

飯田橋駅西口地区 (富士見二丁目3番地区) に係る 都市計画案の説明会

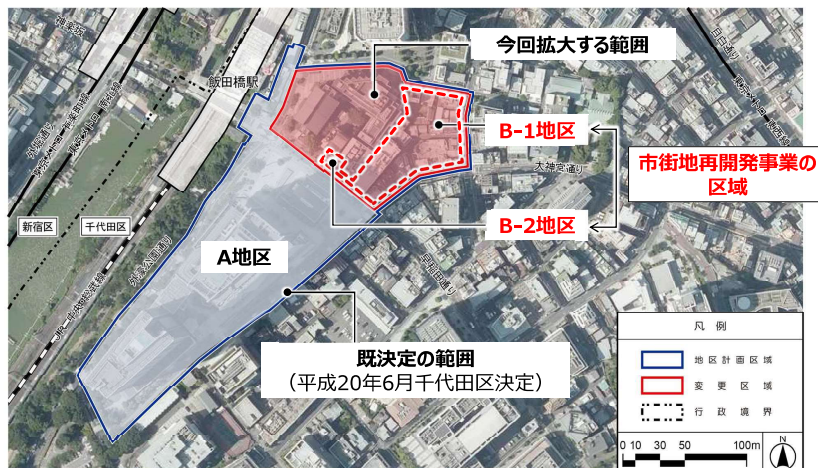
令和4年6月9日
東京都・千代田区

1. 地区の現況と経緯

飯田橋駅西口地区地区計画

所在地：千代田区富士見二丁目地内

地区計画の区域の面積：(変更前) 約2.5ha → (変更後) 約3.8ha



出典(空中写真)：国土交通省国土地理院

はじめに

本日の説明会は、飯田橋駅西口地区に係る都市計画案の内容や今後の都市計画手続きについてご説明し、都市計画の案に対するご意見をいただくことを目的としています。

本日の説明内容

1. 地区の現況と経緯
2. 主な上位計画
3. <参考>施設計画(案)の概要
4. 地区計画案の概要
5. 関連する都市計画
6. 今後のスケジュール等

2. 主な上位計画

地域のまちづくりの経緯：飯田橋・富士見地域まちづくり協議会による上位関連計画の策定

飯田橋・富士見地域まちづくりガイドライン (平成20年4月策定)

まちづくりの考え方：
アクセス・回遊の拠点として、駅周辺のゆとりと賑わいの形成を図る



飯田橋・富士見地域まちづくりガイドライン 補足基準(令和3年11月策定)

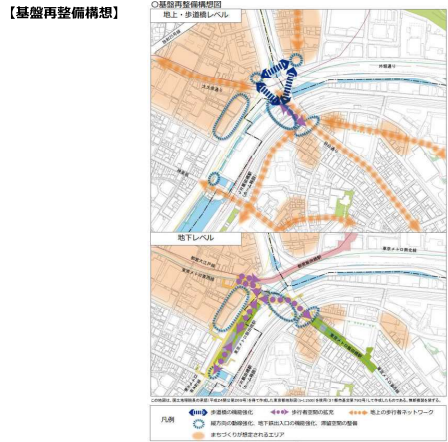
道路・歩行者ネットワークの形成や賑わい形成の方針が示される。



2. 主な上位計画

飯田橋駅および駅周辺の基盤整備の検討の進展

飯田橋駅周辺基盤整備方針検討会
飯田橋駅周辺基盤再整備構想（令和2年9月策定）



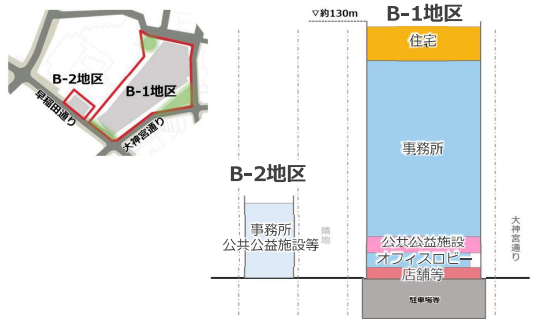
飯田橋・富士見地域まちづくり協議会
飯田橋駅及び駅周辺整備構想（平成19年12月策定）
飯田橋駅東口新整備構想（令和3年11月）



