

## 日本テレビ通り沿道まちづくり協議会（第10回） 会議録要旨

- 日 時：令和3年11月30日（火）18：00～19：30
- 場 所：千代田区役所 4F 401号室
- 出席者：日本テレビ通り沿道まちづくり協議会 委員 17名
  - 二番町町会：1名
  - 四番町町会：2名
  - 五番町町会：1名
  - 六番町町会：2名
  - 麴町三丁目町会：1名
  - 九段四丁目町会：1名
  - 番町の町並みを守る会：2名
  - 学校法人グロービス経営大学院大学：1名
  - 学校法人女子学院 女子学院中学校・高等学校：1名
  - 学校法人武蔵野大学附属千代田高等学院：1名
  - 日本テレビ放送網株式会社：2名
  - 学識経験者：東京都市大学都市生活学部 明石 達生教授
  - 千代田区環境まちづくり部：加島 津世志まちづくり担当部長
  
- 関係者：1名（番町の町並みを守る会）  
（事務局）  
千代田区環境まちづくり部地域まちづくり課

■傍聴者：78名

■議 事：

- （1）日本テレビ通り沿道の広場整備について
- （2）意見交換

## ■配布資料

- ・次第
- ・席次表【非公開】
- ・委員名簿【非公開】
- ・資料1：地域の課題整理について
- ・資料2：日本テレビ通り沿道の広場について
- ・現行地区計画で可能なオフィス棟と空地のイメージ(番町の町並みを守る会提出)

## ■意見交換等

### はじめに

#### ～座長からの挨拶～

◇番町の関係者の方々にお集まりいただき、日本テレビ通り沿道の将来像やあり方を皆さんと話し合っていて検討しているが、議論は佳境に入っていると思う。今日も活発な議論をお願いしたい。

### (1) 日本テレビ通り沿道の広場整備について

(事務局)

#### 【資料1について説明】

- ◇2ページでは、今年の5月に改定した千代田区都市計画マスタープランの「麴町・番町地域の地域別方針のまちづくり方針」を抜粋して示している。
- ◇7ページでは、人口の年齢別構成を示している。番町地域をみると、全国・東京都・千代田区全体と比べて0～14歳までの人口構成が高いことがわかる。
- ◇8ページでは、平成31年に作成した千代田区都市づくり白書から引用した区立公園の分布図に、近隣公園の誘致距離である500m圏域を追記したものを示している。これを見ると、番町地域の大半は概ねカバーされているが、圏域に入っていない箇所が一部ある。
- ◇9ページにあるように、都市公園法上で街区公園は250m圏域に1か所程度配置するとされているが、番町地域には街区公園が不足していることがわかる。
- ◇10ページでは、都市公園法では都市公園の住民1人当たりの敷地面積の標準は10㎡以上、市街地の住民一人当たりの面積の標準は5㎡以上とされているが、一番町から六番町の人口14,900人ほどに対し、番町地域の中にある東郷公園と一番町に接している千鳥ヶ淵公園の面積は約23,000㎡で、1人当たりの面積は約1.5㎡となっており、標準よりも1人当たりの公園面積が少ないことがわかる。
- ◇本日紹介した内容及びこれまでに行ったアンケート等を踏まえ、11ページで地域の課題を大きく2つにまとめた。一つは、日本テレビ通り沿道には商業・業務施設が建ち並ぶだけでなく、広場機能を充実させることが望ましいと考える。もう一つは、快適な歩

行空間の確保が必要と考える。

- ◇3 ページに戻って、都心ならではの交流や価値を育むまちの場づくりが進行していることを示している。対象として、公共空間だけでなく、半公共空間から建物内の私的空間も含まれている。
- ◇4 ページでは、「人々とまちの繋がりを強め交流し、ともに安全、快適で居心地の良い空間をつくり、地域価値を向上させることで住宅の未来が創造されていく」ことを示しており、日本テレビ通り沿道の広場についても、このような考え方に基づいて形成されることが望ましいと考える。
- ◇5 ページでは、千代田区内のまちづくり協議会とエリアマネジメントの取組について紹介している。
- ◇6 ページでは、今後のまちづくりにおいて重要なこととして、「多様な人の力とまちの関わり合いを深めていくこと」をあげている。また、課題認識として、将来世代が魅力を感じるコミュニティやまちの価値創造を牽引する力として育っていく環境づくり（場所・しくみ・支援等）が重要ということをあげており、これらの考え方が広場の中で実現されると良いと考える。エリアマネジメント活動については、東京都の制度でまちづくり団体を登録する仕組みがあるが、基準で、活動の場として用いる空地は1,500㎡以上であることとされている。区立公園だと、一番小さい街区公園がおおよそ0.25haなので、一つの目安になるのではないかと考える。

