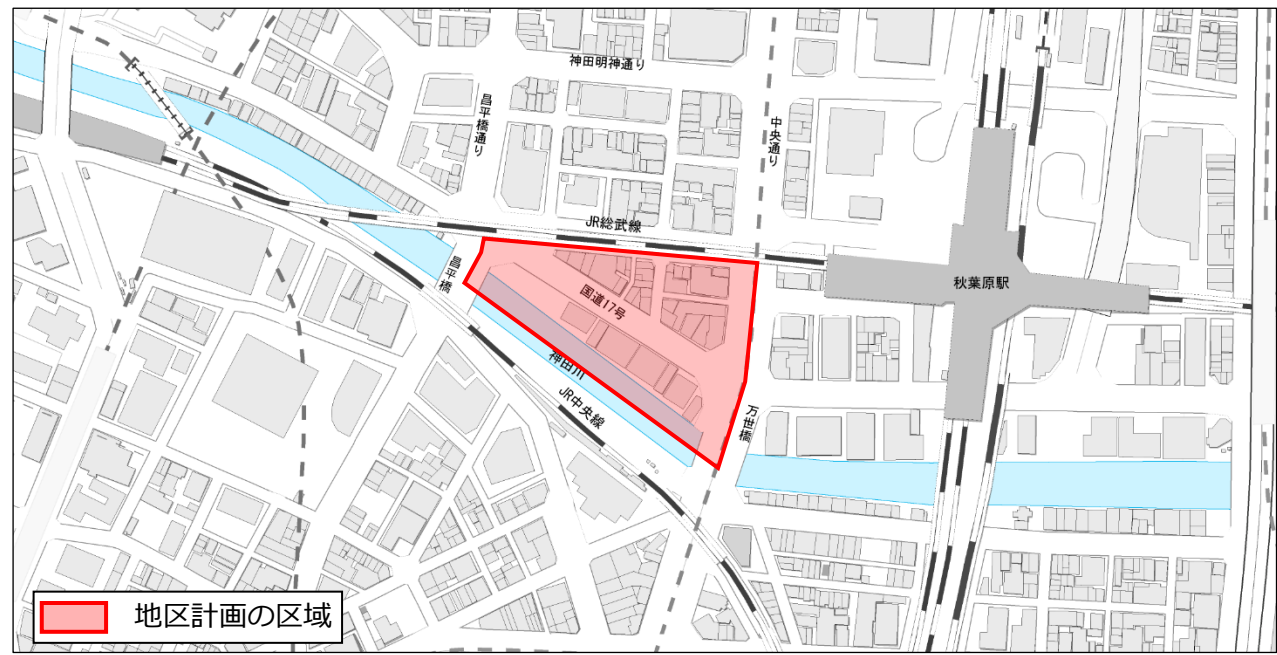


■ 地区計画区域の位置

区域の位置：外神田一丁目地内

区域の面積：約1.9ha



■ まちづくりの経緯

平成15年12月～平成18年8月	●万世橋構想プロジェクト委員会
平成21年9月～平成22年3月	●外神田一丁目計画検討会 →外神田一丁目計画基本構想策定
平成25年1月	●マーチエキュート神田万世橋 JR神田万世橋ビル完成
平成26年12月～	●外神田一丁目神田川沿岸地区意見交換会
平成30年12月	●外神田一丁目神田川沿岸地区意見交換会 (検討区域拡大)
令和元年7月	●外神田一丁目計画基本構想 オープンハウス型説明会
令和元年12月	●外神田一丁目基本構想改定
令和2年8月～令和2年10月	●外神田一丁目南部地区地区計画勉強会
令和3年3月2日・4月27日	●千代田区都市計画審議会（報告）
令和3年6月22・23日	●地区計画の素案説明会（都市計画法第16条）
令和3年6月25・26日	●オープンハウス型説明会（区有施設）
令和5年1月27・28日	●外神田一丁目南部地区のまちづくり説明会 （再開発事業・区有地等）
令和5年2月10日	●外神田一丁目南部地区のまちづくり公聴会

