

令和5年3月時点の都市計画面

※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。

参考資料

■計画概要

計画地の位置	東京都千代田区二番町14
用途地域	商業地域 (容積600% 建ぺい80%) 第二種住居地域 (容積500% 建ぺい80%) 第二種住居地域 (容積400% 建ぺい60%)
敷地面積	約12,500㎡ (番町中央通り一部拡幅整備後)
建物高さ	建築物の高さ約90m
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%
主要用途	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)

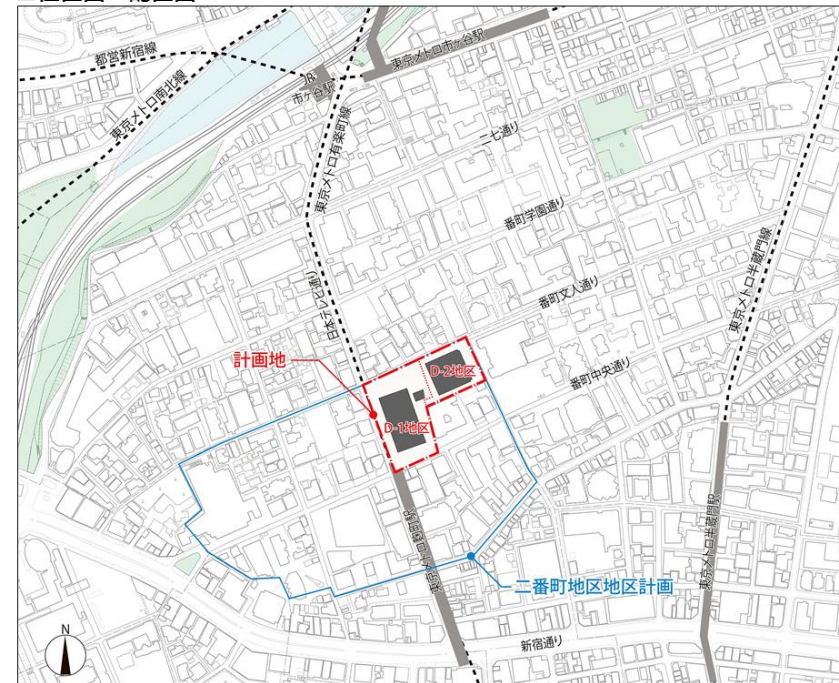
■これまでの経緯 ※

2014年(平成26年)	日テレ通り振興会勉強会 開始
2016年(平成28年)	日テレ通りまちづくり委員会 発足
2018年(平成30年)	まちづくり協議会 開始 (これまでに計12回実施)

■今後のスケジュール (目標)

2023年(令和5年)	都市計画決定・告示
2025年(令和7年)	着工
2028年(令和10年)	竣工

■位置図・配置図



■イメージパース (番町文人通り側鳥瞰)

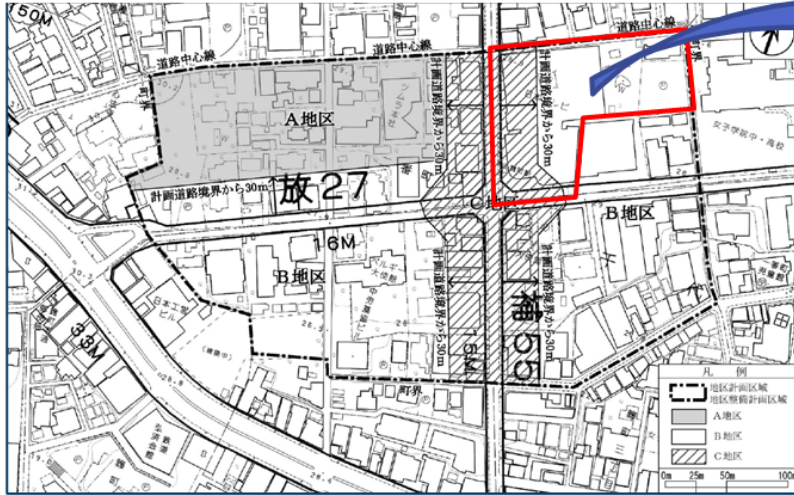


■イメージパース (日本テレビ通り側から広場を眺める)



