

# 環境まちづくり委員会

令和8年4月20日

## 1 陳情審査

### (1) 新たに送付された陳情

送付8-8 千代田区に港区と同レベルのビル風対策を求める陳情（於 二番町）

### (2) 継続審査

送付6-26 都市計画審議会による「二番町地区地区計画の変更」の附帯決議の優先事項の確認と、実効性ある実施を議会から区に求めている陳情

送付6-38 二番町地区計画附帯決議の実行についての陳情

送付6-39 「二番町地区地区計画の変更」の附帯決議の「全ての関係者が話し合える場づくりの開催を求める陳情

送付7-5 二番町計画の附帯決議に基づく適切な「前向きな話し合いの場を願う陳情

送付7-7 二番町地区再開発に関する話し合いの場に係る陳情

送付7-16 二番町地区再開発に関する陳情

送付7-17 都計審の附帯決議に基づく適切な「前向きに話し合える場」づくりに関する陳情

送付7-29 二番町日テレ跡地再開発における安全・安心等に関する丁寧な説明を求める陳情

送付7-30 二番町の日テレ跡地再開発における地域貢献と加算容積率に関する説明を求める陳情

送付7-33 日本テレビによる二番町計画についての環境影響調査の説明を求める陳情

送付7-36 二番町計画の与件整理と基本計画の順序を正す陳情

送付8-5 二番町計画の基本計画提示前に再度話し合いの場を求める陳情

## 2 報告事項

### (1) 街路灯のLED化について

【資料】

### (2) 千代田区耐震改修促進計画改定（素案）に対するパブリックコメントの実施結果について

【資料】

### (3) 神保町地域における「街並み再生方針（案）」について

【資料】

## 3 その他

環境まちづくり委員会 送付8-8

千代田区に港区と同レベルのビル風対策を求める陳情（於 二番町）

受付年月日 令和8年3月10日

陳情者 提出者 1名

令和8年3月9日

千代田区議会議長  
秋谷 こうき様

氏名 :  
住所 :  
電話 :



千代田区に港区と同レベルのビル風対策を求める陳情（於 二番町）

日頃よりお世話になっております。

日本テレビによる二番町計画については、開発に関する住民の懸念や不安の解消の一助として「番町次世代シンポジウム」を開催していただいたことは、多少なりとも事業者と住民との対話の機会となり感謝しており、今後も引き続き「番町次世代シンポジウム」の開催を願っているところで

ところで、前回1月25日の「第3回番町次世代シンポジウム」では、住民よりビル風について不安の意見が多数出ていました。スタジオ棟が出来ただけでもビル風がひどくなり、実際に子供たちが自転車に乗っていて強風で転倒したとか、大人でも転倒しそうになったことが度々である、等です。

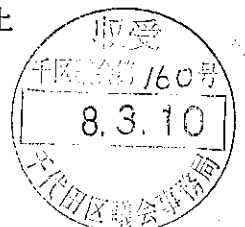
偶々、当方で『港区は高さに制限なく延床面積5万平方メートル以上の建物の開発者にビル風対策を求めている』という朝日新聞の記事を持参していたため、その場でみなさんにご紹介させていただきました。（※該当の朝日新聞記事を裏面に貼り付けます）

またその場で、建設が予定されている日テレの延べ床面積は7万平方メートルであると地域まちづくり課担当課長のご発言がありましたので、是非とも千代田区においても港区と同様のビル風対策を設定していただくよう切にお願い申し上げる次第です。

二番町計画は、特例的に地区計画を変更して行う60mを超える高層ビルの建設であり、これまで60mを超える高層ビルが存在しなかった番町地区の住宅、文教地区に、今回初めて建設されるものと承知しています。よって、十分な強風対策が当然求められるものと思います。

日頃そこを生活の場として頻繁に往来する住民他の安全に配慮いただき、せめて港区と同レベルのビル風対策を設定していただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

以上



環境まちづくり委員会 送付6-26

都市計画審議会による「二番町地区地区計画の変更」の附帯決議の優先事項の  
確認と、実効性ある実施を議会から区に求めていただく陳情

受付年月日 令和6年6月6日

陳情者 提出者 1名

2024年6月6日

千代田区議会 議長 秋谷こうき 様

都市計画審議会による「二番町地区地区計画の変更」の附帯決議の  
優先事項の確認と、実効性ある実施を議会から区に求めていただく陳情

陳情者：

陳情者住所：

千代田区

「二番町地区地区計画変更」が行われた場合、令和6年3月26日、都市計画審議会が同変更について決議した附帯決議については「前提となること・建ててからでは修正不可能となる以下優先事項」から取りかかるよう、議会から執行機関に要請していただきたく、陳情いたします。

優先すべき項目は以下です。

- ① 「地区計画の決定事項である高さや容積率はそれぞれその上限を定めたものであり、事業者が地区の要望を受け止めて上限に対してゆとりを持った計画内容とすることを妨げるものではないので、今後の建築物の設計段階においてその可能性について事業者と十分に協議すること。」
- ② 「事業の具体化に当たっては、地区内の融和に向けて事業者・関係住民・関係機関（3月26日の都市計画審議会でも、具体的には、教育機関を指すと説明された）などとともに真摯な努力を重ねること。」
- ③ 「全ての関係者がこの問題に関し前向きに話し合える場づくりに協力すること」

以上のうち、特に①については、就業者数が何千人、来訪者を含めると1万人にもなる恐れがあり、交通量、風量、公共交通機関・緊急車両への影響を試算し、上限の中での適正な高さや容積率の割り出しが求められます。都市計画審議会の専門家からも「高さ80mは所与ではない、容積率700%を認めたということではない」と発言されています。

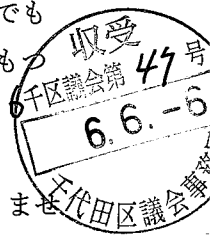
5月24日の環境まちづくり委員会では区側から、環境への影響調査の計画はなく、「広場の使い方」、「入居テナントの要望」を聞くとか、話し合いの場には市ヶ谷周辺関係者も含むとの答弁がありました。まず話し合うべき課題は①です。同時に、②③は計画提案者である区、事業者、懸念を示した関係者の三者で構成することを強く要望いたします。

今回の地区計画変更の意見書では住環境の変化への懸念が最大の論点であり、住民の分断の要因でもありました。商業地域である市ヶ谷周辺を含むことは二番町問題の意見対立、地域分断の再燃にもつながります。

尚、「日本テレビ通り全体のまちづくり方針の早期策定」は「なお書き」であり主要事項ではありません。また、エリアマネジメント事業は、「地区計画によって確保された地区施設の管理運営」についてのことあり、「日本テレビ通り全体」に関わるものではないことの確認をお願いします。秋葉原、日比谷などのエリアマネジメント事業先行地区と二番町周辺はまったく事情・争点が異なります。

都市計画審議会が附帯決議で千代田区に要請している事項を、執行機関がその精神・背景を正しく理解し、優先事項を確認し実効性ある実施をするよう、執行機関に強く求めるよう、陳情いたします。

以上



環境まちづくり委員会 送付6-38

二番町地区計画附帯決議の実行についての陳情

受付年月日 令和6年10月2日

陳情者 提出者 1名

2024年10月2日

千代田区議会 議長 秋谷こうき 様

件名: 二番町地区計画 附帯決議の実行についての陳情

陳情者: [REDACTED]

陳情者住所: [REDACTED]

千代田区民の声を届ける会は、2024年10月2日、千代田区長宛てに、以下内容の要望書を提出いたしました。

【樋口高頭千代田区長宛要望書 提出者: 千代田区民の声を届ける会】

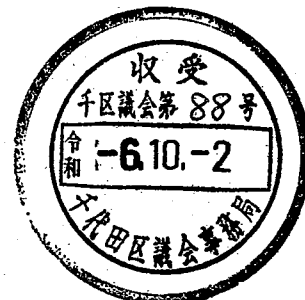
樋口高頭千代田区長におかれましては、二番町地区地区計画変更についての都市計画審議会の附帯決議に従い、

- ① 住民の意見を取り入れる場を設定すること
- ② 話し合いの場は、地区計画変更に反対していた区民を排除しない「前向きな場」とすること
- ③ 建物の高さ80メートル、容積率700%は上限であることを念頭に、設計についても日テレを含めてその場で話し合うこと
- ④ 話し合いの場は公開で行い、適宜都市計画審議会と区議会に、区から状況報告すること

の4点の実施を要望いたします。

以上

千代田区議会としても、この区長宛の要望書の内容が実行され、都市計画審議会の附帯決議に基づき近隣住民の合意が得られよう、進捗状況を適宜ご確認いただきたく、陳情いたします。



以上

環境まちづくり委員会 送付6-39

「二番町地区地区計画の変更」の附帯決議の「全ての関係者が」  
話し合える場づくりの開催を求める陳情

受付年月日 令和6年10月8日

陳情者 提出者 1名

千代田区議会議長  
秋谷 こうき殿

2024年10月8日

## 「二番町地区地区計画の変更」の附帯決議の

### 「全ての関係者が」話し合える場づくりの開催を求める陳情

陳情者：

住所：

連絡先：

令和6年3月26日、都市計画審議会では「二番町地区地区計画変更」が行われる場合、区行政は「すべての関係者がこの問題に関し前向きに話し合える場づくりに協力すること」という附帯決議事項が添えられました。その「話し合える場」には一部の関係者だけによるものではなく、誰も排除することなく開催されることを求めます。

理由は、以下の通りです。

令和5年6月以降、区議会環境まちづくり委員会で、二番町の再開発に関する継続審議案件が24件あります。そのうち「民意の把握、住民間の調整、住民・事業者の意見聴取・意見募集・説明会や公聴会の開催」等を求める陳情が10件以上ありましたが、全く進捗がありません。今回も「すべての関係者がこの問題に関し話し合える場」が開催されないまま進むのではないかと不安に思っています。

附帯決議にある「前向きに話し合える場」は地区住民を二分するような事態を解消する、地区内の融和に向けたものとなるべきです。「前向きに話し合える場」は参加者が選別されることなく、特に近隣住民は誰でも参加できるものになるよう切にお願いいたします。

また、区議の皆様には時間と労力をおかけして大変恐縮でございますが、審議・決議に当たっては会派で意見を取りまとめるのではなく、一つ一つの案件に対し、様々な観点から慎重に議論を重ね採決して頂くことを望みます。

以上



環境まちづくり委員会 送付7-5

二番町計画の附帯決議に基づく適切な「前向きな話し合いの場」をお願いする陳情

受付年月日 令和7年2月6日

陳情者 提出者 1名

2025年2月6日

千代田区議会 議長 秋谷こうき 様

二番町計画の附帯決議に基づく適切な「前向きな話し合いの場」をお願いする陳情



令和7年1月12日に、各方面のご尽力により、番町次世代シンポジウムが行われましたが、募集時点でも、当日も区から「二番町再開発」そのものや「附帯決議」についての説明がなく、趣旨が不明確なまま実施されました。

二番町計画についての知識、正しい理解がない参加者に、番町という広い範囲に「あったらいい」「こうなったらいい」のアイデアを聞くもので、それらの環境負荷を考察することなしに、一部を二番町計画に取り込む趣旨の会でした。

また、住民の希望者が誰でも参加できるものではありませんでした。これは「附帯決議」に沿った「前向きな話し合いの場」ではないと考えられます。

昨年12月の、誰でも参加できた千声会主催の区による説明会のアンケートでは、「区の説明が不十分で再開発に納得できない」との数字が過半数を超えていました。

まず区が住民に「再開発の内容・附帯決議・現時点での環境調査等」について説明した上で、区が地区の二分の原因となっている懸念事項を聞いたり、対応策を考える場を設けることが分断の解消につながる「前向きな話し合いの場」になると考えられます。

そうした場が何回でも持たれ、根気よく地区の融和を図る努力がなされることを、議会から執行機関に要請下さるよう心からお願い申し上げます。

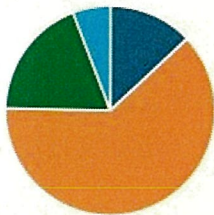
参考：千声会主催「区からの説明会」アンケート結果



千声会主催「区役所の二番町地区計画説明会」後のアンケート結果

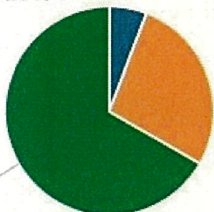
4. 二番町の変更後地区計画について

|             |       |
|-------------|-------|
| ■ 納得している    | 13.0% |
| ■ していない／反対だ | 62.3% |
| ■ どちらでもない   | 18.8% |
| ■ その他       | 5.8%  |



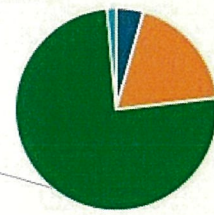
5. 二番町の地区計画変更は、事前に十分な説明があったと思う？

|              |       |
|--------------|-------|
| ■ はい、思います    | 5.8%  |
| ■ 多少の説明はあった  | 27.5% |
| ■ 十分だったと思わない | 66.7% |



6. 同地区計画変更の決め方は、公正で透明性があったと思う？

|                   |       |
|-------------------|-------|
| ■ はい、思います         | 4.3%  |
| ■ 最低限の公正さと透明性があった | 18.8% |
| ■ 思えない／あまり思えない    | 75.4% |
| ■ その他             | 1.4%  |



2024年12月17日、当会は今年7月に決定した二番町地区の新たな地区計画につき、千代田区役所の環境まちづくり部をお招きし、説明会を開催しました。

説明会には周辺住民を中心に100名もの人々が出席し、

- ・二番町の日テレ本社跡地の新ビルの高さ制限を60mから80mに引き上げ、
- ・同ビルの容積率上限を470%から700%に増やし、
- ・同敷地内に2500平方メートルの広場を設置する、

等の内容からなる、同地区計画への関心の高さがうかがわれました。

説明会では、まず区役所による二番町地区計画の説明がなされ、続いて会場参加者からの質疑応答を行いました。100名の参加者からの熱心な質問が途切れることはなく、質疑は1時間半を超えて予定時刻を大幅に過ぎ、時間切れで終了しました。

説明会后、参加者から回収したアンケート回答は69件と、出席者のほぼ7割という高い回答率。

- ・過半数の人が新たな地区計画に納得していないか、反対であり、
- ・大多数が地域住民（当会注※）への地区計画の説明は不十分で、公正さと透明性を欠くとの認識を持つことが分かりました。

（当会注※：同計画については、事前には地区住民への説明会はなく、二番町の地権者のみを対象に説明会があっただけでした）

2024年3月の千代田区都市計画審議会の附帯決議文にて指摘された

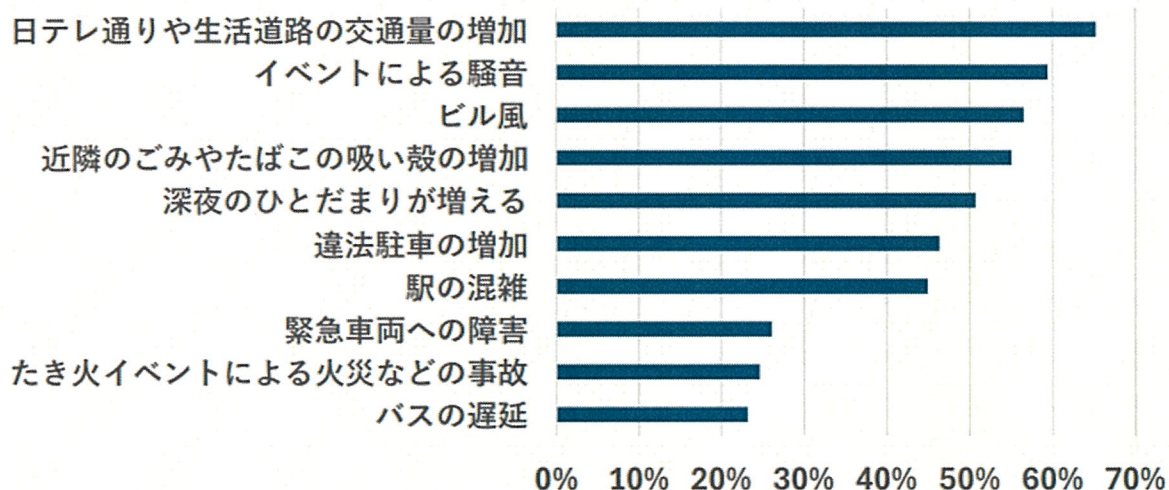
「地区住民を二分するような事態が長期にわたって継続」した状態の解決にはいまだ遠く、二分どころか反対多数の状況がいまでも変わっていない、ということが浮き彫りになりました。

### 【説明会後のアンケート結果概要】

- ・回答者のほとんど、88%が地域住民だった。
- ・多くが地区計画については知っているが、初めて聞いた人が25%もいた。
- ・地区計画に納得している人はわずか13%で、納得していない又は反対だという人はその約5倍の62%（43人）だった。  
（番町地域在住者の回答56件に限っても、うち63%の35人が納得していない又は反対）
- ・同計画については、「説明が十分あった」との回答はわずか4%で、「説明不十分」が3分の2（67%）と圧倒的に多かった。
- ・二番町の地区計画変更の決め方については、「公正で透明性があった」はわずか4%、「最低限の公正さと透明性があった」が19%、「公正で透明性があったとは思えない／あまり思えない」は75%と、大きなギャップがあった。
- ・「地区計画は、周辺住民の要望がよく取り入れられていると思いますか？」に対して「いいえ」と回答した人が64%だった。

⇒リンク：[「12月17日 区役所による二番町地区計画説明会後のアンケート結果」](#)

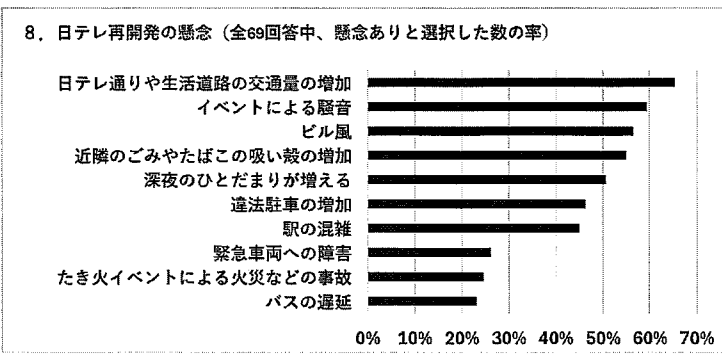
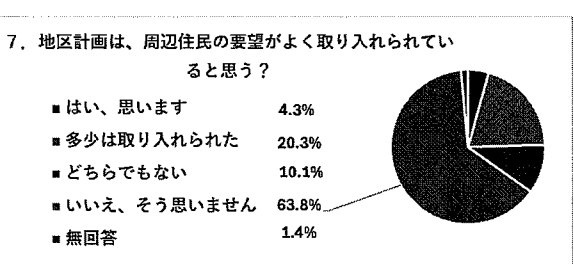
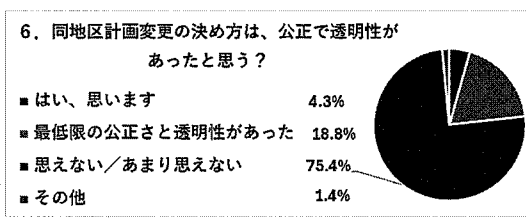
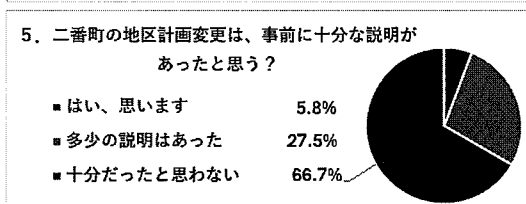
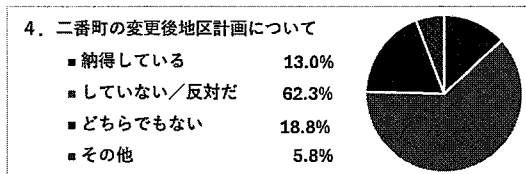
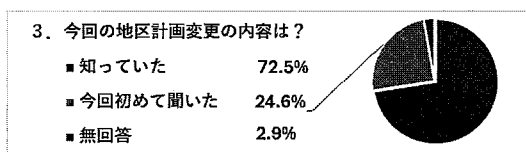
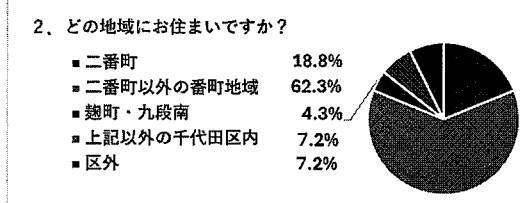
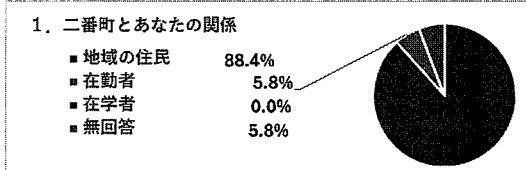
### 8. 日テレ再開発の懸念（全69回答中、懸念ありと選択した数の率）



2024年12月17日 区役所による二番町地区計画説明会後のアンケート結果

(アンケート回答数=69)

| 質問  | 選択肢              | 回答比率  | 回答数 |
|---|------------------|-------|-----|
| 1. 二番町とあなたの関係                             | 地域の住民            | 88.4% | 61  |
|   | 在勤者              | 5.8%  | 4   |
|   | 在学者              | 0.0%  | 0   |
|   | 無回答              | 5.8%  | 4   |
| 2. どの地域にお住まいですか？                          | 二番町              | 18.8% | 13  |
|   | 二番町以外の番町地域       | 62.3% | 43  |
|   | 麴町・九段南           | 4.3%  | 3   |
|   | 上記以外の千代田区内       | 7.2%  | 5   |
|   | 区外               | 7.2%  | 5   |
|   | 無回答              | 0.0%  | 0   |
| 3. 今回の地区計画変更の内容は？                         | 知っていた            | 72.5% | 50  |
|   | 今回初めて聞いた         | 24.6% | 17  |
|   | 無回答              | 2.9%  | 2   |
| 4. 決定した二番町の変更後地区計画について                    | 納得している           | 13.0% | 9   |
|   | していない／反対だ        | 62.3% | 43  |
|   | どちらでもない          | 18.8% | 13  |
|   | その他              | 5.8%  | 4   |
| 5. 二番町の地区計画変更については、事前に十分な説明があったと思いますか？    | はい、思います          | 5.8%  | 4   |
|   | 多少の説明はあった        | 27.5% | 19  |
|   | 十分だったと思わない       | 66.7% | 46  |
| 6. 二番町の地区計画変更の決め方は、公正で透明性があったと思いますか？      | はい、思います          | 4.3%  | 3   |
|   | 最低限の公正さと透明性があった  | 18.8% | 13  |
|   | 思えない／あまり思えない     | 75.4% | 52  |
|   | その他              | 1.4%  | 1   |
| 7. 地区計画は、周辺住民の要望がよく取り入れられていると思いますか？       | はい、思います          | 4.3%  | 3   |
|   | 多少は取り入れられた       | 20.3% | 14  |
|   | どちらでもない          | 10.1% | 7   |
|   | いいえ、そう思いません      | 63.8% | 44  |
| 8. 日テレ再開発について、ご懸念があれば、以下からお選びください。(複数選択可) | 無回答              | 1.4%  | 1   |
|   | バスの遅延            | 23.2% | 16  |
|   | たき火イベントによる火災など   | 24.6% | 17  |
|   | 緊急車両への障害         | 26.1% | 18  |
|   | 駅の混雑             | 44.9% | 31  |
|   | 違法駐車増加           | 46.4% | 32  |
|   | 深夜のひとだまりが増える     | 50.7% | 35  |
|   | 近隣のごみやたばこの吸い殻の増加 | 55.1% | 38  |
|   | ビル風              | 56.5% | 39  |
|   | イベントによる騒音        | 59.4% | 41  |
| 日テレ通りや生活道路の交通量                            | 65.2%            | 45    |     |
| 懸念はない                                     |                  | 0     |     |



| 質問   | コメント   |
|--|--|
| 4. 決定した二番町の変更後地区計画について<br>(その他欄に記入のコメント)<br><br>コメント5人 | <p>とても良い案だと思う。</p> <p>住民の意見を聞いてから行うべき</p> <p>地区計画の変更は決定事項なので変えられないことは認識している。しかしながら付帯決議で「700%、80mより出来るだけ引き下げる努力」をしろと言っている。区役所はそれに向けて努力すべきであると考える。「詳細決ってないので答えられない」ではなく詳細決定までに区役所は粘り強く努力すべきであり最終決定の前に日テレ案を住民に示すと榊原課長が言明した事は評価に値する。</p> <p>具体的にビルの中にどのような業者、組織が入るのが気になる。公共性、文化性、SDGを考慮して頂きたい</p> <p>高度利用による商業ベースでの開発姿勢には、疑問を感じる。それによって失われてしまう環境・負の遺産となる危険について、十分な検討がされているのか？</p>  |
| 6. 二番町の地区計画変更の決め方は、公正で透明性があったと思いますか？(同上)<br><br>コメント2人 | <p>(「思えない、又はあまりそうとは思えない」を選択の上で) 情報公開が十分なされていないことも一つ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・(高さ80mは知っていたが)容積率緩和が470%から700%とは知らなかった</li> <li>・一社だけの土地の地区計画変更を、提案型として、区の再開発案として提出したもので、事業者と区が一体となっているため、区民寄りであるべき区が完全に事業者寄りになっている。</li> <li>・区画については都計審副座長から「詐欺的。区は訴えられたら支えきれない」という発言さえあった。議事録からははずされているが、区民が知らないと思って、なんでもありだった。</li> <li>・2023年5月から7月の「専門家による検討会」に区と日テレが入っているのに、住民は入っていなかった。</li> <li>・「都市マスタープラン」からの逸脱が区によって押し切られた様子を見た。この経緯がわからない。</li> <li>・住民から「広場の要望」など聞いたことがない。700%の容積率を確保するには2500㎡の広場が必要という逆算から出たものであることが都計審で明らかになったが、区民はこうした経緯を知らされていない。</li> <li>・2023年12月には、都計審委員から「議論が尽くされていない」との懸念が出たのに、区は「(勝手に載せると決めてしまった)意見書募集の区報掲載を取り消さない」からと意見書募集に強引に進めた。</li> <li>・90m案の時の意見書に在住者ではないと思われる賛成の意見書が数千通あったと記憶している。属性について明確にするよう陳情があり、80m案ではだいぶ減ったようではあるが、大企業の動員が背後にあったように思えた。</li> <li>・2024年には附帯決議もない上、三択という規定外の決をとるなど、審議会の進め方に不信感を覚えた。</li> </ul> |
| 6-1 同地区計画変更の決め方についてご意見などあれば、お書きください<br><br>コメント20人     | <p>市民社会と行政が、適切な力のバランスを持ち合うこと。また、公正な対話により、社会にとり最適な決定がなされることが大事です。そのために、かかる時間の長さを厭わず、本件の議論・プロセスに、両者で取り組むべきです。</p> <p>日テレの言いなりにしか思えない</p> <p>初動が間違ってしまったプラン、即座に仕切り直して、住民を安心させてあげてほしいです。住環境を守ると言えるのは区の仕事、積極的に前に出てもらいたい</p> <p>区役所が住所の意見を殆んど聞かずに住民を代表しない一部区長を誘導して強引に決めて行ったという印象は否めない</p> <p>自治体の住民と事業者間の融和に関して積極性が欠ける</p> <p>住民が知らないことが一番の問題。町会長は地元の意見を必ずしも反映していないし、在勤者の意見は業者ばかりで問題外。</p> <p>住民(商売人が中心の町内会ではなく)の意見が反映されていない。</p>  |

| 質問  | コメント  |
|---|---|
| <p>6-1 同地区計画変更の決め方についてご意見などあれば、お書きください</p> <p>コメント20人</p> | <p>①計画の前提になっている、「広場機能の拡充」「快適な歩行空間」がどこからどのように出てきて、そして決まったのか、質疑を経ても不透明だった。この前提を盾に、今の結論に導いているようにも見えた。（個人的には、公園やバリアフリーはあまり興味なし、日テレ通り沿いに緑が増えるのであれば嬉しいです。）</p> <p>②D-1地区について、もともとC地区だった場所が変わるって部分は、もっと丁寧に事前に説明があるべきと思った。今日の説明の中で、C地区がどういう役割か、どこからどこまでか、A,B地区はどうか、という点は区民は詳しく知らないで、今日の説明を初めて聞いた区民にとっては、騙し打ち、と捉えられてもやむを得ないと思う。</p> <p>・日テレ沿道協議会が長く検討してきたと言うが、商業地域中心で、参加者が限定されていたもので協議されただけだった。これを検討経緯に含めるのはおかしい。ある方がおっしゃっていたように、ここですべての住民を加えているべきだった。</p> <p>・90mは道幅に対しておかしい、と言われた時が起点だと思うが、誰が考えてもおかしい案が区から出されたのは異常だったと思う。それまでの議論にかけた税金を返してもらいたい。</p> <p>・なぜ一社だけの再開発としたかわからない。一大企業だけの再開発だったら反論をおさえやすい。今もその圧力を感じるし、区が提出者になったことで、事業者寄りである。この計画はおおもとからやり直すべきだと思う。</p> <p>・広場がほしい、という話は住民からは全く聞いたことがない。（会場質問者と同じ）</p> <p>番町の庭と森を作り、イメージを植え付けて、利用者に広場があったらいいか、という誘導的な聞き方を何度もしていた。実際には超高層ビルの陰になり、今と全く異なることは明示されていない。（東郷公園の閉鎖時で広場の希望の回答が誘発されたこともある。今は東郷公園のほうがはるかに子供が多い。）</p> <p>・広場の広さも容積率700%に緩和するための逆算だったとのこと。</p> <p>・都計審では16条に入るのは早いのではないか、と言っていたのに区が意見を聞いてからでもなんとでもなる、と言ったり、三択という本来やってはいけないことを止められなかったり、区の責任は大きい。</p> <p>総じて大変卑怯なやり方だったと思う。</p> |
| <p>6-1 同地区計画変更の決め方についてご意見などあれば、お書きください</p> <p>コメント20人</p> | <p>住民の意見を聞く場はあったが、それらの反映が無くて不思議だった、形式的なものだったのかなと区の姿勢を残念に思うようになりました。良い区だと思って住むことにしたのですが。</p> <p>区の説明は「必要な手続きに則っての協議の結果が現状である」との事ですが、やはり全体として「初めに結論ありきで、そこに向けて周到な計画の下で特例の許可が進められている」という感が否めず、多くの皆さんの不信感の源もその点にあるように思えます。</p> <p>このような大きな変更は関係住民に事前に十分に周知して地区の住民による意見交換後住民の希望として実施される仕組みが必要と思います。一企業提案のように実施されるのは不自然です。</p>  |

