

【六本木ヒルズに見る都市再開発】

k010117 菊地史子 k010121 齋藤 慎一 k010138ⁱ 坪井知子

はじめに

最近、「都市再開発」という言葉をよく耳にするようになった。都市再開発とは、都市を再生することによって、低迷し続ける日本の経済、現在社会の先の見えない閉塞感をなんとかし、都市から発せられるエネルギーによって日本全体を活性化させようという都市計画のひとつである。

日本の都市は、基本的に単機能である。特にオフィス中心である。このことがなにを意味しているのかというと、都心の昼間人口が異常に多く、夜間になると人口が著しく減るということである。都心に勤める会社員は、郊外に住み、毎日満員電車に乗ってやってくる。大変な労力であり、また大変にストレスがたまる。会社員の労力を別に考えたとしても、都心に住みたいという求心力がないということは、日本の都市の最大の欠点である。

日本の都市を、世界の都市に負けないような魅力的な国際文化都市にし、世界中から人やものや資本が集まるような都市にしていこうというのが、おおまかではあるが都市計画の最大の目的である。そして、都市を中心として日本経済を刺激し、日本全体を活性化させるための国を揚げての大規模な事業である。

1. 都市再開発

(1) 都市再開発とは

六本木六丁目再開発事業(六本木ヒルズ)は国内最大級の都市再開発事業である。六本木ヒルズをはじめ、アークヒルズや、お台場、汐留シオサイトに代表されるように、ここ近年、大規模な都市再開発事業が多くなされている。都市再開発とは、複数の土地をまとめて、一体的に立て替え、その結果地域にとって、あるいは、各権利者にとって、将来的にもよりよいまちづくりをすることである。その代表的なものとして都市再開発法に基づく「市街地再開発事業」があり、六本木六丁目再開発事業はこれにあたる。国や地方公共団体は都市再開発法によるまちづくりを支援しているため、良好な都市再開発には建築制の緩和や補助金・融資・税制などの事業支援といった様々な恩恵が与えられる。

* 都市再開発法

市街地の計画的な再開発に関し、必要な事項を定めている。市街地の土地の合理的且つ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、都市計画法及び同法に基づき、市街地再開発事業を施工する区域を定めることができるとしている。この市街地再開発事業の施行区域内での建築物の建築等を行おうとする場合は、都道府県知事の許可が必要である。許可にあたっては、市街地再開発事業

が計画段階にある場合は、移転・除去の容易な建築物に限り可能であるが、事業が都道府県知事又は建設大臣認可を受けた段階では、事業の施行の障害となるような行為は禁止される。

(2) 再開発の目的

都市再開発の目的は様々なものがあるが、その一つとして第一に良質な住環境・都市環境の整備があげられる。具体的には、地域の新しい活力拠点の形成、駅前広場など公共施設や駐車場の整備、良質な都市型住宅の供給と住環境の整備、市民交流やにぎわいの創出に寄与する公益施設などの整備などをさす。また整備するにあたって、個性的なまちづくりが求められる。第二にあげられるのが、環境にやさしいまちづくりである。新たに開発を行うということで、効率的な省エネルギー・省資源型の設備などが導入しやすく、計画的に豊かな緑地を確保できるなど、環境を考えた新たなまちをつくることができる。第三に、その目的として、経済・市政への波及効果があげられる。地域経済への多大な経済波及効果、都市間競争力の向上は、再開発後その地域に求められるものであり、その地域に多大な好影響をもたらす。

(3) 市街地再開発事業

先にも述べたが、六本木六丁目再開発事業は、都市計画法に基づく「市街地再開発事業」に該当する。市街地再開発事業は、敷地を共同化し、高度利用することにより、公共施設用地を生み出す。

従前権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの権利床として置き換えられる。高度利用で生み出された床を処分し、事業費にあてる。というしくみで成り立っている。また、市街地再開発事業は、「第一種市街地開発事業」と「第二種市街地再開発事業」の2種類に分けられる。第一種市街地再開発事業は、権利変換方式という手法をとり、権利変換手続きにより、従前建物、土地所有者等の権利を再開発ビルの床に関する権利に原則として等価で変換するというものである。それに対して、第二種市街地開発事業は、管理処分方式(用地買収方式)という手法をとり、公共性、緊急性が著しく高い事業で、一旦施行地区内の建物・土地等を施行者が買収、または収用し、買収、収用された物が希望すれば、その代償として再開発ビルの床を与えるというものである。六本木六丁目再開発事業は、第一種市街地開発事業にあたる。市街地開発事業の施行者は、市街地開発事業の施行者には、個人(第一種のみ)、組合(第一種のみ)、再開発会社、地方公共団体、都市基盤整備公団、地方住宅供給公社等があげられる。六本木ヒルズの場合は、森ビルである。

