

(案)

7千環地ま発第 号
令和7年12月17日

日本テレビ放送網株式会社
代表取締役社長執行役員 福田 博之 様

千代田区長 樋口 高顕
(公印省略)

日本テレビ二番町計画における基本計画の検討について

日頃より千代田区のまちづくりにご理解とご協力を賜り誠にありがとうございます。
令和6年3月に開催した千代田区都市計画審議会において、二番町地区地区計画の変更にかかる答申と併せて附帯決議が示されました。これを受け区は、地域住民を含む関係者が参加するシンポジウムの開催や、関係機関へのヒアリングを通して要望事項を別紙のとおり整理いたしましたので、これを踏まえた基本計画の検討を要望します。また、本要望事項に対して回答いただけますようお願ひいたします。

なお、参考資料として、附帯決議およびこれまでいただいたご意見及びアイデア等を添付しますので、ご参考としてください。

【参考資料】

参考資料1 附帯決議文

参考資料2 第1回番町次世代シンポジウムの結果について

参考資料3 第2回番町次世代シンポジウムの結果について

参考資料4 教育機関ヒアリングの結果について

以上

日本テレビ二番町計画の基本計画策定に向けた要望事項

1. 計画建物については、高さや容積率を可能な限り抑えるとともに、屋外空間も含め風等環境影響への配慮や周辺の景観と調和するようなデザインを検討してください。
2. 建物の機能導入にあたっては、周辺環境との調和に配慮するとともに、建物低層部については、地域コミュニティの活性化につながる機能や地域住民の生活利便性を向上させる機能の導入を検討してください。
3. 広場や通路においては、自然環境に配慮した緑豊かな空間の確保をお願いします。
4. 日本テレビ通りの違法駐輪やごみ投棄が悪化しないよう、駐輪場計画や環境美化計画および自転車を放置しにくい空間デザイン・配置等の配慮を検討してください。
5. 駅前プラザ(広場1号)については、バリアフリー化を図るとともに、駅利用者のピーク(通勤・通学時間)の混雑緩和対策なども含め始発から終電まで麴町駅を利用する誰もが安全かつ快適に利用できる形態をお願いします。また、地域交通広場(広場3号)との一体的な利用により、円滑な乗り換え空間の確保をお願いします。あわせて周辺道路の歩行者の安全性・快適性のため、車両の交通負荷への配慮を検討してください。
6. 交流広場(広場2-1号)・緑地広場(広場2-2号)については、多数の方が利用することに伴う住環境の悪化等に対する地域の不安に配慮しつつ、地域から要望のあった子どもの遊び場や災害時の活用などを想定した空間設計をお願いします。
7. エリアマネジメント拠点施設の計画にあたっては、交流広場(広場2-1号)等と一体的に活用できる運用を考慮した配置計画や、災害時の地域の利用に配慮した施設内容(防災倉庫等)を検討してください。
8. 交流広場(広場2-1号)・緑地広場(広場2-2号)及びエリアマネジメント拠点施設については、周辺環境との調和を図りながらコミュニティの活性化やまちの魅力向上を目的に、地域が主体となったエリアマネジメント組織による運用を地域とともに検討してください。
9. 計画が具体化される段階で、以下について、地域の方々に丁寧な説明をお願いします。なお、竣工後に設計時点では想定されなかった環境への影響が生じた場合には、適切な対策を講じてください。
 - ・上記要望に対する検討結果や対応内容
 - ・交通、日当たり、風環境等の環境影響評価
 - ・事業スケジュール
 - ・災害時の帰宅困難者対策と広場等の地域防災の考え方

以上

東京都市計画地区計画「二番町地区地区計画の変更」への答申に関する決議について

令和6年2月8日開催の令和5年度第5回都市計画審議会において、議案審議致しました「東京都市計画地区計画「二番町地区地区計画の変更」」に関して、下記の通り決議をしましたのでお伝えします。

決 議

都市計画は都市の望ましい環境形成を実現するための重要な制度ですが、今般の二番町地区計画の変更に当たっては、意見の対立により地区住民を二分するような事態が長期にわたって継続しています。この対立状態が継続し深まってゆくことは、「地区内の住民等にとっての良好な市街地環境の形成又は保持のための計画」（都市計画運用指針IV-2-1G(1)①）という地区計画の本旨を全うする上で望ましいことではありません。

つきましては当地区的地区計画変更の都市計画決定にあたり、千代田区当局に対し地区的融和を図るため次の事項の実施を要請致します。併せて、全ての関係者がこの問題に関し前向きに話し合える場づくりに協力することを切望します。

なお、日本テレビ通り全体のまちづくり方針の早期策定についても引き続き努力を重ねていただきたいと思います。

（1）事業の具体化に当たっては、地区内の融和に向けて事業者・関係住民・関係機関などとともに真摯な努力を重ねること。

（2）地区計画の決定事項である高さや容積率はそれぞれその上限を定めたものであり、事業者が地区の要望を受け止めて上限に対してゆとりを持った計画内容とすることを妨げるものではないので、今後の建築物の設計段階においてその可能性について事業者と十分に協議すること。

また、計画されている公共的施設の在り方を含め、様々な観点から質の高い計画になるよう十分に協議すること。

（3）地区計画によって確保された地区施設の管理運営のあり方については千代田区と事業者との協定によりその骨格が定められこととなるが、関係者の納得を得られるよう真摯な努力をし、当該協定（協定に基づく取り決めを含む）の決定、変更の手続きに遺漏がないよう慎重に進めること。

（4）上記（2）及び（3）については、それぞれの進展状況について適切な節目に応じて当審議会に報告すること。

■番町次世代シンポジウム 議事要旨

開催日時：2025年1月12日午後1時～午後5時

参加人数：28人（在住25名、在勤3名）

アドバイザー：東京大学 加藤 孝明 教授
東京大学 村山 頸人 教授

本シンポジウムの意味・意義（期待することなど）

■東京大学 加藤 孝明 教授

- ・ 対話を進めていくにあたって、正しい情報のもとで、前向きに議論を進めていってほしい。
- ・ 地域の未来を考えていくにあたって、都市計画(まちづくり)は自由度が高い分野であり、その多様性を尊重しながら、皆が幸せに暮らすためのルールと、将来世代の幸せな暮らしを作り出すためのルールを作り上げることが必要である。
- ・ 具体的には、「あってはならない未来」を共有し、「こうあってほしい」という大きな方向性を見つけ、そのために各者が何をすべきかのアウトプットを出し、それが育まれていくと素晴らしい。

