

# 〈確定稿〉

令和4年度 第3回 千代田区都市計画審議会議事録

## 1. 開催年月日

令和4年12月8日(木) 午後2時00分～午後4時47分  
千代田区役所8階 区議会第1・第2委員会室

## 2. 出席状況

委員定数20名中 出席20名

出席委員 <学識経験者>

【会長】岸井 隆 幸	(一財)計量計画研究所 代表理事
柳 沢 厚	都市計画家
加藤 孝 明	東京大学生産技術研究所教授
木 島 千 嘉	神奈川大学等非常勤講師
三 友 奈々	日本大学助教
村 木 美 貴	千葉大学大学院教授

<区議会議員>

大串 ひろやす  
木 村 正 明  
小 枝 すみ子  
小 林 たかや  
嶋 崎 秀 彦  
永 田 壮 一

<区民>

石 垣 曜 子  
中 原 秀 人  
服 部 記 子  
細 木 博 己  
諸 亨  
山 田 ちひろ

<関係行政機関等>

福 山 隆 夫	麴町警察署長(代理出席:宮原交通課長)
和 田 浩 知	麴町消防署長(代理出席:酒匂警防課長)

出席幹事

印出井 一美	環境まちづくり部長
加 島 津世志	まちづくり担当部長

関係部署

平 岡 宏 行	環境まちづくり部環境まちづくり総務課長
---------	---------------------

# 〈確定稿〉

笛木 哲也	環境まちづくり部環境政策課長
谷田部 継司	環境まちづくり部道路公園課長
神原 佳弘	環境まちづくり部地域まちづくり課長
江原 達弥	環境まちづくり部麴町地域まちづくり担当課長
大木 竜介	環境まちづくり部神田地域まちづくり担当課長
武 貴志	環境まちづくり部建築指導課長
緒方 直美	環境まちづくり部住宅課長
柳 晃一	千代田清掃事務所長

庶務

前田美知太郎 環境まちづくり部景観・都市計画課長

### 3. 傍聴者

45人

### 4. 議事の内容

議案

#### 【報告案件】

(1) 二番町地区のまちづくりについて

### 5. その他

(1) 神田小川町三丁目西部南地区のまちづくりについて

《配布資料》

次第、席次表、千代田区都市計画審議会委員名簿

千代田区都市計画審議会条例・運営規則、千代田区都市計画審議会諮問文（写）

資料1 二番町地区のまちづくりについて

資料1-0 二番町地区地区計画の変更に係る素案の説明会 次第

資料1-1 二番町地区のまちづくりの経緯

資料1-2 都市計画提案の概要

資料1-3 二番町地区地区計画変更（素案）の概要および今後の予定

資料1-3①二番町地区地区計画変更素案

資料1-3②二番町D地区地区計画素案

資料1-4 二番町地区地区計画の変更に係る素案の説明会議事（質疑）要旨

資料1-5 二番町地区地区計画変更素案に対する関係地権者からの意見書の提出状況

《参考資料》

# 〈確定稿〉

参考資料1 神田小川町三丁目西部南地区第一種市街地再開発事業への答申に関わる附帯意見への対応状況

参考資料2 神田小川町三丁目西部南地区のまちづくりについて

## 6. 発言記録

### 【景観・都市計画課長】

それでは、定刻となりましたので、進めさせていただければと存じます。

事務局の千代田区景観・都市計画課長の前田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

本日の会議でございますけれども、前回と同様で恐縮でございますが、Web会議、リモートと併用で開催をさせていただければと存じます。ご理解、ご協力のほど、よろしくお願い申し上げます。

それでは、岸井会長、議事の進行のほうをよろしくお願いいたします。

### 【会長】

リモートの方々、聞こえているでしょうか。大丈夫でしょうか。はい。ありがとうございます。

令和4年度第3回目の千代田区都市計画審議会を開会いたします。

先ほども説明ございましたが、本日もリモート参加と併用して行いたいと思っています。よろしいでしょうか。

## ※全委員了承

### 【会長】

はい。ありがとうございます。

まず、それでは本日の出欠状況等について、事務局から説明をお願いいたします。

### 【景観・都市計画課長】

はい。本日の出欠状況につきまして、ご報告をさせていただきます。

本日は、ウェブ、リモートによる出席の方も含めまして、定数20名中、出席20名、全員出席でのご参画を頂いておるところでございます。千代田区都市計画審議会条例の規定に基づきまして、審議会が成立することをご報告申し上げます。

改めまして、会長、進行をよろしくお願いいたします。

### 【会長】

ありがとうございました。

4名の先生方、皆さん、入っていらっしゃいますか。大丈夫ですか。

それでは、本日の会議を運営する前に、いつものとおり、傍聴の方について伺いたいと思います。

傍聴希望者はいらっしゃいますでしょうか。

# 〈確定稿〉

## 【景観・都市計画課長】

本日の傍聴希望者でございますが、定員70名のところ、45名の方々より傍聴の希望がございました。本会場での傍聴は20名までとさせていただいてございまして、残りの方につきましては、隣の委員会室において、テレビ映像による傍聴をお願いしておりますところでございます。

傍聴をお認めいただいてもよろしいでしょうか。

## 【会長】

よろしいでしょうか。

※全委員異議なし

## 【会長】

はい。それでは、誘導していただきたいと思います。

※傍聴者入室

## 【会長】

それでは、傍聴の方に申し上げます。本会では傍聴者の発言は認めておりませんので、ご理解を賜りたいと思います。

本日の終了予定時間は午後4時となっておりますので、ぜひ、ご協力をよろしくお願い申し上げます。

それでは、まず事務局より配付資料の確認をお願いいたします。

## 【景観・都市計画課長】

配付資料の確認をさせていただきます。

本日の配付資料でございますけれども、資料番号がないものといたしまして、次第、席次表、委員名簿、都市計画審議会条例運営規則、千代田区都市計画審議会諮問文の写しを配付させていただいております。

次に、資料番号を付しているものといたしまして、資料1。資料1につきましては、1以降に枝番がついたものを1-0から1-5まで。また、資料1-3につきましては、1-3①、②ということで、資料のほうをお配りさせていただいております。

また、参考資料といたしまして、参考資料1、参考資料2の2種類をお配りさせていただいております。

そしてまた、ホチキス留めでお配りしているものですが、都市計画法の抜粋、こちらにつきましても、参考資料としてお手元に配付させていただいております。

少しボリュームがある中で恐縮でございますが、過不足等ございましたら、会の途中でも結構ですので、事務局にお申しつけいただければと存じます。

以上でございます。

# 〈確定稿〉

## 【会長】

資料は大丈夫でしょうか。

それでは、本日の議事でございますが、お手元の議事次第にあるとおり、報告案件が一つと、その他の項目が一つございます。

その他から先に、やっけてしまいませんか。最初に、神田小川町三丁目西部南地区のまちづくりについて、お願いしたいと思います。

## 【神田地域まちづくり担当課長】

神田小川町三丁目西部南地区のまちづくりについてのご報告をいたします。

神田小川町三丁目西部南地区第一種市街地再開発事業につきましては、令和3年3月に本審議会にてご審議いただき、附帯意見を添えつつ、原案どおり決定されたいとの答申を頂きました。決定から約1年半が経過し、現在の取組状況についてご報告いたします。

まずは、事業の概要を簡単におさらいしたいと思います。参考資料1と2でご説明いたします。

まずは、参考資料2のカラー刷りのA3の資料をご覧ください。

こちらにつきましては、都市計画審議会の資料を抜粋したものでございます。詳細な説明は割愛いたしますが、ポイントについてご説明いたします。

まず、資料の左上をご覧ください。本計画地の位置でございます。本件地につきましては、JR御茶ノ水駅から明大通りを南に下った駿河台下交差点沿い、図面で言いますと、赤い三角形の区域となります。場所につきましては、神保町の古書店街ですとかグルメ街、明大通り沿いの楽器店街、靖国通り沿いのスポーツ用品店街の結節点に位置しまして、賑わいの多い地域となっております。

この地域でございますが、資料右手に写真を掲載してございますが、狭隘な道路、広場などのオープンスペースの不足、また多くの建物が旧耐震建物となっているというところで、地域課題が顕在化している地域でございます。

これらの地域課題を解決するため、平成20年頃より、まちづくりの検討が進められ、平成29年6月、地域で立ち上げた市街地再開発準備組合より、市街地再開発事業に係る都市計画の提案が提出されたところでございます。

都市計画の手続を進める一方で、事業に反対する権利者の方から、再開発に同意しない旨の陳情書が区議会に提出されるなどありまして、関係権利者間の協議が継続して進められてきました。こうした状況の下、本事業の都市計画に関する答申においては、参考資料1の左側に記載してございますが、こうした附帯意見がつけられて決定されるということになってございます。

それでは、この附帯意見の対応状況についてご説明したいと思います。参考資料1をご覧くださいと思います。

初めに、附帯意見の一つ目、左側でございますが、「本再開発事業に伴う関係権利者間との話し合いを引き続き行うとともに、本事業の推進に関して理解を得られるよう努めること」、この対応でございます。対応につきましては右側を書いてございますが、概要をご説明いたします。

# 〈確定稿〉

都市計画決定後、コロナ禍という厳しい状況の下、未同意者に対して、準備組合幹部ですとか事務局員等から、様々な手法を用いまして、話し合いを求めてアプローチしております。電話連絡ですとか手紙の送付、それから第三者を通じた対話の打診、説明会の案内ですとか再開発ニュースなどの送付、そうしたものを継続するとともに、千代田区からも総会議案書に手紙を添えて送付する、こうしたことも行っております。

その結果、事業に反対していた1名の方が、地区内の権利を新しい所有者の方に譲渡する、そうした進展がございました。今後も、関係権利者の方々との話し合いを通じて、理解が得られるよう努めてまいりたいと思います。

次に、附帯意見の二つ目、上段左側でございますが、「計画設計を進めるにあたっては、計画地周辺への圧迫感の軽減を図るなど街並み景観に十分配慮したデザインになるよう検討を深めること」、これへの対応でございます。都市計画決定後、周辺への圧迫感軽減ですとか街並み景観への配慮に留意しながら、施設建築物の基本設計を推進するとともに、地権者間の勉強会ですとか意見交換を行っております。

また、この丸の資料の四つ目に記載してございますが、この施設全体のコンセプト方針を「まちのサロン」と定めております。これにつきましては、地権者と関係者間で地域イメージに関するヒアリングですとかアンケート調査を行ったところ、小川町、神保町、御茶ノ水には、専門性とか文化性の高い趣味を持った方が多いという意見が多かったというところで、こうした人たちが集まって、交流を深め、情報発信をする場でありたいといった思いから、こうしたコンセプト設定に至ったものでございます。

このような状況を踏まえつつ、建物のデザインですとか建物の部材、色合い、また、建物の低層部の壁面緑化、こうした様々な観点から、周辺への圧迫感軽減ですとか街並み景観配慮について検討を進めているところでございます。また、このことにつきましては、本年2月に、千代田区の景観アドバイザー会議にその件の情報を報告しております。引き続き、関係者間での検討を深めてまいります。

最後に、附帯意見、二つ目の下段、「広場空間の活用については、人々の交流や賑わい空間が形成されるよう検討を深めること」、この対応でございます。都市計画決定後、施設面におきましては、基本設計を進める中で、広場空間について、より人々の交流や賑わい空間を形成されるよう検討しております。

具体的には、人々が集う場所の創出などを見据えて、スロープ状の広場、もともと検討していた広場から、フラット状の広場に変更するですとか、広場と広場間のネットワーク強化を行うこととしております。

また、ソフト面においても取組を進めております。先ほど申し上げた「まちのサロン」、このコンセプトに基づきまして、近隣地域の方々との対話を行うなどもしております、今後のエリアマネジメント活動の実施につなげていきたいと考えているところでございます。

さらに、再開発における子育て支援として、近隣のお茶の水小学校と連携しながら、地域の魅力の発信を進める検討に着手しております、今後、関係者ですとか小学校との対話を進めることとしております。引き続き、附帯意見の指摘を遵守して、組合設立に向けた検討を進めてまいります。

ご報告は以上でございます。

## 【会長】

はい。ありがとうございました。

昨年の3月に本審議会に付議されたものでございますが、附帯意見が付してありましたので、その後の状

# 〈確定稿〉

況について説明を頂きました。何かご質問等があれば、お受けしたいと思います。

リモートの先生方も、手を挙げる機能を使っていただくか、画面でも一応、お手を挙げていただければ、見えるとは思いますが。よろしくお願ひしたいと思います。

いかがでしょうか。どうぞ。

## 【委員】

机上に要望書が配付されているようですが、これについては、特別にご説明はないですか。

## 【会長】

いかがでしょうか。

## 【神田地域まちづくり担当課長】

では、要望書の内容につきましてご説明いたします。委員の皆様のみにお配りになっているということですが、こちらの要望書につきましては、昨日、地域内の地権者の方から区役所に持ってこられたものでございます。こちらにつきまして、実際にどのようなことが書かれているかを、簡単に説明させていただきたいと思ひます。

この要望書につきましては、この再開発事業に反対なされた地権者の方からのご意見で、本審議会での内容を伝えてほしいというところがございます。実際、概要でございますが、再開発事業につきましてどうしていいか、どう判断したらいいかにつきまして、少し途方に暮れているというところ。それから、中段でございますが、話し合いについては、話し合いに応じてしまうと賛成しているとみなされるというところで、なかなか話し合いができないという状況。それから、テナントさんにつきましても、情報がなくて不安というところ。最後ににつきましては、そういうテナントさんですとか周辺の住民の方に説明会を開いてくださいと、こうした要望書をこの審議会に頂いたというところがございます。

これにつきまして、区の考え方を、今ご説明したいと思ひます。

最初の前段でございますが、不動産市況が少し悪い中、この再開発事業を進めていくことについて不安があるとお伝えしてございますが、我々として、確かに、今、コロナ禍の中、オフィスの賃料ですとか空室率が下落しているところになって、最近になって少し回復しているがまだ力強い回復には至っていない状況にあると認識してございます。

一方、千代田区は、やはり、オフィス事業、競争力は比較的高いエリアだということであって、特に規模の大きいビルですとか築年数の浅いビル、そうした需要は、国ですとか民間調査でも、それほど数字が落ちていないというデータが出ていると。区としては、この事業を進めていくことは可能だと考えるところがございます。

実際、こうした事業性につきましては、日々、組合と定期的に協議する中で、組合にもどう考えているかを確認しているところがございますが、組合としても、やはり、今、地権者が使用している建物は近いうちに賃貸に供せなくなるほど限界に近づいていると。一日でも早く事業を進めていきたい思ひだと聞いております。その中で、事業を進める上で、やはり厳しい市場環境は認識しているけれども、事業が成り立たない

# 〈確定稿〉

状況までに至っていない、何とか前に進めていきたいと、そういったことを伺っております。そうした思いから、区としても、この事業については進めていけないのではないかと認識しているところでございます。

それから、2段目でございますが、この準備組合との話し合いをと、これに応じると賛成しているとみなされてしまうのではないかとこのところでございますが、これにつきましては、基本的に我々は話し合いをして、この地権者の方がどんな要望を持っているかを聞いていきたいというものでございまして、当然、話をしたから賛成とみなすということはありませんので、ぜひ、話し合い、今はなかなか、そういったことで、連絡してもなかなか受けていただけないような状況の中、何とかそういった糸口をつかみたいのが本音でございます。

