

千代田区都市計画マスタープラン

『改定素案骨子（案）』（4章）

第4章

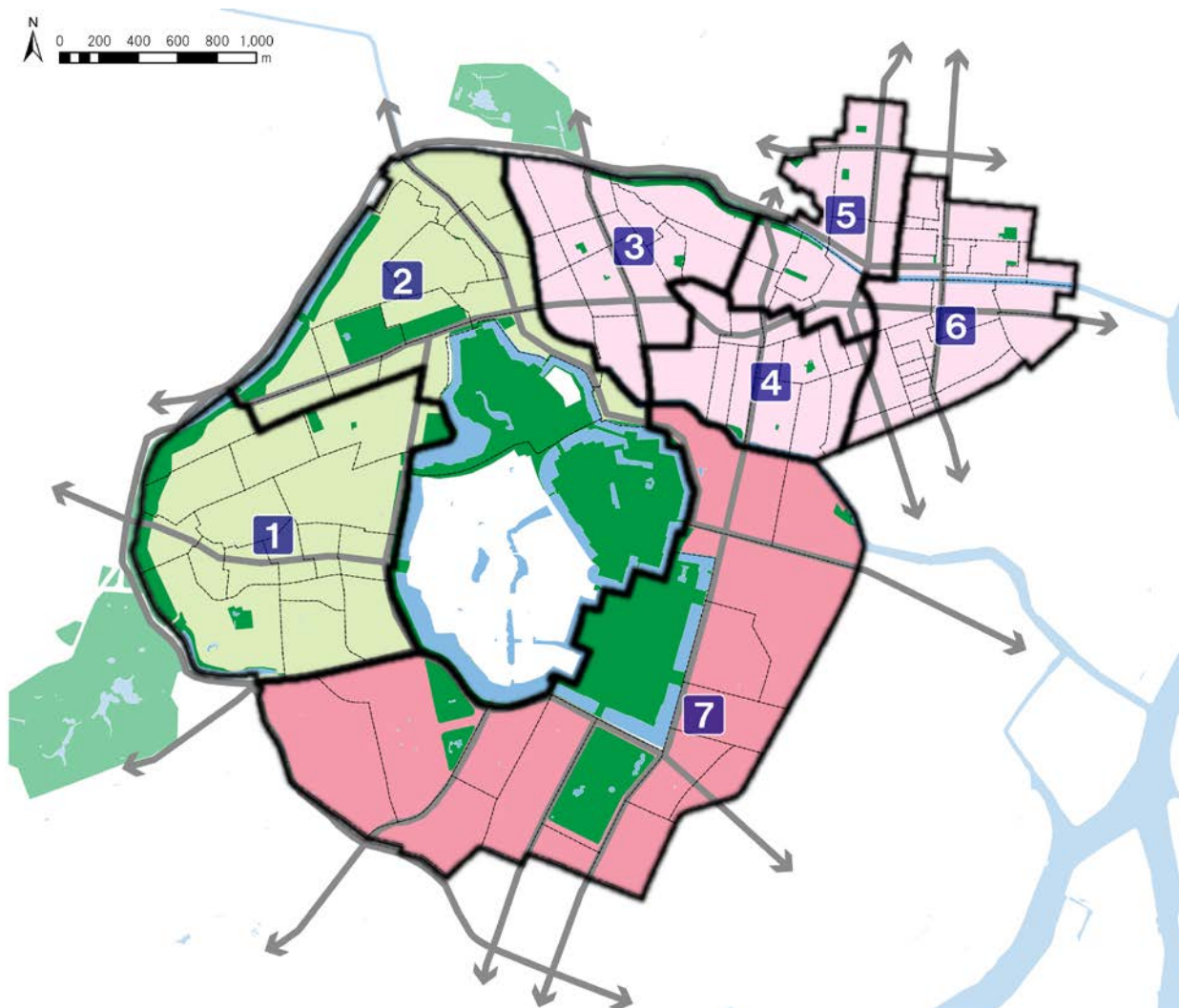
地域別まちづくりの目標と方針

1. 麴町・番町地域
2. 飯田橋・富士見地域
3. 神保町地域
4. 神田公園地域
5. 万世橋地域
6. 和泉橋地域
7. 大手町・丸の内・有楽町・永田町地域

この『改定素案骨子（案）』（4章）は、
地域別まちづくりの目標と方針を議論していくため、まちの概況（成り立ちと特徴）を骨子レベルでまとめたものに、地域別のまちの特徴をデータカルテとして加え再構築したものです。
また、改定素案の検討にむけて、現行都市計画マスタープランから継承すべき事項と見直し・強化のポイントを整理しています。

令和2（2020）年7月

▶ 地域区分の設定



麴町・番町
・富士見エリア

- 1 麴町・番町地域
- 2 飯田橋・富士見地域

秋葉原・神田
・神保町エリア

- 3 神保町地域
- 4 神田公園地域
- 5 万世橋地域
- 6 和泉橋地域

都心中枢エリア

- 7 大手町・丸の内・有楽町・永田町地域

エリア・地域区分		町丁目
麴町・番町 ・富士見エリア	麴町・番町地域	隼町、平河町一丁目・二丁目、麴町一丁目～六丁目、紀尾井町、一番町、二番町、三番町、四番町、五番町、六番町
	飯田橋・富士見地域	千代田、北の丸公園、九段南一丁目～四丁目、九段北一丁目～四丁目、富士見一丁目・二丁目、飯田橋一丁目～四丁目、一ツ橋一丁目
秋葉原・神田 ・神保町エリア	神保町地域	一ツ橋二丁目、神田神保町一丁目～三丁目、神田三崎町一丁目～三丁目、西神田一丁目～三丁目、神田猿樂町一丁目・二丁目、神田駿河台一丁目・二丁目
	神田公園地域	神田錦町一丁目～三丁目、神田小川町一丁目～三丁目、神田美土代町、内神田一丁目～三丁目、神田司町二丁目、神田多町二丁目、神田鍛冶町三丁目
	万世橋地域	外神田一丁目～六丁目、神田須田町一丁目、神田淡路町一丁目、二丁目、神田駿河台三丁目・四丁目
	和泉橋地域	神田須田町二丁目、鍛冶町一丁目・二丁目、神田紺屋町、神田北乗物町、神田富山町、神田美倉町、岩本町一丁目～三丁目、神田西福田町、神田東松下町、神田東紺屋町、神田岩本町、東神田一丁目～三丁目、神田和泉町、神田佐久間町一丁目～四丁目、神田平河町、神田松永町、神田花岡町、神田佐久間河岸、神田練塀町、神田相生町
都心中枢 エリア	大手町・丸の内・有楽町・永田町地域	丸の内一丁目～三丁目、大手町一丁目・二丁目、内幸町一丁目・二丁目、有楽町一丁目・二丁目、霞が関一丁目～三丁目、永田町一丁目・二丁目、日比谷公園

● 地域 1 ●

麴町・番町地域

まちの概況



～利便性が高く、高質な都心の住居系の複合市街地～

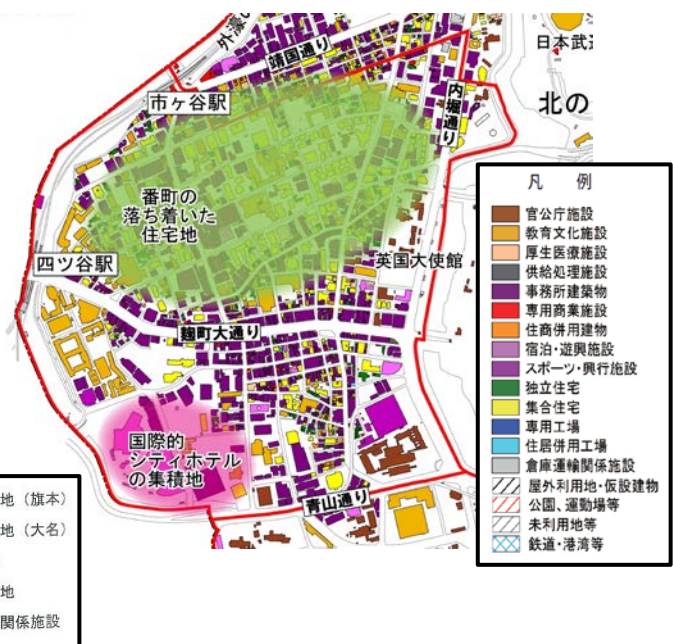
外濠・外濠公園の水と緑やその眺望をはじめ、歴史や趣、落ち着いた空間・資源などが各所に息づくとともに、数多くの教育施設・大使館などが立地しています。江戸時代の旗本屋敷などの武家地からの町割りを基本とし、複数の鉄道駅で多様な移動手段を選択でき、都心の中核エリアに近接した落ち着いた住居系の複合市街地が形成されています。

▶ まちの成り立ちと特徴

まちの系譜（江戸から現在）

～江戸	番町・紀尾井町界隈は、旗本屋敷などの武家地が広がり、江戸城西側における防衛の要所として、「大番組」が配置。 甲州街道沿いの麴町界隈は、町人地から発展し、幕末には周辺の大名・旗本屋敷の生活を支える山の手最大の町地として賑わう。
明治～戦前	番町界隈は明治政府の官僚や政治家の屋敷街となり、麴町界隈は昭和中期まで商業地であった。外国公館の立地や文化人の居住などにより文化性の高い地域として確立。
戦後	番町界隈は広い敷地を利用したマンション群やオフィス街へ、麴町界隈は多くの商家が廃業してオフィス街へ、隼町・紀尾井町界隈は学校や国立劇場、ホテルなどの大規模施設へと転換。
現代	落ち着いたある居住地と内濠から外濠をつなぐ景観軸となる麴町大通りの街並みを誘導しており、都心の豊かな生活環境や文化的な環境が保たれている。

まちのルーツと特性図



江戸復元図をもとに作成
(出典：千代田区立日比谷図書館文化館常設展示図録/千代田区)

建物利用現況図をもとに作成
(出典：千代田の土地利用 2018/千代田区)

まちの個性・魅力をかたちづくる要素

▼旗本屋敷をルーツとした街並み



▼番町文人通り



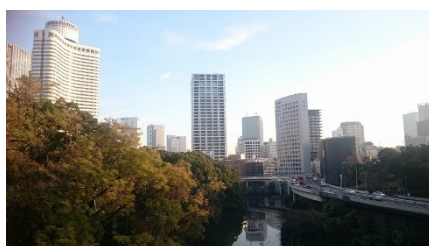
▼学校施設や大使館の立地



▼高低差のある地形と坂の風情



▼弁慶濠



▼四ツ谷駅周辺と麹町大通り

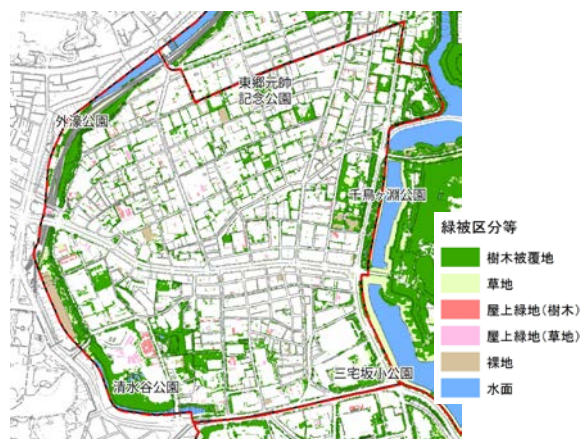


基本データ（ひと、まち、環境）

地域の総人口は、この20年間で約1.5倍に増加しました。平成30年時点の年齢別人口をみると、ファミリー層が最も多く、熟年層、高齢者層、子ども層の順となっています。

