

環境まちづくり委員会

令和7年6月 27 日

1 議案審査

- (1) 議案第 34 号 千代田区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例の一部を改正する条例 【資料】

2 報告事項

- (1) 事業者向け環境配慮行動宣言『ちよエコ未来企業宣言／ちよエコ未来事業者宣言』開始について 【資料】
- (2) 夏休みの公園でのボール遊び等について 【資料】
- (3) 東郷元帥記念公園の上段部利用開始について 【資料】
- (4) 食品ロス削減絵画・標語展について 【資料】
- (5) ウォークブルなまちづくりの取組みについて 【資料】
- (6) 神保町地域のまちづくりについて 【資料】

3 その他

千代田区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例

の一部を改正する条例について

1 改正理由

神田佐久間町地区地区計画は、平成10年10月16日に都市計画決定され、令和7年2月に本地区区計画内において、秋葉原駅前東地区第一種市街地再開発事業の都市計画変更の手続きが進められた。

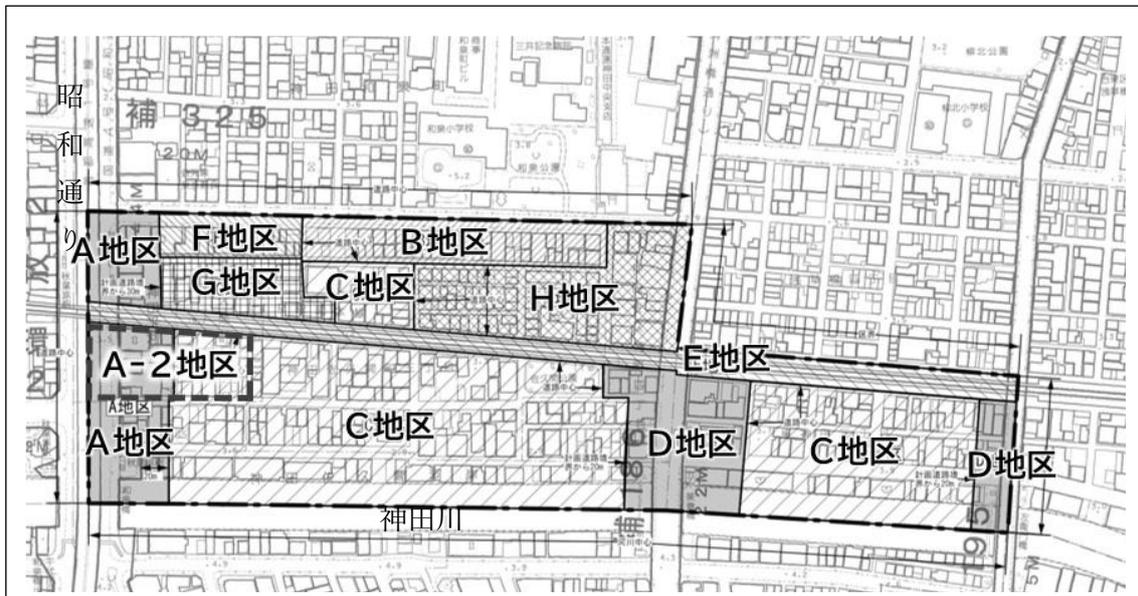
そのため、東京都市計画地区計画「神田佐久間町地区地区計画」の変更が生じ、建築基準法第68条の2に基づく、「千代田区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例」に建築物の制限内容を追加する必要がある。

2 改正概要

条例 別表第2「3 神田佐久間町地区地区整備計画」

- (1) 計画地区にA-2地区を追加するとともに、A-2地区内に建築してはならない建築物（建築物の用途の制限）、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度を定める。
- (2) 神田佐久間町地区地区計画の計画図2が計画図3に変更したため、A、B、C、D、F及びG地区「壁面の位置の制限」内の計画図2を計画図3に変更する。

計画図1（変更）



3 スケジュール

- ・都市計画案の縦覧 : 令和7年2月(2週間)
- ・都市計画審議会 : 令和7年3月26日
- ・都市計画決定告示 : 令和7年4月8日 第一種市街地再開発事業、高度利用地区
- ・都市計画決定 地区計画 変更告示※ : 令和7年7月上旬(予定)

※同日付にて建築条例を公布施行予定

4 別表第2「3 神田佐久間町地区地区整備計画」概要

(現行)

	A 地区	C 地区
建築してはならない建築物	① 店舗型性風俗特殊営業 ② 店舗型電話異性紹介業 ③ 共同住宅10戸以上のワンルーム制限	
建築物の敷地面積の最低限度	50㎡	
壁面の位置の制限	1号 道路境界線から1m以上 2号 高さ6m以下 道路境界線から1m以上 高さ6m超 道路境界線から50cm以上 3号 道路境界線から50cm以上	
建築物の高さの最高限度	40m	36m 以下は26m ① 6m以下の道路のみ接する建築物 ② 7m以下のみの道路で2号又は3号壁面の接する建築物

(改正)

A-2 地区
(現行のとおり)
2,000㎡
道路境界線から3m以上
118m

新旧対照表

○千代田区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例

新（改正後）										旧（現行）									
○千代田区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例 平成7年12月12日条例第29号 改正 <u>令和○年○月○日条例第○号</u> 千代田区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例 <u>附 則（令和○年○月○日条例第○号）</u> <u>この条例は、公布の日から施行する。</u> 別表第2（第4条—第14条の2、第14条の7関係） 3 神田佐久間町地区地区整備計画										○千代田区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例 平成7年12月12日条例第29号 改正 千代田区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例 別表第2（第4条—第14条の2、第14条の7関係） 3 神田佐久間町地区地区整備計画									
計画地区	A地区	A— 2地 区	B地 区	C地 区	D地 区	E地 区	F地 区	G地区	H地 区	計画地区	A地区	B地 区	C地 区	D地 区	E地 区	F地 区	G地区	H地 区	
(い) 建築 して はな らな い建 築物	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項に規定す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を営む用途のもの 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。）の用途の部分の住戸の数が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もの (1) 1の住戸の床面積が30平方メートル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ものを除く。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未満となるもの (2) 1の住戸の床面積が40平方メートル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未満となるもの									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項に規定す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を営む用途のもの 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。）の用途の部分の住戸の数が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もの (1) 1の住戸の床面積が30平方メートル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ものを除く。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未満となるもの (2) 1の住戸の床面積が40平方メートル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未満となるもの									
(ろ) 建築 物の 容積 率の 最高 限度																			
(は) 建築 物の 容積 率の 最低 限度	10分の16。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 (1) 倉庫その他これに類するもの (2) 自動車庫その他これに類するもの (3) 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの									10分の16。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 (1) 倉庫その他これに類するもの (2) 自動車庫その他これに類するもの (3) 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの									

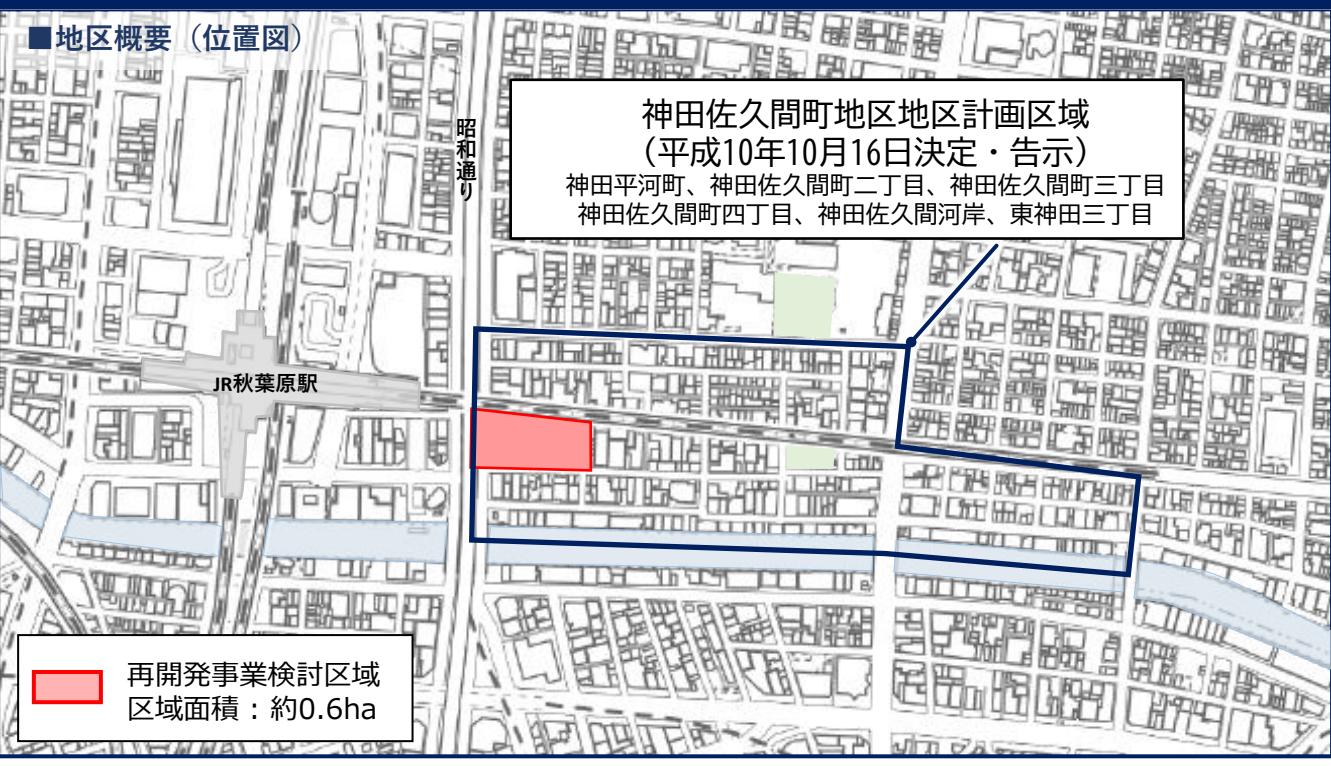
							(2) 自動車庫その他これに類するもの (3) 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの
(に)	建築物の建蔽率の最高限度						
(ほ)	建築物の敷地面積の最低限度	50平方メートル	2,000平方メートル	50平方メートル		50平方メートル	
(へ)	建築物の建築面積の最低限度						
(と)	壁面の位置の制限	計画図3に示す壁面の位置の制限が定められている部分については、道路境界線までの距離は、計画図3に示す壁面の位置に 1号について1メートル以上とする。 2号については、道路の路	計画図3に示す壁面の位置の制限が定められている部分については、道路境界線までの距離は、計画図3に示す壁面の位置に 1号について1メートル以上とする。 2号については、道路の路	計画図3に示す壁面の位置の制限が定められている部分については、道路境界線までの距離は、計画図3に示す壁面の位置に 1号について1メートル以上とする。 2号については、道路の路		計画図3に示す壁面の位置の制限が定められている部分については、道路境界線までの距離は、計画図3に示す壁面の位置に 1号について1メートル以上とする。 2号については、道路の路	

							(2) 自動車庫その他これに類するもの (3) 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの
(に)	建築物の建蔽率の最高限度						
(ほ)	建築物の敷地面積の最低限度	50平方メートル		50平方メートル			
(へ)	建築物の建築面積の最低限度						
(と)	壁面の位置の制限	計画図2に示す壁面の位置の制限が定められている部分については、道路境界線までの距離は、計画図2に示す壁面の位置に 1号について1メートル以上とする。 2号については、道路の路	計画図2に示す壁面の位置の制限が定められている部分については、道路境界線までの距離は、計画図2に示す壁面の位置に 1号について1メートル以上とする。 2号については、道路の路	計画図2に示す壁面の位置の制限が定められている部分については、道路境界線までの距離は、計画図2に示す壁面の位置に 1号について1メートル以上とする。 2号については、道路の路		計画図2に示す壁面の位置の制限が定められている部分については、道路境界線までの距離は、計画図2に示す壁面の位置に 1号について1メートル以上とする。 2号については、道路の路	

		ル以上とする。 (2) 2号について は、道路の路面の中心からの高さが6メートル以下の部分 は1メートル以上と し、6メートルを超える部分 は50センチメートル以上とする。 (3) 3号について は、50センチメートル以上と する。 (4) 壁面の位置の制限が定められている敷地が複数の道路に面する場合、壁面の位置の制限が定められている部分以外の現に存する道路に面する部分において は、50センチメートル以上とする。	センチメートル以上とする。	面の中心からの高さが6メートル以下の部分 は1メートル以上と し、6メートルを超える部分 は50センチメートル以上とする。 (3) 3号について は、50センチメートル以上と する。 (4) 壁面の位置の制限が定められている敷地が複数の道路に面する場合、壁面の位置の制限が定められている部分以外の現に存する道路に面する部分において は、50センチメートル以上とする。	センチメートル以上とする。	(1) 1号について は、1メートル以上とする。 (2) 3号について は、50センチメートル以上とする。	
(ち)	建築物の高さの最高限度	40メートル	118メートル	36メートル。ただし、次の各号に該当する建築物の敷地（鉄道高架沿いのものを除く。）においては26メートルとする。 (1) 前面道路幅員が6メートル以下の道路のみに接する建築物の敷地 (2) 前面道路幅員が7メートル以下の道	36メートル。ただし、前面道路幅員が6メートル以下の道路（鉄道高架沿いの道路を除く。）のみに接する建築物の敷地においては26メートルとする。		

		ル以上とする。 (2) 2号について は、道路の路面の中心からの高さが6メートル以下の部分 は1メートル以上と し、6メートルを超える部分 は50センチメートル以上とする。 (3) 3号について は、50センチメートル以上と する。 (4) 壁面の位置の制限が定められている敷地が複数の道路に面する場合、壁面の位置の制限が定められている部分以外の現に存する道路に面する部分において は、50センチメートル以上とする。	センチメートル以上とする。	面の中心からの高さが6メートル以下の部分 は1メートル以上と し、6メートルを超える部分 は50センチメートル以上とする。 (3) 3号について は、50センチメートル以上と する。 (4) 壁面の位置の制限が定められている敷地が複数の道路に面する場合、壁面の位置の制限が定められている部分以外の現に存する道路に面する部分において は、50センチメートル以上とする。	センチメートル以上とする。	(1) 1号について は、1メートル以上とする。 (2) 3号について は、50センチメートル以上とする。	
(ち)	建築物の高さの最高限度	40メートル	36メートル	36メートル。ただし、次の各号に該当する建築物の敷地（鉄道高架沿いのものを除く。）においては26メートルとする。 (1) 前面道路幅員が6メートル以下の道路のみに接する建築物の敷地 (2) 前面道路幅員が7メートル以下の道	36メートル。ただし、前面道路幅員が6メートル以下の道路（鉄道高架沿いの道路を除く。）のみに接する建築物の敷地においては26メートルとする。		

