

令和3年度第1回 千代田区都市計画審議会

東京都市計画地区計画

飯田橋二・三丁目地区地区計画の変更（千代田区決定）

資料 総括図 …P. 1

計画書 …P. 2 ～ 7

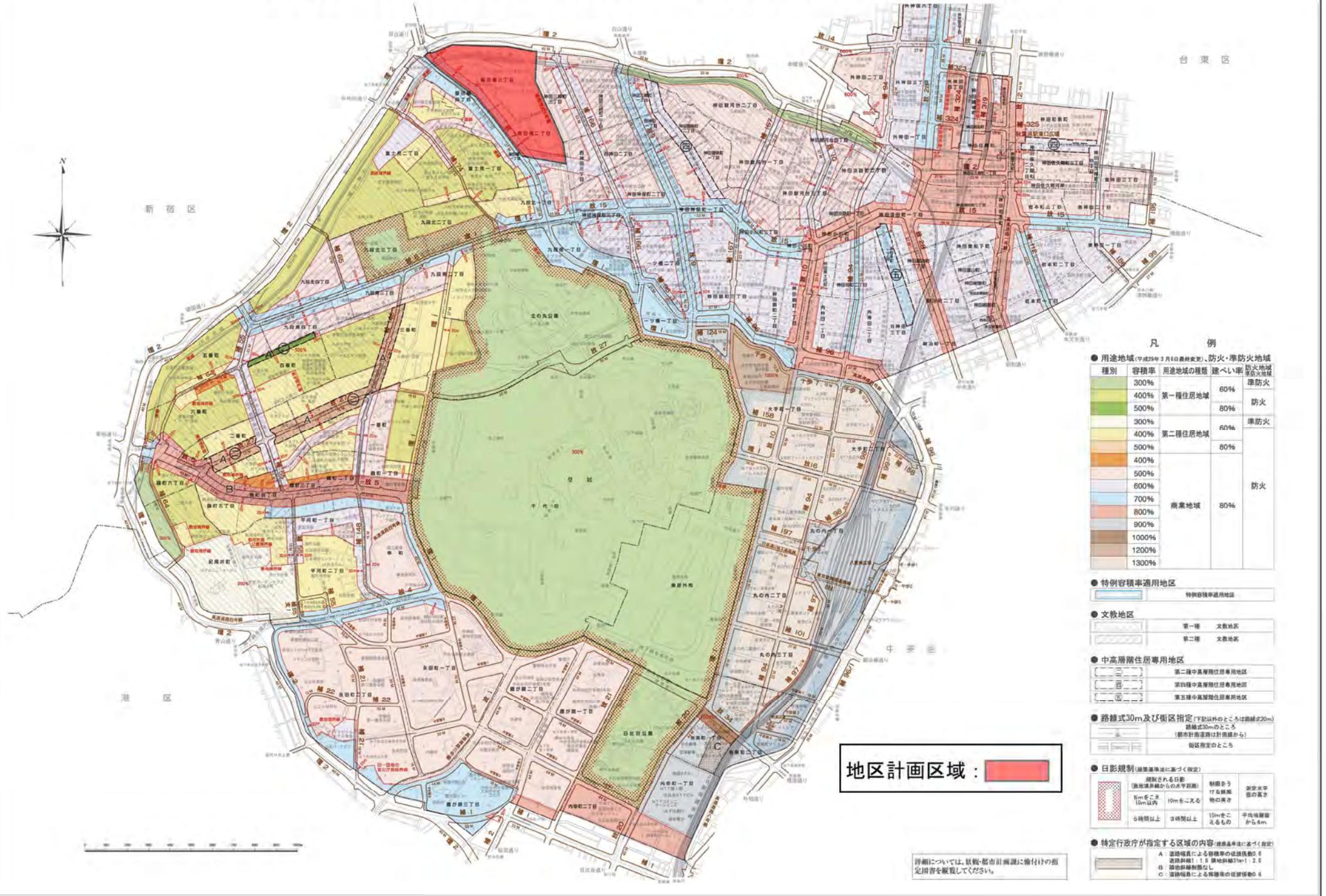
計画図 …P. 8 ～ 10

参考図 …P. 11

変更概要…P. 12 ～14

理由書 …P. 15

東京都市計画地区計画 飯田橋二・三丁目地区地区計画 総括図



凡 例

種別	容積率	用途地域の種類	建ぺい率	防火地域
第一種住居地域	300%	第一種住居地域	80%	防火
	400%		80%	
	500%		80%	
第二種住居地域	300%	第二種住居地域	60%	準防火
	400%		60%	
	500%		60%	
商業地域	400%	商業地域	80%	防火
	500%			
	600%			
	700%			
	800%			
	900%			
	1000%			
1200%				
1300%				

- 特別容積率適用地区
 - 特別容積率適用地区
- 文教地区
 - 第一種 文教地区
 - 第二種 文教地区
- 中高層階住居専用地区
 - 第二種中高層階住居専用地区
 - 第三種中高層階住居専用地区
 - 第五種中高層階住居専用地区
- 路幅30m及び街区指定(街区幅20m)
 - 路幅30mの箇所
 - 街区指定の箇所
- 日影規制(建築基準法に基づく規定)

規制される日影 (敷地境界からの水平距離)	制限される建物の高さ	制限される建物の高さ
5m以内	10mをこえないもの	10mをこえないもの
5mをこえるもの	10mをこえないもの	10mをこえないもの
10mをこえるもの	10mをこえないもの	10mをこえないもの
- 特定行政庁が指定する区域の内容(建築基準法に基づく規定)
 - A: 道路幅員による容積率の超過係数0.6
 - B: 道路幅員11.5m 敷地面積3㎡以上12.5
 - C: 道路幅員による容積率の超過係数0.6

