

名称	神田淡路町周辺地区地区計画
位置※	千代田区神田駿河台三丁目、神田駿河台四丁目、神田小川町一丁目、神田淡路町一丁目、神田淡路町二丁目及び神田須田町一丁目各地内
面積※	約 17.8ha
地区計画の目標	<p>本地区は、秋葉原電気街・お茶の水学生街・神田駅周辺繁華街・神田小川町スポーツ用品店街など特徴的な境界に囲まれた、商業・業務機能と居住機能が共存した地区である。江戸期には駿河台付近に大名屋敷、武家屋敷が広がり、また明治期には須田町付近が市電・鉄道の結節点として栄えるなど、歴史性に富んだ地区であり、現在も地区内には老舗の商店群、中央線沿いの赤レンガ高架が残り、旧万世橋駅を中心としたまちの骨格が一部に垣間見られる。また地区境界には神田川が流れ、高台の駿河台から神田淡路町方面に向かって下る坂道など、地形的な特徴も有している。</p> <p>一方、地区内には緑が少なく、憩いやうるおいのある場が乏しい。また、地区の一部では細街路が多く存在し、市街地の機能更新とあわせた防災機能の向上が望まれている。近年は幹線道路沿い等において様々な再開発の動きも見られ、地区の特徴を活かした景観の形成を図るとともに、こうしたまちづくりの動きと連携して、地区の環境向上、歩行者ネットワークの構築などが望まれている。</p> <p>そこで本地区では、都市計画公園などの公共施設の再編整備を図るとともに、淡路小学校跡地の活用とその周辺の建築物の更新にあわせて、回遊性と魅力ある都市空間を創出し、地区の特性を踏まえて居住機能と商業・業務機能が調和した、安全でうるおいのある複合市街地の形成を目指す。加えて、ヒートアイランド対策を進めるとともに、地球温暖化対策についても取り組み、都市の環境の改善を目指す。</p> <p>また、定住性の高い住宅整備を誘導し、住宅用途の維持を図るとともに、これまで培われてきたまちの住まい方を尊重することにより、良好な地域コミュニティを維持・創出する。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>本地区全体としては、中高層の複合市街地として、居住機能と商業・業務機能が調和した、住み続けられる健全なまちづくりを目指し、定住性の高い住宅を誘導するとともに性風俗営業等に対する建築規制等を行う。</p> <p>その上で、本地区を以下の4つの地区に区分し、各地区の特性に応じた良好な土地利用を誘導する。</p> <p>[A地区] 本郷通り・淡路坂・区道 561 号沿いについては、現在の敷地規模を活かした高度利用を誘導し、あわせて歩行者空間整備や緑化を推進するとともに、旧交通博物館周囲の赤レンガ高架などの景観資源の活用を図る。</p> <p>靖国通り沿いや中央通り沿いなど、比較的小規模な敷地が多い地区については、今ある集積を活かしながら、業務・商業を中心とした機能更新を誘導し、低層部には賑わいの連続性を創出する。</p> <p>[B地区] 神田淡路町周辺地区の中心としてふさわしい魅力的な公共施設の整備及び住宅と商業・業務施設が調和した市街地の形成に向け、淡路小学校跡地を活用し土地の集約化を図り、合理的で健全な高度利用を誘導する。あわせて、コミュニティ拠点としての文化・交流機能を充実させるとともに、歩行者空間の確保、沿道の緑化等による防災性能や環境の向上を図る。</p> <p>[C地区] 細街路が多く、一部では建物が密集している市街地において、建物更新により不燃化や共同化を誘導し、定住性の高い住宅の確保、道路空間の確保、安全性の向上などを図る。</p> <p>[D地区] 歴史的建造物が多く残る市街地において、定住性の高い住宅の確保、住宅と商業・業務が調和した土地利用の誘導を図るとともに、歴史的景観に配慮した景観の形成を図る。</p>
地区施設の整備の方針	<p>地区内及び地区周辺（秋葉原電気街・お茶の水学生街・神田駅周辺繁華街・神田小川町スポーツ用品店街）との回遊性を高めるとともに居住環境の向上を図るため、幹線道路沿道や、地区内の主要な歩行者ネットワークとなる、淡路坂・新坂・観音坂・区道 561 号などにおいて、安全で快適な歩行者空間整備を推進する。</p> <p>特に、市街地再開発事業等のまちづくりでは、街区の再編による道路環境整備を推進し、歩道状空地や周辺道路における電線共同溝等の整備により緑豊かでゆとりある歩行者空間の形成を図り、あわせてこれらの保水性舗装等のヒートアイランド対策や、人々の憩いとふれあいの場となる公園・広場等の整備を誘導する。さらに、地域を主体とした組織を構成し、整備された公共施設の維持保全を図る。</p>

