

日本テレビ通り沿道まちづくり協議会の経緯

～番町の住環境・教育環境を守るために～
第9回勉強会資料

Apr. 15th, 2019

望ましい麹町駅前拠点整備のイメージ

平成30年5月24日
日本テレビ放送網株式会社
麹町西開発事務局

街に開かれた大規模な広場やバリアフリー化など、地域課題を解決する地域貢献施設を誘導するために、Aゾーンへ配慮しながら建物を高層化する。

新たな高さ制限
最大150mまで

- ①日テレ通りに面して緑豊かな歩行空間を確保し、快適で歩きやすい通りとする。
- ②歩行者空間に沿ってカフェ等を誘導し、日テレ通りを中心に賑わいを創出する。

- ③地域が交流できる広場に地下鉄出入口を設置し、地下鉄と地上を連結させる
また、雨に濡れない歩行者ネットワークを形成する

にぎわい



盆踊りの出来る広場

生活利便施設の誘導

- ⑤生活利便施設等を誘導し、地域の生活拠点とする



- ④盆踊りなどの地域イベントが安全に開催できる規模の地域交流広場を設置



- ⑥駅前拠点として、地下鉄駅前の滞留空間と地上をつなぐ空間などを整備し、駅のバリアフリー化を実現する。



- ⑨Aゾーンに交通負荷をかけない車両動線を整備する

- ⑦風ぐるまなどが寄り付ける交通広場を設け、駅前の利便性を高める



交通広場

- ⑧住宅地との間に大規模な緑地帯などのバッファゾーンを設けて、Aゾーンとの調和を図るとともに、住宅地としての付加価値を高める空間を整備する



緑のバッファゾーン

麹町駅のバリアフリー

4. 方針の実現に向けて

3 各ゾーンに期待される役割

地域の連携・協働による地域主体のまちづくりは、本構想及び当地域のまちづくりの大きな柱である。

地域課題の解決、共有した将来像実現のため、地区計画の適切な運用、必要に応じた見直しを図るとともに、拠点における開発においては、積極的な地域貢献を期待している。

D

高度な都市機能の集積と
みどり豊かな多様な生活をささえる街づくり

- 市ヶ谷駅を中心とした賑わい風点づくり
- 安全・安心なまちづくり
- 交通利便性の向上
- みどり豊かな環境づくり

駅前地権者による共同化
【期待される地域貢献】

- JR・地下鉄とまちを円滑につなぐ安心・安全な歩行者ネットワークづくり
- 駅前商業空間の整備
- 複層的な交通網の整備
- JR・地下鉄へのスムーズで安心・安全な接続

A

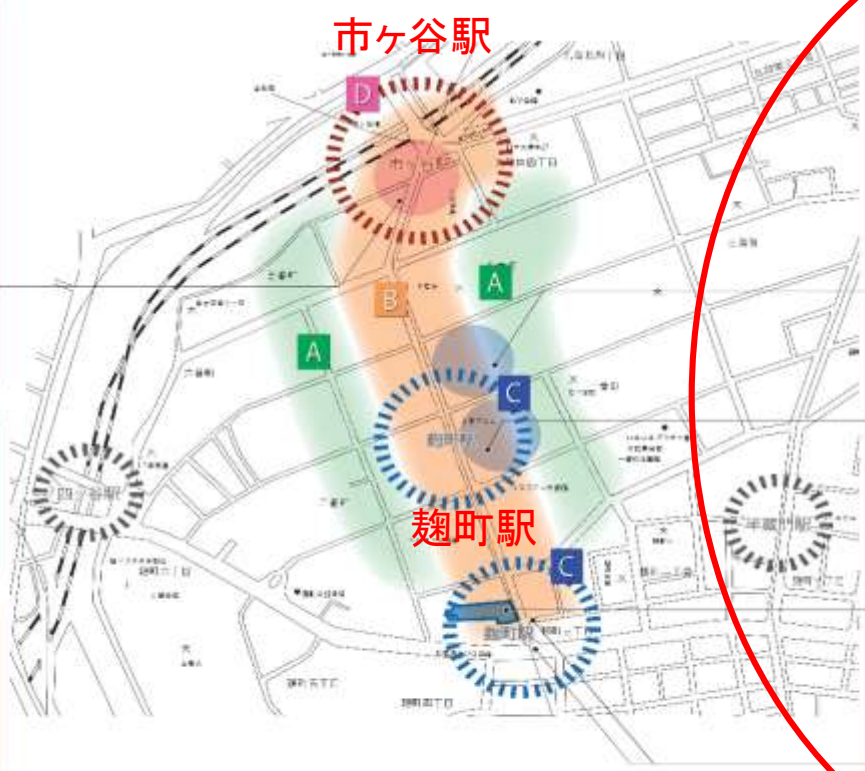
良好な住環境の維持・創出

- 江戸時代から続く道町の歴史・品格の継承
- 受け継ぐ地域文化・コミュニティの再形成
- 安全で健やかな住環境の維持

B

伝統と近代・共存する復興・業務機能の強化
はとりの賑わいのあるオープンスペースの創出

- 住宅地と共存し、生活利便性の高い賑わいの南北軸
- 緑が多く、バリアフリー化された歩道で安心して歩ける通り
- 住居と企業が育てるまちのある通り



C

文化発信機能の再編などにより、
駅前立地を活かした地域の顔づくりを担う

- 交通を促す広場等を備えた、駅前地域の顔となる風向
- 駅の利便性と交通結節機能を強化した交通拠点
- 複業・サービス施設等の立地による地域利便性の向上
- 賑わいのある都市空間の形成

日本テレビ二番町・四番町所有地での検討

【地域貢献】

- イベントのできる広場
- 駅前清掃活動
- 駅前緑のバリアフリー化
- 交通結節機能
- 住宅地との環境空間の確保
- 地域の価値を向上させる緑道の導入
- 南北歩行者ネットワークの形成

【実現化方策】

- 再開発各街区を定める地区計画等
- 歩道整備他、地域にふさわしい文化交流施設の導入と活用

麹町駅前町口駅前拠点
麹町西目地区市街地再開発事業(完成)

【地域貢献】

- 市街地の更新
- 地下鉄出入口の整備
- 空気の整備

【実現化方策】

- 市街地再開発事業、高度利用促進

建築計画にあわせて地下鉄駅へのエレベーター設置

Cゾーン 麴町駅上

日本テレビ二番町・四番町所有地での検討

【地域貢献】

- ・イベントの出来る広場
- ・駅前滞留空間
- ・麴町駅のバリアフリー化
- ・交通結節機能
- ・住宅地との緩衝空間の確保
- ・地域の価値を向上させる施設の導入
- ・南北歩行者通路などの歩行者ネットワークの形成

【実現化方策】

- ・再開発等促進区を定める地区計画等
- ・生活支援機能、地域のふさわしい文化交流施設の導入と
適切な高度利用

2018年平成30年1月 「日テレ通りまちづくり委員会」作成

2つのルールを適用した日テレ通りの将来像

The diagram illustrates the future vision of Nippon TV Street, applying two rules. It includes a plan view, a section view, and three illustrative images.

