

# 二番町地区のまちづくりについて

資料 1 - 2

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)

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 今後の予定

日本テレビ修正案及び地区計画の考え方

都市計画提案時の建物計画案について、学識委員による専門家会議で検証と調整が行われました。  
それを踏まえた千代田区からの要請に応じて修正案を検討しました。  
検討にあたり、修正の考え方について第13回まちづくり協議会でご意見を伺い、可能な限り計画案に反映しました。

専門家会議方針を受けた千代田区からの要請

- ・ 街区公園に相当するような広場を整備する(※街区公園=2500㎡相当)
- ・ 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
- ・ 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
- ・ 地下鉄駅へのバリアフリー動線を整備する
- ・ 地域防災への取組を強化する

要請を踏まえて修正案の考え方を検討し、専門家会議・協議会でご意見を伺いました

第13回協議会でいただいたご意見

### 詳細は次ページをご参照ください

#### ◆広場について

- ・ 現状の広場の使い方について
- ・ 広場の必要性についてのご意見
- ・ 広場のアクセス性に関する要望
- ・ スペース・規模に関する要望
- ・ 広場に必要な機能に関するご要望
- ・ 広場空間のしつらえに関するご要望

#### ◆まちなみについて

- ・ 高さについて
- ・ 日本テレビ通り沿道のまちなみについて

#### ◆その他 地区施設等について

- ・ 歩行空間について
- ・ 交通広場について
- ・ 駅バリアフリーについて

協議会でいただいたご意見を可能な限り反映した修正案をご提案します

建物計画案の修正ポイント

- 対応① 地域コミュニティの場・子どもの遊び場・保育園の園庭・災害時の避難所として利用できる  
街区公園(2500㎡)に相当する広場を整備する
- 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
- 対応③ 日本テレビ通り沿道の建物ボリュームに合わせて高さの間口の分節を図り、日本テレビ通りのまちなみを形成する
- 対応④ 建物1階部分のアクセス動線や共用部の配置を見直し、外部空間との関係をより親密なものとする
- 対応⑤ 地下鉄駅から交通広場・歩道状空地・広場などへのバリアフリー動線を整備する
- 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

第13回協議会において修正の考え方を提示し、  
広場・まちなみ・その他地区施設等の在り方についてご意見いただきました。

広場について

◆現状の広場の使い方について

- ・障がいを持つ方が社会とつながる場所となるマルシェを3回開催
- ・少子社会対策子育て支援・女性の活躍推進をテーマにしたファミリーイベントを開催
- ・高尾の森と番町の森をつなぐ焚火イベントを開催
- ・花火やボール遊びのイベント
- ・保育園の園庭代わりに利用

◆広場の必要性についてのご意見

- ・多様な方が交流できる場が必要
- ・ファミリー向けのイベントが求められている
- ・千代田区は意欲の高い住民が多い。その創造性を引き出せるような広場が必要
- ・平時の憩いの場や子供の遊び場が必要
- ・保育園からの移動距離が短い広場が必要
- ・ビルの下の広場は就労者が闊歩するのではないか
- ・それなりの広さのスペース、庭ができれば生活の価値、地域の価値が向上する

◆広場のアクセス性に関するご要望

- ・車いすでもアクセスできる広場までのバリアフリー化が必要

◆スペース・規模に関する要望

- ・ベビーカーやバギーの置き場がもっと必要
- ・走り回ったり、火を起こしても安全な広さ
- ・自転車置き場やスタッフ控室が必要で現状は手狭
- ・2500㎡が本当に必要か
- ・他の敷地も合わせて2500㎡あればよいのでは

◆広場に必要な機能に関するご要望

- ・火が使えるなど自由度の高い広場が必要
- ・広場運営者の協力体制
- ・エリアマネジメントを実行していただきたい
- ・共同倉庫やゴミ捨て場
- ・木陰・遊具・芝生・ベンチ・トイレ

開発計画地に街区公園規模の広場を計画し、  
使い勝手を考慮した機能を具備します

[対応①]

◆広場空間のしつらえに関するご要望

- ・土・緑・石がある整備されすぎでない空間
- ・青空が多い方がいい
- ・ピロティはなるべく少なくした方がいい
- ・一部ピロティ・縁側空間になることは有効
- ・ピロティの中にマンホールトイレを設置するのは有用だが、各家庭で備蓄すべき

緑あふれる青空広場を確保しながら  
広場の一部を開放的なピロティとします

[対応①・②]

まちなみについて

◆高さについて

- ・60mを堅持すべき
- ・高さや広さなど物理的な議論は終わりにして使い勝手の議論をすべき
- ・60mという高さを絶対死守すべきとは考えていないが合理性のある説明が必要

高さを可能な限り低減し、高さ60mで  
セットバックした建物計画とします

[対応②]

◆日本テレビ通り沿道のまちなみについて

- ・60mより下の歩いて見えるまちなみについて本計画はリーディングプロジェクトになる
- ・将来的には大神宮沿道町並みガイドラインのようなものを本来はつくりたい

建物低層部の高さ・間口の分節により  
日本テレビ通りのまちなみを形成する  
計画とします

[対応③]

その他 地区施設等について

◆歩行空間について

- ・歩行空間の拡幅などを実現してほしい

歩道状空地・道路と建物内の通路を  
連携させ回遊性を高めます

[対応④]

