

# 令和５年度第４回 千代田区都市計画審議会

東京都市計画地区計画

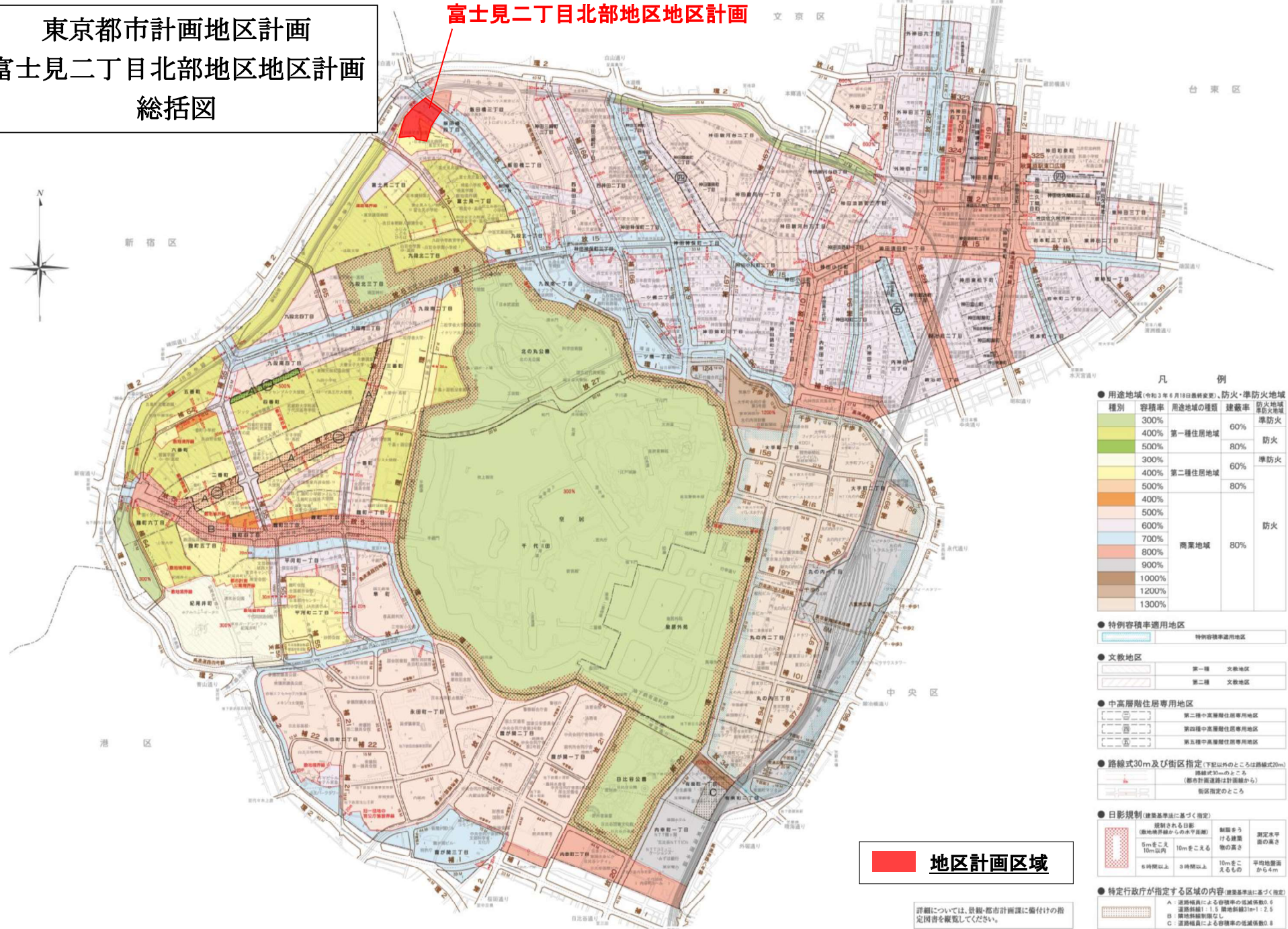
富士見二丁目北部地区地区計画の変更

資料 総括図	…P. 1
計画書	…P. 2
計画図	…P. 8
参考図	…P. 11
変更概要	…P. 12
理由書	…P. 17

(案)

東京都市計画地区計画  
富士見二丁目北部地区地区計画  
総括図

富士見二丁目北部地区地区計画



**地区計画区域**

詳細については、景観・都市計画課に備付けた指  
定図書をご覧ください。

凡 例

- 用途地域(令和3年6月18日最終案)、防火・準防火地域
 

種別	容積率	用途地域の種別	建蔽率	防火地域	準防火地域
第一種住居地域	300%	第一種住居地域	60%	防火	準防火
	400%		80%		
第二種住居地域	300%	第二種住居地域	60%	防火	準防火
	400%		80%		
商業地域	500%	商業地域	80%	防火	準防火
	400%				
	500%				
	600%				
	700%				
	800%				
900%	80%				
1000%					
1200%					
1300%					
- 特例容積率適用地区
 

特例容積率適用地区	特例容積率適用地区
-----------	-----------
- 文教地区
 

第一種 文教地区	第一種 文教地区
第二種 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	第二種中高層階住居専用地区
第四種中高層階住居専用地区	第四種中高層階住居専用地区
第五種中高層階住居専用地区	第五種中高層階住居専用地区
- 路線式30m及びび街区指定(下記以外のところは路線式20m)  
路線式30mのところ  
(都市計画道路は計画線から)  
街区指定のところ
- 日影規制(建築基準法に基づく指定)  
規制される日影  
(敷地境界線からの水平距離)  
敷地境界線からの水平距離  
5mを超え10m以内  
10mを超えるもの  
6時間以上 3時間以上  
制限される日影  
制限する  
物の高さ  
制限する  
物の高さ  
10mを超えるもの  
平均地盤面  
から4m
- 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)  
A: 道路幅員による容積率の低減係数0.6  
道路幅員1:1.5 隣地幅員1:2.5  
B: 隣地幅員制限なし  
C: 道路幅員による容積率の低減係数0.8