- Plan View:** Shows a street layout with buildings and green spaces. A red label indicates a width of **幅員 15m**.
- Section View:** Shows a cross-section of the street with building heights. A red label indicates the **新スタジオ棟高さ 60m** (New Studio Building Height). Other height markers are 100m and 150m.
- Illustrative Images:**
 - ルール①:** **【通りの拡幅のイメージ】** (Image of Street Widening). Shows a wide, tree-lined pedestrian walkway.
 - ルール②:** **【緩衝空間のイメージ】** (Image of Buffer Space). Shows a green, landscaped area between buildings.
 - ルール②:** **【交流を促す広場のイメージ】** (Image of Plaza Promoting Interaction). Shows a public square with people and a large canopy.

現在番町エリアにかかっている地区計画概要

第3回協議会資料より

資料1：番町・麴町地域の地区計画の概要

日本テレビ通り沿道まちづくり協議会（第3回）
2018.5.24（木）

2. 地区計画の決定状況

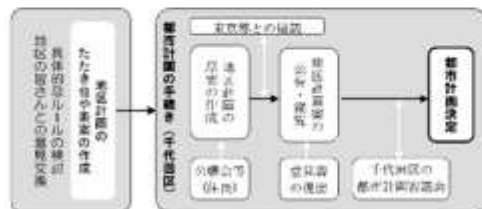
- ◇番町・麴町地域では、平成16年6月に六番町奇数番地地区において地区計画が都市計画決定となって以降、平成20年10月までの3年程度の間に、順次、一番町地区、二番町地区、四番町地区、三番町地区に緩和等のない一般型の地区計画が順次決定されました。
- ◇平成20年12月に決定された麴町地区地区計画は、一般型を基本としつつ、一部には街並み誘導型地区計画（※）が適用されています。

（※）壁面の位置の制限や建築物等の高さの最高限度のルール等を定めることにより、道路斜線制限が緩和されるタイプの地区計画

（決定順）	面積	都市計画決定	都市計画変更
① 六番町奇数番地地区	約4.2ha	H16.06.21	—
② 一番町地区	約22.6ha	H17.11.01	—
③ 三番町地区	約20.7ha	H18.09.14	—
④ 四番町地区	約9.7ha	H19.11.15	—
⑤ 二番町地区	約12.1ha	H20.10.16	—
⑥ 麴町地区	約32.3ha	H20.12.10	H28.06.24

（参考）地区計画が決定（変更）されるまでの手順

- ◇ 概的に地区計画は、まず、地区の皆さんとの意見交換を行いながら具体的なルールを検討し、概ねまとまった段階で「草案」を作成して都市計画法に基づく都市計画の決定手続きを進め、決定（変更）されます。



