

## 令和5年度第4回 千代田区都市計画審議会

東京都市計画第一種市街地再開発事業

飯田橋駅中央地区第一種市街地再開発事業の決定

資料 総括図 …P.1

計画書 …P.2

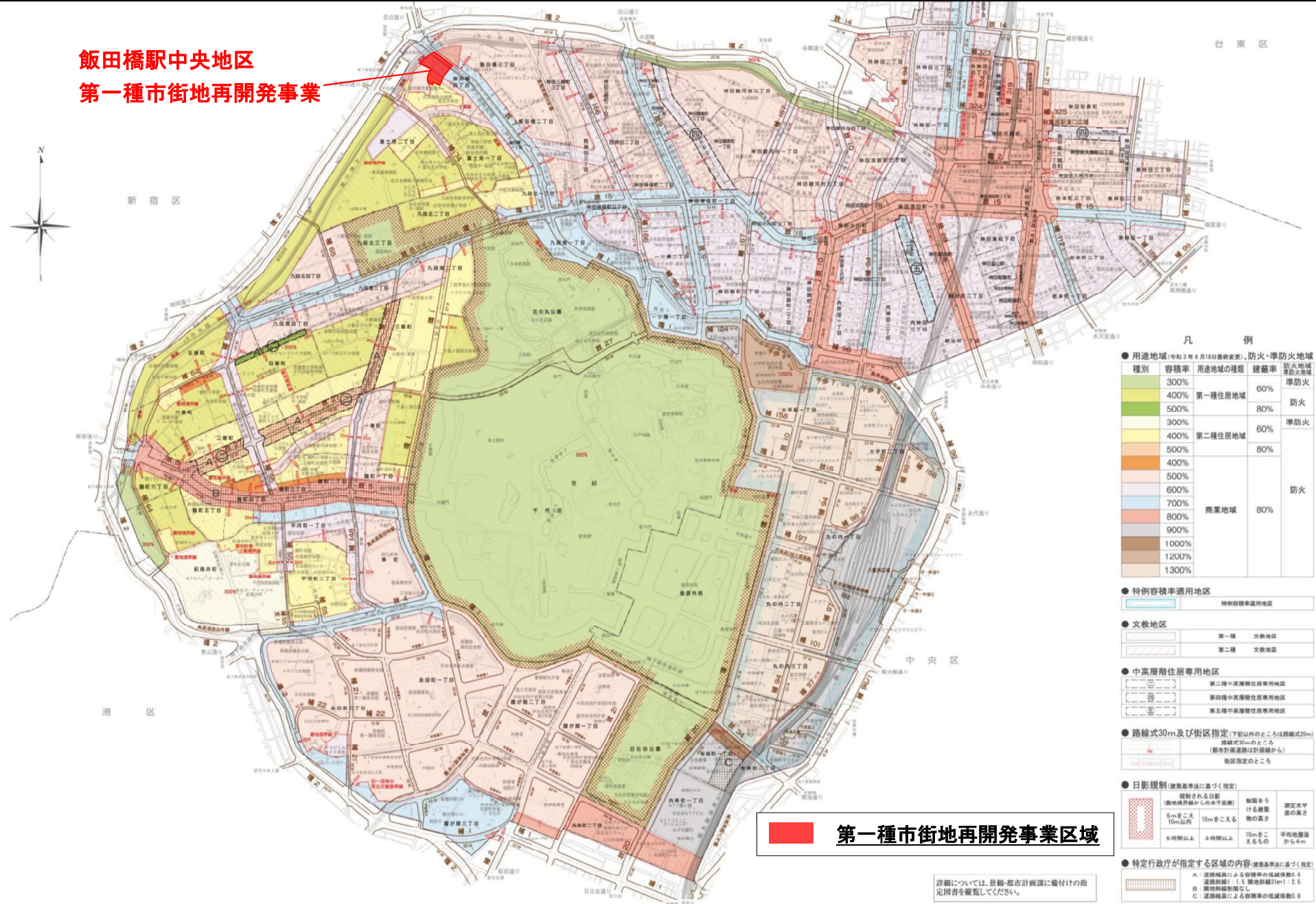
計画図 …P.3

理由書 …P.6

(案)