■地区計画区域の位置



■まちづくりの経緯

平成28年3月～平成28年7月	●まちづくり勉強会
平成28年7月～平成30年3月	●まちづくり協議会設立
平成30年1月	●4町会連絡協議会設立
平成30年12月	●秋葉原駅前東地区市街地再開発準備組合設立
令和6年6月7日・8日	●(仮称)秋葉原駅前東地区 計画概要説明会【準備組合】
令和6年6月20日	●秋葉原駅前東地区 都市計画の決定等の提案
令和6年8月23日・24日	●神田佐久間町地区地区計画の変更方針に関する説明会【千代田区】

■地区の現状と課題

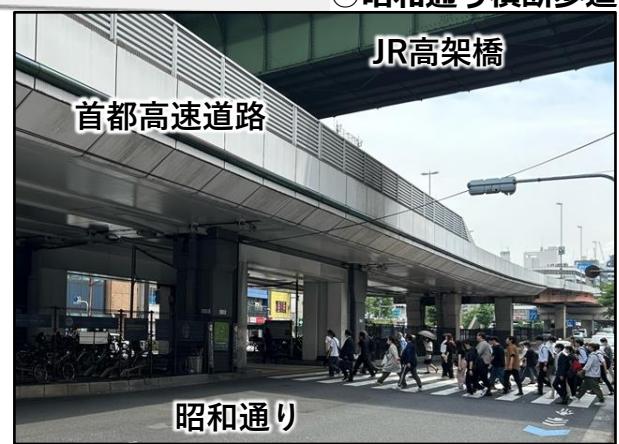
○東京地下鉄日比谷線のバリアフリー



○JR高架線路沿い



○昭和通り横断歩道



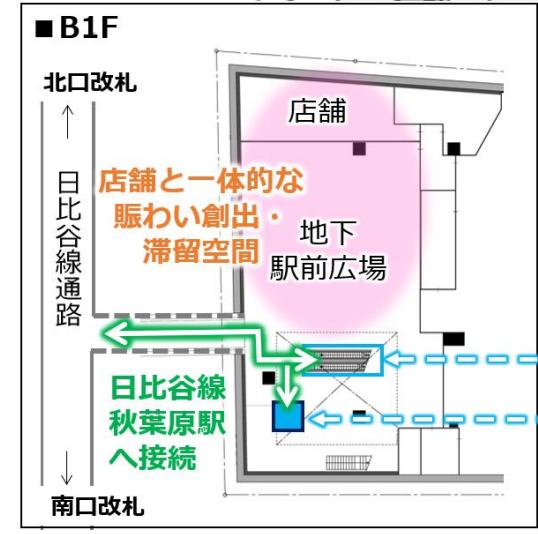
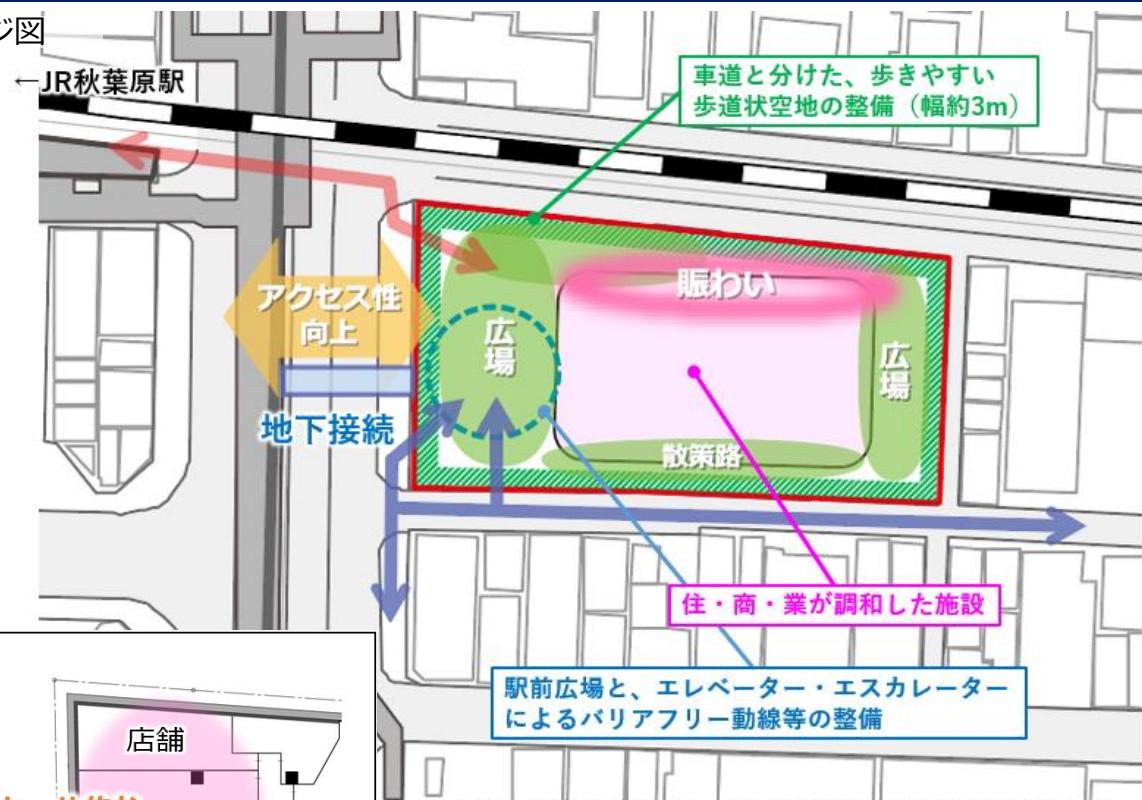
○細街路 (私道)



秋葉原駅前東地区のまちづくりについて

■ まちづくりの方針

■ イメージ図



※計画案は現在検討中のものであり、今後の検討・行政協議等により変更となる可能性があります。

- ### ■ まちづくりの方向性
- ・賑わいの連携による秋葉原駅前拠点の強化
 - ・大街区化による一体的整備・更新
 - ・地域の玄関口となる駅前空間の整備
 - ・地域コミュニティの強化
 - ・安全で快適な歩行者ネットワークの構築

■ 高度利用地区 (案) 概要

区域面積：約0.6ha
 指定容積率の平均635%

種類 (地区名・区分)	Aゾーン	Bゾーン
面積	約0.3ha	約0.3ha
建築物の容積率の最高限度※	115/10	85/10
建築物の容積率の最低限度	30/10	30/10
建築物の建蔽率の最高限度	5/10	5/10
建築物の建築面積の最低限度	200㎡	200㎡
壁面の位置の制限	3m	3m

※容積率の最高限度 (平均) 985%



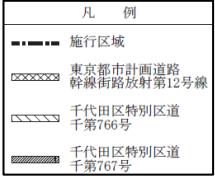
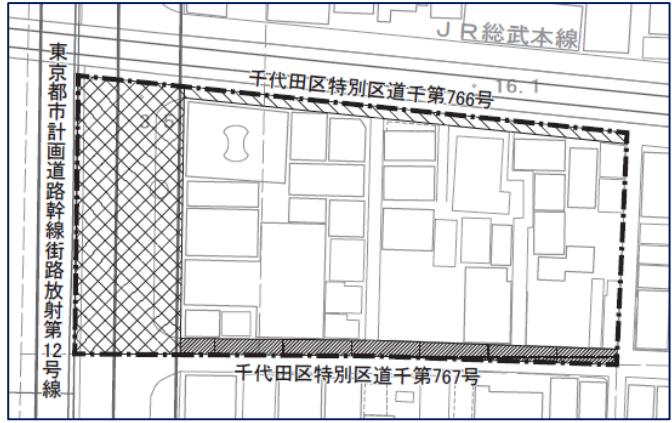
■ 第一種市街地再開発事業 (案) 概要

■ 名称及び区域

名称：秋葉原駅前東地区第一種市街地再開発事業
 面積：約0.6ha

■ 公共施設の配置及び規模

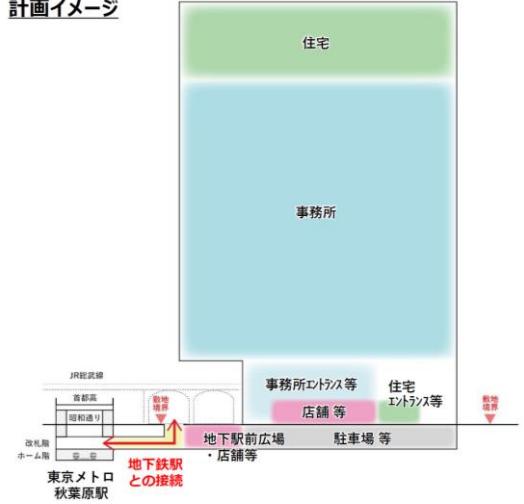
- ・幹線道路：東京都市計画道路幹線街路放射第12号 (整備済み)
- ・区画道路：千代田区特別区道千第766号 幅員2.3m〔全幅員約4.5m〕延長 約100m
 千代田区特別区道千第767号 幅員3.3~3.5m〔全幅員約6.5~7m〕延長 約100m



■ 建築物の整備

建築面積	約2,800㎡
延べ面積 (容積対象面積)	約52,500㎡ (約41,300㎡)
主要用途	事務所、住宅、店舗、駐車場等
高さの最高限度	118m

■ 計画イメージ



■ 建築敷地の整備

建築敷地面積	約4,200㎡
整備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地の西側 (地上・地下含む) に地域住民や来街者等の利用に供する滞留空間となる広場を整備する。 ・敷地の北側に、秋葉原駅からの街の賑わいを東側に連続させる、施設建築物と一体的に活用できるオープンスペースを整備する。 ・敷地の東側に地域住民の憩い・地域活動の場に活用できる広場を整備する。 ・敷地の南側に、地域住民・来街者等の快適な歩行空間を補完する広場を整備する。 ・道路に面して幅員3mの歩道状空地を整備し、安全で快適な歩行者空間を確保する。

■ 地区計画変更概要

【地区の区分】 「A-2地区」を新たに設定



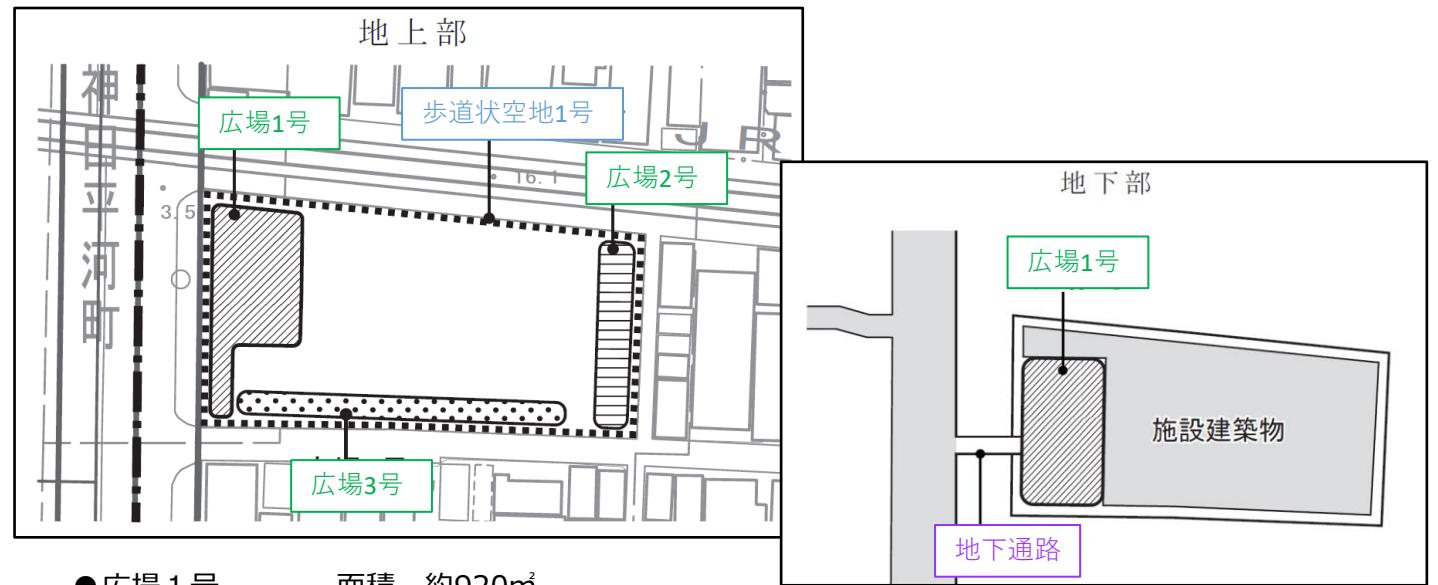
【変更に伴う目標等の設定方針】

- ・駅前拠点としてふさわしい高度利用促進
- ・駅前での立地特性を生かし、交通結節の強化と地下鉄バリアフリー化・アクセス向上
- ・地域コミュニティ強化・環境美化・治安対策の向上

【建築物等に関する事項】 「A-2地区」に定める内容

項目	主な内容
建築物等の用途の制限	・風俗用途などの用に供する建築物の禁止 ・ワンルームマンションの一定規模以上の建築の制限
建築物の敷地面積の最低限度	2,000㎡
壁面の位置の制限	道路境界線から3.0m以上
建築物等の高さの最高限度	118m
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退部分には、通行の妨げになる工作物（門、さく、塀等）を設置できない。 ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではない。 (1) 歩道状空地に設ける樹木等で歩行者の通行に配慮したもの (2) ボード等で歩行者の安全確保上必要なもの (3) 電線類地中化に伴う地上機器等、公益上必要なもの
建築物等の形態又は意匠の制限	・良好な都市景観の形成に資するものとする ・広告物、看板等で美観風致を損ねるものは設置してはならない

【地区施設の配置及び規模】 再開発で整備する広場等を地区施設として位置付ける



- 広場 1号 面積 約920㎡
(地上ピロティ下 約350㎡、地下 約500㎡を含む)
- 広場 2号 面積 約230㎡ (地上ピロティ下 約70㎡を含む)
- 広場 3号 面積 約140㎡ (地上ピロティ下)
- 歩道状空地 1号 幅員 3m 延長 約260m (地上部)
- 地下通路 幅員 3m 延長 約14m (有効幅員)

■ 都市計画手続き

- 令和6年6月20日 都市計画の決定等の提案
【高度利用地区・第一種市街地再開発事業】
- 令和6年10月25日 都市計画審議会（報告）
- 令和6年11月22日 都市計画法第16条【地区計画変更】
～12月6日 素案の公告・縦覧
～12月13日 意見書提出
- 令和7年2月7日 都市計画法第17条
～21日 【高度利用地区・第一種市街地再開発事業・地区計画変更】
案の公告・縦覧・意見書提出
- 令和7年3月26日 都市計画審議会（審議）

