

環境まちづくり委員会 送付5-54

都市計画法第17条に基づく「二番町地区地区計画の変更に係る説明会」および
公告縦覧の実施前に資料修正・追加を求める陳情

受付年月日 令和5年12月6日

陳情者 提出者 1名

陳 情 書

2023 年 12 月 6 日

千代田区議会議長

秋谷 こうき 様

都市計画法第 17 条に基づく「二番町地区地区計画の変更に係る説明会」 および公告縦覧の実施前に資料修正・追加を求める陳情



先般 11 月 24～25 日に開催されました都市計画法第 16 条に基づく「二番町地区地区計画の変更に係る説明会」で提示されました資料は住民に誤解を与えますので、次回の都市計画法第 17 条に基づく説明会および公告縦覧の実施前に、資料の修正と追加をお願い致します。また、16 条の対象である地権者には、修正・追加した資料の再送付をお願い致します。

- 1) 総合設計で 60m で建てる場合と、地区計画を変更して 80m で建てる場合を比較する図や資料が必要です。60m でもバリアフリーが可能であることを明記してください。
- 2) 説明会で配られた資料の P4 上の図(別紙 1)は北西からの視点でしか絵が描かれていません。東西南北、四方から見た図を提示して下さい。
 - ・新オフィス棟の北側の面は日テレ通りに面する東西の面より幅が狭く、ビルの存在感が薄いです。
 - ・東側のいきいきプラザから西側を見た時、ここに番町を東西に分断する 80m の壁ができるような図になるかと思えます。
 - ・また、南側のグロービスから北側を見ると、坂の上にそびえるビルが描かれるのではないかと予想します。もしかしたら、それほどボリュームはないかもしれませんが、それならそれで安心します。情報が提供されない(=隠されている)ことが私たち住民の不安を掻き立てるのです。
- 3) 資料 P3 下の図も東西南北、四方から見た図を提示して下さい。(別紙 2)
ボリュームの少ない面で、緑の多い面での情報提示になっていてビルの全容がわかりません。日テレ通りから見たビルの幅は、文人通り側よりも幅広のはずです。
- 4) 今回は提示されなかった風環境について、60m と 80m とを比較した図を作成してください。資料作成の際、次のことを要望します。
 - ・日本テレビは新オフィス棟の直下周辺だけではなく、調査範囲を拡大して、評価し数値を出していますが、これでは母数が 87ヶ所と大きくなって風の影響が薄れます。できましたら、新オフィス棟の周辺だけに限った風環境の変化を示してください。
 - ・建物内にあり、比較不能な未評価 4か所は、87か所とは別に表記して下さい。

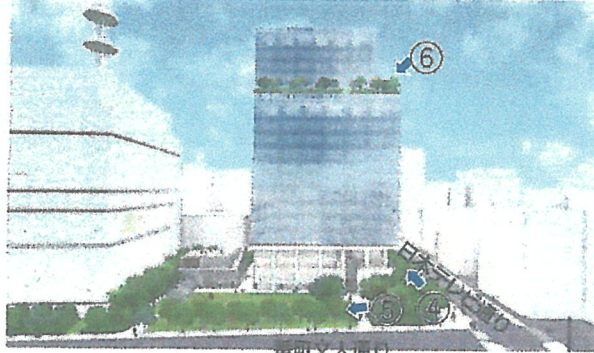
以 上



二番町地区 地区計画 変更素案の概要

■日本テレビ修正案 対応③

- ・日本テレビ通りのまちなみを形成する低層部の建物デザインの考え方について複数検討検討し、協議会で皆様のご意見を伺いました。
- ・建物低層部は日本テレビ通りの街並みを形成する計画とします。
- ・広場や歩行空間の緑化のみならず、60m基壇部にも緑を配し、立体的な緑化計画を検討します。
- ・建物低層部と広場が一体となったサードプレイスを創出し、さらに60m基壇部の地域開放を検討します。