3. <参考>施設計画（案）の概要 計画概要・配置図

施設計画概要

	B-1地区	B-2地区
計画敷地面積	約 4,100㎡	約 180㎡
容積対象床面積	約 34,850㎡	約 900㎡
計画容積率	約 850%	約 500%
建築物の最高高さ	約 130m	約 40m
階数	地下3階、地上22階	地下2階、地上6階
用途	事務所、店舗、共同住宅、子育て支援施設、公共公益施設、駐車場等	事務所 公共公益施設等
予定工期	令和6年（2024年度）～令和10年度（2028年度）	



※今後の関係者協議等により変更となる可能性があります。

3. <参考>施設計画（案）の概要 計画地におけるまちづくりの目標

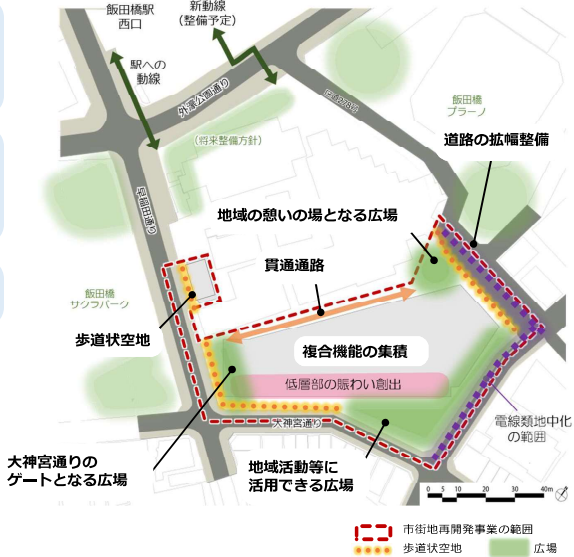
計画地の目標

飯田橋駅周辺の道路、鉄道駅及びコンコース等の都市基盤について、駅周辺のまちづくりと連携し、その充実・強化を図る。

拠点駅の駅前立地にふさわしい、まちとしての集客力を高める業務・商業・サービス、都心居住機能の集積、土地の高度化を図る。

安全で快適な歩行者ネットワークの創出、回遊性の向上を図る。

整備イメージ

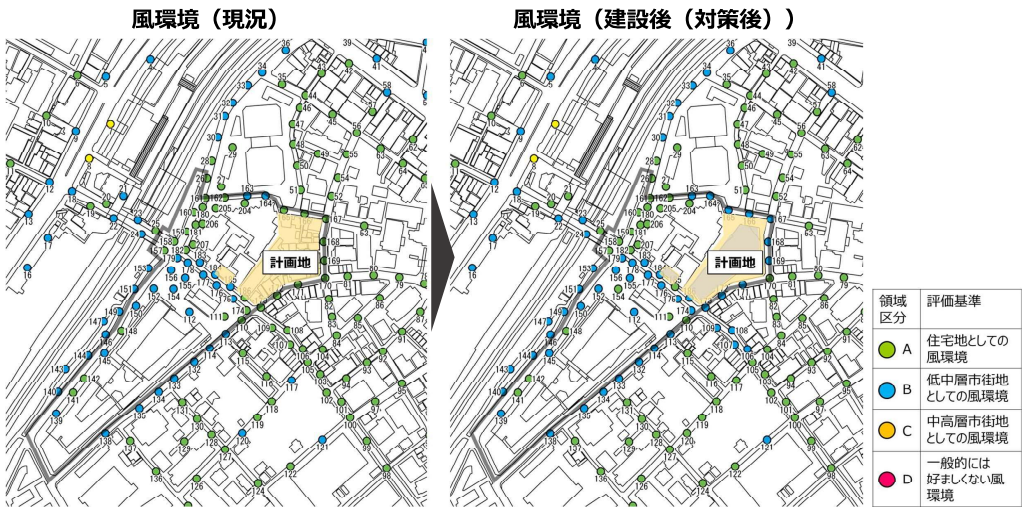


※今後の関係者協議等により変更となる可能性があります。

