

# 神保町地域のまちづくりについて

令和8年3月26日（木）

千代田区 都市計画審議会

現在の神保町では、「特定の用途集積」や「特徴的な街並み」といった特性があるものの、**「建物の老朽化」や「地域産業の継続」**などが課題となっています。

### <特性>



古書店・喫茶店・スポーツ用品店等が集積

### <課題>



中小規模の建物の老朽化が進行



中小規模の建物による店舗が連続する街並み



古書店等の事業継続が難しい

# 1

## 神保町地域のまちづくりについて

そこで、昨年5月に「神保町地域まちづくり協議会」が立ち上がり、新たなまちづくりルール（街並み再生方針）の検討を進めています。

### <協議会の構成>（設置要綱より）

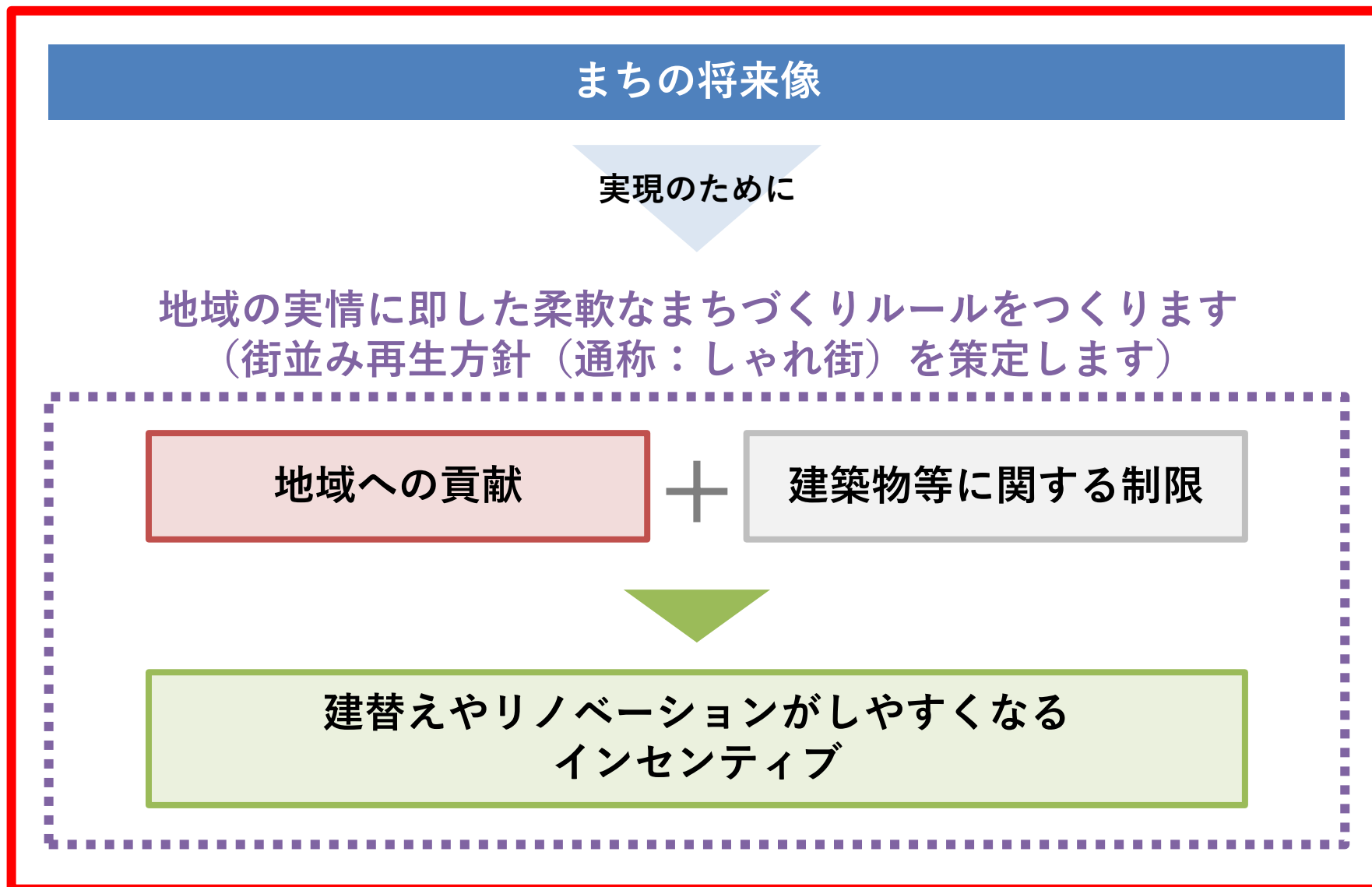
神保町一丁目町会  
一神町会  
神保町三丁目町会  
神田古書店連盟  
合資会社高山本店  
有限会社東陽堂書店  
有限会社玉英堂書店  
有限会社大屋書房  
株式会社有斐閣  
株式会社三省堂書店  
株式会社岩波書店  
株式会社健興通商  
株式会社小学館  
小学館不動産株式会社  
株式会社集英社  
住友商事株式会社  
共立女子大学  
専修大学  
日本大学  
明治大学  
千代田区（地域振興部及び環境まちづくり部）

<座長：中島 伸 東京都都市大学 准教授>

### <開催概要>（※詳細は区HPにて公開中）

- **第一回協議会**（令和7年5月28日）
  - ・ 神保町エリアの動向
  - ・ 神保町エリアの現況
  - 【魅力・ポテンシャル】 【課題・弱み】
  - ・ 神保町エリアのまちづくりのポイント
- **第二回協議会**（令和7年7月31日）
  - ・ アンケートで頂いたご意見と前回の振り返り
  - ・ 神保町エリアの将来像イメージ
  - ・ 神保町に必要なまちづくりルールとは
  - ・ 今後の進め方について
- **第三回協議会**（令和7年10月20日）
  - ・ 前回の振り返り
  - ・ 街並み再生方針のポイント
  - ・ 当地区での街並み再生方針の考え方
  - ・ 今後の進め方
- **第四回協議会**（令和8年3月17日予定）
  - ・ 振り返り
  - ・ 街並み再生方針パブコメ案
  - ・ 今後の進め方

「街並み再生方針」とは、まちの将来像を実現するための、地域の特色に応じたまちづくりルール（建替えやリノベーションがしやすくなるルール）です。



対象範囲としては、建物の耐震状況や、古書店等の集積・業態の状況を踏まえ、**本の街神保町としての産業が集まっている以下の赤枠エリアを想定**しています。

### ■古書店集積ヒートマップ

(「BOOK TOWN じんぼう」サイトの神保町書店リストに載っている住居表記を元にプロット)