二番町文庫通り

日本テレビ通り側建物低層部と歩道状空地イメージ



二番町文庫通り側建物低層部と歩道状空地イメージ



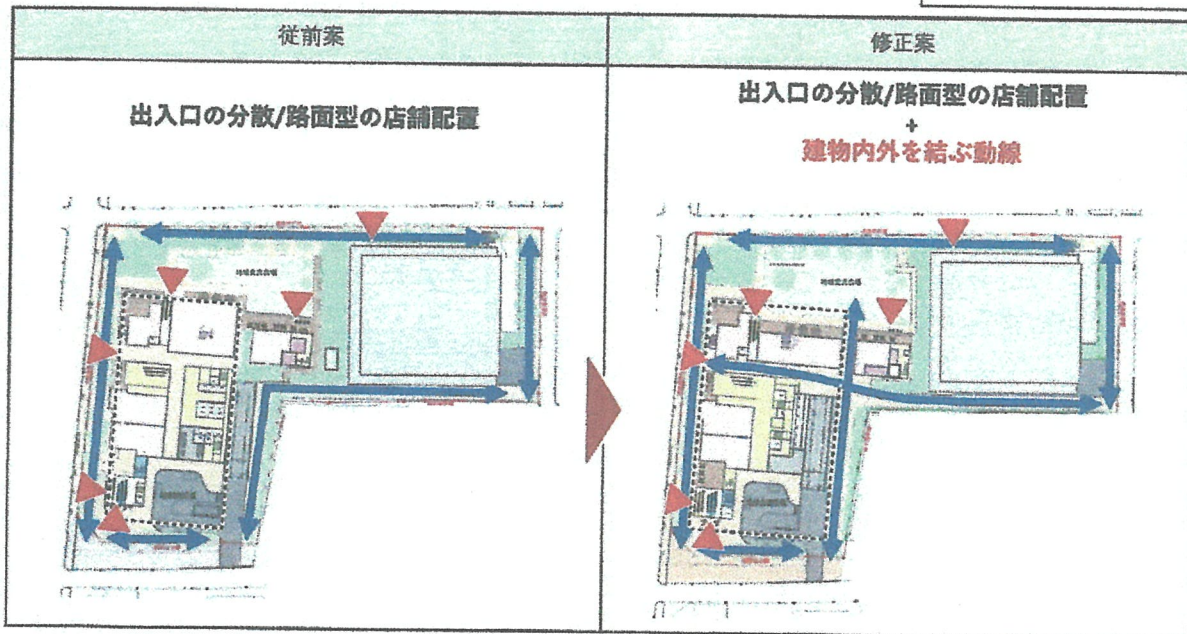
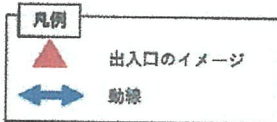
60m基壇部テラスのイメージ



本パースは計画イメージの一例をお示しするために作成しました。デザイン等は今後詳細設計で検討します。

■日本テレビ修正案 対応④

- ・建物の1階部分の動線について複数案検討し、専門家会議や協議会で皆様のご意見を伺いました。
- ・建物1階部分の出入口を分散して多数設けるとともに、建物内を貫通する動線を整備することで、アクセスや回遊性の向上等を図り、外部空間との親密性をより高める計画とします。



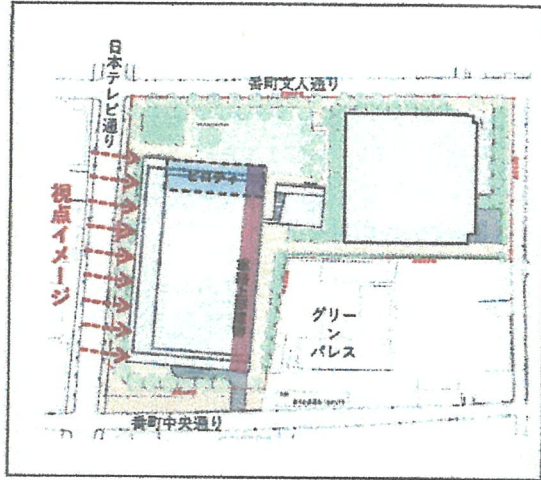
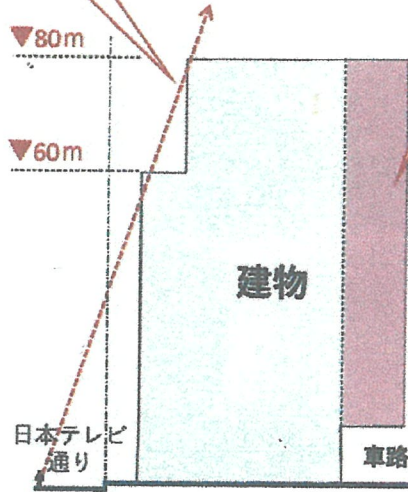
二番町地区 地区計画 変更素案の概要

