

千代田区 「都市計画マスタープラン」の改定と まちづくり

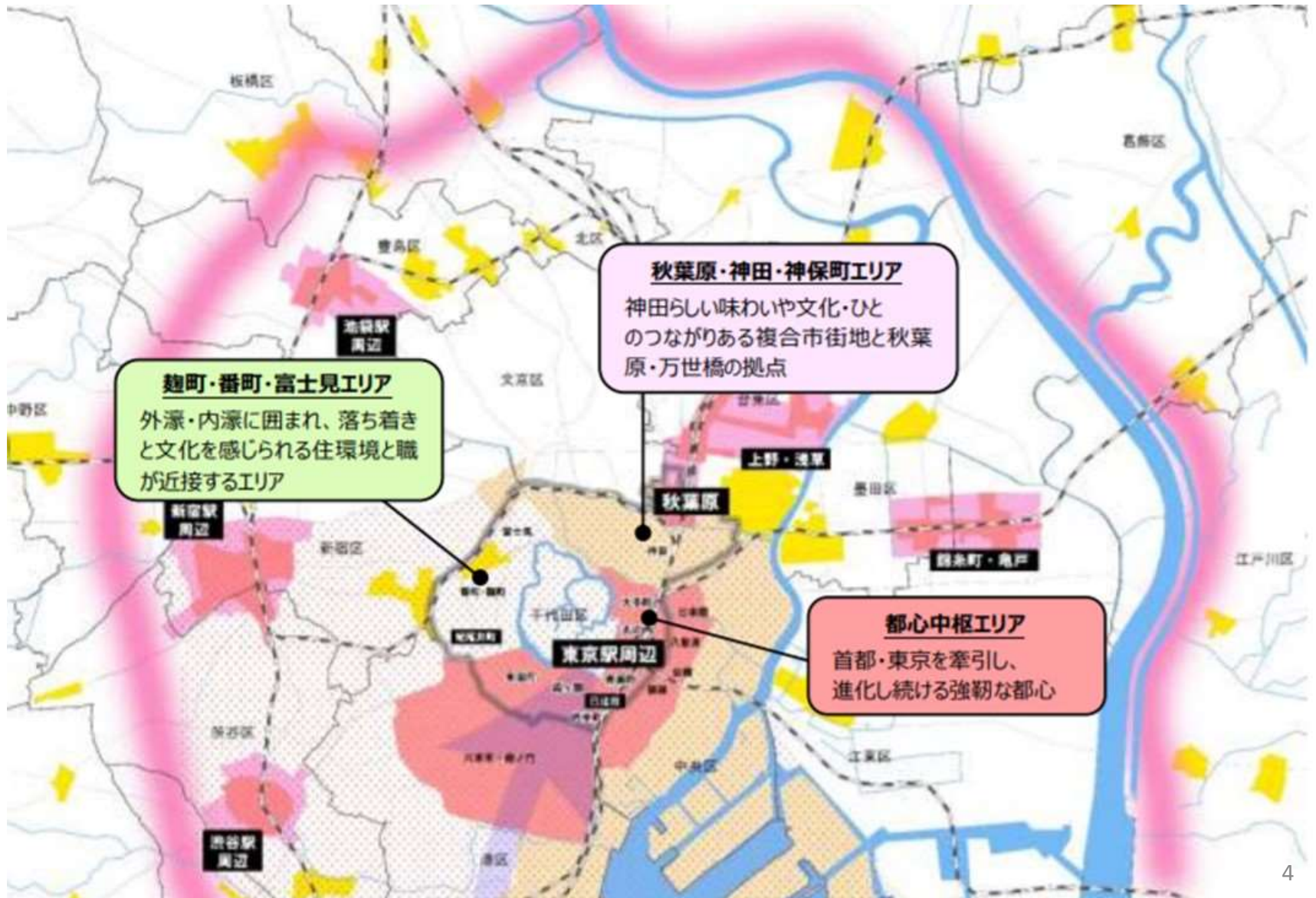
1. 千代田区 都市計画マスタープランの改定

- 千代田区では、「都市計画マスタープラン」(1998年3月制定)の改定作業を進めています。
- 区は近年、ホームページの充実、Facebookの活用など、情報発信に努めています。
- 地域別構想では、番町地域のまちづくりの長期的な方針が定められることになります。

千代田区都市マス改定のスケジュール

- 2019年10月:「中間まとめ」を公表。意見募集と公聴会を実施。
- 本年7月30日～8月29日、区内各出張所で「オープンハウス」を開催。
- 昨日9月11日「都市計画マスタープラン改訂部会」が開催されました。
- 「地域別構想」の記述が、住民参加手続きを経て行う、最後の懸案となっており、予定では、この秋にも策定を終える方向です。

「中間まとめ」の抜粋



「中間まとめ」における地域別まちづくりの方向性とポイント 「番町地域」(2019.10)

