

令和5年度第1回 千代田区都市計画審議会

東京都市計画第一種市街地再開発事業

外神田一丁目南部地区第一種市街地再開発事業（千代田区決定）

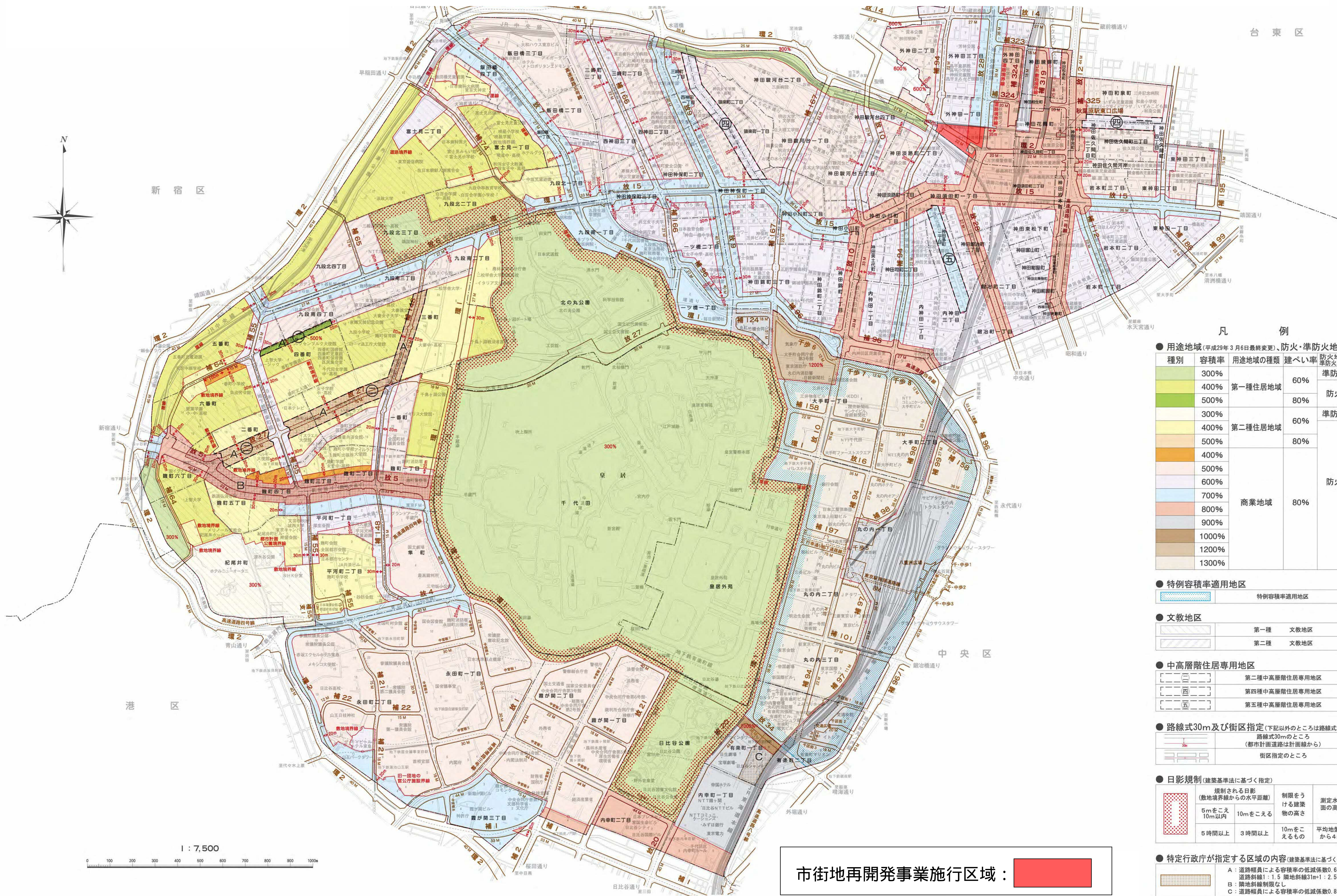
資料 総括図 …P.1

計画書 …P.2

計画図 …P.3

理由書 …P.6

東京都計第一種市街地再開発事業 外神田一丁目南部第一種市街地再開発事業 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
	500%			
	600%			
第二種住居地域	300%	第二種住居地域	60%	準防火
	400%		80%	
	500%			
	600%			
商業地域	300%	商業地域	80%	防火
	400%			
	500%			
	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	第一種 文教地区
第二種 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	10mをこえるもの	平均地盤面から4m
5時間以上	3時間以上		

