

6. よくあるご質問と回答

目次

容積率の根拠・貢献要素について

- 1.容積が700%となる理由は？
- 2.駅のバリアフリー化って地域貢献要素なの？
- 3.地下鉄通路を拡げるのは地域貢献要素なの？
- 4.スタジオ棟との二重評価になりませんか？
- 5.交通広場って？住民はタクシーを使わない？
- 6.スーパーの誘致は地域貢献要素なの？

広場・エリアマネジメントについて

- 7.番町にさらに広場は必要ですか？
- 8.災害時に広場はオフィス利用者であふれる？
- 9.エリアマネジメントって？
- 10.エリアマネジメント拠点施設って？

環境への影響について

- 11.ビル風などの影響はどうか？
- 12.広場の日照は？日中はほぼ日影なのでは？
- 13.日テレ通りは車両が渋滞するのでは？
- 14.日テレ通り・番町中央通りが混雑する？

現行地区計画（高さ60m）との比較

- 15.風環境の比較
- 16.日照環境の比較
- 17.就業者数の比較
- 18.交通量（車）の比較
- 19.交通量（歩行者）の比較

地域との対話・意見について

- 20.過去の経緯、学識委員の検証・調整結果は？
- 21.番町の町並みを守る会の対案は検討した？
- 22.ピロティ広場の方が良い？
- 23.広場が2000㎡なら高さ60mになるのでは？
- 24.高さ60mを守るためピロティを増やせばよい？

その他

- 25.建築高さ80mとした理由は？
- 26.入居テナントは？日テレ本社になるの？

容積率の根拠・貢献要素について

1. 容積率が700%となる理由は？

Q.

容積率700%の積み上げ根拠は？

A.

東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準に基づき、

- ・ 計画地周辺における基盤整備等の評価 約90%
- ・ 有効空地（広場、バリアフリー、歩道状空地等）による評価 約220%

合計約310%が評価されます。現状の容積率は約470%ですので合計約780%となります。ただし、高さに対するご意見・ご懸念を伺い、可能な限り高さを抑えるために、事業継続上必要となる700%で提案しております。

→詳細は別紙 1

別紙 1

■都市計画案における貢献要素等

	番町中央通り側敷地減歩 (計画地帯における基盤整備等)	地下鉄通路拡幅 (計画地帯における基盤整備等)	地域交流拠点施設 (エリアマネジメント施設)
整備 イメージ			
整備内容	番町中央通り側の敷地を減歩することにより、ゆとりある歩行者空間を創出し、車両の出入口を一つにまとめることで安全性を高めます。	改札外の地下鉄通路の拡幅と表層再整備による快適な歩行者空間とします。駅前プラザと一体となり、番町口の顔をつくります。	地域が中心となったエリアマネジメント組織をつくり、地域住民向けの交流イベントを実施します。災害時の活動拠点にもなります。
評価等容積	約20%	約70%	約1%

評価等容積合計：約310%
+) 現状容積率：約470%
計画容積率：約780%

⇒高さを考慮して
700%に低減して
提案しております

	交流広場・緑地広場	歩道状空地 (セットバック等)	緑地/地区内通路 (緩衝緑地/歩行者ネットワーク)	交通広場	駅前プラザ /バリアフリー
整備 イメージ					
整備内容	番町の庭と番町の森を合わせた規模（約2500㎡）の広場を整備します。地域交流の拠点となります。	日テレ通り沿いは約6m建物をセットバックして歩行者空間を広げます。基壇部や分節による街並みを形成します。	女子学院側の自動車通路を中止し、緩衝緑地として再整備します。グリーンパレスとの隣地境界は地区内通路として開放し、歩行者ネットワークを形成します。	地域福祉交通、タクシーや自家用車と地下鉄の乗換えを安全にするだけでなく、屋根などにより快適性利便性を向上します。	地域の顔としての滞留空間。フルスペックのバリアフリー化。交通広場とともに、駅まち一体のまちづくり。
評価等容積	約220%				

2. 駅のバリアフリー化って地域貢献要素になるの？

Q.

駅からのバリアフリーを地域貢献要素とする妥当性は？

A.

“東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準”に基づき貢献要素を設定しております。

駅バリアフリー施設は「駅前広場」の機能であり、「駅前広場」はビル利用者だけでなく、日常一般に開放される施設であるため有効空地として評価することができます。また、ビルのバリアフリーと駅出入口のバリアフリーでは、利用対象者と事業者の責務が大きく異なります。ビル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、稼働時間についても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し、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。・・・次ページにつづく

2. 駅のバリアフリー化って地域貢献要素になるの？

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する

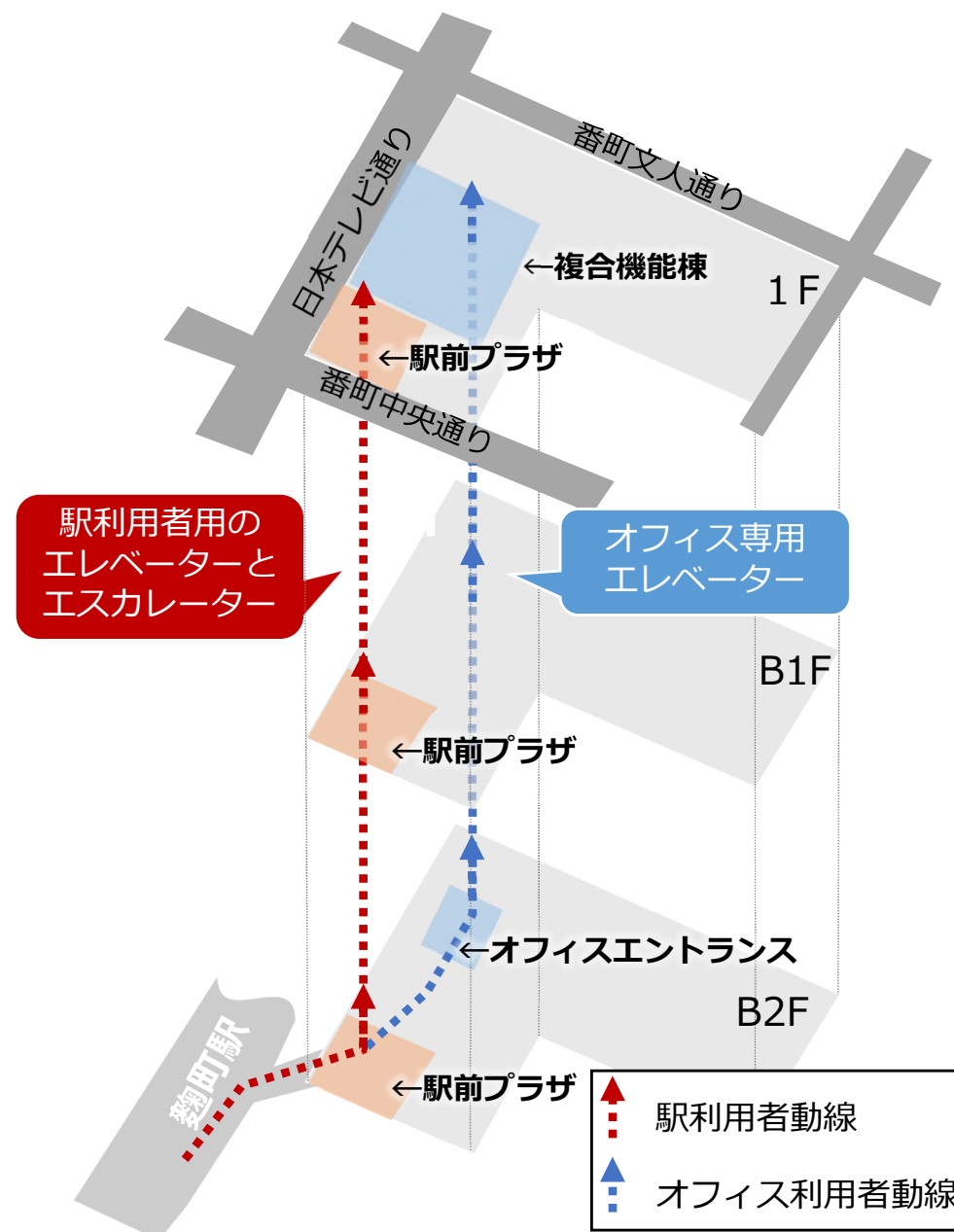
(A. つづき)

今回の提案は、**駅利用者を対象としたエレベーターとエスカレーター(右図赤線)を整備します。**東京メトロと協議を行い、365日、始発から終電まで稼働が必要な駅出入口として公共性の高いものとなります。

一方、再開発ビルのオフィス利用者を対象としたエレベーターは別にビルセキュリティ内に整備する予定です。オフィス利用者動線(右図青線)は、エレベーターのみで利用者、利用時間が限定されるものとなります。

このような、駅出入口として整備される公共性の高いバリアフリー化は、地域貢献として評価されます。

駅からのバリアフリー動線の考え方



3. 地下鉄通路を拡げ[㊤]rのは地域貢献要素なの？

Q.

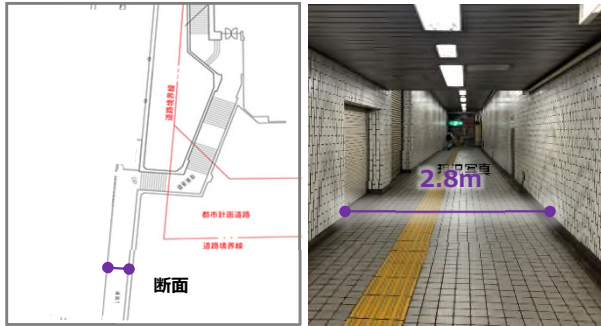
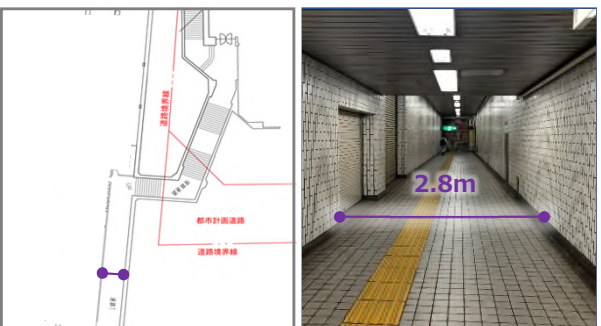
再開発ビルの就業者数が多いために地下鉄通路を拡幅するのであり、地域貢献には該当しないのではないかな？

A.

