

番町の町並みを守る会様

日本テレビ通り沿道まちづくり協議会

質問書に対する回答（協議会事務局案）

【Ⅰ－（１）】《前略》「賑わい」が必要な理由について具体的な説明をお願いします。

○市ヶ谷駅前から麴町大通りに繋がる日本テレビ通り沿道は、商業地域（主に 60 %）に指定されています。

○商業地域は、主として商業その他の業務の利便を増進するために指定する区域です。

○また、都市計画マスタープラン（P54）においては、日本テレビ通り沿道等では既存の商店を活かし、中高層の建築物の低層部に生活利便のための店舗が並び、憩いや集いの広場も備えた個性と魅力あるまちづくりを進めるとしています。

○上記から、商業・業務の利便を増進し、個性と魅力あるまちづくりを進めるため、日本テレビ通り沿道において「賑わい」が必要であると考えます。

○どのような「賑わい」が相応しいかについては、具体の計画等にあわせて様々な意見が出されて議論されるべきものと考えます。

【Ⅰ－（２）】《前略》現状における業務ビルの必要性和未来に渡ってのテナント需要維持について、このエリアに業務ビルを所有している協議会構成メンバーの方々の将来見通しをお聞かせください。

○【Ⅰ－（１）】同様、日本テレビ通り沿道は、商業地域に指定されていることから商業・業務用途の利便を増進すべき地域と考えます。

○業務ビルのテナント需要については、量及び質の両面から慎重に検討する必要があると考えます。

【Ⅰ－（３）】（ホテル・ホールについて）下記の項目で、お考えに最も近いものを選んで番号を○で囲ってください。（複数回答可）

○日本テレビ通り沿道においてホテルやホールを積極的に誘致することは、協議会ではまだ議論されておらず、現時点ではそうした考えはありません。

○今後、議論をする中で、ホテルやホールがあった方がまちにとって良いというになれば、具体の計画等に応じて検討するべきものと考えます。

【Ⅱ－（１）】《前略》上限の高さなどが変更された場合には完成した建物を解体して新しい計画を立案する可能性がありますか。可能性についてお答えください。

○それぞれの土地所有者等の判断によるものであるため回答は控えます。

【Ⅲ－（１）】（日テレ通りの道路幅員等の問題について）このような現象を起こす可能性について、解決方法をどのように考えていますか？

○ご指摘のような現象を起こす可能性の検証及び解決方法については、事業者が計画内容に合わせて必要となる時期に検討し説明されるものと考えます。

【Ⅳ－（１）】（有楽町線麴町駅構内の混雑について）この実情をどのように認識しておられますか？協議会ではどのような解決策を講じることで了解されたのか、ご説明ください。

○麴町駅構内の混雑状況について協議会では確認していません。一義的には、交通事業者において対応の検討を図るべき問題と考えます。

○また、建物の新築等の事業に起因して問題が生じる場合は、事業者の責任において交通事業者と協議して対応するものと考えます。

【Ⅴ－（１）】（都市インフラの問題と都市温暖化防止について）《前略》このような問題は発生しないとお考えになりますか？千代田区担当部署から、本計画において発生する恐れがある都市インフラの諸問題について、事前の検討結果および内容説明がなされましたでしょうか？《後略》

○具体の計画が無い中で、千代田区からそうした説明は受けておりません。

○建物の新築等の事業に起因して問題が生じる場合は、事業者の責任において対応するものと考えます。

○まちづくり基本構想は、日本テレビ通り沿道の目指すべきより具体的な将来像と対応方針をまとめたもので、その策定により、ご指摘のような問題が発生するわけではありません。

【Ⅵ－（１）】（まちづくり基本構想（素案）の範囲について）《前略》なぜ変更する地区範囲を確定しないまま進めているのでしょうか？それとも協議会構成企業等には事前に説明があったのでしょうか？

○まちづくり基本構想の区域は市ヶ谷駅から麴町大通りにわたる日本テレビ通り沿道を中心とした地域としています。

○今後、将来像の実現に向けて、地区計画等のまちづくりルール of 制定・変更が必要な場合には、具体的な検討を行う中で、その範囲についても検討することになります。

【Ⅵ－（２）】（盆踊り広場について）《前略》下記の項目でご自身の考えに近いものを、いくつでも選んで番号を○で囲んでください。

○第4回協議会において日本テレビ放送網株式会社様から示された交流広場（1,500㎡程度）は検討過程のもので、「使用する目的や、平常時の環境維持、騒音対策等」については、今後、計画内容にあわせて示されるものと考えます。

