

2018年10月12日

千代田区長 石川雅己様

番町の町並みを守る会

— 未来に住み良い町を引き継ぐために —

e-mail : bancho.kankyo@gmail.com

謹啓

時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

私たち「番町の町並みを守る会」では、本年5月25日に開催されました千代田区議会企画総務委員会にて示された「日本テレビ通り沿道まちづくり基本構想（素案）」が、番町の持つ江戸時代から400年続く閑静な住宅街としての質も、安心して子供を学校に通わせることのできる文教地区としての質も破壊されかねない危険性を孕んでいると感じ、これまで区議会への陳情や地域住民への周知、専門家を招いての勉強会、協議会への出席などの活動を続けてまいりました。さる8月22日には石川区長に質問書を提出させていただき、お忙しい中9月20日にご回答を頂戴いたしました。ご回答誠にありがとうございます。しかしながら、頂戴したご回答では、区長ならびに千代田区がどうしてこの「基本構想(素案)」を作成され、この構想素案を通して我々住民をどこへ導こうとされているのか理解することができませんでした。

未来に住み良い町を引き継いでいくためには、次葉から述べさせていただく「再質問」に改めてお答えいただきたく、ご公務お忙しいところ誠に恐縮ではございますが、次回「日本テレビ通り沿道まちづくり協議会」が開催されます10月22日の3日前（10月19日）までにご回答いただきますようお願い申し上げます。

謹白

～番町の町並みを守る会について～

2018年5月 日本テレビ通りに沿って高さ150mの超高層ビルが建てられるようにする話が進められていることに驚いた住民や学校の保護者、卒業生らが集まり、番町の住環境、教育環境を守るために結成した会です。これまで、千代田区に詳しい伊藤滋東京大学名誉教授、福川裕千葉大学名誉教授らを招いての勉強会、フェイスブックやメールを通じた情報発信、意見交換などを繰り返し、都市計画、建築、まちづくり等の専門家のご意見を頂戴しながら未来を担う子供たち世代に住み良い町を引き継ぐための活動を行っています。なおこの会では、参加を希望する人がフラットな関係で集い、共に町のあり方について考え合えるような組織を目指しています。

ホームページ：<https://www.bancho-machinami.com/>

2018年10月12日

日本テレビ通り沿道まちづくり構想 に関連した 千代田区長あて「追加質問書」

本再質問書は、9月20日にご回答くださった文章を回答欄に赤枠で貼り付け、そのご回答に対して質問をさせて頂く形式で纏めさせていただきました。従いまして各々の枠内に記述した【追加質問】に対してご回答をお願いします。なお、ご回答は前回の質問書と同様に、別紙に番号を記載してお書きください。

I. 千代田区における番町・麴町の位置付けと提案された計画案に関する疑問

千代田区は都心にあつて多様な町が組み合わされて江戸時代からの歴史と文化を育んだエリアであり、今なお貴重な街の姿を維持しています。

地域の将来像について都市計画マスタープランには“番町地域は中層・中高層の住居系の複合市街地として「落ち着いたたたずまいの住環境を大切に、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”と定義されています。

質問です。 【I-(1)】

計画案や協議会の議事録を見ると「賑わい」という言葉が頻繁に出てきますが、この「賑わい」を定義する尺度を示し、日テレ通りの「賑わい」はどれに相当するものかを示して、その「賑わい」が必要な理由について具体的な比較事例を示しながら説明してください。

市ヶ谷駅前から麴町大通りに繋がる日本テレビ通り沿道は、商業地域（主に600%）に指定されています。商業地域は、主として商業その他の業務の利便を増進するために指定する地域です。（都市計画法第9条）また、都市計画マスタープランにおいて、日本テレビ通り沿道等では憩いや集いの広場も備えた個性と魅力あるまちづくりを進めるとしています。以上から、商業・業務の利便を増進し、個性と魅力あるまちづくりを進めるため、「賑わい」が必要であると考えます。

【I—(1)に関連する追加質問】

番町エリアであることの地域特性と幅員15m(車道10m、歩道2.5m×2)の区道(220号)を前面道路とする概ね800mの長さの商業地域では、千代田区の行政方針では番町はどのような「賑わい」が必要と考えますか。

下記の番号からお選びください

- ① 地域住民と在勤者が憩える程度の落ち着いた「賑わい」
- ② 他の地域からの来街客を呼び込む魅力に富んだ「賑わい」
- ③ 他のテレビ局に隣接するものと同じような「賑わい」
- ④ その他(具体的に)