現在、神保町地域の将来像としては、以下の内容を検討しています。



〈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

神田すすらん通り

さくら通り

靖国通り

多様な住生活を支える  
ための施設の誘導

古書店、印刷・出版関連の  
集積・支援機能の誘導

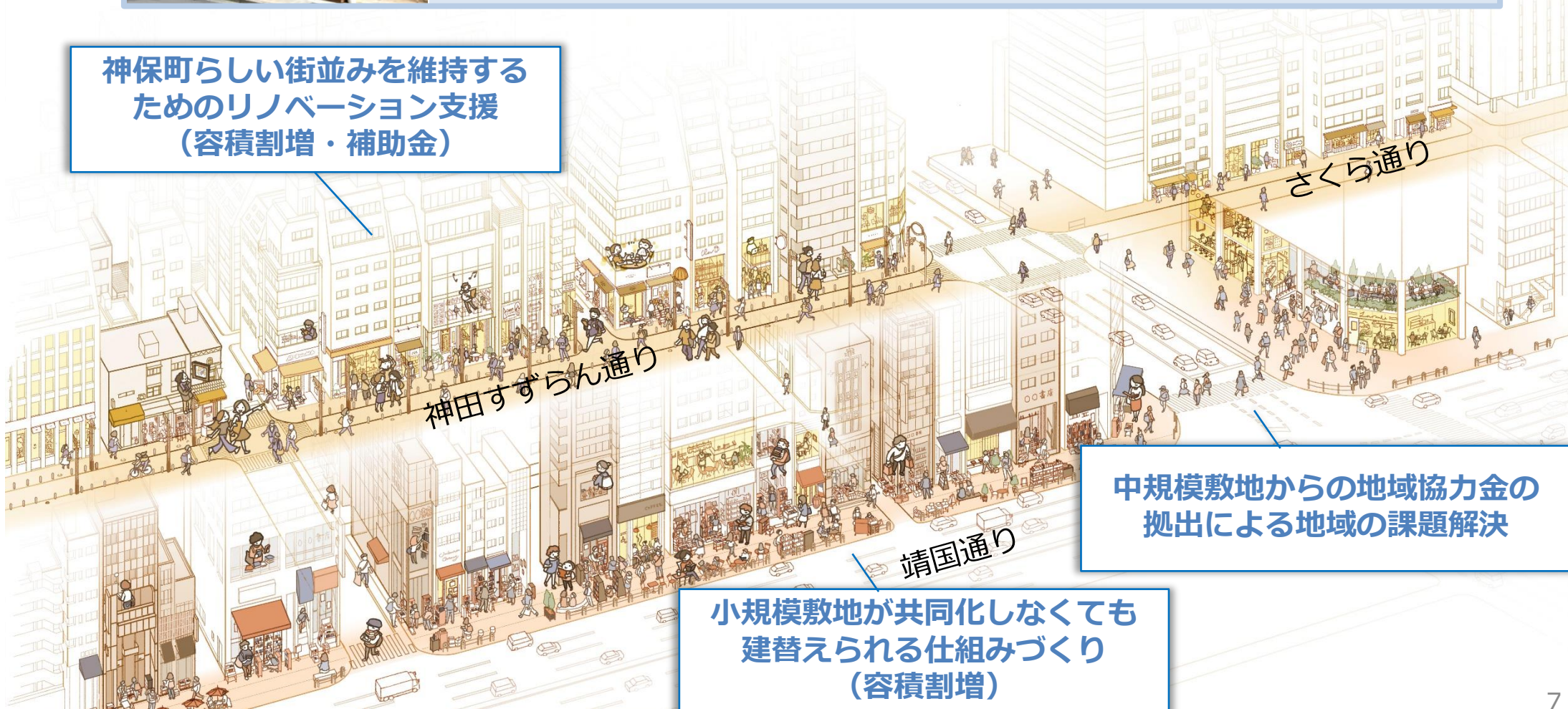
## 将来イメージ（案）



〈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）

## 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

神田すすらん通り

靖国通り

さくら通り

# 3

## 街並み再生方針（素案）について

### 将来イメージ（案）



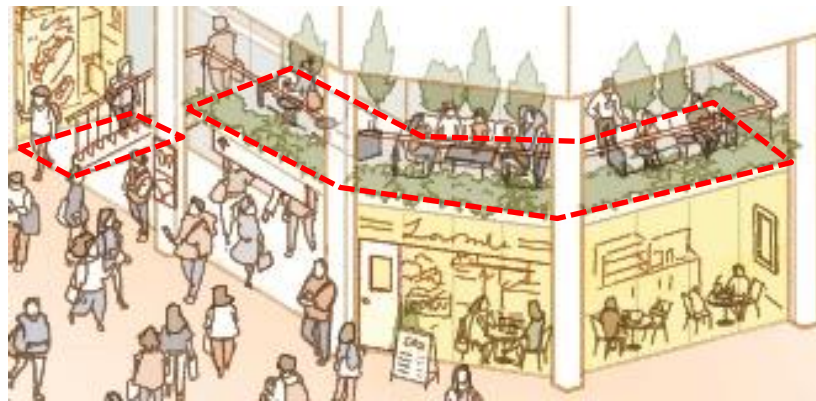
〈将来像イメージ4〉

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。

集約駐車場・  
地域荷さばき場の整備

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整備



神田すずらん通り

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  
トイレの整備

## 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。 10

## 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

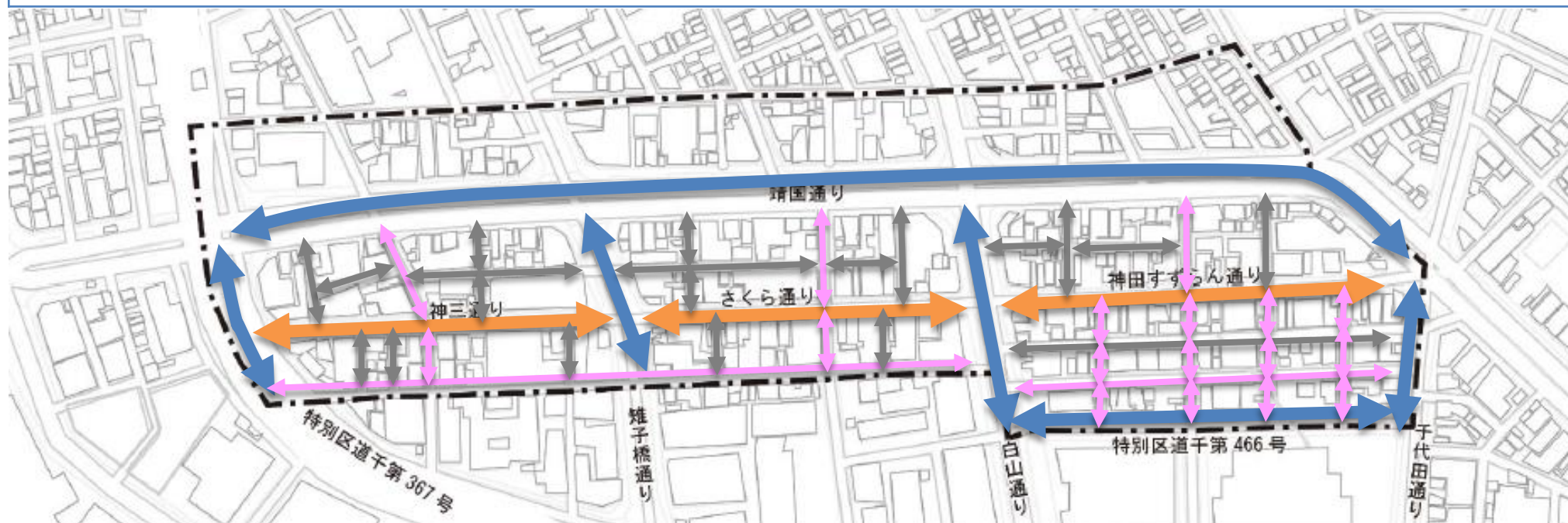
道路活用制度等  
で実現する  
道路内の取組

靖国通り

※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。

