

意見書の要旨

東京都市計画 地区計画 二番町地区地区計画の案について、都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 17 条第 2 項の規定により、令和 6 年 1 月 5 日から 1 月 19 日まで 2 週間公衆の縦覧に供したところ、2,297 通 (2,615 人) の意見書の提出がありました。その意見書の要旨は次のとおりです。

名称	意見書の要旨	千代田区の見解
東京都市計画 地区計画 二番町地区 地区計画の案	<p>1 明確に賛成の意思が示された意見 1,507 通 (1,804 人)</p> <p>【高さに関する事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今回の高さ制限の変更は、現行地区計画の高さにも配慮する旨が含まれ、むしろ緑地の調和を図るものであり、マスタープランに基づく良好な市街地形成に資する。 ・現行地区計画の高さ制限 60m を守って建てられたビルと、地区計画を 80m に変更して建てられたビルを比較した場合、デメリットは殆ど無く、景観も環境も大差ない。メリットの方がはるかに多い。 ・80m のビルであっても、60m のビルであっても景観や環境への影響は変わらないと思う。20m の差で悪影響に差があるとは思えない。 ・高さ制限の変更に関しては、現行地区計画の街並みを尊重しつつ、建築計画上の工夫を施し、高さ 80m 以下に修正することが求められた。学識委員として、高さ 80m で決着させるという強い意志を示されたと思う。 ・現行の高さ制限の範囲内では十分な広さの公園の確保ができない。番町地区には公園の絶対面積が足りておらず東郷公園だけでは不十分である。 ・広場を作ってもらうので高さが高くなることは仕方がないと思う。 	<p>頂いたご意見を踏まえ、歩行者空間、駅前拠点及び広場機能を創出することにより、安全で賑わいのある快適な住宅と商業・業務施設が共存する良好な市街地の形成を図っていく必要があると考えます。</p>

- ・100m以下のビルであれば許容できる。
- ・90mでも賛成なため80mは全くと言って反対要素はない。
- ・80mであれば賛成です。
- ・超高層ビルと言ったって80m。120mではない。美しいデザインの高層ビルに大いに期待している。
- ・60mでオフィスしかないビルは不要。高さを80mにし、区民が気軽に利用できる生活利便性が高いお店などをぜひ整備してほしい。
- ・都内各地で超高層ビルの建築が相次ぐ中、80mまでという基準を明確にする千代田区の家は素晴らしいと思う。

【容積率に関する事項】

- ・地域課題の解決策は学識委員の検証で証明された。防災対策や容積率の緩和などは十分な検証を経ており、容積率に関する議論はこれで決着したと考えるべき。
- ・学識委員により容積率の検証が行われ、700%が妥当であることが確認された。
- ・容積率緩和によってより広い平面敷地の確保が可能となるため、地域防災機能や緑地空間を充実させる観点から地区計画変更案に賛成する。一部に意見のある通りビル風や交通混雑等のデメリットも懸念されるが、現行地区計画に沿って高さ60mのビルを建てたとしても一定の影響は不可避であり、容積率緩和によるメリットの方が大きいと考える。

【景観・街並みに関する事項】

- ・今回案は昨年案から高さを10m低く抑え、さらに60mを越える部分

はセットバックする案となっており、街並み形成上も、周囲に対する圧迫度という点でも、大幅に改善されており、それに対して広場等の地域貢献要素は概ね遜色ないレベルになっている。

【利便性に関する事項】

- ・スーパーや商業施設ができることにより利便性が高くなる。早急に進めて欲しい。
- ・地域住民の利便性が高まる。
- ・番町の利便性が明らかに上がり、子育て世代としては有難い計画。

【まちの活力に関する事項】

- ・都市マスタープランの掲げる理想に近づけるためには建物の高さや広場の広さの数字争いではなく、地域の安全と災害対策に焦点を当てるべき。そして地域防災や子育て支援、地域コミュニティの形成を促進することに焦点を当てていくことこそが、番町麴町の本当の発展に繋がる。
- ・街の活性化につながることを期待する。
- ・地域住民のコミュニティ形成に利点が多く、街を活性化して、さびれた町を以前のような、生き生きとした状況に戻ってほしい。
- ・街の新陳代謝をしていかないと、さびれていくため。
- ・明るく、にぎわいのある日テレ通りの復活に期待している。
- ・番町地区は新興の麻布十番地区、麻布台地区、下手すると湾岸地区にさえいろんな意味でおいていかれつつある。ここは戦後の焼け跡からこの番町地区の再興に尽力された日テレさんの知恵を借りて番町の再生を果たすべき。

- ・時代に合わせた土地の有効活用は大切。活力ある街作りの中心になる事業にして欲しい。
- ・今後の手続きを迅速に進めて頂き、早急に「地区計画変更」が決定され、日本テレビの開発計画が早期に着工・竣工されることを強く望む。日本テレビは二番町において、映像文化の創造・発展に尽くされ、地域発展に大きく貢献された。日本テレビの今回の開発計画が再び地域発展の原動力となることを強く期待する。
- ・寂しく古い建物が多く、昔から住んでいる方達は反対かもしれないが、この 10～20 年の間に来た比較的新しい住民にとっては、賑やかになった方がいい。一部の人達の利益だけが守られるべきではない。
- ・近隣に 40 年以上住んでいるが、日本テレビが汐留に移転以降、街の魅力が失われている。近隣車道、近隣歩道、麴町駅改札、麴町駅出口は改善しないと問題はあると思う。昔と同じく日本テレビがこの地区を盛り上げて頂きたい、シンボルであって欲しい。

【地域課題解決に関する事項】

- ・これまで提案されてきた地域課題の解決策について、都市計画審議会の学識委員による検証の結果、その必要性が認められたことは極めて重要。
- ・広場やバリアフリーなど地域の問題を解決できるのは今しかない。未来の子供たちのために、千代田区の進める計画に賛成する。
- ・今回の日本テレビ社の計画は街の課題を解決してくれると考えており、また街に賑わいが生まれることが期待されるので是非今の計画をより早く推進して欲しい。

【バリアフリーに関する事項】

- ・麴町駅バリアフリー化はオフィス利用者とは別に導線が作られ、始発から終電まで利用できる。まさに住民の悲願であり利益である。
- ・地下鉄麴町駅の番町口にエレベーターもエスカレーターも無く、年老いた身で何階分もの階段を昇降させられるのは本当に辛い。体が不自由で杖をつかないと歩けない人、出張とかで大きな鞆を持ったビジネスマン。みんなあの階段しか無い駅で苦勞している。麴町駅番町口が階段だけで良いなんて思っている人が居るとは思えない。議員さんに頼んでも「地下鉄会社の決まりで作れない」との回答ばかりで何も解決していない。他に誰も作ってくださらないのなら日本テレビさんに頼るしかない。この計画に反対している人は、階段利用を何とも思っていない人ばかりですが、そんな健康に自信のある人だけが生きている街ではない。どんなに高いビルが建っても構わない。それよりもエレベーターとかが駅に欲しい。一日でも早く麴町駅にエレベーターが作られる事を切に願っている。
- ・番町地区にとって麴町駅の二番町の出口付近のバリアフリー化は急務。二番町にある麴町駅の出口は5番出口6番出口ともに階段なため使いにくい。その階段も急とは言わないが決して歩きやすく整備されたものでもなく、腰を痛めていた時には坂を下り上がりしてエレベーターのある麴町4丁目の交差点まで歩くこともあった。番町地区は坂が多く歩道が狭いため歩行者にとっては歩きにくい街。怪我や体調不良の時には短距離でも坂がある道は辛い。階段での転倒などの不安が拭えないため、高齢の家族や来客者には四ツ谷駅を案内することもあった。何度か要望を出しているが、東京メトロと

しては麴町4丁目のバリアフリーで十分だということなのか一向に変化がないまま。今、この界隈は大きな変化が起きている。私が住み始めた25年前から比べると住人が増え、それに伴ってベビーカーを必要とする方も、杖やシルバーカーを必要とする高齢者も多くなった。その人たちに住みよい街とは、一部の住人の見晴らしがよく日照が確保できることなのか、それとも、番町地区からでも容易に麴町駅にアクセスできるバリアフリーや多くの人が利用できる施設なのかと考えたとき、私は、多少の景観や交通量の増加、風の害の影響があったとしても区はこの計画を推し進めるべきだ。

- ・エレベーターがなく、年配者やベビーカー世代が苦勞していたので、あると非常に助かる。
- ・エレベーターやエスカレーターが麴町駅番町口に設置されるなど、メリットの方がデメリットより大きく感じる。
- ・地下鉄から地上への通路が、エレベーター、エスカレーターで、特に高齢者が楽になる。
- ・足が悪く松葉杖生活をしている。エレベーター、エスカレーターを早急をお願いしたい。
- ・有楽町線麴町駅は使いにくい。区民が使えるエレベーター、エスカレーターがあると、暗く不便な地下鉄改札までの移動が高齢者や子連れにも便利で楽になる。
- ・バリアフリー化された広い歩道は今後の高齢化社会に必須であり、ベビーカー、車いすユーザー、犬の散歩道など多様な区民が行き交い易くしてほしい。
- ・麴町駅番町口側のエレベーター・エスカレーターの設置を熱望している。一刻も早い工事着手を希望する。

- ・麴町駅がバリアフリー化され、エスカレーターやエレベーターができると、通勤・通学者の利便性が向上し、ご高齢者やベビーカーを利用される方にとっては特に安全性が向上する。
- ・私たち高齢者にとって5番出口の階段は何回も休み休み。足の悪い者は他の出口迄遠まわりをしている。荷物持ったの階段はまず不可能。
- ・誰もが歩きやすい広い歩道が良い。

【広場等に関する事項】

- ・地域防災への取組みや子育て世帯の観点から、広場面積を削減する提案は望ましくない。広場は地域コミュニティの形成や災害時の拠点として重要であり、これらの機能を落とすような面積削減の議論はあり得ない。
- ・日頃から番町の森で行われる様々な催しを楽しみにしている。番町の森や番町の庭は毎日清掃が行き届いていて、住民にとっては安心安全な環境となっている。特に子育て世代にとっては大変ありがたく、子どもたちにとってもいろいろな体験ができる貴重な場所となっており感謝している。地域に広場は必要。
- ・子育て世帯や高齢者が増え続けている番町地域では、子ども達が遊べる2,500㎡の広場に対するニーズを無視することはできない。
- ・番町の庭もいこいの場になり、残ることが望ましいと感じる為。
- ・子どもたちが遊べる広場や寛げる緑地の設置を実現してほしい。また、広場がある事で子どもの遊び場、地域のイベントが開催でき日常が豊かになる。地上を広場にする分、高さを60mから80mにすることを認めて、公立の公園ではできない子ども達の遊びやイベン

