

東京都市計画地区計画の決定（千代田区決定）

都市計画飯田橋駅西口地区地区計画を次のように決定する。

名 称	飯田橋駅西口地区地区計画
位 置 ※	千代田区富士見二丁目および飯田橋四丁目各地内
面 積 ※	約2.5ha
地区計画の目標	<p>本地区は 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おり、これらの開発をまちの魅力向上につなげるため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」および「飯田橋・富士見地域まちづくりガイドライン」を策定している。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。</p> <p>本地区では、「飯田橋駅及び駅周辺整備構想」の実現に向けて、飯田橋駅の拠点形成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、都心居住機能の集積、土地の高度化を図る。あわせて、江戸城外堀跡や牛込見附等の歴史的環境を活かした景観形成を図るとともに、隣接する外濠公園の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、回遊性の向上により、魅力的な複合市街地の形成を図る。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>公共施設等の整備の方針</p> <p>(1) 広場等の整備方針</p> <p>① 隣接した JR 敷地内における駅前の広場や駅舎の再整備と連携して、駅から富士見地域への円滑な歩行者交通の処理のため、交通結節点の駅に相応しく、且つ地域の歴史的環境を活かした駅前広場を本地区内に整備する。</p> <p>② 区画道路 1 号（外濠公園通り）と東京都市計画道路補助線街路第 7 4 号線（早稲田通り）の交差点に、駅前広場と一体となって歩行者ネットワークの拠点を形成する広場を整備する。</p> <p>(2) 道路等の整備方針</p> <p>① 駅からの安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図るため、駅前の東京都市計画道路補助線街路第 7 4 号線（早稲田通り）の拡幅、整備を行う。</p> <p>② 区画道路 1 号（外濠公園通り）は、円滑な交通処理のため道路の拡幅・整備を行うとともに、歩行者が安全・快適に利用できるように敷地内の歩道状空地と一体的な歩行者空間を形成し、外濠公園と連続した緑豊かな空間を創出する。</p> <p>③ 安全で快適な歩行者ネットワークの形成及び円滑な交通処理のため、区域内の区画道路の拡幅整備を行う。</p> <p>④ 周辺地域との歩行者の回遊性を高めるために、地区内に貫通通路を設置する。</p> <p>(3) その他</p> <p>① 大神宮通りの入口部に、大神宮通りへ人を呼び込むゲートとなる広場を整備する。</p> <p>② 安全で快適な歩行者ネットワークの形成のため、歩道状空地を整備する。</p>

	建築物等の整備の方針	<p>(1) 魅力ある都市景観の形成とゆとりある外部空間の創出を目指して、建築物の高層化を図ることによりその周囲にオープンスペースを設け、積極的に緑化を行う。</p> <p>(2) 駅側を業務・商業ゾーンとして、沿道の賑わいを創出するため、建築物の低層部に商業・サービス施設及び低層部に面して植栽等を配し、歩道状空地と一体となった賑わいとやすらぎある沿道空間の形成を図る。</p> <p>(3) 南西側は居住ゾーンとして、沿道空間に植栽等を配し、文教地区と調和した落ち着いたまちなみを形成する。</p> <p>(4) 地区の高低差を生かして植栽等を配置し、外濠公園の緑と連続した環境空間を創出する。</p> <p>(5) 地区内及び地区周辺から見て優れた調和のある景観形成を図るため、建物相互の配置、意匠、壁面位置及び高層部のスカイラインの形成等に配慮する。</p>					
	その他の整備方針	建物の省エネルギー化やCO <sub>2</sub> の削減、さらに地区内建物間での連携によるトータル的な環境負荷低減を推進する。また、周辺地区との連携を推進することで地区周辺を含めた環境対策を図るなど、区全体の地球温暖化対策の牽引に資する取り組みを進める。					
再開発等促進区	位置	千代田区富士見二丁目および飯田橋四丁目各地内					
	面積	約2.5ha					
	土地利用に関する基本方針	<p>(1) 都心の交通拠点の駅前にふさわしい土地の合理的な利用と賑わいの形成を図るため、土地の高度利用を促進する。</p> <p>(2) 業務・商業機能を集積させ、活力と賑わいのある市街地の形成を図る。</p> <p>(3) 多様な居住ニーズを満たす都市型住宅を導入し、都心居住の回復に寄与する。</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
	※	道路	区画道路1号 (外濠公園通り)	12m	約250m	—	拡幅
		広場	広場1号	—	—	約800㎡	新設
			広場2号	—	—	約1,000㎡	新設
		その他の公共空地	歩道状空地1号	6m	約200m	—	新設
地区整備計画	位置	千代田区富士見二丁目および飯田橋四丁目各地内					
	面積	約2.5ha					
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
		道路	区画道路2号 ※	9m	約60m	—	拡幅
			区画道路3号 ※	8m	約260m	—	拡幅
		広場	広場3号	—	—	約300㎡	新設
		その他の公共空地	歩道状空地2号	3m	約40m	—	新設
		歩道状空地3号	3m	約240m	—	新設	
		歩道状空地4号	2m	約50m	—	新設	
		貫通通路	4m	約60m	—	新設、階段・スロープを含む。	