◆交通広場について

- ・交通広場が必要
- ・5~10分歩くのも高齢者や障がい者の方は厳しい
- ・屋根がついた交通広場は便利
- ・高齢者が多く、交通に苦慮されていると思う。(路上での)タクシー乗車は交通渋滞や危険が伴う
- ・バリアフリーと併せて交通広場を整備してほしい

◆駅バリアフリーについて

- ・現状、高齢者にとって非常に不便
- ・有用な施設が必要
- ・30年前からいろんな場所で検討したが、スペースや資金が課題となり実現しなかった
- ・この機会を実現してほしい
- ・バリアフリー化は私企業の利益ではないという意見もある

従前案同様の地区施設を整備し、  
利便性・安全性の向上に寄与します

[対応⑤・⑥]

# 地区計画等の考え方

### 【地区計画の目標・方針】

#### 街区公園に相当するような広場を整備する

- ・ 地域交流を促す街区公園(2500㎡)規模の広場を確保

#### 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

- ・ 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
- ・ 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

#### 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

- ・ 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を誘導
- ・ 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確保

#### 地下鉄駅へのバリアフリー動線を整備する

- ・ 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
- ・ 改札口から地上へのバリアフリールートを確保する駅前プラザの整備
- ・ 交通結節機能を強化する地域交通広場の整備

#### 地域防災への取組を強化する

- ・ 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
- ・ 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

### 【協定の締結】

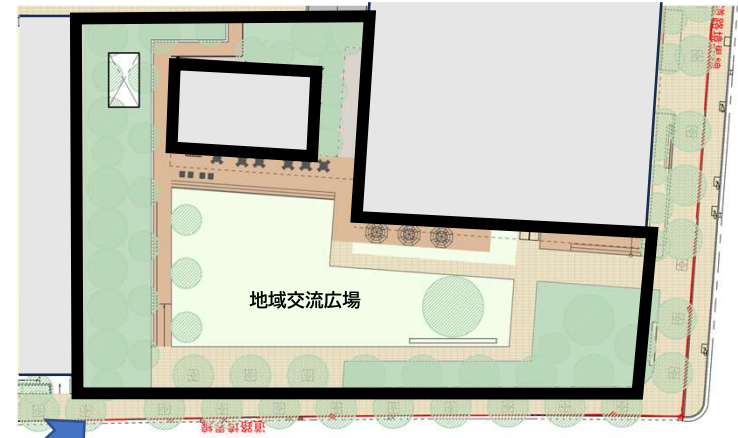
- ・ 防災関連の取り組みなどソフト面の取り組み内容については、地区施設の維持管理について事業者と協定締結
- ・ 関与を深めるために、地域の発展に関する包括的な連携協定の締結についても検討

- ・ 建築面積と広場の関係を複数案スタディし、専門家会議や協議会で皆様のご意見を伺いました。
- ・ 街区公園規模(2,500㎡以上)の広場を確保しながら、建物高さを80m以内に抑えるため、広場の一部を開放的なピロティ空間とする考え方を修正案に取り入れました。
- ・ 活用方法には様々なご意見をいただきました。四季を感じられる緑をふんだんに配し、くつろげる芝生広場や、活動に適した設えのエリアを配する等、ユーザの声を伺いながら利用方法に応じた空間設計を引き続き検討します。