## 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、4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1（前面道路幅員11m以上12m未満） |
|      |                  | ↔ | 回遊ネットワーク2（前面道路幅員6m以上11m未満）  |
|      |                  | ↔ | その他（前面道路幅員6m未満）             |

# 3

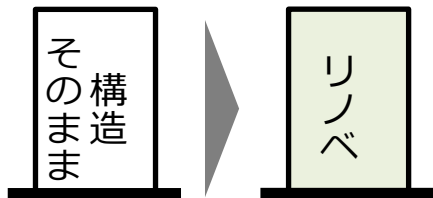
## 街並み再生方針（素案）について

### 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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>



※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。

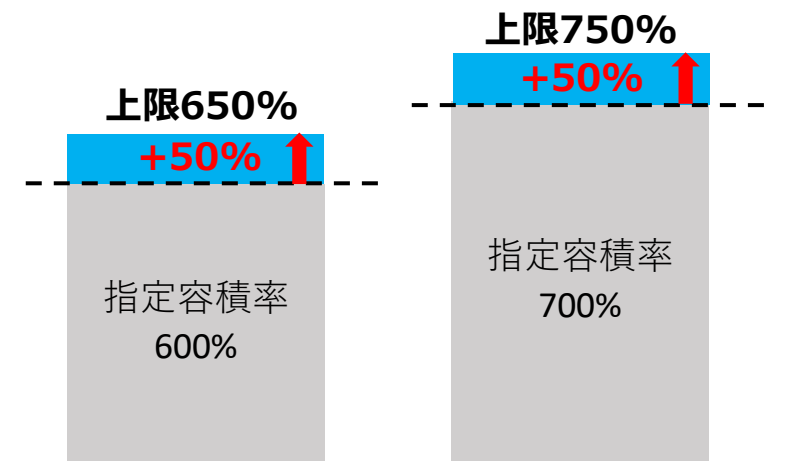
#### 【適用要件】建築物等に関する制限

- ・ 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。

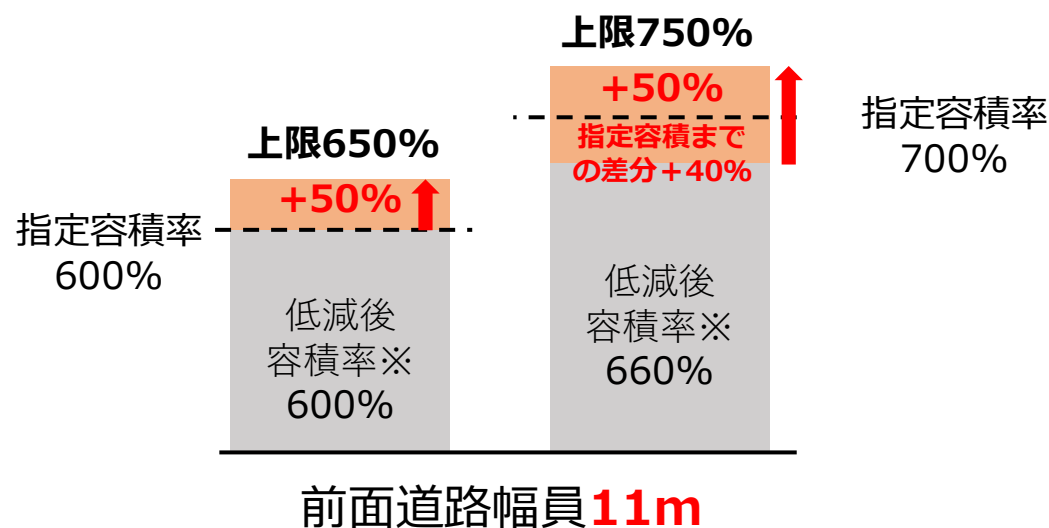
### 【適用要件】建築物等に関する制限

- 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

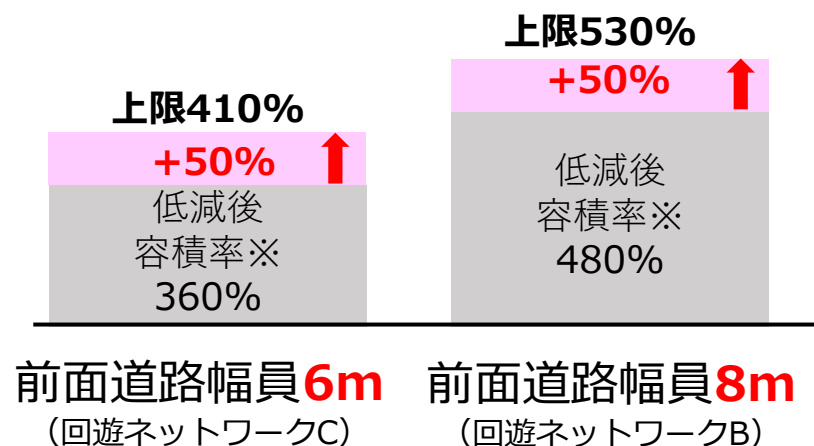
- 壁面の位置の制限（0.1m）※リノベーションの場合は現位置
- 1階の賑わい用途導入（地域特性への配慮を行う）
- 沿道ごとの高さ制限他 ※リノベーションの場合は現位置

