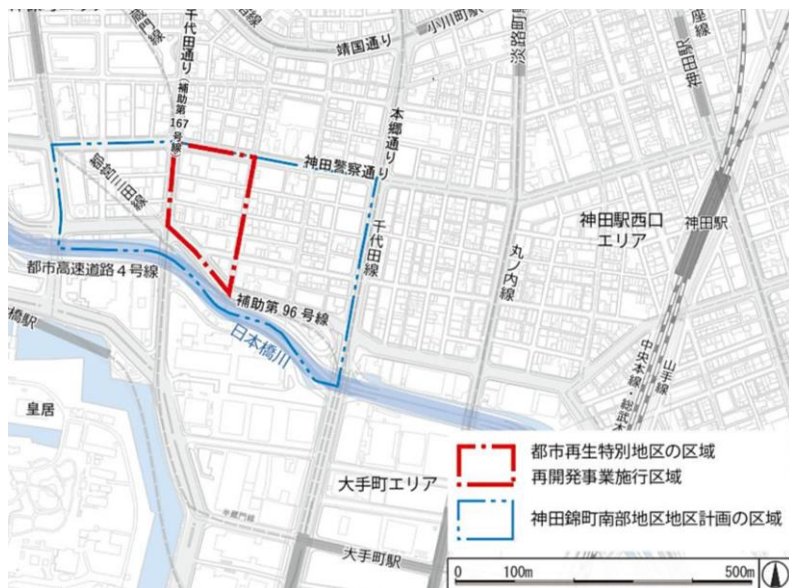


1. 計画地区概要

■ 検討対象区域



■ 神田錦町南部地区におけるまちづくりの経緯

項目	主な内容
2016年12月	神田錦町三丁目南部東地区市街地再開発準備組合設立
2019年9月	第1回まちづくり検討オープンハウス【準備組合】
2023年4月 ～2024年9月	第1～4回まちづくり勉強会【準備組合】
2025年6～7月	神田錦町南部地区まちづくりガイドライン(案)の説明会、パブリックコメント【区】
2025年9月	神田錦町南部地区まちづくりガイドライン 策定【区】
2026年3月	神田錦町三丁目南部東地区開発計画概要住民説明会【準備組合】
2026年6月	第一種市街地再開発事業の提案【準備組合→区】 (都市再生特別地区の提案【準備組合→東京都】)

■ 地区の特色と課題

【地区の特色】

神田駅周辺



- ・個性のあるまちが広がっている

日本橋川



- ・水や緑などの地域資源に近接している

ちよだプラットフォームスクウェア



- ・新たなビジネスや文化を生み出していくための拠点施設

東京大学発祥の地



- ・古くから『学び』が根付くまち

神田祭の様子



- ・『地域コミュニティ』が形成されている

【地区の課題】

複合市街地としての魅力が十分に発揮されておらず、来街者が少ない状況にある。
また、周辺との賑わいの連続性やネットワークにも課題がある。



- ・老朽化した建物が多く、機能更新が十分に進んでいない



- ・人々の賑わいや憩いの場となる広場や緑が十分とはいえない



- ・駐車場の配置等により低層部の賑わいが生まれにくい

※画像はCGイメージです。

2. 神田錦町南部地区まちづくりの将来像

■神田錦町南部地区まちづくりガイドライン(2025年9月 | 千代田区)

まちづくり機運の高まりや上位計画、対象地区の特色と課題を踏まえ、神田錦町南部地区におけるまちづくりの目標・指針、将来像・整備イメージを具体的に示したものの。

設定した6つの目標

- ① 多様な人々が働き・訪れ・滞在する、地域環境と調和した**地域活力**のあるまち
- ② 人々の憩いや賑わい、防災活動、地域コミュニティ等の様々な活動ができる**大規模広場**のあるまち
- ③ まちの特徴である**交流・学び・祭礼等の地域文化を継承し発信していく機能**のあるまち
- ④ コミュニティが活性化する**仕組み**や暮らしやすい居住機能、**生活利便機能**のあるまち
- ⑤ 周辺に足をのばしてみたいくなるような**歩いて楽しい歩行者空間**や**低層部に賑わい**があるまち
- ⑥ 防災機能を備え**安全安心で環境**にやさしく自然を身近に感じられるまち

