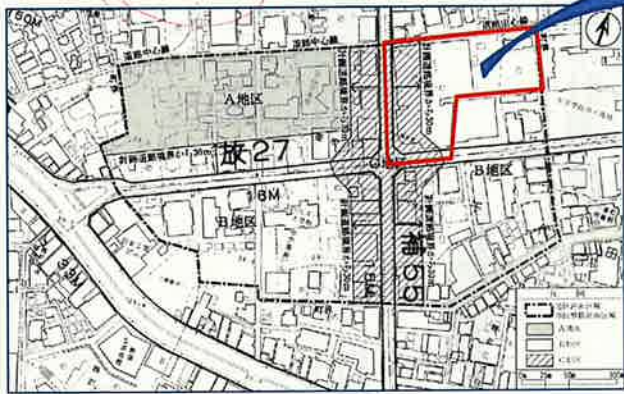


二番町地区 地区計画 変更（素案）の概要 および 今後の予定

令和4年11月
千代田区環境まちづくり部 地域まちづくり課

二番町地区 地区計画 変更（素案）の概要 ①

二番町D地区 地区計画の概要



主要な公共施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
	広場		広場1号 (駅前プラザ)	-	-	約1,250㎡
		広場2-1号 (交流広場)	-	-	約1,850㎡	新設 (エリアマネジメント拠点施設を除く)
		広場2-2号 (緑地広場)	-	-	約650㎡	新設 (広場2-1号と合わせて約2,500㎡確保)
		地域交通広場	-	-	約1,000㎡	新設
その他の公共空地			歩道伏空地1号	6m	約80m	-
		歩道伏空地2号	4m	約140m	-	新設
		歩道伏空地3号	4m	約50m	-	新設
		歩行者通路1号	4m	約50m	-	新設 (地下)

地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
	その他の公共空地		緑地	-	-	約150㎡
		地区内通路	5m	約120m	-	新設

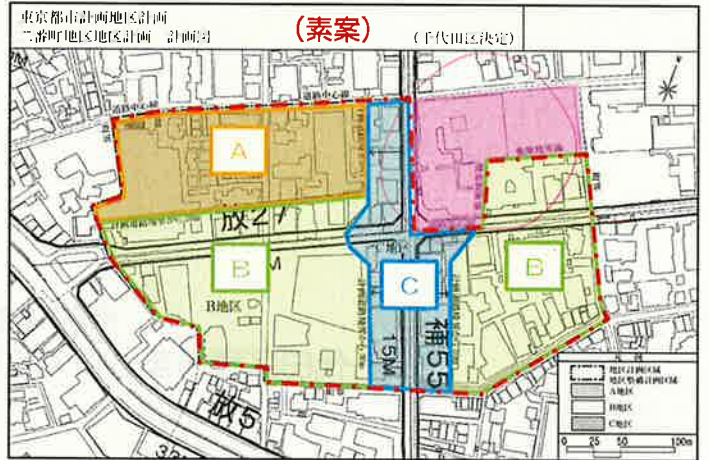
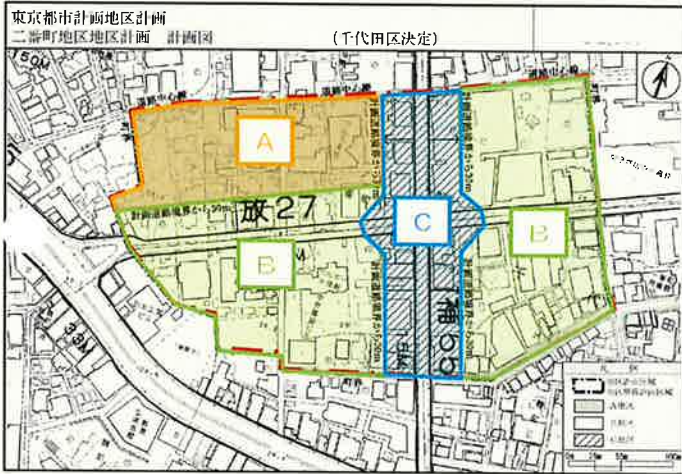
位置	D-1地区	D-2地区
面積	約1.0ha	約0.5ha
建築物の容積率の最高限度	700% ・2%以上をエリアマネジメント拠点施設とする ・地下鉄接続通路(既存)の拡幅整備を行わない場合は12%を減じる	
建物の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図3に示す壁面線を超えて建築してはならない。ただし、次に該当する建築物はこの限りでない。 1 歩行者の安全性及び快適性を高めるために歩道伏空地上部に設ける庇 2 交通結節機能強化に資する地域交通広場に設ける停留所の上屋	
建築物等の高さの最高限度	90m	60m
公共施設等の整備の方針	道路の無電柱化を推進するとともに、番町中央通りを拡幅整備し車両動線を双方向化することで周辺住宅市街地への車両の流入を抑制するなど、歩行者の安全性に配慮した道路空間を整備する。	

二番町地区 地区計画 変更（素案）の概要 ②

地区計画の変更箇所 <面積変更>

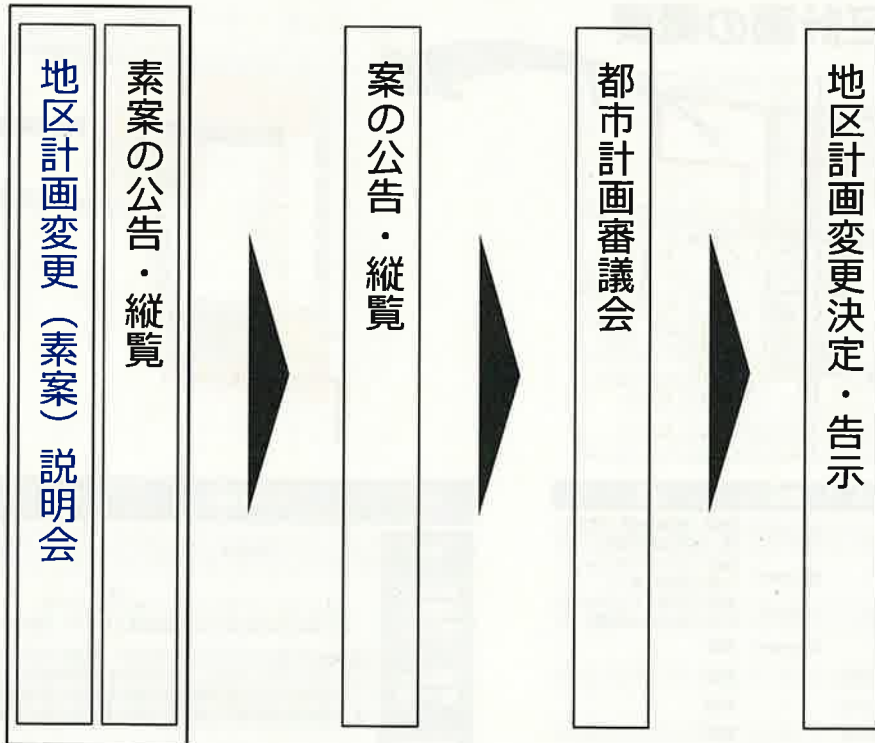
D地区 新行わい
二番町から除外
単位：ha

	変更前	変更後	(増減)
A地区	約 2.4	約 2.4	0
B地区	約 7.3	約 6.5	▲0.8
C地区	約 2.4	約 1.7	▲0.7
全体	約12.1	約10.6	▲1.5



2

今後の予定



令和4年11月

3

東京都市計画地区計画の変更（千代田区決定）（素案）

都市計画二番町地区地区計画を次のように変更する。

名称	二番町地区地区計画	
位置※	千代田区二番町 地内	
面積※	約 10.6ha	
地区計画の目標	<p>二番町地区の中層・中高層の落ち着いたたたずまいを活かし、住宅を中心として商業・業務施設が共存する緑に包まれた良好な市街地を形成するために、次のような目標を設定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の高さの最高限度、用途や形態・意匠を制限することで、中層・中高層の落ち着いた街並みと良好な住環境の維持・保全を図る。 ・ 空地と緑豊かな空間の創出を誘導することにより、ゆとりと潤いのある住環境を形成する。 ・ 多様な住宅供給を誘導するとともに、住宅用途の維持及び定住を図ることで、活力ある地域社会を維持・創出する。 ・ 魅力的な街並みを誘導しつつ、これまで培われたまちの住まい方や商業活動を尊重し、地域の活力を支える商業機能、定住を推進する居住機能を維持・創出する。 	
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、住宅、商業・業務施設が共存した複合市街地の形成を図る。地区特性に応じて3つの地区に区分し、適正かつ良好な土地利用の推進を図る。</p> <p>< A地区 > 建築物の高さなど、街並みに配慮し、良好な住環境を積極的に維持・創出する。また、住宅を中心とした中層市街地の形成を図る。</p> <p>< B地区 > 良好な住環境に配慮しつつ、商業・業務施設と共存・調和した中高層市街地の形成を図る。</p> <p>< C地区 > 日本テレビ通りを軸として、業務・商業施設や住宅が共存・調和する活気とやすらぎのある中高層市街地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	既に整備されている道路を基本とし、一定規模以上の敷地の接道部分については、緑の確保や保水性舗装等により、快適で安全な歩行者空間を創出する。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の高さの制限に加えて建築基準法第 59 条の 2 第 1 項の適用に際しても、建築物の高さの最高限度を適用することにより、建築物の高さが整った良好な街並みの形成を目指す。 2. 都心の居住形態に留意した多様な住宅の供給を目指す。 3. 街並みに十分配慮した形態・意匠の建築物を誘導する。 4. 緑化のルールを定めることにより緑豊かな潤いある街並みを創出する。 5. 道路の円滑・安全な通行を妨げることのないよう、建築物の敷地に一時駐車スペースの設置に努める。

