

令和5年5月16日

組合設立認可

東京都告示第648号

事業計画書

神田小川町三丁目西部南地区市街地再開発組合

目 次

1. 地区、事業及び施行者の名称	1
(1) 地区の名称	
(2) 事業の名称	
(3) 施行者の名称	
2. 施行地区の概況及び事業の目的	1
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3. 施行地区	1
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区の位置図	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区の区域図	
(5) 施行地区の面積	
4. 設計の概要	2
(1) 設計説明書	
1) 設計方針	
2) 施設建築物の設計の概要	
3) 施設建築敷地の設計の概要	
4) 公共施設の設計の概要	
5) 住宅建設の概要	
(2) 設計図	
1) 施設建築物の設計図	
2) 施設建築敷地の設計図	
3) 公共施設の設計図	
5. 事業施行期間	4
6. 資金計画	5
(1) 資金計画	
7. 添付書類	

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

神田小川町三丁目西部南地区

(2) 事業の名称

神田小川町三丁目西部南地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

神田小川町三丁目西部南地区市街地再開発組合

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

当地区は、JR 御茶ノ水駅、地下鉄神保町駅に近接し、楽器店、書籍・古書店、スポーツ用品店等が集積する靖国通りと明大通りの駿河台下交差点に面しており、交通利便性が高く特色ある商業地の立地である。

当地区では、歩行者空間や住民・来街者が滞留できる広場等のオープンスペースの不足、地元町会や商店会等の地域コミュニティの弱体化、にぎわいの衰退が問題となっている。また、大半の建物が老朽化しているのにもかかわらず、地権者の高齢化、宅地の細分化、私道の存在等の理由により、建物の更新が進まず、都市防災性の向上や立地を活かした土地利用が図られていない状況にある。さらに、当地区が面する靖国通り及び明大通りは、緊急輸送道路に指定されており、沿道建物の耐震化が急務となっている。

(2) 事業の目的

当事業は、老朽化した建築物等を集約整備し、高層化することにより、住宅、事務所及び店舗等が調和した総合的な街づくりを推進し、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ものである。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

当地区は、JR 御茶ノ水駅、地下鉄神保町駅に近接し、靖国通りと明大通り、特別区道千第 438 号に囲われた地区であり、駿河台下交差点に面した位置にある。

(2) 施行地区の位置図

別添図面 1 の通り

(3) 施行地区の区域

東京都千代田区神田小川町三丁目

10 番 1、10 番 2、10 番 3、10 番 4、10 番 5、10 番 6、10 番 7、10 番 8、10 番 9、
10 番 10、10 番 11、10 番 12、10 番 13、10 番 14、10 番 15、10 番 16、10 番 17、
10 番 18、10 番 19、10 番 20、10 番 21、10 番 22、10 番 23、10 番 24、10 番 25、
10 番 26、10 番 27、10 番 28、10 番 29、10 番 30、10 番 31、10 番 32、10 番 33、
10 番 34、10 番 35、10 番 36、10 番 37、10 番 38、10 番 39、10 番 40、10 番 41、
10 番 42、10 番 43、10 番 44、10 番 45、10 番 46、10 番 47

無地番（放射街路 15 号、補助街路第 167 号の各一部、特別区道千第 438 号の全部）

(4) 施行地区の区域図

別添図面 2 の通り

(5) 施行地区の面積

約 0.6ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

土地の高度利用を図り、業務・居住・商業機能を維持・向上を図るとともに、地域の活性化や憩いの場となる安全で快適なオープンスペースや歩行者空間を確保する。

また、特色ある機能の集積が結節する当地区の特徴を踏まえた賑わい形成を図るとともに、駿河台下交差点に位置した視認性の高い立地特性を活かして、ランドマークの創出を図る。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

- a) 周辺の商店街と連続した賑わいを維持していくため、建物の低層部は商業施設を中高層部に業務施設・都市型住宅を整備する。
- b) 高い耐震性能を確保するとともに防災備蓄倉庫等を整備する。
- c) 敷地沿道部分に歩行者空間を確保するとともに、広場などオープンスペースを配置し、来街者等が安全、快適に過ごせる空間を整備する。

(ロ) 建ぺい率及び容積率等

建築敷地面積	建築面積	延べ面積	建ぺい率	容積率
約 2,410 m ²	約 1,540 m ²	約 31,120 m ² (注 1)	約 64%	約 1019% (注 2)

(注 1) 駐車場等の面積を含む

(注 2) 容積対象延べ面積：約 24,550 m²

(ハ)各階床面積等

階	用途	床面積	備考
PH2	塔屋	約 30 m ²	・ 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 ・ 規模：地下 2 階、 地上 22 階、 塔屋 2 階 ・ 最高高さ：約 110m ・ その他施設等 駐車場：約 84 台 駐輪場：約 149 台
PH1	塔屋	約 100 m ²	
22	住宅	約 1,110 m ²	
21	住宅	約 1,110 m ²	
20	住宅	約 1,110 m ²	
19	住宅	約 1,110 m ²	
18	住宅	約 1,110 m ²	
17	住宅	約 1,110 m ²	
16	住宅	約 1,110 m ²	
15	住宅	約 1,110 m ²	
14	住宅	約 1,110 m ²	
13	住宅	約 1,060 m ²	
12	共用部	約 720 m ²	
11	事務所	約 1,420 m ²	
10	事務所	約 1,420 m ²	
9	事務所	約 1,420 m ²	
8	事務所	約 1,420 m ²	
7	事務所	約 1,420 m ²	
6	事務所	約 1,420 m ²	
5	事務所	約 1,420 m ²	
4	事務所	約 1,420 m ²	
3	商業	約 1,410 m ²	
2	商業	約 1,340 m ²	
1	商業	約 1,460 m ²	
B 1	駐車場・機械室等	約 2,070 m ²	
B 2	機械式駐車場	約 1,580 m ²	
計		約 31,120 m ²	

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ)設計方針

- a) 敷地の沿道部分における壁面の後退部分は歩道状に整備し、歩道と一体的な空間を創出することにより安全で快適な歩行者空間を整備する。
- b) 広場は、地域の人々や来街者が憩い、賑わい、交流できる場となるように整備するとともに、隣接街区への見通しや通り抜けに配慮する。

種 別	名 称	備 考
歩道状空地	歩道状空地 1 号	特別区道 千第 438 号沿い、幅員 3m、延長約 80m、新設
	歩道状空地 2 号	放射街路第 15 号及び補助線街路第 167 号沿い、幅員 2m、延長約 140m、新設
広 場	広場 1 号	約 240 m ² 、階段を含む、新設
	広場 2 号	約 370 m ² 、一部屋内、階段、昇降設備、防風設備等を含む、新設

	広場 3 号	約 130 m ² 、2 階屋内、柱型、昇降設備を含む、新設
--	--------	---

(ロ) 公共施設

補助線街路第 167 号（明大通り）、特別区道千第 438 号（富士見坂）は、電線類の地中化を図り、敷地内の歩道状空地と合わせて安全で快適な歩行者空間を整備する。

(ハ) 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は約 74%である。

4) 公共施設の設計の概要

	種 別	名 称	幅員	延長	備 考
道 路	幹線街路	放射街路第 15 号	17.64～18.40m (35.59～36.80m)	約 86m	整備済
		補助線街路第 167 号	10.94～11.62m (21.88～22.60m)	約 133m	
	区画街路	特別区道 千第 438 号	8.0m	約 87m	再整備

※幅員における（ ）内は、事業区域外も含む全幅員

5) 住宅建設の概要

(イ) 住戸戸数

住宅の種類		戸当り床面積 (専有面積)	所有形態
型	戸数		
2 L D K	約 39 戸	約 46 m ² ～70 m ²	区分所有
2 L D K 又は 3 L D K	約 32 戸	約 70 m ²	
3 L D K	約 32 戸	約 80 m ² ～125 m ²	
4 L D K	約 1 戸	約 90 m ²	
合計	約 104 戸	平均 約 72.15 m ²	—

(ロ) 住宅延べ面積 約 12,480 m²（駐車場等の部分を除く）

(2) 設計図

- | | |
|---------------|------------|
| 1) 施設建築物の設計図 | 添付図面 3 の通り |
| 2) 施設建築敷地の設計図 | 添付図面 4 の通り |
| 3) 公共施設の設計図 | 添付図面 5 の通り |