- ト、防災の拠点として活用される事が地域への助けとなる。
- ・東郷公園の再開が進まない中、小さい子供が遊べる場所は限られており、芝生の広場はとて有難い場所。ビルの高さにはこだわらないので、公開空地を設けて、緑豊かで子供が遊べる場所を提供していただける方が有難い。日本テレビが今の高さ制限内でギチギチの箱物を作るよりは、高さを緩和して公開空地には緑と木を活かして広場を作ってもらう方が、街全体として美しいものになると考える。広場を中心に、周辺の建物や街路樹など、統一感のある街づくりを目指す美しく、住みやすい街になると思う。
 - ・広場の充実やイベント活動の拠点整備などに期待する。
 - ・子供達が安心して遊んだり、家族で憩える緑の空間のある街づくりを希望している。
 - ・緑が増え、自然環境が向上し、地域住民への健康に寄与する事と、地域住民のコミュニティが強化され、交流が促進される。
 - ・安全な歩行者ネットワークの形成、街区公園規模(約 2,500 m²)の広場を確保等、まちづくりの視点において充足している。
 - ・公開空地で住民が使いやすい空間ができるなら、多少高さ制限を緩和しても構わない。
 - ・広場や寛げる緑地の実現。広場がある事で、防災広場として使えるうえ、子どもの遊び場、地域のイベントが開催でき日常が豊かになる。高さを 60m から 80m に変更することを認めて欲しい。

【交通に関する事項】

- ・交通広場は、地域全体に利益をもたらすもので、その必要性を認識し、支持したいと思う。

- ・交通広場は、地域の交通手段として重要であり、高齢者や障がい者にとっても利便性が高い。これに対する懐疑的な意見は、地域全体のニーズを考慮していない。交通広場は幅広い地域住民の利便性向上に資するものであり、その必要性を認識すべき。
- ・交通広場の必要性については、高齢者や障がい者の交通手段として重要である。
- ・交通広場は今後の高齢化社会に必須だと思う。雨の日も濡れずに風ぐるまに乗車できるなどを実現してほしい。
- ・ビルの建設によって日テレ通りの車両渋滞はむしろ緩和される。

【防災に関する事項】

- ・地域防災の観点から街区公園の整備が提案されている点が評価できる。大都市であっても停電や断水など災害への備えは重要であり、D&I（ダイバーシティ&インクルージョン）の観点からも、地域防災の観点からも広場の整備は必要不可欠。
- ・広場や歩道拡幅は能登の地震でもわかるように必須。早期実現を望む。
- ・防災広場としての機能が充実していることが評価できる。テレビ局スタジオがあるので、災害時の情報伝達や非常用発電などの機能が期待できる。

【エリアマネジメント施設に関する事項】

- ・地域の人が使ええるエリアマネジメント棟の設置と管理は貴重。これを実現してくれるなら60mから80mに変更し、屋内イベント、地域の居場所づくり、住民が実施したい区民企画のイベントなどの打ち

- 合わせ場所を確保できるように千代田区は地区計画を変更すべき。
- ・地域の人が使え屋内の場所ができる。
 - ・屋内イベント、地域の居場所づくり、住民が実施したい区民企画のイベントなどの打合せ場所などに使えて助かる。

【これまでの経過に関する事項】

- ・様々な意見があると思うが、広場の面積、容積率、高さ制限に関する議論はこれで決着したと考えるべき。
- ・学識経験者の意見や調整を踏まえて作られた今回の地区計画は多くの住民が納得できるものだと思う。
- ・二番町地区の地区計画変更素案は、千代田区都市計画審議会の学識委員による検証・調整作業を経ており、これまでの課題に対する解決策として適切であると考えます。また、これまで繰り返行われてきた説明会、公聴会、都市計画審議会の議論で、懸念点も十分に説明し尽くされている。
- ・住環境への影響はほとんど無いこと、むしろ生活の質が上がっていく計画であることは、まちづくり協議会や都市計画審議会、区議会など様々な場面で十分に説明し尽くされた。今回の地区計画変更案は、子育て世帯や地域コミュニティ形成、地域防災など、多くの観点から考慮されたものであり、提案内容の実現は番町・麴町の将来を考える上で極めて重要。
- ・この変更は、2,500㎡の広場の設置や麴町駅のバリアフリー化など、これまでの提案が、その必要性を認められたものとして挙げられている。容積率の緩和や建築計画の工夫により、皆が納得出来る方向性も示されている。

- ・前回の都市計画法 16 条にもとづく意見募集の際の内訳は賛成が 47 人、反対が 49 人と、その差はわずか 2 人だった。都市計画法 17 条にもとづく意見募集では二番町に住所がある人で賛成は 64 人、反対は 90 人だったと聞いた。わずか 100 人前後の人の意見で、いつも同じ積極反対派・賛成派だけの争いだけで、番町の将来が決められて良いのか。16 条・17 条の意見募集は賛否数を問うものではないはずだ。今回の地区計画の変更素案は専門家の検証と調整も踏まえた修正案だと聞いている。専門的な見地から必要とされた施策が盛り込まれて、反対派の意見も取り入れ、調整されたものだと高く評価したい。そして、どうかこれからはいつも同じ積極反対派・賛成派による不毛な数の争いをするのではなく、前向きな議論をお願いしたい。
- ・建物の高さが反対意見の中心だったと思うが、一定の譲歩がなされている。

【地区計画の変更に関する事項】

- ・二番町の地区計画が変更されたとしても、なし崩しに隣接エリアの高度制限が変更されたりすることはない。まして今回の変更が前例となって形骸化する心配も無い。時代や環境の変化に合わなくなったルールは変えなくてはいけない。変えないことはかえって住民の不利益につながる。
- ・はやく地区計画を変更し、計画を進めてほしい。

【地区計画の目標・方針に関する事項】

- ・今回の二番町地区の計画変更は、千代田区の都市計画マスタープラ

ンに基づき、住宅と商業施設が共存し、緑に満ちた良好な市街地を形成する目標の実現を後押しするものだ。地域防災への対策や地域コミュニティ形成の観点からも、重要な意味を持っている。

【都市計画マスタープランとの整合に関する事項】

- ・マンションの急増や生活利便施設の減少、高さ制限に囚われた議論は、千代田区都市計画マスタープランの本来の目標から逸脱している。地域の声を大切にし、未来を担う子どもや高齢者、障がい者にもやさしい環境を作り上げることが重要であり、今回の提案は千代田区都市計画マスタープランの趣旨に合致するだけでなく、目標に近づける内容だと思う。ここまで十分な議論が行われてきた。議論ではなく、行動へ移すべき時が来ていると思う。
- ・今回の地区計画変更は、千代田区都市計画マスタープランに基づき、住宅や施設、緑地の調和を図るもの。現在の状況では、マンション建設が進み、人口が増加する一方で、緑地や生活施設が減少している。今回の地区計画変更は、マスタープランの趣旨に合致し、二番町のあるべき将来像に近づく重要な提案だと考える。
- ・マスタープランに基づき策定された現行地区計画は、現在の地域状況に合わなくなっており、マンションが増える一方で緑地や商業施設が減少している。今こそマスタープランの趣旨に立ち返るべきで、今回の地区計画変更は現実的かつ実効性が高いと思う。

【その他事項】

- ・都市計画審議会における速やかな審議と採決、そして計画の実現を望む。

	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民にとってマイナス面よりもプラス面が大きいと思う。 ・日照条件は高さ 60m のビルよりも、高さ 80m のビルの方が良い。 ・ビルの建設によって電波障害などの懸念は無い。 ・土地の有効活用を阻害する権利はないと考える。開発なくして発展なし。新しい街の姿を見たい。 ・反対意見も拝見したが、単に反対ありきの感情論でしかないと思う。番町の新しいシンボルとして前向きに進めていただいて良い。 ・反対意見には具体的論理的な根拠が見出せない。やり方が非常に強硬すぎて賛成できない。 ・街の未来の為には子育て世帯が暮らし易い環境を整備すべきで、本計画は総合的に見てメリットの方が大きいと判断する。 ・日テレが建てば遊び場がなくなると聞きました。番町小の周りではみんなで集まって遊べる場所がほとんどありません。なので、日テレをはやく建ててずっと遊べる場所を作ってほしいです。 ・二番町は買い物、食事、遊びなどあらゆる面で不便です。弟や妹は遊び場がないと楽しく暮らせないと思います。日テレが出来て地元が楽しく便利になるなら早く建ててほしいです。 ・私はいつも番町の森で遊んでいます。友達もみんなそうです。なくなったら困るので早く日テレをたててほしいです。 ・はやく あたらしい になってれが できたら うれいしいです。 <p>【賛成のうえでのご意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スーパーマーケット、カフェ、レストランが少なく日常の買い物が不便な現在。沿道も寂しい。近場に生鮮食品が揃うスーパー、カフ 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画決定後、建物の設計段階で検討される事項と認識しておりますが、ご意見として承ります。なお、今後の設計段階におい
--	--	---

エ、子連れや高齢者が普段気軽に使えるレストランがあると助かる。地域住民の交流の場にもなって嬉しい。

- ・麴町駅壁面からの漏水が汚らしい。
- ・カフェ難民を良く見かけるのでカフェを増やしてほしい。
- ・再開発に際しては、大型スーパーマーケット併設やバリアフリー化など、地域住民の生活利便性向上に資する最大限の配慮をお願いする。
- ・公立の公園ではできない子ども達の遊びや子ども向けイベントの開催、防災広場、バーベキューやキャンプ体験、ドッグラン、地域向けイベントなど。

て地域の方々等のご意見を伺いながら検討を進めていく旨を事業者を確認しております。さらに、整備後の運用等については、地域のまちづくりの担い手となる地域主体のエリアマネジメント組織を設立し検討していくこととなりますので、ご参加いただくことで活発な意見交換ができるように考えております。地域にとってもより良い活用ができるよう引き続き事業者を指導してまいります。