東京都市計画地区計画の変更（千代田区決定）（案）

都市計画富士見二丁目北部地区地区計画を次のように変更する。

名 称	富士見二丁目北部地区地区計画
位 置 ※	千代田区富士見二丁目及び飯田橋四丁目各地内
面 積 ※	約 2.3ha
地区計画の目標	<p>富士見二丁目北部地区（以下、「本地区」という。）は、千代田区の北側に位置し、JR 中央・総武線と東京メトロ東西線・有楽町線・南北線及び都営地下鉄大江戸線の 5 路線が乗り入れる飯田橋駅に近接する交通の利便性の高い地区である。</p> <p>小規模な商業・業務施設が密集している一方で、近年、本地区を含む飯田橋・富士見地域では、そのポテンシャルの高さから新たな商業・業務、居住機能の集積が進んでおり、これらの開発をまちの魅力向上につなげるため、千代田区及び地元協議会で「飯田橋・富士見地域まちづくり基本構想（平成 18 年 6 月）」「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）」を策定している。また、飯田橋駅及び駅周辺については、交通拠点にふさわしい基盤整備を目指し「飯田橋駅及び駅周辺整備構想（平成 19 年 12 月）」を策定している。さらに、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による「飯田橋駅周辺基盤整備方針（令和 5 年 4 月）」や、千代田区及び地元協議会による「飯田橋駅東口新整備構想（令和 3 年 11 月）」を策定しており、飯田橋駅周辺の道路、鉄道、コンコース等の都市基盤について、駅周辺のまちづくりと連携し、その充実・強化を図ることを目指している。</p> <p>このため、地域の意向や特性を踏まえながら再開発や共同化を促進し、飯田橋駅東口の拠点形成に資する商業・業務・サービス・都心居住機能の集積、安全で快適な駅前広場空間や歩行者ネットワーク創出により、拠点駅の駅周辺ゾーンとして、にぎわいと活気ある複合市街地の形成及び地区特性に応じた土地の高度利用と都市機能の導入を図ることを目指す。</p>
土地利用の方針	<p>1. A 地区 駅前立地にふさわしい商業・業務施設の利便増進と活性化、質の高い住宅の整備を目的として、市街地再開発事業を進め、土地の高度利用により、良好な複合市街地の形成を図る。</p> <p>2. B 地区 防災機能を向上させるため土地の統合を進め、住宅、商業、業務が調和した土地利用を目指す。</p> <p>3. C 地区 駅前の広場空間の創出や歩行者ネットワークを整備し、商業・業務・サービス、多様な居住などの諸機能を適正に配置することで、駅周辺にふさわしい都市基盤の整備を目的として、市街地再開発事業を進め、土地の高度利用により良好な複合市街地の形成を図る。また、周辺の住環境に配慮した緑豊かで憩と潤いのある広場を整備する。</p>

公共施設等の整備の方針

1. A地区・B地区

- 1) 地区内における発生・集中交通の円滑な処理、及び駅前の円滑な道路交通、更に災害時における緊急車両の通行可能な道路幅員を確保すべく、道路の拡幅整備を行う。
- 2) 地区の一体性を配慮すると共に、地域の居住者や就業者等の憩の場となるオープンスペースとして広場の整備を図る。
- 3) 歩道の設置及び敷地内における歩道状空地の整備により、安全で快適な歩行者空間を確保する。

2. C地区

1) 道路等の整備方針

- ① 区画道路4号（特別区道千第281号）と区画道路5号（特別区道千第277号）の一部区間を拡幅整備し、駅周辺の歩車分離の推進と円滑な交通処理を実現しつつ、高度利用を支える都市基盤を形成する。
- ② 地区内の道路は、道路両側に歩道または道路に沿って歩道状空地を整備し、駅周辺の安全で快適な歩行者ネットワークを形成する。
- ③ 通路1号を新設し、安全で快適な駅前歩行者空間を実現する。

2) その他公共施設の整備方針

- ① C-1地区では、駅とまちが一体となる都市づくりに寄与する地上地下をつなぐ駅前立体広場を整備し、にぎわいが感じられる駅前空間を創出する。また、昇降施設等を設置し、バリアフリー動線を確保する。
- ② C-2地区では、周辺市街地への起点となる地上地下をつなぐ連絡立体広場を整備し、地域の回遊性の向上を図る。また、昇降施設等を設置し、バリアフリー動線を確保する。
- ③ C-2地区では、地域の居住者や就業者等の憩の場となるオープンスペースとして広場3号と併せて歩行者通路1号を整備し、既存の歩行者ネットワークの維持と市街地環境の向上を図る。
- ④ 駅前立体広場と連絡立体広場をつなぐ連絡地下通路を整備し、駅と周辺市街地をつなぐ歩行者ネットワークの形成を図る。
- ⑤ 駅前立体広場と目白通りをつなぐ歩行者通路2号を整備し、駅周辺の歩行者ネットワークの強化を図る。

	建築物等の整備の方針	<p>1. 市街地再開発事業を活用することにより、建築物の共同化を図る。</p> <p>2. にぎわいと活気のある複合市街地の形成のため、商業・業務施設と住宅を適正に配置する。</p> <p>3. 建築物の壁面の位置に制限を定めることにより、安全でゆとりのある歩行者空間を確保すると共に、良好な街並みの形成を図る。また、A地区については建築物の配置により、歩行者が通り抜け可能となる空間を確保していく。</p> <p>4. 建築物は、街並みと調和を配慮した意匠及び形態とする。</p> <p>5. C地区については、地区特性に応じた建築物を配置し、良好な市街地環境の形成及び土地の合理的な高度利用を図る。C-1地区は幹線道路沿線に位置し飯田橋駅東口に近接した駅前拠点性を強化する地区、C-2地区は周囲との連続性に配慮した安全で快適な市街地を形成する地区として、両地区に適した建物配置とするために、C-2地区の容積をC-1地区に適正に配分する。</p>				
再開発等促進区	位置	千代田区富士見二丁目及び飯田橋四丁目各地内				
	面積	約 1.1ha				
	土地利用に関する基本方針 ※	<p>C地区については、周辺市街地との調和を図りながら、C-1地区、C-2地区の2地区一体で飯田橋駅前の魅力的な複合市街地を形成するため、駅周辺の都市基盤整備として区画道路4号・5号の一部区間を拡幅整備し、駅周辺の歩車分離の推進と円滑な交通処理を実現すると共に、駅前及び地区外周部には緑豊かなオープンスペースを配置する。また、商業・業務・サービス、多様な居住などの諸機能を誘導し、地区特性に応じた土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を図る。</p> <p>さらに、飯田橋駅東口周辺の都市基盤の整備により、駅とまちが一体となる都市づくりを推進し、駅利用者の動線の改善及び駅周辺の歩行者ネットワークの形成を図る。</p> <p>1. C-1地区では、駅前の拠点性を強化するため、歩行者ネットワークの起点となる歩行者滞留空間を確保し、地下鉄駅からつながる上下動線を整備すると共に、商業・業務、文化・交流等の機能を導入する。</p> <p>2. C-2地区では、周辺土地利用との連続性に配慮し、多様な居住機能を中心に子育て支援施設等の公益的な機能を導入する。</p> <p>3. 周辺地域の安全で快適な住環境の維持・向上を図るため、C-1地区、C-2地区をつなぐ連絡地下通路を整備し駅周辺の歩車分離の推進と円滑な交通処理を実現すると共に地域に憩と潤いを提供する広場を整備する。</p>				
主要な公共施設の配置及び規模 ※	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
	広場	駅前立体広場	—	—	約 1,900 m <sup>2</sup>	新設【地上・地下合計】階段、昇降施設、ひさし、ピロティ下 170 m <sup>2</sup> 以下を含む