土地利用は、主に商業用地として利用されており、住宅用地・公共用地が同程度となっています。建物は中層が主体となっています。

内濠、外濠の大規模な緑の空間に挟まれた地域であり、敷地内の緑も多く見られるものの、住民が憩うことのできるような街中の緑の公共空間が少ない状況です。



緑被地の分布（出典：H30 緑の実態調査/千代田区）

▼人口関係

人口・年齢別人口・世帯数・人口密度・昼夜間人口比率									
	世帯数 (平均世帯人員)	人口	子ども層 (0-14歳)	若年層 (15-29歳)	ファミリー層 (30-49歳)	熟年層 (50-64歳)	高齢者層 (65歳)	人口密度*1 (人/ha)	昼夜間*2 人口比率
2018 (平成30) 年	9,210 (2.1人)	18,988人	3,038人 16.0%	2,554人 13.5%	5,960人 31.4%	3,878人 20.4%	3,558人 18.7%	135	585%
1996 (平成8) 年	5,404 (2.3人)	12,433人	2,050人 16.5%	2,646人 21.3%	3,630人 29.2%	2,259人 18.2%	1,848人 14.9%	93	1,107%
増減数	3,806	6,555人	988人	-92人	2,330人	1,619人	1,710人	41	-522%
増減率	170.4%	152.7%	148.2%	96.5%	164.2%	171.7%	192.5%	144.0%	52.8%

▼土地・建物利用現況（H28年時点）

土地利用（宅地）面積（ha）*3					建物階数 建築棟数ベース（棟）*5				
宅地面積	公共用地	商業用地	住宅用地	工業用地	合計	低層 (1-3階)	中層 (4-7階)	高層 (8-15階)	超高層 (16階-)
141.04	30.4 21.6%	63.99 45.4%	28.41 20.1%	0.95 0.7%	1,698	536 31.6%	687 40.5%	425 25.0%	23 1.4%
建物用途別延床面積（100m）*4					建物棟数密度 (棟/ha)	平均敷地面積 (m)	利用容積率	中高層建物率	道路面積率
合計	公共施設	商業施設	住宅	工業施設	12.0	830.6	369.7%	66.8%	19.2%
52,137	7,784 14.9%	32,089 61.5%	12,097 23.2%	99 0.2%					

*1：2018（平成30）年は住民基本台帳（平成30年1月1日時点）と宅地面積（平成28年時点）により計算

1996（平成8）年は住民基本台帳（平成8年1月1日時点）と宅地面積（平成8年時点）により計算

*2：2018（平成30）年は平成27年国勢調査、1996（平成8）年は平成7年国勢調査の結果

*3：「屋外利用地・仮設建物」「公園、運動場等」「未利用地等」は表示していない

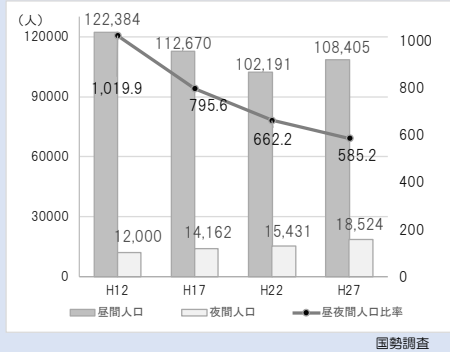
*4：「その他の施設」「非宅地施設」は表示していない

*5：「不明」は表示していない

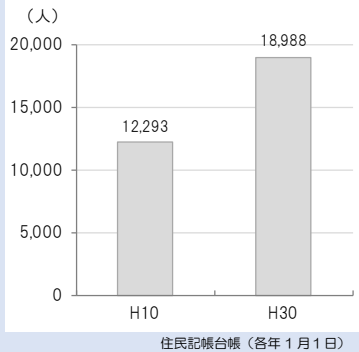
データカルテ 麹町・番町地域

人口動向

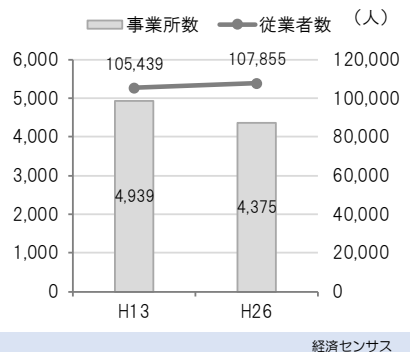
▼夜間人口・昼間人口・昼夜間人口比率



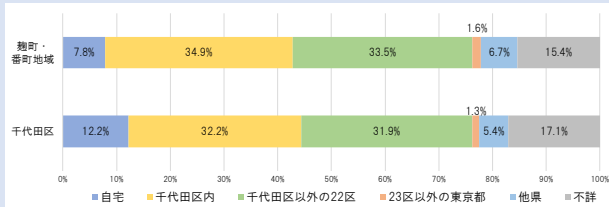
▼人口



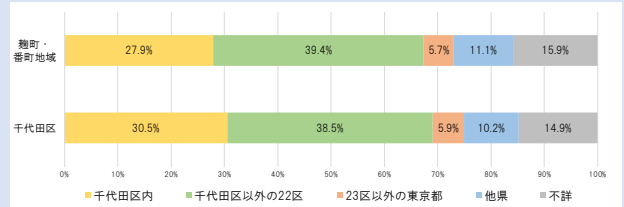
▼事業所数・従業員数



▼通勤人口

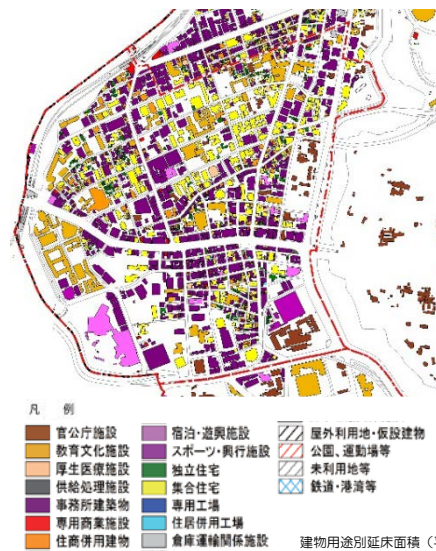


▼通学人口

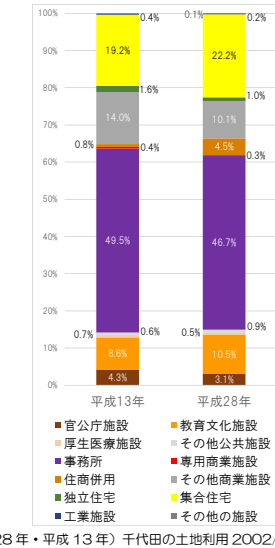


土地・建物利用

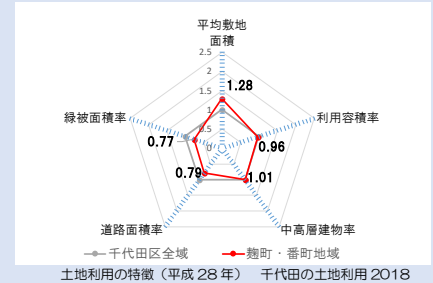
【建物利用現況図】



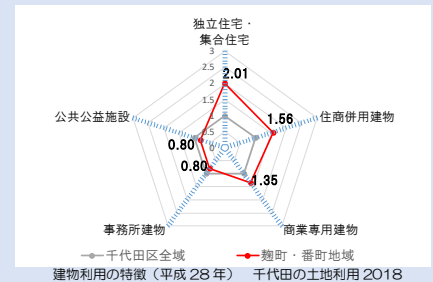
▼建物用途別延床面積



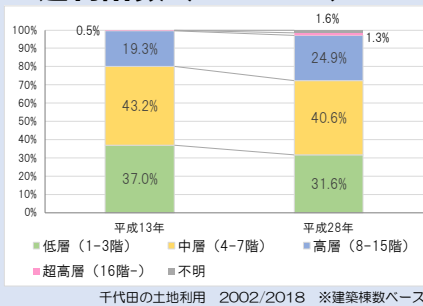
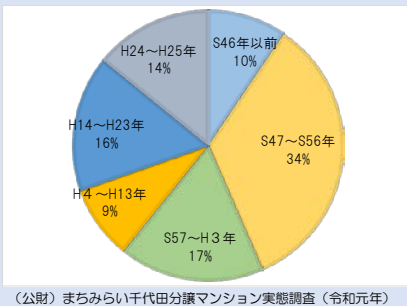
▼土地利用の特徴



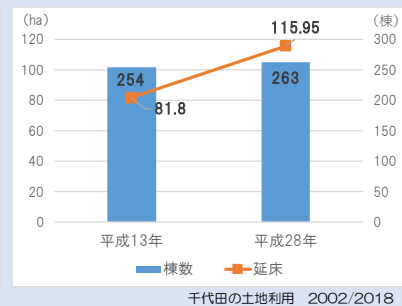
▼建物利用の特徴



▼分譲マンションの建築年代 ▼建物階数 (H13-H28)



▼集合住宅



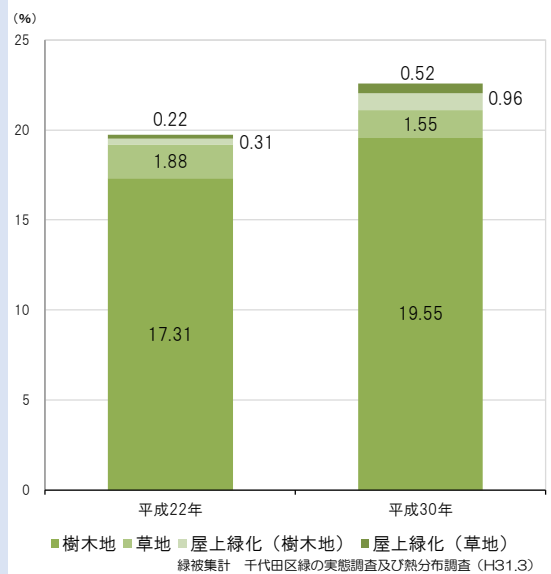
緑

【緑被分布図】



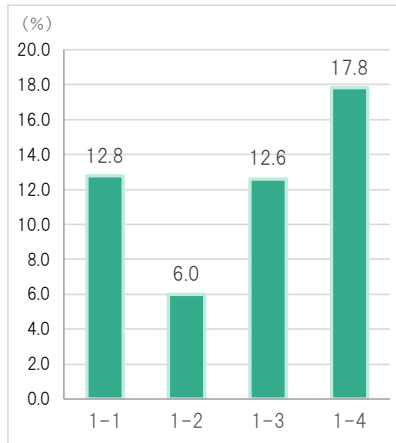
緑被分布図 平成30年度千代田区緑の実態調査

▼緑被率（H22—H30）

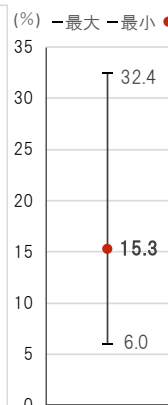


▼緑視率（H30）

▼緑のゲート



▼街路



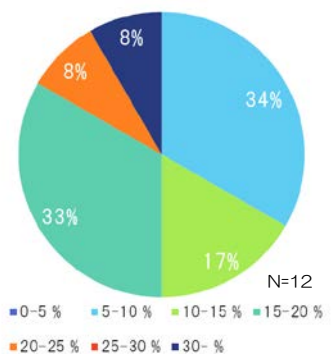
最大値 (プリンス通り)