	<p>2 明確に反対の意思が示された意見 786 通 (807 人)</p>	
	<p>【高さに関する事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存の 60m の高さ制限の範囲内であっても、広場や商業施設を縮小することでバリアフリーが実現できることが明らかになっているにも関わらず、多くの住民の意に反して地区計画の変更を進めることは公正とは言えないため。 ・現行の高さ制限 60m を D 地区に限って 80m に緩和する論理的な根拠が全く示されていない。幅員 15m の日テレ通り沿いに幅員 80m の新宿通りと同一の高さ制限とする根拠も示されていない。 ・二番町の現行地区計画を変更してまで 80m の高層ビルを建設する合理的な理由がない。80m 高層ビルは、片側 3 車線ある新宿通りの高さ制限と同じであり、片側 1 車線の日テレ通りには適切でない、不必要な高さの建物である。 ・60m/80m それぞれでベストを尽くした計画及び pros/cons を明確に提示すべき。以前オープンハウスにて、商業施設としての魅力なく、バリアフリーも実現しないとし、住民要望には一切応えないとした明らかな咬ませ犬プランが提示されたことがあるが、80m でベストを尽くしているプランと 60m でベストを尽くしていないプランでは適切な比較検討はできない。20m 分の緩和によって日本テレビが得るメリットに経済性向上、住民側デメリットとして住環境悪化があることが明らかな一方、60m プランとの対比が不可能であることから住民側メリットが何か不明でありバランスが取れていない。 ・これまで通り 60m の制限を守り落ち着いた街を保てるようにしていただきたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・2,500 m² の広場整備や交通広場整備を行うこと、地下鉄駅へのバリアフリー動線を改善すること、歩道状空地や緑地整備などを含めた容積評価は 700% 前後が妥当であることについては、これまでの議論を踏まえたうえで都市計画審議会の専門家会議から示されております。また、高さについては、60m では地域課題に対応することは不可能であることを事業者を確認したことから、60m の街並みに配慮しつつ、80m 以下という一定の考えが示され、区としてもその考え方を踏襲しております。

- ・番町は、超高層ビルの無い都内唯一の地域。この住環境と文教環境を守ることが必須。80m高さは道幅の広い新宿通りでの高さであり、日テレ通りにまったくそぐわない。
- ・番町の豊かな街並みを守るために、高さ 80m 超高層ビルには反対。人口増加による駅や道路の混雑や、繁華街化は大学や学校が多い番町には適さない。
- ・文教地区の環境を守る立場から D-1 地区に固執したこれらの地域貢献と引き換えに 1 企業の再開発に 80m の超高層化への高さ制限緩和する理由になるとは思えない。
- ・道路、歩道、駅、駅から地上への階段など、全体の整備無くして、1 ビルの高層化はあり得ない。
- ・公共の便益に供される公益性の程度が均衡していないこと（この程度の公益性の提供では精々さらにプラス 10m の緩和が限度）と考えられ、プラス 20m とすることは著しく均衡を失する。
- ・階高 4 メートルのマンションであれば十分現行高さ制限内に収まると考える。仮に 60m では収まらないのであれば、それに合わせた妥当な容積率・高さを設定すべきである。60m VS. 80m という二択の選択ではないと考える。
- ・既存の高さ制限を 20m も超える 80m というのは、事業者側の意向を不当に偏重した数字であり、議論を尽くした上での妥協点とは言えないため。
- ・一部の高さ制限解除は非合理的である。全区域の高さ制限を解除するか、全区域で変更なしとするか、統一すべき。
- ・あの狭い通りで高さ 80m なんて、正気の沙汰じゃない。使えない広場なんて要らないから、地区計画を遵守せよ。千代田区に住んでい

ない建築関連の役人どもが、千代田区の住環境を破壊するな。

- ・中層・中高層の建物しか建てられない地区に超高層オフィスビル建設を認める根拠が乏しい。当該地域は由緒ある住宅地域であり、超高層ビル建築に馴染まない。
- ・これからの都市において、超高層ビルはメンテナンス費や環境負担の面で、負の遺産となり、今後高層ビルの価値観はさがるのではないか。中低層建築とランドスケープの融合による、中長期的な視点をもったものを希望する。
- ・空き地があれば、高層ビルを建設するのは、長い時間軸で時代の行く末を見通せていない（時代遅れな）計画。
- ・なんの為、誰の為なのか。ここ周辺は、文教地区、住宅街がメイン。この狭い地域に高層ビルは不要。ビルで働く者は、一時的ですが住み続けて居る者は一生もの。
- ・歴史ある番町、麹町地域には、これ以上の超高層で無味乾燥な建物は、落ち着いた街づくりや環境には必要はない。

- ・高層ビルは日テレの不動産開発という私的利益の追求でしかなく、地元住民の利益にならない。
- ・日本テレビのみ特例の恩恵を受けてビルの高さ制限の緩和を受ける意味が分らない。
- ・建物の高さ制限がある地域でそれのおかげで高い空が望め、子供達の日々の生活にも潤いを与えてくれているが、これが今回の日本テレビのビルで「なし崩し的に」80mのビルが建つようになり、全く

- ・駅前における大規模敷地の開発に関連して地域に対してどのような貢献（地域課題の解決）ができるかについて議論し手続きを進めてきております。

- ・日本テレビ放送網株のみに変更を認めるのではなく、地域課題を解決する計画と判断しご意見を伺いながら手続きを進めております。なお、高さ80mの範囲ではご指摘の50階建ての建物は現実的では無いと考えます。

日の当たらない町になる可能性がある。

- ・場当たりの高さ制限の撤廃といった計画性のない開発推進。千代田区の価値創造に資するものではなく、唐突に 50 階建ての建物を政治的な声の大きな巨大企業に場当たりに許すもの。
- ・番町地域は千代田区都市計画マスタープランによって「中層・中高層」の建物しか建てられないことが原則。それを受けて、複数路線駅である市ヶ谷駅周辺の五番町を除き、一番町～四番町ならびに六番町には地区計画があり、建物の高さの最高限度が 60m に制限されている。本提案は二番町の現行の地区計画を変更し、日本テレビ所有地のみ高さを 60m から 80m まで引き上げ、超高層オフィスの建設を可能にするもの。一私企業にこのような過大な厚遇を与えるだけの合理性が説明されていない。
- ・高層は景観を損ね、災害時にどのような影響を及ぼすか分からないから。
- ・近隣の新宿通り沿いの 80m 制限を基準とされていますが、最大 7 車線あるものと片側 1 車線の日テレ通りに当てはめるのは科学的根拠がない。
- ・高さ制限を 80m に引き上げたら、高層マンション・ビルに囲まれて、暗く狭い環境で生活をする…千代田区に魅力を感じられるのか疑問。

- ・基本的には建物を更新していくことで防災性が高まると考えます。
- ・D-1 地区と設定する範囲について広場整備などを位置づけると共に併せて高さ制限を 80m にするものです。空地が確保されることにより近隣の建物が暗く狭い環境とはならないと考えます。

- ・60mで十分。18Fで十分。
- ・高層ビルは景観や安心できる住まいを考えると、不要でしかない。
- ・番町は低層の緑豊かな文教地区を保つべき。

【容積率に関する事項】

- ・日本テレビは一貫して容積率700%を主張しているが、地下駅からのエスカレーター・エレベーターと言う商業ビルとしての価値を高めるために当然必要となるものを社会貢献として認め大幅な容積率上乗せを認めることは合理性がない。その上に、商業ビルとして階高を5メートル近く設計するために80mと言う住宅地として受け入れ難いビルの高さになっている。私は日テレの社会貢献は認める。しかしながら、その見返りを出す場合には町の定義(住宅街>文教地区>業務・商業)を十分考慮して決めるべきである。
- ・むしろ、容積率を下げることを検討すべき。
- ・容積率10分の70が緩和しすぎている。
- ・公共貢献を理由に、容積等の緩和を認めることは、地域の土地利用にかかる公平性を担保しえない。公共貢献と容積等緩和との、つり合いが取れていない。本来、大規模な開発においては、地域の意向を取り入れて、地域貢献の負担をすることは、常識である。そもそも、地域貢献に見返りを要求するならば、貢献でなく取引である。取引ならば、区は区の利益を損なわないように厳しい交渉を行わなければならない。この計画では、事業者側に過剰な譲歩を行っている。

- ・地区計画の目標では「中層・中高層の落ち着いたたたずまいを活かし、住宅を中心として商業・業務施設が共存する緑に包まれた良好な市街地を形成する」としております。

- ・2,500㎡の広場整備や交通広場整備を行うこと、地下鉄駅へのバリアフリー動線を改善すること、歩道状空地や緑地整備などを含めた容積評価は700%前後が妥当であることについては、これまでの議論を踏まえたうえで都市計画審議会の専門家会議から示されております。また、高さについては、60mでは地域課題に対応することは不可能であることを事業者を確認したことから、60mの街並みに配慮しつつ、80m以下という一定の考えが示され、区としてもその考え方を踏襲しております。電波障害や風環境影響、視点場からの景観影響等については基準等に基づき確認しております。なお、電波障害、風環境影響などについては、今後の詳細設計段階において事業者が地域の方々に説明していく必要があると考えます。
- ・昨年度の90m案の提案段階から、番町における人口増加の状況や当該地周辺に公園が不足している状況を踏まえ街区公園相当の2,500㎡の広場整備が必要と考えております。また、都市計画審議会の専門家会議からもこの広場整備の規模や質を下げずに工夫していく必要があると考え方も示されております。

【景観・街並み・住みやすさに関する事項】

- ・既に建設されたスタジオ棟は大いに威圧感があり周囲の環境や景観とマッチしていないことは明らかであり、更にこれより 20m も高い高層ビルが建設された後の悪影響は容易に想像される。
- ・本地区計画変更による地域住民への被害は甚大なものとなる。更に文教地区としての地域環境の破壊にも危惧され、これまでの番町地区の街づくりの理念にも反することになる。
- ・文教地区の環境を守るため、高さ制限 60m を必ず守ってほしい。規制を緩和して超高層ビルを建てることは周辺環境悪化につながる。
- ・古く歴史ある街並に 80m の建物ができることは街全体にあわない。
- ・一度建つと環境的にも景観的にも決して後戻りできない。現在を生きる大人たちの利害や私欲だけではなく、この先バトンをつないでいく、若い世代、子どもたちが暮らす町を考えてると、80 メールのビル建設は絶対に実行されるべきではない。
- ・番町地区は住環境、教育環境の良さを都心に残している数少ない地区と考える。だからこそ先人は 60m を住居の高さとしての制限を設けたのだと思う。その地域に 80m の高さのものが出現すれば、住環境は激変する。日当たり、人間、車両の交通量の激増、騒音と環境悪化につながるものばかり。
- ・現在の景観を守ってほしい。
- ・景観審議会は断固として規制の中で可能な、第 3 案の提案を設計者に要求すべき。優秀な設計者であれば、60m という制限の中で、周辺の町並みとの関係性を保ちながら最適解を提案できると確信している。世界に誇る番町の景観を維持するためには必須。