東京都市計画第一種市街地再開発事業 飯田橋駅中央地区第一種市街地再開発事業 総括図

飯田橋駅中央地区  
第一種市街地再開発事業



凡 例

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

● 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

● 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による(都市計画道路は計画線から)  
 街区指定のところが

● 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)  
 5mをこえ10m以内 10mをこえる  
 6時間以上 3時間以上 10mをこえるもの  
 制限される日影(敷地境界線からの水平距離) 制限される日影  
 制限される日影(敷地境界線からの水平距離) 制限される日影  
 制限される日影(敷地境界線からの水平距離) 制限される日影

● 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1:1.5  
 B: 隣地幅員による容積率の低減係数0.6  
 C: 道路幅員による容積率の低減係数0.6

第一種市街地再開発事業区域

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。

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（千代田区決定）（案）

都市計画飯田橋駅中央地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

幅員の[ ]は全幅員を示す。

名 称		飯田橋駅中央地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積		約1.1ha				
公共施設の 配置及び規模	道 路	種 別	名 称	規 模		備 考
		幹線街路	東京都市計画道路幹線街路放射第7号線	別に都市計画において定めるとおり		整備済
		区画道路	特別区道千第277号	幅員4～6m [8m～12m]、延長 約85m		一部拡幅
			特別区道千第281号	幅員6m～12m [12m]、延長 約110m		拡幅
	特別区道千第282号		幅員3m [6m]、延長 約80m		既設	
通 路	通路	通路1号	幅員4m、延長 約65m		新設	
建築物の整備	街 区	建築面積	延べ面積 [容積対象面積]	主要用途	高さの限度	備考
	A街区	約3,020㎡	約74,450㎡ [約65,580㎡]	事務所、店舗、駐 車場等	150m	
	B街区	約1,170㎡	約25,530㎡ [約16,030㎡]	住宅、店舗、駐車 場等	100m	
建築敷地の整備	街 区	建築敷地面積	整備計画			
	A街区	約4,400㎡	<ul style="list-style-type: none"> <li>・JR及び地下鉄飯田橋駅を地上及び地下で連絡する駅前立体広場を整備する。</li> <li>・地域の居住者の憩いの場となる広場を形成する。</li> </ul>			
	B街区	約2,700㎡	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前広場と連携する連絡広場を整備する。</li> <li>・地区外周に沿って歩道状空地を整備し、駅周辺の安全で潤いのある快適な歩行者空間を確保する。</li> </ul>			
住宅建設の目標		戸数		面積		備考
		約210戸		約22,030㎡		延床面積（共用按分後）
参 考		再開発等促進区を定める地区計画区域内にあり。				