二番町地区 地区計画 の概要

下表のとおり主要な公共施設・地区施設等を定め、地区施設等の整備を担保するとともに、容積率の最高限度(700%)、高さの最高限度(90m・60m)などを定めます。



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1,250㎡	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)	

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	-	-	-	約150㎡
地区内通路		5m	約120m	-	-	新設

位置	D-1地区	D-2地区
面積	約1.0ha	約0.5ha
建築物の容積率の最高限度	700% ・2%以上をエリアマネジメント拠点施設とする ・地下鉄接続通路(既存)の拡幅整備を行わない場合は12%を減じる	
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、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。 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 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	
建築物等の高さの最高限度	90m	60m
公共施設等の整備の方針	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。	

意見書の要旨

東京都市計画 地区計画 二番町地区地区計画の変更の案について、都市計画法第17条第2項の規定により令和5年3月10日から3月24日まで2週間縦覧に供したところ、3978通の意見書の提出がありました。その意見書の要旨は次のとおりです。

名称	意見書の要旨	千代田区の見解
東京都市計画地区 計画 二番町地区地区計 画（変更）	<p>1 明確に賛成の意思が示された意見（2872通）</p> <p>【景観・住みやすさに関する事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・前は少し遠出しなければ満たされなかった、都会と自然の融合の中で、住みやすい街というのが出来上がっているということを、番町の森を始めとした開発で、より実感できるようになっている。自由に開発を進めていただいてこそ、よりよい街づくりができるものではないか。 ・子ども達の遊び場、様々な地域住民向けイベント開催の為に、現在ある「番町の庭」「番町の森」と同規模の広場スペースを恒久的施設にする事と、歩道の拡幅を希望する。 ・引き続き広い公共空間が確保されていること、商業施設など地域住民の利便性に配慮した開発が予定されていること、交通・安全面に配慮されていることが予定されており、地域の住民へ十分配慮した計画であることから、家族ともども本計画による開発を心待ちしている。 ・公開空地整備などにより地域環境は向上すると考えるので、高さ制限の変更の容認をお願いしたい。 	<p>1</p> <p>頂いたご意見を踏まえ、歩行者空間、駅前拠点及び広場機能を創出することにより、安全で賑わいのある快適な住宅と商業・業務施設が共存する良好な市街地の形成を図ってまいります。</p>

【利便性に関する事項】

- ・青空広場の設置、地下鉄出口バリアフリー化、歩道拡幅などは地域の利便性向上、活性化等につながる
- ・歩道が拡幅され、緑化が推進されることで歩道が広くなるため、歩行者同士が接触する可能性が減る。また、車いすやベビーカーを使う人も歩行しやすくなる。

【まちの活力に関する事項】

- ・民間活力により、インセンティブを与えて広場を作ることは有用であり、大きな敷地での開発は、広場を作ることなどを誘導すべきである。交通広場など利便性も高まりそうで、期待しかない。

【バリアフリーに関する事項】

- ・地下鉄有楽町線麴町駅番町口のバリアフリー化は二番町全体の長年の懸案事項です。今回の地区計画の変更案が実現されないと、将来にわたって二度とバリアフリー化は実現されることはありません。都市計画は住み、働き、学ぶためのものであり、そこに住む住民のためばかりでなく、通勤通学者にもバリアフリー化の恩恵は及ぶと思います。
- ・麴町駅6番出口のバリアフリー化され、交通広場が整備されれば、障害者や高齢者、子育て世代が快適に駅を利用できるようになるため、地区計画を早期に変更して欲しい。

【広場に関する事項】

- ・次世代のためにも広場はあった方がいい。広場には遊具や運動施設が設置されることも考えられ、子供たちの遊び場が提供される。地域住民の自己実現の場が提供される可能性も広がる。
- ・守る会からは、ピロティーのようにして、そこで子供が遊ぶような案を示されていたが、そのような空間で遊ぶイメージは持てず、守る会の押し付けであると感じる。
- ・今回の地区計画の変更に伴い、D地区を中心に約2500㎡もの広場ができることは、安全性や住環境の向上の面からとても期待しており、小さな子供を持つ親としてはありがたい。

