

富士見二丁目3番地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

富士見二丁目3番地区市街地再開発組合

目次

1 地区、事業及び施行者の名称	1
(1) 地区の名称	
(2) 事業の名称	
(3) 施行者の名称	
2 施行地区の概況及び事業の目的	1
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3 施行地区	2
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区の位置図	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区の区域図	
(5) 施行地区の面積	
4 設計の概要	3
(1) 設計説明書	
1) 設計方針	
2) 施設建築物の設計の概要	
3) 施設建築敷地の設計の概要	
4) 公共施設の設計の概要	
(2) 設計図	
1) 施設建築物の設計図	
2) 施設建築敷地の設計図	
3) 公共施設の設計図	

5 事業施行期間..... 8

(1) 事業施行期間 (予定)

(2) 建築工事期間 (予定)

6 資金計画 9

(1) 資金計画

添付書類

(1) 施行地区の位置図

(2) 施行地区の区域図

(3) 設計図

1) 施設建築物の設計図

2) 施設建築敷地の設計図

3) 公共施設の設計図

1 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

富士見二丁目3番地区

(2) 事業の名称

東京都市計画事業 富士見二丁目3番地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

富士見二丁目3番地区市街地再開発組合

2 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

富士見二丁目3番地区（以下「本地区」とする。）はJR線と地下鉄4線が結節する都心有数の交通の要衝である飯田橋駅前に位置している。

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業務・居住機能の集積が進んでいるとともに、早稲田通り・大神宮通りの沿道については、低層部に店舗等が連続した賑わいのある街並みが形成されている。また、隣接地では既に飯田橋駅西口地区第一種市街地再開発事業、富士見二丁目北部地区第一種市街地再開発事業による市街地整備が完了した。

上位計画としては、まちの魅力向上につなげるため区および地元協議会で「飯田橋・富士見地域まちづくり基本構想」、「飯田橋・富士見地域まちづくりガイドライン」及びその補足基準を策定している。これらの基本構想等において本地区は「駅周辺ゾーン」に位置づけられており、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等を目指すとしている。また、飯田橋駅およ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」を策定している。

一方、計画地においては、飯田橋駅西口から大神宮通りへ人の流れを呼び込むゲートとして重要な場所であるものの、小規模宅地や木造建築の点在、細街路や不連続で狭小な歩行者通行環境等が存在し、駅前の広場空間の確保、地域防災力の強化および本地区周辺との回遊性の向上が望まれている。

(2) 事業の目的

本地区では飯田橋駅の拠点形成および地域防災力の強化に資する駅周辺の都市基盤を整備するとともに、拠点駅の駅前立地にふさわしい、まちとしての集客力を高める業務・商業・サービス、都心居住機能等の集積、土地の高度化を図る。

あわせて、外濠公園や周辺開発によって整備された緑と連担した潤いある街並みの形成、

安全で快適な歩行者ネットワークの創出、周辺の JR 飯田橋駅整備への協力による地域の回遊性の向上により、魅力的な複合市街地の形成を図ることを目的として事業を行う。

3 施行地区

(1) 施行地区の位置

当地区は、東京都千代田区富士見二丁目に位置する約 0.5ha の区域である。西側を東京都市計画道路補助線街路第 74 号線（千代田区特別区道千第 270 号（早稲田通り））、南側を千代田区特別区道千第 262 号（大神宮通り）、東側を千代田区特別区道千第 277 号、北側を千代田区特別区道千第 278 号に囲まれている。

(2) 施行地区の位置図

添付書類（１）のとおり

(3) 施行地区の区域

東京都千代田区富士見二丁目

[宅地]

4 番 1、4 番 2、4 番 9、4 番 12、4 番 13、4 番 14、4 番 15、4 番 16、4 番 19、
4 番 20、4 番 22、4 番 23、4 番 24、4 番 25、4 番 26、4 番 27、4 番 28、4 番 29、4 番 30、4
番 31、4 番 32、4 番 33、4 番 34、4 番 35、4 番 36、4 番 37、4 番 38、4 番 39、4 番 40、4 番
41、4 番 42、4 番 43、4 番 44、4 番 45、4 番 46、4 番 47、4 番 48、4 番 49、4 番 50、4 番 51、
4 番 52、4 番 53、4 番 54、4 番 55、4 番 57、4 番 58、4 番 59、4 番 60、4 番 61、4 番 62、4
番 63、4 番 64、4 番 65、4 番 66、4 番 67、4 番 68、4 番 69、4 番 70、4 番 71、4 番 74、4 番
76

なお、施行地区となるべき区域内には、道路である公有地（千代田区特別区道千第 262 号の一部、千代田区特別区道千第 277 号の一部、千代田区特別区道千第 278 号の一部、東京都市計画道路補助線街路第 74 号線（千代田区特別区道千第 270 号）の一部）を含む

(4) 施行地区の区域図

添付書類（２）のとおり

(5) 施行地区の面積

約 0.5ha

4 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

飯田橋駅西口前にふさわしい良好な市街地環境を形成し、周辺開発とも一体となった地区としてまとまりのある魅力的な都市景観を形成するため、広場や歩行者空間などの公共的な空間の創出と、周辺の街並みと調和した建物の形成を図るよう努める。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

A 敷地においては、大街区化による土地の高度利用を行い、早稲田通りから地区内まで沿道の賑わいを連続させ、現況大神宮通りに立地する商業・サービス施設と連続した街並みを形成するため、建築物の低層部に商業・サービス系店舗を配置する。また、子育て支援施設等は、商業等店舗とは分離しつつ地域住民がアクセスしやすいよう、商業等店舗の上部階に配置する。さらに、地域のコミュニティを維持する住宅は、住環境に配慮し建物高層部に配置する。B 敷地においては、指定容積率までの計画で区施設や賑わい機能を導入する。

A 敷地においては免震構造、B 敷地においては制震または耐震構造とすることで耐震性能を確保し、災害時にも利用可能な非常用電源設備や防災備蓄倉庫等の設置や雨水流出抑制に係る取組により安全・安心に配慮した計画とする。

(ロ) 建ぺい率及び容積率等

	建築敷地面積	建築面積	延べ面積	建ぺい率	容積率
A 敷地	約 4,100 m ²	約 2,800 m ²	約 45,000 m ²	約 70%	約 850%
B 敷地	約 180 m ²	約 135 m ²	約 1,200 m ²	約 75%	約 500%
計	約 4,280 m ²	約 2,935 m ²	約 46,200 m ²	約 70%	約 835%

(注 1)

(注 2)

注 1) 駐車場面積等を含む

注 2) 容積対象面積 A 敷地：約 34,850 m²、B 敷地：約 900 m²、計：約 35,750 m²

(ハ) 各階床面積等

A 敷地			備考
階	用途	床面積	
21F	屋上機械室	440 m ²	構造 : 鉄骨造、 鉄骨鉄筋コンクリート造 規模 : 地上 21 階・地下 2 階 建物高さ : 約 130m 容積対象面積 : 約 34,850 m² ※ 高さの基準点は TP+13.40m とする。
20F	住宅	1,790 m ²	
19F	住宅	1,790 m ²	
18F	住宅	1,120 m ²	
17F	設備トレンチ	850 m ²	
16F	事務所	2,150 m ²	
15F	事務所	2,150 m ²	
14F	事務所	2,150 m ²	
13F	事務所	2,150 m ²	
12F	事務所	2,150 m ²	
11F	事務所	2,150 m ²	
10F	事務所	2,150 m ²	
9F	事務所	2,150 m ²	
8F	事務所	2,150 m ²	
7F	事務所	2,150 m ²	
6F	事務所	2,150 m ²	
5F	事務所	2,150 m ²	
4F	事務所	2,150 m ²	
-	免震層	0 m ²	
3F	子育て支援施設	1,540 m ²	
2F	地域コミュニティ施設	1,375 m ²	
1F	店舗	1,815 m ²	
B1F	駐車場	3,165 m ²	
B2F	駐車場	3,165 m ²	
合計	-	45,000 m ²	

B 敷地			備考
階	用途	床面積	
RF	機械室	90 m ²	構造 : 鉄骨造 規模 : 地上 6 階・地下 2 階 建物高さ : 約 33.5m 容積対象面積 : 約 900 m ² ※ 高さの基準点は TP+13.40m とする。
6F	事務所	135 m ²	
5F	事務所	135 m ²	
4F	事務所	135 m ²	
3F	事務所	135 m ²	
2F	事務所	135 m ²	
1F	事務所	135 m ²	
B1F	事務所	150 m ²	
B2F	機械室	150 m ²	
合計	-	1,200 m ²	

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

飯田橋西口地区地区計画において地区施設として定められる歩道状空地、貫通通路、広場などを整備し、にぎわいの入り口や地域の憩いの場となるパブリックスペースを創出するとともに、駅とまちのにぎわいの連続性に配慮した安全で快適な歩行者ネットワークの創出と回遊性の向上を目指す。

(ロ) 広場

飯田橋サクラパークの広場と呼応し、早稲田通りから大神宮通りへの賑わいの入口となる広場や、飯田橋プラーノの広場に面する場所において、地域の憩いの場となる広場、大神宮通り沿いに町会・地域活動の場となる広場の整備を行なう。

(ハ) 歩道状空地・貫通通路

まちを歩く楽しさを演出し、歩行者の回遊性を促す地区周辺の道路や広場をつなぐ歩道状空地や貫通通路を整備する。また、早稲田通りの歩道の一部再整備と合わせ、駅とまちをつなぐ通り沿いにまちの賑わいが連続する歩きやすい歩行空間を創出する。地域活動の場となる広場と連携しながら、大神宮通りの街並みを活かした沿道・路面店の賑わい空間の創出を図る。

(二) 有効空地率

当地区の敷地面積に対して、有効空地率は約 41%とする。

(ホ) 駐車場

駐車場は施設建築物の地下階に設置する。歩行者優先の大神宮通りと、時間帯別で車両通行の方向が変わり昼時間は通行止めとなる早稲田通りに面していることから、駐車場出入口は、区道 278 号線側に設ける。

