

【公述人1】

公述意見

二番町在住の●●と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。本日は、このような機会をいただきまして、ありがとうございます。私は、二番町D地区地区計画に反対の立場から意見を述べさせていただきます。

今回の地区計画は、これまで高さ60mというルールが守られてきた番町地区において、特例的に90mの高層ビルを建てられるようにするものと理解しています。私はこの計画について、次の四つの理由から反対いたします。

まず第1に、既存のルールの範囲内で日本テレビさんと、より多くの地域住民が納得できるプランがあるのではないかとされるためです。この問題については、長く協議を続けてこられたかとは思いますが、日本テレビさんが高さ90mの具体的なプランを初めて公開されたのは今年の7月ですから、まだ7ヶ月ほどしかたっていません。既存のルールを変更するという大きな決断をするには、まだコンセンサスが形成されていないように思われます。本当に90mの高さがないと、バリアフリー等を実現することができないのか、さらに丁寧な議論が必要なのではないかと思ひます。

第2に、眺望や日照、ビル風など、住環境に影響を及ぼすのではないかという懸念があるためです。眺望や日照が、高さ60mの場合と90mの場合とで異なるということは言うまでもありませんが、ビル風についても、60mの場合と、90mの場合では変わってくるのではないのでしょうか。より高い建物を建てることで、ビル風が強くなる可能性はないのでしょうか。高齢者の方や子供たちが危ない目に遭うことはないのでしょうか。ビルに隣接して広場をつくられる計画とのことなので、特に幼いお子さんたちのことが憂慮されるところであります。

第3に、本計画を前例として、番町地区の高さ規制がなし崩しになってしまう可能性があるためです。千代田区として、一度前例をつくってしまったら、同様の開発計画を却下する根拠がなくなるのではないのでしょうか。もし、今回限りの特例というなら、それはそれで特定の企業を優遇することになってしまいます。本件の敷地の北側、四番町にも空き地が多くありますが、今回と同じ条件で、同じ高さのビルを建てられる広さがあるように見受けられます。四番町在住の皆さんにとって、これは大きな関心事なのではないかと思ひます。このままなし崩し的に高層化が進めば、やがて閑静な住宅街、文教エリアというイメージは失われ、番町に好んで住んでいたような人たちは出ていくのではないのでしょうか。もしかしら、本件の議論が始まった当初は、番町地区を高層ビル街にしたいとまでは言わないにしても、ある程度規制緩和して、もっとビジネスを誘致したいという思惑があったのかもしれませんが、しかし、コロナによるテレワークの普及と、近年の都心の再開発ラッシュにより、オフィスの過剰供給、いわゆる2023年問題が取りざたされている中で、もはや前提が変わってしまっているのではないのでしょうか。

そして第4に、多くの住民が今回の地区計画に反対しているためです。千代田区の地区計画の見直し方針の資料にはこう書いてあります。「地区計画とは、都市計画法に基づき、住民等が主体となって、地区の特性や課題に応じた独自のルールを定め、地区内の建築開発行為等に対して、規制誘導することができる柔軟な制度である」と。日本テレビさんも住民等であるわけですから、当然この制度を利用する権利をお持ちです。ただ、ここで重要だと思ひるのは、日本テレビさんの意向に加え、地域住民の民意が

どこにあるのかを正確に把握することだと思います。地区計画の許可にあたっては、都市計画審議会の答申を受けられるものと理解していますが、都計審が可否を判断するにあたり、民意を測る決定的なデータが不足しているのではないかと思います。これまで何度かアンケート調査が行われていますが、地区計画で何がどう変わるのか、非常にわかりにくい資料だったと言わざるを得ません。改めて、近隣の地権者全員を対象としたアンケート調査を実施し、もっとわかりやすく、例えば、「日本テレビは広場やバリアフリーを実現するためには、現行ルールの高さ 60mでは実現不可能であり、高さ 90mが必要としています。あなたはこれを支持しますか、支持しませんか？」などとはっきりと聞くべきではないでしょうか。それともう一つ重要なポイントとして、ここで建設されようとしているビルは、あくまでも賃貸オフィスビルであり、かつてのように、日本テレビの本社が戻ってくるわけではないということも、きちんと説明したほうがいいと思います。日本テレビの本社が番町に帰ってくると勘違いして、あらぬ期待をしている人がいるかもしれないからです。また住民の中に、まちに賑わいが足りないとの意見があるということも承知しています。しかし、60mのビルであっても、建てば否が応でも昼間人口が増え、まちは活性化するのではないのでしょうか。広場ならすぐ近くに東郷公園があります。震災時の避難所なら、近くに学校が何校もあります。そして、最も重要なバリアフリーについては、私は、現行のルールの範囲内でバリアフリーを実現するよう、千代田区が日本テレビさんを誘導し、支援すべきだと考えています。

以上4点が、私が今回の地区計画に反対する理由になります。

ここで、ビルの高さに関連してぜひ皆さんに情報共有しておきたいことがあります。新宿通り、麴町大通りともいいますが、その四ツ谷駅と麴町駅の間にはオリコの本社ビル、別名ミレニアムガーデンがあります。それがちょうど高さ 90mです。その隣に日本工営という会社のビルがあり、そちらは奇しくもちょうど 60mです。高さを比較するのに、うってつけの場所なので、ぜひ、一度見ていただきたいと思います。90mと 60mがどれだけ違うのか、よくわかると思います。ちなみに新宿通りは、片道3車線、合計6車線の幹線道路です。片道1車線、合計2車線の日テレ通りとは大きく違います。それと、平河町にある都市センターホテルも、ちょうど高さ 90mです。非常に大きいです。圧迫感があります。ぜひ皆さんも見に行き、自分の目で確かめてきてください。この地区計画が認められたら、どんなものが番町に立つのか、きっと実感が湧くと思います。念のため、もう一度申し上げておきます。オリコ本社ビルと都市センターホテルが 90m、オリコ本社ビルの隣にある日本工営ビルが 60mです。ぜひ、ご自身の目で見てきていただきたいと思います。

最後に申し上げます。千代田区が今回の地区計画を承認するかどうかについては、都計審の答申如何かだと思います。最終的には、都計審で多数決になるのかもしれませんが、議決権を行使される都計審の委員の皆さんにぜひお願いしたいのは、既存のルールを変更し、番町地区の環境を永遠に変えてまで、高層ビルを建てるのが、本当に地域のためになるのか、本当に住民のためになるのか、よく考えていただきたいということです。私たちは賛成派であっても、反対派であっても、都計審の議論の行方を固唾をのんで見守っていくことになると思います。都計審の委員の方には、学識経験者の方、あるいは区議会議員の方も含まれていますが、各委員が賛成されるのか反対されるのか、誰の方向を向いて判断をされるのか、注視していきたいです。ぜひ、番町地区のありようを見据えた、良識あるご判断を

二番町地区に関する都市計画案の公聴会  
公述意見およびこれに対する千代田区の見解

公聴会 令和5年1月26日(木) 千代田区役所1階区民ホール

されることを望みます。私からは以上です。ありがとうございました。

千代田区の見解

ご見解のとおり、これまで10年以上かけて地域の方と議論して参りました。また、今般の公述申出書数、意見要旨からも伺えるとおり、関係者への説明は適切に行っていると考えます。

日照に関してはシミュレーションにより、一番日が当たらない冬至においても終日日影となるエリアは限定的だという結果が事業者により示されております。

建物の影響による風環境については、シミュレーションにより住宅地相当という結果が事業者により示されております。風の環境については整備前後の調査や対応を事業者に求めています。

区域面積0.5haを超え、地権者の2/3以上の同意があれば都市計画提案することが可能です。都市計画提案後、都市計画を変更するかどうかについては区が遅滞なく判断することとなります。一方で、地域意見などを吸い上げ、地域課題を解決するなどまちづくりに資するものでなければ、区として地区計画変更の判断をすることはできません。

今回の変更を根拠に、沿道他エリアも含め、連続的に高さの変更をかけていくことについては想定しておらず、提案があった場合は、その都度、提案要件への適合性、地域貢献度等総合的に判断していくべきだと考えており、今回の変更以降、なし崩し的に高さ緩和を認めていくようなことはございません。

資料については、今後更にわかりやすい資料の作成に努めるとともに、事業者作成資料についても、わかりやすい資料をご提供できるよう指導に努めてまいります。

現行地区計画の地区整備計画ではバリアフリー整備は事業者の裁量となります。今回案の地区整備計画では、バリアフリー整備について事業者が行わなければならないこととなります。

【公述人2】

意見の要旨

●●と申します。28年間千代田区の四番町に住み続けており、今回の地区計画の変更に伴って、番町地域の環境が変わるという観点からの利害関係人として本日、意見の公述をさせていただきたいと思っております。

結論として今回の日本テレビの提案は、現在の番町の町並みとは異質の高さを認めるものであり、断固反対いたします。これから理由を述べて参ります。

まず手続き面ですが、地区計画での地区の設定の仕方の不当性の問題と、都市計画法上の3分の2要件の回避のことについてお話ししたいと思います。まず日テレの地区計画の変更案は、これまでのABC地区に加えて日テレが単独所有する地区を、D地区として新設して、地区計画を変更しようとするものです。すなわち、日テレが単独所有する地区だけをD地区として新設し、そこに大幅にアップした容積率を適用して、高さ制限の緩和をするものですが、極めて不自然な地区の設定でございます。都市計画法13条7号によれば、地区の設定は、土地の自然的条件及び土地の利用の動向を勘案して、住居の環境を保護し、良好な景観を形成し、風致を維持し、郊外を維持するなど、地域の環境を適正に保持することを求めています。今回の地区の設定は、この都市計画法の立法趣旨に著しく反するものです。

次に、今回の地区計画の変更は、二番町全体の住環境に影響を与えることから、二番町全体の地区計画の変更であると位置づけるべきものであると考えます。この場合、都市計画法21条の2、3号に記載の、3分の2要件を本来適用すべきものであります。この要件を無視した今回の地区計画の変更は認められるべきものではありません。

続いて、民意を反映していない点を申し上げます。日テレ通り沿道まちづくり協議会という、千代田区主導の協議会があります。昨年夏に初めて日テレ提案から一定の具体案が出されましたが、まちづくり協議会ではたったの1回だけ審議されただけで、住民全体での議論が尽くされていません。区役所は日テレ提案が、平成28年以降、長年にわたり議論されているかのごとく説明しています。確かにまちづくり協議会は12回開催されておりますが、この90m案が示されたのは、昨年2022年9月26日の、最終の第12回会議で提案されたものです。このときの審議が最初で最後であって、その具体的中身については一切議論がなされないまま、二番町の日テレ敷地の不整形の土地に地区計画を変更しようとしているわけです。その上で、地区計画変更提案、今回の公聴会の手続きに進んでいます。

実体面を申し上げます。一昨年改訂した千代田区の都市マスタープランは、区のまちづくり分野の最上位の方針で、いわばまちづくりの憲法と位置付けられるものです。地区別の方針では、番町は中高層の住環境が基本とされており、そこで番町が中層中高層の住宅系市街地として、落ち着いた佇まいを活かすものと書いてあります。この方針に従って地区計画を定めるべきであるにもかかわらず、現行の抑制型地区計画から、開発型の地区計画に変更し、住宅街を超高層化の方向に大きく舵を切っていくのは、極めて納得がいかないものです。

二番町地区に関する都市計画案の公聴会  
公述意見およびこれに対する千代田区の見解

公聴会 令和5年1月26日(木) 千代田区役所 1階区民ホール

改訂された都市マスタープランには、エリア回遊軸という概念が記述されていますが、エリア回遊軸を含めた番町全体に、中高層の住宅市街地という地区別方針が適用されるという、都計審での千代田区の担当者の答弁がありました。すなわち、エリア回遊軸では例外が許されるのではなく、中高層という枠は、二番町の日テレ敷地にも適用されるということなのです。従って、新しい都市マスタープランに従っても60mを超える今回の地区計画は、到底認められないものであります。

