

20180918 回答挿入

2018年8月22日

日本テレビ通り沿道まちづくり構想（案）に関して

同協議会構成メンバーあての質問書



2018年8月22日

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

回答して下さった方のお名前と日付

年 月 日 _____

質問書

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

I-(1)

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を引用すると“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し、住宅と業務空間が共存・調和するまち」を目標”として、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”としています。

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下記の設問の中で当てはまる番号に○をつけて下さい（複数回答可）

その「賑わい」が必要な理由について具体的な説明をお願いします。

- ① 街が成長するには賑わいが重要で時代要請に沿った街づくりを積極的に進めて欲しい。
- ② 日本テレビは番町・麴町地域の象徴でイメージ性も高い企業であり、旧社屋に隣接する土地や旧東亜建設の土地を購入したりして、この地域との関係を深めようとしているように感じられる。これらの敷地を再開発してTBSの赤坂サカスを超えるような賑わいづくりと日テレ通りを一ツ木通りのような商店街に成長させてくれることを期待したい。そのためにもある程度の超高層化は止むを得ないと思う。
- ③ ホテルが出来ると観光客が集まりナイトライフも重要な施設となるが、番町地域のような質の高い住宅地域と文教地区にとって「眠らない街」は必要ない。
- ④ 番町地域の歴史性や質の高い住宅地としての持続性を守るために、数年前に日テレ社屋が存在していた時代程度の賑わい復活に止め、新しい計画の中には必要以上の商業施設を誘致すべきでない。
- ⑤ 日テレ計画案で建物への進入路だけを整備しても、地下鉄麴町駅はホームの幅が比較的狭く、幅を広げることも難しいため、高齢居住者や学校に通う子供たちに危険があることからキャパシティを超えるような乗降客の増加を誘導するような賑わいづくりには限度がある。

- ⑥ この問題にはあまり関心がない。
- ⑦ その他 ご意見を自由にお書きください

【I-（1）】《前略》「賑わい」が必要な理由について具体的な説明をお願いします。

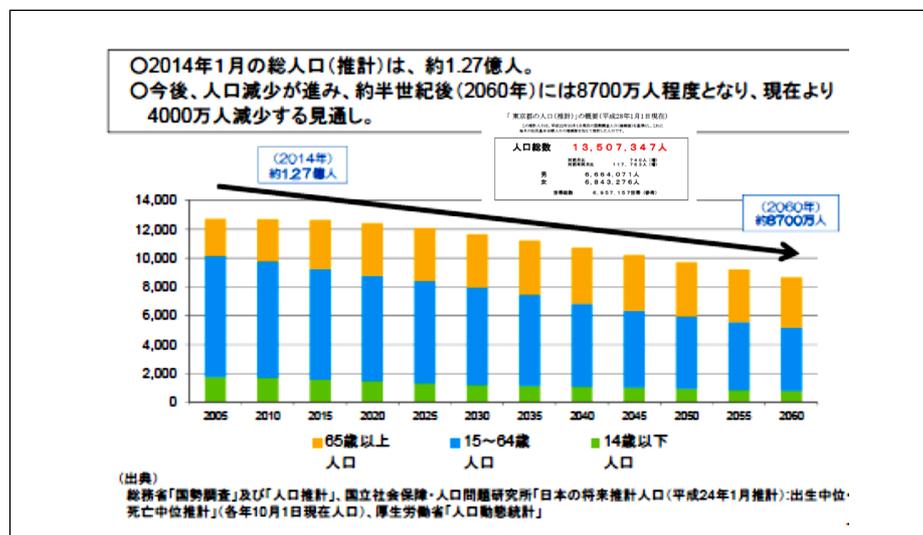
- 市ヶ谷駅前から麹町大通りに繋がる日本テレビ通り沿道は、商業地域（主に60%）に指定されています。
- 商業地域は、主として商業その他の業務の利便を増進するために指定する区域です。
- また、都市計画マスタープラン（P54）においては、日本テレビ通り沿道等では既存の商店を活かし、中高層の建築物の低層部に生活利便のための店舗が並び、憩いや集いの広場も備えた個性と魅力あるまちづくりを進めるとしています。
- 上記から、商業・業務の利便を増進し、個性と魅力あるまちづくりを進めるため、日本テレビ通り沿道において「賑わい」が必要であると考えます。
- どのような「賑わい」が相応しいかについては、具体の計画等にあわせて様々な意見が出されて議論されるべきものと考えます。

