

項目 (意見交換会資料該当ページ)		旧					新				
	建築物等の高さの最高限度 (P. 20)								130m 建築物等の高さの最高限度における高さの算定については、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意匠の制限 (P. 21)	(1) 広告物、看板等で、刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観風致を損ねるものは設置してはならない。 (2) 建築物等の形態及び意匠については、良好な都市景観の形成に資するものとする。					(1) 広告物、看板等で、刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観風致を損ねるものは設置してはならない。 (2) 建築物等の形態及び意匠については、良好な都市景観の形成に資するものとする。				
	壁面後退区域における工作物の設置の制限 (P. 22)								壁面の位置の制限が定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域においては、塀、柵、門、広告物及び看板等の交通を妨げるような工作物を設置してはならない。ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではない。 (1) 道路境界線に沿って設ける樹木で歩行者の通行に配慮したもの (2) 電線類地中化に伴う変圧器等公益上必要なもの		
	垣又はさくの構造の制限 (P. 23)	(1) 道路と敷地の境界線と、壁面の位置の制限として定められた限度の線との間には、歩道的空間としての機能を損なうような垣又はさくを設けてはならない。 (2) 建築基準法第59条の2第1項を適用する建築物の敷地に設置される公開空地等の広場的空間が敷地境界に接する場合は、敷地境界線の当該部分に、隣地敷地への通行の妨げとなるような垣又はさくを設けてはならない。	道路と敷地の境界線と、壁面の位置の制限として定められた限度の線との間には、歩道的空間としての機能を損なうような垣又はさくを設けてはならない。				(1) 道路と敷地の境界線と、壁面の位置の制限として定められた限度の線との間には、歩道的空間としての機能を損なうような垣又はさくを設けてはならない。 (2) 建築基準法第59条の2第1項を適用する建築物の敷地に設置される公開空地等の広場的空間が敷地境界に接する場合は、敷地境界線の当該部分に、隣地敷地への通行の妨げとなるような垣又はさくを設けてはならない。	道路と敷地の境界線と、壁面の位置の制限として定められた限度の線との間には、歩道的空間としての機能を損なうような垣又はさくを設けてはならない。			

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図に示すとおり」

理由：B-2 地区において、市街地再開発事業による都市機能の更新にあわせて、アクセス・回遊の拠点として飯田橋駅の交通結節機能を強化するとともに、環境や防災性に配慮した安全で賑わいのある快適な複合市街地の形成を図るため、地区計画を変更する。

(※知事協議事項)

項目 (意見交換会資料該当ページ)		旧				新					
		名称	面積	備考	名称	面積	備考				
地区整備計画	建築物等に関する事項	広場	広場1号	約1,500㎡	既設	広場1号	約1,500㎡	既設			
			広場2号	約1,200㎡	既設	広場2号	約1,200㎡	既設			
			広場3号	約300㎡	新設	広場3号	約300㎡	既設			
						広場4号	約780㎡	新設 (地上、ピロティ約370㎡を含む)			
						広場5号	約500㎡	新設 (地下、階段、昇降設備、賑わい施設約30㎡、公共用地約120㎡を含む)			
						広場6号	約190㎡	新設 (地上)			
						広場7号	約170㎡	新設 (地上)			
地区の区分	名称 面積	A地区 約7.0ha	B地区 約2.6ha	C地区 約4.6ha	D地区 約3.5ha	A地区 約7.0ha	B-1地区 約1.9ha	B-2地区 約0.7ha	C地区 約4.6ha	D地区 約3.5ha	
建築物等の用途の制限 ※ (P.16~17)	<p>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に掲げる店舗型風俗特殊営業及び同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物は建築してはならない。</p> <p>2 共同住宅（高齢者、障害者等の円滑な使用に配慮した構造・設備等を有するもの及び入居者が生活上の指導又は援助等を受けながら共同生活を営む住戸を除く。）の用に供する部分の住戸の数が10以上、かつ、当該建築物の階数が4以上で次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物についてはこの限りではない。</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（共用の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>					<p>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に掲げる店舗型風俗特殊営業及び同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物は建築してはならない。</p> <p>2 共同住宅（高齢者、障害者等の円滑な使用に配慮した構造・設備等を有するもの及び入居者が生活上の指導又は援助等を受けながら共同生活を営む住戸を除く。）の用に供する部分の住戸の数が10以上、かつ、当該建築物の階数が4以上で次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物についてはこの限りではない。</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（共用の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>					
建築物の敷地面積の最低限度 (P.18)	500㎡とする。 ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではない。 (1) 土地区画整理事業による換地面積が500㎡未満のものについては、換地面積とする。 (2) 区長が適正かつ、合理的な土地利用を誘導する上で支障がないと認めたもの。					500㎡とする。 ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではない。 (1) 土地区画整理事業による換地面積が500㎡未満のものについては、換地面積とする。 (2) 区長が適正かつ、合理的な土地利用を誘導する上で支障がないと認めたもの。		500㎡とする。			
壁面の位置の制限 (P.19)	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図（その3）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、建築基準法第44条第1項第1号、第2号、第4号に定める建築物については、この限りではない。					建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図（その3）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、建築基準法第44条第1項第1号、第2号、第4号に定める建築物については、この限りではない。					
	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図（その3）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) 建築基準法第44条第1項第1号、第2号、第4号に定める建築物 (2) 地下鉄出入口のひさしなど公益上必要なもので通行上支障のない建築物										



