

二番町地区地区計画の変更にかかる素案の説明会 議事（質疑）概要

日時	令和4年11月10日 (木) 18:00~	令和4年11月13日 (日) 15:00~	令和4年11月13日 (日) 18:00~
参加人数 (地権者以外)	47人 (2人)	32人 (3人)	12人 (1人)

主な意見

- 地区計画変更賛成
 - 利便性の高い都市であり高度利用を図るのは当然
 - 麴町駅が廃れてきたので日本テレビの力を借りて開発していくのが良い
 - 一刻も早くバリアフリー化を実現してほしい
 - 交通拠点やスーパーも非常に便利が良い
 - 二番町特有の課題に対応した計画である

- 地区計画変更反対
 - 本件を皮切りに90mの建物が連鎖的に開発されていく
 - 風環境評価で許容値以下であっても、建設後の被害の事例もあり基準を見直すべき
 - 車両増加、路上駐車、番町中央通り相互通行化による特定の車両増加が原因でトラブルを起こす
 - 高さ90mと地域貢献をバーターにしないでほしい
 - 広場の日照が少ない中、青空で2,500㎡の広場が本当に必要か

- その他の意見
 - 守る会からのハガキについて区が関与しているのか
 - 鳥観図の方向がどちらから見たものかわかりにくい
 - エリアマネジメントは日テレがやるのか委託するのか
 - 説明スライドを資料配布してほしい

 - 日テレ本社機能が移転する（帰ってくる）のか
 - イベントなど騒がしくなるのか
 - 都計審ではどのように議決するのか

 - 反射熱も考慮してほしい
 - 四番町の計画を早く示してほしい
 - 南側に広場を作ればいいのか

二番町地区地区計画の変更にかかる素案の説明会 議事(質疑)要旨

■ 令和4年11月10日(木)18:00～

<質疑応答>

(質問者1)

◇ 資料の見方に関して、A3横の資料中の活用シーンは平面図だとどの範囲か。

(日本テレビ放送網株式会社)

◇ 日本テレビ通りと番町文人通りの位置、建物の位置などについて説明。

(質問者2)

◇ 説明の中で縦覧の案内があったが、最近アンケートのようなものが投函されていた。

◇ 投函された資料の中にはハガキも付いており、千代田区宛になっているが、これは縦覧における意見書にあたるものか。

(千代田区)

◇ 質問のあった投函物については、区が配布したものではなく、認識していない。

(※後に「番町の町並みを守る会」が全戸に配布したと説明)

◇ 意見書の内容が網羅されていれば、区としては意見書として受け付ける。

◇ 意見書を提出する権利を有する方は、地区の権利者の方。チラシは区が配布したものではないが、意見としては賜る以上、送っていただくことを拒否はできないので、16条2項の手続きの中で、地権者の方とそれ以外の方についての仕分けは必要と考える。

(質問者3)

◇ 説明いただいた内容は、簡潔にいうと高さや広さの取引だと思っている。広場を整備する代わりに、60mから90mに高さを変更したいということで理解した。

◇ お伺いしたいこととして、近隣には東郷(元帥記念)公園があるが、今回整備される広場は、東郷(元帥記念)公園と比較してどの程度となるか。

(千代田区)

◇ 東郷(元帥記念)公園の広さをはっきりと記憶できていないが、7,000㎡程度と認識しているもので、おおよそ1/3程度の広さである。

(質問者3)

◇ 承知した。その広さに対して、90mの収益系不動産を建てられるとうことは取引の条件としては対等ではないと感じる。区としてはこのような条件に対して、どのように考えているのか。

(千代田区)

◇ 日本テレビから提案を受けて、今後区としてどうしていくかを考えている段階ではあるが、地域貢献としての提案内容は、再開発促進区のあり方から考えると提案内容として適切と捉えている。

◇ ご意見含め、区としては引き続き検討をしていく。

(質問者4)

◇ 縦覧が平日の8時半～17時までとなっているが、これまで地域での説明会等も開催されていたり、こういった説明会を開催していただいたりしている背景がある中で、なぜこういった場ではなく、区役所に行かないといけないのか。代替りの場所を確保する、などの工夫は出来ないのか。

◇ 先ほどの説明を聞くまで、活用イメージの図の向きを勘違いしていた。私たちは素人であるので、情報提供の仕方としては、誤解のない適切な発信をお願いしたいし、区にも発信する内容の適切性をチェックして欲しい。

◇ 2,500㎡の広場が出来ることは理解したが、日テレ通り側からみたときの幅と奥行きイメージが分からないので、教えて欲しい。

(千代田区)

◇ 縦覧の手続きについては、あくまで権利者の方に向けたものであり、縦覧の際は簡単な受付の記載をしていただく必要がある。ご意見の意図としては、出張所等で受け付けられないか、ということだと認識している。本内容については、区で今後検討する。

(日本テレビ放送網株式会社)

◇ 本活用イメージは、あくまで空間の使い方をお示したかった意図があり、図内に路線イメージを入れなかった経緯がある。図が分かりにくいというご意見であったので、説明資料を修正したい。

◇ 幅と奥行きの正確な数値については、山下PMCより説明する。

(山下PMC)

