

## 第3回 外神田一丁目南部地区地区計画勉強会

---

令和2年10月30日

千代田区

# 1. 前回までの振り返り

## 外神田一丁目計画基本構想 (改訂版) 令和元年12月

・まちの課題解決に向けた、まちづくりの将来像を共有します。

### 【課題】

- ・建物の老朽化
- ・治安風紀や安全・安心への懸念  
(観光バス等の路上駐車)
- ・広場の不足、親水性の不足
- ・来街者の満足度・商業地域としての競争力
- ・公共施設の機能更新

### 【将来像】

- ① 神田川兩岸とその周辺の一体的まちづくり
- ② 地区全体で連携した機能の誘導
- ③ 安全・安心なまちづくり

## 街並み再生方針

・地区特有の課題に対応した独自のルールを定めることにより、地区計画によるまちづくりの実現性を高めます。

地区特有の課題に対して地区一体となって推進するため  
実現性を高めるための誘導方策が必要

『街並み再生方針』を定め  
地区特有の課題に対応した地区独自のルールを適用

## 地区計画

・基本構想に沿ったまちづくりを実現するために、建て替えのルールを定め、地区にふさわしいまちづくりを推進します。

### 【目標・方針】 【建て替えのルール】

- ・地区内建築物全体の更新
- ・風俗営業等建物用途の制限
- ・広場、親水広場等の公共的空間整備
- ・船着場の整備や建物配置等に配慮した親水空間整備
- ・にぎわい施設等の誘導
- ・公共施設（万世会館・清掃事務所）の更新

# 1. 前回までの振り返り

## ■ 地区計画で定める内容

外神田一丁目計画基本構想（改訂版）令和元年12月

**神田須田町・神田淡路町界隈と秋葉原駅周辺地域を  
行き交う人々の賑わいとなるまちづくり**

① 神田川両岸とその周辺の一体的まちづくり

● 水辺空間を意図した歩行者ネットワークの構築等により、神田川を中心に取り囲むような両岸とその周辺が一体となったまちづくりを目指す。

① 神田川を取り囲む両岸に人を誘うような賑わい・親水性の高い水辺空間を整備するとともに、歩行者の南北軸・回遊ネットワーク軸を強化することにより、秋葉原中心部の賑わいを神田川へ誘導し、神田須田町・神田淡路町界隈につなげる結節点としての役割を強化する。

② 水辺に顔を向けた開放的な広場空間を整備し、涼しい・憩い・賑わい・交流の空間を創出する。

③ 船着場の整備による舟運への活用等、水辺の魅力の顕在化を図り、新たな観光資源を形成し、観光への配慮や歴史の継承など、水辺の景観形成において、神田川両岸の連携を図る。