【環境に関する事項】

- ・一部の人たちが憂慮している日影・ビル風問題については、毎日のものではなく、年間を通して限られた日数の話であり、季節によってはそれを心地よく感じたりもするかもしれない。

【防災に関する事項】

- ・起こりうるであろうとされている大地震などの大規模な災害に対しても対応できる機能を持たせることなども評価に値すべきものと考えます。

【区の基本方針に関する事項】

- ・千代田区の地区計画の基本方針の中には「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」と謳われているが、高さ制限緩和を望む日テレの当該建造物の計画が実現すれば「空地と緑豊かな空間の創出」が実現され、「うるおいのある住環境」についても、居住空間としては該当しないものの、その周辺の住環境への好影響をもたらすことは大いに期待される。
- ・計画されている広い緑地空間を、二番町という地価の高い場所に設けることは、開発者である日テレが、この地を創業の地として60有余年に亘り企業として愛着を持って接してきた証であり、地区計画の掲げられている「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」にも合致するものと思われる。

【その他事項】

- ・人や環境にやさしく、活気のある街並みづくりをお願いしたい。

	<p>2 明確に反対の意思が示された意見 (1088 通)</p> <p>【都市計画マスタープランに関する事項】</p> <p>・「中層中高層ビルを建物最高高さとしてスカイラインを保ち、住宅・文教地区としての落ち着いた佇まいを生かす」との記載に矛盾している。</p>	<p>2</p> <p>【都市計画マスタープランに関する事項】</p> <p>都市計画マスタープラン（以下、「都市マス」）の地区別方針（都市マスP123）には「中層・中高層の住居系の複合市街地及び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、緑に包まれた心安らぐ住環境、美しい街並みを誘導・創出します。」と記載されています。また、まちづくりの土地利用の基本方針（都市マスP28）として、都市・まち・エリアのトータルなデザインを掲げております。これは、地域特性等を踏まえて、次世代の目標からまちの在り方を考え、地域の共感を得られるようなまちづくりの進め方や地域主体のマネジメント等がトータルになさられているれば、まちを支える都市基盤・空間の整備にあたって、中高層複合市街地においても、面的連鎖的に高い建物が建設されるということであれば、今回提案のようなケースもまちづくりの一つの解として考えられると認識しています。さらに、当該エリアは戦略的先導地域という位置づけがなされておりまして、この地域は、まちの課題、内外の環境変化を踏まえて、拠点性の向上や周辺環境との調和、こうしたことを次世代の都心生活を豊かにする魅力、価値を創造するまちづくりを牽引していく地域となっています。（都市マ</p>
--	--	---

【高さに関するこれまでの区の方針に関する事項】

・二番町地区だけでなく、広く、一番町・二番町・三番町・四番町においては、総合設計を使っても建物高さを60m以下に抑えるという地区計画を平成17年(2005年)から平成20年(2008年)にかけて、定めている。番町地域には超高層ビルを建てないことを決め、皆で広く空の見える地域の環境を護ってきたところ、一企業の不動産経営上の都合で、自分の所有地においてのみ、容積率制限と高さ制限を大幅に緩和し、高さ90mの超高層ビルを建てられるように地区計画を変更しようというのは、二番町地区だけでなく、広く番町地域全体の街づくりの基本方針を一地権者の都合で覆し、番町地域全体の穏やかな建物の佇まいとスカイライン

スP40) 今回の提案は、これらの方針に合致しているとともに、日本テレビ通り沿道に業務機能と生活支援型の商業機能の集積を図りつつ、緑化や地域交流を促す広場などの足元空間の整備により、「落ち着いたたたずまいを活かしつつ、住宅と商業、業務施設の調和共存したまちづくり、空間的ゆとりがあり、緑につつまれた住環境の形成」に資するものと考えており、整合は図れているものと考えています。なお、再開発等促進区を定める地区計画の適用については、様々な地域課題を解決する施設整備と維持運営を永続的に事業者*に担保させるためのもので、都市計画マスタープランや地区計画の目標に反するものではありません。

