

※今後のパブコメや協議により変更可能性あり

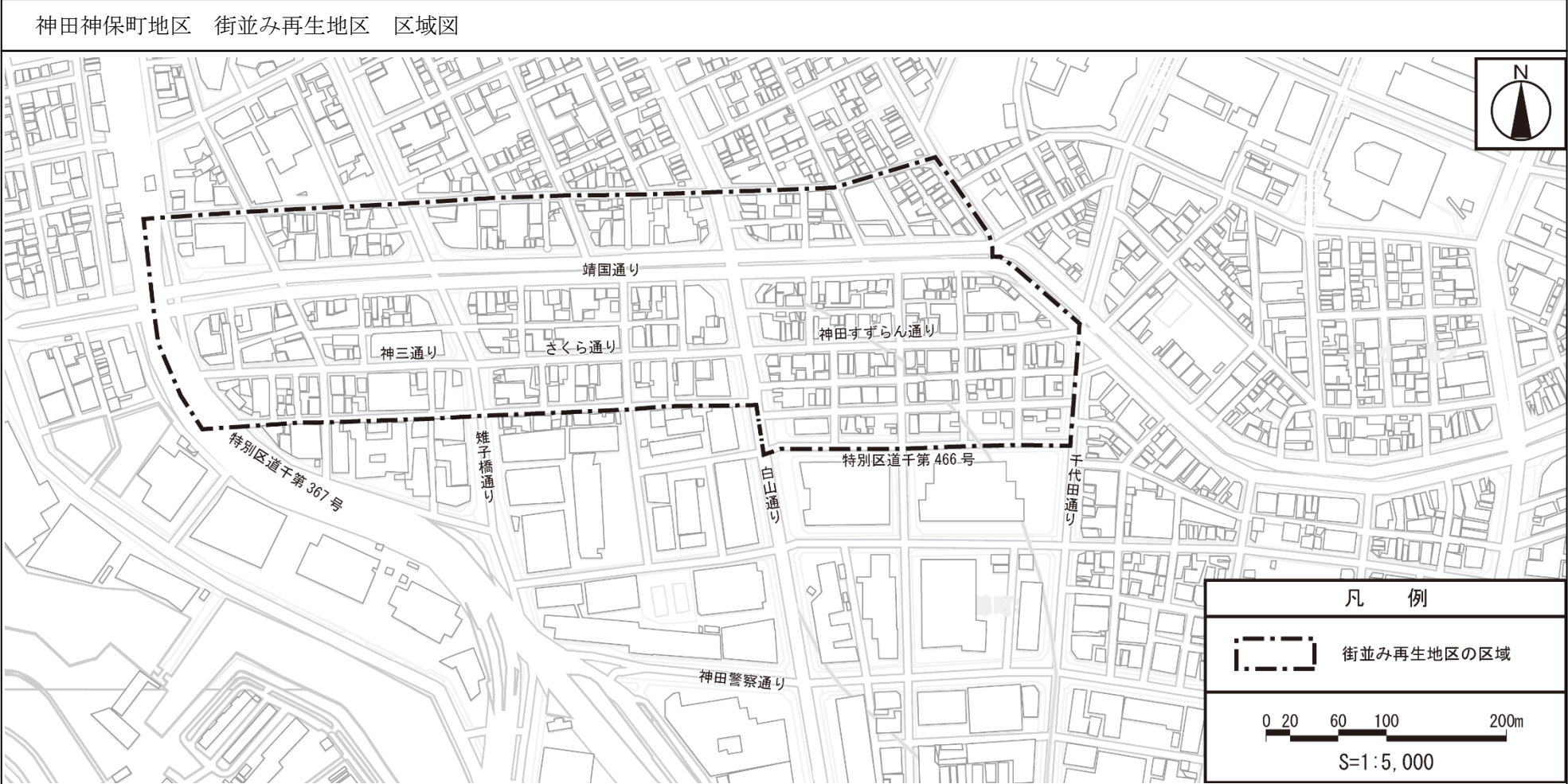
街並み再生地区の指定 (案)

東京のしゃれた街並みづくり推進条例(平成15年東京都条例第30号)に基づき、街並み再生地区を次のように指定する。

名称：神田神保町地区

位置及び区域：神田神保町一丁目、神田神保町二丁目及び神田神保町三丁目各地内

面積：約14ha



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。「(承認番号)7都市基交測第156号、令和7年8月20日」

<p>神田神保町地区 街並み再生方針（案）</p>	
<p>1 整備の目標</p>	<p>神田神保町地区（以下「本地区」という。）は、地下鉄神保町駅を中心とした靖国通り沿道及びその南側に位置し、都心中枢にも近く、明治期以降に周辺に多くの大学・各種学校等の教育施設が立地・発祥したことで、教育・出版文化が根付いた地域である。東京都市計画道路幹線街路放射 15 号線（以下「靖国通り」という。）、東京都市計画道路幹線街路放射 9 号線（以下「白山通り」という。）などの幹線道路や、神田すずらん通り、さくら通りなどの区道沿いには、印刷・製本業、古書店、劇場、映画館などが集積し、下町として独自の発展を遂げてきた。鉄道・道路網の発達など都市構造の変化の中で、現在も多くの大学や印刷・出版関連業、古書店の集積が維持され、個性的な飲食店や喫茶店が路地裏に点在するなど、多様な文化が融合した独特の界限性を今も色濃く残すまちである。</p> <p>「千代田区都市計画マスタープラン」（令和 3 年 5 月改定）においては、本地区含めた神保町地域の将来像を熟成された界限の文化にひかれた多くの人々が創造的活動を広げるまちとしている。このうち、神田神保町二（一部）・三丁目（一部）、一ツ橋二丁目地区においては、中高層の複合市街地として、古書店街と出版・教育・文化情報機能が連携して、新しい居住や都心生活のスタイルを生み出し、多様な世代をひきつけ、多様な魅力が生まれるまちをつくることとしている。また、神田神保町一丁目（一部）地区においては、中高層の複合市街地として、古書店街の店舗の連続性や、店先と道路などのパブリックな空間との関係性を大切に機能更新を進めることとしている。さらに、都市機能連携軸である靖国通り沿道は神保町地域の顔として、建物低層部を中心に、歴史・文化的たたずまいを有し、下町としての特色を持つ古書店街にふさわしい景観づくりを進め、一層のにぎわいを創出するよう、回遊性と滞留性を持たせた快適な歩行者空間をつくり、緑の骨格として、沿道も含め重点的な緑化を進めることとしている。</p> <p>一方で、本地区は中小規模の敷地が多く、生業の継続や建物の機能更新が進んでいないことが課題となっている。古書店や印刷・出版関連業などの生業の集積の中で界限性が成熟されてきた背景を踏まえ、これら生業の集積の継続と店先空間と通りの関係性を尊重するとともに、特徴的な街並みを継承しながら、機能更新を進めていくことが求められている。加えて、都心中枢に近い利便性に加え、神保町ならではの界限性の魅力を活かしながら多様な住まいや働き方が選択できる環境の整備が求められている。そこで、本地区では、「探求心・知的好奇心を満たす文化が集積する界限性のあるまち」を将来像とする。</p> <p>こうした将来像の実現を目指し、地域の活力、自主的な取組及び官民の連携の促進を図るため、街並み再生方針を策定する。</p>