④ 景観への配慮や歴史の継承など、水辺の景観形成において、神田川両岸の連携を図る。

⑤ 既存の公共施設は地域のニーズ・時代にあった機能更新を促進し、利便性を高める。

② 地区全体で連携した機能の誘導

● 神田須田町・神田淡路町の歴史的な魅力や秋葉原駅周辺地域の国際的な商業地・観光地としての魅力を最大限に活かせる機能の誘導を検討する。

① 低層部には店舗等を配置し、街区ごとの特色を生かした賑わいの形成や景観形成に配慮する。

② 特に中央通りに面する店舗については、秋葉原駅から正面に見える立地を活かした景観内の賑わいが通りに表出するデザイン、夜間の賑わい形成に配慮する。

③ 文化・情報発信機能、新たな集客機能（イベント・体験等）を導入することにより、土地・観光地としての来街者のための機能を充実させる。

④ 水辺を魅力ある観光資源として活用できる船着場の整備等、開放性の高いオープンスペースを創出し、親水性の高い水辺空間を創出する。

⑤ 既存の公共施設は地域のニーズ・時代にあった機能更新を促進し、利便性を高める。

③ 安全・安心なまちづくり

① 老朽建物の機能更新等、緊急輸送道路沿道建物の耐震化を促進する。

② 災害時において、万世橋出張所等の公的施設と連携した活用可能な防災船着場を整備し、地域の防災力を向上させる。

③ 機能更新により、地区にふさわしい健全な賑わい・商業機能を誘導し、良好な街並み形成を図る。

④ 住環境や地域コミュニティの継続に配慮したまちづくりを行う。

⑤ 住民や事業者が協力して継続的に地域活動を行う。安全・安心に生活し就業する環境の維持・向上を図る。

建設物の賑わいを通りに表出させ、夜間の賑わいにも配慮した、秋葉原の賑わいを連続させる商業・業務施設等の配置（物品販売、飲食店、ショールーム等）

当地区の魅力の高い観光拠点となる観光・交流施設等の配置（観光インフォメーションセンター、宿泊施設、船着場等）

住環境や、地域コミュニティに配慮した施設等の配置

鉄道の旧遺構を活用しながら、知的好奇心を掻き立てる賑わい・親水性の高い店舗等の商業施設（遺構を活用した飲食店、歴史紹介ライブラリ等）

船着場を十分見せる開放的な水辺空間の整備により、水辺の良い環境を創出

広場・歩行者動線等親水性の高い水辺空間の創出

商業部レンガアーチを臨む空間整備

水辺の景観形成等、神田川両岸の連携を検討（水面のライトアップ、対岸建物へのプロジェクションマッピング等）

船着場整備・舟運の活用による新たな観光資源の形成

【断面イメージ】

水辺の景観形成等、両岸の連携を検討

水辺を魅力ある観光資源として活用する船着場の整備

水辺に良好な環境を創出するために開放的な水辺空間を実現

国際的な商業地・観光地として潜在力を持つ秋葉原駅周辺地域

歴史的な魅力のある神田須田町・神田淡路町界隈

歩行者南北動線

水辺空間の回遊動線

広場等

基本構想を踏まえ、地区計画の目標や方針、地区整備計画（地区施設等）を定めます。

地域特有の課題に対応した独自ルールを定めて実現性を高めます。

### \* 地区計画で定める事項 \*

### \* 独自ルールで誘導 \*

- 地区計画の **目標や方針等**
- 地区施設等
  - > **広場、親水広場**
  - > **通路**
  - > **歩道状空地**
- **用途**の制限
  - > 風俗営業等の禁止等
- **容積率、建蔽率**の最高限度等
- **高さ**の最高限度
- 敷地面積の最低限度
- **壁面の位置**の制限等
- 建築物等の形態意匠の制限等

- **船着場整備**の誘導及び川沿い**親水空間**整備等良好な景観形成の誘導
- 南北動線**歩行者デッキ**整備の誘導
- 地域のための**公共的空間**（**バス乗降場**等）整備の誘導
- 低層部に**ぎわい店舗**の誘導
- **公共施設**（万世会館、清掃事務所）整備の誘導

## 2. 地区計画制度について（案）

### 2-1. 地区計画とは

#### 地区計画のしくみ

地区計画は、都市計画法に基づき、それぞれの地区の特性にふさわしい良好な環境の街区を整備し保全するために、建物の形態や道路・公園などの公共施設の配置などを、あらかじめ定める都市計画の制度です。