地区整備計画	位置	千代田区富士見二丁目及び飯田橋四丁目各地内					
	面積	約 2.1ha					
	地区施設の 配置及び規模	種類	名称	幅員 [ ]は全幅員 を示す。	延長	面積	備考
		道路	区画道路 1号※	12m	約 150m	—	既設
			区画道路 2号	3~4m [6m]	約 110m	—	既設
			区画道路 3号	3~6m [6m]	約 130m	—	既設
			区画道路 4号※	12m	約 110m	—	拡幅
			区画道路 5号※	4~6m [8~12m]	約 85m	—	一部拡幅
		通路	通路 1号	4m	約 65m	—	新設
		その他の 公共空地	連絡立体広場	—	—	約 350 m <sup>2</sup>	新設【地上・地下合計】 階段、昇降施設を含む
			連絡地下通路	3.6m	約 35m	—	新設 (幅員は有効幅員)
			広場 1号	—	—	約 290 m <sup>2</sup>	既設
			広場 2号	—	—	約 430 m <sup>2</sup>	既設
			広場 3号	—	—	約 800 m <sup>2</sup>	新設
			歩道状空地 1号	2m	約 110m	—	既設
歩道状空地 2号			5m	約 120m	—	既設	
歩道状空地 3号	5m		約 50m	—	既設		
歩道状空地 4号	2m		約 65m	—	新設		
歩道状空地 5号	3m		約 105m	—	新設		
歩道状空地 6号	3m		約 40m	—	新設		
歩道状空地 7号	4m		約 15m	—	新設		
歩道状空地 8号	4m		約 25m	—	新設		
歩行者通路 1号	3m	約 13m	—	新設			
歩行者通路 2号	4m	約 30m	—	新設【地上・地下合計】 階段、昇降施設を含む			

地区の区分	名称	A地区	C-1地区	C-2地区
	面積	約 1.0ha	約 0.75ha	約 0.35ha
建築物等の用途の制限 ※	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号)第 2 条第 6 項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物を建築してはならない。			
建築物の容積率の最高限度 ※	—	10 分の 150	10 分の 60	ただし、100 分の 185 相当以上を「飯田橋駅周辺基盤整備方針」で示された飯田橋駅周辺の交通結節機能等の更なる強化のための整備に寄与するものとする。
建築物の容積率の最低限度	—	10 分の 70	10 分の 44	
建築物の建蔽率の最高限度	—	10 分の 8	10 分の 6	
建築物の敷地面積の最低限度	—	1,000 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	
建築物の建築面積の最低限度	—	400 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	
壁面の位置の制限	建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、計画図 3 に表示する壁面線を超えて建築してはならない。	<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。</p> <p>(1) 地下鉄駅の出入口上屋及び 給排気施設の部分</p> <p>(2) 階段、昇降機、スロープその他の円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物の部分</p> <p>(3) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために歩道状空地の上部に設けるひさしその他これに類するもの</p>		
建築物等の高さの最高限度	—	150m	100m	建築物等の高さの最高限度に係る高さの算定においては、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色彩その他の意匠の制限	建築物の意匠は、都市景観に配慮した形態と落ち着いた色調とする。	<p>(1) 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>(2) 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。</p>		
壁面後退の区域における工作物の設置の制限	—	<p>壁面の位置の制限に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、門、柵、塀、広告物等の交通を妨げるようなものを設置してはならない。ただし、次の各号に該当するものはこの限りではない。</p> <p>(1) 樹木、花壇等の緑化施設で歩行者の通行に配慮したもの</p> <p>(2) 案内板、電線類地中化に伴う変圧器等公益上必要なもの</p>		

建築物等に関する事項

(※知事協議事項)



建築物の容積率の最高限度に係る部分については、次の部分を延べ面積に算入しない。

- 1 建築物の地階でその天井が地盤面（建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3 mを超える場合においては、その高低差3 m以内ごとに平均の高さにおける水平面をいう。）からの高さ1 m以下にあるものの住宅の用途に供する部分のうち、昇降機の昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く部分（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）
- 2 昇降機の昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分
- 3 建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成16年3月4日15都市建市第282号）Ⅱ3（1）の用途に供する部分

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、主要な公共施設及び地区施設の配置、壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

