

## 日本テレビ通り沿道まちづくり協議会（第11回）会議録要旨

■日時：令和4年2月28日（月）18：00～20：00

■場所：千代田区役所4階 会議室A・B

■出席者：日本テレビ通り沿道まちづくり協議会委員 18名

二番町町会：2名

四番町町会：1名

五番町町会：1名

六番町町会：2名

麴町三丁目町会：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

学校法人日本大学：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：2名

(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：83名

■議事：

- (1) 地域の要望や課題を受けた日本テレビからの提案について
- (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：前回協議会の要請を受けてのご提案
- ・資料2：日本テレビ通り沿道について
- ・署名活動報告書等（番町の町並みを守る会提出）
- ・地域交流を促す質の高い広場整備に関する要望書（広場のある番町の未来を考える会提出）

## ■意見交換等

### はじめに

#### ～座長からの挨拶～

- ◇今日は日本テレビの開発計画をお持ちいただき、議論することとなった。充実した山場のため、限られた時間ではあるが議論を尽くしたい。

#### ～番町の町並みを守る会より署名活動の報告～

- ◇番町の町並みを守る会より、要望書を区長に提出している。要望書の内容は、日本テレビの開発について、地区計画の範囲内で工夫をしてもらい、その中である程度の広場を確保するとともに、建物の高さを60m以内に収めてほしいというもの。それに伴い、再開発等促進区の提案について認可しないでほしい旨も記載している。本日の資料には、要望書に対する賛成の意向を表明している顧問の方々のリストを掲載している。番町にお住まいの方あるいはゆかりのある方であり、いわゆる有識者の方々である。これらの方々から、要望書の内容に対して同意する旨の同意書をいただいている。また、2021年8月に新聞の折込チラシで署名の依頼を行った。結果、有効署名が3,328筆集まった。内訳としては、番町地域に関係する方が2,659筆、うち番町にお住まいの方が1,621筆となっている。その他は番町以外の方であるが、多くが番町地域に通勤の方や在学中の方またその父兄などである。以前区が行ったアンケートの結果は約1,600件だったので、おおよそ2倍の件数を得ている。

### (1) 地域の要望や課題を受けた日本テレビからの提案について

#### 【事務局より資料について説明】

- ◇区長宛に提出されている「地域交流を促す広場整備に関する要望書」について、協議会の場で説明してほしいとの依頼があったため、参考に紹介させていただく。また、本日は関係者として、日本テレビ通り振興会から委託を受け、番町の庭と番町の森の管理運営をしている会社の担当者にご出席いただいている。

#### 【日本テレビ放送網株式会社より資料について説明】

- ◇前回の協議会で、区から地域課題を解決する計画案について、現行の地区計画にとらわれず検討するよう要請をされた。その前提に基づいて、事業性を担保できることを前提に、地域にどのような貢献ができるかを考え、計画案としてまとめている。ポイントの1つ目として、誰もが移動しやすいまちとするために、地下鉄駅の出入口にバリアフリールートを設けたいと考えている。また、敷地の外周に十分な歩行空間、駅出入口近傍に交通広場、番町中央通りの一部双方向化を検討し、歩行者の安全安心を確保し、人中心の道づくりの地域的先駆けを目指したい。
- ◇2つ目は、緑豊かな広場を中心とした憩いや交流の場として、エリアマネジメントの運営を念頭に置いた広場と交流拠点施設を番町文人通り側に設け、地域交流や憩いの場を創出したい。
- ◇3つ目は、生活を便利に楽しくする要素として、日本テレビ通り沿道には、皆様に日常にお使いいただける魅力的な飲食店や、駅直結のスーパーマーケット等を備えて、番町に暮らすことや、通うことの価値を高めたいと考えている。使われる方の目線をイメージした動画をご用意したので、上映させていただく。

#### (～動画上映～)

- ◇よいまちづくりは日本テレビだけではできないと思っており、皆さんと一緒にまちづくりを今後考えていきたい。なお、区の指導に基づく仮の条件で、車の交通量、歩行者の交通量、駅出入口の歩行者交通量について試算をしている。結果、ご懸念されるようなインフラがパンクするものは発生しない。風環境についても、地点によっては現況より若干強く吹く場所もあれば、減る場所もあるが、住宅街としての基準を十分に満たす

