

1

前回（第3回まちづくり協議会）の振り返り

2

一ツ橋二丁目周辺地区地区計画説明会の振り返り

3

街並み再生方針（素案）について

4

制度活用例の紹介

5

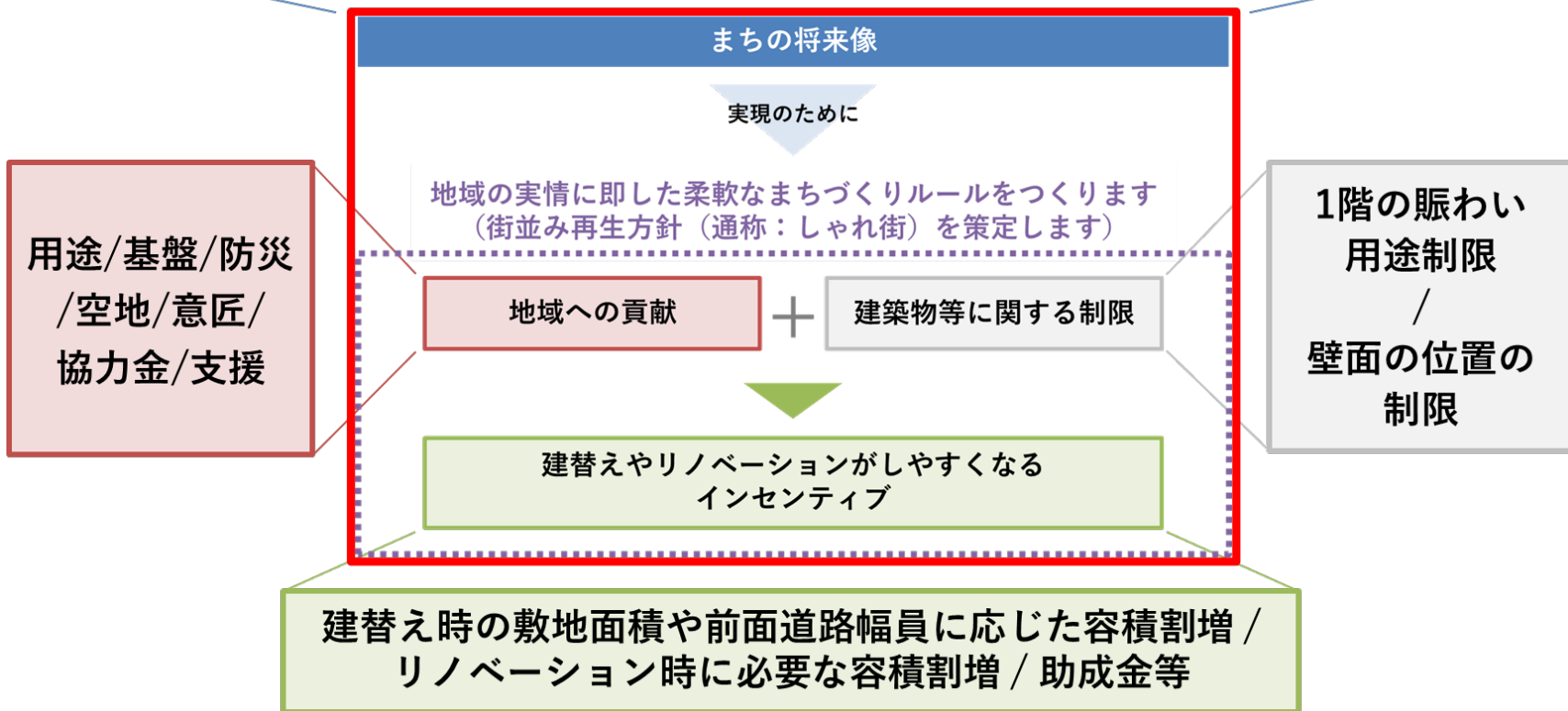
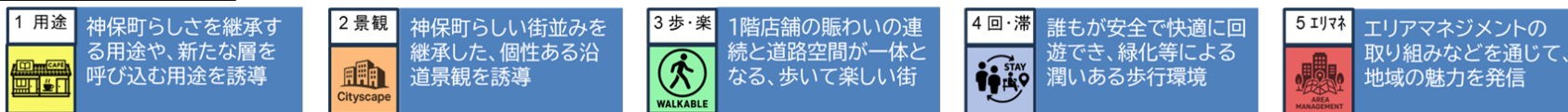
今後の進め方

1 前回（第3回まちづくり協議会）の振り返り

前回の協議会において、まちの将来像を実現する神保町の新しいルールとして、「**地域への貢献**」に加えて、「**建築物等に関する制限**」を行った場合に、建替えやリノベーションがしやすくなる「**インセンティブ（容積割増・斜線緩和・補助金等）**」について議論を行いました。

第3回協議会資料より抜粋

当地区での街並み再生方針の考え方









1 前回（第3回まちづくり協議会）の振り返り

「用途」に関するご意見

- ・ **インセンティブ（容積割増）を受けない場合でも、1階の賑わい用途制限はかかるのか。**
➡既存の住宅等を除いてかかるため、インセンティブとセットでご活用いただきたい。
- ・ **ホテルを作る場合にも、1階に賑わい用途を入れなければならないのか。**
➡ホテルも賑わい用途に含まれるため、1階部分がホテルの入口等であってもよい。
（※文教地区での用途制限については別途検討が必要）
- ・ **誘導用途の導入は2階でもよいのか。**
➡階数制限は設けていない。

第3回協議会資料より抜粋







特に誘導する用途	誘導する用途	制度適用の前提となる各種制限
<ul style="list-style-type: none">➢ 古書店や出版印刷関連施設・ 古書店・ 新書店・ クリエイターを支援するシェアオフィスやアトリエ等・ 小説家や漫画家、翻訳家などを育成する専門学校等  	<ul style="list-style-type: none">➢ 文化・交流施設・ ホール・ 劇場➢ 生活支援施設・ 日用品の販売・ 保育所、幼稚園等➢ 宿泊施設➢ アート・ギャラリー施設  	<ul style="list-style-type: none">➢ 1階の賑わい用途制限・ 物販店舗/飲食店舗等の賑わいに資する施設・ 商業施設・ 文化/交流施設・ 生活支援施設 <p>※容積割増対象である「特に誘導する用途」や「誘導する用途」も賑わい用途とすることもできます。</p>  

1 前回（第3回まちづくり協議会）の振り返り

「用途」に関するご意見

- 誘導用途として飲食店を誘導しないのか。神保町の魅力の一部と感じている。**
 - ➡制度を適用する条件となる1階の賑わい用途のひとつに物販・飲食店を想定している。
 - ➡創業支援や個人店舗へのソフト支援についても、検討できるとよい。
- 設計段階時点で、入るテナントを検討するのが難しい。**
 - ➡街並み再生方針を活用する場合は企画段階で決める必要があるため、挙げられた用途の幅の中で検討いただければと思う。

第3回協議会資料より抜粋

特に誘導する用途	誘導する用途	制度適用の前提となる各種制限
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 古書店や出版印刷関連施設 <ul style="list-style-type: none"> ・ 古書店 ・ 新書店 ・ クリエイターを支援するシェアオフィスやアトリエ等 ・ 小説家や漫画家、翻訳家などを育成する専門学校等  	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 文化・交流施設 <ul style="list-style-type: none"> ・ ホール ・ 劇場 ➢ 生活支援施設 <ul style="list-style-type: none"> ・ 日用品の販売 ・ 保育所、幼稚園等 ➢ 宿泊施設 ➢ アート・ギャラリー施設  	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 1階の賑わい用途制限 <ul style="list-style-type: none"> ・ 物販店舗/飲食店舗等の賑わいに資する施設 ・ 商業施設 ・ 文化/交流施設 ・ 生活支援施設 <p>※容積割増対象である「特に誘導する用途」や「誘導する用途」も賑わい用途とすることもできます。</p>  

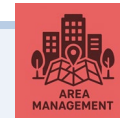
1 前回（第3回まちづくり協議会）の振り返り

「エリアマネジメント」に関するご意見

- 企業主導の運営継続は難しいため、エリアマネジメント団体だけで運営できるとよい。
- 神保町は地域企業と繋がる機会が少なく、キーパーソンも特定の人になりがちである。
 - ➡エリアマネジメント団体の組成について、既存組織のキーパーソンや地域企業を繋げながら、まちに愛着のある方も参画できるようにし、神保町に適する形を検討していきたい。

第3回協議会資料より抜粋

<将来像イメージ5>



既存の地域組織を繋ぐエリアマネジメント団体等を通じて、地域の魅力発信やまちづくりのソフト支援を行います。

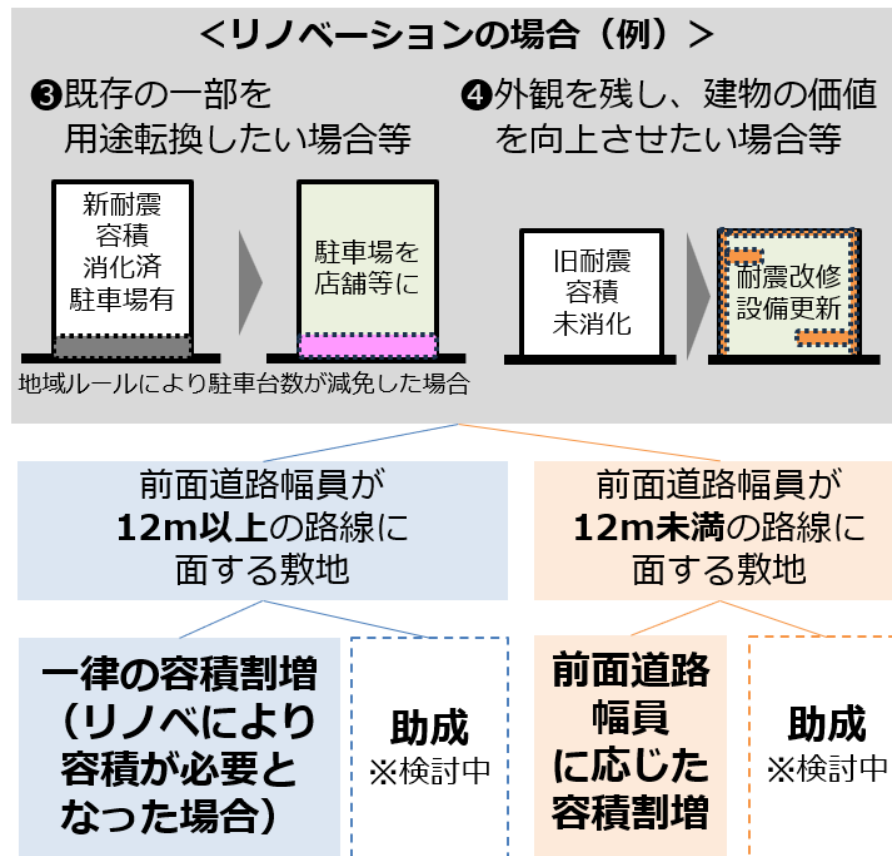
- 既存の地域組織と連携した魅力発信、イベントの実施、次世代の人材発掘
- 後継者マッチングサービスの検討
- 建替えやリノベーション相談窓口
- リノベーション等への補助金支援
- 継続したまちづくりの議論

1 前回（第3回まちづくり協議会）の振り返り

「リノベーションにおける支援」に関するご意見

- リノベーションによる容積割増は、どのような場合なのか。
 - ➡ 駐車場地域ルール適用によって台数が減免され、これまで駐車場であったところが賑わい用途として使えるようになった場合に、必要となる容積を補填するイメージ。
- リノベーションの成功事例を示してほしい。

第3回協議会資料より抜粋



1

前回（第3回まちづくり協議会）の振り返り

2

一ツ橋二丁目周辺地区地区計画説明会の振り返り

3

街並み再生方針（素案）について

4

制度活用例の紹介

5

今後の進め方

2

一ツ橋二丁目周辺地区地区計画説明会の振り返り

現在の「一ツ橋二丁目周辺地区地区計画」区域内に権利をお持ちの方を対象に、地区計画変更や街並み再生方針の考え方について、2/2に説明会を実施しました。



- 現在の一ツ橋二丁目周辺地区地区計画の範囲
⇒2/2説明会対象範囲
- 今後見直しを図る範囲
(一ツ橋二丁目周辺地区地区計画が残る範囲(想定))
- - - 今回の街並み再生方針の適用区域(想定)
- 今回の街並み再生方針に伴い、新たに地区計画を作成する範囲(想定)
- 今回誘導機能を切り替える範囲

