

飯田橋・富士見地域 まちづくりガイドライン

【補足基準】

令和4年7月
飯田橋・富士見地域まちづくり協議会

はじめに

『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）は、「千代田区都市計画マスタープラン」の一部として、飯田橋・富士見地域のまちづくりを総合的・計画的に進めていくための指針です。

「千代田区都市計画マスタープラン」や「千代田区まちづくりグランドデザイン」に定められた当該地域のまちづくりの方向性を具体化するため策定された『飯田橋・富士見地域まちづくり基本構想』（平成18年6月）の実現に向け、地域内でまちづくり事業や建築・開発等を進める際の「手引き」として、地域全体で取り組むべき基本的な考え方と、ゾーン・通りごとにまちづくりの8つの指針を定めています。

このガイドライン策定後、飯田橋駅周辺では、飯田橋プラザ、飯田橋スクラパークなどの再開発事業が完了し、現在も駅周辺では、JR飯田橋駅ホーム安全対策・西口駅前広場整備や、建物の機能更新に向けた検討が進められています。これらの計画に対して地域特性を踏まえた良好なまち並みを誘導するとともに、まちの課題解決に積極的に取り組んでいくよう、ガイドラインの充実を図っていく必要があります。

このため、飯田橋・富士見地域まちづくりガイドラインに示すまちづくりの指針の基準化を図り、基本構想の具現化を目指し、補足基準として定めたものです。

※この補足基準は、令和3年11月に策定しました。飯田橋駅周辺の基盤整備や新たな事業の検討の深度化、実現化に向けた関係機関との調整があった時点で、必要に応じて内容の反映・更新・改善を行うものとし、まちづくり協議会に報告・協議を行います。

飯田橋・富士見地域まちづくりガイドライン補足基準＜もくじ＞

はじめに

1. 補足基準の目的と位置づけ	2
① 補足基準とは	2
② 補足基準の対象地域	2
③ 補足基準に定める主な方針	2
2. まちづくり方針	3
① まちづくりの方針	3
② 回遊性・広場等の方針	4
西口の広場方針	4
東口の広場方針	4
広場の連携・回遊性	5
③ みちづくりの方針	6
外濠公園通り（区道255号）	6
早稲田通り・大神宮通り・歩車共存の道1	7
歩車共存の道2・小径1・2	8
貫通通路1・2	9
目白通り・貫通通路	10
タワー飯田橋通り・区画道路2号等・小径	11
④ 壁面の位置と高さの方針	12
外濠公園通り（区道255号）・早稲田通り・大神宮通り	12
歩車共存の道1・2・小径1・2・貫通通路2	13
目白通り・歩車共存の道2・小径	14

1. 補足基準の目的と位置づけ

① 補足基準とは

「飯田橋・富士見地域まちづくりガイドライン」（以下、「ガイドライン」という。）は平成20年に「千代田区都市計画マスタープラン（平成10年）」を具体化するものとして策定され、地域で大規模開発事業や都市基盤整備などのまちづくり事業（以下、「まちづくり事業」という。）が進められるときや、地区計画などの都市計画制度を活用する際に、地域全体で共有したまちづくりの基本的な指針として運用しています。

ガイドラインでは実効性確保に向けた運用を行うとともに、地域のまちづくりの熟度に応じて考え方やイメージの具体化、指針の詳細化などによって、熟度を高めていくこととしています。

そして、この補足基準とは、現在、駅周辺でまちづくり事業が進められている中、まちの課題解決に積極的に貢献し、まちづくりを先導していく役割を担う必要があることから、地域貢献を効果的、かつ、公平な負担で行っていただくためのルールとなります。

この補足基準は、ガイドラインを充実化させるもので、それぞれの事業を地域特性に合わせた良好なまち並みへと誘導するため、対象地域の様々な方針を具体的に示すものです。

今後、対象地域内においてまちづくり事業が進められる際には、この補足基準に基づいて取り組んでいく必要があります。

② 補足基準の対象地域

補足基準の対象地域は、右図の通りとします。

なお、対象地域では、以下の4地区でまちづくり事業の検討が進められております。

- ・ 富士見二丁目3番地区（富士見二丁目3番）
- ・ 飯田橋駅中央地区（飯田橋四丁目8番、9番、富士見二丁目5番の一部、6番）
- ・ 飯田橋駅東地区（飯田橋三丁目6番、7番）
- ・ 飯田橋3－9周辺地区（飯田橋三丁目9番、13番の一部）

③ 補足基準に定める主な方針

1）まちづくりの方針

複数のまちづくり事業が検討されている状況を踏まえ、事業間の連携強化を図るため、まちづくりの方針を定めます。

2）回遊性・広場等の方針

ゆとりある安全な歩行空間の形成や地域に開かれた広場空間の形成に向け、まちの面白さ・楽しさ、歩きやすさ・心地よさなどの魅力を高めるよう誘導し、まちづくり事業の効果的な連携を図るため、回遊性・広場等の方針を定めます。