- ◇ 歩道状空地为4mほどとり、広場は20m強の幅があり、空間としては道路から25mほど空いている。奥行きは、建物側までの距離だと30m強、スタジオ等までの奥行だと60m強である。

(質問者5)

- ◇ 説明を伺っていて、二番町の地域の様々な課題を考慮した計画になっていると感じた。
- ◇ 提案の中で、エリアマネジメントが1つのキーワードとなっていると考えているが、エリアマネジメントの活動は、日本テレビが主体として実施するのか、あるいは業者に委託して取組みを進めていくイメージかお伺いしたい。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ 広場で行う様々な取組みをエリアマネジメント団体が主体的に担うということをご認識のとおりだが、日本テレビが主体的に行うのではなく、地域が主体となる中での一構成員として、経年優화를図っていくための取組みを行政とともに進めていくことを考えている。
- ◇ エリアマネジメントを進める中で、日本テレビから一部委託をするのかについては、現時点で決まっておらず、今後検討する。
- ◇ 日本テレビとしては、造って終わりにするのではなく、地域と並走しながら取組みを進めていく所存である。

(質問者6)

- ◇ 生活環境の面から見たときに、90mという建物の高さは異常と感じる。なぜ高さを抑えることが出来ないのか。50m・60mの高さに抑えるという選択はもう取れないのか。
- ◇ 風の説明があったが、基準値はどの程度なのか。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ 1点目については、協議会で受けた地域課題や要望を受けてスタートしていることがまず背景にある。70年この地で事業をやってきたので、これからも地域の皆さまと一緒にやってきたい、地域のご要望は出来るだけ全てやっていきたい。高さについてはご意見があるが、今回、整備を契機として地域課題を解決できると考えており、まちづくりの面からもできることはやりたいという思いを持っている。
- ◇ 企業としての経済活動をしていくうえで、バランスをとるための90mという高さであり、今後も説明を尽くしていきたい。地域課題の解決を考える場合には、50m・60mでは難しいのが正直なところである。

(山下PMC)

- ◇ 風については、オープンハウスでお示していた内容で説明をする。
- ◇ このシミュレーションでは、東京大学生産技術研究所村上教授の風環境評価指標を用いている。(シミュレーション結果を説明)

(質問者6)

- ◇ 日テレが必要とする機能以上に、これまでに挙がってきた地域の要求を受けた結果として、高さが90mと必要となった。このように理解した。

(質問者7)

- ◇ 今の汐留の機能が移ってくるのか。また、イベント開催時に、どのような人の集まり方になるのか。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ 汐留の本社機能の移転は、現時点では念頭になく、汐留に残して事業を継続していく。ただし、グループ会社がテナントとして入る可能性はあると考える。
- ◇ この広場は、日本テレビの敷地だが準公共物として位置付けるので、日本テレビが使いたいように使えるものではなく、広域から集客するイベントが行えるような広場は想定していない。

(質問者8)

- ◇ 歳を取って、エレベーターやエスカレーターの無い麴町駅の階段の利用が辛くなってきているので、バリアフリー化はありがたい。同年代の方も切実に願っている。仮に車いす生活となると麴町駅は使えなくなるので、一刻も早くバリアフリー化してほしい。地区計画の変更が必要であれば早急をお願いしたい。

(質問者9)

- ◇ ベビーカーも利用しにくいので、是非バリアフリー化をお願いしたい。交通拠点やスーパーも非常に便利で良いと感じる。日本テレビと千代田区には是非お願いしたい。

(質問者10)

- ◇ 地域貢献がたくさん取り入れられていて、協議を重ねただけあってバランスが良い提案だと感じている。
- ◇ 手持ち資料とスライド内容が一部違うので、スライド資料一式を配布して欲しい。
- ◇ 新宿で別の説明会に参加した際に、案が取りまとまった後で改めて説明会が開催された。本内容も、地区計画案作成後にも説明会の開催を検討して欲しい。

(千代田区)

- ◇ 検討する。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ 本日もいただいた意見を踏まえ、修正して提示したい。

(千代田区)

- ◇ 郵送での配付も検討する。

(質問者11)

- ◇ この地域が高さ60mというのは、ご存知のはずである。そのまま建てたらルール違反になるからそのルールを変える、というのはどうなのか。当然金儲けのためだと思う。収益上げてはいけないうちではないからそれは良いが。
- ◇ 人を多く収容する中で、防災性を確保することが出来るのか。
- ◇ ビル風が強い場合、対応をするという話があったが、どのように対応するのか。国土交通省の基準もこれ以上風が強いと危険だという緩いものだ。飯田橋でも大丈夫ということで整備したらビル風が強い、ということがあった。
- ◇ バリアフリーは当然ビルの価値が上がるからビルのためでもある。
- ◇ 全部含めて地域のためだということだが、実際金儲けのためなのだから金儲けのためだと言って良いのではないのか。
- ◇ 地域貢献のうちいくつかを取捨選択して60mという判断もあって良いのではないのか。それが初めて地域貢献になるのではないのか。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ 貴重な意見として真摯に受け止めて引き続き検討する。

(質問者12)