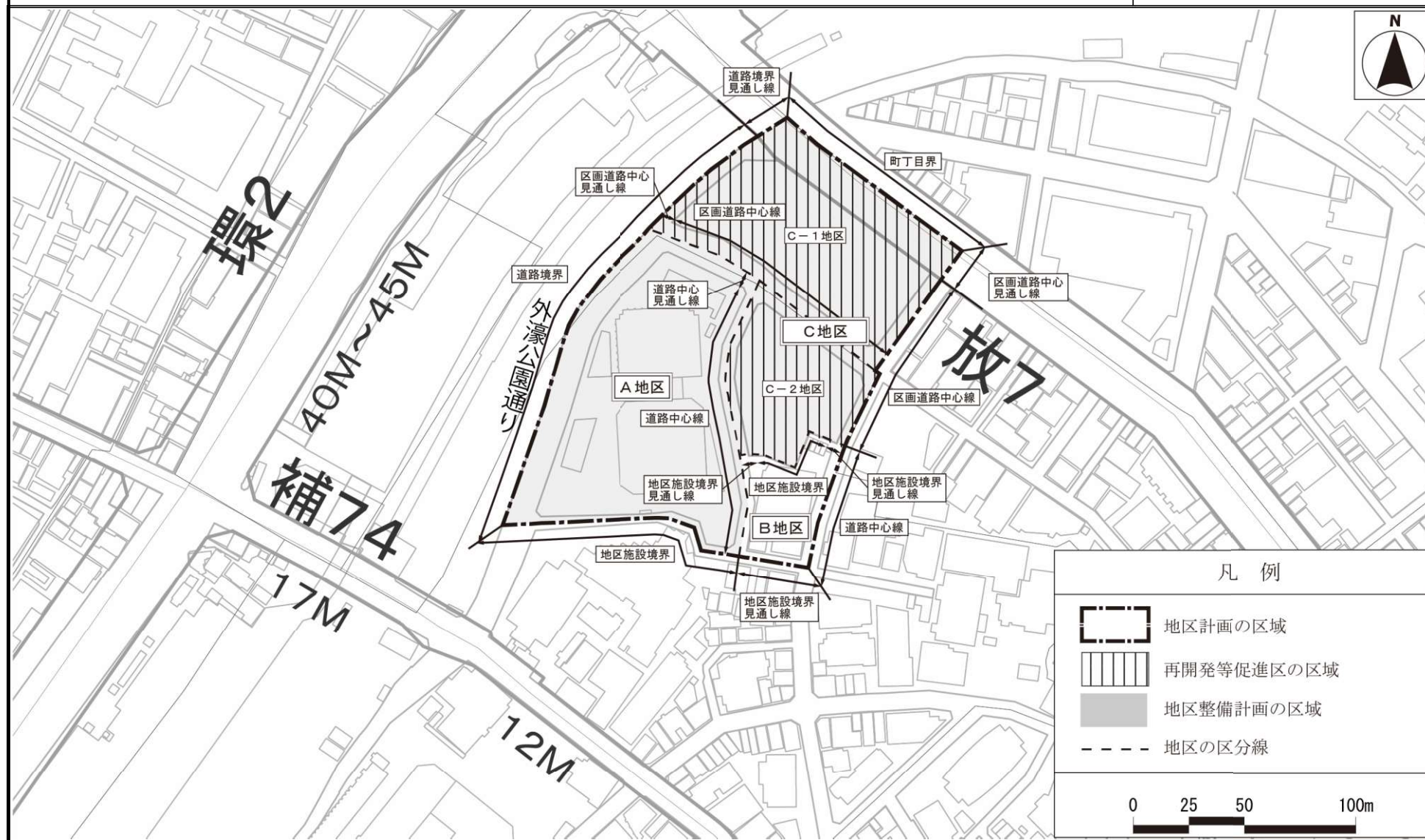
理由： 飯田橋駅前にふさわしい街区として広場空間及び安全な道路等の歩行空間の誘導と併せて、C-1地区及びC-2地区において、市街地再開発事業により土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を図ることにより、良好な商業・業務・サービス、住宅の複合市街地並びに連続したにぎわいのある良好な街並みの形成を図るため地区計画を変更する。



# 東京都市計画地区計画（案）

## 富士見二丁目北部地区地区計画 計画図 1 区域図

〔千代田区決定〕

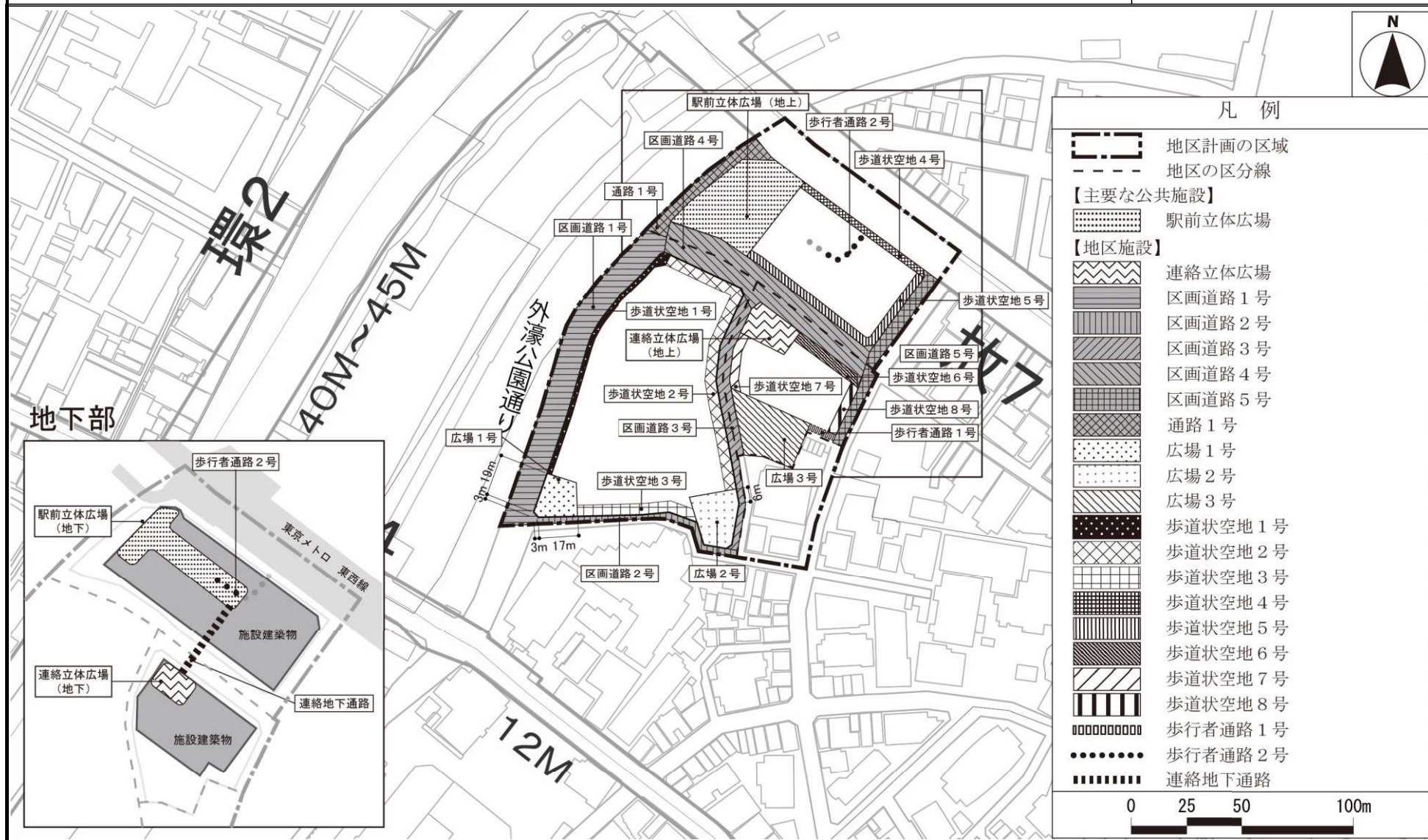


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。（承認番号）MMT 利許第 05-102 号（承認番号）5 都市基交都第 20 号、令和 5 年 6 月 7 日（承認番号）5 都市基街都第 102 号、令和 5 年 6 月 14 日

