

2018年8月22日

日テレ通り沿道まちづくり協議会
構成メンバーの皆様

番町の町並みを守る会

— 未来に住み良い町を引き継ぐために —
e-mail : bancho.kankyo@gmail.com

謹啓

時下の候、貴下におかれましてはますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

私たちは、番町界隈に居住し或いは地域と協力して生業を立てながら、日頃の千代田区行政活動に協力する善良な区民であることに誇りを持たせて戴いております。

さて、本年5月25日開催の千代田区議会企画総務委員会にて示された「日本テレビ通り沿道まちづくり基本構想（案）」は、これまで先人達が営々と培って参りました閑静な住宅街としての質も、安心して子供達を学校に通わせることのできる文教地区としての質も破壊されかねない危険性を孕んでおり、私たちにとりまして青天の霹靂とも言える衝撃的なものでした。

協議会を構成する皆様におかれましては、この番町において私たちと同じ空気を吸い、地域での企業活動を享受しておられますことから、同じ目線を共有できるものと信じ、この計画における基本的な事柄について確認し、質問させていただくことに致しました。

未来に住み良い町を引き継ぐために、私たちが感じております下記の疑問点につきまして、お忙しいところ誠に恐縮ではございますが、9月3日（月）に予定されている第5回日本テレビ通り沿道まちづくり協議会の前週末、8月31日（金）までにご回答くださいますようお願い申し上げます。

謹白

番町の町並みを守る会について

2018年5月 日本テレビ通りに沿って高さ150mの超高層ビルが建てられるようにする話が進められていることに驚いた住民や学校の保護者、卒業生らが集まり、番町の住環境、教育環境を守るために結成した会です。これまで、千代田区に詳しい[]名誉教授、[]名誉教授らを招いての勉強会、フェイスブックやメールを通じた情報発信、意見交換などを繰り返し、未来を担う子供たち世代に住み良い町を引き継ぐための研究活動を行っています。なおこの会では利害関係を生むような形を避けるために理事長などを置かず、参加を希望する人がフラットな関係で集い、共に町のあり方について考え合えるような組織を目指しています。

ホームページ <https://www.facebook.com/bancho.machinami>



日本テレビ通り沿道まちづくり構想（案）に関して

同協議会構成メンバーあての質問書



2018年8月22日

番町の町並みを守る会

— 未来に住み良い町を引き継ぐために —

e-mail : bancho.kankyo@gmail.com

回答して下さった方のお名前と日付

年 月 日 _____

質問書

I. 千代田区における番町・麴町の位置付けと提案された計画案に関する疑問

I-(1)

千代田区は都心にあつて多様な町が組み合わされて江戸時代からの歴史と文化を育んだエリアであり、今なお貴重な街の姿を維持しています。

地域の将来像について都市計画マスタープランを引用すると“番町地域は中層・中高層の住居系の複合市街地として「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」を目標”として、具体的には“住宅を中心として教育施設、商業・業務施設が調和・共存した街”と設定し、環境は“空間にゆとりがあり、緑に包まれた心やすらぐ住環境、美しい街並みを維持・創出する”としています。

質問です。 【I-(1)】

計画案や協議会の議事録を見ると「賑わい」という言葉が頻繁に出てきますが、この「賑わい」を定義する尺度を示し、日テレ通りの「賑わい」はどれに相当するものか下記の設問の中で当てはまる番号に○をつけて下さい（複数回答可）

その「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。

- ① 街が成長するには賑わいが重要で時代要請に沿った街づくりを積極的に進めて欲しい。
- ② 日本テレビは番町・麴町地域の象徴でイメージ性も高い企業であり、旧社屋に隣接する土地や旧東亜建設の土地を購入したりして、この地域との関係を深めようとしているように感じられる。これらの敷地を再開発してTBSの赤坂サカスを超えるような賑わいづくりと日テレ通りを一つ木通りのような商店街に成長させてくれることを期待したい。そのためにもある程度の超高層化は止むを得ないと考える。
- ③ ホテルが出来ると観光客が集まりナイトライフも重要な施設となるが、番町地域のような質の高い住宅地域と文教地区にとって「眠らない街」は必要ない。
- ④ 番町地域の歴史性や質の高い住宅地としての持続性を守るために、数年前に日テレ社屋が存在していた時代程度の賑わい復活に止め、新しい計画の中には必要以上の商業施設を誘致すべきでない。
- ⑤ 日テレ計画案で建物への進入路だけを整備しても、地下鉄麴町駅はホームの幅が比較的狭く、幅を広げることも難しいため、高齢居住者や学校に通う子供たちに危険があることからキャパシティを超えるような乗降客の増加を誘導するような賑わいづくりには限度がある。

