事　業　計　画　書

飯田橋駅東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）地区の名称 1
（２）事業の名称 1
（３）施行者の名称 1

２.施行地区の概況及び事業の目的
（１）施行地区の概況 1
（２）事業の目的 1

３.施行地区
（１）施行地区の位置 2
（２）施行地区の位置図 2
（３）施行地区の区域 2
（４）施行地区の区域図 2
（５）施行地区の面積 2

４.設計の概要
（１）設計説明書
１）設計方針 3
２）施設建築物の設計の概要
（ア）設計方針 3
（イ）建ぺい率及び容積率等 3
（ウ）構造・規模・高さ・面積等 4
（エ）主要設備 5
３）施設建築敷地の設計の概要
（ア）設計方針 6
（イ）広場 6
（ウ）壁面後退 6
（エ）主要設備 6
（オ）緑化 6
（カ）交通動線 7
（キ）有効空地率 7
４）公共施設の設計の概要
（ア）設計方針 8
（イ）公共施設の名称・種類・規模 8
５）住宅建設の概要 9

（２）設計図
１）施設建築物設計図 9
２）施設建築敷地設計図 9
３）公共施設設計図 9

５.事業施行期間
（１）事業施行期間（予定） 9
（２）建築工事期間（予定） 9
（３）公共施設工事期間（予定） 9

６.資金計画
（１）資金計画 10

添付書類

１　施行地区の位置図
２　施行地区の区域図
３－１　施設建築物設計図
３－２　施設建築敷地設計図
３－３　公共施設設計図

１．地区、事業及び施行者の名称

（１）地区の名称

飯田橋駅東地区

（２）事業の名称

東京都市計画事業　飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業

（３）施行者の名称

飯田橋駅東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

本地区は、ＪＲ中央・総武線飯田橋駅の東口側および東京メトロ東西線・有楽町線・南北線・都営大江戸線の各々の飯田橋駅に近接し交通利便性がとても高い地区である。また、周辺では多くの市街地再開発事業が施行され、東京都心にふさわしい市街地を形成している。

しかしながら、本地区を含むＪＲ飯田橋駅東口側では、駅前に広場空間がなく公共施設の機能が十分でない。加えて、本地区内の中心を東西に渡る特別区道千第 289 号（タワー飯田橋通り）では歩行者量に対し、歩行者空間が不足し、歩車が錯綜している危険な状態である。

また、本地区内にある東京メトロ東西線Ａ２出入口は、幅員が狭くとても混雑している。加えて地下鉄との地上および地下における安全で円滑な歩行者動線やバリアフリー設備（エレベーター等）も整備されていない。

本地区に接道している目白通りは、特定緊急輸送道路に指定されているが、沿道建物は耐震化がされておらず、災害発生時に建物が倒壊した場合、緊急輸送動線が塞がれる恐れがある。また、歩道橋や地下通路等の東西をつなぐ動線がないため、目白通りにより東西を繋ぐ回遊動線が分断されている状況である。

（２）事業の目的

本事業は、本地区周辺における安全で快適な駅前広場の創出及び官民連携による駅周辺の賑わい創出に資する広場の管理・運営、地下空間を利用した地上・地下の歩行者ネットワークの強化、敷地内に貫通通路を整備することなどによる安全で快適な歩行者ネットワークの整備を目的とする。

加えて、建物の共同化による目白通りが担う常時・非常時における首都機能の確保、及び災害発生時における情報発信等の拠点機能を整備、周辺地域と連続した緑地空間を形成、さらには、周辺のＪＲ飯田橋駅整備への協力を行う。

３．施行地区

（１）施行地区の位置

本地区は、ＪＲ中央・総武線飯田橋駅の東口側に位置しており、ＪＲ線に加えて、東京メトロ東西線・有楽町線・南北線・都営大江戸線の各々の飯田橋駅にも近接している。

地区の南西側は、特定緊急輸送道路に指定されている幅員２７．０ｍの東京都市計画道路幹線街路放射第７号線（目白通り）に面し、地区東側は幅員６．０ｍの区道に面している。地区北側は幅員８．０ｍの区道に面し、区道の対岸にはＪＲ線の擁壁（いいだべえ）が連なっている。また、地区中央を目白通りからアイガーデンエアに向けて東西方向に抜ける幅員約１１．０ｍの区道（タワー飯田橋通り）が通っている。

（２）施行地区の位置図

添付書類１参照

（３）施行地区の区域

所在	地番
東京都千代田区飯田橋三丁目	12 番 1、2、3、4、5、6、8、9、10、11、12、13、14、15、19、20、21
同　所	14 番 1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、21
無地番道路	東京都市計画道路放射街路第 7 号線の一部
	千代田区特別区道千第 288 号の一部
	千代田区特別区道千第 289 号の一部
	千代田区特別区道千第 290 号の一部

（４）施行地区の区域図

添付書類２参照

（５）施行地区の面積

約 0.7ｈａ

４．設計の概要

（１）設計説明書

１）設計方針

本地区は、既存交通基盤の再編による広場空間の創出や店舗・事務所・住宅施設等の多機能用途の集積を行い、飯田橋エリアの駅前における連携拠点を形成する。

２）施設建築物の設計の概要

（ア）設計方針

低層階は店舗施設を計画し街並みの賑わいに寄与し、上階は事務所フロアとして高層階に住宅用途を配置した計画とする。

（イ）建ぺい率及び容積率等

建築敷地面積	約　３，６７０㎡	
建築面積	約　２，２２０㎡	
延べ面積	約　５０，０９０㎡	注１
容積対象面積	約　４０，３２５㎡	
建ぺい率	約　６０％	
容積率	約　１，１００％	

注１：駐車場面積を含む。

（ウ）構造・規模・高さ・面積等

用　途	事務所、店舗、住宅、駐車場	
構　造	鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造	
規　模	地下 2 階、地上 26 階、塔屋 2 階	
最高高さ	約 130m	
各階床面積		
階	用途	床面積（㎡）
PH2F	搭屋	約　 40 ㎡
PH1F	搭屋	約　180 ㎡
２６F	住宅	約 1,470 ㎡
２５F	住宅	約 1,470 ㎡
２４F	住宅	約 1,470 ㎡
２３F	住宅	約 1,470 ㎡
２２F	住宅	約 1,470 ㎡
２１F	住宅	約 1,470 ㎡
２０F	住宅	約 1,470 ㎡
１９F	住宅	約 1,650 ㎡
１８F	住宅	約 1,755 ㎡
１７F	ＴＰ	約　705 ㎡
１６F	事務所	約 1,935 ㎡
１５F	事務所	約 1,935 ㎡
１４F	事務所	約 1,935 ㎡
１３F	事務所	約 1,970 ㎡
１２F	事務所	約 1,935 ㎡
１１F	事務所	約 1,975 ㎡
１０F	事務所	約 1,925 ㎡
9F	事務所	約 1,925 ㎡
8F	事務所	約 1,925 ㎡
7F	事務所	約 1,925 ㎡
6F	事務所	約 1,925 ㎡
5F	事務所	約 1,925 ㎡
4F	事務所	約 1,925 ㎡
3F	事務所	約 1,520 ㎡
2F	事務所	約 1,740 ㎡
1F	店舗	約 1,460 ㎡
B1F	店舗・駐車場・駐輪場	約 2,760 ㎡
B2F	駐車場	約 2,830 ㎡　注２
合計		約 50,090 ㎡
駐車台数	駐車台数：118 台	
駐輪台数	駐輪台数：　99 台	

注２：機械式駐車場面積　約 735 ㎡を含む

（エ）主要設備

電力引込設備、受変電設備、自家発電設備、電灯設備、雷保護設備、外灯設備、通信引込設備、構内情報通信網設備、構内交換設備、拡声設備、テレビ共同受信設備、監視カメラ設備、防犯設備、自動火災報知設備、駐車場管制設備、中央監視設備、昇降機設備、給排水衛生設備、消火設備、ガス設備、 TES 設備、空気調和設備、換気設備、排煙設備

３）施設建築敷地の設計の概要

（ア）設計方針

人にやさしい歩行者ネットワークを形成し、広場空間を中心とした駅前複合拠点を整備する。地下空間とのアクセスを強化させ快適な歩行者動線を整備する。

（イ）広場

計画地の駅より中央に交流広場を整備し、駅周辺に不足している滞留機能、イベント機能、回遊拠点機能などを向上させる。

種別	名称	面積	備考
広場	公共広場 1 号	約 296 ㎡	新設（地上、階段を含む）
その他の公共空地	広場 4 号	約 793 ㎡	新設（地上、ピロティ下約 370 ㎡を含む）
	広場 5 号	約 523 ㎡	新設（地下、階段、昇降設備、賑わい施設約 30 ㎡、公共用地 120 ㎡を含む）
	広場 6 号	約 191 ㎡	新設（地上）
	広場 7 号	約 185 ㎡	新設（地上）

（ウ）壁面後退

計画地外周部に、有効幅員 2.0m の歩道状空地を確保し、快適で安全な歩行空間をして整備する。

種別	名称	幅員	延長	備考
その他の公共空地	歩道状空地 10 号	2m	約 220m	新設（一部電線類地中化に伴う変圧器等を含む）

（エ）主要設備

［消防水利施設］

無し

（オ）緑化

敷地境界に沿って高木を植え、交流広場、隣接周辺の市街地と連続性のある植栽計画とし緑のゲートを形成する。

（カ）交通動線

ア）車の動線

歩行者の安全性や駅前の交通量を考慮し、敷地北東側から地下駐車場の出入口を設け歩行者の安全性に配慮した計画とする。

イ）人の動線

交流広場、地下広場から容易に計画地にアクセスできるように主要入口を広場の近接に設置、貫通通路と連続性をもたせ人の動線を計画する。

種別	名称	幅員	延長	備考
その他の公共空地	貫通通路 3 号	6m	約 40m	新設（地上かつ屋内）

（キ）有効空地率

施行区域面積に対する有効空地率は、約６５％である。

４）公共施設の設計の概要

（ア）設計方針

本地区おける公共施設の整備は、特別区道千第288号の拡幅（現況幅員8.0m未満、計画幅員8.0m）及び道路整備、特別区道千第289号の廃道及び同程度の位置に歩行者専用の貫通通路（計画幅員6.0m、地区施設）の新設整備、特別区道千第290号の拡幅（現況幅員6.0m、計画幅員11.0m）及び道路整備を行い、歩行者の安全・安心な道路ネットワークの整備を行う。

上記の特別区道千第289号の廃道に伴い、幹線街路放射第7号の特別区道千第289号の接続必要が無くなるため、幹線街路放射第7号の特別区道千第289号との接続部分の一部を廃道とする。

また、地区内のＪＲ飯田橋駅前側に区所有の公共広場（約296㎡）を新設整備し歩行者の安全な滞留空間を確保する。

特別区道千第289号の廃道に伴う千代田区道部分の面積は、特別区道千第288号の拡幅部分及び、特別区道千第290号の拡幅部分、公共広場の新設部分に等積で付け替えるものとする。

幹線街路放射第7号の特別区道千第289号との接続部分の一部の廃道に伴う東京都道部分は、権利変換資産として施設内の床に変換するか、法第91条補償の対象として扱うものとする。

（イ）公共施設の名称・種類・規模

種 別	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
幹線道路	幹線街路放射第7号	13.5m ［27.0m］	約130m	約1,843㎡	特別区道千第289号線接続部の内一部廃道
区画道路	特別区道千第288号	8.0m ［8.0m］	約 93m	約776㎡	拡幅整備
	特別区道千第289号	－	－	－	廃道 同程度の位置に貫通通路（歩行者専用、計画幅員6.0m、地区施設）の新設
	特別区道千第290号	5.5m ［11.0m］	約84m	約457㎡	拡幅整備
広 場	公共広場１号	－	－	約296㎡	新設

※［ ］は区域外を含む全幅員

５）住宅建設の概要

専有面積	住宅の種類		所有形態
	型	戸数	
平均約 90 ㎡	LDK	100 戸	区分所有

（２）設計図

１）施設建築物設計図

添付書類３－１参照

２）施設建築敷地設計図

添付書類３－２参照

３）公共施設設計図

添付書類３－３参照

５．事業施行期間

（１）事業施行期間（予定）

組合設立認可の公告の日から令和１６年３月３１日まで

（２）建築工事期間（予定）

着工　令和１０年　９月

竣工　令和１４年　２月

（３）公共施設工事期間（予定）

着工　令和１１年　５月

竣工　令和１５年　２月

６　資金計画

（１）資金計画

単位：百万円

収入金	項目	金額
	補助金	16,998
	うち、社会資本整備総合交付金	14,096
	うち、防災省エネまちづくり緊急促進事業補助金（政策課題対応タイプ）	2,600
	うち、防災省エネまちづくり緊急促進事業補助金（地域活性化タイプ）	302
	公共施設管理者負担金	0
	参加組合員負担金	60,913
	保留床処分金	0
	消費税還付金	1,400
	合計	79,311

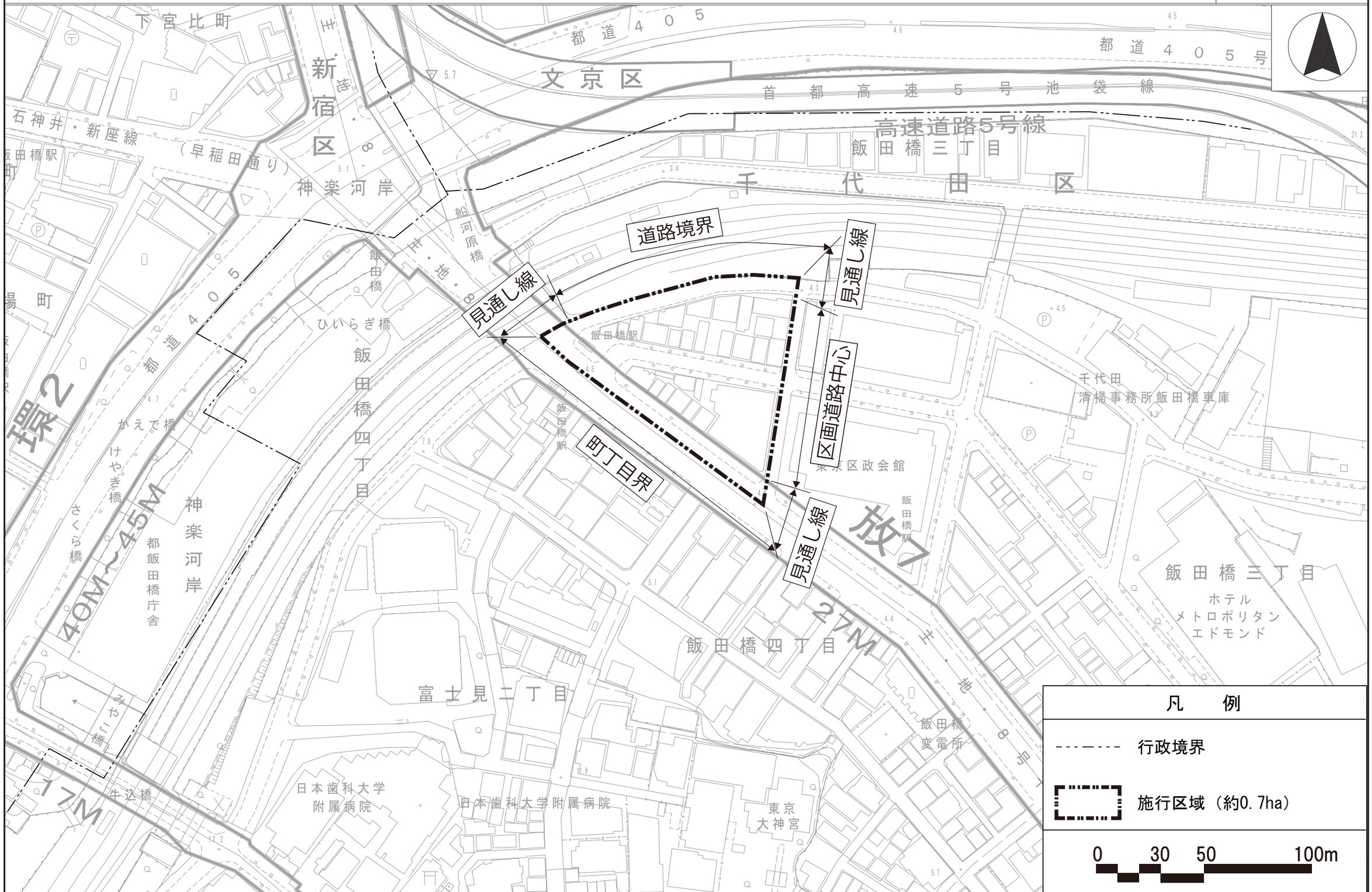
支出金	項目	金額
	調査設計計画費	2,220
	土地整備費	3,687
	補償費	7,080
	工事費	63,130
	営繕費	0
	事務費	3,194
	その他	0
	合計	79,311

添付書類

1　　施行地区位置図

東京都市計画第一種市街地再開発事業
飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業

添付書類１　施行地区位置図



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。無断複製を禁ずる。
（承認番号）31 都市基交著第 124 号、（承認番号）31 都市基街都第 67 号、令和元年 6 月 27 日