(ヘ) 緑化施設

東京における自然の保護と回復に関する条例、千代田区緑の基本計画に適合するよう、植樹帯、樹木を設けるとともに、施設建築物の屋上の一部についても緑化を行う。

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 設計方針

千代田区特別区道千第 278 号は周辺地区の開発時に一部道路拡幅や歩道状空地が整備済みだが、クランクした道路線形や途切れた歩行空間等の課題が残っていることから、駅前地区内における発生・集中交通の円滑な処理および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るため、当地区計画地に接する部分は幅員 8m～9.5m を整備する。

また、地域の防災性向上のため、千代田区特別区道千第 277 号、千代田区特別区道千第 278 号において電線類地中化を実施する。

(ロ) 公共施設調書

種別	名称	幅員 (m)	公共施設 管理者	備考
幹線 街路	東京都市計画道路補助線街路第 74 号線 (千代田区特別区道千第 270 号)	幅員 6m [12m]、延長 約 77m	千代田区	既設
区画 街路	千代田区特別区道千第 262 号	幅員 4m [8m]、延長 約 70m	千代田区	既設
	千代田区特別区道千第 277 号	幅員 8m [8m]、延長 約 50m	千代田区	既設
	千代田区特別区道千第 278 号	幅員 4m～6.5m [8m～9.5m]、 延長 約 50m	千代田区	拡幅

※幅員における〔 〕内は、再開発事業施行地区外も含めた全幅員を示す。

(2) 設計図

1) 施設建築物の設計図

添付書類（３）－１）のとおり

2) 施設建築敷地の設計図

添付書類（３）－２）のとおり

3) 公共施設の設計図

添付書類（３）－３）のとおり

5 事業施行期間

(1) 事業施行期間（予定）

自 組合設立認可公告の日 ～ 至 令和 13 年 3 月末日

(2) 建築工事期間（予定）

建築工事着工	令和 8 年
竣工	令和 11 年

6 資金計画

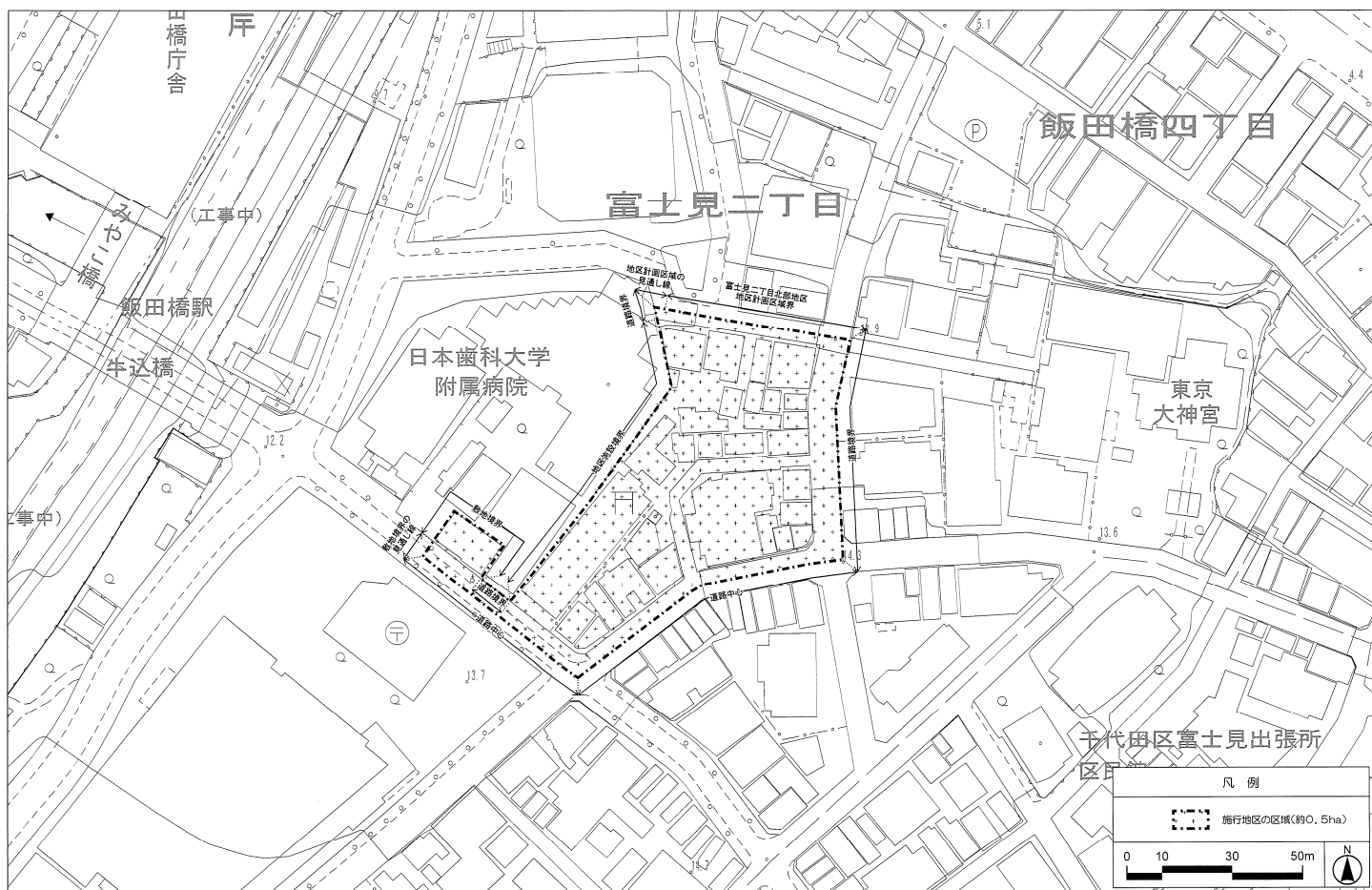
(1) 資金計画

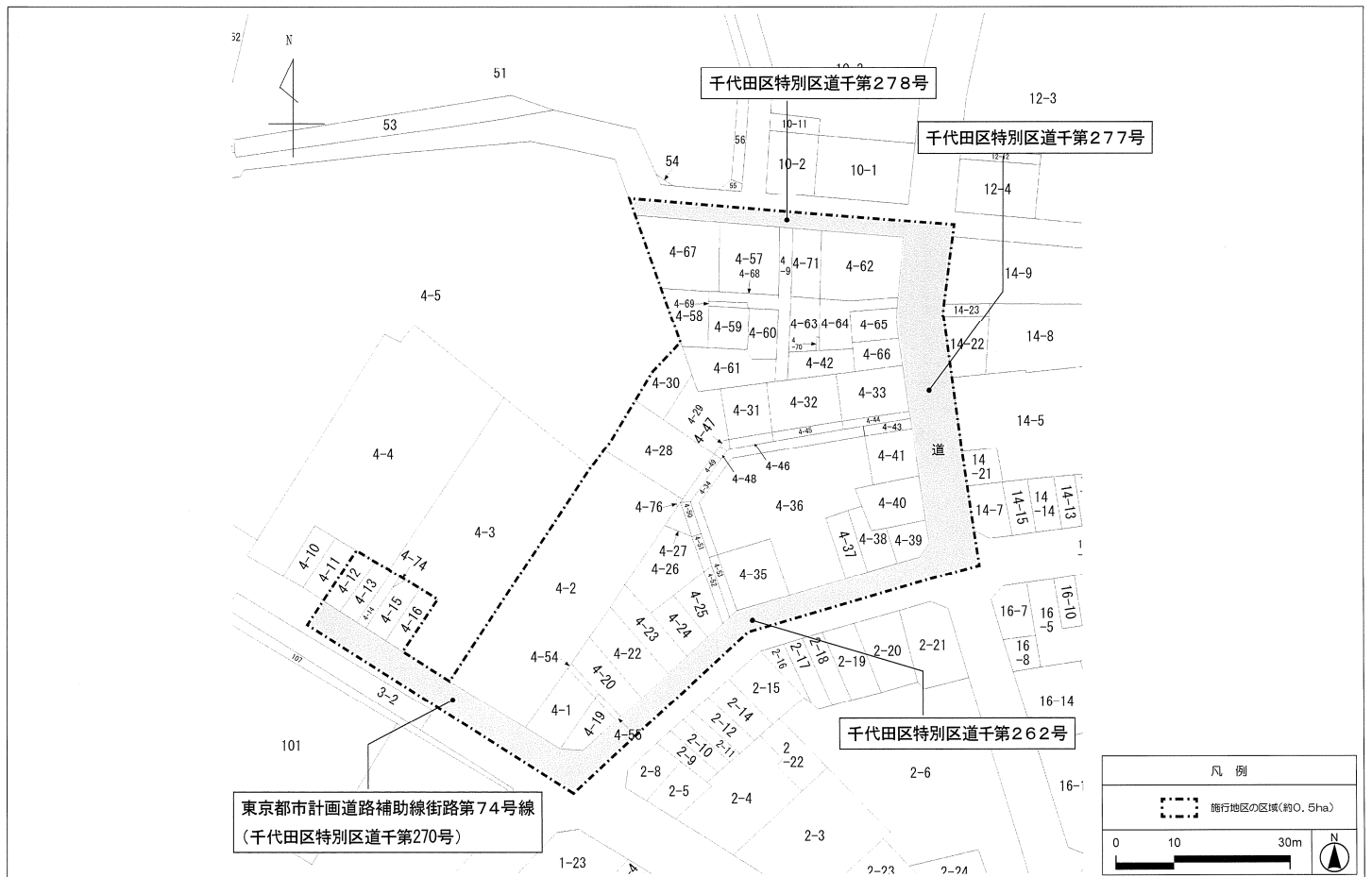
単位:百万円

収入金	項目	金額	支出金	項目	金額
	補助金	3,097		調査設計計画費	2,450
	参加組合員負担金	41,757		土地整備費	1,369
				補償費	5,032
				工事費	30,425
				事務費等	5,578
	合計	44,854		合計	44,854