5. 事業施行期間

・事業施行期間（予定）

自 事業計画認可公告日 ～ 至 令和 12 年 5 月 31 日

・建築工事期間（予定）

着工 令和 7 年 12 月

竣工 令和 11 年 5 月

6. 資金計画

(1) 資金計画

(単位 百万円)

収入金	項目	金額
	補助金	2, 1 5 9
	社会資本整備	(1, 9 7 9)
	総合交付金	
	防災省エネまちづくり	(1 8 0)
	緊急促進事業補助金	
	公共施設管理者負担金	0
	参加組合員負担金	2 1, 4 0 0
	保留床処分金	0
	その他	0
	合計	2 3, 5 5 9

支出金	項目	金額
	調査設計計画費	1, 2 1 8
	土地整備費	6 6 4
	補償費	4, 9 9 2
	工事費	1 5, 2 2 3
	営繕費	0
	借入金利子	4 1 7
	事務費	1, 0 4 5
	その他	0
	合計	2 3, 5 5 9



凡 例



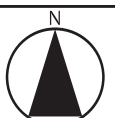
施行地区

出典：国土地理院ウェブサイト

施行地区位置図

S=1/10,000

0 50 250 500m





凡 例

-  施行地区
-  町丁界

東京都千代田区
神田錦町一丁目

出典：国土地理院ウェブサイト

施行地区位置図

S=1/2,500

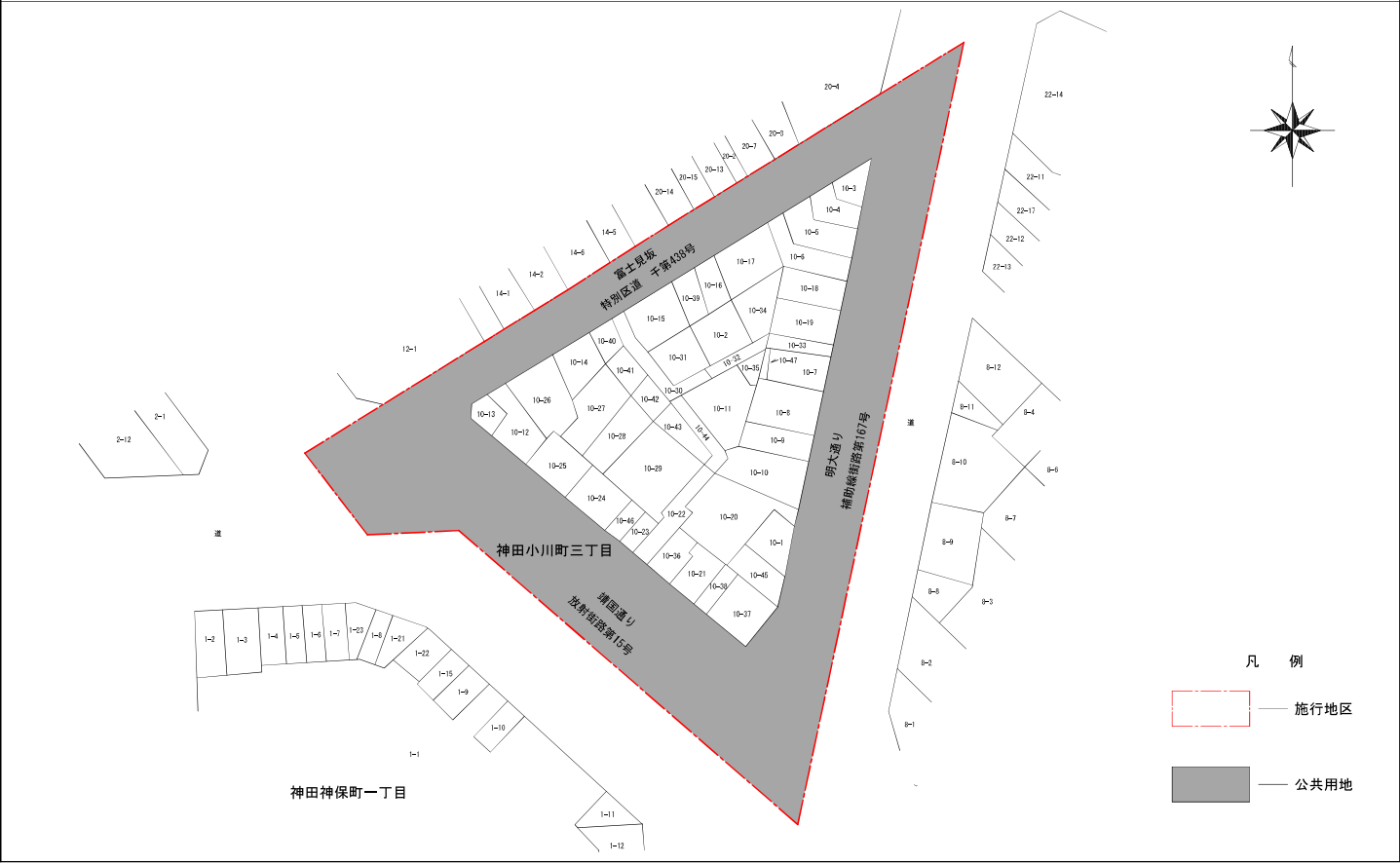
0 10 50 100m

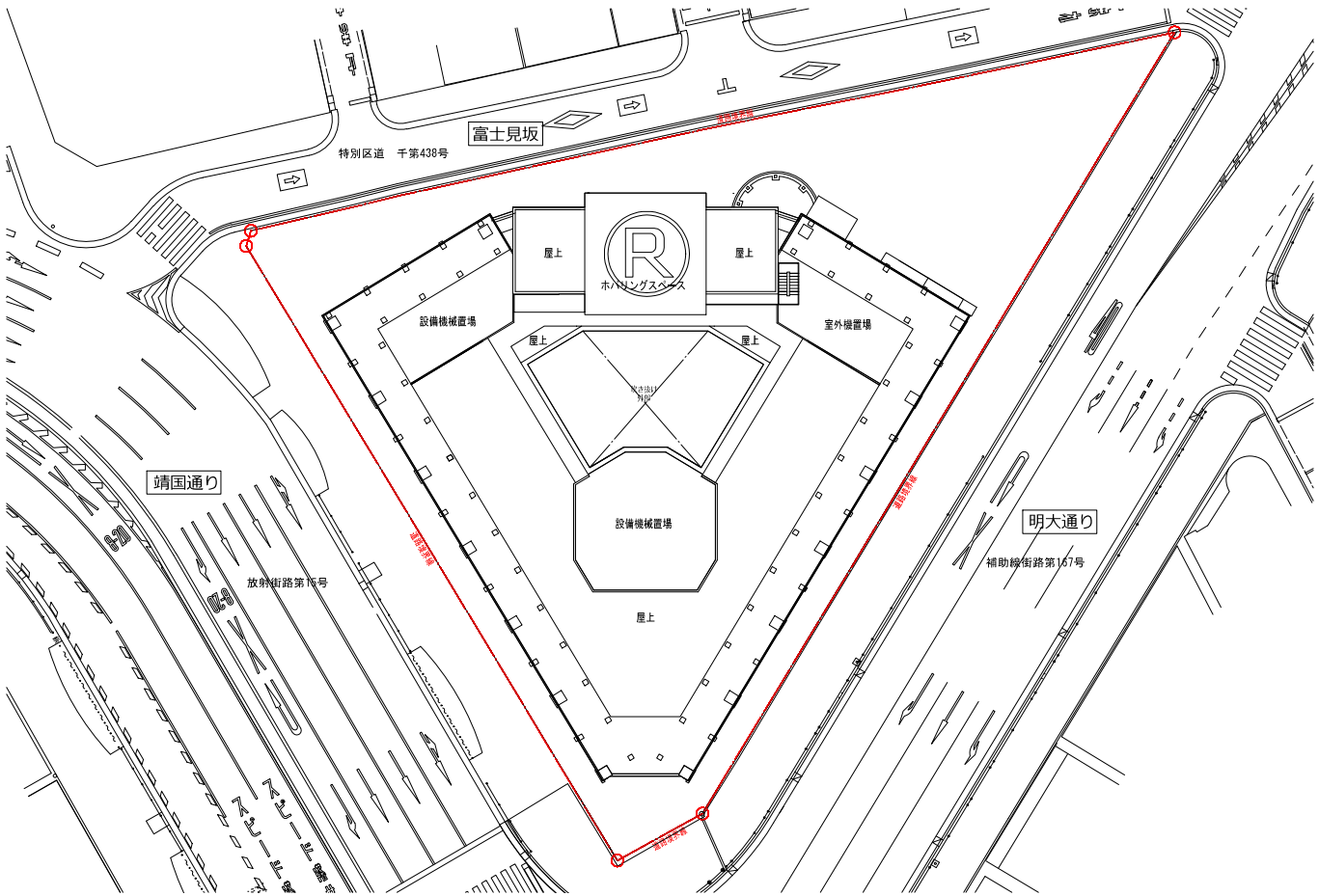


神田小川町三丁目西部南地区第一種市街地再開発事業

施行地区区域図

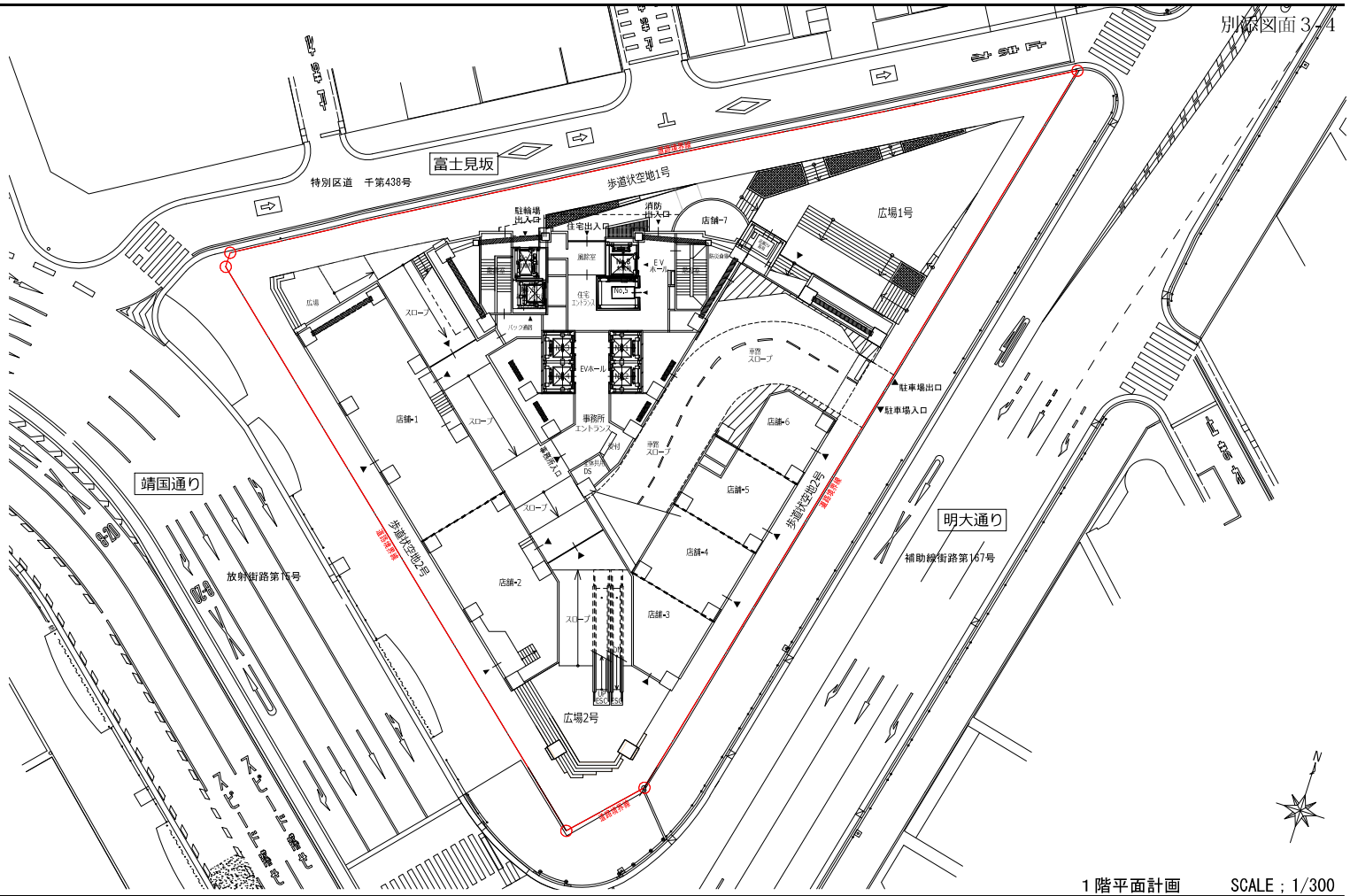