3. <参考>施設計画（案）の概要 周辺環境への影響について

風環境

工事の完了後は、概ね住宅地・低中層市街地としての風環境になると予測されます。

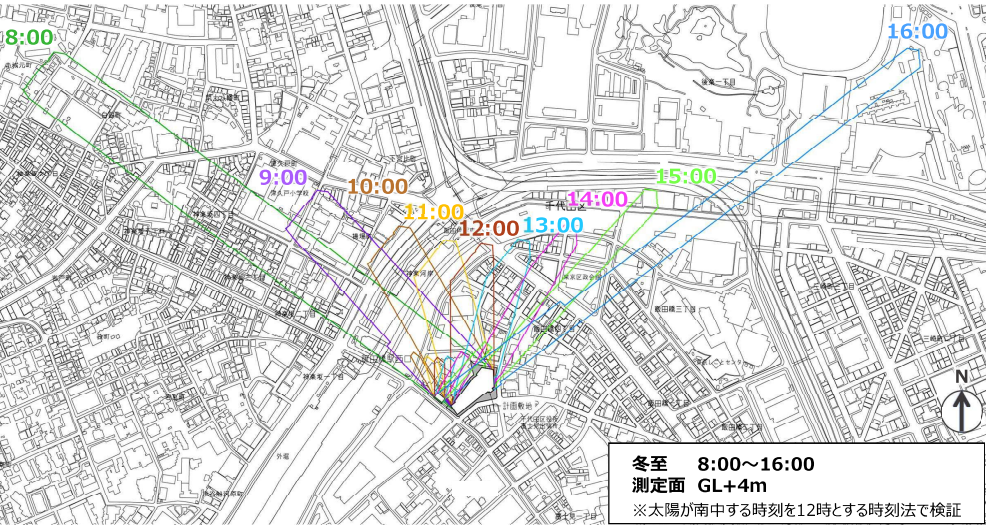


※今後の関係者協議等により変更となる可能性があります。

3. <参考>施設計画（案）の概要 周辺環境への影響について

日影（時刻別日影図）

計画建築物による日影が落ちる範囲に、日影規制のある地域は存在しない。

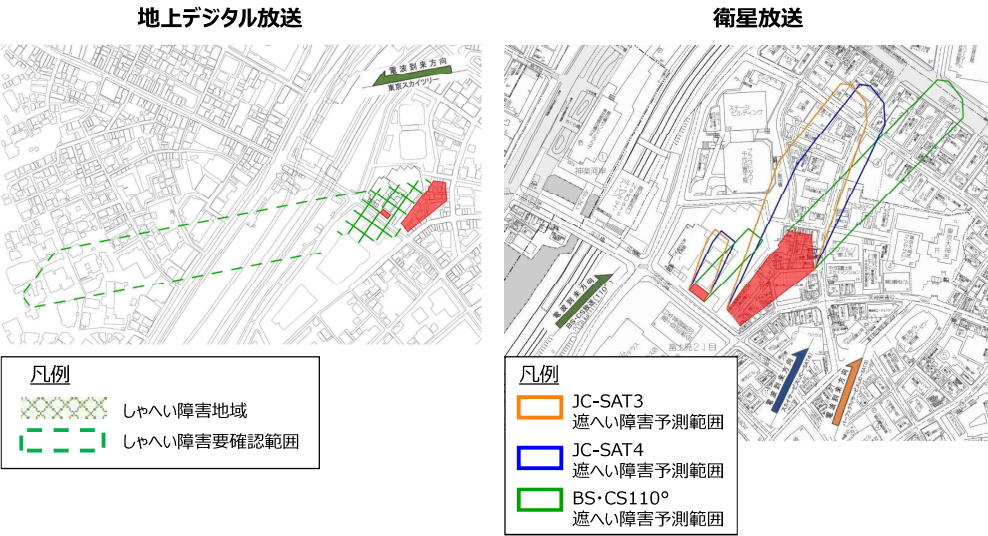


※今後の関係者協議等により変更となる可能性があります。

3. <参考>施設計画（案）の概要 周辺環境への影響について

電波障害予測

下記の通り予測されますが、障害が発生した場合は開発事業者により必要な対策を講じます。

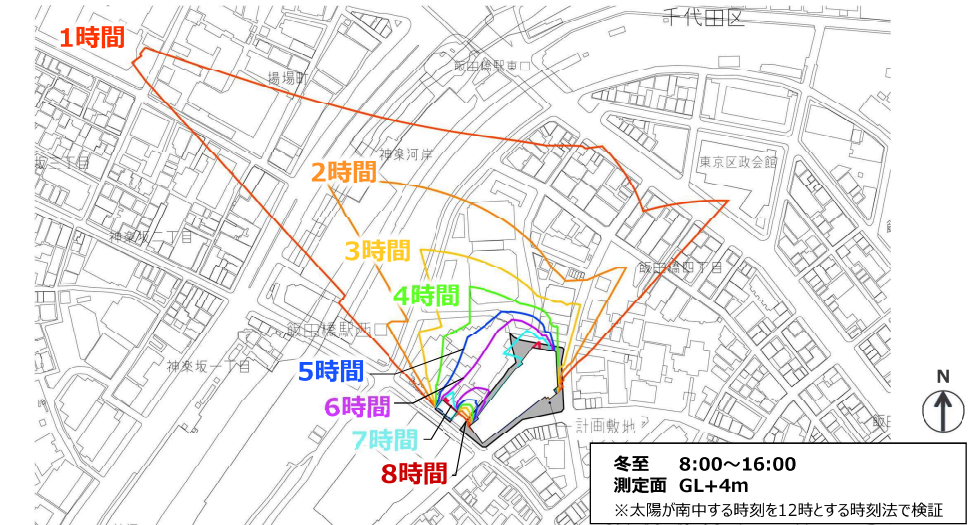


※今後の関係者協議等により変更となる可能性があります。

3. <参考>施設計画（案）の概要 周辺環境への影響について

日影（等時間日影図）

計画建築物による日影が落ちる範囲に、日影規制のある地域は存在しない。



※今後の関係者協議等により変更となる可能性があります。

4. 地区計画案の概要

■地区計画の目標