| 質問   | コメント  |
|--|---|
| <p>6-1 同地区計画変更の決め方についてご意見などあれば、お書きください</p> <p>コメント20人</p>              | <p>日テレが、計画案を提示することを約した「沿道まちづくり協議会」に先立って、麹町出張所で開催したオープンハウス（2022年9月）で、区が、唐突に、広場が少ないことを二番町地域課題に設定しました。その根拠は、「広場があるとよいと思いますか？」に「いりません」と答える人は殆どいなかったとただけで、広場が課題とするデータを出せないことが明らかになりました。このように、日テレの要望にたどり着く為に、区は、事実と異なる説明や学識委員のコメントの部分的抽出と繋ぎ合わせなどを重ねて、環境まちづくり委員会への説明を怠り、質問や再考要求を無視し続けて、16条・17条手続きを強行し、辿り着いた都市計画審議会でも、想定されていない3択採決、中身未定の付帯決議付賛成を無条件の賛成と併せて賛成多数として、次の都市計画審議会で、付帯決議を付されて、可決されて、区長の諮問に答申した形になったものです。区が、日テレの採算確保の為に要求を叶えることに突き進んで決めた姿が丸見えになっています。手続きは進んでいるが、このままにしてよいはずはありません。幾らかでも正す為にも、区が付帯決議で求められていることを、正しい意味で、区に実行してもらうことが肝要です。</p> |
|  | <p>日テレ側が町会長や議員と結託して計画を進めていると聞いています。<br/>文教地域の静かな番町地区を守ろうという住民の意見を最優先すべきだと思います。</p>  |
|  | <p>最後の採決の直前に採決ルールの変更が急に強行された印象が強い。区は当初より一民間企業（日テレ）に偏ったスタンスで公的機関として問題あり。区民の意見要望より日テレの営利が重んじられた</p>   |
|  | <p>振興会→委員会→協議会 が内輪だけで（クローズで）報告もなく、同じ限られた委員で行われているのが問題。</p>  |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・日テレの超高層化で昼間人口が大幅に増えるのに、「夜間人口が増加しているから再開発が必要」という理由が根本的に非論理的。</li> <li>・住宅地を中心とした面の問題なのに、交通結節点の市ヶ谷駅を起点とする日テレ沿道という商業を中心とした、線での議論をする振興会や協議会で話し合ったのが間違いの元だった。今後もこの地域と混ぜた議論をしないでほしい。</li> <li>・「駅からのバリアフリー」が実現するかのような誤解を区も日テレも与え続けた。実際にはホームから25段もの階段を上らなければならない。（なんと日テレの担当者もこれを知らなかった）</li> </ul>   |
|  | <p>住民には広場より駅のバリアフリーが課題である。間違った宣伝で、過大な期待を持たせて賛成票を集めたと言えるので、この決定は無効ではないか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・スーパーなど生活利便性ばかり強調し、マイナス面がデータや視覚的に説明されないまま決定されたことに大変不満を感じる。</li> <li>・日テレが「80mが認められないなら地下からのエレベーターを朝夜は一般に使わせない。地域貢献もしない。普通のビルを建てる」と、なかばおどしのようなことを言って賛成を誘導した。区もそれをいさめることがなかった。</li> </ul>  |
|  | <p>確かに、協議・検討を数多く実施しているのだろうが、それでもまだ不安・疑問が残っているのであれば、協議が充分であったとは言えないのではないか。10回でだめだったら100回、100回でだめだったら1000回。時間をかけるべき。</p>  |
|  | <p>「地区計画」決定の上に話しが進んでいる。住民置き去りだと思う。<br/>なぜ広場の大きさが決まっているのか理解できない。</p>   |
| <p>8. 日テレ再開発について、ご懸念があれば、以下からお選びください。<br/>(複数選択可) (その他欄に記載されたコメント)</p> | <p>適切とは言えない都市計画法の適用により、行われる再開発の実績ぐ一つでき、今後同様の事案が増える懸念。</p> <p>繁華街化による番町の品格が損なわれること。</p> <p>ビルの反射光、番町中央通りの交通量と安全</p> <p>広場でのイベントはやめてもらいたい。</p>  |

| 質問   | コメント  |
|--|---|
| 8-1. 具体的ご懸念：前の質問につき、具体的なご懸念があればお書きください。<br><br>コメント15人 | 賑わいと言う名の喧騒  |
|  | 区や都が地区計画への介入に非常に消極的な件   |
|  | 区の提案で広場が2500㎡になったと聞いたが、全然地元の要望ではない。アンケートも属性をはっきりさせないと、業者が住民の顔をして意見を言うようなことになってしまうという疑念が払拭できないし、以前そういう事があったと聞いている。   |
|  | 現在の日本テレビ敷地内には公開されているスペースが複数ありますが、そのスペースで夜にビジネスマンや外国人がお酒を飲んで騒いでいるのを何度も目撃しました。また、お酒を飲んだ後に、そのゴミを私のマンション敷地内に投げられたことがありました。（犬の散歩中に実際に目撃。相手は酔っ払っていたので、怖くて注意できませんでした。）また、休日に番町の森に遊びに来ている方の車の路上駐車も困ります。 |
|  | 反射光が極力ない設計、素材にしてください。   |
|  | 広場＝公園というイメージが植え付けられているが、性格があいまい。番町の森で毎週のようにイベントが行われ騒音、火気、ごみ、違法駐車などで迷惑をしている。イベントは子供のため、などと言えばなんでも地域貢献という理由がついてしまう。この地域では「静かに何もしないことが地域貢献」であることを事業者伝えていただきたい。                                     |
|  | 人口の増加により、番町の利点である「静謐な住環境」が損なわれることはハッキリしているので、出来る限り既存の法規制の範囲内での建築計画として欲しい。   |

| 質問  | コメント   |
|---|--|
| <p>8-1. 具体的ご懸念：前の質問につき、具体的なご懸念があればお書きください。</p> <p>コメント15人</p> | <p>●日テレ通りとその周辺生活道路（学園通り・文人通り・中央通り）の車道が狭いことが大きな地域課題です。都バスは停留所の通常の停車の間にも後続車の数珠つなぎで渋滞が発生しています。11月27日の小石川マンション火災では、道が狭くて消防車が水が届く距離まで近づいて放水できず、強風に煽られた火災を鎮火するのに8時間近くかかりました。番町も車道の狭さが類似の状況です。超高層のテナントビル建設による就業者の急増が引き起こすであろう車両交通量の増加は、危険性を増す深刻な懸念事項です。日テレ通りと生活道路における車両交通量を、建物規模から単純に通りの想定ではなく、日テレは制御できないテナント企業により増える屋間人口の数（例えば、4500人から10,000、或いは、12,000、人くらいまで）に即した車両の交通量を想定し、バス停周辺の渋滞悪化や、緊急車両の円滑な進入の確保状況の見通しを立てるなど、地に足を付けた影響検討を行って欲しいと考えます。このような検討を以って、上限700%に対して余裕を持った容積率の設定を考えてもらえると有難いです。</p> <p>●都バスのバス停での渋滞の問題の解消を図るには、かざぐるまに加えて、都バスの番町バス停留所も、交通広場に持ってゆくことが有効な解決策になります。地域課題の解決を図りたい日テレにも、良い話ではないかと存じます。今まで真剣な検討を行ってこなかったとのコメントを頂きましたが、これからの取組みについて、教えて頂きたいと存じます。</p> <p>●ビル風については、環境調査の結果が問題ないことを以って建設された多くの超高層ビルで、竣工後に酷い状態になっています。区内でもサクラテラスや紀尾井町ガーデンもその例です。60mの日テレスタジオ棟周辺でもビル風で吹き飛ばされそうになったり転んでいる人を見かけます。「現在の一般的な調査方法で調査して大丈夫」との説明にとどまらず、懸念が払しょくできるように、容積率・高さなどの建物設計に反映する対応策を実施してもらいたいです。また、設計の仕方による対策が不十分で、実際のビル風が酷い状態になった場合は、日テレ自身が、挙げている、木を植えるなどの対策を行って頂く必要があります。ただ、有効な防風林にするには樹木を密集させて多数植える必要があり、地域貢献の目玉にしている広場や歩道のスペースを狭めるという矛盾が生じてしまいます。ここでも、超高層ビルを建てて地域課題を解決するというストーリーは破綻しています。</p> <p>●このような環境影響の懸念を払しょくする方策として、700%80mという上限値を余裕のある容積率・高さにして設計するように日テレを指導して頂きたくお願いします。</p> <p>●そのように地に足の着いた検討・協議を行う為に、日テレがやっているという環境影響調査の結果は、日本テレビのサイト上など、一般区民が判り易いところのアップするなどして、公表の実を挙げるように、日テレを指導頂きたくお願いします。見つからないのは、検索スキルの問題とのコメントを頂きました。区と日テレのそれぞれのアップされているところにアクセスする手順を教えてくださいお願いします。</p> <p>●現在の南側に建物のない番町の森の開催イベントが、超高層ビル北側の街区公園並みの広場でも、同様に開催されるかのような宣伝がなされているように感じます。区の見解を聞かせて欲しいと思います。もし、違うのであれば、現在のイベントを感わすことがないような説明を行うよう、区から日本テレビに指導して欲しいと思います。もし、そうだとされるのであれば、変えて欲しいと強く思います。街区公園で2500㎡に空地が必要と言いつつ続けられています。番町の街区内の住民が遊ぶ公園に相応しく、番町で行う必然性のないイベントを開催する場所ではないと考えられます。また、11月2日3日に開催された「番町たき火まつり」は、何箇所ものたき火から煙が幾筋もあがり、煙の臭いが立ち込めました。事前に許可している消防署も心配になったようで出動し、炎の高さを抑えるように指導していました。近隣では、多くの住民が、不安を感じました。水道施設もない、今の「番町の森」では、ますます危険です。たき火は、火災の二番目に多い原因です。千代田区が後援、日テレが協力しているとのことですが、それぞれどう考えているのか、見解を知りたいと思います。</p> <p>●「番町タウンミーティング」は、何回も開催されていて、区民が数名参加され、日テレからは社員数名と千代田区からは部長さんが来られて、千代田区が後援されています。今片側一車線しかない狭い日テレ通りに、イベントも予定する目的の再開は、災害時の避難、救急対応が滞ることが予想されとても危険です。</p> <p>区政の腐敗。特定企業（日テレ）の優遇、癒着</p> <p>街が「はんか街」になるのが問題という意見に賛成です。</p> <p>単に80mでなく、一社の思うままに街が変わってしまうのが問題ですね。</p> <p>・スタジオ棟もビル風は大丈夫だとの試算に基づいて建てたのだろうが、じっさいはビル風がひどく危険であるという声が多い。まずこの改善策をとってほしい。80mの高さのものを造ればもっとひどくなり、ひどい箇所も増えるのは明らかである。</p> <p>上記の事項も大いに心配されるが、短期的な事業利潤、事業効率でなく、長期的な街の未来・環境への配慮を重要視しなければ、いつまでたっても開発の連続・連鎖から抜け出せなくなるだろう。</p> <p>近隣の静かさが失われ、住みにくくなる。</p> |

| 質問  | コメント  |
|---|---|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・日テレ通りを含め街としての総合的なプランがなく今後この地域がどうなるのか不安</li> <li>・セブンイレブンの所での弁当販売(屋)等があるなど交通に関しての整理が必要</li> </ul>                            |
| <p>9. 区に、本日の説明では聞き足りなかったこと、追加のご質問やご要望があればお書きください。</p> | <p>エリアマネジメントを営利企業である日テレ主体でやることを初めて知った。それであるならやめるべき</p>  |
| <p>コメント10人</p>  | <p>何一つ、キチンと明確な答えがもらえていない。</p>   |
|   | <p>本日の住民からの質問に対して、区の担当者の回答は歯切れが悪く、また納得できるような回答はほとんどありませんでした。本日の質問に対する明確な回答をお願いしたい。また、これまでの審議会や協議会が誤った判断をしていれば、正直に認めていただきたい。</p>                                     |
|   | <p>6-1の④で記載した内容については、ちゃんとした経緯があると思うので、どこかで回答して欲しいです。万が一なければ、なぜそうなったか、批判を受けても開示すべきです。</p>  |
|   | <p>①区は「意見は個々に聞く」と言うが、皆で話し合う中で情報交換ができる。附帯決議の「関係者すべて」の「融和を図る」ことが区に課せられていることが理解されていないように思った。</p>   |
|   | <p>②附帯決議付き決議の後、区が何をしてきたか不明。</p>   |
|   | <p>③今後の予定についても説明がなかったと思う。</p>   |
|   | <p>④「次世代シンポジウム」が前向きな話し合いの場とは到底言えない。<br/>「懸念についても言っていたら」小さな声で言っていたが、「アイデア出し」より、「懸念を聞き、解消する会」が先であろう。</p>  |
|   | <p>⑤事業者とは密に連絡をとっていると聞く。住民とも密に接する必要がある。</p>  |
|   | <p>⑥「環境負荷調査」について、区や日テレのHPからは探せない。「検索すればいいだろう」という回答は不誠実。検索したサイトが偽でないとも限らない。正式にどこから入るのか、また説明会には内容を持ってきてほしい。</p>   |
|   | <p>⑦計画決定の経緯について住民に知られていないことがわかった。6の決め方のところで書いたように、非常に問題があったことを周知しなければいけないと思う。区は「決まったことだから」と言うが、決まるまでのことが附帯決議に影響していることも知られなければいけない。</p>                              |
|   | <p>⑧都計審の委員長が都計審で「この話はずっと続く。区が努力しないと双方にとって不幸な結果に終わると思う。」と言われたと思う。これほど重いことを言われているのに、日テレのイメージ戦略を独り歩きさせて、区は責任がとれるのか、どうするのか。</p>   |
|   | <p>よって、本日のような会の再度の開催を望みます。</p>  |
|   | <p>日テレ通りまちづくり委員会の案を基に進めたとの主張でしたが、町会は住民を反映していなかったことは明らかなのに、動き出した自分達の姿勢を押し通されたことが、話し合いの場を重ねるにつれ分かり残念です。住民構成についてや町会長の集まりが町会会員の意見を反映していなかったことの認識はお持ちではないということでしょうか？</p> |

| 質問   | コメント  |
|--|---|
| <p>9. 区に、本日の説明では聞き足りなかったこと、追加のご質問やご要望があればお書きください。</p> <p>コメント10人</p> | <p>1. 附帯決議で区に求められていること、特に、「(2) 地区計画の決定事項である高さや容積率はそれぞれ上限を定めたものであり、事業者が地区の要望を受け止めて上限に対してゆとりを持った計画内容とすることを妨げるものではないので、今後の建築物の設計段階においてその可能性について事業者と十分に協議すること。」を、有効に進める方法として、環境影響を、例えば、増える就業者数を設定して交通量(人・自動車の数)の増加見通しをたて、道路混雑の解消や緊急車両進入確保の為に必要なことを設計に織り込むことを、その順番で行うことが、現実的と考えられますが、区は、どう考えるのか?別の有効な進め方を考えているのであれば、教えて欲しい。</p> <p>2. 同じく、附帯決議で区が切望されている、「全ての関係者がこの問題に関し前向きに話し合える場づくりに協力すること」に全うに取り組んでもらいたい。番町次世代シンポジウムは、「参加者は、区が応募者から限られた人数選定して決めること」「区の意に沿わない発言者は排除されること」等から、あって欲しくないものを聴く余地を設けていないと考えられ、「地区住民を二分するような事態」が継続しないようにする方向に向かったものではない。12月17日の説明会で出された多くの区民の意見を聞き、来られた職員が持ち帰って、来られなかった職員と共有した上で、区は、附帯決議で切望されていることに対する対応策とスケジュールを教えて欲しい。</p> <p>再開発と災害時の避難、救急対応はどのように対応する計画ですか?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「エリマネ施設」は今回の再開発の条件なのに、区の担当者は「なんだかわからない」との回答で驚いた。区内の他のエリマネ団体には区の職員が天下っていることがわかり、けっこう大変な問題なのではないかと思った。区職員の「あて職」、区議会議員の「個所付け」という慣習はやめたほうがよい。</li> <li>・環境負荷調査についてのデータを持参せず、「検索すれば出るだろう」というのは区の姿勢としていかがかと思う。検索にかかるのが正確なものとは限らない。</li> <li>・今後の予定についての質問が多かったが、答えられていなかったように思う。</li> </ul> <p>日本テレビが具体的な建設計画が出たら、千代田区役所が日本テレビの担当者と、住民に対して説明会を開くのは当然のことと思う。</p> <p>付帯決議(高さ)の部分の解決はどうなったのか、又、区としての努力はどのようなものか、説明すべき→説明してほしい</p> |
| <p>10. 上記以外に、ご意見などありましたら自由にお書きください。(任意)</p> <p>コメント14人</p>           | <p>活動の中心に携わる方のご尽力に感謝致します。</p> <p>初動から間違えていた。固執したため地域が荒れた。ここからはこれ以上、荒らさないように千代田区がより良い調整をはかって欲しい。</p> <p>今回意見を聞く機会を作って頂いたことに感謝します</p> <p>計画の最終的な作成に向けて、現在都計審の審査が終わり、現在日本テレビに計画作成のボールが渡っている状況だと思うが、日本テレビと行政の情報共有や連携が不十分だと感じた。行政の積極的な介入と情報提供をお願いしたい。</p> <p>何度も今回のような説明会を開き、地元住民の意見を聞くべき。</p>   |

| 質問  | コメント  |
|---|---|
| <p>10. 上記以外に、ご意見などありましたら自由にお書きください。（任意）</p> | <p>意見: 地区計画に反対</p> <p>理由: 区や日本テレビは、二番町に2500平方メートルの広場を作る見返りに、建物の床面積の増床と高さ制限の80mへの緩和が必要と主張されておりますが、そもそも広場は必要ありません。現在の日本テレビ敷地内には公開されているスペースが複数ありますが、そのスペースで夜にビジネスマンや外国人がお酒を飲んで騒いでいるのを何度も目撃しました。また、お酒を飲んだ後に、そのゴミを私のマンション敷地内に投げられたことがありました。（犬の散歩中に実際に目撃。相手は酔っ払っていたので、怖くて注意できませんでした。）また、休日に番町の森に遊びに来ている方の車の路上駐車も困ります。番町の森で色々イベントを実施して、イベントに参加した方に「イベントができる広場があると良い」というようなアンケート結果を根拠の一つとして、広場の必要性を謳っているのかもしれませんが、そもそもイベントに参加した方はイベントに対してネガティブな意見を持つ方は少なく、広場があることで損害を被っている我々のような者の意見は無視されております。静かで落ち着きのある番町が好きで、一生懸命に働いて今の二番町の家を購入しました。広場は必要ありません。災害時も基本的に自宅避難のエリアですし、一時的な避難場所としての機能を持つ小規模な広場で十分であり、二番町に2500平方メートルの広場は不要です。</p>   |
|   | <p>千代田区民の声を届ける会のみなさま、説明会の開催、大変ありがとうございました！</p> <p>千代田区役所のみなさまもご説明とご対応ありがとうございました。前任の情報など全て把握されてないようにも見受けられました。大変だと思いますが、これからでもリカバリーできる部分はあると思います。特に区民との適切なコミュニケーションについては頑張ってくださいたいです。</p>   |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・区側は質問に正面から答えていないことが多かった。いつも一方向で考えているからか。</li> <li>・区は「まちなみを守る会」と何度も協議をしたとどこかで読んだが、「守る会」は住民代表ではないし、公開もされていない。それ自体は意義はあったかもしれないが、区は住民と話したと勘違いをしているように思う。</li> </ul> <p>特に附帯決議以後は「すべての関係者」が関わることが必要なことを、区には再確認してほしいと思います。</p>  |
|   | <p>コメント14人</p> <p>経済効果第一ではなくて、未来に住み続けたい区、質の高い生活を保証する区を目指してほしいと思います。</p> <p>この計画は建前上正当な手順で進められてきているようです。区の担当者レベルに意見や不満をぶつけても担当者は何の権限もなく聞くだけで何の変化も起こりません。具体的にどのような方法をとればこの計画を変更等出来るかを探してみることでないでしょうか。例えば次の選挙で区長をこの計画に反対する人物をたてる、区議会議員選挙時に計画に反対かどうかを選別する、マスコミに訴える（最近ではユーチューバーのほうが利くかな？）番町地区の住民の署名を集める（番町地区だけならそれほどの人数にはならないのでは）この手のことに詳しい方法を知っている人物、組織などを探す、その他。</p> <p>住民に集まっていたくのであれば実効性のある方法を募集したり、検討する会のほうが有効ではと思います。何もできないならそれも答えです。</p> <p>エリアマネジメントについては、17日の区の説明は、「区は金を出さない。」「日テレが金を出すかもしれない。」「日テレからは何も発案がなく、未だ、話していない。」「日テレを含めて皆さんが立ち上げるものだ。」「広場は地区施設となり、区が日テレと協定を締結し、協定を通じて、ある程度は区が管理することはできる。」「今の番町の森は、私有地なので、区として特段に何か指導したりすることはできない。」などの発言があったが、住民のニーズの即した運営となるように、我々としては、有効な打ち手を考える必要があると感じました。</p> <p>区の説明を聞いても、区の公平性・公正性は感じられなく、区民としてとても残念</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①エリマネの出資者は日テレである</li> <li>②振興会の段階から日テレが入っていた</li> <li>③なんとなく広場がほしい、エレベーターがほしい、だから高層化だと決まったということがわかった。</li> </ol> <p>スタジオ棟を建てる計画の時からすでに開発を考えていたと思われる→スタジオ棟を建てる前の計画時から説明すべきであったのではないか。</p> |

環境まちづくり委員会 送付7-7

二番町地区再開発に関する話し合いの場に係る陳情

受付年月日 令和7年2月13日

陳情者 提出者 1名

## 陳情書

## 二番町地区再開発に関する話し合いの場に係る陳情

令和6年3月26日開催の令和5年度第6回都市計画審議会では千代田区当局に対し「意見の対立により地区住民を二分するような事態が長期にわたって継続している」ので「地区内の融和に向けて事業者・関係住民・関係機関 などとともに真摯な努力を重ねること。」という附帯決議をつけて結審しました。

約10カ月経過し、本年の1月12日に「番町次世代シンポジウム」が開催されました。私は出席できませんでしたので、私も是非話し合いの場を作って頂きたいです。話し合いの場を作って頂くにあたり以下のことを望みます。

1. 二番町地区再開発についての話し合いの場をいつ、誰が、どこで開催するのかという手順・手続きを明確にして、住民に広く周知し、合意を得られるまで話し合いを重ねて下さい。
2. シンポジウムは一般的に公開討論会や研究発表会と訳され、「複数の専門家が特定のテーマについて、それぞれの視点から発表や議論を行い、参加者と質疑応答を行うイベント」だそうです。みんなで情報を共有することが大切です。また人口減少化社会に向けた都市づくりも考えなければなりません。専門家を招いた公開の場での開催を望みます。
3. 区のホームページにあった今回のシンポジウム募集のキャッチフレーズは、「二番町地区（日本テレビ跡地）の整備に関連して、番町地域を魅力ある楽しいまちにしていくために」でした。この件について2点申し上げます。
  - ①住民意見が二分する論点の一つは「にぎやかさ」です。「楽しい」は時に「にぎやかさ」「喧噪」に通じます。次回は是非、「魅力ある落ち着いたまち」あるいは「教育と文化が香るまち」などの文言を使ってシンポジウムや話し合いの場の参加者募集と開催を望みます。  
また、幼稚園、保育園、小学校、中学校が多い番町地区に不特定多数の人口が増えることに安全性の面で不安を感じます。安全性だけでなく、緊急車両の進入障害、環境調査の妥当性、問題解決策の検討など、超高層ビルが建ってからでは解決が難しい懸念事項が多々あります。これらの懸念事項の対策を考えることも住民の融和に繋がると思います。
  - ②「二番町地区の整備に関連して」ですが、昨年12月千声会主催の二番町再開発に関する説明会で区の担当者は「（シンポジウムは）二番町のことだけを話し合う場ではない」と発言されました。一方1月24日の環境まちづくり委員会の議事録(未定稿)では、「頂いたご意見、アイデア等を踏まえて、区は与件整理をしてまいります」と記載されています。与件整理をするための大変重要なシンポジウムであるという認識を事前に参加者にどのように周知したのか確認して下さい。
4. 与件整理、基本計画作成など今後のタイムスケジュールを公開して下さい。



環境まちづくり委員会 送付7-16

二番町地区再開発に関する陳情

受付年月日 令和7年5月21日

陳情者 提出者 1名

## 陳情書

## 二番町地区再開発に関する陳情

陳情者:

住所:

電話:

1) 2023年までに日本テレビから提示されていた様々な資料は、大変美しく夢があるように描かれていますが、木々の緑の量、日差し、子供を描くことによって広場が広く見える感じなど、事実と異なる錯覚を起こさせられると思われるような表記もありました。住民と事業者のイメージがかけ離れているので、その整合性を求めるのに時間とエネルギーが必要です。それよりは住民目線での具体的で現実に即した表現の方が、疑心暗鬼にならず前向きな話がしやすいです。配布資料\*では、四番町にある番町の庭利用者アンケートで回答者の「90%が青空空地を求めている」という文言があります。利用者や幼稚園・保育園関係者が青空空地を求めることは一般論としては理解できます。しかし、具体論として二番町再開発に当てはめると、「高層ビルの北側あるいは高層ビルに挟まれた空間で、ビル風が吹き下ろす広場でもあった方がよいか」と次の段階の質問もしなければ、真に住民や利用者の要望を聞いたことにはならないのではないのでしょうか。アンケート調査などを実施する場合は、表面的ではなく、住民や利用者の真意をとらえられるような段階的に踏み込んだ意向調査をして下さることを希望致します。

\*2022年12月8日都市計画審議会 配布資料1-2 都市計画提案の概要 p28

①~⑧の

2) 日テレは二番町D地区に賃貸オフィスビルを建設することにより、鉄筋コンクリート建築物の耐用年数約50年間の家賃収益を得ます。地区計画の変更に伴う、現行より20mも高い地上80m以下の高さの緩和と容積率の緩和は、日テレが挙げている以下の地区施設等(上記資料\* P33 ~36 参照)と採算のバランスが取れているのか、住民が納得できるよう採算の数字を示して説明して頂きたいです。行政はあくまでも中立・公平に住民が何を、その対価として何を失うのか事実のみを伝えて頂きたいです。

①地下鉄改札階B1から地上出口F1へのエスカレーター(上下、計2台)

番町方面のホーム階B2からB1へのエスカレーターは不明。

②改札階B1から地上出口F1へのエレベーター 1台

③地下鉄通路拡幅

④歩道状空地

⑤地域交通広場整備

⑥番町中央通一部拡幅整備

⑦広場・緑地・交流拠点等の整備

⑧エリアマネジメント・防災機能



3) 今後、千代田区で行われる開発事業において住民が過大に期待するような「地域貢献」という言葉は行政は使わないで頂きたいです。その事業が「貢献」であるかどうかは、地元の住民が決めることではないのでしょうか。行政は開発事業を中立・公平に評価し、そのメリットだけではなく、デメリットも事実として住民にきちんと説明して頂きたいです。

また区議会には、その説明が正しく行われているのかをチェックすることを望みます。

4) エリアマネジメントの活動内容が不明です。エリアマネジメント棟だけ低層の施設にする理由も不明です。この施設の建設費や使用料は誰が、どのような形で負担するのか疑問に思えます。情報をクリアに公開して下さい。

以上

環境まちづくり委員会 送付7-17

都計審の附帯決議に基づく適切な「前向きに話し合える場」つくりに関する陳情

受付年月日 令和7年5月23日

陳情者 提出者 1名



2025年5月23日

千代田区議会 議長 秋谷こうき 様

## 都計審の附帯決議に基づく適切な「前向きに話し合える場」づくりに関する陳情

陳情者氏名： [REDACTED]  
陳情者住所： [REDACTED]  
(連絡先： [REDACTED])

都市計画審議会（以下、「都計審」といいます。）は、「二番町地区地区計画の変更」への答申に関する決議（以下、「附帯決議」）といっています。）において、「二番町地区計画の変更にあたっては、意見の対立により地区住民を二分するような事態が長期間にわたって継続」していることに懸念を示し、千代田区当局に対し地区の融和を図るため4つの事項の実施を要請し、併せて「全ての関係者がこの問題に関し前向きに話し合える場づくりに協力することを切望します」としました。

千代田区民の声を届ける会（以下、「千声会」といいます。）は、地区住民を二分するような対立状態が継続し深まってゆくことがないように、昨年12月に誰でも参加できる千声会主催の区による説明会を実施しました。参加者からのアンケートでは「区の説明が不十分で再開発に納得できない」との意見が多く出ていました。

令和7年1月12日には、各方面のご尽力により、番町次世代シンポジウムが行われましたが、番町全体のまちづくりに関する希望を聞くもので、「二番町再開発」や「附帯決議」についての説明はなく、参加者も限定されていることから、附帯決議が求める「前向きに話し合える場」ではありませんでした。

二番町地区の融和を図るためには、都計審の附帯決議に基づく適切な「前向きに話し合える場」を早急につくる必要があります。そして、地区の融和を図るために「前向きに話し合える場」では、下記の事項が必要不可欠です。