建築物等に 関する 事項	建築物等の用途の 制限 ※	共同住宅の用に供する建築物で次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 1の住戸の床面積が30㎡を超えるものの床面積の合計が、当該建築物における住宅の用途に供する部分の床面積(共用廊下又は階段の用に供する部分の床面積を除く。以下この項において「住宅用途床面積」という。)の合計の3分の2未満となるもの。 (2) 1の住戸の床面積が40㎡以上のものの床面積の合計が、住宅用途床面積の合計の3分の1未満となるもの。
	建築物の容積率の 最高限度 ※	10分の93 ただし、10分の26以上を住宅、寄宿舍、共同住宅その他これらに類するものとする。
	建築物の容積率の 最低限度	10分の40 ただし、建築基準法第86条に定める一の敷地とみなすこと等による制限の緩和を適用する区域については、当該一団地を一の敷地とみなし、適用する。
	建築物の建ぺい率の 最高限度	10分の7
	建築面積の最低限度	100㎡ ただし、建築基準法第86条に定める一の敷地とみなすこと等による制限の緩和を適用する区域については、当該一団地を一の敷地とみなし、適用する。
	建築物の敷地面積の 最低限度	500㎡ ただし、建築基準法第86条に定める一の敷地とみなすこと等による制限の緩和を適用する区域については、当該一団地を一の敷地とみなし、適用する。
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図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、次の各号の一に該当するものはこの限りではない。 (1) デッキ、階段、スロープなど、円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物の部分 (2) 歩道状空地の上部に設ける庇 (3) 十字架などの装飾塔の部分
	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おけ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	(1) 広告・看板類は周辺環境に配慮しつつ建築物と一体的なデザインとする。 (2) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色をさけるなど周辺環境との調和に配慮し落ち着いた色調のものとする。また、大規模建築物等の使用可能色については別表によるものとする。ただし、区長がやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。
	土地の利用に関する事項	建築物の機能更新においては、エネルギーの使用の合理化、資源の適正利用、自然環境の保全等、環境改善に寄与した計画とする。特に、区域内の平均二酸化炭素排出原単位を業務の平均二酸化炭素排出原単位の6割以下とする。(注1)ただし、区長がやむを得ないと認めた場合は、この限りではない。

(※は知事の同意事項)

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. 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を限度として、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び降車場を含む。）の用途に供する部分
2. 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分
3. 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1 m以下にあるものの住宅の用途に供する部分（共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を除く。以下この項において同じ。）の床面積（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）
4. 建築物の機械室その他これに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合など、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）に基づき許可された建築物又はその部分（Ⅱ2（1）に限る。）に係る床面積  
「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、主要な公共施設及び地区施設の配置、地区の区分及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

平均二酸化炭素排出原単位については、千代田区地球温暖化対策懇談会（平成19年6月開催）による1990年ベースでの業務の平均二酸化炭素排出原単位110kg-CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>・年を基本とする。

（注1）地区計画上想定されていない事項

理由：駅前広場の整備とあわせて良好な業務、商業、住宅の複合市街地を形成するとともに、公共的空間の創出により、土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を図るため、再開発等促進区を定める地区計画を決定する。

## 別表

### 色彩基準による使用可能色の範囲表

#### 適用範囲

基準の適用範囲は原則として高さ10m以上又は3階以上の外壁部分とする。

- ※ 大規模建築物等とは、地盤面からの高さが60mを超えるものとする。
- ※ 既存建築物には適用しない。

#### 適用基準

- (1) 外壁基本色は下表の通りとする。  
使用可能色

基準の適用部位・割合	色相	明度	彩度
外壁基本色	0YR～5.0Y	4以上8.5未満の場合	3以下
		8.5以上の場合	1.5以下
	その他	4以上の場合	1以下