昨年2月4日に、3,328名の署名が、千代田区長に提出されました。これは地区計画の現行高さ制限60mを遵守して欲しい。という番町住民・通勤者・通学者による、署名でございます。これは番町の町並みを守る会のホームページでも公表されております。一方で千代田区は、広場の整備に関する要望を受けていると説明しておりますが、それがどのような形で、何名の方から署名提出されたのか、全く情報が明らかにされておられません。またその要望が、無条件に二番町の高さ制限の緩和を容認するものであったのかも不明です。

千代田区は、昨年2022年のオープンハウスでアンケートを実施しました。その際の番町在住者の賛否の結果が、日テレ案に対し、「納得できる」と答えた人が128名、「どちらかというとな納得できる」が75名、「どちらでもない」が39名、「どちらかというとな納得できない」が63名、「納得できない」が142名でありました。これをもって開発賛成派が203名、反対派が205名と区役所は公表しています。一見、賛成反対が拮抗しているように見えるが、「どちらかというとな納得できる」という意見は、日テレ案をそのまま認めるものではなく、条件付であったのではないかと思います。どのような条件が付されたのか、例えば、広場が欲しいが、高さ90mでは高過ぎるという意見等が含まれているのではないのでしょうか。千代田区に対して、さらなる情報公開を求める次第であります。

日本テレビは高さ90mのビルの提案を公式に説明したのは、昨年7月3日・4日千代田区主催のオープンハウスであったと説明してあります。そうであれば、それ以前に住民や保育園等に対しアンケートをとった際に、新しくつくる予定のビルの規模や高さについて、どのような説明をした上でコメントを求めたのでしょうか。超高層ビル建設に伴う負の部分の説明せずに、単に「広場が欲しいですか」と聞かれれば、住民は「ぜひ」というに決まっております。

日テレは、昨年10月・12月の都計審で、「総合設計の530%でも、700%でも収益性に変わりはない」と発言されました。そうであれば、なぜ多くの住民が反対をしているにも拘わらず、その反対を押し切って強行するのでしょうか。700%にまで拡大しなくても、容積率530%以上であれば、再開発等促進区の適用対象になります。その結果、エリアマネジメントの担保を果たすこともできますし、収益性と地域貢献のバランスを取る、例えば容積率630%の採用等が可能です。しかもその上に、青空広場としても、2,200㎡の確保ができます。

日テレ提案と、番町の町並みを守る会の提案の差が少ないことを申し上げます。日テレ提案は、2,500㎡の公開空地と引き換えに、700%の容積率を求めています。しかし、現在の高さ制限60mを遵守し

二番町地区に関する都市計画案の公聴会  
公述意見およびこれに対する千代田区の見解

公聴会 令和5年1月26日(木) 千代田区役所1階区民ホール

た上でも、地区計画変更によって2,200㎡の公開空地と630%の容積率が割り当てられることが可能です。どちらが住民の意思に沿っているかを問えば答えが明確だと思います。国交省のホームページには、街区公園は0.25haとしていますが、一方、千代田区緑の基本計画資料版には、街区公園として0.04haから0.71haの、大きな幅をとっております。日テレの提案は0.25ha、番町の町並みを守る会の対案は0.22haで、その差はわずかに1割です。町並みを守る会の対策は、0.22haであります。広場面積を1割抑えることによって、高さ60mの高さを維持できるのであれば、両案の特質をもっと議論し、多くの住民の納得を得るべく合意形成に努力すべきです。

次に環境について申し上げます。風害、道路及び交通機関での交通渋滞、それから昼間人口の密集等を考えると、賑わいの創出も一定程度に収めるべきです。

番町地区は有数の文教地区であり数多くの小中高大学があります。日テレが仮に超高層の商業ビルを建てるのであれば、女子学院近傍に深刻な日照の被害が起こり、風害、それから道路および交通機関等の渋滞等の環境悪化がもたらされます。超高層のワテラス、それから飯田橋のサクラテラスの公開空地の失敗例を見ても、その轍を踏むべきではありません。今、丸の内警察が新しい庁舎を建設しています。80mの高さですがとても圧迫感があります。丸の内というオフィス街ですから許容できますが、番町というこの閑静な住宅街に80mを超えるビルが、片側1車線の日テレ通り沿いに出ることは、考えるだけでもぞっといたします。高さ制限を90m以下にすることで発生する損害を補うメリットは何もないことを申し上げます。

二番町の地区計画は平成20年に制定されたものです。現行の都市計画制定からわずか15年で地区計画を変更する立法事実はございません。その上に一私企業である日本テレビのためだけに、特に有利な地区計画を変更することは、区政の公平性に欠け、住民の意思を無視した、民主主義に著しく反するまちづくりであると考えます。商業ビルの建設にあたっては、スーパーの誘致やバリアフリーのエレベーター・エスカレーターの提供は、商業ビルの価値を高めるために必須であり、地区計画の変更を正当化するものではありません。

次に広場でのエリアマネジメントについて申し上げます。千代田区は地区計画の変更が必要である理由を、エリアマネジメントを担保するためであるというふうに説明されております。地区計画を変更すれば、建築物等に関する事項欄にエリアマネジメントを記載することができ、それを日テレが遵守する義務が発生するからであると説明されています。しかしながら日テレの設備内で行われるエリアマネジメントであれば、当然商業的なイベントの開催が頻出することが予想されまして、地域住民のためにかなるイベントがですね、有益なものが実現可能かどうか不明であります。

そして最後に、二番町の地区計画自体の話ではありませんが、この地区計画の変更が認められますと、地区計画変更の前例が起きることになります。その結果何が起きるでしょうか。同じ地区計画の変更が四番町でも発生すると考えられます。現在四番町は二番町と同じ敷地レベルでの土地買収が日テレによ

って進んでおります。この前例が実現した場合に、日テレは、四番町でも同じ提案をしてくる可能性が極めて高いものと考えております。日テレは四番町では同じことはしないという確約もしておりません。四番町での再開発計画について日テレは、具体的な計画案について一切その意向を表明しておりません。このようにこの悪夢のような地区計画の変更が四番町においても再来することが予想されるものです。

以上の理由から、今回の地区計画の変更には強い反対の意見を述べさせていただきます。しかしながら千代田区役所にご提案したいことがございます。この公聴会の後にいきなり都市計画法 17 条の手続きに移るのではなく、千代田区の仲立ちをもって、具体的な図面や数字を開示の上、法律や条例の技術的な解釈にとらわれることなく、日テレと住民が忌憚のない話し合いをして、そのギャップを縮めていただくことを提案します。是非ともご検討ください。日テレと住民との間に将来にわたって、拭い切れない禍根と亀裂が残ることを強く危惧しております。ご清聴ありがとうございました。

#### 千代田区の見解

都市計画提案については、法律に基づく提案の要件を満たしていることから提案を受理していますが、都市計画審議会での意見やご指摘等を踏まえて、二番町地区地区計画の中に D 地区を設定することとします。

ご見解のとおり、これまで 10 年以上かけて地域の方と議論して参りました。なお、日本テレビ通り沿道まちづくり協議会は地域を代表する方々の意見を伺う場であり、個別の開発についての合意形成を図り、賛否をとって承認する場ではないと認識しております。

都市計画マスタープラン（以下、「都市マス」）の地区別方針（都市マス P128）には「中層・中高層の住居系の複合市街地及び文教地区としての番町の落ち着いたたたずまいを活かし、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ります。また、空間的ゆとりがあり、緑に包まれた心安らく住環境、美しい街並みを誘導・創出します。」と記載されています。

また、まちづくりの土地利用の基本方針（都市マス P28）として、都市・まち・エリアのトータルなデザインを掲げております。これは、地域特性等を踏まえて、次世代の目標からまちの在り方を考え、地域の共感を得られるようなまちづくりの進め方や地域主体のマネジメント等がトータルになされていけば、まちを支える都市基盤・空間の整備にあたって、中高層複合市街地においても、面的連鎖的に高い建物が建設されるということであれば、今回提案のようなケースもまちづくりの一つの解として考えられると認識しています。

さらに、当該エリアは戦略的先導地域という位置づけがなされており、この地域は、まちの課題、内外の環境変化を踏まえて、拠点性の向上や周辺環境との調和、こうしたことを次世代の都心生活を豊かにする魅力、価値を創造するまちづくりを牽引していく地域となっています。（都市マス P40）

今回の提案は、これらの方針に合致しているとともに、日本テレビ通り沿道に業務機能と生活支援型

二番町地区に関する都市計画案の公聴会  
公述意見およびこれに対する千代田区の見解

公聴会 令和5年1月26日(木) 千代田区役所1階区民ホール

の商業機能の集積を図りつつ、緑化や地域交流を促す広場などの足元空間の整備により、「落ち着いたたたずまいを活かしつつ、住宅と商業、業務施設の調和共存したまちづくり、空間的ゆとりがあり、緑に囲まれた住環境の形成」に資するものと考えており、整合は図れているものと考えています。

なお、再開発等促進区を定める地区計画の適用については、様々な地域課題を解決する施設整備と維持運営を永続的に事業者に担保させるためのもので、都市計画マスタープランや地区計画の目標に反するものではありません。

広場整備に関する要望書は、令和3年11月に日本テレビが暫定整備している四番町「番町の庭」、二番町「番町の森」を利用し、地域の居住者や就業者の交流を育む様々な活動を行っている5団体の代表者等から書面提出されています。

日照に関してはシミュレーションにより、一番日が当たらない冬至においても終日日影となるエリアは限定的だという結果が事業者により示されています。

建物の影響による風環境については、シミュレーションにより住宅地相当という結果が事業者により示されています。風の環境については整備前後の調査や対応を事業者に求めています。

事業者は、自社のイベントや業務活動に活用する事はしないと説明会等で明らかにしています。またエリアマネジメントについては、「番町エリアマネジメント検討会(仮)」を立ち上げて、地域の価値向上を目指し地域の方々と共に推進していきたいと説明しております。

【公述人3】

意見の要旨

●●と申します。千代田区に50年在住、うち、富士見町に25年、それから海外に10年、そして現在、三番町に25年在住しております。また、企業人として、丸の内に40年、神田末広町に7年勤務した千代田区大好き人間です。閑静で落ち着きある住宅・文教地区である番町を気に入り、終の棲家と考えています。

本件では三番町は蚊帳の外の扱いになっておりますが、地区計画を守った建設であればともかく、これを大きく逸脱する計画であるため、番町住民として、住環境、地区イメージ、ひいては所有資産価値に大きな影響を及ぼしかねないため、意見を述べたく、公述人に手を挙げました。以上が理由です。

公述本論に入る前に、本公聴会の催し方に不満がありますので、申し述べさせていただきます。

まず、新年早々に、公聴会開催と公述人募集が区報とホームページに出て、正月慌ただしい中、2週間間で締切られました。皆がもっとも忙しい時期に短時間での募集は如何なものと感じました。

次にホームページに掲載された資料が印刷できず、古希を迎える高齢者の私のみならず、ハードルが高いため、1/9に区に資料提供を求めたところ、一週間経った1/15に印刷したものが郵送されました。が、これが膨大な資料で、これを読んだうえ、2日間で申出書を作るのは大変な作業だったため、締切日延長要請をしましたが無しのつぶてでした。

そして、検討に重要な資料が印刷できない理由について、区からは、日テレのコピーライトのためとの説明がありましたけれども、利益当事者である企業の一方的な資料だけを公聴会資料として提示しているのはちょっとおかしいのではないのでしょうか。利益享受者として、自分の計画が素晴らしいとのイメージをふんだんに織り込んだ資料になっていますが、これら資料内容の正確性を区は担保した上で提示しているのでしょうか、との問いに対しても無しのつぶてでした。