3. 地区計画による制限の概要

○高さの最高限度（ ）内は総合設計の場合



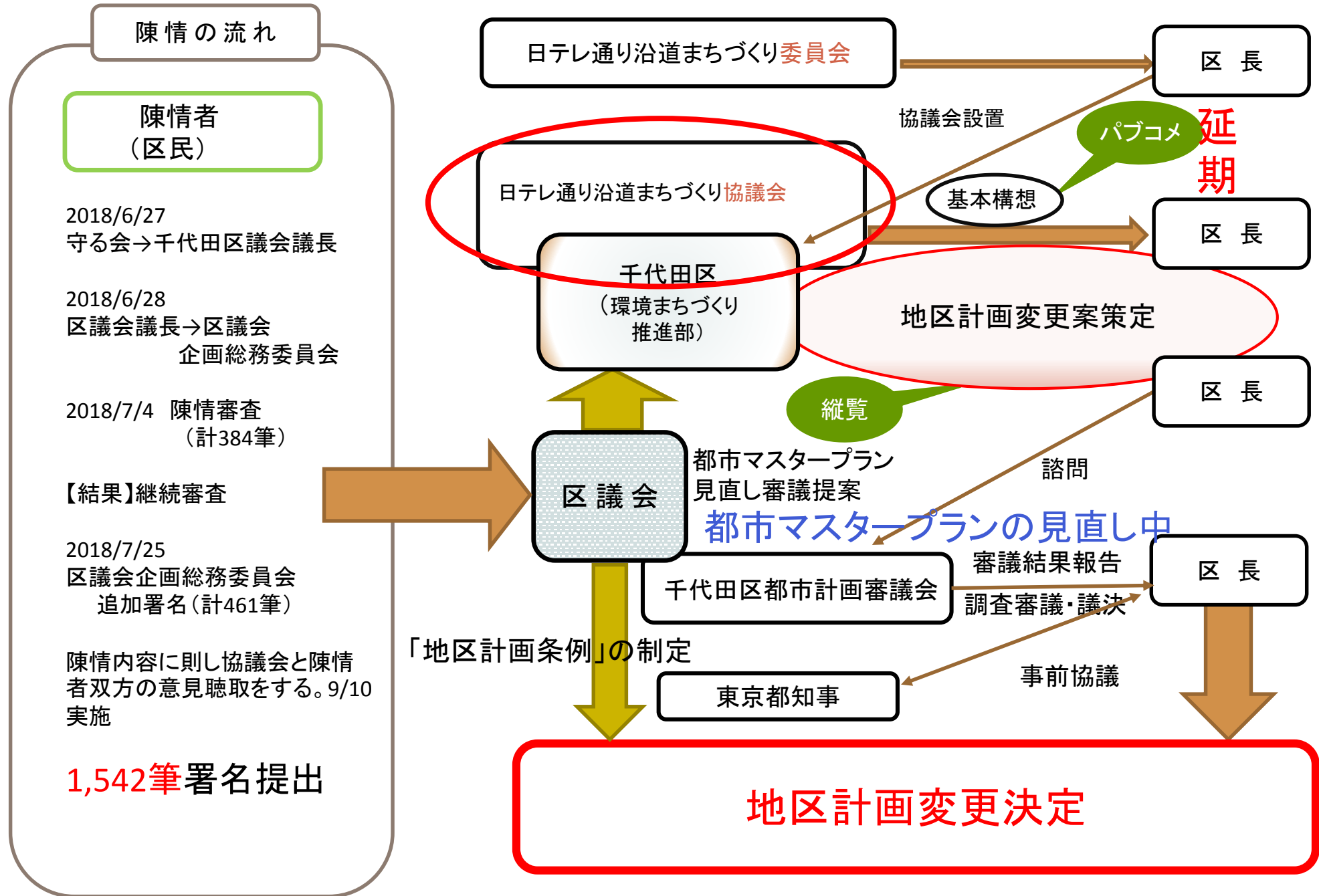
○壁面の位置の制限（一部を除く）

- ・1,000㎡以上の敷地 道路から2m後退
- ・2,000㎡ " 隣地からも2m後退

○用途の制限

- ・ワンルームマンションを制限
- ・文教地区で制限されるホテル等の用途や風俗店を制限

超高層の建築が可能になるまでのプロセス



番町地域住民

番町地域の住民数

一番町・・・3,611人

二番町・・・1,691人

三番町・・・3,437人

四番町・・・2,637人

五番町・・・918人

六番町・・・1,605人

麴町三丁目・・・635人

麴町四丁目・・・609人

合計・・・15,143人

2018年6月現在人口総数

まちづくり委員会実施アンケート

配布数・・・4,713通

回答数・・・563通

回答率・・・約12%

配布先

二番町、四番町、五番町、六番町、麴町三丁目、麴町四丁目(合計7,825人)

2016年9月実施

委員会構成員

二番町町会、四番町町会、五番町町会、
六番町町会、麴町三丁目町会、
麴町四丁目町会、日本テレビ通り振興会

協議会構成員

委員会構成員



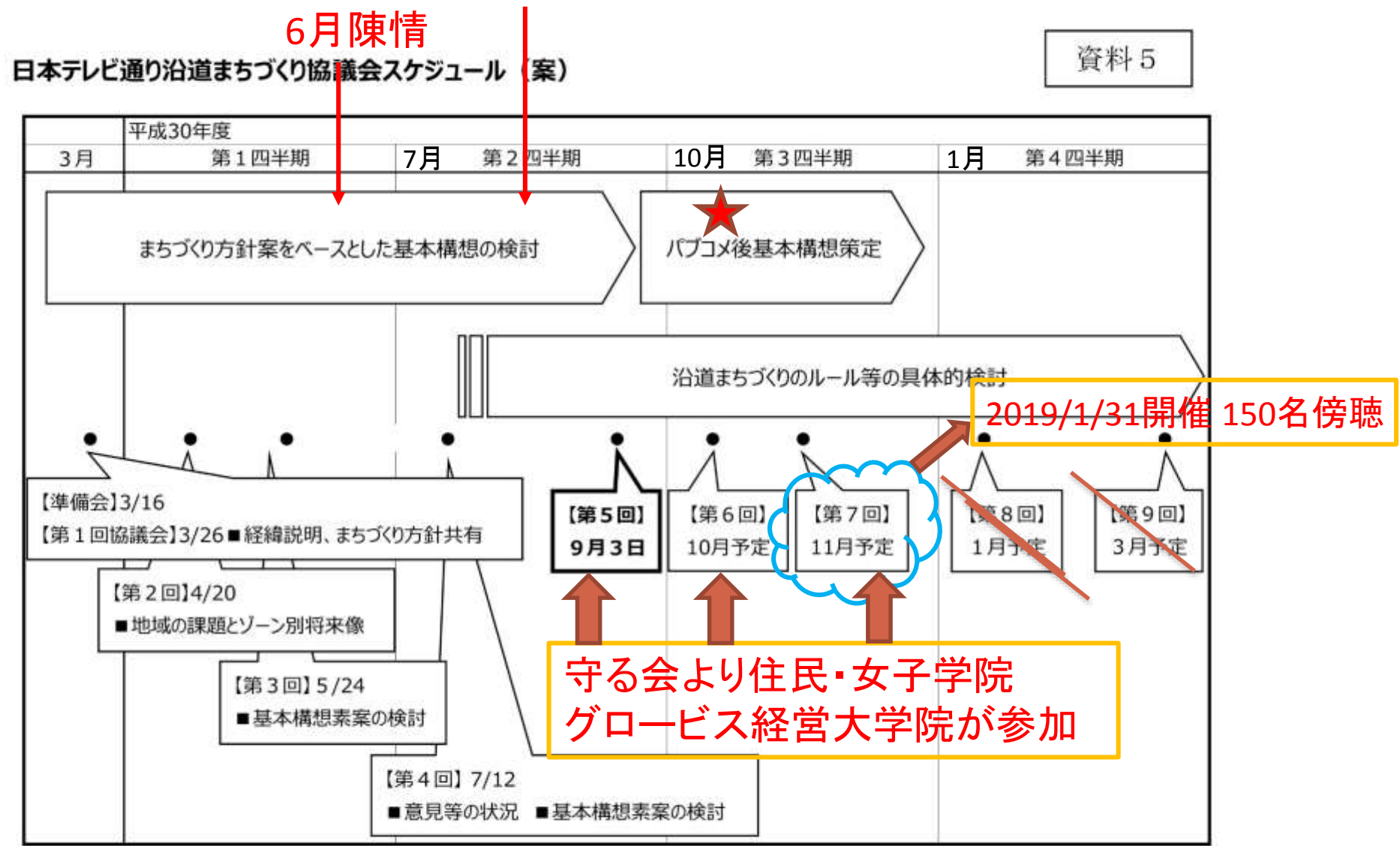
九段四丁目町会 日テレ通りまちづくり委員会
市ヶ谷駅周辺まちづくり協議会
学校法人日本大学 麴町学園女子中学校高等学校
学校法人武蔵野大学付属千代田高等学院
公益財団法人日本棋院
日本テレビ放送網株式会社 東京急行電鉄株式会社
学識経験者(座長) 千代田区環境まちづくり部担当部長
事務局(千代田区環境まちづくり部まちづくり課)



