

## 日本テレビ通り沿道まちづくり協議会（第6回） 会議録要旨

- 日 時：平成30年10月22日（月）15:00～17:30
- 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
  - 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：2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）

資料3の説明者：東京大学大学院都市工学専攻 城所 哲夫准教授

（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 20名

■議 事：

- (1) 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
- (2) 協議会での検討経緯について
- (3) 大学研究室によるケーススタディのご紹介

■配布資料

- ・次第
- ・席次表
- ・設置要綱
- ・委員名簿
- ・第5回会議録要旨
- ・資料1：まちづくりに対する意見等の状況
- ・資料2：協議会での検討経緯について
- ・資料3：「番町エリア・スタディ 日本テレビ通り沿道開発を対象として」
- ・参考資料：(第3回配布資料)「資料1：番町・麴町地域の地区計画の概要」

～関係者（番町の町並みを守る会推薦住民）からの配布資料～

- ・銀座のまちづくり視察参加のご案内（委員のみ）
- ・学識経験者・有識者等からのご意見

■第5回協議会からの持ち越し事項

- ・日本テレビ通り沿道まちづくり基本構想（素案）のパブリックコメントの実施について（事務局）

◇いただいた意見を踏まえ、課題等を検討する時間を設けるため、パブリックコメントの実施は当面見送ることとした。

- ・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）を委員に加える件について

（事務局）

◇委員を無制限に増やすことは問題があるという意見をいただいたが、様々な意見を得ながら検討を進めていくために、事務局としては、委員に加えることを提案したい。

（座長）

◇意見はあるか。

（委員）

◇番町の町並みを守る会からの出席者は、本日の出席者2名に固定されるのか。委員となる以上は、氏名を提示いただく必要がある。

（関係者）

◇番町の町並みを守る会として、継続して出席する意思がある。委員となった場合、氏名は、委員名簿にのみ掲載され、設置要綱には掲載されないという理解でよいか。

◇組織名称が変更となる可能性がある。どのように対応したらよいか。

（事務局）

◇設置要綱には組織名のみ、氏名は委員名簿（HP等への掲載はなし）のみに掲載される。出席者の選定は各組織に委ねているが、千代田区から個人へ委嘱する形を取っているため、特定の方に出席いただく必要がある。

◇組織としての実態があることが、要綱に掲載できる要件である。名称を変更した場合は、その旨をお伝えいただければよい。

（関係者）

◇責任を持って出席させていただきたいと思う。

（委員）

◇番町の町並みを守る会の代表は決まっているか。

（関係者）

◇決まっていない。代表のいないフラットな組織である。

（委員）

◇関係者は、日本テレビの建築のことばかりに言及しているが、本協議会は、地域全体についての議論をする場であることを認識いただきたい。我々は、麴町駅番町口のバ

リアフリー化、沿道の歩道拡幅、広場の設置という3点を要求しているが、現状、詳細な建築計画が存在するわけではなく、建築に関する議論は次のレベルの話である。

(座長)

◇番町の町並みを守る会からは、本日の出席者2名が委員となることを確認した。

◇グロービス経営大学院、学校法人女子学院 女子学院中学校・高等学校は学校、番町の町並みを守る会は町会・商店会等に組織名を連ねるということでよいか。

【異議なし】

## ■意見交換等

### (1) 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1を説明】

(座長)

◇説明に対して、質問や意見はあるか。

(関係者)

◇都市計画マスタープランにおける位置付けとして、番町は住宅が主要である一方で、日本テレビ沿道には「賑わい」が必要という説明があった。どのような「賑わい」を想定しているかが重要であり、区長へ再質問している。見解を教えていただきたい。

(事務局)

◇「賑わい」の質については、千代田区として明確な考えがあるわけではなく、回答は検討中である。ふさわしい「賑わい」については、本協議会の中で議論していくべきではないかと考えている。

(関係者)

◇本協議会において、賑わいやバリアフリー、広場、緑地帯等に関する協議が進むことは、大きなまちづくりの1つになると思う。しかし、中身を全く議論しないままパブリックコメントに進むのではなく、具体的な議論も並行してすべきではないか。

◇まちづくり基本構想（素案）には、以前は高さ150mという具体的な数字が出され、前回の協議会の段階においても、地区計画変更の可能性が明記されていた。仮に、これが決定すると、日本テレビに続き、第2、第3の開発が行われる懸念がある。地域に重大な影響を与えることになるため、関係者が質問・意見することは正当と考える。

◇300m以内にある7つの小中学校には、約4,000～5,000名の児童・生徒が在籍しており、教育機関としては、登下校の安全性が気にかかっているところではある。しかし、高さ制限は緩和しないことが前提であり、超高層の建物が必要というわけではない。商業化や就業人口の増加に伴うインフラ整備の必要性等も懸念される。さらに、パブリックコメントが実施された「東京における土地利用に関する基本方針について」を見て、「用途地域の変更」や「容積率の緩和」等が明示されており、危機感が高まった。番町・麹町地域については、文教地区をどのように堅持していくかを考えることが大事な要

素であり、結果的に居住環境の良さや地域への誇りを持った学校教育につながると考  
える。

## (2) 協議会での検討経緯について

【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】

(座長)

◇説明に対して、質問や意見はあるか。

(関係者)

◇「●●町会の●●」という発言があったが、町会としてではなく個人として出席してい  
るという認識でよいか。

(委員)

◇個人として出席しているという認識であったが、町会・役職が記載されているではない  
かという指摘を受けたことがあったため、「●●町会の●●」と発言した。

(関係者)

◇第4回協議会において、事務局より「町会としてではなく個人として出席」という説明  
があった。住民の意見は反映されているのか。

(事務局)

