

日本テレビ通り沿道まちづくり協議会（第12回）会議録要旨

■日 時：令和4年9月26日（月）18：00～20：00

■場 所：いきいきプラザ一番町地下1階 カスケードホール

■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：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

麴町四丁目町会：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

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：4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：99名

■議 事：

(1) オープンハウス実施概要等について

(2) 日本テレビ二番町計画について

(3) 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：オープンハウス実施結果について

・資料2：「日本テレビ」提案のプラン（日本テレビ放送網株式会社提出）

・資料3：「番町の街並みを守る会」提案のプラン（番町の町並みを守る会提出）

・資料4：エリアマネジメントについて（エリアワークス株式会社提出）

■意見交換等

はじめに

～座長からの挨拶～

- ◇まちづくり協議会（第12回）とるが、その前から町会さんの委員会があり、全体で6年くらい議論が行われてきた。前回の協議会から約7か月経ったが、その間に色々な調整があったり、オープンハウスが開催された。今日は日本テレビと番町の町並みを守る会双方の模型が提示されてプランを議論することとなり、協議会の中でも大きな山場になると思っている。
- ◇この協議会の後の流れについて説明すると、地区計画変更の手続きというものがある。意見の中にはまかりならんという意見もあったが、一方で地権者から地区計画の変更の提案をするというのは法律に基づく権利である。協議会後日本テレビから地区計画の変更提案が法律に基づいておこなわれる。今回はその直前の会議である。提案が出てきたらそのまま都市計画になるわけではなく、その後は区が提案を受け止め、条例や都市計画法に基づく手続きが行われる。まず、二番町の関係権利者へ地区計画素案の縦覧と意見書の公募期間があり、続いて広く縦覧と意見書を募集する期間がある。区はそれらの手続きで提出された意見を取りまとめ、第三者機関である都市計画審議会に意見書要旨とそれに対する対応を説明する。そして、都市計画審議会でもらうと、地区計画が変更できることになる。一方、区が認めない場合は、認めない理由書を作成して、都市計画審議会に諮る必要がある。
- ◇また、地区計画というのは一般的に主要な制限が区の条例になっているため、区は条例改正の手続きを踏む必要がある。都市計画提案が提出されてから、様々な手続きがあるため都市計画が決定されるまでに4ヶ月から6ヶ月くらいかかると思われる。だから、本日の協議会ですべての事項が決定するというわけではないが、限られた時間ではあるが議論を尽くしたい。

(1) オープンハウス実施概要等について

【事務局より資料1について説明】

- ◇去る7月3日と7月4日に実施したオープンハウスについて報告する。3日が461名、4日が511名、2日間合計で972名ご参加いただいた。
- ◇オープンハウスでは、二番町地区地区計画を変更して、広場の整備やバリアフリー造成整備等、地域課題解決に向けた整備内容について恒久的に位置づけるとともに高さの制限を60mから90mに緩和することについて、納得できるかどうか、「納得できる」、「どちらかというとな納得できる」、「どちらでもない」、「どちらかというとな納得できない」、「納得できない」の5つの選択肢から選んでいただいた。また、その理由について記述式アンケートを行った。
- ◇アンケートにご回答いただいた868票のうち、無回答、無効を除く859票のうち、「納得できる」、「どちらかというとな納得できる」と示されたのが497票ということで、全体の約58%を占めている。「どちらかというとな納得できない」、「納得できない」と示されたのが298票で全体の約34%となっている。
- ◇なお、アンケートでは、在住者、在勤者の属性を分けてクロス集計をしており、区内在住者でみると、全体581票のうち、「納得できる」、「どちらかというとな納得できる」と示されたのが258票で約44%を占めている。「どちらかというとな納得できない」、「納得できない」と示されたのが267票、約45%を占めている。
- ◇番町地域に在住される方々、二番町地区の在住者、日本テレビ通り沿道まちづくり協議会参画町会在住者の集計結果は資料に記載のとおり、いずれも「納得できる」、「どちらかというとな納得できる」を選択した方と「納得できない」、「どちらかというとな納得できない」を選択した方が半々程度という結果になっている。
- ◇記述式アンケートにも様々なご意見をいただいた。広場整備や地域課題解決のための

