

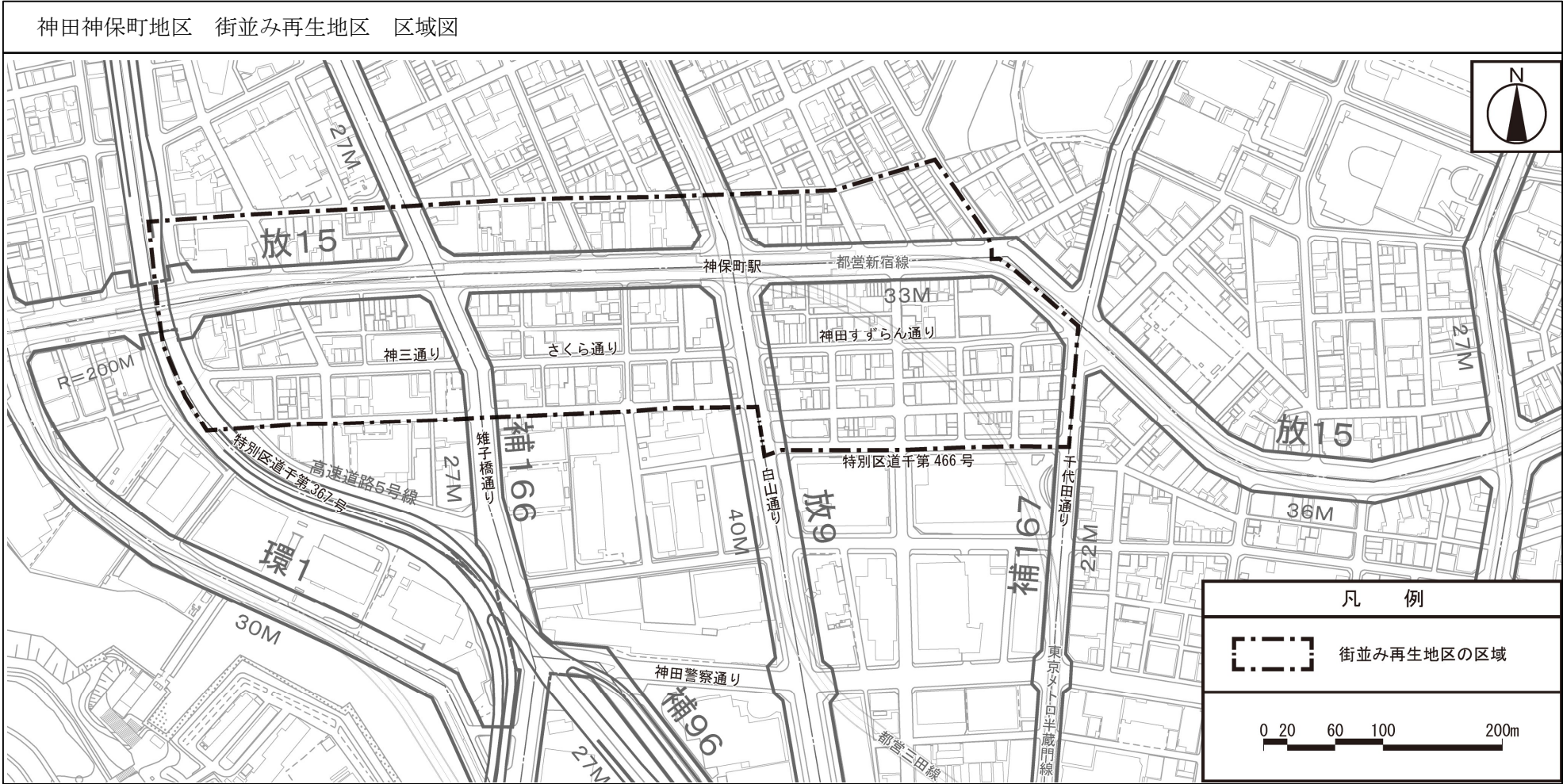
街並み再生地区の指定

東京のしゃれた街並みづくり推進条例（平成 15 年東京都条例第 30 号）に基づき、街並み再生地区を次のように指定する。

名 称： 神田神保町地区

位置及び区域： 千代田区神田神保町一丁目、神田神保町二丁目及び神田神保町三丁目各地内（区域は区域図のとおり）

面 積： 約 14.0ha



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（承諾番号：8 都市基交測第 171 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
（承諾番号）8 都市基街都第 149 号、令和 8 年 8 月 4 日 （承諾番号）8 都市基交都第 60 号、令和 8 年 8 月 5 日

神田神保町地区 街並み再生方針

1 整備の目標

神田神保町地区（以下「本地区」という。）は、地下鉄神保町駅を中心とした東京都市計画道路幹線街路放射第15号線（以下「靖国通り」という。）沿道及びその南側に位置し、都心中枢にも近く、明治期以降に周辺に多くの大学・各種学校等の教育施設が立地・発祥したことで、教育・出版文化が根付いた地域である。靖国通り、東京都市計画道路幹線街路放射第9号線（以下「白山通り」という。）などの幹線道路や、神田すずらん通り、さくら通りなどの区道沿いには、古書店、印刷・出版関連業、劇場、映画館などが集積するとともに、一ツ橋二丁目周辺地区地区計画（都市計画変更 平成16年6月21日）の区域を中心に居住機能が共存し、住宅・商業・業務等が調和した活気ある下町として独自の発展を遂げてきた。鉄道・道路網の発達など都市構造の変化の中で、現在も多くの古書店、印刷・出版関連業、大学等の集積が維持され、個性的な飲食店や喫茶店が路地裏に点在するなど、多様な文化が融合した独特の界限性を今も色濃く残すまちである。

「千代田区都市計画マスタープラン（令和3年5月改定）」においては、本地区を含めた神保町地域の将来像を熟成された界限の文化にひかれた多くの人が創造的活動を広げるまちとしている。このうち、神田神保町二（一部）・三丁目（一部）、一ツ橋二丁目地区においては、中高層の複合市街地として、古書店街と出版・教育・文化情報機能が連携して、新しい居住や都心生活のスタイルを生み出し、多様な世代をひきつけ、多様な魅力が生まれるまちをつくることとしている。また、神田神保町一丁目（一部）地区においては、中高層の複合市街地として、古書店街の店舗の連続性や、店先と道路などのパブリックな空間との関係性を大切にした機能更新を進めることとしている。さらに、都市機能連携軸である靖国通り沿道は神保町地域の顔として、建物低層部を中心に、歴史・文化的たたずまいを有し、下町としての特色を持つ古書店街にふさわしい景観づくりを進め、一層のにぎわいを創出するよう、回遊性と滞留性を持たせた快適な歩行者空間をつくり、緑の骨格として、沿道も含め重点的な緑化を進めることとしている。