◇町内の事情をよく理解されている町会の役員に、委員として参加いただいている。た  
だし、町内の意見を全てまとめたうえでの発言を求めているわけではない。

(関係者)

◇個人としての意見という理解でよいか。

(事務局)

◇その通りである。現実的に見て、法人からの委員においても、法人としての意思決定を  
したうえで出席されているわけではないと考える。

(関係者)

◇組織の代表として、法人としての意思決定をしたうえで出席している。

(事務局)

◇組織の中で議論いただいたうえで出席されているとは思いますが、この場では、法人として  
ではなく、そのような立場にある方の意見を求めている。

(関係者)

◇法人を代表する立場として出席しているため、法人を代表した意見ということになる。

(事務局)

◇本協議会として、委員にそこまでのことは求めている。

(関係者)

◇設置要綱には、代表者は組織を代表するよう明確に記載されている。当然、町会の意見  
を反映させる機会を持ったうえで臨むべきであり、個人の意見を述べる場ではないと

理解している。多くの住民と町会の役員との考え方に齟齬があったことが最も大きな問題であり、そうした曖昧性から署名運動等に発展したのではないか。

(事務局)

◇町会の代表として責任を負うことまでは想定していないことを理解いただきたい。

(委員)

◇「●●町会」という名のもとではあるが、町会には意見をまとめる権能や役割はなく、あくまでも個人として出席していることを認識いただきたい。

(関係者)

◇ということは、個人の意見をこの場で言っていて、住民の意見は反映させないと、●●町の住民の方が何を考えていようが関係ないということか。

◇私は●●町に入っているのですが、●●町会には、是非とも住民の意見を聞いてくださいということを申しあげ、本来ならば10/24、27にそのような説明会があるはずだったが、結局キャンセルになった。なぜキャンセルになったのかというと、今議論していることが二転三転しており、何を議論してよいか分からないからだということ。キャンセルになった理由を是非教えていただきたい。

(委員)

◇最大の理由は、まちづくり基本構想(素案)と日本テレビ計画案に関する説明を行う講師がふさわしくないという指摘を受けたことである。また、先月行われた町会の役員会において、まちづくり基本構想(素案)が確定していない段階で説明会を実施することは時期尚早ではないかという意見が多数出されたこともあり、見送りを決定した。ただし、今週末、四番町を対象に、まちづくり基本構想(素案)に関して、千代田区による説明会の開催が決定している。千代田区からは、二番町からも同様の要請がある場合、講師を引き受けると言われているため、10/28に行われる町会の役員会において、説明会の実施を再度諮りたいと考えている。

(事務局)

◇四番町町会より、四番町を対象として、説明会を開催したいという要請を受けた。日本テレビ計画案に関する説明をすることはできないが、本協議会の一連の経緯について、説明にうかがうこととなった。本協議会の対象範囲にある町会の中で、同様の趣旨で説明会を開催したいということであれば、説明にうかがいたいと考えている。

(関係者)

◇四番町への説明会の日時・場所を教えてください。また、町会として、どのような広報を行っているのか。

(委員)

◇10/27(土)13~15時、千代田女学院(会場の都合等により定員100名)で開催する予定である。現在、町会へ加入していないマンション等を含めて、チラシを配布中である。明日中には届けられるようにしたいと考えている。

(事務局)

◇四番町にお住まいの方、地権者の方を対象とする。

(関係者)

◇申し込みは必要か。

(委員)

◇申し込み用紙を配布する。住所・氏名・連絡先を記入いただき、事前の提出をお願いする。

(事務局)

◇本日配布した資料2で説明する予定である。

(関係者)

◇町会は個人の立場で発言しているということであったが、住民の意見はどのように反映させていくことを考えているか。

(事務局)

◇本協議会は、地域の事情をよく理解されている方に議論をいただきながら、まちづくり基本構想をつくりあげていく場であると考えている。住民からの意見については、千代田区のシステムに基づき、パブリックコメントによって聴取していくことになる。

(事務局)

◇民意の集約の仕方は様々であり、今後模索していくべきであると思うが、現段階では、協議会方式により、一定程度面的な広がりを持った地域をよく知る組織の方に意見をいただくという方法を取っている。

(委員)

◇●●町会においては、8月下旬に意見聴取会を実施した。必ずしも、町会の役員が住民の意見を集約し、町会として意見を述べる立場ではないことを理解いただきたい。

(委員)

◇関係者においても、町会の役員が個人の意見を含めて地域の事情をよく考えたうえで発言してきたということと同様のロジックではないのか。逆に、関係者の発言は、組織を代表し、集約し、決定した意見であるのか。

(関係者)

◇我々も、構成員全員の意見を代表して発言しているわけではないが、勉強会の開催等、最大限の意見集約を行っているという自負はある。

(関係者)

◇パブリックコメントの前に、やるべきことがあるのではないかと。町会と関係者では、組織の体質が全く異なるため、同様に議論することは間違っていると考える。町会には、明確な場所があり、代表者がいる。一方、千代田区や町会が意見を聴取する姿勢を持ってこなかったために、住民運動として番町の町並みを守る会が発足し、1,400名もの署名が集まっている。番町地域には明確な人口規模がある中で、限られた代表者のみで議

論されることについて、パブリックコメントで意見を集約するという事は、違うのではないか。単にコンサルタントによる既成事実をつくるのではなく、千代田区が住民の憤りを聞く機会を設ける、町会ごとに意見を集約する機会を設ける、日本テレビの構想を説明する場を設ける等、より丁寧なプロセスがあってしかるべきである。

