

2018年8月22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

時下の益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

私たちは、番町麹町エリアに居住し或いは地域と協力して生業を立てながら、日頃の千代田区における行政活動に協力する善良な区民であることに誇りを持っております。

さて、本年5月25日開催の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(案)」は、これまで先人達が営々と培って参りました閑静な住宅街としての質も、安心して子ども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おり、この発表は青天の霹靂とも言える衝撃的なものでした。

石川区長におかれましては、この番町において私たちと同じ空気を吸い、一生活者としてこの町を選ばれ、地域での生活を享受しておられますことから、同じ目線を共有できるものと信じ、この計画における基本的な事柄について質問させていただくことに致しました。

未来に住み良い町を引き継ぐために、私たちが感じております下記の疑問点につきまして、ご公務お忙しいところ誠に恐縮ではございますが、9月3日(月)に予定されている第5回日本テレビ通り沿道まちづくり協議会の前週末8月31日(金)までにご回答ください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漏れ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[]名誉教授、[]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、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研究活動を行っています。なおこの会では利害関係を生むような形を避けるために理事長などを置かず、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.facebook.com/bancho.machinami>



2018年8月21日

日本テレビ通り沿道まちづくり構想
に対して
千代田区長あて質問書

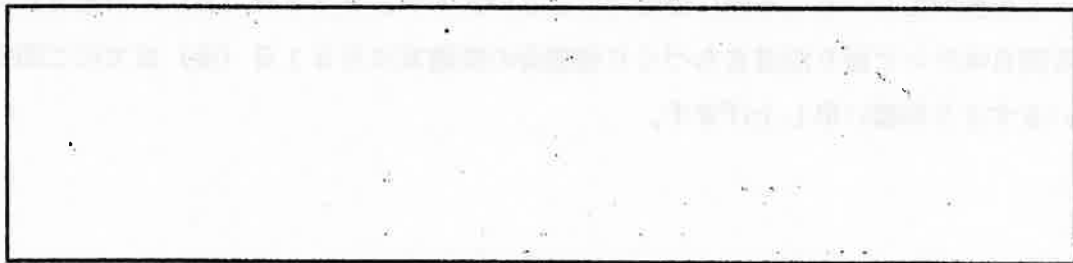
I. 千代田区における番町・麹町の位置付けと提案された計画案に関する疑問

千代田区は都心におい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し、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)】

