

日本テレビ通り沿道まちづくり協議会（第5回） 会議録要旨

- 日 時：平成30年9月3日（月）15:00～18:10
- 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 21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
 - 日本テレビ通り振興会：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
 - 学校法人武蔵野大学附属千代田高等学院：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
 - 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 4名

（学校法人女子学院 女子学院中学校・高等学校1名、グロービス経営大学院1名、
番町の町並みを守る会推薦住民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 19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基本構想（素案）について
- (3) 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
- (4) 番町の町並みを守る会からの質問書について
- (5) 今後の進め方について

■配布資料

- ・次第
- ・席次表
- ・設置要綱
- ・第4回会議録要旨
- ・資料1：協議会の運営について（案）
- ・資料2：まちづくり基本構想（素案）
- ・資料3：まちづくりに対する意見等の状況
- ・資料4：番町の町並みを守る会への回答（案）
- ・資料5：スケジュール（案）
- ・参考資料：道路幅員と沿道建物の高さについて

～関係者からの配布資料～

- ・番町の町並みを守る会からの質問書
- ・「まちづくり基本構想（素案）」に関する質問書
- ・学識経験者・有識者等からのご意見
- ・朝日新聞記事 日テレ通り高さ制限緩和に賛否

■関係者（学校法人女子学院 女子学院中学校・高等学校、グロービス経営大学院、番町の町並みを守る会推薦住民）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】

(座長)

◇傍聴者について、今回から一番町、三番町の関係地域に在住・在勤の方の傍聴を可能にするという事務局案を含めた運営のルールについて、皆さんのご意見はどうか。

(関係者)

◇関係者は発言できるのか。

(事務局)

◇傍聴者の方を除き、委員と関係者は発言できる。

(2) 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1及び資料5を説明】

(座長)

◇今の説明に対して質問を受け付けたい。

(関係者)

◇添付資料から日テレ通りまちづくり方針（案）地域ルール編が削除され、基本構想全般に関しては、地区計画はすぐにはできないといった配慮がなされているが、パブリックコメントに出す場合、3回目の協議会で日テレが提出した資料、150mと記載された資料があるが、それを視野に入れた基本構想案という認識でよいのか。

◇パブリックコメントを実施する場合、市民としては、基本構想案が150mを前提とした案なのかどうかというのは非常に大きいと思う。一般論としては、抽象論としては非常にいいことが書かれているが、どういうものを狙っての基本構想案なのかというのは重要だと思うので、その点は座長から確認して欲しい。

(座長)

◇今の質問は、パブリックコメントの対象はプロセス全般なのか、それともここに出てきているものそのものなのかという質問でよいか。事務局はどう考えているか。

(委員)

◇何度か説明したが、そこがなかなか理解してもらえなかったところであるが、絵が分かりづらいのではないかと考え、今回案から削除した。まちづくり委員会の地域ルール編ではそのような提案もあり、一つの考え方としての例示はあったが、それは協議会では共有されていない。

◇それは次の議論であり、150mを目指すための構想ではない。今後の様々なまちづくりを考える中でいろんなことを検討していきたいということで理解して欲しい。

(委員)

- ◇基本構想そのものはまちづくり委員会ですいぶん練り、歩行者の環境を整えてよくしようとか、できれば広場を作りたいよねとか、バリアフリーをやりたいよねとか、緑もできれば多い方がいいよねとか、生活の利便性もよくしたいよねといったことは、だいたい皆さん望んでいることだと思う。
- ◇ただ、たまたま日テレさんが矢面に立っているところがあると思うが、日テレが開発するから 150m がどうではなく、ある程度大規模開発をする企業が、どういうものを受け入れてくれるのか、公共性の高いものに対して、例えば容積を少し緩和しようといった話はこの先の話であって、初めからそれありきではないということをよく認識していただきたいと思う。先に 150m という高さだけ勝手に出て行って一人歩きしているのは、私は非常に不可解だと思っている。

(委員)

- ◇現時点の議論というのは、まちづくり委員会から提出した方針案でもそうであるが、B ゾーン（沿道）というのはどういう役割をするのか、基本に立ち返って考えたほうがよいと思う。番町麴町地域の特性として、A ゾーンによって支えられる B ゾーン、それが沿道の役割であると思う。
- ◇まちづくり方針案の具体的なまちづくりの考え方として、教育施設との調和、良好な住環境の維持創出、地域のにぎわい性を高めるために文化発信・交流ゾーンの強化を図るといったことを謳っている。
- ◇この方向性については、B ゾーンである沿道の関係者だけではなく、A ゾーンに住む方々はどのようなイメージをお持ちなのかということ幅広く伺う必要があると思う。その点についてはこの協議会は時間的な制約もあり必ずしも十分ではないと思う。
- ◇例えば、地域の賑わいというものはどういうものなのか、いわゆる原宿の竹下通りの賑わいを求めているのか、あるいはかつて閑静な住宅地であった鎌倉のような、観光客によって生活者の利便性が失われているといったような、そういう賑わいを求めているのか、私はそうではないと思っている。さらに、文化発信交流というものに関しても、どういうものがあるのか、いわゆる知的な好奇心を喚起するミュージアム機能を持たせるのも一つだと思うし、アイドルのコンサートも一つの文化発信交流だと思う。A ゾーンが望む文化発信の方向性や賑わいの具体的なイメージというのは、この協議会でもっと議論されていいのではないかと思う。
- ◇日テレの再開発に大きな関心が寄せられているが、町会長という肩書きで協議会に出席しているが、これまでの経緯や意見を説明して欲しいとの意見が数多く寄せられている。住民の意見を反映する立場で出席しているわけではないということでこれまで断っていたが、そのような声を無視するわけにもいかない、あるいは住民の声を反映させることが大切という判断から、8/30 に、町内にお住まいの皆さん、企業や団体の皆さんから意見を伺う会を設けた。町会役員を除いても 30 名という大変多くの方々が集まり、中には厳しい意見ももらっている。私は、町内の皆さんのご意見をそのまま協議

会に提出するということを約束したので本日提出させてもらう。A4 サイズ 33 枚、また当日のご意見を IC レコーダーに録音したので、提出させていただく。

◇先ほど 150m の話が出て、今回の構想の素案ではそれは削られているが、実際には委員会の方でも確かに前は出ていたが、あくまで我々としてはシミュレーションの一例として挙げただけで、委員会としては承認していないと記憶している。数人の委員にも確認したが、これを議決した覚えはない、想定の中かの一例としてあげているという認識であった。ただし、具体的な数値を出したということは確かに誤解を招きかねない表現であったので、私個人としては、それを見逃ごしてしまったということで反省している。結果、これが独り歩きをしてしまい、本来の目的である沿道のまちづくりをどうするか、さらに言うと、番町麴町地域のまちづくりをどうしていくのか、本質的な理論が深まっていないというのは大変残念だと思う。まちづくりという言葉一つとっても、開発型のまちづくりもあれば地域保存型のまちづくりもあるということで、それぞれ地域の個性によって選択されるべきであろうと思うことから、ぜひ、150m 云々ということをまず除いてもらい、この地域にふさわしい建物はどのようなものであるか、文化の発信であればどのようなものが望ましいのか、そういう議論をしていただければと思っている。その点でいえば、B ゾーンの利害関係者だけではなく、A ゾーンの方々からも広く意見を集約すべきであると思う。

(座長)

◇まず、150m ありきではないということでよいか。

(事務局)

◇よい。

(関係者)

◇この基本構想素案は、地区計画を変更しないで開発をしていくということを含んだ素案ということでよいか。

(事務局)

◇14 ページ、「将来像の実現に向けて、地区計画等のまちづくりルールの制定・変更も含めた具体化の検討を行っていく。」と明記しており、検討の結果やらない、現行のままにすることも可能性として示しているだけである。

(座長)

◇まずは質問を受け付けたい。

(関係者)

◇私どもの学校には約 1,400 名の生徒がおり、約 1,000 名が北側を通って登下校している。保護者に説明するときに、やはり高さ制限がどうなっていくのか、それから、鉄道・インフラを検証すると示されているが、ビルの高さによっては従業員の人数は相当なものになる。東陽町に明治生命のビルが建って 2,000 人増えたが、東陽町のホームは満杯になっている。そのような具体的な心配ごととつなげてパブリックコメントを述べ

るといことが地域住民の求めていることではないかと非常に思う。そのようなポイントについてはある程度協議会の中でも示しながら、この先どのようになるのかということについては協議をしながら、パブリックコメントに移るのではないかと考えている。保護者等に説明するにあたって具体的な形としてはこのままではいけないのではないかと考えている。

(関係者)

◇これまで協議会において提起された問題点や資料にある質問書など、様々な問題を抱えている状態で、指摘されている問題点について何の検証もなく基本構想案、将来の方向性だけを示す基本構想素案に絞ってパブリックコメントとして住民の意見を伺うというのはいかがなものかなと思う。例えば将来の方向性を示すだけのものであっても、リアリティーというか技術的合理性がないものであれば意味がないのではないか。今回はネガティブな面もあると思うので、今後しっかりと我々住民に示していただき、その上でパブリックコメントとして意見を求めていただきたい。

(座長)

◇今日示された素案に関する質問はないか。なければ事務局から意見についてのご紹介をしたいということで、それについて説明してもらおう。

(3) 日本テレビ沿道まちづくりに対する意見等の状況について

(4) 番町の町並みを守る会からの質問書について

【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・資料4を説明】

(座長)

◇確認であるが、質問書については8/22に協議会のメンバーに対して出されたものか。

(事務局)

◇当初、質問状を持って来られ、やり取りをするなか、こういう心配があるということを知っていただきたいということであった。それであれば協議会宛とし、事務局で回答案を作って皆さんに諮るということでもよいかという確認をしたところ、それでよいということであった。ただし、協議会の皆さんにはあらかじめ配っていただきたいというご要望であったので、協議会宛ということでも受け取り、事前に送付し、事務局で回答案を作って、本日皆さんに諮るということでもこのようになっている。

(座長)

◇今日出されたものは事務局案だと思うが、協議会の個人のご意見が資料4の5ページ以降に添付されているということでもよいか。

(事務局)

よい。

(座長)

◇先ほど論点についての意見が出されたが、具体的な中身について意見交換をしたい。

(関係者)