	<p>本地区においては、次の項目を整備の目標とする。</p> <p>(1) 地区の個性、魅力を伸ばす機能の誘導</p> <p>古書店など神保町らしい個性ある文化や生業の継続、新たな層の来訪・活動・滞在を促進する機能を誘導する。あわせて居住者や近隣ワーカーなどの多様な住まい方・働き方を支援する機能の充実を図る。</p> <p>(2) 歩いて楽しいウォークアブルな歩行者空間の形成</p> <p>靖国通りなどの幹線ネットワーク沿道並びに神田すずらん通り及びさくら通りなどの回遊ネットワーク沿道は、低層部へのにぎわい機能の誘導により路面店が連続した街並みの形成を図るとともに、回遊性向上に資する歩行者ネットワークや滞留空間などの形成により、多様なにぎわいやアクティビティが生み出される、誰もがめぐり歩いて楽しいウォークアブルな歩行者空間の形成を図る。</p> <p>(3) 安心・安全で快適な歩行者環境の形成</p> <p>神保町駅からのバリアフリールート確保、電線地中化や表層整備、地区内部への車両流入の抑制などを通じて、誰もが安心・安全で快適にめぐり歩くことのできる歩行者環境の改善を図る。</p> <p>(4) 建物更新を契機にした環境・エネルギー対策の推進</p> <p>沿道の緑化等の促進、建築物の環境負荷の低減及び各種性能の向上による脱炭素化を目指す。</p> <p>(5) 安全・安心なまちづくりの実現</p> <p>幹線ネットワーク沿道及び回遊ネットワーク沿道は、建築物の耐震性の向上を図るとともに、水害を含む災害時における防災機能・避難機能を強化することにより、安全・安心なまちづくりを進める。</p> <p>(6) リノベーション等による地域特性に応じた機能の充実・強化と神保町らしい魅力ある街並みの継承</p> <p>建物の建替えや共同化に加え、本方針が目指す街並み再生に資する既存建築物を生かした改修等による機能更新（以下「リノベーション」という。）を促進することで、地域の特性を踏まえた機能の誘導と幹線ネットワーク沿道及び回遊ネットワーク沿道の神保町らしい街並みの継承を図る。</p>
--	---

<p>2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項 【街並み再生方針図2】</p>	<p>古書店街など独特のまちの個性を活かし、誰もがめぐり歩いて楽しいウォークブルで回遊性のある、にぎわいにあふれたまちを目指し、次の事項に基づき、敷地規模に応じて必要な整備を行う。</p> <p><b>(1) 回遊性向上に資する基盤の整備【街並み再生方針図2】</b></p> <p>① 地上と地下を結ぶ縦動線の整備 神保町駅から街へのバリアフリー化された縦動線を整備する。</p> <p>② 公共交通を補完するモビリティ環境の整備 地区内の回遊性の向上を図るため、シェアサイクルポート等を整備する。</p> <p>③ 地域開放トイレの整備 地区内の回遊性の向上を図るため、来街者が自由に利用できるトイレを整備する。</p> <p><b>(2) 空地の整備【街並み再生方針図2】</b></p> <p>① 滞留空地の整備 建築物の建替えにおいては、滞留空間や水害を含む災害時の一時避難の場等として、空地を整備する。</p> <p><b>(3) にぎわい空間の整備【街並み再生方針図2】</b></p> <p>① 接着空間の整備 神保町のにぎわいを表出するベンチや椅子、ワゴン等の什器が設置された空間を整備する。</p> <p><b>(4) 地域の課題を解決し、価値向上に資する地域協力金への拠出</b> 地域のにぎわい創出や防災性の向上、地域の沿道景観の継承、地域文化の維持・発展など、周辺地域とも連携しながら地域の課題を解決し、次に示す地域全体の価値向上に資する整備を推進・支援するため、建築物の機能更新の際に地域協力金の拠出を行うことができる。</p> <p>① 地域特性を踏まえた機能の誘導と地域の沿道景観を継承するリノベーション等への支援</p> <p>② 地区内の環境整備等（電線地中化、表層整備）</p> <p>③ 地域文化の維持・発展に寄与するエリアマネジメント等への支援</p>
<p>3 土地の区画形質の変更に関する基本的事項</p>	<p>老朽化した建築物等の機能更新を図り、にぎわいある歩行者空間の形成や防災性の向上、地区の個性を伸ばす都市機能の集積を図るため、通りや街区の特性に応じて敷地の細分化を防止する。</p>

