

第3回 外神田一丁目南部地区地区計画勉強会

令和2年10月30日

千代田区

1. 前回までの振り返り

外神田一丁目計画基本構想 (改訂版) 令和元年12月

・まちの課題解決に向けた、まちづくりの将来像を共有します。

【課題】

- ・建物の老朽化
- ・治安風紀や安全・安心への懸念
(観光バス等の路上駐車)
- ・広場の不足、親水性の不足
- ・来街者の満足度・商業地域としての競争力
- ・公共施設の機能更新

【将来像】

- ① 神田川両岸とその周辺の一体的まちづくり
- ② 地区全体で連携した機能の誘導
- ③ 安全・安心なまちづくり

街並み再生方針

・地区特有の課題に対応した独自のルールを定めることにより、地区計画によるまちづくりの実現性を高めます。

地区特有の課題に対して地区一体となって推進するため
実現性を高めるための誘導方策が必要

『街並み再生方針』を定め
地区特有の課題に対応した地区独自のルールを適用

地区計画

・基本構想に沿ったまちづくりを実現するために、建て替えのルールを定め、地区にふさわしいまちづくりを推進します。

【目標・方針】 【建て替えのルール】

- ・地区内建築物全体の更新
- ・風俗営業等建物用途の制限
- ・広場、親水広場等の公共的空間整備
- ・船着場の整備や建物配置等に配慮した親水空間整備
- ・にぎわい施設等の誘導
- ・公共施設（万世会館・清掃事務所）の更新

2. 地区計画制度について (案)

2-1. 地区計画とは

地区計画のしくみ

地区計画は、都市計画法に基づき、それぞれの地区の特性にふさわしい良好な環境の街区を整備し保全するために、建物の形態や道路・公園などの公共施設の配置などを、あらかじめ定める都市計画の制度です。