- 本地区を含む飯田橋・富士見地域では、そのポテンシャルの高さから新たな業務・居住機能の集積が進んでおり、これらの開発をまちの魅力向上につなげるため千代田区及び地元協議会で「飯田橋・富士見地域まちづくり基本構想（平成18年6月）」及び「飯田橋・富士見地域まちづくりガイドライン（平成20年4月）」を策定している。また、飯田橋駅及び駅周辺については、交通拠点にふさわしい基盤整備を目指し「飯田橋駅及び駅周辺整備構想（平成19年12月）」を策定している。
- さらに、東京都や千代田区等から構成される飯田橋駅周辺基盤整備方針検討会による「飯田橋駅周辺基盤再整備構想（令和2年9月）」や、千代田区及び地元協議会による「飯田橋駅東口新整備構想（令和3年11月）」を策定しており、飯田橋駅周辺の道路、鉄道駅、コンコース等の都市基盤について、駅周辺のまちづくりと連携し、その充実・強化を図ることを目指している。
- 本地区では、飯田橋駅の拠点形成に資する駅周辺の都市基盤を整備するとともに、拠点駅の駅前立地にふさわしい、まちとしての集客力を高める業務・商業・サービス、都心居住機能の集積、土地の高度化を図る。あわせて、江戸城外堀跡や牛込見附等の歴史的環境を生かした景観形成を図るとともに、隣接する外濠公園の緑と連担した潤いある街並みの形成、安全で快適な歩行者ネットワークの創出及び回遊性の向上により、魅力的な複合市街地の形成を図る。