従前案



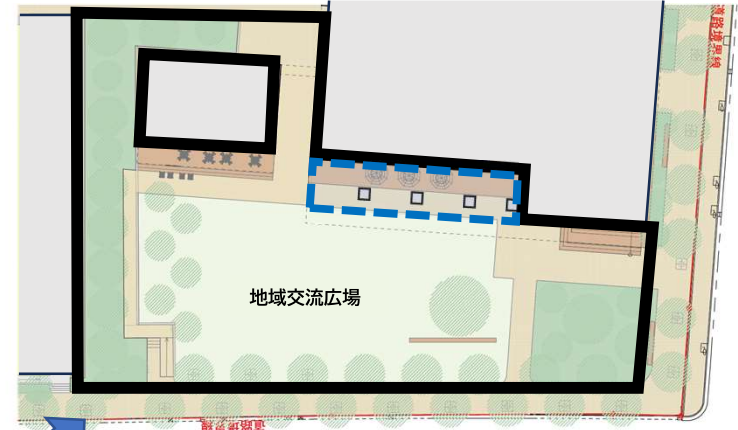
□ : 約2500㎡



修正案

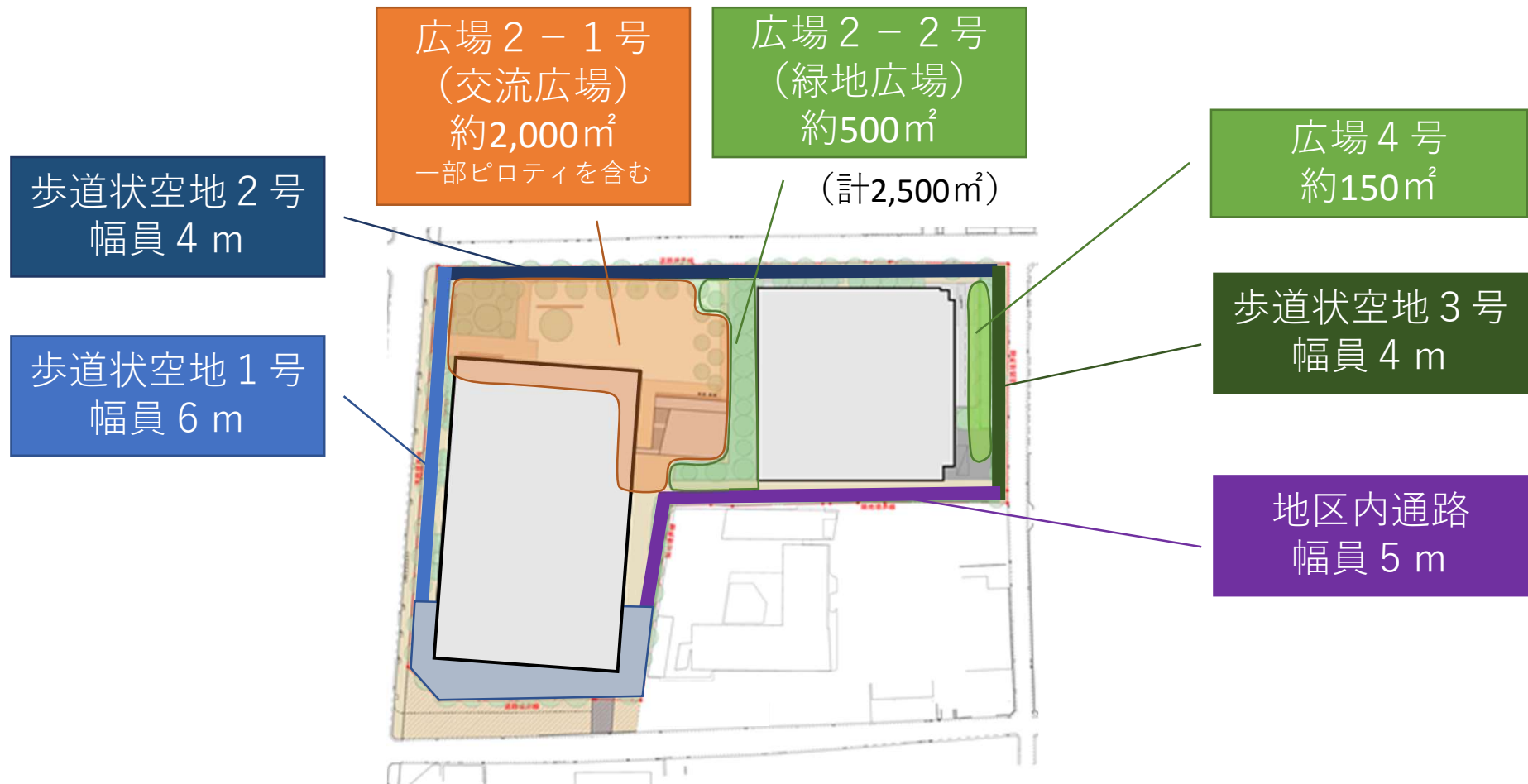


□ : 約2500㎡ (□□□□ ピロティ含む)

