

日本テレビ通り沿道まちづくり基本構想（素案）



千代田区

【目次】

0. はじめに (経緯)	
1. まちづくりの基本的考え方	01
1 地域主体によるまちづくり	
2 構想の位置づけ	
3 構想の区域	
2. 目指すべき将来像	02
1 地域の特性	
2 地域を取り巻く社会状況	
3 都市計画マスタープラン等における将来像	
4 日本テレビ通り沿道地域の目指すべき将来像	
3. ゾーン別の将来像と実現に向けた方策	08
1 ゾーンの区分	
2 各ゾーンの課題と将来像、対応方針	
4. 方針の実現に向けて	14
1 まちづくりの具体的なルールづくり	
2 まちづくりの推進体制	
5. 資料編	15

0. はじめに（経緯）



日本テレビ通りは、主要幹線道路である靖国通りと麹町大通りをつなぐ番町・麹町地域内における南北ネットワークの主軸であり、沿道は商業地域に指定されている。また、通りの北側にはJR・地下鉄3線が乗り入れる「市ヶ谷駅」、中央と南側には東京メトロ有楽町線「麹町駅」が位置し、地域に住み、働き、学ぶ様々な人々に利用されている。

このため、より一層のゆとりある歩行空間の創出やバリアフリー化の推進はもとより、日本テレビ本社機能の移転に伴い、これまでのまちのイメージが変わりつつある中で、日本テレビ通り沿道の賑わい創出による地域の魅力向上が求められている。

このような状況を踏まえ、「番町麹町地域の品格ある住宅地と先進的な業務商業の調和を目指したまちづくりの推進」を目的に、地域主体のまちづくり組織である『日テレ通りまちづくり委員会』が平成27年12月に活動を始めた。この委員会では、地域の課題抽出やまちの将来像について議論を重ねるとともに、地域の方々を対象としたまちづくりアンケートや意見交換会を開催し、幅広い意見集約に努めるなどの活動を経て、平成29年5月に「日本テレビ通りまちづくり方針（案）（P18参照）」をとりまとめている。

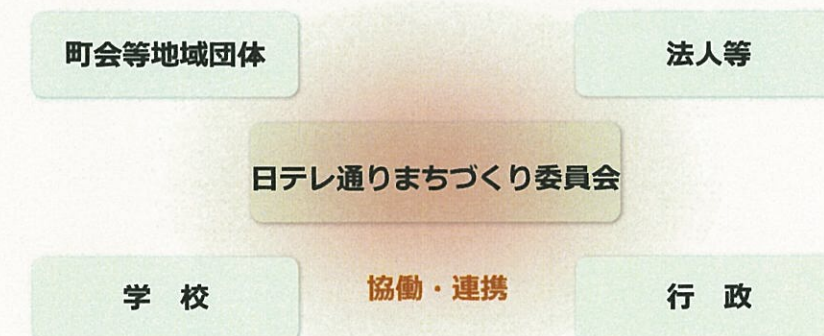
こうしたまちづくりの機運の中、地域で活動する様々な主体がまちの課題解決に向けた将来像を共有し、地域主体のまちづくりを推進する場として、区は平成30年3月に『日本テレビ通り沿道まちづくり協議会』を設置した。

本構想は、日本テレビ通り沿道まちづくり協議会において「日テレ通りまちづくり方針（案）」等を踏まえ、町会等地域団体、法人等、学校、行政などの各主体が協議した内容を踏まえて、区が地域の将来像等としてまとめたものである。今後この構想の策定をまちづくりの第一歩として、地域に内在する「力」を最大に引き出し、まちの魅力と活力を更に高めていく。

日本テレビ通り沿道まちづくり協議会

【目的】本協議会は、地域に住み、働き、学ぶ様々な人々がまちの将来像を地域で共有し、市ヶ谷駅から麹町大通りに繋がる日本テレビ通り沿道の賑わい創出による地域の魅力向上を図るとともに地域の品格ある住宅と先進的な業務商業の調和を目指したまちづくりを推進することを目的とする。