全体として、区は日テレ計画案推進に肩入れし過ぎではないかとの印象があります。

本論にはいります。番町の価値を棄損する二番町地区計画変更反対します。

一昨年4月に行われました、まちづくりの方向性を規定する千代田区都市計画マスタープラン改定で私は公述人として意見陳述をしました。区、地域関係者、専門家の知恵を結集した都市マスで、「番町は中層・中高層の住宅系市街地として落ち着いた佇まいを生かす」という納得感のある妥当な内容にまとめられたことを評価しています。まさにこれが番町地域のランドデザインであると信じていました。

しかるに、突然、二番町12.1haの内、日テレが1社で支配する1.5haだけを切り出し、周囲を睥睨する地域唯一の超高層ビル建設を認めるという乱暴な地区計画変更案が区から出され、驚愕しています。番町地区は、銀座、有楽町、神田、秋葉原など、商業・ビジネス地域と緊密なアクセスを持ちながら、良質な住宅・文教地区として、超高層ビルが一つも存在しないという貴重な区域です。区は短期的な視点で、歴史ある、優れた住環境・文教環境を保つという評判が確立した番町地域の価値を棄損しようとしています。

番町全体に影響を及ぼす計画にも拘わらず、昨年11月に二番町の地権者だけに変更計画への意見を聞いて進めようとしたのですが、日テレが圧倒的な影響力をもつ地域にも拘わらず、計画反対との意見書が、賛成意見書を上回って提出されました。即ち、地権者からも区と日テレ計画への批判が明示された

わけですが、区は、これを無視して地区計画変更を進めようとしています。

昨年12月8日の都計審を傍聴しました。日テレが土地買収を進める四番町について質問が委員から出ましたが、日テレは、計画は白紙として説明を拒みました。利用計画を持たずに、多額の投資を行う企業などあり得ず、明らかに胡麻化そうとする態度に不信感がつりました。また、日テレ説明中、容積率700%で社内承認を取っているのを譲れないとの趣旨の発言がありましたが、その傲慢さに呆れました。二番町、四番町の土地買収を進めるにあたり、地区計画をはじめから無視するつもりであったとしか思えません。このような企業に開発を任せたら、何が起きるか分からず、不安を感じざるを得ません。

わずか15年前に区と地域関係者でまとめた地区計画、そして皆の知恵を絞ってつい最近完成した都市マスのランドデザインに沿った計画で進めるべきです。

今回の地区計画改定案策定についても、あまりにも乱暴で、急ぎ過ぎの感があるものなので、都市計画法の本来の趣旨に完全に沿っているのか、日テレのみならず、住民、更には独立した都市計画専門家を都計審に参考人として招聘し、議論をすることを提案します。さもないと、住民は納得しがたいです。

区が本件推進理由に挙げる広場については、不足は感じていません。私共地域住民が利用できる広場・公園として、東郷公園のみならず、飯田橋から市ヶ谷、四ツ谷に繋がる土手公園、千鳥ヶ淵緑道、銀座までつながる千鳥ヶ淵公園、北の丸公園、皇居東御苑、また靖国神社、戦没者墓苑、私立公立小中学校などなど、他地域と比較して近隣に広場が極端に少ない、と納得できるデータが示されていません。ましてや番町地域は耐震耐火性能の高い建物が多いと思います。それでも、更に地域住民、通勤・通学者の災害時における広場が必要であれば、例えば日テレ通りを封鎖して広場にすることもできます。銀座等で行っている歩行者天国を毎週末ごとに実施し、訓練を行うと同時に、近隣商店の創意工夫を促し、商売を活気づけることもできると思います。銀座シックスなどの成功例も見習うべきです。

さらに、ビルの高さ90mについてですが、道路幅33m、7車線がある麴町大通りでさえ、最大80mの高さです。ましてや、道路幅15m、片側1車線の日テレ通りに、90mのビルを建てるなど、言語道断です。一企業の為に地区の一部を切り取って、超高層ビルを建てることを推進するようであれば、四番町どころか、他の区画でも乱立して摩天楼が広がる番町にならないとも言えないとゾッとします。傍聴していた、日テレ通り沿道まちづくり協議会で、その何が悪いのだと言い放った方がおり、これは蟻の一穴としても防がなければならないと思いました。

今回超高層ビルは賃貸のオフィスビルと聞きますけれども、昼間人口が大きく増加します。都計審で委員は7,000人の増加を推測し、日テレは4,000人と言いましたが、テナントに貸すのにどこまで人数を制限できるのか疑問であり、最大限の数字を想定して諸施策を立てないと間違えます。地下鉄にしたって、4,000人だか7,000人だか知りませんが、それが、朝夕の通勤通学時間帯にいっぺんに押し寄せるわけです。日テレは東京メトロと話したと都計審で言いましたが、区として最大予想人数を示してご自分で正式に東京メトロに確認したのでしょうか？困るのは我々住民であり、通勤・通学者です。また、日テレ資料では、災害時には、通勤者はビル側で対応するので、広場は全て住民向けであるという趣旨の内容が記載あるが、控えめの人口増加予想のもと、本当にそうなのでしょうか。災害対策を考えるに、超高層ビル建設による大幅な昼間人口の増加はいわゆるマッチポンプの愚策ではないかと思えます。現

有規模の住民と通勤・通学者を想定して、地区計画を守った建設では、災害時には大変なことになってしまう、との区の検討結果をまず示して頂きたいです。

エリアマネジメントの必要性も、ピンと来ません。仮に必要としても、イベント好きなメディア系企業に任せるのは如何なものかと思います。住民・通学生に対する治安・風俗に対しても懸念があります。もしどうしても必要なものなら、私企業に安易に任せず、行政と地区住民で行うべきだと思います。

尚、日テレが出している補足説明動画では、日が燦燦と降り注ぐ芝生が広がった広場で非常に魅力的なイメージになっていますが、今回計画されている広場は北向きで、南に超高層ビルが建つ殆ど日陰の場所であり、芝生など保てず、今の「番町の森」と混同する間違っただけのイメージを植え付けるものとなっています。これは企業PR映画だと分かっている、区として正式に出されると、ここでも不信を感じざるを得ません。超高層ビルを建てず、今の「番町の森」を残すとの提案であれば、歓迎します。

バリアフリーについては、障がい者、高齢者の雇用を、法的にも、そして社会的にもますます進めるであろう企業が大規模ビルを建て、障がい者用エレベーター、エスカレーターを設置しないなどあり得ず、これに過大な容積緩和報酬を与えるのはおかしいです。かかるメディア企業がバリアフリーに配慮しなければ世の中の指弾を浴びるでしょうし、そもそも今どき賃貸オフィスビルに地下鉄と地上をつなぐエスカレーターなどを設置しないと商業ビルとしての価値が減じるでしょう。日テレ通り麴町寄りにエレベーターが設置されていますが、公開歩道を提供する一方、建物形状をうまく配置してエレベーターを設置しています。

ただし、日テレだけに頼らずとも、地域住民がバリアフリーを必要とするなら、税金を使って行政が行うべきものです。税金はそのためにあります。バリアフリー設置のための区道における開口部敷地確保は開発と歩調を合わせれば整備可能であるとの区側の答弁もかつてあると思います。“ただ”ほど高いものはありません。この程度の地域貢献で、番町全体の価値を棄損する計画はやめるべきです。

2,500㎡の広場を区から要求されているので、容積率700%、建物高さ90mの超高層ビル建設が必要と日テレは言いますが、住民有志で作られている「番町の町並みを守る会」からは、633%の容積率で、地区計画に沿った高さ60mのビルで、2,200㎡の広場確保が可能との検討結果を示していると聞きます。今回公聴会付属参考資料では、高さ60mと90mの場合の計画比較が示されているが、片方は再開発促進区を使い、もう片方は通常の総合設計を使った場合の比較であり、前提条件が異なるものを示し、住民を一方に誘導しようとしているのではないかと感じがあり、不信感が増しました。日テレは本社がここにありませんので、法人住民税は負担していないと思いますが、番町住民は多額の住民税を支払って区役所・区議会議員報酬を含む地域の費用を賄っています。日テレ超高層ビル建設計画の存在を知ることになったとき、これに反対する署名活動に3,300筆を超える賛同署名が集まり、昨年2月に区に提出されましたが、このうち、1600筆が番町地域住民でした。“超高層ビルはやめてくれ!”、と叫ぶ住民の声を聞いて欲しいです。

守る会の方々の検討案が100%正しいのかは分かりませんが、地区計画を守っても区役所が要求する貢献を一定程度満足させる大きな可能性を示していると思います。まずは、今回地区計画変更案を一旦白紙に戻し、日テレに対し、地区計画に沿った建設計画を真剣に検討することを“指導する義務を区は負っている”と思います。

二番町地区に関する都市計画案の公聴会  
公述意見およびこれに対する千代田区の見解

公聴会 令和5年1月26日(木) 千代田区役所1階区民ホール

これにて公述を終了します。ありがとうございました。

千代田区の見解

都市計画提案については、法律に基づく提案の要件を満たしていることから提案を受理していますが、都市計画審議会での意見やご指摘等を踏まえて、二番町地区地区計画の中にD地区を設定することとします。

エリアマネジメント組織については、これからの組成となります。事業者は是非住民の皆様もご参加いただきたいと考えております。行政の関わり方についても地域の意見を尊重しながら検討してまいります。

区の単独事業としてそれぞれの駅でバリアフリー整備を進めていくには限界があります。今回のような大規模な開発に合わせてバリアフリー整備が実現する場合は、適切に誘導していく必要があると考えています。

その他、ご意見として賜ります。

【公述人4】

意見の要旨

名前は●●です。千代田区一番町に住居を構え、千代田区二番町日テレ通りに、グロービス経営大学院を運営しているものでございます。その立場から、公述を述べたいと思っています。

本日は、千代田区史上初の公聴会にて公述の機会をオンラインでいただいていますことに、深く感謝申し上げます。僕は、日テレのみに地区計画の変更を認めることに明確に反対します。理由は、次に述べる三つの問題があるからです。一つ目が、日テレのみに対して地区計画変更を認める妥当性の問題。二つ目が、千代田区のプロセスの問題。三つ目が、町会のガバナンスの問題があるからです。

まずは地区計画を変更する妥当性の問題からご説明します。そもそもこの問題の発端は、日テレが所有する土地の再開発構想から始まりました。広場や地下鉄へのアクセスをつくると、収益を満たさないから、高さが必要だというロジックで、千代田区は日テレの要望を受け、協議会の場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、土地を買い進めてきました。協議会の場では、「日テレは地区計画以前から土地を持っていた」と反論されましたが、番町の土地の買い増しは、地区計画ができた後に行われています。そして買い増した後に、自社の儲けを目的に地区計画変更を訴えています。こうした住民を犠牲にした儲け主義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、日テレの二番町の本社跡地をグロービス経営大学院が買い取って、現行の地区計画の高さを守りつつ、広場も、麴町駅のバリアフリーアクセスもつくり、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現行の地区計画は、住民の意思です。大多数の住民は、署名活動などで反対してきました。つまり日テレが実現すること、コミットすることすべてを実質、高さを60m以内にして、住民のよい環境を守り、文教地区番町にふさわしい大学院主体のエリアとして維持することを考えております。日テレさんには以下の仕方を提案します。高さを守れないというならば、ぜひとも土地を売って欲しいと思っています。すでに購入意思が表明されています。日テレが損をされないように、首都圏会場で買い取ることを保証します。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ご検討お願いしたいと思っています。協議会の場では、協議を固辞されましたが、ご検討をお願いしたいと思っています。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をして欲しいと思っています。他社から地区計画の範囲で再開発をする意思が示されたので、儲けるために高さが必要というロジックは成り立たないです。いずれにしても千代田区は、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くるんですから、地区計画の変更提案を取り下げて、日テレさんに対しては、是非とも現行の地区計画の中で、白紙に戻した上で開発計画を行うように強く指導して欲しいと思っています。そもそも、日テレの高さのために、千代田区が加担する理由は全くないです。一企業の利益よりも、住民の意思を尊重すべきだと考えています。