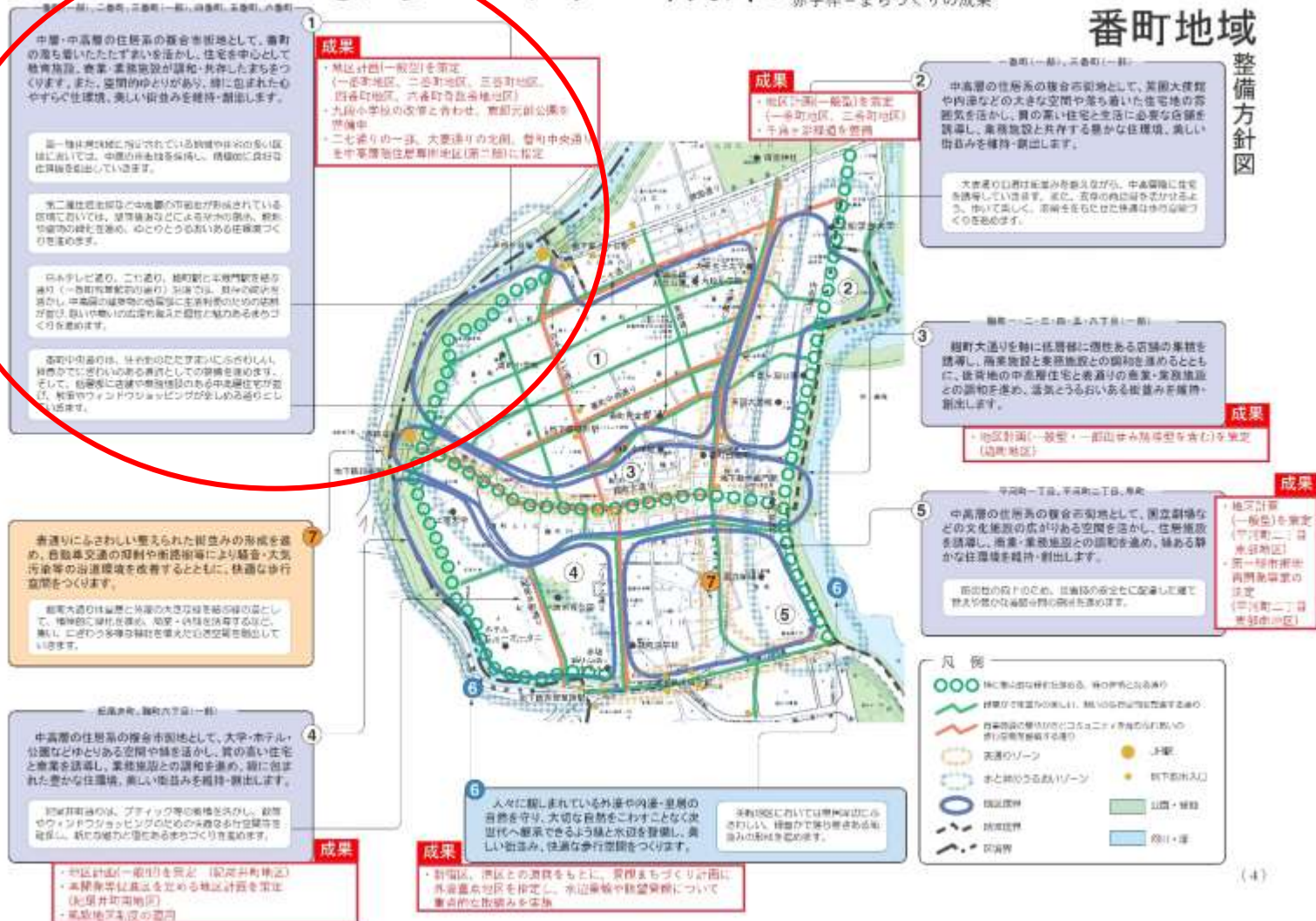
現行の マスタープラン の将来像	落ち着いたたたずまいの住環境を大切にし、 住宅と業務空間が共存・調和するまち 番町地域は、豊かな歴史・文化的資源、大規模な緑地・オープンスペースを活かして、空間的なゆとりや景観的なうるおいを備えた質の高い住環境を保全・創出するとともに、快適な業務空間を形成し、これらの共存・調和を目指します。また、若者からお年寄りまで、多様な世代にとって魅力のあるまちを目指します。
改定に向けた 新たな まちづくりの 進化の方向性	急速な人口増加や高齢化に対応し、ライフ・ワークスタイルを豊かにしながら、永く住み続けられるよう建物更新を適切に誘導 ◇職住が近接した都心の魅力を感じる居住環境の創出 ◇落ち着きを継承する分譲マンション等の管理適正化・建物更新の促進 ◇ライフスタイルを豊かにする都市機能の誘導 ◇エリア回遊軸沿道の文化的資源とゆとりある空間・機能の連続性の確保 ◇外濠・内濠の環境創造軸とまちの緑・街並みがつながる、身近で居心地の良い空間の創出 ◇市ヶ谷駅における交通結節拠点の強化

番町・麴町地区「まちづくりの成果」 (8月27日 オープンハウス資料)

まちづくりの成果

図＝現行の都市計画マスター
プランの地域別整備方針図
赤字枠＝まちづくりの成果

番町地域 整備方針図



番町・麴町地区「まちづくりの成果」

(8月27日 オープンハウス資料)

一番町(一部)、二番町、三番町(一部)、四番町、五番町、六番町

1

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ります。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・創出します。

第一種住居地域に指定されている地域や住宅の多い区域においては、中層の市街地を保持し、積極的に良好な住環境を創出していきます。

第二種住居地域など中高層の市街地が形成されている区域においては、壁面後退などによる空地の創出、敷地や建物の緑化を進め、ゆとりとうるおいある住環境づくりを進めます。

日本テレビ通り、二七通り、麴町駅と半蔵門駅を結ぶ通り(一番町児童館前の通り)沿道では、既存の商店を活かし、中高層の建築物の低層部に生活利便のための店舗が並び、憩いや集いの広場も備えた個性と魅力あるまちづくりを進めます。

番町中央通りは、住宅地のたたずまいにふさわしい、緑豊かでにぎわいのある道路としての整備を進めます。そして、低層部に店舗や業務施設のある中高層住宅が並び、散策やウィンドウショッピングが楽しめる通りとしていきます。

成果

- ・地区計画(一般型)を策定
(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)
- ・九段小学校の改修と合わせ、東郷元帥公園を整備中
- ・二七通りの一部、大妻通りの北側、番町中央通りを中高層階住居専用地区(第二種)に指定



番町・麴町地区「まちづくりの成果」

(8月27日 オープンハウス資料)

旧都市マスの記述

— 一番町(一部)、二番町、三番町(一部)、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ります。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・創出します。

番町・麴町地区「まちづくりの成果」

(8月27日 オープンハウス資料)

旧都市マスの記述

第一種住居地域に指定されている地域や住宅の多い区域においては、中層の市街地を保持し、積極的に良好な住環境を創出していきます。

第二種住居地域など中高層の市街地が形成されている区域においては、壁面後退などによる空地の創出、敷地や建物の緑化を進め、ゆとりとうるおいある住環境づくりを進めます。

