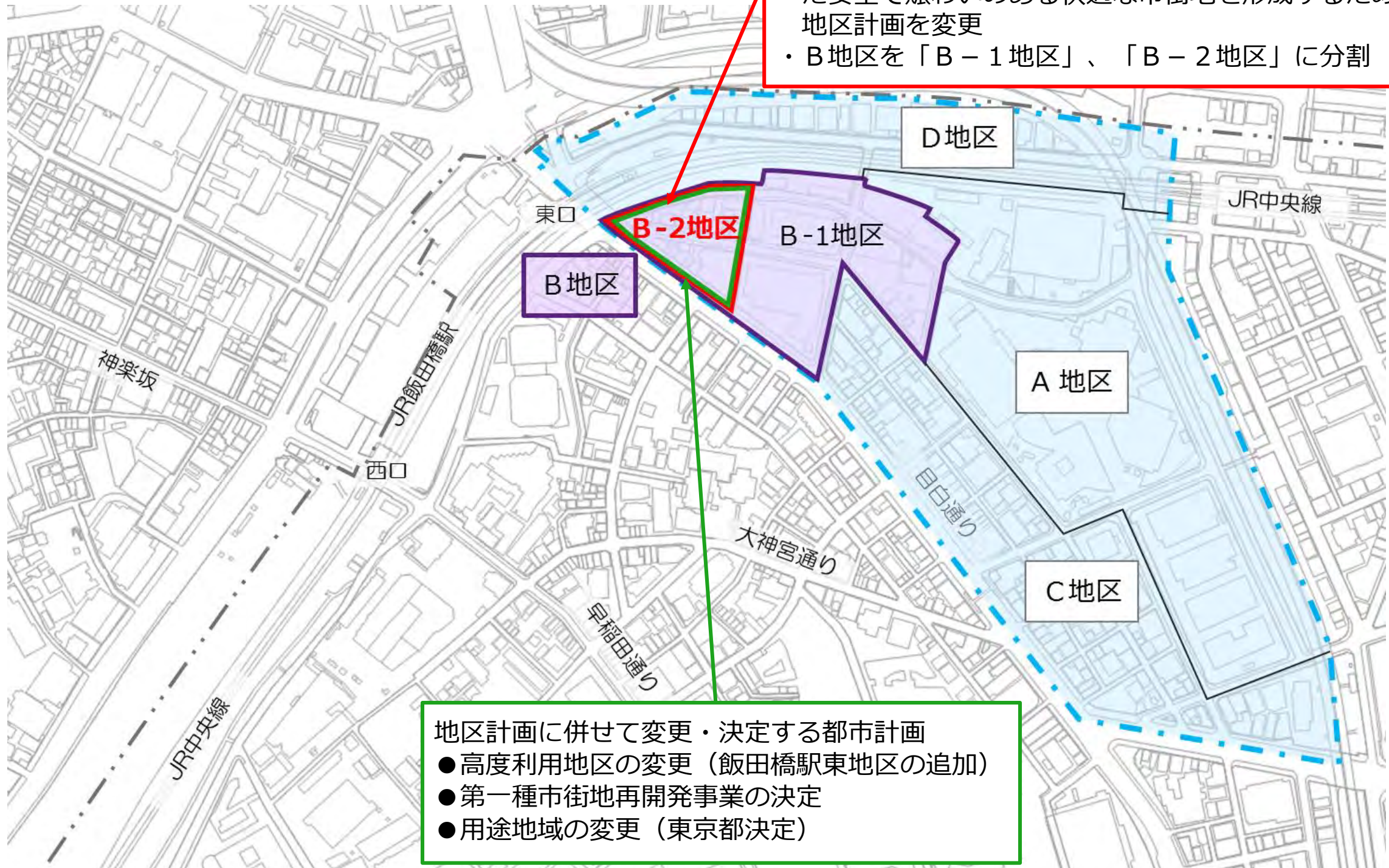


■本日の審議内容

- 飯田橋二・三丁目地区地区計画の変更
- 高度利用地区の変更（飯田橋駅東地区の追加）
- 飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業の決定

