

外神田一丁目南部地区 街並み再生方針

1 整備の目標

外神田一丁目南部地区（以下「本地区」という。）は、歴史的な魅力のある神田須田町・神田淡路町界隈と、多様な文化が集積し、電気街・サブカルチャー等様相を変えながら国際的な商業地・観光地として発展してきた秋葉原駅周辺地域との結節点に位置している。本地区に接する神田川は、江戸時代から川遊びや舟運等に利用され人々との関わり合いが深く、現在も、都心部に残された貴重な水と緑の自然空間の創出や防災機能の向上等、潜在的な可能性がある。

一方で、本地区内では、大規模災害時における緊急輸送道路に面する部分を始めとした建築物の老朽化が進んでいることや、幅員の狭い道路の存在等、防災上の安全性が懸念される。また、神田川や橋、鉄道高架等の地域資源に恵まれながら、その魅力を十分にいかせるオープンスペースが少なく、多くの観光客を受け入れる憩い空間や緑の環境も不足している。

これらのまちの課題への対応として、千代田区が地元住民等とともに策定した「外神田一丁目計画基本構想（改定版）（令和元年12月）」では、「神田須田町・神田淡路町界隈と秋葉原駅周辺地域を行き交う人々の懸橋となるまちづくり」をコンセプトに掲げ、神田川兩岸一体の街並みの形成や国際的な商業地・観光地としての潜在力を最大限にいかせる都市機能の導入、安全・安心のまちづくりの実現に向けた取組を進めることを目標としている。

そこで、本地区においては、老朽化した建築物の更新の機会を捉え、細分化された敷地の統合・集約化と幅員の狭い道路の再編を一体的に行う街区再編を推進することにより、以下の目標の実現を図る。

① 秋葉原全体の活性化に寄与する商業・業務・観光・交流機能等の導入

- ・本地区の個性である電気街・サブカルチャー等の集積をいかし、秋葉原全体の活性化に寄与する商業・業務系の土地利用や街並み形成を誘導し、秋葉原文化を継承する奥行きとにぎわいのあるまちを目指す。
- ・土地の有効・高度利用により、にぎわいや集客に資する機能を充実させることと併せて、観光・交流機能の誘導や来街者が滞在できる空間整備を促し、国内外から人々が集まる文化発信の拠点形成を目指す。

② 訪れる人のための安全・安心の空間形成

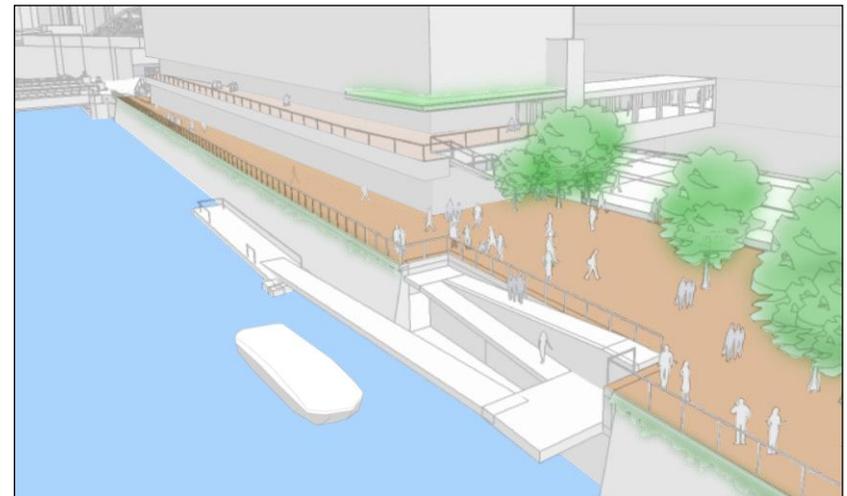
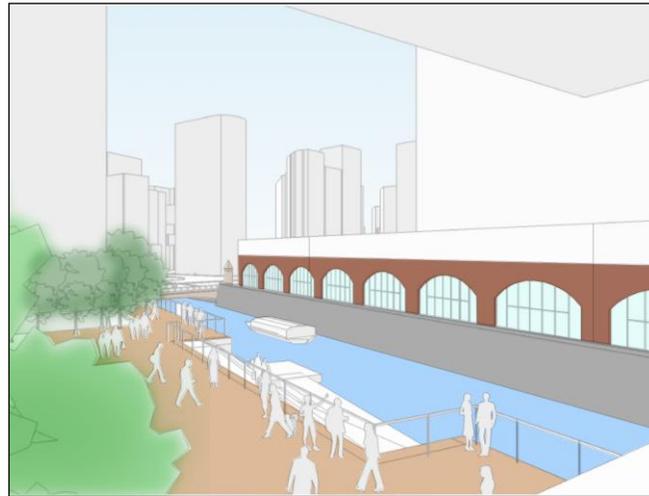
- ・緊急輸送道路に面する部分を始めとした耐震化対策が必要な建物や低密度利用の土地・建物を中心に、建物の共同化や更新を促進するとともに、地区内に歩行者を優先した快適な空間や憩いの広場等を整備することにより、歩行者が安心して移動できる歩行者ネットワークの形成を目指す。
- ・川沿いに整備する広場や防災船着場（災害時の物資輸送経路等防災に寄与する防災船着場、以下「船着場」という。）により、災害時においても安全・安心なまちを目指す。

