

7

12/22

陳 情 書

2022年12月22日

千代田区議会議長
桜井 ただし 様

日本テレビ通り沿道まちづくりに関するオープンハウスの
アンケートの詳細な集計報告を求める陳情書

陳情者：
住 所：千代田区
電 話：



要旨： 日本テレビ通り沿道まちづくりに関するオープンハウスにおけるアンケートの
詳細な集計の報告を2023年 / 月 / 5日までに求めます。



理由：

本年7月3日、4日に「日本テレビ通り沿道まちづくりに関するオープンハウス」が開催され、949名の方から回収されたアンケートの集計結果が第12回日本テレビ通り沿道まちづくり協議会で資料として配布されました。

アンケートでは参加者の住まい、年齢、在住・在勤・在学の別などの属性が問われた後、問1で地区計画変更に対して納得できるかできないかを5段階で評価し、さらに問2でその選択理由を意見として書くようになっていました。

回答者の属性を確認していることは在住者や在勤者あるいは年齢別の方々の意見やニーズをより細かく適切に把握できるので、大変意味があることです。また、単に「納得できる、できない」という選択肢で答えるのではなく、個別の意見を記載できたことは、住民としてとても安心致しました。

ただ、集計の際、番町地域（一番町～六番町）在住者の問1の結果は「納得できる」128名、「どちらかと言うと納得できる」75名、「どちらでもない」39名、「どちらかと言うと納得できない」63名、「納得できない」142名でした。つまり開発賛成派（納得できる＋どちらかと言うと納得できる）203名、開発反対派（どちらかと言うと納得できない＋納得できない）205名で、その差はわずか2名とされています。

しかし、問2の代表的な意見の抜粋をしてみると「納得できる」「どちらかと言うと納得できる」と回答した方でも、建物の高さについて「高さ90mは抑えられないか」、「90mには不安がある」、「90mの建物が及ぼす日陰は極めて悪い影響を与える」、「60m以下で検討いただきたい」という意見を上げています。

住民の意見を正確に把握するためには、「どちらかと言うと納得できる」と回答された方々の意見を特に丁寧に知り、適切にカウントしなければ、住民が本来の意図することとは異なる結果を導くことになるのではないのでしょうか。「どちらかと言うと納得できる」と回答された方75名とまた念のため「どちらでもない」と回答された方39名の意見の公開と、そのうち「不安、心配、反対など」と意見を上げている方々の数を明らかにして下さい。

以上

12/21

陳情書

2022年12月21日

千代田区議会議長 桜井 ただし様

環境まちづくり特別委員会委員長 小林 たかや様

公聴会の開催にあたっての陳情

陳情者： 千代田区民の声を届ける会

代表 

都市計画決定手続における住民参加の機会を更に拡大していく観点から、二番町地区計画の変更等の日本テレビ通りの再開発に関して公聴会の開催に向けてご検討いただいておりますことを心より御礼申し上げます。つきましては、公聴会の開催にあたって、国土交通省『都市計画運用指針 第12版（令和4年4月1日一部改正）』（別紙参考資料）を尊重して実施いただけますように、次のとおり陳情します。

- (1) 住民の意見を十分汲み取ることができるように、区が作成しようとする都市計画の原案や関連する情報について具体的に提示すること。



- (2) 多くの住民が参加し、公開の場で意見を陳述できるように、公聴会の開催回数・日時・場所を決定し、「広報千代田」に掲載するとともに、ホームページ等で十分に周知すること。
- (3) 意見陳述を希望する者には物理的・時間的に対応が可能な範囲でできるだけ意見陳述を認めること。
- (4) 公聴会の開催が形式に流されることなく真に住民の意見を反映させる場として機能させる観点から、公述人において希望がある場合には、都市計画の案を作成する区の担当者と、あるいは、公述人相互間において質疑・議論を行う時間を確保すること。
- (5) 住民からの意見については、それがどのように都市計画の案に反映されたか等について、区議会及び都市計画審議会に報告すること。
- (6) 公共性の高さに鑑みて、報道機関が取材できるようにすること。報道に際しては、住民のプライバシーが守られるようにすること。

以上

別紙

<参考資料>

国土交通省『都市計画運用指針 第12版(令和4年4月1日一部改正)』

340ページより抜粋(下線強調は要望者)