【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

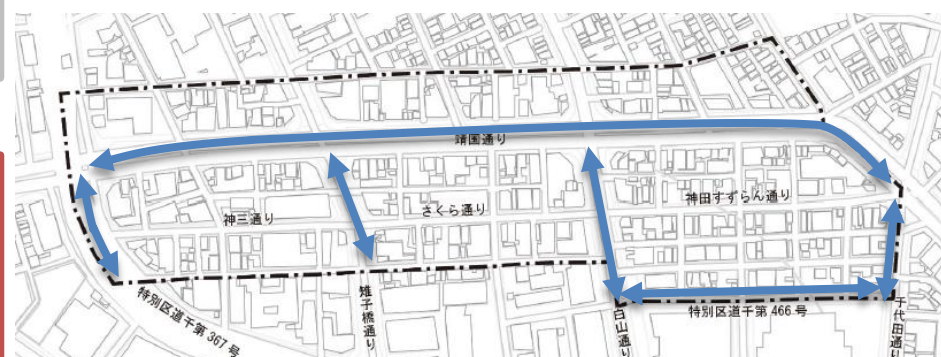
### 【選択項目】地域への貢献

- 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

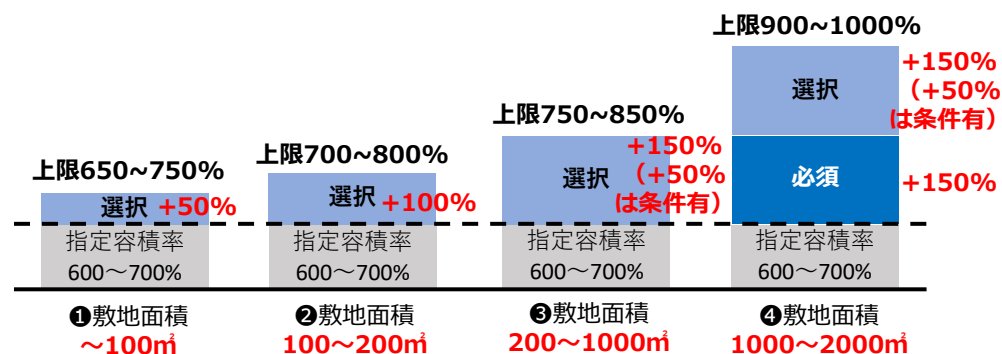
### 【インセンティブ】

- 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）



# 3

## 街並み再生方針（素案）について

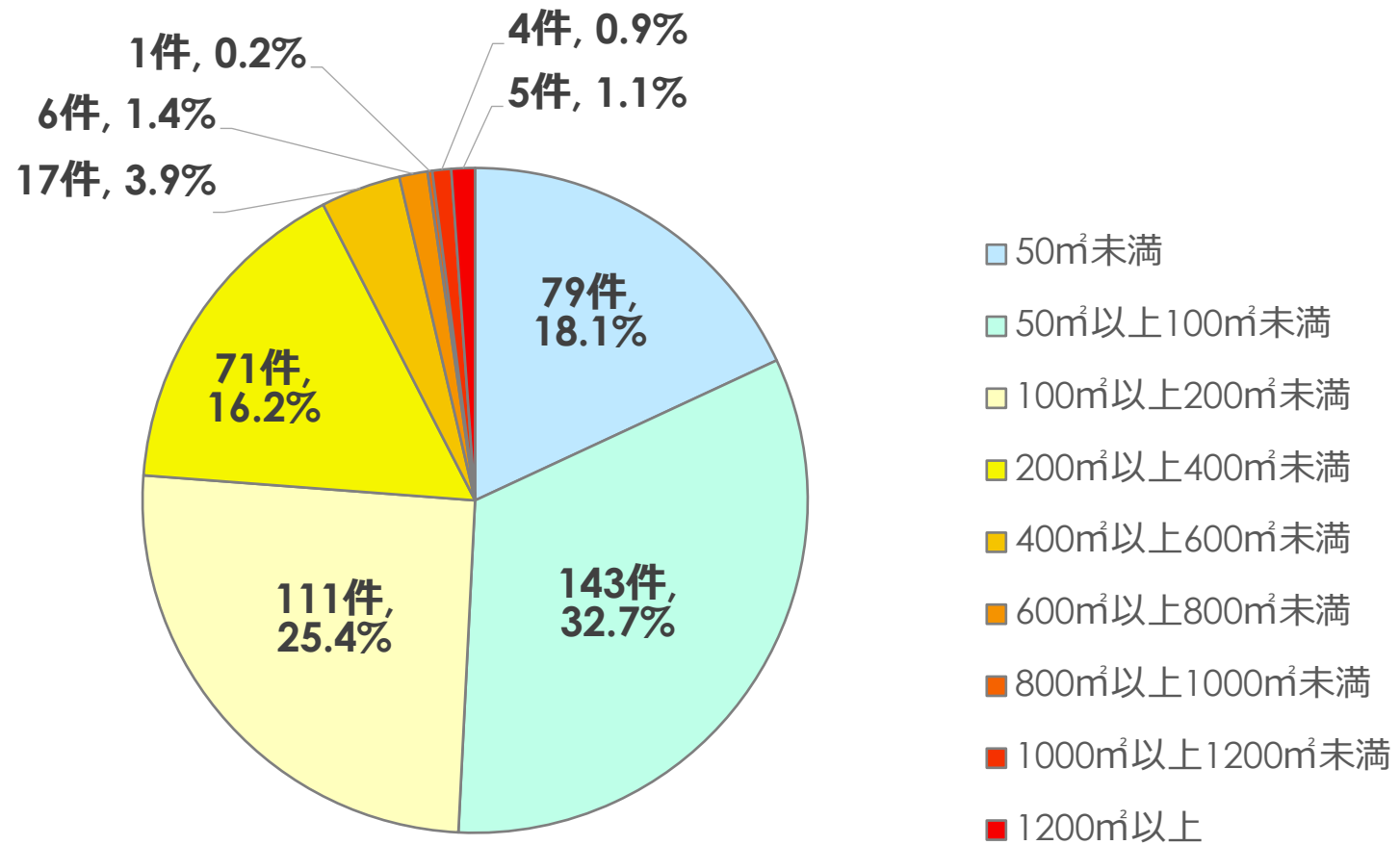
### 幹線ネットワーク（前面道路幅員12m以上）で**新築建替え**を行う場合