項目 (意見交換会資料該当ページ)	旧	新
建築物等の整備の方針 (P. 11)	<p>(1) A地区は適切な土地利用を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>(2) B地区は適切な土地利用を図り、地区にふさわしい街並みとゆとりある歩行者空間を形成するため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>(3) C地区及びD地区の既成市街地は、合理的かつ健全な土地利用及び居住機能の確保を図るため、建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p>	<p>(1) A地区は適切な土地利用を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>(2) B-1地区は適切な土地利用を図り、地区にふさわしい街並みとゆとりある歩行者空間を形成するため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>(3) B-2地区は、駅とまちが一体となった取り組みと併せて土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p> <p>(4) C地区及びD地区の既成市街地は、合理的かつ健全な土地利用及び居住機能の確保を図るため、建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p>

位置	千代田区飯田橋二丁目及び飯田橋三丁目各地内
面積	約17.7ha

項目	種別	旧				新					
		名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考		
建築物等の整備の方針 (P. 11)	道路	区画道路	区画道路1号※	13~25m	約400m	既設、一部都市高速道路第5号線の高架下を含む	区画道路1号※	13~25m	約400m	既設、一部都市高速道路第5号線の高架下を含む	
			区画道路2号※	11m	約240m	既設、一部新設	区画道路2号※	11m	約240m	既設、一部新設	
			区画道路3号※	11m	約70m	既設	区画道路3号※	11m	約70m	既設	
							区画道路4号※	11m	約90m	拡幅(電線類地中化を行う)	
							区画道路5号※	8m	約100m	拡幅	
	広場	広場	名称	面積		備考	名称	面積		備考	
							公共広場1号	約280㎡		新設(地上、階段を含む)	
	地区施設の配置及び規模 (P. 14~15)	歩道状空地	歩道状空地	名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考
				歩道状空地1号	1m	約210m	既設	歩道状空地1号	1m	約210m	既設
				歩道状空地2号	1m	約510m	既設	歩道状空地2号	1m	約510m	既設
				歩道状空地3号	1m	約290m	既設	歩道状空地3号	1m	約290m	既設
歩道状空地4号				2m	約160m	既設	歩道状空地4号	2m	約160m	既設	
歩道状空地5号				2m	約170m	既設	歩道状空地5号	2m	約170m	既設	
歩道状空地6号				1m	約70m	新設	歩道状空地6号	1m	約70m	新設	
歩道状空地7号				1m	約60m	新設	歩道状空地7号	1m	約60m	新設	
歩道状空地8号				0.5m	約150m	新設	歩道状空地8号	0.5m	約150m	既設	
歩道状空地9号				2m	約45m	新設	歩道状空地9号	2m	約45m	既設	
					歩道状空地10号	2m	約210m	新設			
その他の公共空地		貫通通路	名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考	
	貫通通路1号		8m	約60m	既設	貫通通路1号	8m	約60m	既設		
	貫通通路2号		8m	約60m	既設	貫通通路2号	8m	約60m	既設		
					貫通通路3号	6m	約40m	新設(地上かつ屋内)			