- ◇ 便利なまちになることは良いと思うが、日本テレビ跡地以外は、60mの制限を守ることが地域のためになるのか。
- ◇ 他の事例の話を知ると、行政と民間や地域がお金を出し合って整備を進めるような事例もあると聞くが、区はどの程度負担をしようと考えているのか。

(千代田区)

- ◇ 今回の提案は、日本テレビの敷地での取り組みであり、区が補助金を出すようなことはない。ただし、バリアフリー化や広場等、地区施設は公共的なものなので、公的な機能を一般の方が永続的に使えるような位置づけにはしていきたい。民間の敷地で課題の解決を行い、公共施設として位置づけるので、容積緩和などを制度として導いている。

■ 令和4年11月13日(日)15:00～

<質疑応答>

(質問者13)

◇ 建物の高さが90m以下とのことであるが、実際には何mとなるのか。

(日本テレビ放送網株式会社)

◇ 今回の都市計画提案は外形ラインの制限を決めるものであり、90mを上限として今後の詳細な設計で建物高さは決まる。

(質問者13)

◇ 高さを低くして面積を広げることもありえるのか。

(日本テレビ放送網株式会社)

◇ 高さを低くして面積を広げることについては、これまでの検討過程の中で協議会での意見もいただき、様々なシミュレーションを行った。今回の提案は、まちなみ形成や地域課題の解決とのバランスを考えたいうえで行った。

(千代田区)

◇ 都市計画決定については、今後都市計画法に基づく手続きを進めて都市計画審議会での審議を経て行っていく。

◇ 今日の意見や意見書を参考に今後どのように進めていくのか区としても検討していく。

◇ 今回で全てが決定という訳ではない。

(質問者13)

◇ 90mの建物が立った場合の広場の日照時間はどれだけになるのか。

(日本テレビ放送網株式会社)

◇ 春分・秋分は8:00～16:00の間で日が当たる時間は芝生の部分は5時間、夏至は太陽が高くなるので日照時間はさらに長くなる。冬至においても広場は1～2時間の日照がある。

◇ 全く日が当たらない広場にはならない。

(質問者13)

◇ 外壁を作る時に、風害と反響音の話があったが反射熱で樹木が枯れることもあるので、外壁の反射熱についても十分研究して欲しい。

◇ 防空システムは考えているか。

(日本テレビ放送網株式会社)

◇ 反射熱に対応した外壁の検討については、今後の設計の中で検討する。

◇ 現時点では想定していないが、地域の皆様の声も踏まえて、設計の中で反映できる部分は検討する。

(質問者14)

◇ 地区計画は将来に渡った計画だと思うが、日本テレビの建物が建つということで簡単に地区計画を変更するということが心配。地区計画はこのように簡単に変えられるものなのか。

◇ 簡単に変えられるということは、今後新しい建物ができるときにも変えられることになり、90mの建物ができていくことになるのではないか。

(千代田区)

◇ 地区計画は全く変えられない訳ではない。

◇ 今回は都市計画法に則って日本テレビから都市計画提案が提出された。提案はこれまでの協議会等での検討の経緯を踏まえたものであり、都市計画法の手続きに入っている。

◇ 一方で提案があれば何でも都市計画法の手続きに入るという訳ではなく、地域の課題解決等に資する提案であれば都市計画の提案として認めることは可能と考えている。

(質問者14)

◇ 様々な提案があったということだが、文教地区に高い建物が建つのは影響があると思う。

(千代田区)

◇ 日本テレビから90mの提案があり皆様に意見を伺っているので、意見としてだしていただきたい。

(質問者14)

◇ 100mの高さの根拠は何か。

(千代田区)

- ◇ 区からは100mの提案はしていない。当初150mという話があったので、区としてそこまでは考えていないという話が協議会の中であった。
- ◇ 日本テレビから90mであれば地域貢献が可能ということで提案された。

(質問者14)

- ◇ 90mより低くても地域貢献できるのではないか。

(千代田区)

- ◇ 意見として出して頂きたい。

(質問者15)

- ◇ 今回の提案は、地区の将来的な発展的な計画だと思う。
- ◇ ただし、60mの制限を90mにまで緩和することについて反対の意見もある状況で、企業側に便宜を図っているのではないかと誤解されないようにしてほしい。
- ◇ 日本テレビは本事業の黒字化はどう考えているか。

(千代田区)

- ◇ 地域活動のための広場やバリアフリー対応は実現させていきたいと考えているが、高さについては意見も数多くいただいていることを受けて配慮が必要と考えている。
- ◇ 再開発等促進区を定める地区計画として貢献を果たすことを担保した場合、容積率 700%は制度に則って適正と考えている。
- ◇ 貢献と高さのバランスは客観的に進めていきたい。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ 株主の視点として早く開発を進めろという意見もあるし地域の皆様から様々な要望を貰っているところもある。
- ◇ 地域貢献と事業性のバランスをどうとっていくかを検討してきた。
- ◇ 黒字化の目途については、現時点では進められるか分からない状況なのでお答えにくい。
- ◇ ボランティアではないので株主に説明できるような事業性の担保の説明が必要な中、地域の皆様に地域課題の解決に資する部分について約束して持続可能なものにしていく。これらのバランスが何とかとれる計画が本提案とご理解頂きたい。

(質問者15)