地区計画区域: ■

詳細については、見覧・都市計画課に備付の指定図書をご覧ください。

東京都市計画地区計画の変更（千代田区決定）（案）

都市計画飯田橋二・三丁目地区地区計画を次のように変更する。

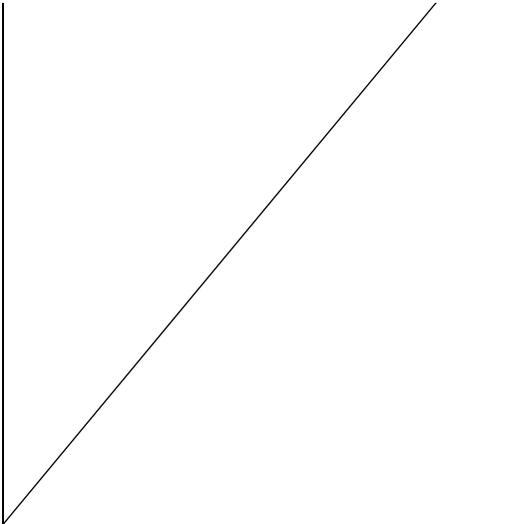
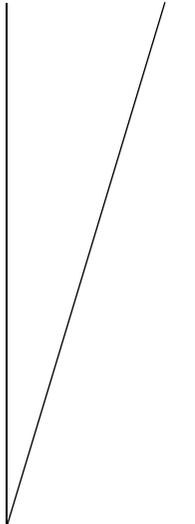
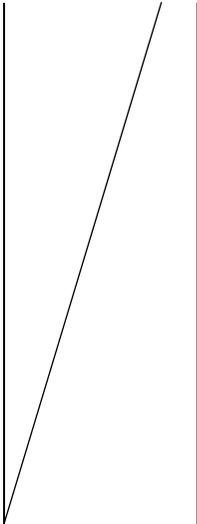
名称	飯田橋二・三丁目地区地区計画
位置※	千代田区飯田橋二丁目及び飯田橋三丁目各地内
面積※	約 17.7ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR 及び地下鉄 4 路線の結節する飯田橋駅、放射街路第 7 号線、神田川・日本橋川上空に架かる都市高速道路第 5 号線等に囲まれた非常に高い交通結節機能を有している地区である。地区の一部では土地区画整理事業により道路の整備と土地の健全かつ合理的な高度利用を推進するとともに、水道橋方面との連絡強化、商業・業務・宿泊機能の向上、住宅の供給促進を図り、公共サービス施設と一体となって環境や防災性に配慮した賑わいのある安全で快適な複合市街地の形成及び維持、保全を目指して整備を進めてきた。</p> <p>また、本地区を含む飯田橋・富士見地域では、都市計画マスタープランに基づき、住民、大学、開発事業者、鉄道事業者等の幅広い参画により、「飯田橋・富士見地域まちづくり協議会」を組織し、地域の将来像を共有するための協議を重ね、「飯田橋・富士見地域まちづくり基本構想及びまちづくりガイドライン（以下「基本構想等」という。）」を策定してきた。基本構想等において駅周辺地区は「駅周辺街区との一体的な機能更新と併せ、アクセス・回遊の拠点としての駅周辺のゆとりと賑わいの形成を目指すとともに、だれもがまち歩きを楽しめる商業・サービス・文化・交流機能の充実、低層部における賑わい機能の充実とゆとりある歩行者空間の創出等を目指していく」としている。さらに、駅周辺のまちづくりと連携して、都市基盤の充実・強化を図るため、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では「飯田橋駅周辺基盤再整備構想」が策定され、都市開発の機会を捉えて多様な機能を誘導するとともに駅とまちが一体となったまちづくりを目指すこととしている。</p> <p>以上のことから、地域の連携・協働によるまちづくりにより、駅及び駅周辺における安全性・快適性の向上や賑わいと潤いのある都市空間の形成を目指す。</p> <p>既成市街地においては、商業・業務機能の更新に併せて住宅の確保を図り、環境や防災性に配慮した賑わいのある安全で快適な複合市街地の形成及び維持、保全を目指す。</p>
区域の整備・開発及び	<p>土地利用の方針</p> <p>< A 地区 > 土地区画整理事業施行地区及びこれに隣接したホテル・東京しごとセンターを含む大規模街区においては、ゆとりある空間を確保するとともに、周辺市街地と調和のとれた商業・業務・居住・宿泊機能を導入し、日本橋川の親水性にも配慮した安全で快適な複合市街地の形成を図る。</p> <p>< B-1 地区 > 飯田橋駅と大規模街区を結ぶ沿道既成市街地においては、駅から区内への導入路にふさわしい街並みを創出するとともに、商業・業務機能の更新に併せて居住機能の確保を図る。東京区政会館敷地については、ゆとりある空間を確保しつつ、周辺市街地との調和を図る。また、千代田清掃事務所飯田橋車庫等の区有地を中心とする区域においては、飯田橋駅から水道橋方面への円滑な交通動線を確保するとともに、街区の整形化及び公共施設の更新による土地の有効活用を図る。</p> <p>< B-2 地区 > 飯田橋駅に隣接する街区においては、市街地再開発事業等により、基本構想等に定める駅周辺ゾーンの一体的な</p>

保全に関する方針			機能更新や公共施設の再編を行い、駅前不足している歩行者空間及び広場機能の創出、地上地下の歩行者動線を確保することにより、飯田橋駅の交通結節機能を強化するとともに、アクセス・回遊性の高い、環境や防災性に配慮した安全で賑わいのある快適な複合拠点の形成を図る。 <C地区> 放射街路第7号線と大規模街区に挟まれた既成市街地においては、連続的で一体性のある街並みを創出するとともに、商業・業務機能の更新に併せて居住機能の確保を図る。 <D地区> JR中央線と神田川に挟まれた既成市街地においては、親水性に配慮した良好な街並みを創出するとともに、商業・業務機能の更新に併せて居住機能の確保を図る。				
	地区施設の整備の方針	(1) 地区全体の回遊性の向上及び水道橋方面との連絡強化を図るとともに、歩行者の安全や緑化に配慮した道路を整備する。また、ゆとりある歩行者空間を確保するため、歩道と一体となった歩道状空地を整備する。 (2) 地区全体の住環境の保全、防災機能の向上、地区の人々や来街者の交流と憩いの場を確保するため、緑豊かな広場等を整備する。なお、広場整備に当たっては、南北方向の歩行者動線の確保や周辺市街地との調和に配慮するものとする。特にB-2地区においては、地下鉄とのゆとりある接続や駅利用者等の滞留空間を確保し、周辺のまちづくりと連携しながら駅とまちが一体となった快適な歩行者空間を創出する。また、駅前公共用地と一体となった広場空間及びバリアフリー動線を確保する。 (3) 既成市街地側から日本橋川沿いの親水空間への歩行者アプローチ空間を確保するとともに、地区内の回遊性の向上を図るため、貫通通路を整備する。また、B-2地区においては、駅周辺街区の一体的な機能更新に伴い、地区内はもとより、地区周辺の歩行者の安全性及び快適性の向上を図るため敷地内に貫通通路を整備する。					
	建築物等の整備の方針	(1) A地区は適切な土地利用を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。 (2) B-1地区は適切な土地利用を図り、地区にふさわしい街並みとゆとりある歩行者空間を形成するため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。 (3) B-2地区は、駅とまちが一体となった取組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、周辺との調和や圧迫感の軽減に努め、地域の景観形成に配慮するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 (4) C地区及びD地区の既成市街地は、合理的かつ健全な土地利用及び居住機能の確保を図るため、建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。					
地区整備	位置	千代田区飯田橋二丁目及び飯田橋三丁目各地内					
	面積	約 17.7ha					
	地区施設の配置及び規模	道路	区	名称	幅員	延長	備考
				区画道路1号※	13~25m	約 400m	既設（一部都市高速道路第5号線の高架下を含む。）

