環境まちづくり委員会

令和8年 11 月5日

1　報告事項

（１）特別区道の路線認定及び廃止について　【資料】

（２）雉子橋補修補強工事について　【資料】

（３）道路・河川の水防対策について　【資料】

（４）神田警察通りの道路整備について　【資料】

（５）神田錦町南部地区地区計画の変更に伴う建築条例の変更について　【資料】

（６）一般廃棄物処理手数料について　【資料】

（７）都市再生特別措置法等の一部改正に伴う景観法の改正について　【資料】

（８）（仮称）四番町公共施設住宅の整備について　【資料】

（９）神保町地域のまちづくりについて　【資料】

2　その他

環境まちづくり部資料1
令和8年11月5日

特別区道の路線認定及び廃止について

1 認定路線及び廃止路線

【認定路線】

路線名	起点 終点	重要な経過地
特別区道千第851号	自 千代田区飯田橋三丁目10番先 至 千代田区飯田橋二丁目 2番先	―

幅員:11m（車道6m、歩道2.5m）
延長:621.71 m 道路区域面積:7,105.56㎡

【廃止路線】

路線名	起点 終点	重要な経過地
特別区道千第289号	自 千代田区飯田橋三丁目12番先 至 千代田区飯田橋二丁目 2番先	―

幅員:11m（車道6m、歩道2.5m）
延長:678.29m 道路区域面積:7,826.91㎡

2 認定路線図及び廃止路線図

【認定路線図】



【廃止路線図】



①



②



3 認定及び廃止理由

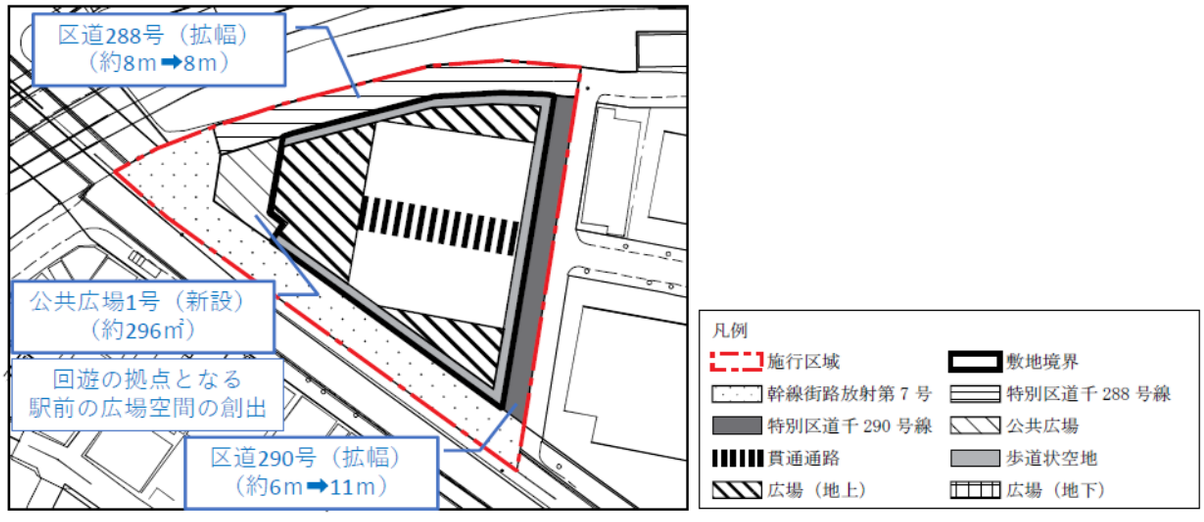
本地区のまちづくり基本構想やガイドラインに基づき、地区計画に定められた駅前空間の再整備や歩行空間の確保に向け、再開発事業により公共広場や区画道路、歩道状空地等が整備されるため、道路法に基づき特別区道の路線を認定及び廃止する。

4　事業の経過

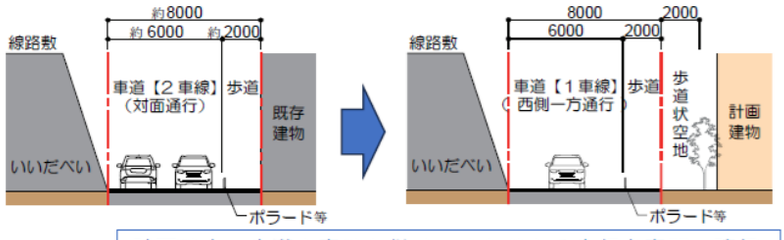
①	平成11年12月	飯田橋二･三丁目地区地区計画決定
②	平成18年6月	飯田橋･富士見地域まちづくり基本構想策定
③	平成19年12月	飯田橋駅及び駅周辺整備構想策定
④	平成20年4月	飯田橋･富士見地域まちづくりガイドライン策定
⑤	平成26年7月	飯田橋駅東口周辺整備構想策定
⑥	令和3年6月	都市計画決定 ･地区計画の変更（飯田橋二･三丁目地区） ･高度利用地区の変更 （飯田橋駅東地区） ･第一種市街地再開発事業の決定（飯田橋駅東地区）
⑦	令和3年6月	千代田区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例改正（令和3年第2回定例議会）
⑧	令和4年10月	飯田橋駅東地区市街地再開発組合設立認可

5　整備イメージ（公共施設の配置等）

＜参考＞将来街区形状

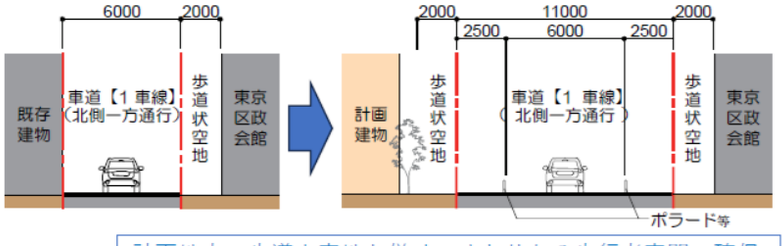


■特別区道千第288号断面イメージ



計画地内の歩道上空地と併せてゆとりある歩行者空間の確保

■特別区道千第290号断面イメージ



計画地内の歩道上空地と併せてゆとりある歩行者空間の確保

環境まちづくり部資料２
令和８年１１月５日

雉子橋補修補強工事について

１　工事概要（当初）

工事件名：雉子橋補修補強工事（第5号）
工事場所：千代田区一ツ橋二丁目2番先～一ツ橋一丁目2番先
当初工期：令和5年7月12日～令和12年12月20日
請負業者：東洋建設株式会社
契約金額：3,825,800,000 円
整備内容：支承取替、支柱取替、塗装塗替（PCB 除去含む）、伸縮装置取替
　　高欄取替、歩道拡幅　等
進捗状況：令和5年度～令和7年度で塗装塗替工事を完了
　　令和8年11月から補強部材の設置を実施予定
　　（6月～10月は出水期のため休工中）

