

「まちづくり基本構想（素案）」に関する質問書

平素は、千代田区番町地域の振興および住環境向上にご尽力いただき感謝しております。

さて、現在、日本テレビ通りの沿道を対象にした地区計画の改正が検討されており、その基本となる方針が、9月3日に開催予定の第5回「日本テレビ通り沿道まちづくり協議会」（以下「協議会」といいます。）において、「日本テレビ通り沿道まちづくり基本構想（素案）」（以下「基本構想（素案）」といいます。）として提示される予定となっております。

今後、かかる基本構想（素案）に基づき地区計画が改正され、番町地域のまちづくりが行われると、番町地域の住環境が大きく変わっていくことが予想されます。

このため、私たち番町地域の住民としては、基本構想（素案）の内容等について正しく理解する必要があるものと考えております。

つきましては、以下の質問事項について、9月3日までに下記連絡先へご回答いただけますようお願い申し上げます。

記

1 基本構想（素案）の住民への周知等について

地区計画は、「それぞれのまちの特性に合うように、ビルや建物のかたちや用途、道路や公園の配置など、細かなルールについて、地区の皆さんで話し合いながら決めていくことができる都市計画法に基づく制度」¹とされています。

このように地区計画が地域住民の話し合いで決めるルールであるならば、その基本方針となる基本構想（素案）についても、広く住民に周知され、その意見が適切に反映されているものでなければならないのではないのでしょうか。

とりわけ、基本構想（素案）では、麴町駅前拠点の対応方針として、広場や緩衝空間、交通拠点等の整備に応じ高さ制限を緩和することが記載されており、かかる内容の地区計画が制定されると、日本テレビ沿道にこれまでにない超高層ビルの建築が可能になり、地域に与える影響は極めて甚大であると考えます。

ところが、基本構想（素案）については、第3回協議会（平成30年5月24日）において初めて提案され、第4回協議会（平成30年7月12日）を含めてわずか2回の協議会でしか審議されておらず、提示されてからも3か月しか経過しておりません。

また、千代田区においても、基本構想（素案）について、ホームページに掲載する以外には、住民向けに積極的な広報活動は行われておらず、その内容が住民に周知され、意見が適切に反映されて基本構想（素案）が作られているとは到底言い難い状況にあります。

それにもかからず、基本構想（素案）を第5回協議会で提示しようとしているのは、基本構想（素案）が、地域の町会長と日本テレビ通り振興会で構成された「日本テレビ通りまちづくり委員会」（以下「委員会」といいます。）が、平成29年5月にとりまとめたとされる「日本テレビ通りまちづくり方針（案）」（以下「まちづくり方針（案）」といいます。）を前提としているためではないかと考えられます（基本構想（素案）「0.

¹千代田区のホームページに掲載されている「みんなでつくるまち 地区計画～私たちの「まちづくりルール」～」

はじめに」参照)。

しかしながら、基本構想(素案)は協議会および千代田区が主体となって作成するものである以上、千代田区の実任において、まちづくり方針(案)および基本構想(素案)が住民に広く周知され、その意見が適切に反映されているものであることを確認しておかなければならないと考えます。

つきましては、千代田区において、まちづくり方針(案)および基本構想(素案)について、どのように住民に広く周知され、また、その意見をどのように反映したのかを確認するため、以下の質問にご回答ください。

■ 質問事項

- ① 委員会では、各町会長が町会の住民を代表する者として参加していたようですが、実際にこれまでに各町会において、まちづくり方針(案)を住民に広く周知し、また意見を適切に反映するために、各町会内で具体的にどのような活動が行われたか否かを、千代田区において確認されていますでしょうか。確認されているとすれば確認方法と結果についてお示しください。
- ② 委員会が平成28年6月に実施したアンケートによると、日テレ通り沿道の賑わいについては「満足」と「やや満足」を合計すると61%が満足し、総合的な日テレ通り沿道の賑わいへの満足度でも「満足」と「やや満足」を合計すると50%が満足するなど、賑わいについては概ね満足していることが示されており、さらに住環境については地域イメージ(落ち着いたある住宅地など)、建物の景観(街並みや建物の統一感、圧迫感など)などについて高い満足度が示され、総合的な番町・麹町地域の住環境の満足度でも「満足」と「やや満足」の合計が87%と極めて高い割合を占めており、現在の住環境の維持・保全が期待されているにもかかわらず、まちづくり方針(案)では、日本テレビ通り沿道の高層化を許容し、商業・業務機能の強化を目指すように読め、アンケート結果の示す方向性を正しく踏まえた内容になっていないように見受けられます。
まちづくり方針(案)とアンケート結果の関係、特にまちづくり方針(案)がアンケート結果に即したものであるとお考えなのかどうか、また、そう判断される理由をお示しください。
また、アンケートの質問項目には、高さ制限の緩和を含むまちづくり方針(案)に関するものは含まれておりませんが、このようなアンケート結果をもって、まちづくり方針(案)は住民の意見を適切に反映しているといえるのでしょうか。ご見解をお示しください。
- ③ 委員会では、平成29年4月および5月に地域向けの説明会を実施したとのことですが、その参加人数、説明会の概要、質疑応答の内容等はどのようなものだったのでしょうか。
- ④ 協議会の委員が地域住民の考え方を正確に反映していると判断されている根拠をお示しください。また、地域住民の考え方を正確に反映させるため、例えば、委員会の委員以外に地域住民の意見を聞くための委員を追加するようなことは検討されていましたでしょうか。

