

東京都市計画地区計画の変更（東京都決定）

都市計画飯田橋駅西口地区地区計画を次のように変更する。

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地内	
面 積	約3.8ha	
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）」及び「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「飯田橋駅周辺基盤再整備構想（令和2年9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、鉄道駅、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>本地区では、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生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及び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	土地利用の方針	駅前にはふさわしい土地の高度利用や公共施設等の整備を段階的に行い、飯田橋駅西口駅前の拠点形成及び沿道のにぎわいを創出するため、業務・商業・サービス・教育・医療・居住等の多様な機能を誘導する。
	公共施設等の整備の方針	<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、交通結節点の駅にふさわしく、かつ、地域の歴史的環境を生かした駅前広場を整備する。</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74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74号線の拡幅及び整備を行う。</p> <p>② 区画道路1号は、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。 なお、区画道路4号（特別区道千第278号）については、地域の円滑な交通処理及び災害時において緊急車両が通行可能な道路幅員を確保するため、沿道の建築物の機能更新及び街区整備に併せて段階的に拡幅及び整備を行い、区画道路1号へつながる道路ネットワークを形成する。</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>

区域の整備・開発及び保全に関する方針		<p>(3) その他</p> <p>① 「飯田橋駅周辺基盤再整備構想」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、都市基盤施設整備の推進に貢献する。</p> <p>② 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>③ B-1地区においては、地域の居住者や就業者等の憩いの場となる広場を区画道路4号に面して整備する。また、地域活動等に活用できるオープンスペースとして、大神宮通りに面して広場を整備する。</p> <p>④ 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) A地区の駅側を業務・商業ゾーンとして、沿道のにぎ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にぎわいとやすらぎある沿道空間の形成を図る。</p> <p>(3) A地区の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街並みを形成する。</p> <p>(4) B-1地区においては、「飯田橋・富士見地域まちづくりガイドライン」に示された駅前空間形成方針に基づき、早稲田通りから大神宮通りまで連続するにぎわいある街並み形成に配慮して低層部に店舗等のにぎわい機能を設置するとともに、街区内に有効な空地としての広場・歩道状空地・貫通通路等を整備することにより、良好な環境形成及び周辺への影響に配慮した施設建築物等の整備を図る。</p> <p>(5) A地区においては、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>(6) 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> <p>(7) 街区の一体的な整備による地域の防災性の向上に向けて、敷地の細分化を防ぐとともに共同化等を誘導するため、敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>(8) 敷地内の緑化の推進や建築物の省エネルギー化、再生可能エネルギーの利活用等の脱炭素化への取組などにより、環境負荷低減を推進する。</p>					
再開発等促進区	位置	千代田区富士見二丁目地内					
	面積	約3.1ha					
	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にぎ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、活力とにぎ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~14m	約310m	—	既設
	広場	広場1号	—	—	約800㎡	既設	
		広場2号	—	—	約1,000㎡	既設	

		その他の公共空地	歩道状空地1号	6m	約200m	—	既設
地区整備計画	位置	千代田区富士見二丁目地内					
	面積	約3.0ha					
	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	—	既設
			区画道路3号	8m	約260m	—	既設
			区画道路4号	4m～6.5m [8m～9.5m]	約50m	—	拡幅 ([ ]は全幅を示す。)
		広場	広場3号	—	—	約300㎡	既設
			広場4号	—	—	約170㎡	新設(地上) ピロティ下70㎡以下を含む。
			広場5号	—	—	約600㎡	新設(地上) 階段・スロープ・祠・地上機器・ピロティ下80㎡以下を含む。
			広場6号	—	—	約140㎡	新設(地上) 祠を含む。
		その他の公共空地	歩道状空地2号	3m	約40m	—	既設
			歩道状空地3号	3m	約240m	—	既設
			歩道状空地4号	2m	約50m	—	既設
			歩道状空地5号	2m	約20m	—	新設
			歩道状空地6号	4m	約30m	—	新設
歩道状空地7号			4m	約50m	—	新設	
歩道状空地8号	2m		約15m	—	新設		
貫通通路1号	4m		約60m	—	既設 階段・スロープを含む。		
貫通通路2号	4m	約60m	—	新設 ひさしの柱を含む。			
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区				
		面積	約2.5ha				
	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					

