

第2回「飯田橋二・三丁目地区」地区計画の 見直しに関する意見交換会

日 時：令和2年10月20日（火）19：00～
場 所：東京しごとセンター地下講堂

【 次 第 】

- 1 開 会
- 2 資料説明
 - (1) 第1回会のご意見まとめについて
 - (2) 事業概要について（飯田橋駅東地区市街地再開発準備組合）
 - (3) 地区計画について
 - ・第1回意見交換会の振り返り
 - ・地区計画の変更内容（案）について
 - ・今後の進め方
- 3 意見交換・質疑
- 4 その他
- 5 閉 会

【配布資料】

- ・次第
- ・資料 1 第1回意見交換会のご意見まとめ
- ・資料 2 飯田橋駅東地区市街地再開発事業 事業概要
（飯田橋駅東地区市街地再開発準備組合からの資料）
- ・資料 3 第2回「飯田橋二・三丁目地区」地区計画の見直しに
関する意見交換会
- ・資料 4 飯田橋二・三丁目地区地区計画の変更（たたき台案）
新旧対照表
- ・参考資料 東京都が決める都市計画について

第 1 回 「飯田橋二・三丁目地区」地区計画の見直しに関する意見交換会
ご意見のまとめ

1. 開催概要

開催日	開催場所	開催時間	参加人数
令和2年9月18日（金）	東京しごとセンター 地下講堂	午後7時から 午後8時30分まで	54名

2. 意見交換時のご意見と回答

(1) 「飯田橋二・三丁目地区」地区計画に関するもの

質疑番号	ご意見	回答
1	・ 駅に近い部分の壁面の位置の制限が他の場所と比べて短いのはなぜか。	・ 権利者に制限をかけることになるため、街区の大きさも含め、調整の上で決めました。
2	・ 隣接する水道橋駅周辺地区に地区計画はないのか。隣接する地域も含めた調整が必要だと思う。	・ 地区計画は定められていません。 ・ まちづくりの方向性は、都市計画マスタープランで示す区の基本的な考え方を踏まえ、整合を図っております。
3	・ C地区の土地利用の方針に「連続的で一体性のある街並みの創出、商業・業務機能の更新に合わせた居住機能の確保」とある。居住機能の確保のために、現在の住居の取り壊しが必要になるのか。	・ 商業だけでなく、住居も踏まえた調和のとれたまちを目指すという意味です。 ・ 敷地を統合するというのではなく、従前からお住まいの方には引き続き住んでいただきたいと考えております。
4	・ 地区区分の根拠を教えてください。	・ A地区は土地区画整理事業の範囲です。D地区は線路を境界にしています。C地区は昔ながらのまち並みであり、B地区は駅に近いため、目指すべき将来像の観点で区分けしております。
5	・ C地区に2棟あるホテルは容積率が緩和されているのか。	・ 通常設計で建築されています。
6	・ 以前から地区計画があるにもかかわらず、次々にホテルなどが建つことについてどう考えているのか。	・ 地区計画ではホテルを制限しておらず、土地・建物の権利者が、どのようなまちにしていくか、というものです。

(2) 飯田橋駅東地区市街地再開発事業に関するもの

質疑番号	ご意見	回答
1	・ 新宿区の筑土八幡町で検討している広場の構想と、東口駅前広場の整合を図っているのか。	・ それぞれのまちづくりについて近隣区と情報を共有し、連携しながら検討を進めています。
2	・ 駅前広場はいつ整備されるのか。どこまで土地の取得が進んでいるのか。スピード感が分からない。	・ 計画が具体的にまとまっているため、今後都市計画決定に向けた手続きに入ります。 ・ 千代田区は地権者ではなく、準備組合の方々が検討されており、早く進めていきたいという想いは伺っています。

3	<ul style="list-style-type: none"> ・ JRが自ら広場を設けたり、目白通りの手前側に広場を作るならば混雑緩和に有効かもしれないが、駅の反対側に広場を作っても効果がないのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前の土地をJRが持っている、単独で広場を整備することができれば良いのですが、駅の改札など限られた空間の中での整備は難しいです。まちづくりの基本構想やガイドラインを踏まえて、広場の中に地下鉄出入口として階段、エレベーター、エスカレーターを整備することを計画していると聞いており、混雑緩和のための広場になると考えております。
4	<ul style="list-style-type: none"> ・ 子育て支援施設というのは平屋で建てるとのことか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の中に保育園を整備する計画で、開発の中で整備していただく予定です。

(3) その他

質疑番号	ご意見	回答
1	<ul style="list-style-type: none"> ・ 飯田橋駅のホームが200m西側へ移動することで残るホーム部分はどのように整備されるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今後、東口整備に関する意見交換会で頂いた意見を参考に、鉄道事業者と協議していきます。
2	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地下鉄の工事により改札口が作られるなどのメリットはあるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 飯田橋駅に近いA2・A4出口を飯田橋駅の改修に併せて整備します。 ・ 区政会館の反対側への出口の設置について東京メトロが地権者と協議しています。
3	<ul style="list-style-type: none"> ・ 配布資料の図面が見にくい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 次回以降見やすい配布資料の作成を心がけます。
4	<ul style="list-style-type: none"> ・ この会のテーマは、飯田橋駅東地区に駅前広場を整備するかしないかということなのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広場の整備は再開発事業として検討しています。 ・ より良いまちにするために、広場等の整備を担保していく地区計画についてご意見を伺いたいと考えています。

3. FAX・メール等で寄せられたご意見

第1回～第2回意見交換会前（2020.9.4～10.19）までに寄せられたご意見と区の考え方

※ご意見は基本的に原文のままですが、一部誤字・個別の内容は編集しています。

(1) 地区計画について

質疑 番号	ご意見	区の考え方
1	<ul style="list-style-type: none"> 今回の「飯田橋駅東口広場整備」は、もともと駅との間に目白通りがあり、更に最近JR飯田橋駅が市ヶ谷駅寄りに移動したため駅との距離ができ、駅との関係が薄くなっていると感じますが、そこに駅前広場を作る意味があるのでしょうか？ 	<ul style="list-style-type: none"> JRから目白通りを挟んで横断する方が多く、横断歩道から歩行者があふれていたり、東京メトロ出入口からの歩行者も多数いるため、そこに滞留することができる広場は効果があると考えています。
2	<ul style="list-style-type: none"> 飯田橋2丁目5番周辺は建て替えとか何らかの影響を受けるのですか？ 	<ul style="list-style-type: none"> 今回の地区計画の見直しは、主に飯田橋3丁目6・7番地域で検討している再開発エリアに関して、広場等の整備を地区計画に位置付けていきたいと考えています。
3	<ul style="list-style-type: none"> この説明書地図には、飯田橋三丁目6・7番あたりのしか出ていませんが、二丁目はどこの辺りを行うのですか？ 	
4	<ul style="list-style-type: none"> 飯田橋駅（JR）は西口ばかり整備されているので、東口はどうなるのか少し気になっていたのが良かったです。 飯田橋のワンルームマンションの無秩序な建設には反対でしたので、これを考えていただいてありがたいです。 居住場所を考慮した一体感のある街並みを期待していますので、どうぞ宜しくお願いいたします。 	
5	<ul style="list-style-type: none"> 本計画につき基本的に同意します。 	<ul style="list-style-type: none"> 頂いたご意見は参考にさせていただきます。
6	<ul style="list-style-type: none"> B-1地区 道路不要。 大和ハウスー区政会館に新たな道路が出来ると五差路となって歩行者信号待時間長くなる。現状でもメトロポリタンで左折するか直進して通行上問題なし。将来つながってもB-2地区で道路は通り抜けできず、右・左折することになるので現状と変わらない。道路を見てくれでつないでも無意味。B-1地区が道路で分断される方がムダで、一体化開発を妨げる。 	<ul style="list-style-type: none"> 今回の地区計画の見直しは、主に飯田橋3丁目6・7番地域で検討している再開発エリアに関して、広場等の整備を地区計画に位置付けていきたいと考えています。（再掲） ご指摘の区画道路2号の一部については、飯田橋駅と大規模街区をつないでいく目的で平成14年3月に既に決定されている内容で、今回新たに計画しているものではありません。 ご指摘の区域では、区が事務局として「飯田橋3-9周辺地区再開発協議会」を組織しており、そこで地域全体がより良くなるよう検討しております。 将来区画道路2号が整備されると、五差路になることは承知しており、交通計画も含めて協議会の中で検討していきます。 頂いたご意見は参考にさせていただきます。