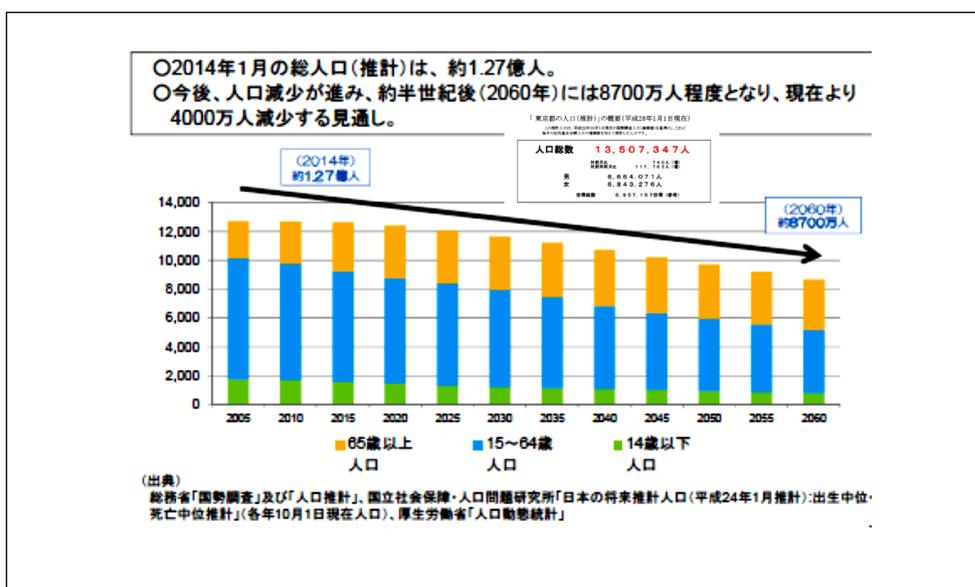
選択肢④その他

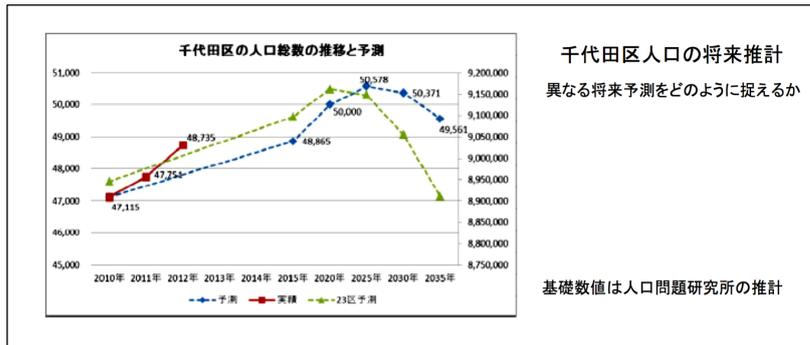
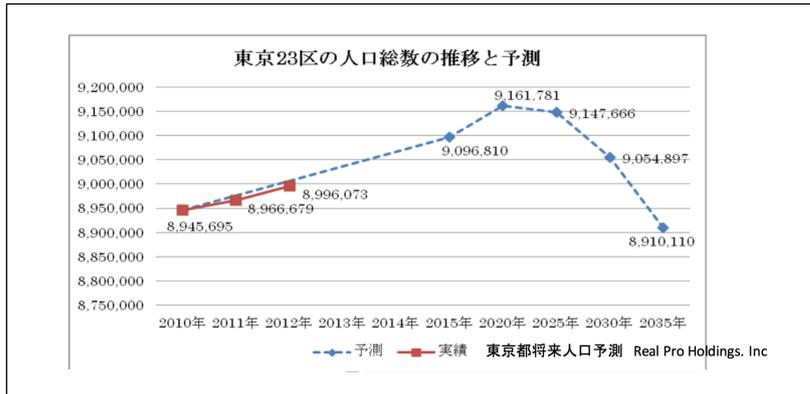
都市計画マスタープランでは、番町地域の将来像を「落ち着いたたまたまの住環境を大切に、住宅と業務空間が共存・調和するまち」としています。このため、①の「賑わい」が基本になるものと考えますが、他の地域からの来街客が否定されるというものでもないと考えます。

すでに我が国では人口減少社会を迎えています。東京の都心部では数年間の人口増加傾向が残っていますが人口減少社会に向けて、都心であるとしても超高齢化を伴う人口減少を迎えることを現実として認めなければなりません。

ただし、千代田区においては各種の行政資料により人口問題の捉え方に差があり、将来に向けて成長の可能性を示唆しています。そのためこのような無制限とも言える業務ビルを増加させようとしているのではないのでしょうか？

私たちは日本および東京全体を俯瞰して未来を考えるべきであり、千代田区の一人勝ちを目指すものではないと考えております。

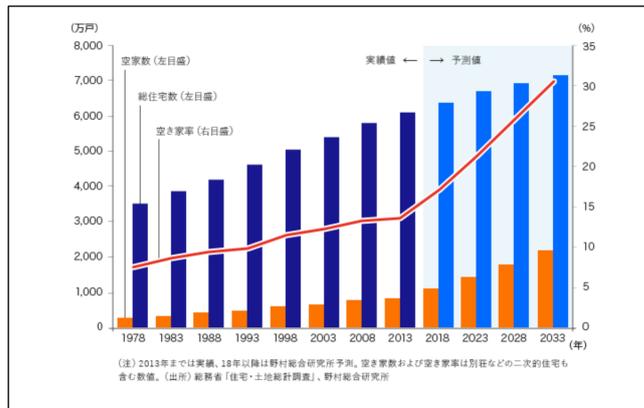




千代田区の将来人口推計 (人)

	H22	H27	H32	H37
総人口	46,367	52,703	60,066	65,541
乳幼児 (0-5歳)	1,969	2,609	2,962	2,903
学齢期 (6-14歳)	3,014	3,370	4,361	5,090
生産年齢 (15-64歳)	32,440	36,811	42,381	46,575
高齢者 (65歳以上)	8,944	9,913	10,362	10,973

千代田区第3次基本計画に記載



質問です。【I-(2)】

業務ビルの拡大投資が盛んな“大丸有”-大手町・丸の内・有楽町エリア-を抱える千代田区において、その他の地域に業務施設を呼び込む街づくりがなぜ必要なのかをご説明ください。

都市計画マスタープランにおいて、番町地域は住宅と業務空間が共存・調和するまちを目指しています。そのような中、日本テレビ通り沿道は商業地域に指定されているため、「業務施設を呼び込む」という意味と一致するかは分かりませんが、商業地域として商業・業務用途の利便を増進する地域と位置付けられています。

【I-(2)に関連する追加質問】

この沿道は商業地域に指定されているから業務用途の施設が建設されることに問題はないとの回答と理解しましたが、大丸有という巨大な業務地域を持つ本区内で、行政を司る区長は、千代田区であっても未来的に予想される少子高齢化が進む人口減少社会において、この番町エリアにも類似の業務施設を建設し、数十年後も業務地域として維持が可能で、継続させることが適切であるとお考えでしょうか。

将来的な人口減少社会の可能性と都心区の土地利用規制との関係については、行政において、現時点で定まった考え方等はありません。
なお、番町地域と大丸有地域とは、地域の特性から異なると考えます。

2020—東京オリンピック・パラリンピックを目前にして、我が国のインバウンドは予想を超える勢いで増加しています。

国は宿泊施設が不足している現状を踏まえ、2016年から建設計画の中にホテルを併設する場合は容積のボーナスを与える施策を進めております。

また東京都は深刻な劇場・ホール不足問題を抱えています。千代田区はこれらの問題を適地を定めて積極的に受け入れることが地域を持続させ、人口減少・高齢化社会の中で国際交流時代に向けて活力を失わない地域づくりを目指した施策であると考えられます。

質問です。 【I-(3)】

番町地域はこれらの施設を受け入れることに適した地域であるとお考えでしょうか？ホテルと劇場・ホールに分けてお考えを説明してください。

ホテルについて

日本テレビ通り沿道においてホテルを積極的に誘致するという位置付けは、現時点ではありません。

劇場・ホールについて

日本テレビ通り沿道において劇場やホールを積極的に誘致するという位置付けは、現時点ではありません。

II. 現行地区計画を変更しなければならない基本的な理由

現地区計画の目標（基本理念）と今回発表計画の整合について

2013年の千代田区都市計画マスタープランが作成され、2015年には千代田区第3次基本計画の理念を受けて共通の目標に沿って纏めたであろう、番町と麴町の地区計画は平成16年から平成20年の間に地域住民の意向を踏まえた手続き等を経て決定され、この地区計画が示す方針や基準に沿って幾つもの建物が完成しました。このような段階で変更を行うと将来的に大きな混乱が起きるのではないのでしょうか。

