

都市計画提案の概要

説明骨子

1. 計画地における上位計画の位置づけ/
計画地周辺の地域課題
2. 計画コンセプト/計画概要
3. 環境への影響について
4. 地区計画について

引用元 : Google社「Google Earth」



所在地 : 東京都千代田区二番町14
区域面積 : 1.5ha

60年前のまちなみ



現在のまちなみ



日本テレビ通り-番町学園通り交差点の様子

引用元：Google社「Google Earth、Google map」
<https://earth.google.com/web/search/%e4%ba%8c%e7%95%aa%e7%94%ba/@35.68730724,139.73626444,30.41019335a,0d,90y,120.61077512h,89.86877784t,0r/data=CigiJgokCYa6r5bE10FAETTtuJk110FAGQjxvjMGcmFAIQ0TQXTQcWFAIhoKFmdpa3JrTnVIV3RJak9FWFQ3cGxjbXcQAg>

2009年11月



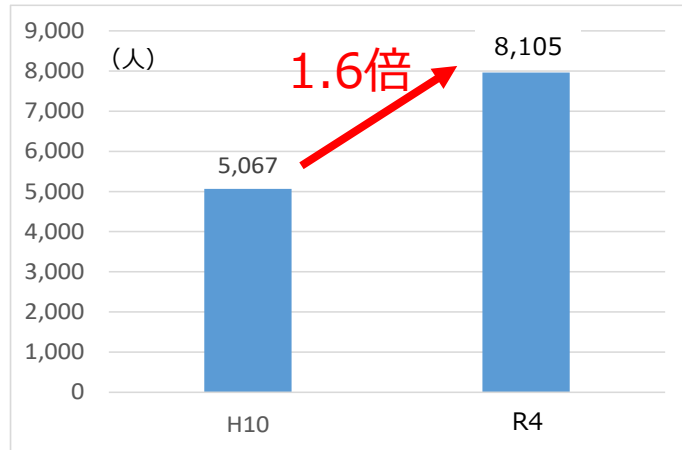
2021年6月



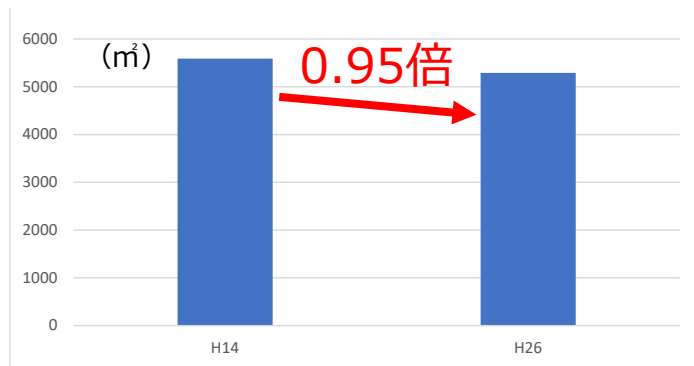
引用元：Google社「Google Earth、Google map」
<https://earth.google.com/web/search/%e4%ba%8c%e7%95%aa%e7%94%ba/@35.68730724,139.73626444,30.41019335a,0d,90y,120.61077512h,89.86877784t,0r/data=CigiJgokCYa6r5bE10FAETTtuJk110FAGQjxvjMGcmFAIQ0TQXTQcWFAIhoKFmdpa3JrTnVIV3RJak9FWFQ3cGxjbXcQAg>

