

二番町地区のまちづくりについて

令和5年11月6日（月）

千代田区都市計画審議会

説明内容

日本テレビ通り沿道まちづくり協議会の状況（二番町地区のまちづくりの経緯）

日本テレビ通り沿道まちづくり協議会の状況

二番町地区のまちづくり 今後の予定

計画案及び計画の担保（地区計画への位置づけ）

令和4年度

R4.9.26	第12回 まちづくり協議会	オープンハウス報告 意見を踏まえ、日テレから都市計画提案の表明
R4.10.7・9	【日テレ】説明会【区民】	
R4.10.12	【日テレ】都市計画提案	
R4.10.18	都市計画審議会	都市計画手続きを進めていくことを報告
R4.11.10・13	16条2項 説明会【区民】	
~R4.12.1	(縦覧期間2週間)	意見書の提出期間3週間
R4.12.8	都市計画審議会	16条2項説明の状況、意見書の状況報告 公聴会実施の方向性を確認
R5.1.26	16条1項 公聴会【区民】	
R5.2.13	修正案の送付	地権者の方へ公聴会等の意見を踏まえた変更案を発送
R5.3.10 ~R5.3.24	17条公告・縦覧 (縦覧期間2週間)	
R5.3.13	都市計画審議会	公聴会開催状況、地区計画案の変更内容、区議会における 陳情に対する委員会意見集約について報告
R5.3.30	都市計画審議会 (当日採決せず、継続検討)	審議案件として諮ったものの、当日採決に至らず 継続検討とし、学識委員に意見を伺うこととなった

3

3/30 都市計画審議会 議事録一部抜粋

- 都市計画法はデュープロセスが非常に重要な法律になっておりますので、そういう意味で、この数とか、議会も採決することを避けて一致できる問題意識をここにまとめたことを考えると、ぜひ、先生方でこの専門的問題点を受け止めていただきながら、どうあることが適切かを調整していただいて、なおかつ、都計審は単に賛否分かれて判断するところではなく、良識ある提案を申し出るところだと思っております。
- 小委員会をつくっていただいて、両方の意見を聞いていただく。日テレの意見も聞いていただく。日テレ案に反対する意見も聞いていただく。そして、その先生方によって一定の方向を出していただいて、それで決めていただいてもいいと思いますし、それをもう一回審議会に持ち帰って、審議会決定にすることでいいかと思いますが、それは私の個人的なアイデアです。
- 二つの形骸化を非常に心配しています。一つは、地区計画制度の形骸化、特に、先ほど都市計画マスタープランをそのまま実現しているのが地区計画制度でありますので、地区計画制度の形骸化につながらないか。それからもう一つは、都市計画手続の形骸化。先ほど16条のご説明を先生から頂きましたけれども、その辺をどうきちんとクリアしていくのか。この辺を学識の先生たちで整理していただけるとすごくありがたいと思います。

4

令和5年度

R5.6.6	第1回専門家会議	都市計画審議会の学識委員による専門家会議を立上げ
R5.7.10	第2回専門家会議	都市計画手続き、容積率、高さの妥当性、都市マスとの整合性、の4点について見解を整理 専門家会議より会議としての見解を報告
R5.7.25	都市計画審議会	<ul style="list-style-type: none"> ・新たな案で手続きはやり直す ・街区公園相当の広場の整備及び地下鉄バリアフリー動線を改善する ・容積率について詳細を確認した結果700%となる ・高さについて60mの街並みに配慮しながら最高で80mを超えない
R5.7.26	日テレに対して千代田区より要請	<p>専門家会議からの見解を踏まえた再検討を要請</p> <ul style="list-style-type: none"> ・60mの街並みを尊重し、容積率700%前後としても建築物の高さは80m以下とする ・街区公園に相当するような広場を整備する ・地下鉄駅へのバリアフリー動線を整備する ・建築物の一階部分と外部空間との関係をより親密なものとする ・地域防災への取組を強化する
R5.8.23	都市計画審議会	日テレに対する再検討要請を報告
R5.9.26	第3回専門家会議	再検討した計画案が、方向性として専門家会議が提示した内容に沿っていることを確認
R5.10.13	第13回まちづくり協議会	

5

7/25 都市計画審議会 柳沢委員コメント (一部抜粋)

- ・ 1点目、都市計画手続について。都市計画手続については、今後の協議により新たな案が出てきた段階で初めから手続をやり直す。
- ・ 2点目、マスタープランとの整合性。都市計画マスタープラン地区別方針で、中層・中高層の記述がある地域の中で高さ100メートルを超えるプロジェクトを認めてきた事例が13件、現在の都市マス決定後には3件あることが確認されました。
近傍では、小さな子どもを抱える世帯が増加しているため、街区公園に相当するような広場の整備が望まれること、また、高齢者も多いため地下鉄へのバリアフリー動線を改善することが望まれることも確認されました。
- ・ 3点目、二つの指摘された事項を考慮して試算をし直した場合でも、現在、東京都が示している計算基準ではおおむね700%前後となることが確認されました。
- ・ 4点目、高さの妥当性について。第1回の議論の際に、建築計画上の工夫によって高さを極力抑えながらも、広場をしっかりと確保すること。建築物の1階部分と外部空間との関係を、より親密なものとする。地域防災への取組を強化すること等を行う余地があるのではないかという意見が出ました。
日テレ街区の場合は60メートルの街並みに配慮した建築計画上の工夫、例えば高層部のセットバックや植栽の工夫などを施すものとし、高さ80メートルを超えることができない。

7/25 都市計画審議会 岸井会長コメント (一部抜粋)

- ・ 今回、私どもが議論させていただいた結果として、もう一編、日テレに建築計画上の工夫をした案を出してこいということ、正式に区に言うてもらうということ、まず、方向としてお認めいただけるのであれば、一つはそのステップを踏ませていただきたい。よろしいですか。

(※全委員異議なし)

6

説明内容

日本テレビ通り沿道まちづくり協議会の状況 (二番町地区のまちづくりの経緯)

日本テレビ通り沿道まちづくり協議会の状況

二番町地区のまちづくり 今後の予定

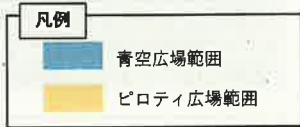
計画案及び計画の担保 (地区計画への位置づけ)

日本テレビ通り沿道まちづくり協議会の状況 (日本テレビ二番町計画)

要請を受けての修正プラン計画のポイント

	方針	考え方
対応①	街区公園に相当するような広場を整備する	建築面積と広場の関係を複数案スタディし、街区公園相当の規模・機能を確保できる計画を検討しました。
対応②	60mの街並みを尊重し、容積率700%前後としても建築物の高さ80m以下とする	60m以上のボリュームの見え方について複数案スタディし、検討しました。
対応③	建築物の一階部分と外部空間との関係をより親密なものとする	低層部の計画について複数案スタディし、検討しました。
対応④	地下鉄駅へのバリアフリー動線を整備する	都市計画提案時の内容を実現する計画とします。
対応⑤	地域防災への取り組みを強化する	都市計画提案時の内容を実現する計画とし、更に今後、地域の皆様と検討を行います。

建築面積と広場の関係を複数案スタディし、街区公園相当の規模・機能を確保できる計画を検討しました。



a. 青空広場で2500㎡確保	b. 一部ピロティ化して2500㎡確保	c. 半分程度ピロティ化して2500㎡確保

※関係法規に不適合箇所があります。広場形状の参考イメージとして提示しております。

日本テレビ通り沿道まちづくり協議会の状況（日本テレビ通り沿道における公園の状況）

番町地域では、平成10年からの20年間で人口が1.5倍に増加し、中でも子ども・熟年層の人口が千代田区全域と比較して多くなっています。一方で、街区公園規模の公園は誘致距離の250m圏域とした場合、番町地域においてカバーできていない箇所が存在しており、日本テレビ通り沿道の町丁目における1人当たりの公園・児童遊園・広場の面積は千代田区全域に比べて少ない傾向にあります。