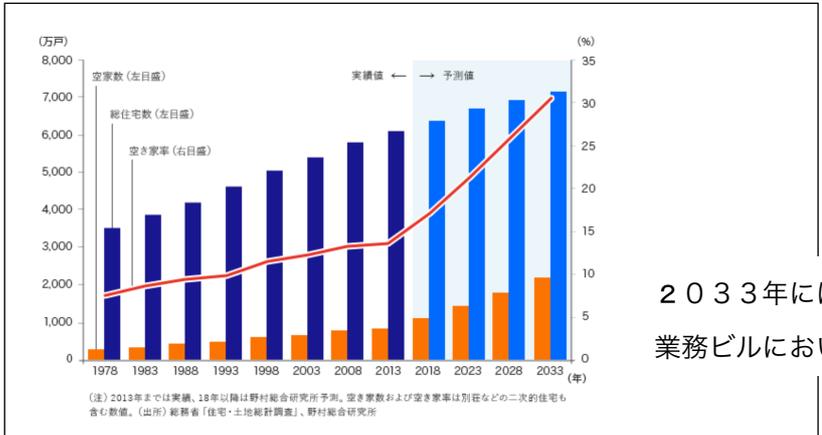
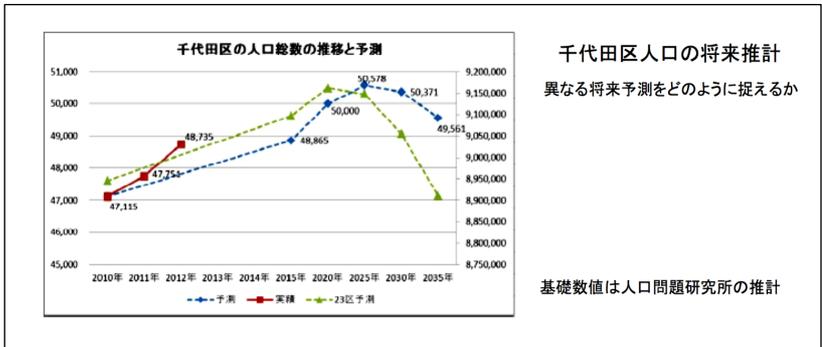
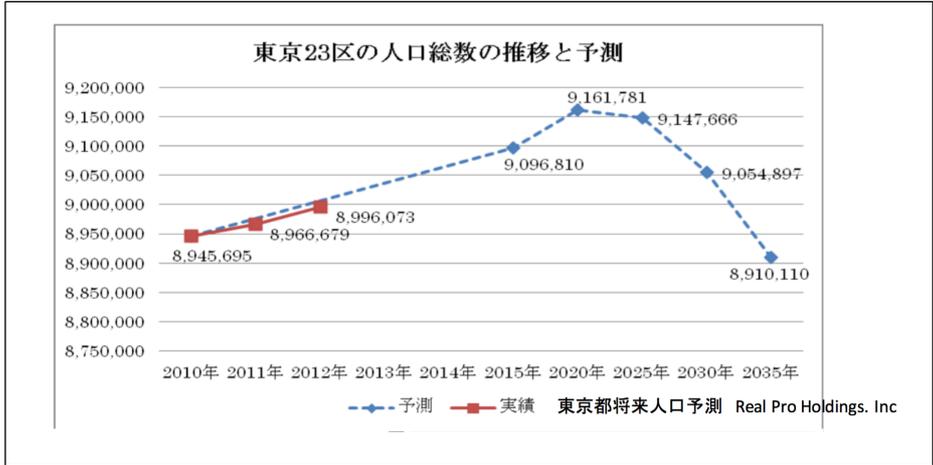
I-（2）

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？

私たちは日本全体および東京全体を俯瞰して未来を考えるべきと考え、千代田区の一入勝ちを目指しているものではありません。





質問です。 【I-(2)】

千代田区は、新しい地区計画を定めて日テレ通り沿いに規模を拡大した業務系建物の建設を可能にしようとしています。現状における業務ビルの必要性和未来に渡ってのテナント需要維持について、このエリアに業務ビルを所有している協議会構成メンバーの方々の将来見通しをお聞かせください。

【I－(2)】《前略》現状における業務ビルの必要性と未来に渡ってのテナント需要維持について、このエリアに業務ビルを所有している協議会構成メンバーの方々の将来見通しをお聞かせください。

○【I－(1)】同様、日本テレビ通り沿道は、商業地域に指定されていることから商業・業務用途の利便を増進すべき地域と考えます。

○業務ビルのテナント需要については、量及び質の両面から慎重に検討する必要があると考えます。

I－(3)

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います。

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について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す施策であると考えていると思われま

質問です。 【I－(3)】

下記の項目で、お考えに最も近いものを選んで番号を○で囲んでください。

(複数回答可)

- ① ホテルは国の将来的な施策に合致し、番町・麴町地区にとっても必要な施設であるので大いに歓迎したい。
- ② 番町地区は歴史的にも落ち着いた住宅であり文教地域でもあるので、第1種文教地域の用途制限に抵触するホテルは建設すべきではない。
- ③ ホテルは将来の日本が観光立国として生きていくための重要な施設で、全国的に不足している現状を政府が後押しして容積割増を与えて、建設を促進しているものであるからこの地区も協力すべきである。高級ホテルであればこの地区の文化的価値の向上に寄与する。
- ④ ホールに関しても同様に必要な施設として誘致に協力すべきである。
- ⑤ ホールは催事の開始時と終了時には大勢の人が一度に出入りする

るので、歩道や地下鉄への混雑影響が大きい

ため誘致すべきではない。

⑥ ホテルもホールも特に関心はなく、どちらでも良い。

⑦ その他 ご意見を自由にお書きください

(

)

【I－(3)】(ホテル・ホールについて)下記の項目で、お考えに最も近いものを選んで番号を○で囲ってください。(複数回答可)

