

日本テレビ通り沿道まちづくり協議会の経緯

第1回 ～	課題の抽出 日本テレビ通り沿道のまちづくり課題と将来像の検討	
第3回 ～	高さの議論 日本テレビ資料 「新たな高さ制限 最大150mまで」	地域課題の整理 日テレ跡地開発について の要望事項など
第9回 ～	課題のまとめと課題を受けた提案 日本テレビから地域の要望や課題を受けた提案	

オープンハウス
日本テレビ計画案・地区計画変更の方向性

地域の課題まとめ

日テレ通り沿道には
(業務・商業が建ち並ぶだけでなく)
広場機能の充実が望ましい

**快適な歩行者空間と
なっていない部分がある**

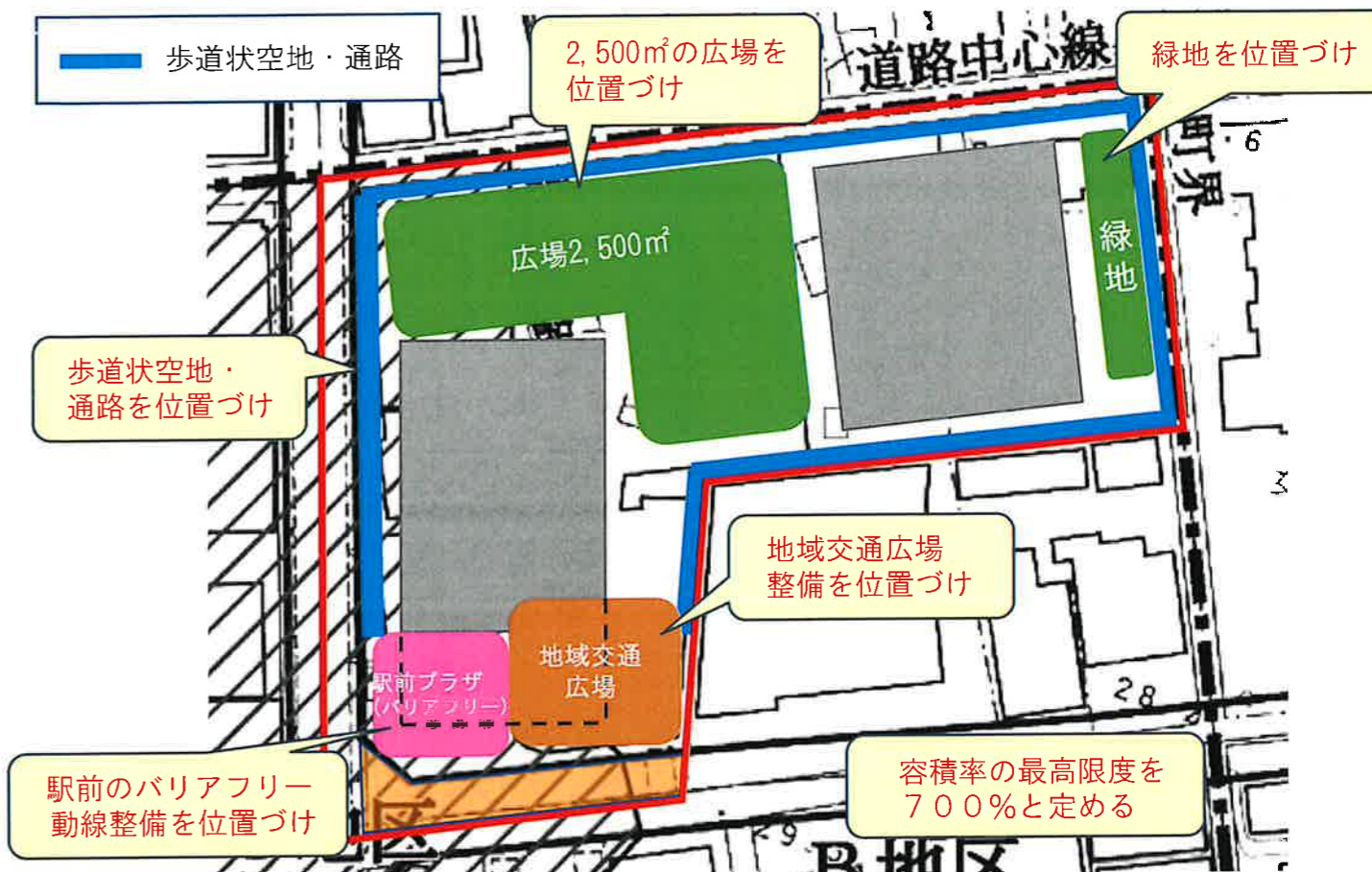
広場確保の際に求められる機能

- ・ こどもの遊び場
- ・ 地域住民等の交流の場
- ・ 憩い・休憩の場
- ・ 四季を感じる緑
- ・ 密を避けた活動の場
- ・ 災害時の地域の拠点
- ・ 広場としての継続的な運営