(注) 下線は変更箇所を示す。

変更概要

名称		神田佐久間町地区地区計画	
		旧	新
位置※		千代田区神田平河町、神田佐久間町二丁目、神田佐久間町三丁目、神田佐久間町四丁目、神田佐久間河岸及び東神田三丁目各地内	
面積※		約11.8ha	
地区計画の目標		<p>神田佐久間町地区は、千代田区の東端に位置し、地区の南側には神田川が流れており、商業・業務機能と居住機能が共存した職住近接型の活力ある都市空間を形成してきた。<u>しかしながら近年、業務床需要の増大や地価の高騰等によって、業務系床への転換が進行し、住宅床の喪失を招き、居住人口の減少は著しいものとなっている。</u></p> <p><u>そこで健全な都市の発展に向け、土地の有効・高度利用により快適で魅力ある居住機能の確保・回復と都市機能の更新を誘導する。</u></p> <p><u>また、連続的で一体性のある街並みを誘導しつつ道路と一体となった歩行者空間を確保し、個性豊かな都市空間の創出を目指す。</u></p>	<p>神田佐久間町地区は、千代田区の東端に位置し、地区の南側には神田川が流れており、商業・業務機能と居住機能が共存した職住近接型の活力ある都市空間を形成してきた。</p> <p><u>千代田区都市計画マスタープラン（令和3年5月）においては、中層・中高層の複合市街地として、住宅と商業・業務施設が調和する、災害に強いまちを作ることが地区別方針として位置付けられている。また、秋葉原駅とまちをつなぐバリアフリールートの確保や災害時の被害軽減を図る建替えの促進、安全で歩きやすい歩行空間や緑の潤いを感じる空間の確保を進めていくことがまちづくりの方針として示されている。</u></p> <p><u>そのため、健全な都市の発展に向け、土地の有効・高度利用により快適で魅力ある居住機能の確保と都市機能の更新を誘導するとともに、連続的で一体性のある街並みを誘導しつつ道路と一体となった歩行者空間を確保し、個性豊かな都市空間の創出を目指す。</u></p> <p><u>秋葉原駅前の人の流れが多いエリアにおいては、拠点整備の機運が高まっていることから、商業、交流など地域の活力と賑わいを創出する都市機能の集積を図るとともに、地下鉄駅からのバリアフリールートの確保、防災性の向上等、駅前立地への課題に対応することにより、秋葉原駅周辺の回遊性の向上及び駅や地域コミュニティとの連携を強化し、安全で心地よい空間形成を目指す。</u></p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区全体としては市街地の更新を促進することで防災性の向上を図り、安全で快適な住宅と商業・業務が共存・調和した複合市街地を目指すこととし、以下の<u>八</u>つの地区について各々の特性に応じた土地利用の方針を定める。</p> <p>< A地区 > 幹線道路沿道として、後背地における居住環境に配慮した、高層の商業・業務を主体とした複合市街地の形成を図る。</p> <p>< B地区 > 中高層階住居専用地区が指定されており、主に低中層階を商業・業務とし中層階から高層階にかけて住宅とする中高層複合市街地の形成を図る。</p> <p>< C地区 > 一定の容積率を超える部分について住宅等の用途に限定することで、住宅と商業・業務が共存・調和した複合市街地の形成を図る。</p> <p>< D地区 > 幹線道路沿道として後背地の居住環境に配慮しつつ、一定の容積率を超える部分について住宅等の用途に限定することで、住宅と商業・業務が共存・調和した複合市街地の形成を図る。</p> <p>< E地区 > 鉄道用地内における、良好な都市景観の形成を図る。</p> <p>< F地区 > 中高層階住居専用地区が指定されており、主に低中層階を商業・業務とし中層階から高層階にかけて住宅とする中高層複合市街地の形成を図るとともに、幅員の狭い道路のみに面する敷地においても、一層の土地の有効・高度利用により、ゆとりある歩行者空間、良好な居住環境の確保を誘導することで、住宅と商業・業務が共存・調和した複合市街地の形成を図る。</p> <p>< G地区 > 一定の容積率を超える部分について住宅等の用途に限定しつつ、一層の土地の有効・高度利用により、ゆとりある歩行者空間、良好な居住環境の確保を誘導することで、住宅と商業・業務が共存・調和した複合市街地の形成を図る。</p> <p>< H地区 > A、B、C、D、E、F及びG地区との調和を図りながら、細街路整備に併せて住宅と商業・業務が共存・調和した複合市街地の形成を目指す。</p>	<p>本地区全体としては市街地の更新を促進することで防災性の向上を図り、安全で快適な住宅と商業・業務が共存・調和した複合市街地を目指すこととし、以下の<u>九</u>つの地区について各々の特性に応じた土地利用の方針を定める。</p> <p>< A地区 > 幹線道路沿道として、後背地における居住環境に配慮した、高層の商業・業務を主体とした複合市街地の形成を図る。</p> <p><u>< A-2地区 > 秋葉原駅前の拠点としてふさわしい土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、住宅・商業・業務機能が共存・調和した安全で賑わいのある複合市街地の形成を図る。また、駅前である立地特性を活かし、駅前に不足している歩行者滞留空間・広場を創出し、地下鉄駅との接続・バリアフリールートの確保により交通結節機能を強化し、歩行者ネットワークの整備により駅とのアクセス性・回遊性の向上を図る。</u></p> <p>< B地区 > 中高層階住居専用地区が指定されており、主に低中層階を商業・業務とし中層階から高層階にかけて住宅とする中高層複合市街地の形成を図る。</p> <p>< C地区 > 一定の容積率を超える部分について住宅等の用途に限定することで、住宅と商業・業務が共存・調和した複合市街地の形成を図る。</p> <p>< D地区 > 幹線道路沿道として後背地の居住環境に配慮しつつ、一定の容積率を超える部分について住宅等の用途に限定することで、住宅と商業・業務が共存・調和した複合市街地の形成を図る。</p> <p>< E地区 > 鉄道用地内における、良好な都市景観の形成を図る。</p> <p>< F地区 > 中高層階住居専用地区が指定されており、主に低中層階を商業・業務とし中層階から高層階にかけて住宅とする中高層複合市街地の形成を図るとともに、幅員の狭い道路のみに面する敷地においても、一層の土地の有効・高度利用により、ゆとりある歩行者空間、良好な居住環境の確保を誘導することで、住宅と商業・業務が共存・調和した複合市街地の形成を図る。</p> <p>< G地区 > 一定の容積率を超える部分について住宅等の用途に限定しつつ、一層の土地の有効・高度利用により、ゆとりある歩行者空間、良好な居住環境の確保を誘導することで、住宅と商業・業務が共存・調和した複合市街地の形成を図る。</p> <p>< H地区 > A、<u>A-2</u>、B、C、D、E、F及びG地区との調和を図りながら、細街路整備に併せて住宅と商業・業務が共存・調和した複合市街地の形成を目指す。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>建築物の壁面の後退によって創出された部分を歩道状等に整備することにより、道路と一体となった安全でゆとりある空間を形成する。</p>	<p>建築物の壁面の後退によって創出された部分を歩道状等に整備することにより、道路と一体となった安全でゆとりある空間を形成する。</p> <p><u>A-2地区においては、地下鉄駅と接続する地下通路を設け、千代田区都市計画マスタープラン（令和3年5月）に示された秋葉原駅とまちをつなぐバリアフリールートを確保し、併せて駅前の滞留空間となる地上・地下の広場を創出する。鉄道高架に面しては安全で快適な歩行者空間を創出し、地域の人々や来街者の賑わい、滞留の場となる空間を形成する。地区南側には地下鉄駅と後背地をつなぐ潤いと緑ある広場空間を、地区東側には地域の憩いの場となる広場空間を形成する。</u></p>

建築物等の規制・誘導の方針	<p>1 A、B、C、D、F及びG地区においては、道路に面する壁面の位置の制限を行うことで歩道状空地を確保するとともに、壁面の位置の制限が定められた道路境界線に面して、斜線制限を緩和し、建築物等の高さの最高限度等を定めることにより、統一感のある良好な街並みの形成を目指す。</p> <p>また、住宅等の用途に供する建築物に係る容積率の特例を適用するとともに、都心の居住形態に留意した多様な住宅供給を誘導し、定住人口の回復と良好な住宅複合市街地の形成を図る。</p> <p>2 E地区においては、建築物等の形態・意匠等を誘導することで良好な都市景観の形成を目指す。</p> <p>3 H地区においては、都心部の居住形態に留意した多様な住宅供給を誘導し、A、B、C、D、E、F及びG地区と調和を図りながら、建築物等の更新を図る。また、建築物等の形態・意匠等を誘導することで良好な都市景観の形成を目指す。</p>	<p>1 A、B、C、D、F及びG地区においては、道路に面する壁面の位置の制限を行うことで歩道状空地を確保するとともに、壁面の位置の制限が定められた道路境界線に面して、斜線制限を緩和し、建築物等の高さの最高限度等を定めることにより、統一感のある良好な街並みの形成を目指す。</p> <p>2 <u>A、B、C、D、F及びG地区においては、住宅等の用途に供する建築物に係る容積率の特例を適用するとともに、都心の居住形態に留意した多様な住宅供給を誘導し、定住人口の回復と良好な住宅複合市街地の形成を図る。</u></p> <p>3 <u>A-2地区においては、周辺環境と調和を図りながら駅とまちが一体となった取組みと併せて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とともに、秋葉原駅周辺の賑わいを引き込むため、建物の低層部に賑わい形成に資する店舗等を設ける。</u></p> <p>4 E地区においては、建築物等の形態・意匠等を誘導することで良好な都市景観の形成を目指す。</p> <p>5 H地区においては、都心部の居住形態に留意した多様な住宅供給を誘導し、A、A-2、B、C、D、E、F及びG地区と調和を図りながら、建築物等の更新を図る。また、建築物等の形態・意匠等を誘導することで良好な都市景観の形成を目指す。</p>
---------------	---	---

位置	千代田区神田平河町、神田佐久間町二丁目、神田佐久間町三丁目、神田佐久間町四丁目、神田佐久間河岸及び東神田三丁目各地内
面積	約11.8ha

地区整備計画

地区施設の配置及び規模											その他の公共空地	名称	面積	備考	
												広場1号	約920㎡	新設（地上ピロティ下約350㎡、地下約500㎡を含む）	
												広場2号	約230㎡	新設（地上ピロティ下約70㎡を含む）	
												広場3号	約140㎡	新設（地上ピロティ下）	
												名称	幅員	延長	備考
												歩道状空地1号	3m	約260m	新設
	地下通路	3m	約14m	新設（有効幅員）											

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区	G地区	H地区	A地区	A-2地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区	G地区	H地区
		面積	約1.3ha	約0.7ha	約5.7ha	約1.1ha	約1.1ha	約0.3ha	約0.4ha	約1.2ha	約1.0ha	約0.6ha	約0.7ha	約5.4ha	約1.1ha	約1.1ha	約0.3ha	約0.4ha	約1.2ha

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㎡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未満となるもの。</p> <p>（2）1の住戸の床面積が40㎡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未満となるもの。</p>	<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㎡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未満となるもの。</p> <p>（2）1の住戸の床面積が40㎡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未満となるもの。</p>
-------------	--	--

建築物の容積率の最高限度※	1 計画図に示す1号の壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物の容積率の最高限度は10分の80、又は前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員が最大のものの。以	1 計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の60、又は前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員が最大のものの。以	1 計画図に示す1号の壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の70、又は前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員が最大のものの。以	1 計画図に示す1号の壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の60、又は前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員が最大のものの。以	1 計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められ、かつ建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離が1m以上の建築物の敷地における建	1 計画図に示す1号の壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の80、又は前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員が最大のものの。以	1 計画図に示す1号の壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の60、又は前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員が最大のものの。以	1 計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の70、又は前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員が最大のものの。以	1 計画図に示す1号の壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の60、又は前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員が最大のものの。以	1 計画図に示す1号の壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の70、又は前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員が最大のものの。以	1 計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められ、かつ建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離が1m以上の建築物の敷地における建	1 計画図に示す1号の壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の60、又は前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員が最大のものの。以	1 計画図に示す1号の壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の70、又は前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員が最大のものの。以
---------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

下同じ。)の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値(前面道路幅員が12メートル以上の場合には10分の80とし、以下この数値を「基準容積率(あ)」という。)に10分の12を加えた数値のいずれか小さい方とする。
2 計画図に示す2号の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は、10分の80、又は基準容積率(あ)に10分の8を加えた数値のいずれか小さい方とする。
3 計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められていない敷地における容積率の最高限度は、10分の80、又は基準容積率(あ)に10分の6を加えた数値のいずれか小さい方とする。
4 前三項について、

下同じ。)の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値(10分の60を最大とし、以下この数値を「基準容積率(い)」という。)に10分の6を加えた数値のいずれか小さい方とする。
2 前項について、基準容積率(い)を超える部分については、住宅、共同住宅(1の住戸の床面積が40㎡以上のものに限る。)、寄宿舍、下宿、老人ホーム、その他これらに類する建築物の用途に供するものとする。
3 壁面の位置の制限が定められていない敷地及び定められている敷地が区長が形態上、土地利用上やむを得ないと認め、壁面の位置の制限を適用しない敷地における建築物の容積率の最高限度は、基準容積率(い)

下同じ。)の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値(10分の50を最大とし、以下この数値を「基準容積率(う)」という。)に10分の12を加えた数値のいずれか小さい方とする。
2 計画図に示す2号の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は、基準容積率(う)に10分の8を加えた数値とする。
3 計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は、基準容積率(う)に10分の6を加えた数値とする。
4 前三項について、複数の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は前三項のうち最大となる項を適用する。

下同じ。)の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値(10分の60を最大とし、以下この数値を「基準容積率(え)」という。)に10分の12を加えた数値のいずれか小さい方とする。
2 計画図に示す2号の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は、基準容積率(え)に10分の8を加えた数値とする。
3 計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は、基準容積率(え)に10分の6を加えた数値とする。
4 前三項について、複数の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は前三項のうち最大となる項を適用する。

建築物の容積率の最高限度は、10分の60、又は前面道路(前面道路が二以上あるときは、その幅員が最大のもの。以下同じ。)の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値(10分の60を最大とし、以下この数値を「基準容積率(お)」という。)に10分の12を加えた数値のいずれか小さい方とする。
2 計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められ、かつ建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から道路境界線までの距離が1m以上の建築物の敷地における容積率の最高限度は、10分の60、又は基準容積率(か)に10分の12を加えた数値のいずれか小さい方とする。
3 計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められ、かつ外壁等の面から道路境界線までの距離が50cm以上1m未満の建築物の敷地における容積率の最高限度は、10分の60、又は基準容積率(お)に10分の6を加えた数値のいずれか小さい方とする。
3 前二項について、複数の壁面の位置の制限が定められている敷