二つ目、次に千代田区のプロセスの問題です。三つの問題があります。一つ目は、公平性の問題。二つ目は、適正手続きの問題。三つ目が、協議が不十分であるという問題です。一つずつご説明します。

一つ目の公平性に関しましては、千代田区が中立な公平な立場ではなくて、日テレのみを特別扱いし

て、規制緩和をしようとしていることに関して、大きな問題を感じています。千代田区は一方的に日テレの意向に従い、地区計画を変更しようと思っています。オープンハウスにおいても、日テレの社員が複数名常駐して、日テレの高層ビルの説明をしてきました。一方反対側の住民は、説明する機会を得ていません。公平性に大きな問題があると考えています。日テレができないということを、現行の地区計画の範囲内でしていく意思が表明されています。千代田区は毅然として立場で、住民意思を尊重し、中立で公平なプロセスに立ち返って欲しいと思っています。

二つ目は地区計画変更が適正手続きでないという問題点に関してご説明いたします。少し専門的になりますが、以下の通りです。

一つ目が都市計画マスタープラン、地区計画目標との整合性がないということです。高さ制限 60m は、マスタープラン地区計画目標のもとで決められています。日テレ所有地(D地区)だけ90mとすることは、番町地域を中層・中高層の落ちついた住民環境を維持するというマスタープラン地区計画目標に反しています。さらに、高さ90mと日テレ所有地D地区は独立した地区計画の対象地としては、不整形で狭く、不適切であります。地区計画対象地として認めるべきではないと思っています。さらに、実質的な二番町地区計画変更を日テレのみの都市計画提案で行うとしています。本来であれば、二番町地区の権利者、地権者の3分の2以上で賛同し、提案されるべきものと考えています。再開発等促進区の地区計画にもかかわらず、都の運用指針が必要とされる企画提案書も存在しないです。つまり、千代田区の手続き的に問題が多すぎると感じています。拙速に進めることなく、法の精神にのっとり、適正なプロセスを経て進めて欲しいというふうに考えてます。

さらに地域での協議が不十分だと感じています。沿道まちづくり協議会での議論は未解決になったままです。今回の公聴会も1月5日に告知されてから、1月17日に締め切り、26日に公聴会実施と、住民がこの問題を認識する時期、回答時間が不十分でした。また昨年9月の協議会の議事録がまだ上がってないです。日テレ案に関して協議会で、委員が具体的な協議を十分に行っていないというふうに思われています。そもそも日テレ案の全貌も確かでなく、昨年9月の協議会の場で初めて出てきた内容で、十分な議論がなされているということは言えないというふうに感じています。

このように、千代田区のプロセスにおいては、公平性、中立性、適正手続きに問題があり、さらには住民との協議の時間があまりにも不十分と言わざるを得ないでしょう。千代田区は外神田エリアの開発、神田警察通りのイチョウ並木伐採問題についても、住民と揉めています。我々住民は、これらの問題を重視して、神田と番町の住民が連携して、千代田区民の声を届ける会を発足させました。このまま千代田区が乱暴なプロセスで推し進めるならば、外神田と番町住民の抵抗はエスカレートしていくものと思います。住民がこれだけ反対する問題です。丁寧なプロセスが求められています。

最後は町会のガバナンスの問題です。番町の町会は民主的なプロセスで選定されていません。私が町会理事に立候補しても、理由もなく拒絶されたままです。何の説明もないままです。ガバナンスが働いていない状況で、現会長が二番町の代表として発言していることに、強い憤りを感じています。ぜひ千代田区としては、二番町の理事選任プロセスの問題点を調査するとともに、町会のガバナンス問題についても、ぜひとも審議し、説明して欲しいと思っています。

最後に一言申し上げて、今回の発言を終えたいと思います。日テレが開発しようと思う土地は、三方

二番町地区に関する都市計画案の公聴会  
公述意見およびこれに対する千代田区の見解

公聴会 令和5年1月26日(木) 千代田区役所 1階区民ホール

が一方通行の狭い道です。日テレ通りも、片側1車線です。超高層ビルを建てるにはふさわしくない位置であることは明白です。また、地区計画の変更は容易にできるものでないというのが、まちづくりに関わる人たちの共通認識であると聞いています。この見解に関しては、●●先生を含め多くの方からも実際に話がされていると思います。容易に地区計画の変更というのは行うべきではないと考えていますし、一方で一企業のためだけに、高さ制限を緩和するということに関しては、到底住民が納得できるものではないと思います。僕らが望んでいるのは、静かな番町の住環境を維持したいというささやかな望みだけです。静かな番町の住環境ですね、静かに過ごしたいだけです。明るく、本当に素晴らしい番町の町並みを残して欲しいというふうに思っています。僕らはこういう住民活動をそもそも実施したいと思っていないです。大寒波が襲う中、横断幕も掲げたくないです。寒いですし、そういった活動にも慣れていません。私自身は西海岸に出張中の深夜2時に、公聴会に公述したくもないです。実際そういう形もなぜやってるかという、基本的には日テレ1社のために、千代田区が加担して、その結果として、未来永劫に子供たちから青空を奪ってしまうという行為に対しては、断固として反対をしたいというふうに考えています。大多数の住民は、署名活動などで反対してきました。3,300名以上の署名が集めました。なぜならば、高さは取り返しがつかないからです。1回建ったものに関しては、これは取り壊しができません。一度超高層ビルを建てれば、私たちは番町の空を永遠に失い、風害であったり、様々な問題を抱えます。二度と元に戻れないんです。未来の子供たちのためにも、青空を残してあげたいと考えてます。私たちに地区計画は変えることなく、番町の素晴らしい住環境を、青空を守るチャンスを与えて欲しいと思ってます。地域の皆様、千代田区の皆様、日本テレビさん、ぜひご検討をお願いします。一度、高さが緩和されてしまい、建ってしまった場合には、取り返しがつかないことになり、その結果として私ども住民・千代田区は、未来永劫、子供たちに対して、多くの責任を負うようになると思います。だからこそ、これだけ住民がおとなしい番町の住民が立ち上がって、横断幕を掲げて一生懸命活動しています。千代田区の皆様、是非ともご検討をお願いします、日テレさんに至っては、是非とも、90mの計画を撤廃していただいて、是非とも、地区計画の範囲内で、素晴らしい開発をしていただけたらと思っています。僕からの公述は以上です。どうもご清聴ありがとうございました。

千代田区の見解

都市計画提案については、法律に基づく提案の要件を満たしていることから提案を受理していますが、都市計画審議会での意見やご指摘等を踏まえて、二番町地区地区計画の中にD地区を設定することとします。

ご見解のとおり、これまで10年以上かけて地域の方と議論して参りました。また、今般の公述申出書数、意見要旨からも伺えるとおり、関係者への説明は適切に行ってきたと考えています。なお、日本テレビ通り沿道まちづくり協議会は地域を代表する方々の意見を伺う場であり、個別の開発についての合意形成を図り、賛否をとって承認する場ではないと認識しております。

その他、ご意見として承ります。

【公述人5】

意見の要旨

【公述人5】 六番町に約50年、居住しております、●●と申します。私は本都市計画案に反対であります。以下その理由を申し上げます。

まず、本案は、都市計画を考える際の最も重要な基本であり、一昨年に慎重な審議の上で、改訂されたばかりの、千代田区都市計画マスタープランの趣旨に反しております。そこには、番町地域は中層中高層、中高層というのは60m以下であります。超高層ではありません。中層中高層の住宅系市街地としての、落ち着いた佇まいを活かす、というふうに謳われておりますが、これに全く合致しません。現行の二番町地区計画の高さ制限60mを大きく超えて、超高層ビルを建設しようとするものであり、到底容認できないものであります。この点に関しましてですね、つい2時間ほど前に、現役バリバリの都市計画の専門の先生から、アドバイスを頂戴しましたので、ご披露したいと思っております。現行の地区計画には、「建築物の高さの制限に加えて、建築基準法第59条の2第1項の適用に際しても、建築物の高さの最高限度を適用することにより、建築物の高さが整った良好な町並みの形成を目指す」と記述されております。これは要するに、総合設計制度を利用した場合でも、という意味でございましてですね、この文言の趣旨は、仮に規制緩和手法を用いたとしても、地区計画で定めた、高さ制限最大60mの緩和は認めないということであります。わざわざこの文言を盛り込んだ理由は、都市計画マスタープランで位置付けられている中層中高層の住宅系市街地の町並みを守るためにほかならない、ということがこの都市計画の先生が仰っております。従いまして今回の変更案は、都市計画マスタープラン及び二番町地区地区計画の趣旨及び内容から大きく逸脱したものであると言わざるを得ないというのが、この専門家の先生のご意見でございまして。最初の公述人の方から、60m90mについてのお話でございました。60mはですね、わざわざ他に行かなくても、あの敷地にもう既に建てられているスタジオ棟、これが60mです。上の塔はさらに高いんでありますけれども、建物の高さが60mであります。それでこのスタジオ棟でもですね、相当な圧迫感があるとお感じの方が多くはないでしょうか。90mはそれにプラス30mです。30mというのはマンションなら8階建てに相当いたします。あのスタジオ棟の上に8階建てのマンションをポンと乗っけるというのが、90mのビルを建てるということなんですね。これは番町地域としてはとてもつものないものではないでしょうか。ビル風も相当の問題になるでしょう。コンピュータ・シミュレーションで、ビル風は大丈夫だということを、日テレさん、区は主張されておりますが、今まで事前に多くの検討を行っても、実際に建ってから、あちこちで深刻な問題が発生しているというのは、多くの方々のご承知の通りであります。

住民多数の希望にも沿っておりません。私も共同代表の1人を務める番町の町並みを守る会は、折り込みチラシ等によって、もう既にこれもどなたかからお話でございましたけど、3,328名の明確な超高層ビル反対の署名を集めました。署名された方々は皆さん、住所氏名を明記した責任ある署名であります。ところがつい先般の日テレ通り沿道まちづくり協議会では、超高層の推進賛成の方から、「番町地区には2万人を超える住民がいる。その3,300人のほかは皆賛成だ」、とこういうご発言がありました。何を根拠にこういうことを仰ったのか理解に苦しみますけれども、これに関して、座長からも、区当局からも何のコメントもありませんでした。一方で、氏名黒塗りで、何人の賛同者があるか全くわからない

「広場が欲しい」という要望書なるものが出され、協議会では、賛成反対の両論ありと総括されてしまいました。このように区は、いつもその賛成反対の意見をきちんと数量的に把握せず、賛否両論ありというふうにしてしまうわけです。一昨年行われたアンケートでも、自由意見欄に「広場は欲しいが、超高層ビルとの引き換えは要らない」という多くの反対意見があることは公表されましたが、数量的な報告はいまだになされておられません。また日テレさんは、広場で多くの人々に意見を聞き、延べ何人の人が広場が欲しいと答えている、という発言を協議会や都市計画審議会でもしておられますが、おそらく重複してインタビューに答えた人もいるでしょうし、そもそも今南側が駐車場で、ビルが建っておらず、日当たりの良い広場で、何の条件もつけずに広場が欲しいかと聞かれたら、大抵答えはイエスということになるでしょう。言うまでもなく日本は一人一人の意見を尊重する民主主義の国であります。区はもっと突っ込んで真剣に、数量的に正確な民意の範囲把握に努めるべきではないでしょうか。