7	<ul style="list-style-type: none"> ・新旧対照表において、壁面の位置の制限の記載が「(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」とあるが、「(2) 地下鉄出入口のひさし<u>その他公益上必要な建築物で通行上支障のないと●●が許可したもの</u>」の方が良いのではないか。 <p>理由・「公益上必要かつ通行上の支障が無い」の認定(許可?) 権限者を明示しておく方が後々疑義が生じないように思われました。</p> <p>例) 建築基準法第44条第1項第2号「公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物で特定行政庁が通行上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画図書における文言については、区で既に決定している都市計画や、関係部署と確認の上、新たに建築物を建てる際に疑義が生じないように調整いたします。 ・頂いたご意見は参考にさせていただきます。
8	<ul style="list-style-type: none"> ・新旧対照表において、壁面後退区域における工作物の設置の制限の記載が「壁面の位置と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、堀、柵、門、広告物及び看板等<u>の交通を妨げるような工作物を設置してはならない</u>」とあるが、「壁面の位置と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、堀、柵、門、広告物及び看板<u>その他交通を妨げるような工作物を設置してはならない</u>」の方が良いのではないか。 <p>理由・「等」の定義が不明確だったので、解釈法が確定している「その他」に置き換えたほうが疑義が生じないように思われました。</p> <p>参考) 田島信威『最新 法令用語の基礎知識【三訂版】』(ぎょうせい)</p>	

(2) スケジュールについて

質疑番号	ご意見	区の考え方
1	<ul style="list-style-type: none"> ・いただいた説明資料では、どのようなTimelineで地区計画が進められるのか不明です。計画スケジュールを開示願います 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画の変更に向けたスケジュールについては、地区内の皆様との意見交換会で概ねの方向性が共有されたことを確認でき次第、都市計画の手続きに進みたいと考えています。そのため、明確に何回意見交換会を開催するかも未定となっておりますが、目標感としては年内に都市計画の手続きに入ることを考えています。
2	<ul style="list-style-type: none"> ・計画スケジュールについて詳しく聞きたい。 	

(3) 再開発について

質疑番号	ご意見	区の考え方
1	<ul style="list-style-type: none"> ・現在、再開発が予定されている飯田橋駅東口の近くには小さくて古いビルが数多くあります。中には廃墟ビルでは、と思われる建物も存在します。私は、地震がくるたびにドキッとします。もし、大地震が起きて、ビルの中に人がいたら！？ビルが倒れてその前を歩いていた人がいたら！？と思うと恐ろしくなります。再開発を1日も早くどうぞどうぞ1日も早く実現させてくださるようお願い申し上げます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・頂いたご意見は参考にさせていただきます。
2	<ul style="list-style-type: none"> ・この地域の住民により直接有益な計画としていただきたい。その観点から、商業面、特に日々の生活に密着した活用をご検討いただきたい。具体的にはスーパーマーケットの設置等。以上、よろしく願いいたします。 	<ul style="list-style-type: none"> ・頂いたご意見は準備組合に伝えさせていただきます。
4	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発でB-2地区、B-1地区を広場・施設など考えているようですが、こちらに住んでいる人達の意見など聞いているのかどうか？立ち退くことはとても大変かと？ ・また、A地区などあまり検討することもないかと思えます。ビルを建てる時にかなり検討されたのではと思えます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・B-1地区の広場等は既に地区計画で定められているものです。B-2地区では地権者で構成される「飯田橋駅東地区市街地再開発準備組合」が組織されており、準備組合の方々が地域の課題を解決するために広場等の整備を検討しており、今回の地区計画の見直しで位置づけていこうと考えております。 ・頂いたご意見は参考にさせていただきます。

(4) その他について

質疑番号	ご意見	区の考え方
1	<ul style="list-style-type: none"> ・あまり良くわからないですが、どんなお話なのかわかりやすく教えてください。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今回の地区計画の見直しは、主に飯田橋3丁目6・7番地域で検討している再開発エリアに関して、広場等の整備を地区計画に位置付けていきたいと考えています。(再掲)
2	<ul style="list-style-type: none"> ・最近、医療機関の「元気プラザ」が移転しましたが、今回の「飯田橋東口広場整備」の見直しに関連しているのでしょうか？ ・上記に関連して、今後、「東京区政会館」なども移転 or 建物を壊すのでしょうか？ 	<ul style="list-style-type: none"> ・元気プラザの移転は今回の「飯田橋二・三丁目地区」地区計画の見直しと関連はありません。 ・東京区政会館の移転等の計画は聞いておりません。

3	<ul style="list-style-type: none"> ・飯田橋3-9周辺地区の再開発方向性と日程を知りたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ご指摘の区域では、区が事務局として「飯田橋3-9周辺地区再開発協議会」を組織しており、そこで地域全体がより良くなるよう検討しております。（再掲） ・お知らせできる段階になれば皆様からご意見を頂けるように検討いたします。
4	<ul style="list-style-type: none"> ・アイガーデン地区の日本橋川側の川の反対の地区との連携はどうなっていますか。今は川向こうの建物の裏側ばかりが見えてきれいではありません。せっかく桜並木が育ってきれいなのに反対側がきれいではないのは残念なので、川の両側共に開発がされれば良いと思います。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画の区域外については、まちづくりの方向性として都市計画マスタープランで示す区の基本的な考え方を踏まえ整合を図っています。 ・頂いたご意見は参考にさせていただきます。
5	<ul style="list-style-type: none"> ・昨日の会合（18日）出席させていただきました。最後の質疑応答で、今行っている地下鉄東西線回遊路工事の件で、質問した方は「工事終了後飯田橋地区として、有益なことはあるのですか？」と聞いていたと思うのですが、回答は地下からの出口を増やせる様に話していると答えてだけで、回答になっていないように感じました。（それに区政会館の所の出口も雨漏りしているのと、エレベーターが何か暗く子供に利用させるのが恐いです） ・足立区の北綾瀬駅（電車停車場が有り）の例の様に何本かでも始発を出してもらえる様に提案は出来ないのでしょうか？会の冒頭飯田橋駅の利用者が多い為、東口のモスバーガーの辺りに広場を設けると話していたのに、何か九段下発になると云う答えはしっくりきません。 ・区役所・保健所のある九段地区が便利になればいいのでしょうか？ 	<ul style="list-style-type: none"> ・東西線の工事は、混雑率解消を目的にした工事で、九段下だけが便利になるという発想ではなく、混雑区間の本数を増やして混雑率を減らそうというものです。 ・雨漏りやエレベーターの暗さについては、東京メトロに伝えていきます。 ・飯田橋駅の始発については、東京メトロが対応可能かどうかを含め検討していると聞いています。
6	<ul style="list-style-type: none"> ・私は老婆ですので、将来の快適な都市空間は夢のようです。でも想像して楽しみましょう。目白通りの2丁目にお店を開業して60余年になりますが、町内の住民も何時の間にか姿を消し寂しい町になりました。時の流れで飯田町も飯田橋に変わり、次の世代には素晴らしい暮らしが待っているのでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・頂いたご意見は参考にさせていただきます。
7	<ul style="list-style-type: none"> ・当日の資料ですが送付されているものは各自持参したら良いかと。前回同じものが配布されており、もったいないと感じました。 	