下同じ。)の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値(前面道路幅員が12メートル以上の場合には10分の80とし、以下この数値を「基準容積率(あ)」という。)に10分の12を加えた数値のいずれか小さい方とする。
2 計画図に示す2号の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は、10分の80、又は基準容積率(あ)に10分の8を加えた数値のいずれか小さい方とする。
3 計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められていない敷地における容積率の最高限度は、10分の80、又は基準容積率(あ)に10分の6を加えた数値のいずれか小さい方とする。
4 前三項について、

下同じ。)の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値(10分の60を最大とし、以下この数値を「基準容積率(い)」という。)に10分の6を加えた数値のいずれか小さい方とする。
2 前項について、基準容積率(い)を超える部分については、住宅、共同住宅(1の住戸の床面積が40㎡以上のものに限る。)、寄宿舍、下宿、老人ホーム、その他これらに類する建築物の用途に供するものとする。
3 壁面の位置の制限が定められていない敷地及び定められている敷地が区長が形態上、土地利用上やむを得ないと認め、壁面の位置の制限を適用しない敷地における建築物の容積率の最高限度は、基準容積率(い)

下同じ。)の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値(10分の50を最大とし、以下この数値を「基準容積率(う)」という。)に10分の12を加えた数値のいずれか小さい方とする。
2 計画図に示す2号の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は、基準容積率(う)に10分の8を加えた数値とする。
3 計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は、基準容積率(う)に10分の6を加えた数値とする。
4 前三項について、複数の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は前三項のうち最大となる項を適用する。

下同じ。)の幅員のメートルの数値に10分の60を最大とし、以下この数値を「基準容積率(え)」という。)に10分の12を加えた数値のいずれか小さい方とする。
2 計画図に示す2号の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は、基準容積率(え)に10分の8を加えた数値とする。
3 計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は、基準容積率(え)に10分の6を加えた数値とする。
4 前三項について、複数の壁面の位置の制限が定められている敷地における容積率の最高限度は前三項のうち最大となる項を適用する。

建築物の容積率の最高限度は、10分の60、又は前面道路(前面道路が二以上あるときは、その幅員が最大のもの。以下同じ。)の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値(10分の50を最大とし、以下この数値を「基準容積率(か)」という。)に10分の12を加えた数値のいずれか小さい方とする。
2 計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められ、かつ建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から道路境界線までの距離が1m以上の建築物の敷地における容積率の最高限度は、10分の60、又は基準容積率(か)に10分の12を加えた数値のいずれか小さい方とする。
3 計画図に示す3号の壁面の位置の制限が定められ、かつ外壁等の面から道路境界線までの距離が50cm以上1m未満の建築物の敷地における容積率の最高限度は、10分の60、又は基準容積率(お)に10分の6を加えた数値のいずれか小さい方とする。
3 前二項について、複数の壁面の位置の制限が定められている敷

		<p>の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。</p> <p>ただし、袖看板等で道路の路面の中心からの高さが6mを超える部分はこの限りではない。</p>	<p>中心からの高さが6mを超える部分はこの限りではない。</p>	<p>ただし、袖看板等で道路の路面の中心からの高さが6mを超える部分はこの限りではない。</p>	<p>行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。</p> <p>ただし、袖看板等で道路の路面の中心からの高さが6mを超える部分はこの限りではない。</p>	<p><u>行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。</u></p> <p><u>ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではない。</u></p> <p><u>(1) 歩道状空地に設ける樹木等で歩行者の通行に配慮したもの</u></p> <p><u>(2) ボラード等で歩行者の安全確保上必要なもの</u></p> <p><u>(3) 電線類地中化に伴う地上機器等、公益上必要なもの</u></p>	<p>心からの高さが6mを超える部分はこの限りではない。</p>	<p>ただし、袖看板等で道路の路面の中心からの高さが6mを超える部分はこの限りではない。</p>	
--	--	--	-----------------------------------	--	--	--	----------------------------------	--	--

(※は知事協議事項)

東京都市計画地区計画
神田佐久間町地区地区計画 (千代田区決定) 計画図1

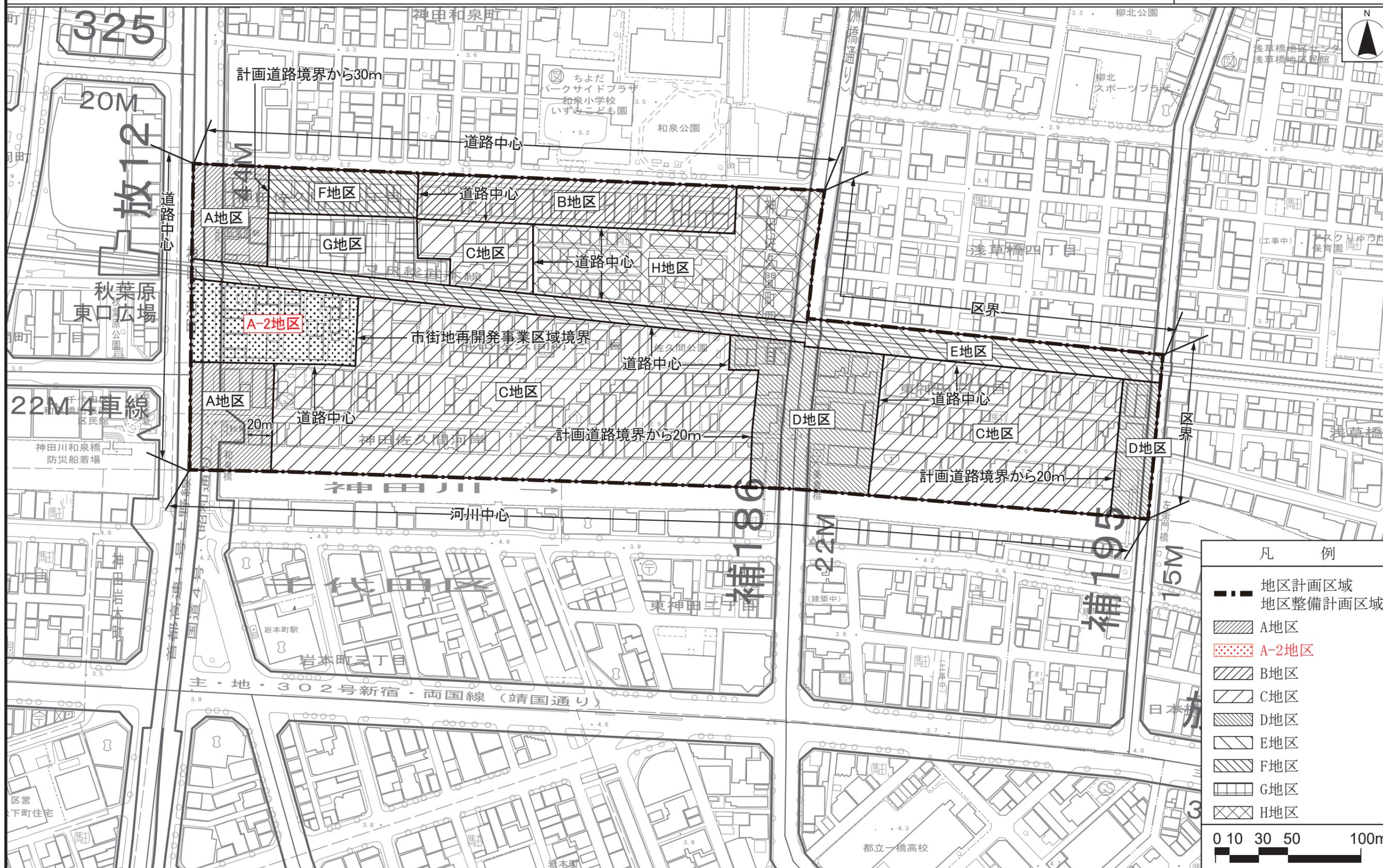


(新)

東京都市計画地区計画

神田佐久間町地区地区計画 計画図 1

[千代田区決定]

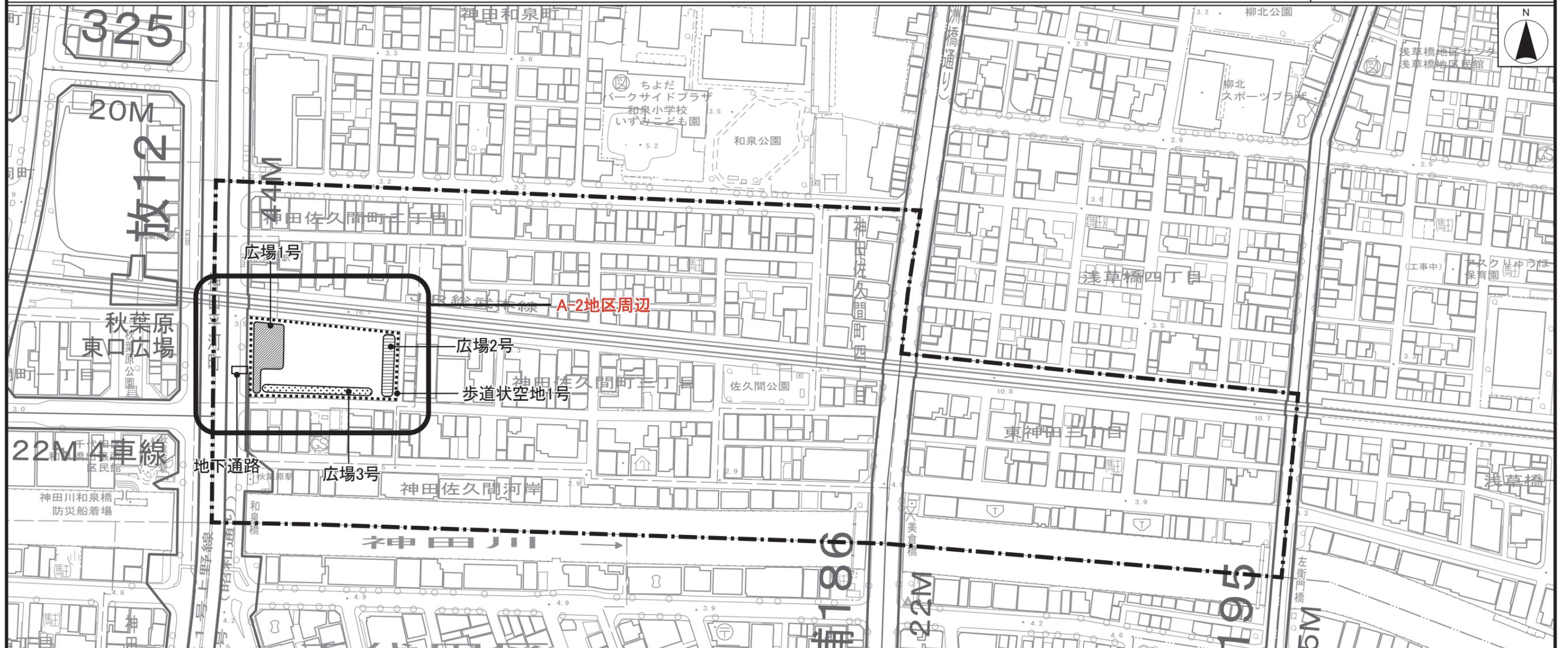


この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) MMT利許第06-102号、令和6年7月29日 (承認番号) 6都市基交測第109号、令和6年7月26日 (承認番号) 6都市基街都第51号、令和6年5月16日

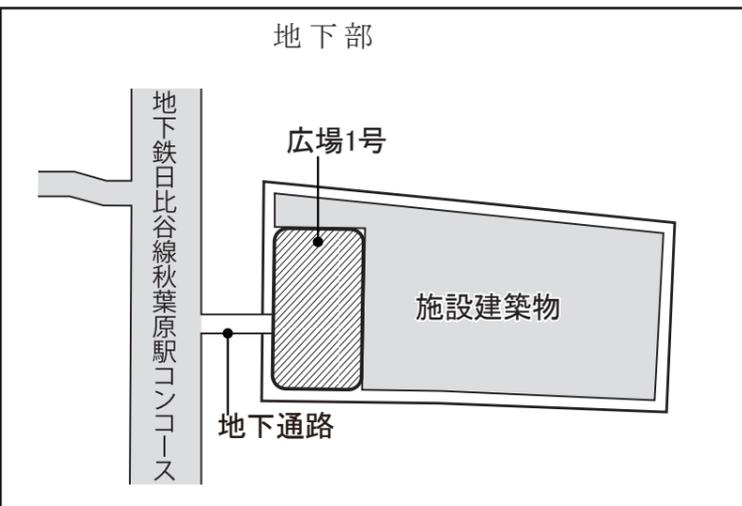
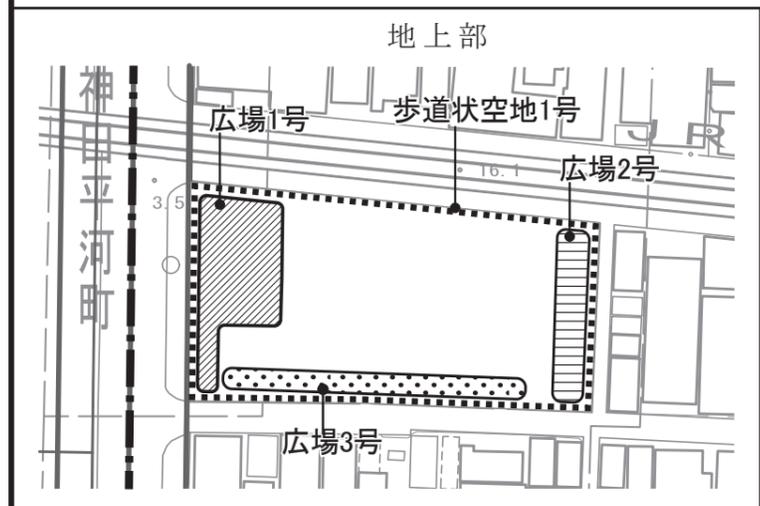
東京都市計画地区計画

神田佐久間町地区地区計画 計画図2

[千代田区決定]