全体対話の発言内容

■「皆さんのお自己紹介や加藤先生の講話の感想」「番町で取り組みたいと思っているテーマやアイデア」等について、3～4人のグループを作り対話を行った。

1グループ まちづくりを議論する際の把握している情報量がどの程度のものかを判断することへの難しさ、取組として、未来像の共有と行動方針を議論するはあるねという話がありました。子育てについての経験や感情が共有され、日テレ開発については繁華街と静かさのバランスが保たれ、住民・学生の生活環境が維持されるといいねという話があった。

2グループ 「望ましくない未来」についての議論があり、情報収集の大切さについて認識するとともに、こういう場がもっとほしいという話がありました。また、番町の良さとして、治安の良さもあがった。新しい住民の多く、良さを共有し、更によくなるように協力していくことも大切だという話があった。

3グループ 小学校卒業後の地域コミュニティの欠如、相続税の高さによる住民の流出、町会への参加の困難さがある。番町の森のような緑豊かな空間ができてほしいことと、あわせてエリアマネジメントの必要性が議論された。また、銭湯のような地域コミュニティの場や遊歩道や店舗が一体となった空間をつくっていくなど地域が創意工夫していくと楽しいまちになるといった話もあった。

4グループ 番町の良さは、「安心安全(災害面、治安面)」、「インフラ」、「教育環境」、「落ち着き」。更に良さをのばしていくにあたり、電線類の地中化、外国人の増加に伴う教育の多様化、新たな住民とのコミュニティ機会の創出も必要との意見があった。

5グループ 番町の良さは、都心部なのに落ち着いたお屋敷街のイメージもあるが、住み始めた時期などで人それぞれなので、皆で良さも含めて共通認識を持っていくことが大切。そのために、新しい形の町会があってもいい。日テレ開発は、大きな広場を作る機会はあまりないので非常に一方、経済合理性だけ求めると番町全体の価値が下がるから気を付ける必要がある。広場は、運営主体、費用負担などの運営面の検討が大事であることや防災や無電柱化の意見があった。

6グループ 番町は閉鎖的なイメージもあるが、広場で盆踊りなども行われ地域の活性化の動きもある。地域に関心をもってもらうべく、情報発信や情報公開を広げていくべきという意見が多かった。

7グループ 議論のテーマとして、都市での自然緑化、ビオトープ、防災、教育、開かれた広場の話があった。日テレの開発などでビル風がどうなるか不安という話もあった。一方、番町も昔とは変化している面もあるし、そのまま維持するのも難しいということ面もある。建物更新によって、更に治安の良さが進んでいる。考え方次第で、日テレ開発もうまく利用して防災や教育、ビオトープなどを進めていくといいのもいい。

ファシリテーター 人それぞれの主観があり、その思いを共有していくことの楽しさや難しさが全体で共有できたと思う。

村山先生

- これまでの皆の議論をきいていると、すごく創造的な場になっていて、ぜひ続けていくといい。

アイデアづくりワークショップの発言内容

■「番町で取り組みたいと思っているテーマやアイデア」を各自が考えを発表した
(以下、大きく5つのテーマに要約)

1. 都市環境、防災、インフラ

防災広場とビオトープの設置 - 多世代が参加できるスパの設置 - 2500 平米の広場の有効利用方法の開発 - 駅にエレベーターの設置 - 広い遊歩道の作成、オープンテラス・青空カフェの推進 - 自動車走行スピードの制限(ハンプ、クランプなど)

2. 地域コミュニティ、交流

多世代や多様性を生かした活動 - 地域コミュニティの支援、イベント開催 - 新旧住民の友好 - 番町地域の活性化 - 誰でも気軽に参加できるイベントの開催 - イベントや町会などの情報発信用 SNS の運用

3. まちづくり、再開発

番町で再開発に携わりたい、住民の意見聴取を行いたい - 「Open Future by art」という形での未来の開発を考える - 番町エリアのまちなみの保全と発展 - 静かで品位のある番町の維持と公共の役割の確認

4. 子供・若者の育成

バスケットボールやボール遊びができる場所の提供 - 子供の遊び場をもっと増やす - 子供を性犯罪や闇バイトから守るために専門家とのコラボによる講演

5. 歴史・文化の創造

歴史の共有(美観・デザイン) - 絵を描く、伝える - 番町の良さは落ち着き、したがって、静寂を求め、賑わいを抑える - 番町のまちへの愛着心を再認識し、それを前提に住民が感じていることを意見交換する場の必要性を感じる

アイデアづくりワークショップの発言内容

■各自が考えたテーマやアイデアを見て、似た考えを書いた人等とグループを作り意見交換し、グループ内で投票した上位のアイデアを全員で共有した

Aグループ 展覧会や美術館のある芸術の感じられるまちにしたいというアイデア。オフィスを減らし、かわりにマンションを増やして、緑や街路樹が多いまちがいい。

Bグループ 人を優先に歩道の広いまち。方法として、建物を建てる際に塀を引っ込めて協力する。イベントは、広場ではなくて、車を止めて道路を活用するという方法もある。

Cグループ 10通りのテーマがでてきてすべてが関連していて絞り込めなかった。皆でルールブックを作つて番町がどういう街かを考えるということに共通。

Dグループ 多世代、多様な人々でゆるやかなイベントを開催したいことが共通テーマで、具体的にはゴミ拾い後にお茶会、外国人の方による料理会、まち歩き、読書会をやるなど。

Eグループ 新旧住民がつながるためのオンラインでの情報交換、住み続けるための住宅への支援や住みやすさとして、バリアフリー化、子育て環境として、ボール遊びができる場所、自然とのふれあい。番町の歴史のアピール。

Fグループ テーマは日テレ開発の広場の活用。広場と建物で地域住民の食を満たすような空間になればいい。銭湯のような地域コミュニティの場になるような空間がよく、それが防災にもつながるといい。

Gグループ 子どもの遊び場づくりがテーマ。子供のサードプレイスがあれば、そこが親子、地域のコミュニティの場になる。

村山先生

- ・ ルールブックをつくるという意見もあったが、都市計画のルールは対話を通じてみんなで作っていくもの。
- ・ 地域には多様な意見があり、必ずしも合意する必要はなく、いろいろな意見も含めて設計者に届けていく、設計者が悩んでいいものができていくことだと考えている。
- ・ 情報共有の仕組みとまちづくりの検討の場として、皆がふらっと集まれて情報公開がされている、まちづくりのスタジオのようなものが現場にできるといいと感じた。
- ・ また日テレ開発以外の全体のことは行政にしっかり届けてもらうこと。