番町・麴町地区「まちづくりの成果」

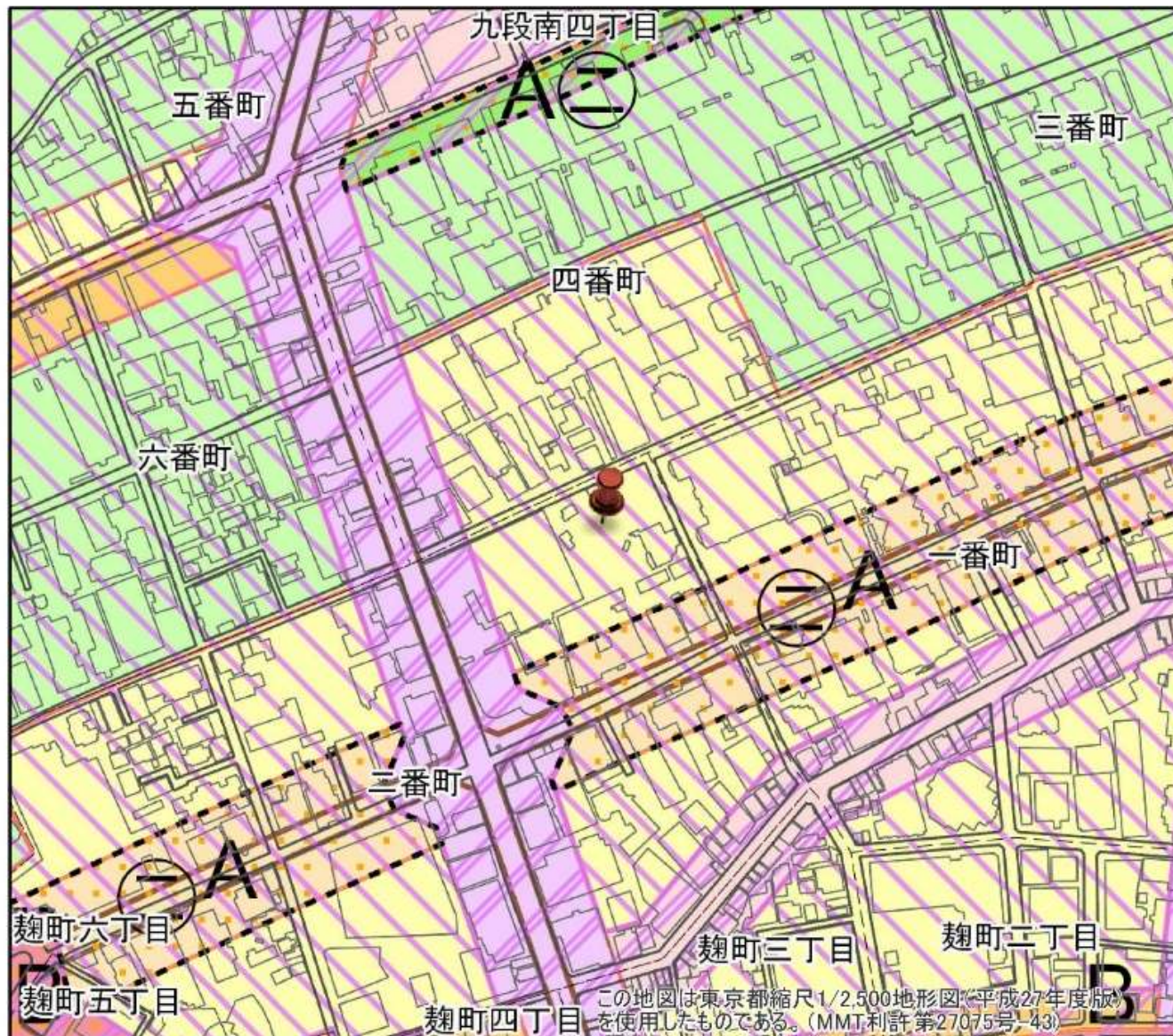
(8月27日 オープンハウス資料)

旧都市マスの記述

日本テレビ通り、二七通り、麴町駅と半蔵門駅を結ぶ通り（一番町児童館前の通り）沿道では、既存の商店を活かし、中高層の建築物の低層部に生活利便のための店舗が並び、憩いや集いの広場も備えた個性と魅力あるまちづくりを進めます。

番町中央通りは、住宅地のたたずまいにふさわしい、緑豊かでにぎわいのある道路としての整備を進めます。そして、低層部に店舗や業務施設のある中高層住宅が並び、散策やウィンドウショッピングが楽しめる通りとしていきます。

番町・麴町地区 用途地域



番町・麴町地区「基礎データ集」

(8月27日 オープンハウス資料)

麴町・番町地域

テーマ別まちづくりから 地域別まちづくりへの展開

これまでの将来像

**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**

麴町・番町地域は、豊かな歴史・文化的資源、大規模な緑地・オープンスペースを活かして、空間的なゆとりや景観的なうるおいを備えた質の高い住環境を保全・創出するとともに、快適な業務空間を形成し、これらの共存・調和を目指してきました。また、若者からお年寄りまで、多様な世代にとって魅力のあるまちを目指してきました。

番町・麴町地区「基礎データ集」

(8月27日 オープンハウス資料)

これからのテーマ	取組内容
1 豊かな都心生活と住環境を守り、育てるまちづくり (現計画の住宅・住環境整備分野)	・ 職住が近接した都心の魅力を感じる居住環境の創出 ・ ライフスタイルを豊かにする都市機能の誘導 ・ 既存コミュニティの継続と地域(住民・企業・学校など)が連携したまちづくり
2 緑と水辺がつながり良質な空間をつくり、活かすまちづくり (現計画の緑と水辺の整備分野)	・ エリア回遊軸沿道の文化的資源とゆとりある空間・機能の連続性の確保 ・ 外濠・内濠の環境創造軸とまちの緑・街並みがつながる、身近で居心地の良い公共空間・オープンスペース等の創出と活用(防災力向上等)
3 都心の風格と景観、界隈の魅力を継承・創出するまちづくり (現計画の景観づくり分野)	・ エリア回遊軸沿道の文化的資源とゆとりある空間・機能の連続性の確保
4 道路・交通体系と快適な移動がつながるまちづくり (現計画の道路・交通体系整備分野)	・ 地域特性を考慮した市ヶ谷駅の交通結節拠点機能の強化

番町・麴町地区「基礎データ集」

(8月27日 オープンハウス資料)

5 多様性を活かすユニバーサルなまちづくり (現計画の福祉のまちづくり分野)	子どもや高齢者をはじめ、多様なひとが長く安心して、歩いて暮らしやすいまちづくり（麴町駅番町出口等）
6 災害にしなやかに対応し、回復力の高い強靱なまちづくり (現計画の防災まちづくり分野)	- 外濠・内濠の環境創造軸とまちの緑・街並みがつながる、身近で居心地の良い公共空間・オープンスペース等の創出と活用（防災力向上等） - 歴史あるまちの雰囲気、界隈性や落ち着きを継承する分譲マンション等の管理適正化・耐震補強、リノベーションを含む建物更新の促進
7 高水準の環境・エネルギー対策を進めるまちづくり (現計画の環境と調和したまちづくり分野)	高経年分譲マンションの機能更新に伴う環境性能の高い建築物や設備等の誘導

都市マス改訂部会

(9月11日 資料3)



資料3

地域別まちづくりの方針新旧対照表

都市マス改訂部会(9月11日資料)