範囲におさまっている。これらは詳細設計の中で、できるだけ検討を重ねていきたい。  
◇今後のまちづくりに寄与すると思われる内容の実現に向けて、建築計画を検討する過程で、現行の地区計画の内容と符合しないもの、或いは、建築物の高さ制限などによって、実現が困難であることもこれまでご説明をしてきた。また、企業活動の一環のため、事業性を考慮していない提案はいたしかねる。しかし、我々は建てて売り抜けるというつもりでこういう提案をしているわけではない。今後も地域とともに番町を築いていくという、責任を感じながら検討しているということは、ご理解をいただきたい。

(座長)

◇今の説明の中には、建物高さそのもの話がなかったが、高さが100mを超えることはないと思ってよいか。

(日本テレビ放送網株式会社)

◇まず60mで取まらない理由については、企業の事業ということで、制度に基づいて獲得できる容積率を消化することが前提になると考えている。総合設計のような土地利用の制度等もあるが、そういった場合には、本来的に事業者としての立ち位置で制度に当てはめて計画を検討するということになる。その場合、どうしても地域の要望である広場空間の確保・開放などを前提に進めることはできないと考えている。

(座長)

◇建物高さ60mは超えざるを得ないが、100mは超えないということで理解してよいか。

(日本テレビ放送網株式会社)

◇高さについて、最終的には区のご指導に従うものと考えている。

#### 【関係者からの説明】

◇本日は広場が地域の住民にどのように使われているのか、実績について紹介する。

◇番町の庭について説明する。敷地内に設置されたカフェNo. 4は、今でも連日多くのお客様にご利用されている。番町には東郷公園のほかに自由に憩える場所が少なく、幼稚園の送り迎えの集合場所や保育園の遊び場、子供たちの自然と触れ合える場所として使われている。広場管理の業務としては、広場を活用して地域の交流を促進し、コミュニティを育むことをミッションとして承っている。

◇その目的のために、特にご家族や子どもを対象とした様々なイベントを企画開催してきた。イベントは日本テレビとともに企画開催しているが、徐々に地域の方から声をかけてもらえるようになった。イベントへ一緒に参加して下さる方が増えるうち、今度は逆に自分たちへ場所を貸してほしいと地域の方々から声をいただくようになった。実績をいくつか紹介する。区で子育ての応援活動している団体による、番町の庭にスーパーカー4台を持ち込んだ昭和のスーパーカーというイベントが最初に開催された。その他にも、千代田区医師会による子ども達にAEDの救命を学んでもらうイベント、四番町の東京ビジュアルアーツの学祭へ貸し出し等が行われた。以前、協議会で紹介があった、番町っこ倶楽部による子供が馬と触れ合えるイベントや、近隣の高校生有志によるチアダンス応援演舞発表会等も行われている。

◇場所貸しも行っているが、広場でやって欲しいことについて地域の方々から意見をいただいている。実現できたことの1つが花火である。そこまで周知しなかったが、多くの住民が参加し、用意していた花火はすぐに売り切れるほどだった。こういったイベントは状況が落ち着いたら、地域の方々と継続して実施したいと考えている。

◇番町の森についても番町の庭同様、保育園の子供たちの遊び場や就業者の方のランチ、テレワークの場所などとして、多くの方に利用されている。昨年の10月に、番町の森に近い保育園が一部を占有して、運動会を開催した。もう一つは、地域の活動団体により、区内在住・在勤・卒業生でハンディキャップのある方が参加し、ビニール傘に様々な画材を使ってデコレーションし、でき上がった傘を芝生広場に並べるイベントを行った。

◇ゆっくりと憩えるこの広場は、住む人にも働く人にも必要な場所だと感じている。また、人が触れ合って交流するためには、集まれる場所が必要である。そして、人が集まるには、広場とそこを継続していくための思いと力も必要と感じている。番町のまちの広場を魅力的なものにしていくために、地域の方が関わりたくなる・応援したくなる広場にしていく必要がある。広場はでき上がったら終わりではなく、地域で生かしていくものと思うので、番町の皆さんの力をお借りし、今後さらに魅力的な広場になるよう運営していきたい。