添付書類

２　　施行地区区域図

東京都市計画第一種市街地再開発事業
飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業

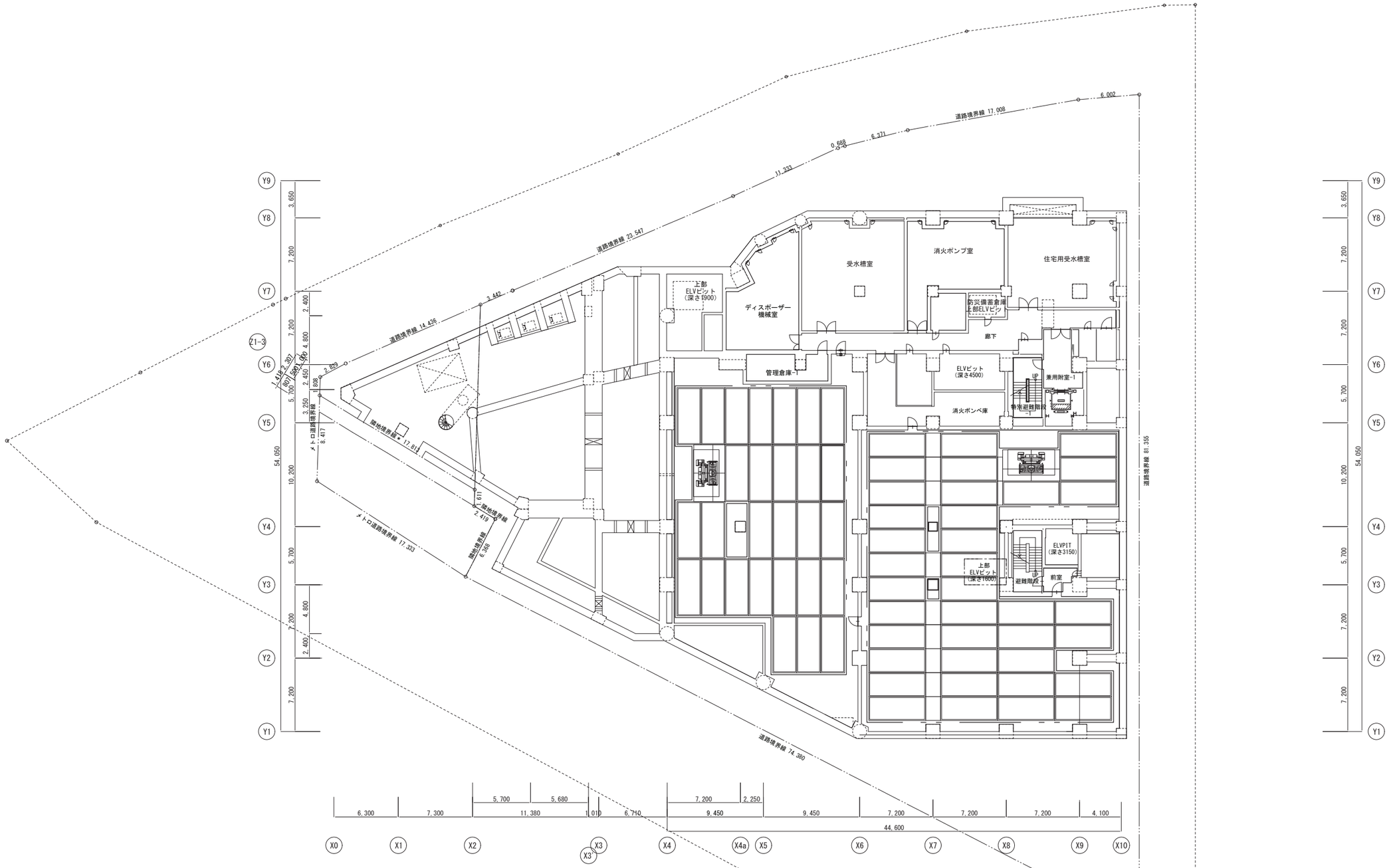
添付書類２　施行地区区域図

S＝1：600



添付書類

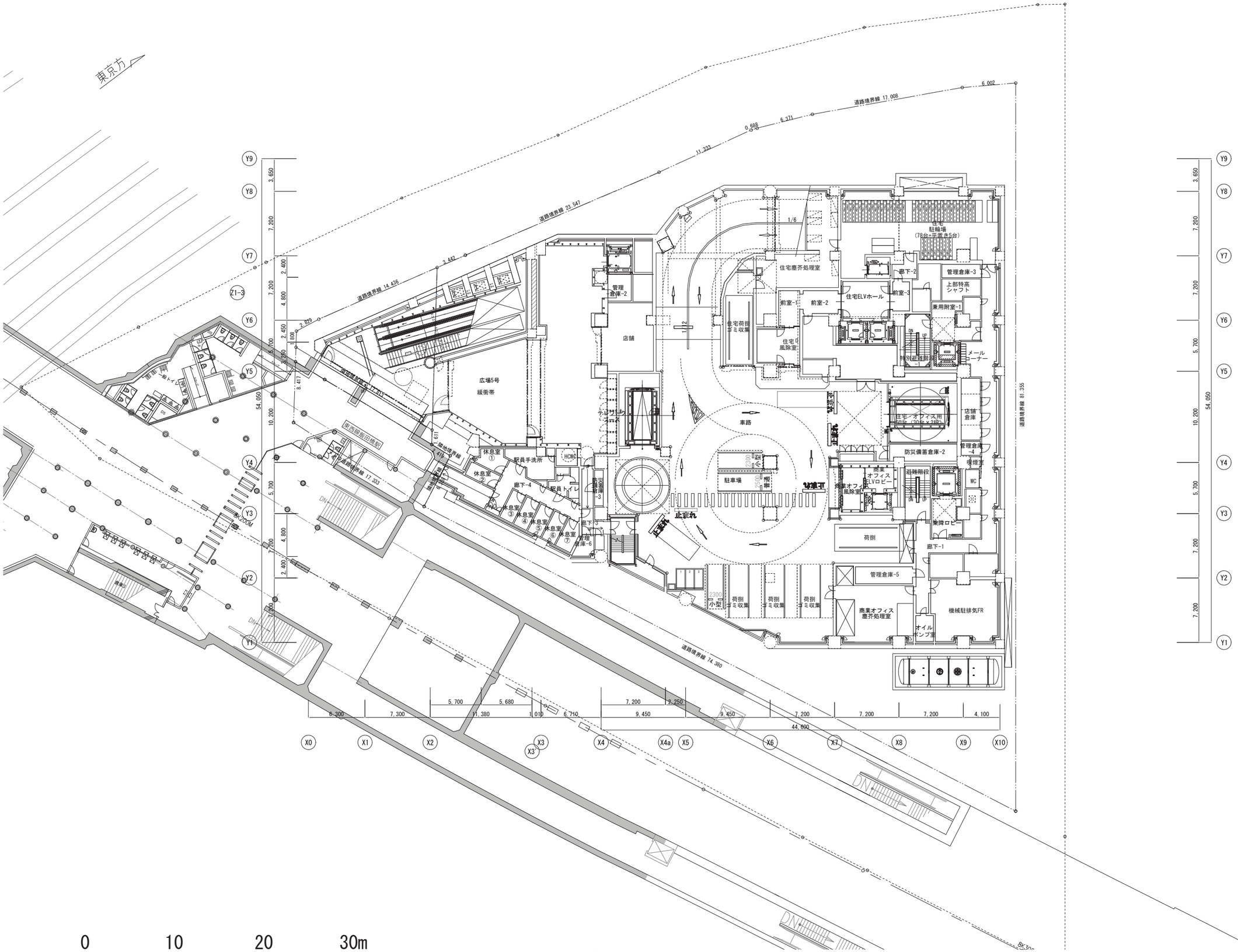
３－１　施設建築物設計図



0 10 20 30m

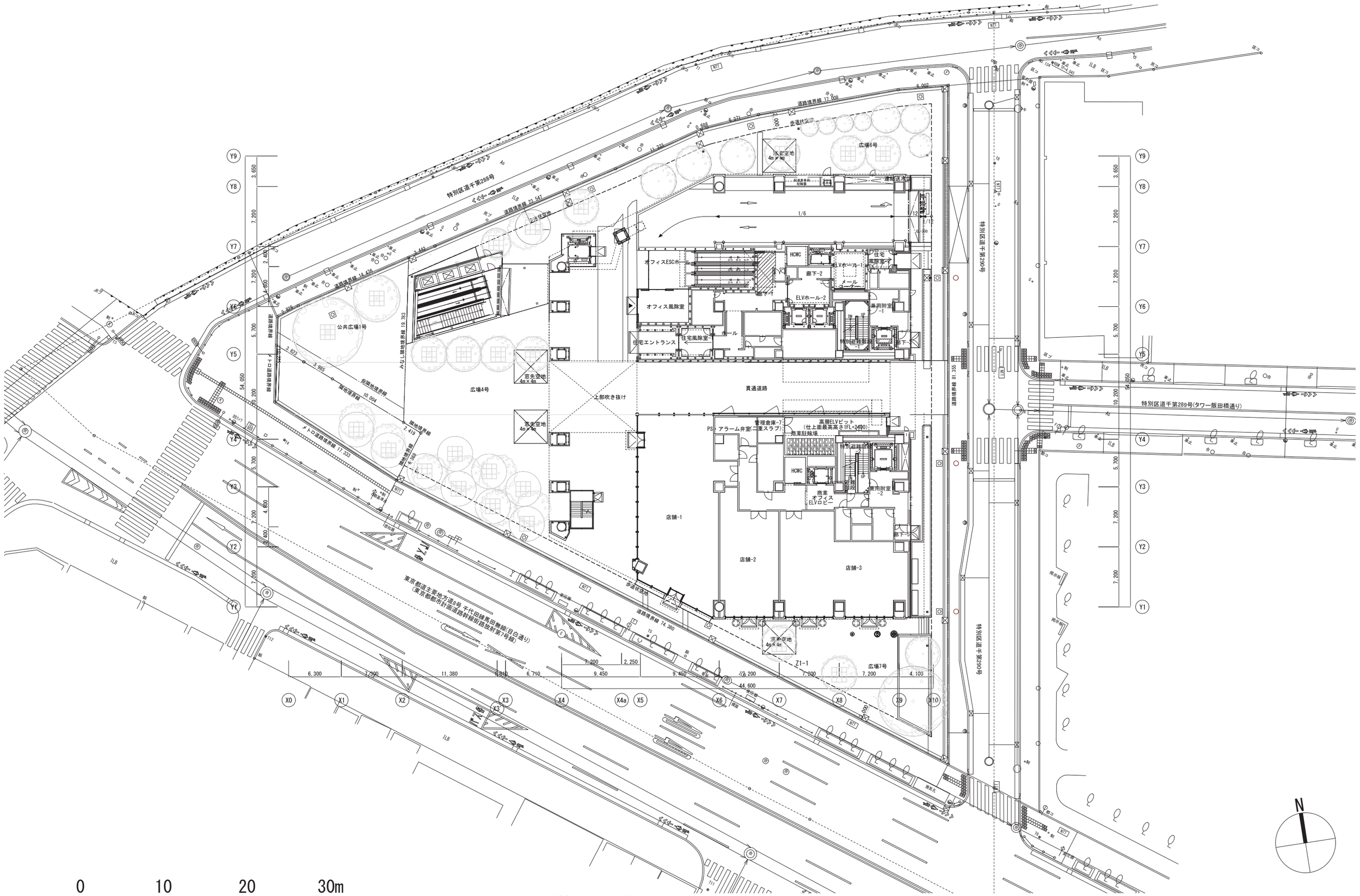
地下2階平面図　1:400

飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業



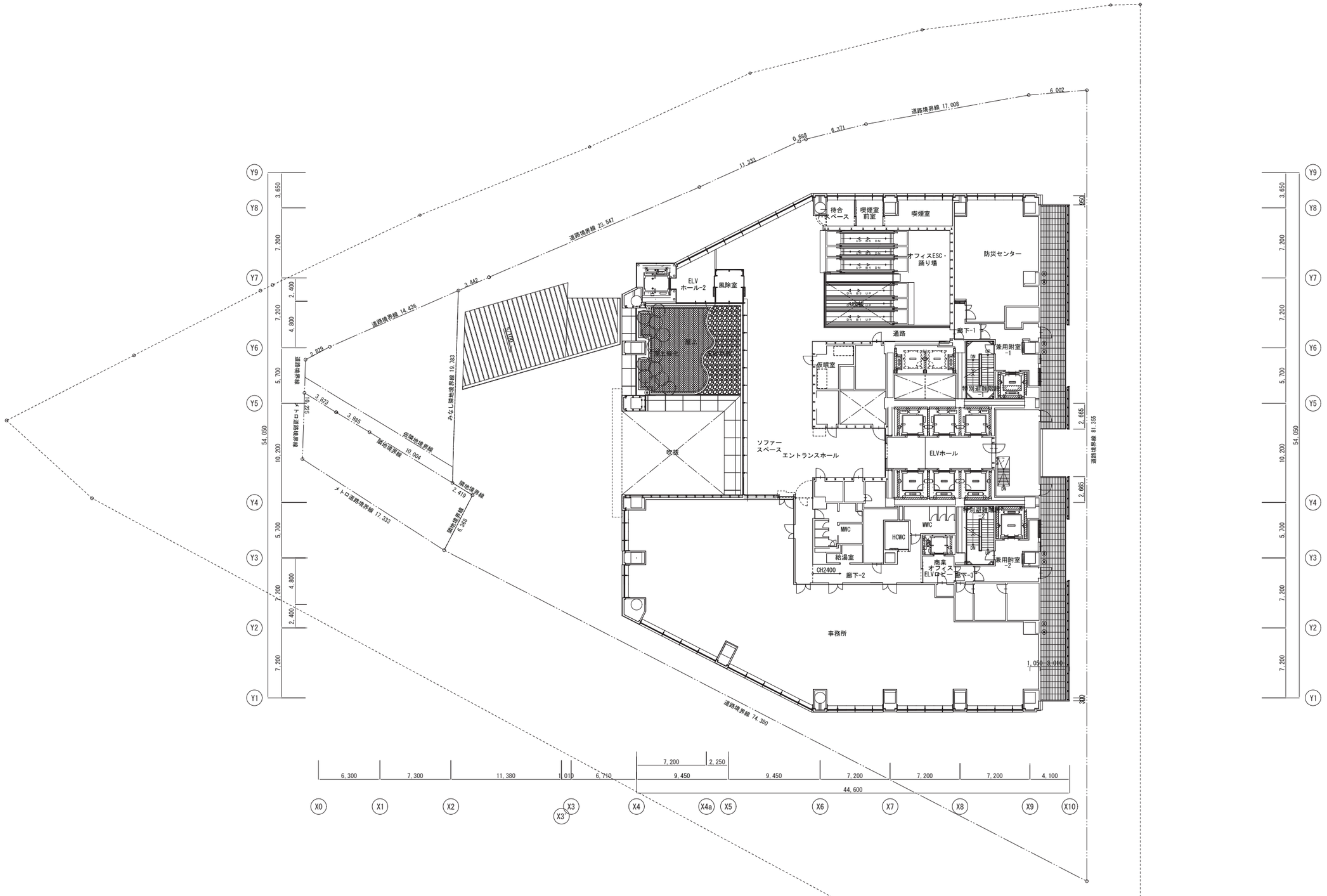
地下1階平面図　　1:400

飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業



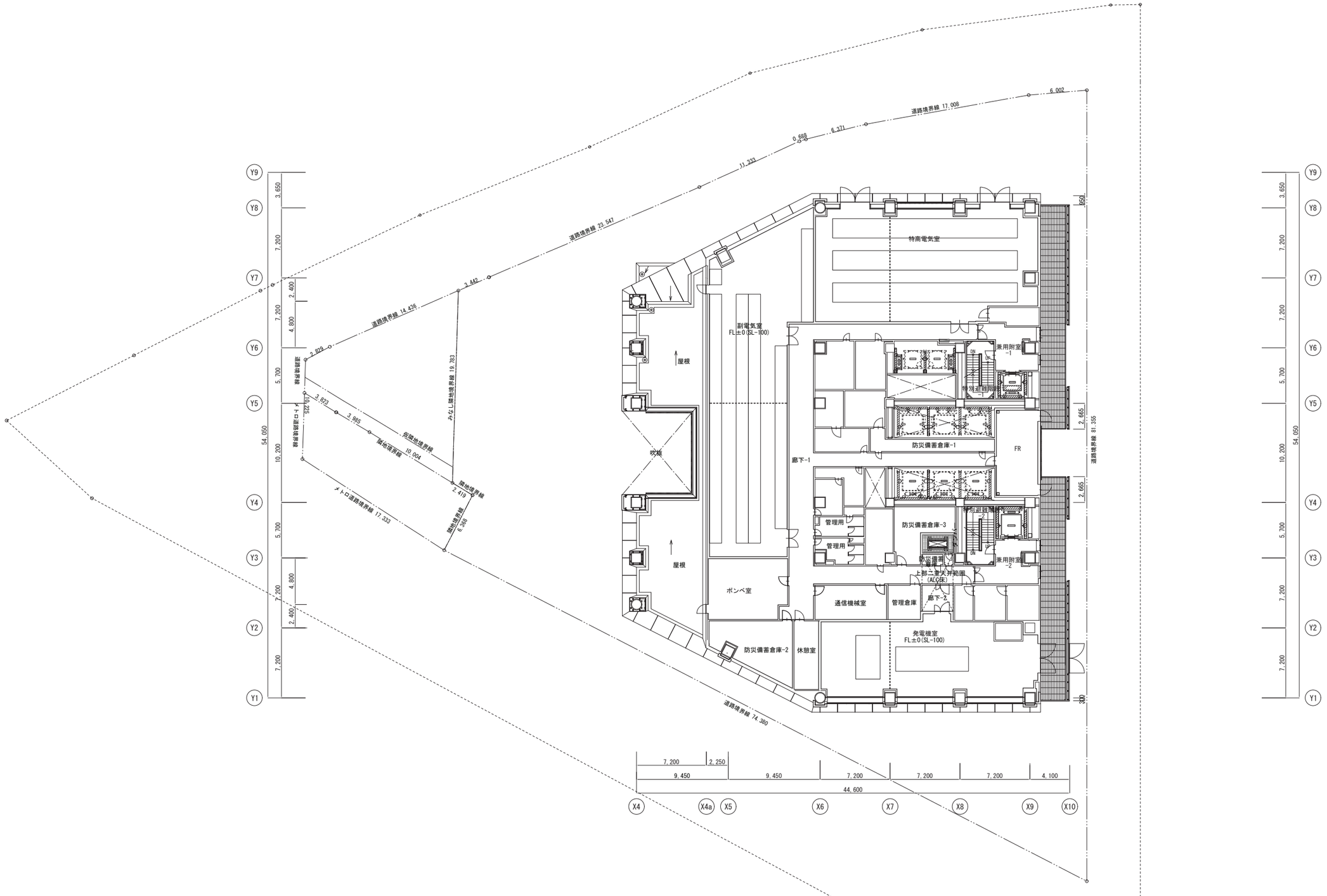
1階平面図　　1:400

飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業