(決定順)	番 名	面 積	都市計画決定	都市計画変更
①	六番町奇数番地地区	約4.2ha	H16.06.21	—
②	一番町地区	約22.6ha	H17.11.01	—
③	三番町地区	約20.7ha	H18.09.14	—
④	四番町地区	約9.7ha	H19.11.15	—
⑤	二番町地区	約12.1ha	H20.10.16	—
⑥	麴町地区	約32.3ha	H20.12.10	H28.08.24

◇番町・麴町地域では、平成16年6月に六番町奇数番地地区において地区計画が都市計画決定となって以降、平成20年10月までの5年程度の間、順次、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が順次決定されました。
◇平成20年12月に決定された麴町地区地区計画は、一般型を基本としつつ、一部には街並み誘導型地区計画(※)が適用されています。

質問です。 【Ⅱ- (1)】

このような行政が導く計画や制度基準を変更する理由は、時代や社会の要求に合わないと陳腐化したなどによって発案されるのが一般的ですが、本計画案遂行の理由はどこにあるのでしょうか？提示された計画案にもこの地域の将来のあり方について明確な理念と目標が説明されて居りません。区民を導こうとしている区長の具体的な考えをご説明ください。

都市計画は社会経済状況の変化に対応して変更が行われることが予定されている制度です。地区計画においても、社会経済状況の変化のみならず、当該地区計画の目標等に照らしてより良好な市街地の形成を図ることが出来るタイミングにおいて変更する場合もあり得るものと考えます。ただし、日本テレビ通り沿道において、地区計画を変更する必要があるかどうかについては、今後の検討となります。

地区計画を変更する対象地域について

質問です。 【Ⅱ- (2)】

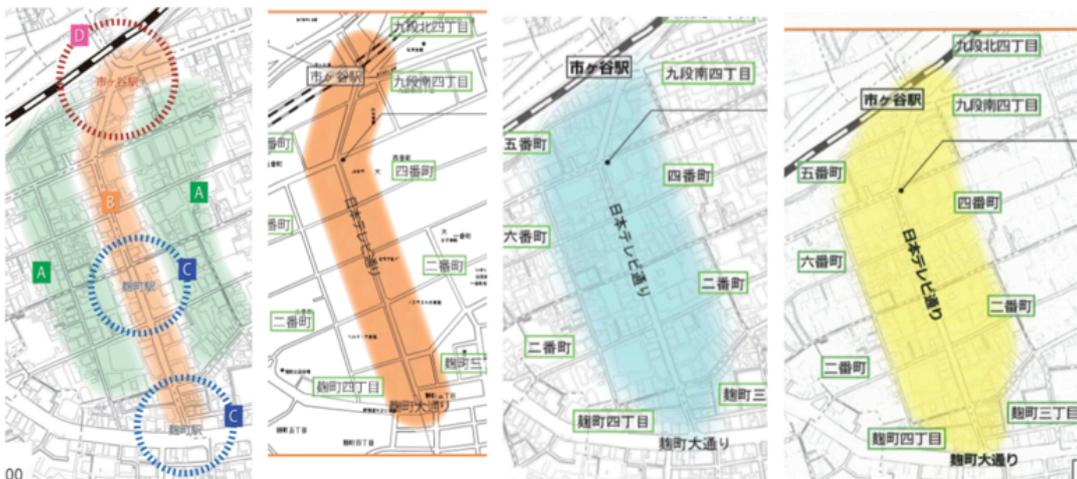
地区計画の変更は靖国通りと新宿通りに挟まれた日テレ通り沿いの全域800mを対象地域にしており、日本テレビ通り沿道まちづくり協議会が作成した「日本テレビ通りまちづくり方針(案)」-2017.5.23-と日本テレビ放送網株式会社が作成した「日本テレビの考えるまちづくりについて」-平成30年7月12日-を検討用のモデルプランとして配布されたものと認識しています。

しかしながらどの資料にも日テレ通りから何メートルの奥行きまでを対象地区にするかが明確に示されていません。対象地区の範囲と設定する理由を具体的に説明してください。

【Ⅱ－（１）】と同じく、地区計画を変更する必要があるかどうかについては、今後の検討となります。

【Ⅱ－（１）、Ⅱ－（２）に関連する追加質問】

- ① 回答の中に「今後の検討」とありますが、現在協議会において検討している実態は、地区計画を変更して日テレの計画を実現させたいとする意図と理解されます。今後検討する内容との違いをご説明ください。
- ② さらには下に並べた左２枚の絵は協議会が作成した資料、右２枚は区が作成した資料の中で説明しているもので、地区計画の変更を表すエリアの奥行き幅をその都度変えて表現している理由をご説明ください。



第２回協議会資料

第３回協議会資料

第４回協議会・千代田区作成資料

第５回協議会・千代田区作成資料

① 「日テレの計画を実現させたいとする意図」とありますが、協議会の検討にそのような意図はありません。今後の検討の方向性については、まずは、協議会の中で検討されるものと考えます。

② これらの図は地区計画の変更を表すエリアではなく、構想の対象区域を表した図です。これらの図の範囲で地区計画を変更すると決めているものではありません。
なお、第２回協議会資料も第３回協議会資料も千代田区が作成したものです。第２回から第５回の間で図の表現（範囲）が変わってきておりますが、これは、同一資料内でまちまちだった表現を、検討を重ねて整合を図ってきたためです。

③ また地区計画を変更すると設定している範囲には、番町エリアとは性格が異なり、しかも旧耐震構造の建物が多く存在している一方、震災時の緊急輸送道路として整備が急がれている靖国通りに面した市ヶ谷駅前拠点と新宿通りに面した麴町駅前拠点を包含した理由をご説明ください。

③

②と同じく、これらの図の範囲で地区計画を変更すると決めているものではありません。

日テレ通りを独立した地区計画に変更する際に現行地区計画のまま取り残される可能性がある-今回検討対象外としている-地区の具体的な地区計画案についても同時に提示されていなければならないものと考えます。