公聴会・説明会の開催等については、住民の意見を十分汲み取ることができるようにすることが求められるものであり、作成しようとする都市計画の原案や関連する情報について具体的に提示するとともに、公聴会・説明会の開催日時、開催場所、事前の広報等に配慮すべきである。また、意見陳述を希望する者には物理的・時間的に対応が可能な範囲でできるだけ意見陳述を認めるとともに、公聴会の開催が形式に流されることなく真に住民の意見を反映させる場として機能させる観点から、運営に特段の支障を及ぼさない限り、例えば、公述人において希望がある場合には、都市計画の案を作成する道府県又は市町村の担当者と、あるいは、公述人相互間において質疑・議論を行うこと等も考えられる。さらに、住民からの意見については、それがどのように都市計画の案に反映されたか等について都市計画審議会に報告することが望ましい。

公聴会・説明会の開催等の方法については、都道府県又は市町村においてその事情に応じ決定することとなるが、その際、上記について十分留意するとともに、できるだけ必要な事項をあらかじめ定め、公表しておくことが望ましい。

以上

12/20

陳情書

2022年12月20日

千代田区議会議長 桜井 ただし様
環境まちづくり特別委員会委員長 小林 たかや様

二番町地区地区計画変更（素案）に関する公聴会について

陳情者
〒102-0085 千代田区
Tel. [REDACTED]

日頃は、区民の代表として、執行部との間の正しいチェック・アンド・バランスに基づいた関係維持の為、政務に励んでおられることを感謝しております。

さて、二番町地区まちづくりについての二番町地区地区計画変更（素案）に関し、公聴会の開催が計画されているとの事と承知をしております。

二番町及びその周辺地域、いわゆる番町地区は、議会の皆様は当然ご承知のように、千代田区では数少ない静謐な落ち着いた住環境と教育環境を有した地域です。そのような環境を保つため、10数年前に凡そその住民の合意により、一部を除き、地区計画により、抑制的なまちづくりが進められております。それ以降に移り住んでこられた人々も、重要事項説明等により、そのようなまちづくりを知らされており、高く評価しております。

この度の二番町地区地区計画の変更提案は区の都市計画マスタープラン及び多くの住民の要望にも反する内容であることから、公聴会の開催に当たっては、国土交通省「都市計画運用指針 第12版（令和4年4月1日一部改正）を尊重して実施するべく、議会としてのご協力をお願いいたします。

1. 住民の意見を十分くみ取ることが出来るように、区が作成しようとする都市計画素案や関連する情報について正しく、正確に、わかりやすい形で提示する事。
2. 多くの住民が参加し、公開の場で意見を陳述出来るように、公聴会の開催数・日時・場所を設営し、区報に掲載すると共に、ホームページ等で周知する事。
3. 意見陳述を希望する者には物理的・時間的に対応が可能な範囲で出来るだけ意見陳述を認める事。
4. 公聴会の開催が形式に流されることなく、正しく住民の意見を反映させる観点から、公述人の希望のある場合には、都市計画作成の担当者と、或いは、公述人相互間に於いて質疑・議論を行う時間を確保する事。
5. 住民からの意見については、それがどのように都市計画案に反映されるか等について、区議会及び都市計画審議会に報告する事。
6. 公共性の高さに鑑みて、報道機関が取材し得るようにすること。報道に際しては住民のプライバシーが守られるように配慮する事。

以上。



地蔵住民

4-1

12/1

陳情書

2022年12月1日

千代田区議会議長 桜井 ただし様
環境まちづくり特別委員会委員長 小林 たかや様

日本テレビの都市計画提案及び二番町地区計画の変更に関して、都市計画法第16条第1項の公聴会の開催を求める陳情

陳情者： 千代田区民の声を届ける会
代表 堀 義人
陳情者住所 千代田区一番町 12-7-101

第1 陳情の趣旨

日本テレビの都市計画提案及び二番町地区計画の変更に関して、都市計画法第16条第1項の公聴会を開催するように求めます。

第2 陳情の理由

1 都市計画決定手続への住民参加において、公開の場で住民が意見陳述の機会を持つ公聴会が重要であること

国土交通省「都市計画運用指針 第12版（令和4年4月1日一部改正）」（以下、「運用指針」といいます。）は、「今後の都市計画決定手続においては、これまで以上に都市計画決定手続における住民参加の機会の拡大、都市計画に係る情報公開及び理由の開示等に意を用いていくべきである」（運用指針339頁）としています。

都市計画決定手続への住民参加のために、都市計画法（以下、「法」という。）第16条第1項の定める「公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置」（以下、「公聴会の開催等の措置」といいます。）を定めています。

運用指針では、法第16条第1項の公聴会の開催等の措置については、「これは、都市計画の案が作成された後の手続としての法第17条の縦覧及び意見書の提出とは別に、都市計画の案の作成の段階でも住民の意見をできるだけ反映させようという趣旨である。特に、法第16条第1項において公聴会の開催を例示しているのは、住民の意見を反映させるための措置として、住民の公開の場での意見陳述の機会を確保するべきという趣旨であることに留意する必要がある」と、その趣旨を説明しています。そして、「都市計画への住民参加の要請がますます強まる中で、都市計画決定手続における住民参加の機会を更に拡大していく観点から、今後は、都市計画の名称の変更その他特に必要がないと認められる場合を



