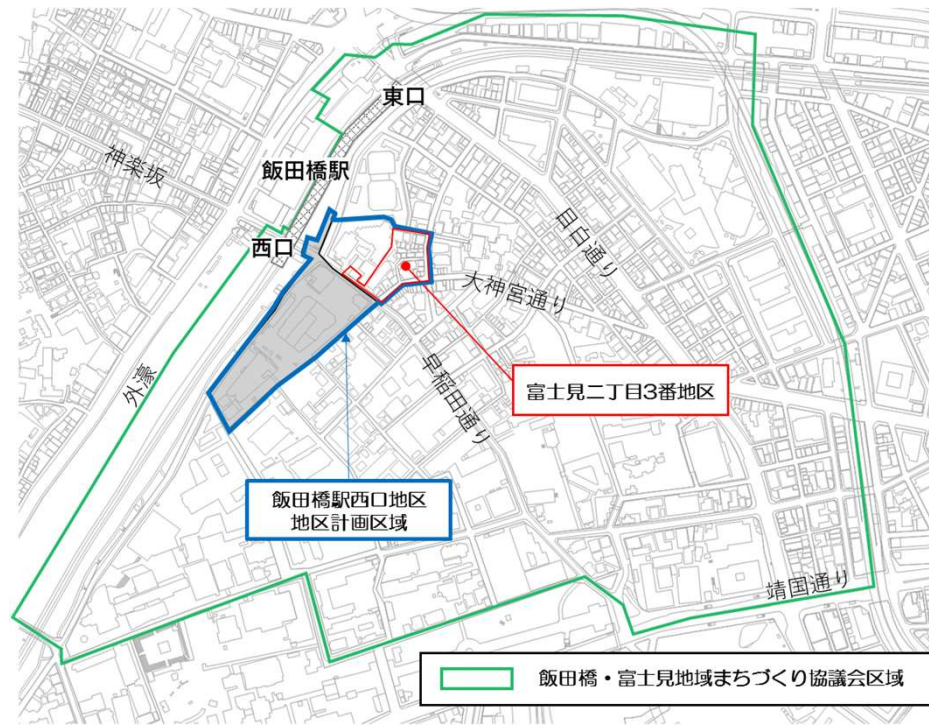


■富士見二丁目3番地区周辺の状況

【位置図】



■これまでの取り組み状況

【まちづくりの経緯】

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20年 6月	飯田橋駅西口地区地区計画策定
平成23年11月	富士見二丁目3番・9番の将来まちづくり勉強会開始
平成25年 3月	富士見二丁目3番街区再開発協議会設立
平成26年 6月	富士見二丁目3番街区市街地再開発準備組合設立
令和 3年 8月	飯田橋駅西口地区地区計画の見直しに関する意見交換会
令和 3年 9月	飯田橋駅西口地区地区計画の見直しに関する意見交換会

■富士見二丁目3番地区周辺の現況と課題

【地区の現況と課題】

- ・早稲田通りや大神宮通りは、沿道に店舗が集積し賑わいのある通りが形成されている。
- ・計画地内に十分な滞留空間がなく、オープンスペースが不足している。
- ・見通しの悪いクランク道路や、歩道がない道路、不連続／狭小な歩行空間が存在し、歩行者の安全性に問題がある。
- ・老朽化した木造建物や緊急車両の進入が困難な細街路など、防災上の課題がある。