■まちづくりアクションと整備イメージ

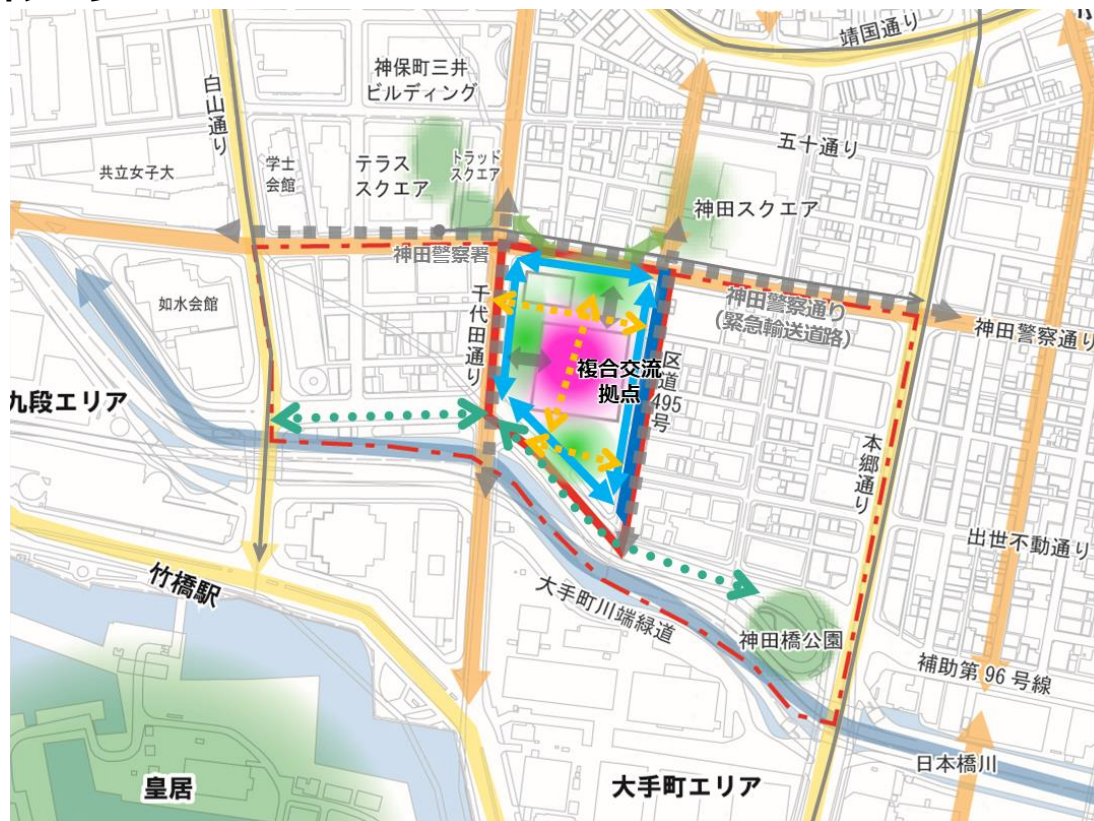
神田錦町南部地区地区計画区域
(まちづくりガイドラインの対象地区)

