

2002年度第8回物学研究会レポート

「新東京：都市の形」

森 稔 氏

（森ビル代表取締役社長）

2002年11月27日



BUTSU GAKU
物学研究会
SOCIETY OF RESEARCH & DESIGN

第8回 物学研究会レポート

2002年11月27日

2002年10月の物学研究会は森ビル代表取締役社長、森稔氏を講師にお迎えしました。

東京にとって都市再開発の超ビックプロジェクトが相次いで完成する2003年は、大きな節目の年になりそうです。その中でも、森ビルが取り組んでいる「六本木ヒルズ開発」は、規模の大きさだけでなく、「だれもが住みたい、働きたい文化的な街づくり」というコンセプトにおいて、最も注目されています。今回は森社長をお招きし、完成間近の六本木ヒルズの都市再開発プロジェクトを通して、同社が考える都市の理想像、東京の未来についてご講演をいただきました。以下はそのサマリーです。

「新東京：都市の形」

森 稔 氏（森ビル代表取締役社長）



；森 稔 氏

都市東京の構造改革**東京の現状**

森ビルの森でございます。本日は「新しい東京、そして都市の形」というテーマをいただいておりますので、映像も使いながらお話しをしてまいりたいと考えております。

だいぶ前ですが、読売新聞にこういう川柳が紹介されていました。「まだ寝てる 帰って来たらもう寝てる」。この川柳は、往復2時間から3時間という長時間通勤のために、子どもの寝顔しか見ることができない日本のサラリーマンの悲哀を詠ったものです。東京圏に暮す人々の平均通勤時間は、郊外からですと片道90分、都内でも70分前後といわれています。このような状態では家族のコミュニケーションが成立しないし、家庭がおかしくなってしまうのも無理はないように感じます。学校崩壊などの問題も長距離通勤が一因であると思いますし、近隣とのコミュニティなんて作っていけるわけありません。

空を利用する

こうした問題は、戦後の日本の都市が無計画に作られたことによる都市構造の歪みが要因です。これを解決する一つの方法として、私は「都市はもっと空を使うべきではないか」と考えています。空を有効利用することによって土地をなるべく使わないようにする。つまり建物を高層にしていくことになりますが、日本人には超高層アレルギーの人が多いのです。「でも反対するばかりでなく、まずは私の考えを聞いてください」と申し上げたいのです。超高層都市といえばニューヨークを思い浮かべますが、ニューヨークのマンハッタンと東京の都心4区（千代田、港 中央、新宿）は60平方キロメートルとほぼ同じ広さです。そこでこの2都市を比較する興味深いデータを幾つかご紹介しましょう。

東京都心4区の建物の平均的な容積率は0～1000パーセント、NYは1500パーセントから2000パーセントと、そもそも街の作り方と使い方が全く違います。人口は東京4区の居住人口が50万人強で就労人口が313万人、NYは居住者が約150万人で就労人口が340万人弱です。マンハッタンでは就労者の2人に1人は同じエリアに住んでいるのに、東京都心ではなんと6人に1人しか暮らすことができない。これが長時間通勤と混雑率が200パーセント近い通勤地獄の原因です。

では、東京がどうしてこんな街になってしまったのか。それは日本が高度成長を目標にして工業化を進めていくにあたり、「職」、「住」、「遊」という生活の場を分離することが効率的であり、これこそが近代的な街作りだという考え方が採用されたからです。そして知を生み出す大学などの教育機関までも工場と同じように郊外へ追い出して、さまざまな方法を使って東京の中心部の都市開発を規制してきたのです。

なぜ規制したのかというと、実は近代化による人口の都市流入という問題がありました。1950年から2000年にかけて首都圏の人口は1300万人から3300万人へ、東京都だけでも600万人から1200万人に拡大しました。そして、つい最近まで人口増加は果てしなく続くと考えられていて、都心部の容積率を制限することによって、人口流入を抑制する政策をとってきました。同時に、土地つきの一戸建てに暮らすことが理想の生活であるかのようなイメージを作って、郊外に一戸建て分譲地をどんどん開発していったのです。ところが夢のマイホームも耐久消費財のごとくせいぜい25年くらいしかもたない、そのようなものを粗製濫造していったわけです。これはアメリカの50年、イギリスが75年くらいという一戸建ての寿命と比べて極端に短いと思います。