地区計画で示された、道路、公園、まちのルールについては、建物を建てる際に、適合させることが必要となり、建替えなどに合わせて良好なまち並みが形成されます。

地区計画の構成

地区計画

まちの特徴を踏まえ、まち独自の計画をつくる制度

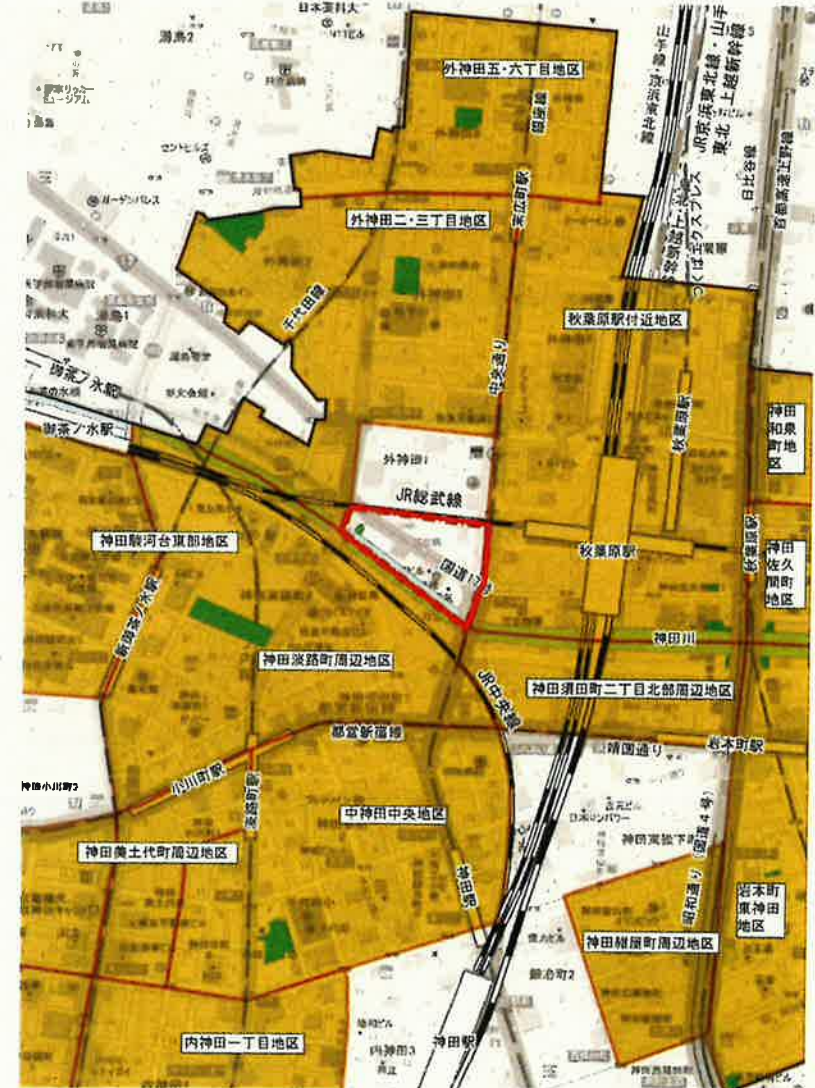
地区計画の方針

まちの目標や基本的な方針を決めます。

地区整備計画

具体的なまちづくりの計画（まちのルール）を決めます。

【地区計画の指定状況】



⇒当地区では「再開発等促進区を定める地区計画」の検討を行う

2. 地区計画制度について（案）

