

令和5年度第1回 千代田区都市計画審議会

東京都市計画地区計画

外神田一丁目南部地区地区計画（千代田区決定）

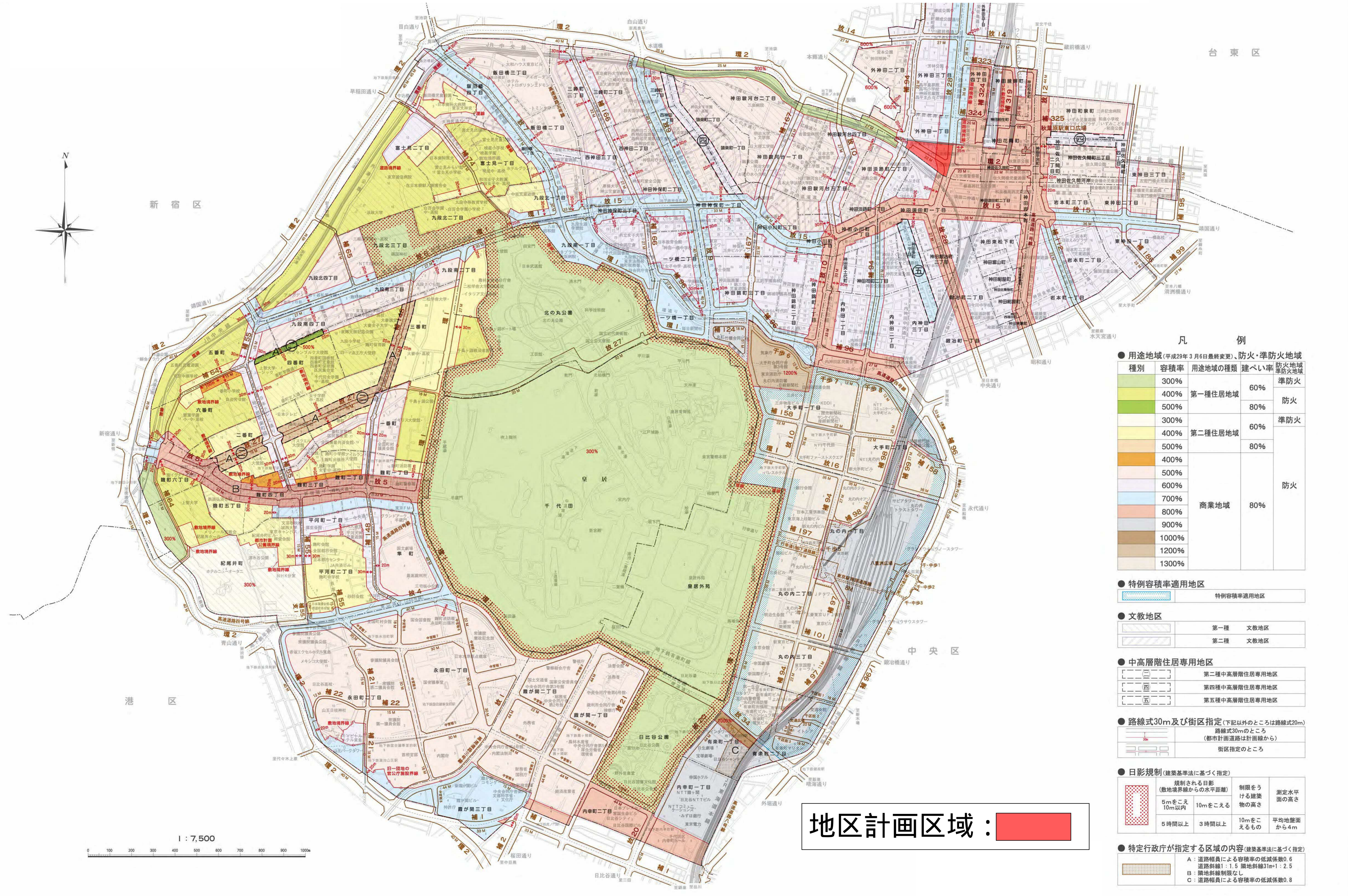
資料 総括図 …P.1

計画書 …P.2

計画図 …P.8

理由書 …P.13

東京都市計画地区計画 外神田一丁目南部地区地区計画 総括図



凡 例

種別	容積率	用途地域の種類	建ぺい率	防火地域
第一種住居地域	300%	第一種住居地域	60%	準防火
	400%		80%	防火
第二種住居地域	300%	第二種住居地域	60%	準防火
	400%		80%	防火
商業地域	500%	商業地域	80%	防火
	600%			
	700%			
	800%			
	900%			
	1000%			
1200%				
1300%				

● 特例容積率適用地区

特例容積率適用地区	特例容積率適用地区
-----------	-----------

● 文教地区

第一種	文教地区
第二種	文教地区

● 中高層階住居専用地区

第二種中高層階住居専用地区	第二種中高層階住居専用地区
第四種中高層階住居専用地区	第四種中高層階住居専用地区
第五種中高層階住居専用地区	第五種中高層階住居専用地区

