

上位計画の位置付け

飯田橋駅東口周辺地区まちづくり構想（平成31年3月 飯田橋駅東口周辺地区まちづくり協議会）

■概要

- ・JR飯田橋駅のホーム移設、放射第25号線の開通など、まちが大きく変化する中、まちづくりの方向性を取りまとめたもの

■まちづくりの目標

- ・飯田橋駅東口周辺地区を3つのテーマに分け、テーマごとのまちづくりの目標を定めます。

テーマ1 飯田橋駅東口と周辺のまちづくり

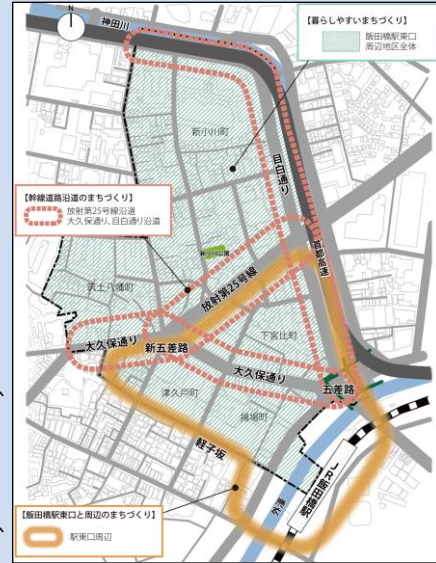
- ・地区の抱える課題を解決し、地区全体に多様な人が訪れる魅力的なまちづくりを進めるとともに、交通基盤施設の整備を検討する必要があります。

テーマ2 幹線道路沿道のまちづくり

- ・放射第25号線及び大久保通り・目白通りでは、安全でゆとりある歩行空間の確保等の検討を行うとともに、放射第25号線では、統一感のあるまちなみの形成や、みどりのある道路空間の検討が必要です。

テーマ3 暮らしやすいまちづくり

- ・ゆとりある道路空間づくりや災害への備えなど、安全・安心で暮らしやすいまちを目指すとともに、神田川や外濠などの特色、歴史や文化をまちづくりに活かしていくことが必要です。



飯田橋駅前地区基盤整備ビジョン（令和4年8月 新宿区）

■概要

- ・飯田橋駅前地区の基盤整備を中心とするまちづくりの方針を取りまとめたもの

■まちづくりの方針

交通基盤	多層に行きかうことができる安全で快適な歩行者空間の形成	公共的空間	多層に繋がる賑わいと潤いあふれる空間の創出	まちの機能	利便性を活かした都市機能の充実
------	-----------------------------	-------	-----------------------	-------	-----------------

■将来像実現のための方策

- ・飯田橋駅前地区では、地域住民等が主体となり、まちづくりを段階的に進めていくことで、基盤整備ビジョンの実現を図ります。
- ・段階的にまちづくりを進めるにあたり、先行して、駅とまちをつなぐ歩行者ネットワークの起点となる「駅直近ゾーン」では、主に大規模開発を想定し、都市開発諸制度の「駅まち一体開発」などを活用しながら、歩行者デッキや地下鉄出入口のバリアフリー化、まちの高低差を解消する歩行者空間の整備などを行うとともに、駅前にふさわしい賑わい拠点の形成を促進していきます。
- ・飯田橋駅前地区全体では、大規模開発のほか、個別建て替えや任意の共同化など、まちづくりの手法に応じて、将来像の実現を目指します。



新小川町・津久戸町放射第25号線沿道地区まちづくりガイドライン（令和2年12月 新宿区）

■概要

- ・まちづくり構想を踏まえ、放射第25号線沿道地区のまちの将来像や実現方策について、取りまとめたもの

■個別建替え等による将来像の実現

- ・用途地域等の変更や地区計画の策定により、まちづくりの方針を都市計画に定めます。
- ・その後、各敷地の個別建替え等によって、まちの将来像の実現を図っていきます

方針1 駅近接地の利便性を活かした都市機能の充実

方針2 幹線道路沿道にふさわしい街並みの形成

方針3 周辺の良好な住環境に配慮した沿道空間の形成

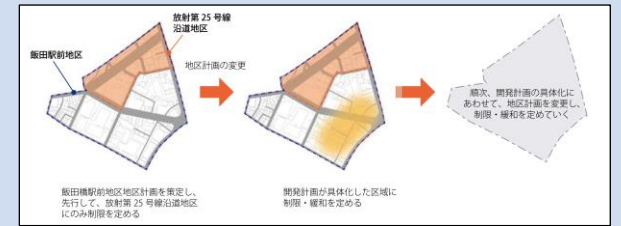
方針4 みどりあふれる賑わいある通り

用途地域等の変更

地区計画の策定

■都市開発等による将来像の実現

- ・今後、都市開発等が想定される飯田橋駅前地区においては、開発計画の具体化に合わせて、地区計画を変更します。
- ・放射第25号線沿道地区において開発が行われる場合は、まちづくりガイドラインに示すまちの将来像を実現します。