たたき台（案）

資料 4

東京都市計画地区計画の変更（千代田区決定）  
都市計画飯田橋二・三丁目地区地区計画を次のように変更する。

[平成11年12月9日 都市計画決定 平成16年6月21日 最終決定]

※ 赤字 は、変更又は追加箇所を示す。

名称		飯田橋二・三丁目地区地区計画	
位置※		千代田区飯田橋二丁目及び飯田橋三丁目各地内	
面積※		約17.7ha	
項目（意見交換会資料該当ページ）		旧	新
地区計画の目標（P.8）		<p>JR関連等の大規模用地内においては、土地区画整理事業による道路の整備と土地の健全かつ合理的な高度利用を推進するとともに、水道橋方面との連絡強化、商業・業務・宿泊機能の向上、住宅の供給促進を図り、公共サービス施設と一体となって環境や防災性に配慮した賑わいのある安全で快適な複合市街地の形成及び維持、保全を目指す。</p> <p>既成市街地においては、商業・業務機能の更新に合わせて住宅の確保を図り、環境や防災性に配慮した賑わいのある安全で快適な複合市街地の形成及び維持、保全を目指す。</p>	<p><b>本地区は、JR及び地下鉄4路線の結節する飯田橋駅、放射7号線、神田川・日本橋川上空に架かる首都高速5号線等に囲まれた非常に高い交通結節性を有している地区であり、地区の一部では土地区画整理事業により道路の整備と土地の健全かつ合理的な高度利用を推進するとともに、水道橋方面との連絡強化、商業・業務・宿泊機能の向上、住宅の供給促進を図り、公共サービス施設と一体となって環境や防災性に配慮した賑わいのある安全で快適な複合市街地の形成及び維持、保全を目指して整備を進めてきた。</b></p> <p>また、本地区を含む飯田橋・富士見地域では、都市計画マスタープランに基づき、住民、大学、開発事業者、鉄道事業者等の幅広い参画により、「飯田橋・富士見地域まちづくり協議会」を組織し、地域の将来像を共有するための協議を重ね、「飯田橋・富士見地域まちづくり基本構想及びまちづくりガイドライン（以下、「基本構想等」とする。）」を策定してきた。基本構想等において駅周辺地区は「駅周辺街区との一体的な機能更新と併せ、アクセス・回遊の拠点としての駅周辺のゆとりと賑わいの形成を目指すとともに、だれもがまち歩きを楽しめる商業・サービス・文化・交流機能の充実、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等を目指していく」としている。さらに駅周辺のまちづくりと連携して、都市基盤の充実・強化を図るための指針として、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では「飯田橋駅周辺基盤再整備構想」が策定された。都市基盤の充実・強化などの方向性を定め、都市開発の機会を捉えて多様な機能を誘導するとともに駅とまちが一体となったまちづくりに取り組んでいる。</p> <p>以上のことから、地域の連携・協働によるまちづくりにより、駅及び駅周辺における安全性・快適性の向上や賑わいと潤いのある都市空間の形成を目指す。既存市街地においては、商業・業務機能の更新に合わせて住宅の確保を図り、環境や防災性に配慮した賑わいのある安全で快適な複合市街地の形成及び維持、保全を目指す。</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（P.9）	<p>&lt;A地区&gt; 土地区画整理事業施行地区及びこれに隣接したホテル・高齢者就業センターを含む大規模街区においては、ゆとりある空間を確保するとともに、周辺市街地と調和のとれた商業・業務・居住・宿泊機能を導入し、日本橋川の親水性にも配慮した安全で快適な複合市街地の形成を図る。</p> <p>&lt;B地区&gt; 飯田橋駅と大規模街区を結ぶ沿道既成市街地においては、駅から地区内への導入路にふさわしい街並みを創出するとともに、商業・業務機能の更新に合わせて居住機能の確保を図る。（仮称）自治会館の建設地については、ゆとりある空間を確保しつつ、周辺市街地との調和を図る。