【構成】



設置要綱P17参照

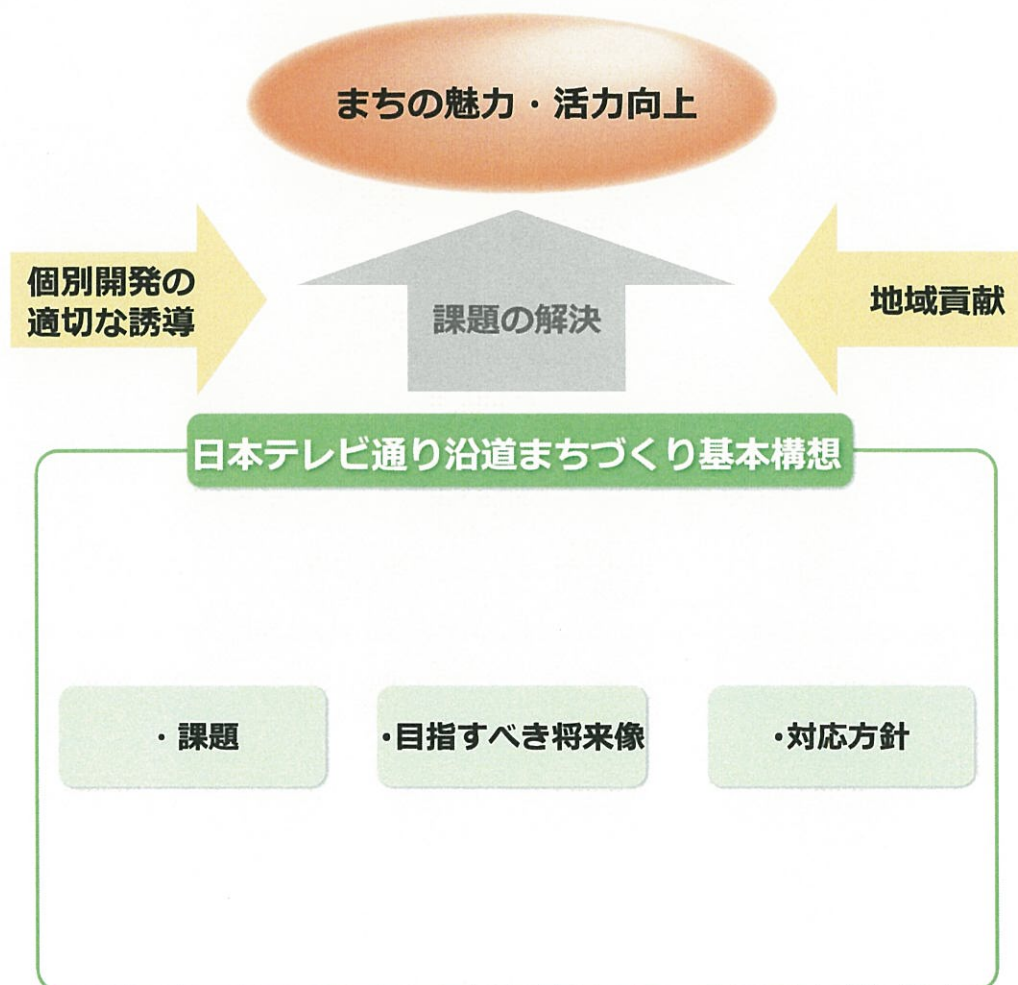
1. まちづくりの基本的考え方

1 地域主体によるまちづくり

これからのまちづくりは、地域の住民、就業者、就学者、事業者、大学、行政等のまちづくりに関係する多様な主体が地域の抱える課題や将来像を共有し、連携・協働により魅力的なまちづくりを段階的に進めていくことが必要である。

また、地方分権化の流れの中で、地域の実情やニーズに適った個性的で多様なまちづくりを展開するため、行政だけでなく、地域の幅広い参画を得ることも求められているとともに、各事業についても計画段階からの情報共有によるまちづくりが求められる。

日本テレビ通り沿道の地域においても、地域内の個別開発や、駅及び駅周辺整備等の地域課題の解決に向けた積極的な地域貢献を適切に誘導するため、まちづくり基本構想により多様な主体で将来像を共有し、まちの魅力と活力の向上を図っていく。



