

# 飯田橋・富士見地域まちづくりガイドライン 概要版

(平成20年4月)

## 1 まちづくりガイドラインの目的と位置づけ

### ガイドラインの目的と役割

飯田橋・富士見地域において、まちづくりを進める際に参考となる「手引き」

- ◆ このガイドラインは、『飯田橋・富士見地域まちづくり基本構想』（以下、「まちづくり基本構想」という。）の実現をめざして、**地域でまちづくり事業や建築・開発等を進める際の「手引き」**
- ◆ まちづくり基本構想に定められた将来像にそって、**通りごと、ゾーンごとのまちづくりの指針**や、**地域全体で取り組むべきまちづくり事業（プロジェクト）**を明示
- ◆ 地域のまちづくり事業・活動を推進するにあたって、一定規模以上の開発を行う開発事業者や鉄道事業者、行政による「まちの魅力・価値」の向上を目指した**地域貢献ルール**や、ガイドラインに基づく**事業者との協議（運用）**や**改善の考え方**などを明示
- ◆ 本ガイドラインは、まちづくり協議会における検討・協議を通じて、**今後も引き続き考え方やイメージの具体化、指針の詳細化などによって内容を充実**

### ●ガイドラインの位置づけ・役割

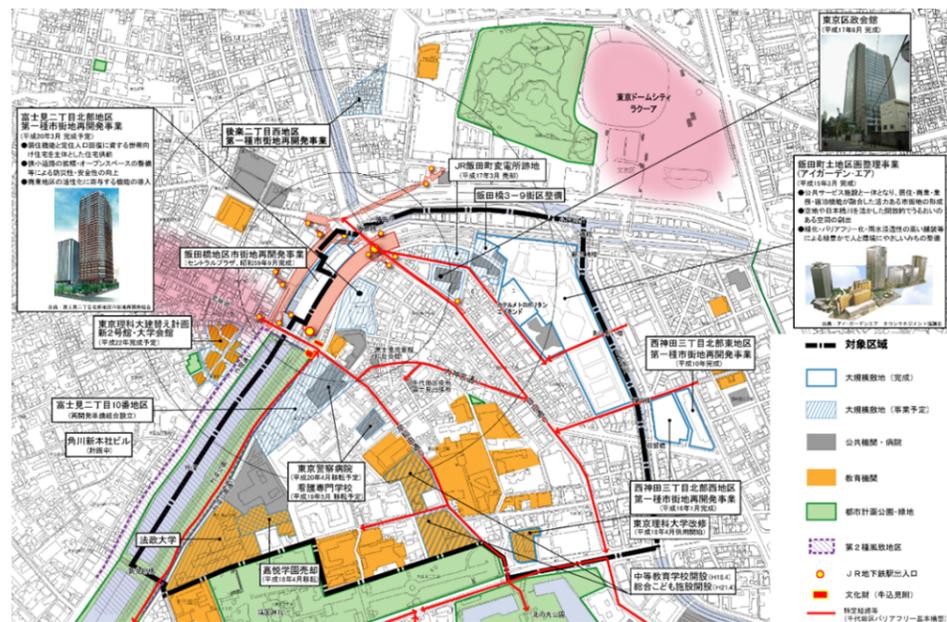
- まちづくり基本構想と一体の「道筋」
- 地域の建築・開発動向を活かしたまちづくりを誘導し、都市計画マスタープラン・まちづくりグランドデザインを具体化