4. 地区計画案の概要

■土地利用の方針（項目追加）

- 駅前にふさわしい土地の高度利用や公共施設等の整備を段階的に行い、飯田橋駅西口駅前の拠点形成及び沿道のにぎわいを創出するため、業務・商業・サービス・教育・医療・居住等の多様な機能を誘導する。

12

4. 地区計画案の概要

■建築物等の整備の方針

- ・ 魅力ある都市景観の形成とゆとりある外部空間の創出を目指して、建築物の高層化を図ることによりその周囲にオープンスペースを設け、積極的に緑化を行う。
- ・ B-1地区においては、「飯田橋・富士見地域まちづくりガイドライン」に示された駅前の空間形成方針に基づき、早稲田通りから大神宮通りまで連続するにぎわいある街並み形成に配慮して低層部に店舗等のにぎわい機能を設置するとともに、街区内に有効な空地としての広場・歩道状空地・貫通通路等を整備することにより、良好な環境形成及び周辺への影響に配慮した施設建築物等の整備を図る。
- ・ 地区内及び地区周辺から見て優れた調和のある景観形成を図るため、建物相互の配置、意匠、壁面位置及び高層部のスカイラインの形成等に配慮する。
- ・ 街区の一体的な整備による地域の防災性の向上に向けて、敷地の細分化を防ぐとともに共同化等を誘導するため、敷地面積の最低限度を定める。
- ・ 敷地内の緑化の推進や建築物の省エネルギー化、再生可能エネルギーの利活用等の脱炭素化への取組などにより、環境負荷低減を推進する。

14

4. 地区計画案の概要

■公共施設等の整備の方針

（１）広場等の整備方針

- ・ 外濠公園通りと早稲田通りの交差点に、歩行者ネットワークの拠点を形成する広場を整備する。

（２）道路等の整備方針

- ・ 安全で快適な歩行者ネットワークの形成及び円滑な交通処理のため、区域内の区画道路の拡幅整備を行う。区画道路4号（特別区道千第278号）については、地域の円滑な交通処理及び災害時において緊急車両が通行可能な道路幅員を確保するため、沿道の建築物の機能更新及び街区整備に併せて段階的に拡幅及び整備を行い、区画道路1号へつながる道路ネットワークを形成する。
- ・ 周辺地域との歩行者の回遊性を高めるために、地区内に貫通通路を設置する。

