

# 番町の都市計画を知ろう

～出発点としての「地区計画」～

大澤 昭彦  
高崎経済大学地域政策学部  
[aosawa@tcue.ac.jp](mailto:aosawa@tcue.ac.jp)  
2018年11月20日

1

## はじめに

- ・番町のみなさんには、既に街の方向性やルールを示した「地区計画」があります。
- ・これからの開発や街の将来像を議論する際には、現在の地区計画や都市計画マスタープランが出発点になります。
- ・これらの都市計画では、何が書かれているのでしょうか？番町は、どのような街を目指しているのでしょうか？
- ・「日テレ通り沿道まちづくり基本構想に不安を持つ人」「好意的な人」「まだ判断がつかない人」、それぞれ意見は異なるはずです。
- ・まずは立場を超えて議論の土台となる番町の都市計画を知る必要があるのではないのでしょうか？

2

## 目的

- ・ 番町における都市計画の大まかな内容を紹介し、どのような街を目指しているのかを理解する。
- ・ 検討中の日本テレビ通り沿道まちづくり基本構想（素案）は、現在の都市計画に照らし合わせてみたときに、どのような点が問題になるのかを理解する。
- ・ その上で、これからの番町を考える上での大事なポイントを考える。

## 構成

1. 番町の都市計画とは？
2. 日本テレビ通り沿道まちづくり基本構想（素案）をどう捉えるか？
3. 出発点としての地区計画：これからの番町を考える

3

## 1. 番町の都市計画とは？

- ・ なぜ都市計画が必要か？
- ・ 都市環境を巡る様々な課題を解決し、良好な都市環境を実現するため。

(例)

