

街づくり

高さ制限を 2.5 倍の 150m に!?

地区計画の見直しに揺れる番町地区

(有) studio Harappa 代表 村島正彦

千代田区番町地区はかつての武家地で、明治以降は住宅街・文教地区として整備され、現在はマンションや学校、オフィスなどが混在する。この地において、10 年前に締結した地区計画を変更するかで議論が巻き起こっているという。争点は、これまでの高さ制限の 60m を、その 2.5 倍の 150m まで緩和するかについてだ。地区計画見直しを議論する組織として千代田区が設けた「まちづくり協議会」に対して、地域住民が反発し有志で「番町の町並みを守る会」を発足した。議会に対し陳情書を提出、勉強会を開催するなど見直し反対の機運が高まっている。

地権者の同意を得て制定する 「地区計画」制度

ヨーロッパ諸国に比べると、わが国の都市計画・建築の規制は緩く、街並みの保全や良好な環境へ誘導して都市の調和を実現する点では劣るのではないか、という意見がある。翻ってみれば、日本の都市計画は、戦後一貫して経済の活性化を重視することで、建物の高層化などを呼び水に都市の新陳代謝を促し、目を見張る経済成長を反映した活力ある都市景観をつくりだしてきたとも言える。

ただし、こうした経済活動優先の緩い規制の都市計画については、日本が豊かになり成熟社会を迎えた 1980～90 年代からは、地域住民や地域社会、街の歴史との調和のうえに適正な開発に着地させようという諸制度も生み出されてきた。

そのひとつが、ドイツの B プラン (Bebauungsplan【地区詳細計画】) 制度などを参考に 1980 年に創設された「地区計画」制度だ。都市計画法第 12 条の 4 第 1 項 第一号に定められている。住民の合意に基づいて、それぞれの地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導するための制度だ。

特定の地域を対象にして、規制項目として、建築物の用途や形態・意匠の制限、容積率の最高限度・最低限度、建ぺい率制限、敷地面積の最低限度、建物高さの最高限度・最低限度、壁面の位置、外壁後退などを定めることができる。このような規制によって、地域の実情にきめ細やかに対応することが可能となる。

例えば、1998 年に定められた「銀座ルール」はよく知られている。総合設計制度など都市計画の諸制度を使えば、銀座に 200m 近くの超高層ビルの建設が可能であった。しかし、地域のスカイラインから突出した高さの建物が建てられ

てしまうと「銀座らしさを壊すのではないか」との懸念から、都市計画の専門家を交えて地元の中央区や地権者らで協議を重ねて、最高高さを56mまでに抑えることを地区計画で定めた。

不動産資産という観点に立てば、高さ制限が加えられると建築可能な延べ床面積が減少し、地権者にとっては将来の建替えや売却を見据えると経済的には不利益をこうむる。ただし、地域の歴史や街並みの文脈を踏まえ、「この規制によって地域の価値はより高まる」という信念・地域合意に基づいている。

番町地区は「都市マス」に基づく地区計画を策定

1992年の都市計画法の改正によって区市町村の都市計画マスタープラン(都市マス)が規定された。第18条の2に位置づけられている「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のことである。

都市計画マスタープランは、都市づくりの具体性ある将来ビジョンを確立して地区別の将来像を明示するものだ。策定に当たっては必ず住民の意見を反映することが求められている。ただし、これは都市の将来像を示すもので、建築行為等に直接的な規制を行うものではない。具体的な規制を伴うルールとしては地区計画やまちづくり条例の制定を行わなければならない。

千代田区では、1987年に「千代田区街づくり方針」を策定し、これを見直し1997年に「千代田区都市計画マスタープラン」を策定した。この都市マスでは、番町地区の将来像について“番町地域は中層・中高層の住居系の複合市

街地として「落ち着いたたまたまの住環境を大切に、住宅と業務空間が共存・調和するまち」を目標とし、具体的には“住宅を中心として教育施設、商業・業務施設が調和・共存した街”と設定し、環境は“空間にゆとりがあり、緑に包まれた心やすらぐ住環境、美しい街並みを維持・創出する”とされている。

この都市マスに掲げられた将来像を具体的に実効性の高いものにするために、番町地域では2004年の「六番町奇数番地地区」を皮切りに、2008年までに「一番町地区」「三番町地区」「四番町地区」「二番町地区」に緩和等のない一般型の地区計画を順次決定していった。

いずれも千代田区と地域住民で協議するなどして地区計画の素案を作成し、広く住民や事業者などによる公聴会を開催し意見を聞き、公告・縦覧のうえ、千代田区の都市計画審議会の審議を経て都市計画決定されたものだ。

今回問題となっているのは「二番町地区」「四番町地区」についてだ。2007～8年に定められた地区計画では、都市マスの将来像もあり、高さ制限を最大で60mとしていた。これに対して、区域内にある日本テレビ本社ビル跡地の



番町・麹町地区の高さの最高限度 (資料:千代田区)