- ・ 2,500 m²の広場整備や交通広場整備を行うこと、地下鉄駅へのバリアフリー動線を改善すること、歩道状空地や緑地整備などを含めた容積評価は 700%前後が妥当であることについては、これまでの議論を踏まえたうえで都市計画審議会の専門家会議から示されております。また、高さについては、60m では地域課題に対応することは不可能であることを事業者を確認したことから、60m の街並みに配慮しつつ、80m 以下という一定の考えが示され、区としてもその考え方を踏襲しております。電波障害や風環境影響、視点場からの景観影響等については基準等に基づき確認しております。なお、電波障害、風環境影響などについては、今後の詳細設計段階において事業者が地域の方々に説明していく必要があると考えます。

- ・千代田区のこの番町地域の町並みを守っていくことは日本の都市景観にとっても非常に重要なことであることの自覚を千代田区は改めてお持ち頂きたい。先達の叡智によって守られてきた当該地区の景観を一企業の要求に屈して地区計画を変更することは後世に禍根を残すことになる。
- ・文教地区であるにもかかわらず、高層化によりビジネステナントが多数誘致されると街の風紀が乱れ、雰囲気が変わるため。
- ・静かな暮らしを求めて移住してきた高齢者にとって活性化と称して高層ビルを建て「渋谷化」しようとするのは迷惑なだけであり、教育機関にとっても学生を預かる環境としては著しく悪化すると考えざるを得ない。
- ・住宅地として安全に暮らしているのに商業地区化されると保育園に通う娘の安全が脅かされるから。
- ・高層ビルができれば街並みの良さが無くなる。この20～30年で屋敷もすっかりなくなってしまった。一度景観を壊したら戻らない。
- ・再開発対象区域の真東にある学校法人は生徒の安全ならびに文教地区としての豊かな教育環境の維持のために、区役所に対し超高層オフィスビルの建設に反対する意見書を提出した。商業地化に伴う町の繁華街化、道路・駅の混雑は生徒の安全だけの問題にとどまらない。保育園児からお年寄りまで全ての住民の安全にかかわる問題と考える。
- ・超高層ビル許容による産業発展よりも、静かな住民の生活を優先させたいと考える。

- ・日本テレビ放送網(株)のみに変更を認めるのではなく、地域課題を解決する計画と判断しご意見を伺いながら手続きを進めております。
- ・駅前における大規模敷地の開発に関連して地域に対してどのような貢献（地域課題の解決）ができるかについて議論し手続きを進めてきております。なお、商業施設や広場は主として地域の方々の利用を想定していることを事業者を確認しております。

- ・高さによるビル風の危惧、容積が増えたことによる収容人数増で今までにない混雑になる恐れがある。
- ・近隣に住んでおり、今後もここに住んでいくにあたり、ビル風や交通量が不安。
- ・日照時間、車や人の量から事故事件の多発にも影響することが想定される。フランスや京都のように古くから残されることで街の価値が高まり、より住民にとって、日本としての守るべきものが守られていくように思う。
- ・高層ビルはその周りの住民の生活環境を日当たり、騒音などで激変させる。これからの日本を背負う女子生徒さんの健康が心配。
- ・歴史ある文教地区である麴町周辺を、テレビ創世記から歴史ある日本テレビが壊そうとしていることに憤りを感じる。

【まちの活力に関する事項】

- ・当該エリアは昔から閑静な住宅街であり、優秀な学校が集まる文教エリアでもあり、週末はとても静かで過ごしやすい環境がある。ここに大規模な商業施設を用意する必要はなく、混雑や賑わいは必要ない。今の状況を維持しつつ、古いものを新しくすることが重要。
- ・番町地区に日比谷や神田、秋葉原のような賑わいをもたらすことは教育環境の悪化につながる。番町地区には賑わいは必要ない。
- ・就労人口が増え飲食業が増加して繁華街化が起こり、過剰な賑やかさが出現する事が危惧される。
- ・住民にとって、これ以上の賑わいも不要である。むしろ治安のことを考えれば、あまり人が集まる商業施設や事務所が近所にできるこ

- ・交通影響、電波障害や風環境影響、視点場からの景観影響等については基準等に基づき確認しております。なお、交通影響、電波障害、風環境影響などについては、今後の詳細設計段階において事業者が地域の方々に説明していく必要があると考えます。

- ・駅前における大規模敷地の開発に関連して地域に対してどのような貢献（地域課題の解決）ができるかについて議論し手続きを進めてきております。なお、商業施設や広場は主として地域の方々の利用を想定していることを事業者を確認しております。

とは迷惑である。

- ・ イベント広場の設置は「文教地区」、「静かな住宅地」という地区の性格を破壊するとともに風紀の乱れを誘発しかねず、通園・通学する児童・生徒に悪影響を与えかねない。

【バリアフリーに関する事項】

- ・ 高さ制限の緩和を狙ったエレベーターや広場などの地域貢献など必要ない。
- ・ 沿道を新しく綺麗にし、駅へのバリアフリー化を実現することなどは賛成するが、すべてはビルの高さ制限は現行のままで、沿道の人流量や騒音も現状のままで計画すべきである。
- ・ バリアフリーはビルの価値が高まるためのものであるのにそれを地域貢献というのはおかしい。
- ・ 60mでもエレベーターは設置予定と、以前説明会で聞いた。エレベーターがあれば十分で、エスカレーターは特に必要ない。
- ・ バリアフリー化は千代田区と東京メトロが協力して、当たり前の如く進める話であり、それと高層ビルの建築とバスター取引する事は一企業への利益供与に等しい。
- ・ 麴町駅バリアフリー化は就労者 5,000 名を超えるビル設置者が動線を考慮して設置する事柄であり、それは必要経費ではないか。
- ・ 地下鉄出入口のバリアフリー化は、ビル利用者の利便性から言ってビルの責任でやるべき。

- ・ 2,500 m²の広場整備や交通広場整備を行うこと、地下鉄駅へのバリアフリー動線を改善すること、歩道状空地や緑地整備などを含めた容積評価は 700%前後が妥当であることについては、これまでの議論を踏まえたうえで都市計画審議会の専門家会議からも示されております。また、高さについても 60m の街並みに配慮しつつ、80m 以下という一定の考えも示され区としてもその考え方を踏襲しております。

- ・不完全なバリアフリー（地下鉄ホームから地上までのバリアフリーではない）と引き換えに、80mのビルを建てられるようにする地区計画を変更はあり得ない。
- ・計画地側に麴町駅のホームから改札までをつなぐエレベーターが存在しないため、ベビーカーや車いす者は、現在と同じく新宿通り側から地上・ホームにアクセスするほかなく、変更素案によるバリアフリー化の便益は極めて限定的である。インクルーシブなイベント、地域への開放性等をアピールされているが、ベビーカーや車いす者は排除されている。メトロと本気で協議・検討されたのか。

- ・早急にエレベーター及びエスカレーター工事をして、住民のための住民を守る建築をしていただきたい。
- ・そもそも既にエレベーターはある。

【広場に関する事項】

- ・広場ははっきり言って要らない。番町の庭、番町の森の運用を見て、民度の低い人が集い、騒音、危険行為が野放しになることがどれほど近隣住民の迷惑になるか。いずれ渋谷区を追放されたハロウィンの馬鹿者たちが、番町の広場に押し寄せるのではないか。広場を小さくして高さ60mを守れ。
- ・ビルの高さを80mにするための広場であれば、別に必要無い
- ・人が集まる広場などは番町にはふさわしくない。
- ・「地域に不足している街区公園規模の広場の整備」と記載されているものの番町地区は、皇居に隣接する広大な公園や靖国神社などが

- ・改札内の整備に関しては鉄道事業者が整備するのが基本ですが、本計画で改札から外の部分のバリアフリー化を進めることで、鉄道事業者による整備の優先順位を上げるよう促していくことを考えております。

- ・現在あるエレベーターは麴町大通り側のみで番町側の5番、6番出入口周辺にはエレベーターは設置されていません。

- ・2,500㎡の広場整備や交通広場整備を行うこと、地下鉄駅へのバリアフリー動線を改善すること、歩道状空地や緑地整備などを含めた容積評価は700%前後が妥当であることについては、これまでの議論を踏まえたうえで都市計画審議会の専門家会議からも示されており。また、高さについても60mの街並みに配慮しつつ、80m以下という一定の考えも示され区としてもその考え方を踏襲しております。

あるため、「地域に不足」しているという事実は誤りである。「日本テレビ通りと番町文人通りが交わるエリアでは、広場や緑地などで構成された、地域交流を促し、憩いやうるおいをもたらす街区公園規模（約 2,500 m²）の広場を確保する」必要もないし、その理由もない。むしろ、高層ビルの下にあるような、人工的な緑地では「憩いやうるおい」はなく、長く続いた紛争を思い出すだけで、不愉快なスペースとなり得るものである。仮に、我々が「憩いやうるおい」を求めるのであれば、我々は近隣の公園に簡単に行けるので、新しい公園は存在意義がない。

- ・盆踊りの広場などを作るから高さ制限を緩和しろという話も大問題である。盆踊り広場は麴町小学校や番町小学校の校庭を開放すれば良い話。昔から千代田区は学校と住民が仲良く協力して過ごしてきたエリアである。夏休みのラジオ体操など麴町小学校の校庭を開放して行ってきたものだ。公園の敷地を提供されたところで、地域住民が全員漏れなく利用するわけではなく、住民に対する公平な利益提供とは言い難い。
- ・公園なら、東郷公園、外堀公園、靖国神社や北の丸公園など多くの公園が徒歩圏にあり、子どもたちが遊び場に困ることはない。
- ・2,500 m²の広場面積については「区として政策的観点から、街区公園として位置づけられている規模である 2,500 m²のまとまった形で配置したい」と述べているが、自治体行政がその政策的希望を実現するために、都市マス、地区計画等の多くの住民の合意を無視する事の異常さを認識すべき。
- ・広場を 2,000 m²程度にすれば、高さ 60m のままでも、その分建築面積が増えるので、高さ 80m+広場 2,500 m²の案と同じ合計床面積が