地区区分	名称 面積	A地区	B地区	C地区
		約 2.4ha	約 6.5ha	約 1.7ha
建築物等に関する事項 地区整備計画	建築物等の用途の制限※	<ol style="list-style-type: none"> 1 次の各号の全てに該当する共同住宅の用途に供する建築物で、1の住戸の床面積が40㎡以上の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。)の合計の3分の1未満とな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ない。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 当該建築物の階数が4以上であるもの。 (2) 1の住戸の床面積が30㎡以下のものの住戸数が10以上であるもの。 (3) 住戸数が20以上であるもの。 2 東京都文教地区建築条例(昭和25年東京都条例第88号)別表1に掲げる用途に供する建築物(第3号の用途に供する建築物で、その敷地が日本テレビ通りに接し、かつ、沿道の賑わいの創出に資するものであって環境を害しないものは除く。)は建築してはならない。 3 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9項に掲げ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。 4 第1項の規定は、地区計画の決定の告示日において現に使用されている建築物の敷地で同項の規定に適合しない建築物(以下「既存建築物」という。)を建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号)第62条に基づく建替え決議を経て建替えをする場合であって、建替え後の総住戸数が既存建築物の総住戸数以下の場合には適用しない。 		
	壁面の位置の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 1,000㎡以上の敷地に建築する建築物の外壁またはこれに代わる柱(以下この項において「外壁等」という。)の面から道路境界線までの距離を2m以上とする。 2 2,000㎡以上の敷地に建築する建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離を2m以上とする。 3 前二項について、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。 		

建築物等の高さの最高限度	<p>1 建築物の高さ（階段室その他これに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは12mまでは当該建築物の高さに算入しない。以下この項において「建築物の高さ」という。）の最高限度は30mとする。</p> <p>2 前項の規定にかかわらず、建築基準法第59条の2第1項の適用を受ける建築物又は1,000㎡以上の敷地に建築する建築物については、建築物の高さの最高限度は40mとする。</p> <p>3 前各項の規定は、地区計画の決定の告示日において現に使用されている建築物の敷地で同項の規定に適合していないものについて、現に存する建築物と同等の規模、配置で建築物の敷地として使用される場合、現に存する建築物の高さを高さの最高限度とする。</p>	<p>1 建築物の高さの最高限度は50mとする。</p> <p>2 前項の規定にかかわらず、建築基準法第59条の2第1項の適用を受ける建築物については、建築物の高さの最高限度は60mとする。</p> <p>3 前各項の規定は、地区計画の決定の告示日において現に使用されている建築物の敷地で同項の規定に適合していないものについて、現に存する建築物と同等の規模、配置で建築物の敷地として使用される場合、現に存する建築物の高さを高さの最高限度とする。</p>	<p>1 建築物の高さの最高限度は60mとする。</p>
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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、景観風致を損ねるものは設置してはならない。</p> <p>2 建築物等の形態及び意匠については、良好な都市環境の形成に資するものとする。</p> <p>3 壁面の位置の制限の項の第1項に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ける舗装の仕上げは、保水性等の環境に配慮した仕上げとする。</p> <p>4 建築物の屋上に設ける目隠し、広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもので、建築物の高さの最高限度に4mを加えた線を超えるものは設置してはならない。ただし、土地利用上やむを得ないと認められたものはこの限りではない。</p>		

壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限の項の第1項に定められた壁面後退区域においては、門、柵、塀等の交通の妨げになる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。</p> <p>(1)道路境界線に沿って設ける車止め、樹木で歩行者の通行に配慮したもの。</p> <p>(2)道路境界線からの距離が1mを超える部分に設ける花壇等の緑化施設。</p> <p>(3)電線地中化に伴う変圧器等公益上必要なもの。</p>
建築物の緑化率の最低限度	<p>500㎡以上の敷地に建築する建築物の緑化率の最低限度は次の各号に掲げる数値のいずれか小さい方とする。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られた建築物については、この限りではない。</p> <p>(1) 10分の2.5</p> <p>(2) 東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則（平成13年東京都規則第39号）別表第2及び第4に規定する部分の面積（都市緑地法（昭和48年法律第72号）第40条に基づいて算出したもの。）の敷地面積に対する割合</p>

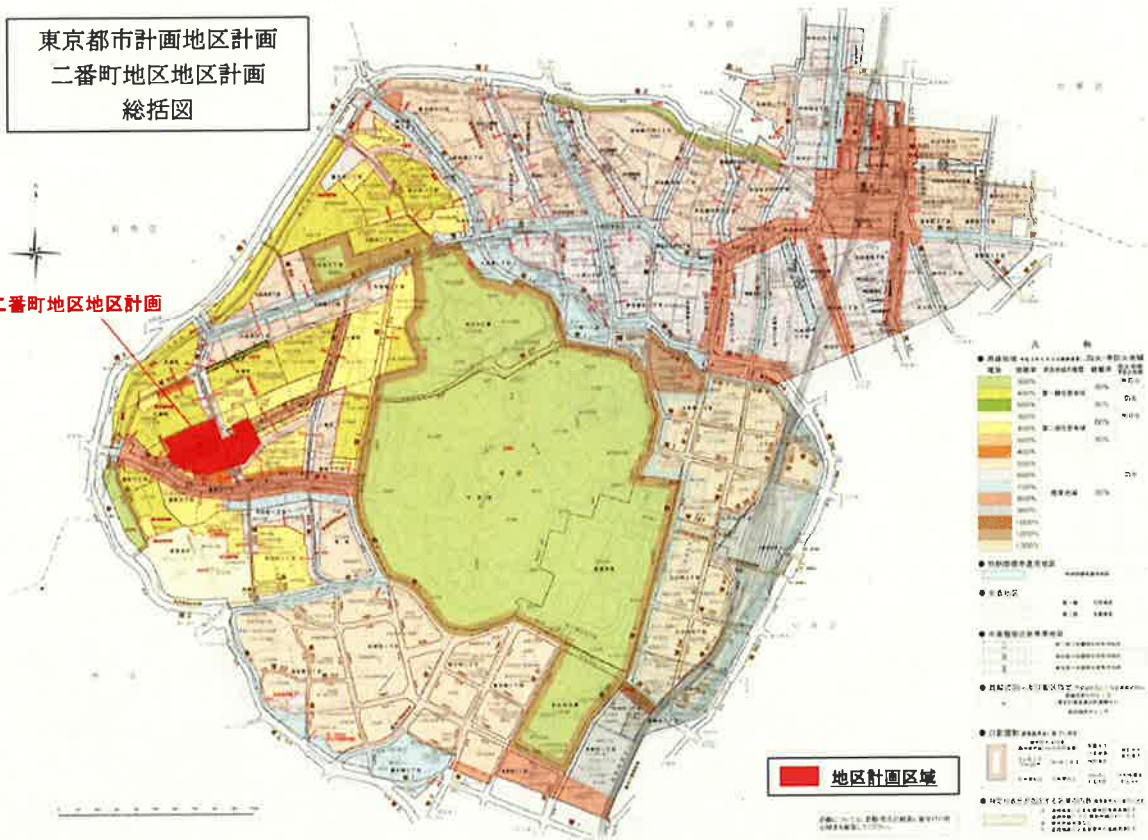
計画区域と地区の区分については計画図表示のとおり

※知事協議事項

理由：二番町D地区地区計画の決定に伴い、当該区域を除くため地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画
二番町地区地区計画
総括図

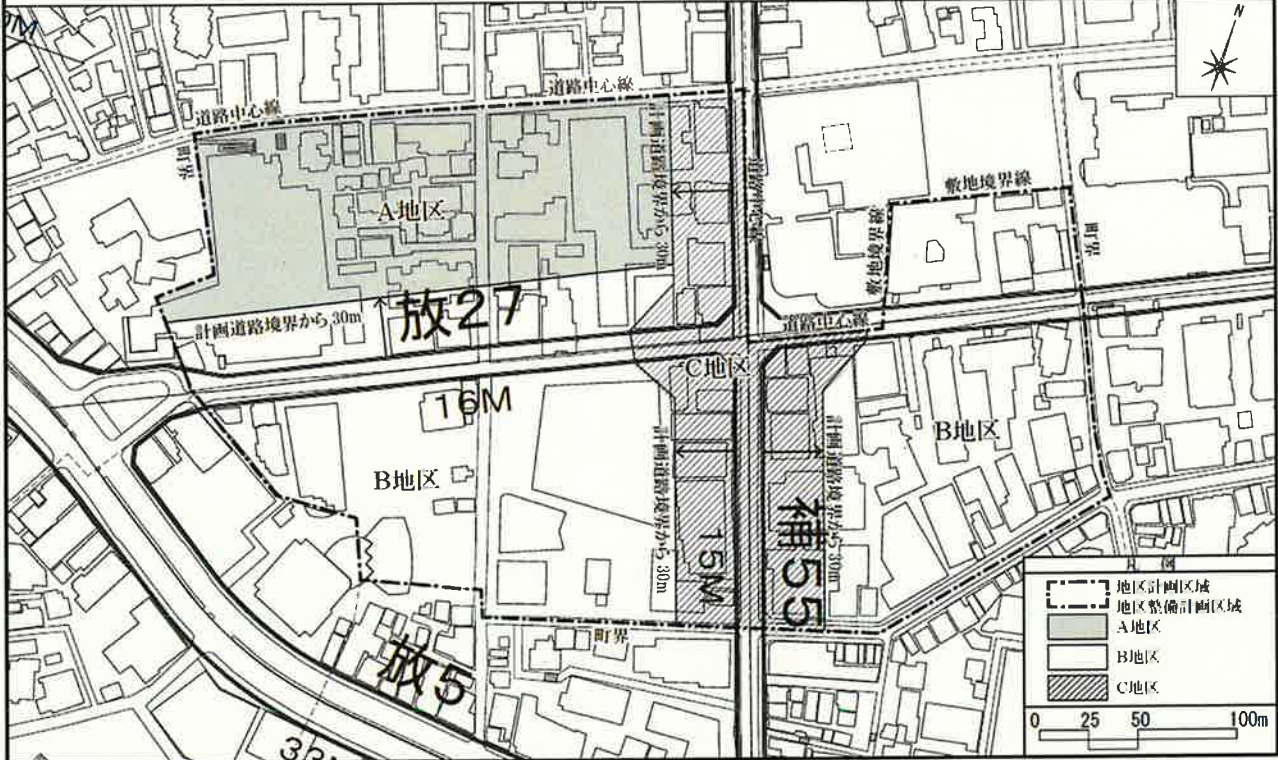
二番町地区地区計画



地区計画区域

東京都市計画地区計画
二番町地区地区計画 計画図

(千代田区決定)