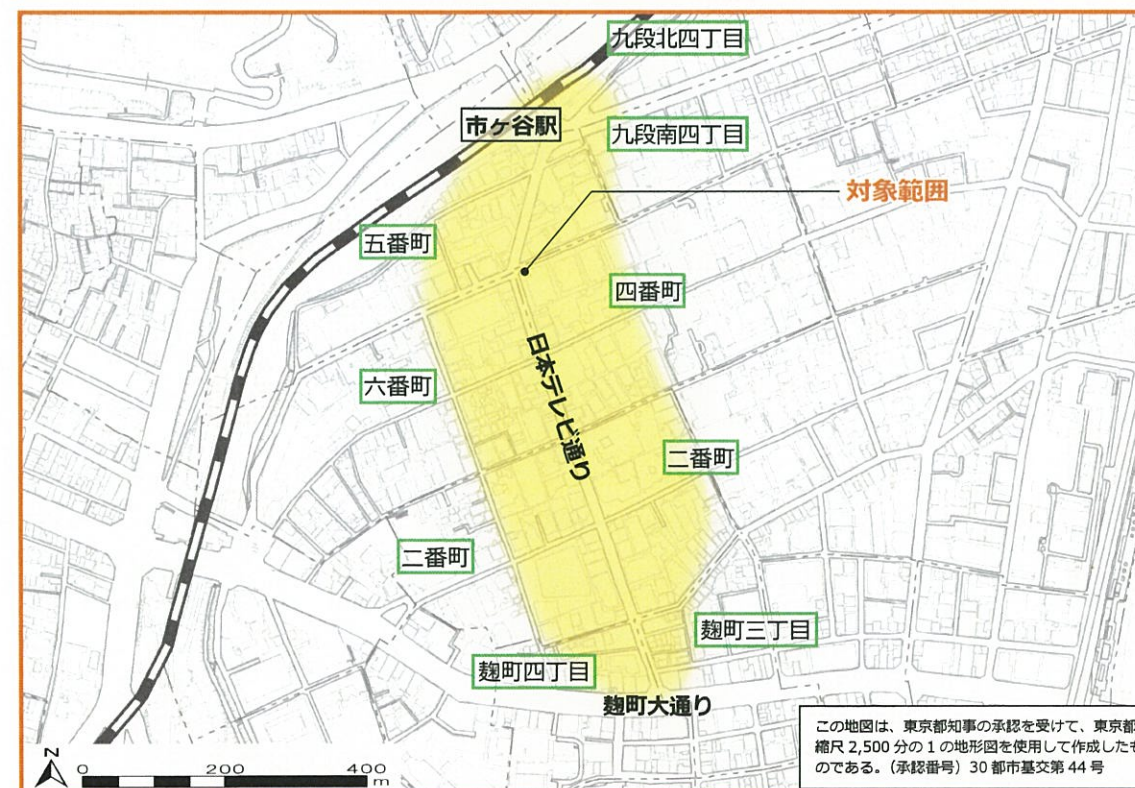
2 構想の位置づけ

本構想は、東京都・千代田区の上位計画を踏まえ、地域の課題や社会経済状況の変化、開発動向を考慮しつつ、日本テレビ通り沿道について目指すべきより具体的な将来像と対応方針をまとめるものである。

3 構想の区域

本構想の対象区域は、市ヶ谷駅周辺から麴町大通りにわたる日本テレビ通りを中心とした沿道の地域とする。

なお、他地域との連携に留意したまちづくりの基本構想とする。



2. 目指すべき将来像

1 地域の特性

日本テレビ通り沿道とその周辺の番町・麹町地域は、歴史的に「閑静で落ち着いたある住宅街」「教育機関と大使館の集積」「コミュニティがある街」という性格を有し、そこに住み、働き、学び、集う人々が交流する潤いと落ち着いたある生活空間を形成してきた。

また、「多様な人々の知的好奇心を誘う歴史文化の集積」「水辺と緑に囲まれた潤いある街並み」という特徴的な地域資源を有しており、これらが回遊ネットワークで結ばれることにより、さらに当地域の魅力が向上するものと期待される。