(座長)

- ◇千代田区から地域の課題整理についての説明があった。その中でまちづくり協議会についても説明があり、まさにこの場がそれにあたるものと思う。各地域でまちづくり構想やガイドラインなどを策定している中で、住民たちでもって、地域を運営していくところまで持っていきたいということが区としての方針になっている。また、説明の中で人口構成の紹介があったが、全国では少子高齢化、人口減少が進んでいるが、番町地域は真逆の傾向となっている。一方で、公園についてみると、一般住宅地として備えるべき公園の面積や数が不足していることが課題となっている。最後に、千代田区として地域の課題を大きく2つに絞っており、日本テレビ通り沿道には商業・業務機能だけでなく、広場機能を拡充させることが望ましいという観点と、快適な歩行者空間の確保があげられていた。その中で、バリアフリーについても検討するということと思う。この後は、番町の町並みを守る会と日本テレビよりそれぞれ説明いただき、その後、意見交換に移ることとする。

(関係者)

**【番町の町並みを守る会提出資料について説明】**

- ◇本来であれば、図面の作成は我々がやるべきことではないと思うが、これまでの議論の中で、現在の地区計画で定められた高さの最高限度 60m以内では広場を設けることができないという意見があったため、それについて具体的に検証しようと考え、図を作成

した。元の図面等は手元にないため、住宅地図や日本テレビがスタジオ棟を建設した際の説明会資料等を用いている。比較のために、図面には番町の庭までの範囲を描いている。新設する建物については、少しでも容積率を消化できるよう、総合設計制度を使った計画としている。千代田区と日本テレビでは、再開発等促進区の制度を活用して建物の高さを増す考えがあるようなので、その場合にどの程度の広場を設ける必要があるかを調べたところ、敷地に対して大よそ 40%程度の広場を設ける規定があったため、今回の計画上でもそのようにしている。以上の条件で、建物高さを 60mに抑えようとすると、階高を大よそ 5 mとして地上階 12 階、地下 2 階の計 14 階となる。容積率については、現行 486%と設定し、容積加算の上限は 175%だが、この案では 120%加算した形にしている。このような計画とした場合、図面上で緑色に塗っている部分が空地とできる可能性がある。今回は空地の広さの感覚をつかみやすいように、2 ページ目に番町の庭のサイズを図面上に当てはめている。そうすると、我々の計画では、番町の庭 3～4 個分の空地を確保できる可能性がある。また、3 ページ目で、番町の森についても同じサイズを空地の中に当てはめてみたが、大よそ 1 個分の空地が確保できる可能性がある。ただ、広場が大事だという話はある一方で、利用者にとって本当に心地よいか広場ほどの程度の広さかを、今後議論する必要があると考える。

総合設計の場合、担当する行政である東京都と事業者との協議の中で、どのような公開空地が必要かを具体的に検討していくと思うので、一概にこの検討プランでとはいかないと思うが、目安を示すために作成した。参考に見ていただければと思う。

(事務局)

◇区主催の協議会なので、本来であれば資料について法的なチェック等をしなければならないが、今回はそこまでできていない。あくまでも参考として見ていただきたい。

(関係者)

◇天空率や隣地斜線のチェックはしているが、他にも様々な要素があると思うので、実際にこの通りになるわけではないことをご理解いただければと思う。

(副座長)

◇日本テレビは四番町でも用地を取得しているため、文人通りを挟んだ反対側にも広場ができる可能性があるのではないかと。二番町の開発と一体的に整備できると良い空間になるのではないかと。

(委員)

【資料 2 について説明】

◇番町の町並みを守る会の図面を拝見し、広場の規模感や建物の配置については、同じような考え方という印象を持った。ただ、我々も様々なシミュレーションを行っており、緩和された容積の消化については認識が違う部分があるように思う。また、先ほど四番町に新規の広場を設置することについて、意見があげられていたが、我々からこの場で発言したことは無いことをお伝えしておく。本日は、広場の考え方についてご説明させ

ていただく。

◇番町の庭の利用状況について、9月23日から10月10日までの18日間調査したところ、利用者数は1日当たり平均約900人、延べ人数は約1万6,000人であった。利用用途としては、飲食、休憩、憩いの場としての利用が主にみられた。番町の森についても利用状況を番町の庭と同じ期間で調査した。こちらの利用者数は1日当たり平均約400人、延べ人数は約6,600人であった。番町の庭と比べると、利用者は圧倒的に子どもの割合が多く、主にレクリエーションの場として活用されている。調査の結果から、番町の庭、番町の森どちらについても、地元の方に上手く活用していただく形で、多くの方に利用されていることがわかった。これらの暫定広場の機能を継承し、さらに発展させるために、地域の方に意見を聞きながら、恒久的に残していく広場のモデルプランを検討した。その広場は、緑豊かな青空広場であり、地域で活用されるインクルーシブなコミュニティの場であると考えている。地域主体で利用される交流の場、子供たちが安全に活動できる場、四季の移ろいを感じられる豊かな自然がある場、災害時の避難場所として活用できる場などが広場の機能として求められると考える。具体的には、番町の庭と番町の森を足し合わせた機能と規模感をイメージしていただくと、わかりやすいと思う。今回モデルプランをお示ししたが、これで完成ではないと思っており、今後も皆様と一緒に作り上げていきたいと考えている。