◇以前の協議会議事録の中で、「町会全員で念願している」とあるが、町会を代表していないのであれば、違うのではないか。これについては、訂正していただけるということであったが、いかがか。

(委員)

◇7/12の協議会における「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、町会全員で念願している。」という発言についての指摘である。二番町町会は、現在9代目の町会長であるが、5代目の町会長以来、綿々と有楽町線麴町駅番町口のバリアフリー化に苦しめられており、多くの住民から意見を聞いている。東京メトロや区長への懇願等、様々なことを行ったが、実現されてこなかった。今回の日本テレビによる再開発が最後のチャンスと考えている。「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」と発言したが、今から着手しても、解体で2年、建築で3年と5年を要する。できるだけ早く実現してほしいという思いで言及したが、望んでいない方もいらっしゃるため、次のように訂正する。「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ので、多くの町会員が早期の解決を望んでいる。」

(事務局)

◇千代田区の計画の進め方について指摘を受けたが、通常、協議会形式の場合、協議会において意見を積み重ねて案を作成し、パブリックコメントを実施したうえで、行政の計画とするというプロセスを取っている。本協議会においては、協議会資料を原則公開すること、なるべく多くの傍聴者に入っていただくこと等、考えて進めてきた。しかし、9/10の区議会において、委員や関係者に対する意見聴取がなされ、事務局に対して、住民からの意見集約の方法について検討するよう宿題をいただいているところである。進め方については整理しきれていないが、工夫して協議会を運営していきたいと考えている。

### (3) 大学研究室によるケーススタディのご紹介

【事務局（千代田区環境まちづくり部地域まちづくり課）より主旨説明ののち、城所准教授より資料3を説明】

(座長)

◇説明、提案について質問はあるか。

(委員)

◇想定でのケーススタディのようではあるが、四番町の敷地については、他の地権者の土



地まで含んでいることを伝えておく。

- ◇地域貢献やこれまで望まれてきたこと等を盛り込んでいく中で、容積率の考え方については、先生の考えに近いと思う。一方、高さ制限について、60m案が実現できるのか、我々としても検証していきたい。

(委員同行者)

- ◇まちづくり基本構想(素案)をつくりあげてきた中で、広場の設置が地域からの要望としてあり、確実に実現していかなければいけないと考えている。60m案においては、広場が見込まれていないように見えるが、いかがか。

(説明者)

- ◇公開空地 30%は確保しており、配置次第では多少広く取ることもできる。しかし、広場を設置しても有効に活用されている事例は少なく、地域によっては防犯上問題が生じることもある。そのため、広場を設置するのではなく、道路沿道の歩道部分を拡幅してオープンカフェとした等の方が素敵な空間が創出されるのではないかと、という提案を行った。祭り広場の設置要望については、まちづくり基本構想(素案)を読み、認識している。それについては、非日常的な場所であることが大事だと考えており、歩行者天国の実現をしていただければという願いを込めた案である。

(委員同行者)

- ◇日本テレビ通りまちづくり委員会における検討の中で、番町の庭を含めた広場の質や使い方について、深く議論されてきた経緯がある。
- ◇60m案において、通常のオープンな広場を設置する場合、基本的には高さを積んでいくことになるという理解でよいか。

(説明者)

- ◇その通りである。そのため、2ケースを考えている。広場を大きく取り、容積率を緩和する場合は、高さを積まざるを得ない。

(委員同行者)

- ◇日本テレビ通りまちづくり委員会における検討の中で、四番町の敷地に関しても、住宅地側に緑や圧迫感のない空間を求めていきたいという議論があった。また、祭り広場はあくまでも年1回の行事であるが、番町の庭のような使い方のできる空間が高評価を得ている。これら2点が要望としてあるということは、認識されているか。

(関係者)

- ◇要望があるというが、それは違うと思う。
- ◇どのような資格で発言が認められているのか。●●さんが自分で話すのが筋ではないか。

(事務局)

- ◇●●でも、専門的な説明は同行者さんにしてもらっている。

(委員同行者)

◇そのような話もあるというところもご存知のうえで書かれているのかをお聞きしたかった。

(説明者)

◇委員会や協議会に出席していないため、具体的な要望は聞いていないが、まちづくり基本構想(素案)に記載のある祭り広場の設置要望については認識したうえで、案を提示した。配置次第では、祭り広場を設置することもできるが、あえて歩行者天国とすることを提案させていただいている。

(委員)

◇街並み誘導型の例として挙げられたポートランドは、芸術家が多く居住する、24時間の自転車レースがある等、文化が進み、多様性が確保されている。一辺が約60mの街区パターンが特徴で、中央には川が流れ、高さのある建物も存在し、広場等も増えている。一方、番町・麴町地域は緑が少ない地域である。そのような意味で、広場の設置を要求した。

◇アメリカには、ONとOFFが融合した住・働のまちというイメージがあるが、そのような意味で、賑わいとはどのようなものとするか。

(説明者)

◇60m案においては、表参道のように、低層部に個性的な商店が連なり、地域の方がくつろげる、都市計画マスタープランに記載があるような空間となることを想定している。一方、150m案においては、飯田橋サクラテラスのように、低・中層部に大規模な商業施設が入ることを想定している。150m案の場合、60m案で想定しているような空間とすることも可能であるが、一般的に、広場の設置により街並みが途切れてしまうため、通りに沿って個性的な商店が連なり、生活感がありかつ華やかな雰囲気のある街並みはつくりにくくなる。また、大規模な集客施設でないと成立しにくく、まち中の賑わいに帰さないことが多い。

(委員)