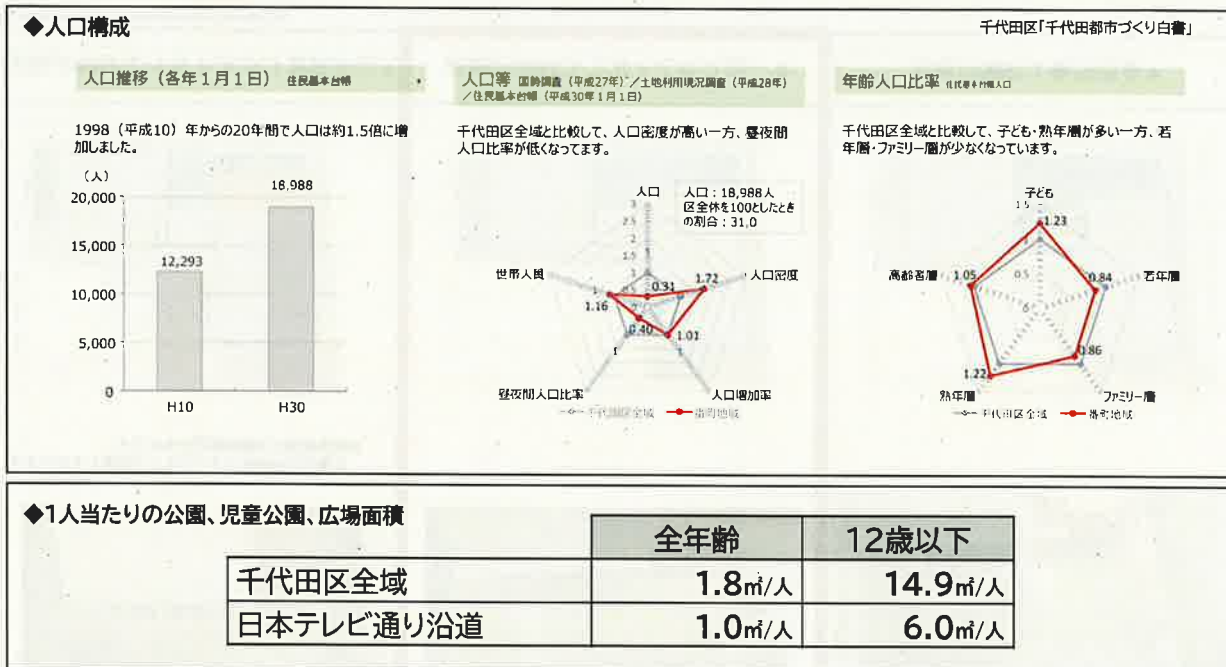
◆都市公園の機能・規模・誘致距離

種類	種別	内容
住区基幹公園	街区公園	もっぱら街区に居住する者の利用に供することを目的とする公園で誘致距離250mの範囲内で1箇所当たり面積0.25haを標準として配置する。
	近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で近隣住区当たり1箇所を誘致距離500mの範囲内で1箇所当たり面積2haを標準として配置する。
	地区公園	主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で誘致距離1kmの範囲内で1箇所当たり面積4haを標準として配置する。

国土交通省HP「都市公園の種類」
(都市公園法運用指針(第2版)に基づく)

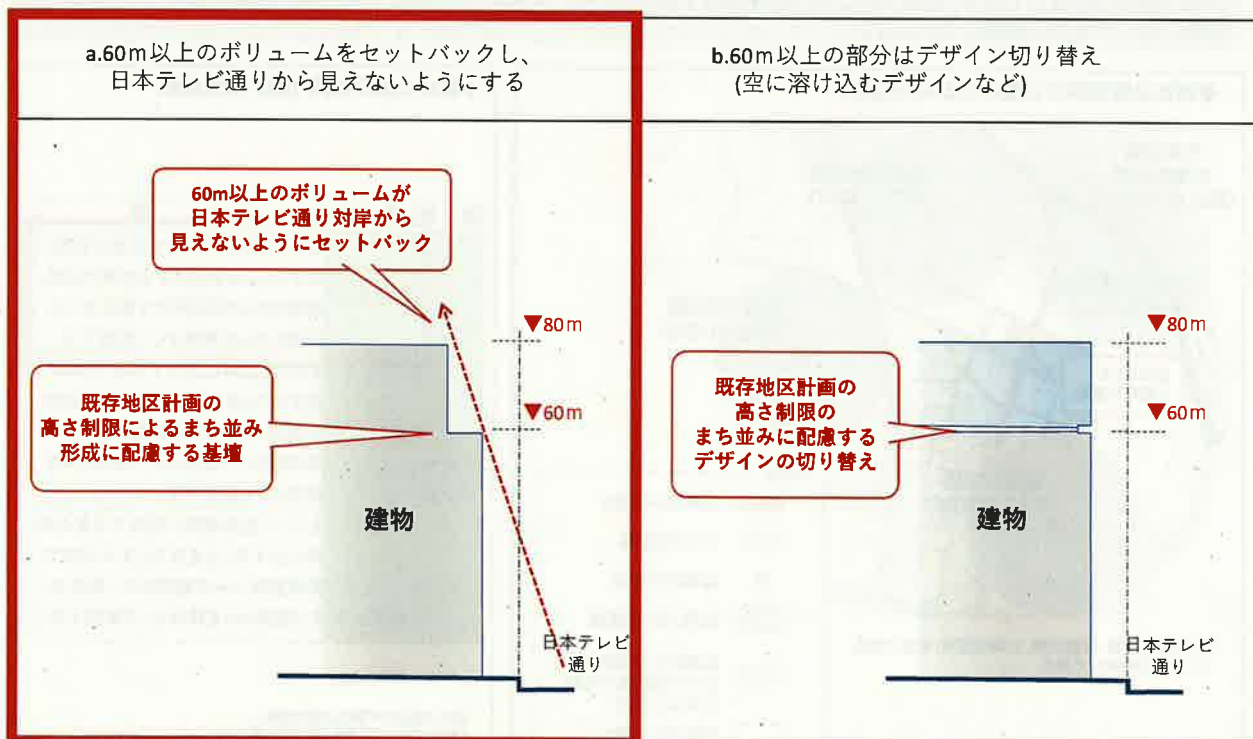
日本テレビ通り沿道まちづくり協議会の状況（日本テレビ通り沿道における公園の状況）

番町地域では、平成10年からの20年間で人口が1.5倍に増加し、中でも子ども・熟年層の人口が千代田区全域と比較して多くなっています。一方で、街区公園規模の公園は誘致距離の250m圏域とした場合、番町地域においてカバーできていない箇所が存在しており、日本テレビ通り沿道の町丁目における1人当たりの公園・児童遊園・広場の面積は千代田区全域に比べて少ない傾向にあります。