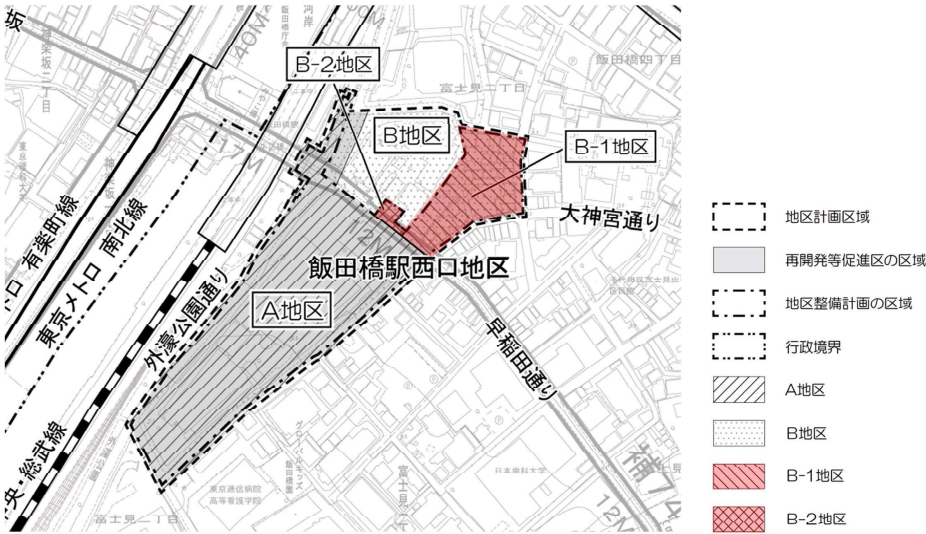
（３）その他

- ・ 「飯田橋駅周辺基盤再整備構想」で示された飯田橋駅周辺の交通結節機能等の更なる強化のため、都市基盤施設整備の推進に貢献する。
- ・ 大神宮通りの入口部に、大神宮通りへ人を呼び込むゲートとなる広場を整備する。
- ・ B-1地区においては、地域の居住者や就業者等の憩いの場となる広場を区画道路4号に面して整備する。また、地域活動等に活用できるオープンスペースとして、大神宮通りに面して広場を整備する。
- ・ 安全で快適な歩行者ネットワークの形成のため、歩道状空地を整備する。

13

4. 地区計画案の概要

■地区整備計画 B-1地区、B-2地区を追加【変更前 約2.5ha → 変更後 約3.0ha】

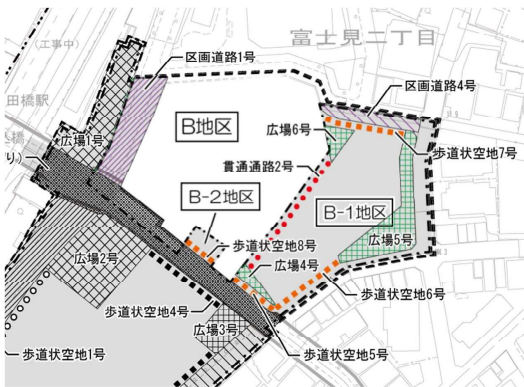


15

4. 地区計画案の概要

■主要な公共施設・地区施設

※着色された施設を今回追加



今回追加する施設

種類	名称	規模	延長 面積	備考
主要な公共施設				
道路	区画道路 1 号	12m~14m	約310m	既設
地区施設				
道路	区画道路 4 号	4m~6.5m [8m~9.5m]	約50m	拡幅 ([])は全幅を示す。)
広場	広場 4 号	—	約170㎡	新設 (地上) ピロティ下 7 0㎡ 以下を含む。
	広場 5 号	—	約600㎡	新設 (地上) 階段・スロープ・ 祠・地上機器・ピ ロティ下 8 0㎡ 以下を含む。
	広場 6 号	—	約140㎡	新設 (地上) 祠を含む。
その他の公共空地	歩道状空地 5 号	2m	約20m	新設
	歩道状空地 6 号	4m	約30m	新設
	歩道状空地 7 号	4m	約50m	新設
	歩道状空地 8 号	2m	約15m	新設
	貫通通路 2 号	4m	約60m	新設 ひさしの柱を含む。

4. 地区計画案の概要

■建築物等に関する事項

名称	B-1地区	B-2地区
建築面積の 最低限度	200㎡	30㎡
建築物の敷地面積 の最低限度	500㎡	100㎡
壁面の位置の 制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、次の各号に該当するものはこの限りではない。 (1) 階段、スロープなど、円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物の部分 (2) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために歩道状空地や貫通通路の上部に設けるひさし及びその柱、その他これらに類するもの (3) 祠その他これに類するもの	
建築物等の高さの 最高限度	130m 建築物等の高さの最高限度に係る高さの算定においては、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。	40m 建築物等の高さの最高限度に係る高さの算定においては、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。
建築物等の意匠又は色彩 その他の意匠の制限	(1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色をさけるなど周辺環境との調和に配慮し落ち着いた色調のものとする。 (2) 広告・看板類は周辺環境に配慮しつつ建築物と一体的なデザインとする。	