- ⑥ この問題にはあまり関心がない。
- ⑦ その他 ご意見を自由にお書きください

(

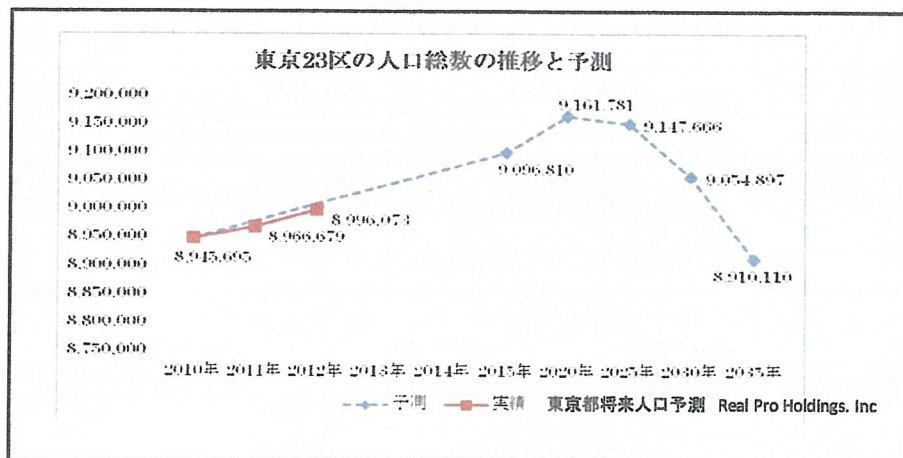
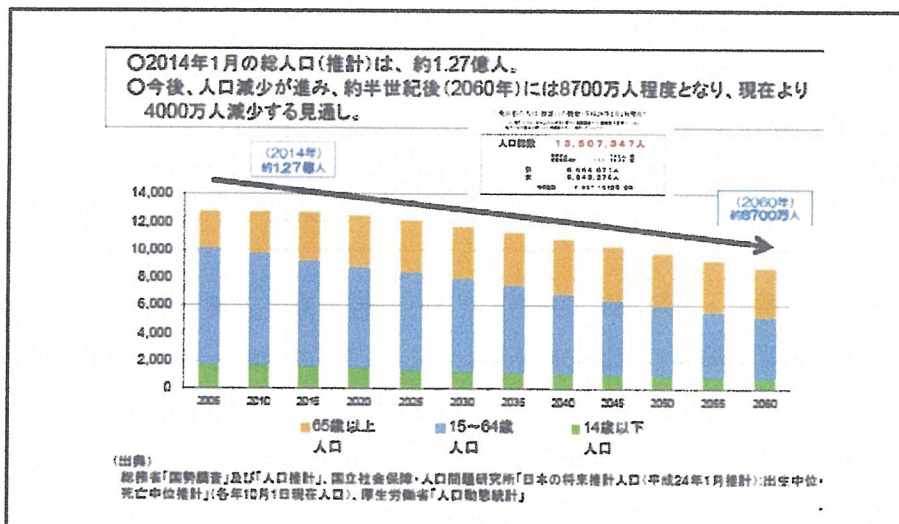
)

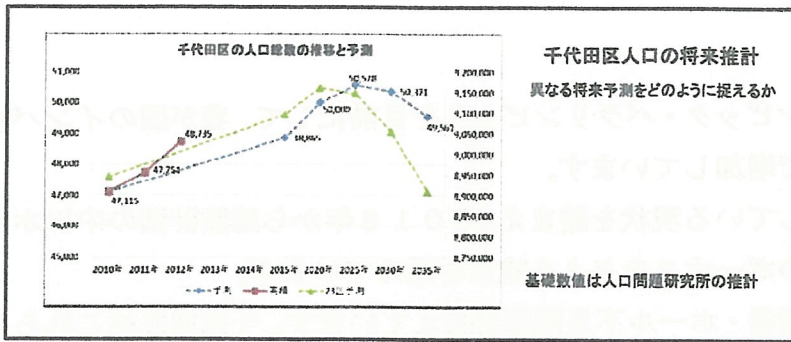
I-(2)

すでに我が国では人口減少社会を迎えています。東京の都心部では数年間の人口増加傾向が残っていますが人口減少社会に向けて、都心であるとしても超高齢化を伴う人口減少を迎えることを現実として認めなければなりません。

ただし、千代田区においては各種の行政資料により人口問題の捉え方に差があり、将来に向けて成長の可能性を示唆しています。そのためこのような無制限とも言える業務ビルを増加させようとしているのではないのでしょうか？

私たちは日本全体および東京全体を俯瞰して未来を考えるべきと考え、千代田区の一人勝ちを目指しているものではありません。

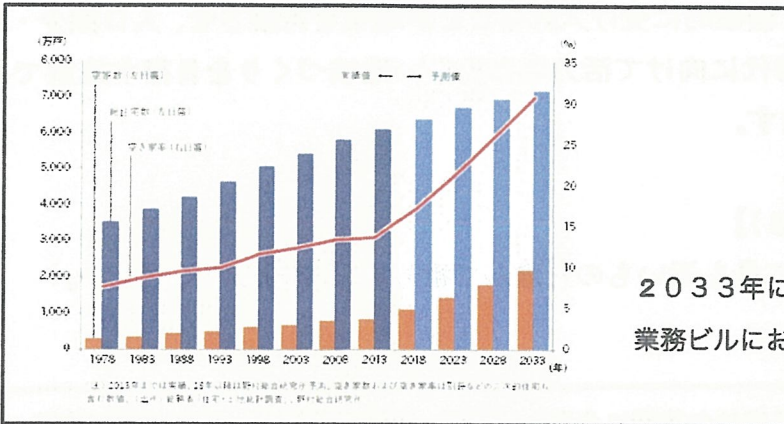




千代田区の特集人口推計 (人)