この地図は、東京都知事の承認を受けて東京都縮尺2,500分の1の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）『MMT利計第04-102号』『4都市基交測第81号』『4都市基街標第184号、令和4年8月30日』

東京都市計画地区計画の決定（千代田区決定）（素案）
都市計画二番町D地区地区計画を次のように決定する

名称	二番町D地区地区計画
位置※	千代田区二番町 地内
面積※	約 1.5ha
地区計画の目標	<p>二番町地区の中層・中高層の落ち着いたたたずまいを活かし、住宅を中心として商業・業務施設が共存する緑に包まれた良好な市街地を形成するとともに、市街地更新にあわせて、居住、業務環境のさらなる向上をめざすために次のような目標を設定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の高さの最高限度、用途や形態・意匠を制限することで、周辺の中層・中高層の落ち着いた街並みと良好な住環境との調和を図る。 ・空地と緑豊かな空間の創出を誘導することにより、ゆとりと潤いのある周辺住宅市街地の環境の形成に資する。 ・魅力的な街並みを誘導しつつ、これまで培われたまちの住まい方や商業活動を尊重し、地域の活力を支える商業機能、定住を推進する住環境を維持・創出する。
土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 商業・業務施設と周辺住宅地が共存した複合市街地の形成を図り、適正かつ良好な土地利用の推進を図る。 2. 地下鉄麴町駅直近のエリア特性を活かし、地域活力を支える企業やオフィスワーカー・来訪者、地域生活を営む地域住民や学生など多様な主体が活動・交流する、新たな「文化発信・交流のエリア」の核となる駅前拠点を創出するために土地利用の転換を行い、地域の歴史を継承し、まち・人・産業・文化を育み成長を促す機能を導入し、持続可能な地域の活性化を図る。
公共施設等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 既に整備されている道路を基本とし、敷地の接道部分については、緑地の確保や保水性舗装等により、安全で快適な歩行者空間を創出する。 2. 区域内の安全で快適な歩行者ネットワークの形成のため、屋内の歩行者通路及び区域を通り抜ける地区内通路を整備する。 3. 日本テレビ通りと番町文人通りが交わるエリアでは、憩いや潤いをもたらす広場や緑地などで構成された、地域交流を促す2500㎡規模の広場を確保する。 4. 道路の無電柱化を推進するとともに、番町中央通りを拡幅整備し車両動線を双方向化することで周辺住宅市街地への車両の流入を抑制するなど、歩行者の安全性に配慮した道路空間を整備する。 5. 地域の玄関口として、麴町駅を中心に駅とまちが一体となったまちづくりを推進するため、改札口から地上へのパリアフリールートを確保する駅前プラザ及び交通結節機能を強化する地域交通広場を整備する。 6. 地区東側の住宅市街地に面したエリアでは、駅前拠点と周辺住宅市街地環境の共存・調和を図るため緑地空間を設ける。
建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地域交流を促す広場に面して、地域交流拠点となるエリアマネジメント拠点施設を設置する。広場では地域のまちづくりの担い手となるエリアマネジメント組織等により、地域イベント等の交流活動を行うなど、オフィスワーカー、来訪者、施設利用者、地域住民など地域関係者の交流を促し、コミュニティの醸成とともにまちの魅力の向上を図る。 2. 日本テレビ通り沿道は、まちに活力と彩りを与え地域生活をサポートする商業や業務機能によって構成することとし、地下および低層部分には賑わいを創出するため商業機能を配置する。 3. 幹線道路沿道は高度利用、住宅市街地側には緑やオープンスペースなどの緩衝空間を設け、周辺住宅市街地と調和するメリハリのある都市空間を創出するため、建築物の高さの最高限度を定める。 4. 地区内及び地区周辺と調和した景観と、建物相互の配置、意匠、壁面の位置及び低層部・中層部・高層部のスカイライン等の形成に配慮する。

再開発等促進区	位置	千代田区二番町 地内				
	面積	約 1.5ha				
土地利用に関する基本方針 ※	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地下鉄と、バスや自転車などの短距離交通手段等との円滑な乗換えを可能とする交通拠点の整備を図る。 2. 安全で快適な歩行者空間を整備し、麴町駅と一体となった歩行者を中心としたまちづくりを行う。 3. 駅前かつ大規模敷地にふさわしい都市機能の強化、広場の整備による居住・商業・業務環境のさらなる向上を目指し、土地の合理的な高度利用を図る。 4. 文化発信交流機能、交通結節機能、商業・業務・生活支援機能、防災機能を集積させ、駅前拠点として利便性の高い活力ある市街地の形成を図る。 5. 駅前拠点形成のための高度利用と周辺住宅地に配慮したメリハリある市街地の形成を図るため、日本テレビ通り沿道でオープンスペース・エリアマネジメント拠点施設・交通結節機能の整備と合わせて高度利用を図るエリアをD-1地区、住宅市街地に面し住環境に配慮した緑地の整備などを行うエリアをD-2地区とし、それぞれの特性に応じた用途、形態制限を行う。 					
主要な公共施設の配置及び規模 ※	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
	広場	広場1号 (駅前プラザ)	—	—	約 1,250㎡	新設(面積は1階・地下1階・地下2階の合計)
		広場2-1号 (交流広場)	—	—	約 1,850㎡	新設(エリアマネジメント拠点施設を除く)
		広場2-2号 (緑地広場)	—	—	約 650㎡	新設(広場2-1号と合わせて約 2,500㎡確保)
		地域交通広場	—	—	約 1,000㎡	新設
	その他の公共空地	歩道状空地1号	6m	約 80m	—	新設
		歩道状空地2号	4m	約 140m	—	新設
		歩道状空地3号	4m	約 50m	—	新設
		歩行者通路1号	4m	約 50m	—	新設(地下)

地区整備計画	位置	千代田区二番町 地内					
	面積	約 1.5ha					
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
	その他の公共空地	緑地	-	-	-	約 150㎡	新設(車路部分を除く)
		地区内通路	5m	約 120m	-	-	新設
建築物等に関する事項	位置	D-1地区			D-2地区		
	面積	約 1.0ha			約 0.5ha		
	建築物等の用途の制限 ※	<p>1 次の各号の全てに該当する共同住宅の用途に供する建築物で、1の住戸の床面積が40㎡以上の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。)の合計の3分の1未満とな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ない。</p> <p>(1) 当該建築物の階数が4以上であるもの。</p> <p>(2) 1の住戸の床面積が30㎡以下のものの住戸数が10以上であるもの。</p> <p>(3) 住戸数が20以上であるもの。</p> <p>2 東京都文教地区建築条例(昭和25年東京都条例第88号)別表1に掲げる用途に供する建築物(第3号の用途に供する建築物で、その敷地が日本テレビ通りに接し、かつ、沿道の賑わいの創出に資するものであって環境を害しないものは除く。)は建築してはならない。</p> <p>3 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9項に掲げ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>					
	建築物の容積率の最高限度 ※	10分の70					
	壁面の位置の制限	<p>ただし、10分の0.2以上をエアーマネジメント拠点施設とするものとし、計画図2のとおり地下鉄接続通路(既存)の拡幅整備を行わない場合は10分の1.2を減じる。</p> <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図3に示す壁面線を超えて建築してはならない。ただし、次に該当する建築物はこの限りでない。</p> <p>1 歩行者の安全性及び快適性を高めるために歩道状空地上部に設ける庇</p> <p>2 交通結節機能強化に資する地域交通広場に設ける停留所の上屋</p>					
建築物等の高さの最高限度	1 建築物の高さ(階段室その他これに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは12mまでは当該建築物の高さに参入しない。以下この項において「建築物の高さ」という。)の最高限度は90mとする。			1 建築物の高さの最高限度は60mとする。			

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 広告物、看板等で、刺激的な色彩又は装飾を用いることにより、景観風致を損ねるものは設置してはならない。</p> <p>2 建築物等の形態及び意匠については、良好な都市環境の形成に資するものとする。</p> <p>3 壁面の位置の制限の項の第1項に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ける舗装の仕上げは、保水性等の環境に配慮した仕上げとする。</p> <p>4 建築物の屋上に設ける目隠し、広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもので高さが4mを超えるものは設置してはならない。ただし、区長が土地利用上やむを得ないと認めたものはこの限りではない。</p>
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限と道路境界線との間の壁面後退区域においては、門、柵、塀等の交通の妨げになる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。</p> <p>(1) 道路境界線に沿って設ける車止め、樹木で歩行者の通行に配慮したもの。</p> <p>(2) 道路境界線からの距離が1mを超える部分に設ける花壇等の緑化施設。</p> <p>(3) 道路の無電柱化に伴う変圧器等公益上必要なもの。</p>
建築物の緑化率の最低限度	<p>500㎡以上の敷地に建築する建築物の緑化率の最低限度は次の各号に掲げる数値のいずれか小さい方とする。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) 10分の2.5</p> <p>(2) 東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則(平成13年東京都規則第39号)別表第2及び第4に規定する部分の面積(都市緑地法(昭和48年法律第72号)第40条に基づいて算出したもの。)の敷地面積に対する割合</p>