2 一ツ橋二丁目周辺地区地区計画説明会の振り返り

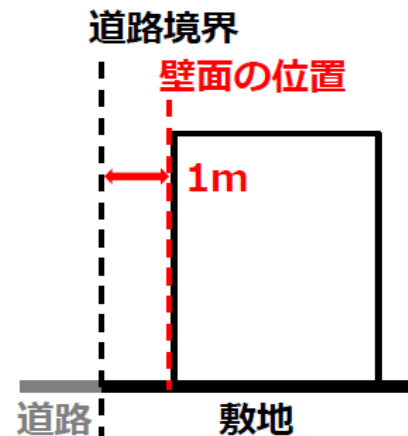
「壁面の位置の制限」に関するご意見

- これまでの壁面の位置の制限が厳しく、困っていたので賛成である。今回見直しを図る範囲だけでなく、他の範囲においても検討してほしい。

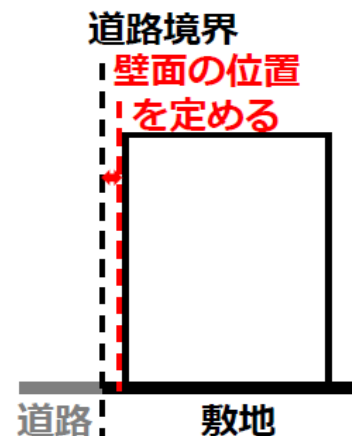
地区計画説明会資料より抜粋

壁面の位置の制限が1m（場合により0.5m）から、現在の街並みを踏襲するために必要な制限への変更

現状



変更後



「環境」に関するご意見

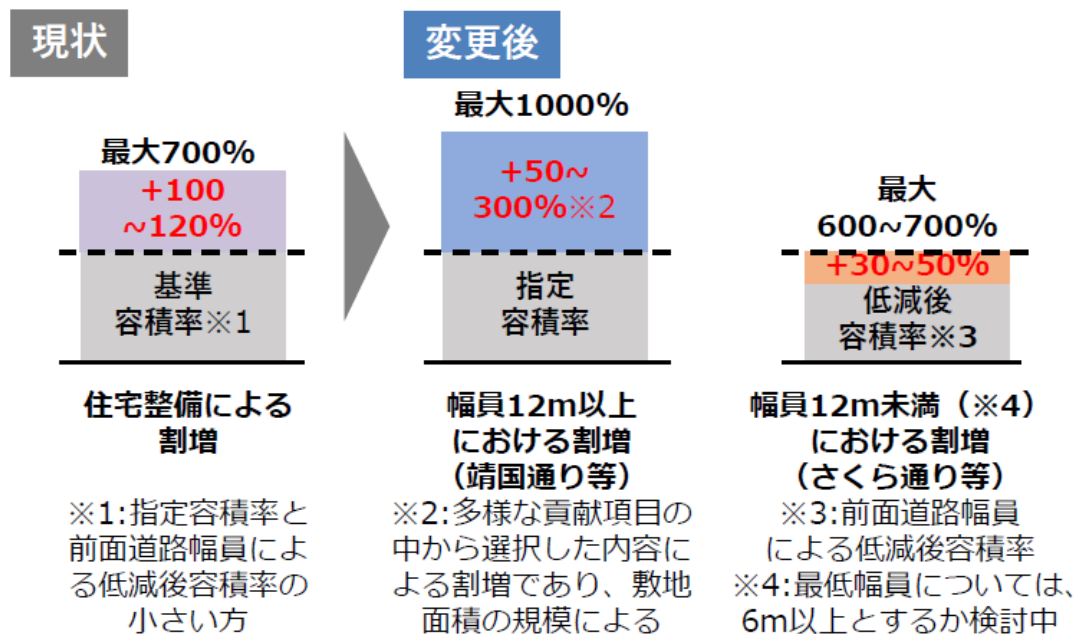
- 地区内に公園がなく、子供の視点が必要。カーボンオフセットの考え方も不足している。
➡今後検討していく。

「容積割増」に関するご意見

- 住宅以外の用途でも割増できるようになるのか。
 - ➡その想定だが、前面道路幅員や敷地面積に応じて容積割増の大きさが変わる可能性がある。またこれまでの住宅による割増よりは小さくなる場合もある。
- 現在の住宅整備によって割増された容積率から下がると土地の評価も下がると思われる。
 - ➡地域資源を活かした街並みとなることで、エリアの価値が向上し、土地評価が上がる可能性もある。

地区計画説明会資料より抜粋

住宅用途導入による容積割増から、対象路線ごとに多様な貢献項目から選べる容積割増への変更



1

前回（第3回まちづくり協議会）の振り返り

2

一ツ橋二丁目周辺地区地区計画説明会の振り返り

3

街並み再生方針（素案）について

4

制度活用例の紹介

5

今後の進め方

3

街並み再生方針（素案）について

これまで皆様と議論してきた、神保町地域の将来像は以下の通りです。



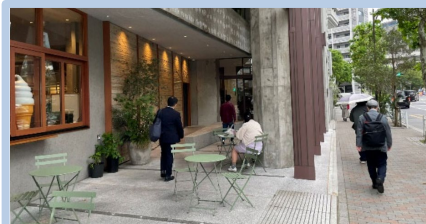
＜将来像イメージ 1＞

本の街である神保町らしさを継承する用途や、新たな層を呼び込む用途を誘導します。



＜将来像イメージ 2＞

中小規模の建物が連続する神保町らしい街並みを継承した、個性ある沿道景観を誘導します。



＜将来像イメージ 3＞

1階に店舗などが連続し道路空間と一体で賑わいを生む、歩いて楽しい街にします。



＜将来像イメージ 4＞

誰もが安全で快適に回遊でき、長く滞在できるまちにします。



＜将来像イメージ 5＞

既存の地域組織を繋ぐエリアマネジメント団体等を通じて、地域の魅力発信やまちづくりのソフト支援を行います。

将来イメージ（案）



〈将来像イメージ1〉

本の街である神保町らしさを継承する用途や、
新たな層を呼び込む用途を誘導します。

神保町の娯楽文化を
継承する文化・交流施設の誘導

新たな層が来訪・活動・
滞在できる施設の誘導

古書店や印刷・出版関連業の
集積、支援機能の誘導

多様な住生活を支える
ための施設の誘導

将来イメージ（案）



〈将来像イメージ2〉

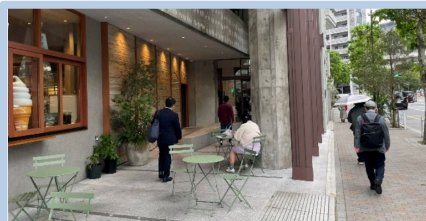
中小規模の建物が連続する神保町らしい街並みを継承した、個性ある沿道景観を誘導します。

神保町らしい街並みを維持するためのリノベーション支援
（容積割増・補助金）

中規模敷地からの地域協力金の
拠出による地域の課題解決

小規模敷地が共同化しなくても
建替えられる仕組みづくり
（容積割増・斜線緩和）

将来イメージ（案）

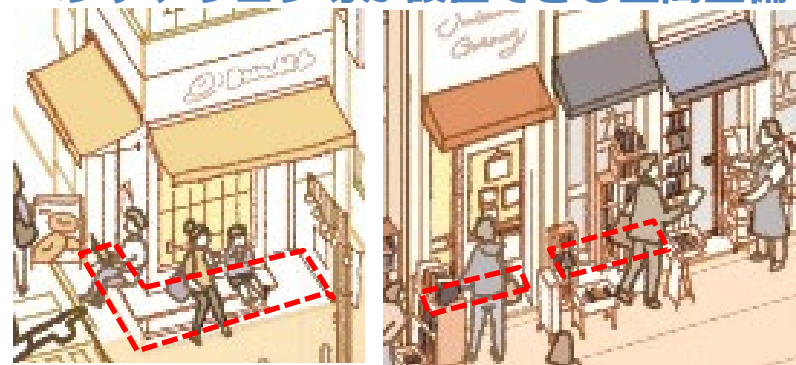


〈将来像イメージ3〉

1階に店舗などが連続し道路空間と一体で賑わいを生む、歩いて楽しい街にします。

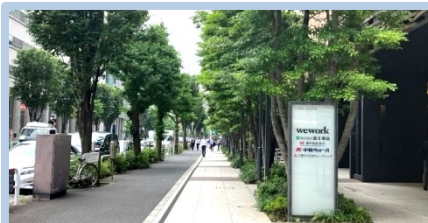
1階店舗導入（制度適用要件）
による賑わいの連続

道路と一体で賑わいを表出する
ベンチ、ワゴン等が設置できる空間整備



※本パースは街並み再生方針に基づいて建替えやリノベーションが行われた場合の想定イメージです。
土地・建物所有者様のご意向を反映したものではありません。実際の建替えやリノベーションとは異なります。

将来イメージ（案）

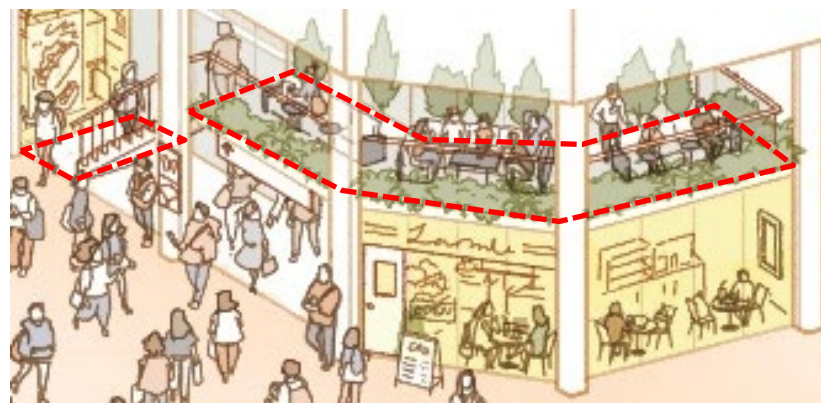


〈将来像イメージ4〉

誰もが安全で快適に回遊でき、長く滞在できるまちにします。

シェアサイクルポート整備

長く滞在できるまちとなる滞留空間の整備



さくら通り

神田すすらん通り

靖国通り

神保町駅からまちへの
バリアフリー化された
縦動線の整備

来街者が自由に利用できる
地域開放トイレの整備

※本パースは街並み再生方針に基づいて建替えやリノベーションが行われた場合の想定イメージです。
土地・建物所有者様のご意向を反映したものではありません。実際の建替えやリノベーションとは異なります。

将来イメージ（案）



〈将来像イメージ5〉

既存の地域組織を繋ぐエリアマネジメント団体等を通じて、地域の魅力発信やまちづくりのソフト支援を行います。

エリアマネジメント団体による
リノベーションや地域の魅力発信支援

神田すずらん通り

さくら通り

靖国通り

エリアマネジメント団体が主体となった
道路活用制度等の活用による沿道の賑わい創出

※本パースは街並み再生方針に基づいて建替えやリノベーションが行われた場合の想定イメージです。
土地・建物所有者様のご意向を反映したものではないため、実際の建替えやリノベーションとは異なります。 17

将来イメージ（案）

今回

リノベーション支援を受けた建物の想定

街並み再生方針で実現する
民地内の取組ガラス等による
にぎわいある沿道景観づくり神保町らしい店先の
にぎわいの滲み出し新たな層を呼び込む店舗や
にぎわいの滲み出し道路空間と一体と
なったにぎわい