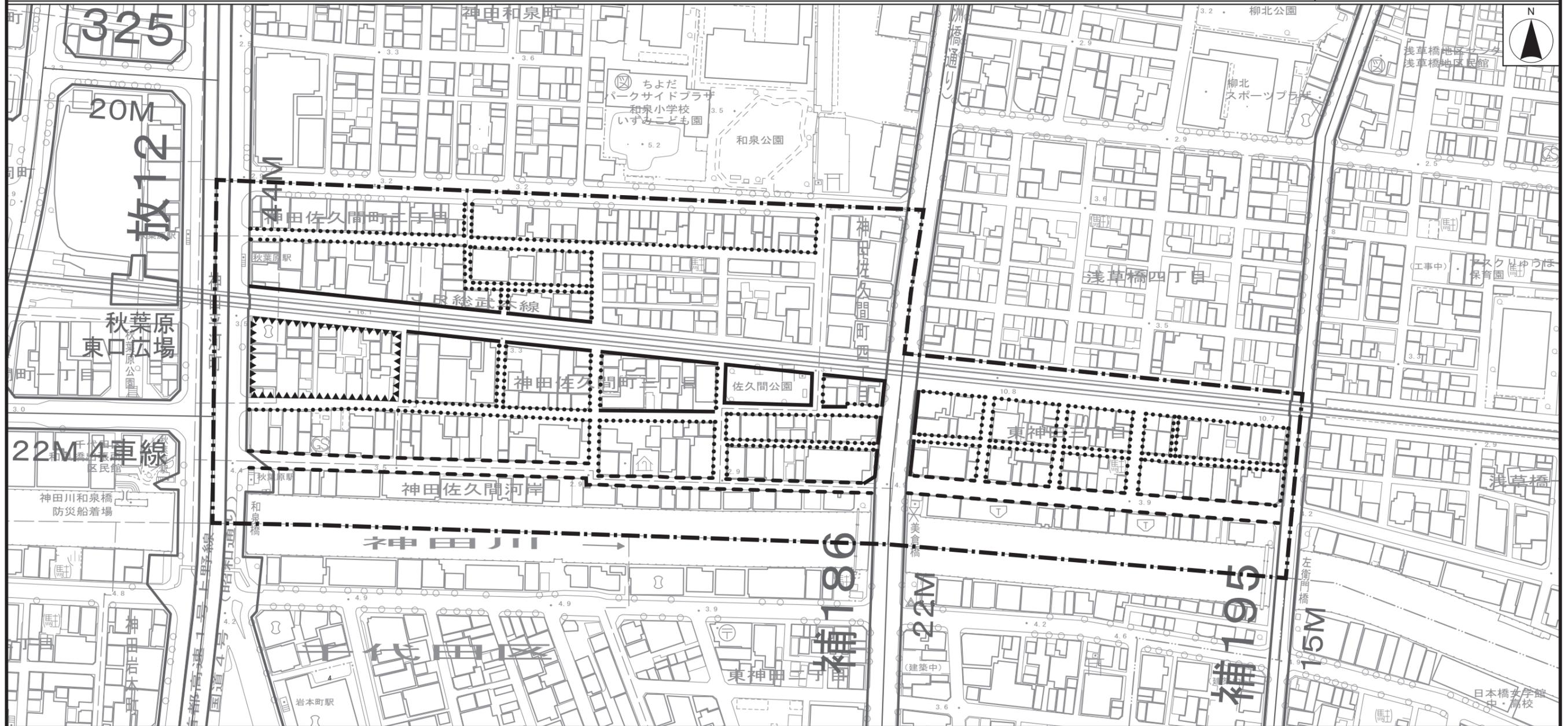
A-2地区周辺(詳細)



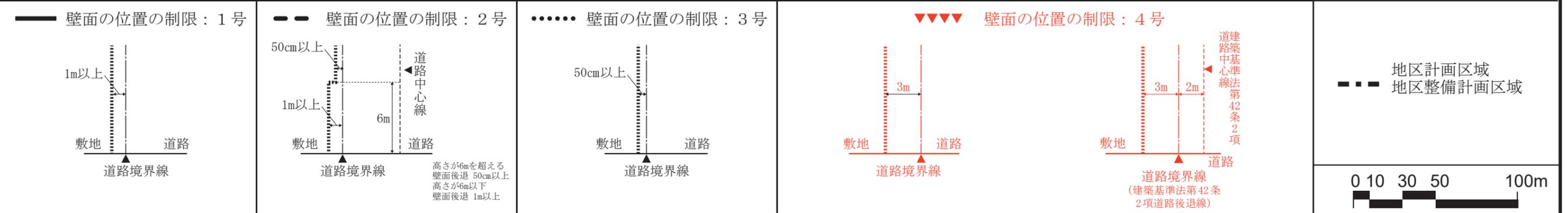
東京都市計画地区計画

神田佐久間町地区地区計画 計画図3

[千代田区決定]



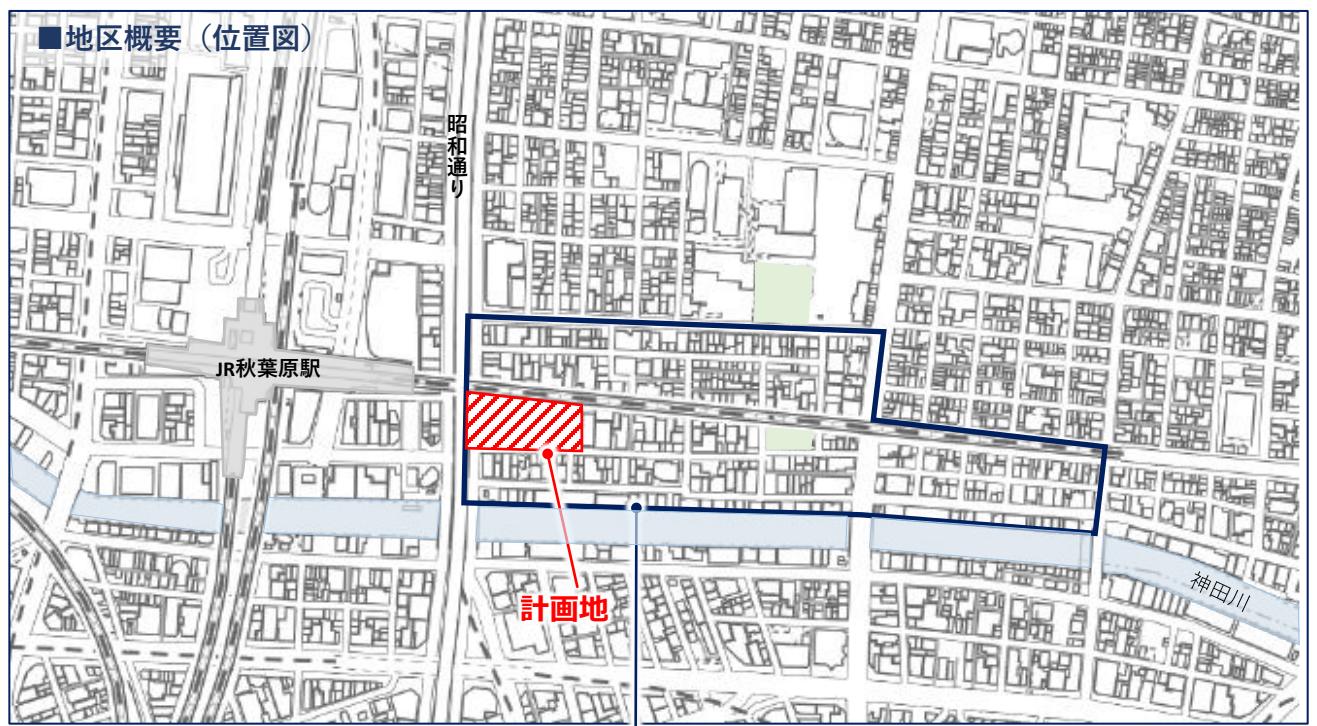
凡 例



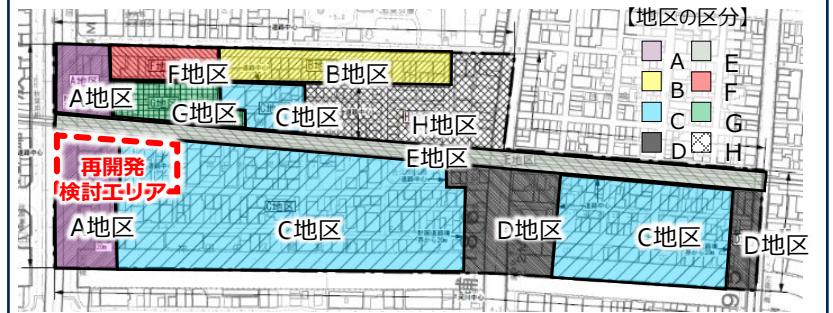
この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) MMT利許第06-102号、令和6年7月29日 (承認番号) 6都市基交測第109号、令和6年7月26日 (承認番号) 6都市基街都第51号、令和6年5月16日

秋葉原駅前東地区のまちづくりについて (令和6年7月8日 環境まちづくり委員会資料)

■地区の概要 (位置図)



■神田佐久間町地区地区計画 (H10.10.16都市計画決定)



「地区計画の目標」
健全な都市の発展に向け、土地の有効・高度利用により快適で魅力ある居住機能の確保・回復と都市機能の更新を誘導する。
また 連続的で一体性のある街並みを誘導しつつ道路と一体となった歩行者空間を確保し 個性豊かな都市空間の創出を目指す。

「主な地区整備計画」
・用途
・敷地面積の最低限度
・壁面の位置の制限
※総合設計制度を適用する建築物については適用除外

・容積率の最高限度※
・高さの最高限度※

用途地域	商業地域 (防火地域)
指定容積率	800% ・ 500%
指定建蔽率	80%



■まちの課題

- ・昭和通り東側の地下鉄駅のバリアフリー未対応
- ・JR秋葉原駅前の賑わいと連携不足
- ・秋葉原駅前交差点の混雑に対する滞留空間・広場空間の不足
- ・細街路や個別更新が難しい老朽化した建築物が多数ある

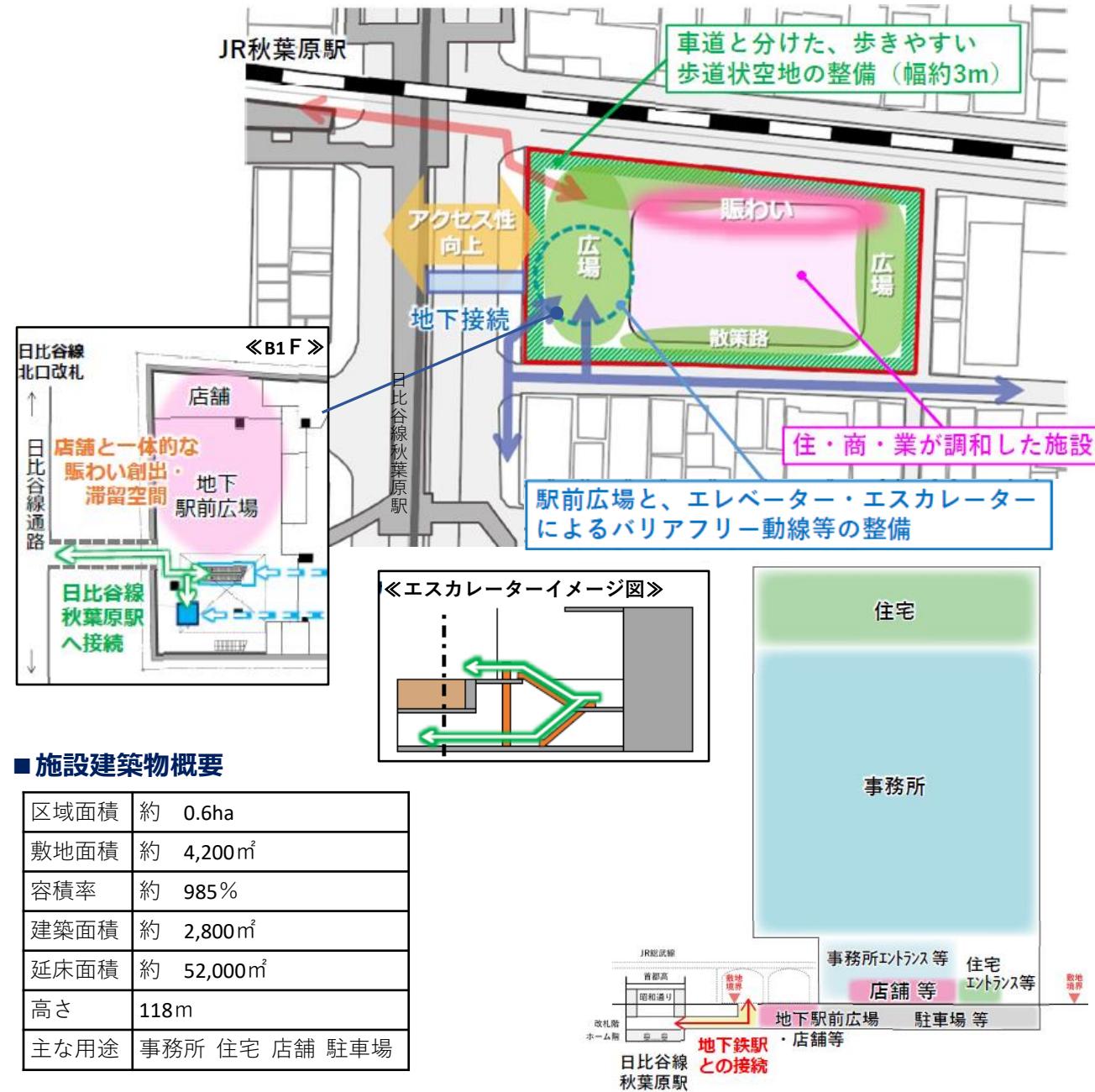
■提案された都市計画

■高度利用地区

■第一種市街地再開発事業

■まちづくりの方向性

- ・賑わいの連携による秋葉原駅前拠点の強化
- ・地域の玄関口となる駅前空間の整備
- ・安全で快適な歩行者ネットワークの構築
- ・大街区化による一体的整備・更新
- ・地域コミュニティの強化



■施設建築物概要

区域面積	約 0.6ha
敷地面積	約 4,200㎡
容積率	約 985%
建築面積	約 2,800㎡
延床面積	約 52,000㎡
高さ	118m
主な用途	事務所 住宅 店舗 駐車場

■今後の予定



説明会の主旨

神田佐久間町地区地区計画区域内である神田平河町及び神田佐久間町二丁目の一部において、**秋葉原駅前東地区市街地再開発準備組合から第一種市街地再開発事業等の都市計画の提案**がありました。

千代田区としても地域課題などの解決に資するものと捉え、**再開発事業検討範囲の地区計画の変更**を行いたいと考えています。

本日は**地区計画の変更方針**についてご説明いたします。

変更対象範囲

神田平河町及び神田佐久間町二丁目の一部



1

1. 現状の地区計画について

建築基準法などの全国一律のルールとは別に、それぞれの地区の特性に合ったきめ細やかなまちづくりを進めるため、建物のかたちや用途、道路や広場等の配置などのルールを定め、地区にふさわしいまちづくりを誘導する計画です。

まちの将来像

実現に向けて

地区計画 (まちづくりのルール)

地区計画の目標 : どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定めます。

地区計画の方針 : 「地区計画の目標」を実現するための方針を定めます。

地区整備計画 : 地区のまちづくりの内容を具体的に定めるものであり、「地区計画の方針」に従って、地区計画区域の全部または一部に必要なに応じて、道路、公園などの配置や建築物、土地利用に関する制限などを詳しく定めます。