まとめの発言内容

■一人一人が考えたシンポジウムに参加して「最も良かった事」、「新しく知った事」を全員で共有した

一人目 番町に長く暮らしている方の思い、歴史を大切にされているなどを知ることができた。また子供の遊び場、コミュニティの場、店舗などの地域ニーズもこんなにあるのだと新鮮だった。

二人目 お互いの意見が尊重されたことが良かった。新しく知ったこととして、スポーツを推進していく上の環境改善の課題を把握できた。

三人目 集まった人々が皆、番町が好きで、よくしたいと思っているということが良かった。また皆がコミュニケーションを取りたがっているということも新たに知ることができた。

四人目 番町の歴史的な面を誇りに思って住んでいる方が多く、価値観を共有して、いいところも取り入れながら昔からのものも大切にしていくという考えは、皆同じような価値観だというのがよかったです。

五人目 長年番町に住む人は地元のことによく知っていることや地元愛の凄さが分かった。その上で、日テレ開発がどのようにまちに重ねられていくかというのは引き続き議論していくことが大切だと分かった。昔の古き良き時代を大事にしそうなあまり排他的な部分も少しあるが、そこに新しい方法で情報共有することも求められていると感じる。日テレは情報発信が得意だったりするので、対話して情報伝達してもらうことも期待。

加藤先生

- ・ 皆が前向きな議論をしていたことが良かった。
- ・ 広場という新たな地域資源ができるので、そのマネジメントを当事者や日テレを含めて早めに議論を進めていくことが重要。
- ・ 皆番町が好きなことも分かったので、日テレの開発だけでなく、その他の話題も、こういった地域住民での集まりをベースに、皆で前向きに議論し一緒にルールを作っていくと、更に住みたいまちや未来にいいものが残せる。

以上

アイデア提案

①住宅街・文教地区としてのまちづくり

No.	アイデア
1	番町は都市マスにも記載されている通り、一義的には住宅街・文教地区です。住宅地の静かさは繁華街の賑わいとは両立しません。住みやすさを高めるためには、建物の容積率の制限、歩道の充実、私有地・公有地を問わず樹木の維持が必要と考えます。騒音を伴うイベントは学校の活動以外は不要です。番町のお屋敷がマンションに変わる事は仕方ないと思いますが、既存の石垣・白壁の保存のために区役所として指導ならびに補助金拠出をする事を提案します。
2	<p>思い：「ああ番町にお住まいですか」、と羨ましがられるような住環境を守る。番町全体で調和を保ち、資産価値が下がるようなことはしない。上品で、静かで、清潔で、空が広くて、緑があって、礼儀を守って暮らす住宅・文教地区を構築する。</p> <p>アイデア：①歩行者を守るために、地区内の自動車走行速度を 30kn/h に強制的に抑える。そのためには、交通量の増加が予想される道路にハンプを設置、或いは、クランク道路とする。②地域の商業が日テレビルによりチェーン店により駆逐される可能性が強い（さくらテラスの事例）。旧祭日は日テレ通りなどを歩行者天国とし、オープントラス、青空カフェの出店を周辺中小飲食業者に認める。③テレビタレントによるイベント開催はしない。④広い空をキープできるように日テレ二番町ビル以外の超高層ビル建設は認めない、⑤日テレ広場は灼熱強風のコンクリート広場は作らず。緑と樹木広場とする。緑には昼間立ち入りを認める。危険の少ないボール遊びなども小学校低学年如何に限って認める時間帯を作る。⑥番町内の建設物の色彩を統一する。⑦日テレビルにより大幅な通勤客が通勤時間帯に集中して通学生、住民の不便を避けるため、時間差通勤制度を設けて通勤時間帯ごと通行者をコントロールする、⑧以上をエリアマネジメントが総合管理するが、傘下に各委員会を設け負担を軽減する。</p>
3	<ul style="list-style-type: none"> ・長年私自身が二番町で暮らし、家族・親族を含めれば 100 年近くこの地に住んできたため、今後とも住み続けられる地域として街の在り方を考えたい。 ・近年の人口急増（住人・労働者）により公共物、特に歩道の混雑が激しいため、一部区画だけではなく地域全体の将来人口を想定した街づくりを考えてほしい。（今後予想される開発を視野に入れる必要がある。） ・大災害に備える地域にしてほしいが、木造密集地ではなく鉄筋コンクリートのビルが多数のため、自宅・各事業所待機を想定した計画。（昼間人口が多いため特に企業の災害対策がどのようにになっているのか。仮に避難所に避難するとして収容可能なのか、冷暖房があるのか等） ・人が集う場所も必要だが、二番町は住宅街としての面もあり、音、内容、安全性等どのようにルールを決めていくのか、大まかな住民の合意を集約する場を設ける方法。

アイデア提案

①住宅街・文教地区としてのまちづくり（つづき）

No.	アイデア
4	番町は1~2車線の道路幅が狭い、住宅やビルが密集した地域です。高層ビルが建つことによる、ビル直下でのビル風が心配です。ビル間、道路幅が狭ければ、風の影響も強くなると思います。番町には学校や幼稚園・保育園も多く、児童・幼児の通学路への風の影響が心配です。また、ビルを建設する際、公共広場を作るとの案もありますが、強風が吹き下りる広場で子供やお年寄りがゆっくりと憩うことができるかどうか心配です。番町に高層ビルが建ち並ぶことは反対です。
5	・平日の昼間は会社・学校関係者で活気があり、土日祝日などは静かな落ち着いた住宅街になる、両面のある雰囲気を維持していくことが大事だと思います。 よく「赤坂や六本木のようにならないか」との懸念が聞かれます。こうした懸念が生じないようあえて「あまりイベントはやらず、子どもは自由に遊べ、お年寄りはゆっくり休める、都会なのに落着きを体感できる広場」にあるといいと思います。 ・番町は意外と緑が少ないので、濃厚な緑地空間があるといいです。ビル風も和らぐと思います。
6	番町の住宅街に高層建築は建てない