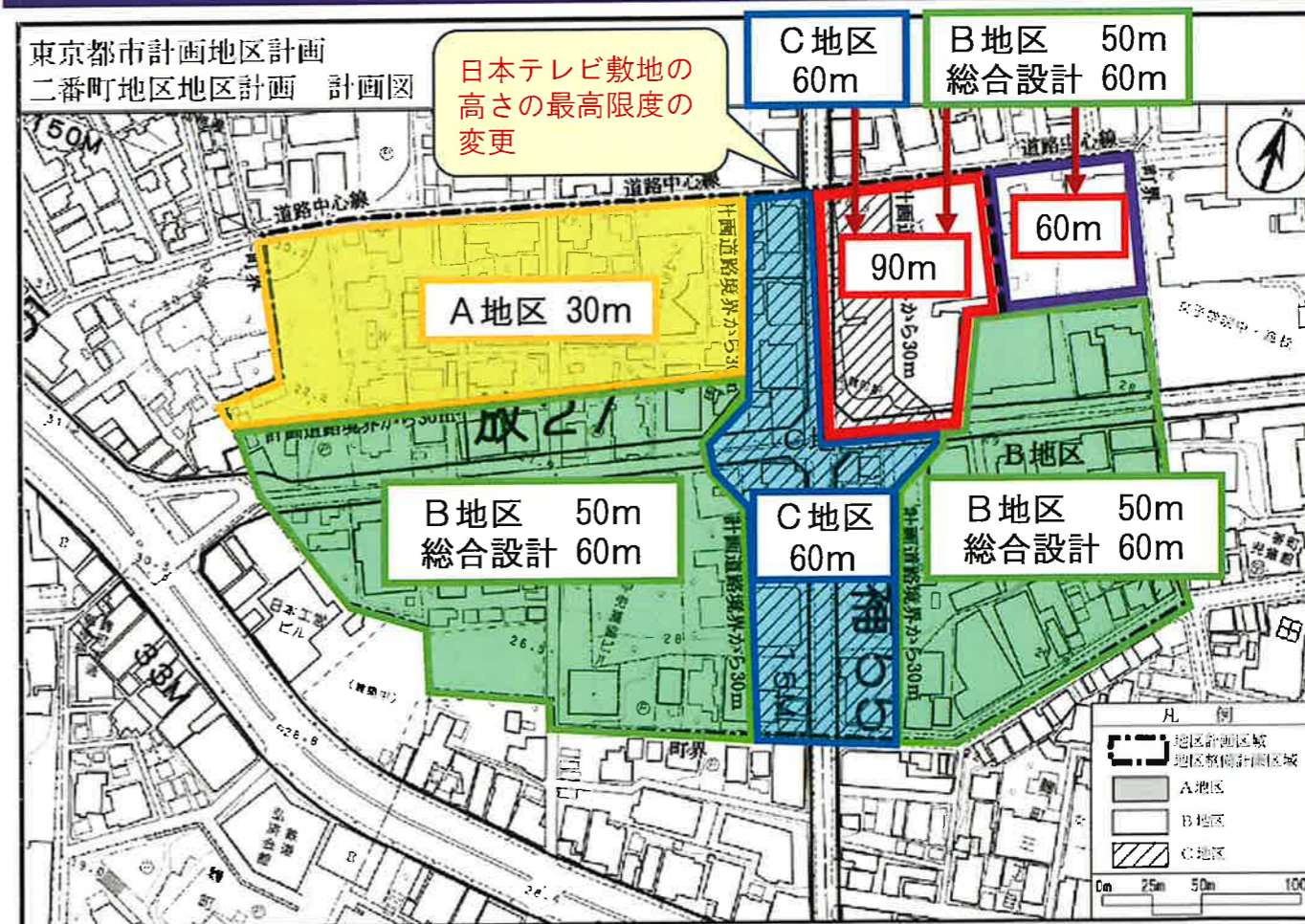
歩行者空間確保の際に求められる機能

- ・ 幅の広い歩行者空間
- ・ 街路樹などの緑
- ・ 駅へのバリアフリー動線

「二番町地区地区計画」に新たに位置づける内容



「二番町地区地区計画」のうち変更する項目





本パースは計画イメージの一例をお示しするために作成しました。デザイン等は今後詳細設計で検討します。

本パースは計画イメージの一例をお示しするために作成しました。デザイン等は今後詳細設計で検討します。

私たちは地域のみなさまのご要望にお応えするとともに、**地域課題を解決する以下の要素を実現します。**
さらに、高さについてのご懸念を踏まえ、**建築物の高さを90m以下とする計画で検討しております。**

■ 地域課題を解決する計画の要素

広場/エリアマネジメント拠点施設

エリアマネジメントによる運営を想定した2500㎡の広場。
隣接してエリアマネジメント拠点施設を設置。
地域交流や日常の憩いの場として活用いただけます。



駅前プラザ/バリアフリー/地下鉄通路拡幅

地下鉄駅から建物低層部までをつなぐ駅利用者の滞留空間。
エスカレーター、エレベーターを整備しバリアフリー化を図るとともに、
改札外の地下鉄通路の拡幅と表層再整備による快適な歩行者ネットワークを整備します。



歩道状空地(セットバック)/地区内通路