都市改造のための原案

そこで私たちはちょっとしたシミュレーションを行ってみました。

ひとつは、3ヘクタールの土地の上に100平方メートル平均の一戸建て住宅を300戸作った場合を模型にしてみました。するとちょうど世田谷や杉並などの典型的な住宅密集地に似た街並みになりました。これらの住宅を仮に40階建てのマンションに集約してみると、わずか4パーセントの土地の上に収まってしまいます。この高層の建物の地下にはパーキングや倉庫といった日光を必要としない施設を作り、低層部分はショッピングモールを作ることができます。空いた土地には低層の高品質な建物を作って、学校やコミュニティのためのスペースを設けることもできます。さらに空いている土地は

テニスコートや公園に転用できます。要は建物を集約して高層化することによって、同じ広さの土地をこれだけ魅力的に有効に使うことができるのです。この状態でも容積率は700パーセント程度です。

次は、私たちが現在手掛けている表参道の同潤会アパート周辺です。仮にアパートの周りも一緒に開発できないものかと考え、試しにフランスの都市のような建物の中央にパティオのある5階から7階建ての「口の字」ビルを想定してシミュレーションしてみました。結果的に容積率300パーセントという街並みができました。さらに一角をタワーのような高層ビルにして、低層部分にショッピングアーケードやパティオなどを作ってみました。フランスの街並みが良いか悪いかは別としても、現状よりはよほど魅力的な街になります。

最後は私たちが「バーティカル・ガーデン・シティ（以下VGC）」と呼んでいる街作りをご紹介します。日本では高速道路や鉄道の線路の上はなにも使われていません。VGCは建物の中を高速道路や鉄道が貫通しているイメージ、あるいは駅周辺を立体的かつ効率的に利用しようという発想です。例えば低層部分にはショッピングアーケードや銀行、郵便局などの都市機能を入れて、高層部分に暮すというアイデアです。現在、東京では都心部の交通渋滞を解消するために外環道路を建設しており、騒音や排気ガス問題を解決するために地下道路にするという話があります。しかし計画案を見てみると、肝心な部分は今までのような地上道路のままで根本的な問題解決になっていません。それならばこのVGCのコンセプトを採用されてみてはいかがでしょうかと扇千景大臣に申し上げました。

構造改革を実現するための発想転換

今までご説明してきたシミュレーションのコンセプトは、基本的に、建物を高層化することによって土地を有効利用し、時間的にも空間的にもゆとりのある生活を実現しようというものです。ここで問題となるのが日照権です。日本人は日当たりの良さをとても大切にしますから、建物の高層化によってできる日影問題を解決しないといけません。

私は、都市そのものを変えていこうというときには、発想自体を変えるべきではないかと考えます。今までのように太陽の光を直接取り込むことを第一に「日影規制」をかけるのではなく、明るさを重視する「天空率規制」に移行すべきではないかと考えています。例えば低層の建物であっても密集していれば見える空の広さは限られて周辺は暗いし、超高層ビルであっても周辺に空地があれば見える空の量は大きく明るくなります。「天空率」は日差しではなく明るさの基準を指しています。ちなみに丸の内交差点、アークヒルズ内のカラヤン広場、新宿の三井住友ビル周辺の天空率を計ってみました。それぞれ建物の容積率は順に700、700、1000パーセントくらいですが、天空率は順に50、50、59パーセントというもので、思った以上に大きい空を見ることができます。一方、ニューヨークではウォール街、ワールドトレードセンター（崩壊前）、シティーコープビルで計って見ましたが、天空率は順に9、43、47パーセントでした。さすがにウォール街は壁ばかりという印象ですが、それ以外は超高層であるにも関わらず、一定の「明るさ」を確保しているのです。このように都市再開発を行っていくためには、生活空間に対する価値基準の転換が不可欠だと思います。

森ビルの都市作りの実践と理想

六本木ヒルズ以前

ここから森ビルが手掛けてきたプロジェクトを通して、私たちが目指す都市像についてご説明してまいります。六本木ヒルズの話に入る前に、「赤坂アークヒルズ」と「愛宕山グリーンヒルズ」について簡単に触れたいと思います。

「赤坂アークヒルズ」は森ビルにとって最初の大型都市開発プロジェクトでした。ホテルやコンサートホール、ショッピングモールに加えて、オフィスと住居がほぼ同じ割合という、職住接近を目指した日本初のプロジェクトでした。敷地の緑化という点でも気を使いました。桜並木も作りまし、住人によるガーデニングクラブもあります。超高層住宅はコミュニティができないという印象をもっている人は多いのですが、アークヒルズの場合は住人同士のコミュニティ活動も活発です。

「愛宕グリーンヒルズ」は、事務所、住宅の超高層ツインタワーを中心とする容積率600パーセントほどの再開発です。高層化を実現することによって、NHK放送博物館につながる緑道、愛宕山に登るエレベーターなどを設置し、同時に愛宕山周辺の景観の再整備ができました。このために愛宕神社や青松寺への参詣人が増えたと聞いております。