（記）

- ① 「事業の具体化」（附帯決議の要請事項（1））にあたって地区内の融和に向かうように、地区住民のだれでもが参加できる場であること。
- ② 「事業者が地区の要望を受け止めて上限に対してゆとりを持った計画内容とすること」（附帯決議の要請事項（2））につながる「地区の要望」を出し合える場であること。
- ③ 「前向きに話し合える場」での住民の意見を踏まえて「与件整理」が行われること。

- ④ 住民が「事業の具体化」及び「建築物の設計段階」を理解し、意見が述べられるように、事業者が複数の案についてそれぞれ模型を作成し、メリット・デメリットをわかりやすく説明する場であること。
- ⑤ 地区の融和を図るために必要な回数を継続して実施すること。
- ⑥ 「前向きに話し合える場」の議事録を公表し、参加できなかった住民からの意見も積極的に募ること。

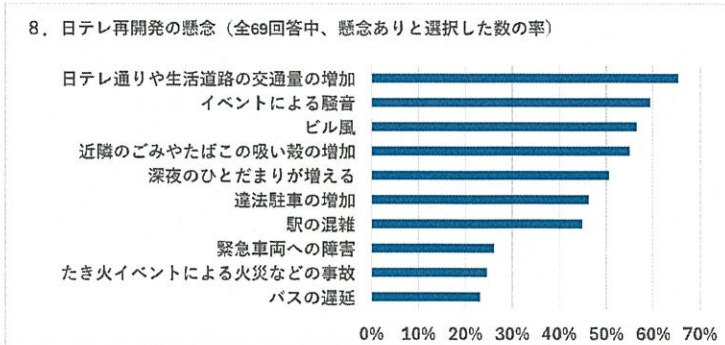
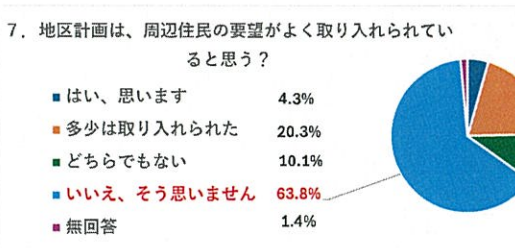
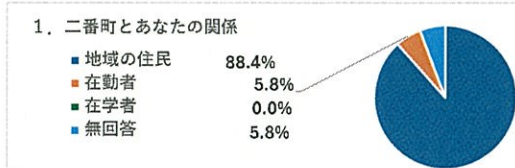
都計審の附帯決議に基づく適切な「前向きに話し合える場」づくりが早急に行われるように住民を代表する議会から執行機関に要請していただけますよう心からお願い申し上げます。

参考：千声会主催「区からの説明会」アンケート結果

2024年12月17日 区役所による二番町地区計画説明会後のアンケート結果

(アンケート回答数=69)

| 質問  | 選択肢              | 回答比率  | 回答数 |
|---|------------------|-------|-----|
| 1. 二番町とあなたの関係                             | 地域の住民            | 88.4% | 61  |
|   | 在勤者              | 5.8%  | 4   |
|   | 在学者              | 0.0%  | 0   |
|   | 無回答              | 5.8%  | 4   |
| 2. どの地域にお住まいですか？                          | 二番町              | 18.8% | 13  |
|   | 二番町以外の番町地域       | 62.3% | 43  |
|   | 廻町・九段南           | 4.3%  | 3   |
|   | 上記以外の千代田区内       | 7.2%  | 5   |
|   | 区外               | 7.2%  | 5   |
|   | 無回答              | 0.0%  | 0   |
| 3. 今回の地区計画変更の内容は？                         | 知っていた            | 72.5% | 50  |
|   | 今回初めて聞いた         | 24.6% | 17  |
|   | 無回答              | 2.9%  | 2   |
| 4. 決定した二番町の変更後地区計画について                    | 納得している           | 13.0% | 9   |
|   | していない／反対だ        | 62.3% | 43  |
|   | どちらでもない          | 18.8% | 13  |
|   | その他              | 5.8%  | 4   |
| 5. 二番町の地区計画変更については、事前に十分な説明があったと思いますか？    | はい、思います          | 5.8%  | 4   |
|   | 多少の説明はあった        | 27.5% | 19  |
|   | 十分だったと思わない       | 66.7% | 46  |
| 6. 二番町の地区計画変更の決め方は、公正で透明性があったと思いますか？      | はい、思います          | 4.3%  | 3   |
|   | 最低限の公正さと透明性があった  | 18.8% | 13  |
|   | 思えない／あまり思えない     | 75.4% | 52  |
|   | その他              | 1.4%  | 1   |
| 7. 地区計画は、周辺住民の要望がよく取り入れられていると思いますか？       | はい、思います          | 4.3%  | 3   |
|   | 多少は取り入れられた       | 20.3% | 14  |
|   | どちらでもない          | 10.1% | 7   |
|   | いいえ、そう思いません      | 63.8% | 44  |
| 8. 日テレ再開発について、ご懸念があれば、以下からお選びください。(複数選択可) | 無回答              | 1.4%  | 1   |
|   | バスの遅延            | 23.2% | 16  |
|   | たき火イベントによる火災など   | 24.6% | 17  |
|   | 緊急車両への障害         | 26.1% | 18  |
|   | 駅の混雑             | 44.9% | 31  |
|   | 違法駐車増加           | 46.4% | 32  |
|   | 深夜のひとだまりが増える     | 50.7% | 35  |
|   | 近隣のごみやたばこの吸い殻の増加 | 55.1% | 38  |
|   | ビル風              | 56.5% | 39  |
|   | イベントによる騒音        | 59.4% | 41  |
|   | 日テレ通りや生活道路の交通量   | 65.2% | 45  |
| 懸念はない                                     |                  | 0     |     |



環境まちづくり委員会 送付7-29

二番町日テレ跡地再開発における安全・安心等に関する丁寧な説明を求める陳情

受付年月日 令和7年10月7日

陳情者 提出者 1名

令和 - 7年10月 7日

千代田区議会議長 秋谷こうき様

氏名 :

住所 :

電話 :

二番町日テレ跡地再開発における安全・安心等に関する丁寧な説明を求める陳情

住民の意見、質問に対して、十分な回答がないままに計画が進み、住民の発言の場は単なるガス抜きのような印象です。

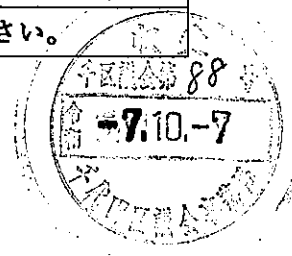
令和6年2月8日に開かれました都市計画審議会の議事録\*にある専門委員のご発言に対しても、時間的な制約があるにせよ、大切なことなので住民が安心するような説明や回答を求めます。

\* 令和5年度 第5回千代田区都市計画審議会議事録 (令和6年2月8日開催)

<https://www.city.chiyoda.lg.jp/documents/31056/gijiroku-kakuteiko.pdf>

都市計画審議会の議事録内で気になる内容をページ・行、記載内容、千代田区への要望について表形式で記載いたします。

| 頁<br>行数                        | 記載内容  | 千代田区への要望  |
|--------------------------------|---|---|
| ① P20<br>上4行                   | 都の運用基準にのっとった算定の仕方で行くと、700%が妥当であろうと、今回の番町まちづくりに対して700%が妥当であると言ったのではない。                                 | 700%の根拠を示していただきたい。700%が妥当となるエリアの例、番町エリアが妥当ではない理由などもお聞かせ下さい。素人考えですが、道路幅、人口数、文教地区などが考えられると思いますが、そのほかの懸念材料も教えて下さい。 |
| ② P20<br>下5行<br><br>P21<br>上1行 | 広場の実際の環境的評価が担保されているか・・・空間的评价で言ったならば、前よりも閉塞感が増して、圧迫感が増して、決して良いアイデアに改善されたとは言えない・・・精査する余地・・・700%が・・・一人歩き | この意見を受けて、何か検討がなされたのでしょうか？   |
| ③ P22<br>上3行                   | 街区公園相当の広場を作るから700%というロジック・・・(下10行)1000平米以下の街区公園がいっぱいある・・・   | 容積率も含め地域にとって負担のない憩いの公園を作ってほしいです。イベント開催や集客を目的とした公園はいりません。喧噪を伴う公園ではないことを確認して頂けますか。                                |
| ④ P25                          | 沿道まちづくりや商業の賑わいは大事・・・  | 議論する機会を是非作ってください。   |



|               |  |   |
|---------------|--|---|
| 上4行           | 後ろに控えている住居系複合市街地の住民にとって、住環境の向上に資する計画、デザイン、マネジメントを…もう少し議論していくべき   |   |
| ⑤ P25<br>上8行  | この議論が20年後、30年後にどういう再開発であるべきかがあまり議論されていない   | 現行の計画は目先の採算、1社だけの利益だけを追っている感じがします。長期的な展望がなく、魅力を感じません。日本の、東京の、千代田区の今後の人口動態、就労形態と千代田区における今後の開発に関する方針をお聞きかせ下さい。          |
| ⑥ P25<br>上10行 | ゼロカーボンシティやレジリエンスの都市を議論している中で…防災…とか、自立可能エネルギーをどうするかとか、災害時に地域に対してエネルギーを供給できるような形を作るとか、そういった次世代を見据えた議論がほとんどされていない | 一般住民とは異なる専門のお立場からの貴重なご意見です。このようなご意見を拾い上げてきちんと検討していただきたいです。現時点での区の見解をお聞かせ下さい。  |
| ⑦ P30<br>下12行 | 人々の安全、そして子供たちの未来…を考えると、…7万弱の人口に対して85万人が訪れて、もっと多くの人たちがこの町に集う、…  | 数値の根拠について知りたいです。また、まったく想像がつかないので、この人数が町にいる映像(絵)を見て視覚的に確認してみたいです。日テレから示される空地や歩道の絵は子供が多く描かれていますが、大人が多い商業地区としての絵を見せて下さい。 |
| ⑧ P31<br>下15行 | 二番町地区は中層・中高層の住宅系の複合市街地及び文教地区…  | 都市マス、地区別方針の中に「文教地区」が加えられたことを、開発にかかわる関係者全員が共通認識として意識しなければならないと思います。「文教地区」に対してどのような配慮をされていますか。                          |
| ⑨ P47<br>上11行 | 基本計画とは…都市計画マスタープラン…どう読んでも、ここは住宅の閑静なところ…。基本計画を作るのであれば…基本構想ぐらいは行政が整理しなくては…。                                      | 番町の将来像について、住宅地や文教地区と考えているのか、あるいは商業地区と考えているのかお聞かせ下さい。  |
| ⑩ P67<br>上2行  | 高さの制限に比較して、…質として…(容積の)議論が足りなかった…   | 建てるのなら、徹底的に議論してよいものを建てていただきたいです。  |

よりよい町づくりのために、開発賛成派と反対派が歩み寄りなければならないので、利害関係のない専門的な立場のご意見をお聞きしたいです。よろしくお願い致します。

以上

# 〈確定稿〉

令和5年度 第5回 千代田区都市計画審議会議事録

## 1. 開催年月日

令和6年2月8日(木) 午後3時00分～午後6時56分

千代田区役所8階 区議会第1・第2委員会室

## 2. 出席状況

委員定数20名中 出席20名

出席委員 <学識経験者>

|           |                  |
|-----------|------------------|
| 【会長】岸井 隆幸 | (一財)計量計画研究所 代表理事 |
| 柳沢 厚      | 都市計画家            |
| 加藤 孝明     | 東京大学生産技術研究所教授    |
| 木島 千嘉     | 神奈川大学等非常勤講師      |
| 三友 奈々     | 日本大学助教           |
| 村木 美貴     | 千葉大学大学院教授        |

<区議会議員>

岩佐りょう子  
小枝 すみ子  
桜井 ただし  
林 則行  
はやお 恭一  
春山 あすか

<区民>

石垣 曜子  
中原 秀人  
服部 記子  
細木 博己  
諸 亨  
山田 ちひろ

<関係行政機関等>

|       |                       |
|-------|-----------------------|
| 福山 隆夫 | 麹町警察署長 (代理出席: 菊池交通課長) |
| 佐藤 睦  | 麹町消防署長 (代理出席: 稲村予防課長) |

出席幹事

|        |                                       |
|--------|---------------------------------------|
| 古田 毅   | 政策経営部長                                |
| 印出井 一美 | 環境まちづくり部長事務取扱環境まちづくり部環境まちづくり課<br>総務課長 |
| 加島 津世志 | まちづくり担当部長                             |

## 〈確定稿〉

### 関係部署

|       |                                 |
|-------|---------------------------------|
| 山崎 崇  | 環境まちづくり部環境政策課長                  |
| 古川 裕之 | 環境まちづくり部ゼロカーボン推進担当課長            |
| 神原 佳弘 | 環境まちづくり部道路公園課長                  |
| 須貝 誠一 | 環境まちづくり部基盤整備計画担当課長              |
| 武 貴志  | 環境まちづくり部建築指導課長                  |
| 柳 晃一  | 千代田清掃事務所長事務取扱環境まちづくり部参事（連絡調整担当） |
| 緒方 直美 | 環境まちづくり部住宅課長                    |
| 江原 達弥 | 環境まちづくり部地域まちづくり課長               |
| 榊原 慎吾 | 環境まちづくり部麹町地域まちづくり担当課長           |
| 大木 龍介 | 環境まちづくり部神田地域まちづくり担当課長           |

### 庶務

|        |                   |
|--------|-------------------|
| 前田美知太郎 | 環境まちづくり部景観・都市計画課長 |
|--------|-------------------|

### 3. 傍聴者

81人

### 4. 議事の内容

議案

#### 【審議案件】

議案－1 東京都市計画地区計画 二番町地区地区計画の変更

### 5. その他

#### 〈配付資料〉

次第、席次表、千代田区都市計画審議会委員名簿

千代田区都市計画審議会条例・運営規則、千代田区都市計画審議会付議文（写）

議案－1 東京都市計画地区計画 二番町地区地区計画の変更

資料1－1 意見書の要旨

資料1－2 二番町地区のまちづくりについて

#### 〈参考資料〉

参考資料 令和5年度3月時点の都市計画案

## 〈確定稿〉

算入するほうが妥当なのではなかろうかとか、ここはここまでを空地として認めるのは甘過ぎるのではなかろうかとか、まず幾つか指摘をさせていただきました。その時点では私の個人的な意見だったので、それを前提に第1回専門家会議のときに、ほかの先生のご意見も仰いでいただく場を持った。そのときに、その結果として、都の運用基準にのっとり算定の仕方でいくと、700パーセントが妥当であろうと、今回の番町まちづくりの計画に対して700パーセントが妥当であると言ったのではなくて、最初に運用基準にのっとり算定すると確かに700パーセントになりますというのが第一弾にあったはず。それで、この専門家会議のときだけではなくて、都市計画審議会の場でも、これもあくまでも学経委員全員の話ではなくて私の個人的な意見ですが、都の運用基準にのっとりだけではなくて、それはあくまでもよりどころではあるけれども、それを上回ったり下回ったりするところは区に判断基準が委ねられているのではなかろうかと。それで、このエリアについては、私個人の意見としては、少なくともそれをもうちょっと抑えたほうが望ましいのではないだろうかとの意見も申し上げながら、専門家会議の中でも、上限としてというか、取りあえずよりどころとしての算定基準としては今の計画は約700パーセントになりますというところだったはず。それが何となくいつの間にか運用基準のチェックをした700ではなくて、この計画は700パーセントが妥当であるとすり替えられている気がして、そこについては正直フェアではないとの気持ちを持っておりました。

700パーセントのよりどころになっている事業者さんの利益はもちろん、今回の計画の地域貢献としての部分は、当然、要望もあるし、全部果たされるべき対象だと思っています。けれどもその対価として、総合設計をしたときに対して3割増しとか2万平米増しが妥当かどうか、700パーセントを認めるのが妥当かどうかについては根拠は私たちにもきちんとは示されていないという認識で私個人はおります。700パーセントは、今の計画に対しての都の算定基準にのつれば700パーセントは妥当でしょうということだけは確実だと思うのですけれども、その部分のニュアンスは、もう少しやはり正確に数字を出してほしいし、容積増に対しては、ある一定の権利は認められていると思うのですけれども、やはり区として、本当に、今、地域貢献をしていただく対価としてプラス2万平米とかプラス3割増しが妥当かどうか、議論し尽くされました、だから言っていますと言われると、その時間を与えられていなかった気がして、ちょっと不服を申し上げたい気がします。

それと、もう一つは、もちろんこれはこの後ほかの方々のいろいろな意見もあるかと思いますが、正確に言うと、この3回ぐらいの専門家会議を経ての改修案として、高さに対して一定のまず街並みの60メートルをベースにしてはいなかった。そういうところに対しては、私はもちろん不満な方もいらっしゃると思いますが、一定の歩み寄りがされた成果は出ていると思っています。ただ、その一方で、フットプリントが増えて、それから2,500平米は確保されているけれども、その一部はピロティ状になったり、建物のプロポジションとしての幅が広がることで、実際の広場を2,500平米確保している点においての質は担保していると記述されていますが、では、その広場の実際の環境的評価が担保されているかと言ったならば、私は、どちらかというところ、この中で建築系が専門で、ほかの手続はそんなに専門ではありませんけれども、空間的な評価で言ったならば、前よりも閉塞感が増えて、圧迫感が増えて、決して良いアイデアに改善されたとは言えないと見ています。だから、高さもきちんクリアしつつ、両方やるとしたならば、本来であれば容積率のところももう少し歩み寄って、この高さ制限の中でこの広場を確保するときに適正な容積がどの

## 〈確定稿〉

ぐらいなのかは、まだ精査する余地が本当はあるのではないかという気持ちです。ただ、いつの間にか700パーセントが認められたのが一人歩きしているに対しては、今まで何回かオンラインで申し上げる機会を逸してしまったのは、タイミングが悪いと怒られるところもあるかと思います。でも、ここで一度申し上げておきたいと思っております。もちろん実際の設計になったならば、この与条件に対して、当然、設計者は少しでも圧迫感を改善しようとか気持ちよくしようと努力すると思います。ですけれども、そんな設計の工夫に委ねる前の都市計画レベルで、誰が標準的な設計をしても良い環境が得られるというベースを規定するのが、それぞれのデザインに期待するのではなくて、デザインが多少ひどくてもというか、標準でも、きちんと担保されるベースの枠組みをつくるのがここだと思うのです。それに対しては、今のところの容積が本当に適当なのかは、全部、学経委員がいいと言ったと言われるのは、異議申立てをさせていただく機会を頂ければと思っております。

【会長】

はい。ありがとうございました。  
少しお答えになりますか。

【委員】

少し別の意見を言いたいので、あまりこの件について話す時間を取りたくないのですが、今のご発言については、まずは都の基準でいけば700パーセントはカウント可能だとなったのは事実です。まさにそういう議論だったのです。その後、しかし700パーセントがこの場所に本当に妥当かどうかは議論がいるというご発言があったのも私は記憶しています。ただ、それについては、容積自体を言わば700パーセントは多過ぎるので650パーセントぐらいに抑えたらどうかと、仮にそういう議論を出すとするれば、相当、別の詰めが必要なので、今ここではそれは難しいのではないかというのがそのときの雰囲気だったと思います。

【会長】

はい。

【委員】

おっしゃるとおりで、700パーセントというのと、では何なのかということも、常任委員会でも確認しました。そこのところは490幾つだったか70だったか、そこところはいろいろな地域貢献だとか何かで対応して、220パーセントが結局は2,500平米の広場相当を確保することによって容積が上積みになったのです。それが分かったので、私が言ったのが、この広場の2,500平米が事業のありなしを決めるぐらいの大変な話だから、ここについては地域の確認をしっかりと丁寧にやっておかないと、この事業自体の本質が見えないとは委員会で言いました。ですから、私も700パーセントについては疑問に思って、運用基準、そしてまた地区計画の内容を全部読んで上で執行機関に確認したところ、明らかに常任委員会でも、結局は広場相当を確保することによって200パーセントの容積が確保されたことは紛れもない事実です。

以上です。

## 〈確定稿〉

### 【会長】

はい。関連でよろしいですか。

### 【委員】

はい。関連です。

私も今のポイントが重要だと思っています。というのは、街区公園相当の広場をつくるから700パーセントというロジックになっています。街区公園について、先ほど区役所から250メートルの範囲内で街区公園をつくらなければいけないという説明でしたか。榊原さん、そうでしたね。それと、この国交省のホームページのところを見せていただけますか。これは今でもそうですか。僕が調べたら、国交省のホームページは250メートル当たり一つつくれとは、どこにも書いていないのです。そもそも距離は書いていないのです。榊原さん、チェックしていただけますか。それをチェックしていただく間に、それで街区公園とって、私も最初に学経委員の方々が三つの数字、2,500平米、80メートル以下、それから700パーセントというお話をしていただいたときに、これは大卒だと思ったのです。すなわち、この器に入るような計画を出してくださいとおっしゃったと私は理解しました。それで、この中で一番大きいのが広場で220パーセントですか。それは街区公園である。ただ、先生たちは街区公園並みとおっしゃって、街区公園にしるとはおっしゃっていないわけです。これは私有地でしょうから、そもそも街区公園にはできないでしょう。それで、私も街区公園は一体何だろうと調べたら、国交省の、今、区役所が言っている箇所に書いてあるのは、「主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、1か所当たり面積0.25平方メートルを標準として配置する」と書いているだけで、250メートルごとにつくりなさいとはどこにも書いていません。これをチェックしてください。

もう一つは、では現実のものとしてどうかは、昭和31年にこの都市公園法が施行されたいのですけども、その後、設定された街区公園5か所、1か所4,600平米があるのです。だけれども、残り4か所は全て1,000平米未満です。そうすると、理想としては2,500平米でしょうと。これはオーケーだと思います。では、どのくらいの間隔でやるかは、何も書いていません。これは区役所が指導していくものだと思います。それで、1,000平米以下の街区公園がいっぱいあることはそれぞれの事情があったのではないかと思うのです。そもそも面積が少ないとか建物があつたとか、何かいろいろな理由があつたと思うのです。番町にある理由は、番町は住宅街で、街区公園をたくさんつくるのはもちろんいいのだけれども、それをやることによって超高層ビルが建つのはよくないのではないかと思っている人がいる。それを要素に入れて、では何平米ぐらいがいいのかと決めるのは区役所の仕事ではないのかと私は思っているのです。その議論がなくて、もし2,500平米のものをつくれと日テレに指示されたのであれば、これは学経委員の検討事項をそのままきちんと伝えたことにならないのではないか。また、事実誤認もあるのであれば、この指示自身が私は信頼性を失う気がしております。

### 【会長】

はい。まず、誘致距離250メートル、一般的には皆そう言っているのですけれども、書いてあるか書い

## 〈確定稿〉

していくので、やはりそういうことをきちんと考えて、計画について議論するべきではないかと思っています。

それと、私自身は、委員会でも、今回の意見書の要旨の中にも、反対の方にも賛成の方にも多くの方が住環境をどうするのだとの意見がすごく多く見られています。やはり確かに沿道まちづくりや商業のにぎわいは大事かもしれませんが、後ろに控えている住居系複合市街地の住民の人たちにとって、住環境の向上に資する計画、デザイン、マネジメントを番町中央通りの双方向通行化になることも人中心のまちづくりという今後の区の方針に沿った形で住環境に資するものをもう少し議論していくべきではないかと思います。

長くて、すみません。3点目、もう一つ、個人的な意見ですがけれども、ごめんなさい。この議論が20年後、30年後にどういう再開発であるべきかがあまり議論されてきていないように感じています。この何年間も高さの議論に終始してきたことが続いていることをすごく残念に思っています。区としてもゼロカーボンシティやレジリエンスの都市を議論している中で、この再開発が、例えば防災であったりとか自立可能エネルギーをどうするかとか、災害時に地域に対してエネルギーを供給できるような形をつくるとか、そういった次世代を見据えた議論がほとんどされていないのはとても残念です。ぜひ、そういった将来的なまちづくりはどうかを委員会も含めて議論していくことが必要なのではないかと思います。

最後に、本地区計画に反対した場合、または否決された場合、このような地域貢献メニューが許認可要件とならなくなって、事業者に求めるのは、やはり行政として要望事項以上にはならないのは委員会でも確認している上で、先ほど委員がおっしゃられたように、この計画によってこのような地域貢献が実現性が担保されていることはやはり理解していく必要があると思います。

以上です。

### 【会長】

はい。ありがとうございました。

ほかにはいかがでしょうか。

では、委員。

### 【委員】

重複すると思うのですがけれども、私が子どもの頃、昭和30年の初め頃、番町には、2階建て、7メートルぐらいの高さの家しかありませんでした。それが、時代の変遷とともに、10メートル、20メートル、30メートル、40メートルとなりまして、昭和30年から数えて50年後、現在から遡ること20年前、最高50メートル、総合設計で60メートルと、だんだんに高くなっていきました。今回、日テレさんから80メートルの案が提示されましたけれども、徐々に高くなっていくのはもう時代の流れかと思って、何の違和感も感じませんでした。建物高さは時代とともに高くなっていくもので、反対している人がなぜ60メートルに固執するのか、この問題に既にもう5年間携わっていますけれども、いまだに理解できない状態です。

もともとこの60メートルは、今から20年前、一番町のクラブ関東の跡地に東急が100メートルのビルの建設計画を発表したことが発端です。クラブ関東の跡地に100メートルのビルができることで一番町

## 〈確定稿〉

公園などは1,000平米以下のところもたくさんあると。そういった事例もある。つまり2,500平米は上限でというよりも、それぐらいという、それが上であって、それ以下でも幾らでも裁量があるという考え方。私などは、逆に2,500平米並みということは、そこを基準にそれより増えるものは構わない。それぐらいの広場は必要だけれども、その程度は確保するという最低基準だと思っていた。その言葉ですけれども、そこでやはり立場が違くと、すごく解釈が違うと思いました。意見書の中にも、広場は要らないという意見から、そんなに要らない、あるいは2,500平米は大歓迎だと、本当に広さに関しては感覚的なものですので、今回、この街区公園並みという表現が使われたことに対して、もう少し補足的に、やはり広さとしてある程度担保する必要があるというご説明なのか、これぐらいは仕方ないという、ニュアンス的なものになってしまうのですけれども、その決められた経緯を教えてくださいと思います。

### 【会長】

はい。これも先ほどの。

### 【委員】

どなたかがおっしゃったように、街区公園並みのものを確保しようというのは専門家会議で議論されました。だけれども、具体的な面積は出しておりませんから、それ以後のやはり区の内部での議論で2,500平米は別途出てきたと私は理解しています。

### 【会長】

はい。あと、お一人。先ほど手が挙がった、3人、いらっしゃいますね。

では、順番に、先にまだご発言されていない方からよろしいですかね。先に。

### 【委員】

意見になりますけれども、反対の立場の方も、賛成の推進派の立場の方も、それぞれ本当に素晴らしい意見だと思います。ただ、都計審メンバーとして決めなければいけないことは、やはりこのまちの人々の安全、そして、子どもたちの未来だと思うのです。それを考えると、いつも委員会で言っていますけれども、7万弱の人口に対して85万人が訪れて、もっと多くの人たちがこのまちに集う、と。今年の1月1日に能登で大きな地震がありました。やはり、僕たちは、想定外ということを実際に気にしながら、いろいろなことを考えていかなければいけないと考えています。そうすると、例えば、今、何メートルですとか、公園の広さがどうだとか、広場の大きさの話をしていますけれども、では、例えば、何かあったときに、この広場の大きさでお年寄りを守れるのか。250メートルがどうだとかという数字の話が出ていましたけれども、では実際にそれで足りるのか。そういうことを考えると、やはり、それは、起こってはいけないことを想定して、向こう20年、1回建てたら機能更新まで50年。そういったことを想定して対策を取っていかなくてはならないのではないかと思います。

特に、もう、反対の方に対して、これはやはり説得を続けていかななくてはならない、理解していただかなくてはならないという話しは続けていく必要があります。だけれども、一つ、学経の先生方、そして、区

## 〈確定稿〉

議の先生方というのは、この机の常識ではなくて、やはり人命に対して向けていただきたいということをごく思います。反対派の方の思いを聞いて、それでもやはりこれは進めていかななくてはならない、人命を重要にしていかななくてはいけないということ。まず、ここにいる人たちは、恐らく、例えば、私もいろいろな区の会議体の委員ですとかをやらせていただきましたが、その中で憩いの創出ですとか、それから交流の場とか、そういったことを考えて勉強して、つくり上げてきているはずなのです。ですから、先ほどどなたかがおっしゃっていましたが、広場が要らないとか、それから、意見書にもありましたけれども、にぎわいが要らないということは、やはり、そういうまちの発展、子どもたちの未来を否定するものだと思います。

ですから、そこで、例えば、日テレさんがバリアフリーを進めて、これは先ほどありましたけれども、そこに住む住民を優先してというか、そういう人たちのためのものを考えていると。これは、つくったらつくりっ放しというわけではないです。ずっとそれは日テレさんが責任を持って、区と一緒につくり上げていくものと考えたときに、反対する要素はどこにもないというか、もう待ったなし、防災の観点においても、やはりこれは止めてはいけない案件だと非常に強く思います。

以上です。

### 【会長】

はい。

あと2人挙がっていたので、先に委員から行きましょう。

### 【委員】

はい。意見書における本質的な課題に関する質問です。二番町地区は中層・中高層の住宅系の複合市街地及び文教地区でありますから、当然、学校の意見がとても大事だと考えています。個人情報とか法人特定を避けるために名前は出ませんが、100年を超える伝統的な学校から、かねてより意見が出ています。

そこで、質問が三つあります。1、区は、これらの学校法人に対して、説明や合意形成のために何回ぐらい、何時間ほど費やしたかを教えてください。2番、区は、意見書に出てきている彼らが認識する課題は何と理解していますか。ここに挙がっている字面ではなくて、フォーカス、概要というか、ポイントだけでいいです。3番目、区はその課題をどのように解決しますか。解決していないから意見書に書かれているとの理解ですが、それで合っていますか。