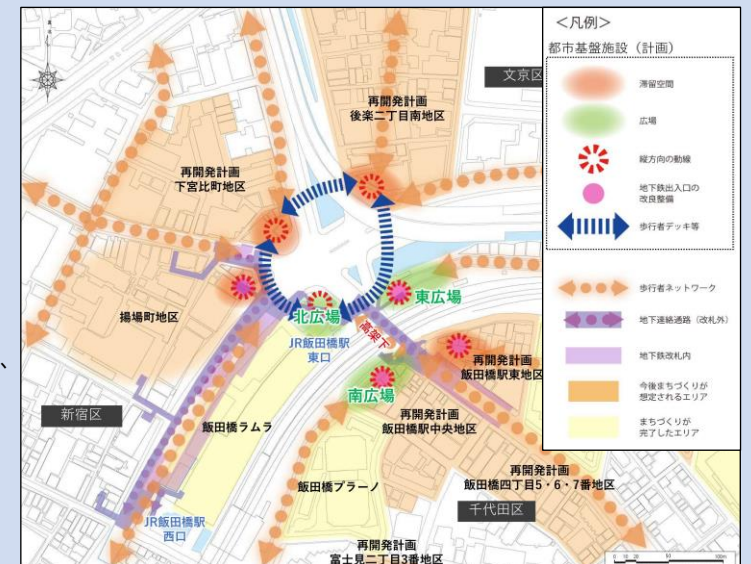
飯田橋駅周辺基盤整備計画（第2版）（令和8年7月 飯田橋駅周辺基盤整備推進会議）

■概要

- ・東京都、千代田区、新宿区、文京区及び鉄道事業者からなる「飯田橋駅周辺基盤整備推進会議」が策定
- ・飯田橋駅周辺の各都市基盤施設の必要性、位置・構造・規模などの仕様、整備及び維持管理に係る関係者間の役割分担、事業スケジュールなどの具体的な内容を取りまとめたもの