【高さに関するこれまでの区の方針に関する事項】

地域意見などを吸い上げ、地域課題を解決するなどまちづくりに資するものでなければ、区として地区計画変更の判断をすることはできません。今回の変更を根拠に、沿道の他エリアも含め、連続的に高さの変更をかけていくことについては想定しておらず、提案があった場合は、その都度、提案要件への適合性、地域貢献度等総合的に判断していくべきだと考えており、今回の変更以降、なし崩し的に高さ緩和を認めていくようなことはございません。

を破壊する暴挙といわざるをえない。

- ・高層ビルを作るべきではないと言う判断のもと、高さ制限の条例を策定したわけであり、まさにその懸念事案が発生した時点で高さ制限を超える計画を強行するのは、ルールを無視している。一企業の私利私欲のためにルールを曲げるなどあってはならないこと。
- ・「折角作った地区計画が簡単に変更される」という一つの事案を許せば、なし崩し的に他の隣接するエリアの建築計画もルールを無視した案が出てきてしまい、当該条例の形骸化につながる。
- ・地域住民・学生などの活動・交流による「文化発信・交流のエリア」の実現に90mの高さが必要である根拠を示すべき。

【景観・住みやすさに関する事項】

- ・番町の魅力は、まさに皇居に近い日本で最古の元祖高級住宅街というイメージであり、この閑静な雰囲気である。地区景観への圧迫的な影響は二番町の落ち着いたたたずまいのイメージを毀損することを懸念している。高層ビルだらけの町並みは番町の歴史を無視し、文教地区としての環境の良さが失われてしまう。
- ・江戸時代から続く武家地としての品位を保ってほしい。高層ビルが建つと他の街並みと変わらなくなり、番町としての価値を失ってしまう。日本にとっても損失である。
- ・港区の六本木・虎ノ門・赤坂エリアはそのような開発を進め、商業面で大きな成功をおさめているが、数十年単位のス

【景観・住みやすさに関する事項】

今般の提案は、住環境を壊すものではなく、番町エリアの人口増加などの変化にともない、利便施設や緑化、広場等の空間を含め、この先もこのエリアで快適に暮らせるような環境を整備するもので、生活環境を向上させるためのものであると判断しています。

パンでみる場合、それが正しい選択とはいえないと考える。むしろ、六本木・虎ノ門・赤坂のような開発と距離を置き、保守的に高さをそろえる形で開発を行っていただくことが、最終的に日本テレビ社の企業としてのブランド価値を高め、番町エリアの独自性を保つことにつながると信じている。それこそが、千代田区のまちづくり理念である「歴史に育まれた豊かな都心環境」にも沿うものである。

- ・現在の規制によって守られている住環境は、既に住んでいる住民の既得権であると思う。これまで維持されてきたルールが改定されることにより、一部の民間企業が利益を得る一方で、住民の住環境が影響を受けるのは、既に近隣に住んでいる住民として、納得ができない。
- ・公平さを保つために制定された現行のルールを変えてまで、閑静な街並みの中に高層建築物を建てる意義が感じられない。

【まちの活力に関する事項】

- ・賑わいは必要なく、日常の買い物や食事が便利になるだけでいい。また、番町にはイベントを行うような広場もこれ以上必要はなく、イベントなどは他の地区で行えばよいのではないか。
- ・賑わいを求めるなら、区内の神田エリアでもよいわけだし、高層ビルに住みたいなら大手町地区でよい。賑わいのある場所に住むなら、港区に移り住めばよい。そのような中で、閑静な環境に魅力を感じてこの地に定住している。

【まちの活力に関する事項】

ご意見として承ります。

・番町地区におけるマンション、オフィスビル、商業施設の増加により新しい住民や勤労者が増えており、従来からの住環境や教育環境などがここ10年間の間に大きく変化している。そのため、便利になる反面、良好な環境が損なわれつつあり、日テレの高層ビル建設により更に環境の悪化が懸念される。

【バリアフリーに関する事項】

- ・麴町駅のバリアフリー化などの問題は一企業への利益と引き換えに条例を曲げてまで実現するくらいなら、税金を投じて改修すれば良いだけの話ではないか。
- ・バリアフリーは貸しビル事業遂行上、日本テレビが当然負担すべきことであり、これは「地域貢献」ではない。