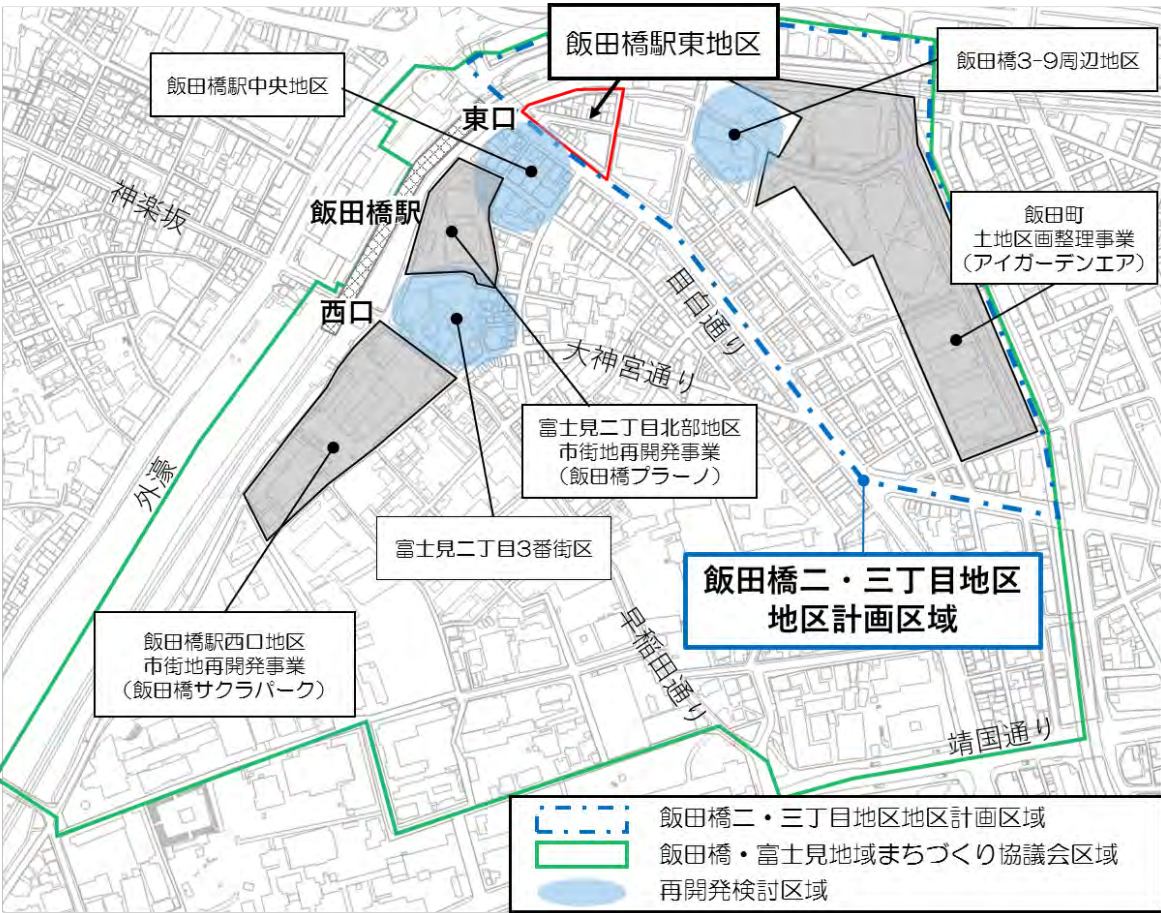
●地区計画変更

- ・市街地再開発事業にあわせて、飯田橋駅とまちが一体となった拠点とするとともに、環境や防災性に配慮した安全で賑わいのある快適な市街地を形成するため、地区計画を変更
- ・B地区を「B－1地区」、「B－2地区」に分割