- ◇朝日新聞の記事については、昨日の朝刊に載っていた記事である。学識経験者からのコメントということで、7/26 に開催された講演を聞いた方々からの意見を載せている。講演の内容については、日テレ通りの開発に対して様々な意見をいただいていたが、それに対する学識経験者の方の考えを示していただいた。
- ◇先ほどの質問書に対する回答について、Ⅲ－(1)、Ⅳ－(1)に対してであるが、事業者が計画内容に合わせて必要となる時期に検討し説明されるものと考えているということであるが、行政としてはリスクについて検討することはしないのか。

(事務局)

- ◇質問書は、まちづくり基本構想に係る質問であり、基本構想のあとで事業者の計画が出てくる、それは事業者側の計画であるので、それに応じて事業者側で検討してもらうものであり、区で主体的な検討はできない。事業者で検討されたものを区が見て、それが妥当なものであるかという判断は、具体的には事業者の計画が出てきてからになる。

(関係者)

- ◇プロセスについての質問であるが、基本構想案に対するパブコメが行われ、その後、協議会において具体的なルールを決めていく。具体的なルールにおいて例えば高さなど色々なことが話し合われるということであるが、具体的なルールを決めていく段階、具体的な数値などが出てきた時に、住民は意見を言えるようなパブリックコメントなどはあるのか。

(事務局)

- ◇基本構想には具体の数字を入れずに策定する。構想と前後するか、望ましいのは基本構想が決まったあとで、地区計画の変更等含めた中で検討される予定であるが、検討の過程の中で数字は議論されるということになる。

(関係者)

- ◇数字の議論がなされ、地区計画が変更されるとなった場合、どこまでの範囲の住民が意見を言えるのか。

(事務局)

- ◇地区計画の変更となると、まちづくり基本構想の16ページに示しているが、都市計画法に基づく手続きとなり、2段階になっている。最初の公告・縦覧は土地の所有者等になるので、地区計画の区域の中の土地所有者等が公告・縦覧に対して意見を出せる。意見交換が出せるという風でございます。地区計画案の公告・縦覧については都市計画法第17条の手続きになるが、これは土地所有者等に限らず、広く一般に意見書を出すことができる。

(関係者)

- ◇地区計画の素案の公告・縦覧の下に書いてある意見書の提出について、例えば四番町の場合、今回地区計画の変更をすれば日本テレビ沿道となるが、四番町の奥まった

ところ、Aゾーンにあるマンションにお住まいの住民等は意見書を提出できるのか。

(事務局)

◇仮に変更部分が例えばオレンジ色の部分だけの変更であっても、四番町地区計画の区域にかかった方々であれば意見書が出せる。

(関係者)

◇地区計画案の公告・縦覧に対する意見書の提出については広く一般にという表現であったが、本協議会の構成メンバーとなっている町会ぐらいが対象なのか。

(委員)

◇誰でもよい。

(座長)

◇整理すると、構想と計画というのは人によっても違う。構想はビジョンと方向性を出すものであり、協議会ではまずそれを議論している。計画の場合は具体の数字を伴うものもある。今議論になっている地区計画は、この場ではなく、仮に地区計画の改定がなされる場合は、都市計画決定を伴うものであるので、かなり丁寧になされるものである。特に番町麴町地域においては既に地区計画が設定されている。

◇この協議会は、ビジョンと方向性を定めるにあたり、できるだけ丁寧に、しかしながら限りはあると思うが、大きな方向性と何をいちばん重要視するのか。あれもこれもというのは恐らく実現できないと思うが、それらを出し合う会議ということで進めてきた。その上で、この後、意見交換の場にしたいと思う。

◇賑わいについて、これは立場によって場所によっても異なる。どのような賑わいがふさわしいか、日テレ通りの賑わいについて、将来のイメージや留意点についてご意見いただきたい。

(委員)

◇Bゾーンについては昔から商業地域として発展してきた経緯がある。現在はその辺りがだいぶ様変わりしてきている。賑わいについて、赤坂サカスのようなものを考えているということは一切ない。そのような話を協議会やまちづくり委員会のなかでもしていない。

◇現在はリアルの世界は大変厳しい世界で、特に物販に関してはバーチャルの世界でことが足りてしまうという世界である。世の中でどのようなことが起きているかというと、様々な方向性で、物販にしる、生活関連の企業にしる、家電にしる、そのなかで新しい生活スタイルに合っているような物販が考えられている。それをすべて持つてくるということではないが、そういうことを含めて、例えばアクティビティというか、現場にあっているものができてきているということで、多少イベント性があるものがこの地域にふさわしいのではないかとということで議論してきている。

◇そもそも論でいえば、まちづくり委員会は平成27年以前からもあったが、元々はマンションの建て替え等の要望に対してどうするのか、学識経験者が50m・60mすら高い

ということを指摘されているが、日影条例や分譲マンションに対する緩和条例は千代田区にはない。そのような中で昭和に建てられた、建て替えが必要なマンションが非常に多い地域である。もともと武家地であったまとまった土地にマンションが建ち、それが老朽化し、建て替えなければならない。そうすると住民は出て行くか、もしくは大手が購入して造らなければならない。そのときに現行の法規制で建て替えると四角い建物が次々にできてしまう。そうすると相隣との紛争が絶えない。そういった地域である。そのようななかで、私たち自身でまちづくりを考えていこう、そのなかで地区計画も含めてもう一度考え直さないといけないのではないかとということで推進してきたのがまちづくり委員会である。これを基本の基本として我々が行ってきたことであり、ぜひ申し上げておきたい。したがって、中身に対してどのようなまちをつくっていくのかということも含めて皆さんと議論があるのであれば議論をしたいし、よいものをつくっていききたいというのは皆さん同じであると思っている。

(関係者)

◇この話を聞いたのがわずか2週間前である。日テレ通りで最も大きな交流人口を生み出し、地権者でもありながら、何も知らされていないというのは、ほとんどの住民が寝耳に水の状態である。そのようななかで最も心配しているのが高さ制限の緩和である。基本構想については恐らく反対はないと思うが、高さ制限の緩和に関する意見が多数出てきており、それが新聞の記事や住民が行われている状況だと思う。そこで、町内会の意見が住民を代表する意見なのか個人的意見を述べているのかというのが一つ問われているのではないかと思う。

◇また、一番町、三番町が入っていないなかで住民の意見が反映されているのかという部分については疑問を感じる。その上で思ったことを申し上げると、資料4のVI-3(3)で、「基本構想の策定により超高層建物の建築が可能になり、日本テレビ沿道に超高層建物が建ち並ぶというものではない」と明確に否定している。一方、基本構想案の14ページで「今後、将来像の実現に向けて、地区計画等のまちづくりルール の 制 定 ・ 変 更 を 含 め た 具 体 化 の 検 討 を 行 っ て い く 」 と 書 いて 有 る 。 こ れ は 矛 盾 し て い る の で は な い か 。 こ の ま ま パ ブ リ ッ ク コ メ ン ト を 実 施 す る と 、 高 さ 制 限 に 対 す る 意 見 が 多 く 出 さ れ る と 思 っ た 。 明 確 に 否 定 さ れ る の で あ れ ば 、 こ の 部 分 に つ い て 、 高 さ 制 限 の 緩 和 に つ い て 考 え る も の で は な い と い う 文 言 に 修 正 し て も ら え る と 、 恐 ら く 多 く の 住 民 に お い て 安 心 感 が 生 ま れ る の で は な い か と 思 っ た 。 回 答 と 同 じ よ う な 形 で 基 本 構 想 案 に 入 れ た 上 で パ ブ リ ッ ク コ メ ン ト を 実 施 す る こ と を 提 案 し た い 。

(関係者)

◇示されている公開空地は新スタジオ棟についての公開空地ではないか。協議のなかではそのように示されているが、イメージ操作があるのではないか。総合設計をした上であれだけの公開空地がある。総合設計であれだけの公開空地ができるのであれば、広大な広場ではなく、知恵を出し合えばできるのではないかとというのが率直な感想である。

- ◇日本テレビは営利事業であるが法人類型でいえば公益型の営利事業である。地域のことを考えて協力していただくなかで、バリアフリーや駅前のエスカレーターなど、高さ制限の緩和を引き換えにすることがなくてもできるのではないか。
- ◇2点目であるが、番町の庭は日本テレビが買収して持っているが、さらに上智大学の市谷校舎やホールをもしデベロッパーが触手を伸ばしていけば、かなりの広さになる。そこで事業者が計画し、事業者による説明会となった段階では何も言えなくなる。その広さを考えると、赤坂サカスではないという意見もあったが、イベント広場があり 365 日の稼働を考えると、商業的なものができ、そこに 5~6,000 人の働く人が来て、他にも来る。そういうことになると、赤坂サカスと違うのは、ここは住宅地であるので、営業娯楽の施設が住宅地のほうに侵食していくのではないか、住居地域が壊されていくのではないか、そこに 1,000 名が登下校するとなると、安心安全や風紀の乱れに対する懸念、文教地区としてどうなのか、その点は赤坂とは全く異なる。300m 以内に 7つの教育機関があるわけで、だからこそ文教地区と住居地区が合わさってよい環境をつくってきたと思っている。基本構想については文教地区の視点があまりないと思っている。本丸は四番町の開発だと思うが、それに対する懸念を非常に持っている。
- ◇3点目であるが、インフラについて、回答書では「検証していない」「具体的になった段階で事業者が検証します」といったことが書かれているが、これでは将来を左右する構想に対してあまりにも美辞麗句になっているのではないか。想定をする、問題を修復する、懸念を示す等しないといけないのではないか。赤坂サカス五丁目の開発計画には様々な言葉が並んでいるが、実際に現地朝晩の人の出入などを見てみると懸念を持たざるを得ない。その辺りについて十分な時間をかけて継続審議を願いたい。保護者には詳細に報告する義務がある。想定のとおりとして、住環境に悪影響を与え、教育環境にも多大な影響を与えるという形で報告せざるを得ないと思っている。よりよくやっていきたいと思っているが、その辺りの問題点を示していかないと、後手になると手遅れになってしまう。

(委員)

- ◇私たちの要望を受け入れてもらうためには、やはり高さ制限の緩和は必要なのではないかと考えている。そこが今日の議論の最も違う部分ではないかと思う。
- ◇私どもの要望は、道路の幅を広げて欲しいとかそういった要望を出している。そういう要望を実現するためには、やはり高さ制限を緩和しないと恐らくそのまま進んでしまうのではないかと考えている。