添付書類（１）施行地区の位置図

添付書類（２）施行地区の区域図

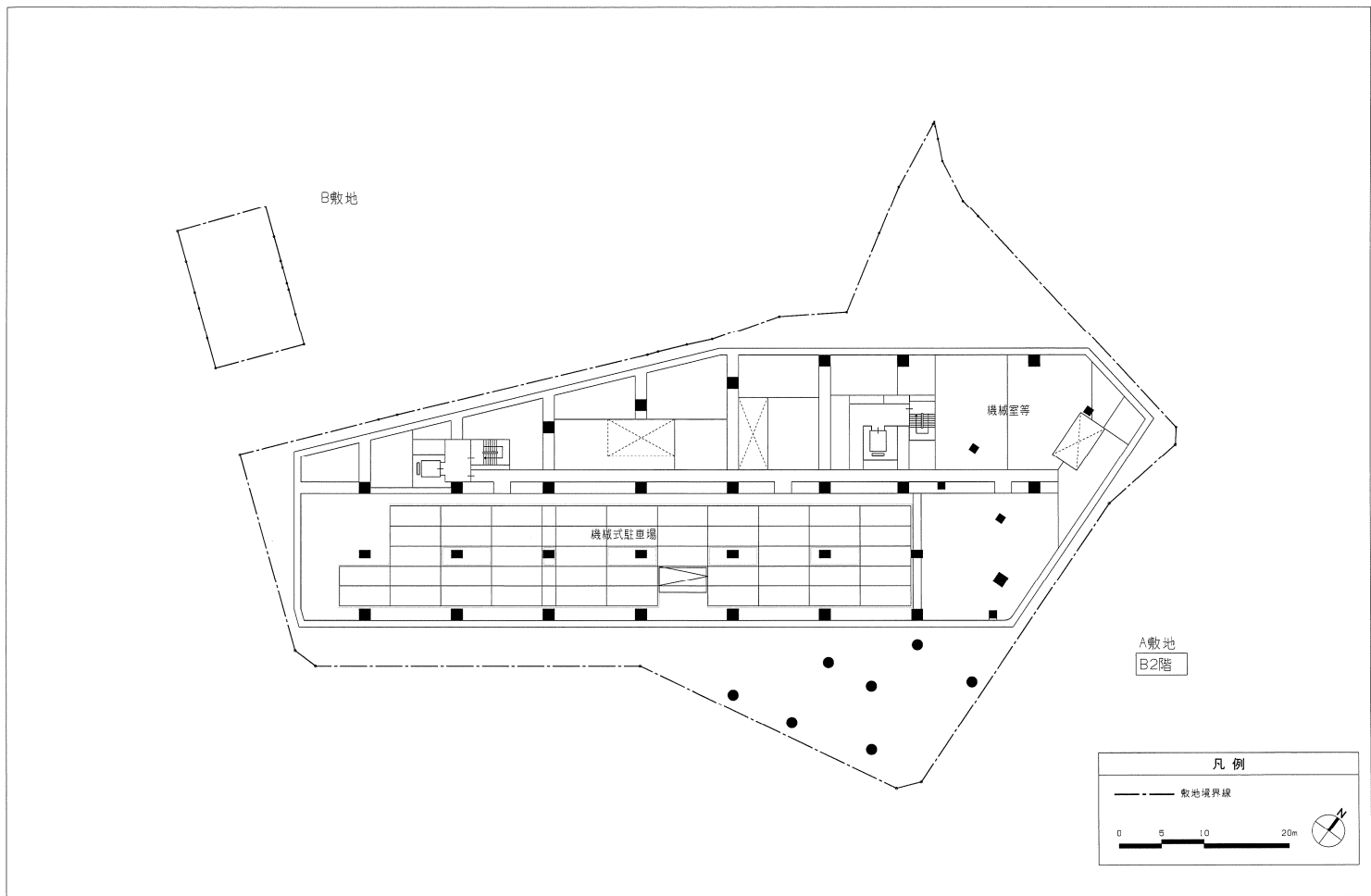


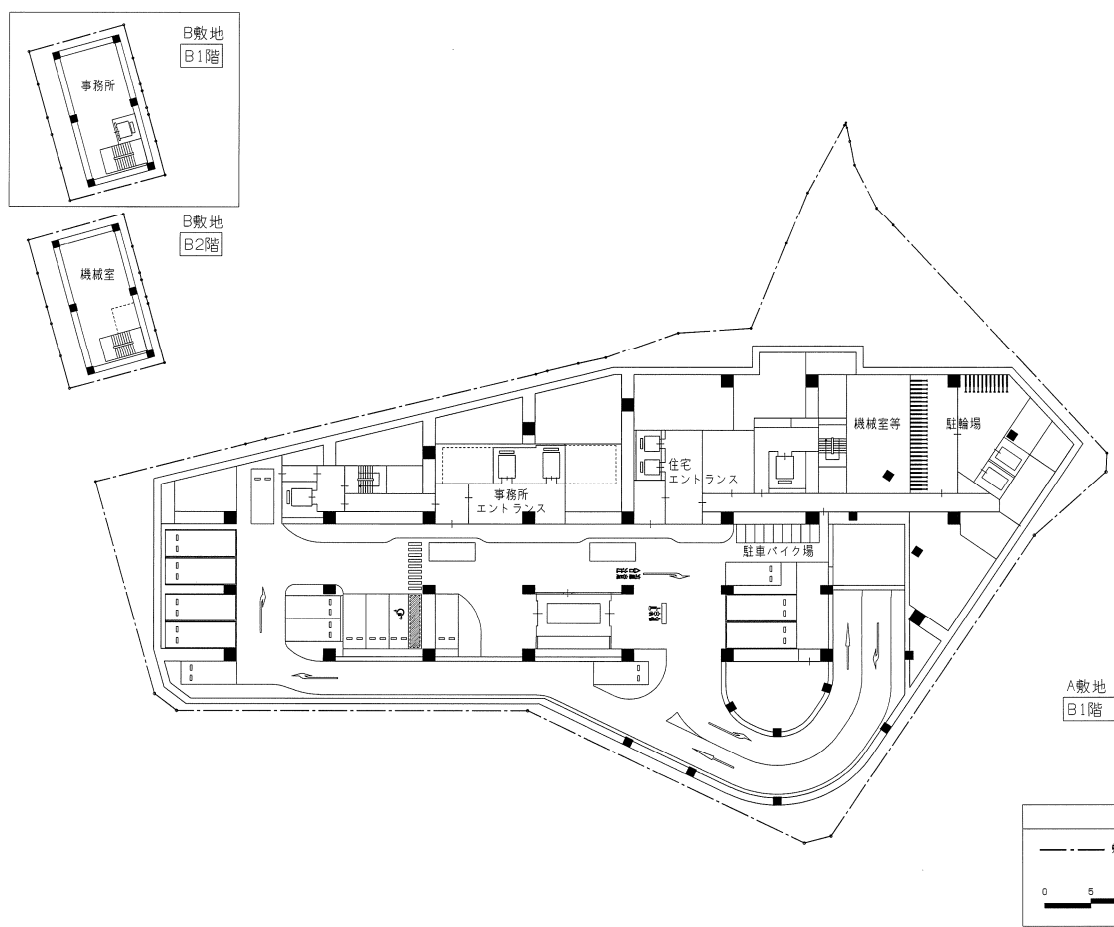


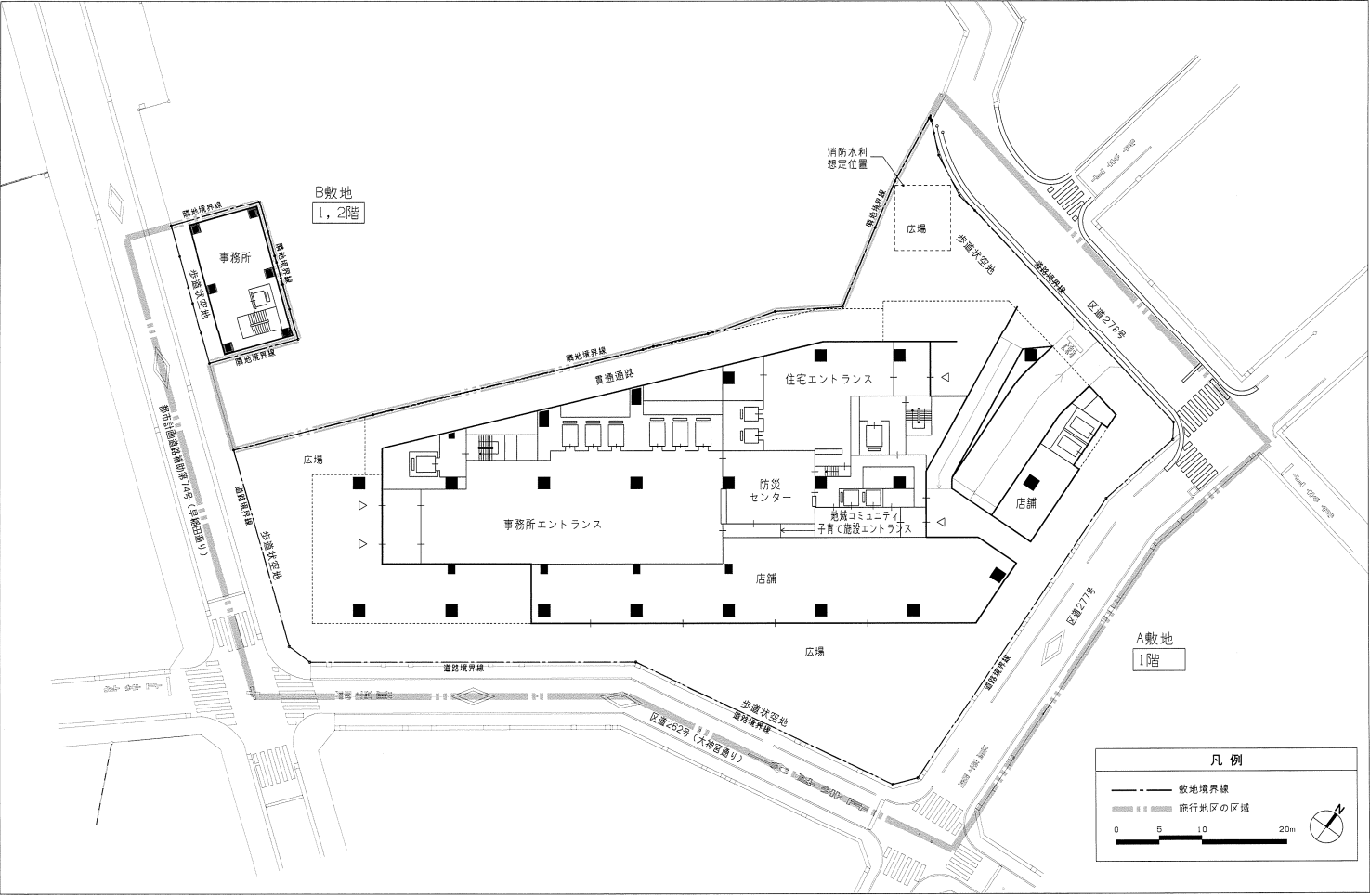