* 第一種市街地開発事業の流れ

高度利用地区又は地区計画、再開発地区計画、防災街区整備地区計画、沿岸地区計画に関する都市計画

(市街地再開発促進区域に関する都市計画)

第一種市街地再開発事業に関する都市計画
事業計画の決定・認可(*組合の設立・認可)
(権利変換を希望しない旨の申し出(事業計画の決定等の公告の日以後 30 日))
権利変換計画の決定・認可
権利変換処分(権利変換期日)
権利者 = 従前の権利消滅
土地または地上権の取得
建築物等の工事の着手
工事の完了(権利者 = 建築物等の取得)
清算(組合解散)

は、都市計画法、都市再開発法に基づいて、それぞれの段階において、案の縦覧等が行われ、権利者の意見を聴取することとなっている。

市街地再開発事業は、公共団体による再開発の基本構想の策定や住民の再開発への気運の盛り上げに始まり、都市計画決定 事業計画決定 権利変換計画(又は管理処分計画)決定という手続きを経た上で、新たな建築物等の完成を見て終了することになる。六本木ヒルズの場合も上記の流れに沿って、再開発が進められた。

2. 六本木ヒルズ

(1) 六本木ヒルズ建設の経緯

1986年に六本木六丁目地区が東京都から「再開発誘導地区」に指定される。再開発誘導地区は再開発が望まれる地区において、地元住民の気運を高め、公共と民間の役割を明確にし、街づくりに取り組む地区のことである。従来この地区は六本木通りなど幹線道路沿いの土地は有効利用されていたが、幹線道路と幹線道路に挟まれた地区の大部分は土地の有効利用がなされていない、防災の観点からも問題が多いなど、再開発が望まれる地区だった。そこで、1988年に「街づくり懇談会」が設立され、1990年には「街づくり協議会」と「六本木六丁目地区再開発準備組合」が設立される。この懇談会・協議会・準備組合の活動の中で、街づくりのあり方を議論し、再開発実現への検討・準備・関係権利者の合意形成を進めた。

1995年には「六本木六丁目第一種市街地再開発事業」としての都市計画が決定。敷地面積に対して建築物がどれほどの割合で建てられるのか、ということに関してある程度の理解を得るまでに3年、さらに都市計画の手続き(再開発地区計画の手続きも含めて)と環境アセスメント(環境にどれだけの影響があるのかという評価)を平行して進めて2年。準備組合設立から都市計画決定までに、合わせて5年の月日を費やした。

さらに1998年に「六本木六丁目市街地再開発組合」を設立し、権利変換計画の策定とさらなる

合意形成を進めた。1999年に権利変換計画の告示、認可申請を行い、2000年に都知事から認可され、着工が始まるとともに、名称を「六本木ヒルズ」に決定する。そして今年2003年にオープンした。

東京はニューヨーク、ロンドン、パリなどの都市と肩を並べる国際都市だが、都市文化の成熟度という点では大きく遅れている。東京に「文化」の核をつくり、日本を代表する「文化都心」を創り出すために計画されたのが「六本木ヒルズ」である。この計画は、施行区域約11ヘクタール、総延床面積約724000㎡という、現在計画されている既成市街地の再開発プロジェクトのなかでは国内最大規模のものである。ここにオフィス、住宅、ホテル、商業施設、文化施設などを融合させ、また、既存の池・緑の保全をはじめ、公園・広場などを整理して敷地の半分以上をオープンスペース（空き地）とすることで、緑豊かで潤いのある文化都心を実現することが狙いである。

（２）行政との関わり

開発地区が六本木通り沿い、テレビ朝日通り沿い、日ヶ窪地域など5地区に分かれていたため、地区ごとに再開発に対する理解を深めてもらうように懇談会を設け、そのつど協議会に格上げしていくという活動を森ビルやテレビ朝日などが中心となって行った。この活動は比較的スムーズに進み、1990年に約8割の同意を得て、準備組合が設立された。