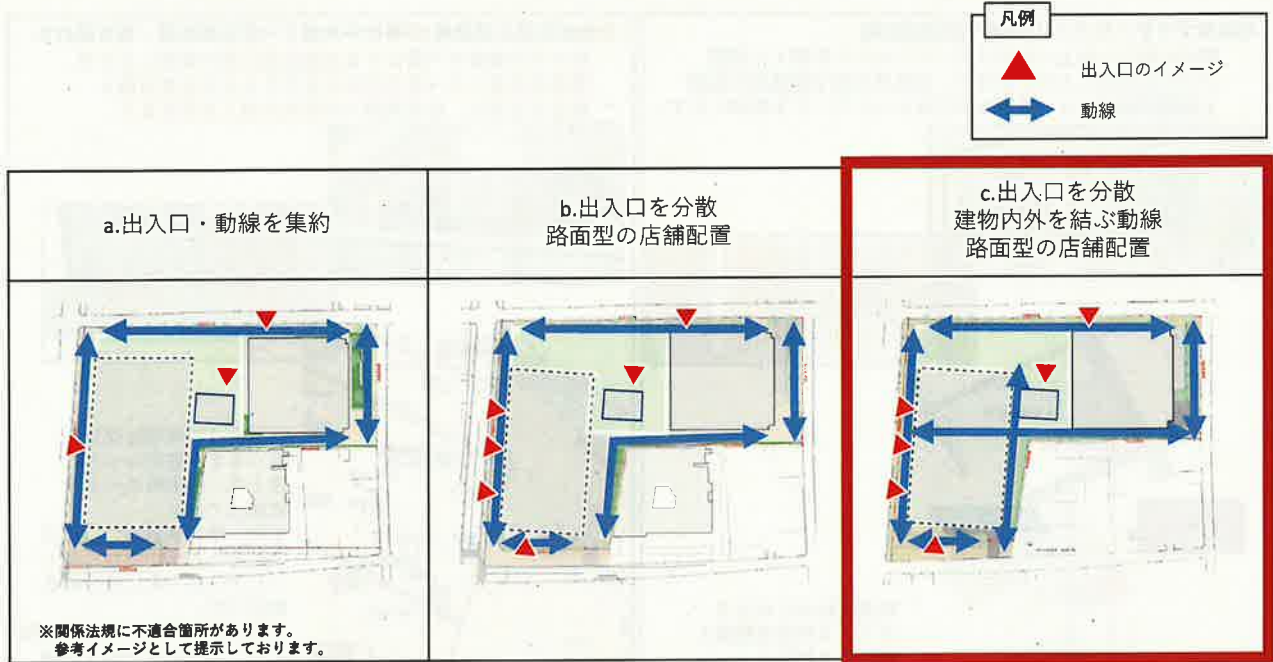
対応② 高さ60mを尊重、建築物の高さ80m以下とする修正プランの考え方

60m以上のボリュームの見え方について複数案スタディし、検討しました。



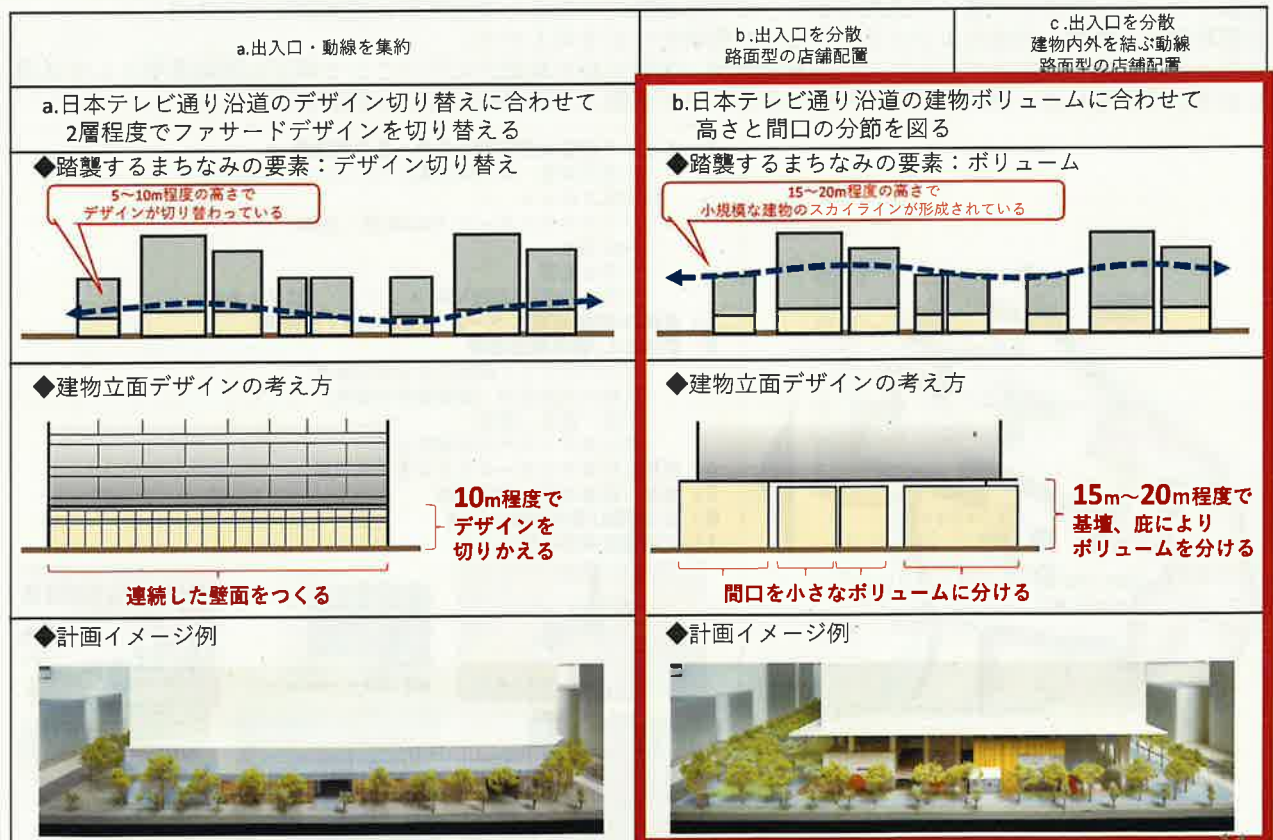
対応③ 建築物の一階部分と外部空間との関係をより親密なものとする

建物の一階部分の動線について複数案スタディし、検討しました。
 アクセス動線や共用部が多くなり、外部空間と建物内部の結びつきを強くすることが重要だと考えました。



対応③ 建築物の一階部分と外部空間との関係をより親密なものとする

前ページ一階部分の動線の考え方に合わせて、低層部の建物デザインについて考え方を複数検討しました。



バリアフリー化をはじめとする地区施設、生活支援機能を修正プランにおいても従前案同様に整備します。

① 駅前プラザバリアフリー/地下鉄通路拡幅
 駅改札階から地上へのバリアフリールートを整えた**駅前プラザ**を整備します。併せて、**改札外の地下鉄通路の拡幅と表層再整備**により快適な歩行者ネットワークを整備します。



② 地域交通広場整備/③ 番町中央通り一部拡幅整備・相互通行化
 駅からの乗換を円滑にする**地域交通広場**の整備に合わせ、**番町中央通りの一部双方向化**を行うことで**歩車分離**を図るとともに、住宅地側への**車両の流入を防ぎます**。



計画地は3つの避難所（小学校）の区域境に位置しています。広場・建物低層部・エリマネ施設の活用、商業テナント・スタジオ棟との連携により、3つの避難所の機能を補完する民間施設ならではの災害時対応を提供、地域のよりどころとしての役割をめざす考えです。また、現在番町の森などで行われている避難訓練・啓蒙活動を継続的に行うことで身近な避難場所として活用します。今後さらに、地域主体のエリアマネジメント組織と必要機能について検討を行います。



- 1) エリマネ施設の災害時拠点化・自立性確保**
 - ・太陽光発電・非常用発電(スタジオとの連携)など
 - ・充電スポット
 - ・デジタルサイネージ (N24配信) 設備
 - ・FREE Wifi
 - ・伝言板設置
 - ・行政との被災/避難情報ネットワーク構築・発信
- 2) 多様な待機/避難スペース (女性専用、ペット同伴等)**
- 3) 炊き出し/給水機能確保**
 - ・ビル内テナント提供による材料調達
 - ・広場の火気使用 (調理場所の提供)
 - ・火器・道具 (備蓄)
 - ・防災井戸 (千代田区確認必要)
- 4) 目隠し付きマンホールトイレを多数設置**
- 5) 医療 (救急対応) 連携検討**
- 6) 防災訓練/消防訓練の実施**
- 7) 大型緊急車両の受け入れ**



日本テレビ通り沿道まちづくり協議会

・ **設立** 平成30年3月26日 第1回開催

・ **目的**

本協議会は、地域に住み、働き、学ぶ様々な人々がまちの将来像を地域で共有し、市ヶ谷駅から麹町大通りに繋がる日本テレビ通り沿道の賑わい創出による地域の魅力向上を図るとともに地域の品格ある住宅と先進的な業務商業の調和を目指したまちづくりを推進することを目的とする。

・ **委員構成**

- ・ 二番町町会 ・ 四番町町会 ・ 五番町町会 ・ 六番町町会 ・ 麹町三丁目町会 ・ 麹町四丁目町会
- ・ 九段四丁目町会 ・ 日本テレビ通り振興会 ・ 市ヶ谷駅前市街地再開発準備組合
- ・ 番町の町並みを守る会 ・ 学校法人日本大学 ・ 麹町学園女子中学校高等学校
- ・ 学校法人武蔵野大学付属千代田高等学院 ・ 学校法人グロービス経営大学院大学
- ・ 学校法人女子学院女子学院中学校・高等学校 ・ 公益財団法人日本棋院
- ・ 日本テレビ放送網株式会社 ・ 東京急行電鉄株式会社 ・ 学識経験者 ・ 千代田区環境まちづくり部