方向性についてはご賛同いただいたご意見が多い一方で、建物の高さ90mとのバランスについては、許容できるというご意見もあるが、厳しい、許容できないというご意見も多く頂戴している。

(2) 日本テレビ二番町計画について

【日本テレビ放送網株式会社より説明】

- ◇番町・麴町は昔はお屋敷の多い町だったが、最近はマンションが多くなり、ご高齢の方やお子さんもかなり増えてきている。ワーカーと住民と学生がいる区内でも珍しい町だと認識している。地域の皆さんと日本テレビにとって良い町にしようという思いでやってきたが、そんな中、地域の町会からまちづくり委員会という形で声がかかり、6年以上が経った。その後まちづくり協議会が主体となって今日で会議は12回となっている。そしてオープンハウスでは、前回までの協議会で頂戴したいろんなご意見を踏まえ、日本テレビから考え方を説明させていただいた。本日は、オープンハウスで説明した内容の報告と、委員の皆様からよい町並みについてのご意見を賜れるよう、模型も用意したので併せてご意見を頂戴したい。
- ◇今回、オープンハウスで説明した提案は、現在番町の森、番町の庭を暫定的に整備しているが、青空の見える森や広場を恒久的なものにし、今後も区やまちを盛りあげていくことを基本の姿勢としている。一方で建築高さについては、前回の協議会で座長からの「100mは超えない」とのご意見を踏まえて検討した結果、90mを超えない範囲でプランを再度作成し、オープンハウスで説明させていただいたという状況である。
- ◇オープンハウスに来場された方の感触としては、初めて日本テレビの提案をご覧いただき、「地域の皆様と一緒にまちづくりをしていく」ために広場を整備したり、建物高さについてご納得いただける高さにしていきたいという姿勢を深くご理解いただけたと認識している。
- ◇オープンハウスでは、当然高い建物は受け入れがたいという意見もあった。ただし、アンケートに「反対」と記載されていても、広場やスーパーマーケット、カフェが欲しいというご意見も頂戴しており、それについての反対は少なかったと考えている。
- ◇また、広場については単に場所を確保するだけでなく、緑豊かな青空の見える広場を整備し、それを適切に運営していくことが重要と考えている。そのため、地域の提案をイベント化するなど、広場の有効な活用方法について、地域全体で考え続けられる組織についても検討が必要である。

【日本テレビ放送網株式会社より資料2について説明】

- ◇7月3日・4日とオープンハウスにおいて、在住者の皆様や在勤者の皆様に向けて説明した、二番町における日本テレビの具体的な計画内容について資料を用いて説明する。
- ◇この計画は、日本テレビ創業の地である二番町の所有地で、番町・麴町地域の皆様から様々なご意見、ご要望をお伺いした内容を踏まえ、地域のご要望に最大限お応えするとともに、当社としても持続可能な事業計画のバランスをどう取っていくか苦心した計画である。平成28年のまちづくり委員会にて実施したアンケートを皮切りに、のべ2,700名の地域の皆様、保育園の皆様、広場を活用している地域団体の皆様のご意見をもとに計画立案している。
- ◇第11回まちづくり協議会でご説明した本計画の要旨を説明する。計画の全体像としては、北側に存する番町文人通り側に青空広場とエリアマネジメント施設を配置し、南側の番町中央通り側に駅前プラザと交通広場を配置している。また、新設の建物としては、足元の低層部に商業店舗、高層部にオフィスを予定している。
(～模型をカメラで撮影し、投影しながら説明～)
- ◇地域の皆様から寄せられたご要望を実現する計画の5つポイントについて、模型を用いながら、人の目線から映像を映して、建物が竣工した際に近隣を回遊する方々から実

