

番町エリア・スタディ

日本テレビ通り沿道開発を対象として

東京大学大学院都市工学専攻
国際都市・地域計画研究室

准教授 城所哲夫

修士課程 橋富一博

(2019年2月5日)



論点

1. 世界の都市づくりの潮流と番町・麴町
2. 目指すべきまちの姿
3. 規制緩和の制度
4. 代替案による開発内容の検討（ケーススタディ）
5. 交通負荷の検討
6. 開発のメリット・デメリットの検討

1 世界の都市づくりの潮流と番町・麴町

- **クリエイティブ都市**

- 企業や組織の枠を越えた交流がないとイノベーションはおきない。
⇒これからの都市発展のカギ
 - 代表例：アメリカのシリコンバレー

- **Live-Work (Livable) 都市**

- 「働くための都市」から、「住む」と「働く」ことが融合した「Live-Work都市」への転換 (Livable都市)
代表例：ポートランド都心エリアの都市再生 (USA)

- **サステイナブル都市**

- 住む、仕事、楽しむ、自然、文化のバランスのとれた都市



エコ・システム都市

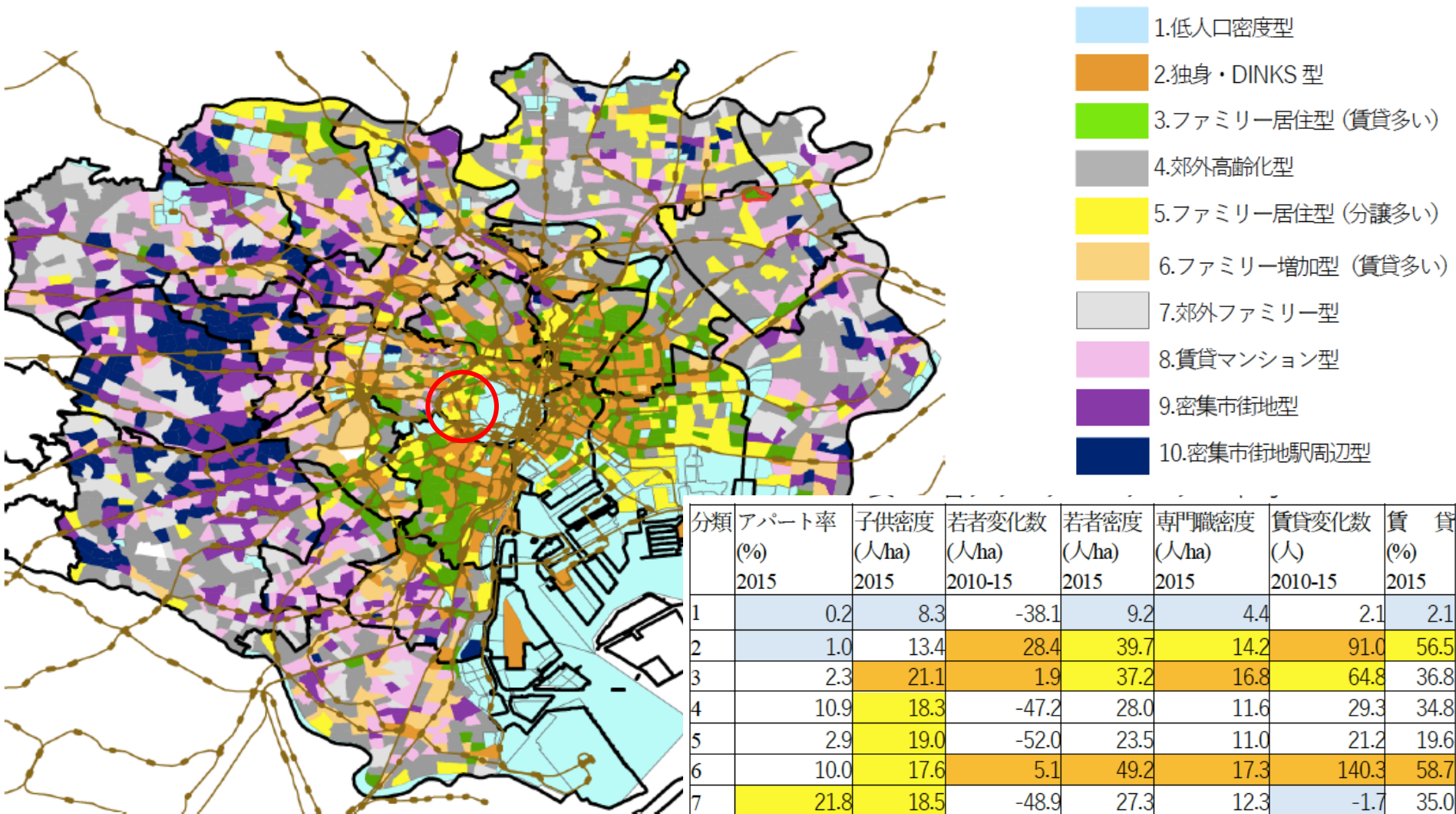
既存のまちのエコ・システム（人と人とのつながり）を生かし、育くむ都市

番町・麴町エリアの歴史的特色

歴史的に住宅地区、教育・文化集積地区として形成されてきた。



“住みたいまち”という観点から見た東京23区の地区分類



分類	アパート率 (%) 2015	子供密度 (人/ha) 2015	若者変化数 (人/ha) 2010-15	若者密度 (人/ha) 2015	専門職密度 (人/ha) 2015	賃貸変化数 (人) 2010-15	賃 貸 (%) 2015
1	0.2	8.3	-38.1	9.2	4.4	2.1	2.1
2	1.0	13.4	28.4	39.7	14.2	91.0	56.5
3	2.3	21.1	1.9	37.2	16.8	64.8	36.8
4	10.9	18.3	-47.2	28.0	11.6	29.3	34.8
5	2.9	19.0	-52.0	23.5	11.0	21.2	19.6
6	10.0	17.6	5.1	49.2	17.3	140.3	58.7
7	21.8	18.5	-48.9	27.3	12.3	-1.7	35.0
8	17.8	17.2	-40.9	38.0	14.9	67.6	50.0
9	25.3	15.7	-57.0	38.6	15.1	24.5	53.9
10	34.4	15.0	-13.4	35.8	14.4	6.3	51.0

