

4. 心配事の解消 議事要旨別紙

- :心配の必要が低い(解消済み)
- :今後の検討の中で解消(日本テレビが計画を具体化していく際に整理されていく事項)
- :要検討(新たな場での検討が必要となる事項)

議事要旨別紙

大分類	中分類	小分類	心配事への見解	解消方向
1.街並みや住環境等に関する心配	(1)街並みへの心配	(高層ビルによる) 威圧感や周辺の景観にマッチしないのではないかと心配	・ファシリテーター：建築プランの策定段階で周辺の景観にマッチするようなデザインを進めていくよう日本テレビにお願いすべき。	
	(2)住環境・教育環境全般への心配	オフィステナントなどにより人口増や不特定多数が街に出入りすることになり、番町の住環境・教育環境が破壊されてしてしまうのではないか。治安の悪化（犯罪の増加）が心配	・コメンテーター：周辺の住居系用途地域は今回変更になっていないため、番町全体が大きく変わる心配はないと思う。  ・日本テレビ：検討段階であることから人口増等について具体的な数字をもって説明できない。今後計画を示す段階で説明していく。また治安悪化につながるようなテナントについては、ビルの賃貸経営にも影響を及ぼすため、誘致することはない。	
		日本テレビがコントロールできない部分で、意図しないテナントが入ることもあるのではないかと心配。実際に、そういった事例もみられることから、そういった規制を設けられるようにしたほうが良い。	・日本テレビ：治安悪化につながるようなテナントは誘致しない。 ・区：風営法に該当するものは文教地区では禁止されている。違反しているようであれば、警察と協力して対応していきたい。	
		白いスタジオ棟はあまりに地域になじんでおらず、不信感の大元の1つにもなっている。今回も地域になじむようなものになるのか心配。地域の声をもう少し聞いてほしい。	・日本テレビ：オープンハウス（地域の声を聴く場）を実施した際にも同じ声をいただいた。今回の建築物は地域の景観になじむデザインを取り入れていきたい。	
		繁華街化や観光地化してしまうこと、過剰な賑やかさになることが心配	・区：昔のようなテレビ塔があった頃のようなバスが連なるようなことを目指してほしいと区は思っていないので、日本テレビには地域性を踏まえることを念頭に検討していただきたい。	
		個別企業主導の再開発にとどまっているように見受けられます。このような状況では、周辺地域の景観・環境に対する悪影響が生じるのではないかとという強い不安があります。	・ファシリテーター：変更された地区計画では、地域貢献としての整備や壁面位置の指定等、民間主導にならないようにルール作りがされている。	
		今回の開発により地域の基本的な性格が変わってしまう可能性があることで番町エリアの価値の棄損につながるものが心配	・コメンテーター：周辺の住居系用途地域は今回変更になっていないため、番町全体が大きく変わる心配はないと思う。	
		当開発により周辺での超高層開発を助長するのではないかと心配	・区：D-1,D-2地区のみを変更した地区計画であり、地域として緩和を広げていく意向ならば別だがそうではないと理解している。 ・区：また日本テレビ通り全体の街づくりのビジョンは現時点ではないが、日本テレビの事業進捗も踏まえながらビジョンを作ろうと考えている。仮に周辺に緩和を広げていく等の考えがある場合には、それはビジョンに基づきながらやっていくものと考えている。	
		高さ制限を80mになることで高層マンション・ビルに囲まれて暗く狭い環境で生活することにならないか心配	・コメンテーター：地区計画の変更はD地区のみであり、いまのところ周辺で同様の建物が建てられることはない。  ・ファシリテーター：地区計画はあくまで手段であるため、通り全体でどんなまちづくりをしていくか、ビジョンを考えていくことは必要である。	
	(3)その他周辺環境への心配	周辺の（オフィス・商業の）賃貸物件の空室化によりゴーストタウン化しないか心配	・日本テレビ：基準階の床面積が近隣ビルと違い、誘致するテナントのターゲットが異なるため、空室を誘発するものではないと考えている。	
		再開発により（エリアの利便性が増すことで）周辺住宅地の固定資産税が増えることが心配	・区：都心部でマンション価格も上がっており、何が要因で固定資産税が上がったかは明確にはできない。	-
	(4)工事の際の心配	建築中の工事の騒音に対して覚悟をしたいが、着工までの（手続きの）流れやスケジュールが分からず不安	・ファシリテーター：日本テレビにて建築プランを決めていく段階で周知してもらいたい。	
		周辺には学校も多く、工事期間中の歩行者等への安全確保が心配	・ファシリテーター：安全対策は地域にとっては心配事であり、どこの建設会社も同様に安全対策をしっかりと考えられている。	