敷地外周を4~6mセットバックし、緑豊かでゆとりある歩行空間を確保します。さらに、日本テレビ通り沿道には低層部に基壇を設けることで、高層部の圧迫感を軽減し周囲の建築物と調和した落ち着いた心地よいまちなみを形成します。



番町中央通り一部拡幅整備&相互通行化+地域交通広場整備

番町中央通りの一部を拡幅整備、相互通行化、車両出入口の集約化により住宅地への車両通行の低減を図るとともに、連続した安全な歩行空間を確保します。
また、駅前プラザと一体となった地域交通広場を整備することで地域の方をはじめとする駅利用者が地域福祉交通、タクシー、自家用車などへの乗換えを雨に濡れることなく、安全に行うことができます。



緑地(緩衝緑地)

一部車路を中止し歩行空間・植栽帯を拡張することにより、住宅地との緩衝空間を形成し、番町文人通りの車両通行の低減を図ります。



スーパー・飲食店などの商業店舗

番町にふさわしい個性のある飲食店など日常使いの憩いの場を日本テレビ通りや広場に面して設けます。
また、駅直結の店舗は新鮮な食品や日用品などが手に入る生活に寄り添う小売店を充実させ、利便性を高めます。



※本計画は再開発等促進区を定める地区計画の適用を前提としております。

建物不 桐原さん 新田さん

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

前回協議会の要請を受けてのご提案

配置・1階平面イメージ(案)