それから、三つ目でございますが、テナントさんの対応でございます。テナントさんにつきましては、補償内容等々、今後組合が設立された以降、説明を行うことになっております。現段階ではまだ組合は設立されていないので、事業の内容ですとかスケジュールなどの保障、情報提供につきましては、オーナー様の判断に委ねているところでございます。いずれにしても、再開発と聞くとテナントが出ていってしまうからやめてくれというオーナーさんもいらっしゃいますので、そこにつきましては、オーナーさんの意向に任せており、今後事業を進捗する段階で説明はしていくところでございます。

それから、三つ目の、テナントさんですとか周辺住民の方への説明でございますが、基本的に事業の内容につきましては、都市計画の手続を進めていく際に、地元のまちづくり協議会等々を通じて説明しているところでございますが、今後、当然、建物工事等々に入る段階で、法令に基づく説明は行っていく予定となっているところでございます。

こうしたところございまして、できれば、こうした要望書を出された方につきましても、何とかアプローチして、お話し合いを続けていきたいと考えているところでございます。

以上でございます。

## 【委員】

今回、附帯意見の1項目には、本事業の推進に関して理解を得られるよう努めることという附帯がついたわけです。それで、確かにここでは関係権利者けれども、地権者はもちろんのこと、それからテナントさんや借家人の方、それから周辺の方に対しても、他の再開発事業とは違って都市計画提案ですので、これについては、まちづくりの主要な担い手としての自覚が求められる事業ですので、一般的な市街地再開発事業における対応で果たしていいのかと、こういうことだと思っております。やはり、周辺住民やテナントさんたちからも、本来は歓迎されるような、支持されるような提案の仕方というのを求められているわけで、だとすると、例えばテナントさんへの説明にしても、考え方を示すとか、あるいは今の状況について周辺住民の方に説明をするだとか、こういう対応が求められているのではないかと。

確かに飯田橋三丁目のときは、都市計画決定をされる前、あるいは事業認可申請をする前の段階から、テナントさんには、たしか説明していたと思うのです。あそこは都市計画提案ではなくても、そこまでやっているわけです。だとしたら、説明する責任は、より重いのではないかと。都市計画提案をしてきたわけ、こういうまちづくりをしたいということで提案されてきたわけでありまして、その辺は区からも準備組合に働きかけていただいて、地権者の方との話し合いはもちろんのこと、テナントさんや周辺の方に説明会を設け



# 〈確定稿〉

るよう、働きかけていただけないだろうか。

それからもう一つ、これは都市計画提案なので、決定するときも私は聞いたのだけれども、区としては承知されていなかったのですが、改めて伺いたいのだけれども。

都市計画を提案された準備組合の皆さんの中で、引き続きここに住んでまちづくりを提案されていく、進めていくという方が、この段階でどのくらいいらっしゃるのかはつかんでいますか。

【会長】

はい。

後半のほうはご質問でしたが、いかがですか。

【神田地域まちづくり担当課長】

基本的に、今、地区内の住民の数は、住民の方が36名、そのうち地権者の方は8名とつかんでおるのですけれども、反対の方々もいらっちゃって、どのくらいの方がこの地域に残るかまではつかんでいないところでございます。

【会長】

よろしいですか。

【神田地域まちづくり担当課長】

すみません、一つ目のご質問でございます。準備組合への働きかけでございますけれども、確かにテナント様というところで、例えば一般的なスケジュールがどうなるのかですとか、補償内容はどんなものがあるとか、そういった一般的なことについて少しご不安に思われるという、それは十分理解できますので、区としても、準備組合についてどう対応していくかについては、組合と相談してまいりたいと思います。

【会長】

はい。

ほかにはいかがでしょう。

どうぞ。

【委員】

すみません。私のほうからは2点、委員がおっしゃったこととも重なるわけですが、地権者の話合いは、一定程度、16条2項の手続の中でもやられていると思うのです。この場合は非常にそこら辺が不安定だったので、こちらの会議でも二つに分かれて、10票という賛成の数で通った内容だったと記憶しておりますが。

その説明責任というか、より地域にとって、これが都市計画審議会で決まった中で、どういうプランで、どういう計画で、それが地域をよくしていくのだというから進めている話であると考えたら、やはり、ここ

# 〈確定稿〉

に書かれているのは、説明会を開くようにしてくださいということでしたよね。これは、本当だったら、案をつくる前にやっておく内容かとは思いますが、やっていないのであれば、やるという判断をするべき、するのが合理的ではないかと思います。

こういった、先生方がお書きになった提案制度の教科書を見ても、そのように書いてあるので、ぜひそこは後ろ向きでなく、調整して行っていただきたいと感じますが、いかがでしょうか。

【会長】

はい。説明に関して、さらなる努力をしてほしいと。

【まちづくり担当部長】

会長、まちづくり担当部長です。よろしいでしょうか。

【会長】

はい、どうぞ。

【まちづくり担当部長】

説明会という書き方をされているのですけれども、何の説明会かが、対象によって、少し違ってくるのかと。テナントさんとか地権者さんは、やはり事業の権利の方を言っていच्छやるのかと。周辺住民の方に関しては、建物の計画だとか、そういったことかと。

それに関しましては、建物の計画に関しましては、準備組合のほうも事前に周辺に説明とかということもやっておりますので、そういったことをやった上で、最終的に都市計画の決定がなされてきたところでございます。

附帯意見を見ていただきますと、本再開発事業に伴う関係権利者との話し合いをということで、これは事業のお話ということで理解されているのかといったところです。それに関しましては、この参考資料1にあるように、区も含めて何度も連絡は取らせていただきながら、なかなか調整ができていないといったようなところで、そこに関しましては、今回こういった要望書が出てきておりますので、それをきっかけとして、また準備組合にその関係権利者の方々の権利、またテナントさんというお話もありましたので、そういった方々も含めた説明もしっかりやっていただく形で、準備組合に働きかけたいと考えております。

【会長】

はい。よろしいですか。

【委員】

すみません。やってきましたとおっしゃっていますが、先ほどの年表の中でも、やはり駿河台の大きな協議会の中で大昔にやったことはあるかもしれないのですけれども、地域住民が分かるような形での説明会は、この時代は残念ながら、議論にもならなかった状況にあるかと思うのです。準備組合もこの不動産市況が大

# 〈確定稿〉

変よくない中でご苦勞されていると思うのですがけれども、よりいい形で、より地域の和をもって進めていくためにも、その辺は前向きに対処していただきたい。そして、それはもう、ここの判断を伺ってお願いするしか、私の立場としてははないのかと思います。

あと、質問としては1点。不動産市況が悪い状況の中で、何かお困りのこととか何か計画的にどういう状況にあるのかが分かれば、その辺もご説明いただけたらと思います。

【会長】

後半のご質問に関して、何か。

【委員】

ごめんなさい。資材の高騰の中でというか。どちらかというと。

【神田地域まちづくり担当課長】

資金計画につきましては、確かに基本的なものが、当時、都市計画手続きを進めるときにつくってあるのですがけれども、確かに、今、委員がおっしゃられたように、資材の高騰ですとか、数字が相当変わっている中で、今、例えば工事費ですとか人件費の変化について見直しを行って、当然、圧縮を図っているところでございまして、今、その作業を行っているところでございます。それに応じて、今、計算中というところでご了解いただければと思います。

【会長】

よろしいでしょうか。

ほかには、いかがでしょうか。

どうぞ。

【委員】

質問というか、参考資料1-2の2で、最後に、「地域関係者」という言葉が出てくるのですが、今の質疑応答にも絡むような気がするのですがけれども、やはり、権利者であったり、そのサービスをこれから期待している人だったり、テナントだったり、地域関係者といってもいろいろな立場の人がいるような気がします。ここで、ただ地域関係者と書かれると、あまりにも漠然とし過ぎているような気がするので、できれば、もう少し具体的に、どこまでに声をかけるのかとか、議題としてはこういうときにはこういうところまで周知しますとかというところがもう少し上げられていると、いいですねとか、もっとここを増やしたほうがいいのではないとか、何か意見が出しやすいなど。あまりにも漠然とし過ぎているのではないかと思うのですが、そこは、もう少し具体的に言えることがあれば、補足していただければと思いました。

【神田地域まちづくり担当課長】

記載につきまして、分かりにくい表現で、非常に申し訳ございません。

# 〈確定稿〉

この地域関係者につきましては、二つ目の大きい丸の、例えば下から三つ目のポチ、「今後、賑わいづくりに向けて小川町、神保町、御茶ノ水の地域関係者と「まちのサロン」のコンセプトを前提として幅広く対話を行い、エリアマネジメント活動に繋げる方針」と書いてございます。これは、具体的にどんなことをすることを、今、エリアとして検討しているのかでございまして、例えば御茶ノ水の楽器店の方と連携して、例えば小川町の広場で、小学校の子供たちに向けた、例えば楽器の演奏の教室のを開けないか、そんなことを考えているところでございまして、こうしたところにつきましては、地域関係者、少しこの3地区で例えば商売をやっている方ということで話しているところでございまして。

今後、当然、そうしたエリアマネジメントの取組につきましては、この再開発のエリアだけではなく、小川町エリア一帯で使っていただきたいという思いがございまして、そういうことをやっているところにつきましては、十分、幅広く周知してまいりたいと考えているところでございまして。

## 【会長】

はい。よろしいですか。

ほかにはいかがでしょうか。リモートの先生方も大丈夫でしょうか。

どうぞ、委員。

## 【委員】

私もこの小川町の再開発計画について記憶を今たどっているのですが、この案件は、最終的に採決に持ち込まれて、非常に僅差で賛成になったと了解いたしますけれども、10対7か、10対8ぐらいでした。

それで私は、実はそのとき棄権いたしました。その理由は、この開発のポイントは、商業不動産、収益不動産か、言葉はともかくとして、それを持っている方々が、再開発の中でこういう大きさのものを造ることに対する経済性に対する積極的な見方と非常に消極的な見方がある、商業不動産の地権者の間でどういうものを造るかについての意見の一致がまだ十分ではなかったと、私は理解しているのです。換言すれば、商業不動産の方々と、それから通常のマンションに住む、通常の住民との間の利害の対立というよりは、そういう商業不動産のオーナーたちの間の経済性に対する見方の違いだったと理解するのですが、私の理解は間違っていますでしょうか。

## 【会長】

事務局、今の状況はどうでしょうか。

## 【まちづくり担当部長】

自分のところの権利は別に、補償される場所ですけれども、やはりそこで、営業、なりわいを続けたい方と、やはり機能更新をしなければならない。その機能更新をするときに、単独でやはりできない方々がこの地域の中でいらっしゃるのかと。

その中で、あの計画地の中の地域課題、それを再開発することによって解決できる方々と、個人的にやはりそこに今のままでいたい方々の、そこら辺の考え方の違いかというところでございまして。そういったもの

# 〈確定稿〉

を踏まえて、都市計画提案があり、都市計画決定をしたところだと認識しております。

【会長】

はい。よろしいでしょうか。

【委員】

私は、これは決まったものだという理解がありましたので質問したのですけれども、要は、そういう経済性に対する関係地権者、商業不動産を引っさがる地権者たちの間の、経済性に対する見方の違いの調整という段階で、今、中間報告がされているステージだと理解してよろしいですか。というのは、これをまた根本で戻そうという提案ではないと理解いたしますけれども。

【まちづくり担当部長】

はい。今、委員おっしゃられるように、戻すということではなくて、自分たちの権利がどうなるかというところだと認識しております。

【委員】

はい、分かりました。

【会長】

はい。よろしいでしょうか。

すみません。マイクのスイッチを消していただけると。ありがとうございます。

ほかには、特にご発言ございませんか。

どうぞ。

【委員】

ここの小川町三丁目には、たまにビラが入ってきます。区は勝手にこういう決定をしたとか、こういうふうな流れになっているから反対してください、署名してくださいという流れが、私がかこの委員になる前にそういうのを何度か頂いたことがあります。

それで、実際に委員になって、この小川町三丁目の再開発の経緯や何かをいろいろと勉強させていただいて、実際に私の記憶がどうかはあれですけれども、平成26年から話し合いを続けてきたということで、それで、区はとにかく、まずは地権者の方ということで話し合いのテーブルを持ったけれども、そこでは一向にそのテーブルに着いていただけないということで、そういうことが何度もあって、その間、私の記憶では、勝手にそういう、例えばビラで、住民の方にアピールすることをやられているのが、実際、印象ですね。

例えば、ここのところだけ切り取って考えると、区は非常に意地悪をしているというか、いじめっ子をしている形で映りますけれども、だけれども、長い形でその話し合いのテーブルを持って、そして、一人一人の方に、説得といいますか説明をして、いい方向に行こうと模索している。

# 〈確定稿〉

そもそも、もちろん地権者の方は当然そこをお持ちなので、その権利はあるのでしょうけれども、このエリアということを考えると、明大通りで幾つもの大学があって、またサラリーマンの方が集う御茶ノ水・神保町というエリアですから、要は、ここに集う大勢の方の安全を考えると、やはりある程度は機能更新をして安全・安心なまちづくりを目指すのは、当然のことだと思うのです。そういうことを考えると、やはり、そこに住む人たちも含めた、集う人たちの将来の安全のためにも、前向きになって話し合いを続けていかないといけない。

ですから、これ、こういう要望書が出てくるということで、これは本当にいいきっかけだと思うので、この機会を逃さず、前向きに説明をして理解していただけるといいと感じます。

## 【会長】

はい。ありがとうございました。  
大体、よろしいでしょうか。

## ※全委員了承

## 【会長】

それでは、今の報告に関しては一応皆さんの意見を承りましたが、ぜひ、引き続き、多くの方の合意を得られるように頑張っていたきたいと思います。

それでは、報告案件に戻りたいと思います。報告案件につきましては、二番町地区のまちづくりについてでございます。

本件は、先日開催いたしました都市計画法第16条説明会の開催報告、そして意見書、そして今後の進め方に関して報告をするということでございます。

また、説明会では、実際に都市計画提案者である日本テレビ放送網株式会社さんからも直接説明があったと聞いております。今配られておりますが、都市計画審議会運営規則第5条に、「会長は、必要があると認めるときは、委員及び当該議事に関係のある臨時委員以外の者を会議に出席させて、(中略)説明させることができる」と規定されておりますので、私のほうで判断いたしまして、都市計画提案者である日本テレビ放送網株式会社さんに本審議会へ出席を頂いて、後ほど、直接、提案の内容について詳しくご説明を頂くことを、本日は予定しているところでございます。また、この場の様々なご意見についても直接聞いていただく機会かとも思っております。

それでは、まず事務局から、二番町地区まちづくりについて説明をお願いしたいと思います。

## 【麹町地域まちづくり担当課長】

はい。事務局、麹町担当課長のほうから説明させていただきます。資料1をご覧ください。

二番町地区につきましては、前回10月18日の都市計画審議会におきまして、お手元に参考で配付しておりますけれども、都市計画法第21条の2に基づきまして、日本テレビから都市計画提案があったことを受けて、その提出内容について共有させていただき、以降、都市計画手続に着手することについてご報告さ