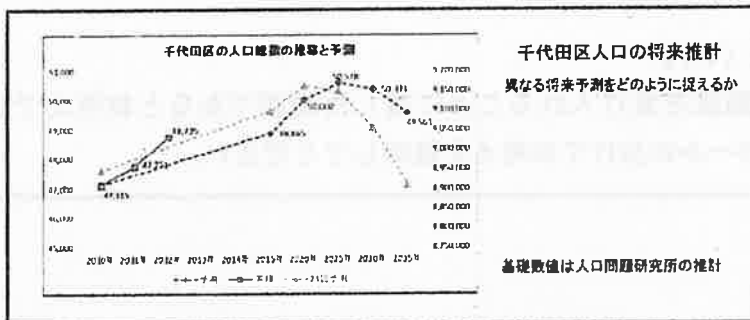
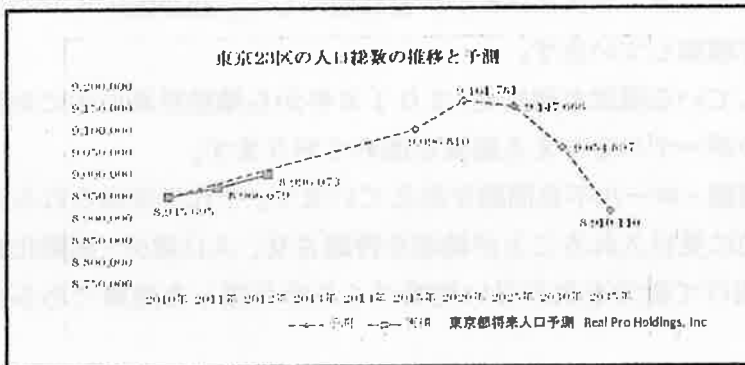
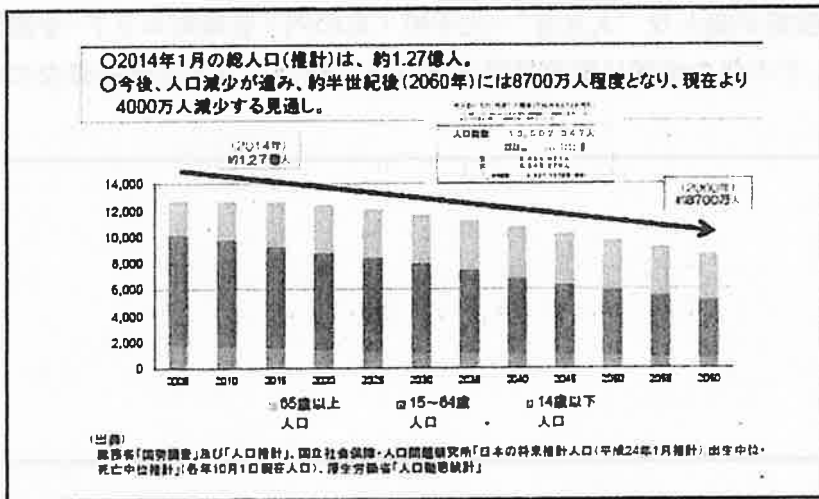
計画案や協議会の議事録を見ると「賑わい」という言葉が頻繁に出てきますが、この「賑わい」を定義する尺度を示し、日テレ通りの「賑わい」はどれに相当するものかを示して、その「賑わい」が必要な理由について具体的な比較事例を示しながら説明してください。



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？

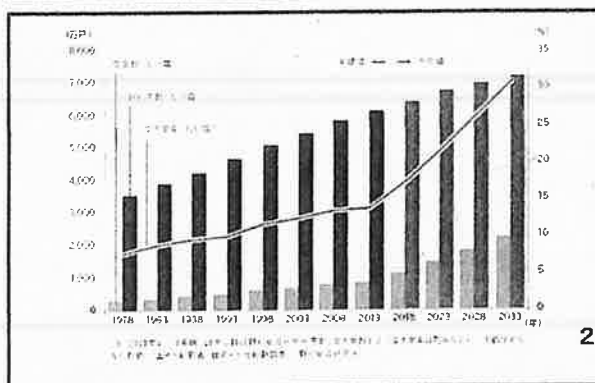
私たちは日本および東京全体を俯瞰して未来を考えるべきであり、千代田区の一人勝ちを目指すものではないと考えております。



千代田区の日本人人口推計 (人)

	1100	1127	1152	1177
総人口	16,367	17,703	19,039	20,375
乳幼児(0-5歳)	1,969	2,109	2,249	2,389
学齢層(6-14歳)	3,011	3,256	3,501	3,746
労働年齢(15-64歳)	12,100	12,400	12,700	13,000
高齢者(65歳以上)	8,911	9,791	10,671	11,551

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。

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

劇場・ホールについて

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。

(決定期)	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	H16.08.21	-
② 一番町地区	約22.6ha	H17.11.01	-
③ 三番町地区	約20.7ha	H18.08.14	-
④ 四番町地区	約9.7ha	H18.11.16	-
⑤ 二番町地区	約12.1ha	H20.10.18	-
⑥ 麴町地区	約32.3ha	H20.12.10	H28.08.24

◇番町・麴町地域では、平成18年8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（案）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か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。