番町地域を取り巻く外部環境の変化

二・四・五・六番町、麴町3・4丁目の人口推移



二・四・五・六番町、麴町3・4丁目の
小売業売り場面積の推移：商業統計&経済センサス



【H20頃の緑地の状況】

引用元：Google社「Google Earth」



【H30頃の緑地の状況】

引用元：Google社「Google Earth」



地区計画策定以降、多様な住宅供給が促進され、ファミリー層など定住人口が増加。
一方で、地域活力を創出する商業機能、空地や身近な緑などはむしろ減少。

→商業機能、空間的ゆとりと緑地の創出など、

定住人口の生活を支える機能を整備する開発計画を検討・提案いたしました。

1. 計画地における上位計画の位置づけ/ 計画地周辺の地域課題

1. 計画地における上位計画の位置づけ

都市づくりのグランドデザイン_H29年9月

- ・ まちの顔としてにぎわう地下鉄駅周辺
- ・ 地下鉄駅を中心としてまちの顔をつくる
- ・ 駅まち一体開発
- ・ にぎわいある拠点が形成

千代田区まちづくりグランドデザイン_H15年5月

- ・ 文化発信・交流のエリア
- ・ 事業・土地利用転換等の波及効果を活かしたまちづくりを検討

千代田区都市計画マスタープラン_R3年5月

- ・ まちの回遊を楽しめる豊かな空間の創出
- ・ 駅とまちの一体性を高める建築・開発

二番町地区地区計画_H20年10月

- ・ 住宅・商業・業務の共存
- ・ 緑に包まれた良好な市街地環境

2. 計画地周辺の地域課題について

a. 駅出入口の視認性が低く、
まちの顔となっていない

b. 地域福祉交通・タクシーなどへの
乗換機能が分散している

c. 身近な都市公園が不足しており、広場機能
(ソフト+ハード)の充実が望まれている

d. バリアフリー化をはじめとする
快適な歩行空間の確保が望まれている

e. 駅前拠点を形成する要素の一つである
商業機能が集積されていない

f. 中層・中高層の街並みが形成される一方で
建て詰まりが生じ空地や緑地が減少している

駅前拠点の創出

計画のコンセプト

課題を解決し、
あるべき姿を実現する

個々に開発が行われ、
まち全体としての
機能誘導・集約がなされていない

地域活力の核となる駅前拠点の創出

商業×広場を中心とした交流・賑わいのサードプレイスづくり / 基盤整備

計画地における上位計画の位置づけ

1. 計画地における上位計画の位置づけ 都市づくりのグランドデザイン（東京都_H29年9月）

都市の将来イメージ 戦略02関連 人・モノ・情報の自由自在な交流を実現



（まちの顔としてにぎわう地下鉄駅周辺）

開発に併せ、駅とまちのつながりが大きく改善された地下鉄駅周辺では、子育て、防災、にぎわいなど多様な機能が導入され、活気にあふれています。

多くの旅行者やビジネスパーソンなどが集まり、自動運転技術を活用したスマートモビリティ*や、シェアサイクルなど多様な交通モードを利用し、自由自在で快適な移動を楽しんでいます。

政策方針8 鉄道ストックを基軸に誰もが移動しやすいまちをつくる 取組1 地下鉄駅を中心としてまちの顔をつくる

地下鉄駅や周辺に多様な機能が導入され、便利でにぎわいのある空間となっている

- 周辺の開発に際し、都市再生や開発に関する様々な制度を活用し、利用者が使いやすい鉄道施設の充実を図るとともに、駅と一体となった創造的なデザインの広場やサンクンガーデン、歩行者用のデッキなどの整備を誘導します。
- 駅周辺に、子育て支援や防災、にぎわいなど、地域のニーズに応じた様々な機能を誘導します。



地下駅前広場の整備例

中央区 東京スクエアガーデン

高密度地下鉄ネットワークが
更に使いやすく便利になっている

- 複数路線の乗り入れ等により動線が複雑な駅や、地下鉄同士の乗換が不便な駅について、通路の新設や駅空間の拡大など駅施設の改善を促進します。
- バスや自転車シェアリングなどの短距離の交通手段と地下鉄ネットワークとの連携強化を図ります。

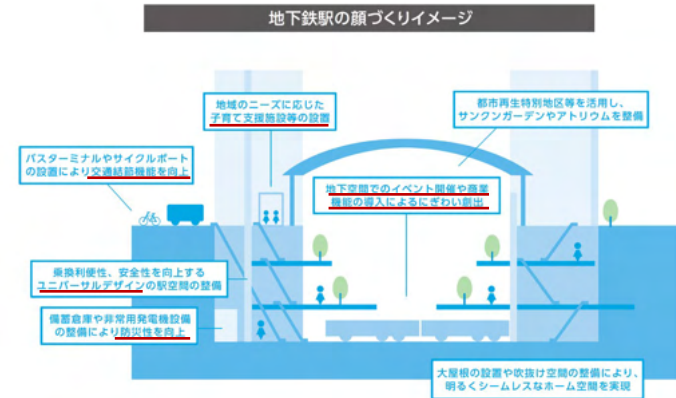
地下鉄とまちをつなぐ空間が
バリアフリー化されている

- 道路管理者や鉄道事業者、開発事業者など、関係者間での連携を強化し、駅やまちと一体となった段差のない地下通路の整備を促進します。
- 都市開発諸制度等を活用し、地上・地下のバリアフリー化など円滑な歩行者ネットワークの整備を促進します。
- 主要駅周辺等で都市開発諸制度等を活用する建築物について、高水準のバリアフリー化を誘導し、安全・安心に移動できる市街地の形成を促進します。