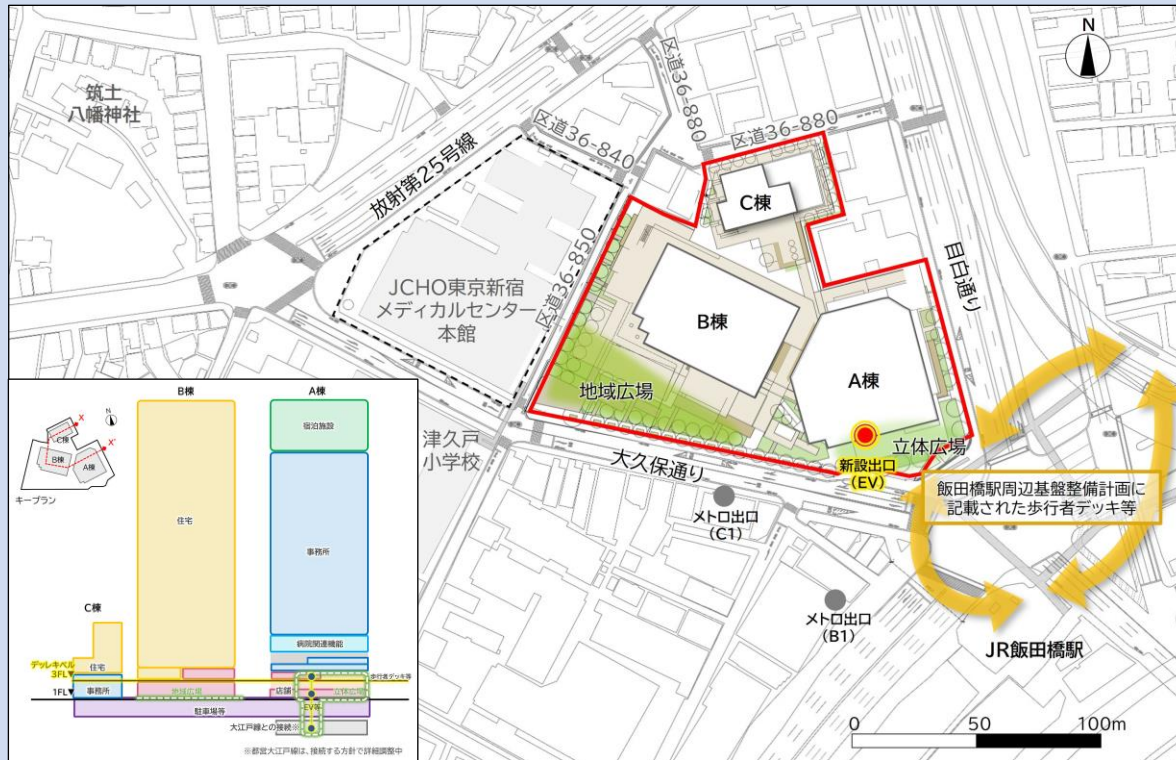
■位置付けられている主な都市基盤施設

- ・整備計画には、整備の計画が具体化かつ深度化している都市基盤施設として、主に以下の施設が追加されています。
- ・歩行者デッキ等
- ・JR飯田橋駅東口（デッキ接続に伴う改良）

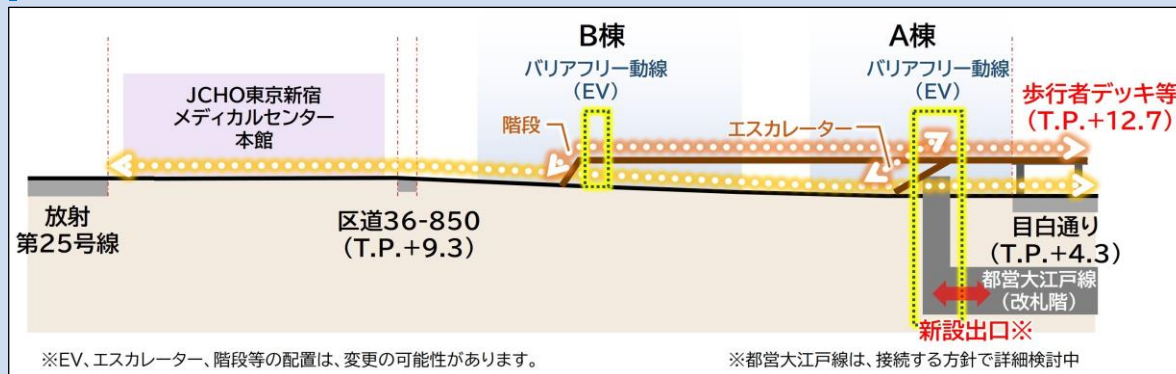


準備組合が計画している施設建築物の概要（参考）

配置図



大久保通り沿いの断面イメージ



計画諸元

項目	A棟	B棟	C棟
敷地面積	約 14,700㎡		
建築面積	約 10,400㎡		
延床面積	約208,000㎡		
	約 90,700㎡	約108,700㎡	約 8,600㎡
容積率	約1,050%		
主要用途	事務所、ホテル、店舗等	住宅、店舗等	住宅、事務所等
建築物の高さ※	約180m	約180m	約50m
工期（予定）	令和11（2029）年度 ～ 令和20（2038）年度 （解体工事着手）（全体供用開始）		

※高さの基準点：T.P. +5.4m

イメージパース（地区南側から望む）

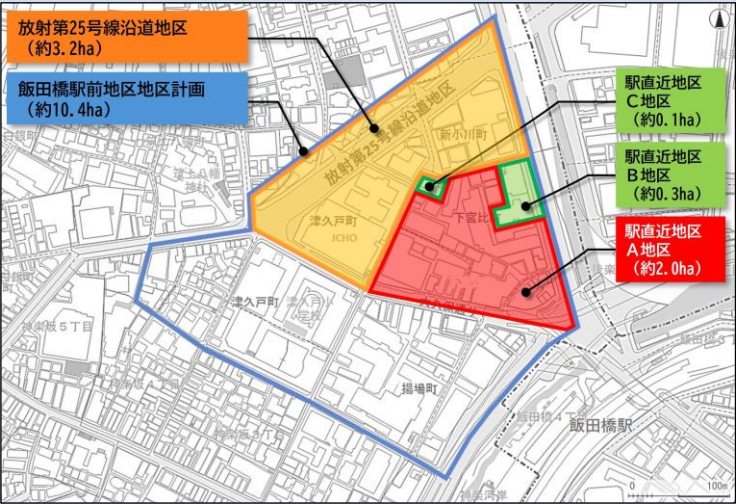


飯田橋駅前地区地区計画の変更

・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り、多様な都市機能が集積する駅前にふさわしい賑わいのある複合市街地を形成するため、地区計画を変更し、建築物の容積率の最高限度や地区施設の配置及び規模などの地区整備計画等を定めます。