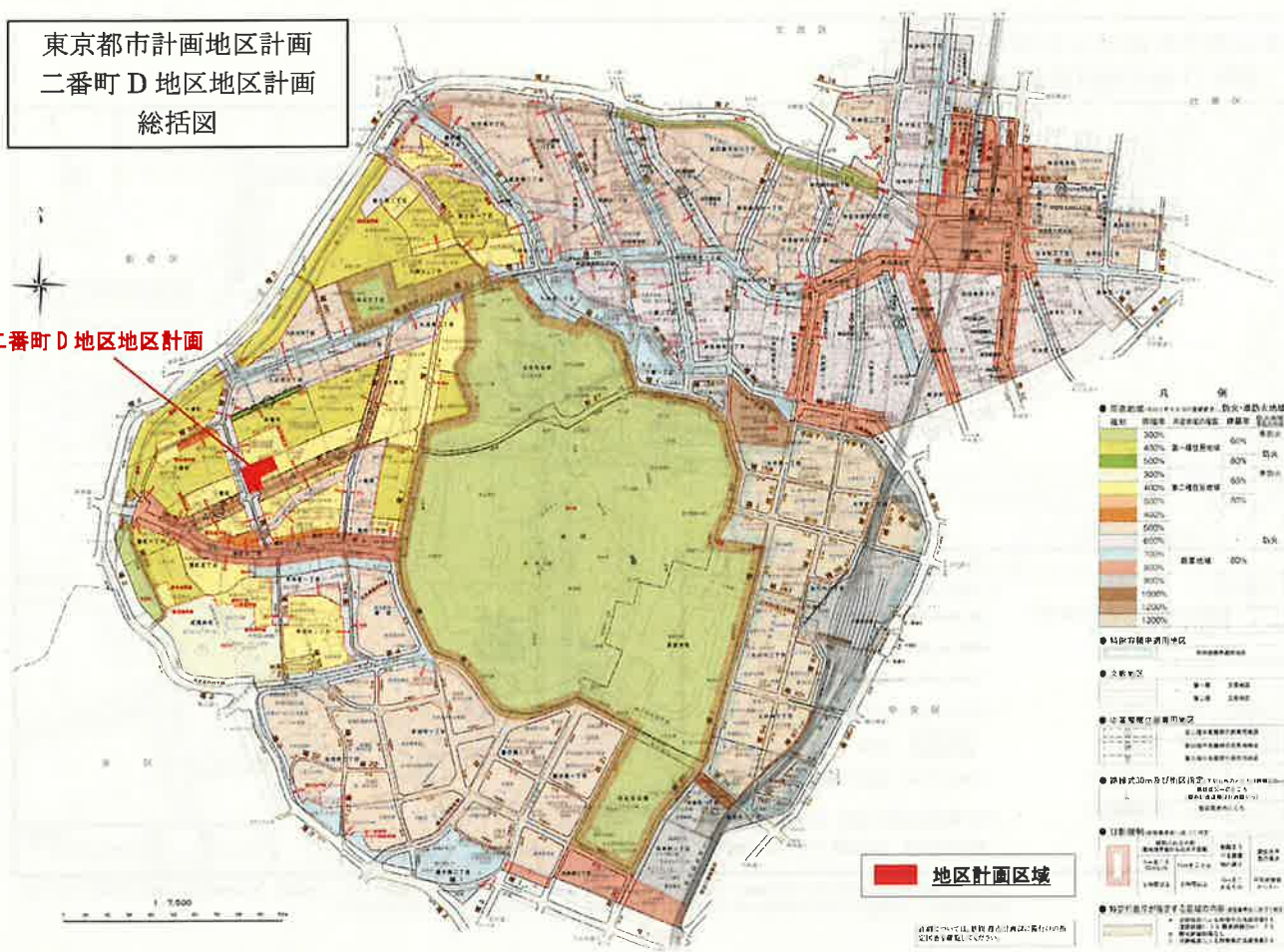
(※知事協議事項)

地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設及び地区施設の配置、地区の区分及び壁面の位置の制限は計画図表示の通り。

理由：二番町地区の中層・中高層の落ち着いたたたずまいを活かし、住宅を中心として商業・業務施設が共存・調和する緑に包まれた良好な市街地を形成するとともに、市街地の更新にあわせて、都市機能の強化、広場の整備により居住・業務環境のさらなる向上を目指した土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を図るため、二番町D地区地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画
二番町 D 地区地区計画
総括図

二番町 D 地区地区計画



凡 例

● 用途地域	● 防火・避難区域
緑地	第一種住居地域
300%	40%
400%	第一種住居地域
500%	20%
600%	第二種住居地域
700%	30%
800%	商業地域
900%	20%
1000%	
1200%	

● 特別用途地域

● 公園

● 公園等整備計画区域

● 鉄道駅30m及び街区空地

● 日照規制

● 防空壕

地区計画区域

東京都市計画地区計画
二番町 D 地区地区計画 計画図 1

(千代田区決定)



凡 例

<区域等>
■ 地区計画及び再開発等促進区、地区整備計画の区域
--- 地区区分

この地図は、東京都知事の承認を受けて東京都縮尺2,500分の1の地形図(道路幅別)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)「MMT」特許第01-102号」「4都市基設部第81号」「4都市基設部第181号、令和1年8月30日」

東京都市計画地区計画
二番町D地区地区計画 計画図2

(千代田区決定)



この地図は、東京都知事の承認を受けて東京都縮尺2,500分の1の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)「MMT 利許第01-102号」「4都市基交調第81号」「4都市基街部第181号、令和4年8月30日」

東京都市計画地区計画
二番町D地区地区計画 計画図3

(千代田区決定)



この地図は、東京都知事の承認を受けて東京都縮尺2,500分の1の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)「MMT 利許第01-102号」「4都市基交調第81号」「4都市基街部第181号、令和4年8月30日」

二番町地区地区計画の変更にかかる素案の説明会 議事（質疑）概要

91%

日時	令和4年11月10日 (木) 18:00~	令和4年11月13日 (日) 15:00~	令和4年11月13日 (日) 18:00~
参加人数 (地権者以外)	47人 (2人)	32人 (3人)	12人 (1人)

主な意見

- 地区計画変更賛成
 - 利便性の高い都市であり高度利用を図るのは当然
 - 麴町駅が廃れてきたので日本テレビの力を借りて開発していくのが良い
 - 一刻も早くバリアフリー化を実現してほしい
 - 交通拠点やスーパーも非常に便利が良い
 - 二番町特有の課題に対応した計画である
- 地区計画変更反対
 - 本件を皮切りに90mの建物が連鎖的に開発されていく
 - 風環境評価で許容値以下であっても、建設後の被害の事例もあり基準を見直すべき
 - 車両増加、路上駐車、番町中央通り相互通行化による特定の車両増加が原因でトラブルを起こす
 - 高さ90mと地域貢献をバスターにしないでほしい
 - 広場の日照が少ない中、青空で2,500㎡の広場が本当に必要か
- その他の意見
 - 守る会からのハガキについて区が関与しているのか
 - 鳥観図の方向がどちらから見たものかわかりにくい
 - エリアマネジメントは日テレがやるのか委託するのか
 - 説明スライドを資料配布してほしい
 - 日テレ本社機能が移転する（帰ってくる）のか
 - イベントなど騒がしくなるのか
 - 都計審ではどのように議決するのか
 - 反射熱も考慮してほしい
 - 四番町の計画を早く示してほしい
 - 南側に広場を作ればいいのか

二番町地区地区計画の変更にかかる素案の説明会 議事(質疑)要旨

■ 令和4年11月10日(木)18:00～

<質疑応答>

(質問者1)

◇ 資料の見方に関して、A3横の資料中の活用シーンは平面図だとどの範囲か。

(日本テレビ放送網株式会社)

◇ 日本テレビ通りと番町文人通りの位置、建物の位置などについて説明。

(質問者2)

◇ 説明の中で縦覧の案内があったが、最近アンケートのようなものが投函されていた。

◇ 投函された資料の中にはハガキも付いており、千代田区宛になっているが、これは縦覧における意見書にあたるものか。

(千代田区)

◇ 質問のあった投函物については、区が配布したものではなく、認識していない。

(※後に「番町の町並みを守る会」が全戸に配布したと説明)

◇ 意見書の内容が網羅されていれば、区としては意見書として受け付ける。

◇ 意見書を提出する権利を有する方は、地区の権利者の方。チラシは区が配布したものではないが、意見としては賜る以上、送っていただくことを拒否はできないので、16条2項の手続きの中で、地権者の方とそれ以外の方についての仕分けは必要と考える。

(質問者3)

◇ 説明いただいた内容は、簡潔にいうと高さや広さの取引だと思っている。広場を整備する代わりに、60mから90mに高さを変更したいということで理解した。

◇ お伺いしたいこととして、近隣には東郷(元帥記念)公園があるが、今回整備される広場は、東郷(元帥記念)公園と比較してどの程度となるか。

(千代田区)

◇ 東郷(元帥記念)公園の広さをはっきりと記憶できていないが、7,000㎡程度と認識しているので、おおよそ1/3程度の広さである。

(質問者3)

◇ 承知した。その広さに対して、90mの収益系不動産を建てられるとうことは取引の条件としては対等ではないと感じる。区としてはこのような条件に対して、どのように考えているのか。

(千代田区)

◇ 日本テレビから提案を受けて、今後区としてどうしていくかを考えている段階ではあるが、地域貢献としての提案内容は、再開発促進区のあり方から考えると提案内容として適切と捉えている。

◇ ご意見含め、区としては引き続き検討をしていく。

(質問者4)

◇ 縦覧が平日の8時半～17時までとなっているが、これまで地域での説明会等も開催されていたり、こういった説明会を開催していただいたりしている背景がある中で、なぜこういった場ではなく、区役所に行かないといけないのか。代わりの場所を確保する、などの工夫は出来ないのか。

◇ 先ほどの説明を聞くまで、活用イメージの図の向きを勘違いしていた。私たちは素人であるので、情報提供の仕方としては、誤解のない適切な発信をお願いしたいし、区にも発信する内容の適切性をチェックして欲しい。

