

日本テレビ通り沿道まちづくり協議会（第4回） 会議録要旨

- 日 時：平成30年7月12日（木）15:00～17:25
- 場 所：麴町出張所・区民館 B1F 洋室 AB
- 出席者：日本テレビ通り沿道まちづくり協議会 委員 20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
 - 日テレ通りまちづくり委員会：1名
 - 市ヶ谷駅周辺まちづくり協議会：2名
 - 麴町学園女子中学校高等学校：1名
 - 公益財団法人日本棋院：1名
 - 日本テレビ放送網株式会社：2名
 - 東京急行電鉄株式会社：1名
 - 学識経験者：明治大学理工学部建築学科 山本 俊哉教授
 - 千代田区環境まちづくり部：大森 幹夫まちづくり担当部長

関係者（構想の対象区域内のマンション） 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 16名

■議 事：

- (1) 運営ルールについて
- (2) 日本テレビ通り沿道まちづくりに対する意見等の状況について
- (3) 日本テレビ通り沿道まちづくり基本構想（素案）について
- (4) 日本テレビ放送網株式会社の検討状況について
- (5) 市ヶ谷駅周辺まちづくり協議会の検討状況について
- (6) 今後の進め方について

■配布資料

- ・次第
- ・席次表
- ・設置要綱
- ・第3回会議録要旨
- ・資料1：協議会の運営について（案）
- ・資料2：まちづくりに対する意見等の状況
- ・資料3：まちづくり基本構想（素案）
- ・資料4：スケジュール（案）
- ・参考資料：自転車ネットワークについて

～個別資料～

- ・第4回日本テレビ通り沿道まちづくり協議会 関係者としての発言（関係者）
- ・日本テレビの考えるまちづくりについて（日本テレビ放送網株式会社）
- ・市ヶ谷駅周辺まちづくり協議会の検討状況（市ヶ谷駅周辺まちづくり協議会）

※会議後回収

■関係者（構想の対象区域内のマンション）の出席について

◇異論なく認められた。

■意見交換等

(1) 運営ルールについて

【事務局（千代田区環境まちづくり部地域まちづくり課）より資料1を説明】

(関係者)

◇住民の立場としては、その都度自由に発言できるよう開放的な会議となるよう希望する。
働いている人も多いので、開催時間についても検討してほしい。

(事務局)

◇意見を承ったので検討させていただく。傍聴者に発言いただく時間を設けるなどの工夫をするかどうかについて、委員の皆さまのご意見はいかがか。

(委員)

◇議会では傍聴者は発言できない。基本的には、その考え方と同じだと思う。

(座長)

◇協議会は、設置要綱にある通り検討をする場であり、必ずしも議決をとったり、決定する性格ではないが、他に意見はどうか。限られた時間の中で円滑に協議をしていく必要がある。一方で、地域の将来にかかわる大事なことなので、意見をできるだけ反映していく方法を工夫してもよいと思う。一定の制限はあるが、時間の許す範囲で発言していただくのもよいのではないかと思うがどうか。

(委員)

◇時間的にも難しいと思うが、いろいろな意見は聞いた方がよい。よいまちにしていこうためには、どういう方法で意見を聞くのがよいか検討する余地があると思う。

(委員)

◇意見票で記入していただくシステムがあるので、時間の制約の中では従来通りの方法でよいのではないか。

(委員)

◇我々は、日本テレビ通り沿道の町会を代表として参加したなかで検討していくので、それだけでよいのではないかと思う。

(座長)

◇本日の意見・問題提起は議事録に記載していただき、次回の協議会までに運営方法（傍聴者の意見をどのように出すか）を検討する、ということはいかがか。後ほど、傍聴者の方にも意見票を使って意見をいただく、ということはいかがか。

◇座長のまとめで了承された。

(2) 日本テレビ通り沿道まちづくりに対する意見等の状況について

【事務局（千代田区環境まちづくり部地域まちづくり課）より資料2を説明】

【関係者からの意見資料（第4回日本テレビ通り沿道まちづくり協議会 関係者としての発言）の提出】

（関係者）

◇協議会に参加するにあたり、個人の立場で住民の様々な意見を紹介してほしいと依頼されたので、話をする機会があった方々からお聞きした内容について書面にまとめたので確認してほしい。

ここから（座長）

◇女子学院には当初の想定のとおり参加いただくことは考えられるか。

（事務局）

◇学内で機関決定されていない状況なので、本日は書面の提出にとどまっている。

（座長）

◇議会の意見のうち、委員をどうするか、意見はあるか。女性委員の参加を増やす、障害者の視点を加えること、アンケートを行う、情報提供を行うなど、運営に関することについて意見があればお願いしたい。

（関係者）

◇アンケートもよいが、場合によっては、意見を誘導したり、偏った分析になってしまう可能性もある。できれば、住民の生の声を聴取する会（ワークショップなど）を企画してほしい。

（座長）

◇時間があれば、今後も議論したいが、議題が多いので協議を先に進めさせていただく。

(3) 日本テレビ通り沿道まちづくり基本構想（素案）について

【事務局（千代田区環境まちづくり部地域まちづくり課）より資料3を説明】

（座長）

◇この構想の素案では、「はじめに」のところで、協議会などにおいて、区が地域の将来像等としてまとめるという説明がされている。今後、都市計画マスタープランの改定が20年ぶりに行われるが、それに先立ってまとめていくことになる。お気づきの点、質問などいかがか。