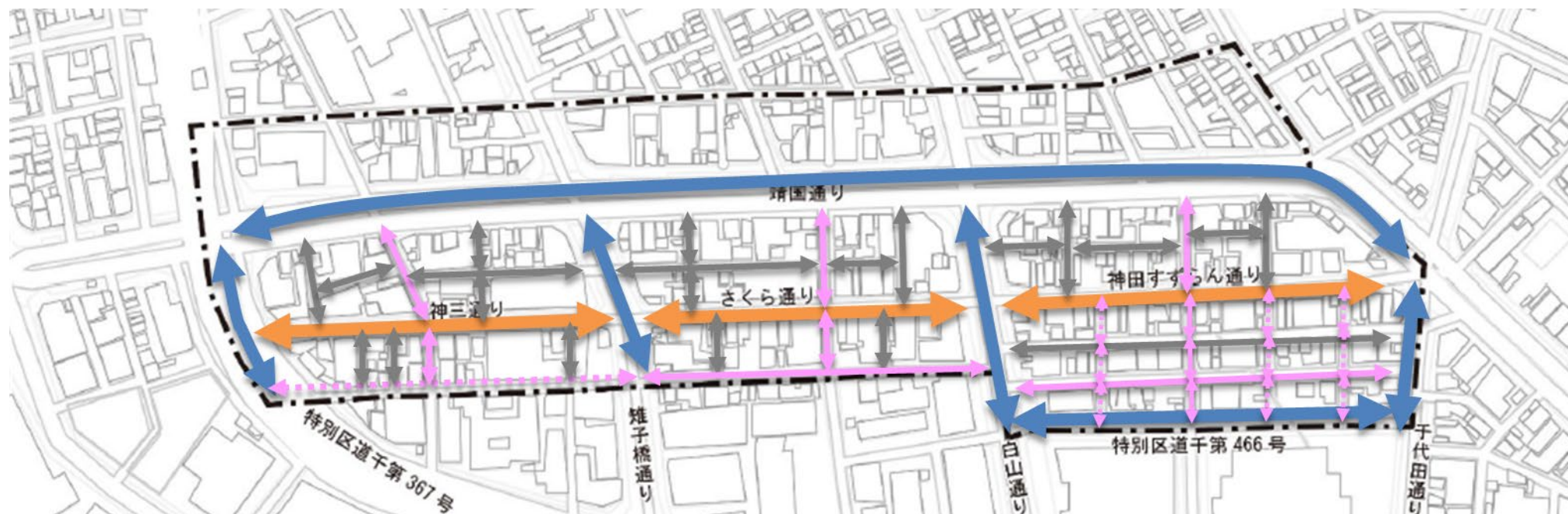
次年度以降







道路活用制度等
で実現する
道路内の取組

靖国通り

対象範囲・路線の考え方

本の街神保町としての産業が集まっているエリア（靖国通り以南、対岸含む）を、**今回の街並み再生方針の対象**とします。また**現在の街並み状況や道路の整備状況**を踏まえ、5つの対象路線沿道においてそれぞれまちづくりを展開していきます。



	街並み再生方針の適用区域（想定）		幹線ネットワーク（前面道路幅員12m以上）
			回遊ネットワークA（前面道路幅員11m以上12m未満）
			回遊ネットワークB（前面道路幅員8m以上11m未満）
			回遊ネットワークC（前面道路幅員6m以上8m未満）
			回遊ネットワークD（前面道路幅員6m未満）

3

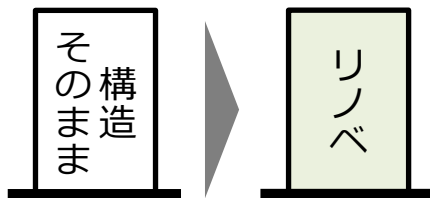
街並み再生方針（素案）について

街並み再生方針において支援する、**リノベーション**のイメージ

- 以下のような街並み再生方針に定める将来像に合致するリノベーションに対して、容積率の割増や補助などの支援を行う予定です。

街並み再生方針におけるリノベーション

考え方	沿道の賑わいづくりや神保町らしい用途の導入、街並み形成に寄与するもの。既存の建物の構造を活かしつつ、内外装や設備を大幅に変更することなどが該当します。
効果	<ul style="list-style-type: none"> 耐震補強や設備の更新により、一定の安全性や機能性を確保することができます。 建替えの場合よりは費用や期間を短縮できますが、建物の状況によっては事前の調査等が必要な場合があります。 リノベーションによって建物の価値が上がる（家賃が上がる）可能性があります。 建物の外観を維持するようなリノベーションを行うこともできます。歴史的な建物の保存にも適しています。



※容積率の割増及び補助については、建築主からの申請が必要です。

3

街並み再生方針（素案）について

幹線ネットワーク（前面道路幅員12m以上）でリノベーションを行う場合

- ・ 幹線ネットワーク沿道でリノベーションを行う場合は、適用要件を満たす場合、**指定容積率+50%**を限度に、用途変更等により生じた容積率を割増することができます。
- ・ また、適用要件を満たす場合、補助金を受けられるようにすることを検討しています。

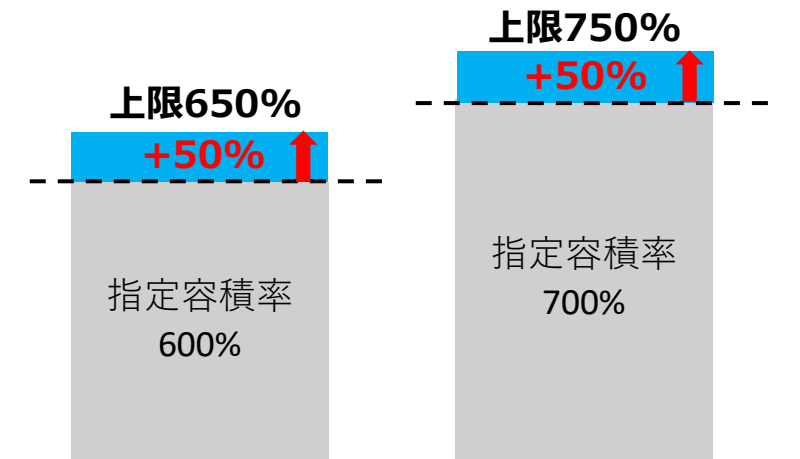
【適用要件】建築物等に関する制限

- ・ 壁面の位置の制限（0.1m）※リノベーションの場合は現位置
- ・ 1階の賑わい用途導入（地域特性への配慮を行う）
- ・ 沿道ごとの高さ制限他 ※リノベーションの場合は現位置

【インセンティブ（容積割増・斜線緩和・補助金）】

- ・ リノベーションに伴い必要となる容積率の緩和
- ※駐車場地域ルールにより駐車台数が減免した場合や設備更新により発生する床への補填等を想定
- ・ 道路斜線・隣地斜線の緩和
- ・ 補助金（東京都・千代田区や地域協力金による補助を検討）

幹線ネットワークでのリノベーションの場合



回遊ネットワークA（前面道路幅員11m以上12m未満）でリノベーションを行う場合

- 回遊ネットワークA沿道でリノベーションを行う場合は、適用要件を満たす場合、**指定容積率+50%**を限度に、用途変更等により生じた容積率を割増することができます。
- また、適用要件を満たす場合、補助金を受けられるようにすることを検討しています。

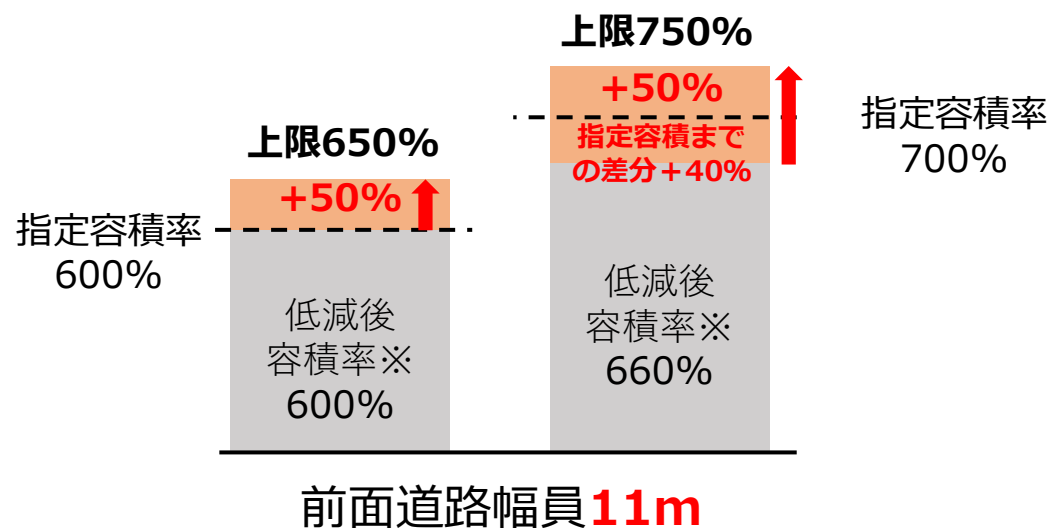
【適用要件】建築物等に関する制限

- 壁面の位置の制限（0.1m）※リノベーションの場合は現位置
- 1階の賑わい用途導入（地域特性への配慮を行う）
- 沿道ごとの高さ制限他 ※リノベーションの場合は現位置

【インセンティブ（容積割増・斜線緩和・補助金）】

- リノベーションに伴い必要となる容積率の緩和
- ※駐車場地域ルールにより駐車台数が減免した場合や設備更新により発生する床への補填等を想定
- 道路斜線・隣地斜線の緩和
- 補助金（東京都・千代田区や地域協力金による補助を検討）

回遊ネットワークAでのリノベーションの場合



※12m未満沿道については、指定容積率ではなく、前面道路幅員に応じた容積率の低減があります。

回遊ネットワークB（前面道路幅員8m以上11m未満）、回遊ネットワークC（前面道路幅員6m以上8m未満）でリノベーションを行う場合

- 回遊ネットワークB,C沿道でリノベーションを行う場合は、適用要件を満たす場合、**低減後の容積率に対して+50%**を限度に、用途変更等により生じた容積率を割増することができます。
- また、適用要件を満たす場合、補助金を受けられるようにすることを検討しています。

【適用要件】建築物等に関する制限

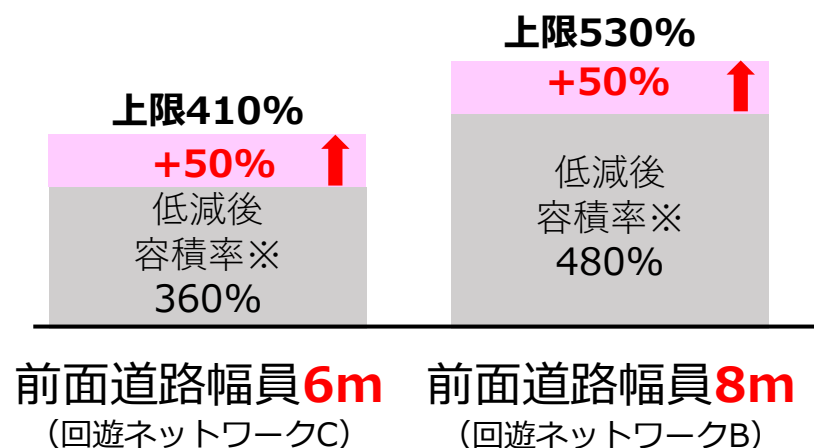
- 壁面の位置の制限（0.1m）※リノベーションの場合は現位置
- 1階の賑わい用途導入（地域特性への配慮を行う）
- 沿道ごとの高さ制限他 ※リノベーションの場合は現位置

【インセンティブ（容積割増・斜線緩和・補助金）】

- リノベーションに伴い必要となる容積率の緩和
- ※駐車場地域ルールにより駐車台数が減免した場合や設備更新により発生する床への補填等を想定
- 道路斜線・隣地斜線の緩和
- 補助金（東京都・千代田区や地域協力金による補助を検討）

回遊ネットワークB,Cでのリノベーションの場合

指定容積率600~700%-----



※12m未満沿道については、指定容積率ではなく、前面道路幅員に応じた容積率の低減があります。

3

街並み再生方針（素案）について

回遊ネットワークD（前面道路幅員6m未満）沿道でリノベーションを行う場合

回遊ネットワークD沿道でリノベーションを行う場合は、**容積率の割増は受けられません**が、**補助金を受けられる**ようにすることを検討しています。

【適用要件】建築物等に関する制限

- ・ 壁面の位置の制限（0.1m）※リノベーションの場合は現位置
- ・ 1階の賑わい用途導入（地域特性への配慮を行う）
※補助金を受ける場合のみ
- ・ 沿道ごとの高さ制限他 ※リノベーションの場合は現位置