■ 地区の現状と課題

■ 写真撮影箇所

①地区全景

②神田川沿い

川沿いの建物が壁になっていることによる親水性や対岸との連携の不足

③区道678号沿い

4m未満の狭隘道路による視認性・防災性の課題

④区道680号沿い

招かざる業態や落書きによる治安風紀の悪化

⑤都道437号線（中央通り）沿い

観光バスの路上駐停車による歩行者交通への影響

⑥千代田万世会館

縦積みになっていることによる利便性の悪さ

⑦千代田清掃事務所

清掃車両駐車スペース不足による、前面道路での清掃車の路上停車

■これまでの取組み状況

【外神田一丁目計画基本構想 改定版（令和元年12月）】

■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』

○神田川両岸とその周辺の一体的まちづくり

・水辺空間を意識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憩い・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
- ②水辺に顔を向けた開放的な緑豊かな広場空間を整備
- 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る
- ④景観への配慮や歴史の継承など、水辺の景観形成

○地区全体で連携した機能の誘導

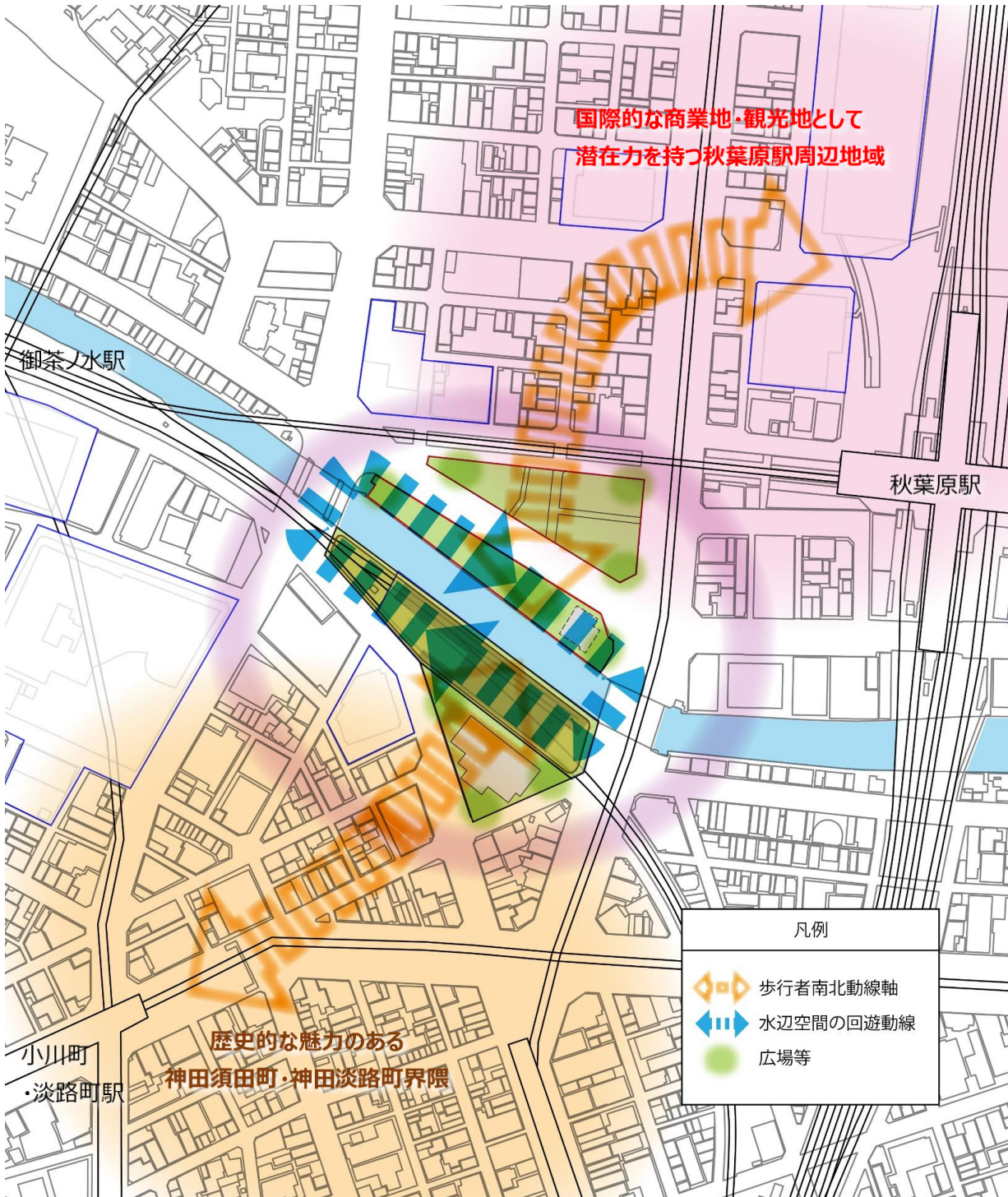
・神田須田町・神田淡路町の歴史的な魅力や秋葉原駅周辺地域の国際的な商業地・観光地としての潜在力を最大限に活かせる機能の誘導を検討する。