・ **令和5年10月13日 第13回協議会議題**

- (1) 日本テレビ通り沿道まちづくりの動向
 - ・ 六番町偶数番地地区地区計画の決定について
 - ・ 五番町地区のまちづくりについて
 - ・ 日本テレビ二番町計画の経緯等について
- (2) 意見交換
 - ・ 日本テレビ通り沿道における広場について
 - ・ 日本テレビ通り沿道の街並み景観（低層部）について

17

番町の庭・番町の森・新設広場の計画について

	番町の庭（暫定）	番町の森（暫定）	新設広場
配置図			
面積	約600㎡ (No4含めて約900㎡)	約2,000㎡	2,500㎡以上 (エリマネ施設含めて約2,800㎡)
機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域のつながりの輪をつくる ・ 交流の場となるベーカリー・カフェ ・ 普段は子どもの遊び場/行事が可能なオープンスペース ・ 子どもの遊びを自然に見守れるベンチや縁側 ・ 日本テレビ四阿の石材等を再構築 ・ 番町のお屋敷を意識した生垣 ・ 七宝文様：つながりの輪、縁が街へと広がっていくことを願うシンボル文様 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 輪を生態系に広げる/祭りなどが出来る規模 ・ 四季を感じられ、ふれ合える緑、自然の森 ・ 火も使える青空広場 ・ 子どもが走り回れる芝生広場/築山/丘 ・ 土にふれ、学習機会が提供できるミニ農園 ・ 温かみのある木製の遊具 ・ 多様な生き物の生息場所を創出 ・ キッチンカーなどが入れるフラットスペース ・ 普段はランチなど休憩できるベンチ、テーブル 	<p style="color: red;">ご意見をお聞かせください。</p> <p style="font-size: small;">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します。</p>

番町SJEマルシェについて

- **ダウン症等の知的障がいのある方の就労体験**ができる場として、また将来的にこのイベントをきっかけに仕事としての成立を目指す「番町SJEマルシェ」
- イベントに賛同する企業や団体による15以上の出店テントやキッチンカーが並び、**チラシ配布や販売、サンプリングなどの就労体験**が行われた
- 会場では**音楽ライブなども開催され、障がいの有無や年齢に関係なく歌うことで会場が盛り上がった**



19

BMP(Beautiful Mother Park)について

- 子育てママを応援し、家族で楽しめるイベント
- **日々の食材の買い物をサポートする宅配や子供向け英会話教材などを紹介する企業ブースの他、企業を目指す女性たちのワークショップ**など14ブースが並んだ
- **生後7カ月のハイハイレース**ではゴールできるように家族一丸でおもちゃやりモコンで誘ったり…ゴールできた赤ちゃん、**一步も動かない赤ちゃんの様子に会場が盛り上がった**

後援：東京都、千代田区、千代田区教育委員会



20

■ 番町たき火フェス～たき火と工作～について

- 高尾の森自然学校協力の元、番町の森に間伐材が運び込まれ、秘密基地づくりのワークショップを行い、実施後には薪にしてたき火が行われた
- 子どもアートマルシェとして子どもたちがハンドメイドしたヘアゴムや缶バッジを自分たちで販売するお店が4店舗が並び大きな声で声掛けしていた
- 夜はたき火を囲みながらマシュマロやパンなどを焼いて「美味しい！」「もっと焼く！」「熱い！」など楽しそうな声が聞こえてきた



21

■ その他イベント

- 番町・麴町 思い出の詩コンサート
- 麴町交通少年団交通安全キャンペーン(番町の庭)
- Good For the Planet#グップラ@番町の森
地球によいことを遊んで学ぼうwithそらジロー&にじモ&うみスケ
- 番町麴町キャンペーン(番町の庭) 麴町歯科医師会
- 日本テレビ通り振興会 納涼盆踊り大会
- 水鉄砲でサバイバルゲーム
- 番町の花火
- 飲酒運転根絶キャンペーン(番町の庭)
- ボールパーク@番町の森

※地域の方に向けたイベントを実施
地域が参加、地域が主催(ママがメンバー募るなど)

※運営のため企画に賛同するスポンサーブースがある場合がある

※ベビーカー、自転車置き場、スタッフ控室等を考慮すると

番町の森以上の面積が必要

22

■ 保育園の広場利用について

☆ヒアリング対象

- ①四番町保育園
- ②グローバルキッズ六番町
- ③ピノキオ幼稚舎番町園
- ④アスク二番町保育園

①四番町保育園



②グローバルキッズ六番町



③ピノキオ幼稚舎番町園



④アスク二番町保育園



23

■ 保育園の広場利用について

★ヒアリング結果

Q: 番町の庭について

(広さ・位置)

- ・番町の庭のような**オープンスペース**は絶対必要
- ・園舎では**限界**、**外の自然な空間とは全く異なる**
- ・フラットな広場、ちょっとした緑、ウッドデッキ、小さな石が気に入っている、子どもは探索好きで虫を見つけるだけで喜ぶ
- ・**広さと形がちょうどよく目が行き届く**
- ・**遊具よりも走り回るスペースが重要**
- ・保護者は少しでも外で遊ばせてほしいと、**番町の庭に行くことを喜んでいる**

(自然)

- ・**自然な木や石**があるのがいい
- ・**日影や季節を感じられる実のなる木々**があったらよい
- ・**石や植栽が探索活動**にとてもいい

24

■ 保育園の広場利用について

★ヒアリング結果

Q: 番町の庭について(続き)

(乳幼児)

- ・1歳児くらいの小さな子供には**ちょうどよい広さ**
- ・歩き始め幼児を連れていくには**近くてありがたい**
- ・芝生と小山のようなものがあると**ハイハイする乳児にはありがたい**
- ・乳児は道路を連れていきにくく、**近いところに公園等の遊び場がなく不便だった**
- ・乳幼児は**移動距離が短くないと不安**

(要望)

- ・**木陰やちょっとした遊具**があるとよい
- ・芝生等、転んでも痛くない地面があったらよい
- ・ベンチやトイレもあったらよい

■ 保育園の広場利用について

★ヒアリング結果

Q: 番町の庭について(続き)

(注意・配慮)

- ・広場利用者に**煩いと言われた時には帰ってくる**
- ・4、5歳児と乳幼児が遊ぶと**ぶつかりそうになる**
- ・番町の庭がないときは**お散歩だけで終わっていた**
- ・道路への**飛び出しには気をつけている**
- ・カフェ利用者に**迷惑をかけていないか遠慮する**
- ・柵があると**ころないところがあり気を付けている**
- ・**コンクリートだと転んでケガをしないか心配**

■ 保育園の広場利用について

★ご意見

Q: 番町の森について

雨の日以外毎日利用しており、都心の園庭では、①～④を満たすことは限界。番町の森はそれを補う場所として、園児たちの未来や将来に必要な場所。

①園児の健康増進、体力強化

青空の下、太陽光を浴び、四季折々の自然な風を感じることができる

②身体能力、運動能力の向上

ある程度広さがあることにより、園児たちが走り回れる

③知的好奇心の充足

植栽に集まる昆虫や鳥などの観察、土や植物に触れることができる

④豊かな体験を育む

公園ではなかなか体験できない、エリアマネジメントによるイベントはとても貴重で、番町の森に作って頂いた畑では種まきや収穫体験も行った

27

日本テレビ通り沿道の街並み景観について

現状の日本テレビ通りは、個々に建物が建ち並び、ボリュームが細かく分節された街並みにが特徴です。区の景観形成方針や地域の特性を踏まえて、番町らしいまちなみを形成するルールを検討します。

日本テレビ通り東側 建物立面コラージュ



日本テレビ通り西側 建物立面コラージュ



28

説明内容

日本テレビ通り沿道まちづくり協議会の状況 (二番町地区のまちづくりの経緯)