【インセンティブ（斜線緩和・補助金）】

- ・ 道路斜線・隣地斜線の緩和
- ・ 補助金（東京都・千代田区や地域協力金による補助を検討）

回遊ネットワークDでのリノベーションの場合



 街並み再生方針の適用区域（想定）
 ↔
回遊ネットワークD（前面道路幅員6m未満）

幹線ネットワーク（前面道路幅員12m以上）で新築建替えを行う場合

- 道路基盤が整っているため、適用要件を満たし、必須項目や選択項目を実施した場合に、**指定容積率に対して敷地面積に応じた容積割増**が可能となります。

【適用要件】建築物等に関する制限

- 壁面の位置の制限（0.1m）
- 1階の賑わい用途導入
- 沿道ごとの高さ制限 他



【必須項目】地域への貢献（敷地面積1000~2000㎡の場合のみ）

- ①滞留空地の整備
- ②地域全体の価値向上に資する取組に対する協力金の拠出

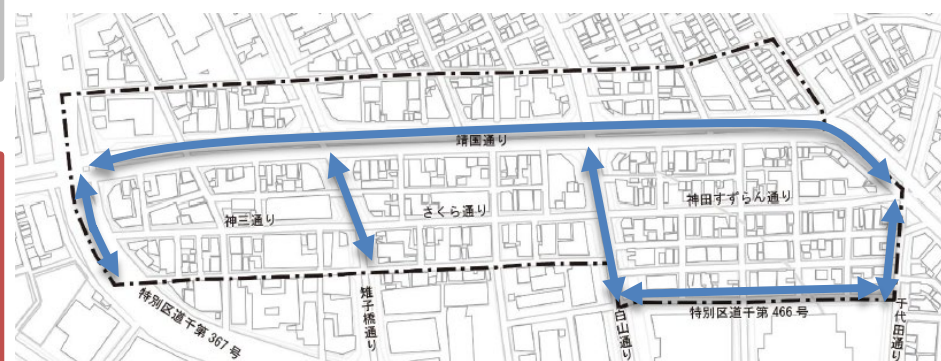
【選択項目】地域への貢献

- ①古書店や飲食店等による接着空間の整備
- ②シェアサイクルポートや誰でも利用可能な地域開放トイレの整備
- ③神保町らしい多様な文化や生業、暮らしを支える機能の誘導
- ④神保町駅から街へのバリアフリーの縦動線整備
- ⑤必須空地に加えての滞留空地の整備
- ⑥一時滞在施設の整備や無電柱化の整備
- ⑦地域全体の価値向上に資する取組に対する協力金の拠出

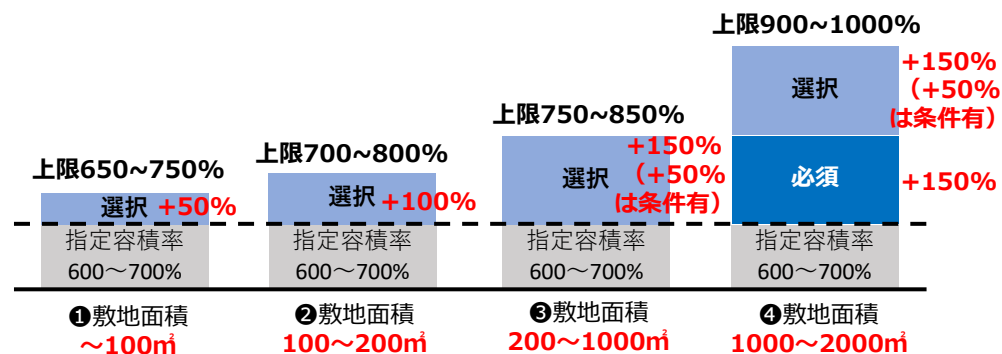
【インセンティブ】

- 指定容積率以上の容積率の緩和（敷地面積ごとに上限は異なる）
- 道路斜線・隣地斜線の緩和

靖国通り/区道367号/雫子橋通り/ 白山通り/千代田通り/区道466号



街並み再生方針の適用区域（想定） ↔ 幹線ネットワーク（前面道路幅員12m以上）



幹線ネットワーク（前面道路幅員12m以上）で**新築建替え**を行う場合

敷地規模ごとの**必ずやらなければならない項目（◎）**や**選択できる項目（○）**は以下の通りです。**必須項目は敷地面積1000㎡～2000㎡のみ**定められています。

項目		①敷地面積 ～100㎡未満	②敷地面積 100㎡～200㎡	③敷地面積 200㎡～1000㎡	④敷地面積 1000㎡～2000㎡
割増上限		指定容積率+50%	指定容積率+100%	指定容積率+150% (+50%は条件有※1)	指定容積率+300% (+50%は条件有※2)
必須項目	①滞留空地	—	—	—	◎
	②協力金	—	—	—	◎
選択項目	①意匠	○	○	○	○
	②基盤	○	○	○	○
	③用途	○	○	○	○
	④歩行者ネットワーク	—	—	—	○
	⑤空地	—	—	—	○
	⑥防災	—	—	—	○
	⑦協力金	—	—	—	○
適用要件	・壁面の位置の制限 ・1階の賑わい用途導入 ・1階の意匠の工夫	◎	◎	◎	◎

※1：①意匠又は②基盤に関する事項を行う場合 ※2：区長が認めた貢献を行う場合（地下鉄接続等、詳細は別途定める）

3

街並み再生方針（素案）について

回遊ネットワークA（前面道路幅員**11m以上12m未満**）で**新築建替え**を行う場合

- 適用要件を満たす場合、**低減後の容積率に対して+50%（指定容積率まで）**を上限に、神保町に必要な賑わいを誘導します。

【適用要件】建築物等に関する制限

- 壁面の位置の制限（0.1m）
- 1階の賑わい用途導入
- 沿道ごとの高さ制限 他



【選択項目】地域への貢献（上限50%）

- ③神保町らしい多様な文化や生業、暮らしを支える機能の誘導



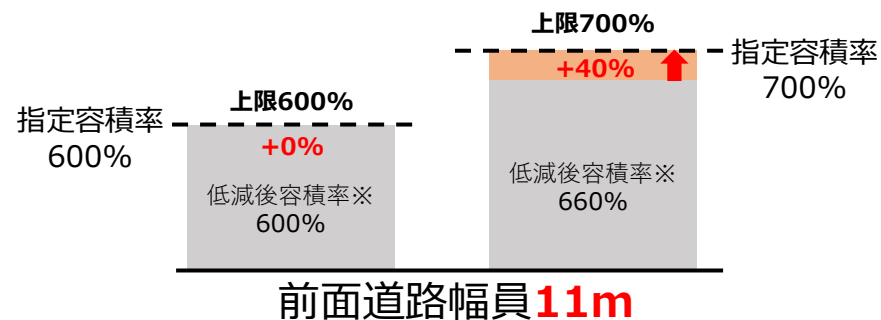
【インセンティブ（容積割増・斜線緩和・補助金）】

- 前面道路幅員による容積率低減の緩和
- 道路斜線・隣地斜線の緩和

回遊ネットワークAでの新築の場合



 街並み再生方針の適用区域（想定）
 ↔
 回遊ネットワークA（前面道路幅員**11m以上12m未満**）



※12m未満沿道については、指定容積率ではなく、前面道路幅員に応じた容積率の低減があります。

3

街並み再生方針（素案）について

回遊ネットワークB（前面道路幅員8m以上11m未満）、回遊ネットワークC（前面道路幅員6m以上8m未満）で新築建替えを行う場合

- ・ 幹線ネットワークに比べ道路基盤が整っていないため、適用要件を満たす場合、**低減後の容積率に対して+50%**を上限に、神保町に必要な賑わいを誘導します。

【適用要件】建築物等に関する制限

- ・ 壁面の位置の制限（0.1m）
- ・ 1階の賑わい用途導入
- ・ 沿道ごとの高さ制限 他

+

【選択項目】地域への貢献（上限50%）

- ③神保町らしい多様な文化や生業、暮らしを支える機能の誘導



【インセンティブ（容積割増・斜線緩和・補助金）】

- ・ 前面道路幅員による容積率低減の緩和
- ・ 道路斜線・隣地斜線の緩和

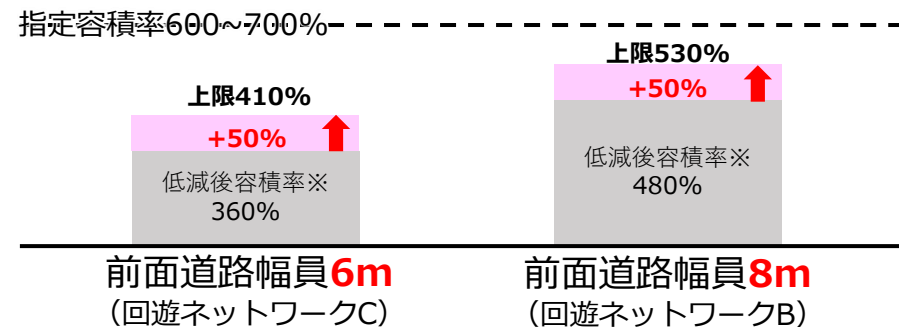
回遊ネットワークB,Cでの新築の場合



— 街並み再生方針の適用区域（想定）

→ 回遊ネットワークB
 （前面道路幅員8m以上11m未満）

→ 回遊ネットワークC
 （前面道路幅員6m以上8m未満）



※12m未満沿道については、指定容積率ではなく、前面道路幅員に応じた容積率の低減があります。

3

街並み再生方針（素案）について

回遊ネットワークD（前面道路幅員6m未満）沿道で新築建替えを行う場合

- 小規模敷地が多く、1階のにぎわい用途の導入による、にぎわいある街並みを形成することが難しいため、**容積率緩和は行いません**。
- **壁面の位置の制限、高さの制限を守ることで、斜線制限の緩和を受けた建替え**が可能となります。