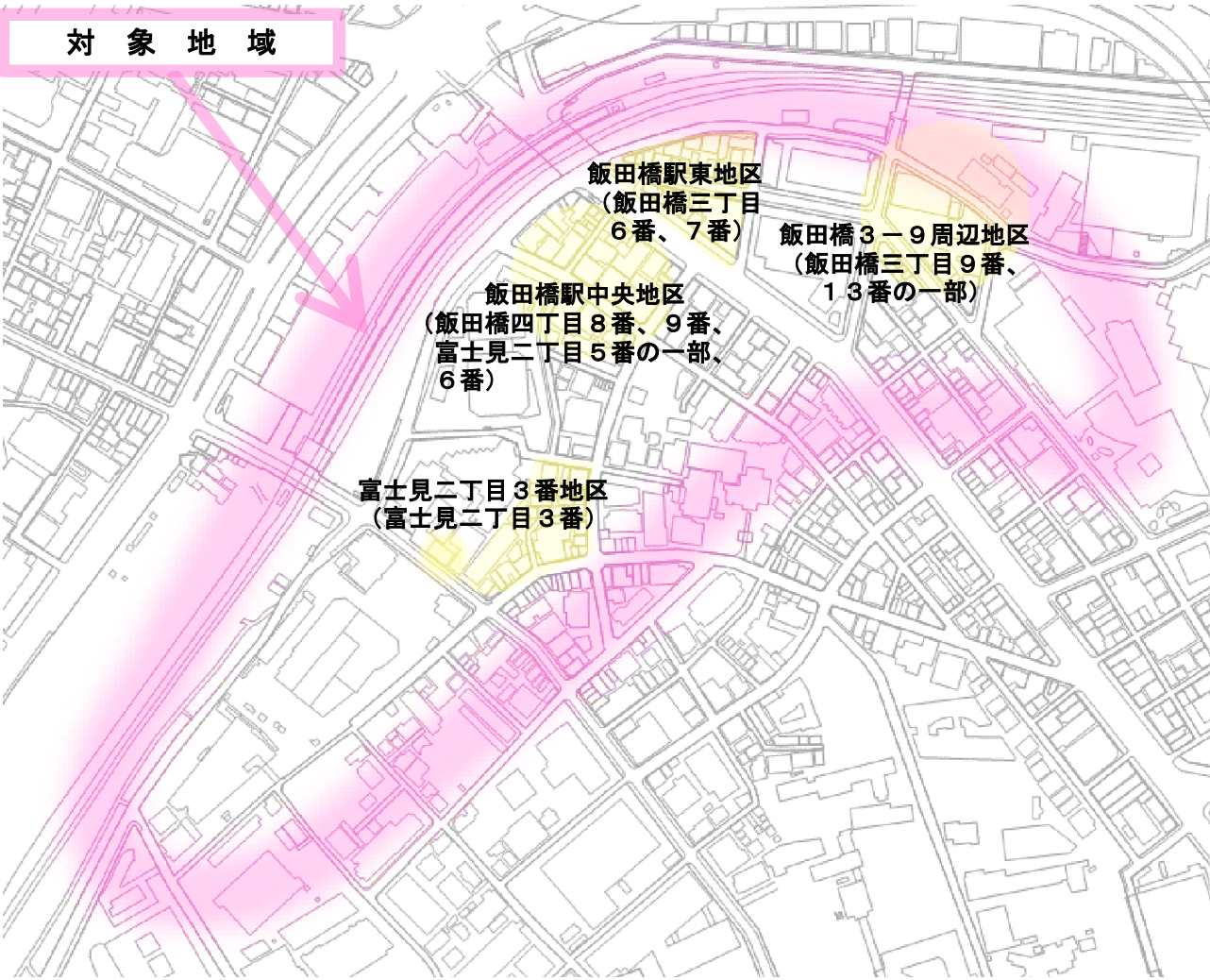
3）みちづくりの方針

通り毎に、通りの持つ魅力や特性に応じて、目指すべき通りの将来像を具体化し、駅前の滞留空間や歩行者空間のあり方を定めます。

4）壁面の位置と高さの方針

みちづくりの方針を踏まえて、公共的空間の創出を図り、一体性のあるまちづくりを誘導するため、壁面の位置を定めます。

また、周辺環境を踏まえて地域貢献を行なった建物の高さの方針を定めます。



2. まちづくり方針 / ① まちづくりの方針

まちづくりの方針

複数のまちづくり事業が検討されている状況を踏まえ、事業間の連携強化を図るため、まちづくりの方針を定める。

まちづくりの方針〔項目〕

道路・歩行者ネットワーク

◇歩車共存の道

- 1 自動車の円滑な処理と歩行者の安全性を両立し、快適な歩行空間を確保
- 2 安全で快適な歩行空間を確保

◇小径（こみち）

まちの奥行きを感じさせるような、緑地や歩道
状空地を誘導し、既成市街地の環境に配慮した
快適な歩行者空間を確保

◇歩行者ネットワーク

幹線道路をまたぐ東西の回遊と快適な歩行者ネットワークを確保

◆貫通通路

駅周辺と周辺市街地をつなぎ、回遊性の向上を図る大規模街区を貫通する歩行者通路等の整備

賑わい・文化

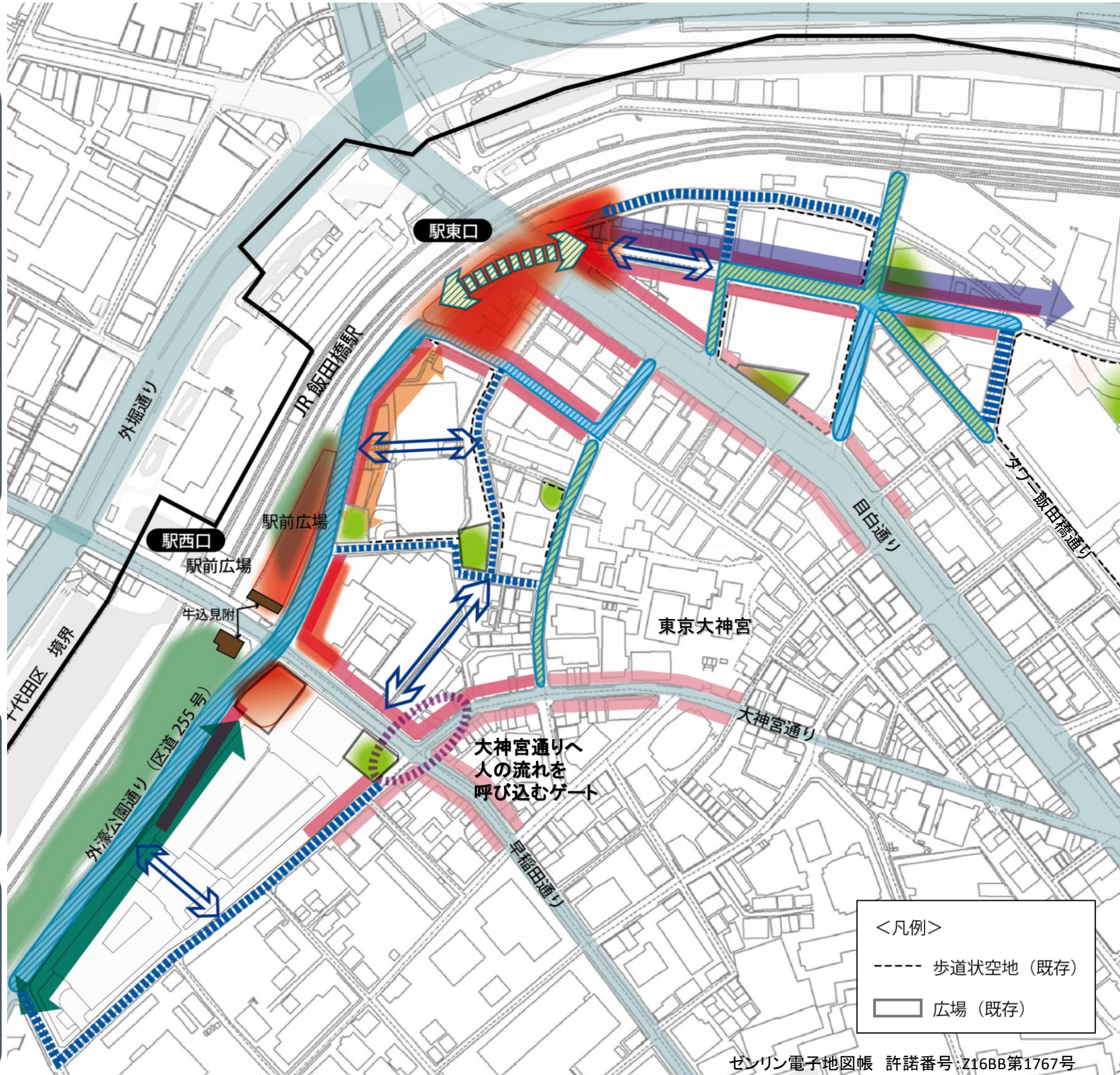
- ・ 駅とまちをつなぐ個性と魅力ある店舗や回遊性を高める歩道状空地等の賑わい空間を誘導
- ・ 賑わいを演出する連続的な店先空間を創出

オープンスペース・歩行者空間

- ・ 駅周辺整備と連携し、駅前の「顔」となる
広場や歩行者滞留空間を創出
- ・ 街中にゆとりと潤いをもたらし、交流を
促す広場空間を確保

まち並み・周辺地域への配慮

- ・外堀の眺望と調和した、広がりを持った連続的な景観を形成
- ・東西の駅前をつなぐ賑わいのある景観を形成
- ・日本橋川の親水性を活かし、水と緑をつなぐ空間を形成



<凡例>

----- 步道状空地 (既存)

□ 広場（既存）

2. まちづくり方針 / ② 回遊性・広場等の方針 ～西口の広場方針・東口の広場方針～

回遊性・広場等の方針

ゆとりある安全な歩行空間の形成や地域に開かれた広場空間の形成に向け、まちの面白さ・楽しさ、歩きやすさ・心地よさなどの魅力を高めるよう誘導し、まちづくり事業の効果的な連携を図るため、回遊性・広場等の方針を定める。

西口の広場方針

■広場コンセプト

①地域の“顔”となる広場

- 地域の交流拠点として、多様な人々が集えるよう、賑わいと憩いを提供する広場
 - ・飯田橋サクラパークの広場と連携する賑わいのある広場
 - ・牛込見附などの歴史資源に配慮し、その存在を引き立てる緑豊かな広場
 - ・外濠公園などの駅周辺に集積した緑と調和する、潤いある広場

②駅前の滞留機能の充実

- 西口新出入口位置に合わせた、駅の滞留機能を強化するゆとりあるオープンスペース機能

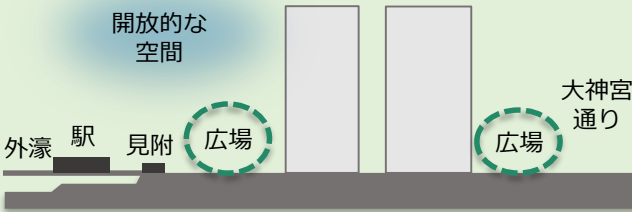
③歩行者の回遊性向上

- 後背部の周辺市街地へ歩行者を分散して流す拠点
 - ・外濠公園通り（区道255号）、早稲田通りのゆとりある歩行空間
 - ・大神宮通りへ来街者を誘い込む空間
 - ・西口新出入口と街をつなぐ区道278号南側を段階的に拡幅し歩車分離を行うことによる安全で快適な歩行空間



■駅前の空間形成方針

- 駅前に広場を集約配置し、駅前の開放的な空間を創出し、街区全体で一体となった市街地環境の改善を実現していく
- 駅前広場や賑わいの核となる大神宮通り沿いに賑わいと活気を誘導するため、西口新出入口に面する富士見二丁目3番街区において、壁面後退を定めて適切な空間を確保しながら、街区を一体的に中央に建物を寄せる配置を検討する。

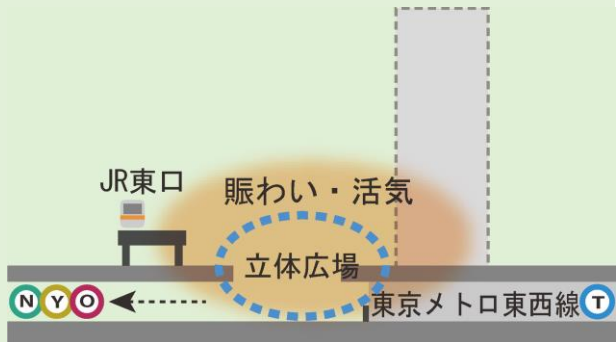


東口の広場方針

■広場コンセプト

①新しい“見附”（ゲート）としての立体広場

- ・駅周辺施設と連携して地域コミュニティを活性化させる拠点性の高い広場
- ・高い交通結節性を活かした多様な人々が行き交う創造的で活力溢れる広場
- ・東口の顔づくりとして駅前に機能集約を行い、かつ住宅地側に配慮した用途・ボリューム配置とすることで駅前へ賑わいを創出する立体広場



②駅周辺の滞留空間・歩行空間の充実

- ・駅前の滞留機能を強化するゆとりあるオープンスペース
- ・JRや地下鉄へのアクセス機能を強化する快適な歩行空間
- ・地上・地下のネットワーク性を高めるバリアフリー機能

③歩行者の回遊性向上

- ・外濠公園からアイガーデン・エアまでを結ぶ回遊の拠点
- ・歩車分離による安全な歩行空間の起点
- ・外濠公園通り（区道255号）、目白通りのゆとりある歩行空間の提供



2. まちづくり方針 / ② 回遊性・広場等の方針 ～広場の連携・回遊性～



地区内・外の回遊動線等は歩きやすさや心地よさを配慮し散策などのまち歩きの楽しさを演出する。広場等は動線上に配置し散策の魅力を高めると共に、将来的にエリアマネジメント等の効果的な連携を図っていく。

<凡例>

- ・地区内の回遊・散策動線
- ・駅前の溜まれる空間・広場
- ・散策の魅力を高める広場
- ・建物のセットバックによる歩道状空地等

2. まちづくり方針 / ③ みちづくりの方針 ～外濠公園通り（区道255号）～

みちづくりの方針

通り毎に、通りの持つ魅力や特性に応じて、目指すべき通りの将来像を具体化し、駅前の滞留空間や歩行者空間のあり方を定める。
※まちづくり事業による基盤整備等により道路の幅員が変更となる場合も補足基準で定める歩行者空間の確保を前提とする。
また、その周辺道路は電線類地中化の整備を前提とし各種機器類の設置位置、植栽計画等を十分検討し空間を確保する。