2 基本構想(素案)による具体的な影響について

基本構想(素案)においては、各地域の課題について検討し、対応方針が示されて

おりますが、その具体的な影響については説明されておりません。

しかしながら、前記1で言及しておりますとおり、基本構想（素案）では、日本テレビ通り沿道の高さ制限の緩和を提案しており、その影響は極めて甚大と考えます。

したがって、地域住民に基本構想（素案）によりもたらされる具体的な影響について住民の理解を十分得たうえで、策定する必要があるものと考えられます。

つきましては、以下の質問にご回答ください。

■ 質問事項

- ① 基本構想（素案）に基づき地区計画が改正され、日本テレビ通り沿道の高さ制限が緩和された場合に見込まれる、日本テレビ通りに発生する交通量ほどの程度になるかを調査されたのでしょうか。調査されていれば、調査方法と結果についてお示しください。
なお、基本構想（素案）では、地区計画改正の対象地域が確定されておりませんので、(i)麴町駅前拠点のみで緩和された場合、(ii)業務商業ゾーン全体で改正された場合を前提に予想すべきと考えております。
- また、基本構想（素案）では、具体的にどの程度高さ制限を緩和するかについて示されておりませんが、委員会において策定された「日本テレビ通り まちづくり方針（案） 地域ルール編」においては、新しい高さ制限として最大150メートルまでと記載されておりますので、最大で150メートルの緩和を前提として、それ以外の高さ制限の場合も含めて予想すべきと考えております。
- ② 予想される交通量によると、現在の車幅10メートルの日本テレビ通りにおいてどの程度の渋滞が発生することが見込まれるかについて調査されたのでしょうか。調査されていれば、調査方法と結果についてお示しください。
- ③ 日本テレビ通りの交通量が増加する場合、交通渋滞等を避けるために番町文人通りをはじめとする狭い生活道路に迂回車両が進入することが予想されますが、これらの生活道路の交通量ほどの程度の増加が見込まれるかを調査されたのでしょうか。また、歩道が完全に分離されていない生活道路上の歩行者も増加することが予想されるなか、生活道路への進入を規制する必要性についてどのように検討されたのでしょうか。調査・検討されていれば、それぞれその方法と結果についてお示しください。
- ④ 日本テレビ通り沿道の高さ制限が緩和された場合に見込まれる麴町駅の乗降客数ほどの程度になるかを調査されたのでしょうか。また、乗降客が相当数増加した場合に現在の駅ホームの幅および駅ホームから改札までの通路で乗降客の安全が図られるかについてどのような検討をされたのでしょうか。調査・検討されていれば、それぞれその方法と結果についてお示しください。
- ⑤ 日本テレビ通り沿道の高さ制限が緩和された場合に見込まれる通勤者、学生、住民、オフィス・店舗への訪問者等の増加の程度について調査されたのでしょうか。この場合、基本構想（素案）で示されているように日本テレビ通りの歩道幅を約4～5メートルとすることで歩行者の安全が確保されるかについてどのように検討されましたでしょうか。調査・検討されていれば、それぞれその方法と結果についてお示しください。
- ⑥ 日本テレビ通り沿道の高さ制限が緩和された場合に風向および風速がどのように変化するかについてどのような調査をされましたでしょうか。また、その場合、高齢者、障害者および近隣の学校に通学、通園する学生、幼稚園児にとって安全が

確保されるかについて検討されたのでしょうか。調査・検討されていれば、それぞれその方法と結果についてお示しください。

- ⑦ 日本テレビ通り沿道の高さ制限が緩和された場合に見込まれる住宅地および学校への日照障害はどの程度になるかについて調査されたのでしょうか。調査されたのであれば、調査方法と結果についてお示しください

3 「千代田区都市計画マスタープラン」との整合性

千代田区は、都市計画法第18条の2に基づき、区の都市計画に関する基本的な方針として、平成10年3月に「千代田区都市計画マスタープラン」（以下「マスタープラン」といいます。）を定めています。

