

番町の町並みを守る会
第20回勉強会
二番町 日テレ本社跡地 再開発問題
(二番町地区地区計画変更問題)
2024年1月14日 14:00～16:00
グロービス経営大学院

大方潤一郎

明治大学特任教授／東京大学名誉教授（都市計画）



東京国立近代美術館

千代田区立
千鳥ヶ淵公園

半蔵門

東京グリーンシナレス

ナチュラルローソン
千代田四番町店

セブンイレブン
麹町駅前店

セブンイレブン7FS
ガーデンビル店
ヨソビエンスストア

No.4

永田町

セブンイレブン
紀尾井坂店

セブンイレブン
千代田二番町店
コンビニエンスストア

5丁目

六番町

勝永六番町ビル

六番町市川ビル

パレロイヤル六番町

サマテックタックス

丸蔵舎

スクワール麹町

五番町

麹町會館

六番町マンション

雙葉中学校・高等学校

ハイツ六番町

東京中華学校

五番町ビル

6丁目

カトリック
イグナ

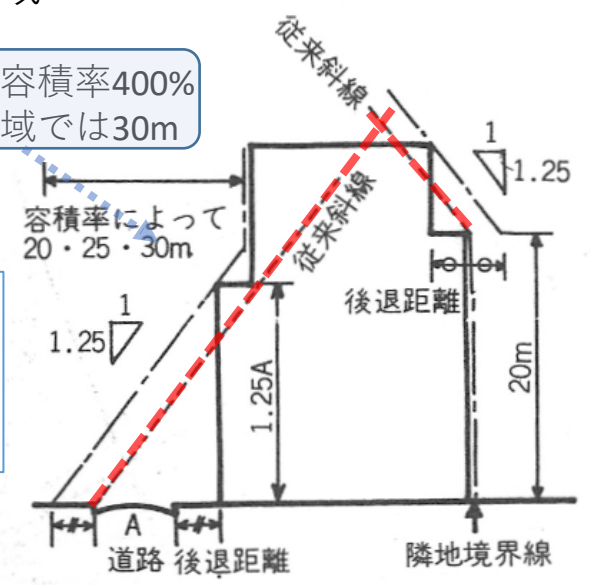
四谷駅前



- 1968年都市計画法改正までは、ほぼ全域が**住居地域**
- 日テレ通り等は、道路端から20mの範囲が**路線式商業地域**
- 1963年の「環6内の容積地区制導入」までは、**住居地域の絶対高さ制限は20m**／商業地域では絶対高さ制限31mだった
- 容積地区制導入により絶対高さ制限がなくなっても、斜線制限により、そう高い建物は建たなかった。→ **1987年の斜線制限の緩和、2002年の天空率方式の導入**により高い建物が建てやすくなった。

住居地域

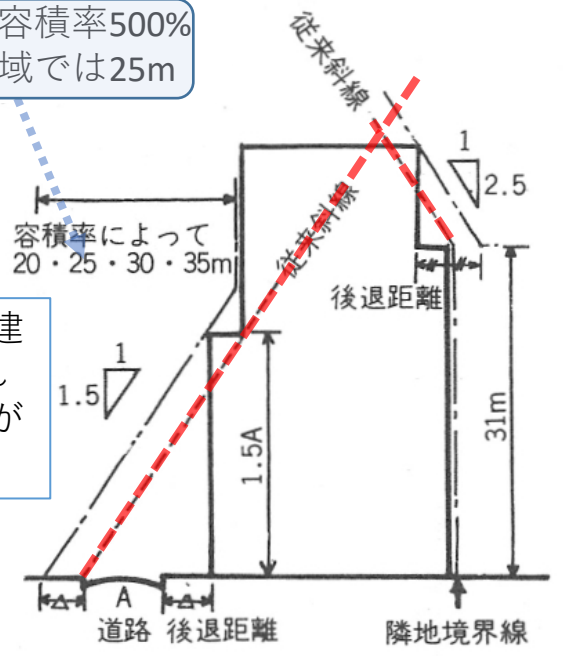
住居地域容積率400%以上の地域では30m



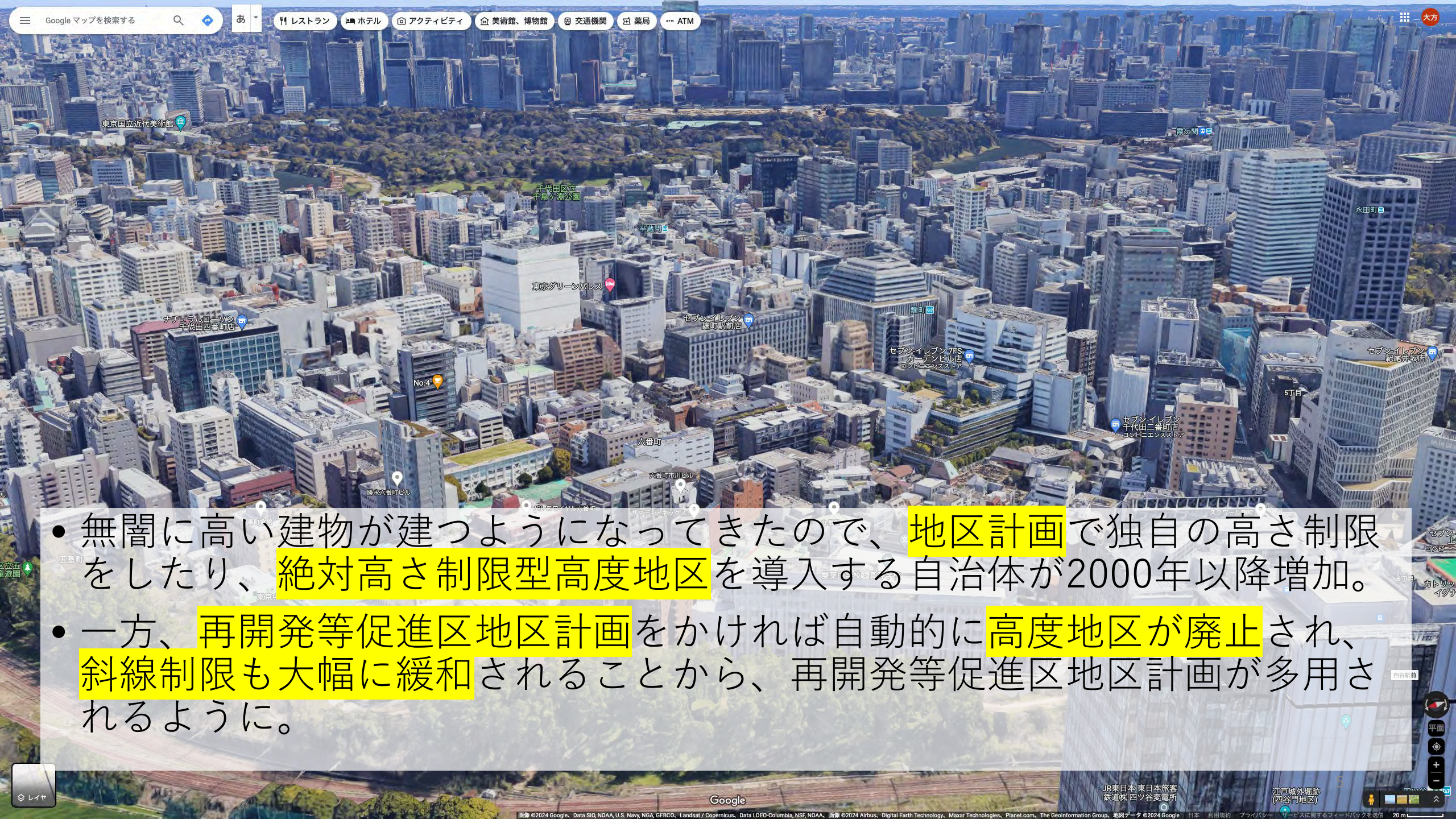
道路中心線より建物を15m下げれば道路斜線制限がなくなる

商業地域

商業地域容積率500%以上の地域では25m



道路中心線より建物を12.5m下げれば道路斜線制限がなくなる



- 無闇に高い建物が建つようになってきたので、**地区計画**で独自の高さ制限をしたり、**絶対高さ制限型高度地区**を導入する自治体が2000年以降増加。
- 一方、**再開発等促進区地区計画**をかければ自動的に**高度地区が廃止**され、**斜線制限も大幅に緩和**されることから、**再開発等促進区地区計画**が多用されるように。

東京国際フォーラム

有楽町

三宅坂

国立国会図書館

国会議事堂前

三宅坂JCT

永田町

セブンイレブン
紀尾井坂店

5丁目

ナチュラルワン
紀尾井坂四番町店

No.4

セブンイレブン
千代田五番町店

セブンイレブン
千代田会館前店





皇居外苑

震ヶ関 国立国会図書館

日枝神社

ホテルモントレ半蔵門
41 3つ星ホテル

三軒JCT

セブシイレブ
千代田平河町1丁目店

ファミリーマート
麹町三丁目店
コンビニエンスストア

ファミリーマート
紀尾井町店

六塚見附

国際協力機構
(JICA・ジャイカ)本部

半蔵門

半蔵門

麹町

4丁目

二番町TBSビル

東京グリーンパレス
39 3つ星ホテル

麹町

セブシイレブ
麹町駅前店
コンビニエンスストア

二番町

三軒JCT

セントラルレジデンス
麹町駅前店

女子学院中学校

与野野鉄路、皇子旧居跡
(千代田区まちの記憶)

書谷ビル

新和ビル

シルバビル

六番町SKビル

サザンドミナビル

日比谷公園ビル1号館

東京労働会館

日比谷公園ビル

六番町SKビル

換装ビル

三宮英円歌事務所

三軒JCT

日本山岳会

四番町児童館

ベルメゾン

ファミリーマート
六番町白子前店
コンビニエンスストア

サンコミュニティビル

自治労会館

レイヤ

東京トラック事業
厚生年金基金

Google



17日

セゾンイレラン
千代田一番町店
コンビニエンスストア

ハンテス
神戸店

セゾンイレラン
千代田一番町店
コンビニエンスストア

株式会社
ファイナンシャルサービス

表千家東京稲吉店

日本テレビ番町ビル

日本テレビ番町ビル

株式会社
タイケンビル
コンビニエンスストア

三番町
三番町センタービル

三番町センタービル
テレキューブ
三番町センタービル

日本ビルズ
コルポード街

日本テレビ番町スタジオ

東京グリーンパレス
39★3つ星ホテル

上野
中華料理

日本ビルズ
コルポード街

日本ビルズ
コルポード街

専門学校東京
ビジュアルアート (2024)

東京グリーンパレス
39★3つ星ホテル

人材紹介、派遣サービス

クロービス経営
大学院 東京校

クロービス経営
大学院 東京校

いいきりブランチ 一番町

機軸のアロー
Museum 99

上野
中華料理

三番町
三番町センタービル

三番町
三番町センタービル

ファミリーマート 一番町店
コンビニエンスストア

機軸のアロー
Museum 99

小森ビル 廣瀬法律事務所

PRINTBOY ID 麹町店
(ブリットボーイ代理店)

PRINTBOY ID 麹町店
(ブリットボーイ代理店)

セゾンイレラン
千代田一番町店
コンビニエンスストア

千代田区役所
麹町出張所

小森ビル 廣瀬法律事務所

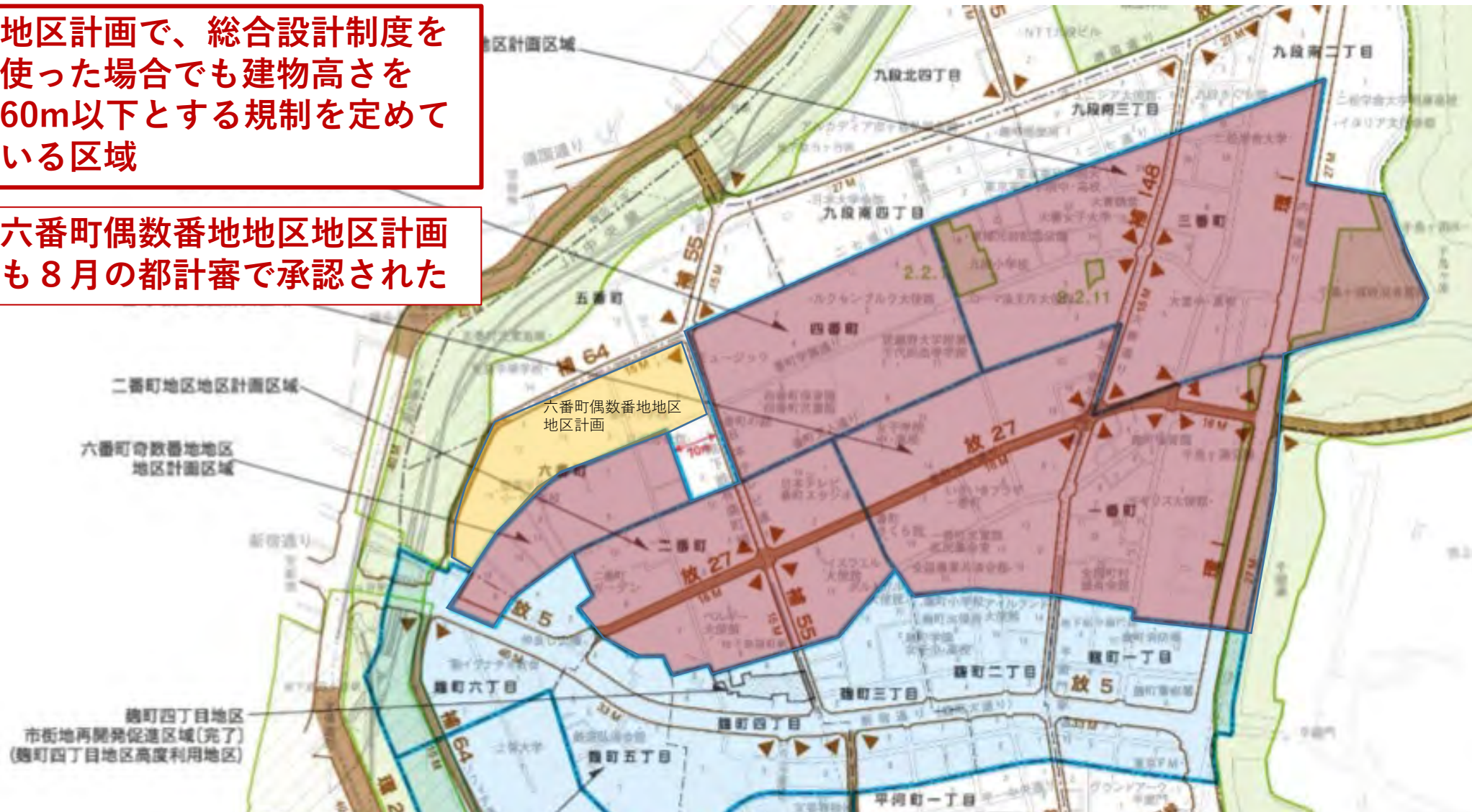
PRINTBOY ID 麹町店
(ブリットボーイ代理店)

PRINTBOY ID 麹町店
(ブリットボーイ代理店)

2. 番町地域の地区計画指定状況

地区計画で、総合設計制度を使った場合でも建物高さを60m以下とする規制を定めている区域

六番町偶数番地地区地区計画も8月の都計審で承認された



このような、地域住民が護り育て形成してきた地域の良好な景観について、地域住民がその景観の恵沢を享受する利益(「景観利益」)は法律上保護に値することが最高裁によって認められています(国立マンション訴訟・平成18年3月30日最高裁判決)