□住宅地に工場が立地し住環境阻害

⇒ 住宅地における工場等を規制（用途を規制）

□町家の歴史的市街地に高層マンションが立地し景観を阻害

⇒ 建築物の高さを制限（高さを制限）

□郊外の農地に虫食い状に住宅開発が進展し、農業・自然環境が悪化

⇒ 郊外部での宅地開発の規制（立地を規制）

4

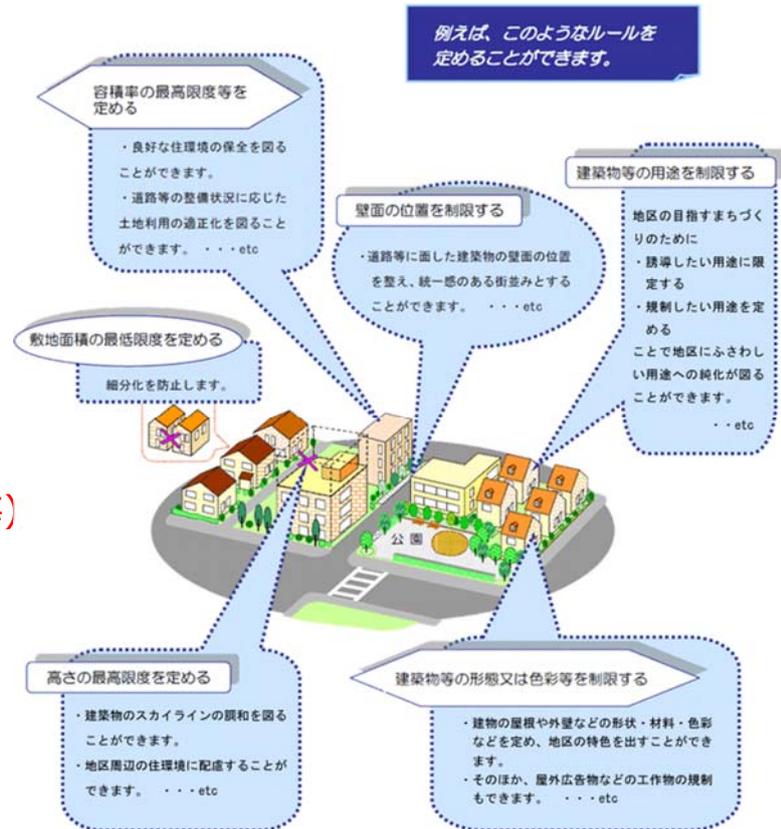
# 都市計画の枠組み（都市計画法）

	マクロの都市計画		ミクロの都市計画
	都道府県レベル	市区町村レベル	地区レベル
目標・ビジョン（方針）	都市計画区域マスタープラン	<b>都市計画マスタープラン</b> （市区町村の都市計画に関する基本的な方針）【市区町村が決定】 ・都市の将来像・方針を規定	<b>地区計画</b> 【市区町村が決定】 ・地区単位でルールを詳細化 ・都市MPや用途地域を補完 □地区整備方針（目標・方針）
実現手段（土地利用の規制）	区域区分（市街化区域と市街地化調整区域に区分）	<b>用途地域（ベース）</b> 【23区は都が決定】 ・住居系、商業系、工業系の計13種類。 ・建築物に対するルールを規定（用途、容積率、建蔽率、道路・隣地斜線制限等）。 <b>その他の地域地区（オプション）</b> ・特別用途地区（文教地区等） ・高度地区（高さの強化） ・風致地区 等	□地区整備計画（規制内容） ・用途 ・高さ ・敷地面積 ・容積率 ・建蔽率 ・形態意匠 ・緑化率 等

※都市施設（道路、公園等のインフラ）の整備も都市計画の重要な役割だが、紙幅の都合から省略。

## 地区計画のルール

- 建物・工作物の建て方
  - ・建築物の**用途**（使い方）
  - ・建築物の**規模**（建ぺい率、容積率）
  - ・建築物の**高さ**
  - ・道路や敷地境界からの**外壁の後退距離**（セットバック）
  - ・敷地の**面積**
  - ・建築物や工作物の**形態意匠**（デザイン等）
  - ・塀の種類など
  - ・緑に関すること（緑化率、緑地の保全）
- 道路、公園などの施設（インフラ）



出典：東京都資料

# 表参道の街並み景観保全を意図した都市計画



- ・ 2002年、地区計画策定。
- ・ ケヤキ並木と沿道のまちなみとの調和の取れた、地区のシンボルとなる商業空間を形成。

規制項目	規制内容	規制の意図
高さ	高さ30m以下 (屋上工作物は4mまで)	ケヤキ並木(高さ20~25m前後)との調和
用途	1階・地階の用途は店舗、飲食店、展示場等の商業機能に限定	沿道のにぎわい創出
屋外広告物	屋上広告塔設置禁止	街並み景観との調和

## 番町の都市計画の枠組み

	マクロの都市計画		ミクロの都市計画
	都レベル	区レベル	地区レベル
目標・ビジョン(方針)	東京都都市計画区域マスタープラン	千代田区都市計画マスタープラン(98年) (区全体、地域別構想)	地区計画(番町では5地区) □地区整備方針(目標・方針)
実現手段(規制内容)	区域区分(千代田区は全て市街化区域)	用途地域(直近改正04年) ・主に住居系用途地域、主要通り沿道は商業地域 ※決定権限は東京都	□地区整備計画(建築物等の基準) ・用途 ・高さ ・敷地面積(六番町のみ) ・形態意匠 ・緑化率(六番町以外)等
都市計画を補完するプラン	東京都都市づくりビジョン 都市づくりのグランドデザイン	千代田区まちづくりグランドデザイン(03年)	【検討中】日本テレビ通り沿道まちづくり基本構想

# 【区レベルの目標・方針】 千代田区都市計画マスタープラン（1998年）

## □理念

- 『歴史に育まれた豊かな都心環境を次世代に継承し、世界の人に愛されるまち、千代田』
- 千代田区は江戸期から日本の中心地として発展し、高度に集積した文化・芸術、産業、交通、中央官庁などの多様な機能や、**歴史に培われた地域ごとの魅力・特性など、都心ならではの豊かな都市資源を蓄積**してきました。さらに、皇居を中心とした豊かな自然環境も受け継がれています。
  - これらの資源を大切にしながら、**千代田区と関わるすべての人々の主体的で、良識ある活動**により、地球環境との共生を目指したお互いの理解と思いやりをもったまちづくりを進めます。そして、世界中の人々からも愛され親しまれる、活力あるまちとして次世代に継承していきます。

