

令和 3 年度第 1 回 千代田区都市計画審議会

東京都市計画高度利用地区の変更（飯田橋駅東地区）

（千代田区決定）

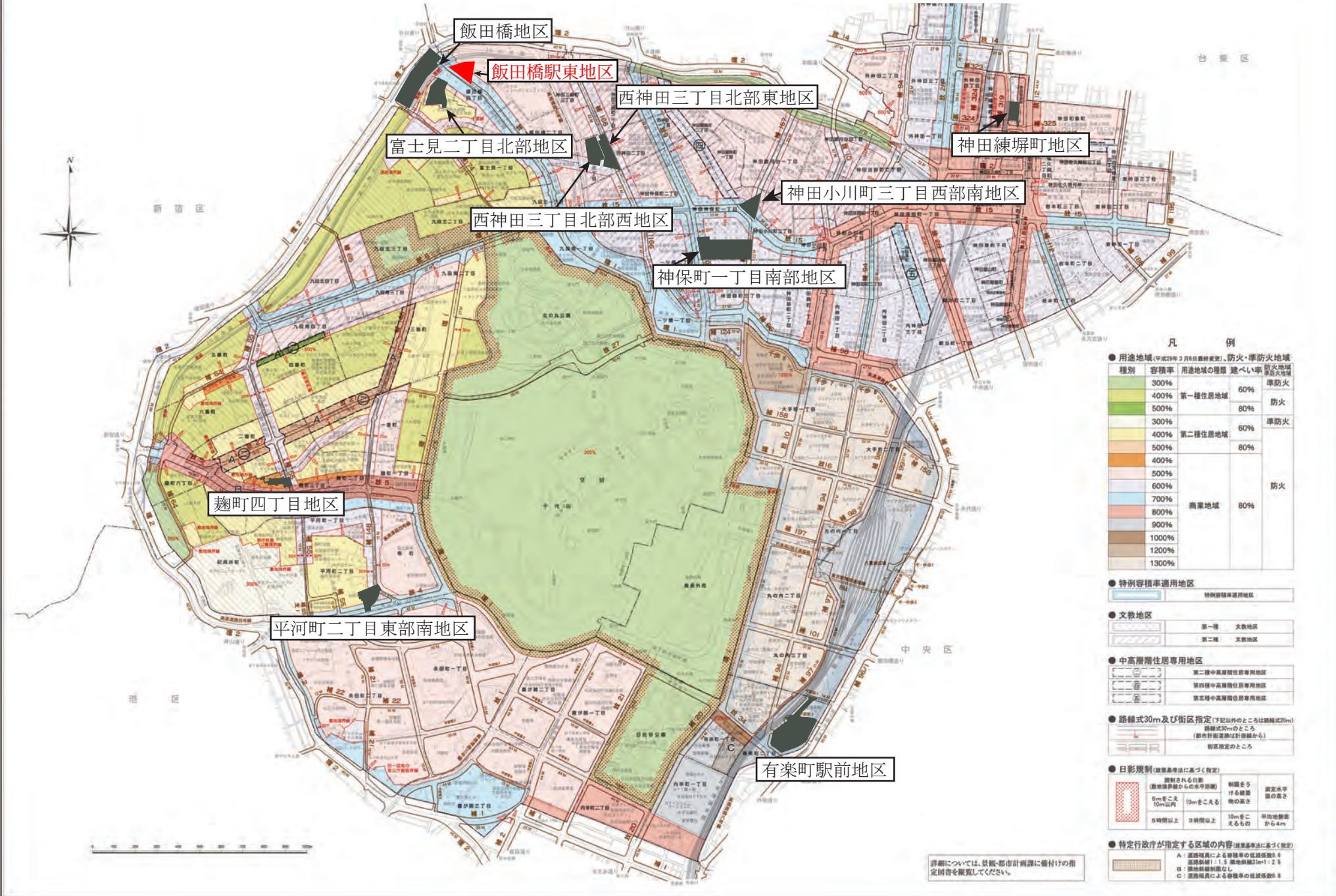
資料 総括図 … P. 1

計画書 … P. 2 ～ 3

計画図 … P. 4 ～ 5

理由書 … P. 6

東京都市計画高度利用地区 飯田橋駅東地区 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	60%	防火
第二種住居地域	400%	第二種住居地域	80%	防火
商業地域	500%	商業地域	80%	防火
工業地域	700%	工業地域	80%	防火
準工業地域	800%	準工業地域	80%	防火
特別容積率適用地区	1000%	特別容積率適用地区	80%	防火
文教地区	1200%	文教地区	80%	防火
中高層階住居専用地区	1300%	中高層階住居専用地区	80%	防火