地区計画で示された、道路、公園、まちのルールについては、建物を建てる際に、適合させることが必要となり、建替えなどに合わせて良好なまち並みが形成されます。

#### 地区計画の構成

##### 地区計画

まちの特徴を踏まえ、まち独自の計画をつくる制度

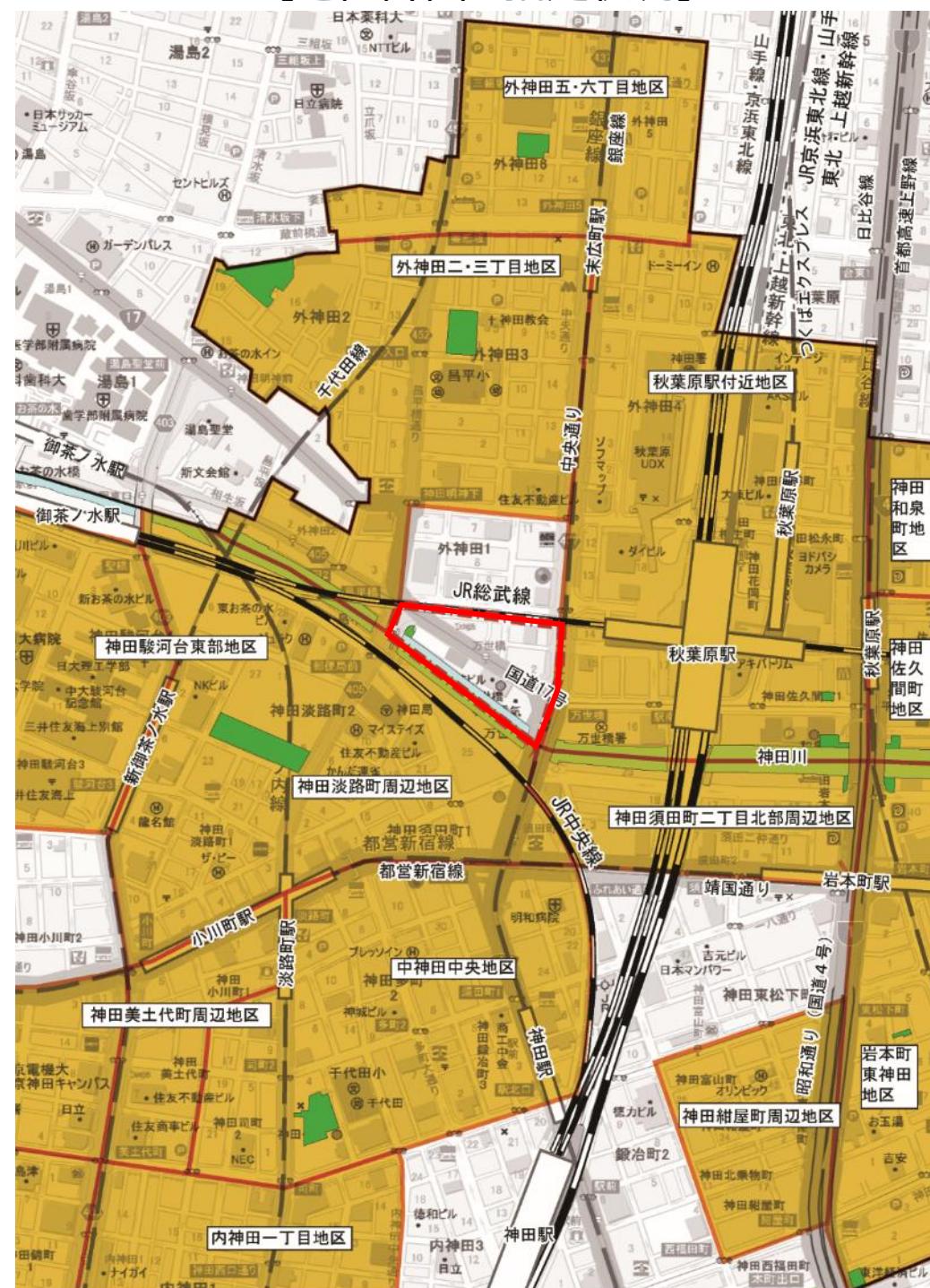
##### 地区計画の方針

まちの目標や基本的な方針を決めます。

##### 地区整備計画

具体的なまちづくりの計画（まちのルール）を決めます。

【地区計画の指定状況】



地区計画指定地区

0 200 400 600m



⇒当地区では「再開発等促進区を定める地区計画」の検討を行う

## 2. 地区計画制度について（案）

### 2-2. 「地区計画の方針」において定める内容（概要）



名称：外神田一丁目南部地区地区計画  
（再開発等促進区を定める地区計画）

位置：外神田一丁目地内

面積：約1.9ha

#### 地区計画の目標

- 国内外から人々が集まる文化発信の拠点形成のため、神田川沿いと連携したにぎわいのあるまちの形成を目指す。
- 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。
- 良好な親水空間整備のため、容積を適正に配分し、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、新たな水辺の観光名所づくりを目指す。



## 2. 地区計画制度について（案）

### 2-2. 「地区計画の方針」において定める内容（概要）

#### 土地利用に関する基本方針

##### 〈A地区〉

- 都道437号（中央通り）沿いの建築物の低層部ににぎわい形成に資する用途を導入し、秋葉原文化を継承する。
- 防災性向上と快適な歩行者空間形成のため、道路の無電柱化を行う。
- 地域の生活を支える既存の公共施設の再整備を行う。

##### 〈B地区〉

- 神田川沿いに隣接した立地特性や橋・鉄道高架等の地域資源を活かした親水空間の創出を行う。
- 国際的な商業地・観光地としての活性化を促すため、国内外からの観光客を受け入れるための宿泊施設を整備する。
- 地域の生活を支える既存の公共施設の再整備を行う。