- ◇ 区としては仕事のチェックをして欲しい。本説明会の開催についての文書で「二番地区地区計画」と名称が間違っている記載が2箇所もある。この文書の発出にあたりどのような決裁ルートになっているのか

(千代田区)

- ◇ 担当部長まで決裁をとっている。大変申し訳ない。

(質問者16)

- ◇ 90mについては反対である。
- ◇ 人が増えることは分かっていた、公園はもともと無かった、歩道が狭いことも分かっていた。そのような中で、日本テレビだけでなく再開発されるのではないかと思われる更地があることも含めて区は何がやりたいのかを知りたい。
- ◇ 千代田区が番町地域を住みよくしようとするなら、もっと民地側で歩道空間を確保することをお願いはしないのか、ここだけなのかという疑問が抜けない
- ◇ 防災についてテントに避難で寒さなど大丈夫なのか。
- ◇ 建物に出入りしている人、その日いる人+住民を収容できるのか、自家発電で冷暖房の利く施設に区民は入れるのか。人数が増えた時にはどのような優先度なのか。どのように考えているのか。
- ◇ 広場についてボールを道路に出さない方法、ごみ回収問題はどのように検討されているのか。
- ◇ 相互通行化について番町中央通りから日テレ通りへの右左折のみなのか、直進もできるのか。その先は一方通行道路なので直進は反対である。

(千代田区)

- ◇ 日本通り沿道については、まちづくり方針を作ろうとなっている。その中で道路幅員、歩道幅員、バリアフリー化を検討している。
- ◇ 日本テレビの計画がかなりクローズアップされており、協議会ではまずそれを解決するという事になった。

- ◇ 協議会としては日本テレビの計画が終われば終わりではなく、全体については今後検討していきたい。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ 災害時のテント活用はあくまで広場の使い方のイメージの一例なので、実際の使い方は地域の皆さままで考えていく広場と考えている。その課題を解決するためにエリアマネジメント団体と地域の皆さまとの間で考えをまとめていきたい。
- ◇ ボール遊びについては地域の皆さんからご依頼を受けて、暫定的なものとしてこのようなものはどうかというものをイメージとして入れている。協議会の中で弱者の方が何を求めているのかという視点を踏まえて考えた例なので、利用方法についても地域の皆さまと考えていく。

(山下PMC)

- ◇ 交通規制として法的に直進を制限することはできないが、相互通行化の部分を利用する車両は今回の計画の建物に出入りする車に限定されるのでビル側の運用で直進させないようにお願いすることになると思う。

(千代田区)

- ◇ 交通規制なので警察との協議が整わないといけない。
- ◇ ビル利用者のルールを決めてもタクシーなどは分からないので完全にシャットアウトするということであれば警察と協議となる。

(質問者17)

- ◇ 早くプロジェクトを進めてもらいたいと考えている。
- ◇ 日本テレビ前の広場は子供が、お父さんお母さんと楽しく過ごしている場所となっている。
- ◇ 番町地区ではマンションが増えて、マンション住民として若年層が増えているが、地域住民のコミュニケーションが取れる場所がない。広場での交流を通じて、大規模災害の時に協力しあえる地盤ができることも期待している。
- ◇ 広場は現状では暫定的な広場と思うが、今回の計画では恒久的になると理解している。
- ◇ それを民間の力でできることは期待しているし、まちの価値、資産価値も上がると思う。
- ◇ 新しい広場は使える時間に制限はあるか使い方によって決まっていることはあるか。
- ◇ 駅からの動線について6番出口が始発から終電まで使えるのか。
- ◇ 誘致しようとしているスーパーマーケットの規模感のイメージはあるか。

(千代田区)

- ◇ どんな広場の運用にするかはエリマネ団体を設立したうえで、地域の皆さまと考えていく。恒久的な広場として位置付けるが運用についてはエリマネ団体と考えて使われ方を作り上げていく。
- ◇ 6番出口については地区施設として地域の皆様が使えるように位置付け、始発から終電で使えるようにして管理も日本テレビにしてもらう。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ 地下鉄出口については始発から終電までご利用いただけるような管理を念頭に置いている。
- ◇ スーパーマーケットは具体的なリーシングは都市計画も決まっていないのでこれからである。計画段階でのサウンディングでは、スーパーマーケットとしては賃料と売上のバランスから出店しづらいエリアとの意見が出ている。そこで、日本テレビとしては、地域貢献の一つとして賃料を安くして誘致して入ってもらおう活動が必要と考える。規模感や事業性とのバランス、地域の声のバランスを合わせて合理的な規模を決めていきたい。

(質問者17)

- ◇ 昔はにぎわいがあり雰囲気のあるまちだったのが少し寂しくなっているため、にぎわいを取り戻せるように区としてもやってもらいたい。

(質問者18)

- ◇ 生活するにあたって便利なもの快適なものを提案されているが、地区計画の変更が決まった後に中止されることは無いかを確認したい。

(千代田区)

- ◇ 今回の計画は全て地区計画に位置付けるので、それを果たすことを事業者には義務付けることになる。

(質問者19)