● 路線式30m及び街区指定 (下記以外のところは路線式20m)

路線式30mのところ	路線式30mのところ
街区指定のところ	街区指定のところ

● 日影規制 (建築基準法に基づく指定)

規制される日影 (敷地境界線からの水平距離)	制限をうける建築物の高さ	測定水平面の高さ
5mをこえ 10m以内	10mをこえる	平均地盤面から4m
5時間以上	3時間以上	10mをこえるもの

● 特定行政庁が指定する区域の内容 (建築基準法に基づく指定)

A: 道路幅員による容積率の低減係数0.6 道路斜線1:1.5 隣地斜線31m:1:2.5
B: 隣地斜線制限なし
C: 道路幅員による容積率の低減係数0.8

地区計画区域: ■

東京都市計画地区計画の決定(千代田区決定) (案)

都市計画外神田一丁目南部地区地区計画を次のように決定する。

名 称	外神田一丁目南部地区地区計画
位 置 ※	千代田区外神田一丁目地内
面 積 ※	約 1.9ha
地区計画の目標	<p>外神田一丁目南部地区（以下「本地区」という。）は歴史的な魅力のある神田須田町・神田淡路町界限と、多様な文化が集積し、電気街・サブカルチャー等様相を変えながら国際的な商業地・観光地として発展してきた秋葉原周辺地域との結節点に位置している。本地区に接する神田川は、江戸時代から川遊びや舟運等に利用され人々との関わり合いが深く、現在も都心部に残された貴重な水と緑の自然空間の創出や防災機能の向上等、潜在的な可能性がある。</p> <p>一方で、本地区内では大規模災害時における緊急輸送道路に面する部分を始めとした建築物の老朽化が進んでいることや、幅員の狭い道路の存在等、防災上の安全性が懸念される。また、神田川や、橋、鉄道高架等の地域資源に恵まれながら、その魅力を十分にいかせるオープンスペースが少なく、多くの観光客を受け入れる憩い空間や緑の環境も不足している。</p> <p>そこで本地区では、「外神田一丁目南部地区街並み再生方針（令和2年11月）」を踏まえ、緊急輸送道路に面する部分を始めとした、耐震化対策が必要な建物や低密度利用の土地・建物を中心に、敷地の統合・集約化、幅員の狭い道路の再編を一体的に行う街区再編を推進することにより、以下の目標の実現を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・にぎわいや集客に資する機能を充実させることと併せて、観光交流機能の誘導や来街者が滞在できる空間整備を促し、国内外から人々が集まる文化発信の拠点形成を目指す。 ・歩行者を優先した快適な空間や憩いの広場等の整備、歩行者が安心して移動できる歩行者ネットワークの形成を目指す。 ・神田川や橋、鉄道高架等の地域の個性的な景観をいかした街並みの形成、良好な親水空間整備のために容積率を適正配分することにより、地区全体でメリハリのある良好な都市景観形成を目指す。 ・神田川沿いにおいては、広場や防災船着場（災害時の物資輸送経路等防災に寄与する防災船着場、以下「船着場」という。）を整備することで災害時においても安全・安心なまちを目指すとともに、対岸の親水デッキや商業施設等と連携した、にぎわい施設・川沿いの歩行者動線・親水広場の整備や、船着場の観光利用により、新たな水辺の観光名所づくりを目指す。
区 域 の 整 備	<p>公共施設等の整備の方針</p> <p>公共施設等の整備の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 広域的な交通機能や大規模災害時の緊急輸送機能を確保するため、現況の空間・機能を踏襲した交通動線を整備する。 2 神田川沿いの水辺をいかした潤いの空間を確保するため、国道17号と神田川沿いに開かれた親水広場を整備する。併せて水辺を魅力ある資源として活用でき、平常時にも活用可能な船着場を整備する。 3 街区の入口や歩行者動線において、地域のための公共的空間（バス乗降場・待合空間等）を含む広場やにぎわい形成や