２　契約変更について

① 契約金額
　契約金額：4,024,476,500 円
　変更金額：4,146,476,500 円（概算）
　増減金額：＋122,000,000 円（3．0%増）
　変更理由：インフレスライドによる増額（54,000,000 円増）
　　耐震補強に係る計画変更による増額（140,000,000 円増）
　　仮支持材工の計画変更による減額（▲72,000,000 円）

② 工期
　変更なし

３　債務負担行為の補正について

① 債務負担行為の追加（令和8年第4回千代田区議会定例会）の予定
　債務負担限度額：2,400,000 千円（令和9年度～令和12年度）

環境まちづくり部資料３
令和８年11月５日

道路・河川の水防対策について

１　経緯

６月の台風第６号をはじめ急な河川の増水や８月のゲリラ豪雨による秋葉原アンダーパス（区道千第698号）の冠水など、大雨による水害のリスクが年々高まっており、今後も予想を超える大雨が想定される中、区民の安心安全な暮らしを守るためには、これまで以上に水防対策に取り組む必要がある。

この度、水害が発生した際、特に大きな被害につながる恐れのある以下の２点について、早期に着手を行い次回の出水期（６月～１０月）を目途に、順次対策を強化致したく準備を進めている。

２　河川における水防対策

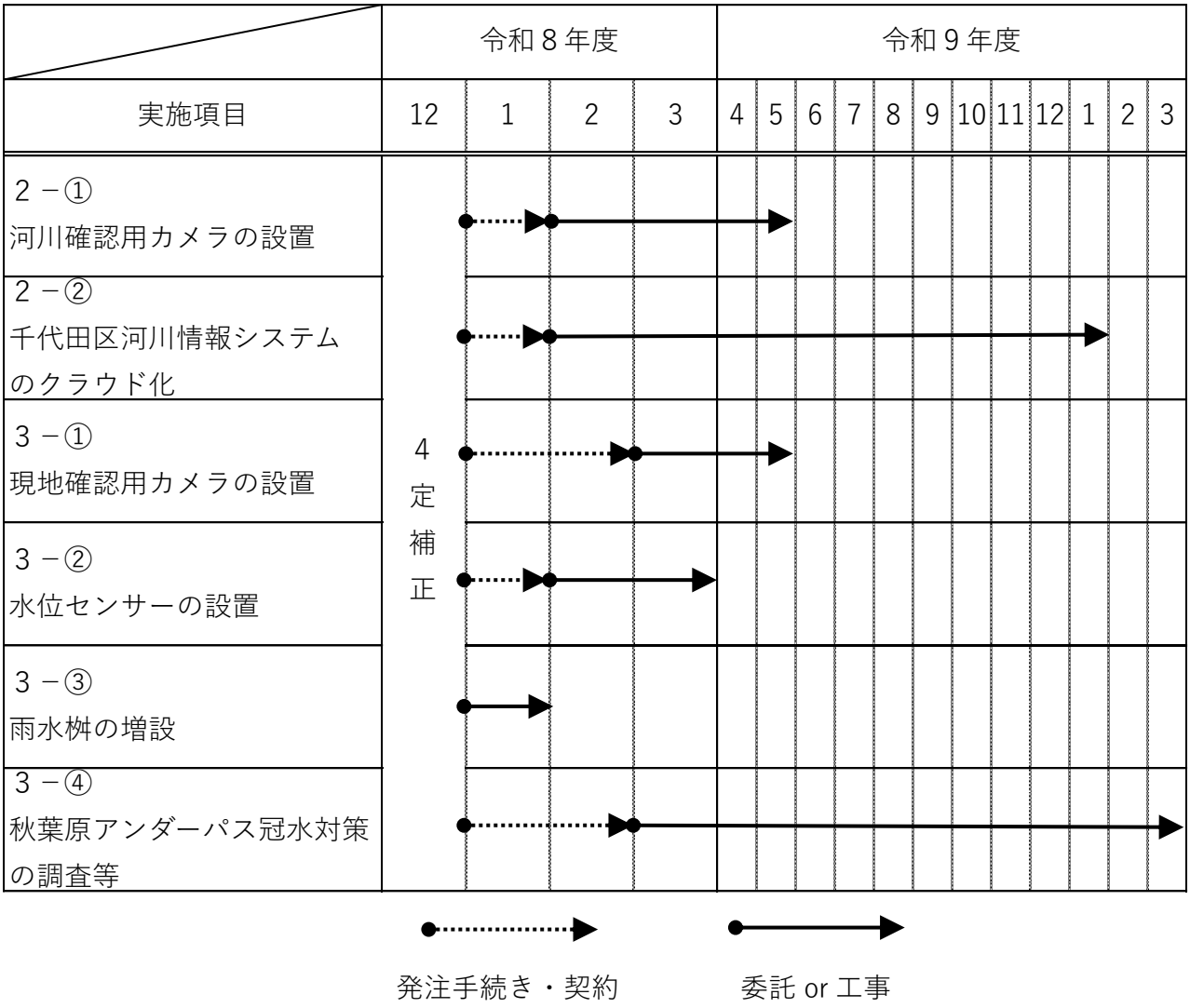
実施（補正）項目	数　量	取り組み内容
①河川確認用カメラの設置 「神田川・日本橋川」	新設６台 更新２台	洪水や高潮による河川の氾濫時に冠水が想定される地域を主として川沿いにカメラを設置し、常時河川の状況や水害リスクを確認できるようにライブ配信を行う。
②千代田区河川情報システムのリプレース	１式	河川確認用カメラのライブ配信や河川の水位雨量を地図やグラフを用いて分かりやすく表示する。また、東京都が管理する「東京都水防災総合情報システム」と連携を行う。

３　秋葉原アンダーパスにおける水防対策

実施（補正）項目	数　量	取り組み内容
①現地確認用カメラの設置	新設４台	道路管理者がアンダーパス全体を視認できるようにカメラを設置し、大雨時における水位上昇や交通状況を庁舎内で確認し、通行規制などの初動対応につなげる。
②水位センサーの設置	１式	アンダーパスの最深部に無線式水位センサーを設置し、設定水位に到達すると道路管理者等に通知され、カメラと合わせて初動対応につなげる。
③雨水桝の増設	新設４箇所	アンダーパスに流入する雨水量を少なくするため、東西の交差点に２箇所ずつ雨水桝を増設する。
④秋葉原アンダーパス冠水対策の調査等	１式	①～③に加え、現施設の排水能力・交通量などの調査を行う。（今後の警報システム（赤色灯、道路情報板）・車両進入遮断機の設置や排水設備の改良検討につなげる。）

※アンダーパスの冠水をうけて、これまでに雨水桝蓋を６箇所取り替え（ｸﾞﾚｰﾁﾝｸﾞ仕様に変更）、冠水注意看板を８箇所に設置した。また、今年度末までに水深や冠水注意の壁面・路面標示を合計14箇所行う予定である。

４　スケジュール（予定）



※令和８年第４回千代田区議会定例会にて補正予算を計上の予定

環境まちづくり部資料4
令和8年11月5日

神田警察通りの道路整備について

1. 神田警察通り整備の進捗状況

令和3年度に着手致しました神田警察通りⅡ期自転車通行環境整備工事については、地域の方々をはじめ多くのご協力を頂きまして令和8年10月末に完了いたしました。
現在、これまで行われてきた道路整備に引続き、次期以降区間（千代田通り～中央通り）の工事発注に向けて、契約手続きの準備を進めています。