第5回より

守る会より住民、女子学院、グロービス経営大学院参加

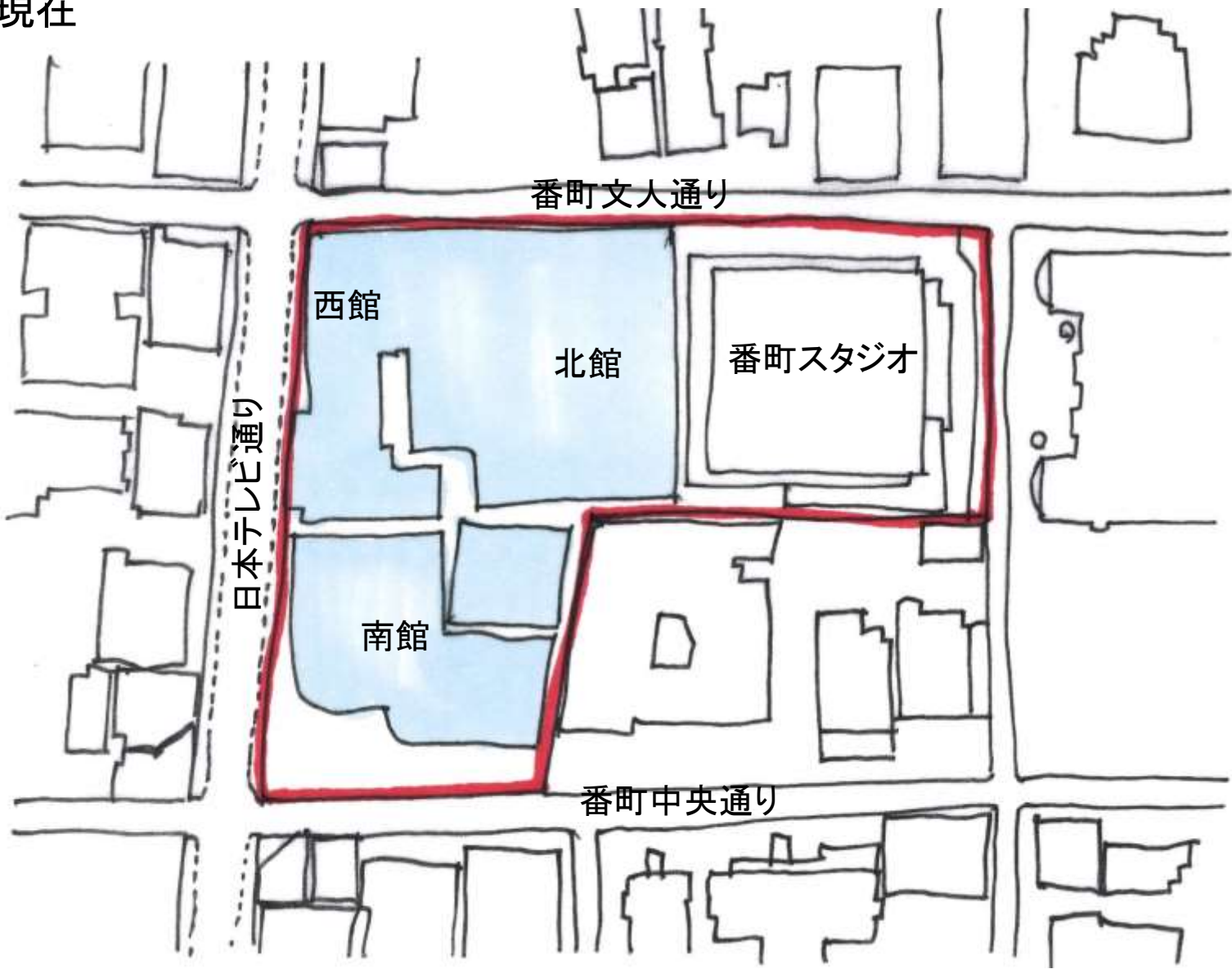
質問書提出・勉強会で住民に計画の周知



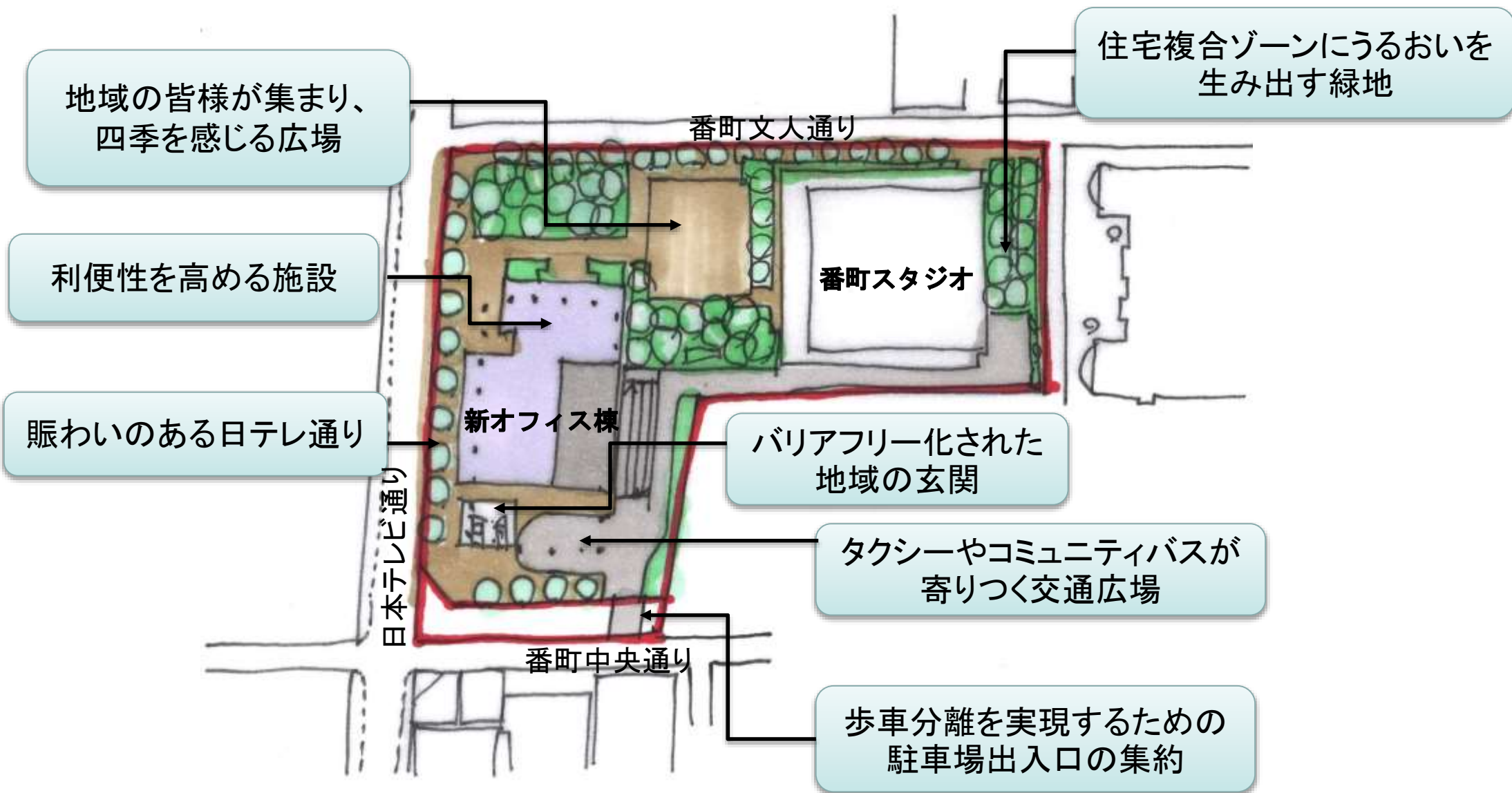
日本テレビが示した現状図

(第4回協議会配付資料・千代田区HPを元に作図)