再開発が視野に入ったこともあり、地区計画の見直しが動き出した。

再開発を睨む日テレの思惑で 地区計画見直しの気運

経緯を振り返ると、2015年12月に番町地区の町会正副会長や日テレ通り商店会などからなる「日テレ通りまちづくり委員会」が発足、以降日テレとの意見交換など約20回の会合を経て、千代田区に対して高さを最大150mまで認める考え方を盛り込んだ「まちづくり方針(案)」を示した。日テレによる再開発において、歩道の拡幅や地域のお祭りに利用可能な広場を確保することなどを条件に、より高い建物の建築を認めようというものだ。地域合意を得た策定か



「番町の町並みを守る会」が作成したパンフレット。日テレ跡地が150mで建てられた場合の建物のシルエットを合成した写真を掲載している(資料:番町の町並みを守る会)

らわずか10年で、地区計画の主たる構成要素である高さ規制の見直しというのは異例だ。

千代田区はこれを受けて、2018年3、4、5月と、毎月「日本テレビ通り沿道まちづくり協議会」を設置・開催してきた。町会長らを中心とした協議会であるが、この頃に、番町の地域住民に「日テレ再開発に150m緩和」の情報が伝わり、一部住民から不安の声が広がりはじめた。

地域住民が「守る会」を組織し 反対を表明

番町に暮らしこの地で子育て中の女性は「日テレなど事業者の思惑で、すでに決められた地区計画がないがしろにされるのでは、都市計画の意味をなさない」と憤りをあらわにした。地域住民にこの問題を共有してもらい、まちづくりの今後について声を上げるために「番町の町並みを守る会」を5月に発足したという。「地域のたくさんの人たちに関心を持ってもらうために、知人等にもお願いし自らチラシをポスティングして回った」と話す。6月に「守る会」が開催した第1回目の勉強会には、住民約60名が参加した。そして6月27日には「環境を大きく損ねる」「まちの一体感の破壊に繋がる」として、千代田区議会に見直しの陳情書を提出した。

「守る会」が行う勉強会も10月までに6回を数える。第三者的の専門家の意見を求めるために、都市計画家で東京大学名誉教授の伊藤滋氏を招いたり、東京大学大学院都市工学専攻の城戸哲夫准教授に依頼し土地利用のケーススタディを示してもらうなど、その活動は冷静で着実なものだ。徐々に参加者も増え住

民の関心も高まっている。陳情への署名は、これまでで約 1700 名に迫るといふ(地域住民の人口は約 1万 3000 人)。

一方で、7月に開催された「第4回まちづくり協議会」に千代田区が示した地区計画変更のための区民からの意見募集(パブリックコメント)のための素案には「150m」の記載はなく「高さを緩和し、広場等を誘導」と曖昧な表現が取られた。区はパブコメを9月にも行うとしていたが「守る会」の抵抗もあり、いまのところ「当面見送る」ことになっているという。

「守る会」の勉強会をきっかけに、この問題を知り活動に参加する同じく子育て世代の男性は「協議会終了後に、区の環境まちづくり部の担当者から、かならずしもパブコメを経なくても、地区計画の見直しは発議できるとの発言もある

など、千代田区は日テレ側の思惑・既定のスケジュールに寄り添っており一方的だ」と断じる。

日テレは、2013年に商業ビル建設などの再開発方針を公表している。地元から要望されている地下鉄麴町駅から沿道への出入口アクセスのバリアフリー化や、地域のお祭りに開放するコミュニティー広場、沿道の歩道拡幅への協力などを条件に、高さ規制の緩和を取り付けた意向だ。

企業側の営利追求の思惑を優先するのであれば、これまで行政と地元でつくり上げてきた都市マスや、地区計画の目指した地域の歴史・町並みの保全や、地域住民と共存する「まちづくり」の理念は揺らぎかねない。成熟時代の都市計画、都市開発のあり方が試されている。その動向に注目したい。