#### 【事務局より資料について説明】

- ◇資料2について3ページ目から説明する。上の図は昭和51年、下の図は平成30年の土地利用の図である。二番町には、平成20年に地区計画が作られている。住居系の複合市街地として、閑静な住環境の維持を前提としながら、日本テレビ通り沿道や地区内の開発等に合わせて、個性ある商業施設の整備等を図るようなまちづくりを目指していた。想定している敷地割りとして、1,000~2,000㎡ほどの敷地割りが多かったため、植栽の連続性の確保等を意識して、地区計画を作っている。また、当時、超高層マンションの建設が都心の方で始まっていたため、一定の制限をかけるために高さ制限を設定していた。
- ◇資料2の3ページでオレンジに塗られているのは公共的建築物で、主に教育機関等が含まれている。緑は戸建ての住宅、紫は事務所、黄色は集合住宅を示す。4ページに平成30年の図があり、色の分布が変わっている。特に日本テレビ通りでは、紫の事務所建築が多くなっている。それから、日本テレビ通りの東側を見ると、黄色の集合住宅が以前と比べて増えている。大ざっぱに傾向を言うと、戸建ての住宅が少なくなり、黄色の集合住宅と事務所建築が増えている。
- ◇資料2の5ページでは、区の人口推計の資料を紹介している。千代田区全体のデータのため、番町だけ切り出した推計ではない。2020年と2050年を比較した場合、0~14歳について約1.4倍になっている。15~64歳の生産年齢人口についても、約1.4倍に増えるという予測になっている。65~74歳については約1.2倍だが、75歳以上については約2.0倍で、他の年齢層よりも増えていくという予測になっている。
- ◇先ほどの土地利用も見ながら考えると、集合住宅が増え、まちのプライベートの空間は整備が進んだと言える。しかし、道路あるいは道路に面して連続した空間は改善されておらず、子供あるいは高齢者等を対象とした憩える場所はあまり整備できていないと考える。
- ◇資料2の6ページについて。令和3年5月に改定した区の都市計画マスタープランでは、繋がる都心の実現に向け、「人中心」の「量から質に」転換したまちづくりを目指していくとしている。番町エリアに注目すると、日本テレビ通りと番町中央通りは、エリア回遊軸として位置付けられており、日本テレビ通りや番町中央通りを中心として、快適な歩行者空間や滞留空間の確保について検討を進めていきたいと考えている。
- ◇日本テレビの二番町の敷地は、地区計画で想定していた敷地よりも大きい土地であり、地域課題の解決について検討するに値すると考える。日本テレビから提案があった内容をふまえ、計画敷地の中で建物の配置や道路、あるいは周辺の関係を含む形のバランス等を考え、広場の位置や建築物の高さ等をどう整理するかを検討して、早めにお示ししたいと考えている。また、まちに対する様々な懸念があるため、街並みという視点でも検討していきたい。

(座長)

- ◇用意された資料の説明は以上となるが、協議会の進め方として大事な点があると思う。1つは、様々な地域のまちづくりで、区はまちづくり協議会を作る形で進めていて、他の地域でも検討が実っているところもあるということ。もう1つは、エリアマネジメ

ントについて、補足があればお願いしたい。日本テレビ通りのまち並みがどうなるかだけでなく、住民活動を含めて、未来へ繋がるまちづくりができるのかが大事である。区はまずまちづくり協議会を設立して合意をしていき、その担い手になる団体が生まれ、住民自身がまちの管理や運営をしていくところまで持っていこうとしている。担い手になる芽がなければ、それなりのところで終わることになるし、担い手になる人たちがいるのであれば大事にしていく必要があると考える。

◇現時点で番町の森については、少しずつ地域の方も含めて色々な活動をされていると聞く。もし今後地域広場ができてくれば、そういった方が引き続き、中心となっていただけのではないかと思う。

(事務局)

◇エリアマネジメントに関しては、日本テレビにそこを十分担っていただきたいと考えている。先ほど話があったように、広場は作ってからの使い方が非常に重要と思う。広場の使い方と言っても多様な人々がいるので、イベントを実施して欲しいという方もいれば、広場でいつでも憩える場所にして欲しいという意見もあると思う。そのような多様な意見を集約できるようなエリアマネジメントの組織を作りたいと考えている。そういったことを地区計画等により、担保を明確に謳うことも必要ではないかと考える。