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）

対象区域内の敷地面積の状況（437件）



## 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



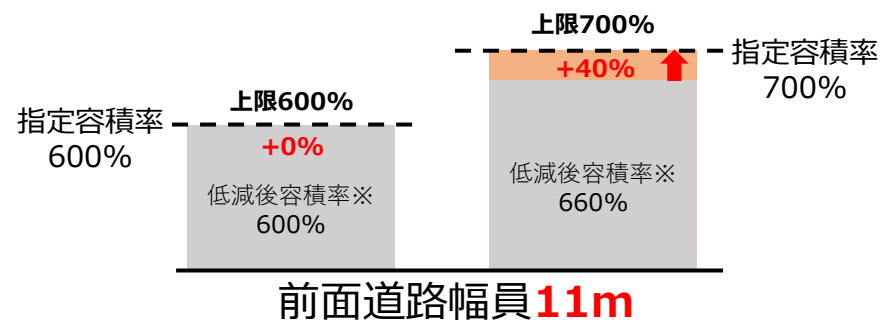
### 【インセンティブ（容積割増・斜線緩和・補助金）】

- 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



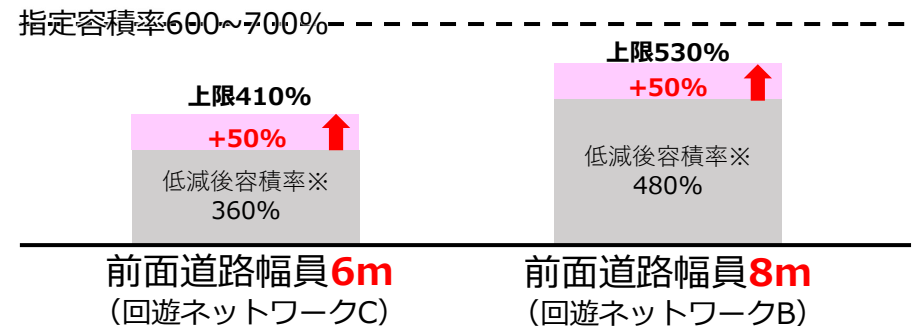
**【インセンティブ（容積割増・斜線緩和・補助金）】**

- ・ 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。

## 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

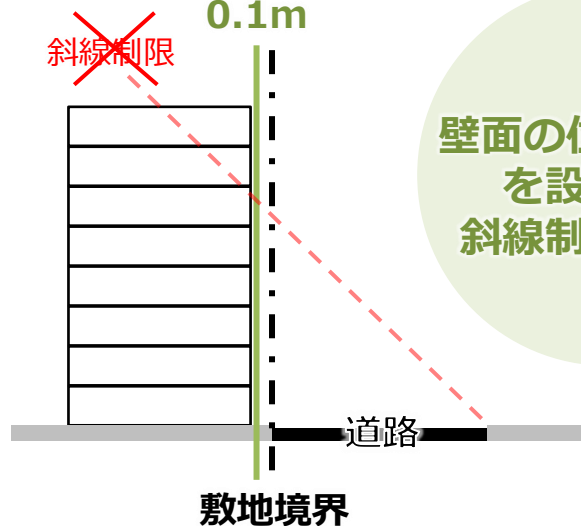
- 壁面の位置の制限（0.1m）
- 沿道ごとの高さの制限 他

### 【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

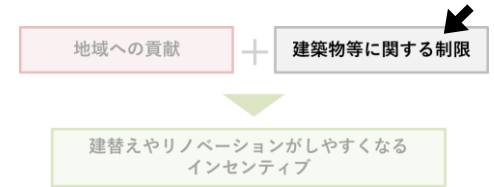


### 回遊ネットワークDでの新築の場合



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。

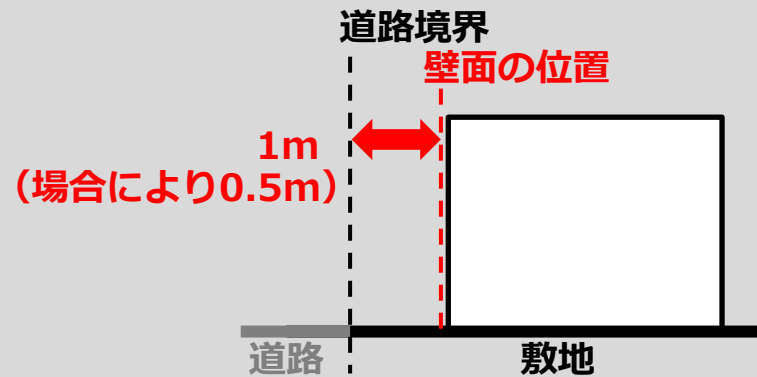
## 建築物等に関して定める制限の項目

### 壁面の位置の制限

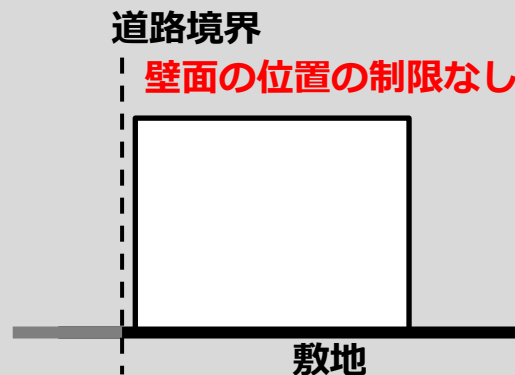
（※容積率の緩和や斜線制限の緩和を受けるにあたり、指定が必要）

現況の街並みを踏襲し、壁面の位置は**0.1m**とする。

