

環境・まちづくり特別委員会 送付4-29

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

受付年月日 令和4年11月30日

陳情者 提出者 1名

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

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

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置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、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をお願い致します。

以上