# 〈確定稿〉

せていただいたところでございます。

その後、11月10日及び11月13日の両日、都市計画法第16条第2項に基づきまして、二番町地区関係地権者の皆様を対象に、説明会を実施したところでございます。本日は、この法16条2項説明会の状況と、12月1日まで受け付けておりました意見書の提出状況についてご報告いたします。その上で、今後の進め方について委員の皆様方からご意見を賜りまして、そのご意見も踏まえて、今後の進め方について検討してまいりたい所存でございます。

まず、当日ご説明した内容について、補足も交じえながらご説明させていただきます。資料1-0をご覧ください。資料1の下につけてございます。

こちらが、16条2項説明会の次第になります。流れといたしましては、まず、区からこれまでのまちづくりの経緯をご説明し、その後、提案者である日本テレビから都市計画提案の概要について説明。最後に、区から二番町地区地区計画変更素案の概要についてご説明させていただきました。

なお、次第にはございませんが、この説明会の後に、番町の街並みを守る会からの計画案の提案ですとか、守る会との意見交換の場も併せて実施したところでございます。

おめくりいただきまして、資料1-1、ご覧ください。

資料1-1の右下、記載1ページ目で、地区計画の位置づけと番町地域の地区計画決定の状況。おめくりいただきまして、裏面の右下記載で2ページ目です。こちらのほうで、二番町地区計画の現状、その位置、面積等について。その下の3ページ目で、現状の二番町地区計画の目標についてご説明をしております。

また、次の右下4ページ目で、これまでのまちづくり検討に係る取り組み状況として、地元町会ですとか商店街などで組織される日本テレビ通りまちづくり委員会が取りまとめた、「日本テレビ通りまちづくり方針(案)」が平成29年5月に提出されたことが、検討の契機となったこと。

以降、日本テレビ通り沿道まちづくり協議会を組織しまして、沿道の賑わい創出による地域の魅力向上と地域の品格ある住宅と先進的な業務商業の調和を目指したまちづくりの推進について議論を重ね、地域課題検討等を進めてきたことについてご説明しております。

その下の5ページ目をご覧ください。まちづくり協議会での検討過程においては、地域貢献を誘導するためや駅前拠点を整備するために建物の高層化が必要となるという議論もあり、新たな高さ制限として、最大で150メートルの範囲で検討していきたいと、このような資料から150メートルの超高層案の懸念もされて、高さに対する不安などのご意見がありました。

おめくりいただきまして、少し字が消えていますけれども、右下6ページ目をご覧ください。こちらはまちづくり構想の素案です。こちら、まちづくり協議会における検討過程において、地域の特性や課題を整理して、まちづくり構想の形で共通の将来像を策定するために検討を進めましたが、150メートルの超高層ビルの計画への懸念から、日本テレビの具体的な計画が先にないと、なかなかまちづくり構想の議論ができないといったご意見もございました。

その下、7ページ目でございますが、そうした中、超高層ビルに関する懸念の声として、超高層ビルの建設を許可しないことの要望について、番町の街並みを守る会から3,000名を超える署名が提出されました。

一方で、現にある「番町の森」や「番町の庭」を活用している方々からは、地域にとって質の高い広場の整備に関する要望もございました。

# 〈確定稿〉

右下8ページ目をご覧ください。改めまして、まちづくり協議会の協議を振り返りますと、当初は、日本テレビ通り沿道の課題の抽出を行い、第3回の頃から、高さの議論で150メートルなどの話が出始めました。

一方で、これと並行して地域課題の整理を行っておりまして、日本テレビの跡地開発についての要望事項などが議論されました。第9回では、日本テレビから、地域要望や課題に対応するための提案がありましたが、建物高さについては、具体的な計画ではありませんでした。第11回の議論やご意見の中で、高さに対する不安や懸念があることから、100メートルを超えない範囲で検討していくことについて、日本テレビが了承しました。第12回では、日本テレビから90メートル案の提示がございました。

以降、日本テレビからこの案をベースにした都市計画提案がなされたところでございます。提案の内容についての詳細は、後ほど日本テレビからご説明します。

まちづくり協議会、オープンハウスなどの際に実施したアンケートなどからも、地域課題については、概ね皆さんの共通のものであったので、それをまとめたものが右下9ページ目の資料でございます。

大きなポイントとして二つありまして、一つ目は、日テレ通り沿道には広場機能の充実が望ましいということで、その広場を確保する際に求められる機能としては、こどもの遊び場、地域住民等の交流の場、憩い・休憩の場、四季を感じる緑、密を避けた活動の場、災害時の地域の拠点、広場としての継続的な運営などが共通のご意見としてございました。

少し補足をさせていただければと思いますので、参考に映写でしかないので、画面を見ていただきたいのですが。

こちら、広場の話でございますけれども、国交省のホームページに、専ら街区に居住する者の利用に供することを目的とする街区公園について、誘致距離250メートルの範囲内で、1か所当たり面積約0.25ヘクタールを標準として配置するとございますが、当該地から500メートルほどの距離に東郷公園や外濠公園がある状況でございます。区といたしましても、今回の開発に併せまして、街区公園規模の広場を確保することは、施策としても有効だと考えてございまして、これについては、ぜひ進めていければと思っているところでございます。

では、資料、右下9ページに返っていただきまして、二つ目でございますが、快適な歩行者空間となっていない部分があるということで、歩行者空間確保の際に求められる機能としては、幅の広い歩行者空間、街路樹などの緑、駅へのバリアフリー動線が課題として上げられています。こちらも具体的な話を少し補足させていただきます。画面をご覧ください。

地下鉄麴町駅の麴町側出入口は、バリアフリー対応がされていると。ですが、番町側出入口は、地上までのバリアフリー整備がされていない状況でございます。しかも、麴町側出入口から番町側出入口の間には8メートル程度の高低差があるということで、歩行者環境としては大きな課題となっております。麴町駅の番町出入口側におけるバリアフリー整備についても、区として、ぜひ進めていければと考えているところでございます。

続きまして、日本テレビからの説明に移らせていただきます。提案内容についてのご説明をいたします。

【日本テレビ】



# 〈確定稿〉

改めまして、日本テレビでございます。よろしくお願いいたします。

本日、私と一緒に、弊社の担当、それと、専門的な話がありましたときにお答えできないと失礼に当たるかと思ひまして、私どものコンサル会社、山下PMCの職員、3名で参加させていただいております。すみません、こういう議場ですので、着席のまま説明させていただければと思います。よろしくお願いいたします。

日本テレビは、開局が昭和28年で、今から約70年前に、実はこの番町の地から、日本で一番最初に電波を出させていただいた放送局でございます。2003年に汐留に本社は移転しましたが、一部、スタジオ機能はこちらに残しております、地域の皆様には大変愛していただきまして、日本テレビ通りという名前もそのまま残していただいたほか、今、千代田区の区歌の中でも、当時の150メートルの鉄塔というのを、歌の中に入れていただいております。

こんな状況もございまして、実は、日本テレビとしては、東北の地震以来、やはり耐震性のある建物を造らなければいけないということで、スタジオの施工をやってまいりました。あわせて、残った土地について、どういった開発をするのかを検討した結果、2016年に地元の有志の方、特に町会さんを中心に、日本テレビの開発で、普通にべったりと建物を建てるのではなくて、地域の課題を解決してほしいというご依頼も受けまして、そこから一緒に検討を始めたのが経緯でございます。

2018年になりますと、併せて区に提案書が提出されたことを受け、区のほうでまちづくり協議会ということで、日本テレビ通り沿道まちづくり協議会が発足しております。この段階で、地域の課題ということで、一つはバリアフリー、これは二番町の町会さんを含め、バリアフリーの問題、それから歩道が狭いという問題、それから子供たちの遊ぶ場所が少ないといった問題、多数の問題についての解決案が出されております。ただ、一方で、それを解決するためにはある程度高さの容認を頂かなければならないところで、反対運動もこの時点から起こっていると認識しております。

2018年の後半からは、この高さについて疑念を持たれている番町の街並みを守る会さんも協議会に参加を頂いて、そこから複数年にわたって協議してきた結果がまとまったと考えております。

特に、番町の街並みを守る会さんは、いろいろな高さを、60メートルに抑えたらこんな案ができるのではないかというご提案も頂きまして、弊社としても、公式の場だけではなくて、非公式にも何回も打合せをさせていただいた経緯でございます。

先ほど課長からの説明にありましたが、本年の第11回のこちらの協議会で座長の先生から、そうはいつでもある程度の高さを考えた上で提案しないと日テレさんも提案できないだろうということで、一つの指針として100メートルという課題を頂きまして、我々も、そこから、実際にどの程度の規模のもの、それから、どの程度の高さのものができるのかということで検討したというのが、第10回、11回の後でございます。本年の7月には、オープンハウスということで、7月3日、4日に、これは区の指導の下、オープンハウスということで約1,000名近い方に個別なご説明をさせていただいて意見を拝聴したということで、その案をまとめたものを第12回に提案させていただいているといった経緯で進めさせていただいております。

いかんせん、日本テレビとしましても、地域の課題、特に、これから未来に残っている子供たちに何を残せるのかということ、一度建てたビルというのはなかなか壊すわけにはいきませんし、そういったところで、

# 〈確定稿〉

地域に何か使っていただけるようなものがあればと考えて今回の提案に至ったということを、前段としてご説明させていただきました。

それでは、詳細につきましては、私どもの担当のほうから、説明させていただきます。

## 【日本テレビ】

はい。それでは、私のほうで、計画の概要についてご説明いたします。皆様のお手元にございます、資料ナンバー1-2の資料を用いましてご説明をさせていただきます。

1ページ、おめくりください。本日の説明の骨子について、記載をさせていただきます。

まず、計画地における上位計画の位置づけ、また計画地周辺の地域課題について、2番目に、計画コンセプト、概要について、3番目に、環境影響評価について、ご説明いたします。

1ページ、おめくりください。

まず、当該地の物件の所在でございます。手前ども日本テレビ放送網の創業の地でございます、東京都千代田区二番町の14ということで、地区計画における区域面積といたしましては1.5ヘクタールでございます。

右上の写真が、60年前の街並みということで、日テレ通りの、これは麴町の方面から空撮で撮っているということで、先ほど区歌にも歌われているという表現がございましたけれども、150メートルのテレビ塔、そういったものがご覧になっていただけるかと思えます。また、町全体としても、非常に、もともとお屋敷町であったということから、多くの緑も確認されるかと存じます。

一方、下段の現状の、現在の街並みということで、かなり都市化も進んでまいりまして、建物の建て詰まり、また、先ほど地域課題ということでございましたけれども、歩行空間等、そういった課題が、現状、出てきているという認識をさせていただきます。

こちら四番町に存します日本テレビ通り及び番町学園通りの交差点の様子ということで、グーグルマップで2009年時点と2021年時点を同じ場所で比較した写真になってございます。下段に見えますのが、現状、番町の庭ということで、暫定の公開の広場という形でやらせていただいている空地でございますけれども、今後、我々が計画していく足元空間の一つのイメージとして、こういった形の歩道空間の拡幅による、ゆとりある、こういった歩きやすいウォークアブルなまちを実現していこうという意味合いでの一つのイメージとして、ご確認いただければと存じます。

番町地域を取り巻く外部環境の変化ということで、平成20年の地区計画策定以降、地区計画の目標である多様な住宅の供給が促進され、ファミリー層など定住人口が増加している。これが、左上を見ていただきますと、図でございます。二番町、四番町、五番町、六番町、そして麴町三丁目・四丁目の人口推移ということで、平成10年と令和4年を比較いたしますと、約1.6倍ということで人口が増加してございます。一方で、地域活力を創出する商業機能、また空地や身近な緑などはむしろ減少しているということで、商業機能、空間的ゆとりと緑地の創出など、定住人口の生活を支える機能を整備する開発計画という位置づけで、今般、手前どもとして都市計画提案をさせていただいた次第です。

続きまして、計画地における上位計画の位置づけでございます。

次ページをめくっていただきまして、左側、1番に計画地における上位計画の位置づけ、及び右側に、計

# 〈確定稿〉

画地周辺の地域課題ということで、両軸で記載をしてございます。

まず、上位計画の位置づけにつきまして、ポイントを抜粋いたしております。

まず一番上、東京都の都市づくりのグランドデザインにつきまして、4点、まちの顔としてにぎわう地下鉄駅周辺、地下鉄駅を中心としてまちの顔をつくる、駅まちの一体開発、にぎわいある拠点が形成と、こういったものが上位計画として、まず東京都で定められております。

また、千代田区のまちづくりグランドデザインにおいては、この当該エリアについては、文化発信・交流のエリア、事業・土地利用転換等の波及効果を生かしたまちづくりを検討ということで、定義されてございます。

また、令和3年に策定されました千代田区都市計画マスタープランにおきましては、まちの回遊を楽しめる豊かな空間の創出、駅とまちとの一体性を高める建築・開発がうたわれてございます。

そして、二番町地区地区計画におきましては、住宅・商業・業務の共存、緑に包まれた良好な市街地の環境、こういったことからの読み解きとして、駅前拠点の創出、また右側の計画地周辺の地域課題について。駅出入口の視認性が低い。地域福祉交通やタクシーなど乗換機能が分散している。身近な都市公園の不足。広場機能の充実。バリアフリー化をはじめとする快適な歩行空間の確保。駅前拠点を形成する商業機能の集積。そして、中層・中高層の街並みが形成される一方で、建て詰まりが生じ、空地や緑地が減少している。こういったことから、個々の開発が行われ、まち全体としての機能誘導、集約がなされていないと。これらを踏まえまして、今般の計画のコンセプトといたしましては、地域活力の核となる駅前拠点の創出をテーマに計画を策定いたしております。

計画地における上位計画の位置づけの読み解きということで、それぞれ、今、ポイントを抜粋した内容のエビデンスとして載せてございます。

まず1ページ目が都市づくりグランドデザインということで、基盤整備やバリアフリー化による交通結節機能の向上、広場や商業機能等の整備によるにぎわい創出ということで、地下鉄駅を中心としたまちの顔づくりが求められております。(発言する者あり)はい。(発言する者あり)分かりました。

次ページ、都市づくりのグランドデザインということで、東京都、また千代田区のまちづくりグランドデザイン、千代田区の都市計画マスタープランということで、それぞれの上位計画を列挙させていただいております。

ページをめくっていただいて、計画地周辺の地域課題で、これもまちづくり協議会の中で示されている課題というところで、ページをめくっていただくと、まず、駅出入口の視認性の低さ、乗換機能が分散、そして、先ほどありました麴町駅の番町口と麴町口の約8メートル近い高低差、また歩道空間、歩道の部分を子供たちが路肩を、狭い中を歩いているといった現状があるというページでございます。

次ページ、めくっていただきまして、バリアフリー化をはじめとする、快適な歩行空間の確保ということで、これ、当該地の二番町の従前・従後の写真の比較になってございます。2014年の番町文人通りの状況でいきますと、路肩に、幼稚園、保育園のお子さんたちがお散歩をしているような姿が見受けられますし、その反対側には、ベビーカーを路側帯で引いているというこの歩行空間がございまして、現状、総合設計の中で、こういった歩道拡幅等、空間が創出されて、ゆとりある歩行空間になっているという一つの証左でございまして。