8-2
除き、公聴会を開催すべきである」(運用指針339頁)としています。

このように法は、住民の公開の場での意見陳述の機会を確保するために公聴会を開催することを求めています。

2 住民に最も身近な都市計画である地区計画等の決定・変更でこそ公聴会を開催すべきであること

ところで、法第16条第2項は、住民に最も身近な都市計画である地区計画等(運用指針340頁)について、「意見の提出方法その他の政令で定める事項について条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとする」と定めています。千代田区では、これまでの間、法第16条1項が「次項の規定による場合を除くほか」と定めていることから、地区計画等の都市計画決定手続において、同条第1項の公聴会の開催等の措置が講じず、それによって住民の公開の場での意見陳述の機会が失われ、住民参加の機会が確保されない状況が続いてきました。

しかし、住民に最も身近な地区計画等の都市計画決定手続に関してこそ、住民が主体的に参加することが重要です。地区計画等の決定・変更の場合でも、住民が公開の場で意見陳述する機会を確保するために法第16条第1項に基づく公聴会が開催されるべきです。

3 日テレ通りの地区計画等の決定・変更のプロセスが不透明であること

現在、日テレ通りの再開発では、日本テレビが都市計画提案制度を使って自社所有地を二番町地区計画から外すことによって地区計画の高さ制限を受けないようにするための動きが進んでいます。これは実質的には、二番町地区計画の変更ですから、本来は都市計画提案制度を使うのであれば二番町の権利者の3分の2以上の同意が必要です。ところが、日本テレビは、自社所有地だけを提案の対象にしているため、二番町の権利者の3分の2の同意はとっていません。千代田区は、日本テレビに対し、実質的に二番町地区計画を変更する提案なのだから対象地を二番町全体に変更するように行政指導すべきですが、このような指導を行うことなく、千代田区自らが二番町地区計画の変更を進めようとしています。この都市計画決定手続のプロセスは極めて不透明であり、住民の意見が反映されたものとは言えません。そこで、透明性を確保するためにも公開の場で住民が意見陳述する機会を確保する必要があります。

以上の次第で、日本テレビの都市計画提案及び二番町地区計画の変更に関して、都市計画法第16条第1項の公聴会を開催するように求めます。

以上

地域住民

3-1

12/1

陳情書

2022年12月1日

千代田区議会議長
桜井 ただし様
環境まちづくり特別委員会委員長
小林 たかや様

「二番町地区 地区計画の変更に係る素案」 に関する事実関係及び区の見解を明らかにするように求める陳情

陳情者：千代田区民の声を届ける会



陳情者住所：千代田区一番町 12-7-101

第1 陳情の趣旨

「二番町地区 地区計画の変更に係る素案」(以下、「素案」といいます。)の内容及びプロセスに関する事実関係及び区の見解を明らかにするように求めます。

第2 陳情の理由

1 はじめに

これまで日本テレビ通り沿道まちづくりについては、「日本テレビ通り沿道まちづくり協議会」(以下、「協議会」といいます。)において議論が行われていましたが、協議会での結論に至る前に、日本テレビ放送網株式会社(以下、「日テレ」といいます。)から二番町地区地区計画(以下、「二番町地区計画」といいます。)の範囲内において都市計画提案が行われました。区は、これまでの議論を踏まえ、二番町地区計画変更の素案をまとめたとして、本年11月10日、13日に素案説明会を開催しました。

現行の二番町地区計画は高さ制限60メートル(C地区)ですが、区の示した素案では日



テレの所有地をD地区として区分して、D地区について高さ制限を90メートルに変更するものです。

今回の区のまちづくり行政には、①適正な手続や住民参加が十分に行われているかというプロセスの問題、②素案が日テレだけを優遇するものになっていないか、公正で適切なものかという内容に関する問題の2つがあると考えます。

そこで、私たちは区に対し、「『二番町地区 地区計画の変更に係る素案』に関する質問書」を別紙のとおり提出しました。本年11月10日、13日に「二番町地区 地区計画の変更に係る素案の説明会」（以下、「素案説明会」といいます。）が既に開催されたことから12月1日までに書面で回答するようにお願いしました。現時点で区の回答をお待ちしておりますが、本件の重要性と緊急性に鑑み、区議会においてすぐにご検討いただきたく、陳情する次第です。