行政側もこれに応えて再開発事業の説明や推進計画づくりについての指導を行った。しかし、実際は一部に強固な反対者がいて対応に苦労した部分もある。あるグループが賛同すると別のグループが反対するといったこともあったらしい。このように再開発事業の各段階で、区内住民をはじめ、周辺住民から種々の意見・要望などがあつたが、必要に応じて施行者である組合、または区から内容の説明等を行い、理解を得た。

通常は、再開発事業では総論賛成、各論反対になりがちで、都市計画決定まで団体協議でも計画決定後は個別協議になることが多いのだが、この六本木六丁目再開発事業に関しては、都市計画決定後も区と組合の団体協議で調整を進めることができた。

具体的には「まち」のあり方を定めた再開発地区計画は行政で定め、その内容や規制に沿って市街地再開発事業の認可を組合が受け、事業が進められた。また、最終的には港区の公共施設となる道路・公園等については公共施設管理者としての区の同意が必要で、そのための協議を組合と行った。池のような公開空き地は区の管理ではなく、管理組合で行っているが、実質的には森ビルが全体のマネジメントを行っている。森ビルとしても多くの会合(公式のものだけで400回以上)を行ったのだが、地元の人々の理解度が高かったことが大きい。

以上のように、一連の法的手続きを進める各段階で、当然協議が行われるが、その中で法規制を遵守することはもちろん、各種要請も行われる。行政からは特に道路等の整備基盤、池や緑地の整備、

住宅の供給の3点が要請されたが、文化施設に関しては事業者側の判断に任された。ビルの高さについてはもう少し高くしたいということもあったようだが、航空法等の問題もあって現在のものとなった。備蓄倉庫は行政からの指導もあるが、事業者側としても積極的な災害時の対応のため、それ以上のものを整備した。小学校の整備については、都心部では子供が減少し、学校が余っている状態なので、整備の必要はないということだ。

(3) 再開発にあたっての問題点、及びこれからの課題・展望

六本木の再開発にあたって、最も注意を払ったのは渋滞の問題だった。もともとこの地区は渋滞のメッカで、地権者の反対で環状3号が地下を走っていて六本木通りと不完全交差だったのを30年かけて完全立体交差化した。しかし環状3号が地表に出ると、六本木ヒルズは分断されて景観と機能を損なう。そこで道路の上を緑地でふさごうとしたのだが、今度は公道の上に民間の構造物は作れないという道路法の問題が出てきた。結局は道路上の緑地を港区のものにすることでこの問題を乗り切ったが、これで渋滞が緩和されるかどうかは分からない。また長時間の違法駐車も考えなければならない問題だ。

新しく地区が更新され、これまでの交通処理は大幅に変更された。これに伴い、自動車や歩行者動線が変わったことに対して周辺住民などから、抜け道を今とは逆方向の一方通行にしようという考えや、歩行者天国でよいといったような意見や質問も出ているのだが、周辺交通体系との兼ね合いなどから簡単ではなく、警察や行政と民間が協力し合いながら解決していかなければならない。この地区の交通計画にあたっては、地区内交通はもとより周辺に与える影響も配慮した計画となっていて、基本的には今後街に慣れることで住民の理解を得ようと考えられている。

先にあったように公開空き地は現在は管理組合、実質的には森ビルがマネジメントを行っているが、コストやセキュリティの問題が大きく、安全と賑わいを両立させることが今後の課題となっている。半公共的な存在の空間を民間でどのようにコントロールするかが課題である。

またオフィスビルの供給過剰による賃料の低下や既存のビルの賃貸条件が、再開発で生まれた優良物件にテナントを引き抜かれるなどして、貸し手側にとっては厳しさが増している。逆にいえば、借り手側にとっては有利な条件になっており、都心の便利な場所にありながら賃料が安いという条件を生かして様々なビジネスが誕生している。

(例)・・・中古のオフィスビルを改修してマンションに転換する。幹線道路から外れたオフィスビルはオフィスとしては不向きだが、住宅には向いている。都心には賃貸住宅が少ないので、住宅への転換は今後有望なビジネスとして成立する可能性がある。住む人が増えれば、物品販売やレストラン、様々な文化施設、学習機能が必要になる。いわゆる生活機能の充実が不可欠となり、さらなる発展が見込める。