最小値 (番町小学校周辺)

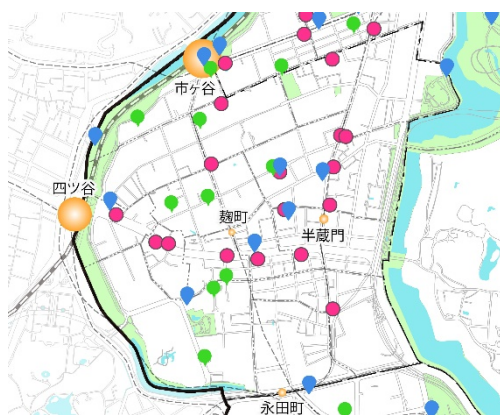


▼各緑視率ランクにおける地点数割合（街路）



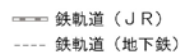
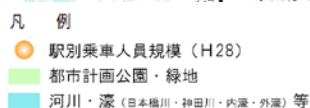
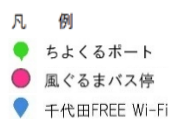
緑のゲート・街路調査結果千代田区緑の基本計画改定業務業務報告書

移動環境



▼各移動手段設置数

	設置数
ちよくるポート	10
風ぐるまバス停	16
Free Wi-Fi	7



駅別乗車人員 (平成28年) 東京都統計年鑑

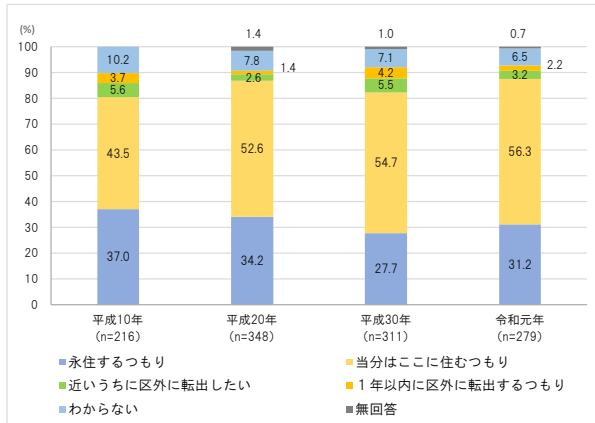
▼乗車人員数

駅	乗車人員数 (人/日)
市ヶ谷	180,049
四ツ谷	157,721
麹町	31,485
半蔵門	42,548

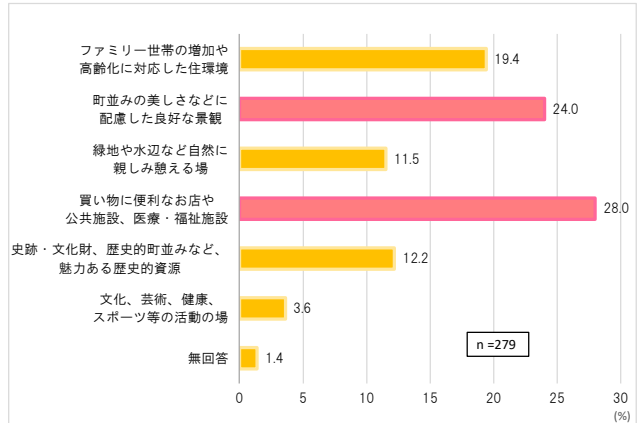
駅別乗車人員 (平成28年) 東京都統計年鑑

区民意識等

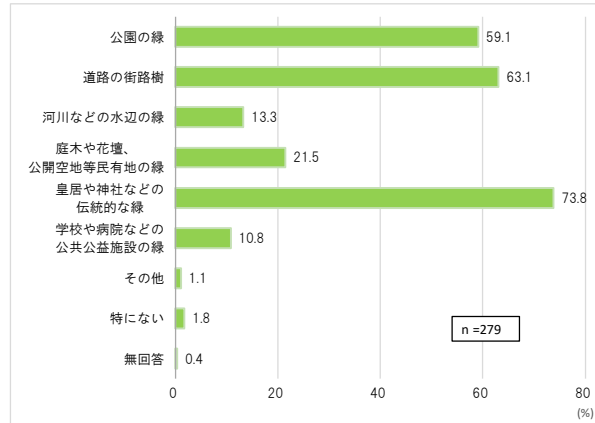
▼定住性



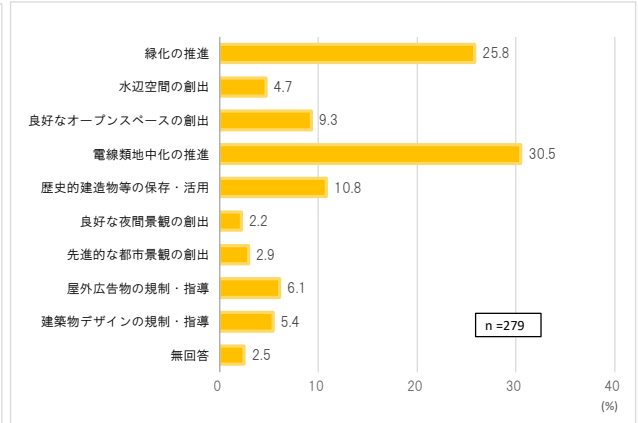
▼区が持つべき魅力・価値



▼触れる機会の多い緑

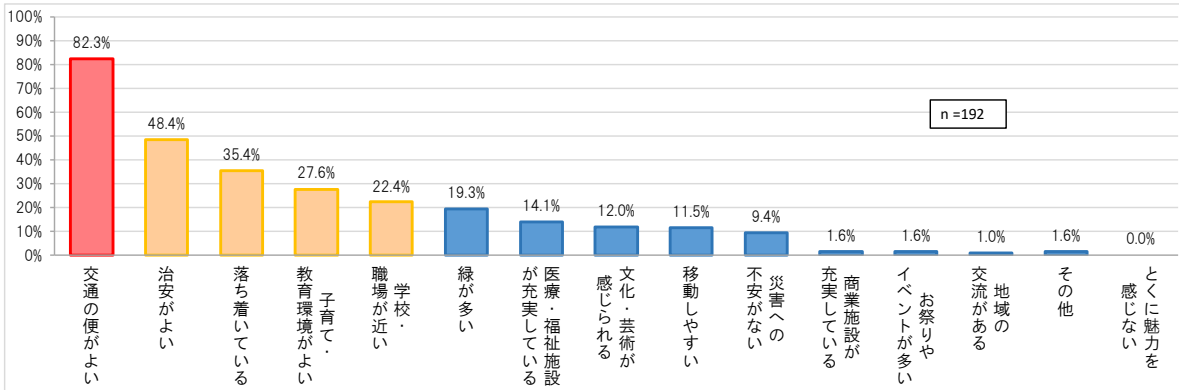


▼景観行政で力を入れるべき項目



各項目 世論調査（令和元年度）

▼住んでよかったと感じる千代田区の魅力



▼お気に入りの場所とその理由

場 所	理 由
千鳥ヶ淵	- 豊かな自然を感じることができ、落ち着く - 桜が美しい（名所） - 散歩が楽しめる - 歴史を感じる（戦没者墓苑など） - 四季の変化を楽しむ（感じる）ことができる
東郷公園	- 子どもが遊べる - 自宅に近い
皇居周辺	豊かな自然環境の中、整備されたジョギングコースでランニングが楽しめる
番町地域	落ち着く
北の丸公園	自然豊かで落ち着く（のんびりできる）
その他場所	- 住みやすい（在住している為） - 四季の変化を楽しむ（感じる）ことができる - 落ち着いている - 豊かな自然 - 散歩が楽しめる - 景観の良さ

▼まちづくりに関する主な意見

	意 見
居住	「住みやすさや落ち着いた街並みの維持」「日用品雑貨店の不足」「地域交流の促進」「マナー（自動車・自転車・喫煙・皇居ランナー）の向上」など
基盤	「歩道・自転車専用道路・バイク専用道路の整備の推進」「公共交通機関のサービス向上」など
環境	「憩いの場や遊び場の不足」「緑の不足」「濠の水質改善」など

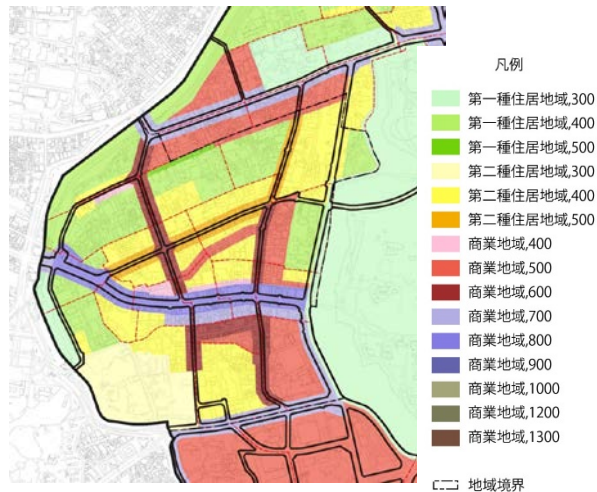
各項目 千代田区のまちづくりアンケート調査（平成30年6～7月）

グラフ中のnは、回答者数を表す

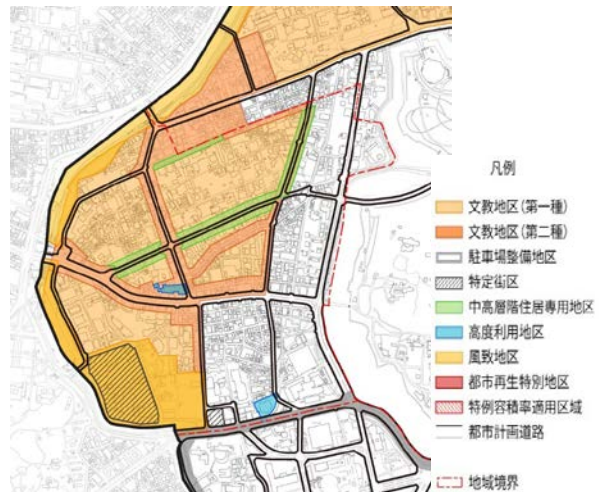
都市計画

※千代田区都市計画図及び都市計画概要より作成

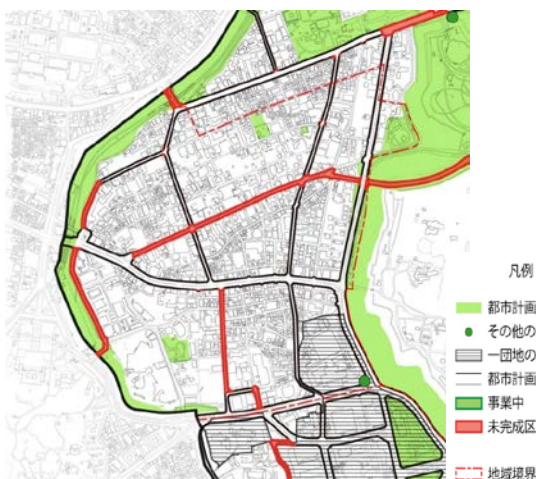
【地域地区等①】



【地域地区等②】



【都市施設】



交通施設	①道路	1) 幹線道路 (放射道路)	(広域)
		2) 幹線道路 (環状道路)	(広域)
		3) 幹線道路 (補助線道路)	55号(区延長約1,520m/S21決定、S50区移管、S25-S39変更・支線追加/未完成) 55支線1(区延長約80m/S21決定/完成) 64(区延長約1,200m/S21決定、S50区移管/未完成) 148(区延長約1,580m/S39決定、S50区移管/完成)
		4) 中央官街道路	—
		5) 区画道路	—
		6) 特殊道路 (歩行者専用道)	—
		7) 都市高速道路	(広域)
	②都市高速鉄道	(広域)	
	③駐車場	—	
	公園、緑地 等の公共空地	④その他	1) 交通広場
2) 通路			—
1) 街区公園			2.2.1東郷元帥記念(約0.71ha/S32決定/開設) 2.2.11三番町(約0.07ha/S47決定/未開設)
2) 総合公園			5.5.5紀尾井町 (約9.1ha/S32決定、S36-S47区域面積変更/一部開設) 5.8.23中央(約155.92ha/S32決定、S33-S37・S39区域面積変更/一部未開設)
3) 風致公園			—
②緑地			(広域)
④下水道			(広域)
供給処理施設	②地域冷暖房施設	紀尾井町地区地域冷暖房施設(約4.7ha/S63決定)	
河川		(広域)	
一団地の官公庁施設		露が間地区(約103ha/S33決定、S39-S43変更、H16区域変更)	