・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針		<p>緑の空間としての機能を持つ広場を、地区施設として整備する。</p> <p>4 神田川沿いの親水広場と秋葉原中心部の人の流れを強化し、安全で快適な地区内回遊空間を形成するため、2階レベルに道路上空の歩行者デッキ及び歩行者通路を一体的に整備する。</p> <p>5 神田川沿いには万世橋と昌平橋の袂からアクセスできる、歩行者が水辺を楽しむ散策路となる歩行者通路を整備する。</p> <p>6 建築敷地の外周部には、歩行者が安全で快適に通行できる歩道状空地を整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <p>1 神田川沿いの街並み形成や良好な親水空間整備のため、「外神田一丁目南部地区街並み再生方針（令和2年11月）」に基づき、容積率の最高限度1,250%の適正配分を行う。</p> <p>2 地区全体でメリハリのある良好な都市景観形成を図るため、川沿いの街並み形成や水辺の環境及び広域的なスカイラインに配慮した建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>3 道路や神田川に沿って連続的に調和した沿道景観を形成するとともに、緑豊かでゆとりのある歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>4 道路沿いや神田川沿いのにぎわいの街並みを形成するため、建築物内のにぎわいを歩行者空間に面して表出させる工夫や演出をする。</p>
再 開 発 等 促 進 区	位置	千代田区外神田一丁目地内
	面積	約1.7ha
	土地利用に関する基本方針 ※	<p>一体的な街区再編により、防災性の向上と土地の有効・高度利用を図り、秋葉原地区全体のにぎわいや集客に資する商業・業務・宿泊施設等が一体となった計画的複合市街地を形成する。</p> <p>また、水辺の特性をいかした親水空間の創出を目指し、道路を挟んだ敷地の一体的な整備を図るとともに、地域の生活を支える既存の公共施設（斎場、清掃事務所等）の再整備を行う。</p> <p><A地区></p> <p>都道437号（中央通り）や秋葉原駅周辺を中心とするにぎわいのある地区として街並みを形成するため、都道437号（中央通り）沿いの建築物の地上1階及び2階（以下「低層部」という。）の主たる用途として、秋葉原らしい個性をいかした文化を継承し、にぎわい形成に資する用途を導入する。</p> <p>また、防災性向上と快適な歩行者空間形成のため、街区の再編と区域内道路の無電柱化を実施する。</p> <p><B地区></p> <p>観光資源としてポテンシャルのある神田川に隣接した地区として、立地特性や鉄道高架・橋等の歴史性や水辺の特性をいかしたにぎわいある親水空間を形成するため、親水広場、船着場及び護岸の整備を行い、併せて神田川沿いの建築物の低層</p>

		<p>部には主たる用途として、にぎわい形成に資する用途を導入する。</p> <p>また、国際的な商業地・観光地として活性化を促し、国内外からの観光客を受け入れるため、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針による宿泊施設を整備する。</p>				
主要な公共施設の 配置及び規模 ※	種 類	名 称	面積及び幅員	延 長	備 考	
	その他の公共空地	親水広場	約 1,000 m ²	-	新設（船着場と一体となった地上及びデッキレベルの広場とし、階段・エレベーター、護岸の一部、手摺・照明等を含む。）	
		歩行者デッキ	6 m	約 26m	新設、デッキレベル有効幅員 4 m	
		歩行者通路 1 号	4 m	約 30m	新設、地上及びデッキレベル	
		歩行者通路 2 号	3 m	約 100m	新設	
		歩行者通路 3 号	3 m	約 30m	新設	
地区整備計画	位置	千代田区外神田一丁目地内				
	面積	約 1.7ha				
	地区施設の 配置及び規模	種 類	名 称	面積及び幅員	延 長	備 考
		その他の公共空地	広場 1 号	約 600 m ²	-	新設（地域のための公共的空間を含む地上及びデッキレベルの広場）
			広場 2 号	約 150 m ²	-	新設
歩道状空地 1 号			2 m	約 200m	新設	
歩道状空地 2 号	2 m		約 110m	新設		

建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の	名称	A 地区	B 地区
	区分	面積	約 0.9ha	約 0.8ha
	建築物等の用途の制限 ※	<p>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号)第 2 条第 6 項各号に規定する店舗型性風俗特殊営業及び同条第 9 項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用途に供する建築物は建築してはならない。</p> <p>2 勝馬投票券発売所、場外車券売場及び勝舟投票券発売所の用途に供する建築物は建築してはならない。</p>		
	建築物の容積率の最高限度 ※	10 分の 185 ただし、3 階以上の階でにぎわい形成に資する用途（飲食店、物品販売業を営む店舗、サービス業を営む店舗その他これらに類する用途）に供する部分の床面積が 2,000 m ² 未満の場合は、10 分の 181 とする。	10 分の 36 (B 地区全体で適用する。) ただし、宿泊の用途に供する部分の床面積が 6,000 m ² 未満の場合は、10 分の 17 とする。	
	建築物の容積率の最低限度	10 分の 40		10 分の 15
	建築物の建蔽率の最高限度	10 分の 8 ただし、歩行者デッキ及びこれに附属するものについては、建蔽率の算定の基礎となる建築面積に算入しない。		
	建築物の敷地面積の最低限度	3,000 m ²		500 m ²
	建築物の建築面積の最低限度	1,000 m ²		200 m ²
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図 3 に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。</p> <p>ただし、歩行者の安全性及び快適性の妨げにならない部分で、次の各号のいずれかに該当する建築物及び建築物の部分については、この限りではない。</p> <p>(1) 歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター及びこれらに附属する屋根、柱、壁等</p> <p>(2) 手摺、ひさしその他これらに類するもの</p> <p>(3) その他公益上必要なもので、区長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたもの</p>		
	建築物等の高さの最高限度	170m ただし、階段室、昇降機等その他これらに類する建築物の屋上部分及び目隠し、装飾等を目的とする工作物その他これ	50m ただし、階段室、昇降機等その他これらに類する建築物の屋上部分及び目隠し、装飾等を目的とする工作物その他これ	