再開発事業検討地区

緊急輸送道路

千代田区都市計画マスタープラン

- エリア回遊軸
- 都市機能連携軸
- 環境創造軸



まちづくりアクションでの取組

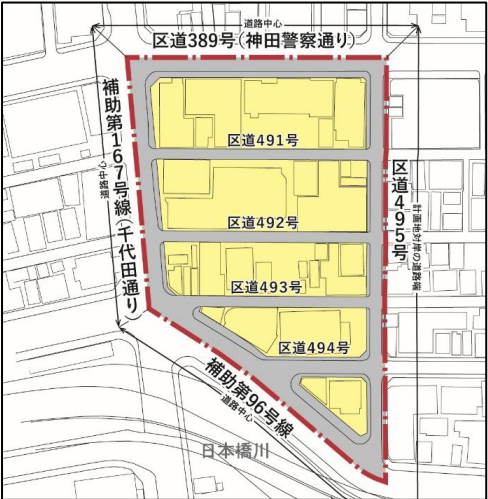
- 拠点 (pink circle)
- 広場 (green circle)
- 周辺の広場との連携 (grey double arrow)
- 拠点と広場との連携 (green double arrow)
- 歩行者ネットワーク (水と緑) (green dotted arrow)
- 快適な歩行者ネットワーク (歩行者通路・広場内通路等) (yellow dotted arrow)
- 区道495号(拡幅) (blue solid line)
- 快適な歩行者ネットワーク (再開発事業検討地区区内) (blue double arrow)
- 歩行者ネットワーク整備による波及イメージ (grey dashed arrow)

3. 計画概要

■ 計画概要

計画地	東京都千代田区神田錦町二丁目、神田錦町三丁目各地内		
地域地区	商業地域／防火地域／駐車場整備地区／神田錦町南部地区地区計画		
指定容積率	700％、600％（加重平均：約615％）		
指定建蔽率	80％（防火地域内耐火建築物により100％）		
	地区全体	南地区	北地区
区域面積	約2.5ha	約1.9ha	約0.6ha
計画容積率	約1,130％	約1,390％	約230％
敷地面積	約17,050㎡	約13,320㎡	約3,730㎡
延床面積 [容積対象面積]	約230,000㎡ [約192,660㎡]	約220,000㎡ [約184,360㎡]	約10,000㎡ [約8,300㎡]
主要用途	事務所、店舗、 宿泊施設、 文化交流施設、 高等学校、駐車場等		公共公益施設等
建築物の高さ	約180m		約40m
階数	地上約35階、地下3階		地上約8階、地下2階
工期（新築～竣工）	2029年度～2036年度		

■ 現況図



■ 配置計画図



4. 都市再生特別地区の活用

都市再生特別措置法に基づく都市計画制度である**都市再生特別地区を活用する**。都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく用途、容積率等の規制を適用除外とした上で、自由度の高い計画を定めることができる都市計画制度。

1 拠点と連携した周辺市街地におけるウォーカブルなまちづくりと活力・賑わいを創出する都市機能の導入

- (1) 周辺市街地におけるリノベーション等によるまちの活力・賑わいを創出する都市機能の導入と、ウォーカブルなまちづくりを促進する駐車場集約化及び無電柱化・歩道の美装化
- (2) ウォーカブルなまちづくり支援の場となり、多様な人の交流を促進する文化交流施設の整備と、多様な来街者を呼び込み、周辺市街地と連携して賑わいを創出する宿泊施設の整備
- (3) 地域の核として賑わいを創出し交流を促進する広場の整備

