

# 「番町の町並みを守る会」の活動 日本テレビ旧日本社ビル 再開発計画から 番町の住環境 教育環境を考える

「番町の町並みを守る会」共同代表・建築士 大橋智子



2018年(平成30年)5月24日  
千代田区議会に配布された  
「日本テレビ通り沿道まちづくり協議会」配付資料

## 2015年のスタジオ棟建設

番町は千代田区の北東、JR市ヶ谷駅から南へ新宿通りまでをつなぐ通りの東西に広がる住宅地で、100年の歴史ある学校が7校もある文教地区でもある。その中間に日本テレビの本社があったので、いつの頃からかこの通りを「日本テレビ通り」と呼ぶようになった。日本テレビは本社を汐留に移してからも麴町スタジオとして旧本社を使用してきた。ところが、2015年に日本テレビが、住宅地に面したエリアに、総合設計を使って60mの高さの新スタジオを建設することを発表したことで、地元住民とトラブルになった。なぜ表通りに面した場所に建てないで、住宅地側に建てるのか？表通りに寄せてもらいたい。何か別の計画があるのか？など住民からは多くの質問や要望が出た。女子学院中高等学校の正面玄関前に面した場所でもあったため、学校とも10数回に及ぶ調停を行った。しかし、その時は現行条例内の建築であったため、結局計画通りの建物が完成した。

## 日本テレビは超高層ビルを建てるのか？

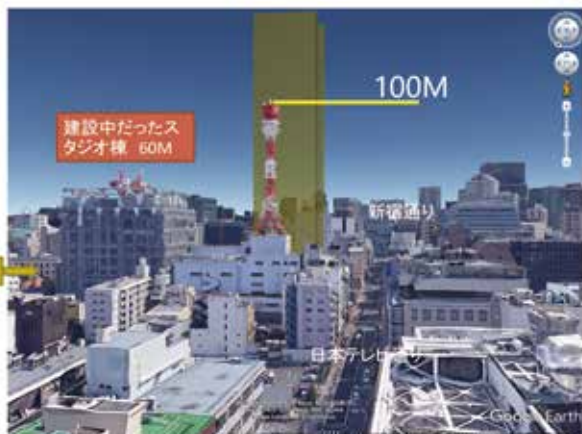
ところが2018年春に「日本テレビ通り沿道まちづくり協議会」が千代田区により設置された。区議会への説明のため配布された資料によると「新たな高さ制限を150mまでとし、益踊りのできる広場の設置や地下鉄麴町駅のバリアフリー化を行う」とされていた。このことを知った地元住民は「地区計画で60mまでの高さ制限があるのに、なぜ超高層ビルが建てられるのだろうか？」と疑問に思い危機感を持った。なぜなら千代田区では、飯田橋駅前の150mの超高層ビル「さくらテラス」建築の前例があり、大幅な規制緩和が行われる可能性があったからだ。そこでまず何が起きているのか知ろうということで、有志で6月に緊急勉強会を開催した。私も女子学院卒業生としてその会の発起人となった。「この呼びかけで果たして何名の方が来てくれるのだろうか？」と言う心配をよそに、開始時間になるとぞろぞろと参加者が集まり、70名ほどの住民と活発な意見交換ができた。参加者からは「勉強会をやっている場合ではない、すぐに署名活動しよう。」などの意見も出た。

## 番町の地区計画

番町は一番町から六番町まで六つの町で成り立っているが、その中で五番町と六番町偶数番地以外の町には地区計画がかかっている。元々はお屋敷町であったが、相続のたびにそのお屋敷がマンションに建て替わっていくという状況が続いていた。元の敷地が広いので、地割は江戸時代からあまり変わっていない。町の変化を危惧した六番町奇数番地の住民が発案して、2004年に高さを抑えた地区計画をかけた。その他の町は千代田区の提案で50mの高さ制限と総合設計を使っても60mを限度とする言うただし書きのついた地区計画を策定した。いずれにせよ、現在の番町では市ヶ谷駅前以外は、60mを超える調高層ビルを建てることはできないことになっている。

## どうしたら超高層ビルが建つのか？

その番町に150mという新たな高さ制限を実現するために、スタジオ棟建設後すぐ、沿道に面した4町会長と日本テレビ振興会が「日本テレビ通り沿道まちづくり委員会」を設置し、「日本テレビ通りまちづくり素案」を作成し、千代田区に提案を行った。「日テレ通りの賑わい」「益踊りのできる広場の設置」「麴町駅のバリアフリー化」などがイラストで描かれた提案書を作成したのは、この委員会が依頼したコンサル会社であった。それを受けた千代田区は町会長を住民の代表と受け止め、2018年春、千代田区が事務局となった「日本テレビ通り沿道まちづくり協議会」を設置した。新たなメンバーには、これまでの委員会メンバーのほか、日テレ通りに面した町の学校法人や企業が参加していた。日テレから遠い町の学校法人が参加している一方、女子学院は日テレ通りに直接面していない一番町にあるため、日テレの真裏にありながら、そのメンバーには入っていなかった。当初のスケジュールでは、2018年度中にまちづくり案がまとまり、地区計画変更の素地が出来上がる予定であった。そのスケジュールでおそらく日テレも超高層案を計画していたものと思われる。第1回から第3回協議会までは一か月に一度というスケジュールで、委員会で作成していた素案