① 一番町(一部)、二番町、三番町、(一部)、四番町、五番町、六番町

麹町・番町地域

第4章地域別まちづくりの方針／3 まちづくりの方針の改定検討

① 一番町(一部)、二番町、三番町(一部)、四番町、五番町、六番町

現行都市計画マスタープランでの まちづくりの方針 【太字】継承のポイント	主な論点(見直し・強化のポイント) 都市計画審議会(2020.07.07時点)	地域の主な意見(最良 NO) オープンハウス(2020.07-08)	方針案(案)
中層・中高層の住居系の複合市街地として、番町の第3期い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ります。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、美しい街並みを誘導・創出します。	○文京町としての特徴を踏まえた方針の強化 ○住居系複合市街地として、都市生活を豊かにする環境として、商業・業務施設の具体的なイメージ(「交流、サードプレイス」子育てなどの機能をあわせる) ○地区計画の目標・方針の明確化	(番町) ・番町は昔ながらの住居が、それが発展的なコミュニティをつくっています。これからさらに必要なのは住む人も働く人も暮らすことしやすい街づくり(6) ・番町は「住居」「商業」「サービス」の融合を目指すべきだと思います(9) ・変化に対応した柔軟なまちづくりの計画を策定してほしい(番町はもっと良くなるはず)(12) ・現行の都市マスにより30年の長きにわたり番町としての品格、高い評価、安全性を形成してきた(20) ・児童や子どもたちが遊んでいる様子にはほほえましく、番町にのびのびした環境だと思えます(21) ・高層マンションばかりのまちにはなってほしくないです。職住の両方があるまちが番町だと思います(22) ・千代田区は全体としては国際とシニア交流とでも番町は子供、老人を含む居住地区なので落ち着いた居住環境を保って欲しいと思う(24) ・丸の内水戸町大手町はオフィスビル、番町は文教住宅とはっきりさせてほしい(25) ・番町は住宅街であり文教地区である。高層ビルは不要(27) ・新街区による四谷谷の位置づけが市谷谷・番町の位置づけに影響される必要はない。要のこちら側は静かな住宅街であっても新街とは異なる(28) ・落ち着いた街並みというのが番町の魅力の良しところ商業施設が少ないならばもう少し場所に行き入れたい(30) ・文教・住宅地区である番町の用途を定める必要はない。なぜかというところはあるのか？(32) ・千代田区でも番町・麹町地区は住居が多いので経済発展が速いこともありますが、まずは住居にとってよい環境を維持すべき(34) ・番町周辺は同じような高層のマンションが建てられたが歴史あるまちなため良好なまちとなっていない(37) ・目黒・目黒の商業地としての環境と一番町や六番町の静かな落ち着いた住環境は完全に分離して考え、メリハリをつけた検討が必要だと思う(39) ・番町、市谷四谷千駄ヶ谷は生活圏としてつながっている。それぞれのエッジを出さず全体としての魅力アップを！(43) ・番町地区の街づくりは継続してはならない。特に目黒町だった九段、南などとは連携しないため(番町の軸を認めて) (45) ・番町・麹町地域ならではのコミュニティの形成の検討をお願いします。(新しいコミュニティの形) 住居、事業系、学生がどうこの地域ならではの方向性を築きます(79) ・道路の継承は絶対に大事！番町の歴史イベントも早く復活を！(95) ・番町に商業・業務の賑わいをもっと求めてほしい(96) ・番町には新築建築などの副都心のようなまちなみは不要。落ち着いた街並みを維持してほしい(113) ・番町周辺に子どもたちが遊んだり、散歩ができる身近な自然がない(120) ・「No.120の意見に対して」そうですか？皇城北の丸の内線千代田線等々、開発が進んでいる地域もあると思います(122a) ・番町の歴史をいつまでも残して欲しい。なくなると街の魅力が半減してしまいます(124) ・街なかには緑が少なく感じます。番町らしくない(161) ・一見緑は増えているデータになっていますが、番町地域には閉鎖的な敷地内の緑が多く人が触れることのできるものが少ないように感じます(167) ・緑の大きさが番町はないのが残念です。太陽、風、自然を尽情享受してほしいです(170) ・番町地区で多く工事が行われているが緑化も工事と同時に進めたい(186) ・番町の歴史について、地域に必要な広場です。日代・麹町にも取り込んでほしいです(196) ・市谷谷駅に行けば今は日代通りが通っていませんが、歩行者専用道をつくらせてくれると嬉しい(233) ・番町地域の風土歴史を生かして統一的な企業をしないでほしい(263) ・日代・丸の内線の番町地区の道路はランダム開発を何とかできないか。すべてワンダーランドに統一するべきではない(271) ・四谷市谷谷と番町界隈は開発の視点を当然変えるべき。そもそも番町の歴史に「開発」は必要なのか(280) ・「中層・中高層」の言葉は絶対に残すべき(294) ・番町の歴史を後継者で維持して欲しい。高層ビルは必要には人口密度交通の利便(296) ・番町一帯の個性を尊重。受け継ぐことが江戸東京の中心地としての品格や文化につながると思う。安閑な環境化しない。旧丸の内線に縛られすぎない(297) ・高層化は番町らしさと同じ方向とは思えません。(特に高層) (302) ・高層化は必要がないと思う。番町の街並みに似つかない(303) ・番町・麹町といわれる風情のある街づくりができています。ただ高層ビルが来ています(305) ・番町地区の大型マンションが増えて空が見えなくなり、貴族の貴族が下りてく(308) ・「一番町」→四番町の地区計画と計画を実現するための地区計画に実現して欲しい(319) ・番町地区には第4期以上の若者化は共知住宅が多く存在するので、区として商業施設施設支援策や建て替えの促進のさらなる検討を検討した方がよいと思う(331) ・高層を規制しているだけで街づくりは何も実現していない一番町→丸の内(336)	中層・中高層の住居系の複合市街地として、 文教地区 としての番町の第3期い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ります。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、美しい街並みを誘導・創出します。
○第一種住居地域に指定されている地域や住宅の多い区域においては、中層の市街地を保全し、積極的に良好な住環境を創出していきます。	○緑・オープンスペースの充実、建築物等による防音性向上のあり方		○中層・中高層の複合市街地として、 空地の創出、敷地や建物の緑化を進め、ゆとりと潤いのある良好な住環境づくりを進めます。
○第二種住居地域など中高層の市街地が形成されている区域においては、壁面緑化などによる空地の創出、敷地や建物の緑化を進め、ゆとりと潤いのある住環境づくりを進めます。	○住居系複合市街地と建築物等の調和のあり方(既存のビル・マンション、低層建て、再開発等)		○地区計画やまちの実態を踏まえ、用途地域別による記載の別をなくしため削除。
(現行 MP に記載なし)	○まちの魅力増進・創出のあり方【市谷谷(新街)】 ○建物高さ制限を緩和して、ゲート性を創出。まちづくり ○番町地域の都市生活の質を高める拠点・機能の充実 ○地上・地下・まちをつなぐ移動空間のあり方	○まちの魅力増進・創出のあり方【市谷谷(新街)】 ○建物高さ制限を緩和して、ゲート性を創出。まちづくり ○番町地域の都市生活の質を高める拠点・機能の充実 ○地上・地下・まちをつなぐ移動空間のあり方	○市谷谷駅周辺は、市谷谷界隈の歴史性や外環公園との連続性を高めながら、都市の交通結節点として、都市生活の質を高める機能を充実させていきます。
○日本テレビ通り、二七通り、麹町駅と半蔵門駅を結ぶ通り(一番町児童館前の通り)沿道では、既存の商店を活かし、中高層の建築物の低層部に生活利便のための店舗が並び、憩いや集いの広場も備えた個性と魅力のあるまちづくりを進めます。	○エリア開発【日本テレビ通り沿道(独立)】 ○市谷谷駅・麹町駅をつなぐ主要なアクセスルート、エッジの創出としてのイメージを明確化 ○沿道の歴史・文化・都市生活を豊かにする機能・利便性の創出のあり方 ○二七通り、麹町駅と半蔵門駅を結ぶ通りの(新街と麹町界隈) ○歩行者・自転車・自転車(自転車歩行者専用)のあり方	○エリア開発【日本テレビ通り沿道(独立)】 ○市谷谷駅・麹町駅をつなぐ主要なアクセスルート、エッジの創出としてのイメージを明確化 ○沿道の歴史・文化・都市生活を豊かにする機能・利便性の創出のあり方 ○二七通り、麹町駅と半蔵門駅を結ぶ通りの(新街と麹町界隈) ○歩行者・自転車・自転車(自転車歩行者専用)のあり方	○二七通り、麹町駅と半蔵門駅を結ぶ通り(一番町児童館前の通り)沿道では、既存の商店を活かし、中高層の建築物の低層部に生活利便のための店舗が並び、憩いや集いの広場も備えた個性と魅力のあるまちとしていきます。 ○日代通りの方針は、○エリア開発で記載