（関係者）

◇日テレ通りのまちづくり委員会の委員の方々が長い時間をかけて検討されたものと思う。150mの高さは決まったものではないというが、公開空地を設けながら制限を緩めて高い建物をつくっていくという方向性について、超高層ビルがあると、ビル風などさまざまな問題がいろいろな地域で実際に生じてきているといわれている。こうした方法につ

いて、ビル風、日影、賑わいと称して雑多な人々が行き交う広場がつくられていくことが本当に地域貢献になるのか。公開空地を設置する目的について、多方面から検討していただき、住民が納得できるような説明をしてほしい。

(座長)

◇構想では、高さの数値は示されていない。公開空地が将来像を議論していくときのキーワードになっている。いかがか。

(委員)

◇まちづくり基本構想には、各ゾーンで考え方があると思う。日本テレビの敷地に関しては、地域の皆様と盆踊りなどを通じて、地域になじんできた。番町の庭も保育園児や小学生に利用していただいている状況にある。番町・麴町地域はよい街並みがあるが、広場が少ないといわれており、開発する際に、セキュリティ管理の問題もあるなかで、べったりとした建物でよいものか、というところから検討がスタートしている。広場に関しては、賑わいの質もいろいろだが、ふれあい、コミュニティが必要ということで検討を重ねてきた。日テレ通りまちづくり委員会と検討しているなかで、日本テレビとしても、地域のためにできることを考えさせていただきながら、現状の制限の中で事業性を考える中でも、株式会社として、皆さんにも使っていただき、長く継続させていくことがお互いによいことではないかと考えている。

(関係者)

◇日本テレビが戻ってくることや開発に反対している訳ではないが、互いに、みんなにとってよりよいまちづくり、住みやすい環境を残していくことが長い目で見ると大切だと感じている。広場があることは子どもたちにとってもよいかもしれないが、横に高いビルがあることについては、いろいろな専門家のアドバイスも受けながら考えてみる余地があるのではないか。

(委員)

◇委員会から参加してアンケートも実施した。最初の委員会の立ち上がりのきっかけは、日本テレビが二番町・四番町の土地を買収しているなかで、地域の不安の声が各町会長に集まってきて、地域の代表として日本テレビに問い合わせをする段階で委員会を立ち上げ、話し合いが始まった。日本テレビからは、地域としてどうしてほしいのか、質問をされたなかで、我々は3点(麴町駅のバリアフリー化、日本テレビ通りの歩行環境、盆踊り大会の場所)をお願いした。地区計画の制限通りに建替えが進んでしまうのが我々にとってよいのかという意味のなかでお願いし、セットバックや段階的な高さが出てきた。最高150mという数値だけが一人歩きしているが、我々は決して150mの高さをお願いしているわけではなく、先ほどの3点をお願いするなかで出てきたことである。場合によっては、広場はもっと狭くしてもよいのかもしれない。バリアフリー化や歩道拡幅に関して、壁面後退に対して容積率の緩和など地区計画の変更はこれからの手続きで、高さの問題は、今の段階では非現実的な話である。

(委員)

◇我々は皆、A地区に住んでいる。日テレ通りの賑わいがA地区の閑静な住環境を阻害するようなことは絶対に許されない。そういうことを踏まえて、協議会でこれから話し合いをしたい。日本テレビ通りの地権者の方々に、我々住民がそのような考え方を持ってもらっている段階である。具体的に150mの高さの建物ができて、人が集まって赤坂サカスのようになることは、決して我々は望んでいない。ただ、前段として先ほどの要望があるということであるが、そのことがうまく周知されておらず、理解いただけていないなど、日テレ通りまちづくり協議会が熟成されていない段階であるというように理解いただきたいと思う。

(関係者)

◇B地区に隣接している住民として、この地域にずっと住んでいたいという声をベースに話をしたい。このレポートは区の計画であるので、基本的考え方や将来の姿について、唐突な感じがする。背景を丁寧に説明いただきたい。10年ほど前の地区計画の決定の際の基本的な考え方や将来ビジョンのどの部分がどういう理由で変わったのか、あるいは変わっていないのか、明確にさせていただくと理解しやすい。個別のプロジェクトもあるが、なぜゾーンの新しい概念・考え方が出てきているのか。素案に書かれていることは、10年前の考え方やビジョンでもできるのではないかと、という印象を持つ。何が変わって、今回のように変更せざるを得ないか、全体の新しいビジョンづくりの説明が具体的にされないかわからない。Bゾーンについても、中身がイメージだけでよく分からない。我々が住むマンションがBゾーンに取り込まれてしまう可能性があるのかと考えると、深刻な問題として危惧をいだかざるを得ない。このまちをどうしたいのか、ニューヨークの五番街のようなもの、赤坂サカスのようなものなど、何をやりたいのか具体的に考えていくことが必要である。

(座長)

◇20年前の都市計画マスタープラン以降、ランドデザイン、地区計画があったなかで、今回A～Dのゾーンが出てきた。このプロセスにおける今回の位置付け、4つのゾーンの考え方を事務局から説明してほしい。

【事務局（千代田区環境まちづくり部地域まちづくり課）より資料3（5～6p）を説明】

(事務局)