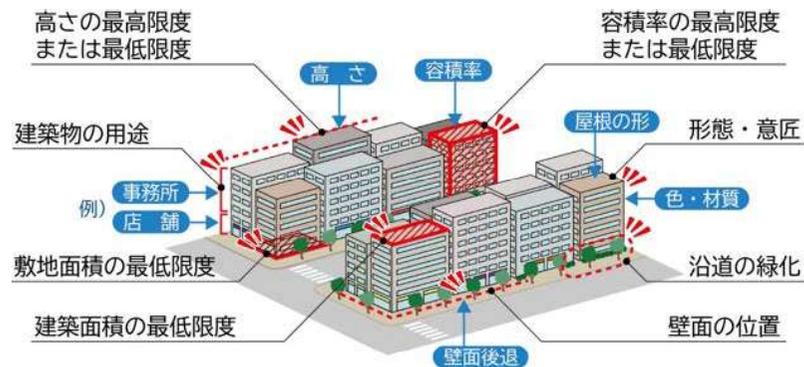
2

1. 現状の地区計画について

資料1-参考資料4
令和7年6月27日

■地区計画で定めることができる主な内容

建築基準法などの全国一律のルール（土地利用や建築の規制）でなく、**都市計画法に基づき、地区独自のルールに沿った建築等の規制・誘導が可能となる制度です**

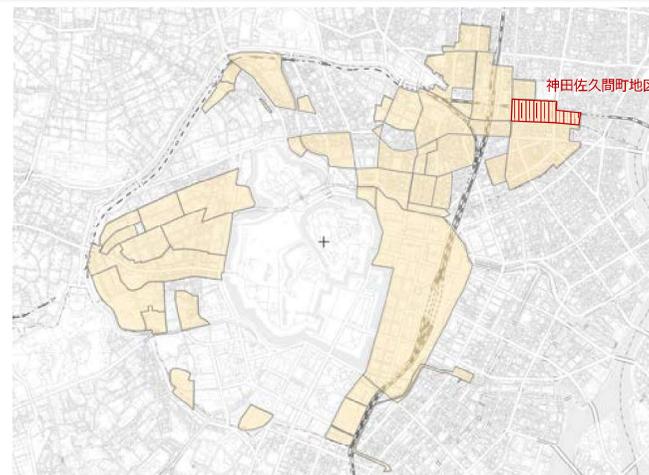


3

1. 現状の地区計画について

■千代田区内の地区計画

当地区を含め、千代田区には、**45の地区**に地区計画が策定されており、それぞれの地域特性に合わせたルールが定められています



4

1. 現状の地区計画について

■神田佐久間町地区の概要



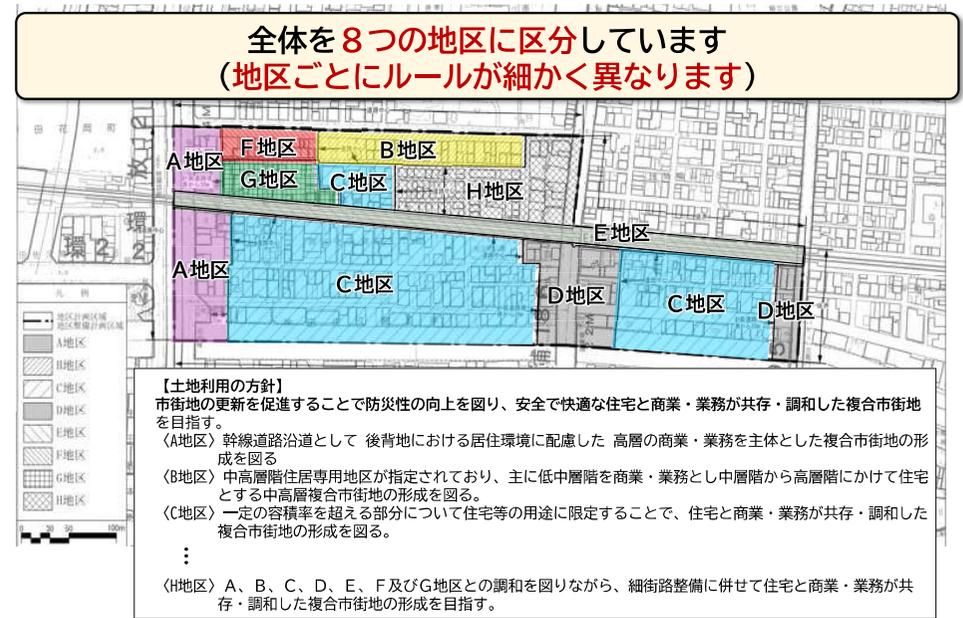
1. 現状の地区計画について

■地区計画の目標

- 商業・業務機能と居住機能が共存した職住近接型の活力ある都市空間の形成
- 健全な都市の発展に向け、土地の有効・高度利用により快適で魅力ある居住機能の確保・回復と都市機能の更新を誘導
- 連続的で一体性のある街並みを誘導しつつ道路と一体となった歩行者空間を確保し個性豊かな都市空間の創出

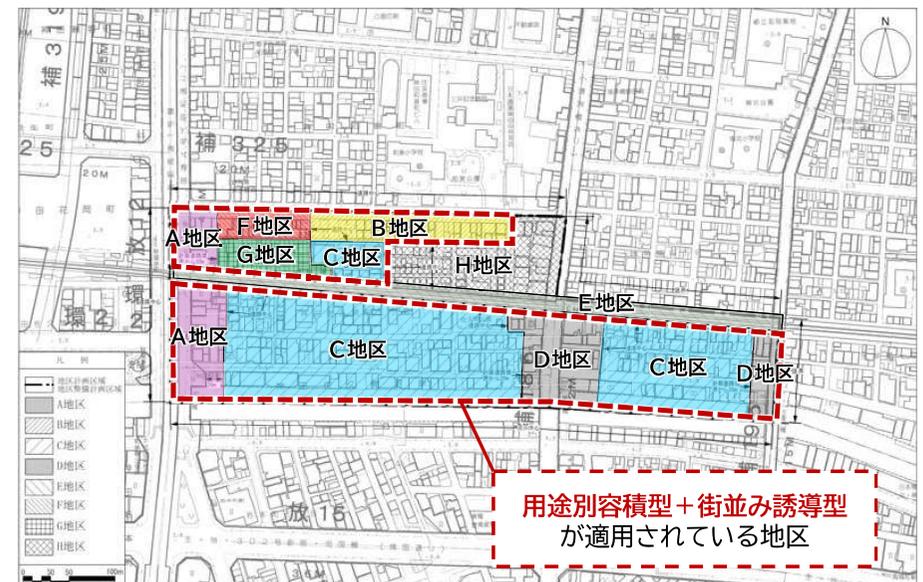
1. 現状の地区計画について

■神田佐久間町地区における土地利用の方針



1. 現状の地区計画について

■神田佐久間町地区における建築物等の規制・誘導の方針

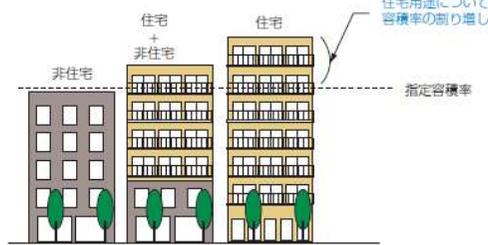


1. 現状の地区計画について

■神田佐久間町地区における建築物等の規制・誘導の方針

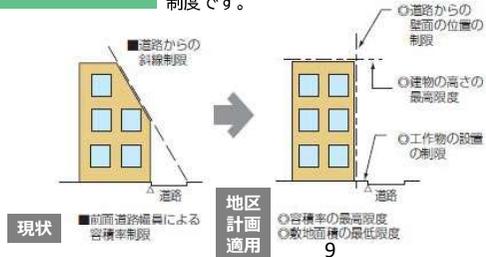
d. 用途別容積型

人口が減少している都心部などで、住宅用途の容積率を割り増し、住宅の供給を促進させる制度です。



e. 街並み誘導型

壁面位置や高さを揃えることにより、斜線制限や容積率制限を緩和する制度です。



1. 現状の地区計画について

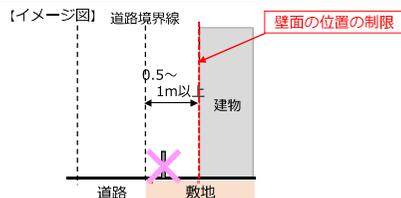
【壁面の位置の制限】



昭和通り・佐久間学校通り、E地区（JR総武線高架敷地）、H地区内は壁面の位置の制限なし
壁面の位置の制限がない敷地で各種緩和は受けられません

【壁面後退区域の工作物設置制限】

道路から壁面後退した区域には通行の妨げとなる工作物を設けることはできません。



1. 現状の地区計画について

■地区整備計画の内容

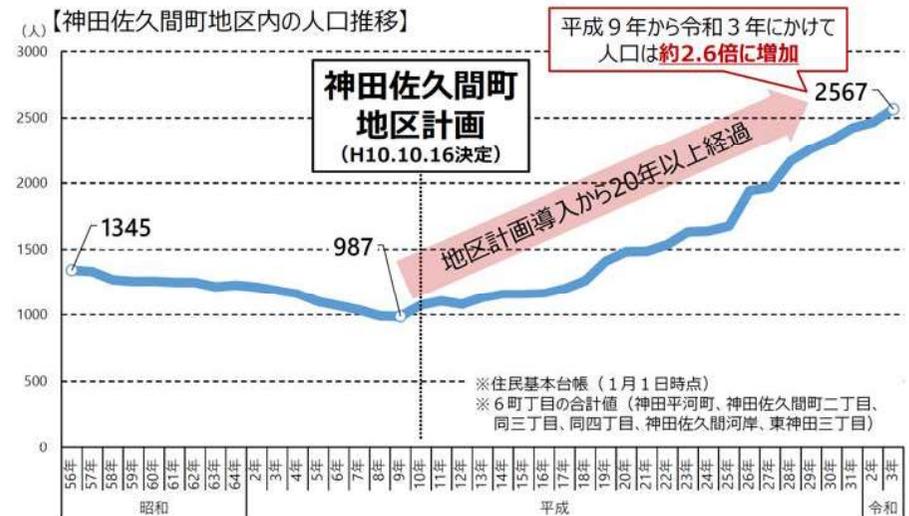
地区施設の配置及び規模		—							
		地区の区分							
項目		A	B	C	D	E	F	G	H
建築物等に関する事項	用途の制限	●	●	●	●	●	●	●	●
	容積率の最高限度	●	●	●	●	—	●	●	—
	容積率の最低限度	—	—	●	●	—	—	●	—
	敷地面積の最低限度	●	●	●	●	—	●	●	—
	壁面の位置の制限	●	●	●	●	—	●	●	—
	壁面後退区域の工作物設置制限	●	●	●	●	—	●	●	—
	高さの最高限度	●	●	●	●	—	●	●	—
形態又は色彩 その他の意匠の制限	●	●	●	●	●	●	●	●	

適用無 — 適用有 ●

1. 現状の地区計画について

■地区計画導入以降の人口動向

定住人口は回復しており、当初の目標は達成しつつあります



1. 現状の地区計画について

■壁面の位置の制限



※地区区分に応じて街区を色分けして表示

壁面位置の制限	壁面後退実施位置
— 1号壁面	— 1号壁面
— 2号壁面	— 2号壁面
— 3号壁面	— 3号壁面

1. 現状の地区計画について

■まちの課題

地下鉄のバリアフリー
昭南通り西側にしかエレベーターが設置されていない



1. 現状の地区計画について

JR秋葉原駅前交差点の混雑
駅前横断歩道部（総武線高架下）が歩行者であふれている



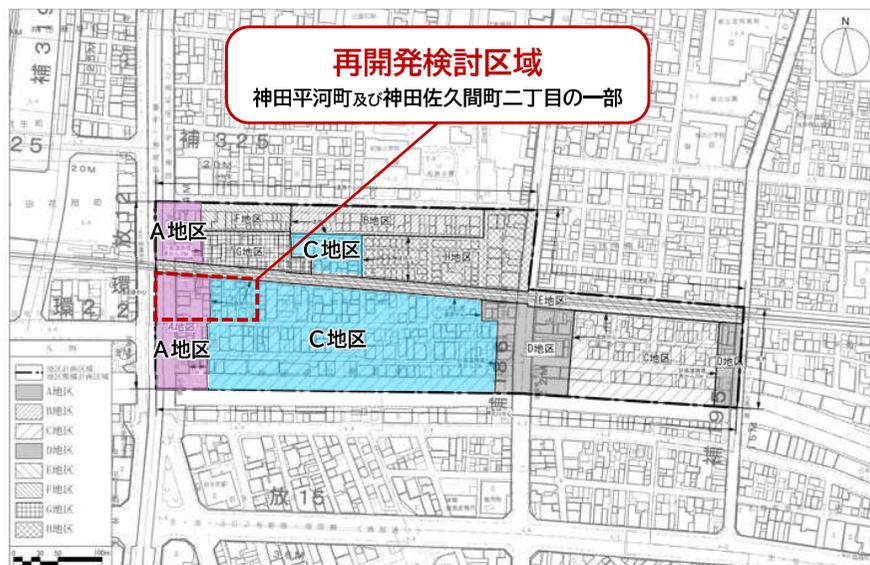
1. 現状の地区計画について

ゆとりある歩行者空間が確保されていない／防災・防犯への対策
・建物の老朽化 ・災害時の避難・救護活動等の障害
・見通しの悪い細街路などの防犯上の課題 ・歩行者と車両交通の交錯