閑静で落ち着いたある住宅街



教育機関、大使館の集積



コミュニティがある街

- ・民間テレビ放送局発祥の地
- ・業務商業の集積
- ・多様な世代の交流



多様な人々の知的好奇心を誘う歴史文化の集積

- ・継承される江戸の町割り



【出典】
目で見ると千代田区の歴史

- ・通りの風情や文人が暮らした痕跡を活かした回遊性

※番町文人通り 等



水辺と緑に囲まれた潤いある街並み

- ・江戸城の遺構（外堀、市ヶ谷門跡）
- ・外堀の広がりある眺望と連続性のある緑の空間・散歩道
- ・坂道の風情、高低差のあるまちの表情

【参考事例】



2. 目指すべき将来像



2 地域を取り巻く社会状況

まちづくりを進めていくうえで、近年、社会的な状況が大きく変化しており、多様な視点から前提となる認識をとらえておくことが求められている。なかでも、防災性の向上、地球環境への配慮、ユニバーサルデザイン等、都市としての基本的な性能を確保することは、将来のまちづくりの前提と認識すべき事項である。

そのうえで、まちの歴史を継承しつつ、地域資源を積極的に活用し、さらに豊かで快適な活力ある街への再生が求められている。

まちづくりの前提として不可欠な認識

大規模災害への備え	建物の耐震化・災害時の機能継続 区民・事業者・行政が連帯して援助するためのネットワークづくり
地球環境への配慮	環境負荷の小さい循環型の都市づくり
ユニバーサルデザインの推進	公共交通機関を利用した移動の利便性や安全性の向上 誰もが利用しやすい建築

より快適で活力あるまちへの再生の必要性

国際化・観光への対応	地域資源を活かした、個性的な国際化・観光まちづくり
景観意識の高まり	街並みや歴史資源等による美しい景観
医療、福祉、健康づくり	少子・高齢社会に向けた、誰もが健康で 質の高い生活を営むことができる医療、福祉、健康づくり

主な社会状況

地球環境への配慮

- 「千代田区地域温暖化対策条例」施行 (区H20.1)
- 千代田区が環境モデル都市に選定 (H21.1)
- 「改正環境確保条例(CO2削減)」施行 (都H22.4)
- 「COP21/パリ協定」(H27.12採択)

ユニバーサルデザインの推進

- 「東京都福祉のまちづくり条例」施行 (都H7.4)
- 「千代田区交通バリアフリー基本構想」(区H15.3)
- 「ユニバーサルデザイン政策大綱」(国H17.7)
- 「バリアフリー法」施行 (国H18.2)

景観意識の高まり

- 「千代田区景観形成マスタープラン」(区H10.1)
- 「千代田区景観まちづくり条例」施行 (区H10.4)
- 「美しい国づくり政策大綱」(国H15.7)
- 「景観法」施行 (国H17.6)
- 「東京都景観計画」施行 (都H19.4)

国際化・観光への対応

- 「千代田区観光ビジョン」(区H18.12)
- 「観光立国推進基本法」施行 (H19.1)
- 「東京圏国家戦略特別区域指定」(H26.5)
- 東京オリンピック開催予定 (H32.8)

少子・高齢社会に向けた医療、福祉、健康づくり

- 「介護保険法」施行 (国H12.4)
- 「健康増進法」施行 (国H15.5)
- 東京都子供・子育て支援総合計画 (都H27.3)
- 「千代田区地域福祉計画2016」(区H29.3)
- 「第二次健康千代田21」(区H29.3)

大規模災害への備え

- 「千代田区災害対策基本条例」施行 (H18.3)
- 東日本大震災 (H23.3)
- 東京防災会議 (H24.4)
区内の帰宅困難者は約50万人と推定
- 中央防災会議 (H25.12)
首都直下型地震の被害想定
死者：2万3千人、被害額：95兆円
- 「千代田区耐震改修促進計画(改定)」(区H28.4)