<p>4 建築物等に関する基本的事項</p>	<p>街並み再生方針図1に示す幹線ネットワーク沿道及び回遊ネットワーク A～D 沿道の建築物について、土地の高度利用と都市機能の更新を図る場合には、次の事項に基づいて整備する。</p> <p><b>(1) 建築物等の配置、形態及び意匠</b></p> <p>① 建築物の壁面の位置の制限 統一感のある魅力的な街並みを形成するため、街並み再生方針図3に壁面の位置の制限が定められている建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線の距離は0.1m以上とする。</p> <p>② 建築物の高さの最高制限 統一感のある魅力的な街並みを形成するため、前面道路（前面道路が2以上あるときは、その幅員が最大のもの。）の幅員に応じて次のとおり建築物の高さの最高限度を定める。なお、都市再生特別地区を定める場合又は建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第59条の2による特例制度（以下「総合設計」という。）を活用する場合は、当該制度等の規定に従うものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 幹線ネットワーク（靖国通り）に敷地が接する建築物は、80mとする。</li> <li>2) 幹線ネットワーク（白山通り、雉子橋通り）に敷地が接する建築物は、60mとする。</li> <li>3) 幹線ネットワーク（千代田通り、区道367号線、区道466号線）に敷地が接する建築物は、50mとする。</li> <li>4) 回遊ネットワークAに敷地が接する建築物は、50mとする。</li> <li>5) 回遊ネットワークBに敷地が接する建築物は、40mとする。</li> <li>6) 回遊ネットワークCに敷地が接する建築物は、30mとする。</li> <li>7) 回遊ネットワークDに敷地が接する建築物は、15mとする。</li> </ol> <p>③ 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を図るため、幹線ネットワーク沿道の容積率の最低限度を200%とする。</p> <p>④ 建蔽率の最高限度 良好な都市環境の確保を図るため、幹線ネットワーク沿道の建築物の建蔽率の最高限度を80%とする。ただし、法第53条第3項第二号及び第53条第6項第一号に該当する建築物は、同項同号による規定のとおりとする。</p> <p>⑤ 敷地面積の最低限度 良好な都市環境の確保を図るため、幹線ネットワーク沿道及び回遊ネットワーク A～C 沿道の敷地面積の最低限度を50㎡とする。ただし、現に建築物の敷地として使用されている50㎡未満の土地にあっては、当該敷地面積を最低限度とする。</p>
------------------------	--

- ⑥ 建築面積の最低限度  
幹線ネットワーク沿道の敷地において、街並み再生の貢献に基づく容積率の割増を適用する場合、建築面積の最低限度を 25 m<sup>2</sup>とする。ただし、現に建築物の敷地として使用されている 50 m<sup>2</sup>未満の土地にあつては、当該敷地面積の 2 分の 1 を最低限度とする。
- ⑦ 建築物の形態及び意匠の配慮  
幹線ネットワーク及び回遊ネットワークのいずれかの路線に敷地が接する場合、建築物の 1 階の当該道路に面する部分は、既存の歴史的・文化的な街並みを形成する建築物に用いられている装飾や素材等を活用する、又はガラス等の透過性のある素材を使用するほか、オープンテラス、ショーウィンドウを設置するなど、沿道のにぎわいの連続性に配慮した意匠とする。  
また、建築物及び工作物の形態及び色調等の意匠は、千代田区景観まちづくり計画に適合するとともに、長大な壁面を避けるなど周辺に圧迫感を与えず、良好な都市景観に資するものとする。  
空調機器などの設備等を設置する場合は、景観に配慮した位置、目隠し等の工夫を図るものとする。  
屋外広告物を設置する場合は、大きさ及び設置場所に留意し、周辺環境との調和や建築物との一体性に配慮した意匠とするとともに、腐朽、腐食、破損、劣化又は褪色しやすい材料を使用しない。
- ⑧ 壁面後退区域における工作物の設置の制限  
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。
- ⑨ 防災に関する事項  
帰宅困難者のための一時滞在施設及び水害時の一時避難施設の確保、雨水貯留施設等の整備に努める。
- ⑩ 環境に関する事項  
街並み再生の貢献に基づく容積率の割増を適用する場合、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針第 8 章(2)カーボンマイナスの推進における「評価基準」に適合するものとし、「誘導水準」に適合するよう努めること。
- ⑪ 都市計画道路の計画区域の取扱い  
敷地内に都市計画道路の計画区域を有する場合には、①及び③～⑥は以下の通り取り扱う。  
①において、都市計画道路の境界線を道路境界線とみなす。③において、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 1 条第 1 項第 1 号に規定する用途地域に定められた容積率（以下「指定容積率」という。）の最高限度の 1/3 を容積率の最低限度とする。  
④、⑤及び⑥において、都市計画道路の計画区域を除いた敷地面積を敷地面積とみなす。

⑫ リノベーションによる特例

①、③、④、⑤及び⑥において、本方針を受けて決定される地区計画の告示日以前に法第6条第1項、第6条の2第1項、第18条3項による確認を受けた建築物について、増築（耐震改修等の安全性を確保するために行うもの、設備改修等の機能性向上を行うもの及び外気に開放されたピロティ等を屋内的用途に供するものに限る。）又は用途変更を行う場合であって、当該計画が本地区の街並み形成に資すると区長が認めたものにあつては、当該建築物の壁面の位置、容積率、建蔽率、敷地面積及び建築面積をそれぞれ壁面の位置の制限、容積率の最高限度、建蔽率の最低限度、敷地面積の最低限度及び建築面積の最低限度とみなす。

**(2) 建築物の用途**

① にぎわいの創出に資する施設の導入

幹線ネットワーク沿道及び回遊ネットワーク A～C 沿道では建築物の1階で当該道路に面する部分の用途は、連続したにぎわいのある街並み形成を図るため、にぎわいの創出に資する施設（以下「にぎわい施設」という。）を導入する。

ただし、沿道のにぎわい形成に十分に配慮されており、敷地形状や避難計画等により施設計画上やむを得ないものはこの限りではない。

なお、本方針を受けて決定される地区計画の告示日以前に建てられた一戸建ての住宅及び共同住宅のうち幹線ネットワーク沿道及び回遊ネットワーク A～C 沿道に面する主たる用途が住宅のものについては、この限りではない。