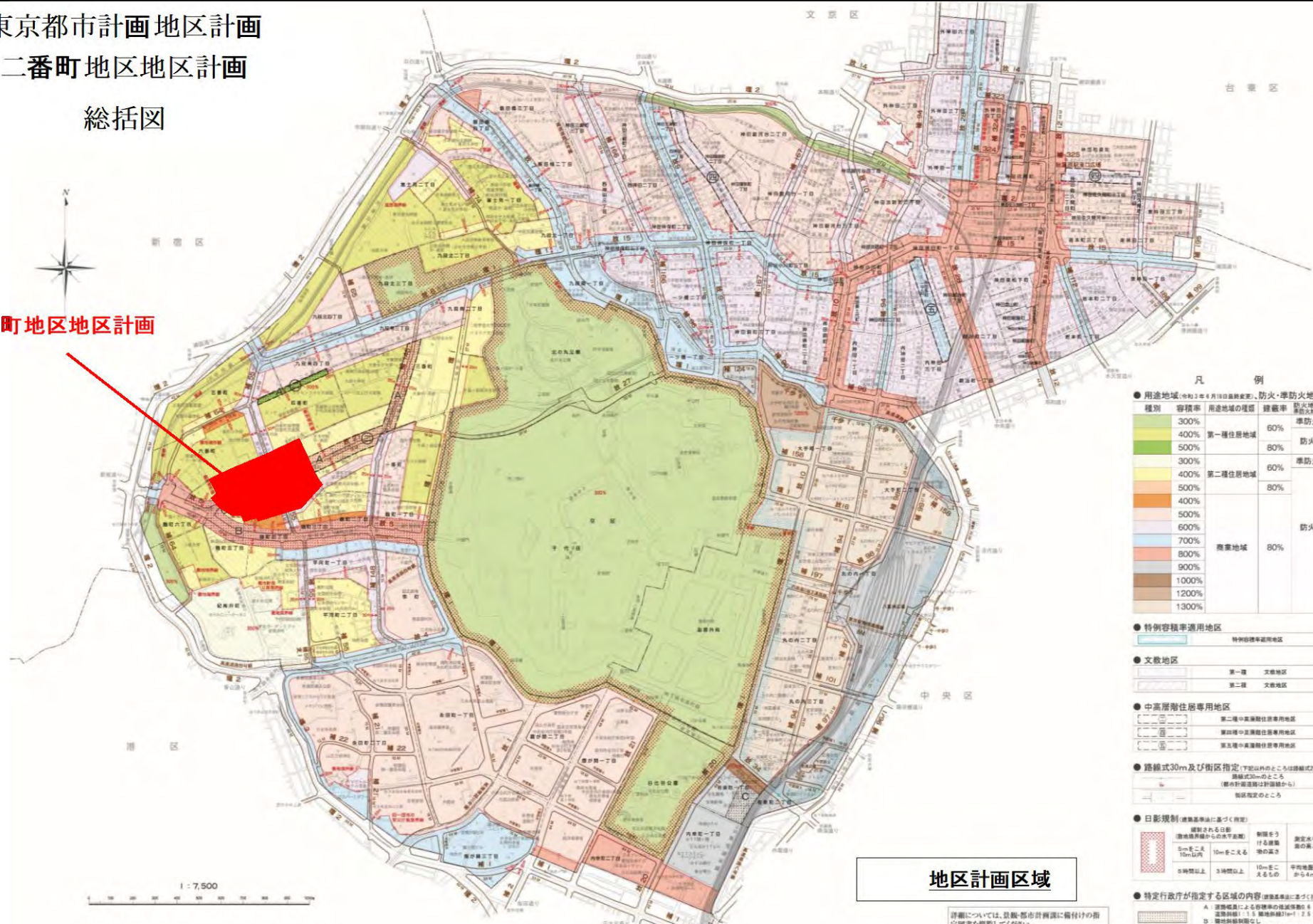
3. 現在の二番町地区地区計画と日テレの第1次計画変更提案の比較

東京都市計画地区計画

二番町地区地区計画

総括図

二番町地区地区計画



凡例

用途地域	容積率	用途地域の種別	建築率	防火地域
第一種住居地域	300%	第一種住居地域	60%	準防火
	400%		80%	防火
	500%			
第二種住居地域	300%	第二種住居地域	60%	準防火
	400%		80%	防火
	500%			
商業地域	400%	商業地域	80%	防火
	500%			
	600%			
	700%			
	800%			
	900%			
	1000%			
	1200%			
	1300%			

地区計画区域

詳細については、京都市都市計画課に備付の指定図書を縦覧してください。

3. 現在の二番町地区地区計画と日テレの第1次計画変更提案の比較

		旧	新	
名 称		二番町地区地区計画		摘要
位 置 ※		千代田区二番町 地内		
面 積 ※		約 12.1ha		
地区計画の目標		<p>二番町地区の中層・中高層の落ち着いたたたずまいを活かし、住宅を中心として商業・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、次のような目標を設定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の高さの最高限度、用途や形態・意匠を制限することで、中層・中高層の落ち着いた街並みと良好な住環境の維持・保全を図る。 ・ 空地と緑豊かな空間の創出を誘導することにより、ゆとりと潤いのある住環境を形成する。 ・ 多様な住宅供給を誘導するとともに、住宅用途の維持及び定住を図ることで、活力ある地域社会を維持・創出する。 ・ 魅力的な街並みを誘導しつつ、これまで培われたまちの住まい方や商業活動を尊重し、地域の活力を支える商業機能、定住を推進する居住機能を維持・創出する。 	<p>二番町地区の中層・中高層の落ち着いたたたずまいを活かし、住宅を中心として商業・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、次のような目標を設定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の高さの最高限度、用途や形態・意匠を制限することで、中層・中高層の落ち着いた街並みと良好な住環境の維持・保全を図る。 ・ 空地と緑豊かな空間の創出を誘導することにより、ゆとりと潤いのある住環境を形成する。 ・ 多様な住宅供給を誘導するとともに、住宅用途の維持及び定住を図ることで、活力ある地域社会を維持・創出する。 ・ 魅力的な街並みを誘導しつつ、これまで培われたまちの住まい方や商業活動を尊重し、地域の活力を支える商業機能、定住を推進する居住機能を維持・創出する。 	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区全体では、住宅、商業・業務施設が共存した複合市街地の形成を図る。地区特性に応じて<u>3つ</u>の地区に区分し、適正かつ良好な土地利用の推進を図る。</p> <p>< A地区 > 建築物の高さなど、街並みに配慮し、良好な住環境を積極的に維持・創出する。また、住宅を中心とした中層市街地の形成を図る。</p> <p>< B地区 > 良好な住環境に配慮しつつ、商業・業務施設と共存・調和した中高層市街地の形成を図る。</p> <p>< C地区 > 日本テレビ通りを軸として、業務・商業施設や住宅が共存・調和する活気とやすらぎのある中高層市街地の形成を図る。</p>	<p>本地区全体では、住宅、商業・業務施設が共存した複合市街地の形成を図る。地区特性に応じて<u>4つ</u>の地区に区分し、適正かつ良好な土地利用の推進を図る。</p> <p>< A地区 >建築物の高さなど、街並みに配慮し、良好な住環境を積極的に維持・創出する。また、住宅を中心とした中層市街地の形成を図る</p> <p>< B地区 >良好な住環境に配慮しつつ、商業・業務施設と共存・調和した中高層市街地の形成を図る。</p> <p>< C地区 >日本テレビ通りを軸として、業務・商業施設や住宅が共存・調和する活気とやすらぎのある中高層市街地の形成を図る。</p> <p>< D地区 >地下鉄麴町駅直近のエリアを活かし、地域活力を支える企業やオフィスワーカー・来訪者、地域生活を営む地域住民や学生など多様な主体が活動・交流する、新たな「文化発信・交流のエリア」の核となる駅前拠点を創出するために土地利用の転換を行い、地域の歴史を継承し、まち・人・産業・文化を育み成長を促す機能の導入を図る。</p>	記載事項の変更・追加
	地区施設の整備の方針	既に整備されている道路を基本とし、一定規模以上の敷地の接道部分については、緑の確保や保水性舗装等により、快適で安全な歩行者空間を創出する。		の削除
	公共施設等の整備の方針		<p><地区全体> 既に整備されている道路を基本とし、一定規模以上の敷地の接道部分については、緑の確保や保水性舗装等により、快適で安全な歩行者空間を創出する。</p> <p><D地区> 1. 区域内の安全で快適な歩行者ネットワークの形成のため、屋内の歩行者通路及び区域内を通り抜ける地区内通路を整備する。 2. 日本テレビ通りと番町文人通りが交わるエリアでは、憩いやうるおいをもたらす広場や緑地などで構成された、地域交流を促す2500㎡規模の広場を確保する。 3. 道路の無電柱化を推進するとともに、番町中央通りを拡幅整備し車両動線を双方向化することで周辺住宅市街地への車両の流入を抑制するなど、歩行者の安全性に配慮した道路空間を整備する。 4. 地域の玄関口として、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するため、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及び交通結節機能を強化する地域交通広場を整備する。 5. 地区東側の住宅市街地に面したエリアでは、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設ける。</p>	記載事項の追加

<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>1. 建築物の高さの制限に加えて建築基準法第59条の2第1項の適用に際しても、建築物の高さの最高限度を適用することにより、建築物の高さが整った良好な街並みの形成を目指す。</p> <p>2. 都心の居住形態に留意した多様な住宅の供給を目指す。</p> <p>3. 街並みに十分配慮した形態・意匠の建築物を誘導する。</p> <p>4. 緑化のルールを定めることにより緑豊かな潤いある街並みを創出する。</p> <p>5. 道路の円滑・安全な通行を妨げることのないよう、建築物の敷地に一時駐車スペースの設置に努める。</p>	<p><A・B・C地区></p> <p>1. 建築物の高さの制限に加えて建築基準法第59条の2第1項の適用に際しても、建築物の高さの最高限度を適用することにより、建築物の高さが整った良好な街並みの形成を目指す。</p> <p>2. 都心の居住形態に留意した多様な住宅の供給を目指す。</p> <p>3. 街並みに十分配慮した形態・意匠の建築物を誘導する。</p> <p>4. 緑化のルールを定めることにより緑豊かな潤いある街並みを創出する。</p> <p>5. 道路の円滑・安全な通行を妨げることのないよう、建築物の敷地に一時駐車スペースの設置に努める。</p> <p><D地区></p> <p>1. 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する。広場では地域のまちづくりの担い手となるエリアマネジメント組織等により、地域イベント等の交流活動を行うなど、オフィスワーカー、来訪者、施設利用者、地域住民など地域関係者の交流を促し、コミュニティの醸成とともにまちの魅力の向上を図る。</p> <p>2. 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によって構成することとし、地下および低層部分には賑わいを創出するため商業機能を配置する。</p> <p>3. 幹線道路沿道は高度利用、住宅市街地側には緑やオープンスペースなどの緩衝空間を設け、周辺住宅市街地と調和するメリハリのある都市空間を創出するため、建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>4. 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に配慮する。</p>	<p>記載事項の追加</p>																																																
<p>再開発等促進区</p> <p>位置</p> <p>面積</p> <p>土地利用に関する方針※</p>	<p>千代田区二番町地内</p> <p>約1.5ha</p> <p>1. 地下鉄と、バスや自転車などの短距離交通手段等との円滑な乗換えを可能とする交通拠点の整備を図る。</p> <p>2. 安全で快適な歩行者空間を整備し、麹町駅と一体となった歩行者を中心としたまちづくりを行う。</p> <p>3. 駅前かつ大規模敷地にふさわしい都市機能の強化、広場の整備による居住・商業・業務環境のさらなる向上を目指し、土地の合理的な高度利用を図る。</p> <p>4. 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を図る。</p> <p>5. 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を図るため、日本テレビ通り沿道でオープンスペース・エリアマネジメント拠点施設・交通結節機能の整備と合わせて高度利用を図るエリアをD-1地区、住宅市街地に面し住環境に配慮した緑地の整備などを行うエリアをD-2地区とし、それぞれの特性に応じた用途、形態制限を行う。</p>	<p>千代田区二番町地内</p> <p>約1.5ha</p> <p>1. 地下鉄と、バスや自転車などの短距離交通手段等との円滑な乗換えを可能とする交通拠点の整備を図る。</p> <p>2. 安全で快適な歩行者空間を整備し、麹町駅と一体となった歩行者を中心としたまちづくりを行う。</p> <p>3. 駅前かつ大規模敷地にふさわしい都市機能の強化、広場の整備による居住・商業・業務環境のさらなる向上を目指し、土地の合理的な高度利用を図る。</p> <p>4. 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を図る。</p> <p>5. 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を図るため、日本テレビ通り沿道でオープンスペース・エリアマネジメント拠点施設・交通結節機能の整備と合わせて高度利用を図るエリアをD-1地区、住宅市街地に面し住環境に配慮した緑地の整備などを行うエリアをD-2地区とし、それぞれの特性に応じた用途、形態制限を行う。</p>	<p>記載事項の追加</p>																																																
<p>主要な公共施設の配置及び規模※</p>		<table border="1"> <thead> <tr> <th>種類</th> <th>名称</th> <th>幅員</th> <th>延長</th> <th>面積</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">広場</td> <td>広場1号 (駅前プラザ)</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>約1,250㎡</td> <td>新設(面積は1階・地下1階・地下2階の合計)</td> </tr> <tr> <td>広場2-1号 (交流広場)</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>約1,850㎡</td> <td>新設(エリアマネジメント拠点施設を除く)</td> </tr> <tr> <td>広場2-2号 (緑地広場)</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>約650㎡</td> <td>新設(広場2-1号と合わせて約2,500㎡確保)</td> </tr> <tr> <td>地域交通広場</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>約1,000㎡</td> <td>新設</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">その他の公共空地</td> <td>歩道状空地1号</td> <td>6m</td> <td>約80m</td> <td>—</td> <td>新設</td> </tr> <tr> <td>歩道状空地2号</td> <td>4m</td> <td>約140m</td> <td>—</td> <td>新設</td> </tr> <tr> <td>歩道状空地3号</td> <td>4m</td> <td>約50m</td> <td>—</td> <td>新設</td> </tr> <tr> <td>歩行者通路1号</td> <td>4m</td> <td>約50m</td> <td>—</td> <td>新設(地下)</td> </tr> </tbody> </table>	種類	名称	幅員	延長	面積	備考	広場	広場1号 (駅前プラザ)	—	—	約1,250㎡	新設(面積は1階・地下1階・地下2階の合計)	広場2-1号 (交流広場)	—	—	約1,850㎡	新設(エリアマネジメント拠点施設を除く)	広場2-2号 (緑地広場)	—	—	約650㎡	新設(広場2-1号と合わせて約2,500㎡確保)	地域交通広場	—	—	約1,000㎡	新設	その他の公共空地	歩道状空地1号	6m	約80m	—	新設	歩道状空地2号	4m	約140m	—	新設	歩道状空地3号	4m	約50m	—	新設	歩行者通路1号	4m	約50m	—	新設(地下)	<p>記載事項の追加</p>
種類	名称	幅員	延長	面積	備考																																														
広場	広場1号 (駅前プラザ)	—	—	約1,250㎡	新設(面積は1階・地下1階・地下2階の合計)																																														
	広場2-1号 (交流広場)	—	—	約1,850㎡	新設(エリアマネジメント拠点施設を除く)																																														
	広場2-2号 (緑地広場)	—	—	約650㎡	新設(広場2-1号と合わせて約2,500㎡確保)																																														
	地域交通広場	—	—	約1,000㎡	新設																																														
その他の公共空地	歩道状空地1号	6m	約80m	—	新設																																														
	歩道状空地2号	4m	約140m	—	新設																																														
	歩道状空地3号	4m	約50m	—	新設																																														
	歩行者通路1号	4m	約50m	—	新設(地下)																																														