この関連で一つ大事なことを指摘しておきたいと思います。それは日テレ社が、区の全面的なバックアップのもとに行った昨年7月のオープンハウスで初めて90mの案が公にされたのでありますが、それ以来あちこちで提示されております絵では、ビルが極めてうっすらと、あまり目に残らないように描かれていて、本来ビルの後ろ側にある道路など見えるはずがないのにですね、何かその、そのビルの後ろにあるものさえもうっすら見えるような絵なんです。また動画等でも日当たりが非常に良い状況に見えます。もちろん、善意でお作りになったものだと思いますけれども、多くの方が、ビルが建設された後の実態と異なる印象を受けておられる恐れがあるのではないかと心配をしております。

日本テレビ社の収益を上げようとする努力は、私は十分理解しております。株式会社として当然のことです。私自身も今は無職の独居老人でありますけれども、その前は、長年企業社会で汗を流した人間であります。しかし今回の地区計画提案には重大な問題点があります。都市計画審議会で、都市計画の専門家委員から、筋が悪いという発言がありました。本来二番町全域で考えるべき問題であるにもかかわらず、区は日テレだけの所有地である小区画を切り出して、そこだけに大幅な規制緩和を認めようとしてるんであります。これは都市計画法の条文上も疑義があると思いますけれども、その立法の精神からは明らかに逸脱していると思います。しかも区は、今日この公聴会が行われておりますが、当初この公聴会さえも開かない方針だったんです。これは少なくとも、国交省から出されてる運用指針には明白に違反してないではないでしょうか。さらに区から日テレ社に対していわゆる地区地域貢献の対価として付与されるボーナス容積率が、私は過大であると思うんです。日テレ社は、通常の場合よりも、約2万㎡、すなわち6,000坪多い床面積を得られるのでありますが、そこから生ずると予測される賃貸料収入は、おそらく年間7億円を上回るとされる巨額であります。もちろんその床面積を得るための建設費や、空調機等の更新投資、或いはバリアフリー化のための設備投資等が必要ではありますが、私の試算では、初期投資額は5年から7年ぐらいで回収可能で、その後長きにわたってかなり大幅な現金収入が期待されるレベルであります。区はそういう試算或いは検討を全くしていない模様であります。私はボーナス容積率付与に頭から反対しておるわけではありません。日テレ社にも、健全な収益性のある事業をしていただきたいと思います。ただ極めて異例な高さ制限の緩和とボーナス容積の付与によって、地域の環境が大きく影響を受ける案件なのでありますから、その妥当性について、区と日テレ社が説明責任を果たすべきだと思うのです。

日テレ社もその源流である読売新聞社も、社会貢献意識の極めて高い会社であると私は認識しております。日テレ社は、ホームページ上にコンプライアンス憲章というものをお載せになって、会社の基本方針、姿勢を明らかになさっておられます。私ども決して、いたずらに対立点を際立たせようというような意図を持つものではありません。本事業の収益性について、すべて公開して欲しいなどは思っておりません。しかし繰り返しますが、地域貢献の見返りとして、大幅なボーナス容積率を得るのでありますから、それが地域環境の多大の影響をもたらす恐れが大であること、そして住民の多くがそれに不安を感じて、反対の意思表示をしているのでありますから、十分な説明責任を果たしていただきたいと、念願する次第であります。

もう既にお話に出ておりますが二番町だけの問題ではありません。日テレ社の番町地域保有土地が、過去7年間で約9,000㎡、すなわち2,700坪、金額にして273億円も増加しているということが、同社の有価証券報告書で確認できます。おそらくほとんどが隣接の四番町街区らしいのでありますが、どうい事業計画かという問いに対して、同社は全くの白紙であるとしか答えておりません。事業計画はともかく、何の構想をなしに、これだけ多くの土地を多額の資金を投入して購入するなどということは、株式会社においてはあり得ないことだと思います。

第3回の日テレ沿道まちづくり協議会では、四番町から地下鉄麴町駅の地下通路構想が出ておりました。地下鉄駅と繋がっている地下通路はとても便利であります。以前から方々にありますけれども、比較的最近では、日比谷線六本木駅とミッドタウン。銀座線銀座駅とGINZASIXの間に設けられています。それ自体は私も大賛成であります。多分これも地域貢献とみなされて、ボーナス容積率が付与されるということになるんでしょう。麴町大通りなどと違って、幅員の狭い日テレ通り沿いに、超高層ビルが林立すれば、番町の雰囲気は激変してしまいます。GINZASIXは当初かなり高い超高層ビル建設の計画だったものが、銀座の街並みに合わないという、多くの方々のお考えに従って、日本を代表する商業地域、ダウンタウンであっても、超高層ビルを取りやめて、他のビルと同等の高さに計画が変更されているのは多くの方々のご存知でしょう。それによって、歩行者天国の時などでも、銀座の空は広く見え、昔からの銀座通りの雰囲気は維持されているのであります。

広場についても、隣の四番町街区と合わせて、総合的・長期的に計画すれば、高さ制限の範囲でも、その面積かそれ以上の広場を楽々確保できて、しかも、日当たりがよい、よりよいまちづくりが可能となりましょう。本来まちづくりというものはそういうものではないでしょうか。ちなみに、公述の中で述べられておりますけれども、番町の町並みを守る会では、2,200㎡の広場を確保して、建物を現行地区計画の高さ60mに抑えるという案を出しております。これに対して区も日テレ社も、細かい点で法令等に合わない点があるとして一顧だにしておりませんけれども、これをたたき台として、皆で知恵を出し合えば、よりよいまちづくりが可能になるのではありませんか。

区はその他、エリアマネジメントが必要だとして、日テレ社との関係の深い会社にこれを委託しようとする構想も進めております。おそらく、まちづくりのプロであると自負のもとで、こういうことを仰ってるんだと思いますけれども、まず民意を聞くことが求められてるんじゃないでしょうか。これが行政、公務員としての責務だと私は思います。現況は住民自治と民主主義の原則に沿わないやり方ではないかと憂っております。どうぞ、三方一両得というような、区にとっても日テレ社にとっても住民にとって

も、良いような案が、みんなで知恵を出して、つくれると私は確信しております。そのように切望して、公述を終わります。ありがとうございました。

#### 千代田区の見解

都市計画マスタープラン（以下、「都市マス」）の地区別方針（都市マスP128）には「中層・中高層の住居系の複合市街地及び文教地区としての番町の落ち着いたたたずまいを活かし、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ります。また、空間的ゆとりがあり、緑に包まれた心安らく住環境、美しい街並みを誘導・創出します。」と記載されています。

また、まちづくりの土地利用の基本方針（都市マスP28）として、都市・まち・エリアのトータルなデザインを掲げております。これは、地域特性等を踏まえて、次世代の目標からまちの在り方を考え、地域の共感を得られるようなまちづくりの進め方や地域主体のマネジメント等がトータルになされば、まちを支える都市基盤・空間の整備にあたって、中高層複合市街地においても、面的連鎖的に高い建物が建設されるということであれば、今回提案のようなケースもまちづくりの一つの解として考えられると認識しています。

さらに、当該エリアは戦略的先導地域という位置づけがなされており、この地域は、まちの課題、内外の環境変化を踏まえて、拠点性の向上や周辺環境との調和、こうしたことを次世代の都心生活を豊かにする魅力、価値を創造するまちづくりを牽引していく地域となっています。（都市マスP40）

今回の提案は、これらの方針に合致しているとともに、日本テレビ通り沿道に業務機能と生活支援型の商業機能の集積を図りつつ、緑化や地域交流を促す広場などの足元空間の整備により、「落ち着いたたたずまいを活かしつつ、住宅と商業、業務施設の調和共存したまちづくり、空間的ゆとりがあり、緑につつまれた住環境の形成」に資するものと考えており、整合は図れているものと考えています。

なお、再開発等促進区を定める地区計画の適用については、様々な地域課題を解決する施設整備と維持運営を永続的に事業者に担保させるためのもので、都市計画マスタープランや地区計画の目標に反するものではありません。

建物の影響による風環境については、シミュレーションにより住宅地相当という結果が事業者により示されております。風の環境については整備前後の調査や対応を事業者に求めていきます。

容積率700%については、東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準に基づき算出されており、妥当な数値と考えております。

容積率700%の建物計画で地域意向を踏まえた広場等の整備を実現するためには、現行の地区整備計画の高さを変更する必要があると考えています。

区域面積0.5haを超え、地権者の2/3以上の同意があれば都市計画提案することが可能です。都市計画提案後、都市計画を変更するかどうかについては区が遅滞なく判断することとなります。一方で、地域意見などを吸い上げ、地域課題を解決するなどまちづくりに資するものでなければ、区として地区計

二番町地区に関する都市計画案の公聴会  
公述意見およびこれに対する千代田区の見解

公聴会 令和5年1月26日(木) 千代田区役所1階区民ホール

画変更の判断をすることはできません。今回の変更を根拠に、沿道その他エリアも含め、連続的に高さの変更をかけていくことについては想定しておらず、提案があった場合は、その都度、提案要件への適合性、地域貢献度等総合的に判断していくべきだと考えており、今回の変更以降、なし崩し的に高さ緩和を認めていくようなことはございません。

エリアマネジメント組織については、これからの組成となります。事業者は是非住民の皆様もご参加いただきたいと考えております。行政の関わり方についても地域の意見を尊重しながら検討してまいります。

その他、ご意見として承ります。

【公述人6】

意見の要旨

【公述人6】はい。皆さんこんばんは。●●と申します。二番町町会で町会長を仰せつかっております。日本テレビ本社の汐留の移転に伴いまして、その跡地はどうあるべきかについて、2016年に日テレ通りに面する各町会の町会長や副会長が集まり、日テレ通りまちづくり委員会が発足しました。その中で、再開発にあたってはどのようなものが求められるか、番町・麴町地区、全4,700世帯と各事業所へアンケート調査を行いまして、その結果、主に3点の要望が出されました。

一つ目が、地下鉄有楽町線麴町駅番町口のバリアフリー化です。麴町駅の麴町口にはエレベーターやエスカレーターが整備されていますが、番町口には階段しかありません。この階段は69段、高低差が8mもあり、地域の住民や、通勤通学者、特に身障者や高齢者、妊婦、ベビーカーの方は、長年この階段に苦しめられてきました。8mと言いますと、3階建ての建物の屋上に上る高さであり、この階段が辛いので、エレベーターやエスカレーターが整備されている麴町口から、わざわざ迂回して通勤通学する利用者が多いのも事実です。そのため、再開発にあたっては、駅直結のフルスペックのバリアフリー化を実現して欲しいというものです。

二番目が、幅の広い歩行空間の確保です。現在の歩道は幅員が2mしかありませんが、開発後は、3,000人から4,000人の就業者が見込まれますので、大幅に歩道を拡幅して欲しいと思います。また、拡幅された歩道には緑を植えるとともに、オープンカフェなども誘致していただきたいと思います。現在、再開発予定地の日テレ通りに面して上島珈琲店がありますが、オープンカフェなどあって、とても流行っています。

最後三番目は、普段はゆったりと遊べ、いざというときは防災拠点となる広場の設置です。近隣には、東郷公園や千鳥ヶ淵公園はありますが、遠いので、四番町にあるNo.4のように、普段はゆったり遊べ、いざという時は防災拠点となる広場を設置していただきたいというものです。現在、再開発予定地に番町の庭と番町の森という広場が一時的に整備されていますけれど、1日平均約1,000名の方が利用されています。

しかし、これらの要望を満たした場合、エレベーターやエスカレーターの設置は、公共的な施設のため容積率の緩和が必要であり、また、歩道の拡幅と広場を設置すると建築面積が狭くなり、建物高さが現在の地区計画の上限である60mを超えてしまうということがわかりました。2019年に二番町町会主催で、日本テレビさんをお招きして、町会員を対象とした再開発についての勉強会を開催しました。二番町町会の町会員は、日本テレビさんのように不動産をご所有の企業や団体のほか、区分所有マンションにお住まいの方や、セブン&アイ・ホールディングス社みたいに、テナントの方など、様々な方で構成されています。勉強会の最後にアンケートをとった結果、75%の方が高さ制限を緩和してでも、地下鉄有楽町線麴町駅番町口のバリアフリー化や歩道の拡幅、広場の設置を要望したいという意思を表明されました。これは、そうすることによって、利便性が格段に向上することと、子育て世代の方にとっては、近くに子供を遊ばせる広場ができてうれしいという理由で、再開発に賛成でした。