- ※ 外壁基本色の使用範囲は適用範囲内の外壁各面の80%以上とする。
- ※ 色相、明度、彩度については、マンセル表色系による。

- (2) 強調色は下表の通りとする。  
使用可能色

基準の適用部位・割合	色相	明度	彩度
強調色	0YR～4.9YR	—	4以下
	5.0YR～5.0Y		6以下
	5.1Y～10G		2以下
	その他		1.5以下

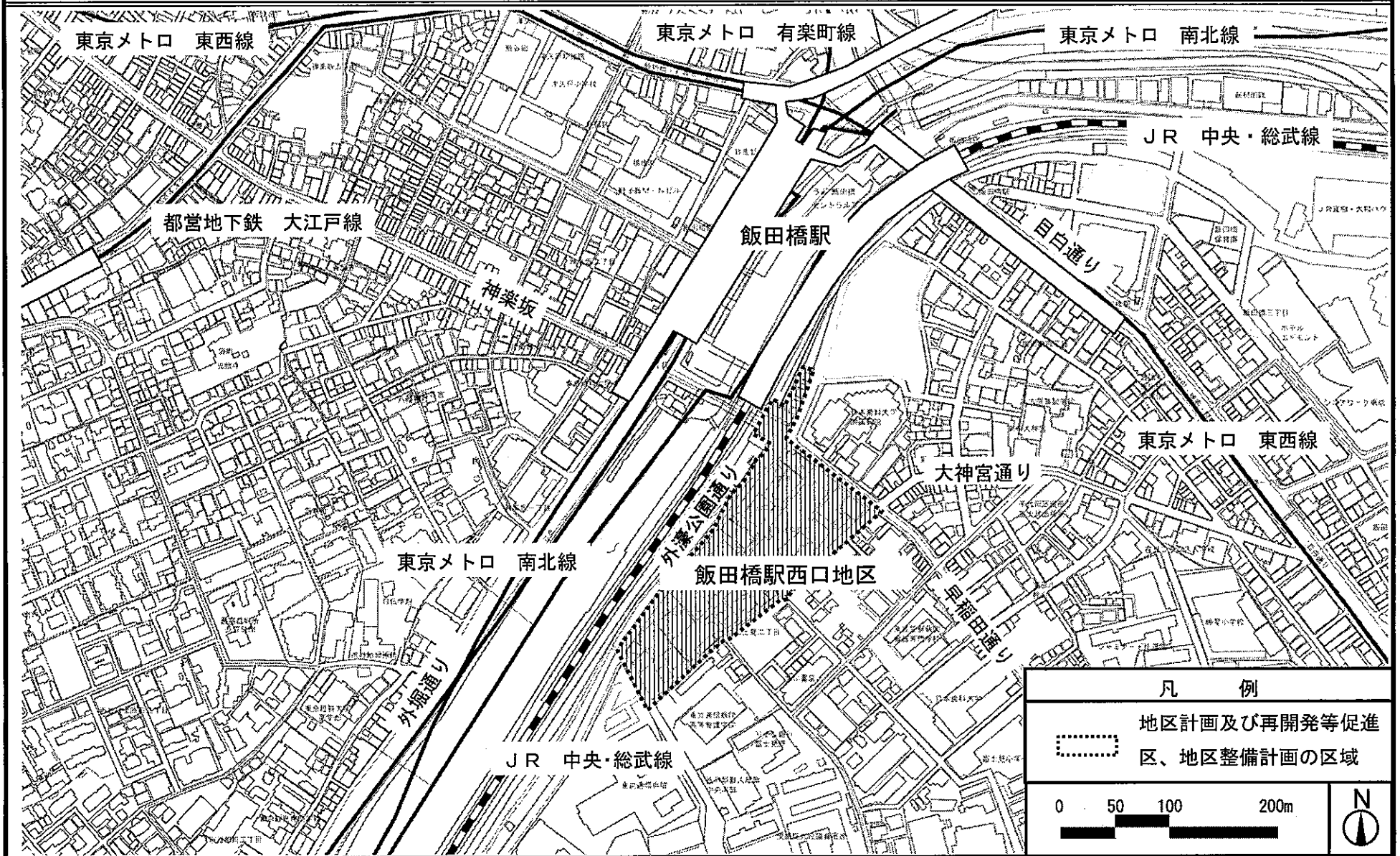
- ※ 強調色の使用範囲は適用範囲内の20%の外壁各面とする。ただし、外壁のアクセントとして、外壁各面の5%以下に限って使用する場合は、この限りではない。
- ※ 色相、明度、彩度については、マンセル表色系による。