# 東京都市計画地区計画（案）

## 富士見二丁目北部地区地区計画 計画図2 公共施設図

[千代田区決定]

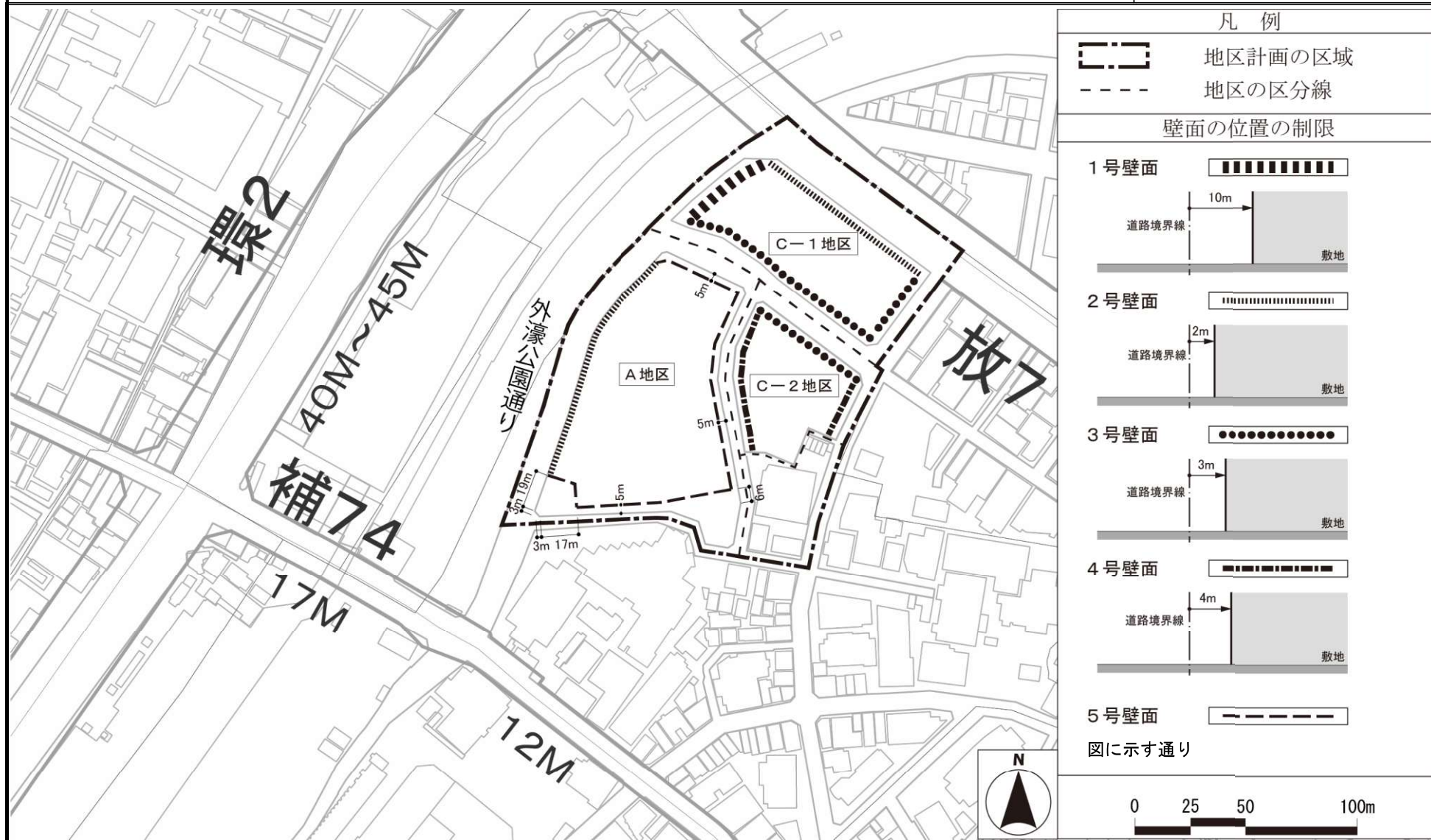


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)MMT 利許第05-102号 (承認番号)5都市基交都第20号、令和5年6月7日(承認番号)5都市基街都第102号、令和5年6月14日



東京都市計画地区計画（案）

富士見二丁目北部地区地区計画 計画図3 壁面の位置の制限図 [千代田区決定]