	画 道 路	区画道路 2 号※	11m	約 240m	既設（一部新設）	
		区画道路 3 号※	11m	約 70m	既設	
		区画道路 4 号※	11m	約 90m	拡幅（電線類地中化を行う。）	
		区画道路 5 号※	8m	約 100m	拡幅	
	広 場	広 場	名称	面積		
			公共広場 1 号	約 280 m ²		新設（地上、階段を含む。）
	そ の 他 の 公 共 空 地	歩 道 状 空 地	名称	幅員	延長	備考
			歩道状空地 1 号	1m	約 210m	既設
			歩道状空地 2 号	1m	約 510m	既設
			歩道状空地 3 号	1m	約 290m	既設
			歩道状空地 4 号	2m	約 160m	既設
			歩道状空地 5 号	2m	約 170m	既設
			歩道状空地 6 号	1m	約 70m	新設
			歩道状空地 7 号	1m	約 60m	新設
			歩道状空地 8 号	0.5m	約 150m	既設
			歩道状空地 9 号	2m	約 45m	既設
		歩道状空地 10 号	2m	約 210m	新設（一部電線類地中化に伴う変圧器等を含む。）	
		貫 通 通 路	名称	幅員	延長	備考
			貫通通路 1 号	8m	約 60m	既設
			貫通通路 2 号	8m	約 60m	既設
貫通通路 3 号			6m	約 40m	新設（地上かつ屋内）	
広 場		名称	面積		備考	
		広場 1 号	約 1,500 m ²		既設	
	広場 2 号	約 1,200 m ²		既設		
	広場 3 号	約 300 m ²		既設		
	広場 4 号	約 780 m ²		新設（地上、ピロティ下約 370 m ² を含む。）		
	広場 5 号	約 500 m ²		新設（地下、階段、昇降設備、賑わい施設約 30 m ² 、公共用地約 120 m ² を含む。）		
	広場 6 号	約 190 m ²		新設（地上）		
広場 7 号	約 170 m ²		新設（地上）			

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区	B-1地区	B-2地区	C地区	D地区
	面積		約7.0ha	約1.9ha	約0.7ha	約4.6ha	約3.5ha
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>						
建築物の敷地面積の最低限度	500㎡とする。 ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではない。 （1）土地区画整理事業による換地面積が500㎡未満のものについては、換地面積とする。 （2）区長が適正かつ合理的な土地利用を誘導する上で支障がないと認めたもの。				500㎡とする。		

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3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、建築基準法第44条第1項第1号、第2号、第4号に定める建築物については、この限りではない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図3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) 建築基準法第44条第1項第1号、第2号、第4号に定める建築物 (2) 地下鉄出入口のひさしなど公益上必要なもので通行上支障のない建築物		
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おける高さの算定については、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。		
建築物等の形態又は意匠の制限	(1) 屋外広告物は、大きさ及び設置場所に留意し、周辺環境との調和や建築物との一体性に配慮した意匠とする。 (2) 建築物及び工作物の形態及び意匠は、千代田区景観まちづくり計画に適合し、良好な都市景観の形成に資するものとする。			
壁面後退区域における工作物の設置の制限		壁面の位置の制限が定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域においては、塀、柵、門、広告物及び看板等の交通を妨げるような工作物を設置してはならない。ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではない。 (1) 道路境界線に沿って設ける樹木で歩行者の通行に配慮したもの (2) 電線類地中化に伴う変圧器等公益上必要なもの		
垣又はさくの構造の制限	(1) 道路と敷地の境界線と、壁面の位置の制限として定められた限度	道路と敷地の境界線と、壁面の位置の制限として定められた限度の線		

		<p>の線との間には、歩道的空間としての機能を損なうような垣又はさくを設けてはならない。</p> <p>(2)建築基準法第59条の2第1項を適用する建築物の敷地に設置される公開空地等の広場的空間が敷地境界に接する場合は、敷地境界線の当該部分に、隣地敷地への通行の妨げとなるような垣又はさくを設けてはならない。</p>	<p>との間には、歩道的空間としての機能を損なうような垣又はさくを設けてはならない。</p>			
--	--	--	--	---	---	---

(※知事協議事項)