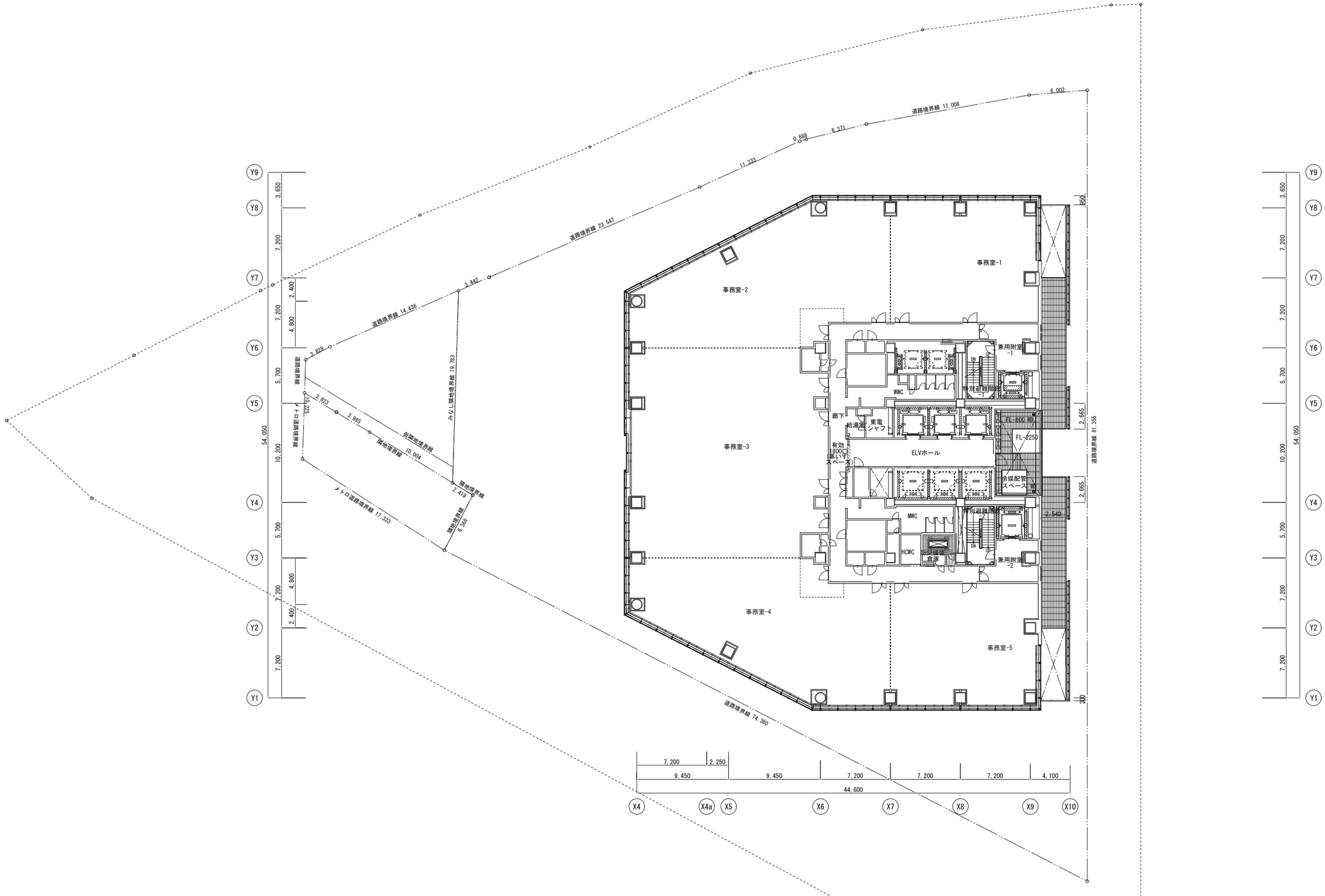
2階平面図　　1:400

飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業



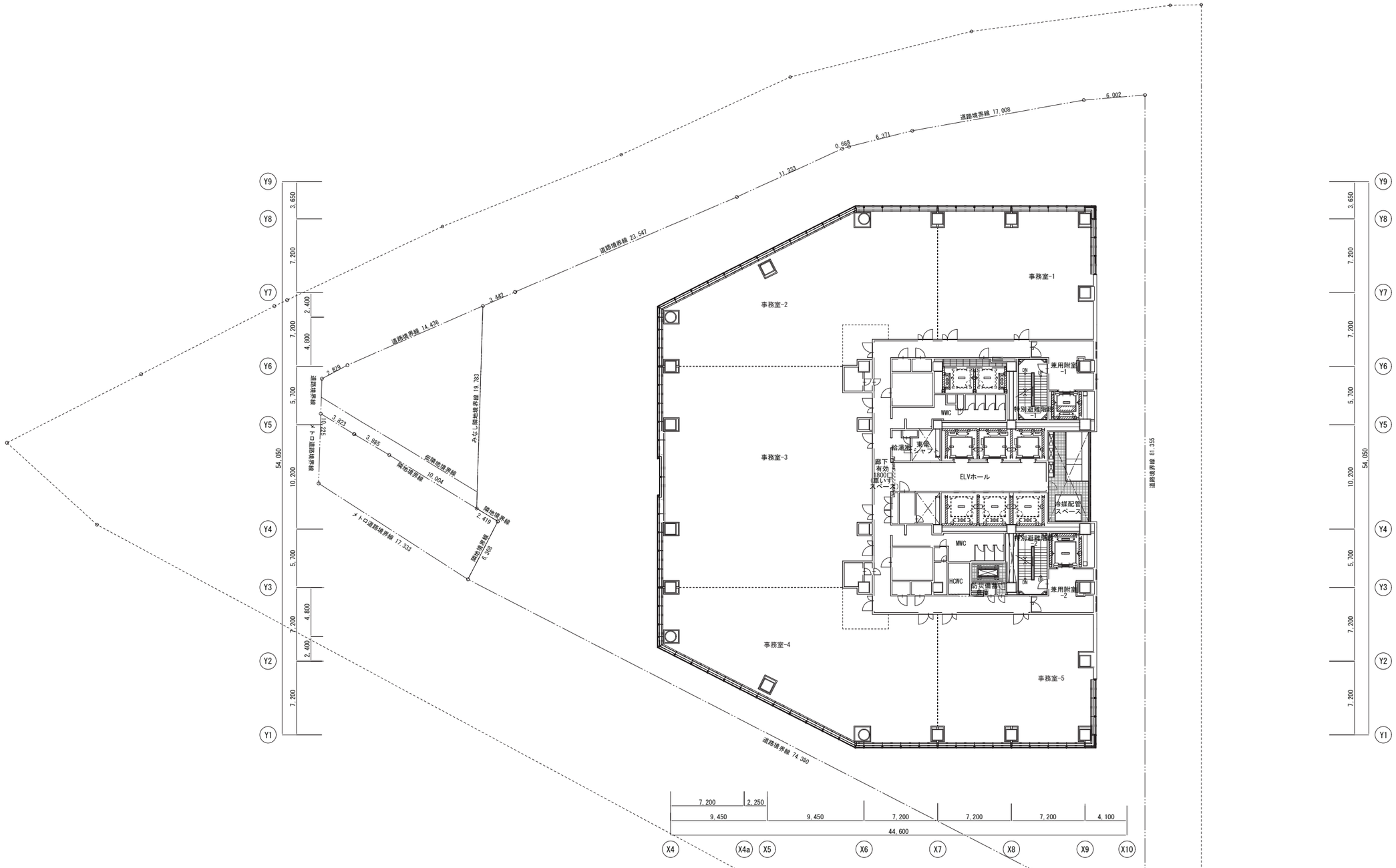
3階平面図　　1:400

飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業



4階平面図　1:400

飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業

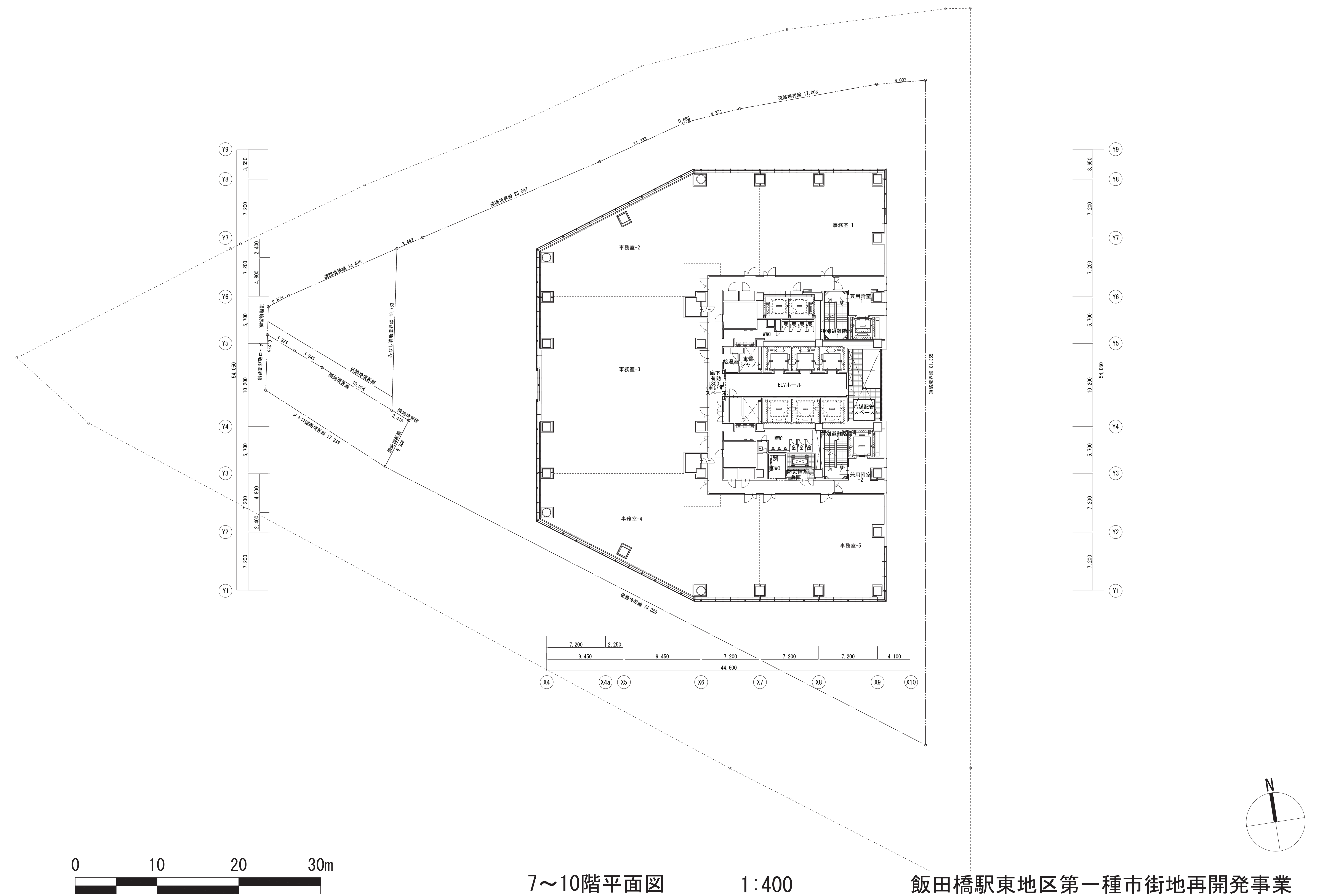




0 10 20 30m

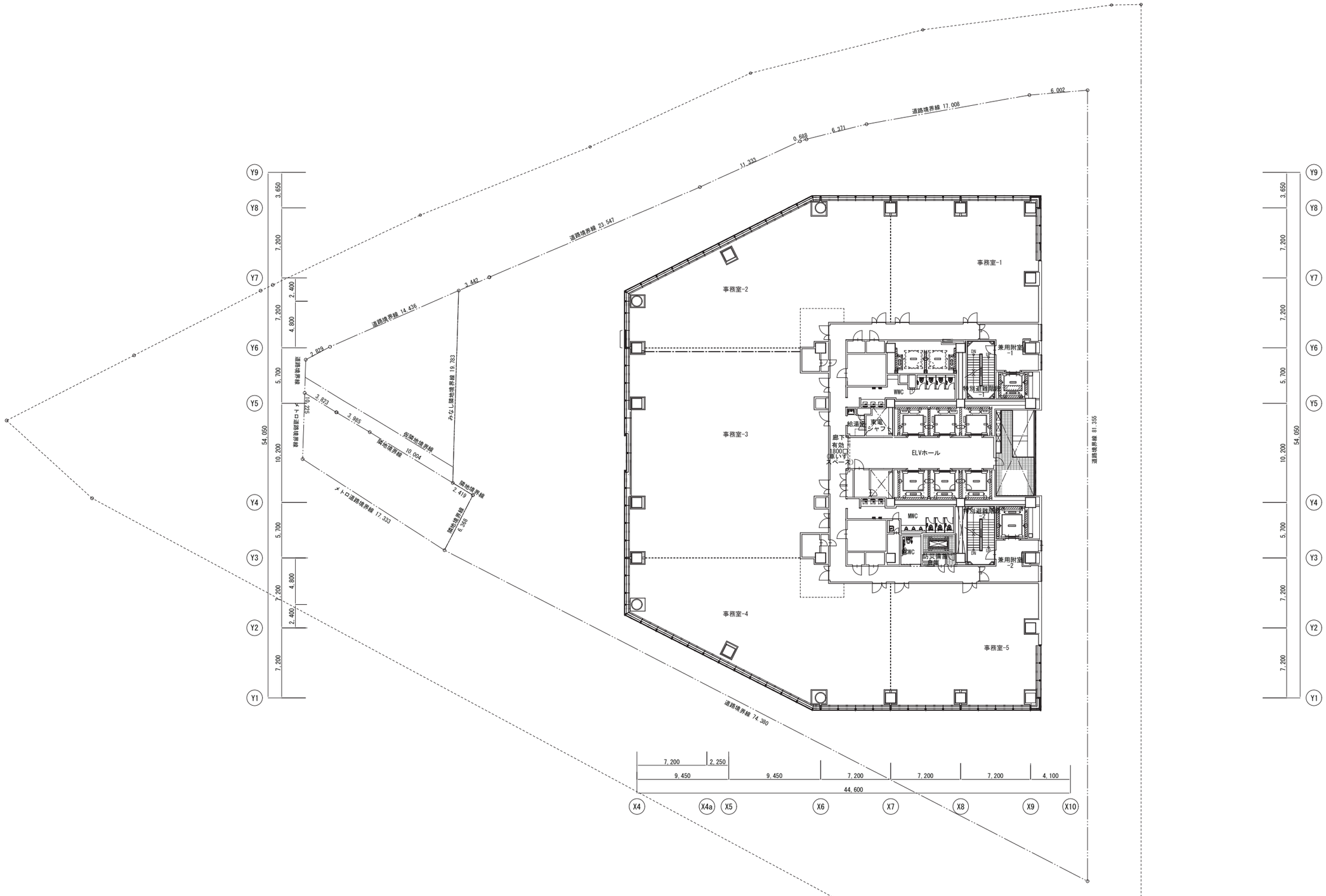
5・6階平面図　1:400

飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業



7～10階平面図　1:400

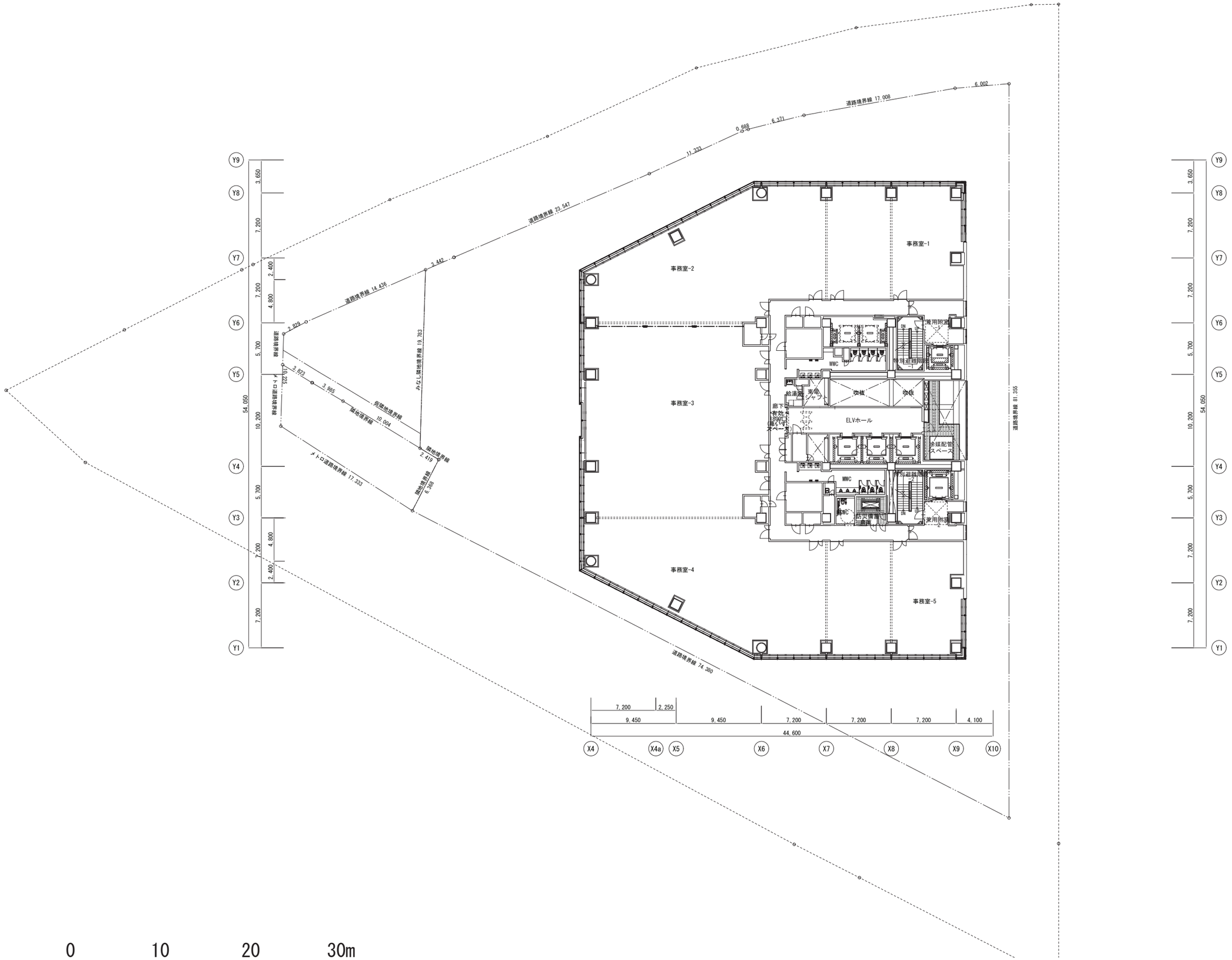
飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業