【市街地再開発事業・都市開発諸制度等】



公共及び民間の役割や条件整備等の措置	地区計画	紀尾井町地区(H16決定/29.8ha)
		六番町会館西地区(H16決定/4.2ha)
		一番町地区(H17決定/28.6ha)
		平河町二丁目東部地区(H18決定、H19変更/7.3ha)
		三番町地区(H18決定/20.7ha)
市街地開発事業	市街地再開発事業	四番町地区(H19決定/9.7ha)
		二番町地区(H20決定、H28変更/32.3ha)
		三番町地区(H20決定、H28変更/32.3ha)
		紀尾井町南地区(H23決定/4.4ha)
		紀尾井町南地区(H23決定/4.4ha)
都市開発諸制度	特定街区	第二種中高層居住専用地区
		特例容積率適用地区
		都市再生特別地区
		市街地再開発促進区域
		その他
住宅付置制度による住宅供給	住宅供給	平河町二丁目東部南地区第一種市街地再開発事業(約0.7ha/H18決定、H21竣工)
		紀尾井町特定街区(7.4ha/S47決定、S54-S63・H15変更)
		平河町二丁目特定街区(0.6ha/H7決定)
		再開発等促進区域を定める地区計画
		紀尾井町南地区(4.4ha/H23決定)
住宅付置制度による住宅供給	住宅供給	紀尾井町二丁目地区(千代田区御四丁目)(0.4ha/S62決定)
		平河町二丁目東部南地区(千代田区平河町二丁目)(0.7ha/H18決定)
		総合設計
		30件(H28.3)
		住宅供給

▶ まちづくりの経緯とこれからの方向性

従来の将来像（まちづくりの目標）

落ち着いたたたずまいの住環境を大切にし、 住宅と業務空間が共存・調和するまち

麹町・番町地域は、豊かな歴史・文化的資源、大規模な緑地・オープンスペースを活かして、空間的なゆとりや景観的なうるおいを備えた質の高い住環境を保全・創出するとともに、快適な業務空間を形成し、これらの共存・調和を目指してきました。また、若者からお年寄りまで、多様な世代にとって魅力のあるまちを目指してきました。

大切にしてきた まちづくりの 考え方

- 都心の落ち着いた住宅地の環境を守り、育て、伝えること
- 急激な業務地化を抑制し、住宅と業務空間の調和を図ること
- 外濠・内濠の緑と水辺や歴史的な価値を守り、活かし、魅力を顕在化させること

これまでのまちづくり（主な取組み状況）

- 麹町・番町地域では、多くの区域が文教地区に指定されており、多くの教育施設・大使館などが立地する落ち着いた環境が維持されています。一般型地区計画を基本として、地区ごとに居住環境と商業・業務施設の調和を図るまちづくりのルールがきめ細かく定められおり、都心居住の豊かな環境や建物の更新（建替え）が個別に進むなかでも、番町一帯の歴史や趣、落ち着きを感じる居住地と、内濠－外濠をつなぐ景観軸となる麹町大通り沿いの街並み形成を誘導してきました。
- 国際的シティホテルの集積地を形成してきた紀尾井町一帯では、風致地区となっている弁慶濠や清水谷公園などの緑と水辺の豊かな環境、地形の起伏、外濠・見附跡などの歴史的な遺構や建造物などを活かしながら、再開発等促進区を定める地区計画（紀尾井町南地区）などを活用して、国際交流機能を備えた宿泊、業務、商業、都心居住等の複合的な拠点へと機能更新が進んでいます。

（参考）

住んでよかったと感じるまちの魅力（麹町・番町地域 n=192）

〔上位5点〕①交通の便が良い（82.3%）／②治安が良い（48.4%）／③落ち着いている（35.4%）／④子育て・教育環境がよい（27.6%）／⑤学校・職場が近い（22.4%）

公聴会等における区民の声（例）

- ・中層・中高層の街並みの将来像を堅持すべき（閑静な住宅地・文教地区）
- ・過度な昼間人口の増加は抑制すべき（夜間人口は増加）
- ・容積率や建築物等の高さ制限等の緩和による建物更新は行うべきではない
- ・地域の特性に応じて建物更新・高層化を判断するべき
- ・緑の多いまちにしていきたい
- ・民間企業の活力を積極的に活用できるようにするべき など

注視すべきひととまち、社会の変化や課題

- 急速な人口増加とそれに伴う子ども層やファミリー世代の増加、今後の高齢化の進行への対応
- 都心の中でも早い時期に立地したマンション等の高経年化への対応
- 都心生活の多様化や求められる価値の変化への対応
 - ・次世代に向けた技術革新とスマート化
 - ・まち、空間、社会サービス、コミュニティの変化
 - ・ライフスタイル、ワークスタイル、交流・活動のスタイルの変化・多様化

これからのまちの将来像 ～“つながる都心”を目指す継承と進化の方向性～

**落ち着いたたたずまいの住環境と業務空間が共存・調和するなかで、
都心のライフスタイル・ワークスタイルを一層豊かにし、
急速な人口増加や高齢化に対応しながら、長く住み続けられるまち**

歴史・文化がつながる

- ★内濠・外濠などの江戸城の遺構を骨格とした豊かな緑と水辺の空間と眺望
- ★江戸期からの大名屋敷・旗本武家屋敷とこれらを背景に発展した街道沿いの町人地の町割りを基本としたまちの歴史性と趣、文教地区としての落ち着き

ひと・まち・コミュニティがつながる

- ★子ども・ファミリー層の増加や高齢化の進行に対応し、都心生活を豊かにする都市機能（交流、創造的活動の“場”）（公共空間・オープンスペースのつながりと連携・活用）（まちの回遊性）
- ★多様なひとの力を活かすコミュニティ（住民・企業・就業者・教育機関等）

麹町・番町地域の 魅力・価値を継承し、創造する “つながる都心”

- ★都心の高い交通利便性や都心中枢エリアへの近接性、市ヶ谷駅・四ツ谷駅の交通結節機能
- ★次世代の都心の住居系複合市街地として、若い世代が実感できる居住・都心生活の利便性や魅力創造

未来・世界へとつながる

- ★市ヶ谷駅—麹町駅を軸とした、安心して暮らしやすく、歩きやすい移動環境
- ★緑と水辺、オープンスペースの居心地よい環境と空間
- ★多様な働き方、交流の場となるシェア空間
- ★災害時のまちとひとの対応力とエネルギー

あらゆる情報でつながる

戦略的先導地域の まちづくり

番町一帯の地域（四ツ谷駅-市ヶ谷駅-麹町駅-半蔵門駅）



○番町の落ち着いた住宅地

- ・落ち着いた街並みの維持を前提として、都心生活の質の向上、まちの安全性の向上、まちの課題解決につながる柔軟な建物更新等の手法の選択・活用
 - ・分譲マンション等の管理の適正化
 - ・長寿命化、リノベーション＋耐震化
 - ・建築物等の個別建替え・再開発等の調和
- ⇔ まちの緑、歩きやすい歩行空間、居心地の良い空間の充実 など

○地域内の駅と日本テレビ通りを軸としたエリア

- ・首都東京の「活力とにぎわいの拠点地区」として、スムーズな乗換えや豊かな都心生活の創造に資する交通結節機能や駅周辺の都市機能・都市基盤の充実〔市ヶ谷・四ツ谷（新宿区）〕
- ・市ヶ谷駅から番町への高低差を克服する移動ルートの確保、各駅をつなぐエリア回遊軸沿道の建物等と連携した歩きやすい仕掛けづくり（休む・くつろぐ・交わる・創造する空間、自転車利用環境の向上、都心生活を豊かにする機能など）

▶ まちづくりの方針の検討

麹町・番町地域の骨格構造

※区外の界隈との連携も意識して記述を具体化



市ヶ谷

番町、富士見、市谷（新宿区）への移動の起点と都心生活の拠点

- 地上・地下とまちの連続性を高める駅及び駅周辺の機能と空間
- 市谷見附跡や市谷橋、外濠、外濠公園（桜並木）を意識したゲート性
- 番町でのライフスタイル・ワークスタイルを豊かにする機能