2-2. 「地区計画の方針」において定める内容（概要）



名称：外神田一丁目南部地区地区計画
（再開発等促進区を定める地区計画）

位置：外神田一丁目地内

面積：約1.9ha

地区計画の目標

○国内外から人々が集まる文化発信の拠点形成のため、神田川沿いと連携したにぎわいのあるまちの形成を目指す。

○歩行者を優先した快適な空間や憩いの広場等の整備、歩行者が安心して移動できる歩行者ネットワークの形成を目指す。

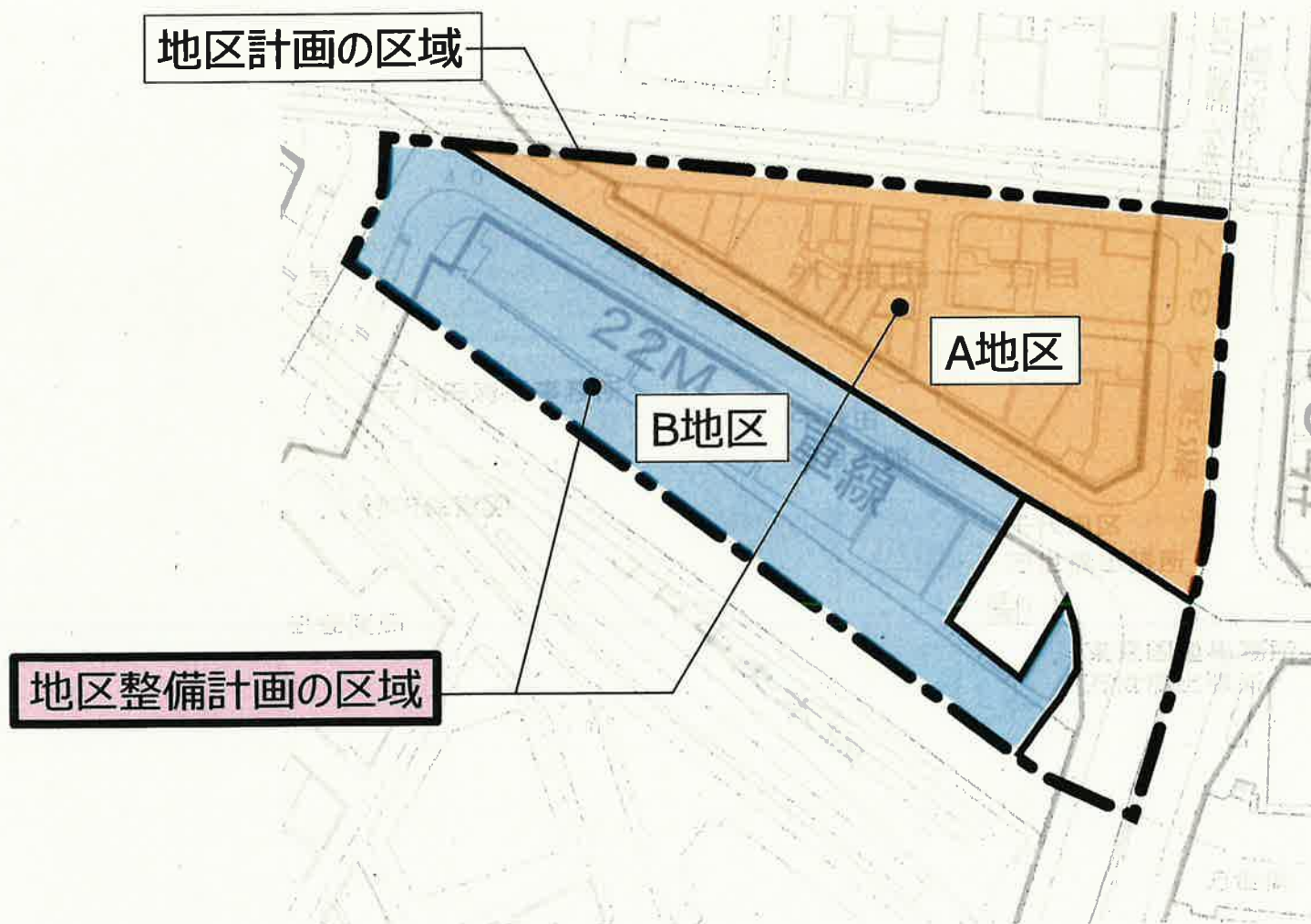
○良好な親水空間整備のため、容積を適正に配分し、地区全体でメリハリのある良好な都市景観形成を目指す。