(関係者)

◇様々な地域でエリアマネジメントやまちの組織の立ち上げを支援している。ハードの話から始まったまちづくり協議会から、まちをソフトに運営していくエリアマネジメントの組織や団体へ移行していくのは、地域によって関係者の方も違うので難しい。弊社はそれが専門のため、番町のエリアマネジメントを考えていきたい。日本テレビには、エリアマネジメント団体へうまく移行できるよう、一緒に取り組んでほしい旨を依頼している。実際にできあがったまちの運営についても、地域の方々が参加していただけるよう、これから考えていきたい。

(座長)

◇ワテラスのような活動拠点は要請しているか。

(関係者)

◇希望している。広場だけではなくそういった施設があると、そこに関わっているスタッフや地域の方々が常にいることになり、良いサイクルが生まれる。そういった依頼は今後もさせていただく予定。

## (2) 意見交換

(委員)

◇エリアマネジメントや広場、バリアフリーも良いと感じているが、高さだけが気になっている。本当に欲しいと思っているのは、今のような静かな住環境で、女子学院の学生が通学するにふさわしい文教地区らしいまち並みであって、未来永劫子供たちに空が見えるような環境を残したいという事だけである。したがって高さ以外は問題ないと思う。高さについて、区にお願いしたいこととして、先ほど説明があったように多数から高さに反対する旨の署名があったが、どの程度考慮していただけるのか。また、署名活動がこれだけあるが、声が届かないのであればもっと声を集める必要があるのか。

◇そもそも地区計画で高さ60mが限度と定められている中で、60mを超える前提で計画を作ってきたことがおかしいと思う。現状の地区計画の範囲内で考えていただくことが、まずは最低限必要なことではないか。それを前提に土地を買われているので、本来の条件で計画を持ってきていただくのが、あるべき企業としての真摯な姿勢だと思う。次回への要望は、現状の範囲内で計画を作っていただきたい。それができないならばどうするかご提案いただきたい。現状の範囲で損益的に採算に合わないならば、購入した段階での意思決定が間違っていたということだと思う。

(委員)

- ◇先ほど日本テレビの説明の中で行政の要望に基づいて、地区計画を超える計画を作ってきたとおっしゃった。地区計画を超えてもそれに値するようなものができるかは検討していただいても構わないと思うが、条例で決まっている地区計画がありながら、区の責任ある立場にある人が、開発を担当する民間の業者に対して、地区計画を超える案を作れというのは非常に問題だと思う。
- ◇日本テレビには、前回守る会側から提出された地区計画の制限の中で与えられた容積率を消化した場合のシミュレーションをあらためてご確認いただきたい。今日出てきた図面を見ると、建物の配置や広場のスペースは似ている。ご確認いただいたうえで、地区計画を守った場合にできる計画を示していただきたい。
- ◇先ほど座長が高さに対して100mを超えることはないかと発言されたが、100mは現在の約7割増しである。座長の言葉としていささか乱暴ではないかと率直に感じる。
- ◇ビル風については、サクラテラスの近くで飲食店を営んでいる人から、サクラテラスができてから暴風でのぼりが吹き飛んでしまい、ドアも2回壊れたと聞く。また、2015年区議会の議事録の中に、ビル風の問題についての指摘がある。議員から指摘があり、それに対して行政から風洞実験にお金が非常にかかるので、コンピューターシミュレーションだけを行っていることが説明されていた。そういうやり方をした結果、ワテラスやサクラテラスでビル風による弊害が出ている。区議会の議事録の中にもやり取りが残っているが、事務局はどのように感じているのか。
- ◇やみくもに反対しているわけではないが、一般的に言えば高さが高くなればなるほど風は強くなる。今の60mから高さを増やしていくと、そこへ当たる風は当然強くなる。その結果、壁面に当たった風が四方八方に散り、高いビルの下ではビル風が生ずると理解している。そういう弊害が起きるかもしれない状況で初めから地区計画を超えた計画を出すよう区が指導したのだとすると、署名した約3,300名の真摯な要望をどのように理解しているのか。
- ◇区が実施したアンケートの結果は約1,600回答で相当な数との評価もあるが、ダブルカウントがあるかもしれない。それにもかかわらず、「広場は良いが、高さは守って欲しい」という自由記載が随分あった。広場は評価するが高さは制限を守ってほしいという意見や高さが制限を超えても良いので広場は絶対欲しいという意見がどの程度あるのか、クロス集計で分析してほしい。広場については賛成だが、区から報告された団体の要望書は黒塗りになっている。誰が責任を有しており、何人くらいが賛同しているのか発表すべき。