○日本テレビ通り沿道においてホテルやホールを積極的に誘致ということは、協議会ではまだ議論されておらず、現時点ではそうした考えはありません。

○今後、議論をする中で、ホテルやホールがあった方がまちにとって良いというになれば、具体的な計画等に応じて検討すべきものと考えます。

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年の間に区民の合意と議会の議決を経て決定され、この地区計画が示す方針や基準に従って幾つかの建物が完成しました。この段階で基準容積率の変更などを行うと大きな混乱が予想されるのではないのでしょうか。

(決定順)	面積	都市計画決定	都市計画変更
① 六番町奇数番地区	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	H28.06.24

地区計画決定の概要(既存部分)

◇番町・麴町地域では、平成16年6月に六番町奇数番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年程度に、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。

地区計画を変更する対象地域について

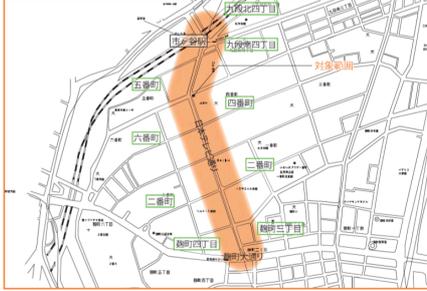
日テレ通りを独立した地区計画に変更する際に現行地区計画のまま取り残される可能性があります(今回の検討対象になっていない)地区の具体的な地区計画案について同時に提示されていなければなりません。「日本テレビ通り沿道まちづくり基本構想(素案)」では、新しい地区計画を検討する地区の範囲を示していますが、下の資料のように資料によって範囲(特に奥行き)の表現が異なっていることが気になります。

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。



地区計画位置図（仮定の案—道路から奥行き30mとした場合）

日テレ通り地区計画の対象になるエリア

総長さ/800m 対象となる地区の総面積（道路を除く）/ 45,000m²



ゼンリン住宅地図

質問です。 【Ⅱ-（1）】

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30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。協議会では千代田区から具体的に示されているのでしょうか？

協議会構成メンバーの企業や団体の中には、現行に基準に沿って建物を建設した方々も居られると思います。上限の高さなどが変更された場合には完成した建物を解体して新しい計画を立案する可能性がありますか？可能性についてお答えください。

【Ⅱ－（１）】《前略》上限の高さなどが変更された場合には完成した建物を解体して新しい計画を立案する可能性がありますか。可能性についてお答えください。

○それぞれの土地所有者等の判断によるものであるため回答は控えます。

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が新たに指定され、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。そのようになった場合、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、東京の中でどこからのアクセス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いますので、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はありますが、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都営路線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うでしょう。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ありませんので、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約800mの日テレ通りが渋滞になることは明らかです。

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繋がります。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にしたいところですが、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通行人の流れを止めることになります。また駐車場に出入りする車の待ちをさせる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になります。

質問です。 【Ⅲ-（１）】

このような現象を起こす可能性について、解決方法をどのように考えていますか？

- ① 二番町方向から一番町方向に抜ける放射２７号線（番町中央通り）の整備を急げば、交通事情は好転すると考える。
- ② 自動車は居住者も来街者も共通に使うものであるから、ある程度の量が住宅地に入ってくるのは止むを得ない。一方通行指定や信号機の設置で安全を守るようにすれば解決できると思う。
- ③ 日テレ通りが交わる靖国通りと新宿通りの間で、地域に目的がある車以外の通り抜けなどの車両（路線バスを除く）を入れないような標識を掲げる。
- ④ １０年程前に地区計画で定めた基準以上に建物規模が大きくなることを認めるような街づくりを行うべきでない。
- ⑤ 想像がつかないので分からない。
- ⑥ その他 ご意見を自由にお書きください

【Ⅲ-（１）】（日テレ通りの道路幅員等の問題について）このような現象を起こす可能性について、解決方法をどのように考えていますか？

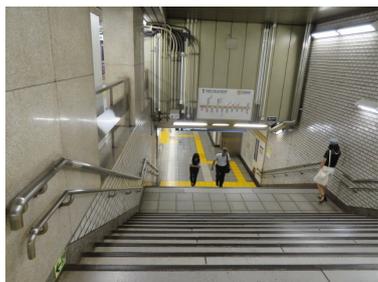
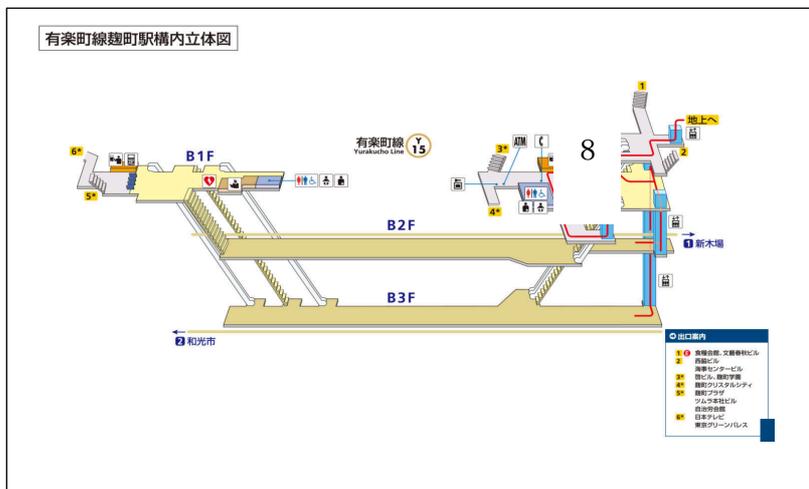
○ご指摘のような現象を起こす可能性の検証及び解決方法については、事業者が計画内容に合わせて必要となる時期に検討し説明されるものと考えます。