総合設計制度のこと

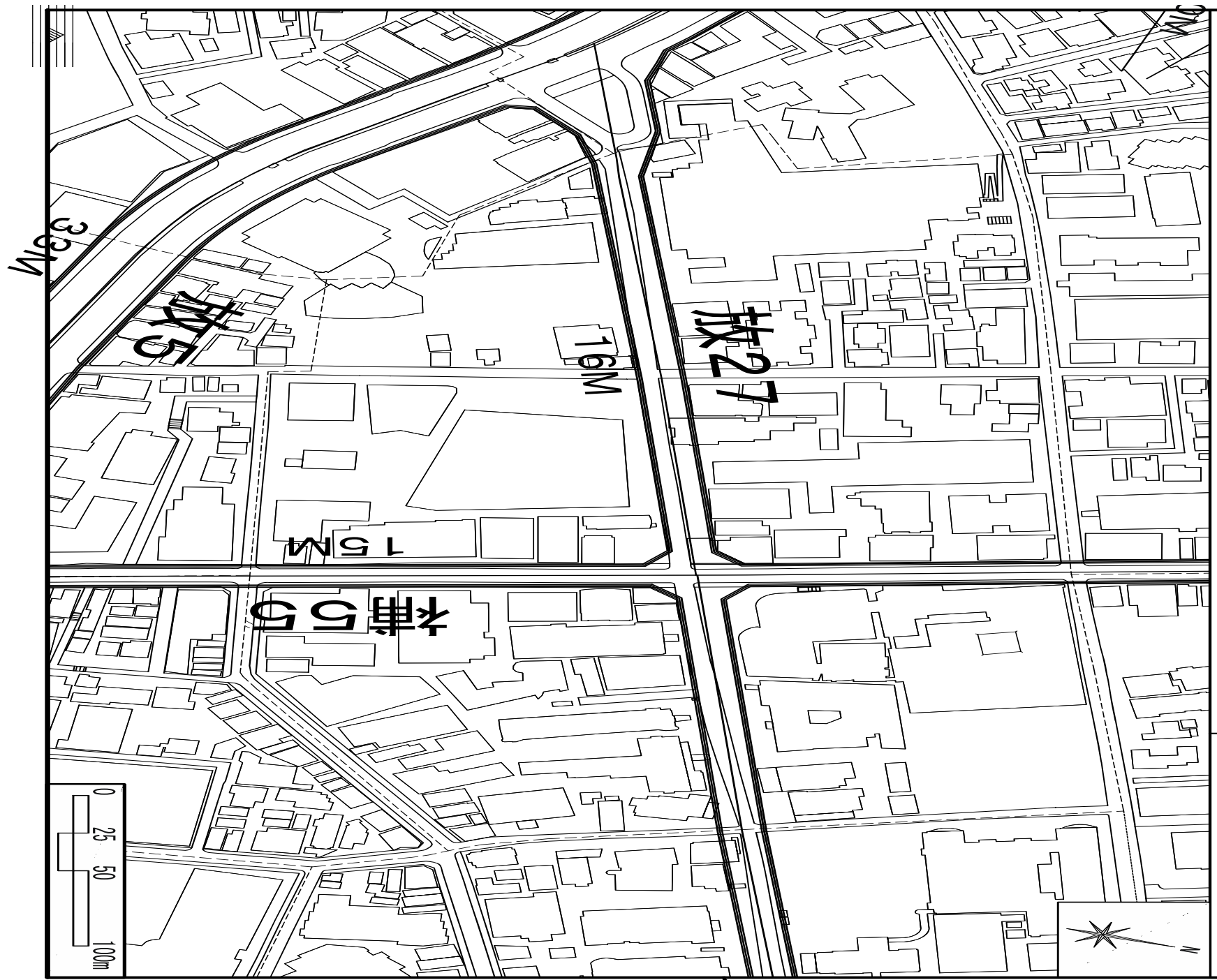
地区整備計画	位置	千代田区二番町 地内								記載事項の追加	
	面積	約 12.1ha									
	地区施設の配置及び規模				種類	名称	幅員	延長	面積		備考
				その他の公共空地	緑地	二	二	約 1 5 0 m ²	新設（車路部分を除く）		
					地区内通路	5 m	約 1 2 0 m	二	新設		
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区	A地区	B地区	C地区	D-1地区	D-2地区	変更・追加 設定区域の
		面積	約 2.4ha	約 7.3ha	約 2.4ha	約 2.4ha	約 6.5ha	約 1.7ha	約 1.0ha	約 0.5ha	
	建築物等の用途の制限※	<p>1 次の各号の全てに該当する共同住宅の用途に供する建築物で、1の住戸の床面積が40㎡以上のものの床面積の合計が当該建築物における住宅の用途に供する部分の床面積(共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積を除く。)の合計の3分の1未満となる建築物は建築してはならない。ただし、区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物についてはこの限りでない。</p> <p>(1) 当該建築物の階数が4以上であるもの。</p> <p>(2) 1の住戸の床面積が30㎡以下のものの住戸数が10以上であるもの。</p> <p>(3) 住戸数が20以上であるもの。</p> <p>2 東京都文教地区建築条例（昭和25年東京都条例第88号）別表1に掲げる用途に供する建築物（第3号の用途に供する建築物で、その敷地が日本テレビ通りに接し、かつ、沿道の賑わいの創出に資するものであって環境を害しないものは除く。）は建築してはならない。</p> <p>3 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第9項に掲げる店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物は建築してはならない。</p> <p>4 第1項の規定は、地区計画の決定の告示日において現に使用されている建築物の敷地で同項の規定に適合しない建築物（以下「既存建築物」という。）を建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第62条に基づく建替え決議を経て建替えをする場合であって、建替え後の総住戸数が既存建築物の総住戸数以下の場合には適用しない。</p>					<p>1 次の各号の全てに該当する共同住宅の用途に供する建築物で、1の住戸の床面積が40㎡以上のものの床面積の合計が当該建築物における住宅の用途に供する部分の床面積(共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積を除く。)の合計の3分の1未満となる建築物は建築してはならない。ただし、区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物についてはこの限りでない。</p> <p>(1) 当該建築物の階数が4以上であるもの。</p> <p>(2) 1の住戸の床面積が30㎡以下のものの住戸数が10以上であるもの。</p> <p>(3) 住戸数が20以上であるもの。</p> <p>2 東京都文教地区建築条例（昭和25年東京都条例第88号）別表1に掲げる用途に供する建築物（第3号の用途に供する建築物で、その敷地が日本テレビ通りに接し、かつ、沿道の賑わいの創出に資するものであって環境を害しないものは除く。）は建築してはならない。</p> <p>3 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第9項に掲げる店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物は建築してはならない。</p> <p>4 第1項の規定は、地区計画の決定の告示日において現に使用されている建築物の敷地で同項の規定に適合しない建築物（以下「既存建築物」という。）を建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第62条に基づく建替え決議を経て建替えをする場合であって、建替え後の総住戸数が既存建築物の総住戸数以下の場合には適用しない。</p>				
建築物の容積率の最高限度						<p>10分の70</p> <p>ただし、10分の0.2以上をエリアマネジメント拠点施設とするものとし、計画図2のとおり地下鉄接続通路(既存)の拡幅整備を行わない場合は10分の12を減じる。</p>					
壁面の位置の制限	<p>1 1,000㎡以上の敷地に建築する建築物の外壁またはこれに代わる柱（以下この項において「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離を2m以上とする。</p> <p>2 2,000㎡以上の敷地に建築する建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離を2m以上とする。</p> <p>3 前二項について、区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物についてはこの限りではない。</p>					<p>1 1,000㎡以上の敷地に建築する建築物の外壁またはこれに代わる柱（以下この項において「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離を2m以上とする。</p> <p>2 2,000㎡以上の敷地に建築する建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離を2m以上とする。</p> <p>3 前二項について、区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物についてはこの限りではない。</p>					<p>建築物の外壁等は、計画図3に示す壁面線を超えて建築してはならない。ただし、次に該当する建築物はこの限りでない。</p> <p>1 歩行者の安全性及び快適性を高めるために歩道状空地上部に設ける庇</p> <p>2 交通結節機能強化に資する地域交通広場に設ける停留所の上屋</p>

	建築物等の高さの最高限度	<p>1 建築物の高さ（階段室その他これに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは12mまでは当該建築物の高さに算入しない。以下この項において「建築物の高さ」という。）の最高限度は30mとする。</p> <p>2 前項の規定にかかわらず、建築基準法第59条の2第1項の適用を受ける建築物又は1,000㎡以上の敷地に建築する建築物については、建築物の高さの最高限度は40mとする。</p> <p>3 前各項の規定は、地区計画の決定の告示日において現に使用されている建築物の敷地で同項の規定に適合していないものについて、現に存する建築物と同等の規模、配置で建築物の敷地として使用される場合、現に存する建築物の高さを高さの最高限度とする。</p>	<p>1 建築物の高さの最高限度は50mとする。</p> <p>2 前項の規定にかかわらず、建築基準法第59条の2第1項の適用を受ける建築物については、建築物の高さの最高限度は60mとする。</p> <p>3 前各項の規定は、地区計画の決定の告示日において現に使用されている建築物の敷地で同項の規定に適合していないものについて、現に存する建築物と同等の規模、配置で建築物の敷地として使用される場合、現に存する建築物の高さを高さの最高限度とする。</p>	<p>1 建築物の高さの最高限度は60mとする。</p>	<p>1 建築物の高さ（階段室その他これに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは12mまでは当該建築物の高さに算入しない。以下この項において「建築物の高さ」という。）の最高限度は30mとする。</p> <p>2 前項の規定にかかわらず、建築基準法第59条の2第1項の適用を受ける建築物又は1,000㎡以上の敷地に建築する建築物については、建築物の高さの最高限度は40mとする。</p> <p>3 前各項の規定は、地区計画の決定の告示日において現に使用されている建築物の敷地で同項の規定に適合していないものについて、現に存する建築物と同等の規模、配置で建築物の敷地として使用される場合、現に存する建築物の高さを高さの最高限度とする。</p>	<p>1 建築物の高さの最高限度は50mとする。</p> <p>2 前項の規定にかかわらず、建築基準法第59条の2第1項の適用を受ける建築物については、建築物の高さの最高限度は60mとする。</p> <p>3 前各項の規定は、地区計画の決定の告示日において現に使用されている建築物の敷地で同項の規定に適合していないものについて、現に存する建築物と同等の規模、配置で建築物の敷地として使用される場合、現に存する建築物の高さを高さの最高限度とする。</p>	<p>1 建築物の高さの最高限度は60mとする。</p>	<p>1 建築物の高さの最高限度は90mとする。</p>	<p>1 建築物の高さの最高限度は60mとする。</p>	記載事項の追加
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 広告物、看板等で、刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、景観風致を損ねるものは設置してはならない。</p> <p>2 建築物等の形態及び意匠については、良好な都市環境の形成に資するものとする。</p> <p>3 壁面の位置の制限の項の第1項に定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域における舗装の仕上げは、保水性等の環境に配慮した仕上げとする。</p> <p>4 建築物の屋上に設ける目隠し、広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもので、建築物の高さの最高限度に4mを加えた線を超えるものは設置してはならない。ただし、土地利用上やむを得ないと認められたものはこの限りではない。</p>	<p>1 広告物、看板等で、刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、景観風致を損ねるものは設置してはならない。</p> <p>2 建築物等の形態及び意匠については、良好な都市環境の形成に資するものとする。</p> <p>3 壁面の位置の制限の項の第1項に定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域における舗装の仕上げは、保水性等の環境に配慮した仕上げとする。</p> <p>4 建築物の屋上に設ける目隠し、広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもので、建築物の高さの最高限度に4mを加えた線を超えるものは設置してはならない。ただし、土地利用上やむを得ないと認められたものはこの限りではない。</p>							

	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限の項の第1項に定められた壁面後退区域においては、門、柵、塀等の交通の妨げになる工作物を設置してはならない。ただし、次の各号に該当する場合は、この限りではない。</p> <p>(1)道路境界線に沿って設ける車止め、樹木で歩行者の通行に配慮したもの。</p> <p>(2)道路境界線からの距離が1mを超える部分に設ける花壇等の緑化施設。</p> <p>(3)電線地中化に伴う変圧器等公益上必要なもの。</p>	<p>壁面の位置の制限の項の第1項に定められた壁面後退区域においては、門、柵、塀等の交通の妨げになる工作物を設置してはならない。ただし、次の各号に該当する場合は、この限りではない。</p> <p>(1)道路境界線に沿って設ける車止め、樹木で歩行者の通行に配慮したもの。</p> <p>(2)道路境界線からの距離が1mを超える部分に設ける花壇等の緑化施設。</p> <p>(3)電線地中化に伴う変圧器等公益上必要なもの。</p>	
	建築物の緑化率の最低限度	<p>500㎡以上の敷地に建築する建築物の緑化率の最低限度は次の各号に掲げる数値のいずれか小さい方とする。ただし、区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物については、この限りではない。</p> <p>(1) 10分の2.5</p> <p>(2) 東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則（平成13年東京都規則第39号）別表第2及び第4に規定する部分の面積（都市緑地法（昭和48年法律第72号）第40条に基づいて算出したもの。）の敷地面積に対する割合</p>	<p>500㎡以上の敷地に建築する建築物の緑化率の最低限度は次の各号に掲げる数値のいずれか小さい方とする。ただし、区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物については、この限りではない。</p> <p>(1) 10分の2.5</p> <p>(2) 東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則（平成13年東京都規則第39号）別表第2及び第4に規定する部分の面積（都市緑地法（昭和48年法律第72号）第40条に基づいて算出したもの。）の敷地面積に対する割合</p>	

(※知事協議事項)

第1次 変更案



東京都計画地区計画
一番町地区地区計画 計画図

(千代田区決定)

日テレ 第1次 提案

計画概要

※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。
計画内容は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

■地域課題を解決する計画の要素

1. 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**。



2. 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。

3. 生活を便利に楽しくする

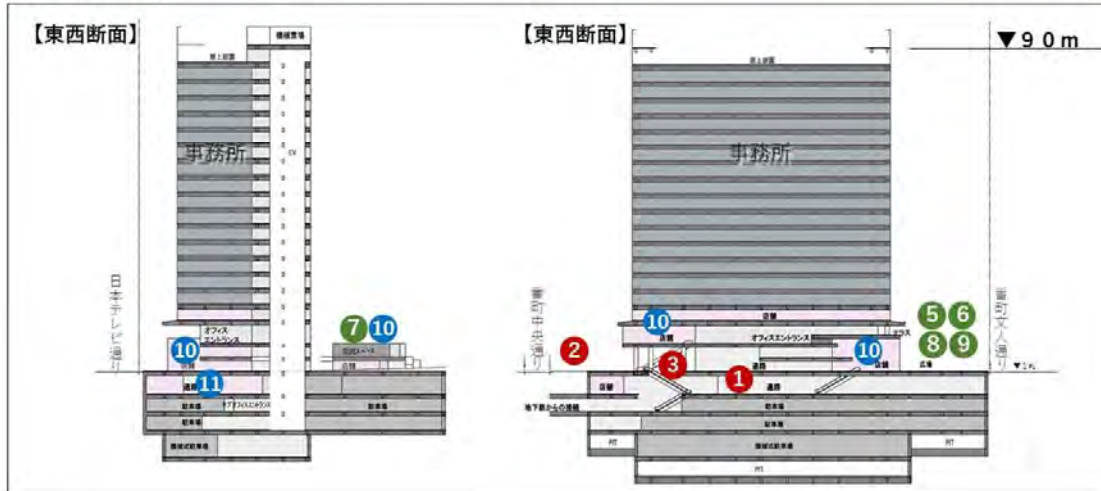
番町にふさわしい個性のある**飲食店など日常使いの憩いの場**を日本テレビ通りや広場に面して設けます。



