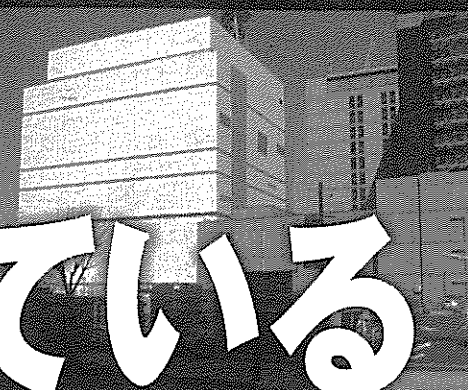


日テレの旧本社跡地

セレブの乱、番町が燃えている

日本テレビ放送網が都心の広大な所有地で、千代田区を巻き込み、大規模再開発を進め、高さ制限緩和の見直しを求める住民と火花を散らしている。何が起きているのか。



皇居に近い東京都千代田区二番町の日テレの旧本社跡地で、再開発をめぐり地元住民から反対運動が起きている。

1・5分の広大なこの跡地は一部にテレビ塔とスタジオ施設がつくられているが、問題となっているのは、現在駐車場などとなっている残りの1分だ。

日テレは高層ビルを建設する予定で、千代田区は建物高の制限60mを90mに緩和する方針だが、地元住民で組織する「番町の町並みを守る会」は、町の風格や雰囲気も壊すなどとして、この高さ制限の緩和に反対している。守る会の顧問は神原定征経団連名誉会長や田中信明元国連事務次長、福田博元最高裁判事、人間国宝で歌舞伎俳優の中村東蔵氏、ノーベル化学賞受賞者の野依良治氏、岡村勲元日弁連副会長など多士済々の顔ぶれで、さ

ながら、セレブの乱の様相を呈している。開発計画をめぐるこうした問題は珍しくないが、気になるのは、区による住民への説明が不十分で、さらに日テレ側からの実質的な「巨額の寄付」が区の規制緩和方針に影響したのではないかという声が上がっている点だ。

「区はもう少ししていねいに進めるべきだ。住民への情報開示も十分ではない」と同区の小林孝也区議は指摘する。たとえば区が昨年7月に開いた住民説明会では、参加者全員に対して賛否の意見表明ができる形での開催が通常なのに対して、来場者に個別説明し、個別に意見を聞くだけだった。さらに、区が公表する開発計画の資料では高さ制限緩和に関する箇所が一目見ただけではわかりにくく、見過ごされやすかったという。こうした説明不足に加

びさんの厚意ということ、ありがたいとお受けさせていただいた」と説明した。

さらに小林区議は日テレが遊休地、更地を遊ばせず、区に貸すことで税負担を逃れているようにみえる」と指摘している。

小枝区議もこの委員会で「ただより高いものはない」「年間その分、寄付を受けていることになる」とただし、「寄付」の額よりも「大きなデメリットを生むのではないか」と懸念を示した。

そもそも土地賃料を支払うとすればどれくらいになるのか。

昨年9月の区の委員会で、区子ども施設課長は借地料を「年間で1億数千円程度」と試算している。保育所や児童館の新設まではまだ時間がかかると思われる、年額1億数千円相当の無償提供が続けば、総額は10億円単位になる。これが高層

えて、守る会が問題視しているのが、日テレの区側への「巨額の寄付」だという。

日テレは先述した旧本社跡地のほか、隣接する四番町の所有地も含めた再開発を視野に入れているとされる。ここはもとも別の企業や番町教会があった場所で、現在は更地になっている。

話は数年前にさかのぼる。区の図書館や保育園、児童館などが老朽化で建て替えられることになり、仮施設が必要になった際、建設地として白羽の矢が立ったのが、日テレが所有するこの四番町の土地だった。関係者は「ほかにも適当な土地がなかったの、区は日テレとどんだん話を進めた」と話す。問題は、区の認可保育所と児童館の仮施設が建てられた約1400平方mのこの土地賃料が無償だったことだ。日テレサイドとしては、公益に供

ビルの高さ制限の緩和の決定を左右したのではないかと守る会側は主張しているのだ。

日テレ旧本社跡地を含む二番町の計画地はそもそも都の再開発等促進区に該当する。区地域まちづくり課の担当者は、「都の促進区の運用基準に沿って進めていきたい」と強調する。運用基準の容積率は770%。日テレの計画は建物高の制限を90mにしても容積率は700%の提案だ。

広場や歩道の確保、地下鉄からのバリアフリー化など課題対応に関しても、容積率が「抑え気味の700%の提案は妥当」（区担当者）とする。

武家地であり文人が住んだ地

一方、守る会が高さ制限60mでも建築面積を広げて課題解決が可能と主張。建物高が90mから60

した土地として固定資産税の減免対象となるため、税負担を軽減できるメリットもある。

小枝寿美子区議によると、区議会は2016年度予算案を保育園と児童館の借地料1925万円（3カ月分）を含め議決。ところが議決後ほどなくして「いきなり契約書で無償になっていた」（小枝区議）。

区議会の議事録によると、前出の小林区議は16年10月の委員会で、使用貸借は賃貸借と違い、この契約を「無償の契約」にあたる」と指摘。通常は親子など密接な関係がある場合の契約のため、「日テレさんとは親子、兄弟のような密接な関係にあるのですか」と質問している。当時の区子ども部長は親子のような関係ではないとし、有償でと伝えしたが、日テレの強い意思があり、「地域貢献と申しましょうか、日本テレ

はと低くなると、確保できる広場も2500平方mから2200平方mと狭くなるが、広さとしては問題ないとする。

区側は守る会の「広場や歩道を狭めても高さ制限の現状を維持すべきだ」という意見があることを踏まえた上で、住民アンケートでの結果などから「意見は拮抗している」としている。

日テレや関連企業、関係者を顧客とする地元商店街の人たちが多い二番町の町会は開発計画に賛成と伝えられていたが、ここへきてほころびも見え始めている。

二番町にあるグロビー経営大学院の堀義人学長が3月16日、二番町の町会で意見を述べる機会を奪われたなどとして東京地裁に民事訴訟を起こした。堀学長は守る会の共同代表だ。

守る会の関係者は「2年前に策定した都市計画

マスタープランは、区が2年をかけてつくった都市計画の憲法です。そこから日テレ所有地のみを切り離し、開発促進型の地区計画に変更している。教育施設、業務・商業施設が調和した住宅街と言えるのか」と語気を強める。

守る会の高さ60mを維持する提案について、日テレ社長室広報部は本誌の取材に「建築基準法に抵触するなど提案として成立していない」「区も確認済み」としている。

番町は江戸時代では武家地であり、近代では多くの文人が居を構えた地。守る会「自分の住む町について学び、語り、そして意見や気持ちを少しでも行政に届けたい」と訴えている。

住民の意見をていねいに聞き、合意形成に積極的に関わる姿勢が区に問われている。

本誌・浅井秀樹

四番町の児童館と保育園(左)。日テレの番町スタジオ