－ 現況 －

- ・早稲田通りや大神宮通りは賑わいのある通りが形成されている

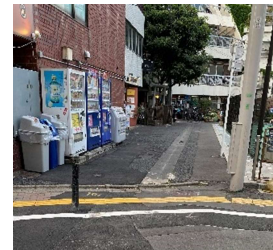


- ・旧富士見福祉会館跡地は暫定的に富士見二丁目広場として活用されている



－ 課題 －

- ・災害時の円滑な避難や緊急車両の進入が困難な細街路が存在



- ・歩道がない道路や、不連続／狭小な歩行者空間が存在



- ・見通しの悪いクランク道路



- ・接道条件等により、単独で建替え不可能な老朽化建物が多い



- ・老朽化した木造建物が密集



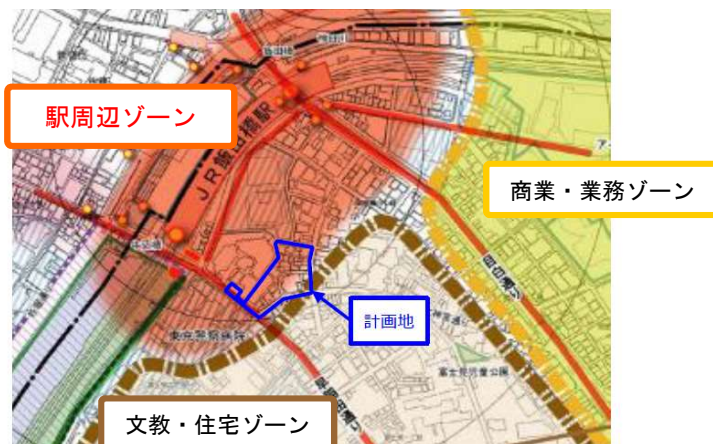
■まちづくりの方向性

【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直的な貢献



【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

- 大神宮通りへの人の流れを呼び込むゲート
- 個性と魅力ある店舗
- 回遊性を高める歩道状空地



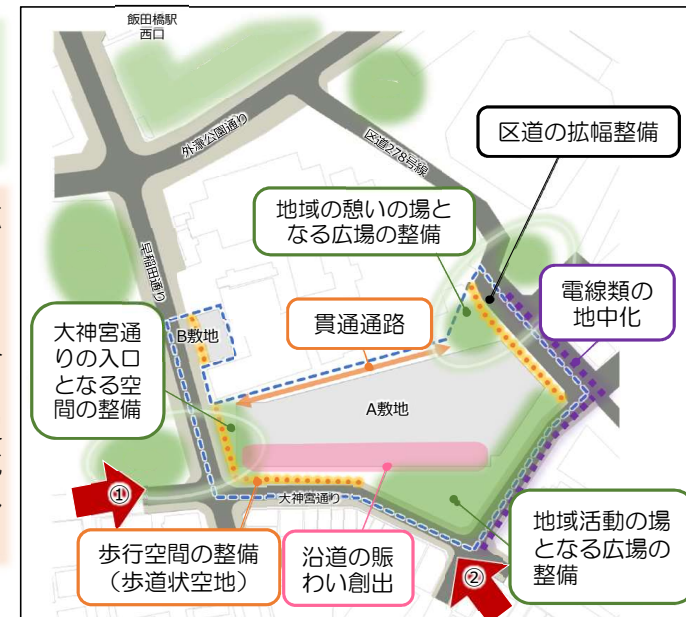
■計画概要

【まちづくりの方針】

まちの玄関口にふさわしい、賑わいを生み出す魅力ある拠点の形成

1. 小規模敷地の統合や道路の拡幅整備による土地の高度利用と合わせた地域防災力の向上
2. 駅周辺の交通結節点に相応しい業務・商業・居住などの複合機能の集積
3. 地域の憩いの場となる、周辺開発と一体的な広場空間の形成
4. 駅とまちをつなぐ賑わい溢れる歩行空間の創出