<p>建築物等の規制・誘導の方針</p>	<p>地形的な特徴や歴史的景観、周辺環境に配慮した形態・意匠とするとともに、敷地内緑化、屋上緑化、壁面緑化などによりヒートアイランド対策に寄与する計画を誘導する。また、地球温暖化への対策として、建築物等の省エネルギー性能の向上などについても誘導していく。</p> <p>既存の中高層の市街地環境を基本とし、建築物の高さについては、一定規模以上の敷地に建築する場合であっても、地区周辺の大規模建築物の高さを目安として、概ね100m程度とし、B地区においては、当該地区計画区域の中心として相応しい魅力的な公共空間を確保するため、地区内で再編される都市計画公園と市街地再開発事業による空地とが一体的に整備される場合は、概ね150m程度とする。</p> <p>また、整備される公共施設については、更なる規模拡大を誘導していく。</p>
----------------------	---

地区整備計画	地区施設等の配置及び規模	種別	名称	幅員	延長	備考
		道路	区画道路1号※	12m	約135m	拡幅(約4m)
			区画道路2号※	12m	約125m	拡幅(約4m)
			区画道路3号※	12m	約100m	拡幅(約4m)
			区画道路4号※	8m	約40m	既設
			区画道路5号	6m	約40m	既設
			区画道路6号	6m	約35m	拡幅(約3m)
	広場	公共広場1号	面積 約700㎡		新設	
	その他の公共空地	歩道状空地1号	4m	約270m	新設	
		歩道状空地2号	1m	約70m	新設	
		歩行者通路1号	4m	約70m	新設(人工地盤上、ピロティ下及び階段を含む)	
		歩行者通路2号	4m	約45m	新設(人工地盤上、屋根下、ピロティ下及び階段を含む)	
		広場1号	面積 約1,200㎡		新設(内500㎡以上は公園と一体的に整備する)	
		広場2号	面積 約1,350㎡		新設(人工地盤上を含む)	

建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称 地区の面積	A地区 約 12.0ha	B地区 約 2.0ha	C地区 約 2.1ha	D地区 約 1.7ha
	建築物等の用途の制限※			<p>1 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 項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業及び同条第 9 項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物は建築してはならない。</p> <p>2 共同住宅（高齢者、障害者等の円滑な使用に配慮した構造・設備等を有するもの及び入居者が生活上の指導又は援助等を受けながら共同生活を営む住戸を除く。）の用に供する部分の住戸の数が 10 以上、かつ、当該建築物の階数が 4 以上で次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物についてはこの限りではない。</p> <p>(1) 1 の住戸の床面積が 30 m²を超えるものの床面積の合計が、当該建築物における住宅の用途に供する部分の床面積（共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積を除く。以下この項において「住宅用途床面積」という。）の合計の 3分の2未滿となるもの。</p> <p>(2) 1 の住戸の床面積が 40 m²以上のものの床面積の合計が、住宅用途床面積の合計の 3分の1未滿となるもの。</p>	<p>2 共同住宅（入居者が生活上の指導又は援助等を受けながら共同生活を営む住戸を除く。）で次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。また、住宅として建築されたものを他の用途に変更してはならない。</p> <p>(1) 1 の住戸の床面積が 50 m²を超えるものの住戸の数が、当該建築物における住戸の数の 3分の2未滿となるもの。</p> <p>(2) 1 の住戸の床面積が 75 m²以上のものの住戸の数が、当該建築物における住戸の数の 3分の1未滿となるもの。</p> <p>(3) 日本住宅性能表示基準の高齢者等配慮対策等級が 3 未滿の住戸の数が当該建築物における住戸の数の 3分の1以上となるもの。</p> <p>3 延べ床面積が 20,000 m²を超える建築物で、次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 生活支援施設（生鮮三品取扱店舗）を 1,000 m²以上設けていないもの。</p> <p>(2) 子育て支援施設を設けていないもの。</p>	<p>2 共同住宅（高齢者、障害者等の円滑な使用に配慮した構造・設備等を有するもの及び入居者が生活上の指導又は援助等を受けながら共同生活を営む住戸を除く。）の用に供する部分の住戸の数が 10 以上、かつ、当該建築物の階数が 4 以上で次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物についてはこの限りではない。</p> <p>(1) 1 の住戸の床面積が 30 m²を超えるものの床面積の合計が、当該建築物における住宅の用途に供する部分の床面積（共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積を除く。以下この項において「住宅用途床面積」という。）の合計の 3分の2未滿となるもの。</p> <p>(2) 1 の住戸の床面積が 40 m²以上のものの床面積の合計が、住宅用途床面積の合計の 3分の1未滿となるもの。</p>