◇中高層の住宅街が基本で、それらと業務・商業が共存・調和して良好な市街地をつくっていく考え方を劇的に変えていくわけではないと考えている。今回の協議会は、日本テレビ通り沿道の賑わい、歩行環境に着目して、まちづくり委員会が日本テレビの開発を視野に入れて検討されてきて提案いただいたことがキックオフのきっかけである。そのなかで、日本テレビ通り沿道の賑わい、歩行環境、麴町駅のバリアフリー化、駅前の広場空間の提案をいただき、Aゾーンについては今の環境を残していくことが基本的な方向性として

ある。Bゾーンについては、歩行環境やオープンスペースについてももう少しできることはないか提案する趣旨で構想素案をつくっている。Bゾーンは日本テレビ通り沿いの賑わいにかかる範囲なので、当該マンションについてはAゾーンの方と考えている。地域として南北の歩行環境はよりよくしていきたいと考えている。

(事務局)

- ◇A・Bゾーンまでは、日テレ通りまちづくり委員会の提案の骨子で、これを区が受け止め、C・Dゾーンを追加して、交通環境・歩行環境の改善をあわせた考え方で検討していくよう構想素案をまとめている。構想は任意の計画なので土地利用が拘束されることはないが、既決定の地区計画は、現状の環境を守るのに有効に機能しているという大方の評価であるので、そこをベースにしたうえで、日本テレビ通り沿いと駅周辺についてももう少し検討していくことについて構想のなかで謳っている。

(座長)

- ◇はじめて構想素案を見た人にとっては何がどうなっているのかわからない部分もある。目指すべき将来像、ゾーン区分について、一般の人が分かるようにもう少し分かりやすい表現としてほしい。

(座長)

- ◇一旦協議を中断してまた戻ることとして、日本テレビの考えるまちづくりを説明していただきたい。

(4) 日本テレビ放送網株式会社の検討状況について

【日本テレビ放送網株式会社より当日配布資料について説明】

(5) 市ヶ谷駅周辺まちづくり協議会の検討状況について

【市ヶ谷駅周辺まちづくり協議会事務局より当日配布資料について説明】

(座長)

- ◇基本構想素案について、意見・質問はいかがか。

(関係者)

- ◇現行の千代田区のプランで、構想素案を達成しようとしたときに何が難しいのかクリアにすると理解しやすい。

(事務局)

- ◇基本構想素案 11 p の対応方針で、日本テレビの敷地では、現状の地区計画の高さ制限(最高 60m)のもとでは、広い空間をとって現行の容積率をすべて使い切ることができない。そのため、民間事業を通じた広場等の整備を誘導していくことは現行の地区計画のもとでは難しいと記載している。そのため、Aゾーンに配慮しながら、生活利便施設や広場等の整備をしていただけるような地区計画の変更を検討していくべきところとしている。

(関係者)

◇さきほどの日本テレビの説明で地域住民とよき隣人としてやっていくという励まされる言葉だった。計画を実現するには、何らかの変更がないと難しいと理解すべきか。

(事務局)

◇推察だが、最高 60mの高さ制限では、説明のような開発は難しいのではないかと考えている。

(委員)

◇開発していく上では事業性を見ながら考えていかざるを得ない。現行の地区計画のなかで、説明した内容をすべて盛り込むのは難しい。説明した計画であれば、地域の要望に応えられるような自由度が高まる可能性があるため、今のような提案になっている。

(関係者)

◇地区計画の問題点について伺ったが、変更しなければならないことについて、もう少し丁寧に根拠を示しながら説明することを希望する。バリアフリー化、歩道の幅員、緑、コミュニティ、広場など日テレ通りまちづくり委員会から日本テレビに要望して、案をつくっているということだが、公共性の高いものなので、他の専門家から見た上での問題点、他の解決策があるかどうかを検討してほしい。歩道拡幅の際にピロティを設けて屋根の下を歩けるようにする、中庭をつくる、屋上を開放するなど方法があると思う。制約もあると思うので、多方面の専門家の意見を交えてもっとよいものを練り上げていくことができたらよい。

(関係者)

◇協議会の運営の方法について、住民から意見（行政に対しての要望）が出ている。

(以下、意見の紹介)

- ・丁寧な説明、住民と地権者双方の意見のとりまとめの相互調整をしていただきたい
- ・みんなが納得できるような例を挙げて具体的な説明をしていただきたい(出来あがったら思っていたものと違って、ということでは取り返しがつかない)
- ・開発の賛成・反対の意見があるが、人口減少の問題もある。量の緩和だけでなく質の向上が求められるなかで、商業地域の発展だけでなく、住居地域を含めた総合的なまちづくりを考えて、番町のブランドを向上させていただきたい
- ・土地の利用について、大規模な建物で交通量がかなり増えることが予測される。番町地域は一方通行の道路が多く心配の声がある。交通量について、地下の交通網をつくるなどの意見もある。そういうものも取り入れてさらによいまちづくりを検討してほしい。
- ・日本テレビについて盆踊りのための広場や緑の創出はうれしいが、年に一回の盆踊りは、小学校の開放、道路を開放した行事(例えば麴町阿波踊り大会)もできるのではないか。柔軟に検討してほしい。
- ・基本構想についてもいくつか意見があるのでご覧いただきたい。