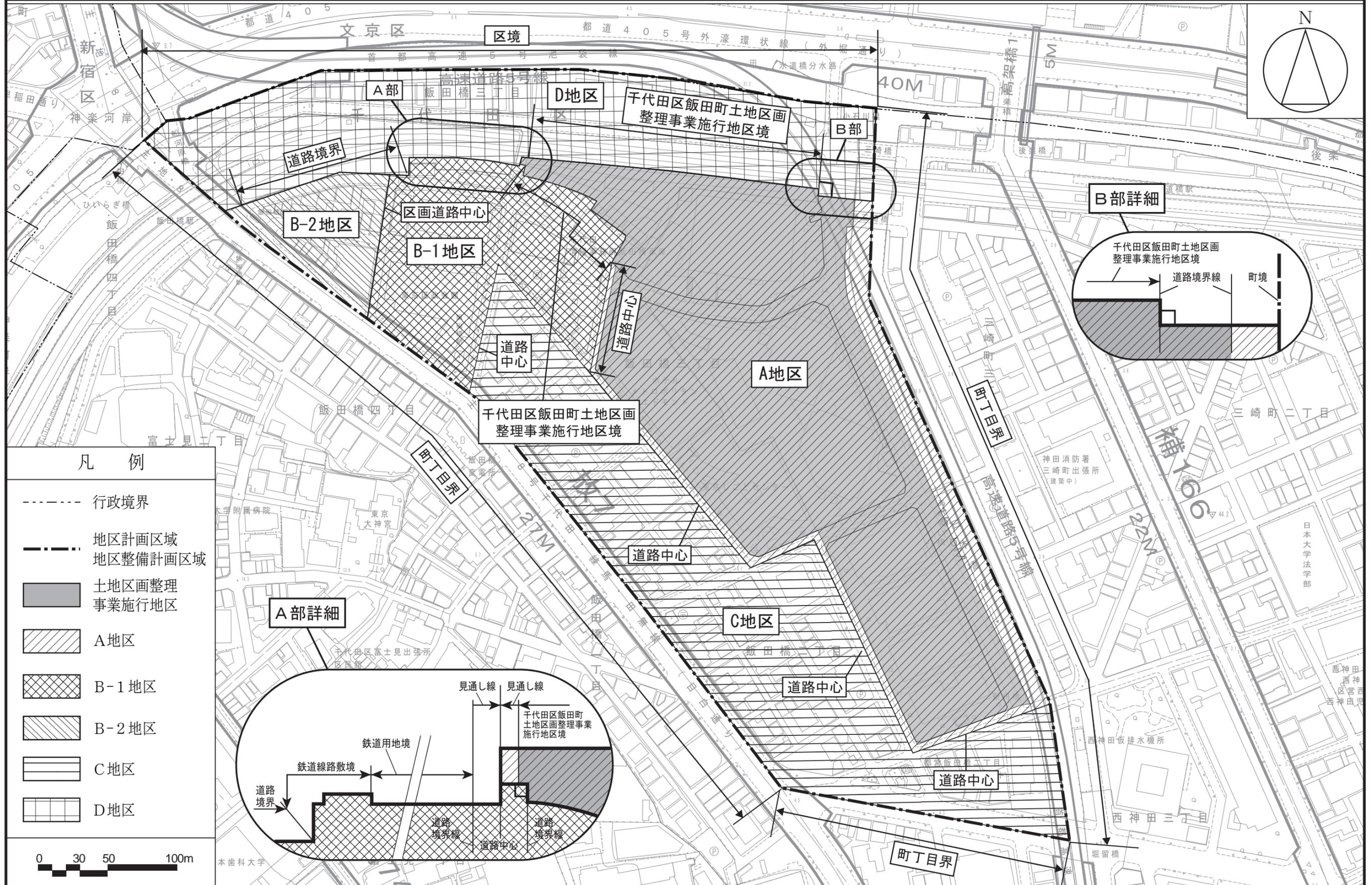
「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり」

理由：B-2地区において、市街地再開発事業による都市機能の更新に併せて、アクセス・回遊の拠点として飯田橋駅の交通結節機能を強化するとともに、環境や防災性に配慮した安全で賑わいのある快適な複合市街地の形成を図るため、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画
飯田橋二・三丁目地区地区計画

計画図 1

[千代田区決定]



凡例

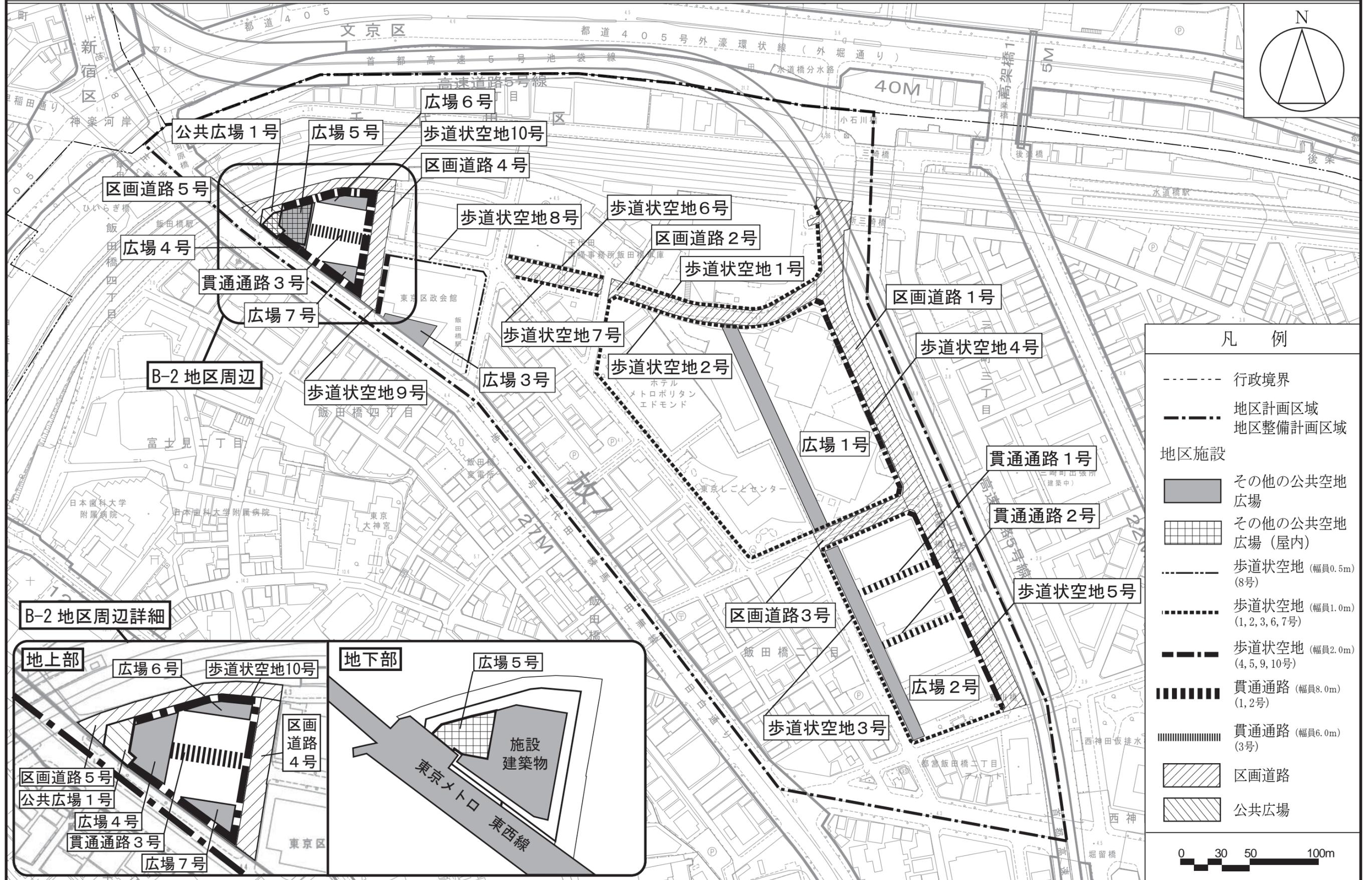
- 行政境界
- 地区計画区域
----- 地区整備計画区域
- 土地区画整理事業施行地区
- ▨ A地区
- ▩ B-1地区
- ▧ B-2地区
- ▤ C地区
- ▦ D地区