際どのように見えるか分かるように説明する。

- ◇1つ目のポイントは、地域主体でエリアマネジメントを行っていただける青空広場とエリアマネジメント施設の整備についてである。これから地域の皆様と立ち上げるエリアマネジメント団体による運営管理を前提とした番町の森と同等程度である約2,500㎡の青空広場と、地域交流の拠点としてお使いいただけるエリアマネジメント施設を整備する。造って終わりの開発ではなく、造ってからがスタートとなる、地域の皆様と一緒に手触り感のある地域コミュニティを育むとともに、次世代につないでいく百年の森となるよう、可能な限りたくさんの緑を植樹し、皆様と一緒に育てていく。
- ◇2つ目のポイントとして、敷地の全体の外周の歩道を約4m～6mセットバックし、緑豊かでゆとりある歩行空間を整備することである。また、日本テレビ通り沿道には、低層部に基壇といわれる分節を設けることで高層部の圧迫感を軽減し、周囲の建築物と調和した町並み形成に寄与する。また、全ての歩道上空地には植栽帯を設けることにより、千代田区のマスタープランに掲げる緑に含まれた美しい街並み形成にも貢献する。
- ◇3つ目に、駅前プラザの整備と併せて、麴町駅からエスカレーター・エレベーターを実装するフルスペックのバリアフリー化の実現が挙げられる。これは、麴町・番町地域の人口動態を鑑みても必要性があり、また地元町会をはじめとする地域団体の方から強いご要望を再三いただいている。本開発のタイミングで、ぜひ我々としても実現させたいと思っている。
- ◇4つ目に、番町文人通りの車両通行量の低減に資する既存車道の利用中止と番町中央通りの一部相互通行化と地域交通広場の整備を図っていく。番町中央通りの一部を拡幅することで、本計画の車両出入口の集約化を図るとともに相互通行化による後背地の住宅エリアへ車両進入の低減を図る。また、先ほど説明した駅前プラザとの一体整備によって、駅利用者が地域福祉交通、タクシー、自家用車などへの乗り換えを安全に行うことができるようになる。
- ◇最後の5つ目のポイントは、スーパーマーケットや飲食店などの生活利便施設の誘致である。オープンハウス時に千代田区で実施したアンケートと併せて、当社日本テレビからアンケートをつけさせていただいた。そのアンケート結果が示すように、再開発への賛成・反対、両者共通のニーズとして、生鮮食品や日用品が手に入る地域の皆様の生活に寄り添う小売店の充実があった。番町・麴町地域にふさわしい小売、飲食店の誘致によって、地域の利便性等、日常生活の潤いを高めていく。
- ◇地域の皆様からいただいたご要望を実現し、かつ持続可能な事業となる建物計画として、地域の皆様の高さに関する様々なご意見等を踏まえて、建物高さ90m以下で計画するというオープンハウス時にご提案させていただいた。
- ◇建物の用途としては、オフィス、商業、エリアマネジメント施設を検討しており、計画容積率は700%である。断面計画として高さ90m、地上部平均階高5mの設定としている。地下2階レベルで東京メトロ麴町駅とつながる計画である。
- ◇当該計画の建物ボリュームについて、地域に対してどのような環境影響があるのかシミュレーションを千代田区指導のもと行った。

【関係者からの説明】

- ◇環境影響評価に関して、風環境と交通についての影響を確認した。
- ◇風環境の影響概要把握を説明する。東京大学の村上教授が提唱されている評価方式に従って、コンピューターシミュレーション評価をしている。一日の最大瞬間風速の発生頻度で許容される風環境を評価しており、ランク1は最も風の影響を受けやすい用途の場所に許容されるところで、例えば住宅地の商店街、野外レストランという場所である。ランク2は例えば住宅街や公園、ランク3は例えば事務所街である。
- ◇今回の評価としては、現状と比べてよくなる場所もあれば悪くなる場所もあるという結果である。大きい傾向としては、現状、日本テレビ敷地前の日本テレビ通りの環

境はランク1が多いが、建物が建つと逆に麴町大通り側がランク1に変わるというシミュレーション結果だった。建設後事後調査を行って、シミュレーション結果については検証を行う。

- ◇交通への影響は大規模開発地区関連交通計画マニュアルに基づいて自動車交通、歩行者交通について確認した。
- ◇自動車交通に関しては、オフィスビルの建築に伴い、開発交通量が見込まれるが、その車が日本テレビ通りの交差点に対して影響をどれくらい与えるか、基本的には一回の信号でさばるかどうかを確認した。日本テレビ通りと番町中央通りの交差点、市ヶ谷交差点、麴町四丁目の交差点のいずれの交差点も特に問題が生じるという確認はできておらず、自動車交通上の影響は限定的である。
- ◇同様に、歩行者交通についても大規模開発地区関連交通計画マニュアルを用いて、計画歩道幅員で人が自由に歩行できるかどうかチェックをした。こちらも日本テレビ通り、番町中央通りの歩道、麴町駅6番出入口の通路について、いずれも自由歩行可能な水準であるということを確認した。