②美観と交通の整序

No.	アイデア
7	個々のイデオロギーや社会経済状況に関係なく共通する環境負荷と健康寿命の問題を考えると、都市の美観と移動交通システムの改善を優先的に図るべきです。ズバリ、なかなか進まない「電柱の撤去」、およびマンハッタンでも導入される「一般車両の乗り入れ制限」です。
8	今回の二番町再開発について賛成派と反対派が激しく対立している状況において、単にこのシンポジウムを開いても両者の溝は埋まらず、かえって対立感情が激化するだけと思われます。 反対派が懸念している事項のうち、特に通勤・通学時間帯の日テレ通り歩道・有楽町線麹町駅の麹町口の混雑とその緩和策のシミュレーションと評価、イベント時、大地震発生時の上記ならびに日テレ通り車両交通渋滞の同シミュレーションと評価を千代田区として第三者機関に委託して客観的な見解を公開し、それをもとに計画の妥当性を賛成派と反対派で各々検討することが重要かと思います。本件について千代田区がそのシミュレーションと評価を一方の当事者である事業者（今回は日テレ）任せにするべきではないと考えます。
9	階段状の建物は、セブンイレブンの本社を番町文人通りから見たようなイメージです。番町の丘、なんてどうでしょうか。

アイデア提案

②美観と交通の整序（つづき）

No.	アイデア
10	<p>○番町バス停付近を、渋滞が解消され、緊急車両進入に支障のないようにしたい。・日本テレビ通りは、車道の道幅が狭いバス通りです。番町バス停に都バスが停車すると、その後ろに渋滞が発生することは珍しくありません。日テレ跡地に、就業者が数千人の建物が建つと、通行車両が増加して、今以上の頻度で今以上の渋滞が発生する可能性が心配されます。渋滞時に災害や火災が発生すれば、求められる緊急車両の進入に支障が生じることも危惧されます。新橋駅と小滝場所車庫の間の都バスは、ノンステップバスを使って運航されていることもあります。高齢者にとっても乗降の負担が軽いので、有難いバス路線です。・街の安全・安心のためには、都バスの渋滞回避を回避して運行することが重要です。都バスのバス停前後の車道幅を拡げる、或いは、都バスを日テレ敷地の中にいれて乗降客に乗降してもらう、或いは、その他の方策を工夫することができると考えられます。渋滞の回避と緊急車両進入に支障のない状況を確保しておくことが望ましいと考えます。都バスを、交通広場に乗り入れさせて、客の乗降を行わせることも有効かも知れない。・これは、日テレの建てるテナントビルの利用者の安全確保にも必要なことになります。</p>
11	<p>【道路の美観と安全性向上】</p> <p>個人的に、番町エリアの道路は他の住宅地に比べて、問題が多い箇所が散見されるように思います。二七通りは何年経っても凸凹のボロボロで工事中？です。安物の緑色のガードレールが多く、ボロボロで歪んでいるものもあり、幅も隙間も少ないため、それ違う歩行者の障害になっています。歩道と車道が色分けされているところもあれば、白線だけのところもあり、統一感がありません。あちこちに電柱が立っており歩道から車道へ出ないと歩行者が進めない箇所が多々あるため、事故の原因になりかねません。今後より住みやすい街にしていくためには、電柱の埋設化、ガードレールの交換、道路デザインの改善と統一などが必要であるように思います。</p>

③安心・安全の向上

No.	アイデア
12	建物の規模や施設の種類によっては車寄せや荷捌き場の設置を求めるなどを、安全な街づくりの一環として検討してほしいです。道の広さは昔と変わらないのに建物が大きくなり、渋滞や危険な状況が発生しやすくなっていると懸念しています。
13	地下鉄有楽町線麹町駅番町口改札階と新木場方向行きホーム階の間にエレベータ・エスカレータをつけて、高齢者や障害者の地下鉄利用を現実的に可能にする。
14	保水性のある舗装は、効果が認められているならば実現して欲しいです。
15	課題となっている麹町駅からのバリアフリーであるが、ホームから部分的でもエスカレーターの設置ができないのか。（解決手段を検討できないのか。）

アイデア提案

③安心・安全の向上（つづき）

No.	アイデア
16	<p>【番町地域への思い】</p> <p>番町は歴史ある閑静な住宅街です。現在は商業ビルも建ち並び、商業地区と住宅街がバランスよく共存し、都会でありながら落ち着いた文教地区となりました。</p> <p>平日は区外からの方が多く行き交いますが、週末や祝日は落ち着いた町に戻ります。住む者にとってはこの環境を守り、繁華街にしないで頂きたい。</p> <p>【アイデア】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●麹町駅（番町方面）の完全バリアフリー化。 <p>改札からではなく、駅ホームから地上を繋ぐバリアフリーの動線が必要だと思います。</p>
17	<ul style="list-style-type: none"> ・麹町駅の中の階段はそのままと聞きました。体調の悪い人でもホームから地上に上がりやすくなるよう、メトロに働きかけたいと思います。
18	たき火や乗馬など近隣に不安に思われるものはやらない
19	<p>【救急車及び救急センターの拡充】</p> <p>麹町消防署の職員さんから聞いたお話で、番町エリアは火事は少ないが救急の電話が多いそうで、それに対し救急車が永田町出張所に1台のみとのことでした。東京消防庁のウェブサイトにも救急車が足りないと書いてありますので、お年寄りの多い番町エリアでは救急車の置き場を追加確保する必要があるように思います。</p>
20	<p>治安・風紀の悪化防止の恒常的活動の体制確立：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日本テレビのスタジオ棟で制作される番組の視聴者が、スタジオ棟退出後に、番町文人通り沿いの空地で、集まって飲酒・歓談（路上飲酒など）を続けていることが見受けられると聞いています。日テレ敷地に、スタジオ棟に加えて、超高層のテナントビルができると、日テレ敷地全域でこのような行動が一層盛んになることも懸念されます。 ・については、定常的な見回りが行われ、このような人には、適時適切に、散会、撤収を促す活動が定常的に確保されることが必要です。 ・このような活動が恒常的に行われて効果を挙げるようとする体制の確立を提案します。

④憩いの場の創出

No.	アイデア
21	番町は風格や落ち着きがあって素敵な町だと思います。憩いの場があるともっと良くなると思います。バッタリ会った知人と、ちょっと立ち話しようにも、通りの邪魔にならないか、ご近所のご迷惑にならないかと憚られる。椅子のある広場や緑地があると嬉しい。歩きたくなる広々とした並木道もあると嬉しい。（緑はヒートアイランド対策にもなるそうですし。）フラワーロードは、有志によって花が植えられていると聞きました。素晴らしい取り組みだと思います。花を愛し、緑を愛し、人を、町を愛する心温まる街になると良いと思います。