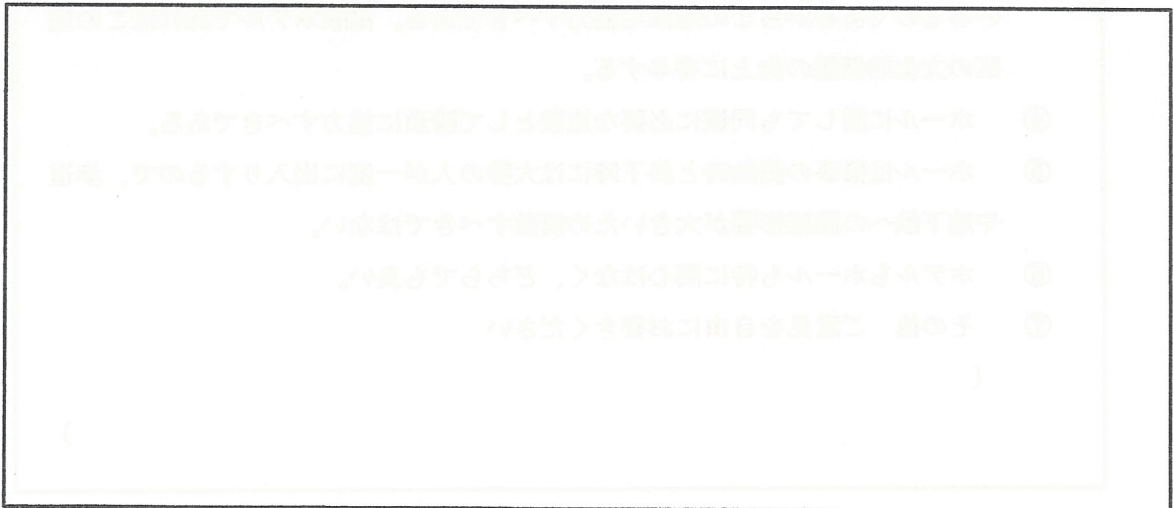
	H122	H127	H132	H137
総人口	46,367	52,703	60,066	65,511
乳幼児(0-5歳)	1,969	2,609	2,962	2,903
学齢期(6-14歳)	3,011	3,370	1,361	5,090
生産年齢(15-64歳)	32,140	36,811	42,381	46,575
高齢者(65歳以上)	8,911	9,913	10,362	10,973

千代田区第3次基本計画に記載



質問です。【I-(2)】

千代田区は、新しい地区計画を定めて日テレ通り沿いに規模を拡大した業務系建物の建設を可能にしようとしています。現状における業務ビルの必要性と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- (3)

2020—東京オリンピック・パラリンピックを目前にして、我が国のインバウンドは予想を超える勢いで増加しています。

国は宿泊施設が不足している現状を踏まえ、2016年から建設計画の中にホテルを併設する場合は容積のボーナスを与える施策を進めています。

また東京都は深刻な劇場・ホール不足問題を抱えています。千代田区はこれらの問題について適地を定めて積極的に受け入れることが地域を持続させ、人口減少・高齢化社会の中で国際交流時代に向けて活力を失わない地域づくりを目指す施策であると考えていると思われまます。

質問です。 【I- (3)】

下記の項目で、お考えに最も近いものを選んで番号を○で囲んでください。

(複数回答可)

- ① ホテルは国の未来的な施策に合致し、番町・麴町地区にとっても必要な施設であるので大いに歓迎したい。
- ② 番町地区は歴史的にも落ち着いた住宅であり文教地域でもあるので、第1種文教地域の用途制限に抵触するホテルは建設すべきではない。
- ③ ホテルは将来の日本が観光立国として生きていくための重要な施設で、全国的に不足している現状を政府が後押しして容積割増を与えて、建設を促進しているものであるからこの地区も協力すべきである。高級ホテルであればこの地区の文化的価値の向上に寄与する。
- ④ ホールに関しても同様に必要な施設として誘致に協力すべきである。
- ⑤ ホールは催事の開始時と終了時には大勢の人が一度に出入りするので、歩道や地下鉄への混雑影響が大きいとため誘致すべきではない。
- ⑥ ホテルもホールも特に関心はなく、どちらでも良い。
- ⑦ その他 ご意見を自由にお書きください

(

)

II. 現行地区計画を変更しなければならない基本的な理由

現地区計画の目標（基本理念）と今回発表計画の整合について

2013年の千代田区都市計画マスタープランが作成され、2015年には千代田区第3次基本計画の理念を受けて共通の目標に沿って纏めたであろう、番町と麴町の地区計画は平成16年から平成20年の間に区民の合意と議会の議決を経て決定され、この地区計画が示す方針や基準に従って幾つかの建物が完成しました。この段階で基準容積率の変更などを行うと大きな混乱が予想されるのではないのでしょうか。

(決定順)	面積	都市計画決定	都市計画変更
① 六番町奇数番地地区	約4.2ha	H16.06.21	—
② 一番町地区	約22.6ha	H17.11.01	—
③ 三番町地区	約20.7ha	H18.09.14	—
④ 四番町地区	約9.7ha	H19.11.15	—
⑤ 二番町地区	約12.1ha	H20.10.16	—
⑥ 麴町地区	約32.3ha	H20.12.10	H28.06.24

地区計画決定の概要（既存部分）

- ◇番町・麴町地域では、平成16年6月に六番町奇数番地地区において地区計画が都市計画決定となって以降、平成20年10月までの5年程度の間、順次、一番町地区、三番町地区、四番町地区、二番町地区に緩和等のない一般型の地区計画が順次決定されました。
- ◇平成20年12月に決定された麴町地区地区計画は、一般型を基本としつつ、一部には街並み誘導型地区計画（※）が適用されています。