【関係者から資料3について説明】

- ◇日本テレビ同様に模型を作成した。
- ◇日本テレビの提案する計画の日当たりに関して説明する。オープンハウスで90m案が出ていたが、広場が建物の北側にできたら日がほとんど当たらない広場になると懸念している。現状、番町の森には建物が全くなく、オープンで明るい90mないし60mであっても現計画位置にビルが整備されれば、日陰になると考えている。建築基準法では、日影は8時から4時について検討を行うと定められているため、8時から4時の時間帯についてシミュレーションを行った。多くの時間帯において、広場は日が差しておらず、現計画位置に広場を整備しても、あまり心地の良いものではないと考える。
- ◇その前提に立ち、日本テレビが企業として存続できる容積を確保しつつ建物高さを抑える方法はないか東京大学の●●先生にもご協力いただき検討した。
- ◇その手法の1つがピロティーである。ピロティーとは、ル・コルビュジエのスイス学生会館やパリにあるブラジル学生会館、丹下健三が設計した香川県庁舎などにもある、誰でも入れるけれども、建物の屋根の下の空間である。都市計画法でもピロティーは広場として認められると聞いた。広場をピロティーとして確保すれば、その上に建物を乗せることができるので、容積率は十分取った上で高さを抑えることができる。日本テレビが提案する青空広場ではないが、日陰になっていたり、夏が暑かったり、豪雨を避けられる屋根のある広場というのも有効ではないか。
- ◇ピロティーを用いた案、ポルティコを用いた案など、併せて3案を提案する。ピロティーやポルティコ部分の面積も含めて、求められる広場面積を確保している。
- ◇丸の内の東京海上日動の超高層ビルの建て替えの見学会に行ってきた。東京海上日動の方に1階部分を天井高16mで室内広場にして、開放すると説明を受けた。都市計画手法を使用せず、単純な建て替えを行うということであった。そのような手法も参考にされてはいかがか。

【関係者からの説明】

- ◇当該地区には既に地区計画が存在し、基本的には50m、総合設計を使用して60mの高さ制限がかかっている。このルールは二番町だけではなくて、一番町、三番町、四番町にも同様にかかっており、このルールを設定してから20年も経過していない。スカイラインを整えようというルールは、そう軽々と変えてよいものではなく、最低でも30年、できれば50年続けないとスカイラインはそろわない。この場所特有の事情があるかもしれないが、特段の理由がなければ個別箇所のみ高さを変えるというのは都市計画として認めるべきものではない、というのが制度論としての一般論である。

- ◇次に特段の理由があるか、という点である。日本テレビの説明では、番町の森のような青空広場を2,500㎡確保し、その分下がった建蔽率を補填し、事業として採算性を維持するため90m高さのビルを開発したいとのことだったが、上記を実現するために容積率700%とする理由にはならない。また、青空広場がどうしても必要かといわれれば、青空でなくてピロティーでよいのではないか。
- ◇本来、こういった開発計画というのは比較考量して区民が選ぶというのが本来のあり方だと考える。いずれにしろ、この地区で当然の権利として許容されている開発権は400%から700%の間である。様々な公共貢献をすれば、総合設計または地区計画を通じて容積緩和もあり得るが、容積緩和は必然ではない。しかも、容積緩和があり得ても700%が制度上の上限になる。つまり、容積率700%がいかにも既に与えられているかのごとく考えて、さらに90mの高さが必要だという理屈は通らないのではないかと。

(座長)

- ◇日本テレビとそれに対する番町の町並みを守る会の対案が提出された。計画へのご意見は後ほど伺う。本日は私がエリアワークスを招待した。その理由としては、物理的な空間・プランについての提案は終了したが、実際にこの地域、この場所を使ってどのような活動が行われるか、住民がどんなふうにするのかということが重要なことであり、現在もそのニーズはある。今後の運営についても日本テレビから要求されていると伺っている。その点を踏まえて本日の議論を進めていきたい。そのため、広場の今後について、エリアワークスの●●さんから住民の声などをご説明いただきたい。