質問です。 【Ⅱ-（3）】

具体的な方針を説明し、ご提示ください。

【Ⅱ-（1）】と同じく、地区計画を変更する必要があるかどうかについては、今後の検討となります。

「日テレ通り沿道地区計画」が制定され実施された場合に番町に住まう私たちのメリットについて質問します。

同じ番町を愛する居住者としての考えをご説明ください

【Ⅱ-（1）】と同じく、地区計画を変更する必要があるかどうかについては、今後の検討となります。

【Ⅱ-（3）に関連する追加質問】

本項は私たちと同じ番町に住まう千代田区民としての石川雅己様のお考えを質問したものです。再度お考えをご説明下さいませんか。

ご指摘のとおり、番町に住まう千代田区民ですが、前回と同じ回答になります。

Ⅲ. 日テレ通りの道路幅員等の問題について

日テレ通りを軸にした地区計画の変更がなされ、“賑わう街づくり”が進行すると容積率が高く規模も大きい建物が市ヶ谷から麴町まで建ち並ぶことが可能になります。そのような場合、私たちの算定では最大目安で業務人口が2万人を超え、建物に収容される附置駐車台数は千台を超えることになり、東京の中でのアクセシビリティも良く魅力ある地域ですから、さらに楽しさを求める来街者が加わると商店街のあり方も変

わり想像を超える街になる潜在性を否定できません。

日テレ通りの道路幅員は約15mで、その中に2.5m幅の歩道が整備されており、都合10m幅で上下片側1車線の車道です。観察していると靖国通りと新宿通りという幹線道路を結ぶ道ですが車両が多いわけではなく、公共交通が不便な大久保方面と新橋を結ぶ路線都営バスが通り抜ける生活利便道路の性格を持っています。日テレ通りに直行する市ヶ谷側の二七通りと麴町側の千鳥ヶ淵で代官町通りにつながる道が隣接地域との関係を持っていますがそれ以外の道は狭く、住宅地内の落ち着いた道路です。

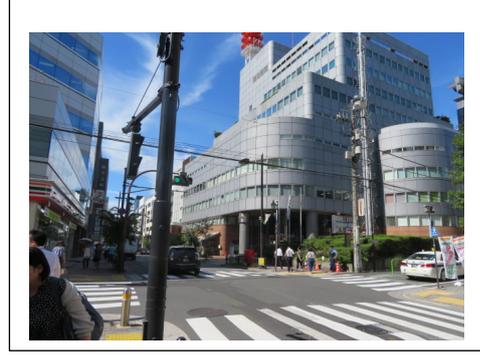
この日テレ通りに大規模な業務系建物が建設されると、人も車もアクセスは日テレ通りに頼ることになりますから、人や車の出入りが増加して混雑が起こります。2.5mの歩道幅員は行き交う人々に擦れ合って学校に通う子供たちや車椅子で移動する障がい者には危険な歩道となってしまいます。そのために建物を後退させて歩道を拡幅することになりますが建物は同時に完成する訳ではないので、広い通路と狭い通路が混在すると流速理論により危険が倍加する事になります。片側1車線しかない車道はバスが止まれば追い越しできませんから、道路の利用台数が増えれば800mの日テレ通りが渋滞になることも明らかです。

渋滞が起こると脇道に逃げる車が増え、住宅街の中にも外来車が進入して文教地区としての安全性が損なわれることにも繋がります。

地区計画位置図（仮定の案—道路から奥行き30mとした場合）

日テレ通り沿道地区計画の対象になるエリア 道路境界から30mの奥行きで表示した図
総長さ/ 約800m 対象となる地区の総面積（道路を除く）/ 約45,000m²





住宅地につながる生活道路に業務目的の車両を進入させないルールが必要と考えられます。さらに、どの計画も日テレ通りから駐車場への出入りになりますから、車の出入りの度に歩道の歩行者の流れを止めることとなります。また駐車場に出入りする車の進入待ちのためにバスレーンと併用の車線が必要となり、さらには自転車専用レーンを設置すると車線幅員は現在の倍の幅が必要となります。

質問です。 【Ⅲ-（１）】

このような現象を引き起こす恐れについて、解決方法をどのように考えていますか？

ご指摘のような現象を起こす可能性の検証及び解決方法については、事業者が計画内容に合わせて必要となる時期に検討し説明されるものと考えます。一方、区としても、構想段階において、どのような検討ができるのか探っていきたいと考えます。

【Ⅲ-（１）に関連する追加質問】

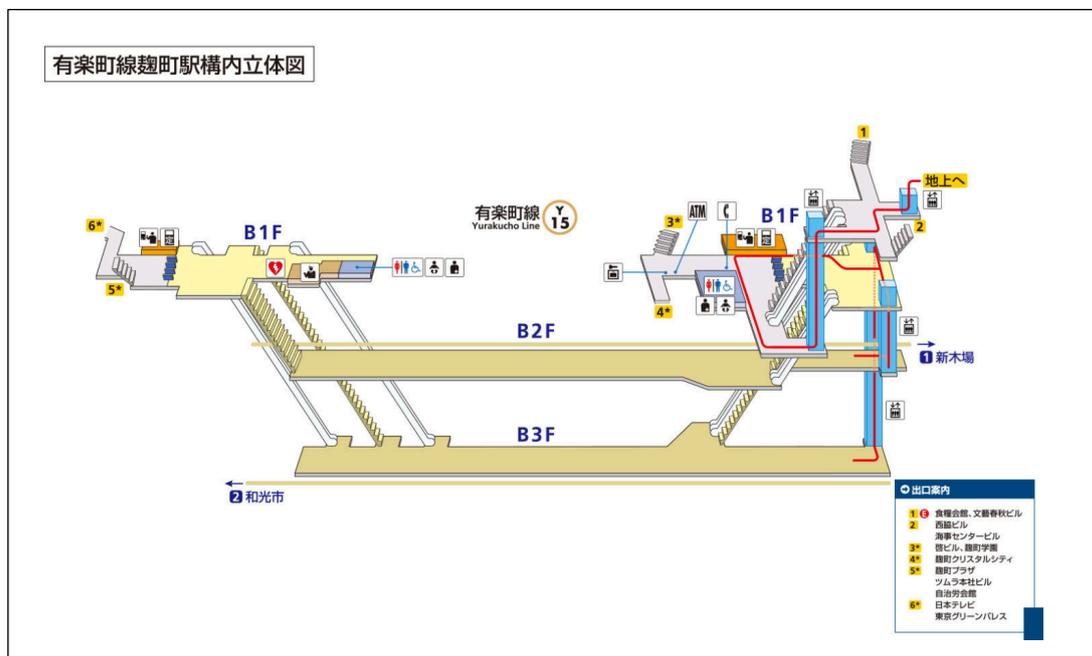
十分な幅員と交差点の処理能力を持っている計画地であれば、事業者が計画内容に沿って車両渋滞や歩行者の安全保持に関する分析を報告し問題は発生しないことを立証させて審査する手順もありましょうが、全幅員で15mしかない日テレ通りはこれらに耐えられる道路であるかどうかについては、地域計画を決める段階で十分な調査と分析を行い、居住地区の生活道路にも混雑を及ぼさないことと、災害時等に緊急車両の通過に安全な道路幅員であることが検証されていて初めて提出される計画の是非を問えるものではないでしょうか。この段階での調査と分析を行うことについてのお約束を頂きたいと思いますが、如何でしょうか。

