

外神田一丁目1・2・3番地区第一種市街地再開発事業 計画概要（案）

外神田一丁目1・2・3番地区再開発準備組合
2020年10月2日

1. 位置及び課題

■ご挨拶

外神田一丁目1・2・3番地区では、平成27年4月に再開発準備組合が設立され、約5年半が経過しました。今進めている再開発は、地域の安全安心はもちろん、秋葉原が地域間競争に勝ち残り、持続的な発展を続けていくために不可欠です。

また早急に解決が求められる特定緊急輸送道路沿道の耐震化が進むことや、万世会館や清掃事務所等の公共施設の利便性改善など、多くの地域課題を解決する大義ある再開発でもあるのです。

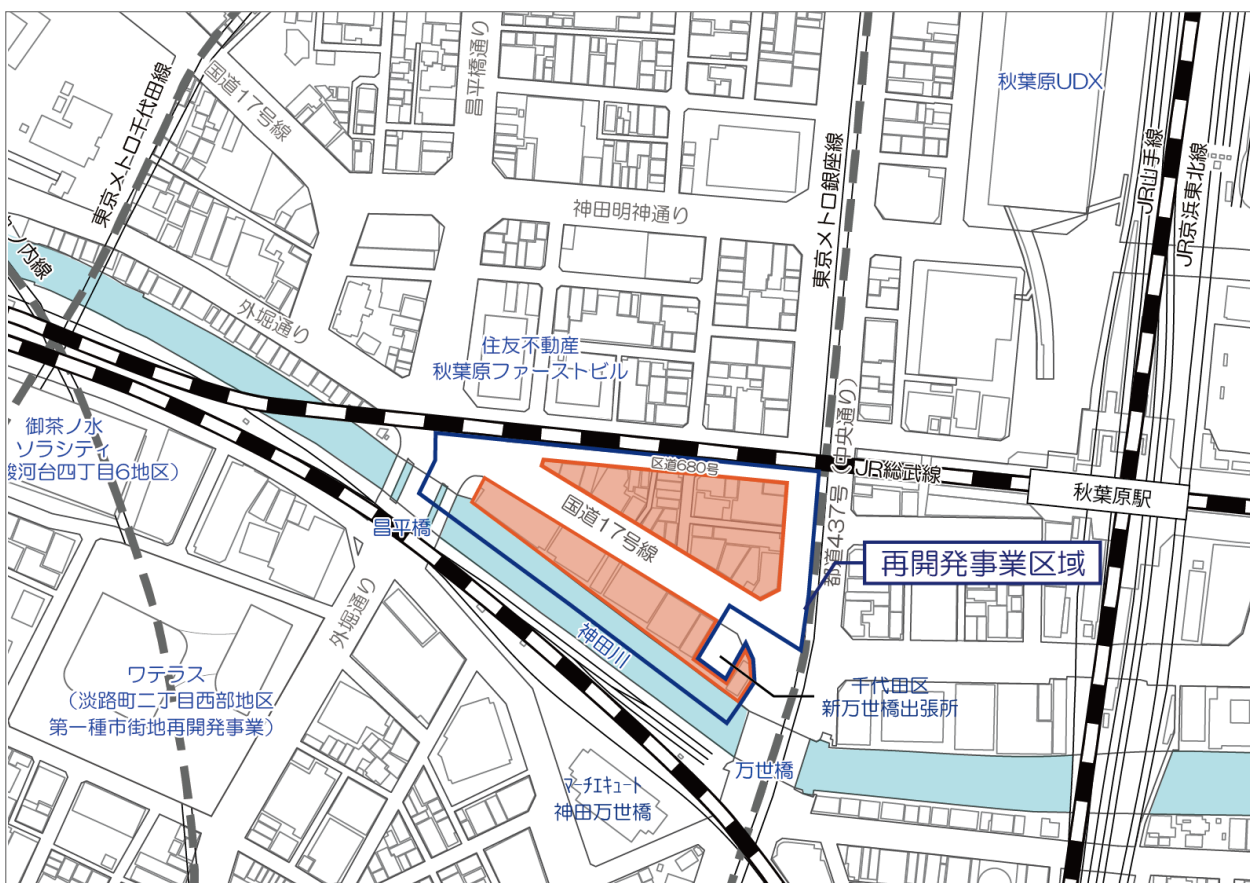
これまで皆様と共に検討や議論を重ね多くの賛同を頂いております。今回が最後のチャンスです。今一度我々地権者で一丸となりこの再開発を進めていこうではありませんか。何卒宜しくお願いいたします。