### ガイドラインの対象地域

飯田橋1～4丁目、富士見1・2丁目、九段北1丁目、九段北2丁目（一部）を含む約72ha

### まちづくりの視点

開発の動きを地域全体の活気・活力につなげる



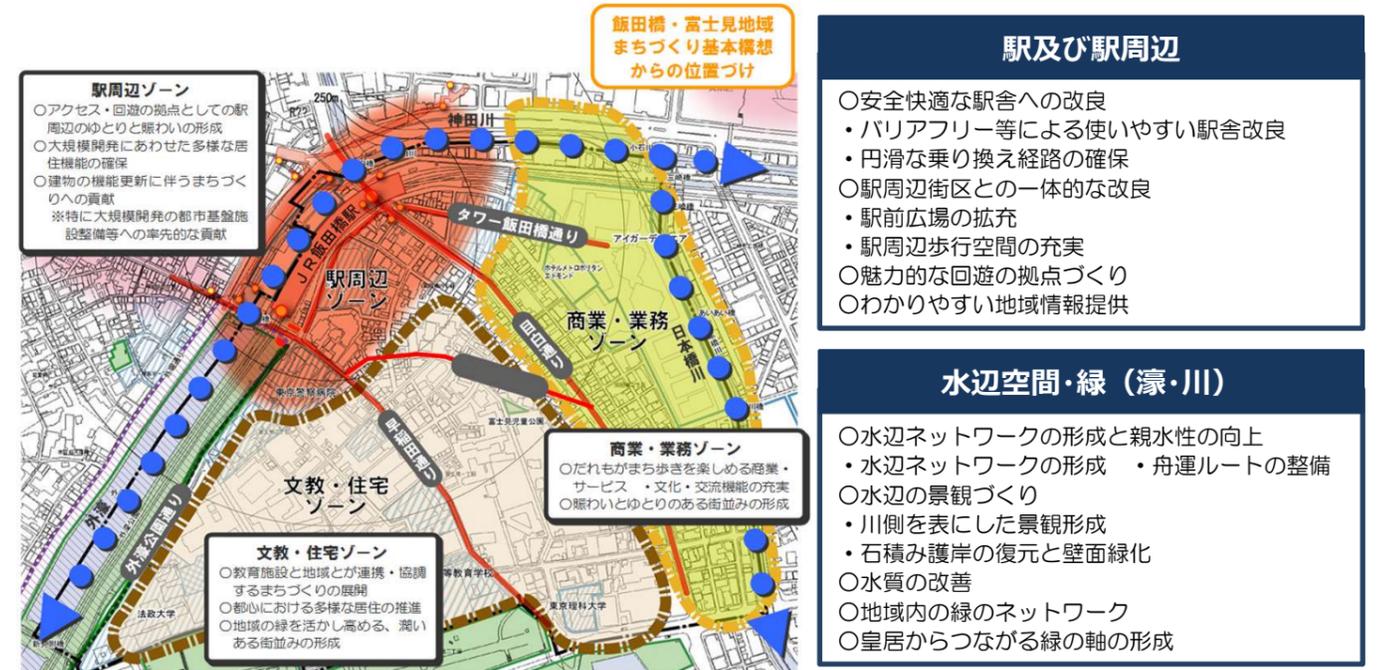
：ガイドラインの対象区域

(平成19年9月現在)

## 2 飯田橋・富士見地域におけるまちづくりの基本的考え方

### 飯田橋・富士見地域の将来像

緑・水辺のやすらぎ、歴史・文化の風格、質の高い住環境、回遊と交流によるにぎわいなど、周辺地域と連携しつつ、多様な魅力の集積が相乗効果を発揮するまち



### 駅及び駅周辺

- 安全快適な駅舎への改良
  - ・バリアフリー等による使いやすい駅舎改良
  - ・円滑な乗り換え経路の確保
- 駅周辺街区との一体的な改良
  - ・駅前広場の拡充
  - ・駅周辺歩行空間の充実
- 魅力的な回遊の拠点づくり
- わかりやすい地域情報提供

### 水辺空間・緑（濠・川）

- 水辺ネットワークの形成と親水性の向上
  - ・水辺ネットワークの形成
  - ・舟運ルートの整備
- 水辺の景観づくり
  - ・川側を表にした景観形成
  - ・石積み護岸の復元と壁面緑化
- 水質の改善
- 地域内の緑のネットワーク
- 皇居からつながる緑の軸の形成