## □将来像

- 都心を楽しみ、心豊かに住まうまち
- 都心に培われた魅力を高め、共に未来へ歩むまち

# 【区レベルの目標・方針】 千代田区都市計画マスタープラン（番町地域）

## □地域の将来像

「落ち着いたたたずまいの住環境を大切にし、住宅と業務空間が共存・調和するまち」

### エリア①一番町,二番町,三番町,四番町,五番町,六番町

- 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。

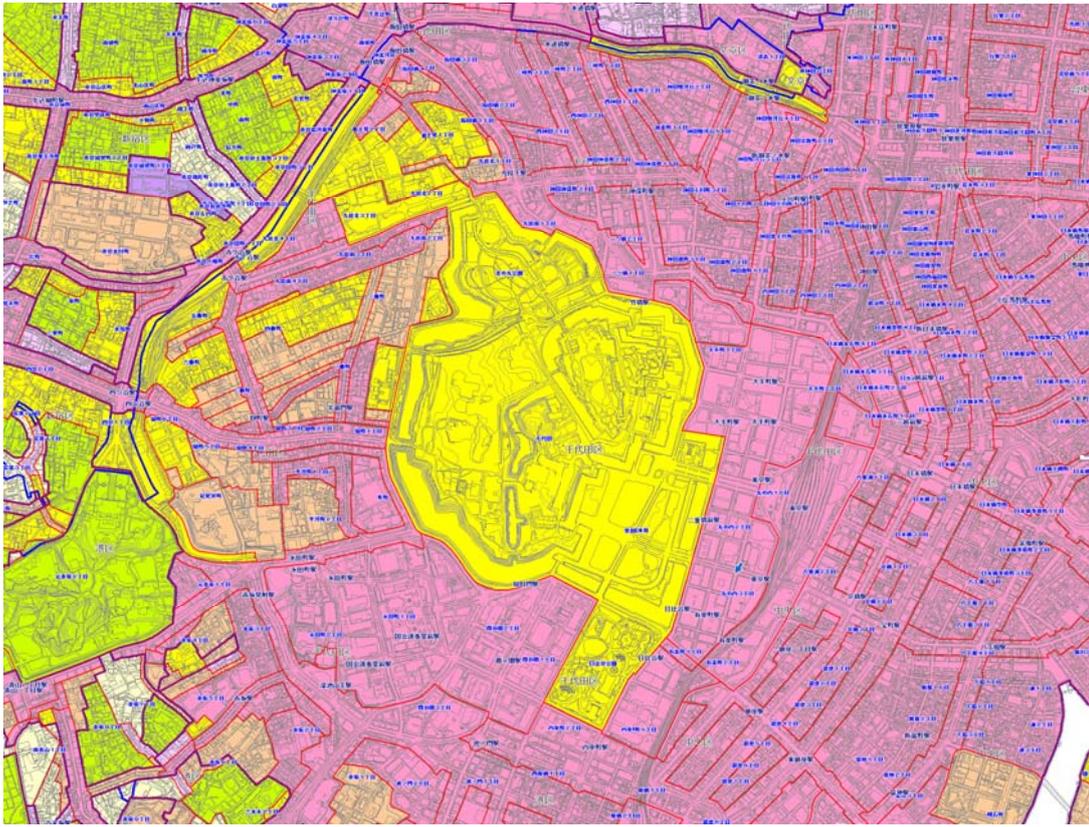
### エリア②一番町,三番町

- 中高層の住居系の複合市街地として、英国大使館や内濠などの大きな空間や落ち着いた住宅地の雰囲気を活かし、質の高い住宅と生活に必要な店舗を誘導し、業務施設との共存する豊かな住環境、美しい街並みを維持・創出。



