

企画評価書 外神田一丁目南部地区

| 項 目  | ① 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増し（必須項目）   |                    |                          | ② 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増し（貢献項目）  |                         |                               |                      |                          | 3 計画容積率  |   |  |
|------|---|--------------------|--------------------------|--|-------------------------|-------------------------------|----------------------|--------------------------|--|---|--|
|      | (ア) 有効空地による評価   | (イ) 1) 宿泊施設整備による評価 | (イ) 2) 商業施設整備（3階以上）による評価 | (ウ) 親水広場整備による評価  | (エ) 親水歩行者動線整備による評価      | (オ) 船着場・護岸の整備による評価            | (カ) 地区内南北動線の整備による評価  | 地区整備計画上の容積率の最高限度         |  |   |  |
| 評価内容 | <p>本地区の将来像の実現に必須となる貢献の評価</p> <p>敷地面積（複数の隣接する敷地において、広場や歩行者動線等の基盤整備を一体的に行う場合は当該敷地面積の合計）が3,000㎡以上の敷地において、必須項目に示す全ての内容を「再開発等促進区を定める地区計画」の再開発等促進区又は地区整備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。</p> <p>●都市構造上の位置づけ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画区域マスタープラン：中核広域拠点（中核的な拠点）</li> <li>都市づくりのランドデザイン：中核広域拠点域</li> <li>都市開発諸制度活用方針：中核的な拠点地区</li> <li>千代田区都市計画マスタープラン：秋葉原・神田・神保町エリア（万世橋地域）（高度機能創造・連携拠点：秋葉原駅周辺）</li> <li>外神田一丁目基本構想：秋葉原中心部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結節点としての役割を果たす地区</li> </ul> <p>「秋葉原駅周辺の国際的な商業地・観光地としての潜在力を最大限に活かせる機能の誘導」、「秋葉原中心部のにぎわいを川沿いまで引込む南北動線の整備」、「神田川両岸に人を誘うような憩い・親水性の高い水辺空間の整備」、「災害時における地域全体の防災力の向上」</p> |                    |                          | <p>より良好な地区の将来像の実現に係る貢献の評価</p> <p>必須項目に加え、貢献項目に示す内容を「再開発等促進区を定める地区計画」の再開発等促進区又は地区整備計画に定めた上で、これらの整備を行う場合は、各貢献項目に応じた容積率を《街並み再生の貢献に基づく容積率の割増し（必須項目）》に加算する。また、割増し容積率の上限は、国道17号を挟んだ敷地での一体的な取組として、区域一体で合計450%とし、必須項目及び貢献項目による地区全体の容積率の最高限度は1,250%とする。</p> |                         |                               |                      |                          | <p>神田川沿いの街並み形成や開放的な親水空間整備のため、容積率の適正配分ができるものとする。各敷地の計画容積率の上限は、計画内容を踏まえて定める。</p> |   |  |
| 容積率  | 指定 用途地域：容積率   |                    |                          | 450%   |                         |                               |                      |                          | 1250%  | 1850%   |  |
|      | A地区 商業：800%、600%  |                    | 商業：800%                  |  |                         |                               |                      |                          |  | 360%  |  |
|      | B地区 (加重平均68.8%)   |                    |                          |  |                         |                               |                      |                          |  |   |  |
| 算定理由 | <p>必須項目に基づく容積率については、都市基盤の整備、都市機能の整備への貢献などを勘案して、「外神田一丁目南部地区 街並み再生方針」に基づき設定する。</p> <p>●必須項目の内容</p> <p>(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2m</p> <p>(イ) 区域内道路の無電柱化</p> <p>(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</p> <p>(エ) 地域の生活を支える既存の「公共施設（流場、清掃事務所等）」を導入</p> <p>(オ) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項各号のいずれかに該当する営業の用に供する建築物、勝馬投票券発売所及び場外車券売場その他これらに類する建築物を制限</p>  |                    |                          | A・B地区<br>●有効空地面積 約2,220㎡   | B地区<br>●宿泊施設の整備 約6,000㎡ | A地区<br>●商業施設（3階以上）の整備 約2,000㎡ | B地区<br>●親水広場面積 約850㎡ | B地区<br>●親水歩行者動線の整備 約280㎡ | B地区<br>●神田川沿いに、親水広場と一体となった船着場及び護岸を整備することについて公共施設等の整備の方針に位置付け、整備することにより、評価      | A・B地区<br>●にぎわいのある秋葉原中心部の人の流れを神田川沿いの親水広場までつなげ、安全で快適な地区内回遊空間を形成するため、区道680号から親水広場を有効に結ぶ地区内南北動線（歩行者通路1号、歩行者デッキ）を主要な公共施設に位置付け、整備することで、評価 | <p>・容積率の最高限度は450%とする。</p> <p>●容積適正配分の考え方</p> <p>・計画地周辺は、北東部は都道437号線（中央通り）、中央部は国道17号線、北部は鉄道敷（JR総武線）に面している。北西部側は多様な文化が集積し、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区に面している。南部側は市内でも貴重な観光資源である神田川や万世橋・昌平橋、JR中央線高架部のレンガアーチを活用したマーチエキュート神田万世橋に面している。</p> <p>・業務・商業・宿泊・行政施設等の多様な都市機能を適正に集約配置し、神田川沿いの街並みの形成や開放的な親水空間整備など、良好な水辺空間の形成の実現を目指す。</p> <p>・「外神田一丁目南部地区 街並み再生方針」に基づき、神田川沿いの街並み形成や開放的な親水空間整備のため、容積率の適正配分を行い、A地区1850%、B地区360%の計画容積率を設定する。</p> |