第2回 「飯田橋二・三丁目地区」地区計画の 見直しに関する意見交換会

開催：令和2年10月20日(火)19:00～20:30

<本日の内容>

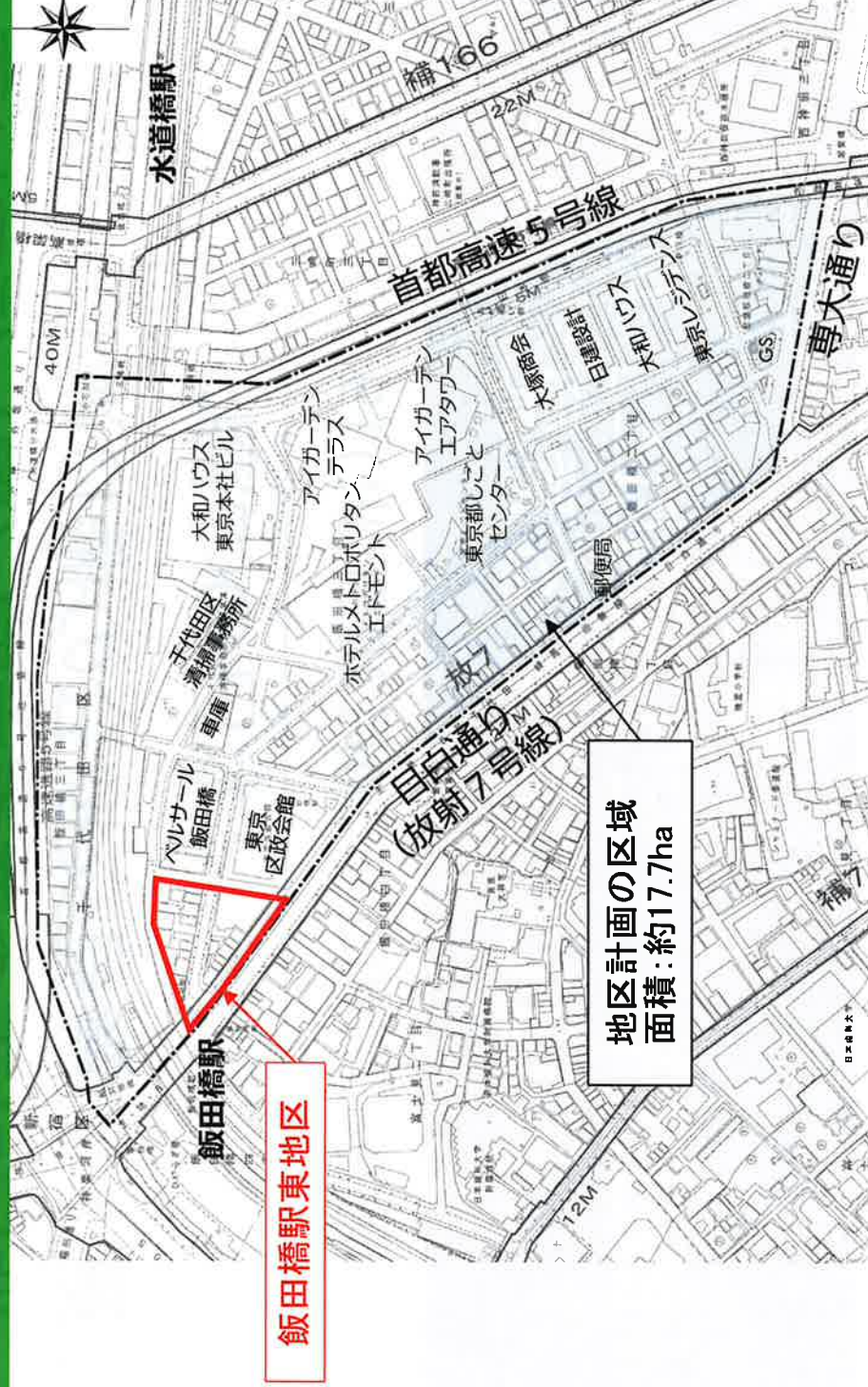
1. 第1回意見交換会の振り返り
2. 地区計画の変更内容（案）について
3. 今後の進め方

1. 第1回意見交換会の振り返り

<意見交換会の主旨>

地区計画区域内の皆様のご意見を踏まえ、地区計画の内容の見直し

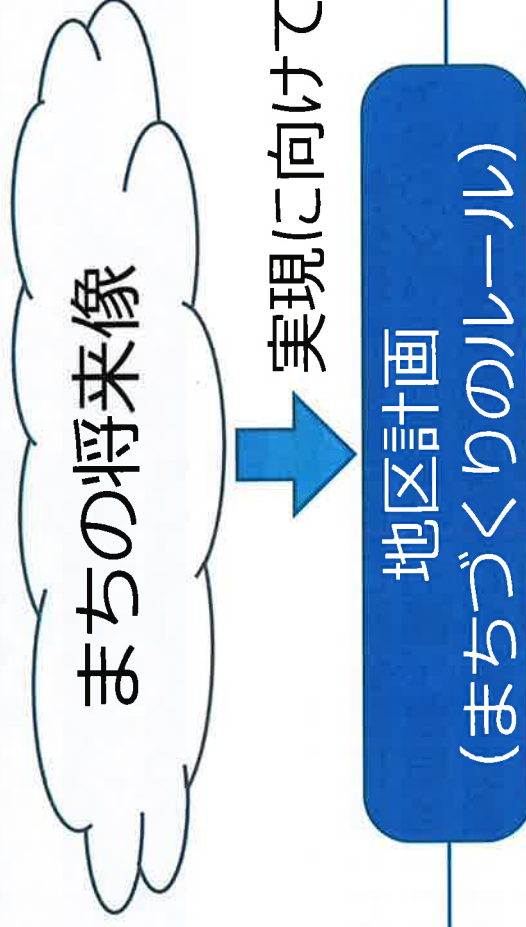
現在、飯田橋駅東地区において、飯田橋・富士見地域まづくりに関する基本構想やガイドライン等に基づき、飯田橋駅東口広場整備等の検討が進められています。地区計画の見直しは、この広場等の整備を地区計画に位置付けるものです。



1. 第1回意見交換会の振り返り

<地区計画とは>

それぞれの地区の特性に合ったきめ細やかなまちづくりを進めるため、建物のかたちや用途、道路や広場等の配置などのルールを定め、地区にふさわしいまちづくりを誘導する計画です。



- 地区計画の目標 : どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定めます。
- 地区計画の方針 : 「地区計画の目標」を実現するための方針を定めます。
- 地区整備計画 : 地区のまちづくりの内容を具体的に定めるものであり、「地区計画の方針」に従って、地区計画区域の全部または一部に必要なに応じて、道路、公園などの配置や建築物、土地利用に関する制限などを詳しく定めます。