Point1 だれもが移動しやすい優しいまち

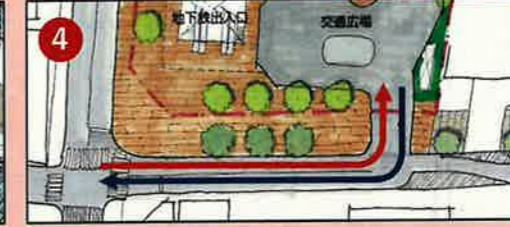
駅改札階から地上への
バリアフリールートを整備します。



十分な歩行空間を
敷地外周に整備します。



駅からの乗換を円滑にする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。



Point2 憩い・地域防災・交流の
拠点となる緑豊かな広場

緑豊かな広場では、エリアマネジメントにより運営される地域イベントなどが行われ
多様な交流が創出されます。活動の拠点となる交流拠点施設を広場に設けます。



広場・施設低層部は、有事には一時避難場所、
平時は防災訓練の実施にも利用されます。

学校等に面して緩衝空間となる
緑地帯を整備します。

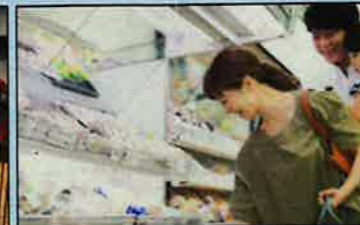


Point3 生活を便利に楽しくする

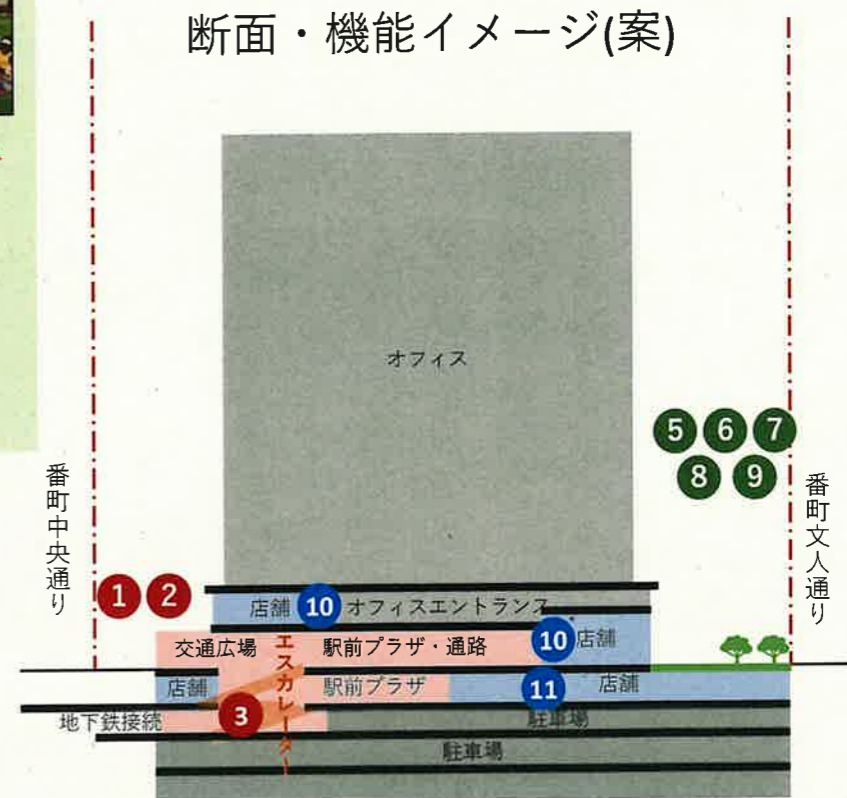
番町にふさわしい個性のある飲食店など日常使いの
憩いの場を日本テレビ通りや広場に面して設けます。



駅直結の店舗は新鮮な食品や日用品などが手に入る
生活に寄り添う小売店を充実させ、利便性を高めます。



断面・機能イメージ(案)