一方で、本地区は中小規模の敷地や狭あいな道路が多く、生業の継承や建物の機能更新が進んでいないことが課題となっている。古書店や印刷・出版関連業などの生業の集積の中で界限性が成熟されてきた背景を踏まえ、これら生業の集積の継続及び店先空間と通りとの関係性を尊重するとともに、路線の特性に応じて特徴的な街並みを継承しながら、機能更新や安心・安全で快適な歩行者空間の確保を進めていくことが求められている。くわえて、都心中枢に近い利便性に加え、神保町ならではの界限性の魅力を生かしながら多様な住まいや働き方を選択できる環境の整備が求められている。

そこで、本地区では、「探求心・知的好奇心を満たす文化が集積する界限性のあるまち」を将来像とする。

こうした将来像の実現を目指し、地域の活力、自主的な取組及び官民の連携の促進を図るため、街並み再生方針を策定する。

	本地区においては、次の項目を整備の目標とする。 (1) 地区の個性・魅力を伸ばす機能の誘導 古書店など神保町らしい個性ある文化及び生業の継続並びに新たな層の来訪・活動・滞在を促進する機能を誘導する。あわせて、居住者や近隣就業者などの多様な住まい方・働き方を支援する機能の充実を図る。 (2) 歩いて楽しいウォーカブルな歩行者空間の形成 靖国通りなどの幹線ネットワーク沿道及び神田すずらん通り、さくら通りなどの回遊ネットワーク沿道において、低層部へのにぎわい機能の誘導により路面店が連続した街並みの形成を図るとともに、回遊性向上に資する歩行者ネットワーク、滞留空間などの形成により、多様なにぎわいやアクティビティが生み出される、誰もが巡り歩いて楽しいウォーカブルな歩行者空間の形成を図る。 (3) 安心・安全で快適な歩行者環境の形成 神保町駅からのバリアフリールートの確保、電線地中化、表層整備、地区内部への車両流入の抑制などを通じて、誰もが安心・安全で快適に巡り歩くことのできる歩行者環境の改善を図る。 (4) 建物更新を契機にした環境・エネルギー対策の推進 沿道の緑化等の促進、建築物の環境負荷の低減及び各種性能の向上による脱炭素化を目指す。 (5) 安全・安心なまちづくりの実現 建築物の耐震性の向上を図るとともに、水害を含む災害時における防災機能・避難機能を強化することにより、安全・安心なまちづくりを進める。 (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・強化及び神保町らしい魅力ある街並みの継承 建物の建替えや共同化に加え、本方針が目指す街並み再生に資する既存建築物を生かした改修等による機能更新（以下「リノベーション」という。）を促進することで、地域の特性を踏まえた機能の誘導及び幹線ネットワーク沿道、回遊ネットワーク沿道の神保町らしい街並みの継承を図る。 (7) 歩行者空間の拡張と合わせた住宅の誘導 住宅と商業・業務施設等とが調和した複合市街地を形成している一ツ橋二丁目周辺地区地区計画の区域内においては、引き続き災害時の安全性の向上を図りながら居住機能を確保するため、細街路における歩行者空間の拡張と合わせた住宅の誘導を行う。
--	---

2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項	古書店街など独特のまちの個性を生かし、誰もが巡り歩いて楽しいウォークブルで回遊性のある、にぎわいにあふれたまちを目指し、次の事項に基づき、敷地規模に応じて必要な整備を行う。 (1) 回遊性向上に資する基盤の整備【街並み再生方針図2】 ① 地上と地下とを結ぶ縦動線の整備 神保町駅から街へのバリアフリー化された縦動線を整備する。 ② 公共交通を補完するモビリティ環境の整備 地区内の回遊性の向上を図るため、シェアサイクルポート等を整備する。 ③ 地域開放トイレの整備 地区内の回遊性の向上を図るため、来街者が自由に利用できるトイレを整備する。 (2) 空地の整備【街並み再生方針図2】 ① 滞留空地の整備 建築物の建替えにおいては、滞留空間、水害を含む災害時の一時避難等の場として、空地を整備する。 (3) にぎわい空間の整備【街並み再生方針図3】 ① 接着空間の整備 神保町のにぎわいを表出するベンチ、椅子、ワゴン等の什器が設置された空間を整備する。 (4) 地域の課題を解決し、価値向上に資する地域協力金への拠出 地域のにぎわい創出、防災性の向上、地域の沿道景観の継承、地域文化の維持・発展など、周辺地域とも連携しながら地域の課題を解決し、次に示す地域全体の価値向上に資する整備を推進・支援するため、建築物の機能更新の際に地域協力金の拠出を行う。 ① 地域特性を踏まえた機能の誘導及び地域の沿道景観を継承するリノベーション等 ② 地区内の環境整備（電線地中化、表層整備等） ③ 地域文化の維持・発展に寄与するエリアマネジメント等
3 土地の区画形質の変更に 関する基本的事項	老朽化した建築物等の機能更新を図り、にぎわいある歩行者空間の形成、防災性の向上及び地区の個性を伸ばす都市機能の集積を図るため、通りや街区の特性に応じて敷地の細分化を防止する。

4 建築物等に関する基本的事項	街並み再生方針図1に示す幹線ネットワーク沿道及び回遊ネットワークAからEまでの沿道の建築物について、土地の高度利用や都市機能の更新を図る場合には、次の事項に基づいて整備する。 (1) 建築物等の配置、形態及び意匠 ① 建築物の壁面の位置の制限 統一感のある魅力的な街並みを形成するため、街並み再生方針図3に壁面の位置の制限1号が定められている建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線までの距離は0.1m以上とする。 災害時の安全性を高め、ゆとりある歩行者空間を形成するため、壁面の位置の制限2号が定められている建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線までの距離は0.5m以上とする。 ② 建築物の高さの制限 統一感のある魅力的な街並みを形成するため、前面道路（前面道路が2以上あるときは、その幅員が最大のもの）の幅員に応じて次のとおり建築物の高さの最高限度を定める。なお、都市再生特別地区を定める場合又は都市開発諸制度を活用する場合は、当該制度等の規定に従うものとする。 1) 幹線ネットワーク（靖国通り）に敷地が接する建築物は、80mとする。 2) 幹線ネットワーク（白山通り又は雉子橋通り）に敷地が接する建築物は、60mとする。 3) 幹線ネットワーク（千代田通り、特別区道千第367号又は特別区道千第466号）に敷地が接する建築物は、50mとする。 4) 回遊ネットワークAに敷地が接する建築物は、50mとする。 5) 回遊ネットワークBに敷地が接する建築物は、40mとする。 6) 回遊ネットワークCに敷地が接する建築物は、30mとする。 7) 回遊ネットワークDに敷地が接する建築物は、15mとする。 8) 回遊ネットワークEに敷地が接する建築物は、15mとする。 ③ 容積率の最低限度 市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新を図るため、幹線ネットワーク沿道の容積率の最低限度を200%とする。 ④ 建蔽率の最高限度 良好な都市環境の確保を図るため、幹線ネットワーク沿道の建築物の建蔽率の最高限度を80%とする。ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第53条第3項第2号及び第53条第6項第1号に該当する建築物は、同項同号による規定のとおりとする。
------------------------	--