S = 1 / 6 0 0

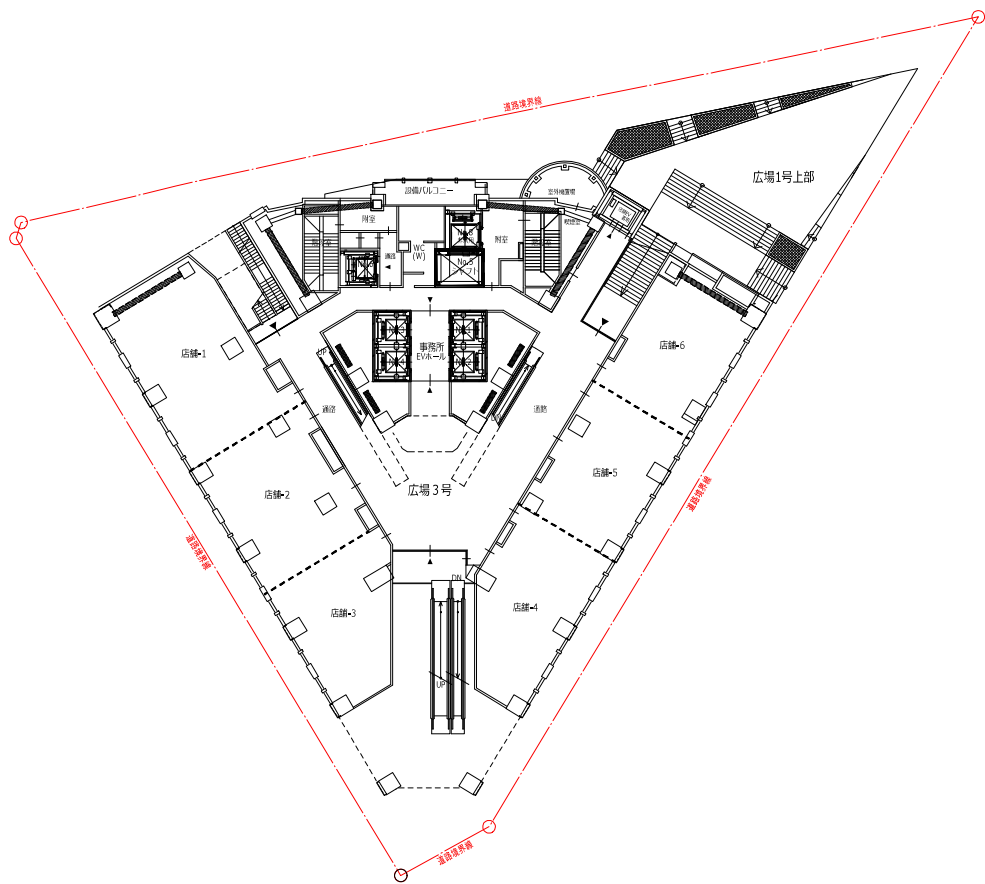


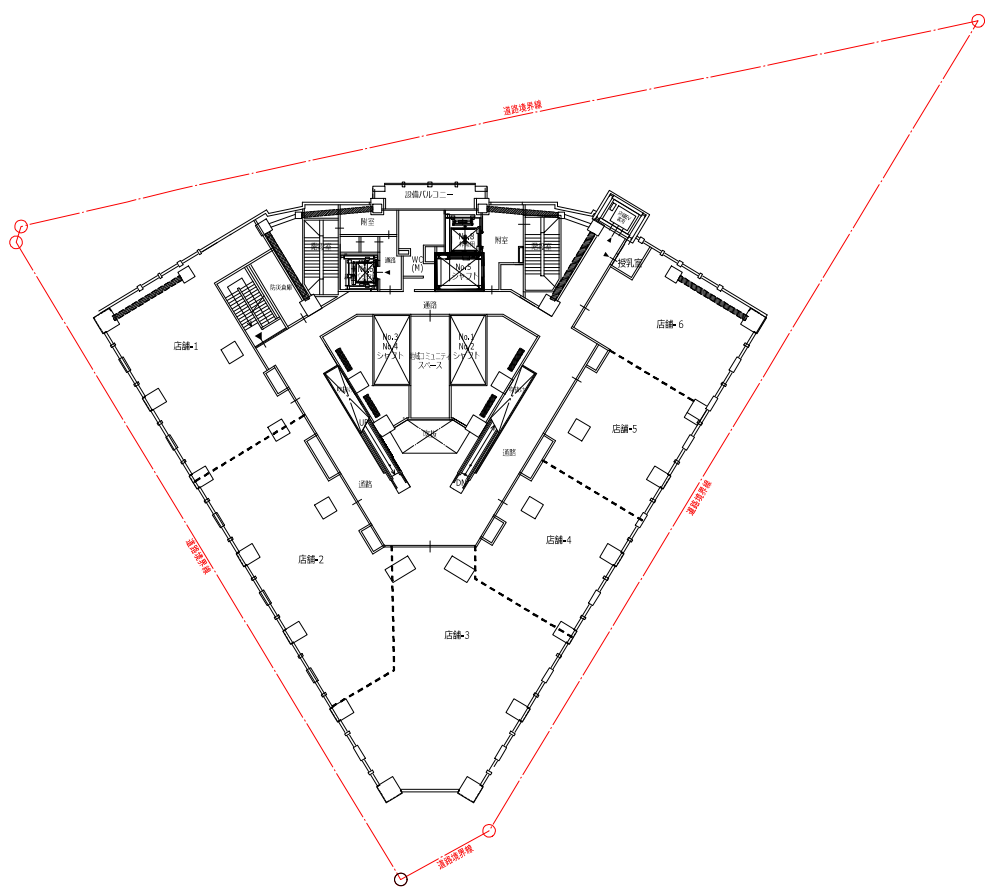


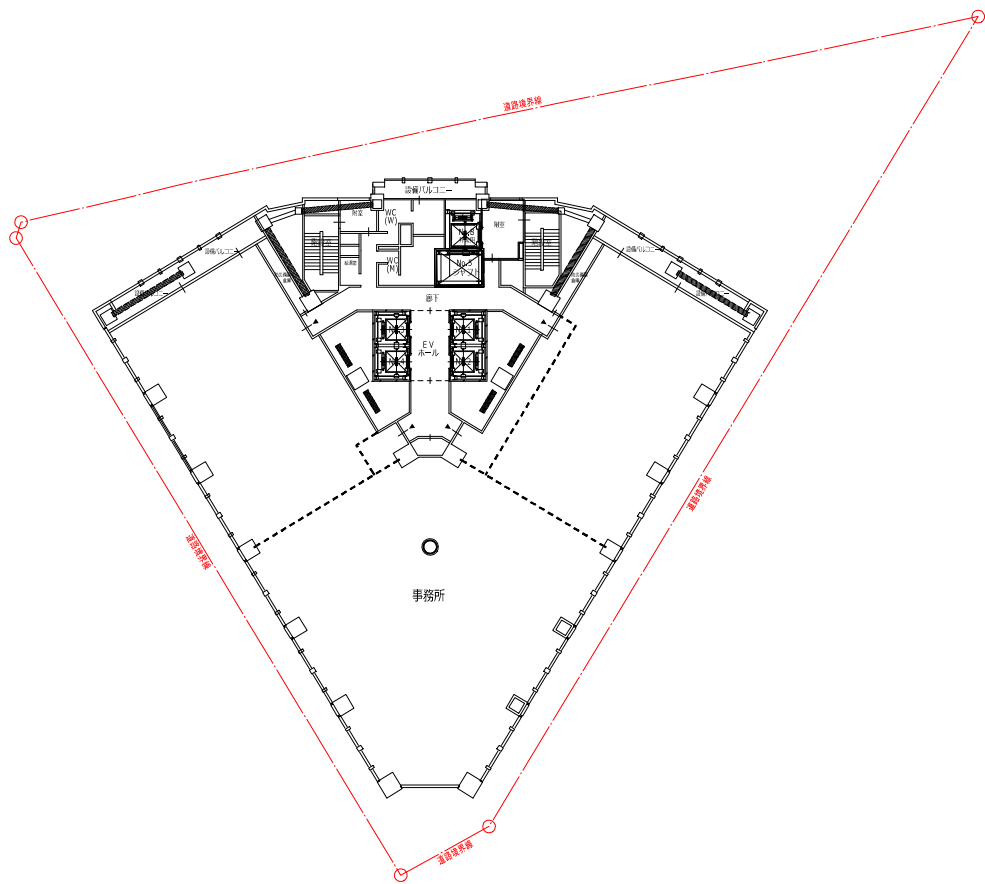


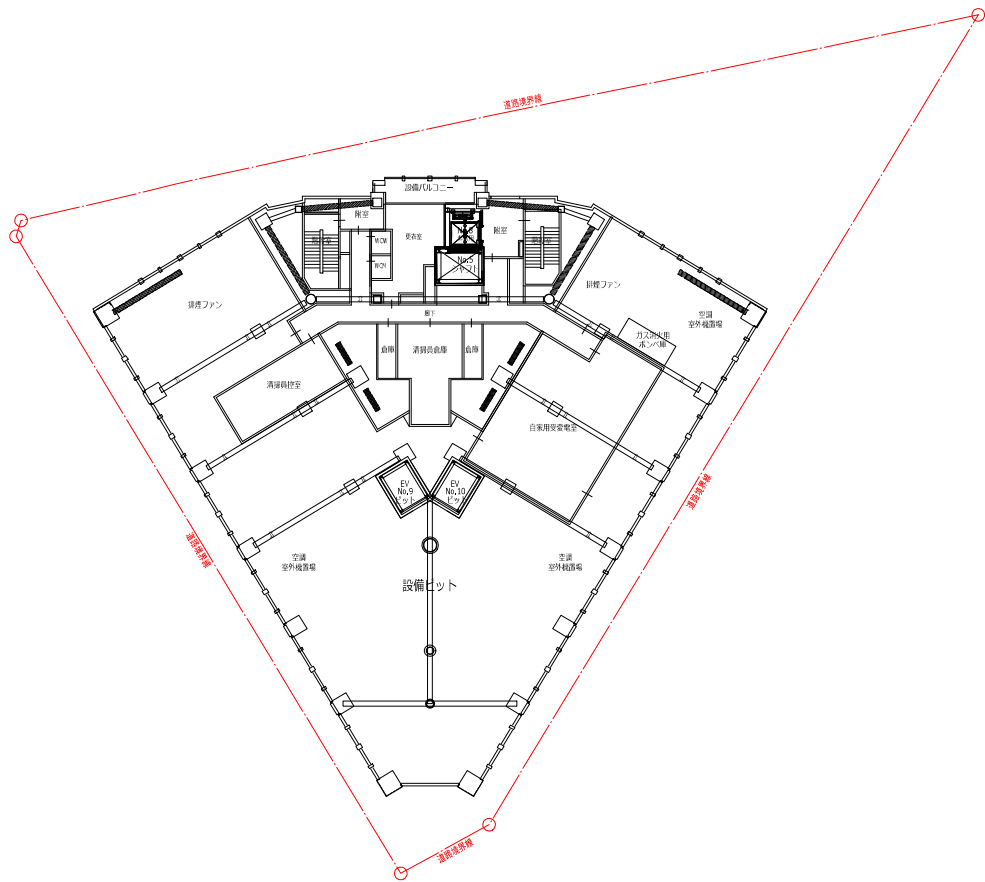


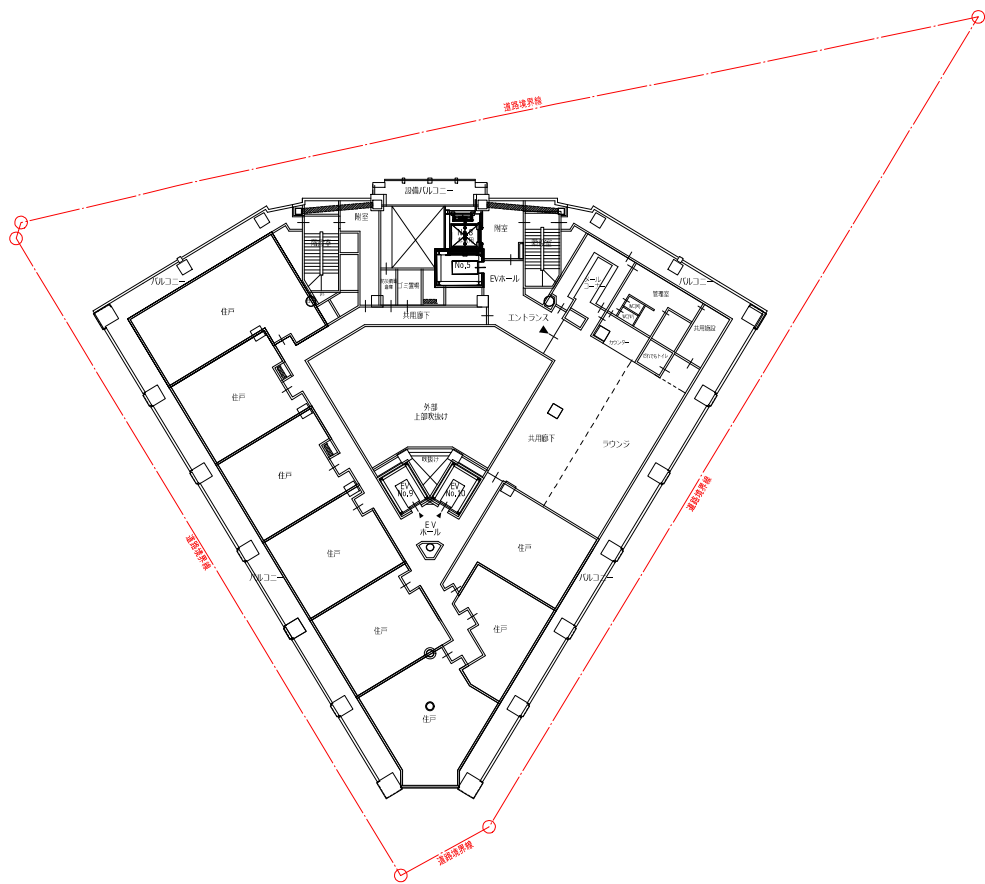