1. 第1回意見交換会の振り返り

<飯田橋・富士見地域まちづくりの経緯>

地元関係者で構成された「飯田橋・富士見地域まちづくり協議会」において、地域の目指すべき将来イメージをとりまとめました。

平成18年 6月：飯田橋・富士見地域まちづくり基本構想策定

平成19年12月：飯田橋駅及び駅周辺整備構想策定

平成20年 4月：飯田橋・富士見地域まちづくりガイドライン策定

平成26年 7月：飯田橋駅東口周辺整備構想策定



上記基本構想等をふまえて検討

「飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業」

※令和2年7月20日 準備組合による事業概要説明会及び意見交換会実施



地域の目指すべき将来像に基づき開発を誘導するために、
地区計画を変更

1. 第1回意見交換会の振り返り

【飯田橋・富士見地域まちづくり基本構想】

一部抜粋・編集（平成18年6月策定）

(1) 駅周辺ゾーンの将来像

- **地域へのアクセス・回遊の拠点としての駅周辺のゆとりと賑わいの形成**
- **駅・駅周辺街区の一体的な機能更新**
- **大規模開発にあわせた多様な居住機能の確保**
- **都心における定住性の高い多様な居住の推進**
- **緑豊かなゆとりある交流空間の創出**
- **建物の機能更新に伴うまちづくりへの貢献**
- **大規模建物の機能更新に伴う都市基盤施設整備等まちづくりへの率先的な貢献**
- **周辺の地域環境、街並み等に配慮した建物の適切な機能更新**
- **地域の情報ステーションとしての情報発信機能の充実**
- **商業・サービス・文化・交流機能、生活利便機能の拡充**

【飯田橋駅東口周辺整備構想】

一部抜粋・編集（平成26年7月策定）

駅前広場の整備
(交通結節機能・滞留空間の確保)



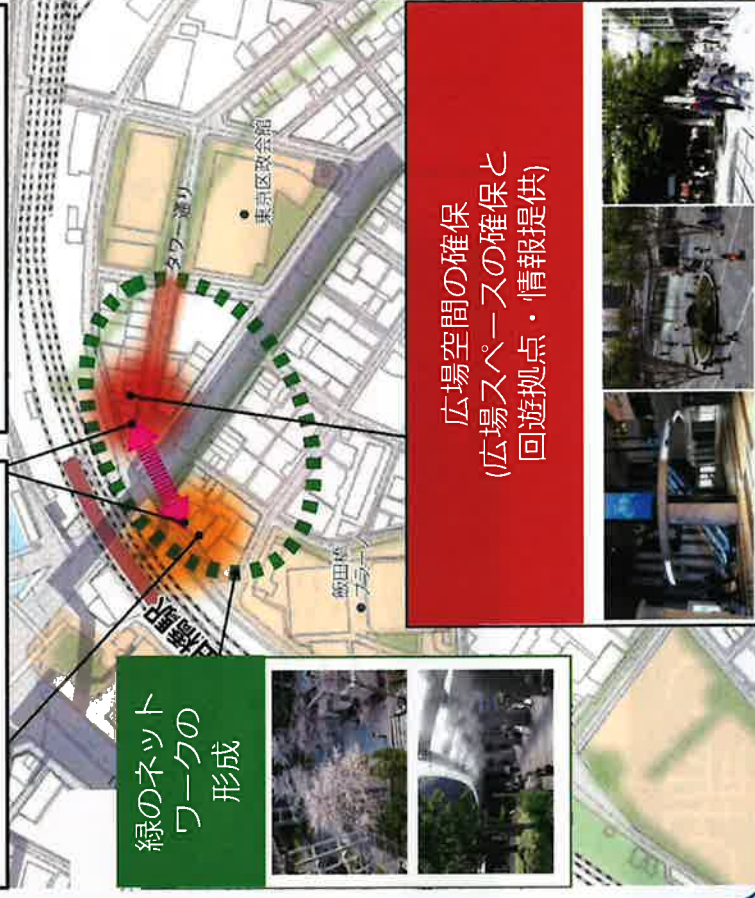
地下空間を利用した地上との歩行者ネットワークの整備(バリアフリー化)



緑のネットワークの形成



広場空間の確保
(広場スペースの確保と回遊拠点・情報提供)



1. 第1回意見交換会の振り返り

<市街地再開発事業の検討状況>

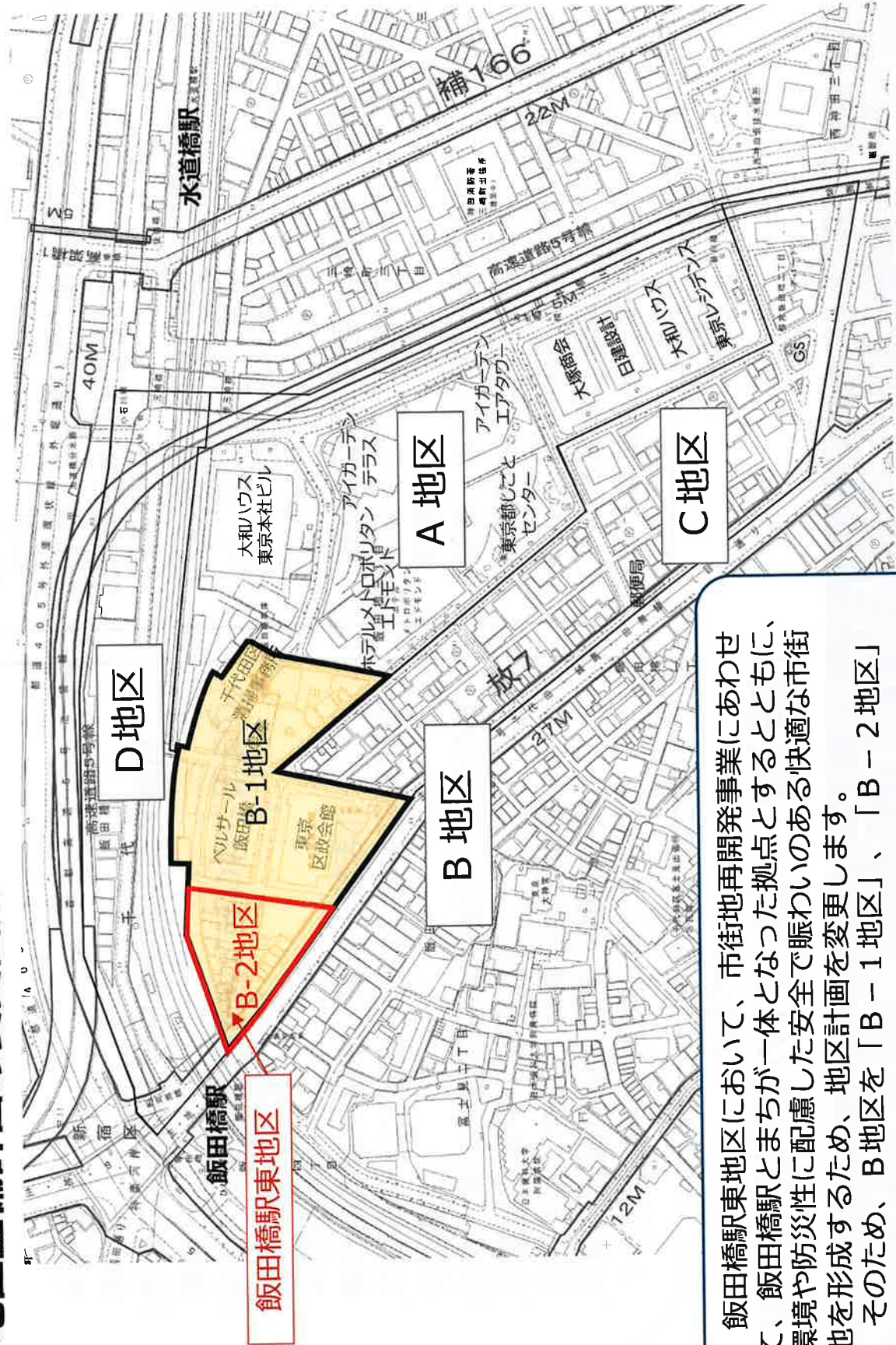
整備方針図



引用元：飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業
事業概要説明会及び意見交換会(2020年7月20日) 資料