◇高層案においても、低層階との組み合わせや広場を挟んだ奥行きのある緑の空間の創造といった発想もできると感じる。

◇60m案について、8mセットバックして樹木等を植えることになると思われるが、圧迫感についてはどう考えるか。

(説明者)

◇設計は詳細に考える必要があると思うが、60m案においては、容積率が低いため、公開空地を大きく取る必要はない。これにより、建蔽率を大きくすることが可能となり、設計の自由度が高くなる。前面は30m程度の高さとし、階段状にすることで、道路の長さに対して1.5倍程度(都市計画上、圧迫感が少ないと考えられている高さ)となる。あわせて、屋上緑化等をする、雰囲気が出てくるのではないかと。一方、150m案においては、基準階の床面積が狭いと、オフィス床としての単価が下がってしまうため、あ

る程度広く取らざるを得ない。かつ、広場を大きく取ることを考えると、階段状にすることは、不可能ということはないが非常に難しくなる。つまり、60m案の方が圧迫感は相当少ないと言える。

(関係者)

◇既存の地区計画の範囲で計画することを推奨すると理解した。一方、住民の多くは、賑わいも広場も必要なく、静かな現状のままのまち並みを望んでいる。町会の役員は個人の意見として、日本テレビは自身の利益のために、高くしたいという意向を持っていると感じるが、千代田区には、住民の多数の意見と専門家の意見を是非とも尊重していただきたい。

(関係者)

◇先ほど、委員同行者より、緑地帯と広場について言及があった。どの程度の緑地帯を想定しているか不明だが、60m案においても、ある程度の緑地帯は設置可能なのではないか。また、広場が広すぎたことでコミュニティが崩壊した事例等もあり、まちの中の広場には適正規模があるのではないか。そのような意味では、60m案の方が有機的に使うことができると考える。

◇60m案と150m案では、賃貸収入に違いはあるのか。

(説明者)

◇開発の質次第である。個性的な開発とすることが事業者にとってもプラスになり、番町・麴町地域のブランドを上げることにもつながると考える。超高層の建物とした場合、画一的な開発になってしまうため、低・中層を組み合わせた建物とすることが望ましいのではないか。当然、容積率は下がるため、事業性から見てどちらが高いかとは言いきれないが、一般的に、個性的な開発の方が単価は高い傾向にある。

(委員)

◇建物の配置は、提案いただいた以外にも様々に考えられる。また、広場の考え方については、一般的に有効に活用されにくいという話があった。番町・麴町地域にふさわしい広場は、赤坂サカスのような広場ではなく、住民や登下校する児童・生徒等に使っていただける安全な広場、エリアマネジメントといった形で管理をされた広場等、有効な広場を考えなければいけないと感じた。

(関係者)

◇広場の設置要望は、本当に住民の多数意見か疑問である。

◇番町の庭は、それほど大きくなく、No.4のような平屋の建物の横にあるからこそ、安心して子どもを遊ばせることができるのだと思う。一方、高層の建物に囲まれた広場の中には、ほとんど使われていない場所もあるが、使われない広場となってしまうのであれば、いらないと思う。あるべき広場は、住民の意見を聞いたうえで考えていくべきであり、そのためにも意見集約が必要と考える。

◇「番町のよさは」という問いがあった。番町の魅力についても共有したうえで、まちづ

くりの話に入っていくべきではないか。

(座長)

◇建物の配置や高さ、セットバック、広場の配置と規模や使い方、緑、緩衝緑地、木陰、風の影響、大規模開発を契機とした駅のバリアフリー化、自動車交通量、地下鉄の混雑、賑わいの質等については、計画や設計によって随分異なってくるため、技術的に検証していく必要がある。今後、千代田区は、どのような影響があるかについて検討するということになっている。

(関係者)

◇日本テレビ通りだけでなく、街区に入っていく道路についても、視野に入れていただきたい。

・その他（六番町偶数番地についての報告）

【事務局（千代田区環境まちづくり部地域まちづくり課）より説明】

・その他（銀座のまちづくり視察参加のご案内についての報告）

【関係者（番町の町並みを守る会）より関係者からの配布資料について説明】

(委員)

◇地区計画は、用途や地価、土地の広さ等、複合的な要素を鑑みて、決定されている。各地域の状況に合った地区計画を考えていければよいと思う。

■今後の進め方

(委員)

◇前回の協議会、本日の協議会も含めて、色々な意見が出ている。今回の城所先生の案の話もあり、委員会さんからのご意見、協議会が始まってからのご意見、色々と出尽くしているかなと思っているので、Cゾーン駅前拠点のところでは60m、それから、高さを緩和した形でどういったことができるのかということを検証をしてみたいと思う。11月に協議会を開催していただき、そこに向けて説明できるように考えたい。

(関係者)

◇現行の地区計画の範囲内ということか。

(委員)

◇そちらについても検討したい。

(事務局)

◇次回協議会については、委員の皆様のご都合と調整した後、連絡する。なるべく多くの方に傍聴いただけるよう、会場も含めて検討させていただく。

(関係者)

◇説明資料は事前にいただきたい。

(関係者)

◇それまでに、住民からの意見聴取はどのように行うか。

(委員)

◇意見をいただいたとおっしゃっていたが、意見を吸い上げた上でのほうがよいのかなと思う。

(委員)

◇計画として確定したものではないため、次回の協議会において意見をいただきたい。

(関係者)

◇交通負荷に関して、ご存知のように、学校がすぐ裏手で、郊外学習で100台以上のバスが出入りしている。相当前の構想だと思うが、番町教会や文人通りを広場にして流れを変える、というものを1度見たことがある。色々なことが変われば、学校の100台以上のバスの流れも違って来るかなと思う。もし、広場の問題等がある程度検討する際には、1つの要素としていただきたい。