アイデア提案

④憩いの場の創出（つづき）

No.	アイデア
22	<p>番町麹町は、歴史と伝統が息づく、落ち着いた雰囲気の街です。しかし、近年では、子どもの遊び場不足や、地域住民の交流機会の減少といった課題も耳にするようになりました。</p> <p>そこで、私は、番町っこ俱楽部での活動経験を活かし、以下の4つの柱を軸とした「番町をよくするアイデア」を提案します。</p> <p>多世代交流の場としてのコミュニティースペース、全天候型屋内プレイパーク、タウンミーティング、地域メディアの運営</p> <p>これらの提案を通して、番町麹町が、多世代が交流し、子どもたちの笑顔があふれ、住民の声が反映される、より活気のある街になることを願っています。</p> <p>●多世代交流の場としてのコミュニティースペース 従来のコミュニティースペースの概念を超え、様々な世代の交流を促進する場を創造します。</p> <p>キッチンスタジオ：料理教室や食育イベントを通して、食を通じた交流を促進します。 銭湯：地域住民の憩いの場として、世代を超えた交流を生み出すとともに、健康増進にも貢献します。</p> <p>図書スペース：子どもから大人まで楽しめる図書を揃え、読書会や勉強会などを開催します。</p> <p>●全天候型屋内プレイパーク 近年の酷暑や、乳幼児の安全面を考慮し、天候に左右されず、誰もが安心して遊べる屋内プレイパークを整備します。</p> <p>乳幼児専用スペース：安全に配慮した遊具を設置し、おむつ替えや授乳スペースも完備します。</p> <p>ユニバーサルデザイン：車いすやベビーカーでも利用しやすいよう、段差をなくす、広々とした通路を確保するなど、ユニバーサルデザインに配慮します。</p> <p>多様な遊具：年齢や発達段階に合わせた遊具を揃え、子どもたちの好奇心と創造性を刺激します。</p>
23	<p>●日テレが広場を作るそうですが、老若男女の住民が休日に憩える広場にしてほしいです。</p> <p>客寄せ、賑わいづくりを目的としたイベント広場は反対です。</p> <p>音、異臭を発するようなイベントの開催は反対です。</p> <p>●マイクを使用するようなイベントは年1回の盆踊り位で十分だと思います。</p> <p>●番町周辺には東郷公園、外濠公園もあります。これらすべての広場や公園を包括的に管理するシステムが必要だと思います。</p> <p>日テレの公開空地だけを管理するエリアマネジメントではなく、イベントの規模や目的に応じた広場を割り振るシステムが必要です。</p> <p>●外濠公園の利用率を高め、区の収益アップにもつながるといいと思います。</p> <p>●外濠公園に開閉式の天井、壁を作り、全天候、様々なイベントに使える公園にしたらよいと思います。</p>

アイデア提案

⑤その他

No.	アイデア
24	<p>参考資料として添付している第9回日テレ協議会のアンケート集計 オープンハウスの実施計画が参考になるのではないか。ここでは「日テレ通りに感じる魅力」と「日テレ通りをより良くするために必要と思う機能・施設」がまとめられており、上位に位置づけられている魅力や機能・施設は何れも納得感のあるものとなっている。これを活用しない手はないと思う。</p>
25	<p>○日テレ跡地に二番町地区地区計画を変更して建設・整備される街区公園並みの空地と超高層ビルの屋上や側面を活用して、三井住友海上駿河台ビルに倣い、緑地内にバードパスクとビオトープをつくり、エコロジカルワークにも寄与しバードウォッ칭もできる場所をつくることを提案します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三井住友海上駿河台ビルの緑地は、高層ビル屋上にイワツバメが営巣するようになっており、千代田区の「平成28年度生物多様性大賞」最優秀賞を受賞している施設で、生物多様性に加えて、地球温暖化対策、自然環境教育推進など様々な観点から素晴らしい施設になっています。 ・千代田区には、残念ながら、これにつづく環境整備、特に、イワツバメが来るような場所は、番町麹町以外では、たくさんの高層建築物が建てられていながら、今のところできていないと思います。番町麹町地区にも、同様の施設が配置されることは、番町麹町の住民のみならず、千代田区全体にとっても、望ましいことと思います。 ・日テレ再開発では、超高層ビルが建てられることになっていますので、番町地区に、駿河台に倣って、自然界では断崖絶壁に営巣するイワツバメ（ヒメアマツバメ）は超高層ビルの屋上にコロニーをつくり、ビル壁面に沿って飛翔するのがみられ、その他さまざまな種類の野鳥のバードウォッキングを楽しめる場ができれば、広範な年齢の子供たち、子育て家族から高齢者まで、この街区内の多くの人々に、素敵な環境を提供できるようになり、心からの地域貢献を望んでいると言われる日本テレビにとっても願いが叶い、申し分のないものになると思います。
26	<p>●タウンミーティング 地域住民が主体的に地域課題について話し合い、解決策を探る場として、タウンミーティングを定期的に開催します。 地域課題の共有：防犯対策、防災対策、環境問題、子育て支援など、地域課題を共有し、解決策を検討します。 専門家による勉強会：専門家を招き、地域課題に関する知識を深める機会を設けます。 相談窓口：悩みや困りごとを相談できる窓口を設け、地域住民同士の助け合いの精神を育みます。</p> <p>●地域メディアの運営 番町エリアの情報発信を強化し、地域住民のQOL向上に貢献します。 地域情報サイト：イベント情報、お店の紹介、地域住民のインタビューなどを掲載します。 地域新聞：地域のニュース、住民の活動報告、コラムなどを掲載し、地域への愛着を育みます。 コミュニティFM：地域密着型の番組を制作・放送し、地域住民の声を届けます。</p>