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。



■断面イメージ



■平面イメージ



平日午前中



平日午後



休日



地域イベント



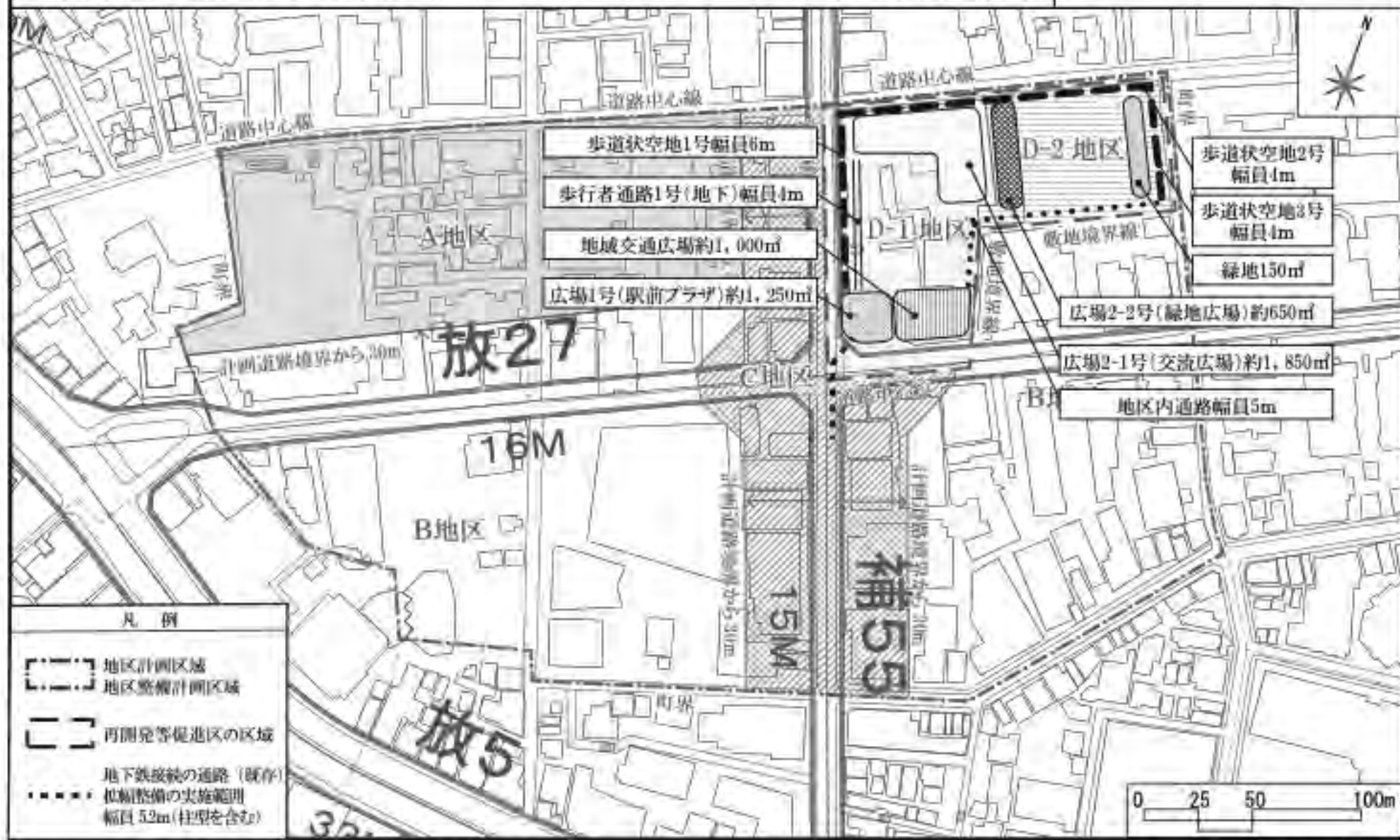
災害時



第1次 変更案

東京都市計画地区計画
二番町地区地区計画 計画図2

(千代田区決定)



この地図は、東京都知事の承認を受け、東京都縮尺1:500分の1の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の20
計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）「MT利許第104-102号」、「4都出基交課第81号」、「4都出基街標第184号、令和4年8月30日。



第1次
変更案

日テレの第1次提案の意味をひと言でいえば：

- 自社の約1.5haの所有地について、2500㎡の広場緑地を含む約6900㎡の有効空地等と引き換えに、地区の開発可能容積率を（約450%から）700%に割り増し、その700%の容積率を目一杯使ったビルを建てるため、ビルの高さを90mにしたい、ということ。
- なお、当初の日テレの都市計画変更提案は、自社の土地についてのみ独立した地区計画を提案するものだった。
- しかし、それでは、現行の地区計画と、日テレの土地だけに適用する地区計画の2つ地区計画が重なってしまうことになる。
- そこで、区は、現行の地区計画から、日テレの土地の部分（D地区）を外す地区計画変更案を区として提案することにし、
- 日テレ提案のD地区地区計画の案と、現行地区計画からD地区を外す地区計画変更案の2本立ての提案を都計審に提出し、公聴会にもかけた。
- これは「筋の悪い」都市計画の運用であるという指摘を都計審委員や住民から受けたので、区としては、二番町地区地区計画区域の中に、新たな「D地区」を設けて、このD地区のみを再開発等促進区とする提案に切り替えた。

→ **これが昨年の縦覧にかかった案（第1次案と呼ぶ）**

4. 都計審専門家会議からの要請と第2次計画案の概要

- 第1次案の縦覧後、23年3月30日の都計審において、多数の反対意見書が寄せられていること、また多くの都計審委員からの主に高さ90mとすることに対する疑義を受けて、**採決を見送り、専門家委員による会議において計画の適否について検討**することになった。
- 専門家会議および都計審から（区を通じた）日テレへの**修正案提出の要請**（23年7月の都計審）
 - ① 都の再開発等促進区の運用基準に示された割増容積率の算定式を当てはめると、**第1次提案の計画容積率は概ね700%と算出されること**を確認したこと。
 - ② 専門家会議の一致した見解としては、**高さ90mというのは高すぎる**ので、事業者は、**建築計画を工夫して、高さを低く抑えた改善案を提案すること**。その際、**建物高さは60メートルの街並みにできるだけ配慮をすること**。なお、日テレ通り沿道について、今後の新しい開発については、建物高さは最高でも（新宿通沿道並の）80メートルを超えないものとすることを専門家会議として提案する。
 - ③ 改善案においても、**広場やバリアフリー化など、当初案にあった主要な公共貢献要素は確保すること**。
 - この都計審会長の発言を区が独自に翻案して「**街区公園相当の広場整備、地下鉄バリアフリー動線の改善などの確保**」を事業者に求めたようである。
- 11月の都計審に**第2次案が提出**される（第1次案は事業者が取り下げた）

都計審専門家会議の提案と区からの要請

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)		
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
R5.7.25	都市計画審議会	専門家会議より会議としての見解を報告 <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	専門家会議からの見解を踏まえた再検討を要請 <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	

80mの意味についてニュアンスがやや異なる文言

日テレの第2次計画案の考え方 (23年11月都計審資料から)



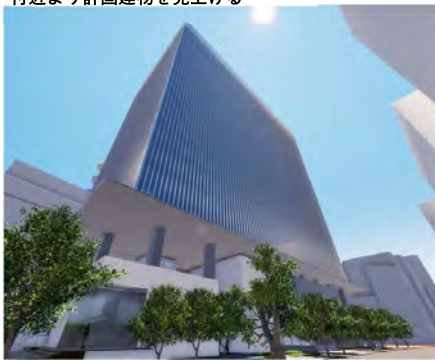
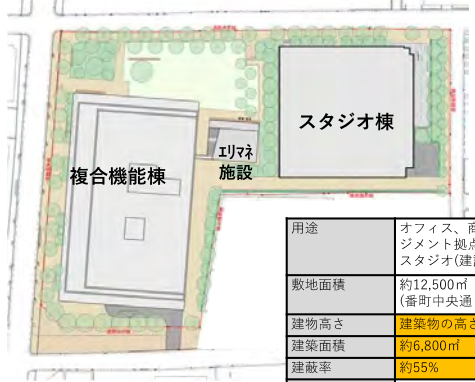


容積率700%確保・2500㎡の広場の一部をピロティ化・高さ80m以下

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		<table border="1"> <tr><td>用途</td><td>オフィス、商業店舗、エリアマネジメント拠点施設、スタジオ(建設済み)</td></tr> <tr><td>敷地面積</td><td>約12,500㎡ (番町中央通り一部拡幅整備後)</td></tr> <tr><td>建物高さ</td><td>建築物の高さ90m以下</td></tr> <tr><td>建築面積</td><td>約6,400㎡</td></tr> <tr><td>建蔽率</td><td>約50%</td></tr> <tr><td>容積対象面積</td><td>約87,500㎡</td></tr> <tr><td>計画容積率</td><td>約700%</td></tr> </table>	用途	オフィス、商業店舗、エリアマネジメント拠点施設、スタジオ(建設済み)	敷地面積	約12,500㎡ (番町中央通り一部拡幅整備後)	建物高さ	建築物の高さ90m以下	建築面積	約6,400㎡	建蔽率	約50%	容積対象面積	約87,500㎡	計画容積率	約700%	<p>文人通り側立面イメージ</p> <p>90m以下</p> 	<p>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</p> 
	用途	オフィス、商業店舗、エリアマネジメント拠点施設、スタジオ(建設済み)																
敷地面積	約12,500㎡ (番町中央通り一部拡幅整備後)																	
建物高さ	建築物の高さ90m以下																	
建築面積	約6,400㎡																	
建蔽率	約50%																	
容積対象面積	約87,500㎡																	
計画容積率	約700%																	
修正案		<table border="1"> <tr><td>用途</td><td>オフィス、商業店舗、エリアマネジメント拠点施設、スタジオ(建設済み)</td></tr> <tr><td>敷地面積</td><td>約12,500㎡ (番町中央通り一部拡幅整備後)</td></tr> <tr><td>建物高さ</td><td>建築物の高さ80m以下</td></tr> <tr><td>建築面積</td><td>約6,800㎡</td></tr> <tr><td>建蔽率</td><td>約55%</td></tr> <tr><td>容積対象面積</td><td>約87,500㎡</td></tr> <tr><td>計画容積率</td><td>約700%</td></tr> </table>	用途	オフィス、商業店舗、エリアマネジメント拠点施設、スタジオ(建設済み)	敷地面積	約12,500㎡ (番町中央通り一部拡幅整備後)	建物高さ	建築物の高さ80m以下	建築面積	約6,800㎡	建蔽率	約55%	容積対象面積	約87,500㎡	計画容積率	約700%	<p>文人通り側立面イメージ</p> <p>80m以下</p> 	<p>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</p> 
	用途	オフィス、商業店舗、エリアマネジメント拠点施設、スタジオ(建設済み)																
敷地面積	約12,500㎡ (番町中央通り一部拡幅整備後)																	
建物高さ	建築物の高さ80m以下																	
建築面積	約6,800㎡																	
建蔽率	約55%																	
容積対象面積	約87,500㎡																	
計画容積率	約700%																	

日テレの第2次計画案の考え方 (23年11月都計審資料から)

容積率700%確保・2500㎡の広場の一部をピロティ化・高さ80m以下

対応① 街区公園に相当するような広場を整備

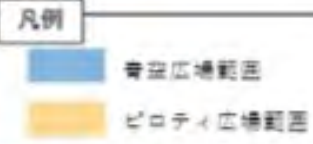
Copyright 日本テレビ放送網株式会社 著作権者の許可なく複製、転載、第三者提供等の行為を禁じます。

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・機能を確認できる計画を検討しました。

第1次案

第2次案

参考案



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。



左端のc案は「番町の町並みを守る会」による提案であり、この案には隣地斜線（正確には隣地斜線ではなく、再開発等促進区・運用基準による壁面の位置指定の基準）に不適合があると（日テレは）いうが、それは、同会の提案を曲解して、意図的に運用基準に違反するような設計をしているから。

同会が提案している高さ60m案は、建物の東側の壁面をb案と同じ位置・形態（つまり5号壁面線におさまる形）で立ち上げるものであり、またエリマネ施設を建物に取り込んでしまうものであって、なんら法規に違反するものではない。

そのような建築計画なら、容積率700%でも高さ60m以下でおさまる。また、仮に700%が完全に消化できなかったとしても、それは地域に内在する制約によるものとして事業者が甘受すべきことである。

ともあれ、高さ60m案は隣地斜線に抵触するから不相当として切って捨てるのは、あえて不適切な設計をしておいて、検討対象から外してしまおうとする、不当なスタディ方法である。

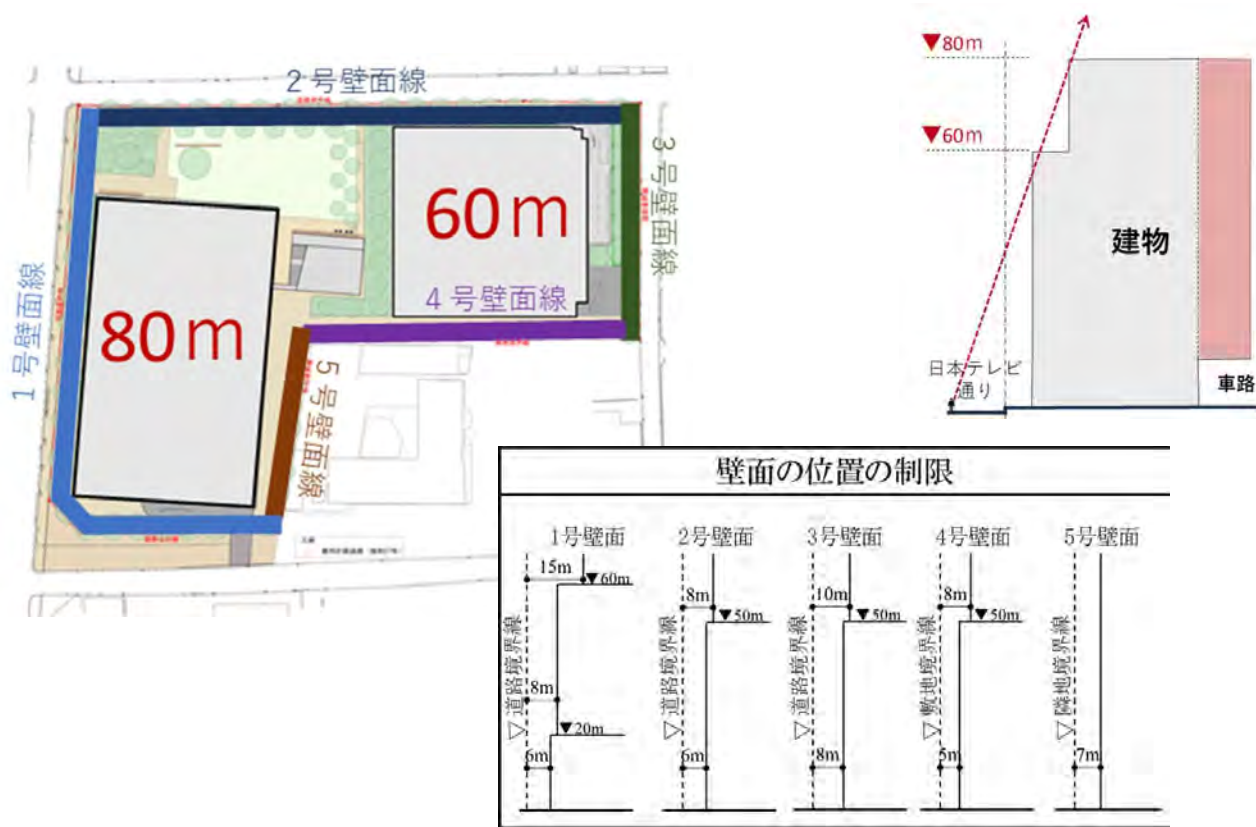
高さ60m・50mのところに軒線を作る「壁面の位置の制限」について (60m以上の建物が見えないようにというが、その実態は?)