以上3点、区からお答え願います。

### 【会長】

はい。区からお答えをということですが、分かりますでしょうか。学校法人に特別に対応されていらっしゃるかどうかも含めて。

### 【麹町地域まちづくり担当課長】

はい。ご説明をいたします。

個別に学校へこの計画に関しての説明等を行う機会については、ございませんでした。対して、地権者に

## 〈確定稿〉

また、例えばランドスケープ等で、木の見え方だとか植栽の在り方だとか、そういったところがどう見えるかも含めて、低層部の詳細が決まってくる。そういったものを踏まえて、建物の高さが最終的に決まってくるのだらうと思っています。その中で、80メートルという上限を決めた中で、下げてもらおう努力を、区も積極的に日本テレビに、言い方は悪いかもしれませんが指導することは、これはそういうお約束はできるかと思っています。一方で、そうではないと、委員が言われるようなことであれば、ここはもう、この案が駄目だというような、否決していただいたほうがいいのではないかと考えております。

【会長】

はい。どうぞ。

【委員】

いろいろもう言うつもりはなかったのですが、やはり運用基準を読ませていただくと、基本計画がなくてはいけないと。では、この基本計画とは何かといったときに、これをどこに求めたかというと、都市計画マスタープランだった。では、都市計画マスタープランはどうかといったら、どう読んでも、ここは住宅の閑静なところという話になるわけです。変えて、そしてまた、都市計画図書を変えていくのは構わないです。でも、そこについて、何が問題かというと、今の議論が何で二分するかというと、都市マスで議論しようとするところに問題がある。基本計画をつくるのであれば、本来であれば、この地区計画のこの場所について再地区するところの基本計画、せめて基本構想ぐらいを行政が整理しなくてはいけないのだと常任でも言いました。つまり、戻るところがないのです。子どものためとか何々のためといって。では、そのためだったら高さはいいだろうとか、そのためだったら広場はこれぐらいにするべきだと。その戻るべき議論ができないように、そこをなぜつくらなかったのか。何でそういうようなあれだったのか。だから、普通の建築の視点から考えたら、確かに建蔽率の高い建物だったら、格好が悪いですよ。だけれども、戻るべき考えが整理されていないところに問題があると私は思うので、このところに、何で基本計画をこの地区に対してつくらなかったのか、そこは、もう一度、最後、それでなければ、僕は今回は継続だと思っています。

【会長】

今のはご質問ですか。

【委員】

質問です。だから、基本計画を、何でこの都市マスに求めたか。それは合法的だけれども。何でつくらなかったのか。

【会長】

基本計画とおっしゃっている意味は、個別の敷地の基本計画ということですか。

【委員】

## 〈確定稿〉

今、80メートルかという、そこだけを取り上げられたのですが、条件はいろいろありました。例えば私は今、個人的には、現段階では、高さの制限に比較して、容積の議論が足りなかったと思っています。それは、つまり広場を、2,500平米なのか2,000平米なのかの話もあるかもしれない。2,500平米が、例えば防災上は余地はあるかもしれないけれど、日常的に使うのに、きちんと適した空間環境を確保できた2,500平米なのかは、実は高さだけではなくて容積との条件でも十分変わるはずだというのがスルーされているのが、質として、ちょっと議論が足りないのではないかと。だから、先に表明していいのかそういうのはよく分からないのですが、そういう意味で言うと、私は今の案に対しては反対だと思っています。でも、それは80メートルを許容するかどうかだけと言われたら、少し乱暴過ぎて、そう議論を一くりにされていくと。

【会長】

今のは、たまたまそうおっしゃっただけで、案としては全体の案なので。

【委員】

はい。だからその、まとめはやめてほしいと思うのですけれど。

【会長】

説明の仕方がちょっと片手落ちだったという感じだと思いますけれども、もう大体よろしいですか。もう一度、皆さんのご意見を整理したいと思います。反対の方は当然いらっしゃるので、反対のご意見がある。それから、今の枠組みを尊重して進めればいいのではないかと賛成の方がいらっしゃる。賛成なんだけど、附帯条件をつけてやらなければ賛成にはなかなかいかないけれど、基本的な枠組みについては賛同している方がいらっしゃるのではないかと。その3択をして、賛成か反対かについては一旦は分かりますので、全体としての議決は、賛成か反対かが決まる。その上で、賛成だけでも附帯決議をつけるべきだとお考えの方が多い場合には、附帯決議の内容について次回までに素案を考えてみて、皆さんにまたご意見を頂く。附帯決議をつけるけれども、これはやはり信用できないという方は、多分賛成できないというところに入れていただくしかないのだろうと思います。

【委員】

附帯決議は要らないと思います。もう、80メートル、2,500平米、700パーセントで、これでどうですかと。バリアフリーとかいろいろなものも提示して、それでやってくださいと話を続けてきているわけですから、例えばこれが、では79メートルだったらいいとか、75メートルだったらいいとかという話ではない。600パーセントだったらいいとかという話ではなくて、これで、例えば2,500平米で広場どうのこうのという話なので、附帯決議がつくとかの話は、エリマネの団体ができて、そこで、こういうものにしていきましょうとかというような話をするべき問題で。

【会長】

環境まちづくり委員会 送付7-30

二番町の日テレ跡地再開発における地域貢献と加算容積率に  
関する説明を求める陳情

受付年月日 令和7年10月7日

陳情者 提出者 1名

令和 - 7年10月 7日

千代田区議会議長 秋谷こうき様

氏名：

住所：

電話：

二番町の日テレ跡地再開発における地域貢献と加算容積率に関する説明を求める陳情

二番町再開発において、事業者と住民との間の溝を埋めるために、次のことに対する共通理解が必要だと思っておりますので説明をお願い致します。また、長い歴史の中で培われてきた番町の落ち着いた閑静な環境という無形の価値に対し、それを存続させる意味をどのように考えているのかをお聞かせください。

① 地域貢献の内容の確認をお願いします。

加算容積率が地域貢献度と等価であるいはそれを上回らないことを明確するために、計算の根拠と過程を説明して下さい。「これだけの地域貢献は他に無い」と言われても、住民としてはそんなに貢献を受ける実感はありません。数値化して説明して頂けると有難いです。素人なので専門的なことは理解できないとは思いますが、知る権利はあると思っております。

②バリアフリーは地域貢献としてはわかりやすいですが、交通広場、公開空地は100%住民のための地域貢献になるのでしょうか。日テレや新ビル利用者も恩恵を受けるのではないですか。その分は差し引いてあるのでしょうか。

③バリアフリーと言ってもB1とF1間だけのバリアフリーの価値も明確化してほしいです。エレベーターはビル全体のものとは独立していますか。B1から最上階までのエレベーターであれば、ビル利用者も使用すると思っております。

④エリアマネジメント（以下、エリマネ）棟についても同様で、本来なら区が負担すべきものではないのでしょうか。エリマネ棟の地域貢献としての意味は何ですか。

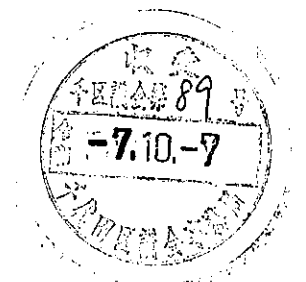
区の負担＝住民の負担なのですか。

家賃収入が見込めるのであれば、これは日テレの賃貸事業であり、地域貢献とは別に考えるものではないのでしょうか。つまり、加算容積率には入らないと思っております。

エリマネ棟は区への無償貸与ですか。区と棟に入るエリマネ会社間では賃貸契約は結ばれないのかなどが不透明です。

よろしくお願い致します。

以上



環境まちづくり委員会 送付7-33

日本テレビによる二番町計画についての環境影響調査の説明を求める陳情

受付年月日 令和7年10月23日

陳情者 提出者 1名

千代田区議会議長 秋谷こうき様

令和7年10月23日

氏名：

住所：

電話：

## 日本テレビによる二番町計画についての環境影響調査の説明を求める陳情

9月の環境まちづくり委員会では、二番町の日本テレビ跡地の再開発について、基本計画の策定を要請しているとのことでしたが、これは与件整理の完了を待たずに基本計画が作られることになり、これまで区が説明してきた進め方と異なってしまいます。

基本計画がないと懸念事項も浮かび上がらず議論が進まない、とのことでしたが、すでに事業者である日本テレビが行った「環境影響調査」があります。

これは二番町再開発が周辺に大変大きな影響を及ぼすことが数字で示された重要な資料ですが、日本テレビ放送網株式会社のサイトにはなく、大変わかりにくいところにあり、住民にはほとんど知られていません。まずこの説明を事業者（日本テレビ）からさせていただけば、基本計画を待たずに、住民等関係者側から生活感覚に合わせた問題点が具体的に述べられると思います。

この「環境影響調査」と「基本計画後の環境影響調査」は大きく違うはずはないので、まず第一にこの「環境影響調査」を住民に示して、そこで出た議論を与件整理に加え、「与件整理」が完了したところで「基本計画」の策定を事業者に要請していただくようお願いいたします。

### <参考>

「日本テレビ放送網株式会社による、日本テレビ跡地再開発の環境影響調査」

<https://www.bancho-forest.com/pdf/future6.pdf>

内容の例：

#### 【ビル風】

最大瞬間風速が20mを超える頻度が年間13日以下のところが、60m案の場合87箇所中18箇所から80m案では30箇所に増える。

※（当方註）これは東京都環境影響評価技術指針にある風環境評価基準を採用したとしていますが、この指針に基づいた建物でも激しいビル風を起こし、人が歩けなくなっている事象が区内でもあちこちで見られます。スタジオ棟横でも子供が歩けなくなっています。

最大瞬間風速が20mを超える頻度が年間13日が30箇所というのは、生活実感としては許容限度を超えます。

#### 【交通量】

狭い日テレ通りで、ピーク時車両台数は（片道？）64台と、60m案に比べて、1.45倍も増える。

#### 【歩行者】

同1260人から2100人にも増える。（これも片道かどうか明記されていません）



環境まちづくり委員会 送付7-36

二番町計画の与件整理と基本計画の順序を正す陳情

受付年月日 令和7年11月11日

陳情者 提出者 1名

千代田区議会 議長 秋谷こうき 様

二番町計画の与件整理と基本計画の順序を正す陳情

陳情者氏名：

陳情者住所

二番町再開発について、今年年初に区の環境まちづくり部から、「区が与件整理をして、事業者である日本テレビに渡し、日本テレビがそれを反映した基本計画を作る」という流れが説明されました。区はそれまでに、区民等の意見が与件に含まれるとも言っていました。  
この順序と与件の内容は常識的に妥当だと考えられます。

ところが、9月20日の第2回シンポジウムの際に、環境まちづくり部から、日本テレビに対し「区からもう基本計画の策定と提出を求めている」との発言がありました。

このシンポジウムは主に住民の懸念解消を目的としたものでしたが、

- ・参加者から「決まったことの説明がよくわからなかった」と苦言があった。
- ・当日、募集時の「意見集」が配布されたが、住民から「自分の意見の主要部分が載っていなかった」とか、「要約されすぎていた」、との声があった。
- ・終了時に「共通理解が足りていない」「議論がやっと始まった」との学識経験者からのコメントがあり、次回に課題が引き継がれていた。
- ・終了後のアンケートでは「心配事はあまり解消されなかった」、もしくは、「全く解消されなかった」という回答が4割もあった。
- ・この会の議事録は公開されておらず、参加できなかった者が内容を確認することもできていない。

など、開催後もまだ与件整理が整っているとは言えず、この時点で区から事業者に基本計画策定を要請するのは、区の方針にも反し、常識的でもありません。

また、10月の環境まちづくり委員会で区は「具体的な計画がないと心配事の解消や明るい未来に向けての施設活用の議論など、これ以上は難しいと認識」とのことでした。しかし住民はその手前の、都計審の答申段階の決定内容や都計審に提出された環境評価が説明されていないために、中には「心配事がイメージできない」と言う者もいる状態です。まず住民に日テレの基本計画より、都計審の附帯決議、再開発の進め方、すでにある環境評価等の基本情報の丁寧な説明が必要です。

与件整理の前に基本計画の策定と提出をさせることは、常識的ではなく、以前の区の説明とも食い違います。区による与件整理に先立つ「日テレによる基本計画の作成と公表」は、地域二分の改善にはつながらず、区は都計審の附帯決議に沿った取り組みを行っていないのではないかと、懸念事項を解消しないまま「明るい未来への議論」に誘導しているのではないかと、この疑いを持たれます。

まず、与件整理したものを議会に示し、議会で十分かどうか確認していただき、それから執行機関が事業者<sup>が</sup>に与件を提示し、基本計画の策定と提出を要請くださるよう、陳情いたします。



環境まちづくり委員会 送付8-5

二番町計画の基本計画提示前に再度話し合いの場を求める陳情

受付年月日 令和8年2月19日

陳情者 提出者 1名

千代田区議会 議長 秋谷こうき 様

## 二番町計画の基本計画提示前に再度話し合いの場を求める陳情



二番町再開発計画の附帯決議に基づく番町次世代シンポジウムは、今回は日本テレビの基本計画が示されてから行われる予定とのことですが、以下の理由により、基本計画が策定される前に、今一度、区、事業者、住民による話し合いの場を設定していただくよう陳情いたします。

## &lt;理由&gt;

1. 番町次世代シンポジウムが3回行われたことになっていますが、第1回(2025年1月12日)は二番町地区に特定したのではなく、番町住民の一部が参加を制限された一方、番町住民以外の方も入っていました。また附帯決議に基づくものとの説明はされませんでした。
2. 第2回番町次世代シンポジウム(2025年9月20日)は不安や様々な懸念を解消する目的で開催され、参加者が番町住民に限定され、人数制限はなく、事業者も加わり、司会の方からも「ようやく話し合いの緒についた。このような会がなかったことが地区の二分の原因だ。」という趣旨の話がありました。この会が実質的に第1回となると考えられます。

一方、住民から出た懸念について、住民以外からの、一般論から引いたコメントが一方向で出ただけで終わった項目が多々あり、番町の実態や住民の実感に基づいた意見交換は十分に行われませんでした。結果は「資料2:第2回番町次世代シンポジウム【議事要旨別紙】」の「4. 心配事の解消議事要旨別紙」<https://www.city.chiyoda.lg.jp/documents/17493/r8-3shiryo2.pdf>にまとめられていますが、「心配事への見解」の欄で示されたコメントや、「解消方向」の色分けは住民の実感とは異なるとの意見が寄せられています。

## ▶コメントが実態や実感と異なる例(各コメントに対し矢印以下が疑問点)

## ①「番町の庭や森の使い方は非常によく」

→番町の森では「騒音(マイク・スピーカーの使用)」「たき火や花火」が禁止されているが守られておらず住民の生活に影響が出ている。騒音のために外出せざるを得ないとか、循環器疾患やアレルギー疾患を持つ方がたき火の煙の被害を受けたなど、とても適切に運用されているとは言えない。

地域のためとされているが、イベントによっては半数近くが地下鉄や車で帰っている。

## ②「帰宅困難者は想定されない」

→実際に東日本大震災の時は帰宅困難者が多数おり、道路の渋滞もひどかったことを近隣在勤者や住民が経験している。

## ③「用途地域は今は住宅地で変わらない」

→商業地域に変わる可能性について、区からは「都が決めるのでわからない」という返答



があった以降、明確な答えは聞いていない。

④ビル風について「今後の検討の中でできる限り影響を小さくしてもらいたい」と考える」

「シミュレーションは一般的な基準に基づいて行うことになる」

→スタジオ棟のビル風がひどいが、竣工後 10 年間、対策がされていない。

現在の一般的な基準に基づいて建築された建物でもビル風の被害が出ている。二番町計画の超高層ビルが建ってからもビル風は吹くと思われるが、今までの日テレの認識では何もされないという不信感がある。

当日は日テレの担当者が「スタジオ棟の風の問題を認識していなかった（議事要旨別紙には記載がない）」と言い、参加者から驚かれた。

### 3. 第 3 回（2026 年 1 月 25 日）について

- ・日テレ担当者はオブザーバーとの紹介で、参加者からの問いに対して全く発言しませんでした。第 3 回は附帯決議に基づく「全ての関係者が話し合える場」として成立していません。
- ・第 2 回の終了後のアンケートでは「心配事が解消されなかった」「あまり解消されなかった」割合が 4 割近くあり、「討議を聞いた結果今まで気づかなかったあらたな心配事が生じた」参加者もいます。このアンケートの記述は第 3 回で配布されませんでした。懸念が解消されなかった部分について、第 2 回・第 3 回のアンケートの記述も基に再度話し合うべきだと考えます。
- ・第 2 回で「スタジオ棟のビル風について」は日テレ担当者が持ち帰り、確認することになっていましたが、第 3 回では回答がありませんでした。基本計画前に住民への返答を要望します。  
尚、第 3 回当日、模型を見ながら、ビル風について「住民の間で不満や被害が確認されているが、日テレに認識されていない」との声が口々に聞かれました。例として、
  - 強風で高齢者がスタジオ棟側から文人通りを渡れず、何度も介助をしたことがある。
  - 強風でスタジオ棟横を子どもが歩けないことがある。
  - 計画建物ができてからは日テレ通りの西側（日テレの所有地ではない）がひどくなるとの日テレによるシミュレーション図があるが西側は樹を植えて対策するなどの余地はない。
  - 迂回路などなく、生活できなくなる。
- ・第 2 回で「エリマネ棟」について共通理解がないことが判明し、第 3 回では特別に項目を立てて説明されましたが、二番町計画でのエリマネ棟の運営形態はまったく不明だということがわかりました。初参加者からは番町のような住宅地における前例のないエリマネの適用について「目くらしではないか」との厳しい意見も出ました。住民には負荷ともなりかねないエリマネ棟は、意味や運用形態などが明確でないまま基本計画に盛り込まれてはならないと思います。

以上のような状態では、分断は解消されないどころか、性急に基本計画策定に進められれば不信感や分断が深まる恐れがあります。提案者/事業者の日テレ、計画提出者の区、影響を受ける住民等の全ての関係者による話し合いの場を、日テレによる基本計画提示の前に設けていただくよう陳情いたします。

尚、附帯決議では区による地区の融和への努力が求められ、「併せて前向きな場を」とあり、番町次世代シンポジウムの形で行われる必然性もないと思われます。日テレ、区、住民等による三者会談の形でもよいかと思えます。よろしくお願いいたします。

以上

## 街路灯のLED化について

### 1 事業概要

千代田区で管理している街路灯は約6,500基あり、そのうち約1,700基は道路工事等によりLED化が済んでいるが、残り約4,800基の高圧ナトリウム灯等の街路灯をLED灯に交換していく。

### 2 経緯

当初、令和6年度から令和13年度までの7年間でLED化を図る工事を行う計画であったが、令和6年にランプの生産メーカーから高圧ナトリウムランプの生産終了の公表があったため、他自治体の事例も参考とし早期にLED化の対応ができる賃貸借（リース）の方式で街路灯のLED化を進めることとした。

### 3 今後のスケジュール

今月からLED灯に交換する作業を順次行い、令和8年度中に完了させる。作業は区内全域を複数箇所同時並行で行い、早期完了を図る。

### 4 不具合等への対応

電話、メール、来庁、My City Report 等いかなる手段においても区に連絡があった場合には、現場を確認し、できる限り迅速に対応を行ってまいりたい。

なお、このことは街路灯に限らず、区民の方が道路や公園についても同様である。

## 千代田区耐震改修促進計画改定（素案） に対するパブリックコメントの実施結果について

### 1. 千代田区耐震改修促進計画について

地震による建物の倒壊などの被害から区民の生命・財産を守り、地震に強く安全で安心なまちづくりを目指すため、平成20年に「千代田区耐震改修促進計画」を定め、計画期間ごとに改定を行っている。こうした中、現計画は令和7年度までとなっているため、今回支援の内容等を見直し、令和8年度から12年度までの5年間の計画期間とする「千代田区耐震改修促進計画改定（素案）」をまとめ、区民等に向けた意見公募（パブリックコメント）を実施した。

### 2. パブリックコメントの概要

#### 1) 公募期間

令和8年3月5日（木）から3月19日（木）まで（15日間）

#### 2) 周知及び閲覧場所

広報千代田3月5日号、区ホームページ、区内広報板、  
区政情報コーナー、区内各出張所、建築指導課窓口

#### 3) 意見提出方法

区ホームページ意見公募送信フォーム、ファクシミリ、電子メール、  
郵便、直接持参

#### 4) 意見提出者及び意見提出数

意見提出者0名、意見数0件

### 3. 今後の予定

令和8年4月20日：パブリックコメント実施結果の公表  
（広報千代田4月20日号及び区ホームページ）

令和8年4月中：改定計画の公表（区ホームページ）

※公表に際し、令和7年度末時点の助成実績等の数値及び令和8年度に適用される支援制度等について追記する

### 4. その他

広報千代田4月20日号に、令和8年度の耐震化促進助成事業について掲載

## 神保町地域における「街並み再生方針(案)」について

### 1. 背景

神保町地域は、古書店街を中心とした出版・印刷文化、飲食・娯楽文化が重層的に集積する、都内でも希少な個性を有する市街地である。一方で、建物の老朽化や耐震性の問題、敷地の細分化、建物の形状により建替えや改修が進みにくい状況が続いてきた。また、古書店等の事業継続、事業継承についても課題が生じている。

### 2. 検討の経緯

こうした背景を踏まえ、令和7年5月より、古書店をはじめ、出版社、新刊書店、近隣大学や町会などで構成される「神保町地域まちづくり協議会」を設置し、建て替えやリノベーションの推進により、地域の将来像を実現するための神保町の特徴に合わせたオーダーメイドのまちづくりルールである「街並み再生方針」の検討を開始。

第1回協議会(R7.5)では、神保町エリアの現況(魅力・課題)を整理し、第2回協議会(R7.7)では地権者等のアンケート結果を踏まえた将来像イメージと必要なまちづくりルール(街並み再生方針)について議論を行った。

第3回協議会(R7.10)では、建築物等に関する一定のルールと、地域への貢献に応じたインセンティブ(容積緩和、斜線緩和、助成等)を組み合わせるといった基本的な考え方を共有した。これらの議論を踏まえ、第4回協議会(R8.3)において、街並み再生方針の案を整理した。

### 3. 街並み再生方針の目的

街並み再生方針は、大規模な再開発に依存することなく、中小規模建物の建替えや既存建物のリノベーションを積み重ねることで、神保町らしい街並み、産業、文化を将来に継承していくことを目的としている。

規制を一律に強化するものではなく、建築ルールと地域貢献に応じたインセンティブをあらかじめセットで示すことにより、民間の主体的な更新を後押ししつつ、公共性と地域性を備えた街並み形成を誘導する。

## 4. 街並み再生方針の概要

将来像は、

- 本の街・神保町らしさを継承する用途の誘導
- 中小規模建物が連続する個性ある沿道景観の形成
- 1階店舗が連なる歩いて楽しい街並み
- 安全で快適に回遊・滞在できる環境づくり
- 既存の地域組織をつなぐエリアマネジメントの推進

の5つの視点で整理している。

対象範囲は、靖国通り以南を中心とした本の街としての集積が見られるエリアとし、前面道路幅員に応じて幹線ネットワークおよび回遊ネットワークに区分することで、道路条件や街並み特性に応じた無理のないルール設定を行う。

具体的には、壁面位置や高さ等の建築ルールを整理し、現況の街並みを踏襲した沿道景観を誘導するとともに、1階への賑わい用途の導入や、リノベーション支援、地域貢献に応じたインセンティブ付与を通じて、段階的な街並みの更新を促す。敷地や建物などの個々の状況に応じた貢献内容を選択できる仕組み。

なお、比較的大きい敷地での開発を行う際には、インセンティブを受ける条件として、「滞留空地の整備」、「協力金の拠出」という地域への大きな貢献を必須とする。

### ■ 建築物の制限(高さ、壁面後退、用途等)

- 幹線ネットワークおよび回遊ネットワーク沿道において、壁面位置の後退(0.1m)や建築物高さの最高限度を定め、統一感のある街並みを形成
- 前面道路の幅員等に応じて、高さを段階的に制限し、圧迫感の抑制に配慮
- 低層部は古書店や飲食店等の「にぎわい施設」を原則誘導し、路面店の連続性や通りとの関係性を重視
- ガラス等の透過性素材、オープンテラス、ショーウィンドウ等の活用により、にぎわいが感じられる意匠を誘導

### ■ 地域への貢献(用途、意匠、協力金等)

- 古書店街や出版文化など、神保町固有の生業・文化を継承・発展させる用途の導入
- 来街者の回遊・滞留を生む空地や接着空間(ベンチ、書棚、ワゴン等)の整備
- 神保町駅と街をつなぐバリアフリー動線の確保
- 地域開放トイレやシェアサイクルポート等、回遊性向上に資する基盤整備

- ・ 防災性の向上や景観継承、エリアマネジメント等を支援する地域協力金の拠出

## ■ インセンティブ(容積率の割増)

- ・ 街並み再生への貢献内容に応じて、容積率の割増を認める制度を導入
- ・ 容積割増の対象は主に幹線ネットワーク沿道(12m以上)の建築物
- ・ 敷地規模や貢献内容に応じて、段階的に割増上限を設定(50~300%)
- ・ 敷地規模に寄らず、リノベーションへの補助を実施予定

| 幹線ネットワーク (前面道路幅員12m以上) |  | ①敷地面積<br>~100㎡未満 | ②敷地面積<br>100㎡~200㎡ | ③敷地面積<br>200㎡~1000㎡          | ④敷地面積<br>1000㎡~2000㎡         |
|------------------------|--|------------------|--------------------|------------------------------|------------------------------|
| 割増上限                   |  | 指定容積率 + 50%      | 指定容積率 + 100%       | 指定容積率 + 150%<br>(+50%は条件有※1) | 指定容積率 + 300%<br>(+50%は条件有※2) |
| 必須項目                   | ①滞留空地                                    | —                | —                  | —                            | ◎                            |
|                        | ②協力金                                     | —                | —                  | —                            | ◎                            |
| 選択項目                   | ①意匠                                      | ○                | ○                  | ○                            | ○                            |
|                        | ②基盤                                      | ○                | ○                  | ○                            | ○                            |
|                        | ③用途                                      | ○                | ○                  | ○                            | ○                            |
|                        | ④歩行者ネットワーク                               | —                | —                  | —                            | ○                            |
|                        | ⑤空地                                      | —                | —                  | —                            | ○                            |
|                        | ⑥防災                                      | —                | —                  | —                            | ○                            |
|                        | ⑦協力金                                     | —                | —                  | —                            | ○                            |
| 適用要件                   | ・ 壁面の位置の制限<br>・ 1階の賑わい用途導入<br>・ 1階の意匠の工夫 | ◎                | ◎                  | ◎                            | ◎                            |

※1：①意匠又は②基盤に関する事項を行う場合 ※2：区長が認めた貢献を行う場合(地下鉄接続等、詳細は別途定める)

## 5. 今後の進め方

今後はパブリックコメント(5月8日~22日)を行い、区民意見を広く集めた上で、協議会での最終確認を経て、街並み再生方針を東京都に上申し、上半期を目途に策定を目指す。

その後、方針の実効性を確保するため、地区計画の策定・変更、駐車場地域ルールを検討、エリアマネジメントの具体化を段階的に進めていく予定である。

なお、4月24日、25日にはパブコメに先立ち、街並み再生方針の対象区域の土地建物権利者を対象とした、オープンハウス型説明会を開催し、新しいルールに関する個別の相談対応を行う。

## <参考> 街並み再生方針について

「街並み再生方針」は、東京都が制定する「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づき運用されている、都独自のまちづくり制度(街区再編まちづくり制度)の中核となる地域独自のまちづくりのルールである。

密集市街地や駅周辺等、建物の老朽化や敷地の細分化などの課題を抱える地域を対象に、地域ごとの課題や特性に応じたまちづくりの将来像、建築ルール、地域貢献と規制緩和の考え方を事前に整理するものとして位置づけられている。