1. 第1回意見交換会の振り返り

<地区整備計画の変更箇所>



飯田橋駅東地区において、市街地再開発事業にあわせて、飯田橋駅とまちが一体となった拠点とするとともに、環境や防災性に配慮した安全で賑わいのある快適な市街地を形成するため、地区計画を変更します。
そのため、B地区を「B-1地区」、「B-2地区」に分割します。

2. 地区計画の変更内容（案）について

地区計画の目標（概要） 現行

- J R 関連等大規模用地内において、「土地区画整理事業による道路の整備と土地の健全、高度利用の推進」「水道橋方面との連携強化」「商業・業務・宿泊機能の向上、住宅の供給促進」「公共サービス施設と一体となった快適な複合市街地の形成・維持・保全」を旨とする。
- 既成市街地において、「商業・業務機能の更新に合わせた住宅の確保」「安全で快適な複合市街地の形成・維持・保全」を旨とする。

変更（案）

- J R 関連等大規模用地内において、「土地区画整理事業による道路の整備と土地の健全、高度利用の推進」「水道橋方面との連携強化」「商業・業務・宿泊機能の向上、住宅の供給促進」「公共サービス施設と一体となった快適な複合市街地の形成・維持・保全」の整備を進めてきた。
- 地域の連携・協働によるまちづくりにより、駅及び駅周辺の安全性・快適性の向上、賑わいと潤いのある都市空間の形成を目指す。
- 既成市街地において、「商業・業務機能の更新に合わせた住宅の確保」「安全で快適な複合市街地の形成・維持・保全」を旨とする。

今まで取り組んできた内容や、今後も取り組んでいくべき内容を反映させるために、変更します。

2. 地区計画の変更内容(案)について

土地利用の方針(概要)

現行

地区区分	内容
A地区	<ul style="list-style-type: none"> ・高年齢者就業センターを含む大規模街区のゆとりある空間の確保 ・商業・業務・居住・宿泊機能の導入 ・日本橋川の親水性に配慮 ・安全で快適な複合市街地の形成
B地区	<ul style="list-style-type: none"> ・駅から地区内への導入路にふさわしい街並みの創出 ・商業・業務機能の更新に合わせた居住機能の確保 ・(仮称)自治会館の建設におけるゆとりある空間の確保及び周辺市街地との調和
C地区	<ul style="list-style-type: none"> ・連続的で一体性のある街並みの創出 ・商業・業務機能の更新に合わせた居住機能の確保
D地区	<ul style="list-style-type: none"> ・親水性に配慮した良好な街並みの創出 ・商業・業務機能の更新に合わせた居住機能の確保

変更(案)

地区区分	内容
A地区	<ul style="list-style-type: none"> ・東京都しごとセンターを含む大規模街区のゆとりある空間の確保 ・商業・業務・居住・宿泊機能の導入 ・日本橋川の親水性に配慮 ・安全で快適な複合市街地の形成
B-1地区	<ul style="list-style-type: none"> ・駅から地区内への導入路にふさわしい街並みの創出 ・商業・業務機能の更新に合わせた居住機能の確保 ・東京区政会館の敷地におけるゆとりある空間の確保及び周辺市街地との調和 ・千代田清掃事務所飯田橋車庫等の区有地を中心とした区域の円滑な交通動線の確保及び街区の整形化・土地の有効活用
B-2地区	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前の歩行空間及び広場空間の創出 ・地上地下の歩行者動線の確保 ・環境や防災性に配慮した賑わいのある複合拠点の形成
C地区	(変更なし)
D地区	(変更なし)

現状に合わせた施設名の修正、新たに定めるB-2地区の内容等を記載するために、変更します。

2. 地区計画の変更内容（案）について

地区施設の整備方針（概要）

現行

- 地区内の回遊性の向上及び水道橋方面との強化連携、歩行者の安全や緑化に配慮した道路の整備
- 歩道と一体となった歩道状空地の整備
- 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のための緑豊かな広場等の整備
- 南北方向の歩行者動線の確保と周辺市街地との調和
- 既成市街地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の確保及び回遊性向上を目指した貫通通路の整備

変更（案）

- 地区内の回遊性の向上及び水道橋方面との強化連携、歩行者の安全や緑化に配慮した道路の整備
- 歩道と一体となった歩道状空地の整備
- 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のための緑豊かな広場等の整備
- 南北方向の歩行者動線の確保と周辺市街地との調和
- B-2地区における地下鉄とのゆとりある接続、駅利用者等の滞留空間の確保、歩行者空間の確保のための駅前の広場空間の整備及びバリアフリー動線の確保
- 既成市街地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の確保及び回遊性向上を目指した貫通通路の整備
- B-2地区における地区内及び地区周辺の歩行者の安全性・快適性向上のための貫通通路の整備

新たに定めるB-2地区の内容を記載するために、変更します。

2. 地区計画の変更内容(案)について

建築物等の整備方針(概要)

現行

< A地区 >

○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、建築物等の壁面の位置の制限、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

< B地区 >

○地区にふさわしい街並みとゆとりある歩行者空間を確保するため、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

< C地区及びD地区 >

○合理的かつ健全な土地利用を図るため、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

変更(案)

< A地区 >

○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、建築物等の壁面の位置の制限、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

< B-1地区 >

○地区にふさわしい街並みとゆとりある歩行者空間を確保するため、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

< B-2地区 >

○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、建築物等の壁面の位置の制限、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

< C地区及びD地区 >

○合理的かつ健全な土地利用を図るため、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

新たに定めるB-2地区の内容を記載するために、変更します。

2. 地区計画の変更内容（案）について

地区整備計画（概要）

■ 現行の内容について

制限有： ○

制限無： ■

項目	地区整備計画			
	A地区	B地区	C地区	D地区
地区区分				
地区施設	○			
建築物の用途の制限				○
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				○
壁面後退区域における工作物の設置の制限				
垣又はさくの構造の制限			○	

2. 地区計画の変更内容(案)について

地区整備計画 (概要)