3. 六本木ヒルズと海外の事例との比較

(1) 六本木ヒルズのコンセプト

六本木ヒルズのコンセプトは、「超高層+オープンスペース型」である。東京という都市は、世界の大都市と比較して、平面的過密、立体的過疎である。東京において、土地の高度利用が進まない原因のひとつは、細街路で構成されている小規模な街区である。

・マンハッタンとの比較

マンハッタン島は、南北に走るアヴェニューと、東西に走るストリートで、街区が形成されている。アヴェニューとストリート、それぞれの道幅は100フィート(約30m)と60フィート(約18m)。一方、東京の場合は、区画整理された街区でも、その道幅は約6~8m。街区そのものの大きさの平均も、約0.1ha(約1,000m²)。この小さな街区と、さらにその中で細分化された土地所有が、まとまりのある高度な都市空間の利用を妨げている。このように、マンハッタンでの街路幅員は、基本的に100feet(約30m)・80feet(約24m)・60feet(約18m)となっており、広幅員の街路で都市の骨格が形成されている。一方、東京都心4区においては、それほど遜色ない街路率ではあるが、街路幅員の狭い細街路が街路全体の3割を占めている。また、東京区部の都市計画道路の整備率は僅か56%しか達成されておらず、都市の姿をわかりにくくしている。

また、マンハッタンは大きな街区と整然とした道路網で構成され、そこにオフィス、住宅、ホテルなどの超高層建物が建ち並んでいます。東京は小さな街区を低層で小さな建物が埋め尽くす、雑然とした街並みとなっている。

マンハッタンを垂直都市とするなら、それと対照的に、東京は平面都市として捉えることができる。都心部が高度利用されていないため、東京はあふれた人口や産業が近郊に流れ、市街地の拡大をもたらす、平面的に広がった巨大都市となってしまっている。

東京都心4区とマンハッタンの公園・緑地についても、この2つの地区は同規模の面積でありながら、都心4区の約3倍の夜間人口(約150万人)を持つマンハッタンは、公園についても広い面積を有している。その公園の総面積は約1,080haで、皇居・赤坂離宮や迎賓館・青山霊園などの緑地を含む東京都心4区の総緑地面積約590haの約2倍に相当している。マンハッタンで最も広い公園であるセントラルパークは、東西に840m、南北に4kmの340haの公園で、この規模は東京を代表する日比谷公園(約16ha) 代々木公園(約54ha)等の都市公園をはるかに凌駕する規模となっている。

上記のことを踏まえて、東京の都市再開発を考えると、六本木ヒルズのコンセプトにあるような「超高層+オープンスペース型」の考え方になる。

(2) 日本の都市再開発における問題点

しかし、東京の都市再開発は「超高層+オープンスペース型」という考え方だけでは補いきれない。日本の大都市都心周辺は生活環境上多くの課題を抱えている。生活環境の改善を、超高層・高層建築物とオープンスペースの創り出す「近代的再開発」のみに偏って行うことは、都市で活動する主体の多様性を確保する観点からは、問題がある。

それでは、この考えかた以外にどのようなものがあるだろうか。

超高層+オープンスペース型都市像に偏らない多様な都市像と都市活動像の探求の支援

・ヨーロッパでは、超高層・高層+オープンスペース型都市像は、もはや採用されることは少なく、伝統的な囲み型街区を基本とした再開発を行うことによって、高密度(容積率で300%弱)の都市型居住地を実現している。

・アメリカでは、街路沿いに賑わいを創り出す中高建複合開発を集積させる「アーバンビレッジ」という開発コンセプトが急速に普及している。

地域での生活の質の向上につながる都市再生

都市再生とは、本来オフィスや住宅を大量に供給することを短絡的に意味するものではない。地域に現存する環境資産を最大限活用し、地域社会における社会的絆を強め、各種の企業活動や、市民活動を活性化し、より豊かな生活を実現することにほかならない。

都市内の空洞化の広がり(2003年問題)、衰退・荒廃地域の拡大は、その地域の拡大は、その地域が、経済市場から脱落したことを意味する。

市民の意向を直接収集し市民セクターの関与・育成の観点の強化

日本は都市再生関連法案の法制化の過程では市民から多様な意向を積極的に収集することは行われていない。企業(相当資本力を有する開発業者)優遇することに主眼がおかれている。全体として市民セクターを育成する観点が弱い。