	⑤ 敷地面積の最低限度 良好な都市環境の確保を図るため、幹線ネットワーク沿道及び回遊ネットワーク A から C までの沿道の敷地面積の最低限度を 50 m²とする。ただし、本方針を受けて決定される地区計画の決定告示日において現に建築物の敷地として使用されている 50 m²未満の土地にあっては、当該敷地面積を最低限度とする。 ⑥ 建築面積の最低限度 良好な都市環境の確保を図るため、幹線ネットワーク沿道の建築面積の最低限度を 25 m²とする。ただし、本方針を受けて決定される地区計画の決定告示日において現に建築物の敷地として使用されている 50 m²未満の土地にあっては、当該敷地面積の 2 分の 1 を最低限度とする。 ⑦ 建築物の形態及び意匠の配慮 幹線ネットワーク沿道及び回遊ネットワーク沿道の建築物の 1 階で、にぎわい創出に資する施設（以下「にぎわい施設」という。）を整備する場合において、1 階の当該道路に面する部分は、既存の歴史的・文化的な街並みを形成する建築物に用いられている装飾、素材等を活用する、ガラス等の透過性のある素材を使用する、オープンテラス、ショーウィンドウを設置するなど、沿道のにぎわいの連続性に配慮した意匠とする。 また、建築物及び工作物の形態、色調等の意匠は、千代田区景観まちづくり計画に適合するとともに、長大な壁面を避けるなど周辺に圧迫感を与えず、良好な都市景観に資するものとする。 空調機器などの設備等を設置する場合は、景観に配慮した位置、目隠し等の工夫を図るものとする。 屋外広告物を設置する場合は、大きさ及び設置場所に留意し、周辺環境との調和及び建築物との一体性に配慮した意匠とするとともに、腐朽、腐食、破損、劣化又は褪色しやすい材料を使用しない。 ⑧ 壁面後退区域における工作物の設置の制限 1) 壁面の位置の制限 1 号が定められている敷地の壁面後退区域には、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。 ただし、可動式の手すり、ベンチ、テーブル、歩行者の交通に配慮した看板その他神保町らしい景観やにぎわいの形成に資するもの及び街路灯、照明、電線地中化に伴う地上機器その他公益上必要なものはこの限りでない。 2) 壁面の位置の制限 2 号が定められている敷地の壁面後退区域には、塀、柵、門、広告物、看板等の交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、道路面からの高さが 6 m を超える部分はこの限りではない。 ⑨ 防災に関する事項 帰宅困難者のための一時滞在施設、水害時の一時避難施設、雨水貯留施設等の整備に努める。
--	---

	⑩ 環境に関する事項 街並み再生の貢献項目に基づく容積率の割増を適用する場合、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（令和 8 年 6 月 30 日改定）第 9 章 5（2）カーボンマイナスの推進における「評価基準」に適合するものとし、「誘導水準」に適合するよう努めること。 ⑪ 都市計画道路の計画区域の取扱い 敷地内に都市計画道路の計画区域を有する場合には、①及び③から⑥までについては以下のとおり取り扱う。 ①においては、都市計画道路の境界線を道路境界線とみなす。③においては、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 8 条第 1 項第 1 号に規定する用途地域に定められた容積率（以下「指定容積率」という。）の最高限度の 3 分の 1 を容積率の最低限度とする。 ④、⑤及び⑥においては、都市計画道路の計画区域を除いた敷地面積を敷地面積とみなす。 ⑫ リノベーションによる特例 ①及び③から⑥までにおいて、本方針を受けて決定される地区計画の告示日以前に法第 6 条第 1 項、第 6 条の 2 第 1 項、第 18 条第 3 項又は第 4 項による確認又は審査を受けた建築物について、増築（耐震改修等の安全性を確保するために行うもの、設備改修等の機能性向上を行うもの及び外気に開放されたピロティ等を屋内的用途に供するものに限る。）又は用途変更を行う場合であって、当該計画が本地区の街並み形成に資すると区長が認めたものにあつては、当該建築物の壁面の位置、容積率、建蔽率、敷地面積及び建築面積をそれぞれ壁面の位置の制限、容積率の最低限度、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度及び建築面積の最低限度とみなす。 （2）建築物の用途 ① にぎわいの創出に資する施設の導入 幹線ネットワーク沿道及び回遊ネットワーク A から C までの沿道では、建築物の 1 階で当該道路に面する部分の用途は、連続したにぎわいのある街並み形成を図るため、にぎわい施設を導入する。 ただし、沿道のにぎわい形成に十分に配慮されており、敷地形状、避難計画等により施設計画やむを得ないもの又は地域住民の日常生活を支える機能として必要で、1 階に設けることがやむを得ないものはこの限りではない。 なお、本方針を受けて決定される地区計画の決定告示日において現に存する一戸建ての住宅及び共同住宅のうち幹線ネットワーク沿道及び回遊ネットワーク A から C までの沿道に面する主たる用途が住宅のものや住宅の用に供するもの（駐車場・エントランス等）については、この限りではない。 【にぎわい施設】 物品販売業を営む店舗、飲食店、②に記載の「神保町らしい多様な文化、生業及び暮らしを支える機能に資する施設」等
--	--