千代田区のまちづくり行政が適正な手続の下、透明性の高いプロセスで行われ、一企業だけが優遇されることなく住民の合意が幅広く得られる適切な内容となるように、区議会議員のみなさまに区民の代表として、区議会において、素案の内容及びプロセスに関する事実関係と区の見解を明らかにしていただけますようお願い申し上げます。

第1 素案の内容に関する問題

1 住民の合意で作られた二番町地区計画を変更して、日テレの所有地のみを新たにD地区として高さ制限を30メートル緩和する理由は何でしょうか。所有権者のみを対象とした素案説明会だけではなく、二番町地区の住民に対して、区の基本的な考え方を明らかにしてください。

2 高さ制限60メートルのままでは、駅のバリアフリー化及び広場の設置の実現は採算がとれず難しいとのことですが、駅のバリアフリー化及び広場の設置に関して、高さ制限60メートルと高さ制限90メートルのそれぞれについて採算がとれるかについて、区が試算・検討を行ったかどうかお答えください。区が試算・検討を行ったのであれば、各試算・検討の結果を開示してください。区が試算・検討を行っていない場合、日テレ等が行った試算・検討結果を区が入手していれば、その試算・検討結果を開示してください。

3 駅のバリアフリー化についてお伺いします。バリアフリーのために設置されるエレベーター、エスカレータの台数をそれぞれお教えください。また、これらの設置費用の試算をお示しください。バリアフリー化の費用について、日テレが全て負担するのか、あるいは国・都・区等から補助金等での費用負担があるのかも教えてください。東京地下鉄株式会社（以下、「東京メトロ」といいます。）の費用負担があるかどうかもお教えください。

4 公開空地についてお伺いします。高さ制限90メートルに緩和された場合、公開空地は

スタジオ棟の公開空地と合わせて2500㎡になるとされています。高さ制限を30メートル緩和したことによる公開空地の増加面積を教えてください。具体的には、2500㎡からスタジオ棟の公開空地面積と現行の高さ制限60メートルで建築した場合の公開空地面積を差し引いた面積をお答えください。

1600㎡

5 高さ制限90メートルに緩和して建築が行われた場合、麴町駅の乗降者数がどのように変化すると予測しているか、区の認識をお答えください。同様に、日本テレビ通り沿道の通行者数の変化の予測についても、区の認識をお答えください。駅乗降者数及び沿道の通行者数の変化の予測については、平日・土日祝日・時間帯別の数字をお教えください。

6 麴町駅の駅構内及びホームの1時間当たりの収容可能人数をお答えください。また、高さ制限90メートルに緩和して建築が行われた場合の麴町駅の乗降者数の予測及び災害時の対応について、区と東京メトロとの間で具体的に協議したことがあれば、協議の日時・内容をお教えください。

7 高さ制限90メートルに緩和するD地区の現時点の地価がいくらかと区が考えているのかをお答えください。

また、一般的に容積率が緩和されると地価は上昇します。現行の高さ制限60メートルの場合から高さ制限90メートルに変更した場合、D地区の地価がどのように変動すると考えているか、区の認識をお答えください。

8 高さ制限90メートルに緩和して建築が行われた場合、建物の低層階には小売店等を入居させ、住民生活の利便性を向上させるとのことですが、現行の高さ制限60メートルのまま建築した場合に建物の低層階に小売店等を入居させることが困難であると考える理由があればお答えください。建物の低層階に小売店等を入居させた場合、その賃料は日テレの収益となり、日テレの損失にはならないと考えられます。建物の低層階に小売店等を入居させることによって、日テレに損失が生じると考えているか否か、区の認識をお答えください。

9 協議会では、現行の高さ制限60メートルのまま建築する案（以下、「住民案」といいます。）が示されています。区は、素案説明会の開催案内の中で、協議会の議論も含めて「これまでの議論を踏まえ二番地区（ママ）地区計画変更素案をまとめました」としています。区が、高さ制限60メートルのまま建築する住民案について、どのような検討を行い、どのような評価を行ったのかをお答えください。区が検討を行った会議等の日時、出席者についてもお答えください。

10 素案説明会で示された配布資料は、ビルが透明に描かれており、緑が多く配置されるなどイメージ向上を図るものですが、現実味が薄く、誤解を生じさせるものと考えます。より現実に即した資料の提示してください。また、素案説明会での配布資料『二番町D地区計画概要(2/2)』下部に示された絵は広場の活用イメージだと思われませんが、絵に高さ90メートルの建物が描かれていません。なぜ建物を描いていない資料を配付したのか、その理由をお教えてください。