## 2. 地区計画制度について（案）

### 2-2. 「地区計画の方針」において定める内容（概要）

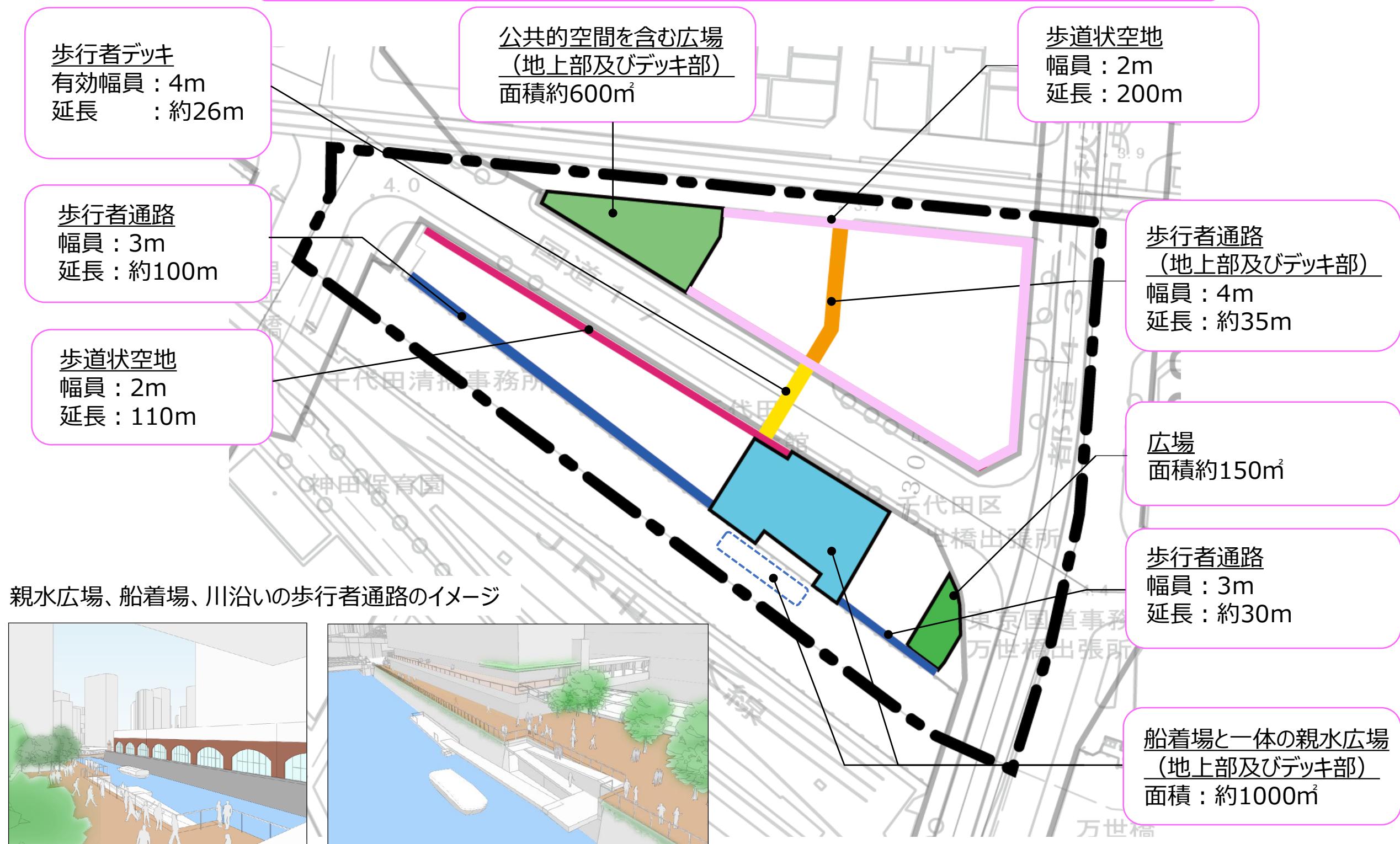
#### 公共施設等の整備の方針

- 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。
- 神田川沿いの水辺を活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、平常時においても活用可能な防災船着場を整備する。
- 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。
- 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、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。
- 水辺を楽しむ散策路を確保するため、神田川沿いには万世橋と昌平橋とをつなぐ親水性の高い歩行者空間を整備する。
- 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。

## 2. 地区計画制度について (案)

### 2-3. 地区整備計画に定める内容 (概要)

#### 主要な公共施設・地区施設



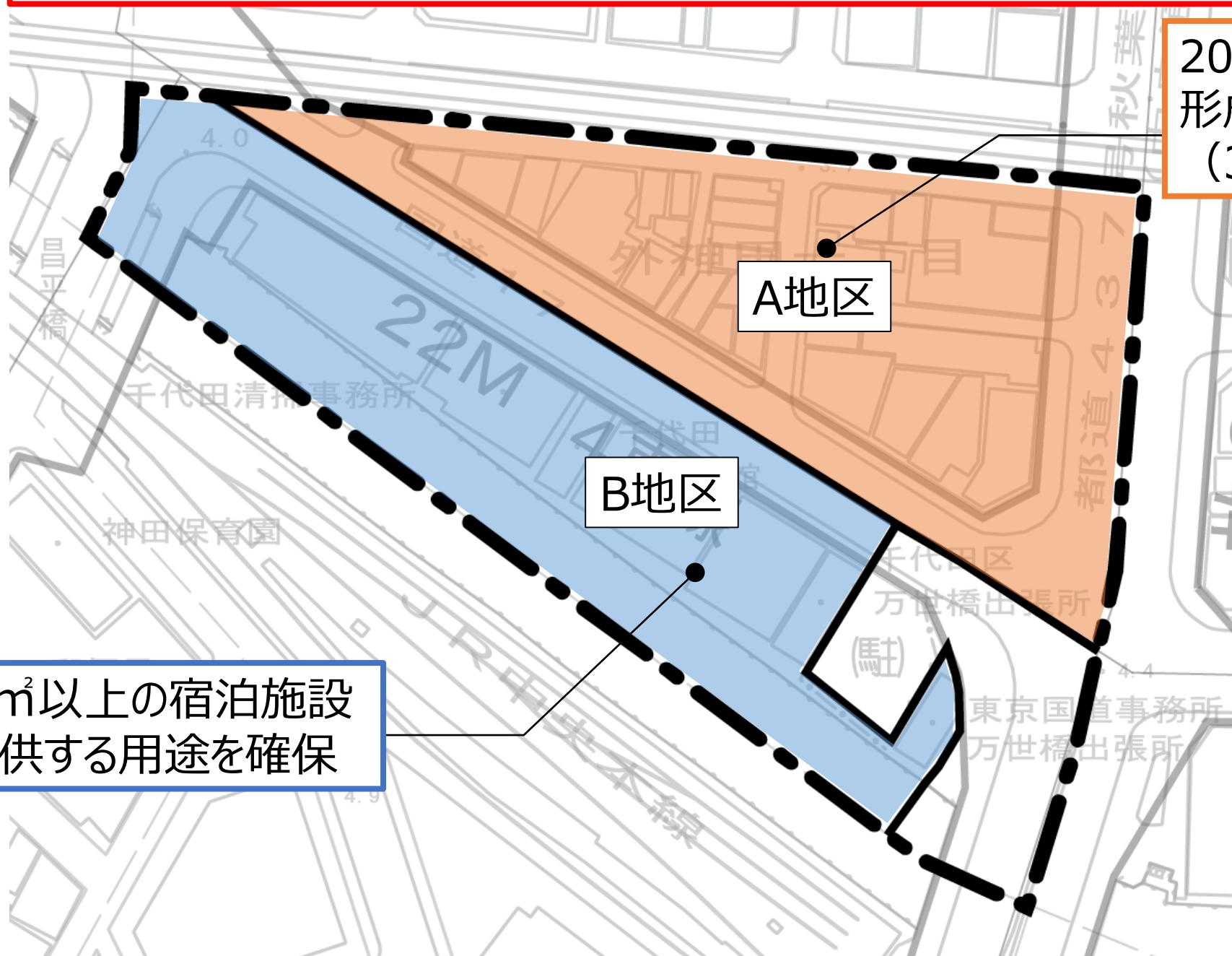
## 2. 地区計画制度について（案）

### 2-3.地区整備計画に定める内容（概要）

#### 建築物等の用途の制限

A・B地区共通事項：  
○風俗用途などの建物の禁止  
○勝馬投票券発売所などの建物の禁止

2000m<sup>2</sup>以上はにぎわい  
形成に資する用途を確保  
(3階以上)