○その評価については、具体の計画内容が示された段階に検討すべきものと考えます。

【Ⅵー（3）】（超高層建物が建ち並ぶ懸念）日テレ通り沿道まちづくりに対する、総合的なご意見があればお聞かせください。

○まちづくり基本構想は、日本テレビ通り沿道の目指すべきより具体的な将来像と対応方針をまとめるもので、その策定により、今後、将来像の実現に向けて、地区計画等のまちづくりルールを検討を行うものです。

○質問書P12に示される第3回協議会（2018年5月24日）配布資料は、日本テレビ放送網株式会社様が、日テレ通りまちづくり委員会作成の「日本テレビ通りまちづくり方針（案）」及び「日本テレビ通りまちづくり方針（案）地域ルール編」の内容から抜粋したものであり、その中での150メートルという数字は「日本テレビ通りまちづくり方針（案）地域ルール編」の新しい高さ制限緩和の上限値として示されたものを引用して作成されたものです。

○協議会での構想の検討においては、この建物高さの数字は共有していません。建物高さの検討については、構想以降に具体的に議論されていくこととなります。

○したがって、まちづくり基本構想の策定によって、超高層建物の建築が可能になり、日本テレビ通り沿道に超高層建物が建ち並ぶというものではありません。

参考 協議会委員から事務局にいただいた関係コメント要旨

■賑わい

○赤坂サカスは、赤坂という歓楽街に立地しています。一方、日テレ通りは番町という落ち着いた街並みの中に立地しています。

○日テレ再開発に当たっては番町という落ち着いた街並みの中に高級で品位ある街づくりを目指しています。二番町の日テレ跡地約3000坪が再開発された場合、約6000人の就業者が見込まれます。日テレ通りには飲食店舗が少ないことが統計上からも表れており、また、買い物やゆっくり休憩できる施設やスペースが少ないことが「賑わい」という言葉を生んだ背景にあると思います。

○協議会において検討してきた賑わいとは、お台場のような観光地としての賑わいではありません。また、赤坂サカスなどのように1つの独立した商業開発による賑わいではなく、日本テレビ通り全体を活性化することを目的としたまちづくりを考えております。日本テレビ通りの賑わい創出、活性化をはかることは地域として大変重要と考えます。

具体的には、以下の2点を賑わいと考えています。

- 1) 地域住民や地域で活動する企業、オフィスワーカーの交流による賑わい
- 2) 住宅地やオフィスワーカーの生活を支える商業環境の形成

○近年、新しいマンションなどが増えましたが町会に加入する人も少なく、これまで受け継いできた山王祭などの伝統文化の継承や、地域のことを考えてくれる人材の育成が番町地域の課題であると考えています。これらの課題を踏まえ、地域住民や企業などの地域交流とそれを促す環境づくりが必要であり、その交流と環境そのものが「賑わい」だと考えています。またそのような賑わいを創出することにより新しい文化や繋がりが生まれ、番町地域が活性化するものであると考えます。

○番町地域には休日など気軽に出て行く場所がありません。行政がつくるコミュニティセンターのようなものではなく、コーヒー1杯買ってもよいので商業施設の中に地域の人が集まりやすい第3の場所のようなものがあるとよいと考えています。そのような場が形成されるものを賑わいだと考えています。

○また、地域アンケートでも明らかとなっていることですが、スーパーなどの日常品の買いやすさに対する不満が高く、これら生活支援施設の整備による生活環境の改善を賑わいの2つめと考えています。番町にふさわしい商業的賑わいとしては、フランチャイズ店舗の画一的なまちではなく、個性あるオーナー店舗など、地域に根差した番町ブランドを育むものという議論もしています。

○日本テレビ通り沿道は古くからの商業地域であり、住宅地ではありません。これまで住宅地を支えてきた商業機能を再生するとともに、60年以上前から特徴ある業務地として形成されてきた日本テレビ通りを、住宅地と業務商業地との調和・共存という、都市計画マスタープランに記載されているまちとして実現しようとするものです。