2. 目指すべき将来像



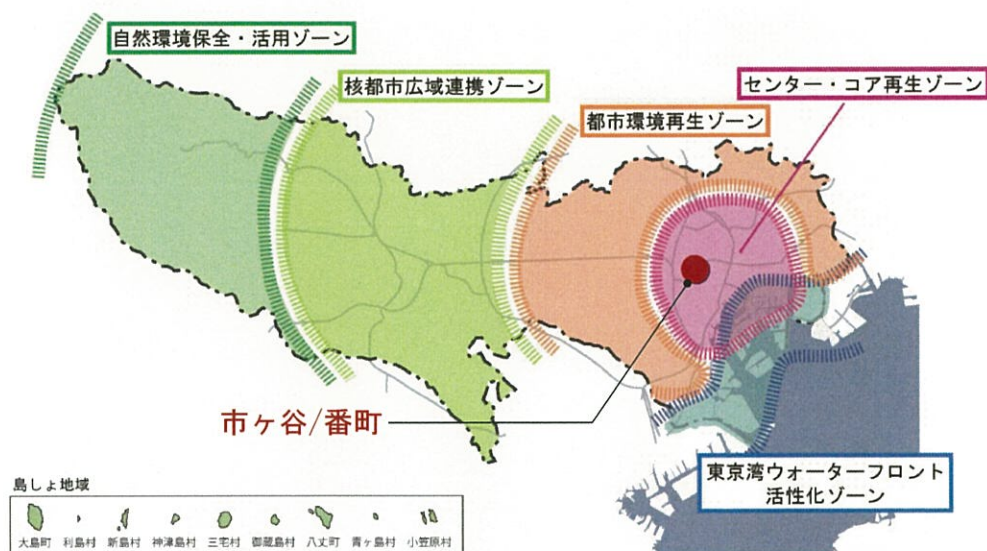
3 都市計画マスタープラン等における将来像 1

東京都の方針

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成26年12月）

市ヶ谷番町エリアは、首都東京のセンターコアの中に位置し、中央部と西部エリアをつなぐ位置にある。

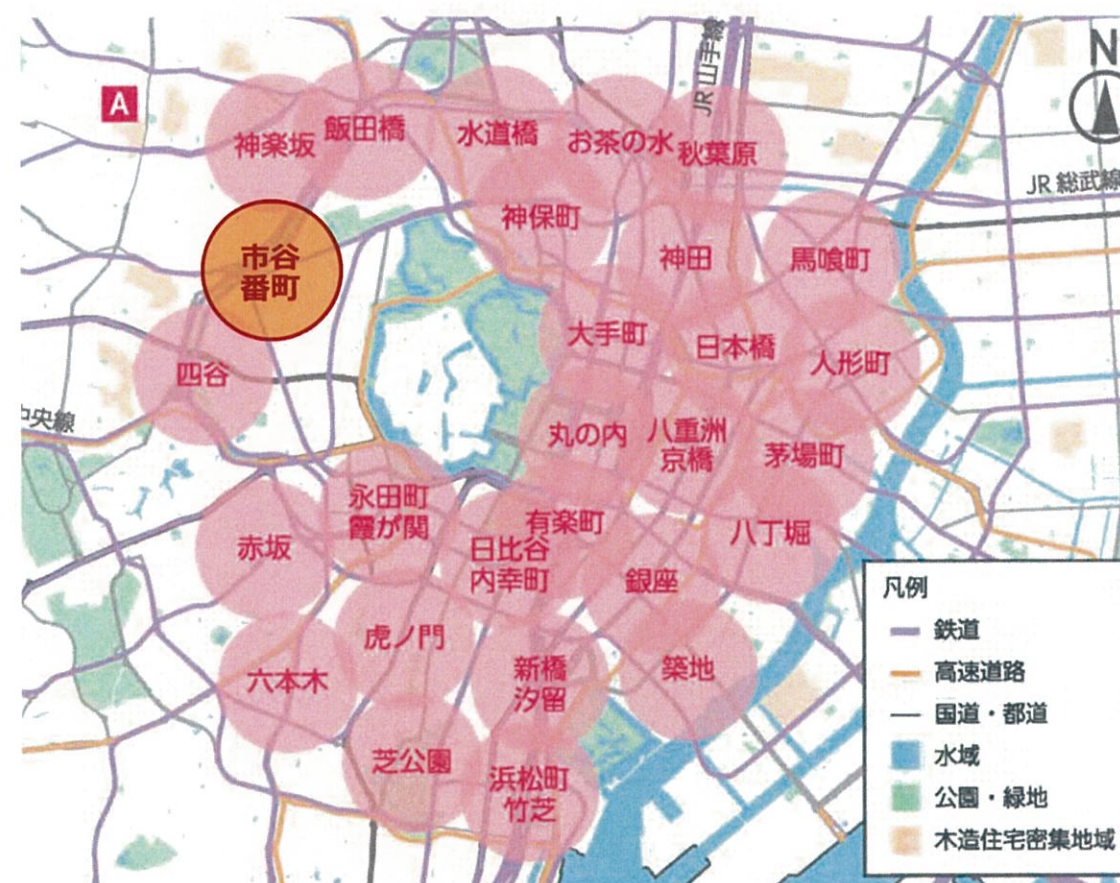
高経年マンションや業務ビルの建替えの進行により、**業務、商業、行政施設などの大規模な敷地内に豊かな緑が確保された、成熟した複合市街地**を形成する地区とされている。