【整備方針図】



【整備イメージ】

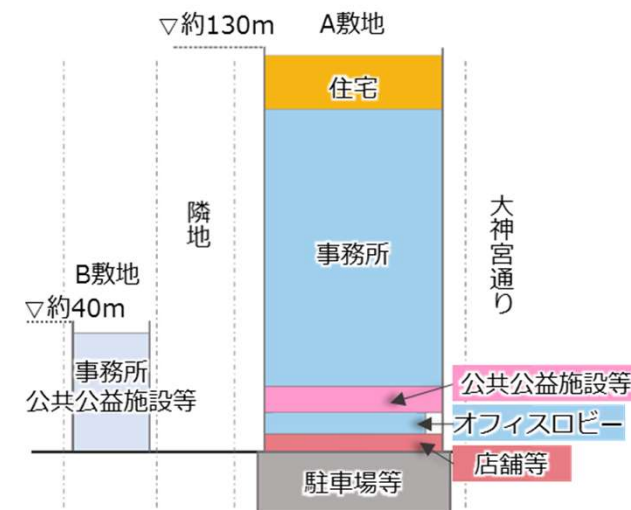


①早稲田通り沿いのイメージ



②大神宮通り沿いのイメージ

【断面構成イメージ】



■ 富士見二丁目3番地区のまちづくりに係る都市計画

■ 地区計画（再開発等促進区を定める地区計画）

【飯田橋駅西口地区地区計画の変更】

区域面積 約3.8ha（うち再開発等促進区 約3.1ha）

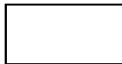
東京都決定

■ 市街地再開発事業

【富士見二丁目3番地区第一種市街地再開発事業の決定】

区域面積 約0.5ha

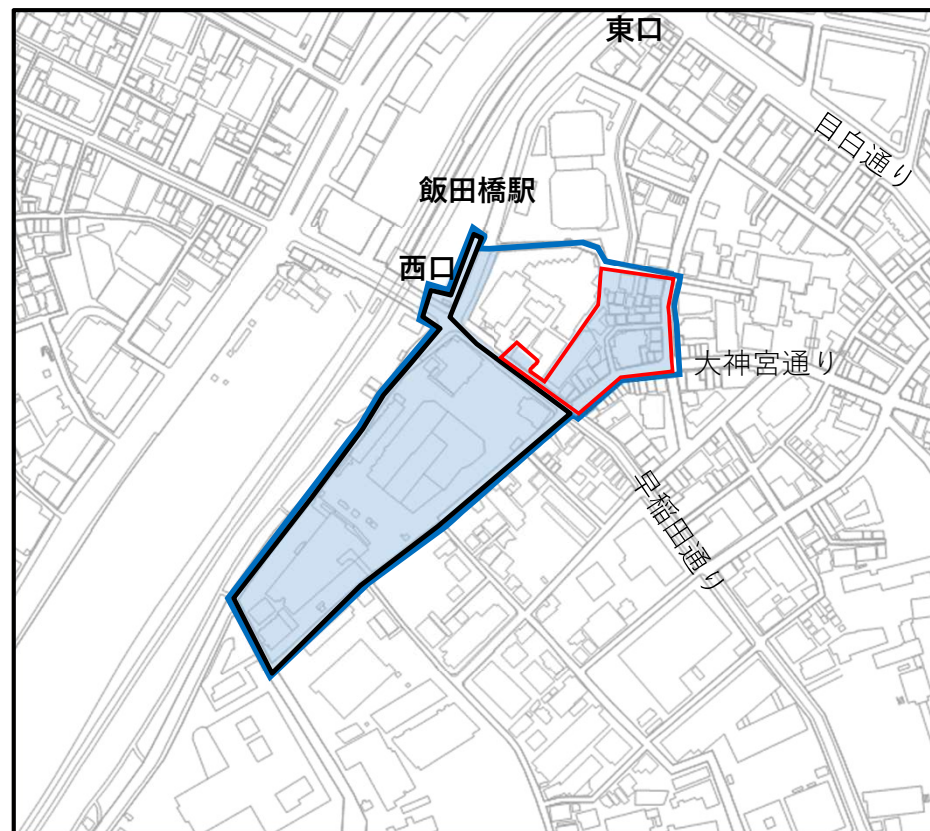
千代田区決定

-  飯田橋駅西口地区
地区計画区域
-  再開発等促進区の区域
-  飯田橋駅西口地区
地区計画区域（既存）

【地区計画（変更）の概要】

- ・飯田橋駅西口の一体的なまちづくりの推進に向け、既存の地区計画区域拡大（再開発等促進区の区域も拡大）
- ・拡大した範囲について、目標・方針、地区施設（道路・広場・歩道状空地・貫通通路等）、建築物等に関する事項（建築物等の用途の制限・容積率の最高限度・高さの最高限度等）を追加

※再開発等促進区を定める地区計画
地区計画において一体的かつ総合的な市街地の再開発等を実施する区域（再開発等促進区）を定め、地区内の公共施設の整備と一体的な建築物等の整備を定める制度