平成30年7月現在

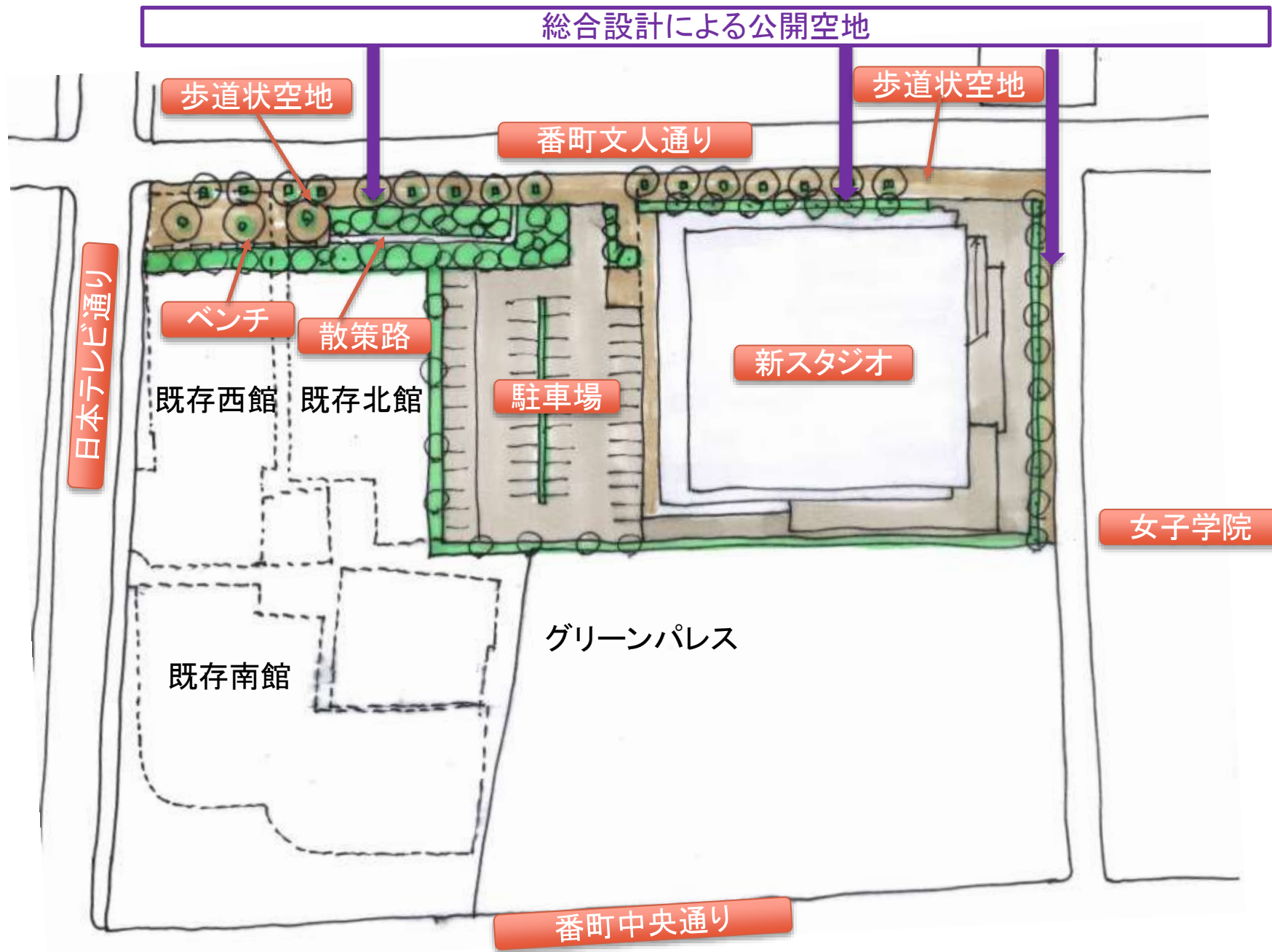


地域と共に成長するまちづくり案 ～足元空間の創出による歩いて楽しいまち～



日本テレビ新スタジオ棟申請時配置図

(2015年5月説明会資料を元に作図)



2018年9月3日第5回協議会 日本テレビ通り沿道まちづくり基本構想(素案)

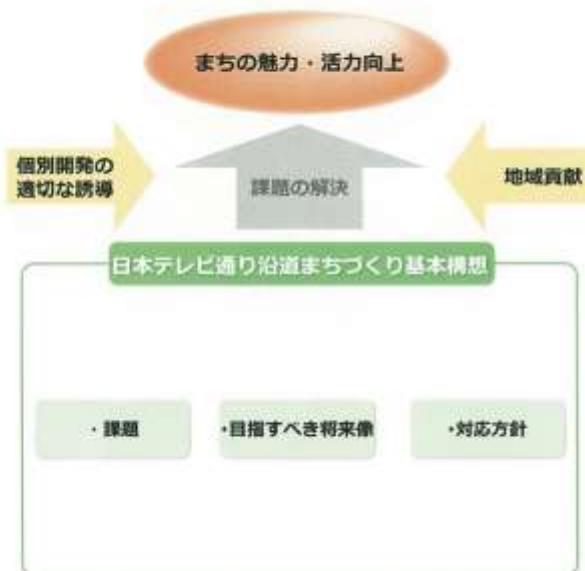
1. まちづくりの基本的考え方

1 地域主体によるまちづくり

これからのまちづくりは、地域の住民、就業者、就学者、事業者、大学、行政等のまちづくりに関係する多様な主体が地域の抱える課題や将来像を共有し、連携・協働により魅力的なまちづくりを段階的に進めていくことが必要である。

また、地方分権化の流れの中で、地域の実情やニーズに適った個性的で多様なまちづくりを展開するため、行政だけでなく、地域の幅広い参画を得ることも求められているとともに、各事業についても計画段階からの情報共有によるまちづくりが求められる。

日本テレビ通り沿道の地域においても、地域内の種別開発や、駅及び駅周辺整備等の地域課題の解決に向けた積極的な地域貢献を適切に誘導するため、まちづくり基本構想により多様な主体で将来像を共有し、まちの魅力と活力の向上を図っていく。



2 構想の位置づけ

本構想は、東京都・千代田区の上位計画を踏まえ、地域の課題や社会経済状況の変化、開発動向を考慮しつつ、日本テレビ通り沿道について目指すべきより具体的な将来像と対応方針をまとめるものである。