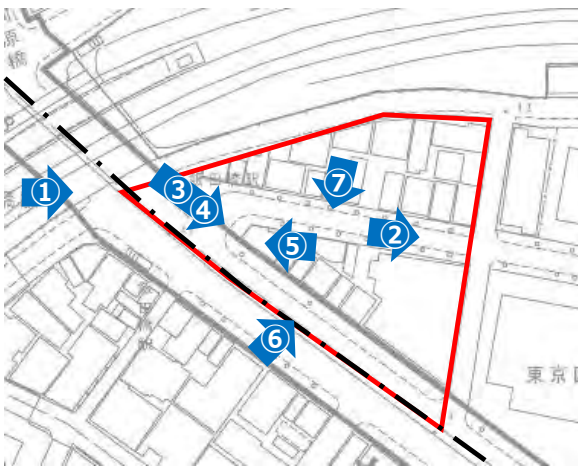
■飯田橋二・三丁目地区周辺の状況

■位置図



■飯田橋駅東口周辺の現状と課題

■写真撮影箇所



①地区全景



②タワー飯田橋通り



- ・歩行者空間が狭く、歩車が錯綜した状態である

③地下鉄出入口（地下）



- ・地下鉄の出入口が狭く、バリアフリー対応ができていない

④地下鉄出入口（地上）



⑤飯田橋駅東口交差点



- ・目白通りによって歩行者の回遊動線が分断されている
- ・駅前に広場空間がない

⑥目白通り沿い建物



- ・地区内の土地は細分化されており、ペンシルビルが目立つ

⑦タワー飯田橋通り沿い建物



- ・老朽化した建物が多く、変更検討区域の2/3以上が旧耐震建物で、更新が必要

■飯田橋駅西口周辺の現状

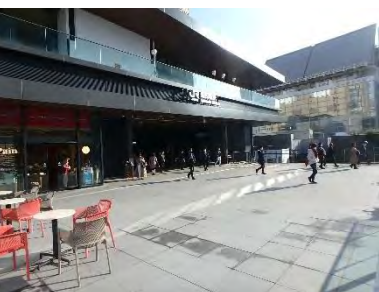
①飯田橋駅西口全景



②飯田橋駅西口前



③飯田橋駅西口広場



④飯田橋サクラパーク広場



⑤飯田橋ブルーノ広場



⑥飯田橋駅西口ホーム



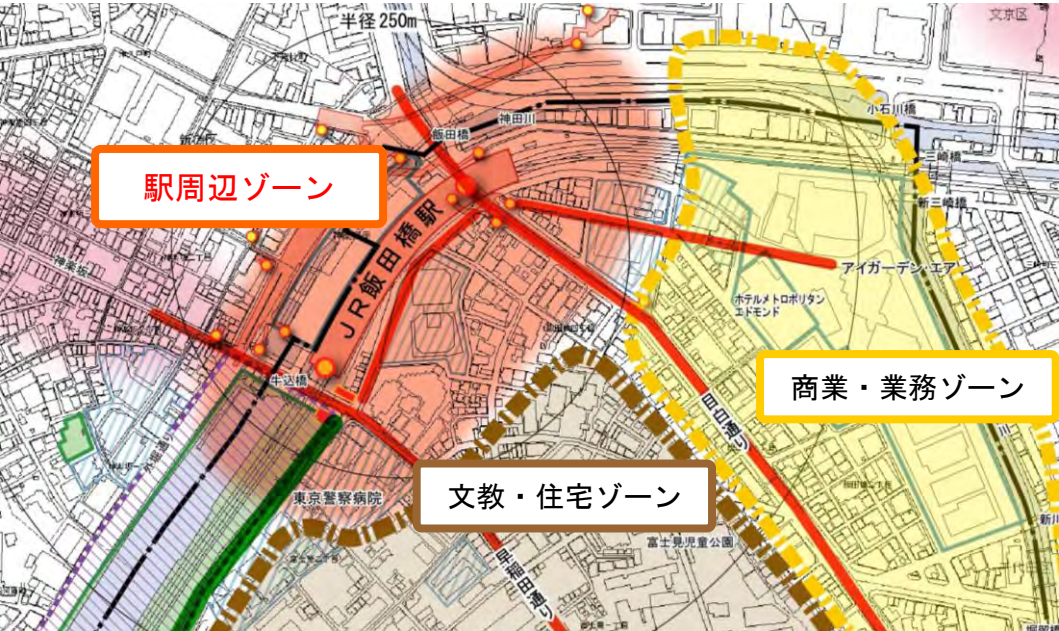
■これまでの取組み状況

【まちづくりの経緯】		
平成10年 3月	飯田町土地区画整理事業施行認可	
平成11年12月	飯田橋二・三丁目地区地区計画決定（平成14年、16年変更）	
平成14年 9月	飯田町土地区画整理事業完了	
平成17年 8月	飯田橋・富士見地域まちづくり協議会設立	
平成18年 6月	飯田橋・富士見地域まちづくり基本構想策定	
平成19年12月	飯田橋駅及び駅周辺整備構想策定	
平成20年 4月	飯田橋・富士見地域まちづくりガイドライン策定	
平成26年 7月	飯田橋駅東口周辺整備構想策定	
令和 2年 9月	飯田橋二・三丁目地区地区計画の見直しに関する意見交換会	
令和 2年10月	飯田橋二・三丁目地区地区計画の見直しに関する意見交換会	

