

■ 神田小川町三丁目西部南地区周辺の状況



■ まちづくりの経緯

平成20年～	近隣大学の当地区のまちづくり研究を契機として検討開始
平成23年 5月	再開発準備組合を発足
平成24年 11月	「小川町2010まちづくり基本構想（以下、「基本構想」）」策定
平成26年	基本構想検討区域内での意見交換会で、当地区のみで共同化を進める方向となる
平成27年～	地域課題の解決に向け、当地区の共同化を再開発事業として検討
平成29年 6月	市街地再開発準備組合から都市計画提案の提出 (権利者32名のうち25名、78%、都市計画法第21条の2)
7月	都市計画審議会（報告）
9月	地区内地権者に都市計画法第16条に基づく説明会実施の案内送付
同月	再開発に同意しない旨の陳情書が区議会に提出
同月	再開発準備組合から説明会の延期について、区に書面提出
12月	陳情審査の結果、区議会にて「地権者間の相互理解を求める」として集約
平成30年～	再開発準備組合による未同意者への個別協議を継続的に実施
令和 2年 1月～2月	再開発準備組合・未同意者・区の意見交換を 2 回実施
11月	再開発準備組合から説明会の再開について、区に書面提出
12月	都市計画審議会（報告）
同月	都市計画法第16条に基づく公告・縦覧・意見書提出および説明会開催
令和 3年 1月～2月	都市計画法第17条に基づく公告・縦覧・意見書提出
3月	都市計画審議会（審議）

■ 地区の現状と課題

①地区全景（駿河台下交差点より）

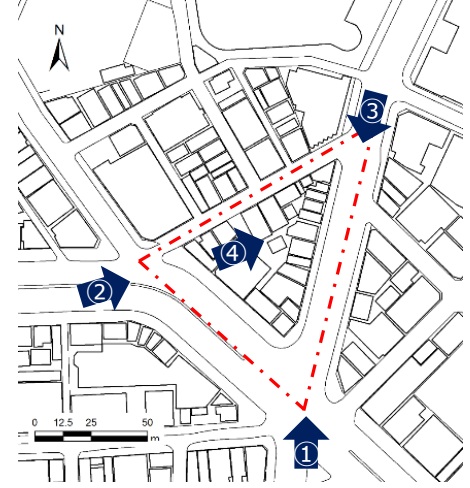


②富士見坂の状況



- ・歩車道が分離されておらず、電柱が歩行空間の障害となっている

■ 写真撮影箇所



③明大通りの状況



- ・電柱が歩行空間の障害となり、景観も阻害している

④私道の状況



- ・幅員が狭いため個別の建て替えが難しい

■ 地区及び地区周辺の状況

- ・靖国通り及び明大通りが緊急輸送道路だが、旧耐震建築物が多い
- ・来街者が集まる結節点として、広場や休憩場所等のスペースが少ない
- ・まちの担い手が不足し、町会等地域コミュニティの存続が懸念されている