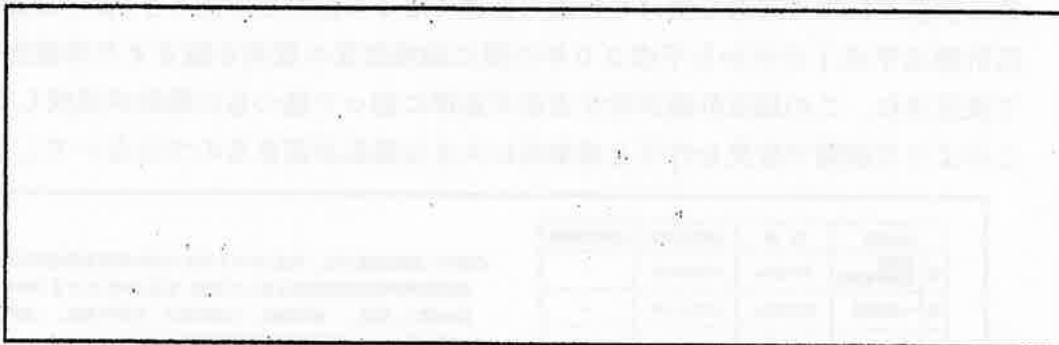
地区計画を変更する対象地域について

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80.0mを対象地域にしており、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。

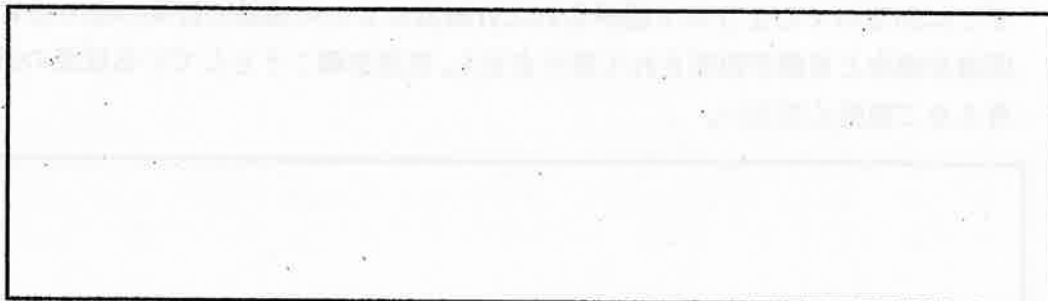
しかしながらどの資料にも日テレ通りから何メートルの奥行きまでを対象地区にするかが明確に示されていません。対象地区の範囲と設定する理由を具体的に説明してください。



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。

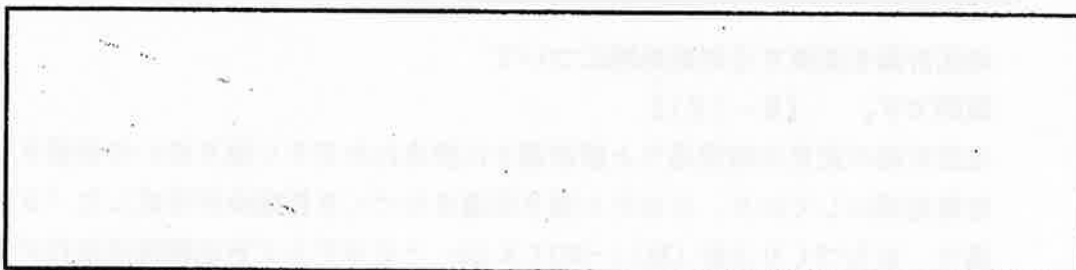
質問です。【II-(3)】

具体的な方針を説明し、ご提示ください。



「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



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、東京の中でのアクセス性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。

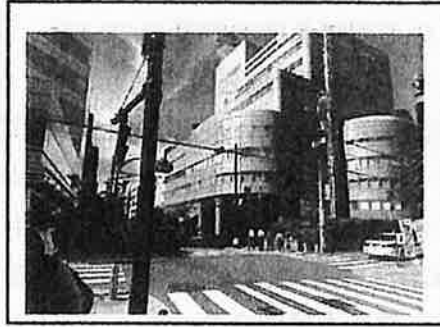
渋滞が起こると脇道に逃げる車が増え、住宅街の中にも外来車が進入して文教地区としての安全性が損なわれることにも繋がります。