- ①低層部に店舗等を配置し、街区の特色を生かした賑わい形成や景観形成
- ②中央通りに面する店舗の秋葉原駅から正面に見える立地を活かした景観形成、建物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
- ③文化・情報発信機能、新たな集客機能（イベント・体験等）の導入
- ④船着場の整備や、開放性の高いオープンスペースを設けた親水性の高い水辺空間を創出
- ⑤公共施設の地域のニーズ・時代にあった機能更新・利便性向上

○安全・安心なまちづくり

・老朽建物の機能更新、防災船着場の整備等による地域防災力の向上や、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なう。

- 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
- 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が可能な防災船着場の整備
- 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
- ④住環境や地域コミュニティの継続に配慮
- ⑤住民や事業者が協力して継続的に行う地域活動により、安全・安心に生活し就業することのできる環境の維持・向上



■地区整備計画（素案）概要

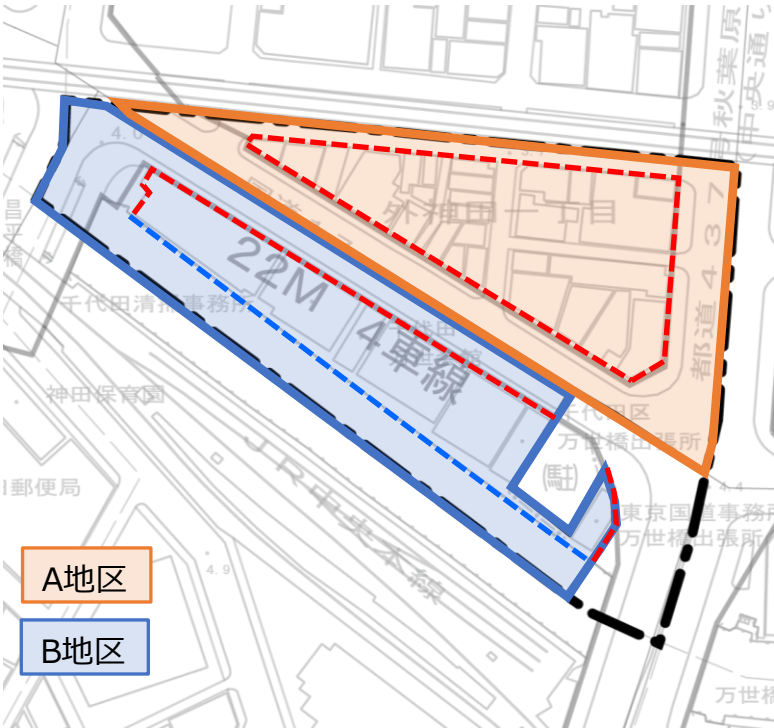
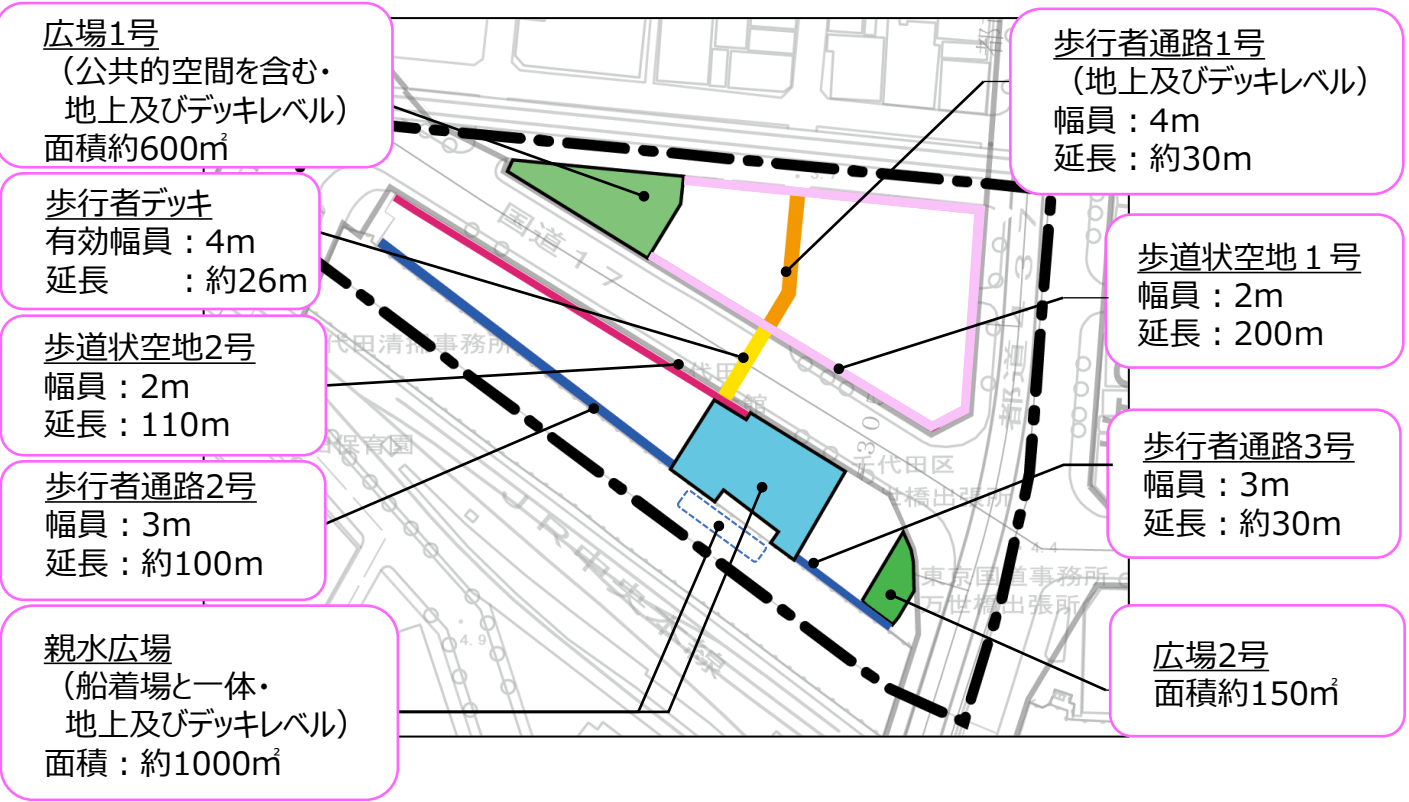
【主要な公共施設・地区施設の配置及び規模】

- 親水広場：面積約1000㎡（新設・船着場と一体・地上及びデッキレベル）
- 歩行者デッキ：幅員 6m 延長約26m（新設・有効幅員4m・デッキレベル）
- 歩行者通路1号：幅員 4m 延長約30m（新設・地上及びデッキレベル）
- 歩行者通路2号：幅員 3m 延長約100m（新設）
- 歩行者通路3号：幅員 3m 延長約30m（新設）
- 歩道状空地1号：幅員 2m 延長約200m（新設）
- 歩道状空地2号：幅員 2m 延長約110m（新設）
- 広場1号：面積約 600㎡（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）