確保できる。

- ・計画変更案は「日テレが提供する広場確保等への見返りとして高層ビル建設を認める」としているが、そんな大きさの広場が必要か不明。この高さの建物建設のために広場を作ろうとしていて本末転倒だ。もとのルールに従った計画案もあるのに、それを一考だにしないのは、最初から結論ありきの態度である。
- ・どんどん人口が減っていく時代になるのに広いイベント施設は不要。適度な面積の広場で十分。
- ・2,500 m²の広場よりも1,000 m²程度の小さい広場を希望する。
- ・地区計画変更の理由は、敷地内にイベントができる広場を作る見返りとしてビルの床面積の増床と高さ制限の緩和が与えられるから。広いイベント広場ではなく、レストラン No4 がある四番町の「番町の庭」3 個分程度の適度な面積とすることにより、高さを引き上げることなく、緑とベンチがある広場を設置できると考えている。「大きければ良い。高くてもやむを得ない。」と言う町づくりはもはや過去のもの。
- ・今の「番町の森」は日照時間が長いですが、新広場はビルの陰になり、日がほぼ差さない。
- ・現在のままの番町の森が気に入っている。
- ・エリマネ施設を複合棟に取り込み、また「2,500 m²の広場」について、今回の案よりもさらに広い範囲をピロティ化するなどして、さらに複合棟の建築面積を拡げる工夫をすれば、計画容積率 700%のままでも、街区公園相当の広場を確保しながら、高さを 60m に抑えた開発は可能。
- ・入口以外が閉鎖された公園では子供を遊ばせられるが、四方が解放

されている公開広場では子供がどこに行くかもわからず、安心して子供を遊ばせられない。

- ・高さ制限緩和の根拠とされているイベント広場は地元民をごまかす方便にすぎず、文教地区である番町を商業地化することによる教育環境の悪化は広場による便益を大幅に上回る。
- ・最近の番町の森におけるイベント開催時の混雑には迷惑をしている。時々イベントにも行くがあまりに混雑していて子どもも含めて全く楽しめず5分程度で帰宅する。
- ・広場が存在する以上、番町住民以外は入場規制をかけるなどの運用での対応も限界があり、イベントに供するような広大な広場は、元々あってもいいと思っていたが、最近の不特定多数で混雑する様子を見るに、逆に子育て世帯にとってはリスク要因であり、不要である。
- ・4,000人程度が勤務するビルになった場合、その従業員が広場にあふれるため、子供を含めた住民がその広場を使えるとは思えない。
- ・超高層ビル建設後では、昼は多くの就労者が闊歩し、キッチンカー、ワゴンショップが並ぶ広場とある。純朴な子ども広場ではなくなる。エリアマネジメント業者が日常的には〇〇フェスなど広範囲な商業的なイベント広場の常設となり、繁華街化への道を開くものと思う。
- ・閑静な住宅街なので、別に広場でイベントをやることに意義を感じない（番町小学校でやれば十分）。
- ・イベントスペースは望まない。決められた規則の中で出来ることを

- ・ご指摘いただいた意見をはじめとして様々な意見があることについては今後のエリアマネジメント組織による活動の際に活かせるよう伝えてまいります。なお、商業施設や広場は主として地域の方々の利用を想定していることを事業者を確認しております。また、整備後の運用等については、地域のまちづくりの担い手となるエリアマネジメント組織を設立し検討していくこととなりますので、ご参加いただくことで活発な意見交換ができるように考えております。

して頂きたい。

- ・広場の提供を住民側へのメリットとして提案しているが、公共エリアのように、申し込めば住民主導の使用ができるなどのメリットはご検討いただけるのか。
- ・「番町の森」は、午前には保育園の園児達の遊び場に、午後には児童の遊び場となっており、ぜひそのままの形で維持していただきたいと思います。騒音の出るイベント広場は不要。
- ・広場案はありがたいが、音が反響するからボール遊びはダメ、犬は入れない等のルールが設けられると公平ではないと思う。広場は芝生や石畳等でないと風によって砂が舞うなど、心配な面もある。

【地域交通広場に関する事項】

- ・交通広場は必要ない。
- ・地域交通広場の設置場所に懸念がある。イスラエル大使館の入り口に近く、警察の警備も難しいので、日テレ通りから直接入る形に変更すべき。

【防災に関する事項】

- ・いつ起こってもおかしくない首都圏直下型地震のリスクを考えれば、番町地区に4,000人を収容する超高層ビルを建設し、昼間の人口を大幅に増やすことは、防災の観点からも問題だ。目先の商業上の活性化を優先し、防災上のリスク管理を軽視しているのではない

- ・2,500㎡の広場整備や交通広場整備を行うこと、地下鉄駅へのバリアフリー動線を改善すること、歩道状空地や緑地整備などを含めた容積評価は700%前後が妥当であることについては、これまでの議論を踏まえたうえで都市計画審議会の専門家会議からも示されており。

- ・交通広場の位置や計画については、交通管理者である警視庁と協議すると共に指導に従う必要があります。

- ・2,500㎡の広場整備や交通広場整備を行うこと、地下鉄駅へのバリアフリー動線を改善すること、歩道状空地や緑地整備などを含めた容積評価は700%前後が妥当であることについては、これまでの議論を踏まえたうえで都市計画審議会の専門家会議からも示されて

か。東日本大震災から 10 年以上が過ぎ、防災への危機感が緩んでいるとしか思えない。

- ・災害時の防災ひろばは、近隣の学校の校庭が安全。超高層ビル下の広場は災害時は危険。

- ・日テレ通りは狭いので、そんな高いビルを建てると安全性が疑問。
- ・近隣保育園、幼稚園、小学校、中学校など多数の教育施設の通学路となる場所に、超高層ビルが建つことは不安が莫大。地震など災害の大きい昨今の状況で、高層建造物が建つことは建設過程も含めて不安要素が多い。

- ・「防災機能を集積させ」とあるが、本変更案は、著しく地域の防災機能を悪化させるものである。二番町付近では、既に、高さ 50m を超えるビルが建っており、むしろ地震による倒壊等の危険を考えると、高層ビルの建設はもっと制限すべきと考える。つまり、本変更案は、地区の防災という観点からは、害になる。何故ならば、近所の高いビルが建つのは、住民としては生命の危険を感じるからである。そのため、我々住民からみると、総合設計制度を利用した 60m の高さの建物の存在ですら本来は承服し難く、ましては、80m という高さを許容するという計画は、地震等の危険をまじめに考慮しているとは考えられず、もっての外である。

【エリアマネジメント拠点施設に関する事項】

- ・エリアマネジメント拠点施設を「10 分の 0.2 以上」しなくてはならないとあるが、エリアマネジメント拠点施設を低層の建物ではな

おります。さらに、専門家会議からは地域防災への取組の強化についても意見が示されております。

- ・基本的には建物を更新していくことで防災性が高まると考えます。

- ・ご指摘のエリアマネジメント拠点施設の詳細については、都市計画決定後の設計段階で検討されるものです。ご意見として事業者にお

く、施設の上層も使えば、80mにしなくても実現できる。

- ・エリアマネジメント拠点施設は不要である。町内会が対応すべき事項であり、その範囲の事を希望する。棟を別途建てる必要性がなく、ビル内に設置し、棟の建設予定場所にビルを拡張すれば、ビル全体の高さを60mに抑えられる。

【混雑悪化に関する事項】

- ・80mの高層ビルが建設されたら、日テレ通りおよび地下鉄麹町駅はたいへんに混雑し、安全面で不安がある。
- ・日テレ本社跡地に4,000人を収容する超高層オフィスビルが誕生すると狭い日テレ通りは更に混雑する。一方通行の文人通りや番町中央通りの交通量にもかなりの影響を与える。人流増による麹町駅の混雑も心配。
- ・文人通りを通る車の数が増え、外からくる人で落ち着かない街になるのはとても困る。
- ・人流増により、混雑・治安の悪化が予想される。番町の価値が下がり、千代田区にとっても不利益になる。番町の住民を大切にしたい。
- ・日テレ通り沿いに巨大なビルを建てることによって交通の混雑が増し、住環境の悪化が懸念される。
- ・不必要に車や人の混雑を助長する懸念がある。

伝え致します。整備後の運用等については、地域のまちづくりの担い手となるエリアマネジメント組織を設立し検討していくこととなりますので、ご参加いただくことで活発な意見交換ができるように考えております。

- ・交通影響については基準に基づき支障がないことを確認しております。また、今後の詳細設計段階において事業者が地域の方々に説明していく必要があると考えます。
- ・東京メトロからは、開発による発生交通量により、駅利用者が増加するものの、駅営業として改良（改札増設・ホーム改造等）が伴う負担増にはならない旨の回答を確認しております。

- ・乗降客の増大は、生徒通学への安全にも悪影響を及ぼし、現在でも起こっている声掛けやつきまといの犯罪行為の増加を招くのではないか。
- ・商業地化に伴う町の繁華街化、人通りの多さは、子どもを育てる環境で誘拐や通り魔などの事件に巻き込まれるリスクを高め、安全度を大きく下げる。
- ・イベントの開催による混雑は、開催時には子どもが伸び伸び遊べるスペースがなくなることを意味し、土日祝日等の休日にイベントが頻繁に開催されると、遊ぶスペースが事実上なくなってしまう。
- ・片側1車線の細い車道で歩道も大人3人並ぶといっぱい、出退勤時間と昼ご飯の時間帯は、歩くのが大変な混雑に加え、街路樹が目の高さに伸ばす枝も危険な状態、でも勝手に切ると器物損壊罪になるという事で切れずにいまだ危険な状態。保育園も増え園児が散歩する時間帯も歩道はいっぱいで急ぐ時は車道にはみ出して歩く。新しい高層マンションが出来ても古い建物の前が下がるわけではないので、番町地区は歩道も車道も道幅が広がりません。だから決して暮らしやすい地域ではありません。それだけ何も整備してこなかった二番町地区の高さ制限を変更して4,000人の在外者が増えるというのは、在住者に出て行けと言っているのか。
- ・地下鉄麴町駅の利用者、ならびにその周辺の歩道等の歩行の安全性について改善策を施策していく旨の言及はあるものの、専門家の意見を踏まえた具体的な安全性に関する根拠ある説明や、特に日テレ通りに関する具体的な改善計画（混雑対策）が記載されておらず、

- ・交通影響については基準に基づき支障がないことを確認しております。また、今後の詳細設計段階において事業者が地域の方々に説明していく必要があると考えます。
- ・防犯活動についても、地域のまちづくりの担い手となるエリアマネジメント組織を設立し検討していくこととなりますので、ご参加いただくことで活発な意見交換ができるように考えております。
- ・駅前における大規模敷地の開発に関連して地域に対してどのような貢献（地域課題の解決）ができるかについて議論し手続きを進めてきております。なお、商業施設や広場は主として地域の方々の利用を想定していることを事業者を確認しております。
- ・交通影響、電波障害や風環境影響、視点場からの景観影響等については基準等に基づき確認しております。なお、交通影響、電波障害、風環境影響などについては、今後の詳細設計段階において事業者が地域の方々に説明していく必要があると考えます。