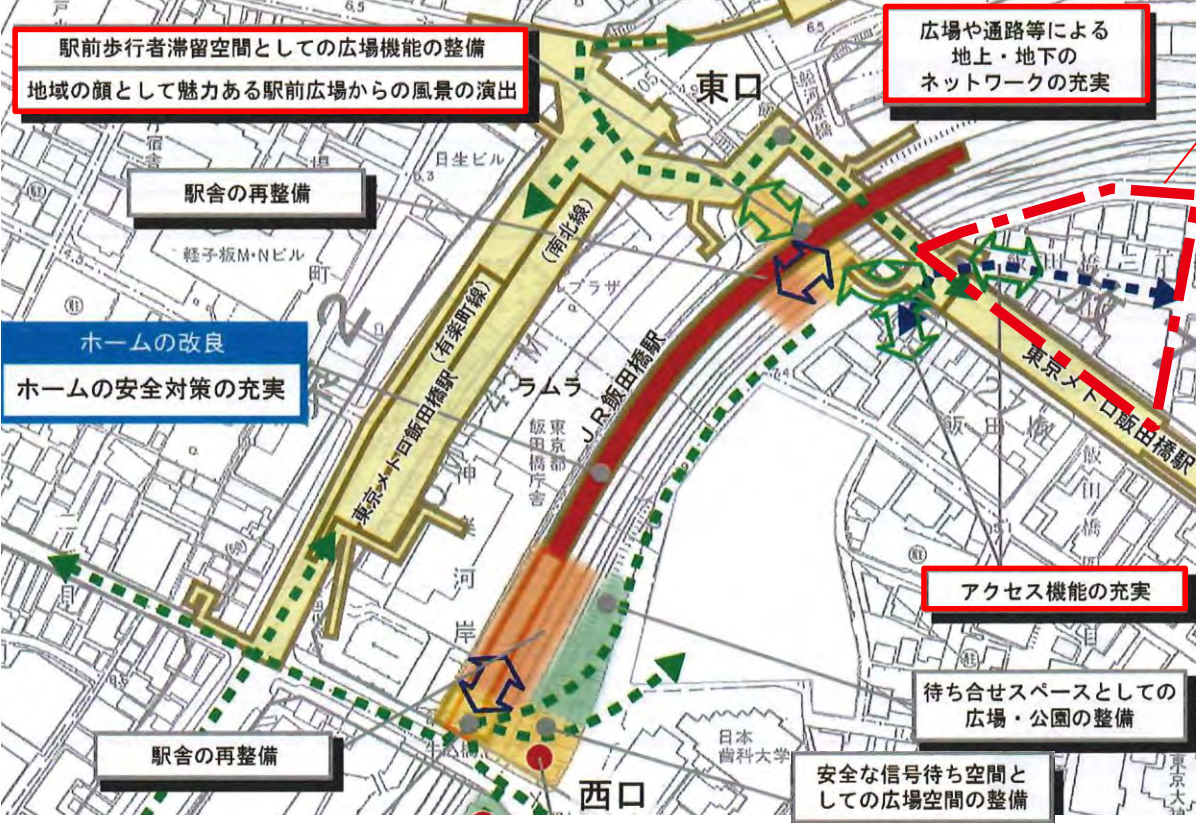
【飯田橋・富士見地域まちづくり基本構想（平成18年6月策定）】

駅周辺ゾーン

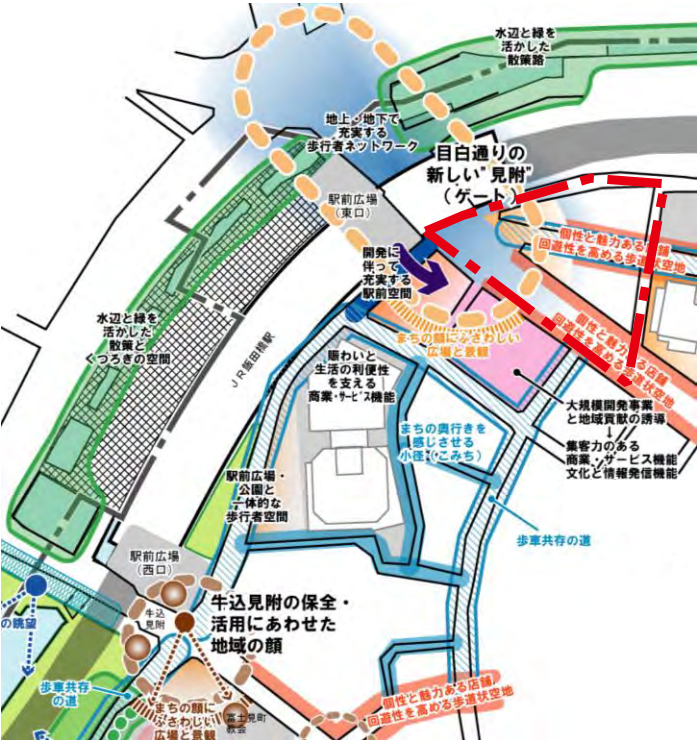
- アクセス・回遊の拠点としての駅周辺のゆとりと賑わいの形成
 - ・駅周辺街区との一体的な機能更新
 - ・地域情報の発信機能の充実
 - ・商業・サービス・文化・交流拠点機能、生活利便機能の充実
- 大規模開発にあわせた多様な居住機能の確保
- 建物の機能更新に伴うまちづくりへの貢献
 - 特に大規模開発の都市基盤施設整備等への率先的な貢献



【飯田橋駅及び駅周辺整備構想（平成19年12月策定）】



【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）】



●地域の個性を育てる東西の「まちの顔」

●東西の一体的な駅前空間●

牛込見附の保全・活用にあわせた地域の顔

- ◇駅前広場と一体的なオープンスペース
- ◇牛込見附・富士見町教会を活かしてデザインされた空間
- ◇まちのランドマークとして親しまれる建築物

目白通りの新しい“見附”（ゲート）

- ◇開発に伴って充実する駅前空間
- ◇まちのランドマークとして親しまれる建築物
- ◇地上地下で充実する歩行者ネットワーク

●駅周辺の回遊の仕掛け●
（まちを歩く楽しみを演出）

- ◇個性と魅力ある店舗
- ◇回遊性を高める歩道状空地
- ◇歩車共有の道
- ◇まちの奥行きを感じさせる小径（こみち）
 - ・人の視線を大切にした街並み
 - ・落ち着きや味わいのある建物・店舗
 - ・人の目を楽しませる緑や植栽

■これまでの取組み状況

【飯田橋駅東口周辺整備構想（平成26年7月策定）】

駅前広場の整備
(交通結節機能・滞留空間の確保)

- ・東口改札前に入滞りスペースの確保
- ・歩車の分離を図り、安全な駅利用者の滞留空間を形成
- ・鉄道、バス、タクシー等の多様な交通手段への円滑なアクセス
- ・目白通り横断歩行者の安全な入滞り空間



地下空間を利用した地上との歩行者ネットワークの整備
(地下空間の拡充と縦動線の強化:バリアフリー化)

- ・地下空間を利用した歩行者ネットワークの形成、目白通りの両側を結ぶ地下動線の確保(目白通り横断者の抑制と安全性の向上)
- ・地上と地下を円滑に移動できるバリアフリー対策(E S、E V)
- ・入り易く出易い施設整備(例:サンクンガーデン)



緑のネットワークの形成

- ・駅前広場、通路、道路、空地を緑化し、外濠公園からアイガーデンエアまでをつなぐ緑のネットワークを構築する



広場空間の確保
(広場スペースの確保と回遊拠点・情報提供)

- ・地下鉄利用者や道路横断者の安全で快適な入滞り空間
- ・交通動線の整理と回遊動線・拠点の整備
- ・まちの回遊ルートの出発点の形成





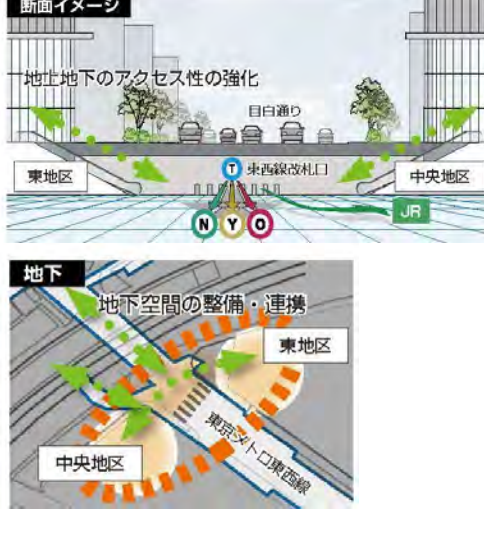
【飯田橋中央・東地区市街地再開発事業共通整備方針（案）】
（令和元年度5月飯田橋・富士見地域まちづくり協議会で2地区が合同で発表）