◇ 2,500㎡の広場が出来ることは理解したが、日テレ通り側からみたときの幅と奥行きイメージが分からないので、教えて欲しい。

(千代田区)

◇ 縦覧の手続きについては、あくまで権利者の方に向けたものであり、縦覧の際は簡単な受付の記載をしていただく必要がある。ご意見の意図としては、出張所等で受け付けられないか、ということだと認識している。本内容については、区で今後検討する。

(日本テレビ放送網株式会社)

◇ 本活用イメージは、あくまで空間の使い方をお示しかつた意図があり、図内に路線イメージを入れなかった経緯がある。図が分かりにくいというご意見であったので、説明資料を修正したい。

◇ 幅と奥行きの正確な数値については、山下PMCより説明する。

(山下PMC)

- ◇ 歩道状空道を4mほどとり、広場は20m強の幅があり、空間としては道路から25mほど空いている。奥行きは、建物側までの距離だと30m強、スタジオ等までの奥行だと60m強である。

(質問者5)

- ◇ 説明を伺っていて、二番町の地域の様々な課題を考慮した計画になっていると感じた。
- ◇ 提案の中で、エリアマネジメントが1つのキーワードとなっていると考えているが、エリアマネジメントの活動は、日本テレビが主体として実施するのか、あるいは業者に委託して取組みを進めていくイメージかお伺いしたい。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ 広場で行う様々な取組みをエリアマネジメント団体が主体的に担うということをご認識のとおりだが、日本テレビが主体的に行うのではなく、地域が主体となる中での一構成員として、経年優화를図っていくための取組みを行政とともに進めていくことを考えている。
- ◇ エリアマネジメントを進める中で、日本テレビから一部委託をするのかについては、現時点で決まっておらず、今後検討する。
- ◇ 日本テレビとしては、造って終わりにするのではなく、地域と並走しながら取組みを進めていく所存である。

(質問者6)

- ◇ 生活環境の面から見たときに、90mという建物の高さは異常と感じる。なぜ高さを抑えることが出来ないのか。50m・60mの高さに抑えるという選択はもう取れないのか。
- ◇ 風の説明があったが、基準値ほどの程度なのか。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ 1点目については、協議会で受けた地域課題や要望を受けてスタートしていることがまず背景にある。70年この地で事業をやってきたので、これからも地域の皆さまと一緒にやってきたい、地域のご要望は出来るだけ全てやっていきたい。高さについてはご意見があるが、今回、整備を契機として地域課題を解決できると考えており、まちづくりの面からもできることはやりたいという思いを持っている。
- ◇ 企業としての経済活動をしていくうえで、バランスをとるための90mという高さであり、今後も説明を尽くしていきたい。地域課題の解決を考える場合には、50m・60mでは難しいのが正直なところである。

(山下PMC)

- ◇ 風については、オープンハウスでお示していた内容で説明をする。
- ◇ このシミュレーションでは、東京大学生産技術研究所村上教授の風環境評価指標を用いている。(シミュレーション結果を説明)

(質問者6)

- ◇ 日テレが必要とする機能以上に、これまでに挙がってきた地域の要求を受けた結果として、高さが90mと必要となった。このように理解した。

(質問者7)

- ◇ 今の汐留の機能が移ってくるのか。また、イベント開催時に、どのような人の集まり方になるのか。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ 汐留の本社機能の移転は、現時点では念頭になく、汐留に残して事業を継続していく。ただし、グループ会社がテナントとして入る可能性はあると考える。
- ◇ この広場は、日本テレビの敷地だが準公共物として位置付けるので、日本テレビが使いたいように使えるものではなく、広域から集客するイベントが行えるような広場は想定していない。

(質問者8)

- ◇ 歳を取って、エレベーターやエスカレーターの無い麴町駅の階段の利用が辛くなっているのので、バリアフリー化はありがたい。同年代の方も切実に願っている。仮に車いす生活となると麴町駅は使えなくなるので、一刻も早くバリアフリー化してほしい。地区計画の変更が必要であれば早急をお願いしたい。

(質問者9)

- ◇ ベビーカーも利用しにくいので、是非バリアフリー化をお願いしたい。交通拠点やスーパーも非常に便利で良いと感じる。日本テレビと千代田区には是非お願いしたい。

(質問者10)

- ◇ 地域貢献がたくさん取り入れられていて、協議を重ねただけあってバランスが良い提案だと感じている。
- ◇ 手持ち資料とスライド内容が一部違うので、スライド資料一式を配布して欲しい。
- ◇ 新宿で別の説明会に参加した際に、案が取りまとまった後で改めて説明会が開催された。本内容も、地区計画案作成後にも説明会の開催を検討して欲しい。

(千代田区)

- ◇ 検討する。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ 本日いただいた意見を踏まえ、修正して提示したい。

(千代田区)

- ◇ 郵送での配付も検討する。

(質問者11)

- ◇ この地域が高さ60mというのは、ご存知のはずである。そのまま建てたらルール違反になるからそのルールを変える、というのはどうなのか。当然金儲けのためだと思う。収益上げてはいけないわけではないからそれは良いが。
- ◇ 人を多く収容する中で、防災性を確保することが出来るのか。
- ◇ ビル風が強い場合、対応をするという話があったが、どのように対応するのか。国土交通省の基準もこれ以上風が強いと危険だという緩いものだ。飯田橋でも大丈夫ということで整備したらビル風が強い、ということがあった。
- ◇ バリアフリーは当然ビルの価値が上がるからビルのためでもある。
- ◇ 全部含めて地域のためだということだが、実際金儲けのためなのだから金儲けのためだと言って良いのではないか。
- ◇ 地域貢献のうちいくつかを取捨選択して60mという判断もあって良いのではないか。それが初めて地域貢献になるのではないか。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ 貴重な意見として真摯に受け止めて引き続き検討する。

(質問者12)

- ◇ 便利なまちになることは良いと思うが、日本テレビ跡地以外は、60mの制限を守ることが地域のためになるのか。
- ◇ 他の事例の話を知ると、行政と民間や地域がお金を出し合って整備を進めるような事例もあると聞くが、区はどの程度負担をしようと考えているのか。

(千代田区)

- ◇ 今回の提案は、日本テレビの敷地での取り組みであり、区が補助金を出すようなことはない。ただし、バリアフリー化や広場等、地区施設は公共的なものなので、公的な機能を一般の方が永続的に使えるような位置づけにはしていきたい。民間の敷地で課題の解決を行い、公共施設として位置づけるので、容積緩和などを制度として導いている。

■ 令和4年11月13日(日)15:00～

<質疑応答>

(質問者13)

◇ 建物の高さが90m以下とのことであるが、実際には何mとなるのか。

(日本テレビ放送網株式会社)

◇ 今回の都市計画提案は外形ラインの制限を決めるものであり、90mを上限として今後の詳細な設計で建物高さは決まる。

(質問者13)

◇ 高さを低くして面積を広げることもありえるのか。

(日本テレビ放送網株式会社)

◇ 高さを低くして面積を広げることについては、これまでの検討過程の中で協議会での意見もいただき、様々なシミュレーションを行った。今回の提案は、まちなみ形成や地域課題の解決とのバランスを考えたうえで行った。

(千代田区)

◇ 都市計画決定については、今後都市計画法に基づく手続きを進めて都市計画審議会での審議を経て行っていく。

◇ 今日の意見や意見書を参考に今後どのように進めていくのか区としても検討していく。

◇ 今回で全てが決定という訳ではない。

(質問者13)

◇ 90mの建物が立った場合の広場の日照時間はどれだけになるのか。

(日本テレビ放送網株式会社)

◇ 春分・秋分は8:00～16:00の間で日が当たる時間は芝生の部分は5時間、夏至は太陽が高くなるので日照時間はさらに長くなる。冬至においても広場は1～2時間の日照がある。

◇ 全く日が当たらない広場にはならない。

(質問者13)

◇ 外壁を作る時に、風害と反響音の話があったが反射熱で樹木が枯れることもあるので、外壁の反射熱についても十分研究して欲しい。

◇ 防空システムは考えているか。

(日本テレビ放送網株式会社)

◇ 反射熱に対応した外壁の検討については、今後の設計の中で検討する。

◇ 現時点では想定していないが、地域の皆様の声も踏まえて、設計の中で反映できる部分は検討する。

(質問者14)

◇ 地区計画は将来に渡った計画だと思うが、日本テレビの建物が建つということで簡単に地区計画を変更するというのが心配。地区計画はこのように簡単に変えられるものなのか。

◇ 簡単に変えられるということは、今後新しい建物ができる際にも変えられることになり、90mの建物ができていくことになるのではないか。

(千代田区)

◇ 地区計画は全く変えられない訳ではない。

◇ 今回は都市計画法に則って日本テレビから都市計画提案が提出された。提案はこれまでの協議会等での検討の経緯を踏まえたものであり、都市計画法の手続きに入っている。

◇ 一方で提案があれば何でも都市計画法の手続きに入るという訳ではなく、地域の課題解決等に資する提案であれば都市計画の提案として認めることは可能と考えている。

(質問者14)

◇ 様々な提案があったということだが、文教地区に高い建物が建つのは影響があると思う。

(千代田区)

◇ 日本テレビから90mの提案があり皆様に意見を伺っているので、意見としてだしていただきたい。

(質問者14)

◇ 100mの高さの根拠は何か。

(千代田区)

- ◇ 区からは100mの提案はしていない。当初150mという話があったので、区としてそこまでは考えていないという話が協議会の中であった。
- ◇ 日本テレビから90mであれば地域貢献が可能ということで提案された。

(質問者14)

- ◇ 90mより低くても地域貢献できるのではないかと。

(千代田区)

- ◇ 意見として出して頂きたい。

(質問者15)

