

環境・まちづくり特別委員会

令和3年12月1日

1 陳情審査

(1) 継続審査

- ①送付3-2 外神田一丁目1、2、3番地市街地再開発事業の再検討を求める陳情
- ②送付3-6 千代田区外神田一丁目南部地区再開発事業に関する陳情
- ③送付3-8 清掃事務所を区のものとして建設するよう求める陳情
- ④送付3-9 再開発共同化に係る合意形成のルールを条例として作ることを求めます。
- ⑤参考送付 外神田一丁目南部地区再開発事業の早期推進を求める陳情
- ⑥送付3-11 千代田区外神田一丁目南部地区再開発事業に関する陳情
- ⑦送付3-14 六番町偶数番地地区の地区計画に関する陳情書
- ⑧送付3-16 外神田一丁目南部地区再開発事業の慎重な調査・再検討を求める陳情

2 報告事項

[環境まちづくり部]

- (1) 第10回日本テレビ通り沿道まちづくり協議会の開催について [資料]
- (2) 外神田一丁目南部地区のまちづくりについて [資料]

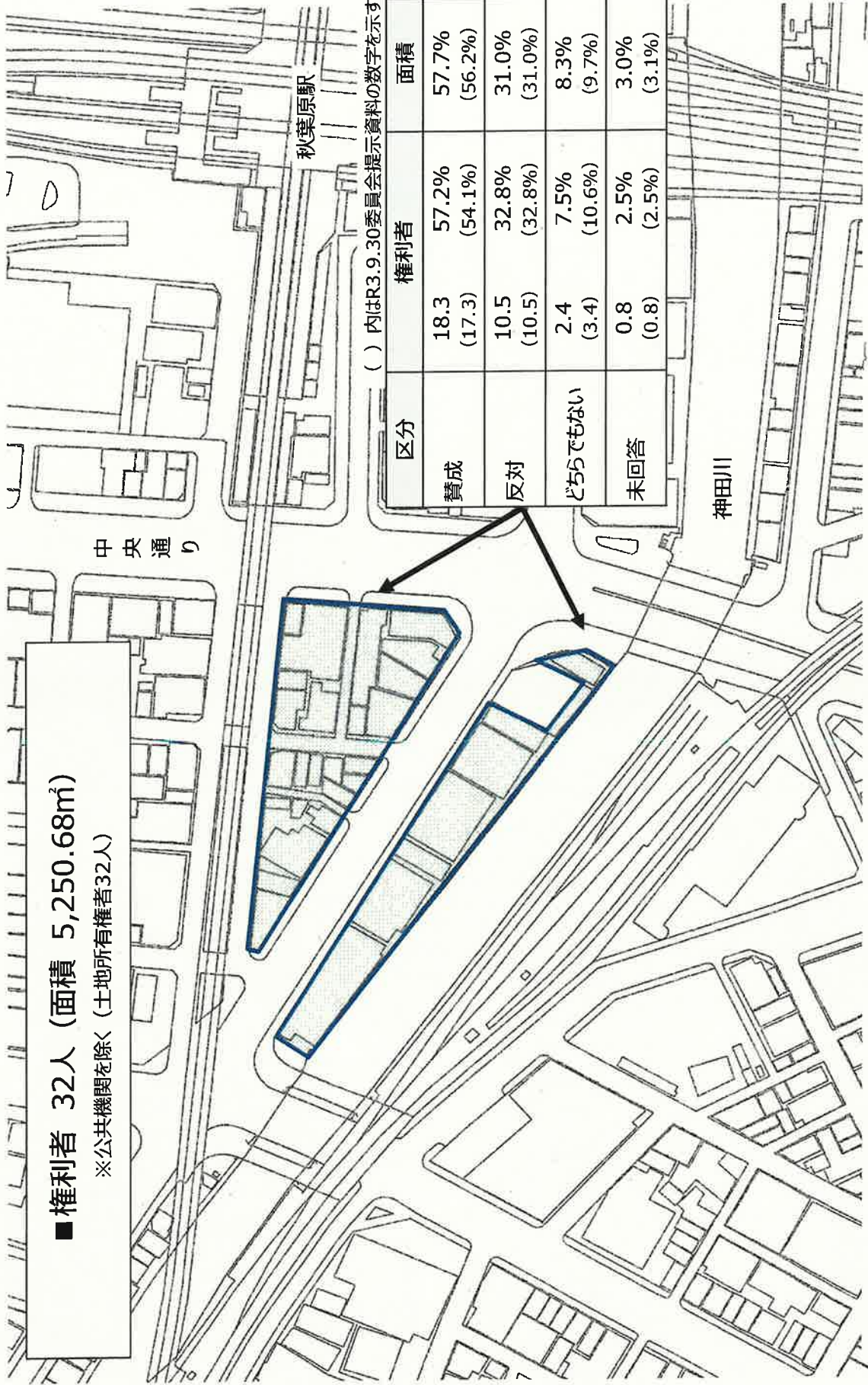
3 その他

4 閉会中の特定事件継続調査事項について

令和3年12月1日

■ 権利者 32人 (面積 5,250.68㎡)