都市マス改訂部会(9月11日資料)

現行都市計画マスタープランでの まちづくりの方針 (太字：継承のポイント)	主な論点(見直し・強化のポイント) 都市計画審議会(2020.07.07 時点)	方針素案(案)
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ります。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、美しい街並みを誘導・創出します。	○文教地区としての特徴を踏まえた方針の強化 ○住居系複合市街地として、都心生活を豊かにする機能として、商業・業務機能の具体的イメージ(交流、サードプレイス、子育てなどの機能を含めて) ○地区計画の目標・方針の確認	中層・中高層の住居系の複合市街地として、文教地区としての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ります。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、美しい街並みを誘導・創出します。
◇第一種住居地域に指定されている地域や住宅の多い区域においては、中層の市街地を保全し、積極的に良好な住環境を創出していきます。	○緑・オープンスペースの充実、建物更新等による防災性向上のあり方	◇中層・中高層の複合市街地として、空地の創出、敷地や建物の緑化を進め、ゆとりとうるおいのある良好な住環境づくりを進めます。
◇第二種住居地域など中高層の市街地が形成されている区域においては、壁面後退などによる空地の創出、敷地や建物の緑化を進め、ゆとりとうるおいある住環境づくりを進めます。	○地域の課題対応と建物更新の貢献のあり方(長寿命化・リノベーション、個別建て替え、再開発等)	※地区計画やまちの実態を踏まえ、用途地域別による記載の別をなくしたため削除。

都市マス改訂部会(9月11日資料)

現行都市計画マスタープランでの まちづくりの方針 (太字：継承のポイント)	主な論点(見直し・強化のポイント) 都市計画審議会(2020.07.07 時点)	方針素案(案)
(現行 MP に記載なし)	まちの魅力再生・創造拠点 【市ヶ谷(新規)】 ○骨格構造図を踏まえて、ゲート性を意識したまちづくり ○番町地域の都心生活の質を高める拠点機能の充実 ○地上・地下・まちをつなぐ移動空間のあり方	◇市ヶ谷駅周辺は、市谷見附跡の歴史性や外濠公園との連続性を高めながら、都心の交通結節点として、都心生活の質を高める機能を充実させていきます。
◇日本テレビ通り、二七通り、麴町駅と半蔵門駅を結ぶ通り(一番町児童館前の通り)沿道では、既存の商店を活かし、中高層の建築物の低層部に生活利便のための店舗が並び、憩いや集いの広場も備えた個性と魅力のあるまちづくりを進めます。	エリア回遊軸 【日本テレビ通り沿道(独立)】 ○市ヶ谷駅・麴町駅をつなぐ主要なアクセスルート、エリア回遊軸としてのイメージを明確化 ○沿道の低層階の賑わい、都心生活を豊かにする機能の連続性の維持のあり方 【二七通り、麴町駅と半蔵門駅を結ぶ通り(一番町児童館前の通り)】 ○歩きやすい環境創造(沿道の歩行空間等)のあり方	◇二七通り、麴町駅と半蔵門駅を結ぶ通り(一番町児童館前の通り)沿道では、既存の商店を活かし、中高層の建築物の低層部に生活利便のための店舗が並び、憩いや集いの広場も備えた個性と魅力のあるまちとしていきます。 ※日テレ通りの方針は、⑧エリア回遊軸で記述

都市マス改訂部会(9月11日資料)

⑧エリア回遊軸(番町中央通り・日本テレビ通り・大妻通り～半蔵門駅通り・プリンス通り)

⑧ エリア回遊軸(番町中央通り・日本テレビ通り・大妻通り～半蔵門駅通り・プリンス通り)