建築物等の高さの最高限度	<p>500 m²以上の敷地に建築する建築物の高さ（階段室その他これに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12mまでは当該建築物の高さに算入しない。）の最高限度は100mとする。</p> <p>ただし、良好な市街地環境の形成に資すると区長が認めた場合はこの限りでない。</p>	<p>1 500 m²以上の敷地に建築する建築物の高さ（階段室その他これに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12mまでは当該建築物の高さに算入しない。）の最高限度は100mとし、地区内の都市計画公園を再編拡大するとともに街区の周囲に配した空地と一体的に整備し、あわせて周辺道路環境を整備する市街地再開発事業の施設建築物については、階段室その他これに類する建築物の屋上部分も当該建築物の高さに算入し165mとする。</p> <p>2 前項の規定により建築物の高さの最高限度を165mとした場合においては、目隠し、装飾を目的とする工作物及びその他これらに類する工作物を含む建築物等の高さについても165mを超えてはならない。</p>	<p>500 m²以上の敷地に建築する建築物の高さ（階段室その他これに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12mまでは当該建築物の高さに算入しない。）の最高限度は100mとする。</p> <p>ただし、良好な市街地環境の形成に資すると区長が認めた場合はこの限りでない。</p>	<p>500 m²以上の敷地に建築する建築物の高さ（階段室その他これに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12mまでは当該建築物の高さに算入しない。）の最高限度は100mとする。</p> <p>ただし、良好な市街地環境の形成に資すると区長が認めた場合はこの限りでない。</p>
壁面の位置の制限	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。	—	—
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 広告物、看板等で、刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、景観又は風致を損ねるものは設置してはならない。</p> <p>2 建築物の形態及び意匠については、歴史的景観に配慮するとともに、良好な都市環境の形成に資するものとする。</p>			