※公共機関を除く (土地所有権者32人)



() 内はR3.9.30委員会提示資料の数字を示す

※第一種市街地再開発事業の組合設立認可申請時における集計方法にて、現時点での土地所有権者の同意状況を算出

市街地再開発事業における権利床・保留床の割合

○神田練塀町地区

区 分		専有面積 (㎡)	比率 (%)
権利者	①権利床	4,970	25.7
取得床	②権利者増床等 (保留床)	534	2.8
その他	③保留床 (②を除く)	13,801	71.5
合 計		19,305	100.0

○淡路町二丁目西部地区

区 分		専有面積 (㎡)	比率 (%)
権利者	①権利床	31,066	39.0
取得床	②権利者増床等 (保留床)	1,316	1.6
その他	③保留床 (②を除く)	47,376	59.4
合 計		79,758	100.0

○平河町二丁目東部南地区

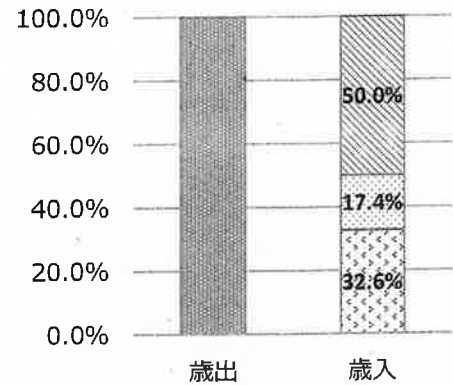
区 分		専有面積 (㎡)	比率 (%)
権利者	①権利床	17,150	44.6
取得床	②権利者増床等 (保留床)	0	0.0
その他	③保留床 (②を除く)	21,300	55.4
合 計		38,450	100.0

市街地再開発事業における歳出及び歳入

○神田練塀町地区

(歳出)	(千円)
市街地再開発事業補助金	1,000,000

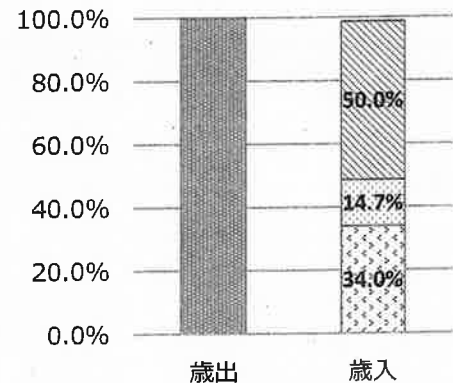
(歳入)	(千円)	(%)
社会資本整備総合交付金	500,000	50.0
都市計画交付金	174,400	17.4
基準財政需要額算入額	325,600	32.6
計	1,000,000	100.0



○淡路町二丁目西部地区

(歳出)	(千円)
市街地再開発事業補助金	7,500,000

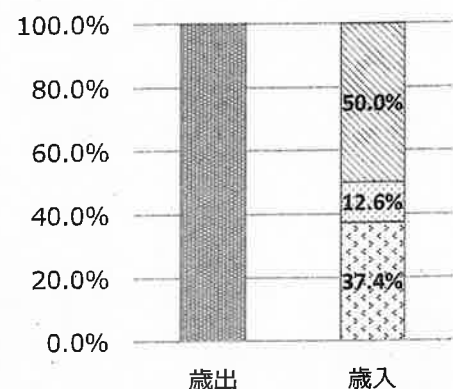
(歳入)	(千円)	(%)
社会資本整備総合交付金	3,750,000	50.0
都市計画交付金	1,103,300	14.7
基準財政需要額算入額	2,548,600	34.0
計	7,401,900	98.7



○平河町二丁目東部南地区

(歳出)	(千円)
市街地再開発事業補助金	647,400

(歳入)	(千円)	(%)
社会資本整備総合交付金	323,700	50.0
都市計画交付金	81,400	12.6
基準財政需要額算入額	242,300	37.4
計	647,400	100.0