添付書類（３）設計図

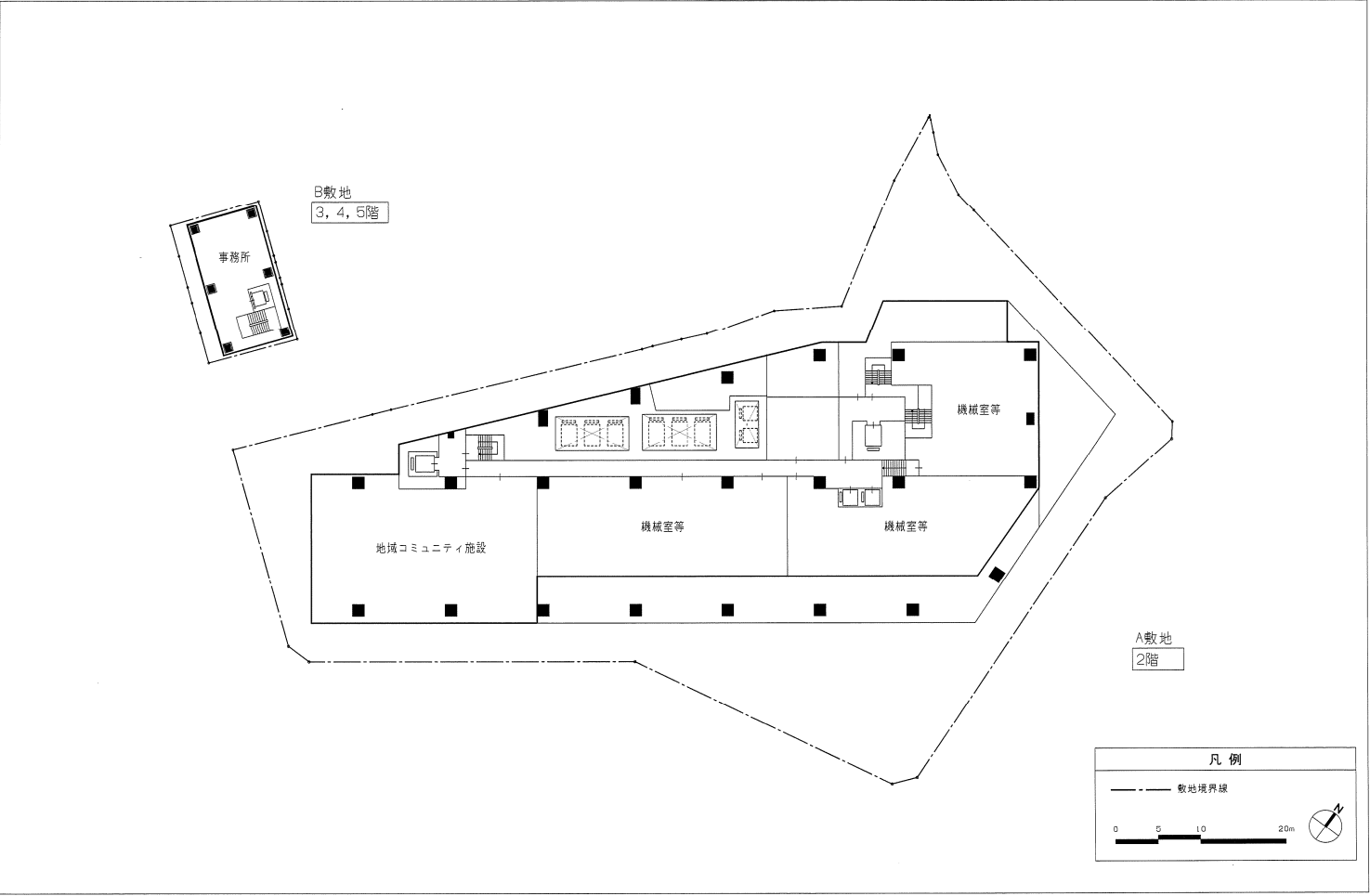
１）施設建築物の設計図

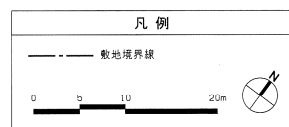
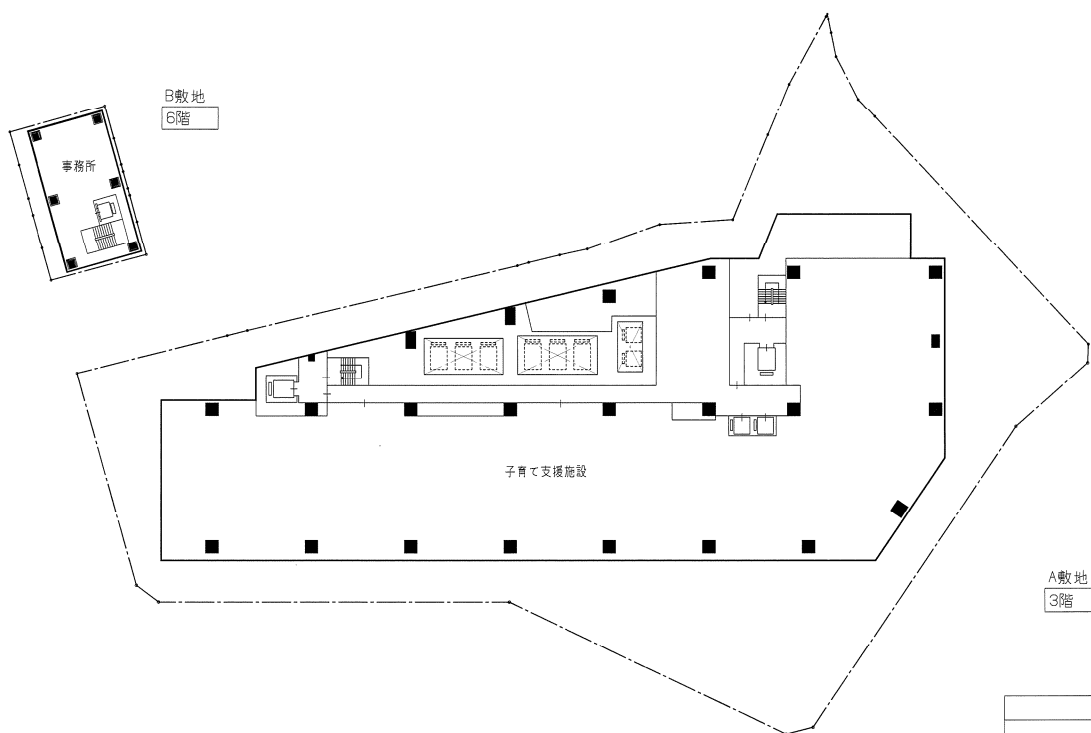
- ・各階平面図
- ・断面図

