



飯田橋駅前地区 地区計画

飯田橋駅前地区 地区計画

飯田橋駅前地区は、交通の利便性が高く、新宿の東の玄関口として新たな拠点となることが期待されています。一方、飯田橋駅から周辺への歩行者動線のバリアフリー化や歩行者空間の整備が不十分であることや、東京都市計画道路幹線街路放射第25号線（以下「放射第25号線」）の整備に合わせた、沿道の適切な土地利用の誘導が課題となっています。

地区計画の策定により、放射第25号線沿道地区では、飯田橋駅に近い立地を活かした幹線道路沿道にふさわしい街並みの形成を図るとともに、住・商業・業務が調和した、安全で快適な市街地環境の形成を目指します。

さらに、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きます。

まちづくりのあゆみ

平成 28 年 3 月	放射第 25 号線（新小川町） 開通
平成 29 年 4 月	飯田橋駅東口周辺地区まちづくり協議会 設立
平成 31 年 3 月	飯田橋駅東口周辺地区まちづくり構想 策定
令和 2 年 12 月	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 策定
令和 4 年 1 月	飯田橋駅前地区地区計画 都市計画決定 用途地域等 都市計画変更

地区計画の概要について

1. 周辺の住環境に配慮した市街地の形成を図る

建築物等の用途の制限により、性風俗関連の建築物、ギャンブル関連の建築物を規制します。

2. 現在のまちの環境やスケール感を守る

建築物の敷地面積の最低限度は **65㎡**と定めます。ただし、施行の際に敷地面積が65㎡より小さい敷地で、分割しない場合は、建築が可能です。

3. 幹線道路沿道にふさわしい街並み景観を形成する

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限により、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境に配慮した建築物及び工作物とします。

4. 道路沿いの安全性を高めるとともに、緑豊かな、潤いある街並みとする

垣又はさくの構造の制限により、垣又はさくの構造は、生垣、フェンス、金網等とします。ただし、高さ60cm以下の部分又は隣地境界に設置するものについては、この限りではありません。

■ 地区計画及び地区整備計画の区域(計画図)



飯田橋駅前地区地区計画

〔新宿区決定〕

都市計画決定 令和4年1月24日 新宿区告示第52号

名称	飯田橋駅前地区地区計画		
位置※	新宿区揚場町、津久戸町、下宮比町、筑土八幡町、新小川町及び神楽河岸各地内		
面積※	約10.4ha		
地区計画の目標	<p>本地区は、JRと地下鉄4路線が乗り入れる飯田橋駅の北西に位置し、業務・商業・住居・教育・医療施設等が集積している地区である。交通の利便性が高く、多くの来街者で賑わう神楽坂に隣接しており、新宿の東の玄関口として新たな拠点となることが期待されている。一方、飯田橋駅から周辺への歩行者動線のバリアフリー化や歩行者空間の整備が不十分であることや、東京都市計画道路幹線街路放射第25号線（以下「放射第25号線」という。）の整備に合わせた、沿道の適切な土地利用の誘導が課題である。また、地区内には更新期を迎えている建物があり、建て替えとともにまちの更新が求められている。</p> <p>「新宿区都市マスタープラン（平成29年12月）」では、「賑わいと交流の拠点形成を進め、住宅と業務が調和した新しい魅力を周辺につなげるまちづくり」及び「業務・商業、宿泊、住宅、教育、医療施設などの集積を誘導し、駅改良や駅前広場などの整備による安全で快適な空間と、魅力的な拠点の創出」をまちづくりの方針に位置付けている。</p> <p>「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）」では、「飯田橋駅に近接した幹線道路沿道にふさわしい住・商業・業務が調和する潤いあるまち」をまちの将来像として掲げている。</p> <p>これらを踏まえ、放射第25号線沿道地区では、飯田橋駅に近い立地を活かした幹線道路沿道にふさわしい街並みの形成を図るとともに、住・商業・業務が調和した、安全で快適な市街地環境の形成を目指す。</p> <p>さらに、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。</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>本地区全体では、街区単位での建て替えや土地の高度利用等とあわせて、歩行者空間の拡充や歩行者ネットワークの形成、駅からまちに至るバリアフリー動線の整備とともに、神楽坂と調和する駅前にもふさわしい賑わいの創出、防災性の向上等により、安全で快適な、魅力ある拠点の形成を図る。</p> <p>放射第25号線沿道地区においては、幹線道路沿道にふさわしい賑わいを創出し、飯田橋駅からの賑わいの連続性を確保するとともに、周辺の住環境に配慮しながら、都市機能の更新の促進や住宅・商業・業務機能の調和を図る。</p>	
地区整備計画	建築物等に関する事項	整備建築物の方針	<p>放射第25号線沿道地区において、以下の制限を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 周辺の住環境に配慮した市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2 現在のまちの環境やスケール感を守るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 賑わいや周辺環境に配慮された良好な建築物等を誘導し、幹線道路沿道にふさわしい街並み景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 4 道路沿いの安全性を高めるとともに、緑豊かな、潤いある街並みとするため、垣又はさくの構造の制限を定める。
	地区の区分	名称	放射第25号線沿道地区
		面積	約3.2ha
	建築物等の用途の制限※	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供するもの 2 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 	
	建築物の敷地面積の最低限度	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の敷地面積は、65㎡以上でなければならない。 2 前項の規定は、同項の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、適用しない。 	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物及び工作物の形態、色彩その他の意匠は、原色を避け街並み形成に配慮するなど周辺環境に配慮したものとする。	
	垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの構造は、生垣、フェンス、金網等とする。ただし、高さ60cm以下の部分又は隣地境界に設置するものについては、この限りでない。	

※は知事協議事項

「地区計画の区域、地区整備計画の区域及び地区の区分は、計画図に表示のとおり」

理由：放射第25号線沿道地区について、飯田橋駅に近い立地を生かした幹線道路沿道にふさわしい街並みの形成を図るとともに、住・商業・業務が調和した、安全で快適な市街地環境を形成するため、地区計画を決定する。

建築確認申請との関係について

地区計画に定められた内容のうち、下表の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」については、建築基準法第68条の2の規定に基づく条例として定められています。

条例に基づく制限は、建築確認申請の際に審査の対象となります。

地区整備計画の内容	都市計画法に基づく 届出・勧告	建築確認申請の審査対象 (条例に基づく制限)
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	●	—

手続きの流れ —事前相談から工事着手まで—