市街地再開発事業の事業期間及び同意率（事業認可時点）

地区名	施行区域	区域面積 (ha)	都市計画決定 年月日	事業認可 年月日	期間(年・か月)		土地所有者 同意率		借地権者 同意率		面積 同意率	
					都市計画決定 ↓ 事業認可	(人)	(%)	(人)	(%)	(㎡)	(%)	
有楽町駅前第1	千代田区有楽町二丁目地内	1.5	S55.12.5	H14.9.18	21	9	23/26	88.4	5/5	100.0	7,245.96/ 7,604.15	95.2
西神田三丁目北部東	千代田区西神田三丁目地内	0.9	H4.9.14	H6.3.8	1	5	18/25	72.0	3/3	100.0	5,079.02/ 5,336.24	95.1
神保町一丁目南部	千代田区神田神保町一丁目及び 神田錦町三丁目各地内	2.5	H6.2.7	H7.10.2	1	7	21/28	75.0	87/103	84.4	20,936.23/ 23,802.26	87.9
西神田三丁目北部西	千代田区西神田三丁目地内	0.9	H10.6.15	H11.11.24	1	5	29.3/40	73.2	3/3	100.0	5,156.06/ 6,203.19	83.1
富士見二丁目北部	千代田区富士見二丁目地内	1.0	H12.3.17	H15.1.8	2	9	40/59	67.7	3/3	100.0	6,401.92/ 8,629.63	74.1
平河町二丁目東部南	千代田区平河町二丁目地内	0.7	H18.2.23	H19.3.9	1	0	12/12	100.0	-	-	6,413.97/ 6,413.97	100.0
淡路町二丁目西部	千代田区神田淡路町二丁目地内	2.2	H19.4.6	H20.6.16	1	2	31.565/37	85.3	28/29	96.5	14,958.46/ 15,773.72	94.8
飯田橋駅西口	千代田区富士見二丁目及び 飯田橋四丁目各地内	2.5	H20.10.16	H22.4.12	1	5	11.95/12	99.5	-	-	18,371.23/ 18,415.87	99.7
神田練馬町	千代田区神田練馬町及び 神田松永町各地内	0.5	H26.1.27	H27.6.23	1	4	9/13	69.2	9/12	75.0	2,962.67/ 3,708.39	79.8

「外神田一丁目南部地区」地区計画に係る素案の説明会議事録

日 時：令和 3 年 6 月 22 日（火） 午後 3 時～午後 4 時 7 分

場 所：万世橋出張所 8 階洋室

参加者：28 名

○建築物の許可に関する質疑応答抜粋

【参加者】

一番大事なことですが、これをやった場合に、地区計画が決まったら、私はこれ、質問したんですけど、ほかの方も、これ、大事な情報なんで答えてもいいんですけど、実際にどういう不自由が発生するか。建て替えたいと思っている人が結構いると思うんですけど、建て替える場合に、高さが 7 メートルまでのものでないと建たなくなるというふうに聞いておりますので、念のために確認と、皆さんに対するご説明をお願いします。

以上になります

【区】

地区計画が決まったらどうなるのかということでございますが、当然、今、先ほどご説明もさせていただきましたように、いろいろな制限がかかってくるということでございますが、個別で建て替えができないということでございますが、先ほど〇〇様のほうからもお話がありましたように、建物を建てる際の高さですとか構造というものが制限されることになってまいります。

私からは以上でございます。

【区】

ちょっと、今の部分で、ちょっと補足させていただき、最後の決定後の建築制限という部分ですが、市街地再開発事業が都市計画決定されますと、その区域内が、基本的には再開発に合っていないものというのは原則禁止になって、許可制になっていきます。許可の基準として、都市計画法 54 条に、階数 2 以下、かつ地階を有しないこと、主要構造部が鉄骨、木造、コンクリートブロック造等の簡易構造であることというものが基準になってきますので、要は事業が進む場合に、簡単に除却ができるものということで規制がかかりますので、そういった形になります。

【参加者】

居住に対するご説明で、簡易に撤去できるとなると、どういうあれですか、鉄筋コンクリートは駄目だということですね。

【区】

鉄筋コンクリート造は許可できる対象から外れます。

【参加者】

鉄骨造は。

【区】

できます。

【参加者】

ああ、分かりました。それ、許可というのは、原則禁止という言葉は、何か法律上定められて、書いてありますか。

【区】

都市計画法53条で、まず、その再開発だとか区域については、許可制になりますよ。で、54条に許可の基準というのが定められていて、2階建て、地下なし……

【参加者】

だから、禁止ではないでしょ。

【区】

禁止では。それに合致していれば、逆に許可される。で、建築される。

【参加者】

そう。だから、さっき禁止とおっしゃったから。

【区】

あ、すみません。

【参加者】

それは誤解を招くと思うんですよ。

【区】

すみません。はい。すみません。

【参加者】

こっちは建て替えを控えているんで、禁止とは書いていないはずですよ。

【区】

はい。すみません。この場で訂正させていただきます。ありがとうございます。

街区再編まちづくり制度（東京のしゃれた街並みづくり推進条例）（東京都）

～独自条例に基づき指定された地区ごとに貢献内容に応じた容積率緩和のルールを定めている例～

◆ 制度の概要

密集市街地などまちづくりの様々な課題を抱える地域において、細分化された敷地の統合や細街路の付替えなどを行いながら、共同建替え等のまちづくりを進めることにより、魅力ある街並みの実現を図るための制度。