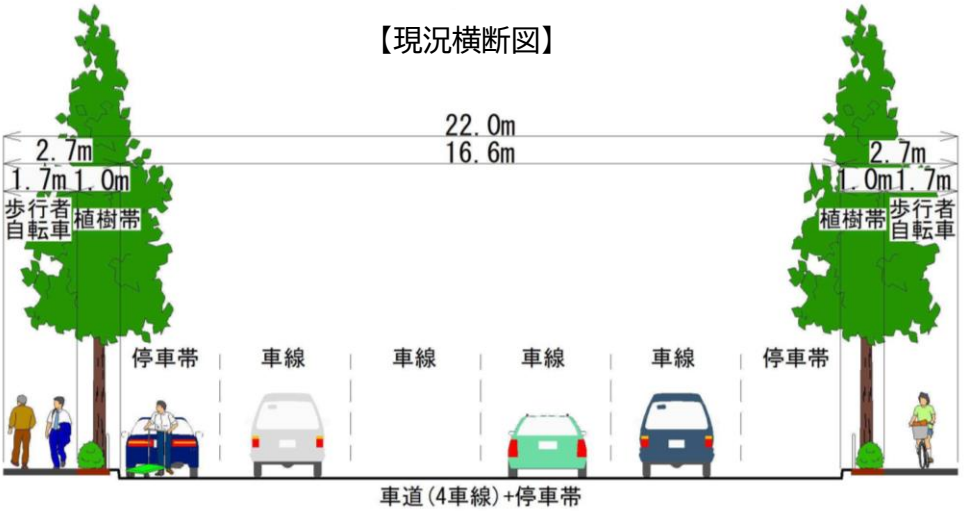
2. 工事概要

【工事場所】（次期以降区間）
千代田区神田錦町三丁目18番先～千代田区内神田三丁目20番先

【道路概要】
延長：930m　道路幅員：22m

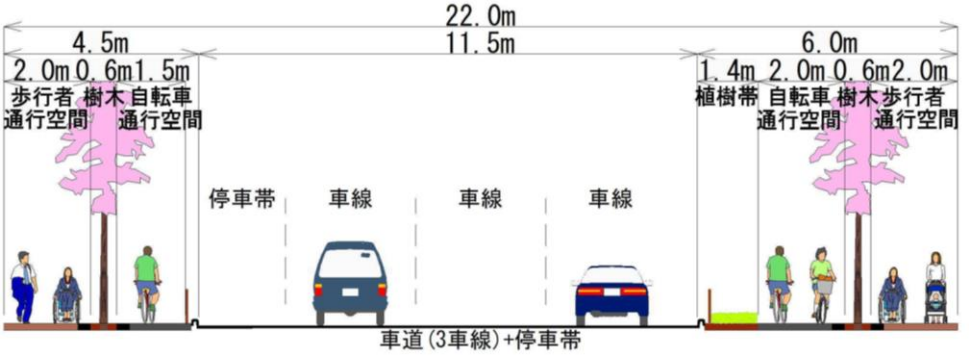
【施工内容】
・歩道の拡幅
・自転車通行空間の整備
・バリアフリー化（歩道の勾配解消・ゼロ段差）
・歩道の保水性ブロック舗装
・街路樹の更新（ヨウコウザクラ）
・街路灯のLED化
・老朽化した車道舗装の打ち換え

【現況横断図】



※歩道幅員は場所により異なります

【計画横断図】



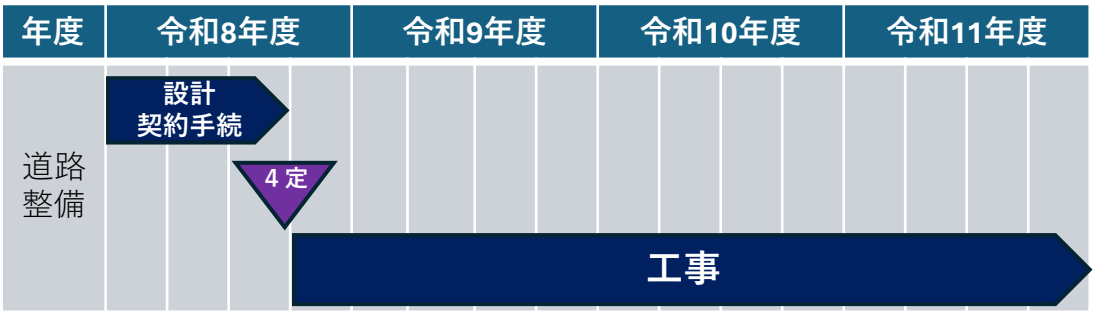
◆ヨウコウザクラのイメージ



【画像出典】
街路樹ガイドブック
東京都産業労働局
農林水産部
平成23年3月

3.スケジュール（予定）

契約締結の翌日～令和12年3月22日



※令和8年第4回千代田区議会定例会にて契約議案を提案予定

環境まちづくり部 資料5
令 和 8 年 11 月 5 日

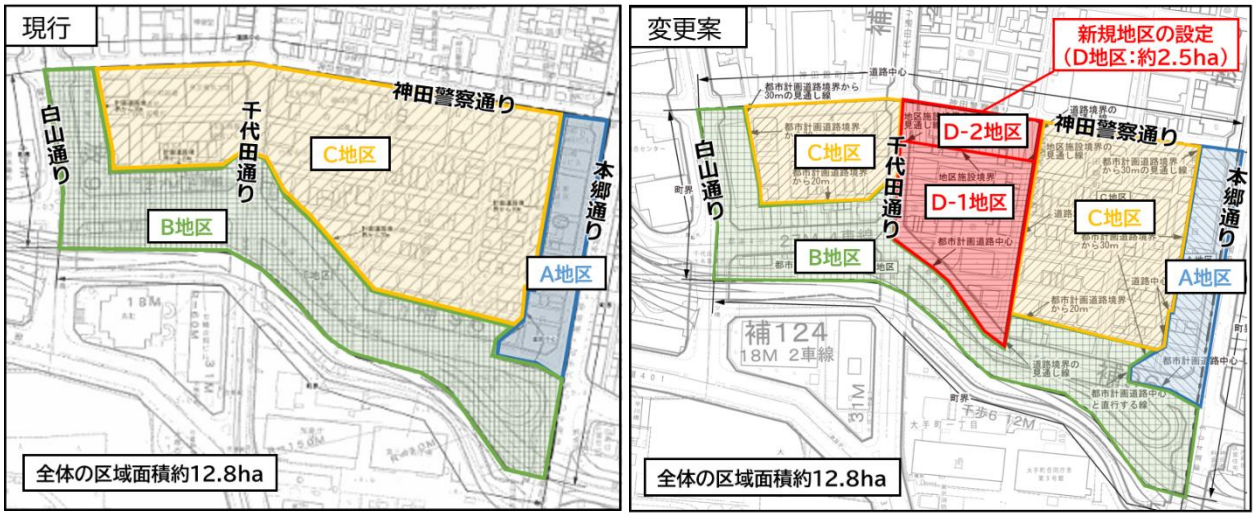
神田錦町南部地区地区計画の変更に伴う建築条例の変更について

神田錦町南部地区地区計画は、平成12年3月に都市計画決定された区域面積約 12.8ha の千代田区型地区計画であり、建築物に関する事項について、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（以下「建築条例」という。）に基づく制限が定められている。