両岸都市計画マスタープランでのまちづくりの方針 (太字: 継承のポイント)	主な拠出(見直し・強化のポイント) 都市計画審議会(2020.07.07 第1回)	地域の主な課題(見直し・強化) オープンハウス(2020.07.08)	方針策定(案)
(現行 MP に記載なし)		・(日本テレビ通り) ・市ヶ谷と麹町を強く結びつけられる。にぎわい、快適性を生み出す。沿道を活用するまちづくり方針(10号) ・市ヶ谷付近に行くには日本テレビ通りが通っていますが、歩行者専用道を確保して欲しいです(233 両岸) ・通行料の都に歩道幅が狭く歩きづらい(日本テレビ通り)(237) ・マンションに囲まれず駅前風のビルが多いです。日本テレビ通りのような目抜き通りは安全性の高いビルにたてがえ歩道上空間を整備するなどの方向性を示すべきです(250) ・災害時に安心して逃げあふ場所づくり。帰宅困難者の滞在スペースに防災備蓄の提供をおこなう仕組みづくりを始めてほしい。市ヶ谷駅と麹町大通りを緑化でつなぐ。麹町大通りを通りやすくなるように(353) ・日本テレビ通りの狭い道路のままで高層建物が並びは不要です(353)の個性を残すだけで何れものにはなりません(437) ・日本テレビ通りは狭い。高層ビルでできるとビル風が吹いて通学にも大変危険である(438) ・日本テレビ通りの両側の道幅は引き続き中層 60m までの住居系まちとして、高層系のあるたすまいを持ったまちとしてほしい(439) ・日本テレビ通りは歩道がせまく歩きづらい改善してほしい(440) ・市ヶ谷外堀と新大塚通り(麹町大通り)をつなぐ日本テレビ通りと大妻通りをしっかりと整備し地域の核としてほしい(441) ・日本テレビ通りについては昔に比べてにぎわいなくなっている。にぎわいのある通りとして欲しい。ただし空地も必要(442) ・日本テレビ通りのにぎわいをつくるためには規模緩和が必要だと思います。ぜひ継承してください(443) ・日本テレビ通りの賑わいが少ない。ランチビルが多い(444) ・日本テレビ通り(麹町一市ヶ谷)のにぎわいも必要。麹町の道のような空地をつくってほしい。その跡に建物高さや容積率を緩和するルールも必要(445) ・日本テレビ通りの緑化の取り組みを続けてほしい。地域につながる憩いの場を(446) ・日本テレビ通りは現行の地区計画のままで空間的ゆとりと低層部の生活利便施設は実現できていません。規模緩和して足元空間を充実させてほしい(447) ・麹町駅周辺の日本テレビ通りの歩道をベビーカーや子どもを乗せた自転車歩行者がゆとりと安全に通行できる歩道整備をお願いしたい(448) ・日本テレビ通りの気配がない。歩道を拡張した高層建築物を許可した両側開発を推進すべきだと思います(449) ・日本テレビ通りは緑や広場が点在する魅力がある通りを整備して欲しい。民間のビル建て替えを生かして公園空地などの整備を行うことも良いと考え(451) ・日本テレビ通りの歴史を思い出してほしい。日本テレビ通りの活気を戻すことが街の中心をつくる(452) ・今年は日本テレビ通りの緑化がなくなり残念。地域やイベントなどで麹町の文化歴史をうけついでほしい(453) ・日本テレビ通りは店舗が入るビルを建てたい。一階にちいさなカフェや店を(454) ・日本テレビ通り沿道歩きやすい環境を(455) ・日本テレビ通りの空地の建物については地域の防災機能を確保してほしい(456) ・日本テレビ通りの狭い道路のままで高層建物が並びは不要です(353)の個性を残すだけで何れものにはなりません(457) ・麹町は同じく日本テレビ通り(市ヶ谷)の賑わいを(458) ・市ヶ谷の小さな小売店日本テレビ通りとあつた内装系百貨店(八重)がなくなり、大きなビルになってしまいました……近隣商業地は増やす(459)	近接する拠点や駅、個性ある界隈をつなぎ、日常の生活の移動環境やエリアの回遊の魅力を高める軸として、まちを歩き楽しさを広げる仕掛けを充実させていきます。 ◇日本テレビ通りは、市ヶ谷駅から麹町駅にかけて連続する歩きやすい快適な歩行空間を確保するとともに、駅周辺の建築・開発にあわせて地上・地下の移動ルートや駅周辺のゆとりある滞在空間の確保等により、駅とまちの一体性を高めていきます。沿道には、建物低層部を中心に周辺の住民や就業客などの生活利便性を支える店舗を確保していきます。 ◇番町中央通りは、住宅地のたたずまいにふさわしい、緑豊かでにぎわいのある道路としての整備を進めます。そして、低層部に店舗や業務施設のある中高層住宅が並び、散歩やウィンドウショッピングが楽しめる通りとしています。 ◇大妻通り沿道は街並みを整えながら、中高層階に住宅を誘導していきます。また、沿道は中高層階に住宅を誘導していきます。 ◇大妻通り・半蔵門駅通りは、既存の商店街を活かしながら、歩いて楽しく、滞在性をもたせた快適な歩行空間づくりを進めます。このうち、大妻通り沿道は街並みを整えながら、中高層階に住宅を誘導していきます。 ◇プリンス通りは、赤坂見附駅から麹町大通りをつなぐ都市計画道路補助線(道路第 55 号線)としての整備を進め、歴史的な建造物やゆとりある広場空間、学校施設などが連続する、歩いて楽しい安全で快適な歩行空間や街並み形成を進めます。
(現行 MP に記載なし)	エリア回遊軸 【日本テレビ通り(強化)】 市ヶ谷駅・麹町駅をつなぐ主要なアクセスルート、エッジ効果としてのイメージを明確化 沿道の低層部と高層部、暮らしの生活の豊かさを高める機能の連続性の確保のあり方 エリア回遊軸 市ヶ谷駅・麹町駅をつなぐ主要なアクセスルート、エッジ効果としてのイメージを明確化 沿道の低層部と高層部、暮らしの生活の豊かさを高める機能の連続性の確保のあり方 エリア回遊軸 市ヶ谷駅・麹町駅をつなぐ主要なアクセスルート、エッジ効果としてのイメージを明確化 沿道の低層部と高層部、暮らしの生活の豊かさを高める機能の連続性の確保のあり方	(番町中央通り) ・番町中央通りの拡張は二番町ではぜひ実現して欲しいが、一番町の静かで落ち着いた住環境を守るのであれば一番町側は先送り考えた方がよいと思う(431) ・番町中央通りをわざわざ賑やかな商店街にする理由がわからない。反対(432) ・住宅地である番町中央通りにはにぎわいのあるウィンドウショッピングのできる通りに誘導するべきではないと思います(434) ・番町中央通りにはにぎわいの軸としては失われた。方針は変更すべき(435) ・番町中央通りにはにぎわいが必要? 道路が広がるようなので大きくはその方針なのでしょ? 人の集まるところは安全性は低くなり子育て世帯にも不利(436)	

都市マス改訂部会(9月11日資料)

現行都市計画マスタープランでのまちづくりの方針 (太字：継承のポイント)	主な論点(見直し・強化のポイント) 都市計画審議会(2020.07.07 時点)	方針素案(案)
(現行 MP に記載なし)		近接する拠点や駅、個性ある界限をつなぎ、 日常生活の移動環境やエリアの回遊の魅 力を高める軸として、まちを歩く楽しさを広げ る仕掛けを充実させていきます。
◇日本テレビ通り、二七通り、麴町駅と半 蔵門駅を結ぶ通り(一番町児童館前の 通り)沿道では、既存の商店を活かし、 中高層の建築物の低層部に生活利便の ための店舗が並び、憩いや集いの広場も 備えた個性と魅力のあるまちづくりを進めま す。	エリア回遊軸 【日本テレビ通り沿道(独立)】 ○市ヶ谷駅・麴町駅をつなぐ主要なアクセスルート、エリア 回遊軸としてのイメージを明確化 ○沿道の低層階の賑わい、都心生活を豊かにする機能の 連続性の維持のあり方	◇日本テレビ通りは、市ヶ谷駅から麴町駅に かけて連続する歩きやすい快適な歩行空 間を確保するとともに、駅周辺の建築・開 発にあわせて地上・地下の移動ルートや駅 周辺のゆとりある滞留空間の確保等によ り、駅とまちの一体性を高めていきます。沿 道には、建物低層部を中心に周辺の住 民や就業者などの生活利便性を支える店 舗を確保していきます。
◇番町中央通りは、住宅地のたたずまいに ふさわしい、緑豊かでにぎわいのある道路 としての整備を進めます。そして、低層部 に店舗や業務施設のある中高層住宅が 並び、散歩やウィンドウショッピングが楽しめ る通りとしていきます。	エリア回遊軸 ○都市計画道路としての整備の方向性(見直し・可能 性) ○上記を踏まえたエリア回遊軸としての沿道土地利用、街 並み形成のあり方	◇番町中央通りは、住宅地のたたずまいにふ さわしい、緑豊かでまちの回遊を楽しめる 豊かな歩行空間や、やすらぎ、憩える空間 が充実した道路としていきます。また、沿道 は中高層階に住宅を誘導していきます。

2. 番町地区の地区計画 (建物の高さ制限を含む)

番町地区の地区計画

(建物の高さ制限(最高60m)を定めている)

- 六番町奇数番地地区(2004年決定、22～40m)
- 一番町地区(2005年決定、50～60m)
- 三番町地区(2006年決定、50～60m)
- 四番町地区(2007年決定、50～60m)
- 二番町地区(2008年決定、30～60m)