対象地域を「街並み再生地区」に指定し、地域におけるまちづくりの独自のガイドラインとなる「街並み再生方針」を定め、都市計画に基づく規制緩和を活用しながら、合意形成の整った地区から段階的に整備していく。

◆ 施行年月日

平成15年10月1日

◆ 期待される効果

各種の上位計画と整合を図りつつ、当該制度により、地域独自のまちづくりのルールを「街並み再生方針」として定め、地域貢献と規制緩和の関係等を事前に明示。合意形成の整った地区から都市計画（再開発等促進区を定める地区計画）として具体化。（このとき、「東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準」は適用されず、「街並み再生方針」が独自の基準となる）

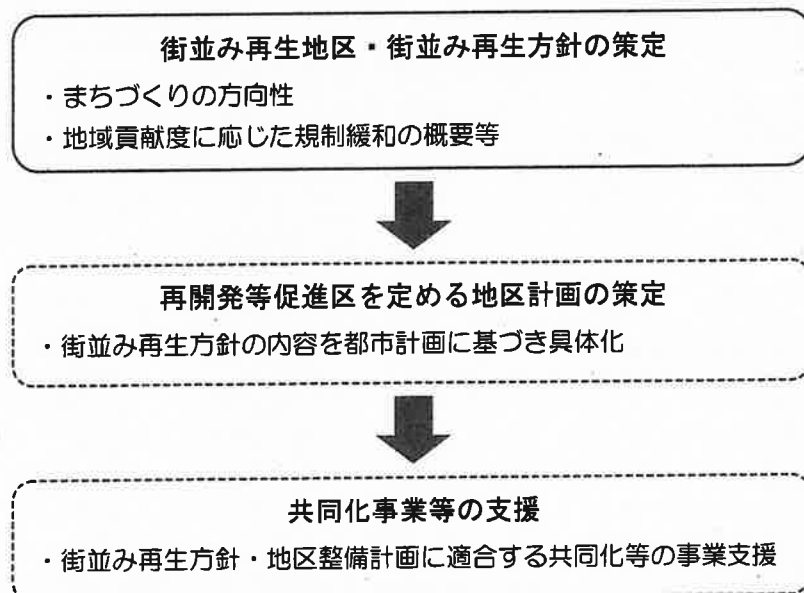
→ 都内一律の要件ではなく、地区のまちづくりの課題解決に寄与する取組を評価対象とし、貢献内容にふさわしい規制緩和を行うことで、地域の実態に即した柔軟なまちづくりを促進