外神田一丁目1・2・3番地区再開発準備組合
理事長 小野 一志

■外神田一丁目1・2・3番地区再開発準備組合の経緯

- 平成23年～25年：外神田一丁目地区まちづくり協議会が開催（区主催）
- 平成26年7月～12月：外神田一丁目1・2・3番地区まちづくり検討会を開催（民間検討・計6回）
- 平成27年4月：外神田一丁目1・2・3番地区再開発準備組合設立

■位置図



■地区の特性および課題

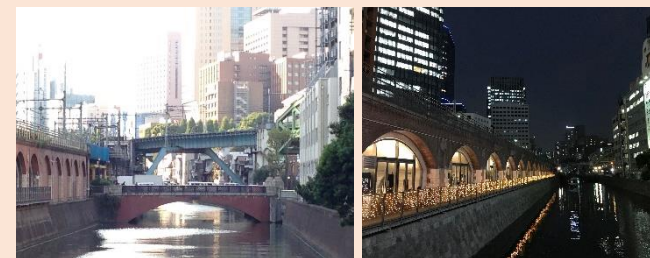
-特性-

- ・JR山手線・総武線・地下鉄日比谷線・つくばエクスプレスが乗り込む秋葉原駅に近接しているほか、JR御茶ノ水駅、地下鉄淡路町駅、小川町駅も徒歩圏内に位置しており、交通利便性が高い
- ・老舗店舗が数多く営業するなど歴史性の高い神田須田町・神田淡路町周辺と、にぎわいの中心である秋葉原駅周辺地域の結節点である。
- ・秋葉原のメインストリートである中央通りに面し、秋葉原駅・電気街口を出て正面に位置しており、視認性が高い。
- ・神田川沿いは、万世橋や昌平橋、松住町高架橋等の歴史的資源や、水辺の景観を楽しむ親水空間の整備など、将来の開発へのポテンシャルがある。

電気街等の集積によるにぎわいある秋葉原駅周辺地域



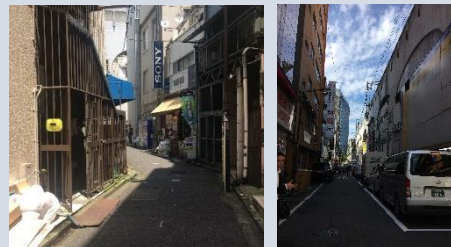
橋等の歴史的資源や川沿いの景観の存在



-課題-

- ・旧耐震基準の建物が40%を占めているなど、建物の更新が進んでいない。
- ・地区内には4m未満の道路も存在し、歩車分離がされていない。
- ・招かざる業態の出店、犯罪の増加、ゴミのポイ捨てなどによる治安風紀の悪化など安心・安全への懸念。
- ・観光客の増加に伴い、主要幹線道路における観光バスの路上駐車が目立つ。
- ・歩行者が休憩できるオープンスペースや緑が少ない。
- ・線路北側は人通りが多いが、南側は閑散としており、にぎわいが連続していない。
- ・水辺空間に建ち並ぶ建物や国道により、水辺空間とまちが分断されており、親水性が不足している。

狭隘な道路の存在や、歩車分離がされていない



神田川沿いの建物が壁となり、親水性が不足



主要幹線道路での観光バス、清掃車両等の路上駐車



2. 外神田一丁目計画基本構想におけるまちづくりの考え方

■『外神田一丁目計画基本構想』（令和元年12月 千代田区策定）抜粋）

- 千代田区により、地元権利者の方々との意見交換や、オープンハウス型説明会による地域のご意見を踏まえ、外神田一丁目地区のまちづくりに関する基本構想『外神田一丁目計画基本構想(令和元年12月)』が策定されました。