地上



地上地下のアクセス性の強化
目白通り
東地区
中央地区
東西線改札口
JR
N Y O
地下
地下空間の整備・連携
東地区
中央地区
東京メトロ東西線

断面イメージ

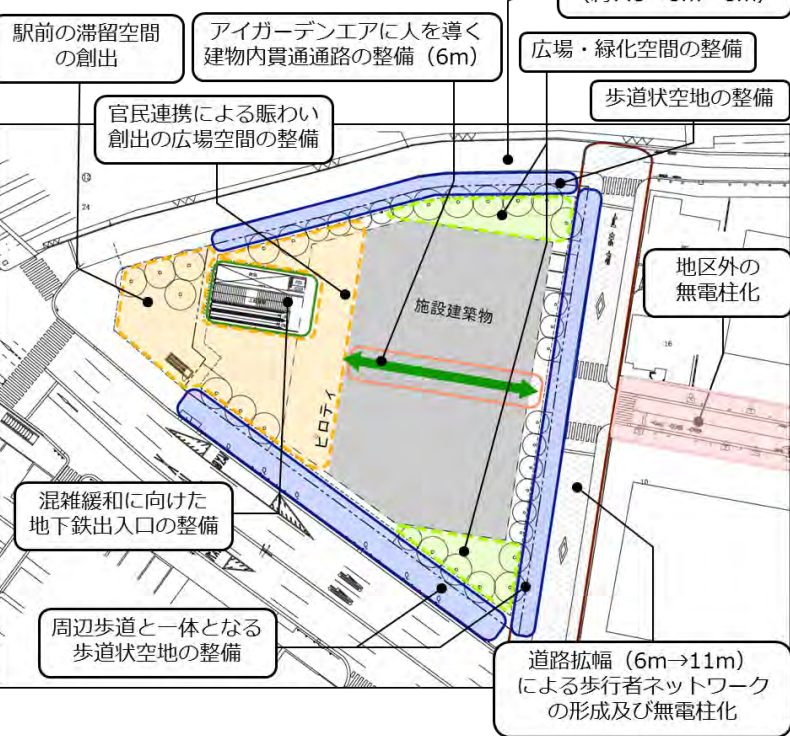


地上地下のアクセス性の強化
目白通り
東地区
中央地区
東西線改札口
JR
N Y O
地下
地下空間の整備・連携
東地区
中央地区
東京メトロ東西線

■飯田橋駅東口の課題解決・構想実現に向けた再開発の検討内容

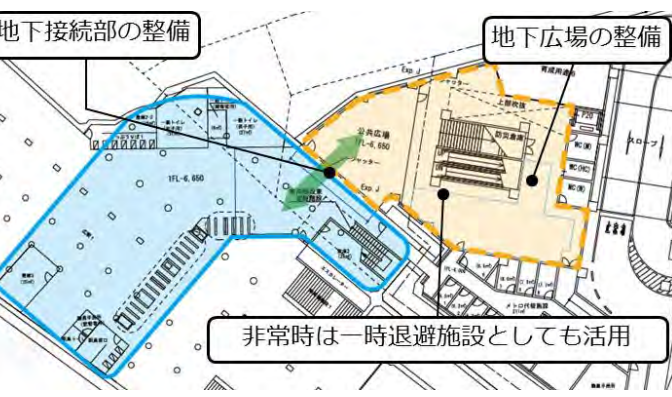
【整備内容（イメージ）】

■地上部分



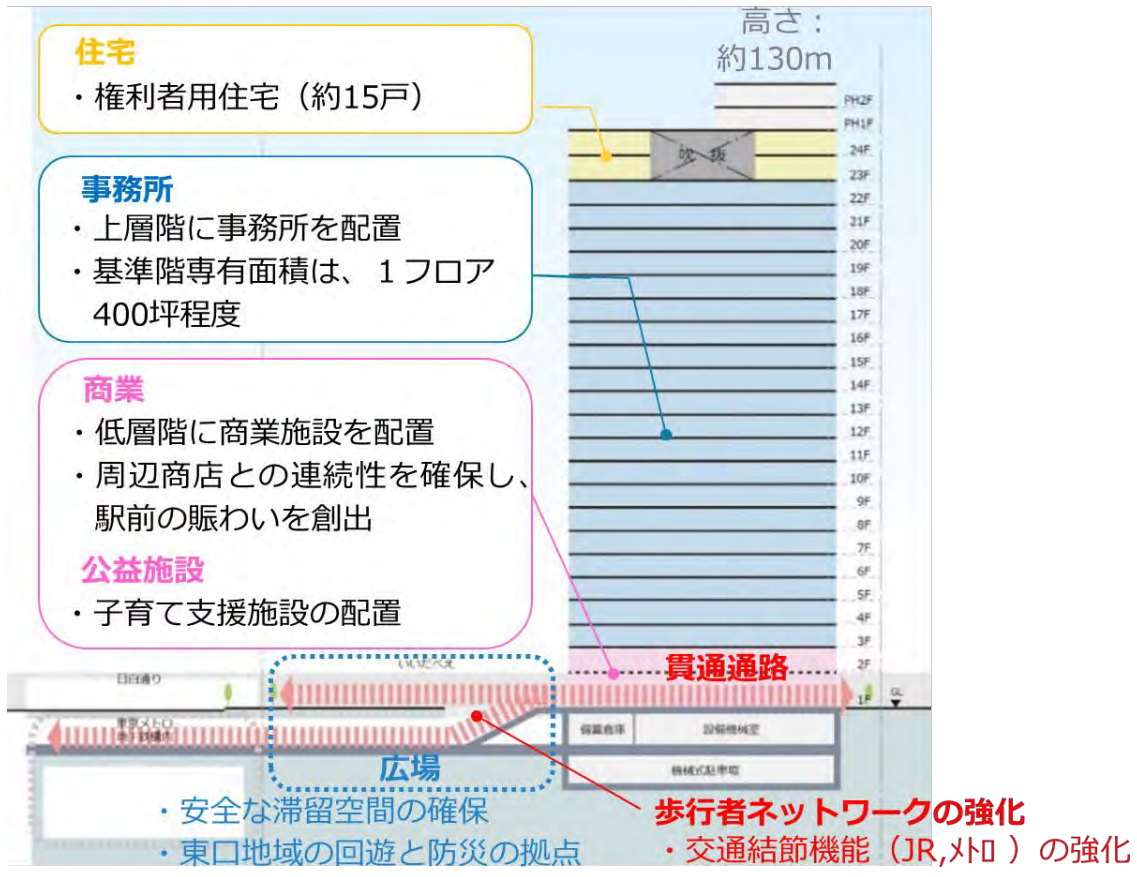
駅前滞留空間の創出
アイガーデンエアに人を導く建物内貫通通路の整備 (6m)
道路拡幅 (約7.5~8m→8m)
広場・緑化空間の整備
歩道状空地の整備
官民連携による賑わい創出の広場空間の整備
施設建築物
地区外の無電柱化
混雑緩和に向けた地下鉄出入口の整備
周辺歩道と一体となる歩道状空地の整備
道路拡幅 (6m→11m) による歩行者ネットワークの形成及び無電柱化