→ 権利者等による早期の事業検討と合意形成を促進

提案制度の弾力的な運用（地区整備計画の規模要件を0.1haへ緩和、都市計画手続きが6ヶ月以内等）

→ 民間主導の小規模・段階的な整備の促進

◆ 制度の流れ



（「街区再編まちづくり制度 H15.10(東京都)」パンフレットを基に作成）

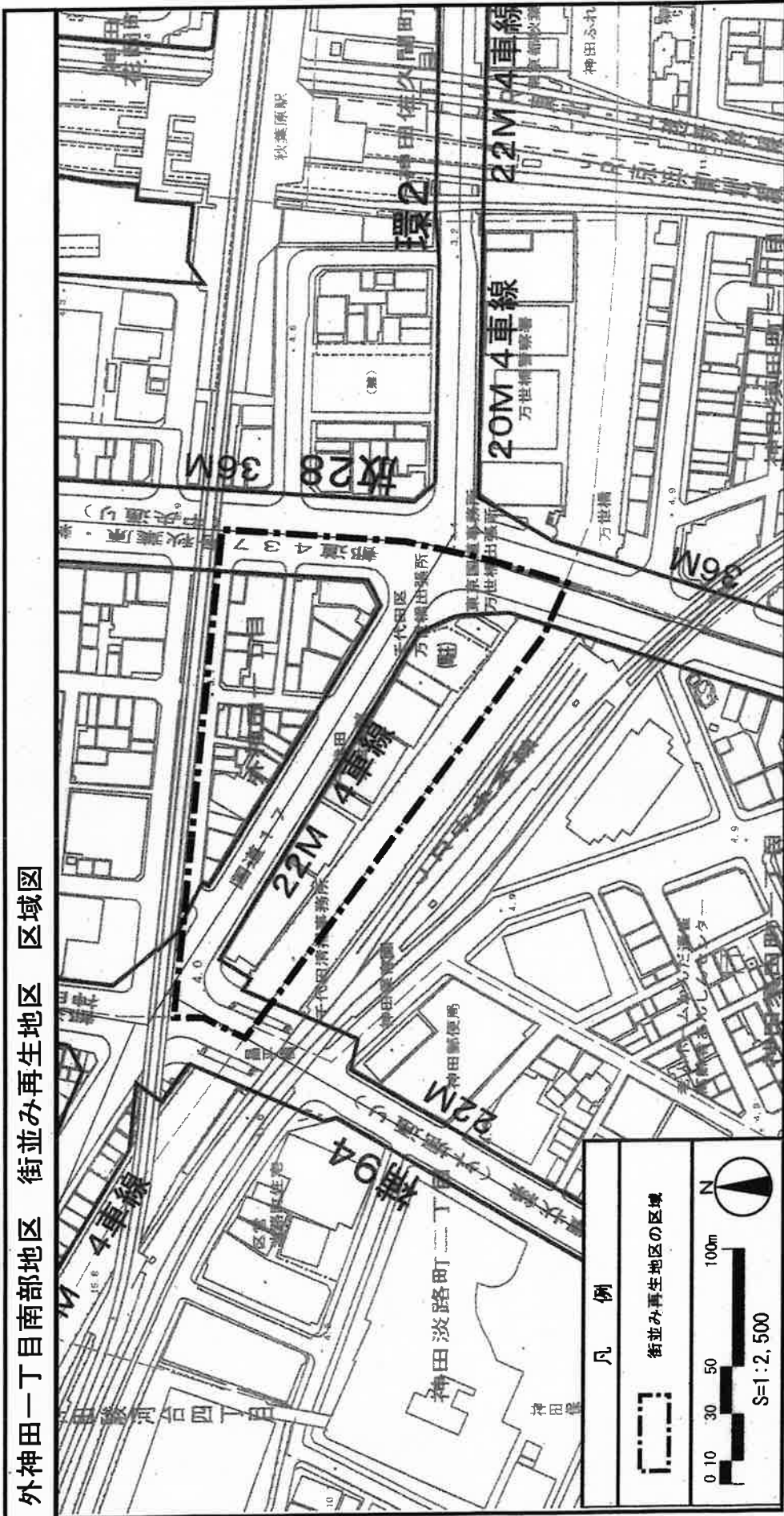
街並み再生地区の指定

東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づき街並み再生地区を次のように指定する。

名称：外神田一丁目南部地区

位置及び区域：千代田区外神田一丁目地内（区域は区域図のとおり）

面積：約 1.9ha



この地区は、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 都市基交審第 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

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た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。

これらのまま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、神田川両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た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。

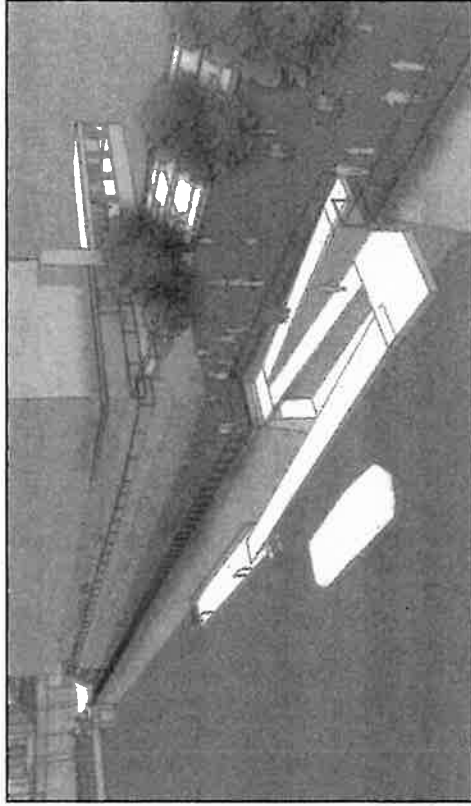
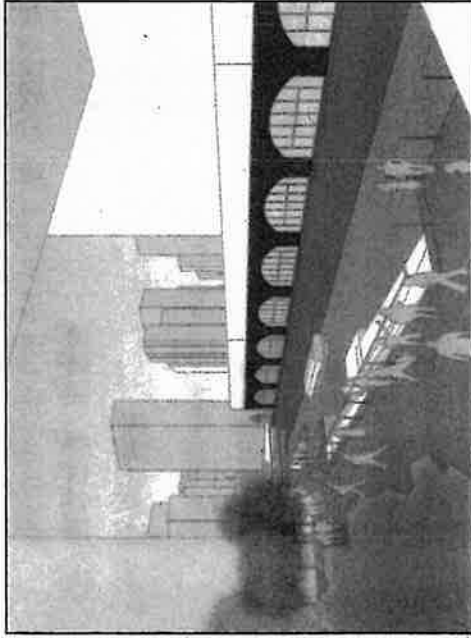
・川沿いに整備する広場や防災船着場（災害時の物資輸送経路等防災に寄与する防災船着場、以下「船着場」という。）により、災害時においても安全・安心なまちを目指す。