外濠公園通り（区道255号）

『都市と自然を楽しむ横断的なネットワーク』

■外堀の緑と調和した緑豊かな沿道空間

外堀の歴史を感じる緑を拡張するため、高木が列植された緑豊かな沿道空間を形成

■ゆとりある駅前滞留空間

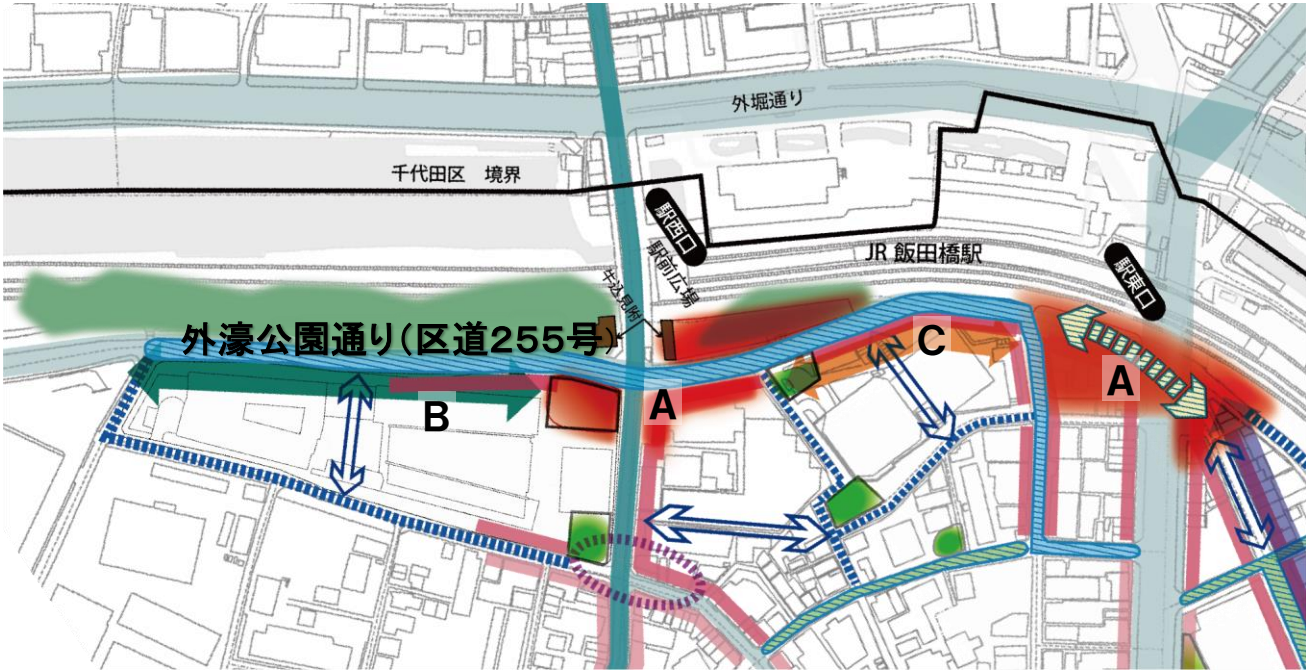
飯田橋駅出入口付近は、建物のセットバックにより、駅利用者が滞留し、かつ地域の顔となる広場等を設置し、ゆとりある駅前空間を形成

■賑わいのある沿道

地域の顔となるゾーンとして、店舗を配置し賑わいを形成

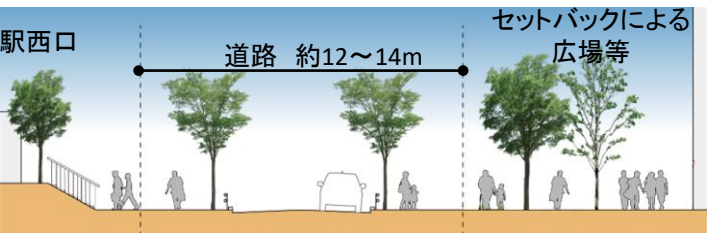
■歩車分離された安全安心な歩行空間

外濠公園通り（区道255号）は、アイガーデンエアまでの歩行者動線の軸として、民地内に整備される歩道状空地と一体となったゆとりある歩行空間を形成
道路空間と歩道状空地等を合わせて、約14～16mの道路的空間の確保



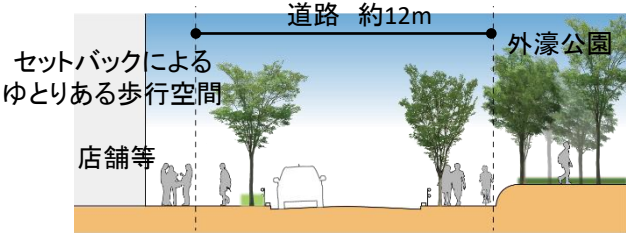
A. 地域の「顔」として広がりのある駅前空間

- ・ 建物をセットバックさせることにより広場等を設け、駅前の滞留可能なゆとりある空間を整備
- ・ 広場に面して店舗などの賑わいを創出する施設を配し、地域の顔となる空間形成
- ・ 歩車分離を図り、駅利用者を安全に誘導する歩行空間の創出



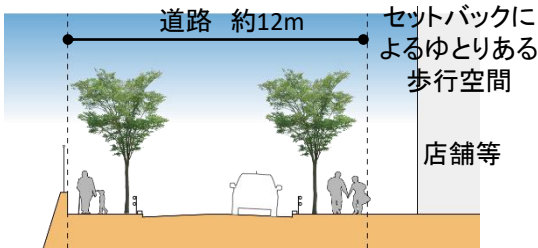
B. 外濠公園と一体となる緑豊かな沿道空間

- ・ 歩道と建物のセットバックにより創出される空地が一体となり、低木・高木を組み合わせた連続する緑を配置し、外濠公園の緑と一体となった緑豊かで快適な沿道空間を整備
- ・ 沿道に面して店舗が連なり、賑わいを周辺地域へと連続する沿道空間の形成
- ・ 歩車分離を図り、周辺市街地へ安全に誘導する歩行空間の創出



C. 駅の出入口間の賑わいを連続する沿道空間

- ・ 駅の出入口相互を連携するよう連続して店舗を配置し、賑わいのある駅前通りを形成
- ・ 歩道と建物のセットバックにより創出される空地が一体となり歩車分離を図り、駅へ安全に誘導する歩行空間の創出

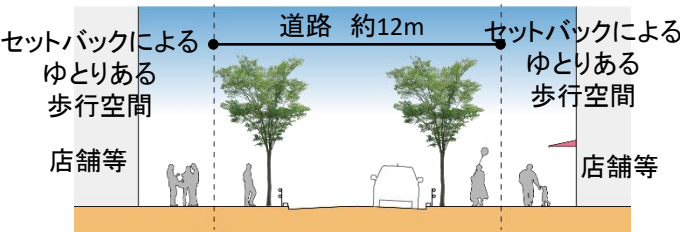


2. まちづくり方針 / ③ みちづくりの方針 ～早稲田通り・大神宮通り・歩車共存の道1～

早稲田通り

『地域の顔となるシンボルロード』

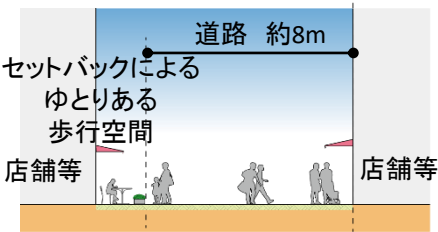
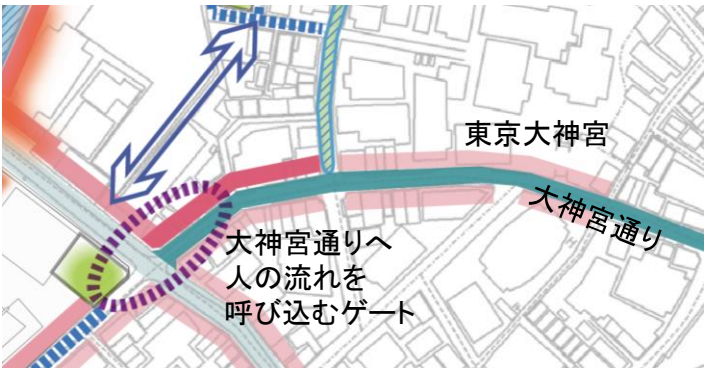
- 店舗の連なりや広場による賑わいのある沿道
建物低層部の店舗や広場等により賑わいのある沿道空間を形成
- 駅前再編整備により創出されるまとまった緑
牛込見附や外濠の緑と調和したうるおいある駅前空間を形成するよう、敷地内や沿道の緑空間を拡充
- 歩車分離された安全安心な歩行空間
歩道と建物のセットバックにより創出される空地が一体となり、歩車分離されたゆとりある歩行空間を形成