アイデア提案

⑤その他（つづき）

No.	アイデア
27	当園のこどもたちは東郷公園や千鳥ヶ淵公園や番町の森などにお散歩に行って、遊具で遊んだり、走り回ったり、葉っぱや虫を探したり触ったりしています。マンションの周りでお散歩したり、遊んだりしていると静かにするよう注意されることもあります。こどもたちが元気に遊べる場所をたくさん作ってほしいです。
28	【駐輪場の拡充】 番町エリアではマンションにお住いの方が9割以上とのことですが、基本的に多くのマンションは1室につき1台の駐輪場しか設けておらず、それ以下のマンションもあります。子供を自転車に乗せてあげたいのですが、置き場がなくて困っています。既存マンションが駐輪場を拡充することに対する助成金制度や空いている駐輪場を地域住民へ貸し出すような取り組みがあると大変助かります。
29	グローバルキッズ六番町園の園長先生から聞いたのですが、隣接マンションから六番町のカラーではないという理由でクレームが入るため、園の窓を開けられない、園庭で子供を遊ばせられない、園の前で保護者がお迎え待ちできない、といった状態だそうです。一部のマンションからは承諾を得られ、その方向の窓だけは開けられるそうです。これについてどう思うかシンポジウムでもご検討頂きたいです。

■第2回番町次世代シンポジウム 議事要旨

開催日時：2025年9月20日(土) 午後3時～午後7時

出席者：55名（参加：22名、傍聴：33名）

ファシリテーター：東京大学 加藤 孝明 教授

ファシリテーター補佐：東京大学大学院生 内藤 克子氏

コメンテーター（専門家）：東京大学 村山 頸人 教授

事業者：日本テレビ放送網株

事務局：千代田区 環境まちづくり部 地域まちづくり課

プログラム：1)シンポジウムの開催趣旨

2)二番町地区地区計画の概要説明

3)日本テレビからの挨拶

4)心配事の解消

5)今後の予定

【議事要旨】

1 シンポジウムの開催趣旨

区から以下を説明した。

- ・ 本シンポジウムは二番町地区地区計画の変更手続きに伴う附帯決議に基づき地区の融和を図り、前向きに話し合える場づくりとして実施
- ・ 令和7年1月に開催された第1回では番町地域全体の前向きな未来について議論したことを踏まえ、今回は日本テレビ跡地計画をテーマとし、心配事の解消を目的として実施。

2 二番町地区地区計画の概要説明

区から昨年7月に変更決定した二番町地区地区計画の概要として、資料2-2を用いて以下を説明した。

- ・ 地区計画における整備方針である、有楽町線麹町駅へのバリアフリー動線や歩行者ネットワークの整備、タクシーや福祉バス等の地域交通広場の整備、街区公園規模の広場整備などの地域貢献内容
- ・ あわせて、これまでの二番町地区地区計画のうち、日本テレビ跡地及びスタジオ棟の区域について、容積率や高さの緩和、建物の形態規制として壁面後退の制限を実施

ファシリテーター及びコメンテーターより参加者からの質疑に対してコメントがあった。

- ・ 参加者からの当日配布資料と投影資料の相違の指摘を受け、分かりやすい資料と広報の必要性について言及があった。
- ・ 参加者から、地区計画と総合設計による空地確保の違いについて質問があり、都市計画法に基づく地区計画の方が公共性の高い空間を確保できるとのコメントがあった。

3 日本テレビからの挨拶

日本テレビより、当該敷地の過去からの土地利用及び地域とのつながりを振り返りながら、引き続き地域の発展のために開発計画をいいものにしていきたいとの挨拶がなされた。

4 心配事の解消

ファシリテーターの進行により、事前に地域住民等から寄せられた心配事を整理した資料（資料3）をもとに、当日の参加者の追加意見も募り、それら心配事に対するコメンテーターからの見解、日本テレビや区の考え方を回答していった。

その上で、それぞれの心配事を以下の三つに分類し、色分けし整理した。

緑色：心配の必要が低い（解消済み）

黄色：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）

赤色：要検討（新たな場での検討が必要となる事項）

概要は以下のとおり。

- ・過度な繁華街化や観光地化やそれに伴う住宅地としての価値の毀損、周辺での超高層開発の助長等についての心配事がでているが、現行の地区計画を踏まえると心配には及ばないとされた。
- ・周辺景観との調和や周辺環境を踏まえた適切なテナント選定、開発に伴う各種の影響(風、日照、交通)等の心配事は、今後の検討の中で心配事が解消されるよう関係者が努力する。
- ・広場等を活用したエリアマネジメントに関しては、設置の意味合いやどのような役割を果たすものかを含めて今後、共通の認識となるように情報提供を図る必要があることが明らかになった。

※心配事の解消に関する詳細は、議事要旨別紙を参照。

5 今後の予定

区から、現時点では日本テレビ跡地計画の具体的なスケジュールが示されない状況ではあるものの、心配事の解消には具体的な計画がないと議論が難しいことから、次のシンポジウムは、日本テレビから建築計画を説明する場として開催していきたいことを説明した。

以 上

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。	
		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つてないため、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つて説明できない。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ただきたい。	
		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ことが心配	・コメンテーター：周辺の住居系用途地域は今回変更になつてないため、番町全体が大きく変わる心配はないと思う。	
	(2) 住環境・教育環境全般への心配	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ただきたい。
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まし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 ピーク時の人の数が大きくなつ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つております、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 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心配 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	・コメントーター：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変なこと。	
		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つたのか。	・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。 ・コメントーター：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いく必要がある。	
		日本テレビが実施した環境影響調査がネットでみつけづらい 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なっていくのか。	・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）。 ・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 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	・コメントーター：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わねば。	
		ビル（壁面など）から反射される光害が心配 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 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：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。	
		異常気象による突風も心配。シミュレーションする際の入力値はどのような想定なのか。異常時の状況を想定はしないのか。	・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わねば。	
		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	・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わねば。	
	(3)防災への心配	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心配	・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現時点では考えており、具体的に何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。	
		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 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。	・区：開発後の問題については、区ができる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。 ・コメントーター：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、そういう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ご心配	(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"> 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。 コメントーター：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。 	
		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人が集まると話していたが、そういう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。		
		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るかねないことが心配		
		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）	<ul style="list-style-type: none"> 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、番町の森や庭の延長線上での利用を考えているため、地域住民主導で利用できる。 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。 		
(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心配	<ul style="list-style-type: none"> 日本テレビ：エリアマネジメントは皆さんのご意見を伺いながら、これから本格的に検討していきたい。番町の森や庭のような延長で、もうちょっとプラスアップするような使い方でイベントはやっていきたい。主体となる団体についても、地域の皆さんで日本テレビがサポートする形を考えている。 コメントーター：エリアマネジメントは、行政が広場管理を行うと公平性の観点からどうしても最低水準になるため、エリア価値をあげるために民間主導でやることに意味があるということが基本的な考え方。その時に多様な主体と連携した体制を組んでいくことが肝要。 		