IV. メトロ有楽町線麴町駅の問題点について

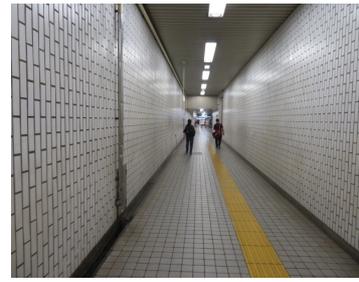
麴町駅は日本テレビ付近と新宿通りと日テレ通りの交差点部分にしか出入り口がありません。下の構内図で分かるようにバリアフリー施設が整備された改札口につながるコンコースは日テレビ側にはなく、ホームの反対側でしかも新宿通りの対岸の建物にしか設置されていませんから、日本テレビ側にも設置することは絶対条件です。

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て替わる範囲でなら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拡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）を受け持つ麴町駅はホーム混雑により機能しなくなる恐れがあります。学校に通う子供たちが通学で使用するには危険で、有楽町線の利用ができなくなるかも知れません。

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、図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ものと理解しています。



上段ホーム 新木場方面
階段幅員 4.4m ホーム有効幅 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)】

日本テレビが協議会で示した計画案において、バリアフリー対策と駅前広場の設置が提案されただけで、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。規模の大きい建物が出現すると、既存の建物への通勤にも大きな影響を及ぼす可能性があります。

また番町の住宅から駅ホームにアクセスする通勤客も逆行する形で駅構内に入ることとなり、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、乗降客で溢れる状態が起こります。この実情をどのように認識しておられますか？協議会ではどのような解決策を講じることで了解されたのか、ご説明ください。

【IV-（1）】（有楽町線麴町駅構内の混雑について）この実情をどのように認識しておられますか？協議会ではどのような解決策を講じることで了解されたのか、ご説明ください。

○麴町駅構内の混雑状況について協議会では確認していません。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。

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や業務ビル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建物では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例が少なくありません。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なり、正に都市洪水の原因の元を造る可能性があるのではないかと考えられます。

質問です。 **【V-（1）】**

建物を所有する立場で協議会を構成する企業として、このような問題は発生しないとお考えになりますか？

千代田区担当部署から、本計画において発生する恐れがある都市インフラの諸問題について、事前の検討結果および内容説明がなされましたでしょうか？

ご意見を含めて記述してください。

【V－（１）】（都市インフラの問題と都市温暖化防止について）《前略》このような問題は発生しないとお考えになりますか？千代田区担当部署から、本計画において発生する恐れがある都市インフラの諸問題について、事前の検討結果および内容説明がなされましたでしょうか？《後略》

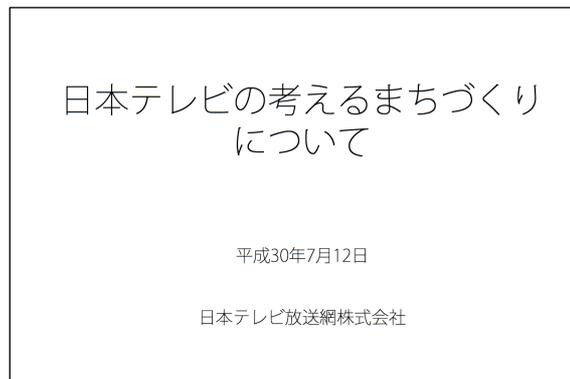
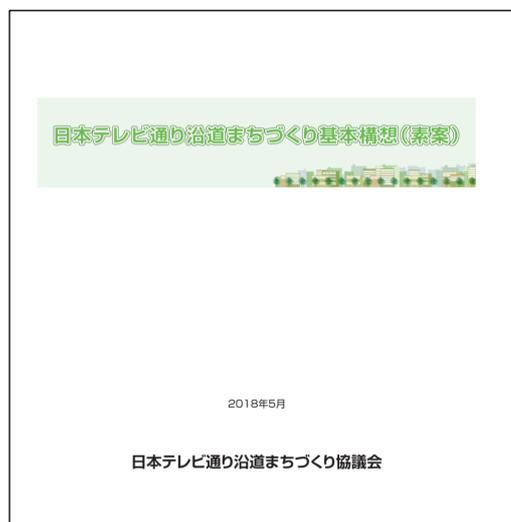
○具体の計画が無い中で、千代田区からそうした説明は受けておりません。

○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。

○まちづくり基本構想は、日本テレビ通り沿道の目指すべきより具体的な将来像と対応方針をまとめたもので、その策定により、ご指摘のような問題が発生するわけではありません。

VI. 日テレ通り沿道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。



「日本テレビ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。そして居住者に配布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-