③ まちの特性を積極的に活用したまちの価値の維持・向上

- ・神田川沿いは、対岸の親水デッキや商業施設等と調和した水辺の歩行者動線や親水空間の整備、商業施設等のにぎわい施設を誘導するとともに、平常時においては船着場の観光利用や舟運活性化等新たな水辺の観光名所づくりを目指す。

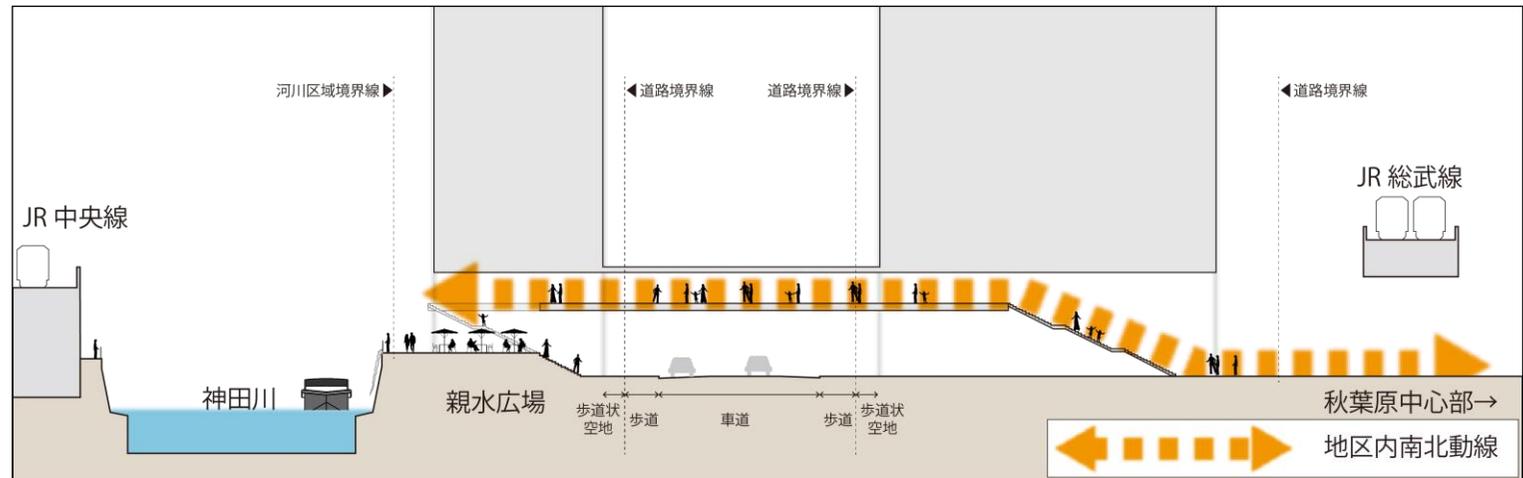
	<p>す。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本地区周辺の鉄道高架や橋等のれんが調やアーチ状の景観等と調和した個性的な景観を形成・誘導することにより、歩いて楽しいまちを目指す。
<p>2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項〔方針図1〕</p>	<p>(1) 道路ネットワークの整備</p> <p>① 主要交通動線(Ⅰ)</p> <p>広域的な交通機能や大規模災害時における緊急輸送機能を確保するため、現況のネットワークや空間を踏襲しつつ、沿道建築物の壁面後退により歩行者空間を拡充する。</p> <p>② 主要交通動線(Ⅱ)</p> <p>既に整備されている地区内の区画道路(幅員8m以上)を基本とし、歩行者の安全・快適な環境形成のため、歩道状空地の整備を行う。</p> <p>(2) 歩行者ネットワークの整備</p> <p>① 地区内南北動線</p> <p>神田川沿いの親水広場とにぎわいのある秋葉原中心部間の歩行者ネットワークを形成し、安全で快適な地区内回遊空間を確保するため、親水広場と秋葉原中心部とをつなぐ地区内南北動線(有効幅員4m以上)を整備する。</p> <p>② 親水歩行者動線</p> <p>水辺を楽しむ散策路を確保するため、神田川沿い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。</p> <p>③ 主要歩行者動線</p> <p>主要交通動線のにぎわいの創出や、緑豊かでゆとりある快適な歩行者空間を確保するため、歩道状空地を整備する。</p> <p>(3) 広場の整備</p> <p>① 親水広場・船着場</p> <p>神田川沿いの水辺をい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(地区内南北動線と接続し、神田川や船着場が十分見通せる開放性を有するおおむね800㎡以上の広場)と船着場を整備する。また、船着場の整備と併せて、水辺へ開かれた眺望や親水性のある護岸改良等、開放的な水辺のオープンスペースの確保を行う。</p> <p>② 広場・ポケットパーク</p> <p>国道17号に面して、地域のための公共的空間(バス乗降場・待合空間等)を含む広場や親水空間への歩行者ネット</p>