2. 再開発事業の提案内容について

■再開発検討区域の位置



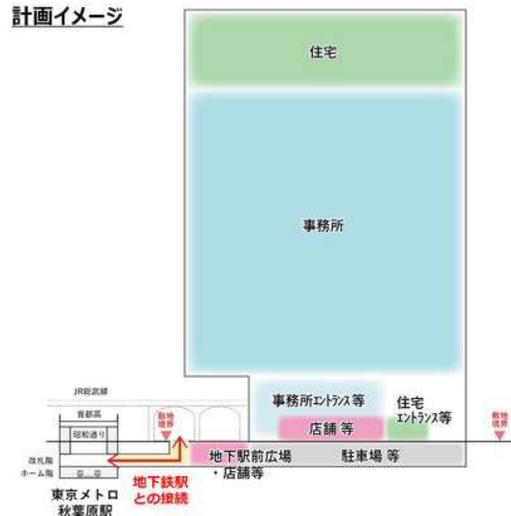
17

2. 再開発事業の提案内容について

■施設計画

区域面積	約0.6ha
敷地面積	約4,200㎡
計画容積率	約985%
延床面積	約52,500㎡
高さ	約118m
主な用途	事務所、住宅、店舗、駐車場

計画イメージ



19

2. 再開発事業の提案内容について

■再開発の方針

秋葉原駅前と周辺地域をつなぐ
新たな賑わい拠点の形成

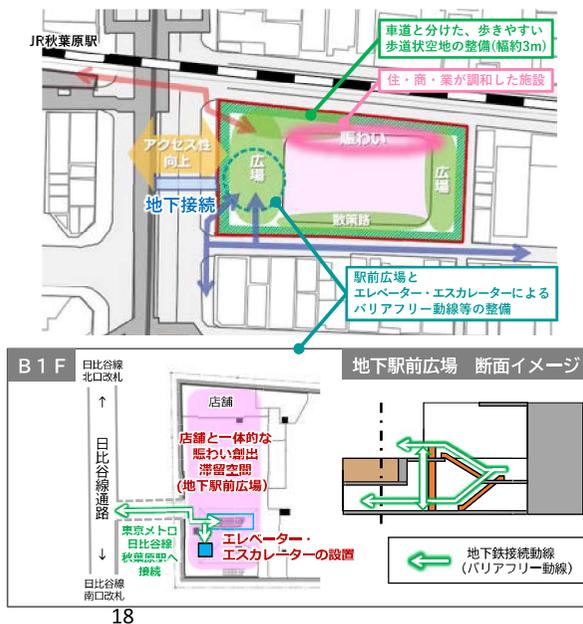
賑わいの連携による
秋葉原駅前拠点の強化

大街区化による
一体的整備・更新

地域の玄関口となる
駅前空間の整備

地域コミュニティの強化

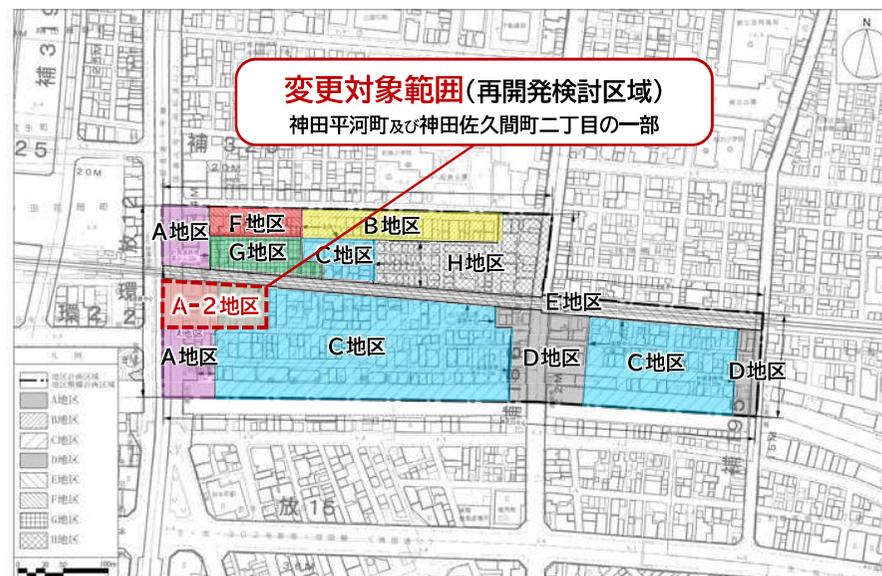
安全で快適な
歩行者ネットワークの構築



18

3. 地区計画の変更について

■新たな地区区分



20

3. 地区計画の変更について

■地区計画の目標

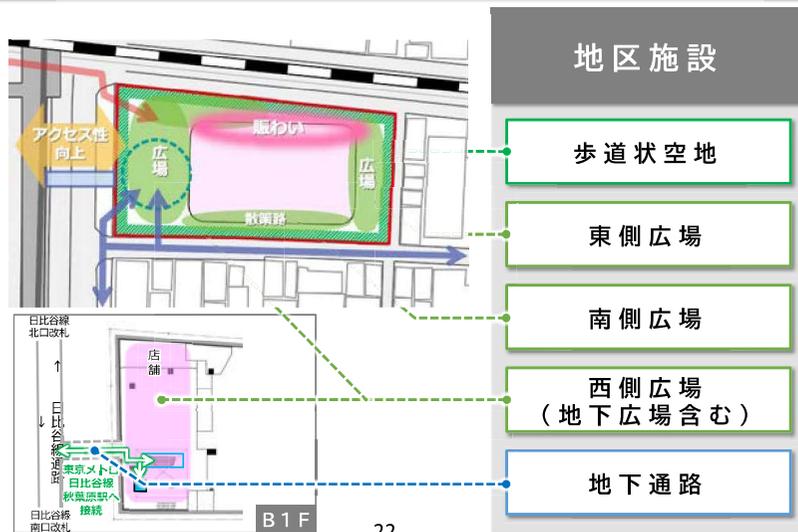
- 商業・業務機能と居住機能が共存した職住近接型の活力ある都市空間の形成
- 健全な都市の発展に向け、土地の有効・高度利用により快適で魅力ある居住機能の確保・回復と都市機能の更新を誘導する。
- 連続的で一体性のある街並みを誘導しつつ道路と一体となった歩行者空間を確保し個性豊かな都市空間の創出を目指す。

追加 ○都市機能の集積を図るとともに、地下鉄駅からのバリアフリー化、防災性の向上等、駅前立地への課題に対応することにより、秋葉原駅周辺の周遊性の向上及び駅との連携強化を目指す。

3. 地区計画の変更について

■地区整備計画の内容

再開発で整備する**広場、歩道状空地、地下通路**を『**地区施設**』として地区計画に位置付けます。



3. 地区計画の変更について

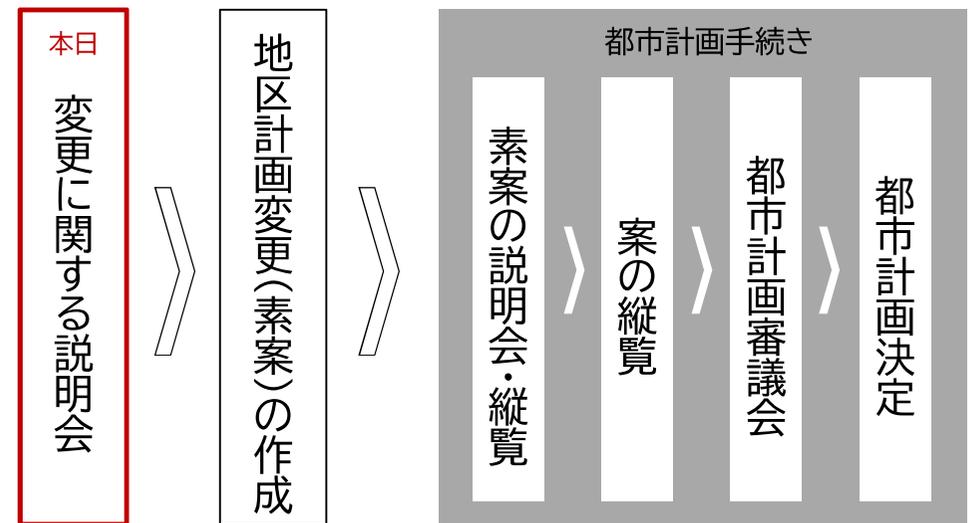
■地区整備計画の内容

A地区C地区の一部をA-2地区として新たに位置づけ、建築物等に関する事項を定めます。

項目	地区の区分			
	A	C	A-2 (新規)	
建築物等に関する事項	用途の制限	●	●	●
	容積率の最高限度	●	●	—
	容積率の最低限度	—	●	—
	敷地面積の最低限度	50㎡(原則)	50㎡(原則)	2,000㎡
	壁面の位置の制限	1m~50cm(原則)	50cm(原則)	3m以上
	壁面後退区域の工作物設置制限	●	●	●
	高さの最高限度	40m 総合設計は適用除外	36m又は26m 総合設計は適用除外	118m
	形態又は色彩その他の意匠の制限	●	●	●

3. 地区計画の変更について

■今後のスケジュール



「神田佐久間町地区」地区計画の変更方針に関する説明会 8/23・8/24 議事要旨

8月23日（金）24日（土）に神田佐久間町地区地区計画の変更方針に関する説明会を行いました。

参加者人数は 23日（83名）24日（68名）合計（151名）です。質疑の要旨は次のとおりです。

	質疑	区回答
変更区域以外の区域について・ 変更区域の範囲について	・地区計画変更の対象地域は、平河町、佐久間町二丁目の新しいA-2地区だけであり、その他の地区は一切変更がないという意味か。	その通り。区としてはこのA-2地区というものを新たに設定して地区計画を変更していく。他の地区に関しては、現段階では特段変更ということは考えてないが、皆様から変更したいというようなご相談には乗る。
	・A-2地区以外の地区についても、容積率や建蔽率が緩和されたりしないのか。	今回は、新たに設定するA-2地区以外の部分については変更を想定していない。
	・A-2地区もA地区もB地区もC地区も一緒に繋がるような計画にしていただけなかったのか。	今回の説明会はまずA-2地区の部分について具体的に変更の手続きに入っていきたいというのが主旨。
再開発のスケジュールについて	・A-2の地区、いつぐらいからこういう話は出始めるものなのか。	秋葉原駅前地区市街地再開発準備組合が、平成28年3月からA-2地区の地域内で再開発共同化に向けた勉強会を設けたと聞いている。
	・この再開発の完成目標は大体どのぐらいの予定なのか。	再開発準備組合による計画概要説明会（6月開催）に配られた再開発事業のスケジュールには、2027年から工事着手、2030年度中の竣工を目指していくということで報告を受けている。
	・例えば、他の地区で数年後再開発の可能性もあるのか。	可能性で言えばゼロではない

<p>施設計画について・高さについて</p>	<p>・なぜ 118m という半端な数値であって 120m ではないのか。そのまま建築計画の値をはめ込んでいるように見える。</p> <p>新しく定めるとしたら例えば何かの根拠を持って、この高さが相応しいというような値の根拠があるのなら納得だが、建築計画で建てたい高さを当てはめましたというのはどうなのかなと思う。</p>	<p>施設建築に対する高さがそれでいいのかというところですが、今回再開発事業として我々も準備組合と協議をしていく中で、どのぐらいの高さが妥当なのかという部分については、かなり話をしてこの数字に至った。市街地再開発事業の都市計画では 118m の高さという形で提案をされておりますので、そこをとにかくアッパーとして上限値としていきたいと思いますという形で設定をした。</p>
	<p>・ 118m までの緩和という形になると思うが、何階建ての建物を検討しているのか教えてもらいたい。</p>	<p>階数としては 22 階程度となる。ただ、住宅と事務所との階高は違うため、事務所と住宅の割合が最終的にどうなるかによって、当然階数が変わってくる、今準備組合の方で、具体的に権利をどうとるのか、事業的にどう成立させていくのかが検討され、そういった中で最終的な階数が決まる。</p>
	<p>・ A-2 の新規の建物というのは、秋葉原のランドマーク的な立ち位置になるようなイメージか。</p>	<p>この昭和通りから東側でこれだけの高さの建物は現状ないと思う。そういった意味ではこのエリアのいわゆるゲートのような、玄関口としてのランドマークになっていくのではないかとは思われる。</p>

意見書の要旨

東京都市計画 地区計画 神田佐久間町地区地区計画の変更

東京都市計画 高度利用地区(秋葉原駅前東地区)の変更

東京都市計画 第一種市街地再開発事業 秋葉原駅前東地区第一種市街地再開発事業

に係る都市計画の案を令和7年2月7日から2月21日までの2週間公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第2項の規定により、8通(6名2団体)の意見書の提出があった。その意見書の要旨は次のとおりである。

名称	意見書の要旨	千代田区の見解
東京都市計画 地区計画 神田佐久間町地区 地区計画の変更案 東京都市計画 高度利用地区 秋葉原駅前東地区 の変更案 東京都市計画 第一種市街地再開 発事業 秋葉原駅前東地区 第一種市街地再開 発事業の案	I 賛成意見に関するもの 7通(5名2団体) 1 都市計画に関する意見 (1) 駅前にふさわしい土地利用とはどうあるべきか等の土地利用上の課題、駅前に不足している人々がたまる空間や広場等の駅前にふさわしい賑わいの創出、地下鉄駅からの円滑な移動の確保等の交通上の課題、防災上の課題、また、権利者個々の資産価値維持や生活再建等の課題についてこれまで議論してきた。地区計画の変更と高度利用地区の変更、第一種市街地再開発事業の決定により、まちの課題解決や権利者の資産の有効活用と再建が図られるのであれば、早期に実現して欲しい。 (2) 当該地区では平成28年にまちづくり勉強会を発足させ、地域の防災や治安、交通等の地域課題について話し合い、この地域をより安心・安全なまちにするために長い間検討を重ね、秋葉原駅前にふさわしい土地利用の実現や、駅前に不足している歩行者滞留空間・広場の整備、地下鉄駅との接続とバリアフリールートの確保を行うなどの具体的な整備方針を定めてきた。秋葉原駅前東地区の再開発事業を推進するため、地区計画の変更と高度利用地区の変更、第一種市街地再開発事業をぜひ進め	I 賛成意見に関するもの 本計画は、駅前滞留空間の不足、昭和通り東側の東京メトロ秋葉原駅のバリアフリールートの未整備、地区内の建築物老朽化等の地域が抱える課題を解決し、ゆとりある広場空間、安全で快適な歩行者ネットワークの形成などにより、にぎわいのある安全で安心なまちづくりの実現に資するものであると認識しております。 頂いたご意見や地域における再開発の機運を捉えて、早期に本計画が実現できるよう調整してまいります。

ていただきたい。

- (3) 今回の都市計画変更、決定により、地下鉄駅からバリアフリーで上がれるようになったり、地域の憩いの場となる広場ができたりと、秋葉原のまちがより良くなると感じている。
- (4) 当該地区は古い建物が多く、日頃から地権者の皆さんは災害に対して不安を抱いている。また、秋葉原駅前交差点の混雑や東京メトロ秋葉原駅のバリアフリールート未整備、ゴミの不法投棄などの課題も多く抱えている。安全・安心なまちづくりの推進のため、市街地再開発事業を推進するためにも、当該都市計画について賛成をする。
- (5) 住み慣れたまちをより良くしていくためにも、地区計画の見直しと、再開発事業の実施が必要と考える。日比谷線秋葉原駅との接続やエレベーターなどの整備、歩道や広場の整備、そして地域コミュニティがより活性化することを期待している。
- (6) 現在の地区計画制定から30年近く経過しその間、秋葉原駅周辺は大きな変貌と発展を遂げた。今の地区計画は、まちづくりのルールとして一定の成果はあったが、秋葉原駅東側については細街路が多く、当時からの問題点が更に悪化しているように感じる。細街路に面し、更新されていない古い建物に入居する違法風俗への警察捜査に近隣として協力した事もある。また、人の流れが多く、朝夕を中心に横断の人の流れは路上にまであふれている。このような状況の改善と秋葉原駅東側地域の経済発展には今回の地区計画の変更、再開発の推進は最適だと思う。人の流れの中心にあるこの地域が整備される事による波及効果は大きい。