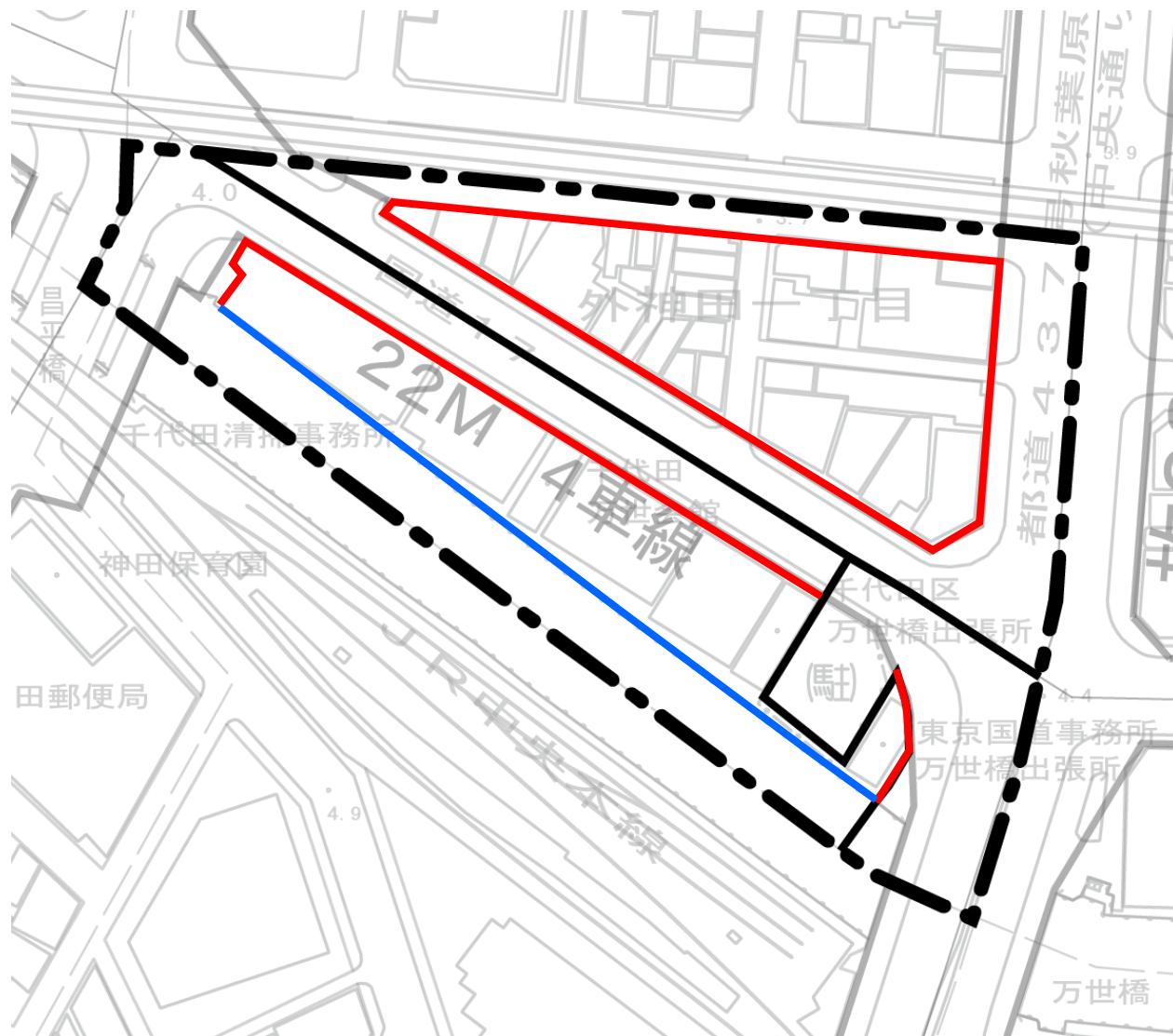


6000m<sup>2</sup>以上の宿泊施設  
の用に供する用途を確保

## 2. 地区計画制度について（案）

### 2-3. 地区整備計画に定める内容（概要）

#### 壁面の位置の制限

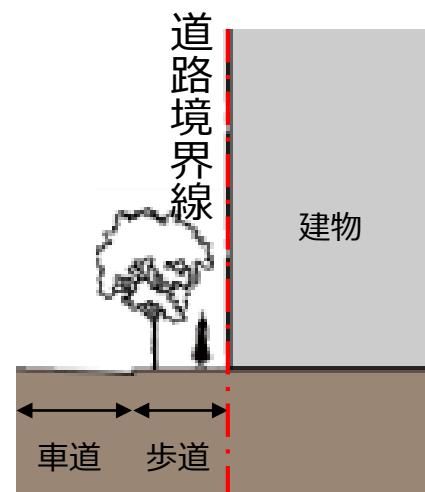


#### 【壁面の位置の制限】

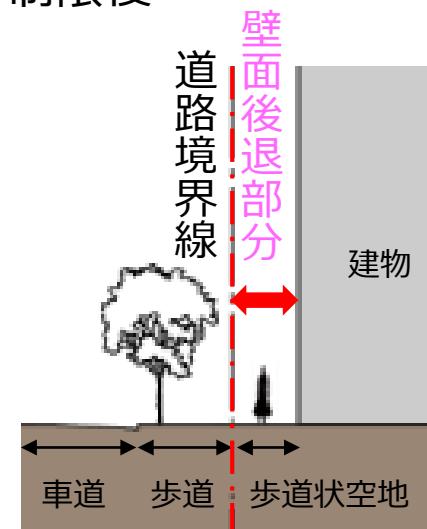
-  : 道路境界線から2.0m以上
-  : 河川区域境界線から2.0m以上