		らに類するものは建築物等の高さを含める。	らに類するものは建築物等の高さを含める。
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた壁面後退区域においては、門、さく、塀等の通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、歩行者の通行に配慮した緑化施設、その他公益上必要なもので、区長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたものは、この限りではない。	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物及び工作物の形態及び意匠は、千代田区景観まちづくり計画に適合し、良好な都市景観の形成に資するものとする。</p> <p>2 A地区の低層部には、秋葉原のにぎわいを継承する商業施設等を配置するとともに、沿道に対して開放的な意匠とし、建築物内のにぎわいを通りに表出させる工夫や、営業時間外においても照明等によりにぎわいを損なわない演出の工夫等、連続するにぎわい空間を形成する。</p> <p>3 B地区の神田川沿いの歩行者空間に面する建築物の低層部には、オープンテラスやショーウィンドウの設置等開放性を確保すると共に、緑と水辺が一体になったにぎわい形成に配慮したものとする。</p> <p>4 屋外広告物は、大きさ及び設置場所に留意し、周辺環境との調和や建築物との一体性に配慮した意匠とする。</p> <p>5 環境にやさしいまちに向けて、エネルギーの使用の合理化、資源の適正利用、自然環境の保全等、環境改善に寄与した計画とし、建築物の環境負荷の低減を図る。</p>	

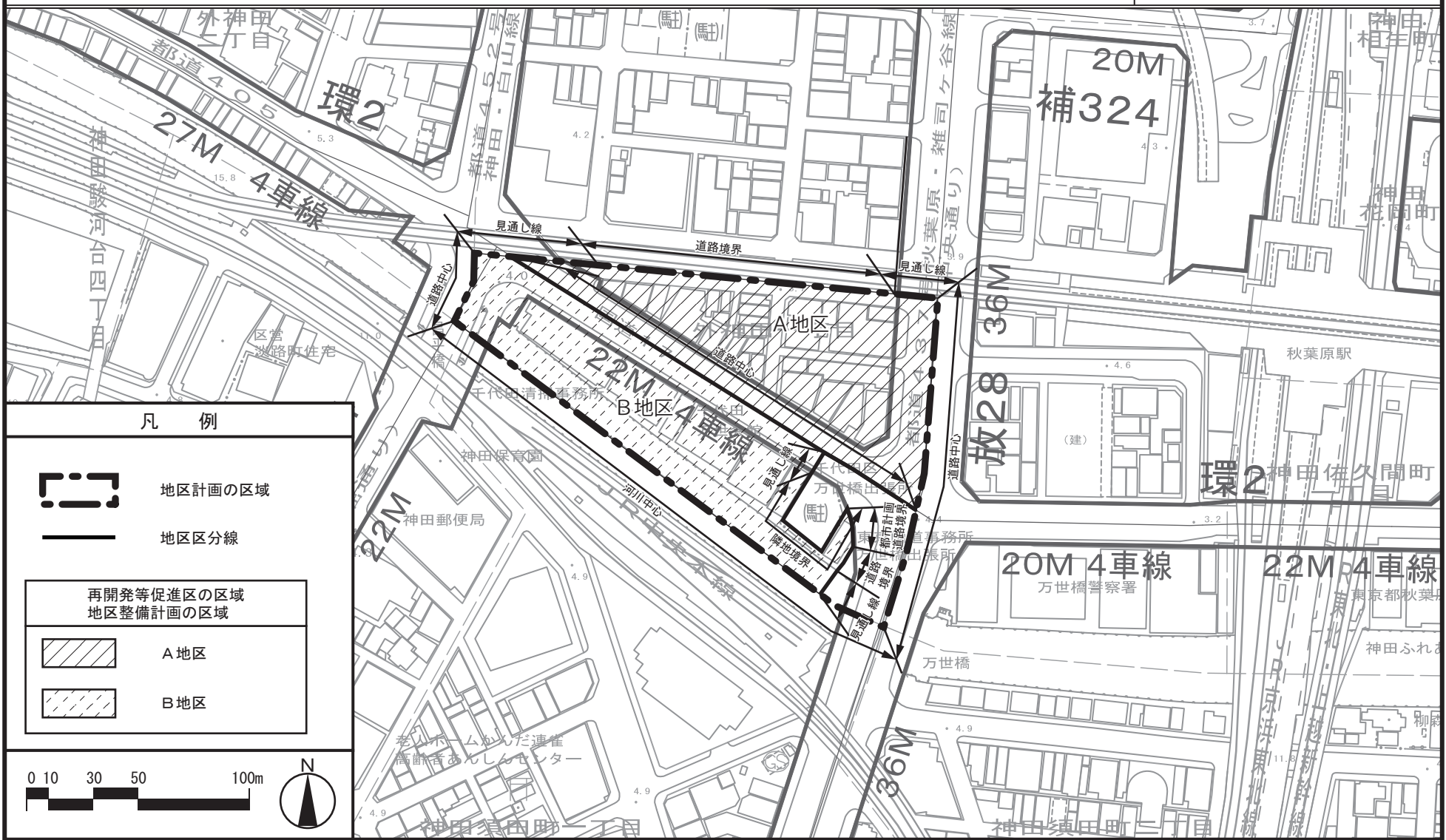
(※印は知事協議事項)