# 東京都市計画

## 飯田橋駅西口地区地区計画 計画図1 位置図

[千代田区決定]

1/5000

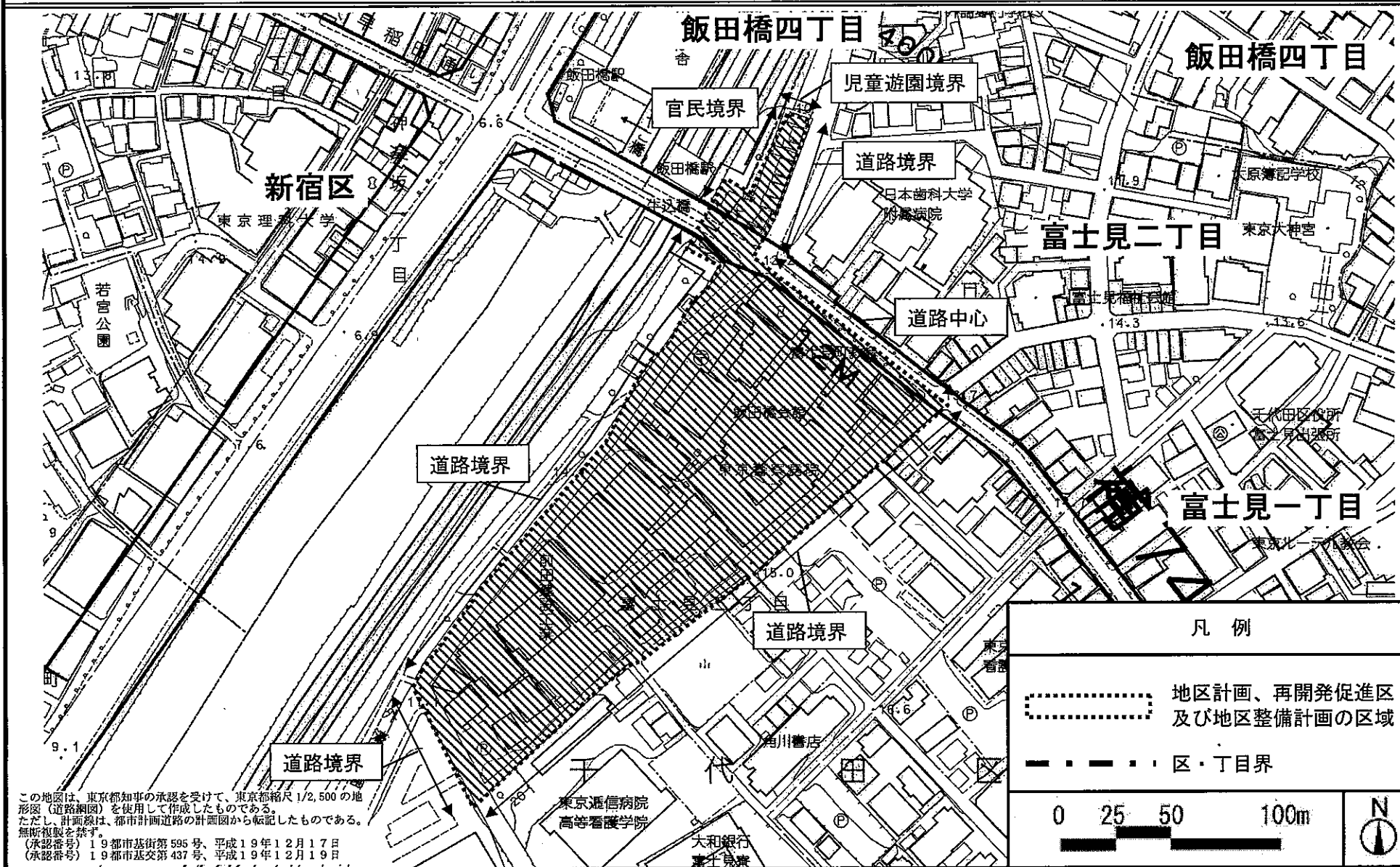


# 東京都市計画

## 飯田橋駅西口地区地区計画 計画図2 区域図

[千代田区決定]