■ 変更の内容について

制限有：○

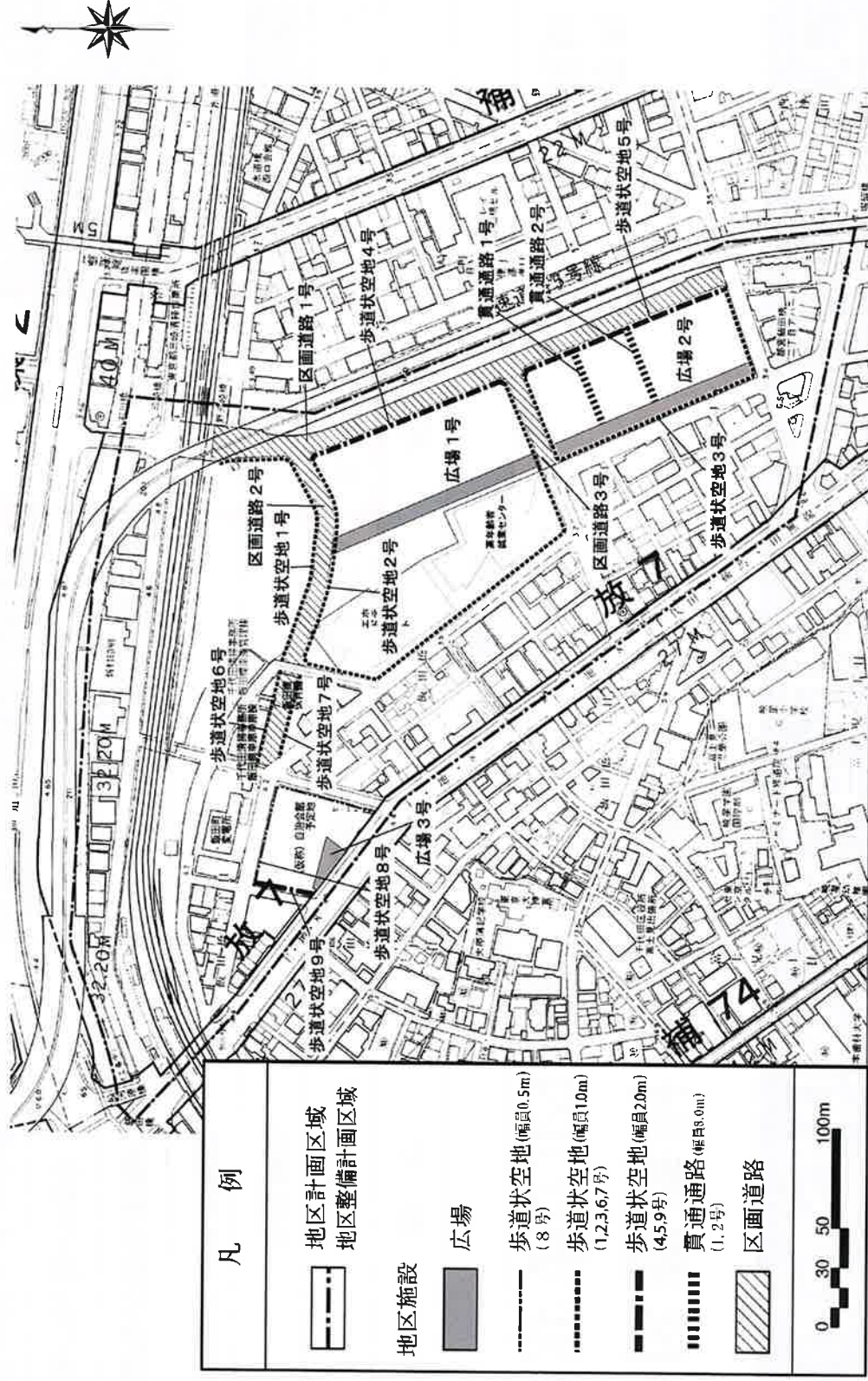
制限無：■

地区整備計画			
項目	地区等		
	A地区	B-1地区	B-2地区
地区区分			D地区
地区施設	○		○ P14~15
建築物の用途の制限	○		○ P16~17
建築物の敷地面積の最低限度	○		○ P18
壁面の位置の制限	○		○ P19
建築物等の高さの最高限度			○ P20
建築物等の形態又は意匠の制限		○	○ P21
壁面後退区域における工作物の設置の制限			○ P22
垣又はさくの構造の制限		○ P23	

2. 地区計画の変更内容(案)について

地区整備計画(概要)

■ 地区施設(現行)

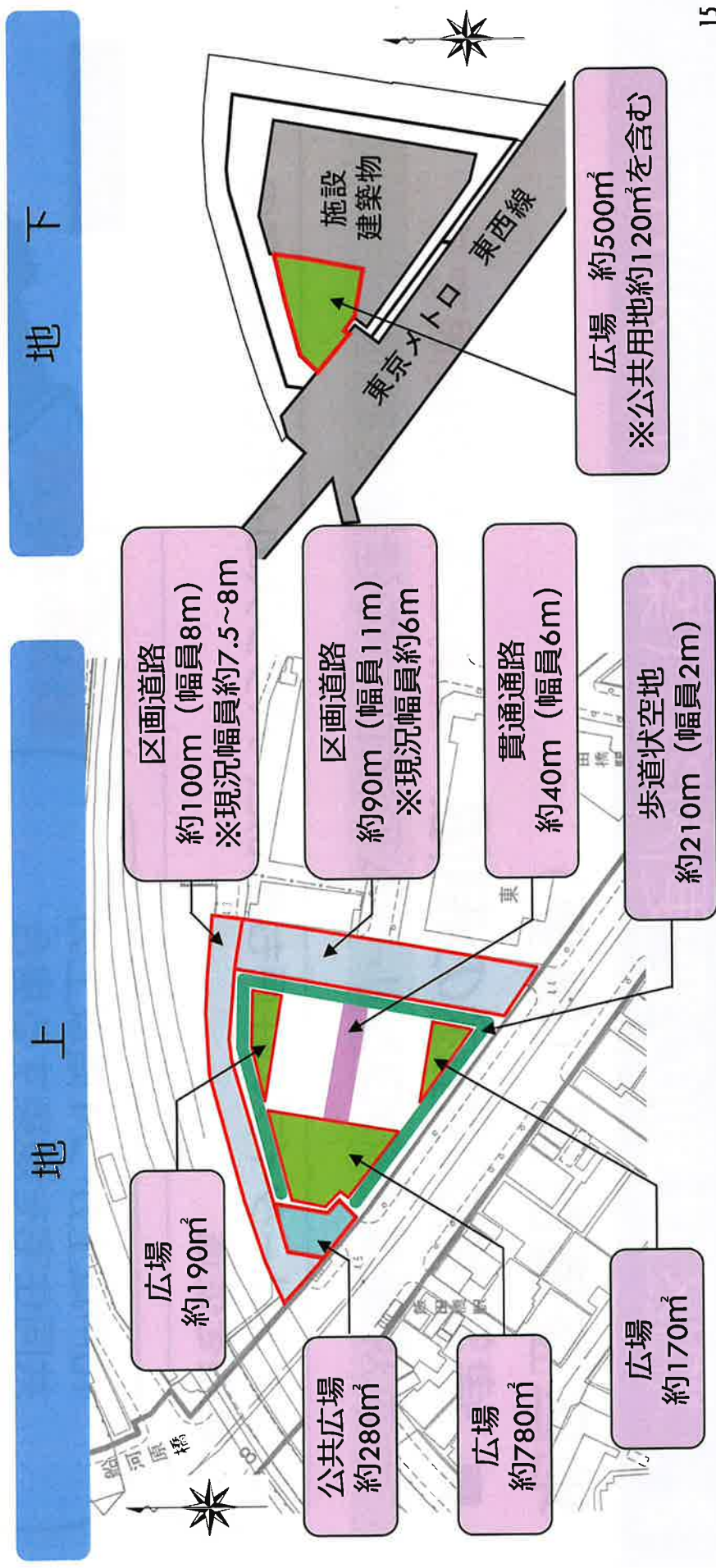


2. 地区計画の変更内容 (案) について

地区整備計画 (概要)