基本コンセプト 『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懸橋となるまちづくり』

① 神田川兩岸とその周辺の一体的まちづくり

- 神田川を取り囲む両岸に親水性の高い水辺空間を整備
- 歩行者の南北軸・回遊ネットワーク軸を強化し、秋葉原中心の賑わいを神田川沿い、更には神田須田町・神田淡路町界隈につなげる
- 水辺に顔を向けた開放的な緑豊かな広場空間の整備
- 船着場の整備による舟運への活用、新たな観光資源の形成 等

② 地区全体で連携した機能の誘導

- 低層部には店舗等を配置
- 文化・情報発信機能、新たな集客機能（イベント・体験等）を導入し、国際的な商業地・観光地としての機能を充実
- 既存の公共施設の機能更新を促進し、利便性を高める。 等

③ 安全・安心なまちづくり

- 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
- 防災船着場を整備し、地域全体の防災力を向上する
- 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 等



3. 当地区におけるまちづくりのコンセプト（案）

■基本コンセプト（案）

世界の秋葉原として、国内外の観光客・買い物客が訪れやすく、楽しめるまち

秋葉原の賑わいを水辺・周辺に繋ぐ施設計画の整備
～秋葉原らしさを継承し、将来への可変性・継続性がある小規模区画の店舗の整備等

国際的に評価されている秋葉原のサブカルチャー・
ものづくり文化等も取り入れた賑わい空間の形成

観光客に対応し、
秋葉原・神田の日本文化体験等も案内する機能の設置

観光
(電気、ものづくり)

水辺の特徴を最大限に活かした、人の集まるまち

魅力的な水辺空間を形成する、
広場等の多様な活用

水辺を活かした集客施設の配置等による
賑わいの形成

他地域とネットワークを形成する、新たな舟運拠点
(船着場)の整備

水辺空間の良好な景観形成

水辺
(神田川)

日本文化に触れ、にぎわいと潤いのある観光の拠点『秋葉原』

水辺に整備する船着場を
神田祭りの船渡御に利用する等、
伝統文化を当該地区を活用し継承

神田明神に近接する立地を活かし、
通常時も観光客による神輿体験を可能とする等、
地域に根付く伝統文化を発信

観光客等による日本文化体験等の収益を地域に還元、
祭や地域コミュニティの継承に寄与するサイクルを確立

祭
(神田明神)

日本文化（地域のコミュニティ）の発信・継承

細街路の解消と安全な歩行者空間の整備

耐震性・防火性・防犯性に配慮した計画や整備等の導入

周囲用途の連続性や歩行者ネットワーク等を考慮した配
置計画等による良好な住・営業環境の維持・創出

広場や船着場の災害時における活用や、
帰宅困難者支援等による防災対応力の強化

水辺・広場空間の活用による収益等を活用し、地域の安
全安心なまちづくりを実現するサイクルを確立

安心
(治安・防災)

安心・安全に住み続けられ、営業継続できるまち

4. 当地区の整備方針（案）

■ 整備方針

親水空間の創出

- ・川沿いに親水広場や親水歩行者プロムナードをつくり、親水性の高い水辺空間と、良好な景観を形成します。
- ・魅力ある観光資源となる船着場をつくり、舟運活性化を目指します。

秋葉原らしいにぎわいの創出

- ・世界の秋葉原として、国内外の観光客・買い物客が訪れやすく、楽しめるまちを目指すため、低層部には秋葉原らしい個性を活かした商業等にぎわい施設をつくります。
- ・川沿いには、観光客も利用可能なホテルをつくります。