都市づくりのグランドデザイン（平成29年9月）

市ヶ谷番町エリアは、中枢広域拠点に位置づけられている。

駅周辺や幹線道路沿道の建築物の更新が進み、商業、業務、宿泊、文化、教育、居住などの機能が集積し、**みどり豊かで魅力的な外濠沿いの環境と調和した、にぎわいのある拠点**が形成される地区とされている。



2. 目指すべき将来像



3 都市計画マスタープラン等における将来像 2

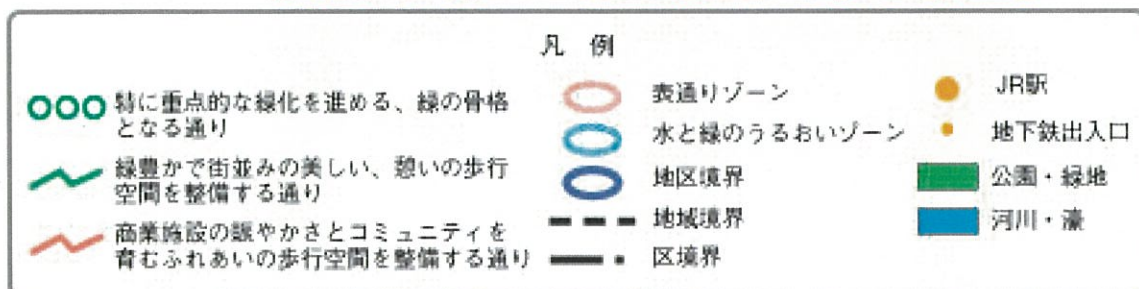
千代田区の方針

千代田区都市計画マスタープラン（平成10年3月）

番町エリアは、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・調和を目指す地区としている。

市ヶ谷駅周辺エリアは、外濠の自然に恵まれた中高層の住居系の複合市街地として、住宅と商業・業務施設が調和した、ゆとりとうおいのある、落ち着いたまちをつくる地区としている。