現状の地区計画の内容（変更前）

- ・飯田橋駅前地区では、令和4年1月に地区計画の都市計画決定を行っており、放射第25号線沿道地区（右図の黄色で囲まれた範囲）を対象に地区整備計画を定め、以下の4項目を制限しています。
 - ① 建築物等の用途の制限（性風俗関連特殊営業など）
 - ② 建築物の敷地面積の最低限度（65㎡）
 - ③ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
 - ④ 垣又はさくの構造の制限（ブロック塀の禁止など）
- ・現状は、放射第25号線沿道地区以外に地区整備計画は定められていません。
- ・地区計画の目標では、「建築物の建て替え等にあわせて、段階的に地区計画を変更し、賑わいの創出、駅改良や駅前広場などの整備及びユニバーサルデザインに配慮したまちづくりを推進し、安全で快適な、魅力ある拠点の形成を図っていく。」と位置付けられています。



地区計画の変更概要（変更後）

- ・下宮比町の範囲を「駅直近地区」として定め、A地区・B地区・C地区に区分し、地区整備計画等を定めます。
- ・その他の区域（放射第25号線沿道地区と大久保通りから南側の範囲）に変更はありません。

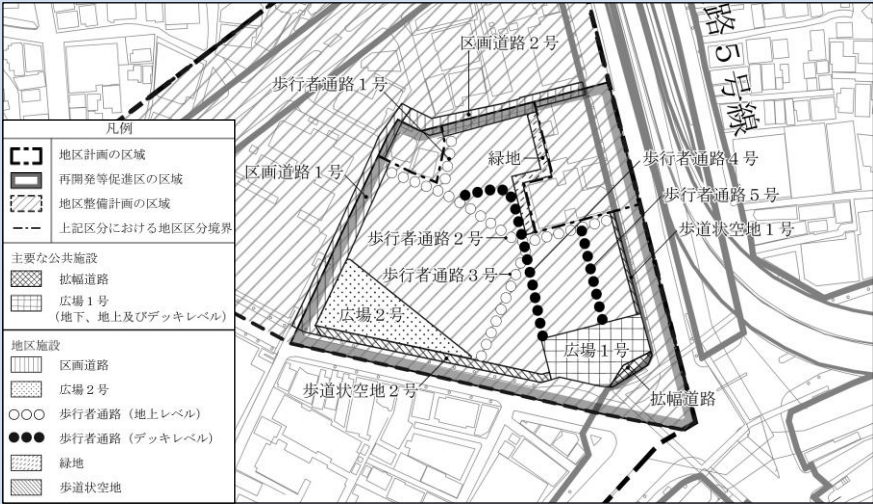
（A地区）上図の範囲

- ・再開発事業の施行等に必要となる地区整備計画を定め、以下の11項目を制限します。
 - ① 建築物等の用途の制限（性風俗関連特殊営業など）
 - ② 建築物の容積率の最高限度（1,050%）
 - ③ 建築物の容積率の最低限度（350%）
 - ④ 建築物の建蔽率の最高限度（80%）
 - ⑤ 建築物の敷地面積の最低限度（5,000㎡）
 - ⑥ 建築物の建築面積の最低限度（4,000㎡）
 - ⑦ 壁面の位置の制限（本ページ右下の計画図3のとおり）
 - ⑧ 壁面後退区域における工作物の設置の制限
 - ⑨ 建築物等の高さの最高限度（180m 一部 50m）
 - ⑩ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
 - ⑪ 建築物の緑化率の最低限度（20%）
- ・再開発事業により整備される道路や広場、歩道状空地等の主要な公共施設及び地区施設を、本ページ右上の計画図2のとおり定めます。

