

「390m超高層ビル」に期待すること

高崎経済大学 地域政策学部 准教授 大澤 昭彦

江戸末期に活躍した浮世絵師、歌川広重（安藤広重）の「名所江戸百景」に、「駿河町（するかてふ）」がある。呉服店・三井越後屋(現在の三越)が両側に立ち並ぶ通りの先に、遠くに聳える富士山が大きく描かれている。

富士山は、江戸城天守とともに、江戸のランドマークであった。1653 年、江戸を焼き尽くした明暦の大火で天守が灰燼に帰した後、富士山は、その意味合いを強めることとなる。

広重の駿河町は、現在の日本橋室町界隈。日本橋三越と三井本館に挟まれた通りにあたる。超高層ビルが林立するため、当然ながら富士山を眺めることはできない。だが、この通りのアイストップとなる位置に、新たなシンボルが立ち上がろうとしている。

8 月 31 日に三菱地所が発表した、高さ 390 メートルの超高層タワーだ（2027 年竣工予定）。完成すれば、大阪のあべのハルカス（高さ 300m）を抜いて日本一となる。世界一のブルジュ・ハリファ（高さ 828m）には遠く及ばないが、ニューヨークのエンパイア・ステート・ビル（高さ 381 m。アンテナ部除く）を凌ぐ。

エンパイア・ステート・ビルが完成したのは 1931 年。当時、日本では 100 尺の高さ制限がかかっていた。地震国・日本では、300m どころか、100m でさえも夢のまた夢だった。

約一世紀の長い時を経て、ようやく日本でも 400m 級のビルが誕生することになる。

しかし、今から約 35 年前、日本で 400m 級のビルを提案した人物がいる。建築構造学者の武藤清である。日本初となる 100m 超の高層ビル「霞が関ビル」の生みの親であり、日本に超高層の時代をもたらした立役者だ。

1979 年 7 月、武藤清率いる鹿島建設武藤研究室が「100 階建への挑戦」と題する研究レポートを発表した。100 階建、約 400m のビルが技術的に建設可能であるだけでなく、コスト面から見ても十分に実現可能性があるとの結論が示された。

このレポートの発表後、具体的な建設場所が検討された。西新宿、霞が関、横浜の 3 ヶ所が候補地に挙がったという。中でも具体化した場所が、現在の横浜みなとみらい地区だった。

結局、航空法の高さ制限に抵触することが分かり、100 階建は断念。その後、紆余曲折を経て、この場所に建設されたビルが、現在の横浜ランドマーク・タワーである(これも三菱地所が建設)。その高さ 296m は、航空法の制限ぎりぎりの数値から決まった。

航空法による高さ制限は、ビル需要の旺盛な都心三区の主要部を覆っている。一方、制限区域外は、立地条件が相対的に劣るため、ビル需要には限界がある。その点、今度発表された 390m ビルの開発用地は、東京駅前という利便性の高い立地で、かつ、航空法の制限区域をわずかに外れるという好条件が重なった。

航空法の制限はかからないとはいえ、高さに関する基準は他に存在する。地元地権者等がつくっ

た「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくりガイドライン」である。隣接する皇居の景観との調和を目的として、地区内の建物の高さは 150m程度を中心に、100mから 200mの間と定められている。390mの高層ビルは、このガイドラインの高さを大きく上回る。最大値のほぼ 2 倍だ。

ではなぜ、390mが可能だったのか。その理由は、ガイドラインに記されている。「都市における象徴性創出など、良好な景観形成につながる場合については、周辺環境への影響等を配慮したうえで、上記の高さを超える事も可能とする」と明記されているのである。

今回の超高層ビルが「東京の新たなランドマーク」と謳われているように、「都市における象徴性の創出」に該当するとして、390mが許容されたのであろう。また、皇居からの距離が比較的であるため、景観への影響が少ないと判断されたのかもしれない（近接する日本橋川、日本銀行本店との調和が気になるが）。

今年 2 月、私は『高層建築物の世界史』（講談社現代新書）を上梓した。古今東西の高層建築物や巨大建造物がなぜ造られてきたのか、その意味や歴史的背景を探ったものだ。

この本を執筆しながらつくづく感じたことがある。高い建物をつくることは、いわば「人間の業」であるということだ。時代や地域によって建設の理由や動機は異なるものの、人は常に高さを求めてきた。好むと好まざるに関わらず、これからも大きく変わることはないだろう。

しかし、我が国では人口減少社会が本格化しつつある。闇雲に超高層ビルをつくる時代ではなくなった。短期的な景気浮揚の意味合いだけでなく、長期的な視点から見たときの高層ビルのあり方、存在意義が問われている。

超高層の時代を切り拓いた武藤清は、霞が関ビル竣工の約 10 年後にこう述べている。「(高層ビルの) 弊害を合わせ考えて都市全体の計画をたてる時が来ていると思います」(「武藤清先生と語る」『土と基礎』1979 年 9 月号)。先駆者としての責任感なのだろう。高層ビルがもたらす問題にも目を向け、都市の中における高層ビルの意味を問い続けた。

390mの超高層タワーは、これからの高層ビルのあり方だけでなく、新しい都市像を提示する役割と責任がある。

このビルが、駿河町から見えた富士山を凌ぐランドマークになるかは分からない。ただ、首都・東京にどのような意味をもたらすことになるのか、期待を込めて見守りたい。