○こういった議論から、まちづくり構想素案では、日本テレビ沿道地域の目指すべき将来像として「ここにしかない歴史・伝統を受け継ぎ、良質な文化、環境、コミュニティが成長し続けるまち」「業務・商業機能の集積とみどり豊かで多様な生活をささえる賑わい軸の形成」を掲げました。

■需要の見通し

○都心においても人口減少を迎えるというご指摘で、グラフが記載されていますが、番町麴町地区はJR中央線や地下鉄有楽町線及び半蔵門線に近接し、極めて利便性に優れ、マンションの建て替えが進めば人口が減るとは考えられません。また、その優れた利便性によってオフィスビルの需要は高く、高品位のオフィスビルを建設すれば需要が衰えることはなく就業者も増え街に活気が出ると考えられます。

○二番町や四番町の地区計画の目標には「住宅を中心とした教育施設、商業・業務施設が共存する緑に包まれた良好な市街地を形成する」と掲げられています。

○このような目標を実現するため、オフィステナント需要の見通しについては、個々の事業者の判断によるところだと考えますが、新しい需要を生み出すようなまちづくりが必要だと考えています。

○都市計画マスタープランにおいても、番町地域の将来像は「落ち着いたたたずまいの住環境を大切にし、住宅と業務空間が共存・調和するまち」として示されています。これらの趣旨は、既存業務施設敷地内で確保されている豊かな緑を住宅地が享受して、結果として緑豊かな空間の中に住宅が存在するというものであったはずです。こういった目標の都市計画マスタープランや地区計画が策定された一方で、住宅付置義務制度など

の都心居住施策もあり、番町エリア業務地のマンション化が進み、高さ制限もあいまって敷地に対して建蔽率いっぱい建て詰まることで、緑が減少しています。

○業務ビルを整備することは、職住近接による豊かなライフスタイルを実現するばかりでなく、よりよい居住環境を誘導する相乗効果があると考えます。セキュリティを重視する閉鎖的な住宅敷地と違い、業務商業敷地で整備される公開性の高い広場や豊かな緑は、居住者や学生をはじめとし、地域が享受できるまちの豊かな空間となります。

○また、番町麴町地域は古くから住民と企業の結びつきが非常に強く、ともに地域活動などのまちづくりを行なってきました。企業も住民に支えられながら成長してきたという意識を強くお持ちです。これからは業務ビルにおられる企業は、盆踊りや山王祭、餅つきなどの地域伝統を継承し支えていく、まちづくりにおける不可欠なプレイヤーです。

■ホテル・ホール

○国や東京都が進めている宿泊施設整備促進施策等について、答える立場にはありません。

○地域アンケートの結果では、高級ホテルが日本テレビ通り沿いにあったらよいと考える方は回答者 557 名中 94 名、ホールは、同 42 名と一定数いらっしゃいました。

○そもそも文教地区を定めている東京都文教地区建築条例は、昭和 25 年頃からの公娼廃止などにより大学などの教育施設周辺に連れ込み旅館が建設されはじめたため、これらの旅館を禁止することが目的で制定されたものです。条例制定の際、ホテル等で国際観光ホテル法で指定されたものは、知事が文教上の目的を害する恐れがないと認めて許可するように付帯意見が出され、条例制定の起案書にもそれが明記されています。

○単に文教地区であるからホテルを一律に禁止するというのではなく、番町エリアにふさわしいブランド力のあるホテルであれば、地域住民の交流の場、遊びに来た方との待ち合わせのロビーなどとして、誘導してもよいと考えます。なお、グリーンパレスなどの宿泊施設はすでに存在しています。

○ホールも地域交流や企業間交流活動のためのものであれば、問題ないと考えます。

■地区計画

○地区計画は、大多数の地権者の要望を行政が受け止め、その要望が地区住民の意向と区が考える都市計画に合致しているかを総合的に判断し、必要があれば議案として区議会に提出し、区議会で可決されれば成立するものであり、現行の地区計画が実情にそぐわないものであれば、例え 10 年しか経っていなくても、変更されてもいいと思います。日テレ再開発に当たり、我々地域住民としては建蔽率一杯に中高層の建物ができるより、超高層な建物でも空地の広い方が圧迫感も少なく日影の時間も短く緑も多くなり、空地は憩いの広場や災害対応、お祭りなどでも活用でき、土地の有効利用上優れていると考えています。なお、奥行き等地区計画変更案については今後の検討課題と思います。