#### 【道路沿い】

・現況

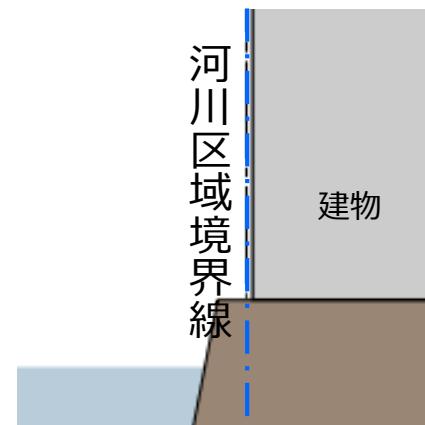


・制限後



#### 【河川沿い】

・現況



・制限後

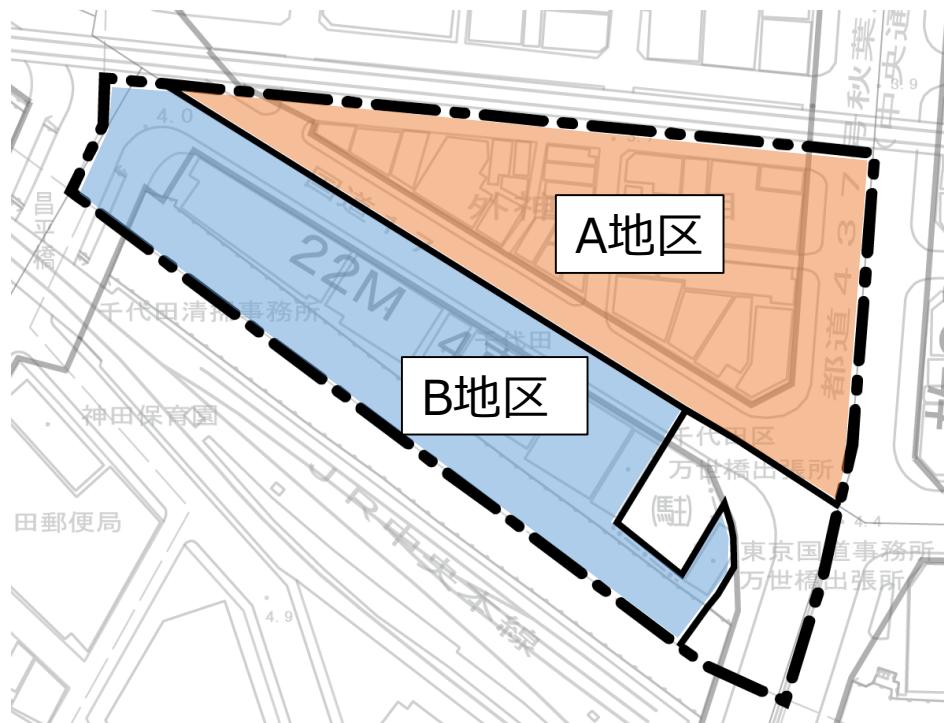


壁面後退部分には、通行の妨げになる工作物（門、柵、塀等）を設置できません。

## 2. 地区計画制度について（案）

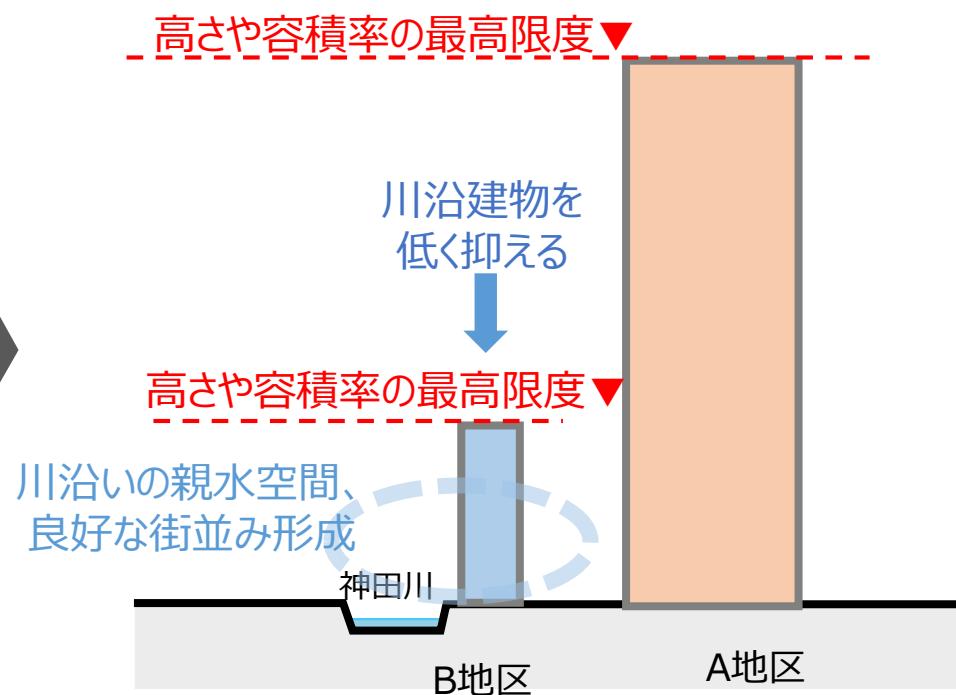
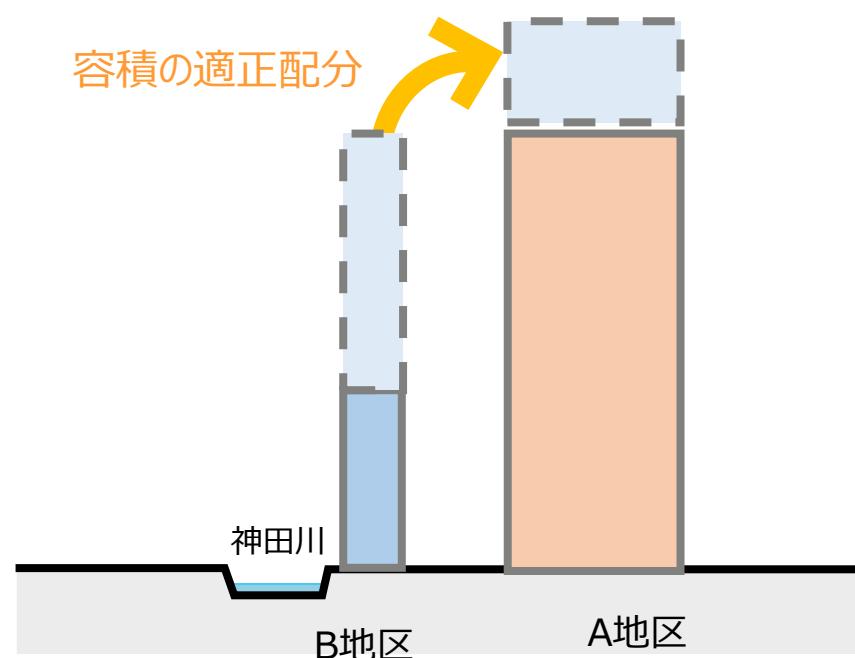
### 2-3.地区整備計画に定める内容（概要）

