

環境・まちづくり特別委員会 送付4-31

「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

受付年月日 令和4年12月1日

陳情者 提出者 1名

# 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：



陳情者住所：



### 第1 陳情の趣旨

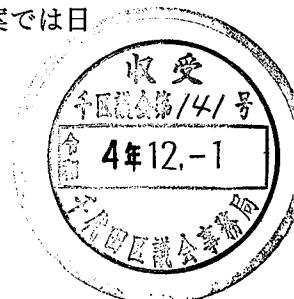
「二番町地区 地区計画の変更に係る素案」（以下、「素案」といいます。）の内容及びプロセスに関する事実関係及び区の見解を明らかにするように求めます。

### 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に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お答えください。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。

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てください。

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・内容をお答えください。

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メートルのままに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す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メートルのままに建築する案（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メートルのままに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く住環境、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するれば、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考え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

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たのかどうか、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答えください。
- 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