○神田川沿いにおいては、広場や防災船着場を整備することで災害時においても安全・安心なまちを目指すとともに、新たな水辺の観光名所づくりを目指す。

2. 地区計画制度について (案)

2-2. 「地区計画の方針」において定める内容 (概要)

地区の区分・地区整備計画の範囲



2. 地区計画制度について（案）

2-2. 「地区計画の方針」において定める内容（概要）

土地利用に関する基本方針

〈A地区〉

- 都道437号（中央通り）沿いの建築物の低層部ににぎわい形成に資する用途を導入し、秋葉原文化を継承する。
- 防災性向上と快適な歩行者空間形成のため、道路の無電柱化を行う。
- 地域の生活を支える既存の公共施設の再整備を行う。

〈B地区〉

- 神田川沿いに隣接した立地特性や橋・鉄道高架等の地域資源を活かした親水空間の創出を行う。
- 国際的な商業地・観光地としての活性化を促すため、国内外からの観光客を受け入れるための宿泊施設を整備する。
- 地域の生活を支える既存の公共施設の再整備を行う。

2. 地区計画制度について（案）

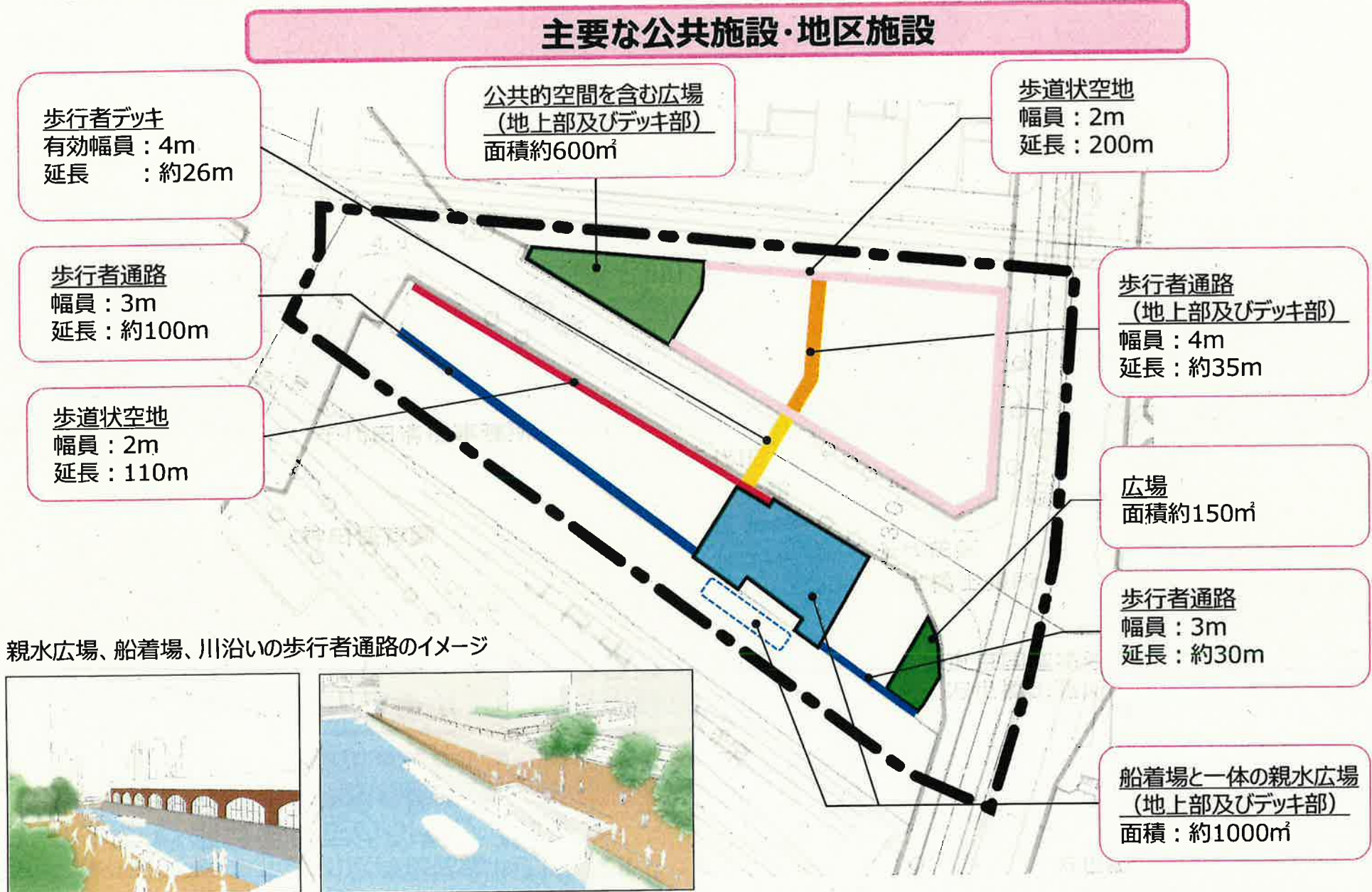
2-2. 「地区計画の方針」において定める内容（概要）

公共施設等の整備の方針

- 広域的な交通機能や大規模災害時の緊急輸送機能を確保するため、現況の空間・機能を踏襲した交通動線を整備する。
- 神田川沿いの水辺を活かした潤いの空間を確保するため、国道17号と神田川沿いに開かれた親水広場を整備する。併せて水辺を魅力ある資源として、平常時においても活用可能な防災船着場を整備する。
- 街区の入口や歩行者動線において、地域のための公共的空間（バス乗降場・待合空間等）を含む広場やにぎわい形成や緑の空間としての機能を持つ広場を、地区施設として整備する。
- 神田川沿いの親水広場と秋葉原中心部の人の流れを強化し、安全で快適な地区内回遊空間を形成するため、道路上空の歩行者デッキ及び歩行者通路を一体的に整備する。
- 水辺を楽しむ散策路を確保するため、神田川沿いには万世橋と昌平橋とをつなぐ親水性の高い歩行者空間を整備する。
- 建築敷地の外周部には、歩行者が安全で快適に通行できる歩道状空地を整備する。

2. 地区計画制度について (案)

2-3.地区整備計画に定める内容 (概要)