#### 建築物の容積率の最高限度



建築物の容積率の最高限度	全体	
	1250%	
	A地区	B地区
	神田川沿いの親水空間整備のため容積を適正に配分する	

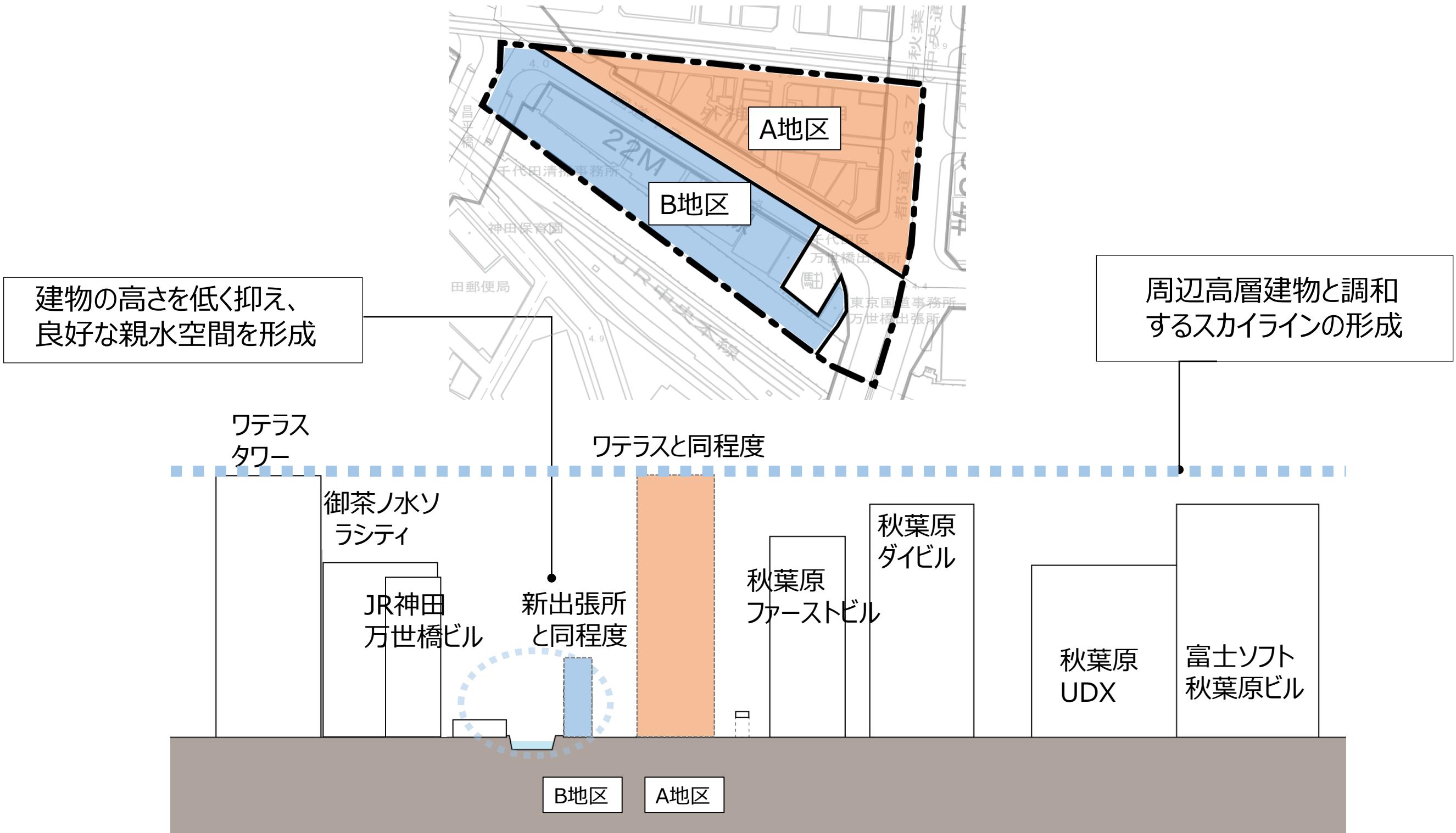
神田川沿いの街並み形成や親水性の高い水辺環境に配慮し、地区全体でメリハリのある良好な都市景観形成を図る。