駅まち一体開発

区部中心部には、重要な交通結節点であるにも関わらず出入口が分かりにくい地下鉄駅が多くあります。

今後は、周辺の開発の機会も捉えて積極的に地下鉄駅を中心とした「まちの顔」づくりを進め、便利でにぎわいのある空間を創出していきます。



基盤整備やバリアフリー化による交通結節機能の向上や、広場や商業機能等の整備によるにぎわい創出など、地下鉄駅を中心としたまちの顔づくりが求められている。

1. 計画地における上位計画の位置づけ 都市づくりのグランドデザイン（東京都_H29年9月）

個別の拠点や地域の将来像

01中枢広域拠点域 中心部 [A] 四ツ谷・市ヶ谷・番町



計画地が存する番町地域は、

商業・業務などをはじめとする多様な機能の集積と、
景観と調和するにぎわいある拠点の形成が将来像に描かれている。

1. 計画地における上位計画の位置づけ 千代田区まちづくりグランドデザイン（千代田区_H15年5月）

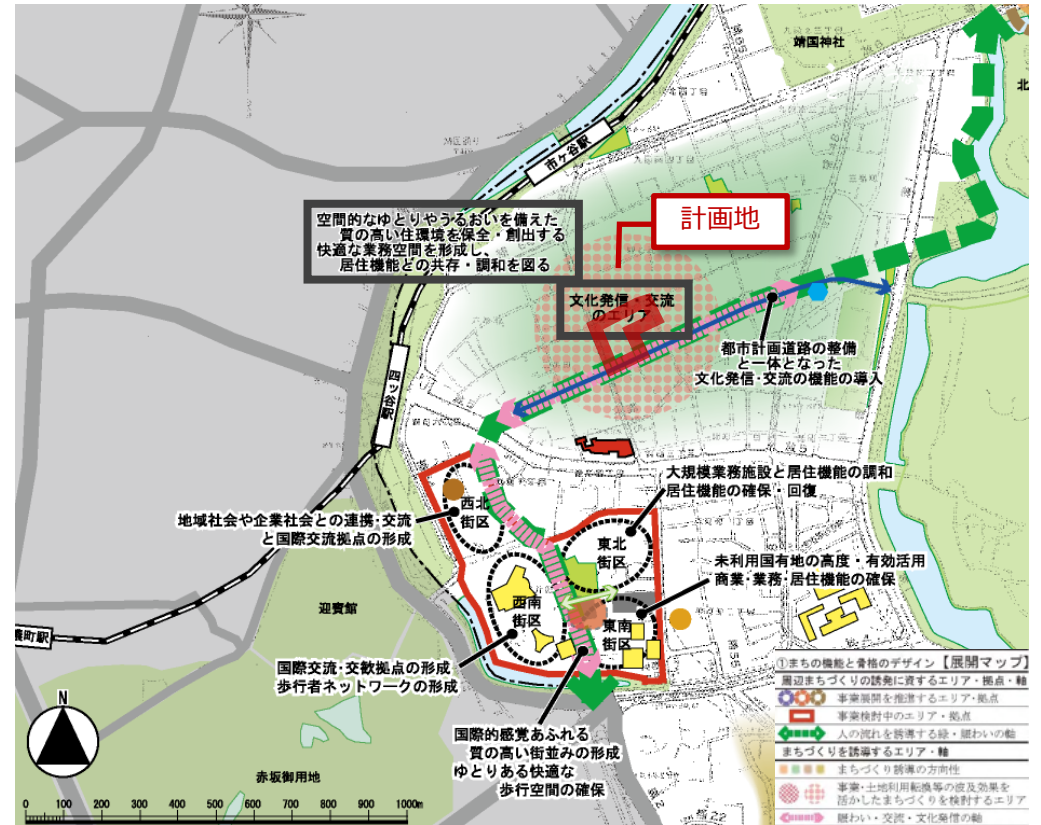
《番町エリアの位置づけ》

空間的なゆとりやうるおいを備えた
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

《文化発信・交流のエリア》

事業・土地利用転換等の波及効果を
活かしたまちづくりを検討する



千代田区まちづくりグランドデザインにおいて計画地周辺は、
「文化発信・交流のエリア」に位置付けられており、
事業・土地利用転換等の波及効果を活かしたまちづくりを
検討することが掲げられている。