11 素案説明会では、素案が「千代田区都市計画マスタープラン(令和3年5月改定)」(以下、「マスタープラン」といいます。)に合致したのかどうか、十分な説明がありませんでした。マスタープランでは、「中層・中高層の住居系の複合市街地及び文教地区としての番町の落ち着いたたたずまいを活かし、住宅を中心として教育施設、商業・業務施設が調和・共存したまちをつくります。また、空間的ゆとりがあり、緑に包まれた心安らぐ住環境、美しい街並みを誘導・創出します」と定められており、それを踏まえて、二番町地区計画では中高層を認めた日テレ通り沿道でも高さ制限60メートルとしてきました。高さ制限を30メートル緩和する地区計画の変更はマスタープランに反するものと考えます。一棟だけ、一地域だけであれば高さ制限を緩和しても問題ないとなれば、マスタープランは形骸化して機能しなくなります。また、これまでのまちづくり行政との整合性もなくなるものと考えます。素案がマスタープランに適合するとする理由、これまでのまちづくりと整合性があるとする理由をお答えください。

12 素案説明会では、素案に関連して、現行の二番町地区計画の「地区計画の目標」が変更されるかどうか。変更されるとしたらどのように変更されるかについて、十分な説明がなされませんでした。「地区計画の目標」では、「建築物の高さの最高限度、用途や形態・意匠を制限することで、中層・中高層の落ち着いた街並みと良好な住環境の維持・保全を図る」と明記されています。この地区計画の目標の下で、日テレ所有地(素案でのD地区)を含むC地区は「中高層市街地の形成を図る」として、高さ制限60メートルとなっています。したがって、現行の二番町地区計画の目標における「中高層」は高さ制限が60メートルであると考えられます。この二番町地区計画の目標を変更することなく、「中高層」の高さ制限を緩和することはできないと考えますが、区の見解をお示してください。

第2 プロセスに関する問題

1 日テレから二番町地区の地区計画(以下、「二番町地区計画」といいます。)の範囲内において都市計画提案があったとのことですが、都市計画提案制度は対象地域の土地所有者等の3分の2以上の同意が必要です(都市計画法21条の2)。区の素案にあるとおり、二番町地区計画を変更しない限り、日テレの所有地だけ高さ制限を緩和することはできませ

ん。本来であれば、日テレが都市計画提案制度を利用するのであれば、自社所有地（D 地区）だけではなく、二番町地区計画の範囲内の土地所有者等の3分の2以上の同意が必要だったのではないかと考えます。そこで、以下、質問します。

- ① 都市計画法 21 条の 2 の都市計画提案が既存の地区計画内の一部地域だけを対象にして高さ制限を緩和した事例が、千代田区内及び全国でいくつあるのか。区が事例を把握していれば、具体的にお教えてください。
- ② 日テレからの都市計画提案を適法なものとして認めたかどうか、区の見解をお答えください。都市計画提案が適法に行われた場合、都市計画法 21 条の 3 によって区が都市計画の決定または変更が必要かどうか判断するものとされています。同条による区の判断がいつ行われたのか、お答えください。その判断の検討のための会議等があれば、その日時、出席者をお答えください。
- ③ 日テレの都市計画提案に関して、上記②で区が必要と判断した場合、現行の二番町地区の地区計画に反する内容であるにもかかわらず、二番町地区の地区計画を変更する前に必要だと判断した理由をお答えください。
- ④ 上記②の区の判断について、樋口区長が認識しているかどうか。認識しているとすれば、いつ認識したかお答えください。

2 協議会で高さ制限 90 メートルに緩和する合意がなされたかどうか、区の認識をお答えください。協議会では、現行の高さ制限 60 メートルのまま建築する住民案も示され、9 月の協議会では日テレ所有地を買い取り、駅のバリアフリー化及び広場の確保などの住民の要望を受けた建築を行いたいとの意向も委員から示されています。

- ① 区は、地区計画変更に係る素案を協議会に示すことなく、素案説明会を行いました。区が協議会に対して素案を示さなかった理由をお教えてください。
- ② これまでの経緯に鑑みると、区の素案を協議会に示し、協議会で検討し、区はその検討結果を尊重すべきだと考えますが、区の見解をお答えください。

3 日テレの再開発に関して再開発等促進区の適用を止めるように求める署名活動が行われ、番町住民を中心に 3,300 筆の署名が集まり、提出されています。区は、素案の作成にあたって、この署名をどのように受け止めたのか、お答えください。素案の作成に際して、この署名の取扱いに関して検討した会議等があれば、日時、出席者をお答えください。

4 都市計画法 16 条 1 項では、都市計画決定手続に関して公聴会を開催することが規定されています。住民の公開の場での意見陳述の機会を確保するための公聴会は、住民参加の観点から重要なものです。ところが、区は、地区計画に関しては同条 2 項の手続を行うので公聴会は行わないという立場をとっています。素案説明会も同条 2 項の手続の中で行われたものと認識しています。