地区計画等の考え方

【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)



日テレ通り側の対面の歩道のところから見た時に、高さ60mのところには軒線（のきせん）を作り、その上をセットバックさせることで、60m以上の建物が見えないようにしたというが、これに惑わされてはいけない。

日テレ通り側から見ると1号壁面線の効果で、60m以上の部分は見えないといっても、それは、歩道に立っている人が見た場合であって、たとえば対面の建物の2階の窓から見た場合、あるいは、5階6階の窓から見た場合は、60mより上の部分は丸見えです。

また、番町文人通り側（2号）や女子学園側（3号）には、高さ50mのところには軒線を作ってはいますが、その上については、わずか2mセットバックするだけです。そもそもこの壁面線の効果が及ぶのは既存のスタジオ棟だけです。オフィス棟については何の効果もなく、下の透視図のように、高さ80mの建物頂部は丸見えになります。さらに、オフィス棟の東側（隣地境界線側：5号）には軒線すらありません。

このように、60mのスカイラインを突き破って突出した高さ80mのビルによる圧迫感や景観破壊の問題は、これらの「壁面の位置の制限」ではほとんどなにも改善されないのです。



日テレの第2次計画案の考え方 (23年11月都計審資料から) 有効空地等の設定 (歩道状空地を含めると総面積: 約6900㎡)

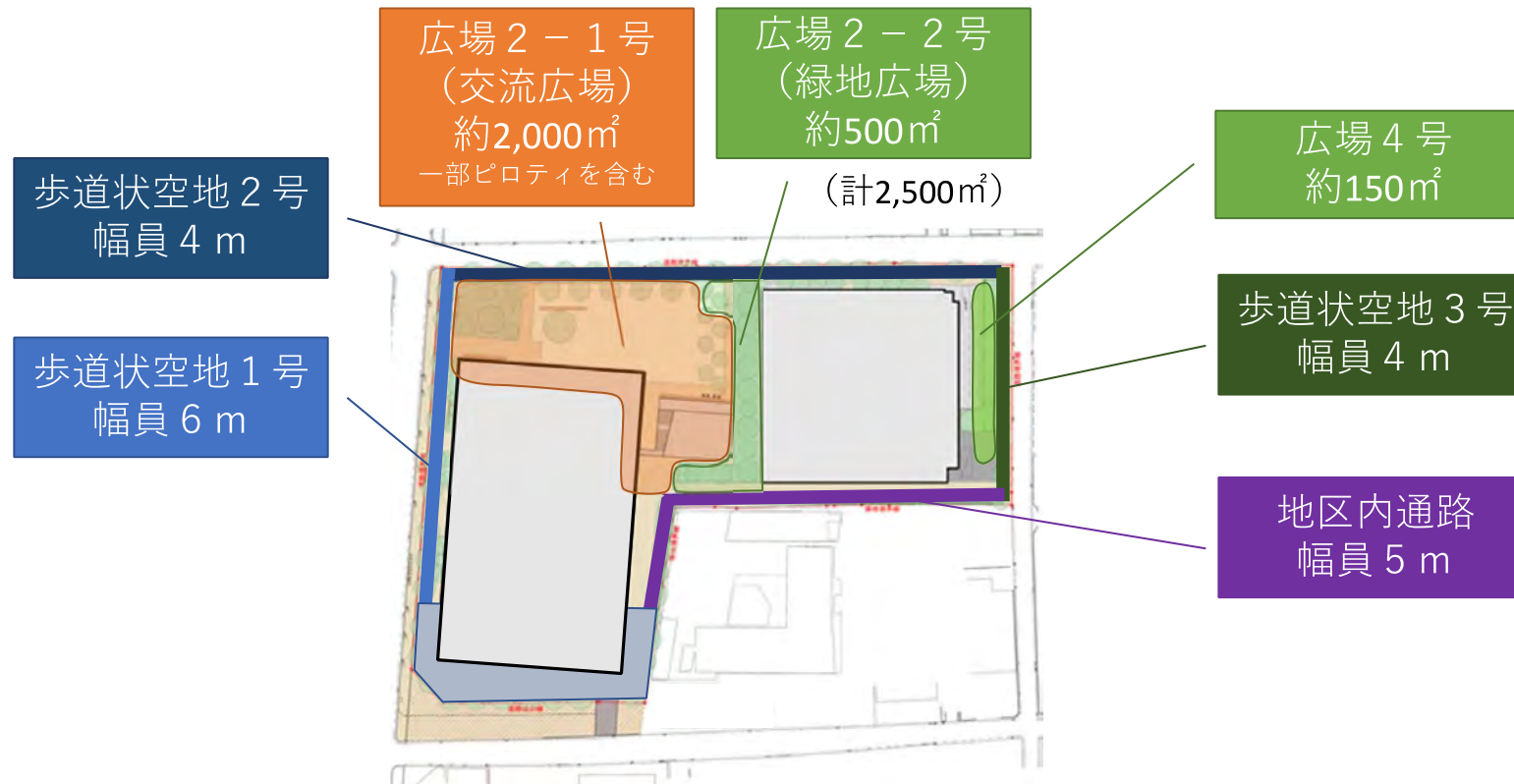
地区計画等の考え方

【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

第1次案との違いは:

- 交流広場の一部をピロティ化
- 緑地広場の形状と地区内通路の形状を微修正



広場は2500㎡でないといけないのか？

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)

この都市公園の配置の考え方は、郊外住宅地を新規開発する際の「標準モデル」の考え方を示したもののなので、それを、広大な皇居や外濠に隣接した江戸時代の武家地を受け継ぐ歴史的市街地である番町地域に適用しようとするのは不相当である。

また誘致距離250mというのは、改正前の旧都市公園法時代の児童公園についての考え方で、改正後の法令では街区公園についての誘致距離は定められていない（街区公園とは「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」公園なので誘致距離という観念には馴染まない）。

そもそも、この地域には、この日テレの開発地以外にも、大小様々な公開空地等が存在しており、また、今後も多数の公開空地等の整備が予想される。それらをあわせれば、この地域には、十分なオープンスペースが確保されることになる。

いずれにせよ、この地区に2500㎡の広場が必要とはいえない。児童遊園が必要なのであれば1000㎡程度の広場でも十分である。（なお、「標準的児童遊園設置運営要綱」では児童遊園の最低敷地面積は330㎡とされている）。

広場の防災機能について

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。

防災の観点からすると超高層ビルの足下の2500㎡の青空広場というのは、あまり役に立たない。

そもそも、大地震の直後には、余震の心配があるため、超高層ビル等を出て、広場（指定緊急避難場所）等に一時避難するわけですが、大きな余震が来て、ビルが倒壊したり、倒壊しないまでも、室内の家具等が移動して窓ガラスを割って、ものが落ちてきたりする危険のある超高層ビルの足下の、わずか2500㎡の広場では、安心して避難・滞在することができません。（大地震の直後の避難は、火災の場合の避難とは状況が違います）。

また、余震による被害を避けるためでなく、停電・断水した状況で生存するための生活空間として使う「指定避難所」ならば、今回の能登の地震での避難の状況からも分かるように、青空広場では、テントなどの設備がなければ、雨風・暑さ寒さから身を守ることができません。臨時のトイレ・煮炊きの場の用意も必要です。

したがって、大地震に備えた避難施設を設けるのであれば、こうした青空広場では、実際には役立たないので、震災に備えた防災面から2500㎡の広場が必要という論は、誤っていると考えております。

むしろビルの1階のロビー等を、避難所として使えるような設えに設計しておくことの方が、はるかに有効であるといえます。また、トイレについては、最近は、凝固剤を入れたビニール袋を通常の便器におさめて、そこに排泄し、袋を密封して、保管し、燃えるゴミとして処分する「非常用トイレ」が普及してきているので、この備蓄があれば、排泄の場（ブース）としては通常のトイレが使えますから、マンホールトイレなどは、必ずしも必要でなくなっています。この点からも、避難所は青空広場型ではなく、比較的大きな建物（特に公共公益施設）の低層階に設置することが望ましいといえます。



災害時退避場所案内図(千代田区)

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



充電スポット



目隠し付きマンホールトイレ



炊き出し



授乳室、女性専用室



医療連携の大型車両受け入れ



ペット連れの避難



広場の防災機能について

この程度の広場で、いったい何人が避難できるというのか？

■広場の活用

活用シーン：災害時



本スケッチ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。



また、大震災時には、公開空地等よりも、まず、学校の校庭を避難所として活用することが基本です。

(実際のところ、千代田区の地域防災計画では (p.2-98) 「児童生徒等の安全が確認された場合は、学校長の判断で校庭を避難者用に開放する。」と記しています。)

番町地域には、公立の学校の他、私立の学校も多数存在しています。したがって、災害時の避難所として街区公園相当の公開空地を使うことを想定することは、不要であり、いたずらに災害時の連絡系統を混乱させるおそれもあることから不相当ともいえます。

以上のことから、日テレビルの足下の2500㎡の広場は、避難所として活用することは想定すべきではないといえます。

なお、帰宅困難者対策を考えると、日テレの敷地の就業人口は約4000人となる計画ですから、この4000人が全て帰宅困難者となり、2500㎡の広場に一時避難したとすると、一人あたり0.625㎡の面積しかありません。これは、畳半畳にもならない、約80cm四方の面積ですから、立つか座るだけで精一杯で、横になることができないことはもちろん、ほぼ身動きの出来ない状態になるわけですから、何かのきっかけでパニックを引き起こしかねない状態といえます。これでは、到底、大地震の際の、一時避難場所とすらなり得ない、むしろ危険な広場であるといわざるを得ません。

なお、地区計画案の説明資料等によると、日テレの考え方としては、テナント従業員等の帰宅困難者に対しては、3日間はオフィス内で過ごせるよう備えるということですが、大地震が起きて、ビルが倒壊しないまでも、余震が来たら危ないという状況になった場合は、ビル内に滞在することは危険なので、従業員等は、ビルの外に(余震の危険がなくなるまでは)一時避難せざるを得ません。その時、この2500㎡の広場では、4000人を収容しきれません。

また、そもそも余震が来たらビルのガラスなどが壊れて落ちてきそうですし、最悪、ビルが倒壊してくるかもしれません。ですから、この2500㎡の広場は大地震直後の一時避難場所としては使えないものなのです。日テレは、建物内の従業員や顧客を、いったい、どこに避難誘導しようというのでしょうか。お隣の女子学院の校庭に一時避難してもらえないのでしょうか？

また、余震が収まった後も、停電や変形などでエレベータが使えず、断水でトイレは使えずとなると、はたして各自のオフィス内で3日間、滞在しているのでしょうか。階段でアクセスでき、水なども入手しやすい低層階で雑魚寝している他ないのでしょうか。

5. 第1次計画案と第2次計画案の比較（変更箇所を色でマーク）

東京都市計画地区計画の決定（千代田区決定）（案）
都市計画二番町地区地区計画を次のように変更する。

名 称	二番町地区地区計画
位 置 ※	千代田区二番町地内
面 積 ※	約 12.1ha
地区計画の目標	<p>二番町地区の中層・中高層の落ち着いたたたずまいを活かし、住宅を中心として商業・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次のような目標を設定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の高さの最高限度、用途や形態・意匠を制限することで、中層・中高層の落ち着いた街並みと良好な住環境の維持・保全を図る。 ・空地と緑豊かな空間の創出を誘導することにより、ゆとりとうるおいのある住環境を形成する。 ・多様な住宅供給を誘導するとともに、住宅用途の維持及び定住を図ることで、活力ある地域社会を維持・創出する。 ・魅力的な街並みを誘導しつつ、これまで培われたまちの住まい方や商業活動を尊重し、地域の活力を支える商業機能、定住を推進する居住機能を維持・創出する。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>本地区全体では、住宅、商業・業務施設が共存した複合市街地の形成を図る。地区特性に応じて4つの地区に区分し、適正かつ良好な土地利用の推進を図る。</p> <p><A地区>建築物の高さなど、街並みに配慮し、良好な住環境を積極的に維持・創出する。また、住宅を中心とした中層市街地の形成を図る。</p> <p><B地区>良好な住環境に配慮しつつ、商業・業務施設と共存・調和した中高層市街地の形成を図る。</p> <p><C地区>日本テレビ通りを軸として、業務・商業施設や住宅が共存・調和する活気とやすらぎのある中高層市街地の形成を図る。</p> <p><D地区>大規模敷地の土地利用転換に伴い、地域に不足している街区公園規模の広場の整備に併せて多様な主体が活動・交流する機能を導入することにより地域の活性化を図る。業務・商業・生活支援機能に加え、文化発信交流機能や防災機能など地域に必要な機能の集積とともに地上地下の歩行者動線の確保や駅周辺にふさわしい交通結節機能を備えた駅前の拠点形成を図る。日本テレビ通り沿道では、周辺市街地環境と共存・調和した景観形成を図る。</p>
	<p>公共施設等の整備の方針</p> <p><地区全体> 既に整備されている道路を基本とし、一定規模以上の敷地の接道部分については、緑の確保や保水性舗装等により、快適で安全な歩行者空間を創出する。</p> <p><D地区></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 区域内の安全で快適な歩行者ネットワークの形成のため、歩道状空地、屋内の歩行者通路及び区域内を通り抜ける地区内通路を整備する。 2. 日本テレビ通りと番町文人通りが交わるエリアでは、広場や緑地などで構成された、地域交流を促し、憩いやうるおいをもたらす街区公園規模(約2500㎡)の広場を確保する。 3. 道路の無電柱化を推進するとともに、番町中央通りを拡幅整備し車両動線を双方向化することで周辺住宅市街地への車両の流入を抑制するなど、歩行者の安全性に配慮した道路空間を整備する。 4. 地域の玄関口として、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するため、改札口から地上へのバリアフリー動線を確保する駅前プラザ及び交通結節機能を強化する地域交通広場を整備する。 5. 地区東側の住宅市街地に面したエリアでは、D地区と周辺住宅市街地環境の共存・調和を図るため緑地を設ける。