広場2号：面積約 150㎡（新設）

【建築物等に関する事項】

項目	主な内容		A地区	B地区
建築物等の用途の制限	風俗用途・勝馬投票券発売所などの建物の禁止		○	○
建築物の容積率の 最高限度	1,250%	1,850% （3階以上に2,000㎡以上のにぎわい 形成に資する用途を確保）	○	
		360% （6,000㎡以上の宿泊の用途を確保）		○
建築物の容積率の 最低限度	400%		○	
	150%			○
建築物の建蔽率の 最高限度	80% ※ただし、歩行者デッキその他これに 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㎡		○	
	500㎡			○
建築物の建築面積の 最低限度	1,000㎡		○	
	200㎡			○
壁面の位置の制限	道路境界線・河川区域境界線から2.0m以上		○	○
建築物等の高さの 最高限度	170m	階段室・昇降機等の屋上部分、目	○	
	50m	隠し等の工作物も高さに含める		○
壁面後退区域における 工作物の設置の制限	壁面後退部分には、通行の妨げになる工作物 （門、さく、塀等）を設置できない		○	○
建築物等の形態又は 意匠の制限	良好な都市景観の形成に資するものとする		○	○



【壁面の位置の制限】

-----：道路境界線から2m以上

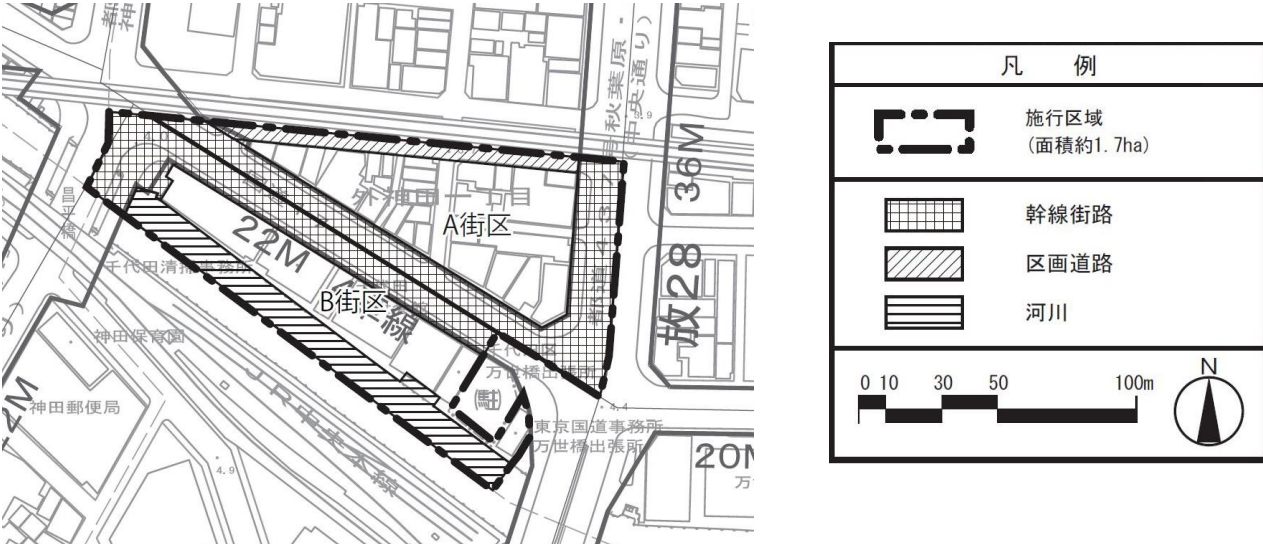
-----：河川区域境界線から2m以上

【スケジュール（予定）】

- ・R3.3.2 千代田区都市計画審議会（報告）
- ▼
- ・R3.4.27 千代田区都市計画審議会（報告）
- ▼
- ・R3.6.21～ 素案の公告・縦覧（2週間）
意見書提出期間（3週間）
（都市計画法第16条）
- ・R3.6.22・23 素案の説明会
（都市計画法第16条）
- ▼-----
- ・R5.3.13 千代田区都市計画審議会（報告）
- ▼
- ・案の公告・縦覧（2週間）
意見書提出期間（2週間）
（都市計画法第17条）
- ▼
- ・千代田区都市計画審議会（審議）
- ▼
- ・都市計画の決定告示