■ 地区施設 B-2地区に地区施設を配置

広場・歩道状空地・貫通路・区画道路の配置



2. 地区計画の変更内容（案）について

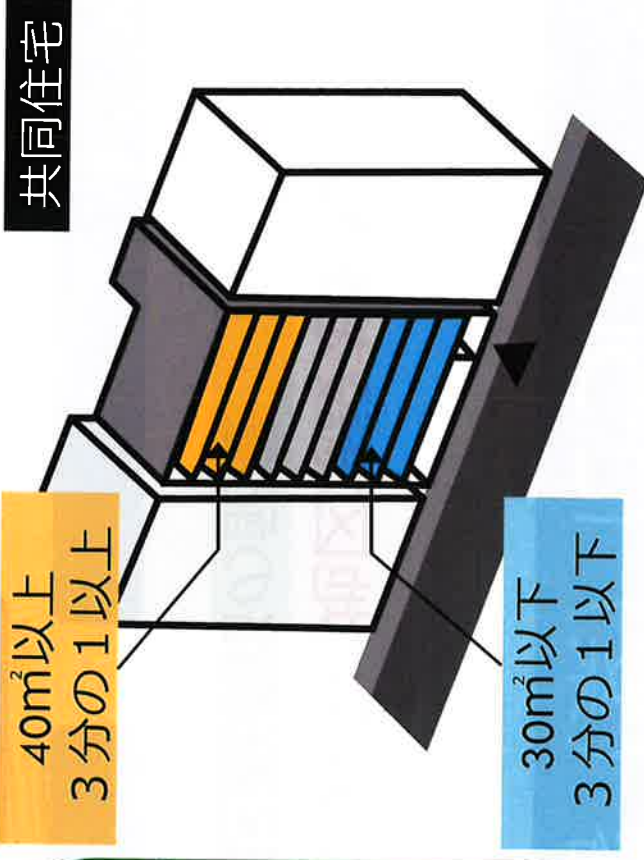
地区整備計画（概要）

- 建築物の用途の制限 **従前どおりの制限です**
一定規模以上のワンルーム形式住戸の建築を制限

○ ファミリータイプの住戸も含んだ、バランスのとれた共同住宅の建築を促進

10戸以上かつ4階以上の
共同住宅を建築する場合

- 専用面積 40m^2 以上の住戸の床面積
住宅部分の専用床面積の3分の1以上
かつ
- 専用面積 30m^2 以下の住戸の床面積
住宅部分の専用床面積の3分の1以下



2. 地区計画の変更内容（案）について

地区整備計画（概要）

■ 建築物の用途の制限 従前どおりの制限です

店舗型性風俗特殊営業の禁止

○ 住環境に配慮したまちづくりを促進

- 店舗型性風俗特殊営業とは
 - ・ ソープランド
 - ・ 個室型フアッションヘルス
 - ・ ストリップ劇場等
 - ・ モーテル
 - ・ ラブホテル
 - ・ アダルトシヨップ など
 - ・ テレクラ

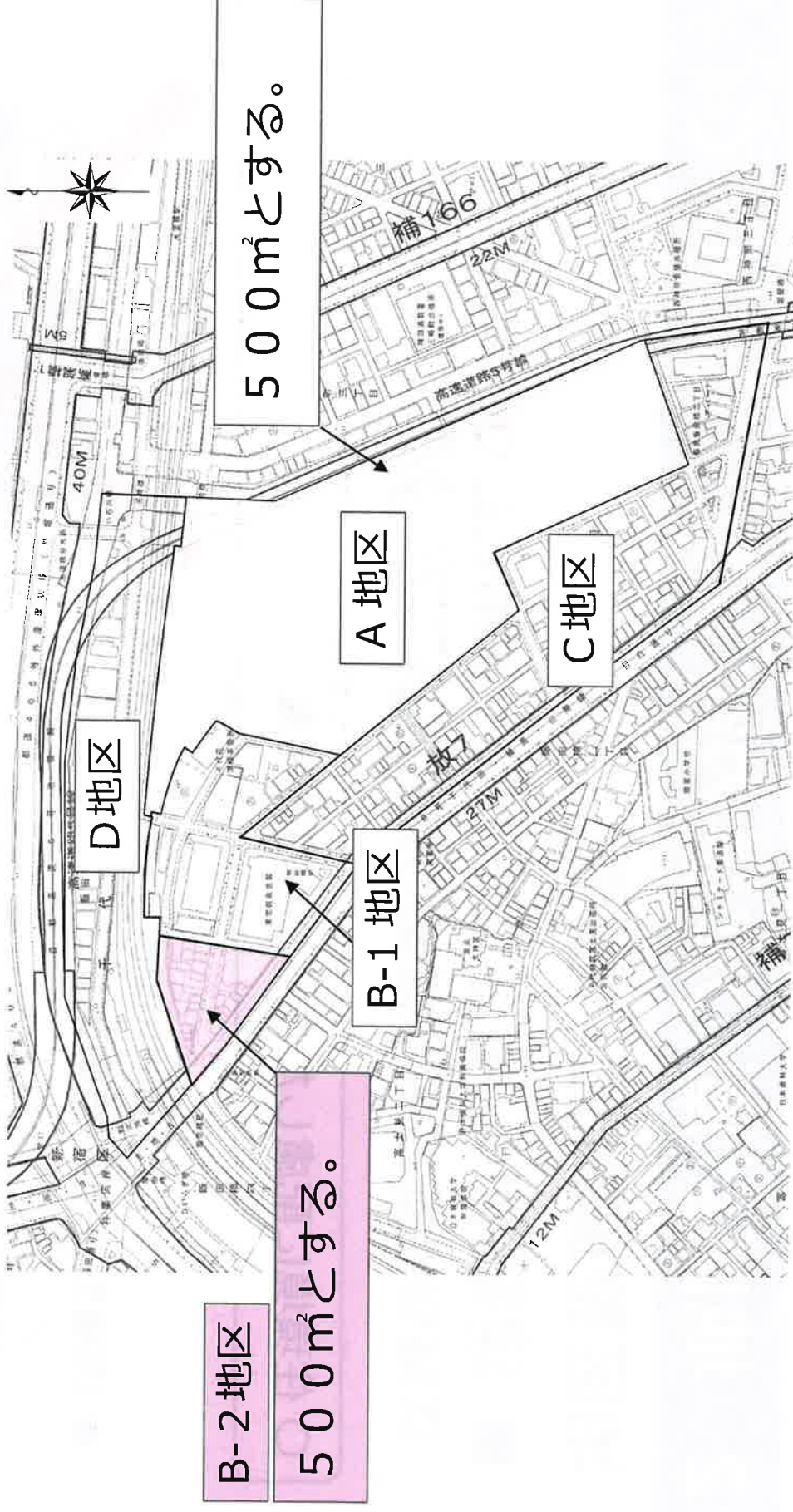


2. 地区計画の変更内容(案)について

地区整備計画(概要)

■ 建築物の敷地面積の最低限度

B-2地区に新たに設定



2. 地区計画の変更内容(案) について

地区整備計画(概要)