1. 建築物の容積率の最高限度に係る部分については、次の部分を延べ面積に算入しない。
 - 1) 建築物の地階でその天井が地盤面（建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとに平均の高さにおける水平面をいう。）からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分のうち、昇降機の昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く部分（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）
 - 2) 昇降機の昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分
 - 3) 建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成16年3月4日15都市建市第282号）II3（1）の用途に供する部分
2. 建築物の容積率の最高限度に定める宿泊の用途に供する部分のうち6,000㎡を超える部分については、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針によらないものとすることができる。

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設及び地区施設の配置、地区の区分並びに壁面の位置の制限は計画図に示すとおり。」

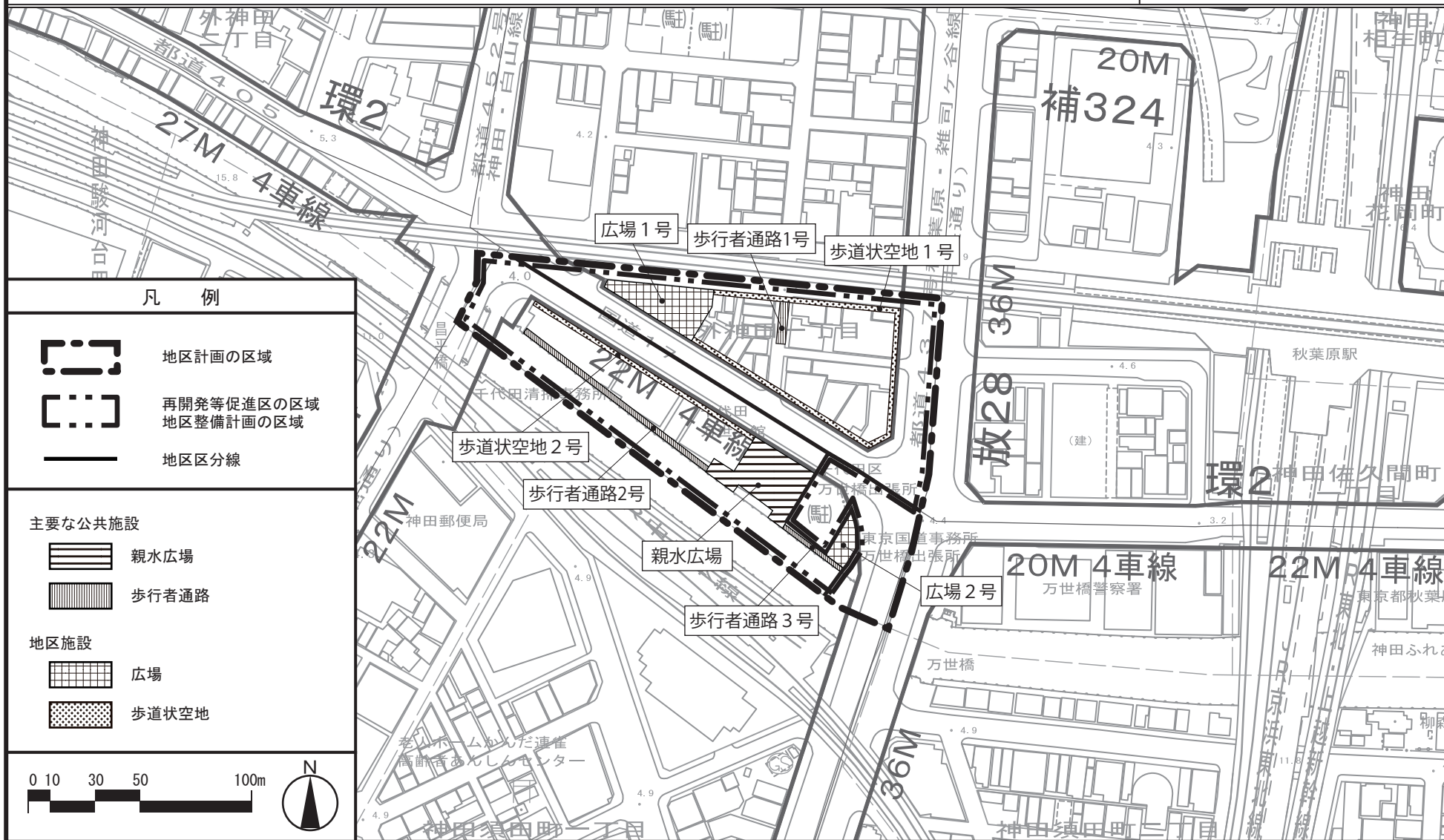
理由：土地の有効・高度利用を図りつつ計画的な都市空間と魅力ある水辺空間の整備を誘導し、公共施設や商業・業務・宿泊施設等の機能等が一体となった計画的複合市街地を形成するため、再開発等促進区を定める地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画 外神田一丁目南部地区地区計画（千代田区決定）計画図1