(6) 今後の進め方について

【事務局（千代田区環境まちづくり部地域まちづくり課）より資料4を説明】

（委員）

◇我々も2年間にわたるまちづくり委員会で、いただいた意見のようなことを検討してきた。我々が住民の立場で発意してまちづくりを検討していくということで委員会ができてきている。地域では、マンションの建替え問題もある。千代田区には緩和措置が今のところない。そういうことについても方向性、未来に向かって持続可能なビジョンをつくっていかなければならない。マンション建替え問題では人が皆出て行ってしまうのが現状である。築後40～50年経っているマンションが非常に多い。そういうなかで、歩道の整備・拡幅、まちの賑わいといっても、赤坂サカスのようなものを日本テレビに要望しているわけではない。生活提案型、ライフスタイルにあったもの、学生が憩うこと、風を感じられることなど、いろんな意見のなかで要望してきたことは申し上げておきたい。

（関係者）

◇今後、時間的な検討の余裕がどの程度あるのか。日本テレビの再開発のスケジュールもあると思う。

（委員）

◇民間企業であるので、様々なことを求められて検討してきている。協議会の一員として加わっている以上、こちらの進捗を考えていかななくてはいけないが、まったく余裕を持って検討しているということではない。どこかで我々の考えるスケジュールで行かせていただく、ということもあるとご考慮いただきたい。

(7) その他（日本テレビ通りの自転車道整備について）

【事務局（千代田区環境まちづくり部地域まちづくり課）より参考資料を説明】

（委員）

◇2年近く議論してきたが、高さ制限60mは、個人的には時代遅れだと思う。どこの再開発でも空地を設けて高い建物を建てるのはやむを得ない。耐震設計上の安全基準を満たしていれば高さ制限を設けなくてもよいと思う。敷地一杯に建物を建てた場合よりも、空地を多くとって高い建物を建てた方が歩行者にとっては圧迫感が少ない。日影についても敷地一杯の方が日陰になる時間が長い。ビル風も、空間が狭いほど強くなる。空気が広い方が風が緩和されるはずである。空気を多くとって安全基準を満たしていれば歓迎する。二番町町会は、永年、地下鉄のバリアフリー化の問題に苦しめられている。できるだけ早く日本テレビに再開発に着手していただけるよう、町会全員で願っている。

（座長）

◇幅員と高さの関係で圧迫感が規定される。場所によっても違う。ビル風についても、近年では「風のみち」をつくることも環境面で考えられている。どういう配置にしていくのか、協議会でも議論できればよいと思う。

(委員)

◇この協議会では日本テレビのことだけが話題になっている。対象地域は四番町奇数番地だが、偶数番地でも再開発の動きがある。個人的意見だが、そちらの再開発は、これまでの委員会での要望よりも、現状の規制下で進んでしまう可能性がある。そうになると、住みやすいまち、にぎわいのあるまちをつくっていくことからすると、残念な結果にならないか懸念している。

(関係者)

◇住みやすい理想的なまちづくりについて、意見集約の責任の所在はどこにあるか。

(事務局)

◇協議会は区が設置している。千代田区が受け止める。窓口は環境まちづくり部地域まちづくり課になる。

(関係者)

◇Aゾーンについてもいろいろな問題がある。Aゾーンに関する問題の議論が深まっていないと思う。Aゾーンの課題を受け止めて、Aゾーンから見たBゾーンの検討など、大勢の関係者が忌憚のない意見を言いあって、よいものをつくっていく場を検討いただきたい。

■傍聴者の方の意見の取り扱いについて

- ・傍聴者の方より意見票を回収。
- ・数が多く、読み上げる時間が取れなかったため、意見表の内容をそのままホームページに掲載することを事務局から提案があり、了承された。
- ・PDF化するか、文字化するなどして、いただいた意見をそのまま公開することとなった。

■協議会の日程について

次 回：9 / 3 (月) 15 : 00 ~

以 上

【傍聴者のご意見】

(意見1)

この度の地区計画の変更について、以下の理由で反対です。

先ず、番町という町は、都心というビジネスの集積地であるとともに、多くの学校が存在する文教地区であり、また、通りを一つ奥に入ると閑静な住宅地でもあるという性格の違った町なみが調和を保ちながら共存している他に類を見ない貴重な場所です。

特に、住民である私たちからすると、地域のどこを歩いていても、そこに住んでいる人がいるということが、この町に対する安心感や愛着が生み出される一因となっています。

しかし、今度提案されている地区計画の変更案では、それぞれの地域が分断される危険があると考えます。

例えば、業務商業ゾーンは超高層ビルを核に大規模ビルを新築し、新たな賑わいを創出するために駅前に広場を設置することを提案しています。

確かに、ランドマーク的な超高層ビルを建築すれば、それを目指して企業が移転し、観光客がひきつけられ、ビジネス街としての発展が望めるのかもしれませんが。

しかし、地域住民や学校にとってはこれまで維持されてきた落ち着いた環境が失われる懸念があります。

また、日テレ通りに沿って大規模ビルを建築することは、業務商業ゾーンとそれ以外の地域に物理的にも壁を作り、番町が持っていた多様な性格の地域が調和して共存しているという貴重な価値を損なうものと考えます。

次に、協議会の中では私たち住民の声が十分に反映されていません。

確かにメンバーには各町会長が参加されていますが、番町には若い夫婦や子育て世代も多く住んでおり、これらの人の声が評議会では取り上げられていません。

この点については、以前より疑問に思っていましたので、千代田区役所地域まちづくり課〇〇様に対して、協議会が地域住民の意見を十分に聞き、その意見が反映された形で協議、運営されているものとして捉えているかということメールでお尋ねしました。