この方針は、対象地区を「街並み再生地区」として東京都が指定する際に定められ、

- 地域のまちづくりの方向性(将来像)
- 建築物の形態・用途等に関する考え方
- 地域への貢献内容と、それに応じた容積率緩和等のインセンティブの考え方

を明示する点に特徴がある。

街並み再生方針自体は直接的な建築規制を課すものではなく、地区計画等の都市計画として具体化される前段階の「地域ルールの整理・共有ツール」として位置づけられている。

これにより、民間事業者や権利者が早い段階から事業イメージを描きやすくなり、小規模・段階的な建替えやリノベーションを含めた民間主導の更新を促すことができる。

# 神保町地域のまちづくりについて

現在の神保町では、「特定の用途集積」や「特徴的な街並み」といった特性があるものの、**「建物の老朽化」や「地域産業の継続」**などが課題となっています。

### <特性>



古書店・喫茶店・スポーツ用品店等が集積

### <課題>



中小規模の建物の老朽化が進行



中小規模の建物による店舗が連続する街並み



古書店等の事業継続が難しい

# 1

## 神保町地域のまちづくりについて

そこで、昨年5月に「神保町地域まちづくり協議会」が立ち上がり、新たなまちづくりルール（街並み再生方針）の検討を進めています。

### <協議会の構成>（設置要綱より）

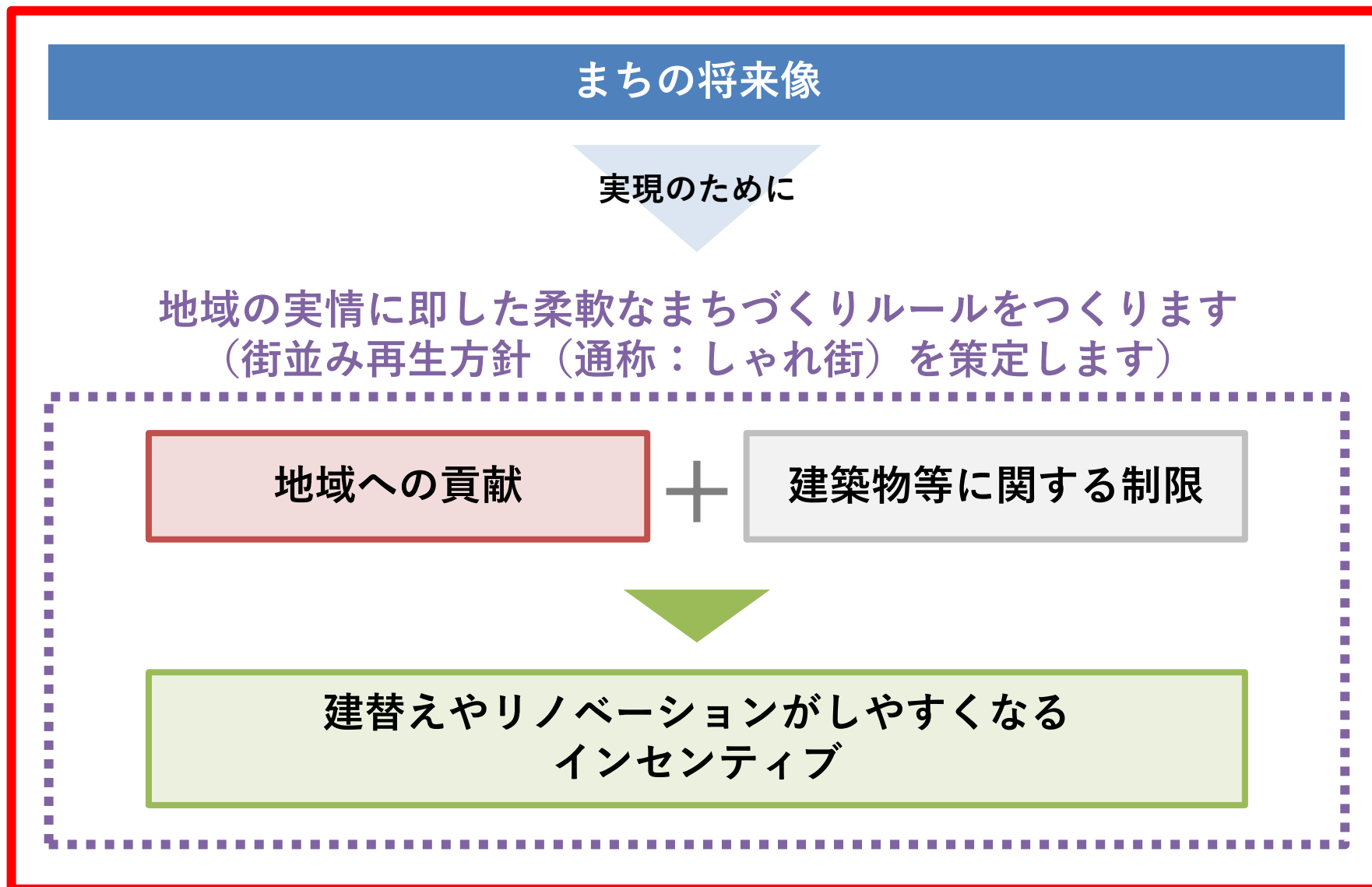
神保町一丁目町会  
一神町会  
神保町三丁目町会  
神田古書店連盟  
合資会社高山本店  
有限会社東陽堂書店  
有限会社玉英堂書店  
有限会社大屋書房  
株式会社有斐閣  
株式会社三省堂書店  
株式会社岩波書店  
株式会社健興通商  
株式会社小学館  
小学館不動産株式会社  
株式会社集英社  
住友商事株式会社  
共立女子大学  
専修大学  
日本大学  
明治大学  
千代田区（地域振興部及び環境まちづくり部）

<座長：中島 伸 東京都市大学 准教授>

### <開催概要>（※詳細は区HPにて公開中）

- **第一回協議会**（令和7年5月28日）
  - ・ 神保町エリアの動向
  - ・ 神保町エリアの現況
  - 【魅力・ポテンシャル】 【課題・弱み】
  - ・ 神保町エリアのまちづくりのポイント
- **第二回協議会**（令和7年7月31日）
  - ・ アンケートで頂いたご意見と前回の振り返り
  - ・ 神保町エリアの将来像イメージ
  - ・ 神保町に必要なまちづくりルールとは
  - ・ 今後の進め方について
- **第三回協議会**（令和7年10月20日）
  - ・ 前回の振り返り
  - ・ 街並み再生方針のポイント
  - ・ 当地区での街並み再生方針の考え方
  - ・ 今後の進め方
- **第四回協議会**（令和8年3月17日）
  - ・ 振り返り
  - ・ 街並み再生方針パブコメ案
  - ・ 今後の進め方

「街並み再生方針」とは、まちの将来像を実現するための、地域の特色に応じたまちづくりルール（建替えやリノベーションがしやすくなるルール）です。



対象範囲としては、建物の耐震状況や、古書店等の集積・業態の状況を踏まえ、**本の街神保町としての産業が集まっている以下の赤枠エリアを想定**しています。

### ■古書店集積ヒートマップ

(「BOOK TOWN じんぼう」サイトの神保町書店リストに載っている住居表記を元にプロット)



現在、神保町地域の将来像としては、以下の内容を検討しています。



＜将来像イメージ1＞

本の街である神保町らしさを継承する用途や、新たな層を呼び込む用途を誘導します。



＜将来像イメージ2＞

中小規模の建物が連続する神保町らしい街並みを継承した、個性ある沿道景観を誘導します。



＜将来像イメージ3＞

1階に店舗などが連続し道路空間と一体で賑わいを生む、歩いて楽しい街にします。



＜将来像イメージ4＞

誰もが安全で快適に回遊でき、長く滞在できるまちにします。



＜将来像イメージ5＞

既存の地域組織を繋ぐエリアマネジメント団体等を通じて、地域の魅力発信やまちづくりのソフト支援を行います。

## 将来イメージ（案）



〈将来像イメージ1〉

本の街である神保町らしさを継承する用途や、  
新たな層を呼び込む用途を誘導します。

神保町の娯楽文化を  
継承する文化・交流施設の誘導

新たな層が来訪・活動・  
滞在できる施設の誘導

神田すずらん通り

さくら通り

靖国通り

多様な住生活を支える  
ための施設の誘導

古書店、印刷・出版関連の  
集積・支援機能の誘導

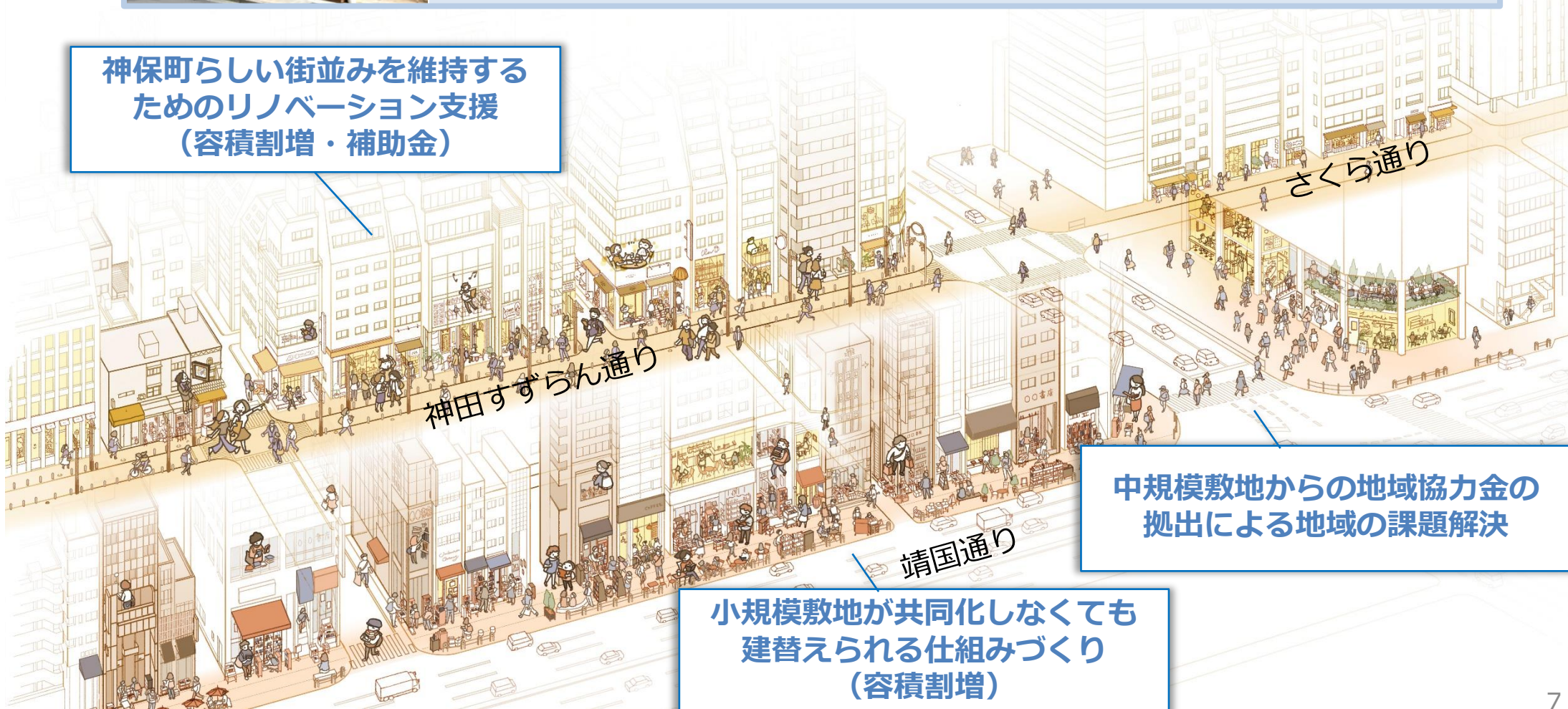
## 将来イメージ（案）



〈将来像イメージ2〉

中小規模の建物が連続する神保町らしい街並みを継承した、個性ある沿道景観を誘導します。

神保町らしい街並みを維持するためのリノベーション支援（容積割増・補助金）



中規模敷地からの地域協力金の拠出による地域の課題解決

小規模敷地が共同化しなくても建替えられる仕組みづくり（容積割増）

# 3

## 街並み再生方針（素案）について

### 将来イメージ（案）



〈将来像イメージ3〉

1階に店舗などが連続し道路空間と一体で賑わいを生む、歩いて楽しい街にします。

1階店舗導入（制度適用要件）による賑わいの連続

道路と一体で賑わいを表出するベンチ、ワゴン等が設置できる空間整備



## 将来イメージ（案）



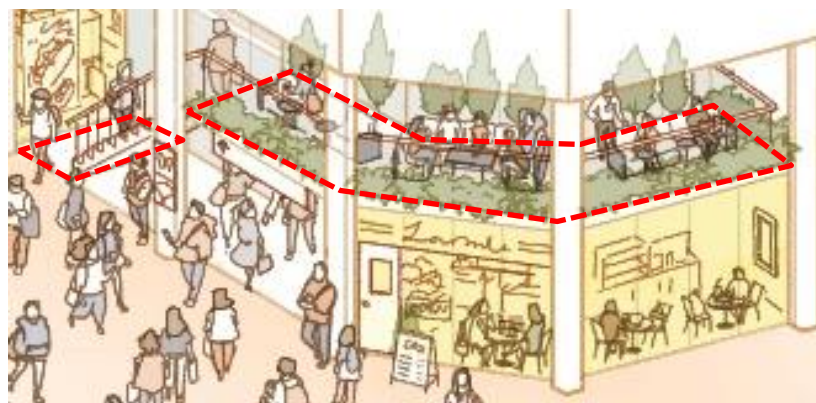
〈将来像イメージ4〉

誰もが安全で快適に回遊でき、長く滞在できるまちにします。

集約駐車場・  
地域荷さばき場の整備

シェアサイクルポート整備

長く滞在できるまちとなる滞留空間整備



神田すすらん通り

靖国通り

さくら通り

神保町駅からまちへの  
バリアフリー化された  
縦動線の整備

来街者が自由に利用できる  
トイレの整備

## 将来イメージ（案）



＜将来像イメージ5＞

既存の地域組織を繋ぐエリアマネジメント団体等を通じて、地域の魅力発信やまちづくりのソフト支援を行います。

エリアマネジメント団体による  
リノベーションや地域の魅力発信支援

神田すずらん通り

さくら通り

靖国通り

エリアマネジメント団体が主体となった  
道路活用制度等の活用による沿道の賑わい創出

※本パースは街並み再生方針に基づいて建替えやリノベーションが行われた場合の想定イメージです。  
土地・建物所有者様のご意向を反映したものではないため、実際の建替えやリノベーションとは異なります。 10

## 将来イメージ（案）

今回

リノベーション支援を受けた建物の想定

街並み再生方針で実現する  
民地内の取組

ガラス等による  
にぎわいある沿道景観づくり

神保町らしい店先の  
にぎわいの滲み出し

新たな層を呼び込む店舗や  
にぎわいの滲み出し

道路空間と一体と  
なったにぎわい

次年度以降

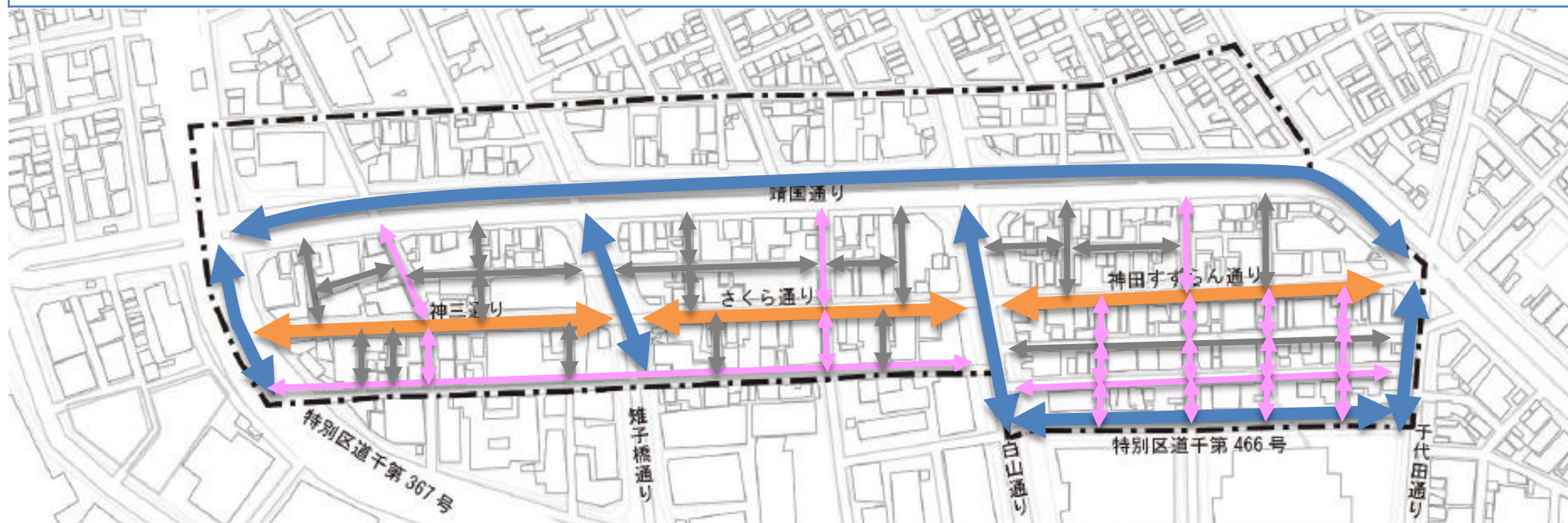
道路利活用制度等  
で実現する  
道路内の取組

靖国通り

※本パースは街並み再生方針に基づいて建替えやリノベーションが行われた場合の想定イメージです。  
土地・建物所有者様のご意向を反映したものではないため、実際の建替えやリノベーションとは異なります。

## 対象範囲・路線の考え方

本の街神保町としての産業が集まっているエリア（靖国通り以南、対岸含む）を、**今回の街並み再生方針の対象**とします。また**現在の街並み状況や道路の整備状況**を踏まえ、4つの対象路線沿道においてそれぞれまちづくりを展開していきます。



街並み再生方針の適用区域（想定）



幹線ネットワーク（前面道路幅員12m以上）



回遊ネットワーク1（前面道路幅員11m以上12m未満）



回遊ネットワーク2（前面道路幅員6m以上11m未満）



その他（前面道路幅員6m未満）

# 3

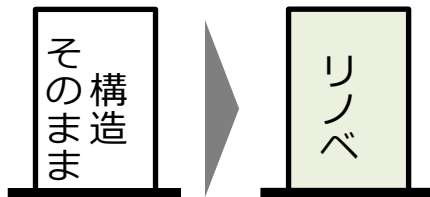
## 街並み再生方針（素案）について

### 街並み再生方針において支援する、**リノベーション**のイメージ

- 以下のような街並み再生方針に定める将来像に合致するリノベーションに対して、容積率の割増や補助などの支援を行う予定です。

#### 街並み再生方針におけるリノベーション

|     |  |
|-----|--|
| 考え方 | 沿道の賑わいづくりや神保町らしい用途の導入、街並み形成に寄与するもの。既存の建物の構造を活かしつつ、内外装や設備を大幅に変更することなどが該当します。  |
| 効果  | <ul style="list-style-type: none"> <li>耐震補強や設備の更新により、一定の安全性や機能性を確保することができます。</li> <li>建替えの場合よりは費用や期間を短縮できますが、建物の状況によっては事前の調査等が必要な場合があります。</li> <li>リノベーションによって建物の価値が上がる（家賃が上がる）可能性があります。</li> <li>建物の外観を維持するようなリノベーションを行うこともできます。歴史的な建物の保存にも適しています。</li> </ul> |



※容積率の割増及び補助については、建築主からの申請が必要です。

# 3

## 街並み再生方針（素案）について

### 幹線ネットワーク（前面道路幅員12m以上）でリノベーションを行う場合

- ・ 幹線ネットワーク沿道でリノベーションを行う場合は、適用要件を満たす場合、**指定容積率+50%**を限度に、用途変更等により生じた容積率を割増することができます。
- ・ また、適用要件を満たす場合、補助金を受けられるようにすることを検討しています。

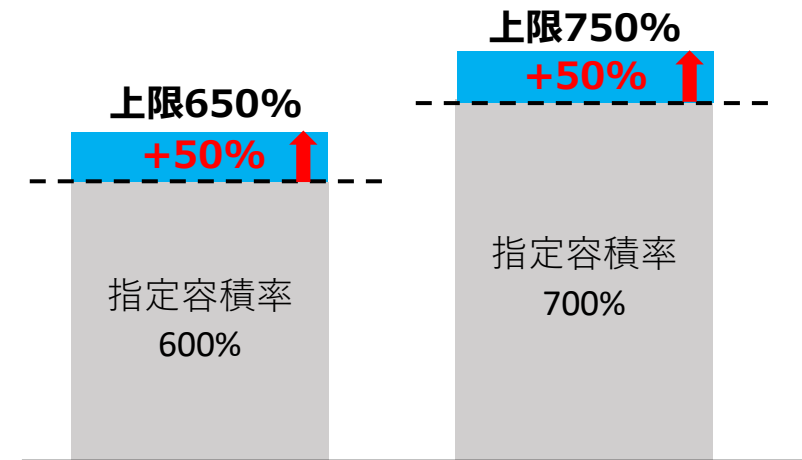
#### 【適用要件】建築物等に関する制限

- ・ 壁面の位置の制限（0.1m）※リノベーションの場合は現位置
- ・ 1階の賑わい用途導入（地域特性への配慮を行う）
- ・ 沿道ごとの高さ制限他 ※リノベーションの場合は現位置

#### 【インセンティブ（容積割増・斜線緩和・補助金）】

- ・ リノベーションに伴い必要となる容積率の緩和
- ※駐車場地域ルールにより駐車台数が減免した場合や設備更新により発生する床への補填等を想定
- ・ 道路斜線・隣地斜線の緩和
- ・ 補助金（東京都・千代田区や地域協力金による補助を検討）

#### 幹線ネットワークでのリノベーションの場合



## 回遊ネットワークA（前面道路幅員11m以上12m未満）でリノベーションを行う場合

- 回遊ネットワークA沿道でリノベーションを行う場合は、適用要件を満たす場合、**指定容積率+50%**を限度に、用途変更等により生じた容積率を割増することができます。
- また、適用要件を満たす場合、補助金を受けられるようにすることを検討しています。

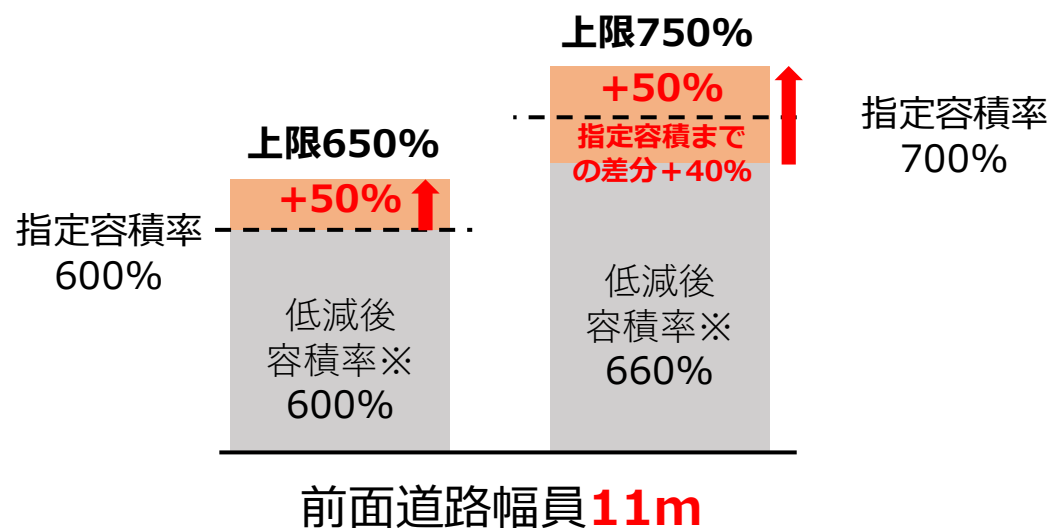
### 【適用要件】建築物等に関する制限

- 壁面の位置の制限（0.1m）※リノベーションの場合は現位置
- 1階の賑わい用途導入（地域特性への配慮を行う）
- 沿道ごとの高さ制限他 ※リノベーションの場合は現位置

### 【インセンティブ（容積割増・斜線緩和・補助金）】

- リノベーションに伴い必要となる容積率の緩和
- ※駐車場地域ルールにより駐車台数が減免した場合や設備更新により発生する床への補填等を想定
- 道路斜線・隣地斜線の緩和
- 補助金（東京都・千代田区や地域協力金による補助を検討）

### 回遊ネットワークAでのリノベーションの場合



※12m未満沿道については、指定容積率ではなく、前面道路幅員に応じた容積率の低減があります。

# 3

## 街並み再生方針（素案）について

回遊ネットワークB（前面道路幅員**8m以上11m未満**）、回遊ネットワークC（前面道路幅員**6m以上8m未満**）で**リノベーション**を行う場合

- 回遊ネットワークB,C沿道でリノベーションを行う場合は、**適用要件を満たす場合、低減後の容積率に対して+50%を限度に、用途変更等により生じた容積率を割増することができます。**
- また、適用要件を満たす場合、補助金を受けられるようにすることを検討しています。**

### 【適用要件】建築物等に関する制限

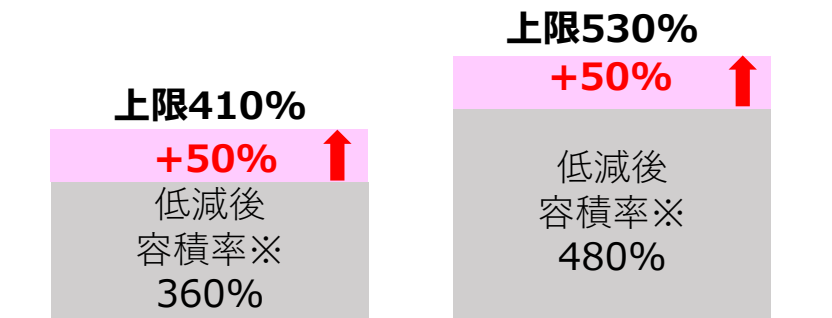
- 壁面の位置の制限（0.1m）※リノベーションの場合は現位置
- 1階の賑わい用途導入（地域特性への配慮を行う）
- 沿道ごとの高さ制限他 ※リノベーションの場合は現位置

### 【インセンティブ（容積割増・斜線緩和・補助金）】

- リノベーションに伴い必要となる容積率の緩和
- ※駐車場地域ルールにより駐車台数が減免した場合や設備更新により発生する床への補填等を想定
- 道路斜線・隣地斜線の緩和
- 補助金（東京都・千代田区や地域協力金による補助を検討）

### 回遊ネットワークB,Cでのリノベーションの場合

指定容積率600~700%-----



前面道路幅員**6m**（回遊ネットワークC） 前面道路幅員**8m**（回遊ネットワークB）

※12m未満沿道については、指定容積率ではなく、前面道路幅員に応じた容積率の低減があります。

# 3

## 街並み再生方針（素案）について

### 回遊ネットワークD（前面道路幅員6m未満）沿道でリノベーションを行う場合

回遊ネットワークD沿道でリノベーションを行う場合は、**容積率の割増は受けられません**が、**補助金を受けられる**ようにすることを検討しています。

#### 【適用要件】建築物等に関する制限

- ・ 壁面の位置の制限（0.1m）※リノベーションの場合は現位置
- ・ 1階の賑わい用途導入（地域特性への配慮を行う）  
※補助金を受ける場合のみ
- ・ 沿道ごとの高さ制限他 ※リノベーションの場合は現位置

#### 【インセンティブ（斜線緩和・補助金）】

- ・ 道路斜線・隣地斜線の緩和
- ・ 補助金（東京都・千代田区や地域協力金による補助を検討）

#### 回遊ネットワークDでのリノベーションの場合



     街並み再生方針の適用区域（想定）
 ↔
     回遊ネットワークD（前面道路幅員6m未満）

幹線ネットワーク（前面道路幅員12m以上）で新築建替えを行う場合

- 道路基盤が整っているため、適用要件を満たし、必須項目や選択項目を実施した場合に、指定容積率に対して敷地面積に応じた容積割増が可能となります。

【適用要件】建築物等に関する制限

- 壁面の位置の制限（0.1m）
- 1階の賑わい用途導入
- 沿道ごとの高さ制限 他



【必須項目】地域への貢献（敷地面積1000~2000㎡の場合のみ）

- ① 滞留空地の整備
- ② 地域全体の価値向上に資する取組に対する協力金の拠出

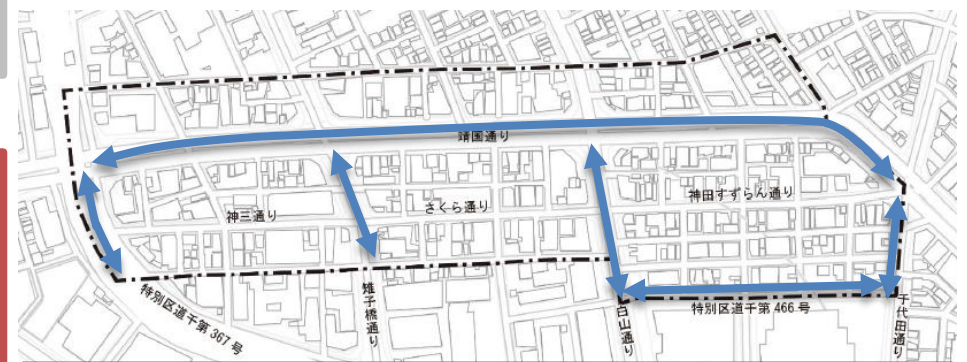
【選択項目】地域への貢献

- ① 古書店や飲食店等による接着空間の整備
- ② シェアサイクルポートや誰でも利用可能な地域開放トイレの整備
- ③ 神保町らしい多様な文化や生業、暮らしを支える機能の誘導
- ④ 神保町駅から街へのバリアフリーの縦動線整備
- ⑤ 必須空地に加えての滞留空地の整備
- ⑥ 一時滞在施設の整備や無電柱化の整備
- ⑦ 地域全体の価値向上に資する取組に対する協力金の拠出