地下鉄通路の拡幅は、現状有効幅員約2.8mの通路を約5.2m(柱型を含む)に拡幅するとともに表層整備するものです。現状幅員のままでも開発後の歩行者流量はサービス水準A（自由歩行可能）を確保しておりますが、より安全・快適に通行いただけるよう、さらにゆとりある歩行空間とします。

→詳細は別紙 2

地下鉄通路の歩行者サービス水準の比較

現行地区計画における計画 (高さ60m)	地域課題を解決するために現行地区計画を 変更した場合の計画(高さ80m以下)	
A: 地下鉄通路現状幅員のまま	B: 地下鉄通路現状幅員のままとした場合	C: 地下鉄通路現状幅員拡幅 (提案)
 【麴町駅地下鉄通路】 現況(コロナ前)ピーク時 8時: 796人往来/時 計画ピーク時 8時: 1,582人往来/時 計画ピーク時歩行者交通量: 2,378人/往来時 通路幅員2.8mにおいて 歩行者流量 約14人/m・分 ⇒サービス水準A (自由歩行可能)	 【麴町駅地下鉄通路】 現況(コロナ前)ピーク時 8時: 796人往来/時 計画ピーク時 8時: 2,646人往来/時 計画ピーク時歩行者交通量: 3,442人/往来時 通路幅員2.8mにおいて 歩行者流量 約20人/m・分 ⇒サービス水準A (自由歩行可能)	 現況(コロナ前)ピーク時 8時: 796人往来/時 計画ピーク時 8時: 2,646人往来/時 計画ピーク時歩行者交通量: 3,442人/往来時 通路幅員4.2m(柱を除く有効幅員)において 歩行者流量 約14人/m・分 ⇒サービス水準A (自由歩行可能)

国土交通省「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」より
歩行者流量によるサービス水準

A	自由歩行	~ 27人 / m・分
B	やや制約	27 ~ 51
C	やや困難	51 ~ 71
D	困難	71 ~ 87
E	ほとんど不可能	87 ~ 100

4. スタジオ棟との二重評価になりませんか？

Q.

番町文人通り沿いの緑化によって、評価容積を二重で獲得しているのでは？

A.

総合設計で整備している現状のスタジオ棟の敷地を拡張、再開発等促進区を定める地区計画を定めて複合機能棟を増築いたします。その際、新たに拡張した敷地にて空地进行を再整備し、改めて敷地全体で再評価しているため、二重評価ではありません。東京都へも確認済みです。

5. 交通広場って？住民はタクシーを使わない？

Q.

地域交通広場にタクシー乗り場があるが、地元住民はタクシーを利用しないのでは？

A.

ヒアリングなどを通してご要望を伺っております。

日テレ通り沿道でタクシーに乗降するのではなく、地域交通広場にタクシー乗り場を設け、安全かつ雨にも濡れずに乗降頂けるようにすることで、地域の皆さまの利便性を高めていきたいと思っております。

更に、コミュニティバスの2路線が交わる乗降所とすることで、高齢者、身障者の利便性と安全性を高める計画になると考えております。

→詳細は別紙3

タクシー乗り場の設置



タクシー乗り場を地域交通広場に設置することで
 利用者の利便性を高める・
 日本テレビ通りの交通流円滑化を図る

地域福祉交通(バス)停留所の設置



引用：千代田区HP「風ぐるま」運行ルートマップ

地域福祉交通の**麹町ルート**と
富士見・神保町ルートの結節点
 地下鉄駅との結節点

6. スーパーの誘致は地域貢献要素なの？

Q.

スーパーは収益用途であり、地域貢献にならないのではないかな？

A.

スーパーの整備は評価容積を得る貢献要素ではなく、地域の皆さまの利便性を向上するための計画要素です。

2022年7月3日、4日に千代田区が実施したオープンハウスにおいて、当社は独自に地域に求められる施設についてアンケートを実施しました。その結果を次ページに示します。生鮮品がそろったスーパーについては、これまでも多くの要望をお寄せいただいておりましたが、このアンケートでも明らかでした。

一方で、一般的にスーパーなどは、広い店舗面積が必要となることから賃料負担力が弱い業態です。地価の高い番町地域では、生鮮品を扱うような大型スーパーの進出には高いハードルがあります。

そのため、私どもは賃料設定を低くするなどして、入居いただくよう努め、地域の皆様の利便性を高めていきたいと考えております。

オープンハウスアンケート結果

実施日 : 令和4年7月3日-4日
参加人数 : 834名

Qどんなお店があると便利ですか？

⇒スーパーマーケットを要望する声が多。

そのほかカフェ、本屋、生活雑貨、食物販、ライフスタイル雑貨店、
病院、診療所など医療施設を要望する声が多い。

Qどんな飲食店があるとよいですか？

⇒カフェとオールデイダイニング（朝～夜まで利用できるカジュアルレストラン）
要望する声が多。

Q飲食店の利用シーン

⇒レストランは、家族利用できるような店を要望する声が多。

⇒カフェは様々なシーンで利用したいという声があった。

Q広場に欲しい機能

⇒樹木、散策路、天然芝を要望する声が多。

⇒樹種は桜が多。その他四季を感じられる木を要望する声が多。

Qエリアマネジメント拠点施設に欲しい機能

⇒防災関連機能（非常時充電スペース等）を要望する声が多。

広場・エリアマネジメントについて

7. 番町にさらに広場は必要ですか？

Q.

英国大使館南の国民公園・東郷公園の改修が計画されているため広場は不要では？

A.

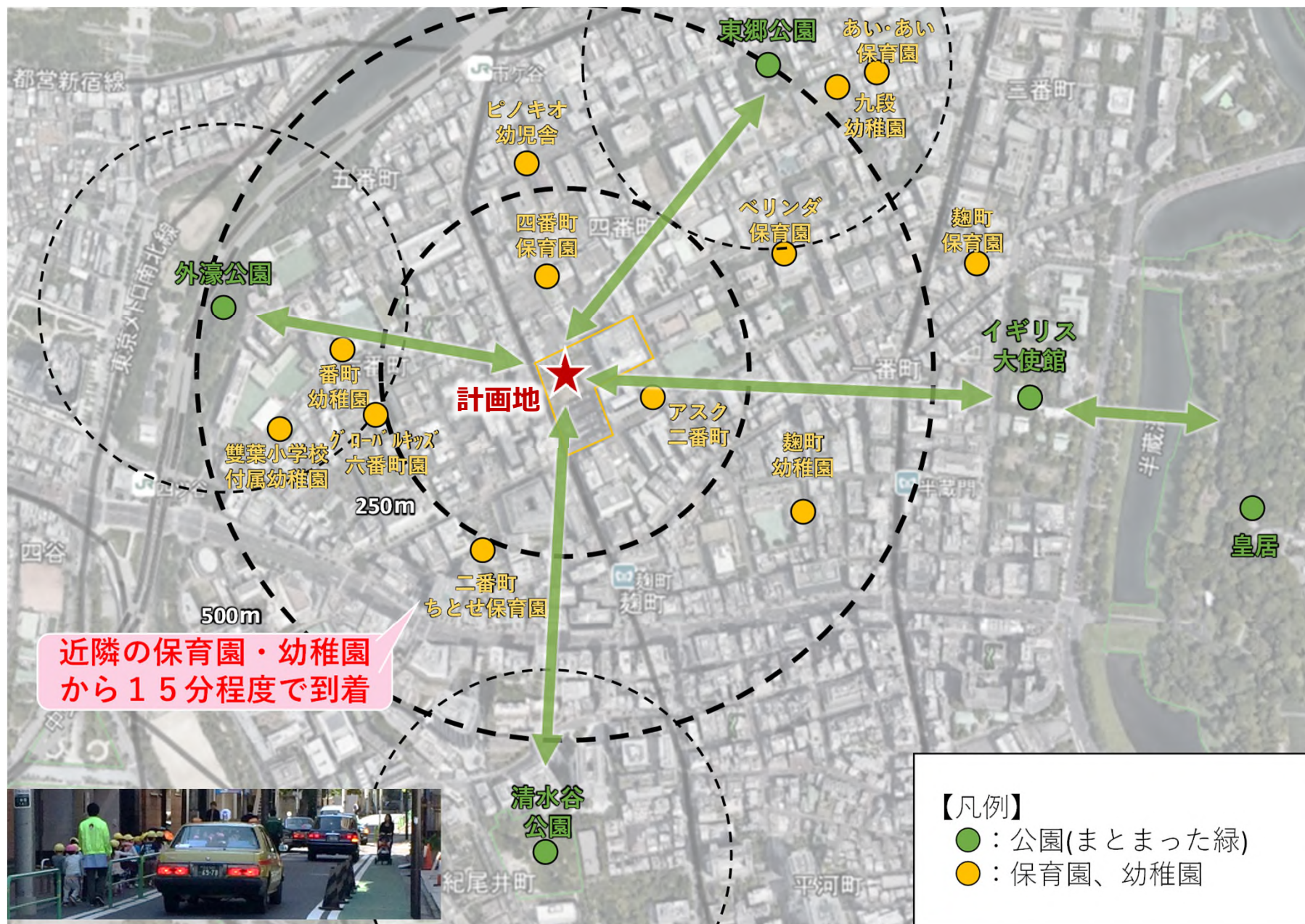
英国大使館跡の公園は「皇居外苑」として位置づけられており、「皇居周辺的美観、静穏性の維持」が整備方針として掲げられています。遊具の設置も計画されておらず、現在の「皇居外苑」同様に散策中心の公園であり、子ども達が自由に遊べる公園とは言えません。

日本テレビとしては現在の「番町の森」「番町の庭」の利用実態、東郷公園や英国大使館跡の公園までの距離を踏まえ、**幼い子ども達やお年寄りが毎日通える身近な広場**として今回の提案を行っています。

また、計画地は千代田区が指定している避難区域の境界にあり、小学校など各避難所を補完する場所に位置しています。広場にはマンホールトイレのほか充電スポットなど既存避難所にはない設備を設ける予定です。**民間ならではのサポートで、災害時に地域に頼りにされる広場を計画してまいります。**

→詳細は別紙 5

公園と保育園・幼稚園、計画地の位置関係



⇒周辺保育園の徒歩圏内に遊び場を設置できる

引用元：Google社「Google earth」

千代田区の避難所と計画地の位置関係



千代田区地区別 公園・児童遊園・広場配置図



8. 災害時に広場はオフィス利用者であふれる？

Q.