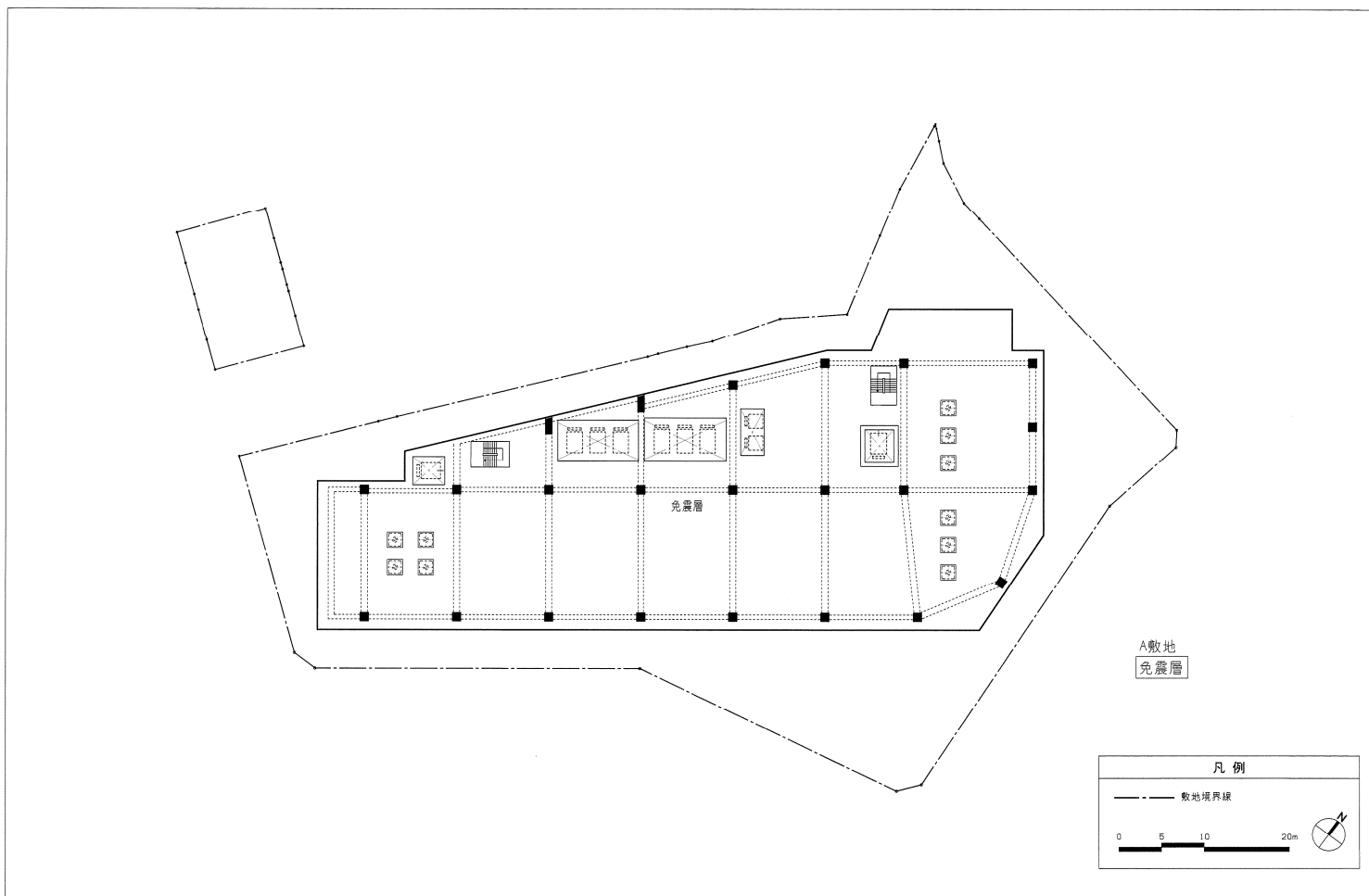


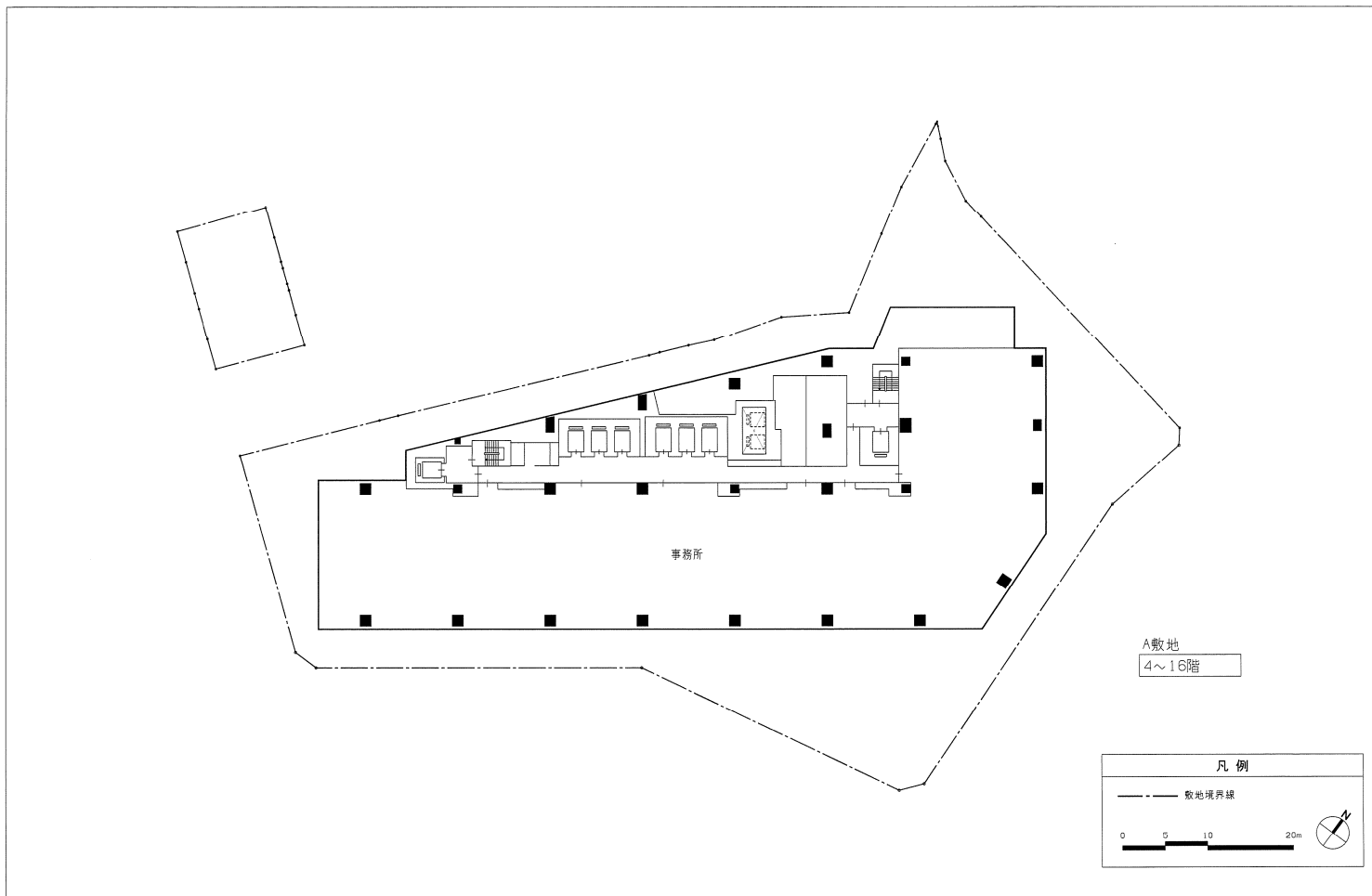


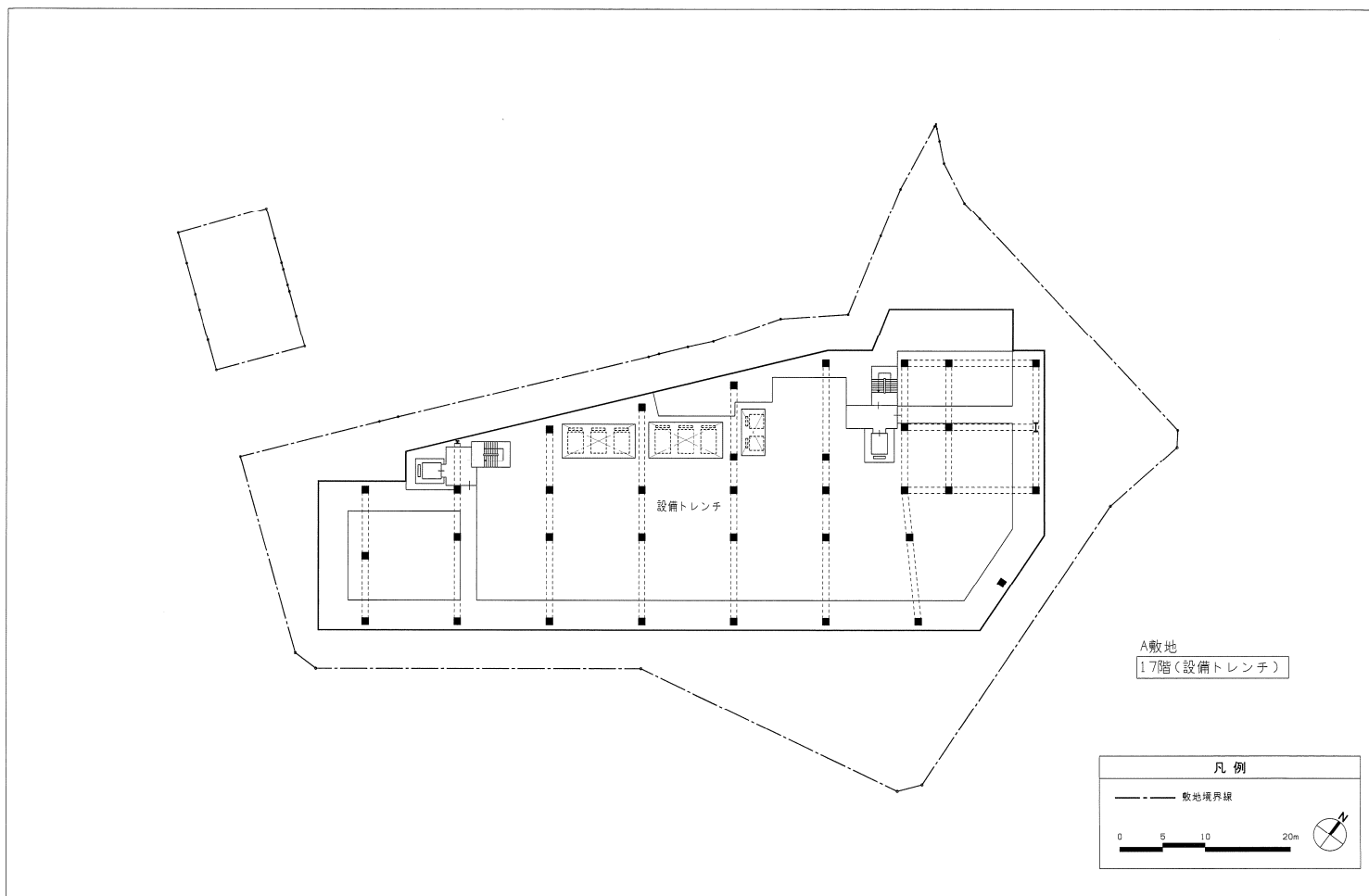


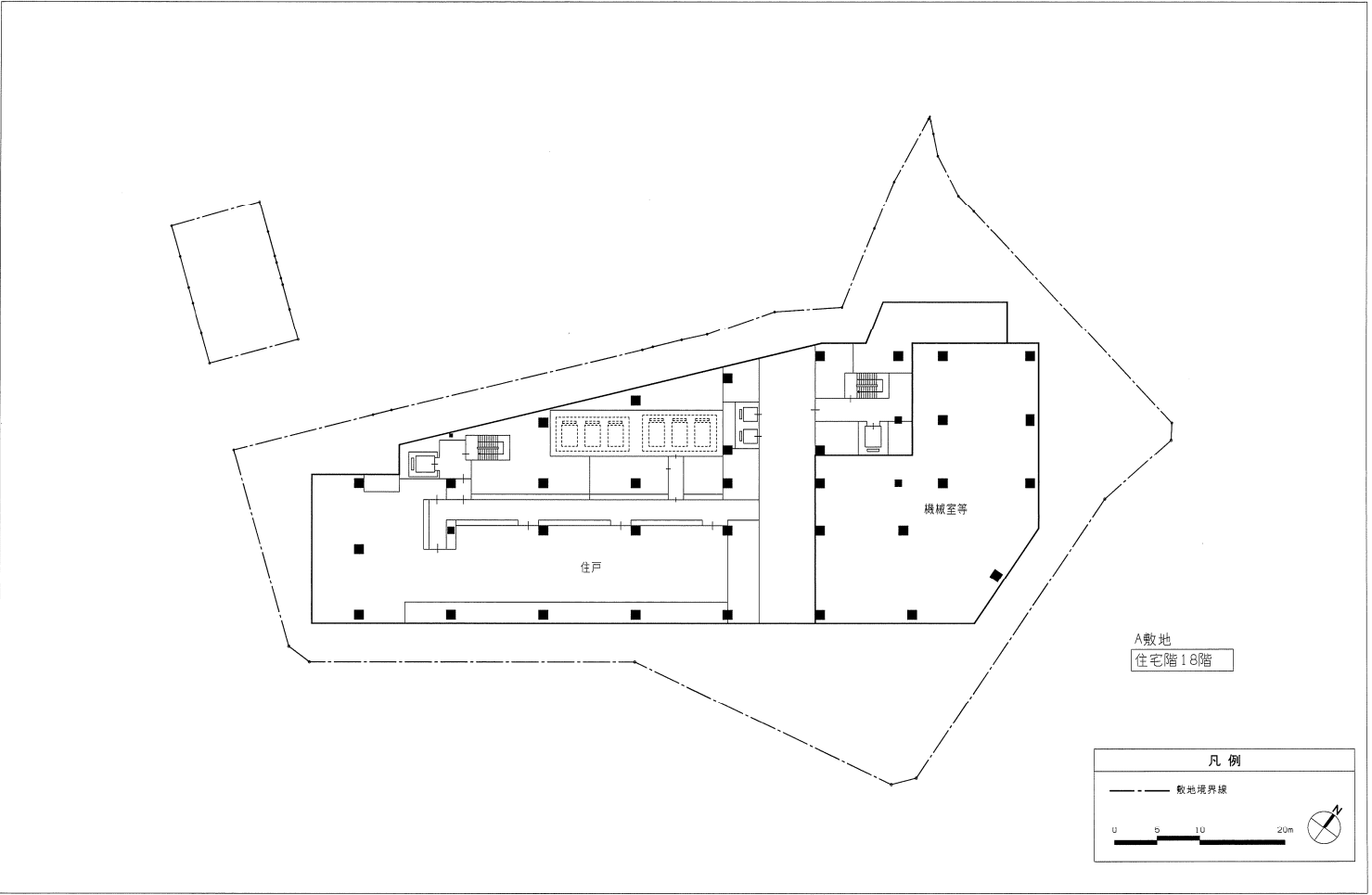