【バリアフリーに関する事項】

オフィスビルのバリアフリー化と駅出入口としてのバリアフリー化は、その利用対象者と責務が大きく異なります。オフィスビル内のバリアフリーについては、経費や利便性、セキュリティなどの面から利用者を限定することや、稼働時間を自由に設定することができます。一方、駅出入口のバリアフリー化は、東京メトロと協定を締結の上、駅出入口として365日、始発から終電まで誰もが利用できるように維持、運営し続ける責務があります。

よって、一般通行者が自由に使えるバリアフリー施設の設置・維持管理を含む地下鉄出入口整備は地域貢献として位置づけられると認識しています。なお、オフィス利用者の動線については、別途確保される計画とされています。

【広場に関する事項】

- ・「広場が広場が～」と高さ制限緩和の賛成派は言うが、日の当たらない強風の吹く広場など必要ない。「賑わいが欲しい～」と賛成派は言うが、せいぜいコンビニやミニスーパーができるくらいと思われ高さを緩和する理由にはならない。
- ・その広場は夏を除いて日中ほとんど陽が当たることはなく、且つビル風も吹き下ろすことになると思われるため、広場は殆ど無意味になるのではないか。
- ・現状で、日本テレビが造った広場は、夜中に近くのビジネスマンが集まって大声で飲食をしたり、飲み物を飲んだ若者がゴミを片付けずに立ち去ったり、住民が迷惑を被っている。番町の森も、平日休日問わず、前の道路に車・自転車を停めるマナーが悪い。番町の森は芝生の管理も雑で、風の強い日は子供が走り回る度に砂埃も周囲に飛ばす始末で、日本テレビに上手く管理出来るとは思えない。
- ・2500 m²の広場を縮めることで、容積率 700%、高さ 60m 以内を実現できる。千代田区もエリアマネジメントの実現を図れることから、唯一の解決策である。

【防災に関する事項】

- ・片道 1 車線道路に多数の人が集まるようになると、地震や火災等の災害時に救援救護活動に大きな支障を来すことは明らかである。
- ・オフィス化が進むことで住民構成が変化し、住民の一体感が低下することで、災害時の共助に悪影響を及ぼす。

【広場に関する事項】

事業者は、自社のイベントや業務活動に活用する事はしないと説明会等で明らかにしています。またエリアマネジメントについては、「番町エリアマネジメント検討会(仮)」を立ち上げて、地域の価値向上を目指し地域の方々と共に推進していきたいと説明しております。

広場の管理に関するご意見は事業者に伝えます。

【防災に関する事項】

今回整備する広場2-1号は災害時の救援救助活動の際の起点や周辺の方の一時避難所として利用可能となります。なお、千代田区内全域は広域的な避難を要しない地区内残留地区であるため、本計画による就業者等は、延焼火災の危険性が少ない建物内に留まり、

	<p>【日当たりに関する事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・90mの超高層ビルができると、影ができ暗くなってしまうのを心配している。 ・日本テレビ番町スタジオが建設された際も、住居から見える空の面積が縮小し日当たりも悪くなった。これ以上空の面積を狭める事は辞めて欲しい。 <p>【混雑悪化に関する事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今回の開発による混雑の増加に耐えられる交通インフラが現在備わっていると思えない。 ・地域全体が高さ制限最大に建替えをした場合の将来的な試算をした上で、慎重に判断するべき。 ・番町中央通り側の道路の交通上の安全性について懸念がある。 <p>【プロセスに関する事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域住民にとってプラス面よりもマイナス面が大きく、住民の合意形成ができていないまま地区計画を変更することに反対である。また、日本テレビの為だけに地区計画の変更する合理的理由がない。 ・本変更案実現のために千代田区が行ってきた手順・手続きが余りにも杜撰であり偏向している。変更が必要な理由に 	<p>被災状況や避難状況を確認しながら行動することとなります。</p> <p>【日当たりに関する事項】</p> <p>日照に関してはシミュレーションにより、一番日が当たらない冬至においても終日日影となるエリアは限定的だという結果が事業者により示されております。</p> <p>【混雑悪化に関する事項】</p> <p>ご意見として承ります。</p> <p>【プロセスに関する事項】</p> <p>これまでオープンハウスや日本テレビ通り沿道まちづくり協議会等で情報提供に努めてまいりました。今後も情報周知に努めてまいります</p>
--	--	--