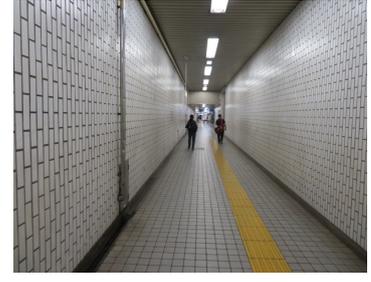
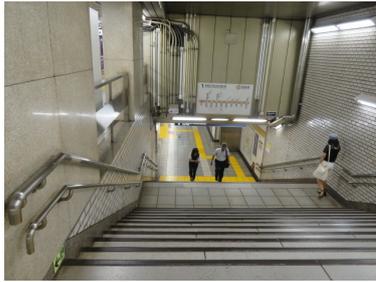
前回から状況の変化はありませんので、同じ回答になります。

IV. メトロ有楽町線麴町駅の問題点について

麴町駅は日本テレビ付近と新宿通りと日テレ通りの交差点部分にしか出入口がありません。下の構内図で分かるようにバリアフリー施設が整備された改札口につながるコンコースは日テビル側にはなく、反対側でしかも新宿通りの対岸の建物にしか設置されていませんから、日本テレビ側にも設置することは絶対条件です。

しかも道路幅員に影響されて、日テレ通りの幅員が狭いことと、上下線の線路とホームは2段で構成されており、さらにホーム幅も狭くラッシュ時には日テレ側の改札口に通じる階段は渋滞しています。それでもこれまでの容積率の範囲でオフィスビルや会館ビルが建ち並んで行くものなら何とかホーム幅を拡張する必要までは至らないかも知れませんが、容積が倍になる勢いで建物の規模が増大して建ち並ぶようになると、現在で66000人/日の乗降客（メトロ駅乗降数62位 駅別乗降人員順位表—2017年度一日平均）をホーム混雑により駅が機能しなくなる恐れがあります。構造的に余裕がある場合は、巨額な費用を掛けてでもホームの拡幅やホームの中央部に改札口を増強する方法で混雑の緩和を図ることも可能でしょうが、前述の指摘のようにホーム構成が2段であり、さらには駅構内が存在する中央部が日テレ通りの坂下であることがさらに改修を困難にしている状況と理解しております。





上段ホーム 新木場方面
階段幅員 4.4m ホーム有効幅員 3.2m

日テレ側出口に向かう通路
通路幅員 2.8m



下段ホーム 和光市方面
階段幅員 2.8m ホーム有効幅員 2.8m

質問です。 【IV-（1）】

計画案において麴町駅はバリアフリー対策と駅前広場の設置だけで、駅構内の問題には言及していませんが、現状においてラッシュ時には日テレ方面に向かうエスカレーターと階段には渋滞が発生し、その中に通学する子供達が入り混じっています。また番町の住宅から駅ホームにアクセスする通勤客も無視できない人数が駅構内に入り、ホームでは乗車する人の列とホームの両端の階段に向かう人が交錯する風景が毎日です。この現象は駅前広場やバリアフリー施設が担う役割ではなく、地下鉄本来の処理能力の問題です。この実情をどのように認識しておられますか？

本計画を進めても危険でない理由について明確な説明をお願い致します。

麴町駅構内の混雑については、一義的には、交通事業者において対応の検討を図るべき問題と考えます。また、建物の新築等の事業に起因して問題が生じる場合は、事業者の責任において交通事業者と協議して対応するものと考えます。一方、区としても、構想段階において、どのような検討ができるのか探っていきたいと考えます。

【IV-（1）に関連する追加質問】

【III-（1）】の質問と同様に地区計画として決定すれば、沿道全体の敷地に同様な計画を立案することが可能になります。

回答では地区計画を決定すればそれに従って交通事業者が考えるべきこととしてしています。これは交通事業者が実態に追従して改修するとか、ビル建設事業者が負担して解決すべきと意味することになりますが、まずは地域をよく理解し、地域の利益を守る千代田区自らが交通インフラの実態を把握し、地区計画にその解決の方策等を盛り込んでおくべきではないでしょうか。永田町4番出口でも建物完成後に混雑問題が顕在化した実態を目にしますが、事前に想像できなかったものなのでしょうか。

もともとターミナル性を持ち処理力に余裕がある駅（四谷駅でも十年位前から麴町側の歩道にはオフィスに向かう通勤客により混雑が発生しています）は兎も角、ターミナル性を持たない駅周辺にも容積の割増を含めた計画の受け入れは、駅の構内と周辺歩道および最寄りの横断歩道に混雑や支障を発生させることになることは明らかで、避けるべきと考えます。

麴町駅において千代田区としてはどのように考えているのでしょうか。

前回から状況の変化はありませんので、同じ回答になります。

V. 過密的な「賑わい」が引き起こす都市インフラの問題と都市温暖化防止について

都心部における水道の給水容量や下水の排水容量はどのように決めているのでしょうか？全てが当てはまる訳ではありませんが、需要が増えたら成り行きで増やすような設定ではなく、本管といわれる幹線を除けばエリアの地域指定や容積率指定に従って配管の太さを設定しています。今回の計画のようにこの地域の幹線道路に容積率を倍にするような規模の建物が並び建つようになると、この道に直行する皆さんのお住まい方向に敷設してある配管は細い枝管ですので、配分される水が少なくなる可能性も出てきます。

それぞれのマンションがどのような給水方式を採っているか分かりませんが、石原都政以来、東京都は水の質を衛生的に確保するために受水槽方式から直結給水方式を推奨してきましたので多くのマンションも水圧が可能な範囲で直結給水方式に切り替え、古いマンションも改修したものが少なくありませんので、この方式を採用しているマンションの水道圧などに影響を与える恐れは否定できません。

下水管においても、本管の排水量が増えると支管の排水が本管に入り難く成り正に都市洪水の原因の基を造る可能性があるのではないかと考えます。

質問です。 【V-（1）】

行政の各部門間で本計画において発生する恐れがある諸問題について、事前の検討を行い、問題ない状態であることを確認してあるのでしょうか？

或いは不足があることにより一地域の振興対策と利益のために私たちの税金をどのくらい費やして整備を進めることになるのでしょうか？具体的にお示してください。

建物の新築等の事業に起因して問題が生じる場合は、事業者の責任において対応するものと考えます。一方、区としても、構想段階において、どのような検討ができるのか探っていきたいと考えます。