■地下部分



地下接続部の整備
地下広場の整備
非常時は一時退避施設としても活用

■施設建築物の断面イメージ



高さ: 約130m

住宅

- ・権利者用住宅 (約15戸)

事務所

- ・上層階に事務所を配置
- ・基準階専有面積は、1フロア400坪程度

商業

- ・低層階に商業施設を配置
- ・周辺商店との連続性を確保し、駅前の賑わいを創出

公益施設

- ・子育て支援施設の配置

貫通通路

広場

- ・安全な滞留空間の確保
- ・東口地域の回遊と防災の拠点

歩行者ネットワークの強化

- ・交通結節機能 (JR, 駅) の強化

■ 地区計画変更（案）概要

■ 地区整備計画の変更対応表

地区整備計画					地区整備計画				
項 目	地区等				地区等				
地区区分	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
地区施設	○				○		○		
建築物の用途の制限	○				○		○		○
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	○				○		○		○
壁面後退区域における工作物の設置の制限							○		
垣又はさくの構造の制限	○				○				

制限有：○
制限無：■

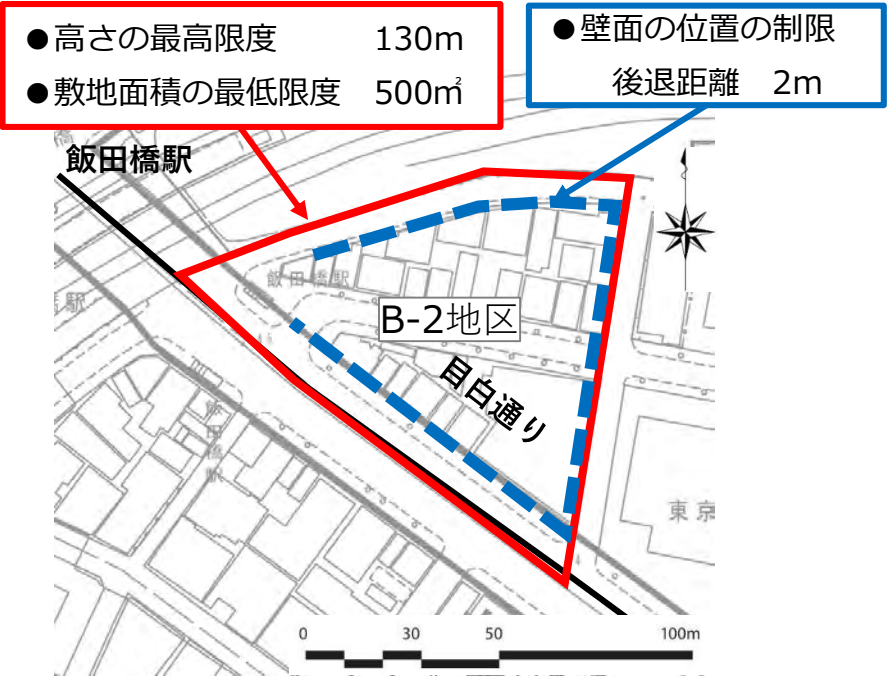
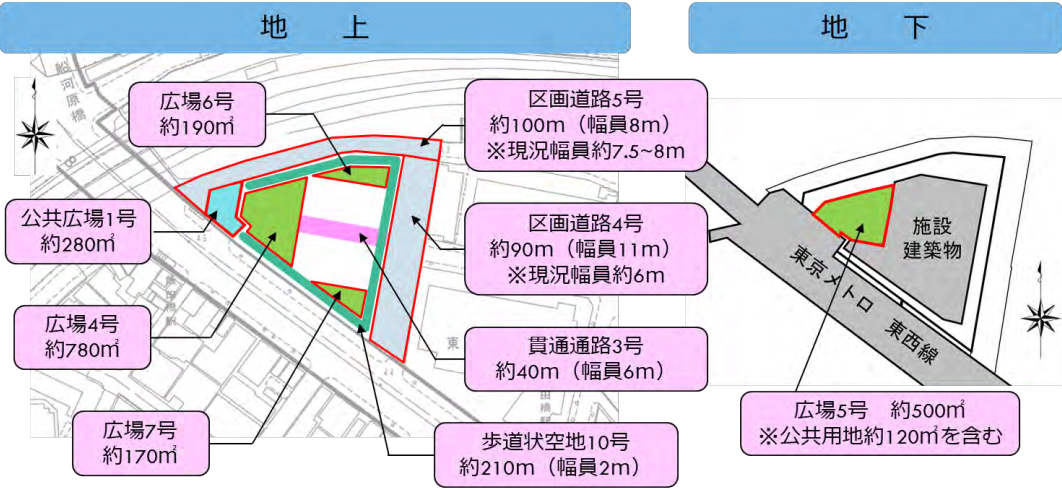
【建築物等に関する事項】