(委員)

- ◇前回、地区計画の中で建てた場合にできる広場、公開空地などがそれなりの広さがあるということが示された。また、地区計画でも2mセットバックする必要があることが示された。その範囲でシミュレーションやイメージを作る検討をするべきではないか。
- ◇エスカレーターを設置しバリアフリー化することだが、整備するのは賃貸オフィスと聞く。それであれば動線を確保し、エスカレーターを整備するのは必要経費と思う。仮に100mまで建てられるようにすると、次は四番町にも影響するのではないか。かつてあった高さ50mのオフィスには約5,000人が就業していたと聞く。賃貸オフィスができ、仮に100mとなると1.6倍で、朝は相当な人たちがそこに入出入りすることになる。先ほどシミュレーションを行ったという話があったが、どのようなデータを使ったのかを示してほしい。
- ◇日本テレビはコンプライアンス憲章を出している。事業性、経済合理性を考慮して欲しいという話もあったが、憲章に基づいた価値的判断がなされるべきではないか。これだけ地域住民が要望書を出しているということの重みを捉えていただきたい。

(関係者)

- ◇今日の添付資料として、都市マスタープランの回遊軸についての資料が示されている。

その中で、番町地域の地区別方針について、「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生かし、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づくり、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、美しいまちなみを誘導創出します。」との大事な一文がある。それを出さずに、動線の軸と回遊軸だけ出すのは片手落ちではないか。

- ◇エリアマネジメントについてプレゼンを伺い、素晴らしい活動をされていると思った。だが、あれだけのことをするには相当なお金がないとできないと思う。まちとしてエリアマネジメントを進めることは大事なことだと思うが、再開発を予定している民間の一企業に建物の容積緩和の見返りとしてやらせるのではなく、区が行政として進めていくべきことではないか。それに税金を使ったからといって、区民が文句を言うことではないだろう。そのところが間違っているのではないか。区民にとって大事なことは、区が行政として進めるべきと思う。
- ◇先ほども話題に上がったサクラテラスのビル風は、普通に歩くことができないほどであり、周辺では保育園に通う子どもを遊ばせることができないような状況である。先ほど日本テレビが風についてはチェックをして問題ないことが分かっており、あとはでき上がってから検討すると説明していたが、でき上がってからでは遅い。そういうことこそ、区はしっかりと誘導、指導するべきではないか。

(座長)

- ◇予定していた時間になったが、発言されていない方が何人かいる。少し時間を過ぎてしまいが、議論を尽くしたいのでご発言いただきたい。その後、日本テレビから大事なことだけ話してもらい、区の方にも話してもらってから副座長に議論のまとめをお話しいただきたい。

(委員)

- ◇今回示された日本テレビの案は、地域の要望を組み入れたとても素晴らしい案だと思う。平成31年にも同じような案を出していただいたが、その際もバリアフリー対応、歩道の拡幅、広場の設置が盛り込まれた案であった。それを受けて、二番町の住民と企業を対象にした勉強会を行った。そうしたところ、バリアフリー対応や歩道の拡幅、広場の設置ができるのであれば、現行の高さ制限60mを超えてもやむを得ないという方が圧倒的に多かった。
- ◇今回の提案ではさらに店舗の整備が含まれている。番町地域は、生鮮食品や日用雑貨を売っているお店がとても少ない。今回の案は、地下に大型スーパー等も設置していただくことになっており、かつバリアフリー対応や歩道の拡幅なども盛り込まれていて、素晴らしい案である。
- ◇今日、日本テレビが提案した計画の実現にあたり、二番町の地区計画に60mの高さ制限があることがネックになっている。法律的には、地権者及び住民の3分の2以上の賛同があれば、都市計画の変更について提案することができることになっている。二番町の住民が約1,750人いるので、日本テレビに説明いただき、住民がどのような意見を持っているか聞いてみたい。町会が主催しても良いが、加入率が55%と低いため、区が主体となって説明会を実施してもらえるとありがたい。