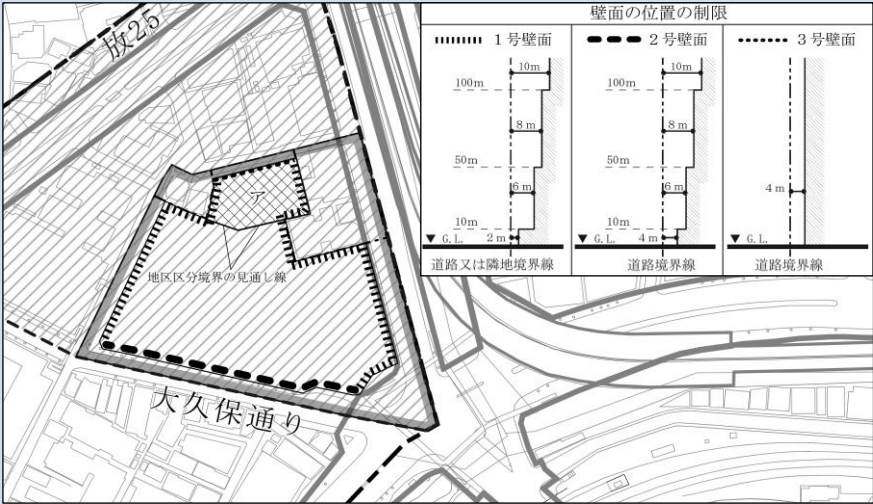
（B地区・C地区）上図の範囲

- ・放射第25号線沿道地区と同じ項目・内容の地区整備計画を定め、以下の4項目を制限します。
 - ① 建築物等の用途の制限
 - ② 建築物の敷地面積の最低限度
 - ③ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
 - ④ 垣又はさくの構造の制限

飯田橋駅前地区地区計画 計画図2



飯田橋駅前地区地区計画 計画図3



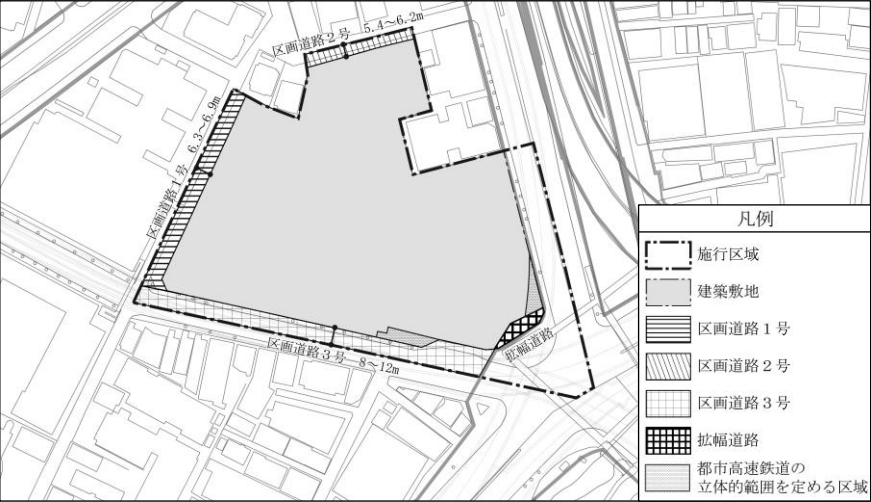
下宮比町地区第一種市街地再開発事業の決定

・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り、飯田橋駅前にふさわしい新たな賑わい拠点を形成するため、第一種市街地再開発事業を決定し、施行区域等を定めます。

建築敷地の整備・建築物の整備等

項目	内容
名称	下宮比町地区第一種市街地再開発事業
施行区域面積	約2.0ha
建築敷地面積	約14,700㎡
建築面積	約10,400㎡
延べ面積 〔容積対象面積〕	約208,000㎡ 〔約154,200㎡〕
主要用途	住宅、事務所、店舗、 宿泊施設、駐車場等
高さの限度	180m 一部 50m

下宮比町地区第一種市街地再開発事業 計画図2（公共施設の配置図）



公共施設の配置及び規模

幅員の〔 〕は全幅員を示す。

種類	種別	名称	規模	備考
道路	幹線街路	放射第7号線	別に都市計画に定めるとおり	整備済
		環状第2号線	別に都市計画に定めるとおり	整備済
		拡幅道路	面積約130㎡	環状第2号線に沿って隅切りを新設
	区画街路	区画道路1号	幅員約6.3～6.9m〔約9.6m〕、延長約90m	拡幅
		区画道路2号	幅員約5.4～6.2m〔約8.9～10.5m〕、延長約50m	拡幅
		区画道路3号	幅員約8～12m〔16～24m〕、延長約150m	整備済
その他の施設に関する都市計画	都市高速鉄道	都市高速鉄道第8号線	別に都市計画に定めるとおり	建築敷地と重複する区域において立体的範囲を設定
		都市高速鉄道第12号線	別に都市計画に定めるとおり	

都市高速鉄道8号線及び第12号線の変更

・第一種市街地再開発事業の施行区域内に設定されている区分地上権の保全等を行うため、都市高速鉄道を変更し、立体的な範囲等を定めます（鉄道の機能に変更なし）。

都市高速鉄道第8号線 計画図1



都市高速鉄道第12号線 計画図1