■地区計画（案）概要

<地区整備計画の概要>

【地区施設の配置及び規模】

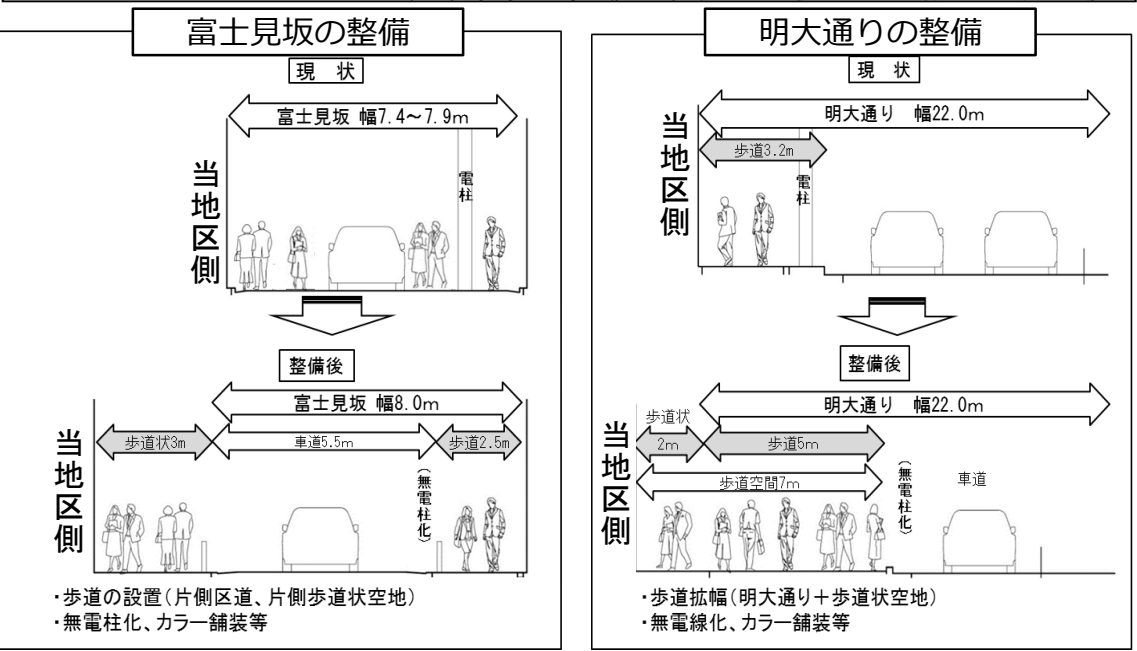
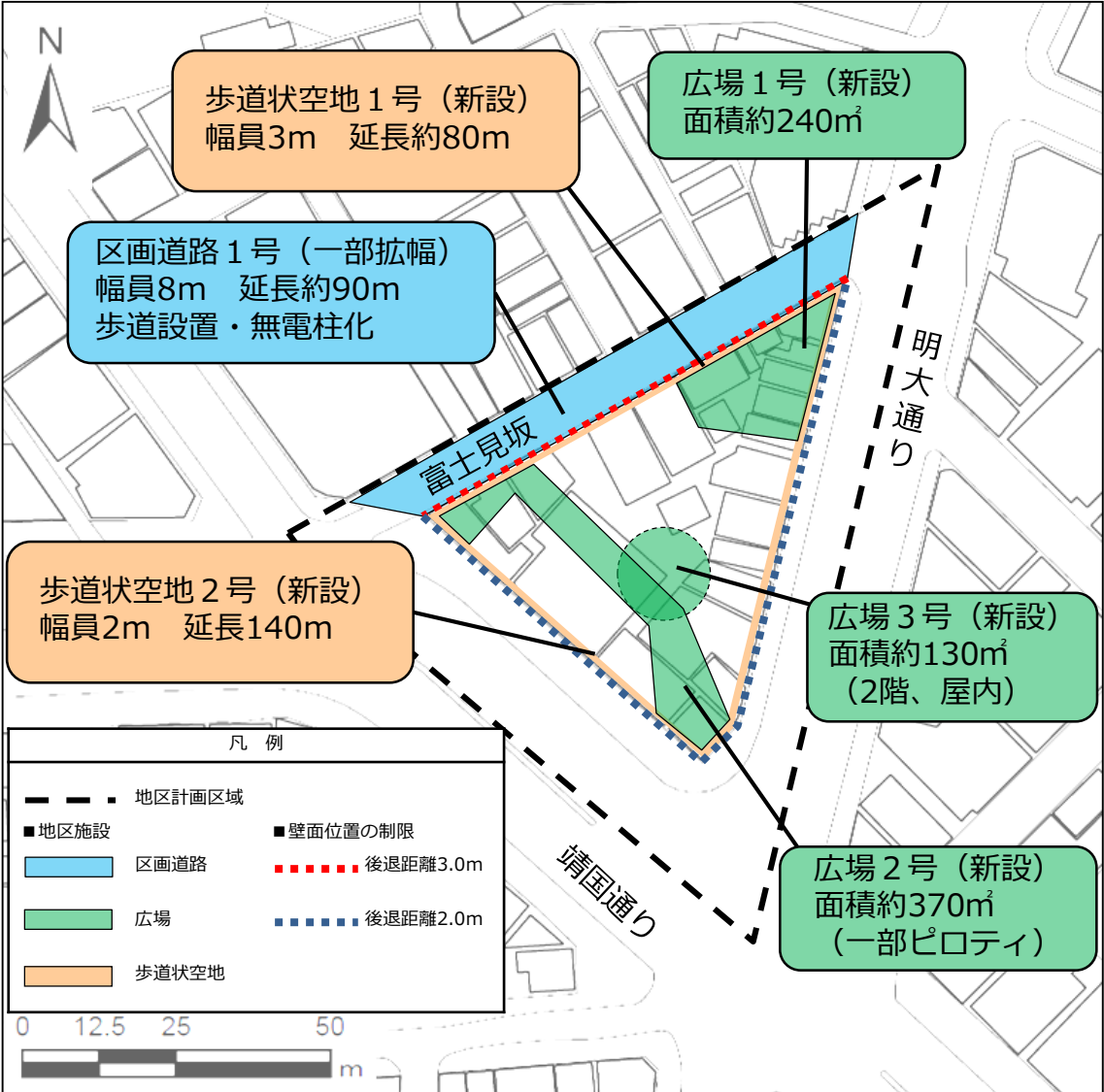
- 区画道路：幅員8m 延長約90m（既設・横断面変更、電線類地中化を行う）
- 歩道状空地1号：幅員3m 延長約80m（新設・一部電線類地中化に伴う変圧器等を含む）
- 歩道状空地2号：幅員2m 延長約140m（新設・一部電線類地中化に伴う変圧器等を含む）
- 広場1号：面積約240㎡（新設 階段、昇降設備等を含む）
- 広場2号：面積約370㎡（新設・一部屋内 階段、昇降設備、防風設備等を含む）
- 広場3号：面積約130㎡（新設・2階屋内 柱型、防風設備等を含む）