しかし、それに対しては、協議会の事務局である千代田区地域まちづくり課（〇〇様（CC 〇〇様、〇〇様））より、地域を良く知る町会長などにお声掛けをして協議会の委員になっていただき、地域のまちづくりを検討する場に来ていただいていますという回答があっただけで、具体的にどのような考えで運営されているかはお伝えいただけませんでした。

メールの回答にありましたように、区役所が協議会のメンバーを選択したのであれば、どのような根拠に基づいているのか、また、その選択が、公平であるのか、地域の声を反映するに足りうるのかについて説明する責任を区役所は負っているものと考えます。

また、地域の意見を公平に反映するためには、区役所が選択したメンバー以外の声を聴くべきという要望があれば、メンバーを人選した区役所の責任において、それらの声を積極的に取り上げる姿勢が無ければ、協議会において公正かつ適切な意見形成がなされたということとはとてもできません。

協議会におかれましては、番町が誇る多様性に十分配慮し、多くの意見を反映した公正公平な検討が行われますことを切望いたします。

・本日、地域まちづくり課〇〇様からのご発言にもありました通り、協議会の委員である町会長副会長さんの協議会におけるお立場は「住民の代表ではなく、地域をよく知る人物、地域について客観的な意見を述べることができる人物」と地域まちづくり課よりご回答をいただいております。委員の方の認識と乖離があるようですので行政側は協議会の基礎となる部分の再確認・再検討をお願い致します。町会長・副会長としてのご発言ならば代表権の範囲を超えております。

・番町をどのような町にしていくかは、番町に住む人々、番町に通う人々、そして行政が考え検討していく事であり、一私企業が「番町を～という町にしていきたい」と述べている事は非常に烏滸がましいと感じました。

(意見2)

ずっと日テレさんは具体的計画はないと仰っていらっしゃいましたが、本日ようやく計画を(一般の私たちにとってですが)明らかにされました。

この計画に沿っての緩和をどうするか、町のためのメリットをどう盛り入れていくかの協議をご検討を重ねてこられたということをお聞きすることができました。

日テレさんの計画は素敵ですが、できるなら、さらによいものとなるよう(なればいい)住民にもっと周知するよう協議会にはお願いしたいです。

パブリックコメントの前に、もっと話し合いをしていただきたいです。宜しくお願いします。

(意見3)

・A 住宅文教ゾーンと B&C のゾーンの境については、どのように開発を進められるのか…今現在の計画はどのようになっていますでしょうか。

・〇〇マンションとしての意見が「ずっとこのまま住み続けたい」という事ではありません。(本日、同じマンションの〇〇さま発言がありましたが) 〇〇さんの発言についても同じくマンションの意見ではありません。中には、再開発に組み入れて欲しいなどという方も沢山いらっしゃいます。我マンションとしては、今回、日テレさまと隣接している古いマンションという特殊な立場である為、同時に我マンションのこの先のことを考えていかなければなりません。

どのような形で再開発に当マンションがかかわれるのか「よりよいまちづくり」に歩み寄れるのか日テレ様と話せたらと存じます。美しく開発された街に古いマンションがあるのは美観という点でもマイナスとも言えると思います。是非、今後宜しくお願い申し上げます。

(意見4)

千代田区の番町地区の最大の魅力は“子育てのし易い町”であることだと思っています。

今回の基本構想を議論する上で、協議会のメンバーに子育て世代が入っていてしかるべきだと思います。子育て世代の多くはマンションに住み町会に入っていない方が多いはずですが。そういう意味で町会長さんは子育て世代の代弁者にはなり得ないはずですが、女子学院さんがメンバーに入っていないこと、一番町、三番町が入っていないことも違和感を感じますが、番町小・幼稚園・近隣の保育園の声も取り入れるべきだと思います。※町会長さんの日頃のご苦勞を否定するものではございません。

(意見5)

1. 協議会のメンバーが番町エリアとされる一番町、三番町を含まないのは、不自然と思います。市ヶ谷駅周辺エリアは全地域の代表が入っておられるのですか？
2. 前回の区議会を傍聴し、日々の生活に大きく影響する都市計画の変更が全く知らない間に話が進み、パブリックコメントを求められた時には計画変更はないという進行にあっけにとられています。住民の理解が得られるようなていねいな説明をするところから再スタートして欲しい。全戸に説明するのは難しいというが、今まで協議会の開催以外に何をされましたか。マンションは管理組合を通せば話が伝わりやすいはずです。本日の協議会スケジュールの変更案では、協議会以外に何をするのが不明です。

(意見6)

日本 TV は美辞麗句を並べ、盆おどりなどで、地域に貢献してるかの様な説明ですが、近隣への配慮が何も出て来ていません。私は四谷駅から日本 TV への一方通行にあるマンションの管理人を 30 年間行っております。当時は、日本 TV へ急ぐ車の事故があり、近年はセブンイレブン、住友のビルが出来、生活道路から通勤道路へ変わって行き、番町小への通学も窮屈です。通勤の方もスマホ等を見ながら突然止まったり、日本テレビ等の新社屋が出来上がれば怖いです。