**【にぎわい施設】**

物品販売業を営む店舗、飲食店、②に記載の「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」等

② 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の誘導

地区の将来像を実現するため、神保町らしい多様な文化や生業、暮らしを支える施設について、次のとおり誘導する。

1) 地域の特徴である古書店街を継承する施設

例) 古書店店舗

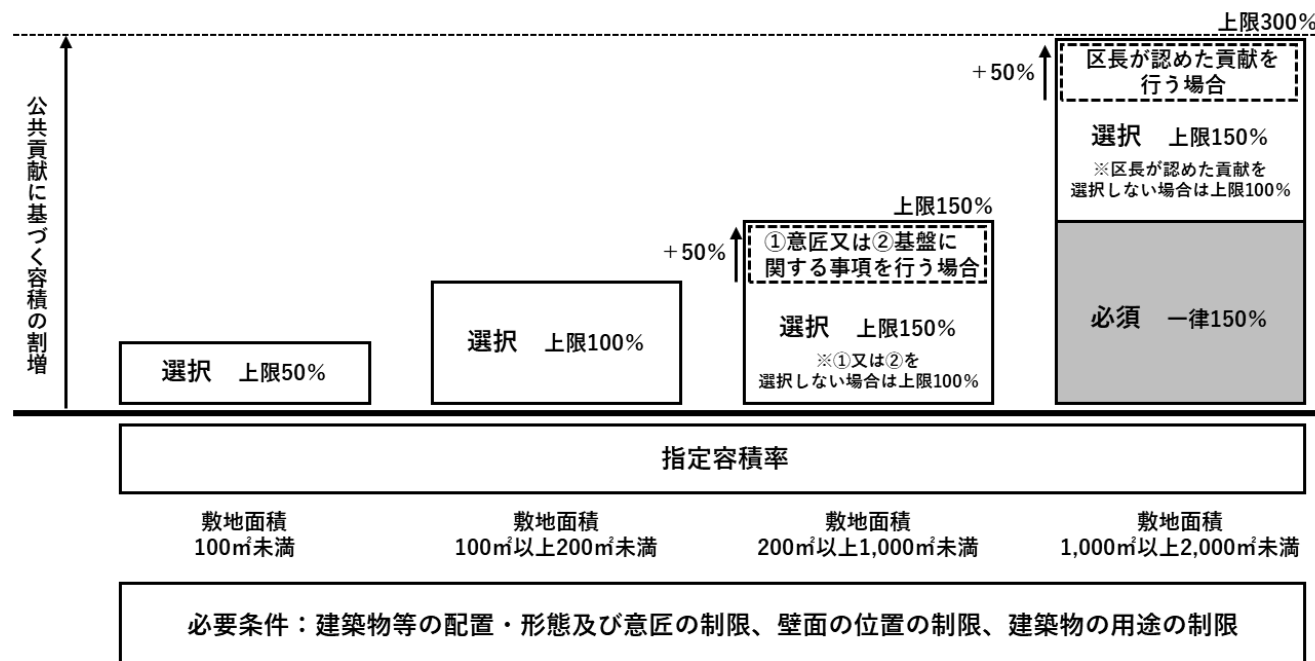
2) 地域産業である印刷・出版関連業及び関連の集積に寄与する書店やクリエイターを支援・育成・発信する施設

例) 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（シェアオフィス、スモールオフィス、インキュベート施設、起業・創業支援施設、相談センター、ナレッジセンター、ギャラリー等）、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）

	<p>3) 神保町の娯楽文化を継承する文化・交流施設 例) 劇場、映画館又は演芸場等</p> <p>4) 新たな層が来訪・活動・滞在できる施設 例) カルチャーや地域ブランドの育成に資する施設（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、神保町の魅力発信機能とコミュニティ機能を兼ね備えた宿泊施設等)</p> <p>5) 多様な住生活を支えるための施設 例) スーパーマーケット（300㎡以上のものに限る）、子育て支援施設等</p> <p>6) 古書店店舗の事業継承を支えるために貸出可能な空間 例) 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</p> <p>③ 良好な都市環境形成のための用途の制限 良好な都市環境を形成するため、幹線ネットワーク及び回遊ネットワーク A～D までのいずれかの路線に敷地が接する建築物は、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項各号及び第9項に掲げる性風俗関連特殊営業の用に供するものを制限する。</p>
<p>5 保全・活用すべき街並み及び建築物等に関する基本事項</p>	<p>古書店や印刷・出版関連業などの特徴ある用途の集積を生かしたにぎわい施設を誘導するとともに、地域の歴史や文化を体現する神保町らしい街並みの継承を図るため、建物の建替えや共同化に加え、既存建築物のリノベーションを促進する。</p>
<p>6 5に係る建築物等に関する基本的事項</p>	<p>街並み再生方針図3に示す幹線ネットワーク沿道及び回遊ネットワーク A～D 沿道においては、既存建築物のリノベーションを行う場合、以下の①②の事項に基づいて整備する。</p> <p>① にぎわいの創出に資する施設の導入 本方針4建築物等に関する基本的事項（2）建築物の用途①に記載のとおり、にぎわいの創出に資する施設を導入する。ただし、区長が認めた地域の特性に配慮した施設に限るものとする。</p> <p>② 良好な都市環境形成のための用途の制限 本方針4建築物等に関する基本的事項（2）建築物の用途③に記載のとおり、建物の用途を制限する。</p>
<p>7 緑化に関する基本的事項</p>	<p>開放的な空地や身近な緑を増やし、道路などの公共空間や神田川・日本橋川の水辺とつながるように敷地の緑化に努める。</p>