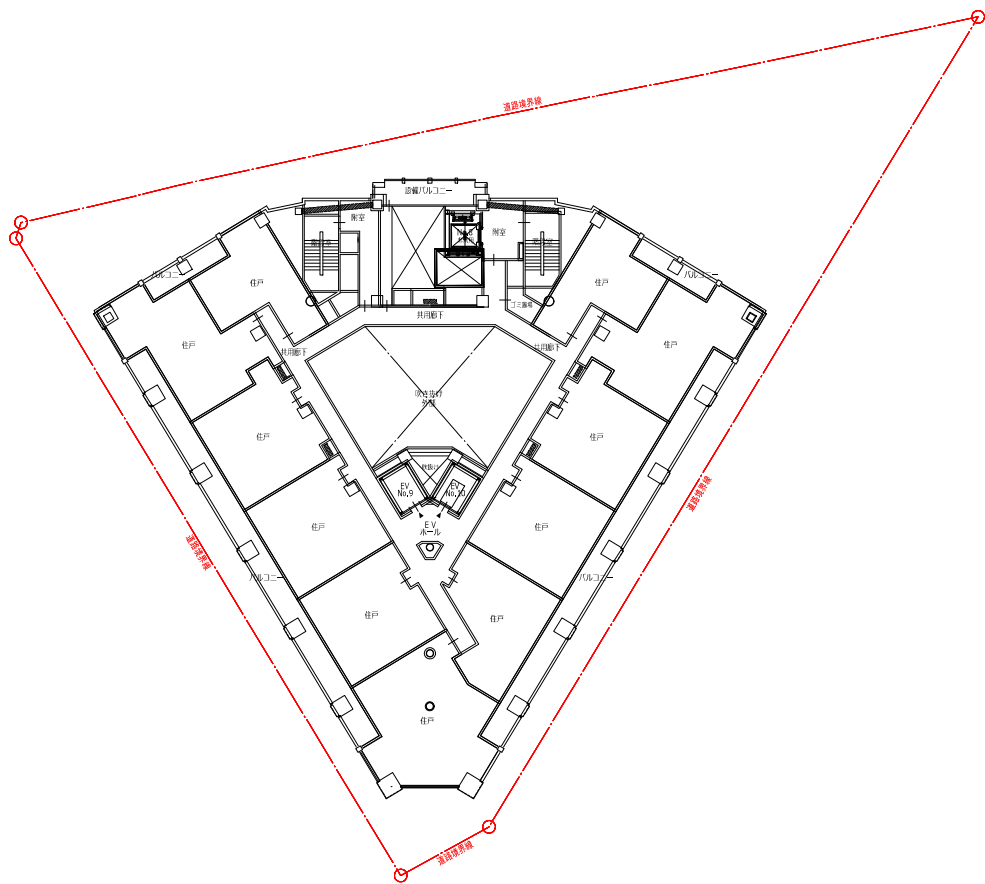


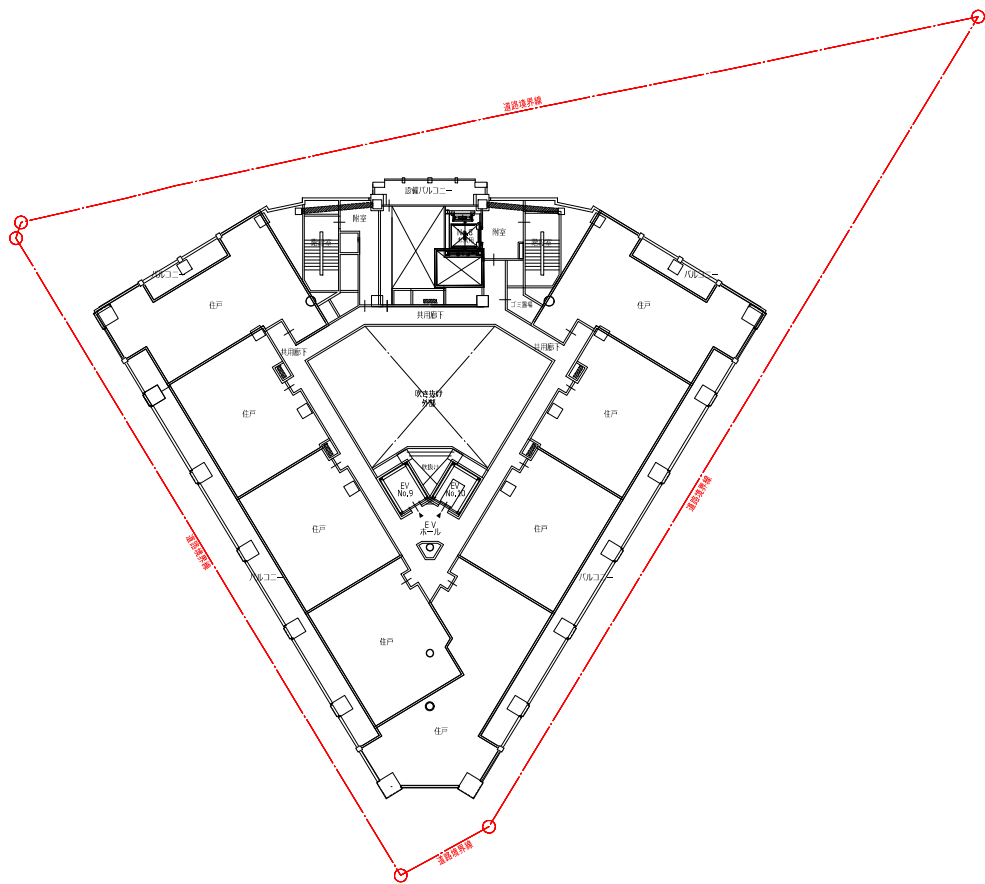


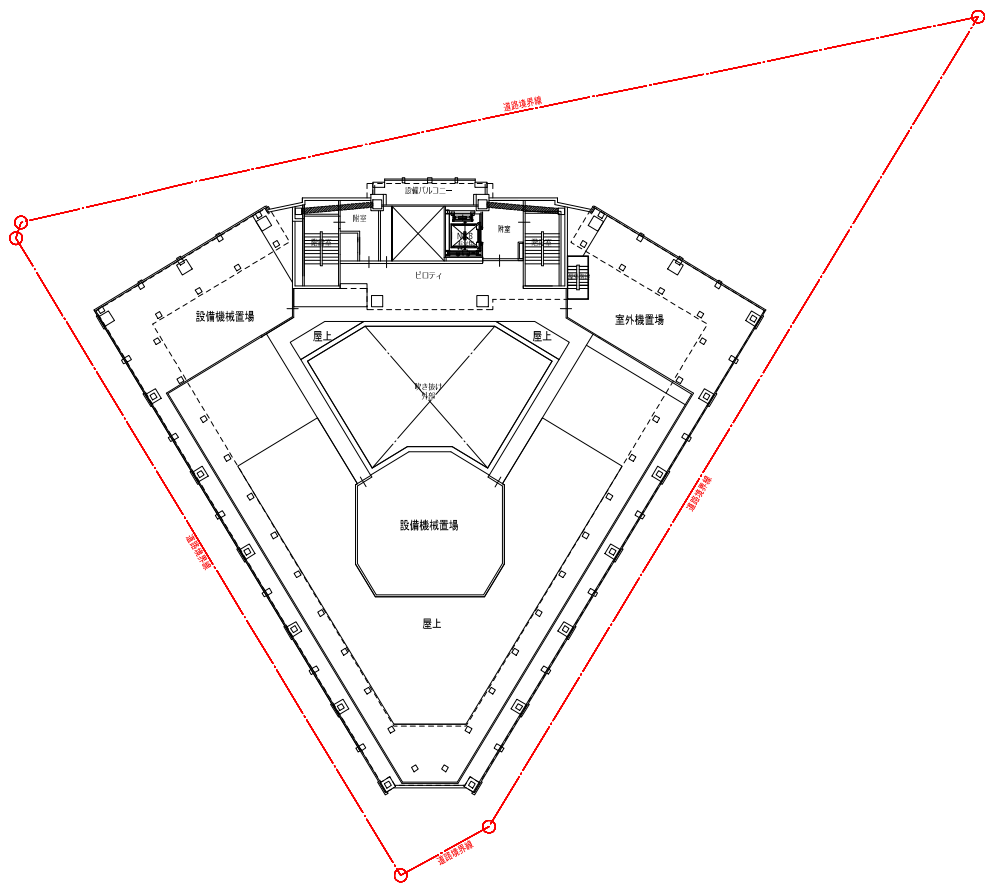


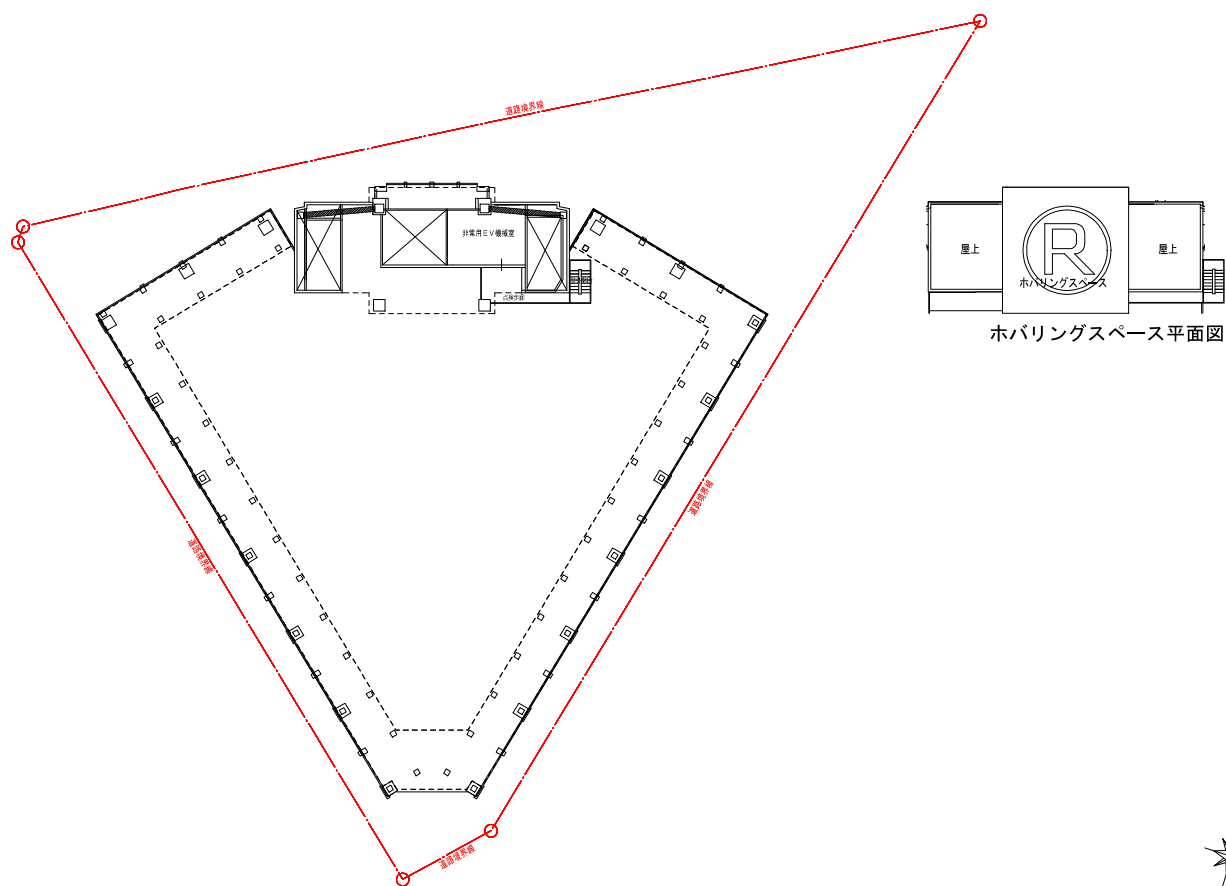






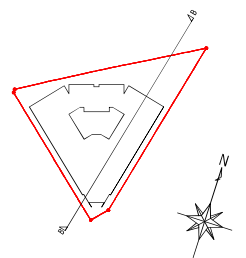
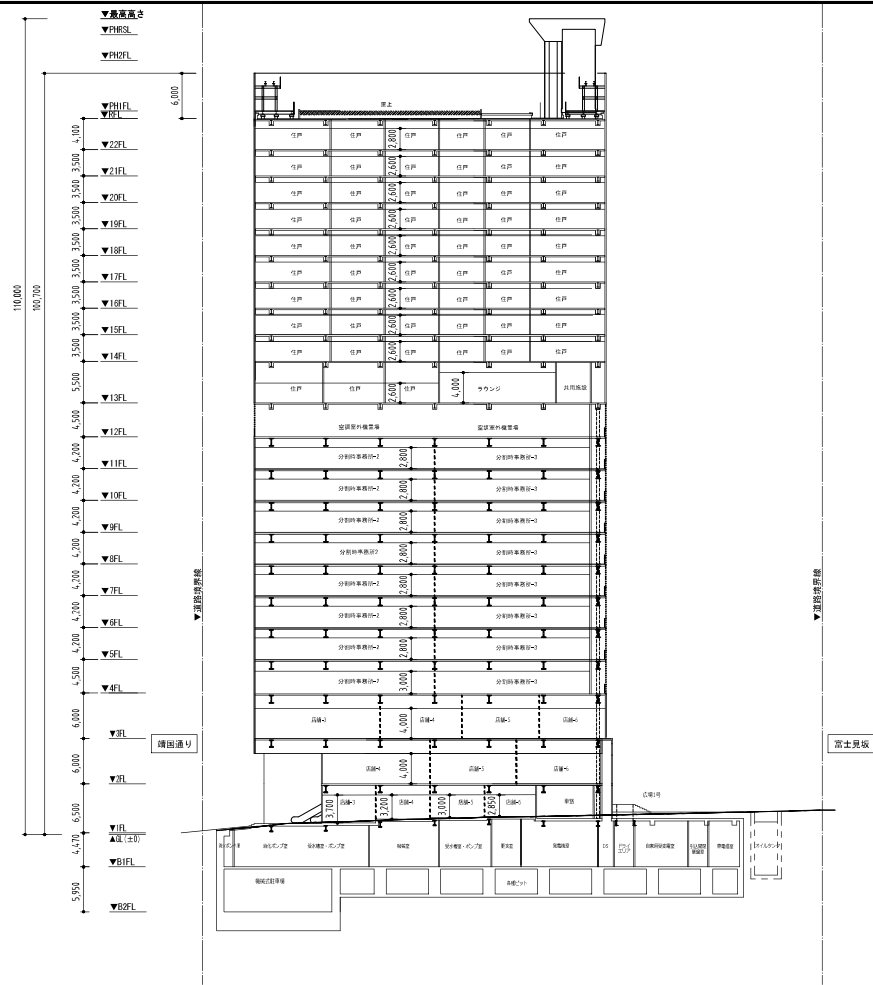