■ 第一種市街地再開発事業の決定

- 名称及び区域
名 称：外神田一丁目南部地区第一種市街地再開発事業
面 積：約1.7ha
- 公共施設の配置及び規模
 - ・ 幹線街路：東京都市計画道路放射第28号線
東京都市計画道路環状第2号線(再整備)
東京都市計画補助線街路第94号線
 - ・ 区画道路：千代田区特別区道千第680号 幅員8.0m、延長約140m（再整備）
 - ・ 河 川：一級河川神田川 幅員13.5m [全幅員約27m]
延長約185m（一部拡幅約90㎡）



■ 建築物の整備

	A街区	B街区
建築面積	約3,740㎡	約1,470㎡
延べ面積 (容積対象面積)	約102,700㎡ [約 86,485㎡]	約13,250㎡ [約11,327㎡]
主要用途	事務所、店舗、駐車場等	店舗、宿泊施設、集会所、駐車場等
建築物の高さの限度	170m	50m

■ 建築敷地の整備

	A街区	B街区
建築敷地面積	約4,675㎡	約3,150㎡
整備計画	・ 道路境界線より建物壁面を2m後退し、歩道状空地を整備する。 ・ 河川区域界線より建物壁面を2m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。	

■ （参考）街区再編まちづくり制度 「街並み再生地区・街並み再生方針」

■ 制度の概要

「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づき、**地域独自のまちづくりルール**を「**街並み再生方針**」として定め、地域貢献と規制緩和の関係等を**事前に明示**
→都内一律の要件ではなく、地区のまちづくりの課題解決に寄与する取組を評価対象とし、貢献内容にふさわしい規制緩和を行うことで、**地域の実態に即した柔軟なまちづくりを促進**し地域の課題を解決していく

■ 〈制度の流れ〉

街並み再生方針
の策定

▶

再開発等促進区を定める
地区計画の策定

▶

機能更新の実現

■ 外神田一丁目南部地区 街並み再生地区・街並み再生方針（令和2年11月24日指定）

This map shows the street layout and regeneration plan for the project area. It includes a legend (凡 例) defining symbols for the street regeneration area (街並み再生地区), main thoroughfare (主要交通動線), district roads (地区内南北動線), district roads (地区内南北動線), pedestrian paths (親水歩行者動線), main pedestrian paths (主要歩行者動線), waterfront plaza (親水広場), disaster shelter (防災船着場), plaza (広場), and pocket park (ポケットパーク). A scale bar indicates distances from 0 to 100 meters, and a north arrow is provided.

必須項目	
	以下に示す全ての項目の内容を「再開発等促進区を定める地区計画」に定めた上で整備を行う場合は、容積率の最高限度を 800% とする。
ア	道路境界線及び河川区域境界線からの壁面の位置の制限を 2 mとする。
イ	防災性向上のため、区域内道路の無電柱化を実施する。
ウ	都道437号（中央通り）や神田川沿いの低層部に「にぎわい施設」を導入する。
エ	地域の生活を支える既存の「公共施設（斎場、清掃事務所等）」を導入する。
オ	風俗営業等の用に供する建築物、勝馬投票券発売所等の建築物を制限する。