◇最後になるが、作って終わりではなく、皆様に使われ続け、未来の子供たちの世代に残せるものとしたと考えている。

## (2) 意見交換

(委員)

◇守る会によるプランについて質問したい。歩道の確保や広場も必要ではあるが、地下鉄有楽町線の番町口のバリアフリー化が最も重要と考える。プランの中でバリアフリー化については盛り込んでいるか。

(関係者)

◇先ほど示したのは設計案ではなく、総合設計をした時にどれだけの空地ができるかを検討した図である。そのため、バリアフリー化については、事業者と行政とで話し合っ  
て今後検討していくものとする。

(委員)

◇区の資料の最後には、これまで自分たちが協議して区や日本テレビに要望してきた内容が入っており、安心した。広場と歩道空間の確保、麴町駅番町口のバリアフリー化は以前から強く要望してきた内容であり、特に本格的なバリアフリー化については、この機会に実現できないと、この先も実現できないという危機感を持っている。高さ制限がネックになって実現できないのであれば、緩和することもやむを得ないというのが個人的な考えである。

(委員)

◇エレベーターが1本設置されただけでバリアフリー化したとされることもあるが、我々としてはエスカレーターを最低2本設置してほしいと考えている。ただし、エスカレーターは設置するのに場所を取るので、日本テレビの敷地はバリアフリーをクリアするために貴重な土地と認識している。

(委員)

◇区が示した資料を見て、番町には若い方が多く住んでいることに驚いた。番町の庭ができてからは子供や若い世代の姿をよく見るようになったが、それだけのニーズがあるからと感じている。番町地域の人口構成に応じた施設で不足しているものとしては、広場であると実感している。

(委員)

◇どの企業の再開発においても、バリアフリーは必ず行うものだと認識している。バリアフリーは、土地と建物の価値を上げるために行うものでもあるので、代わりに建物の高さを妥協することはありえない。日本テレビは公共の電波を使って事業をしており、半官半民の役割を果たしているので、バリアフリーの実現は当然だと思う。また、日本テレビが広場の魅力を伝えるほど住民は不信感を持つ。理由として、広場の提供と高さの緩和がトレードオフの関係で話をしているように見えるからだ。住民の代表である町会長がそうした意見を肯定していることにも不信感を持つ。日本テレビは地区計画を理解した上で土地を購入しているので、高さ制限を守ることは当たり前のことではないか。地区計画の範囲で収まる計画であれば、広場の設置やバリアフリー化についての検討は歓迎なので、今後出される計画については、地区計画の範囲内に収まるものとしていただきたい。

(委員)

◇自分も、広場の話は高さの緩和とセットになっているように思う。過去に日本テレビが使用していた資料の中でも、地区計画で定められた高さ制限を緩和するために空地を創出するといった内容が書かれている。その前提で進められているのに、アンケート結果等から広場の必要性を大義名分として掲げ、進めようとしていることに違和感を覚える。超高層になった場合、就労人口が増大し、交通機関に影響し、繁華街も増えていく。既に約8,000人の学生が通学しており、そこに就労人口が増えることで、環境に悪影響を及ぼすこともあり得るのではないか。また、区が示している資料では、企業が設置する広場と都市公園法上で位置付けられる公園が混ざっており、議論しづらくなっていると感じる。

(委員)

◇広場があった方が良いのは間違いないが、全体のバランスも重要なので、建物の高さや通勤人口の増加量や車の交通量なども含めた総合的な観点から、地域をどう発展させ、快適な生活を維持できるかを検討してほしい。そのためにも、日本テレビには具体的な

プランを早く出していただきたい。その際に参考になるのが、本日番町の町並みを守る会として行ったプレゼンテーションの内容ではないか。付与される割増容積率を建物高さ 60mの中で消化しても、今の番町の庭の3～4倍程度の空地が残るので、その中で快適な広場を作っていただくことは可能ではないか。また、いずれは四番町も開発されると思うが、その時にできることなら二番町の開発と総合的・有機的に結び付けていただければと思う。