六本木ヒルズ

そして2003年4月25日オープンを目標に現在進行中の「六本木ヒルズ」です。

六本木ヒルズを建設している六本木6丁目は、第2次戦争中には麻布連隊に近接しているという理由から住民が強制疎開をさせられていました。戦後になると無秩序な建替え敷地の細分化が進み、毛利屋敷跡やニッカの工場なども混在する典型的な都市風景を形成しました。1999年建設に入る直前には、住宅密集地の中にテレビ朝日や公団住宅、一部マンションが混在している地帯でした。

森ビルはこの再開発プロジェクトでは、高層ビルの建設と同時に六本木通りや環状3号線、テレビ朝日通りといった幹線道路との関係づけを重視した道路計画、地下鉄日比谷線などの都市交通システムとの接統計画を重要課題としました。今後六本木ヒルズを中心にして、六本木周辺の人やクルマの流れは今まで以上にスムーズになると思われます。

けれどもこの計画を実現するためには、広域の住民の方々とコンセンサスをとる必要がありまして、着工までにおよそ15年もかかりました。実際にこのエリアには500人の権利者と400人の借家人がいました。結果的に借家人はほとんど転出されましたが、400人の権利者がこのプロジェクトに参加されることになりました。それだけ大変な交渉作業でした。欧米でも400人の住人と共同で街を作ったという例はないようです。

日本の都市再開発法では、民間が事業主である場合、その土地の権利者が転出したときには何のメリットもありますが、プロジェクトに参加して新しく作り直したものに入るときには税金面において優遇措置がとられています。そのために権利者の方々は、敢えて生活やビジネスのスタイルを変えることになっても、転出しないでそのまま残るほうが経済的には有利であるというわけです。これは

一見すれば権利者の保護と思われるかもしれませんが、別の見方をすれば彼らの選択肢を狭めることにもなっています。一方、官庁主導の道路建設などのプロジェクトの場合は、買収方式がとられているので権利者の多くは別の土地に移っていきます。

六本木ヒルズの全貌

では、六本木ヒルズがどんな街になるのかということについてお話を進めます。

まず地下鉄のコンコースから来ると「駅前プラザ」になります。さらに進むと情報機能をもつ「メトロ・ハット」にぶつかります。その奥に地上54階建ての「六本木ヒルズ森タワー」となります。8階～48階まではオフィスです。天井高が2.7メートル、ボーイング747もまるまる乗せることができる広々とした室内空間を実現しました。もちろんITなどの環境整備も万全です。

このビルの上層部分が「森アーツセンター」となります。ビルの中で最も価値が高い上層部をミュージアムにするなんてビジネスに反するのではないかというご意見もいただきましたが、私はそう考えませんでした。六本木ヒルズが目指すのは、日本の都市に最も欠けている「文化都市」なのですから……。アーツセンターには「ミュージアム・コーン」というガラス張りのエントランスから専用エレベータに乗って一気に200メートル以上を上がっていただきます。53階は天井高が6メートルあり、自然光も入る仕掛けをもつ8つのギャラリーがあります。ここだけで総面積は2000平方メートルあります。52階にも3つの展示スペースがあり、これらを取り巻くように展望スペースが設けられています。高さはちょうど東京タワーの特別展望台と同じくらいですし、吹き抜けの大空間展望室なので、まるで空中にいるような開放感を味わっていただけたと思います。51階はコミュニケーションエリアです。ミュージアムカフェのほかに7つのレストランが入って、総席数は1200規模になります。また個室を作ってアートを愛する方々を中心とした会員制の「六本木クラブ」を運営してまいります。49階は「六本木アカデミーヒルズ」とし、コンベンションやコンファレンスなどの国際会議、研究活動などに対応していきたいと考えております。そのためにライブラリーやラウンジなどの環境を充実させました。

地上部には「けやき坂通り」というショッピングストリートを作りました。この通りはテレビ朝日通りから環状3号線までを繋ぐ400メートルほどの道で、歩道部分は表参道よりもやや広いくらい、世界中から選んだ11人のグラフィックデザイナーやアーティストに依頼してストリート・ファニチャーを製作してもらいました。店も200店舗以上入ります。

他にも、「グランド・ハイアット東京」もオープンします。客室数400くらいで、アーティストックでハイセンスなホテルになるでしょう。隣にはシネマコンプレックスもあります。全部で9館入り、ロードショーからショートフィルムまでいろいろな種類のフィルムを上映します。時間によって芸術劇場に転用することも可能です。運営はヴァージングループ、深夜まで営業する今までにないシネマコンプレックスになる予定です。ここの屋上は屋上緑化してキッチンガーデンを作り、いろいろな作物も作ります。