大神宮通り

『生活に密着した街路』

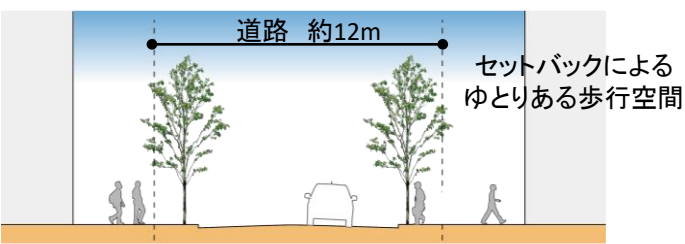
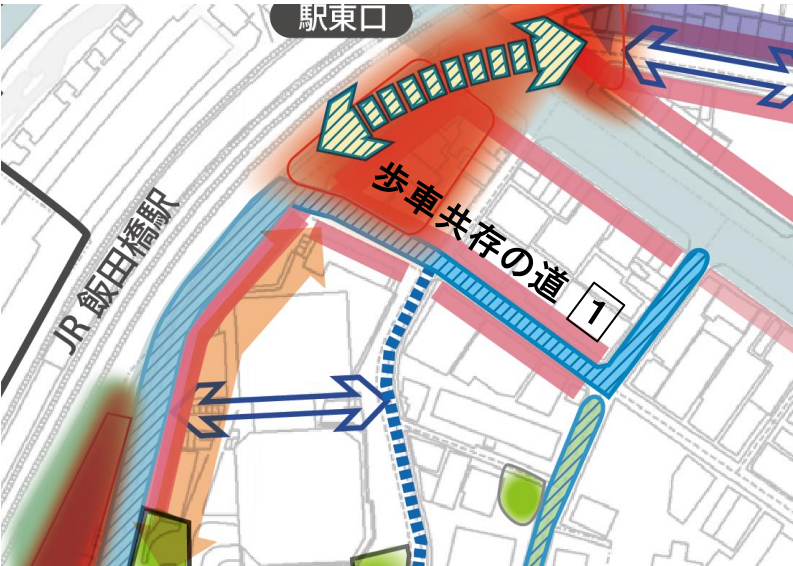
- 大神宮の参道空間
舗装や街灯等、風情ある修景が施された東京大神宮の参道を演出
- 賑わいとゆとりのある歩行空間
建物低層部には、店舗等が連続し、参道的な賑わいを演出するとともに、歩道状空地等によりゆとりある歩行空間を形成
- 歩行者優先の散策道路
自動車の通過交通を極力抑え、歩行者が道路を横断的に散策する歩行空間を形成
- 大神宮通りへ人を誘導する仕掛けづくり
駅から大神宮通りへと、歩行者を円滑に誘導するための歩行者動線や、広場等を整備



歩車共存の道 1

『幹線道路と連絡し道路交通を円滑に処理する歩車共存の道 1』

- 地区内交通を捌くネットワークの役割
円滑な道路ネットワークの役割を果たす
- 歩車分離された安全安心な歩行空間
歩道と建物のセットバックにより創出される空地が一体となり、歩車分離された安全なゆとりある歩行空間を形成
道路空間と歩道状空地等を合わせて、約14～16mの道路空間の確保



歩車共存の道 2 ・ 小径（こみち）1

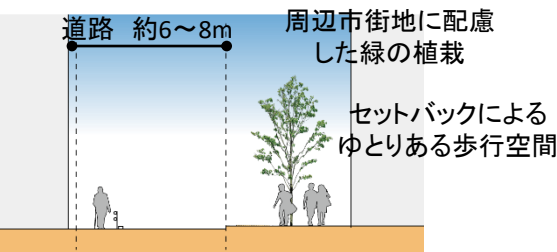
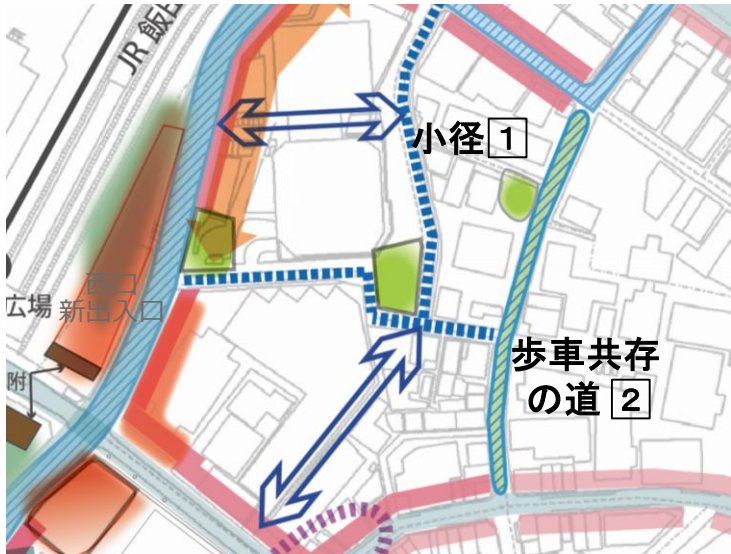
『まちの奥行を感じさせる
歩行者優先の空間』

■歩行者優先の界隈性のある通り空間

地域住民によって利用されるとともに、
界隈性のある通り空間を形成

■周辺市街地に配慮して建物のセットバック等によるゆとりある空間の確保

隣接する既存市街地への影響に配慮し、建物の
セットバック等を図り、ゆとりある歩行空間を形成



小径（こみち）2

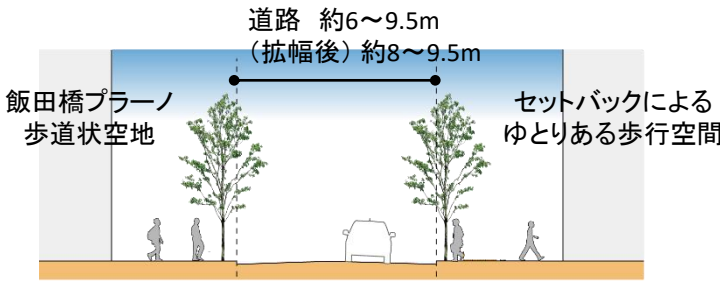
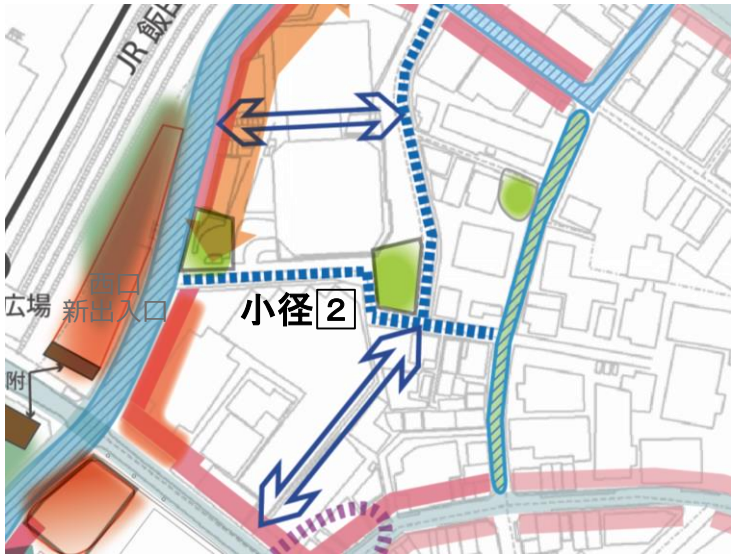
『西口新出入口と街をつなぐ
安全で快適な歩行空間』

■安全で快適な歩行空間

西口新出入口と街をつなぐ区道278号南側を段階的に
拡幅し歩車分離を行うことにより、歩きやすい空間を形成

■周辺市街地に配慮して建物のセットバック等によるゆとりある空間の確保

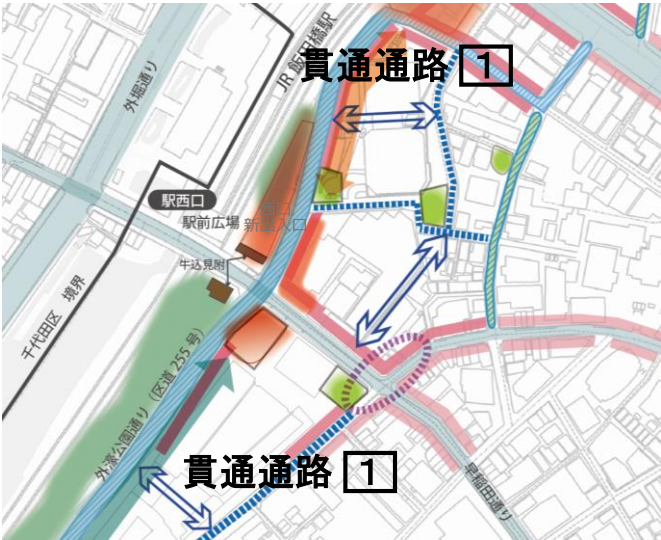
既存の歩道状空地と連携しながら、建物のセットバック・歩道状空地の補完等を図り、ゆとりある歩行空間を形成



貫通通路 1

『賑わいや落ち着きのある地区内通路』

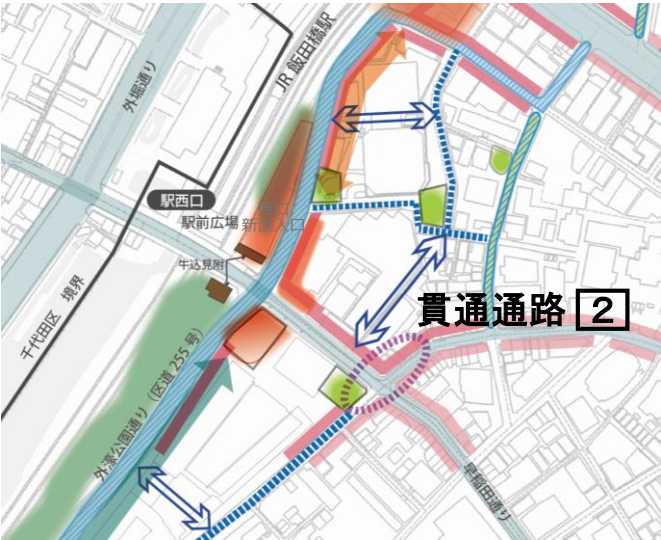
- 賑わいや落ち着きのある憩い空間
貫通通路に面した店舗の顔出しや植栽等の工夫により賑わいや落ち着きのある空間を形成
 - 歩行者の利便性を高める通り抜け動線
街区の中央を貫通して周辺の道路網に接続し、地区内の回遊性と利便性を高める歩行者動線
- ※貫通通路は、敷地規模に応じて整備し、建物の壁面などが通行を阻害しないように配慮する。