注：青：(平均-標準偏差) 以下；白：平均以下；黄：平均以上；

橙：(平均+標準偏差) 以上

2 目指すべきまちの姿

- 日本テレビ通り沿道二番町、四番町で大規模な開発が予想される。
- したがって、日本テレビ通り沿道のまちづくり構想をこの大規模な開発に先立って策定することが望ましい。
- そのためには、まずは、目指すべきまちの姿（ビジョン）についてのコンセンサスづくりが重要。
- 現時点での考え方の整理
 1. 都市マスタープラン・現行地区計画が目指すまちの姿
 2. 日本テレビ通り沿道まちづくり協議会「日本テレビ通り沿道まちづくり構想素案」に示された将来のまちの姿

千代田区都市計画マスタープラン



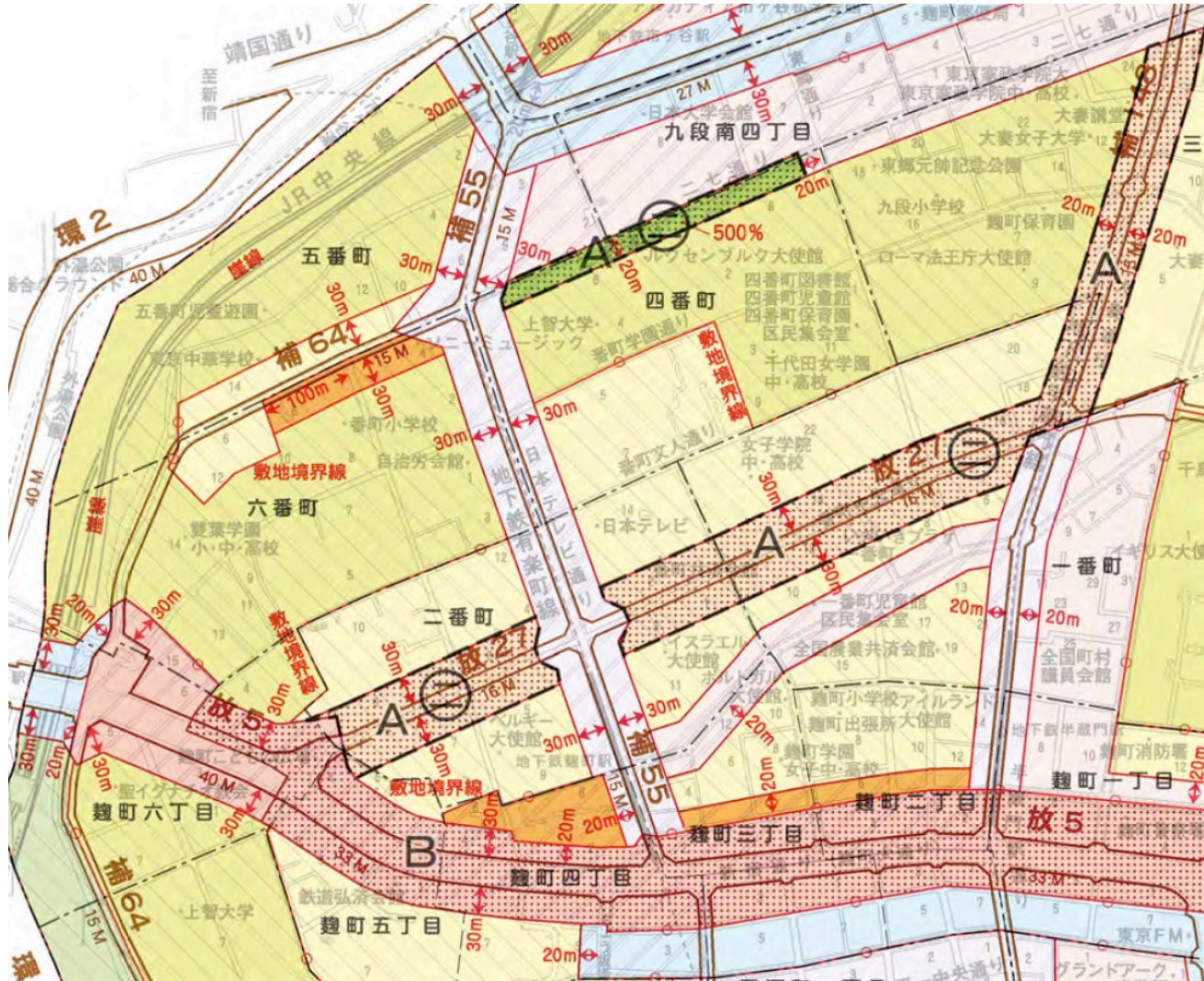
番町地区（抜粋）

- 第一種住居地域
中層の市街地を保持
- 第二種住居地域
中高層の市街地。ゆとりと
うるおいある住環境づくり
- 日本テレビ通り沿道：
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

凡例

- | | | |
|---------------------------------------|---------------|----------|
| ●●●● 特に重点的な緑化を進める、緑の骨格となる通り | ○ 表通りゾーン | ● JR駅 |
| 〰 緑豊かで街並みの美しい、憩いの歩行空間を整備する通り | ○ 水と緑のうるおいゾーン | ● 地下鉄出入口 |
| 〰 商業施設の賑やかさとコミュニティを育むふれあいの歩行空間を整備する通り | ○ 地区境界 | ■ 公園・緑地 |
| | --- 地域境界 | ■ 河川・濠 |
| | --- 区境界 | |