安全性が確保されるのかどうか危惧される。特に地震や火事等の被災時に緊急車両の通行が確保されるのかどうかは現在でも車道が狭い番町地区では不安があり、今後就労人口がさらに増加すると人流や車両の渋滞により緊急車両が車道を通れなくなる危険もある。千代田区を含めた利害関係者以外の第三者の専門家による時間帯別通行者数やビル風の予測等に基づく安全性に関する客観的意見・調査結果が開示されていない現時点で、掲題計画を審議されることは千代田区としてリスクの判断と関係者への説明が欠落していると思われる。地下鉄麴町駅のホーム・番町口の改札近辺、番町口近辺の歩道・車道や建設予定のビル・広場につき、歩行者や車両（特に緊急車両）等の通行に関して予見し得るリスクを適切に判断して、対策を具体化・スケジュール化し、予算手当を含めて審議・承認を得ることを具体的に明示し、住民等関係者に説明のうえ、同施策を確実に実施することが千代田区としても必須と考える。

- ・公開空地がなくなれば、通学における危険も増える。この辺りは道幅が狭い割には車通りもあるため。企業が地域貢献をするのは普通のこと、それが緩和の理由にはならないのではない。どうしてもならば2.3号壁面をさらに10メートル内側にセットバックするのはどうか。
- ・街並みや歩行の安全を守るため（現時点でも日テレ通りは歩道が狭く、人流が多いので、安心して犬が歩くことができません）。
- ・タクシープールや関連の待機車を、日テレ通りに溢れさせることなく、敷地内におさめる提案をしていただきたい。

- ・駅前における大規模敷地の開発に関連して地域に対してどのような貢献（地域課題の解決）ができるかについて議論し手続きを進めてきています。なお、今回の変更地区計画では現状同等または現状以上の歩道状空地を位置付けております。
- ・タクシー乗場については敷地内に整備する地域交通広場に設置し、タクシーの待機についても建物内で受け入れる予定となっております。

【番町中央通りの一部双方向化に関する事項】

- ・番町中央通りの一部双方向化に反対。
- ・既存の車線を変えることは日常生活と外出安全に危険をもたらし、それから自動車社会になり、住民の歩行と自転車の安全に深刻な影響を及ぼす。
- ・計画案には「番町中央通りを拡幅整備し車両動線を双方向化する」の一文のみで、具体的な区間や完成時期などに言及しておらず、その点への懸念が拭えない。
- ・「番町中央通りを拡幅整備し車両動線を双方向化することで周辺住宅市街地への車両の流入を抑制するなど」としているが、「通りを拡幅整備し車両動線を双方向化」すれば、同通りの一番町側の住宅地域も含めて、むしろ車両の流入が増えることは自明であって、歩行者の安全性は低下する。したがって、この点の記載とは逆の結果になる。仮に、本気で「住宅市街地への車両の流入を抑制する」のであれば、車両の流入を増やすような施設を作らなければいけないだけである。

【地区計画の変更に関する事項】

- ・一度決めたルールが簡単に一企業の私利私欲によっていとも簡単に変更されてしまうのであれば、それはただの口約束であり、力のある企業なら何でも好きなように出来てしまうことになる。そのような悪しき前例を作ってはならない。ルールはルール、決まりは決まり、条例はいかなる場合も特例など作る必要はなく、簡単に変更

- ・新たに整備される建物利用に係る車両動線としては、番町中央通りを一部双方向化することにより、敷地内への車の流入は原則として日本テレビ通りから番町中央通りを経由し敷地内に入るルートのみとなり、敷地から出ていく場合には番町中央通りを経由して日本テレビ通りに出るルートとなることから、住宅市街地への車両の流入を抑制できると考えています。

- ・駅前における大規模敷地の開発に関連して地域に対してどのような貢献（地域課題の解決）ができるかについて議論し手続きを進めてきております。地域に対しての貢献（地域課題の解決）が伴わない都市計画手続きを有する開発を推進することはありません。な

してはいけないものである。このような事態を避けるために条例を作ったのであって、それをわざわざ変更までして一企業を優遇するのは本末転倒。区は当該企業から賄賂でも貰ってるのではないかとといった疑念まで持ってしまう話であることを、千代田区はしっかり理解すべきである。あまりにもルール無視の酷い進め方にあいた口が塞がらない。

- ・敷地内にイベント広場を作る見返りに制限緩和するのは、地区計画のルールを逸脱している。
- ・文教地区・住宅地としての今まで通りの静かさと青空、そして太陽の光が届く環境の維持を望んでおり、60mの地区計画を守っていただくことを願っている。
- ・地区計画変更の例外が前例となる可能性が大である。閑静な街並みを破壊すべきではない。
- ・地域にとって60m制限は極めて適切なルールであり、日テレの営利上の理由のほかにあえて例外を設けるべき理由が見いだせない。
- ・一企業だけ許可していいのか疑問。変更するなら他の番町地区も合わせて変更すべき。高度規制緩和をしないと事業が成立しないと言うのなら、分筆などしてでも売却すればいいのでは？買いたい人はいくらでもいる。
- ・文教地区としての環境を変えるような地区計画変更は、絶対反対。大切に守って来た計画を一企業の為に簡単に変更すべきではない。
- ・日本テレビにだけ高さ制限を緩めるのは、公平ではない。日本テレビから巨額の便宜を受けて、区政が歪められているのに、なぜ、こうした一方的な見直しを強行するのか。
- ・番町地域では「総合設計を使った場合でも建物高さを60m以下に抑

お、商業施設や広場は主として地域の方々の利用を想定していることを事業者を確認しております。

える」というルールを含む地区計画を住民の総意として定め、超高層ビルのない広く空の見える番町地域の住環境を護り育てて来たところ。その番町地域の住環境を、日テレ1社の土地活用の都合で壊してしまうことを、2,500㎡の広場を含む総計約6900㎡の有効空地等他の公共貢献措置を設置することと引き換えに許すべきではない。

- ・当該場所の南の四番町エリアの地区計画の変更がなし崩し的に行われるおそれがある。
- ・安心・安全な、かつ豊かな住環境を維持するためには、現行の二番町地区 地区計画は最適である。
- ・「地区計画の目標」においては、「二番町地区の中層・中高層の落ち着いたたたずまいを活かし、住宅を中心として・・・」としているのに、「土地利用に関する方針」では、「駅前かつ大規模敷地にふさわしい都市機能の強化・・・」となっており、いつのまにか「駅前の大規模敷地」の部分が中心となった「商業・業務環境のさらなる向上を目指し、土地の合理的な高度活用を図る」と変遷しており、「落ち着いたたたずまい」から離れた内容に展開されている。この点、単に適当な単語を並べただけであって、当初の「地区計画の目標」から解離している。
- ・地区計画の目標は現行地区計画と同一、他方で土地利用の方針・建築物等の整備の方針・理由等には日テレの再開発を反映した記載となっているため、全体として整合性に欠ける地区計画となっている。

- ・地区計画の目標に「魅力的な街並みを誘導しつつ、これまで培われたまちの住まい方や商業活動を尊重し、地域の活力を支える商業機能、定住を推進する居住機能を維持・創出する。」とあり、こうした中で駅前の大規模敷地で地域に対して行う貢献（地域課題の解決）内容を整理し、地区計画を変更して位置付けようとするものです。地区計画の目標に向けてD地区で進めていく方針を示しております。

- ・今回の変更案はいずれも「地区計画の目標」に反している。超高層の許容は「建築物の最高限度を制限することで、中層・中高層の落ち着いた街並みと良好な住環境の維持・保全を図る。」という「地区計画」に反する。日テレ敷地だけを切り出した「D地区」の設定はルールを設定して地区全体の良好な住環境の維持・保全するという目標に反する。
- ・「土地利用の方針」<D地区>及び「公共施設の整備の方針」は住民の希望と異なる。街区公園を意識した広場に 2,500 m²は必要ない。現在の「番町の森」利用者も超高層ビルの北側の日照阻害・ビル風のある空地进行を望んでいない。「併せて、多様な主体が活動・交流する機能（イベント開催）を導入することにより地域の活性化を図る」を地域住民は希望していない。治安の悪化や騒音や衛生上の問題などを招く可能性がある。
- ・「高さ 80m・容積率 700%・2,500 m²の空地」の案以外に、混雑・騒音・日照阻害・ビル風・治安悪化などに有効な配慮を織り込んだ案を考えることは可能だが、区はその検討と提示を怠っている。区が設定した「地域課題」を解消できるとし、その見返りに日テレが不動産事業収益を長期に亘りあげられるために必要な地区計画変更は差し止めて住民への被害が軽減される案に変更して欲しい。
- ・高さ制限を含めたこれまでの街づくりのルールの価値と、これまで協力してきた各位の努力を鑑み、本計画がこれを逸脱して進めるだけの合理的理由があると思えない。また本件は半永久的に不可逆的な変化をもたらすものであり、より高度な賛意集約が求められると

- ・2,500 m²の広場整備や交通広場整備を行うこと、地下鉄駅へのバリアフリー動線を改善すること、歩道状空地や緑地整備などを含めた容積評価は 700%前後が妥当であることについては、これまでの議論を踏まえたうえで都市計画審議会の専門家会議から示されております。また、高さについては、60m では地域課題に対応することは不可能であることを事業者を確認したことから、60m の街並みに配慮しつつ、80m 以下という一定の考えが示され、区としてもその考え方を踏襲しております。

考える。反対意見が少なくない中で決定すべきではない。

【都市計画マスタープランとの整合に関する事項】

- ・番町地域は千代田区都市計画マスタープランによって「中層・中高層」の建物しか建てられないのが原則のはずだ。これを踏まえ、複数路線駅である市ヶ谷駅周辺の五番町を除き、一番町～四番町ならびに六番町には地区計画があり、建物の高さの最高限度が 60mに制限されているものと理解している。しかし本提案は、現行の二番町の地区計画を変更し、日本テレビ所有地のみ、高さを 60mから 80 mまで引き上げ、超高層オフィスビルの建設を可能にするもの。一企業の便益のためにマスタープランや地区計画で定められた内容を変更することは、マスタープランや地区計画に定められた精神や地区住民の生活環境の保全の観点から、到底、公正なものとは言えない。
- ・変更案において、高さ制限を 60 メートルを 80 メートルに変更することで、都市計画マスタープランの「中層・中高層の住宅系の複合市街地および文教市域」の規定に反する可能性が高い一方、この高さ制限を 80 メートルに変更しなくても、工夫をすれば容積率 700%を達成することは可能と思われる。ただし、この容積率 700%達成を目的化するアプローチには大きな疑問がある。事務所ビル建設において高い容積率を弾き出すスキームしか考えられないのであれば、その事務所ビル建設はそもそも土地の「高度利用」とは言えない。また、「駅前拠点形成」の論点も、高い容積率の事務所ビル建設＝オフィスワーカーの急増、という構図によって発生が予想される課題について、容積率 700%達成という取り違えられた目的の達成