各地域や市民の発意を十分に反映し、施策に移る

都市再生基本の方針の策定と緊急整備地域の選定にあっては、各地域や市民の発意を十分に反映しつつ、行う必要がある。また、作成・選定過程を可能な限り透明なものとするべきである。パブリックコメントなどの意向収集手段を講じる必要がある。緊急整備地域の選定にあたっては、各地域における再生政策について提案を行うことを市民やNPO基礎自治体に呼びかけ、これらの提案について、中立的な組織(市民・専門家などで構成される)による審議に基づいて行うべきである。第三者

の視点から見る必要性があるということ。選定地域においては、評価プログラムを確立し、必要に応じて見直しを行う。

日本の再開発において、これらのことが達成されているとは言いがたい。市民の声を施策に生かすことなどは制度化されていなく、まだまだ日本の行政は遅れているというのが現状である。そして、一番重要視されることは、市民の声に耳を傾け、再開発地区の人々の生活を一番に考えることである。再開発は何のため、誰のために行うのか、そのことが地域住民に伝わるようにするためにはどうしたらいいのか。

4. 都市再開発事業を考える（3人の見解）

（1）菊地史子の見解

・ コミュニティー経済の活性化につながる都市再開発事業とは

まず、一番重要視されることは都市再開発地区の住民の意識であると思われる。その事業を行うことによって、地域経済に動きが生まれ、そのことによって市民生活に良い影響が生まれる。再開発を行ったことによって、地域経済が活性化し、根本的な市民生活や市民の意識まで影響があつてこそ、その事業は成功したといえるのではないかと思われる。

六本木ヒルズの場合はどうだろうか。そもそも六本木ヒルズという再開発誘導地区として認可され、事業が行われたのは、六本木六丁目の細路地が市民生活の安全性に影響を及ぼすレベルまで達していたからである。現在、六本木ヒルズが出来上がった場所は、オープンスペース、住居等も確保しており、地下鉄との交通アクセスも大変優れている。しかし、一歩六本木ヒルズを出て、5～6分もすると、また以前のような細路地が広がっている。このようなことを踏まえると、本当に根本的な市民生活に影響しているのかという疑問が湧いてくる。実際、周辺の商店の人などは、特に地域に変化を感じたとは言わず、人通りが増えたくらいという意見を述べていた。確かに六本木ヒルズが出来上がった場所は、変化を遂げた。しかし、その地域全体を見渡したとき、その一部が変わったことによる、根本的な地域社会の変化は望めないような感じである。

では、コミュニティの活性につながるような都市再開発とはどのようなものであろうか。それにはまず、その地域の特性を知ることが必要である。六本木のように地域の安全性を高めるために再開発をしても、それが一部地域だけのことで、地域の活性につながらなかつたら、元も子もない。地域の特性を活かし、その地域にあった再開発事業というものが求められてくるのではないだろうか。ここで重要になってくるのは、やはり地域住民の声を聞くということである。地域住民は生活の変化を求めているのか、その変化とはどのようなものなのか。このようなことを知るためには、やはり市民の声

を聞く場というものも当然設けなくてはならないだろう。その声によって、計画が出来上がってくる過程においても、その都度確認をとらなければならないと思う。特に、民間主導で行われるときは、どうしても、企業の利益というものを優先してしまいがちになってしまう。その事業が何を目指しているかをその都度確認していく必要性はないとはいえないだろう。

その地域は再開発事業によってどう変化していくのか。その展望を住民の意見を取り入れつつ、進めていくことが大切である。途中が不透明であったり、目的がそれてしまうと、本当に地域に根ざした、コミュニティの活性化につながるような再開発事業にはならないだろう私は思う。

(2) 齋藤慎一の見解

都市再開発(都市再生)とは、オフィスや住宅を大量に供給することだけを意味しているのではない。その地域にある環境資産を最大限活用し、各種の企業活動や市民活動を活性化し、より豊かな生活を実現することに真の意味がある。

六本木六丁目再開発事業に関して行政側は、事業の完成により、細い街路がなくなったり、オープンスペースが確保されたりと、防災・安全性の面で著しく向上し、快適な街が誕生したこと、業務・商業をはじめ、美術館等の文化施設、住宅などがバランスよく配置された「まち」となっていること、整備された住宅には従前地権者が戻ってきていることなどから、都市再開発事業は大いに成功していると考えている。