日本テレビ通り沿道まちづくり協議会の状況

二番町地区のまちづくり 今後の予定

計画案及び計画の担保 (地区計画への位置づけ)

二番町地区のまちづくり 今後の予定

令和5年度

R5.11.6	都市計画審議会	都市計画手続きを進めていくことを報告
	16条2項 説明会	(縦覧期間2週間・意見書提出期間3週間)
	17条公告・縦覧	(縦覧期間・意見書の提出期間2週間)
	都市計画審議会	審議案件 → 答申
	都市計画決定告示	

日本テレビ通り沿道まちづくり協議会の状況 (二番町地区のまちづくりの経緯)

日本テレビ通り沿道まちづくり協議会の状況

二番町地区のまちづくり 今後の予定

日本テレビ修正案及び地区計画の考え方

日本テレビ修正案 要請/協議会意見を受けての建物計画案の修正ポイント

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します。

都市計画提案時の建物計画案について、学識委員による専門家会議で検証と調整が行われました。
それを踏まえた千代田区からの要請に応じて修正案を検討しました。
検討にあたり、修正の考え方について第13回まちづくり協議会でご意見を伺い、可能な限り計画案に反映しました。

専門家会議方針を受けた千代田区からの要請

- ・街区公園に相当するような広場を整備する(※街区公園=2500㎡相当)
- ・60mの街並みを尊重し、容積率700%前後としても建築物の高さは80m以下とする
- ・建築物の一階部分と外部空間との関係をより親密なものとする
- ・地下鉄駅へのバリアフリー動線を整備する
- ・地域防災への取組を強化する

要請を踏まえて修正案の考え方を検討し、専門家会議・協議会でご意見を伺いました

第13回協議会でいただいたご意見

詳細は次ページをご参照ください

◆広場について

- ・現状の広場の使い方について
- ・広場の必要性についてのご意見
- ・広場のアクセス性に関する要望
- ・スペース・規模に関する要望
- ・広場に必要機能に関するご要望
- ・広場空間のしつらえに関するご要望

◆まちなみについて

- ・高さについて
- ・日本テレビ通り沿道のまちなみについて

◆その他 地区施設等について

- ・歩行空間について
- ・交通広場について
- ・駅バリアフリーについて

協議会でいただいたご意見を可能な限り反映した修正案をご提案します

建物計画案の修正ポイント

- 対応① 地域コミュニティの場・子どもの遊び場・保育園の園庭・災害時の避難所として利用できる
街区公園(2500㎡)に相当する広場を整備する
- 対応② 60m以上の建物が見えないようにデザインの工夫をしつつ、建築物の高さを80m以下に抑える
- 対応③ 日本テレビ通り沿道の建物ボリュームに合わせて高さと同口の分節を図り、日本テレビ通りのまちなみを形成する
- 対応④ 建物1階部分のアクセス動線や共用部の配置を見直し、外部空間との関係をより親密なものとする
- 対応⑤ 地下鉄駅から交通広場・歩道状空地・広場などへのバリアフリー動線を整備する
- 対応⑥ 民間施設ならではのよりきめ細やかな対応を施すことで、地域防災への取り組みを強化する

第13回協議会において修正の考え方を提示し、
広場・まちなみ・その他地区施設等の在り方についてご意見いただきました。

広場について

◆現状の広場の使い方について

- ・障がいを持つ方が社会とつながる場所となる
マルシェを3回開催
- ・少子社会対策子育て支援・女性の活躍推進を
テーマにしたファミリーイベントを開催
- ・萬歳の和と音町の祭をつなぐ花火イベントを開催
- ・花火やボール遊びのイベント
- ・保育園の園庭代わりに利用

◆広場の必要性についてのご意見

- ・多様な方が交流できる場が必要
- ・ファミリー向けのイベントが求められている
- ・年代互換は専攻の若い住民が多い、
その割逆性を引き出すような広場が必要
- ・平時の憩いの場や子どもの遊び場が必要
- ・保育園からの移動距離が近い広場が必要
- ・ビルの下の広場は就業者が留守するのではないが
・せりなりの広さのスペース、庭ができれば
生活の価値、地域の価値が向上する

◆広場のアクセシビリティに関するご要望

- ・車いすでもアクセスできる広場までの
バリアフリー化が必要

◆スペース・規模に関する要望

- ・ベビーカーやバギーの置き場がもっと必要
- ・走り回ったり、火を起こしても安全上な広さ
- ・自転車置き場やスタッフ控室が必要で現状は手狭
- ・2500㎡が希望が必要か
- ・他の敷地も含めて2500㎡あればよいのでは

◆広場に必要機能に関するご要望

- ・火が焚えるなど自由度の高い広場が必要
- ・広場運営者の協力体制
- ・エリアマネジメントを実行していただきたい
- ・共同倉庫やゴミ捨て場
- ・宗除・遊具・芝生・ベンチ・トイレ

開発計画地に街区公園規模の広場を計画し、
使い勝手を考慮した機能を具備します

[対応①]

◆広場空間のしつらえに関するご要望

- ・土・漆・石がある空間を確保しすぎない空間
- ・音空が多い方がいい
- ・ピロティはなるべく少なくした方がいい
- ・一部ピロティ・縁側空間になることは有効
- ・ピロティの宇にマンホールトイレを設置するの
は有用だが、各家庭で準備すべき

緑あふれる青空広場を確保しながら
広場の一部を開放的なピロティとします

[対応①・②]

まちなみについて

◆高さについて

- ・60mを堅持すべき
- ・高さや広さなど物理的な議論は振り回りにして
使い勝手の議論をすべき
- ・60mという高さを絶対遵守すべきとは考えて
いないが合理性のある説明が必要

高さを可能な限り低減し、高さ60mで
セットバックした建物計画とします

[対応②]

◆日本テレビ通り沿道のまちなみについて

- ・60mより下の赤い見えるまちなみについて
空計画はリーディングプロジェクトになる
- ・将来的には大塚宮治運河並みカイドラインの
ようなものを提示はつくりたい

建物低層部の高さ・間口の分節により
日本テレビ通りのまちなみを形成する
計画とします

[対応③]

その他地区施設等について

◆歩行空間について

- ・歩行空間の拡張などを実現してほしい

歩道状空地・道路と建物内の通路を
連携させ回遊性を高めます

[対応④]

◆交通広場について

- ・交通広場が必要
- ・5~10分歩くのも高齢者や障がい者の方は厳しい
- ・屋根がついた交通広場は便利
- ・高齢者が多く、交通に苦慮されていると思う。
(路上での)タクシー乗車は交通渋滞や危険が伴う
バリアフリーと併せて交通広場を整備してほしい

◆駅バリアフリーについて

- ・現状、高齢者にとって非常に不便
有用な施設が必要
- ・30年前からいるんな場所を検討したが、
スペースや資金が課題となり実現しなかった
この機会を実現してほしい
- ・バリアフリー化は私企業の利益では
という意見もある

従前案同様の地区施設を整備し、
利便性・安全性の向上に寄与します

[対応⑤・⑥]

【地区計画の目標・方針】

街区公園に相当するような広場を整備する

- ・地域交流を促す街区公園(2500㎡)規模の広場を確保

60mの街並みを尊重し、容積率700%前後としても建築物の高さは80m以下とする

- ・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
- ・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

建築物の一階部分と外部空間との関係をより親密なものとする

- ・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を誘導
- ・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確保

地下鉄駅へのバリアフリー動線を整備する

- ・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
- ・改札口から地上へのバリアフリールートを確保する駅前プラザの整備
- ・交通結節機能を強化する地域交通広場の整備

地域防災への取組を強化する

- ・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
- ・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

【協定の締結】


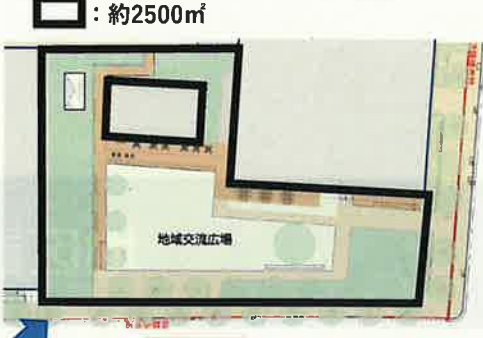


- ・防災関連の取り組みなどソフト面の取り組み内容については、地区施設の維持管理について事業者と協定締結
- ・関与を深めるために、地域の発展に関する包括的な連携協定の締結についても検討