【関係者から資料4について説明】

- ◇エリアマネジメント、まちづくりのコンサルの観点で今どのような形で市民の方々が広場を活用して、どういう意見が寄せられているのかを報告する。
- ◇番町の庭は2015年から、番町の森は昨年2021年から利用が開始した。振り返って整理したところ、地域の方にご参加いただいた、または地域の方々が主催されたイベントは全部で91件だった。延べ2万5,000人の方に広場をご利用いただいた。イベントに参加された方々、また、日常的に利用されている方々にヒアリング、インタビューなどを行っているので、その声を少し紹介する。
- ◇安全・快適でゆとりある歩行者空間について、イベントには小さなお子様連れのご家族が多く見受けられる。ベビーカーでの歩行に安全な広さとバリアフリーへのご要望は、多くの方がお話しされているのをよく伺う。
- ◇生活に寄り添い、暮らしを豊かにする店舗やサービスの充実についてのご要望もある。こちらは、ママ様たちが番町らしいお店、スーパーマーケットや飲食店が欲しいということを積極的に話ししている。
- ◇また、広場についてのご意見を説明する。平日午前中はNo.4(カフェ)で親同士が憩い、リモートワークの空間、保育園、周辺の方の運動などを同時にできる場所となっている。そして畑は現在、アスク二番町の保育園児さんに使ってもらっているが、こういう子供が体験できる畑も設けてほしい。ボール遊びは非常に多くの方から要望をいただく。安全に道路に柵を設けて実現したい。休日のマルシェも非常に要望多いイベントで、グランピングもしたいという声も頂いている。これらには誰でも使えるトイレ、授乳スペースなど、町の方々の要望をしっかりと伝えて、実現できればと思っている。伝統ある盆おどりは、これだけの広場スペースがあれば、やぐらも屋台もしっかり設営でき、安全に多くの方に参加頂ける。以前はスペース不足で歩道まで人があふれて危険だった。災害時は小学校などが避難所となっているが、災害時に使える場所はいくつあってもいい。近隣の災害情報を受け取れたり、女性が安心して使える場所、ペット同伴で避難できる場所など民間だからこそ提供いただけるものもある。今回の提案はこうしたことが実現できるチャンスだととらえている。

- ◇エリアマネジメントはまちの価値を維持・向上させるために関係者が協力して行うまちづくりである。現在、番町は開発をきっかけにいろんな方が興味・関心を持たれている。この流れを継続的なまちづくりに生かしていくため、エリアマネジメントを立ち上げて検討していくにはいいタイミングだと考える。
- ◇今年度は広場の活用について地域ルールを考えたり、やりたいことを皆さんと一緒に考えながら実証していくなど、そんなテーマを考えている。これから検討会を立ち上げて地域の皆さんと一緒に考えていければと思う。

(3) 意見交換

(委員)