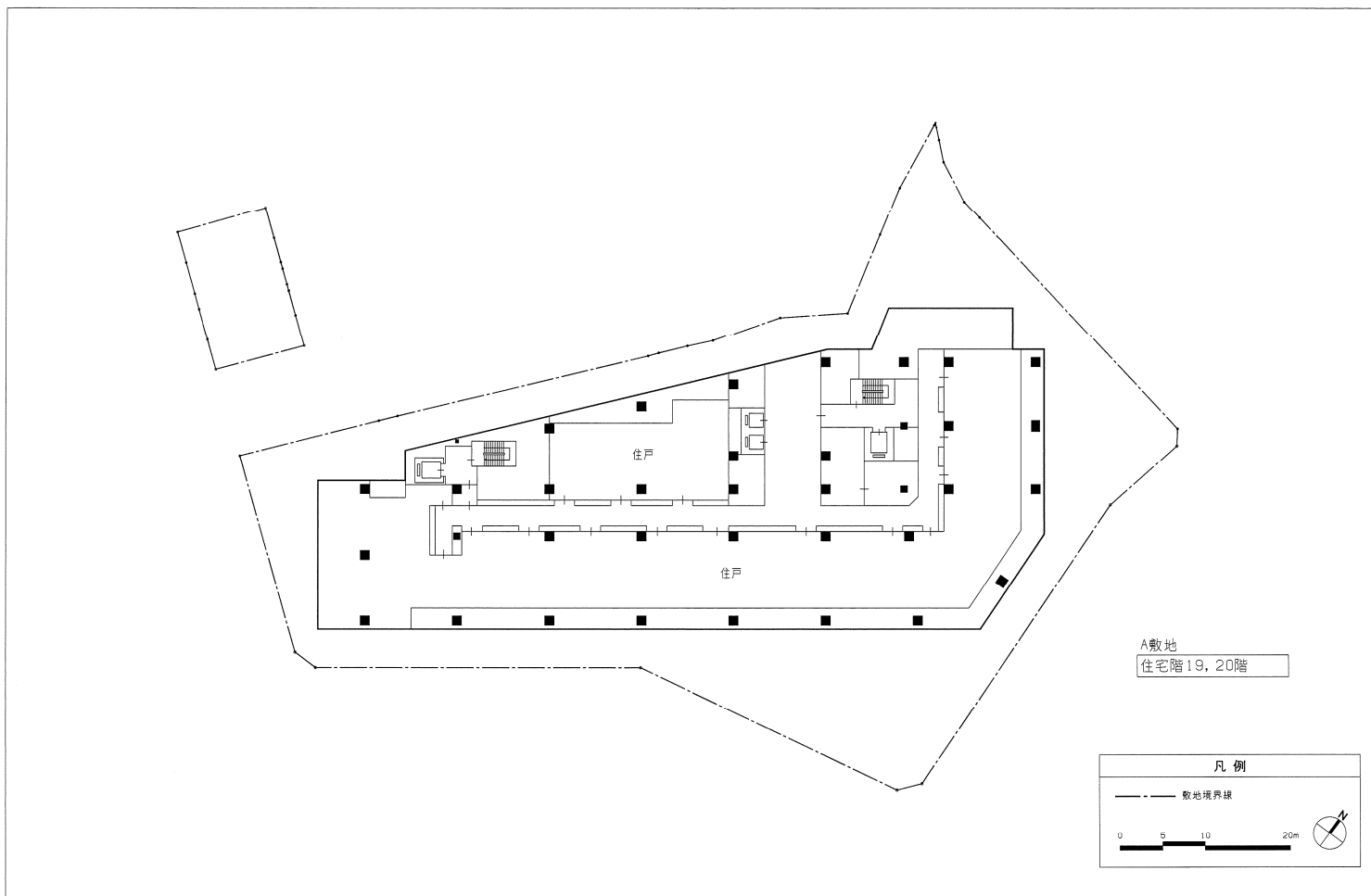


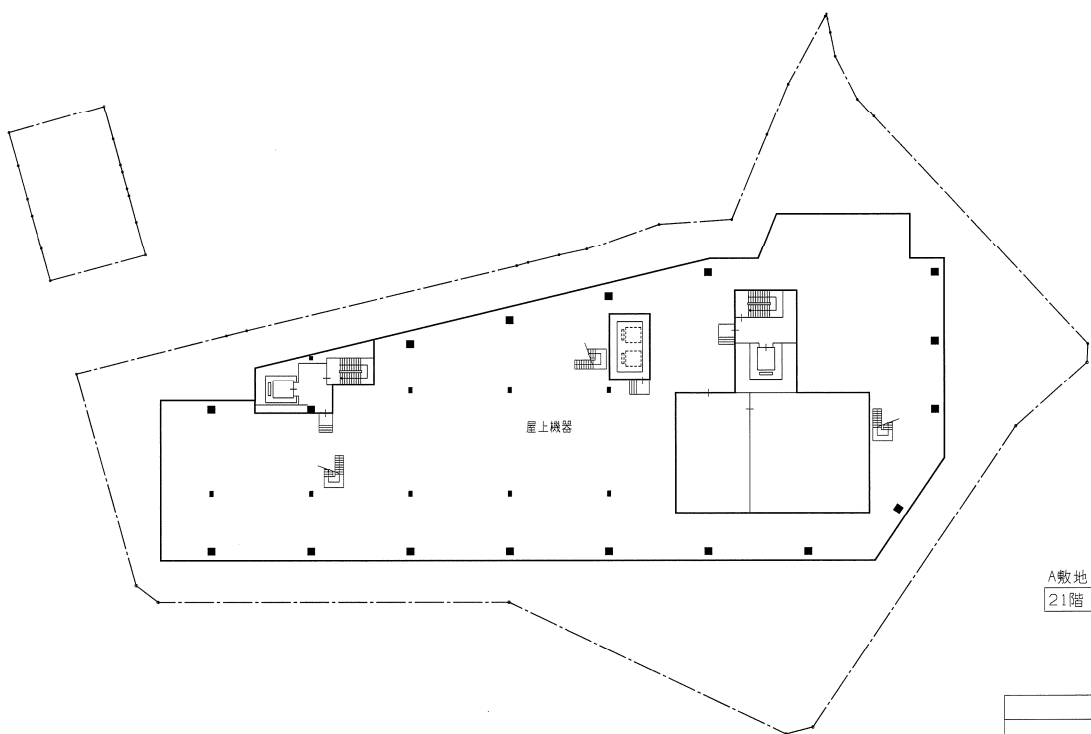




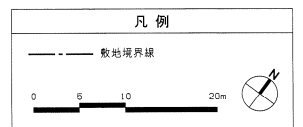


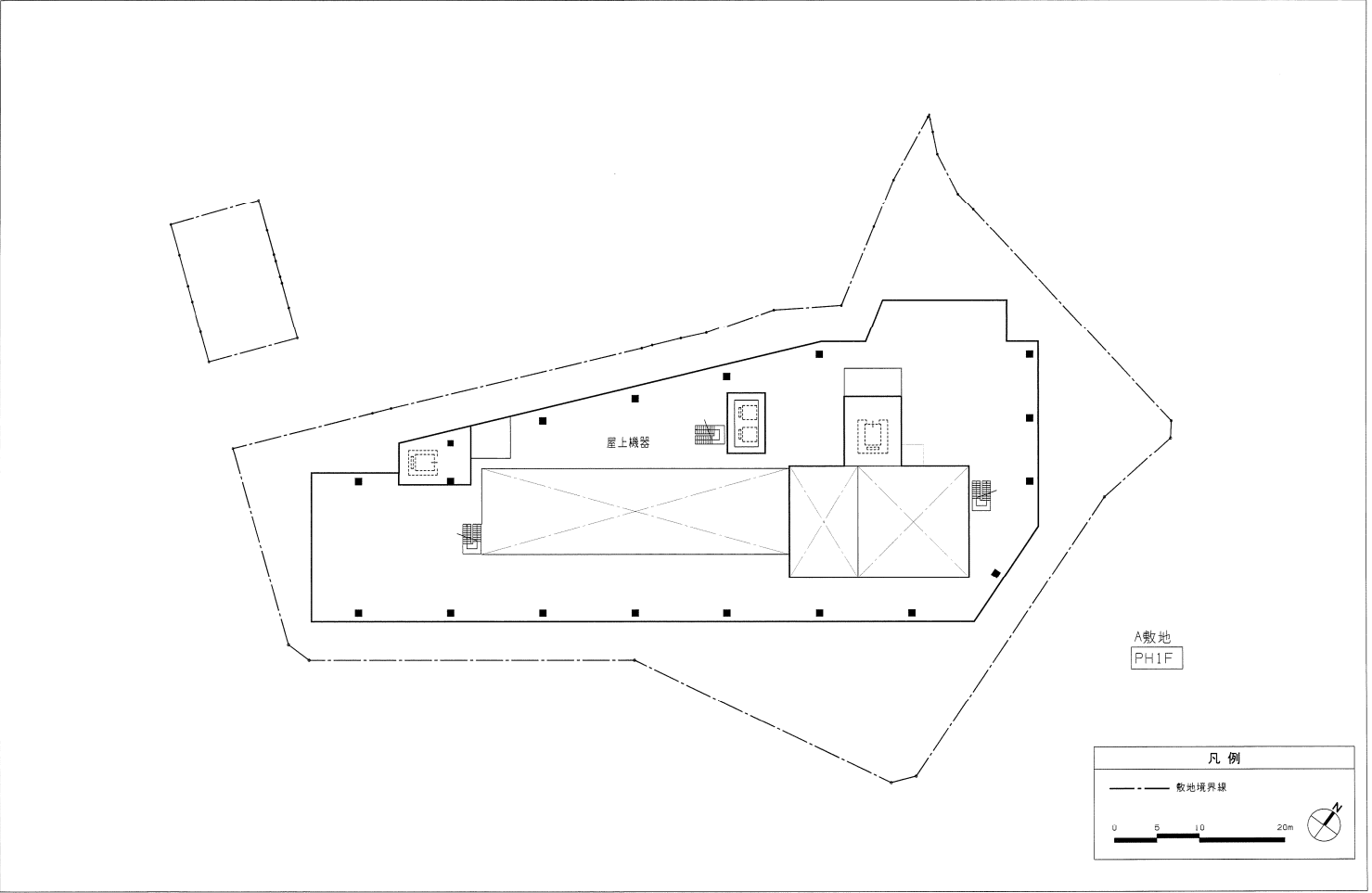