コロナ禍以降、時代は大きく変化を遂げており、そのスピードは速く、まちの栄枯盛衰もあっという間だ。古くても残すべ

	<p>きものは修繕して後世に残し、変えるべきものはスピード感を持って変えていく必要性を感じる。</p> <p>2 その他の意見</p> <p>(1) 秋葉原の駅周辺の開発が進む中で、再開発範囲はもちろん、地区全体がより良い街となることを願っている。</p> <p>II 反対意見に関するもの</p> <p>1 通（1名）</p> <p>1 都市計画に関する意見</p> <p>(1) 広場1号に比べて広場2号が狭すぎる。広場2号の幅は僅か約5mしかない。もし災害時に東側の広場2号に避難所を設ける場合は狭すぎる。緊急災害対策及び地域住民の憩い・地域活動の場を確保するためには広場2号の拡幅が必要と考える。壁面後退部分に樹木やボラード、地上機器等の設置を認める場合は拡幅すべきと考える。</p> <p>2 その他の意見</p> <p>(1) 周辺住民の生活環境上の利益に悪影響を及ぼすことがないよう十分な騒音・振動・粉塵対策が必要になると考える。「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」などの法令遵守だけでなく、開発行為によって地域における溝や対立が生まれることの無いようくれぐれも配慮・対策を検討すべきと考える。</p> <p>III その他 なし</p>	<p>II 反対意見に関するもの</p> <p>1 都市計画に関する意見</p> <p>広場と建物の配置については事業者と協議を重ね、適切な計画となるよう努めて参りました。</p> <p>有事の際は建物内で帰宅困難者の受入れと防災備蓄の確保を予定しております。</p> <p>また、壁面後退部分への樹木やボラード等の設置は歩行者の通行や安全に配慮したものである場合認められるものとなります。</p> <p>2 その他の意見</p> <p>事業施行期間中の近隣への環境配慮等については、最大限配慮すべきものと認識しております。計画が進み、工事着手する際には地域の方への丁寧な説明を指導してまいります。</p> <p>III その他</p>
--	---	--

事業者向け環境配慮行動宣言 『ちよエコ未来企業宣言／ちよエコ未来事業者宣言』開始について

1 概要

区では、2050年ゼロカーボン、ゼロ・ウェイスト、そして2030年ネイチャーポジティブを目指し、地球温暖化対策、循環型社会の実現、生物多様性の保全を推進している。これら目標達成のためには、区民、在勤者、事業者等の環境保全意識を高め、それぞれが環境に配慮した行動を行う必要がある。

このため、令和7年4月24日から、個人向けの環境配慮行動宣言制度「ちよエコヒーロー宣言」を、6月26日から、区内事業者、団体等に向けた「ちよエコ未来企業宣言」、「ちよエコ未来事業者宣言」を開始した。

2 事業者向け環境配慮行動宣言の内容

(1) 宣言内容

別紙17項目から自ら実践する9つ以上の環境配慮行動を選択する。

(2) 登録方法

区ホームページ上の専用フォームにより登録する。

(3) 登録特典

- ・ 区ホームページへの宣言事業者名等の掲載
- ・ メールマガジンの定期的配布（イベント、区の環境関連助成金、再エネ切替え（Eサイクルちよだ等）の情報等）
- ・ 宣言書の交付
- ・ オリジナルロゴマークの使用



3 今後について

一般社団法人千代田エコシステム推進協議会（CES協議会）と連携し、様々なイベントの機会等をとらえ、当該宣言制度（個人向けのものを含む。）の普及啓発を図るとともに、区の環境に関連する施策（イベント、助成、温暖化配慮行動計画書制度等）やCES協議会が推進する環境マネジメントシステムにつなげていく。

別紙

1. 電気を再生可能エネルギー由来のものに切り替えます。(E サイクルちよだの利用等)。
2. 二重窓などの断熱改修、屋根置き太陽光発電設置や照明の LED 化を実施します。
3. エシカル消費(環境・人・社会に配慮した製品・サービスを消費すること)を行います。
4. 物を大切に使い、ごみを減らし、分別を徹底します。生ごみは極力減らし、水切りをします。
5. 食品ロスを極力なくします(食べ残しをしない:飲食店での食べ残しは持ち帰り容器(mottECO など)を導入する、小売店では残すほど買わない、賞味期限に近いものを買う:手前どり等を推奨する)。
6. 使い捨てプラスチックは使わず、マイバッグ・マイボトルを携帯します。(my mizu アプリの利用等)
7. 衣服は廃棄せず、リユース・リサイクルを行います。
8. 紙使用を控え、ペーパーレス化します。
9. 徒歩や自転車、公共交通機関を優先的に利用します。運転時はエコドライブします。
10. テレワークやオンライン会議などを活用し、移動に伴う時間やエネルギーを効率化します。
11. クールビズ・ウォームビズを実践します。
12. 自然ふれあいイベントに参加し、自然を守ることにつながる上記行動を実施します。
13. 省エネ診断を受診し、省エネ設備・高効率機器を導入します。
14. エネルギー消費量を記録し、CO2 排出量を把握します。
15. 千代田エコシステム、ISO14001、エコアクション 21 などの環境マネジメントシステムに参加します。
16. ヒートアイランド対策にもなる、緑化やレインガーデンの設置に努めます。
17. この取組みを他の区内企業にも勧めます。

夏休みの公園でのボール遊び等について

～昨年も好評だった公園での花火・ボール遊び・水遊び場を今年も実施～

1 花火

- (1) 実施期間
7月19日(土)～9月7日(日)の土日 計16日間
- (2) 実施時間
午後6時～午後8時(準備・撤収を含む)
- (3) 実施場所
区内8か所(東郷元帥記念公園・芳林公園・錦華公園・西神田公園
・神田児童公園・富士見児童公園・和泉公園※・麴町こどもの広場)
※ 和泉公園は花火ができるエリアを拡大
- (4) 対象者
子どもおよびその保護者
(必ず保護者が付き添う、子どもを伴わない大人のみでの利用は禁止)
- (5) 運用体制
東郷元帥記念公園・和泉公園では2名、その他の公園では1名の人員を配置<委託>
(近隣への事前周知、消火準備、利用状況見守り、危険行為の注意、参加人数カウント等を実施)
- (6) 開催状況の連絡
他のイベント(お祭り等)の実施時や雨天等悪天候の場合等については、X(エックス)の千代田区アカウントにて中止のお知らせ



昨年の花火の様子(和泉公園)

2 ボール遊び

- (1) 実施期間
 - ① 外濠公園総合グラウンド
7月22日(火)～8月29日(金)の月～金(祝日を除く) 計28日間 <昨年:17日間>
 - ② 小川広場(フットサルコート)
7月21日(月)～8月29日(金)の月～金(祝日を含む) 計30日間 <昨年:24日間>
- (2) 実施時間
 - ① 外濠公園総合グラウンド
午前8時～12時(準備・撤収を含む)
 - ② 小川広場(フットサルコート)
午前8時30分～12時30分(準備・撤収を含む)
- (3) 対象者
 - ① 外濠公園総合グラウンド
未就学児とその保護者、小学生、中学生、高校生など
<昨年は小学生まで>
 - ② 小川広場(フットサルコート)
未就学児とその保護者、小学生など
- (4) 運用体制
1名の人員を配置<委託>
(熱中症警戒アラートの基準値以上となった際に利用中止にするための対応、利用案内等を実施)
- (5) 開催状況の連絡
雨天等悪天候や熱中症危険日等については、X(エックス)の千代田区アカウントにて中止のお知らせ



ボール遊びの様子(外濠グラウンド)

3 水遊び場

I. 子どもの池

(1) 実施期間

7月18日(金)～9月7日(日)の毎日 計52日間

(2) 実施時間

午前10時～午後4時(午後0時～1時は利用不可)

(3) 実施場所

区内5か所(千鳥ヶ淵公園・神田児童公園・芳林公園・和泉公園
・東郷元帥記念公園※)

※ 東郷元帥記念公園は本設の子どもの池を新たに開設

(4) 対象者

小学校入学前の子ども

(必ず保護者が付き添う、水着の着用(オムツが取れていない子どもは、水遊び用オムツの上から水着の着用)が必要)

(5) 運用体制

各公園2名の人員を配置<委託>(利用状況見守り、利用案内等を実施)

テントの設置により日かげを設ける予定

(6) 開催状況の連絡

雨天等悪天候や子どもの池の水温が低い場合等については、X(エックス)の千代田区アカウントにて中止のお知らせ

II. 噴水広場

(1) 実施期間

7月18日(金)～9月7日(日)の毎日 計52日間

(2) 実施時間

午前10時～午後4時

(3) 実施場所

錦華公園

(4) 対象者

制限なし

(5) 運用体制

テントの設置により日かげを設ける予定



こどもの池(東郷元帥記念公園)

東郷元帥記念公園の上段部利用開始について

1 上段部について

(1) 利用開始日時

令和7年7月18日(金) 午前9時

(2) 設置施設

こどもの池、親子トイレ、砂場、ブランコ等

(3) その他

地域の方々からの要望を踏まえ、安全・安心の確保のため、防犯カメラを設置 ※下段部にも設置



砂場



ブランコ

※利用開始に先立ち、内覧会を令和7年7月11日(金)の午前10時から開催します。当方の都合で設定して恐縮ですが、ご都合がつかない場合は道路公園課に別途ご相談ください。

2 今後のスケジュール

- (1) 仮設通路
上段部開放後、引き続き中段部の工事を進めるため、東郷坂脇の仮設通路を7月19日より閉鎖
- (2) 仮設代替通路
9月から二七通りへ直接アクセスできる仮設代替通路を開放予定
※ 工事の都合上、中段部の工事完了前に閉鎖
- (3) 中段部工事
8月の土壌対策工事から植栽、ベンチ等設置、園内舗装など順次実施
- (4) 中段部利用開始
令和8年4月予定



食品ロス削減絵画・標語展について

1 概要

千代田区では食品ロス削減推進計画を踏まえ、未来を担う子どもたちに対して、食品ロス削減に関する意識醸成とともに、保護者や区民にも関心を高めていくことを目的として、昨年度より「食品ロス削減絵画・標語展」に取り組み始めた。

令和7年度も引き続き「食品ロス削減絵画・標語展」を開催するにあたり、夏休み期間中に作品を募集するものである。

2 募集対象

- (1) 小学校4年生～6年生の児童（区内在住・在学）
- (2) 中学校及び中等教育学校（前期課程）の生徒（区内在住・在学）

3 募集期間

令和7年7月1日（火）～9月5日（金）

4 募集方法

- (1) 区内対象学校に対して、児童・生徒数分の募集案内を送付
- (2) 広報ちよだ及びHPにて周知

5 優秀作品の選考・表彰

(1) 選考員

- ① 絵画 区立小学校・中学校（中等教育学校）の図画・美術担当教諭 2名
- ② 標語 区立小学校・中学校（中等教育学校）の国語担当教諭 2名

(2) 表彰等

- ① 最優秀賞（各1点） 賞状及び副賞（図書カード5,000円）
- ② 優秀賞（各3～5点） 賞状及び副賞（図書カード3,000円）
- ③ 佳作（各3～5点） 賞状及び副賞（図書カード1,000円）
- ④ 参加賞

※最優秀賞の表彰式については、10月30日開催の「第9回 食品ロス削減全国大会 in 千代田」において行う予定

6 作品の展示・活用

- (1) 食品ロス削減月間である10月に、区民ホール及び大手町プレイスで展示
- (2) 最優秀作品は、ごみ収集車にラッピング展示
- (3) その他、食品ロス削減推進のための啓発事業に活用

ウォーカブルなまちづくりの取組みについて

1 令和6年度実証実験について

千代田区都市計画マスタープランが示す将来像「つながる都心」の実現に向け、千代田区ならではのウォーカブルなまちづくりを推進するため、令和4年6月に「千代田区ウォーカブルまちづくりデザイン」を策定した。

昨年度までの3年間、道路等のパブリック空間を、地域課題等に応じた居心地のよい場所へとする実証実験を行い、地域の人たちにどのような影響があるか、車や人の流れにどのような変化が起きるか等を検証した。令和6年度は15件の提案のうち5件を採択するとともに、区主導の取組みも実施した。

公募（5件）

取組名称（開催場所）	実施時期	取組内容
多世代のつながりづくり （東郷元帥記念公園）	11月3日（日）	● 多世代が交流できるコーナー等を設け、地域のつながりを強化
「毎日学校に行きたくなる」通学路ガーデン化プロジェクト （富士見小前の早稲田通り等）	11月30日（土）	● 通学路にフラッグを設置 ● 通学路をプレイストリートにし、滞留空間を創出
神田駅西口地区まちなかウォーカブルプロジェクト 道の縁側づくり×広場の繋がりがづくり （内神田中央通り等）	9月6日（金）～ 10月25日（金）の期間に計7回 10月11日（金）～ 10月12日（土）	● 日常化をめざし、週1回交流の場を創出 ● 3か所のエリアでイベントを実施し、回遊性を向上
神保町ワクワク魅力新発見 （共立女子大学と小学館ビルとの間の道路等）	11月9日（土）	● 学生目線による滞留空間の創出 ● まちの学びの機会の創出
屋外公共空間で人がつながるエリマネに向けた街路イベントの実証実験 （大妻女子大学E・H棟の間の道路等を中心とした屋外公共空間）	11月23日（土）	● イベントの定例化を図り、公開空地等で多世代が楽しむ場を創出 ● イベントをきっかけとした人的ネットワークの構築

区主導

取組名称（開催場所）	実施時期	取組内容
ちよだウォーカブルチャレンジ 知ると楽しいまちの歴史・文化～本の世界・活字文化～ （靖国通りの一部）	11月25日（月） ～ 12月1日（日）	● 道路空間を活用して、ベンチや机、本棚を設置し、滞留空間を創出 ● 活字文化を体験できるイベントの実施 ● 案内板を設置し、まちの魅力を発信

2 第2弾令和7年度ウォーカブルなまちづくりの活動募集について

今年度は、本格実施として、採択件数を増やして募集したところ、第1弾では12件の提案があった。この度、第2弾の募集を下記のとおり実施する。

（1）募集期間

令和7年7月1日（火）～令和7年7月25日（金）

（2）活動の採択数（予定）

5件程度

（3）活動の支援内容

- 1 実施場所確保に関する関係者とのコーディネート
- 2 活動費用の支援（上限額30万円（税込））
- 3 区広報紙やHP、SNSでの情報発信