# 〈確定稿〉

次ページが、駅前拠点形成する商業機能が集積されていないということで、商業というのは、赤、オレンジというもので、これは千代田区が出している千代田区の土地利用状況ということで、2018年時点のものをしてありますが、こういった中でも、現状、商業が少ないという証左でございます。

次ページ、緑地について、また、その次ページについては、過去の経緯ということで、こちらも冒頭からお話がありましたとおり、2016年にまちづくり委員会から提案を受けまして、2018年からまちづくり協議会ということで、計12回、地域の皆様と向き合ってきてございます。そういった中で出た千代田区からの地域課題は、先ほど麹町地域まちづくり課長のほうからご説明があったとおりですので割愛いたします。

次ページ以降が、オープンハウス、またまちづくり協議会、そして16条説明会等で説明した本計画の内容に移ってまいります。計画にあたっていただいたご意見といたしましては、「番町の庭」、「番町の森」について、1日平均、今1,300名程度の方が日常적으로ご利用を頂いております。

また、その次ページにありますとおり、この「番町の庭」、「番町の森」において、計101回に及ぶ地域の方主催の地域イベントを開催されてまいりました。その中で、延べ2万5,000人強もの皆様からお声を聞いてまいりました。

また、その次ページ、計画にあたっていただいたご意見ということで、まちづくり委員会、もしくは日本テレビ通り振興会等の方、また幼稚園、保育園へのヒアリング等々、延べ2,700人の方、プラス四つの保育園、そして、先ほど申し上げた広場を利用された団体の方々向けに、アンケートの結果というものを今回の計画に反映してございます。

その中で、次ページ、青空空地を求める声ということで、これは令和元年に日本テレビ振興会が地域に対して行ったアンケートの中で、この地域にふさわしいオープンスペースのイメージについてということで、四つの例示を挙げてアンケートを取ってございます。そういった中で、御茶ノ水、淡路町の某ビルですとか南池袋公園等、こういった青空空地が欲しいというのが、90パーセントの回答がございました。

また、次ページが、実際に番町の庭をご利用いただいているこの記載の保育園4園の方々に、日本テレビ通り振興会の方がアンケートを実施してございます。利用頻度、困っていること、「番町の庭」などのオープンスペースの必要性等々、ヒアリングをしてございますが、全ての保育園の方から、青空空地をぜひ恒久化してほしいと、近隣の保育園の方から頂いてございます。

以上のことから、それぞれの上位計画との合致、及び示された地域課題へのソリューション、こういったものを合わせ持った今回の計画という形で、次ページ以降、建物の詳細計画についてご説明いたします。

計画のコンセプトは時間がないため割愛いたしまして、計画のイメージでございます。配棟図と断面図でございます。

今回の用途につきましては、オフィス、商業、エリアマネジメント拠点、そしてスタジオ棟、既設合わせまして敷地面積は約1万2,500平方メートル、建築物の高さは90メートル以下ということで、計画容積率700パーセントで計画してございます。

次ページへ参りまして、先ほど来出ております地域課題というものを、この90メートル以下の計画という中で、日本テレビとして解決していく内容を組み込んだ内容でございます。

次ページ以降は、それぞれ、今回位置づけられる地区施設についての説明になりますので、割愛いたしま

# 〈確定稿〉

す。

最後にエリアマネジメントという部分につきまして、39ページと40ページをご説明させていただきます。

今回、この計画の中のポイントとして、エリアマネジメント、地域主体で行うエリアマネジメントを位置づけてございます。このものについては、自立、自走するために、日本テレビとしても、中長期的にこのエリアマネジメント団体を金銭的にもサポートしていくことも踏まえまして、様々な、先ほどのバリアフリーを含めた、計画容積率としては700パーセントというものは最低限必要であろうというところが、我々の考え方でございます。

次ページ以降が、実際の広場の使われ方のイメージということになってございます。

最後に、環境影響評価のみ、ポイントのみご説明いたします。ページについて、51ページをご覧ください。

風環境につきまして、シミュレーションを行った結果、記載のとおりでございまして、従前・従後、よくなる・悪くなる、ございますけれども、今後具体的な設計を進める中で、さらなる影響の低減に努めてまいるとともに、建設後の事後調査についても行ってまいります。

その他、自動車交通、歩行者交通等、こういった環境影響評価についても、交通マニュアルに従ってシミュレーションを行いまして、影響は限定的であるという結論を得てございます。

駆け足ではございましたけれども、日本テレビからの計画の説明は以上でございます。ご清聴ありがとうございました。

## 【麴町地域まちづくり担当課長】

すみません。説明が長くて恐縮ですが、簡潔に行きます。資料1-3をご覧ください。

こちらで、区から、新たに設定する地区計画と二番町地区地区計画の変更概要についてご説明をしております。

右下1ページ目をご覧ください。日本テレビ敷地を含む赤囲いの量につきまして、D地区として新たに地区計画を定めていきます。

D地区につきましては、提案に基づく計画を担保していくために、右の図のような主要な公共施設や地区施設を、下段の表にあるように都市計画に位置づけてまいります。さらに、それに合わせて容積率の割増しや、新たな高さの制限などを定めていきます。

その際、既存の地区計画は、個別敷地の建て替えの中で、道路沿いの壁面後退ですとか緑化などを進めていくというものに対し、D地区の提案は、地域の課題を解決するために、駅前プラザ、地域交通広場等々、再開発等促進区を定める地区計画という別の地区計画であることから、現在かかっている二番町地区計画とは別に二番町D地区地区計画として、新たな地区計画を設定する形で整理をしているところでございます。

前回の審議会でも、スタジオ棟、既にD-2地区に建っているのですがけれども、スタジオ棟は既に総合設計制度で容積率の割増しを受けていると。今回さらに割り増すと二重の割増しになるのではないかとご質問がございましたけれども、今回、スタジオ棟と新規建設建物も含めた容積対象面積に対し、敷地全体で再開発で促進区を適用した場合について検討しておりますので、二重で割増しにはならないところでございます。

続いて、めくっていただきまして、右下2ページをご覧ください。

# 〈確定稿〉

ただいまご説明いたしましたとおり、D地区を新たに設定するという事で、二番町地区の既存の地区計画としては、そのD地区部分を区域から除外することで、今、整理をしているところでございます。

変更箇所は主に面積の部分でして、全体区域の面積が12.1ヘクタールから10.6ヘクタールになると。D地区の区域面積1.5ヘクタール分の面積が減るという形になります。という形で、今、整理をしているところでございます。

資料1-3①、1-3②において、これらの変更を反映した都市計画図書を添付してございますので、後ほどご確認いただければと思います。

最後に、右下3ページ目で、今後の予定に触れております。今般の地区計画変更の素案の説明会以降の都市計画手続のあくまでステップということで、ご説明をしているというところでございます。

以上が16条説明会の説明内容になりますけれども、続きまして、説明会の開催状況についてご説明いたします。資料1-4をご覧ください。

説明会のほうは、3回実施してございます。合計で91名の方にご参加いただきました。今回の地区計画変更には、賛成と反対の立場から様々なご意見を頂いております。

賛成意見としては、駅のバリアフリー化、交通拠点整備を早く進めてほしい。地区の課題に対応した良好な計画になっているという意見。

反対意見といたしましては、風環境、交通環境等、環境への悪影響を懸念する意見。青空広場2,500平方メートルの規模の広場の必要性に係る意見。その他、記載のような意見がございました。

後ろに3回目の議事録もおつけしておりますので、後ほどご確認いただければと思います。

最後に、一番後ろの資料1-5をご覧ください。意見書の状況についてご説明いたします。

11月10日～12月1日までを、受付期間としておりました。最終的に98通の意見書を頂いております。

意見書の取扱いにつきましては、複数権利や共有持ち分等にかかわらず、個人権利者さん、法人権利者さんともに、登記簿にお名前のある方お一人につき1通としてカウントしております。うち、明確に賛成の意思を示されたものが47通、明確に反対の意思を示されたものが49通、明確に賛成、反対の意思が示されていないものが2通となっております。

意見書で頂いた主にご意見についても記載してございます。意見書におきましても、開発に期待する意見、反対する意見、様々な意見を記載させていただいております。地区計画変更を伴って、地域課題解決のためのD地区の建物の高さ設定を90メートルとすることにつきましては、従後の風環境等、環境面を危惧するご意見と、現在の高さ設定60メートルの変更そのものについて否定的なご意見と、ございました。一方で、2,500平方メートルという外構規模の一定の広さの広場ですとか商業施設、地域の賑わいの必要性という点で、賛成意見も多数あったということで、意見書の内容としても大きく二分している状況でございます。

最後に、区といたしましては、今回の開発と併せて、こういった地域の課題解決につながるバリアフリーですとか広場の整備、それらを合わせて実施していくという、今般の日本テレビの提案につきましては、住環境の整備、住生活の質の向上へつながることから進めていくべきではないかと考えているところでございます。

地域には様々なご意見があります。高さを懸念する声も多く頂いていることも認識してございます。建物

# 〈確定稿〉

高さが60メートルを超えるのであれば、広場やバリアフリー対応は不要というご意見もございます。環境負荷を懸念する意見も頂いております。

一方で、広場、バリアフリー整備に対する切な要望、開発による地域に活気を取り戻したいという声も、同等に多く頂いているところでございます。

本日の審議会におきましていろいろご議論を頂いた上で、そこで頂戴したご意見を参考にしながら、今後、区としても慎重に手続を進めていきたいと考えているところでございます。

すみません。説明は以上になります。よろしく申し上げます。

## 【会長】

はい。ありがとうございました。

それでは、ただいまの二番町地区のまちづくりについて、ご質問、ご意見等を頂きたいと思えます。どうぞ。

## 【委員】

説明会の後、説明会をやった意見書を頂いて、賛成が47、反対が49だったということですがけれども、地権者の総数がそもそも何人いらっしゃるのか、それを教えてもらいたいと思えます。

それと、もう一つが、区分所有で僅かな不動産しか持っていない人と、二番町にかなりの面積の不動産を持っている人と同じ土俵で評価するのは少しおかしいと思えますので、この賛成の方と反対の方のそれぞれの面積。合計したもの、それが何平方メートルずつか。それと、その比率を教えてくださいたいと思えます。

## 【会長】

ご質問ですが、分かるでしょうか。

## 【翹町地域まちづくり担当課長】

では、事務局からお答えいたします。

まず、地権者の数で、今回、登記簿ベースで二番町の全ての地権者様に説明会のご案内をしております。で、数といたしましては1,112名となっております。

続きまして、意見書でございますが、数につきましては、先ほどご説明したとおりでございます。参考に、面積についても、合算を出してはいます。賛成が1万2,509平方メートル、反対のご意見が1,844平方メートルと、見取りとしてはそういった形になってございます。

## 【会長】

はい。よろしいでしょうか。

## 【委員】

# 〈確定稿〉

そうしますと、地権者が1,112名で、意見書をそもそも出された人が96人しかいない。10パーセント以下だということ。それから、面積で言うと、今、計算しますと、賛成の方の面積が1万2,509平方メートル、反対が1,844平方メートルだとすると、賛成の方の面積の比率は87パーセント。つまり、85パーセント以上の方が賛成と考えてよろしいでしょうか。

【会長】

いかがでしょうか。

【麴町地域まちづくり担当課長】

すみません。区といたしましては、この結果をもって、そういった形でという判断はしておりません。今回、こういった状況であることを含めて今日お伝えした上で、審議会でご意見を賜って、今後の進め方について考えていきたい、検討してまいりたいと考えておりますので、事実として、意見書の状況ということで本日はお伝えさせていただいたというところで、ご容赦いただければと思います。

【会長】

はい。よろしいですか。

それでは、ほかの委員の方、いかがでしょうか。

【委員】

関連質問ですが、よろしいですか。

【会長】

はい。どうぞ。

【委員】

賛成の方は1万2,509平方メートルですか。ですよね。そのうち日テレさんはどれだけですか。

【麴町地域まちづくり担当課長】

よろしいでしょうか、麴町課長です。

【会長】

はい。

【麴町地域まちづくり担当課長】

今回、意見書の今の面積カウントの中に、現日本テレビの敷地は入ってございません。



# 〈確定稿〉

【会長】

よろしいでしょうか。

【委員】

はい。

【会長】

ほかにはいかがでしょう。

【委員】

いいですか。

【会長】

どうぞ。

【委員】

日本テレビさんにお聞きしたいのですけれども、当初120メートルとか150メートルとかと言われていた計画が出て、それが実現できないとなったときに、60メートルの総合設計で進めるような計画もされていたと思いますが、事業性だけを考えると、そのほうが日本テレビさんにはよかったのかどうか。その点についてお聞かせください。

【会長】

日テレさん、いかがでしょうか。

【日本テレビ】

はい。日本テレビからご回答申し上げます。

総合設計の場合と今回ということで単純に比較ができないという部分は、この時間的な経過の部分を経済性にどう置き換えるかという部分があるかと思いますが、単純に、ある一時点だけ比較するといった場合においては、その収益性については同等程度であるとは認識してございます。

ただ、その貢献要素の分、様々な、今後担保していく、もしくはエリマネへのサポート等を踏まえますと、結果、収益性等は同じだとしても、その容積率ですとか建物の高さの部分に、総合設計の場合と再築の場合の差異が出てきていると認識してございます。

【委員】

続けてよろしいですか。

# 〈確定稿〉

【会長】

はい。

【委員】

今回、90メートルという提案が出たのは、かなり事業性の部分は抑えて、地域貢献や公共性に考え方を振ってきたのではないかと思います。また、広場空間についても、ピロティでいいのではないかというのも、それも一つ、もっともかもしれませんが、このアンケートを見ると、やはり屋外の青空広場が欲しい。現状で「番町の森」、「番町の庭」を使っている、毎週のようにイベントをやっている。

私も先日、医師会関係のイベントで、防災をやったときに、起震車をその場所に入れたりとか、あと自衛隊の給水トレーラー、あるいは火を使った花火のようなイベントもあったりとか、そういう防災の拠点ということを考えたときに、やはりピロティにした場合、そこに車両を入れたりとか、あるいは火を使うようなことというのはできるのでしょうか。

【日本テレビ】

ご質問ありがとうございます。お配りしたページの43ページに、広場の災害時の活用支援ということでイメージを載せてございます。そのイメージのとおり、今、緊急時の車両等、こういった場合については、こういったドライな、屋外の広場が必要だと考えてございます。

ピロティ空間ですと、雨の日ですとかそういった部分にはメリットがあるかと思いますが、その他、先ほどの子供の遊び場という観点、また、この災害時の観点からも、青空広場が望ましいと日本テレビとしては考えてございます。

【委員】

また、続けていいですか。

【会長】

はい。

【委員】

近隣には保育園が多くて、現在、代替園庭で活用されています。東郷公園あるいは英国大使館にも新しい公園ができるということで、そちらで十分だというご意見も、それもそうだと思いますが、先ほど地図で示されたのを見ますと、麴町・番町地域のちょうど中心に日本テレビさんが当たることを考えると、やはり500メートル程度、園児を移動させることは、非常にいつも苦労されていると保育士さんからも聞いていることから、今後も代替園庭として活用していくことは、積極的に協力していただけるということは、大丈夫でしょうか。