-  富士見二丁目3番地区
第一種市街地再開発事業

【市街地再開発事業において決定する事項】

- ・名称及び区域
- ・公共施設の配置及び規模
- ・建築物の整備
- ・建築敷地の整備

地区計画と市街地再開発事業の都市計画を一体的に推進

■ ①再開発等促進区を定める地区計画（案）概要 （※東京都決定）

■ 地区計画区域面積 : 約2.5ha ⇒ 約3.8ha
（再開発等促進区面積） : 約2.5ha ⇒ 約3.1ha （※東京都決定）

■ B地区（B-1地区、B-2地区）に追加する内容

【主要な公共施設】

区画道路1号 : 幅員 12～14m 延長約 310m（既設）

【地区施設の配置及び規模】

区画道路4号 : 幅員 8～9.5m 延長約 50m（拡幅）

広場4号 : 面積約170㎡（新設）

広場5号 : 面積約600㎡（新設）

広場6号 : 面積約140㎡（新設）

歩道状空地5号 : 幅員 2m 延長約 20m（新設）

歩道状空地6号 : 幅員 4m 延長約 30m（新設）

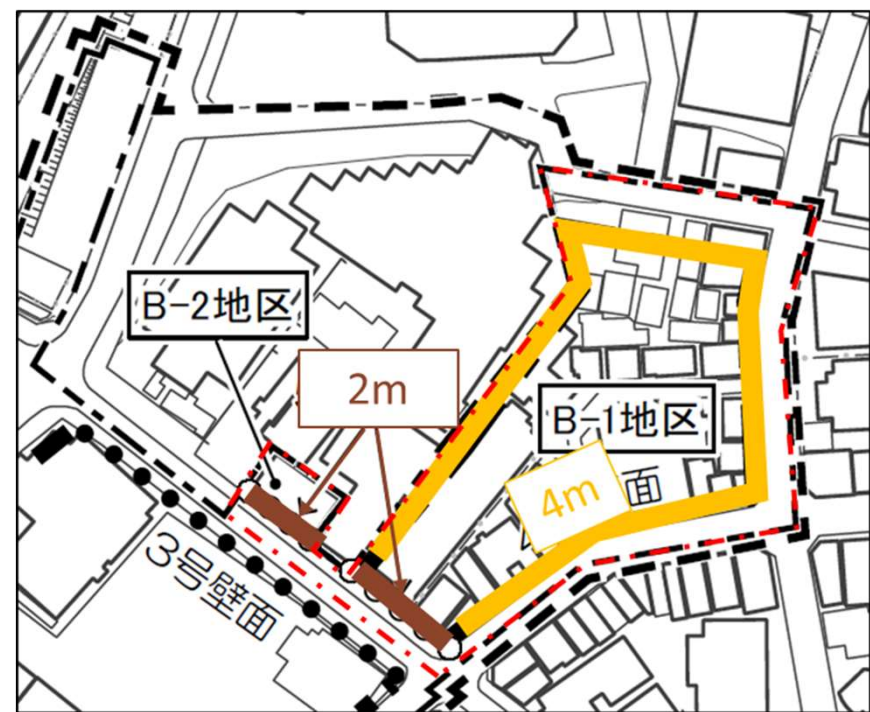
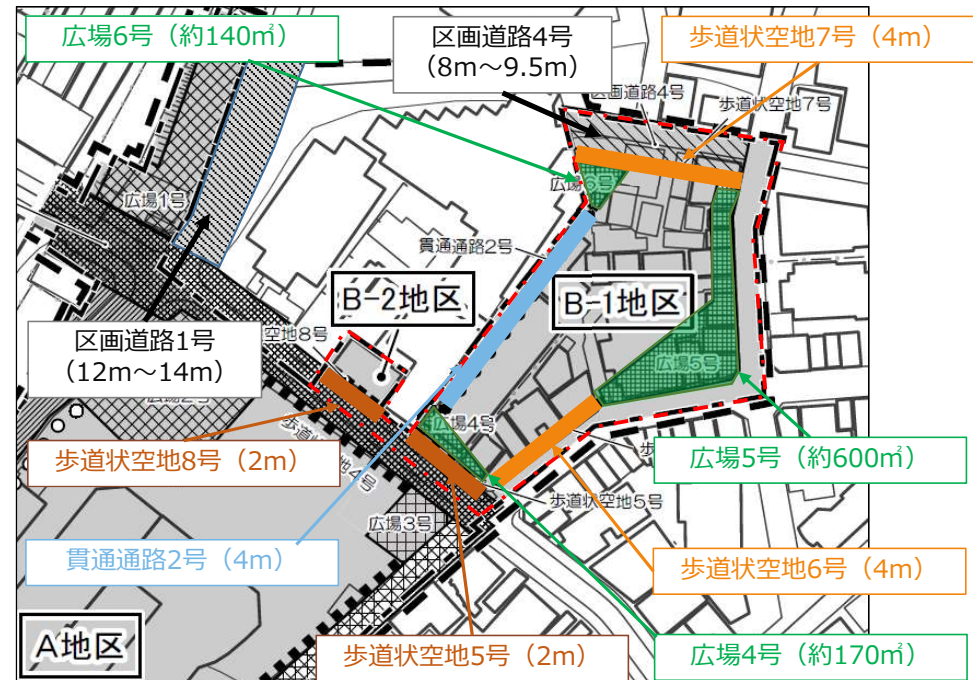
歩道状空地7号 : 幅員 4m 延長約 50m（新設）