1. 計画地における上位計画の位置づけ 千代田区都市計画マスタープラン（千代田区_R3年5月）

第4章 地域別まちづくりの方針 麹町・番町地域

麹町・番町地域

まちの将来像



落ち着いた住環境と
業務空間が共存・調和し、
誰もが住み続けられるまち



歴史・文化につながる

- 内堀・外堀などの江戸城の遺構を骨格とした豊かな緑と水辺
- 江戸期の町割り*を基本とした歴史ある趣と文教地区*としてのまちの落ち着き、坂の風情

人・まち・コミュニティにつながる

- 駅とまちをつなぐ歩きやすいまち
- 多様なスタイルで住み、働き、憩える居心地のよい場所と多世代のコミュニティ

未来・世界へつながる

- 都心中枢エリアへの近接性を活かした市ヶ谷駅・四ツ谷駅の交通結節機能
- 子ども・ファミリー層の増加、高齢化に対応し、安心して住み続けられる環境

あらゆる情報でつながる

- まちの魅力・資源を伝える情報・データ
- 都心生活を豊かにするサービスと人をつなぐ情報プラットフォーム*

A 地区別方針

まちの将来像と地域の課題を共有し、まちのまとまりや都市骨格軸等に基づいて区分した地区ごとに、きめ細かいまちづくりを進めるための方針を示します。

地区 ① 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。

- 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。
- 市ヶ谷駅周辺は、市谷見附跡の歴史性を踏まえ、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(QOL*)を高める機能を充実させていきます。
- 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)沿道は、既存の商店を活かして、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。
- 都市計画道路*補助線街路第64号線の未整備区間については、地区内主要道路としての役割を踏まえて、整備のあり方を検討します。

計画地の位置する麹町・番町地域は、**中層・中高層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る**ことがまちづくりの方針として掲げられている。

1. 計画地における上位計画の位置づけ

千代田区都市計画マスタープラン（千代田区_R3年5月）

第4章 地域別まちづくりの方針 麹町・番町地域

3 まちづくりの方針



3 まちづくりの方針 B 軸別方針

C 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、個性ある境界をつなぎ、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、まちの回遊の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緑と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の連続性を確保していきます。
- 番町中央通りは、住宅地のたまたまにふさわしい、緑豊かでまちの回遊を楽しめる豊かな歩行空間や、安らぎ、憩える空間が充実した道路としていきます。
- 大妻通り・半蔵門駅通りは、既存の商店街を活かしながら、歩いて楽しい、滞留性を持たせた快適な歩行空間づくりを進めます。
- 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*補助線路第5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の形成を進めます。

2 これからのまちづくり (2) 継承と進化の方向性

■ 駅とまちをつなぎ、歩きやすいみちを広げる歩行環境の充実

番町中央通りや日本テレビ通り、大妻通り・半蔵門駅通り、プリンス通りを軸に歩きやすいみちをつなぎ、市ヶ谷駅、麹町駅、四ツ谷駅、半蔵門駅の各駅とその周辺では、鉄道の乗り換えや地上・地下の通路、バリアフリー*ルート、アクセス*道路などのまちにつながる歩行空間と滞留空間を充実させていくことが重要です。

また、計画地の南西にはエリア回遊軸に位置付けられている日本テレビ通りと番町中央通りが交差しており、**まちの回遊を楽しめる豊かな空間の創出**や、**駅とまちの一体性を高める建築・開発**がまちづくりの方針として掲げられている。

1. 計画地における上位計画の位置づけ

二番町地区地区計画（千代田区_H20年10月）

東京都市計画地区計画の決定（千代田区決定）	
都市計画二番町地区地区計画を次のように決定する。	
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	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、 <u>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</u> 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、 <u>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</u> を図る。 ・ <u>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。</u> ・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、 <u>活力ある地域社会を維持・創出する。</u> ・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、 <u>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。</u>