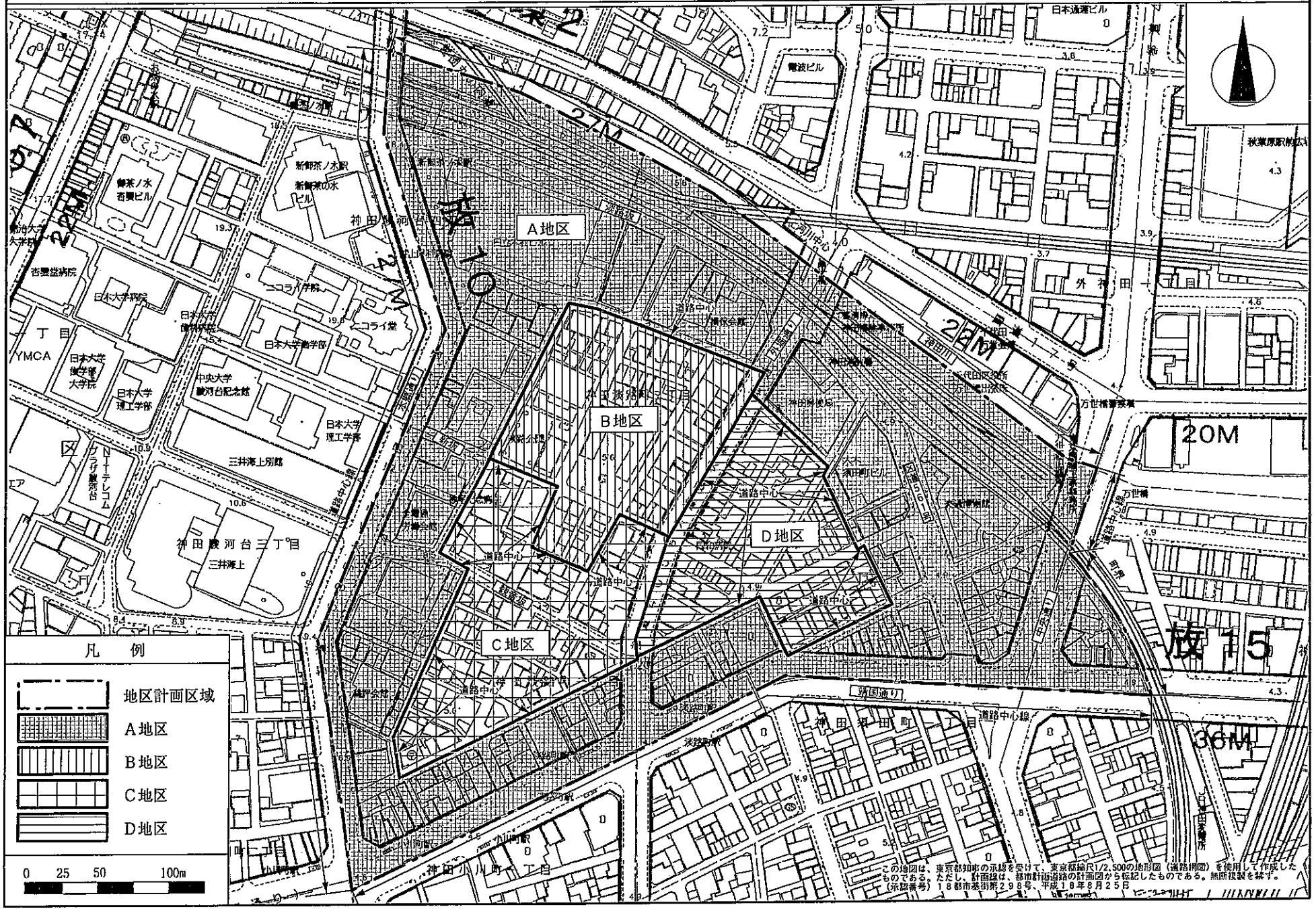
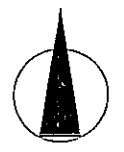
・「地区計画の区域、地区区分、地区施設の配置については、計画図に示すとおり。」