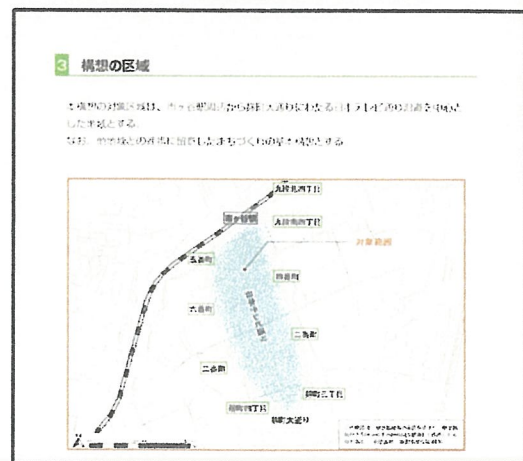
地区計画を変更する対象地域について

日テレ通りを独立した地区計画に変更する際に現行地区計画のまま取り残される可能性があります（今回の検討対象になっていない）地区の具体的な地区計画案について同時に提示されていなければなりません。「日本テレビ通り沿道まちづくり基本構想（素案）」では、新しい地区計画を検討する地区の範囲を示していますが、下の資料のように資料によって範囲（特に奥行き）の表現が異なっていることが気になります。

第3回協議会配布資料 -2018.5作成-
—第4回配布資料とエリア表示が異なる—



第4回協議会配布資料
—表紙に資料作成日の表記がない—



地区計画位置図（仮定の案—道路から奥行き30mとした場合）

日テレ通り地区計画の対象になるエリア

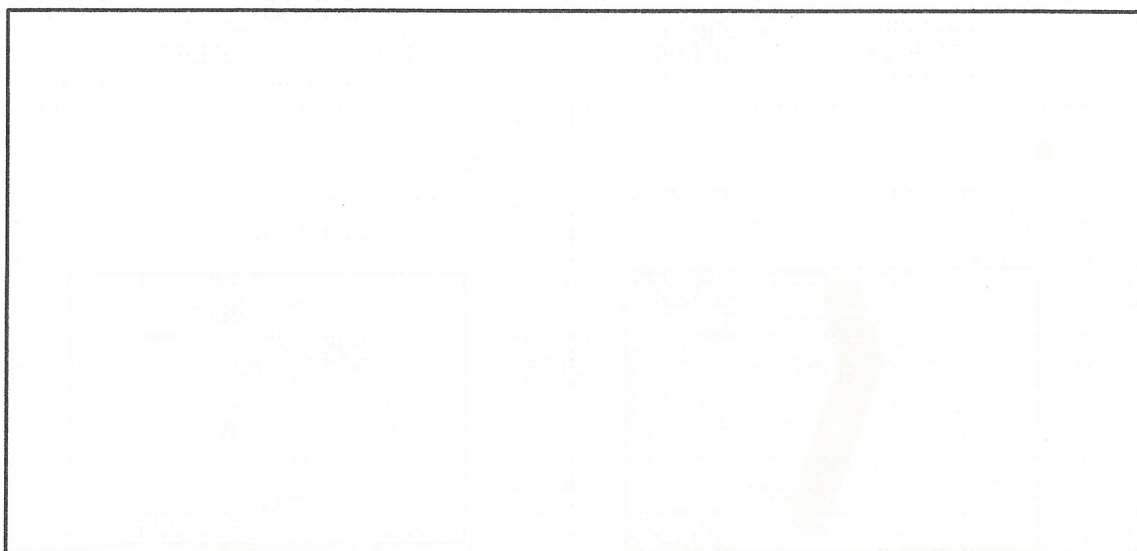
総長さ/800m 対象となる地区の総面積（道路を除く）/ 45,000m²



質問です。 【Ⅱ-（1）】

地区計画の変更は、靖国通りと新宿通りに挟まれた日テレ通り沿いの全域800mを対象地域にしており、日本テレ通りまちづくり協議会が作成した「日本テレビ通りまちづくり方針（案）」-2017.5.23- と日本テレビ放送網株式会社が作成した「日本テレビの考えるまちづくりについて」-平成30年7月30日- を検討用のモデルプランとして配布されたものと認識しています。しかしながらどの資料にも日テレ通りから何メートルの奥行きまでを対象地区にするかが明確に示されていません。協議会では千代田区から具体的に示されているのでしょうか？

協議会構成メンバーの企業や団体の中には、現行に基準に沿って建物を建設した方々も居られると思います。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。



Ⅲ. 日テレ通りの道路幅員等の問題について

日テレ通りを軸にした地区計画が新たに指定され、賑わう街づくりが進行すると容積率が高く規模も大きい建物が市ヶ谷から麴町まで建ち並ぶことが可能になります。そのようになった場合、最大目安で業務人口が2万人を超え、建物に収容される附置駐車台数は千台を超えることになり、東京の中でどこからのアクセスも良く魅力ある地域ですから、さらに楽しさを求める来街者が加わると商店街のあり方も変わり想像を超える街になる潜在性を否定できません。

日テレ通りの道路幅員は約15mで、その中に2.5m幅の歩道が整備されていますので、都合10m幅で上下片側1車線の車道です。観察していると靖国通りと新宿通りという幹線道路を結ぶ道ではありますが、車両が多いわけではなく公共交通が不便な大久保方面と新橋を結ぶ都営路線バスが通り抜ける生活利便道路の性格を持っています。日テレ通りに直行する市ヶ谷側の二七通りと麴町側の千鳥ヶ淵で代官町通りにつながる道が隣接地域との関係を持っていますがそれ以外の道は狭く、住宅地内の落ち着いた道路です。