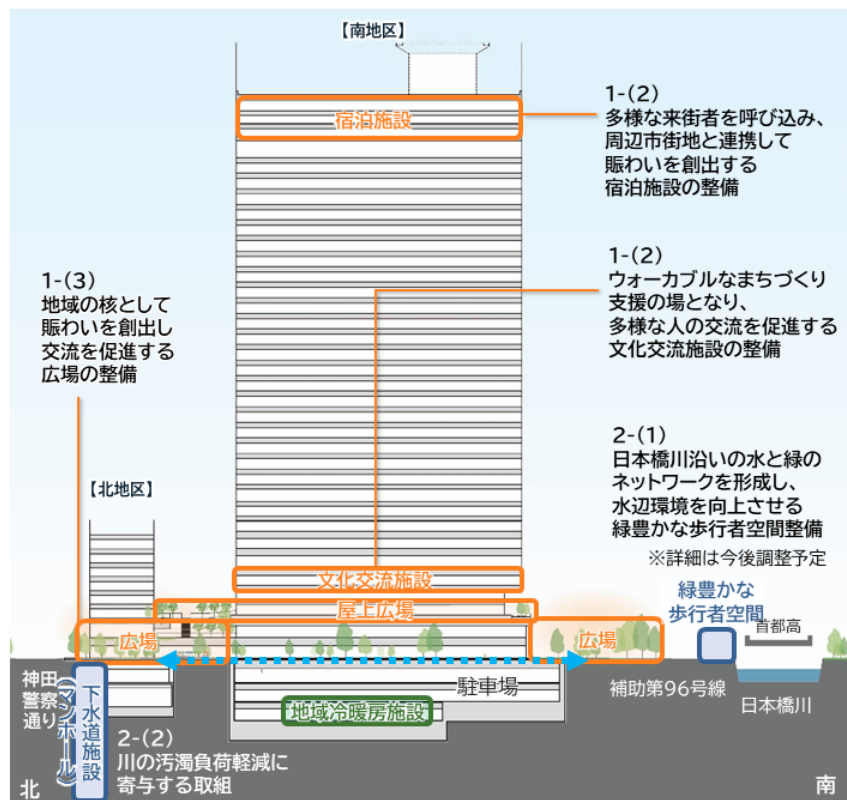
2 日本橋川の水辺環境を向上させる都市基盤の整備

- (1) 日本橋川沿いの水と緑のネットワークを形成し、水辺環境を向上させる緑豊かな歩行者空間整備
- (2) 川の汚濁負荷軽減に寄与する取組

3 環境負荷低減と防災対応力強化

- (1) 都心部の新たな緑の創出
- (2) 環境負荷低減に向けた取組
- (3) 地域の防災対応力強化に向けた取組

■南北断面イメージ



■平面イメージ



5. 第一種市街地再開発事業（素案）概要

■ 名称及び規模

名 称：神田錦町三丁目南部東地区 第一種市街地再開発事業
規 模：約2.5ha

■ 建築物の整備

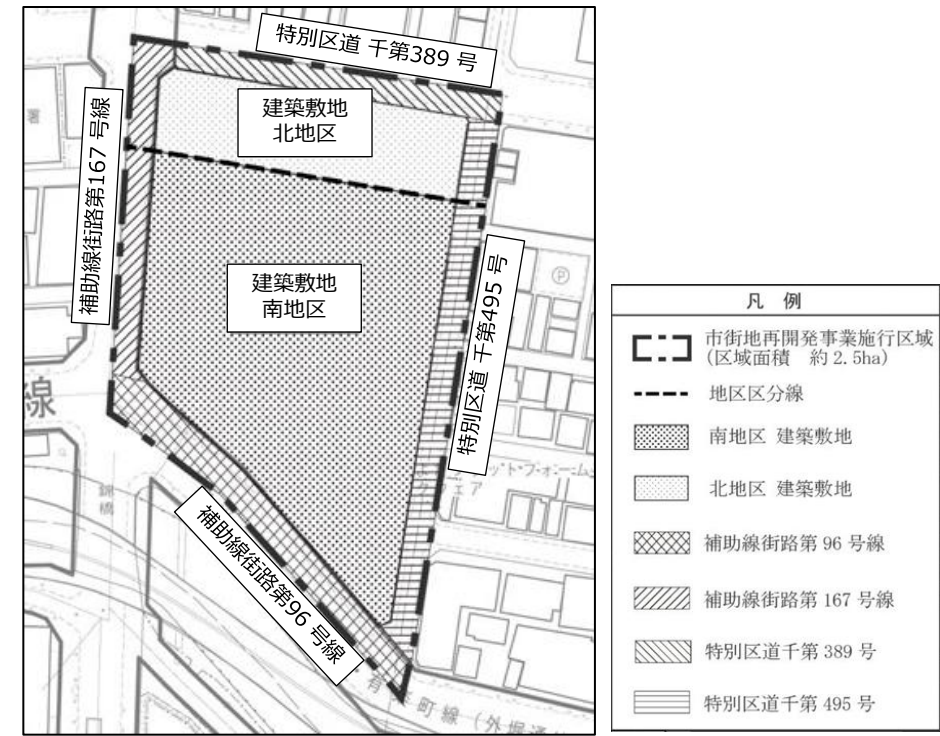
地区	建築面積	延べ面積 [容積対象面積]	主要用途	高さの限度
南地区	約10,500㎡	約220,000㎡ [約184,360㎡]	事務所、店舗、文化交流施設、宿泊施設、学校、駐車場等	高層部：180m 低層部B：25m
北地区	約1,700㎡	約10,000㎡ [約8,300㎡]	公共公益施設等	低層部A：40m 低層部B：25m