【日本テレビ】

# 〈確定稿〉

はい。今後、恒久整備された暁には、その広場についても、今まで同様に近隣の保育園の方々の皆様にお使いいただけるものと考えてございます。

【委員】

続けてよろしいでしょうか。

【会長】

はい。

【委員】

あと、災害時の拠点として、先ほど図に示されたと思うのですが、例えばあの近隣には麴町小、九段小、番町小、少し離れて麴町中学校がありますけれども、そこは地域の方が日常的に利用されているので、使い勝手はいいと思うのですが、在勤者の方からすると分かりづらい。そういうときに、在勤者の方の避難所、あるいは待機場所、あるいはお手洗いだったりとか、あるいは炊き出し、あと、ペットの受入れが、ほかの小学校や中学校で難しいようであれば、そういうことも日本テレビさんのほうで、今後そういった活用というのですか、避難所の運営は、この図のとおり可能でしょうか。

【日本テレビ】

はい、可能だと考えてございます。

【委員】

はい、分かりました。

あと、もう一点だけ、すみません。

あと、スーパーの誘致をしていただけるということで、私もあの近隣は非常に買物に不便な場所で、小型のスーパーしかないのです。聞きますと、スーパーというのは単価が非常に低いので、小型のスーパーしかつくれないのだと。大型というのはなくて、ドラッグストアのように単価の高い商店しかできない。そういったときに、大型のスーパーを入れて、事業性を考えたときに、今まで私が近隣で聞いたときに、家賃と合わせると、大型スーパーの出店はあの近隣では難しいと聞いていたのですが、その点、日本テレビさんではどのようにお考えで、必ず地域貢献に資するスーパーを誘致していただけることは約束していただけるのでしょうか。

【日本テレビ】

まず、スーパーマーケットの誘致に対する経済的ないわゆるリーシングの課題は委員のおっしゃったとおりと、日本テレビとしても認識してございます。そういった中で、オープンハウス、協議会を含めて、賛成、反対問わず、この地域にスーパーマーケットを求める声を多く頂いているのも事実でございまして、こういったものについて、日本テレビとしては、その賃料設定をある程度割安にするなり、もしくはその事業者さ

# 〈確定稿〉

んが事業を継続的に営んでいける経済条件をきちんと出して、その地域貢献の一種として、そういった活動をしていきたいと考えてございますし、スーパーマーケットについては、ぜひ、我々も誘致していきたいと考えてございます。

## 【委員】

以上で結構です。

## 【会長】

はい。

ほかの方はいかがでしょうか。

## 【委員】

今のに少し関連してですが、広場について、日本テレビさんにご質問できればと思います。

私も、子供をここの、まさにアンケートを、ヒアリングを取られている保育園に通わせていたこともあり、番町の庭などは、すごくよく使わせていただいていた。

その中で、やはり、あの場所で青空空地を求める意見があるのは非常に納得ではあるのですけれども、やはり都会だということもあり、この広場の今の位置が、風環境も含め、あと日照なども含めて、本当に今求められているイメージどおりのものになるかどうかということが、非常に気になります。特に、南池袋公園を皆さんイメージとして掲げられていますけれども、あそこの広場は、はっきり言って、近隣に近接してビルがあるわけではなく、非常に日当たりも割と申し分のない公園という認識を持っているのですけれども。

今回のここで言いますと、やはりスタジオ棟と高層ビルに囲まれたところだということを勘案しますと、ピロティというか、例えば六本木ヒルズのあの間のアトリウム、大屋根がかかったような、もう少し都会の環境にふさわしい広場を考えられてもいいのではないかと思いましたので、そこについて1点お聞きしたいということ。

あと、エリアマネジメントという観点で、いろいろ地域に対して活動が浸透していくのは非常によいこととは思ったのですけれども、せっかく、ここは、まちの回遊性などということで、ビジョンについて言えば、この敷地だけではなくて、周辺のまちづくりみたいところが上位計画などでも掲げられているので、質問の2点目としては、拠点として、この敷地内での活動を推進するのはもちろんのこと、もう少し幅広い、市ヶ谷のほうからずっとこの日テレ通りという名前がついておりますので、その通り全体を使う活動イメージというのは持たれているのかどうか、その2点についてお聞かせください。

## 【会長】

はい。いかがでしょうか。

## 【日本テレビ】

# 〈確定稿〉

まず一つ目の広場に関する、その風環境の懸念と、日照時間のご懸念についてですが、今日、そのシミュレーションをしているものをお持ちしているので、画面投影がもし許されるのであれば、そちらでシミュレーションいたしますし、口頭でということであれば口頭でご回答いたしますが、どちらでいきましょうか。

【会長】

いかがでしょうか。見せていただけますか。

※全委員了承

【会長】

はい。では、画面で見せていただけるものがあるならば、見せていただきたいと思います。

【日本テレビ】

はい。それでは、60メートルのプランと90メートルのプランで、風環境及び日照時間を比較したものを作成してございますので、そちらでまず風環境をご説明いたします。

まず、今般ご提案させていただいている日本テレビの風環境についてが右側でございまして、左側に16条説明会の後に番町の町並みを守る会さんが、高さ60メートルを守った形でのプランをご提案されてございまして、同様に同じ条件下で風環境をシミュレーションしたものがそちらでございます。

まず、右側、日本テレビの計画で行きますと、ランク3、一番風環境が悪いと言われているものは0か所となっておりますが、左側の60メートルのプラン、少し図面をフォーカスしていただいて、見やすいように画面フォーカスをお願いします。この黄色いランク3と言われているものが、ちょうどこの広場の位置に出てきてございます。ここで、もちろん60メートル、90メートル、それぞれでよくなるどころ、悪くなるどころ、それぞれございますので、どちらがということはありませんが、高さ90メートルになると突風が吹き、60メートルだと風環境が穏やかになるということでは、シミュレーション上は決してないと。同様に、防風の観点での植栽は、同じ条件下で二つ比較したものでございまして、風環境について、この北側にあるという部分のご懸念は、これは高さ60メートル、現行法規であっても同じようなリスクがあるのではないかというのがまず風環境についてです。

次に、日照時間について、次ページで比較してございます。同じく左側、11月10日の16条説明会の後に番町の町並みを守る会の皆さんから頂いたプランと、手前ども日本テレビの、今回、都市計画提案させていただいたものの日照時間を比較してございます。ちなみに11月10日にご提出された町並みを守る会さんのプランについては、真北の位置が少し、20度強、現実にはずれていたもので、そちらについては補正をさせていただきました。その上で、広場の日照時間につきましては、これは同等程度と言えるものなのか、もしくは90メートル案のほうが建物の建蔽が少ない分、若干日照時間は、春分、秋分においては長い時間が取れていると。一方、下段の冬至下におきましては、なかなか1時間から2時間程度ということで日照は厳しいものの、こちらについても60メートルと90メートル、明らかに90メートルのほうが日影が多くなるというご懸念については、それには当たらないのではないかと考えてございます。

# 〈確定稿〉

こういったネガティブチェックの観点から、当社として、今、提案している広場の位置等については、最低限のものはクリアできているのではないかと考えてございます。

また、ピロティ広場についてのご意見は地域の方からも頂いておりまして、過去に幾度となくそういったシミュレーションもしてございますが、やはり地域のお子様を持たれている方々、過去のアンケートを踏まえて、やはり青空広場を望むという声が多数我々としては求められてございますので、今般、青空広場という形で都市計画提案をしたところでございます。

2番目の沿道全体のエリアマネジメントについての当社の考え、これは冒頭申し上げたとおり、手前どもが、2003年、汐留に移転した後も、日テレ通りという名前を地元の方々がずっと掲げ続けてくださっていることを、非常に我々としても感銘を受けてございまして、二番町の開発のみならず、市ヶ谷、麴町をつなぐ日テレ通り沿道について当社としてできる最大限の地域貢献は、今後もソフト面でもやっていきたいと考えてございます。

私からの回答は以上でございます。

## 【会長】

よろしいでしょうか。

リモートの委員さんですか、手が挙がっていましたか。

お願いします。

## 【委員】

2点あります。最初に、そもそもですけれども、今、現行二番町地区地区計画がずっとあって、それをつくるときにはそこを一体として計画するという、いろいろな環境とかいろいろ考えて当時つくられたと思うのですけれども、今回、わざわざD地区とここのところだけを除外して、二番町地区とそれから二番町D地区と、こういう二つにするという理由は何ですか。それから、例えばこういうことがきちんと裏づけられないと、ではどこの地区でも、地区計画はあるのだけれども、ちょっとうちだけ別のC地区とかD地区とかE地区にしてということができるとなるおそれはないのかを伺いたいのが1点と。

それから、先の話、今日この審議会ではこの先の進め方についてもお話をすることだったので、今は出てきていないのですけれども、公聴会の件について、公聴会というか、例えば地権者だけではなくて住民を入れるとかうんたらかんたらと、この先の進め方について、何かその公聴会について、国交省のガイドラインがどうのこうのとかもあって、それだけ先端的なやり方として進められているのにもかかわらず、ここのD地区の部分についてはそれを取り入れない理由、なぜそれはやらないのかの2点について教えてください。

## 【会長】

はい。これは、お答えいただくのは区でしょうか。

## 【麴町地域まちづくり担当課長】

## 〈確定稿〉

はい。では、区からお答えいたします。

まず、D地区の設定でございますけれども、今般、先ほどの都市計画法21条の2の提案を受けて、地区施設等、その提案を反映する形で、新たに再開発等促進区を定める地区計画として、住環境の向上ですとか質の向上というところでD地区として提案部分を位置づけているところでございます。今後同じような事例がどんどん出てくるのではないかというご意見だったかと思うのですが、今回、都市計画提案を受け付けるに当たっては幾つか条件がございます。

まず、規模要件として、今お配りしていると思うのですが、都市計画法21条の2の中で、規模についての記載が21条の2第1項の政令で定める規模以上の一団の土地の区域についての記載があるかと思えます。この政令というのが政令第15条になりまして、こちらで0.5ヘクタールと定められております。今回、日本テレビの敷地面積が約1.3ヘクタールということで、今後、提案として、かなり一団の土地として、これらの貢献、周辺の住環境の向上に資するような、地域課題の解決につながるような大規模な貢献とともに、こういった一団の土地の区域が要するところでございますので、次から次へと同様な事例として出てくるところはなかなかないのかと認識しているところでございます。

### 【委員】

すみません。そうしますと、規模のところで一応ただというかあるということですが、逆に言うと、今回、D地区以外の二番町の人、私はちょっとそこがどうなっているか、詳しいところは分からないのですが、少数の部分の人たちは、今回、絶対的な貢献を受けるか、もしかしたら不利益、先ほどの意見もありましたけれども、不利益を受けるかもしれないところに対しての公平性は担保されるのですか。

### 【会長】

はい。いかがでしょうか。

### 【麴町地域まちづくり担当課長】

すみません。そういったご意見を、今回の提案を受けて、こういった地区計画の変更並びに新たな地区計画のD地区の設定というところで、不利益並びにそういった地域課題解決につながる効果のご意見を今の手続の中で賜りながら、今、手続を進めているところでございます。

### 【委員】

そうすると、まさに私の質問の2番目につながっていくのですが、地権者だけではなくて、少なくとも二番町に関しては、二番町D地区であっても、二番町の人たち、住民とか、そういう人たちも含めて意見を聞かれるということですよ。

### 【会長】

はい。公聴会について、やるべきではないかというご意見です。

# 〈確定稿〉

【まちづくり担当部長】

会長、まちづくり担当部長です。よろしいでしょうか。

【会長】

はい。

【まちづくり担当部長】

そこら辺はいろいろこれからもご意見があるかと思いますので、今こうしますということは、今のこの時点でお話は出来ませんが、先ほど委員からで、二番町の地区の方というお話ということであれば、二番町の地区の地権者の方たちには16条2項の説明会を行って意見を聞いたところでございます。地区計画を設定もしくは変更するときに16条1項を行わなければならないのかに関しては、これは必ず行わなければならないものではないというのが、区としても国としての理解という形になると思っております。

【会長】

はい。関連でよろしいですか。

【委員】

関連で。

【会長】

では、関連の質問です。

【委員】

今、委員の言われた2点は非常に重要で、ちょっと回答がいま一つすっきりしないのですが、一つは区域を分けることの合理性。地区計画というのは、つくるときはその区域全体が一体的な市街地として整備していく、いい環境としてそこなりの環境をつくっていく位置づけでつくられていますから、それを適当に、決まったところをはじき出していくのは、基本的にはおかしいのです。だから、もしも今回の計画が、いろいろプラス・マイナスを検討した結果、認められることになったとしても、本来であれば地区計画の中に新しくD地区が設定される形でないとおかしいと思います。ただ、そのとき再開発地区計画で制度が違うという説明になってしまうのだけれども、それはここを再開発等促進区にすればいいだけの話なので、そういうテクニックの話は別として、区域を分けるのは筋が悪い。

それからもう一点、公聴会については、確かにやらなければならないとは書いてありません。だけれども、これだけ議論が対立しているような場合には、言ってみればやはり十分に事前のアンダーテーブルのこなしをした上でもさらにいろいろな意見が出てくるという場合の、言ってみれば公の場での意見表明の重要な機会ですから、これだけ意見が割れている場合は基本的にはやるべきだと私は思います。

以上です。



# 〈確定稿〉

【会長】

はい。

今の関連で、もしあれば、まず関連でよろしいですか。

【委員】

関連です。この都市計画法21条の2の提案、都市計画提案をされたわけですが、これは私は最後の手段だと思っています。本来は区で定めた、要綱で定めたまちづくり協議会、ここに賛成の方も反対の方も入られて、議事録も公開しながら、地域の方に知ってもらいながら合意を目指す。それで地区計画でまちづくりを進めてくるのが千代田区の今までのやり方です。だけれども、この日テレの今までの12回のまちづくり協議会、真剣に話し合ってきて、賛成の方も反対の方も意見を出してきた。先ほど説明はありました。高さを100メートルにして、地域課題は何だということまでは行ったのだと。地域課題を皆で解決しようというところは、そこは合意できているのだと。あとは、ではそれをどうやろうかというところで、高さでどうしても一致できない。それで万やむなく、日本テレビさんはこの都市計画にある提案制度を使わざるを得なかった。本来は地区計画の中でこの地域課題を一緒になって解決していきかけたのではないかと思います。ですので、この万やむを得ずというところが、私は日本テレビさんにもう一回聞きたいのですけれども、この点はどうなのでしょう。

【会長】

日テレさん、いかがでしょうか。

【日本テレビ】

はい。日本テレビでございます。

先生のおっしゃるとおりで、本来であればいろいろな提案のやり方もあったかと思っています。ただ、一番最初のまちづくり委員会、2016年に地元の発案会が始まったもの、日本テレビの提案を地域に出すのではなくて、地域から頂いた提案を日本テレビとしてどう解決できるかということで、7年近く議論させていただいていましたが、やはり最後に高さというところで賛否が分かれる。先生おっしゃるように、それ以外の部分については誰しもが必要なものと認識しておりますが、それが高さどうバスターになるのかの議論だったと思います。

ここは、協議会の座長の先生である明石先生から提案があり、そういったまず100メートルの中で何ができるのかということ、それをまず一般の皆さんに公開しようということでのオープンハウスを含めて、日本テレビとして、やはりそれはきちんと提案をすべきだろうというご意見も頂いて、今回の提案に至ったという経緯でございます。