(関係者)

- ◇高さ制限を緩和しないと要望が受け入れられないというのはどういう意味か。

(委員)

- ◇歩道の幅員を広げるための壁面後退や緑化をお願いするわけであるが、そうすると単純に言えば建ぺい率を狭くすることになる。そうなるとうる程度の高さの緩和はやむ

を得ないのではないかと、公共的な利用、地域貢献がなされるのであればある程度の見返り、緩和はやむを得ないのではないかと考えているところである。

(委員)

◇我々がまちづくりの話をした際に、日本テレビが新社屋を建てるということで、何をしてもらえるかということ、我々として要望したのが、地下鉄のバリアフリー化、これについては10年以上前に地域住民が署名陳情し議会に提出した。それが採択されたにも関わらずいつの間にか無くなってしまった。通常だと地下鉄はバリアフリー化をするために駅に近いビルが新築する際に直接お願いに行き、バリアフリーの要請をかけている。しかし、麴町番町地域については、署名陳情が消滅して以降、ビルの新築が何棟もあったにも関わらず、そのような話をしてもらえなくなった。今回、日テレが建て替えるということで、できれば日テレにバリアフリーの施設をつくって欲しいという要望をしている。これは有楽町線が開業してからの我々の願いである。現在は4階分の階段を登らないといけなかったり、登ってくると歩道の傾斜がきつかったり、あるいは登ってきた人が溜まっていたりと、そういうこともあるので、そういうことも含めてお願いをしている。それと、日テレのところだけでもセットバックして建てて欲しい、広場についても赤坂サカスのように商業スペースとして使うのではなく、恒常的に地域の人が緑の下にベンチを持ってきて話をしたり、あるいはNo4のように地域の人が子ども連れで話をできるような、そのようなものを我々は望んでいる。

◇日テレの建築について話がなされているが、Aゾーンについて話をすると、東京都が3/29に公共性の高い建築物に関する耐震診断の結果を公表したが、昭和56年5月以前に建てられた分譲マンションの解体・改築についてもこの協議会で話をすることを提案する。Aゾーンには築40年以上の分譲マンションが10棟以上ある。リノベーションや耐震補強されているマンションもあるが、躯体の劣化によるヒビやずれ、上下水道管の劣化による漏水、電気配線の耐圧不足といった支障も耳にしている。また、東京直下地震や南海トラフ巨大地震、活断層による地震などの発生も報道されている。いちばんの問題は解体・改築費用であり、現状の規模のものを建てた場合、全て個人の持ち出しとなり、区分所有者に負担が押し掛かることである。また金融機関からの融資も厳格であり、困難である。そこで提案であるが、容積率と建ぺい率を緩和することにより余剰床を創出し、売却費で解体建築費を賄えないかというのが私の考えである。Aゾーンについてはこういうことについて議論していただきたいと思う。

(座長)

◇賑わいだけではなく、Aゾーンの建て替えやセットバックの問題もあったが、個別具体の開発についてどうしていくのかということも踏まえながら、どういう方向づけをしていくのかという議論を残りの時間でやりたい。

(関係者)

◇座長にお伺いしたいが、都市マスにおいて番町の定義がされているが、基本構想に出て

くる賑わいとは全く性格が異なるものであるが、都市マスとの齟齬についてどのように理解されているのか。都市マスには賑わいという言葉は見つからない。

(委員)

◇都市マスに関する話なので私から説明する。ご指摘の通り、番町エリアについては「落ち着い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る」と明記している。そのなかで、日テレ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る」と明記している。そのなかで、本構想は、南北軸である日テレ通りの賑わいについて議論していきたいという構想である。

(関係者)

◇その賑わいは、番町エリアに示されているものとは違うのではないか。

(座長)

◇論点は、どのような賑わいをつくっていくのかという「どのような」の部分であって、齟齬があるということとは少し違うのではないか。程度の問題である。

(関係者)

◇高さ制限を緩和する必要があるという意見を初めて聞いたが、3つ提案したい。高さ制限を緩和するのであれば、一番町と三番町を入れるべき。一番町・三番町は影響を受けるので、入れずに議論するのは考えにくい。高さ制限を撤廃しないと広場等ができないという話であったが、高さ制限の範囲内でできることを議論し、高さ制限を撤廃せずして高度な住環境を維持することができないかをぜひ検討したいと思う。3つ目の提案として、高さ制限を撤廃するのであれば住民投票をお願いしたいと思う。

(関係者)

◇今の議論は既にパブコメ後基本構想策定、まちづくりのルール等の具体的検討に進んでいると思う。基本構想案のパブリックコメントについては無意味なのではないか。何の具体性もない素案についてコメントが出てくるとすれば、日テレの超高層を懸念しての意見ばかりが出てくるのではないかと思う。

◇日テレがどのような具体的な計画を持っているのかというのをみんなで一緒に検討し、なるべく住民の意見を吸い上げ、具体的な計画を提示していただき、それについてパブリックコメントをするというプロセスにした方がいいのではないかと思う。具体的な計画を前提に議論をし、基本構想をつくり、それをパブリックコメントすることを提案する。

(委員)

◇高さが問題だという指摘であるが、この地域は住居地域であっても容積率は400%ある。ゼネコンが購入した場合、そのまま建設する。同じ高さの建物が次々にできていく。非常に息苦しいものになってしまうという懸念はないか。

(関係者)

◇法に従って進めていくものについては大きな問題だとは認識していない。したがって、質問の件について、多くのマンションが建つことについては基本的にはルール の範囲内で行っているものであると思っている。今後の議論はルールを変えていくことである。ルールを変えることについては、それに関わる人が多くいるわけであるが住民には全く知らされていない。そういう状況のなかで高さ制限を撤廃することを既に町会長が言っていて、ここで議論が進められ、パブコメも行われるということについては大きな懸念を表明する。ルールの変更が伴うのであれば、住民が関わった上で、正当なプロセスを経て、できるならば住民投票をやっていくことも提案したい。今のルール の範囲内で行えるのであれば懸念点はない。

(委員)

◇ゼネコンも経済原則であるということも一言申し上げておく。

(関係者)

◇現実的に日本テレビは不動産収入の増加も重要な経営資源であると思う。住民がある面では協力することと企業としてどれくらいの採算が取れるのか、建築計画が決まっていなくて出せないということか、それがどの程度なのか。総合設計の範囲であればどの公開空地ができるのであれば、プラスアルファをして貢献ができるのではないかと思ったりもする。その辺りの正直な話が出てこないなかで、結局はタワービルを建てるということは、それだけ不動産収入をあげるということは企業の原理になる。建ってみてこういうことではなかったという話も聞く。結局、従業員の出入だけで周辺の商店街は別の面で影響を受けたという話も聞く。その辺りも含め、総合的に見た上でパブリックコメントを実施すべきであると思う。

(委員)

◇私たちがもっとも懸念しているのが、今ある建物を壊してそのまま建て替えられることをいちばん恐れている。採算性だけを考えるデベロッパーであれば単純に壊して建て替えたほうが不動産の収益性はいいのではないかと思う。番町口のバリアフリー化は何としてでもやりたい、何年も前から言われ続けてきた。地下は14m掘る必要があるが、計算すると100億円以上かかる。日テレがなぜやってくれるかという、あの地が発祥の地でいいものをつくりたいということで計画が練られているものと信じている。

(関係者)

◇高さ制限を撤廃する必要があるのか。企業には社会的責任があるが、日テレにタダでやって欲しいと言っているわけではない。必要であれば区から助成金等で補うことが妥当ではないかと思う。多くの住民が反対しているなかで、高さ制限の撤廃を前提としたパブリックコメントが行われるということは考えにくい。協議会のなかでも意見が割れている。

(委員)

◇高さ制限の緩和に関しては安易にやるものではないと考えている。地区計画は地域に即して決めるものである。住民投票については難しいのではないかと思う。地区計画は地権者の大方の合意があって決められるものである。他の町会長は緩和に賛成の方が多いが、私は反対である。委員会も一枚岩ではない。様々な意見がある。様々な意見を尊重することがこの議論で大切なことである。マンションの建て替えに対する優遇についても反対である。個々の意見であるので、その辺りは理解して欲しい。

(関係者)

◇委員会での意見を述べられていると思うが、まちづくり案をつくるにあたり、私たち住民の意見がほとんど反映されていないのではないか。そこがいちばんの問題であると思う。現在の署名数は1,059名となっており、今回の協議会も1日で20席の傍聴席が満席となった。いちばんの問題点は皆さんが知らない間に行われているという、手続き面で適正かどうかという点である。

◇まちづくり委員会で検討されてきたことについて全く知らなかった。意見交換会やアンケートがあったということであるが、当マンションには入ってこない。

◇行政が皆さんに対して知らせる努力をすること、皆さんの意見をしっかり吸い上げて協議会が進められること、そのような協議会にして欲しい。

(委員)

◇私の町内はマンションだらけである。案内を出すのがマンションに投函できない。連絡が取れない。千代田区にはまちみらい千代田にマンション連絡会というのがあり、何かある場合は来て欲しいと呼びかけている。マンションの方も積極的に地域に出てきて欲しい。

(関係者)

◇今回に関してはプロセスがあまりにも拙速すぎると感じる。もっと住民を巻き込んで意見を聞くようにお願いしたい。

(委員)

◇これから町会の役員会があるが、説明会をしたいと考えている。とにかく外部からマンションに入れないので、催しものがあるときは出てきて欲しいと切に願っている。

(関係者)

◇他に大きなビルが建ち、そこに5~6,000人が集まった場合どうなるのか、そのようなシミュレーションも必要なのではないか。

(委員)

◇番町麴町地域に社屋を構えて今年で65年を迎える。創業当初、番町麴町地域は何もなかったが、ここまで来られたのも地域の皆さんに育てられたからだと思っている。また、日テレ通り沿道にあった企業もまた戻って来たいという声も多い。オフィスワーカー、住民、学生が集うという環境がとてもよい街であることを再認識している。

一つ間違いなく言えることは、番町麴町地域の環境を破壊するようなことを考えているわけではないということは申し上げておきたい。それと、賑わいについては、オフィスワーカー、住民、学生が自然に集って発生してくるような賑わいをイメージしており、日テレ通りが少しでも活性化できないかと思っている。