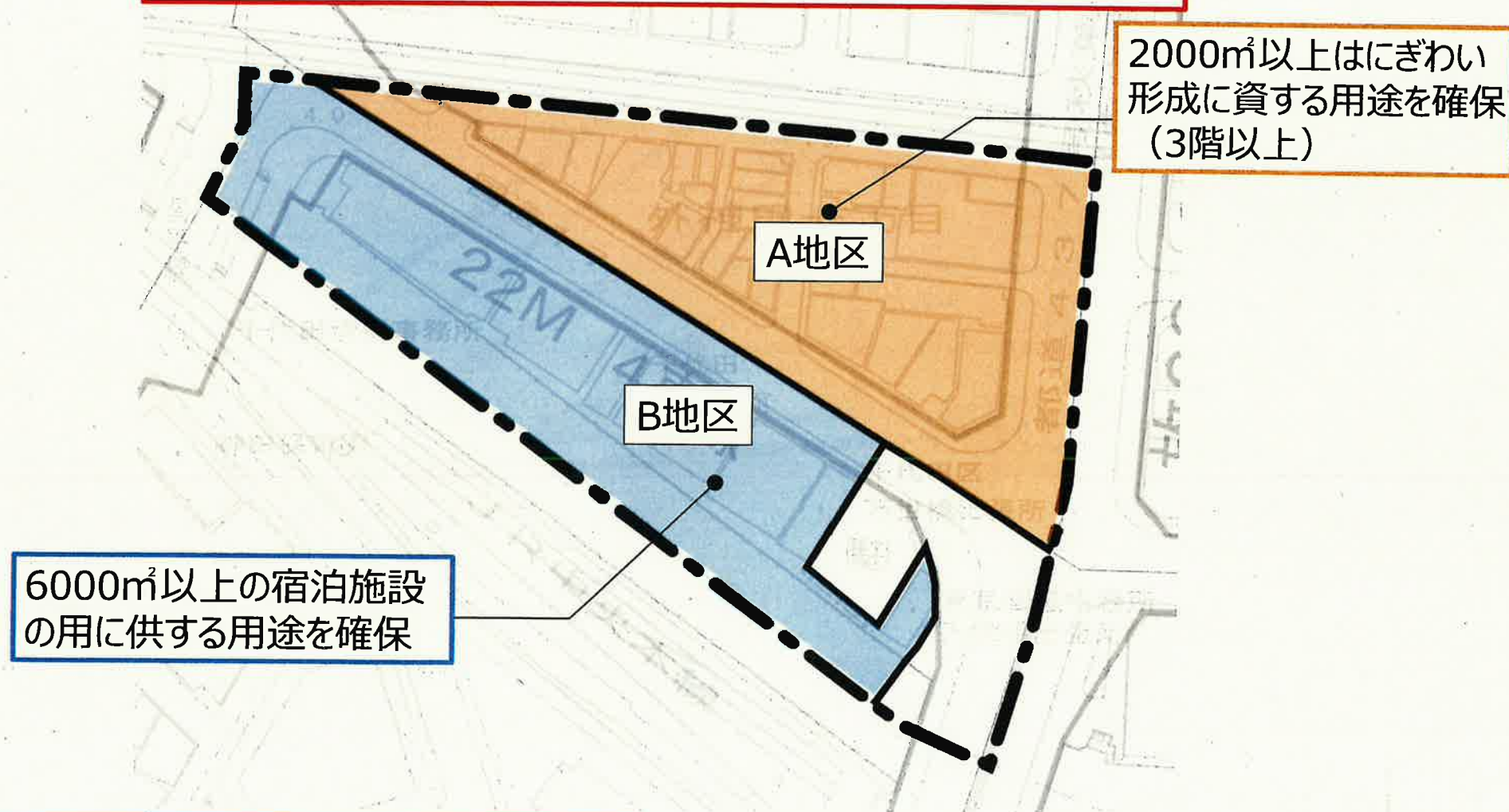


2. 地区計画制度について (案)

2-3.地区整備計画に定める内容 (概要)

建築物等の用途の制限

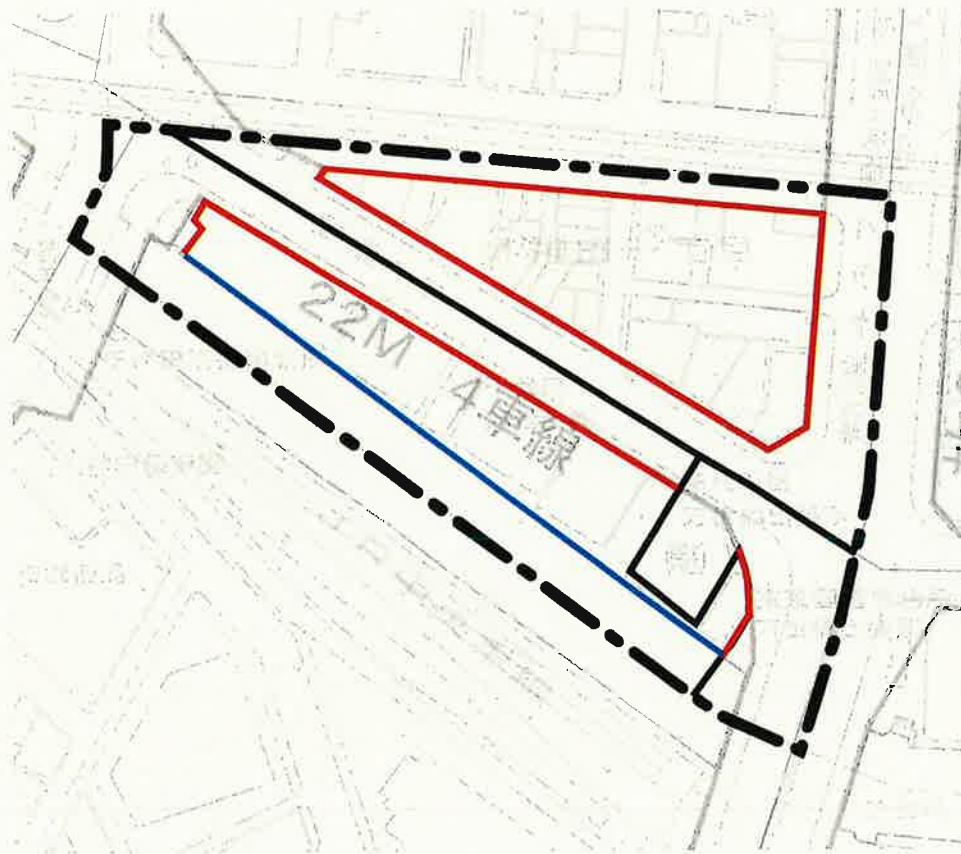
A・B地区共通事項：
○風俗用途などの建物の禁止
○勝馬投票券発売所などの建物の禁止