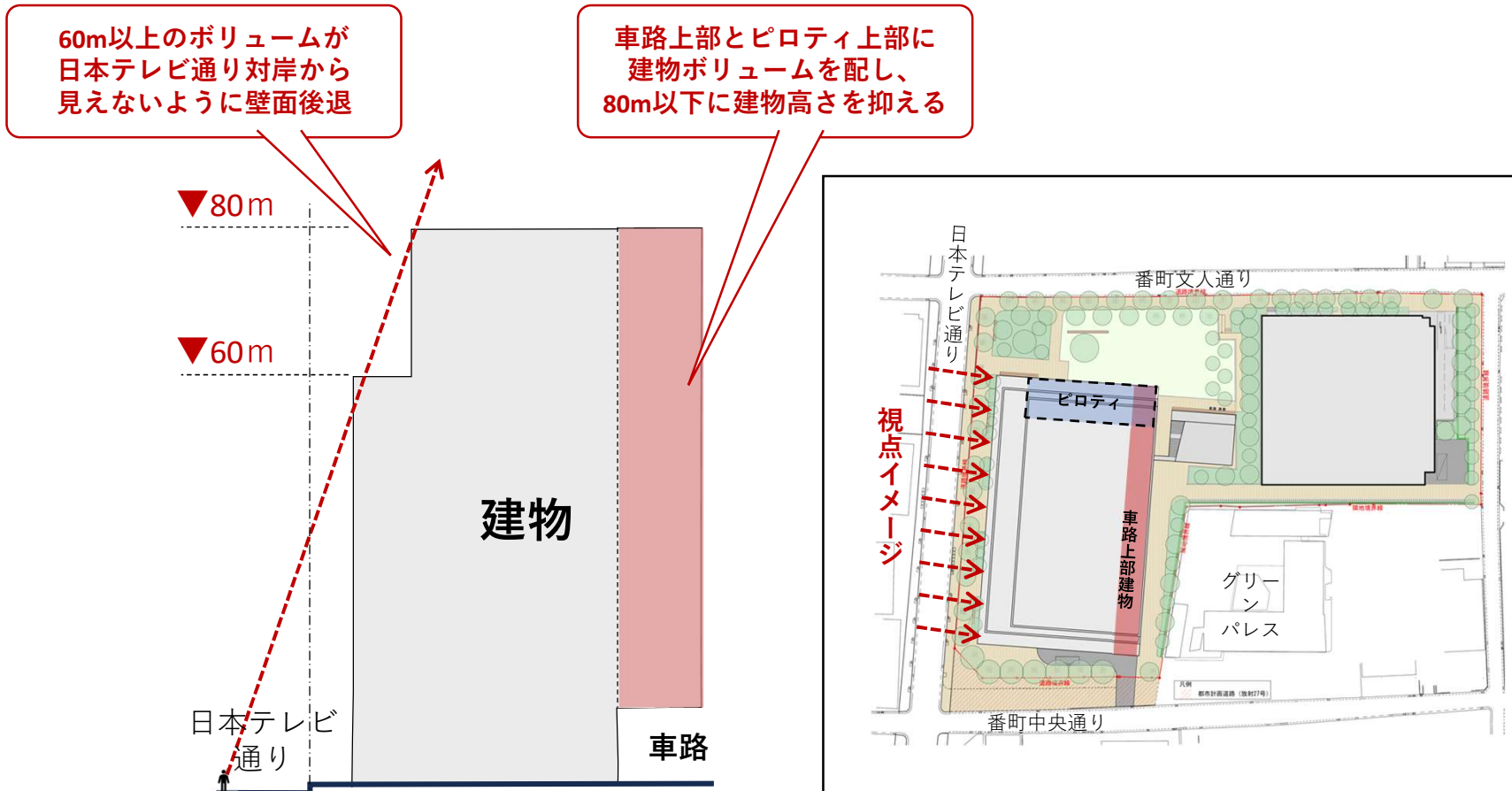


【主要な公共施設・地区施設】

歩道状空地・通路・広場として設定



- ・ 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。

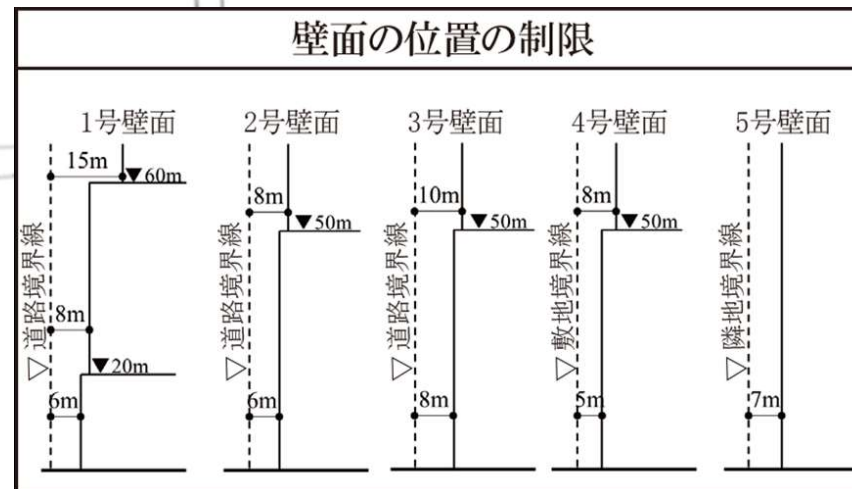
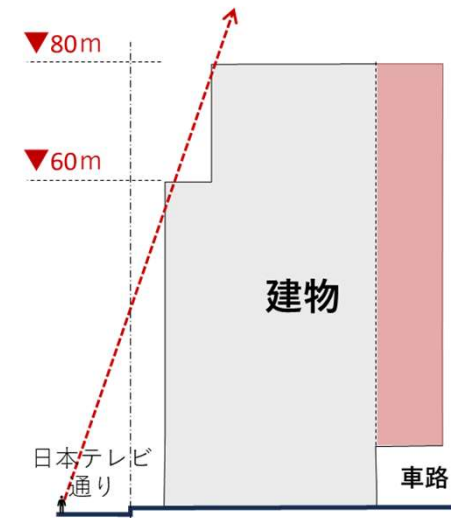
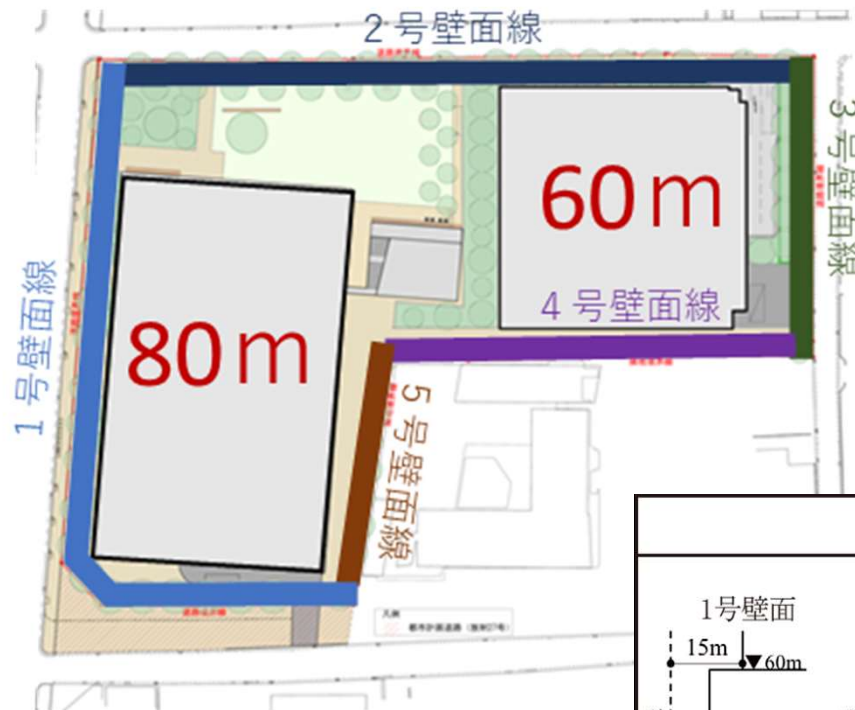





