

番町に超高層ビルは必要か？：「超高層ビル空白地帯」の意義

千代田区内の超高層ビルの分布を眺めると、二つの大きな空白地帯があることに気付く（図1）。一つは皇居周辺、もう一つは番町周辺である。旗本屋敷に由来する番町は、住宅や学校を中心とした文教地区としての歴史を積み重ね、閑静な住宅街が広がっている。近年、比較的大きなマンションが建ちつつあるものの、超高層ビルは存在しない。

だが、番町周辺の「超高層ビル空白地帯」は、開発から取り残された結果ではない。その住環境を積極的に評価した住民たちによって獲得されたものである。番町に超高層ビルはふさわしくないとの地域内の合意が、「超高層ビル空白地帯」を生んだのである。その証拠に、地域の合意は地区計画として結実し、日本テレビ通り沿道でも最大で高さ60mに規制されている。しかも、総合設計制度等の規制緩和手法を用いた開発であっても、この高さを超えられないことが土地利用方針に明記されている。

まちづくりや都市計画の目的は何か？その地域らしさを保ちながら都市活動の持続性を担保することにあるはずだ。番町で地区計画を緩和し、巨大な再開発ビルをつくることは、その目的を達成する手段として適切なのだろうか。

私は大規模開発そのものを否定するつもりはない。問題は、大規模開発が適している場所と、そうではない場所を峻別する必要があるということだ。つまり、大規模開発によって地域の活力が生まれ、価値を創造するエリアもあれば、大規模開発によって住環境が悪化し、地域の魅力や価値が損なわれてしまう場所もある。番町の人びとは、番町は後者に該当すると判断し、地区計画をつくったはずである。

そのような町に、100mを超える超高層ビル開発は本当に必要なのだろうか。千代田区都市計画マスタープランに記された番町の将来像『落ち着いたたたずまいの住環境を大切に、住宅と業務空間が共存・調和するまち』と整合が取れるのだろうか。その高さやボリュームは、超高層ビルを前提としていない地区のインフラとの均衡が図れるのか。一度、立ち止まって考えるべきではないか。

超高層ビル開発を進めるということは、現在の地区計画で定められた目標や方針を大幅に転換させることを意味する。方向転換を図るのであれば、その必要性や根拠が示されなければならない。加えて、地域内の合意形成が求められることは言うまでもない。現時点でこれらの条件が満たされているのだろうか。このままでは、都市計画は「何でもあり」の規制緩和のツールであるとの誤解が生じ、都市計画に対する信頼が損なわれることが危惧される。

我が国は既に人口減少社会に入った。「大きさ」に頼らない再開発やまちづくりの手法の構築が求められている。従来型の大規模再開発を進めるのか。それとも、地域固有の価値を踏まえた再開発を行うのか。日本テレビの再開発は、番町の未来を左右する分水嶺であるばかりでなく、人口減少時代の都市開発・まちづくりの今後を占う試金石でもある。人口減少時代だからこそ「超高層ビル空白地帯」の意義は大きくなるはずだ。私個人としては、番町の住環境と調和した再開発、ひいては人口減少時代を先導する再開発が行われることを期待したい。そして、この開発を契機に番町のまちづくりがさらに成熟していくことを願ってやまない。

大澤昭彦

2018年10月17日



図1 千代田区内の超高層ビル（高さ60m超）の分布

出典：東京都建築統計年報データを元に作成