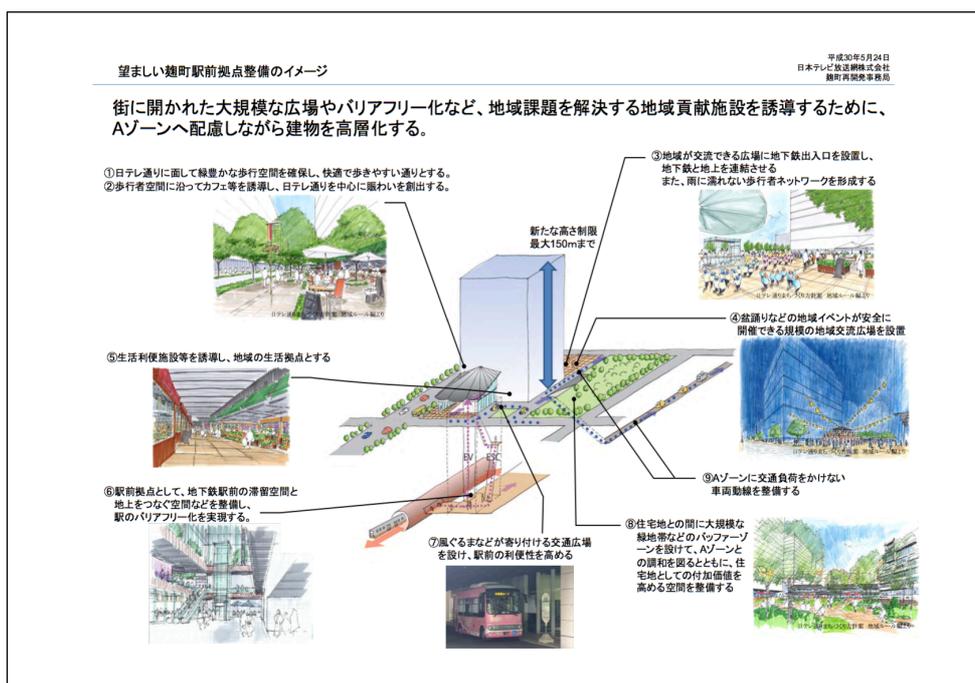
質問です 【VI- (1)】

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？それとも協議会構成企業等には事前に説明があったのでしょうか？

【VI- (1)】 (まちづくり基本構想 (素案) の範囲について) «前略»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？それとも協議会構成企業等には事前に説明があったのでしょうか？

- まちづくり基本構想の区域は市ヶ谷駅から麴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しています。
- 今後、将来像の実現に向けて、地区計画等のまちづくりルール の制定・変更が必要な場合には、具体的な検討を行う中で、その範囲についても検討することになります。

「日テレ通り沿道まちづくり協議会」第3回配布資料に記載されたメッセージ

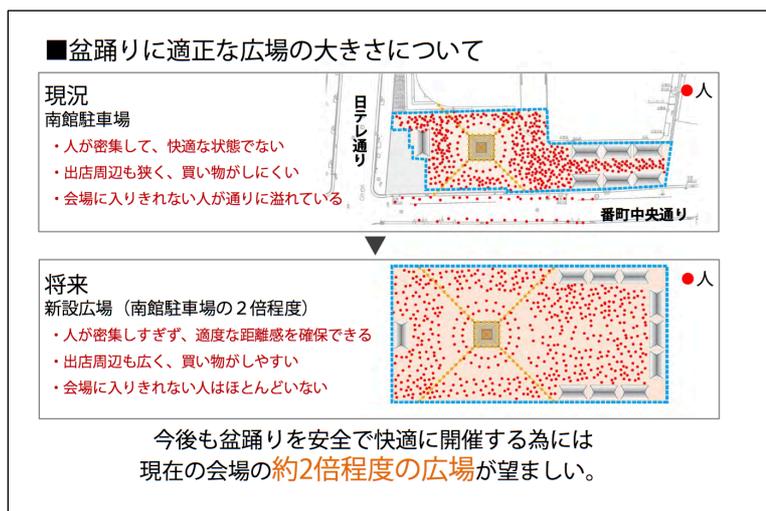


2018年5月24日配布された資料は地域住民にとって衝撃を与えられました。いきなり日テレ社屋跡地に高さ150mの超高層ビルが建ち、その代わりに「盆踊り広場」「バリアフリー駅前広場」「住宅地との大規模緩衝帯」を設置して地域との調和を図ろうとした計画が発表されたのでした。

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ことに強い不安を覚え、協議会を構成する各町会長たちや学校関係者もこの案を了解したということに疑問を持ったのです。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。

VI- (2) 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、関係する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、騒音対策等についても記述がありません。



質問です。 【VI-（2）】

各町会長始め関係の方々々が地域住民の楽しみのために要望して下さったものと理解させて戴き感謝申し上げる次第ですが、
下記の項目でご自身の考えに近いものを、いくつでも選んで番号を○で囲んでください。