◇協議会で積み上げてきた構想案については、様々な意見があるかと思うが、パブリックコメントについても意見を求める場なのではないかと思っている。

(座長)

◇構想案についてはいくつか論点があった。ルールに関すること、シミュレーションをしないと深い議論ができないといった意見があった。構想をどのように位置づけるかということもあるが、今後の進め方について、一番町・三番町も含めて議論すべきといった意見もあった。地区計画については、それぞれの地区で決めていくことになるが、その点をどのように扱っていくかということもある。今後、千代田区ではどのように進めていく予定か。

(事務局)

◇協議会で今回の案が共有されるのであれば、パブリックコメントに進みたい。高さやシミュレーションに関することは基本構想の後で議論してければと考えている。

(副座長)

◇急いでそこまで持っていくのは無理ではないか。

(委員)

◇どの時点で町会員に対して説明会を開くか迷っていた。パブリックコメントを実施すると説明会が開きやすいのでぜひやって欲しい。

(関係者)

◇なぜ急ぐ必要があるのか。住民も高い関心があり、協議会でも意見が割れているなかでなぜ急ぐ必要があるのか。また、パブリックコメントで何を問うのか分からない。もう一度議論する機会を設け、何を問うのか論点を絞ったほうがよい。このままパブリックコメントを実施することに対しては反対である。

(関係者)

◇まちづくり方針案を作成する際に実施されたアンケート調査は、高さなどについては何も書かれておらず、単なる意識調査だと思う。意見交換会で 150m という数字が出てきて紛糾したと聞いている。その後、まちづくり方針案が公表されたが、自分が答えたアンケートがなぜあのような形になったのかという意見も聞いている。賑わいについては大方が満足しており、番町の住環境に対しては 8~9 割の方が満足している。そのような状況で地区計画やまちづくりの将来像を変える必要はないのではないか。

(関係者)

◇今の状況でパブリックコメントを実施することに対しては反対である。事業者が具体的な計画を開示し、みんなで審議してつくり上げたものをパブリックコメントに出す

のが正当ではないか。抽象的なものでパブリックコメントを出して話を進めていくことに納得できない。区の担当者に対しても中立性についてどのように考えているのか疑問を感じる。

(関係者)

◇パブリックコメントを実施するのであれば、高さ制限の撤廃を考えていないという文言を入れた上で実施すべきである。

(委員)

◇パブリックコメントは民意を問う貴重な機会の一つであると捉えている。計画を出せないというご指摘もあるが、このような場で意見をもらいながら、地域にとって必要なものは何か、それは本当に地域が望むものなのかといったことを我々なりに考えている。住民は満足しているという話もあったが、何に対して満足しているかが分からない。これまで注目されているものであり、様々な意見が出てくると思うが、そのためにパブリックコメントを実施するのではないのか。

(関係者)

◇2 時間という約束でこれだけ会議が延び、10 分ということだけでこれだけ延びているなかで、推し進める必要があるのか。もう 1 回やってもいいのではないのか。

(関係者)

◇パブリックコメントは大変重たい手続きである。広く様々な意見を聞いたということで次に進められるのが実情である。継続協議にして議論を進めないとかえって悪影響なのではないかと思う。

(座長)

◇パブリックコメントは一つの機会であると思う。1 回限りのパブリックコメントで案が固まってしまうということはないのか。千代田区ではどのように考えているのか。

(委員)

◇皆さんが懸念されていることはその通りだと思う。ただし、具体的な計画がないと話が進まない。構想に高さ 150m という数字が入っているのであれば、それは待つべきだと思うが、様々な実現可能性を検討していくという構想であってもおかしいということか。

(関係者)

◇具体的な検証が欠けているのではないか。

(委員)

◇それは次のステップであると考えている。事業者で様々な検討がされるなかで、皆さんで議論すればよいと思う。

(関係者)

◇具体性のない抽象的なものでパブリックコメントを実施した後に、事業者に具体的な計画を開示してもらい、協議会で議論した上で、改めてパブリックコメントを実施して

もらえるという理解でよいか。

(委員)

◇その場合のパブリックコメントの対象はなにか。

(関係者)

◇具体的な構想である。

(委員)

◇具体的な数字を入れた上で構想をつくり直すということか。

(関係者)

◇そうである。それをパブリックコメントにかけて民意を問うことが必要なのではないか。

(委員)

◇パブリックコメントは日本テレビ通り沿道まちづくりに対するパブリックコメントであって、民間事業者が実施する事業に対してのパブリックコメントをなぜやる必要があるのか。私たち住民は、事業者がせつかく地域に貢献したいという話をしてもらっているだけである。企業が大きなものを建てる場合に最低限このようなことをやってもらえないかということのアバウトに決めたものをパブリックコメントに出そうという提案である。

(関係者)

◇私は反対である。具体的な計画があるはずであり、具体的な検証をすることが今後出てくるデベロッパーに対する牽制にもなる。

(委員)

◇パブリックコメントも一つの方法である。

(関係者)

◇パブリックコメントを実施すると、その後はなし崩しになる恐れがある。

(委員)

◇大学がデベロッパーになることもある。そのようなことが今後起こらないとも限らない。

(委員)

◇具体の議論をしたほうがよいのかもしれないが、パブリックコメントの結果を協議会で図ってはどうか。

(関係者)

◇なぜパブリックコメントをそんなに急ぐのか。もう少し時間をかけてもいいのではないか。このようなぼんやりした構想を出されても住民は何も言えない。具体的なものになった場合には意見を言えないと言っていたが。

(事務局)

◇パブリックコメントは任意の行政計画として決定するにあたり実施するものである。

地区計画は都市計画法にしたがって手続きが進められるものであり、パブリックコメントという形では実施しない。事業者の計画は民間の開発計画であるので、区としてパブリックコメントを実施することはない。日テレの開発によって地区計画の変更が生じるのであれば、地区計画の手続きになる。パブリックコメントは基本構想に対してであるので、基本構想に対してパブリックコメントを実施してよいかどうか話を進めて欲しい。

(関係者)

◇私の意見の背後にはたくさんの住民の方がいる。傍聴席にも意見を言いたくて仕方がない方がたくさんいる。今この状況でなぜ出すのか。明確な説明がない。

(事務局)

◇何に対してパブリックコメントをするかという話をした。

(関係者)

◇行政の手続きのなかでパブリックコメントは非常に大きいのではないかと思う。パブリックコメントを経たということで次に進められてしまうのではないかということに懸念を持っている。そう進めたいが故にパブリックコメントを実施するように聞こえてしまう。後戻りできないような形になるのではないかと懸念している。

(座長)

◇基本構想やパブリックコメントの位置づけについて様々な意見が出されている。10月に開催した上でパブリックコメントを実施することも選択肢として考えられるのではないか。場合によってはミスリードすることにもなる。町会で説明会をするという話もあるので、この場で決められないのであれば事務局で持ち帰ってどうするか検討して欲しい。

(委員)

◇基本構想よりも具体的なものについて議論していきたいということで理解した。

(関係者)

◇基本構想素案でパブリックコメントに出されたとしても、住民は答えられない。そのようなものをパブリックコメントに出す意味はないのではないか。

(関係者)

◇継続審議と理解したが。

(座長)

◇そうである。

(委員)

◇基本構想の策定を目指しているが、皆さんが言われていることは、事業者の具体の計画を見ないと分からないということではないか。

(関係者)

◇将来像だけを出すのか。技術的合理性を詰めた基本構想素案を出すべきである。

(委員)

◇日テレは現状の高さ制限を超えるものをつくりたいと考えているのかどうか、委員会からの要望が影響しているのかどうか、率直な意見を聞きたい。実際どうなっているのかというのが皆さんの疑問の一つだと思う。

(委員)

◇まちづくり委員会に呼ばれ、地域の課題について伺った。開発をする際に地域の課題を解決するようなことを検討してもらうことは可能かどうかということであったので、そのようなことも盛り込んで考えていくことができそうだということまでこまできた。

◇今後、協議会が開発の中身について議論される場になっていくという話であったが、当初、協議会の場合は、日テレ通り沿道が今後どのようにしていくのか、将来どうなっていくべきなのかというところについて議論され、それを基本構想として地域に示していくという場であったと思う。日テレの個別具体の案について、今後、この場でやるのか、あるいは事業者が通常行う建築計画の手続きの中で皆さんに説明をするのか、どこかでそのような場が出てくると思うが、私たちの拠り所は、この協議会での議論を通じて設計にどう反映していくのか社内説明をしている状況である。しっかりとした計画があるのかという質問もあったが、現状は様々なことを考えている段階であり、どれかに決まっているわけではないというのが正直なところである。地域の課題を解決する上では、地区計画の高さを緩和して設計するというのも一つの案であって、そのような可能性も検討して欲しいということで至っている。何かに決まっているものはないため、一つに絞って出すというのは社内的にも厳しいと思っている。

(5) 今後の進め方について

(座長)

◇傍聴者からの意見については議事録に反映する。

◇関係者を協議会の委員に加えるかどうか。異論がなければ次回も参加してもらってよいと思う。

(委員)

◇無制限に増やしていくことには問題がある。委員として加えることは認めたくない。

(委員)

◇今に至るまで知らなかったというのは問題である。もっと早く知らせるべきだったと思う。

(委員)

◇町会としてはアンケート等できる限り配るようにはしているが、マンションだとそういったものは一切受け付けないと管理人に言われてしまう。新しくできたマンションについては建築の段階で町会費を払ってもらうということで合意した上で竣工している。コンタクトが取れば個人ベースで周知できるが、その方が周知してくれるかどうか

は分からない。町会としては努力して周知していることを了解して欲しい。

(座長)

◇委員の資格については事務局に持ち帰ってもらうが、継続審議ということで関係者には次回も参加してもらうということでよいか。

(会場：意見なし)

■協議会の日程について

次 回：10/22(月) 15:00～

以 上

【傍聴者のご意見】

(意見1)

ここまで住民の間に不安が広がっているのであれば、千代田区は日本テレビさんを中心に据え具体的な計画にのっかって協議をすすめる協議会運営にシフトすべき。また具体的な計画の前に具体的に交通や上下水道等のインフラのキャパシティを、地域は具体的なので、今からでもスタディをはじめ、住民に共有して頂き、その上で協議をすすめるべきと思います。