四ツ谷

番町、麹町、紀尾井町、四谷（新宿区）、赤坂御苑（港区）への移動の起点

- 麹町大通りの景観軸と四谷見附跡、外濠を意識したゲート性とシンボル性

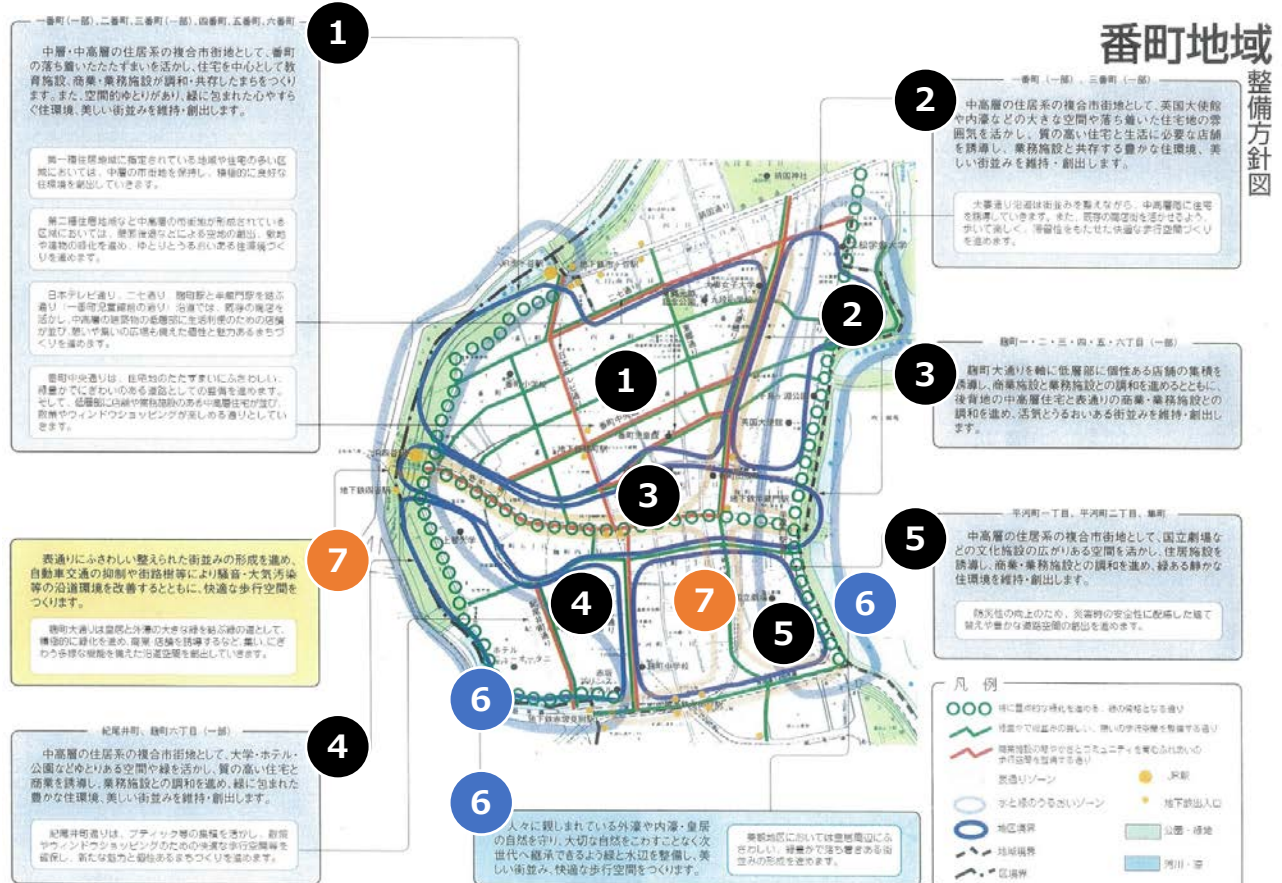
紀尾井町

都心の豊かな緑と水辺、歴史的遺構を活かしたグローバルな交流と文化の拠点

- 宿泊・国際交流とビジネス、居住、大学等の機能が連携した、世界とつながる複合的な拠点機能
- 空港からの国際的なアクセス性

平成10（1998）年3月策定のマスタープラン

麹町・番町地域整備方針図



継承すべき方針・強化すべき方針等の検討

①一番町（一部）、二番町、三番町（一部）、四番町、五番町、六番町		
現行都市計画マスタープランでの まちづくりの方針 (太字：継承のポイント)	主な論点 (見直し・強化のポイント)	改定素案
中層・中高層の住居系の複合市街地として、番町の落ち着いたたたずまいを活かし、住宅を中心として教育施設、商業、業務施設が調和・共存したまちをつくります。また、空間的ゆとりがあり、緑に包まれた心やすらぐ住環境、美しい街並みを誘導・創出します。	○文教地区としての特徴を踏まえた方針の強化 ○住居系複合市街地として、都心生活を豊かにする機能として、商業・業務機能の具体的なイメージ（交流、サードプレイス、子育てなどの機能を含めて） ○地区計画の目標・方針の確認	〔検討予定〕 7～10 月 骨子 ⇒ 素案
◇第一種住居地域に指定されている地域や住宅の多い区域においては、中層の市街地を保全し、積極的に良好な住環境を創出していきます。	○緑・オープンスペースの充実、建物更新等による防災性向上のあり方	〔検討予定〕 7～10 月 骨子 ⇒ 素案
◇第二種住居地域など中高層の市街地が形成されている区域においては、壁面後退などによる空地の創出、敷地や建物の緑化を進め、ゆとりとうるおいある住環境づくりを進めます。	○地域の課題対応と建物更新の貢献のあり方（長寿命化・リノベーション、個別建て替え、再開発等）	〔検討予定〕 7～10 月 骨子 ⇒ 素案
(現行 MP に記載なし)	まちの魅力再生・創造拠点 【市ヶ谷（新規）】 ○骨格構造図を踏まえて、ゲート性を意識したまちづくり ○番町地域の都心生活の質を高める拠点機能の充実 ○地上・地下・まちをつなぐ移動空間のあり方	
◇日本テレビ通り、二七通り、麴町駅と半蔵門駅を結ぶ通り（一番町児童館前の通り）沿道では、既存の商店を活かし、中高層の建築物の低層部に生活利便のための店舗が並び、憩いや集いの広場も備えた個性と魅力のあるまちづくりを進めます。	エリア回遊軸 【日本テレビ通り沿道（独立）】 ○市ヶ谷駅・麴町駅をつなぐ主要なアクセスルート、エリア回遊軸としてのイメージを明確化 ○沿道の低層階の賑わい、都心生活を豊かにする機能の連続性の維持のあり方	〔検討予定〕 7～10 月 骨子 ⇒ 素案
	【二七通り、麴町駅と半蔵門駅を結ぶ通り（一番町児童館前の通り）】 ○歩きやすい環境創造（沿道の歩行空間等）のあり方	
◇番町中央通りは、住宅地のたたずまいにふさわしい、緑豊かでにぎわいのある道路としての整備を進めます。そして、低層部に店舗や業務施設のある中高層住宅が並び、散歩やウィンドウショッピングが楽しめる通りとしていきます。	エリア回遊軸 ○都市計画道路としての整備の方向性（見直し・可能性） ○上記を踏まえたエリア回遊軸としての沿道土地利用、街並み形成のあり方	〔検討予定〕 7～10 月 骨子 ⇒ 素案

②一番町（一部）、三番町（一部）		
現行都市計画マスタープランでの まちづくりの方針 (太字：継承のポイント)	主な論点 (見直し・強化のポイント)	改定素案
中高層の住居系の複合市街地として、英国大使館や内濠などの大きな空間や落ち着いた住宅地の雰囲気を活かし、質の高い住宅と生活に必要な店舗を誘導し、業務施設と共存する豊かな住環境、美しい街並みを維持・創出します。	○内堀通りから大妻通りにかけてのエリアの居住環境と都心生活を支える機能の具体的イメージ（豊かな住環境） ○地区計画の目標・方針の確認	〔検討予定〕 7～10 月 骨子 ⇒ 素案
◇大妻通り沿道は街並みを整えながら、中高層階に住宅を誘導していきます。また、既存の商店街を活かせるよう、歩いて楽しく、滞留性をもたせた快適な歩行空間づくりを進めます。	エリア回遊軸 ○大妻通り～半蔵門通り沿道を歩いて楽しくなるエリア回遊軸とするため、誘導すべき機能・空間のイメージ	〔検討予定〕 7～10 月 骨子 ⇒ 素案

③麴町一・二・三・四・五・六丁目（一部）		
現行都市計画マスタープランでの まちづくりの方針 (太字：継承のポイント)	主な論点 (見直し・強化のポイント)	改定素案
麴町大通りを軸に低層部に個性ある店舗の集積を誘導し、商業施設と業務施設との調和を進めるとともに、後背地の中高層住宅と表通りの商業・業務施設との調和を進め、活気とうるおいある街並みを維持・創出します。	(基本的に方針を継承) ○維持に加え、「うるおい」の創出を強く意識 ○地区計画の目標・方針の確認	〔検討予定〕 7～10 月 骨子 ⇒ 素案
(現行 MP に記載なし)	まちの魅力再生・創造拠点【四ツ谷（新規）】 ○骨格構造図を踏まえ、ゲート性と麴町大通りや半蔵門と一体的に歴史ある街並みの特性を意識したまちづくり（半蔵門、内濠、四ツ谷見附、外濠など）	〔検討予定〕 7～10 月 骨子 ⇒ 素案

④紀尾井町、麴町六丁目（一部）		
現行都市計画マスタープランでの まちづくりの方針 （太字：継承のポイント）	主な論点 （見直し・強化のポイント）	改定素案
中高層の住居系の複合市街地として、大学・ホテル・公園などゆとりある空間や緑を活かし、質の高い住宅と商業を誘導し、業務施設との調和を進め、緑に包まれた豊かな住環境、美しい街並みを維持・創出します。	高度機能連創造・連携拠点 ○機能更新に伴う国際的交流機能など、拠点機能のさらなる複合化を踏まえた方向性 ○広域的なアクセス機能の強化の方向性 ○歴史的な遺構（弁慶濠・真田濠等）や建造物等を活かした居心地の良い空間形成のあり方 ○地区計画の目標・方針の確認	〔検討予定〕 7～10 月 骨子 ⇒ 素案
◇紀尾井町通りはブティック等の集積を活かし、散策やウィンドウショッピングのための快適な歩行空間等を確保し、新たな魅力と個性あるまちづくりを進めます。	○ホテル群の機能更新を踏まえた紀尾井町通りの魅力創造のあり方	〔検討予定〕 7～10 月 骨子 ⇒ 素案
（現行 MP に記載なし）	エリア回遊軸 【プリンス通り】 ○旧李王邸をシンボルとした通りの魅力創造のあり方 ○都市計画道路（補 55 号）の整備の方向性（見直し・可能性）	〔検討予定〕 7～10 月 骨子 ⇒ 素案

⑤平河町一丁目、平河町二丁目、隼町		
現行都市計画マスタープランでの まちづくりの方針 （太字：継承のポイント）	主な論点 （見直し・強化のポイント）	改定素案
中高層の住居系の複合市街地として、国立劇場などの文化施設の広がりある空間を活かし、住宅施設を誘導し、商業・業務施設との調和を進め、緑ある静かな住環境を維持・創出します。	（基本的に方針を継承） ○建物のリノベーションやシェアリングエコノミーを先導する施設を活かした新たなコミュニティ形成の可能性を踏まえた方向性	〔検討予定〕 7～10 月 骨子 ⇒ 素案
◇防災性の向上のため、災害時の安全性に配慮した建て替えや豊かな道路空間の創出を進めます。	○平河町の再開発完了後の課題を踏まえて方針継続の必要性を精査 ○豊かな道路空間のあり方 ○都市計画道路（補 55 号）の整備の方向性（見直し・可能性）	〔検討予定〕 7～10 月 骨子 ⇒ 素案

⑥水と緑のうろおいゾーン（外濠・内濠）		
現行都市計画マスタープランでの まちづくりの方針 （太字：継承のポイント）	主な論点 （見直し・強化のポイント）	改定素案
人々に親しまれている外濠や内濠・皇居の自然を守り、大切な自然をこわすことなく次世代へ継承できるよう緑と水辺を整備し、美しい街並み、快適な歩行空間をつくります。	環境創造軸 ○生物多様性、地球温暖化対策、風の通る道などに向けた方針の強化 ○街路樹のあり方 ○骨格構造図における新規位置づけの確認（麴町大通り）	〔検討予定〕 7～10 月 骨子 ⇒ 素案
◇美観地区においては皇居周辺にふさわしい、緑豊かで落ち着いた街並みの形成を進めます。	○景観まちづくり計画との整合性確保 ○方針 3 を踏まえた記述の強化 〔首都東京の景観をつくる重点エリア〕 ・皇居・内濠を中心とした都心の美観・風格ある景観形成 ・外濠の連続的・一体的な景観形成／港区新宿区との連携	〔検討予定〕 7～10 月 骨子 ⇒ 素案