日本テレビ修正案

対応① 地域コミュニティの場・子どもの遊び場・保育園の園庭・災害時の避難所として利用できる街区公園(2500㎡)に相当する広場を整備する

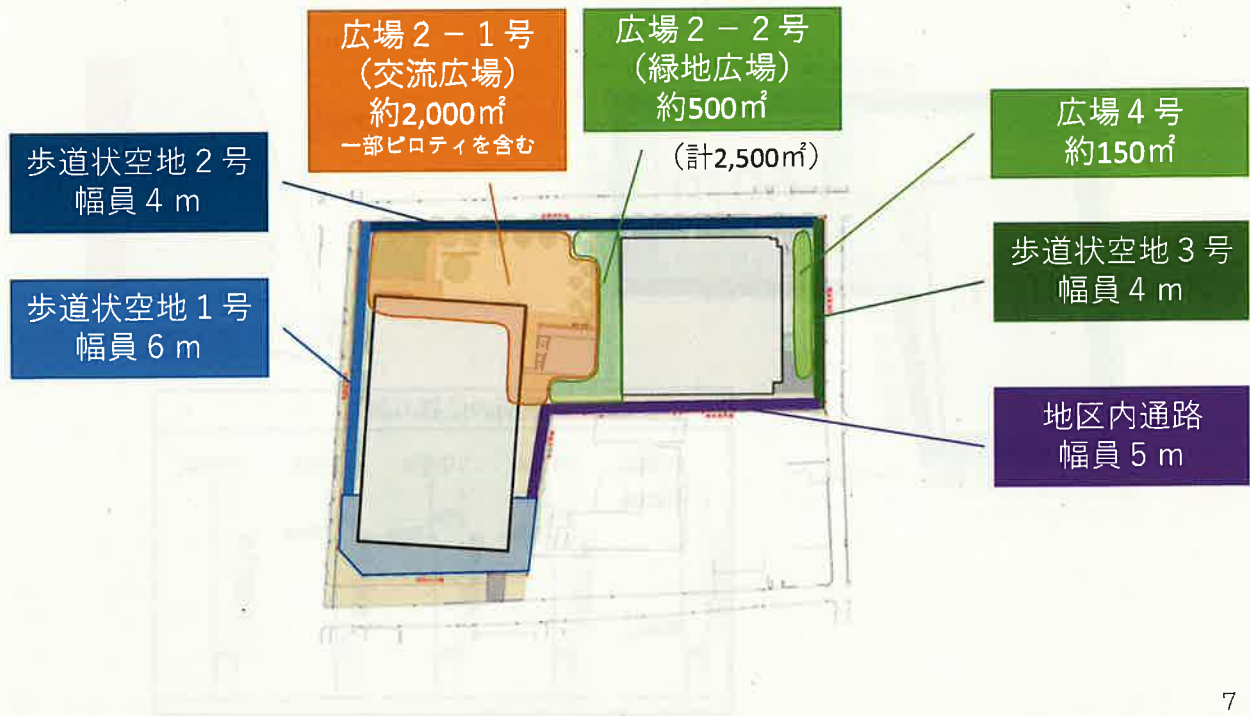
Copyright 日本テレビ放送網株式会社
著作権者の許可なく複製、転載、第三者開示等の行為を禁止します。

- ・建築面積と広場の関係を複数案スタディし、専門家会議や協議会で皆様のご意見を伺いました。
- ・街区公園規模(2,500㎡以上)の広場を確保しながら、建物高さを80m以内に抑えるため、広場の一部を開放的なピロティ空間とする考え方を修正案に取り入れました。
- ・活用方法には様々なご意見をいただきました。四季を感じられる縁をふんだんに配し、くつろげる芝生広場や、活動に適した設えのエリアを配する等、ユーザの声を伺いながら利用方法に応じた空間設計を引き続き検討します。

従前案		<p>□ : 約2500㎡</p> 
修正案		<p>□ : 約2500㎡ (□ □ □ □ ピロティ含む)</p> 

【主要な公共施設・地区施設】

歩道状空地・通路・広場として設定



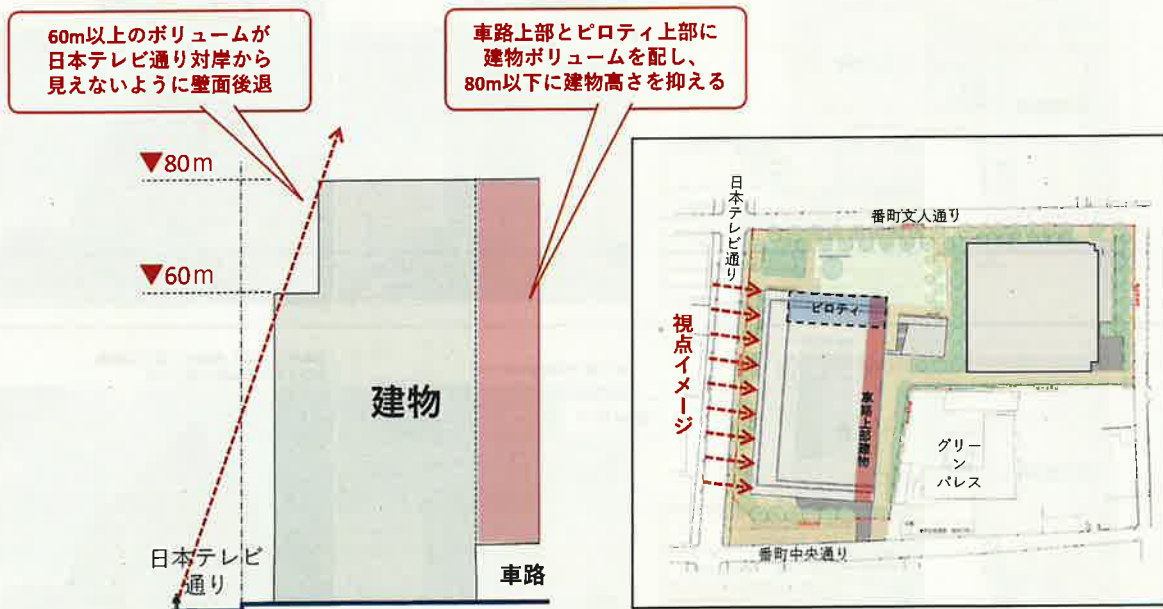
7

日本テレビ修正案

対応② 60m以上の建物が見えないようにデザインの工夫をしつつ、建築物の高さを80m以下に抑える

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します。

- ・ 60mのまちなみへの配慮として60m以上のボリュームの見え方について複数案スタディし、専門家会議や協議会で皆様のご意見を伺いました。
- ・ 日本テレビ通り沿道対岸から60m以上の部分が見えないように、高さ60mで壁面後退させました。
- ・ また、高さを90mから80m以下にするために、青空広場の一部をピロティ化、グリーンパレス側に設置していた車路上部にボリュームを配する工夫を施しました。