しかし以上のような素晴らしい施設が整っても、訪れる人がそれを効率よく使えなければ意味がない。施設が複雑で看板がわかりづらいため、移動に苦労するというのはよく聞く話だ。あらゆる施設やサービスの利用に料金がかかれば、当然誰もが利用できるものではなくなる。また調べていると、住居に関して、住居棟はあるが家賃が高額なため入れる人は限定されてしまっている。六本木ヒルズ周辺に住む人からは、ヒルズができる前と特に何も変わらないという声もあり、こうなってくるとこの事業のねらいである地域一帯の活性化ということには疑問符がつくような気もする。

市街地再開発事業では、行政と施行者の役割が明確になっている。どちらか片方だけでも成し得ない。相互の役割分担・連携は今後益々重要になる。だからこそ連携を密にして、周辺に住む人々の意見を十分に尊重することが求められると思う。事業を実際に進めていく側の本音としては、自分たちの利益を考えた上で、なかなか地元の人たちの意見には賛同できないこともあるかもしれない。しかしそのようにして行われた事業は、はじめは珍しさから話題になるかもしれないが、一時的な人気過ぎたときには廃れてしまう危険を秘める。街づくりにあたっては、建物などを造るだけでなく、街が将来にわたって発展していくために、働き、住まい、遊ぶなど多様な人々が協働するソフトを構築することが重要で、そのためにはその場所に将来にわたって関わってくる地元の人たちの意見が重要

になるのではないだろうか。

(3) 坪井知子の見解

・実際に六本木ヒルズを訪れてみて

6月14日土曜日、オープンし2ヶ月の六本木ヒルズを訪れた。都営地下鉄大江戸線に乗って、「六本木駅」で降り、駅を出ると、そこは普段見る東京の風景が広がっていて、駅を出たらすぐ再開発されたエリアが広がっていると思っていたので少し拍子抜けした。メディアなどを通して、話題になっているせいか、土曜ということもあり、駅の周辺もかなり大勢の人でごったがえしていた。駅から歩いて5分くらいのところに六本木ヒルズはあり、突然、エントランスが現れ、驚いた。実際に行ってみると、やっぱり想像とはだいぶ違って、思っていたよりも狭く感じた。森タワーやレジデンスなど超高層ビルが並び、確かに縦には大きく感じたが、歩いてみると、さほど広くは感じなかった。六本木ヒルズの敷地そこだけが再開発され、真新しく整然と高層ビルが並んでいて、六本木ヒルズだけが周りから浮いているように感じた。ヒルズ内には、森タワー、映画館、レジデンス、テレビ朝日、庭園、美術館など様々な施設があり、いたるところに方向指示の看板や、地図、インフォメーションのブースが設置されていた。施設づくりが複雑だったり、看板が分かりづらかったりして、行くのに苦労した場所もあった。六本木ヒルズの再開発のコンセプトは、「さまざまな人々が1日を通じて働き、住み、憩う、東京の新しい都市像としての“文化都心”」。都心で生活しながらも、いろいろな文化をも楽しめる街、空間を創りだそうとしているように感じた。レストランもおしゃれな感じのするものが多く、ただオフィスで働く人たちがお昼で利用するだけの施設ではなく、食事しつつも楽しめる空間が創りだされていると感じた。また、ショップの内装や施設づくりも凝っていて、見ているだけで楽しめるものも多かった。映画館や、ショップ、レストランなど、夜遅くまで開店していて、就業後のオフィスワーカー達が楽しめる場所だと思った。ただ人々が生活しているという割には、居住空間という感じはしなかった。居住空間というよりは、一種の遊び場、テーマパーク的なものように感じた。実際に、ヒルズを訪れている人を見ても、観光気分で見学しているだけのようにも見えた。オープンして間もないせいもあり、話題性も高いということで当然のことであるが、一体この中にいるどれだけの人が、六本木ヒルズ内に住み、働いているのかと思った。また、ヒルズ内は、オープンして間もないということもあり、相当な数の人で混雑していたが、長期的にみたとき、どこまでこの勢いが持続できるかが今後の問題であり、課題でもあると感じた。また、六本木ヒルズ内にぎわっている一方で、六本木ヒルズ周辺は、六本木ヒルズがオープンする前より人が増え、混雑しただけで、特に経済的にもプラスの効果をもたらしているようにも見えなかった。広域的に見た時、六本木ヒルズがどれだけのプラスの効果をもたらせるかも今後の都市再開発にも影響する重要な事例になると思う。