再 開 発 等 促 進 区	建築物等の整備の方 針	<p>< A・B・C地区></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の高さの制限に加えて建築基準法第 59条の2 第1項の適用に際しても、建築物の高さの最高限度を適用することにより、建築物の高さが整った良好な街並みの形成を目指す。 2. 都心の居住形態に留意した多様な住宅の供給を目指す。 3. 街並みに十分配慮した形態・意匠の建築物を誘導する。 4. 緑化のルールを定めることにより緑豊かなうまいある街並みを創出する。 5. 道路の円滑・安全な通行を妨げることのないよう、建築物の敷地に一時駐車スペースの設置に努める。 <p>< D地区></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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する。広場では地域のまちづくりの担い手となるエリアマネジメント組織等により、地域イベント等の交流活動を行うなど、地域住民、学生、施設利用者、来訪者など地域関係者の交流を促し、コミュニティの醸成とともにまちの魅力の向上を図る。 2. 日本テレビ通り沿道の低層部には、まちに活力と彩りを与え地域生活をサポートする商業・業務機能を誘導する。 3. 日本テレビ通り沿道は高度利用、住宅市街地側には緑やオープンスペースなどの緩衝空間を設け、周辺住宅市街地と調和するメリハリのある都市空間を創出するため、建築物の高さの最高限度を定める。 4. 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に配慮し、地区周辺と調和した景観形成を図る。 				
	位 置	千代田区二番町地内				
	面 積	約 1.5ha				
	土地利用に関する 基本方針 ※	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地下鉄と、バスや自転車などの短距離交通手段等との円滑な乗換えを可能とする交通拠点の整備を図る。 2. 安全で快適な歩行者空間を整備し、麴町駅と一体となった歩行者を中心としたまちづくりを行う。 3. 駅前かつ大規模敷地にふさわしい都市機能の強化、広場の整備による居住・商業・業務環境のさらなる向上を目指し、土地の合理的な高度利用を図る。 4. 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を図る。 5. 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を図るため、日本テレビ通り沿道でオープンスペース・エリアマネジメント拠点施設・交通結節機能の整備と合わせて高度利用を図るエリアをD-1地区、住宅市街地に面し住環境に配慮した緑地の整備などを行うエリアをD-2地区とし、それぞれの特性に応じた用途、形態制限を行う。 				
主要な公共施設の 配置及び規模 ※	種類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
	広場	広場1号 (駅前プラザ)	—	—	約 1, 2 5 0 m ²	新設 (地上1階・地下1階・地下2階の合計) 階段・昇降施設含まない
		広場2-1号 (交流広場)	—	—	約 2, 0 0 0 m ² (↑約1850m ²)	新設 (エリアマネジメント拠点施設を除く、ピロティ下約300m ² 以下を含む)
		広場2-2号 (緑地広場)	—	—	約 5 0 0 m ² (↑約650m ²)	新設 (広場2-1号と合わせて約2, 5 0 0 m ² 、広場2-1号との境界に歩行者通路を設ける)
		広場3号 (地域交通広場)	—	—	約 1, 0 0 0 m ²	新設

		その他の公共空地	歩道状空地1号	6 m	約80 m	—	新設
			歩道状空地2号	4 m	約140 m	—	新設
			歩道状空地3号	4 m	約50 m	—	新設
			歩行者通路	4 m	約50 m	—	新設(地下)
	位置	千代田区二番町地内					
	面積	約12.1ha					
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
		広場	広場4号(緑地)	—	—	約150 m ²	新設(車路部分を除く)
		その他の公共空地	地区内通路	5 m	約120 m (↑約140m)	—	新設
建築物等に関する事項	位置	A地区		B地区	C地区	D-1地区	D-2地区
	面積	約2.4ha		約6.5ha	約1.7ha	約1.0ha	約0.5ha
	建築物等の用途の制限 ※	<p>1 次の各号の全てに該当する共同住宅の用途に供する建築物で、1の住戸の床面積が40 m²以上のものの床面積の合計が当該建築物における住宅の用途に供する部分の床面積(共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積を除く。)の合計の3分の1未満となる建築物は建築してはならない。ただし、区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物についてはこの限りでない。</p> <p>(1) 当該建築物の階数が4以上であるもの。</p> <p>(2) 1の住戸の床面積が30 m²以下のものの住戸数が10以上であるもの。</p> <p>(3) 住戸数が20以上であるもの。</p> <p>2 東京都文教地区建築条例(昭和25年東京都条例第88号)別表1に掲げる用途に供する建築物(第3号の用途に供する建築物で、その敷地が日本テレビ通りに接し、かつ、沿道の賑わいの創出に資するものであって環境を害しないものは除く。)は建築してはならない。</p> <p>3 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第9項に掲げる店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物は建築してはならない。</p> <p>4 第1項の規定は、地区計画の決定の告示日において現に使用されている建築物の敷地で同項の規定に適合しない建築物(以下「既存建築物」という。)を建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号)第62条に基づく建替え決議を経て建て替えをする場合であって、建替え後の総住戸数が既存建築物の総住戸数以下の場合には適用しない。</p>					
建築物の容積率の最高限度 ※	—					<p>10分の70</p> <p>ただし、10分の0.2以上をエリアマネジメント拠点施設とするものとし、計画図2のとおり地下鉄接続通路(既存)の拡幅整備を行わない場合は10分の1.2を減じる。</p>	
建築物の敷地面積の最低限度	—					<p>500 m²</p> <p>35</p>	

壁面の位置の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1,000 m²以上の敷地に建築する建築物の外壁またはこれに代わる柱（以下この項において「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離を2m以上とする。 2,000 m²以上の敷地に建築する建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離を2m以上とする。 前二項について、区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物についてはこの限りではない。 			<p>建築物の外壁等は、計画図3に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、次の各号に該当するものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために歩道状空地の上部に設けるひさし (2) 交通結節機能の強化に資する地域交通広場に設ける停留所の上屋 	
建築物等の高さの最高限度	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の高さ（階段室その他これに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは12mまでは当該建築物の高さに算入しない。以下この項において「建築物の高さ」という。）の最高限度は30mとする。 2 前項の規定にかかわらず、建築基準法第59条の2第1項の適用を受ける建築物又は1,000 m²以上の建築物の敷地に建築する建築物については、建築物の高さの最高限度は40mとする。 3 前各項の規定は、地区計画の決定の告示日において現に使用されている建築物の敷地で同項の規定に適合していないものについて、現に存する建築物と同等の規模、配置で建築物の敷地として使用される場合、現に存する建築物の高さを高さの最高限度とする。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の高さの最高限度は50mとする。 2 前項の規定にかかわらず、建築基準法第59条の2第1項の適用を受ける建築物については、建築物の高さの最高限度は60mとする。 3 前各項の規定は、地区計画の決定の告示日において現に使用されている建築物の敷地で同項の規定に適合していないものについて、現に存する建築物と同等の規模、配置で建築物の敷地として使用される場合、現に存する建築物の高さを高さの最高限度とする。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の高さの最高限度は60mとする。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の高さの最高限度は80mとする。 (↑90m²) 	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の高さの最高限度は60mとする。

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 広告物、看板等で、刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、景観風致を損ねるものは設置してはならない。</p> <p>2 建築物等の形態及び意匠については、良好な都市環境の形成に資するものとする。</p> <p>3 壁面の位置の制限の項の第1項に定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域における舗装の仕上げは、保水性等の環境に配慮した仕上げとする。</p> <p>4 建築物の屋上に設ける目隠し、広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもので高さが4mを超えるものは設置してはならない。ただし、区長が土地利用上やむを得ないと認めたものはこの限りではない。</p>	<p>1 広告物、看板等で、刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、景観風致を損ねるものは設置してはならない。</p> <p>2 建築物等の形態及び意匠については、良好な都市環境の形成に資するものとする。</p> <p>3 壁面の位置の制限に定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域における舗装の仕上げは、保水性等の環境に配慮した仕上げとする。</p> <p>4 建築物の屋上に設ける目隠し、広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもので高さが4mを超えるものは設置してはならない。ただし、区長が土地利用上やむを得ないと認めたものはこの限りではない。</p>
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限の項の第1項に定められた壁面後退区域においては、門、柵、塀等の交通の妨げになる工作物を設置してはならない。ただし、次の各号に該当する場合は、この限りではない。</p> <p>(1) 道路境界線に沿って設ける車止め、樹木で歩行者の通行に配慮したもの。</p> <p>(2) 道路境界線からの距離が1mを超える部分に設ける花壇等の緑化施設。</p> <p>(3) 電線地中化に伴う変圧器等公益上必要なもの。</p>	<p>壁面の位置の制限に定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域においては、門、柵、塀等の交通を妨げるようなものを設置してはならない。ただし、次の各号に該当する場合は、この限りではない。</p> <p>(1) 道路境界線に沿って設ける車止め、樹木で歩行者の通行に配慮したもの。</p> <p>(2) 道路境界線からの距離が1mを超える部分に設ける花壇等の緑化施設。</p> <p>(3) 電線地中化に伴う変圧器等公益上必要なもの。</p>
建築物の緑化率の最低限度	<p>500㎡以上の敷地に建築する建築物の緑化率の最低限度は次の各号に掲げる数値のいずれか小さい方とする。ただし、区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物については、この限りではない。</p> <p>(1) 10分の2.5</p> <p>(2) 東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則（平成13年東京都規則第39号）別表第2及び第4に規定する部分の面積（都市緑地法（昭和48年法律第72号）第40条に基づいて算出したもの。）の敷地面積に対する割合</p>	

(※知事協議事項)

建築物の容積率の最高限度に係る部分については、次の部分を延べ面積に算入しない。

- 1 建築物の地階でその天井が地盤面（建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとに平均の高さにおける水平面をいう。）からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分のうち、昇降機の昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く部分（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）
- 2 昇降機の昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分
- 3 建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成16年3月4日15都市建市第282号）II3（1）の用途に供する部分

第2次 変更案

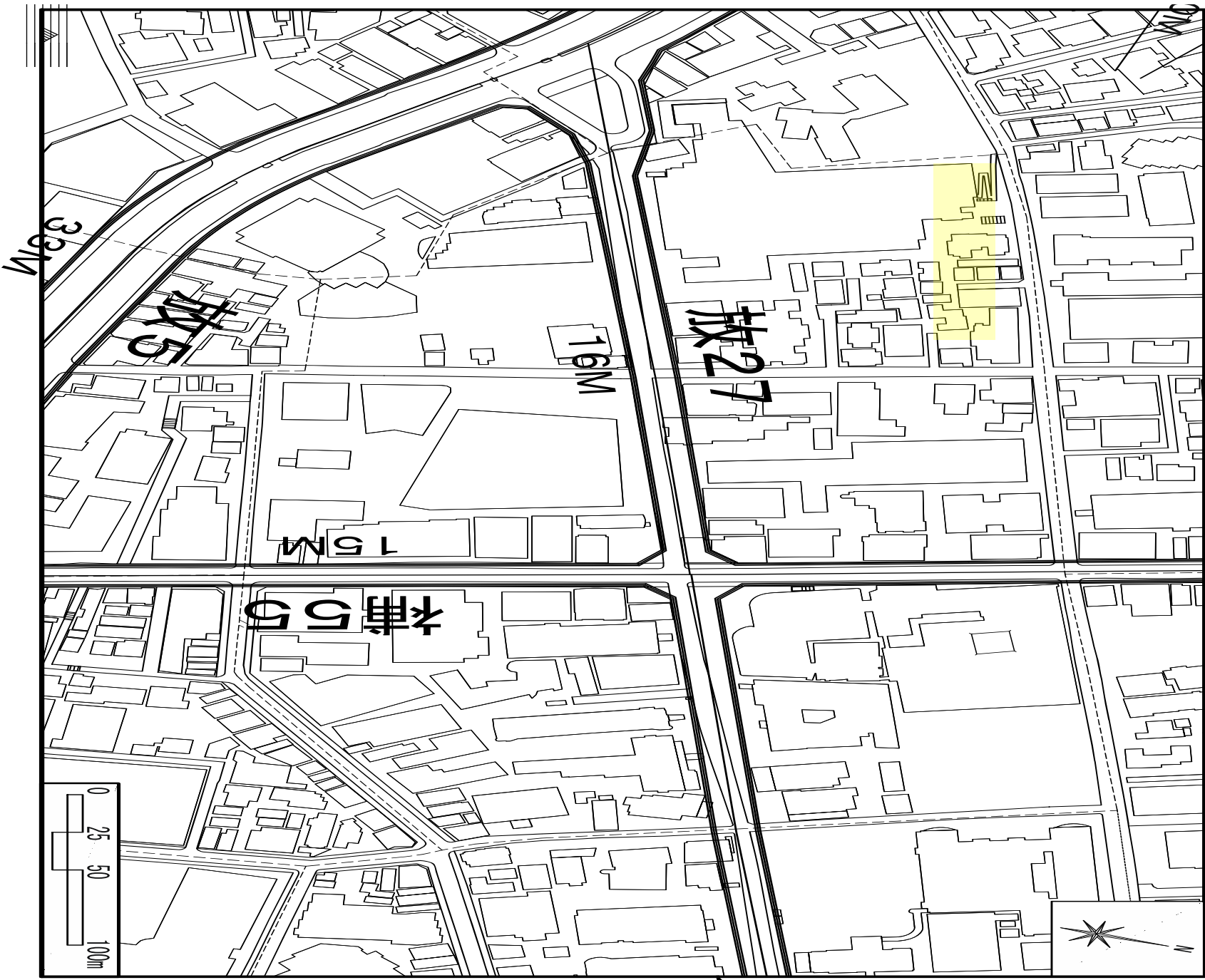
東京都市計画地区計画（案）
二番町地区地区計画 計画図1 区域図

〔千代田区決定〕



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) MMT 利許第 05-102 号 (承認番号) 5 都市基交都第 19 号、令和 5 年 6 月 7 日 (承認番号) 5 都市基街都第 101 号、令和 5 年 6 月 14 日

第1次 変更案



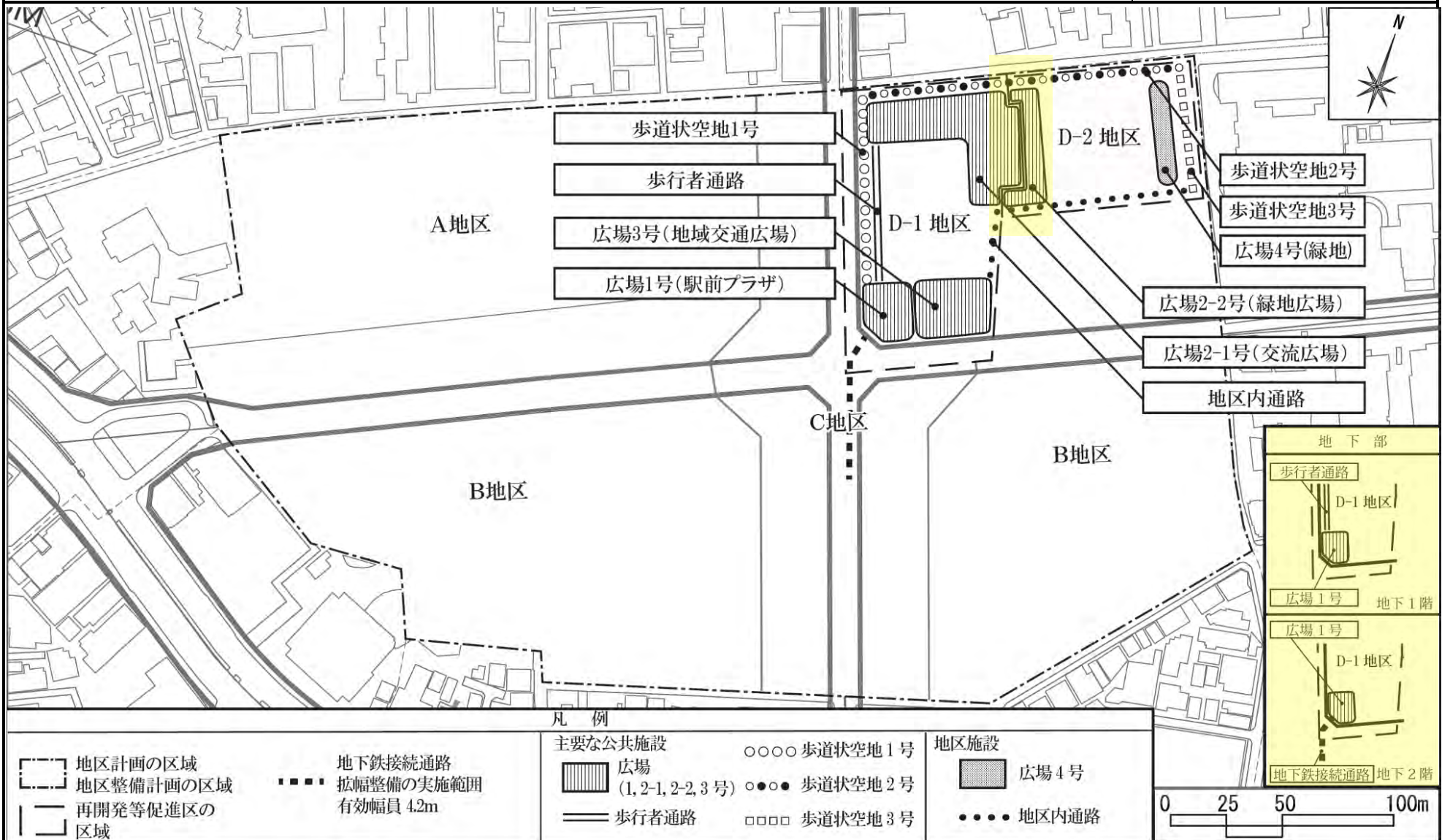
東京都市計画地区計画
二番町地区地区計画 計画図

(千代田区決定)