6/21 付の陳情が 1059 筆集まっており、区議会におけるその陳情審査が 9/10 です。各町会の説明会もこれから開催とのこと。その様な状況で、なぜパブコメ入りが準備されていたという事に驚きと怒りを禁じ得ません。公選の議員の判断も経ず住民の意見も聞かないとの宣言であると理解しました。民主的な運営を切に希望します。

(意見2)

①基本構想(素案)に記載されている内容は、良いことを中心に記載されている一方で、住んでいる住人が一番不安に思っている高さ制限については「今後の議論の結果によっては地区計画を変更する可能性がある」と記載されていることは、非常に残念であり、パブリックコメントを出す前にでも、地区計画変更を前提とした、または変更される可能性について記載されている部分は除いて頂きたい。事務局からの回答書にも、「超高層建物の建築が可能になり超高層建物が建ち並ぶということではありません」と記載されているので、基本構想(素案)には“大きな字で”“分かりやすく”記載して頂きたい。

②まず高さ制限内で、やれることを議論すべきであり、それをしないで地区計画変更の話をするのは、おかしい。町内会長が高さ制限を緩和と発言したのはショックです。

③一番町、三番町を議論に参加させて欲しい。私は三番町に住んでおりますが交通の件や風の件として、一番町・三番町は関係ある大切な話です。

④パブリックコメントを出すタイミングは理解できない。あまりにも中途半端な内容であり、住人が全く理解できません。

⑤本件、住民投票をして下さい！！お願いします。

(意見3)

ほとんどの地域住民が知らない間に高さ制限が緩和される方向で、パブリックコメントに進めて行くことには絶対に反対です。今日の協議会では大変有意義な話し合いがなされていたにもかかわらず、住民の意見をほぼ無視した形で進めて行くことに、憤りを感じます。〇〇〇がおっしゃっていらした様に地区計画を変更せずに、できるかできないかもっと検討すべきだと思います。

一部の方々の希望で、この計画が拙速に進められているとしか思えません。

デメリットが何も記されていない夢物語のようなパブリックコメントには絶対反対です。

(意見4)

委員会策定の「まちづくり方針(案)」では150mが明記されていたのに、基本構想(素案)では載せられていないのはなぜでしょうか。

具体的高さの記載はないまま「基本構想(素案)」をパブリックコメントの対象とし、その後は協議会での議論を通じて具体案(たとえば150mといった具体的高さ)を詰めたうえで、来年1月までに「基本構想」を策定したい(第4回協議会に提出した千代田区作成資料4)というプロセスを取ると、住民としては150mといった具体的高さについて何ら意見を述べる機会も与えられないまま、後は少数の町会長などで構成される協議会で具体案を決められてしまうことに、一住民として危機感を抱いています。

尚、今次配布の基本構想(素案)から「地域ルール編」を削除したのは何故でしょうか。150mを隠すためでしょうか。

具体案策定に際しては第2回目のパブリックコメントを徴して頂けるのでしょうか。

(意見5)

構想を立てる上で、風、人や車の動きなどのシミュレーションをする事は大事だと考える。

そのために、千代田区が税金を使う事は将来の為に必要だと考える。

〇〇の方がおっしゃった文教地区の視点をもっと大事に、に共感する。

不動産をお持ちの方から非常に個人的利害のあるお話しがあった。

それと開発を一緒にするのはおかしい。別にして考え対策を立てるべきだ。

構想策定とまちづくりルールの具体的検討と同時にすすめると、ルール先にありきになってしまう心配がある。例えば住民が心配している高さ制限の変更をしたら、どの段階で決定するのだろうか。

(意見6)

1. 近隣住民への説明：

近隣住民（特にマンション住民）へ本件の説明会を開催して頂きたい。

本日の協議でも明らかになった様に、殆どどの近隣住民は本構想を知らない。

2. 本構想のマイナス面の提示：

本構想に伴い懸念されるマイナス（negative）面も示してパブコメを求めて頂きたい。

但、具体性を欠く本構想ではなく、具体性をもったものに変更後にパブコメを求めるべきであろう。

（意見7）

○冒頭あったお話しを通り

対立する意見が衝突して計画が頓挫することだけはさけていただきたく思います。

○委員の方がマンションたてかえの問題にふれて下さりありがとうございます。

まさに住民の声だと思います。

○日テレ様もタイムリミットがあると前回の協議会でおっしゃっていました。協議会の意見の積み重ねが水泡に帰すことのないよう早くパブリックコメントを出して下さい。

協議会も一部の人というのであれば、市民団体も一部の人集まりです。ですから日テレ様の言うとおりのパブリックコメントがより多くの人の意見を集約できます。

（日テレの案は第4回協議会で提示されております。）

☆その他添付意見書の通りです。どうぞよろしく願い申し上げます。

平成30年9月3日

第4回日本テレビ通り沿道まちづくり協議会 御中

東京都千代田区〇〇〇〇 〇〇〇〇〇〇

意見書提出者 〇〇〇〇

賛同者 〇〇〇〇(〇〇〇区分所有者)

〇〇〇〇(〇〇〇区分所有者)

1 美しい町並み

私が美しさを感じる地域は、ある一定の規則性に基づいて建物が建ち、それを、看板や電柱・電線が妨げていない地域です。

娘が通う塾の小学5年生向けのテストに、以下のような問題が出題されました。そこには、京都にあるコンビニエンスストアの店舗の写真と、一般的なコンビニエンスストアの店舗の写真が掲載されています（写し添付）。

問題「京都市では、写真のようなコンビニエンスストアの店舗を見かけることがあります。店舗にどのような工夫がされているか、京都市の特色をふまえて説明しなさい。」

解答「歴史的な古都の町並みの景観と調和するように、看板を地味にしたり、和風建築を取り入れたりしている。」

解説「古都の歴史的な景観を守るため、京都市は「屋外広告物条例」というきまりがあり、商店の看板などに一定の規定を設けています。格子などの和風建築もみられ、こちらにも景

観への配慮がうかがえます。

番町は江戸時代からの歴史もあり、文人通りと名のつく道もあることから、このような観点からの、美しい「まちづくり」を、ぜひお願いいたします。

2 耐震に強いまちづくり（老朽化マンション問題）

先日、東京都小池百合子知事が表明した「老朽化マンション耐震診断義務化」に続いて、「老朽マンション、玉突き建替え 都が容積率上乘せ」というニュースが配信されました。もはや、耐震、人命という観点から老朽化マンションの存在は、マンションの区分所有者だけの問題ではなく、大きな社会問題となっております。2018/8/19 0:02

日本経済新聞電子版 <https://www.nikkei.com/article/>（写し添付）

私が住む四番町のマンションでは、建替え決議はされていないものの、理事会において、建替えを視野に入れた議論がなされ、不動産会社による第1回説明会の開催が決まりました。耐震義務化による影響と建物の寿命を考えると、建替えを議論せざるを得ない状況となっております。しかし、現状のままの地区計画（四番町は高さ 50m、総合設計制度を使えない）でのマンション建て替えは、居住者への負担が多く（解体・建築期間の居住の問題と、持ち出し費用の問題）、中には、「もう、番町に住むことは叶わない。」と嘆き悲しむ方も、複数いらっしゃいます。

ところが、この玉突き建替えをすると、まず、解体・建築期間の居住の問題がクリアされます。業者が老朽化マンションを買いとった場合、別の場所に建てるマンションの容積率を上乗せできるとしてありますので、マンション区分所有者だけではなく、業者にもメリットがあります。加えて、今回の素案をたたき台として地区計画の高さの見直しがなされれば、より多くの余剰床の確保が可能となり、費用の問題もクリアになる可能性がございます。

対象地区には、旧耐震・旧旧耐震のマンションがたくさんございます。私が住む老朽化マンションでも 150 名以上の居住者がおりますので、単純計算で 10 棟あれば 1500 名。市ヶ谷・番町・麴町地域全体を考えれば、どれほどの人数となるのでしょうか。

千代田区におかれましては、東京都の「東京都耐震改修促進計画（平成 28 年 3 月）」に基づき、ぜひ、素案の中に、「敷地の統合・再編やマンションを取り込んだ都市開発の誘導」を盛り込んでいただいたうえで、耐震・人命に関わる話として、早急に、パブリックコメントの手続きへ進んでいただけますよう、お願い申し上げます。

後述の「番町の町並みを守る会」という市民団体がございますが、この市民団体の陳情書には、「現在の地区計画に沿い…」と明確に記載されています。しかし、まちづくり協議会におかれましては、

- ① 対象地区には、耐震・人命を背景とした老朽化マンション問題があること。
- ② 現状のままの地区計画による建替えでは、住居の問題や持ち出し金の問題で、番町に住めなくなる可能性のある住民がたくさんいること。
- ③ それを解決するためには、素案を基とした地区計画の変更で高さを見直し、余剰床を増やして、持ち出し金を低くおさえ、今の住人が番町に住み続けることができるようにする必

要があること。

を念頭に置き、今後のスケジュールを含め、素案づくりをお願いいたします。

4 市民団体

番町の町並みを守る会 という市民団体があるようですが、その市民団体の facebook(インターネット上の交流サイト)に、『昨日の勉強会でご紹介させていただきました。日テレ通り沿道まちづくり構想についての流れと、関係者、関係団体のまとめサイトです。』として、リンク先に、『第1回協議会資料より』として、各町会の方を除く協議会委員様の住所・電話番号・ファックス・メールアドレスなどの連絡先が記載されていました。しかし、第1回協議会資料に記されているのは、委員の方の名前だけで、住所や連絡先は記載されておられません。市民団体が、わざわざ調べて委員の皆様連絡先を掲載しています。皆さまの業務妨害につながらなければいいと懸念しております。

https://bancho-koujimachi.localinfo.jp/pages/2192914/page_201808172304

市民団体の構成員は、日本テレビ通り沿道まちづくり協議会とは異なり、関係地区の居住者だけではありません。陳情の署名についても、おそらく関係地域の方以外の署名も含まれております。それにもかかわらず、あたかも、地域住民の声を代表しているかのような発言や発信は、地域の住民を無用に不安にさせ、混乱させているので、大変に迷惑しております。