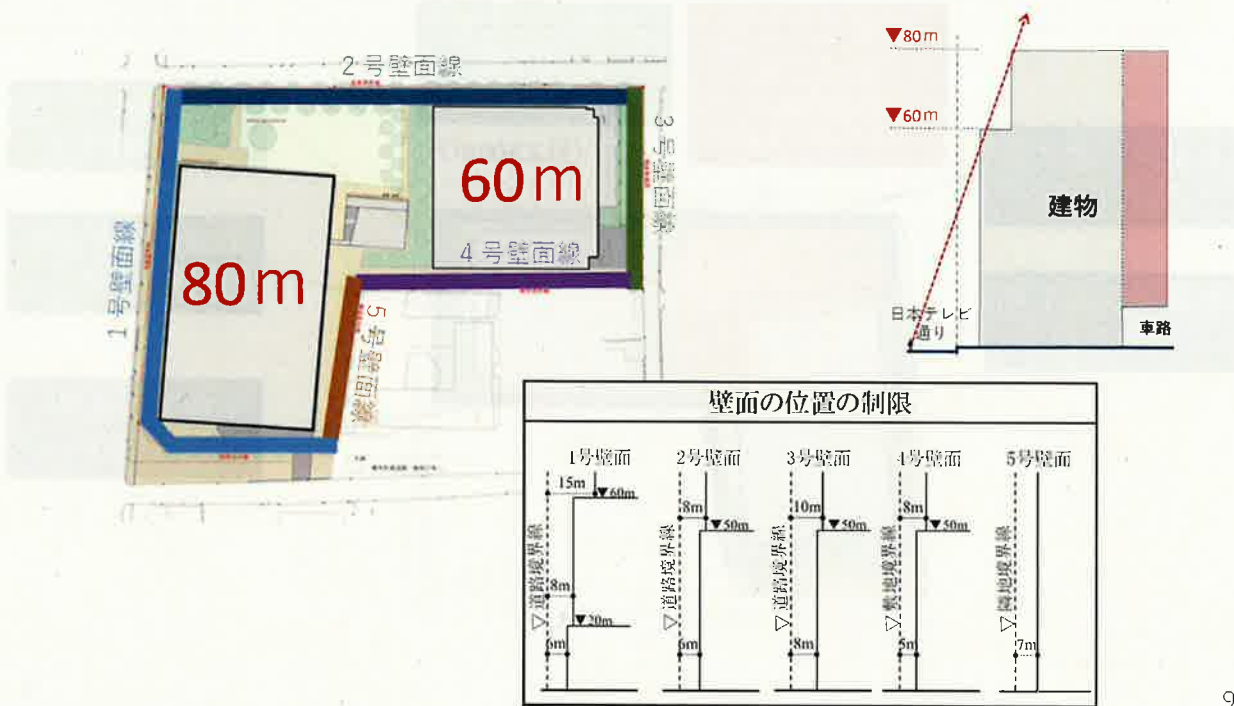


8

【壁面の位置の制限・高さの最高限度】

壁面の位置の制限（1号壁面～5号壁面）

高さの最高限度（80m・60m）



日本テレビ修正案

対応② 60m以上の建物が見えないようにデザインの工夫をしつつ、建築物の高さを80m以下に抑える

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します。

- ・60mのまちなみへの配慮として60m以上のボリュームの見え方について複数案スタディし、専門家会議や協議会で皆様のご意見を伺いました。
- ・日本テレビ通り沿道対岸から60m以上の部分が見えないように、高さ60mで壁面後退させました。
- ・また、高さを90mから80m以下にするために、青空広場の一部をピロティ化、グリーンパレス側に設置していた車路上部にボリュームを配する工夫を施しました。

従前案	修正案
<p>90m以下</p>	<p>80m以下</p>
<p>用途</p> <p>約12,500㎡ (緑町中央通り一部拡張整備後)</p> <p>約16,400㎡</p> <p>約50%</p> <p>約87,500㎡</p> <p>約700%</p>	<p>用途</p> <p>約12,500㎡ (緑町中央通り一部拡張整備後)</p> <p>約16,800㎡</p> <p>約55%</p> <p>約87,500㎡</p> <p>約700%</p>

文人通り側立面イメージ

日本テレビ通り-番町文人通り交差点付近より計画建物を見上げる

【地区計画の目標・方針】

街区公園に相当するような広場を整備する

- ・地域交流を促す街区公園(2500㎡)規模の広場を確保

60mの街並みを尊重し、容積率700%前後としても建築物の高さは80m以下とする

- ・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
- ・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

建築物の一階部分と外部空間との関係をより親密なものとする

- ・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を誘導
- ・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確保

地下鉄駅へのバリアフリー動線を整備する

- ・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
- ・改札口から地上へのバリアフリールートを確認する駅前プラザの整備
- ・交通結節機能を強化する地域交通広場の整備

地域防災への取組を強化する

- ・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
- ・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

【協定の締結】

- ・防災関連の取り組みなどソフト面の取り組み内容については、地区施設の維持管理について事業者と協定締結
- ・関与を深めるために、地域の発展に関する包括的な連携協定の締結についても検討

日本テレビ修正案

対応③ 日本テレビ通り沿道の建物ボリュームに合わせて高さの間口の分節を図り、日本テレビ通りのまちなみを形成する

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します。

- ・日本テレビ通りのまちなみを形成する低層部の建物デザインの考え方について複数検討検討し、協議会で皆様のご意見を伺いました。
- ・建物低層部は日本テレビ通りの街並みを形成する計画とします。
- ・広場や歩行空間の緑化のみならず、60m基壇部にも緑を配し、立体的な緑化計画を検討します。
- ・建物低層部と広場が一体となったサードプレイスを創出し、さらに60m基壇部の地域開放を検討します。



日本テレビ通り側建物低層部と歩道状空地イメージ



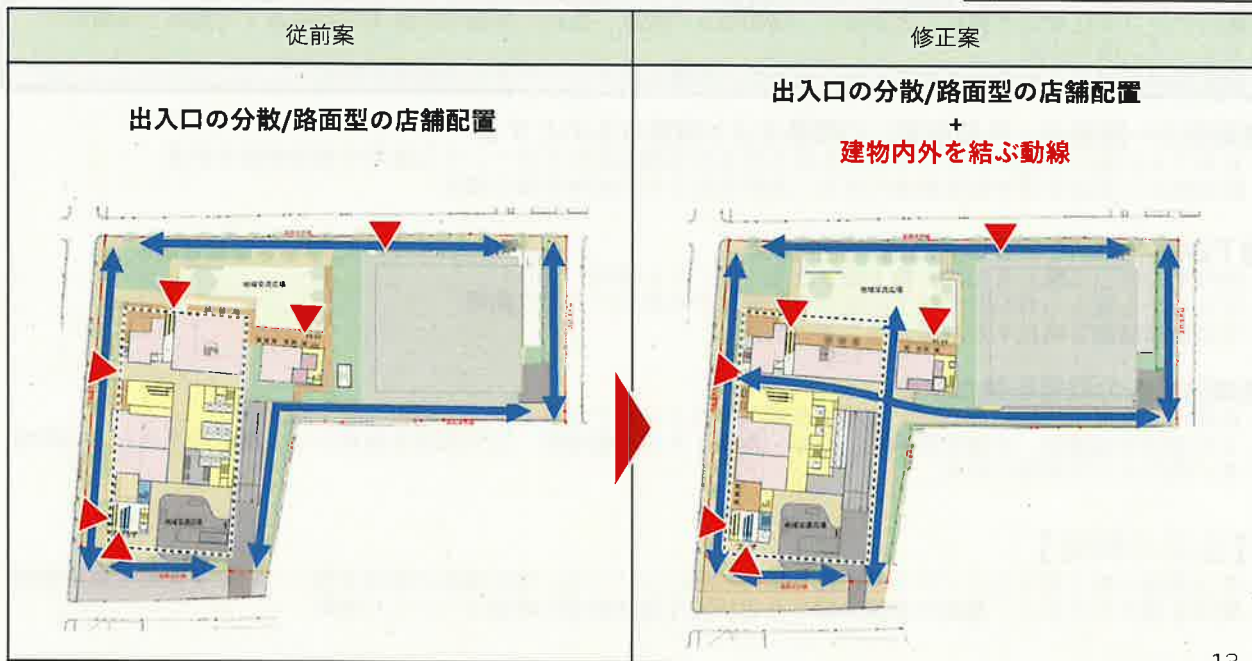
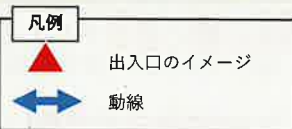
麴町文人通り側建物低層部と地域交流広場イメージ



60m基壇部テラスのイメージ



- ・ 建物の1階部分の動線について複数案検討し、専門家会議や協議会で皆様のご意見を伺いました。
- ・ 建物1階部分の出入口を分散して多数設けるとともに、建物内を貫通する動線を整備することで、アクセスや回遊性の向上等を図り、外部空間との親密性をより高める計画とします。