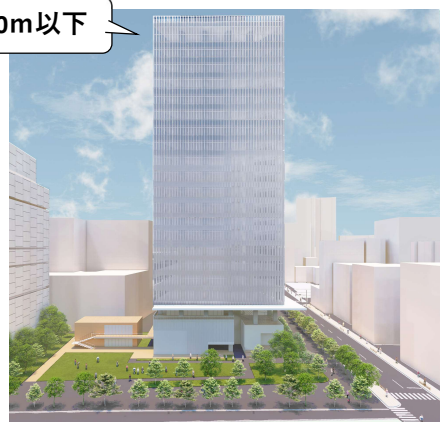

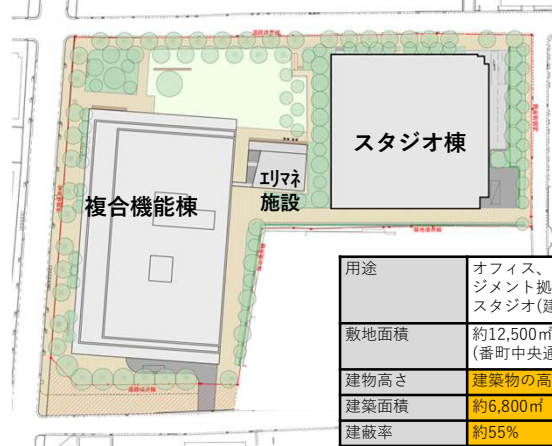
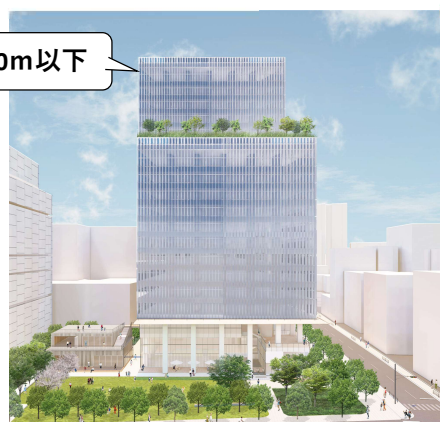
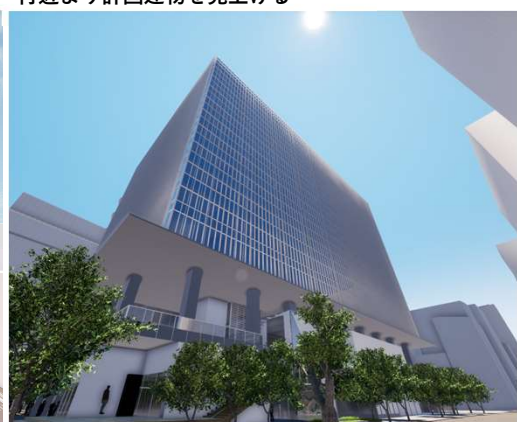
# 【壁面の位置の制限・高さの最高限度】

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）



- ・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%																	

### 【地区計画の目標・方針】

#### 街区公園に相当するような広場を整備する

- ・ 地域交流を促す街区公園(2500㎡)規模の広場を確保

#### 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

- ・ 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
- ・ 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

#### 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

- ・ 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を誘導
- ・ 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確保

#### 地下鉄駅へのバリアフリー動線を整備する

- ・ 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
- ・ 改札口から地上へのバリアフリールートを確保する駅前プラザの整備
- ・ 交通結節機能を強化する地域交通広場の整備

#### 地域防災への取組を強化する

- ・ 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
- ・ 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