この地図は、東京都知事の承認を受けて、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) 31都市基交著第124号、(承認番号) 31都市基街都第67号、令和元年6月27日

東京都市計画地区計画
飯田橋二・三丁目地区地区計画

計画図2

[千代田区決定]

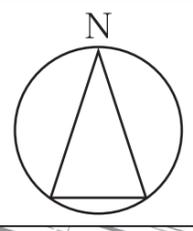
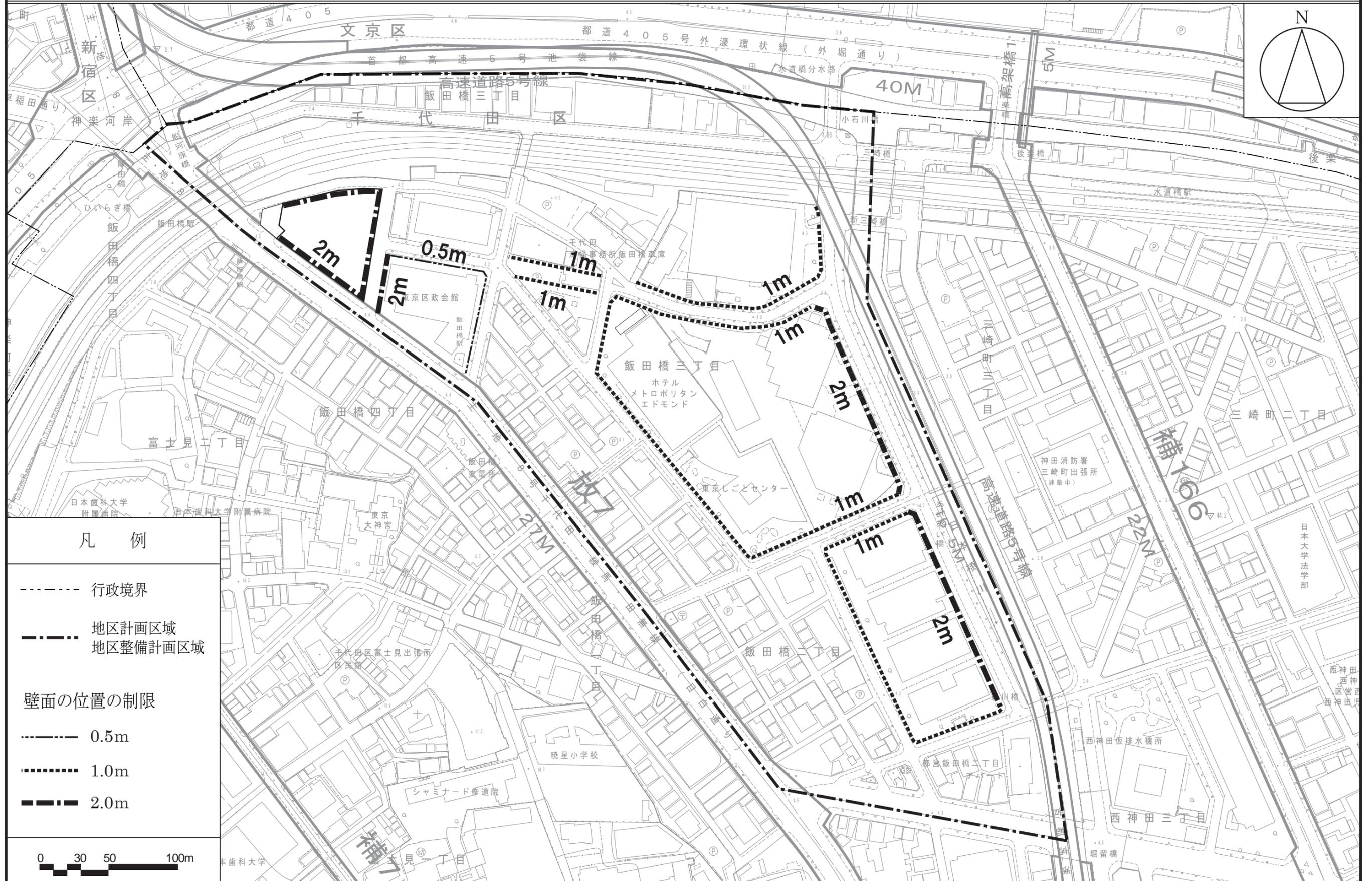


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 31 都市基交著第 124 号、(承認番号) 31 都市基街都第 67 号、令和元年 6 月 27 日

東京都市計画地区計画
飯田橋二・三丁目地区地区計画

計画図3

[千代田区決定]



