

2023年1月26日(木)

千代田区『二番町地区に関する都市計画案の公聴会』

千代田区公聴会における公述

堀義人

本日は、千代田区史上初の公聴会にて公述の機会をオンラインでいただいていますことに深く感謝申し上げます。

現在西海岸時間深夜2時です。本来は寝ている時間ですが、住民の為に、未来の子供達の為に精一杯公述したいと思います。

僕は、日テレのみに地区計画の変更を認めることに明確に反対します。理由は、次に述べる3つ問題があるからです。

- 1) 日テレのみに対して地区計画を変更する妥当性の問題
- 2) 千代田区のプロセスの問題
- 3) 町会のガバナンスの問題

1) まずは、地区計画を変更する妥当性の問題からご説明します。

そもそもこの問題の発端は、日テレが所有する土地の再開発構想からでした。

「広場や地下鉄へのアクセスを作ると、収益を生み出せないから高さが必要だ」というロジックで、千代田区は日テレの要望を受け入れ、協議会の場で地区計画変更の議論をしてきました。

平たく言えば、「日テレが儲けるためには、現行地区計画では高さが足りない。だから、東京有数の文教地区である番町の住民が反対するにもかかわらず、半永久的に子供から空を奪っても構わない」、というお考えです。

日テレは、地区計画の存在を知った上で土地を買い進めてきました。協議会の場では、日テレは地区計画以前から土地を持っていたと反論されましたが、番町の土地の買い増しは、地区計画ができた後にも行われています。そして、買い増した後に自社の儲けを目的に地区計画変更を訴えています。

こうした住民を犠牲にした儲け主義の理屈は到底納得できません。

そこで、提案があります。

私は、日テレの2番町の本社跡地を、グロービスが買い取り、現行の地区計画の高さを守りつつ、広場も麴町駅へのバリアフリーアクセスも作り、開発検討することを提案します。

60mの高さ制限を守るべし、という現行の地区計画は、住民の意思です。大多数の住民は署名活動等で反対してきました。つまり、日テレが実施するとコミットすることを全てを實質しつ

つ、高さを 60m 以内にして、住民の良い環境を守り、文教地区番町に相応しい大学院主体のエリアとして維持する意思です。

日テレさんには、以下のどちらかを提案します。

高さを守れないというならば、土地を売ってください。

既に購入の意思が表明されています。日テレが損をされないように、取得原価以上で買い取れることを保証します。グロービスでなくても構わないですが、現行の高さを守れる会社への売却をお願いします。協議会の中では協議を固辞されましたが、ご検討をお願いしたいです。

もし売却を固辞されるならば、現行の地区計画を遵守して再開発してください。他社から地区計画の範囲で再開発する意思が表明されたので「儲けのために高さが必要」というロジックは成り立たないです。

いずれにせよ、千代田区は、現行の地区計画の範囲で公園・バリアフリーアクセスを実現できる提案が出ているのですから、地区計画変更の提案を取り下げしてほしいです。

そもそも、日テレの儲けに千代田区が加担する理由は全く無いです。一企業の利益よりも住民の意思を尊重すべきです。

2) 次に、千代田区のプロセスの問題です。

3 つの問題があります。

公平性の問題
適正手続の問題
協議が不十分である問題

一つずつご説明します。

千代田区が、中立な公正な立場ではなく、日テレのみを特別扱いで規制緩和しようとしています。

千代田区は、一方的に日テレの意向に従い、地区計画を変更しようとしています。オープンハウスにおいても日テレの社員が複数名常駐して、日テレの高層ビルの説明をしていました。一方、反対側の住民は説明する機会を得ていません。公平性に大きな問題があります。

日テレができないということを、現行の地区計画の範囲で実施できる意思も表明されています。千代田区は毅然とした立場で、住民の意思を尊重し中立で公平なプロセスに立ち返るべきでしょう。

地区計画変更が適正手続ではないです。少し、専門的になりますが、ご説明します。

・都市計画マスタープラン・地区計画目標との整合性がないです。高さ制限 60 メートルは、マスタープラン・地区計画目標の下で決められています。日テレ所有地（D 地区）だけ 9 0

メートルとすることは、番町地域を中層・中高層の落ち着いた住環境を重視するというマスタープラン・地区計画目標に反します。

・高さ90メートルとなる日テレ所有地（D地区）は、独立した地区計画の対象地としては不整形で狭く、不適切であります。地区計画対象地として認めるべきではないと思います。

・さらに、実質的な二番町地区計画変更を、日テレのみの都市計画提案で行なおうとしています。本来であれば、二番町地区の権利者の3分の2以上で賛同で提案されるべきところ です。

・再開発等促進区の地区計画にもかかわらず、都の運用指針で必要とされる「企画提案書」が存在しないです。

つまり、千代田区の手続的に問題が多すぎます。拙速に進めることなく、法の精神に則って、適正なプロセスを経て欲しいと思います。

さらに、地域での協議が不十分です。

沿道まちづくり協議会での議論は未解決となったままです。今回の公聴会も1月5日に告知されてから1月17日に締め切り、26日に公聴会を実施と、住民がこの問題を認識する機会と時間が不十分でした。住民の意思を尊重するお考えは無いのでしょうか？

また、昨年9月の協議会の議事録がまだ上がっていません。日テレ案に関して、協議会で委員が具体的な協議を十分に行っていないです。そもそも日テレ案の全貌も確かでは無いです。

このように千代田区のプロセスにおいては、公平性・中立性、適正手続に問題があり、さらに住民との協議の時間があまりにも不十分と言わざるを得ないでしょう。

千代田区は、外神田エリアの開発、神田警察通りのイチョウ並木伐採問題についても住民と揉めています。

我々住民は、これらの問題を重視して、神田と番町の住民が連携して「千代田区の声が届ける会」を発足させました。

このまま千代田区が乱暴なプロセスで押し進めるならば、外神田と番町の住民の抵抗はエスカレートしていくものと思います。住民がこれだけ反対する問題です。丁寧なプロセスが求められます。

3) 最後は、町会のガバナンスの問題です。

二番町の町会は民主的なプロセスで選定されていません。私が町会理事に立候補しても、理由もなく拒絶されたままです。なんの説明も無いです。ガバナンスが働いていない状況で現会長が二番町の代表として発言していることに強い憤りを感じます。ぜひ千代田区としては、二番町の理事選任プロセスの問題点を調査するとともに、町会のガバナンスの問題についても説明して欲しいと思います。

最後に、一言申し上げて僕からの発言を終えたいと思います。

日テレが開発しようと思う土地は三方が一方通行の狭い道です。日テレ通りも片側 1 車線です。超高層ビルを建てるには相応しくない立地であることは明白です。

また、「地区計画の変更は容易に出来るものではない」というのがまちづくりに係る人たちの共通認識であると聞いています。

僕らが望んでいるのは、静かな番町の住環境を維持したいという細やかな望みです。

僕らは、こういう住民活動をそもそも実施したくないです。大寒波が襲う中、横断幕も掲げたく無いのです。西海岸に出張中の深夜に公聴会に公述したくも無いのです。

大多数の住民は署名活動等で反対してきました。なぜならば、高さだけは、取り返しがつかないからです。いちど超高層ビルが立てば、私たちは番町の空を、永遠に失います。二度と、元に戻らないのです。未来の子供たちのためにも、青空を残してあげたいです。

私たちに、地区計画を変えることなく、番町の素晴らしい住環境を、青空を守るチャンスをください。地域の皆さん、千代田区さん、日本テレビさん、ぜひご検討をお願いします。

(以上)