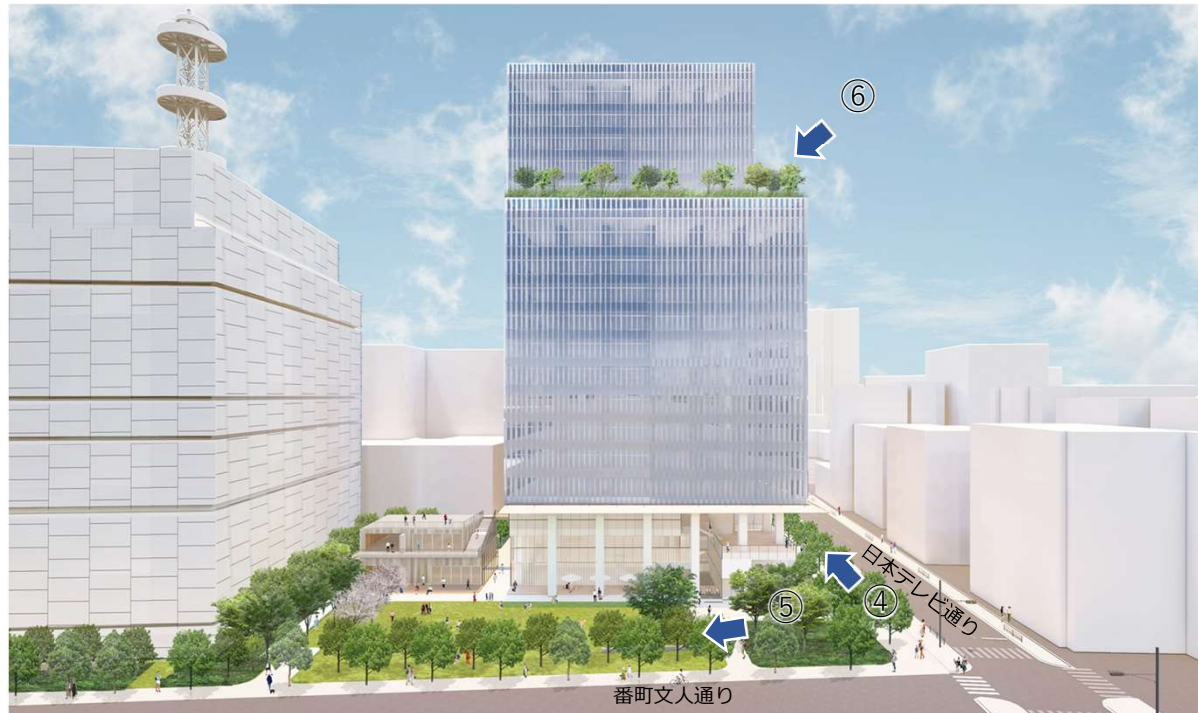
### 【協定の締結】

- ・ 防災関連の取り組みなどソフト面の取り組み内容については、地区施設の維持管理について事業者と協定締結
- ・ 関与を深めるために、地域の発展に関する包括的な連携協定の締結についても検討

対応③ 日本テレビ通り沿道の建物ボリュームに合わせて  
高さの間口の分節を図り、日本テレビ通りのまちなみを形成する

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。

- ・ 日本テレビ通りのまちなみを形成する低層部の建物デザインの考え方について複数検討検討し、協議会で皆様のご意見を伺いました。
- ・ 建物低層部は日本テレビ通りの街並みを形成する計画とします。
- ・ 広場や歩行空間の緑化のみならず、60m基壇部にも緑を配し、立体的な緑化計画を検討します。
- ・ 建物低層部と広場が一体となったサードプレイスを創出し、さらに60m基壇部の地域開放を検討します。



日本テレビ通り側建物低層部と歩道状空地イメージ



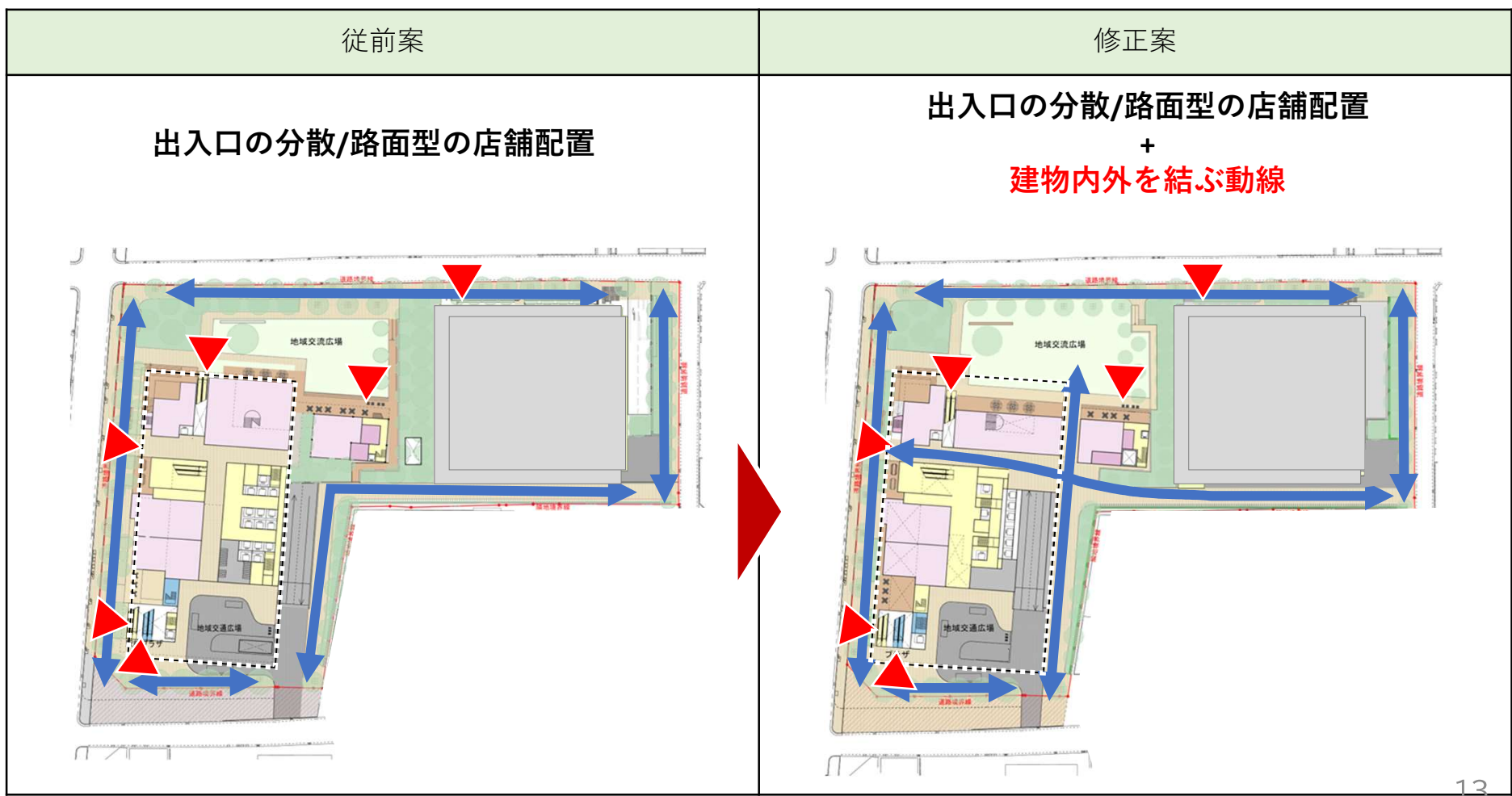
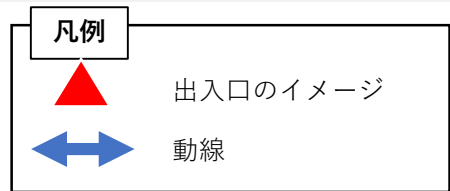
番町文人通り側建物低層部と地域交流広場イメージ