- ① 盆踊り広場は地域が要望した条件で位置についても規模についても、其れに応じてくれた日テレの姿勢は感謝の気持ちを持って受け入れるべきであり、この計画に協力しなければならない。
 - ② 一年に一度の盆踊りに適した面積の広場が、普段の時にはどのような使い方になるのか不安であり、テレビ局特有の騒音が住民生活や学校の授業、業務建物の執務等に支障を及ぼすような使い方は避けることを約束して欲しい。
むしろ普段の時に落ち着いた良い雰囲気である状態を優先して考えるべきである。
 - ③ 一年に一度の盆踊りは日テレ通りを封鎖して行った方が、道の両側の商店に対して公平な賑わいをつくることのできるのもむしろその方が好ましく、広場は別の視点で考える方が良い。
 - ④ この問題については関心がない。
 - ⑤ その他 ご意見を自由にお書きください
- 【VI-（2）】（盆踊り広場について）《前略》下記の項目でご自身の考えに近いものを、いくつでも選んで番号を○で囲んでください。**

○第4回協議会において日本テレビ放送網株式会社様から示された交流広場（1,500㎡程度）は検討過程のもので、「使用する目的や、平常時の環境維持、騒音対策等」については、今後、計画内容にあわせて示されるものと考えます。

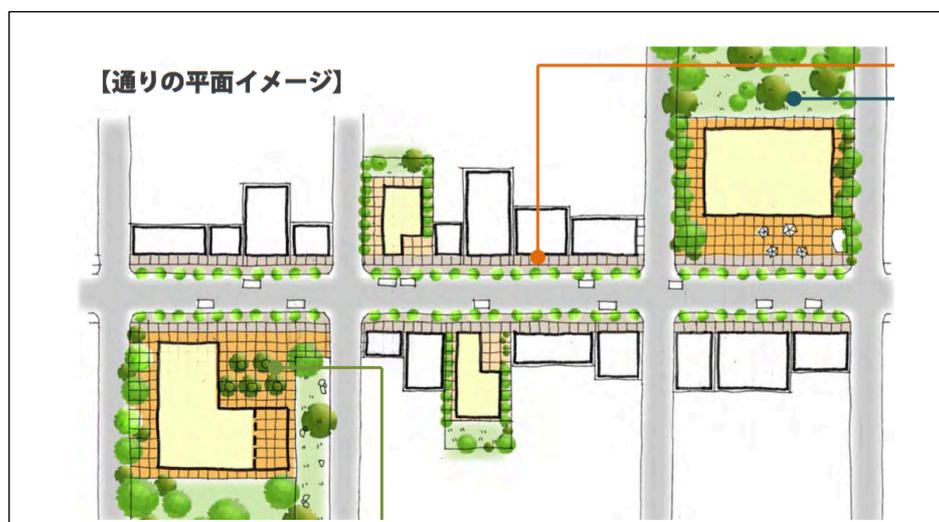
○その評価については、具体の計画内容が示された段階に検討すべきものと考えます。

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ら、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。

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、まちまちな奥行きの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、ビルの谷間の景観が出現することが予想され、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ます。

下の地域ルールに書かれた「付置駐車場の隔地ルール」も懸念材料になりそうです。



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。 【VI-（3）】

日テレ通り沿道まちづくりに対する、総括的なご意見があればお聞かせください。

【VI-（3）】（超高層建物が建ち並ぶ懸念）日テレ通り沿道まちづくりに対する、総括的なご意見があればお聞かせください。

- まちづくり基本構想は、日本テレビ通り沿道の目指すべきより具体的な将来像と対応方針をまとめるもので、その策定により、今後、将来像の実現に向けて、地区計画等のまちづくりルールを検討を行うものです。
- 質問書 P12 に示される第 3 回協議会（2018 年 5 月 24 日）配布資料は、日本テレビ放送網株式会社様が、日テレ通りまちづくり委員会作成の「日本テレビ通りまちづくり方針（案）」及び「日本テレビ通りまちづくり方針（案）地域ルール編」の内容から抜粋したものであり、その中での 150 メートルという数字は「日本テレビ通りまちづくり方針（案）地域ルール編」の新しい高さ制限緩和の上限値として示されたものを引用して作成されたものです。
- 協議会での構想の検討においては、この建物高さの数字は共有していません。建物高さの検討については、構想以降に具体的に議論されていくこととなります。
- したがって、まちづくり基本構想の策定によって、超高層建物の建築が可能になり、日本テレビ通り沿道に超高層建物が建ち並ぶというものではありません。

ご協力ありがとうございました。

参考 協議会委員から事務局にいただいた関係コメント要旨

■賑わい

○赤坂サカスは、赤坂という歓楽街に立地しています。一方、日テレ通りは番町という落ち着いた街並みの中に立地しています。

○日テレ再開発に当たっては番町という落ち着いた街並みの中に高級で品位ある街づくりを目指しています。二番町の日テレ跡地約3000坪が再開発された場合、約6000人の就業者が見込まれます。日テレ通りには飲食店舗が少ないことが統計上からも表れており、また、買い物やゆっくり休憩できる施設やスペースが少ないことが「賑わい」という言葉を生んだ背景にあると思います。

○協議会において検討してきた賑わいとは、お台場のような観光地としての賑わいではありません。また、赤坂サカスなどのように1つの独立した商業開発による賑わいではなく、日本テレビ通り全体を活性化することを目的としたまちづくりを考えております。日本テレビ通りの賑わい創出、活性化をはかることは地域として大変重要と考えます。