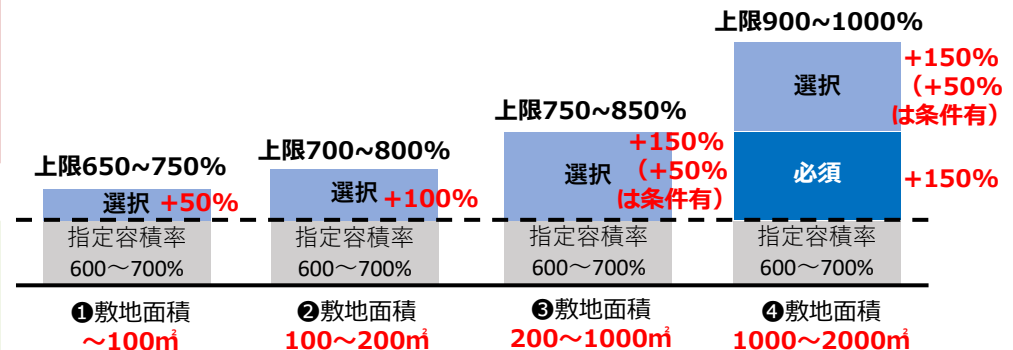
【インセンティブ】

- 指定容積率以上の容積率の緩和（敷地面積ごとに上限は異なる）
- 道路斜線・隣地斜線の緩和

靖国通り/区道367号/雫子橋通り/  
白山通り/千代田通り/区道466号



街並み再生方針の適用区域（想定） ↔ 幹線ネットワーク（前面道路幅員12m以上）



# 3

## 街並み再生方針（素案）について

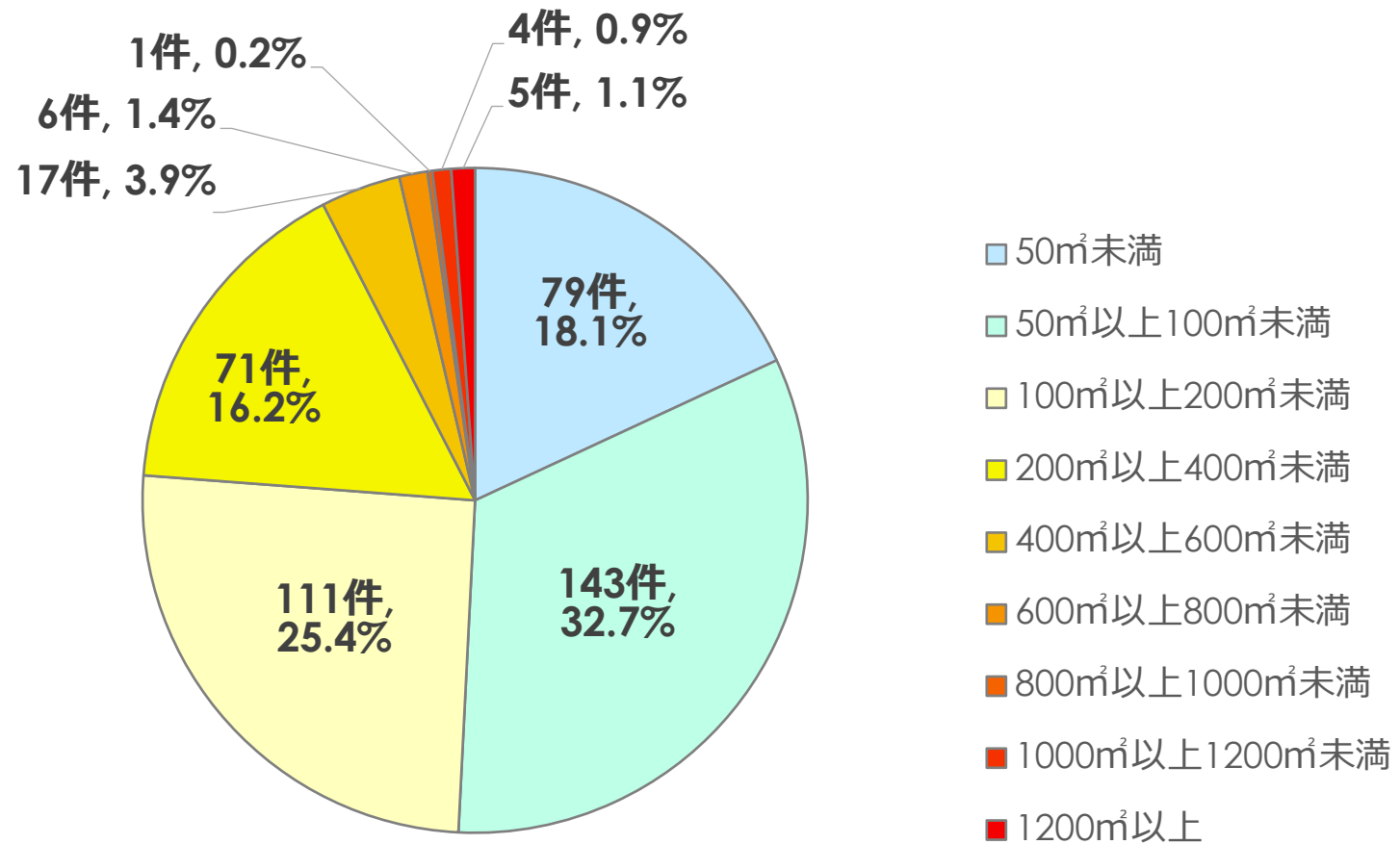
### 幹線ネットワーク（前面道路幅員12m以上）で**新築建替え**を行う場合

敷地規模ごとの**必ずやらなければならない項目（◎）**や**選択できる項目（○）**は以下の通りです。**必須項目は敷地面積1000㎡～2000㎡のみ**定められています。

| 項目   |  | ①敷地面積<br>～100㎡未満 | ②敷地面積<br>100㎡～200㎡ | ③敷地面積<br>200㎡～1000㎡        | ④敷地面積<br>1000㎡～2000㎡       |
|------|--|------------------|--------------------|----------------------------|----------------------------|
| 割増上限 |  | 指定容積率+50%        | 指定容積率+100%         | 指定容積率+150%<br>(+50%は条件有※1) | 指定容積率+300%<br>(+50%は条件有※2) |
| 必須項目 | ①滞留空地                                    | —                | —                  | —                          | ◎                          |
|      | ②協力金                                     | —                | —                  | —                          | ◎                          |
| 選択項目 | ①意匠                                      | ○                | ○                  | ○                          | ○                          |
|      | ②基盤                                      | ○                | ○                  | ○                          | ○                          |
|      | ③用途                                      | ○                | ○                  | ○                          | ○                          |
|      | ④歩行者ネットワーク                               | —                | —                  | —                          | ○                          |
|      | ⑤空地                                      | —                | —                  | —                          | ○                          |
|      | ⑥防災                                      | —                | —                  | —                          | ○                          |
|      | ⑦協力金                                     | —                | —                  | —                          | ○                          |
| 適用要件 | ・ 壁面の位置の制限<br>・ 1階の賑わい用途導入<br>・ 1階の意匠の工夫 | ◎                | ◎                  | ◎                          | ◎                          |

※1：①意匠又は②基盤に関する事項を行う場合 ※2：区長が認めた貢献を行う場合（地下鉄接続等、詳細は別途定める）

対象区域内の敷地面積の状況（437件）



## 回遊ネットワークA（前面道路幅員**11m以上12m未満**）で**新築建替え**を行う場合

- 適用要件を満たす場合、**低減後の容積率に対して+50%（指定容積率まで）**を上限に、神保町に必要な賑わいを誘導します。

### 【適用要件】建築物等に関する制限

- 壁面の位置の制限（0.1m）
- 1階の賑わい用途導入
- 沿道ごとの高さ制限 他



### 【選択項目】地域への貢献（上限50%）

- ③神保町らしい多様な文化や生業、暮らしを支える機能の誘導



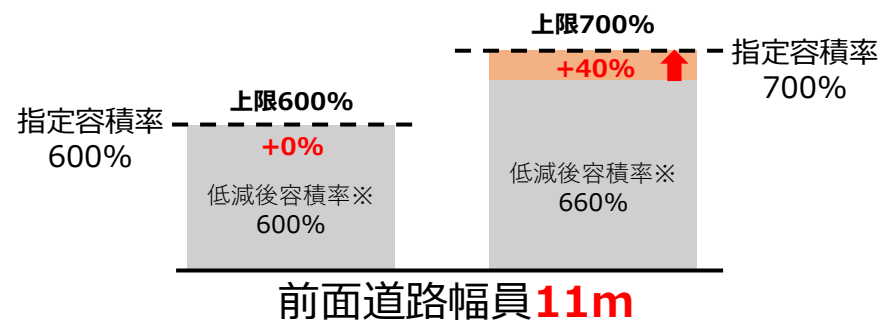
### 【インセンティブ（容積割増・斜線緩和・補助金）】

- 前面道路幅員による容積率低減の緩和
- 道路斜線・隣地斜線の緩和

### 回遊ネットワークAでの新築の場合



- 街並み再生方針の適用区域（想定）
- 回遊ネットワークA（前面道路幅員**11m以上12m未満**）



※12m未満沿道については、指定容積率ではなく、前面道路幅員に応じた容積率の低減があります。

# 3

## 街並み再生方針（素案）について

回遊ネットワークB（前面道路幅員8m以上11m未満）、回遊ネットワークC（前面道路幅員6m以上8m未満）で新築建替えを行う場合

- 幹線ネットワークに比べ道路基盤が整っていないため、適用要件を満たす場合、**低減後の容積率に対して+50%**を上限に、神保町に必要な賑わいを誘導します。

【適用要件】建築物等に関する制限

- 壁面の位置の制限（0.1m）
- 1階の賑わい用途導入
- 沿道ごとの高さ制限 他

+

【選択項目】地域への貢献（上限50%）

- ③神保町らしい多様な文化や生業、暮らしを支える機能の誘導



【インセンティブ（容積割増・斜線緩和・補助金）】

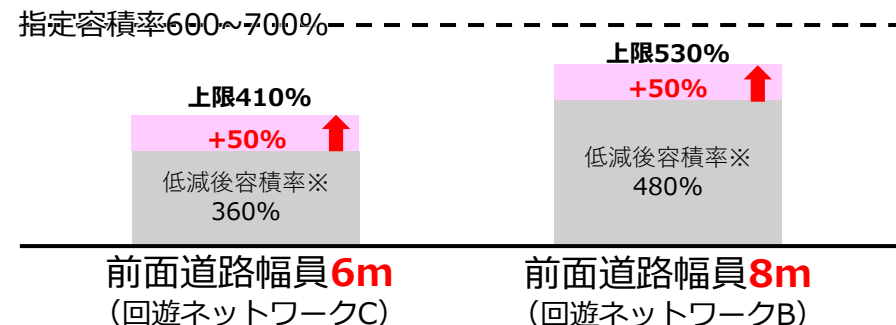
- 前面道路幅員による容積率低減の緩和
- 道路斜線・隣地斜線の緩和

回遊ネットワークB,Cでの新築の場合



街並み再生方針の適用区域（想定）

- 回遊ネットワークB（前面道路幅員8m以上11m未満）
- 回遊ネットワークC（前面道路幅員6m以上8m未満）



※12m未満沿道については、指定容積率ではなく、前面道路幅員に応じた容積率の低減があります。

# 3

## 街並み再生方針（素案）について

### 回遊ネットワークD（前面道路幅員6m未満）沿道で新築建替えを行う場合

- 小規模敷地が多く、1階のにぎわい用途の導入による、にぎわいある街並みを形成することが難しいため、**容積率緩和は行いません。**
- 壁面の位置の制限、高さの制限を守ることで、斜線制限の緩和を受けた建替えが可能となります。**

#### 【適用要件】建築物等に関する制限

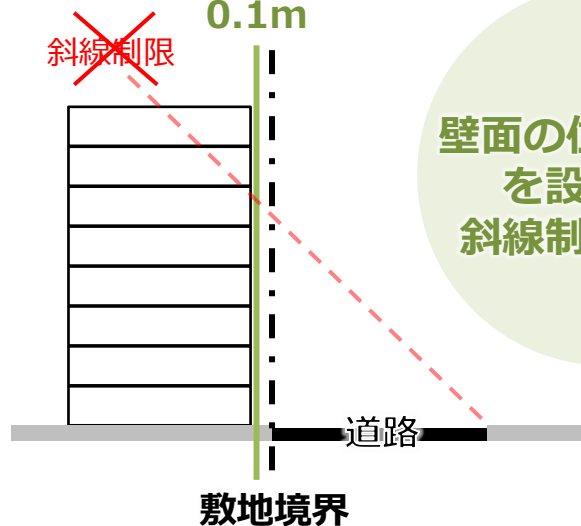
- 壁面の位置の制限（0.1m）
- 沿道ごとの高さの制限 他

#### 【インセンティブ（斜線緩和のみ）】

- 道路斜線・隣地斜線の緩和

#### 壁面の位置の制限

0.1m



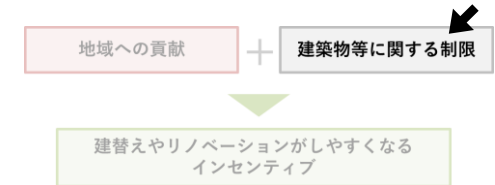
壁面の位置の制限を設定し、斜線制限を緩和

#### 回遊ネットワークDでの新築の場合



街並み再生方針の適用区域（想定）

回遊ネットワークD（前面道路幅員6m未満）



「建築物等に関する制限」の詳細は以下の通りです。

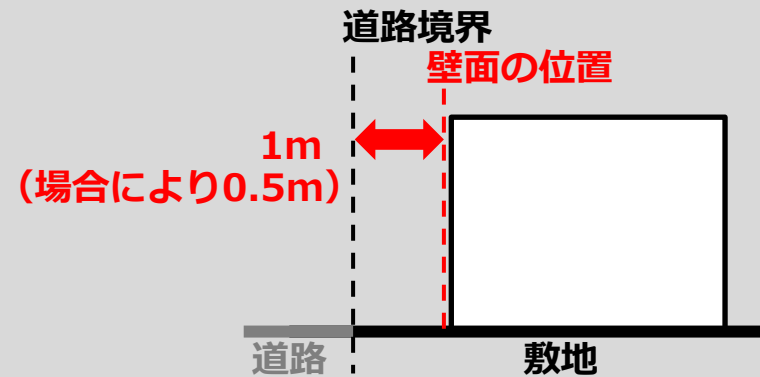
## 建築物等に関して定める制限の項目

### 壁面の位置の制限

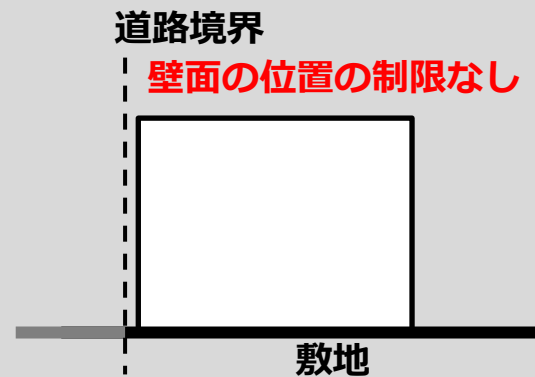
（※容積率の緩和や斜線制限の緩和を受けるにあたり、指定が必要）

現況の街並みを踏襲し、壁面の位置は**0.1m**とする。

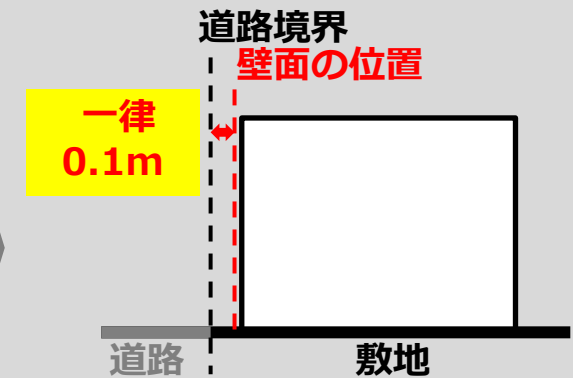
現在（一ツ橋二丁目周辺地区地区計画）

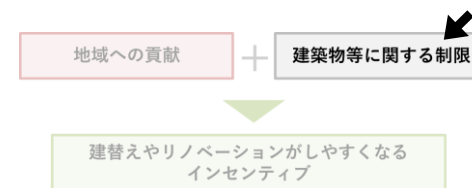


現在（その他の範囲）



変更後（今回）





「建築物等に関する制限」の詳細は以下の通りです。

### 建築物等に関して定める制限の項目

#### 工作物の設置制限

（壁面の位置の制限と道路境界線の間土地にかかる制限）

壁面後退区域には、**通行の妨げとなる工作物等の設置について制限を設ける**。ただし、可動式の書棚やワゴン、ベンチやテーブル、歩行者の交通に配慮した看板及びその他神保町らしい景観やにぎわいの形成に資するもの並びに街路灯、照明、電線地中化に伴う地上機器、その他公益上必要なものは**この限りでない**。

#### 高さの制限

＜幹線ネットワーク＞

靖国通り：**80m**

白山通り/雉子橋通り：**60m**

千代田通り/区道367号/区道466号：**50m**

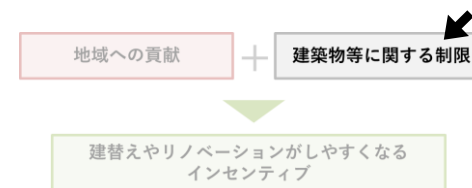
＜回遊ネットワーク＞

A：**50m**

B：**40m**

C：**30m**

D：**15m**

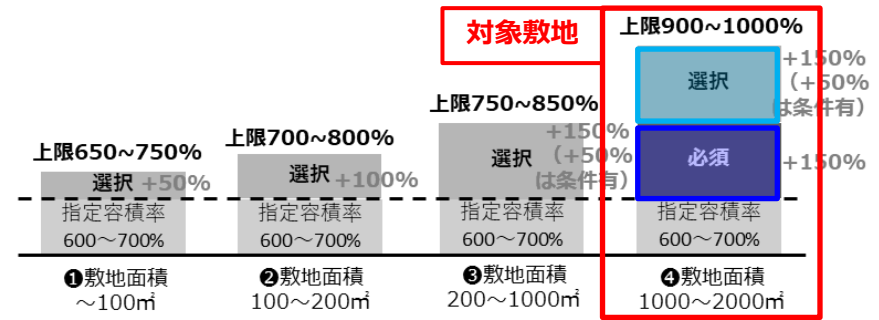


「建築物等に関する制限」の詳細は以下の通りです。

### 建築物等に関して定める制限の項目

|           |  |
|-----------|--|
| 建蔽率の最高限度  | 80%に設定する。ただし、角地の場合は90%、防火区域内で耐火建築物の場合は100%とする。   |
| 敷地面積の最低限度 | 50m <sup>2</sup> とする。ただし、現況敷地面積が50m <sup>2</sup> 未満の場合は、当該敷地面積を最低限度とする。                  |
| 建築面積の最低限度 | 敷地面積の最低限度の1/2となる25m <sup>2</sup> とする。ただし、敷地面積が50m <sup>2</sup> 未満の場合は当該敷地面積の1/2を最低限度とする。 |
| 容積率の最低限度  | 市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、200%に設定する。  |
| 容積率の最高限度  | 各対象沿道ごとに定める。   |
| 1階の賑わい用途  | 物品販売業を営む店舗、飲食店<br>神保町らしい多様な文化や生業、暮らしを支える機能に資する施設（誘導する用途）等                                |

「地域への貢献」の詳細は以下の通りです。



### 滞留空地の整備（誘導する空地）

（対象：中規模敷地（1000㎡以上2000㎡未満）のみ）

- 対象路線から視認性があり、バリアフリー動線にてアクセス可能な2階（神田川氾濫時の想定浸水深の高さ以上）や、地下鉄接続動線と一体で整備する地下階の空地も可能とする。
- 天井高さ3m以上のピロティ等の屋内空間なども可能とする。
- テーブルやイス等のにぎわい施設を設置でき、イベント開催も可能とする。

#### 【必須項目：一律50%】

- 敷地面積**10%**以上の空地を整備（白山通りに面し都市計画道路以外の敷地面積の**10%**以上を都市計画道路分として供出する場合は、都市計画道路区域の面積を除く敷地面積の**5%**以上）

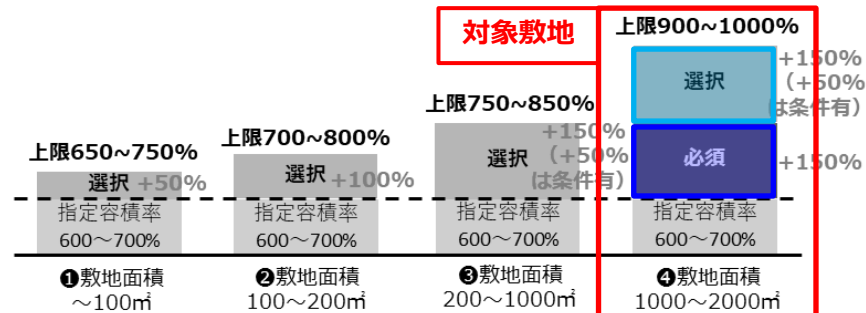
【選択項目：上限50%】  
（整備面積に応じて評価）  
《整備面積÷敷地面積  
×100%×5》



# 3

## 街並み再生方針（素案）について

「地域への貢献」の詳細は以下の通りです。



地域全体の価値向上に資する取組に対する協力金の拠出（協力金への協力）  
（対象：中規模敷地（1000㎡以上2000㎡未満）のみ）

地域協力金は、以下の整備に充てることを想定。

- リノベーション等への補助
  - ・ 調査、設計、工事費等の補助を検討中
- 地区内の環境整備等
  - ・ 裏路地の無電柱化や区道の表層整備等
- エリアマネジメント団体等への運営補助
  - ※団体が設立された場合

【必須項目：一律100%】  
（収益還元法により評価）

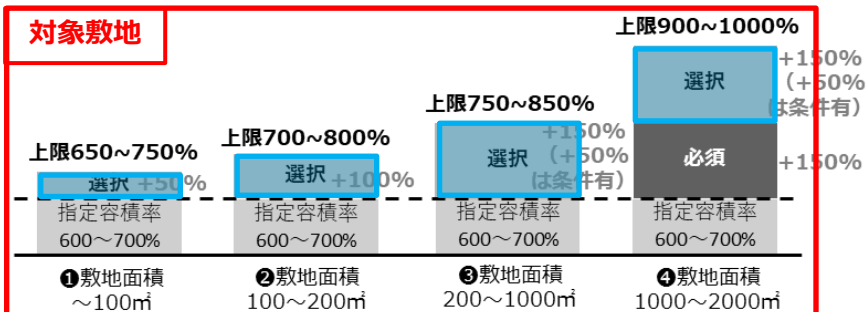
【選択項目：上限50%】  
（収益還元法により評価）



# 3

## 街並み再生方針（素案）について

「地域への貢献」の詳細は以下の通りです。



### 神保町らしい多様な文化や生業、暮らしを支える機能の誘導（誘導する用途） （対象：全敷地）

➤ **地域の特徴である古書店街を継承する施設**

- 古書店店舗  
（※古書店については、新築建替えの場合においても、補助を行うことを検討中）



【選択項目：上限50%~100%】

（整備面積に応じて評価）  
《整備面積÷敷地面積×100%×2》

➤ **地域産業である印刷・出版関連業の集積に寄与する書店やクリエイターを支援・育成・発信する施設**

- 新書販売店舗、印刷・出版関連業のクリエイターを支援するための施設
- 地域産業である古書店店舗及び新書販売店舗又は印刷・出版関連業の発展に資するクリエイター等を支援する低廉な賃貸住宅（1階を賃貸住宅以外のにぎわい施設やコミュニティ機能を兼ね備えた共用部とするものに限る）



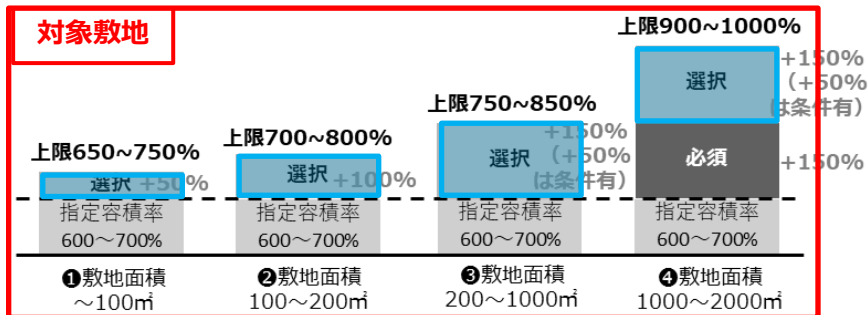
【選択項目：上限50%~100%】

（整備面積に応じて評価）  
《整備面積÷敷地面積×100%×1.5》

# 3

## 街並み再生方針（素案）について

「地域への貢献」の詳細は以下の通りです。



### 神保町らしい多様な文化や生業、暮らしを支える機能の誘導（誘導する用途） （対象：全敷地）

➤ 地域新たな層が来訪・活動・滞在できる施設

- アート・ギャラリー、カルチャースクール、アトリエ、チャレンジショップ、地域コミュニティ施設、多目的ホール、神保町の魅力を発信し、コミュニティ機能を兼ね備えた宿泊施設等



【選択項目：上限50% ~100%】

（整備面積に応じて評価）  
《整備面積÷敷地面積 ×100%×1》

➤ 神保町の娯楽文化を継承する文化・交流施設

- 劇場、映画館又は演芸場等



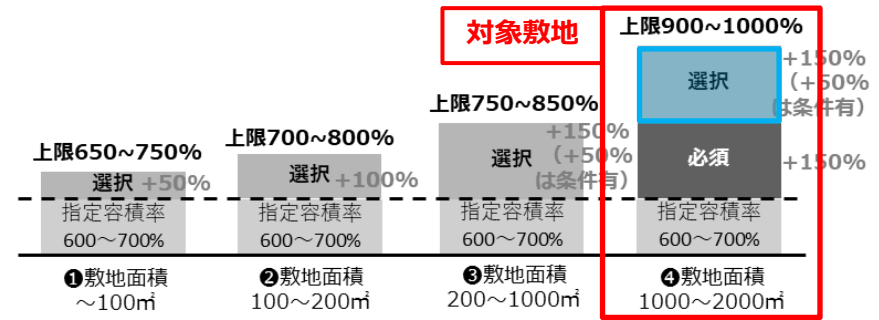
【選択項目：上限50% ~100%】

（整備面積に応じて評価）  
《整備面積÷敷地面積 ×100%×0.5》

# 3

## 街並み再生方針（素案）について

「地域への貢献」の詳細は以下の通りです。



神保町らしい多様な文化や生業、暮らしを支える機能の誘導（誘導する用途）  
（対象：中規模敷地（1000㎡以上2000㎡未満）のみ）

➤ 多様な住生活を支えるための施設

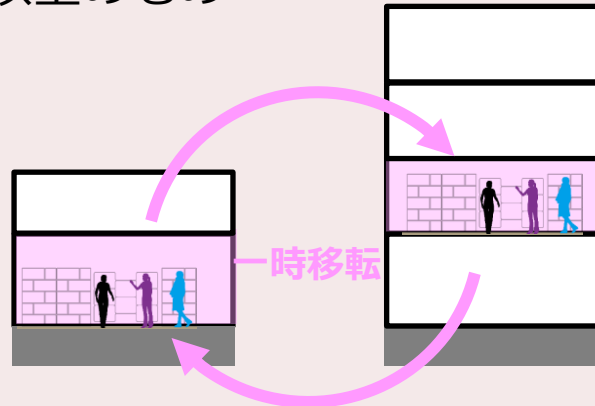
- スーパーマーケット（300㎡以上のもの）、子育て支援施設等



【選択項目：上限100%】  
（整備面積に応じて評価）  
《整備面積÷敷地面積  
×100%×1》

➤ 古書店店舗の事業継承を支えるために貸出可能な空間

- 古書店店舗の建替え等において必要時に一定期間仮店舗として貸出可能な空間で100㎡以上のもの

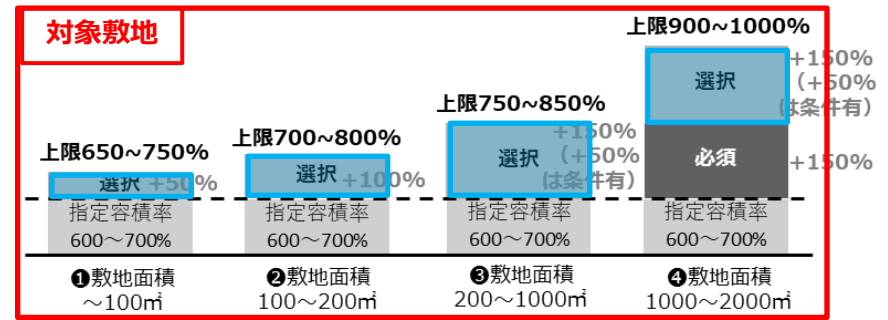


【選択項目：上限100%】  
（整備面積に応じて評価）  
《整備面積÷敷地面積  
×100%×0.4》

# 3

## 街並み再生方針（素案）について

「地域への貢献」の詳細は以下の通りです。

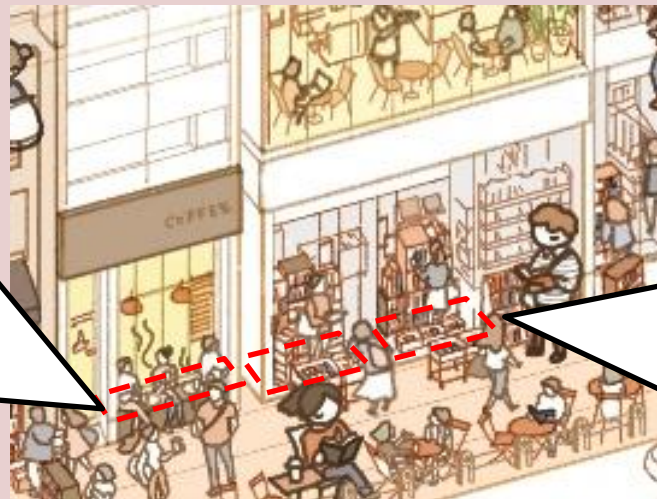


### 古書店や飲食店等による接着空間の整備（誘導する意匠） （対象：全敷地）

- 1階のにぎわい用途と一体で活用するため、原則としてベンチや書棚、ワゴン、看板等を設置する。
- 奥行き0.5m以上、間口に対して1/4かつ1m以上接する空間とする。
- 入口及び入口に接続する通路部分は整備面積に含まない。