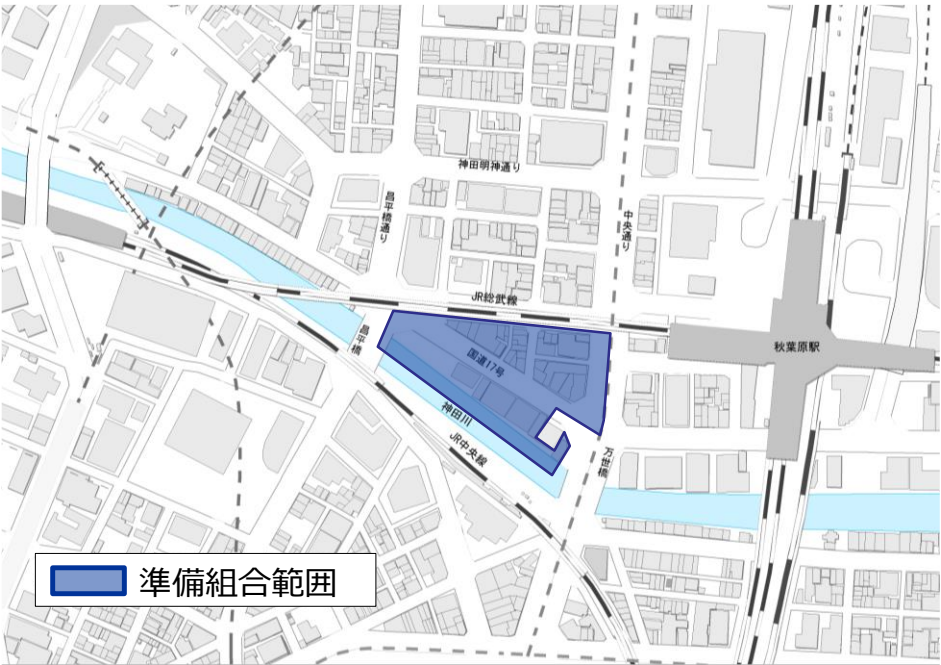
貢献項目	
	必須項目に加え 、以下に示す項目の内容を「再開発等促進区に定める地区計画」に定めた上で整備を行う場合は、各貢献項目に応じた容積率を加算する。 地区全体の容積率の最高限度は1250% とする。
ア	有効空地（地域のための公共的空間（バス乗降場・待合空間等））を整備
イ	①「宿泊施設」を導入 ②建築物の地上3階以上に「にぎわい施設」を導入
ウ	神田川沿いに船着場と一体となった親水広場の整備
エ	神田川沿いに親水歩行者動線を整備
オ	親水広場と一体となった船着場と護岸の整備
カ	秋葉原中心部と親水広場をつなぐ地区内南北動線を整備

4

外神田一丁目南部地区のまちづくりについて

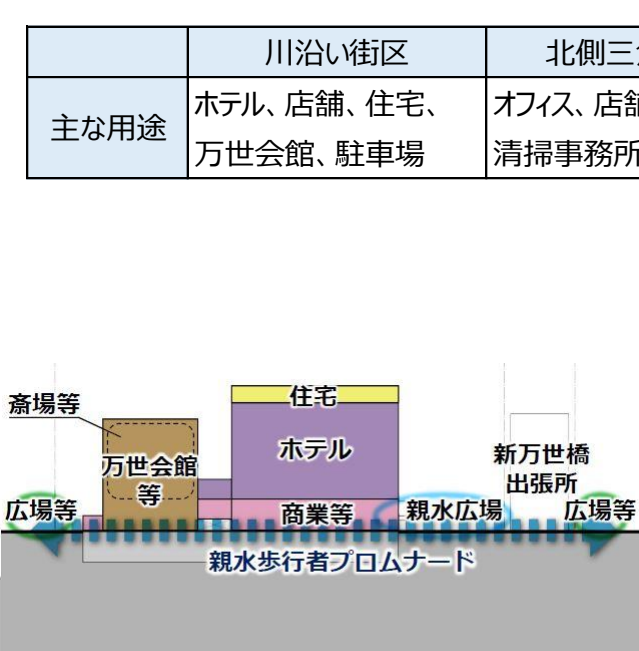
■ 外神田一丁目 1・2・3 番地区再開発準備組合 設立経緯

- 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（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