0 10 20 30m

11階平面図　1:400

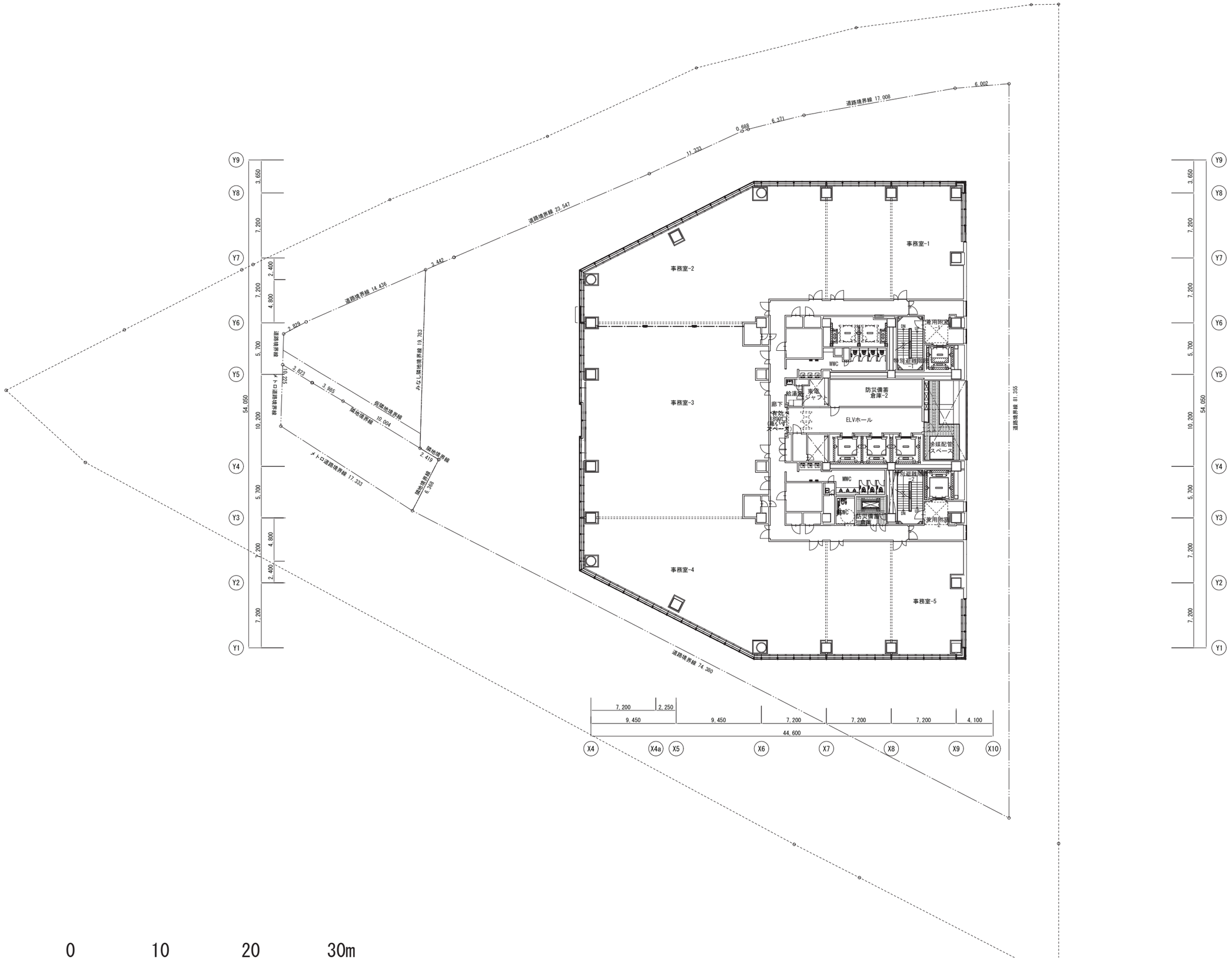
飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業



0 10 20 30m

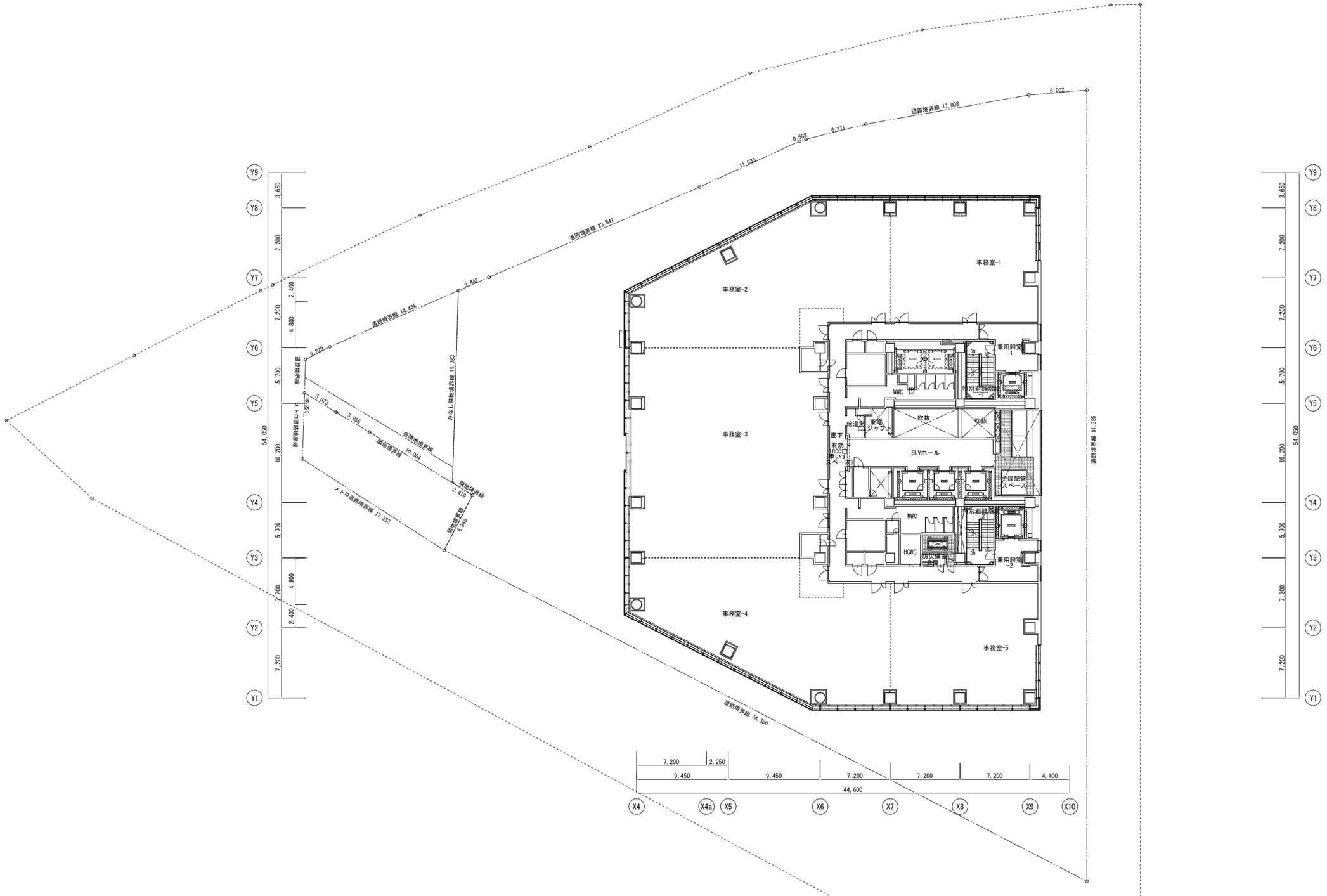
12階平面図　1:400

飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業



13階平面図　　1:400

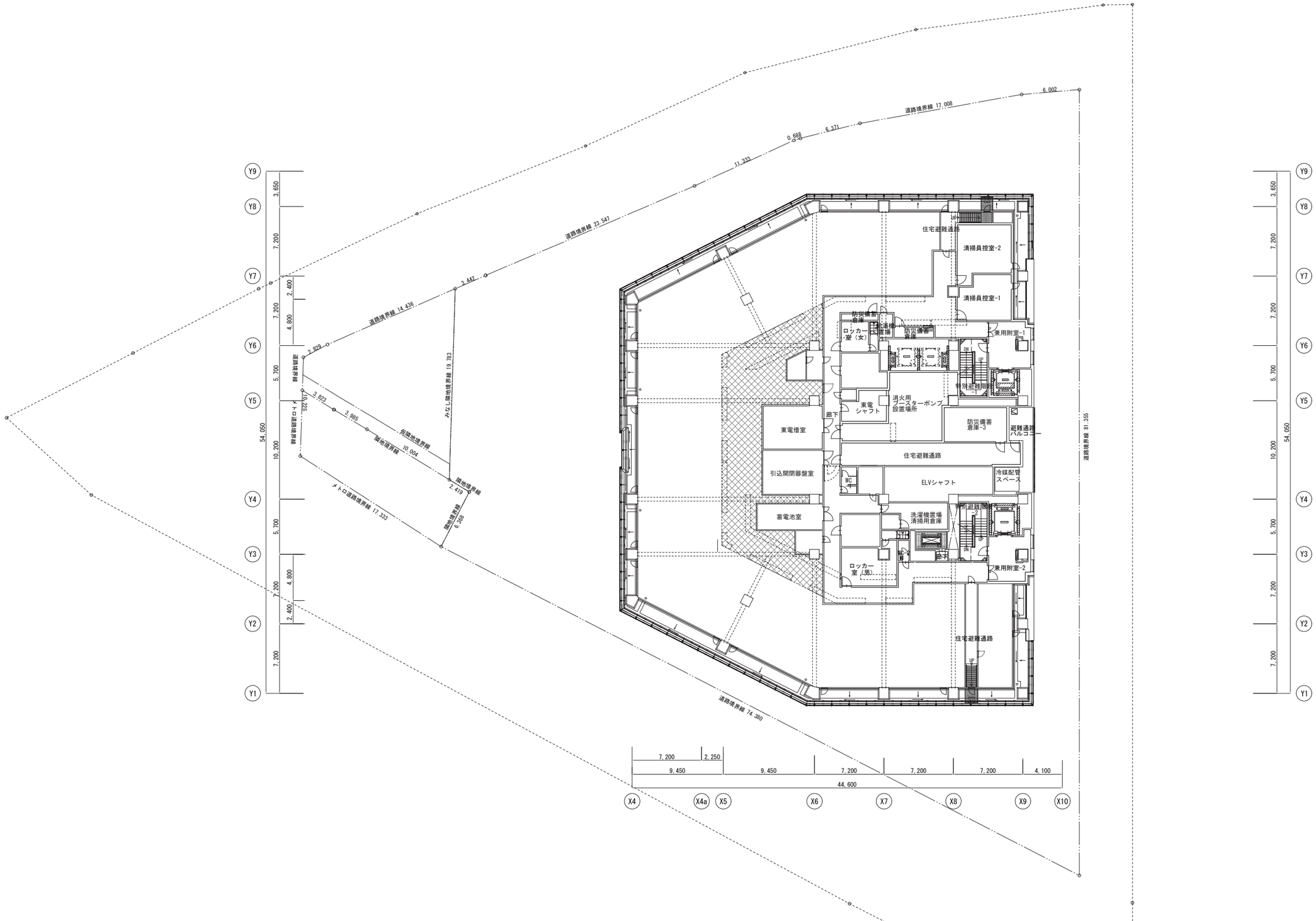
飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業



0 10 20 30m

14～16階平面図　1:400

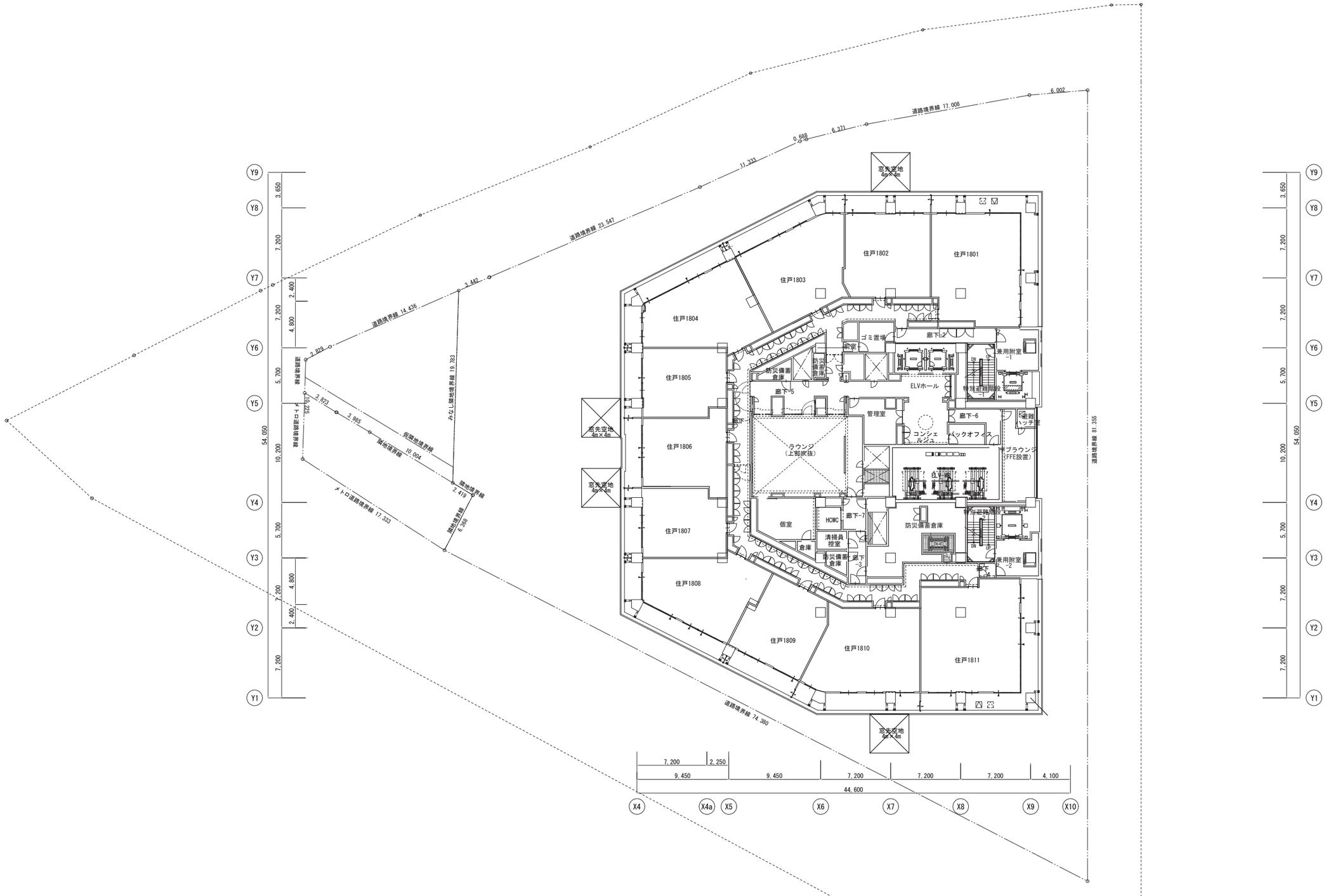
飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業