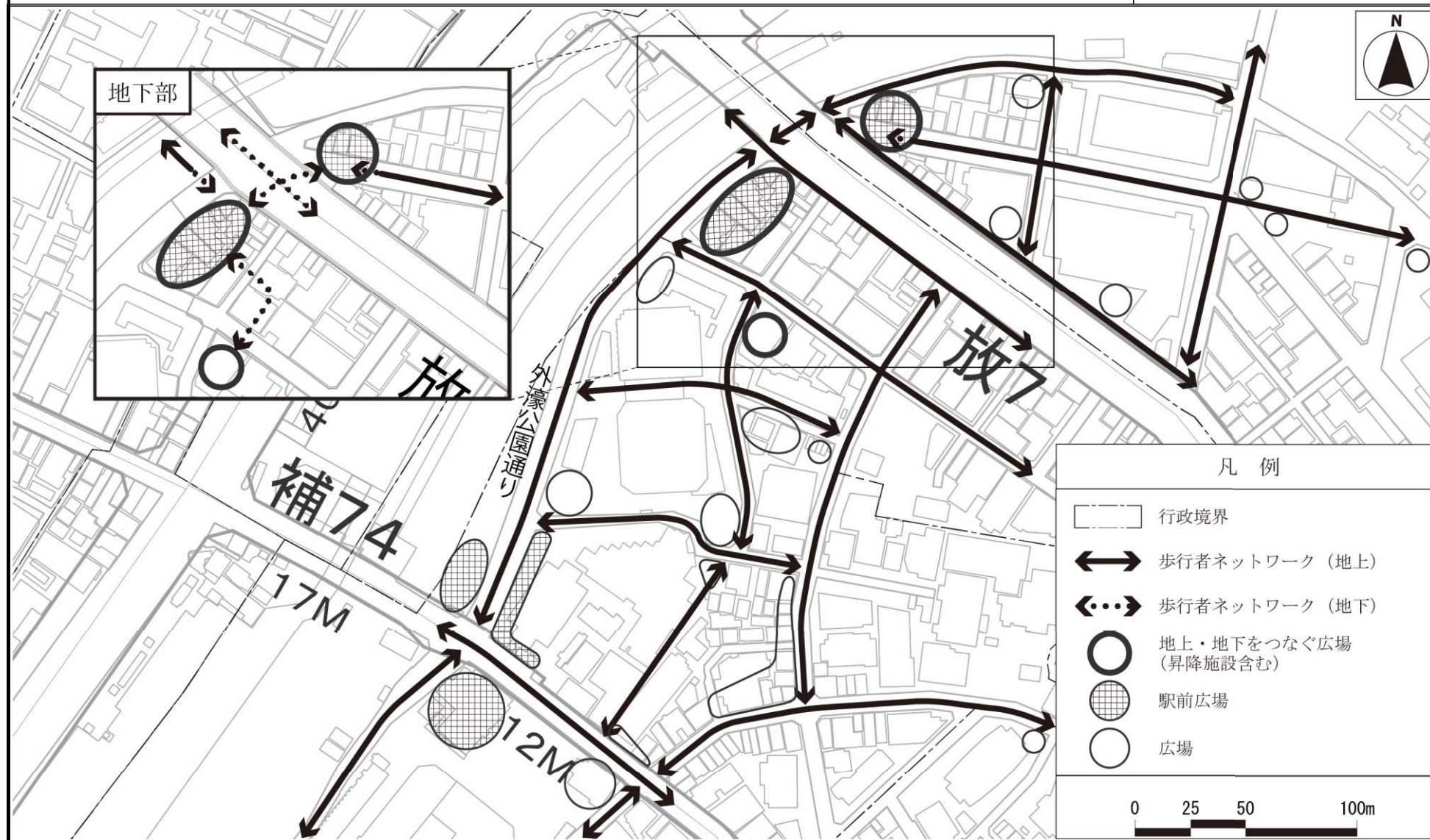


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) MMT 利許第 05-102 号 (承認番号) 5 都市基交都第 20 号、令和 5 年 6 月 7 日 (承認番号) 5 都市基街都第 102 号、令和 5 年 6 月 14 日

東京都市計画地区計画（案）

富士見二丁目北部地区地区計画 参考図（方針附図）

〔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。（承認番号）MMT 利許第05-102号（承認番号）5都市基交都第20号、令和5年6月7日（承認番号）5都市基街都第102号、令和5年6月14日

(案)

変更概要

(注) 下線は変更箇所を示す。

名称		富士見二丁目北部地区地区計画		概要
		旧	新	
位置 ※		千代田区富士見二丁目地内	千代田区富士見二丁目及び飯田橋四丁目各地内	区域の追加
面積 ※		約 1.2ha	約 2.3ha	
地区計画の目標		<p>富士見二丁目北部地区は、千代田区の北側に位置し、JR 総武線や営団地下鉄東西線・有楽町線・南北線の飯田橋駅に近接する交通の利便性の良い地区である。</p> <p>小規模な商業・業務施設や木造住宅が密集している一方で、近年、都心の土地利用の業務化に伴い定住人口が減少しており、適切な都市機能の更新が必要になっている。</p> <p>このため、地区計画の策定により、地域の意向や特性を踏まえながら再開発や共同化を促進し、駅前地区として、にぎわいと活気ある複合市街地の形成及び定住人口の確保・回復、防災面の向上を図ることを目標とする。</p>	<p>富士見二丁目北部地区（以下、「本地区」という。）は、千代田区の北側に位置し、JR 中央・総武線と東京メトロ東西線・有楽町線・南北線及び都営地下鉄大江戸線の 5 路線が乗り入れる飯田橋駅に近接する交通の利便性の高い地区である。</p> <p>小規模な商業・業務施設が密集している一方で、近年、本地区を含む飯田橋・富士見地域では、そのポテンシャルの高さから新たな商業・業務、居住機能の集積が進んでおり、これらの開発をまちの魅力向上につなげるため、千代田区及び地元協議会で「飯田橋・富士見地域まちづくり基本構想（平成 18 年 6 月）」「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）」を策定している。また、飯田橋駅及び駅周辺については、交通拠点にふさわしい基盤整備を目指し「飯田橋駅及び駅周辺整備構想（平成 19 年 12 月）」を策定している。さらに、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による「飯田橋駅周辺基盤整備方針（令和 5 年 4 月）」や、千代田区及び地元協議会による「飯田橋駅東口新整備構想（令和 3 年 11 月）」を策定しており、飯田橋駅周辺の道路、鉄道、コンコース等の都市基盤について、駅周辺のまちづくりと連携し、その充実・強化を図ることを目指している。</p> <p>このため、地域の意向や特性を踏まえながら再開発や共同化を促進し、飯田橋駅東口の拠点形成に資する商業・業務・サービス・都心居住機能の集積、安全で快適な駅前広場空間や歩行者ネットワーク創出により、拠点駅の駅周辺ゾーンとして、にぎわいと活気ある複合市街地の形成及び地区特性に応じた土地の高度利用と都市機能の導入を図ることを目指す。</p>	記載事項の変更・追加
区域の整備・開発方針	土地利用の方針	<p>1. A 地区（7 番・8 番地内）</p> <p>駅前立地にふさわしい商業・業務施設の利便増進と活性化、質の高い住宅の整備を目的として、市街地再開発事業を進め、土地の高度利用により、良好な複合市街地の形成を図る。</p> <p>2. B 地区（5 番地内）</p> <p>防災機能を向上させるため土地の統合を進め、住宅、商業、業務が調和した土地利用を目指す。</p>	<p>1. A 地区</p> <p>駅前立地にふさわしい商業・業務施設の利便増進と活性化、質の高い住宅の整備を目的として、市街地再開発事業を進め、土地の高度利用により、良好な複合市街地の形成を図る。</p> <p>2. B 地区</p> <p>防災機能を向上させるため土地の統合を進め、住宅、商業、業務が調和した土地利用を目指す。</p> <p>3. C 地区</p> <p>駅前の広場空間の創出や歩行者ネットワークを整備し、商業・業務・サービス、多様な居住などの諸機能を適正に配置することで、駅周辺にふさわしい都市基盤の整備を目的として、市街地再開発事業を進め、土地の高度利用により良好な複合市街地の形成を図る。また、周辺の住環境に配慮した緑豊かで憩いと潤いのある広場を整備する。</p>	記載事項の変更・追加