【適用要件】建築物等に関する制限

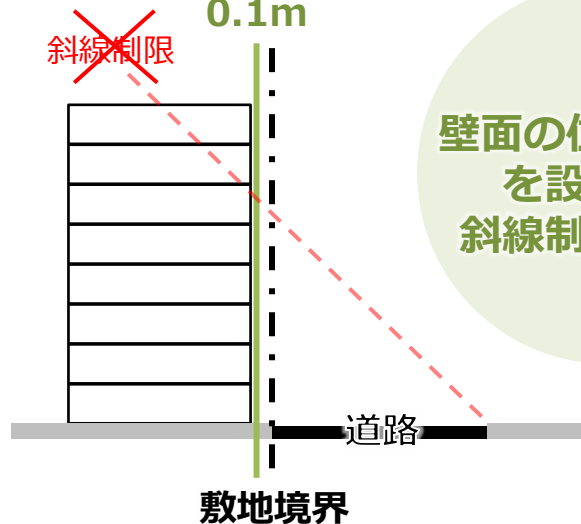
- 壁面の位置の制限（0.1m）
- 沿道ごとの高さの制限 他

【インセンティブ（斜線緩和のみ）】

- 道路斜線・隣地斜線の緩和

壁面の位置の制限

0.1m



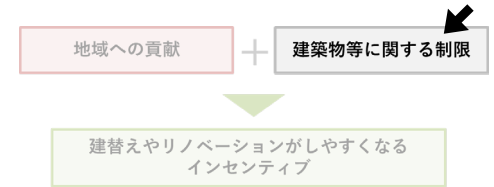
壁面の位置の制限を设定し、斜線制限を緩和

回遊ネットワークDでの新築の場合



街並み再生方針の適用区域（想定）

回遊ネットワークD（前面道路幅員6m未満）



「建築物等に関する制限」の詳細は以下の通りです。

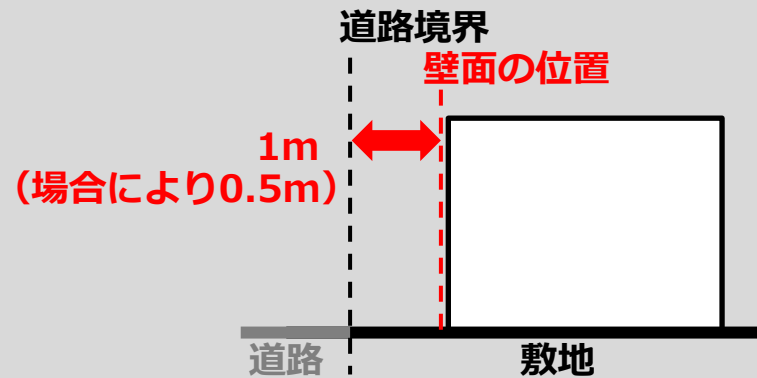
建築物等に関して定める制限の項目

壁面の位置の制限

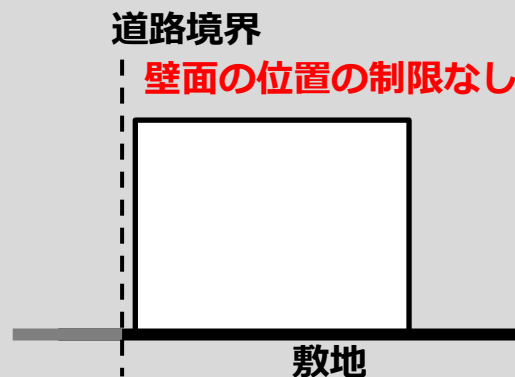
（※容積率の緩和や斜線制限の緩和を受けるにあたり、指定が必要）

現況の街並みを踏襲し、壁面の位置は**0.1m**とする。

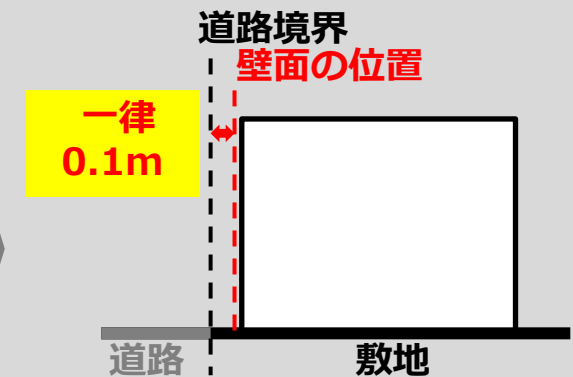
現在（一ツ橋二丁目周辺地区地区計画）

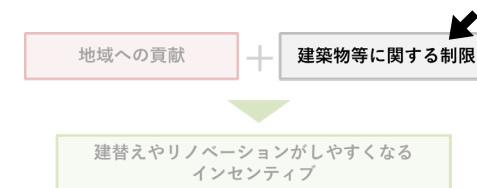


現在（その他の範囲）



変更後（今回）





「建築物等に関する制限」の詳細は以下の通りです。

建築物等に関して定める制限の項目

工作物の設置制限

（壁面の位置の制限と道路境界線との土地にかかる制限）

壁面後退区域には、**通行の妨げとなる工作物等の設置について制限を設ける**。ただし、可動式の書棚やワゴン、ベンチやテーブル、歩行者の交通に配慮した看板及びその他神保町らしい景観やにぎわいの形成に資するもの並びに街路灯、照明、電線地中化に伴う地上機器、その他公益上必要なものは**この限りでない**。

高さの制限

＜幹線ネットワーク＞

靖国通り：**80m**

白山通り/雉子橋通り：**60m**

千代田通り/区道367号/区道466号：**50m**

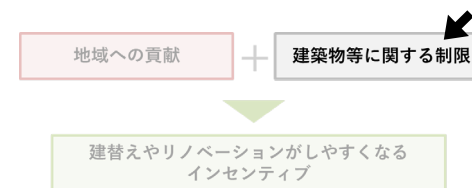
＜回遊ネットワーク＞

A：**50m**

B：**40m**

C：**30m**

D：**15m**

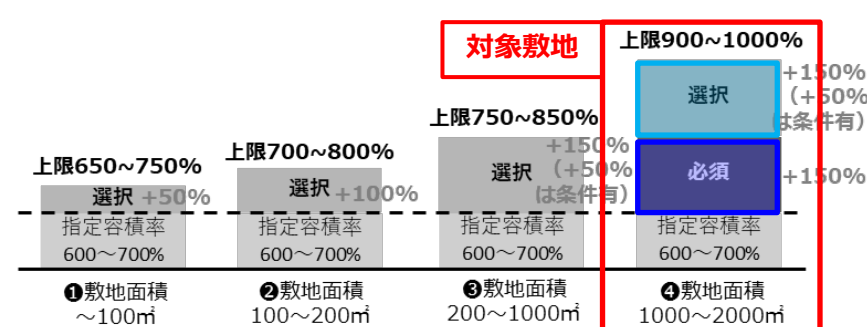


「建築物等に関する制限」の詳細は以下の通りです。

建築物等に関して定める制限の項目

建蔽率の最高限度	80%に設定する。ただし、角地の場合は90%、防火区域内で耐火建築物の場合は100%とする。
敷地面積の最低限度	50m ² とする。ただし、現況敷地面積が50m ² 未満の場合は、当該敷地面積を最低限度とする。
建築面積の最低限度	敷地面積の最低限度の1/2となる25m ² とする。ただし、敷地面積が50m ² 未満の場合は当該敷地面積の1/2を最低限度とする。
容積率の最低限度	市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、200%に設定する。
容積率の最高限度	各対象沿道ごとに定める。
1階の賑わい用途	物品販売業を営む店舗、飲食店 神保町らしい多様な文化や生業、暮らしを支える機能に資する施設（誘導する用途）等

「地域への貢献」の詳細は以下の通りです。



滞留空地の整備（誘導する空地）

（対象：中規模敷地（1000㎡以上2000㎡未満）のみ）

- 対象路線から視認性があり、バリアフリー動線にてアクセス可能な2階（神田川氾濫時の想定浸水深の高さ以上）や、地下鉄接続動線と一体で整備する地下階の空地も可能とする。
- 天井高さ3m以上のピロティ等の屋内空間なども可能とする。
- テーブルやイス等のにぎわい施設を設置でき、イベント開催も可能とする。

【必須項目：一律50%】

- 敷地面積**10%**以上の空地を整備（白山通りに面し都市計画道路以外の敷地面積の**10%**以上を都市計画道路分として供出する場合は、都市計画道路区域の面積を除く敷地面積の**5%**以上）

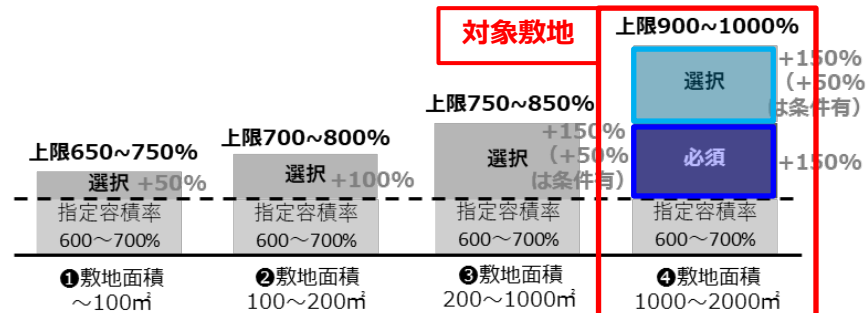
【選択項目：上限50%】
（整備面積に応じて評価）
《整備面積÷敷地面積
×100%×5》



3

街並み再生方針（素案）について

「地域への貢献」の詳細は以下の通りです。



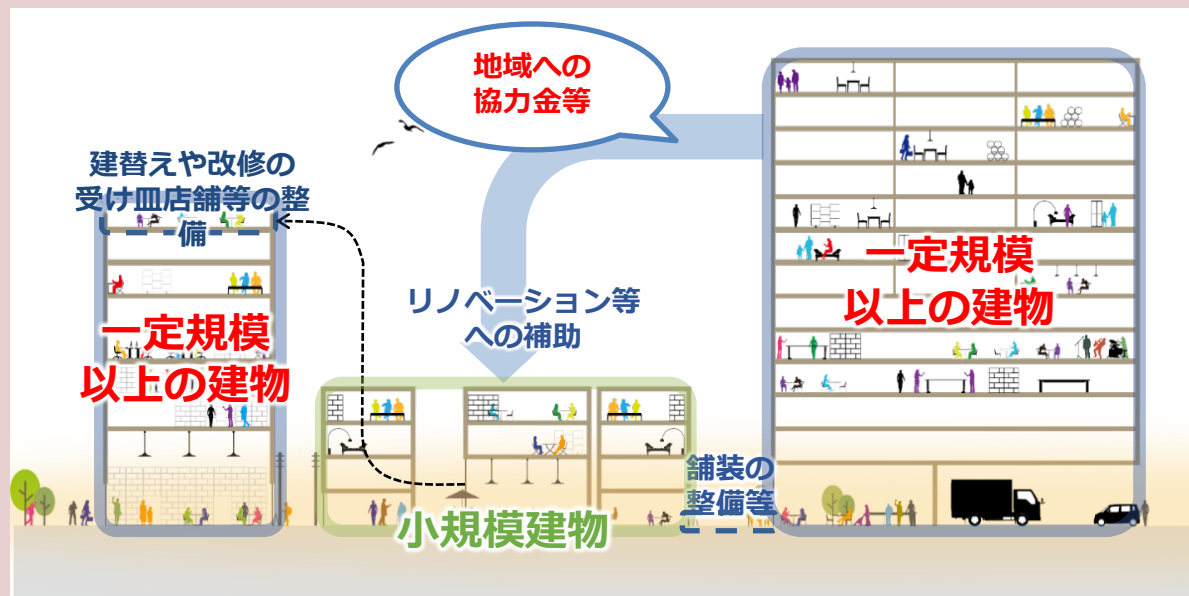
地域全体の価値向上に資する取組に対する協力金の拠出（協力金への協力）
 （対象：中規模敷地（1000㎡以上2000㎡未満）のみ）

地域協力金は、以下の整備に充てることを想定。

- **リノベーション等への補助**
 - 調査、設計、工事費等の補助を検討中
- **地区内の環境整備等**
 - 裏路地の無電柱化や区道の表層整備等
- **エリアマネジメント団体等への運営補助**
 - ※団体が設立された場合

【必須項目：一律100%】
 （収益還元法により評価）

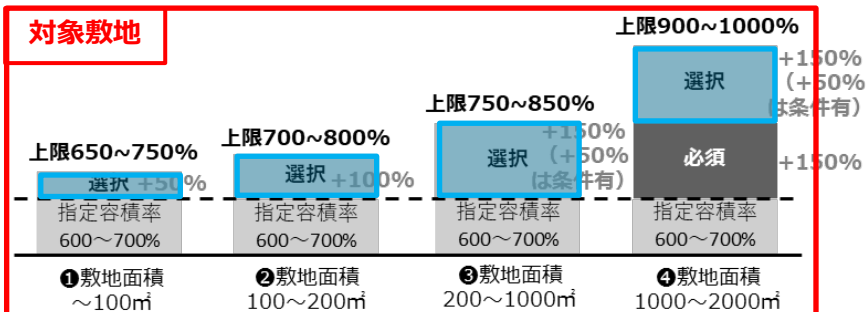
【選択項目：上限50%】
 （収益還元法により評価）



3

街並み再生方針（素案）について

「地域への貢献」の詳細は以下の通りです。



神保町らしい多様な文化や生業、暮らしを支える機能の誘導（誘導する用途） （対象：全敷地）

➤ **地域の特徴である古書店街を継承する施設**

- 古書店店舗
（※古書店については、新築建替えの場合においても、補助を行うことを検討中）

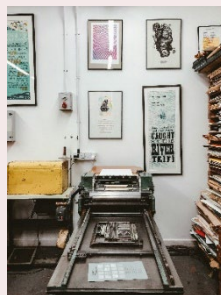


【選択項目：上限50% ~100%】

（整備面積に応じて評価）
《整備面積÷敷地面積 ×100%×2》

➤ **地域産業である印刷・出版関連業の集積に寄与する書店やクリエイターを支援・育成・発信する施設**

- 新書販売店舗、印刷・出版関連業のクリエイターを支援するための施設
- 地域産業である古書店店舗及び新書販売店舗又は印刷・出版関連業の発展に資するクリエイター等を支援する低廉な賃貸住宅（1階を賃貸住宅以外のにぎわい施設やコミュニティ機能を兼ね備えた共用部とするものに限る）