0 10 20 30m

17階平面図　1:400

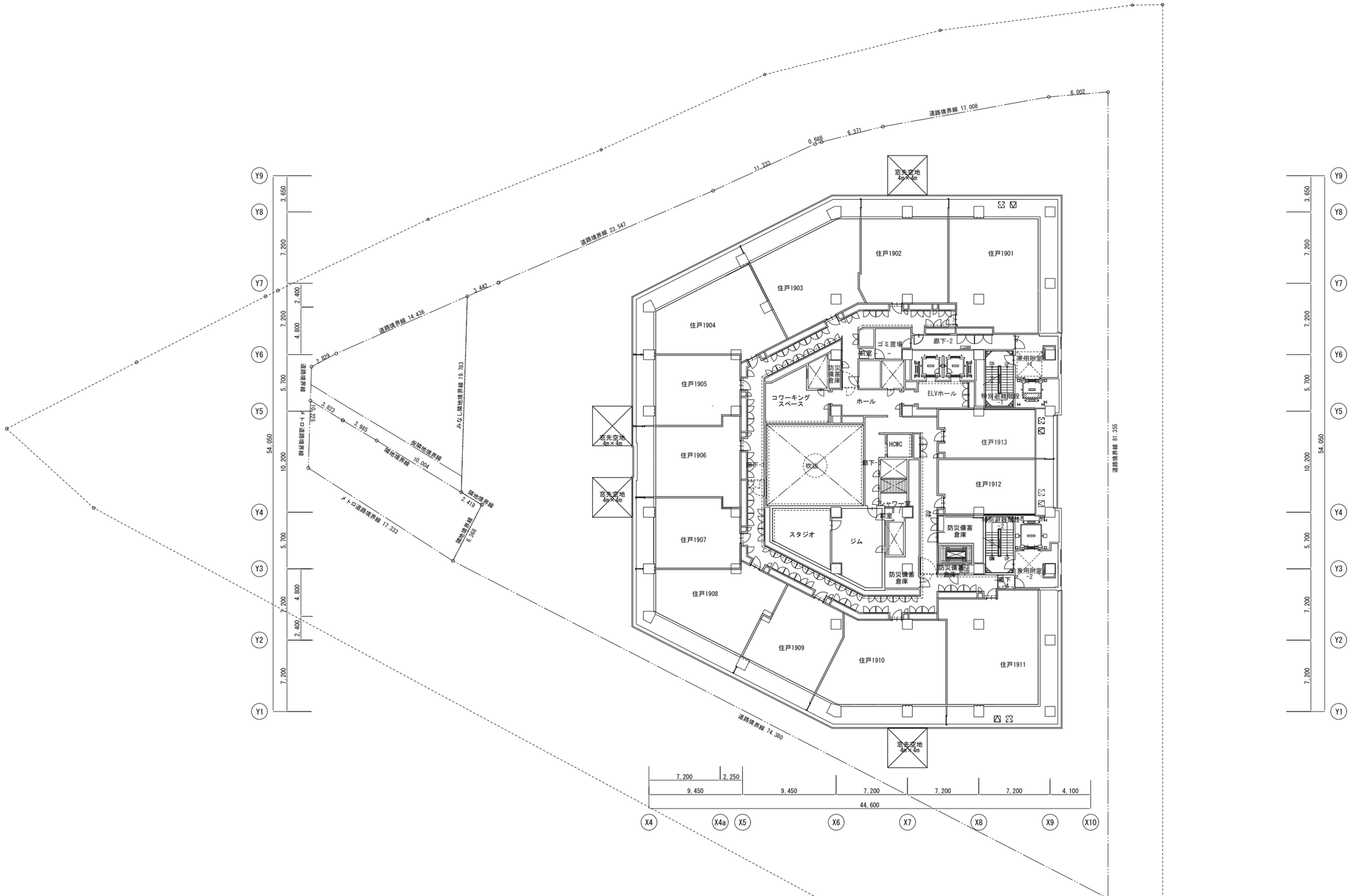
飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業



0 10 20 30m

18階平面図　1:400

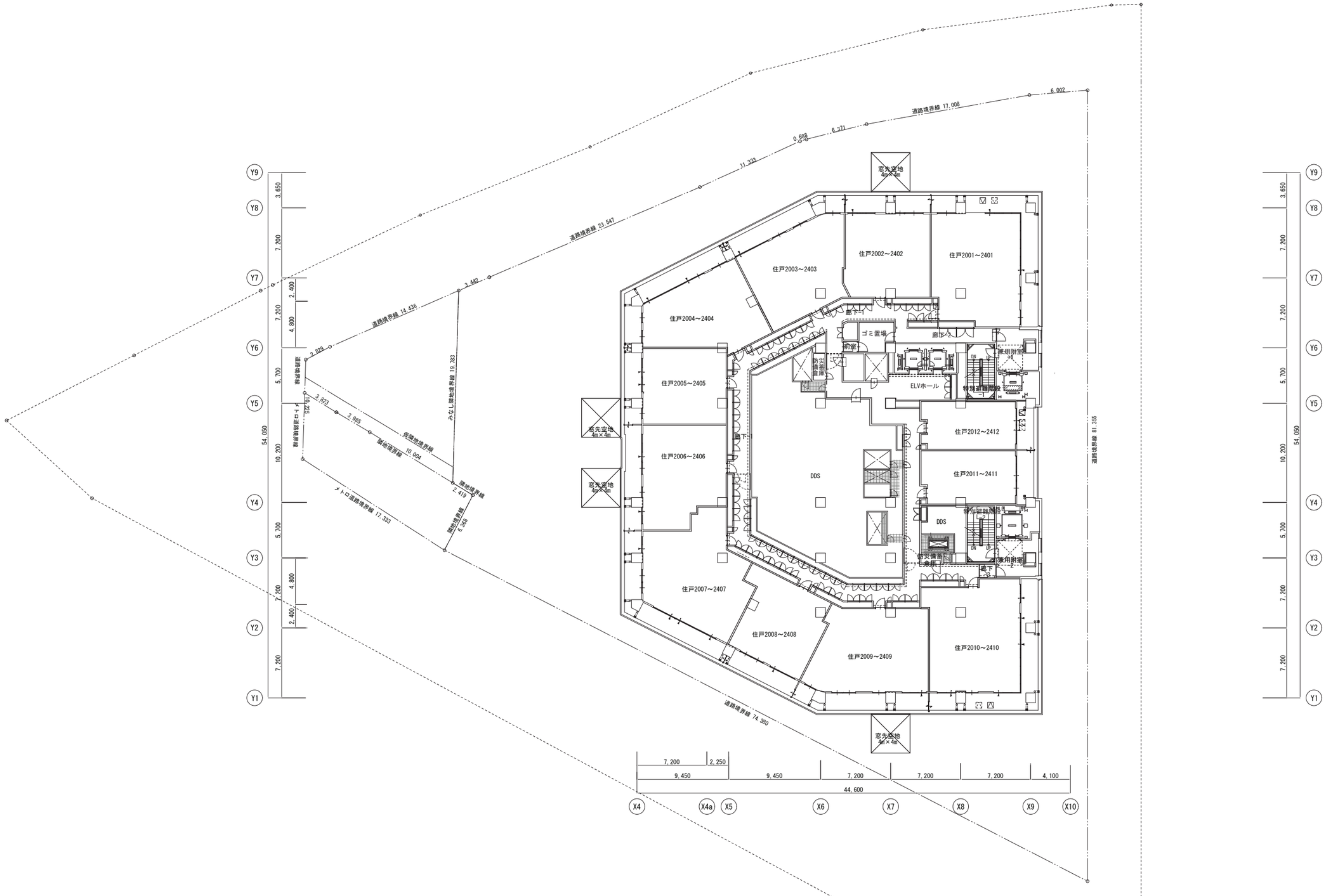
飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業



0 10 20 30m

19階平面図　1:400

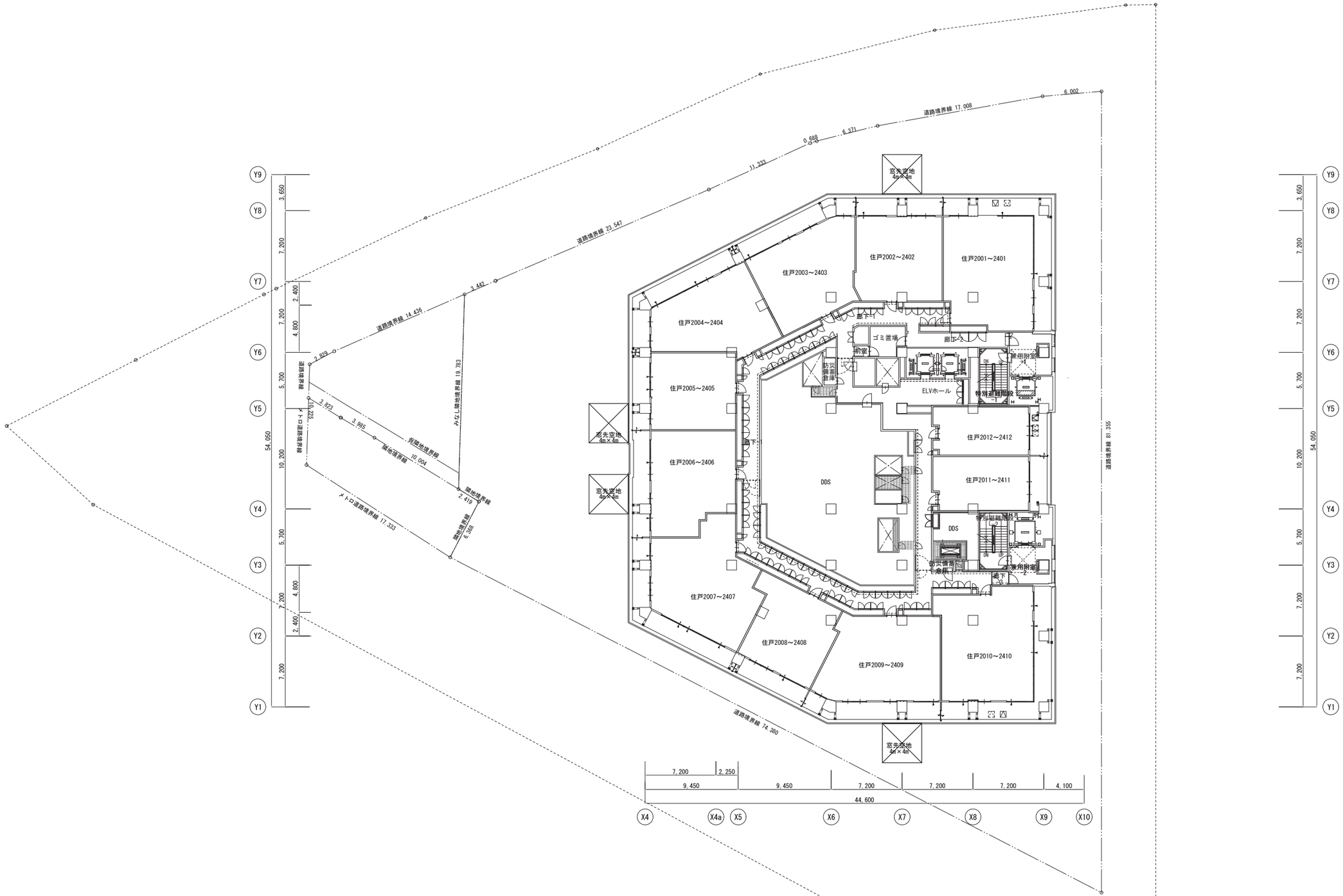
飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業



0 10 20 30m

20階平面図　1:400

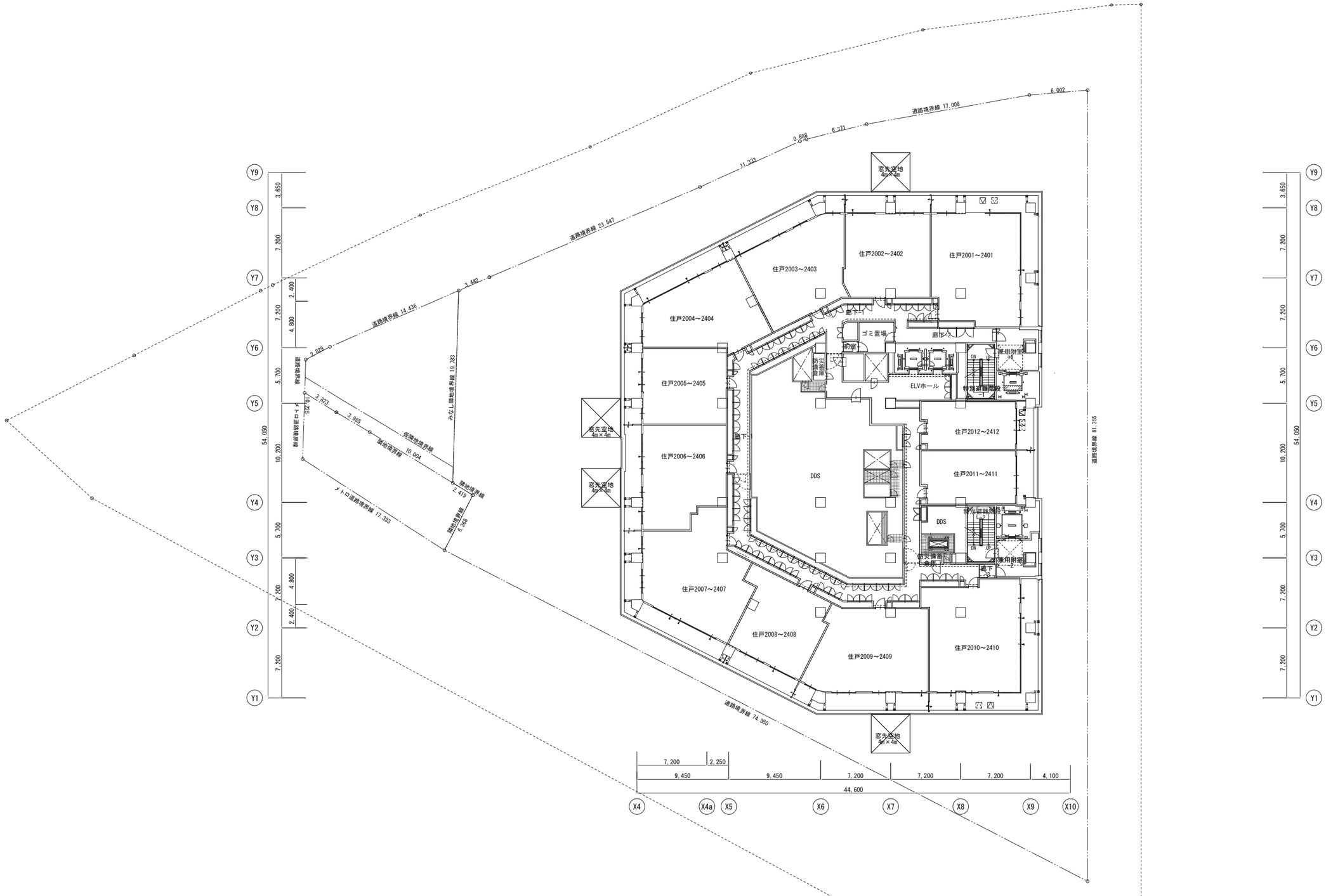
飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業



0 10 20 30m

21階平面図　　1:400

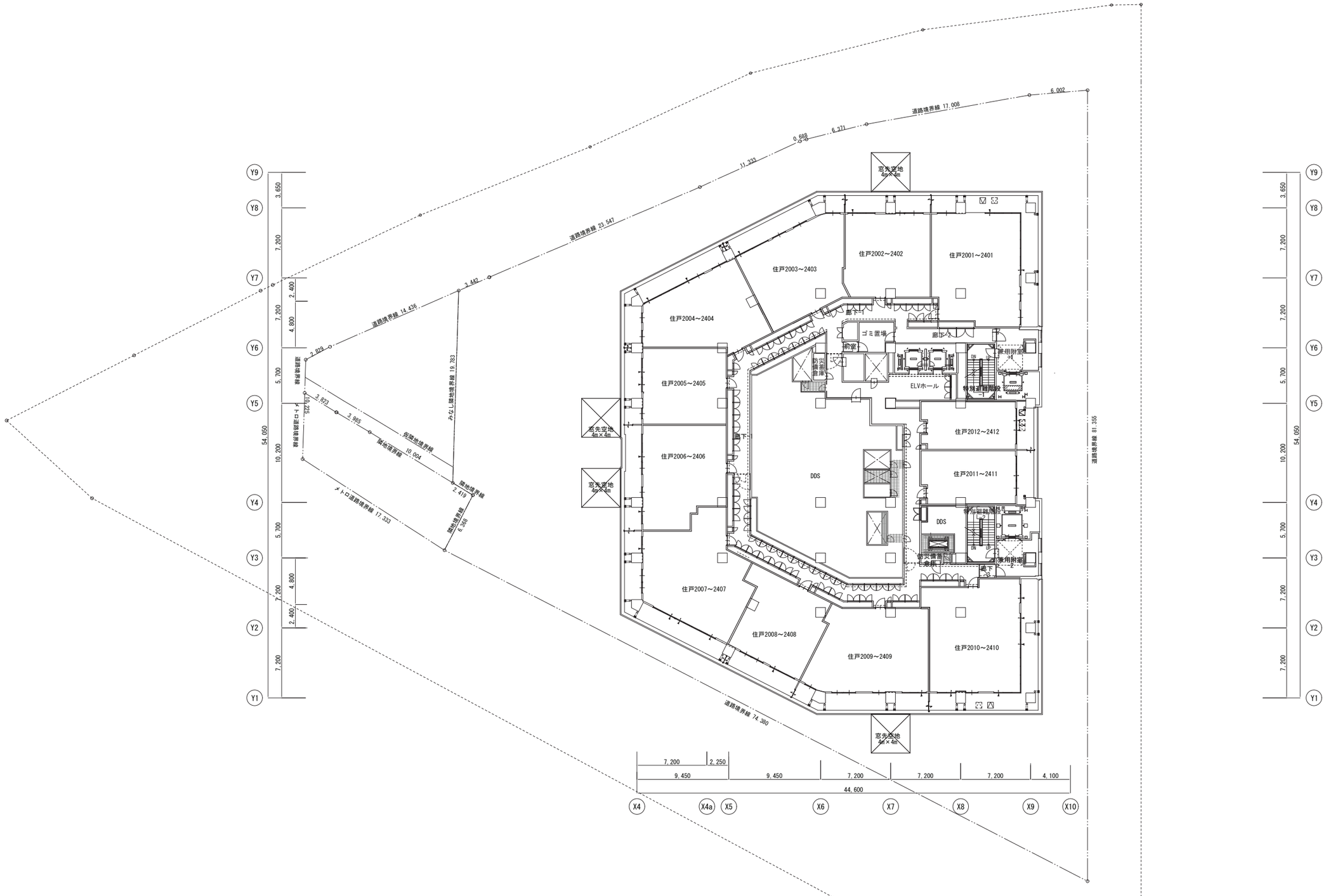
飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業