### 飯田橋・富士見地域におけるまちづくり



- ◆ 3つのゾーンと飯田橋駅及び駅周辺、回遊の骨格となって地域内外をつなぐ主な通り、水辺と緑の骨格について、まちづくりの指針を定め、建築・開発等の誘導
- ◆ ②駅周辺ゾーンは、大規模な建築・開発を効果的に連続させることで、土地の高度利用や職住遊学の機能の充実、公共・半公共の空間の充実などを誘導
- ◆ ⑥商業・業務ゾーン、⑦文教・住宅ゾーンの特性を活かした機能の充実や連携を図り、①飯田橋駅及び駅周辺の整備とともに、通りごとの魅力（③早稲田通り、④大神宮通り、⑤目白通り）や⑧水辺と緑の骨格を活かしたまちづくり



### 指針③ 早稲田通りのまちづくり

● まちづくりのテーマ ●  
地域の顔となるシンボルロード

● 主な対象 ●  
早稲田通り、早稲田通り沿道

● まちづくりの基本的方向 ●

◇緑の連続と歩行者を回遊させる賑わい・潤いが調和した魅力的な空間を形成

### 指針④ 大神宮通りのまちづくり

● まちづくりのテーマ ●  
生活に密着した街路

● 主な対象 ●  
大神宮通り、大神宮通り沿道

● まちづくりの基本的方向 ●

◇昔ながらの良さを残した街並み、低層階における連続する賑わいの充実、ゆとりある歩行空間の確保



### 指針⑤ 目白通りのまちづくり

● まちづくりのテーマ ●  
他地区と連携した商業・業務軸としての表通り

● 主な対象 ●  
目白通り、目白通り沿道

● まちづくりの基本的方向 ●

◇賑わいが連続したゆとりある空間の確保、歴史性を活かしたまち歩きを楽しむ空間創出

### 指針⑥ 商業・業務ゾーンのまちづくり

● まちづくりのテーマ ●  
地域に根づく商業・サービス機能と  
歴史文化を活かした賑わいと文化を育むまち

● 主な対象 ●  
飯田橋1~4丁目、九段北1丁目の一部、タワー飯田橋通り

● まちづくりの基本的方向 ●

◇だれもが街歩きを楽しめる商業・サービス・文化・交流機能を充実  
◇低層部における賑わい機能の充実とゆとりある歩行者空間の創出

### 指針⑦ 文教・住宅ゾーンのまちづくり

● まちづくりのテーマ ●  
教育文化機能と質の高い居住機能が共存し、  
魅力を高めあうまち

● 主な対象 ●  
富士見1~2丁目、九段北1丁目の一部・2丁目の一部

● まちづくりの基本的方向 ●

◇学生・就業者・地域住民が一体となり、教育施設と地域が連携・協調したまちづくりの推進  
◇多様な住宅の誘導を図り、多様な居住性と緑に溢れる良好な住環境が調和したまち

### 指針⑧ 水と緑の骨格づくり

● まちづくりのテーマ ●  
水と緑の豊かな自然環境に包まれた  
都心の憩い・癒しの空間

● 主な対象 ●  
外濠、神田川、日本橋川、早稲田通り

● まちづくりの基本的方向 ●

◇水辺の水質改善や、舟運、水辺散策ネットワークを整備し、広域的なネットワークを構築  
◇皇居、靖国神社から続く緑を、外堀まで連続し、都心の中での憩い、癒し空間の創出

■水辺散策ネットワークの形成（外濠公園通り～牛込橋～ラムラ～神田川～日本橋川）

◇外堀、神田川と日本橋川から北の丸公園も結ぶ水辺散策ルート。舟運も視野に入れ、他地域の魅力的な観光地等と広域的に連携  
◇日本橋川と神田川の分岐部に位置しており、飯田橋駅の交通結節性ととも、船着き場等の整備による水辺観光の拠点化を促進