【V-（1）に関連する追加質問】

千代田区にもやがて迫り来る未来の人口減少社会を見据える中で、都市インフラをどのような形で維持し、かつ持続的な利用を可能にするために、今日において千代田区行政はどのような方策を立てているのでしょうか。

【I-（2）に関連する追加質問】と同じく、将来的な人口減少社会の可能性と都心区の土地利用規制との関係については、行政において、現時点で定まった考え方等はありません。

次に地球温暖化問題は深刻です。今年も日本国内にのみならず世界の至る所で発生するゲリラ豪雨は、メディアを通じては異常気象という位置付けでしか語られていませんが、地球温暖化が原因であることは誰も否定できない現象ではないでしょうか。世界的にも経済対策が先行し温暖化防止対策は後退気味で、国の誘導策も手伝い経済効果が高い地域での開発が進行しています。東京では千代田区・中央区・港区・品川区がターゲットになっていることは明らかです。

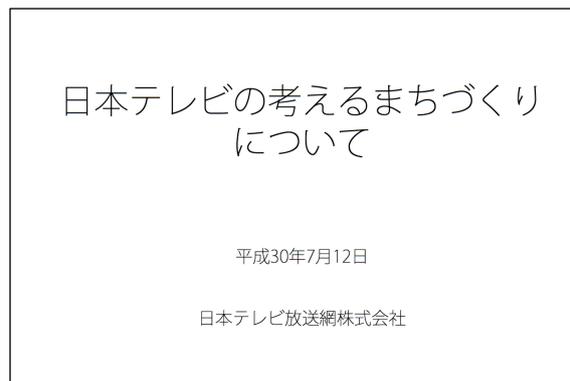
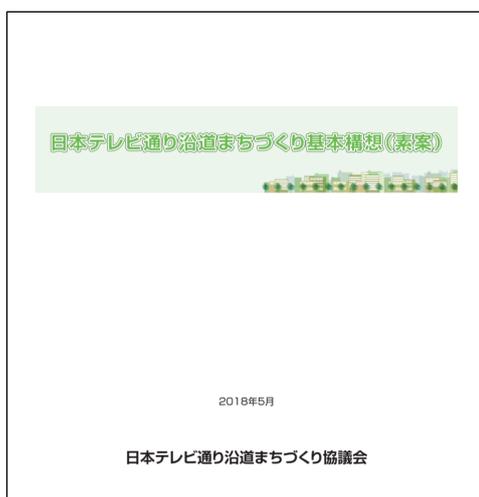
質問です。 【V-（2）】

高度利用を推進する地域の開発において、まとまった規模で幾つかのプロジェクトが進行する場合、地域冷暖房採用などを誘導して都市温暖化防止への対策を講じるビジョンをお持ちでしょうか？具体的に説明してください。

地球温暖化対策には建築物の省エネも重要です。現時点では地域冷暖房導入のビジョン等はありませんが、具体の開発計画の際には、法令等に基づく省エネ基準の遵守や事前協議等が事業者に求められることとなります。

VI. 日テレ通りまちづくり協議会で提示された計画案について

日本テレ通り沿道まちづくり協議会が作成した「日本テレ通り沿道まちづくり基本構想（素案）」-2018年5月- と日本テレビ放送網株式会社が作成した「日本テレビの考えるまちづくりについて」-平成30年7月12日- を検討用のモデルプランとして提示を受けています。



「日本テレ通り沿道まちづくり基本構想（素案）」では、新しい地区計画を検討する地区の範囲を示していますが、下の資料のように資料によって範囲（特に奥行き）の表現が異なっていることが気になります。

またこれらの資料の中には「緩和」というキーワードが多く見ることができます。この制度上の「緩和」を活用するためには具体的なスタディを行わないと目処が立ちません。

そして協議会で配布され、その後協議会のHPで公表された資料では建物の規模を始め、用途や収容人口などの詳しい内容が示されないまま推移していますが、協議会も同様に不足の資料で基本的な理解と了承を行っているのではないかと危惧しています。

第3回協議会配布資料 -2018.5作成-
—第4回配布資料とエリア表示が異なる—

第4回協議会配布資料
—表紙に資料作成日の表記がない—

3 構想の区域

本構想の対象区域は、市ヶ谷駅周辺から麹町大通りにわたる日本テレビ通り沿道を中心とした地域とする。
なお、他地域との連携に留意したまちづくりの基本構想とする。



3 構想の区域

本構想の対象区域は、市ヶ谷駅周辺から麹町大通りにわたる日本テレビ通り沿道を中心とした地域とする。
なお、他地域との連携に留意したまちづくりの基本構想とする。



質問です。 【VI-（1）】

変更する地区計画の範囲を決めないまま、協議会では恰も日本テレビ計画地のプロジェクトとして議論しているように見えますが、なぜ変更する地区範囲を確定しないまま進めているのでしょうか？ご説明ください。

そして、道路境界からの奥行きを決める条件を説明してください

都市計画は社会経済状況の変化に対応して変更が行われることが予定されている制度です。地区計画においても、社会経済状況の変化のみならず、当該地区計画の目標等に照らしてより良好な市街地の形成を図ることが出来るタイミングにおいて変更する場合もあり得るものと考えます。ただし、日本テレビ通り沿道において、地区計画を変更する必要があるかどうかについては、今後の検討となります。

【VI-（1）に関連する追加質問】

【II-1】の質問にもありますように、第4回、第5回の協議会にて配布された資料は千代田区が作成したものです。日テレ通り沿道で地区計画を変更する必要があるとして提示したものであり、ご回答の必要性を今後の検討によるとの記載とは整合していないと思いますが、いかがでしょうか。

しかもご回答の前段では「都市計画は社会経済状況の変化に対応して変更・・・」とありますがこの10数年の間に、都市計画条件を変更するに値する、客観的必要条件について具体的な説明をお願いします。