地区整備計画	建築物等に関する事項	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、寄宿舎、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。	
	建築物の建蔽率の最高限度	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ひさし (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) 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。 (2) 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。	
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。		
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	B地区
			B-1地区
	面積	約0.5ha	約0.03ha

地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>建築物等の用途の制限</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p>	
	建築物の容積率の最高限度	10分の85	10分の50
	建築物の容積率の最低限度	10分の20	10分の2
	建築物の建蔽率の最高限度	10分の7	10分の8
	建築面積の最低限度	200㎡	30㎡
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	100㎡
	壁面の位置の制限	<p>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、次の各号に該当するものはこの限りではない。</p> <p>(1) 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</p> <p>(2) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために歩道状空地や貫通通路の上部に設けるひさし及びその柱、その他これらに類するもの</p> <p>(3) 祠その他これに類するもの</p>	
	建築物等の高さの最高限度	130m	40m
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>(1) 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。</p> <p>(2) 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。</p>	

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若しく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。」

（注1）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>/㎡・年を基本とする。ただし、地区計画上想定されていない事項である。

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、B-1地区及びB-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、良好な業務、商業及び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

## 飯田橋駅西口地区地区計画 計画図1 区域図

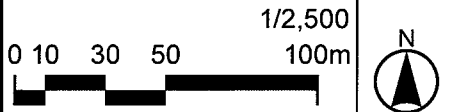
[東京都決定]