日本テレビ通り沿道は、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ることとしている。



千代田区まちづくりランドデザイン（平成15年5月）

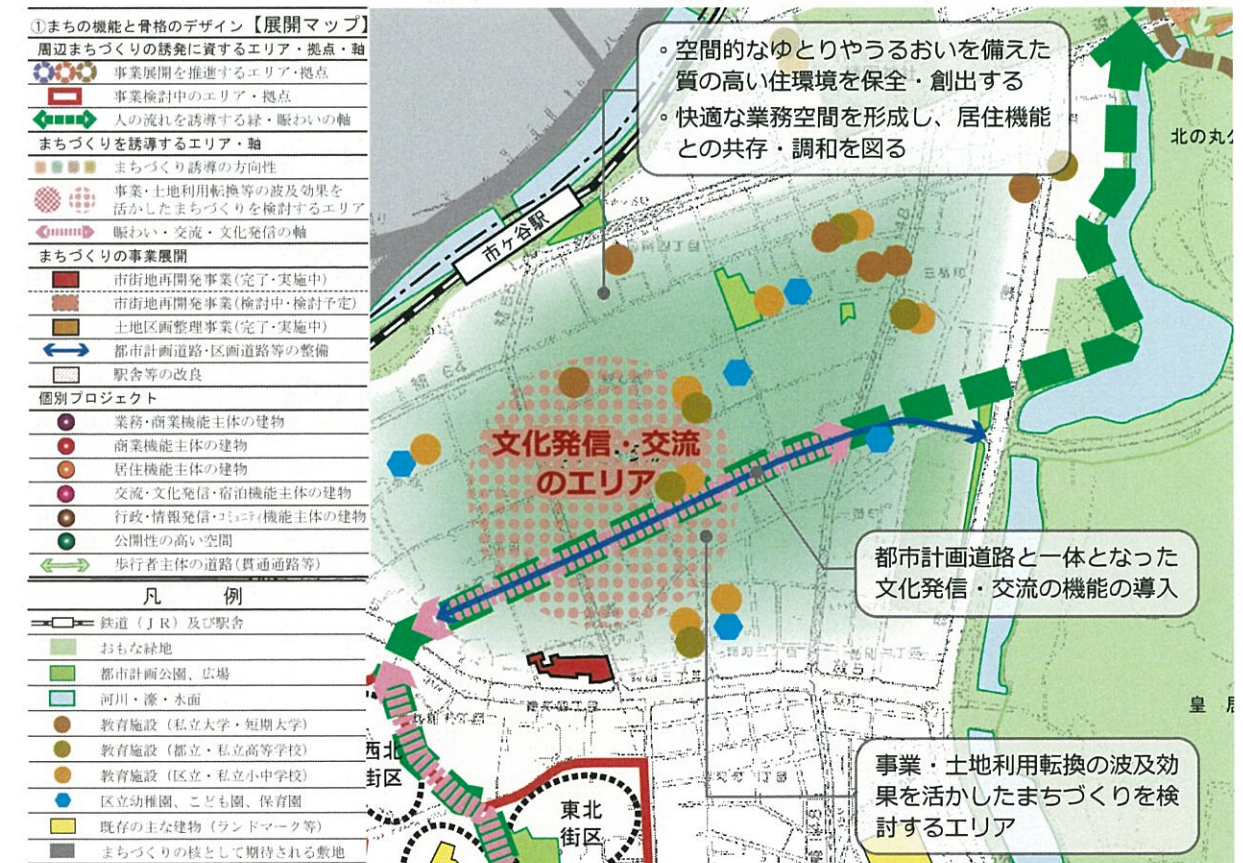
市ヶ谷番町エリアには「文化発信・交流のエリア」として、事業・土地利用転換の波及効果を活かしたまちづくりの展開が期待されており、

空間的なゆとりやう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

都市計画道路と一体となった文化発信・交流の機能の導入

等の手法が提示されている。



2. 目指すべき将来像



3 都市計画マスタープラン等における将来像 3

地区計画とその目標

四番町地区地区計画の目標

四番町地区の落ち着いたたたずまい、歴史性を活かし、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、次のような目標を設定する。

- ・建築物の高さの最高限度や用途や形態・意匠を制限することで、良好な住環境を維持・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。
- ・魅力的な街並み誘導をしつつ、これまで培われてき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。

六番町奇数番地地区地区計画の目標

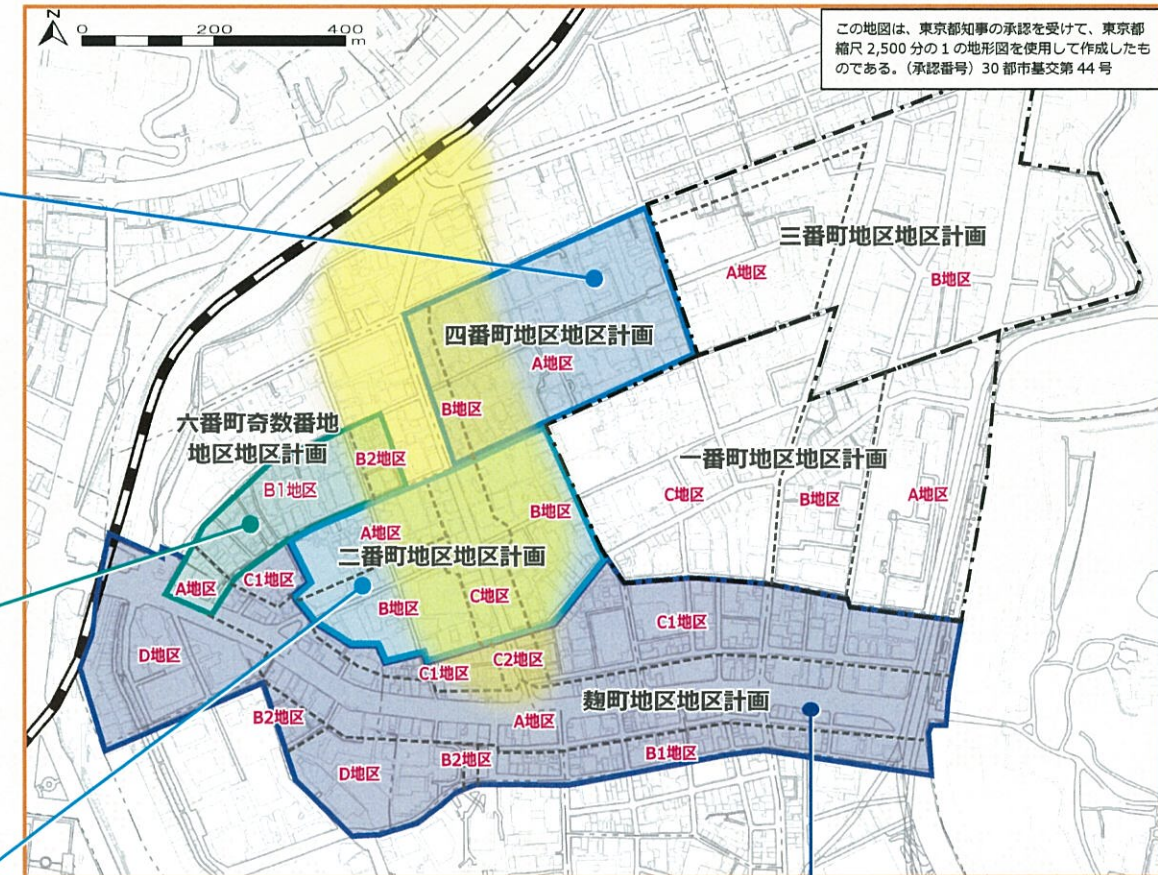
六番町奇数番地地区は千代田区の北西部に位置し、江戸時代から屋敷地としての歴史をもち、これまで質の高い住宅市街地として発展してきた。今後の地区内における市街地更新にあたっては、更なる良好な市街地の形成が求められる。