(委員)

- ◇今日の日本テレビのプレゼンは、過去4年間に要望してきた点(麴町駅の本格的なバリアフリー化、歩道の拡幅、広場と緑)を全て満たしており、非常にありがたい。また、提案は区資料2ページ目の基本的な認識にも沿ったものと理解した。
- ◇高さの考え方について。戦後、番町地域は平屋建ての家ばかりだったが、今から45年程前に自宅を平屋から5階建ての事務所兼住所に建て替えた。そのときに周りの住民から高さを懸念する声があった。高さの認識も現時点だと抵抗があるかもしれないが、30~50年スパンで物事を考えたら違ってくるのではないか。

◇番町の庭・番町の森にしても、憩いの場として、あるいは子どもの遊び場として非常に貴重である。住民にとって歩いていける範囲に緑が広がるというのは、非常に価値がある。最近は何オリティ・オブ・ライフということで生活の質というのは非常に重視されてきており、高さで生活の質のどちらをとるかという、個人的には生活の質の方をとりたい。

◇今回のプロジェクトで、現在の高さ制限が計画や我々の要望を実現する上でネックになるのであれば、緩和してもしょうがないのではないか。

(委員)

◇先ほど高さ以外は全て良いとの意見があったが、そもそもまちづくりは高さの話だけではない。先ほども説明があった、エリアマネジメントも含めて様々な要素がある。高さの話ばかりがされているので、それ以外のまちづくりのことについても議論が深まると良いのではないか。

◇本日の日本テレビのプレゼンは素晴らしい案と思う。ただ、区資料6ページ目に示されているマスタープランの内容は、本来的には行政が取り組まなければいけないものと考え。つまり「誰もが移動しやすいやさしいまち」であったり、「地域防災交流の拠点」であったり、「生活を便利に楽しくする」といったまちは、本来行政が指導してつくっていくべきではないか。日本の場合、土地については個人の権利が強いので、行政が強力に主導していくことは難しいのだと思う。そういう面でも、理解のある企業に取組んでいただくことは賛成である。

◇そもそも町会活動はエリアマネジメント活動の一つだと思う。町会もエリアマネジメントの一翼を担っているということもご理解、ご認識いただきたい。

(委員)

◇日本テレビから説明された案は、様々なことを考慮されていて良いと思う。番町地域は文教地区だという意見が出ており、確かに学校が多数ある。明治・大正を通して、この地域に多くの学校が建ってきた。かつて、この地域の学校には外部から通学している学生が多かった。20年ほど前に区の方で小学校の学区の制定をしたことで、生活圏の中の文教地区へと変わってきている。それにより、10年20年の間に若年層やファミリーが増えてきた。

◇それに対して、まちの状態は我々が住んでいた昔の状況から変わっていない。そういう中で、日本テレビが地域のファミリーあるいは高齢者等の憩いの場所として、広大な土地を提供してくれることはありがたい。

◇自分の土地について、容積を増やして活用したいという思いは誰しもあって当然と思う。今回の日本テレビの提案では、大きな土地を開放して提供するとともに、前面道路から建物をセットバックして空間が形成されている。建築基準法や都市計画法に準じて作った場合には、ほとんどセットバックしない建物ができ、60mの高さで道路沿いに壁ができてしまい道路に対しての圧迫感が出ると思う。

◇不動産は企業資産である。貸しビルにするからエレベーター設置やバリアフリー化は当たり前というが、この地域で昔からバリアフリー化してもらうために色々模索してきたが、誰も手を挙げてくれない。区も日本テレビ通りに歩道を整備するためのスペースを持っていない。また、昇降機などの管理に関しては、非常にお金がかかるので、面倒を見ていただけることはありがたい。それに対して、こちらとしては利用させていただくので、日本テレビの計画の容積を緩和することは構わないことと思う。

(委員)

◇日本テレビが番町に来てまちが活性化した。麴町四丁目交差点付近にタワーマンションを作る話が持ち上がった際に条件として、駅へのエレベーターと町会の防災倉庫の設置を依頼した。1台だけだが皆さん気持ちよく使われている。有楽町線はバリアフリーではないので、日本テレビにぜひお願いしたいと考えている。