凡 例

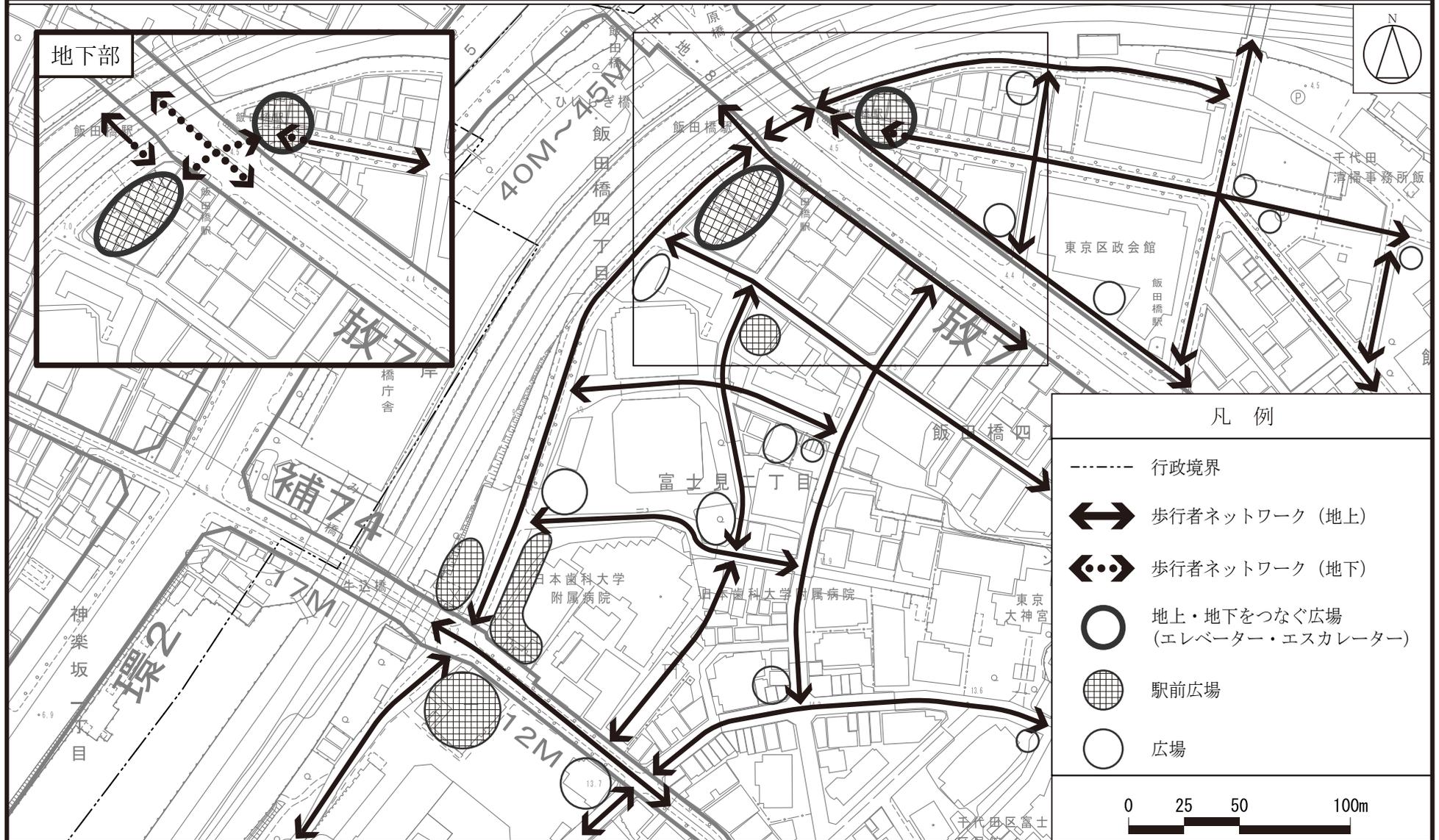
- 行政境界
- 地区計画区域
- 地区整備計画区域

壁面の位置の制限

- 0.5m
- · - · - · 1.0m
- 2.0m

0 30 50 100m

この地図は、東京都知事の承認を受けて、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) 31 都市基交著第 124 号、(承認番号) 31 都市基街都第 67 号、令和元年 6 月 27 日



この地図は、東京都知事の承認を受けて、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) 31都市基交著第124号、(承認番号) 31都市基街都第67号、令和元年6月27日