その後、区域内におけるまちづくり機運の高まりや都市計画マスタープラン等の上位計画を踏まえ、令和7年9月にまちづくりガイドラインが策定され、現在、第一種市街地再開発事業の都市計画及び地区計画の都市計画変更手続きが進められている。

1. 地区の区分の追加

再開発事業が検討されている地区を新たにD地区として設定する。



2. 建築条例の変更概要

地区計画の変更に伴い建築条例の内容を変更する必要がある。（変更はD地区となる区域内のみ）

条例制限事項	現行	変更案
用途の制限	風俗営業等の用途の制限 住宅の戸数、階数等の制限	風俗営業等の用途の制限
敷地面積の最低限度	50㎡	D-1地区：5,000㎡ D-2地区：1,000㎡
壁面の位置の制限	道路境界線から1m	神田警察通り・千代田通り沿いは4m 他の道路境界線からは3m
高さの最高限度	40m	180m

3. スケジュール

・都市計画案の縦覧　：令和8年9月24日から10月8日まで（2週間）
・都市計画審議会　　：令和8年11月13日
・都市計画決定告示　：令和8年12月17日（予定）　※同日付にて建築条例を公布施行予定

環境まちづくり部資料６
令 和 ８ 年 １１ 月 ５ 日

一般廃棄物処理手数料について

１　概要

事業者が排出する事業系一般廃棄物は、通常、一般廃棄物処理業許可業者との事業者間において収集運搬処理がなされている。一方、小規模事業者等が排出する一定量以下の事業系一般廃棄物は、区の収集を利用することができるため、その経費を徴収するために一般廃棄物処理手数料を定めている。

なお、一般廃棄物処理手数料については、中間処理が共同処理であること、関係事業者等から廃棄物処理手数料改定額などの統一的な取扱いの要望があること等を踏まえ、23 区統一的な対応とすることとしている。

そして、一般廃棄物処理手数料については、特別区長会において了承された廃棄物処理手数料の改定ルールに基づき「改定後３年目に見直し検討する」とされている。

そのため、前回改定（令和５年 10 月１日）から３年目にあたる令和８年の見直しと令和９年 10 月の手数料改定について、検討下命を受けた清掃主管部長会において手数料額を検討し特別区長会に報告し、一般廃棄物処理手数料の改定について整理されたものである。

２　一般廃棄物処理手数料の改定内容

一般廃棄物の処理にかかる経費と現行手数料との乖離額が７円であることから、以下のように手数料を改定する予定。

①次に掲げる一般廃棄物処理手数料を１キログラム当たり 46.0 円から 53.0 円に改める。

１）１日平均 10 キログラムを超える量の家庭廃棄物

２）事業系一般廃棄物又は一般廃棄物とあわせて処理する産業廃棄物

３）臨時に排出する一般廃棄物

②事業系一般廃棄物等に係る有料ごみ処理券の額面料金を「10 リットルまで」ごとに 87 円から 100 円に改める。

※額面料金は、１リットル当たり 0.19 キログラムとして換算し、10 リットル券を基準に算定している。

３　施行予定期日

令和９年 10 月１日（予定）

環境まちづくり部 資料7-1
令 和 ８ 年 11 月 5 日

都市再生特別措置法等の一部改正に伴う景観法の改正について

1　概要

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和８年法律第23号）の制定に伴い、景観法（平成16年法律第110号）の一部が改正されたため、同法の規定を引用する「千代田区景観まちづくり条例」について規定整備を行う必要がある。

2　改正の内容

①景観再生事業、再生協定の追加

新たに景観再生事業として、所有者に代わって行う建造物の改修、管理及び活用により、当該区域内の良好な景観を再生する事業が創設された。

②景観整備推進法人に係る事項の追加

従前の「景観整備機構」の指定対象は、一般社団法人若しくは一般財団法人又は特定非営利活動法人に限定されていたところ、景観法の改正において、景観再生事業が創設されたことを踏まえ、景観まちづくりの担い手を拡大する観点から、「良好な景観の形成を図ることを目的とする会社」も指定対象に追加し、併せて名称が「景観整備推進法人」に変更された。

③固有魅力維持向上区域に係る事項の追加

都市再生特別措置法の改正において、都市再生整備計画に「固有魅力維持向上区域」が定められたときは、都市再生推進法人は、景観行政団体に対し景観計画の策定又は変更の提案を行うことができることとなった。

また、市町村が景観行政団体である場合に限り、固有魅力維持向上区域にかかる制度に基づき、特定固有魅力形成建築物としての届出がされたときは、景観法に基づく届出がされたものとみなされる旨も追記された。

3　改正時期

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律

公 布 日　令和８年５月27日

施行期日　公布日から６月以内施行

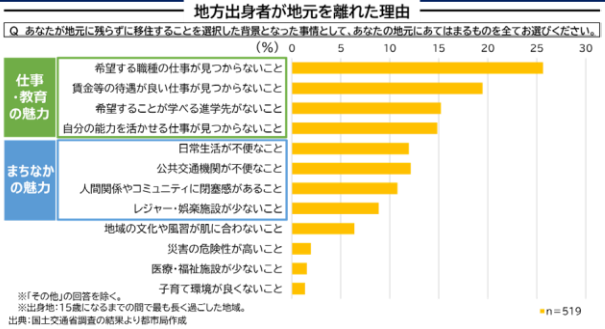
● 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案

環境まちづくり部　資料7-2
令 和 8 年 1 1 月 5 日

背景・必要性

○地方部を中心に人口減少が進む中、仕事やまちなかの魅力の不足による若者の地方離れの深刻化などにより、地方都市等の生活サービス機能の維持は一層困難に
※ その他、災害に強い地域づくり、市街地整備事業における所有者不明土地対策などの課題も存在

○地域の稼ぐ力の強化や、まちの魅力磨き上げを通じ、地域に民間投資を呼び込み、個性ある都市空間を実現する「令和の都市(まち)リノベーション」を進める必要



法案の概要

1. 都市機能の更なる集積・連携による地域の活性化

①まちなかでの業務施設等の立地促進【都市再生特別措置法、都市計画法、建築基準法、広活法】
○立地適正化計画に特定業務施設等(オフィス、インキュベーション施設、集客施設等)の誘導を位置づけ、用途・容積率の緩和制度の創設や施設整備への金融支援を実施＜予算＞