<p>8 実現に向けて講ずべき措置</p>	<p>本地区のまちの将来像の実現に向けて、「高度利用と都市機能の更新とを図る地区計画（以下「高度利用型地区計画」という。）」と「区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を誘導する地区計画（以下「街並み誘導型地区計画」という。）」を併用する。</p> <p><b>（1）街並み再生方針の貢献に基づく容積率の割増</b></p> <p>本方針に沿ったまちづくりを進めるため、本地区の将来像の実現のために必要となる貢献を評価し、貢献内容に応じた容積率の割増を設定する。対象は、街並み再生方針図1に示す幹線ネットワーク沿道の建築物で敷地面積2,000㎡未満のものとする。</p> <p>貢献項目は、優先度の高いものから順に、街並み再生の貢献に基づく容積率の割増（必須）、街並み再生の貢献に基づく容積率の割増（選択）とする。図のとおり、敷地面積に応じて貢献項目ごとに割増容積率の上限及び割増容積率の合計の上限を設けるものとする。</p> <p>なお、各貢献項目を行う場合は、本方針4 建築物等に関する基本的事項（1）建築物等の配置、形態及び意匠①から⑧まで並びに同（2）建築物の用途①及び③に関する事項を全て行わなければならない。</p> <p>また、各貢献項目を行う場合で、敷地面積200㎡以上1,000㎡未満の敷地については、図1のとおり街並み再生の貢献（選択）に定められた内容のうち、①意匠に関する事項又は、②基盤に関する事項を整備する場合のみ上限150%まで割増を行うことができる。敷地面積1,000㎡以上2,000㎡未満の敷地については、図1のとおり別途定める区長が認めた貢献を行う場合のみ上限300%まで割増を行うことができる。</p> <p>都市再生特別地区を定める場合又は総合設計を活用する場合は、本項の基準によらない評価や容積率の設定を行うことができるものとする。</p>
-----------------------	--

図1 敷地面積別の各街並み再生の貢献項目による割増容積率の上限及び割増容積率の合計の上限



1) 街並み再生の貢献（必須）に基づく容積率の割増

街並み再生の貢献項目（必須）を行うことによる割増容積率を次のとおり定める。

【街並み再生の貢献項目（必須）】

① 空地に関する事項

敷地面積が 1,000 ㎡以上 2,000 ㎡未満の敷地において、本方針2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（2）①に示す空地の整備として、敷地内に日常一般に公開される滞留空地（地上に設ける屋外の空地のほか、地階・2階に設ける道路及び地下鉄改札からバリアフリー動線でアクセス可能な空地並びに天井高さ3m以上のピロティを含む。）を整備するものとし、割増容積率は一律50%とする。

ただし、整備する滞留空地の合計面積は敷地面積の10%以上（建築物の壁面の位置の制限による壁面後退区域及び道路又は地下鉄改札等からのバリアフリー動線は含まない）で、極端に間口が狭い又は奥行きが大きいものを避けるな

ど、当該道路からの視認性、開放性及び利用のしやすさに配慮したものとする。ただし、都市計画道路の計画区域を含む敷地で、当該計画道路部分が当該都市計画道路区域を含む敷地面積の10%以上占めており、その都市計画道路部分全てを空地として整備する場合は、当該都市計画道路区域の面積を除く敷地面積の5%以上の空地を、当該都市計画道路区域を除く敷地内にて整備することができる。なお、地下階の滞留空地は地下鉄接続動線等と一体で整備し、2階の滞留空地は道路からスムーズにアクセス可能で神田川氾濫時の想定浸水深の高さ以上の位置に整備するものに限る。

**② 地域の価値向上に資する地域協力金への拠出に関する事項**

敷地面積が1,000㎡以上2,000㎡未満の敷地において、本方針2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項(4)に示す地域の課題を解決し、価値向上に資する地域協力金の拠出を行う場合は、一律100%とする。なお、地域協力金の拠出は、別途、千代田区が定める(仮称)街並み再生方針に基づく地域協力金整備要綱に基づくものとする。

**2) 街並み再生の貢献(選択)に基づく容積率の割増**

街並み再生の貢献項目(選択)を行うことによる割増容積率を表1のとおり定める。

表1 街並み再生の貢献項目(選択)の割増容積率

幹線ネットワークに敷地が接する建築物

貢献項目の内容	敷地面積	割増容積率
①意匠に関する事項	全敷地	上限50%
②基盤に関する事項	全敷地	上限50%
③用途に関する事項	全敷地	上限50%~100%
④歩行者ネットワークに関する事項	1,000㎡以上2,000㎡未満	一律50%
⑤空地に関する事項	1,000㎡以上2,000㎡未満	上限50%
⑥防災に関する事項	1,000㎡以上2,000㎡未満	上限30%
⑦地域協力金の拠出に関する事項	1,000㎡以上2,000㎡未満	上限50%

**【街並み再生の貢献項目（選択）】**

**① 意匠に関する事項**

幹線ネットワークのいずれかの路線に敷地が接する建築物で、本方針2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（3）①に示す、神保町らしい街並みを形成する接着空間を整備する場合は、整備面積に応じて定めるものとし、50%を上限（次の計算式による。）とする。接着空間は、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、看板等を設置し、奥行0.5m以上、間口に対して1/4かつ1m以上が接する空間とする。ただし、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ものとする。

《整備面積÷敷地面積×100%×5.0》

**② 基盤に関する事項**

幹線ネットワークのいずれかの路線に敷地が接する建築物において、本方針2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（1）②、③に示す回遊性の向上に資する基盤の整備について、次を行う場合は、整備面積に応じて定めるものとし、50%を上限（次の計算式による。）とする。なお、整備位置については、千代田区と事前に協議するものとし整備面積は、各整備面積の合計とする。

《整備面積÷敷地面積×100%×5.0》

[シェアサイクルポートの整備]

シェアサイクルポートの出入口は、道路から視認性の高い位置に設けるものとする。

[地域開放トイレの整備]

地域開放トイレは、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）等による便所の設置義務がある場合はその便所を確保した上で更に専用で整備し、同法14条第1項による便所の移動円滑化基準に準じた仕様とする。出入口は、道路から視認性の高い位置に設け、地域開放トイレである旨を表示するものとする。