	② 神保町らしい多様な文化、生業及び暮らしを支える機能に資する施設の誘導 地区の将来像を実現するため、神保町らしい多様な文化、生業及び暮らしを支える施設について、次のとおり誘導する。 1) 地域の特徴である古書店街を継承する施設 例) 古書店店舗 2) 地域産業である印刷・出版関連業の集積に寄与する書店及びクリエイターを支援・育成・発信する施設 例) 新書販売店舗、印刷・出版関連業のクリエイターを支援するための施設（シェアオフィス、スモールオフィス、インキュベート施設、起業・創業支援施設、相談センター、ナレッジセンター、ギャラリー等）、地域産業である古書店店舗及び新書販売店舗又は印刷・出版関連業の発展に資するクリエイター等を支援する低廉な賃貸住宅（1階を賃貸住宅以外のにぎわい施設やコミュニティ機能を兼ね備えた共用部とするものに限る。） 3) 神保町の娯楽文化を継承する文化・交流施設 例) 劇場、映画館、演芸場 4) 新たな層が来訪・活動・滞在できる施設 例) カルチャーや地域ブランドの育成に資する施設（アート・ギャラリー、カルチャースクール、アトリエ、チャレンジショップ、地域コミュニティ施設、多目的ホール、神保町の魅力発信機能とコミュニティ機能を兼ね備えた宿泊施設等） 5) 多様な住生活を支えるための施設 例) スーパーマーケット（店舗部分の床面積が 300 m²以上のものに限る。）、子育て支援施設 6) 古書店店舗の事業継承を支えるために貸出可能な空間 例) 古書店店舗の建替え等において必要時に一定期間仮店舗として貸出可能な空間で 100 m²以上のもの ③ 良好な都市環境形成のための用途の制限 良好な都市環境を形成するため、幹線ネットワーク及び回遊ネットワーク A から E までのいずれかの路線に敷地が接する建築物は、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 項各号及び第 9 項に掲げる性風俗関連特殊営業の用に供してはならない。ただし、本方針を受けて決定される地区計画の決定告示日において現に存する古書店店舗で同法第 2 条第 6 項第 5 号の販売を行うものについては、この限りではない。
5 保全・活用すべき街並み及び建築物等に関する基本事項	古書店、印刷・出版関連業などの特徴ある用途の集積を生かしたにぎわい施設を誘導するとともに、地域の歴史や文化を体現する神保町らしい街並みの継承を図るため、建物の建替えや共同化に加え、リノベーションを促進する。

6 5に係る建築物等に関する基本的事項	街並み再生方針図3に示す幹線ネットワーク沿道及び回遊ネットワークAからEまでの沿道において、リノベーションを行う場合は、以下の①及び②の事項に基づいて整備する。 ① にぎわいの創出に資する施設の導入 本方針4 建築物等に関する基本的事項（2）建築物の用途①に記載のとおり、にぎわいの創出に資する施設を導入する。ただし、区長が認めた地域の特性に配慮した施設に限るものとする。 ② 良好な都市環境形成のための用途の制限 本方針4 建築物等に関する基本的事項（2）建築物の用途③に記載のとおり、建物の用途を制限する。
7 緑化に関する基本的事項	開放的な空地や身近な緑を増やし、道路などの公共空間や日本橋川の水辺とつながるように敷地の緑化に努める。
8 実現に向けて講ずべき措置	本地区のまちの将来像の実現に向けて、高度利用と都市機能の更新とを図る地区計画（高度利用型地区計画）、区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を誘導する地区計画（以下「街並み誘導型地区計画」という。）並びに住居と住居以外の用途とを適正に配分する地区計画（以下「用途別容積型地区計画」という。）を併用した地区整備計画を定める。 （1）街並み再生の貢献項目に基づく容積率の割増 本方針に沿ったまちづくりを進めるため、本地区の将来像の実現のために必要となる貢献を評価し、貢献内容に応じた容積率の割増を設定する。対象は、街並み再生方針図1に示す幹線ネットワーク沿道の建築物で敷地面積2,000㎡未満のものとする。 貢献項目は、優先度の高いものから順に、街並み再生の貢献項目に基づく容積率の割増（必須）、街並み再生の貢献項目に基づく容積率の割増（選択）とする。図1のとおり、敷地面積に応じて貢献項目ごとに割増容積率の上限及び割増容積率の合計の上限を設けるものとする。 なお、各貢献項目を行う場合は、本方針4 建築物等に関する基本的事項（1）建築物等の配置、形態及び意匠①から⑧まで並びに（2）建築物の用途①及び③に関する事項を全て行わなければならない。 また、各貢献項目を行う場合で、敷地面積200㎡以上1,000㎡未満の敷地については、図1のとおり街並み再生の貢献項目（選択）に定められた内容のうち、①意匠に関する事項又は②基盤に関する事項を整備する場合のみ上限150%まで割増を行うことができる。敷地面積1,000㎡以上2,000㎡未満の敷地については、図1のとおり別途定める区長が認めた貢献を行う場合のみ上限300%まで割増を行うことができる。 都市再生特別地区を定める場合又は都市開発諸制度を活用する場合は、本方針8 実現に向けて講ずべき措置に定める基準によらない評価や容積率の設定を行うことができるものとする。

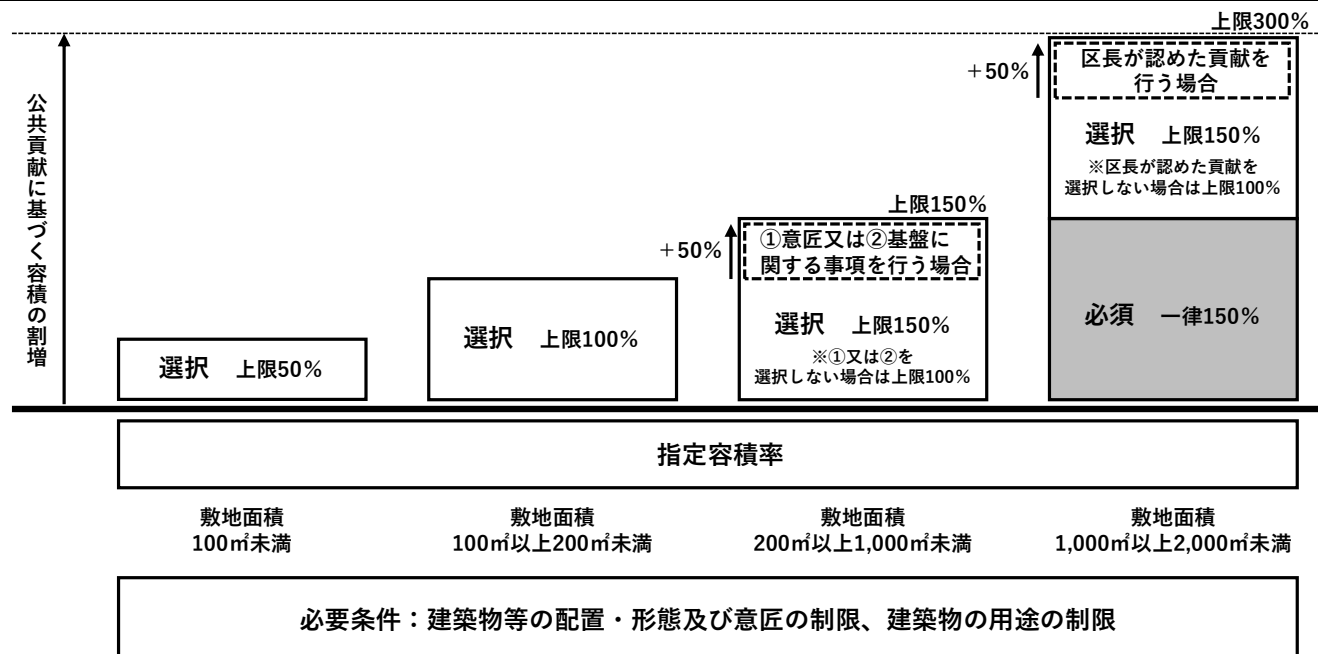


図1 敷地面積別の各街並み再生の貢献に基づく割増容積率の上限及び割増容積率の合計の上限

1) 街並み再生の貢献項目（必須）に基づく容積率の割増

街並み再生の貢献項目（必須）を行うことによる割増容積率を次のとおり定める。

【街並み再生の貢献項目（必須）】

① 空地に関する事項

敷地面積が1,000㎡以上2,000㎡未満の敷地において、本方針2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項(2)①に示す空地の整備として、敷地内に日常一般に公開される滞留空地（地上に設ける屋外の空地のほか、地階・2階に設ける道路及び地下鉄改札からバリアフリー動線でアクセス可能な空地並びに天井高さ3m以上のピロティを含む。）を整備するものとし、一律50%とする。