この日テレ通りに大規模な業務系建物が建設されると、人も車もアクセスは日テレ通りに頼ることになりますから、人や車の出入りが増加して混雑が起こります。2.5mの歩道幅員は行き交う人々に擦れ合っ学校に通う子供たちや車椅子で移動する障がい者には危険な歩道となってしまいうでしょう。そのために建物を後退させて歩道を拡幅することになりますが建物は同時に完成する訳ではありませんので、広い通路と狭い通路が混在すると流速理論により危険が倍加する事になります。片側1車線しかない車道はバスが止まれば追い越しできませんから、道路の利用台数が増えれば約800mの日テレ通りが渋滞になることは明らかです。

渋滞が起こると脇道に逃げる車が増え、住宅街の中にも外来車が進入して文教地区としての安全性が損なわれることに繋がります。住宅地につながる生活道路に業務目的の車両を進入させないルールにしたいところですが、どの計画も日テレ通りから駐車場への出入りになりますから、車の出入りの度に歩道の通行人の流れを止めることになります。また駐車場に出入りする車の待ちをさせるためにバスレーンと併用の車線が必要となり、さらには自転車専用レーンを設置すると車線幅員は現在の倍の幅が必要になります。

質問です。 【Ⅲ- (1)】

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？

- ① 二番町方向から一番町方向に抜ける放射27号線（番町中央通り）の整備を急げば、交通事情は好転すると考える。
- ② 自動車は居住者も来街者も共通に使うものであるから、ある程度の量が住宅地に入ってくるのは止むを得ない。一方通行指定や信号機の設置で安全を守るようにすれば解決できると思う。
- ③ 日テレ通りが交わる靖国通りと新宿通りの間で、地域に目的がある車以外の通り抜けなどの車両（路線バスを除く）を入れないような標識を掲げる。
- ④ 10年程前に地区計画で定めた基準以上に建物規模が大きくなることを認めるような街づくりを行うべきでない。
- ⑤ 想像がつかないので分からない。
- ⑥ その他 ご意見を自由にお書きください
(

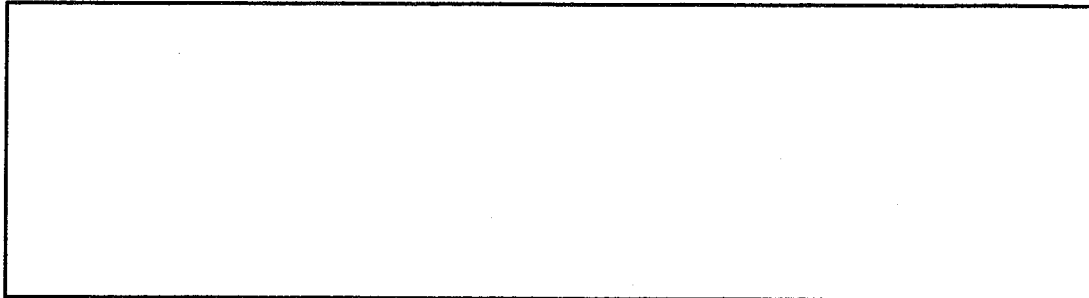
IV. メトロ有楽町線麴町駅の問題点について

麴町駅は日本テレビ付近と新宿通りと日テレ通りの交差点部分にしか出入り口がありません。下の構内図で分かるようにバリアフリー施設が整備された改札口につながるコンコースは日テレビル側にはなく、ホームの反対側でしかも新宿通りの対岸の建物にしか設置されていませんから、日本テレビ側にも設置することは絶対条件です。

しかも道路幅員に影響されて、日テレ通りの幅員が狭いことと、上下線の線路とホームは2段で構成されており、さらにホーム幅も狭く、ラッシュ時には日テレ側の改札口に通じる階段は渋滞しています。それでもこれまでの容積率の範囲でオフィスビルや会館ビルが建て替わる範囲でならホーム幅を拡張する必要までは至らないかも知れませんが、容積が倍になる勢いで建物の規模が拡大して建ち並ぶようになると、現在で66000人/日の乗降客（メトロ駅乗降数62位 駅別乗降人員順位表—2017年度一日平均）を受け持つ麴町駅はホーム混雑により機能しなくなる恐れがあります。学校に通う子供たちが通学で使用するには危険で、有楽町線の利用ができなくなるかも知れません。

構造的に余裕がある場合は、巨額な費用を掛けてでもホームの拡幅やホームの中央部に改札口を増強する方法で混雑の緩和を図ることも可能でしょうが、図のようにホーム構成が2段であり、さらには駅構内が存在する中央部が日テレ通りの坂下であることがさらに改修を困難にしているものと理解しています。

ととなり、ホームでは乗車する人の列とホームの両端の階段に向かう人が交錯、乗降客で溢れる状態が起こります。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。



V. 過密的な「賑わい」が引き起こす都市インフラの問題と都市温暖化防止について

都心部における水道の給水容量や下水の排水容量はどのように決めているのでしょうか？全てが当てはまる訳ではありませんが、需要が増えたら成り行きで増やすような設定ではなく、本管といわれる幹線を除けばエリアの地域指定や容積率指定に従って配管の太さを設定しています。今回の計画のようにこの地域の幹線道路に容積率を倍にするような規模の建物が並び建つようになると、この道に直行する皆さんのお住まい方向に敷設してある配管は細い枝管ですので、配分される水が少なくなる可能性も出てきます。