広場は防災時にビルの在勤者が使うものになるのではないか？

A.

オフィスで働く在勤者が帰宅困難となった場合に備え、ビル内には十分な滞在スペースを確保するとともに、備蓄品や非常用電源の確保などを行い、ビル内にとどまって頂く計画とします。

在勤者が広場を一時避難所として使うことは想定しておりません。

広場には、充電スポット、給水スポット、防災井戸やマンホールトイレなどを整備し、**民間ならではのサポートで、災害時に地域の皆様に頼りにされる広場を計画してまいります。**

→詳細は別紙 6

広場の災害時活用イメージ



第12回日本テレビ通り沿道まちづくり協議会で提示した資料であり、広場の形状などが今回の都市計画案と一部異なる部分があります。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たものであり、デザイン等は今後詳細設計で検討します。

9. エリアマネジメントって？

Q.

エリアマネジメントはどのように行っていくのか？

A.

広場の運営・管理は地域の皆さまが主体となったエリアマネジメント団体によって行われます。日本テレビはその活動の場を提供し、エリアマネジメント団体の設立・運営をサポートします。

エリアマネジメント団体は地域イベントなど様々な活動を通じて地域交流の活性化、住民、地域団体、学校、行政、企業などの連携によるまちづくりをお手伝いしていきます。

10. エリアマネジメント拠点施設って？

Q.

エリアマネジメント拠点施設はどのようなものなのか？

A.

エリアマネジメントの活動拠点施設は地域コミュニティの核となる場所です。

地域イベントの際のハブとして、また地域防災の拠点にもなります。

子供からお年寄りまで地域のどなたにも気軽にお使い頂くことを想定し、施設内には「誰でもトイレ」なども完備します。

そのために、エリアマネジメント施設はオフィスビルの内部ではなく別棟で設け、管理運営形態を独立させる計画としています。

環境への影響について

1 1. ビル風などの影響はどうなるの？

Q.

サクラテラスなどの事例から、風洞実験によるネガティブチェックは信用できない。

A.

風環境評価について**東京都環境影響評価技術指針**では以下(1)(2)の手法を採用することとしており、**今回は(1)を用いて評価**しております。

(1) 村上周三氏らの提案による風環境評価基準(居住者の日誌による風環境調査と評価尺度に関する研究(昭和58年日本建築学会論文報告集第325号))

(2) 風工学研究所の提案による風環境評価基準(市街地の風の性状(昭和61年第9回風工学シンポジウム論文))

この指標は、強風の出現頻度に基づく風環境評価となっており、**広く用いられている風環境評価の指標の一つ**です。

コンピュータシミュレーションの結果、都市計画案の評価は、住宅地の商店街や野外レストランで許容できるランク1、住宅街や公園で許容できるランク2のみとなっております。

風環境の評価方法と評価尺度

- ・「A：現状」と「B：都市計画案」の風環境の変化について、数値シミュレーションにより概略把握した。
- ・評価は、元東京大学生産技術研究所村上教授らが作成した【風環境評価尺度】を採用。
- ・解析モデル化範囲は、1280m×1120m、高さ方向は700mとし、高低差は国土地理院の標高データを参照し、解析高さは地上2mと設定した。

【風環境評価尺度】

	ランク 1 	ランク 2 	ランク 3 
強風による影響の程度	最も風の影響を受け易い用途の場所に許容される基準	風の影響を受け易い用途の場所に許容される基準	比較的風の影響を受けにくい用途の場所に許容される基準
許容される超過頻度	日最大瞬間風速*1が10m/s(日最大平均風速*2では10/G.F*3m/s)を越える頻度 10%(年間37日)以下		
	22%(年間80日)以下		
	35%(年間128日)以下		
許容される超過頻度	日最大瞬間風速が15m/sを越える頻度 0.9%(年間3日)以下		
	3.6%(年間13日)以下		
	7%(年間26日)以下		
許容される超過頻度	日最大瞬間風速が20m/sを越える頻度 0.08%(年間0.3日)以下		
	0.6%(年間2日)以下		
	1.5%(年間5日)以下		
対応する空間用途の例	---- 住宅地の ----- ----- 商店街 ----- -- 野外レストラン --	----- 住宅街 ----- ----- 公園 -----	----- 事務所街 -----

ランク 3 を超える場合は、ランク外と称する。

* 1 日最大瞬間風速：評価時間 2～3 秒（ここで示す風速値は地上1.5mで定義）
地上高さ2mでもほぼ同じと考えられる。

10 m/s-- ごみが舞い上がる。干し物が飛ぶ。

15 m/s-- 立て看板、自転車等が倒れる。歩行困難。

20 m/s-- 風に吹き飛ばされそうになる。

等の現象が確実に発生する。

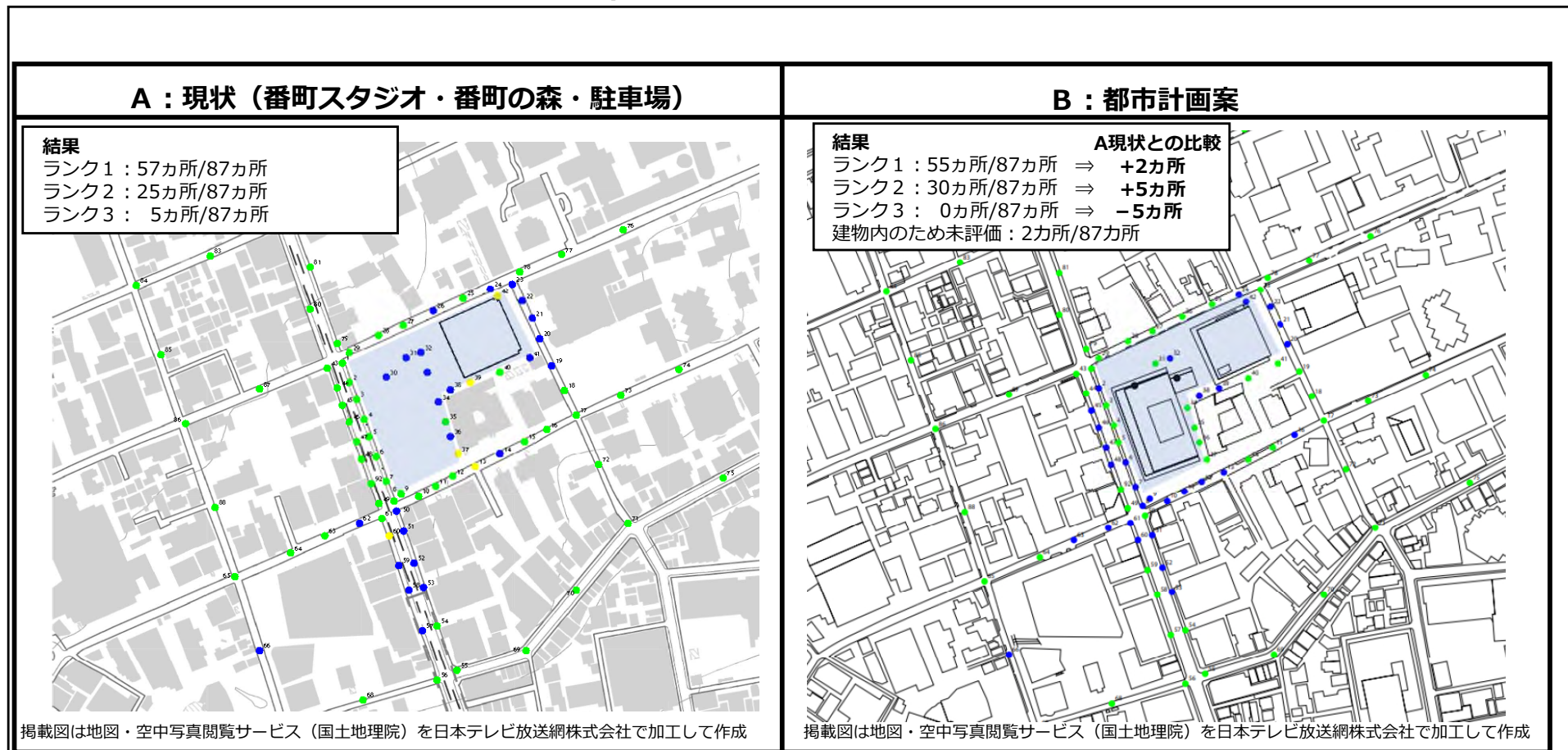
* 2 日最大平均風速：10分間平均風速

* 3 G.F：ガストファクター(評価時間 2～3 秒)

突風率とも呼ばれ、最大瞬間風速の平均風速に対する比を表す。

$$G.F = (\text{最大瞬間風速} / \text{平均風速})$$

風環境のコンピュータシミュレーション結果（敷地内を含めた概略把握）



現状と比較して、都市計画案はランク3が無くなる一方で、ランク2が5カ所増加する結果であり、風環境が良くなる場所と悪くなる場所が発生します。

今後、具体的な設計を進める中で影響の低減に努めます。さらに建設後には事後調査を実施する予定です。

1 2. 広場の日照は？日中はほぼ日影なのは？

Q.

計画されている広場には、まったく陽が当たらないのでは？

A.