具体的には、以下の2点を賑わいと考えています。

- 1) 地域住民や地域で活動する企業、オフィスワーカーの交流による賑わい
- 2) 住宅地やオフィスワーカーの生活を支える商業環境の形成

○近年、新しいマンションなどが増えましたが町会に加入する人も少なく、これまで受け継いできた山王祭などの伝統文化の継承や、地域のことを考えてくれる人材の育成が番町地域の課題であると考えています。これらの課題を踏まえ、地域住民や企業などの地域交流とそれを促す環境づくりが必要であり、その交流と環境そのものが「賑わい」だと考えています。またそのような賑わいを創出することにより新しい文化や繋がりが生まれ、番町地域が活性化するものであると考えます。

○番町地域には休日など気軽に出て行く場所がありません。行政がつくるコミュニティセンターのようなものではなく、コーヒー1杯買ってもよいので商業施設の中に地域の人が集まりやすい第3の場所のようなものがあるとよいと考えています。そのような場が形成されるものを賑わいだと考えています。

○また、地域アンケートでも明らかとなっていることですが、スーパーなどの日常品の買いやすさに対する不満が高く、これら生活支援施設の整備による生活環境の改善を賑わいの2つめと考えています。番町にふさわしい商業的賑わいとしては、フランチャイズ店舗の画一的なまちではなく、個性あるオーナー店舗など、地域に根差した番町ブランドを育むものという議論もしています。

○日本テレビ通り沿道は古くからの商業地域であり、住宅地ではありません。これまで住宅地を支えてきた商業機能を再生するとともに、60年以上前から特徴ある業務地として形成されてきた日本テレビ通りを、住宅地と業務商業地との調和・共存という、都市計画マスタープランに記載されているまちとして実現しようとするものです。

○こういった議論から、まちづくり構想素案では、日本テレビ沿道地域の目指すべき将来像として「ここにしかない歴史・伝統を受け継ぎ、良質な文化、環境、コミュニティが成長し続けるまち」「業務・商業機能の集積とみどり豊かで多様な生活をささえる賑わい軸の形成」を掲げました。

■需要の見通し

○都心においても人口減少を迎えるというご指摘で、グラフが記載されていますが、番町麴町地区はJR中央線や地下鉄有楽町線及び半蔵門線に近接し、極めて利便性に優れ、マンションの建て替えが進めば人口が減るとは考えられません。また、その優れた利便性によってオフィスビルの需要は高く、高品位のオフィスビルを建設すれば需要が衰えることはなく就業者も増え街に活気が出ると考えられます。

○二番町や四番町の地区計画の目標には「住宅を中心とした教育施設、商業・業務施設が共存する緑に包まれた良好な市街地を形成する」と掲げられています。

○このような目標を実現するため、オフィステナント需要の見通しについては、個々の事業者の判断によるところだと考えますが、新しい需要を生み出すようなまちづくりが必要だと考えています。

○都市計画マスタープランにおいても、番町地域の将来像は「落ち着いたたたずまいの住環境を大切にし、住宅と業務空間が共存・調和するまち」として示されています。これらの趣旨は、既存業務施設敷地内で確保されている豊かな緑を住宅地が享受して、結果として緑豊かな空間の中に住宅が存在するというものであったはずですが。こういった目標の都市計画マスタープランや地区計画が策定された一方で、住宅付置義務制度など

の都心居住施策もあり、番町エリア業務地のマンション化が進み、高さ制限もあいまって敷地に対して建蔽率いっぱい建て詰まることで、緑が減少しています。

○業務ビルを整備することは、職住近接による豊かなライフスタイルを実現するばかりでなく、よりよい居住環境を誘導する相乗効果があると考えます。セキュリティを重視する閉鎖的な住宅敷地と違い、業務商業敷地で整備される公開性の高い広場や豊かな緑は、居住者や学生をはじめとし、地域が享受できるまちの豊かな空間となります。

○また、番町麴町地域は古くから住民と企業の結びつきが非常に強く、ともに地域活動などのまちづくりを行なってきました。企業も住民に支えられながら成長してきたという意識を強くお持ちです。これからも業務ビルにおられる企業は、盆踊りや山王祭、餅つきなどの地域伝統を継承し支えていく、まちづくりにおける不可欠なプレイヤーです。

■ホテル・ホール

○国や東京都が進めている宿泊施設整備促進施策等について、答える立場にはありません。

○地域アンケートの結果では、高級ホテルが日本テレビ通り沿いにあったらよいと考える方は回答者 557 名中 94 名、ホールは、同 42 名と一定数いらっしゃいました。

○そもそも文教地区を定めている東京都文教地区建築条例は、昭和 25 年頃からの公娼廃止などにより大学などの教育施設周辺に連れ込み旅館が建設されはじめたため、これらの旅館を禁止することが目的で制定されたものです。条例制定の際、ホテル等で国際観光ホテル法で指定されたものは、知事が文教上の目的を害する恐れがないと認めて許可するように付帯意見が出され、条例制定の起案書にもそれが明記されています。