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

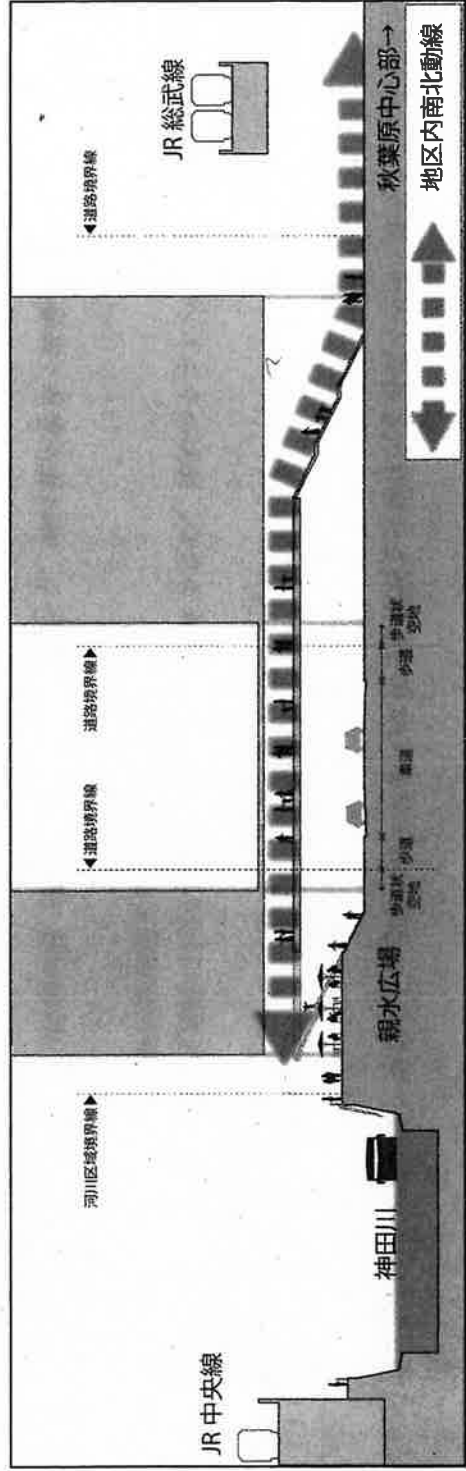
	<p>す。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本地区周辺の鉄道高架や橋等のれんが調やアーチ状の景観等と調和した個性的な景観を形成・誘導することにより、歩いて楽しいまちを目指す。
<p>2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項〔方針図1〕</p>	<p>(1) 道路ネットワークの整備</p> <p>① 主要交通動線(I)</p> <p>広域的な交通機能や大規模災害時における緊急輸送機能を確保するため、現況のネットワークや空間を踏襲しつつ、沿道建築物の壁面後退により歩行者空間を拡充する。</p> <p>② 主要交通動線(II)</p> <p>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点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㎡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㎡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2m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。</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、シヨールーム ・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、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。）」における有効空地进行を整備する場

合、次の計算式により有効空地率に応じて加算する。

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間をつなぐ通路で回遊性向上に資する部分の有効地面積は、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。