地区計画位置図（仮定の案一道路から奥行き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になります。

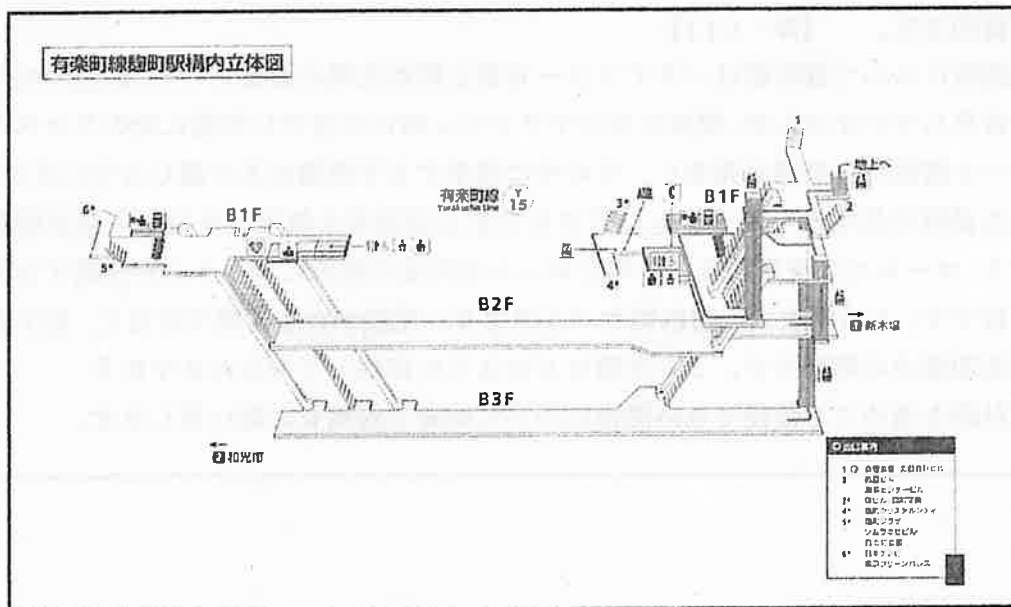
質問です。 【Ⅲ- (1)】

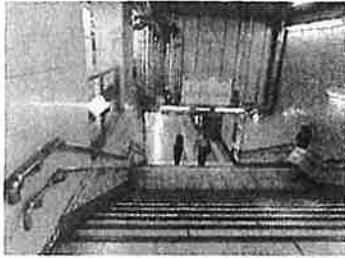
このような現象を引き起こす恐れについて、解決方法をどのように考えていますか？

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レビル側にはなく、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 3.2m



