

神田小川町三丁目西部南地区第一種市街地再開発事業

総括図



新宿区

港 区

文 京 区

台東區

神田小川町三丁目西部南地区第一種市街地再開発事業

凡 例

● 用途地域（平成29年3月6日最終変更）、防火・準防火地域

種別	容積率	用途地域の種別	建ぺい率	防火地域 準防火地域
	300%	第一種住居地域	60%	準防火
	400%		80%	防火
	500%			準防火
	300%	第二種住居地域		
	400%		80%	
	500%			
	400%			
	500%	商業地域	80%	
	400%			
	500%			
	600%			
	700%			
	800%			
	900%			
	1000%			
	1200%			
	1300%			

● 特例容積率適用地区

	特例容积率适用地区
--	-----------

● 文教地区

	第一種	文教地区
	第二種	文教地区

● 中高層階住居専用地区

	第二種中高層階住居専用地区
	第四種中高層階住居専用地区
	第五種中高層階住居専用地区


## ● 路線式30m及7.5街区指定(下記以外のところは路線式20m)

	路線式30mのところ (都市計画道路は計画線から)
	街区指定のところ

## ● 日影規制(建築基準法に基づく指定)

	規制される日影 (敷地境界線からの水平距離)		制限をうける建物の高さ	測定水面の高さ
	5mをこえ 10m以内	10mをこえる		
	5時間以上	3時間以上	10mをこえるもの	平均地盤面から4m

## ● 特定行政庁が指定する区域の内容(建築基準法に基づく指定)



A: 道路幅員による容積率の低減係数0.6  
道路斜線1:1.5 隣地斜線31m+1:2.5

B: 隣地斜線制限なし

C: 道路幅員による容積率の低減係数0.8

詳細については、景観・都市計画課に備付けの指定図書を縦覧してください。

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（千代田区決定）（案）

神田小川町三丁目西部南地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

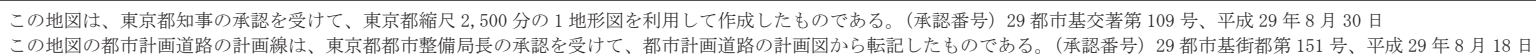
名 称		神田小川町三丁目西部南地区第一種市街地再開発事業						
施行区域面積		約 0.6ha						
公共施設 及び規模	道路	種 別	名 称		規 模		備 考	
		幹線街路	放射街路第 15 号		別に都市計画において定めるとおり		整備済	
			補助線街路第 167 号		別に都市計画において定めるとおり			
		区画街路	千代田区特別区道 千第 438 号		幅員 7.4～8.0m、延長 約 90m		再整備	
建築物の整備			建築面積	延べ面積 [容積対象面積]	主要用途	建築物の高さの限度	備 考	
			約 1,500 m <sup>2</sup>	約 30,300 m <sup>2</sup> [約 24,000 m <sup>2</sup> ]	住宅、事務所、店舗等	120m		
建築敷地の整備			建築敷地面積	整 備 計 画				
			約 2,400 m <sup>2</sup>	道路に面して歩道状空地の整備を行い安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、広場の整備を行い居住者や来街者等の利用に供する滞留空間を確保する。				
住宅建設の目標			戸 数	面 積	備 考			
			約 110 戸	約 12,300 m <sup>2</sup>	面積は延べ面積を示す。			
参考			高度利用地区、地区整備計画区域内にあり。					

「施行区域、公共施設の配置及び建築物の高さの限度は、計画図表示のとおり。」

理由：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ため、第一種市街地再開発事業を決定する。



〔千代田区決定〕



# 東京都市計画第一種市街地再開発事業

神田小川町三丁目西部南地区第一種市街地再開発事業 計画図2（公共施設の配置及び街区の配置図）〔千代田区決定〕



# 東京都市計画第一種市街地再開発事業

神田小川町三丁目西部南地区第一種市街地再開発事業 計画図3 (建物高さの限度図)

[千代田区決定]



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。(承認番号) 29 都市基交著第 109 号、平成 29 年 8 月 30 日

この地図の都市計画道路の計画線は、東京都都市整備局長の承認を受けて、都市計画道路の計画図から転記したものである。(承認番号) 29 都市基街都第 151 号、平成 29 年 8 月 18 日

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画第一種市街地再開発事業

神田小川町三丁目西部南地区第一種市街地再開発事業

(千代田区決定)

## 2 理 由

本地区は、「千代田区都市計画マスタープラン（令和３年改定予定）」において、スポーツ用品店街などの界限性と様々なひとの力を活かし、後背地の商業・業務エリアや神田駿河台の医療機関が集積するエリアと学生街、神保町地域の古書店街との連携を進めることで、多様な文化を創造するまちづくりを進めることとしている。

「東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和３年改定）」では、商業・業務・居住機能などの集積が進み、大学、病院や楽器店が数多く立地する特性を生かすとともに、エリアマネジメントの取組等により、交流が生まれ、活力と賑わいの拠点を形成することとしている。

本地区では、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、本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。

これらの地域の課題を踏まえて、住民等が自ら、まちの将来像となる「小川町２０１０まちづくり基本構想」を策定し、基本構想の目標である多様な人々が「商う」「働く」「暮らす」「集う」が持続するまちの実現を目指している。

このようなことから、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ため、神田小川町三丁目の一部の区域約０．６ヘクタールについて、第一種市街地再開発事業を決定するものである。