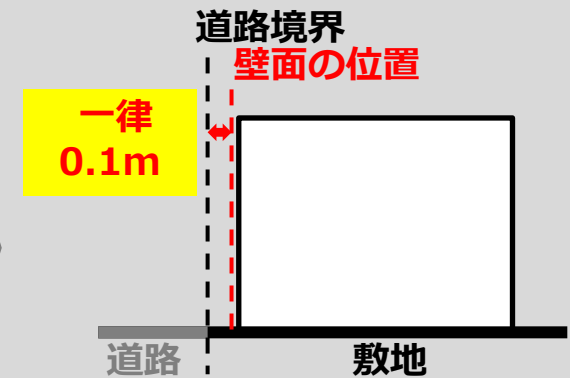
現在（一ツ橋二丁目周辺地区地区計画）

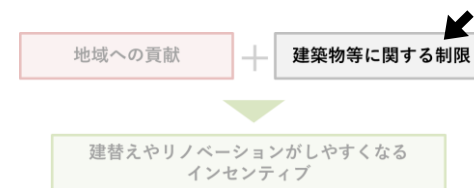


現在（その他の範囲）



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の間土地にかかる制限）

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**

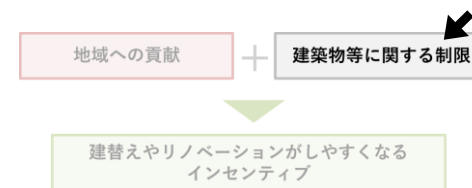
＜回遊ネットワーク＞

A：**50m**

B：**40m**

C：**30m**

D：**15m**

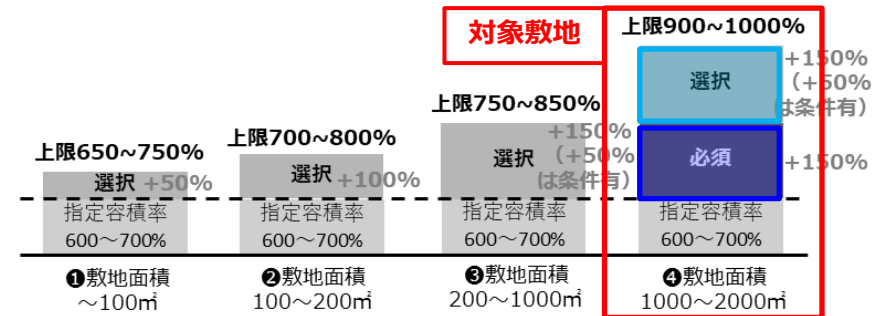


「建築物等に関する制限」の詳細は以下の通りです。

### 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 <sup>2</sup> とする。ただし、現況敷地面積が50m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> とする。ただし、敷地面積が50m <sup>2</sup> 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%】

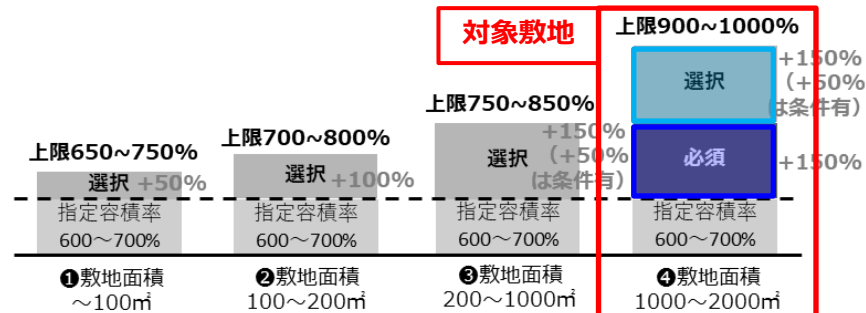
（整備面積に応じて評価）  
《整備面積÷敷地面積  
×100%×5》



# 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。



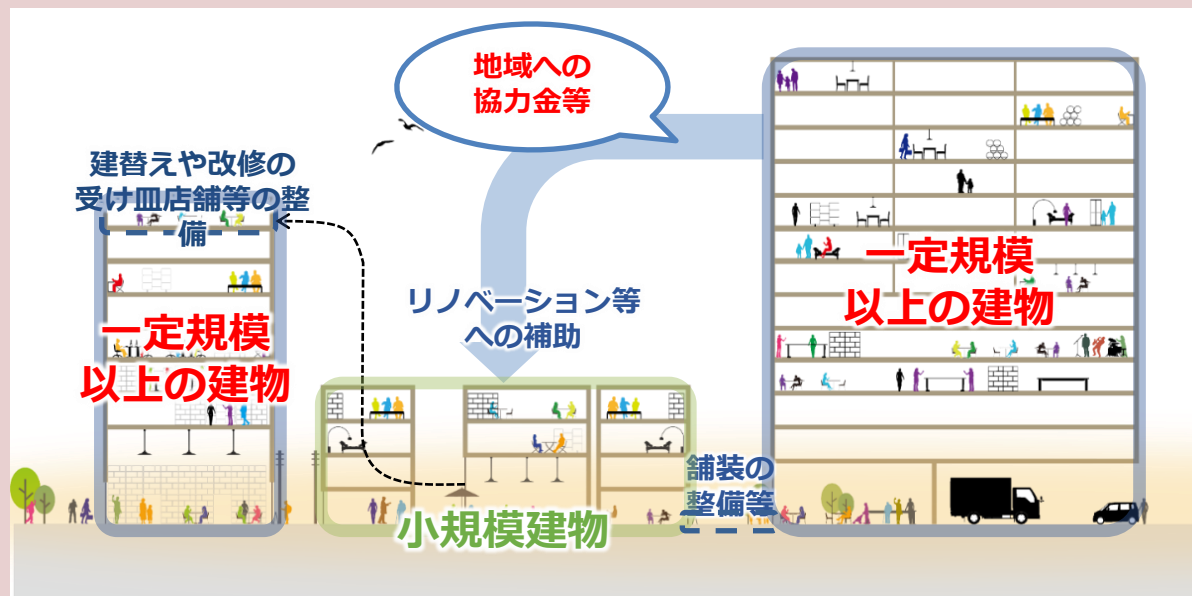
地域全体の価値向上に資する取組に対する協力金の拠出（協力金への協力）  
（対象：中規模敷地（1000㎡以上2000㎡未満）のみ）