3 構想の区域

本構想の対象区域は、市ヶ谷駅周辺から麹町大通りにわたる日本テレビ通りを中心とした沿道の地域とする。

なお、他地域との連携に留意したまちづくりの基本構想とする。



協議会の素案による まちづくりの基本的考え方

- ・地域主体によるまちづくり
- ・地域住民、就業者、事業者、大学、行政等多様な主体
- ・地域の抱える課題、将来像の共有、連携、協働



魅力的なまちづくり



個別開発の誘導＋地域貢献



規制緩和

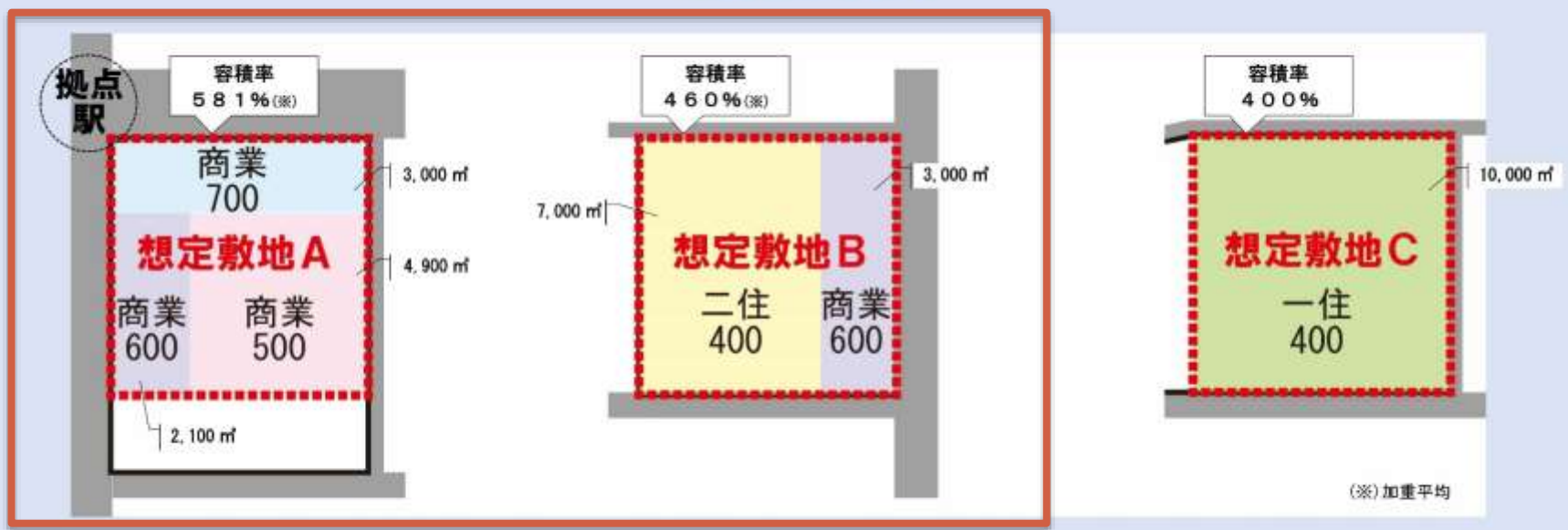
範囲がどこまでか不明？規制緩和の内容が不明？
沿道軸のにぎわいが強調されている。

「住宅を中心にしたまち」のニュアンスが欠如してる。(大澤先生の指摘)

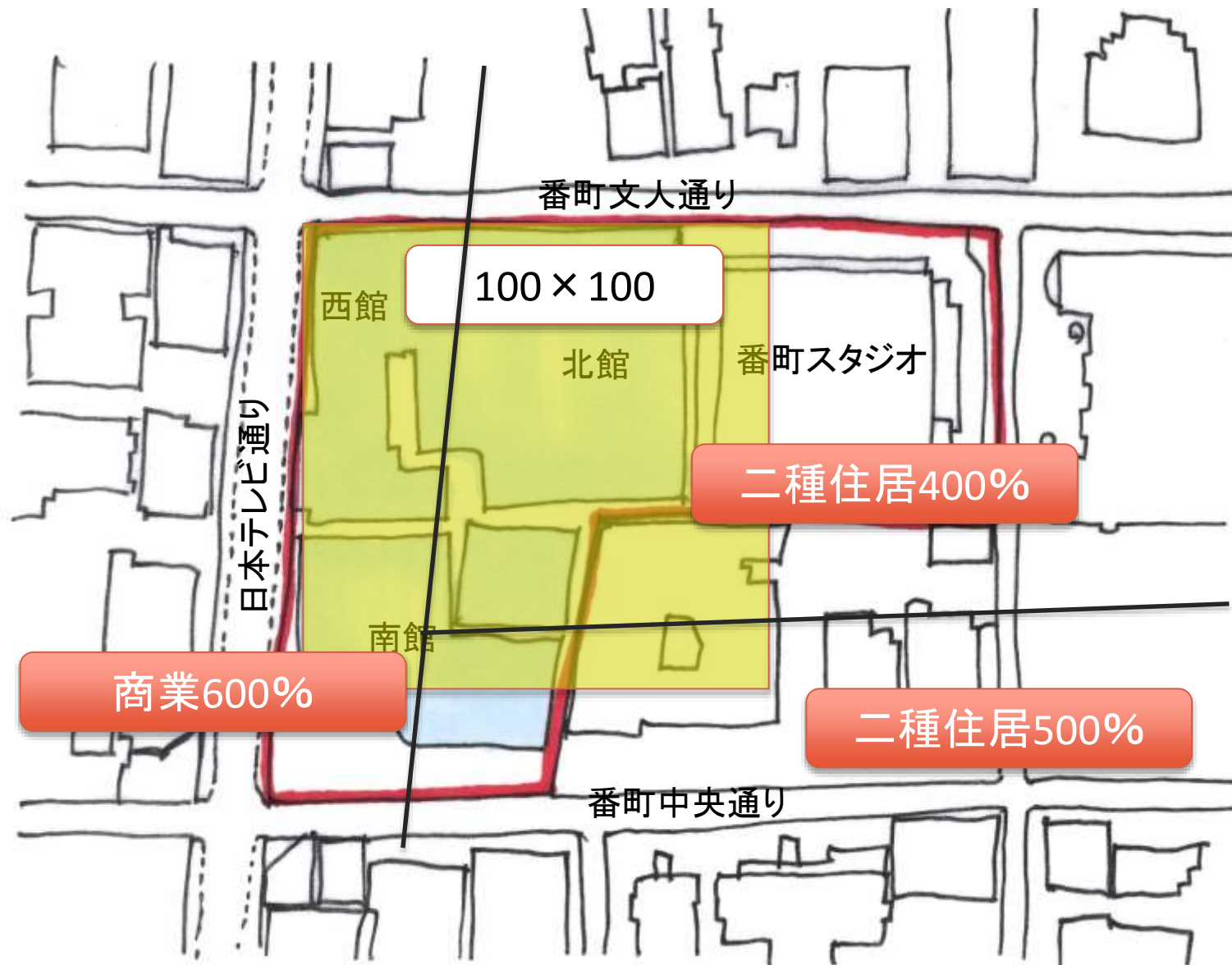
■ 開発ボリュームに関するモデルスタディについて (概略スタディ)