- ついて十分な説明がなされていない。
- ・これまでの経過を拝見する限り、客観的に見て、明らかに説明不足なまま、結論ありきで進めているように考えざるを得ない。本件は、本件に留まらず、行政と一部組織/個人との癒着/利益誘導関係を象徴する事案であり、看過することは、今後の社会の健全化の為にも望ましくないと考える。
 - ・3/13の都計審において、90mに反対する人たちはバリアフリーも広場も要らないと人たちだと、区役所担当者の冒頭説明がありましたが、完全に間違っており、意図的な誘導である。60mを保っても、十分なバリアフリーと一定の広場は確保できると思っており、守る会の人たちはそれを明確に言っている。何故聞く耳を持たず区役所は強引に進めているのか全く理解できない。
 - ・二番町町会からは、町民はおろか町会員からの民意の吸い上げはなく、町会からもまちづくり協議に関し、町会員は言うに及ばず町民の非町会員にも説明はなく、協議会開催の4年間は説明と協議不足と感じる。
 - ・住民には反対意見も多いと聞く。なぜそのような中で強制的に進めようとするのか理解できない。
 - ・意思決定プロセスが正式なプロセスを踏まえておらず、不透明な部分が多い。また反対派の意見を排除すると思われる行動が(区役所及び町会で)散見されており賛成は難しい。
 - ・今回の都市計画変更案は区案になっているが、都市計画法第16条の手続きを経ず、変更手続きに瑕疵がある。

【その他事項】

- ・人が増えすぎることでの防犯の意味でも心配であるし、現時点ですでに日テレの高い建物により日当たりが悪かったり、天文部での天体観測で邪魔になっていたりと、教育環境が阻害されている。街の発展も重要だが、子どもが健やかに育つ環境の保持をお願いしたい。
- ・商業施設関係者・利用者の増加は、地区付近の教育施設並びに生徒・学生へのマイナスの影響を誘発するリスクがあり、文教エリアのイメージからの乖離及び、教育環境悪化の可能性を憂慮している。
- ・広い土地がある場所ではないのは理解しているので、周囲の建物に合わせて、その中でできる範囲で考えて欲しい。
- ・現在の地区計画の範囲内での開発が望ましく、90mもの超高層ビルは全く必要ない。コロナ禍の3年で働き方改革等、またこれからの人口減でオフィスビルの需要も減っていくはずではないか。景観も悪くなり、ビル風などの弊害もあり、施設としての必要性も感じられない。
- ・日テレは四番町地区の一部においても施設を新設・拡大の可能性があるとのこと。日テレ側は「具体的な計画はない」との説明を続けているようだが、これは二番町における措置如何で四番町にても同様の計画に発展することを危惧している。
- ・歩道の拡幅や広場の設置など、地区の賛成を得る手段でしかなく、最初から目的は高さ制限の緩和であり、そのために

【その他事項】

ご意見として承ります。

	<p>後付けで、歩道を広げたり広場を設置したりしたと言っているが、そもそも高さ制限を今のままにしておけば良いだけの話。</p> <ul style="list-style-type: none"> 千代田区と日テレの癒着が憶測される中、強引に早期決着を目指す姿勢に反対。 	
	<p>3 明確に賛成・反対の意思が示されていない意見（18通）</p> <ul style="list-style-type: none"> とても楽しみであるし、駅から階段がいらなくなるのは、本当にありがたく、スーパーも近くにないので、出来ればすごく魅力的だが、土日はとても静かな環境のこの街に、他区などから人が沢山来て賑やかになるのではないかと懸念している。 広場にてリモートワークやキッチンカースペースを予定しているとのことだが、景観等の維持のためにもごみ箱を複数箇所に設置してほしい。 駅からのバリアフリーアクセスを予定しているとのことなので、施設内のトイレ等設備に関してもバリアフリーを徹底してほしい。 	<p>3</p> <p>事業者は、自社のイベントや業務活動に活用する事はしないと説明会等で明らかにしています。ご意見は事業者へ伝えます。</p> <p>事業者へ伝えます。</p> <p>事業者へ伝えます。</p>