- 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	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3.1m+1:2.5	道路斜線1:1.5 隣地斜線3.1m+1:2.5
B: 隣地斜線制限なし	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	C: 道路幅員による容積率の低減係数0.8

市街地再開発事業施行区域: [Red Box]

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（千代田区決定）（案）

都市計画外神田一丁目南部地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

名 称		外神田一丁目南部地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積		約 1.7ha				
公共施設の 配置及び規模	道 路	種 別	名 称	規 模		備 考
		幹線街路	東京都市計画道路幹線街路 放射第 28 号線	別に都市計画において定めるとおり。		整備済み
			東京都市計画道路幹線街路 環状第 2 号線	別に都市計画において定めるとおり。		既設（再整備）
			東京都市計画道路幹線街路 補助線街路第 94 号線	別に都市計画において定めるとおり。		整備済み
	区画道路	千代田区特別区道千第 680 号	幅員 8 m、延長約 140m		既設（再整備）	
その他の 公共施設	河 川	一級河川神田川	幅員約 13.5m [全幅員約 27m]、延長約 185m		一部拡幅（約 90 m ² ）	
建築物の整備	街 区	建築面積	延べ面積 [容積対象面積]	主要用途	建築物の高さの限度	備 考
	A	約 3,740 m ²	約 102,700 m ² [約 86,485 m ²]	事務所、店舗、 駐車場等	高層部 A 170m 低層部 C 20m	
	B	約 1,700 m ²	約 13,250 m ² [約 11,327 m ²]	店舗、宿泊施設、 集会所、駐車場等	低層部 B 50m 低層部 C 20m	
建築敷地の 整備	街 区	建築敷地面積	整 備 計 画			
	A	約 4,675 m ²	<ul style="list-style-type: none"> 道路境界線より建物壁面を 2 m 後退し、歩道状空地を整備する。 河川区域境界線より建物壁面を 2 m 後退し、親水歩行者空間として敷地内通路を整備する。 両街区を連結し、地域の回遊性向上に寄与する南北歩行者動線として、敷地内通路、国道上空歩行者デッキを整備する。 神田川沿いには船着場と併せて、まとまった親水広場を確保する。 			
	B	約 3,150 m ²				
参 考		再開発等促進区を定める地区計画区域内にあり。				