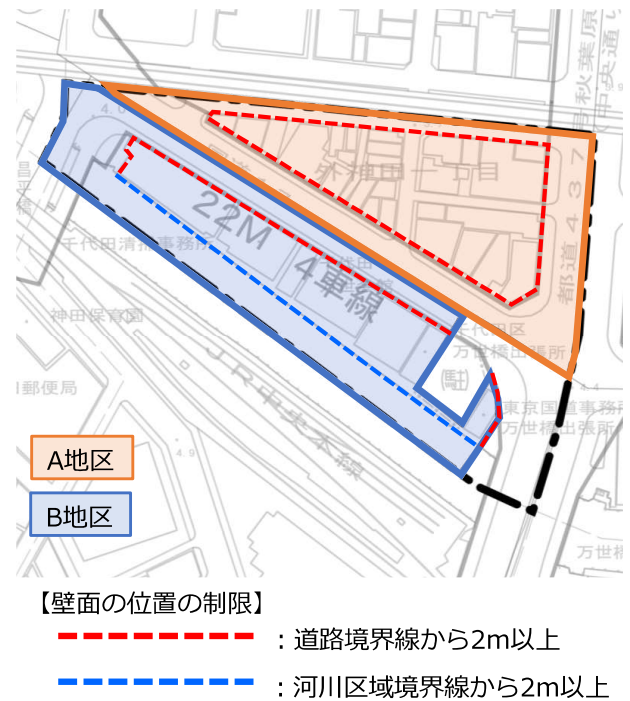
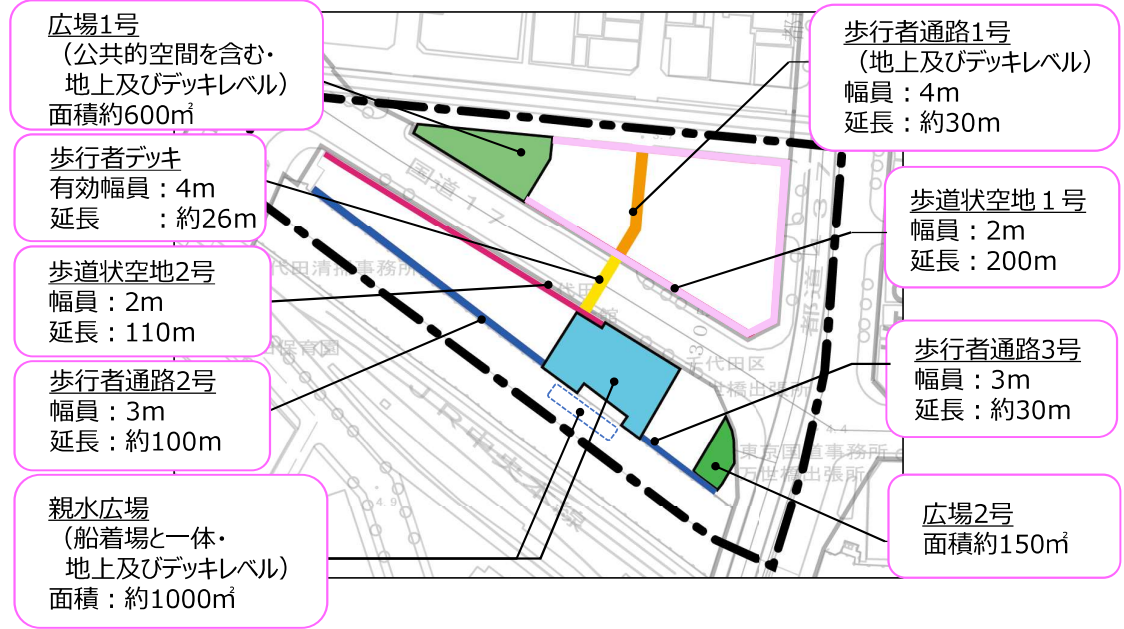
■ 地区整備計画（素案）概要

【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%<br>(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%<br>(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、目隠し等の工作物も高さを含める             | ○   |     |
|                     | 50m   |   |     | ○   |
| 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                                     |   | ○   | ○   |



【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）
- ・ R5.3.30 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