日テレ側出口に向かう通路
通路幅員 2.8m

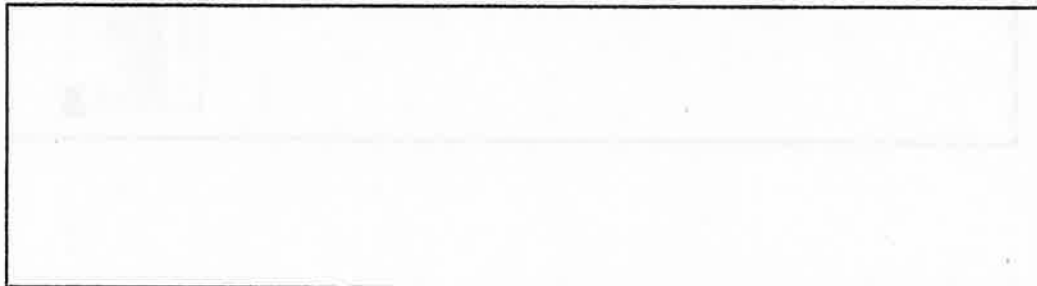


下段ホーム 和光市方面
階段幅員 2.8m ホーム有効幅員 2.8m

質問です。 【IV- (1)】

計画案において麹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。



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。

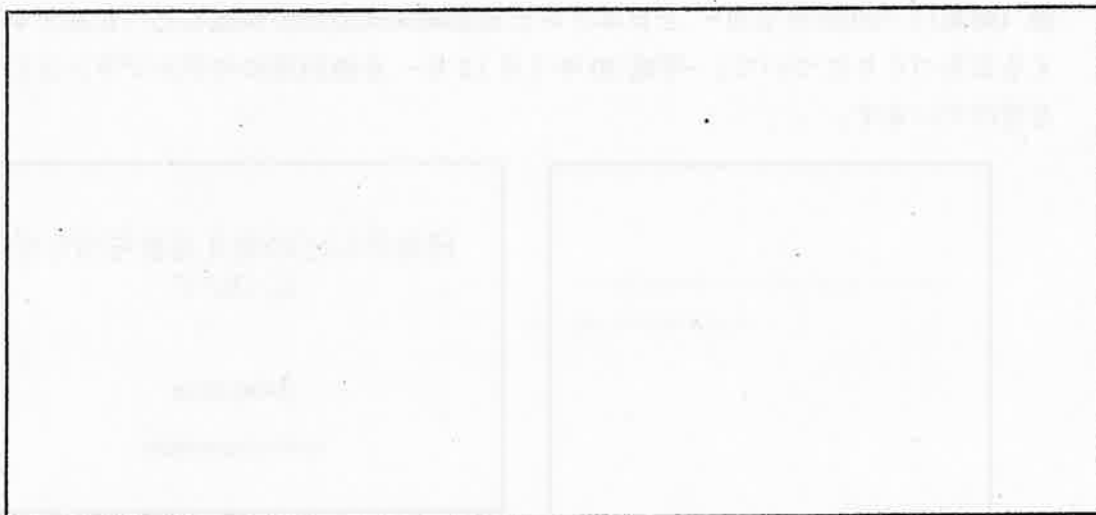
それぞれのマンションがどのような給水方式を採っているか分かりませんが、石原都政以来、東京都は水の質を衛生的に確保するために受水槽方式から直結給水方式を推奨してきましたので多くのマンションも水圧が可能な範囲で直結給水方式に切り替え、古いマンションも改修したものが少なくありませんので、この方式を採用しているマンションの水道圧などに影響を与える恐れは否定できません。

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？

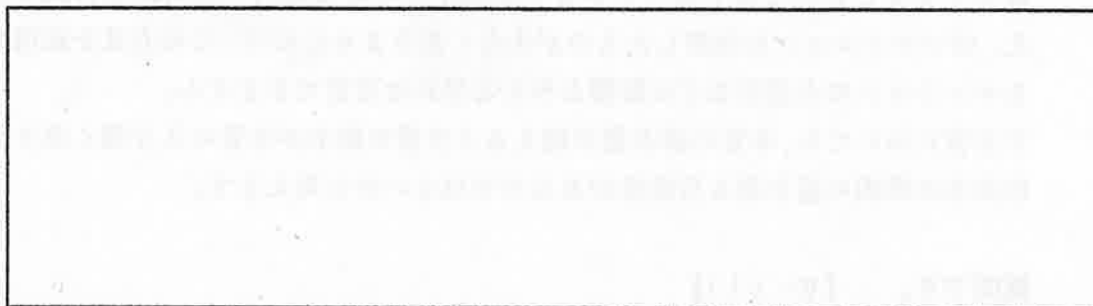
或いは不足があることにより一地域の振興対策と利益のために私たちの税金をどのくらい費やして整備を進めることになるのでしょうか？具体的にお示しください。