0 10 20 30m

22階平面図　1:400

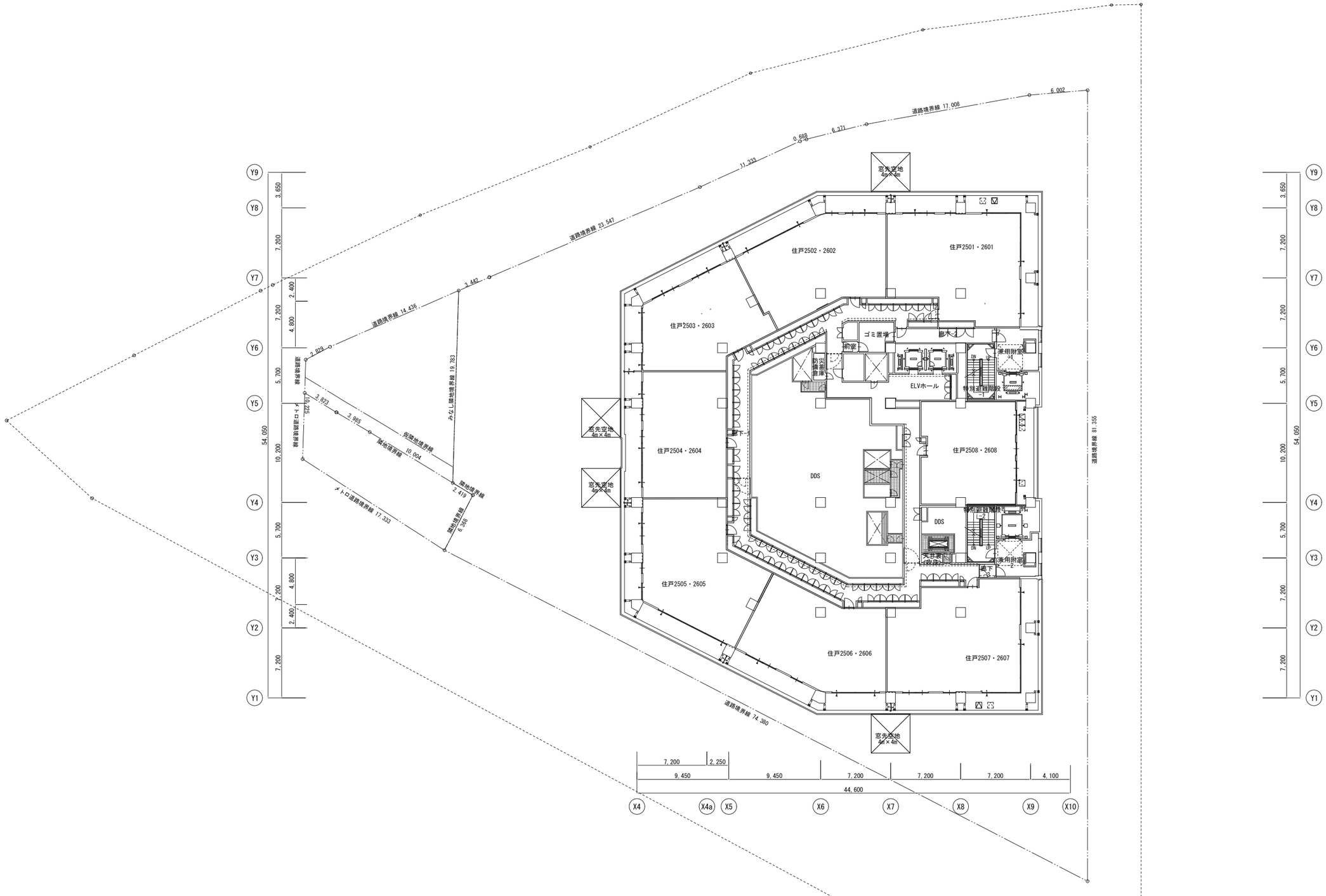
飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業



0 10 20 30m

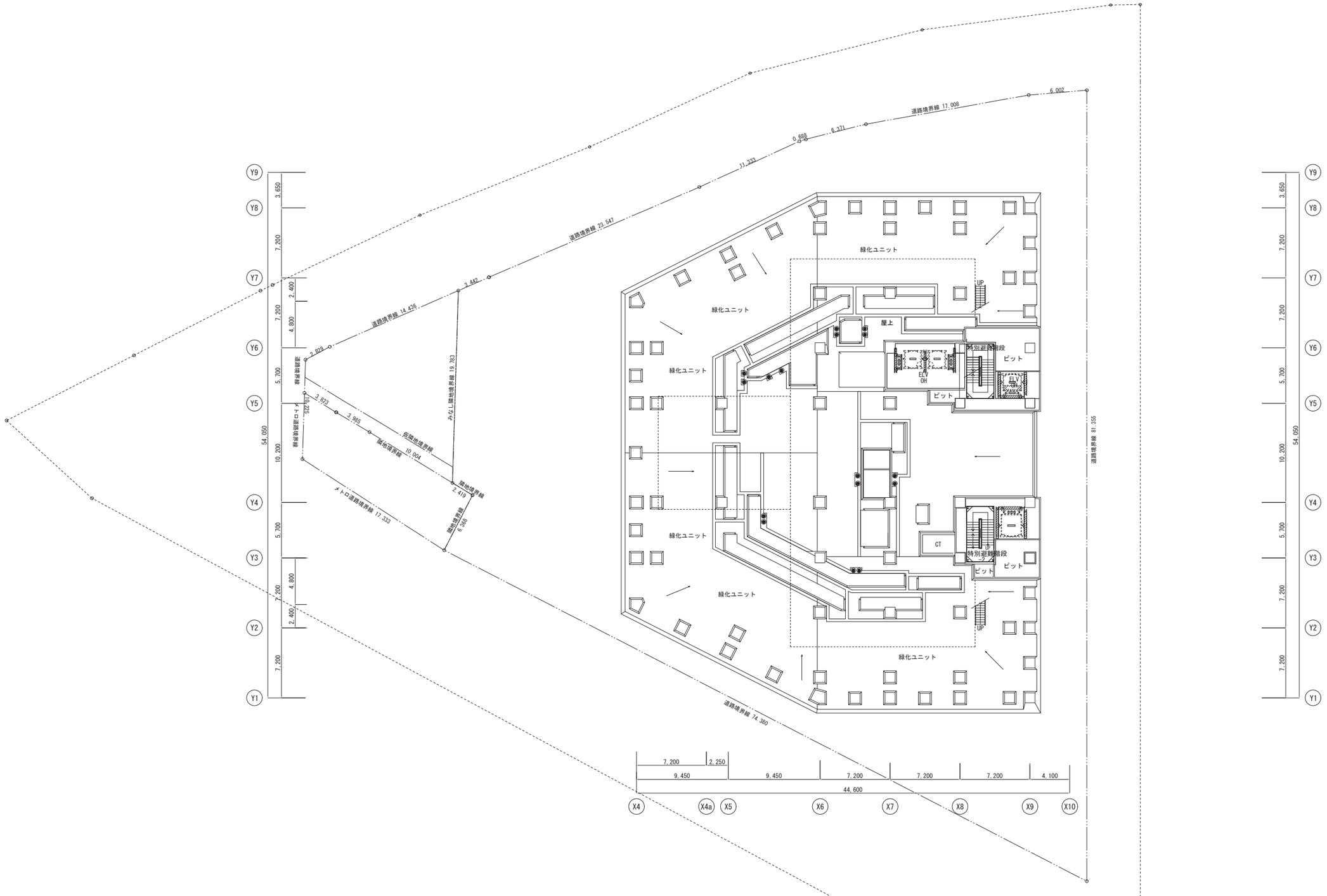
23・24階平面図　　1:400

飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業



25・26階平面図　　1:400

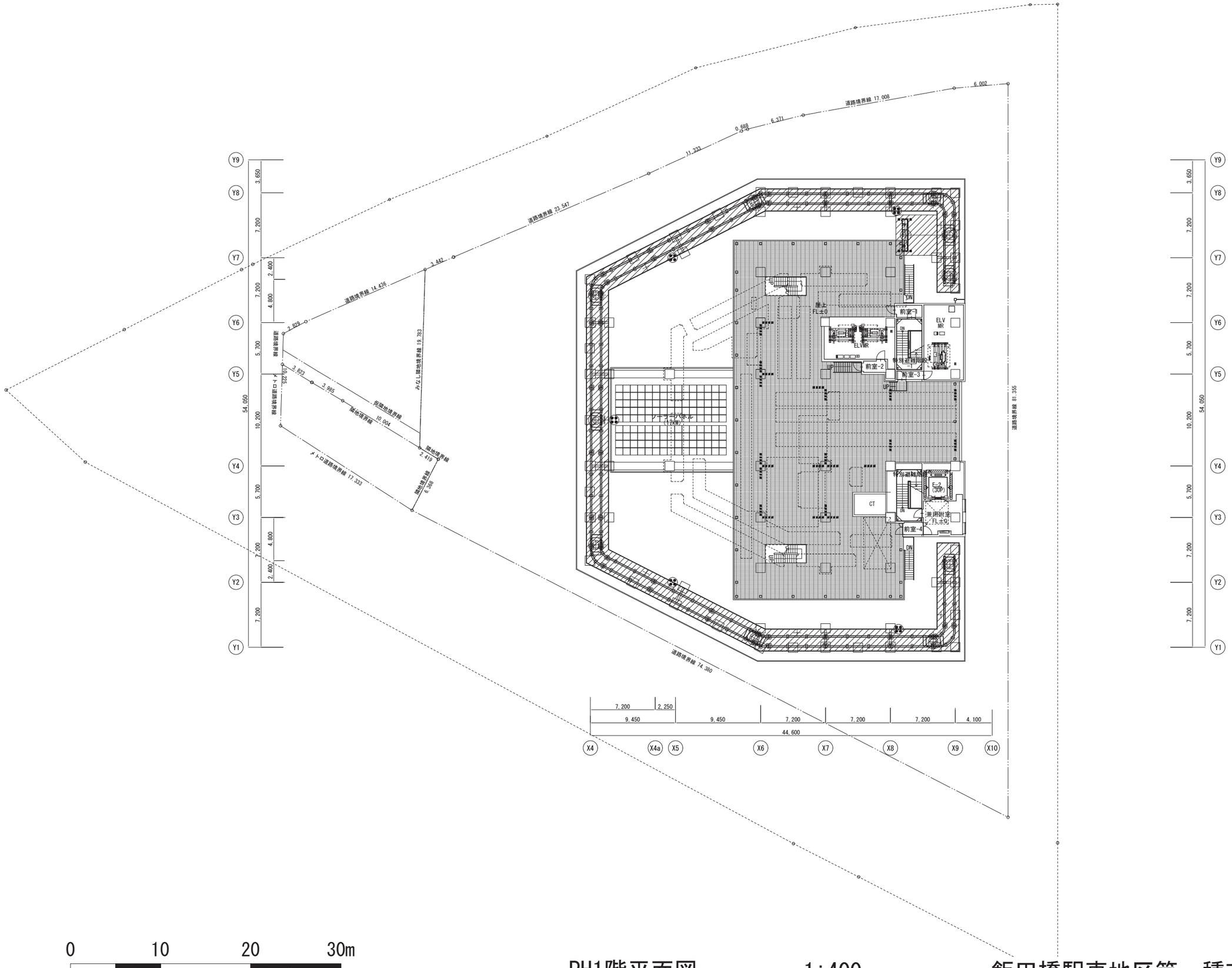
飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業



0 10 20 30m

R階平面図　1:400

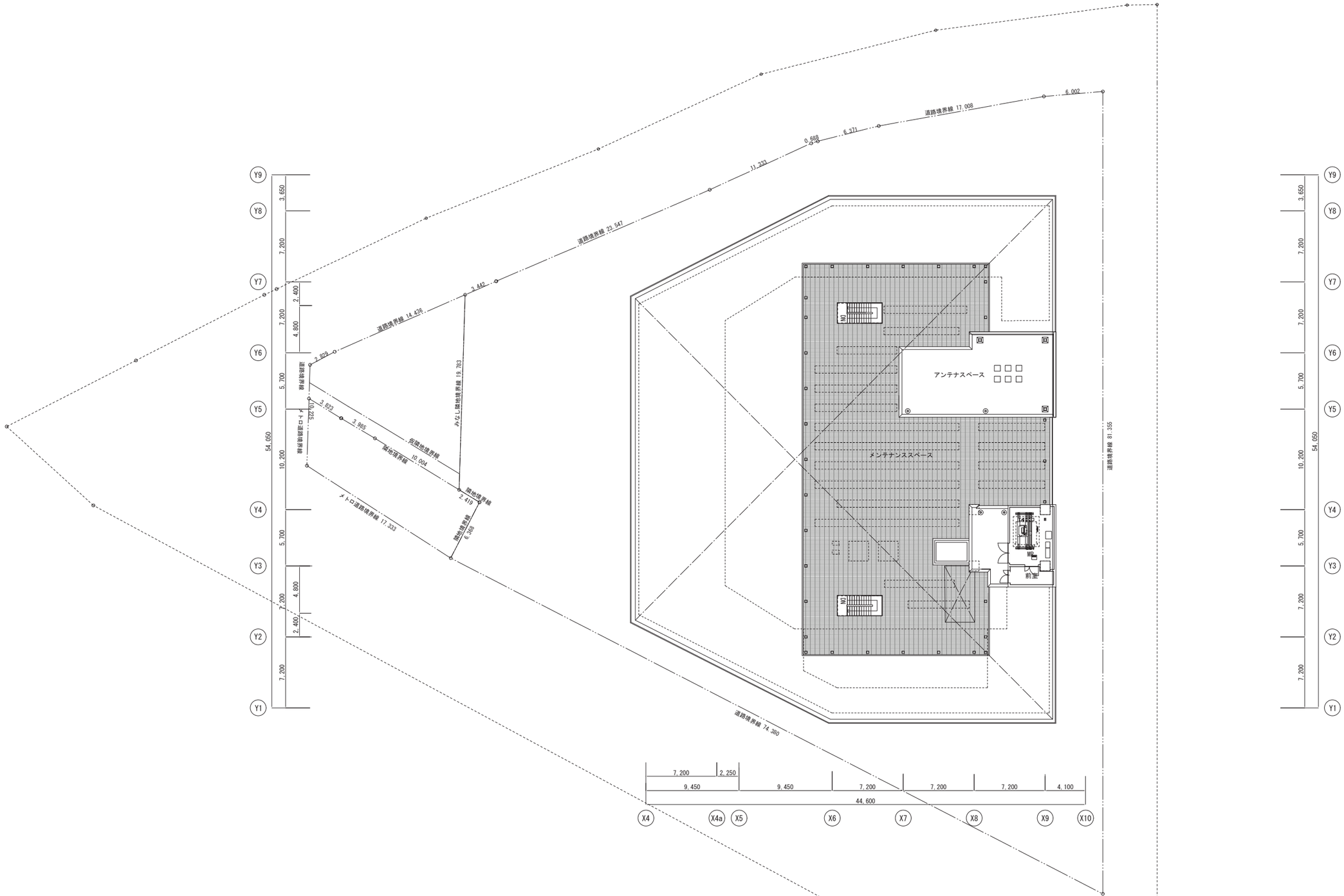
飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業





0 10 20 30m

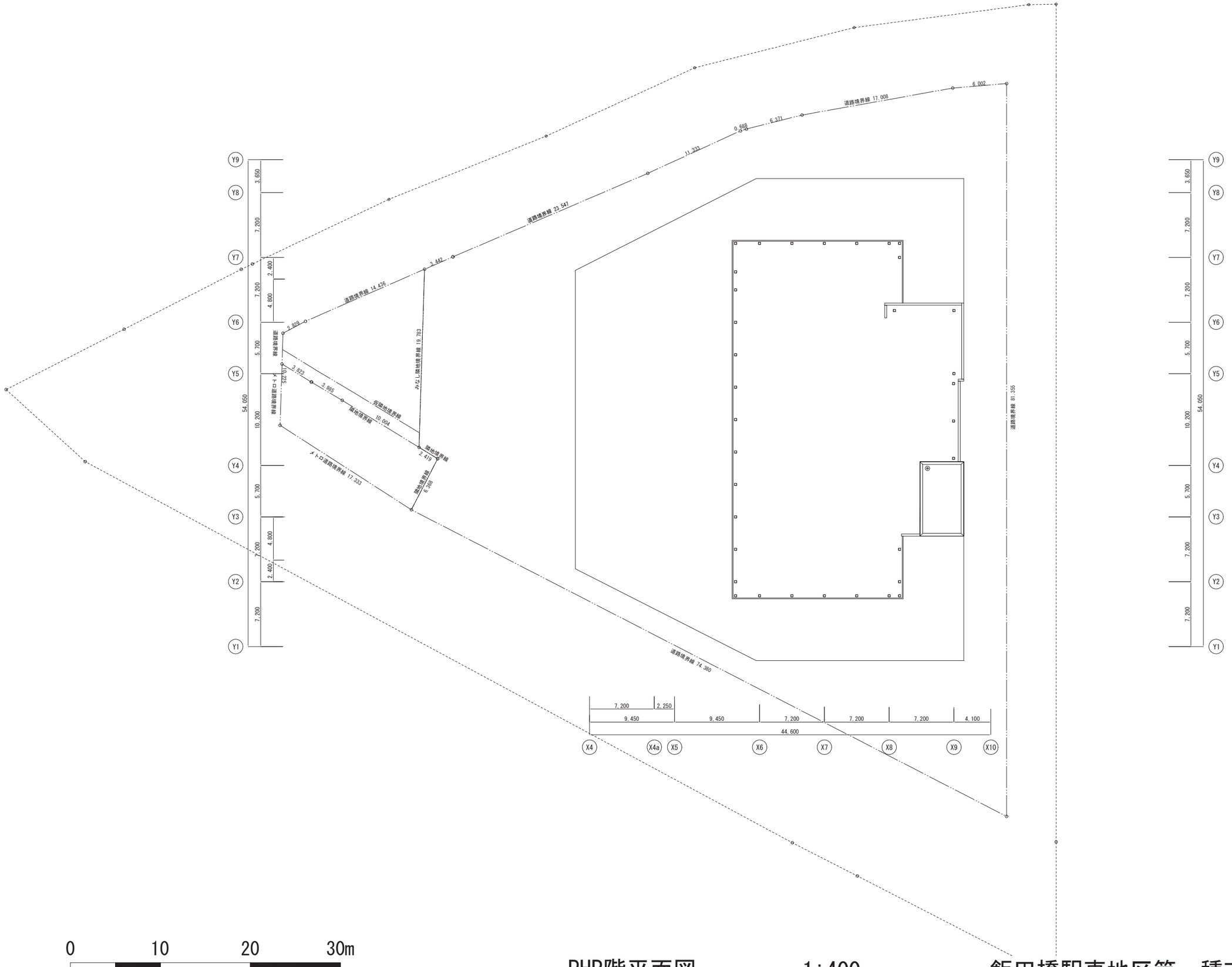
PH1階平面図　1:400　飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業