再掲

第2回協議会資料

第3回協議会資料

第4回協議会・千代田区作成資料

第5回協議会・千代田区作成資料

【II-(1)、II-(2)に関連する追加質問】と同じく、これらの図の範囲で地区計画を変更すると決めているものではありません。

VII. 「日テレ通り沿道まちづくり協議会」第3回配布資料 記載事項の疑問

望ましい麹町駅前拠点整備のイメージ

平成30年5月24日
日本テレビ放送網株式会社
麹町再開発事務局

街に開かれた大規模な広場やバリアフリー化など、地域課題を解決する地域貢献施設を誘導するために、Aゾーンへ配慮しながら建物を高層化する。

①日テレ通りに面して緑豊かな歩行空間を確保し、快適で歩きやすい通りとする。
②歩行者空間に沿ってカフェ等を誘導し、日テレ通りを中心に賑わいを創出する。

③地域が交流できる広場に地下鉄出入口を設置し、地下鉄と地上を連絡させる
また、雨に濡れない歩行者ネットワークを形成する

④益踊りなどの地域イベントが安全に開催できる規模の地域交流広場を設置

⑤生活利便施設等を誘導し、地域の生活拠点とする

⑥駅前拠点として、地下鉄駅前の滞留空間と地上をつなぐ空間などを整備し、駅のバリアフリー化を実現する。

⑦風ぐるまなどが寄り付ける交通広場を設け、駅前の利便性を高める

⑧住宅地との間に大規模な緑地帯などのパuffersゾーンを設けて、Aゾーンとの調和を図るとともに、住宅地としての付加価値を高める空間を整備する

⑨Aゾーンに交通負荷をかけない車両動線を整備する

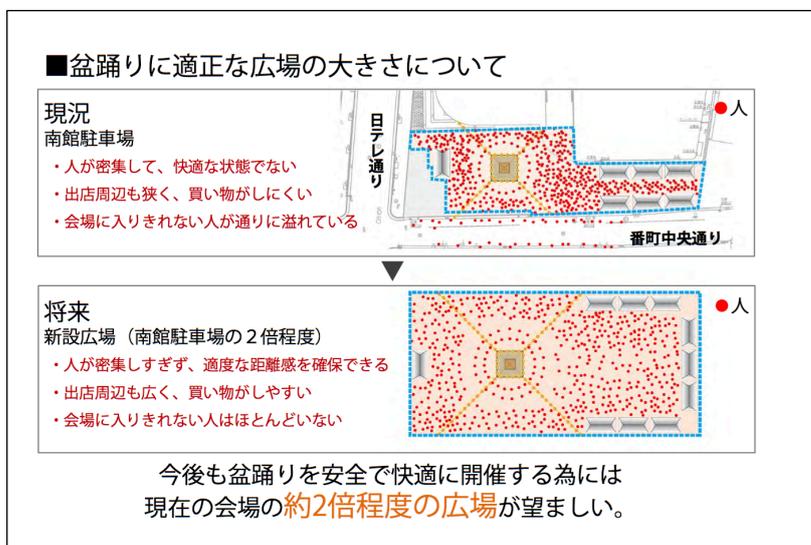
新たな高さ制限
最大150mまで

2018年5月24日配布された資料は、いきなり日テレ社屋跡地に高さ150mの超高層ビルが建ち、その代わりに「盆踊り広場」「バリアフリー駅前広場」「住宅地との大規模緩衝帯」を設置して地域との調和を図ろうとした計画が発表され地域住民にとって衝撃でした。

住民は「沿道まちづくりをどのようにするか」というテーマではなく、「日テレの敷地がこうなるのだ！」しかも150mの建物が建つという主張に強い不安を覚え、住民から付託を受けて判断を委ねられた町会長たちもこの案を了解したということに疑念を持ったのです。建物の規模と高さで構成する用途が同時に説明されないことで、憶測的な混乱に発展したことは確かです。

■ 盆踊り広場について

本計画の目玉として地域への還元・貢献施設として盆踊り広場の提供を強調し謳い挙げていますが、町会がどのような規模と形式の盆踊り広場をお願いしたのかについての記述がありません。さらに盆踊り以外に使用する目的や、平常時の環境維持についても記述がありません。普通は学校の校庭のように日頃使う目的があり、その空間を活用して年に一度の盆踊りを行うのですが、専用の広場が必要なのでしょうか？



質問です。 【VII-（1）】

上の図は寸法の記載もない模式図ですが、町会長たちはこの絵で現状の2倍と認識し、適正な空間であると了解したのでしょうか？他の協議会メンバーや区の担当者はお祭り広場に関する具体的条件を承知しているのでしょうか。

盆踊りが行われていない時はどのような環境を維持し、どのような利用について許可しようとしているのでしょうか？

協議会において広場の必要性についての議論は行ってきましたが、具体的な条件として固まったものではありません。今後の検討となります。

■ 超高層建物が建ち並ぶ懸念

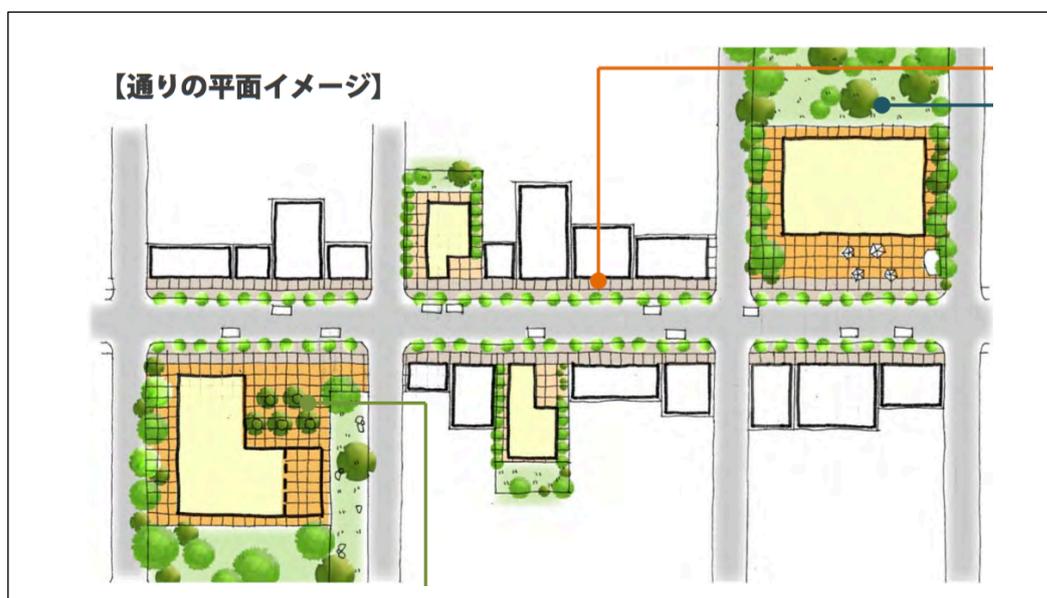
協議会に提示された資料では、沿道のまちづくりをテーマにしなが、具体的には下図のように一部の敷地の開発をイメージした資料づくりに終始しています。

例えば銀座通りに準えると「沿道型まちづくり」徹したことで、当初広場型計画を目指した「GINZA SIX」も沿道に建ち並ぶ街の景観に統一されました。

貢献度の高い広場を提供するというお土産付きで、いきなり150mの超高層ビルが議論の対象になってしまいましたが、基準容積率を変更するとか過大な容積の割増などが伴わなければ、現行の地区計画で定めている高さでも相応の広場は確保できると思われま。