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。

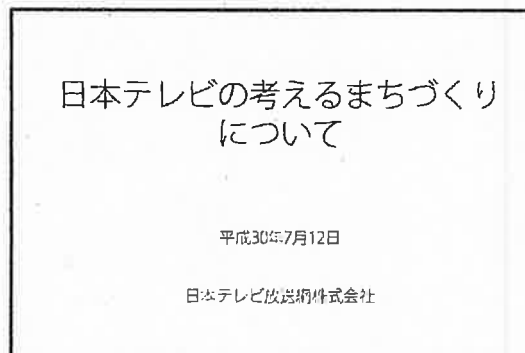
質問です。【V-(2)】

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。



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。



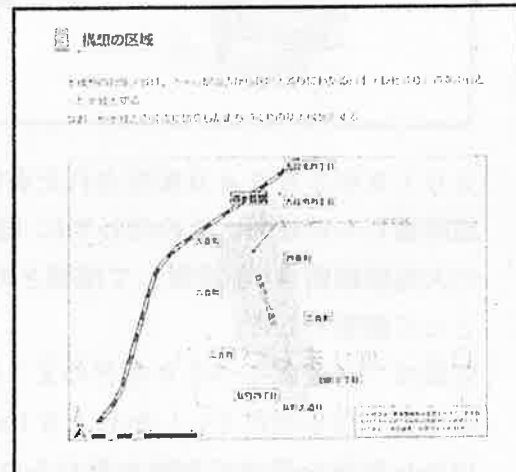
「日本テレビ通り沿道まちづくり基本構想（素案）」では、新しい地区計画を検討する地区の範囲を示していますが、下の資料のように資料によって範囲（特に奥行き）の表現が異なっていることが気になります。