現状の地区計画では

住宅・商業・業務の共存、緑に包まれた良好な市街地環境の形成のため、

「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」

「空地と緑豊かな空間の創出」

「ゆとりとうるおいのある住環境の形成」

「活力ある地域社会を維持・創出」

「地域の活力を支える商業機能、定住を促進する居住機能の維持・創出」

が目標として掲げられている。

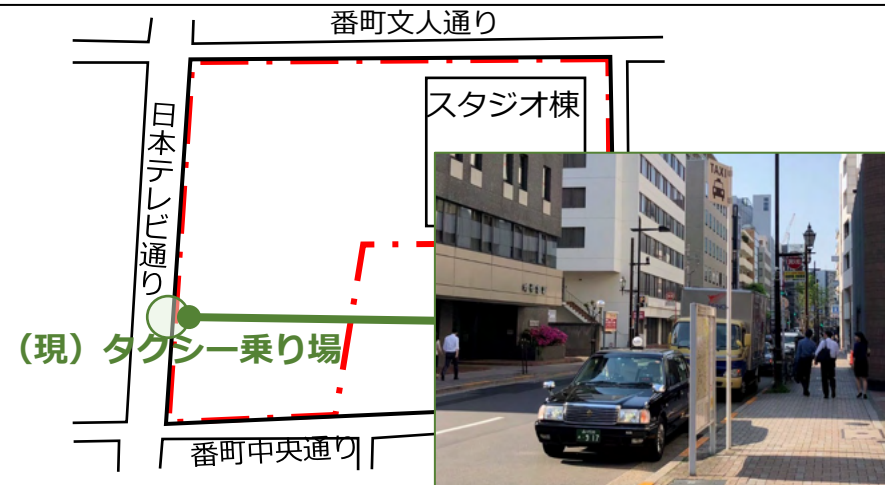
計画地周辺の地域課題

2. 計画地周辺の地域課題について

a. 駅出入口の視認性が低く、 まちの顔となっていない



b. 乗り換え機能が分散している



例) タクシー乗り場が日本テレビ通り沿道の路上に設置されている



例) 地域福祉交通の乗降場は駅出入口から離れた場所に設置されている

d. バリアフリー化をはじめとする快適な歩行空間の確保が望まれている

2014年の番町文人通り



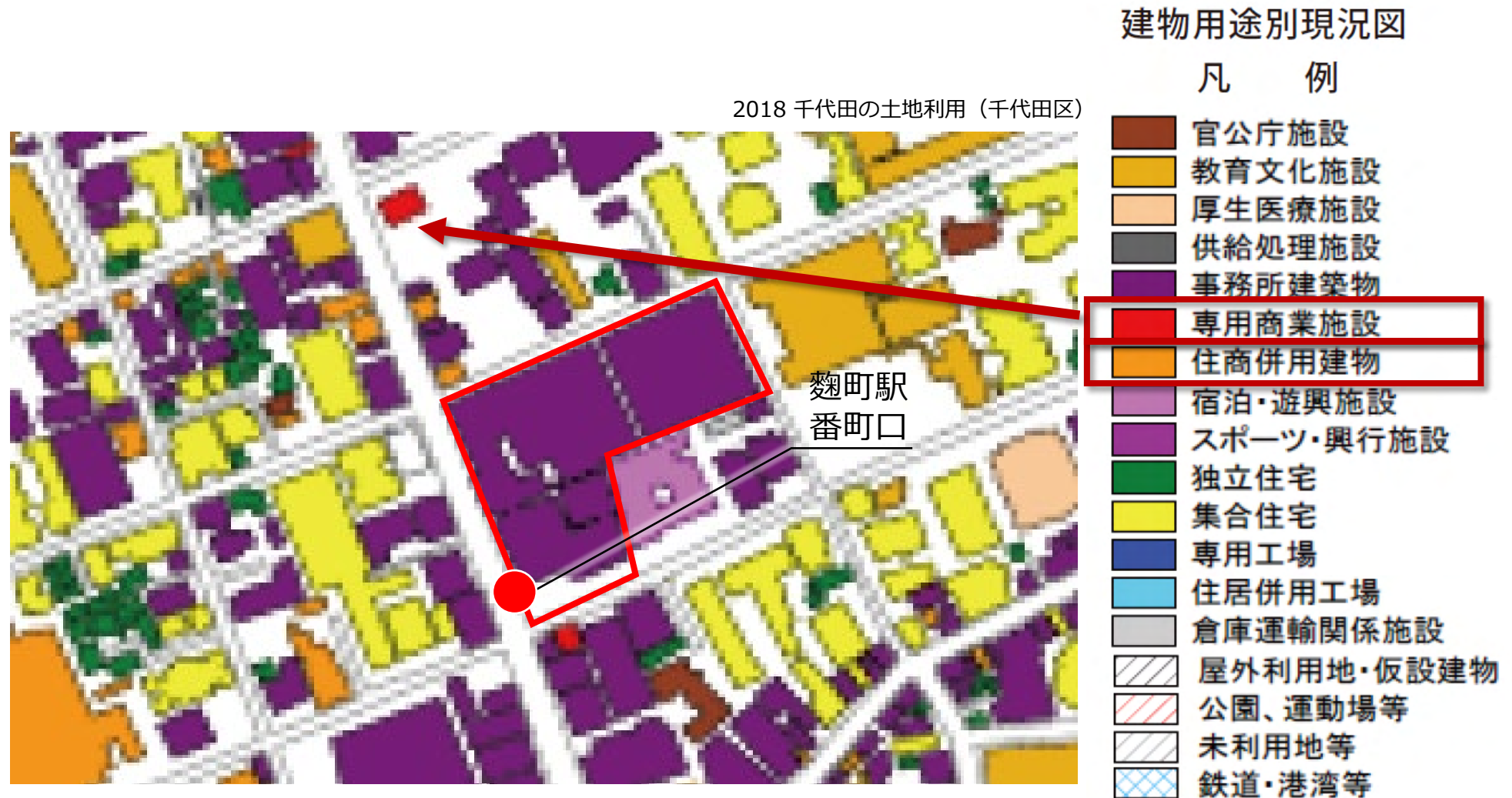
安全な歩道は確保されておらず、
園児のおさんぽ(遊戯時間)は真横を車が通行する
路側帯を歩行しなければならなかった。
その反対側では、ガードレールのない
路側帯をベビーカーで通行している。