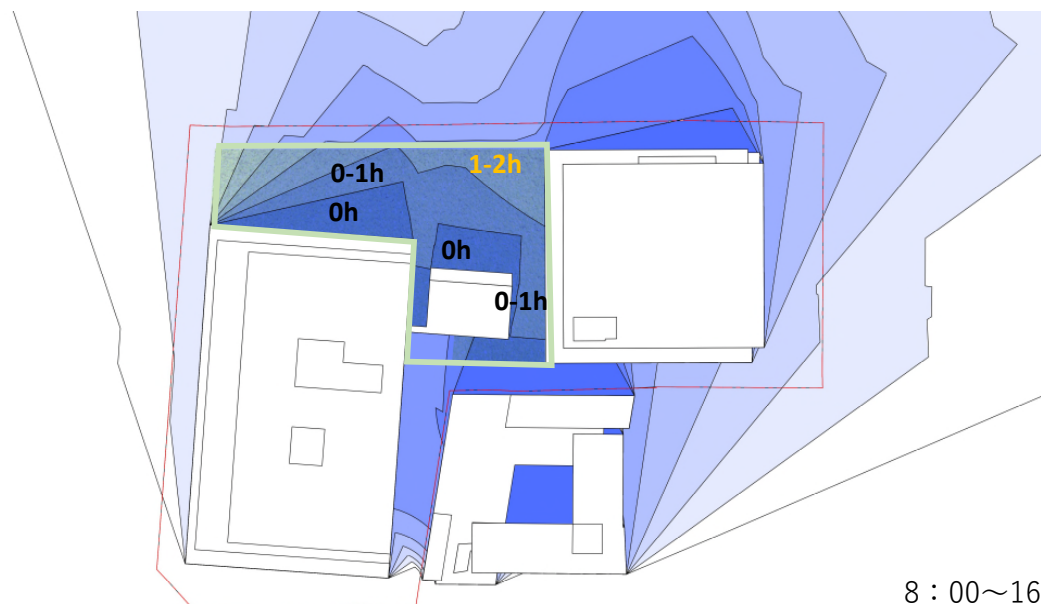
- ・ **グリーンパレスを含めた冬至、春分秋分**の日照時間をあらわした図の通り、冬至においても広場に一定程度の日照は確保されます。（別紙 8）
- ・ 今後、具体的な設計を進める中で、より影響が軽微となるように検討します。

→ 詳細は別紙 8

別紙 8

冬至、春分秋分の日照時間（グリーンパレスを含む）

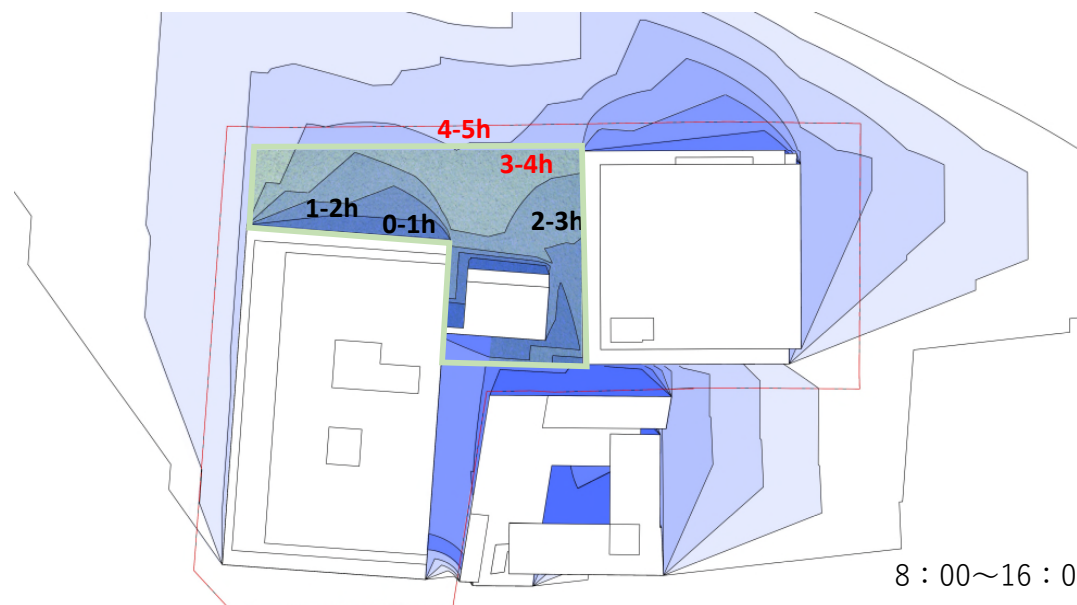
冬至



[日照時間]

- 6-7h
- 5-6h
- 4-5h
- 3-4h
- 2-3h
- 1-2h
- 0-1h
- 0h

春分秋分



[日照時間]

- 6-7h
- 5-6h
- 4-5h
- 3-4h
- 2-3h
- 1-2h
- 0-1h
- 0h

1 3. 日テレ通りは車両が渋滞するのでは？

Q.

日本テレビ通りは車両が渋滞するのでは？

A.

国土交通省が定めている大規模開発地区関連交通計画マニュアルに基づき開発後の評価をいたしましたが、交通渋滞等は発生しない結果となっています。また、警視庁先行交通対策課にも問題ないことを確認しています。

→詳細は別紙 9

開発後の自動車交通への影響把握

【交差点への影響の確認】

国土交通省が定める
「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」
(以下、交通マニュアル)に基づいて、
計画容積率700% (番町スタジオ含む) とした場合、
計画案により

自動車^①が交差点で渋滞を起こすかを確認しました。

【交通マニュアルの考え方】

①現状の交通量を調査する (自動車、歩行者)

【コロナの影響を鑑み、今回は平成26年に実施した調査結果を利用。
解体前の南館・北館・西館の自動車・歩行者交通量も入っており、本来より大きい数字】

②計画容積、用途に応じて計画建物に往来する人の総量を設定。

③往来する人を交通手段別 (電車、自動車、徒歩など) に配分。

④ 現状の交通量①に上記②③の結果を加え、自動車^①が交差点で渋滞を起こすかを確認。

【③手段別交通量の結果】

計画によるピーク時の自動車交通量：128台/時の往来(13～17時台)

- ・ピーク時間128台の自動車の往来を国土交通省等の調査(第6回パーソントリップ調査)に基づいてルート別に配分します。結果は下図の通りです。
- ・ルートは、交通規制を順守した最短経路を原則として設定します。



【確認方法】

各交差点で、交差点需要率、交差点許容値を算出し、
交差点需要率が交差点許容値を下回っていれば、円滑に交通処理されと言えます。

$$\text{交差点需要率} < \text{交差点許容値}$$

交差点需要率：交差点で処理できる最大交通量に対する、検討時の交通量の比率。

交差点許容値：交差点に入ってくる流入部別の、各車線の車線数、車線毎の幅員、勾配、交通量、大型車比率、信号の割り当て秒数、横断歩行者の大小等を勘案し、円滑に流れる最大の交差点需要率。
= 1回の信号で「円滑」に流れる最大の交通量比率。

【結果】

日本テレビ通り
番町中央通り交差点

交差点需要率：0.280
(交差点許容値：0.600)

市ヶ谷駅交差点



交差点需要率：0.342
(交差点許容値：0.671)

麹町四丁目交差点



交差点需要率：0.362
(交差点許容値：0.885)

容積700%の計画で、いずれの交差点においても交差点需要率の許容値を大幅に下回っており、自動車交通への影響は限定的であることを確認しました。

1 4. 日テレ通り・番町中央通りが混雑する？

Q.

新たなオフィスビルが整備されることにより、駅利用者数が増加することが予想され、歩道が拡幅されても状況悪化を抑制する程度では？

A.

現在の日テレ通りの歩道幅員は概ね2.5mであり、計画地の歩道状空地は4m以上として整備予定であることから、歩行者空間（歩道＋歩道状空地）は現況の約2.5倍（2.5m⇒6.5m）に拡幅します。

建設後の歩行者のサービス水準は現状の歩道幅員でもサービス水準A(=自由歩行可能な水準)を確保できる試算となっています。さらに歩道幅員を拡幅・段差を解消することで車椅子の方や小さなお子さまにも安全・安心な歩行空間を整備します。

現在の番町中央通りの歩道幅員は最も狭い場所で四ツ谷方面が概ね1.6m、半蔵門方面が概ね2.1mであり、建設後も歩行者のサービス水準A(=自由歩行可能な水準)を確保できる試算となっています。また、計画地に面する部分は歩道状空地を整備し、グリーンパレスと連続した歩行空間が整備されます。

別紙 10 交通量（歩行者）

歩行者交通への影響 概略把握

【歩道サービス水準の確認】

国土交通省が定める
「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」
(以下、交通マニュアル) に基づいて、
計画容積率700% (番町スタジオ含む) とした場合、
計画案により

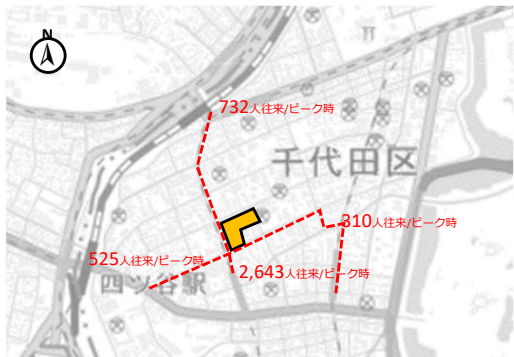
歩行者が歩道を自由に歩行できるかを確認しました。

【交通マニュアルの考え方】

- ①現状の交通量を調査する (自動車、歩行者)
【コロナの影響を鑑み、今回は平成26年に実施した調査結果を利用。
解体前の南館・北館・西館の自動車・歩行者交通量も入っており、本来より大きい数字】
- ②計画容積、用途に応じて計画建物に往来する人の総量を設定。
- ③往来する人を交通手段別 (電車、自動車、徒歩など) に配分。
- ④ 現状の交通量①に上記②③の結果を加え、
歩行者が歩道を自由に歩行できるかを確認。

【③手段別交通量の結果】
計画によるピーク時の歩行者交通量：4,210人/時の往来 (8時)

- ・計画による歩行者ピーク時4,210人の往来(8:00台)を、各駅の乗降客数や距離による重みづけを行ったうえで、最短経路で配分しました。
- ・結果は下記の通りです。



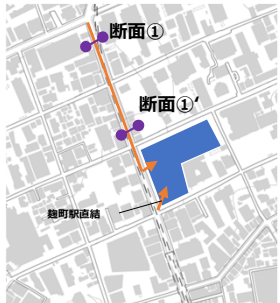
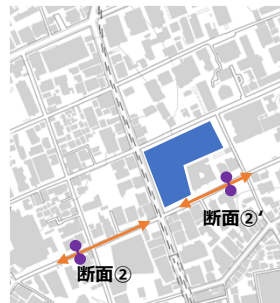
※掲載図は地図・空中写真閲覧サービス (国土地理院) を日本テレビ放送網株式会社に加工して作成

【確認方法】

交通マニュアルでは、
歩行者流量 (1分当たり、歩道幅員1m当たりの歩行者数)
に応じてサービス水準が定められており、日本テレビ通りなどの歩行ルートで、
サービス水準A(自由歩行) が確保できているかを確認しました。