第2次 変更案

東京都市計画地区計画（案）
二番町地区地区計画 計画図2 公共施設図

〔千代田区決定〕

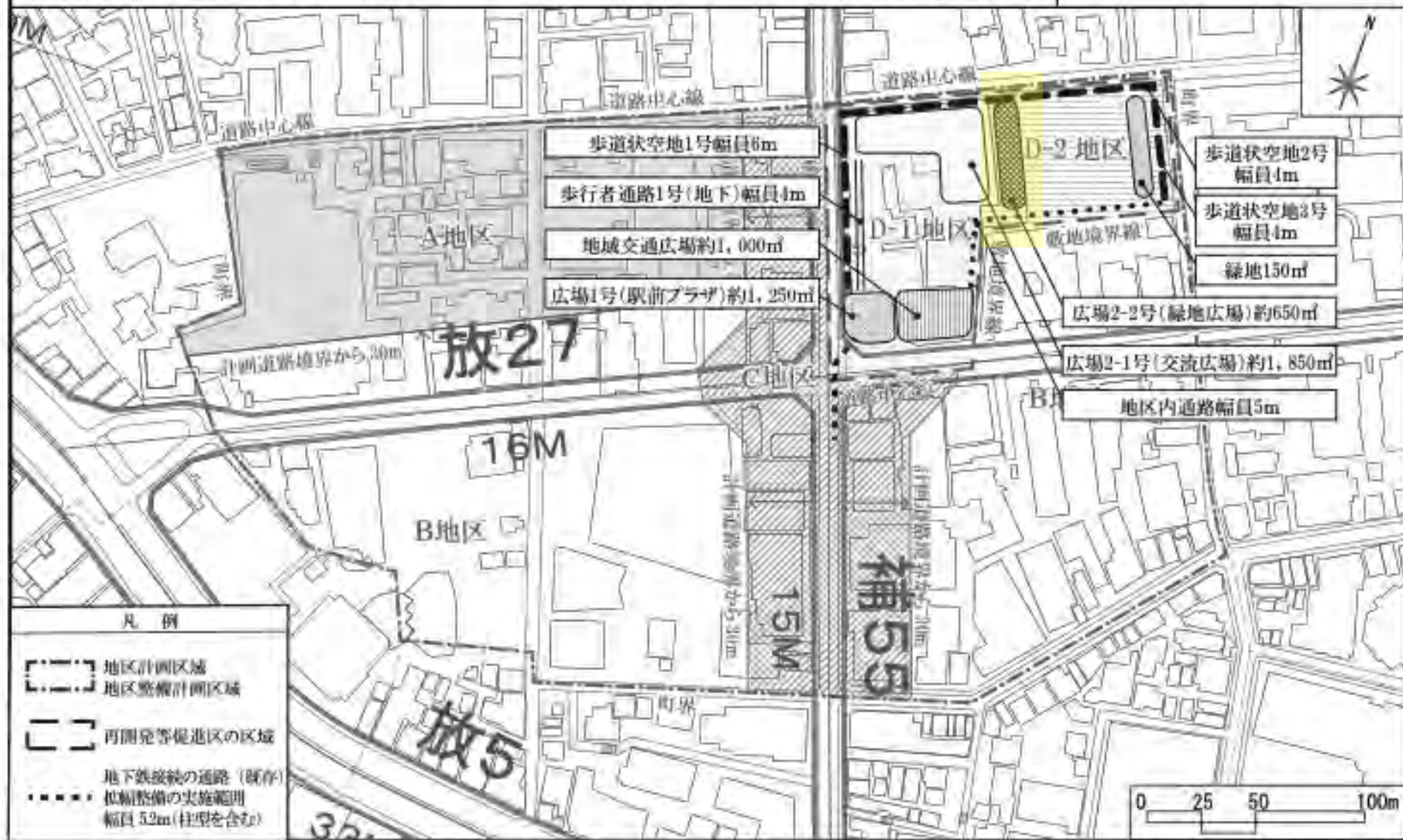


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)MMT利許第05-102号
(承認番号)5都市基交都第19号、令和5年6月7日(承認番号)5都市基街都第101号、令和5年6月14日

第1次 変更案

東京都市計画地区計画
二番町地区地区計画 計画図2

(千代田区決定)

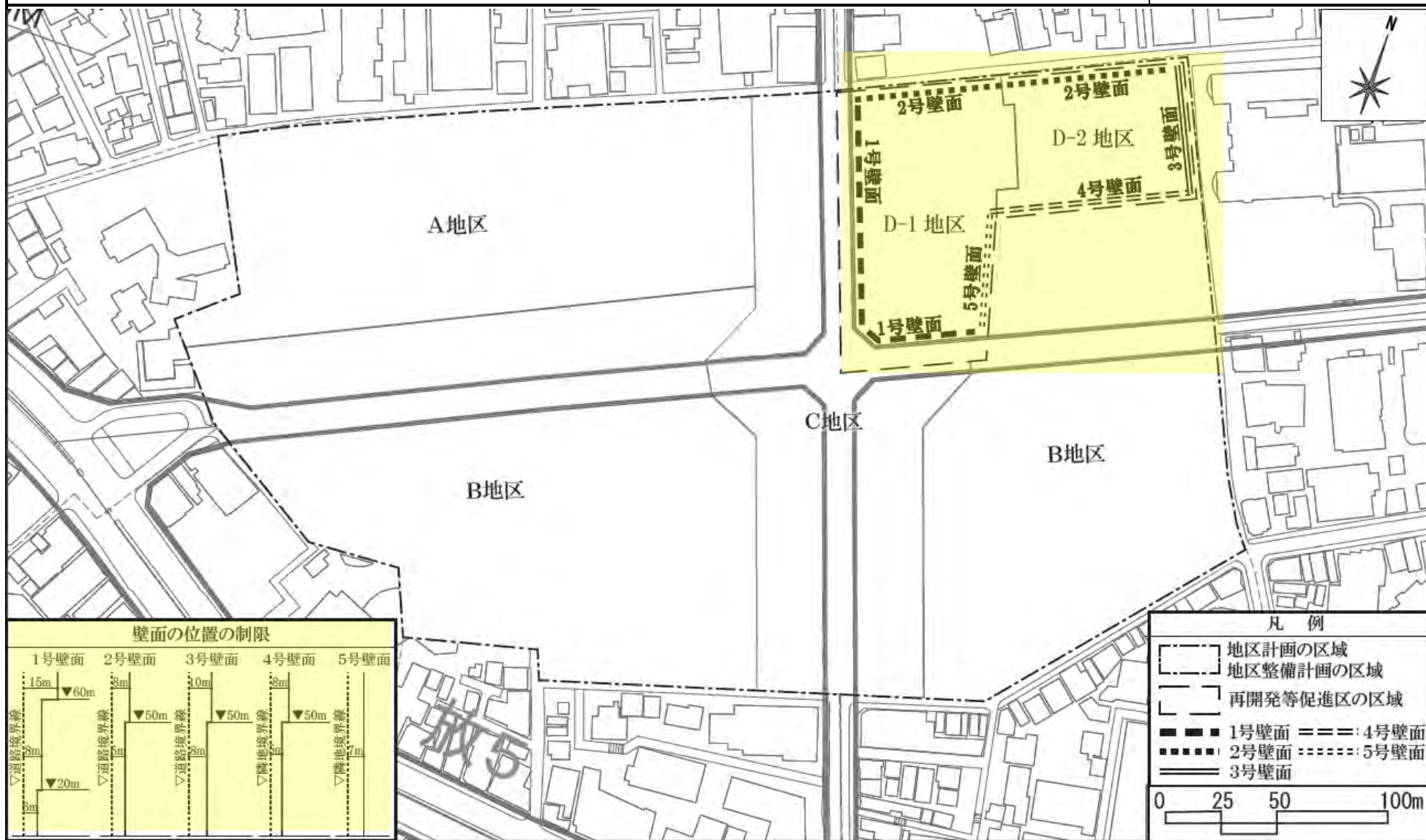


この地図は、東京都知事の承認を受け、東京縮尺2,500分の1の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承諾番号)「MTC利許第04-102号」。「4都市基設課第81号」。「4都市基設課第184号、令和4年8月30日。

第2次 変更案

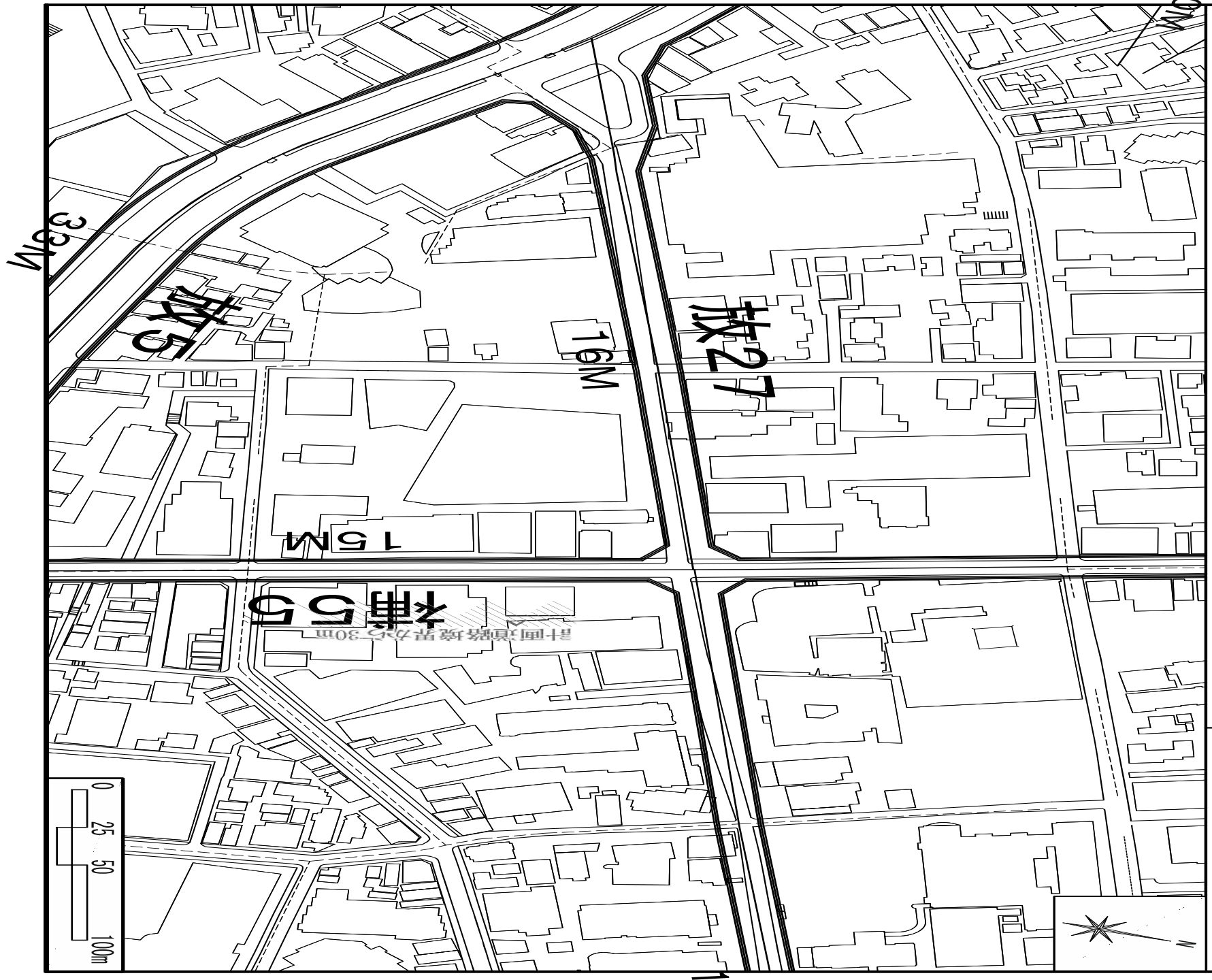
東京都市計画地区計画（案）
二番町地区地区計画 計画図 3 壁面の位置の制限図

[千代田区決定]



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) MMT 利許第 05-102 号 (承認番号) 5 都市基交都第 19 号、令和 5 年 6 月 7 日 (承認番号) 5 都市基街都第 101 号、令和 5 年 6 月 14 日

第1次 変更案



東京都計画地区計画
二番町地区地区計画 計画図

(千代田区決定)

6. 第2次計画案は、どこが問題か(1)

① ただ1社の土地利用の都合で、1街区にも満たない狭くて不整形な敷地に再開発等促進区という土地利用転換型再開発事業を行うための緩和手法を適用することで、番町一帯に住民の総意としてかけた中高層の街並み形成のための高さ60m制限が破られてしまうこと。

- これを許すと、番町一帯に超高層開発が広がっていくこと → 堤防のアリの1穴になってしまうこと。

② 特に、同じ街区内の住民、道路を挟んで隣接する街区の住民や通勤・通学者（生徒等）の住環境・生活環境が著しく劣化すること。

- 再開発等促進区（D地区）内の地権者の意向ではなく、このD地区に隣接する地区の住民の意見が最も尊重されるべきこと。
- 都計審における意見書の精査にあたっては、隣接地区の住民の意見をきちんと分析検討する必要があること。

* 都市計画法 第19条第2項： 市町村は、前項の規定により都市計画の案を市町村都市計画審議会又は都道府県都市計画審議会に付議しようとするときは、第十七条第二項の規定により提出された意見書の要旨を市町村都市計画審議会又は都道府県都市計画審議会に提出しなければならない。

6. 第2次計画案は、どこが問題か(2)