南北歩行者ネットワークの創出

- ・秋葉原のにぎわいを南北につなげ、南北歩行者ネットワーク軸を創出するために、地区内に貫通通路と、国道17号の上空にデッキをつくります。

快適な歩行者空間・広場の創出

- ・快適で回遊性の高い歩行者空間や、人々が憩い、留まることが可能な広場空間をつくります。
- ・バス乗降場などを含む、地域のための広場空間・空地をつくります。

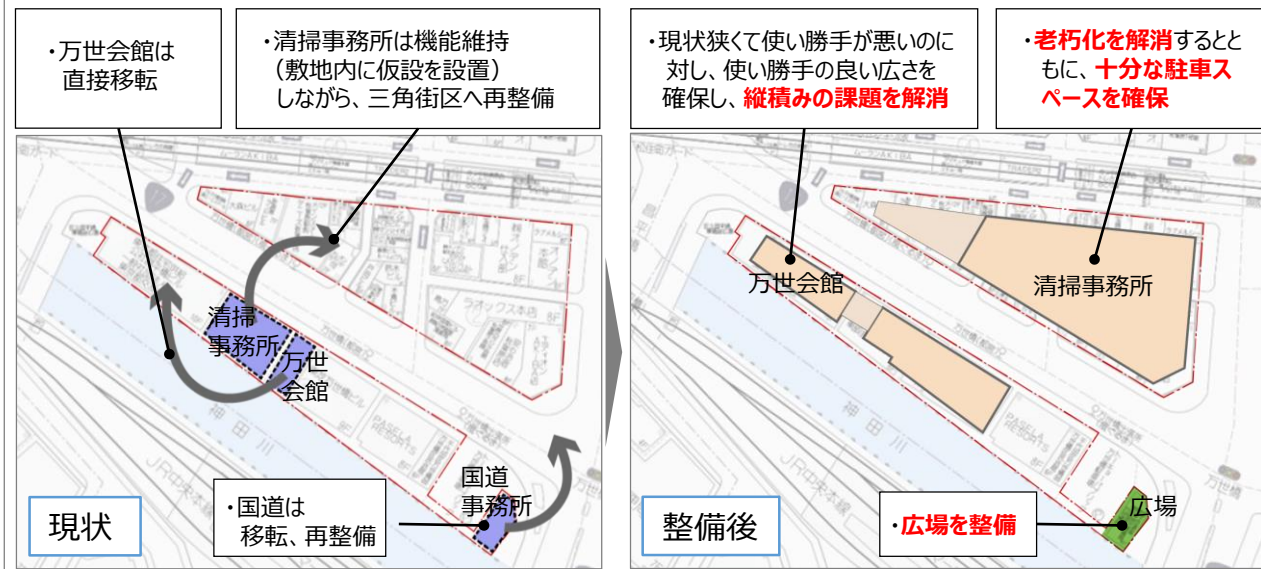
既存の公共施設の機能更新

- ・地域に必要な不可欠な千代田清掃事務所や、千代田万世会館を機能継続しながら、機能更新を行います。

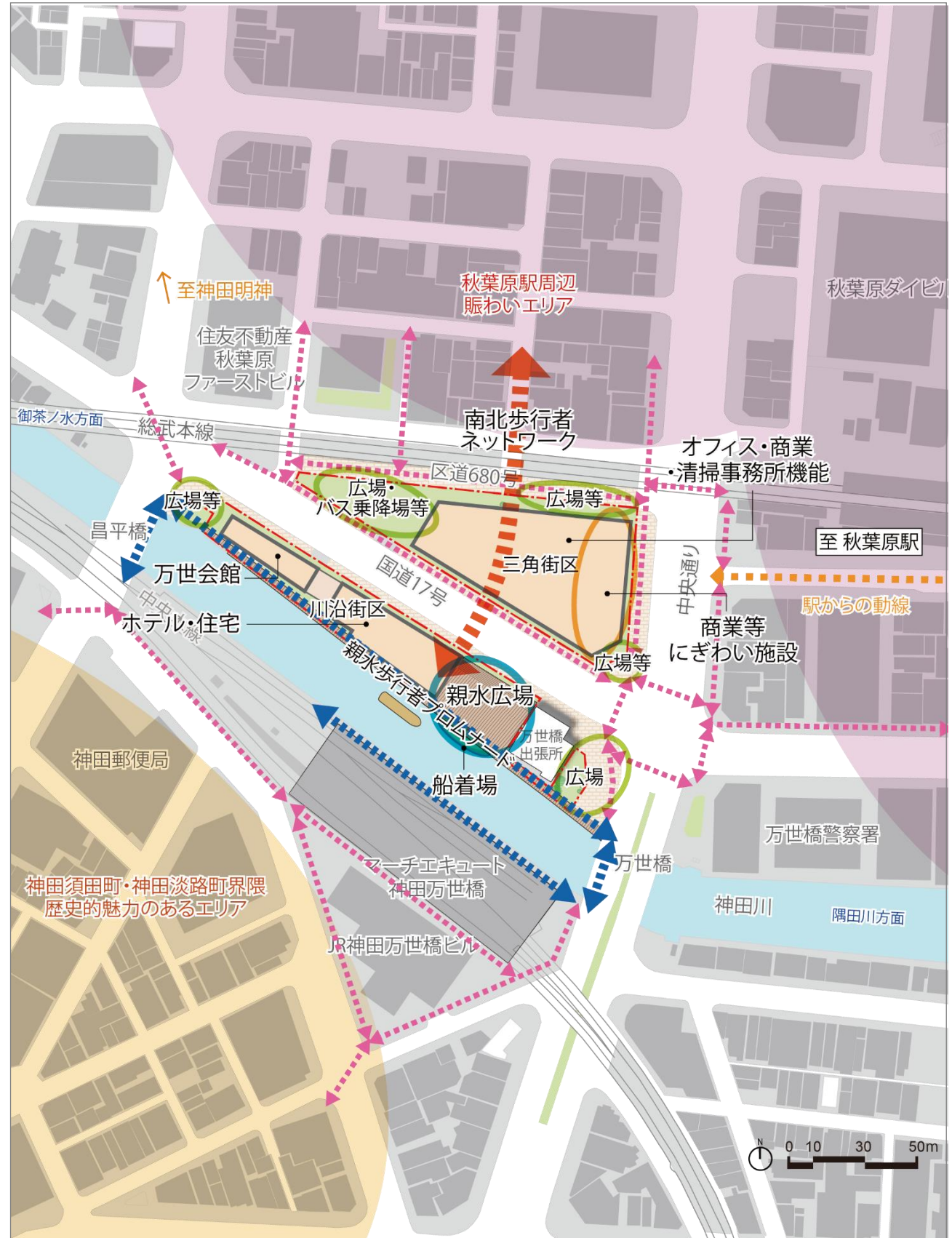
安心・安全なまちづくり

- ・電線の地中化や、防災船着場や広場をつくることにより、地域防災力を向上させ、安心・安全なまちを目指します。

■ 公共施設の整備について・・・地区内すべての公共施設について再整備を行なう



■ 整備方針図



5. 実現手法について（案）

■ 実現手法

街並み再生方針の活用
(基本構想を実現するための、地区独自のルール（容積評価）)

①必ず整備する内容

- 快適で回遊性の高い歩行者空間をつくるため、既存の道路や河川に対し、**歩道状空地为2mをとる**
- 建物の1～2階に、秋葉原らしい個性を活かした商業等「**にぎわい施設**」をつくる
- 地域に必要不可欠な既存の**公共施設（千代田清掃事務所、千代田万世会館）を機能更新する。**
- 地域防災性の向上のため、**電線の地中化を行う。**

「にぎわい施設」の例

- ・電化製品・モノづくり部品店、電子工作施設、サブカルチャー施設系店舗等の秋葉原文化を継承する施設
- ・アンテナショップ、ショールーム
- ・飲食店や物品販売店舗、サービス業を営む店舗 等