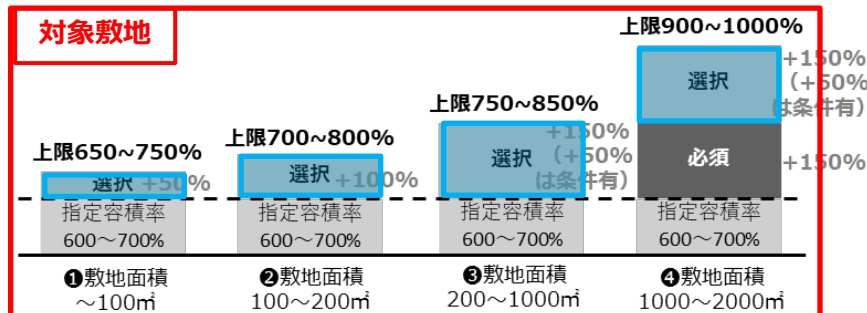
【選択項目：上限50% ~100%】

（整備面積に応じて評価）
《整備面積÷敷地面積 ×100%×1.5》

3

街並み再生方針（素案）について

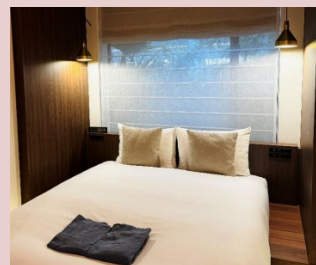
「地域への貢献」の詳細は以下の通りです。



神保町らしい多様な文化や生業、暮らしを支える機能の誘導（誘導する用途） （対象：全敷地）

➤ 地域新たな層が来訪・活動・滞在できる施設

- アート・ギャラリー、カルチャースクール、アトリエ、チャレンジショップ、地域コミュニティ施設、多目的ホール、神保町の魅力を発信し、コミュニティ機能を兼ね備えた宿泊施設等



【選択項目：上限50%
~100%】

（整備面積に応じて評価）
《整備面積÷敷地面積
×100%×1》

➤ 神保町の娯楽文化を継承する文化・交流施設

- 劇場、映画館又は演芸場等



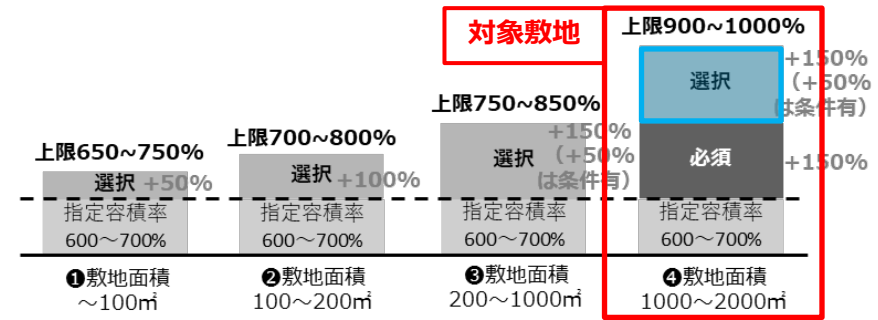
【選択項目：上限50%
~100%】

（整備面積に応じて評価）
《整備面積÷敷地面積
×100%×0.5》

3

街並み再生方針（素案）について

「地域への貢献」の詳細は以下の通りです。



神保町らしい多様な文化や生業、暮らしを支える機能の誘導（誘導する用途）
（対象：中規模敷地（1000㎡以上2000㎡未満）のみ）

➤ 多様な住生活を支えるための施設

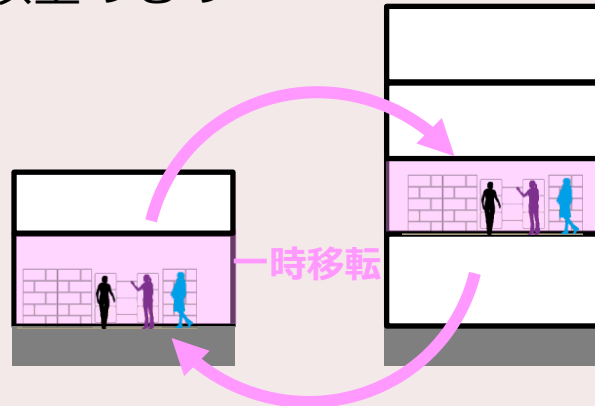
- スーパーマーケット（300㎡以上のもの）、子育て支援施設等



【選択項目：上限100%】
（整備面積に応じて評価）
《整備面積÷敷地面積
×100%×1》

➤ 古書店店舗の事業継承を支えるために貸出可能な空間

- 古書店店舗の建替え等において必要時に一定期間仮店舗として貸出可能な空間で100㎡以上のもの

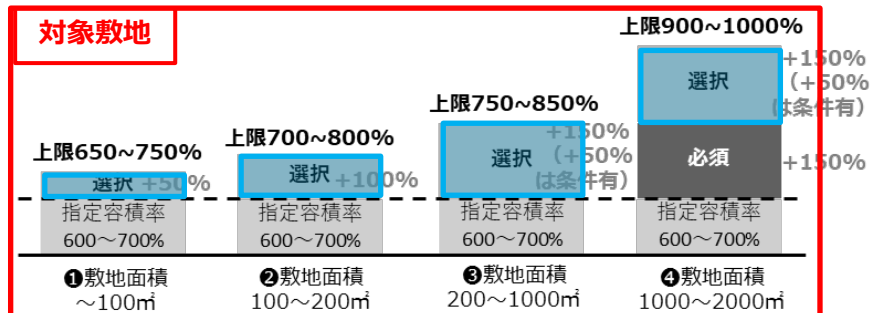


【選択項目：上限100%】
（整備面積に応じて評価）
《整備面積÷敷地面積
×100%×0.4》

3

街並み再生方針（素案）について

「地域への貢献」の詳細は以下の通りです。



古書店や飲食店等による接着空間の整備（誘導する意匠） （対象：全敷地）

- 1階のにぎわい用途と一体で活用するため、原則としてベンチや書棚、ワゴン、看板等を設置する。
- 奥行き0.5m以上、間口に対して1/4かつ1m以上接する空間とする。
- 入口及び入口に接続する通路部分は整備面積に含まない。

【選択項目：上限50%】
（整備面積に応じて評価）
《整備面積÷敷地面積 ×100%×5》

飲食店等による接着空間



古書店等による接着空間

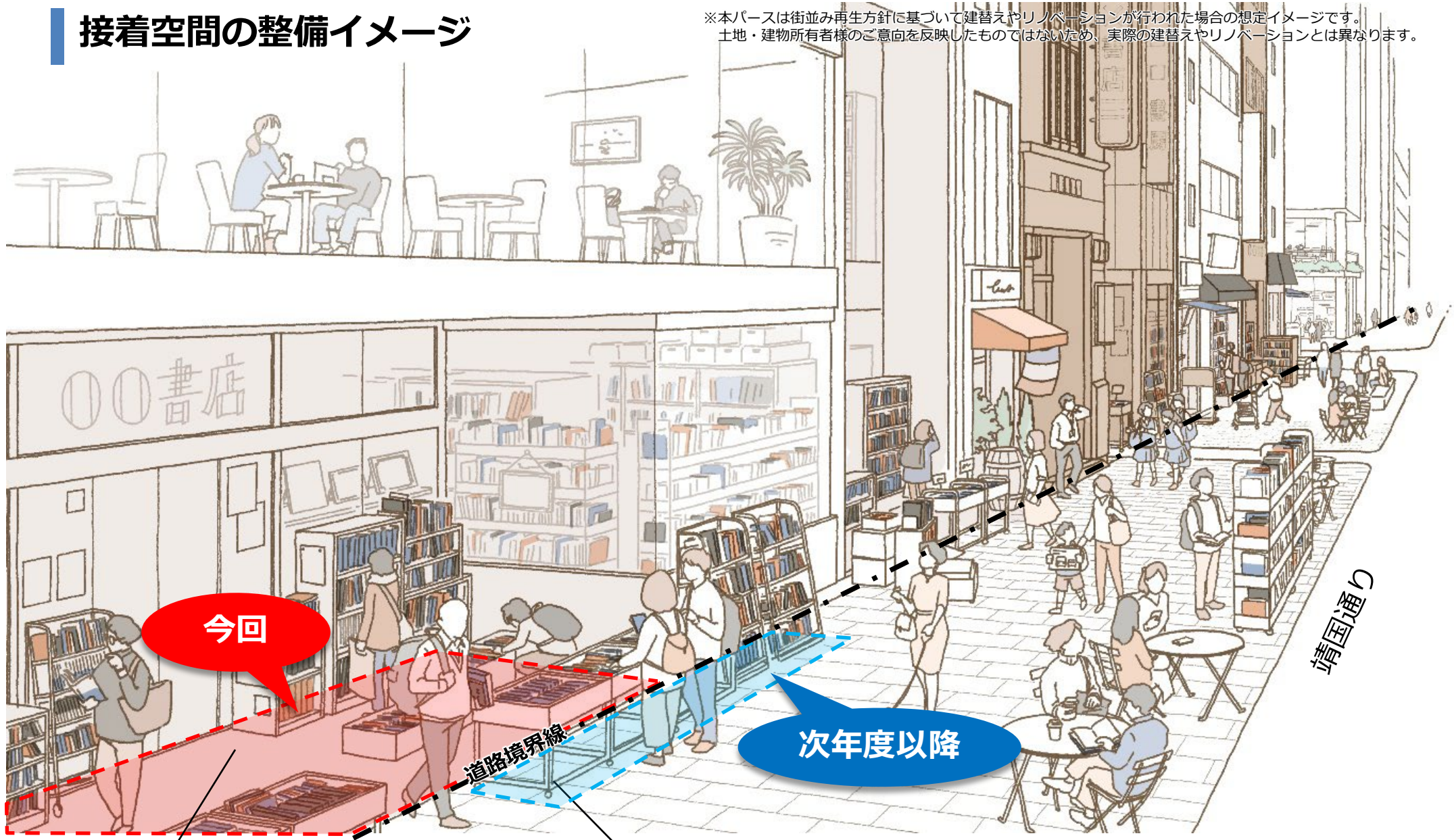


3

街並み再生方針（素案）について

接着空間の整備イメージ

※本パースは街並み再生方針に基づいて建替えやリノベーションが行われた場合の想定イメージです。土地・建物所有者様のご意向を反映したものではありません。実際の建替えやリノベーションとは異なります。