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-

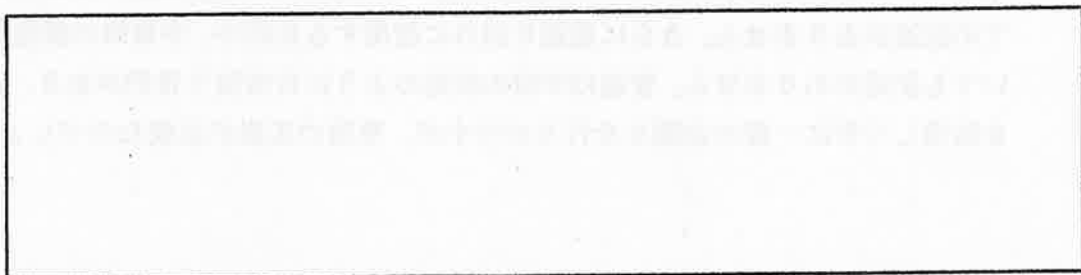
第4回協議会配布資料
-表紙に資料作成日の表記がない-



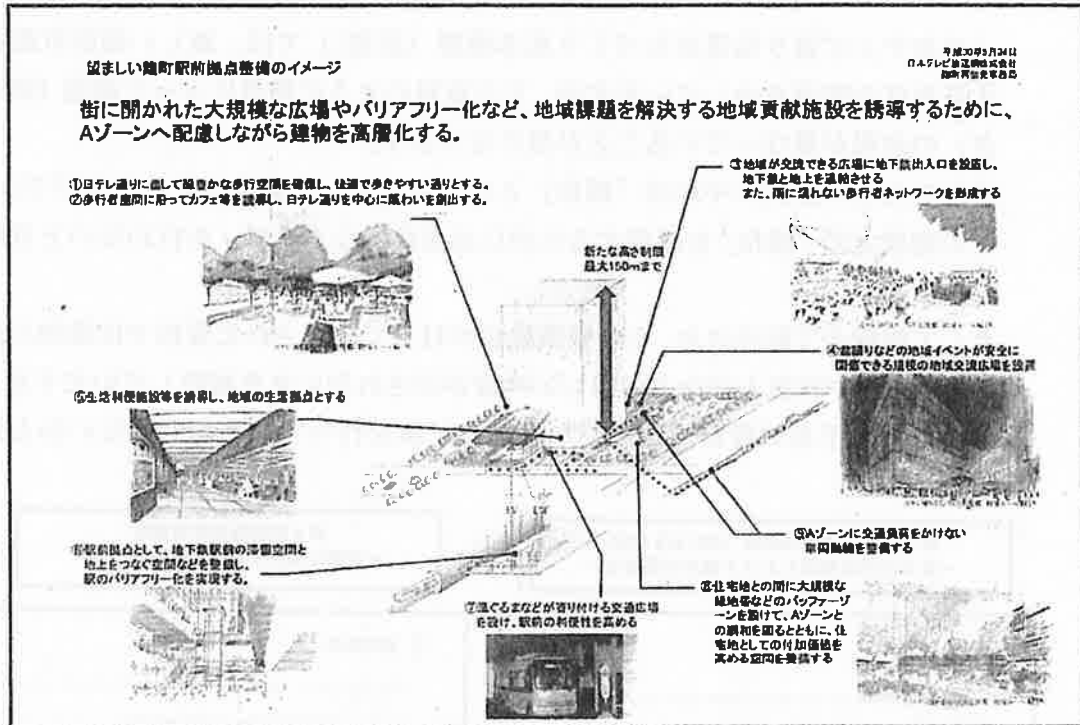
質問です。 【VI-（1）】

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



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

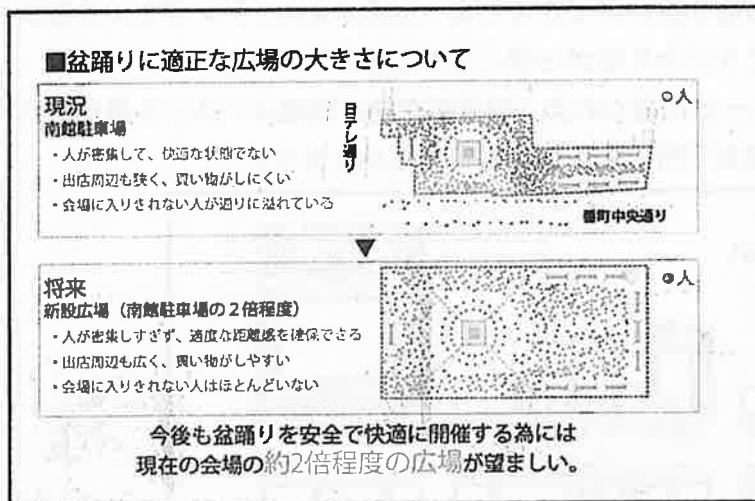


2018年5月24日配布された資料は、いきなり日テレ社屋跡地に高さ150mの超高層ビルが建ち、その代わりに「盆踊り広場」「バリアフリー駅前広場」「住宅地との大規模緩衝帯」を設置して地域との調和を図ろうとした計画が発表され地域住民にとって衝撃でした。

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

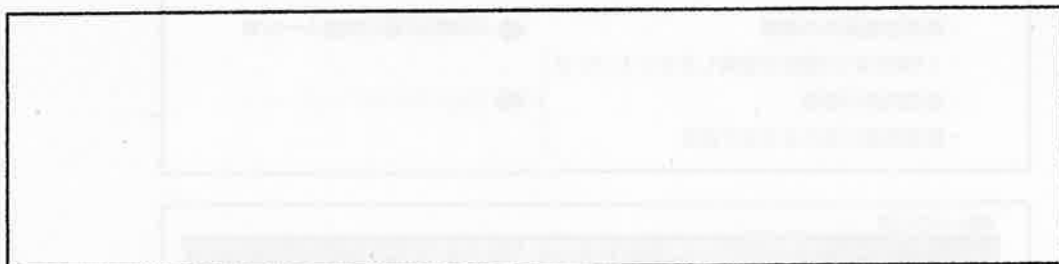
本計画の目玉として地域への還元・貢献施設として盆踊り広場の提供を強調し謳い挙げていますが、町会がどのような規模と形式の盆踊り広場をお願いしたのかについての記述がありません。さらに盆踊り以外に使用する目的や、平常時の環境維持についても記述がありません。普通は学校の校庭のように日頃使う目的があり、その空間を活用して年に一度の盆踊りを行うのですが、専用の広場が必要なのでしょうか？