変更概要

[注] 下線は変更箇所を示す。

名称		飯田橋二・三丁目地区地区計画		概要
位置※		千代田区飯田橋二丁目及び飯田橋三丁目各地内		
面積※		約17.7ha		
		旧	新	記載事項の変更・追加
地区計画の目標		<p>JR関連等の大規模用地内においては、土地区画整理事業による道路の整備と土地の健全かつ合理的な高度利用を推進するとともに、水道橋方面との連絡強化、商業・業務・宿泊機能の向上、住宅の供給促進を図り、公共サービス施設と一体となって環境や防災性に配慮した賑わいのある安全で快適な複合市街地の形成及び維持、保全を目指す。</p> <p>既成市街地においては、商業・業務機能の更新に併せて住宅の確保を図り、環境や防災性に配慮した賑わいのある安全で快適な複合市街地の形成及び維持、保全を目指す。</p>	<p>本地区は、JR及び地下鉄4路線の結節する飯田橋駅、放射街路第7号線、神田川・日本橋川上空に架かる都市高速道路第5号線等に囲まれた非常に高い交通結節機能を有している地区である。地区の一部では土地区画整理事業により道路の整備と土地の健全かつ合理的な高度利用を推進するとともに、水道橋方面との連絡強化、商業・業務・宿泊機能の向上、住宅の供給促進を図り、公共サービス施設と一体となって環境や防災性に配慮した賑わいのある安全で快適な複合市街地の形成及び維持、保全を目指して整備を進めてきた。</p> <p>また、本地区を含む飯田橋・富士見地域では、都市計画マスタープランに基づき、住民、大学、開発事業者、鉄道事業者等の幅広い参画により、「飯田橋・富士見地域まちづくり協議会」を組織し、地域の将来像を共有するための協議を重ね、「飯田橋・富士見地域まちづくり基本構想及びまちづくりガイドライン（以下「基本構想等」という。）」を策定してきた。基本構想等において駅周辺地区は「駅周辺街区との一体的な機能更新と併せ、アクセス・回遊の拠点としての駅周辺のゆとりと賑わいの形成を目指すとともに、だれもがまち歩きを楽しめる商業・サービス・文化・交流機能の充実、低層部における賑わい機能の充実とゆとりある歩行者空間の創出等を目指していく」としている。さらに駅周辺のまちづくりと連携して、都市基盤の充実・強化を図るため、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では「飯田橋駅周辺基盤再整備構想」が策定され、都市開発の機会を捉えて多様な機能を誘導するとともに駅とまちが一体となったまちづくりを目指すこととしている。</p> <p>以上のことから、地域の連携・協働によるまちづくりにより、駅及び駅周辺における安全性・快適性の向上や賑わいと潤いのある都市空間の形成を目指す。</p> <p>既成市街地においては、商業・業務機能の更新に併せて住宅の確保を図り、環境や防災性に配慮した賑わいのある安全で快適な複合市街地の形成及び維持、保全を目指す。</p>	
土地利用の方針	区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p><A地区> 土地区画整理事業施行地区及びこれに隣接したホテル・高齢者就業センターを含む大規模街区においては、ゆとりある空間を確保するとともに、周辺市街地と調和のとれた商業・業務・居住・宿泊機能を導入し、日本橋川の親水性にも配慮した安全で快適な複合市街地の形成を図る。</p> <p><B地区> 飯田橋駅と大規模街区を結ぶ沿道既成市街地においては、駅から地区内への導入路にふさわしい街並みを創出するとともに、商業・業務機能の更新に併せて居住機能の確保を図る。（仮称）自治会館の建設地については、ゆとりある空間を確保しつつ、周辺市街地との調和を図る。</p> <p><C地区> 放射7号線と大規模街区に挟まれた既成市街地においては、連続的で一体性のある街並みを創出するとともに、商業・業務機能の更新に併せて居住機能の確保を図る。</p> <p><D地区> JR中央線と神田川に挟まれた既成市街地においては、親水性に配慮した良好な街並みを創出するとともに、商業・業務機能の更新に併せて居住機能の確保を図る。</p>	<p><A地区> 土地区画整理事業施行地区及びこれに隣接したホテル・東京しごとセンターを含む大規模街区においては、ゆとりある空間を確保するとともに、周辺市街地と調和のとれた商業・業務・居住・宿泊機能を導入し、日本橋川の親水性にも配慮した安全で快適な複合市街地の形成を図る。</p> <p><B-1地区> 飯田橋駅と大規模街区を結ぶ沿道既成市街地においては、駅から地区内への導入路にふさわしい街並みを創出するとともに、商業・業務機能の更新に併せて居住機能の確保を図る。東京区政会館敷地については、ゆとりある空間を確保しつつ、周辺市街地との調和を図る。また、千代田清掃事務所飯田橋車庫等の区有地を中心とする区域においては、飯田橋駅から水道橋方面への円滑な交通動線を確保するとともに、街区の整形化及び公共施設の更新による土地の有効活用を図る。</p> <p><B-2地区> 飯田橋駅に隣接する街区においては、市街地再開発事業等により、基本構想等に定める駅周辺ゾーンの一体的な機能更新や公共施設の再編を行い、駅前に不足している歩行者空間及び広場機能の創出、地上地下の歩行者動線を確保することにより、飯田橋駅の交通結節機能を強化するとともに、アクセス・回遊性の高い、環境や防災性に配慮した安全で賑わいのある快適な複合拠点の形成を図る。</p> <p><C地区> 放射街路第7号線と大規模街区に挟まれた既成市街地においては、連続的で一体性のある街並みを創出するとともに、商業・業務機能の更新に併せて居住機能の確保を図る。</p> <p><D地区> JR中央線と神田川に挟まれた既成市街地においては、親水性に配慮した良好な街並みを創出するとともに、商業・業務機能の更新に併せて居住機能の確保を図る。</p>	記載事項の変更・追加
地区施設の整備の方針		<p>(1) 地区内の回遊性の向上及び水道橋方面との連絡強化を図るとともに、歩行者の安全や緑化に配慮した道路を整備する。また、ゆとりある歩行者空間を確保するため、歩道と一体となった歩道状空地を整備する。</p> <p>(2) 地区の住環境の保全、防災機能の向上、地区の人々や来街者の交流と憩いの場を確保するため、緑豊かな広場等を整備する。なお、広場整備に当たっては、南北方向の歩行者動線の確保や周辺市街地との調和に配慮するものとする。</p> <p>(3) 既成市街地側から日本橋川沿いの親水空間への歩行者アプローチ空間を確保するとともに、地区内の回遊性の向上を図るため、貫通通路を整備する。</p>	<p>(1) 地区全体の回遊性の向上及び水道橋方面との連絡強化を図るとともに、歩行者の安全や緑化に配慮した道路を整備する。また、ゆとりある歩行者空間を確保するため、歩道と一体となった歩道状空地を整備する。</p> <p>(2) 地区全体の住環境の保全、防災機能の向上、地区の人々や来街者の交流と憩いの場を確保するため、緑豊かな広場等を整備する。なお、広場整備に当たっては、南北方向の歩行者動線の確保や周辺市街地との調和に配慮するものとする。特にB-2地区においては、地下鉄とのゆとりある接続や駅利用者等の滞留空間を確保し、周辺のまちづくりと連携しながら駅とまちが一体となった快適な歩行者空間を創出する。また、駅前公共用地と一体となった広場空間及びバリアフリー動線を確保する。</p> <p>(3) 既成市街地側から日本橋川沿いの親水空間への歩行者アプローチ空間を確保するとともに、地区内の回遊性の向上を図るため、貫通通路を整備する。また、B-2地区においては、駅周辺街区の一体的な機能更新に伴い、地区内はもとより、地区周辺の歩行者の安全性及び快適性の向上を図るため敷地内に貫通通路を整備する。</p>	記載事項の変更・追加
建築物等の整備の方針		<p>(1) A地区は適切な土地利用を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>(2) B地区は適切な土地利用を図り、地区にふさわしい街並みとゆとりある歩行者空間を形成するため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>(3) C地区及びD地区の既成市街地は、合理的かつ健全な土地利用及び居住機能の確保を図るため、建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p>	<p>(1) A地区は適切な土地利用を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>(2) B-1地区は適切な土地利用を図り、地区にふさわしい街並みとゆとりある歩行者空間を形成するため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>(3) B-2地区は、駅とまちが一体となった取組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、周辺との調和や圧迫感の軽減に努め、地域の景観形成に配慮するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p> <p>(4) C地区及びD地区の既成市街地は、合理的かつ健全な土地利用及び居住機能の確保を図るため、建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p>	記載事項の変更・追加

位置		千代田区飯田橋二丁目及び飯田橋三丁目各地内												
面積		約17.7ha												
地区施設の配置及び規模	道路	区画道路	名称	幅員	延長	備考	道路	区画道路	名称	幅員	延長	備考		
			区画道路1号※	13~25m	約400m	既設（一部都市高速道路第5号線の高架下を含む。）			区画道路1号※	13~25m	約400m	既設（一部都市高速道路第5号線の高架下を含む。）		
			区画道路2号※	11m	約240m	既設（一部新設）			区画道路2号※	11m	約240m	既設（一部新設）		
			区画道路3号※	11m	約70m	既設			区画道路3号※	11m	約70m	既設		
									区画道路4号※	11m	約90m	拡幅（電線類地中化を行う。）		
					区画道路5号※	8m	約100m	拡幅						
	その他の公共空地	歩道状空地	名称	幅員	延長	備考	広場	広場	名称	面積	備考			
			歩道状空地1号	1m	約210m	既設			公共広場1号	約280㎡	新設（地上、階段を含む。）			
			歩道状空地2号	1m	約510m	既設			その他の公共空地	歩道状空地	名称	幅員	延長	備考
			歩道状空地3号	1m	約290m	既設					歩道状空地1号	1m	約210m	既設
			歩道状空地4号	2m	約160m	既設					歩道状空地2号	1m	約510m	既設
			歩道状空地5号	2m	約170m	既設					歩道状空地3号	1m	約290m	既設
			歩道状空地6号	1m	約70m	新設					歩道状空地4号	2m	約160m	既設
			歩道状空地7号	1m	約60m	新設					歩道状空地5号	2m	約170m	既設
			歩道状空地8号	0.5m	約150m	新設					歩道状空地6号	1m	約70m	新設
			歩道状空地9号	2m	約45m	新設					歩道状空地7号	1m	約60m	新設
											歩道状空地8号	0.5m	約150m	既設
											歩道状空地9号	2m	約45m	既設
									歩道状空地10号	2m	約210m	新設（一部電線類地中化に伴う変圧器等を含む。）		
									名称	幅員	延長	備考		
						貫通通路1号			8m	約60m	既設			
				貫通通路2号	8m	約60m	既設							
				貫通通路3号	6m	約40m	新設（地上かつ屋内）							
				名称	面積	備考								
				広場1号	約1,500㎡	既設								
				広場2号	約1,200㎡	既設								
				広場3号	約300㎡	既設								
				広場4号	約780㎡	新設（地下、ピロティ下約370㎡を含む。）								
				広場5号	約500㎡	新設（地下、階段、昇降設備、賑わい施設約30㎡、公共用地約120㎡を含む。）								
				広場6号	約190㎡	新設（地上）								
				広場7号	約170㎡	新設（地上）								
地区整備	地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区	D地区	A地区	B-1地区	B-2地区	C地区	D地区	設定区域の追加		
		面積	約7.0ha	約2.6ha	約4.6ha	約3.5ha	約7.0ha	約1.9ha	約0.7ha	約4.6ha	約3.5ha			
備	建築物等に関する事項	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>							