**③ 用途に関する事項**

幹線ネットワークのいずれかの路線に敷地が接する敷地面積1,000㎡未満の敷地の建築物において、本方針4 建築物等に関する基本的事項（2）②に示す「神保町らしい多様な文化や生業、暮らしを支える機能」うち、以下を導入する場合は、敷地面積100㎡未満は上限50%、敷地面積100㎡以上1,000㎡未満は上限100%（次の計算式による。）とする。

《整備面積÷敷地面積×100×以下に定める係数》

- ・ 地域の特徴である古書店街を継承する施設：係数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：係数1.5
- ・ 神保町の娯楽文化を継承する文化・交流施設：係数0.5
- ・ 新たな層が来訪・活動・滞在できる施設：係数1.0

	<p>幹線ネットワークのいずれかの路線に敷地が接する敷地面積 1,000 m<sup>2</sup>以上 2,000 m<sup>2</sup>未満の敷地の建築物において、本方針 4 建築物等に関する基本的事項 (2) ②に示す「神保町らしい多様な文化や生業、暮らしを支える機能」のうち、以下を導入する場合は、上限 100% (次の計算式による。) とする。</p> <p>《整備面積÷敷地面積×100×以下に定める係数》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域の特徴である古書店街を継承する施設：係数 2.0</li> <li>・ 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：係数 1.5</li> <li>・ 神保町の娯楽文化を継承する文化・交流施設：係数 0.5</li> <li>・ 新たな層が来訪・活動・滞在できる施設：係数 1.0</li> <li>・ 多様な住生活を支えるための施設：係数 1.0</li> <li>・ 古書店店舗の事業継承を支えるために貸出可能な空間：係数 0.4</li> </ul> <p>④ 歩行者ネットワークに関する事項</p> <p>幹線ネットワークのいずれかの路線に敷地が接する敷地面積 1,000 m<sup>2</sup>以上 2,000 m<sup>2</sup>未満の敷地の建築物において、本方針 2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項 (1) ①に示すバリアフリーの縦動線を整備する場合は、一律 50%とする。</p> <p>⑤ 空地に関する事項</p> <p>幹線ネットワークのいずれかの路線に敷地が接する敷地面積 1,000 m<sup>2</sup>以上 2,000 m<sup>2</sup>未満の敷地の建築物において、1) 街並み再生の貢献 (必須) に基づく容積率の割増【街並み再生の貢献項目 (必須)】 ①空地に関する事項に示す滞留空地の整備に加えて、更に滞留空地の整備を行う場合、整備面積 (建築物の壁面の位置の制限による壁面後退区域及び街並み再生の貢献項目 (必須) ①空地に関する事項は含まない) に応じて定めるものとし、50%を上限 (次の計算式による。) とする。</p> <p>《整備面積÷敷地面積×100×5.0》</p> <p>⑥ 防災に関する事項</p> <p>幹線ネットワークのいずれかの路線に敷地が接する敷地面積 1,000 m<sup>2</sup>以上 2,000 m<sup>2</sup>未満の敷地の建築物において、次の整備を行う場合は、以下のとおりとする。</p> <p>[一時滞在施設]</p> <p>災害時における帰宅困難者のための一時滞在 (滞留空地を除く。) を整備する場合は、整備面積に応じて定めるものとし、30%を上限 (次の計算式による。) とする。</p> <p>《整備面積÷敷地面積×100×0.4》</p> <p>[無電柱化]</p> <p>地区内の無電柱化を直接実施する場合は、整備改善寄与度に応じて定めるものとし、30%を上限とする。</p>
--	--

⑦ 地域の価値向上に資する地域協力金への拠出に関する事項

幹線ネットワークのいずれかの路線に敷地が接する敷地面積 1,000 m<sup>2</sup>以上 2,000 m<sup>2</sup>未満の建築物において、本方針2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（4）に示す地域の課題を解決し、価値向上に資する地域協力金の拠出を行う場合は、上限 50%とする。なお、地域協力金の拠出は、別途、千代田区が定める（仮称）街並み再生方針に基づく地域協力金整備要綱に基づくものとする。

(2) その他配慮すべき事項

- 1) 本方針に定める将来像実現に向けて、幹線ネットワーク及び回遊ネットワークまでのいずれかの路線の沿道においては、地域の合意形成に応じて、土地の高度利用と都市機能の更新を図るとともに、街並み誘導型地区計画を策定する。  
 なお、各回遊ネットワーク A～C の沿道における地区の回遊性の形成と街並みの統一によるにぎわいの連続を図るため、本方針4「建築物等に関する基本的事項」における（1）建築物等の配置、形態及び意匠の①②⑤⑦⑧、同（2）建築物の用途の①③に関する事項に基づき、街並み誘導型地区計画の地区整備計画を定める。
- 2) 回遊ネットワーク A～C のいずれかの路線に敷地が接する敷地で、壁面の位置の制限が定められた敷地においては、本方針4「建築物等に関する基本的事項」における（2）建築物の用途の②に関する事項に基づき、本方針8 実現に向けて講ずべき措置（1）2）【街並み再生の貢献項目（選択）】③用途に関する事項（以下「③用途に関する事項」という。）を行う場合は、街並み誘導型地区計画の地区整備計画における建築物の容積率の最高限度を指定容積率又は前面道路（前面道路が2以上あるときは、その幅員が最大のもの。）の幅員（法第52条第9項の規定によるものを含む。）のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値に③用途に関する事項に示す計算式による数値に50%を上限として加えた数値のいずれか小さい方の数値とすることができる。ただし、地区内交通量の抑制に資する駐車場地域ルール の策定及びその適用後に限る。