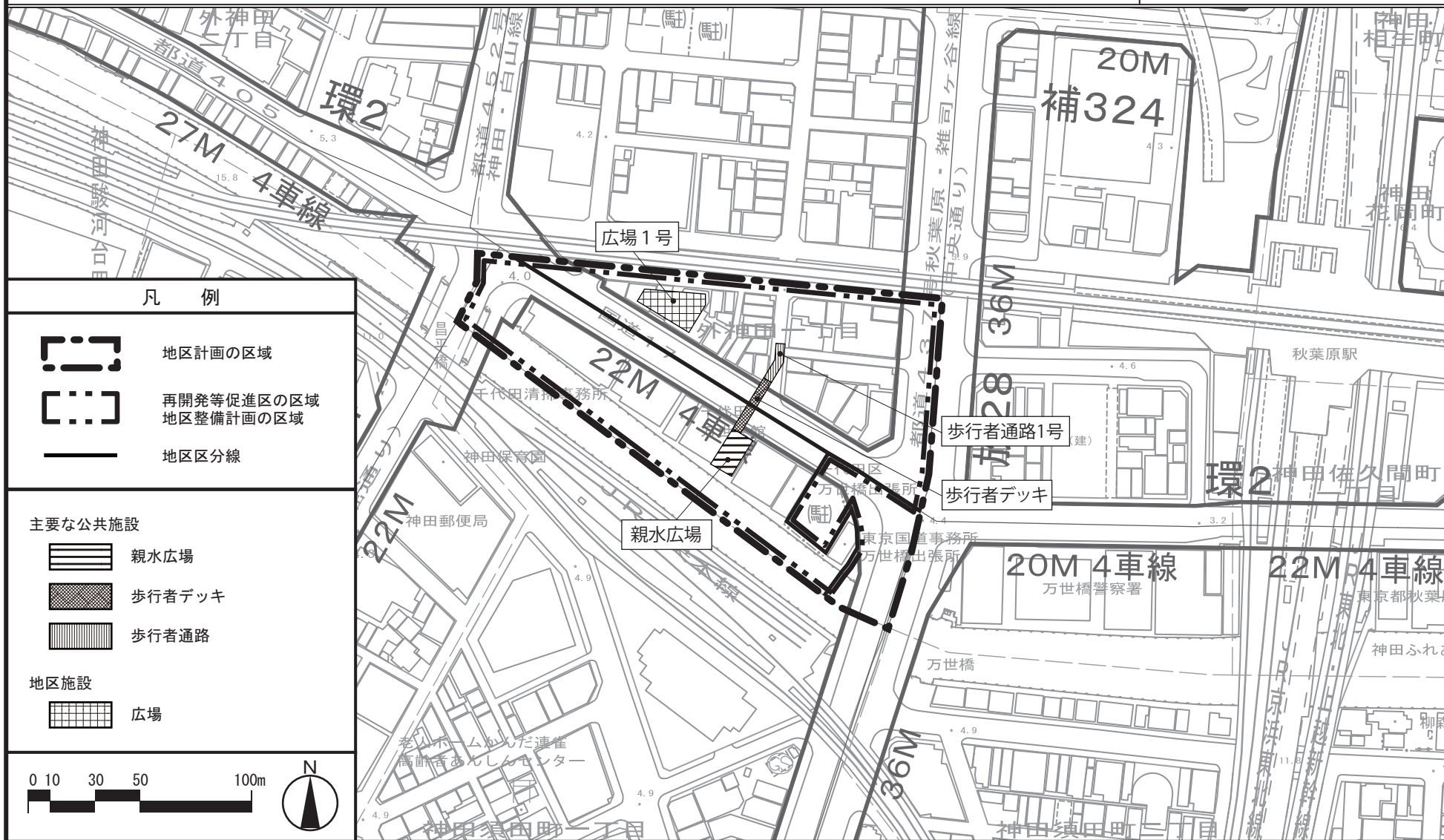
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 31都市基交著第289号、令和2年2月26日 (承認番号) 31都市基交測第103号、令和2年2月26日
 (承認番号) 31都市基街都第275号、令和2年2月28日 (承認番号) 31都市基交都第45号、令和2年2月28日