整備する滞留空地の合計面積は、敷地面積の10%以上（建築物の壁面の位置の制限による壁面後退区域及び道路又は地下鉄改札等からのバリアフリー動線は含まない。）で、極端に間口が狭い又は奥行きが大きいものを避けるなど、当該道路からの視認性、開放性及び利用のしやすさに配慮したものとする。ただし、都市計画道路の計画区域を含む敷地で、当該都市計画道路部分が当該都市計画道路区域を含む敷地面積の10%以上を占めており、当該都市計画道路部

分の全てを空地として整備する場合は、当該都市計画道路区域の面積を除く敷地面積の５％以上の空地を、当該都市計画道路区域を除く敷地内において整備することができる。なお、地下階の滞留空地は、地下鉄接続動線等と一体で整備し、２階の滞留空地は道路からスムーズにアクセス可能で神田川氾濫時の想定浸水深の高さ以上の位置に整備するものに限る。

② 地域の価値向上に資する地域協力金への拠出に関する事項

敷地面積が 1,000 ㎡以上 2,000 ㎡未満の敷地において、本方針２ 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（４）に示す地域の課題を解決し、価値向上に資する地域協力金の拠出を行う場合は、一律 100％とする。なお、地域協力金の拠出は、別途、千代田区が定める（仮称）街並み再生方針に基づく地域協力金整備要綱に基づくものとする。

２）街並み再生の貢献項目（選択）に基づく容積率の割増

街並み再生の貢献項目（選択）を行うことによる割増容積率を表１のとおり定める。

表１ 街並み再生の貢献項目（選択）の割増容積率

幹線ネットワークに敷地が接する建築物

貢献項目の内容	敷地面積	割増容積率
①意匠に関する事項	全敷地	上限 50％
②基盤に関する事項	全敷地	上限 50％
③用途に関する事項	全敷地	上限 50％～100％
④歩行者ネットワークに関する事項	1,000 ㎡以上 2,000 ㎡未満	一律 50％
⑤空地に関する事項	1,000 ㎡以上 2,000 ㎡未満	上限 50％
⑥防災に関する事項	1,000 ㎡以上 2,000 ㎡未満	上限 30％
⑦地域協力金の拠出に関する事項	1,000 ㎡以上 2,000 ㎡未満	上限 50％

	【街並み再生の貢献項目（選択）】 ① 意匠に関する事項 幹線ネットワークのいずれかの路線に敷地が接する建築物で、本方針2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（3）①に示す、神保町らしい街並みを形成する接着空間を整備する場合は、整備面積に応じて定めるものとし、50%を上限（次の計算式による。）とする。接着空間は、1階のにぎわい用途と一体で活用するため、原則としてベンチ、書棚、ワゴン、看板等を設置し、奥行 0.5m以上、間口に対して4分の1かつ1 m以上が接する空間とする。ただし、入口及び入口に接続する通路部分は、整備面積に含まないものとする。 《整備面積÷敷地面積×100%×5.0》 ② 基盤に関する事項 幹線ネットワークのいずれかの路線に敷地が接する建築物において、本方針2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（1）②及び③に示す回遊性の向上に資する基盤の整備について、次の整備を行う場合は、整備面積に応じて定めるものとし、50%を上限（次の計算式による。）とする。なお、整備位置については、千代田区と事前に協議するものとし、整備面積は各整備面積の合計とする。 《整備面積÷敷地面積×100%×5.0》 〔シェアサイクルポート等の整備〕 シェアサイクルポート等の出入口は、道路から視認性の高い位置に設けるものとする。 〔地域開放トイレの整備〕 地域開放トイレは、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）等による便所の設置義務がある場合は、当該便所を確保した上でさらに専用で整備し、同法第14条第1項による便所の建築物移動等円滑化基準に準じた仕様とする。出入口は、道路から視認性の高い位置に設け、地域開放トイレである旨を表示するものとする。 ③ 用途に関する事項 幹線ネットワークのいずれかの路線に敷地が接する敷地面積1,000㎡未満の敷地の建築物において、本方針4 建築物等に関する基本的事項（2）②に示す「神保町らしい多様な文化、生業及び暮らしを支える機能」のうち、以下を導入する場合は、敷地面積100㎡未満は上限50%、敷地面積100㎡以上1,000㎡未満は上限100%（次の計算式による。）とする。 《整備面積÷敷地面積×100%×以下に定める係数》 ・ 地域の特徴である古書店街を継承する施設：係数2.0 ・ 地域産業である印刷・出版関連業の集積に寄与する書店やクリエイターを支援・育成・発信する施設：係数1.5
--	---

	・神保町の娯楽文化を継承する文化・交流施設：係数 0.5 ・新たな層が来訪・活動・滞在できる施設：係数 1.0 幹線ネットワークのいずれかの路線に敷地が接する敷地面積 1,000 m²以上 2,000 m²未満の敷地の建築物において、本方針 4 建築物等に関する基本的事項（2）②に示す「神保町らしい多様な文化、生業及び暮らしを支える機能」のうち、以下を導入する場合は、上限 100%（次の計算式による。）とする。 《整備面積÷敷地面積×100%×以下に定める係数》 ・地域の特徴である古書店街を継承する施設：係数 2.0 ・地域産業である印刷・出版関連業の集積に寄与する書店やクリエイターを支援・育成・発信する施設：係数 1.5 ・神保町の娯楽文化を継承する文化・交流施設：係数 0.5 ・新たな層が来訪・活動・滞在できる施設：係数 1.0 ・多様な住生活を支えるための施設：係数 1.0 ・古書店店舗の事業継承を支えるために貸出可能な空間：係数 0.4 ④ 歩行者ネットワークに関する事項 幹線ネットワークのいずれかの路線に敷地が接する敷地面積 1,000 m²以上 2,000 m²未満の敷地の建築物において、本方針 2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（1）①に示すバリアフリーの縦動線を整備する場合は、一律 50%とする。 ⑤ 空地に関する事項 幹線ネットワークのいずれかの路線に敷地が接する敷地面積 1,000 m²以上 2,000 m²未満の敷地の建築物において、1）街並み再生の貢献項目（必須）に基づく容積率の割増【街並み再生の貢献項目（必須）】 ①空地に関する事項に示す滞留空地の整備に加えて、さらに滞留空地の整備を行う場合、整備面積（建築物の壁面の位置の制限による壁面後退区域及び街並み再生の貢献項目（必須）①空地に関する事項は含まない。）に応じて定めるものとし、50%を上限（次の計算式による。）とする。 《整備面積÷敷地面積×100%×5.0》 ⑥ 防災に関する事項 幹線ネットワークのいずれかの路線に敷地が接する敷地面積 1,000 m²以上 2,000 m²未満の敷地の建築物において、次の整備を行う場合は、以下のとおりとする。
--	---