しかし、公聴会を開催しない場合、二番町地区に居住、勤務していても建物・土地所有者でない場合には素案説明会に参加できません。また、素案説明会はあくまでも説明会であり、公開の場で意見陳述の機会が確保されたものではありません。

区が、地区計画変更の素案について、二番町地区の住民に対して、公開の場で意見陳述の機会を奪う理由をお教えください。その際には、①対象者として建物・土地所有者ではない住民の意見を聞く場を設けないこと、②公開で意見を聞く場を設けないことのそれぞれについて明確に、その理由をご説明ください。また、区民から選挙で選ばれた区長が、①②についてどのようにお考えか、樋口区長ご自身のお考えも合わせてお教えください。

以上

地権者

11/30

2-1

2022年11月30日

千代田区議会議長 桜井ただし 様
環境・まちづくり特別委員長 小林たかや 様

千代田区

日本テレビ再開発提案に関する再度の
説明会に係る質問や意見等の
陳情書

(二番町地権者)

日頃のご厚情に感謝申し上げます。

番町地区では、再開発等促進区を定める地区計画の適用を前提*に、日本テレビが自社の敷地のみ切り取り、従来の地区計画を変更する提案が出されました。この件について本年11月25日に「日本テレビ再開発提案に関する説明会の再度開催を求める陳情書」を提出し、環境・まちづくり特別委員会で取り扱われることが決定致しましたが、それに係る質問や意見等の陳情を提出致します。

日本テレビが地域課題を解決するという地域貢献の引き換えとして、自社の敷地のみ切り取り、その高さや容積率の建築基準を緩和するという提案です。計画では現行の地区計画における高さ制限60mは、それよりも30mも増し1.5倍の90mになります。これにより町の表情は大きく変わります。区・住民・企業の合意で作られた地区計画は無いも同然になります。環境まちづくり部主催で何度か説明会が開催されました。しかし、時間の関係等で十分に質疑応答ができませんでした。

現地区計画でも総合設計制度を使えば、十分な地区貢献はでき、日本テレビにとっても十分大きな建物が建てられます。住環境を破壊してまで行う、日本テレビに対する規制緩和の割増しは過剰ではないかと思えます。

つきましては以下の質問・お願い等に対し、説明会を開催し住民にお答えいただきたくお願い申し上げます。

*二番町地区 地区計画の変更に係る素案の説明会で配布された資料より引用

《 質問・お願い等 》

【法的手順等について】

- ① 番町地区は都市マスタープランや従来の地区計画では「中高層の住宅街・文教地区」と定められています。それに反して再開発等促進区を適用する理由は何ですか。
- ② それはいつ、だれが適用を決めたのですか。
- ③ 国交省も推奨する16条の1項を実施しない理由は何ですか。
- ④ 住民の合意で作られた地域計画を変え、住環境を壊してまで、新オフィス棟の高さ30m増し、容積率を増す意味は何ですか。
- ⑤ 地域課題解決の方策とその引き換えとしての高さや容積率の建築基準の緩和が妥当であると判断した根拠は何ですか。



【バリアフリーについて】

- ① バリアフリーのためのエレベーター、エスカレーターの設定費用の内訳を教えてください。
- ② 今時、地下から地上1階へのバリアフリー（エレベーター、エスカレーター）を設置しない大型施設などあるのでしょうか？ もし、バリアフリーを設置しなければ、新オフィスビルはどうなりますか？ 収益不動産としてバリアフリーを設置するのは当然です。それを地域貢献というのは違うと思います。

【公開空地について】

- ① 高さ90mのビルを建設した場合にできる公開空地2500㎡は次の3つの合計です。それぞれの大きさを教えてください。
 - A) 地区計画内の高さ60mでビルを建設した場合の交流広場と緑地広場を合わせた公開空地。
 - B) 数年前に建設されたスタジオ棟の公開空地。
 - C) 高さ制限増加分に相当する公開空地。(2500㎡からAとBを引いたもの。)
- ② 2500㎡の中に新しくできる歩行空間は何㎡になりますか。その幅、長さは何mですか。
- ③ 文人通り側にあるスタジオ棟建設による公開空地のベンチなどは取り除かれ、その部分は狭くなるのですか。新しい計画ではお年寄りがちょっと腰を掛けて休むには、子供たちが遊んだり、若い親がくつろいでいる交流広場の中に入っていかなければならないのでしょうか。
- ④ 歩行空間と交流広場・緑地広場との境はどのようにされる予定でしょうか。概要図やイメージパースだけではわかりにくいです。見ている人によってもとらえるイメージが異なります。夢のある素敵な図ではなく、実寸が書かれた設計図面も添付してください。
- ⑤ 住民よりピロティー形式にする方法もあるとの提案がありましたが、それが不可能な理由を教えてください。