2. 地区計画制度について (案)

2-3.地区整備計画に定める内容 (概要)

壁面の位置の制限



【壁面の位置の制限】

-  : 道路境界線から2.0m以上
-  : 河川区域境界線から2.0m以上

【道路沿い】

・現況



・制限後



【河川沿い】

・現況



・制限後

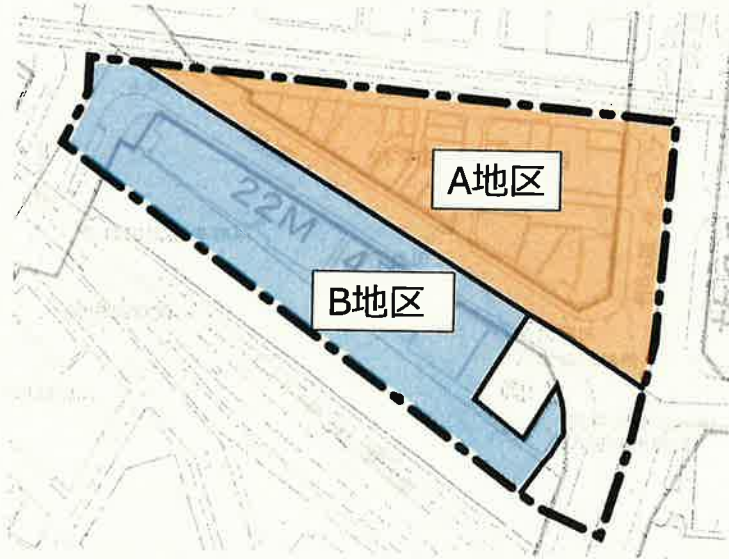


壁面後退部分には、通行の妨げになる工作物（門、柵、塀等）を設置できません。

2. 地区計画制度について (案)

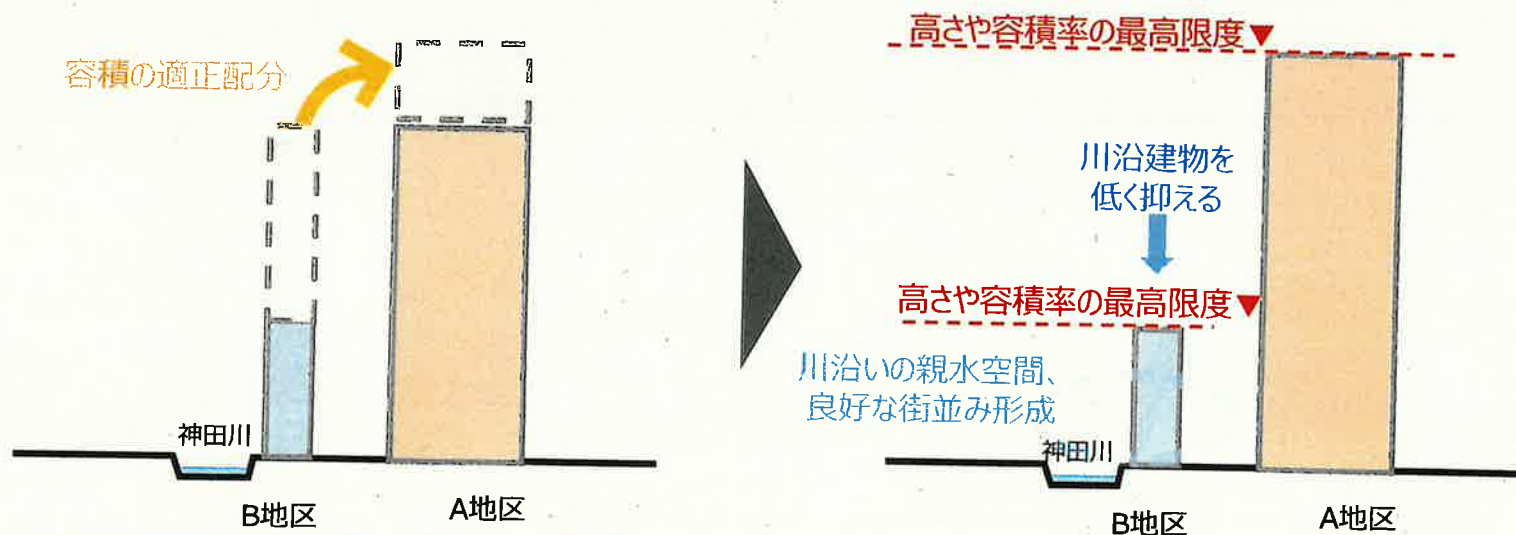
2-3.地区整備計画に定める内容 (概要)