【会長】

はい。どうぞ。

# 〈確定稿〉

## 【委員】

そういう経緯で、本来の千代田区のまちづくりの方法としては何ら変わっていないという中で、今回ちょっとやむを得なくという事情になったと私は理解しております。大きなまちづくりの方向性として、今までデベロップ、要するに開発一辺倒ではなくて、これからはエリアマネジメント、地域の課題も一緒になって解決していくのだと。こういう方向にまちづくりが大きく動いていると思います。そういう中であって、日本テレビさんがこの地域課題解決、エリアマネジメントという言葉をお使いになっているけれども、こういう方向に、開発で自分たちのエリアだから何を造ってもいいのだという時代は終わって、造るけれども地域の課題も一緒になって解決しますというまちづくりに大きく変換しているので、非常に難しいとは思いますがけれども、日本テレビさんとしてはこういう提案に至ったのだらうと思うので、難しいとは思いますがけれども、しっかりと今後とも皆さんとの合意を目指しながら、この方向性を進めていただければと思います。

## 【会長】

はい。一旦、今の関連のものは。委員さん、関連でよろしいですか。

## 【委員】

先ほどの答えが欲しいのですけれども。答えがない。

## 【会長】

はい。ちょっと待ってください。

関連であれば、まず。いいですか。

では、先ほどご意見を頂いた地区計画の決定の在り方みたいなものと、それから公聴会についてはやはりやるべきではないかというご意見が出ていますが、先ほど公聴会については、はっきりとは何もおっしゃらなかったのですけれども、こういう意見が多く出てくることを考えると、今はどういう状況だというか、状況認識についてはいかがですか。先ほどはあまり積極的ではなかったのですけれども。

## 【まちづくり担当部長】

会長、まちづくり担当部長です。資料の1-3の2ページ目と3ページ目をちょっと見ていただければと思います。

1点目、委員から先ほどご指摘のありました二番町の地区の中の左側の図です。資料1-3の2ページ目、左側が今の二番町地区の地区計画というところがございます。右側のピンクの部分抜き出して、ここを分けて二つの地区計画という形で我々としては独立した形で検討して、そういう地区計画のかけ方なのかといったところでご説明させていただいたところがございます。

そういうことではなくて、二番町地区のA、B、Cとありながら、その中に、D地区というところで、この部分でかけるべきだらうというご意見かと思っております。ここら辺に関しましては、具体的な内容と

# 〈確定稿〉

か、そういったところが変わることではないのですけれども、こういったかけ方が果たして正しいのかというところも少し、例えば東京都とか国とか、そこら辺と協議させていただきながら、この区分けについてはもう少し検討させていただければと思っております。

16条1項に関しましてです。次の4ページ目、今後の予定を出してもらっていいですか。今、令和4年11月ということで16条の2項の説明会を終わらせていただいたところでございます。通常の地区計画の策定・変更に関しましては、この次の案の公告・縦覧ということで17条の手続になるのですけれども、通常は都市計画審議会にこういったような形で報告はしないで、そのまま17条を手続して、次の都市計画審議会に審議していただいて、決定、もしくは駄目だという形でやってきたというところでございます。

今回、いろいろとご意見、賛成の方、反対の方、いろいろあるのが事実でございますので、今回より丁寧にということで、もう一度都市計画審議会にご報告させていただいて、今いろいろご意見を頂いているといったところでございます。

結論からお話しさせていただきますと、先ほどは手続の方法の解釈に関しては先ほどご説明したとおりですけれども、委員言われるように、こういった賛成、反対の声が出ているときには16条1項をやるべきではないか。その16条1項をやった上で区がどう判断するかといったご指摘と考えておりますので、本日の都市計画審議会の委員の皆様のご意向として、そういった意向が強いことが確認された場合に関しましては、16条第1項の公聴会を実施していきたいと考えております。

【会長】

いいですか。

はい。では、どうぞ。

【委員】

公聴会をぜひお願いしたいと思います。区役所の方、「都市計画提案制度の活用方法について」という資料の14ページを開いていただきたいのですが。

【会長】

用意されているものがありますか。

【委員】

お願いしたはずですが。

いずれにせよ、では、簡単に言います。国交省の研究センターである国土技術研究センターから出ているガイダンスですけれども、その中に、提案内容の在り方というのは、市民に支持されていることが分かる形で提案を行うことが望ましいと明確に書かれております。

それで、ここの審議会というのは、提案が法律に合っているか合っていないか、違法か違法でないかというのを議論する場ではなくて、今与えられている課題がその地域にとってどういうものであるべきかを議論するのだと思うのです。47対49という形で、反対の人間がこれだけいる、もめている議案について、市

# 〈確定稿〉

民に支持されていることが分かる形の提案だとは、私は思わないのです。ですから、本当にこれが市民に支持されているのであれば、その証を取るべきであって、その一つの方法が16条の1であろうと。それをやる必要がないのではなくて、やるべきではないかと私は思っております。

それから、賛成、反対の票で反対票が多かったら今度は面積で議論しようではないかというのは、いかにもその場限りの議論ではないでしょうか。二番町には昼間人口が1万7,000人います。この日テレの提案は、約7,000人の昼間人口を増やす。1万7,000人から2万4,000人にするという提案です。確かに700パーセントの容積率を上増しをせず、地区計画の中で妥当な線に落ち着いたら何千人減るでしょう。それでも増えます。増えるのだけれども、二番町をどんどんどん商業地区としての集積を高めて人口を増やすということが、我々が去年の3月まで皆で苦勞してつくった都市計画マスタープランの精神に合致しているのかどうか、私はもう一度審議会の皆様に聞きたいと思っています。

今回のD地区の提案は、住宅地域を「周辺住宅地域」という言葉に置き換えてしまっているのです。要は、D地区は、今まで日テレ通りから30メートルの幅の住宅地域に対する一つの商業的な設備としてつくられていたものが、ぐっと東側に伸びて、それ全体を事実上商業地区にしてしまおうということなのです。そうすると、1万7,000人の昼間人口はもっともって増えてまいります。麴町駅の拡幅をするといいますが、ご承知のと通りの限界があつて、プラットフォームやその他のものはこれ以上拡幅できません。途中の通路を拡幅しても、二番町の全体で7,000人増える。これらの就業人口を克服するだけのものができるのかどうか私の第一の疑問であります。

第二の疑問は、今、議論が広場に収斂しています。この広場が子どもたちの広場か、または災害対策時の広場なのかの二つに論点が分かれていますけれども、番町の町並みを守る会がこの前の日テレの説明会で提案したアイデアは、日テレの2,500平方メートルの青空広場に対して、2,200平方メートルという数字が出ております。階高は、日テレの5メートルに対して、番町の町並みを守る会は4.6メートルを提案しています。この中で収まれば60メートルに収まるというのが提案です。今まで12回の協議会において、日テレと日テレ沿道の議論がされてきたといえますけれども、この12回の協議会の中で、日テレ案と番町の町並みを守る会の案、またはほかの案でも結構です。いろいろな案が土俵の上に出されて、ああでもないこうでもないという具体的な議論はされておられません。12回という回数だけ重ねていきますけれども、何がベストなのかという議論を全くしないまま、公聴会もやらず、いきなり17条に突っ込んでいくというのは、あまりにも最低限の法律的な要求だけをこなしているということにならないでしょうか。私は、47対49という、1票や2票かもしれないけれども、反対票が上回った事実をもっと厳粛に受け止めてこの審議を深めていくべきであると。日テレさんは、万やむを得ず提案しているとおっしゃいますけれども、地区計画を守った範囲の中で2,200平方メートルのものを造ることで全く駄目なので万やむを得ず2,500平方メートルの90メートルを提案した、と言っておられるのでしょうか。

## 【会長】

はい。前半のほうは公聴会の開催をぜひというご意見で、後半のほうは日テレさんに対してのご質問でもありました。全体として60メートルに下げた案というのが成立していないのですかというお話もありましたし、今回、新しく開発する際に様々なボリュームが増えるものに対して、今回の計画は対応しているので

# 〈確定稿〉

すかと、その2点辺りはいかがでしょうか。

【日本テレビ】

はい。ご質問ありがとうございます。日本テレビからご回答申し上げます。

まず、委員からありました、日テレの開発によって7,000人の就業人口が増えるという仮説については誤りでございますので、明確に否定申し上げます。手前どもの業務、商業、スタジオ棟を含める延べ床面積から、いわゆる基準値で出す就業者数の想定につきましては4,000人程度というのが我々日本テレビの試算でございます。

2番目、メトロに対する懸念という部分については、16条説明会、協議会、また非公式の対話においても再三ご説明させていただいておりますが、まず、駅構内のキャパシティーについて、東京メトロにヒアリングをしております。東京メトロの正式見解として、何らキャパシティーに問題はないという見解をまずメトロから頂いていると同時に、本日ご説明させていただいた1-2の説明資料のページ34、ご覧いただくとおり、ラチ外、駅の構外につきましては、手前どもの域外貢献という形で、その通路の拡幅、地下鉄部分の域外貢献という部分についても今回の開発で実現させていただき、今後の定住人口の増加を踏まえて、今、我々の開発の中でできるメトロへの貢献ということでやらせていただいております。

最後に、先ほど60メートルの高さで実現できるプランをご提案されたとご説明がありましたが、先ほどのご説明でも日本テレビから申し上げたとおり、これらの地域課題を解決するために、またそれを持続的な活動にするためには、最低で容積率700パーセントはなければ、事業性としても担保できないということは再三ご説明をしている中で、守る会さんのご提案は、容積率を633パーセントという形で前提を変更された上で高さ60メートルに収まる形というご表現をされているものと認識しております。

私からは以上です。

【委員】

質問です。

【会長】

どうぞ。

【委員】

今、4,000人とおっしゃいましたが、1人当たりの平方メートル数を何平方メートルと考えていらっしゃいますか。

【会長】

はい。いかがですか、分かりますか。

【日本テレビ】

# 〈確定稿〉

業務につきましては20平方メートル当たりで1人、商業につきましては22平方メートル当たりで1人、スタジオ棟については手前どもの実績値から合計した数値で4,000人という推定と申し上げました。以上です。

## 【委員】

20平方メートルも取られますか。私の計算根拠は10平方メートルでした。これが私の理解である、今の標準的といいますか、高級な商業ビルの1人当たりの面積でございましたけれども、それを20平方メートルと見ていらっしゃるということですね。

## 【日本テレビ】

はい。20平方メートルについては、これも非公式の対話の中でもご説明したとおり、延べ床面積、容積対象面積、容積外の面積、様々あるかと思いますが、いわゆるそういった共用部分も含めた面積で20平方メートルという起算をしております。

## 【委員】

では、賃貸可能な面積では何人と想定されましたか。

## 【日本テレビ】

はい。すみません。我々の想定では延べ床面積で割っているものでございまして、その根拠といたしましては、日本ビルディング協会の調査によりまして、延べ床面積20平方メートル当たり及び商業については22平方メートル当たりという指針がございましたので、それを参考に想定値として出したものでございまして、委員のご質問の貸し床面積で出したかどうかという試算については、今日持ち合わせてございません。申し訳ございません。

## 【委員】

はい、了解です。4,000人という数字について私は納得はしませんが、それでも現在の昼間人口の25パーセント増しということですね。

## 【会長】

現在の昼間人口。どの範囲で取るかにもよりますけれども。

## 【委員】

1万7,000人ぐらいです。これはコロナ前の数字なので、今は減っているかもしれませんが。

## 【会長】

現在の昼間人口の数字は何か分かりますか。どのエリアで取るかで違いますけれども。

# 〈確定稿〉

【委員】

国勢調査では1万7,000人です。

【会長】

いや……

【日本テレビ】

日本テレビです。すみません。

昼間人口について日本テレビでは資料は本日持ち合わせておりませんが、ご参考までに、日本テレビが当時麴町にいた時代は、就業者数で言うと大体5,000人から6,000人でございます。ご参考いただければと思います。

【会長】

はい。少し待って。

【麴町地域まちづくり担当課長】

すみません。区から。

【会長】

では、区から何かありますか。答えられますか。

【麴町地域まちづくり担当課長】

今、人口の話が出ましたので1点補足させていただきますと、千代田区の行政基礎資料の中で整理されたもので二番町昼間人口が1万6,730名と、平成27年時点でありますけれども、そういった規模感でございます。

4,000名増えるというところがございますけれども、今回、もともと60メートルと90メートルという容積でいくと700パーセントというところでの、今回の増分で、その増える負荷と効果を見ていく必要もあるかとも認識してございます。

【会長】

はい。では、関連のご質問でいいですか。

【委員】

質問というかコメントですけれども、先ほどからもともとビルがない状態と90メートルを比べた議論と、あとは60メートルと90メートルと比べた議論とかが全部ごちゃごちゃになっています。この会をしなく

# 〈確定稿〉

でも60メートルは建てられるということなので、では、この会をもって決定したことによってどうなるかに議論を集中しないと、やはり税金で皆さん働いていらっしゃる方のお時間ですので、実際、建物を建てるかどうかはまた少し違う議論になるのかと感じております。ですので、ちょっと昼間人口の件に関しても、実際は下がったりということに論点を絞ったりとか、あとはわざわざ新しい地区をつくってルールを変えるのはどうかみたいところに論点を絞ったほうがいいのではないかというご提案と。

あと、もう一つ先ほどもありましたけれども、私もこのエリアに30年ぐらい前からずっと通学しております、昔はもう少しにぎわいのある地域であったので、そこもやはり考慮に入れた上で、最近はこちらかという寂しくて寂れた感じもあって、今の状態は、例えば小さい子どもを持つ親としては夕方一人で歩かせたくないという雰囲気もありますので、そういうところも今の状態というよりは、実際20年前とか、もっと活気があったときと比べることも議論してもいいのではないかというご提案です。

## 【会長】

はい。ありがとうございます。論点を少し明確にして議論をしたほうがいいのではないかというご指摘でございました。

ほかの委員の方から何かご発言があれば、ぜひ、整理した上でお願いいたします。

どちらに。では、先に手前のほうの。

## 【委員】

日テレさんにお伺いします。当たり前のことですけれども、これは日テレさんの私有地ですよ。日テレさん、一企業ですよ。ということは、利益を上げる利潤の追求というのが企業の命題であることがまず大前提ということと、あと、ずっと先ほどから、あるいは資料を見てもそうですけれども、このエリアに貢献、貢献という言葉が使われているということで、とてもこの千代田区に愛情を注いでくださっている企業さんであると感じています。

その中で、いろいろな話合いがあって、例えば、論点としては150メートルという高さのことですとか容積率のことがあって、その中で当然一企業として守っていかなくてはいけない利益の部分で譲れないところと。それから、一番、例えばいろいろなところで問題になっている風ですとか日照権の問題で、先ほどご説明いただいたときに、これは高いものを建てたほうがという言い方は少し語弊がありますけれども、さほど問題がないという結果と認識させていただいてよろしいということですよ。という、例えば地下鉄のメトロのことも問題がない。あるいは事業性という点でも、例えばこれはステークホルダーが2種類いるわけで、もともと例えばここで事業をやられている方は当然にぎわいのあるまちになったほうがいいと。閑静なまちということに憧れて、終の住みかとしてここを選択された方は、にぎわってしまうと、逆にそういうつもりで来たのではないという別のお立場の方がいらっしゃるのです。ただ、これはどこかでやはり決めていかなくてはいけないことです。