用途地域等



● 用途地域(平成29年3月6日最終変更)、防火・準防火

種別	容積率	用途地域の種類	建ぺい率
	300%	第一種住居地域	60%
	400%		
	500%		
	300%	第二種住居地域	60%
	400%		
	500%		
	400%	商業地域	80%
	500%		
	600%		
	700%		
	800%		

● 文教地区

	第一種	文教地区
	第二種	文教地区

● 特定行政庁が指定する区域の内容(建築基準法に基づく指定)

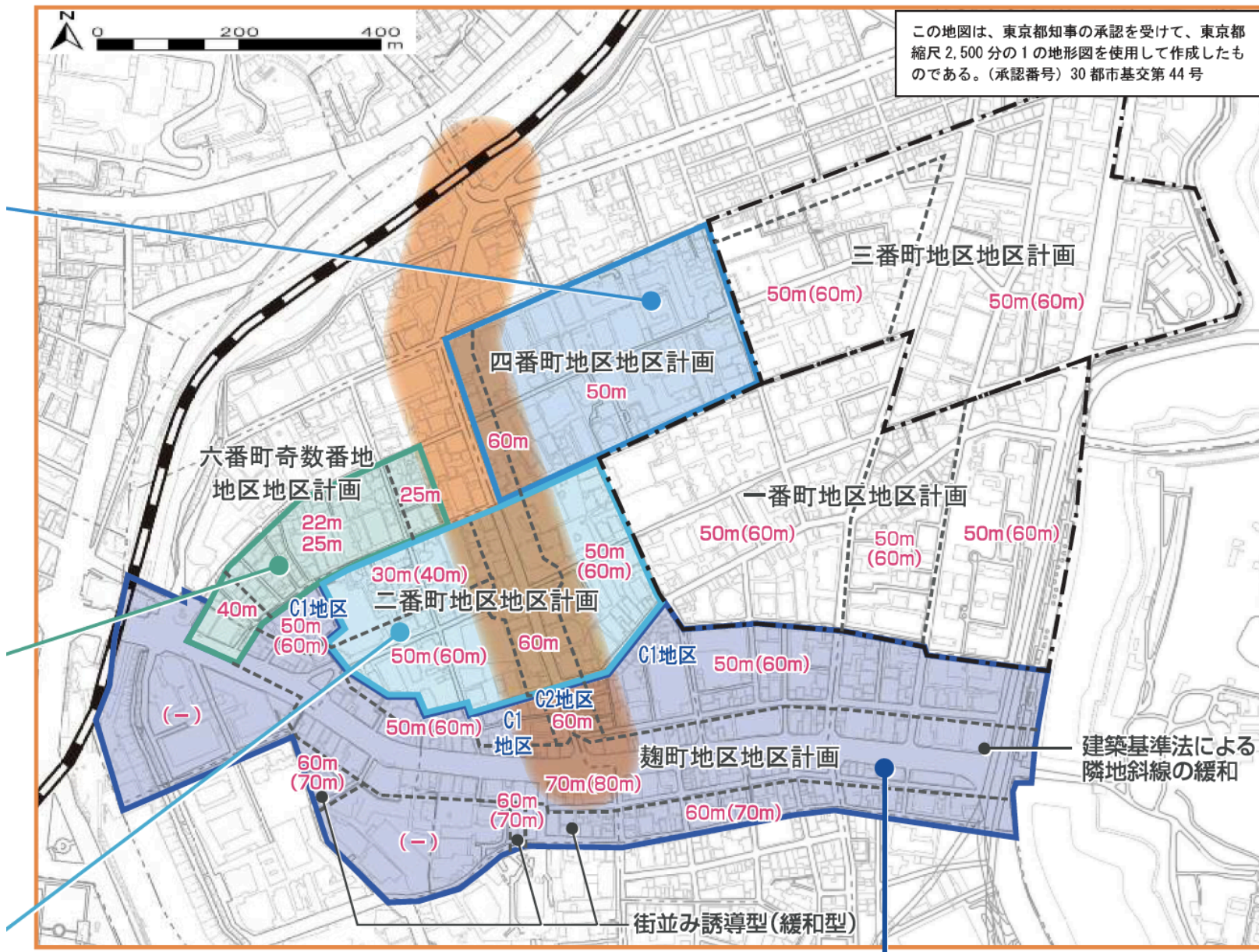
	A: 道路幅員による容積率の低減係数0.6 道路斜線1:1.5 隣地斜線31m+1:2.5
	B: 隣地斜線制限なし
	C: 道路幅員による容積率の低減係数0.8

● 中高層階住居専用地区

	第二種中高層階住居専用地区
	第四種中高層階住居専用地区
	第五種中高層階住居専用地区

番町・麴町エリアの現行地区計画

※赤文字は高さの最高限度 ()内は総合設計の場合



現行の地区計画の掲げるまちの姿

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、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。