表2 回遊ネットワーク A, B, C に敷地が接する建築物（新築の場合）

路線	割増容積
回遊ネットワーク A, B, C	上限 50%*（指定容積率まで） ※用途に関する事項に示す計算式による数値に限る

- 3) 回遊ネットワーク B 及び C のいずれかの路線接する敷地でリノベーションを行う建築物（4 建築物等に関する基本的事項⑫に示すリノベーションに限る）について、本方針 6 「5 に係る建築物等に関する基本的事項」における①及び②に関する事項に基づく場合は、街並み誘導型地区計画の地区整備計画における建築物の容積率の最高限度を指定容積率又は前面道路（前面道路が 2 以上あるときは、その幅員が最大のもの。）の幅員（法第 52 条第 9 項の規定によるものを含む。）のメートルの数値に 10 分の 6 を乗じて得た数値に 50% を上限として加えることができる。その場合は、本方針 4 建築物等に関する基本的事項（1）建築物等の配置、形態及び意匠①から⑧に関する事項を全て行わなければならない。も同様とする。ただし、地区内交通量の抑制に資する駐車場地域ルールの策定及びその適用後に限る。

表 3 回遊ネットワーク B, C に敷地が接する建築物（リノベーションの場合）

路線	割増容積
回遊ネットワーク B, C	上限 50%（指定容積率まで）

- 4) 幹線ネットワーク及び回遊ネットワーク A のいずれかの路線に敷地が接する敷地で、リノベーションを行う建築物（4 建築物等に関する基本的事項⑫に示すリノベーションに限る）について、本方針 6 「5 に係る建築物等に関する基本的事項」における①及び②に関する事項に基づく場合は、指定容積率に 10 分の 5 を上限として加えることができる。その場合は、本方針 4 建築物等に関する基本的事項（1）建築物等の配置、形態及び意匠①から⑧に関する事項を全て行わなければならない。

表 4 幹線ネットワーク及び回遊ネットワーク A に敷地が接する建築物（リノベーションの場合）

路線	割増容積率
幹線ネットワーク及び回遊ネットワーク A	上限 50%

- 5) 街並み誘導型地区計画を活用する場合は、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、法第 52 条第 2 項及び第 56 条の規定は適用しない。
- 6) 敷地内に事業化されていない都市計画道路区域を有する場合には、区長が特に地区の市街地環境の向上に資すると認めたものに限り、当該都市計画道路区域を敷地面積に含むものとして、割増容積を算定することができる。

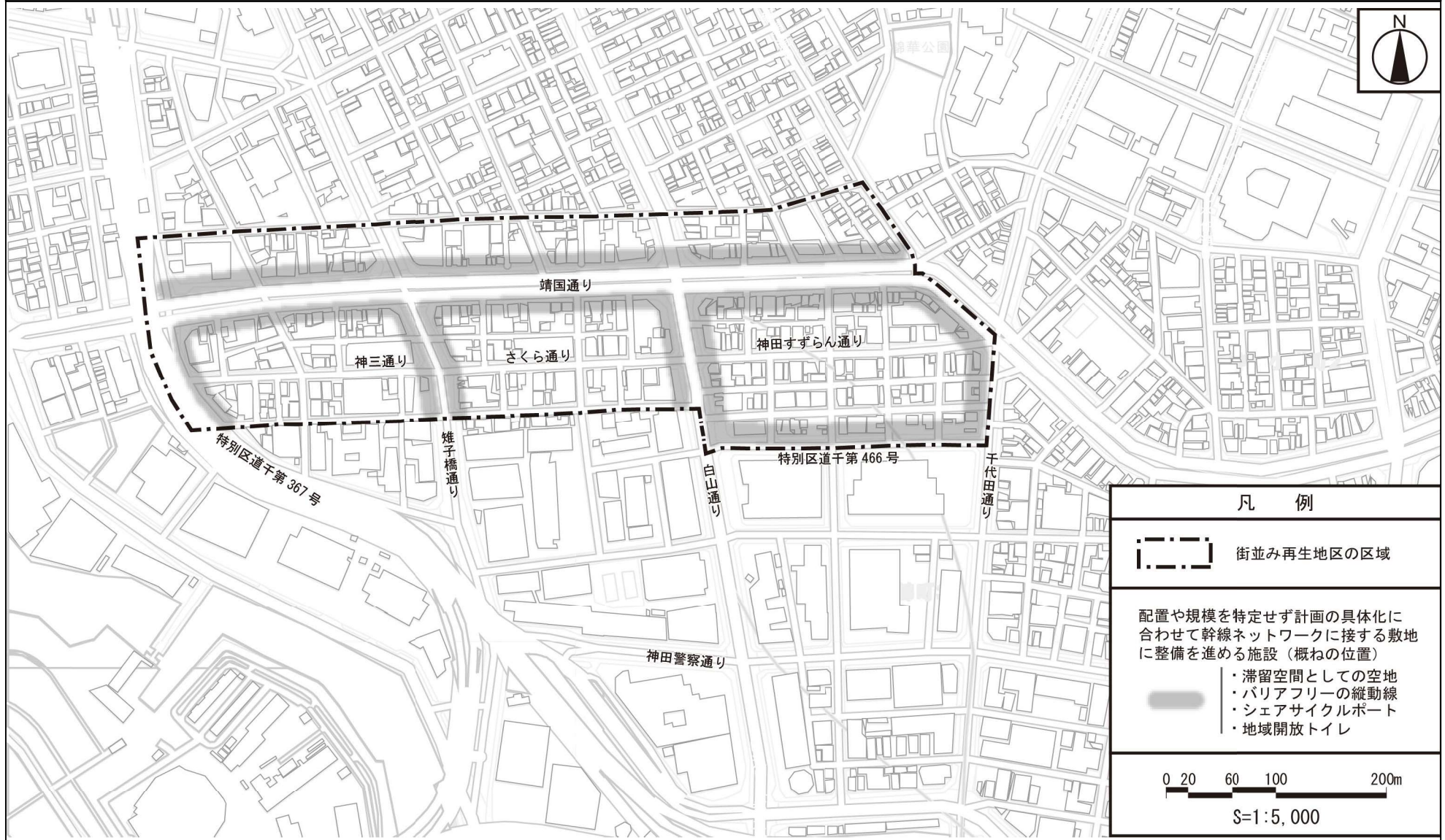
	<p>7) 本地区の良好なまちづくりや活性化の実現に向けて、エリアマネジメント組織、商店街、商店主、地域住民等、開発事業者及び行政が協働して取り組むこと。</p> <p>8) 社会情勢の変化やまちづくり機運の高まり等、まちづくりの方向性を見直す必要が生じた場合は、本地区と周辺地域の調和を図るため、区域の見直しや街並み再生の貢献項目の変更等を検討すること。</p> <p>9) 当該制度の活用に当たって、具体的手続等に関する詳細は、千代田区が別途定める。また、容積率の割増を受けようとする建築物については、事前に千代田区に協議すること。</p> <p>2 本地区の将来像を実現するために講ずべき措置として、千代田区は、文化発信及び既存の街並みを継承するリノベーションを促進する取組などを「再生まちづくり計画」として定め、東京都の承認を受け、取組を実施又は支援する。</p> <p>1) 地元勉強会など機運醸成等に関する取組</p> <p>2) その他リノベーション促進に向け取り組む事業</p> <p>3 一ツ橋二丁目周辺地区（都市計画変更 平成 16 年 6 月 21 日）の区域内で、住居と住居以外の用途とを区分して定める地区計画（用途別容積型地区計画）を活用して容積率の特例を受け、本方針を受けて決定される地区計画の決定告示日において現に存する建築物の敷地について、同様の規模で建築物の敷地として使用される場合の取り扱いは、東京都と協議の上、当該地区計画において定める。</p>
--	--