(参考)		歩行者流量 (人/m・分)
サービス水準		
A	自由歩行	～27
B	やや制約	27～51
C	やや困難	51～71
D	困難	71～87
E	ほとんど不可能	87～100

【結果】

日本テレビ通りの歩道	番町中央通りの歩道	麹町駅6番出入口通路
 ※掲載図は地図・空中写真閲覧サービス (国土地理院) を日本テレビ放送網株式会社に加工して作成	 ※掲載図は地図・空中写真閲覧サービス (国土地理院) を日本テレビ放送網株式会社に加工して作成	 ※掲載図は地図・空中写真閲覧サービス (国土地理院) を日本テレビ放送網株式会社に加工して作成
断面① (歩道が最も狭い場所) 現況ピーク時 12時台 : 3,416人往来/時 計画ピーク時 8時台 : 732人往来/時 計画後ピーク時歩行者交通量: 4,148人往来/時 有効歩道幅員3.7m (西側1m+東側2.7m) において 歩行者流量19人/m・分⇒サービス水準A	断面② (四ツ谷方面) 現況ピーク時 8時 : 1,500人往来/時 計画ピーク時 8時 : 525人往来/時 計画後ピーク時歩行者交通量: 2,025人往来/時 歩道幅員1.6m (北側0.8m+南側0.8m) において 歩行者流量21人/m・分⇒サービス水準A	断面③ (現況の地下鉄通路) 現況ピーク時 8時 : 796人往来/時 計画ピーク時 8時 : 2,646人往来/時 計画ピーク時歩行者交通量: 3,442人往来/時 通路幅員2.8mにおいて 歩行者流量 約20人/m・分⇒サービス水準A
断面①' (計画地から近い場所) 現況ピーク時 12時台 : 2,720人往来/時 計画ピーク時 8時台 : 732人往来/時 計画後ピーク時歩行者交通量: 3,452人往来/時 有効歩道幅員5m (西側2.5m+東側2.5m) において 歩行者流量12人/m・分⇒サービス水準A	断面②' (半蔵門方面) 現況ピーク時 8時 : 1,044人往来/時 計画ピーク時 8時 : 310人往来/時 計画後ピーク時歩行者交通量: 1,354人往来/時 歩道幅員2.1m (北側2.2m+南側0.9m) において 歩行者流量11人/m・分⇒サービス水準A	断面③' (地下鉄通路拡幅整備後) 現況ピーク時 8時 : 796人往来/時 計画ピーク時 8時 : 2,646人往来/時 計画ピーク時歩行者交通量: 3,442人往来/時 通路幅員4.2m(柱を除く有効幅員)において 歩行者流量 約14人/m・分⇒サービス水準A

容積700%の計画案で、各歩道・通路で自由歩行可能な水準であることを確認しました。

現行地区計画（高さ60m）との比較

1 5. 風環境の比較

Q.

現行地区計画における計画と今回の都市計画案の風環境の変化について示してください

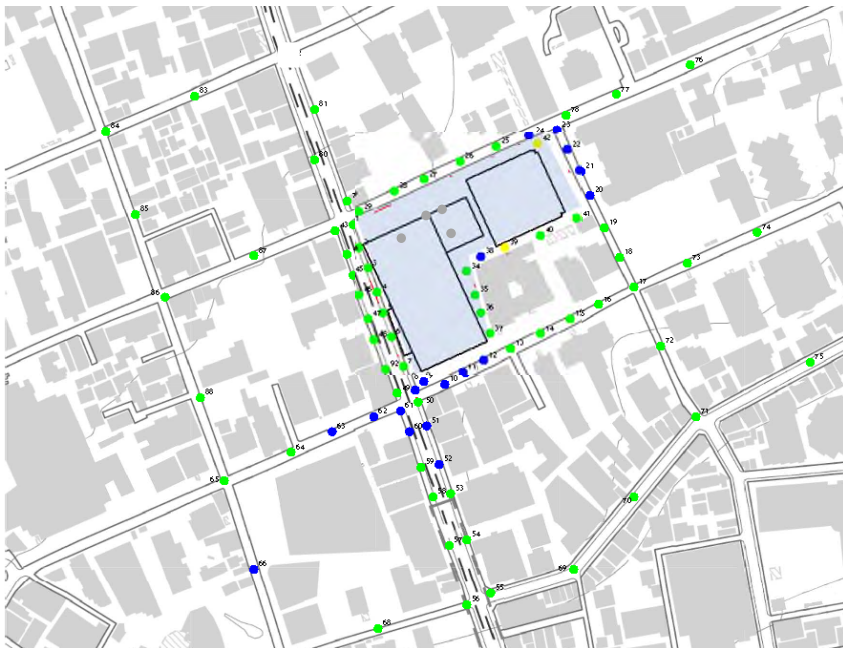
A.

現行の地区計画で建設可能な 6 0 m の計画をした場合と、今回の都市計画案の比較を別紙にお示しします。

→ 詳細は別紙 1 1

別紙 1 1 風環境の比較

現行地区計画における計画（高さ60m）



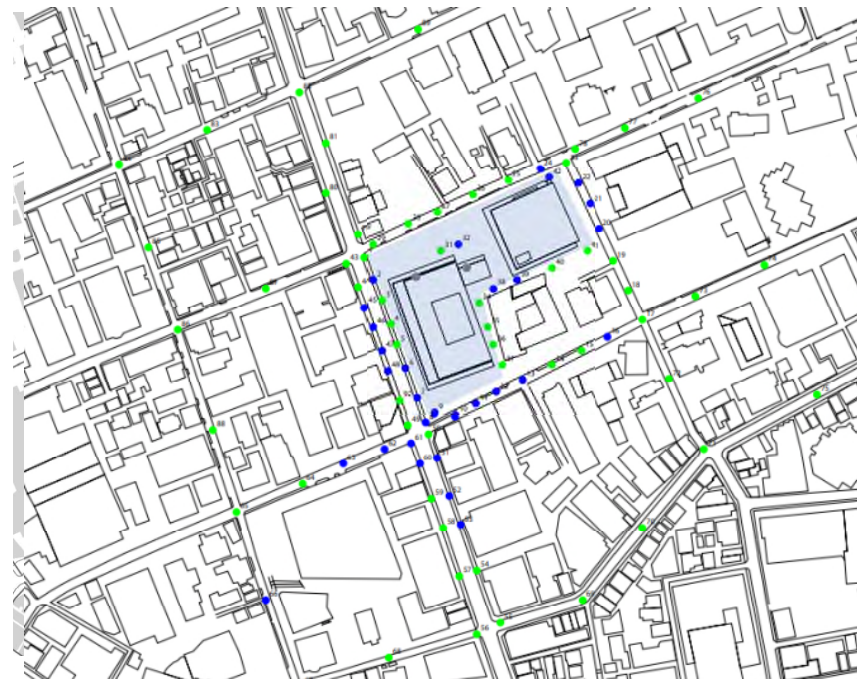
掲載図は地図・空中写真閲覧サービス（国土地理院）を日本テレビ放送網株式会社で加工して作成

●
建物内のため
未評価

結果

ランク1：63カ所/87カ所
ランク2：18カ所/87カ所
ランク3：2カ所/87カ所
(建物内のため未評価：4カ所/87カ所)

地域課題を解決するために現行地区計画を 変更した場合の計画（高さ80m以下）



掲載図は地図・空中写真閲覧サービス（国土地理院）を日本テレビ放送網株式会社で加工して作成

結果

ランク1：55カ所/87カ所
ランク2：30カ所/87カ所
ランク3：0カ所/87カ所
(建物内のため未評価：2カ所/87カ所)

1 6 . 日照環境の比較

Q.

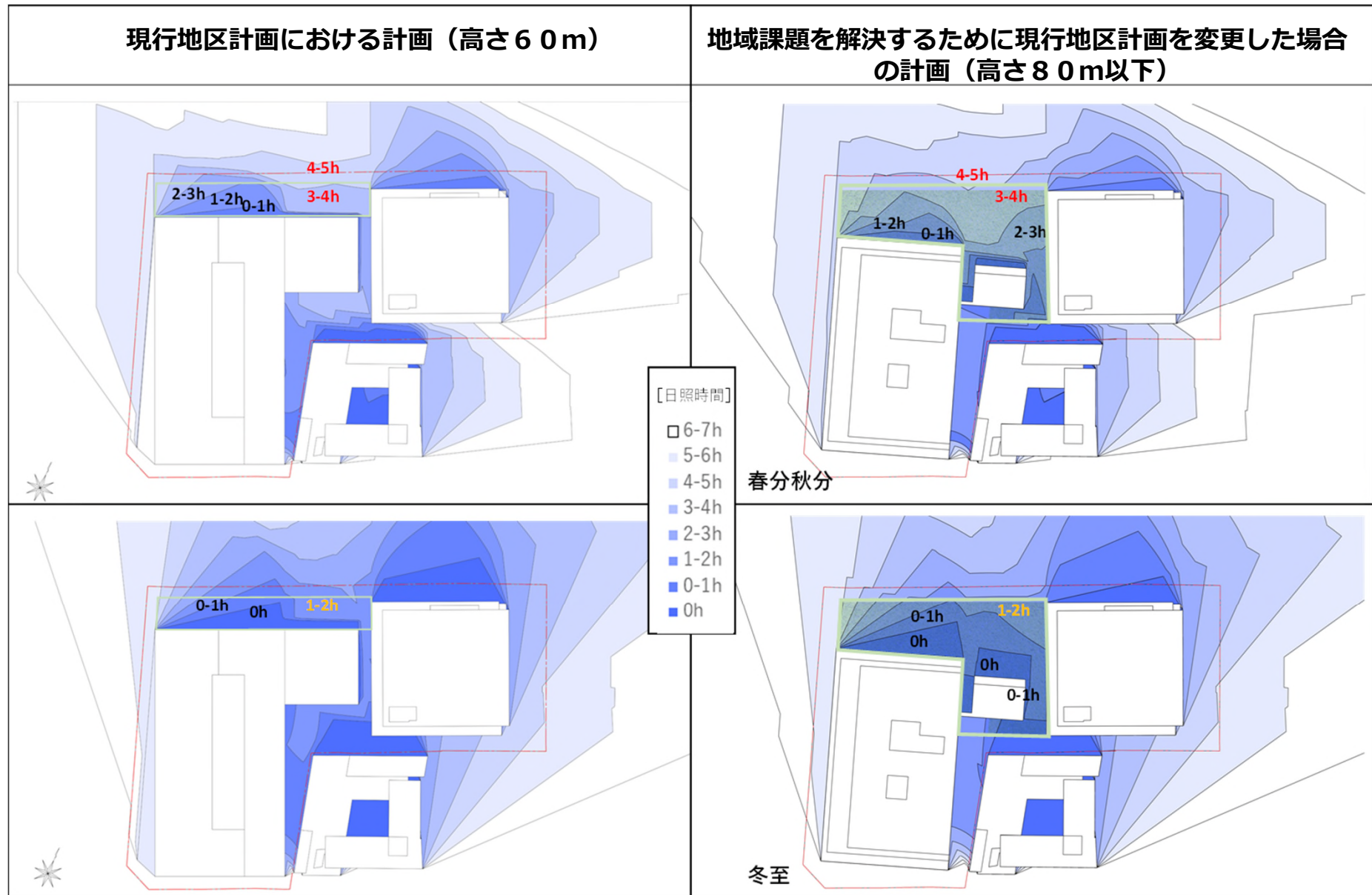
現行地区計画における計画と今回の都市計画案で、広場の日照環境の変化について示してください。

A.