番町の超高層化で見えてくる7つの問題

- 1 なぜ大幅な規制緩和が必要なのか、説明がありません。**
現在の高さ 80メートルのルールは、10年前にオフィスや商業施設の増設、静かに暮らしたい住宅地帯が互いに譲り、共存するために都市計画マスタープランの読みかえで作ったものです。なぜそれを変える必要があるのか、変えた時に、地域にどんな影響があるのかも詳細な説明もありません。
- 2 街の将来に大きく影響する「日テレ再開発」のプロセスが多くの住民に知られないまま進んでいます。**
7月20日に当番が主催した説明会には、席の中120人以上の方が参加されました。多くの方は、この計画を始めて知り、もっと早く知りたかったと言っていました。また、日テレが作った計画書には著作権の制限についての記載があり、地域で自由に意見を交わすことためうろちいます。地域に住民のものとして、ぜひ計画が自由に議論できる場をつくりたいと考えています。
- 3 真実な文教地区と住宅街が霧葬街化、24時間化の可能性。**
番町は創立100年を超える学校が7校もある文教地区で、部外でも有数の閑静な住宅街があります。毎日のテレコムのように、無計画のインフラ敷設や24時間の緊急対応ができる結果にならないかと私たちはとても懸念しています。
- 4 片側一車線の道路で超高層建設。将来の超高層ビルとインフラのバンクが心配です。**
片側一車線、幅10メートル程度の道路は、住宅や商店の生活に必要な広さにおさめたいインフラだと専門家は指摘します。将来日テレ再開発に際して、150メートルのマンションが完成したとき、実際の歩道と車道エリアの交通、教育インフラなどのバンクを壊すことになりかねないと言っています。
- 5 年2日のお祭りのための広場や駅のバリアフリー化と引き換えに150メートルへの緩和。街を大きく変えてしまうかも知れません。**
この再開発計画は「地域に貢献する計画ならいける規制を緩和できる」という制度を利用して、その責状とは、駅のバリアフリー化と年2日のお祭りのための広場です。駅のバリアフリー化はぜひ実行してほしいことです。しかし、150メートルへの緩和が条件というは納得できません。また、広場は全くもって歩道帯は毎年新道を使っており整備しています。この街の将来を考えると、それは本当に必要なのでしょうか、私たちは疑問を感じています。
- 6 超高層マンションを選択したくないから落ち着いた番町を選んだ住民も多いのに。**
多くの将来を住民が共有するために作られた都市計画マスタープラン(都市マス)では、番町を新しい住環境、中高層の建物を建てたいなど超高層を奨励することは出て来ない内容となっています。しかも、都市マスに基づいて60メートルの高さの規制もあるので、この地に降りたんだという方も多くは、その住民が買切られることのないように、考えてほしいのです。
- 7 ビル風と日影の住宅地「番町」では困ります。**
超高層ビルは立派な日影をつくり、風通しも悪化して困っています。私たちの住宅街をそんな風にならぬように、基本基準に日影規制のない千代田区で、住宅の環境を守るためのもっとも強力なツールは地区計画の改正です。ところがわずか10年で大幅に緩和されるとすれば、どうすればいいのでしょうか。これは石川区長にぜひお聞きしたいところです。

日本テレビ通り沿道まちづくり協議会の経緯

年月日	委員会及び協議会、日テレ・千代田区の動き	住民・番町代弁会を守る会の動き
2014年7月	日本テレビ50mスタジオ建設発表	
2015年3月	スタジオ建設に伴う協議会開催	新設するが、日本テレビは計画を賛成
12月	日テレ通りまちづくり委員会発足	
2016年6月	50mの委員会設置、住居ゾーンに関する協議	
9月	委員会アンケートについての中間報告	
11月	協議会開催と意見交換	
2017年1月	意見取りまとめ、沿道事業者と意見交換	
2月	協議会開催と意見交換	
4月	「まちづくり方針(案)」に関する第1回意見交換会	住民参加
5月	「まちづくり方針(案)」に関する第2回意見交換会	住民参加
6月	協議会「案」を千代田区議に提出	
12月1日	委員会「案」を採択して協議会の設置を決定	
2018年3月	第1回まちづくり協議会開催	
4月	第2回まちづくり協議会開催	
5月	第3回まちづくり協議会開催	協議会開催の150mの候補「守る会の読みかえ案」(以下「守る会」案)
5月25日	協議会委員無断で「日本テレビ通り沿道まちづくり」について報告	
6月16日		「守る会」主催 第1回協議会開催(60m案)
6月27日		千代田区議会へ陳情書提出
7月4日	千代田区議会定例会議員会場で説明会開催(2014年一環整備案)	住民参加
7月7日		「守る会」主催 第2回協議会開催
7月10日	千代田区都市計画審議委員会 都市マス更新プランの見直し協議	住民参加
7月12日	第4回まちづくり協議会開催	沿道住民がオブザーバー参加し意見を述べ、協議会開催の存在が明らかで陳情
7月25日	千代田区議会定例会議員会場で説明会開催(2017年一環整備案)→意見交換を行う	住民参加
7月26日		「守る会」主催 第3回協議会開催(150m案)
8月11日		「守る会」主催 第4回協議会開催
8月24日	スタジオ建設現場工事開始(公開建設現場)	
8月25日		「守る会」主催 第5回協議会開催
8月	パブコメ実施予定(延期)	協議会委員は意見提出可
9月3日	第5回まちづくり協議会開催予定	陳情対応
9月7日	千代田区議会の定例会議員会場で説明会開催	住民参加
定例会は9月10日		

最新情報が届くメール登録 ↓ bancho.kankyo@gmail.com

最新情報はここで ↓ [Facebook](#) | [Twitter](#) | [LINE](#) | [QR](#)

千代田区が示す地区計画の見直し案に対して「守る会」が指摘する7つの問題点 (資料：番町の町並みを守る会)