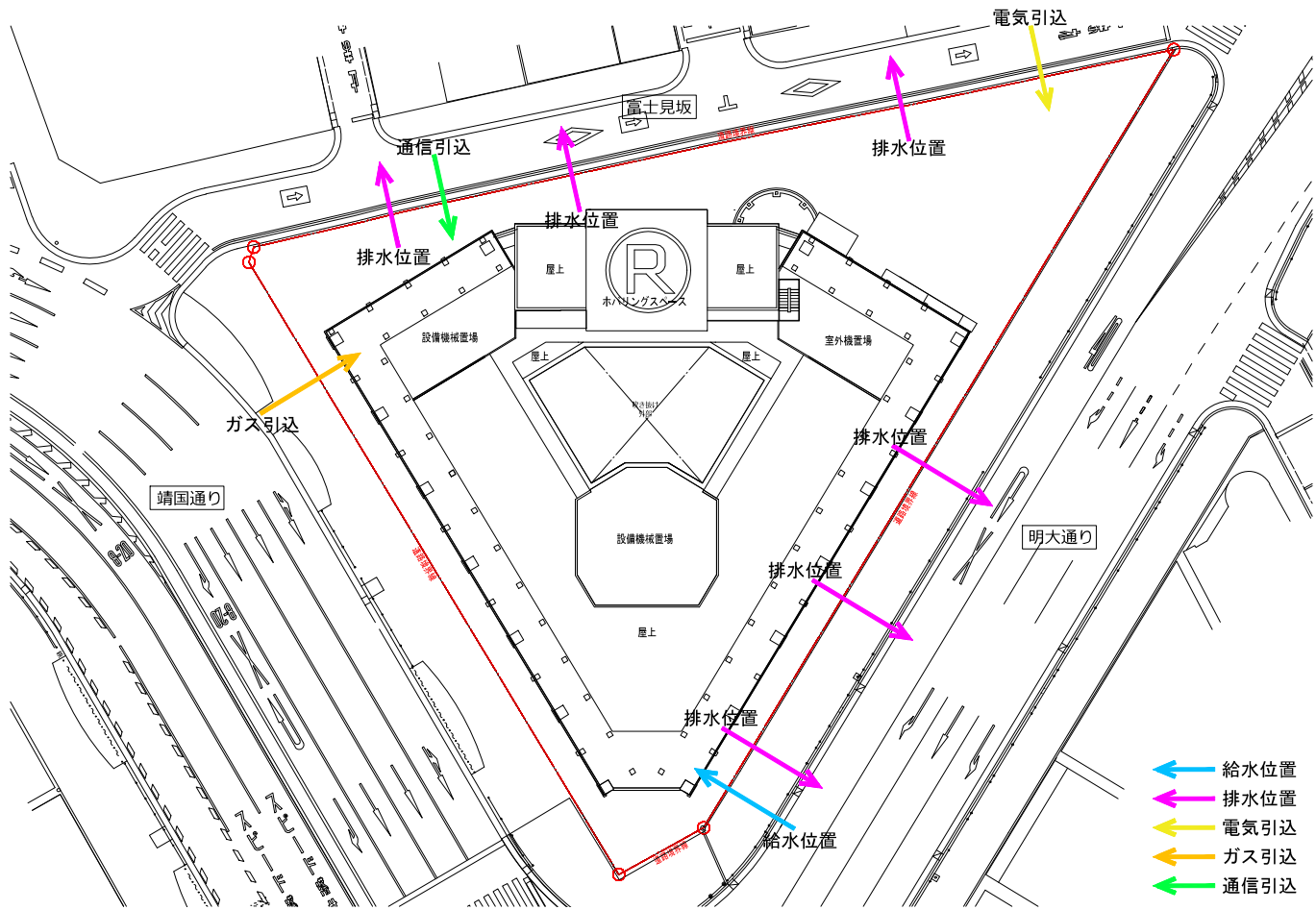


塔屋 2 階平面計画

SCALE ; 1/300



断面図-B SCALE : 1/500

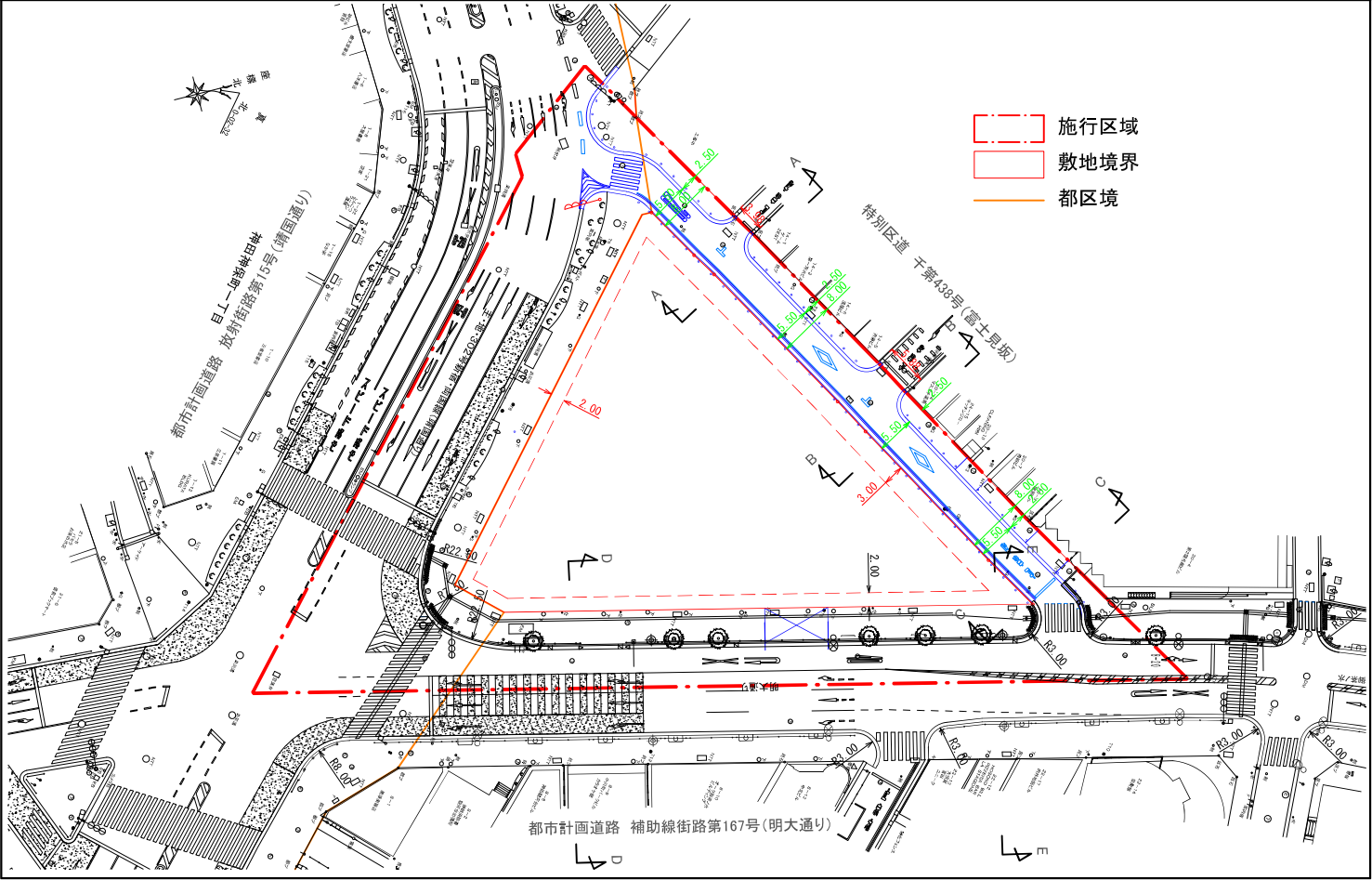


神田小川町三丁目西部南地区第一種市街地再開発事業

公共施設の設計図 計画図

S=1:500

*千代田区における「明大通りⅡ期歩道拡幅工事」完了後(2023年5月予定)とする



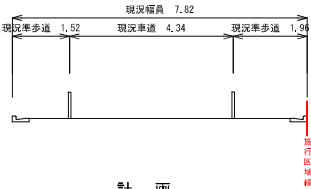
神田小川町三丁目西部南地区第一種市街地再開発事業

公共施設の設計図 標準断面図

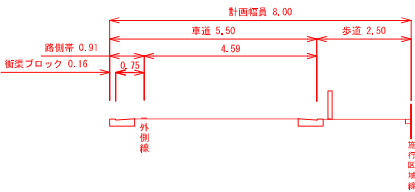
S=1:100(200)

A-A断面 特別区道千第438号

現況

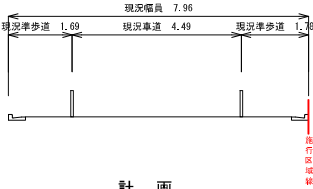


計画

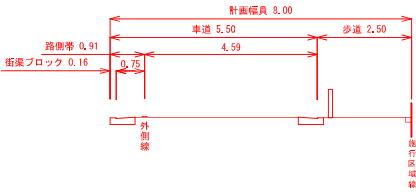


B-B断面 特別区道千第438号

現況

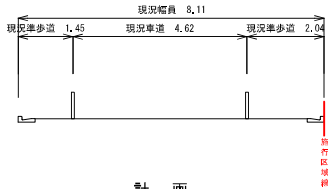


計画