【選択項目：上限50%】  
（整備面積に応じて評価）  
《整備面積÷敷地面積×100%×5》

飲食店等による接着空間

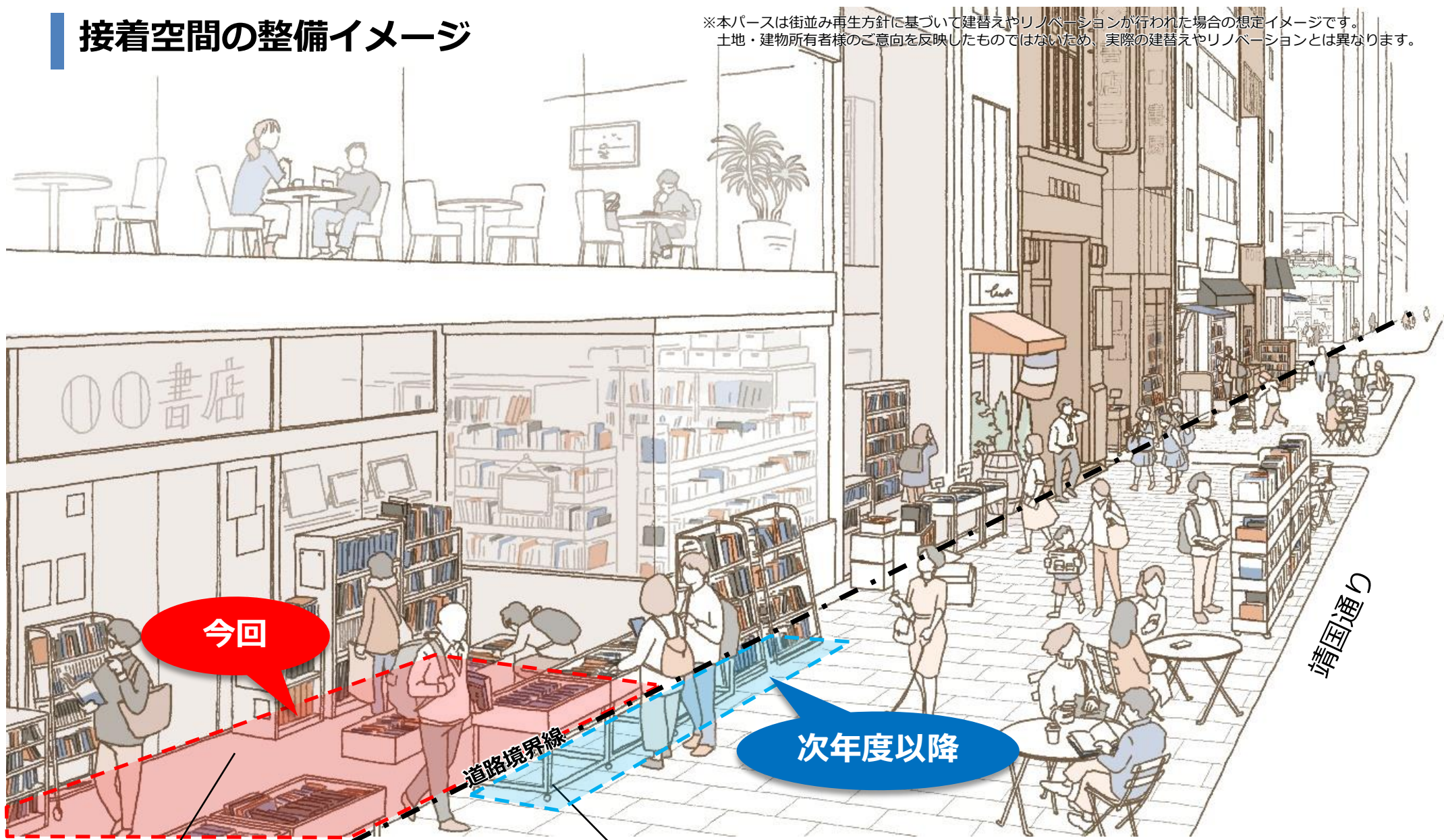


古書店等による接着空間



## 接着空間の整備イメージ

※本パースは街並み再生方針に基づいて建替えやリノベーションが行われた場合の想定イメージです。  
土地・建物所有者様のご意向を反映したものではありません。実際の建替えやリノベーションとは異なります。



民地内での接着空間の評価

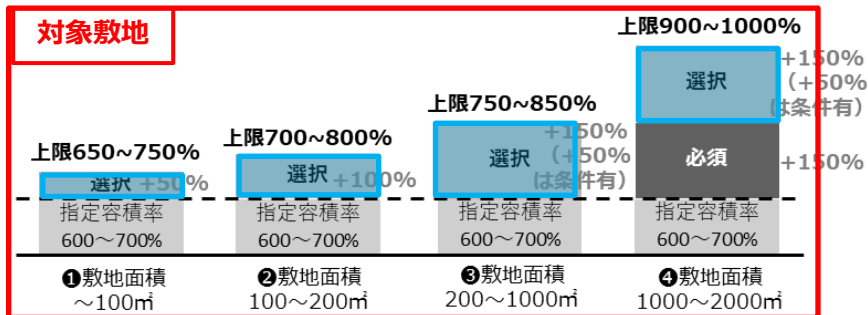
道路内の利活用による張り出し

※今後のパブコメや協議により変更可能性あり

# 3

## 街並み再生方針（素案）について

「地域への貢献」の詳細は以下の通りです。



### シェアサイクルポートや誰でも利用可能な地域開放トイレ整備（誘導する基盤整備） （対象：全敷地）

#### ➤ シェアサイクルポートの整備

- 出入口は、道路から視認性の高い位置に設ける。



【選択項目：上限50%】  
（整備面積に応じて評価）  
《整備面積÷敷地面積  
×100%×5》

#### ➤ 誰でも利用可能な地域開放トイレ整備

- 設置義務がある場合はそのトイレを確保した上で更に整備する。
- 出入口は、道路から視認性の高い位置に設ける。

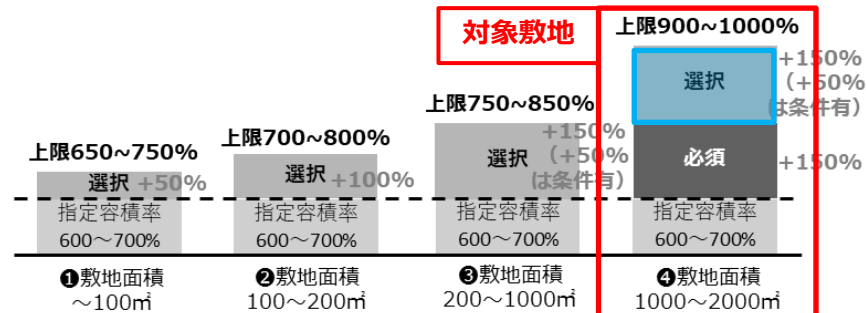


【選択項目：上限50%】  
（整備面積に応じて評価）  
《整備面積÷敷地面積  
×100%×5》

# 3

## 街並み再生方針（素案）について

「地域への貢献」の詳細は以下の通りです。



**神保町駅から街へのバリアフリーの縦動線整備（誘導する歩行者ネットワーク）**  
 （対象：中規模敷地（1000㎡以上2000㎡未満）のみ）

- 神保町駅から街へのバリアフリーの縦動線整備
  - 地上と地下を結ぶ縦動線（エレベーター）の整備

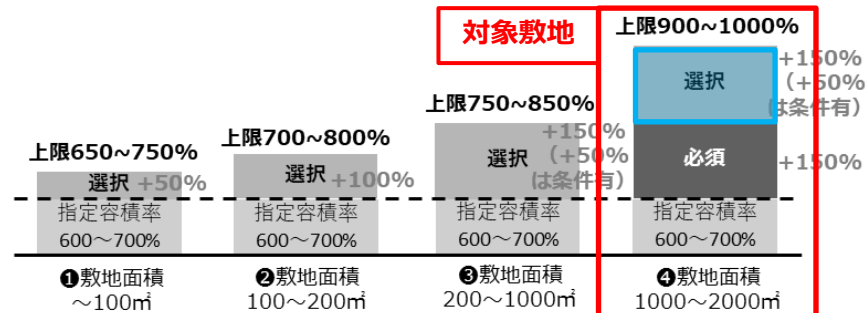
【選択項目：一律50%】  
 （条件を満たす場合に一律評価）



# 3

## 街並み再生方針（素案）について

「地域への貢献」の詳細は以下の通りです。



一時滞在施設の整備や無電柱化の整備（誘導する防災機能）  
 （対象：中規模敷地（1000㎡以上2000㎡未満）のみ）

- 一時滞在施設の整備（備蓄倉庫を含む）
  - 災害時における帰宅困難者のための一時滞在施設



【選択項目：上限30%】  
 （整備面積に応じて評価）  
 《整備面積÷敷地面積  
 ×100%×0.4》

- 無電柱化整備
  - 街並み再生方針地区内の無電柱化

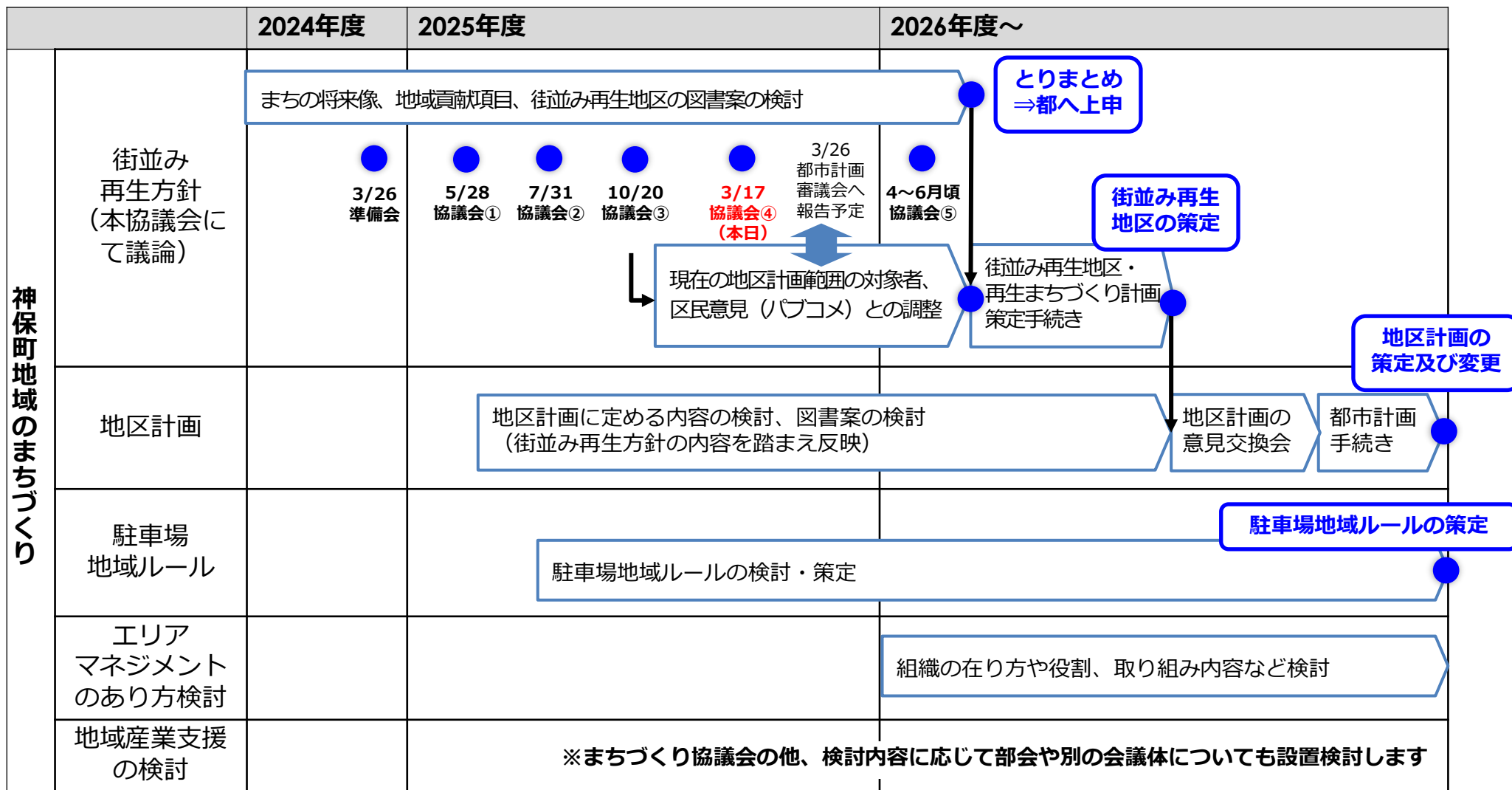


【選択項目：上限30%】  
 （収益還元法により評価）

# 4

## 今後の進め方

現地区計画範囲の対象者や区民意見（パブコメ）と調整を行い、第5回協議会実施後に「街並み再生方針」を都に上申し、街並み再生地区の策定を目指します。「地区計画」の変更と「駐車場地域ルール」の策定は来年度以降を予定しています。



# 街並み再生方針（案）

※今後のパブコメや協議により変更可能性あり

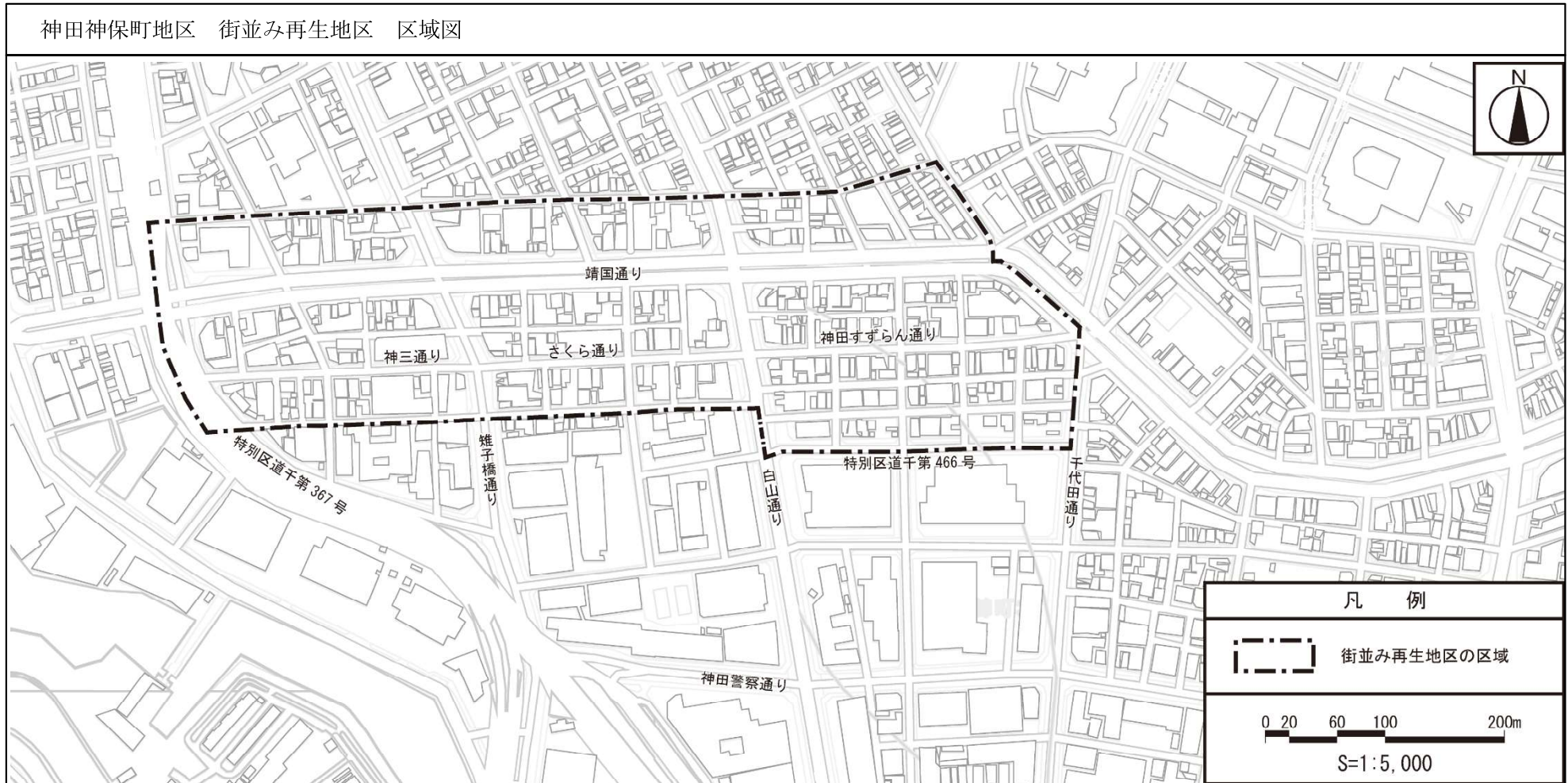
## 街並み再生地区の指定（案）

東京のしゃれた街並みづくり推進条例（平成15年東京都条例第30号）に基づき、街並み再生地区を次のように指定する。

名称：神田神保町地区

位置及び区域：神田神保町一丁目、神田神保町二丁目及び神田神保町三丁目各地内

面積：約14ha



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。「(承認番号)7都市基交測第156号、令和7年8月20日」

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <p>神田神保町地区 街並み再生方針（案）</p> |   |
| <p>1 整備の目標</p>            | <p>神田神保町地区（以下「本地区」という。）は、地下鉄神保町駅を中心とした靖国通り沿道及びその南側に位置し、都心中枢にも近く、明治期以降に周辺に多くの大学・各種学校等の教育施設が立地・発祥したことで、教育・出版文化が根付いた地域である。東京都市計画道路幹線街路放射 15 号線（以下「靖国通り」という。）、東京都市計画道路幹線街路放射 9 号線（以下「白山通り」という。）などの幹線道路や、神田すずらん通り、さくら通りなどの区道沿いには、印刷・製本業、古書店、劇場、映画館などが集積し、下町として独自の発展を遂げてきた。鉄道・道路網の発達など都市構造の変化の中で、現在も多くの大学や印刷・出版関連業、古書店の集積が維持され、個性的な飲食店や喫茶店が路地裏に点在するなど、多様な文化が融合した独特の界限性を今も色濃く残すまちである。</p> <p>「千代田区都市計画マスタープラン」（令和 3 年 5 月改定）においては、本地区含めた神保町地域の将来像を熟成された界限の文化にひかれた多くの人々が創造的活動を広げるまちとしている。このうち、神田神保町二（一部）・三丁目（一部）、一ツ橋二丁目地区においては、中高層の複合市街地として、古書店街と出版・教育・文化情報機能が連携して、新しい居住や都心生活のスタイルを生み出し、多様な世代をひきつけ、多様な魅力が生まれるまちをつくることとしている。また、神田神保町一丁目（一部）地区においては、中高層の複合市街地として、古書店街の店舗の連続性や、店先と道路などのパブリックな空間との関係性を大切に機能更新を進めることとしている。さらに、都市機能連携軸である靖国通り沿道は神保町地域の顔として、建物低層部を中心に、歴史・文化的たたずまいを有し、下町としての特色を持つ古書店街にふさわしい景観づくりを進め、一層のにぎわいを創出するよう、回遊性と滞留性を持たせた快適な歩行者空間をつくり、緑の骨格として、沿道も含め重点的な緑化を進めることとしている。</p> <p>一方で、本地区は中小規模の敷地が多く、生業の継続や建物の機能更新が進んでいないことが課題となっている。古書店や印刷・出版関連業などの生業の集積の中で界限性が成熟されてきた背景を踏まえ、これら生業の集積の継続と店先空間と通りの関係性を尊重するとともに、特徴的な街並みを継承しながら、機能更新を進めていくことが求められている。加えて、都心中枢に近い利便性に加え、神保町ならではの界限性の魅力を活かしながら多様な住まいや働き方が選択できる環境の整備が求められている。そこで、本地区では、「探求心・知的好奇心を満たす文化が集積する界限性のあるまち」を将来像とする。</p> <p>こうした将来像の実現を目指し、地域の活力、自主的な取組及び官民の連携の促進を図るため、街並み再生方針を策定する。</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>本地区においては、次の項目を整備の目標とする。</p> <p>(1) 地区の個性、魅力を伸ばす機能の誘導</p> <p>古書店など神保町らしい個性ある文化や生業の継続、新たな層の来訪・活動・滞在を促進する機能を誘導する。あわせて居住者や近隣ワーカーなどの多様な住まい方・働き方を支援する機能の充実を図る。</p> <p>(2) 歩いて楽しいウォークアブルな歩行者空間の形成</p> <p>靖国通りなどの幹線ネットワーク沿道並びに神田すずらん通り及びさくら通りなどの回遊ネットワーク沿道は、低層部へのにぎわい機能の誘導により路面店が連続した街並みの形成を図るとともに、回遊性向上に資する歩行者ネットワークや滞留空間などの形成により、多様なにぎわいやアクティビティが生み出される、誰もがめぐり歩いて楽しいウォークアブルな歩行者空間の形成を図る。</p> <p>(3) 安心・安全で快適な歩行者環境の形成</p> <p>神保町駅からのバリアフリールート確保、電線地中化や表層整備、地区内部への車両流入の抑制などを通じて、誰もが安心・安全で快適にめぐり歩くことのできる歩行者環境の改善を図る。</p> <p>(4) 建物更新を契機にした環境・エネルギー対策の推進</p> <p>沿道の緑化等の促進、建築物の環境負荷の低減及び各種性能の向上による脱炭素化を目指す。</p> <p>(5) 安全・安心なまちづくりの実現</p> <p>幹線ネットワーク沿道及び回遊ネットワーク沿道は、建築物の耐震性の向上を図るとともに、水害を含む災害時における防災機能・避難機能を強化することにより、安全・安心なまちづくりを進める。</p> <p>(6) リノベーション等による地域特性に応じた機能の充実・強化と神保町らしい魅力ある街並みの継承</p> <p>建物の建替えや共同化に加え、本方針が目指す街並み再生に資する既存建築物を生かした改修等による機能更新（以下「リノベーション」という。）を促進することで、地域の特性を踏まえた機能の誘導と幹線ネットワーク沿道及び回遊ネットワーク沿道の神保町らしい街並みの継承を図る。</p> |
|--|---|

|   |   |
|---|---|
| <p>2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項<br/>【街並み再生方針図2】</p> | <p>古書店街など独特のまちの個性を活かし、誰もがめぐり歩いて楽しいウォークブルで回遊性のある、にぎわいにあふれたまちを目指し、次の事項に基づき、敷地規模に応じて必要な整備を行う。</p> <p><b>(1) 回遊性向上に資する基盤の整備【街並み再生方針図2】</b></p> <p>① 地上と地下を結ぶ縦動線の整備<br/>神保町駅から街へのバリアフリー化された縦動線を整備する。</p> <p>② 公共交通を補完するモビリティ環境の整備<br/>地区内の回遊性の向上を図るため、シェアサイクルポート等を整備する。</p> <p>③ 地域開放トイレの整備<br/>地区内の回遊性の向上を図るため、来街者が自由に利用できるトイレを整備する。</p> <p><b>(2) 空地の整備【街並み再生方針図2】</b></p> <p>① 滞留空地の整備<br/>建築物の建替えにおいては、滞留空間や水害を含む災害時の一時避難の場等として、空地を整備する。</p> <p><b>(3) にぎわい空間の整備【街並み再生方針図2】</b></p> <p>① 接着空間の整備<br/>神保町のにぎわいを表出するベンチや椅子、ワゴン等の什器が設置された空間を整備する。</p> <p><b>(4) 地域の課題を解決し、価値向上に資する地域協力金への拠出</b><br/>地域のにぎわい創出や防災性の向上、地域の沿道景観の継承、地域文化の維持・発展など、周辺地域とも連携しながら地域の課題を解決し、次に示す地域全体の価値向上に資する整備を推進・支援するため、建築物の機能更新の際に地域協力金の拠出を行うことができる。</p> <p>① 地域特性を踏まえた機能の誘導と地域の沿道景観を継承するリノベーション等への支援</p> <p>② 地区内の環境整備等（電線地中化、表層整備）</p> <p>③ 地域文化の維持・発展に寄与するエリアマネジメント等への支援</p> |
| <p>3 土地の区画形質の変更に関する基本的事項</p>                      | <p>老朽化した建築物等の機能更新を図り、にぎわいある歩行者空間の形成や防災性の向上、地区の個性を伸ばす都市機能の集積を図るため、通りや街区の特性に応じて敷地の細分化を防止する。</p>   |

|                        |  |
|------------------------|--|
| <p>4 建築物等に関する基本的事項</p> | <p>街並み再生方針図1に示す幹線ネットワーク沿道及び回遊ネットワーク A~D 沿道の建築物について、土地の高度利用と都市機能の更新を図る場合には、次の事項に基づいて整備する。</p> <p><b>(1) 建築物等の配置、形態及び意匠</b></p> <p>① 建築物の壁面の位置の制限<br/>統一感のある魅力的な街並みを形成するため、街並み再生方針図3に壁面の位置の制限が定められている建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線の距離は0.1m以上とする。</p> <p>② 建築物の高さの最高制限<br/>統一感のある魅力的な街並みを形成するため、前面道路（前面道路が2以上あるときは、その幅員が最大のもの。）の幅員に応じて次のとおり建築物の高さの最高限度を定める。なお、都市再生特別地区を定める場合又は建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第59条の2による特例制度（以下「総合設計」という。）を活用する場合は、当該制度等の規定に従うものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 幹線ネットワーク（靖国通り）に敷地が接する建築物は、80mとする。</li> <li>2) 幹線ネットワーク（白山通り、雉子橋通り）に敷地が接する建築物は、60mとする。</li> <li>3) 幹線ネットワーク（千代田通り、区道367号線、区道466号線）に敷地が接する建築物は、50mとする。</li> <li>4) 回遊ネットワークAに敷地が接する建築物は、50mとする。</li> <li>5) 回遊ネットワークBに敷地が接する建築物は、40mとする。</li> <li>6) 回遊ネットワークCに敷地が接する建築物は、30mとする。</li> <li>7) 回遊ネットワークDに敷地が接する建築物は、15mとする。</li> </ol> <p>③ 容積率の最低限度<br/>市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、幹線ネットワーク沿道の容積率の最低限度を200%とする。</p> <p>④ 建蔽率の最高限度<br/>良好な都市環境の確保を図るため、幹線ネットワーク沿道の建築物の建蔽率の最高限度を80%とする。ただし、法第53条第3項第二号及び第53条第6項第一号に該当する建築物は、同項同号による規定のとおりとする。</p> <p>⑤ 敷地面積の最低限度<br/>良好な都市環境の確保を図るため、幹線ネットワーク沿道及び回遊ネットワーク A~C 沿道の敷地面積の最低限度を50㎡とする。ただし、現に建築物の敷地として使用されている50㎡未満の土地にあつては、当該敷地面積を最低限度とする。</p> |
|------------------------|--|

- ⑥ 建築面積の最低限度  
幹線ネットワーク沿道の敷地において、街並み再生の貢献に基づく容積率の割増を適用する場合、建築面積の最低限度を 25 m<sup>2</sup>とする。ただし、現に建築物の敷地として使用されている 50 m<sup>2</sup>未満の土地にあつては、当該敷地面積の 2 分の 1 を最低限度とする。
- ⑦ 建築物の形態及び意匠の配慮  
幹線ネットワーク及び回遊ネットワークのいずれかの路線に敷地が接する場合、建築物の 1 階の当該道路に面する部分は、既存の歴史的・文化的な街並みを形成する建築物に用いられている装飾や素材等を活用する、又はガラス等の透過性のある素材を使用するほか、オープンテラス、ショーウィンドウを設置するなど、沿道のにぎわいの連続性に配慮した意匠とする。  
また、建築物及び工作物の形態及び色調等の意匠は、千代田区景観まちづくり計画に適合するとともに、長大な壁面を避けるなど周辺に圧迫感を与えず、良好な都市景観に資するものとする。  
空調機器などの設備等を設置する場合は、景観に配慮した位置、目隠し等の工夫を図るものとする。  
屋外広告物を設置する場合は、大きさ及び設置場所に留意し、周辺環境との調和や建築物との一体性に配慮した意匠とするとともに、腐朽、腐食、破損、劣化又は褪色しやすい材料を使用しない。
- ⑧ 壁面後退区域における工作物の設置の制限  
壁面後退区域には、通行の妨げとなる工作物等の設置について制限を設ける。  
ただし、可動式の書棚やワゴン、ベンチやテーブル、歩行者の交通に配慮した看板及びその他神保町らしい景観やにぎわいの形成に資するもの並びに街路灯、照明、電線地中化に伴う地上機器、その他公益上必要なものはこの限りでない。
- ⑨ 防災に関する事項  
帰宅困難者のための一時滞在施設及び水害時の一時避難施設の確保、雨水貯留施設等の整備に努める。
- ⑩ 環境に関する事項  
街並み再生の貢献に基づく容積率の割増を適用する場合、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針第 8 章(2)カーボンマイナスの推進における「評価基準」に適合するものとし、「誘導水準」に適合するよう努めること。
- ⑪ 都市計画道路の計画区域の取扱い  
敷地内に都市計画道路の計画区域を有する場合には、①及び③～⑥は以下の通り取り扱う。  
①において、都市計画道路の境界線を道路境界線とみなす。③において、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 1 条第 1 項第 1 号に規定する用途地域に定められた容積率（以下「指定容積率」という。）の最高限度の 1/3 を容積率の最低限度とする。  
④、⑤及び⑥において、都市計画道路の計画区域を除いた敷地面積を敷地面積とみなす。

⑫ リノベーションによる特例

①、③、④、⑤及び⑥において、本方針を受けて決定される地区計画の告示日以前に法第6条第1項、第6条の2第1項、第18条3項による確認を受けた建築物について、増築（耐震改修等の安全性を確保するために行うもの、設備改修等の機能性向上を行うもの及び外気に開放されたピロティ等を屋内的用途に供するものに限る。）又は用途変更を行う場合であって、当該計画が本地区の街並み形成に資すると区長が認めたものにあつては、当該建築物の壁面の位置、容積率、建蔽率、敷地面積及び建築面積をそれぞれ壁面の位置の制限、容積率の最高限度、建蔽率の最低限度、敷地面積の最低限度及び建築面積の最低限度とみなす。

**(2) 建築物の用途**

① にぎわいの創出に資する施設の導入

幹線ネットワーク沿道及び回遊ネットワーク A～C 沿道では建築物の1階で当該道路に面する部分の用途は、連続したにぎわいのある街並み形成を図るため、にぎわいの創出に資する施設（以下「にぎわい施設」という。）を導入する。

ただし、沿道のにぎわい形成に十分に配慮されており、敷地形状や避難計画等により施設計画やむを得ないものはこの限りではない。

なお、本方針を受けて決定される地区計画の告示日以前に建てられた一戸建ての住宅及び共同住宅のうち幹線ネットワーク沿道及び回遊ネットワーク A～C 沿道に面する主たる用途が住宅のものについては、この限りではない。