## 4 エリアマネジメントと地域貢献ルール

### エリアマネジメントによるまちづくり

#### [ねらい] 自前の資金で、地域の魅力・価値を向上させるまちづくりを持続的に展開

- ◆ まちの魅力・価値を持続的に向上させていくためには、行政が行う必要最小限の事業だけでは不十分
- ◆ 地域の様々な主体で構成する組織が中心となって、まちづくり事業（ハード）とともに、他地域との差別化を図る戦略の立案からイベントの開催、まちの維持管理、宣伝、広報等のまちづくり活動（ソフト）を効果的に展開

### 自立性の高いマネジメント組織の設立・運営

- ◆ エリアマネジメントによるまちづくりでは、まちづくり協議会を母体として、自らまちづくり事業を企画・立案し、資金等を確保し、推進を担うことのできる自立性の高いマネジメント組織の設立が重要
- ◆ 事業資金等については、大規模開発事業の貢献、まちの魅力・価値向上の利益に応じた負担金・会費・寄付金等、ソフト事業による収益、国・都・区等の補助事業・助成制度の活用などによって継続的に確保

### まちづくりへの地域貢献ルール

- ◆ 一定規模以上の開発事業者には、地域まちづくり活動（マネジメント組織の事業活動）への主体的な参加とともに、活動に要する費用への一定の貢献を要求
- ◆ 公共施設の維持管理など、まちの魅力や価値の向上に必要な事業を推進するため、地域全体で一定の費用の負担を求めるルールについて検討が必要

### ◇主体ごとの「まちの魅力・価値」のイメージ例◇

住 民	・より安全で安心できるまち暮らしたい
就業者	・職場（学校）や通勤（通学）の環境をもっと魅力的にしたい
経営者	・魅力的なまちにして、商売の繁盛につなげたい ・魅力的なまちにして、所有しているビルの価値を高めたい
来街者	・好きなまちで、楽しく時間を過ごしたい
事業者	・まちでビジネスチャンスを見つけたい
全 体	・地域のブランド価値を高めたい（他地域との差別化を図りたい）

### [参考]まちづくり事業・活動の例

#### 「まちの魅力・価値」を高めるまちづくり

##### 休日の賑わい創出

- ◇ イベントの開催
- ◇ オープンカフェの運営
- ◇ 屋台・ランチ販売のコーディネート  
(駅前広場)  
(駅前周辺街区の空地)
- ◇ 眺望スポット開放  
(建物の中高層部)

##### 回遊の魅力アップ

- ◇ 歩道の整備・道路の修景・植栽等  
(早稲田通り/目白通り/大神宮通り)
- ◇ 鳥居や杜を活かした街並み形成  
(東京大神宮周辺)
- ◇ 魅力ある店舗誘致
- ◇ 無電柱化の推進