	〔一時滞在施設〕 災害時における帰宅困難者のための一時滞在施設（滞留空地を除く。）を整備する場合は、整備面積に応じて定めるものとし、30%を上限（次の計算式による。）とする。 《整備面積÷敷地面積×100%×0.4》 〔無電柱化〕 地区内の無電柱化を直接実施する場合は、整備改善寄与度に応じて定めるものとし、30%を上限とする。 ⑦ 地域の価値向上に資する地域協力金への拠出に関する事項 幹線ネットワークのいずれかの路線に敷地が接する敷地面積 1,000 m²以上 2,000 m²未満の建築物において、本方針 2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（4）に示す地域の課題を解決し、価値向上に資する地域協力金の拠出を行う場合は、上限 50%とする。なお、地域協力金の拠出は、別途千代田区が定める（仮称）街並み再生方針に基づく地域協力金整備要綱に基づくものとする。 （2）その他配慮すべき事項 1）幹線ネットワーク沿道及び回遊ネットワーク A から D までの沿道においては、本方針に定める将来像実現に向けて地区計画を策定し、土地の高度利用と都市機能の更新を図るとともに、区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を段階的に誘導する。また、回遊ネットワーク E の沿道においては、住居と住居以外の用途とを適正に配分するとともに、区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を段階的に誘導する。 2）回遊ネットワーク A から C までのいずれかの路線に敷地が接する敷地で、壁面の位置の制限が定められた敷地においては、本方針 4 建築物等に関する基本的事項における（2）建築物の用途の②に関する事項に基づき、本方針 8 実現に向けて講ずべき措置（1）2）【街並み再生の貢献項目（選択）】③用途に関する事項（以下「③用途に関する事項」という。）を行う場合は、街並み誘導型地区計画の地区整備計画における建築物の容積率の最高限度を前面道路（前面道路が 2 以上あるときは、その幅員が最大のもの）の幅員（法第 52 条第 9 項の規定によるものを含む。）のメートルの数値に 10 分の 6 を乗じて得た数値に③用途に関する事項に示す計算式による数値に 50%を上限として加えた数値又は指定容積率のいずれか小さい方の数値とすることができる。ただし、東京都駐車場条例（昭和 33 年東京都条例第 77 号）に基づく駐車施設の附置義務に関し、本地区の地域特性に応じた地区内交通量の抑制に資する駐車場地域ルールの方針策定及びその適用後に限る。
--	---

表2 回遊ネットワークA、B、Cに敷地が接する建築物（新築の場合）

路線	割増容積
回遊ネットワークA、B、C	上限 50%※（指定容積率まで） ※用途に関する事項に示す計算式による数値に限る。

- 3) 回遊ネットワークB又はCのいずれかの路線に接する敷地でリノベーションを行う建築物（本方針4 建築物等に関する基本的事項⑫に示すリノベーションに限る。）について、本方針6 5に係る建築物等に関する基本的事項における①及び②に関する事項に基づく場合は、街並み誘導型地区計画の地区整備計画における建築物の容積率の最高限度を前面道路（前面道路が2以上あるときは、その幅員が最大のもの。）の幅員（法第52条第9項の規定によるものを含む。）のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値に50%を上限として加えた数値又は指定容積率のいずれか小さい方の数値とすることができる。その場合は、本方針4 建築物等に関する基本的事項（1）建築物等の配置、形態及び意匠の①から⑧までにに関する事項を全て行わなければならない。ただし、東京都駐車場条例に基づく駐車施設の附置義務に関し、本地区の地域特性に応じた地区内交通量の抑制に資する駐車場地域ルール策定及びその適用後に限る。