貫通通路 2

『駅前の回遊性を高める地区内通路』

- 駅周辺の回遊性を高める通り抜け動線
駅周辺の幹線道路や滞留空間をつなぎ、駅前の回遊性と利便性を高める歩行者動線
- ※貫通通路は、敷地規模に応じて整備し、建物の壁面などが通行を阻害しないように配慮する。



2. まちづくり方針 / ③ みちづくりの方針 ～目白通り・貫通通路～

目白通り

『地域の玄関として広がり賑わいある駅前空間』

■駅周辺のゆとりある滞留空間

建物をセットバックさせることにより広場等を設け、駅周辺の滞留可能なゆとりある空間を整備する

■ゆとりある歩行空間

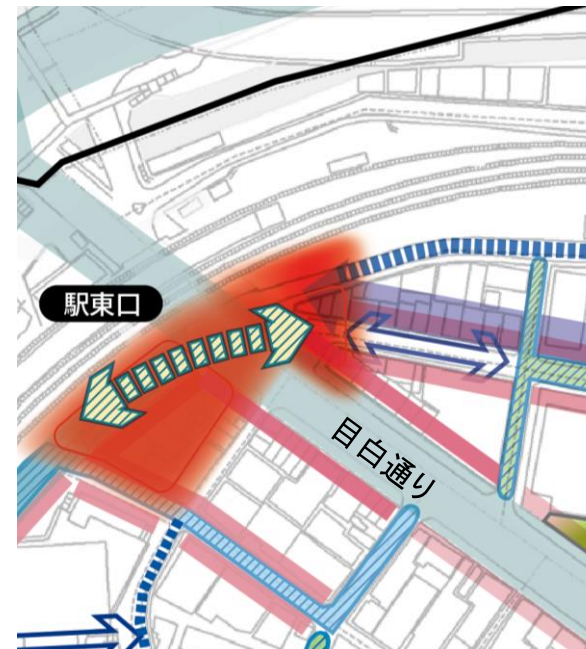
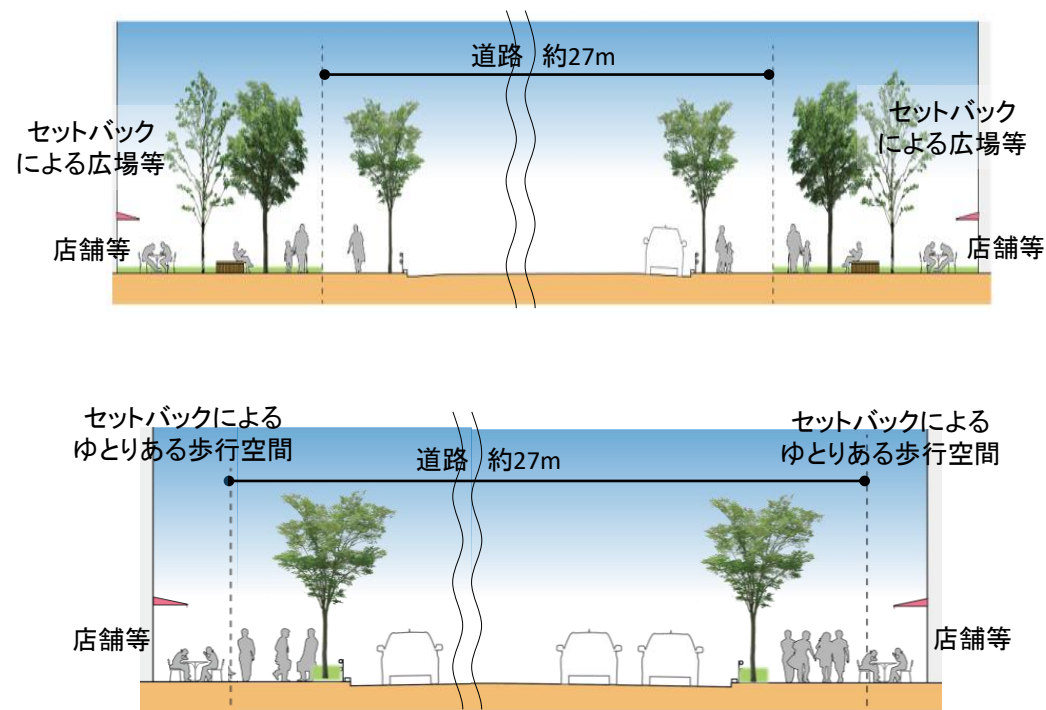
目白通り沿道は、歩道と建物のセットバックにより創出される空地が一体となり、ゆとりある歩行空間を形成

■賑わいのある沿道

広場と目白通りに面して店舗等の施設を配置し、且つ、広場の柔軟な活用を図っていくことで賑わいを創出すると共に、地域の玄関となる空間を形成

■緑が連続した快適な歩行空間

高木の列植により、表通りとして象徴的な緑を連続するとともに、快適な歩行空間の形成



貫通通路

『地域の回遊性を高める主軸となる貫通通路』

■回遊の起点となるゲート

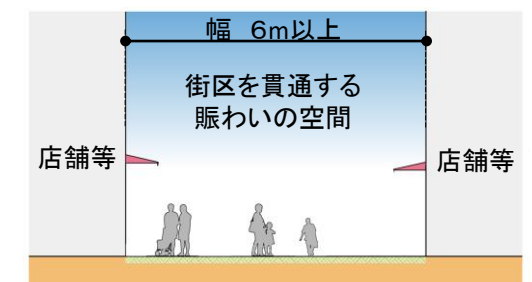
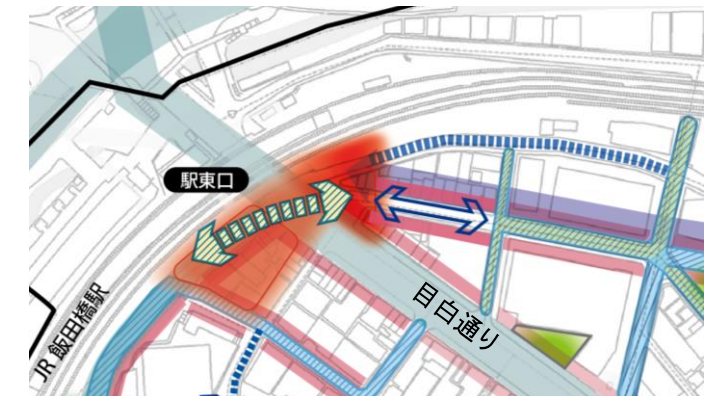
目白通りの広場空間から街区の中央を貫通する象徴的なゲート

まち歩きを楽しむ回遊ネットワークの歩行者軸の一部となり、歩行者をタワー飯田橋通りへ誘導する

■賑わいと交流の空間

目白通りに面する広場空間に連続し、店舗などの賑わいのある空間を形成

※貫通通路は、幅員6m以上の空間を確保し、建物の壁面などが通行を阻害しないように配慮する



タワー飯田橋通り・区画道路2号等

『都市と自然を感じる歩行者に優しい地区間ネットワーク』

■豊かな自然環境へ連続する沿道空間

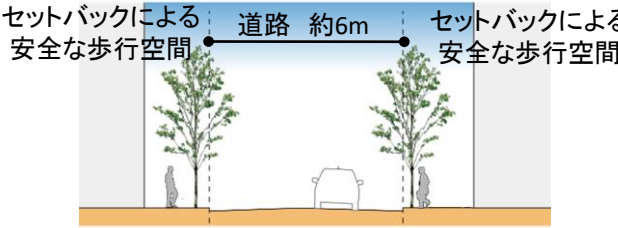
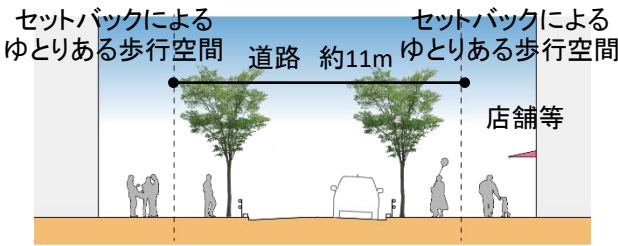
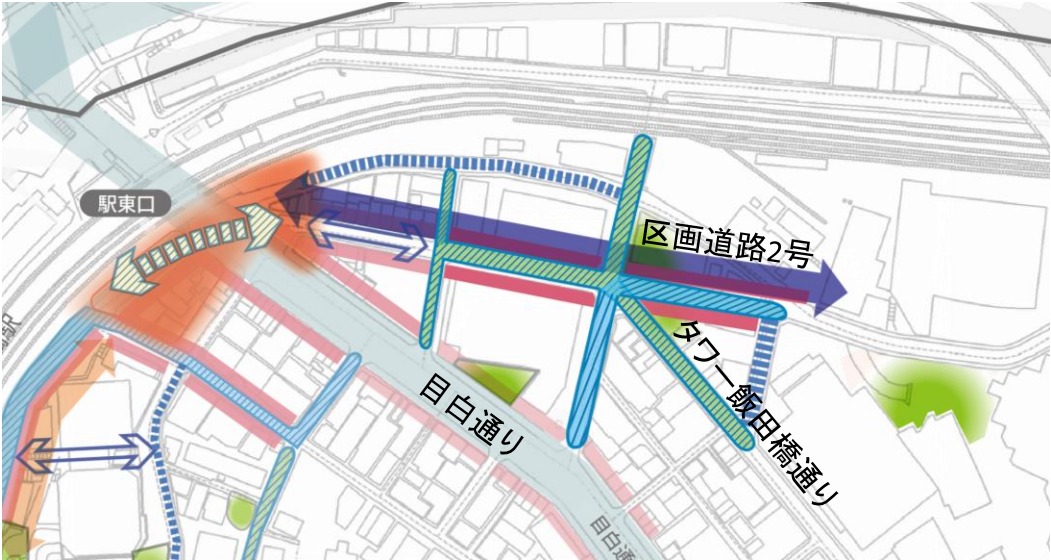
外濠公園通り（区道255号）からアイガーデンエアを経て日本橋川に至る豊かな自然環境が連続する地区間ネットワークの中で、飯田橋駅東口からアイガーデンエアに至る区間を、高木の列植等により緑豊かな沿道空間を形成