記載事項の変更・追加

<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>500㎡とする。 ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではない。 (1) 土地区画整理事業による換地面積が500㎡未満のものについては、換地面積とする。 (2) 区長が適正かつ合理的な土地利用を誘導する上で支障がないと認めたもの。</p>			<p>500㎡とする。 ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではない。 (1) 土地区画整理事業による換地面積が500㎡未満のものについては、換地面積とする。 (2) 区長が適正かつ合理的な土地利用を誘導する上で支障がないと認めたもの。</p>		<p>500㎡とする。</p>		<p>記載事項の変更・追加</p>
<p>壁面の位置の制限</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図3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、建築基準法第44条第1項第1号、第2号、第4号に定める建築物については、この限りではない。</p>			<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図3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、建築基準法第44条第1項第1号、第2号、第4号に定める建築物については、この限りではない。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図3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) 建築基準法第44条第1項第1号、第2号、第4号に定める建築物 (2) 地下鉄出入口のひさしなど公益上必要なもので通行上支障のない建築物</p>			
<p>建築物等の高さの最高限度</p>					<p>130m 建築物等の高さの最高限度における高さの算定については、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。</p>		<p>記載事項の追加</p>	
<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p>	<p>(1) 広告物、看板等で、刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観風致を損ねるものは設置してはならない。 (2) 建築物等の形態及び意匠については、良好な都市景観の形成に資するものとする。</p>			<p>(1) 屋外広告物は、大きさ及び設置場所に留意し、周辺環境との調和や建築物との一体性に配慮した意匠とする。 (2) 建築物及び工作物の形態及び意匠は、千代田区景観まちづくり計画に適合し、良好な都市景観の形成に資するものとする。</p>			<p>記載事項の変更</p>	
<p>壁面後退区域における工作物の設置の制限</p>					<p>壁面の位置の制限が定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域においては、塀、柵、門、広告物及び看板等の交通を妨げるような工作物を設置してはならない。ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではない。 (1) 道路境界線に沿って設ける樹木で歩行者の通行に配慮したもの (2) 電線類地中化に伴う変圧器等公益上必要なもの</p>		<p>記載事項の追加</p>	
<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<p>(1) 道路と敷地の境界線と、壁面の位置の制限として定められた限度の線との間には、歩道的空間としての機能を損なうような垣又はさくを設けてはならない。 (2) 建築基準法第59条の2第1項を適用する建築物の敷地に設置される公開空地等の広場の空間が敷地境界に接する場合は、敷地境界線の当該部分に、隣地敷地への通行の妨げとなるような垣又はさくを設けてはならない。</p>	<p>道路と敷地の境界線と、壁面の位置の制限として定められた限度の線との間には、歩道的空間としての機能を損なうような垣又はさくを設けてはならない。</p>		<p>(1) 道路と敷地の境界線と、壁面の位置の制限として定められた限度の線との間には、歩道的空間としての機能を損なうような垣又はさくを設けてはならない。 (2) 建築基準法第59条の2第1項を適用する建築物の敷地に設置される公開空地等の広場の空間が敷地境界に接する場合は、敷地境界線の当該部分に、隣地敷地への通行の妨げとなるような垣又はさくを設けてはならない。</p>			<p>記載事項の削除</p>	

(※知事協議事項)

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画

飯田橋二・三丁目地区地区計画（千代田区決定）

2 理由

飯田橋駅周辺は、「千代田区都市計画マスタープラン（令和3年改定）」において、駅改良や駅周辺の基盤整備を契機とした開発事業の連携・協調により、都心生活を豊かにする拠点機能や居心地のよい空間の充実を進めていくこととしている。

「東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和3年改定）」では、業務、商業、宿泊、住宅、教育、医療施設などが集積し、西口・東口の交通広場の整備や駅舎の再整備などによる安全で快適な空間と、外濠をはじめとする歴史的資源やみどりと調和した景観を形成し、魅力的な拠点を創出することとしている。

これまで本地区において、平成11年に地区計画の都市計画決定、平成14年、平成16年に地区計画の都市計画変更を行い、土地区画整理事業による道路の整備と土地の健全かつ合理的な高度利用を推進するとともに、水道橋方面への連絡強化、商業・業務・宿泊機能の向上や住宅の供給促進を図り、公共サービス施設と一体となった安全で快適な複合市街地の形成等を目指して整備を進めてきた。

また、飯田橋駅東地区では、街区更新等のまちづくりの機運の高まりを受け、駅前に不足している歩行者空間や広場機能、地上地下の歩行者動線を確保することによって、駅とまちが一体となったまちづくりを検討しているところである。

このようなことから、飯田橋三丁目の一部の区域約0.7ヘクタールについて地区整備計画を変更し、市街地再開発事業による都市機能の更新に併せて、アクセス・回遊の拠点として飯田橋駅の交通結節機能を強化するとともに、環境や防災性に配慮した安全で賑わいのある快適な複合市街地の形成を図るため、区域約17.7ヘクタールについて、地区計画を変更するものである。