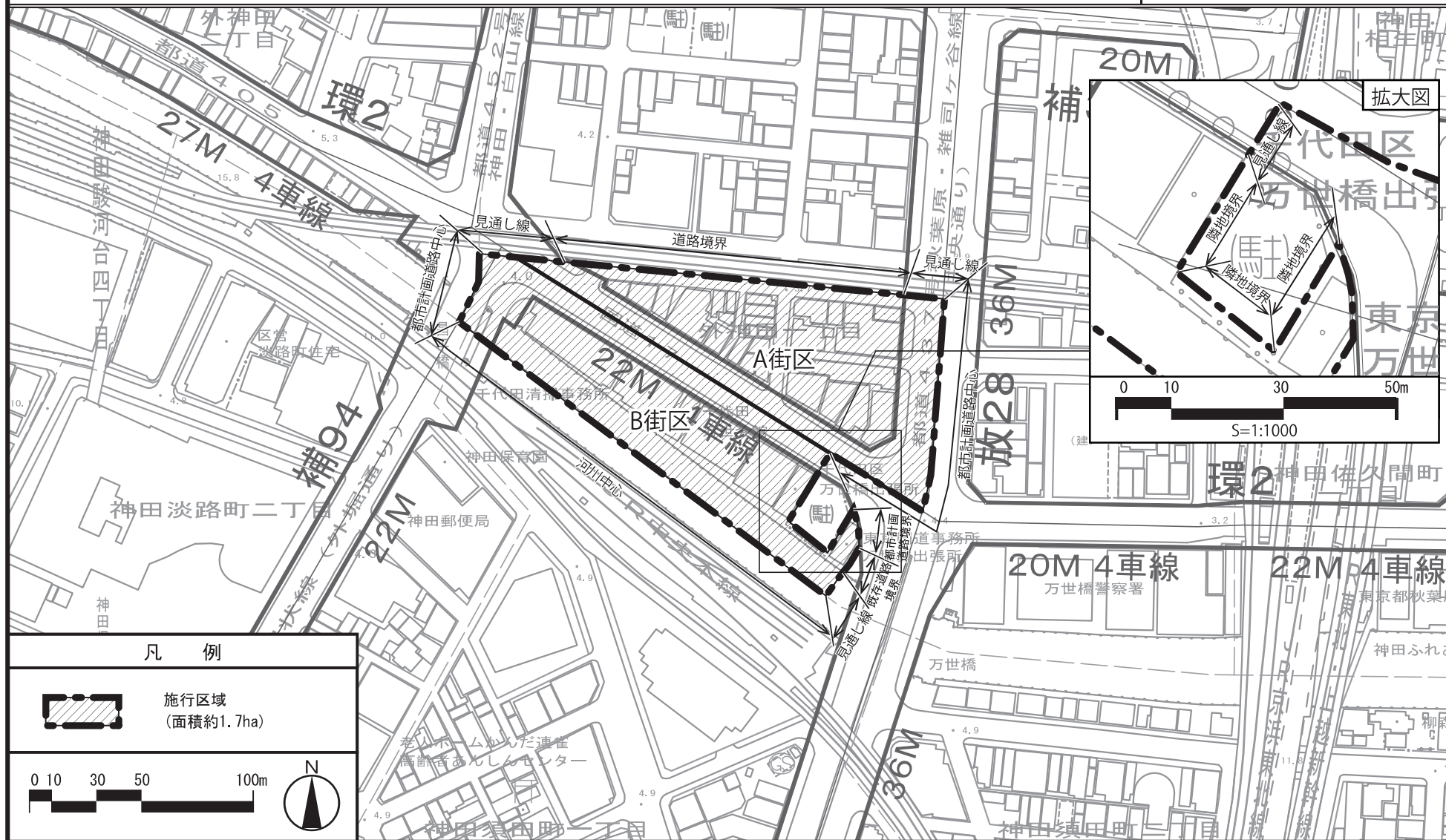
「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置、建築物の高さの限度は計画図表示のとおり」

理由：土地の集約化と街区再編による土地の合理的かつ健全な土地利用と都市機能の更新を図り、神田川沿いの良好な水辺環境の創出と安全で快適な魅力ある複合市街地の形成を図るため、第一種市街地再開発事業を決定する。