◆上記に関連した質疑・応答

開発に伴う来訪人数が明確にはわからないまでも規模感はある程度分かる中で、その影響が示せないというのはおかしい。	・日本テレビ：都市計画の際は地区計画の外枠でのシミュレーションを提示している。これから建築プランを具体化していく際には、高さの上限80mまで作ることを求められているわけではないことは理解しており、建築プランを作成した際にしっかりと説明していきたい。
住民との対話が欠けているのが一番の問題と感じる。地域の人が何を望んでいるのか、しっかり整理しないまま、一部の意見を反映させたことが残念。	・ファシリテーター：地域をよくしていこうという考えは一緒であるが、コミュニケーションの失敗でうまくいかないのはもったいない。前向きな議論をする場づくりとして本シンポジウムを実施している。
今日のような機会は始まりだと思うので、それを大切にしたい。情報公開をもっと積極的に行ってほしい。	・コメンテーター：日本テレビから具体的な建築プランが出てこないとコミュニケーションもできないため、建築プランが上がってきたうえで情報を整理し、建設的な議論をしたほうがいい。

大分類	中分類	小分類	心配事への見解	解消方向
2.都市インフラ（交通・環境・防災）に関する心配	(1)道路交通や公共交通への心配	施設利用の人口や車の増による周辺道路（車道、歩道）の渋滞や事故が心配	・コメンテーター：新たに建物を計画するため交通への影響は当然ある。今回の心配事の視点を伝えることで、具体的な建築プランの検討段階において、どう交通に影響を及ぼし、影響をどう回避または低減できるのかが今後の大事なこと。	
		ピーク時の人の数が大きくなってインフラが耐えられるか心配		
		日本テレビ通りは片側一車線で五番町から市谷まではさらに狭くなっており、周辺道路も狭く、負荷が心配		
		車両増の混雑によるバスや緊急車両の通行支障が心配		
		駅施設（駅連絡通路、ホーム）の混雑や事故が心配		
	(2)風環境・日照等の環境への心配	番町中央通りの一部相互通行化により、住宅市街地への車両流入が増えるのではないかと心配	・日本テレビ：都市計画提案時に周辺道路の影響は検証し、日本テレビホームページにて数値的なものも含めて示している。分かりづらい点については改善する。  ・ファシリテーター：安心できる情報をきちんと開示していくことが大切。  ・コメンテーター：交通計画は、全体の道路体系から各道路の役割分担を考え、課題があれば例えば交通規制の変更や信号現示などの対応を考えていく必要がある。	
		複合ビルは望んでない。容積率が1.5倍になるが道路は広がらないので交通上の問題が心配		
		周辺交通への影響が心配。都市計画のタイミングでは、周辺交通への影響は検討しなかったのか。		
	(2)風環境・日照等の環境への心配	日本テレビが実施した環境影響調査がネットでみつげづらい	・区：環境影響調査の掲載場所（ホームページ）をお伝えした（※「番町の森」ホームページに「開発に関するQ&A」にて分かりやすく掲載済み）。	
		番町中央通りにイスラエル大使館があることでバリケードがしかれているが、歩行空間がどうなるか心配。今回の開発でどのようにしていくのか。	・区：バリケードが引き続き配置されるかどうかは今後の国際情勢次第。一方で歩行空間については拡幅整備され、歩行者の安全性が確保されていく。	
		周辺への日当たり（日陰になること）、日照時間が心配	・コメンテーター：建築設計の際には、日当たり、風の影響などについてシミュレーションや実験をする。そのため、今後建築プランが具体化される段階に情報を開示してもらうべき。 ・ファシリテーター：今後の検討の中でできる限り影響を小さくしてもらうということだと考える。	
		日当たりや騒音による周辺の学校生徒への健康被害が心配		
		周辺への風害、ビル風が心配		
		事前の風予測だけでなく、実際に竣工した後にビル風がひどかった場合の対応が心配		
		ビル（壁面など）から反射される光害が心配	・区：シミュレーションは一般的な基準に基づいて行うことになる。建物の形を決める際に検討し議論してもらうのがよい。 ・ファシリテーター：突風など極端な事象を想定しすぎると、対策のやりようがなくなってしまう側面もあるので、想定する程度は重要になる。	
		ビルからの排熱量により周辺の温度上昇がないか心配		
		高層ビルにより周辺居住地からの眺望が阻害されてしまうことが心配		
	(3)防災への心配	広場の作り方によっては砂が舞うなどが発生して心配	・ファシリテーター：現行の構造基準の中で建築すれば、基本的に倒壊することではなく、むしろ被災時のオペレーションを心配すべき。日本テレビのビルから全員が地上に降りてくると、広場では足りないため、在館で過ごすなどのオペレーションをしてもらう必要がある。  ・日本テレビ：帰宅困難者やビルの就業者については、ビル内を想定している。広場やエリアマネジメント施設についても、災害時に地域のために役に立つことができるかと現時点では考えており、具体的になにができるかは今後の建築プランをお示しするタイミングで説明させてもらいたい。 ・ファシリテーター：帰宅困難者は番町ではそれほど想定はされない。千代田区内のそれぞれのエリアで発生する帰宅困難者はそれぞれのエリアで外に迷惑をかけないように対応場所の確保に努力している。	
		災害時での高層建物自体（の倒壊）が心配		
		日本テレビ通りが狭いので、高いビルの安全性が心配		
		新築ビルでは、区と帰宅困難者の受け入れ協定を結ぶであろうが、就業者が多く、整備される広場を含めて地域住民を受け入れることはできないのではないかと心配		
	その他	日本テレビ通りでは、違法駐輪・ごみ廃棄などが問題となっているが、日本テレビの開発によって悪化することが心配	・区：開発後の問題については、区ができることはやっていきたいが、一方で検討段階でも対応策を考えていただきたい。 ・日本テレビ：地下鉄出入口が現状でも設置されているため、私有地の中に止められないよう、注意喚起をするなど努力しているところ。スーパーマーケットの誘致を実現していくと、自転車利用は増えることも想定され、台数の予測や配置方策など検討課題として捉えている。 ・ファシリテーター：自転車を放置しにくい空間として、デザイン上の工夫も含めて重要である。	
		仮に一つのテナントで構成されると、通勤時間帯が重なり駅が一気に混雑するなど心配。人の動き方の時間帯が異なる・1日のサイクル・ピークが被らないようなテナントミックスを意識してはどうか。	・コメンテーター：ピークをずらす方法としては、テナントミックスもあるし、そもそもテレワークの企業も増えておりワークスタイルの多様化もあると思うので、そういった観点も踏まえて建築プランを考えていくのが良い。	