⑦表通りゾーン（麴町大通り、大妻通り、青山通り、半蔵門通り）		
現行都市計画マスタープランでの まちづくりの方針 （太字：継承のポイント）	主な論点 （見直し・強化のポイント）	改定素案
表通りにふさわしい整えられた街並みの形成を進め、自動車交通の抑制や街路樹等により騒音・大気汚染等の沿道環境を改善するとともに、快適な歩行空間をつくります。	都市機能連携軸 ○色彩等、麴町地区の地区計画の内容を踏まえた景観形成のポイントを方針として強化 ○表通りと骨格構造図（都市機能連携軸）の関係整理〔都市機能連携軸〕 ・麴町大通り、内堀通り、青山通り〔エリア回遊軸〕 ・日本テレビ通り、番町中央通り、大妻通り・半蔵門通り（麴町大通り以北）、プリンス通り	〔検討予定〕 7～10 月 骨子 ⇒ 素案
◇麴町大通りは皇居と外濠の大きな緑を結ぶ緑の道として、積極的に緑化を進め、商業・店舗を誘導するなど、集い、にぎわう多様な機能を備えた沿道空間を創出していきます。	（基本的に方針を継承） ○地区計画の目標・方針の確認	〔検討予定〕 7～10 月 骨子 ⇒ 素案

★その他確認事項：通りごとの位置づけの精査の必要性

「特に重点的な緑化を進める緑の骨格となる通り」

「緑豊かで街並みの美しい、憩いの歩行空間を整備する通り」

「商業施設の賑やかさとコミュニティをはぐくむふれあいの歩行空間を整備する通り」

● 地域 2 ●

飯田橋・富士見地域

まちの概況



～歴史・文化の趣、緑と水辺に囲まれた閑静な住宅地と 商業・業務機能が共存～

皇居・北の丸公園・靖国神社・外濠や日本橋川など大規模な緑と水辺の空間に囲まれ、牛込見附に代表される歴史性、地域に根付く商店街の賑わい、教育施設の集積による落ち着きなどが感じられる住宅地が形成されています。

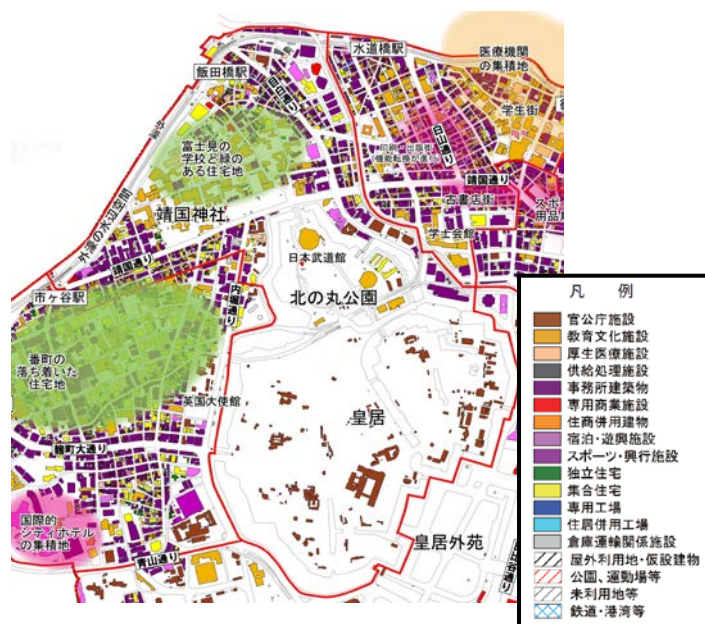
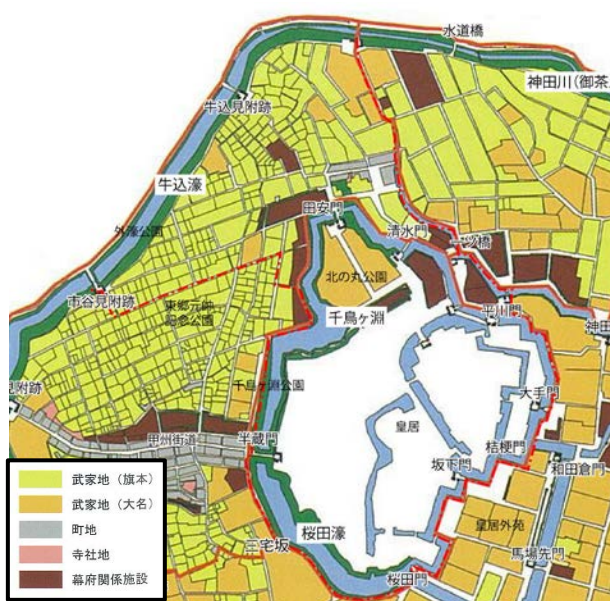
飯田橋駅の交通結節点としての利便性やポテンシャルを活かし、みどりや子育て・教育等が調和したバランスのよい環境が維持されています。

▶ まちの成り立ちと特徴

まちの系譜（江戸から現在）

～江戸	牛込門、田安門、小石川門などに囲まれた地域。旗本屋敷を主とした武家地が広がり、飯田町の一部は町地であった。
明治～戦前	明治初期に靖国神社が創設され、明治政府の官僚や政治家の屋敷街、軍用地や皇族家族地へと変化。その後、それらが学校や病院等へと転換。 明治28年には、八王子から走る甲武鉄道が飯田町まで延伸。
戦後	第二次世界大戦では大部分を焼失。その後、落ち着いた住宅地として発展。
現代	JRと地下鉄4路線が結節する飯田橋駅周辺では土地区画整理事業や再開発などにより多様な機能が集積しており、高い交通結節性を活かして周辺地域との回遊性が向上している。 また、大規模な緑と水辺の空間に囲まれ、文教地区の落ち着いた居住環境と商業・業務機能、交通結節点としての利便性が共存している。

まちのルーツと特性図



江戸復元図をもとに作成
(出典：千代田区立日比谷図書館文化館常設展示図録/千代田区)

建物利用現況図をもとに作成
(出典：千代田の土地利用 2018/千代田区)

まちの個性・魅力をかたちづくる要素

▼牛込濠



▼千鳥ヶ淵



▼靖国通り（靖国神社、九段坂）



▼飯田橋駅



▼教育施設の集積



▼皇居（日比谷から九段方面）



基本データ（ひと、まち、環境）

地域の人口は、この20年間で1.6倍に増加しました。平成30年時点の年齢別人口をみると、ファミリー層が最も多くなっています。また、子ども層とファミリー層は、この20年間で2倍以上に増加しました。

土地利用は、主に、商業用地・公共用地として利用されています。平均敷地面積は比較的広く、建物は中層が主体となっています。

JRや地下鉄4路線が結節する飯田橋駅の1日乗車人員数は、この20年間で5万人以上増加し、約1.3倍となっています。

	平成8年度	平成28年度	増減	増減率
JR	91,036	93,962	2,926	3.2%
東西線	31,816	36,282	4,466	14.0%
有楽町線	29,329	39,682	10,353	35.3%
南北線	4,227	20,164	15,937	377.0%
大江戸線	0	16,356	16,356	—
合計	156,408	206,447	50,038	32.0%

飯田橋駅の1日乗車人員数の推移
(出典：H28 東京都統計年鑑)

▼人口関係

人口・年齢別人口・世帯数・人口密度・昼夜間人口比率

	世帯数 (平均世帯人員)	人口	子ども層 (0-14歳)	若年層 (15-29歳)	ファミリー層 (30-49歳)	熟年層 (50-64歳)	高齢者層 (65歳)	人口密度*1 (人/ha)	昼夜間*2 人口比率
2018 (平成30)年	6,401 (1.9人)	12,078人	1,805人 14.9%	1,800人 14.9%	4,440人 36.8%	2,097人 17.4%	1,936人 16.0%	135	876%
1996 (平成8)年	3,610 (2.0人)	7,353人	890人 12.1%	1,934人 26.3%	2,058人 28.0%	1,339人 18.2%	1,132人 15.4%	88	1,332%
増減数	2,791	4,725人	915人	-134人	2,382人	758人	804人	47	-456%
増減率	177.3%	164.3%	202.8%	93.1%	215.7%	156.6%	171.0%	153.6%	65.8%

▼土地・建物利用現況（H28年時点）

土地利用（宅地）面積（ha）*3					建物階数 建築棟数ベース（棟）*5				
宅地面積	公共用地	商業用地	住宅用地	工業用地	合計	低層 (1-3階)	中層 (4-7階)	高層 (8-15階)	超高層 (16階-)
89.64	30.45 34.0%	36.17 40.4%	12.72 14.2%	1.15 1.3%	1,544	511 33.1%	641 41.5%	336 21.8%	20 1.3%
建物用途別延床面積（100m）*4					建物棟数密度 (棟/ha)	平均敷地面積 (㎡)	利用容積率	中高層建物率	道路面積率
合計	公共施設	商業施設	住宅	工業施設	17.2	580.6	381.5%	64.6%	23.3%
34,199	7,420 21.7%	17,958 52.5%	8,726 25.5%	91 0.3%					