○高さの最高限度 () 内は総合設計の場合

地区計画による高さ制限



3. 高さ制限があるのに、なぜ 超高層ビルの建設構想なのか？

都市計画(変更)の提案制度

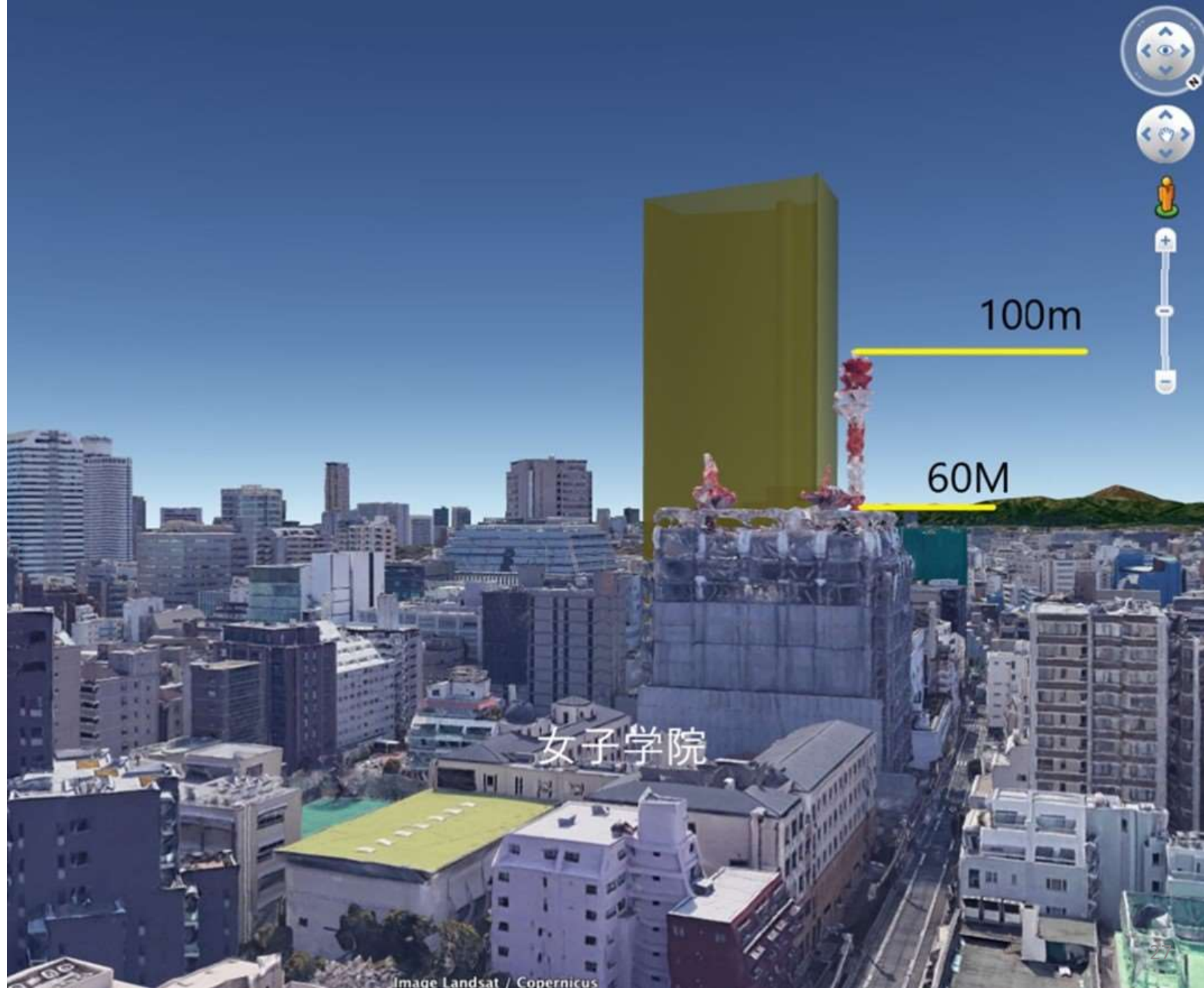
- 都市計画法では、一体的な区域(0.5ha以上)について、土地所有者等の3分の2以上の同意により、都・区に対し、都市計画の決定・変更を公式に提案できる規定がある(「計画提案」という)。
- 計画提案の対象には、地区計画も含まれる。
- 計画提案が行われると、都・区は、遅滞なく、都市計画を決定・変更する必要があるかどうかを判断し、都市計画審議会に付議しなければならない。
- 変更しない場合にも、都・区は、理由を付して提案者にその旨通知する。

日テレ通りまちづくり委員会(2017.03)

2つのルールを適用した日テレ通りの将来像

第3回「協議会」配付資料





「再開発等促進区」

1. 地区計画の区域内において、一団の区域を「再開発等促進区」と位置づけることができる
2. 「再開発等促進区」では、主要な施設（公共空地）、容積率、高さの最高限度などを、公共貢献のある優良な都市開発プロジェクトが行われるように、その計画内容に即して定める
3. ここで定める容積率や高さの最高限度は、地区計画の一部を変更して定めるものであるので、現行の地区計画の制限値を上回ることが可能である。

東京都：都市開発諸制度活用指針、割増容積率

整備区分		国際ビジネス交流ゾーン					中核広域拠点域内			
		中核的な拠点地区	中核的な拠点 周辺地区	活力とにぎわいの 拠点地区群	活力とにぎわいの 拠点地区	左記以外	中核的な拠点地区	中核的な拠点 周辺地区	活力とにぎわいの 拠点地区	左記以外 ^{※6}
		300% 250% 200%	1/2	1/2	1/2	1/5(200%超は2/5)	1/2	1/2	1/5	
一般型 ^{※1} の 割増容積率 の限度及び 育成用途の 割合	↑割増容積率	育成用途	育成用途	育成用途	育成用途	育成用途	育成用途	育成用途	育成用途	業務以外
	↓基準容積率					業務以外				
割増容積率の限度 ^{※5}		300%	250%	250%	250%	250%	300%	200%	250%	200%
適用地区		大手町、丸の内、有 楽町、日比谷・内幸 町、霞が関、永田 町、日本橋、八重 洲、京橋、銀座、新 橋、六本木・虎ノ 門、新宿、渋谷、大 崎、品川、秋葉原	新宿、渋谷、大崎、 品川	御茶ノ水、水道橋・ 春日・後楽園、九段 下・神保町、神田、 日本橋、人形町、茅 場町・八丁堀、月 島、勝どき、築地、 晴海、大門・浜松 町、田町・三田、飯 田橋、豊洲	市ヶ谷、四ツ谷、目 黒、恵比寿、中目黒	—	池袋、上野・浅草、 錦糸町・亀戸	池袋、上野・浅草、 錦糸町・亀戸	大久保・新大久保、 高田馬場、巣鴨、麩 込、浅草橋、押上、 周園、門前仲町、大 井町、大森、武蔵小 山、下北沢、三軒茶 屋、世塚、中野、中 野坂上、東中野、大 塚、田端、王子、十 条・東十条、西日暮 里、日暮里、南千 住、町屋、板橋、大 山、北千住、綾瀬、 亀有、新小岩、立 石、船堀、葛西、西 葛西	—