現在の番町文人通り



番町文人通りの一部では、
歩道状空地、広場状空地により、
空地と緑豊かな空間が創出され、
ゆとりある歩行空間となっている

e. 駅前拠点を形成する要素のひとつである商業機能が集積されていない



f. 中層・中高層の街並みが形成される一方で建て詰まりが生じ空地や緑地が減少している

【H20頃】

引用元：Google社「Google Earth」



【H30頃】

引用元：Google社「Google Earth」



例) 個々の建替え更新によって、空地率・緑被率(屋上緑化除く)ともに約2割減少している。

2013年計画始動以降、現在に至るまで地域の皆様、行政と議論を重ね、地域課題の解決やご要望を実現する計画のあり方を検討してまいりました。

	【主体】	日付	
2013	日本テレビ	2013.12～	計画始動
2014	日テレ通り 振興会	2014.10～	日テレ通り振興会勉強会開始 (エリアマネジメント)
2015		2015.05～	番町瓦版発行 (現在は番町チャンネル) スタジオ棟総合設計許可申請
		2015.12	「番町の庭」オープン
2016	日テレ通り まちづくり 委員会		日テレ通りまちづくり委員会発足 二番町町会/四番町町会/五番町町会 六番町町会/麴町三丁目町会/ 麴町四丁目町会/日テレ通り振興会
		2016.06	まちづくりアンケート (全4700世帯・事業所配布 561通回答)
2017		2017.05	まちづくり方針に関する 地域意見交換会×2回
		2017.08	千代田区へ まちづくり方針案 及び活動報告
		2017.12	まちづくり委員会バリアフリー要望書

計画にあたっていただいたご意見

	【主体】	日付	
2018	まちづくり協議会	2018.03～	まちづくり協議会開始【区主催】
		2018.09	まちづくり基本構想素案（区）策定【区】 高さ緩和について陳情等【番町の町並みを守る会】
		2018.10～	まちづくり協議会【区】 （現在まで12回開催） ・地域課題の整理 ・広場の必要性整理 ・アンケート ・100mを超えない範囲内
2019		2019.01	二番町町会勉強会【日本テレビ+町会】
		2019.05～12	番町の庭利用者意向調査【日本テレビ振興会】 （計2700名の回答）・保育園などの団体を含む
		2019.08	日テレ通り盆踊り意向調査【日本テレビ振興会】
2021		2021.09	番町の森オープン/ 番町チャンネルへ移行【日本テレビ+振興会】 （番町の庭/森の地域イベントはのべ約25,000人が参加）
		2021.10～2022.07	番町の町並みを守る会との対話を開始 頂いた対案について検証・フィードバック
2022		2022.07.03～04	オープンハウス実施【区主催】 日本テレビの計画案についてご説明
		2022.09.26	第12回 まちづくり協議会【区主催】 日本テレビの計画案についてご説明

P23-28
参照

地域の課題まとめ

日テレ通り沿道には
(業務・商業が建ち並ぶだけでなく)
広場機能の充実が望ましい

【広場確保の際に求められる機能】

- こどもの遊び場
- 地域住民等の交流の場
- 憩い・休憩の場
- 四季を感じる緑
- 密を避けた活動の場
- 災害時の地域の拠点
- 広場としての継続的な運営