日テレ通りの土地の所有形態を睨みながら奥行きを推し量ると、まちまちな奥行き of 広場型のブロックが繋がり、商業地域の部分に超高層ビルが15m幅の道路の両側に建ち並び、天空率の低いビルの谷間の景観が出現することが予想され、日テレ通りは、南北に抜ける細い風の通り抜けができてしまう懸念があり、ランドセルを背負った子供達が風に飛ばされそうになりながら歩く姿が想像されま。

さらに、下図の地域ルールに書かれた「附置駐車場の隔地ルール」も具体的に何をイメージしているのか意味不明ですが懸念材料でもありま。



地域ルールづくり①

通りの賑わいと拡幅に関するルール

- ・路面型商業等の誘導
- ・1F部分を1m程度で連続したセットバック
- ・道路斜線の緩和
- ・壁面後退に合わせて高さ設定

➡ 付置駐車場の隔地ルール等

➡ 地区計画に関するルール①

地域ルールづくり②

住宅地との調和と広場の誘導に関するルール

- ・住宅地との共存調和のための緩衝空間の誘導
- ・交流を促す広場の誘導

➡ 地区計画に関するルール②

■地区計画に関するルール②
 ⇒方針（案）に適合する緩衝空間や広場を整備した場合、
高さを緩和できるが、現状の地区計画の外形線より圧迫感の少ない計画とする。

質問です。 【VII-（2）】

地区計画が施行されて以降、その基準に従って幾つかの建物が建設されました。基準容積を守る範囲においては60m以下の高さで揃い始めています。しかしながらここで示された資料では150mと表記してあります。千代田区では何の用途の建物を誘導し、そのために規模を大きくすることを認めようとしているのか、これによってこの街をどのようなイメージにつくろうとしているのか、ご説明ください。

日本テレビ通り沿道は商業地域に指定されており、全体においては、商業・業務用途が基本となるものと考えます。また、拠点においては、求められる役割と合わせて、賑わいの内容や規模についての検討が必要になるものと考えます。

■ 住宅地との間を区画するバッファゾーン

本資料によると、住宅地との間に「大規模な緑地帯など」のバッファゾーンを設けてAゾーンとの調和を図るとともに、住宅地としての付加価値を高める空間を整備すると記述してあります。住宅地としての付加価値を維持するための「大規模」という表現を具体的なスケールとして説明されないまま受け取るわけには行かない重要な条件です。しかも、沿道まちづくりとしてこの考えを全域に反映しないと意味がないのは当然です。

質問です。 【VII-（3）】

今回新しく改変する沿道の地区計画にこの条件を挿入し、明確化するために約束を明言していただきたいのですが、如何でしょうか？

地区計画を変更する必要があるかどうかについては、今後の検討となります。

【VII-（3）に関連する追加質問】

本プロジェクトに関して基本構想段階と表現する傍ら、上記のご回答が象徴していますように、本協議会における地域への説明は日テレ計画に限定したもののなのか、地区計画には及ばないものなのか明確には説明されていません。

ご回答の端々には地区計画の変更を匂わせる記述があります。一方、スケジュールを示した資料では、パブリックコメント等へ移行する手順を説明しています。パブリックコメントは行政側にあつては検討が深まったとして、区民に広く問いかけて意見を徴集することになりますが、区民に問いかけるテーマは地区計画の同意を目的にするのか、日テレ敷地のビル計画に対するものなのかを明確にして頂きたいと考えますが、どちらなのでしょう。

前回の【III-（1）】、【IV-（1）】、【V-（1）】において回答しましたように、区としても、構想段階において、どのような検討ができるのか探っていきたいと考えます。そのため現時点において、直ちにパブリックコメントを実施する考えはありません。

【追加質問 — その他】

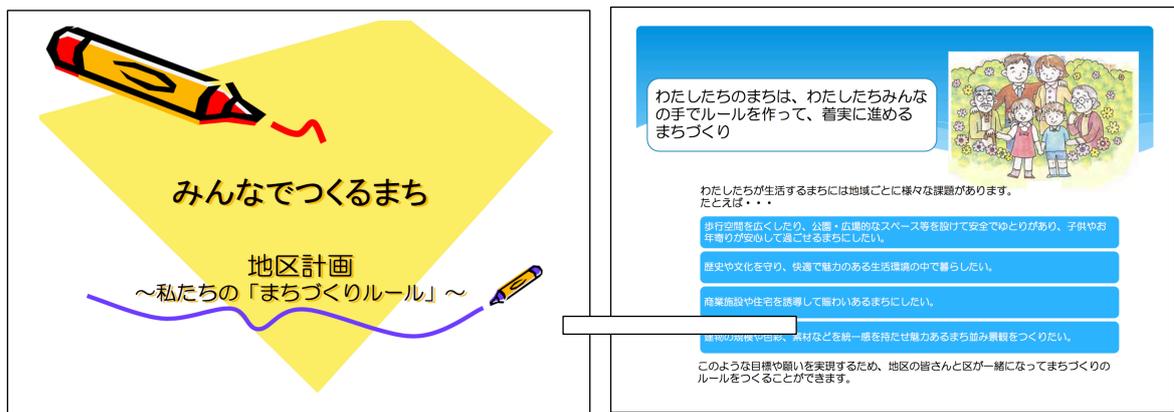
私たち「番町の町並みを守る会」は、協議会で説明された案に対して異論を挟みましたが、決して全てを否定し反対するグループではありません。

私たちにとっても環境が整い機会をいただければ、協議会の皆さんと同じテーブルで公平な議論をしながら、未来に向けた番町のあるべき姿を実現する街づくりに参加することを目標に行きたいと考えています。

その為にも千代田区が行政として、これまで進めてこられた内容や基本的な考え方について、住民に説明して下さるとか、協議会を傍聴させて下さる人数を増やすとか、皆様と共通に考える機会を増やして下さるお考えはありますでしょうか。お考えを説明して戴きたく存じます。

今後の協議会の運営方法や、区民等の方々との参画・協働のあり方については、これまでの間にいただきましたご意見等も踏まえて検討してまいります。

公務ご多忙の中、追加質問へのご回答を有難うございました



上図のように千代田区のHPでは、地区計画は住民と区が一緒になってルールをつくるものであるとしています。この街づくり計画には、私たちも同じテーブルに着かせて戴き、番町全体を俯瞰した街づくりについて、ご一緒に検討することを受け入れて戴きたい思いです。