- ◇ 今回の提案は、地区の将来的な発展的な計画だと思う。
- ◇ ただし、60mの制限を90mにまで緩和することについて反対の意見もある状況で、企業側に便宜を図っているのではないかと誤解されないようにしたい。
- ◇ 日本テレビは本事業の黒字化はどう考えているか。

(千代田区)

- ◇ 地域活動のための広場やバリアフリー対応は実現させていきたいと考えているが、高さについては意見も数多くいただいていることを受けて配慮が必要と考えている。
- ◇ 再開発等促進区を定める地区計画として貢献を果たすことを担保した場合、容積率 700%は制度に則って適正と考えている。
- ◇ 貢献と高さのバランスは客観的に進めていきたい。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ 株主の視点として早く開発を進めろという意見もあるし地域の皆様から様々な要望を貰っているところもある。
- ◇ 地域貢献と事業性のバランスをどうとっていくかを検討してきた。
- ◇ 黒字化の目途については、現時点では進められるか分からない状況なのでお答えにくい。
- ◇ ボランティアではないので株主に説明できるような事業性の担保の説明が必要な中、地域の皆様に地域課題の解決に資する部分について約束して持続可能なものにしていく。これらのバランスが何とかとれる計画が本提案とご理解頂きたい。

(質問者15)

- ◇ 区としては仕事のチェックをして欲しい。本説明会の開催についての文書で「二番地区地区計画」と名称が間違っている記載が2箇所もある。この文書の発出にあたりどのような決裁ルートになっているのか

(千代田区)

- ◇ 担当部長まで決裁をとっている。大変申し訳ない。

(質問者16)

- ◇ 90mについては反対である。
- ◇ 人が増えることは分かっていた、公園はもともと無かった、歩道が狭いことも分かっていた。そのような中で、日本テレビだけでなく再開発されるのではないかとと思われる更地があることも含めて区は何がやりたいのかを知りたい。
- ◇ 千代田区が番町地域を住みよくしようとするなら、もっと民地側で歩道空間を確保することをお願いはしないのか、ここだけなのかという疑問が抜けない
- ◇ 防災についてテントに避難で寒さなど大丈夫なのか。
- ◇ 建物に出入りしている人、その日いる人+住民を収容できるのか、自家発電で冷暖房の利く施設に区民は入れるのか。人数が増えた時にはどのような優先度なのか。どのように考えているのか。
- ◇ 広場についてボールを道路に出さない方法、ごみ回収問題はどのように検討されているのか。
- ◇ 相互通行化について番町中央通りから日テレ通りへの右左折のみなのか、直進もできるのか。その先は一方通行道路なので直進は反対である。

(千代田区)

- ◇ 日本通り沿道については、まちづくり方針を作ろうとなっている。その中で道路幅員、歩道幅員、バリアフリー化を検討している。
- ◇ 日本テレビの計画がかなりクローズアップされており、協議会ではまずそれを解決するという事になった。

- ◇ 協議会としては日本テレビの計画が終われば終わりではなく、全体については今後検討していきたい。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ 災害時のテント活用はあくまで広場の使い方のイメージの一例なので、実際の使い方は地域の皆さままで考えていく広場と考えている。その課題を解決するためにエリアマネジメント団体と地域の皆さまとの間で考えをまとめていきたい。
- ◇ ボール遊びについては地域の皆さんからご依頼を受けて、暫定的なものとしてこのようなものはどうかというものをイメージとして入れている。協議会の中で弱者の方が何を求めているのかという視点を踏まえて考えた例なので、利用方法についても地域の皆さまと考えていく。

(山下PMC)

- ◇ 交通規制として法的に直進を制限することはできないが、相互通行化の部分を利用する車両は今回の計画の建物に出入りする車に限定されるのでビル側の運用で直進させないようにお願いすることになると思う。

(千代田区)

- ◇ 交通規制なので警察との協議が整わないといけな。
- ◇ ビル利用者のルールを決めてもタクシーなどは分からないので完全にシャットアウトするということであれば警察と協議となる。

(質問者17)

- ◇ 早くプロジェクトを進めてもらいたいと考えている。
- ◇ 日本テレビ前の広場は子供が、お父さんお母さんと楽しく過ごしている場所となっている。
- ◇ 番町地区ではマンションが増えて、マンション住民として若年層が増えているが、地域住民のコミュニケーションが取れる場所がない。広場での交流を通じて、大規模災害の時に協力しあえる地盤ができることも期待している。
- ◇ 広場は現状では暫定的な広場と思うが、今回の計画では恒久的になると理解している。
- ◇ それを民間の力でできることは期待しているし、まちの価値、資産価値も上がると思う。
- ◇ 新しい広場は使える時間に制限はあるか使い方によって決まっていることはあるか。
- ◇ 駅からの動線について6番出口が始発から終電まで使えるのか。
- ◇ 誘致しようとしているスーパーマーケットの規模感のイメージはあるか。

(千代田区)

- ◇ どんな広場の運用にするかはエリマネ団体を設立したうえで、地域の皆さまと考えていく。恒久的な広場として位置付けるが運用についてはエリマネ団体と考えて使われ方を作り上げていく。
- ◇ 6番出口については地区施設として地域の皆様が使えるように位置付け、始発から終電で使えるようにして管理も日本テレビにしまらう。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ 地下鉄出口については始発から終電までご利用いただけるような管理を念頭に置いている。
- ◇ スーパーマーケットは具体的なリーシングは都市計画も決まっていないのでこれからである。計画段階でのサウンディングでは、スーパーマーケットとしては賃料と売上のバランスから出店しづらいエリアとの意見が出ている。そこで、日本テレビとしては、地域貢献の一つとして賃料を安くして誘致して入ってもらい活動が必要と考える。規模感や事業性とのバランス、地域の声のバランスを合わせて合理的な規模を決めていきたい。

(質問者17)

- ◇ 昔はにぎわいがあり雰囲気のあるまちだったのが少し寂しくなっているため、にぎわいを取り戻せるように区としてもやってもらいたい。

(質問者18)

- ◇ 生活するにあたって便利なもの快適なものを提案されているが、地区計画の変更が決まった後に中止されることは無いかを確認したい。

(千代田区)

- ◇ 今回の計画は全て地区計画に位置付けるので、それを果たすことを事業者が義務付けることになる。

(質問者19)

- ◇ 弱者のために風の問題を検討して欲しい。計算上の検討ではなく安全性を担保が望ましい。
- ◇ 店舗を整備した場合に、路上駐輪や一時停車等の問題も検討してほしい。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ 異常気象はシミュレーションしても完全に大丈夫と言える領域ではない。自然環境は日本テレビとしてもコントロールしきれない。
- ◇ シミュレーションの結果、突風の発生率がオフィス街に許容されるランク3が現状2箇所発生している。それに対して今回の計画で植栽等の防風対策をすることで、ランク3が0か所になり住宅地相当に良くなる。一方日テレ通り沿道はランク2(住宅地で許容されるランク)となっているが、1ランク悪化する部分もある。良くなる場所もあれば一部悪くなる場所もあるが、全体として東京都として定めている許容される範囲に収まっている。
- ◇ 一方で住民の方が風について懸念されていることは認識している。今の対策は植栽での対策なので、今後の設計では外壁の素材等も踏まえて風環境が良くなるように検討していく。
- ◇ 自転車については今後の計画の中でも駐輪場を配置していくとともに、自転車や車が一時駐車しないように、警備員を配置するなど考えたい。

(質問者20)

- ◇ 以前はいろんな人が行きかっていたが麴町駅の中などが廃れてきた感じであるので、日本テレビの力を借りて開発していくのは良いと思う。
- ◇ ボール遊びができる広場について住民も含めて自由に無料で使えるのか、イベント等もできるのか、ボール遊びの場合はフェンス等危険性が無いように考えているのか。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ エリマネ団体で運営していくうえで活動費の確保が必要であり、アイデアの1つだが、キッチンカーから場所代を貰う、マルシェから出店料を貰い活動資金に充当していくこと等も考えられる。
- ◇ 基本的に無料利用の前提だが、イベントで使う、イベントで商売をしたいというような場合には内容によって有料・無料の運用をエリマネ団体の中で決めることを想定している。
- ◇ ボール遊びをすることが決まった訳ではないが、やる場合にはボールが車道に出ない、歩行者にあたらぬ配慮が必要だと考える。

(質問者20)

- ◇ 買い物が大変な地域なので、スーパーができるのは良いことと思う。

(質問者21)

- ◇ 都市計画提案がどのようなものが理解のポイントなので概略的な説明をして欲しい。
- ◇ 地区計画は変えられるものなのかという点も説明して欲しい。
- ◇ 地域でマンションの建て替えが進んでいる。5,000㎡以上で地域貢献できる都市計画提案した場合、今回と同じように高さ制限など地区計画の変更が可能なのか。

(千代田区)

- ◇ 今回は、都市計画法21条の2に基づく提案となっており、0.5ha以上ということで定められている。
- ◇ 都市計画に関する様々な法令上の適合についてのチェックが必要で、今回は再開発等促進区を定める地区計画という手法を用いるが、東京都がその運用基準を定めている。今回の提案は提案を受ける要件としては満たしている。
- ◇ 今後5,000㎡以上で提案したらどんどん変えられるのかについては、地域貢献の度合いによって個別に調整していく。
- ◇ 提案する要件を満たしていれば提案する権利はあるので、受理したうえで事業としてどうか、地域への貢献としてどうか事業性がどうかは個別に判断していく。

(質問者22)

- ◇ レイアウトについて高層ビルの北側のあまり日の当たらない広場になるのではないかと。建物と広場を入れ替えた方が日が当たって良いのではないかとと思うがそのような検討はされたのか。
- ◇ 駐車場台数が多い計画となっているが、日テレ通り側に出たら良いが規制が無いと東側に流れていくのではないかと懸念がある。住民用ということでブロック等出来ないか。
- ◇ 日テレ通りの拡幅なしで歩道を民地側に拡幅する計画となっているが、車道についても右折レーンや左折レーンを作って拡幅して渋滞対策した方が良いのではないかと。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ 広場の位置については、様々なバリエーションを検討してきた。検討してきた中ですべてのバランスが取れる配置となったので今回の提案に至る。
- ◇ 日陰の懸念があったが、全く日が当たらないわけではない(先に説明した通り)。