(委員)

◇四番町の敷地については説明できる段階ではないが、次回に向けて、イメージパースになってしまうかもしれないが、二番町の敷地でどのようなことができるのかということをご共有ができればよいなと思っている。

(関係者)

◇四番町にも、二番町以上に大きな土地を持たれていて、そちらも非常に大切であると思うが、いかがか。

(委員)

◇地権者の方もいらっしゃるため、二番町と同時に検討することは難しい。

#### ■協議会の日程について

次 回：未定（日時・場所は改めて連絡）

以 上

## 【傍聴者のご意見】

(意見1)

- ・ 次回の協議会では、「知らなかった」「町会長は町会の総意を発言しているのか」などという意見ではなく、本来の協議会の話し合いである“まちづくり”についての意見交換の場として下さい。
- ・ 城所先生は広場は作っても利用価値はないというような事をおっしゃっていましたが、現在四番町にある番町の庭（日テレの土地）は、子供たちの憩いの場になっているのが現実です。現在、東郷公園も閉鎖されている中、日テレ地域貢献による広場は、「住む」ために必要です。遊び場がない子供たちに番町小では、土・日に保護者のボランティア活動として校庭開放を行い、子供達の遊び場の確保をしております。広場を作ってください。お願い致します。
- ・ ケーススタディはよろしいかと存じますが、専門家の方が「推奨」と言い切ってしまうのは、一方住民の声をつぶすことになるので言いすぎかと感じました。

### 1. 少子高齢化の問題を解決する「まちづくり」

景観・まちなみ、建物の高さ等のハード面ばかりを考えるのではなく、社会問題に対応できる、合理的で機能的なソフト面を充実させる「まちづくり」こそ、日本の中心地である千代田区に相応しい「まちづくり」ではないでしょうか。

具体的には、千代田区におかれまして、少子高齢化問題を解決する「まちづくり」をお願いいたします。つまり、住居と高齢者施設と保育施設を、同じ敷地あるいは建物内につくることを希望します（1.2階が保育施設、2.3.4階が高齢者施設、その上から住居棟といった具合）。

近い将来、働く世代の人数が少なくなり、おそらく日本経済を支えるために、女性の労働力が必須となります。そうすると、働く世代の男女は、高齢者施設や保育施設に親族や子どもを預けることとなりますが、同じ敷地や建物にそれが集約していれば機能的であるし、人手不足が問題となっている介護士や保育士の手伝いを、同じ敷地の居住者（あるいは自立している高齢者）にお手伝いいただければ、需要と供給が成り立ち合理的です。

また、高齢者と子どもは相互に心のケアにつながります。例えば、岩手県の高齢者通所介護施設には、子ども食堂を開いたところがあります。高齢者と子どもたちが一緒に食卓を囲み、子どもは普段食べないものでも食べ、高齢者側も残さずに完食するそうです。お互いにコミュニケーションをとることができ、食事を通して世代間の交流ができると好評だそうです。

このような、もちつもたれつの施設を、民間企業ではなく、行政主導により実現できたら、どんなに素晴らしい「まちづくり」となるのでしょうか。高齢者や子どもを預けるのに、どこの誰かもわからない人に預けるのも心配という声もあるかもしれませんが、

マイナンバーなどを利用し、たとえば、千代田区に長く居住している人など、ある程度の選別をするなどすれば、安心感も得られます。

そして、このような地域貢献については、その建物の建築の際に容積率などの特典を設定すれば、まさに、三方一両に“得”となり、うまくいくのではないのでしょうか。

## 2. 建物の高さの問題

### 【防災面】

今回の「まちづくり」において、専ら問題視されているのは、“建物の高さ”です。私は、現状より高いビルを建てるかわりに空地が確保されるという計画には、防災面からみても賛成です。日本の国土は山地が多く平地は狭いですので、横広がりよりも、空と地下に伸びる縦の空間を利用するのは当然とも思えますし、先日、専門家より、「今のタワーマンションは、災害時には外に出るのではなく、中に居て安全を確保する。」というものであることを聞きましたので、なおさら、地区計画を変更して、高い建物を認めるのに抵抗はなくなりました。加えて、空地が確保されているほうが、災害時に強いインフラ整備が可能になると考えます。

### 【A・B地区の高さの面】

まちづくり協議会において、高さの見直しを考えているのは日テレ通り沿いということですが、現在、建っている二番町の日本テレビの旧スタジオは、鉄塔をいれれば100mです。過去からの建造物が長い間、その状態であったのだから、その後に計画される建物も100mくらいであれば穏当な計画となるのではないのでしょうか。また、昭和41年、丸の内の東京海上ビルの高さの問題が議論されたとき、(昭和39年竣工のニューオータニ72m+東京海上の計画128m) ÷ 2 = 105mという提案で、皇居に面する高い建物の建設に反対していた佐藤栄作首相が首を縦に振ったという話があるそうです。今回の“150m”についても、(現行地区計画60m+150m) ÷ 2 = 105mとなります。

加えて、ぜひ考えていただきたいのは、隣地の建物については、一番の影響を受けますので、現行の地区計画のままではなく、日テレ通り沿いの新たな高さに対して、日テレ通り5：隣地4：地区計画3、くらいの割合の地区計画変更をお願いいたします。隣地への配慮に加え、景観・まちなみの観点からも建物の並びが、なだらかな曲線となり町の美しさが保たれます。例えば、日テレ通り100m、隣地80m、地区計画60mという具合です。