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？



■ 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。

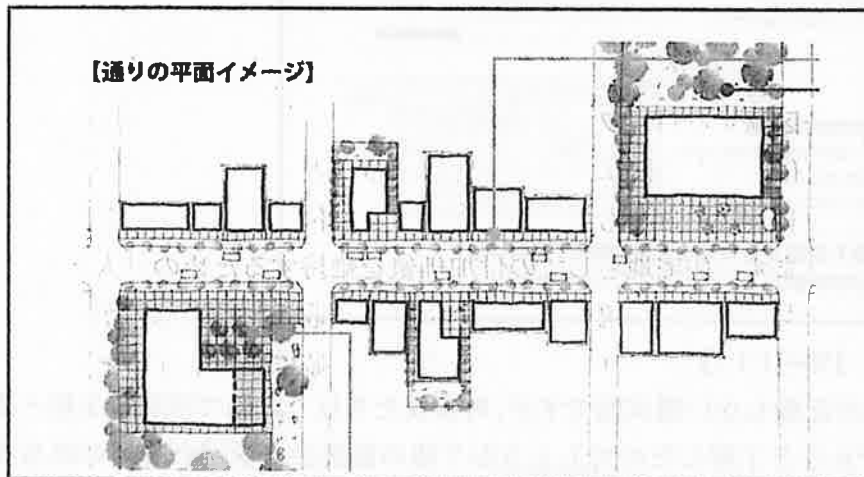
例えば銀座通りに準えると「沿道型まちづくり」徹したことで、当初広場型計画を目指した「GINZA SIX」も沿道に建ち並ぶ街の景観に統一されました。

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。

日テ通りの土地の所有形態を睨みながら奥行きを押し量ると、まちまちな奥行き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す。

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す。



地域ルールづくり①

通りの賑わいと拡張に関するルール

- ・ 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

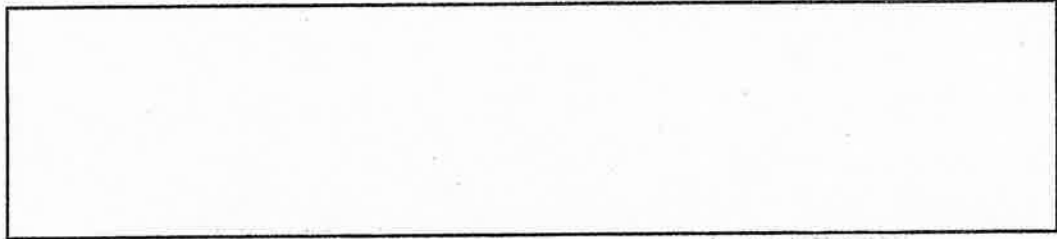
- ・ 住宅地との共存調和のための緩衝空間の誘導
- ・ 交流を促す広場の誘導

⇒ 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。

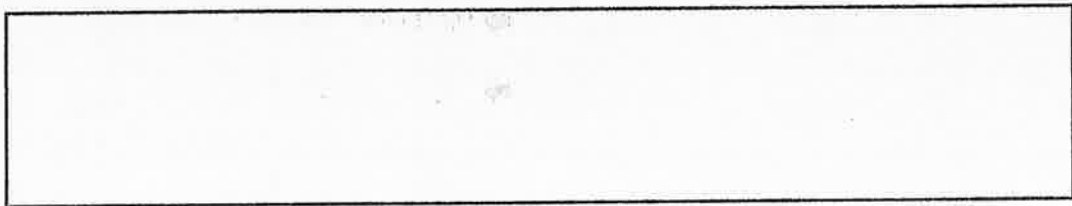


■ 住宅地との間を区画するバッファゾーン

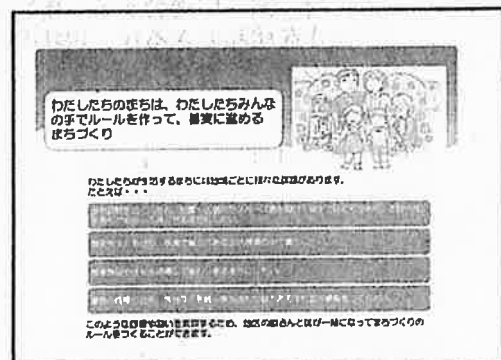
本資料によると、住宅地との間に「大規模な緑地帯など」のバッファゾーンを設けてAゾーンとの調和を図るとともに、住宅地としての付加価値を高める空間を整備すると記述してあります。住宅地としての付加価値を維持するための「大規模」という表現を具体的なスケールとして説明されないまま受け取るわけには行かない重要な条件です。しかも、沿道まちづくりとしてこの考えを全域に反映しないと意味がないのは当然です。

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？



ご協力有難うございました



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作ることができるとしています。