■賑わいと交流の歩行者軸

沿道に面して店舗や情報発信機能、交流スペース等を配することにより、まち歩きを楽しむ人々の賑わいと交流の歩行者軸となる沿道空間を形成

■歩車分離による安心安全な歩行空間

歩道と建物のセットバックにより歩行空間を十分に確保し歩車分離を図り、ゆとりある歩行空間を形成
飯田橋駅東口からアイガーデンエアへ至る動線については道路空間と歩道状空地等を合わせて約11m～13mの道路的空間を確保



小径（こみち）

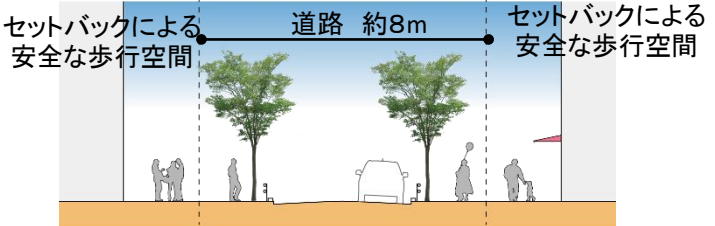
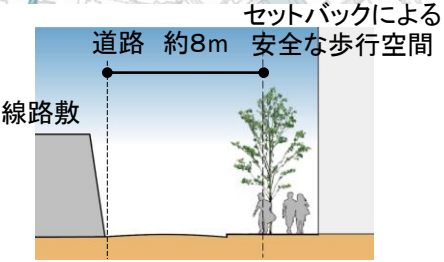
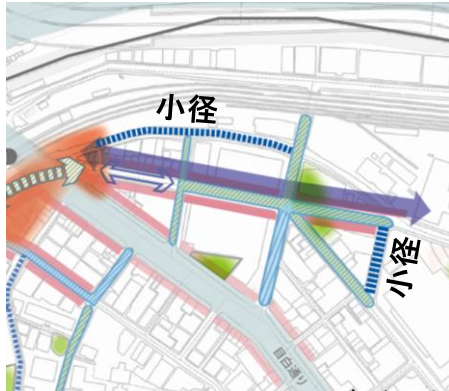
『まちの奥行きを感じさせる歩行者空間』

■歩行者優先の界限性のある憩い空間

地域住民によって利用されるとともに、界限性のある通り空間を形成

■歩車分離による安全安心なゆとりある歩行空間

歩行者優先の道路と建物のセットバックにより創出される空地が一体となり、緑豊かな歩車分離された安全な歩行者空間を形成



④壁面の位置と高さの方針～外濠公園通り（区道２５５号）・早稲田通り・大神宮通り～

壁面の位置と高さの方針

みちづくりの方針を踏まえて、公共的空間の創出を図り、一体性のあるまちづくりを誘導するため、壁面の位置を定める。また、周辺環境を踏まえて地域貢献を行なった建物の高さの方針を定める。

まちづくり事業においては、周辺で不足している広場や緑地空間の確保、周辺地域を含めた歩行者ネットワーク形成等を誘導し、歩行者への圧迫感を軽減するため、壁面の位置を定めていく。また、今後も必要に応じて、広場や空地の規模・形状等、その有効性を考慮しながら、壁面の位置を定めていく。壁面は、建物の低層部と高層部との間でデザインの切り替え等を行い、周辺のまち並みに合わせた配慮を行う。

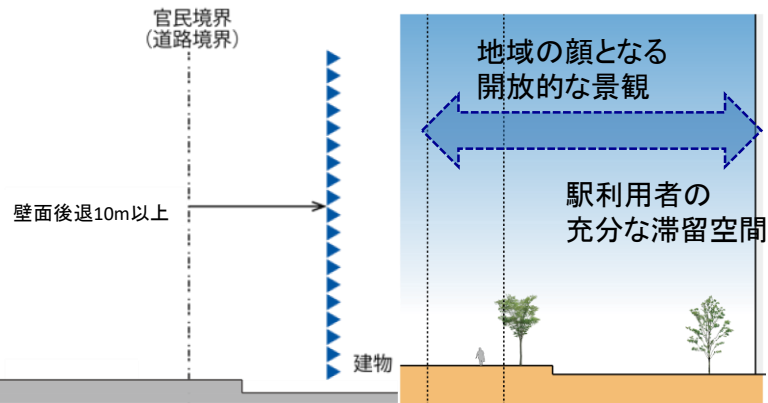
駅周辺におけるまちづくり事業においては、駅前広場や駅接続通路、公共的施設の整備などの取り組みにより、建物は高層とならざるを得ないが、周辺との調和や圧迫感の軽減などに努め、地域の景観形成に配慮するものとし、拠点的な駅前地域であっても150m以下としていく。

外濠公園通り（区道255号）

『地域の顔となる駅前滞留空間の確保』

- 駅出入口と連携して、駅利用者の十分な溜まり空間を確保し、地域の回遊拠点として、駅からの来街者を出迎えるのにふさわしい開放的な景観を形成するため、**10m以上の壁面後退**を設定する。