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）

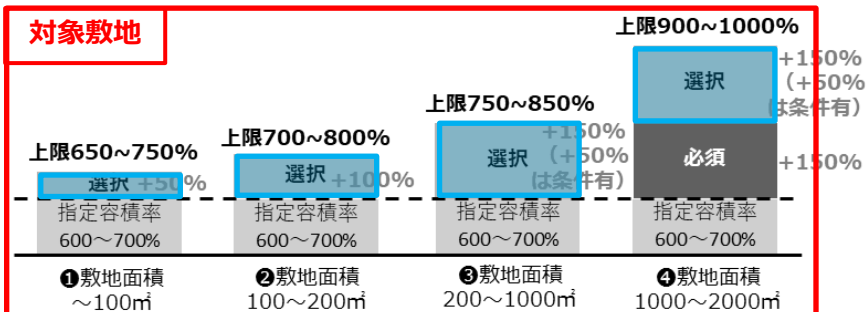
【選択項目：上限50%】  
（収益還元法により評価）



# 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）



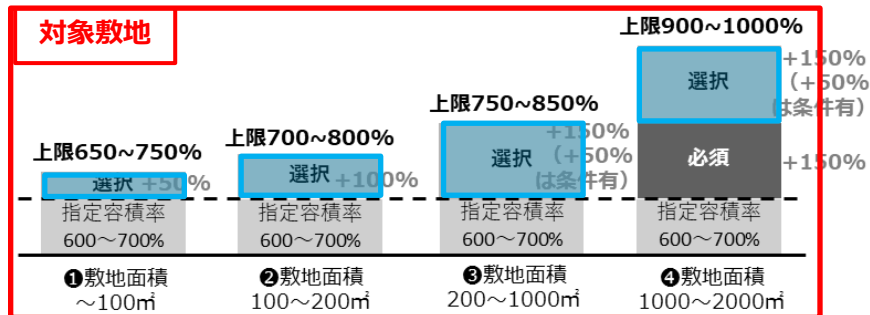
【選択項目：上限50%~100%】

（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



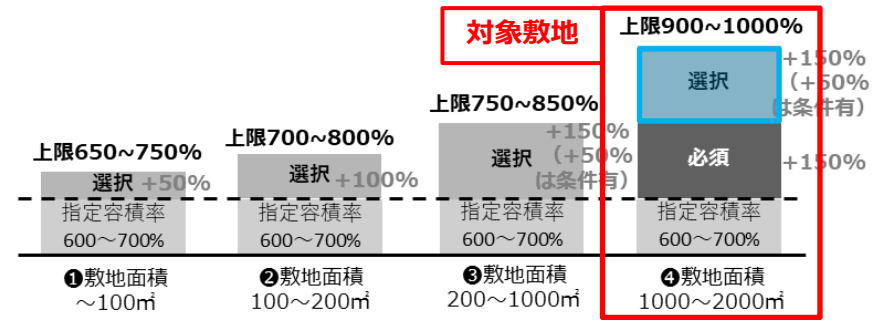
【選択項目：上限50%  
~100%】

（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

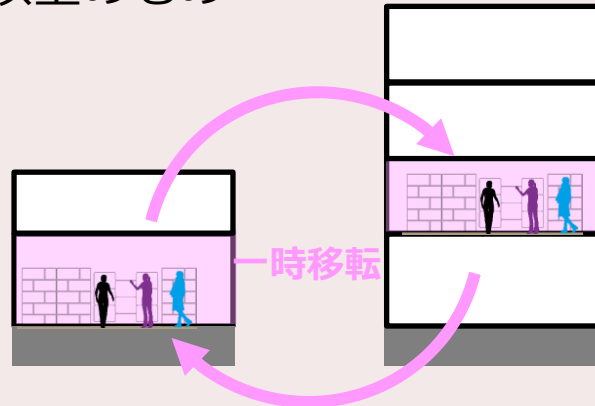
- スーパーマーケット（300㎡以上のもの）、子育て支援施設等



【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

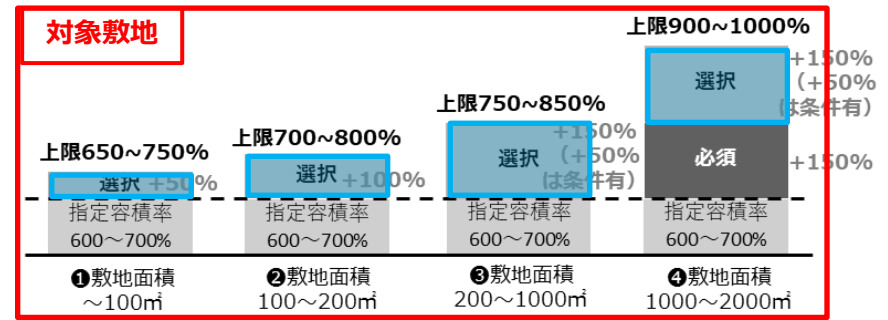


【選択項目：上限100%】  
 （整備面積に応じて評価）  
 《整備面積÷敷地面積  
 ×100%×0.4》

# 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。

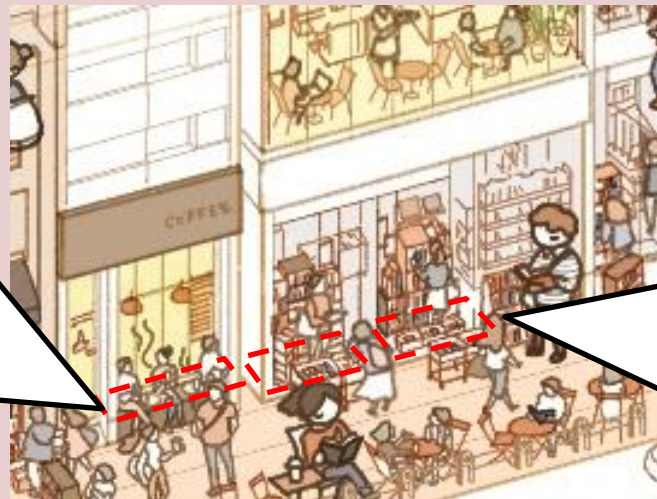