◆上記に関連した質疑・応答

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。	<ul style="list-style-type: none"> 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。 コメントーター：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。
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？	<ul style="list-style-type: none"> 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。
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？	<ul style="list-style-type: none"> 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。
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。	<ul style="list-style-type: none"> コメントーター：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。
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。	<ul style="list-style-type: none"> 区：広場ができるがエリアマネジメント団体がないとなったら、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。
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くなければならない、という考え方か。	<ul style="list-style-type: none"> 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見ていくのは難しい面もある。
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。	<ul style="list-style-type: none"> コメントーター：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していくものである。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。
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。	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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、どういったことを狙っていくかは、引き続き議論が必要。

教育機関ヒアリング結果(項目別)

【ヒアリング対象校:雙葉学園、大妻中学・高等学校(以下、大妻)、麹町学園、女子学院】

項目	内容	学校	回答等
安全部・治安について	<p>素朴な疑問懸念として、貸しビルができたら人通りが増える。麹町駅から通学してくる子供たちも結構いる。<u>安全の問題。</u></p> <p>夜間や土日の<u>治安の問題が懸念</u>。まさしく<u>文教地区の環境が害されたりしないか</u>というのは懸念。</p> <p>工事期間も長期間になる。<u>工事車両の出入りで騒音も発生し、登下校の生徒に危険</u>もある。</p>	雙葉学園 大妻 女子学院	<p>日テレ) 広場のイベントは、これまでも地域コミュニティ形成のための内容で、地域主体のものに限定してきた。今後も、<u>赤坂でテレビ局が広域集客で行っているようなイベントは予定していない</u>。運営についてはエリアマネジメント団体を組成予定。</p> <p>日テレ) スタジオ棟を建設した時も都度調整しながら進め、<u>テスト期間中の工事はやめるなど対応してきた</u>。近隣の方と対話しながら進めいく。</p> <p>日テレ) スタジオ棟建設の際はご迷惑をおかけした。今回は車両動線について配慮し出入口の集約を図り、中央通りの一部双方向化により住宅地への車両流入を防ぐ計画としている。また、生徒さんがゆったりと歩けるように歩行空間を敷地外周に確保している。 なお、スタジオ棟は現行地区計画の高さ制限を守って建てているものの、建ぺい率が大きくなり圧迫感がある。そうならないように今回の提案も出発している。敷地の一部を広場として位置づけたり建てられないようにしている。</p>
	<p><u>二番町の計画がきっかけとなり、四番町、五番町もルールが緩和されいくのではと懸念している</u>。そういう意味で高さや容積自体を抑える必要があると思う。<u>計画地から離れた学校も含めて、風紀の乱れにつながる店、つきまといなどの事案、そういうことが増えるのではないかと懸念している</u>。</p> <p>議論に加わったころには、貢献に応じていかに高さを上げるかという議論だったと思う。イベントは土日にやることが多いと思うが、<u>休日も部活などで通学する生徒がいるので、安全性を担保するものとしてほしい</u>。</p> <p>就業人口が増え深夜まで飲食する人が増えると、地下鉄通路周辺で始発待ちの人などの滞留が起きるのではないか。通学路として使えなくならぬよう、整備されてすぐのことではなく将来的なことも考えてほしい。</p> <p>収録イベントはしないと聞いている。外部流入者が増えることもあり、そのことを堅持してほしい。</p>	女子学院	<p>日テレ) 広場整備などの地域要望に応えるための緩和で、学識の先生方にも確認していただいたものであり、二番町の緩和がそのまま波及することはない。</p> <p>日テレ)現在も敷地周辺で警備や巡回を置いている。そのような対応を考えている。</p>

項目	内容	学校	回答等
メリット・デメリットについて	<p>地域の受け止めとして日本テレビだけが得しているか、得していないかが見えない。住民が二分された調整をすることであれば、地域貢献に資するための費用と規制緩和に伴う金銭的メリットとの関係を具体的に数字で示せば判断材料になるのではないか。</p> <p><u>デメリットは説明しているのか。</u></p>	雙葉学園 大妻	<p>区) 事業費等に関して区は説明する立場ではない。ご意見として承り、今回の計画が日本テレビのためではなく、地域のために推進していることをご理解いただけるよう説明方法を検討していく。</p> <p>区) 何をデメリットとするのかは立場や価値観によるが、高さが高くなることによって眺望が変わることや、風の影響を懸念されている声もうかがっている。また、交通量が増えるのではないかなど。これらに對しては当然基準を満たしていることを確認し、丁寧に説明も行っている。<u>今回のようなヒアリングを通じて改めてご懸念をなるべく解消できるよう計画をしていきたい。</u></p> <p>日テレ) <u>環境影響シミュレーションなどはすべて日本テレビ通り沿道まちづくり協議会、オープンハウス、個別の対話でも説明している。</u></p>
地域対話について	<p>結果的には、どちらかに決めなければならないが、意見を拾い上げて、丁寧に話し合うプロセスを設けるべき。特に影響の大きい学校や住民などに対してヒアリングすべき。人の流れについてもそうだが、<u>学校としては登下校の時に近隣の方から迷惑だと</u>の苦情も来ている。生徒たちだけでなく、いろいろな人が流れ込んできたときに、<u>お住まいの方たちの説得が必要</u>。</p> <p><u>地域が活性化され、道路や駅が綺麗になるのはありがたい。とても社会貢献がなされている計画。反対するところはない。ここまで投資をしていただけるのはありがたい。反対の声が大きいと進められないものなのか？</u></p> <p><u>すべての人が納得するまでやらなければならないのか？</u></p>	大妻 麹町学園 麹町学園	<p>区) 付帯決議の中で、これから地域の融和を目指していくべきということが、都市計画審議会から求められている。本日のような個別ヒアリングの際に直接説明し、懸念点を伺った上で計画の中に盛り込んでいくという具体的な調整をこれから行う。</p> <p>区) 現状、地区計画で建物高さの制限は50m、60mという決まりがあり、これを変えていくということになるため、都市計画の手続きが必要となる。その中で、意見書が賛否とも相当な通数が届いた。</p> <p>日テレ) 事業性のみを鑑みれば、現行のルールの中で計画する方が事業の不確定要素は少ないが、10年来まちづくりを地域の方と検討してきたなかで、反故にはできない。<u>まずは地域の方々に懸念点やご要望を聞いて</u>いる。</p>
高さについて	<u>都市計画が決まっても少しでも建物高さを抑える努力をすべき。</u>	女子学院	日テレ) 様々な場面で説明している通り、 <u>今後も高さを下げる検討をしていく。</u>
広場について	<p>広場の防災について、この広場で学生が収容できるのか。</p> <p><u>広場の機能について地域にもたらされるメリットを具体的に示すべき。</u></p> <p><u>グラウンドがないので広場は貴重。</u></p> <p><u>広場2,000m²であれば、60mで建てられる案があるのでは。</u></p>	大妻 麹町学園 女子学院	<p>日テレ) 地域の方々全ての受け入れはできない。建物の中に働いている人々は建物内にとどまる地域。給水所やマンホールトイレなどを確保すること、ペットや特別な配慮が必要な方などの受け入れなどで利用できるように検討している。</p> <p>日テレ) <u>今後広場の使い方を検討していくので、連携させていただきたい。</u></p> <p>日テレ) 提案された団体に対して法的に検証して実現不可能であることを都度説明している。</p>