《（有効空地率-10）×5》

（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）。

《床面積÷敷地面積×100%×それぞれに定める係数》

1) 「宿泊施設」を導入

係数 1.0

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

（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㎡以上）（本方針2の（3）①） 100%

（エ）神田川沿いに親水歩行者動線の整備（250㎡以上）（本方針2の（2）②） 25%

（オ）神田川沿いに親水広場と護岸の整備（本方針2の（2）①） 100%

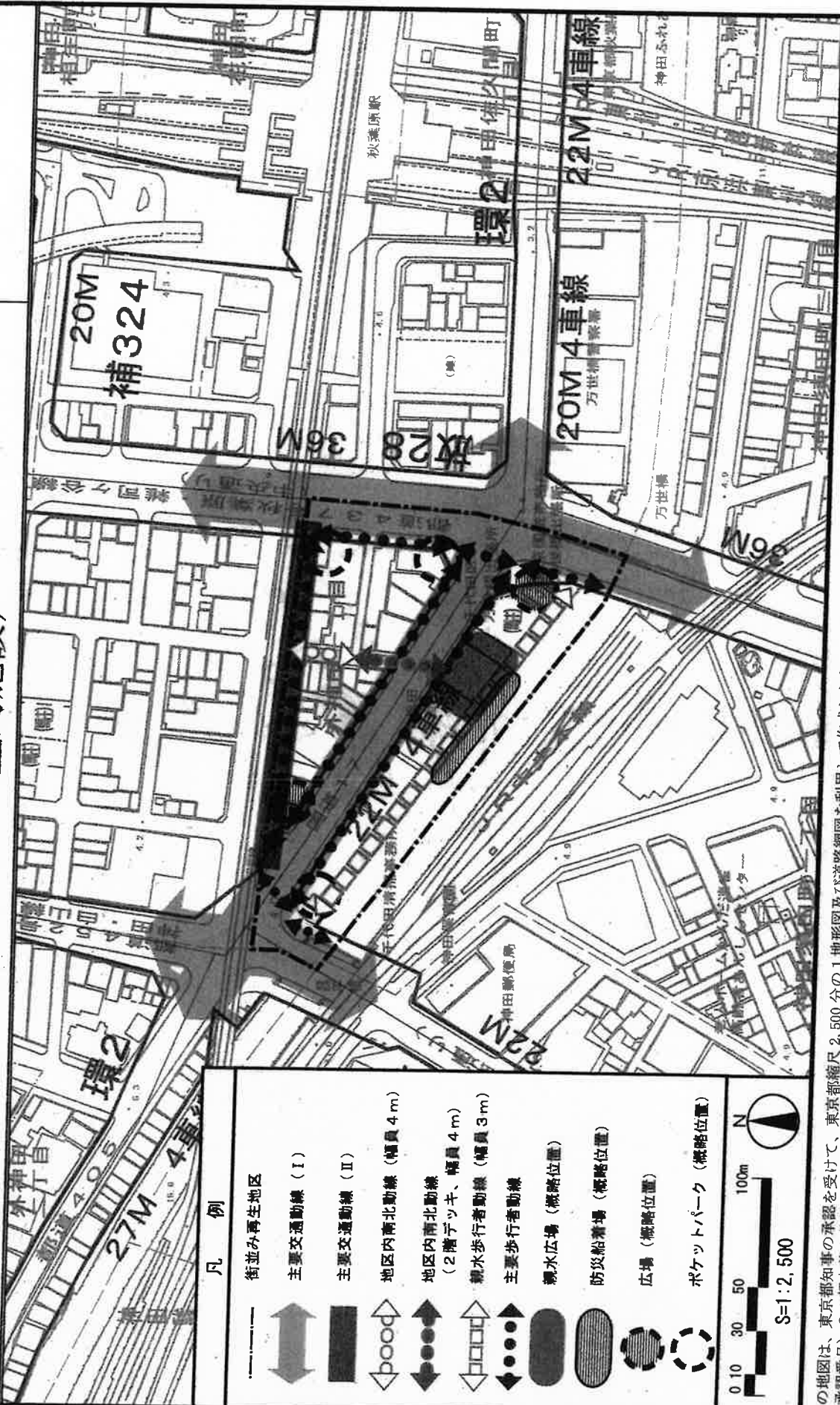
（カ）親水広場と一体となった船着場と護岸の整備（有効幅員4m以上）の整備（本方針2の（2）①） 60%

（2）②） 60%

（3）容積率の適正配分

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。

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)