快適な歩行者空間と
なっていない部分がある

【歩行者空間確保の際に求められる機能】

- 幅の広い歩行者空間
- 街路樹などの緑
- 駅へのバリアフリー動線

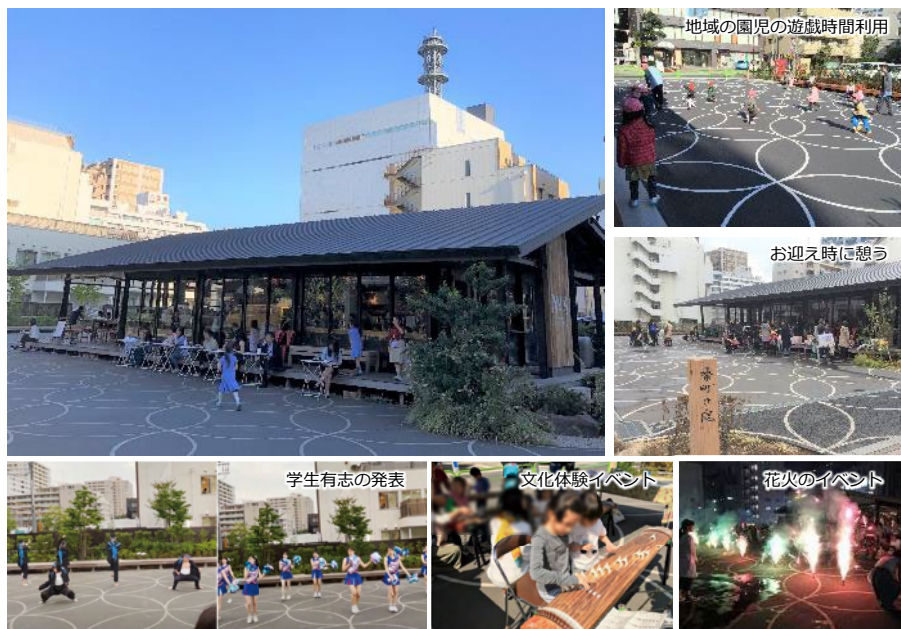
＊地域の皆様の要望(地域コミュニティの場の創出)を受け、
「番町の庭」と「番町の森」を暫定施設としてオープンしました。
 ＊合わせて約2500㎡の広さをもち、
 1日平均1300名の方々が日常的に利用しています。
 ＊また、地域の方が主体となったイベントなどにも活用され、
 コミュニティの形成に寄与しています。



引用元：Google社「Google Earth、Google map」

番町の庭 (2015年～)

広場部分面積：約600㎡
カフェ延床面積：約200㎡



番町の森 (2021年～)

広場面積：約2000㎡



いこい つながり

番町の庭は縁側を有するカフェを併設した広場空間です。お子さんが遊び、それを見守り憩う方の姿が見られます。また、地域の方が主体となり、運営・利用されており、自由度の高いアクティビティ、まちの歴史や文化に触れるイベント、学生有志の発表会などが行われ、地域交流の場となっております。

はぐくみ しぜん

番町の森はあらゆる人にひらかれたインクルーシブ※な青空広場です。四季を感じる樹木や畑などの自然にふれあいのびのびと駆け回ったり、散歩を楽しみ、ベンチで憩うなど様々な方に利用されています。

※インクルーシブ：「包み込むような／包摂的な」という意味。「障害のある人も、ない人もあらゆる人が孤立、排除されないよう社会の構成員として包み、支え合う」という理念。

番町の庭、番町の森にて、101回におよぶ地域イベントを開催支援。
のべ**25,000人**強の皆様のお声を聴いてまいりました。



○平成28年6月 まちづくり委員会アンケート	【563通】
○令和元年5月 番町の庭利用者アンケート	【147通】
○令和元年5月～10月 番町の庭利用者アンケート	【204通】
○令和元年8月 日本テレビ通り沿道納涼盆踊りアンケート調査	【277通】
○令和元年8月 幼稚園・保育園へのヒアリング (アスク二番町保育園、ピノキオ幼稚園舎番町園、グローバルキッズ六番町、四番町保育園)	【4園】
○令和3年5月 オープンハウスアンケート	【1443通】
○令和4年3月～4月 番町のまちを考えるグループミーティング	【4グループ、18名】
○令和4年8月 番町の森イベント利用者アンケート	【150通】