①断面

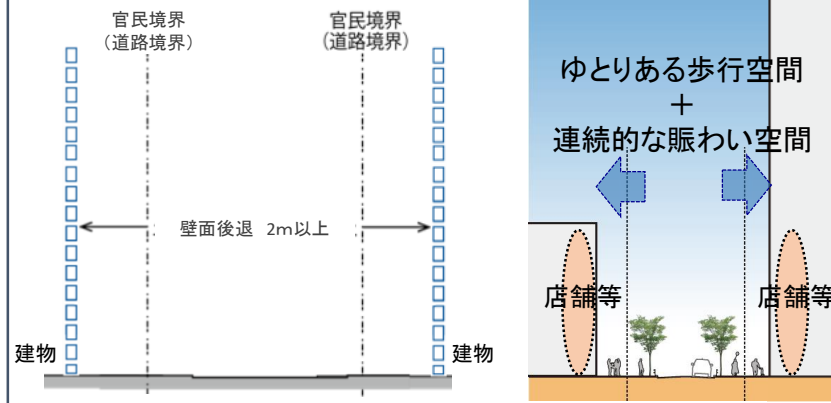


早稲田通り

『ゆとりある歩行空間の確保』

- 連続的な賑わいを形成しつつ、歩道と一体的に歩道状空地を整備することにより、ゆとりある歩行空間を確保するため、2m以上の壁面後退を設定する。

②断面

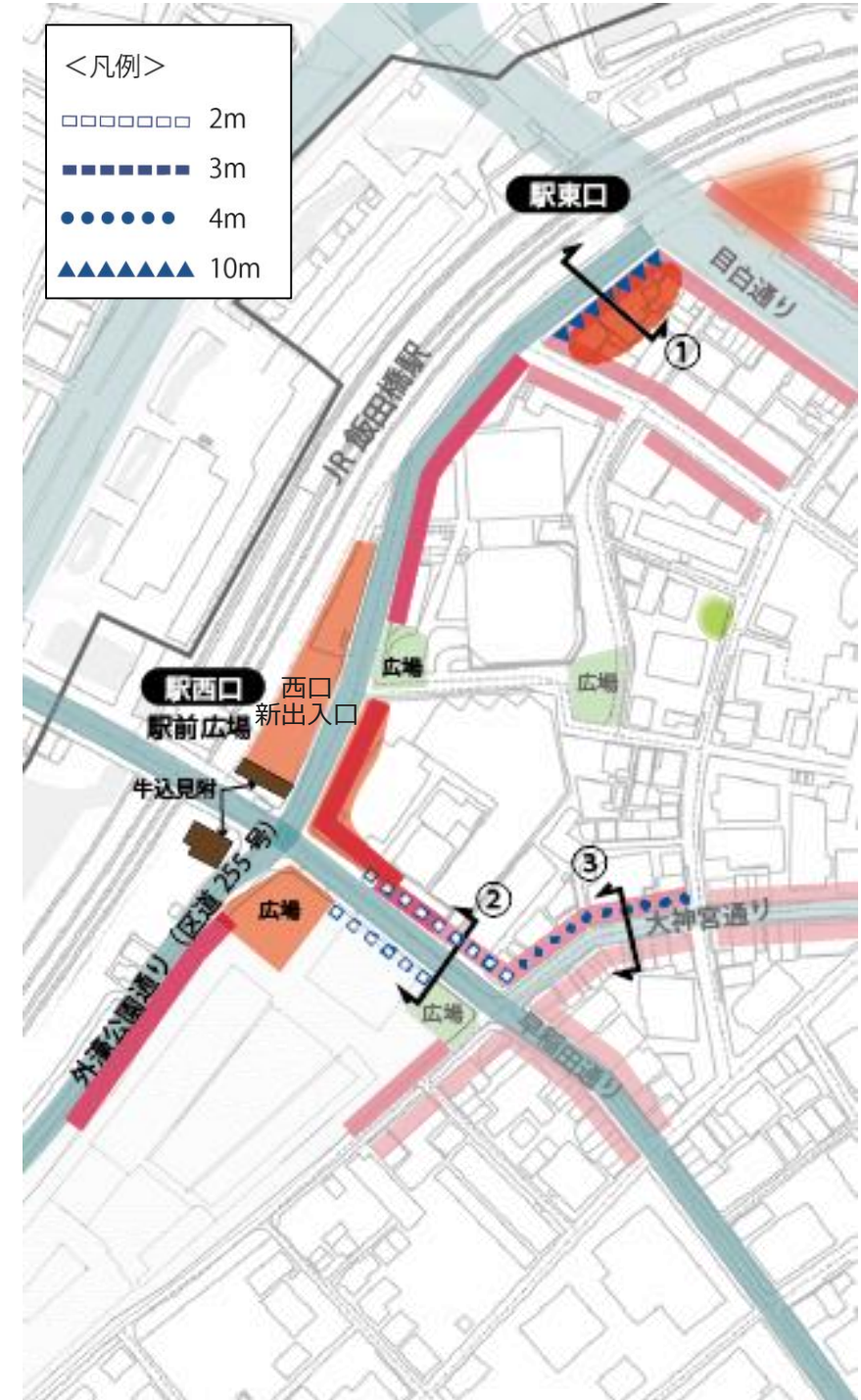
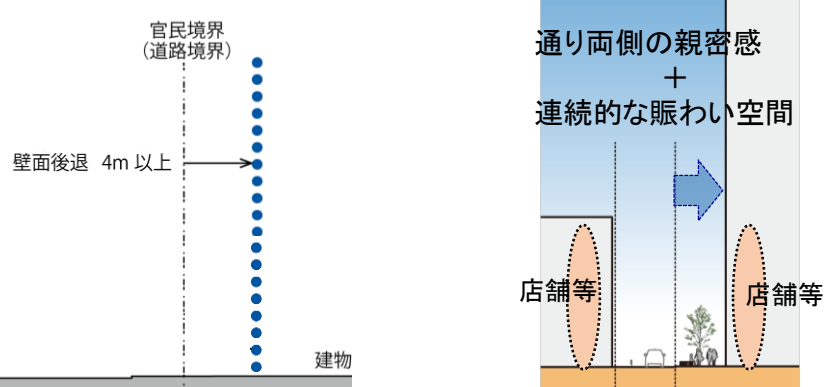


大神宮通り

『親密感のある賑わい空間の形成』

- 駅前から地区内へと回遊を促す連続的な賑わいの演出空間を形成しつつ、通りの両側における親密感を確保するため、4m以上の壁面後退を設定する。

③断面



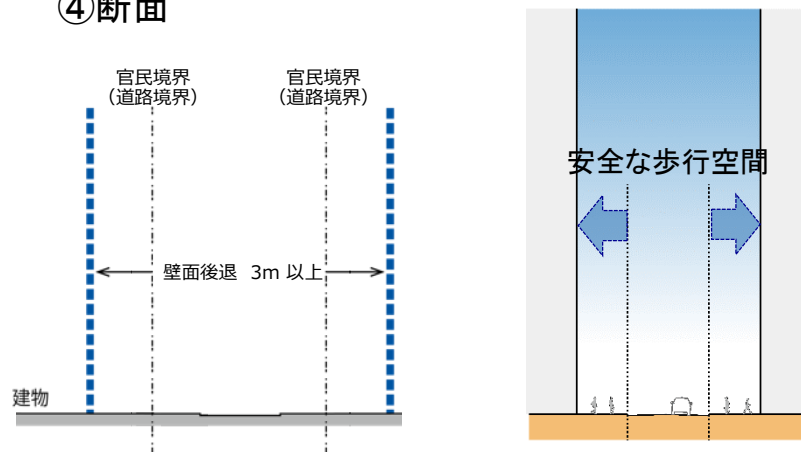
2. まちづくり方針 / ④ 壁面の位置と高さの方針 ～歩車共存の道①・②・小径①・②・貫通通路②～

歩車共存の道 ①

『歩車分離された安全な歩行空間の形成』

- 歩道状空地等の確保により、回遊性を高め、歩車分離された安全な歩行空間を確保するため、3m以上の壁面後退を設定する。

④断面

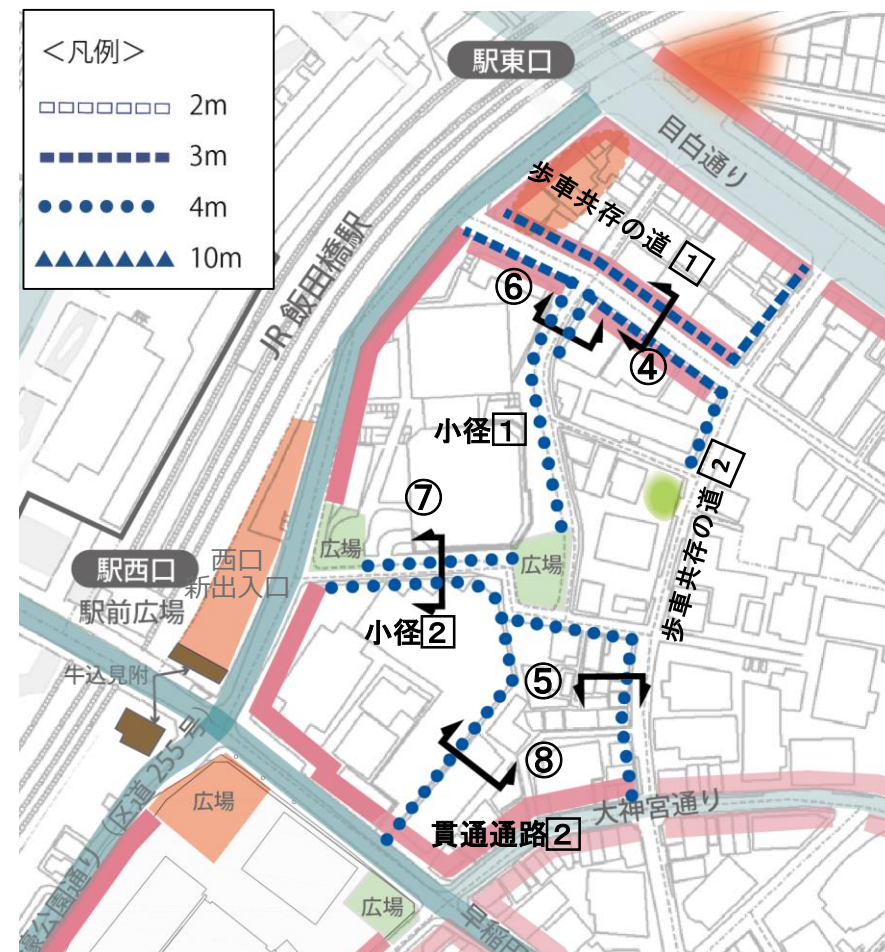
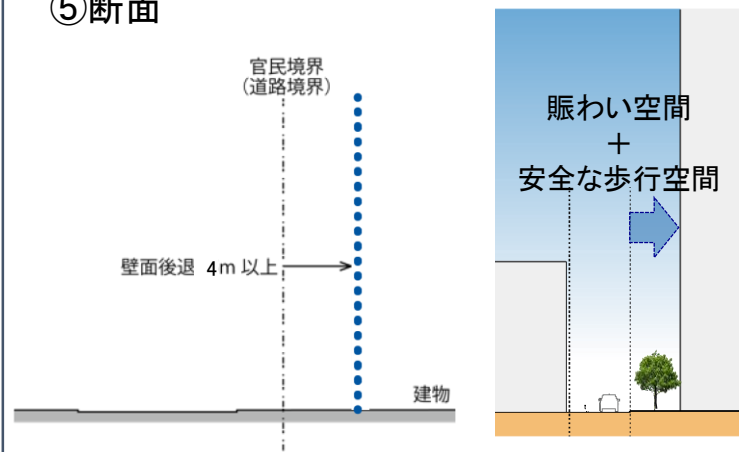