0 10 20 30m

PH2階平面図　　1:400

飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業



0 10 20 30m

PHR階平面図　　1:400

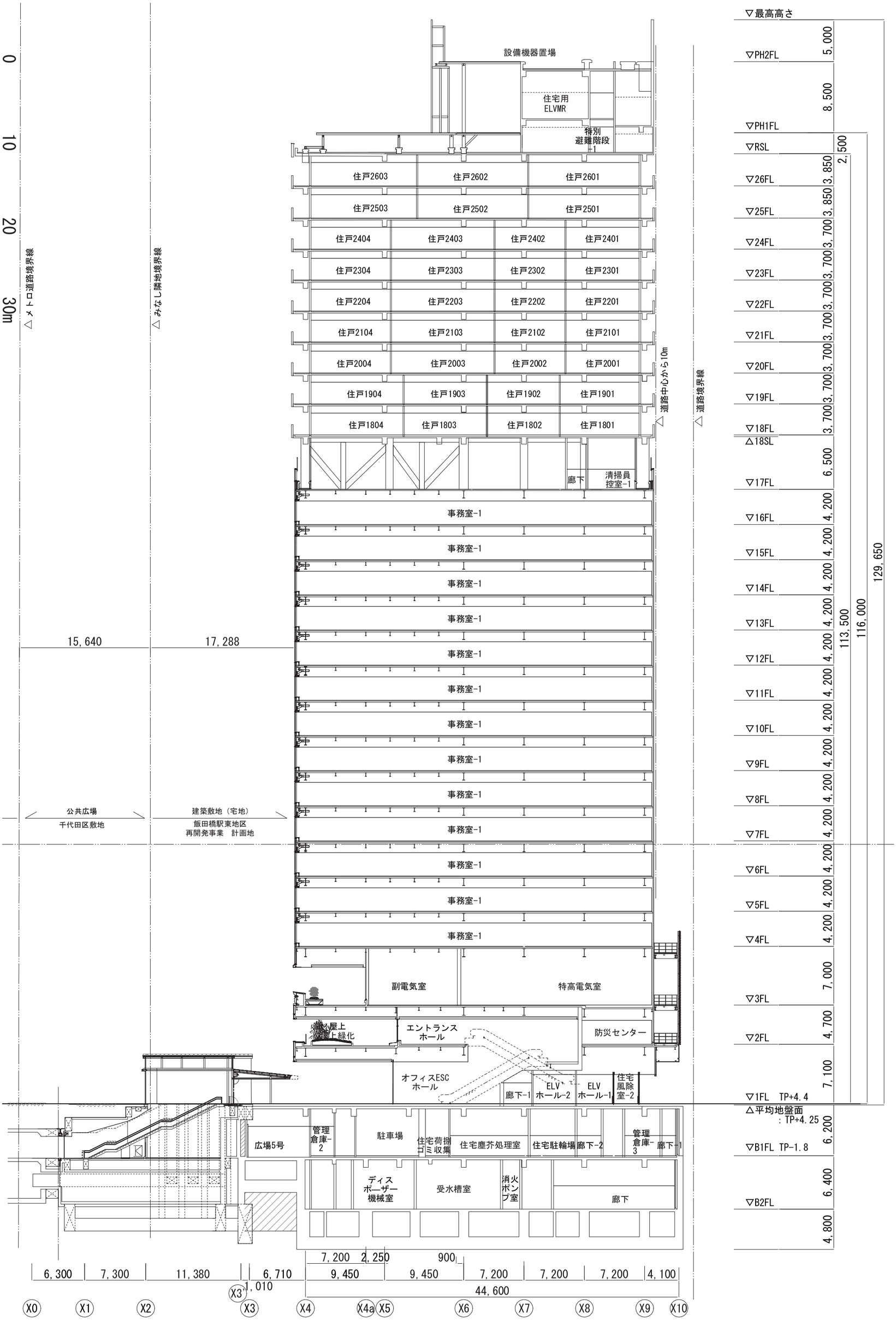
飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業

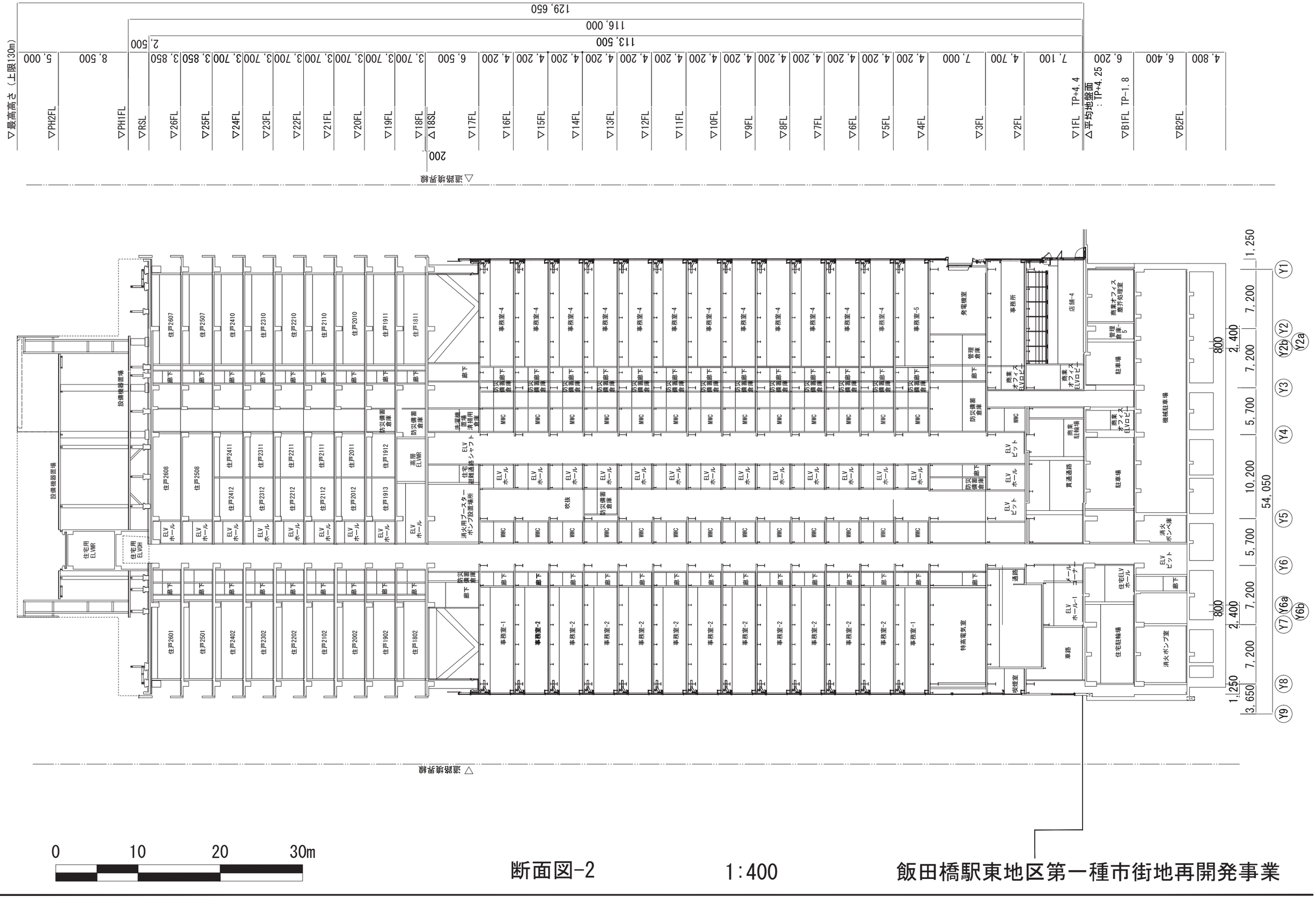
断面図-1

飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業

1:400

0 10 20 30m



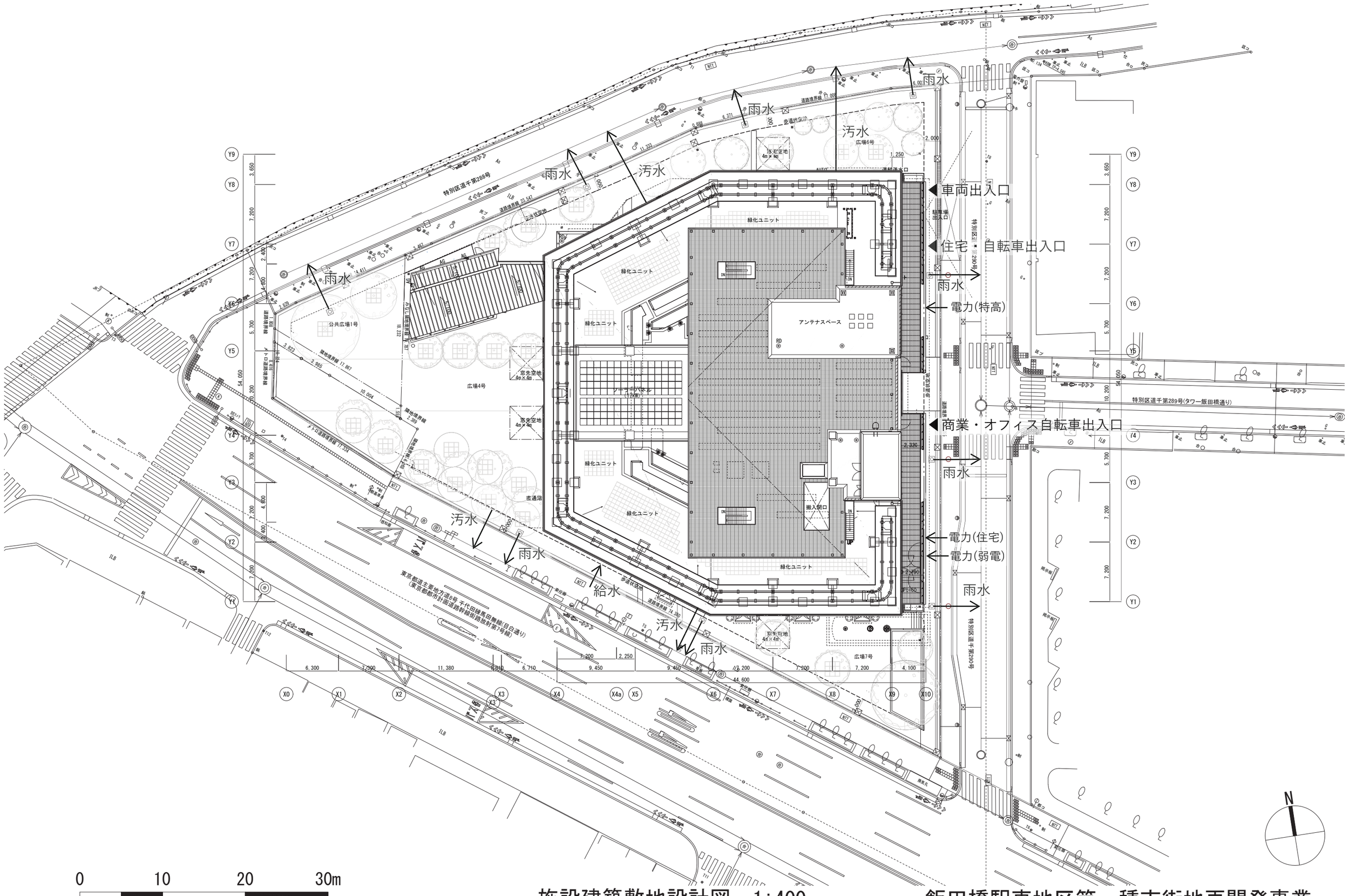


断面図-2　　1:400

飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業

添付書類

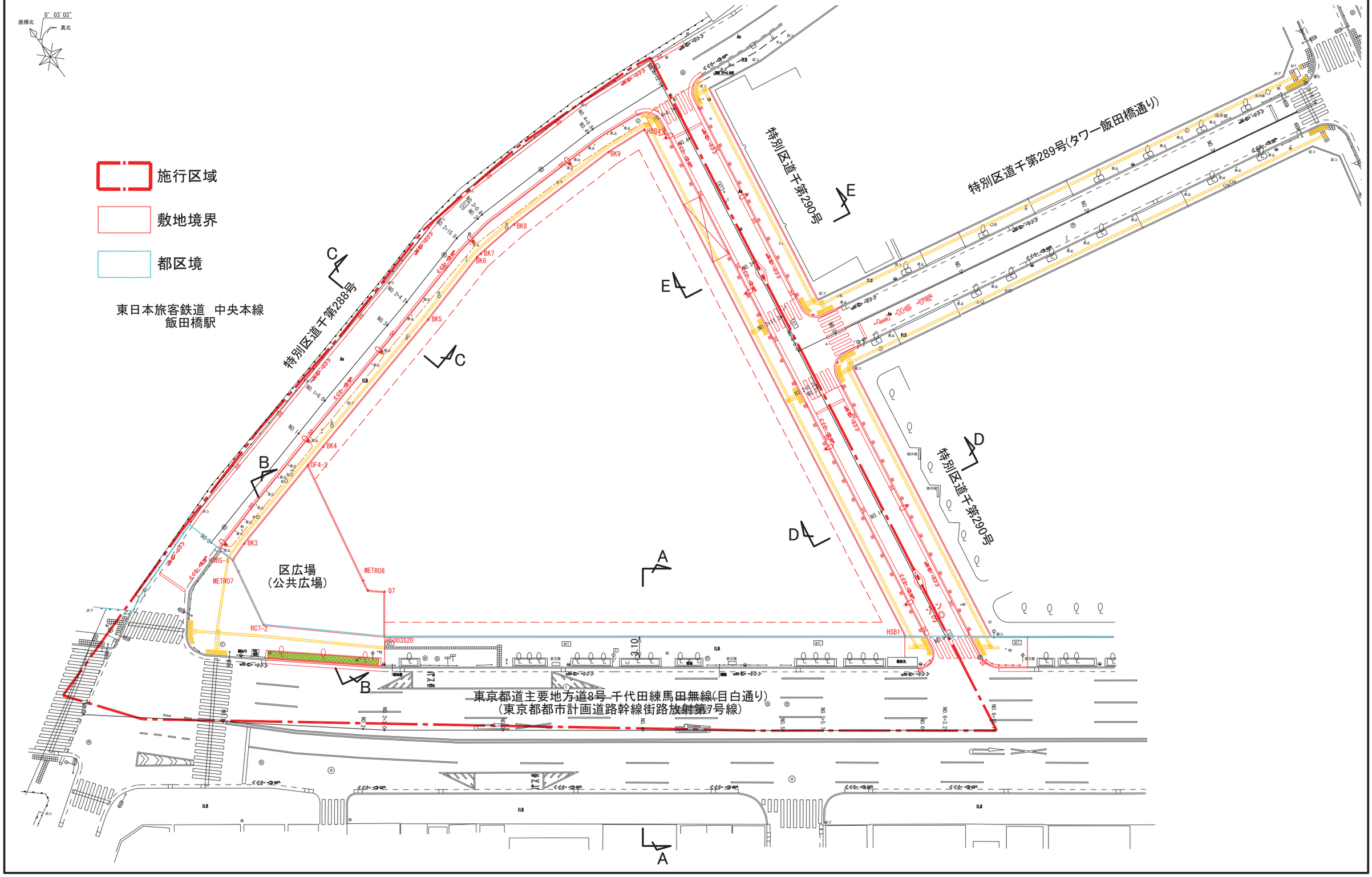
３－２　施設建築敷地設計図


雨水
汚水
雨水
雨水
汚水
給水
汚水
雨水
車両出入口
住宅・自転車出入口
雨水
電力(特高)
商業・オフィス自転車出入口
雨水
電力(住宅)
電力(弱電)
雨水
緑化ユニット
緑化ユニット
緑化ユニット
緑化ユニット
緑化ユニット
アンテナスペース
ソーラーパネル
(17kW)
搬入開口
駐車場
出庫
特別区道千第288号
特別区道千第289号(タワー飯田橋通り)
東京都道千葉地方道8号 千代田練馬田無線(目白通り)
(東京都都市計画道路幹線街路放射第7号線)
特別区道千第290号
公共広場1号
広場4号
広場6号
広場7号
歩道状空地
歩行者用通路
直通路
公衆便所
4,600
54,050
10,200
44,600
0
10
20
30m
施設建築敷地設計図　1:400
飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業