この住環境（文人通り）は、住民が作り上げた通りです。節度を持った、行政の調整を考えて貰いたい。

(意見7)

1. 協議会の構成、その運営の在り方を見ると住民視点が欠落していると思わざるを得ない。地域住民の声を聞くという「協議会」の本来の目的からすると「協議会」を渋谷区の如くオープンにし、意見表明の希望者は、傍聴者であろうがなかろうが、誰でも意見開陳の機会を与えるべきである。町会に入会が義務でもなく、マンション住民の意見を反映していない。又「協議会」は決定機関でなく「代表」という資格の出席者ではないと区役所が説明していることからもっと住民の意見を民主的に聞くべきである。
2. 従って協議会を年内に数回開催すべし。

(意見8)

- ・片側 1 車線の対面交通で幅員のあまりない日本テレビ通りでは、現在でもビル風の影響を受け、雨・風の強い日には、子供たちが傘を前かがみにさしながら通学しています。
 - ・超高層ビル（60m超の高さ）が建つと、ビル風が益々強くなり、通学の子供たちの安全性が懸念されます。
- (1) 祭りの広場も大事なのですが、もっと大切なのは学童たちが交通事故などに遭わ

ずに通学できる安全な環境だと思いますが、協議会の方たちはどのようにお考えでしょうか。

- (2) そもそも現状の道路幅員で超高層ビルが建設されている例が日本国中にどれくらいあるのでしょうか。(大阪の地震でブロック塀が倒れ、子供が犠牲になったことを思い起こして頂きたい)

(意見 9)

メトロの駅のバリアフリー化、歩道を広く、広場も、と日本 TV に依頼することから、超高層の話が出てきたという経緯を聞き驚いた。

結果として大きく景観が損なわれ、風圧に安全も損なわれることになれば、千代田区としては恥ずべき事だと思う。

現在、建設中のスタジオの近くに住んでいるが、文教地区と調和しないデザインの建物にがっかりしている。建設前に見せられたイメージ画とはずい分違う。

建物の高さが 150m など決まっていないという話だが、計画によると決定までに余裕がなく急ぎすぎに思われる。

なお、私がこの地に住むことを決めた理由の一つは、どこへ行くのも交通が便利だということだが、これは、どこからも人が集まりやすいとは全く別の事だ。

(意見 10)

千代田区番町麴町地区は女子学院・番町小学校千代田女学院をはじめとする歴史ある文教地域であると共に、都のまさに中心にある希少な閑静な住宅地域です。今回の地区計画もこの環境をしっかり守りこの地に相応しい計画にする必要があります。

特に高さ制限緩和に大きな問題があると考えます。今回、地区計画が変更され高さ 150 メートルの高層ビルが可能となり、以下の大きな問題を生じさせることとなります。

1. 街並み景観が大きく変わり住宅環境としての価値を大きく損ないます。

現在番町麴町地域の住人たちは都心にある閑静な住宅環境に大きな価値を見出している人たちが大勢いらっしゃると思えます。もし高層ビルを認めるとすれば、住人の気持ちを裏切る事になると考えられる。

2. 通学路の交通量が増え、文教地区の学童小中学生の通学に交通事故の危険が増します。

この地域は番町小学校、女子学院、千代田女学院、九段小学校等の通学路であり幼い児童・生徒が通行する為、交通事故の増加が予想されます

3. 強いビル風による転倒の危険性

また今回の計画は地域住民にほとんど知らされず、また意見も言えない状況で計画が進んでいると考えられます。アンケートにより意見を聞いたとの事ですが、アンケート回答率は約 12% で多数の住民の意見とは言えません。さらにビルの高さ制限変更には一切触れて

いません。最近になって初めて計画を知った多くの住人は 150 メートルの高層ビルが可能になる地区計画変更に反対であり、短期間で 384 筆の署名が集まりさらに増える勢いと聞いております。

これだけ大きな計画をよく知らされずに進められている事に非常に違和感を感じます。ぜひ多くの住人に知らせ、広く意見を聞き、高さ制限緩和に慎重に、民主的に計画を進めてほしいと考えます。

(意見 11)

日テレの長い説明があったが、〇〇さんの質問にあるように何故、現行ルール範囲での開発手法ではいけないのか？の合理的説明がない。

事務局である区の7月4日、陳情審査のとりまとめが不十分。

多くの重大な指摘、注文がありながら協議会の運営に反映させる努力が足りない。

2名の住民参加はよかったと思う。

(意見 12)

・意見書にも記載しましたが、〇〇マンション〇〇として協議会に参加した〇〇様の意見は、当マンション管理組合の総意ではございませんし、〇〇様が配布された資料は組合員は一切知らず理事会を通したものではありませんので、ここに申し上げます。

・〇〇様が個人的に〇〇「番町のまちなみを守る会」についても、当マンションとは一切関係がないことを申し添えます。

・〇〇の〇〇様も同様でございます。

千代田区からご招待いただいた後も理事会理事の間では一切話し合われておりません。

〇〇様の発言は、番町のまちなみを守る会において、話されていたことと同様です。

・意見書

第1 はじめに

この土地に今後永く住み続けるものとして、本日、下記のとおり意見を申し上げますので、どうぞ、お聞き届けください。ご高配いただければ幸いです。

なお、私が居住している〇〇マンションでは、さまざまな意見をお持ちの方が住んでおり、同じマンションに居住する〇〇は“番町のまちなみを守る会”という特定の考えをもつ団体の〇〇をしておりますが、現在、当マンション管理組合として纏められた意見は一切ないことを、念のため申し添えます(添付書面1参照)。(添付書面1省略)