- ・都市計画マスタープラン（以下、「都市マス」）の地区別方針には「中層・中高層の住居系の複合市街地及び文教地区としての番町の落ち着いたたたずまいを活かし、住宅を中心として教育施設、商業・業務施設が調和・共存したまちをつくります。また、空間的ゆとりがあり、緑に包まれた心安らぐ住環境、美しい街並みを誘導・創出します。」と記載されています。また、まちづくりの土地利用の基本方針として、都市・まち・エリアのトータルなデザインを掲げております。これは、地域特性等を踏まえて、次世代の目標からまちの在り方を考え、地域の共感を得られるようなまちづくりの進め方や地域主体のマネジメント等がトータルになさわれていれば、まちを支える都市基盤・空間の整備にあたって、中高層複合市街地においても、面的連鎖的に高い建物が建設されるということであれば、本都市計画案のようなケースもまちづくりの一つの解として考えられると認識しています。さらに、二番町地区は戦略的先導地域という位置づけがなされておりまして、まちの課題、内外の環境変化を踏まえて、拠点性の向上や周辺環境との調和、こうしたことを次世代の都心生活を豊かにする魅力、価値を創造するまちづくりを牽引していく地域となっています。本都市計画案は、これらの方針に合致しているとともに、日本テレビ通り沿道に業務機能と生活支援型の商業機能の集積を図りつつ、緑化や地域交流を促す広場などの足元空間の整備により、「落ち着いたたたずまいを活かしつつ、住宅と商業、業務施設の調和共存したまちづくり、空間的ゆとりがあり、

で派生しうる課題を解決する手段に過ぎない。一方、隣接地における青空の喪失やビル風の発生は概ね不可避かつ不可逆的であり、また、その外部費用を事前にかつ客観的に計算することは不可能であり、この外部費用を上回る公共の利便性や利益を発生することを利害関係者に示してその理解を得るためには、相当の時間と覚悟が必要である。

- ・都心の貴重な住空間である番町において、民主的に決められた千代田区都市計画マスタープランを無視した高層ビルを建てるべきでない。
- ・マスタープランに示す「住宅を中心とする教育施設、商業・業務施設が調和・共存したまち」にも反するものではないか。
- ・多くの議論と時間を掛けて策定した現行の「千代田区都市計画マスタープラン」及び地域住民の合意として条例化した「地区計画」の目的、趣旨、制約を明らかに逸脱している。
- ・ただ一社の土地活用の都合の為、一街区にも満たない不整形な敷地に再開発等促進区なる緩和手法を適用するもので、番町全域の住民の総意であるマスタープラン、地区計画を千代田区行政自らが否定するもの。
- ・都市マスタープランに記載された「中高層の街並み形成」という方針に反していることから違法なものといえ、さらに、地区計画の目標の第一項目である「・建築物の高さの最高限度、用途や形態・意匠を制限することで、中層・中高層の落ち着いた街並みと良好な住環境の維持・保全を図る。」という方針とD-1地区の地区整備計画に記載の建物高さ制限（80m）とが矛盾することからも首尾一貫性に欠けた地区計画であるといえることから、この地区計画の案に

縁につつまれた住環境の形成」に資するものと考えており、整合は図れているものと考えています。なお、再開発等促進区を定める地区計画の適用については、様々な地域課題を解決する施設整備と維持運営を永続的に事業者にも担保させるためのもので、都市計画マスタープランや地区計画の目標に反するものではありません。

は大きな瑕疵がある。

- ・「都市計画マスタープラン」との整合性については、「少なくとも地域課題の解決が確実に見込まれ、かつ地域の大方の賛同が得られる場合には、マスタープラン表現からの一定の逸脱も許容される」となっているが、現在は、「地域の大方の賛同が得られる」状況とは全くなっていないため、「都市計画マスタープラン」から逸脱する地区計画の変更は認められるものではない。
- ・番町地域は、千代田区都市計画マスタープランによって「中層・中高層の住宅系の複合市街地及び文教地区」として規定され、その規定に基づいて、建物の高さの最高限度が60mに制限されている。にもかかわらず、私企業の利潤のために公的ルールを変更し、高さ制限を80mに引き上げることは、私的利益のために住環境保全という公益を損なうことに他ならない。これまでのような資本の論理に従った経済活動を唯々諾々と受入れては、後戻りの出来ない環境破壊・生活破壊を推し進めることになる。60mも、45メートルルールからの緩和が既になされている。段階的に番町の町並みは改悪されていっている。ここで歯止めをかけられなければ、実際に住んでいる住民の希望を軽んじ企業利益優先の区政であることを広く喧伝することになる。恣意的の誹りを免れない変更をすることなく既存ルールの遵守を強く求める。
- ・増加率33%の80mの高さ限度は、都市マスの記載と比べても高すぎる。
- ・番町地区には住民の意見と取りまとめたマスタープランがある。そ

- ・2,500㎡の広場整備や交通広場整備を行うこと、地下鉄駅へのバリアフリー動線を改善すること、歩道状空地や緑地整備などを含めた容積評価は700%前後が妥当であることについては、これまでの議論を踏まえたうえで都市計画審議会の専門家会議から示されております。また、高さについては、60mでは地域課題に対応することは不可能であることを事業者を確認したことから、60mの街並みに配慮しつつ、80m以下という一定の考えが示され、区としてもその考え方を踏襲しております。

のプランの変更に関しては地域住民の合意が必要。行政と企業の思惑第一での提案については反対。

【その他に関する事項】

- ・行政と住民が合意した地区計画やビルの高さ制限を緩和するなどの愚行は絶対に行ってはならない。当時の約束を反故にするような詐欺的行為は断固反対である。また、広場の提供や駅のバリアフリー化とパーターで高さ制限を緩和するなどの案も住民に対する脅迫行為に等しい。
- ・区が区民の信頼を回復するには、60mの上限を守る、という本則の方向に舵を切り替えることが必要だと考える。
- ・以前住んでいたイギリス（日本の千代田区に近いBelgravia地区）であっても同様に規制はしっかりしていた。守ってきた文教地区、景観は、アイデンティティ、誇りと思う。千代田区という守るべきものがある区だからこそマスタープランの厳守を。
- ・四ツ谷コモレビルのようなのが次々と近所にできてしまう。番町には紳士協定があったから、これまで高層ビルはなかった。これからも、必要ない。
- ・日テレ職員の多くは番町近隣に居住してないため、住民意識が欠落しており、計画変更の地域への影響を無視している。
- ・最初に高層ビル計画があることを隠すようなかたちで、住民に緑地の広場を希望するかのアンケート調査があった。そうしたアンケート調査をとるならば、高層ビルとの見返りであることを示すべき。そのことが住民の不信感を生んでしまった。その後の大手新聞社や

- ・2,500㎡の広場整備や交通広場整備を行うこと、地下鉄駅へのバリアフリー動線を改善すること、歩道状空地や緑地整備などを含めた容積評価は700%前後が妥当であることについては、これまでの議論を踏まえたうえで都市計画審議会の専門家会議から示されております。また、高さについては、60mでは地域課題に対応することは不可能であることを事業者を確認したことから、60mの街並みに配慮しつつ、80m以下という一定の考えが示され、区としてもその考え方を踏襲しております。

雑誌などの本件に関わる様々な報道も数多く目にし、住民の不信感を募らせているが、区からはこれらの報道に関する真摯な説明が住民に全く届いていない。

- ・ 地区計画を一民間企業営利のため変更する理由と周辺住民ひとりひとりの生活棄損（日照権）を計り、認める事は出来ない。
- ・ 区は、事業者とより多くの住民が折り合える妥協点を模索する責任があり、それを放棄することは、地方公務員法第三十条に違反する恐れがあるため。
- ・ 変更理由として挙げている広場や駅のバリアフリーの問題は日テレとは関係なく、本来千代田区ないし東京都が行うべきことであり、日テレが高層ビル認可の条件として提案している内容を中立であるべき行政がそのまま変更理由としていること自体に大きな問題がある。日テレという私企業に対し、このような緩和措置を提供することは不公平で有り、客観性に大いに欠ける。本件に関する行政当局の姿勢は常に日テレ寄りであり、住民の意見を真摯に聞くという印象が薄い、本計画変更案にもそれが色濃く反映されていると思われる。
- ・ 今回、一企業の便益のための例外がまかりとおるのであれば、今後、同じような要望を出してきた企業との間でどのように公平を図るつもりなのか。オフィス商業ビルに限らず、超高層のタワーマンションを建てたいという企業も出てくるのではないか。そのようななし崩し的な展開を防ぐ唯一の方法は、例外を一切認めないことだ。近年では、タワーマンションの建設に厳しい規制をかけている神戸

- ・ 日本テレビ放送網株のみに変更を認めるのではなく、地域課題を解決する計画と判断しご意見を伺いながら手続きを進めています。地域に対しての貢献（地域課題の解決）が伴わない都市計画手続きを有する開発を推進することはありません。

市のように、目先の利益にとらわれず、長期的な観点から大規模開発を見直す自治体が増えてきている。東京でも国立市のように、古くから町の景観維持のために大規模開発を規制してきている自治体がある。番町地区のような歴史ある地域で、しかも多くの由緒ある学校や大使館が集積している地域において、目先の利益にとらわれた超高層ビル建設を例外扱いで認めることは時代錯誤も甚だしい。

- ・今回の地区計画の変更や日本テレビのビル建設については、多くのメディアで取り上げられているように、計画の検討過程や情報公開の不透明さについて、著しい不信感を持っている。今回の変更案がこのまま承認された場合、反対住民により法的措置が取られ、裁判の過程で、住民間の相互不信が増幅され、番町地区のイメージが悪化するのを避けられない。すべての問題は現行のマスタープラン及び地区計画で定められたとおりの 60mの高さでビルを建設すれば回避できるはずであり、日本テレビの権利を何ら侵害するものでもない。現行マスタープラン及び地区計画が遵守され、本件が検討されることを強く望む。
- ・日テレの所有地だけを特別に切り出した地区計画変更は、特定業者への恣意的利益供与であり、千代田区役所による不公正な行政処分だ。
- ・変更根拠が薄弱。一部事業者への過度な利益供与、忖度。土地は公共の財物。
- ・これまで 30 年以上住んできたこの番町地区の落ち着いた環境を壊したくないし、強引に地区計画を変えて行う日本テレビと千代田区の対応に怒りを覚える。もしも 80mになったとしたら、日本テレビ