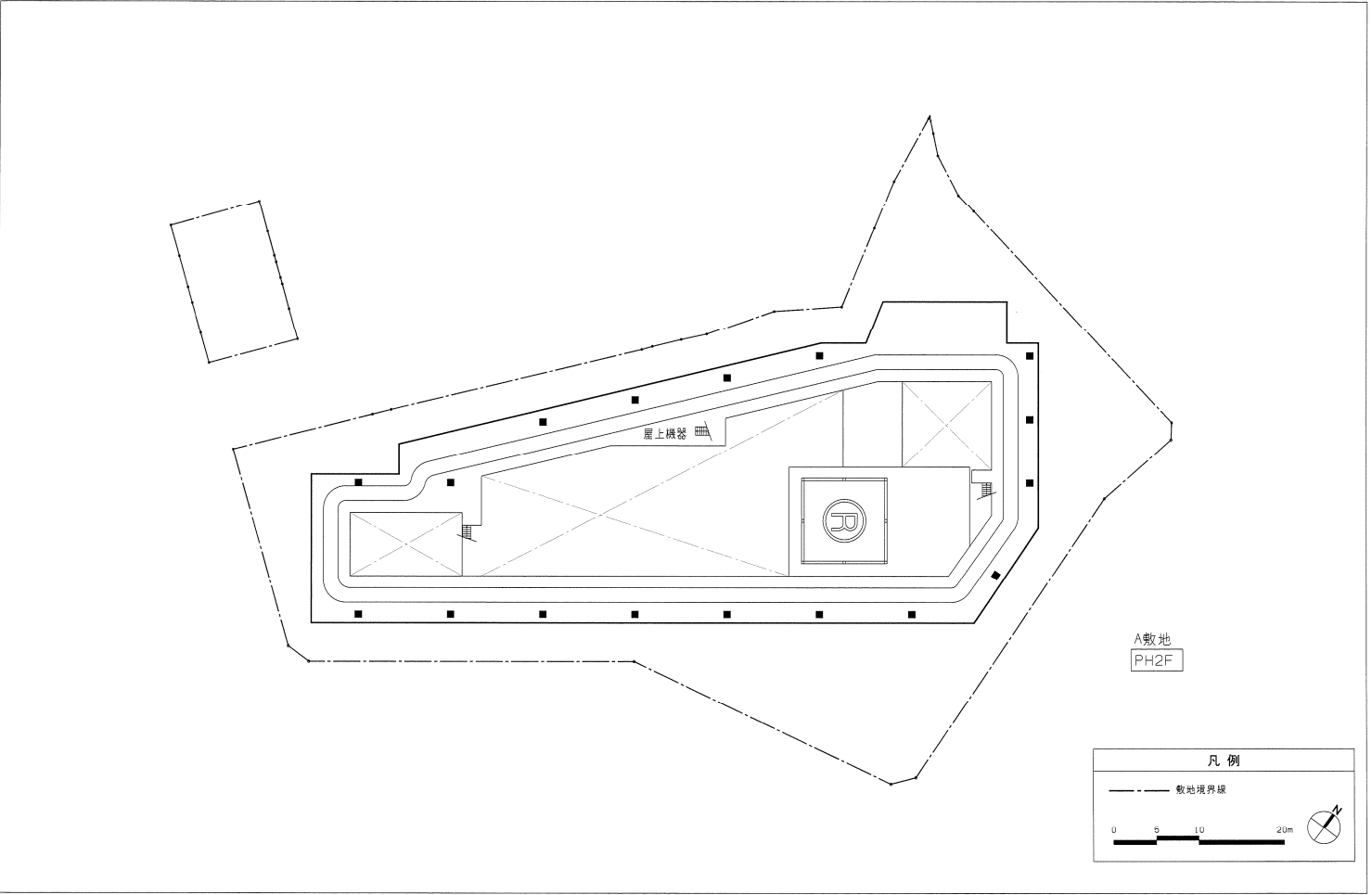


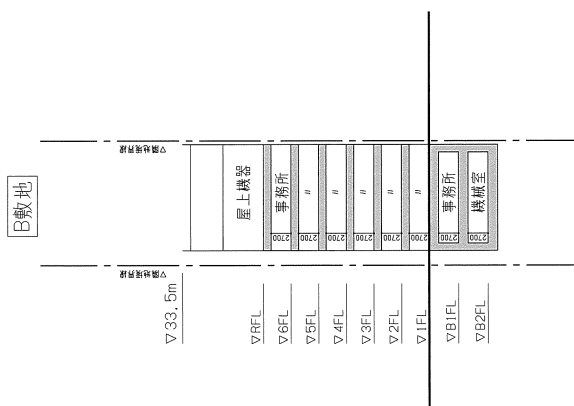


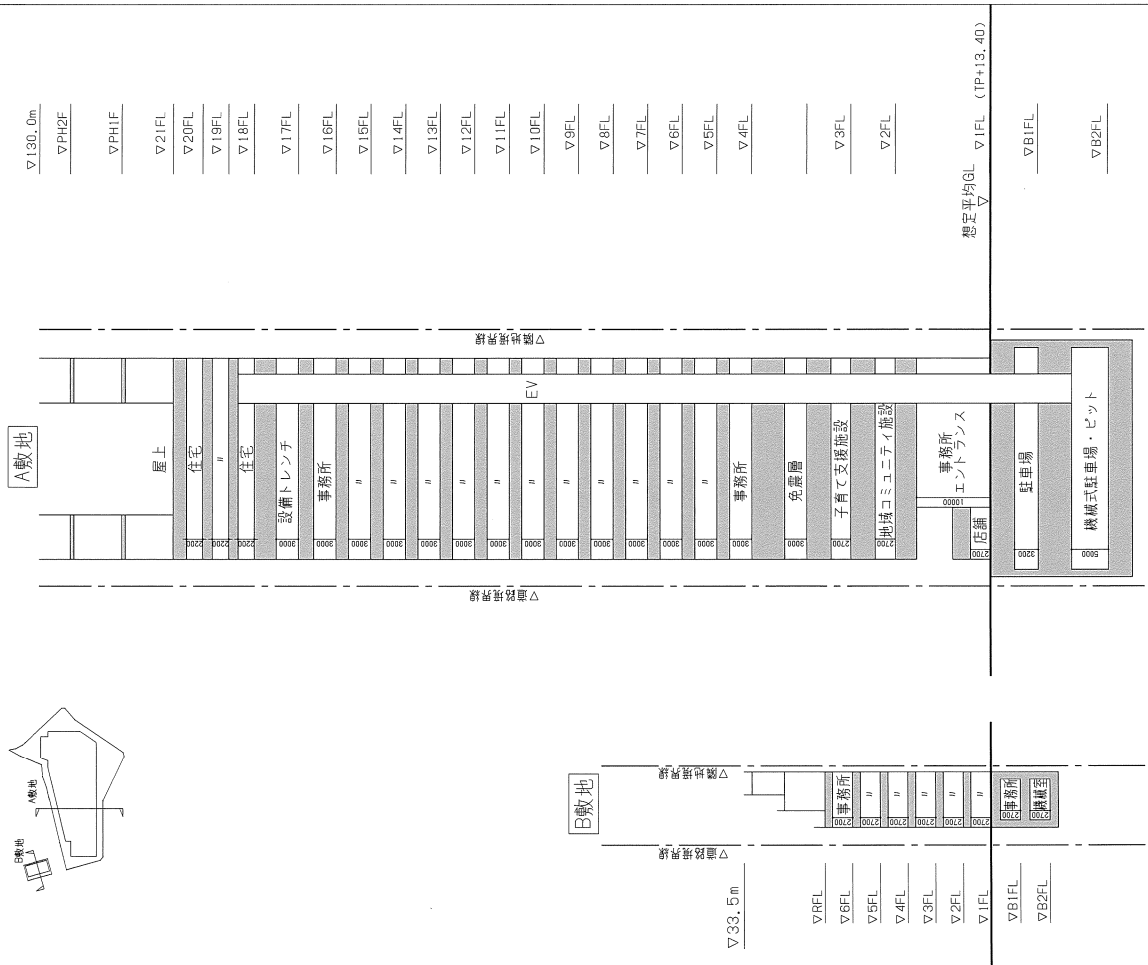
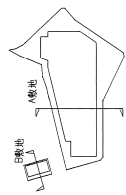
A敷地
21階