「施行区域、街区の配置、公共施設の配置及び建築物の高さの限度は、計画図表示のとおり」

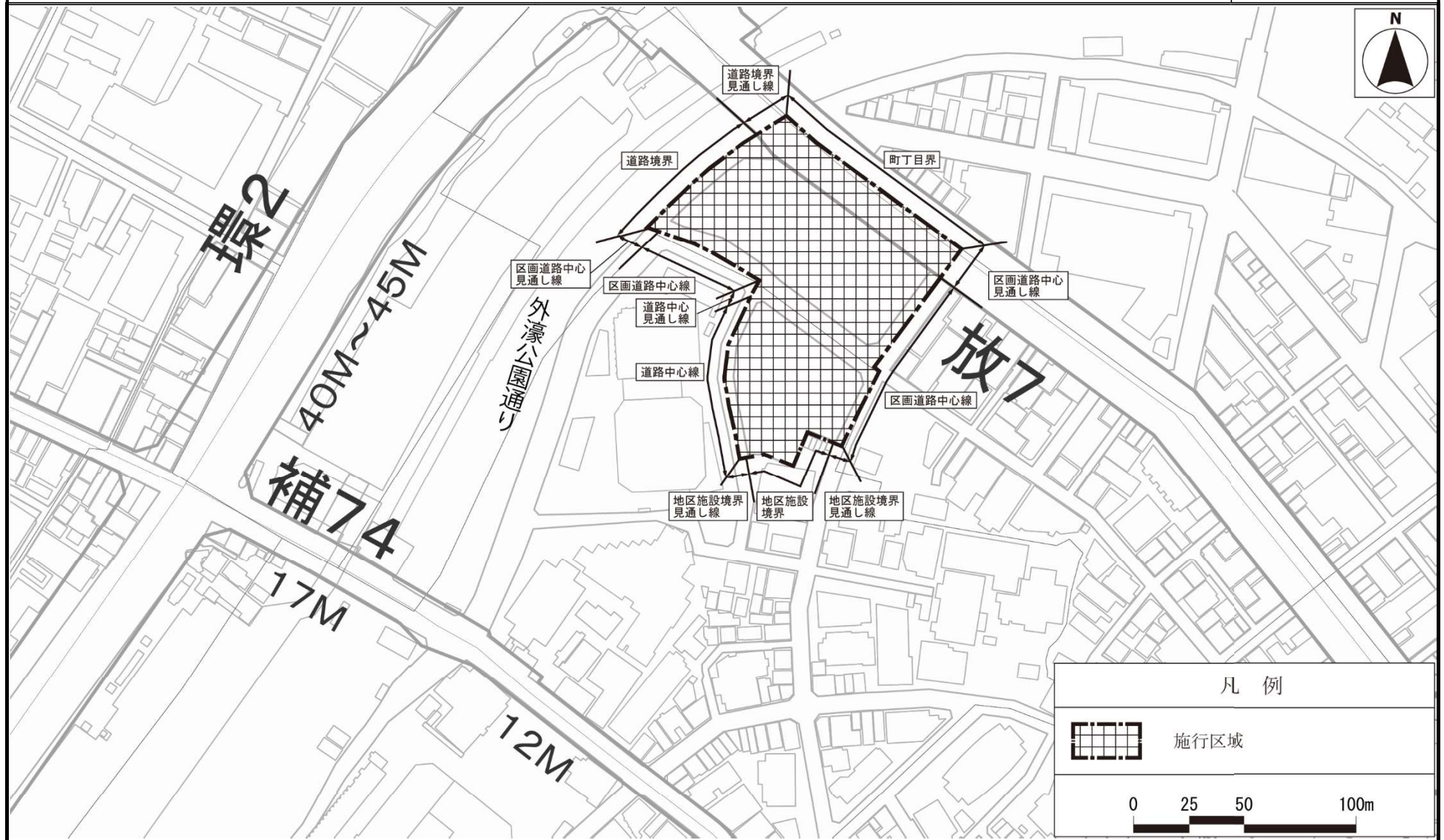
理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新に併せて、駅前広場空間等の公共的空間の創出とともに、業務、商業、居住機能を備えた複合市街地の形成を図るため、第一種市街地再開発事業を決定する。