ワークを形成するゲート空間となる広場を整備する。また、にぎわい形成や緑空間の確保のため、街区の入口や歩行者動線の交差部にポケットパークを整備する。これらの広場・ポケットパークの整備に当たっては、まちの顔となるよう景観形成に配慮する。



■ 神田川や船着場が十分見通せる開放性を有する
おおむね 800 m²以上の親水広場 (イメージ)

■ 親水広場・親水歩行者動線・船着場の空間 (イメージ)



■ 親水広場につながる地区内南北動線 (イメージ)

<p>3 土地の区画形質の変更に関する基本的事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、敷地面積を 500 m²以上とする。 ・防災性の向上や多様な都市機能の集積を図る観点から、街区再編を誘導する。敷地の集約化や幅員の狭い道路の再編を一体的に行う場合は、敷地面積を 3,000 m²以上とする。
<p>4 建築物等に関する基本的事項</p>	<p>(1) 建築物等の配置、形態及び意匠</p> <p>① 建築物の壁面の位置の制限〔方針図 2〕</p> <p>主要交通動線である道路や神田川に沿って連続的に調和した沿道景観を形成するとともに、緑豊かでゆとりある快適な歩行者空間を確保するため、道路境界線及び河川区域境界線からの壁面の位置の制限を 2 m 以上とする。</p> <p>② 建築物等の高さの制限</p> <p>神田川沿いの敷地においては、川沿いの街並み形成や開放的な水辺環境に配慮する。主要交通動線 (I) (II) に接する敷地においては、本地区外を含む広域的なスカイラインを考慮したものとし、本地区全体でメリハリのある景観形成を図る。</p> <p>③ 建築物の形態及び意匠の配慮</p> <p>秋葉原らしいにぎわいある街並みを形成するため、都道 437 号 (中央通り) に面する建築物の地上 1 階及び 2 階 (以下「低層部」という。) には、建築物内のにぎわいを通りに表出させる工夫や、ショーウィンドウや照明等の活用により、営業時間外においてもにぎわいを損なわない演出の工夫を行う。</p> <p>また、水辺を楽しむ散策路を形成するため、神田川沿いの歩行者空間に面する建築物の低層部には、オープンテラスやショーウィンドウを設置する等、水辺のにぎわい形成に配慮したものとする。</p> <p>④ 壁面後退区域における工作物の設置の制限</p> <p>壁面の位置の制限を定めた部分では、通行の妨げとなる工作物等の設置について制限を設ける。</p> <p>ただし、歩行者の回遊性及び利便性を高めるために必要な施設 (街区間をつなぐデッキ、階段、エスカレーター、エレベーター等及びこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの) や歩行者の安全を確保するために必要なひさしや手すり等、歩行者の通行に配慮した緑化施設、その他これらに類する公益上必要なものはこの限りでない。</p> <p>(2) 建築物の用途</p> <p>① 商業集積による通り沿いの連続したにぎわい形成や秋葉原らしい個性をいかした文化を継承するにぎわい拠点の整備のため、特に都道 437 号 (中央通り) や神田川沿いにおける低層部の主たる用途として「にぎわい形成に資する用途 (以下「にぎわい施設」という。)」を誘導する。</p>

	<p>「にぎわい施設」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・飲食店 ・物品販売業を営む店舗 ・公開を目的とした施設 例) アンテナショップ、ショールーム ・サービス業を営む店舗その他これに類する用途 ・秋葉原文化の継承施設 例) 電化製品・モノづくり部品店、電子工作施設、サブカルチャー系店舗 <p>② 国内外からの観光客を受け入れるため、「宿泊・情報発信施設」を誘導する。</p> <p>「宿泊・情報発信施設」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宿泊施設 ・文化・情報発信を目的とした施設 例) 観光インフォメーションセンター、歴史紹介ライブラリ <p>③ 地域の生活を支える既存の「公共施設（斎場、清掃事務所等）」の再整備を図る。</p> <p>④ 良好な市街地環境を確保するため、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 項各号のいずれかに該当する営業の用に供する建築物、勝馬投票券発売所及び場外車券売場その他これらに類する建築物を制限する。</p> <p>(3) その他配慮すべき事項</p> <p>① 屋外広告物・看板等については、秋葉原周辺のにぎわいづくりに寄与するような魅力的で良好な表示・掲出を誘導する。</p> <p>② 災害に強いまちに向けて、区域内道路の無電柱化を推進する。 また、大規模災害時における建築物の自立性の確保、帰宅困難者のための一時滞在施設の確保を図る。</p> <p>③ 環境にやさしいまちに向けて、建築物の環境負荷の低減を図る。</p>
<p>5 緑化に関する基本的事項</p>	<p>都心における緑豊かなまちの実現を図るため、親水広場・広場・ポケットパークの緑化とともに、建築物の屋上緑化等も積極的に行う。</p> <p>また、潤いある沿道空間の形成に向けて、主要交通動線(I)に沿って、歩行者空間を確保しながら緑視効果の高い植栽を配置する。</p>

6 実現に向けて講ずべき措置

(1) 街並み再生のための整備

本方針に沿ったまちづくりを進めるため、以下に示す内容を、原則として「再開発等促進区を定める地区計画」の再開発等促進区又は地区整備計画に定める。

- ・ 公共施設・その他公益的施設の整備（本方針2）
- ・ 建築物の壁面の位置の制限や建築物等の高さの制限、建築物の形態及び意匠の配慮(本方針4の(1))

(2) 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増し

本地区の将来像の実現に必須となる貢献の評価を《①街並み再生の貢献に基づく容積率の割増し（必須項目）》、より良好な地区の将来像の実現に係る貢献の評価を《②街並み再生の貢献に基づく容積率の割増（貢献項目）》とし、以下のとおり容積率の割増しを定める。