- ◇ 弱者のために風の問題を検討して欲しい。計算上の検討ではなく安全性を担保が望ましい。
- ◇ 店舗を整備した場合に、路上駐輪や一時停車等の問題も検討してほしい。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ 異常気象はシミュレーションしても完全に大丈夫と言える領域ではない。自然環境は日本テレビとしてもコントロールしきれない。
- ◇ シミュレーションの結果、突風の発生率がオフィス街に許容されるランク3が現状2箇所発生している。それに対して今回の計画で植栽等の防風対策をすることで、ランク3が0か所になり住宅地相当に良くなる。一方日テレ通り沿道はランク2(住宅地で許容されるランク)となっているが、1ランク悪化する部分もある。良くなる場所もあれば一部悪くなる場所もあるが、全体として東京都として定めている許容される範囲に収まっている。
- ◇ 一方で住民の方が風について懸念されていることは認識している。今の対策は植栽での対策なので、今後の設計では外壁の素材等も踏まえて風環境が良くなるように検討していく。
- ◇ 自転車については今後の計画の中でも駐輪場を配置していくとともに、自転車や車が一時駐車しないように、警備員を配置するなど考えたい。

(質問者20)

- ◇ 以前はいろんな人が行きかっていたが麴町駅の中などが廃れてきた感じであるので、日本テレビの力を借りて開発していくのは良いと思う。
- ◇ ボール遊びができる広場について住民も含めて自由に無料で使えるのか、イベント等もできるのか、ボール遊びの場合はフェンス等危険性が無いように考えているのか。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ エリマネ団体で運営していくうえで活動費の確保が必要であり、アイデアの1つだが、キッチンカーから場所代を貰う、マルシェから出店料を貰い活動資金に充当していくこと等も考えられる。
- ◇ 基本的に無料利用の前提だが、イベントで使う、イベントで商売をしたいというような場合には内容によって有料・無料の運用をエリマネ団体の中で決めることを想定している。
- ◇ ボール遊びをすることが決まった訳ではないが、やる場合にはボールが車道に出ない、歩行者にあたらない配慮が必要だと考える。

(質問者20)

- ◇ 買い物が大変な地域なので、スーパーができるのは良いことと思う。

(質問者21)

- ◇ 都市計画提案がどのようなものが理解のポイントなので概略的な説明をして欲しい。
- ◇ 地区計画は変えられるものなのかという点も説明して欲しい。
- ◇ 地域でマンションの建て替えが進んでいる。5,000㎡以上で地域貢献できる都市計画提案した場合、今回と同じように高さ制限など地区計画の変更が可能なのか。

(千代田区)

- ◇ 今回は、都市計画法21条の2に基づく提案となっており、0.5ha以上ということで定められている。
- ◇ 都市計画に関する様々な法令上の適合についてのチェックが必要で、今回は再開発等促進区を定める地区計画という手法を用いるが、東京都がその運用基準を定めている。今回の提案は提案を受ける要件としては満たしている。
- ◇ 今後5,000㎡以上で提案したらどんどん変えられるのかについては、地域貢献の度合いによって個別に調整していく。
- ◇ 提案する要件を満たしていれば提案する権利はあるので、受理したうえで事業としてどうか、地域への貢献としてどうか事業性がどうかは個別に判断していく。

(質問者22)

- ◇ レイアウトについて高層ビルの北側のあまり日の当たらない広場になるのではないかと。建物と広場を入れ替えた方が日が当たって良いのではないかとと思うがそのような検討はされたのか。
- ◇ 駐車場台数が多い計画となっているが、日テレ通り側に出たら良いが規制が無いと東側に流れていくのではないかと懸念がある。住民用ということでブロック等出来ないか。
- ◇ 日テレ通りの拡幅なしで歩道を民地側に拡幅する計画となっているが、車道についても右折レーンや左折レーンを作って拡幅して渋滞対策した方が良いのではないかと。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ 広場の位置については、様々なバリエーションを検討してきた。検討してきた中ですべてのバランスが取れる配置となったので今回の提案に至る。
- ◇ 日陰の懸念があったが、全く日が当たらないわけではない(先に説明した通り)。

- ◇ 市街地の中なので、この地に限らず、もともといつも十分に日が当たるといふ訳にはいかない中で、少しでも日が当たるように考えていきたい。
- ◇ 駐車場台数は附置義務で決められた台数分を作る必要があるものを示している。
- ◇ 道路の拡幅については日本テレビが拡幅したいと言っているものではなく、まちづくり協議会のような地域から地域の課題として声をあげて警察・役所が地域の課題として受け止めて解決していこうということになる。民間の土地であれば開発のタイミングで貢献してください、その代わりに容積率を緩和する、というのが民間を活用した基盤整備の考え方。

(質問者22)

- ◇ 住民としては車が入ってくるのが嫌だ。この点は区と警察で調整していくのか。

(千代田区)

- ◇ 日テレ通りの歩道の件も含め、どこまでできるかということはあるが、区で検討すべきと認識した。

(質問者23)