○単に文教地区であるからホテルを一律に禁止するというのではなく、番町エリアにふさわしいブランド力のあるホテルであれば、地域住民の交流の場、遊びに来た方との待ち合わせのロビーなどとして、誘導してもよいと考えます。なお、グリーンパレスなどの宿泊施設はすでに存在しています。

○ホールも地域交流や企業間交流活動のためのものであれば、問題ないと考えます。

■地区計画

○地区計画は、大多数の地権者の要望を行政が受け止め、その要望が地区住民の意向と区が考える都市計画に合致しているかを総合的に判断し、必要があれば議案として区議会に提出し、区議会で可決されれば成立するものであり、現行の地区計画が実情にそぐわないものであれば、例え10年しか経っていなくても、変更されてもいいと思います。日テレ再開発に当たり、我々地域住民としては建蔽率一杯に中高層の建物ができるより、超高層な建物でも空地の広い方が圧迫感も少なく日影の時間も短く緑も多くなり、空地は憩いの広場や災害対応、お祭りなどでも活用でき、土地の有効利用上優れていると考えています。なお、奥行き等地区計画変更案については今後の検討課題と思います。

○日本テレビ通り沿道の範囲については、日本テレビ通りに接する敷地と認識しています。建て替え時期については、個々の建物の償却時期や老朽化などの理由による事業者の判断だと考えます。

■道路幅員

○日テレ通りの道路の拡幅については早急に拡幅することは難しいと思うので、日テレ再開発に当たってはとりあえず歩道を広げてもらうようにしています。番町中央通りには大規模ビルができたことにより就業者が約4000人増え人で溢れかえっています。番町中央通りの道路拡幅については現在計画決定ですが、早急に実施決定をしてもらうことを願っています。

○協議会では、設問にあるような「容積率が高く規模も大きい建物が市ヶ谷から麴町まで立ち並ぶことが可能となる地区計画」を検討しているわけではありません。交通処理に関して協議会では、日本テレビ通りの賑わいを分断し、歩道切り下げにより安全性を阻害し、歩きにくくしている車両出入口を減らすべく、附置義務駐車場を駅前拠点などの大街区に集約するような地域ルールを検討していきたいと考えています。

■麴町駅のバリアフリー化

○麴町駅バリアフリー化の実現については、駅に隣接する民間事業者と駅を有する鉄道事業者の協力が不可欠だとの認識の下、事業者へ協力を要請しています。

○また、駅が乗降客であふれるなどの交通インフラへの懸念事項については、開発事業者や鉄道事業者が影響評価を行い、問題がないことを確認されることが前提と考えています。

■都市インフラ・都市温暖化防止

○開発事業者などが影響評価を行い問題がないことを確認される事が前提と考えます。

■地区計画の範囲

○まちづくり協議会では、地域の望ましい将来像を示し、その実現化に向けた方向性を示すことを目的としています。具体的な地区計画変更の範囲などは、次のフェーズであると考えています。

■広場

○地域アンケートの結果では、日本テレビ通り沿道における公園や広場などの充実度に対する不満（やや不満を含む）は72%と非常に高い数字となっております。

○次世代の子供たちに何を残せるのか。最近の日本テレビ通りの開発は住民にとって必ずしも便利になるものではなく、それぞれの開発業者が単独で考えたものであり、当然地価の高い土地を事業的には有効に使っています。それゆえ、生活者にとっての便益は二の次になっている印象です。日本テレビの所有する二番町の敷地は麴町駅の玄関口となる地であり、バリアフリー動線やくつろげる広場などを、そういった多くの方が利用できる場所に整備していただくことは、まちの活性化や住環境、教育環境改善にとって重要なことだと考えます。

○日本テレビに要望した広場は、地域住民やオフィスワーカーなどが日常的に集い、利用する開放された交流空間です。広場の運営についても、地域主体で行なう仕組みを要望しています。そのように地域の皆が運営に関わっていくことで、地域に根ざした新たな文化やコミュニティを育てていくことになると考えます。また、これまで開催されてきた盆踊りもそういった文化やコミュニティをはぐくみ続けてきている大切なイベントだと捉えています。

○なお、現在の番町の庭は暫定的な施設ではありますが、日本テレビ通り振興会が試験的に運営しており、単なる商業利用でなく地域交流に資するプログラムとして機能しています。この広場は土日を含め、子供たちや地域の方で賑わっています。この地に必要なのはこのような子供たちや地域の方に日常的に使っていただける安全な広場環境だと考えます。

○今年4 1回を数えた日本テレビ通り盆踊りは、毎年、日本テレビの南館駐車場を借りて実施しています。地域人口の増加の影響もあり、実施時には道路に人があふれ出るなど危険な状況です。そのため、安全に開催できる規模の広場の確保を要望しました。

■総括意見

○現在、日本テレビ通り沿道では複数再開発の動きがあるように聞き及んでおります。

○市ヶ谷駅周辺街づくり協議会も、本協議会へ参加して頂くようになりました。協議会への参加がなく、また行政とのコンタクトを密に取られていないと、せっかく長年構想を練っている我々の希望する街並みを見殺しした建物を建てかねないかと危惧しており、早くまちづくり構想プランが策定されることを望んでいます。