②広域連携による都市圏での高次都市機能等の確保【都市再生特別措置法】
○ 都道府県に、立地適正化計画に関する市町村間の調整権限を付与


＜まちなかのイノベーション拠点＞
（新潟県長岡市）

③都市機能の集積や更新等を担う都市開発事業の推進【都市再開発法、土地区画整理法、都市再生特別措置法】
○ 特定業務施設等誘導地区での市街地再開発事業の施行等を可能とするとともに、施行者による所有者不明土地管理人の選任請求の明確化等により、市街地整備事業の円滑な施行を確保
○ 民間都市再生事業計画の大臣認定の申請期限を令和14年3月31日まで延長

2. 地域の歴史・文化や景観・環境に根ざすまちづくりの推進

①地域の大切な資産のリノベーションや活用等の促進【都市再生特別措置法】
○都市再生整備計画に、地域固有の魅力の維持向上を図る区域を位置づけ、地域の核となる建築物をリノベーション・活用するための制度等を創設＜予算＞

②地域の個性を引き継ぐ歴史まちづくりの拡充【歴史まちづくり法】
○ 歴史まちづくり計画の作成に必要な文化財を、市町村の指定文化財等にも拡大＜予算＞

③良好な景観形成に向けた取組の充実【景観法】
○ 所有者との協定に基づく建造物改修・活用等により良好な景観再生を図る制度を創設
○ 都道府県に、広域景観基本方針の策定や、景観計画に関する市町村間の調整権限を付与


＜既存建築物のリノベーション＞
（大阪府守口市）

3. 官民連携による適切なマネジメントを通じた地域の付加価値の維持・向上

①民間事業者等の公共貢献を活かしたまちづくりの促進【都市再生特別措置法】
○民間の公共貢献のインセンティブの確保と合わせた公共公益施設の整備・管理に関する協定制度を創設＜税制・予算＞

②適切かつ持続的なエリアマネジメント活動の確保【都市再生特別措置法、都市開発資金法】
○ エリアマネジメント活動に関する計画制度を創設し、計画に基づく業務に対する無利子貸付けや活動拠点となる施設整備への金融支援、道路・公園の利活用の円滑化等を実施＜予算＞


＜環境面やソフト面に配慮した都市再生＞
（大阪市）

4. 都市の安全確保

①より安全な市街地への居住の誘導【都市再生特別措置法】
○ 立地適正化計画について、居住誘導区域から災害危険区域を全て除外

②災害時における居住者、来街者の安全確保【都市再生特別措置法】
○ 立地適正化計画の防災指針に、業務施設等の利用者の安全確保を位置づけ
○ 防災指針に位置付けた防災施設(備蓄倉庫等)の維持管理に関する協定制度を創設


＜災害リスクを踏まえた居住誘導＞

【施行期日】 公布の日から6月以内施行　※1. ③のうち一部の規定は公布の日から1年以内施行

出典:国土交通省「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案(令和8年3月10日報道発表)」

環境まちづくり部資料８
令和８年１１月５日

（仮称）四番町公共施設住宅の整備について

１　施設概要

（１）所 在 地　　千代田区四番町１、11

（２）構造規模　　鉄筋コンクリート造一部鉄骨造（免震構造）

地上12階／地下１階

敷地面積 3,292.09㎡　　延べ面積 11,929.45㎡

（３）入居施設　　区民集会室（１階）　　図　書　館（１・２階）

保　育　園（２・３階）　児　童　館（３・４階）

職 員 住 宅（５・６階）　区 営 住 宅（７～12階）

（４）戸　　数　　１ＤＫ４戸　２ＤＫ34戸　３ＤＫ16戸　計54戸

２　工事の進捗状況

屋上防水・外壁仕上げ工事及び内装仕上げ工事中

３　今後の予定

日程	内容
令和９年２月26日	竣工予定
令和９年４月以降	旧四番町住宅・アパート等の居住世帯及び新規公募当選世帯が順次入居 ※公募の戸数・スケジュール等は調整中

（参考資料）

（仮称）四番町公共施設新築工事について

1. 工事概要

・工 事 場 所　　千代田区四番町１、11

・敷 地 面 積　　3,292.09㎡

・延 べ 面 積　　11,931.01㎡（容積対象面積：10,186.45㎡）

・構造・規模　　鉄筋コンクリート造一部鉄骨造（免震構造） 地上12階／地下１階

・工 事 工 期　　令和２年３月13日から令和９年２月26日まで

2. 工事請負者

・建 築 工 事	大成・本間組建設共同企業体	9,352,268,412円
・電気設備工事	サンテック・千陽建設共同企業体	911,306,000円
・空調設備工事	一工・丹野建設共同企業体	710,985,000円
・給排水設備工事	金澤・武蔵野建設共同企業体	650,782,000円
・昇降機設備工事	日本エレベーター製造株式会社	100,617,000円

3. これまでの契約変更概要

・第１回契約変更：令和２年度

新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止対策による麹町仮住宅の工期延長のため５か月の工期延長

（令和６年10月31日限り　⇒　令和７年３月31日限り　工期延長５か月）

・第２回契約変更：令和３年度

①入居者の移転期間の延長（９か月）及び既存建物解体工事アスベスト除去追加に伴う工期延長（7.5か月）

（令和７年３月31日限り　⇒　令和８年８月14日限り　工期延長16.5か月）

②新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止対策

・第３回契約変更：令和５年度（建築工事）

①インフレスライドの対応　800,305,000円

・賃金等の変動に対する工事請負契約書第24条第６項の運用

②施工方法等の変更　56,122,000円

・地下解体工法の変更、地下アスベスト処理、杭、山留工法の変更、施工地盤面の変更

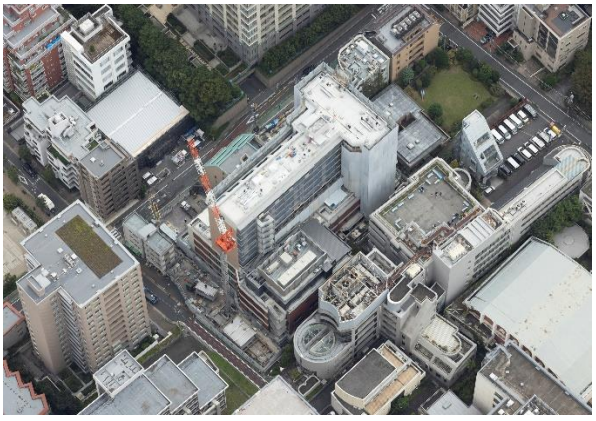
③新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止対策　2,715,879円

・第４回契約変更：令和６年度（建築工事）
・第３回契約変更：令和６年度（電気設備工事・空調設備工事・給排水設備工事・昇降機設備工事）
①建設業における「働き方改革関連法」施行による時間外労働の上限規制に伴う工期延長
（令和８年８月14日限り　⇒　令和９年２月26日限り　工期延長6.5か月）
②インフレスライドの対応　500,654,000円
・賃金等の変動に対する工事請負契約書第24条第６項の運用
③工期延長による共通費の増額　173,789,000円
④設計変更　362,274,000円
・工期短縮方策　（約３か月の短縮実現による施工方法の変更）
・当初設計からの変更（建設発生土処分場の変更、空調設備自動制御システム変更等）
・所管課要望による変更（保育園・児童館の自動水栓化）