現行の地区計画で建設可能な 6 0 m の計画をした場合と、今回の都市計画案の比較を別紙にお示しします。

→ 詳細は別紙 1 2

別紙 1 2 日照環境の比較



緑で囲った部分が整備される広場となり、記載されている数字が
朝 8 時から夕方 4 時までの 8 時間のうちの日照時間を示したものになります。

17. 就業者数の比較

Q.

現行地区計画における計画と今回の都市計画案の就業者数の変化について示してください。

A.

現行地区計画における計画(高さ60m)と、今回の提案の比較を下記にお示しします。
現行地区計画における計画(高さ60m)に比べて、**地区計画を変更した場合は900人程度、就業者数の増加が見込まれます。**

現行地区計画における計画（高さ60m）					地域課題を解決するために現行地区計画を変更した場合の計画（高さ80m以下）				
階数	業務	商業	スタジオ棟	合計	階数	業務	商業	スタジオ棟	合計
延べ床面積	40,000㎡	1,500㎡	33,000㎡	41,500㎡	延べ床面積	50,000㎡	10,000㎡	33,000㎡	60,000㎡
就業者数	2,000人	68人	1,000人	3,100人	就業者数	2,500人	455人	1,000人	4,000人
就業者数は 3,100人					就業者数は 4,000人				

※日本ビルディング協会 ビル実態調査に基づき原単位を設定

18. 交通量(車)の比較

Q.

現行地区計画における計画と今回の都市計画案の自動車交通量の変化について示してください。

A.

現行地区計画における計画(高さ60m)と、今回の提案の比較をお示しします。
国土交通省の大規模開発地区関連交通計画マニュアルに基づいて算出した結果です。
ピーク時における車両台数の比較では、1時間あたり約20台増加する見込みです。
この台数で交差点処理が問題ないことを確認しております。

現行地区計画における計画（高さ60m）	地域課題を解決するために現行地区計画を変更した場合の計画（高さ80m以下）
ピーク時車両台数は 約 44 台	ピーク時車両台数は 約 64 台

19. 交通量(歩行者)の比較

Q.

現行地区計画における計画と今回の都市計画案の歩行者交通量の変化について示してください。

A.

現行地区計画における計画(高さ60m)と、今回の都市計画案の比較をお示しします。
国土交通省の大規模開発地区関連交通計画マニュアルに基づいて算出した結果です。
ピーク時における歩行者数の比較では、1時間当たり約840人増加する見込みです。
この差異は、主に商業施設(スーパーなど)面積が多いこと、すなわち地域の皆さまにご利用いただける施設の多さによるものです。
歩行者数は、麴町駅や周辺駅などから再開発ビルに来る歩行者の合計値となります。

現行地区計画における計画（高さ60m）	地域課題を解決するために現行地区計画を変更した場合の計画（高さ80m以下）
ピーク時歩行者数は 約 1,260 人	ピーク時歩行者数は 約 2,100 人

地域との対話・意見について

20. 過去の経緯、学識委員の検証・調整結果は？

Q.

日本テレビが第12回協議会（2022年9月26日）に具体案を提示してから、都決までの手続きが拙速ではないか？

A.

第12回協議会前の2022年7月のオープンハウスでも具体案を地域の皆様にご説明し、アンケートなどによりご意見をお伺いしております。また、番町の街並みを守る会様とは2021年10月～2023年9月まで計7回の対話を行っており、十分ご説明させて頂いたと認識しております。

さらに日本テレビで二番町の地権者様に向けた説明会を行ったほか、

「番町の森」での地域イベントや、近隣マンション理事会などで幾度となく個別に説明を行っています。

また、区主催でも都市計画法16条に基づいて地権者様を対象とした説明会が実施されるなど数多くの機会を通じて直接ご説明し、ご意見を伺って参りました。

今後も引き続き具体案を説明し、ご意見を伺って参ります。

別紙 1 3 これまでの経緯

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	まちづくり委員会よりバリアフリー要望書提出
2018	まちづくり協議会(区)	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13回開催） ・地域課題の整理(広場・バリアフリー化の必要性) ・各委員および地域意見の聴取 他
2019		2019.01	二番町町会勉強会【日本テレビ+町会】

別紙 1 3 これまでの経緯

【主体】		日付	
2021		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】
		2021.09	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 ～2023.09	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】 日本テレビ計画案についてご説明
		2022.10.07,09	二番町開発計画説明会(二番町権利者向け)【日本テレビ主催】
		2022.10.12	都市計画提案【日本テレビ】
2023	都市計画手続き 都市計画審議会	2022.11.10,13	地区計画変更素案について16条説明会・縦覧・意見募集【区主催】
		2023.01.26	二番町地区に関する都市計画案の公聴会【区主催】
		2023.03	地区計画変更案について17条縦覧・意見募集【区主催】
		23.03.30	令和4年度 第5回都市計画審議会 地区計画変更案について審議、学識による専門家会議の設置【区主催】
		23.06.06	第1回専門家会議 都市計画審議会学識委員による専門家会議を立ち上げ

別紙 1 3 これまでの経緯

2023

【主体】

日付

23.07.10

第2回専門家会議

都市計画手続き、容積率、高さの妥当性、
都市計画マスタープランとの整合性の4点について見解を整理

23.07.25

令和5年度 第1回都市計画審議会
専門家会議見解の提示

専門家会議の見解（要旨。詳細は、千代田区HP都市計画審議会議事録をご参照ください）

- ・新たな案で都市計画手続きはやり直す
- ・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80mを超えない

23.07.26

日本テレビに対して千代田区より専門家会議見解をふまえた**再検討要請**

要請内容(要旨)

- ・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
- ・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

23.08.23

令和5年度 第2回都市計画審議会

日本テレビに対する再検討要請を報告

23.09.26

第3回専門家会議

日本テレビが再検討した計画案を提示。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

23.10.13

第13回まちづくり協議会【区主催】
再検討案提示【日本テレビ】

広場や高さ、街並み等についての比較検討。委員の意見ヒアリング。

23.11.06

令和5年度 第3回都市計画審議会

都市計画手続きに入ることの報告

23.11.24,26

新たな地区計画変更案について16条説明会・縦覧・意見募集【区主催】

23.12.18

令和5年度 第4回都市計画審議会

16条意見概要報告【区主催】

別紙 1 3 これまでの経緯 まちづくり協議会詳細

日本テレビ通り沿道
の方向性検討

建物高さ制限に関する議論

回	議論内容【概要版】		
	議論対象	説明	意見、論点
1 (2018.03.26)	これまでの経緯	・市ヶ谷駅周辺を含めた番町・麹町の広域的なまちづくりについて検討する協議会として発足	・委員からは緑が少ない、麹町駅のバリアフリー化が必要など、様々な地域課題が提示された。
	今後の進め方について	・基本的な進め方の確認	
2 (2018.04.20)	地域の課題とゾーン別の将来像について	・日本テレビ通り沿道の課題、将来像 ・市ヶ谷駅周辺のまちづくりビジョン	・日テレ通り振興会事務局長より盆踊りを行う空地を要望 ・二番町町会長より日本テレビ通りの歩道拡幅を要望
3 (2018.05.24)	千代田区地区計画の概要	・住宅と業務空間が共存・調和するまち ・現行の高さ制限	・麹町三丁目会長よりセットバックの距離について質問 ・六番町町会長よりどの高さまで緩和するかについて質問 ・守る会より短い期間でパブコメ実施に関して疑義あり、住民との意見交換の場を要望。
	日本テレビ通りまちづくり方針（案）_地域ルール編	日テレ通りまちづくり委員会から、 高さ制限の最大限度を150m、アスペクト比1：4までの範囲内で圧迫感の少ない計画となるよう調整を図る考え方を説明。	
	意見徴収の進め方	パブリックコメント実施予定と説明。	
4 (2018.07.12)	日本テレビ通り沿道まちづくりに対する意見等の状況	・超高層開発から番町の住環境・教育環境を守ることを求める陳情 ・女性委員を増やす、障害者の視点を入れる、パブコメ前のアンケート、本協議会への情報提供など要望があった。	・ 地域住民より150mの高さの建物を建てた場合の周辺環境への影響を懸念する声が出た。 ・オープンスペースを要望 ・座長よりまちづくり基本構想内のゾーンに関する考え方の詳細な説明を要望。 ・千代田区より、現状の地区計画の高さ制限（最高 60m）のもとでは、広い空間をとって現行の容積率をすべて使い切ることができないことを説明。 ・地域住民より歩道拡幅の際にピロティを設けて屋根の下を歩けるようにする案を提示
	まちづくり基本構想（素案）	都市計画マスタープランの改定に向けて、千代田区が地域の将来像として設定する考え方を説明。	
	検討状況報告（市ヶ谷まちづくり協議会）	・都市計画や、ボリュームや地域貢献策についての検討内容を説明。	
	検討状況報告（日本テレビ）	・地域と共に成長するまちづくり案 ～足元空間の創出による歩いて楽しいまち～	
5 (2018.09.03)	日本テレビ通り沿道まちづくり基本構想（素案）	・A～Dゾーンの考え方の詳細を説明。	・ 守る会より高さ制限150mを目指すことを前提した案なのかという質問が多数出た。 →150mを目指す目的ではなく、150mの範囲内で容積率をどこまで緩和するかという考え方であると日本テレビより説明。 ・住民の意見の反映について（意見交換会、パブコメ、アンケートの運用方法への問題提起）
	番町の町並みを守る会からの質問書について	・質問書に対する事務局案を説明。	
6 (2018.10.22)	日本テレビ通り沿道まちづくりに対する意見等の状況	・意見書の住民の声を反映してほしい。 ・具体案はないが、環境影響を確認したい。 ・住民アンケートでは、「高さ150mの計画を 知っていた：58%、知らなかった：42%」という結果であった。	・オープンな広場を作ろうとすると、ボリュームを建物上部絵積み上げざるを得ないという見解で同一一致した。 ・住民から、具体案がない中であるものの、交通量、風環境の調査を要望。 ・住民から子供が遊べる緑豊かな広場を要望していると千代田区が説明。
	大学研究室によるケーススタディ提示(番町の町並みを守る会より)	・ 総合設計制度と再開発促進区等を定める地区計画の活用（街並み誘導型、拠点開発型）の場合にどうなるかを説明。広場と容積率のバーターがポイント。	