(委員)

- ◇前回の協議会の最後で、「次回の協議会では、現行の規制にとらわれず、提案をしてほしい」と要請され、今回の提案に至ったと理解している。
- ◇第7回協議会において、現行の地区計画の中で考えた場合のプランを検討しており、地域の要望に応えられるものを作るのが難しい旨を示している。現行の地区計画の中で検討については、それに帰結すると考えている。

(事務局)

- ◇区への質問について、答えさせていただく。
- ◇多くの署名をいただいていることについて、無視するなどということではなく、きちんと受けとめていく。だが、基本的に今までの協議会での議論の課題として、建物と足元の空間がセットで出たことがないという状況があったので、それを今日は出していただいたと思っている。今日紹介いただいたように広場は小さい子どもが使っているという状況があるので、ぜひ実現できれば良いと認識している。その中で、署名を多数いただいているので、高さあるいは街並みに対する配慮をしながら検討する必要があると考えている。
- ◇前回協議会の最後に現行の地区計画にはとらわれずに提案してほしい旨の話をし、それを踏まえて日本テレビに提案を出していただいたと認識をしている。議事録にもその旨が記載されているのでご確認いただきたい。
- ◇ビル風等に関しては、かなり精緻な検討をしないとシミュレーションが難しいので、今回は大きな枠の中でのシミュレーションをしてもらっている。そうした状況のため、細かい話については今後詳細に少し計画を詰めないとこれ以上の検討はできないのではないかと考える。

(座長)

- ◇最後に副座長からお話いただきたい。

(副座長)

- ◇日本テレビの提案を拝見し、正直なところ失望した。高さについては、注釈で地区計画の変更を前提とした提案と書いてある。座長から、高さ60mから100mまでという話があったが、60mと100mでは大きな違いである。その違いを検討せずに、まちづくり協議会の結論を出すことはできないと思う。今日は最初の頭出しと理解しているので、前回の協議会で示した守る会関係者作成のプラン図と今回の図がどの程度違うのかをご説明いただきたい。守る会関係者作成のプラン図では、総合設計制度でできる範囲内で計画が示されているが、今回日本テレビが示した図とそれほど変わらないように見受けられる。なので、どこが変わってどれだけ容積率の緩和が必要なのかを示していただきたい。
- ◇先ほど意見があったように、本日区が提出した資料はエリア回遊軸の話だけを示している。その他に地域別の方針があり、令和2年度第2回の都計審の審議で、エリア回遊軸はグランドレベルの概念であり、日本テレビ通り沿道についても中層～中高層の縛りはあると、担当課長が述べていた。
- ◇広場のある番町の未来を考える会の要望書について、何名ぐらいの方がどういう活動をされているのかを明らかにしていただければと思う。
- ◇日本テレビが行ったシミュレーションについて問題はないとの話があったが、具体的な資料を示していただきたい。
- ◇最後にエリアマネジメントについて、担当部長からも地域住民が主体となるエリアマネジメントはまだ成功例がないという話があった。区、日本テレビ、住民がどのように関わることで、永続していくエリアマネジメントになるのかを具体的に教えていただきたい。

(副座長)

- ◇日本テレビからの提案について、我々が4年前に日本テレビ通りまちづくり委員会を

作ったときに、プランニングをして検討したものの延長線上にあるものを今回そのままお示ししていただいたという印象を持っている。

- ◇前回協議会で示された守る会関係者作成のプラン図については、発想の違いもあるが、容積率が消化しきれていないのではないかと。附置義務のある駐車場がどう設置されるのか検討がないこともあるので、使える容積は変わってくるのではないかと。
- ◇現行の地区計画を前提として検討した場合、広場やバリアフリーのエレベーターの設置は難しいことが、第7回協議会で日本テレビから示されたと思う。この協議会は日本テレビの敷地だけを問うものではない。あくまでも、日本テレビ通りの沿道に規模の大きい建物を建てる計画ができたときに、どういう形で整備して欲しいかを共有する会だと思う。建物高さは高くしないでほしいが、広場の設置やバリアフリー対応もしてほしいなど、色々言う事は他人の土地なので勝手だろう。ただ、その中には採算性がある。公共の電波を使っているから採算を無視して、お金を垂れ流してもいいから作れということではできないと思う。