■ 壁面の位置の制限

B-2地区に新たに設定 B-2地区以外は変更はありません

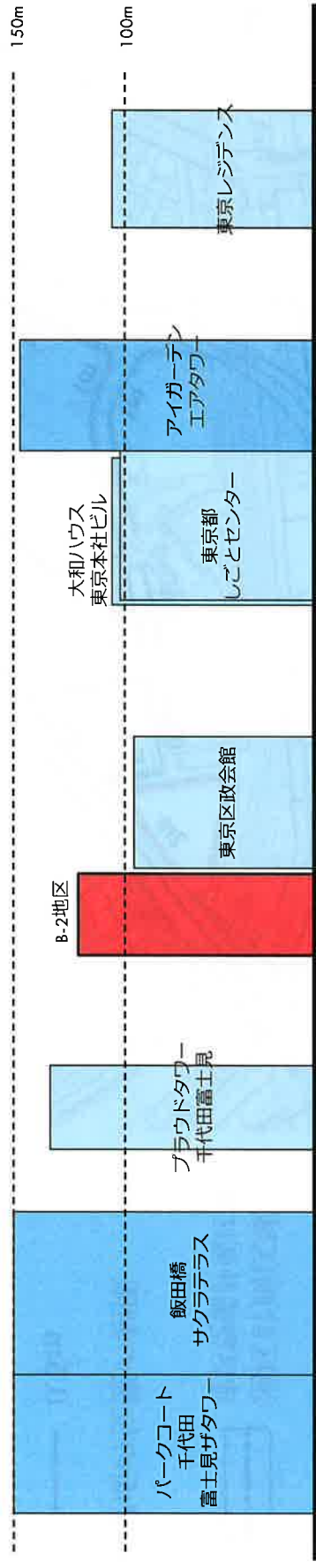


- 建築物の外壁又は柱は、図に示す壁面の位置を超えて建築できません。
- B-2地区にのみ適用の除外を追加
 - ・ 地下鉄出入口のひさしなど公益上必要なもので通行上支障のない建築物

2. 地区計画の変更内容（案）について

地区整備計画（概要）

- 建築物等の高さの最高限度 **B-2地区の制限です**



市街地再開発事業に合わせ、B-2地区に関する事項を追加します。

＜追加概要＞

- B-2地区においては、建築基準法施行令第2条第1項第6号に基づき建築物の高さの最高限度は130mとします。

飯田橋周辺の調和を図るため、制限を定めます

2. 地区計画の変更内容（案）について

地区整備計画（概要）

■ 建築物等の形態又は意匠の制限

従前どおりの制限です

- 広告物、看板等で美観風致を損ねるものは設置してはなりません。
- 建築物等は、良好な都市景観に形成に資するものとします。

2. 地区計画の変更内容（案）について

地区整備計画（概要）

■ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

B-2地区の制限です

市街地再開発事業に合わせ、B-2地区に関する事項を追加します。

<追加概要>

- B-2地区においては、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りません。

壁面後退区域の安全な歩行空間を確保するため、制限を定めます

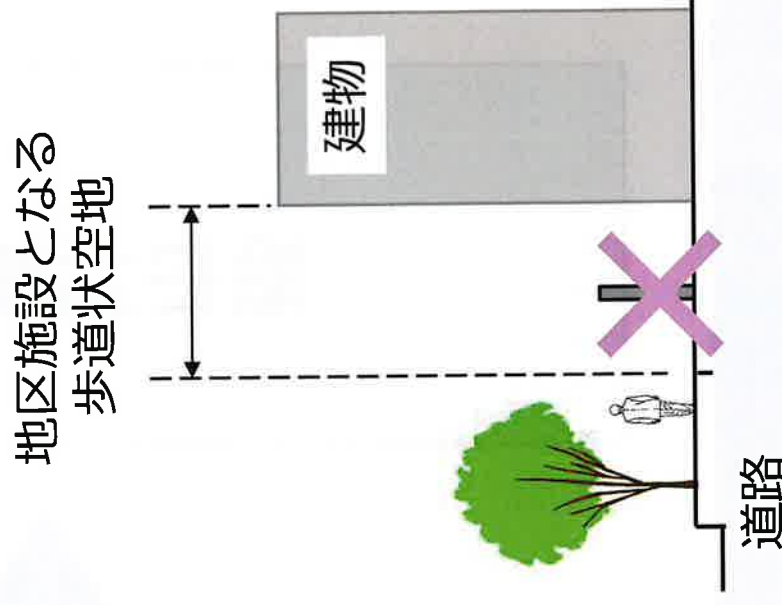
2. 地区計画の変更内容（案）について

地区整備計画（概要）

■ 垣又ははさくの構造の制限

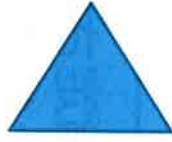
従前どおりの制限です

- 地区施設として指定された歩道状空地には、通行の妨げとなる垣やさくを設けることはできません。

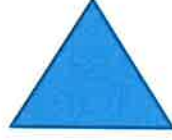


3. 今後の進め方

意見交換会



地区計画変更（素案）の
作成・説明



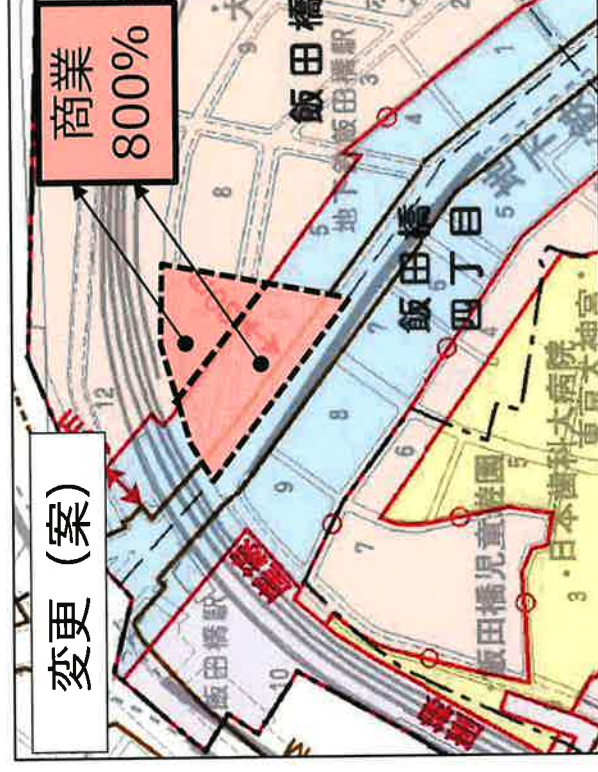
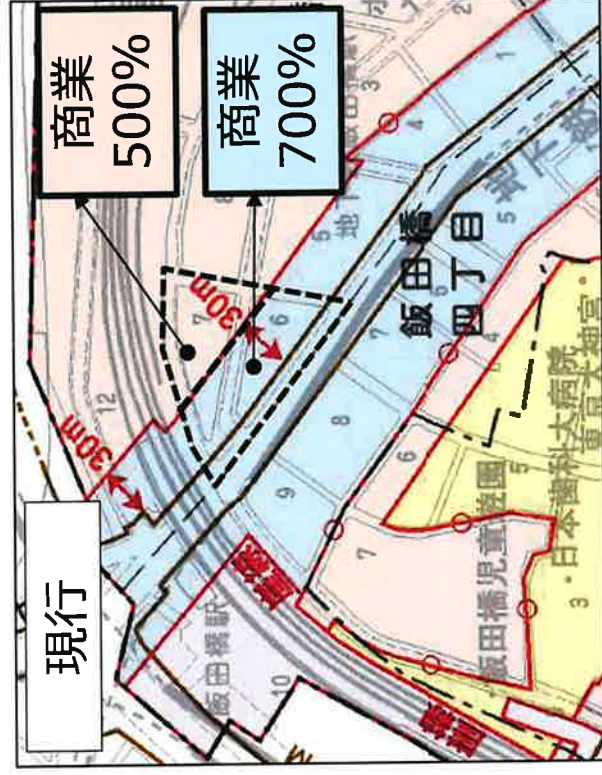
都市計画手続き

東京都が決める都市計画について

3路線以上の鉄道が結節するなど交通利便性の高い
 駅周辺の区域で、広場的空間、歩行者ネットワーク
 等の交通結節機能を強化をする都市基盤を整備



商業地域
 容積率 800%



千代田区が飯田橋二・三丁目地区地区計画を変更、
 これに併せて東京都が用途地域(容積率)を変更する
 (商業地域500%・700%→商業地域800%)