建築物の容積率の最高限度



建築物の容積率 の最高限度	全体	
	1250%	
	A地区	B地区
神田川沿いの親水空間整備のため容積を適正に配分する		

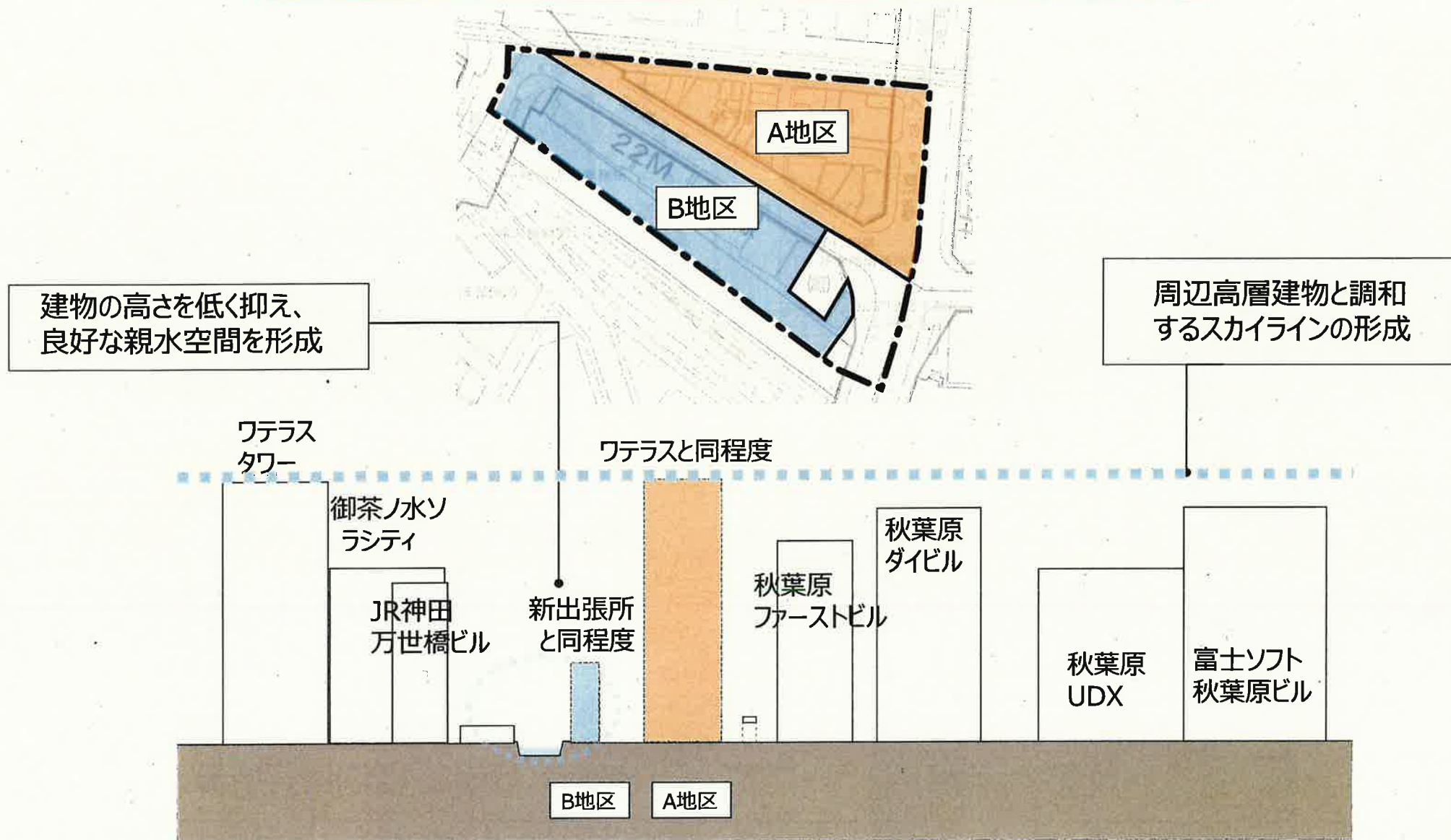
神田川沿いの街並み形成や親水性の高い水辺環境に配慮し、地区全体でメリハリのある良好な都市景観形成を図る。