- ◇ 市街地の中なので、この地に限らず、もともといつも十分に日が当たるといふ訳にはいかない中で、少しでも日が当たるように考えていきたい。
- ◇ 駐車場台数は附置義務で決められた台数分を作る必要があるものを示している。
- ◇ 道路の拡幅については日本テレビが拡幅したいと言っているものではなく、まちづくり協議会のような地域から地域の課題として声をあげて警察・役所が地域の課題として受け止めて解決していこうということになる。民間の土地であれば開発のタイミングで貢献してください、その代わりに容積率を緩和する、というのが民間を活用した基盤整備の考え方。

(質問者22)

- ◇ 住民としては車が入ってくるのが嫌だ。この点は区と警察で調整していくのか。

(千代田区)

- ◇ 日テレ通りの歩道の件も含め、どこまでできるかということはあるが、区で検討すべきと認識した。

(質問者23)

- ◇ 地区計画の変更には大賛成である。
- ◇ 早く決定手続きをして賑わいと利便性向上を早く図ってもらいたい。2028年完成となっているが1年でも早くやって欲しい。
- ◇ この土地は日本テレビの土地だが重要な社会資本なので早期に有効活用すべきである。
- ◇ 利便性を上げるために高度利用し高さを上げるのは当然で、今回ご提案の90mは妥当である。
- ◇ 都市の繁栄はハード、ソフトが整って人がにぎわって果たすと考える。日本テレビの撤退後のさびれ方は残念に思っていたので早くやってもらいたい。
- ◇ この辺りは明治維新までは官有地であった、既得権を主張する方々は明治維新以降の人。日本テレビより後に住まれた人も多い。
- ◇ お願いが3つ。
 1. バリアフリー: エスカレーターはあったが本当に弱者救済を考えるならエレベーターは必要なのでこれからの具体計画の中で是非入れて欲しい。
 2. 風害対策: 真冬の早朝60mのビルの横(番町中央通り)は大変な暴風となっている。60mでもそうなので90mになったら大変なことになるのではないかと思う。机上検討だけでなく本当の風の対策をやってもらいたい。
 3. 商業施設: コモレ四ツ谷が反面教師である。良いところは取り入れて悪いところはやらないということをお願いしたい。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ バリアフリーについてはエレベーターも計画に入れている。
- ◇ エスカレーターは2人が並べる幅を確保する。
- ◇ 風害についてはたとえ60mの高さであったとしても風が強い時は起きるし、異常気象が続く昨今は予想が難しい部分もある。詳細設計で建物の形状、樹木の植え方等で対応する。
- ◇ 日本テレビは70年この地にいる。売って終わりではなく、今後私たち日本テレビもいっしょにまちづくりをしていきたいと考えているので引き続きご意見をいただきたい。
- ◇ スーパーについてはこれから研究して皆様の意見も踏まえ良いものを作っていきたい

(質問者24)

- ◇ 出来た建物をどのように使うのか、日本テレビが使うのか、リースアウトするのか、どんな会社が入るのか。
- ◇ 区では都市計画法を柔軟に適用するなら、決定される前に具体的にエレベーター、エスカレーター、商業等の計画を説明してもらってそれに対して意見を出したい。
- ◇ 高い建物にすると災害のリスクが上がると考える。この辺りの評価についてどこかのタイミングで説明して欲しい。
- ◇ ネット環境について高い建物ができると電波の障害もあるかも知れない。このあたりの評価も教えて欲しい。
- ◇ 建物の高さについてイメージできるように例えば新宿通りで90mを超えているのはどれか教えて欲しい。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ 二番町に本社機能に戻す計画ではなく、テナントビルとして運営する。

(山下PMC)

- ◇ Web環境については障害等が発生するようであればNTT、KDDIと協力して新しいビルの中にアンテナを新しく作ることになる。通信会社側の責任となるが、ビル側は原因があれば協力することになる。
- ◇ テレビ・衛星テレビについては、シミュレーションして、ビル側での影響があるのであれば対応していく。これは事業者側(日本テレビ)で対応する。

(千代田区)

- ◇ どんなものを作るかを設計検討と並行して地域の皆様に説明する時間をとって意見を踏まえて進めて欲しいという願いをしていく。
- ◇ 日本テレビのアンテナが一番高いところで100m、麴町大通りのオリコのビルが90m程度。
- ◇ 災害対策についても、バリアフリー対応と同様、地域にどういった貢献をしていくのか説明する機会をとったうえで意見を踏まえて進めて貰うようお願いしていく。

(質問者25)

- ◇ 高さ制限の緩和は反対である。60mでも高いと感じる。
- ◇ 地域の調和を考えた時に、90mの建物が建つとランドマーク的に目立った存在になる。このランドマークになるようなものが建つことを二番町の住民だけで決めてよいのか。二番町の住民だけではなくもっと広く話をしていくべきと思う。
- ◇ 本当に子どもが遊べるのかを明らかにしたうえで皆さんに賛否を問う必要はないのか。
- ◇ 渋滞が発生すると抜け道に車が入ってくると通学路に進入してくる。現状で警備員がいてもスピードを出して走る車がある。これが増えるのではないかという懸念。
- ◇ 住宅街としては騒音をいかに回避するかを考えないといけない。にぎわいと騒音は違うと思うのでそこは分けた方が良く思う。
- ◇ 地下鉄の6番出口を千代田区でやることはできないのか。エレベーターを1つ付ければ良いのではないか。そんなに大変なことでは無いのではないか。

(千代田区)

- ◇ 90mは高いということは意見として賜る。
- ◇ 手続きとしては、今後17条になると区全体の意見を聞く段階に進むのでそこで意見を徴収する。
- ◇ 騒音は今も問題があるなら意見を出して貰えれば対応が必要であれば対応していく。
- ◇ 地下鉄のエレベーターは道路上には設置できない。区道に設置となると歩道が狭くなるのでできない。区の敷地があれば可能だが、当該箇所には区の敷地が無いので区としては開発に合わせて整備させる形でやっていただきたい。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ 高さについて反対ということは日本テレビとしても受け止める。
- ◇ 計画地は日テレ通り沿道で、現状で商業地域となっている。そこから先の女子学院から向こうが住居地域という用途の区分けとなっている。住宅地を支える業務商業エリアが日テレ通り沿道が担ってきた役割。にぎやかさが騒音になっても困るという意見もあるが、日本テレビが移転してから元気がなくなって商売をしている方からは厳しいとの意見もある。様々な立場の人の声の中でできることをやっていきたい。
- ◇ 騒音を出して走っている車が日本テレビ関係者の車であれば通報頂ければ、対応する。
- ◇ 開発後も文人通りだけではなく中央通り含めて地域の方々の懸念に対応する。

(質問者25)

- ◇ 通学路の安全を守ることが私の質問の1つでもあるが、安全性についてはどう考えているのか。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ 以前は番町文人通りの狭い歩道を保育園の方々が遊び場まで移動していた。ベビーカーを押した人がタクシーとのすれ違いもしていたのが従前の番町地区の歩行者空間だった。
- ◇ このような状況の中で日本テレビの敷地の部分だけでも安全な空間を確保して欲しいとの地域の方からの意見を受けている。
- ◇ 日本テレビの敷地については歩行空間を確保してベビーカーや車いすの方が自由に行き来できるようにする。

(質問者25)

- ◇ ビル風が吹いた、人が転倒したとなるような高さにしてしまったら取り返しがつかない。
- ◇ 危険があることが分かれば高さの制限も考えるということはあるということか。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ 風環境については先に説明した通り現状のシミュレーションのルールに基づいて検討した結果、住宅地の基準の範囲内に収まっている。
- ◇ 一方、現状の高さのビルでも突風が吹くことがあるとの意見を受け止めて今後の詳細設計の中で取り組んでいく。

(質問者26)

- ◇ この会の意図は質問だけでなく意見をいう場でもあるという認識で良いか。

(千代田区)

- ◇ 質問して貰っても良いし、意見は意見書として提出していただきたい。

(質問者26)

- ◇ 日本テレビは市ヶ谷側で土地を買われているが何をしようとしているのか。
- ◇ 高さ制限の緩和に対して地域貢献を示しているが、バリアフリーについてフル規格は地元は必要としていない。必要なのはエレベーターである。
- ◇ 風の問題も60mですら転倒すると人が亡くなってしまうような風が吹くということをちゃんと考えているのか。
- ◇ 60mで規制を緩和しなかった場合、日本テレビは何をしてくれるのか。
- ◇ 60mの場合道路側ぎりぎりまで建物を建てるということを日本テレビとしてやるつもりなのか。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ 市ヶ谷駅周辺の土地は日本テレビとして取得していない。
- ◇ 四番町の日本テレビの敷地の周り是一部取得している。現時点で建物計画含め、計画は白紙である。
- ◇ 四番町の計画については、早い段階から地域の皆様と対話を始めて四番町の街に何が必要か、日本テレビとして協力できることがあるのかということについて対話を始めていきたい。
- ◇ 60mの場合の整備の計画でも通常のビルに設置するエレベーターはできるものとする。ただし建物のセットバックについては、日テレ通りから4mのセットバックで建物が建ち、昔の日テレ通りのような状態になる。

(質問者26)

- ◇ ボール投げは文教地区なので学校の方で対応して欲しいと思う。

(千代田区)

- ◇ 学校で放課後やっている中で、地域の中でもできればと思う。

■ 令和4年11月13日(日)18:00～

<質疑応答>

(質問者27)