東京都市計画第一種市街地再開発事業（案）

飯田橋駅中央地区第一種市街地再開発事業

計画図1 施行区域図

〔千代田区決定〕



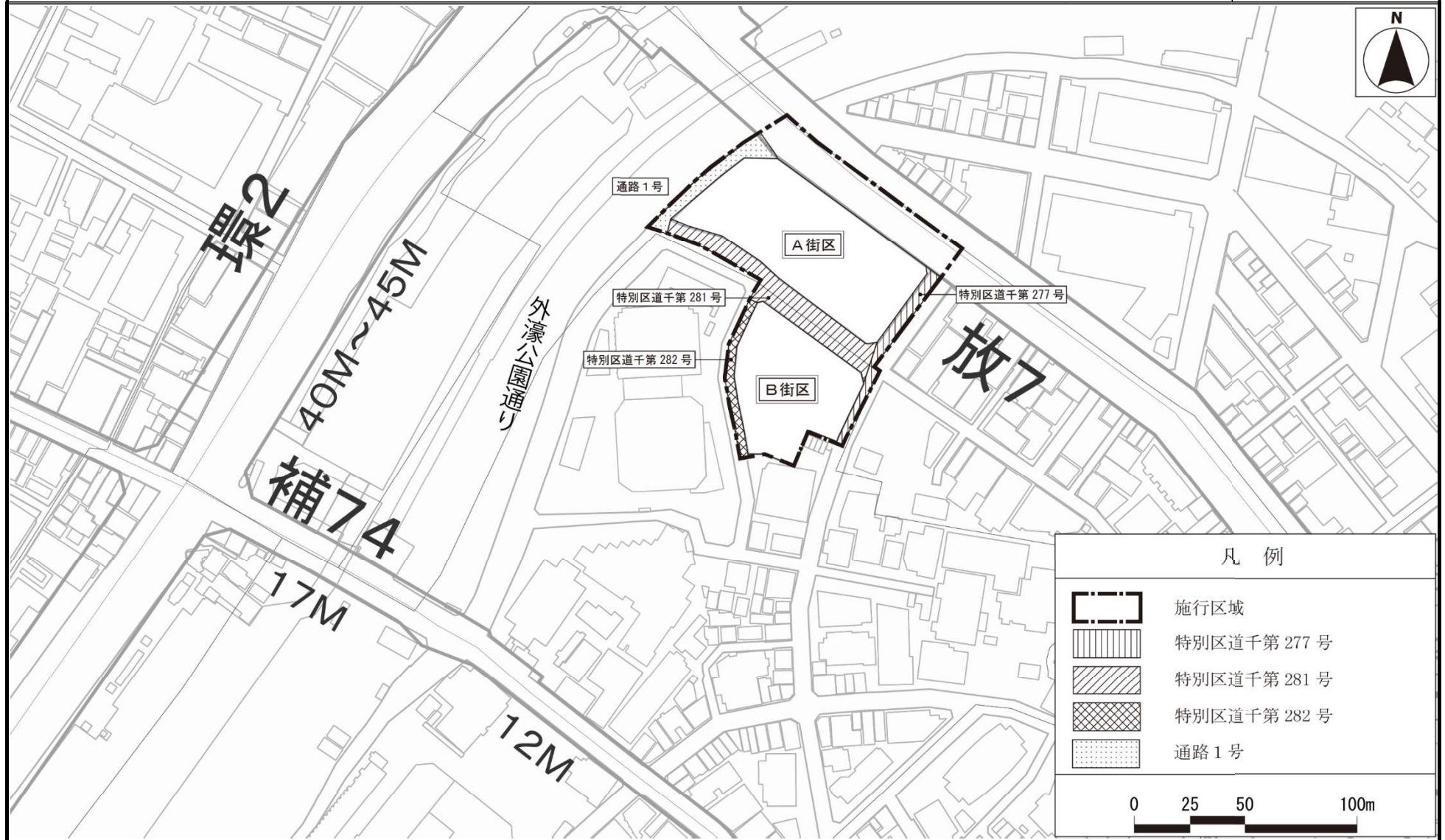
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) MMT 利許第05-102号 (承認番号) 5都市基交都第20号、令和5年6月7日 (承認番号) 5都市基街都第102号、令和5年6月14日