凡例	
○	特に重点的な緑化を進める、緑の骨格となる通り
○	緑豊かで街並みの美しい、憩いの歩行空間を整備する通り
○	商業施設の賑やかさとコミュニティを育むふれあいの歩行空間を整備する通り
○	交通ゾーン
○	水と緑のうろいゾーン
○	地区境界
○	地域境界
○	区境界
○	JR駅
○	地下鉄出入口
○	公園・緑地
○	河川・濠

# 用途地域



- ・千代田区は大半が商業地域
- ・住居系地域は、番町、紀尾井町、平河町、富士見等。

- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 商業地域

出典：東京都ホームページ

## 【区レベルの規制内容】 用途地域（番町地域）

出典：東京都資料

詳細情報 レイヤー切替 エリア検索

**用途地域**

用途種別：商業地域  
建ぺい率：80%  
容積率：600%  
外壁の後退距離：-  
敷地面積の最低限度：-  
高さの最高限度：-

**高度地区**

種別：-  
最高限度：-  
最低限度：-

**防火・準防火地域**

防火地域

**地区計画**

名称：二番町地区地区計画  
番号：千29  
計画内容についてはこちら  
問い合わせ先：千代田区

**都市再生特別地区**

-

**特定防災街区整備地区**

-

**歴史的街並み地区計画**

-

# 【地区レベルの目標・方針・規制】 番町の地区計画（5地区）

- 各地区の目標は、ほぼ共通  
『住宅を中心とした教育施設、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中層・中高層の街並みの維持・保全』

## 地区計画の規制内容

規制項目	番町での内容	規制の意図
用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>ワンルームマンションの規制</li> <li>文教地区と同等の規制（パチンコ屋、風俗営業等の禁止）</li> </ul>	文教地区としての住環境の維持
壁面位置の制限	2mの壁面後退	ゆとりある街路空間の創出
高さの最高限度	22m～60m	中層・中高層の街並みの維持
形態意匠（デザイン、色彩等）	派手な広告物等の禁止	良好な街並み景観の保全・創出
工作物の制限	壁面後退した部分における塀、柵、門等の設置制限	建物の壁面後退で生まれた空間を閉鎖的にしない
緑化率の最低限度	敷地面積の25%以上の緑化	豊かな緑の保全・創出

13

# 【地区レベルの規制内容】 番町の地区計画における高さ制限

○高さの最高限度 （ ）内は総合設計の場合

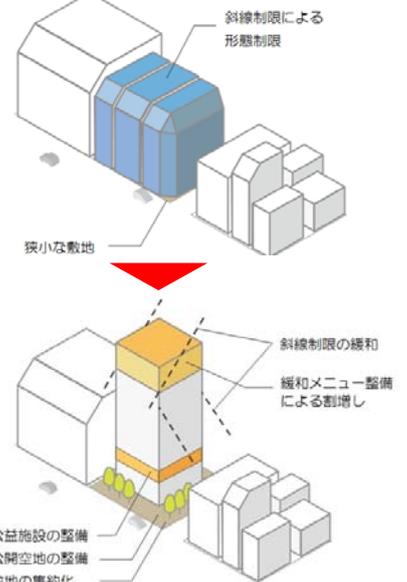
- 高さは22m～60m
- 総合設計制度を活用しても高さの緩和に上限がある点が特徴



出典：日本テレビ通り沿道まちづくり協議会第3回配布資料

## 総合設計制度とは？

（公開空地設置等公共貢献の代わりに規制緩和）



出典：八王子市資料

14



総合設計制度で生まれた  
公開空地（四番町）

## 千代田区内の60m超 の高層ビル

- 番町周辺には超高層ビルがない。
- その理由の一つが地区計画で規制されているため。



出典：東京都建築統計年報を元に作成

## 2. 日本テレビ通り沿道まちづくり基本構想（素案）をどう捉えるか？

都市計画マスタープラン等の将来像	日本テレビ沿道まちづくり基本構想（素案）の将来像
<p>都市マスタープラン・地区計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>中層・中高層の街並みの維持。</li> </ul> <p>まちづくりランドデザイン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空間的なゆとりやうるおいを備えた質の高い住環境を保全・創出</li> <li>快適な業務空間を形成し、居住機能との共存・調和を図る</li> </ul>	<p>全体の将来像</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>業務・商業機能の集積とみどり豊かで多様な生活をささえる賑わい軸の形成</li> </ul> <p>麴町駅前拠点（日テレ周辺）の将来像</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>駅前拠点としての地域の顔づくり（業務商業機能の集積・高度利用を図る等）</li> </ul> <div style="border: 1px dashed green; border-radius: 15px; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>基本構想（素案）は、賑わい軸が強調。都市MP等で示された「住宅を中心とした商業・業務機能が調和・共存」のニュアンスが欠如</p> </div>