1/2500

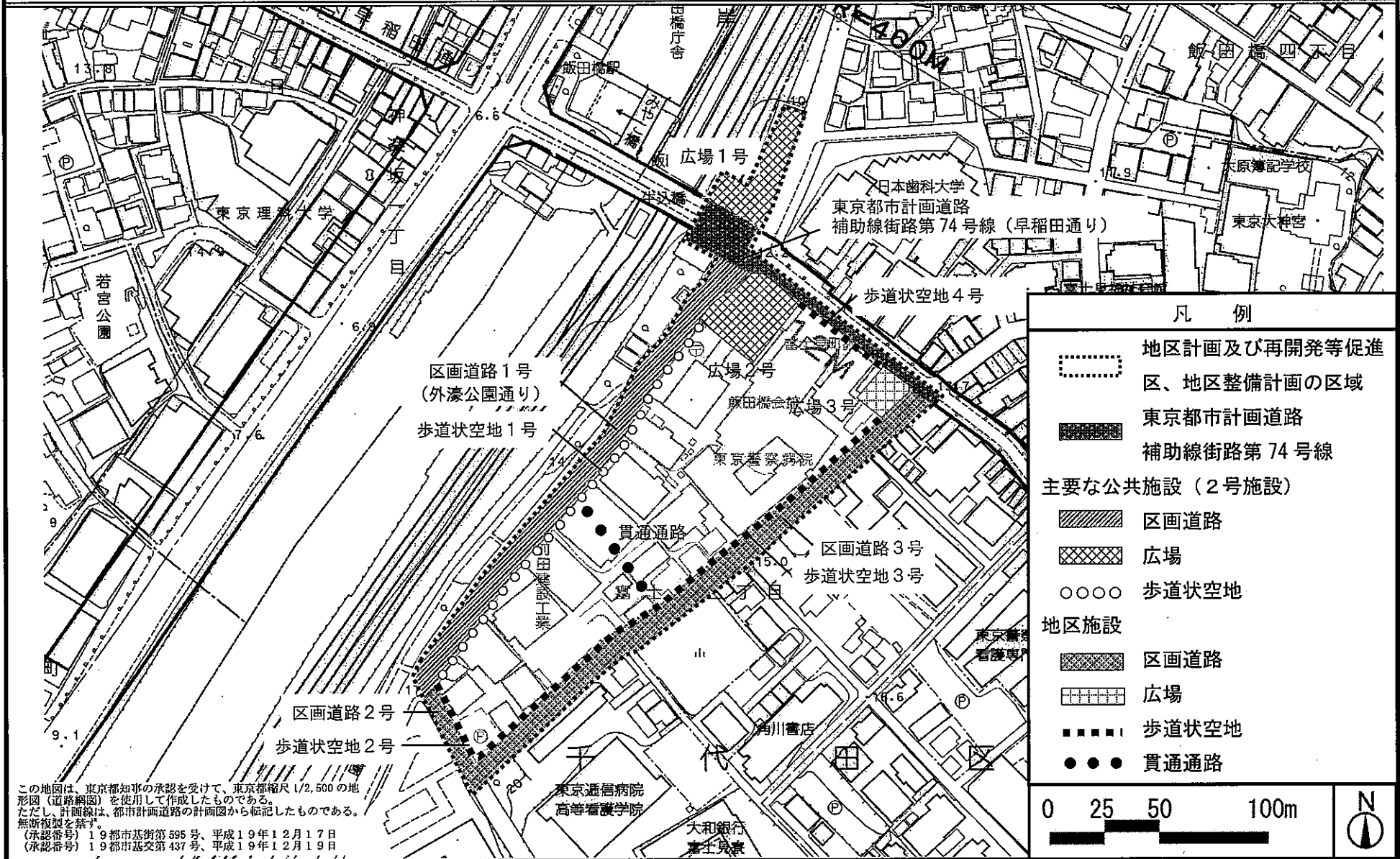


# 東京都市計画

## 飯田橋駅西口地区地区計画 計画図3 公共施設図

[千代田区決定]

1/2500



凡例	
	地区計画及び再開発等促進区、地区整備計画の区域
	東京都市計画道路 補助線街路第74号線
主要な公共施設（2号施設）	
	区画道路
	広場
	歩道状空地
地区施設	
	区画道路
	広場
	歩道状空地
	貫通通路
0 25 50 100m	
N	

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。  
 (承認番号) 19都市基街第595号、平成19年12月17日  
 (承認番号) 19都市基交第437号、平成19年12月19日



# 東京都市計画

## 飯田橋駅西口地区地区計画 計画図4 壁面位置の制限図

[千代田区決定]

1/2500