また、区の説明に対して質問したい。1人あたりの公園面積の計算単位は市町村又は特別区であり、番町地域の狭い範囲で見たときに数が不足していると指摘することは無理があるのではないか。また、外濠公園と近年できている公開空地について、取り上げていないのはなぜか。

(事務局)

◇外濠公園の面積のデータもあるが、住宅街から近い場所にある公園という事で算定をした。実態として、公園が少ないことが分かると思い、今回お示しした。

(委員)

◇外濠公園は歩いてすぐであり、六番町の住民も利用していると思う。そのような公園を資料に含めないのはおかしいと思う。

(委員)

◇外濠公園を毎晩散歩で通るが、子どもを遊んでいるのを見かけない。

(委員)

◇区への要望だが、ぜひとも住民の声を真摯に聞いてほしい。今回の会も約100人の傍聴申込があり、関心が高いことが良く分かる。署名活動をすれば、数多くの方が高さに対して反対する声が多く上がっており、広場とのトレードで高さや地区計画の変更を許容するというロジックは成り立たないと思う。もし地区計画を変えるのであれば、住民投票は難しいかもしれないが、住民の声を直接聞く機会を作っていただきたい。

(委員)

◇日本テレビが土地を購入したのは約70年前であり、その時点では地区計画はかかっていなかったのではないか。

(委員)

◇地区計画がかかっていることは理解した上で、四番町の土地を購入しているはずだ。

(委員)

◇建て替えと併せて、少しでも歩道の拡幅と自由に出入りができる公開空地を日本テレビ通り沿いに作ってほしいという目的から、話し合いが始まっている。セットバックにより、所有者は土地を供与することになるので、それに対する緩和をできればお願いしたいというのが、我々の当初の考え方である。また、年に1、2回実施している祭りは、日本テレビ通り振興会が主催して、町会が協賛をしている。20年以上の歴史があるので、継続して行うことができるような敷地を日本テレビに提供していただきたいと考

えている。

(関係者)

- ◇現状の歩道が約 3.5mだが、先ほどお示したプランでは5 mセットバックしている。日本テレビ通りの幅員は 15mしかないので、道路斜線を除くと自然とそのようなならざるを得ないことを補足させていただく。

～副座長からのコメント～

(副座長)

- ◇番町の庭、番町の森どちらも観光地化しており、番町外からの訪問者が非常に多いと感じる。それを踏まえると、日本テレビ通りに広場を作ると商業地化していくことが予想され、番町の住民及び通学する学生のことを考えると、あまりよくないことだと考える。第一に住民、次に通学者のことを考慮し、今後の議論を進めていくべきではないか。

(副座長)

- ◇先ほど委員が仰っていたように、広場は必要と考える。だが、先の発言で、開発に伴ってバリアフリーは事業者が必ずやらねばならないことだというのは、考え方として違うと感じる。以前からバリアフリーの有り方について検討してきた身としては、公共性の高いバリアフリーを作り、それを維持するための経費を確保するには、容積率をアップさせることが必然的に必要になってくる。それは公共性の高い電波を利用していることはあまり関係ないのではないか。

せっかくなので、日本テレビには、敷地の中でモデル的な広場を検討していただき、高さについても 60mという数字にあえてこだわらず、企業として収支バランスが取れる形で自由に発想していただきたい。それを見ながら、お互いの接点を見つけていく作業が必要と考える。

また、日本テレビが社屋を取り壊す以前では、1日に約 5,000 人もの関係者の出入りがあった。その時は問題がなくて、今後再び約 5,000 人が利用すると問題が発生するというのは、おかしいように感じる。

(委員)

- ◇飯田橋のサクラテラスなど近隣の商業施設を見ても、日本テレビによる再開発の就労人口は 5,000～6,000 人を超えることが想像される。それだけの就労者を駅から安全に誘導するためにはエスカレーターを 2 本設置する等、事業者が動線を確保する必要があり、それにかかる費用は負担してしかるべきと考える。また、就労者が増えれば飲食店ができ、その利用者も増えることで、風紀を乱すような施設も増えてくることが懸念される。

(座長)

- ◇次回の進め方については、具体的な開発計画を示していただき、議論できればと考える。



ている。その準備が整ったところで次回の協議会を開催する方向か。

(事務局)

◇次回の協議会では、日本テレビから具体的な計画と併せて、交通やビル風の影響等についても検討して示していただけると良い。また、日本テレビが検討する計画と番町の町並みを守る会から本日提出された計画とで比較できる形でお示しいただけると良い。区として、今は、既存の地区計画について、変更するかどうかを話す段階では無いと考えている。ただ、地域の方々の意見として、地区計画を変えてでも広場や歩行者空間の整備をしていただく必要があるということであれば、手続きが必要になる。次回、整備計画を出していただいた上で、さらに色々と議論しながら進めていく形になると思うのでよろしく願います。

以 上