そうすると、日テレさんがもしこのままお話し合いのテーブルに着いていただけるのであればいいのですけれども、例えばもうやめたという形で、例えばどこかの外資系の方に、では、関係ないからここを売ってしまおうという話になったときに、そもそもこういう場自体がなくなって、例えば、昔、日テレさん、先ほ



# 〈確定稿〉

ど写真で見せていただいたような、きつきつのところを建てても別に何も問題はないという形になってしまったとすれば、これはもう、まちの発展には一切、建てる側は関係なくそういうことをしてしまう可能性もあると感じているのです。

そうであれば、今、こうしてこの話合いの中でどこか落としどころというか、問題になっている箇所というのは、この場で実際に建てたらどうなるのかは分からないのですけれども、ただ、メトロのことですとか、あるいは4,000人を試算しているとかということからして、必ずまちを再開発したときに、やはり10年や20年のスパンで見ないといけないと、結果は出てこないと思っています。そのときに、やはりここはこうだったからそこで修正していこうとかという前向きな形で決断していかないと、せっかくここまで来た話合いといえますか、決定してきている内容がまた水の泡になってしまうので、いま一度冷静になって、本当に10年後、20年後を考えて、審議を続けていっていただきたいと思います。

## 【会長】

はい。ありがとうございました。ご意見でした。  
委員さん。

## 【委員】

公聴会についてですけれども、もう番町の町並みを守る会とは、協議会とかオープンハウスとか、この前の説明会で、もう何度も、もう何年も議論してきました平行線をたどっておりますので、今さら公聴会をやっても、また反対派が言いたいことを言うだけで、同じことを言うだけで、やっても意味がないので、もうやらないでいいと思います。

番町の町並みを守る会が、住民向けのチラシで、日テレ提案の90メートルのビルについて、四つの理由で反対しているのです。景観の悪化、まちの混雑、突風、車による事故の危険、この四つです。

まちの混雑につきましては、60メートルのビルを建てた場合でも、容積はほぼ変わりませんので、大体4,000人程度の就業者が見込まれますので、ほぼ変わりません。また、まちの混雑の緩和のために、今回は歩道を更に4メートルに広げますので、先ほどの説明、日テレさんの資料です。都市計画提案の概要の49ページから先に書いてありますが、各歩道及び通路は自由歩行が可能な水準であり、特に問題はないです。

突風と風につきましても、先ほど駆け足で説明したので覚えているかどうか分かりませんが、49ページのとおり、基準値を超える場所はありません。交通、車につきましても、先ほどの資料のとおり、シミュレーションにより許容値を大幅に下回っており、特に問題はないと思います。

よく分からないのが景観の悪化です。千代田区内には100メートルを超えるビルがたくさんあります。例えば飯田橋のサクラテラスができましたが、以前は老朽化した建物がたくさんありまして陳腐化した街並みでしたが、サクラテラスができて景観が悪化したという話は聞いたことがありませんので、高層ビルができるから景観が悪化するということではないとは思っています。

景観ですけれども、日テレさんの資料の52ページですけれども、「景観への影響 概略把握」ということですが、この資料のとおり、赤丸です。日テレ通りにつきましては、さすがに90メートルのビルができる

# 〈確定稿〉

と見えてしまうわけですが、また青色、番町中央通りについては、一部からは計画建物が確認することができるのですが、日テレ通りから一步入った住宅地、六番町とか四番町、一番町の通りとか交差点からは既存の建物が邪魔になりまして全く見えないか、先が少し一部見える程度です。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場合には、景観が悪化したかどうかはさっぱり分からない。確認することができないのです。ところが、マンションの高層階にお住まい方の窓からは90メートルの建物の上の部分が見えてしまいます。景観の悪化はこのことを指しているのではないかと思います。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うっとうしいとか目障りだと、そう思う気持ちは理解できないわけではありません。しかし、地下鉄の有楽町線からのバリアフリー化とか歩道の拡幅とか広場の設置など、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というのは、あまりにも自分本位だと思います。

私が言いたいことはそういうことです。

## 【会長】

はい。ご意見として承りましょう。

委員、手が挙がっていましたか。大変失礼しました。気がつきませんでした。委員、ご意見ありますか。

## 【委員】

はい。ありがとうございます。今お二人がおっしゃったこととかぶるところがあるかと思うのですが、短くお話をさせていただきたいと思います。

私自身非常に気になっていることが、日本の開発事業はとても時間がかかるということが気になっています。前もそう思ったのですが、中心にいる方は必ず疲れてしまうと。それは何で起きるのかと考えると、必ず100パーセントの全員合意というのは難しく、全員が満足することはないということなのです。イギリスでエリマネの勉強をしたときに言われたのが、100パーセントの満足というのは地域まちづくりというのは絶対的に得られなくて、何を自分は譲って何が譲れないのかを考えないといけない。それができないと、開発後も良好な関係を地域でつくることできない。そう言われたのを今話を聞きながら思っていたのです。

開発すると、必ずプラスとマイナスがあって、今日話を伺っていると、反対側とそれからあと進めたい進める側からすると、何を目指すのかというものの絶対的に譲れないものがいま一つよく分からなくて、反対側は高さなのか、開発される日テレさん側のほうは事業に必要なものが8万7,000平方メートルなのか、ここが大事な論点かと思いました。高さが最も大事なのであれば、結局風が吹いても日照が減ってもその辺りはもうどうでもいいということなのかもしれない。この辺りの落としどころを明確にしないといけないと思います。こういった容積緩和型の話は必ずギブ・アンド・テイクなので、開発から提供されるものを地域が必要ないということを言われたのかもしれないのですが、今頂いたお話からすると、何でも開発に要求するのでも違うだろうというご意見だったと思いますので、ここは私たちも少し考えなければいけないことだと思います。

最後に、資料1-5のその他の意見の二つ目のところを見てそのとおりだと思うことがあったのです。私

# 〈確定稿〉

自身、日頃思うことですけれども、例えば江戸時代は江戸城があったとしても、周りの建物は皆木と紙でできていて、平家が中心だったわけで、その後から建った建物というのは、どれほど低かろうが、後から来たものは前に住んでいる人たちからすると、常に迷惑な建物であったには違いないわけです。そうすると、時代の変化を考えながら、後から来るものを否定するのではなくて、次の時代に何を残すのかと、先ほどおっしゃっていたことと同じだと思いますけれども、そこを考えていくことが千代田区の都市計画上は大事なことでないか、そこを思いました。

以上です。ありがとうございます。

## 【会長】

はい。ありがとうございました。

委員、ではお願いします。

## 【委員】

今まで出てきた話の繰り返しになるのですが、3点あります。

1点目が、今回の論点というのは60メートルを90メートル、上に積み上げることと、それによる、あるかもしれない弊害と、あと周辺への環境への貢献として、オープンスペースが満たされるなどです。そのプラス・マイナスをどう考えていくのかというところで、それぞれの価値観で賛成、反対というのがある程度分かれていると思うのですが、一部の人の議論ではなくて、もっともっと幅広くこの検討に参加するというか、少なくとも状況を知ってもらうことが何か必要かと思っていて、今だとパースとか図面で説明なのですが、高さ方向とか景観にどういう影響があるかというのはなかなか普通の人では理解がしにくいので、CGとか三次元で自由に見られるようなプレゼンテーションツールを準備いただくといいかなという気がしました。一昔前であればこんなことを言わないのですけれども、最近は国交省のプラトーという三次元のプラットフォームなどもあるので、以前と比べると相当安価にそういうことができますので、ぜひご検討いただくといいかなと。実際、未来がどうなるか分からないという分からなさに対する不安も反対の一つになっているような気がしますので、ぜひ検討いただけたらと思います。

それから2点目が、今日、60年前の写真を拝見させていただいて、基本的にはまちは変わるものだというのがまちの本質的な性格かと思っているのですけれども、今回この地区計画で60メートルと定められていたところを、ある意味、変な言い方ですけれども、成り行きで90メートルにここでしてしまうと、この先どうなってしまうか分からないという何か不安感からの反対もあるような気がするのです。

ですから、そういう意味では、少なくともこの日テレ通りのランドデザインみたいなもの、あるいはもう一回り外側も含めたランドデザイン、ここで言うランドデザインというのは、何というか、社会が何か共有すべき未来の姿を皆で検討して、おおよそ何か合意しておくみたいな、そういうことをしておくことが非常に重要な気がする。こういった日テレのような案件、この先どれぐらい出るか分からないのですが、先ほども地区計画も、決め方の在り方の議論にもあったのですが、場当たりに突然こういうのが、条件がそろったら現れてくるということよりは、何か全体でそれを押さえるものがあって、その大きな未来に向けたビジョンに合ったものであれば採用していく決め方もあるという気がしました。

# 〈確定稿〉

そして3点目ですけれども、僕は社会的には防災の専門家と言われているので防災の話をするのですけれども、商業業務地区共通の課題は、やはりオープンスペース不足というのが、もう非常に大きな課題。これは共通課題で、このまちも僕は不足していると思います。

それで、オープンスペースというのは、不測の事態に対して何かに使える空間という意味で、本当に危機管理上、極めて重要だと思うのです。そのときに問題となるのが、先ほど言われていましたけれども、今よりも昼間人口が多くなるのです。自分のビルのために災害時に使うみたいな話になると、これは全く本末転倒で、周辺地域への貢献にもならないので、少なくともビルの側で災害時の対応、防災計画というのは、ある程度ビル内で完結できるような形をしておくことが多分大前提になると思うのです。その前提に立つと、準備されたオープンスペースというのは、周辺の災害対応のために役立つと。

ですから、日テレさんをお願いしたいのは、ビルできちんと完結できるような、テナントも含めて、BCPなり災害の対応計画をやはりきちんとつくっておくことをぜひお願いしたいと思います。

以上3点です。

## 【会長】

はい。ありがとうございました。

では、委員。

## 【委員】

日テレさんにではなくて、今後の地域のこととかで今まで出た意見にプラスの視点も持っていただきたいと思って、意見を言わせてもらえればと思います。

一つは、今までやったいろいろ地域貢献とかそうしてもらおうためのインセンティブが、結局のところ、床面積換算でしかない。そうすると、それがずっと、せっかく、今、都市マスの話でも量より質にみたいなことが話題にはなってきたけれども、でも何かやってもらうためには結局床面積の割増ししかないという指標しかない、何か結局変わらない気がするのです。

例えば、私自身は、今回のはそもそも700パーセントがいいのですか、高さよりそちらのほうが結局物量も変わるのではないのですかと思っていたのですけれども、逆に言うと地域の方が700パーセントはもういいよと。その上で60メートルか90メートルで争うということだったら、あまり言う意見がないと正直思っていたところがあるのですけれども、経済的なことを考える上でも、例えば日当たりが悪いとか、目の前に公園があるとかないとかオープンスペースがあるとかないかで、当然、本当は1平方メートル当たりの価値判断は変わると思うのです。それが、今は、単に面積でどこに建ってもあるいは道々に建っても、同じだけでずっと言われているから、オープンスペースを設けることの付加価値がどこにも資産計上されていない気がするのです。もう少しそういうことを資産計上するシステムを皆で何か見つけていかないと、いつまでたってもやはり何か地域貢献とかそういうのは役に立たないものを作ってあげているのですと、何か損している代わりに床面積を増しましょうというところから脱却できないような気がするのです。やはり先ほど防災の面でもオープンスペースの価値を先生がおっしゃっていましたが、そういう意味で、もう少し、室内面積を増やすことではない方向の指標を皆で見つけていく視点も必要なのではないかと思います。

# 〈確定稿〉

今日の話というよりもこれからのまちづくりに対しての何か皆さんの価値共有として、そういうところを少し気に留めていただきたいと思います。

【会長】

はい。ありがとうございます。

委員、先ほどの容積緩和の話以外では何かないのかというのはいかがですか。

【委員】

いや、難しい話です。

【委員】

変わらないです。

【委員】

よろしいですか。

【会長】

はい。

【委員】

反対している私の説明がまずいのか、私の意見に対しては皆さんからあまりサポートがないような感じなので非常に残念ですけれども。

これは、今のご指摘のとおり、まず容積率の問題が一番最初に来るべきだと私も思っています。700パーセントというもの、すなわちもともと470パーセント、それを都市計画に基づいて490パーセントに一旦する。そして、それを総合設計でやったら530パーセントである。これが一気に再開発等促進区を適用することによって700パーセントになっているということです。私が番町の町並みを守る会から頂いた資料では、633パーセントにすれば、日テレさんは総合設計で530パーセントもらえるところを100パーセント上増しした上で、高さをおある程度抑えられる。それから、日テレが提案している中で、エリアマネジメントをわざわざ別棟にしている。そこを広場にして、その分を本体のビルの中に入れれば、その分、敷地が確保できて、若干建物が幅広くなったとしても、面積は2,500平方メートルではなくて2,200平方メートルだけれども、きちんと確保できるという案です。

私、このままでは一気に多数決で日テレ案のイエスカノーかということだけに終わってしまうという気がしてならないのです。一体この日テレ案の今言っている5メートルの階高で700パーセントで90メートルというこの三つの数字が、それとの対案で出ているものとの比較において、どのようにその合理性を妥協できるのかという議論がなぜなされないのかと私は不思議でなりません。日テレさんがこの容積率の緩和によってどれだけの収益を上げるのかと、私なりに試算しましたがけれども、非常に大きな収益だと思います。

# 〈確定稿〉

ただ、区役所の方針はその収益については関与しないということなので、それであれば、住民が得る利益と住民が負担しなければならないコストの比較で議論していくということかと思います。

私はびっくりしましたけれども、この47対49というのを、面積でいけば10倍違う、賛成のほうが多いという議論は、これは地区計画が、住む人間を前提にまず議論していくという根本精神に反しているのではないかと。まず50、50という数字で分かれたこの議論の中のどこを採用していくのかということに、行政のリーダーシップというか、それからこの審議会の役割があるのではないかという気がしてなりません。

以上、私のコメントでございます。

【会長】

はい。ありがとうございました。

【委員】

では、一言だけ。

【会長】

では、関連ですか。

【委員】

委員に応援演説するわけではないのですが、私が一つ、一番気になっているのは、やはり今日の資料でも、具体的にどこがどうなるのかというのを、図面が分かる人が読み込んでやっと分かるようなレベルなのです。言ってみれば普通の生活者が、この場所はこう変わって、人の流れがどう動いて、広場がどこにどのような形で道路との関係で造られるかと、そういうことについて具体的な、感覚的に分かるような材料になっていないと思うのです。委員がおっしゃいましたけれども、こういうプロジェクトで100パーセント賛成はもちろんあり得ないのです。だけれども、歩み寄りの接点を求めて、何とか我慢できるところを探さなければいけない。そのときに一番大事なのは、今のプランがどういう環境をつくって、どういう影響をもたらすかということについて、客観的な材料が理解できるレベルで示されなければいけない。それが私はまだできていないと思います。