### 古書店や飲食店等による接着空間の整備（誘導する意匠） （対象：全敷地）

- 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

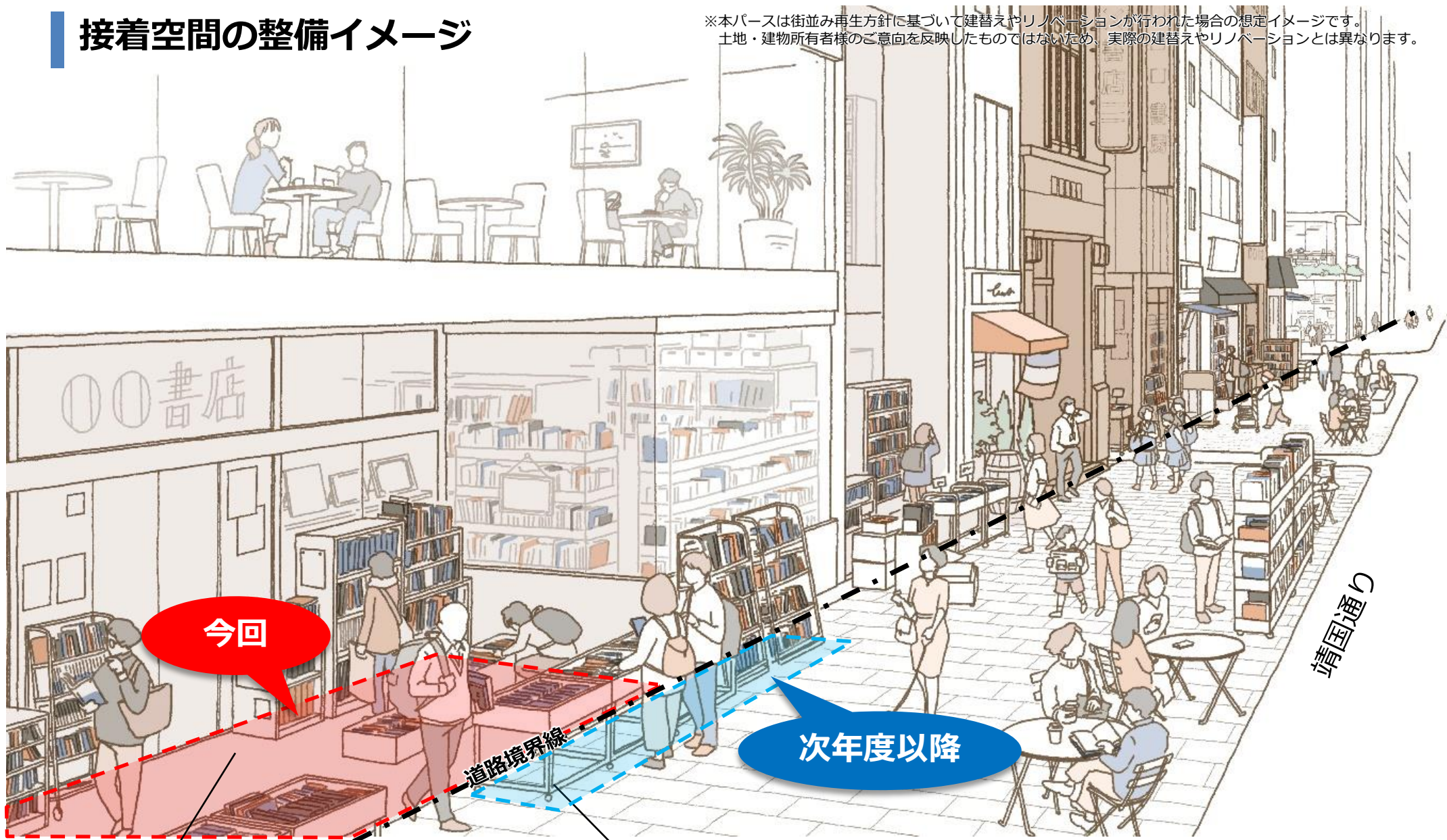


古書店等による接着空間



## 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

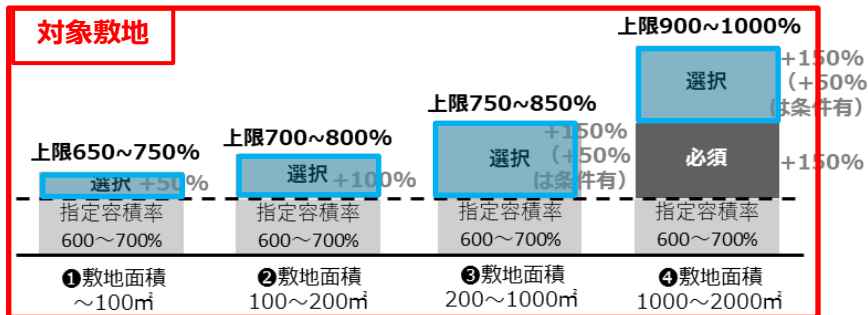
道路内の利活用による張り出し

※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。

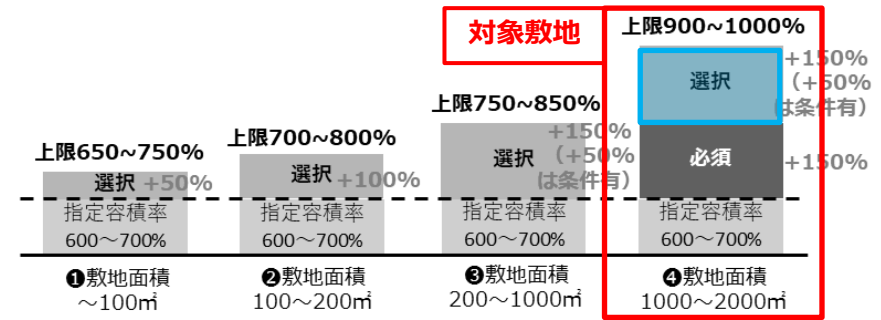


【選択項目：上限50%】  
（整備面積に応じて評価）  
《整備面積÷敷地面積  
×100%×5》

# 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

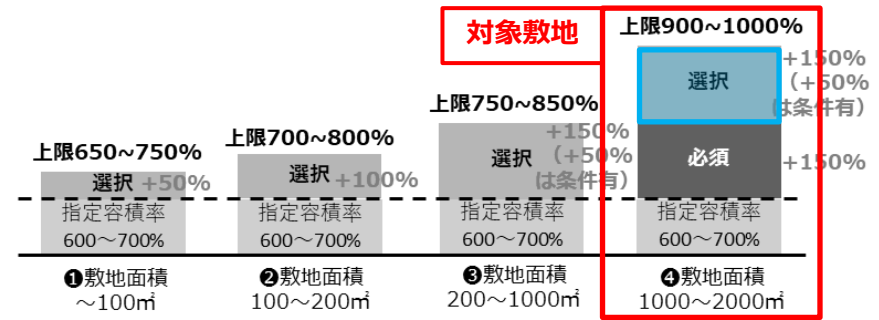
【選択項目：一律50%】  
 （条件を満たす場合に一律評価）



# 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）

# 4

## 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。