第2 意見

下記に(1)～(5)の詳細を述べます。

(1) 千代田区四番町〇-〇 〇〇マンションについて細やかな配慮を

当マンションは、西側・北側の二方向を日本テレビ所有地と境界を接している隣接住民であり、文人通りを挟んで南側を日本テレビ新スタジオ等と対面している、つまり、東西南北

のうち三方面を日本テレビ所有地に囲まれている立地のマンションです。特に西側は、当マンションから日本テレビ通りまで、日本テレビの所有地が広く突き抜けており、まさに、日本テレビの四番町再開発による影響を、地域で一番大きく受けるマンションです。千代田区まちづくり協議会の意見により千代田区が都市計画を変更すると、日本テレビは、それに沿う形で再開発するとしているので、日本テレビ通り沿道まちづくり協議会の意見は、当マンションの資産価値に、多大なる影響を及ぼすことをご理解ください（添付書面2の公図をご参照ください）。（添付書面2省略）

～日本テレビの建物に囲まれた築50年の古びたマンションは、近い将来、四番町に建つ日本テレビの高い真新しいビルの日陰となりそのビル風にさらされ、しょんぼりと番町のまちなみの中にたたずんでいることになるのでしょうか～

さて、当マンションは、昭和44年から当地に建っており、経年から、雑排水と汚水管の劣化（漏水）・給湯管の劣化（いつ破裂してもおかしくない）が致命的であるなど、建物の寿命を考えなければならぬ時に来ております。小池都知事の耐震診断義務付の発表もあり（大地震に備え、建替え推進を意識されたご判断と理解しております）、当然、住民の間からは、建替え問題が提起されはじめました。しかしながら、四番町には高さ50mという申し合わせがあり、しかも、当マンション特有の事情として、番町文人通りとの敷地接道長が短いことから、建替え推進制度である総合設計制度を利用できないのではないかという心配も出ております。建替えは困難なのかと悩んでいた中での、まさに、渡りに船とも言うべき、日本テレビ通り沿道まちづくり協議会の高さ制限緩和の提案でありました。

資料によると、計画はAゾーン・Bゾーンに分かれ、今の都市計画の高さ制限の緩和や、その間の緩衝材の検討などが書かれていましたが、当マンションは、前述の通り、そのA・Bゾーンが入り混じる立地であり、それをどこで区分けするか、大いなる問題となっております。当マンションの資産価値に関わり、死活問題である“建替え”の明暗を分ける都市計画の変更といっても過言ではありません。そのような立場、時期にきている当マンションに対し、特別の配慮なしに、都市計画を変更することのなきよう、伏してお願い申し上げます。

都市計画変更に伴う再開発については、過去の例に倣い、おそらく住居棟が建設されると思われまふ。そのことをふまえ、本来、当マンションにとっては“逆風”である四番町の高さ制限の緩和（開発）を“追い風”と捉え、新しい高層ビルの日陰となりビル風に悩まされるくらいなら、このタイミングで、日本テレビの敷地内に建設される住居棟へ、等価交換による移転を希望する区分所有者が複数現れはじめました。そうすれば、建替え時、高齢者にとって一番の心配となる建替え中の住居の問題も起こらず、いろいろな側面から見ても、負担少なく建替え問題が解決され、このたびのまちづくり・地域開発を、区分所有者全員老若男女で楽しみに参加することができるのです。

等価交換を希望する区分所有者の皆様からは、都市直下型などの大地震に対する不安もあることから、もし、そのような可能性があるならば、ぜひ、まちづくりの計画案・それに伴

う再開発案を、早い段階で教えてほしいと切望する声が強くなってきております。

上述の内容について、火のないところに煙は立たぬといいますが、実は、火種はございます。数年前、当マンションに対して、日本テレビから「開発を一緒に。」というお話をいただいているのです。しかし、その時の〇〇が（現在も居住中でございます）、驚くべきことに、区分所有者に一切はからず、独断で、日本テレビに対し、そのお話をお断りしてしまったという経緯があります。

しかし、今は違います。ぜひ、日本テレビ通りからサイエンスプラザの遊歩道までを一体の計画地とし、かつて文人が愛した番町の特性を生かした、100年後の住人にとっても満足できる、今後のまちづくりの手本となるような、美しいまちなみづくりを計画していただけますよう、お願いを申し上げます。

本来は、日本テレビとの話し合いになるところも多いこととは思いますが、先に述べたように、まちづくり協議会の意見は、間接的ではあっても、大きく、当マンションに影響しますので、ぜひ、このような住民の声もあることを考慮してほしいと考えます。当マンションのようにA・B区分けが難しいマンション（日本テレビ所有地に囲まれており、計画によるマンションの資産価値への影響が大きい）もあることを、ぜひ念頭に置き、せめて、当マンションについてはA・B区分けを、明確にされることのないよう、お願いを申し上げます。

さらに、この場をお借りして言うならば、老朽化した建物の建替え問題については、都市直下型地震など大地震の脅威もあり人の命に関わることでありますから、行政が、区民の安全、区民の命を優先し、イニシアティブをとって推進していただきたいと切望します。