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。

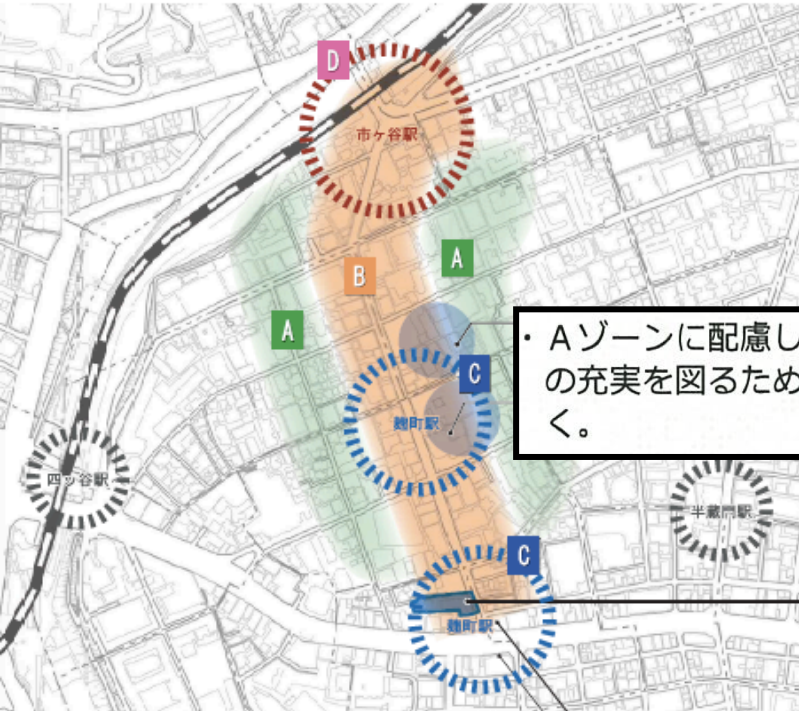
第5回日本テレビ通り沿道まちづくり協議会 「日本テレビ通り沿道まちづくり構想素案」

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

第5回日本テレビ通り沿道まちづくり協議会 「日本テレビ通り沿道まちづくり構想素案」 (抜粋)



・ Aゾーンに配慮しながら、民間活力を活用し、広場や生活利便施設の整備、バリアフリー化の充実を図るため、都市開発諸制度の都市計画手法の活用も含めて実現可能性を検討していく。

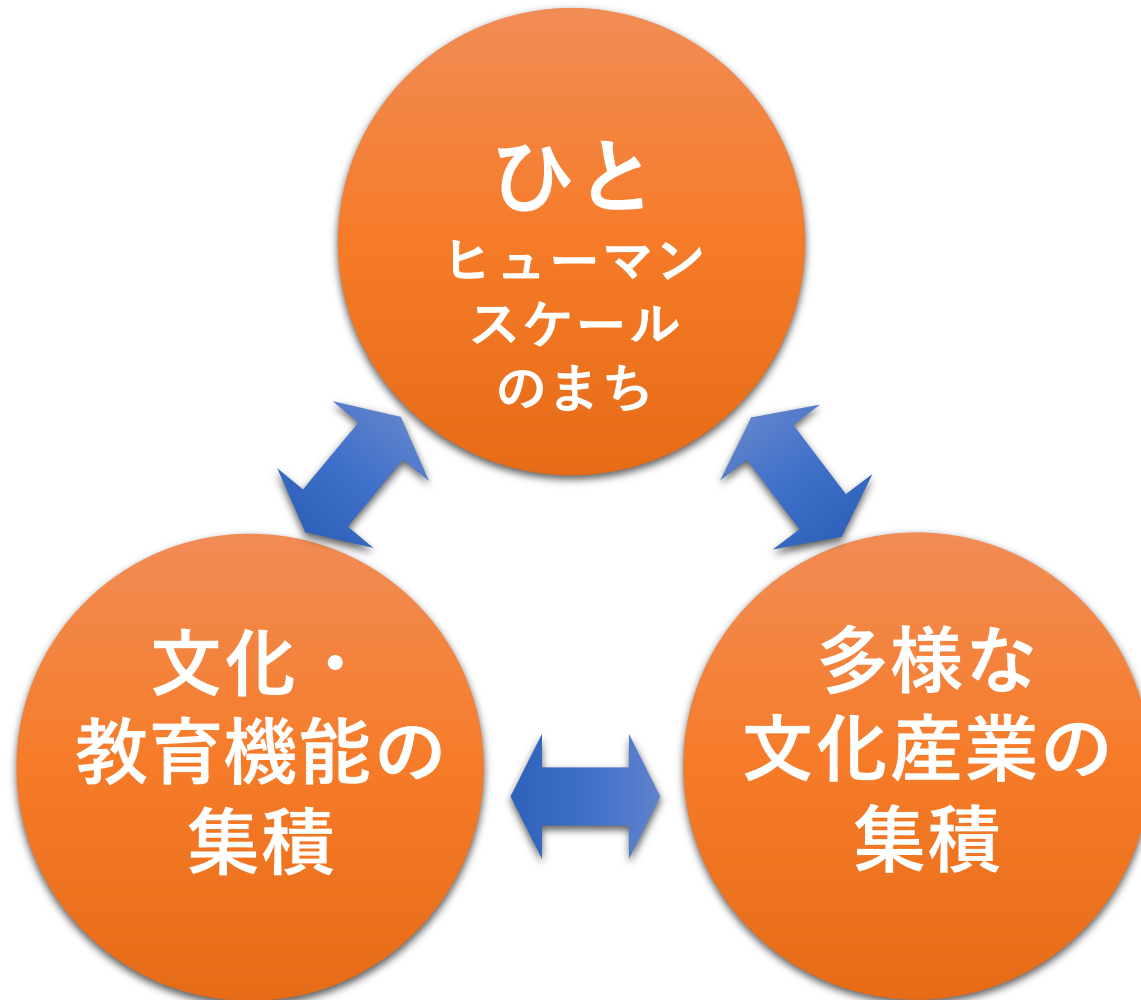
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1:500分の1の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)30都市基文第44号