◆上記に関連した質疑・応答

現状、スタジオ棟付近で子供が強風で飛ばされている。	・日本テレビ：現状を確認のうえ、運用面でどう対応できるか検討する。
---------------------------	-----------------------------------

大分類	中分類	小分類	心配事への見解	解消方向
3.施設の管理運営等に関する心配	(1)広場の管理運営への心配	イベントによる周辺への騒音、火の扱い、衛生面、美化・ゴミ、治安など、しっかりとした管理がなされるのか不安	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日本テレビ：（テレビ局のある）赤坂サカスや六本木ヒルズとは一線を画し、地域発のイベントを想定している。これまで番町の森や庭でやってきた、地域でのイベントの延長で考えており、全国的に人を集めるようなイベントは行わない。</li> <li>・コメンテーター：番町の森や庭の使い方は非常によく、今後整備される広場の使い方の練習であり、それを通して管理の体制や方法が徐々にできあがっていけばいいと思う。</li> </ul>	
		様々な人が集い、騒音や危険行為が野放しになるのではないかと心配		
		広場のイベントによる来街者のマナー違反によって違法駐車やごみのポイ捨てが増えることが心配		
		商業的なイベント広場の常設となり、繁華街化へとつながることが心配		
		日本テレビの挨拶の際の昔の紹介で、盆踊りで7,500人が集まったと話していたが、そういったことを望んでいるわけではない。広場が賑やかになるのが心配。		
	(1)広場の管理運営への心配	イベント広場により風紀の乱れを誘発し、学生に悪影響を与えかねないことが心配	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ファシリテーター：2（3）で説明したように、災害時はオペレーションをすることで、広場は地域住民が主体で使っていけるようになる。平時は、オフィスワーカーも使うが、番町の庭や森の延長線上での利用を考えているため、地域住民主体で利用できる。</li> <li>・日本テレビ：平時は、地域の人たちもいてワーカーもいて様々なコミュニケーションが生まれる場となってほしいと考えている。運用しながら改善すべきことは改善してよりいいものにしていきたい。</li> </ul>	
		オフィステナントのワーカーが広場を使い、地域住民が使えないではないかと心配		
		就業者や来街者が増えると災害時に地域住民は整備された広場等の災害対応施設が使えないのではないかと心配		
		広場は住民主導の使用ができるものか心配		
		エリアマネジメントの主体が民間事業者になることが不安（行政の関与）		
	(2)その他	イスラエル大使館前の道路封鎖が続き、交通広場が機能しないのではないかと心配	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2（1）にて議論済。</li> </ul>	