##### 四季の風物詩を育てる

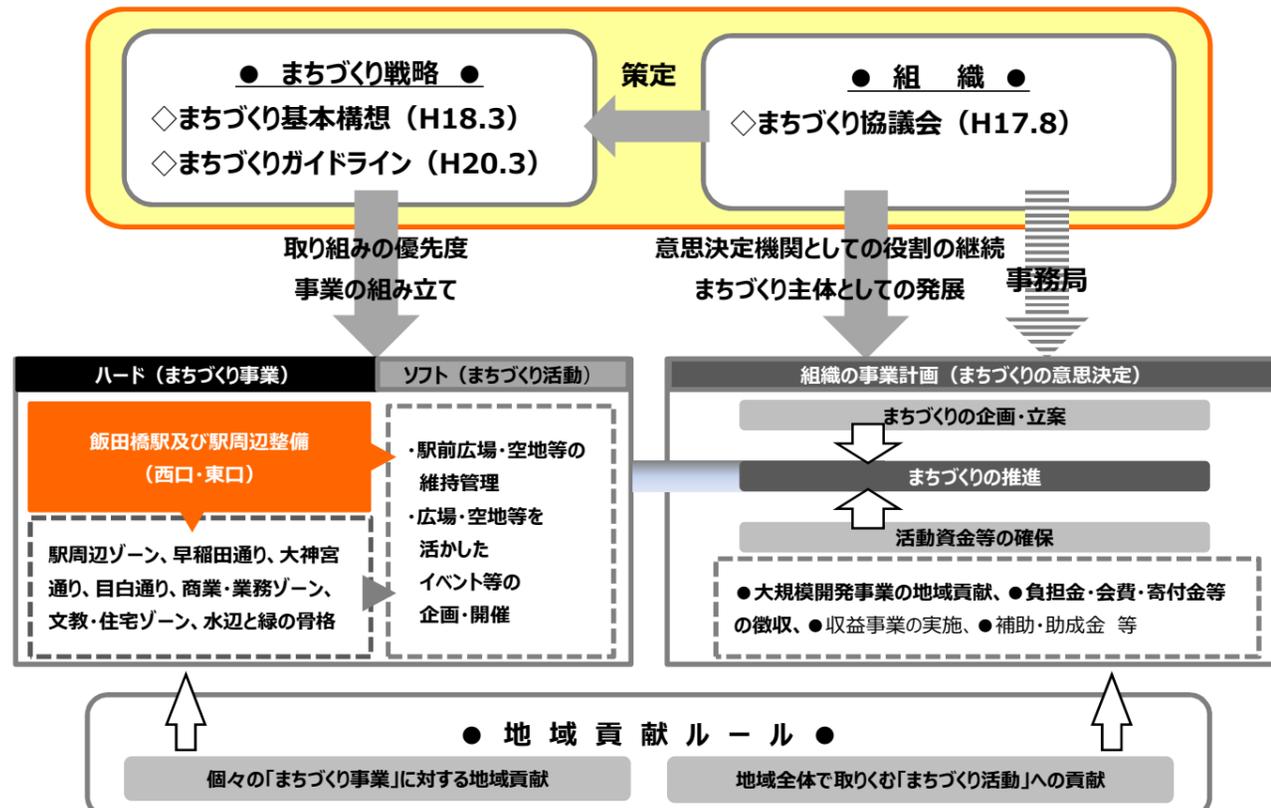
- ◇ 桜のトンネル
- ◇ 冬のイルミネーション  
(駅前広場)  
(牛込見附)  
(駅周辺街区の空地)  
(外濠公園通り~  
タワー飯田橋通り)  
(アイガーデン・エア)

広場や空地、  
施設の清掃・  
保守管理

まちのプロモーション活動  
・情報発信

まちづくりを担う人材・  
起業者等の育成

### 飯田橋・富士見地域とエリアマネジメント（初期段階のイメージ）



## 5 ガイドラインの運用と充実・改善の考え方

- ◆ 本ガイドラインは、「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となるもので、主に、地域のどこにおいてもまちづくり事業や建築・開発等が配慮すべき事項（共通事項）と、ゾーン・通りごとの8つの指針で構成
- ◆ 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は、本ガイドラインに基づいて具体的な内容が検討され、地域の将来像の実現にむけて、それぞれの行為が協調

### ガイドラインの実効性確保にむけた考え方

- ◆ 本ガイドラインは、まちづくり協議会によって自主的に運用するもので、まちづくり事業や開発事業等を推進する事業者の積極的な協議・調整等への理解と協力が不可欠
- ◆ 協議・調整等にあたっては、具体的な事業計画の内容が固まる前段階からの「事前協議」が必要
- ◆ これら一連の協議・調整等について、今後、一層の実効性を持たせるためには、千代田区をはじめとする関係機関との連携を図りつつ、手続き等の規定について検討が必要

### ガイドラインの充実・改善

- ◆ 本ガイドラインの内容は、今後も引き続き、まちづくり協議会における検討・協議を通じて、考え方やイメージの具体化、指針の詳細化などによって、熟度を向上
- ◆ ガイドラインの充実・改善にあたっては、検討の方向性や熟度に応じて、改定や細則・まちづくり基準の策定、ガイドラインに基づく協定等（任意）の締結などの方法を選択することを想定