(座長)

- ◇最後に区からまとめをいただきたい。今回の会議の結果、議論が完全に平行線にしかならないのであれば、存続しても仕方ない部分があると考えていた。だが、いくつか宿題も出たこともあり、次回の協議会はどのタイミングで開くことにするかを特にお伺いしたい。

(事務局)

- ◇今日は1問1答ではなかったのですが、お答えできていないものもあると思うが、それは文章で回答、説明することも考えたい。
- ◇明確になったのは、日本テレビが本日提案した計画内容は、今の地区計画の中では実現できないことと思う。実際に建物が何mになるかという話はなかったが、それに関しては日本テレビから区に提案いただき、最終的には区の指導に従うという話だったと認識している。
- ◇高さに関して、この協議会の中では60m以下にすべきという意見があった一方で、それは超えてもいいのではないのかという意見もあった。我々も高さは大事にするが、日本テレビ通りと番町地区の街並みの関係で高さについて検討していく必要があると考えている。
- ◇今後、日本テレビから区に提案があった際に、それに応じて地区計画の変更などが必要になるという事であれば、先ほど委員からも話があったように、二番町の方々へ多大な影響があるということなので、まずは二番町の方々への説明も必要になると思っっている。そういった形で、まずは区で引き受け、今後それをどうするか考えていきたい。

(委員)

- ◇副座長の話の中で守る会関係者作成のプラン図は無理だという説明があったが、今日の説明だけだと趣旨が理解できなかったため、次回の協議会で具体的にご説明いただきたい。
- ◇何回も申し上げるが、相当な人数の方が高さはあまり高くしないで欲しいという希望を署名までして出している。これは真剣に検討のうえ、説明をいただきたい。
- ◇私どもは日本テレビに対して、敵対的な立場で物を言っているわけではなく、日本テレビは非常に社会貢献意識が強い企業ということをよく知っている。だからこそ、今の地区計画の範囲で検討した場合と本日の提案の違いを比較して、わかりやすくご説明いただく必要があるのではないかと。それから、バリアフリー対応をしていただくことは、私どもとしても大変ありがたいことだと思っている。ただ、参考までに申し上げると、日本テレビ通りと麴町大通りの角には、マンションでもバリアフリーのエレベーターがついている例がある。そういう普通のマンションであっても、エレベーターをつけて

いる事例もあるということだけ申し上げておきたい。

(委員)

◇エレベーターは緩和措置によって設置されたのではないか。

(関係者)

◇緩和は総合設計制度の範囲内で行っているのではないか。番町地域は、総合設計制度を利用して60mを超えられないという地区計画があるが、麴町は地区計画の内容が違う。

(座長)

◇守る会関係者作成のプラン図は、きちんとスタディをさせていただいているものと思っている。ないがしろに扱うつもりはない。四番町の街並みの議論ができていないが、番町は文化の薫りが高いエリアで、大正デモクラシーのときから様々なものがありながら、日本テレビ通りの現状は少し残念と感じる。今日いくつか宿題をいただき、この協議会は今後も続けた方が良くとも思うが、今後の進め方について事務局でご検討いただきたい。

(事務局)

◇この協議会は、日本テレビの開発・整備の話だけではなく、日本テレビ通り沿道のまちづくりについて議論する場であるので、例えば区が担っていかなければならない道路整備やエアリアマネジメントに関しても、話をしていく必要があると考えている。この協議会自体はまだまだ続けたいと区としては思っている。逆にエアリアマネジメントの取組みが進めば、区が開催せずとも地域の皆さんで意見交換を進めていく形もできるかもしれない。

◇日本テレビの開発計画に関連して地区計画の変更を行うということになれば、この場において高さを決めるというものではないと思っている。二番町の地権者の方との話し合いも出てくるかと思う。また、守る会関係者作成のプラン図との比較について、どのような形でご説明するかというのは、検討させていただきたい。

(座長)

◇ちょうど20時になったので終了としたい。進め方が非効率だったかもしれないが、皆様のおかげで内容のある議論になったと思う。

(事務局)

◇それでは、本日の協議会を終了させていただく。

以上