■ 建築敷地の整備

地区	建築敷地面積	整備計画	参考
南地区	約13,320㎡	・周辺市街地と連携し、歩行者ネットワークを形成する。	地区計画区域内及び都市再生特別地区内にあり。
北地区	約3,730㎡	・敷地内に広場、歩行者空間等を整備する。	

■ 公共施設の配置概要図

種別	名称	規模	備考
幹線道路	補助線街路第96号線	別に都市計画に定めるとおり	既設
	補助線街路第167号線	別に都市計画に定めるとおり	既設
区画道路	特別区道 千第389号	幅員 約11m〔約22m〕、 延長約110m	既設
	特別区道 千第495号	幅員 約12m〔約12m〕、 延長約190m	拡幅



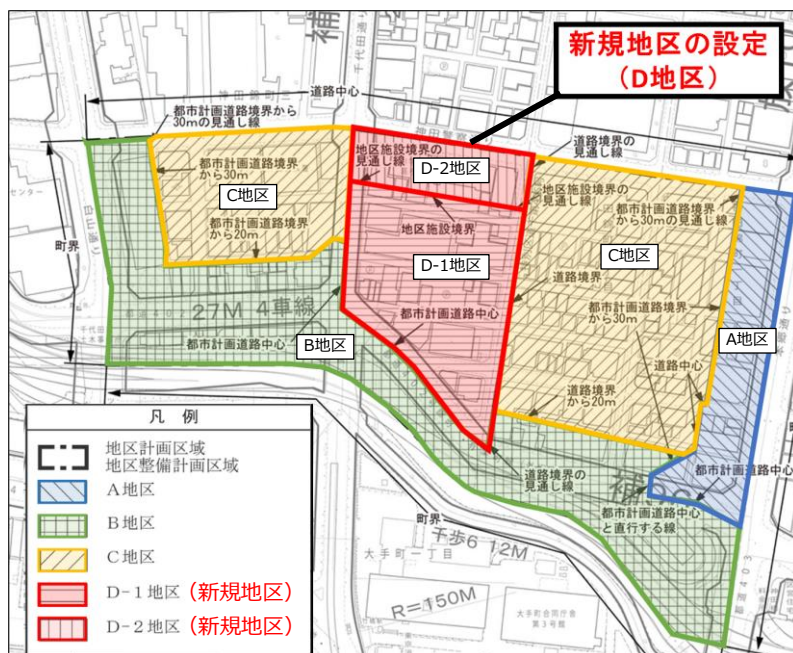
6. 神田錦町南部地区地区計画の変更について

市街地再開発事業（神田錦町三丁目南部東地区）・都市再生特別地区（神田錦町三丁目南部東地区）の提案に伴い、**既存の地区計画（神田錦町南部地区）についても変更の都市計画決定を行う。**

■地区計画の目標（変更後） ※赤字は追記部分

地区の特性や課題及び上位計画での位置付けを踏まえ、本地区では次に掲げる事項を地区計画の目標とするとともに、神田錦町の核となる拠点においては、それぞれが持つ都市機能の強化等を図る。

1. 多様な人々が働き・訪れ・滞在する、地域環境と調和した地域活力のあるまち
2. 人々の憩いや賑わい、防災活動、地域コミュニティ等の様々な活動ができる大規模広場のあるまち
3. まちの特徴である交流・学び・祭礼等の地域文化を継承し発信していく機能のあるまち
4. コミュニティが活性化する仕組みや暮らしやすい居住機能、生活利便機能のあるまち
5. 周辺に足をのばしてみたいくなるような、歩いて楽しい歩行者空間や低層部に賑わいがあるまち
6. 防災機能を備え安全安心で環境にやさしく自然を身近に感じられるまち