- ◇今から申し上げる発言は、印刷してご参加の皆様にもお配りします。協議会は、その紙も協議会の資料に、追加くださいますようお願いいたします。
- ◇そもそもこの協議会が始まった発端は、日テレさんが所有する土地の再開発構想からでした。「公園や地下鉄へのアクセスを作ると収益を生み出せないから高さが必要だ」というロジックで、千代田区は日テレさん要望を受け入れ、この協議会で地区計画変更の議論をしてきました。
- ◇平たく言えば、「日テレが儲けるためには、現行地区計画では高さが足りない。だから、東京有数の文教地区である番町の住民が反対するにもかかわらず、半永久的に子供から空を奪っても構わない」、というお考えです。
- ◇日テレは、地区計画の存在を知った上で土地を買い集めてきました。そして、購入完了後に自社の儲けを目的に地区計画変更を訴えています。大多数の住民は署名活動等で反対してきました。こうしたエゴ丸出しの理屈は到底納得できません。
- ◇そこで、提案があります。私は、日テレさんの2番町の本社跡地を、グロービスが買い取り、現行の地区計画の高さを守りつつ、公園も、麴町駅へのバリアフリーアクセスも作り、住民の良い環境を守り、文教地区番町に相応しい大学院主体のエリアとして、開発検討することを提案します。60mの高さ制限を守るべし、という今の地区計画は、住民の意思です。
- ◇日テレさんには、以下のどちらかを提案します。
- ①高さを守れないというならば、土地を売ってください。既に購入の意思が表明されています。グロービスでなくても構わないですが、現行の高さを守れる会社への売却をお願いします。グロービスは、早速日テレさんと対話を始めたいと思います。
- ②もし売却を固辞されるならば、現行の地区計画を遵守して再開発してください。地区計画の範囲で再開発する意思が表明されたので「儲けのために高さが必要」というロジックは成り立たないです。
- ◇千代田区にお願いします。現行の地区計画の範囲で公園・バリアフリーアクセスを実現できる提案が出ているのですから、地区計画変更の提案を取り下げてほしいです。そもそも、日テレさんの儲けに千代田区が加担する理由は全く無いです。一企業の利益よりも住民の意思を尊重すべきです。
- ◇番町の町会長の皆様へお願いします。ご要望の公園とバリアフリーを現行の地区計画の範囲で実施する提案があったので、住民代表というならば、その提案を尊重して、日テレさんにも地区計画の範囲内での再開発を働きかけて欲しいです。
- ◇高さだけは、取り返しがつきません。いちど超高層ビルが立てば、私たちは番町の空を、永遠に失います。二度と、元に戻らないのです。未来の子供たちのためにも、こんな横暴を許してはなりません。
- ◇私たちに、地区計画を変えることなく、良い環境を守るチャンスをください。地域の皆さん、千代田区さん、日本テレビさん、ぜひ、ご検討をお願いします。

(委員)

- ◇先日のオープンハウスで高さ90mの提案があり、保護者の方はショックを受けている。

- ◇今回、番町の町並みを守る会が60mまでの可能性を提案した。堀委員の提案には驚いたが、文教地区を守る、教育事業を背負うという姿勢はやはり大いに賛同できる。
- ◇日本テレビの提案はバリアフリー、広場と高さ制限の緩和を無理やりリンクしようとしているように思えてならない。広場におけるエリアマネジメントについても、公共性の強いイベント、地域のことをやることは素晴らしいが、コミュニティ形成を一事業者に全て任せてよいのか。つまり、日本テレビ再開発の議論を中心に番町のコミュニティが全て集約していくのかには疑問を感じる。
- ◇また、広場についてもイベント広場や日本テレビ収録イベントで利用されるのではないかと懸念している。地域以外の人が多く集まり賑わいが作り出され、繁華街化するのではないか。8000人の生徒が通う文教地区にこれ以上の賑わいは要らない。さらに高層ビルの隣に子供の憩いの広場が必要なのかも疑問に思う。
- ◇防災についても、地区の防災計画にマッチしているかどうか検証が必要である。帰宅抑制地域、延焼防火区域に3日間とどまるとあるが、日本テレビの数千人の就業者を対象とすることが第一の目的ではないかと考える。

(委員)

- ◇二番町のベルギー大使館の前にベルギー・スクエアという450坪の青空広場がある。そこで子供が遊んでいる姿をほとんど見たことがない。その原因は、おそらく地面が石でできているせいだと思う。通るたびに、ここに土があったり芝生があったら、緑があったらいいなと思う。だから、番町の町並みを守る会が提案するピロティーでは、建物の柱が多く、床がコンクリートの広場は誰も使わないのではないか。やはり、池袋南公園や番町の森のような土や芝生の地面で青空のもとで子供たちが伸び伸び遊べる緑のある広場が欲しい。
- ◇日本テレビのオープンハウスの提案というのは地域の声を反映したものである。一刻も早くまちづくりを進めてほしいと願っている。日本テレビが提案する広場や緑を有してくれれば、番町がより住みやすい町になっていくと思う。

(委員)