17

## 日本テレビ通り沿道まちづくり基本構想と都市計画との整合性

### 疑問

- まちづくり基本構想は、都市計画マスタープランや地区計画と整合しているのか？

「住宅を中心とした教育・商業・業務機能の調和・共存」「中層・中高層の街並み」は担保されるのか？



- 素案の将来像を読む限り、高度利用を優先させた開発を想定？
- ただ、現行地区計画の枠内か、超高層か、明示されていないため、既存の都市計画との整合性を判断できない面も少なくない。

18

### 3. 出発点としての地区計画

- 当然ながら、現行の地区計画は完璧なものではない（完全な都市計画はそもそもあり得ない）。
- 不完全かもしれないが、現時点で番町で共有されている目標・ルール。
- 最も大事なことは、これからの番町を議論し、考えていくこと。どのような街を目指すのか？どのような暮らしを望むのか？時間をかけて議論しなければならない。
- その議論の出発点が都市計画マスタープランであり、地区計画。

19

### 安易な見直しは番町の価値を毀損する

- まちづくり基本構想は、現行の地区計画を前提に策定することが大前提。
- 仮に、地区計画の緩和が必要な開発を位置づけるのであれば、住民による十分な参加に基づく議論を経て、緩和の必要性・妥当性が共有されなければならない。
- 事業者は、変更する根拠を明示し、住民を説得する義務がある。

- 安易な地区計画の見直しは、番町の価値を毀損する恐れがある。一方、都市計画への信頼も損なうことを懸念。
- いずれにせよ、すぐに決まるものではない。決めるべきことではない。

20

# 地区計画の検証をしては？

- 地区計画が策定されてから、10～15年経過。
- 果たして、地区計画の内容はどの程度実現したか？
- **みなさんで成果を検証しては？（地区計画はみなさんのもの）**
  - 実現したこと
  - 実現していないこと
  - 新たに見つかった課題や大事なこと
- 検証作業を通じて、番町の将来の姿・あるべき姿もイメージ・共有できるようになるのでは？
- 地道な積み重ねが、これからの番町の姿を形作っていくはず。

21

## 現在

千代田区都市計画マスタープラン  
用途地域



一番町  
地区



二番町  
地区



三番町  
地区



四番町  
地区



六番町奇数  
番地地区

22

# これから

## 千代田区都市計画マスタープラン 用途地域

### 番町まちづくりビジョン (のようなもの)

(街の将来像。都市計画にとどまらない内容)。

- ・ 多様な観点から街を考える。
- ・ 防災、交通、環境・緑、居住、景観、健康など。
- ・ 住民主体の組織体も必要。

地区計画

一番町  
地区

二番町  
地区

三番町  
地区

四番町  
地区

六番町奇数  
番地地区

五番町など  
追加指定

23

## 日本テレビの創設者・正力松太郎のエピソード

### エピソード①：不忍池埋め立て計画

- ・ 1949年、上野・不忍池を埋め立てて野球場をつくる計画があった。市岡忠雄（元巨人）らが企画。
- ・ 地元・上野は反対し、当時日本野球連盟コミッショナーだった正力に直談判。
- ・ 話を聞いた正力は、鈴木龍二日本野球連盟会長に電話。「君、不忍池の野球場は止めたまえ、地元が反対しとるよ」と一言。計画は消滅。