左側

容積率：600%

高さ60m(12階)

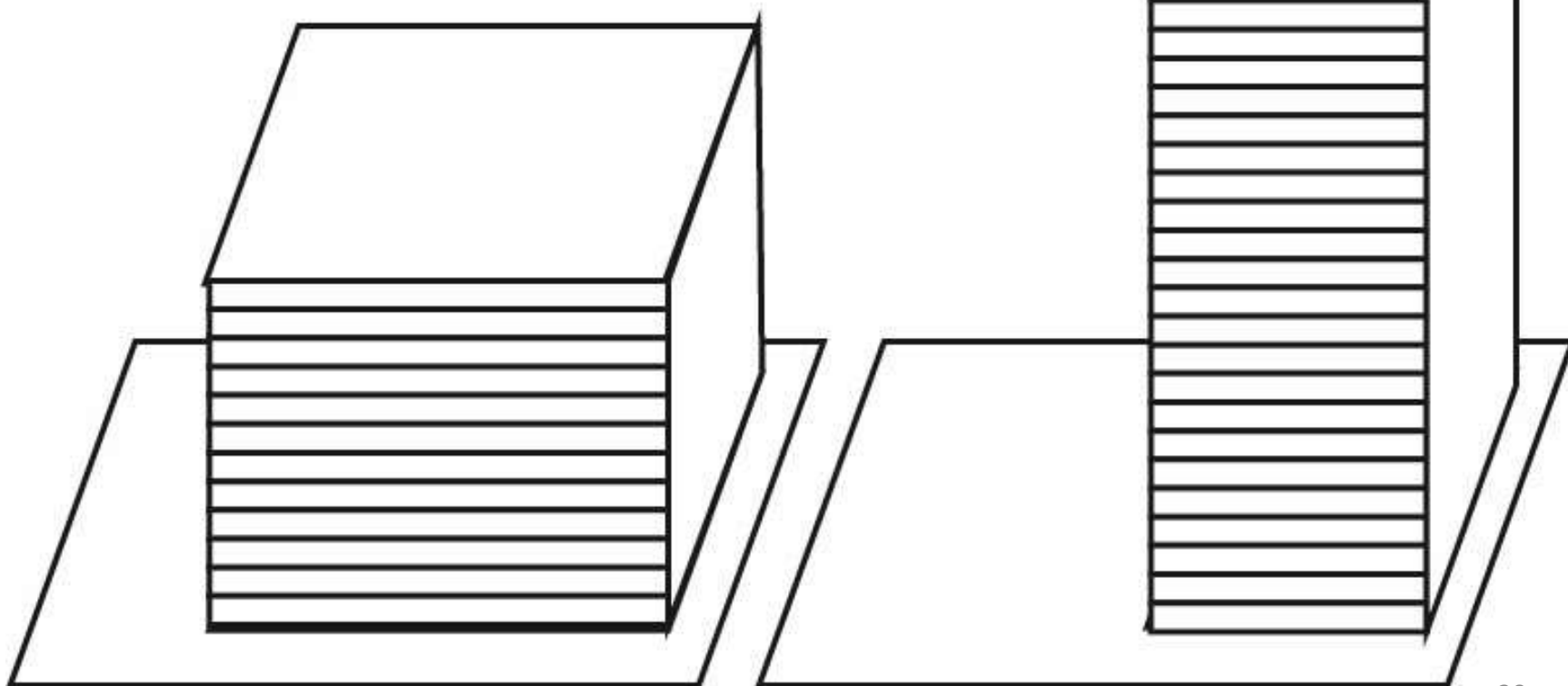
建蔽率：50%

右側

容積率：850%

高さ140m(28階)

建蔽率：30%



4. 今後に向けた論点

「都市マス改定部会」資料-2

「改定素案(案)」2020年9月11日

⑧ エリア回遊軸（番町中央通り、日本テレビ通り、大妻通り・半蔵門駅通り、プリンス通り）

近接する拠点や駅、個性ある界隈をつなぎ、日常の生活の移動環境やエリアの回遊の魅力を高める軸として、まちを歩く楽しさを広げる仕掛けを充実させていきます。

- ◇日本テレビ通りは、市ヶ谷駅から麹町駅にかけて連続する歩きやすい快適な歩行空間を確保するとともに、駅周辺の建築・開発にあわせて地上・地下の移動ルートや駅周辺のゆとりある滞留空間の確保等により、駅とまちの一体性を高めていきます。沿道には、建物低層部を中心に周辺の住民や就業者などの生活利便性を支える店舗を確保していきます。
- ◇番町中央通りは、住宅地のたたずまいにふさわしい、緑豊かでまちの回遊を楽しめる豊かな歩行空間や、やすらぎ、憩える空間が充実した道路としていきます。また、沿道は中高層階に住宅を誘導していきます。
- ◇大妻通り・半蔵門駅通りは、既存の商店街を活かしながら、歩いて楽しく、滞留性をもたせた快適な歩行空間づくりを進めます。このうち、大妻通り沿道は街並みを整えながら、中高層階に住宅を誘導していきます。
- ◇プリンス通りは、赤坂見附跡から麹町大通りをつなぐ都市計画道路補助線街路第 55 号線としての整備を進め、歴史的な建造物やゆとりある広場空間、学校施設などが連続する、歩いて楽しい安全で快適な歩行空間や街並み形成を進めます。

「都市マス改定部会」資料-2

「改定素案(案)」2020年9月11日

3 まちづくりの方針

第2章の将来像や都心・千代田の骨格構造、戦略的先導地域の位置づけを踏まえ、麹町・番町地域のまちづくり方針図、まちづくり方針を以下に示します。



都市骨格軸 【第2章】33	環境創造軸	⑥外環、内環
	都市機能連携軸	⑦内環通り、麹町大通り、青山通り
	エリア回遊軸	⑧番町中央通り、日本テレビ通り、大塚通り・半蔵門駅通り、プリンス通り
拠点 【第2章】34～35	高度機能創造・連携拠点	C6 紀尾井町
	まちの魅力再生・創造拠点	D4 市ヶ谷駅周辺／D5 四ツ谷駅周辺
戦略的先導地域 【第2章】38	番町一帯の地域（四ツ谷駅・市ヶ谷駅・麹町駅・半蔵門駅）	

都市骨格軸		拠点
環境創造軸	都市機能連携軸	エリア回遊軸
環境創造軸	都市機能連携軸	エリア回遊軸
環境創造軸	都市機能連携軸	エリア回遊軸
環境創造軸	都市機能連携軸	エリア回遊軸
環境創造軸	都市機能連携軸	エリア回遊軸
環境創造軸	都市機能連携軸	エリア回遊軸
環境創造軸	都市機能連携軸	エリア回遊軸
環境創造軸	都市機能連携軸	エリア回遊軸
環境創造軸	都市機能連携軸	エリア回遊軸