● 用途地域 (平成29年3月6日最終変更)、防火・準防火地域

● 特例容積率適用地区

● 文教地区

● 中高層階住居専用地区

● 路線30m及び街区指定 (下記のとおりは路線30m)

● 日影規制 (建築基準法に基づく指定)

● 特定行政庁が指定する区域の内容 (建築基準法に基づく指定)

東京都市計画高度利用地区の変更（千代田区決定）（案）

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種類 (地区名・区分)	面 積	建築物の容積 率の最高限度	建築物の容積率の 最低限度	建築物の建蔽率の 最高限度	建築物の建築面 積の最低限度	壁面の位置の 制限	備 考
高度利用地区 (飯田橋駅東地区)	約 0.7 h a	110/10 (注1)	30/10	5/10 (注2)	200㎡	2m (注3)	
	(注1) 建築物の容積率の最高限度の特例 (1) 建築物の敷地内に設ける空地の規模による限度 敷地内に設ける広場等の空地面積（地区計画に関する都市計画に定める広場及び歩道状空地に限る。ただし、道路境界と壁面の位置の制限として定められた線との間の空地面積を除く。）の合計が敷地面積の100分の35未満である建築物にあっては、10分の25を減じる。 (2) 育成用途割合の設定による限度 育成用途（注4）に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が、10分の15未満である建築物にあっては、10分の25を減じる。 (3) 地上部及び建築物上の緑化率による限度 東京における自然の保護と回復に関する条例及び同施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した緑化率が、35%未満である建築物にあっては、10分の1.2を減じる。 (4) 飯田橋駅周辺基盤整備への貢献による限度 飯田橋駅周辺基盤再整備構想（令和2年9月）の実現に資する貢献（区長が認めた場合に限る。）を伴わない場合は10分の5を減じる。 (注2) 建築基準法第53条第6項第1号に該当する建築物にあっては10分の2を加えた数値とする。 (注3) 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はこの限りではない。 (注4) 文化・交流施設、商業施設、生活支援施設、産業支援施設、住宅施設（活力とにぎわいの拠点地区群に認められているものに限る。）をいう。						

千代田区内のその他の既決定の地区	面積	位置
高度利用地区 (飯田橋地区)	約 2.3 ha	千代田区飯田橋四丁目、新宿区神楽河岸地内 (千代田区内 0.73ha、新宿区内 1.57ha)
(有楽町駅前地区)	3.0	千代田区有楽町二丁目地内
(麴町四丁目地区)	0.4	千代田区麴町四丁目地内
(西神田三丁目北部東地区)	0.9	千代田区西神田三丁目地内
(神保町一丁目南部地区)	2.5	千代田区神保町一丁目地内
(西神田三丁目北部西地区)	0.9	千代田区西神田三丁目地内
(富士見二丁目北部地区)	1.0	千代田区富士見二丁目地内
(平河町二丁目東部南地区)	0.7	千代田区平河町二丁目地内
(神田練堀町地区)	0.5	千代田区神田練堀町及び神田松永町各地内
(神田小川町三丁目西部南地区)	0.6	千代田区神田小川町三丁目地内
小計	約 12.8ha	
合計	約 13.5ha	

「位置、区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業の実施に伴い、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ため、高度利用地区を変更する。