表3 回遊ネットワークB、Cに敷地が接する建築物（リノベーションの場合）

路線	割増容積
回遊ネットワークB、C	上限 50%（指定容積率まで）

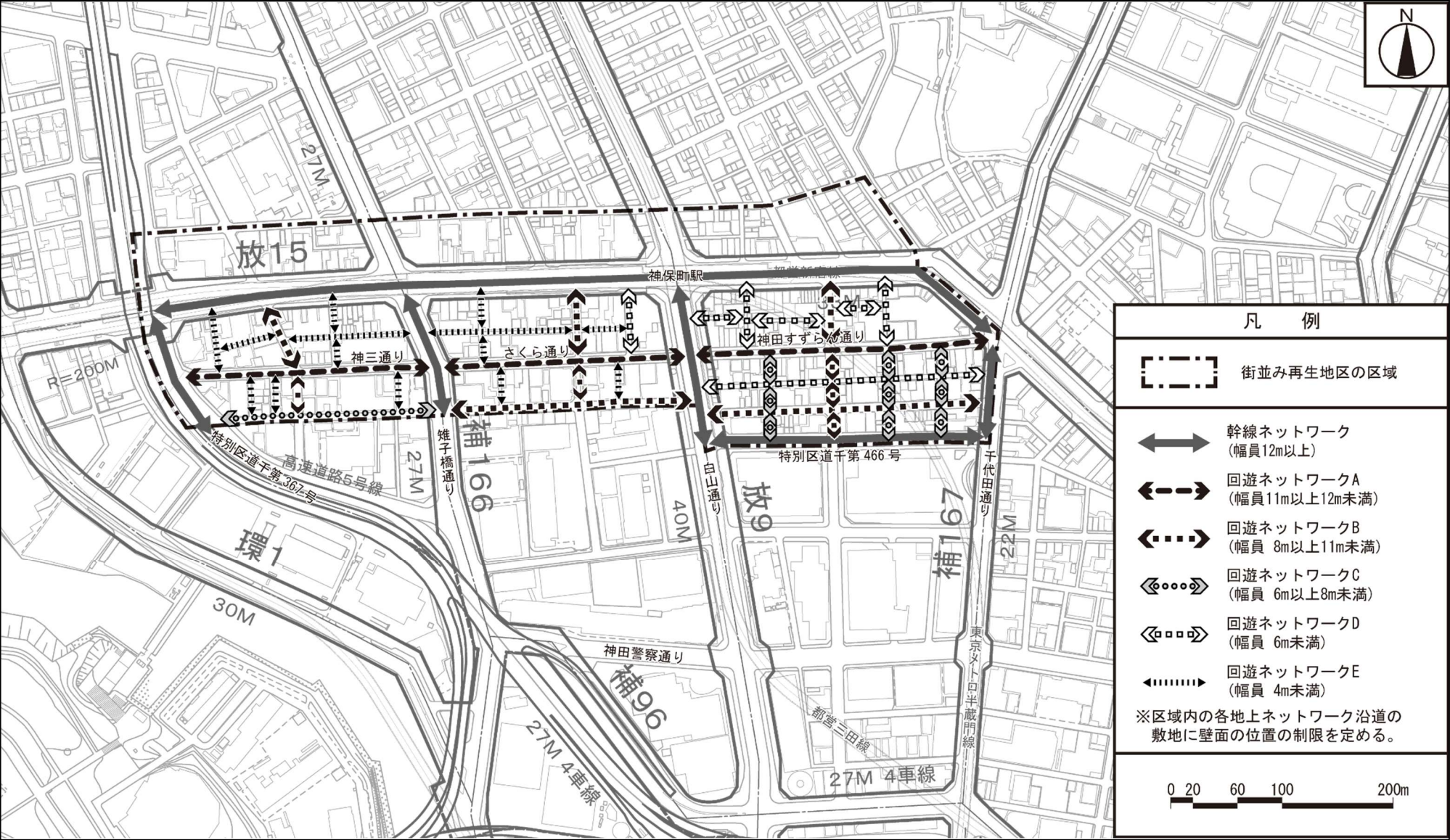
- 4) 幹線ネットワーク又は回遊ネットワークAのいずれかの路線に敷地が接する敷地で、リノベーションを行う建築物（本方針4 建築物等に関する基本的事項⑫に示すリノベーションに限る。）について、本方針6 5に係る建築物等に関する基本的事項における①及び②に関する事項に基づく場合は、指定容積率に10分の5を上限として加えることができる。その場合は、本方針4 建築物等に関する基本的事項（1）建築物等の配置、形態及び意匠の①から⑧までにに関する事項を全て行わなければならない。

表4 幹線ネットワーク又は回遊ネットワークAに敷地が接する建築物（リノベーションの場合）

路線	割増容積率
幹線ネットワーク又は回遊ネットワークA	上限 50%

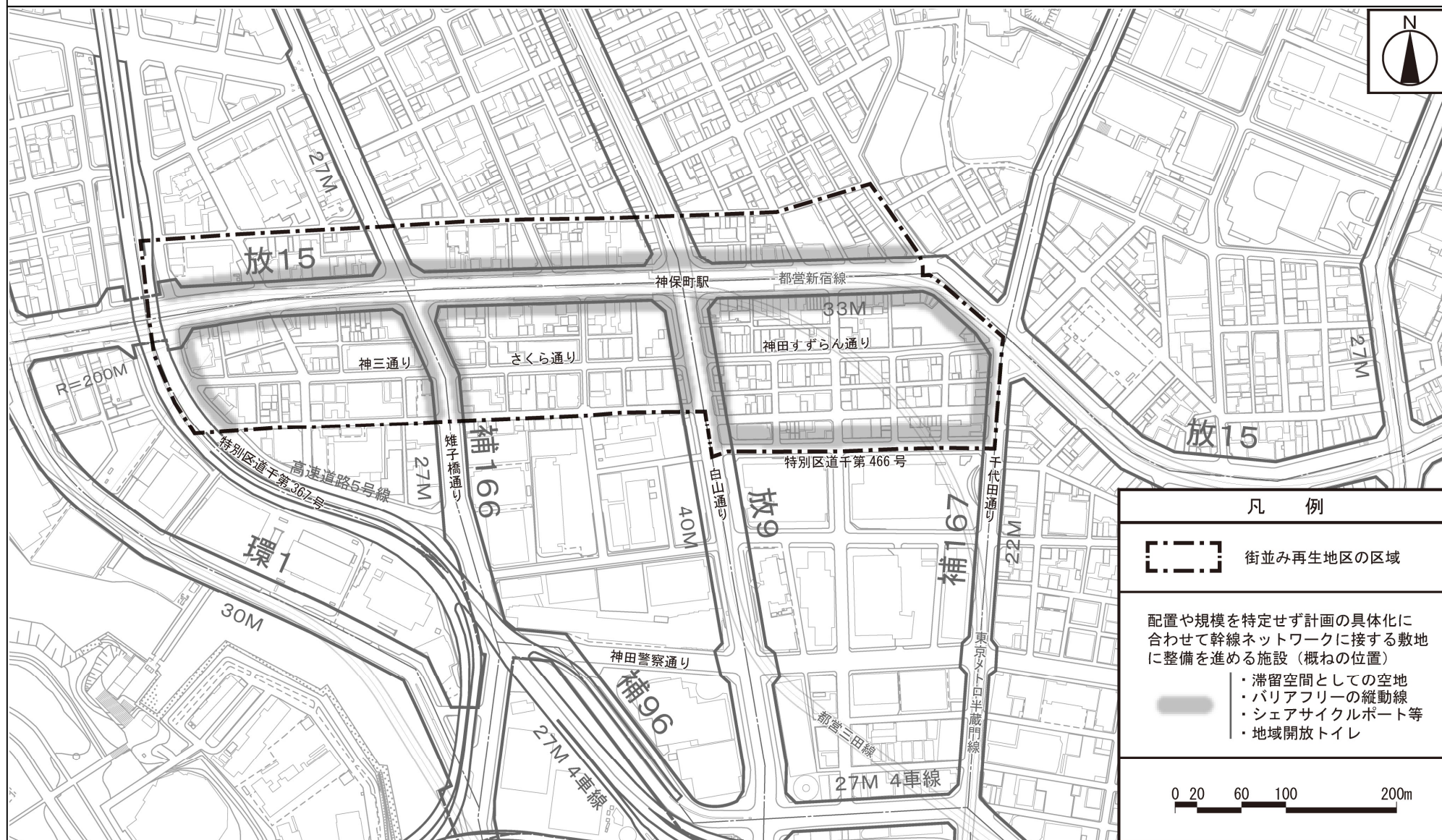
	5) 回遊ネットワークEの路線のみに接する敷地で、壁面の位置の制限が定められた敷地においては、建築物の容積率の最高限度を前面道路の幅員（法第52条第9項の規定によるものを含む。）のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値に60%を上限として加えることができる。ただし、前面道路の幅員（法第52条第9項の規定によるものを含む。）のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値を超える部分については、住宅、共同住宅（1の住戸の床面積が40㎡以上のものに限る。）、寄宿舍、下宿、老人ホームその他これらに類する建築物の用途に供するものとする。なお、建築物の壁面の後退によって創出された部分は歩道状等に整備するものとする。 6) 街並み誘導型地区計画を活用する場合は、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、法第52条第2項及び第56条の規定は適用しない。 7) 敷地内に事業化されていない都市計画道路区域を有する場合には、区長が特に地区の市街地環境の向上に資すると認めたものに限り、当該都市計画道路区域を敷地面積に含むものとして、割増容積率を算定することができる。 8) 本地区の良好なまちづくりや活性化の実現に向けて、エリアマネジメント組織、商店街、商店主、地域住民等、開発事業者及び行政が協働して取り組むこと。 9) 社会情勢の変化、まちづくり機運の高まり等、まちづくりの方向性を見直す必要が生じた場合は、本地区と周辺地域との調和を図るため、区域の見直し、街並み再生の貢献項目の変更等を検討すること。 10) 当該制度の活用にあたって、具体的手続等に関する詳細は、千代田区が別途定める。また、容積率の割増を受けようとする建築物については、事前に千代田区に協議すること。 11) 当該制度の活用にあたって、リノベーションを行う場合は、法その他関係法令等に適合させること。 (3) 千代田区は、本地区の将来像を実現するために講ずべき措置として、既存の街並みを継承するリノベーションを促進する取組などを「再生まちづくり計画」として定め、東京都の承認を受け、次に掲げる取組を実施又は支援する。 1) 地元勉強会など機運醸成等に関する取組 2) その他リノベーション促進に向け取り組む事業 (4) 一ツ橋二丁目周辺地区地区計画で、用途別容積型地区計画を活用して容積率の特例を受け、本方針を受けて決定される地区計画の決定告示日において現に存する建築物の敷地（回遊ネットワークE沿道の敷地を除く。）について、同様の規模で建築物の敷地として使用される場合の取扱い、当該地区計画において定める。
--	--