項目	内容	学校	回答等
	番町の森のようなしつらえ(築山など)・規模にはならないのではないか。印象操作をしているのでは。	女子学院	日テレ) 番町の森よりもさらに面積は大きい。今後、設えも含めて皆様と議論しながら作り上げていくため、現在の広場利用者のニーズも考慮する。
エリマネについて	エリアマネジメントの活動は良いと感じるが、番町全体のコミュニティづくりをエリアマネジメントにすべて任せるとかいうのは疑問。学校も特色を生かしたイベントなどで地域と連携したこともある。 エリアマネジメントの運営主体が株式会社となる場合には、収益を上げるために商業的なイベントも増えるだろう。 <u>キッチンカーなどを置けば色んな人が集まってくれるので子育て関係者の憩いの場に影響を与えるのではないか。</u> 学校は学業・部活動等で生徒も先生も精一杯である。地域連携としては、登下校の安全が最優先である。エリアマネジメントには距離を置き、緊張感をもって臨みたい。	女子学院	区) ここで説明しているエリアマネジメントに地域すべてのコミュニティ醸成を任せるとか考えていません。 日テレ) この地域にふさわしいエリアマネジメントは、地域の方のコミュニティ醸成に資するものであると考えており、そのような視点でイベントが開催される。現状も大掛かりな収録など、地域の方が使えないよう申し出は全てお断りしている。計画の出発点は地域要望を叶えることの積上げから始まっている。それを望まない方もいらっしゃると思うが、約10年に渡り落としどころを探ってきた。
防災について	千代田区としては、 <u>広場を重要な災害拠点として位置付けて、足りないスペースを補うためにこの計画を推進しているのか</u> 。就業避難者人数が増えることによって、広場に人があふれることになり地域貢献とはならないのではないか。 防災については、それぞれの学校も非常時の受け入れやなど地域連携をしている。イベントなどで集まる人が地区内に増え、災害時にあふれることもあるのでは。	女子学院	区) 区の避難所としての位置づけではない。防災施設が必要だから本計画を後押ししているということではなく、地域要望として広場を強く望まれている。広場の整備については常時だけでなく非常時の活用も期待できるという考え方。区内は全域地区内残留地区であり就業者は建物内で残留するのが原則。 日テレ) 老朽化したマンションも多く、水の寸断などが想定される。マンホールトイレの設置や給水車などの受け入れ、ペット連れなど特別な配慮が必要で区の避難所で対応が難しいところについて地域の方の意見を聞きながら検討していきたい。なお、イベントは地域住民が参加しているものであり、地域外から人が集まるという性質ではない。
バリアフリーについて	バリアフリーについても印象操作ではないか。6番出口はテナント就業者のためにも必要であり、地域貢献とは言えない。 <u>地域貢献としてバリアフリーの説明が過剰だ</u> と思う。改札を出てすぐの5番出口がバリアフリー化されないと不完全であり、整備後にバリアフリー化されないことに気づくことになる。	女子学院	日テレ) 就業者と地域の方が利用されるルートは別々に確保している。また、地下鉄通路の拡幅も行い、不自由なく使っていただけるように計画している。地域貢献に対する容積評価の考え方については学識の先生方にも確認していただいた。

項目	内容	学校	回答等
テナントについて	施設内には集客施設は出来るのか。 <u>学校にプールがなく、他の施設のプールを利用しているので検討の余地はあるかもしれない。</u>	雙葉学園 区)	都市計画として「文教地区」がかかっており、用途制限上、劇場等の集客施設は作れない。 日テレ) 現状決まっているのは、駅出入口のバリアフリー整備や広場整備など地域貢献要素としてやるべきことと相応の規制緩和の考え方。用途としては、主に賃貸オフィスで低層部は地域向けの商業施設を考えている。日本テレビの本社ではない。テナントについてはスポーツジムなども候補にもなる。例えばの話だが、そのスポーツジムにプールなどがあった場合に連携が可能か。他に、農園などの要望も受けている。出来る部分出来ない部分あるが、まずは要望を受けている状況。
就業人口について	懸念点の一つ目は就業人数。テレビ局のときは24時間稼働しており、ピーク時がなかったと思うが、 <u>テナントオフィスの場合は通勤・退勤時に就業者の人の流れが集中する</u> 。テナント側に呼びかけるなど就業人口を抑えることはできるのか。	女子学院	日テレ) 就業人口は以前本社があった時点と大きく変わらない。提案の方法による就業人口の抑制はできない。
意見書について	議会に対して意見書を出しているが議員は知っているか。	大妻	区) 事前に学校名を示していいか確認した上で提示し審議いただいている。
四番町について	四番町はどうなるのか。	雙葉学園 日テレ)	二番町の状況もあり全くの白紙。現状は保育園や日本郵便に貸すなどの暫定利用をしている。学校の事業と連携して一緒にできることがあると思っている。何かあれば、相談していただきたい。
ヒアリングについて	反対する人がいるのが疑問。本校は隣接した場所にあるわけではなく、このように説明をいただけたことは恐縮。何かできることがあればお手伝いする。 今までではお互い一方通行のようであったが、このような対話形式の場を設けて頂いたことは良かった。	麹町学園 日テレ) 近隣の教育機関などが、ご心配されていたり、情報が不足しているようであれば、説明に伺うのでお声がけいただければと思う。保護者や学生の皆様さんに説明することもできる。説明すべきところなどあれば教えていただきたい。 番町の森や新しくできる広場を利用する企画があれば、気軽にお声がけいただきたい。	—