- の放送は、観たくなくなると思う。
- ・何度となく、高層ビルを例外的に日本テレビのみが構築することについて住民に意見を求められてきたが、なぜ住民の反対意見のほう
が圧倒的に多いのに、それを聞き入れていただけないのか。
 - ・千代田区には、他にもいくらかでも高層ビルの建てられる場所はある、
区の財政面ではそうしたオフィスビル地域のビルが貢献できるはず。
どうして多数の住民の反対意見を無視して、文教地域・住宅地
のど真ん中に一事業者のみの利益を優先した高層ビルを建てよう
としているのか理解できない。
 - ・事業者の意向に沿って強引に例外承認の形で本計画を推進し、文教
地域・住宅地のど真ん中に地域住民が望まない高層ビル建築に邁進
しようとするのは、明治神宮再開発事業以上に筋が悪く、区民の
徹底抗戦で泥沼化するリスクをはらんでいる。
 - ・これまでの高さ制限 60m を日本テレビ所有地のみ 80m に変更するの
は不可思議。広場の見返りだけで住環境を激変させる理由にはなら
ない。また、一度 80m が実現すれば次の案件を拒否できなくなるの
で、番町地区に 80m の高さの住居が続々と出現するということと同
一。世の中環境改善、維持が叫ばれている中、完全な環境破壊であ
る。
 - ・一社に特例を認めた場合「法令制度の抜け穴」として、他社も追随
し従来の閑静な住環境が脅かされる可能性がある。
 - ・日本テレビ所有地を区が無償で借り四番町保育園を仮設したり、番
町の森など提供されているため、便宜をはかっているのではないか
と思わざるを得ない。
 - ・たくさん的高層オフィスビルが、建設されている一方、働き方の多

様性は、ますます、進む。オフィスビルの需要は低下する、と、考える。造っては壊し、壊しては造り、ゼネコン以下のその構造、見直す時が来ていると思う。

- ・ 番町に価値を見出して住んでいる住民が消極的に番町を離れて他区を含む別の地域に引越しを検討する位のインパクトがある。区が自治体として中長期に区内に居住し続ける住民を育成・確保したいのであれば、地域の個性を大切にしてそのファンとなった住民を捉えて離さない要素である町並みを維持し続けることは自治体の政策の根幹をなすと思料する。
- ・ 景観・都市計画は周辺部も含めた全体の調和が必要不可欠。また、その変更には周辺地域の“住民”（在勤者ではなく）の意見が最も尊重されるべき。
- ・ 再開発対象区域の真東にある学校法人女子学院は女子生徒の安全ならびに文教地区としての豊かな教育環境の維持のために、区役所に対し超高層オフィスビルの建設に反対する意見書を提出した。商業地化に伴う町の繁華街化、道路・駅の混雑は女子生徒の安全だけの問題にとどまらない。保育園児からお年寄りまで全ての住民の安全にかかわる問題だ。
- ・ 番町地区は住宅街が多くそこに商業施設 100%の高層ビルは迷惑。数千人がそこに通うことになり、インフラも追いついていない。そのことは住民にとって多大の不利益を生ずることになる。通り一つとっても両面通行を出来ない位な狭隘な道しかない。ここに数千人規模の人の往来が生ずれば事故は多発する。番町全体を総合的に考え

- ・ 駅前における大規模敷地の開発に関連して地域に対してどのような貢献（地域課題の解決）ができるかについて議論し手続きを進めてきております。なお、商業施設や広場は主として地域の方々の利用を想定していることを事業者を確認しております。なお、商業施設や広場は主として地域の方々の利用を想定していることを事業者を確認しております。
- ・ 交通影響、電波障害や風環境影響、視点場からの景観影響等については基準等に基づき確認しております。なお、交通影響、電波障害、風環境影響などについては、今後の詳細設計段階において事業者が地域の方々に説明していく必要があると考えます。

た計画が見えない。

- ・日テレ通り沿道まちづくり協議会そのものが、日テレ主導のビル建築を実現させるための恣意的な集まりであり、長年の閑静な街並みをつぶし、区民との合意でできた高さ制限等の約束をいとも簡単に反故にしようとする悪の枢軸である。
- ・都市計画の様に高度な専門性を要する案件について、一定の行政の裁量権が担保されている事は承知しているが、本変更案のごとき異例な計画の策定に当たっては、現在の二元代表制の下では住民の代表である議会との十分な審議を経るべき。
- ・千代田区役所のリーダーシップで日テレと住民の突っ込んだ議論が進み合意形成がはかれることを望む。
- ・初めの段階から、変更する方向に向かって行政が加担している印象を受けている。行政には、公正普遍の姿勢で、住民の反対意見にも真摯に耳を傾けてもらいたい。
- ・土地や不動産の価格にも影響し、番町ブランドにも傷がつく。これは千代田区のブランド毀損をも意味することである。
- ・近隣住民の方が納得の得られる説明を受けていない中で本計画を強引に推し進めることには賛同しかねる。
- ・イスラエル大使館と日教祖の近くで夜9時過ぎても爆音が鳴り響き、夜中の2時から道路工事の轟音が響き、休日の番町の森のイベントがうるさくて耳障りでノイローゼになりそう。その騒音で精神科を受診した場合、費用を負担してもらえるのか。
- ・1月14日の勉強会に参加した。「高さ制限 60m」の変更なしで日本

- ・まちづくり協議会や区議会、オープンハウス型説明会、昨年の公聴会や、都市計画手続きの説明会等を通じて様々な形で地域の意見を聞きながら手続きを進めてきています。
- ・2,500㎡の広場整備や交通広場整備を行うこと、地下鉄駅へのバリアフリー動線を改善すること、歩道状空地や緑地整備などを含めた容積評価は700%前後が妥当であることについては、これまでの議論を踏まえたうえで都市計画審議会の専門家会議から示されております。また、高さについては、60mでは地域課題に対応することは不可能であることを事業者を確認したことから、60mの街並みに配慮しつつ、80m以下という一定の考えが示され、区としてもその考え方を踏襲しております。

	<p>テレビの主張する様々の事業は解決可能と理解できた。</p> <ul style="list-style-type: none">・人口減少で空きビルも多く存在しているのにビルを建てる事すら納得できない。	
--	--	--

	<p>3 明確に賛成・反対の意思が示されていない意見 4通 (4人)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・発案者が、地域が、管理する官庁行政が、専門有識者が、膨大な時間を費やして未来を創ろうとしている。そこに、ごく少数のエゴの自己意見で、しかも大きな声で発言を繰り返す。少数の意見だからと無視はいけませんが、大局を鑑み「丁寧な説明」をもって未来への理解を頂く話し合いがある。大声での罵り合いでは、解決はできない。 ・近隣地区が、設備する施設や、誘致するテナントの競合、エリア地区の災害対策、イベント開催、共同マネジメント組織など、お互いに関連を持ちながら自己の開発を計画して頂きたい。10年程度で、都市部には100棟以上の高層ビルが林立する。テナント争奪は避けられない。立地を筆頭に、他地区との差別を持った設備、環境、文化、マネジメントを持った地区が生き残る。都計審に於いては、千代田区全体での開発計画を俯瞰し、広域に秩序ある開発が、将来のまちづくりに必要と思われる。 ・私たちは、日本テレビのビル建築において、校庭が影を受ける学校に対する深刻な懸念を抱いている。この問題は、子供たちの健康と安全に直結し、地域社会全体に影響を与える可能性がある。私たちは、以下の理由から校庭への影響を最小限に抑えるための対策を強く要望する。 <ol style="list-style-type: none"> 1. **子供たちの安全確保**日本テレビとの協力を通じて、適切な安全基準が確立されること。 2. **学習環境の維持**影響を受ける学校の教育環境が損なわれることなく、児童、生徒が良好な学びの場を確保できるよう、十分な 	<ul style="list-style-type: none"> ・本都市計画案の範囲外のご意見と認識しておりますが、ご意見として承るとともに、ご要望の内容は事業者にお伝え致します。
--	--	--

	<p>検討と対策をとること。</p> <p>3. **地域社会の調和**地域社会との調和を図りつつ、適切なコミュニケーションが取られること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 基本的には 80m案で妥協することには賛成。ただ、あくまでも 60mを越えるのは本件が最初で最後であるという絶対前提の下で。大規模オフィスビルを伴う商業施設が要らないと同様にイベント広場は要らない。都内に大規模商業施設は十分過ぎるほどある。地下鉄駅が綺麗になってまともなスーパーがあれば嬉しいが、本来はメトロの仕事。運賃上げても良いから整備して欲しい。 ・ 本計画を魅力的なまちづくりとして具現化するうえで、D地区に設置が予定される「エリアマネジメント拠点」、その機能のあり方が肝要。中長期の視点で見た時に、地域住民、学生、施設利用者などが本計画変更による事業に愛着を持てることが事業持続性に影響する。今回の計画変更を機会とし、エリアマネジメントを介して、一人ひとりが本計画や広場利活用などを自分ごと化して捉え・参画できるような二番町独自の「エリアマネジメント」のあり方を期待している。具体的にどのような関係主体を巻き込み、またどのような利用ルールを形成していくか、これらのプロセスにおいて相応しい対話型アプローチをどうまわしていくか等の検討を今後オープンな形で進めていくことが必要だと考える。千代田区には学生がエリマネ運営に関与するような先行事例も複数存在し、合意形成に向けたまちづくりプラットフォーム支援検討な 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業施設や広場は主として地域の方々の利用を想定していることを事業者を確認しております。なお、商業施設や広場は主として地域の方々の利用を想定していることを事業者を確認しております。 ・ 今後の設計段階において地域の方々等の意見を伺いながら検討を進めていく旨を事業者を確認しております。さらに、整備後の運用等については、地域のまちづくりの担い手となるエリアマネジメント組織を設立し検討していくこととなりますので、ご参加いただくことで活発な意見交換ができるように考えております。
--	---	---

どの先駆的な動きもある。そのため、地域住民などの意見をしっかりと把握し、これらの先駆的な取り組み・まちづくりを皆で学び、共に創るエリアマネジメントのポテンシャルを有するものと思料する。分断のまちづくりではなく、人と人をつなぎ、歴史と未来をつなぐエリアマネジメントが実現するよう、地区計画変更後の継続的なモニタリングのあり方とも合わせてご検討ください。