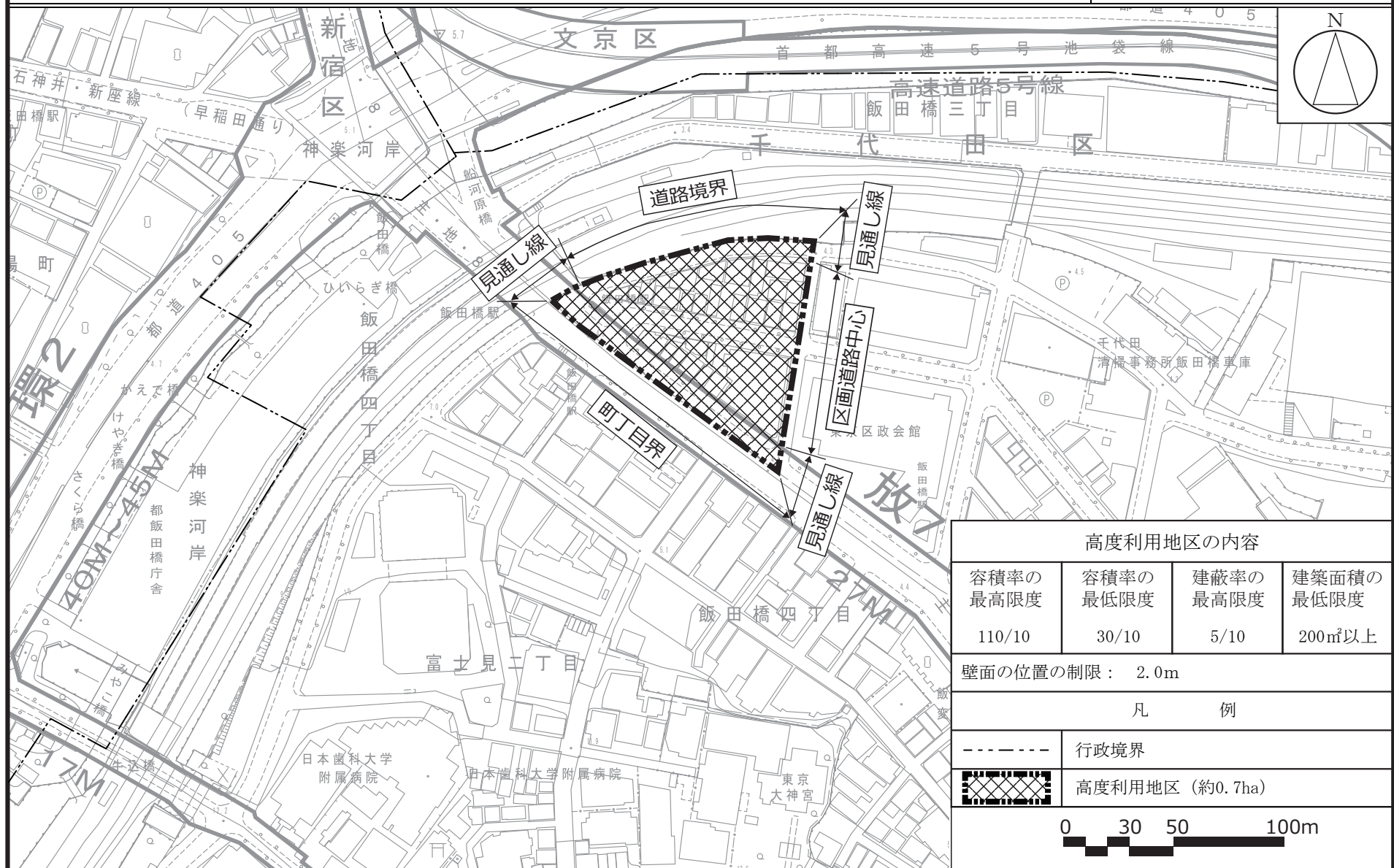
変更概要

種類	変更箇所	変更面積	備 考	
高度利用地区 (飯田橋駅東地区)	千代田区飯田橋三丁目地内	約 0.7 h a	追 加	(既決定地区) 飯田橋地区 有楽町駅前地区 麴町四丁目地区 西神田三丁目北部東地区 神保町一丁目南部地区 西神田三丁目北部西地区 富士見二丁目北部地区 平河町二丁目東部南地区 神田練堀町地区 神田小川町三丁目西部南地区