150m 超高層のシミュレーション画像  
Google Earth を利用して守る会作成

を、そのまま利用した提案が次々に提出されていった。

### 陳情で待ったをかけた「番町の町並みを守る会」

当初の予定では、7月の第4回協議会でパブリックコメント案を確認して、8月末にはパブリックコメントを取る予定であった。私たちは何としてもこのパブリックコメントを止めなくてはならないと思った。これまでの経験から、パブリックコメントはすべてが決まった段階で形式的に実施され、どのような意見が出ようとはじめの提案内容で決まってしまう。協議会のメンバーでない我々は、意見を述べる場が用意されていない。そこで、区民代表である、区議会に訴えることとした。陳情は区議会が採択しやすいように「番町は良好な住宅地であり、文教地区でもある。住民の多くは日テレ通りに賑わいを求めている。これからこの住環境を守っていきたく思っている。協議会のメンバーだけで決めるのではなく、住民の意見も聞いてほしい。」という趣旨とし、1,500筆の署名を集めた。区議会はこの陳情を採択し、9月に双方の意見を聞く場を設けた。これでパブリックコメントは大幅に遅れることとなった。

また陳情だけでなく、住民に広く今何が起きているのか知ってもらうため6月の勉強会以降も頻りに勉強会を開催し仲間を増やしていった。都市計画の専門家に来て頂いたり、「成城」や「代官山」などまちづくりを行ってきたまちからも学ぶことが多かった。私は毎回「協議会の経緯」を説明した。

9月の第5回協議会からは住民として2名、また女子学院、グロービス経営大学院からも協議会に参加できることとなった。これで一気に協議会が議論の場となった。

ところが「まちづくり」の会と言いながらも、実際は主な目的である日本テレビの超高層ビル計画ができるような規制緩和のシナリオが進まなくなってしまったため、11月開催予定であった第7回協議会が開催されず、大幅に遅れた2019年1月に開催されることとなった。これまで傍聴者枠が10名しかなかったことも改善すべきと提案してきたので、一気に100名入ることができるホールでの開催となった。

「番町の町並みを守る会」(以下「守る会」)では、番町に超高層が建設可能になる議案が協議会で話合われることを知らせるチラシを1,000枚作ってポストに貼って回った。その結果、第7回協議会には平日の昼間開催にもかかわらず、150名の住民が傍聴に足を運んだ。協議会はそれ以降現在に至るまで開催されていない。

### その後の粘り強い活動

千代田区では、現在20年に一度の「都市計画マスタープラン」(以下「都市マス」)の改定時期に当たっている。「守る会」では勉強会



番町に超高層が建つ?  
現在番町エリアにかかっている地区計画概要

に都市計画の専門家を呼んで勉強を重ねることで、「都市マス」は地域のまちづくりの基本方針を示すもので、事業計画の「上位計画」となる大事なものであることを知った。これまでの「都市マス」での番町のまちの位置づけは、「中層・中高層の住宅系の複合市街地」として、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、緑に包まれた心やすらぐ住環境、美しい街並みを維持・創出します。」となっている。これは現在も住民が望んでいることで、変更しないように要望を続けている。千代田区はこの「中層・中高層の住宅系の複合市街地」の部分を書き換えようとしている。これらの言葉を消すことにより、「超高層」が一気に可能になってしまう。これまで住民はそういった言葉に気づいていなかった。しかし、2年以上にわたる期間に14回の勉強会を重ね、毎回1,000枚のチラシを配布し、100名近い住民に参加頂いて意見交換をするうちに、住民もまちづくりのために行政がどんなことをしてきたのかが、だんだんわかってきた。

日本テレビは具体的な計画を発表することなく、現在まで来ているが、旧日本の解体工事は進み、ほとんど更地に近くなってきている。

私達は、ここだけなら仕方ないだろうと地区計画を外してしまったら、歯止めが利かなくなると思っている。バリアフリーや広場は規制緩和と引き換えに与えられるものではない。コロナで都心のオフィス需要が減る中、方向転換を行ったとしても株主も文句は言わないだろう。従来型の再開発はもう見直し時期に来ている。千代田区でたった一カ所くらい超高層ビルのないまちがあってもいいだろう。番町らしさを貫くため、「守る会」では月一回のZOOM会議を持ち、次の勉強会は12月6日に行うことを決めた。



「番町文人通り」かつて多くの文人が住んでいたことから名づけられた。右が女子学院