- ◇ 地区計画の変更には大賛成である。
- ◇ 早く決定手続きをして賑わいと利便性向上を早く図ってもらいたい。2028年完成となっているが1年でも早くやって欲しい。
- ◇ この土地は日本テレビの土地だが重要な社会資本なので早期に有効活用すべきである。
- ◇ 利便性を上げるために高度利用し高さを上げるのは当然で、今回ご提案の90mは妥当である。
- ◇ 都市の繁栄はハード、ソフトが整って人がにぎわって果たすと考える。日本テレビの撤退後のさびれ方は残念に思っていたので早くやってもらいたい。
- ◇ この辺りは明治維新までは官有地であった、既得権を主張する方々は明治維新以降の人。日本テレビより後に住まれた人も多い。
- ◇ お願いが3つ。
 1. バリアフリー: エスカレーターはあったが本当に弱者救済を考えるならエレベーターは必要なのでこれからの具体計画の中で是非入れて欲しい。
 2. 風害対策: 真冬の早朝60mのビルの横(番町中央通り)は大変な暴風となっている。60mでもそうなので90mになったら大変なことになるのではないかと思う。机上検討だけでなく本当の風の対策をやってもらいたい。
 3. 商業施設: コモレ四ツ谷が反面教師である。良いところは取り入れて悪いところはやらないということをお願いしたい。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ バリアフリーについてはエレベーターも計画に入れている。
- ◇ エスカレーターは2人が並べる幅を確保する。
- ◇ 風害についてはたとえ60mの高さであったとしても風が強い時は起きるし、異常気象が続く昨今は予想が難しい部分もある。詳細設計で建物の形状、樹木の植え方等で対応する。
- ◇ 日本テレビは70年この地にいる。売って終わりではなく、今後私たち日本テレビもいっしょにまちづくりをしていきたいと考えているので引き続きご意見をいただきたい。
- ◇ スーパーについてはこれから研究して皆様の意見も踏まえ良いものを作っていきたい

(質問者24)

- ◇ 出来た建物をどのように使うのか、日本テレビが使うのか、リースアウトするのか、どんな会社が入るのか。
- ◇ 区では都市計画法を柔軟に適用するなら、決定される前に具体的にエレベーター、エスカレーター、商業等の計画を説明してもらってそれに対して意見を出したい。
- ◇ 高い建物にすると災害のリスクが上がると考える。この辺りの評価についてどこかのタイミングで説明して欲しい。
- ◇ ネット環境について高い建物ができると電波の障害もあるかも知れない。このあたりの評価も教えて欲しい。
- ◇ 建物の高さについてイメージできるように例えば新宿通りで90mを超えているのはどれか教えて欲しい。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ 二番町に本社機能を戻す計画ではなく、テナントビルとして運営する。

(山下PMC)

- ◇ Web環境については障害等が発生するようであればNTT、KDDIと協力して新しいビルの中にアンテナを新しく作ることになる。通信会社側の責任となるが、ビル側は原因があれば協力することになる。
- ◇ テレビ・衛星テレビについては、シミュレーションして、ビル側での影響があるのであれば対応していく。これは事業者側(日本テレビ)で対応する。

(千代田区)

- ◇ どんなものを作るかを設計検討と並行して地域の皆様に説明する時間をとって意見を踏まえて進めて欲しいというお願いをしていく。
- ◇ 日本テレビのアンテナが一番高いところで100m、麹町大通りのオリコのビルが90m程度。
- ◇ 災害対策についても、バリアフリー対応と同様、地域にどういった貢献をしていくのか説明する機会をとったうえで意見を踏まえて進めて貰うようお願いしていく。

(質問者25)

- ◇ 高さ制限の緩和は反対である。60mでも高いと感じる。
- ◇ 地域の調和を考えた時に、90mの建物が建つとランドマーク的に目立った存在になる。このランドマークになるようなものが建つことを二番町の住民だけで決めてよいのか。二番町の住民だけではなくもっと広く話をしていくべきと思う。
- ◇ 本当に子どもが遊べるのかを明らかにしたうえで皆さんに賛否を問う必要はないのか。
- ◇ 渋滞が発生すると抜け道に車が入ってくると通学路に進入してくる。現状で警備員がいてもスピードを出して走る車がある。これが増えるのではないかという懸念。
- ◇ 住宅街としては騒音をいかに回避するかを考えないといけない。にぎわいと騒音は違うと思うのでそこは分けた方が良く思う。
- ◇ 地下鉄の6番出口を千代田区でやることはできないのか。エレベーターを1つ付ければ良いのではないか。そんなに大変なことでは無いのではないか。

(千代田区)

- ◇ 90mは高いということは意見として賜る。
- ◇ 手続きとしては、今後17条になると区全体の意見を聞く段階に進むのでそこで意見を徴収する。
- ◇ 騒音は今も問題があるなら意見を出して貰えれば対応が必要であれば対応していく。
- ◇ 地下鉄のエレベーターは道路上には設置できない。区道に設置となると歩道が狭くなるのでできない。区の敷地があれば可能だが、当該箇所には区の敷地が無いので区としては開発に合わせて整備させる形でやっていただきたい。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ 高さについて反対ということは日本テレビとしても受け止める。
- ◇ 計画地は日テレ通り沿道で、現状で商業地域となっている。そこから先の女子学院から向こうが住居地域という用途の分けとなっている。住宅地を支える業務商業エリアが日テレ通り沿道が担ってきた役割。にぎやかさが騒音になっても困るという意見もあるが、日本テレビが移転してから元気がなくなって商売をしている方からは厳しいとの意見もある。様々な立場の人の声の中でできることをやっていきたい。
- ◇ 騒音を出して走っている車が日本テレビ関係者の車であれば通報頂ければ、対応する。
- ◇ 開発後も文人通りだけではなく中央通り含めて地域の方々の懸念に対応する。