別紙 1 3 これまでの経緯 まちづくり協議会詳細

建物高さ制限に関する議論

オープンハウスなど地域住民の声を踏まえ、地域課題解決を踏まえた建物計画に関する議論

回	議論内容【概要版】		
	議論対象	説明	意見、論点
7 (2019.01.31)	運用方法	・収集した意見票は、事務局が確認した後、次回以降の協議会資料に「前回までに届いたご意見」として追加していく。	・左記対応のために高さ制限緩和を認められるか、地域貢献とみなせるかという議論があった。 →守る会が60m以下の範囲内で地域貢献を実現すべきと主張 ・各委員より、総合設計時（スタジオ棟）の広場面積を含めた広場整備により、容積率などの規制緩和を図ることについての是非が議論された。 ・座長よりまちの課題や方向性について議論をしたいと協議会の在り方を軌道修正することを要望
	二番町の日テレ跡地再開発についての要望事項（二番町長会より）	・バリアフリー対策、歩道拡幅、広場設置を具体例添えて説明。	
	二番町勉強会資料を説明（日本テレビより）	・日本テレビの計画の考え方としてイメージパースを添えて説明。	
	開発ボリュームに関するモデルスタディ（千代田区より）	・都市開発諸制度を活用した場合のボリュームと、その建物が周辺環境へ及ぼす影響について説明。	
8 (2021.03.30)	経緯、ご意見の整理 意見交換	・これまでの協議会で議論してきた内容を振り返り	・議員より、約8m程度のセットバック、防災拠点となる広場を要望 ・座長より、番町地区が人口増加傾向にあるため、その課題への対策が必要だと提言。その他地域課題についても広く住民の声を吸い上げる必要性を提言。 →守る会より日本テレビに具体的な計画案提示を要求 →千代田区よりオープンハウス形式で広く住民意見を聞くことを提言
2021.06.13-14 区主催 オープンハウス①：地域課題に対する意見聴取			
9 (2021.07.14)	アンケート集計、オープンハウスの実施結果	・計1600件程度の意見を集計	・守る会より超高層ビル開発を前提とした広場整備は不要、地区計画の範囲内で整備してほしいと主張。 ・守る会より日本テレビの開発計画案の提示を要望 →千代田区からも計画案提示を要請。
	日本テレビ二番町計画への要望について（番町の庭の利用者より）	・番町の庭、番町の森では様々な地域イベントを実施しており、恒久的に機能を維持することを望む声が多いことを説明。 ・番町の庭、番町の森に対する要望（緑化、拡幅など）を説明。	
10 (2021.11.30)	日本テレビ通り沿道の広場整備について（千代田区より）	・広場機能の充実と快適な歩行空間の確保が地域課題であることを説明。	・千代田区より、エリアマネジメント組織の必要性を説明。 ・千代田区より、街区公園2500㎡の必要性を説明。 ・守る会より、広場の確保やバリアフリー対応をバターとして、高さ制限緩和を認めることはできない旨を主張。
	総合設計で確保できる空地の検証（守る会より）	・総合設計で高さ60mとした場合の、確保できる空地の広さを検証。	
	広場の考え方（日本テレビより）	・街区公園に該当する約2,500㎡の広場を整備する考えを説明。（番町の庭、番町の森を合わせた面積に匹敵。）	
11 (2022.02.28)	署名活動の報告（番町の町並みを守る会より）	・約3,000名の反対意見が署名で集まったと説明。	・座長より、建物高さは100m越えないという理解でよいかと質問。 →日本テレビから、区の指導に従うと返答。 ・守る会より日本テレビの開発計画案の提示を要望 →千代田区からも計画案提示を要請。
	番町の森、庭の現状について（エリアワークスより）	・地域住民の利用実態を説明。 ・青空広場を要望する声がある。	
	二番町地域のまちづくりについて（千代田区より）	・千代田区都市計画マスタープランの中で番町エリアについては、日本テレビ通りと番町中央通りはエリア回遊軸に位置付けられており、これを中心とした歩行空間や滞留空間の確保の検討を進めていきたい。	

別紙 1 3 これまでの経緯 まちづくり協議会詳細

オープンハウスなど地域住民の声を踏まえ、
地域課題解決を踏まえた建物計画に関する議論

都市計画審議会・専門家会議の見解
を踏まえた修正方針について議論

回	議論内容【概要版】		
	議論対象	説明	意見、論点
区主催、区・日本テレビ説明者 2022.07.02-03 オープンハウス②：地域課題の解決にむけた具体案に対する意見聴取			
1 2 (2022.09.26)	建物計画の説明（日本テレビより）	・東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準にのっとった都市計画変更を千代田区に提案。 ・90mを超えない範囲で今後建物高さを検討する。 ・青空広場2,500㎡、麹町バリアフリー化、歩道拡幅、番町中央通り一部双方向化、交通広場の整備を地域貢献として行う。 ・環境影響のシミュレーション結果を説明。	・日本テレビが運用基準にのっとった都市計画変更提案をしたということで、千代田区より都市計画変更の手続きに入る旨を説明。 →守る会から、具体的な案を提示してすぐ手続きに入るのはいかなるものか、もっと住民の意見を聞くべき。建物高さについてもっと千代田区が指導するべきではないかと意見が出た。
	容積率700%_ピロティ案の説明（守る会より）	・広場確保については検討の余地がある。	
	住民の意見の説明（エリアワークスより）	・延べ25,000人の方が広場のイベントに参加 ・番町らしい飲食店やスーパー、誰でも使えるトイレや授乳室を要望する声が多数。	
日本テレビ主催 地権者説明会：計画案についての意見聴取			
1 3 (2023.10.13)	沿道まちづくりの動向	・六番町偶数番地地区地区計画の決定について ・五番町地区のまちづくりについて	・日本テレビより、要請を踏まえたプランの修正方針として、広場を一部ピロティとしつつ2,500㎡を確保する/60mの基壇を設け80m以下とする/建物出入口と敷地内動線および低層部のファサードデザインについて考え方を複数案考え方を提示。また、従前案同様にバリアフリー動線の確保/地域防災への取り組みを実現することを説明。 →千代田区より、専門家会議の方針に沿っていることを確認したため、本会の議論を踏まえてブラッシュアップし、都計審に報告する旨説明。 ・番町の森利用者より、現在のイベント利用の状況および改善点を説明。自由に利用できる開放的で大きな広場、多様な人が集まれる場・バリアフリー、子どもたちが触れ合える自然の必要性の他、自転車置き場・ベビーカー置き場の充実、倉庫の設置などの要望が挙げられた。 ・千代田区より、タウンミーティングについて紹介。治安の良いことや教育環境が充実している一方、子どもの遊び場、道路幅が狭い・電柱がない方がよい、生活利便性を高める店舗が欲しいなど様々な意見が報告された。 ・千代田区より、参考上位計画や参考事例(大神宮通り沿道まちなみガイドライン)などを紹介。人の視点での街並みについて発議。 ・各委員より、ピロティ広場はなるべく小さい方がいい/ピロティ広場が使いやすい/2,500㎡の広場の必要性の疑義/番町の森よりも広い広場の要望/交通広場の必要性・有用性/バリアフリー(駅・歩道)の必要性/60mの高さ制限を堅持すべき/広場を小さくしてさらに高さを下げる議論をすべき/広く計画を周知し意見を募るべき/使い方・エリアマネジメントの議論に移るべき/まちなみの議論に移るべきなどの意見が出た。
	二番町計画の修正方針について（日本テレビより）	・都市計画審議会専門家会議の方針を受けた区要請を踏まえたプラン修正方針について複数案を提示。	
	沿道の広場について（番町の森利用者、区より）	・番町の森の利用状況、地域向けイベントの様子 ・広場に必要機能、改善点について ・その他保育園など利用者の声について区より報告	
	タウンミーティング	・番町麹町にあるもの・ないもの、番町麹町の好きなところ・嫌いなところを議論した旨報告	
	沿道の街並み景観（低層部）について（千代田区より）	・景観まちづくり計画、千代田区境界別・重点地区景観まちづくりガイドライン、景観形成マニュアル等上位計画を提示 ・沿道の立面コラージュを提示 ・参考事例として大神宮通り沿道まちなみガイドラインを提示 ・番町を中心とした日本テレビ通りの街並みについて意見募集	

2 1. 番町の町並みを守る会の対案は検討した？

Q.

番町の町並みを守る会が出している計画案は検討されたのでしょうか。なぜ提案は取り上げられないのでしょうか。

A.