民地内での接着空間の評価

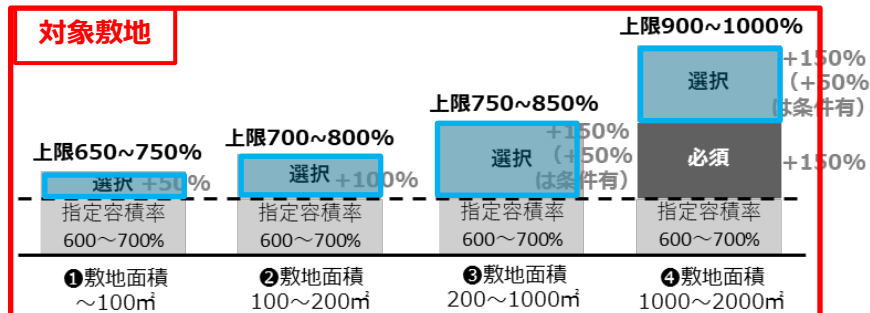
道路内の利活用による張り出し

※今後のパブコメや協議により変更可能性あり

3

街並み再生方針（素案）について

「地域への貢献」の詳細は以下の通りです。



シェアサイクルポートや誰でも利用可能な地域開放トイレ整備（誘導する基盤整備）
（対象：全敷地）

➤ シェアサイクルポートの整備

- 出入口は、道路から視認性の高い位置に設ける。



【選択項目：上限50%】
（整備面積に応じて評価）
《整備面積÷敷地面積
×100%×5》

➤ 誰でも利用可能な地域開放トイレ整備

- 設置義務がある場合はそのトイレを確保した上で更に整備する。
- 出入口は、道路から視認性の高い位置に設ける。

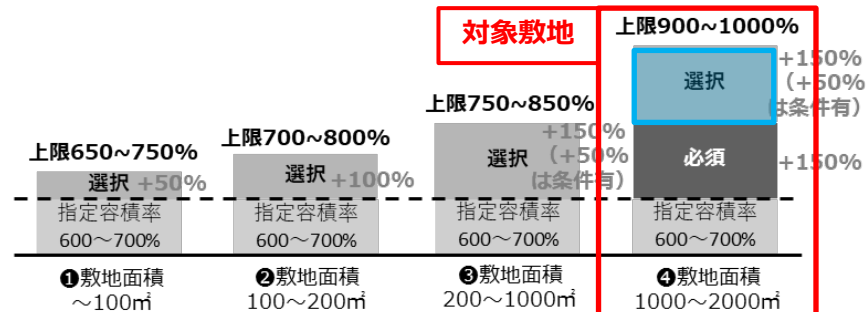


【選択項目：上限50%】
（整備面積に応じて評価）
《整備面積÷敷地面積
×100%×5》

3

街並み再生方針（素案）について

「地域への貢献」の詳細は以下の通りです。



神保町駅から街へのバリアフリーの縦動線整備（誘導する歩行者ネットワーク）
 （対象：中規模敷地（1000㎡以上2000㎡未満）のみ）

- 神保町駅から街へのバリアフリーの縦動線整備
 - 地上と地下を結ぶ縦動線（エレベーター）の整備

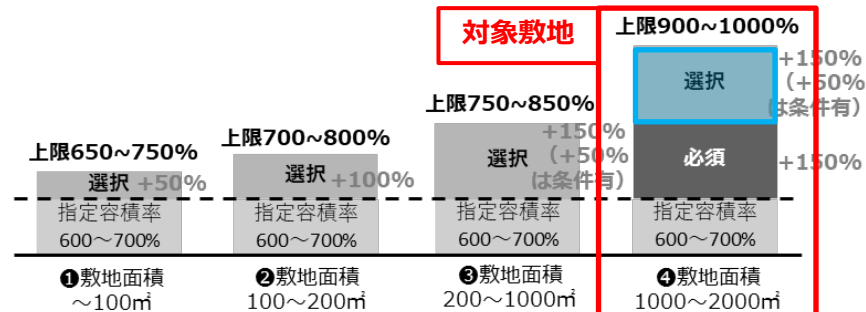
【選択項目：一律50%】
 （条件を満たす場合に一律評価）



3

街並み再生方針（素案）について

「地域への貢献」の詳細は以下の通りです。



一時滞在施設の整備や無電柱化の整備（誘導する防災機能） （対象：中規模敷地（1000㎡以上2000㎡未満）のみ）

- 一時滞在施設の整備（備蓄倉庫を含む）
 - 災害時における帰宅困難者のための一時滞在施設



【選択項目：上限30%】
（整備面積に応じて評価）
《整備面積÷敷地面積
×100%×0.4》

- 無電柱化整備
 - 街並み再生方針地区内の無電柱化



【選択項目：上限30%】
（収益還元法により評価）

1

前回（第3回まちづくり協議会）の振り返り

2

一ツ橋二丁目周辺地区地区計画説明会の振り返り

3

街並み再生方針（素案）について

4

制度活用例の紹介

5

今後の進め方

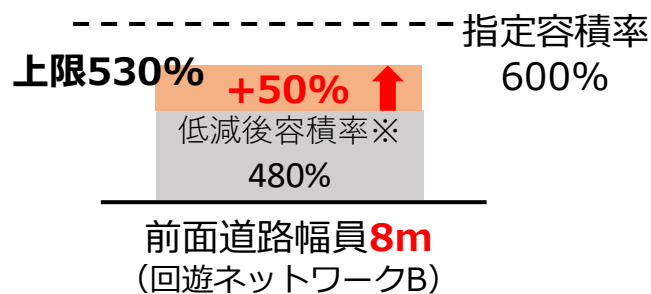
4

制度活用例の紹介

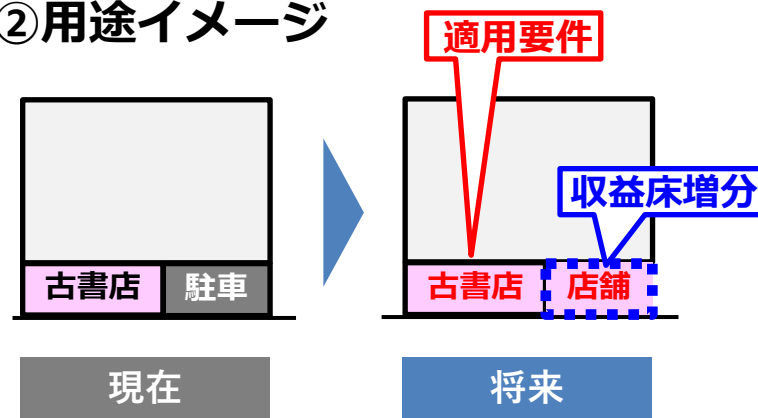
【例】回遊ネットワークB（8m）沿道の50m²敷地で、**リノベーション**を行うaさんの場合

- ①当敷地では、容積率は現在の低減後の容積率に対して**最大+50%まで緩和が可能です。**
- ②**1階に賑わい用途を導入**することが適用要件です。（今回は古書店や飲食店が該当）
- ③**駐車場部分を店舗に転用**する場合などに容積率を補填できます。1階部分のみのリノベーションでも可能です。

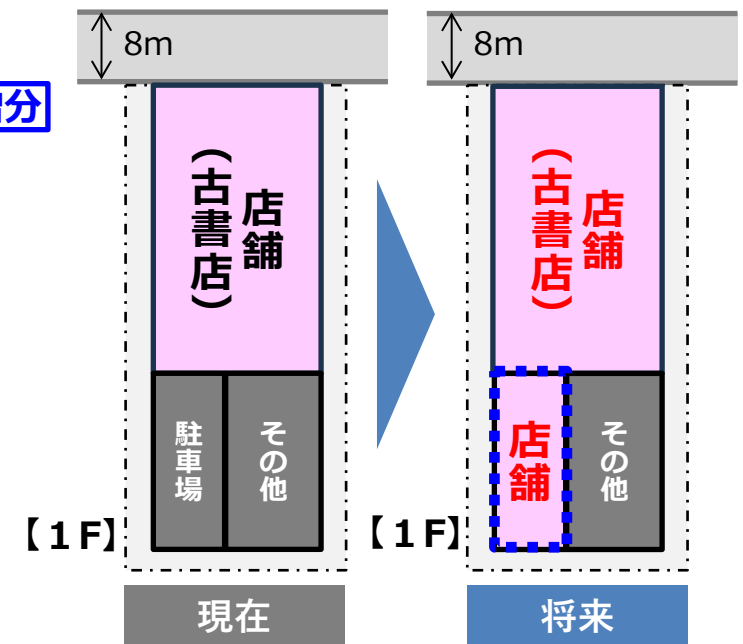
①容積率



②用途イメージ



③駐車場を転用する場合



※12m未満沿道については、指定容積率ではなく、前面道路幅員に応じた容積率の低減があります。

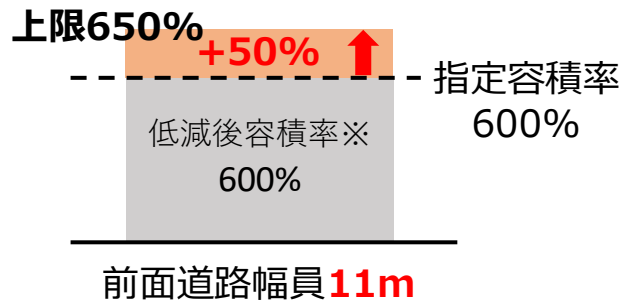
4

制度活用例の紹介

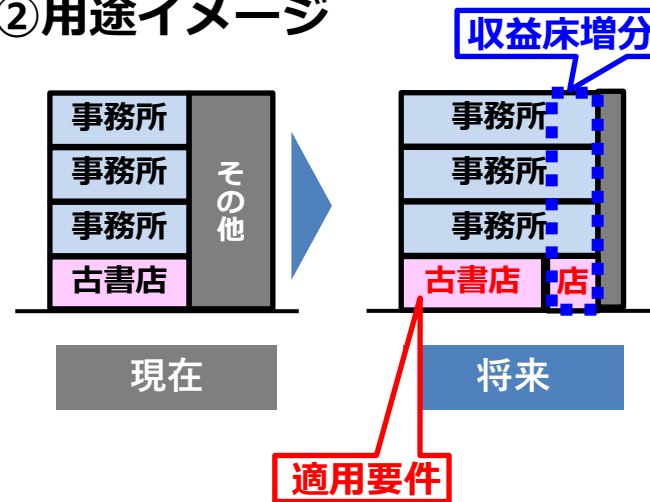
【例】回遊ネットワークA（11m）沿道の50m²敷地で、**リノベーション**を行うbさんの場合

- ①当敷地では、容積率は指定容積率に対して**最大+50%まで緩和が可能です。**
- ②**1階に賑わい用途を導入することが適用要件です。**（今回は古書店や飲食店等が該当）
- ③**設備更新により事務所床等の容積対象面積が増加した場合**などに容積率を補填できます。

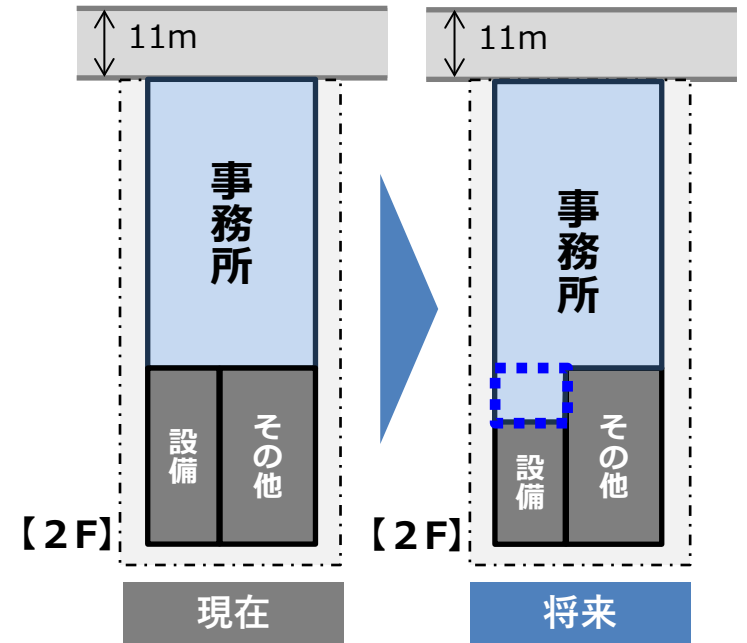
①容積率



②用途イメージ



③設備更新により床が増加する場合



※12m未満沿道については、指定容積率ではなく、前面道路幅員に応じた容積率の低減があります。

4

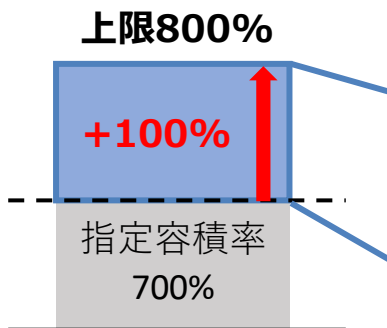
制度活用例の紹介

【例】 幹線ネットワーク沿道の150m²敷地で、**新築建替え**を行うcさんの場合

- ①当敷地規模では、容積率は最大で指定容積率+100%まで緩和が可能です。
- ②選択項目の中から、今回は**意匠10%**と**用途90%**の貢献を選択します。
- ③意匠：**接着空間の整備**（パース赤枠部分のイメージ）
用途：**古書店の整備**（今回は**1階分**が対象）
- ④建築物の形態制限は以下の通りです。
壁面：**0.1m**（※斜線制限の緩和が可能）
高さ：**80m**（※靖国通りの場合）
用途：**1階に賑わい用途**（今回は**古書店**が該当）