- ◇日本テレビの収益についての話がでた。しかし、例えば不動産会社が開発する四番町の中で大きなマンションというのは、過去10年間ぐらいでいくつかできているが、高さ制限があることによって総合設計のメリットが生かされていない。結局、一般設計で作られてしまい、ほかの住民は使えない空間となってしまっている。高さ制限のために、例えば南北を通る道が四番町では欲しかったが、それも未来永劫叶わなくなってしまった。そう考えると、日本テレビの提案では高さ制限の意味がなくなってしまうかもしれないが、30年、50年、100年というスパンで考えて、自分の世代だけではなくて、子供や孫が今後この地域で生きていくため、クオリティ・オブ・ライフ（生活の質）が上がるのではないか。少なくとも麴町駅の完全なバリアフリー化は、6年以上も待っているので早急に実現してほしい。
- ◇安全なまちということで歩道の拡幅もお願いしている。その上で、今回の再開発はたまたま番町の庭あるいは番町の森という現実にある広場が小さなお子様、幼児の大変いい遊び場になっていて、皆さん有効に使われている。やはり子育ての人たちにとっては、そういった環境が身近にあるというのは非常に価値があると考えている。

(委員)

- ◇日本テレビ再開発の話が出てから、5年・6年と年月が経っている。私も含め地域の商店は、日本テレビが汐留に移り、そしてコロナの状況になって、お客様の数が非常に減っている。できるだけ早く開発を進めていただいて、地域の活性化を進めていかなければと切に思う。

(委員)

- ◇オープンハウスでアンケートが実施されたが、アナウンスされてからオープンハウスのアンケートが実施されるまで1週間ぐらいで、時間がほとんどなく、あまり周知もさ

れなかった。また、猛暑の中での実施であったため、アンケート回答者数は1,000人にも満たない。番町ないしは近隣の在住者に限れば賛否はほぼ同数である。むしろ開発に反対する、日本テレビの提案に納得できないというのは、わずかではあるが半数以上である。

◇日本テレビが株式会社として、ある一定の収益性を考えるのは当然である。しかし、工夫とアイデアをどんどん生かして、皆にとっていい開発の方法があり得るのではないか。

◇また、千代田区には昨年度のアンケートの数量的な分析を提出することを望む。

◇住民の方々の多くが超高層は少し困ると思っているのではないか。番町の町並みを守る会が区長に提出した署名数は3,333名である。そのような声もあるのに、なぜ町会役員は高さ制限撤廃を支持するのか。

◇日本テレビの計画案には問題が多数あり、工夫の余地が多くある。また、社会貢献の意識が強い日本テレビだと認識している。ぜひとも拙速にせず、十分な議論が行われることを望む。

(委員)

◇そもそも賛成している人はオープンハウスやアンケートには積極的に回答しない。番町の町並みを守る会が署名活動をして約3,300人が反対しているということだが、番町・麴町地域には約2万人が住んでいる。つまり、残りの約1万7,000人は賛成もしくは、容認していると思う。また、約3,300人が反対しているからといって、それは150mのビルができることに反対しているのであって、90mは容認しているかもしれない。だから、あの署名活動は単にまちに不安をもたらしているだけで、全く意味はないのではないか。

(関係者)

◇エリアマネジメント＝イベントというイメージを強調されているが、それは異なるのではないか。エリアマネジメントとは場所だったり建物だったりということではなく、まちづくり、まちをどうするかを考えるプラットフォームのような組織を指すと考える。

◇番町の町並みを守る会も反対運動の会みたいになっているが、これからは一緒にまちをつくっていくという会になっていけたらよいと思っている。町会長たちがこれまで努力された、まちに対して行ってきた、どぶ掃除したり、道の掃除をしたり、そんな地道なことの積み重ねがエリアマネジメントではないか。

(副座長)

◇2018年からこの協議会を継続実施してきた。日本テレビの具体的な案は7月のオープンハウスで提示されたばかりである。高さ制限の観点のみならず、ピロティーマたは青空広場にするかという問題や地下の商業スペースの問題、いろいろな点にまだ議論の余地があるのではないか。

(副座長)

◇個人的な話になるが、子供のいる身からすると2,500㎡の青空のもとの芝生広場があればよいというわけではなく、欲を言うならばもっと広い広場が欲しい。自分の子供も番町の森で遊んで帰ってくるが、やはり転んでも、すりむいても土の上は違う。コンクリートの上ですりむいたら、すぐに血だらけになるが土の上はそこまでではない。そういう広場が欲しい。これは地域として、小さいお子さんを育てられたり、お孫さんがいらっしやればご理解いただけたらと思う。