こちらの市民団体に参加したことがございますが、今回の計画について「150メートルの建物が建つ」という前提で解説され「日テレ通りに150メートルのビルが林立する。」などの発言をしています。この市民団体が主張する「150メートルの建設可能」という根拠については、市民団体の facebook に、『5月に開催された第三回日本テレビ通り沿道まちづくり協議会の配布資料として、こちらにしっかりと「最大150m」という表現がございます。』として、リンク先に、その書面を掲載しています。

しかし「150mの建築可能」という内容は、協議会が3年もの長い年月をかけて検討を重ねている「素案」には含まれていないにもかかわらず、市民団体は、この事実を無視して活動を続け、あたかも150mの建設が可能になったかのように、『新たな高さ制限150メートルまで』と書かれたチラシを配布し、反対運動を繰り広げています。また、その団体が主宰する“勉強会”において、例えば、『日本テレビは、スタジオ建設の時の計画と今回の二番町の計画で、公開空地进行を二重使用している。』であるとか、ちらほらと、事実と違うことを織り交ぜて解説しているため、地域の住民を無用に不安にさせ、混乱させています。

実際に、私が居住するマンションでは、日本テレビ通り沿道まちづくり協議会の情報を正しく住民が理解する前に、市民団体の『新たな高さ制限150メートルまで』と書かれたチラシが各戸ポストに投函されてしまいました。そして、数日後には、市民団体が千代田区議会へ提出した陳情の署名活動の案内が各住戸へされてしまったことから、市民団体のまちがった情報が先に住民の頭に入ってしまった。この市民団体の活動は、住民を無用に不安にさせ、混乱させており、大変な迷惑を蒙っております。

加えて、市民団体の筆頭発起人は、〇〇〇マンションに住んでおりますが、このマンショ

ンは「協議会の検討範囲内の A ゾーンと B ゾーンの境にある」ということから、千代田区まちづくり課来訪の機会を得ました。

その時、ご担当者様は、

「日本テレビ通り沿道まちづくり協議会では、将来、日本テレビが建築するだろうという事実に基づき、話し合ってきている。高さについては、協議会の話し合いの中で徐々に議論された日本テレビの地域貢献に関わる話で、今後、話し合われていくべきと考えている。高さについては決まったわけでもないし、まちづくり協議会で決められるものではない。」

との説明を下さいました。

続けて、同マンションは、日本テレビ様から直接話を聞く機会を得ましたが、その時、ご担当者様は、

「平成 27 年 12 月より平成 30 年 2 月まで、日テレ通りまちづくり委員会（二番町、四番町、五番町、六番町、麴町 3 丁目、麴町 4 丁目各町会、日本テレビ通り振興会で構成）で現状の課題や日テレ通り沿道の将来像について、話し合いが行われた。その間に、アンケート調査や地域を対象とした意見交換会を 2 回行なって、日本テレビ通りまちづくり方針案が活動成果として取りまとめられ、その方針案を千代田区が受けた形で、現在行われている日本テレビ通り沿道まちづくり協議会が発足している。

資料に書かれた数字は、現在、考え得る地域貢献をすべて取り入れたとしても 150 メートルを超えることはないだろう、という意味合い。高さについては我々が決められるものではないし、これから協議会で話し合っていく部分。日本テレビは、法令に従い建築する。」

との説明を下さいました。

このような経緯があり、市民団体の筆頭発起人は、上記、千代田区と日本テレビからの情報を持っているにもかかわらず、市民団体は、なおも「150mの建設可能」という前提を取り除かないことを考えると、「150mのビルが建つ」という“のぼり旗”が必要なのだらうと思わざるを得ません。

市民団体は、『パブリックコメントでは住民の意見は通らない。』として「もっと住民の意見を聞いてほしい」と主張しているようですが、それは思い込みに過ぎません。国民主権や住民自治の見地から、寄せられた意見が一方的な思い込みでない限り、きちんと反映されています。また、この市民団体がパブリックコメントを無意味であるとして行政手続法を否定するのであれば、それを言う相手は、まちづくり協議会や千代田区や日本テレビではなく、総務省あるいは国が相手になるのではないのでしょうか。千代田区への意見であるとすれば、お門違いのような気がしてなりません。

3 土地所有者

今回、まちづくり協議会の素案により、一番の影響をうけるものは、区分所有者を含め、対象地域の土地の所有者です。当地にお通りの方も、テナントの方も影響は受けるとは思いますが、土地所有者は固定資産税も払い、場合によっては所有財産への相続税がかかりますので、当然に立場が違ふと考えます。

特に、老朽化マンションの区分所有者にとっては、地域の大きな開発は、自己の資産に大きく関わる話です。

同じ意見募集をし、それを素案に反映させるにしても、土地所有者とその他の意見については、その取扱いを違っていただきたいと思います。

4 まとめ

何よりも優先して考えるべきことは、住民の方、通勤の方、通学の方の“命”です。大地震など自然災害への対策です。

仮に、現状のまま建替えがすすまず、旧耐震・旧旧耐震などの耐震基準を満たしていないマンションや事業用ビルの建物が、予想されている地震で倒壊した場合、高さを制限し、地上の空地が狭いままの開発では避難場所の確保ができません。敷地の再編により南北の道をふやせば避難路の確保につながります。

これまで培ってきた日本テレビ様による地域貢献を含んだ地域の「素案」が、ぜひ、実現しますよう、そして、さらに、よりよい素案づくりをお願いいたしたく、真の住民の目線で、東京都ならびに千代田区の指針に沿い、「まちづくり」をお願いいたします。

最後となりますが、改めまして、日本テレビ通り沿道まちづくり協議会の委員の皆様におかれましては、大資本である日本テレビの大きな開発について、真の住民の目線を反映すべく、協議を重ねてくださっていることに感謝申し上げます。

以上

(意見8)

千代田区役所の説明は基本構想(素案)を通す事に汲々としている。素案は抽象的な中身のない案であると思います。

今日の協議会の後半は「高さ制限の緩和の良し悪し」と「麹町のバリアフリー化」の議論が白熱しました。正に本音の議論であったと思います。是非、区役所も逃げずに多くの住民を巻き込んだ本音の議論を進めていただき度いと思います。

パブリックコメントを行う対象は何なのか？抽象的なイメージについてパブコメを募る理由は何か？区役所側の議論の進め方に大いに疑問を持ちました。住民は何にコメントするのですか？

日テレも区役所も情報開示がまったく不十分です。

(意見9)

①都市マスタープランを気に入って住んでいます。これの大きさを変更に住民の意見をしっかり聞きながら拙速を避けて進めるべきです。今の住民の意見は協議会メンバー構成を見ても反映されていません。

②高さ制限の緩和は住環境を激しく変化させる大変な事態です。

③具体的な案、数字がなく大枠だけでパブリックコメントを行い、その後具体的な案に別途パ

ブリックコメントを取らずない行政プロセスに納得できません。抽象的なパブコメだけで住民が十分に知らない中にいつの間にか高さ制限が後付されてしまっているという事態を非常に恐れます。区の説明を聞くとその恐れが強いと云う印象です。

④色々な不安点の質問に対し殆ど事業者に任せる、事業者が出てきてからと云うのはリスク回避の規制と云う概念に相入れないと思います。区の回答は無責任と思います。

⑤マンション住民の殆どが本件を知りません。この第5回協議会のことも「守る会」からの情報で初めて知り、区のホームページも目立たないところにあります。それでも当日あつと云う間に枠が満杯になったとのこと。もっと公表していたら、もっとももっと意見が出されると思います。

⑥具体案が示された上で住民投票に大賛成です。何度でもパブリックコメントもやるべき。

●判読できず●もやるべき。そういう姿勢が感じられない。

⑦超高層ビルに地権者だけのものと云う意味合いを越しています。一番町 三番町住民、番町のマンション住民を協議会に入れてください。

⑧今回のこの議論でパブコメをやる?!信じられない!とんでもない!もっと意見を集約してから行うべき。2回やると明言すれば●判読できず●。

⑨規制とは何かを●判読できず●考えて欲しい。

(意見 10)

確かにこのプランの時点でパブコメは早すぎると思う。

〇〇の〇〇さんの意見に賛成します。

(意見 11)

1. 傍聴人数少なすぎ。住民の意見をなるべく入れまいとするスケジュールに見える。

2. 基本構想は日テレ案を少し変えただけ。千代田区の案として出してくるのは企業におんぶしすぎ。これでは今後も企業におんぶされて進んでいくのではないか。

前回日テレ担当者の説明は最重要の建てるビルについての情報が一切なく疑念を抱かせるものだった。それを区がそのまま継承しては信用を得るのは難しい。

3. 麴町駅の混雑などは鉄道事業者が対応するとして、計画段階で考えないのは無責任だし被害を受けるのは住民・利用者です。

4. 文教地区の環境を保全しなければ、本地域の価値はなくなります。現行の地区協定でも全ての地域が制限いっぱいまで建てるとう街並みが圧迫感のあるものになると言われています。それでもようやくできた地区協定をたやすく変更することには反対です。

5. 日テレがすでに建築したスタジオ棟は醜悪な建築物です。第2種住専にあのような建物を建てたのですから、今後はそのマイナスイメージを挽回してもらいたい。

6. 千代田区は日影条例を制定すべき。

7. 今日の素案ではダメという議論だったのにこれでパブコメとはびっくりです。区役所の

方はしっかり判断して下さい。

(意見 12)

本構想は将来像の実現に向けての議論であり、具体化の検討を行っている段階です。

個々の問題は全て事業者のまかせであり、具体の計画内容が示された時点で検討に入る。すなわち行政としての VISION、主体性、責任が見えない。

この段階でのパブコメ、住人は何についてコメントするのか？

座長の最終判断非常に良し。

(意見 13)

現在提示されている「素案」に多くの懸念があるにも拘らず、それらは詳細論であり、後刻「ルール」を決める時に議論すれば良いと区は説明するが、「素案」には住民の懸念の具体的なイメージが全く語られていないので(150m 他)、これをパブコメに付するのは住民に「知らしめないで、寄らしむべし」を強要するもの。何が問題なのか、マイナス面は何かを含めて住民に問うべし。

(即ち、具体的ルールを決める時にもパブコメを求めるべし。)

更に具体的問題点を洗い出すため専門家の意見も取り入れるべし。

(意見 14)