それぞれのマンションや業務ビルがどのような給水方式を採っているか分かりませんが、石原都政以来、東京都は水の質を衛生的に確保するために受水槽方式から直結給水方式を推奨してきましたので多くの建物では水圧が可能な範囲で直結給水方式に切り替え、古いマンションも改修した例が少なくありません。この方式を採用しているマンションの水道圧などに影響を与える恐れは否定できません。

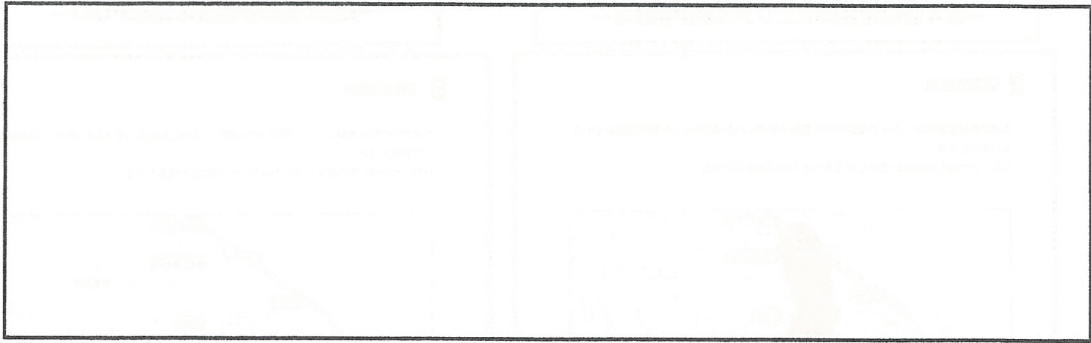
下水管においても、本管の排水量が増えると支管の排水が本管に入り難くなり、正に都市洪水の原因の元を造る可能性があるのではないかと考えられます。

質問です。 【V- (1)】

建物を所有する立場で協議会を構成する企業として、このような問題は発生しないとお考えになりますか？

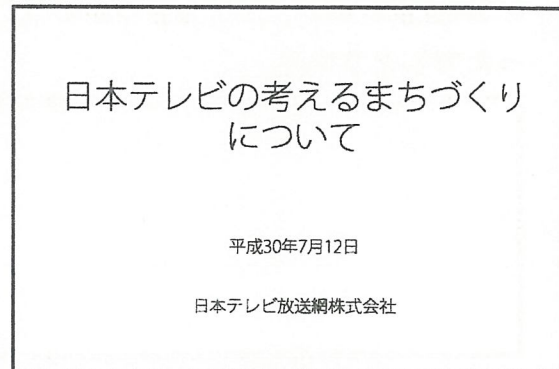
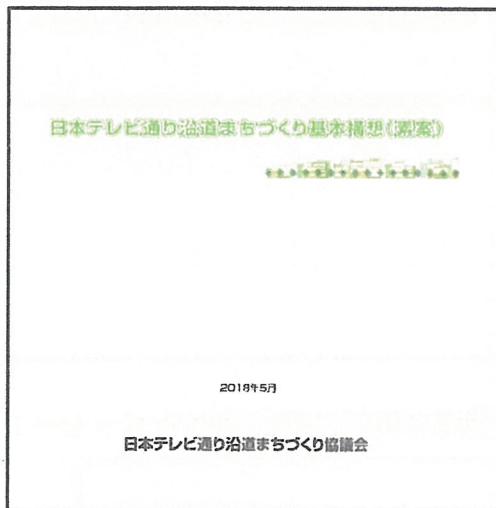
千代田区担当部署から、本計画において発生する恐れがある都市インフラの諸問題について、事前の検討結果および内容説明がなされましたでしょうか？

ご意見を含めて記述してください。



VI. 日テレ通り沿道まちづくり協議会で提示された計画案について

日本テレビ通り沿道まちづくり協議会が作成した「日本テレビ通り沿道まちづくり基本構想（素案）」-2018年5月- と日本テレビ放送網株式会社が作成した「日本テレビの考えるまちづくりについて」-平成30年7月12日- を検討用のモデルプランとして提示を受けています。

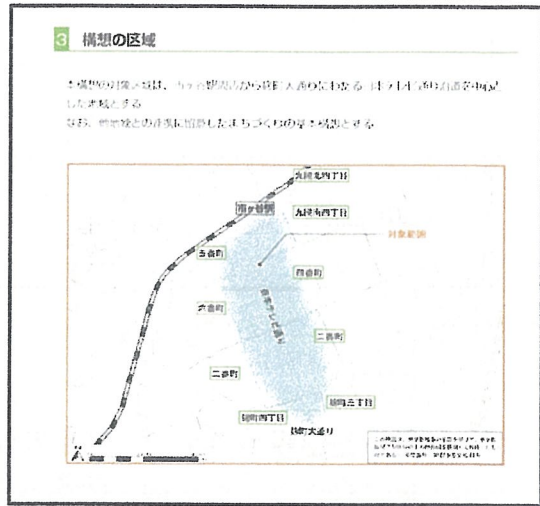
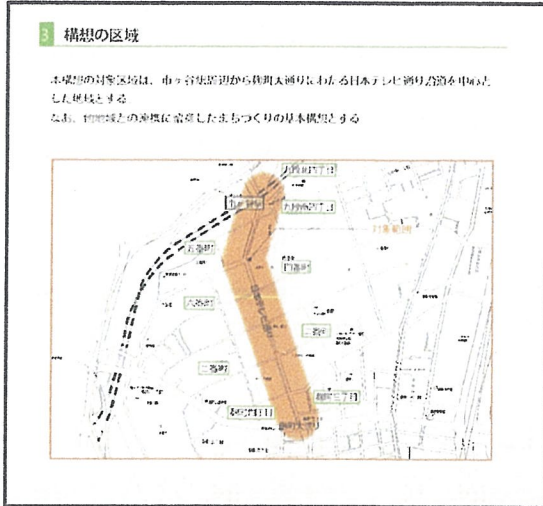