そして、千代田区が定める都市計画は、マスタープランに即したものでなければならぬと定められております（都市計画法第18条の2第4項）。

マスタープランによりますと、番町地域の将来像として、質の高い住環境を保全・創出することとされ、番町地域整備方針図においては、一番町から六番町までは「中層・中高層の住宅系の複合市街地として、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。」とされており、住宅が中心に位置づけられていると読めます。

また、日本テレビ通り沿道については、「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ます。」と定められています。

つきましては、かかるマスタープランと基本構想（素案）との整合性等について、以下の質問にご回答ください。

■ 質問事項

- ① 基本構想（素案）では、住宅文教ゾーンについては積極的な対応方針が示されていないのに対し、業務商業ゾーン、麴町駅前拠点および市ヶ谷駅前拠点については、街の活性化や賑わいの創出が強く打ち出されており、商業・業務施設の強化に偏った内容となっているように読めます。

このような商業・業務施設を重視すると読める基本構想（素案）と、住宅を中心に位置づけると読めるマスタープランとの整合性についてのお考えをお示しください。

- ② マスタープランでは、日本テレビ通り沿道について、既存の商店を活かし、生活利便のための店舗が並ぶこととされており、新規の商店や地域外からの集客を目的とするような商業・業務施設の誘致は予定されておりません。

ところが、基本構想（素案）では、日本テレビ通りの1階に店舗を積極的に設置し、駅前拠点では歩行者空間に沿ってカフェ等を誘導することが提案されております。

このような基本構想（素案）における店舗やカフェの誘致等による賑わいの創出という考え方と、マスタープランが目指している日本テレビ通り沿道の業務・商業環境についての考え方が合致していると判断されていますでしょうか、その整合性についてのお考えをお示しください。

- ③ 基本構想（素案）で示された高さ制限の緩和は、住民からすると眺望を損ない、日照障害を引き起こし、番町地域の住宅地としての魅力を削ぐものという意見もあ

ります。

特に眺望に関しては、基本構想（素案）でも言及されているように、近時、景観意識が高まっており、千代田区においても条例等を制定し、景観保護を図っているという状況にあります。

また、マスタープランでは、地域のまちづくり資源として、江戸期から引き継がれた歴史・文化的資源、お屋敷町の面影を残す質の高い住宅地があげられておりますが、このような地域に最大150メートルもの超高層ビルが建築されることは、歴史・文化的資源を損なうだけでなく、お屋敷町としての面影すら失わせることになり、番町としての特色を喪失させてしまう可能性があります。

このような点を踏まえ、質の高い住宅地を保全・創出するとしたマスタープランの将来像との整合性についてのお考えを具体的にお示しください。

- ④ マスタープランによりますと、日本テレビ通り沿道は、中高層の建築物とされており、最大で150メートルもの超高層建築を認めていません。

このようにマスタープランに違反する内容の地区計画改正を行うことがなぜ許されるのか、具体的、かつ合理的な根拠をお示しください。

4 交通拠点の整備

基本構想（素案）によりますと、交通拠点等の整備に応じて高さ制限を緩和するとされており、具体的には、地下鉄麴町駅にエレベーター、エスカレーターを設置し、バリアフリー化することで高さ制限を緩和することが示されております。

しかしながら、地下鉄駅のバリアフリー化は、そもそも地下鉄事業者および千代田区が取り組むべき課題であって、高さ制限のように公的な利用制限の緩和と引き換えに民間事業者に代替させるのは問題であり、代替させるのであれば、これにより民間事業者が得る便益と引き受ける負担の均衡、民間事業者に代替させる以外にバリアフリーを実現する方法の有無、バリアフリーを進める必要性等の検証が不可欠であると考えます。

つきましては、交通拠点の整備に関して以下の質問にご回答ください。

■ 質問事項

- ① 地下鉄麴町駅にエレベーター、エスカレーターを設置し、バリアフリー化することと引きかえに最大150メートルもの高さ制限緩和を認めることの妥当性、合理性について、予想される負担額やこれまでに同程度の負担を行った民間事業者に付与された便益の内容との比較等を踏まえて具体的にお示しください。
- ② 過去、どのように地下鉄麴町駅のエレベーター、エスカレーターの設置、バリアフリー化を東京地下鉄株式会社に要請されてきたのか、具体的にお示しください。
- ③ 現在の地下鉄麴町駅の番町方面出口には、和光市方面行き駅ホームから改札口まではエスカレーターが設置済ですので、新木場方面行き駅ホームから改札口までおよび改札口から地上までのエスカレーター、エレベーターが設置されれば、バリアフリー化が実現できるものと思われれます。

このように基本構想（素案）で示された交通拠点の整備に代替するバリアフリー化の方法を検討されたことはありますでしょうか。

以上

連絡先：

[Redacted contact information]