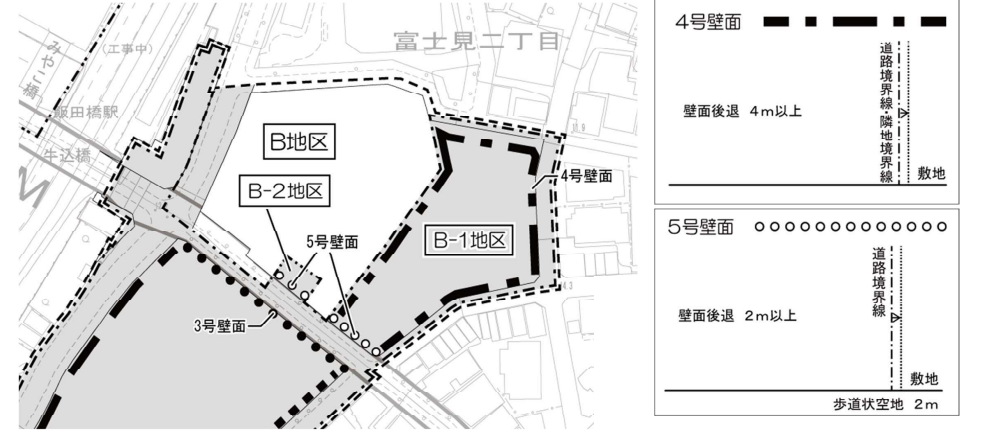
4. 地区計画案の概要

■建築物等に関する事項

名称	B-1地区	B-2地区
面積	約0.5ha	約0.03ha
建築物等の 用途の制限	共同住宅の用に供する建築物で次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (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	
建築物の容積率の 最高限度	850% ただし、35%以上を子育て支援施設その他これに類するものとし、110%相当以上を「飯田橋駅周辺基盤再整備構想」で示された飯田橋駅周辺の交通結節機能等の更なる強化のための整備に寄与するものとする。	500%
建築物の容積率の 最低限度	200%	20%
建築物の建蔽率の 最高限度	70%	80%