24

## エピソード② 正力の口癖だった「創意」

- ・1958年夏、建設中の東京タワーの感想を側近の野口務に吐露。

「あの東京タワーという塔は**創意がない**と思うんだ。ぼくならもっと別なところに建てるね……」

「まあ、展望台を作って客寄せをする腹つもりだとは思いますが、これからはテレビの時代だよ。それを思えば、ぼくなら東京の真ん中にあんな物は建てないね。たとえば、富士山の山頂に建てることにする。そうすれば電波は日本中に流れることになる」

- ・自前の番町の塔の高さを超された悔しさもあったと思われるが、「**創意**」は**正力の口癖**。



日本テレビの原点ともいえる12段スーパーターンスタイルアンテナ（かつて存在した鉄塔に設置）。

25

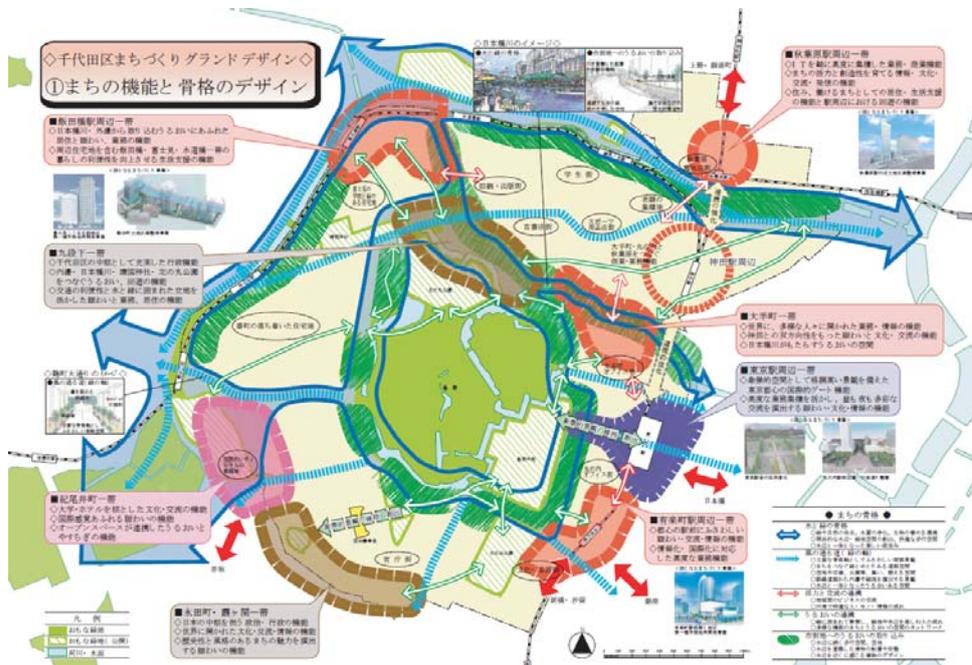
## 正力松太郎が生きていたら

- ・二番町での超高層・大規模開発には「創意」はあるのか？丸の内のような開発に対して正力が生きていたら何を言うだろうか？
- ・「地元の意見をしっかり聞いて、番町にしかできない開発を考へる」「目先の利益にとらわれるな」と叱咤するのでは？
- ・晩年の正力は、550mの正力タワー構想など、やや暴走。自己顕示欲が人一倍の問題の多い人でもあったが、もともとは私利私欲のない実業家であり、名プロデューサー。常識外れの人だったが、良識はあったのでは？

参考

【区レベルの目標・方針】

千代田区まちづくりグランドデザイン（2003年）



- 千代田区内のまちづくりの動きを共有するためのツール。
- 都市計画マスタープランを補完するために区が策定。
- 番町周辺は「番町の落ち着いた住宅地」と明記。

参考

【区レベルの目標・方針】

千代田区まちづくりグランドデザイン（2003年）



□まちの機能と骨格のデザイン【展開マップ】

- 日本テレビ通り沿道等は「文化発信・交流のエリア」。
- 番町全体の方向性として以下を明記。
  - 空間的なゆとりやうるおいを備えた質の高い住環境を保全・創出する
  - 快適な業務空間を形成し、居住機能との共存・調和を図る