### 凡例

- 地区計画区域
- 再開発等促進区の区域
- 地区整備計画の区域
- 行政境界
- A地区
- B地区
- B-1地区
- B-2地区

**確認** 令和 4年 5月 2日  
所管部課名 都市づくり政策部 土地利用計画課

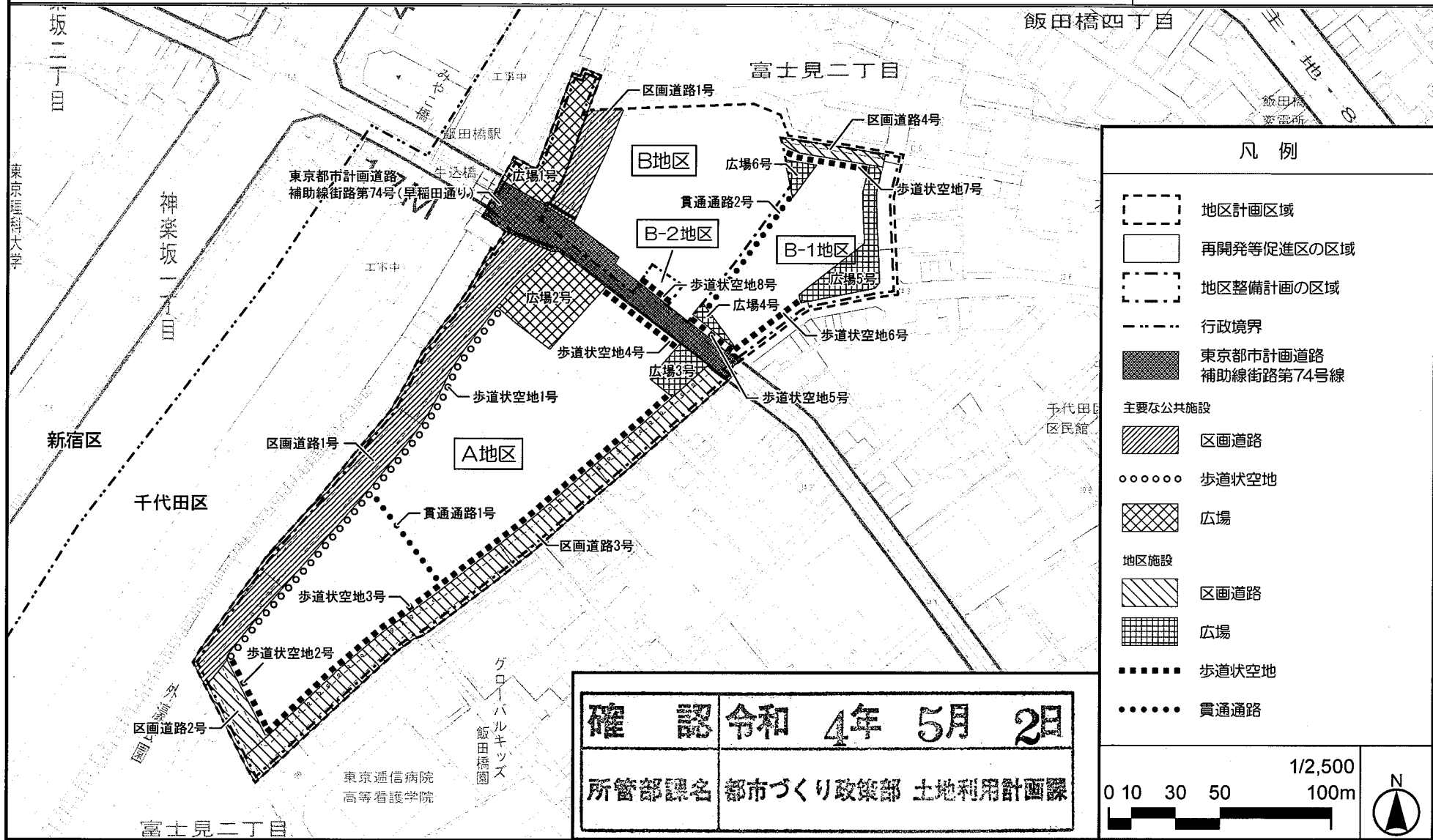


「この地図は、国土地理院長の承認(平29関公第444号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(3都市基文第1001号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。」「(承認番号)3都市基街部第260号、令和4年1月27日」

# 東京都市計画地区計画

## 飯田橋駅西口地区地区計画 計画図 2 公共施設図

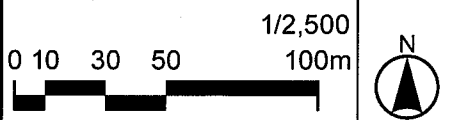
[東京都決定]



**確認 令和 4年 5月 2日**

所管部課名 **都市づくり政策部 土地利用計画課**

凡例	
	地区計画区域
	再開発等促進区の区域
	地区整備計画の区域
	行政境界
	東京都市計画道路 補助線街路第74号線
主要な公共施設	
	区画道路
	歩道状空地
	広場
地区施設	
	区画道路
	広場
	歩道状空地
	貫通路



「この地図は、国土地理院長の承認（平29関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基文第1001号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。」（承認番号）3都市基街部第260号、令和4年1月27日



# 東京都市計画地区計画

## 飯田橋駅西口地区地区計画 計画図3 壁面の位置の制限図

[東京都決定]



### 壁面の位置の制限

**1号壁面**

高さが 100m以上  
壁面後退 10m以上

高さが 50m以上 100m未満  
壁面後退 8m以上

高さが 50m未満  
壁面後退 6m以上

道路境界線  
敷地  
歩道状空地 6m

**2号壁面**

高さが 100m以上  
壁面後退 10m以上

高さが 50m以上 100m未満  
壁面後退 8m以上

高さが 10m以上 50m未満  
壁面後退 6m以上

高さが 10m未満  
壁面後退 3m以上

道路境界線  
敷地  
歩道状空地 3m

**3号壁面**

高さが 100m以上  
壁面後退 10m以上

高さが 50m以上 100m未満  
壁面後退 8m以上

高さが 10m以上 50m未満  
壁面後退 6m以上

高さが 10m未満  
壁面後退 2m以上

道路境界線  
敷地  
歩道状空地 2m

**4号壁面**

壁面後退 4m以上

道路境界線  
隣地境界線  
敷地

**5号壁面**

壁面後退 2m以上

道路境界線  
敷地  
歩道状空地 2m

### 凡例

- 地区計画区域
- 再開発等促進区の区域
- 地区整備計画の区域
- 行政境界

**確 認 令和 4年 5月 2日**

所管部課名 都市づくり政策部 土地利用計画課

1/2,500

0 10 30 50 100m

N

「この地図は、国土地理院長の承認（平29関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2，500）を使用（3都市基字第1001号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。」（承認番号）3都市基街部第260号、令和4年1月27日」