東京都市計画第一種市街地再開発事業（案）

飯田橋駅中央地区第一種市街地再開発事業

計画図2 街区の配置及び公共施設の配置図

〔千代田区決定〕



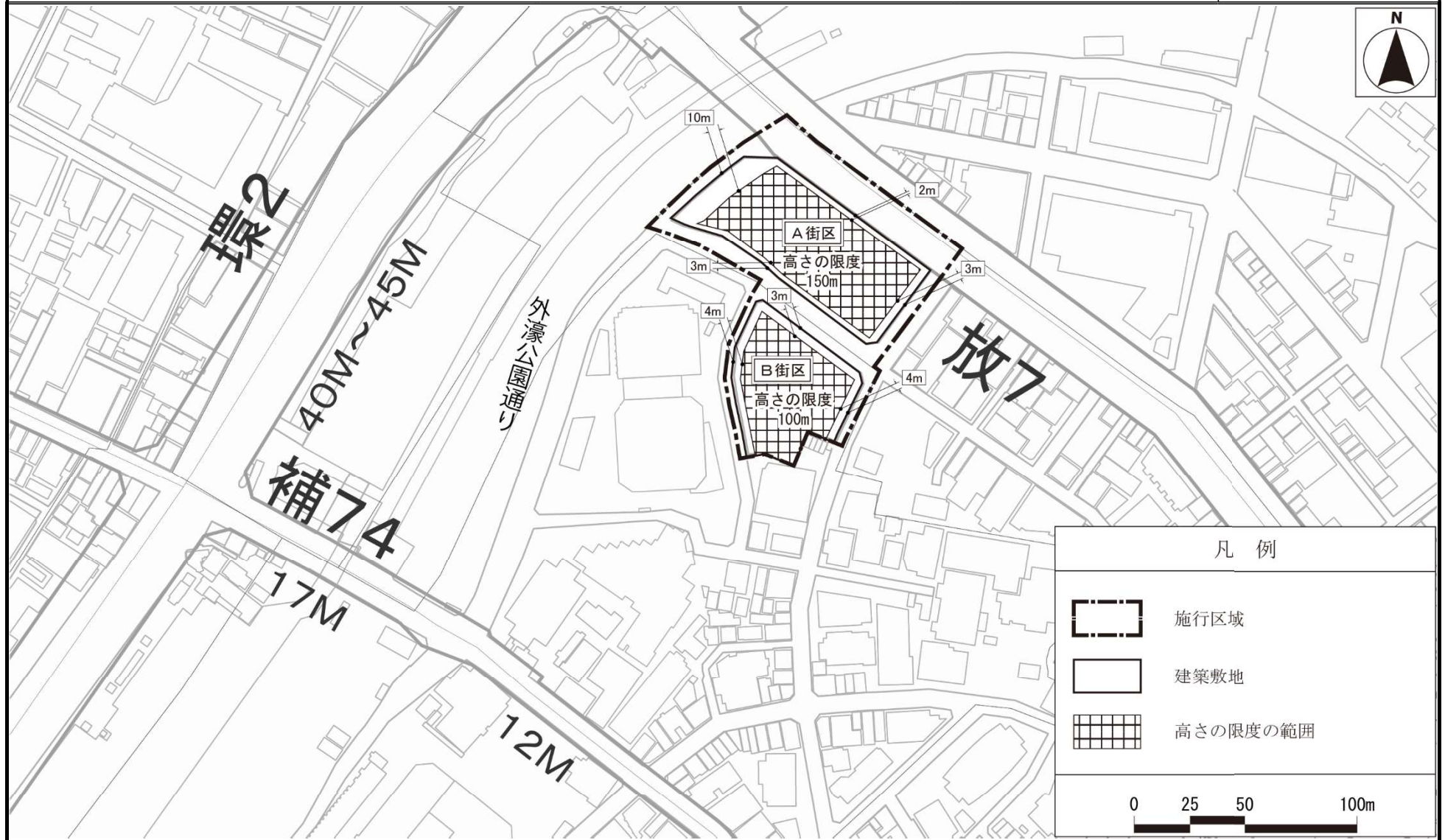
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) MMT 利許第 05-102 号 (承認番号) 5 都市基交都第 20 号、令和 5 年 6 月 7 日 (承認番号) 5 都市基街都第 102 号、令和 5 年 6 月 14 日

東京都市計画第一種市街地再開発事業（案）

飯田橋駅中央地区第一種市街地再開発事業

計画図3 建築物の高さの限度

〔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

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画第一種市街地再開発事業

飯田橋駅中央地区第一種市街地再開発事業（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、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新に併せて、駅前広場空間等の公共的空間の創出とともに、業務、商業、居住機能を備えた複合市街地の形成を図るため、富士見二丁目及び飯田橋四丁目の一部の区域約1.1ヘクタールについて、第一種市街地再開発事業を決定するものである。