① 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増し（必須項目）

敷地面積（複数の隣接する敷地において、広場や歩行者動線等の基盤整備を一体的に行う場合は当該敷地面積の合計）が3,000㎡以上の敷地において、以下に示す全ての項目の内容を「再開発等促進区を定める地区計画」の再開発等促進区又は地区整備計画に定めた上で整備を行う場合は、容積率の最高限度を800%とする。

- (ア) 道路境界線及び河川区域境界線からの壁面の位置の制限を2mとする（本方針4の(1)①）。
- (イ) 防災性向上のため、区域内道路の無電柱化を実施する（本方針4の(3)②）。
- (ウ) 都道437号（中央通り）や神田川沿いの低層部に「にぎわい施設」を導入する（本方針4の(2)①）。
- (エ) 地域の生活を支える既存の「公共施設（斎場、清掃事務所等）」を導入する（本方針4の(2)③）。
- (オ) 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項各号のいずれかに該当する営業の用に供する建築物、勝馬投票券発売所及び場外車券売場その他これらに類する建築物を制限する（本方針4の(2)④）。

② 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増し（貢献項目）

①の必須項目に加え、以下に示す貢献項目の内容を「再開発等促進区を定める地区計画」の再開発等促進区又は地区整備計画に定めた上で、これらの整備を行う場合は、各貢献項目に応じた容積率を《①街並み再生の貢献に基づく容積率の割増し（必須項目）》に加算する。また、割増し容積率の上限は、国道17号を挟んだ敷地での一体的な取組として、区域一体で合計450%とし、①の必須項目及び②の貢献項目による地区全体の容積率の最高限度は1,250%とする。

- (ア) 「東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準（以下「運用基準」という。）」における有効空地を整備す