神田神保町地区 街並み再生方針図1 (主要な通りの位置づけ)



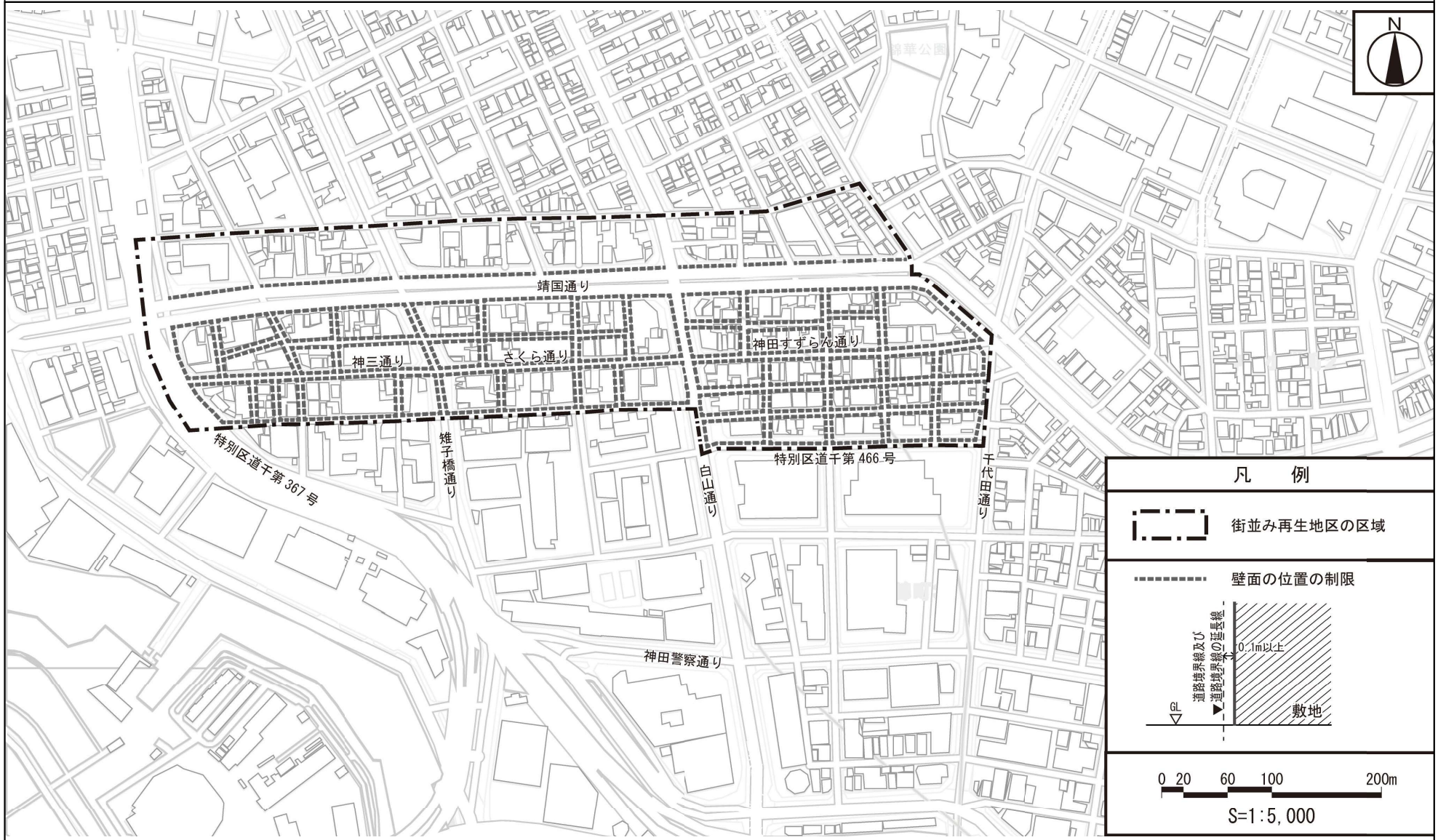
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。「(承認番号)7都市基交測第156号、令和7年8月20日」

神田神保町地区 街並み再生方針図2 (公共・公益的施設)



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。「(承認番号)7都市基交測第156号、令和7年8月20日」

神田神保町地区 街並み再生方針図3 (建築物の壁面の位置の制限)



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。「(承認番号)7都市基交測第156号、令和7年8月20日」