- ・対象範囲に隣接する旧耐震マンションについても街全体との調和を図る観点から A ゾーンの対応方針にあるマンション建て替えの円滑化の適用が受けられるよう配慮してほしい。
- ・日本テレビの再開発については、近隣の住民・企業にも多大な影響があるため、再開発に当たっては近隣住民・企業にも十分な協議をお願いしたい。
- ・再開発により人口が増えることが予想され、場合によっては治安にも影響があることが予想されることから、子ども達が安心して通学できるよう配慮してほしい。
- ・多様な意見が出ることを考えられるため、パブコメについては複数回開催するのが望ましいと思います。

(意見 15)

この件は都市開発のひとつと考えますと

- ①ライフラインの今後
- ②環境アセスー●判読できず●風のアセスを考えること
- ③150m の利点(メリット)は何か一日テレと区の意見を知りたい
- ④“日本テレビ通り”の名称を私物化しないこと。
- ⑤800m の沿道住民から生活住民までを包括して方針を進めること。

(意見 16)

- ①当協議会の構成員メンバーのダイバーシティ状況をおしえてほしい、様々な人が入っているのですか？
- ②一番町、三番町が協議会 member にはいらずに議論するのは区民の中で不公平入っていると認識
- ③市ヶ谷の JR の開発とあわせて車/人の流れ/BCP 時の状況などのアセスメントが全くなく、評価のしようがない。まずは、どういふ変化がocこりうるのか、シミュレーションを示す必要がある。区としては、全体像を示してからパブコメをすべきだ。
- ④素案には何ら数字なく(残念ながらあまりに抽象的すぎます。)、これを素案とは一般的にはいえないと思います。まずプロ・コンがわかる●判読できず●区民に明示した上で意見をつのるべきである。区民としてのベネフィット/デメリットは何か、数字を伴ったアセスメントを示してほしい。
- ⑤災害時の区民負担/道路/駅の状況も加えてアセスメントすべき。戦略的環境アセスメントの実施を要求します。(日テレ+市ヶ谷駅再開発を加えた)
- ⑥「まちづくり基本構想」に関する質問書 P.6 の④。数字は process の中で議論されるとなった時、住民はどの様に反対できるのか？意見をいえるのか？
- ⑦そもそも千代田区のマスタープランはかくも簡単に変更させるものなのか？NY は 100 年マスタープランを維持し価値をたかめてきました。ひるがえって当地はマスタープランがきめられてわずか 10 年程度でプランの変更も視野に入れた大きな変更をしようとしている。
- マスタープランは数十年にわたり維持され、価値をたかめるのに資する施策をつみかさねている。そのような運営になっているか？
- ⑧これだけ大きな開発なのに意見をいえる人が少なすぎる。
- ⑨地下鉄のバリアフリーと 150m はあわない。
→そもそも人の流れは地下鉄会社対応すべきと区の方がおっしゃっていた。おかしい話ではないか？
- ⑩5 丁目の方の問題意識ごもっともと思うが、残念だがやはり全体感の欠如を感じざるをえません。●判読できず●ですがマスタープランによってやっていくんじゃないでしょうか？

(意見 17)

基本、番町地区は住宅地

真ん中の沿道は住宅地支援型 主役になってはいけない

沿道だけを切り離れたまちづくり・将来像を描くのは根幹的失策

大型商店街の“賑やか支援 基本構想” はまちづくりにあらず

●にぎわいのサイズ

番町の一番目の良さは「閑静な住宅地」

「地域住民の生活支援」を超える、過剰なにぎわいを近隣に求めません

➡千代田区全体での商業地区、住宅地区の住み分けを望みます

◇区内に丸の内、日比谷、有楽町、大手町など、日本で有数の商業地区があります

◇番町エリアは都内でも有数の住環境を備えた閑静な住宅地です

➡1 K㎡に満たない番町エリア内で、

「閑静な高級住宅地」と「巨大商業施設」が平和的な「融和」をできると思いません
番町の閑静な環境を守るためには“賑やか指数”が一定基準を超えたら規制強化で、現状の地区計画、容積率よりも厳しくする規制があってもよいくらいに思います。規制についての知識が何もないうえでの意見ですが、日本初となるような先進的発想があるのは千代田区につかわしく、丸の内など日本を代表する商業地を抱える千代田らしい政策だと思いません。

●沿道を含むまちづくり、将来像について

大規模商業施設・にぎわい 観光、文化発信の拠点 ではなく
文化人も住みたくなる 魅力あふれる高級住宅地 を目指すべき
大きな商業施設

観光地的にぎわい

生活に必要なもの は不要

繁華街が真ん中にある高級住宅地は聞いたことはありません

沿道には日常生活に必要な店舗と少々の+α

地域コミュニティの大きさに応じたもの

番町の二番目の良さである「交通の便」を生かし

にぎわいはヨソに求めます

(丸の内、新宿、銀座、日本橋、渋谷、
四ッ谷、市ヶ谷も入ります。)

これまでの歴史を重んじることなく、既存のまちを一新しなくてはならない危機的状況も、住民ニーズもありません。見過ごされていますが、町会長達を実施したアンケートでも住民と事業者の約9割が番町エリアの住環境に満足またはやや満足と回答していることを鑑みると、この地区の生活者の多くは、住環境を大きく変える要因に拒絶感があると思われれます。

●地域課題と規制緩和について

今までの高さ制限内だと再開発ビルは敷地面積ギリギリに建てるしかなくなり、
◇駅のバリアフリー化と広場がなくなるが、よいのか
◇風通しは悪く、よけいに圧迫感が出るが、よいのか

この条件ならば、バリアフリーも広場も要らないと思う人は多いです。住民目線からすると、「バリアフリー化・広場など」と「番町の空の半恒久的な占有、住宅地の環境破壊など」が取引材料にされ、一方的に住民が割の合わない立場にさらされています。

麴町駅南口にはエレベーターが1つありますが、住民にはその程度のバリアフリーで事足りません。そのエレベーターは11階建てのビル（麴町四丁目の三菱UFJ銀行のビル）にあり、規制範囲内で十分出来ることがわかります。駅の大規模整備や地下滞留空間など大きな整備、緑化、大広場は大規模開発の成功要因で、事業者が必要にしていることです。それを住民も利用させていただくために容積率、高さを認めなくてはならないのは制度の乱用にあたりませんか。制度を適用させるくらいなら利用を我慢する人は多いでしょう。利用したい人だけがエスカレーター通行料や広場、車寄せ使用料を日テレに支払い、金額で負担すればよいことになりませんか。

麴町駅周辺の再開発を決めた時点では現行の規制内でお考えになっていたはずで、その条件で採算性が計算されていると思います。地域貢献型として高さ、容積率等が緩和されることで得られる利益はどれくらいですか。私たちはどれだけ環境変化の影響を受けその被害に遭うのですか。その補償費用を誰に求めればいいのですか。

Bゾーンの歩道拡幅のため、セットバックの大きさにより高さ規制の緩和を40メートルまで容認するルールは反対です。歩道を平らにする整備は必須ですが、区の役割なのは。拡幅は大型開発により歩行者が増える為に必須になるので、区でなければ事業者が負担すべきです。

●千代田区の姿勢

残念ながら、千代田区には住民目線での取組み姿勢が感じられません。番町の良いまちづくりは今まで大切にしてきた歴史・文化・品格をベースに、地域問題に丁寧に取り組むことでできると考えております。開発事業からどのように住民とその生活を守り支えるのか、行政の腕の見せどころのひとつだと信じております。

大型商業施設が地域に与えるインパクトをアセスしないのは、実は重大な問題があることを認めるも同然です。麴町駅前の不動産事業収益と一部地権者の利潤追求型の基本構想と指摘されてもしかたないです。

〇〇〇氏が言っていたように、「今の規制の中で何ができるのか」がまだ協議されていません。規制緩和をどのようにするか考える前に、限られる資源の中で何ができるか、千代田区も考えてください。町会長さん達は長年悩んでいた地域課題の解決策を企業に求めてしまいました。そのために今は住民から厳しい意見が寄せられています。彼らの悩みをなぜ行政が聞いて、支援し、補助金を出すなどできないのですか。

公園は、昔、番町に空き地が多くあったころから千代田区が計画的に整備するべきだったことです。当時の政策の失敗で、いまそれを取り戻すのは大きな費用がかかるものとなってしまいました。是正していく責任はあるのではないのでしょうか。それを民間企業にす

べて任せてしまい住民に負荷を負わせていませんか。四番町保育園の仮園舎の土地は日テレから無償で借り恩義に感じているという指摘もあると聞きました。ひとつの政策失敗が未来に残す負の遺産の大きさを意識し、二度と繰り返すことなく未来まで称えられる千代田区長になっていただきたいと不遜ながら思います。

●素案について

◎Aゾーン（住宅文教地区）の課題に、次のものを加えてください。

本基本構想のB/C/D/ゾーンの将来像、対応方針、それに伴うルール変更によりもたらされる新たな地域課題を見定め、どのように取り組むか検討する。

（一例）

- ・にぎわい、騒音、景観、治安悪化への対策
- ・高品質な住環境、江戸時代から受け継ぐ歴史・品格を守る対策
- ・懸念されるインフラ対策
- ・環境激変による住民の不満、不安などのサポート

◎Aゾーンの将来像

Cの開発計画のため、「江戸時代から続く番町の品格の継承」「受け継ぐ地域文化・コミュニティの再形成」「安全で閑静な住環境の維持」は非現実的な将来像になるので、消去してください。

本基本構想のB/C/D/ゾーンの将来像、対応方針に伴い、Aゾーンの将来像として現実的でない部分は消去し、将来Aゾーンが置かれる環境条件をイメージし現実的なものにするべきです。この将来像は実際にはありえない虚像のようなものです。

「みどり・歩行者空間の充実」とは、生活道路を拡幅するという意味ですか。日テレ通りと並行する裏道を公開空地で歩道拡幅するという意味ですか。この素案の文面からイメージできません。誰もが共通のイメージを持てる将来像でなければまちづくりになりません。

Aゾーンの将来像のなかに、生活道路から沿道までの抜ける大敷地のなかでAゾーンにあたる部分に広場や公開空地を設けると仮定しても、「緑、歩行者空間」をAゾーンの将来像とするのはふさわしくありません。Bゾーンの将来像に入れ込んでください。南北800メートルに渡る構想範囲内すべてがブロック単位の開発にならない限り、南北の裏道の連続した歩道整備は出来ません。将来像として掲げるにはふさわしくありません。このような仮定まで視野内にあるのでしたら、この素案内容は不十分で、これでパブリックコメントを取るのには意味が全くありません。