ここで、質問です。

- みなさんは、こうなってほしいと心の中で思い描いた番町・麴町エリアのまちの姿は、どのようなまちですか？

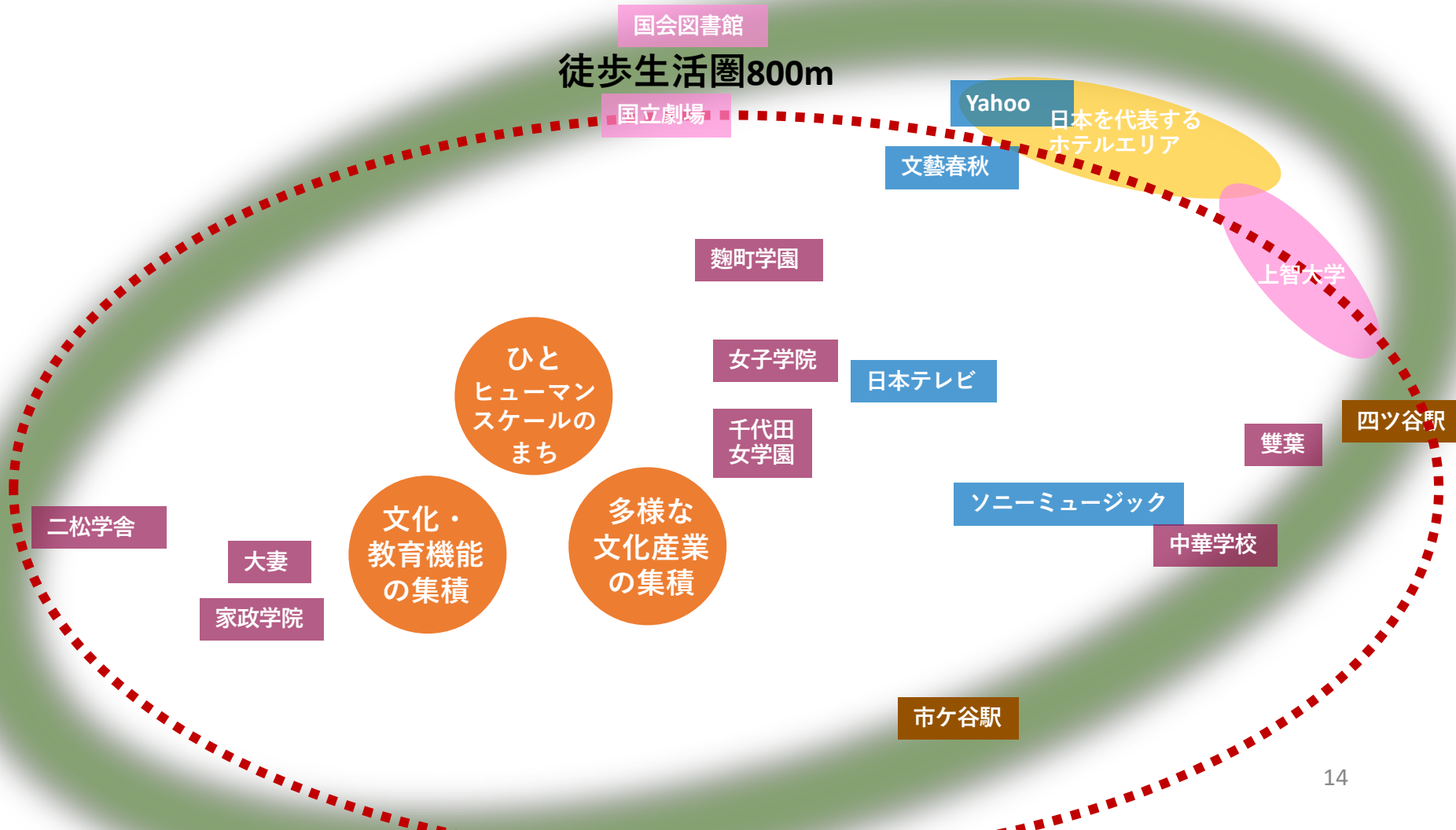
番町・麴町エリアのエコ・システム

- よいまちの条件 = まちに**愛着**をもって暮らし、働く人がどれだけいるか。



都心型サステイナブル・コミュニティ

住む・働く・文化・自然環境のバランスのとれたまち



3 規制緩和の制度

	現行都市計画 規制	規制緩和制度	
制度	用途地域 (容積率、建 ぺい率) 地区計画 (高さ規制)	総合設計制度 (現行地区計画のもとで 適用可能)	再開発促進区等を定める 地区計画 (現行地区計画の変更が必要)
高さ規 制	60m、50m	現行地区計画のもとでは 高さ規制は変更なし(た だし、50mを60mに緩和 できる地区あり)	高さ規制を緩和できる
容積率	平均で 約450%	公開空地等を設けること で+175%まで緩和可能 =約625% (ただし、住宅開発の場 合は最大+300%まで可能 =約750%)	公開空地、住宅、交通施設、子 育て支援施設、コミュニティ施 設等を設けることで大幅な緩和 が可能。 例：飯田橋西口(さくらテラス)約 450%を930%に緩和

ケーススタディ

4 代替案による開発内容の検討

- 目指すべきまちの姿の実現のためには、開発の内容（中身）についての議論が重要。
- 大手町・丸ノ内・有楽町（大丸有）地区や銀座地区（銀座ルール）のように、住民・事業者・地権者が、まちの将来像を共有することで、緩やかに開発内容についても誘導していくことが望ましい。
- また、業務、住宅、商業施設では、道路や駅施設等のインフラに対する負荷の量や時間特性が大幅に異なるので、開発の規模・内容を検討するにあたっては、特に、道路および駅施設への負荷に対する十分な検討を行うことは重要。