60m基壇部テラスのイメージ



- ・ 建物の1階部分の動線について複数案検討し、専門家会議や協議会で皆様のご意見を伺いました。
- ・ 建物1階部分の出入口を分散して多数設けるとともに、建物内を貫通する動線を整備することで、アクセスや回遊性の向上等を図り、外部空間との親密性をより高める計画とします。



- ・ 建物の1階部分の動線について複数案検討し、専門家会議や協議会で皆様のご意見を伺いました。
- ・ 建物1階部分の出入口を分散して多数設けるとともに、建物内を貫通する動線を整備することで、アクセスや回遊性の向上等を図り、外部空間との親密性をより高める計画とします。

日本テレビ通りから施設内通路～地区内通路を見る



番町中央通りから  
地区内通路を見る



スタジオ棟南側の地区内通路から  
日本テレビ通り方面を見る



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。

## 地区計画等の考え方

### 【地区計画の目標・方針】

#### 街区公園に相当するような広場を整備する

- ・ 地域交流を促す街区公園(2500m<sup>2</sup>)規模の広場を確保

#### 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

- ・ 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
- ・ 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

#### 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

- ・ 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を誘導
- ・ 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確保

#### 地下鉄駅へのバリアフリー動線を整備する

- ・ 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
- ・ 改札口から地上へのバリアフリールートを確保する駅前プラザの整備
- ・ 交通結節機能を強化する地域交通広場の整備

#### 地域防災への取組を強化する

- ・ 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
- ・ 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

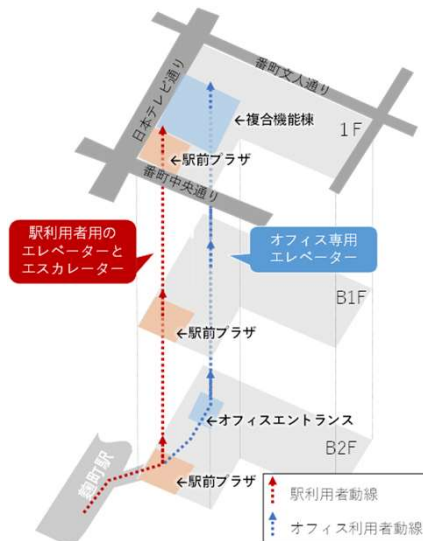
### 【協定の締結】

- ・ 防災関連の取り組みなどソフト面の取り組み内容については、地区施設の維持管理について事業者と協定締結
- ・ 関与を深めるために、地域の発展に関する包括的な連携協定の締結についても検討

- ・ 専門家会議や協議会でいただいたご意見をふまえ、  
バリアフリー化をはじめとする地区施設、生活支援機能を修正プランにおいても従前案同様に整備します。

① 駅前プラザバリアフリー/地下鉄通路拡幅

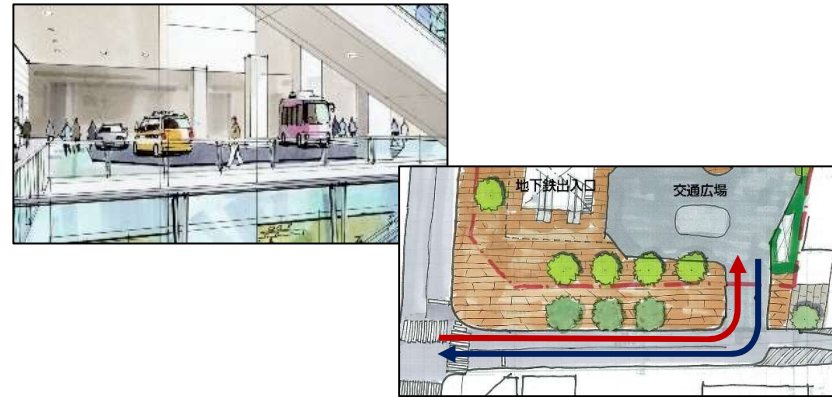
駅改札階から地上へのバリアフリールートを整えた**駅前プラザ**を整備します。併せて、**改札外の地下鉄通路の拡幅と表層再整備**により快適な歩行者ネットワークを整備します。