## 2. 地区計画制度について（案）

### 2-3.地区整備計画に定める内容（概要）

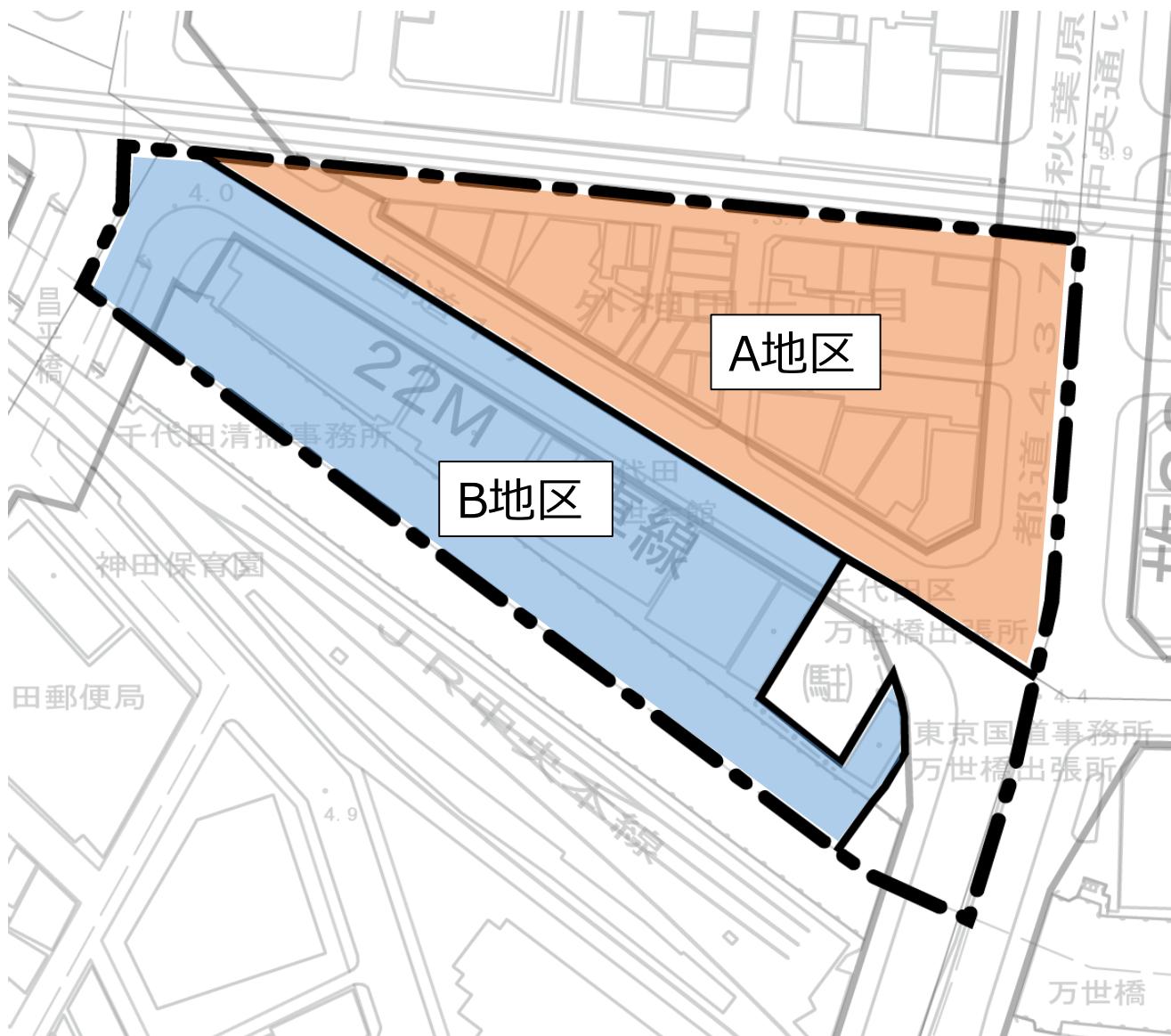
#### 建築物等の高さの最高限度



## 2. 地区計画制度について（案）

### 2-3.地区整備計画に定める内容（概要）

#### その他建築物等に関して定める事項



	A地区	B地区
建築物の容積率の最低限度	300%	300%
建築物の建蔽率の最高限度	80%	80%
建築物の敷地面積の最低限度	3000m <sup>2</sup>	500m <sup>2</sup>
建築物の建築面積の最低限度	1000m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>
建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	○千代田区景観まちづくり計画に適合する。 ○屋外広告物は周辺環境や建築物と調和する。	
	低層部には沿道に対し開放的な意匠としたにぎわい施設を配置する。	緑と水辺が一体となったにぎわい形成に配慮する。

### 3. 今後の進め方（案）

#### ■ 地区計画決定までのステップ