※知事同意事項




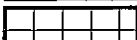

理由：B地区において、市街地再開発事業による都市機能の更新にあわせて空地等の確保や公共施設の拡大整備を図るため、地区計画を変更する。

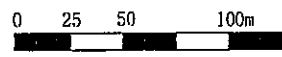
東京都市計画地区計画
 神田淡路町周辺地区地区計画（千代田区決定） 計画図1

S = 1/2500



凡 例

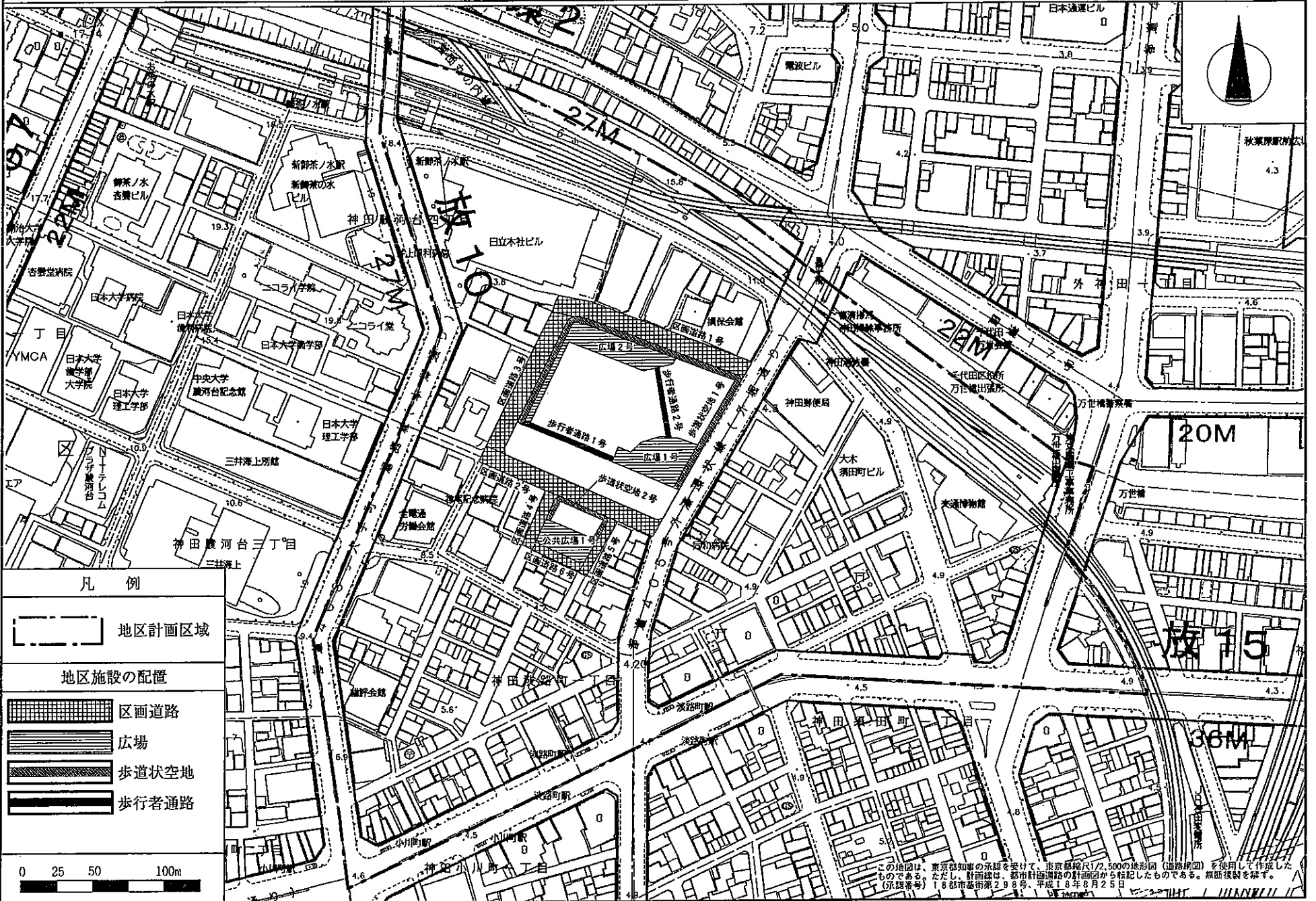
-  地区計画区域
-  A地区
-  B地区
-  C地区
-  D地区



この地図は、東京都90年の承諾を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路標高）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 18都市基街第298号、平成18年8月25日