「日本テレビ通り沿道まちづくり基本構想（素案）」では、新しい地区計画を検討する地区の範囲を示していますが、下の資料のように資料によって範囲（特に奥行き）の表現が異なっていることが気になります。

またこれらの資料の中には「緩和」というキーワードが多く見ることができます。この制度上の「緩和」を活用するためには具体的なスタディを行わないと目処が立ちません。そして居住者に配布された資料では建物の規模を始め、用途や収容人口などの詳しい内容が示されないまま推移していますが、協議会も同様に不足の資料で基本的な理解と了承を行っているのではないかと危惧しています。

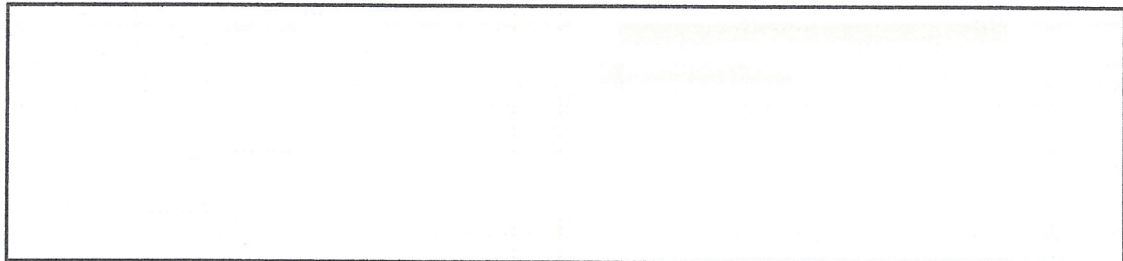
第3回協議会配布資料 -2018.5作成-
-第4回配布資料とエリア表示が異なる-

第4回協議会配布資料
-表紙に資料作成日の表記がない-



質問です 【VI-(1)】

変更する地区計画の範囲を決めないまま、協議会では恰も日本テレビ計画地のプロジェクトとして議論しているように見えますが、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？



「日テレ通り沿道まちづくり協議会」第3回配布資料に記載されたメッセージ

望ましい臨街駅前周辺景観のイメージ

街に開かれた大規模な広場やバリアフリー化など、地域課題を解決する地域貢献施設を誘導するために、Aゾーンへ配慮しながら建物を高層化する。

①日テレ通り沿って広大な歩行空間を確保し、歩道が歩きやすい通りとする。歩行者専用道路に歩道橋や地下道を併設し、日テレ通りを中心に賑わいを創出する。

②新たな高層建物を最大150mまで

③用地が変更できる広場に地下鉄出入口を設け、地下鉄と地上を連絡させる。また、雨に濡れない歩行者ネットワークを形成する。

④公園通りなどの地域イベントが容易に開催できる建物の地域貢献施設を設ける

⑤歩行者に生活負担をかけない歩行者専用道路を設ける

⑥歩行者専用道路に大規模な歩行者専用歩道（ウォークウェイ）を設け、歩行者専用歩道と歩道橋を併設し、歩行者専用歩道を創出する。

⑦歩行者専用道路として、地下鉄駅前の歩道空間と地上をつなぐ空間などを創出し、家のバリアフリーを実現する。

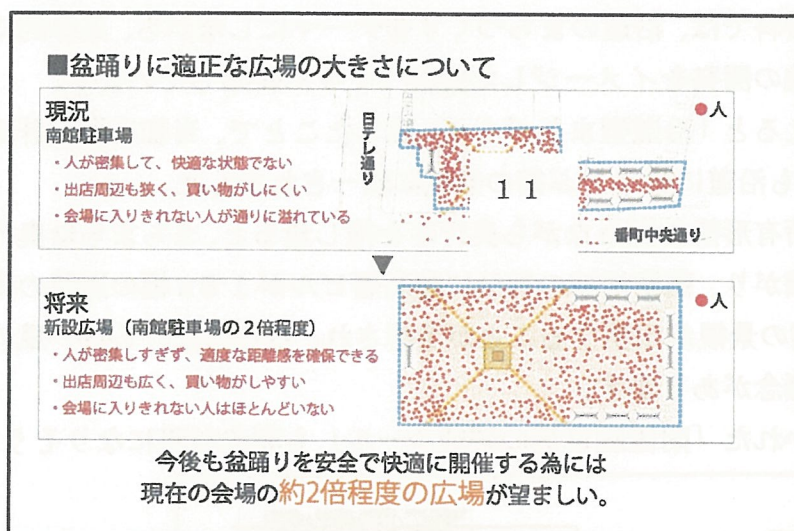
⑧歩行者専用道路が歩行者専用歩道を創出し、歩行者専用歩道を創出する。

2018年5月24日配布された資料は地域住民にとって衝撃を与えられました。いきなり日テレ社屋跡地に高さ150mの超高層ビルが建ち、その代わりに「盆踊り広場」「バリアフリー駅前広場」「住宅地との大規模緩衝帯」を設置して地域との調和を図ろうとした計画が発表されたのでした。