○日本テレビ通り沿道の範囲については、日本テレビ通りに接する敷地と認識しています。建て替え時期については、個々の建物の償却時期や老朽化などの理由による事業者の判断だと考えます。

■道路幅員

○日テレ通りの道路の拡幅については早急に拡幅することは難しいと思うので、日テレ再開発に当たってはとりあえず歩道を広げてもらうようにしています。番町中央通りには大規模ビルができたことにより就業者が約 4 0 0 0 人増え人で溢れかえっています。番町中央通りの道路拡幅については現在計画決定ですが、早急に実施決定をしてもらうことを願っています。

○協議会では、設問にあるような「容積率が高く規模も大きい建物が市ヶ谷から麴町まで立ち並ぶことが可能となる地区計画」を検討しているわけではありません。交通処理に関して協議会では、日本テレビ通りの賑わいを分断し、歩道切り下げにより安全性を阻害し、歩きにくくしている車両出入口を減らすべく、附置義務駐車場を駅前拠点などの大街区に集約するような地域ルールを検討していきたいと考えています。

■麴町駅のバリアフリー化

○麴町駅バリアフリー化の実現については、駅に隣接する民間事業者と駅を有する鉄道事業者の協力が不可欠だとの認識の下、事業者へ協力を要請しています。

○また、駅が乗降客であふれるなどの交通インフラへの懸念事項については、開発事業者や鉄道事業者が影響評価を行い、問題がないことを確認されることが前提と考えています。

■都市インフラ・都市温暖化防止

○開発事業者などが影響評価を行い問題がないことを確認される事が前提と考えます。

■地区計画の範囲

○まちづくり協議会では、地域の望ましい将来像を示し、その実現化に向けた方向性を示すことを目的としています。具体的な地区計画変更の範囲などは、次のフェーズであると考えています。

■広場

○地域アンケートの結果では、日本テレビ通り沿道における公園や広場などの充実度に対する不満（やや不満を含む）は **72%**と非常に高い数字となっております。

○次世代の子供たちに何を残せるのか。最近の日本テレビ通りの開発は住民にとって必ずしも便利になるものではなく、それぞれの開発業者が単独で考えたものであり、当然地価の高い土地を事業的には有効に使っています。それゆえ、生活者にとっての便益は二の次になっている印象です。日本テレビの所有する二番町の敷地は麴町駅の玄関口となる地であり、バリアフリー動線やくつろげる広場などを、そういった多くの方が利用できる場所に整備していただくことは、まちの活性化や住環境、教育環境改善にとって重要なことだと考えます。

○日本テレビに要望した広場は、地域住民やオフィスワーカーなどが日常的に集い、利用する開放された交流空間です。広場の運営についても、地域主体で行なう仕組みを要望しています。そのように地域の皆が運営に関わっていくことで、地域に根ざした新たな文化やコミュニティを育んでいくことになると思います。また、これまで開催されてきた盆踊りもそういった文化やコミュニティをはぐくみ続けてきている大切なイベントだと捉えています。

○なお、現在の番町の庭は暫定的な施設ではありますが、日本テレビ通り振興会が試験的に運営しており、単なる商業利用でなく地域交流に資するプログラムとして機能しています。この広場は土日を含め、子供たちや地域の方で賑わっています。この地に必要なのはこのような子供たちや地域の方に日常的に使っていただける安全な広場環境だと考えます。

○今年４１回を数えた日本テレビ通り盆踊りは、毎年、日本テレビの南館駐車場を借りて実施しています。地域人口の増加の影響もあり、実施時には道路に人があふれ出るなど危険な状況です。そのため、安全に開催できる規模の広場の確保を要望しました。

■総括意見

○現在、日本テレビ通り沿道では複数再開発の動きがあるように聞き及んでおります。

○市ヶ谷駅周辺街づくり協議会も、本協議会へ参加して頂くようになりました。協議会への参加がなく、また行政とのコンタクトを密に取られていないと、せっかく長年構想を練っている我々の希望する街並みを見殺しした建物を建てかねないかと危惧しており、早くまちづくり構想プランが策定されることを望んでいます。