しかし、25%の方は、高い建物ができることによる圧迫感や景観の悪化を招くという理由で反対されました。町会としては、多数決の原理で再開発に賛成という立場をとっています。普段、二番町町会に

参加し、協力していただいている方でも、日本テレビさんの開発に難色を示す方もいらっしゃると思います。そしてその多くは高層階にお住まいの方です。高い建物ができて、上から見下ろされるのは嫌なんだろうなってつくづく思いました。多分町会で反対された方は同じ気持ちなんだと思います。

また、広場について申し上げますと、近隣に総合設計で造られた、約450坪の広場がございます。地面が石張りになってまして、ベルギーの街並みを再現したと謳っておりますが、子供たちが遊ぶなど、ここが利用されている姿を見たことがありません。昭和20年代30年代の番町地域は、お屋敷町で緑が豊富でしたが、多分相続が原因だと思いますが、売却され、マンションや事務所ビルに生まれ変わり、緑がどんどん失われて参りました。それを挽回する意味でも、今回の再開発では、緑を一気に増やしてもらいたいと思っております。そういう質の高い広場が必要だと思います。

2018年に、日テレ通り沿道まちづくり協議会が発足しました。メンバーは日テレ通りに面する各町会の町会長及び副会長と、再開発に反対する番町の町並みを守る会を中心とするメンバーでした。協議を重ねましたが決着がつかず、最終的に日本テレビさんの提案する建物高さは90mになりました。ここに番町の町並みを守る会のパンフレットがありますが、景観の悪化、まちの混雑、突風、車の事故の4つの理由で再開発に反対しています。

まず、歩行者交通への影響ですが、敷地外周を4~6mセットバックすることでシミュレーションした結果、各歩道や通路は自由歩行が可能な水準であることを確認しました。次に風環境ですが、元東京大学生産技術研究所の村上教授が作成した風環境影響評価指標を用いてシミュレーションした結果、現状と比較して、計画案はランク3がなくなる一方、ランク2が8ヶ所増えることがわかりましたが、日常生活上、特に問題にならないとのことでした。また、自動車交通への影響ですが、国土交通省が定める大規模開発地区関連交通計画マニュアルによりシミュレーションした結果、いずれの交差点においても、交差点需要率を大幅に下回ることを確認しました。最後に景観の悪化ですが、千代田区内には100mを超える建物がたくさんありますが、これらができたことによって、景観が悪化したという話は聞いたことがありません。例えば、飯田橋のサクラテラスですが、以前は陳腐化した建物が雑然と並んでおりましたが、サクラテラスができて、近代的な街並みに生まれ変わりました。番町地区のまちなみを写真合成や模型を使ってシミュレーションしたところ、さすがに日テレ通りや番町中央通りの一部からは、再開発建物を確認することができますが、日テレ通りから一步入った住宅地の通りや交差点からは、既存の建物が邪魔になって全く見えないか、または先の方が少ししか見えないことを確認しました。ですから、日テレ通りから一步住宅地に入った道路や交差点を歩いているだけでは、景観が悪化したかどうか確認できないわけです。

ところが、高層階にお住まいのマンションからは、90mの建物の上の方の部分が見えてしまいます。景観の悪化とはこのことを指していると思います。都心の割に眺めがいいので、高いお金を払ってこのマンションを買ったのに、窓から高い建物が見えるのは鬱陶しい、目障りだという気持ちは、理解できなくはありません。

しかし、地下鉄有楽町線麹町駅番町口のバリアフリー化、歩道の拡幅、広場の設置など、公共的な利益を犠牲にしてでも、自分たちの景観を保持するためだけに反対するのは、あまりにも自分本位の考え方だと思います。

二番町地区に関する都市計画案の公聴会  
公述意見およびこれに対する千代田区の見解

公聴会 令和5年1月26日(木) 千代田区役所1階区民ホール

日本テレビより再開発提案がありましたので、昨年11月に区が都市計画法第16条2項に基づく意見書の提出を二番町の地権者に求めたところ、地権者1,112名中、反対が49名、賛成が47名と反対がわずかに多かったですが、都市計画法上は、土地面積の3分の2以上の同意があれば、地区計画は変更できると定められていますので、土地の面積を比べた結果、反対の方の土地面積の合計は1,844㎡、賛成の方の土地面積の合計は12,509㎡でした。この12,509㎡には、日本テレビの所有する土地は含まれておりません。そうしますと、全体の87%の方が同意していますので、地区計画の変更要因を満たしているという考えが成り立つのではないのでしょうか。

景観は感情的な問題ですので、解決するのは難しいと思います。また私は、番町地域は、閑静な住宅地ではないと思ってます。閑静な住宅地とは、第一種低層住居専用地域を言うのであって、日テレ通りは商業地、その他は比較的何でも建てられる第一種または第二種住居地域となっています。紀尾井町ガーデンテラスも、第二種住居地域ですので、二番町に90mの建物が建っても、何の不自然さも感じないと思います。

また二番町にはアスク二番町保育園と二番町ちとせ保育園の2ヶ所の保育園がありますが、番町の庭や番町の森ができる前は、歩道がない道路を、車が走る中歩いてお散歩していました。今回の再開発計画では、2,500㎡・約750坪の広場が予定されていますが、これから番町地域の人口はますます増えていくことが予想されますので、2,500㎡でも足りないと思います。

私はもう74歳になりますので、そう長くは生きていられないと思います。そのため、将来の子供たちに何を残してあげられるかっていうのをいつも考えております。私は60m以下のどこにでもあるような普通のオフィスビルよりも、それよりも30m高くなりますけど、日本テレビさんの協力のもと、地下鉄のバリアフリー化や、広場の設置された再開発ビルを残してあげたいと思っております。以上です。ご清聴ありがとうございました。

千代田区の見解

頂いたご意見は、地区計画の目標である「空地と緑豊かな空間の創出を誘導することにより、ゆとりとうるおいのある住環境を形成する」や土地利用の方針である「住宅、商業・業務施設が共存した複合市街地の形成」につながるものと考えます。

頂いたご意見を踏まえ、歩行者空間、駅前拠点及び広場機能を創出することにより、安全で賑わいのある快適な住宅と商業・業務施設が共存する良好な市街地の形成を図ってまいります。

【公述人7】

意見の要旨

【公述人7】 一番町在住で番町っこ倶楽部会長の●●と申します。本日はこのような機会をいただきまして本当にありがとうございます。まずですね、私の考えとしましては千代田区から提示されました地区計画変更案に全面的に賛成いたします。

D地区として位置付けられた日本テレビ放送網株式会社様の敷地には番町地域・麴町地域の地域利便性、QOLの向上に貢献する要素が十分に含まれており、積極的に推進すべき内容だと私は考えるからです。特に広場の整備とエリアマネジメント、歩道の拡幅、バリアフリーの確保、これは非常に番町地域、番町・麴町地域の住民、そこに、暮らす人、働く人、遊ぶ人、学ぶ人にとって重要な要素を含んでいると思います。これらを担保・実現するのであれば、建設物の高さ制限は全く問題ないと考え、本変更の実現により、地域住民、就業就学者に、より豊かな生活環境と生活利便性を享受できるようになると考えております。

私たち番町っこ倶楽部では、馬との触れ合い体験や食のイベント、畑の栽培を通じて数多くの地域の方とのコミュニケーションの機会を得ております。その中で、多く聞かれる声は、誰もが自由に使える広場や空間、そして麴町駅のエスカレーター、エレベーターです。

このことから言えることは、地域の住民や地域の方々が求めているのは、現状維持ではなく、地域の利便性と生活環境の向上です。番町の森や番町の庭は、地域のサードプレイスとして十分に役割を果たしてきました。東郷公園が使えない時期がある中、子供たちを遊ばせたり、地域のカップル、ご老人、犬の散歩、そして受験生たちが、勉強の束の間の休息を取ったり、様々な使い方をされているのを見えています。ぜひ皆さん足を運んでいただいて、実際にその目で確認してみてください。そこにあるのは、生活の豊かさ、そしてみんなの笑顔だと私は信じています。

さて、番町・麴町地域のまちづくりは、まだ始まったばかり、過渡期にあると思います。今は、既存のビルがなくなり、次のステップへ移行する真っ只中。私も生まれて25年ほど番町に住んでおりますが、その中で日テレ通りに広場ができたのは2015年12月です。それまでは、あの通りは東亜建設の本社ビルがあり、日テレの旧本社がありました。文人通り沿いには美しい東屋（あずまや）があり、時折日テレから出てくる芸能人を見て笑顔になったことを思い出します。日テレ通り沿いのお店にも活気がありました。活気があったから、感じなかったのかもしれませんが、あの通りは、かつてはこんなに暗かったんです。

ビルが道のぎりぎりまで建っていて、空間に圧迫感すらありました。このことを皆さんお忘れではないでしょうか。広場と高さ、空間と高さはトレードオフ、これは当然のことです。しかしながら、広場がなくなって、大きな建物が建つものではありません。大きな建物があるから、広場が取れるんです。この理論を間違えてはいけないと僕は思っております。

今回の開発は、地元企業である日テレが地元で根ざす関係をつくるために開発を進めています。外から来た企業が、地元のことを一切考えずにやっているわけではないんです。そのこともぜひ忘れないでいただきたい。それに上場企業である会社が、人事等で担当者が変われば、方針が変わる可能性だってあるんです。今は日テレさんが積極的に地域との連携を取ろうとしてくれています。しかし、方針が変

二番町地区に関する都市計画案の公聴会  
公述意見およびこれに対する千代田区の見解

公聴会 令和5年1月26日(木) 千代田区役所1階区民ホール

われば、本来私たちが得られるはずだった利益を失うかもしれないんです。そういった可能性もあることを、僕は強く、皆さんにお伝えしたいと思います。

今日ここで皆様に、私が伝えたかったこと。それは、今当たり前にあることが実は当たり前ではないということです。日テレさんの開発を通して私たちの生活は豊かになり、QOLも高まっています。このチャンスをどうか失わないでいただきたい。そして、素晴らしい開発を日テレさん、ぜひやってください。私は日テレさんを積極的に応援します。どんな困難にも負けずに、しっかりとした素晴らしい番町になるように、積極的に開発を進めてください。応援しています。以上です。ありがとうございました。

千代田区の見解

頂いたご意見は、地区計画の目標である「空地と緑豊かな空間の創出を誘導することにより、ゆとりとうるおいのある住環境を形成する」や土地利用の方針である「住宅、商業・業務施設が共存した複合市街地の形成」につながるものと考えます。

頂いたご意見を踏まえ、歩行者空間、駅前拠点及び広場機能を創出することにより、安全で賑わいのある快適な住宅と商業・業務施設が共存する良好な市街地の形成を図ってまいります。

【公述人8】

意見の要旨

【公述人8（代読）】 二番町住民の方からいただきましたご意見を読み上げさせていただきます。

今回、このような公述の機会をいただきありがとうございます。私は、昭和49年から番町に住んでいる住民です。高齢のため、まちに出ると色々と不便や不自由に感じることもあり、早くテレビさんの開発を実現してもらいたいと思っています。ですので、二番町地区の地区計画の変更と、テレビさんの提案に賛成意見を申し上げます。