番町の町並みを守る会様より、2021年11月（第10回日本テレビ通り沿道まちづくり協議会にて）、2022年8月（番町の町並みを守る会勉強会にて）、2022年10月（16条説明会後の会場にて）に、60mの範囲内で成立すると言われるプランが3つ提示されました。

当社としては、示された3つのプランについて、計画に反映できるものがないか真摯に確認・検討してきました。いずれの案についても、建築基準法への不適合に加え、風や日影など環境影響の観点、前提条件の間違い等から成立させることができませんでした。

これらの検討結果については、その都度、番町の町並みを守る会様にフィードバックをいたしました。

当社は、地域要望として高さに対する懸念が大きいことは十分承知しており、これまで高さ制限60mの範囲内での計画は様々検討してきておりますが、地域貢献を含めたまちづくりのお約束を継続的なものとするために、今回の都市計画提案に至っております。今後、具体的な設計を進める中で、少しでも高さを抑える計画とするよう検討してまいります。

2 2. ピロティ広場の方が良い？

Q.

屋内広場、またはピロティ、ポルティコ等の形状の方が活用しやすいのでは？
防災面からも屋内の方が活用しやすい。

A.

番町の庭での利用者アンケートにて、ピロティと青空広場どちらがふさわしいか伺った結果**90%方が青空広場を要望**されており、**地域の保育園 4 園**を含めて地域の皆様は青空広場の方を要望されているという結果になっております。

可能な限り広場は緑豊かな青空広場とし、皆様が憩い、くつろげる空間としております。

広場の一部や交通広場、駅前広場はピロティ形状の屋内広場としており、雨に濡れずにご利用が頂ける計画としております。

災害時には青空広場と交通広場、駅前プラザを両方活用することで防災面で多角的な利用が可能と考えております。

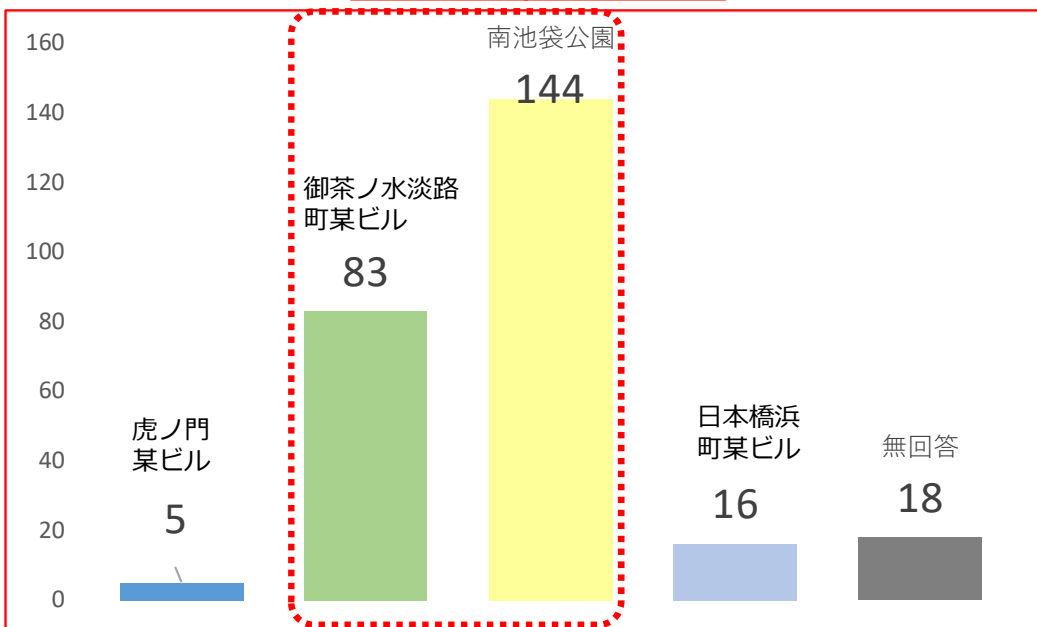
番町の庭利用者アンケート調査 参考：番町の庭利用者の声

【アンケート実施概要】

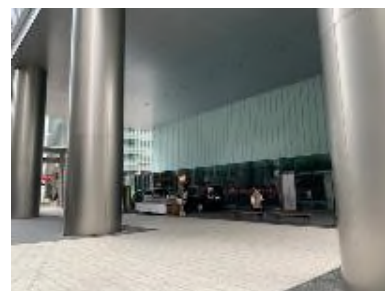
令和元年5月～10月にかけて日本テレビ通り振興会が
右記イベントにて実施

- | | | | |
|----------|-----------|----------|-----------|
| 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



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ます。

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・幼稚園
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.番町の庭にあっ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校）

⇒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校）

⇒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ます。**

2 3. 広場が2000㎡なら高さ60mになるのでは？

Q.

番町の町並みを守る会や大方教授が「広場を2000㎡程度にすれば高さ60mのままでも、その分建築面積が増えます。そのため、高さ80m+広場2500㎡の案と同じ合計床面積が確保でき、さらに60mの高さでも歩道拡幅やバリアフリーは実現できる」と指摘していますが、検討はしないのですか？

A.

Q2 1にも記載の通り、番町の町並みを守る会様からは広場面積を2000㎡程度として高さを60mとする案を含む3つの案の提案がありました。提案いただいた3つの案については詳細に検討しましたが、いずれも建築基準法に適合していなかったり、容積率や床面積などの前提条件が間違っているなど、**法令上の観点と経済合理性の観点を両立させることができない提案**でした。

民間会社である弊社の敷地にて公共貢献を実現するためには、いずれの観点も満たすことが必要となります。守る会様の提案がどの案も成立していないことは、すでに**守る会様に直接フィードバック**をしております。

なお、**アイデアの1つであるピロティ空間**については、高さを80mに抑えた修正案において採用し、当初案と同様の広場の質を担保する方法として活かしています。

24. 高さ60mを守るためピロティを増やせば良い？

Q.

東大・大方名誉教授は、高さ60mの範囲内で「高さ80m＋広場2500m²の案と同じ合計床面積を確保したいなら、もっとピロティ部分を増やせば良い」と主張されています。高さ60mとするためにピロティ部分をもっと増やせばよいのではないのでしょうか。

A.

同じ床面積を確保しようとした場合は、**広場のうち半分以上（約1300m²）が柱に囲まれたピロティ空間となってしまう。**

Q23に記したように番町の町並みを守る会様は「広場を2000m²程度にすればよい」とも提案されていますが青空が見え、子ども達が遊び回ることのできる緑豊かな広場の面積は、実際はわずかしかなかった。

Q22の回答の通り、**保育園を含む地域の皆さまへのアンケートの結果を重視した結果、可能な限り広場は緑豊かな青空広場とし、皆様が憩い、くつろげる空間を目指しております。**

その他

25. 建物高さ80mとした理由は？

Q.

建築物高さ80mとする根拠は？

A.

運用基準に基づき得られる容積は約780%であり、そのまま積み上げると建築物の高さは120m程度となります。一方で、高さに対するご意見・ご懸念を伺い、可能な限り高さを抑えるために、地下を最大限活用するとともに、持続可能な地域貢献を実現する事業性限界の計画容積700%まで低減する事業者判断を行い、また、他地区の緩和ルールを参考に**昨年、高さ90mで都市計画提案**しました。

その後、千代田区が設置する学識者による専門家会議の中で、「**地区計画で示されている高さの街並みを尊重し、建築計画上の工夫を施すとともに、容積率700%前後としても建築物の高さは80m以下とすること。**」という考え方が示されました。

当社は、**60mでセットバックすることで日本テレビ通り沿道の街並みを尊重するとともに、80m以下とするための検討・条件整理**を行い、一部ピロティ広場とするなどの対応による実現性を確認し、再検討案として専門家会議、まちづくり協議会にてご説明しました。

具体の設計は今後となりますが、都市計画決定後、さらに高さを抑えるよう設計を進めたいと考えております。

【参考事例】

東京都総合設計許可に係る建築物の高さ等誘導指針や近隣区の高さの緩和ルールの例

東京都総合設計許可に係る建築物の高さ等誘導指針(R2.6)

第2 建築物の高さ等の誘導

計画建築物及び計画建築物等の高さは、東京都景観計画の景観形成基準に適合するとともに、次の1及び2の基準に適合するものであることとする。

1 都市計画等で高さの最高限度が定められている区域等

(1) 計画建築物又は計画建築物等が複数の地区にわたる場合は、原則として、当該計画建築物又は計画建築物等の部分ごとに本指針の基準を適用する。

(2) 次のアからウまでに掲げる地区にあっては、計画建築物及び計画建築物等の高さは、原則として、当該都市計画等に定められた基準に適合すること。

ア 高度地区

イ 景観地区又は地区計画等の都市計画の定められた地区

ウ 東京のしゃれた街並みづくり推進条例（平成14年東京都条例第30号）により指定された街並み再生地区

(3) 都市計画等で、総合設計制度に基づき特定行政庁が許可したものについて適用除外がなされる場合は、計画建築物等の高さは、原則として、当該区域又は地区の都市計画等に定められた高さの最高限度の1.5倍の数値以下としなければならない。

(4) 区・市による定めがある場合又は建築物の高さについての都市計画上の考え方がガイドラインや方針等において示されている区域又は地区等の場合は、それぞれの定めによることができる。

周辺区の高度地区高さ緩和と条件

区	高さ緩和	条件
東京都	1.5倍	総合設計許可（左記）
港区	1.5～2.5倍	指定容積500%以上+環境改善
渋谷区	1.5倍	敷地面積5,000㎡以上
新宿区	1.5倍	敷地面積1,000～3,000㎡
目黒区	1.5～2倍	敷地面積3,000㎡以上

※計画地の敷地面積は12,500㎡

別紙 15

高さ60mを尊重し、建築物の高さ80m以下とする修正プランの考え方

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、検討しました。

a. 60m以上のボリュームをセットバックし、
日本テレビ通りから見えないようにする

b. 60m以上の部分はデザイン切り替え
(空に溶け込むデザインなど)

60m以上のボリュームが
日本テレビ通り対岸から
見えないようにセットバック

既存地区計画の
高さ制限によるまち並み
形成に配慮する基壇

建物

▼80m

▼60m

日本テレビ
通り

既存地区計画の
高さ制限の
まち並みに配慮する
デザインの切り替え

建物

▼80m

▼60m

日本テレビ
通り

26. 入居テナントは？日テレ本社になるの？

Q.

開発されたビルはどのような用途で使われるのか？

A.

低層階はスーパー、カフェなどをはじめとした、地域の皆様にご利用いただけるテナントを誘致予定です。上層階はオフィス前提で検討をしています。

また、日本テレビおよびグループ会社の一部が入る可能性もあり、現在検討を行っております。