・第５回契約変更：令和７年度（建築工事）
・第４回契約変更：令和７年度（電気設備・給排水設備工事・空調設備工事）
インフレスライドの対応　332,475,000円
・賃金等の変動に対する工事請負契約書第24条第６項の運用

4. 工事の進捗状況(令和8年10月末時点の出来形率：92.1%)

屋上防水・外壁仕上げ工事及び内装仕上げ工事中



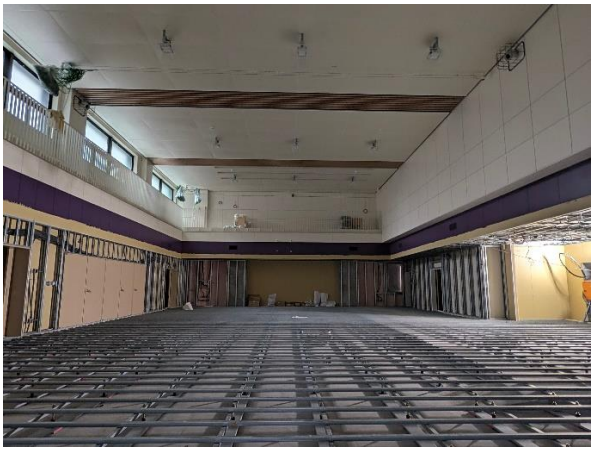
建物全景



建物外観



２階保育園ホール



４階児童館遊戯場

5. 契約変更内容

（1）インフレスライドの対応

賃金等の変動に対する工事請負契約書第24条第６項の運用

（税込）

工事種別	予定増額	契約金額割合
建 築 工 事	213,004,000円	2.28%
空調設備工事	4,114,000円	0.58%
給排水設備工事	10,582,000円	1.63%
合計	227,700,000円	1.94%

（2）設計変更

①行政指導

・建築工事　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　95,463,000 円（税込）

排煙・防火区画の変更による防火設備等の変更、非常進入口仕様変更、建具告示仕様変更、防炎垂れ壁の追加、給湯器排気用開口設置、排煙区画境界に鋼製建具設置等

・給排水設備工事　・・・・・・・・・・・・・・・・　16,115,000 円（税込）

住宅ガス給湯器排気筒の設置、下水本管までの埋設排水管深さ変更

②施設所管課要望

・建築工事　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　75,112,000 円（税込）

保育園安静室の整備、図書館カウンター棚の増設、住宅キッチンパネル・吊戸棚・水切り金物の追加、多目的トイレ自動扉への変更、園庭流し台形状変更、保育園天井防音性能向上、園庭管理用門扉設置、車路スロープシャッター変更、休憩室等間仕切り変更他

・給排水設備工事　・・・・・・・・・・・・・・・・　2,717,000 円（税込）

住宅各階の備蓄倉庫に流し台設置

③その他

・建築工事

１）近隣対応　・・・・・・・・・・・・・・・・・・　38,576,000 円（税込）

園児等の歩行者に配慮し交通誘導員の増員、大型車両が円滑に工事現場に出入りできるよう出入口の拡大

２）安全対策・環境配慮　・・・・・・・・・・　106,426,000 円（税込）

２階屋上進入防止柵設置、免震ジョイント耐荷重見直し、１階出入口広場耐荷重見直し、手摺強度見直し、吹抜け上部換気ルーバー制御方式変更、１階配管廻り目隠しルーバー設置、駐車場排水溝設置他

３）施工上の変更　・・・・・・・・・・・・・　189,345,000 円（税込）

空調開口形状見直し、住宅床プレキャストコンクリートの採用、設備スペース扉設置、免震タラップ設置、換気用ダクトの形状見直し、乾式二重床範囲の変更及び床下点検口設置他

４）中東情勢による資材の高騰及び変更　・・・　53,050,000 円（税込）

防水材（下地材・仕上材）、断熱材、塗装材（下地材・仕上材）等

５）猛暑対策　・・・・・・・・・・・・・・・・　5,910,000 円（税込）
途中階に休憩室の設置（空調設備等）

６．予定契約変更金額

（税込）

工事種別	現在の契約金額	予定契約変更金額	予定増額 （契約金額割合）
建築工事	9,352,268,412円	10,129,154,412円	776,886,000円 （8.31%）
電気設備工事	911,306,000円	変更なし	0円 （0.0%）
空調設備工事	710,985,000円	715,099,000円	4,114,000円 （0.57%）
給排水設備工事	650,782,000円	680,196,000円	29,414,000円 （4.52%）
昇降機設備工事	100,617,000円	変更なし	0円 （0.0%）
合　計	11,725,958,412円	12,536,372,412円	810,414,000円 （6.91%）

7. 契約工期の変更

なし

8. 今後のスケジュール

令和８年度第４回定例会に補正予算計上予定

環境まちづくり部資料９
令 和 ８ 年 １１ 月 ５ 日

１．地区概要

■検討対象区域



■神田神保町地区におけるまちづくりの経緯

年　月	項　目
令和７年５月	神保町地域まちづくり協議会設立
令和８年３月	街並み再生方針（案）作成
同月	都市計画審議会（報告）
令和８年５月	街並み再生方針（案）意見募集
令和８年10月	街並み再生地区の指定及び街並み再生方針策定
現在	権利者への事前説明（動画公開）及び個別対応

■地区の特色と課題

「特定の用途集積」や「特徴的な街並み」といった特性があるものの、「建物の老朽化」や「地域産業の継続」などが課題となっている

【地区の特色】



古書店・喫茶店・スポーツ用品店等が集積


中小規模の建物による店舗が連続する街並み



特徴的なファサードを持つ建物


活用しきれていない歩道空間

【地区の課題】


中小規模建物の建替えハードルの高さ


古書店等の事業継続が難しい

２．神田神保町地区まちづくりの将来像（神田神保町地区街並み再生方針：令和８年10月16日策定）

■方針の概要

目的：大規模再開発によらず、中小規模建物の建替え・リノベーションを積み重ね、神保町らしい街並み・産業・文化を将来に継承するとともに、道路幅に応じた高さ制限や1階賑わい用途の誘導により統一感ある景観を形成する

誘導：古書店・出版文化の継承や店先のにぎわい創出、地域協力金の拠出などの地域貢献に応じて容積率緩和等のインセンティブを付与し、民間の主体的更新と公共性・地域性を備えた街並み形成を促進する