1 つめは、広場です。数年前に膝を悪くしたことがあり、日々のリハビリ体操に使用しています。芝生があって、十分な広さがあるので、老人でも安心して運動ができると同時に若い世代の人とお話もできるのがありがたいです。番町・麴町は最近、子育てをされているご家族をよく見かけます。そして沢山の子どもたちを目にするようになりました。ところが番町・麴町には自由に遊べて、走り回れるような場所がないと思います。今は、テレビさんが作った「番町の庭」や「番町の森」が、子育てする地元住民にとっても大変ありがたい場所だと思います。保育園の子供たちや地元の小学生が毎日のように元気に走り回る姿はビルの立ち並ぶ都心ではなかなか見られない光景ですし、良いまちになったなと思います。「番町の庭」、「番町の森」はお子さんたちやその親御さんたちにはもちろん、私たちのような高齢者にとって、ほっとできる心地よい場所です。私の家からも大変近くにあるので、天気をみて「ちょっとお散歩に出かけてみようか」と行けるとても貴重な場所です。でも、テレビさんは、「番町の庭」も「番町の森」も暫定的なものと言っていますので、千代田区として何とかしてほしいです。今と同じくらいの広さで、今後ずっと使えるようになるのは私たちにとって大変ありがたいと思っています。

日テレ通りは、周りをビルに囲まれているので陽の当たらない広場になるとの噂がありましたが、テレビさんの説明だと意外と陽が当たるいい広場になるようですので楽しみです。冬至でも一日中日陰となる部分のごく一部とのことで、むしろ高さを抑えて60mにすると横幅が大きくなって、昔の日テレ通りのように日陰が多くなってしまいうですね。ビルの高さが高くなるほど日陰が多くなるというのは実は間違っていると教わりました。それと「赤坂のようなイベント広場になる」とのご懸念を何度もおっしゃる方がいましたが、テレビさんは、『そのような広場にはしない、これからも現在の「番町の庭・森」のような広場にしていく』と何度も公式の場で約束されていますので、安心して、皆さん一緒によいまちになるように意見をしていくべきだと思います。またテレビさんは、いつも地元の町会や振興会さんとイベントなどを考えてくれています。「広場は地域主体で管理運営していく仕組みや組織をつくる」という話も聞きましたので、そのような懸念があるのであれば、皆さんで積極的にその場に関わっていくことも大切だと思います。それは、前向きに意見交換をし、活動に直接参加し、地域のために汗をかくということです。私は、閉鎖的でさみしいまちよりも、外に出たくなるようなまちがいいと思っています。これからもお子さんから大人まで人が集まる場所があり、近所の人顔が見える元気なまちであってほしいと思います。

2 つめは、ビル風です。7月のテレビさんの説明で、ビル風についてお聞きしました。高齢になるとビル風が気になり、周辺を老人が歩けないと言う話を聞いていたのですが、これも問題ないとの説明をいただき安心しました。そのほか、ビルの見え方についてもたくさんご説明いただきました。普段からあ

二番町地区に関する都市計画案の公聴会  
公述意見およびこれに対する千代田区の見解

公聴会 令和5年1月26日(木) 千代田区役所1階区民ホール

まり上を見て歩かないので元々気にはしていませんでしたが、思った以上にビルが見えないものなんだなあとその写真を見て感じました。なにより、番町はすでにたくさんの建物が建っていますから、テレビさんからいただいた説明は、丁寧に考えて計画されているなあと思いました。その内容は住民の気持ちに寄り添っていただいていますので、むしろ二番町町会で要望した広場などのようなものがあつたほうが、みんなにとっては絶対にいいと思いました。

3 つめは、交通です。現在の麴町駅番町口は、長い階段が続いていて、高齢者には大変つらい上り下りになっています。テレビさんの開発に合わせてエスカレーターやエレベーターを設置するとのお話を伺っていて、これをなにより楽しみにしております。いち早く開発していただき、エレベーターやエスカレーターの整備をお願いしたいです。また、区のバスやタクシーの乗り降りもできる場所があると聞いていますので病院などに行くのにとっても便利になると思います。私はそもそも車を運転しませんし、昨今、高齢者の運転なども話題になっていますので、これからは運転ができなくなる方も増えていくと思います。自家用車以外の交通手段がたくさん用意されることは大事だと思います。その乗り換え場所も、一か所に集まっていると便利ですし交通の広場ができれば、安心して外に出かけられるようになります。これは高齢者だけでなく、赤ちゃんを連れているお母さんもいきいきと暮らせるまちになるのではないのでしょうか。

これらタクシー乗り場などは是非屋根をつくってください。というのは、雨の日の乗り降りや、日テレ通りでタクシーを止めるとなると、いつも傘をたたむのに濡れたり、道を歩いている人や、後ろで待っている車にも気を使います。屋根があるタクシー専用の乗り降りできる場所があるということはとても安心です。足が悪くてもゆっくり乗り降りできると思います。何処に行くのも麴町駅からなのでぜひ便利なまちにしてください。

最後に、二番町は日ごろお買い物に困ることが多いです。昔は御用聞きが定期的に来てくれて、自分で買い物に行く必要がなかったんですが、今は近くにスーパーもなく、市ヶ谷のマルエツや四谷のライフを利用しています。しかし、歩くと遠くて、近場のコンビニで済ましてしまうこともあるんです。本当は近くでいろいろ選べた方が楽しいんですけど。テレビさんがお肉や鮮魚が買えるような品揃えのよいスーパーを作ってくれるよう区からもお願いしてください。生活に楽しみが一つ増えます。

私たちはテレビさんの話をちゃんと聞いて、困ったことを話すことが大切だと思います。一部の方の話を伺っているととんでもないことが起こるようにも聞かれますが、実はそうではないということ丁寧説明されていました。去年は説明会とか、テレビさんとたくさん話ができる機会がたくさんあったので良かったのではないのでしょうか。

また、テレビさんを儲けさせるために高い建物をたてさせると批判される方もいらっしゃいますが、テレビさんはいままでも私たちと一緒に考えてくれていました。これからもずっと管理してくれるわけですので、本当は千代田区さんからも補助金を出してあげてもいいと思います。補助金が出せないのならば、多少の見直しは当然あっていいのではないですか。テレビさん一社でこれからも町のために頑張ってくれるのは大変なことだと思います。地域のためにきちんと還元され続けていくのであれば、高さが60mから90mになっても私たちは全く問題ないと思います。これからもテレビさんと一緒にこの町を住みやすくして行ってほしいです。

二番町地区に関する都市計画案の公聴会  
公述意見およびこれに対する千代田区の見解

公聴会 令和5年1月26日(木) 千代田区役所1階区民ホール

不安に思う方や、反対される方がたくさんいらっしゃるのを知っていますが、噂ではなく、皆さんテレビさんとちゃんとお話しされるといいと思います。せっかくいい町ができるのに、二度とないこのようなチャンスがつぶされてしまうのは本当にもったいないことです。番町・麴町を見渡しても、今回のような広い広場ができる場所はどこにも見当たりませんし、今回広場をつくることができれば、子や孫、その先の世代まで利用し続けることができる、貴重な町の財産になっていくと思います。

このような場で賛成意見を述べるのは大変勇気がいりますが、これからの番町・麴町のためにここで賛成をしておかないとずっと後悔すると思い、今回意見を表明するに至りました。この地区で実際の生活をしている大勢の立場からして、テレビさんの計画が一刻も早く、私も元気なうちに実現し、安心して生活できるようにしていただきたいと期待しております。千代田区の皆さんには私共の生活が安心、便利になるよう地区計画の変更を早くしていただきたいです。

最後になりますが、地域に様々な意見があって、千代田区役所の職員の皆様は日ごろから大変なご苦労があると聞いています。地域のために汗をかいてくださりありがとうございます。意見陳述をさせていただきました。

以上です。

千代田区の見解

頂いたご意見は、地区計画の目標である「空地と緑豊かな空間の創出を誘導することにより、ゆとりとうるおいのある住環境を形成する」や土地利用の方針である「住宅、商業・業務施設が共存した複合市街地の形成」につながるものと考えます。

頂いたご意見を踏まえ、歩行者空間、駅前拠点及び広場機能を創出することにより、安全で賑わいのある快適な住宅と商業・業務施設が共存する良好な市街地の形成を図ってまいります。

【公述人9】

意見の要旨

【公述人9】はい。現在、番町在住です。五番町に在住しております。幼児含めて3人の子供がおります。家族5人で五番町に暮らしています。私はですね、今回、民間の土地に、公園や広場ができることの可能性について、非常に大きく期待をしておりますので、そのことをお話しさせていただきたいと思っております。

上の子供は小学校に上がりましたが、2クラスだった学年が3クラスになるということで、番町エリアは今どんどん子育て世代が増えて、子供が増えています。皆さん仰っていることですが、子供が増えている、その割にはやはり、みんなが遊べる広場、公園というものは少ないなというふうに感じている家族はとて多くいらっしゃいます。もちろん緑がたくさんある千代田区だと思えますけれども、それでも自由に走り回れる広い場所はとて貴重です。さらにですね、今回の開発によってできる広場というものが、民間の企業によって運営されるということに非常に期待をしております。

区設の、公共の公園というところはですね、やっぱりどうしても制限が出てきます。例えばですけども、四ツ谷のところに外濠公園がありますけれども、子供たちはすごくですね、あそこにある土手ですとか、上ったりだとか、土・草・木というものに戯れて、たくさんの幼稚園生ですとか、小学生が遊んでいましたけども、あるときからですね、やっぱりちょっと「危ないよ」とか、「あの木が傷んじゃうから登らないでね」というような、立て看板が立つようになったりしました。やはりですね、公共の場というところではやっぱり公共が意見を言わざるを得ないところで、なかなか制限がかかってしまうというところもあると思います。

その点、一昨年に番町の森というところができてですね、非常に子育て世代は喜んでおりますし、助かっています。というのはですね、本当に自由な公園であって、土があって、木がいっぱいあって、また普通だったら置かないだろうというようなゴロゴロした石があったりですとか、またね野菜も植えたりだとか、たくさんの木があって、それを子供たちは自由に上ったりですとか、普通だったら怒られちゃうかなというような遊び方も自由にしています。木があれば石があれば、生き物もたくさんいますですね、秋になればコオロギをみんなで採ったりですとか、本当に貴重な、都心の中の子供にとって自然と触れる場になっていると、とていい場所だというふうに、みんな思っています。

私はただ利用する、させていただくというだけじゃなくてですね、去年はあるイベントを主催させていただきました。番町の森で地元住民主催の焚き火のイベントをしました。ご存知の通り都会で火を焚くということはできません。もちろん普通の公園ではできないことです。

でも、やっぱりこう今、キャンプがブームになっているように、今の若い世代、世代は関係ないと思えますけども、やっぱりこの生の火に触れたりですとか、自然に触れるという体験を求めています。その中でちょっと日テレさんにですね、こういうイベントをしたいんだと。焚き火を9月・10月・11月に、1日ずつやらせてくれないか、焼き芋を焼いたりとか、焚き火を囲みながら音楽を聞いたりとか、木を使って、みんなで秘密基地を作ったりとか、そんな、なんか田舎でしかできない体験を都会でやらせてくれないか、というお願いを日テレさんにしました。そしたらですね全面的に賛同していただきまして、協力の応援をしてくださりました。こんな企業はないと思います。こんな広場もなかなかないと思いま

す。当然、麴町消防署の方とも非常に協力いただき、実現をすることができました。その後イベントには、延べ750人以上の番町地域、千代田区民を中心としたご家族に参加いただきました。ピアノを持ち込んだり、本当に自由なことをさせていただきました。で、それらは子供たちや家族たちだけが楽しんだのかというとそうではなくて、火を炊いたり音楽をやっていると、地元のご高齢の「昔からこの辺に住んでるのよ」という女性の方、男性の方がお話しに来てくださったりして、そこで若い世代との交流も見られました。