複数の代替案をを比較衡量することで、開発内容を検討することが望ましい。

ケーススタディ

- 対象地

- 二番町と四番町の日本テレビ通りぞいの2つの大規模な敷地（合計約2.6 ha）

- 前提条件

- 再開発等促進区を定める地区計画の適用。

- 同地区計画のもとで、現行容積率を緩和

- 最大容積率は、両敷地ともに900%として検討

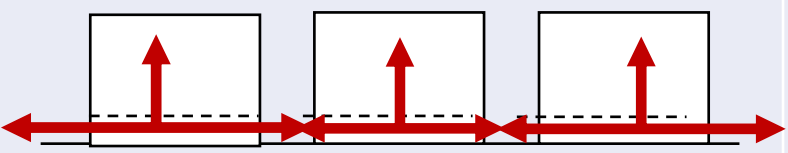
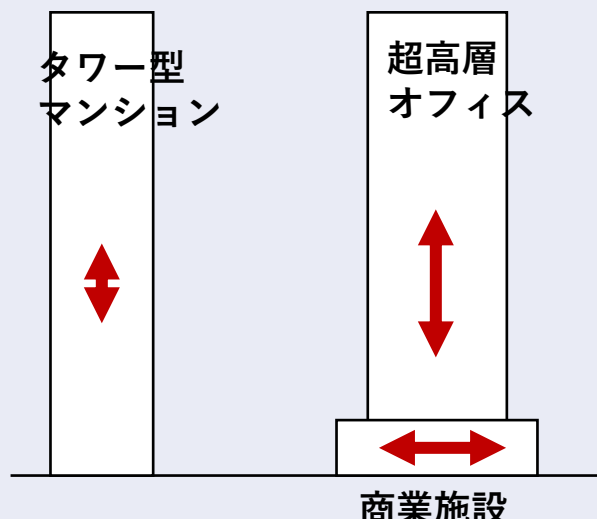
- 目的：東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準をもとに全体としてのボリューム（想定した条件の中で最大の容積）を検討。

- 参考：飯田橋駅西口地区計画(約2.5ha) 計画容積率930%

各ケースの開発の内容

	ケース1（街並み誘導型）	ケース2（拠点開発型）
考え方	現行地区計画の高さの最高限度（ 60m ）+歩道の実質的拡幅	超高層ビル（高さ 150m ） +広場
機能	機能複合（Mixed-use）型 （オフィス、カフェ、レストラン、住宅、SOHO、コワーキング、文化施設、子育て支援施設等の多様な用途の複合的配置）	機能分離型 （オフィス棟+商業施設+レジデンス棟の個別配置）
地域貢献（容積緩和条件）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅施設改善（見直し相当容積率700%と想定） ・ 歩道状空地、住宅（評価容積率:最大100%） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅施設改善（見直し相当容積率700%と想定） ・ 広場状空地、住宅（評価容積率：最大200%）
沿道配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大きくセットバックして歩道利用部分を大幅に拡幅 ・ 沿道側に中層建物（32m）を配置 	セットバック

各ケースの開発の内容

	ケース 1 (街並み誘導型)	ケース 2 (拠点開発型)
価値	知識創造 (土地の利用価値)	容積 (土地の所有価値)
導入機能	まちのエコ・システムに即した固有の機能 (クリエイティブ産業 (文化産業、コンサルティング等の知識集約産業、文化機能、コワーキングスペース等)	画一的 (超高層オフィス、タワー型マンション)
立地機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 小規模オフィス、小規模商業、多様な住宅 ・ まちに住み・働く人のための機能が中心 ・ 活動や暮らしがまちの中に滲み出す 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模オフィス・大規模商業・タワーマンション ・ ビジネスマン・大規模商業来街者のための機能が中心 ・ 敷地内で活動や生活が完結
施設配置	<p>住宅・クリエイティブ産業オフィス・スタジオ・オフィス兼住宅</p>  <p>商業・カフェ・レストラン・バー・コワーキング・スペース</p>	 <p>タワー型マンション</p> <p>超高層オフィス</p> <p>商業施設</p>

想定した条件の中で最大の開発の規模

		二番町	四番町
敷地面積(m ²)		11,580m ²	14,700m ²
現行規制	建蔽率(%)	66%	64%
	容積率(%)	462%	445%
ケース 1 街並み誘導型 (60m)案	建蔽率(%)	*60%	60%
	容積率(%)	*750%	750%
	最高高さ(m)	60m	60m
ケース 拠点開発型 (150m)案	建蔽率(%)	*40%	40%
	容積率(%)	*900%	900%
	最高高さ(m)	150m	150m