■地区の将来像

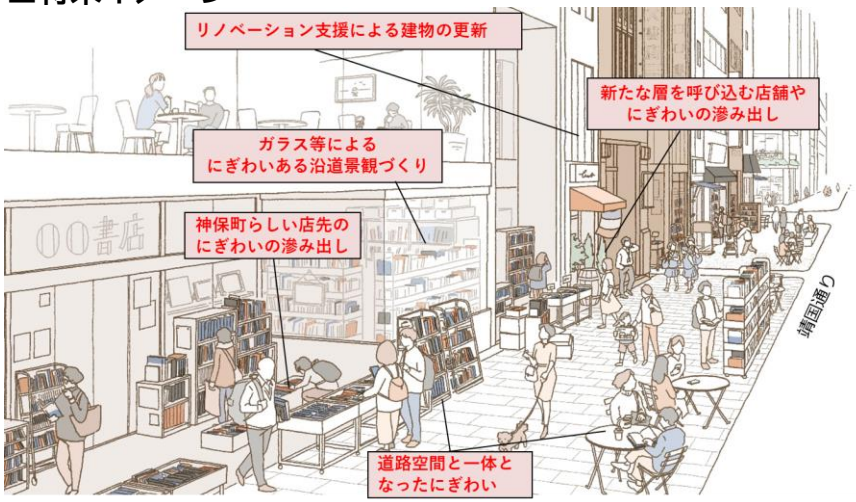
「探求心・知的好奇心を満たす文化が集積する界隈性のあるまち」

（１）地区の個性、魅力を伸ばす機能の誘導
（２）歩いて楽しいウォーカブルな歩行者空間の形成
（３）安心・安全で快適な歩行者環境の形成
（４）建物更新を契機にした環境・エネルギー対策の推進
（５）安全・安心なまちづくりの実現
（６）リノベーション等による地域特性を踏まえた機能の充実・強化と神保町らしい魅力ある街並みの継承
（７）歩行者空間の拡幅と合わせた住宅の誘導

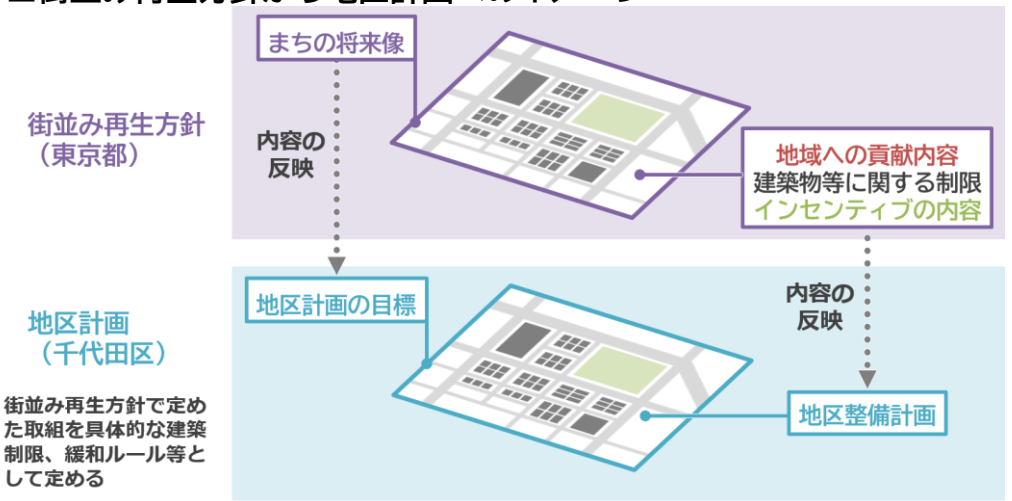




■将来イメージ



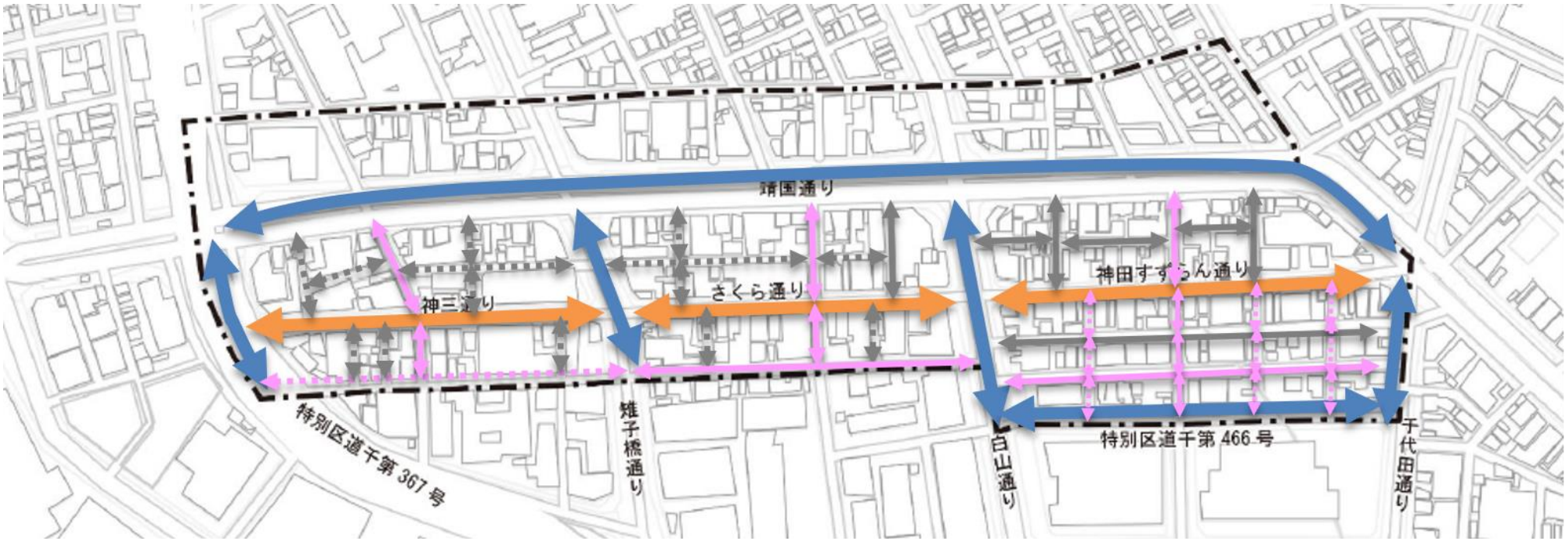
■街並み再生方針から地区計画へのイメージ



３．神田神保町地区地区計画（素案）の概要

■ネットワークの設定

現在の街並みの状況や道路の幅員等を踏まえ、６つの対象路線を設定。２つ以上の路線に接する場合は、幅員が最大の路線を対象路線とする。



神田神保町地区地区計画区域

幹線ネットワーク（前面道路幅員12m以上）

回遊ネットワークＡ（前面道路幅員11m以上12m未満）

回遊ネットワークＢ（前面道路幅員8m以上11m未満）

回遊ネットワークＣ（前面道路幅員6m以上8m未満）

回遊ネットワークＤ（前面道路幅員6m未満）

回遊ネットワークＥ（前面道路幅員4m未満）

３．神田神保町地区地区計画（素案）の概要

■地区整備計画の概要と構成

新築建替えを行う場合とリノベーションを行う場合に分け、用途の制限や容積率の最高限度・最低限度等について、路線ごとに詳細を定める。

※神保町地区地区計画における「リノベーション」とは、「本地区が目指す街並み再生に資する、既存建築物を活かした改修等による機能更新」をいう。

一部の制限においては、現位置にて適用			幹線ネットワーク	回遊ネットワーク				
				A	B	C	D	E
地区整備計画	建築物等に関する事項	用途の制限	建築物の1階部分の用途制限（にぎわい施設の整備）、風営法における用途制限					
		容積率の最高限度	次頁参照					
		容積率の最低限度	200%	200% ※1				160%
		建蔽率の最高限度	最高限度 80%	最高限度 80% ※1				
		敷地面積の最低限度	最低限度50㎡					
		建築面積の最低限度	25m²	25m² ※1				
		壁面の位置の制限　※2	0.1m 以上	0.1m 以上	0.1m 以上	0.1m 以上	0.1m 以上	0.5m 以上
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	可動式の書棚、ワゴン、ベンチ等、神保町らしい景観やにぎわいの形成に資するもの等に関する規定を設ける					※3
		高さの最高限度	80m 60m 50m	50m	40m	30m	15m	15m
		形態又は色彩その他の意匠の制限	1階部分の装飾・素材などの沿道の賑わいの連続性に配慮した意匠制限　等					