住民は「沿道まちづくりをどのようにするか」というテーマではなく、「日テレの敷地がこうなるのだ！」しかも150mの建物が建つということに強い不安を覚え、協議会を構成する各町会長たちや学校関係者もこの案を了解したということに疑問を持ったのです。建物の規模と高さで構成する用途が同時に説明されないことで、憶測的な混乱に発展したことは確かです。

VI- (2) 盆踊り広場について

本計画の目玉として地域への還元・貢献施設として盆踊り広場の提供を強調し謳い挙げていますが、関係する町会がどのような規模と形式の盆踊り広場をお願いしたのかについての記述がありません。さらに盆踊り以外に使用する目的や、平常時の環境維持、騒音対策等についても記述がありません。



質問です。【VI- (2)】

各町会長始め関係の方々方が地域住民の楽しみのために要望して下さったものと理解させて戴き感謝申し上げる次第ですが、

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。

- ① 盆踊り広場は地域が要望した条件で位置についても規模についても、其れに応じてくれた日テレの姿勢は感謝の気持ちを持って受け入れるべきであり、この計画に協力しなければならない。

② 一年に一度の盆踊りに適した面積の広場が、普段の時にはどのような使い方になるのか不安であり、テレビ局特有の騒音が住民生活や学校の授業、業務建物の執務等に支障を及ぼすような使い方は避けることを約束して欲しい。

むしろ普段の時に落ち着いた良い雰囲気である状態を優先して考えるべきである。

③ 一年に一度の盆踊りは日テレ通りを封鎖して行った方が、道の両側の商店に対して公平な賑わいをつくることのできるのもむしろその方が好ましく、広場は別の視点で考える方が良い。

④ この問題については関心がない。

⑤ その他 ご意見を自由にお書きください

(

)

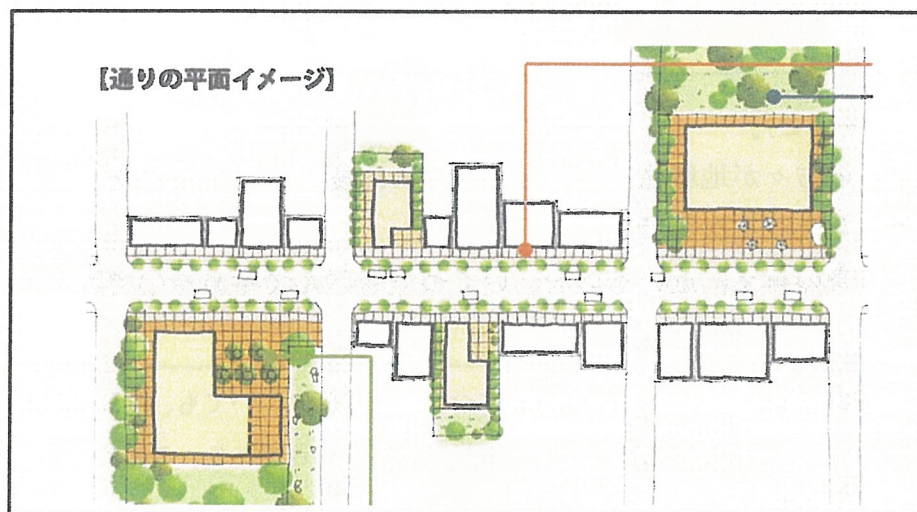
VI- (3) 超高層建物が建ち並ぶ懸念

協議会に提示された資料では、沿道のまちづくりをテーマにしなが、具体的には下図のように一部の敷地の開発をイメージした資料づくりに終始しています。

例えば銀座通りに準えると「沿道型まちづくり」徹したことで、当初広場型計画を目指した「GINZA SIX」も沿道に建ち並ぶ街の景観に統一されました。

日テレ通りの土地の所有形態を睨みながら奥行きを押し量ると、まちまちな奥行きの広場型のブロックが繋がり、商業地域の部分に超高層ビルが15m幅の道路の両側に建ち並び、ビルの谷間の景観が出現することが予想され、南北に抜ける細い風の通り抜けができてしまう懸念があります。

下の地域ルールに書かれた「附置駐車場の隔地ルール」も懸念材料になりそうです。



地域ルールづくり①

通りの賑わいと拡幅に関するルール

- ・路面型商業等の誘導
 - ・1F部分を1m程度で連続したセットバック
 - ・道路斜線の緩和
 - ・壁面後退に合わせて高さ設定
- ➡ 付置駐車場の隔地ルール等
- ➡ 地区計画に関するルール①

地域ルールづくり②

住宅地との調和と広場の誘導に関するルール

- ・住宅地との共存調和のための緩衝空間の誘導
 - ・交流を促す広場の誘導
- ➡ 地区計画に関するルール②

■地区計画に関するルール②

⇒方針(案)に適合する緩衝空間や広場を整備した場合、
高さを緩和できるが、現状の地区計画の外形線より圧迫
感の少ない計画とする。

質問です。 【VI-(3)】

日テレ通り沿道まちづくりに対する、総括的なご意見があればお聞かせください。

ご協力ありがとうございました。