13

- ・ 建物の1階部分の動線について複数案検討し、専門家会議や協議会で皆様のご意見を伺いました。
- ・ 建物1階部分の出入口を分散して多数設けるとともに、建物内を貫通する動線を整備することで、アクセスや回遊性の向上等を図り、外部空間との親密性をより高める計画とします。

日本テレビ通りから施設内通路～地区内通路を見る



番町中央通りから地区内通路を見る



スタジオ棟南側の地区内通路から日本テレビ通り方面を見る



【地区計画の目標・方針】

街区公園に相当するような広場を整備する

- ・地域交流を促す街区公園(2500㎡)規模の広場を確保

60mの街並みを尊重し、容積率700%前後としても建築物の高さは80m以下とする

- ・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
- ・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

建築物の一階部分と外部空間との関係をより親密なものとする

- ・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を誘導
- ・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確保

地下鉄駅へのバリアフリー動線を整備する

- ・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
- ・改札口から地上へのバリアフリールートを確認する駅前プラザの整備
- ・交通結節機能を強化する地域交通広場の整備

地域防災への取組を強化する

- ・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
- ・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

【協定の締結】

- ・防災関連の取り組みなどソフト面の取り組み内容については、地区施設の維持管理について事業者と協定締結
- ・関与を深めるために、地域の発展に関する包括的な連携協定の締結についても検討

日本テレビ修正案

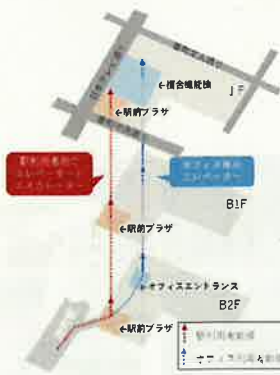
対応① 地下鉄駅から交通広場・歩道状空地・広場などへのバリアフリー動線を整備する

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します。

- ・専門家会議や協議会でいただいたご意見をふまえ、バリアフリー化をはじめとする地区施設、生活支援機能を修正プランにおいても従前案同様に整備します。

①駅前プラザバリアフリー/地下鉄通路拡幅

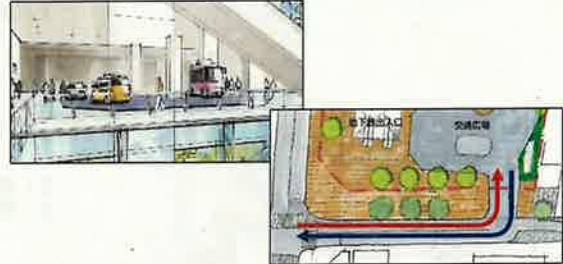
駅改札階から地上へのバリアフリールートを整えた駅前プラザを整備します。併せて、改札外の地下鉄通路の拡幅と表層再整備により快適な歩行者ネットワークを整備します。



計画建物内における
オフィス利用者動線と
駅利用者動線はそれぞれ分けてバリアフリー化します。
オフィス利用者動線はセキュリティ上、ビル利用時間に合わせて開閉しますが、駅利用者の動線は始発から終電まで利用可能となります。

②地域交通広場整備/③番町中央通り一部拡幅整備・相互通行化

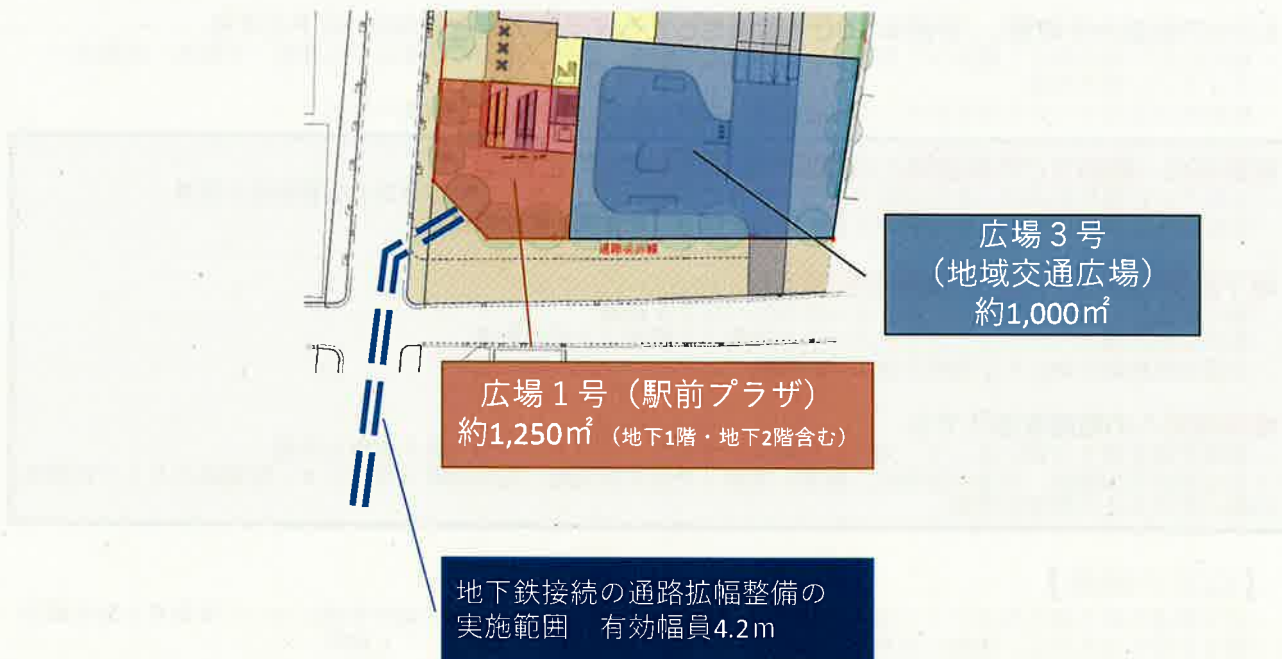
駅からの乗換を円滑にする地域交通広場の整備に合わせ、番町中央通りの一部双方向化を行うことで歩車分離を図るとともに、住宅地側への車両の流入を防ぎます。



計画地は地域福祉交通風ぐるまの麴町ルートと富士見・神保町ルートの結節点であり、また、地下鉄駅との結節点であるため、利便性の向上・バリアフリー化に寄与する施設です。
また、路上でのタクシー乗降ではなく、屋根のある交通広場での乗降を可能とし、安全性を向上するとともに高齢者や障がい者、子連れの方などにもやさしいまちづくりに貢献します。

【主要な公共施設・地区施設等】

駅前プラザ・地域交通広場として設定
地下鉄接続の通路拡幅整備の実施範囲を明示



日本テレビ修正案

対応⑥ 民間施設ならではのよりきめ細やかな対応を施すことで、地域防災への取り組みを強化する

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します。

- ・計画地は3つの避難所(小学校)の区域境に位置しています。この立地特性を生かした計画とします。
- ・専門家会議や協議会でいただいたご意見を踏まえ、新たな地域のよりどころとなることを目指し、広場・建物低層部・エリマネ施設の活用、充電設備やマンホールトイレの充実、商業テナント・スタジオ棟との連携により、都市型災害に対して民間施設ならではのきめ細やかなサポートを行っていきます。
- ・また、現在番町の森などで行われている避難訓練・啓蒙活動を継続的に行うことで身近な避難場所として活用します。
- ・今後さらに、地域主体のエリアマネジメント組織と必要機能について検討します。



1) エリマネ施設の災害時拠点化・自立性確保

- ・太陽光発電・非常用発電(スタジオとの連携)など
- ・充電スポット
- ・デジタルサイネージ (N24配信) 設備
- ・FREE Wifi
- ・伝言板設置
- ・行政との被災/避難情報ネットワーク構築・発信

2) 多様な待機/避難スペース (女性専用、ペット同伴等)

3) 炊き出し/給水機能確保

- ・ビル内テナント提供による材料調達
- ・広場の火気使用 (調理場所の提供)
- ・火器・道具 (備蓄)
- ・防災井戸 (千代田区確認必要)

4) 目隠し付きマンホールトイレを多数設置

5) 医療 (救急対応) 連携検討

6) 防災訓練/消防訓練の実施

7) 大型緊急車両の受け入れ

8) 帰宅困難者対応