中央通り沿いの指定用途
容積率と同じ800%とみなす



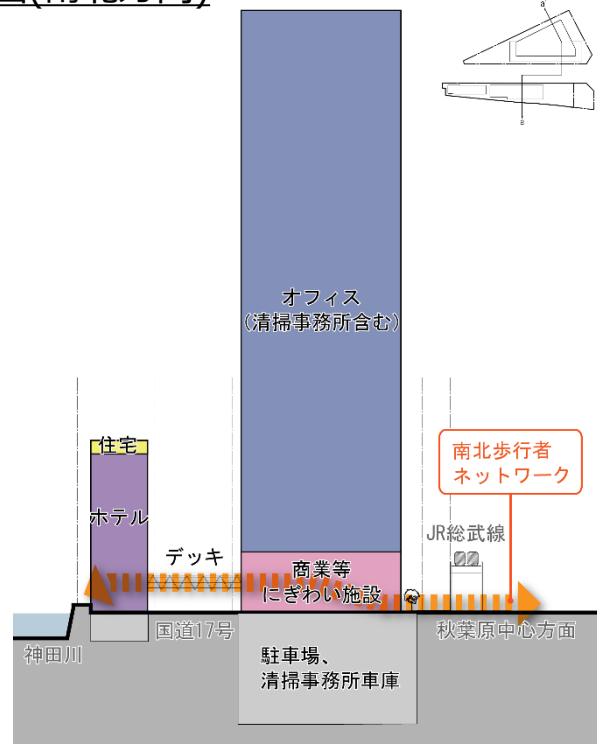
②計画内容に応じて評価する内容

- **バス乗降場などを含む、地域のための広場空間・空地をつくる** : 都市開発諸制度と同じ評価方法
- **親水広場をつくる** : 評価 100%
- 神田川沿いに**親水歩行者プロムナードをつくる** : 評価 25%
- 観光客のための**ホテルをつくる** : 都市開発諸制度と同じ評価方法
- 建築物の地上3階以上に商業等「**にぎわい施設**」をつくる : 都市開発諸制度のうち、「地域コミュニティ施設」と同じ評価方法
- 親水広場と一体となった**船着場と護岸をつくる** : 評価 100%
- 秋葉原のにぎわいを南北につなげる**南北歩行者ネットワーク(貫通通路、道路上空デッキ)をつくる** : 評価 60%

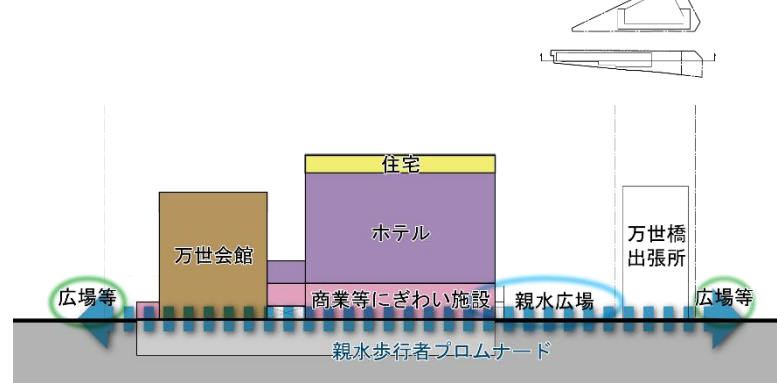
6. 計画概要 (案)

■ 断面図

断面図(南北方向)