項目	主な内容
建築物等の用途の制限	一定規模以上のワンルーム形式住戸の建築を制限
	店舗型性風俗特殊営業等の禁止
建築物の敷地面積の最低限度	500㎡
壁面の位置の制限	後退距離 2m 適用の除外：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	建築基準法施行令第2条第1項第6号に基づく建築物等の高さの最高限度は130mとする
建築物等の形態又は意匠の制限	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	塀、柵、門、広告物及び看板等の交通を妨げるような工作物の設置を制限

■ 変更するB-2地区（飯田橋駅東地区）の地区整備計画

【地区施設の配置及び規模】

区画道路4号	：幅員 11m	延長約 90m	（拡幅・電線類地中化）
区画道路5号	：幅員 8m	延長約100m	（拡幅）
公共広場1号	：面積約280㎡		（新設）
歩道状空地10号	：幅員 2m	延長約210m	（新設）
貫通道路3号	：幅員 6m	延長約 40m	（新設・地上かつ屋内）
広場4号	：面積約780㎡		（新設・地上、ピロティ下約370㎡を含む）
広場5号	：面積約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	：面積約190㎡		（新設・地上）
広場7号	：面積約170㎡		（新設・地上）



■ スケジュール（予定）

- 令和2年12月1日 千代田区都市計画審議会（報告）
- 令和2年12月4日 素案の説明会（都市計画法第16条）
- 令和2年12月4日～ 素案の公告・縦覧（2週間）
意見書提出期間（3週間）（都市計画法第16条）
- 令和3年2月17日～3月3日 案の公告・縦覧（2週間）
意見書提出期間（2週間）（都市計画法第17条）
- 令和3年4月27日 千代田区都市計画審議会（審議）
- 令和3年5月18日 東京都都市計画審議会（審議）
- 令和3年6月中旬 都市計画決定・告示

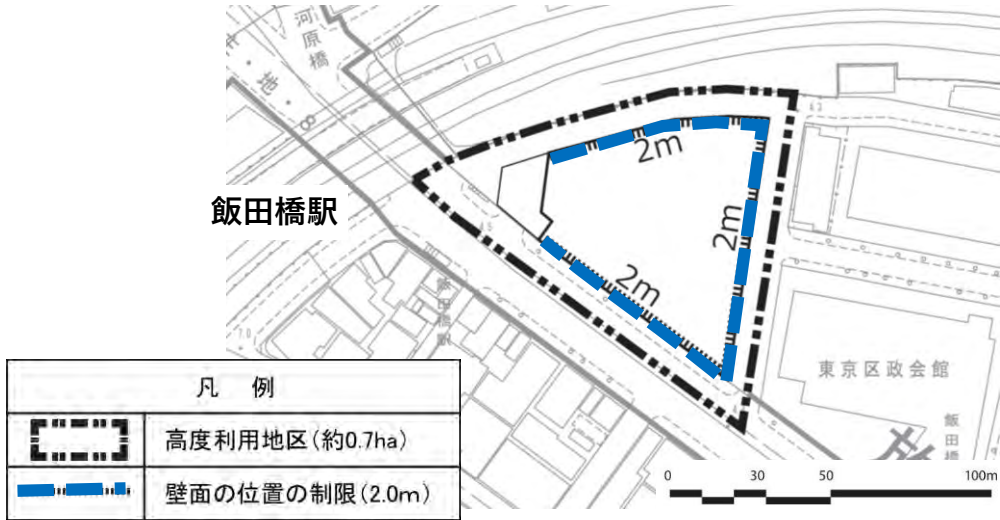
■ 高度利用地区変更（案）

■ 追加する地区名及び面積

- ・地区名：飯田橋駅東地区
- ・面積：約0.7ha

■ 都市計画で定める内容

- ・建築物の容積率の最高限度：1,100%
- ・建築物の容積率の最低限度：300%
- ・建築物の建蔽率の最高限度：50%
- ・建築物の建築面積の最低限度：200㎡
- ・壁面の位置の制限：2m