③ 街区公園相当の広場を整備をしても建物高さを60m以下に抑えることは可能であること。

- 当初の日テレの提案は、総計約6900㎡の有効空地（2500㎡の広場や歩道状空地等を含む）を整備することと引き換えに、現状で約450%の指定容積率を700%に割り増してもらい、それを消化するためには高さ90mの超高層ビルを建てる必要がある、という考え方に立つ提案だったわけだが、この場所に、日テレの提案するような形と大きさの有効空地（特に2500㎡の広場）は必ずしも有用でも必要でもないこと。
- 敷地全体の有効空地の面積を約967㎡減らし、計画容積率を661%とすれば、ビルの高さを60m以内におさめ（階高は5m）、かつ、2093㎡の広場（つまり、当初案の2500㎡の広場に対し、その8割以上の面積を確保した広場—十分に街区公園相当の広場といえるもの）を組み込んだ開発が可能になる。これこそが、幅員15mという片側1車線の狭い道路に面したこの敷地（住居地域400%と路線式商業地域500%からなる敷地）にふさわしい、ほどよい容積率と高さと有効空地を備えた開発なのです。
- そもそも、都の再開発等促進区地区計画の運用基準では、この区域については計画容積率700%が、いかなる公共貢献をしても許容される上限（マキシマム）となるわけですが、その最大限の容積率が認められるのは、周囲の住環境等に著しい迷惑を及ぼさない場合であって、本地区のように、都市計画マスタープランによって、また、地区計画によって高さ60mの中高層の街並みを形成すべきとされている場所においては、それらの計画に示された目的や方針を達成できる範囲内に容積率を抑えるのは当然です。
- また、どうしても容積率700%を確保したいというなら、ピロティ化する広場の面積を増やしたり、他の公共貢献要素（地下鉄へのアクセスの改善など）を増やす一方、青空の空地面積を減らして建築面積をいっそう増やせば、計画容積率700%のままでも、高さを60mに抑えた開発は可能なのです。

④ したがって、事業者および区は、建築計画になお一層の工夫を加えて、建物高さを60m以下に抑えた第3次案を作成し提案すべきなのです。

7. 私の意見書案（意見書の一例として）

番町地域では「総合設計を使った場合でも建物高さを60m以下に抑える」というルールを含む地区計画を住民の総意として定め、超高層ビルのない広く空の見える番町地域の住環境を護り育てて来たところですが、その番町地域の住環境を、日テレ1社の土地活用の都合で壊してしまうことを、2500㎡の広場を含む総計約6900㎡の有効空地等他の公共貢献措置を設置することと引き換えに許すべきではありません。

また、そもそも、この地区計画変更案は、都市マスタープランに記載された「中高層の街並み形成」という方針に反していることから違法なものといえ、さらに、地区計画の目標の第一項目である「・建築物の高さの最高限度、用途や形態・意匠を制限することで、中層・中高層の落ち着いた街並みと良好な住環境の維持・保全を図る。」という方針とD-1地区の地区整備計画に記載の建物高さ制限（80m）とが矛盾することからも首尾一貫性に欠けた地区計画であるといえることから、この地区計画の案には大きな瑕疵があるといわざるをえません。

都市計画の専門家の試算を踏まえると、事業者の提案した当初計画案（高さ90m案）の有効空地等約6900㎡を約1000㎡ほど減らして、総計約5900㎡の有効空地等（約2000㎡の街区公園相当の青空広場・緑地を含む）とし、計画容積率を660%程度とすれば、新築するビルの高さを（平均階高5mであっても）60m以下とする開発が可能であり、また、広場の一部をピロティ化したり、他の公共貢献要素（地下鉄へのアクセスの一層の改善など）をさらに増やせば、計画容積率700%のままでも、高さを60mに抑えた開発が可能です。

以上のことから、今回の二番町地区地区計画の変更案は廃案とし、さらに建築計画に工夫をし、計画容積率を若干下げるとともに高さを60m以下に抑えた、第3次計画案の提案を事業者に求めた上で、さらに、この地区にふさわしい最適な開発のあり方について事業者・住民・行政3者の協働作業を通じて検討を続けることを求めます。

8. まとめ

私の申し上げたいことは、**高さを60mに抑えても、「公共貢献という面でも、防災面でも安全面でも今回の80メートル案に比べて勝るとも劣らない開発ができる」ということです。**

つまり、「**街区公園相当（約2500㎡）の広場か、高さ60mの街並みか**」という二者択一の選択を迫る、日テレおよび千代田区の間いかけは不当なものであって、本来は「**街区公園相当の広場も、高さ60mの街並みも**」同時に実現できるといふことです。

したがって、**今回の80m案は没にして、高さ60mを守りつつ2000㎡程度の広場を確保する案を練り直すべき**だというのが、私の意見です。

その場合、広場は青空、ビルの階高は5mという点にこだわるのであれば計画容積率は660%程度に（700%からは40%ほど）減らすことになりますが、広場の一部をピロティ型にしたり、他の公共貢献要素（地下鉄へのアクセスの一層の改善など）を増やせば、計画容積率700%のままで、高さを60mに抑えることも可能なのです。

繰り返しになりますが、日テレと区の間い「**街区公園規模（約2500㎡）の広場か、高さ60mの街並みか**」という**二者択一を迫るダマシのテクニックに惑わされてはならない**というのが、私の意見です。

そもそも、高さ60mを実現するためには、D区域内の有効空地の総面積を当初案の約6900㎡から約1000㎡減らして約5900㎡とし、その分、ビルの建築面積（建蔽面積）を増やし、建物高さを抑えるだけのことなので、ビルの高さを60mに抑えても、80m案と、ほぼ同等の広場や空地の効用は得られるのです。

ということで、今回の勉強会で申し上げようとする私の論点は、決して都市計画法の解釈論・手続論に基づくものではなく、**この地区の開発計画のデザインについての改善提案**なのです。

「街区公園相当の広場も、高さ60mの街並みも、ともに実現する案」を日テレに出し直させよう、ということが私の主張の核心です。

【参考資料1】高さ60m以下／計画容積率661%案について

■ 当初案について、基本的な数字を整理しておく以下ようになります。

- ✓ D地区（日テレの敷地）の面積：約12500㎡（都計道抛出後）
- ✓ 建築面積：スタジオ棟2800㎡＋新築オフィス棟3450㎡
- ✓ 容積対象面積：スタジオ棟30500㎡＋新築オフィス棟57000㎡ 計約87500㎡

- さて、みなし用途地域が商業400%以上の地域では、有効空地が1㎡減れば、割増容積（＝評価容積）が5㎡減ります。
- 一方、有効空地を減らすと、それだけ建物の建築面積を増やすことができるので、同じ容積（述べ床面積）の建物でも、建物高さを低く抑えることができます。
- 建物高さを60mにするには、地下2階・地上19階の90m案から**6階分減らして**、地下2階・地上13階建てにすればいいわけです。

- どれだけ有効空地の面積を減らすと、高さ60m以下の建物で（有効空地の減少によって減少した）計画容積率が消化できるようになるか計算してみましょう。
- 以下の式が成り立ちます。なお、ここで「床面積」というのは、容積率算定対象となる床の面積のこととします。

[現状の建物の14階以上の床面積（＝**現状の建築面積** * 容積率対象率 * 6階）]

= [有効空地の減少による計画容積率の減少による必要床面積の減少（＝「**有効空地の減少面積**」 * 5）]

+ [建築面積の増加による床面積の増加（＝「**有効空地の減少面積**」 * 15階 * 容積率対象率）]

- **有効空地の減少面積を x** と置くと上記の式は以下ようになります。なお、**容積率対象率**は現状の建物の実態を踏まえて、**容積率対象率 = 57000/3450*21=0.78** とします。

$$3450*0.78*6 = x*5 + x*15 *0.78$$

$$16146=16.7x$$

$$x=967$$

- ということで、**有効空地を967㎡減らせば、建築面積が967㎡大きくなる**ので、高さ60m（地下2階・地上13階）の建物を建てれば、（減少した）計画容積率を消化できるわけです。
- その際の**計画容積率**は、700%から、967㎡/12500㎡ * 5%=約39% 減って、**661%**となるわけです。
- また、有効空地の減少は、2500㎡の広場2号（広場2-1号と広場2-2号の合計）の面積を減らすことによって行うならば、広場の面積は、2500㎡-967㎡=1533㎡になるわけです。
- しかしながら、この広場は、すぐ北に存在する歩道状空地2号（幅4m x長さ約140m=560㎡）に接続し一体的な空地になっているわけですから、小さくなった広場2号と、この歩道状空地を合わせれば、合計2093㎡公開空地が確保されるわけですから、2500㎡の広場に比べて、約400㎡ほど小さくなったに過ぎませんので、十分に街区公園相当の広場といえるものになります。
- このように、**広場の面積を967㎡減らせば、高さ60mのビルを建てても、計画容積率661%が消化できる**わけです。また、**広場については、歩道状空地と一体化させた、2093㎡の広場を確保できる**わけです。

■ この話のポイントは：

- 有効空地を1㎡減らすと、
 - 割増容積（＝建てるべき床面積）が5㎡減る一方、
 - 建物の建築面積を1㎡広くできるので、その上に建てる高さ60m（つまり地上13階・地下2階の計15階分）の建物の床面積の分として、床面積を15㎡（容積率算定対象床面積としては、15*0.78= 11.7㎡）増やすことができるということです。
- つまり**有効空地を 1㎡減らすと**、上の2つの効果で、**計画容積率の消化のため高さ60m以上のところに建てる必要のある床面積が16.7㎡減る**ということです。

【参考資料2】80m案の住環境への影響に関するQ&A

- **歩道がどうなるのか？** — 一番町中央通りのD地区からはずれたところには、歩道状空地が設定されませんし、道路の拡幅も当分望めないで、問題は残るでしょう。早急な都計道の事業化が望まれます。
- **自転車や子供が交通事故に巻き込まれないか？** — 自転車や子どもだけでなく、高齢者や障害者の問題や、シニアカーやショッピングカートの利用の問題や、電動スクーター等の問題があります。特に広い歩道状空地での事故を避けるためにも、広場や通路の歩きやすさのデザインやユニバーサルデザイン化には十分留意する必要があります。
- **路上で煙草を吸う人や酔っ払いが増えないか？** — この点については、ビル内の商業施設のテナント構成や運営がどのようになるかによって大きく変わるでしょう。商業施設のテナント構成や運営の仕方（営業時間など）については、住民との協議が必要でしょう。
- **子供の遊び場が欲しい。** — 広場や通路のデザインについて住民との協議の場が必要でしょう。
- **超高層ビルの下で子供が遊べるのか？** — ビルの圧迫感や風害、商業業務目的の来街者等の錯綜を考えると、子どもの遊び場については周到なデザインが必要でしょう。広場や通路のデザインについて住民との協議の場が必要です。
- **スーパーが欲しい** — 商業施設のテナント構成や運営の仕方（営業時間など）については、住民との協議の場が必要でしょう。

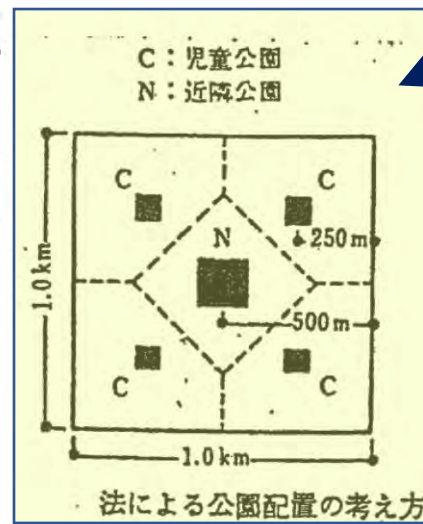
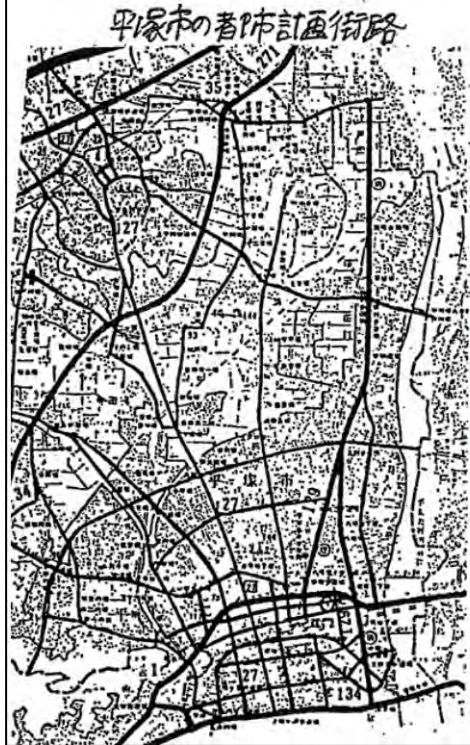
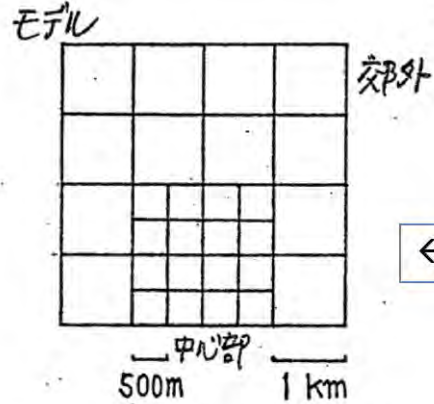
—> **（結論）広場や通路のデザインや、商業施設のテナント構成や運営の仕方（営業時間など）について、住民の意向を反映させるための場（協議会）を設置する必要があるでしょう。**

【参考資料3】 郊外新市街地整備の際の都市公園配置の標準モデル

新市街地整備の計画標準

都市公園整備のモデル→

← 都市計画街路整備のモデル



左に示した旧都市公園法による郊外住宅地の標準モデルは、人口密度100人/haを想定し、1km四方の住区に人口1万人が居住するとして、その中心に（小学校に併設して）2haの近隣公園を配置し、さらに0.25haの児童公園を4つに分けて配置しようとするもの。

一方、番町地域は郊外部ではなく巨大都市東京の中心部に位置する都心型住宅地であるから、そもそも、この郊外住宅地を新開発する際の標準モデルを適用しようとするのは全く不適切である。

都心型住宅地では、徒歩圏といえる半径500mの範囲（約1km四方の範囲）に2haの公園があり、他に、様々な規模の寺社仏閣の境内地や、開発にともなう公開空地などの私有オープンスペースが適当に分散していれば十分なオープンスペース環境といえる。

なお、二番町地区には、概ね500mの距離のところ5つの公園が存在し、その合計面積は4ha超（41,400㎡）つまり2haの近隣公園2つ分である。

旧・都市公園法施行令

第一章 都市公園の設置
（第五二条之二・改称）
 第一条 一の市町村（特別区を含む。以下同じ。）の区域内の都市公園の住民一人当りの敷地面積の標準は、六平方メートル以上とし、当該市町村の市街地の都市公園の当該市街地の住民一人当りの敷地面積の標準は、三平方メートル以上とする。
（地方公共団体が設置する都市公園の配置及び規模の基準）
 第二条 地方公共団体が次に掲げる都市公園を設置する場合においては、それぞれの特質に応じて当該市町村又は都道府県における都市公園の分布の均衡を図り、かつ、防火、避難等災害の防止に資するよう考慮するほか、次に掲げるところによりその配置及び規模を定めるものとする。
 一 もっぱら児童の利用に供することを目的とする都市公園（以下「児童公園」という。）は、誘致距離の標準を二百五十メートルとして配置し、その敷地面積は、〇・二五ヘクタールを標準として定めること。
 二 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都市公園は、誘致距離の標準を五百メートルとして配置し、その敷地面積は、二ヘクタールを標準として定めること。
 三 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都市公園は、誘致距離の標準を一キロメートルとし、その敷地面積は、四ヘクタールを標準として定めること。

（現行政令の条文）第2条第1項： 主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする都市公園は、街区内に居住する者が容易に利用することができるように配置し、その敷地面積は、〇・二五ヘクタールを標準として定めること。