【建築物等に関する事項】

項目	主な内容
建築物等の用途の制限	風俗用途・ワンルームマンションの規制
壁面の位置の制限	道路境界線から2 mまたは3 m
壁面後退区域における工作物の設置の制限	塀、柵、門、広告物の設置を制限
建築物等の高さの最高限度	1 2 0 m
建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	良好な都市景観の形成に資するものとする

■スケジュール

令和2年	12月1日	千代田区都市計画審議会（報告）
	12月4日～	都市計画法第16条に基づく素案の公告・縦覧（2週間） 意見書提出期間（3週間）
	12月7日	都市計画法第16条に基づく素案説明会
令和3年	1月27日～	都市計画法第17条に基づく案の公告・縦覧（2週間） 意見書提出期間（2週間）
	3月2日	千代田区都市計画審議会（審議）
	3月下旬	都市計画決定告示（予定）



■ 高度利用地区の変更（案）

■ 地区名及び面積

- ・地区名：神田小川町三丁目西部南地区
- ・面積：約0.6ha

■ 都市計画で定める内容

- ・建築物の容積率の最高限度：下図1の通り（850～1,050%）
- ・建築物の容積率の最低限度：下図1の通り（300%）
- ・建築物の建蔽率の最高限度：下図1の通り（50%）
- ・建築物の建築面積の最低限度：下図1の通り（200㎡）
- ・壁面の位置の制限：下図2の通り（2m、3m）

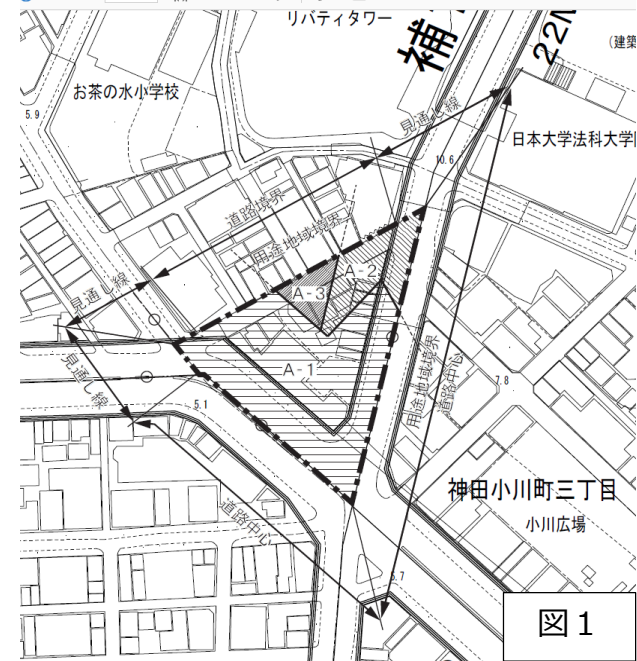


図 1



図 2

■ 第一種市街地再開発事業（案）

■ 名称及び区域

- ・名称：神田小川町三丁目西部南地区第一種市街地再開発事業
- ・区域：約0.6ha

■ 公共施設の配置及び規模

- ・幹線街路（都市計画道路）：放射街路第15号（靖国通り）、補助線街路第167号（明大通り）
- ・区画道路：千代田区特別区道千第438号（富士見坂）幅員 7.4～8.0m、延長 約90m（再整備）



凡例	
	施行区域（約 0.6ha）
	特別区道 千第 438 号
	建設敷地

■ 建築物の整備

- ・建築面積：約1,500㎡
- ・延べ面積〔容積対象面積〕：約30,300㎡〔約24,000㎡〕
- ・主要用途：住宅、事務所、店舗等
- ・建築物の高さの限度：120m（建築物の高さは約110m）

■ 建築施設の整備

- ・建築敷地面積：約2,400㎡
- ・整備計画：道路に面して歩道状空地の整備を行い安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、広場の整備を行い居住者や来街者等の利用に供する滞留空間を確保する。

■ 住宅建設の目標

- ・戸数：約110戸
- ・延べ面積：約12,300㎡