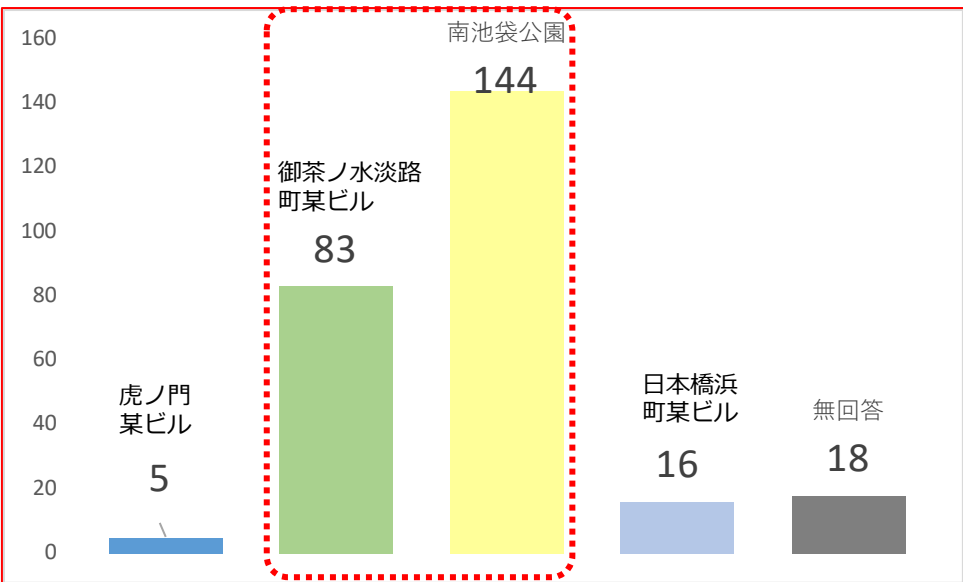
のべ 約 **2,700** 人 + **4園** + **広場** を利用された団体のアンケート結果を計画に反映しました。

■ 番町の庭利用者アンケート調査

参考：番町の庭利用者の声

【アンケート実施概要】 令和元年5月～10月にかけて日本テレビ通り振興会が 右記イベントにて実施	① 5月12日	コズミックカレッジ	⑤ 9月4日	スポーツフェスタ
	② 5月18日	マルシェ・No.4	⑥ 10月6日	コズミックカレッジ
	③ 8月2/3日	盆踊り大会	⑦ 10月27日	ハロウィン
	④ 8月30日	庭の花火		

	A虎ノ門 某ビル	B御茶ノ水 淡路町某ビ ル	C南池袋公園	D日本橋浜町 某ビル	無回答
回答数	5	83	144	16	18
比率	2%	33%	57%	6%	7%



A虎ノ門某ビル



B御茶ノ水淡路町某ビル



C南池袋公園



D日本橋浜町某ビル



Q:地域に相応しいオープンスペースのイメージについて
→回答者の90%が青空空地を求めている。

番町の庭利用に関する保育園ヒアリング調査

(令和元年7月 日本テレビ通り振興会)

ヒアリング対象：番町の庭の近隣保育園（4園）

ヒアリング日時：令和元年6月19日～21日

Q.利用頻度・時間帯について

- A. 週1回～ほぼ毎日（暑い・寒い・雨天の日を除く）
- A. 9時半から11時ころ、15時から16時ころ

Q.困っていること、改善したほうが良いこと

- A. 柵がないので道への飛び出さないか心配。これまで事故はない。
- A. コンクリートなのでけがをしないか注意している。これまで事故はない。
- A. カフェや広場の利用者に配慮しながら遊ばせている。うるさいといわれたことがある。

Q.番町の庭のようなオープンスペースの必要性

- A. **絶対必要。**（4園とも同様の回答）
- A. 番町の庭ができるまでは遊び場がなく不便だった。
- A. 園児にはフラットなスペースが必要

Q.番町の庭の気に入っているところがあれば教えてください。

- A. 近い
- A. ちょうどよい大きさ・形
- A. 自然（石・植栽・ウッドデッキ）⇒探索できて喜ぶ

Q.番町の庭にあつたらよいと思う機能。

- A. 芝生など、ころんでもいたくない地面
- A. 自然（四季を感じられる実のなる木・石など）
- A. 日かげ・木陰・トイレ・水道
- A. ベンチ・ちょっとした遊具
- A. 遊具よりも走り回れるスペースが重要
- A. カフェ（保護者からも評判）

Q.利用しやすいオープンスペースのイメージ

- A. **南池袋公園（4園）**
⇒芝生・自然がいい。**コンクリートの屋根などができると園児を遊ばせづらい。屋根があるより外を感じさせたい。**さらに木があると木陰ができ、ベンチがあると休憩できる。
- A. 御茶ノ水淡路町某ビル（1園）
⇒マルシェなどがやっている子どもが社会勉強できる。子どもから聞いた親が買い物に来る…そういった地域で保育したい。
- A. 日本橋浜町某ビル（1園）
⇒夏場は半分くらい日かげになっているといい。

地域に相応しいオープンスペースのイメージについて

→**周辺の保育園すべてが青空空地を求めている。**

上位計画⇔地域課題⇒計画のコンセプト

あるべき姿

現状・地域課題

計画のコンセプト