■既存地区（A～C地区）の方針概要 ※赤字は追記部分

建替えや既存建物の有効活用等を前提とし、賑わい機能の誘導に加え、以下の内容を各地区の方針とする。

●A地区

居住環境に配慮した、高層の商業・業務を主体とした複合市街地の形成

●B地区

居住環境に配慮した、中・高層の商業・業務を主体とした複合市街地の形成

●C地区

住宅と商業・業務施設が共存・調和した中高層の複合市街地の形成

■新規地区（D地区）の方針概要 ※赤字は追記部分

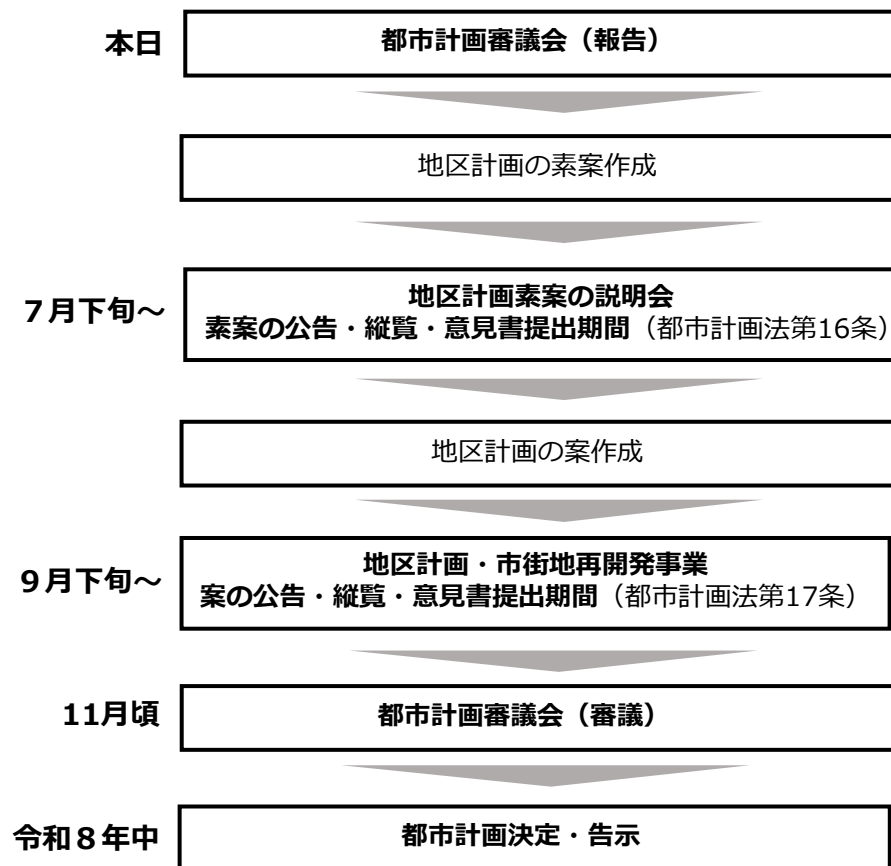
- ・ 地域活力の向上を目指す核となる複合交流拠点の形成
- ・ 多様な人々の活動の場となる大規模広場の誘導
- ・ 地区内の円滑な交通処理と安全で快適な歩行者空間の創出
- ・ 主要道路に面する建物低層部では、広場と一体的な賑わい機能の誘導

■D地区施設の整備方針 ※赤字は追記部分

- ・ 安全で快適な歩行者空間の創出を図り、区画道路を拡幅整備
- ・ 多様な地域の活動・交流の促進、一時避難、滞在場所の創出を図り、地域の防災活動拠点となる広場を整備
- ・ 歩行者の安全性、快適性、滞在性及び回遊性の向上を図り、補助第96号線及び区画道路沿道に公共空地を整備
- ・ 地区全体の歩行の回遊性向上を図り、歩行者通路を整備

7. 今後の予定

■今後の都市計画手続きについて



<参考>

東京都（都市再生特別地区手続きの流れ）