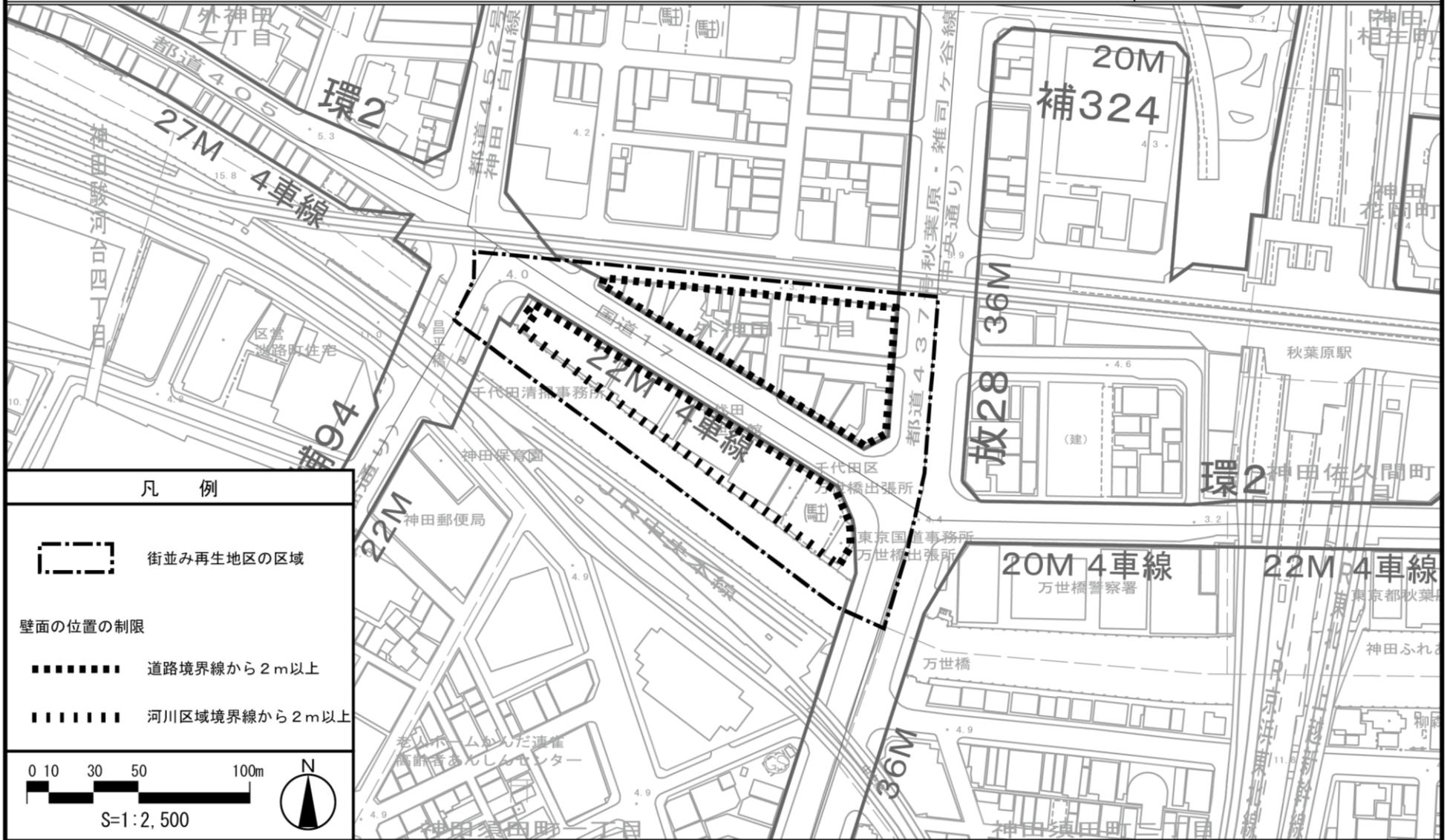
	<p>る場合、次の計算式により有効空地率に応じて加算する。</p> <p>なお、広場内の地域のための公共的空間（バス乗降場・待合空間等）に資する部分や有効空地間をつなぐ通路で回遊性向上に資する部分の有効空地面積は、実面積に係数 0.6 を乗じた数値とすることができる。ただし、以下の（ウ）から（カ）までの貢献項目に関わる整備部分は有効空地として算入できない。</p> <p>《（有効空地率－10）× 5》</p> <p>（イ）以下の用途を導入する場合、次の計算式により床面積に応じて加算する（本方針 4 の（2）①②）。</p> <p>《床面積÷敷地面積×100%×それぞれに定める係数》</p> <p>1）「宿泊施設」を導入 係数 1.0</p> <p>2）建築物の地上 3 階以上に「にぎわい施設」を導入 係数 0.5</p> <p>（ウ）神田川沿いに船着場と一体となった親水広場の整備（800 m²以上）（本方針 2 の（3）①） 100%</p> <p>（エ）神田川沿いに親水歩行者動線の整備（250 m²以上）（本方針 2 の（2）②） 25%</p> <p>（オ）親水広場と一体となった船着場と護岸の整備（本方針 2 の（2）①） 100%</p> <p>（カ）にぎわいのある秋葉原中心部と親水広場とをつなぐ地区内南北動線（有効幅員 4 m 以上）の整備（本方針 2 の（2）①） 60%</p> <p>（3）容積率の適正配分</p> <p>神田川沿いの街並み形成や開放的な親水空間整備のため、容積率の適正配分ができるものとする。各敷地の計画容積率の上限は、計画内容を踏まえて定める。</p>
--	---

外神田一丁目南部地区 街並み再生方針図 1 (公共・公益的施設)



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 地形図及び道路網図を利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) 31 都市基交著第 289 号、令和 2 年 2 月 26 日 (承認番号) 31 都市基交測第 103 号、令和 2 年 2 月 26 日
 (承認番号) 31 都市基街都第 275 号、令和 2 年 2 月 28 日 (承認番号) 31 都市基交都第 45 号、令和 2 年 2 月 28 日

外神田一丁目南部地区 街並み再生方針図 2 (建築物の壁面の位置の制限)



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地形図及び道路網図を利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) 31都市基交著第289号、令和2年2月26日 (承認番号) 31都市基交測第103号、令和2年2月26日
 (承認番号) 31都市基街都第275号、令和2年2月28日 (承認番号) 31都市基交都第45号、令和2年2月28日