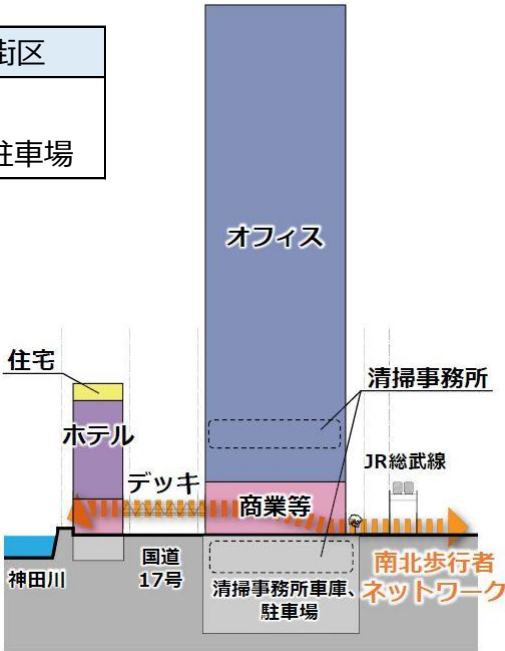


■ 整備イメージ（断面）

	川沿い街区	北側三角街区
主な用途	ホテル、店舗、住宅、 万世会館、駐車場	オフィス、店舗、 清掃事務所、駐車場



【川沿い・東西断面イメージ】



【南北断面イメージ】

■ 整備イメージ（パース）

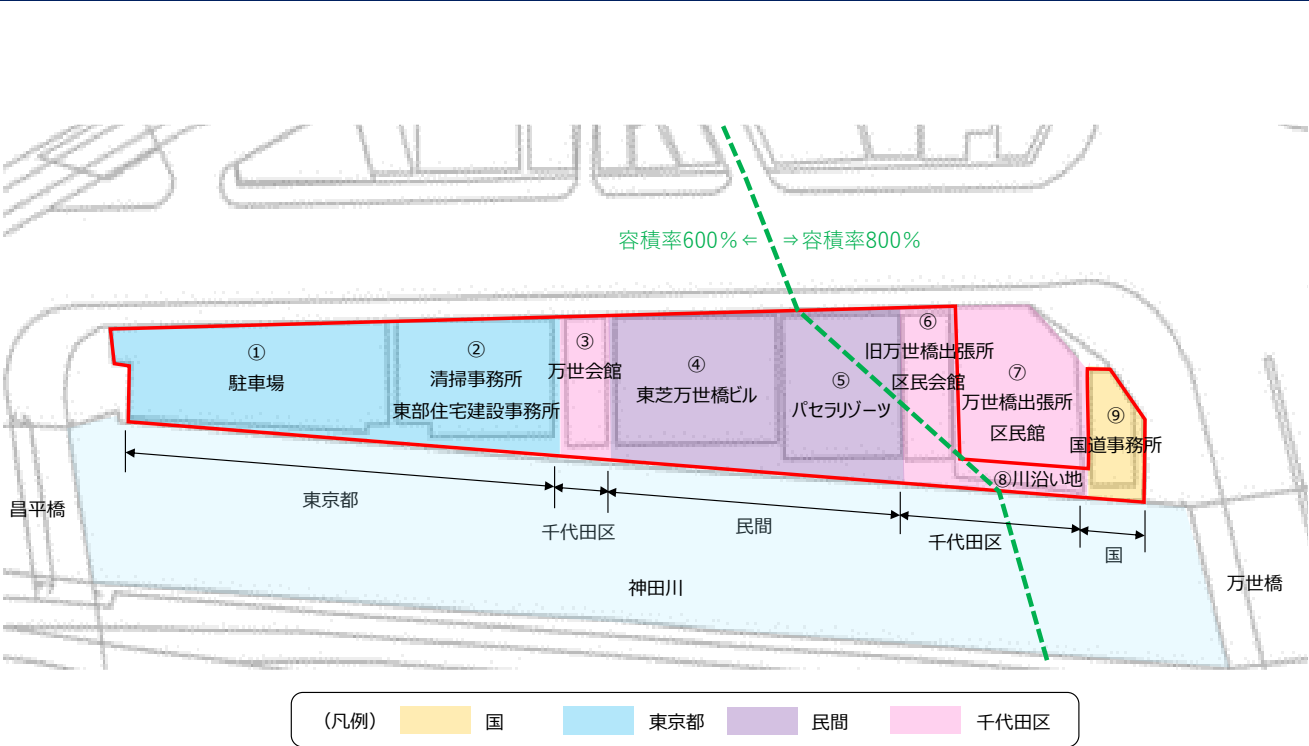


【川沿い空間のイメージ】



【中央通り沿いのイメージ】

■ （参考）川沿い街区の土地所有状況



●川沿いの親水空間形成イメージ

- ・川沿いの良好な親水空間形成のため、川沿い街区の高さを低くし、その分三角街区に容積率を適正配分
- ・浸水等の災害対策のため、重要設備室を上階に設置