東京都市計画第一種市街地再開発事業 外神田一丁目地区第一種市街地再開発事業

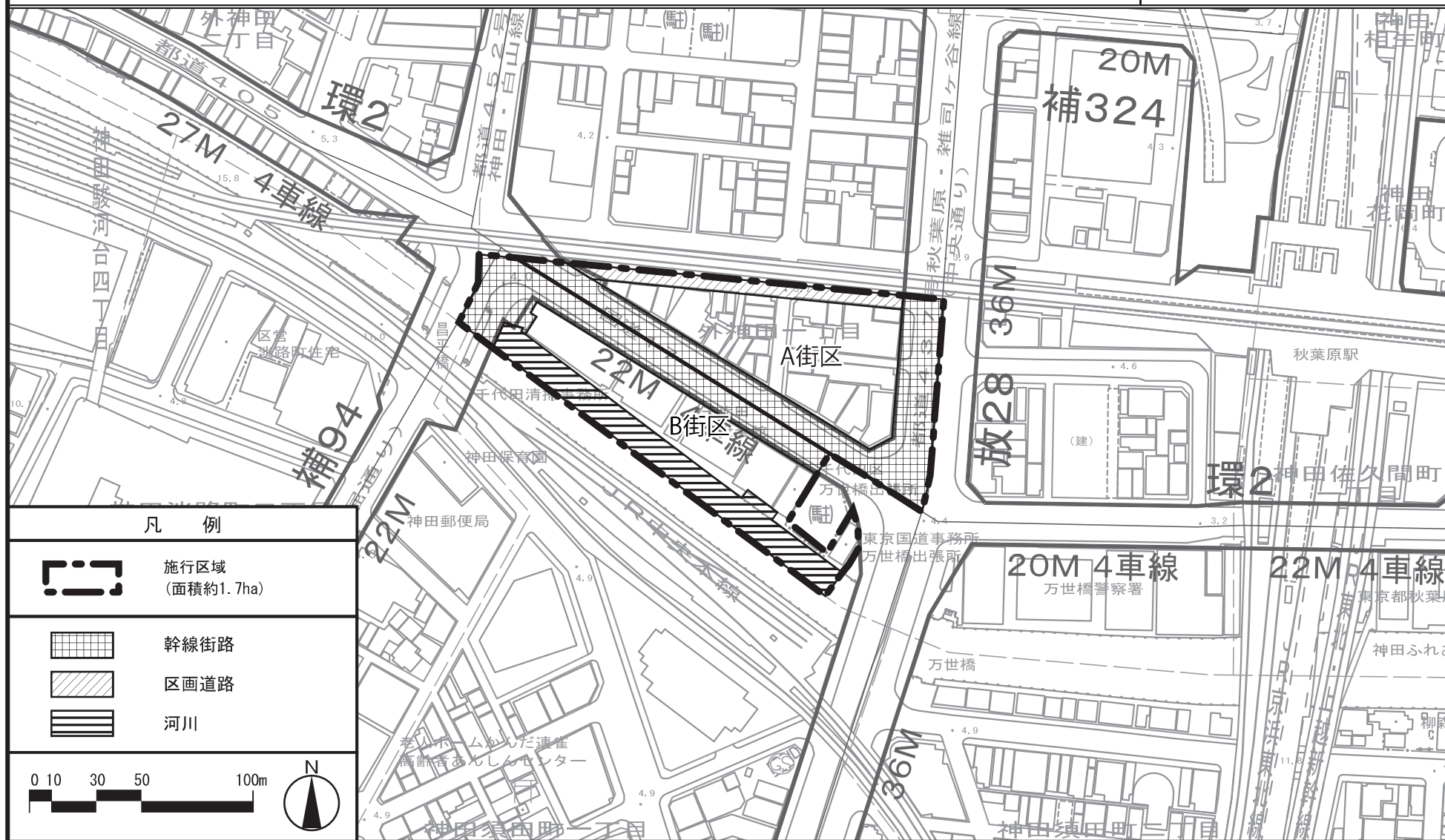
(施行区域図)