区域の整備・開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地区内における発生・集中交通の円滑な処理、及び駅前の円滑な道路交通、更に災害時における緊急車両の通行可能な道路幅員を確保すべく、道路の拡幅整備を行う。</li> <li>2. 地区の一体性を配慮すると共に、地域の居住者や就業者等の憩の場となるオープンスペースとして広場の整備を図る。</li> <li>3. 歩道の設置及び敷地内における歩道状空地の整備により、安全で快適な歩行者空間を確保する。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. A地区・B地区 <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 地区内における発生・集中交通の円滑な処理、及び駅前の円滑な道路交通、更に災害時における緊急車両の通行可能な道路幅員を確保すべく、道路の拡幅整備を行う。</li> <li>2) 地区の一体性を配慮すると共に、地域の居住者や就業者等の憩の場となるオープンスペースとして広場の整備を図る。</li> <li>3) 歩道の設置及び敷地内における歩道状空地の整備により、安全で快適な歩行者空間を確保する。</li> </ol> </li> <li>2. C地区 <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 道路等の整備方針 <ol style="list-style-type: none"> <li>① 区画道路4号（特別区道千第281号）と区画道路5号（特別区道千第277号）の一部区間を拡幅整備し、駅周辺の歩車分離の推進と円滑な交通処理を実現しつつ、高度利用を支える都市基盤を形成する。</li> <li>② 地区内の道路は、道路両側に歩道または道路に沿って歩道状空地を整備し、駅周辺の安全で快適な歩行者ネットワークを形成する。</li> <li>③ 通路1号を新設し、安全で快適な駅前歩行者空間を実現する。</li> </ol> </li> <li>2) その他公共施設の整備方針 <ol style="list-style-type: none"> <li>① C-1地区では、駅とまちが一体となる都市づくりに寄与する地上地下をつなぐ駅前立体広場を整備し、にぎわいが感じられる駅前空間を創出する。また、昇降施設等を設置し、バリアフリー動線を確保する。</li> <li>② C-2地区では、周辺市街地への起点となる地上地下をつなぐ連絡立体広場を整備し、地域の回遊性の向上を図る。また、昇降施設等を設置し、バリアフリー動線を確保する。</li> <li>③ C-2地区では、地域の居住者や就業者等の憩の場となるオープンスペースとして広場3号と併せて歩行者通路1号を整備し、既存の歩行者ネットワークの維持と市街地環境の向上を図る。</li> <li>④ 駅前立体広場と連絡立体広場をつなぐ連絡地下通路を整備し、駅と周辺市街地をつなぐ歩行者ネットワークの形成を図る。</li> <li>⑤ 駅前立体広場と目白通りをつなぐ歩行者通路2号を整備し、駅周辺の歩行者ネットワークの強化を図る。</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>	記載事項の変更・追加
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 市街地再開発事業等を活用することにより、建築物の共同化を図る。</li> <li>2. にぎわいと活気ある複合市街地の形成のため、商業・業務施設と住宅を適正に配置する。</li> <li>3. 建築物の壁面の位置の制限を定めることにより、安全でゆとりのある歩行者空間を確保すると共に、良好な街並みの形成を図る。また、建築物の配置により、歩行者が通り抜け可能となる空間を確保していく。</li> <li>4. 建築物は、街並みとの調和を配慮した意匠及び形態とする。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 市街地再開発事業を活用することにより、建築物の共同化を図る。</li> <li>2. にぎわいと活気のある複合市街地の形成のため、商業・業務施設と住宅を適正に配置する。</li> <li>3. 建築物の壁面の位置に制限を定めることにより、安全でゆとりのある歩行者空間を確保すると共に、良好な街並みの形成を図る。また、A地区については建築物の配置により、歩行者が通り抜け可能となる空間を確保していく。</li> <li>4. 建築物は、街並みと調和を配慮した意匠及び形態とする。</li> <li>5. C地区については、地区特性に応じた建築物を配置し、良好な市街地環境の形成及び土地の合理的な高度利用を図る。C-1地区は幹線道路沿線に位置し飯田橋駅東口に近接した駅前の拠点性を強化する地区、C-2地区は周囲との連続性に配慮した安全で快適な市街地を形成する地区として、両地区に適した建物配置とするために、C-2地区の容積をC-1地区に適正に配分する。</li> </ol>	記載事項の変更・追加

再開発等促進区	位置						千代田区富士見二丁目及び飯田橋四丁目各地内						記載事項の追加
	面積						約 1.1ha						
	土地利用に関する基本方針 ※						<p>C地区については、周辺市街地との調和を図りながら、C-1地区、C-2地区の2地区一体で飯田橋駅前の魅力的な複合市街地を形成するため、駅周辺の都市基盤整備として区画道路4号・5号の一部区間を拡幅整備し、駅周辺の歩車分離の推進と円滑な交通処理を実現すると共に、駅前及び地区外周部には緑豊かなオープンスペースを配置する。また、商業・業務・サービス、多様な居住などの諸機能を誘導し、地区特性に応じた土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を図る。</p> <p>さらに、飯田橋駅東口周辺の都市基盤の整備により、駅とまちが一体となる都市づくりを推進し、駅利用者の動線の改善及び駅周辺の歩行者ネットワークの形成を図る。</p> <p>1. C-1地区では、駅前の拠点性を強化するため、歩行者ネットワークの起点となる歩行者滞留空間を確保し、地下鉄駅からつながる上下動線を整備すると共に、商業・業務、文化・交流等の機能を導入する。</p> <p>2. C-2地区では、周辺土地利用との連続性に配慮し、多様な居住機能を中心に子育て支援施設等の公益的な機能を導入する。</p> <p>3. 周辺地域の安全で快適な住環境の維持・向上を図るため、C-1地区、C-2地区をつなぐ連絡地下通路を整備し駅周辺の歩車分離の推進と円滑な交通処理を実現すると共に地域に憩と潤いを提供する広場を整備する。</p>						
主要な公共施設の配置及び規模 ※						種類	名称	幅員	延長	面積	備考		
						広場	駅前立体広場	二	二	約 1,900 m <sup>2</sup>	新設【地上・地下合計】階段、昇降施設、ひさし、ピロティド170 m <sup>2</sup> 以下を含む		
地区整備計画	位置	千代田区富士見二丁目地内 (A地区)					千代田区富士見二丁目及び飯田橋四丁目各地内						追加・区域の変更
	面積	約 1.0ha					約 2.1ha						
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	備考	種類	名称	幅員 [ ]は全幅員を示す。	延長	面積	備考	変更・記載事項の追加
	道路	区画道路1号※	6~8.4m [12m]	約 150m	拡幅(既存区画道路255号線の0~4.8mの拡幅)	道路	区画道路1号※	12m	約 150m	二	既設		