歩車共存の道 ②

『歩行者優先の安全な歩行空間の形成』

- 歩道状空地等の確保により、賑わいがあり、回遊性を高める安全な歩行空間を確保するため、4m以上の壁面後退を設定する。

⑤断面

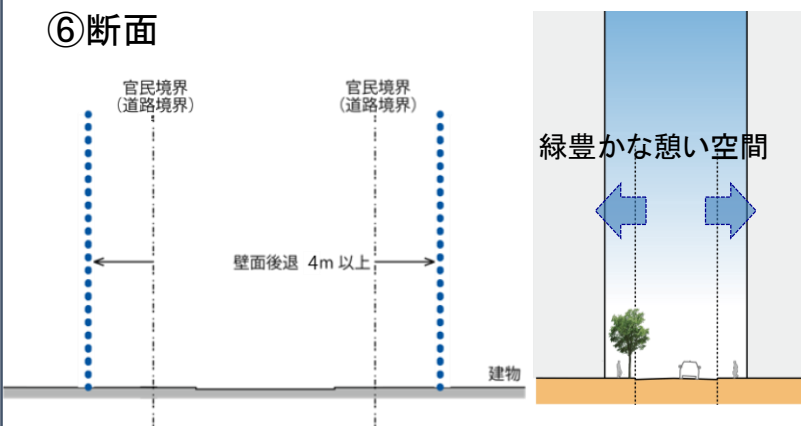


小径（こみち） ①

『緑豊かで快適な歩行者空間の形成』

- 歩道状空地等の確保により、地域住民が憩える緑豊かで快適な歩行者空間を形成するため、4m以上の壁面後退を設定する。

⑥断面

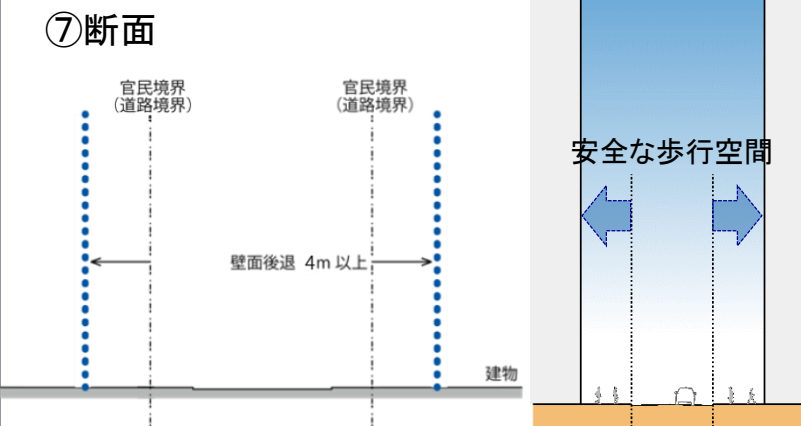


小径（こみち） ②

『歩車分離された安全な歩行空間の形成』

- 歩道状空地等の確保により、回遊性を高め、歩車分離された安全な歩行空間を確保するため、4m以上の壁面後退を設定する。

⑦断面

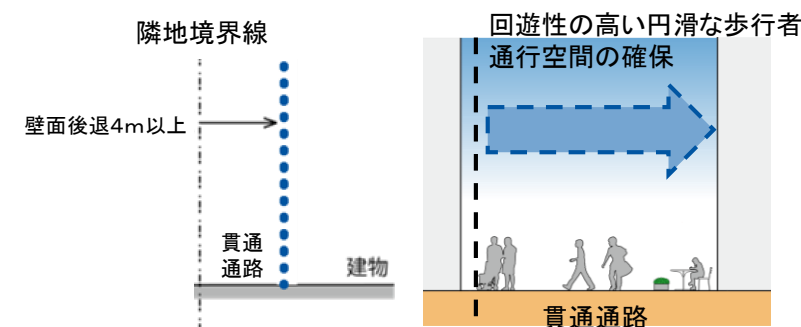


貫通通路 ②

『駅周辺の回遊性を高める通り抜け動線の形成』

- 貫通通路の確保により、駅前の滞留空間をつなぎ、回遊性の高い、円滑な歩行者通行空間を確保するため、貫通通路を設けた敷地については、4m以上の壁面後退を設定する。

⑧断面



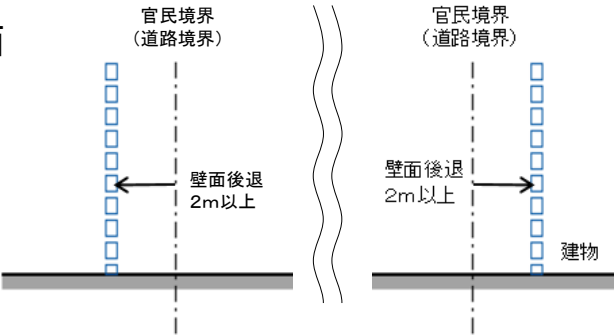
2. まちづくり方針 / ④ 壁面の位置と高さの方針 ～目白通り・歩車共存の道②・小径～

目白通り

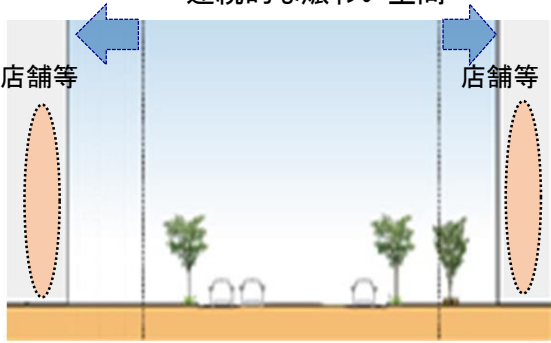
『ゆとりある歩行空間の確保』

■ 連続的な賑わいを形成しつつ、歩道と一体的に歩道状空地を整備することにより、ゆとりある歩行空間を確保するため、2m以上の壁面後退を設定する。

⑨断面



ゆとりある歩行空間
+
連続的な賑わい空間

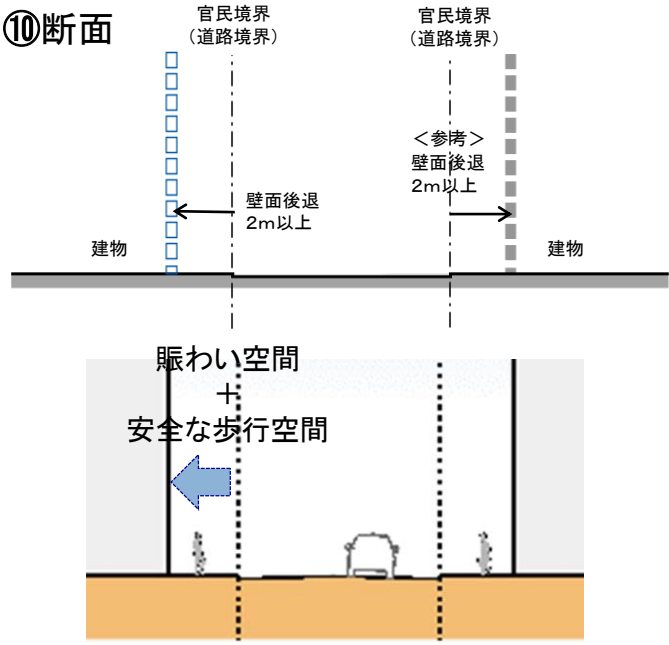


歩車共存の道 ②

『歩行者優先の安全な歩行空間の形成』

■ 歩道状空地等の確保により、賑わいがあり、回遊性を高める安全な歩行空間を確保するため、2m以上の壁面後退を設定する。

⑩断面

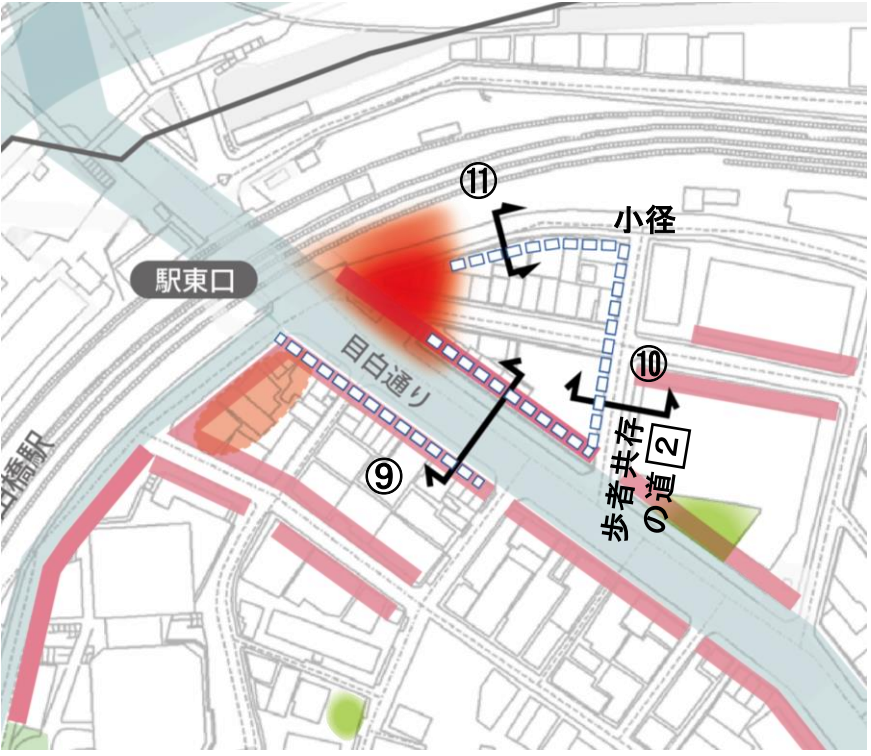
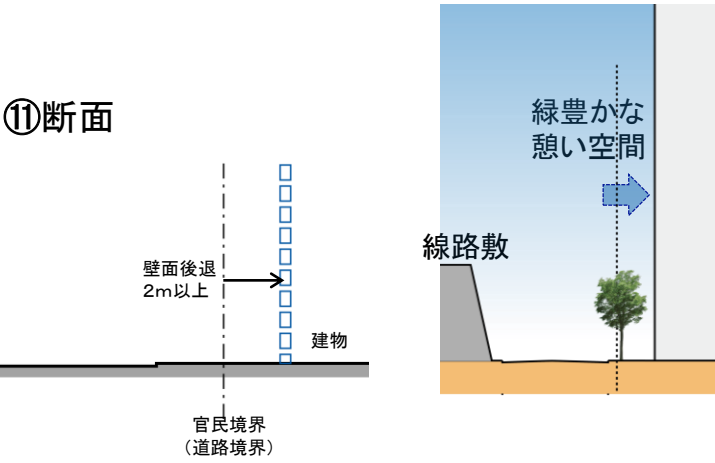


小径 (こみち)

『緑豊かで快適な歩行者空間の形成』

■ 歩道状空地等の確保により、地域住民が憩える緑豊かで快適な歩行者空間をするため、2m以上の壁面後退を設定する。

⑪断面



<凡例>

□□□□□□	2m
■■■■■■■■	3m
●●●●●●	4m
▲▲▲▲▲▲	10m