**【にぎわい施設】**

物品販売業を営む店舗、飲食店、②に記載の「神保町らしい多様な文化や生業、暮らしを支える機能に資する施設」等

② 神保町らしい多様な文化や生業、暮らしを支える機能に資する施設の誘導

地区の将来像を実現するため、神保町らしい多様な文化や生業、暮らしを支える施設について、次のとおり誘導する。

1) 地域の特徴である古書店街を継承する施設

例) 古書店店舗

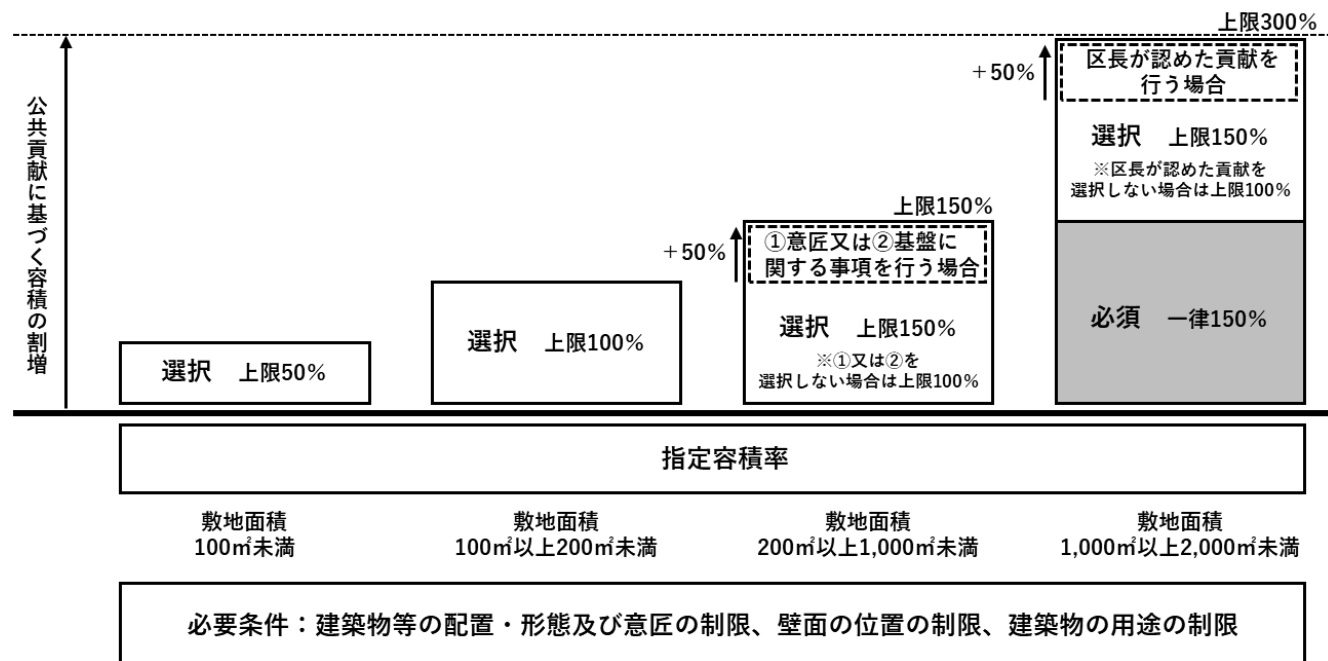
2) 地域産業である印刷・出版関連業及び関連の集積に寄与する書店やクリエイターを支援・育成・発信する施設

例) 新書販売店舗、印刷・出版関連業のクリエイターを支援するための施設（シェアオフィス、スモールオフィス、インキュベート施設、起業・創業支援施設、相談センター、ナレッジセンター、ギャラリー等）、地域産業である古書店店舗及び新書販売店舗又は印刷・出版関連業の発展に資するクリエイター等を支援する低廉な賃貸住宅（1階を賃貸住宅以外のにぎわい施設やコミュニティ機能を兼ね備えた共用部とするものに限る）

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
|                                    | <p>3) 神保町の娯楽文化を継承する文化・交流施設<br/>例) 劇場、映画館又は演芸場等</p> <p>4) 新たな層が来訪・活動・滞在できる施設<br/>例) カルチャーや地域ブランドの育成に資する施設 (アート・ギャラリー、カルチャースクール、アトリエ、チャレンジショップ、地域コミュニティ施設、多目的ホール、神保町の魅力発信機能とコミュニティ機能を兼ね備えた宿泊施設等)</p> <p>5) 多様な住生活を支えるための施設<br/>例) スーパーマーケット (300 m<sup>2</sup>以上のものに限る)、子育て支援施設等</p> <p>6) 古書店店舗の事業継承を支えるために貸出可能な空間<br/>例) 古書店店舗の建替え等において必要時に一定期間仮店舗として貸出可能な空間で 100 m<sup>2</sup>以上のもの</p> <p>③ 良好な都市環境形成のための用途の制限<br/>良好な都市環境を形成するため、幹線ネットワーク及び回遊ネットワーク A~D までのいずれかの路線に敷地が接する建築物は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律 (昭和 23 年法律第 122 号) 第 2 条第 6 項各号及び第 9 項に掲げる性風俗関連特殊営業の用に供するものを制限する。</p> |
| <p>5 保全・活用すべき街並み及び建築物等に関する基本事項</p> | <p>古書店や印刷・出版関連業などの特徴ある用途の集積を生かしたにぎわい施設を誘導するとともに、地域の歴史や文化を体現する神保町らしい街並みの継承を図るため、建物の建替えや共同化に加え、既存建築物のリノベーションを促進する。</p>   |
| <p>6 5に係る建築物等に関する基本的事項</p>         | <p>街並み再生方針図 3 に示す幹線ネットワーク沿道及び回遊ネットワーク A~D 沿道においては、既存建築物のリノベーションを行う場合、以下の①②の事項に基づいて整備する。</p> <p>① にぎわいの創出に資する施設の導入<br/>本方針 4 建築物等に関する基本的事項 (2) 建築物の用途①に記載のとおり、にぎわいの創出に資する施設を導入する。ただし、区長が認めた地域の特性に配慮した施設に限るものとする。</p> <p>② 良好な都市環境形成のための用途の制限<br/>本方針 4 建築物等に関する基本的事項 (2) 建築物の用途③に記載のとおり、建物の用途を制限する。</p>   |
| <p>7 緑化に関する基本的事項</p>               | <p>開放的な空地や身近な緑を増やし、道路などの公共空間や神田川・日本橋川の水辺とつながるように敷地の緑化に努める。</p>   |

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <p>8 実現に向けて講ずべき措置</p> | <p>本地区のまちの将来像の実現に向けて、「高度利用と都市機能の更新とを図る地区計画（以下「高度利用型地区計画」という。）」と「区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を誘導する地区計画（以下「街並み誘導型地区計画」という。）」を併用する。</p> <p><b>（1）街並み再生方針の貢献に基づく容積率の割増</b></p> <p>本方針に沿ったまちづくりを進めるため、本地区の将来像の実現のために必要となる貢献を評価し、貢献内容に応じた容積率の割増を設定する。対象は、街並み再生方針図1に示す幹線ネットワーク沿道の建築物で敷地面積2,000㎡未満のものとする。</p> <p>貢献項目は、優先度の高いものから順に、街並み再生の貢献に基づく容積率の割増（必須）、街並み再生の貢献に基づく容積率の割増（選択）とする。図のとおり、敷地面積に応じて貢献項目ごとに割増容積率の上限及び割増容積率の合計の上限を設けるものとする。</p> <p>なお、各貢献項目を行う場合は、本方針4 建築物等に関する基本的事項（1）建築物等の配置、形態及び意匠①から⑧まで並びに同（2）建築物の用途①及び③に関する事項を全て行わなければならない。</p> <p>また、各貢献項目を行う場合で、敷地面積200㎡以上1,000㎡未満の敷地については、図1のとおり街並み再生の貢献（選択）に定められた内容のうち、①意匠に関する事項又は、②基盤に関する事項を整備する場合のみ上限150%まで割増を行うことができる。敷地面積1,000㎡以上2,000㎡未満の敷地については、図1のとおり別途定める区長が認めた貢献を行う場合のみ上限300%まで割増を行うことができる。</p> <p>都市再生特別地区を定める場合又は総合設計を活用する場合は、本項の基準によらない評価や容積率の設定を行うことができるものとする。</p> |
|-----------------------|--|

図1 敷地面積別の各街並み再生の貢献項目による割増容積率の上限及び割増容積率の合計の上限



### 1) 街並み再生の貢献（必須）に基づく容積率の割増

街並み再生の貢献項目（必須）を行うことによる割増容積率を次のとおり定める。

#### 【街並み再生の貢献項目（必須）】

##### ① 空地に関する事項

敷地面積が 1,000 ㎡以上 2,000 ㎡未満の敷地において、本方針2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（2）①に示す空地の整備として、敷地内に日常一般に公開される滞留空地（地上に設ける屋外の空地のほか、地階・2階に設ける道路及び地下鉄改札からバリアフリー動線でアクセス可能な空地並びに天井高さ3m以上のピロティを含む。）を整備するものとし、割増容積率は一律50%とする。

ただし、整備する滞留空地の合計面積は敷地面積の10%以上（建築物の壁面の位置の制限による壁面後退区域及び道路又は地下鉄改札等からのバリアフリー動線は含まない）で、極端に間口が狭い又は奥行きが大きいものを避けるな

ど、当該道路からの視認性、開放性及び利用のしやすさに配慮したものとする。ただし、都市計画道路の計画区域を含む敷地で、当該計画道路部分が当該都市計画道路区域を含む敷地面積の10%以上占めており、その都市計画道路部分全てを空地として整備する場合は、当該都市計画道路区域の面積を除く敷地面積の5%以上の空地を、当該都市計画道路区域を除く敷地内にて整備することができる。なお、地下階の滞留空地は地下鉄接続動線等と一体で整備し、2階の滞留空地は道路からスムーズにアクセス可能で神田川氾濫時の想定浸水深の高さ以上の位置に整備するものに限る。

**② 地域の価値向上に資する地域協力金への拠出に関する事項**

敷地面積が1,000㎡以上2,000㎡未満の敷地において、本方針2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項(4)に示す地域の課題を解決し、価値向上に資する地域協力金の拠出を行う場合は、一律100%とする。なお、地域協力金の拠出は、別途、千代田区が定める(仮称)街並み再生方針に基づく地域協力金整備要綱に基づくものとする。

**2) 街並み再生の貢献(選択)に基づく容積率の割増**

街並み再生の貢献項目(選択)を行うことによる割増容積率を表1のとおり定める。

表1 街並み再生の貢献項目(選択)の割増容積率

幹線ネットワークに敷地が接する建築物

| 貢献項目の内容          | 敷地面積             | 割増容積率      |
|------------------|------------------|------------|
| ①意匠に関する事項        | 全敷地              | 上限50%      |
| ②基盤に関する事項        | 全敷地              | 上限50%      |
| ③用途に関する事項        | 全敷地              | 上限50%~100% |
| ④歩行者ネットワークに関する事項 | 1,000㎡以上2,000㎡未満 | 一律50%      |
| ⑤空地に関する事項        | 1,000㎡以上2,000㎡未満 | 上限50%      |
| ⑥防災に関する事項        | 1,000㎡以上2,000㎡未満 | 上限30%      |
| ⑦地域協力金の拠出に関する事項  | 1,000㎡以上2,000㎡未満 | 上限50%      |

**【街並み再生の貢献項目（選択）】**

**① 意匠に関する事項**

幹線ネットワークのいずれかの路線に敷地が接する建築物で、本方針2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（3）①に示す、神保町らしい街並みを形成する接着空間を整備する場合は、整備面積に応じて定めるものとし、50%を上限（次の計算式による。）とする。接着空間は、1階のにぎわい用途と一体で活用するため、原則としてベンチや書棚、ワゴン、看板等を設置し、奥行0.5m以上、間口に対して1/4かつ1m以上が接する空間とする。ただし、入口及び入口に接続する通路部分は整備面積に含まないものとする。

《整備面積÷敷地面積×100%×5.0》

**② 基盤に関する事項**

幹線ネットワークのいずれかの路線に敷地が接する建築物において、本方針2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（1）②、③に示す回遊性の向上に資する基盤の整備について、次を行う場合は、整備面積に応じて定めるものとし、50%を上限（次の計算式による。）とする。なお、整備位置については、千代田区と事前に協議するものとし整備面積は、各整備面積の合計とする。

《整備面積÷敷地面積×100%×5.0》

[シェアサイクルポートの整備]

シェアサイクルポートの出入口は、道路から視認性の高い位置に設けるものとする。

[地域開放トイレの整備]

地域開放トイレは、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）等による便所の設置義務がある場合はその便所を確保した上で更に専用で整備し、同法14条第1項による便所の移動円滑化基準に準じた仕様とする。出入口は、道路から視認性の高い位置に設け、地域開放トイレである旨を表示するものとする。

**③ 用途に関する事項**

幹線ネットワークのいずれかの路線に敷地が接する敷地面積1,000㎡未満の敷地の建築物において、本方針4 建築物等に関する基本的事項（2）②に示す「神保町らしい多様な文化や生業、暮らしを支える機能」うち、以下を導入する場合は、敷地面積100㎡未満は上限50%、敷地面積100㎡以上1,000㎡未満は上限100%（次の計算式による。）とする。

《整備面積÷敷地面積×100×以下に定める係数》

- ・ 地域の特徴である古書店街を継承する施設：係数2
- ・ 地域産業である印刷・出版関連業の集積に寄与する書店やクリエイターを支援・育成・発信する施設：係数1.5
- ・ 神保町の娯楽文化を継承する文化・交流施設：係数0.5
- ・ 新たな層が来訪・活動・滞在できる施設：係数1.0

|  |   |
|--|---|
|  | <p>幹線ネットワークのいずれかの路線に敷地が接する敷地面積 1,000 m<sup>2</sup>以上 2,000 m<sup>2</sup>未満の敷地の建築物において、本方針 4 建築物等に関する基本的事項 (2) ②に示す「神保町らしい多様な文化や生業、暮らしを支える機能」のうち、以下を導入する場合は、上限 100% (次の計算式による。) とする。</p> <p>《整備面積÷敷地面積×100×以下に定める係数》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域の特徴である古書店街を継承する施設：係数 2.0</li> <li>・ 地域産業である印刷・出版関連業の集積に寄与する書店やクリエイターを支援・育成・発信する施設：係数 1.5</li> <li>・ 神保町の娯楽文化を継承する文化・交流施設：係数 0.5</li> <li>・ 新たな層が来訪・活動・滞在できる施設：係数 1.0</li> <li>・ 多様な住生活を支えるための施設：係数 1.0</li> <li>・ 古書店店舗の事業継承を支えるために貸出可能な空間：係数 0.4</li> </ul> <p><b>④ 歩行者ネットワークに関する事項</b></p> <p>幹線ネットワークのいずれかの路線に敷地が接する敷地面積 1,000 m<sup>2</sup>以上 2,000 m<sup>2</sup>未満の敷地の建築物において、本方針 2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項 (1) ①に示すバリアフリーの縦動線を整備する場合は、一律 50%とする。</p> <p><b>⑤ 空地に関する事項</b></p> <p>幹線ネットワークのいずれかの路線に敷地が接する敷地面積 1,000 m<sup>2</sup>以上 2,000 m<sup>2</sup>未満の敷地の建築物において、1) 街並み再生の貢献 (必須) に基づく容積率の割増【街並み再生の貢献項目 (必須)】 ①空地に関する事項に示す滞留空地の整備に加えて、更に滞留空地の整備を行う場合、整備面積 (建築物の壁面の位置の制限による壁面後退区域及び街並み再生の貢献項目 (必須) ①空地に関する事項は含まない) に応じて定めるものとし、50%を上限 (次の計算式による。) とする。</p> <p>《整備面積÷敷地面積×100×5.0》</p> <p><b>⑥ 防災に関する事項</b></p> <p>幹線ネットワークのいずれかの路線に敷地が接する敷地面積 1,000 m<sup>2</sup>以上 2,000 m<sup>2</sup>未満の敷地の建築物において、次の整備を行う場合は、以下のとおりとする。</p> <p>[一時滞在施設]</p> <p>災害時における帰宅困難者のための一時滞在 (滞留空地を除く。) を整備する場合は、整備面積に応じて定めるものとし、30%を上限 (次の計算式による。) とする。</p> <p>《整備面積÷敷地面積×100×0.4》</p> <p>[無電柱化]</p> <p>地区内の無電柱化を直接実施する場合は、整備改善寄与度に応じて定めるものとし、30%を上限とする。</p> |
|--|---|

⑦ 地域の価値向上に資する地域協力金への拠出に関する事項

幹線ネットワークのいずれかの路線に敷地が接する敷地面積 1,000 m<sup>2</sup>以上 2,000 m<sup>2</sup>未満の建築物において、本方針 2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（4）に示す地域の課題を解決し、価値向上に資する地域協力金の拠出を行う場合は、上限 50%とする。なお、地域協力金の拠出は、別途、千代田区が定める（仮称）街並み再生方針に基づく地域協力金整備要綱に基づくものとする。

(2) その他配慮すべき事項

- 1) 本方針に定める将来像実現に向けて、幹線ネットワーク及び回遊ネットワークまでのいずれかの路線の沿道においては、地域の合意形成に応じて、土地の高度利用と都市機能の更新を図るとともに、街並み誘導型地区計画を策定する。  
 なお、各回遊ネットワーク A～C の沿道における地区の回遊性の形成と街並みの統一によるにぎわいの連続を図るため、本方針 4 「建築物等に関する基本的事項」における（1）建築物等の配置、形態及び意匠の①②⑤⑦⑧、同（2）建築物の用途の①③に関する事項に基づき、街並み誘導型地区計画の地区整備計画を定める。
- 2) 回遊ネットワーク A～C のいずれかの路線に敷地が接する敷地で、壁面の位置の制限が定められた敷地においては、本方針 4 「建築物等に関する基本的事項」における（2）建築物の用途の②に関する事項に基づき、本方針 8 実現に向けて講ずべき措置（1）2）【街並み再生の貢献項目（選択）】③用途に関する事項（以下「③用途に関する事項」という。）を行う場合は、街並み誘導型地区計画の地区整備計画における建築物の容積率の最高限度を指定容積率又は前面道路（前面道路が 2 以上あるときは、その幅員が最大のもの。）の幅員（法第 52 条第 9 項の規定によるものを含む。）のメートルの数値に 10 分の 6 を乗じて得た数値に③用途に関する事項に示す計算式による数値に 50%を上限として加えた数値のいずれか小さい方の数値とすることができる。ただし、地区内交通量の抑制に資する駐車場地域ルール of 策定及びその適用後に限る。

表 2 回遊ネットワーク A, B, C に敷地が接する建築物（新築の場合）

| 路線               | 割増容積  |
|------------------|---|
| 回遊ネットワーク A, B, C | 上限 50%*（指定容積率まで）<br>※用途に関する事項に示す計算式による数値に限る |

3) 回遊ネットワーク B 及び C のいずれかの路線接する敷地でリノベーションを行う建築物（4 建築物等に関する基本的事項⑫に示すリノベーションに限る）について、本方針 6 「5 に係る建築物等に関する基本的事項」における①及び②に関する事項に基づく場合は、街並み誘導型地区計画の地区整備計画における建築物の容積率の最高限度を指定容積率又は前面道路（前面道路が 2 以上あるときは、その幅員が最大のもの。）の幅員（法第 52 条第 9 項の規定によるものを含む。）のメートルの数値に 10 分の 6 を乗じて得た数値に 50% を上限として加えることができる。その場合は、本方針 4 建築物等に関する基本的事項（1）建築物等の配置、形態及び意匠①から⑧に関する事項を全て行わなければならない。も同様とする。ただし、地区内交通量の抑制に資する駐車場地域ルールの新設及びその適用後に限る。

表 3 回遊ネットワーク B, C に敷地が接する建築物（リノベーションの場合）

| 路線            | 割増容積            |
|---------------|-----------------|
| 回遊ネットワーク B, C | 上限 50%（指定容積率まで） |

4) 幹線ネットワーク及び回遊ネットワーク A のいずれかの路線に敷地が接する敷地で、リノベーションを行う建築物（4 建築物等に関する基本的事項⑫に示すリノベーションに限る）について、本方針 6 「5 に係る建築物等に関する基本的事項」における①及び②に関する事項に基づく場合は、指定容積率に 10 分の 5 を上限として加えることができる。その場合は、本方針 4 建築物等に関する基本的事項（1）建築物等の配置、形態及び意匠①から⑧に関する事項を全て行わなければならない。

表 4 幹線ネットワーク及び回遊ネットワーク A に敷地が接する建築物（リノベーションの場合）

| 路線                   | 割増容積率  |
|----------------------|--------|
| 幹線ネットワーク及び回遊ネットワーク A | 上限 50% |

5) 街並み誘導型地区計画を活用する場合は、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、法第 52 条第 2 項及び第 56 条の規定は適用しない。

6) 敷地内に事業化されていない都市計画道路区域を有する場合には、区長が特に地区の市街地環境の向上に資すると認められたものに限り、当該都市計画道路区域を敷地面積に含むものとして、割増容積を算定することができる。

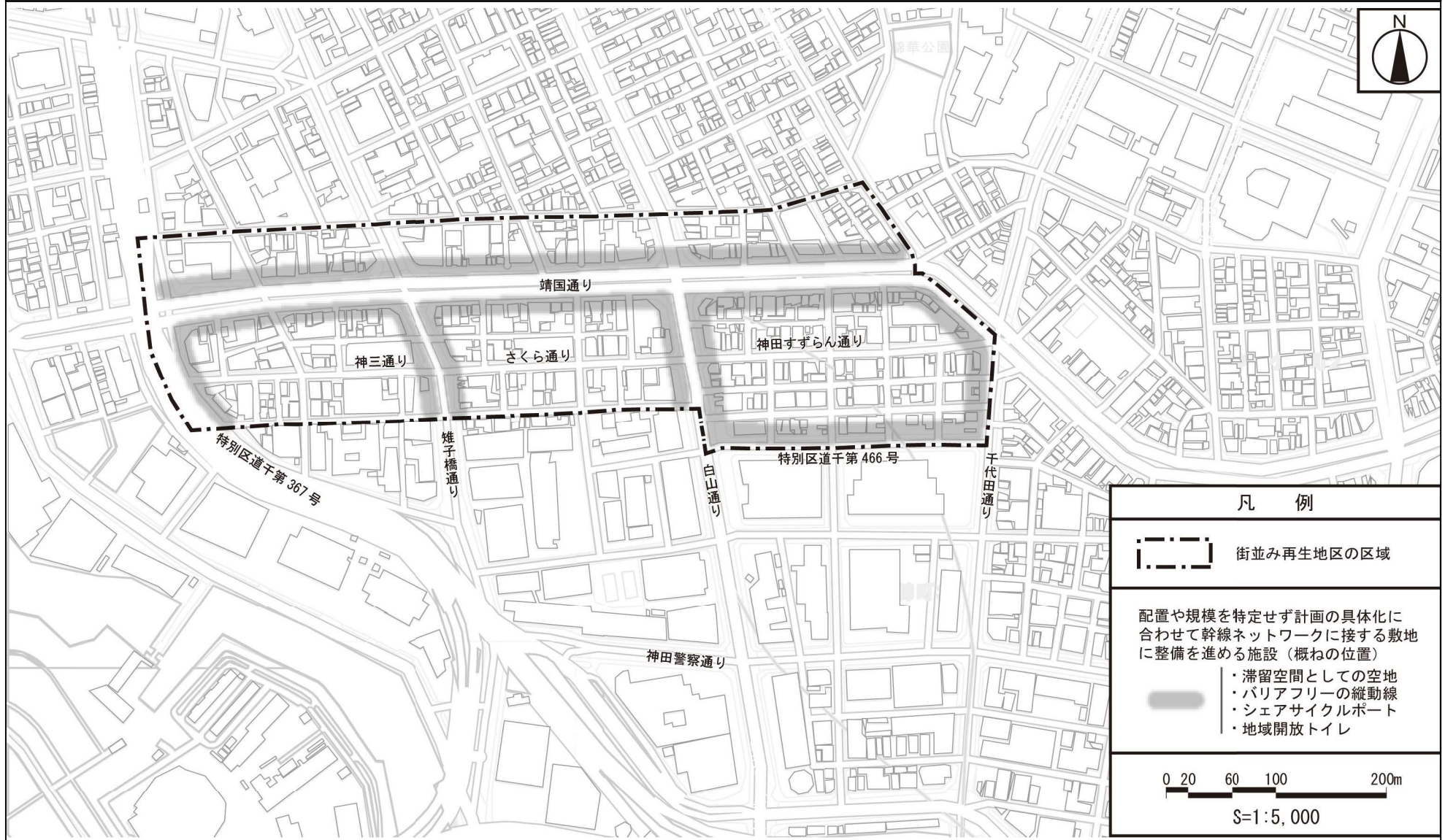
- |  |   |
|--|---|
|  | <p>7) 本地区の良好なまちづくりや活性化の実現に向けて、エリアマネジメント組織、商店街、商店主、地域住民等、開発事業者及び行政が協働して取組むこと。</p> <p>8) 社会情勢の変化やまちづくり機運の高まり等、まちづくりの方向性を見直す必要が生じた場合は、本地区と周辺地域の調和を図るため、区域の見直しや街並み再生の貢献項目の変更等を検討すること。</p> <p>9) 当該制度の活用に当たって、具体的手続等に関する詳細は、千代田区が別途定める。また、容積率の割増を受けようとする建築物については、事前に千代田区に協議すること。</p> <p>2 本地区の将来像を実現するために講ずべき措置として、千代田区は、文化発信及び既存の街並みを継承するリノベーションを促進する取組などを「再生まちづくり計画」として定め、東京都の承認を受け、取組を実施又は支援する。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1) 地元勉強会など機運醸成等に関する取組</li><li>2) その他リノベーション促進に向け取り組む事業</li></ul> <p>3 一ツ橋二丁目周辺地区（都市計画変更 平成 16 年 6 月 21 日）の区域内で、住居と住居以外の用途とを区分して定める地区計画（用途別容積型地区計画）を活用して容積率の特例を受け、本方針を受けて決定される地区計画の決定告示日において現に存する建築物の敷地について、同様の規模で建築物の敷地として使用される場合の取り扱いは、東京都と協議の上、当該地区計画において定める。</p> |
|--|---|

神田神保町地区 街並み再生方針図1 (主要な通りの位置づけ)



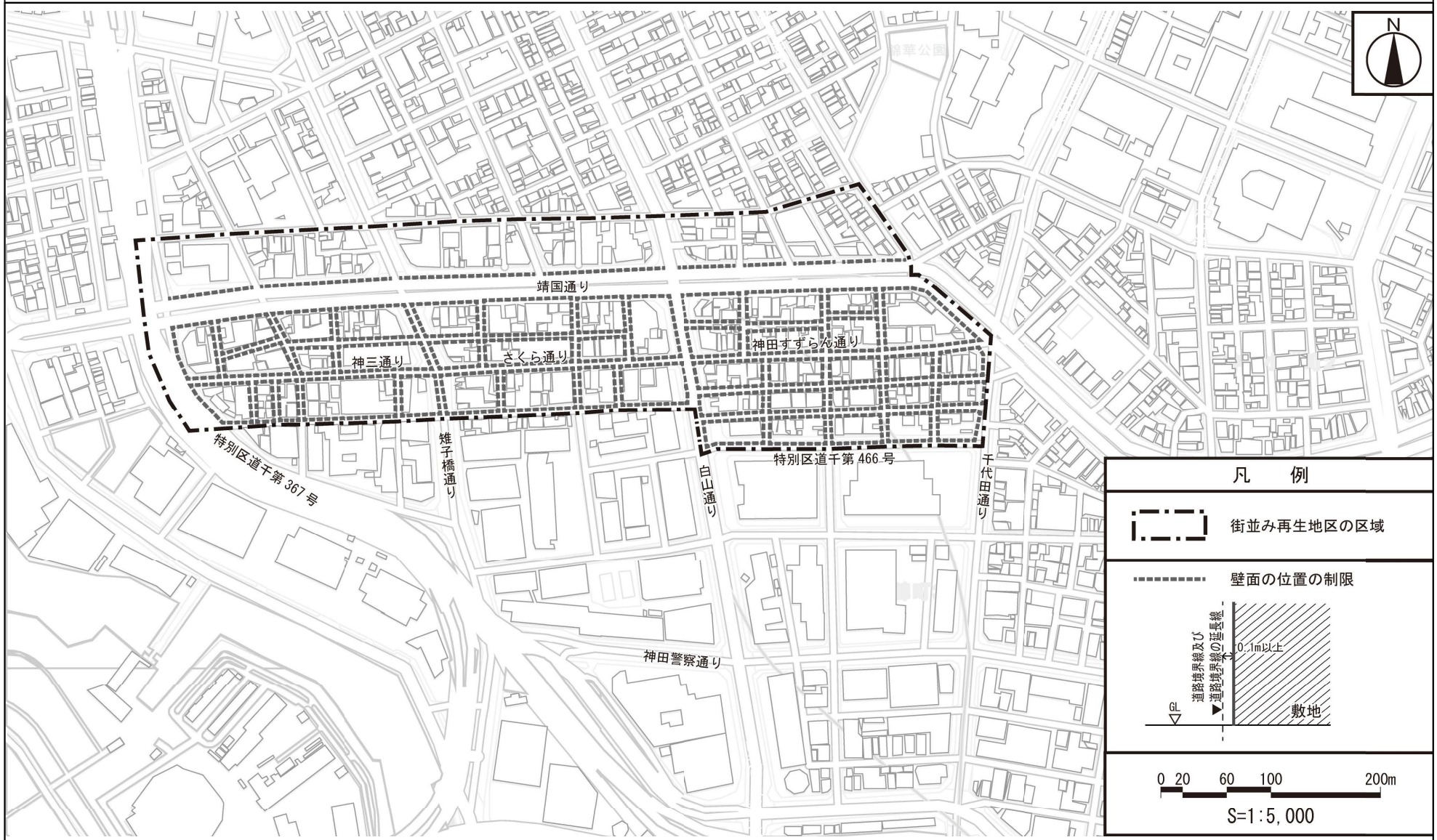
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。「(承認番号)7都市基交測第156号、令和7年8月20日」

神田神保町地区 街並み再生方針図2 (公共・公益的施設)



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。「(承認番号)7都市基交測第156号、令和7年8月20日」

神田神保町地区 街並み再生方針図3 (建築物の壁面の位置の制限)



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。「(承認番号)7都市基交測第156号、令和7年8月20日」