東京都市計画地区計画 外神田一丁目南部地区地区計画（千代田区決定）計画図2-1【地上レベル】



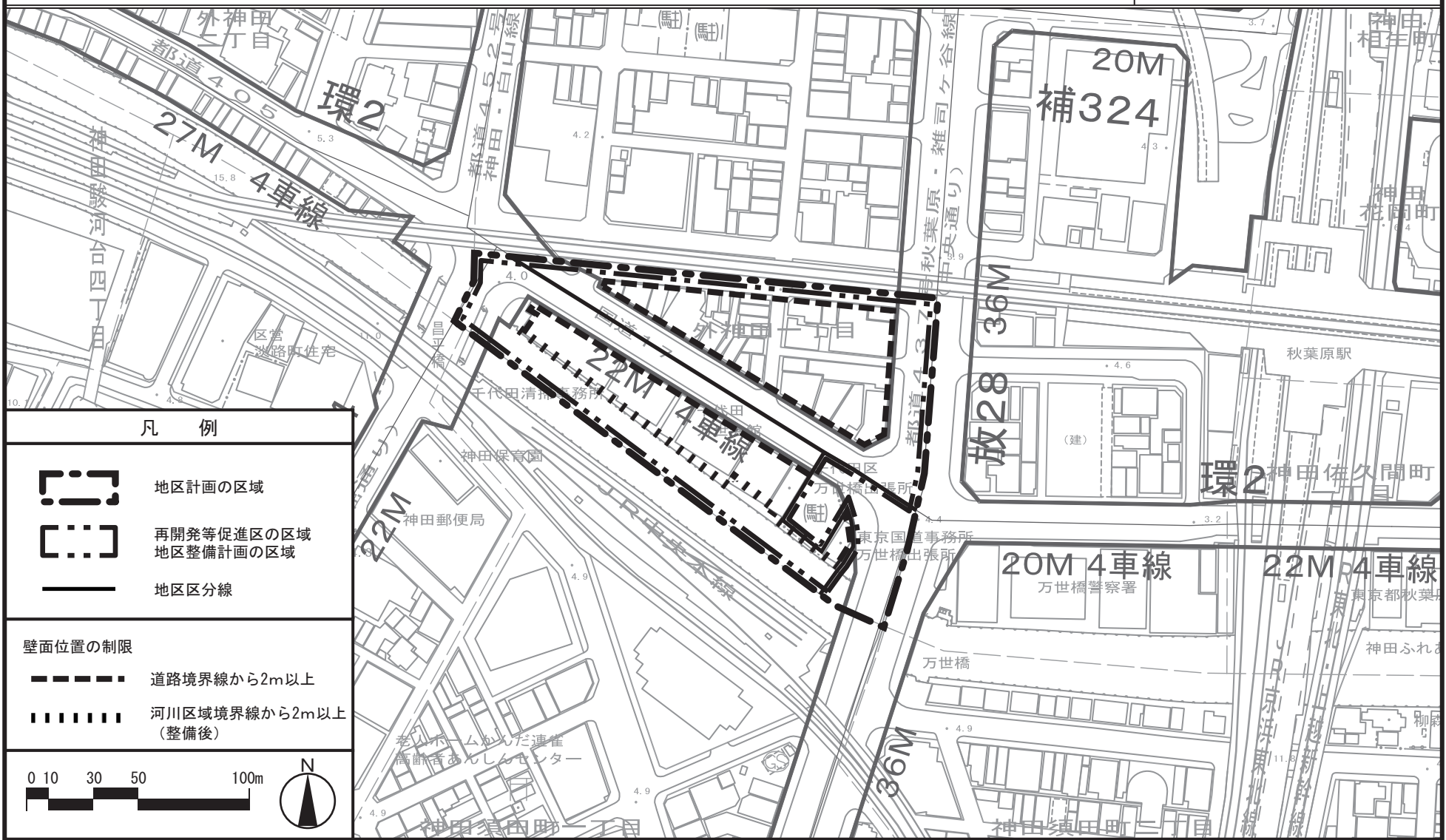
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 31都市基交著第289号、令和2年2月26日 (承認番号) 31都市基交測第103号、令和2年2月26日
 (承認番号) 31都市基街都第275号、令和2年2月28日 (承認番号) 31都市基交都第45号、令和2年2月28日