（例）

古くは、六本木のアークヒルズ、新しくは、目黒ブリリアタワーズ、東京ガーデンテラス紀尾井町、どこも、オフィス棟と住居棟が美しく建設されています。

とくに、同じ千代田区の東京ガーデンテラス紀尾井町では、再開発により、李王家邸などの歴史的建造物をよりよい形で残しながら、地上は、緑ゆたかな、人々にとって、便利で安全な街並みを造成しております。

（2）日本テレビ通りについて（高さの代替物を地下空間まで、地下空間の開発）

高さ制限の緩和により資産価値が大きくアップする建物は、地下空間についても考慮し、高さプレゼントの代替物として地下へつながるバリアフリーの設置と、日本テレビ通り地下道を作るべく、それにつながる通路開通への協力を義務付けるのがよろしいかと思いません。

実際に、番町の南北間の移動は、特に高齢者にとりましては大変不便です。千代田区の麹町出張所へ行く道ですら、四番町からでは、かなりの急坂の上り下りが必須となります。日本テレビ通りも然り、靖国通りから新宿通りまで、かなりきつい坂道があり、高齢者は、数十分間もバスを待ち、バスを利用し坂道を超えるという不便な生活を余儀なくされています。

もし、靖国通りから新宿通りまで地下道をつくり、それがまっすぐ繋がったら、どんなに

番町・麴町・市ヶ谷の住民の生活が豊かになることでしょう。南北の急な坂道をバリアフリーにし、千代田区の出張所などが設置されれば、日本テレビ通りの利用者は激増すると思います。ぜひ、ご一考ください。これからの高齢化社会・地球温暖化を考えると、地下空間の有効利用を、ぜひ考えるべきだと思います。

(例)

東京メトロ丸の内線「銀座駅」から銀座四丁目へ延びる地下道は、新しく建設されるビルに必ずエレベーターやエスカレーターが設置され、地上と地下を行き来できるようになっています。

東京メトロ日比谷線「東銀座駅」には、松竹株式会社が提供した“こびきちょう広場”を歌舞伎座の地下部分につくり、エレベーター・エスカレーターを完備し、居住者・通勤者・歌舞伎座利用者の憩いの場となっています。

因みに「銀座」「東銀座」「日比谷」「有楽町」は地下道で繋がっております。

(3) まちなみについて (看板規制・電線の地中化)

せつかくの“まちづくり”ですから、日本テレビ沿道の建物は、色や形で統一感をだすと美しいまちなみとなると思います。例えば、ヨーロッパの美しい街並みは、看板規制や色規制など、細かな決まり事があるようです。ぜひ、かつての文人達が愛した番町の雰囲気に配慮したまちづくりをお願いいたします。

電線の地中化は、それにより電柱がなくなり、美しいまちなみが作れることに加えバリアフリー化が進むものです。せつかく歩道を充実させても、電柱は高齢者の歩行の妨げとなります。

(例)

イタリアのフィレンツェ、フランスパリのシャンゼリゼ通り、大田区田園調布、兵庫県芦屋市など

(4) 特性のある建築物について

この地は、第二種住居地域、第一種文教地区、第二種文教地区という場所ですが、例えば、能楽堂を造るのはいかがでしょうか。集客はしますが、能は、世界遺産ですし、学校でも能の鑑賞教室を行うなどしていますので、文教地区にもふさわしく、歴史ある番町という土地柄にもなじむものだと考えます。

観世能楽堂は、現在は銀座シックス地下3階に移築されましたが、数年前まで、東京でも屈指の高級住宅街である渋谷区松濤にあったことを考えると、能楽堂なら番町にふさわしい公の施設だと考えます。

第3 おわりに

「番町のまちなみをまもること」とは？「耐震」「高齢化社会」対応のまちへ

番町のまち並みをまもる、ということを訴える方がいらっしゃいますが、具体的には何を守りたいのでしょうか。『まちなみを守る＝高さ 150M は不要』『まちなみが守られる

＝現状の高さ制限の維持』という考えは、あまりに短絡的ではないでしょうか。

番町は、かつての武家屋敷であったこと、かつては文人が数多く住んでいたこと、今は大使館が多いこと、交通の便が至極よいこと、という以外、特段、守るべき建物やまちなみは見当たらず（例えば（例）に示した李王家の家や自然の景観など）、どちらかという、乱開発、いろいろな形のビルや建物、でこぼこの歩道など、守るよりは改善してほしい部分がたくさんあります。

この、またとないよい機会に、温故知新の考えをもとに、江戸時代からの歴史ある町であることのアピール、文人が愛した町のアピール、大使館がたくさんあることの有効利用、色や看板規制によるまちなみの雰囲気づくりをしていただくとともに、これからのまちづくりの手本となるべく「耐震」と「高齢化社会」に適応したまちづくりに眼を向けるのはいかがでしょうか。「耐震」については、耐震診断をクリアしていない建物の建替えを推進する、避難場所の確保、備蓄品の確保。「高齢化社会」については電線の地中化で障害物（電柱）をなくす、エスカレーター・エレベーターの設置、日本テレビ通りに地下道をつくるなどを検討していただきたく存じます。

行政千代田区と大資本の日本テレビが中心となり、世界に誇れる町を、ここ番町につくることが、子々孫々遠い将来にわたって、この町に住む人がこの“まちなみを守ろう”とする“礎”となるのではないのでしょうか。