スタディの目的	<ul style="list-style-type: none"> ●まとまった規模の敷地において、都市開発諸制度を活用した場合のボリューム及び敷地周辺への影響を概略的に把握する ●地域において、望ましい開発のあり方を検討するための基礎資料とする 									
モデル敷地の設定	<ul style="list-style-type: none"> ●番町・麹町地域の位置付け センター・コア・エリア「臨住近接ゾーン」(新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針/平成30年3月改定東京都) ●開発ボリュームごとの比較を容易にするため、条件を単純化したモデル敷地を設定して概略スタディを実施 <p>敷地面積 : 1ha (100m×100m)</p> <table border="0"> <tr> <td>想定敷地A : 商業500%/商業600%/商業700%</td> <td>前面道路幅員 27m</td> <td>※最寄り駅改札口からの距離 50mと想定</td> </tr> <tr> <td>想定敷地B : 商業600%/二住400%</td> <td>前面道路幅員 15m</td> <td>※最寄り駅改札口からの距離 50mと想定</td> </tr> <tr> <td>想定敷地C : 一住400%</td> <td>前面道路幅員 10m</td> <td>※最寄り駅改札口からの距離 150mと想定</td> </tr> </table>	想定敷地A : 商業500%/商業600%/商業700%	前面道路幅員 27m	※最寄り駅改札口からの距離 50mと想定	想定敷地B : 商業600%/二住400%	前面道路幅員 15m	※最寄り駅改札口からの距離 50mと想定	想定敷地C : 一住400%	前面道路幅員 10m	※最寄り駅改札口からの距離 150mと想定
想定敷地A : 商業500%/商業600%/商業700%	前面道路幅員 27m	※最寄り駅改札口からの距離 50mと想定								
想定敷地B : 商業600%/二住400%	前面道路幅員 15m	※最寄り駅改札口からの距離 50mと想定								
想定敷地C : 一住400%	前面道路幅員 10m	※最寄り駅改札口からの距離 150mと想定								

■ モデル敷地 ■



スタディ模型と日本テレビ敷地の比較



■開発ボリュームに関するモデルスタディ結果(高さ・階数/空地/人口動向/交通量 等)

想定敷地(敷地条件)	【1】通常の制限		【2】総合設計制度(一般型)		【3】総合設計制度(都心居住型)		【4】再開発等促進区を定める地区計画	
A 駅前 商業 700 商業 600 500 想定敷地A	敷地面積 10,000 m ²	高さ 34.4 m	高さ 57.8 m	高さ 70.7 m	高さ 58.4 m	高さ 68.4 m	高さ 68.4 m	
	商業700/90 3,000 m ²	階数 8 階	階数 14 階	階数 21 階	階数 24 階	階数 24 階	階数 24 階	
	商業600/90 2,100 m ²	容積率(总) 581%	容積率(总) 669%	容積率(总) 828%	容積率(总) 850%	容積率(总) 850%	容積率(总) 850%	
商業500/90 4,900 m ²	容積率増分 0%	容積率増分 88%	容積率増分 247%	容積率増分 269%	容積率増分 269%	容積率増分 269%		
一住400/60 0 m ²	延床面積合計 63,910 m ²	延床面積合計 77,154 m ²	延床面積合計 115,877 m ²	延床面積合計 99,500 m ²	延床面積合計 99,500 m ²	延床面積合計 99,500 m ²		
二住400/60 0 m ²	業務系割合 100%	業務系割合 83%	業務系割合 20%	業務系割合 77%	業務系割合 77%	業務系割合 77%		
容積率(A) 581%	空地面積 2,011 m ²	空地面積 4,190 m ²	空地面積 4,310 m ²	空地面積 5,722 m ²	空地面積 5,722 m ²	空地面積 5,722 m ²		
建ぺい率 100%	就業人口 3,260 人	就業人口 3,260 人	就業人口 1,161 人	就業人口 3,927 人	就業人口 3,927 人	就業人口 3,927 人		
前面道路幅員 27 m	居住人口 0 人	居住人口 353 人	居住人口 2,483 人	居住人口 800 人	居住人口 800 人	居住人口 800 人		
駅前駅近接 ○	住宅戸数 0 戸	住宅戸数 118 戸	住宅戸数 828 戸	住宅戸数 200 戸	住宅戸数 200 戸	住宅戸数 200 戸		
駅前札距離 50 m	発生集中交通量 24,200 人/日	発生集中交通量 25,100 人/日	発生集中交通量 15,100 人/日	発生集中交通量 30,700 人/日	発生集中交通量 30,700 人/日	発生集中交通量 30,700 人/日		
B 想定敷地B 二住 400 商業 600	敷地面積 10,000 m ²	高さ 34.4 m	高さ 45.7 m	高さ 58.4 m	高さ 66.4 m	高さ 66.4 m		
	商業700/90 0 m ²	階数 8 階	階数 11 階	階数 16 階	階数 16 階	階数 16 階		
	商業600/90 3,000 m ²	容積率(总) 460%	容積率(总) 631%	容積率(总) 677%	容積率(总) 610%	容積率(总) 610%		
商業500/90 0 m ²	容積率増分 0%	容積率増分 71%	容積率増分 217%	容積率増分 150%	容積率増分 150%			
一住400/60 0 m ²	延床面積合計 50,600 m ²	延床面積合計 61,281 m ²	延床面積合計 94,771 m ²	延床面積合計 70,300 m ²	延床面積合計 70,300 m ²			
二住400/60 7,000 m ²	業務系割合 100%	業務系割合 83%	業務系割合 20%	業務系割合 83%	業務系割合 83%			
容積率(A) 460%	空地面積 3,675 m ²	空地面積 4,378 m ²	空地面積 3,795 m ²	空地面積 5,515 m ²	空地面積 5,515 m ²			
建ぺい率 84%	就業人口 2,581 人	就業人口 2,581 人	就業人口 950 人	就業人口 2,974 人	就業人口 2,974 人			
前面道路幅員 15 m	居住人口 0 人	居住人口 285 人	居住人口 2,031 人	居住人口 320 人	居住人口 320 人			
駅前駅近接 -	住宅戸数 0 戸	住宅戸数 95 戸	住宅戸数 677 戸	住宅戸数 107 戸	住宅戸数 107 戸			
駅前札距離 50 m	発生集中交通量 19,200 人/日	発生集中交通量 19,900 人/日	発生集中交通量 12,300 人/日	発生集中交通量 22,900 人/日	発生集中交通量 22,900 人/日			
C 想定敷地C 一住 400	敷地面積 10,000 m ²	高さ 35.0 m	高さ 42.0 m	高さ 52.5 m	基礎整備とあわせた 商業 500%、600% ⇒ 商業 700%			
	商業700/90 0 m ²	階数 10 階	階数 12 階	階数 15 階	基礎整備とあわせた 商業 500%、600% ⇒ 商業 700%			
	商業600/90 0 m ²	容積率(总) 400%	容積率(总) 458%	容積率(总) 584%	基礎整備とあわせた 商業 500%、600% ⇒ 商業 700%			
商業500/90 0 m ²	容積率増分 0%	容積率増分 58%	容積率増分 184%	基礎整備とあわせた 商業 500%、600% ⇒ 商業 700%				
一住400/60 10,000 m ²	延床面積合計 60,000 m ²	延床面積合計 68,640 m ²	延床面積合計 87,648 m ²	基礎整備とあわせた 商業 500%、600% ⇒ 商業 700%				
二住400/60 0 m ²	業務系割合 0%	業務系割合 0%	業務系割合 0%	基礎整備とあわせた 商業 500%、600% ⇒ 商業 700%				
容積率(A) 400%	空地面積 4,000 m ²	空地面積 4,280 m ²	空地面積 4,157 m ²	基礎整備とあわせた 商業 500%、600% ⇒ 商業 700%				
建ぺい率 80%	就業人口 0 人	就業人口 0 人	就業人口 0 人	基礎整備とあわせた 商業 500%、600% ⇒ 商業 700%				
前面道路幅員 10 m	居住人口 1,600 人	居住人口 1,830 人	居住人口 2,337 人	基礎整備とあわせた 商業 500%、600% ⇒ 商業 700%				
駅前駅近接 -	住宅戸数 533 戸	住宅戸数 610 戸	住宅戸数 779 戸	基礎整備とあわせた 商業 500%、600% ⇒ 商業 700%				
駅前札距離 150 m	発生集中交通量 4,200 人/日	発生集中交通量 4,800 人/日	発生集中交通量 6,100 人/日	基礎整備とあわせた 商業 500%、600% ⇒ 商業 700%				