※ 地区計画が変更された場合を前提としたご提案した案であり、現行法規内で実現をお約束するものではありません。

納得
4679g
232mm

総合設計制度と再開発等促進区を定める地区計画の比較について

	総合設計制度		再開発等促進区を定める地区計画
根拠等	建築基準法第59条の2 (東京都総合設計許可要綱)		都市計画法第12条の5第3項 (再開発等促進区を定める地区計画運用基準)
許可または決定権者	東京都知事許可(延床面積1万㎡超)		千代田区決定(区域面積3ha以下)
制度概要	一定規模以上の敷地面積及び一定割合以上の空地を有する建築計画について、その容積及び形態の制限を緩和する統一的な基準を設けることにより、建築敷地の共同化及び大規模化による土地の有効かつ合理的な利用の促進並びに公共的な空地空間の確保による市街地環境の整備改善等を図る		まとまった低・未利用地など、相当程度の土地の区域において、円滑な土地利用転換を推進するため、公共施設等の都市基盤整備と優良な建築物等の一体的整備に関する計画に基づき、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るとともに、一体的、総合的な市街地の再開発又は開発整備を行う
公開空地等による容積率緩和の限度	約530%	約590%	約770%(千代田区の一般的な地区) 700%
建物高さ	60m	85m	120m 90m
割増容積率の算定方法	主として公開空地評価による		主として空地評価および都市基盤整備等の公共貢献評価による
公開空地・広場の担保	公開空地として建物がある間は確保が必要 (更新の際、公開空地確保は任意)		都市計画に地区施設等として広場等を(永続的に)位置付け (更新の際も広場等の確保が必要)
公開空地・広場等の維持管理・活用	・管理責任者を選任し、公開・公共空地等が有効かつ適切に保たれるよう維持管理し、その状況を毎年報告する義務がある		・有効空地等の維持管理の管理責任者を選任して適切に維持管理し、その状況を毎年報告する義務がある ・都市計画に位置付けられた空地を民間で管理する場合、民間事業者等と区の間で、整備・維持・管理に関する協定等の締結が必要
地域課題解決	許可基準に基づく評価に応じて、建築主が選択した項目(割増容積率の算定上必要な公開空地など)について、上位計画等に基づき誘導する		都市計画手続きの過程において、上位計画や地域意見を反映した計画を区が決定権者として主体的に誘導する
広場の確保	○		○
	900㎡	2,500㎡	2,500㎡
歩道状空地	○		○
	480㎡	480㎡	800㎡
都市計画道路暫定整備 ・双方向化	×		○
交通広場	×		○
駅前プラザ	×		○
バリアフリー	△ (エレベーター1基)		○ (+エスカレーター)
地下鉄通路拡幅	×		○
エリアマネジメント施設	×		○
エリアマネジメント による運営	×		○
貢献担保	×		○

【参考】 現行地区計画における計画イメージとの比較

現行地区計画における計画イメージ (高さ60m)	地域課題を解決するために現行地区計画を変更した場合の計画イメージ (高さ90m以下)
 <p>番町文人通り 区道221号 日本テレビ通り 番町中央通り</p>	 <p>番町文人通り 区道221号 日本テレビ通り 番町中央通り</p> <p>※建物内</p>
<p>配棟イメージ</p>  <p>現状のまま(約900㎡)</p>	<p>配棟イメージ</p>  <p>① 広場</p> <p>エリアマネジメントによる活動を想定した2500㎡の広場</p>
<p>なし</p>	<p>② エリアマネジメント拠点施設</p>  <p>広場と併設してエリアマネジメント活動拠点施設を設置。</p>
<p>歩道状空地 幅員約4m</p>  <p>日本テレビ通り 複合機能棟 約4m 約2.5m 道路 歩道 歩行空間</p>	<p>③ 日本テレビ通り側歩道状空地 (セットバック)</p>  <p>日本テレビ通り 複合機能棟 約10m 約6m 約2.5m 道路 歩道 歩行空間</p> <p>歩道状空地 幅員約6m、基壇部を設け10mセットバック</p>
<p>現状のまま歩道状空地+植栽帯 幅員約3m</p> 	<p>④ 区道221号側歩道状空地・緑地</p>  <p>歩道状空地+緩衝緑地 幅員約7~8m</p>
<p>なし</p>	<p>⑤ 番町中央通り一部拡幅整備 & 相互通行化 + 地域交通広場</p>  <p>番町中央通りの一部拡幅整備、相互通行化と併せて、交通広場を設置。</p>
<p>地上へのエレベーター設置</p>  <p>※イメージ</p>	<p>⑥ 駅前プラザ・バリアフリー</p>  <p>滞留空間、建物低層階へのエレベーター・エスカレーター設置</p>
<p>現状のまま 幅員2.8m</p> 	<p>⑦ 地下鉄通路拡幅 (改札外)</p>  <p>駅改札外~ビル接続部通路拡幅 幅員5.2m(有効4.2m)・表層改良</p>

日テレ979