添付書類

３－３　　公共施設設計図

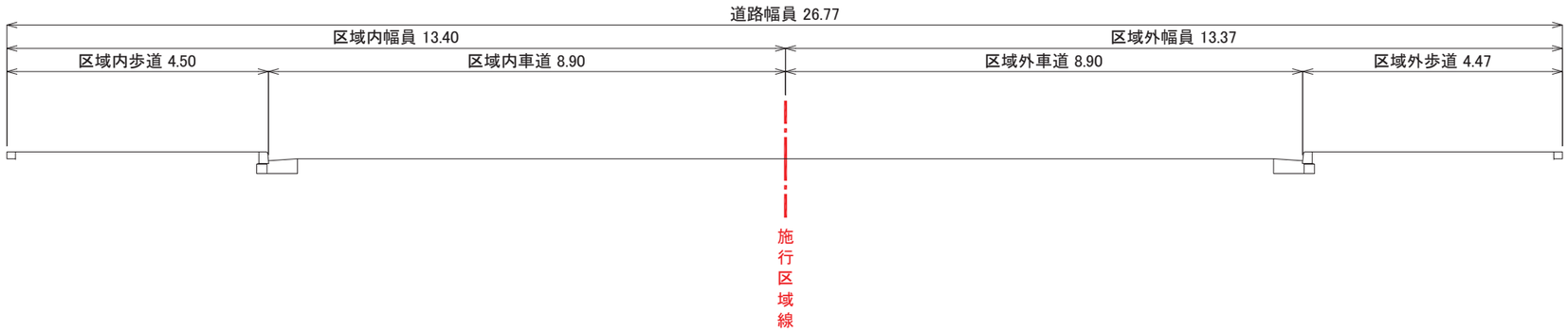
飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業　　公共施設の設計図　計画図　　S=1:500



飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業　公共施設の設計図　標準横断面図　S=1:100

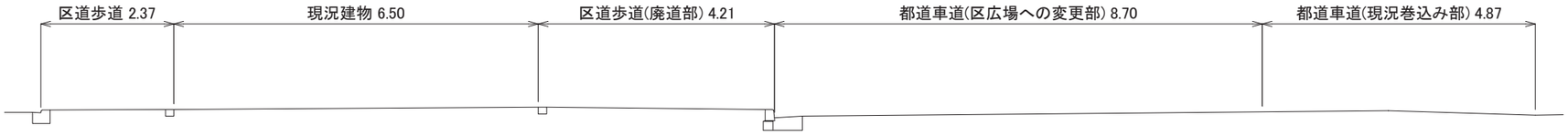
A-A 断面
東京都道主要地方道8号 千代田練馬田無線(目白通り)
(東京都都市計画道路幹線街路放射第7号線)

現　況、計　画



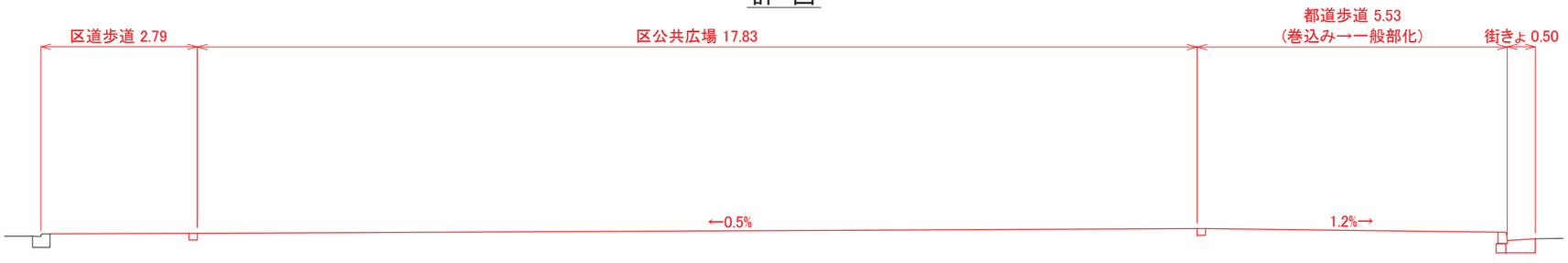
B-B 断面
区公共広場新設部分

現　況



B-B 断面
区公共広場新設部分

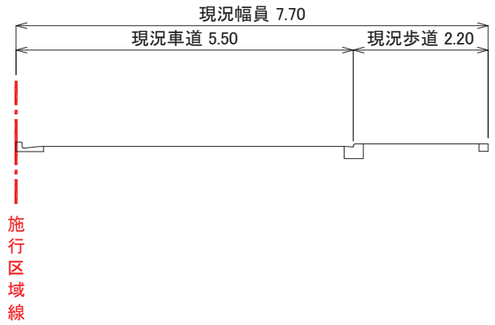
計　画



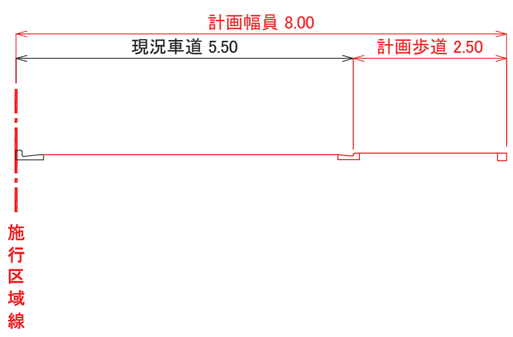
飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業　公共施設の設計図　標準横断面図　S=1:100

C-C 断面
特別区道千第288号

現　況

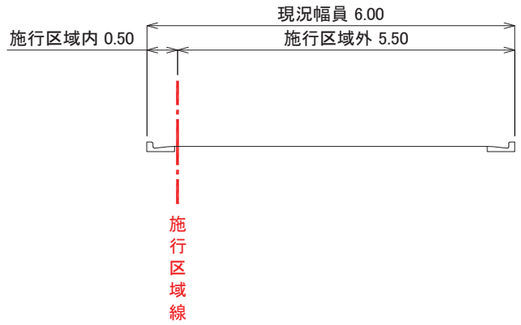


計　画

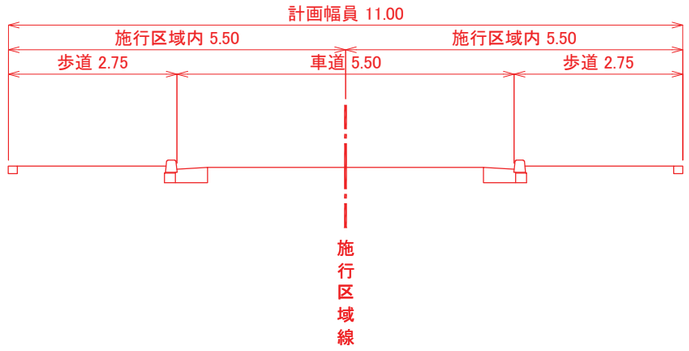


D-D 断面
特別区道千第290号

現　況

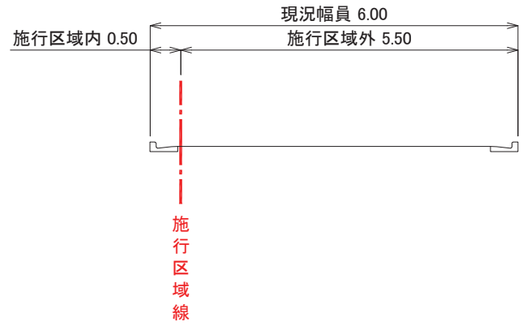


計　画

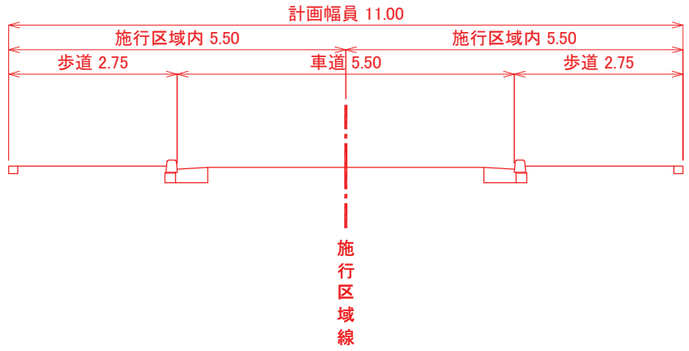


E-E 断面
特別区道千第290号

現　況

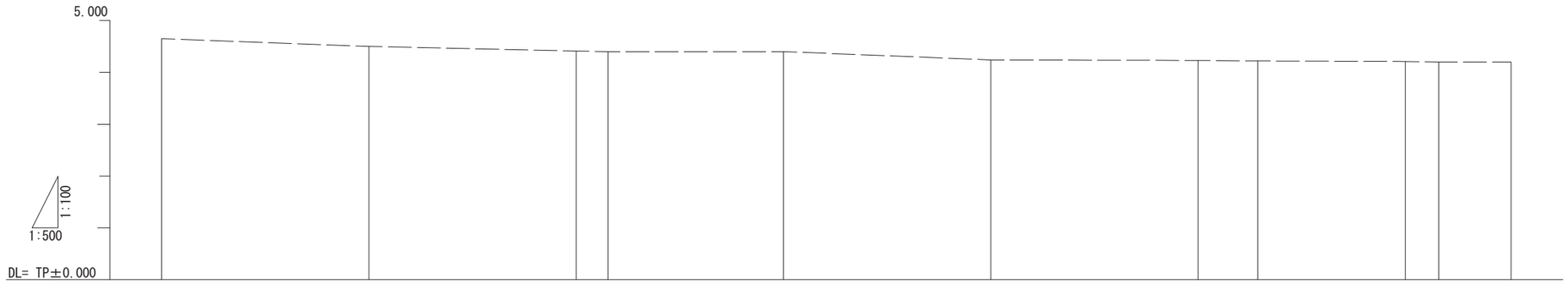


計　画



飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業　　公共施設の設計図　縦断面図　　S=縦 1:100 横 1:500

東京都道主要地方道8号 千代田練馬田無線(目白通り)
(東京都都市計画道路幹線街路放射第7号線)

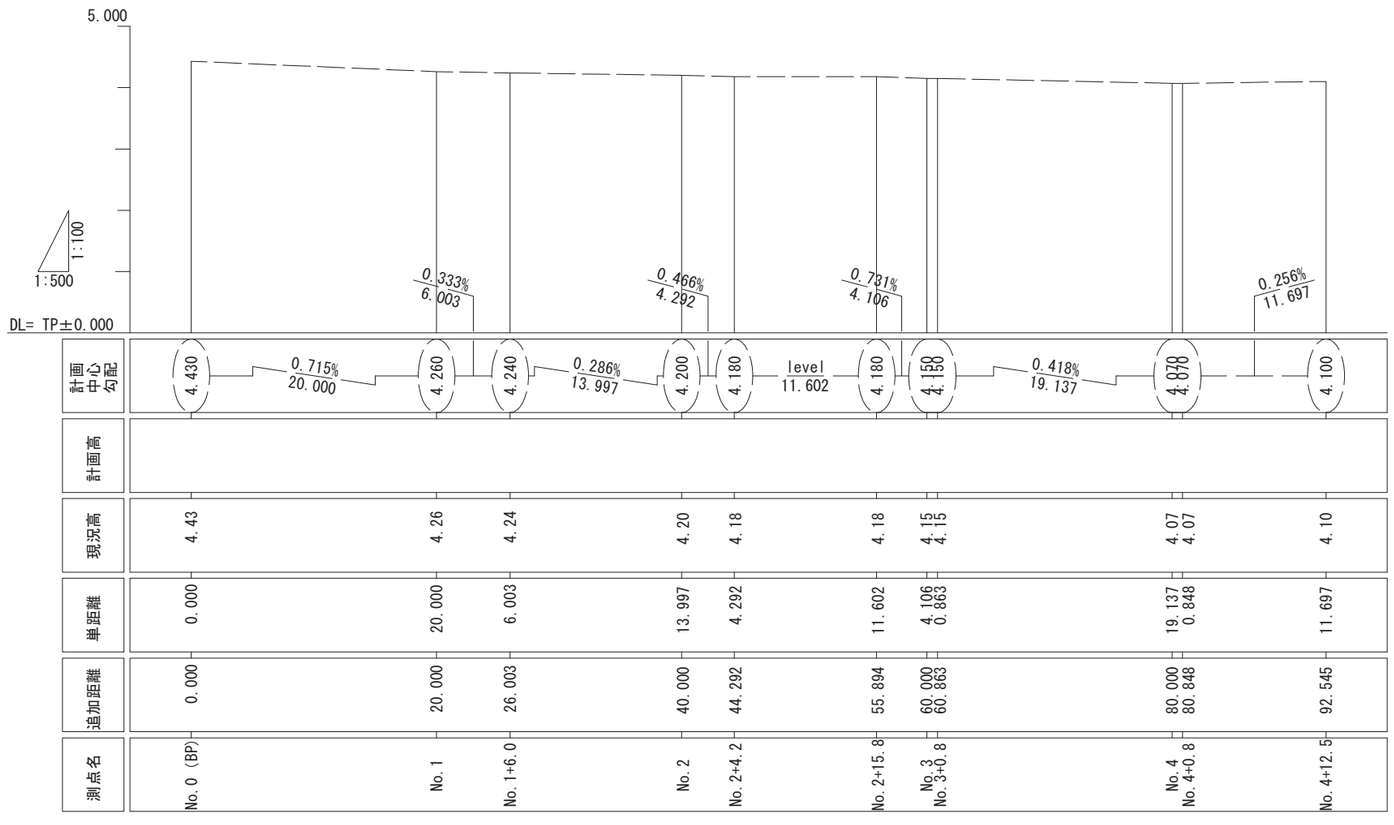


測点名	追加距離	単距離	現況高	計画高	計画中心勾配
No.0 (BP)	0.000	0.000	4.65		
No.1	20.000	20.000	4.50		
No.2	40.000	20.000	4.41		
No.2+3.0	43.058	3.058	4.40		
No.3	60.000	16.942	4.40		
No.4	80.000	20.000	4.24		
No.5	100.000	20.000	4.23		
No.5+5.7	105.749	5.749	4.22		
No.6	120.000	14.251	4.21		
No.6+3.2	123.203	3.203	4.20		
No.6+10.1	130.195	6.992	4.20		

飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業　公共施設の設計図　縦断面図

S= 縦 1:100
　 横 1:500

特別区道千第288号

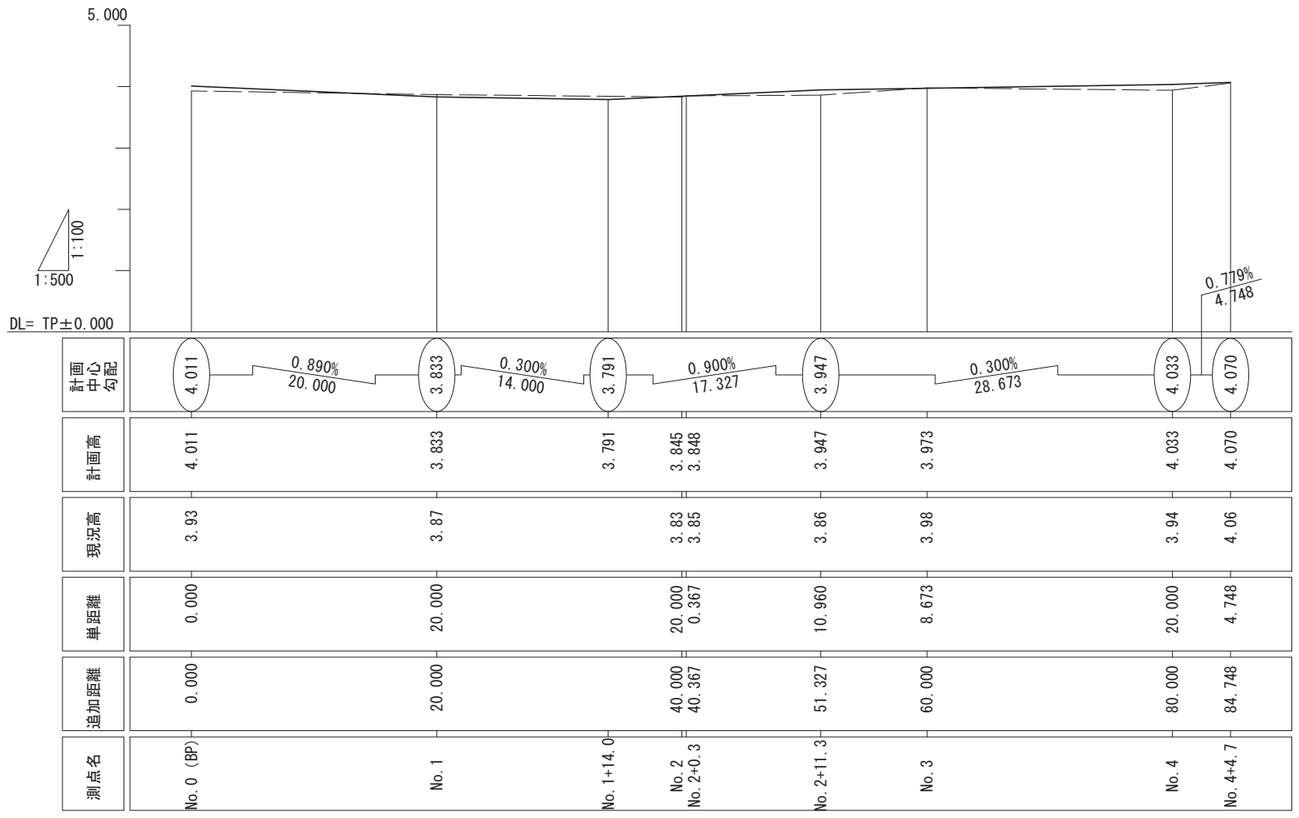


——— 現況

飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業　公共施設の設計図　縦断面図

S= 縦 1:100
　 横 1:500

特別区道千第290号



計画中心勾配	4.011	0.890% 20.000	3.833	0.300% 14.000	3.791	0.900% 17.327	3.947	0.300% 28.673	4.033	4.070
計画高	4.011		3.833		3.791	3.845 3.848	3.947	3.973	4.033	4.070
現況高	3.93		3.87			3.83 3.85	3.86	3.98	3.94	4.06
単距離	0.000		20.000			20.000 0.367	10.960	8.673	20.000	4.748
追加距離	0.000		20.000			40.000 40.367	51.327	60.000	80.000	84.748
測点名	No.0 (BP)		No.1		No.1+14.0	No.2 No.2+0.3	No.2+11.3	No.3	No.4	No.4+4.7

飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業　公共施設の設計図　無電柱化整備範囲　S=1:500