(質問者25)

- ◇ 通学路の安全を守ることが私の質問の1つでもあるが、安全性についてはどう考えているのか。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ 以前は番町文人通りの狭い歩道を保育園の方々が遊び場まで移動していた。ベビーカーを押した人がタクシーとのすれ違いもしていたのが従前の番町地区の歩行者空間だった。
- ◇ このような状況の中で日本テレビの敷地の部分だけでも安全な空間を確保して欲しいとの地域の方からの意見を受けている。
- ◇ 日本テレビの敷地については歩行空間を確保してベビーカーや車いすの方が自由に行き来できるようにする。

(質問者25)

- ◇ ビル風が吹いた、人が転倒したとなるような高さにしてしまったら取り返しがつかない。
- ◇ 危険があることが分かれば高さの制限も考えるということはあるということか。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ 風環境については先に説明した通り現状のシミュレーションのルールに基づいて検討した結果、住宅地の基準の範囲内に収まっている。
- ◇ 一方、現状の高さのビルでも突風が吹くことがあるとの意見を受け止めて今後の詳細設計の中で取り組んでいく。

(質問者26)

- ◇ この会の意図は質問だけでなく意見をいう場でもあるという認識で良いか。

(千代田区)

- ◇ 質問で貰っても良いし、意見は意見書として提出していただきたい。

(質問者26)

- ◇ 日本テレビは市ヶ谷側で土地を買われているが何をしようとしているのか。
- ◇ 高さ制限の緩和に対して地域貢献を示しているが、バリアフリーについてフル規格は地元は必要としていない。必要なのはエレベーターである。
- ◇ 風の問題も60mですら転倒すると人が亡くなってしまうような風が吹くということをちゃんと考えているのか。
- ◇ 60mで規制を緩和しなかった場合、日本テレビは何をしてくれるのか。
- ◇ 60mの場合道路側ぎりぎりまで建物を建てるということを日本テレビとしてやるつもりなのか。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ 市ヶ谷駅周辺の土地は日本テレビとして取得していない。
- ◇ 四番町の日本テレビの敷地の周り是一部取得している。現時点で建物計画含め、計画は白紙である。
- ◇ 四番町の計画については、早い段階から地域の皆様と対話を始めて四番町の街に何が必要か、日本テレビとして協力できることがあるのかということについて対話を始めていきたい。
- ◇ 60mの場合の整備の計画でも通常のビルに設置するエレベーターはできるものとする。ただし建物のセットバックについては、日テレ通りから4mのセットバックで建物が建ち、昔の日テレ通りのような状態になる。

(質問者26)

- ◇ ボール投げは文教地区なので学校の方で対応して欲しいと思う。

(千代田区)

- ◇ 学校で放課後やっている中で、地域の中でもできればと思う。

■ 令和4年11月13日(日)18:00～

<質疑応答>

(質問者27)

- ◇ 地域の特徴を考えた上での都市計画という話があったが、それを踏まえた高さとは思えない。そもそも60mの高さ制限のはず。
- ◇ スタジオ棟の60mでも高いと感じているのに、90mとするとはどういうことなのだろうと思う。
- ◇ 地区計画はまちの相を決める重要なものなのに何故簡単に覆ってしまうのか。

(千代田区)

- ◇ 今回の説明会は日本テレビからの都市計画提案を受けて二番町の地権者の皆様の声をお聞きする場としてセットしている。
- ◇ 日本テレビは、再開発等促進区を定める地区計画の制度を活かして地域の課題を解決していく提案を行った。これは、開発地の一部を公共用地として提供するほか、地域の課題を解決するというものなので、容積を700%にすることは妥当と考えている。
- ◇ さまざまな意見を踏まえてどう実現していくかを区として検討していく。

(質問者27)

- ◇ 60mに抑えるように指導していくことは無いか。

(千代田区)

- ◇ 今回の変更を根拠に連続的に高さを緩和していくことはない。その都度いただいた提案の内容を踏まえて考えていく。

(質問者27)

- ◇ スーパー、広場、防災、エレベーターと言われると住民は欲しいと答えると思う。それと引き換えに90mを認めるのはやりすぎではないか。

(千代田区)

- ◇ 都市計画法に基づく正式な手続きに入っているので、意見書として提出してもらいたい。

(質問者28)

- ◇ 日本テレビにまちをきれいにさせていただくのは良いと思う。
- ◇ 日本テレビはビジネスセンター化する計画をいつから考えていたか。
- ◇ 日本テレビは今回の計画で何を目標しているのか。地域課題の解決という話もあるが、株主にもそのように説明するのか。

(日本テレビ放送網株式会社)