- ◇ 地域の特徴を考えた上での都市計画という話があったが、それを踏まえた高さとは思えない。そもそも60mの高さ制限のはず。
- ◇ スタジオ棟の60mでも高いと感じているのに、90mとするとはどういうことなのだろうと思う。
- ◇ 地区計画はまちの相を決める重要なものなのに何故簡単に覆ってしまうのか。

(千代田区)

- ◇ 今回の説明会は日本テレビからの都市計画提案を受けて二番町の地権者の皆様の声をお聞きする場としてセットしている。
- ◇ 日本テレビは、再開発等促進区を定める地区計画の制度を活かして地域の課題を解決していく提案を行った。これは、開発地の一部を公共用地として提供するほか、地域の課題を解決するというものなので、容積を700%にすることは妥当と考えている。
- ◇ さまざまな意見を踏まえてどう実現していくかを区として検討していく。

(質問者27)

- ◇ 60mに抑えるように指導していくことは無いか。

(千代田区)

- ◇ 今回の変更を根拠に連続的に高さを緩和していくことはない。その都度いただいた提案の内容を踏まえて考えていく。

(質問者27)

- ◇ スーパー、広場、防災、エレベーターと言われると住民は欲しいと答えると思う。それと引き換えに90mを認めるのはやりすぎではないか。

(千代田区)

- ◇ 都市計画法に基づく正式な手続きに入っているので、意見書として提出してもらいたい。

(質問者28)

- ◇ 日本テレビにまちをきれいにしていただくのは良いと思う。
- ◇ 日本テレビはビジネスセンター化する計画をいつから考えていたか。
- ◇ 日本テレビは今回の計画で何を狙っているのか。地域課題の解決という話もあるが、株主にもそのように説明するのか。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ 日本テレビは番町の地で長く事業を営んでいる中で、地域の皆様との対話があって今ここに至っている。本社の移転、更地化で静寂がある状況だが、地域の賑わいを創出していき地域の皆様との連携・関係性を大事にしたい。
- ◇ 上場企業として説明責任が必要で、事業性、経済合理性と地域の皆様とのバランスを含めた最適解が今回の計画と考えている。
- ◇ 放送業の今後を見越した不動産業の拡張はあるが、それを一方的にやるのではなく、地域の皆様とのかかわりを大事にしていきたいと考えている。今回の計画は2015年ぐらいから少しずつ検討している。
- ◇ 東北の震災3.11の時に旧スタジオが老朽化していたので天井が崩れるなどがあった。
- ◇ 日本テレビとしてはスタジオをちゃんと作るべきということでスタジオ棟を作った。
- ◇ その後、地元の意見等を踏まえて、企業としての利益もあるが、皆さんと一緒にこのまちを育てることを考えている。番町で足りないのは広場である。広場はいらないので高さを下げて欲しいということは意見として拝聴するが、災害の事も考えると、広場は地域に必要不可欠と考える。緑も無い状況で日本テレビは普通にビルを建てるだけで良いのか、壁を作って関係者以外は入れないような開発で良いのかということも含め、地域の皆さんの意見を聞いてきてそれを踏まえて計画をまとめた。

(質問者28)

- ◇ 質問に真っ向からこたえていただいた。6,7年前にアンケートが回ってきた。そこには広場が必要か、緑は必要かなどがあった。それに対して全て丸を付けたが、そこに超高層ビルが建つということは一言も書いていなかった。
- ◇ 住民の意見というのがあのアンケートなのかと思うが、そこには何も書いていなかった。
- ◇ アンケートで広場が欲しいと言わせて、じゃあ90mにしますよというやり方はちょっと違うんじゃないのと言いたい。
- ◇ ビジネスセンター化はここじゃないのではないか。

(質問者29)

- ◇ 60mのルールを守ったうえで可能な範囲で広場を作ってバリアフリーにすればよいと思う。
- ◇ 本社機能を戻すことは予定していないと言っていた。日本テレビの本社が戻ってくるならまだしに必要なのかということ再検討して欲しい。
- ◇ 今回の計画は、いつ、だれが議決するのか詳しい見通しを教えて欲しい。12/8の都計審では何を決めるのか。議決する場合、18名の多数決で決めるのか。だれが賛成か反対かが分かる形で採決されるのか。

(千代田区)

- ◇ 12/8の都市計画審議会で審議をすることはない。今回は16条2項の説明ということで12月1日までが意見書の提出となっている。その意見等について審議会で報告する。
- ◇ その後、17条の公告・縦覧して区全体の方々が意見を出せる。その後都計審で審議する。まだ17条やそれを踏まえた審議の日程が決まっているものではない。
- ◇ 審議会の委員の意見が分かれば、最終的には多数決もあり得るかと思う。警察、消防を入れた20名の委員で採決となる。賛否が分かる形かどうか確認してあらためて正確に回答する。

(質問者30)

- ◇ どのような議論されているかを知ったうえで意見を伝えた方がよいと思うが3回の説明会の議事録は確認できるか。
- ◇ 風の影響はないとか基準は超えていないのは当然と思うが、一部悪化するところはある。対策をするというがどれぐらい意味のあることができるのかわからなかったので、説明して欲しい。

(千代田区)

- ◇ 議事録については、参加者に会場で投影した資料と議論の骨子を送ることを検討する。

(山下PMC)

- ◇ 風環境改善のための具体的な方策として今回のシミュレーションは木を植えることを前提として実施している。今後の設計でできることとしては3つ考えられる。
 - ・外壁の形状の工夫でビル風を受け止めて下に落ちないようにする。
 - ・平面の形状について今は四角い形で計画しているが角を丸くすることで風が流動して流れていくようにする。
 - ・ひさし等を設けることで建物の風がダイレクトに下に落ちないようにする。

(質問者30)

- ◇ どれぐらいの効果が期待できるものか。

(山下PMC)

- ◇ 効果はシミュレーションとか風洞実験を繰り返して検討する。風の影響はなかなかこうであるのが難しい。
- ◇ 今回のシミュレーションではランク3が無いと説明しているが、ランク2の部分のランク1に下げっていくという努力をしていく。

(質問者31)

- ◇ 高さについて素案は90m以下となっている。区として60mから90mに変更しても良いと考えたポイントは何か。

(千代田区)

- ◇ 地域課題解決ということに対して容積率については拠り所があるが、高さについては計画主体で検討となる。
- ◇ 地区施設を設けて貢献していくと事業性を確保したうえで容積を緩和するかは運用基準の方で定められている。そこで検証した結果、容積率700%は妥当と考えている。
- ◇ それを実現するにあたり、それらの空地をとって容積率700%とすると90mという関係性である。

(質問者31)

- ◇ 90m高層ビルのふもとの広場は保護者にとっては脅威だ。
- ◇ 番町の森と同じではないことを理解して欲しい。
- ◇ 閑静な住宅街に惹かれて移り住んでいるその中で高層オフィスビルができて昼間の人が増えると影響は大きいということを考えてもらいたい。
- ◇ 日本テレビも地域貢献ということを考えるのであれば、今ある地区計画内でどれだけのことができるかを考えて欲しい。一度90mで建ってしまうと壊せないなので、慎重に考えて欲しいと思う。

以上

都市計画提案の概要

Copyright 日本テレビ放送網株式会社
著作権者の許可なく複製、転載、第三者開示等の行為を禁止する

→ 2 4

→ 1 1 7 4

(1) 1 1 7 4

○千代田区都市計画審議会条例

平成12年3月28日条例第29号

改正 平成14年3月20日条例第2号

(設置)

第1条 都市計画行政の円滑な運営を図るため、区長の附属機関として、都市計画法（昭和43年法律第100号）第77条の2第3項の規定に基づき、千代田区都市計画審議会（以下「審議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第2条 審議会は、千代田区（以下「区」という。）の定める都市計画に関する事項を調査審議する。

2 審議会は、区長の諮問に応じ次に掲げる事項について調査審議し、答申する。

- (1) 都市計画について区が提出する意見に関すること。
- (2) その他区長が都市計画上必要と認める事項に関すること。

3 審議会は、都市計画に関する事項について、関係行政機関に建議することができる。

(組織)

第3条 審議会は、次に掲げる者のうちから区長が委嘱する委員をもって組織する。

- (1) 学識経験を有する者 6人以内
- (2) 区議会議員 6人以内
- (3) 区民 6人以内
- (4) 関係行政機関又は東京都の職員 3人以内

2 前項の委員の任期は2年とし、再任されることを妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(臨時委員)

第4条 審議会は、特別の事項を調査審議させるため必要があるときは、臨時委員若干人を置くことができる。

2 臨時委員は、区長が委嘱する。

3 臨時委員の任期は、当該特別の事項の調査審議期間とする。

(会長)

第5条 審議会に会長を置き、第3条第1項第1号の委員のうちから、委員（前条で定める臨時委員を除く。以下同じ。）の選挙によってこれを定める。

- 2 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。
- 3 会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第6条 審議会は、会長が招集する。

- 2 審議会は、委員及び議事に関係のある臨時委員の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。
- 3 審議会の議事は、出席した委員及び議事に関係のある臨時委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(幹事)

第7条 審議会に、幹事若干人を置く。

- 2 幹事は、区職員のうちから区長が任命する。
- 3 幹事は、会長の命を受け会務を処理する。

(庶務)

第8条 審議会の庶務は、まちづくり推進部において処理する。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、区長が別に定める。

附 則

- 1 この条例は、平成12年4月1日から施行する。
- 2 東京都千代田区都市計画審議会条例（昭和50年千代田区条例第33号。以下「旧条例」という。）は、廃止する。
- 3 この条例（以下「新条例」という。）施行の日前現に旧条例の規定による審議会委員である者で新条例第3条第1項による委員の構成に適する委員は、新条例施行の日において同条例により委嘱されたものとみなす。ただし、当該委員の任期は、新条例第3条第2項の規定にかかわらず、区長が別に定める。

附 則（平成14年3月20日条例第2号）抄

(施行期日)

- 1 この条例は、平成14年4月1日から施行する。