◇こういう要望を聞いたうえで、それでは容積が取り切れない、採算ベースに合わないから高さ制限を緩和してほしいという日本テレビの計画はまっとうである。我々の要望を聞いたおかげで日本テレビさんはそういう制約をご自身の会社に課してしまったということだと思う。

◇以前、高さ150mという話があったが、あれは昔あった日本テレビの鉄塔の一番高いと

ころが150mであったということだけである。その150mだけが勝手に独り歩きして番町の町並みを守る会が大騒ぎをしてぎくしゃくしてしまった。個人的には、90mだろうか100mだろうか120mだろうか、いい広場なり空地が取れたほうがいいと思っている。

◇マネジメントについては、現状、イベントがないときに子供たちやお年寄りが実際にそこで遊んでいる。自転車の練習をしたり、親子で一生懸命練習したりしている姿がある。それがごく普通のマネジメントだと思う。決してイベントだけという考え方ではないと私は考えている。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇大方先生から、一般的なお考えを伺った。ただ、番町は地価も若干高く、公園が少ないということで、先日の議会でも問題視されている状況がある。
- ◇町会からは、地域のバリアフリーへの熱いご要望を再びお聞きしたので、それは真摯に取り組んでいきたい。
- ◇番町の町並みを守る会のアイデアについて、先日も説明したが、斜線規制や建築基準法なども含めて問題があるため、そのまま実現できないと思うが、参考とさせていただければと思っている。
- ◇女子学院の方のご意見として、日本テレビが広場をイベントに使用するのではというご心配をされている。しかし、この場で明言させていただくが、そんな広場は考えていない。日本テレビは地域のための広場と考えているので、ご安心いただければと思う。
- ◇グロービス経営大学院は、日本テレビが地区計画の存在を知って土地を買い集めてきたと発言されたが、対象地は日本テレビが70年前に創業した地であり、地区計画など全くない、本当に戦後の焼け野原の土地を買って建ててきたという場所である。利益確保のための高さが必要ということもない。地域の皆様といいまちづくりをしたいというのが私たちの考えであるため、対象地は日本テレビが責任を持って開発する予定である。
- ◇今日いただいたご意見を含めて、日本テレビとしては都市計画法に基づいた提案を区に提出していきたいと思っている。

(座長)

- ◇日本テレビに1つだけ質問する。今回のご提案では何階建てを想定しているか。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇オープンハウスでご説明したものは、地上階でいうと18層から19層程度のもので、地下の低層部の商業階については、2階か3階かというのはまだ明確には決まっていない。現状、地上19階未満で検討している。

(委員)

- ◇日本テレビの提案では90mの建物、18階で階高5mという想定で良いか。グレードの高いオフィスビルでも階高5mはあまりないのではないか。

(座長)

- ◇通常、4.5m~4.8mである。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇今後階高についても具体的な提案をしていきたい。

(事務局)

- ◇当初、座長から都市計画提案の手続きについてご説明もあった。区としては、提案されたら基本的には区の都市計画審議会に報告せざるを得ないので、その報告をした後に、こういった手続きに入っていくかということになる。
- ◇日本テレビには、二番町の地区計画変更になるので、二番町地区の地権者の方々がどんな意向を持っているかを確認した上で、どのような提案をするか考えていただきたい。
- ◇日本テレビの提案する計画について、賛成・反対の両者がいる中でこういう場を設けているが、このような計画について、地域の方々が主体的に話し合っていくところが目

指すエリアマネジメントではないかと思っている。今後、そのようなエリアマネジメント団体ができるということであれば、区として補助していきたい。

(座長)

◇それでは、時間もかなり超過したため終了としたい。皆様のおかげで内容のある議論になったと思う。

(事務局)

◇今後の本協議会は、まちづくり構想など日本テレビ通り沿道全体の将来像の検討について引き続き議論していきたいと考えている。次回協議会の日程については、資料作成の進捗状況等について明石座長と相談し、日程が決まり次第ご案内する。それでは、本日の協議会を終了させていただく。

以上