計画建物内における  
**オフィス利用者動線と  
駅利用者動線はそれぞれ分けてバリアフリー化**します。  
オフィス利用者動線は  
セキュリティ上、ビル利用時間  
に合わせて開閉しますが、  
駅利用者の動線は始発から  
終電まで利用可能となります。

② 地域交通広場整備/③ 番町中央通り一部拡幅整備・相互通行化

駅からの乗換を円滑にする**地域交通広場**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**。

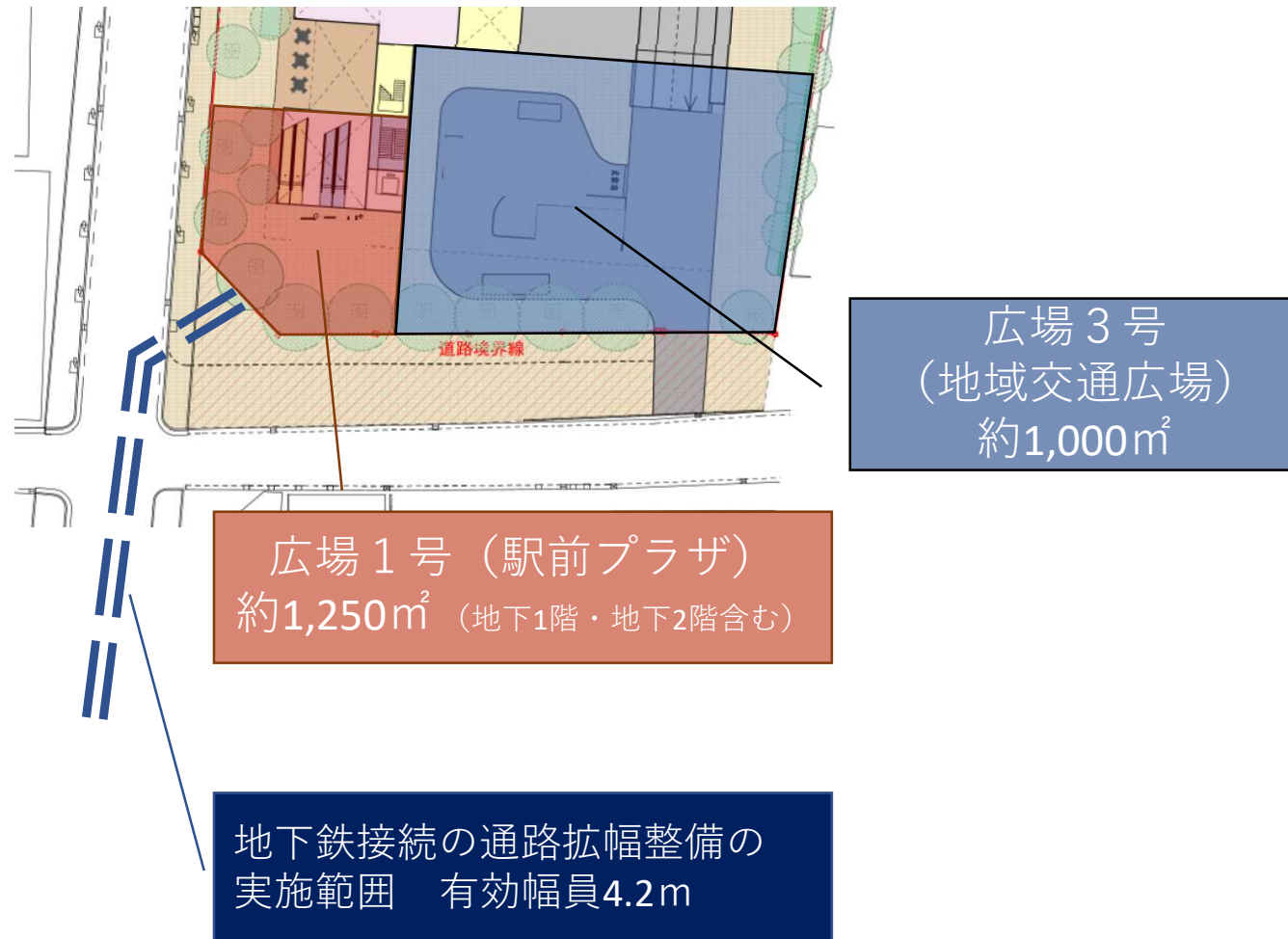


計画地は地域福祉交通風ぐる  
まの麴町ルートと富士見・神  
保町ルートの結節点であり、  
また、地下鉄駅との結節点で  
あるため、利便性の向上・バ  
リアフリー化に寄与する施設  
です。  
また、路上でのタクシー乗降  
ではなく、**屋根のある交通広  
場での乗降を可能とし、  
安全性を向上するとともに  
高齢者や障がい者、子連れの方  
などにもやさしいまちづく  
りに貢献します。**



【主要な公共施設・地区施設等】

駅前プラザ・地域交通広場として設定  
地下鉄接続の通路拡幅整備の実施範囲を明示



- ・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。



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

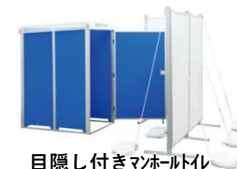
6) 防災訓練/消防訓練の実施

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