居住エリアには高層、中層の総世帯数800余りの住宅棟群ができます。建物の外装はイギリスのリビングデザイナーのテレンス・コンラン卿に依頼してユニークな仕上りを見せています。インテリアもグレードの高いものにしています。ここには住人のためのスパもあります。

「六本木ヒルズ」の敷地のほぼ中央には「ガーデン・アリーナ」というイベント広場があります。本格的な舞台設備を備えましたが、イベントがないときには噴水を楽しめます。アリーナには巨大な可動式の屋根がかかっていて1000人は問題なく入れます。屋根外も含むと1500人を収容できますので、大規模なイベントを行うことが可能でしょう。このプロデューサーにはパワフルな人材を得ましたので、私もどんなイベントが行われるのかとても楽しみにしています。さらに、「ガーデン・アリーナ」に隣接して庭園を造りました。ここにはかつて毛利家の庭園がありましてたので、それを復元しました。

もちろん「六本木ヒルズ」全体で火事や地震といった災害対策、地域冷暖房、給発電システムなども最新鋭の設備を採用し、非常時に向けて2重、3重の対策を講じています。

中国のプロジェクト

森ビルは港区周辺の再開発を主たる事業としていますが、90年代以降は海外プロジェクトにも進出しております。

1994年には中国・上海の浦東地区に土地を購入しました。この地区は中国政府が金融貿易区として再開発を決定し、以前あった建物を一掃して全く新しい超近代的な街を建設しています。現在は中央銀行をはじめ中国四大商業銀行のビルや証券取引所、商品取引所など一大金融貿易都市として再生しました。森ビルは上海環球金融中心という約100階建てのビルの建設を着工しています。どうせなら世界一を目指そうとシアーズタワーよりも高い約500メートルのビルになります。風荷重を軽くするために、上層部に直径53メートルの円状の穴をくりぬきました。これは中国の伝統様式である「月亮門」から着想したのですが、センターのシンボルになりそうです。このビルはオフィス以外にも展望台、美術館、ホテルを備えた複合開発となります。目覚ましい発展を遂げている中国では、こうした大規模な開発が積極的に後押しされており、都市計画の規模の大きさ、中国政府の柔軟な対応にはいつも驚きを感じています。なお、すでに大連では1996年に「森茂大厦」（24階建）を、上海では1998年に「HSBCタワー」（46階建）を竣工させ順調に稼動中です。

国際都市「東京」のリデザイン

そして日本でもようやく都市再生特区を作ることになりました。東京湾臨海部、銀座、日本橋、秋葉原、六本木、赤坂、新宿、大崎といったエリアが指定を受けました。これらのエリアでは、民間が開発プランを作って行政に申請すれば半年以内には結論が出され、今までのようにがんじがらめの都市計画規制や建築規制からもある程度開放される予定です。これは民間が都市のをグランドデザインすることを認められたことになりますから、私たちも責任感を持って臨みたいと考えています。

現在、東京は世界都市としての生き残りを掛けた国際間競争にもさらされています。最近の調査では東京の都市競争力は30位、アジアの先端都市と比較しても見劣りがしてきています。これからの日本は第3次産業といわれるサービス業、頭脳産業にシフトせざるを得ません。つまり都市型の知的な生産活動が産業の中心となるのです。これらの産業を育てていくには、東京という都市を再構築する

こと、つまり都心部の容積率を引き上げて土地を有効活用することによって、働く人たちがウォーキング・ディスタンスの範囲で生活が賄える環境を整備していくこと、こうした都市のグランドデザインを描いていくことが重要だと考えます。

以上

講師プロフィール

森 稔（もり みのる）氏

森ビル株式会社 代表取締役社長。1934年生まれ。1959年東京大学卒業、同年6月森ビル株式会社設立と同時に取締役就任、常務取締役、専務取締役を経て、1993年～現職。

他（財）世界自然保護基金ジャパン理事、（社）経済同友会幹事、（社）日本経済団体連合会理事、国土交通省社会資本整備審議会臨時委員、経済戦略会議委員（平成12年7月まで）、総合規制改革会議委員など、多くの団体役員、公職を兼務する。

2002年度第8回物学研究会レポート

「新東京：都市の形」

森稔氏

(森ビル代表取締役社長)

写真・図版提供

；物学研究会事務局

編集=物学研究会事務局

文責=関 康子

- [物学研究会レポート] に記載の全てのブランド名および
商品名、会社名は、各社・各所有者の登録商標または商標です。
- [物学研究会レポート] に収録されている全てのコンテンツの
無断転載を禁じます。