2. 地区計画制度について (案)

2-3.地区整備計画に定める内容 (概要)

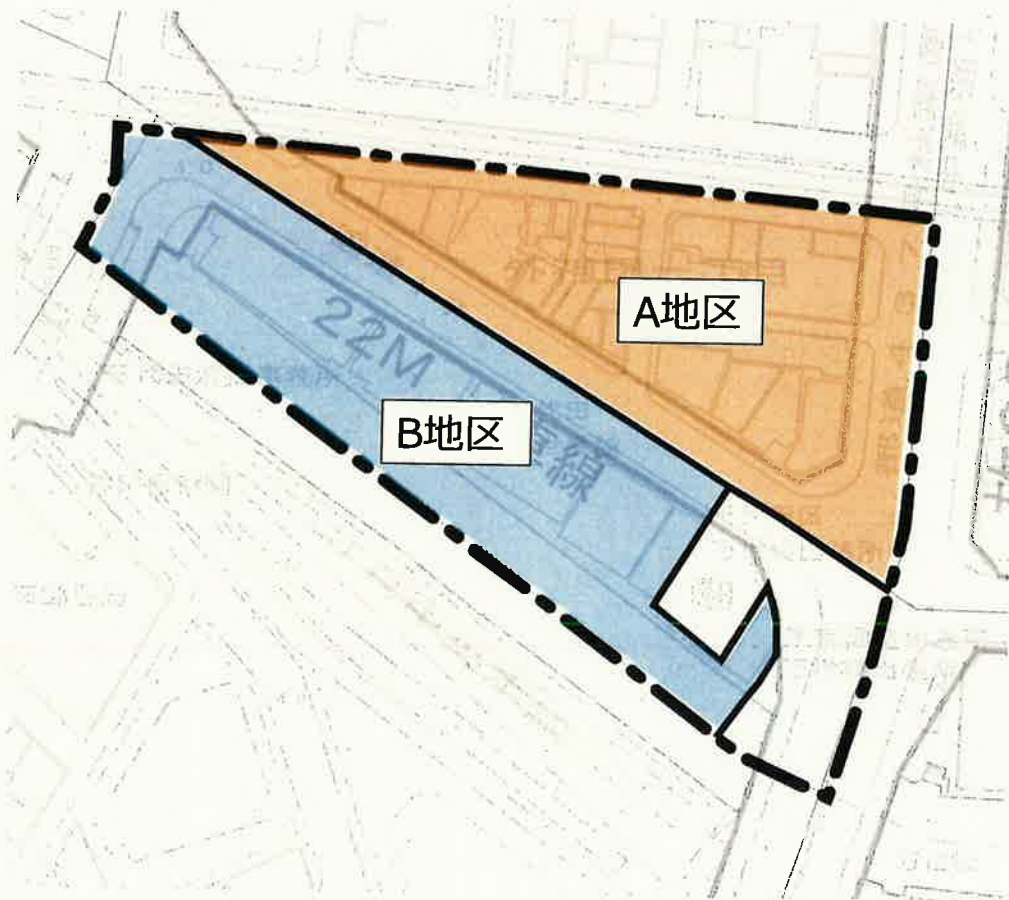
建築物等の高さの最高限度



2. 地区計画制度について (案)

2-3.地区整備計画に定める内容 (概要)

その他建築物等に関して定める事項



	A地区	B地区
建築物の容積率の最低限度	300%	300%
建築物の建蔽率の最高限度	80%	80%
建築物の敷地面積の最低限度	3000m ²	500m ²
建築物の建築面積の最低限度	1000m ²	200m ²
建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> ○千代田区景観まちづくり計画に適合する。 ○屋外広告物は周辺環境や建築物と調和する。 	
	低層部には沿道に対し開放的な意匠としたにぎわい施設を配置する。	緑と水辺が一体となったにぎわい形成に配慮する。

3. 今後の進め方（案）

■ 地区計画決定までのステップ