神田神保町地区 街並み再生方針図1（主要な通りの位置付け）



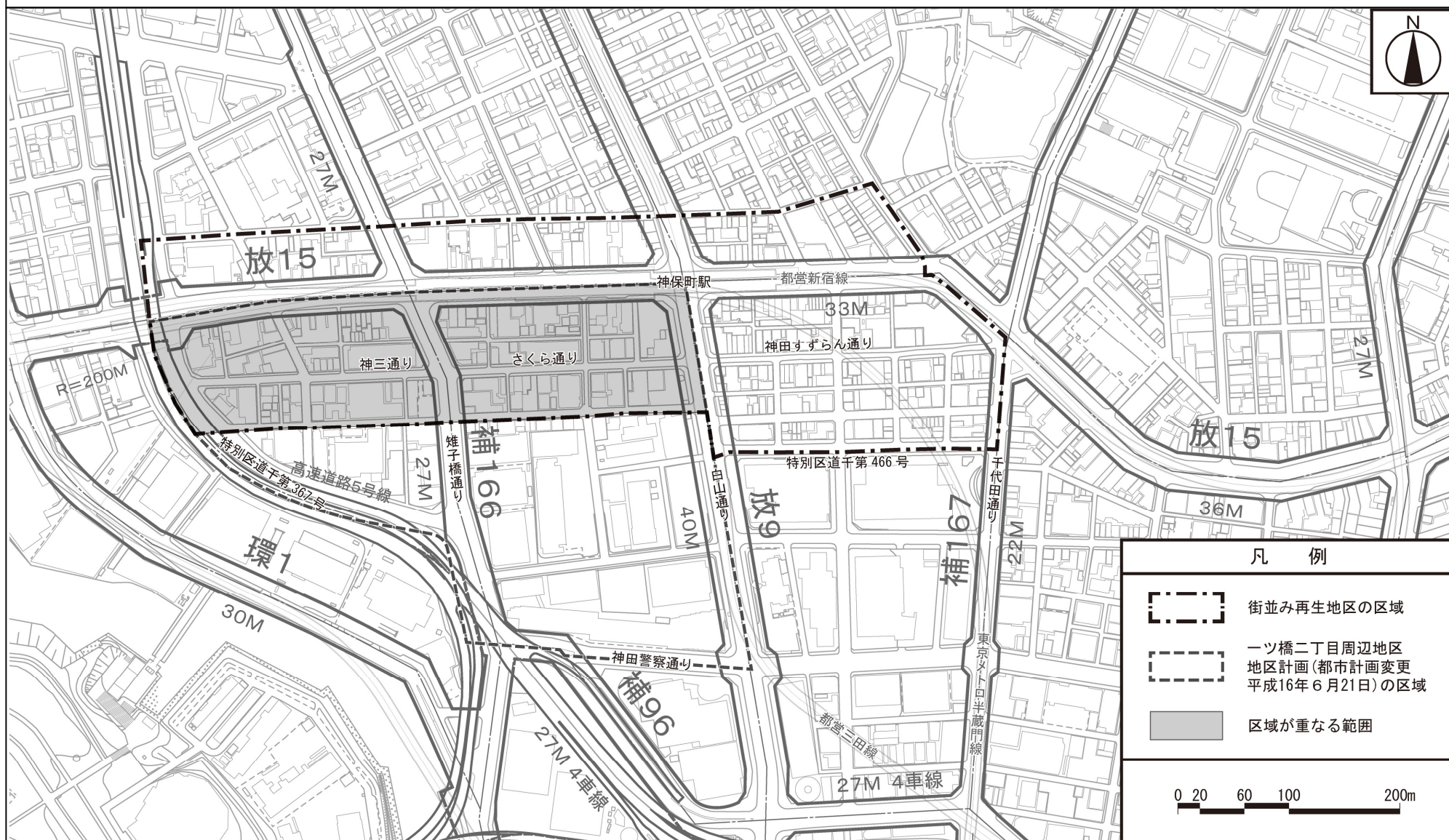
この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（承諾番号：8都市基交測第171号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
(承諾番号) 8都市基街都第149号、令和8年8月4日 (承諾番号) 8都市基交都第60号、令和8年8月5日

神田神保町地区 街並み再生方針図2（公共・公益的施設）



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（承諾番号：8 都市基交測第 171 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 （承諾番号）8 都市基街都第 149 号、令和 8 年 8 月 4 日 （承諾番号）8 都市基交都第 60 号、令和 8 年 8 月 5 日

神田神保町地区 〔参考図〕 区域関係図



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（承諾番号：8 都市基交測第 171 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 （承諾番号）8 都市基街部第 149 号、令和 8 年 8 月 4 日 （承諾番号）8 都市基交部第 60 号、令和 8 年 8 月 5 日