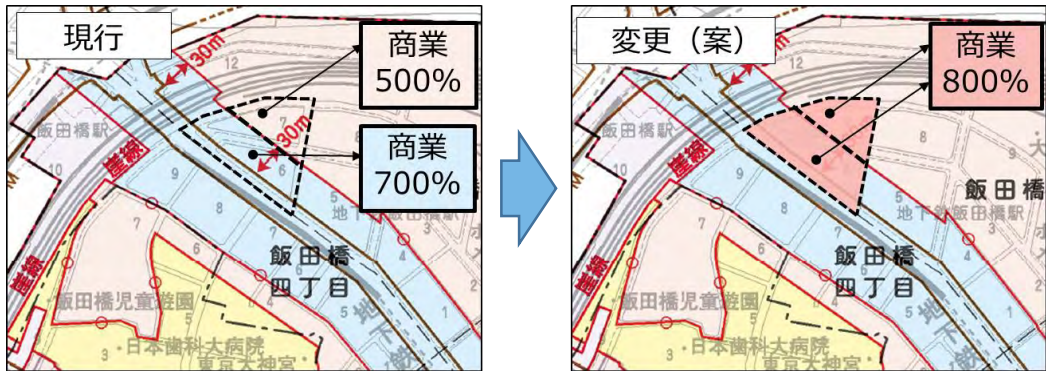


■ <参考> 用途地域変更（案）（東京都決定予定）

3路線以上の鉄道が結節するなど交通
利便性の高い駅周辺の区域で、広場的
空間、歩行者ネットワーク等の交通結
節機能を強化をする都市基盤を整備



商 業 地 域
容 積 率 800%



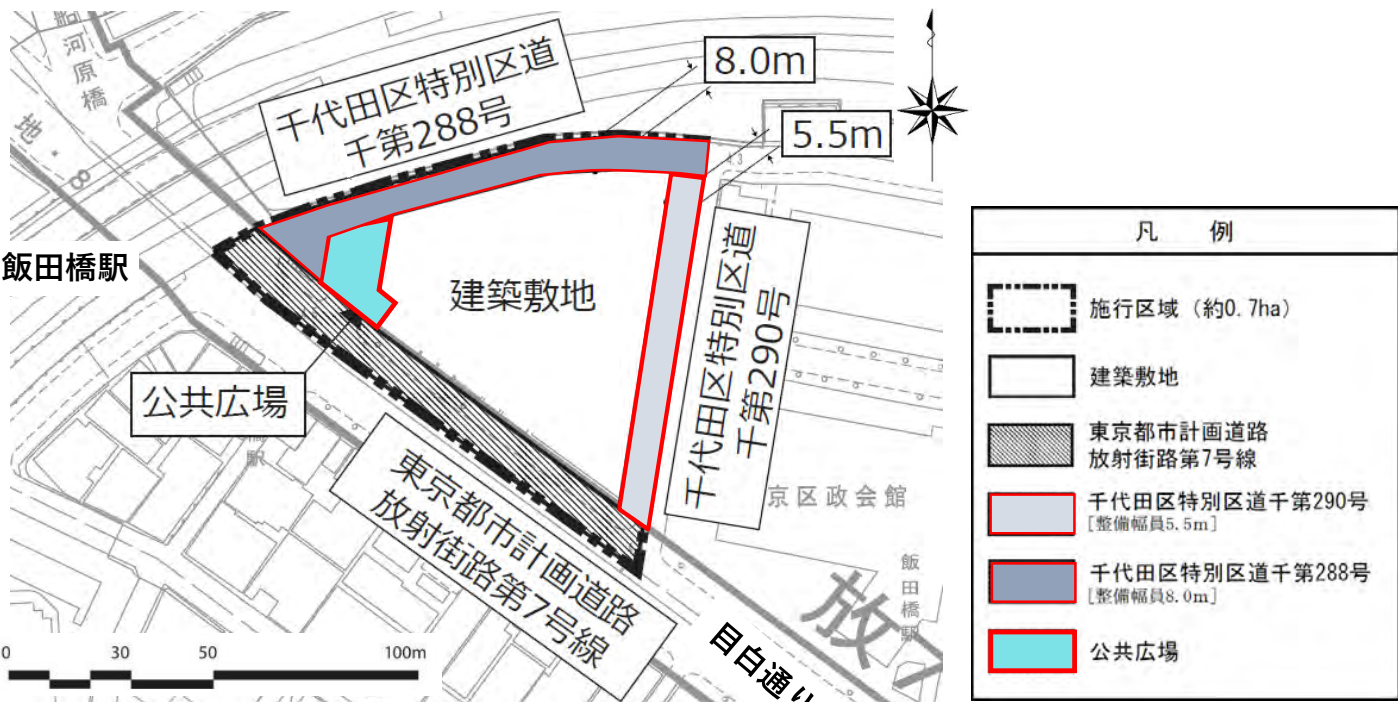
■ 第一種市街地再開発事業（案）

■ 名称及び区域

- ・名称：飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業
- ・区域：約0.7ha

■ 公共施設の配置及び規模

- ・幹線街路：東京都市計画道路放射街路第7号線（整備済）
- ・区画道路：
 - 千代田区特別区道千第290号 幅員約5.5m〔全幅員11.0m〕延長約90m（拡幅整備）
 - 千代田区特別区道千第288号 幅員約8.0m〔全幅員8.0m〕延長約100m（拡幅整備）
- ・広場：面積約280㎡（新設・公共広場）



■ 建築物の整備

- ・建築面積：約2,260㎡
- ・延べ面積：約45,700㎡〔容積対象面積：約40,590㎡〕
- ・主要用途：事務所、店舗、駐車場
- ・建築物の高さの最高限度：130m

■ 建築敷地の整備

- ・建築敷地面積：約3,690㎡
- ・整備計画：
 - 敷地の周辺に歩道状空地及び貫通通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。
 - 敷地の西側及び南北に広場を整備する。
 - 地区内の広場及び貫通通路に有効に接続するピロティを整備する。
 - JR飯田橋駅の歩行者ネットワークの強化に資する取り組みを行う。