そこで、敷地の細分化を抑制するとともに、地区の街並みから突出した高層建築物の立地を制限することにより、地区内街区の居住環境の維持・創出を図る。

二番町地区地区計画の目標

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。

- ・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を維持・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、これまで培われてき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。



麴町地区地区計画の目標

<略>

歴史ある街並みの特性を引き継ぐとともに、安心して住み・働き続けられるまち、安全で快適なまち、環境に配慮したまち、景観が美しいまちの実現を目指し、次の目標を設定する。

- ・江戸時代より活気と賑わいを支え、栄えてきた商店街等、麴町地区の歴史と文化を大切に、麴町地区にふさわしい業務、商業、住宅のバランスのとれたまちを目指す。
- ・地域の活力を高めるため、多様な住宅の供給誘導を行い、麴町地区を生活の本拠とする人口の回復に努める
- ・内濠や外濠の自然と調和した建築物等の建築や広告物の表示又は掲出を誘導し、良好な街並み景観の形成を目指す。

C地区の土地利用の方針

- ・北側に隣接する番町地域との調和や、教育施設及び居住環境の維持等に配慮するとともに、中高層の商業・業務施設と住宅とが共存し、調和する複合市街地の形成を図る。

※いずれの地区計画にも建築物の高さの最高限度等の制限が定められています。(P16参照)

2. 目指すべき将来像



4 日本テレビ通り沿道地域の目指すべき将来像

将来像

ここにしかない歴史・伝統を受け継ぎ、
良質な文化、環境、コミュニティが成長し続けるまち

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

Point 1 過去から未来へ

- 江戸時代から続く番町の歴史・品格の継承
- 受け継ぐ地域文化・コミュニティの再形成
- 地域資源に配慮した景観形成
- 防災への対応

Point 2 良質な環境の創造

- 住宅・文教エリアと業務・商業エリアとの調和
- みどり豊かで、安心安全の歩行環境づくり
- 生活をサポートする施設の充実

Point 3 住み続けられる街へ

- マンション建替え、耐震性能の確保への対応
- 閑静な住環境の維持

Point 4 駅前の交通利便性の向上

- 駅前滞留空間の整備
- 交通結節機能の強化
- 複雑な交差点等の解消
- バリアフリー空間の整備

Point 5 賑わいの軸

- 生活利便施設や魅力的な飲食店の充実
- 地域コミュニティをサポートする拠点づくり
- 業務・商業機能の集積と適切な高度利用
- 国際対応のユニバーサルデザイン