*スタジオ棟を含む

ケース1 街並み誘導型（60m）イメージ



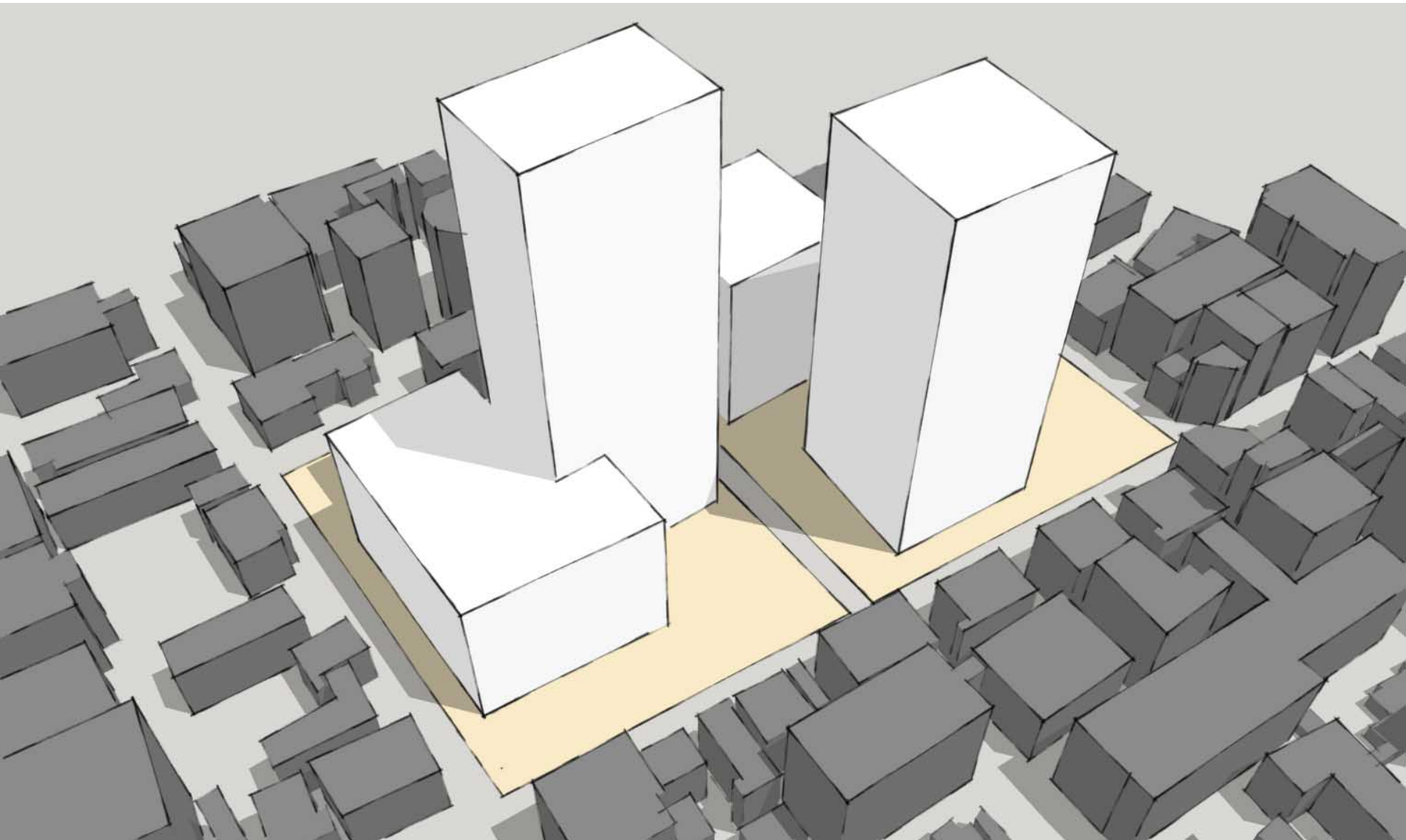
ケース 2 拠点開発型（150m）イメージ



ケース1 街並み誘導型（60m）イメージ



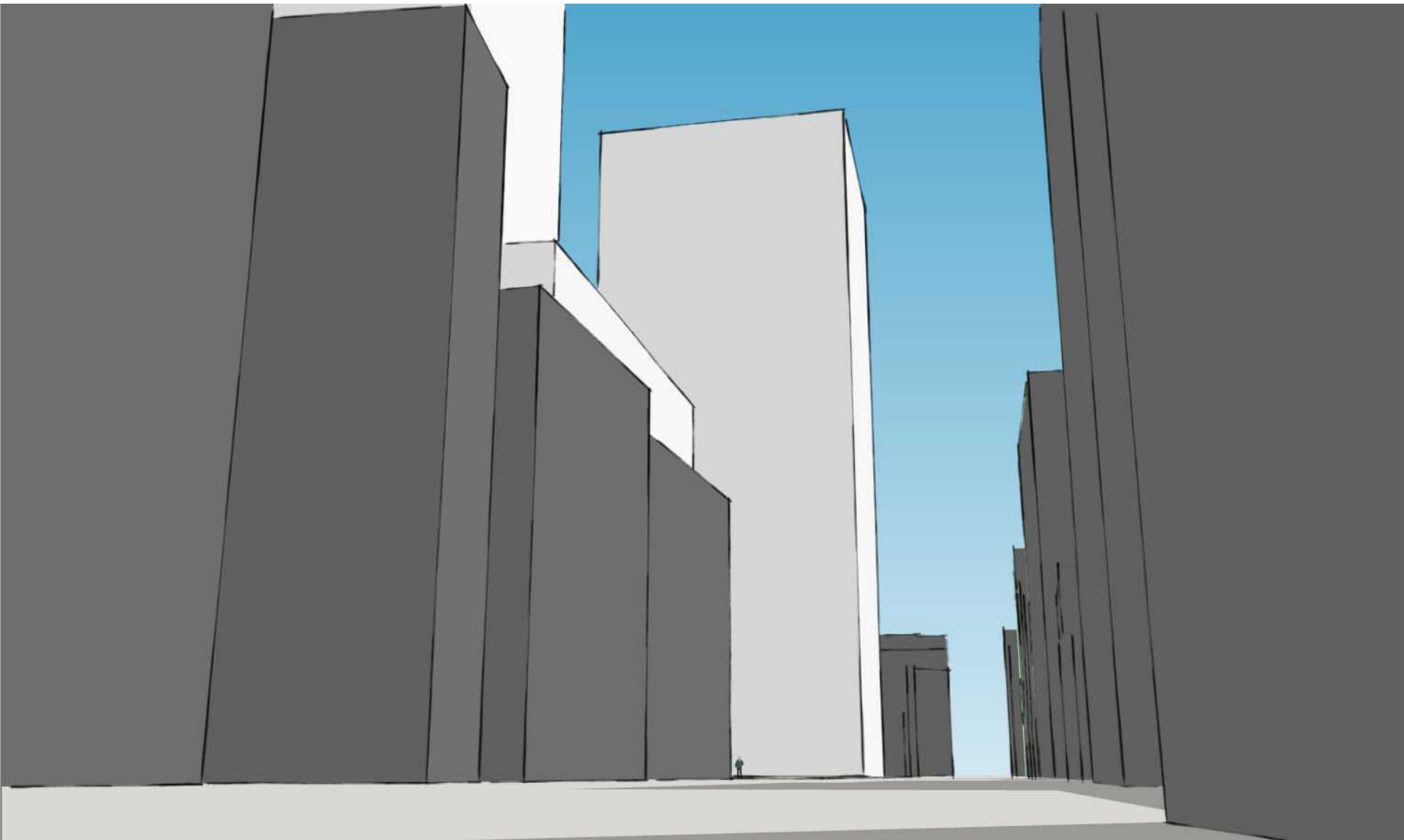
ケース 2 拠点開発型（150m）イメージ



ケース1 街並み誘導型 (60m) イメージ



ケース2 拠点開発型（150m）イメージ



ケース1 街並み誘導型 (60m) イメージ

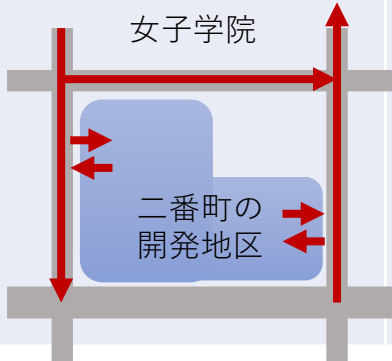




ケース2 拠点開発型（150m）イメージ



5 交通負荷の検討

- 日テレ通り（幅員15m）も含めて、周辺道路幅員は十分な広さがあるとは言えないので、駅施設への負荷も含めて、開発に当たっては、事前に十分検討することが必須。

	総合設計制度の活用	再開発促進区等を定める地区計画の活用	
	参考 総合設計制度による開発	ケース1 街並み誘導型（60m案）	ケース2 拠点開発型（150m案）
想定容積率	625%	750%	900%
交通負荷	規制緩和なしの 1.4倍	<ul style="list-style-type: none"> 規制緩和なしの1.7倍 ただし、住宅を入れることで減少する可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 規制緩和なしの2倍 ただし、住宅を入れることで減少する可能性がある。 大型商業施設が入る場合、大きく増加する可能性がある。
自動車交通の周辺への影響	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地内道路への自動車交通の侵入 	<ul style="list-style-type: none"> 番町大通りの敷地前面のみを両側通行として、番町大通り側のみに入出口を限定。住宅地内道路への侵入を防げる。 	<ul style="list-style-type: none"> 番町大通りの敷地前面のみを両側通行として、番町大通り側のみに入出口を限定。住宅地内道路への侵入を防げる。
二番町の例	 <p>女子学院 二番町の開発地区</p>	 <p>女子学院 二番町の開発地区</p>	 <p>女子学院 二番町の開発地区</p>

6 開発のメリット・デメリットの検討

		総合設計ケース（参考）	ケース1（推奨ケース） 街並み誘導型（60m案）	ケース2 拠点開発型（150m案）