位置付けが根本的に変更等された場合

◎建ぺい率は、耐火建築物及び角地による緩和を適用
 ◎発生集中交通量は、国土交通省「大規模開発地区周辺交通計画マニュアル(改定版/平成26年)」における「地区発生集中交通量の予測フロー」に基づき、平日「人/日」を算定した値
 ◎有効公開空地率を30%確保するものと想定
 ◎空地率を40%程度確保するものと想定
 ◎有効公開空地率を30%確保するものと想定
 ◎空地率を50%程度確保するものと想定

	〔3〕総合設計制度(都心居住型)		〔4〕再開発等促進区を定める地区計画	
宅系	高さ	76.7 m	高さ	98.4 m
	階数	21 階	階数	24 階
	容積率(B)	828 %	容積率(B)	850 %
	容積率増分	247 %	容積率増分	269 %
延床面積合計	115,877 m ²	延床面積合計	99,500 m ²	
業務系割合	20 %	業務系割合	77 %	
住宅系割合	80 %	住宅系割合	23 %	
空地面積	4,310 m ²	空地面積	5,722 m ²	
就業人口	1,161 人	就業人口	3,927 人	
居住人口	2,483 人	居住人口	600 人	
住宅戸数	828 戸	住宅戸数	200 戸	
発生集中交通量	15,100 人/日	発生集中交通量	30,700 人/日	
住宅系	高さ	58.4 m	高さ	66.4 m
	階数	16 階	階数	16 階
	容積率(B)	677 %	容積率(B)	610 %
	容積率増分	217 %	容積率増分	150 %
延床面積合計	94,771 m ²	延床面積合計	70,300 m ²	
業務系割合	20 %	業務系割合	83 %	
住宅系割合	80 %	住宅系割合	17 %	
空地面積	3,795 m ²	空地面積	5,515 m ²	
就業人口	950 人	就業人口	2,974 人	
居住人口	2,031 人	居住人口	320 人	
住宅戸数	677 戸	住宅戸数	107 戸	
発生集中交通量	12,300 人/日	発生集中交通量	22,900 人/日	
	高さ	52.5 m	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>基盤整備とあわせた見直し相当容積率</p> <p>二住 400% ⇒ 二住 500%</p> <p>基準容積率 460% ⇒ 530%</p> <p>容積率割増 (空地評価分) 80%</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>基盤整備とあわせた見直し相当容積率</p> <p>商業 500%、600% ⇒ 商業 700%</p> <p>基準容積率 581% ⇒ 700%</p> <p>容積率割増 (空地評価分) 150%</p> </div> </div>	
	階数	15 階		
	容積率(B)	584 %		
	容積率増分	184 %		
延床面積合計	87,648 m ²			
業務系割合	0 %			
住宅系割合	100 %			
空地面積	4,157 m ²			
就業人口	0 人			
居住人口	2,337 人			
住宅戸数	779 戸			
発生集中交通量	6,100 人/日			

用途地域の指定基準や都市計画マスタープラン上の位置付けが抜本的に変更等された場合

◇有効公開空地率を35%確保するものと想定
◇空地率を40%程度確保するものと想定

◇有効空地率を50%確保するものと想定
◇空地率を55%程度確保するものと想定

中交通量の予測フロー」に基づき、平日(人/日)を算定した値

住民の望むまち「番町」をみんなで作ろう

千代田区「都市マスタープラン」の改定

→千代田区都市計画審議会で審議中

「番町」はどんなまち？ →現在の「都市マスタープラン」→現在の「地区計画」

中層・中高層の住居系の複合市街地として、
番町の落ち着いたたたずまいを活かし、
住宅を中心として教育施設、商業・業務施設が調和・共存したまちをつくる。

また、空間的ゆとりがあり、緑に包まれた心やすらぐ住環境、美しい街並みを維持・創出。

まちの人達が主役のまちづくりの例

1. 「銀座まちづくり会議」

→ 「銀座まちづくりデザイン協議会」

2. 「法人格成城自治会」

→ 「成城憲章」

3. 「代官山ステキなまちづくり協議会」

→ 「代官山ルール」