歩道状空地8号 : 幅員 2m 延長約 15m（新設）

貫通路2号 : 幅員 4m 延長約 60m（新設）

【建築物等に関する事項】

項目	B-1地区	B-2地区
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	
容積率の最高限度	850%	500%
容積率の最低限度	200%	20%
建蔽率の最高限度	80%	
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	後退距離 2m、4m 適用の除外：歩行者の快適性及び安全性を高めるために設けるひさし等	
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130m	—
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	



■ 第一種市街地再開発事業（案）の概要 （※千代田区決定）

■ 名称及び施行区域面積

- ・ 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

- ・ 幹線街路：
東京都市計画道路補助線街路第74号線（整備済）
- ・ 区画道路：
千代田区特別区道千第262号 幅員4m〔全幅員8.0m〕 延長約 70m（既設）
千代田区特別区道千第277号 幅員8m〔全幅員8.0m〕 延長約 50m（既設）
千代田区特別区道千第278号 幅員4m～6.5m〔全幅員8m～9.5m〕 延長約50m（拡幅）

■ 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35,000㎡〕	事務所、店舗、 住宅、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

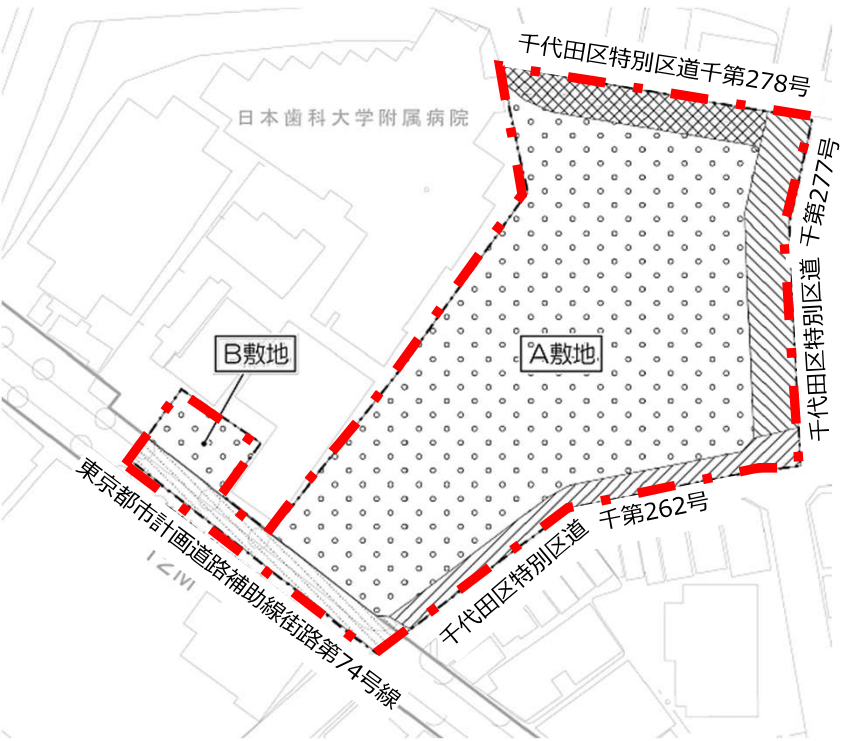
【建築敷地面積】

- ・ A敷地： 約 4,100㎡
- ・ B敷地： 約 180㎡

【整備計画】

- ・ 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。

■ 施行区域図



■ スケジュール（経過および予定）

令和4年3月4日 【区】 千代田区都市計画審議会（報告）	令和4年7月26日 【区】 千代田区都市計画審議会（審議）
令和4年4月8日～ 【都】 地区計画素案の公告・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4年9月 【都】 東京都都市計画審議会 ※地区計画
令和4年6月9日～ 【区】【都】 地区計画案及び市街地再開発事業案 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4年10月 【区】【都】 都市計画決定・告示