■日本テレビ修正案 対応②

- ・60mのまちなみへの配慮として60m以上のボリュームの見え方について複数案スタディし、専門家会議や協議会で皆様のご意見を伺いました。
- ・日本テレビ通り沿道対岸から60m以上の部分が見えないように、高さ60mで壁面後退させました。
- ・また、高さを90mから80m以下にするために、青空広場の一部をピロティ化、グリーンパレス側に設置していた車路上部にボリュームを配する工夫を施しました。

60m以上のボリュームが日本テレビ通り対岸から見えないように壁面後退

車路上部とピロティ上部に建物ボリュームを配し、80m以下に建物高さを抑える



■日本テレビ修正案 対応②

- ・60mのまちなみへの配慮として60m以上のボリュームの見え方について複数案スタディし、専門家会議や協議会で皆様のご意見を伺いました。
- ・日本テレビ通り沿道対岸から60m以上の部分が見えないように、高さ60mで壁面後退させました。
- ・また、高さを90mから80m以下にするために、青空広場の一部をピロティ化、グリーンパレス側に設置していた車路上部にボリュームを配する工夫を施しました。

従前案		<table border="1"> <tr> <td>用途</td> <td>オフィス、商業店舗、エリアマネジメント拠点施設、スタジオ(撮影済み)</td> </tr> <tr> <td>敷地面積</td> <td>約12,500㎡ (駅前中央通り一部拡張整備後)</td> </tr> <tr> <td>建物高さ</td> <td>建築物の高さ90m以下</td> </tr> <tr> <td>建築面積</td> <td>約6,400㎡</td> </tr> <tr> <td>建築率</td> <td>約50%</td> </tr> <tr> <td>容積対象面積</td> <td>約87,500㎡</td> </tr> <tr> <td>計画容積率</td> <td>約700%</td> </tr> </table>	用途	オフィス、商業店舗、エリアマネジメント拠点施設、スタジオ(撮影済み)	敷地面積	約12,500㎡ (駅前中央通り一部拡張整備後)	建物高さ	建築物の高さ90m以下	建築面積	約6,400㎡	建築率	約50%	容積対象面積	約87,500㎡	計画容積率	約700%	<p>文人通り側立面イメージ</p> <p>90m以下</p>	<p>日本テレビ通り・青町文人通り交差点付近より計画建物を見上げる</p>
	用途	オフィス、商業店舗、エリアマネジメント拠点施設、スタジオ(撮影済み)																
敷地面積	約12,500㎡ (駅前中央通り一部拡張整備後)																	
建物高さ	建築物の高さ90m以下																	
建築面積	約6,400㎡																	
建築率	約50%																	
容積対象面積	約87,500㎡																	
計画容積率	約700%																	
修正案		<table border="1"> <tr> <td>用途</td> <td>オフィス、商業店舗、エリアマネジメント拠点施設、スタジオ(撮影済み)</td> </tr> <tr> <td>敷地面積</td> <td>約12,500㎡ (駅前中央通り一部拡張整備後)</td> </tr> <tr> <td>建物高さ</td> <td>建築物の高さ80m以下</td> </tr> <tr> <td>建築面積</td> <td>約6,800㎡</td> </tr> <tr> <td>建築率</td> <td>約55%</td> </tr> <tr> <td>容積対象面積</td> <td>約87,500㎡</td> </tr> <tr> <td>計画容積率</td> <td>約700%</td> </tr> </table>	用途	オフィス、商業店舗、エリアマネジメント拠点施設、スタジオ(撮影済み)	敷地面積	約12,500㎡ (駅前中央通り一部拡張整備後)	建物高さ	建築物の高さ80m以下	建築面積	約6,800㎡	建築率	約55%	容積対象面積	約87,500㎡	計画容積率	約700%	<p>文人通り側立面イメージ</p> <p>80m以下</p>	<p>日本テレビ通り・青町文人通り交差点付近より計画建物を見上げる</p>
用途	オフィス、商業店舗、エリアマネジメント拠点施設、スタジオ(撮影済み)																	
敷地面積	約12,500㎡ (駅前中央通り一部拡張整備後)																	
建物高さ	建築物の高さ80m以下																	
建築面積	約6,800㎡																	
建築率	約55%																	
容積対象面積	約87,500㎡																	
計画容積率	約700%																	

ボリューム感を示すためのパースです。今後、デザインは詳細設計を行います。