東京都市計画地区計画
 神田淡路町周辺地区地区計画（千代田区決定） 計画図2




S = 1/2500



凡例

地区計画区域

地区施設の配置

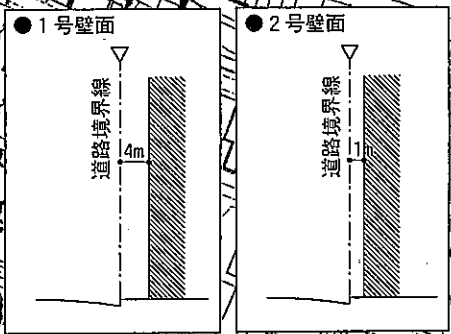
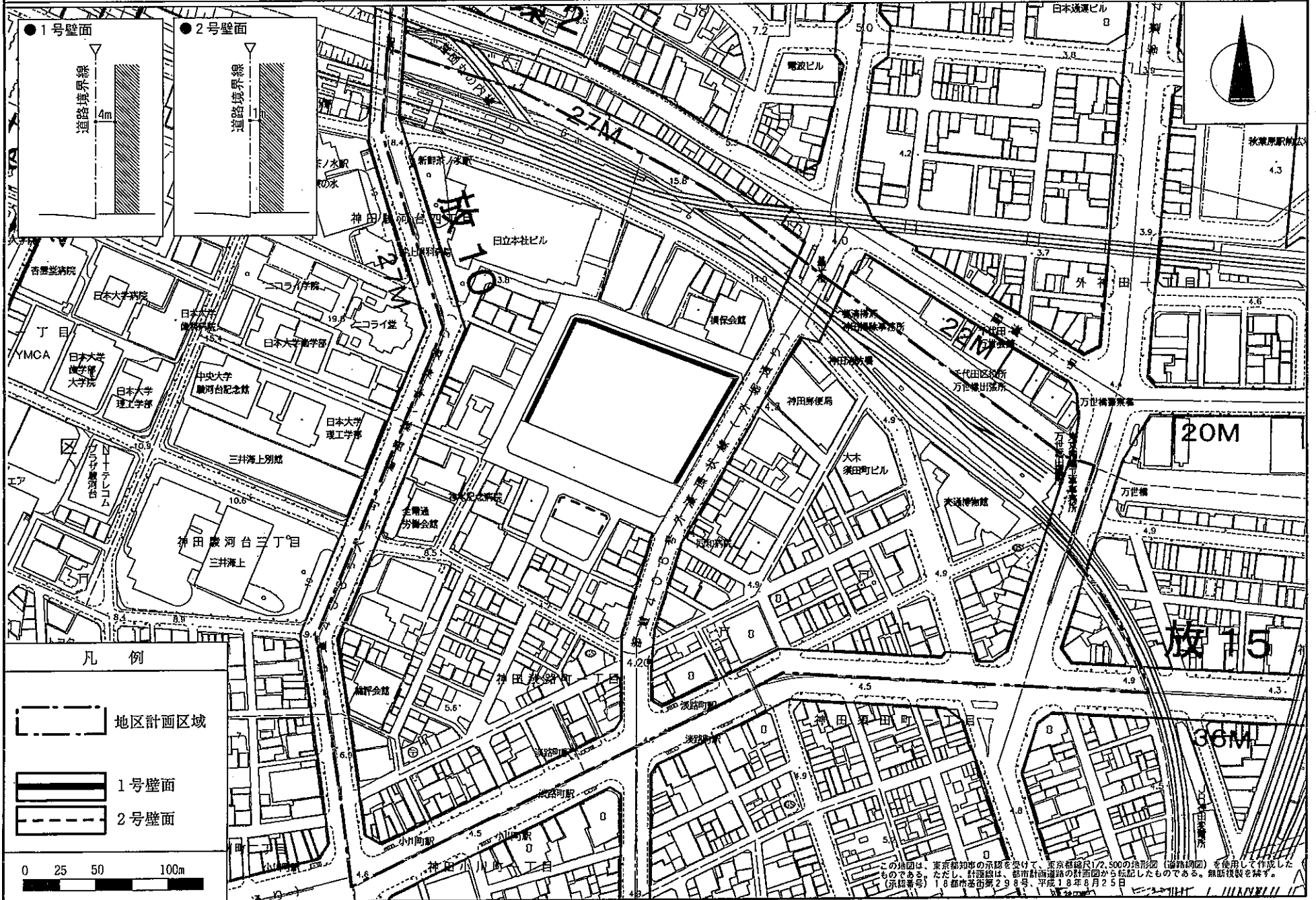
-  区画道路
-  広場
-  歩道状空地
-  歩行者通路

0 25 50 100m

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路標高）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 18都市基街第298号、平成18年8月25日

東京都市計画地区計画
 神田淡路町周辺地区地区計画（千代田区決定） 計画図3

S = 1/2500



凡例

地区計画区域

1号壁面

2号壁面

0 25 50 100m

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路地図）を使用して作成したものである。ただし、詳細線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 （承認番号）18都府県第29号等、平成18年8月25日