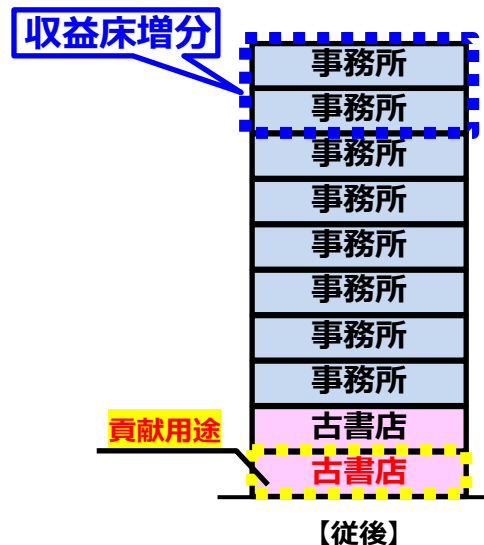
①容積率



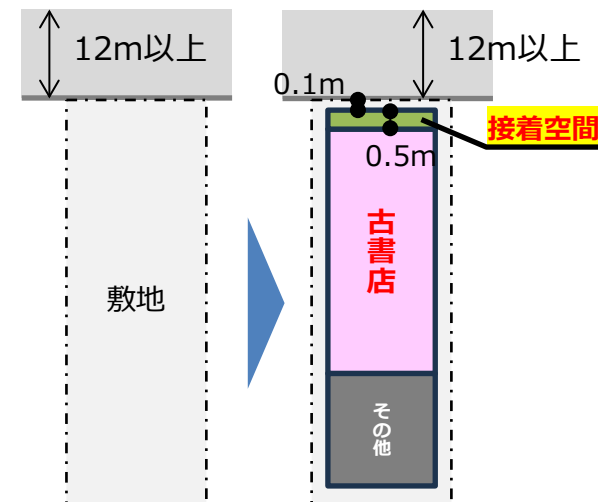
②選べる貢献項目

項目		割増容積率	cさんの場合
選択	意匠	上限50%	10%
	基盤	上限50%	—
	用途	上限100%	90%

③用途イメージ



④建替え後の平面イメージ



②敷地面積100~200m²

【従後】

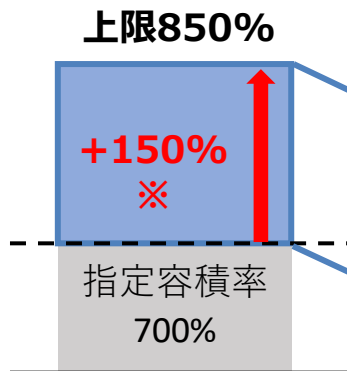
4

制度活用例の紹介

【例】 幹線ネットワーク沿道の300m²敷地で、**新築建替え**を行うdさんの場合

- ①当敷地規模では、容積率は最大で指定容積率+150%まで緩和が可能です。
- ②選択項目の中から、今回は**用途100%**と**基盤45%**と**意匠5%**を選択します。
- ③用途：**古書店の整備**（今回は**1.5階分**が対象）
 意匠：**接着空間の整備**（前項と同様）
 基盤：**シェアサイクルポートと誰でも利用可能な地域開放トイレ**を整備
- ④建築物の形態制限は以下の通りです。
 壁面：**0.1m**（※斜線制限の緩和が可能）
 高さ：**80m**（※靖国通りの場合）
 用途：**1階に賑わい用途**（今回は**古書店**が該当）

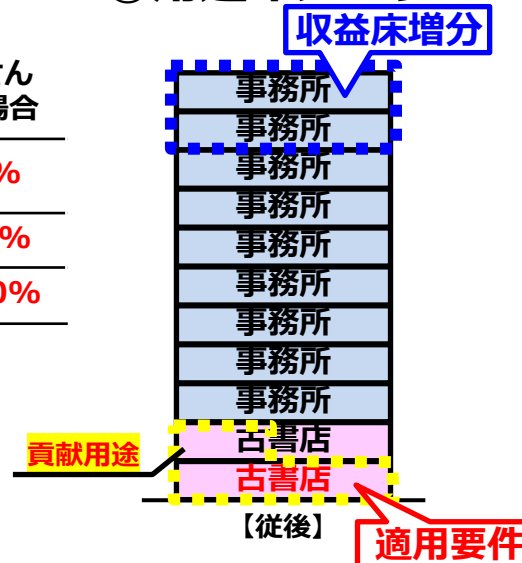
①容積率



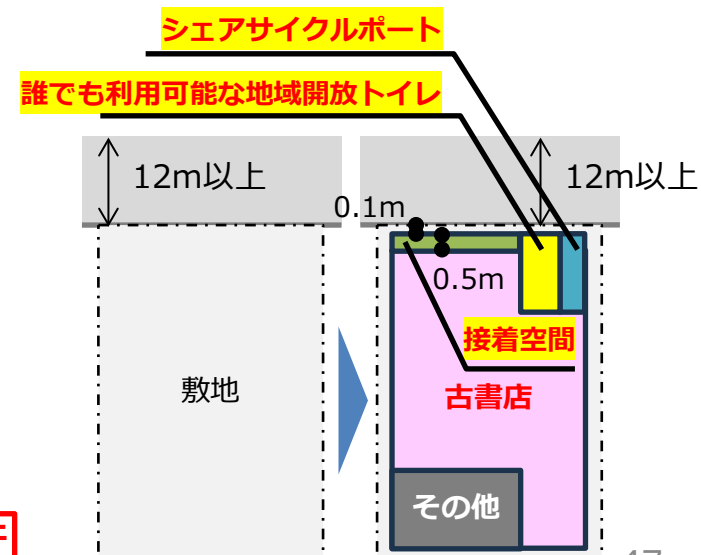
②選べる項目

	項目	割増容積率	dさんの場合
選択	意匠	上限50%	5%
	基盤	上限50%	45%
	用途	上限100%	100%

③用途イメージ



④建替え後の平面イメージ



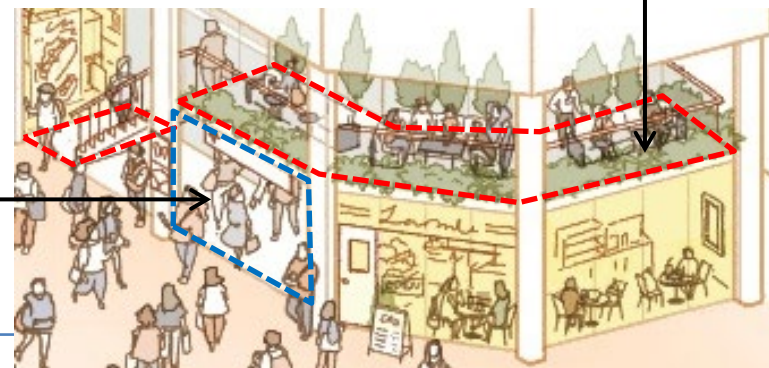
③敷地面積200~1000m²
※+50%は意匠や基盤のみ可

4

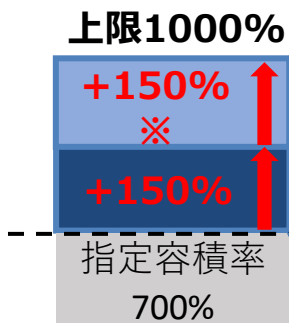
制度活用例の紹介

【例】 幹線ネットワーク沿道の1500m²敷地で、**新築建替え**を行うeさんの場合

- ①当敷地規模では、容積率は最大で指定容積率+300%まで緩和が可能です。
- ②必須項目の**滞留空地50%**と**協力金100%**に加えて、選択項目の中から、今回は**滞留空地50%**と**協力金100%**と**基盤50%**を選択します。
- ③滞留空地：敷地面積の10%以上+整備面積に応じた分（1~2階に整備）
 協力金：合計200%分を拠出
 基盤：駅からのバリアフリーな縦動線を整備
- ④建築物の形態制限は以下の通りです。
 壁面：0.1m（※斜線制限の緩和が可能）
 高さ：80m（※靖国通りの場合）
 用途：1階に賑わい用途（今回は**飲食店**が該当）



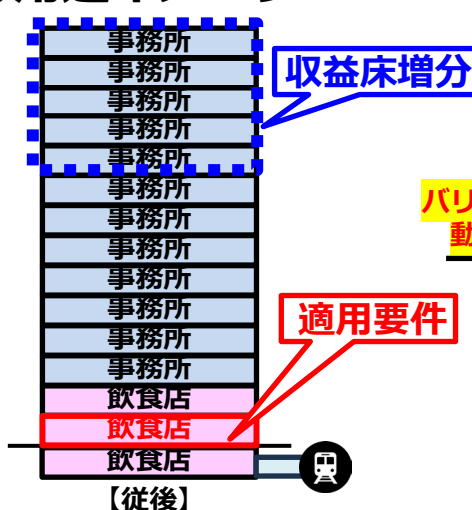
①容積率



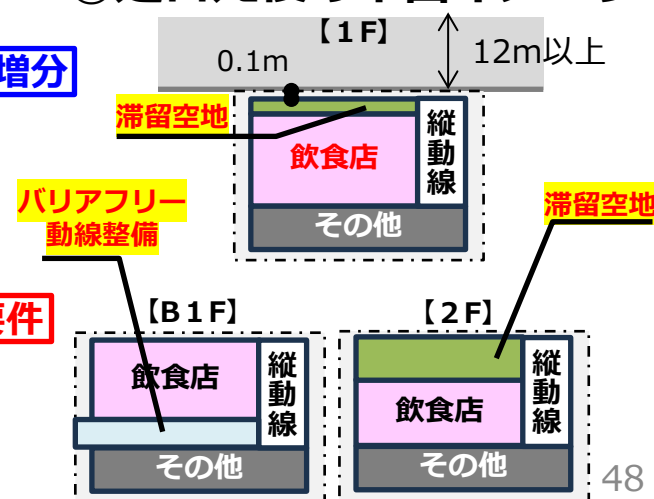
②選べる項目

		eさんの場合	
選択	意匠	上限50%	—
	基盤	上限50%	—
	用途	上限100%	—
	歩行者	上限50%	50%
	空地	上限50%	50%
	防災	上限30%	—
	協力金	上限50%	50%
必須	空地	上限50%	50%
	協力金	上限100%	100%

③用途イメージ



④建替え後の平面イメージ



④敷地面積1000~2000m²
 ※+50%は区長が認めた貢献（地下鉄接続等）を行った場合のみ

補助金について

街並み再生方針の適用区域内で更新を行う建物に対する補助を検討しています。

<考えられる補助項目（案）>

- ◆ 建物の更新についてのアドバイザー派遣に要する費用
- ◆ 旧耐震建物の耐震診断費
- ◆ 建築基準法や消防法等の適合性に関する調査費
- ◆ 旧耐震建築物の耐震設計・耐震補強費
- ◆ 建築物の更新に係る設計・工事費
- ◆ 地域に寄与する用途を導入する場合の営業補償（仮移転や什器支援）
- ◆ 設備更新に要する費用
- ◆ . . .

※上限額や補助割合等の条件は別途検討中

1

前回（第3回まちづくり協議会）の振り返り

2

一ツ橋二丁目周辺地区地区計画説明会の振り返り

3

街並み再生方針（素案）について

4

制度活用例の紹介

5

今後の進め方

5

今後の進め方

現地区計画範囲の対象者や区民意見（パブコメ）と調整を行い、第5回協議会実施後に「街並み再生方針」を都に上申し、街並み再生地区の策定を目指します。「地区計画」の変更と「駐車場地域ルール」の策定は来年度以降を予定しています。

		2024年度	2025年度				2026年度～
神保町地域のまちづくり	街並み再生方針 (本協議会にて議論)	● 3/26 準備会	● 5/28 協議会①	● 7/31 協議会②	● 10/20 協議会③	● 3/17 協議会④ (本日)	● 3/26 都市計画 審議会へ 報告予定
	地区計画		地区計画に定める内容の検討、図書案の検討 (街並み再生方針の内容を踏まえ反映)				● 4～6月頃 協議会⑤
	駐車場地域ルール		● 3/17 協議会④ (本日)				● 4～6月頃 協議会⑤
	エリアマネジメント のあり方検討						● 4～6月頃 協議会⑤
	地域産業支援 の検討		※まちづくり協議会の他、検討内容に応じて部会や別の会議体についても設置検討します				

まちの将来像、地域貢献項目、街並み再生地区の図書案の検討

とりまとめ
⇒都へ上申

3/26 準備会

5/28 協議会①

7/31 協議会②

10/20 協議会③

3/17 協議会④ (本日)

3/26 都市計画
審議会へ
報告予定

4～6月頃
協議会⑤

現在の地区計画範囲の対象者、
区民意見（パブコメ）との調整

街並み再生地区・
再生まちづくり計画
策定手続き

街並み再生
地区の策定

地区計画の
策定及び変更

地区計画に定める内容の検討、図書案の検討
(街並み再生方針の内容を踏まえ反映)

地区計画の
意見交換会

都市計画
手続き

駐車場地域ルールの策定

駐車場地域ルールの検討・策定

組織の在り方や役割、取り組み内容など検討