</p> <p>&lt;C地区&gt; 放射7号線と大規模街区には含まれた既成市街地においては、連続的で一体性のある街並みを創出するとともに、商業・業務機能の更新に合わせて居住機能の確保を図る。</p> <p>&lt;D地区&gt; JR中央線と神田川には含まれた既成市街地においては、親水性に配慮した良好な街並みを創出するとともに、商業・業務機能の更新に合わせて居住機能の確保を図る。</p>	<p>&lt;A地区&gt; 土地区画整理事業施行地区及びこれに隣接したホテル・<b>東京都しごとセンター</b>を含む大規模街区においては、ゆとりある空間を確保するとともに、周辺市街地と調和のとれた商業・業務・居住・宿泊機能を導入し、日本橋川の親水性にも配慮した安全で快適な複合市街地の形成を図る。</p> <p>&lt;B-1地区&gt; 飯田橋駅と大規模街区を結ぶ沿道既成市街地においては、駅から地区内への導入路にふさわしい街並みを創出するとともに、商業・業務機能の更新に合わせて居住機能の確保を図る。<b>東京区政会館敷地</b>については、ゆとりある空間を確保しつつ、周辺市街地との調和を図る。また、千代田清掃事務所飯田橋車庫等の区有地を中心とする区域においては、飯田橋駅から水道橋方面への円滑な交通動線を確保するとともに、街区の整形化及び公共施設の更新による土地の有効活用を図る。</p> <p>&lt;B-2地区&gt; 飯田橋駅に隣接する街区においては、基本構想等に定める駅周辺ゾーンの一体的な機能更新や公共施設の再編を行い、駅前に不足している歩行空間及び広場機能の創出、地上地下の歩行者動線を確保することにより、飯田橋駅の交通結節機能を強化するとともに、アクセス・回遊性の高い、環境や防災性に配慮した安全・快適で賑わいのある複合拠点の形成を図る。</p> <p>&lt;C地区&gt; 放射7号線と大規模街区には含まれた既成市街地においては、連続的で一体性のある街並みを創出するとともに、商業・業務機能の更新に合わせて居住機能の確保を図る。</p> <p>&lt;D地区&gt; JR中央線と神田川には含まれた既成市街地においては、親水性に配慮した良好な街並みを創出するとともに、商業・業務機能の更新に合わせて居住機能の確保を図る。</p>
	地区施設の整備の方針（P.10）	<p>（1）地区内の回遊性の向上及び水道橋方面との連絡強化を図るとともに、歩行者の安全や緑化に配慮した道路を整備する。また、ゆとりある歩行者空間を確保するため、歩道と一体となった歩道状空地を整備する。</p> <p>（2）地区の住環境の保全、防災機能の向上、地区の人々や来街者の交流と憩いの場を確保するため、緑豊かな広場等を整備する。なお、広場整備にあたっては、南北方向の歩行者動線の確保や周辺市街地との調和に配慮するものとする。</p> <p>（3）既成市街地側から日本橋川沿いの親水空間への歩行者アプローチ空間を確保するとともに、地区内の回遊性の向上を図るため、貫通通路を整備する。</p>	<p>（1）地区<b>全体</b>の回遊性の向上及び水道橋方面との連絡強化を図るとともに、歩行者の安全や緑化に配慮した道路を整備する。また、ゆとりある歩行者空間を確保するため、歩道と一体となった歩道状空地を整備する。</p> <p>（2）地区<b>全体</b>の住環境の保全、防災機能の向上、地区の人々や来街者の交流と憩いの場を確保するため、緑豊かな広場等を整備する。なお、広場整備にあたっては、南北方向の歩行者動線の確保や周辺市街地との調和に配慮するものとする。特にB-2地区においては、<b>地下鉄とのゆとりある接続や駅利用者等の滞留空間を確保し、周辺のまちづくりと連携しながら駅とまちが一体となった快適な歩行者空間を確保するため、駅前の地上地下に公共用地と一体となった広場空間を整備し、バリアフリー動線を確保する。</b></p> <p>（3）既成市街地側から日本橋川沿いの親水空間への歩行者アプローチ空間を確保するとともに、地区内の回遊性の向上を図るため、貫通通路を整備する。また、B-2地区においては<b>駅周辺街区の一体的な機能更新に伴い、地区内はもとより、地区周辺の歩行者の安全性及び快適性の向上を図るため敷地内に貫通通路を整備する。</b></p>