地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	区画道路 2号	3~4m [6m]	約 110m	拡幅(既存区道 278 号線の 0~2m の拡幅)	道路	区画道路 2号	3~4m [6m]	約 110m	—	既設	記載事項の変更・追加	
			区画道路 3号	4m [6m]	約 130m	拡幅(既存区道 282 号線の 約 2m の拡幅)		区画道路 3号	3~6m [6m]	約 130m	—	既設		
			区画道路 4号※	4m [8m]	約 50m	整備済		区画道路 4号※	12m	約 110m	—	拡幅		
								区画道路 5号※	4~6m [8~12m]	約 85m	—	一部拡幅		
		通路						通路 1号	4m	約 65m	—	新設		
		その他の公共空地	名称	面積		備考	その他の公共空地	連絡立体広場	—	—	約 350 m <sup>2</sup>	新設【地上・地下合計】階段・昇降施設を含む		
									連絡地下通路	3.6m	約 35m	—	新設(幅員は有効幅員)	
			広場 1号	約 290 m <sup>2</sup>		新設			広場 1号	—	—	約 290 m <sup>2</sup>	既設	
			広場 2号	約 430 m <sup>2</sup>		新設			広場 2号	—	—	約 430 m <sup>2</sup>	既設	
			名称	幅員	延長	備考			広場 3号	—	—	約 800 m <sup>2</sup>	新設	
			歩道状空地 1号	2.0m	約 110m	新設			歩道状空地 1号	2m	約 110m	—	既設	
			歩道状空地 2号	5.0m	約 120m	新設			歩道状空地 2号	5m	約 120m	—	既設	
			歩道状空地 3号	5.0m	約 50m	新設			歩道状空地 3号	5m	約 50m	—	既設	
									歩道状空地 4号	2m	約 65m	—	新設	
									歩道状空地 5号	3m	約 105m	—	新設	
									歩道状空地 6号	3m	約 40m	—	新設	
									歩道状空地 7号	4m	約 15m	—	新設	
									歩道状空地 8号	4m	約 25m	—	新設	
									歩行者通路 1号	3m	約 13m	—	新設	
							歩行者通路 2号	4m	約 30m	—	新設【地上・地下合計】階段・昇降施設を含む			
関する事項	地区の区分	名称					A 地区	C-1 地区		C-2 地区			記載事項の変更・追加	
建築物に		面積					約 1.0ha	約 0.75ha		約 0.35ha				

地区整備計画	建築物に関する事項	建築物等の用途の制限 ※	風俗営業等の規制及び業務の適正化などに関する法律第2条第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物を建築してはならない。	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物を建築してはならない。		
		建築物の容積率の最高限度 ※	/	A地区	C-1地区	C-2地区
				＝	10分の150	10分の60
					ただし、100分の185相当以上を「飯田橋駅周辺基盤整備方針」で示された飯田橋駅周辺の交通結節機能等の更なる強化のための整備に寄与するものとする。	
		建築物の容積率の最低限度		＝	10分の70	10分の44
		建築物の建蔽率の最高限度		＝	10分の8	10分の6
		建築物の敷地面積の最低限度		＝	1,000㎡	500㎡
		建築物の建築面積の最低限度	＝	400㎡	200㎡	
		壁面の位置の制限	建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に表示する壁面線を超えて建築してはならない。	建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、計画図3に表示する壁面線を超えて建築してはならない。	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) 地下鉄駅の出入口上屋及び給排気施設の部分 (2) 階段、昇降機、スロープその他の円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物の部分 (3) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために歩道状空地の上部に設けるひさしその他これに類するもの	
建築物等の高さの最高限度	/	＝	150m 建築物等の高さの最高限度に係る高さの算定においては、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。	100m 建築物等の高さの最高限度に係る高さの算定においては、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色彩その他の意匠の制限	建築物の意匠は、都市景観に配慮した形態と落ち着いた色調とする。	建築物の意匠は、都市景観に配慮した形態と落ち着いた色調とする。	(1) 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。 (2) 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。			
壁面後退の区域における工作物の設置の制限	/	＝	壁面の位置の制限の項の第1項に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、門、柵、塀、広告物等の交通を妨げるようなものを設置してはならない。ただし、次の各号に該当するものはこの限りではない。 (1) 樹木、花壇等の緑化施設で歩行者の通行に配慮したものの (2) 案内板、電線類地中化に伴う変圧器等公益上必要なもの			

記載事項の変更・追加

# 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

富士見二丁目北部地区地区計画（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、基盤整備と連続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されている。

これまで本地区を含む飯田橋・富士見地域では、地元協議会とともに「飯田橋・富士見地域まちづくり基本構想（平成18年6月）」「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）」を策定し、ゆとりある駅前広場や駅舎と快適な歩行者ネットワークの整備等の地域の将来像を共有してきた。また、飯田橋駅東口周辺においては、「飯田橋駅東口新整備構想（令和3年11月）」を策定し、ゆとりある駅前広場、快適な歩行者ネットワーク、駅及び駅周辺の景観整備の構想実現に向けた方向性を示してきた。

本地区では、小規模な商業・業務施設が密集し、建物の更新時期を迎えているなか、歩行者空間の不足、飯田橋駅東口交差点の歩車動線の交錯や滞留空間の不足などの課題もあり、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、飯田橋駅前にふさわしい街区として広場空間及び安全な道路等の歩行空間の誘導と併せて、C-1地区及びC-2地区において、市街地再開発事業により土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を図ることにより、良好な商業・業務・サービス、住宅の複合市街地並びに連続したにぎわいのある良好な街並みの形成を図るため、富士見二丁目及び飯田橋四丁目の一部の区域約2.3ヘクタールについて、地区計画を変更するものである。