◎Bゾーン（沿道）課題

「駐車場出入口により、通りのにぎわいが分断」の意味がわかりません。「分断」を招くほど大きな駐車場出入口とは。にぎわいの分断とは沿道にすきまなく商店が隣接していない状況のことですか。にぎわいの定義を教えてください。将来大きな駐車場ができ、車の

出入りで渋滞を引き起こし、車・人の流れに支障があれば分断といえるでしょうが、現状ではこのような駐車場はありません。

「日本テレビの考えるまちづくりについて」をみると、駐車場出入口は沿道に面していませんが、入り口への交差点（番町中央通り）が大渋滞の起点になるでしょう。

◎Bゾーン（沿道）将来像

「にぎわいの創出」

➡「住宅地の生活支援道路としてふさわしい《にぎわいの水準》を維持」

「C/Dゾーンも含めた風環境や鉄道・道路・上下水道の都市インフラへの負荷を検証しつつにぎわい水準を維持・調整する」に差し替え。

◎基本構想素案の挿絵

P.10 Bゾーン

左右2つの画は日テレ通りまちづくり方針案からの流用ですが、イメージ画であっても基本構想に載せるものとして適切なものと思いません。

右画：上下の車道幅がだいぶ違い印象操作になりかねません。

上はブルーグレーの駐車場、下はピンクの店舗。沿道のビルの一階を駐車場にしているのはあまり見られませんので駐車場とも店舗ともあえて記載しなくてもいいのではないですか。（1階全部が店舗になることが将来像ではないですよ。）ピンクとブルーグレーとで色の違い、1階部分の幅の違い、はやめ、肝心な部分以外の条件を揃えたほうがいいです。

ビルの形（一階部分がへこんでいる）は意味がないならば平にした方がいいです。

上画の“足元周りに「賑わい」がほとんど無い”という記載の意味がよくわかりません

Cゾーンが麴町駅前だとすると、Bゾーンの中に駅前の議論（駅からのELVがある、無しなど）を入れてはいけないと思います。（※BとCの違いが分かりづらい。CはBの特別地区という位置づけですか。）

左画：車道（9m）よりも歩道（4-5m）の方が広く描かれています。

P.09

Aゾーンの画 後ろに建つ沿道のビルを描き入れるべきです。このように広い車道と広い歩道が将来像ですか。この通りが日テレ通りと並行する裏道だと仮定すると、片側はAゾーンではなく歩道が広くならないと思います。Aゾーン側に連続した歩道整備を実現するのも、連続した一帯の開発を前提にしなくてはなりません。日テレ通りと直角になる生活道路だと仮定すると、このような奥行きはありません。

◎素案 P.08 の地図

CとDの円の大きさに意味はありますか。四ッ谷駅が小さい理由はありますか。乗降客数はこの地域で一番大きく、まちづくりへの影響が大きいのでミスリーディングだと思います。

◎基本構想の区域

約0.24K㎡の沿道周辺に限定してまちづくりを検討することは無意味で、まちづくりは成功しません。この基本構想の範囲はまち全体（番町エリア）に切り替えるべきだと思います。

よってAゾーンは番町エリアの端まで拡大するべきです。

もし素案の通りのAゾーンであれば、小さすぎ将来像をイメージできません。

◎素案の具体性のなさ

まちづくり方針案の地域ルール編の議論はあとまわしにしたから素案に盛り込まないと聞きました。多くの議論をあとまわしにしてよいのはなぜですか。素案第二部（後編）を作ってくださいという理解でいいですか。ていねいな対応をせず、急いで決める理由も教えてください。

構想策定後は住民が直接関与することはできないと聞いています。具体性のない将来像のみの基本構想はその先の議論の幅をいくらでも広げることができ、住民としてより一層不安になります。

●委員会の住民アンケート結果の分析の間違い点

住みやすさ

総合的番町・麴町地域の住環境の「満足」と「やや満足」の合計（以下、満足度といいます）は87%。➡大きな住環境の変化に対して問題を感じる人は9割弱いると言える。

沿道の改善点

日テレ通り沿道の満足度で一番高い項目は「賑わい」で61%（不満足36%）。一方、満足度が低い項目は下から「日用品の買いやすさ」「麴町駅のバリアフリー対策」「公園の充実度」が各々22%、25%、25%。

➡日テレ通り沿道の「賑わい」を不満に思う人が1/3いるかたわら、満足に思う人がその1.7倍いる。

➡ワースト3の対策は急務である。しかし約3~4割の人は沿道「賑わい」に変化があまり出ないような改善を求めていると考えられる。

➡考察：麴町駅のバリアフリーは大規模なものではなく、麴町駅南口のようにエレベーター1つ程度が望ましいだろう。

歩道

・歩道の歩き良さの不満足（「不満」と「やや不満」の合計）は、日テレ通りが47%、番町麴町地域の生活道路が51%。その理由として歩道が狭いことを挙げているのは各々39%、47%。

➡日テレ通りの歩道の整備も望まれるが、生活道路の歩きよさ、歩道の狭さに不満を感じている人が同じか若干多くいることは注目に値する。

➡生活道路の歩行者に対しなんらかの配慮、工夫が必要だと思われる。

車道

・自転車の通りやすさの不満度は、日テレ通りが 38%、生活道路が 44%、理由として挙げられているのは車道の狭さが各々 25%、28%、路上駐車が多さが 25%、20%、歩行者があふれるが※、22%。(※日テレ通りに関する質問には「歩行者があふれる」が選択肢にない)

➡自転車の通りやすさへの不満は日テレ通りより生活道路の方が高い。

日テレ通りでは自転車の安全のための工夫、特に路上駐車改善が望まれる。

生活道路では歩行者の安全のための工夫、特に路上駐車改善が望まれる。

生活道路では歩行者の安全のための工夫が強く望まれる。

●パブリックコメント

基本構想素案はほぼ抽象的で、何を問うパブリックコメントか明確でない。具体性のないものに意見を出すのは難しく、意見が出にくいパブリックコメントになりますが、それが狙いですか。

全 14 頁中、一番議論になっている C ゾーン（麴町駅前拠点）については 1 頁しかありません。5 頁は都市計画マスタープランなどの上位計画などであり、パブコメでコメントしてもしょうがないものです。意見を言うに値する対象は 7 頁分で、抽象的な将来像と具体性のない対策です

●協議会運営

二時間半以上協議会が紛糾し、委員の意見が真二つに割れているにも関わらず、協議内容を無視するかの如くパブコメに持ち込もうとした協議会運営を目の当たりにし、背筋が凍え、大きな違和感と、理不尽さを感じました。区は意見を収集して下さるのでしようが、中身を吟味してもらえるのか疑問に思うようになりました。素案について住民から指摘されたところを議論せず、単に構想策定後の後の議論に先延ばししています。

聞き流すだけで、日本語が理解できているのか疑いをもつような運営はやめてください。

●昼間・夜間人口の、急増

二番町の日テレ跡地の再開発で 6,000 人の就業者の見込みとの事。四番町の再開発はより大規模ですから、現在の住民 14,000 人を超えることとなります。それをサポートする飲食店などが加わり、文化発信など集客活動があると異次元です。番町の人間にとっては、それはもはや「にぎわい」のレベルではありません。超先進的 200 メートル級のビル群という全く異次元の汐サイトで長年就業されているうちに、番町のサイズ感、感覚、常識を忘れてしまったのではないのでしょうか。

人口増加への対策のお願い

まさに人があふれかえります。たとえば、四ッ谷駅（中央線、丸の内線）利用者は六番町の中を歩いて開発地に行きます。道路は狭く、いまま歩行者通路は二人が行き交う時は譲り合って歩いています。どれだけの人が通ることになるでしょう。住民になったつもりで考えてください。開発地からできるだけの人が通ることになるでしょう。住民になったつもりで考えてください。開発地からできるだけ住宅地へ人があふれ出ないようにする工

夫は何か考えられますか。また麴町駅はホームも狭く危険で人の流れが悪いです。ホームから作り直す等、視野の範囲にはいっていますか。

●沿道のオレンジ色（Bゾーン）のにぎわい創出はまちづくりのためにならない

日テレの2カ所の大開発（Cゾーン）は、それだけでも住宅地との平和的には融和できません。インフラ整備は時間のかかる難しい課題です。今回の基本構想では、Bゾーンには新たににぎわいの創出を目標にするのはやめるようお考え直してください。Bゾーンは地域住民の生活を支える穏やかな商店がオフィスビルの中に混在していれば十分ですし、それ以上はいりません。Cゾーンで大きな開発があるならばそれだけで精一杯ですのでルールを変えないでください。番町全体に及ぼす影響を考えずに沿道地権者の一部のための行政はやめてください。

歩道拡幅のために1メートル建物をセットバックしていただいたら、引き換えにどれだけ高さを緩和してあげられるかを考える前に、他の方策を考えてください。現在沿道に建つ新しいビルは規制の高さ内で建てられ、ほとんどがセットバックもしています。セットバックした部分を歩道として歩けるようにしているビルは少ないので、そうなるように事業者と地域貢献について話し合えばよろしいのではないのでしょうか。小型の開発には区の補助金を出すなど、ご検討ください。高さ以外の新しいルールを考えて、人・車のにぎわいが増えないようにしてください。

今の基本構想素案の内容では素人目に見ても「まちづくりの一步」にもなっていません。東京のなかでも千代田区には“先進的な”イメージをもっていました。このようないい加減な文書を元にまちづくりをすることはだらしがない。住民が怒ってしかるべきです。

●〇〇町内会

町内会長は日テレ通りまちづくり方針案には〇〇町内会会員の意見は反映すべきでないとしました。方針案の主体として「〇〇町内会」を削除し、町内会長・副会長などを「〇〇町在住住民（個人）」に変更するよう〇〇町内会員として要望します。

協議会メンバーとして町内会長ではなく、個人として委嘱されたとしていますので、〇〇町内会長は「〇〇町在住住民（個人）」に変更してください。

会長はマンションにアンケート用紙などを配布できないとしていましたが、町内会主催の夏のビアガーデン、クリスマス会、敬老ディナーのお誘いなどは毎年入ってきます。