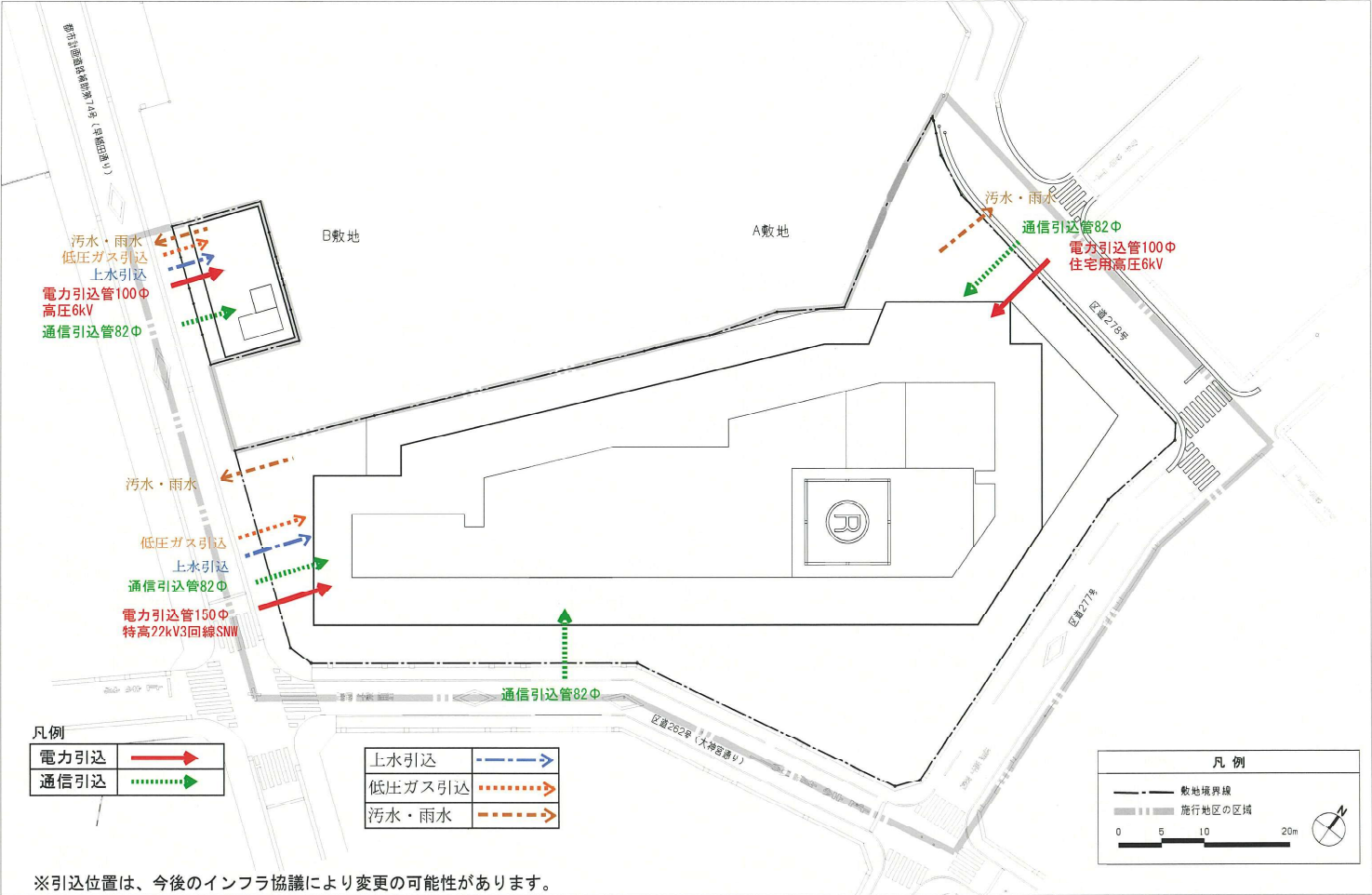




添付書類（３）設計図

２）施設建築敷地の設計図

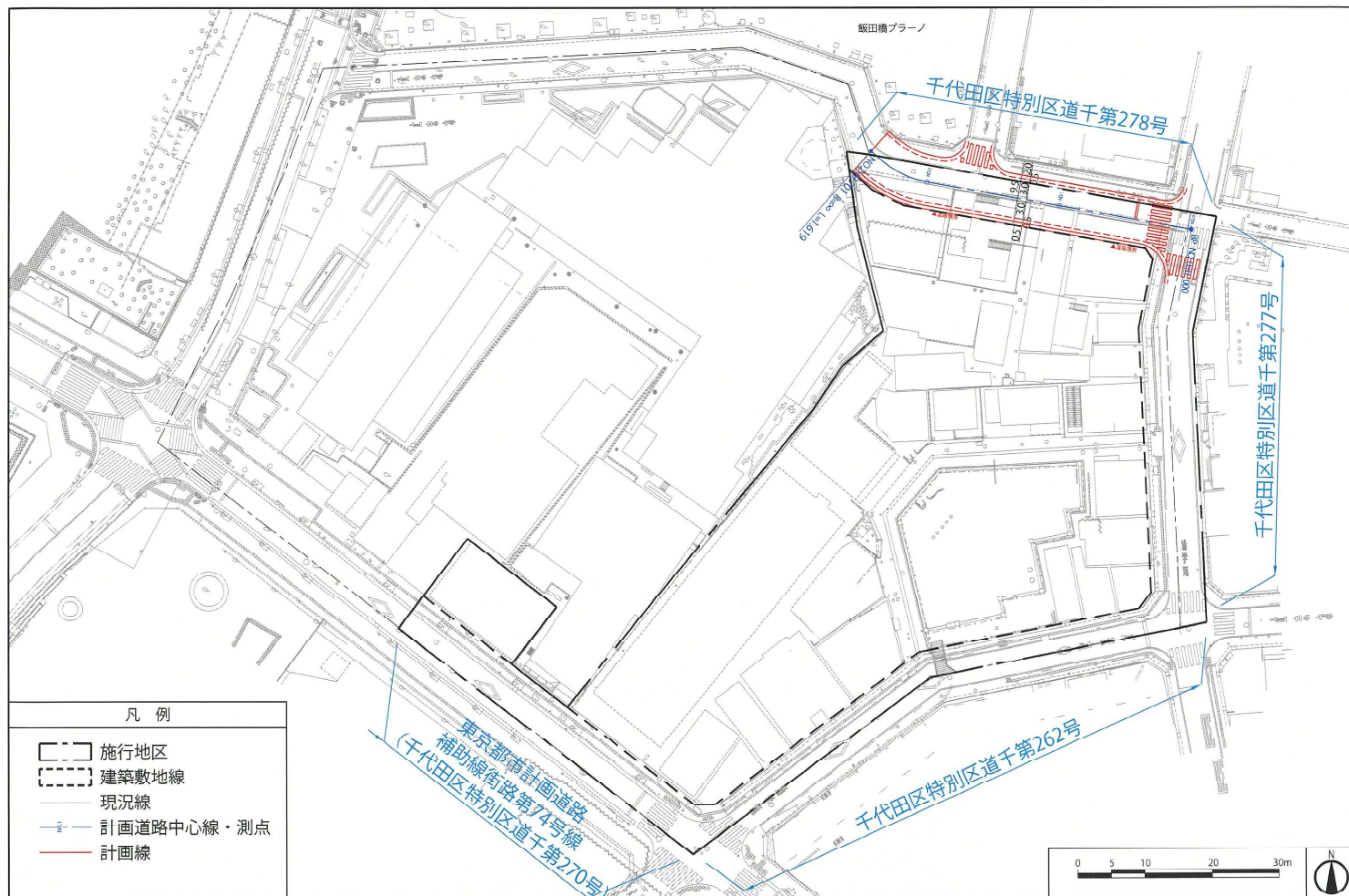
- ・配置図
- ・インフラ図



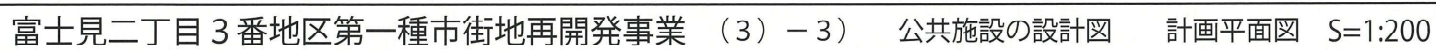
※引込位置は、今後のインフラ協議により変更の可能性があります。

添付書類（３）設計図

３）公共施設の設計図



富士見二丁目3番地区第一種市街地再開発事業 (3) - 3) 公共施設の設計図 計画平面図 S=1:500

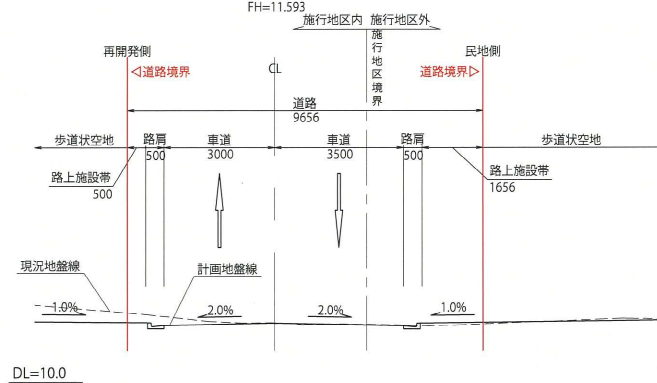


区道278号 断面图

NO.2

GH=11.599

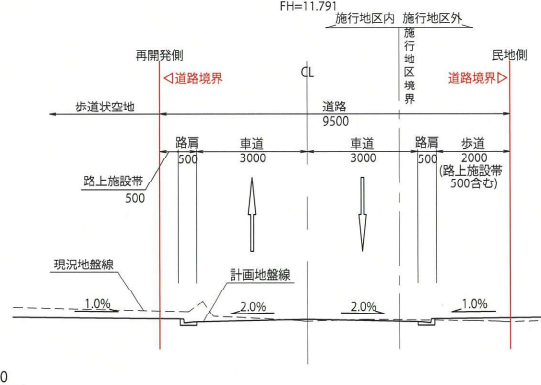
FH=11.593



NO.1

GH=11.744

FH=11.791



区道278号 縦断面図

V=1:200
H=1:1000