現在、丸の内も、皇居から奥に行くに従って、100m、150m、200mと、すり鉢状に、高さの数値が設定されています。

〈参考文献〉今里広記(1980)『私の財界交友録：経済界半世紀の舞台裏』サンケイ出版

## 3. 千代田区議会 企画総務委員会 町会長のお話

9月10日に行われた企画総務委員会の傍聴をいたしました。その中で、市民団体の陳情審査が行われましたが、それは、協議会の委員のかたと、対する住民の方の、双方の意見を区議が聞くというものでした。傍聴をして感じたことは様々ございましたが、

とりわけ、協議会の委員である町会長は、ほんとうにこの地域の問題点を熟知されており、この地域のことを考えてくださっているということを強く感じました。私自身も、何もわからずに意見を申し出ていたのではないかと、自ら省みるよい機会となりました。そして、町会長皆様に、この地域をお預けして、何の心配もないことを確信いたしました。今後とも、地域のことを、どうぞよろしくお願い申し上げます。ぜひ、パブリックコメントの手続きに進んでください。

以上

(意見2)

- ①そもそもまちづくり協議会の委員として選ばれた、それぞれの町会の町会長達は千代田区側によると、町会の意見を反映しているはず、と期待されたようだが、この代表者と住民とはほとんど意見交換がなされていない。  
今回の資料の一部に不動産を持つものと持たない者の意見の価値が違ふとあったが、住民として住民税を払う者は、対等に意見を述べられるべきだし、むしろ不動産を持つ人に有利な容積率の変更があったら、それを問題とすべきだ。
- ②災害、その他新しい地区計画によって起きる問題に対して、区の回答は、事業者にませる事を一番にあげている。事業者は区民やその事故にあうかもしれない人間の安全より、事業者の利益を一番に考えるのが普通であるから、区として、専門家などに安全性を調べて貰った上で決定すべきで、先に例えば 150m OK といった計画を OK してから、安全性を事業者に委ねるとするのは順番が違ふ。
- ③地下鉄のバリアフリー化と日テレの開発を結びつける発言を何度も聞くが、日テレの再開発の計画のせいで、むしろバリアフリーが遅れているのかもしれない。バリアフリーの為に再開発をしてもらう、というのは変だと思う。  
東大のケーススタディから気付いたのだが、現行の規制のままで(総合設計ケース)建設されても、大幅に容積率がUPし、人や車の流れに大きな変化が起きることになる。つまり現行の規制で建てる場合にも、千代田区として事業者に留意して貰うべき事があると思う。特に歩道部分が広くなっても車道部分が変わらないと、災害時などの交通の流れに問題がおきるだろう。
- ④町内会から選ばれた委員(古くから住まれている方が多そう)は、広場や祭りを重視しているが、住民の気持ちを反映しているのだろうか。少なくとも、私は興味がない。
- ⑤高層ビルの合間に緑の空間を作るのは図面上は容易だが、実際には日照を確保しなければならぬし、強風でその木々や枝が災害の原因にならないように考慮しなければならない。
- ⑥東京都でホールが足りない、という事は初めて聞いた。裏付けがあるのだろうか。



(意見3)

まちづくり構想（ビジョン）を考える協議会において、ハード（具体の高さ）の議論がされている事は残念に思います。

今回の城所先生の説明は、上記の議論（ハードありき）に火に油を注ぐ結果になってしまったのではと危惧します。

地域を良く知っている方（+関係者）と協議会方式で「意見」を伺い、後はパブリックコメントで広くまちの方々の声を聴き、「まちづくり構想」をつくるのが王道だと思いますが、委員の方々の“まちの皆の声を聴け”と言うのであれば、「町会毎の説明会+アンケート」をとるというのではいかがでしょうか。

(意見4)

- ・区が主体となって、多くの区民に「日テレ通り沿い道まちづくりに関するアンケート」を実施し、区民の意見を吸い上げて欲しい。区民の意見が反映されないまま、協議での議論を続けても意味がない。
- ・先般、自宅に区政に関するアンケートが送られてきたが、このようなアンケートを実施した上で、議論する。そして議論の結果をパブコメに出す、と言った方向で考えるべき。
- ・現行の地区計画を守って欲しい。
- ・区民が本当に広場を望んでいるのか、区が責任を持ってアンケート（区民に対して）を取って欲しい。

(意見5)

お祭のために大規模な広場が必要だと言うが、住民の総意である様な方向で話されていますが、住民は本当にそう思っているのでしょうか？日テレさんは誰の意見を聞いてそう思っているのかが疑問です。広場についてもっと協議をして頂きたいと思います。

(意見6)

協議会は日テレ通り沿道のみを対象としていますが、高さ制限に関わる検討は静かな住宅地としての番町エリア全体に影響を与えるので、一番町、三番町も含めた住民説明会を開催するなどとして、十分な情報提供を行った上ですすめてもらいたい。

日テレの再開発については基本的には現行の高さ制限等のルールを守った上でバリアフリー化、緑地広場の確保、歩道の拡幅を希望するのが節だと思います。（勝手に高さ制限緩和をブーミーとすべきではありません）

仮に日テレの再開発に対する地区計画変更を伴う規制緩和を検討するのであれば、対象地域の10棟程度ある老朽化マンションの建替支援策も併せて検討してもらいたい。

四番町の高さ制限に関して総合設計の場合、60mとしてよいのではないかと。

(意見7)

今回の話し合いは、前回に比べて皆落ちついて話していたし、パブコメを急いだ風もなく良かった。やはり様々な関係者（グロービスさん、女子学院さん etc）が話しあいに加わって、オープンな場所で議論できる様になったことが大きいと思います。改善に感謝します。