開発内容	容積率	625%	750%	900%
	公開空地	50%	30%	50%
	地域貢献	・広い広場の提供（ただし、イベント広場として利用の場合は、迷惑施設となる可能性もある）	・駅施設の改善 ・大幅な歩道の拡幅（日テレ通り沿いに10m幅の歩道の確保）	・駅施設の改善 ・広い広場の提供（ただし、イベント広場として利用の場合は、迷惑施設となる可能性もある）
	導入機能	大規模オフィス棟、住宅棟の個別開発	小規模オフィス+小規模商業+住宅からなる複合開発	大規模オフィス+大規模商業棟、住宅棟の個別開発
メリット・デメリット	交通負荷	・交通発生量はもっとも小さい。 ・大規模オフィスでは、交通発生がピーク時に集中しやすい。 ・自動車交通が住宅地内に侵入。	・交通発生量は中間的な負荷（総合設計ケースの1.2倍） ・小規模で多様な用途の利用が図られるため、交通発生は時間的に分散。 ・自動車交通の住宅地内への侵入は防げる。	・交通発生量はで最も大きな負荷（総合設計ケースの1.44倍） ・大規模オフィス+大規模商業施設では交通発生がピーク時に集中しやすい。 ・自動車交通の住宅地内への侵入は防げる。
	事業性	・床面積は最も少ない。 ・建ぺい率の制約のため、建物の配置・デザインが強く制約される。	・床面積は総合設計ケースの1.2倍 ・建ぺい率に余裕があるため、配置・デザインの自由度が高く、番町のブランド力を生かしやすい。 ・番町のブランド力を生かし、量よりも質のという観点からは、むしろ容積率を抑えて。街並みに調和するデザイン性の高い複合建築は高いブランド力（高い床単価）を持ちうる。	・床面積は総合設計ケースの1.44倍 ・建ぺい率の制約のため、建物の配置・デザインが強く制約される。 ・東京オリンピック後を考えると、必ずしも交通アクセスのよくない番町で、他地区と差別化できない大規模オフィス、大規模商業床の需要があるか疑問。
	地域にとって	・総合設計は基準にたがって自動的に許可されるため、地域との協議が必要ないために、開発内容等について事業者が自由に決定できてしまう。	・地区計画の変更が必要なため、開発内容について協議が可能。 ・景観的に街並みになじむ ・まちのエコシステム（住宅・教育・業務の共存）になじむ ・質の高いカフェ、レストラン等への需要が期待できる。	・地区計画の変更が必要なため、開発内容について協議が可能。 ・景観的に大きな圧迫感。 ・まちをビジネスのまちに大きく変える ・周辺飲食店・商業需要への寄与が期待できる（ただしナショナル・チェーン店化が進み、まちの性格を大きく変えてしまう可能性がある）

ご静聴ありがとうございました！