それからもう一点、容積に関して言うと、先ほどの委員の言われるように、建物の容積だけに皆反映するというのではない。もう少し気の利いたやり方がないかと、もう、私どもも常に悩んでいるのですが、そこは脇に置いておいて、これだけのスケールになると、容積がこれだけないとこのプロジェクトは実現しないということは、やはり私は事業者としては示すべきだと思うのです。だから、そういうやむを得ない具体的な事情もはっきりしないし、環境への影響もはっきりしない。この辺をもう少し具体的に、反対している人を含めて、皆さんが分かる情報を出すことが歩み寄りの第一歩だと思います。

【会長】

はい。ありがとうございました。

# 〈確定稿〉

先ほど手が挙がりました。どうぞ。

## 【委員】

これは都市計画提案で都市計画事業で行われますので、やはり新しくできる都市空間は皆のものでありますので、多くの人が意見を言える場ということで、ぜひ公聴会を、と思っています。この開発が進むことで環境がどう変わっていくのかと考えた場合、日テレさんから、いわゆる四番町の開発の考え方も合わせて、まだ具体的なことは決まっていないと思うので、基本的な考え方でいいと思うのです。といいますのは、二番町で広場ができる。しかし、それが四番町で同じような再開発が同じような手法でやられたら、全然、風環境はがらっと変わってくるわけです。飯田橋のように、再開発等促進区を、では四番町にまで延伸するのか。そうすると、がらっと本当に環境が変わってくるわけです。そういった意味では、個々単独の都市計画提案だけれども、この提案を正しく判断できるようにするためにも、四番町の日テレさん所有の土地の開発をどのような基本的な方向で考えているのかをお示しいただく必要があるのではないかとということです。

それからもう一つは、ここはやはり私立学校が多いところなので、文教地区として学校との共生というのは、これは、大変でも追求していただく必要があるのではないかと。その辺は現状どうなって、そして今後とも学校との話し合い、協議は大事にさせていただけるのか。その辺は確認させていただけるとありがたいです。

## 【会長】

はい。

大分時間をオーバーしているのですが、今、先ほど来少し日テレさんの資料に対してもうちょっと工夫できませんとか、より具体的に空間がもうちょっと見えるような形になりませんかとか、いろいろご注文もあったし、これからの合意形成に向けて様々な努力をまだ重ねていただけないかというご意見は強いのですが、その辺、日テレさんとしてはいかがでしょうか。

## 【日本テレビ】

本日のご説明の時間が非常にタイトでありましたので、本当にポイントだけという形になってしまい、我々としてもじくじたる思いがあります。地域の皆様にご説明をした際には、ご指摘のあったCGを用いたり、実際の模型を作ったり、動画を作成して、基本的にはなるべく3D、人の目線で立体的に分かりやすいようにお示しすることは今までも努力してまいりましたし、今回の資料の中でも、我々が最低限獲得しなければならない、ここでのお約束を持続できるためにするには700パーセントは最低限必要であると、先ほど来明確に申し上げておりますし、広場の具体的な使い方についても、ご説明の時間を頂けませんでした。複数パターン、様々なバージョンで、こういった使い方がされたいという地域の要望を受けてお示ししているところがございます。したがって、今日頂いたご懸念等については、今後のご説明の機会の中にはきちんとブラッシュアップをさせていただきたいと思っております。

また、委員からありました、四番町を含めた開発のビジョンについてでございます。こちらについては、まず、この二番町の計画の中でこういった様々な賛否を頂いているところがございますが、いわゆる建物の容積ですとか高さ、そういったことよりも、まずバリアフリーの課題を含めて、地域の弱者の目線に立って、

# 〈確定稿〉

車椅子の方、ベビーカーの方、本当に子育てをしやすいまちになっているのかどうか、そういったところについてユニバーサルデザインの観点で、まず我々の敷地の中からそれを実現してお示していくことでその開発ビジョンにしたいと考えております。すなわち、地域の皆様にとって、このまちがよくなったと思っていただけるようにしていきたいのが日本テレビの考え方でありまして、我々は不動産デベロッパーではございませんので、開発して売却して売り抜けるということではなくて、これからの70年間もこの地で事業を営みながら地域の皆さんとやっていきたいという考えの下、今日この場でもご説明しておりますし、四番町も同様の考え方で開発していくものと考えてございますが、現時点では再三申し上げているとおり、四番町についての一切の計画は白紙の状況でございます。

【委員】

お願いします。

【会長】

はい。

【委員】

日本テレビ沿道協議会は、もともと日テレ沿道全体をどういうまちにするのかという問題意識からスタートしたと私は理解しています。そして、その中で、やっと12回目になって初めて日テレが具体的に協議会で90メートル案を提案し、その場で番町の町並みを守る会が対案を示したというのが今までの経緯です。それですから、その間、僅か今年の8月からまだ半年もたたない間に物事がどんどんどんどん進んで、皆が未消化で、今この状態にいると思います。

先ほど日テレさんの採算については、あまり財布の中に手を突っ込むなというお話がありましたので私は言いませんでしたが、少なくとも今の賃貸可能面積から計算すると、年間10億円の収益増になります。ですから、その10億円の収益増を得るためのこの容積率の上増し、それが本当に住民の利益と合致するのか、もし番町の町並みを守る会の提案である633パーセント、階高4.6メートル、60メートルであれば、どういう計算になって日テレさんはその結果どういふものを損するのか。ここまで踏み込んでいただかないと、住民の、47対49という、この反対の方々の納得を得ることは不可能である。その意味でも、そういう数字をもって説明する場をぜひ設けていただきたいと思います。

以上です。

【会長】

はい。

日テレさん、どうぞ。

【日本テレビ】

収支につきまして、いろいろご意見がありますが、賃貸の収益だけでなく、今回、広場というものを地



# 〈確定稿〉

区施設ということで、これは地区計画の中に記載されるということでございます。不動産をご存じの方であれば当地が坪当たりお幾らぐらいかはお分かりかと思いますが、1,000坪近い土地を区の公共の場所に供すると。かつ、その運営も含めて日本テレビが未来永劫これを引き受けていくというのが今回の提案でございますので、単純にビルの収益が幾ら、それからそれに対する容積をどれぐらいアップということで計算したものではないことだけは、まずご理解を頂きたいと。

再三、今日冒頭からお話ししましたように、一つの指針として、社内として、我々は700パーセントという容積であれば、今後何とかその運営を含めて事業としても成り立つだろうということ、具体的な設計をしてみないと分からない部分ではありますが、ある程度飛び込んだ形で地域の皆様のためを含め、我々の事業のためを含め、共存できる場所がここではないかということで今回ご提案を差し上げたということはお理解いただければと思います。

補足でございます。

【会長】

はい。

では、どうぞ。

【委員】

すみません。今、皆様のご意見を聞いていて思ったのですけれども、こういう議論にすごく時間がかかることで、多分住民の方とか地域の方のほとんどが特に賛成でも特に反対でもない方がたくさんいらっしゃるって、すごく反対の方とすごく賛成の方の議論が10年とかかかることによって、例えば、ではこのプランが、こういう乗り物は、歩く人と、あと自動車しか出てきていないのですが、私としては例えば自転車とかはどうかかと思えますし、これから新しい交通手段が出てきたりとか、そういう方々の対立に10年かかることによって、結局プランがすごく10年とか20年前のものがそのまま引き継がれて、未来に対応していないものが結局できてしまうということが大多数の方のかなり不利益になるのではないかとお思います。

公聴会の話もありましたけれども、公聴会も基本的にはすごく賛成の方とすごく反対が来る場なので、やはり本当の大多数の方の意見をどう取り入れるかとか、あとは、時間がかかってしまった場合に、それを皆でどうアップデートして最終形を作り上げていくかというところにやはり議論を割いたほうがいいのではないかとお思いました。

【会長】

はい。どうぞ。

【委員】

私も議論を聞いておまして、あるべきというところでは、協議、調整の役割というか、これは先生のテキストにも書いてありましたけれども、千代田区のホームページにも載っている住民側の提案というのは、委員も先ほど言われたように、中には700パーセントを位置づけたものも出ていて、先ほど633パーセ

# 〈確定稿〉

ントということも言われて、そうなのかと思って聞いておりました。

そこには、今の番町の庭というのですか、あの広場よりも広い広場もあったり、それをもっと広くしようとする633パーセントとかになるのかもしれないのですけれども、普通はその容積を緩和するとか、そういう促進区にするということを反対されてしまうと、本当に水と油になってしまうのが、これは水と油にならない、プランの何か出し合いになったのが9月の末だったように思うので、そこは取り込みながら突き詰めていけば、採算度外視をしろなどということをする人はいないと思いますし、外の広場もそれはあったらいいですと、その中の広場もあったらいいですと。そういった絵が出し合われていたところを突き合わせていけば、これは容積緩和がとんでもないということになってしまうと話が水と油になると思うのですけれども、それをのみ込まれている、700パーセントが全部オーケーかというのは異論があるにしても、むしろほかのところだと水と油になるけれども、番町は水と油になっていないと思ったので、そうした協議、調整が働き、かつ適正な手続が提案制度という意味でも適正な手続かとか、区域区分のやり方も適正かとか、それから国交省の考え方として、基本的に住民との合意を、合意というか、利害関係者だけではなくて広く住民等の意向を十分に把握し、その意向を反映されることが望ましいと。望ましいというふうに明確に方針を出しているのだから、それを拒否していくこと自体が事を長引かせてしまうという、むしろ膝詰めで、それから適正な手続によって、事業者にも過度な負担を与えず、公益的な課題解決をし、かつ課題解決をしたがゆえにほかの課題がさらに大きくなるようなことをしないという適切な調整と説明会、公聴会がなされれば、そんなにこじれる話ではないと思って、私はこの数か月を見ていたのですが、ぜひ、意見としては、適正な手続をやっていたらいいと思っております。

【会長】

はい。ありがとうございました。

【委員】

いいですか。

【会長】

はい。

【委員】

二番町の地権者が1,112名だと区役所の方がおっしゃっていましたが、私はそれを前から知っていました。実際には二番町の地権者は大体1,000人ぐらいです。残り110名というのが多分抵当権者、銀行とかを含めてだと思っております。だから、約1,000名だと、それは知っていたのです。

それで、1,000名の地権者の中で、不動産を所有していて、なおかつ住んでいる人、所有して住んでいる人、これが何人いるかですが、僅か180軒です。だから、残り約800軒は不在地主です。持っている人は不在地主、住んでいる人は賃借人です。

ですから、先生方が住民の意見とかとよく言われますけれども、賃借人は地権者ではないのです。今回の

# 〈確定稿〉

ことで反対している人は二番町でもいます、もちろんいるのです。どういう人が反対しているかというと、上のほうに住んでいる人です。高い建物の上のほうに住んでいる人、これは反対しています。低層階に住んでいる人は、もう、千代田区の場合、日照権とかがありませんので、天空率なのです。要するに空が見えればいいと。そういう条件の中で住んでいる人が大多数なわけです。そういう人は、高い建物が出来ても、自分たちの窓から見えないから賛成なのです。駅から直結のエレベーターやエスカレータができて、便利になる。スーパーマーケットができて、便利になる。広場ができて、子どもを遊ばせることができるということで賛成します。そういう状況です。

ですから、公聴会をやっても意味がないと思います。同じことの繰り返しです。反対する人は高層階に住んでいる人たちです。また、その人たちを応援する人もいます。信じられない話ですが。以上です。

【会長】

はい。ありがとうございました。

【委員】

一言だけ。

【会長】

どうぞ、では。

【委員】

もう時間が時間なので配慮して意見を述べさせていただきたいと思いますが、今日の議論を聞いていますと、やはり100パーセント、お互いにいいではないかということはないのです。同時に、そこから未来永劫これからこのまちでお互いに、推進も、ちょっと待ってという方たちも住んでいくわけでありますから、そのところの一番肝腎なところは、まちを二分にしない。遺恨を残さない。これが、僕は一番大事だと思うのです。あまり双方のことをそれぞれが訴えると、なかなかこれはまとまりませんから、先ほど委員もおっしゃいましたけれども、どこかで知恵を出しながら、そして落としどころを見つけていくのが、私は今日の結論ではないかと思うのですけれども、これは私の意見です。

【会長】

はい。ありがとうございます。

大体出尽くしましたですか。大分時間もオーバーして、いつものごとく私の管理が悪くて申し訳ないのですけれども、大変重要な意見交換をこの場でやっていると思ったので、あえてあまりご意見を止めることはしませんでした。今日の趣旨は報告議案として区は出していまして、我々の議論を聞いて、その先のプロセスも含めて考えたいと、こういうお話だったので、どうでしょうか、すぐに結論が出そうでしょうか、あるいは区として何か考えますか。

# 〈確定稿〉

## 【まちづくり担当部長】

会長、よろしいでしょうか。まちづくり担当部長。

先ほど私、16条1項の公聴会を行いますと断言しましたので、それに向けて、本日いろいろご意見を頂きました。公聴会をやる前までに、いかに多くの方に説明というか理解をしていただいて、そこで公聴会を行うということが大事なのだらうと思っています。それで、その理解をしていただくのにいろいろな手法だとか、先ほど委員が言われたようなCGだとか、そういったものが、どこまで、こういった形で事前にご説明できるかというのが、なかなか、今、こうやりますとは言えないのですけれども、そこら辺は検討させていただきまして、16条1項の公聴会を開いて、そこを踏まえて区でどういう決断をするかになるかと思っていますので、本日はそういった形で、まずは公聴会を開いて、進めていきたいと考えております。

## 【会長】

はい。これは区的意思決定に至るプロセスとしてのご判断でしょうから、今回もいろいろな地域の方々からいろいろな意見があることは見えていて、それを具体的に、一つ一つ、こことここは何が違うのかということを検証しながら、その溝を埋めていく工夫はないのかをさらにもう一段考えてみたい。いろいろな建築物を造る際、ごくごく普通のことだと思うのです。全ての方がうまくいくようなものが最初からできるわけはなくて、あれやこれやをしたり見たりしながら、最後の、皆が納得する案に近づいていくことだと思うので、広く意見を聞きながら、ぜひ、その間にも具体的なそれぞれのご要請が一体どこに、何が差があるのか、具体的に考えて、合意形成を努力するということかと、これは私の印象でございますけれども、そういう気持ちを持っています。

今日は報告事項なので、特に結論を出すことではないのですけれども、区としては、今お話があったように公聴会を開いて、広く意見を聞きながらさらに進めていきたいということでございますので、その点についてはご理解を賜りたいと思います。

よろしいでしょうか。

## ※全委員了承

## 【会長】

はい。

それでは、すみません。大分時間をオーバーいたしましたので、一旦これで事務局にお返しして、何か連絡があればお願いしたいと思います。

## 【景観・都市計画課長】

はい。事務局から、最後に次回のご連絡をさせていただければと思います。

次回でございますが、来年、令和5年3月13日月曜日午前10時から、区役所での開催を予定しております。ご予約のほど、よろしく願い申し上げます。また次回も引き続き、こういったウェブ、リモート会議併用で開催させていただければと思いますので、ご協力のほど、よろしく願い申し上げます。

# 〈確定稿〉

以上でございます。

【会長】

はい。

それでは、これをもちまして、本都市計画審議会を閉会としたいと思います。どうも、長時間ありがとうございました。

〈発言記録作成：環境まちづくり部景観・都市計画課〉