◆上記に関連した質疑・応答

<p>夜と週末が静かなことが番町の良さなので、イベントはやめてもらいたい。学校の文化祭や運動会で十分である。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ファシリテーター：番町の良さとは何かを、もう少し広い範囲でみんなで議論することが重要。まちは時代によって変わっていくもので、昔の良さも近未来の良さも幅広くとらえながら、未来の姿を描いていく場づくりが必要。</li> <li>・コメンテーター：エリアマネジメントに関する既存の事例は賑わいや活性化に偏重する傾向があり、どうしても商業イベントに頼ることが多い。施設の賃貸収入をエリアマネジメントの活動費に活かすなど、収支計画をどう組み立てるかも、活動内容を考える上では重要。</li> </ul>
<p>仮にテナントで入った大企業が広場で運動会やりたいといったらその時の対応は？</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日本テレビ：広場は、赤坂サカスのような商業的な活性化ではなく、地域の憩いの場としての活性化を想定している。日本テレビとしてはサポートする立場であり、具体的にそういった事があった場合にどのように広場を運営していくかは、エリアマネジメント団体がどのように考えるかによる。</li> </ul>
<p>仮にビルに大テナントが入った場合には発言権が大きくなり、意向に逆らえないのではないかと？</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ファシリテーター：エリアマネジメント組織を組成する段階で、地域の方が積極的に参加すればご心配の状況にはならない。</li> </ul>
<p>オープンスペースの有用性として、街区公園の不足があげられている中で、面積も設定されていたと記憶している。街区公園は地域の方が使うものであるので、広場で行うイベントもこの地域で行う必然性のあるイベントを行うべき。エリアマネジメントと街区公園として設定した関係性の整理はどうなっているか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コメンテーター：地域で必要となる公園規模として、街区公園規模の広場を作っていると認識している。広場を使った地域のための取り組み・活動は、エリアマネジメントを組成してやっていくことなので、そういった仕組みづくりをしっかりとやっていただきたい。</li> </ul>
<p>広場が欲しいという意見は確かにあったが、エリアマネジメント団体が必要だ、ということではなかったと思う。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区：広場ができたがエリアマネジメント団体がなかったら、広場の使い方のルールなどが地域にとって十分に開かれたものにならなくなってしまう。そのため、地域住民が主体となるエリアマネジメント団体がルールや役割を設定し、運営を担うことが大事になってくる。エリアマネジメントは地域のためになることを地域の方が考えて活動していくものである。</li> </ul>
<p>広場やエリアマネジメント棟の維持費がかかるので、エリアマネジメントでイベント実施していかなければならない、という考え方か。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日本テレビ：広場等の維持管理に日本テレビが関与しないというわけではないが、様々な活動するにしても、人件費・設営などソフトコンテンツの維持費がかかってくる。それを未来永劫日本テレビが全てを見ていくのは難しい面もある。</li> </ul>
<p>維持費がかかるのでエリアマネジメント棟を建てないという結論はないのか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コメンテーター：エリアマネジメント（地域価値向上のための地域の主体的な活動）とプロパティマネジメント（不動産としての資産管理）が混在している。連携している部分もあるが、エリアマネジメントは街区外の貢献なども含め考えていくものである。ただ、活動のあり方は今後決めていくものであり、棟の必要性は現時点で議論することは難しい。</li> </ul>
<p>エリアマネジメント棟を建てないということは地区計画に反するのか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区：棟の整備は地区計画で定められている。作らない場合には地区計画の変更が必要になる。</li> <li>・ファシリテーター：エリアマネジメントが果たす役割を具体化していく必要がある。エリアマネジメント施設を単に金儲けの施設と捉えると不要に思えるが、コミュニティを育む拠点施設と捉えると必要となる。ただ、捉え方には相当幅があるので、こういったことを狙っていくかは、引き続き議論が必要。</li> </ul>