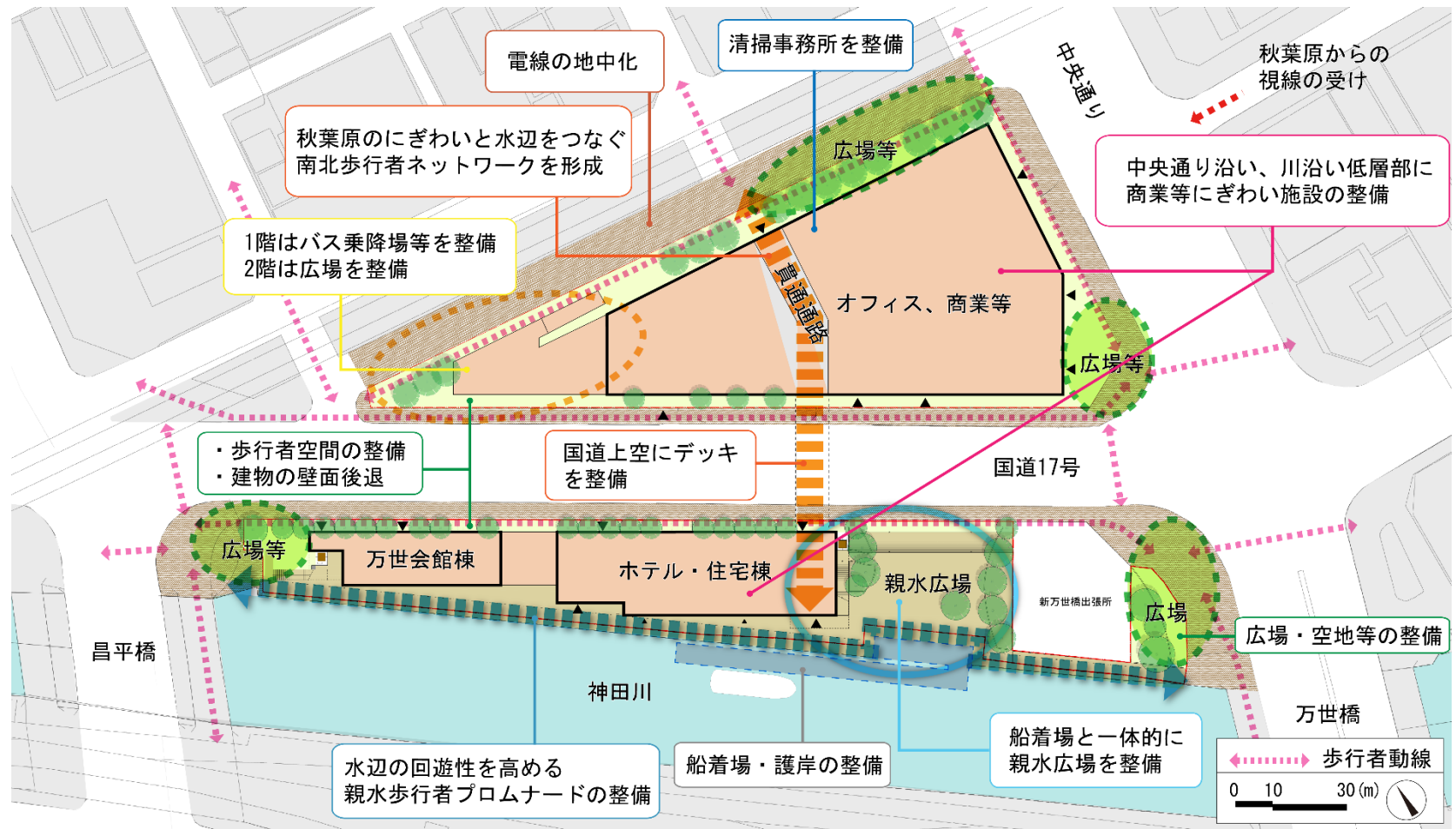
断面図(川沿街区・東西方向)



- 主な公共貢献の内容
- ・親水空間（親水広場、船着場、親水歩行者空間等）の整備
 - ・南北歩行者ネットワークの整備（地区内貫通通路、道路上空デッキ等）
 - ・宿泊施設・商業等にぎわい施設の整備
 - ・公共施設（千代田万世会館・千代田清掃事務所）の再整備
 - ・広場・空地、バス乗降場等の整備
 - ・帰宅困難者対策、電線地中化等の防災対策

- 今後の目標スケジュール
- 2020年度（令和2年度）：都市計画手続き
 - 2022年度（令和4年度）：事業認可・組合設立
 - 2023年度（令和5年度）：権利変換計画認可・工事着工
 - 2028年度（令和10年度）：竣工

■ 配置図



■ イメージパース

万世橋から親水広場をみたイメージ



鳥瞰イメージ