私個人の意見で話せば、住民の声が反映されたプロセスと結果がとても大切です。その様になることを望みます。また「赤坂とらや」の様にあえて本社ビルを低くしたりする企業もあり、城所さんの提案されたようなサステナビリティ都市を千代田区に望みます。城所哲夫さんの様子、さまざまな知識を持った方が検討プロセスに参加してプレゼンしたりするのも良い進め方だと思いました。ありがとうございます。

(意見8)

- ・基本構想（素案）に対する具体的な影響として、千代田区より、当初（前回）からの回答者が変更され、「構想段階でどのような検討ができるか探る」となったことについては、冷静な判断で良いことだと考えております。それに対しては、シュミレーションする企業が日本には、たくさんありますので、専門家を交えてシミュレーションできると思いますので是非よろしくお願いします。
- ・町会長個人の意見で、この協議会が開催され、住人の生活に影響のあることが決められているのは、おかしい。この協議会に参加するなら、責任を持って出席し議論すべき。また、協議会の最初に「番会の町並みを守る会」に対して、町会長の方から立ち位置や発言に対する意見をしておりましたが、逆の質問になったとたん、町会長は個人として出席しているのであって、町会の責任はないというのはおかしい。
- ・パブリックコメントで住人の意見を集める千代田区の考えはおかしい。ルールだと言うのは分かるが、それならばパブリックコメントを出すまでのプロセスをきちんとすべきであり、そのプロセスに対しても町会長や千代田区で決めるのではなく、住人含めて議論すべきだ。
- ・バリアフリー化、道を広げると言うことも大切です。でも、それと地区計画を変更するのは全く違う話である。バリアフリー化、道を広げてもらうのは、日テレの話ではないです。行政の話です。行政として、バリアフリー化、道を広げることができる方法を考えるべきだ。
- ・都市計画を研究されている城所先生の話聞いて、町会長や日テレ、千代田区はどのように感じましたか？東京都でも貴重な街である番町麴町を今一度考えて欲しい。町会長の皆さんからは、「それほど、大きなことを考えていない」と言いますが、今、そういうことを決めていることを自覚して欲しい。
- ・日テレも分かっていない。住人が望んでいるのは、広場ではありません。静かな街です。
- ・日テレはコンサル会社も入れて、社内で議論されていることが分かりました。非常に残

念です。前回の協議会では、何も話し合いをしていないと言っておきながら、準備を裏でしているのだなと思ひ残念です。

(意見9)

日本テレビの再開発プランが全く知らされないまま、議論しているのが時間のムダのように思える。60mのスタジオ棟の出入口前に住んでいる者としては、これ以上高い建物の建築を許可しないで欲しい。パブリックコメントで住民の意見を募るのでは余りに遅すぎるのではないのでしょうか？27日に開催予定の四番町町会主催の説明会の告知が本日ポストに入っていたが、余りに遅すぎる。区のHPも見にくく、情報公開をしているというのが、わかりにくい。まずは住民ありきで広く知らせる努力をして欲しい。再開発を日テレにお願いしたつもりはないので、区民の為に計画をして欲しい。高層化して武蔵小杉のような駅に入るのに何十分もムダにするような事のないように、失敗例から学んで欲しい。番町は住宅・文教地区であり、池袋や新宿のようなにぎわいは不要だと思います。豊洲もにぎわいを江東区が求めたと報道されていますが、千代田区も番町ににぎわいを求めるのでしょうか？今でも、通勤・通学で人があふれているのに、不要な再開発をしないで欲しい。今でも総合設計の名の下に住居地区に60mのスタジオ棟が建ち、さらに99mの塔が建っているのは本当に腹立たしい！！静かな環境を求めます。広場も要りません。にぎわいも要りません。住民の話を聞いてください。千代田区に日陰に関する条例がないのはなぜでしょうか？電車や車の混雑をもっと考えてください。ランチの時間帯も、歩道に人があふれています。現状を調査して下さい。

(意見10)

- ・町会長さんと住民の間の認識のズレは区による直接説明会が未だに実施されていないことによるものが大きいように思う。区は町会長さんによる説明会に任せるのではなく、直接行うべき。
- ・再開発に伴うメリット・デメリットを明確にすべき段階に来ているのではないか。住民としては交通インフラへの不安が大きく、事前に即刻にでも調査を開始すべき。検討検討しますと言う返事ばかりで、これ以上の先延ばしは止めて下さい。
- ・傍聴席を増やして下さい。多くの方が傍聴で断られたと聞いている。
- ・町会長さんたちがどういう立場で参加されてきたのか、全く最初から住民の声は届かない、そういう次元でこの区開発が進められたと今更ながら驚きました。
- ・城所先生のまちなみに沿った開発案、素晴らしいと思います。高層を建てると貧相なまちになる事がよく分かります。
- ・区の姿勢があいまい（千代田区がこれまでの反省を踏まえ、大いにがんばって下さい。このままの状態を続けるのはよくありません。）なことで、町会長と守る会側に対立関係が生じている。千代田区のこれまでの進め方は、住民の声をきくと言う一番大事なこ