東京都市計画高度利用地区 飯田橋駅東地区

計画図1 区域図

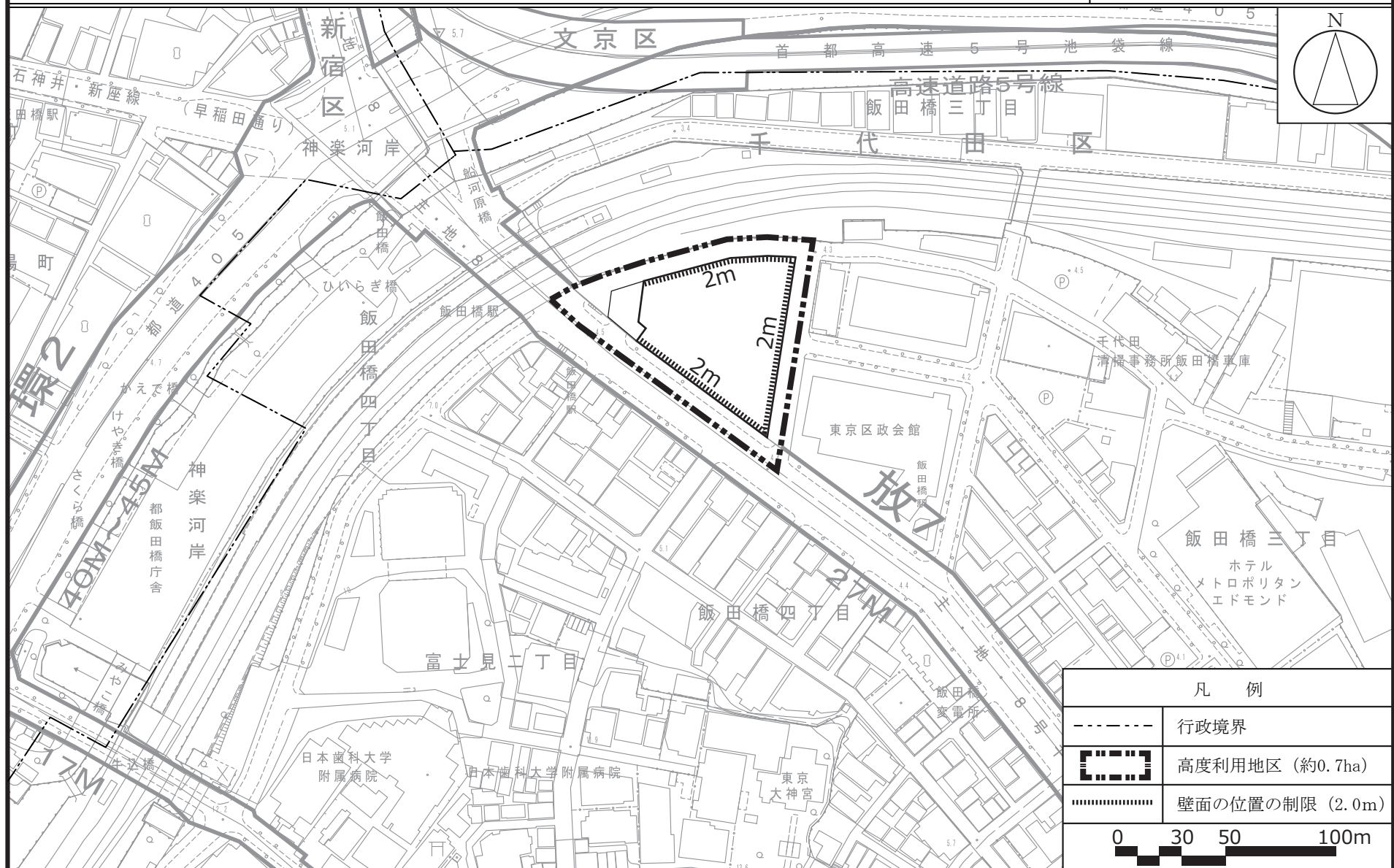
〔千代田区決定〕



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

東京都市計画高度利用地区
飯田橋駅東地区

計画図2 壁面の位置の制限 [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

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度利用地区
飯田橋駅東地区（千代田区決定）

2 理由

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。

これまで本地区を含む飯田橋二・三丁目地区では、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。

本地区では、小規模の敷地による商業・業務・住宅ビル等が混在し、建物の更新時期を迎えているなか、街区更新等のまちづくりの機運の高まりを受け、第一種市街地再開発事業によるまちづくりの検討が行われている。

このようなことから、市街地再開発事業の実施に伴い、飯田橋駅の交通結節機能の強化と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とともに、公共的空間を創出し、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ため、飯田橋三丁目の一部の区域約0.7ヘクタールについて、高度利用地区を定めるものである。