※１　リノベーションの場合のみ

※２　建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離

※３　塀、柵、門、広告物、看板等の交通の妨げとなるような工作物の設置不可（一ツ橋二丁目周辺地区と同様）

３．神田神保町地区地区計画（素案）の概要

■容積率の最高限度

幹線ネットワーク（前面道路幅員12m以上）

敷地面積		100㎡未満	100～200㎡	200～1,000㎡	1,000～2,000㎡	リノベーション 共通
割増上限：指定容積率から		＋50%	＋100%	＋150% ※1	＋300% ※2	＋50%
必須項目	①滞留空地	―	―	―	◎	―
必須項目	②協力金	―	―	―	◎	
選択項目	①意匠	○	○	○ ※3	○	（貢献項目） １階の賑わい用途の導入
選択項目	②基盤	○	○	○ ※3	○	
選択項目	③神保町らしい機能	○	○	○	○	
選択項目	④歩行者ネットワーク	―	―	―	○ ※4	
選択項目	⑤空地	―	―	―	○	
選択項目	⑥防災	―	―	―	○	
選択項目	⑦協力金	―	―	―	○	

回遊ネットワーク

路線	A	B	C	D	E	リノベーション A	リノベーション B・C	リノベーション D・E
割増上限	＋50% 上限は 指定容積率+50%	＋50% 上限は 指定容積率	＋50% 上限は 指定容積率	割増不可	＋60% ※5	＋50%	＋50%	割増不可
貢献項目	神保町らしい多様な文化や生業、暮らしを支える機能の導入			―	住宅用途の導入	１階の賑わい用途の導入		―

※１：+100%を超える場合は、①意匠又は②基盤に関する事項を行う場合

※２：+250%を超える場合は、区長が認めた貢献を行う場合（地下鉄接続等、詳細は別途定める）

※３：+100%を超える場合◎

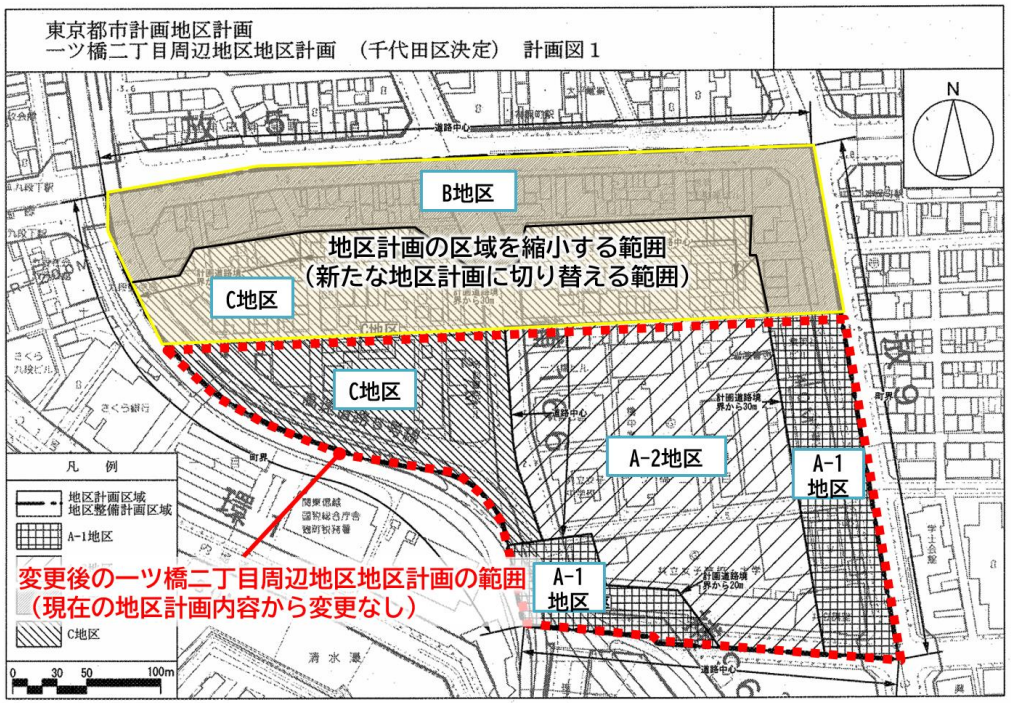
※４：+250%を超える場合◎

※５：一ツ橋二丁目周辺地区地区計画の方針を引き継ぐ

4．一ツ橋二丁目周辺地区地区計画（素案）の概要及び今後の予定

■変更イメージ

・地区計画区域の縮小に伴い地区区分（Ｂ地区）を削除
・新たな地区計画に切り替わる範囲（下図黄色枠の範囲内）において、現に住宅用途の整備による容積率の割増を受けている建物物の新築建替えについては、現状の容積率を最高限度とした建替えを可能とする
・なお、この場合、壁面位置・住宅誘導等は現地区計画と同様とし、現状の容積率を最高限度とする建替えは一度限りとすることを想定



地区計画区域の縮小に伴い
地区区分（Ｂ地区）削除

針	建築物の規制・誘導の方針	1　建築物の高さの最高限度及び道路に面した建築物の壁面の位置の制限を定めて、道路幅員による建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の制限を緩和するとともに道路斜線制限を緩和することにより、良好な街並みの形成を図る。 2　住宅等の用途に供する建築物に係る容積率の制限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。				
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分　名称	A－１地区	A－２地区	B地区	※C地区
		地区の区分　面積	約1.7ha	約3.5ha	約2.8ha	約4.4ha　※地区面積を修正
		建築物等の用途の制限※	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。 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。 （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。 （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。			
		容積率の最高限度※	1　計画図2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とする。）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値のうちいずれか小さい方の数値（以下この数値を「基準容積率」という。）に10分の12を加えた数値	1　計画図2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とする。）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値のうちいずれか小さい方の数値（以下この数値を「基準容積率」という。）が10分の60の場合にあっては基準容積率に10分の	1　計画図2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とする。）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値のうちいずれか小さい方の数値（以下この数値を「基準容積率」という。）に10分の12を加えた数値	1　計画図2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とする。）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値のうちいずれか小さい方の数値（以下この数値を「基準容積率」という。）が10分の60の場合にあっては

－ 2 －

■今後の予定