4. 地区計画案の概要

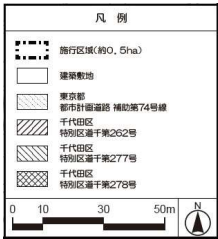
■壁面の位置の制限



5. 関連する都市計画

第一種市街地再開発事業

名称	富士見二丁目3番地区第一種市街地再開発事業
施行区域面積	約 0.5 ha

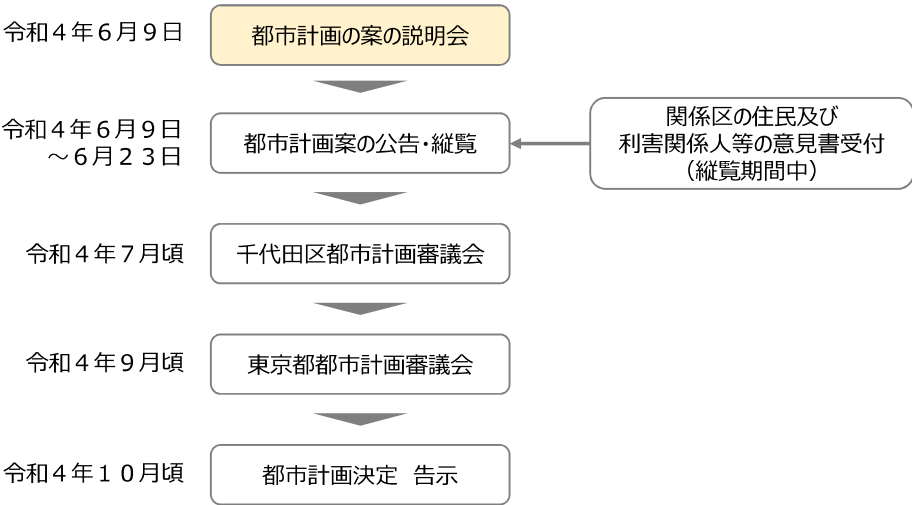


■ 公共施設の配置及び規模

種別	名称	規模	備考
幹線道路	東京都市計画道路補助線街路第74号線	別に都市計画に定めたとおり	整備済
区画道路	千代田区特別区道千第262号	幅員4m〔8m〕、延長 約 70 m	既設
	千代田区特別区道千第277号	幅員8m〔8m〕、延長 約 50 m	既設
	千代田区特別区道千第278号	幅員4m～6.5m〔8m～9.5m〕、延長 約 50 m	拡幅

幅員の〔 〕は全幅員を示す。

5. 今後のスケジュール等



5. 関連する都市計画

第一種市街地再開発事業

■ 建築物の整備

建築面積	延べ面積 [容積対象面積]	主要用途	高さの最高限度
A敷地	約2,800㎡ 約45,000㎡ [約 34,850㎡]	事務所、住宅、店舗、駐車場等	130m
B敷地	約 135㎡ 約1,200㎡ [約 900㎡]	事務所等	40m

■ 建築敷地の整備

建築敷地面積	整備計画
A敷地	約4,100㎡ - 敷地の西側及び北側に周辺開発との一体性に配慮した広場を整備し、これらをつなぐ貫通道路を整備することにより、安全で快適な歩行者空間を確保する。 - 敷地の東側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。 - 道路に面して歩道状空地の整備を行い安全で快適な歩行者空間を確保する。
B敷地	約 180㎡ 道路に面して歩道状空地の整備を行い安全で快適な歩行者空間を確保する。

5. 今後のスケジュール等

都市計画の案に関する縦覧期間・縦覧場所

令和4年6月9日（木）から令和4年6月23日（木）まで
（閉庁日を除き、午前9時から午後5時まで）

■ 地区計画

東京都 都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課
（東京都庁第二本庁舎12階北側）
所在地：〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1
TEL：03-5388-3213（直通）

千代田区 環境まちづくり部 景観・都市計画課（千代田区役所5階）
所在地：〒102-8688 東京都千代田区九段南1-2-1
TEL：03-5211-3610

■ 市街地再開発事業

千代田区 環境まちづくり部 景観・都市計画課（千代田区役所5階）
所在地：〒102-8688 東京都千代田区九段南1-2-1
TEL：03-5211-3610

5. 今後のスケジュール等

都市計画の案に関する意見書の提出期間・提出先

令和4年6月9日（木）から令和4年6月23日（木）まで
（郵送（当日消印有効）又は持参）

■地区計画

東京都 都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課
（東京都庁第二本庁舎12階北側）
所在地：〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1
TEL : 03-5388-3225（直通）

■市街地再開発事業

千代田区 環境まちづくり部 景観・都市計画課（千代田区役所5階）
所在地：〒102-8688 東京都千代田区九段南1-2-1
TEL : 03-5211-3610

5. 今後のスケジュール等

本件についてのお問い合わせ先

■地区計画

東京都 都市整備局 都市づくり政策部 土地利用計画課 再開発等促進区担当
所在地：〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1
（東京都庁第二本庁舎12階北側）
TEL : 03-5388-3318（直通）

■市街地再開発事業

千代田区 環境まちづくり部 地域まちづくり課（千代田区役所5階）
所在地：〒102-8688 東京都千代田区九段南1-2-1
TEL : 03-5211-3617