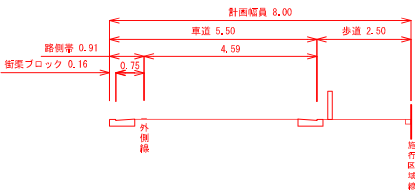


C-C断面 特別区道千第438号

現況



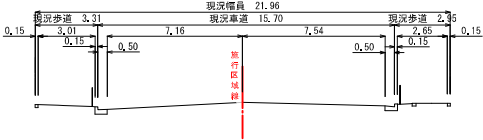
計画



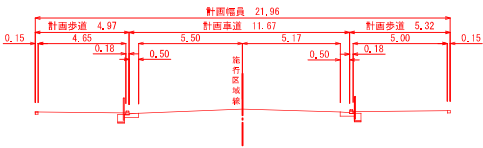
D-D断面 補助線街路第167号

<単路部>

現況



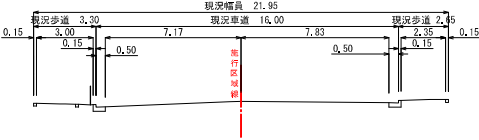
現況2・計画



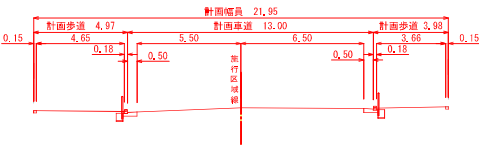
E-E断面 補助線街路第167号

<交差点部>

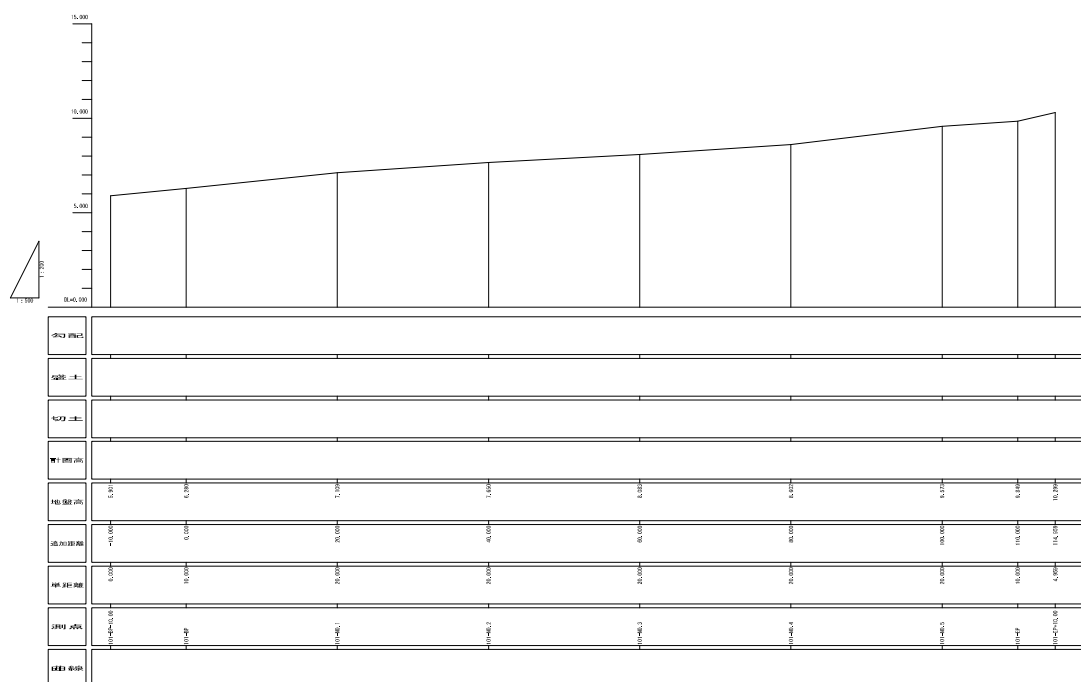
現況



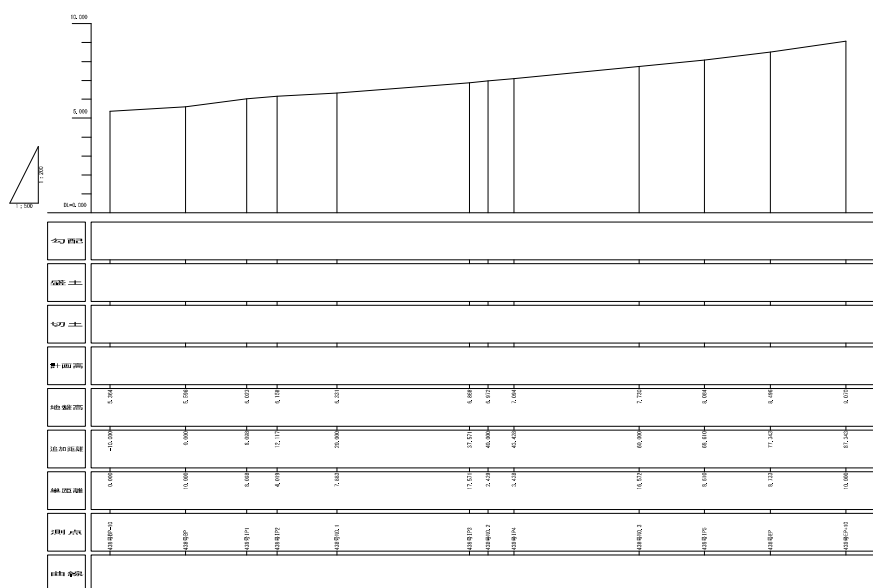
現況2・計画



都市計画道路 補助線街路第167号(明大通り)



千代田特別区道第438号(富士見坂)



神田小川町三丁目西部南地区第一種市街地再開発事業

公共施設の設計図 無電柱化整備範囲図

S=1:500

* 千代田区における「明大通りⅡ期歩道拡幅工事」完了後(2023年5月予定)とする