- ◇ 日本テレビは番町の地で長く事業を営んでいる中で、地域の皆様との対話があって今ここに至っている。本社の移転、更地化で静寂がある状況だが、地域の賑わいを創出していき地域の皆様との連携・関係性を大事にしたい。
- ◇ 上場企業として説明責任が必要で、事業性、経済合理性と地域の皆様とのバランスを含めた最適解が今回の計画と考えている。
- ◇ 放送業の今後を見越した不動産業の拡張はあるが、それを一方的にやるのではなく、地域の皆様とのかかわりを大事にしていきたいと考えている。今回の計画は2015年ぐらいから少しずつ検討している。
- ◇ 東北の震災3.11の時に旧スタジオが老朽化していたので天井が崩れるなどがあった。
- ◇ 日本テレビとしてはスタジオをちゃんと作るべきということでスタジオ棟を作った。
- ◇ その後、地元の意見等を踏まえて、企業としての利益もあるが、皆さんと一緒にこのまちを育てることを考えている。番町で足りないのは広場である。広場はいらないので高さを下げて欲しいということは意見として拝聴するが、災害の事も考えると、広場は地域に必要不可欠と考える。緑も無い状況で日本テレビは普通にビルを建てるだけで良いのか、壁を作って関係者以外は入れないような開発で良いのかということも含め、地域の皆さんの意見を聞いてきてそれを踏まえて計画をまとめた。

(質問者28)

- ◇ 質問に真っ向からこたえていただいた。6,7年前にアンケートが回ってきた。そこには広場が必要か、緑は必要かなどがあった。それに対して全て丸を付けたが、そこに超高層ビルが建つということは一言も書いていなかった。
- ◇ 住民の意見というのがあのアンケートなのかと思うが、そこには何も書いていなかった。
- ◇ アンケートで広場が欲しいと言わせて、じゃあ90mにしますよというやり方はちょっと違うんじゃないのと言いたい。
- ◇ ビジネスセンター化はここじゃないのではないか。

(質問者29)

- ◇ 60mのルールを守ったうえで可能な範囲で広場を作ってバリアフリーにすればよいと思う。
- ◇ 本社機能を戻すことは予定していないと言っていた。日本テレビの本社が戻ってくるならまだしに必要なのかということ再検討して欲しい。
- ◇ 今回の計画は、いつ、だれが議決するのか詳しい見通しを教えて欲しい。12/8の都計審では何を決めるのか。議決する場合、18名の多数決で決めるのか。だれが賛成か反対かが分かる形で採決されるのか。

(千代田区)

- ◇ 12/8の都市計画審議会で審議をすることは無い。今回は16条2項の説明ということで12月1日までが意見書の提出となっている。その意見等について審議会で報告する。
- ◇ その後、17条の公告・縦覧して区全体の方々が意見を出せる。その後都計審で審議する。まだ17条やそれを踏まえた審議の日程が決まっているものではない。
- ◇ 審議会の委員の意見が分かれば、最終的には多数決もあり得るかと思う。警察、消防を入れた20名の委員で採決となる。賛否が分かる形かどうか確認してあらためて正確に回答する。

(質問者30)

- ◇ どのような議論されているかを知ったうえで意見を伝えた方がよいと思うが3回の説明会の議事録は確認できるか。
- ◇ 風の影響はないとか基準は超えていないのは当然と思うが、一部悪化するところが出てくる。対策をするというがどれぐらい意味のあることができるのかわからなかったもので、説明して欲しい。

(千代田区)

- ◇ 議事録については、参加者に会場で投影した資料と議論の骨子を送ることを検討する。

(山下PMC)

- ◇ 風環境改善のための具体的な方策として今回のシミュレーションは木を植えることを前提として実施している。今後の設計でできることとしては3つ考えられる。
 - ・外壁の形状の工夫でビル風を受け止めて下に落ちないようにする。
 - ・平面の形状について今は四角い形で計画しているが角を丸くすることで風が流動して流れていくようにする。
 - ・ひさし等を設けることで建物の風がダイレクトに下に落ちないようにする。

(質問者30)

- ◇ どれぐらいの効果が期待できるものか。

(山下PMC)

- ◇ 効果はシミュレーションとか風洞実験を繰り返して検討する。風の影響はなかなかこうですというのが難しい。
- ◇ 今回のシミュレーションではランク3が無いと説明しているが、ランク2の部分をランク1に下げていくという努力をしていく。

(質問者31)

- ◇ 高さについて素案は90m以下となっている。区として60mから90mに変更しても良いと考えたポイントは何か。

(千代田区)

- ◇ 地域課題解決ということに対して容積率については拠り所があるが、高さについては計画主体で検討となる。
- ◇ 地区施設を設けて貢献していくと事業性を確保したうえで容積を緩和するかは運用基準の方で定められている。そこで検証した結果、容積率700%は妥当と考えている。
- ◇ それを実現するにあたり、それらの空地をとって容積率700%とすると90mという関係性である。

(質問者31)

- ◇ 90m高層ビルのふもとの広場は保護者にとっては脅威だ。
- ◇ 番町の森と同じではないことを理解して欲しい。
- ◇ 閑静な住宅街に惹かれて移り住んでいるその中で高層オフィスビルができて昼間の人が増えると影響は大きいということを考えてもらいたい。
- ◇ 日本テレビも地域貢献ということを考えるのであれば、今ある地区計画内でどれだけのことができるかを考えて欲しい。一度90mで建ってしまうと壊せないもので、慎重に考えて欲しいと思う。

以上