【小売店などについて】

- ① 小売店なども入居させ、住民の生活を便利にするそうですが、それは純粋に地域貢献と言えるのでしょうか。日本テレビにとって小売店はテナント料が入る収益物件なので、引き換え条件にはならないと思います。

【その他】

- ① この計画が通れば、今後も番町地区では1ha(10000㎡)以上の土地があれば、再開発等促進区を適用し、住民が作った地区計画を変更することが可能になりますか。
- ② 東京メトロ有楽町線の麴町駅構内のホームは大変狭く、ラッシュアワー時などに利用が増えることに危険を感じます。1時間当たりの収容人数を教えてください。
- ③ 日本テレビが提出された資料は、ビルが透明で、木々が大きく実際よりも多く書かれていて誤解を生じやすいです。より現実に即した資料の提出をお願い致します。日テレ跡地の公開空地の地価及び、高さ30m増しによる年間収益を教えてください。

さらに地域貢献にかかる費用とのバランスについて教えてください。

- ④ 日本テレビが新オフィスビルの日影の影響が少ないことを説明する際、九段会館の北側にある広場の写真を提示しました。しかし、この写真では九段会館旧館の奥行きが撮られていません。超高層ビル直下の日陰の影響を示す図としては誤解を招くものだと思います。区役所には中立な立場で日本テレビへのご指摘をお願い致します。
- ⑤ 意見やアンケートの集計を行う際は、単に開発全体の「賛成・反対」を問うのではなく、個別案件についての分析や意見の読み取りも行ってください。
- ⑥ 1) 地域貢献しない場合の計画、2) 現地区計画に基づいて地域貢献する場合の計画、さらに3) 再開発等促進区による計画の3つを比較しなければ、住民にとって何が良いのか検討ができません。十数年前に住民の合意でできた地区計画を撤廃して、高さ30m増しの計画にするのであれば、1)~3)の3つの比較がしやすい資料の提示をお願い致します。
- ⑦ 高さ制限60mで建築する場合の案を提示する時は、建物の形についてもお示しください。下階が広く、上階が狭くなると、広場は狭くなってしまいます。
- ⑧ 8月に行われたオープンハウスのアンケートの集計結果**では、次のような住民の意見が挙げられています。「90mはもっと抑えられないか」、「ルールが壊れてしまうことは心配」、「60m以下で検討いただきたい」、「町全体の景観(中略)今後の方針が見えない」、「開発量の決定について慎重にすべき」、「住環境(静かに暮らすこのの保証)に触れられていないことは問題」、「説明にメリットしか書かないのはどうなのだろうか」、「デメリットが一切紹介されていない」、「公平性に欠けている」、「住民の意思を商業的利益の方向に誘導すること、(中略)行政の在り方から言っても問題」、「賛成・反対の両方の意見をききたい」、「反対意見一覧など可視化し、明記すべき」。

多くの住民が不安で心配に思っております。これらの住民の意見をどうか尊重し、反映した説明会を開催してください。

**千代田区ホームページ「日本テレビ通り沿道まちづくり協議会」

第12回配布資料 資料1：オープンハウス実施結果についてより引用

- ⑨ 二番町地区計画の変更に係る素案の説明会ご参加の皆様へ、11月24日付でまちづくり課から説明会当日に日本テレビが投影した資料が送付されました。その2ページ目、上の図「地域課題について」の中に「(前略)地域イベントを91イベント開催支援。延べ25000人強の皆さんから、ご意見を伺いました。」とありますが、イベントに来られる方の属性に偏りがあると思われます。従ってこれらの意見は二番町あるいは番町の住民全体の意見を代表しているとは言えません。アンケート回答者の性別、年齢、在住・在学・在勤等の別、繰り返しの参加(回答)か否かなどを明らかにしてください。住民に誤解を与えないよう、事前に中立な立場での資料等のチェックを行政にお願い致します。