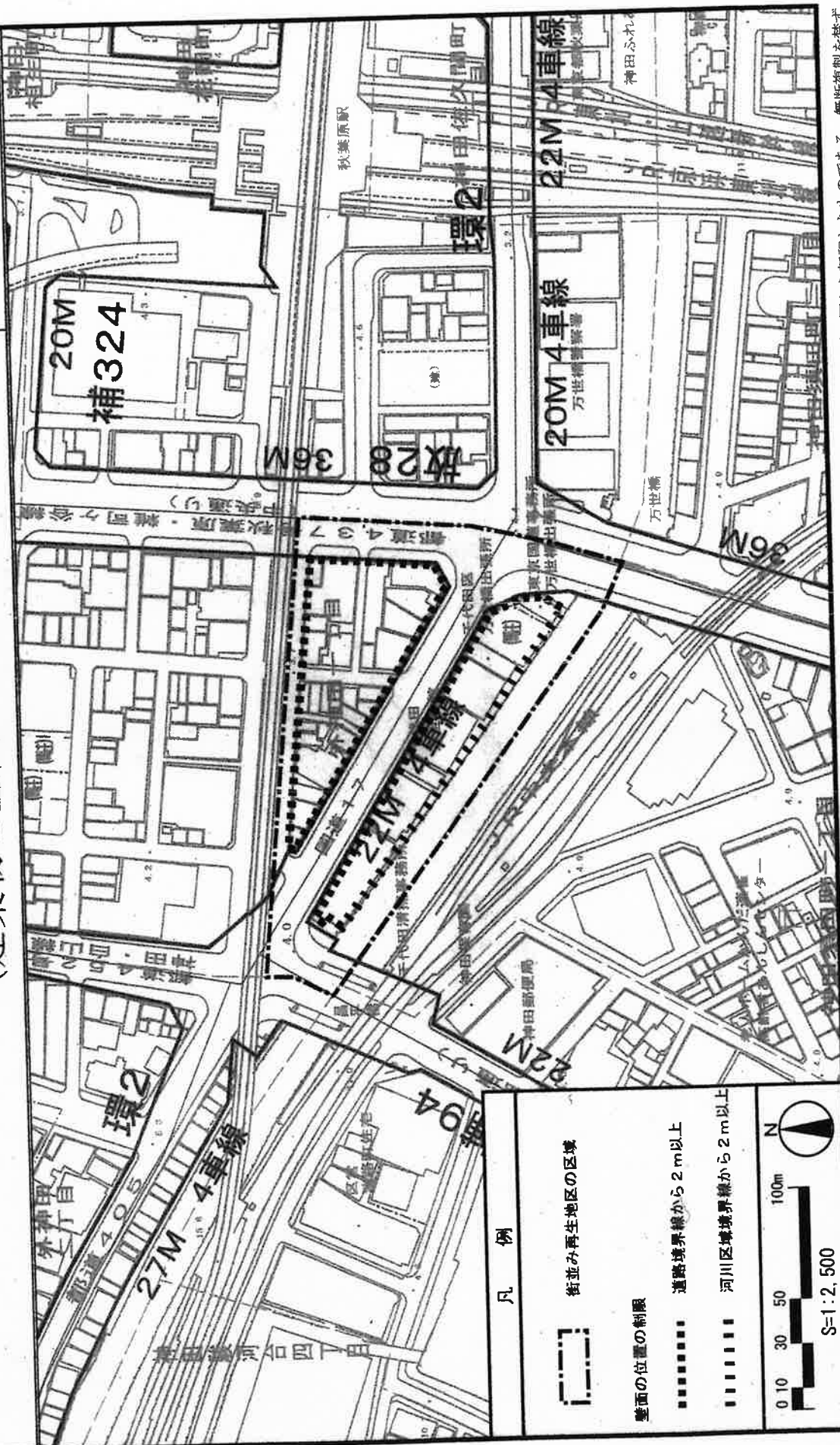
凡 例

- 街並み再生地区
- 主要交通動線 (I)
- 主要交通動線 (II)
- 地区内南北動線 (幅員 4 m)
- 地区内南北動線 (2層デッキ、幅員 4 m)
- 親水歩行者動線 (幅員 3 m)
- 主要歩行者動線
- 親水広場 (概略位置)
- 防災船着場 (概略位置)
- 広場 (概略位置)
- ポケットパーク (概略位置)

0.10 30 50 100m
S=1:2,500

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 都市基交第 289 号、令和 2 年 2 月 26 日 (承認番号) 31 都市基交第 103 号、令和 2 年 2 月 26 日
(承認番号) 31 都市基交第 275 号、令和 2 年 2 月 28 日 (承認番号) 31 都市基交第 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)

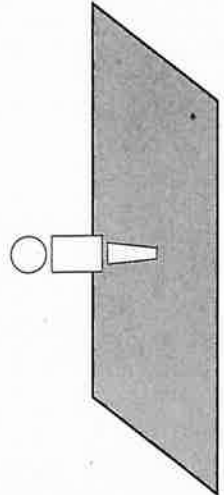


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 31都市基交第289号、令和2年2月26日 (承認番号) 31都市基交第103号、令和2年2月26日
 (承認番号) 31都市基交第275号、令和2年2月28日 (承認番号) 31都市基交第45号、令和2年2月28日

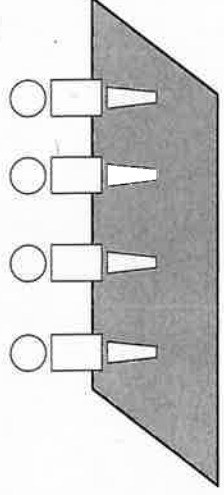
3) 権利者の集計方法②

以下の全ての所有形態において、1つの権利者として集計

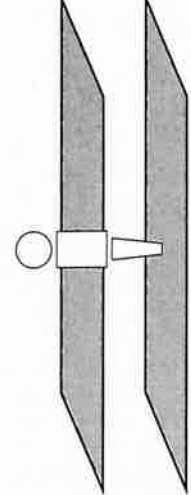
①【一つの土地を単独で所有】



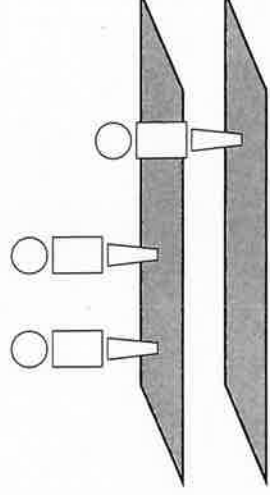
②【一つの土地を複数で所有】



③【複数の土地を単独で所有】



④【複数の土地を親族間で所有】



⑤【複数の土地を個人と法人で所有】