全体：千代田、北の丸公園は集計対象から除外

*1：2018（平成30）年は住民基本台帳（平成30年1月1日時点）と宅地面積（平成28年時点）により計算

1996（平成8）年は住民基本台帳（平成8年1月1日時点）と宅地面積（平成8年時点）により計算

*2：2018（平成30）年は平成27年国勢調査、1996（平成8）年は平成7年国勢調査の結果

*3：「屋外利用地・仮設建物」「公園、運動場等」「未利用地等」は表示していない

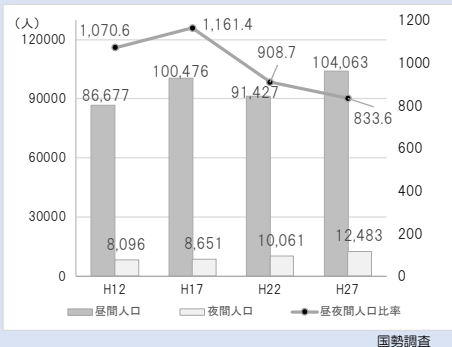
*4：「その他の施設」「非宅地施設」は表示していない

*5：「不明」は表示していない

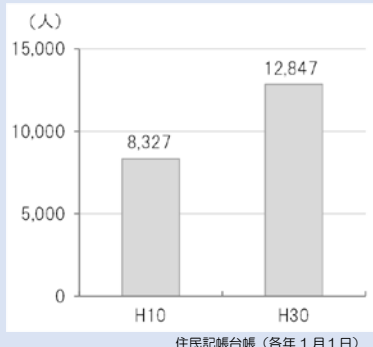
データカルテ 飯田橋・富士見地域

人口動向

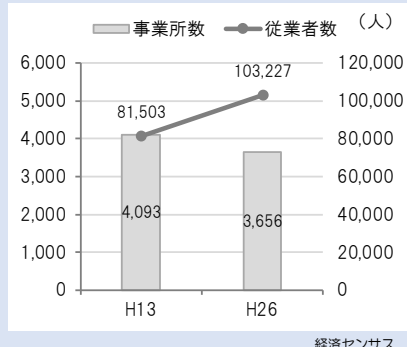
▼夜間人口・昼間人口・昼夜間人口比率



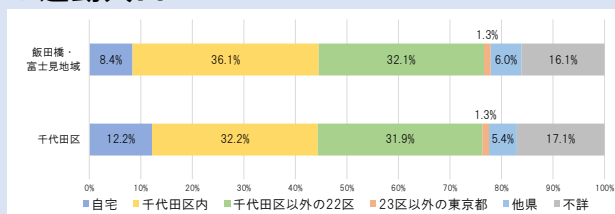
▼人口



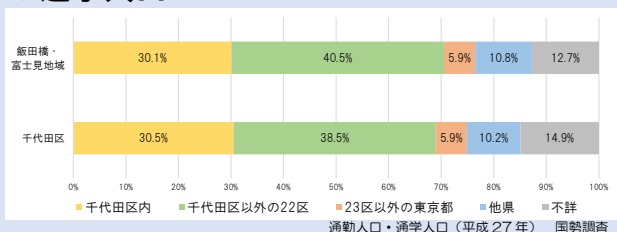
▼事業所数・従業員数



▼通勤人口



▼通学人口



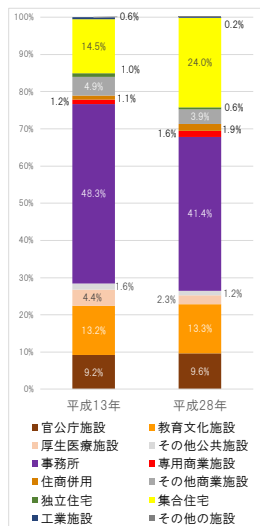
土地・建物利用

【建物利用現況図】

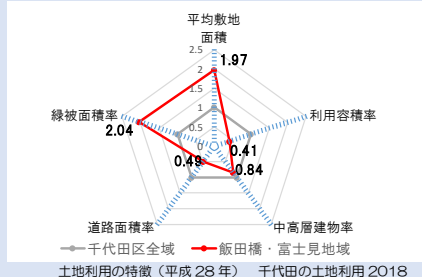


- 凡 例
- 官公庁施設
 - 教育文化施設
 - 厚生医療施設
 - 供給処理施設
 - 事務所建築物
 - 専用商業施設
 - 住商併用建物
 - 宿泊・遊興施設
 - スポーツ・興行施設
 - 独立住宅
 - 集合住宅
 - 専用工場
 - 住居併用工場
 - 倉庫運輸関係施設
 - 屋外利用地・仮設建物
 - 公園・運動場等
 - 未利用地等
 - 鉄道・港湾等

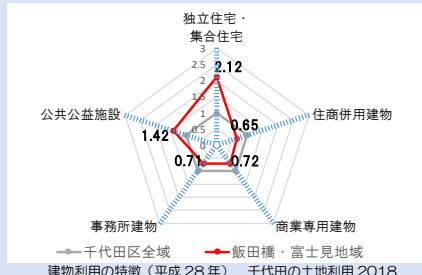
▼建物用途別延床面積



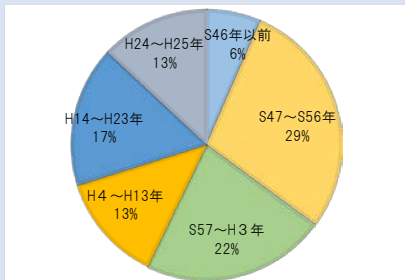
▼土地利用の特徴



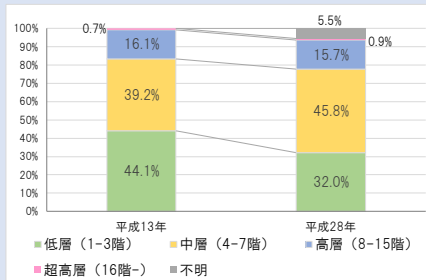
▼建物利用の特徴



▼分譲マンションの建築年代 ▼建物階数 (H13-H28)

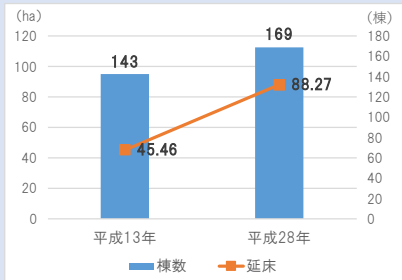


(公財) まちみらい千代田分譲マンション実態調査 (令和元年)



千代田の土地利用 2002/2018 ※建築棟数ベース

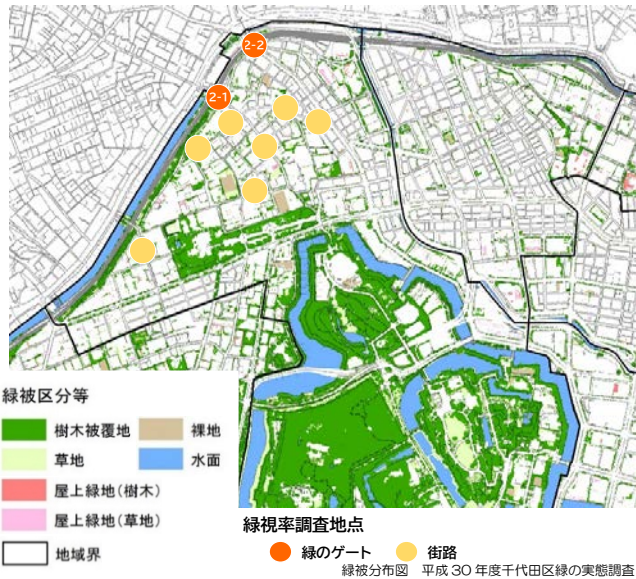
▼集合住宅



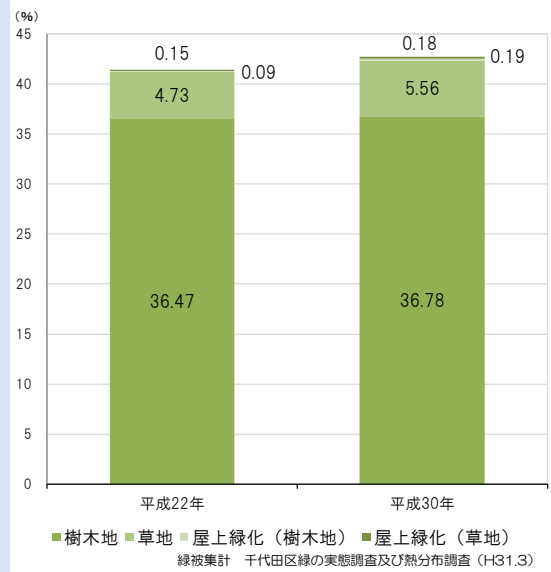
千代田の土地利用 2002/2018

緑

【緑被分布図】

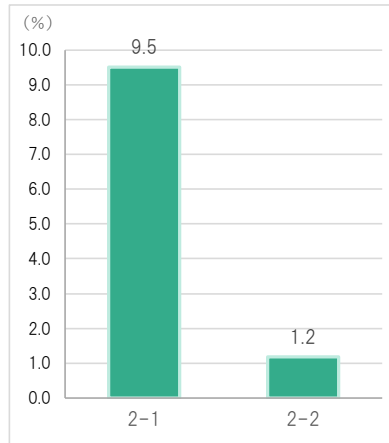


▼緑被率（H22—H30）

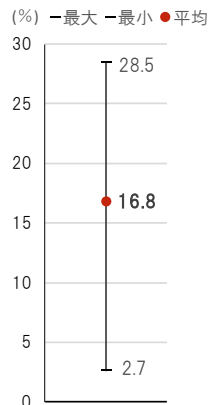


▼緑視率（H30）

▼緑のゲート



▼街路



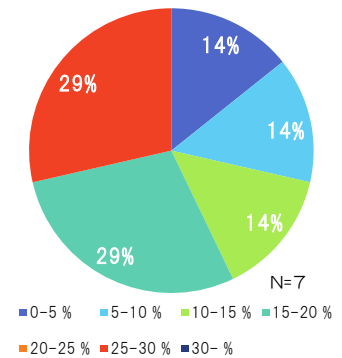
最大値 (東京大神宮周辺)



最小値 (大神宮通り)

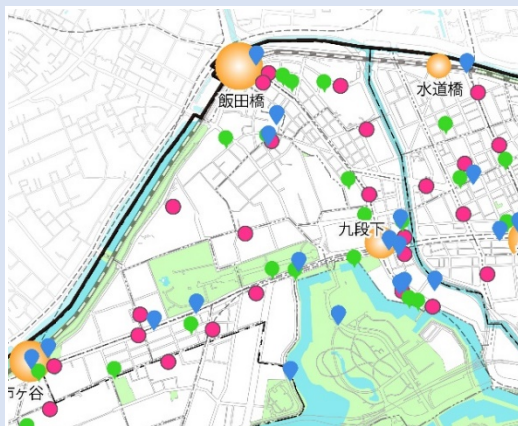


▼各緑視率ランクにおける地点数割合 (街路)