・六本木ヒルズを通して再開発事業を考える

< 日本の超高層型都市像 >

日本の他の再開発事業にも共通していえることだが、六本木ヒルズの特徴として、超高層型都市であるということがあげられる。特に都心など、土地が狭く限られている場所で再開発を行なうとき、自然と再開発の視点が上へいくのも当然のことである。また、このような高層化の傾向は、容積率の緩和も影響しているようだ。(97年には、都心居住の促進手段として、容積率400%の地域に高層住宅誘導地区を設定して容積率を600%に引き上げている。また、共有部分は、容積率からはずされた。)しかし、生活環境上多くの問題を抱えている都心周辺の環境改善を、高層化のみに偏って行うことは、都市で活動する主体の多様性を確保するという観点からは、問題があるといわれる。一般に、日本の再開発に関する考え方や、技術は他の国に比べて、遅れているといわれるが、ヨーロッパや、アメリカの再開発事業の事例をみても、超高層型都市像は、もはや採用されることは少なく、伝統的な囲み型街区を基本とした都市型居住地や、中高建複合開発を集積させる開発のコンセプトが急速に普及している。日本もこのような手法や方針を再開発事業にとり入れる必要があるのではないかと。

< 地域の活性化、経済効果 >

再開発の目的のひとつとして、地域一体の活性化があげられる。実際に六本木ヒルズ周辺に行ってみて、ヒルズ周辺の店舗の人々の話からも六本木ヒルズの誕生でその周辺地域の人々が経済的効果を得ているようには見えなかった。これは、六本木ヒルズに限ったことではない。再開発を行う上で、地域経済への波及効果は、重要な目的である。ただ一時の賑わいだけでなく、長期的な発展を見据えた再開発が求められる。地域一体の活性化を視野にいれた再開発が必要である。

< 民間と行政の協働 >

六本木ヒルズの開発の主体が、民間企業の森ビルであるように、現在、再開発事業の主体は民間企業主流の傾向にある。民間企業主体の再開発事業が主流となっている今、民間企業には一体何が求められているのか、また行政はいかに関わるべきなのか、再開発事業はどうあるべきなのであろうか。都心部に着目して現在の再開発の状況を見ると、あちこちまだらに高層ビルが建ち、オフィスの供給過剰が起こっていたり(2003年問題)、統一性、計画性、一貫性が欠けているように感じる。再開発事業に民間の活力を最大限に活かすことは必要である。更にその上に、それらの民間企業の再開発事業を計画段階から、統括する役割を担うべき機関が必要である。その役割を果たすべきなのが行政ではないだろうか。重要なのは、個々の企業がいかによい再開発事業を行うかというよりも、個々の再開発事業がどのように関係し、お互い、更にその周辺地域にプラスの効果をもたらすかである。各企業をまとめ、長期的で広域的な都市づくりを見据えて統括するのが、行政の役割であるといえるのではないだろうか。そういった意味でも、これからの都市再開発に民間と行政の協働は不可欠であるといえる。

六本木ヒルズの今後の都市再開発に影響することは間違いない。今は、六本木ヒルズの目新しさに観光気分の人々で賑わっているが、六本木ヒルズの存在が定着し、人々がそれに馴れたときに、都市再開発事業としての六本木ヒルズの真価が問われるときであると思う。

おわりに

最初、私たちが思っていた都市再開発事業はいいこと尽くめのような感じがしていた。しかし、実際調べて研究していくうちに、そればかりではないということに気づいた。時に、企業の利益ばかり優先されていたり、本当にその地域に見合った事業ではなかったりと、疑問の残るようなことが多々出てきたのである。見解にも述べてきたように、本当にその地域を活性化させる再開発事業というものを達成させるためには、官民協同の動きが重要な要素になっていくであろう。そのために、行政側は何をすべきか、地域住民は何を理解し、どう行動すべきか。

私たちが調べてきたことは、まだまだ都市計画のほんの一部に過ぎないが、研究してきたことに対して思ったことや感じたことが、これからの都市再開発、地域の活性に少しでもヒントをもたらせば、幸いである。

i 《参考》

- <http://www.h3.dion.ne.jp/~urc-mint/u0920.htm>
- www.fpcj.jp/j/fshiryoub/jb/0325.html
- 質問に対する港区からの回答
- http://up.u-tokyo.ac.jp/koizumi/saisei_ronten.htm
- <http://www.urca.or.jp/redevelop/>