そのようにですね、広場があって、そこに、住民の発想で、いろいろな催し物ですとか、イベントができる場所というのは、本当にまちにとって、番町地域にとって、これからまちが豊かになっていくという可能性を大きく秘めていると思います。これからの時代ですね、まちの豊かさってというのは、足元のところにある、例えばお祭りですとか、催し物ですとか、そういったところにあると思います。で、そういったものを積極的に民間の土地で開設していこうという日テレさんの挑戦は非常に先進的なものだと思いますので、応援しております。

現在、番町の森は暫定の広場と聞いております。暫定ではもったいないですので、ぜひ恒久的な広場として維持していただきたいというふうに思っております。

広場というものはですね、ただ広場をつくれればいいというものではなくて、できてから私たちのように積極的に活用していくという、そのソフト面の運用というのもとても大事になってくると思います。そのためにはやっぱり、日テレさんにもそういう活動の援助、金銭的な援助も含めて、たくさんしていただきたいなと思います。そのためには、やはりその資金を持っていただくというのは非常に大事なことでというふうに思っておりますので、ぜひ開発、エリアマネジメントについてもですね、何かモデルになるような、積極的な組織の運営を期待しております。

民間の土地、そこが公園なり広場になるということは番町の地域にとってすごくいいことだと思いますので、日テレさんの開発を応援しております。以上です。ありがとうございました。

#### 千代田区の見解

頂いたご意見は、地区計画の目標である「空地と緑豊かな空間の創出を誘導することにより、ゆとりとうるおいのある住環境を形成する」や土地利用の方針である「住宅、商業・業務施設が共存した複合市街地の形成」につながるものと考えます。

頂いたご意見を踏まえ、歩行者空間、駅前拠点及び広場機能を創出することにより、安全で賑わいのある快適な住宅と商業・業務施設が共存する良好な市街地の形成を図ってまいります。

【公述人10】

意見の要旨

【公述人10】 まず、本日はこのような場で意見を述べさせていただく機会をいただきありがとうございます。私は麴町出張所地区連合町会の会長、また、五番町町会でも会長をしております、日本テレビ通り振興会の理事、日本テレビ通り沿道まちづくり協議会の副座長などを拝命しております、●●と申します。

日本テレビが昭和28年に番町、現在再開発を計画されているところで創業した頃より、この番町で生まれ育ち、地域活動を長年務めさせていただいております。番町が戸建てのお屋敷街であったところから、今のようなオフィス・マンションのまちになるに至るまで、まちの変遷を目の当たりに見てきており、僣越ながら地域のことはよく理解していると思っております。本日は公聴会という役職がつかない一個人として、自由に意見を申し上げることができるということで、先ほど申し上げた役職を忘れ、地域や経緯を知る、番町地域に生まれ育った一個人として、今回の地区計画変更について、賛成意見を述べさせていただきます。

地区計画による高さ制限も、屋敷町がそれを支える商業があったまちがどんどん開発されて、マンションが立ち並ぶようになりました。そのようなときに、乱開発が起こるのではないかと危惧をして、60mという規制が設けられていると思います。まちなみをつくるのか、そういった前向きなまちづくりの結果ではないと理解しております。日本テレビ通りの沿道を中心とした番町・麴町のまちづくりについては、これは沿道の町会長や副会長が集まって、検討会を開催して、日本テレビ通り沿道まちづくり委員会というのを作ったのが一番最初です。なぜこの委員会を作ったかという、麴町大通りがどんどん開発によって進められ、かつ今まであった小さな商店がみんななくなってしまって、大きなビルの脇には、駐車場の出入口があって、残っている建物やお店が小さく、そしてなおかつ、そこで新しく建てられた小さな建物にも駐車場の附置義務があって、出入口があって、分断されてしまっています。神楽坂のような連続性のある街並みが一切なくなってしまいました。このようなことはとてもよくないと、そういう危機感を持って日本テレビのところの、この通りも、沿道に面している6町会長と、また副会長、そして日本テレビ通り振興会の会長と事務局を入れて、一生懸命、まちづくり委員会で、約2年勉強してきました。その際、公益財団法人の千代田まちづくり公社からアドバイザーを派遣していただいたり、将来像や地域課題について話し合い、また地域にアンケートをとったり、意見交換会を何度か実施して、まちづくり方針案というものを、我々、日本テレビ通り沿道まちづくり委員会で策定をさせていただきました。そして、そのまちづくり方針案を、千代田区の方に提出いたしました。

日本テレビ通り沿道以外の住宅地は、現在の住環境を維持しつつ、商業地域の活性化を図っていくというもので、日本テレビ通の沿道が地域の課題を解決しつつ、例えば、高さの一部緩和してでも、魅力溢れる番町地域の発展を支える役割を果たしてもらおうというものでした。つまり日本テレビの再開発のことだけを考えているのではなくて、日本テレビ通り全体のことを、そのプラットフォームというか、ルールづくりをしようということで、一生懸命考えていて、やったのです。それを、現在も番町出張所地区の連合町会のホームページである、麴町わがまち情報館にも掲載させていただいております。

日本テレビも、その過程の中で、日本テレビさんが最初にスタジオ棟を作ることになりまして、その

辺のところから日本テレビさんにつき合いができるようになりました。日本テレビさんには、「できれば、こんなことをして欲しい、あんなことをして欲しい」と、先ほども●●会長もお話していただきましたけれども、バリアフリーは3年掛かり、町会長が3人替わって、麴町のバリアフリー化を何とか実現させて欲しいと一生懸命言っていたり、また、道路のところの脇にすぐに、建物があるのではなくて、セットバックして、壁面後退というような形で、広い歩道空間をつくって、そして車椅子でも動きやすいバリアフリーができるような道路にしていきたい、また、本来駐車場の附置義務なんかも一部に集約して連続したような街並みにできないかとか、いろんなことを、随分検討しました。その中で一つ出てきたのは、「広場をつくろうよ」と。地域に、いろんな形で皆さんに活用していただけるような広場をつくりたい。で、それまでは、日本テレビさんの協力で、日本テレビさんの駐車場を、年に2日間お借りして、盆踊りをやっておりました。盆踊りにも大変な人が入ってくるので、「とてもじゃない、もう、人が溢れてかえって危険だ」ということで、今、コロナの影響もあって中止はしておりますけれど。またいつか盆踊りができるようになったらいいね、というようなことも話していました。

そのあとまちづくり方針案の件ですけれど、これをさらにまちづくりを進めて欲しいということで、千代田区に提出したところ、今度は千代田区の方が主催する、日本テレビ通り沿道まちづくり協議会が開催される運びになりました。協議会では、まちづくり方針案をベースに沿道全体の議論をしておりますが、高さ緩和に反対される方々のご意見で、通り全体のまちづくり方針を検討するどころではなく、「日本テレビの計画案がないと通り全体の話ができない」とか、個人攻撃などで、協議会を開催しても議論は進まず、会としての機能がストップしてしまいました。そのあと無駄に時間が過ぎましたが、2年ほど前より、千代田区のご尽力により、改めて地域アンケートや日本テレビの計画案を説明したオープンハウスなどが実施され、地域課題を改めて洗い出し、解決するために日本テレビに具体的な計画や地域への影響を把握・説明してもらい、今日に至っております。

地域課題は日本テレビの案に対する懸念事項等についてすでに十分意見集約されている状況で、これ以上の議論が足りないとか、地域意見を聴くなどとする主張は、日本テレビの計画の先延ばしを意図しているもの以外の何ものでもないと思っております。これのおかげで、今、もしこのまちづくり方針案が確定していれば、と思うとすごく悔しいです。なんでかという、今、日本テレビ通りの沿道では、このような生産性のない議論をしている中、サークルズ二番町が完成したり、四番町で新しいビルの建設が進んでます。また、電設健保や国際航業のビルも解体に入っており、ビルが建設される予定です。協議会が発足したころから議論が積みあがって、まちづくり方針案が強制力を持つようになっていけば、日本テレビ通りの沿道は、歩道が連続して拡張され、緑豊かで、歩きやすい空間となっていたと思うと、大変悔しいです。

古くからいる番町の住民としては、戸建てのお屋敷だったころから、マンション化ですでにある程度高層化しております。古くからいる人間の景観や青空を奪って、地域貢献などなく、セキュリティに守られた匿名性の高い新しいマンションが建っています。だけど、若いファミリーや子供の声は増え、高級なマンションが建ち続けるだけでも、番町らしさなのか。それでも番町は良くならない。沿道の商業地・業務地を含めて番町は、新しいものや変化を受け入れ、新陳代謝をちゃんと行ってきました。まちを守る現状維持のまちではないはず。増えたファミリーや子供にとってよい環境を作りたい。日本

二番町地区に関する都市計画案の公聴会  
公述意見およびこれに対する千代田区の見解

公聴会 令和5年1月26日(木) 千代田区役所1階区民ホール

テレビは70年前の創業時から、地域企業住民の責務として、敷地を地域開放し、地域コミュニティを醸成する場所をつくると言っています。本来得られる容積を捨てて、今回90mに抑えていただきました。私は、本当に100mでも120mでも150mでも、結果的にそれが地域に貢献できるのであれば、別に高さなんて気にすることはなかったと思います。でも、何が何でも60mという、その地区計画に則る形でやられて、お話がずっと頓挫していたことを考えると本当に残念です。でも、90mという高さにしていただいたのは、本当に日本テレビさんの誠意の現れだと思っています。自分が子供のころには、日本テレビの鉄塔の高さは150mありました。それで、150mという話が出てきていたんですけども、子供のころには、番町小学校から帰ってくるなり、いきなり「日本テレビの鉄塔に上がってくるね」って言って家を飛び出して、まあ、今で言うとうんどうでしょうけど、昔はちゃんとエレベーターガールがいらして、そこで上まで上がって、「ああ、夕焼けが見える綺麗だな、富士山が今日は綺麗に見えるぞ」とか言って、誰彼構わず、小さな子供が一人で来ても、「どうぞ」と言って上らせてくれました。そういう思いが今でも通じているんだと思います。

また、広場についても、今、No.4や番町の森、そして番町の庭なんかでは、しっかりとしたエリアマネジメントされた広場で、地域の子供たちが遊んだりしています。マンションでは、本当に手持ちの花火すら禁止しているところがあるではないですか。それがちゃんと子供たちと一緒に遊べる場所ができる。それだって、泥だらけになって遊んで帰ってこられる。No.4の前は、残念ながらアスファルトですが、番町の森は芝生なんです。今、芝生の中を自由に走り回れる、そういう場所を探すのは、ほとんど、この番町・麴町エリアではない。普通の泥だらけの、遊んで、泥だらけになって帰ってこられる子供たちを見ながら、楽しく、一緒に暮らしていけるような、そういった地域にぜひしていただきたいと思っています。

再開発の後には、確かに多くの就業者が見込まれますけれども、この冷え切ってしまった商業施設、飲食店にとっては、以前のような賑わいを取り戻せるとの期待が大きいです。

最後に、今回の地区計画の変更は、高さの緩和が焦点となっていますけど、どんな高さであっても地域にとって必要なものを実現することを優先して欲しいと思います。ぜひ、どうか日本テレビの計画について、一刻も早く地区計画を変更して、計画を実現して欲しいと思います。そして私たちのこれまでのプロセスと結果を尊重した上で、引き続いて、日本テレビ通りの沿道を中心として、子供たちを大切に作るサステナブルな番町・麴町のまちづくりを考えていきたいと思っています。ご清聴ありがとうございます。

千代田区の見解

頂いたご意見は、地区計画の目標である「空地と緑豊かな空間の創出を誘導することにより、ゆとりとうるおいのある住環境を形成する」や土地利用の方針である「住宅、商業・業務施設が共存した複合市街地の形成」につながるものと考えます。

頂いたご意見を踏まえ、歩行者空間、駅前拠点及び広場機能を創出することにより、安全で賑わいのある快適な住宅と商業・業務施設が共存する良好な市街地の形成を図ってまいります。