以上

陳情書

2022年10月5日

千代田区議会議長 桜井 ただし様
環境まちづくり特別委員会委員長 小林 たかや様

日本テレビ通り沿道まちづくりに関するオープンハウスについての陳情

陳情者：東京都千代田



第1 陳情の趣旨

- 1 今後の日本テレビ沿道まちづくりに関する公平性・透明性の確保のため、オープンハウス開催に至るプロセスの問題について、区議会で事実関係を確認してください。
- 2 オープンハウスの位置付け及びアンケート結果分析における正確性を担保するためにオープンハウスの告知方法及びその問題点について、区議会で事実関係を確認してください。
- 3 これまで沿道まちづくり協議会において、多様な立場から異なる意見が出ていたにもかかわらず、オープンハウスの実施に当たっては一当事者である日本テレビの関係者が説明担当として常駐するなど公平性の観点から重大な問題がありました。オープンハウス実施に当たっての公平性が損なわれた問題について、区議会で事実関係を確認してください。

第2 陳情の理由

1 本件オープンハウス開催に至るプロセスの問題

日本テレビ通り（以下、「日テレ通り」といいます。）これまで沿道まちづくり協議会が設置され、令和4年9月26日まで12回の日本テレビ通り沿道まちづくり協議会（以下、「協議会」といいます。）が開催されています。ところが、令和4年7月3日、4日に行われたオープンハウス（以下、「本件オープンハウス」といいます。）の開催については協議会で議論されていませんでした。

この協議会は、地域に住み、働き、学ぶ様々な人々がまちの将来像を地域で共有し、市ヶ谷駅から麴町大通りに繋がる日本テレビ通り沿道の賑わい創出による地域の魅力向上を図るとともに地域の品格ある住宅と先進的な業務商業の調和を目指したまちづくりを推進することを目的とするものです（設置要綱第1条）。協議会の検討事項は、（1）地域のまちづくりの将来イメージに関すること、（2）地域の課題に関すること、（3）地域の公共施設の



整備に関する事、(4) その他、地域のまちづくり全般に関する事とされています。

本件オープンハウスの開催は、日テレ通りのまちづくりの将来イメージに関する事であり、上記検討事項の全てに関係し、かつ大きな影響を与える可能性があるものです。それにもかかわらず、本件オープンハウスは協議会で議論されずに開催されました。本件オープンハウス開催に至るプロセスは透明性・公平性を欠くものでした。

今後、透明性・公平性を確保しながら、日テレ通りのまちづくりを進めるために、本件オープンハウス開催に至るプロセスについて、下記の事実関係について、区議会で確認してください。

(記)

1-①

本件オープンハウスの開催をいつ誰がどのように決めたのか。区はどのような立場で関与したのか。

1-②

協議会の委員が本件オープンハウスの開催可否について意見を述べ、協議する機会をもたなかった理由は何か。区は協議会の進め方について関与したのかどうか。

1-③

本件オープンハウスの開催に向けて、説明パネル等の展示内容はいつ誰が決めたのか。区は、説明パネル等の展示内容について関与したのかどうか。

1-④

本件オープンハウス当日に説明を行う担当者及び説明内容は、誰がいつ決めたのか。区は、説明者の選定及び説明内容について関与したのかどうか。

1-⑤

本件オープンハウスの経費について、誰がいつ了承したのか。経費はいくらで誰が負担したのか。区は経費負担について関与したのかどうか。

以上

2 本件オープンハウスの告知について

本件オープンハウスの告知は、協議会の委員にも十分に知らされていませんでした。告知がどのように行われたかは、本件オープンハウスの位置付けやアンケート結果の分析にも影響する重要な事項です。区議会において、下記の事実関係を確認してください。

(記)

2-①

本件オープンハウスの告知方法は、いつ誰が決めたのか。区は告知方法について関与したのかどうか。

2-②

1-3

協議会の委員・住民・住民以外の者のそれぞれに対し、いつ、どのような告知を誰が行ったのか。区は告知に関与したのかどうか。

2-③

高さ90メートルについて告知内容に含まれていなかったのはなぜか。区は告知内容について関与したのかどうか。

3 本件オープンハウス実施にあたっての公平性について

本件オープンハウスの実施にあたっては、当日の説明担当者として日本テレビの関係者が常駐するなど公平性に問題がありました。本件オープンハウス実施の公平性について、区議会として、下記の事実関係を確認してください。

(記)

3-①

説明担当者の人数、所属等が公平性を担保するものであったかどうか。説明担当者の選定などの準備に区が関与したかどうか。

3-②

協議会では日本テレビの提案に対して異論が出ていたことから、異なる意見の立場の者を説明のために常駐させることが考えられるが、事前準備の段階で検討がされたかどうか。また、異なる意見の立場の者がいないことについて、区が何らかの指導を行ったかどうか。

3-③

本件オープンハウスでの説明に関して、説明のための説明事項・想定問答集・マニュアル等の資料が作成されていたかどうか。区が資料の作成について関与していたかどうか。

3-④

本件オープンハウスの実際に要した経費の費目、金額。その負担者。また、財政面から区に関与があったかどうか。

以上