緑のゲート・街路調査結果千代田区緑の基本計画改定業務報告書

移動環境



▼各移動手段設置数

移動手段	設置数
ちよくるポート	14
風ぐるまバス停	17
Free Wi-Fi	16

- 凡 例
- ちよくるポート
 - 風ぐるまバス停
 - 千代田FREE Wi-Fi

駅別乗車人員 (平成28年) 東京都統計年鑑

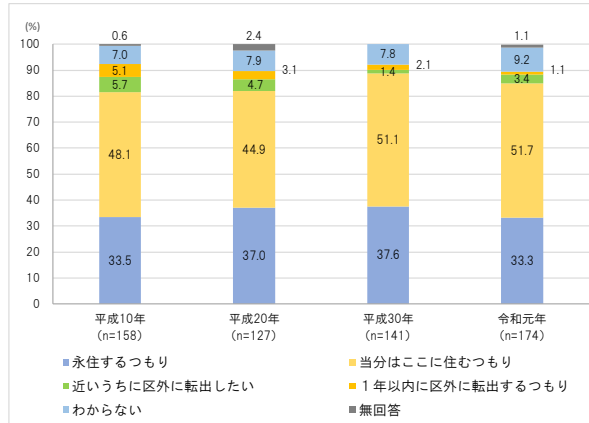
▼乗車人員数

駅	乗車人員数 (人/日)
飯田橋	206,447
九段下	138,885
竹橋	24,521

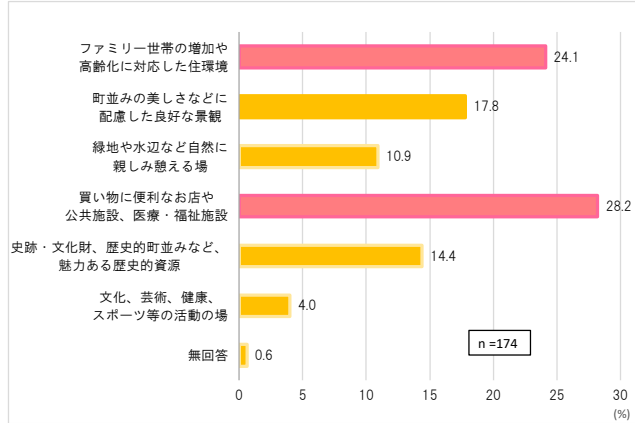
駅別乗車人員 (平成28年) 東京都統計年鑑

区民意識等

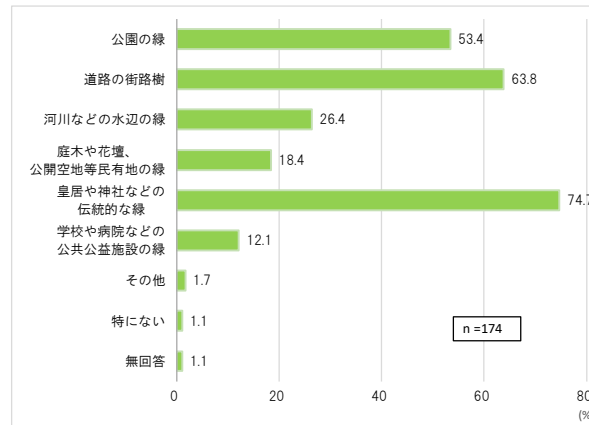
▼定住性



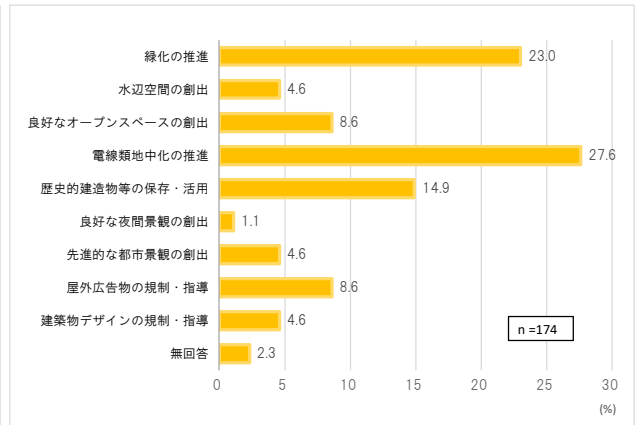
▼区が持つべき魅力・価値



▼触れる機会の多い緑

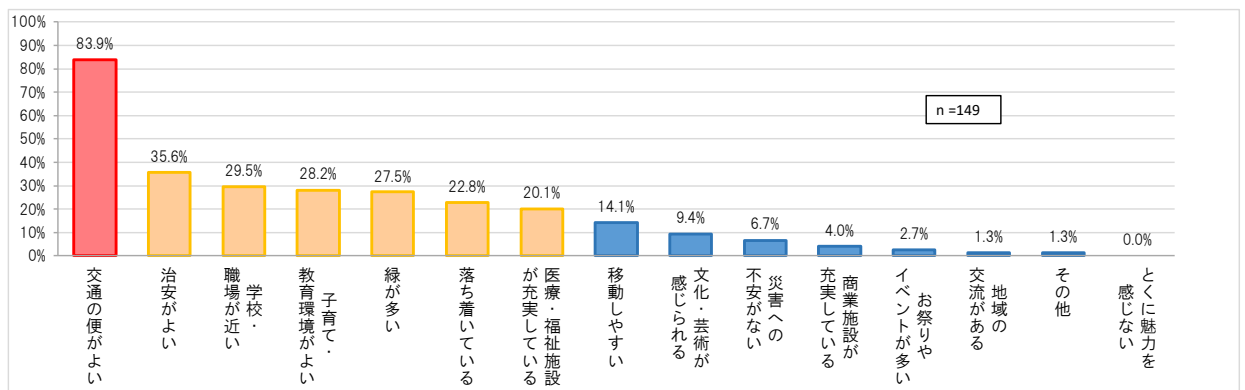


▼景観行政で力を入れるべき項目



各項目 世論調査（令和元年度）

▼住んでよかったと感じる千代田区の魅力



▼お気に入りの場所とその理由

場 所	理 由
皇居周辺	・美しく豊かな自然を感じる ・散歩、ランニング、サイクリングが楽しめる ・景観が良い ・歴史ある日本を象徴する場所
千鳥ヶ淵	・豊かな自然を感じることができ、落ち着く ・桜が美しい（素晴らしい） ・美しい四季の変化を感じることができる ・景色や環境が良く、散歩に最適 ・安らぎを感じる
北の丸公園	・自然豊かで緑が美しい ・閑静で落ち着いている ・子どもと遊べる ・散歩を楽しめる
靖国神社周辺	・緑が豊富で空気が気持ち良い
外濠公園	・豊かな自然と四季を感じる散歩に最適な場所
飯田橋	・便利で趣がある
その他の場所	・住みやすい（在住している為） ・治安が良い ・子どもが楽しく遊べる ・美しく整備された景観 ・緑が多く空気がきれい

▼まちづくりに関する主な意見

意 見
居住
「在住者・在勤者双方にとつての居心地の良さの追求」 「福祉施設（高齢者向け住宅）の充実」 「生活利便性施設（商業施設や日用品雑貨店等）の不足」 「地域交流の促進」「マナー（自転車・喫煙・騒音）の向上」など
基盤
「電線類地中化の推進」「歩道・自転車専用道路の整備」 「バリアフリー化の推進」「公共交通機関のサービス向上」など
環境
「緑・公園の不足」「濠の水質改善」など

各項目 千代田区のまちづくりアンケート調査（平成30年6～7月）

【地域地区等①】



凡例 第一種住居地域,300 第二種住居地域,400 商業地域,600 地域境界
 第一種住居地域,400 第二種住居地域,500 商業地域,700
 第一種住居地域,500 商業地域,400 商業地域,800
 第二種住居地域,300 商業地域,500 商業地域,900

【地域地区等②】



凡例 文教地区(第一種) 中高層居住専用地区 特例容積率適用区域
 文教地区(第二種) 高度利用地区 都市計画道路
 駐車場整備地区 風致地区
 特定街区 都市再生特別地区 地域境界

【都市施設】



凡例 都市計画公園 都市計画道路 地域境界
 その他の公園 事業中
 一団地の官公庁施設 未完成区画

交通施設	①道路	1) 幹線街路 (放射街路)	(広域)
		2) 幹線街路 (環状街路)	(広域)
		3) 幹線街路 (補助線街路)	65 (区延長約343m／S21決定、 S50区移管、S25・S39変更／完成) 74 (区延長約781m／S21決定、S56変更／完成) 148 (区延長約1,580m／S39決定、 S50区移管／完成)
		4) 中央官衙街路	—
		5) 区画街路	—
		6) 特殊街路 (歩行者専用道)	—
		7) 都市高速道路	(広域)
	②都市高速 鉄道	(広域)	
	③駐車場	—	
	④その他	1) 交通広場	—
2) 通路		—	
公園、緑地等の 公共空地	①公園	1) 街区公園	2.2.13富士見一丁目 (約0.06ha／S47決定／開設)
		2) 総合公園	—
		3) 風致公園	7.4.4富士見町 (約8.2ha／S32決定／未開設) (靖国神社境内地)
	②緑地	(広域)	
	供給処理施設	①下水道	(広域)
②地域冷暖房施設		—	
河川		(広域)	
一団地の官公庁施設		—	

【市街地再開発事業・都市開発諸制度等】



凡例 地区計画 市街地再開発促進区域 高度利用地区
 中高層居住専用地区 土地区画整理事業 総合設計
 特例容積率適用区域 市街地再開発事業 都市計画道路
 都市再生特別地区 特定街区 地域境界

公共及び民間の役割や条件整備等の措置	地区計画	飯田橋二・三丁目地区 (H11決定、H14・H16変更/17.7ha) 富士見二丁目北部地区 (H12決定、H13変更/1.2ha) 飯田橋一丁目南部地区 (H16決定/0.4ha) 飯田橋駅西口地区 (H20決定/2.5ha)
	中高層居住専用地区	第二種中高層居住専用地区
	特例容積率適用地区	—
	都市再生特別地区	—
	市街地再開発促進区域	—
	その他	—
市街地開発事業	土地区画整理事業	—
	市街地再開発事業	飯田橋地区第一種市街地再開発事業 (約2.3ha/S47決定、S59竣工) 富士見二丁目北部地区第一種市街地再開発事業 (約1.0ha/H12決定、H21竣工) 飯田橋駅西口地区第一種市街地再開発事業 (約2.5ha/H20決定)
都市開発諸制度	特定街区	飯田橋一丁目特定街区 (0.7ha/S45決定)
	再開発等促進区を定める地区計画	飯田橋駅西口地区 (2.5ha/H20決定)
	高度利用地区	飯田橋地区 (千代田区飯田橋・新宿区堀町・神楽河岸) (2.3ha※/S47決定、S51変更) ※千代田区0.73ha 富士見二丁目北部地区 (千代田区富士見二丁目) (1.0ha/H12決定)
住宅付置制度による住宅供給	総合設計	29件 (H28.3)
	住宅供給	1,164戸 (H28.10)

▶ まちづくりの経緯とこれからの方向性

従来の将来像（まちづくりの目標）

学園や緑の広がり、水辺のやすらぎと商店の活気による、 魅力ある生活空間が育まれたまち

飯田橋・富士見地域は、学園や病院などが多く閑静で落ち着いた住宅と、活力ある商店街による、魅力あるまちを目指してきました。また、外濠、内濠、日本橋川といった水辺空間や、靖国神社、北の丸公園等の緑の広がりを活用して、やすらぎのあるまちを目指してきました。

大切にしてきた まちづくりの 考え方

○皇居、北の丸公園、靖国神社、外濠公園、外濠と連続する大きな環境軸のなかで、学校施設や病院等と商店街が調和した落ち着いたやすらぎある環境を基本に、まちの歴史性を活かした協調的な開発を誘導すること

これまでのまちづくり（主な取り組み状況）

- 飯田橋・富士見地域では、外濠公園、靖国通り、目白通りに囲まれたエリアの大半が **文教地区** に指定され、落ち着いた環境が維持されています。外濠公園の眺望や桜並木、靖国神社、北の丸公園など、大規模な緑の眺望や、やすらぎある環境を身近に感じることのできるまちとなっています。
- 特定街区**、**高度利用地区**、**地区計画**などの都市計画と一体となって、富士見二丁目北部地区の**市街地再開発事業**や、日本橋川とのつながりを意識した**土地区画整理事業**（飯田町）などが展開され、土地利用転換や機能更新、拠点形成などが進みました。近年では、**飯田橋・富士見地域まちづくり基本構想**〔平成18（2010）年6月〕のもと、飯田橋駅西口地区における**再開発等促進区を定める地区計画**や**市街地再開発事業**、JR飯田橋駅の**駅舎新設・駅改良工事**、牛込見附跡の歴史性を活かした**駅周辺整備**などが進行しています。

（参考）

住んでよかったと感じるまちの魅力（富士見地域 n=149）

〔上位5点〕①交通の便がよい（83.9%）／②治安がよい（35.6%）／③学校・職場が近い（29.5%）／④子育て・教育環境がよい（28.2%）／⑤緑が多い（27.5%）

公聴会等における区民の声（例）

- ・歴史・名所や景観の美しさの維持、江戸城復元
- ・幅広い世代の地域交流、子育て環境・施設の充実、自然環境の保全、日常通える医療施設や店舗
- ・道路や歩道等の拡幅整備、バリアフリーの充実
- ・高齢化対策、安全なまちづくり など

※公聴会で特に意見がなかったため、アンケート調査から

注視すべきひととまち、社会の変化や課題

○大規模な緑地と内濠、外濠、日本橋川とまちのつながりを強める空間の創出・活用

○飯田橋駅・九段下駅・市ヶ谷駅をつなぎ、エリア回遊を楽しむことのできる環境の充実
（早稲田通りを軸に神楽坂地区（新宿区）～北の丸公園～九段下の連携）

○江戸城の遺構（内濠・外濠）や神社、学校施設等の集積を活かした歴史・文化の趣ある界限性の維持と醸成

○飯田橋駅を拠点の中核として、外濠公園～飯田橋駅～飯田橋二・三丁目～日本橋川の連続性を高める拠点形成

（地域特有の界限性と来訪者の多様性を活かした拠点機能）

（既存の開発区域と連続して協調的に活用できる空間を創出する開発を誘導）

（多様なひとが訪れ、交わり、働き、暮らす質の高い都心生活環境の創造）

○近年の都市型の集中豪雨や日本橋川の氾濫を想定した目白通り東側の水害対策