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

東京都市計画第一種市街地再開発事業 (公共施設の配置及び街区の配置図) 外神田一丁目地区第一種市街地再開発事業 計画図 2

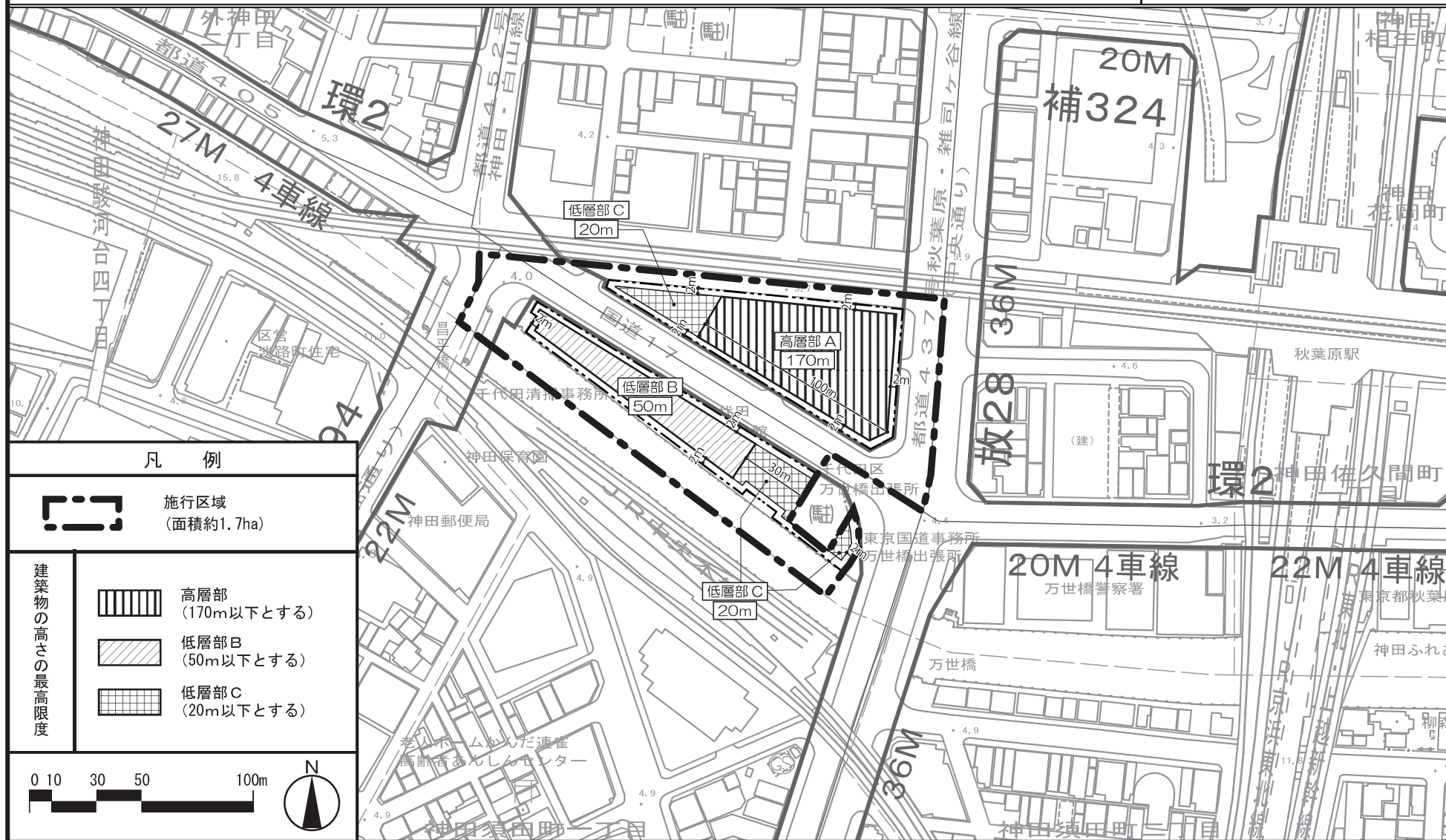


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 31都市基交著第289号、令和2年2月26日 (承認番号) 31都市基交測第103号、令和2年2月26日
 (承認番号) 31都市基街都第275号、令和2年2月28日 (承認番号) 31都市基交都第45号、令和2年2月28日

東京都計画第一種市街地再開発事業
外神田一丁目地区第一種市街地再開発事業

(建築物の高さの限度図)

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

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画第一種市街地再開発事業

外神田一丁目南部地区第一種市街地再開発事業（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・交流の拠点を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、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新により、広場や歩行者ネットワーク等の整備によるまちの回遊性の向上や、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1.7ヘクタールの区域について、第一種市街地再開発事業を決定するものである。