東京都市計画地区計画 外神田一丁目南部地区地区計画（千代田区決定）計画図2-2【デッキレベル】



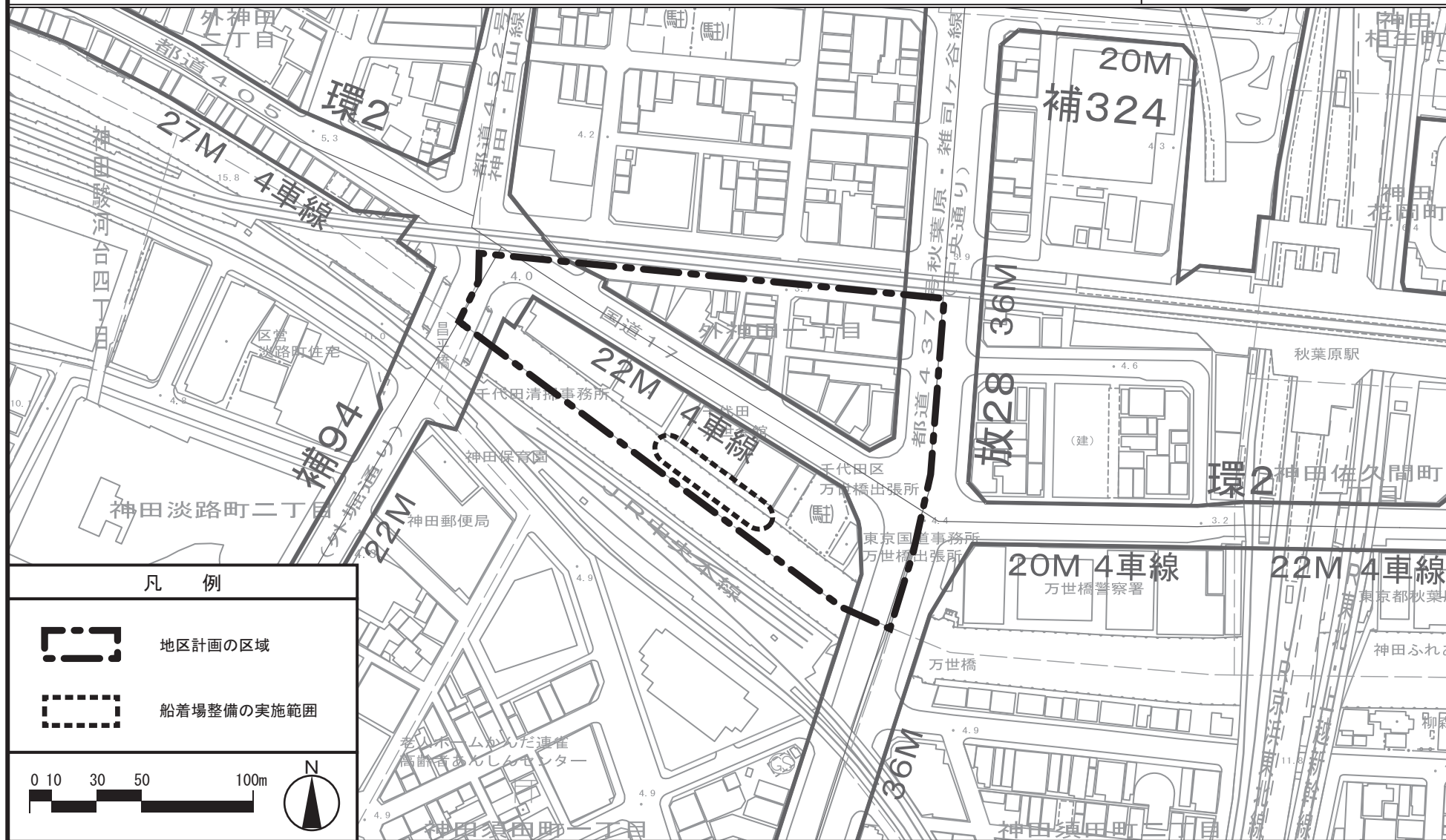
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 31都市基交著第289号、令和2年2月26日 (承認番号) 31都市基交測第103号、令和2年2月26日
 (承認番号) 31都市基街都第275号、令和2年2月28日 (承認番号) 31都市基交都第45号、令和2年2月28日

東京都市計画地区計画 外神田一丁目南部地区地区計画（千代田区決定）計画図3



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 31都市基交著第289号、令和2年2月26日 (承認番号) 31都市基交測第103号、令和2年2月26日
 (承認番号) 31都市基街都第275号、令和2年2月28日 (承認番号) 31都市基交都第45号、令和2年2月28日

東京都市計画地区計画 外神田一丁目南部地区地区計画 参考図



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 31都市基交著第289号、令和2年2月26日 (承認番号) 31都市基交測第103号、令和2年2月26日
 (承認番号) 31都市基街都第275号、令和2年2月28日 (承認番号) 31都市基交都第45号、令和2年2月28日

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画

外神田一丁目南部地区地区計画（千代田区決定）

2 理由

本地区は、「千代田区都市計画マスタープラン（令和3年改定）」において、電気街、サブカルチャー、ICT関連の産学連携等、まちの進化の過程で醸成される独自の文化を世界に発信し、世界から訪れる人々と次世代のアートやカルチャー、先端技術を介した交流のための機能や空間を充実させていくこととしている。また「東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和3年改定）」では、交通結節性を生かし、業務・商業、文化機能などの集積と産学の連携を促進するとともに、神田川沿いの親水空間を生かし、独自の文化を世界に発信し、国内外から人々が集まる観光・交流の拠点形成することとされている。

一方、大規模災害時における緊急輸送道路に面する建築物等の老朽化が進んでいることや、幅員の狭い道路の存在等、防災上の安全性が懸念される。また、神田川や橋、鉄道高架等の地域資源に恵まれながら、その魅力を十分に生かせるオープンスペースが少なく、多くの観光客を受け入れる憩い空間や緑の環境も不足している。

これらのまちの課題への対応として、令和元年12月に地元住民等とともに策定した「外神田一丁目計画基本構想（改訂版）」では、神田川兩岸一体の街並みの形成や国際的な商業地・観光地としての潜在力を最大限にいかせる都市機能の導入、安全・安心のまちづくりの実現に向けた取組を進めることを目標としている。また、令和2年11月に「外神田一丁目南部地区 街並み再生方針」が指定され、細分化された敷地の統合・集約化と幅員の狭い道路の再編を一体的に行う街区再編の推進が求められている。

このようなことから、市街地再開発事業による都市機能の更新に併せて、広場や歩行者ネットワーク等の整備によりまちの回遊性を高め、国内外から人々が集まる文化発信の拠点や親水空間の創出、環境・防災性に配慮した安全でにぎわいのある快適な複合市街地の形成を図るため、約1.9ヘクタールの区域について、地区計画を決定するものである。