とが抜けていた→猛省を促したいです。

- ・町会長さんを町会長というタイトル付きで協議会に参加されてきておられる周知の事実の中で、個人として出席とはよく理解出来ない言葉です。
- ・また、三本課長より、パブコメで住民のことを聞くつもりだったという説明があったが、パブコメに行ってしまったら、変更は出来ない、認めたも同然と言う事例の話を、私たちも当たり前のように聞いていますので、その説明にも驚きを隠せません。
- ・城所先生のレクチャー中に都市マスがどれだけ大きな存在かを、あらためて知りました。再開発計画は、その都市マスに十分に照らし合わせて構想案をつくっていただきたいです。
- ・城所先生が優れた特性を持つ番町の町を維持しながら発展していくのがよい、と言って下さったとおりに思います。
- ・容積率緩和
- ・「再開発促進地区」を前提としているという、説明がレクチャー中にあり、区の説明をいただきたい。ケース1のまちなみになじむような開発をお願いします。  
(城所先生の案を、とても良いと思います。まちへの愛着を持って住んで、働いて、学び、賛成！！)
- ・城所先生案、お祭ほか道路を広場として活用するのもいいですね！！
- ・イメージで示されたのは大きかった。分かりやすいです。

(意見 11)

千代田区主催にて、住宅向けの説明会を複数回、曜日や時間帯を変えて行うべき。説明会を開催した後、または説明会と合わせて、住民の意見を吸い上げるワークショップも、最低半年～1年かけて何度も行うべき。千代田区主催ではなく、本来日本テレビさん主催でも説明会やワークショップを行うべき。なぜならば今議論されているまちづくり構想は、番町の将来を大きく左右するものであり、本来の番町の魅力やブランド価値を取り返しのつかないレベルで破壊してしまう可能性を感じるからです。また再開発は、住民のニーズを取り入れたものにするべきで、特に細い道、狭い駅の構造しか持たない、交通インフラに恵まれない番町エリアにおいては、車や既存の公共交通機関を使っただけの来街者をターゲットに再開発をしますと、交通がパンクし既存の住民や就労者に大きなストレスを与えてしまう。すなわち、まちの魅力を減らすことになります。この町の既存住民や就労者を顧客に想定するようにすれば、交通インフラへの負荷はかかりません。今回の再開発やまちづくりは、まちのDNAを生かし、住民の意見をもっと取り入れて行うべき。開発の中身こそが重要で、その中身の議論なしに、またどういった中身が可能かの交通インフラのキャパシティの調査もなしに地区計画を変更など絶対に行うべきではないと思います。平河町の地区計画を変更した結果、東京メトロ永田町駅4番出口の混雑が発生しております。区が地区計画改定を進めるのであれば、同様の問題は起きない確信を得てからパブコメに

移るべきと考えます。

(意見 12)

1. 本協議会は「日本テレビ通り沿道まちづくり基本構想(素案)」について、客観的議論の為に設置されたと理解しております。

基本構想の主体は第3回協議会においては「協議会」であり、第4回では「協議会・千代田区」併記の2本立てとなり、第5回では「千代田区」となっております。協議会で、そのような議論がないままに、基本構想の主体が「まちづくり協議会」から「千代田区」に移行して行った理由は何ですか？

2. 基本構想の主体である「千代田区(区長)」に対する住民団体「番町の町並みを守る会」からの質問状に対し、回答は；

- ①今後の検討・8回
- ②検討出来るか探る・2回
- ③事業者の検討を待つ・1回
- ④事業者に求める・1回

との内容でした。

この先50年、100年に亘り地域の住環境、教育環境に大きな影響を及ぼす事必至の計画・構想について、かくも当事者としての責任・意識が曖昧かつ希薄で良いものでしょうか？

(意見 13)

1. 日本テレビ様へ

なぜ、番町に戻ってこられるのか教えていただきたいです。

汐留への本社移転時、

それまで日本テレビの従業員を主な顧客とした番町周辺の飲食店等の商店は、少なからず影響を受けたものと察します。

また、地区計画を大きく変更してまで戻ってこられることで、

これまで穏やかに暮らしていた住民同士間に対立が生まれるなど、再び影響が出ています。一企業の経済効率のみを基準とした判断が地域社会を引っ掻き回しているという認識をお持ちですか。

企業は株主だけでなく、地域社会への責任も果たさなければなりません。

規模が大きく、公共性の高い企業ならなおさらです。

2. 千代田区役所様、日本テレビ様へ

土地取得時点での現地区計画で、事業計画が成立せず、地区計画変更が必要だとすれば、

なぜ、土地取得段階で、将来の地区計画変更を検討していたとしたら、行政の中立性に疑問符はつきませんか。

### 3. 協議会様、千代田区役所様へ

麴町駅のバリアフリー化、広場の創設、道路幅員の拡張といったものは、そもそも日本テレビを頼りに実現するものなのでしょうか。

それこそ、区行政が取り組めばよいではありませんか。

問題点が認識されない既存の地区計画を無理に変更し、

文教、住宅エリアに 150m のビルを受け入れることがその引き換えというのは、極端すぎます。

「タダより高いものはない」ということでしょうか。

### 4. 千代田区役所さまへ

行政の住民への情報開示に関する消極的な姿勢、

結論ありきで無理にでも物事を推し進めようとする姿勢は住民の不信感を大きく膨らませています。

例えば、今回の協議会で言えば素案から高さ規制に関するものを削除するのは、

争点隠しにしか見えません。そんなことをしても、誰も安心しないですし、姑息にすら見えてきます。

グロービス●●様が提案された地区計画変更以外の選択肢の詳細な検討、

住民投票はとても有効な選択肢だと思います。

住民投票に関しては、協議会や行政の皆さんが頼りにし素案のベースにまでした以前の住民アンケートより、

よほど頼りになると思います。

質問は抽象的なものではなく、地区計画の変更や 150m の建物について具体的なものにすべきです。

是非、実施して下さい。

### 5. 座長様へ

行政の方や日本テレビの方のコメントを聞いていると、

上層部から指示されたことを一途に押し通そうとしているように見え、身動きが取れるようには思えません。

協議会には裁量権を持っている方が参加し、

他参加者との議論を行うべきなのではありませんか。