

北川 さきほど、美術館や会員制レストランなどを見学してきました。森さんは執念を燃やして、六本木の地にこれだけの施設をつくったわけですが、六本木ヒルズ(2003年4月オープン)のコンセプト、理念についてお話しください。

森 再開発プロジェクトに取り組むのに当たり、文化都市にしようと考えました。(1986年に誕生した)アークヒルズでは、国内屈指のコンサートホールであるサントリーホールをつくりました。そこで今回は、美術館中心でやろう、美術というアートを中心とする文化都市の創出を目指そうと考えたのです。

従来の価値観をすべてさかさまに 六本木ヒルズは東京の新名所になった

森 今、金融を中心に、東京には多くの外国人ビジネスマンが働いています。実は彼らと話していると、ビジネスばかりでなく、音楽や美術などの話題が多いのです。ところが、日本人ビジネスマンは概してこの手の話に弱い。

私自身も海外で、「この絵をどう思う」と聞かれて、答えに窮した経験があります。その後、私は絵画を観るようになり、慣れてくるとだんだん面白くなってきました。特にモダンアートに対しては、アレルギーを持っている日本人が多くて難しいのですが、今回はあえてモダンアートを中心に据えました。

北川 ピカソが何気なく展示されていて、すごいなと感じましたよ。確かに、日本人ビジネスマン

は、仕事ばかりですよ。

森 98年から経済戦略会議の委員を引き受けましたが、東京の一極集中が問題になっていました。しかし、東京をニューヨークなどと冷静に比較してみると、むしろ世界の都市間競争では落後しかかっていた。私自身は、もっと東京に投資しなければいけないと思っていました。

サントリーホールにしても、夜9時にコンサートが終わると、みんな帰宅してしまう。海外だと「本当のアフター」が始まる時間です。理由の一つは、東京は平面的に広がっていて、帰宅するのに時間がかかってしまうことにあります。結果、文化は貧困となり、コミュニティの崩壊を招いています。人が交流するのは、せいぜいが会社のなかだけで、家族、そして学級崩壊などという現実には直面しています。お金はたまっただけ、通勤に膨大な時間を要する今までの東京の形態では、本当に人々が豊かになったとはいえません。

北川 考えさせられる部分ですね。

森 そこで、今回のプロジェクトでは「パーティカル・ガーデンシティ」を目指しました。立体的な緑園都市という意味です。文化的な施設をはじめ、学校や医療機関などをミックスしたコンパクトな街をつくっていく。そして、郊外は緑に戻して、別荘でも建てる。これこそ、都市としての本当の姿ではないでしょうか。

情報化社会、サービス産業というのは、実は、人の交流で成り立っている。だから本来は、人と人とが手渡しできる距離にいないと、互いに困る

森ビル社長

森 稔氏

六本木ヒルズは文化首都への一歩 “常識”破りが成功に結びつく

環境への影響が問われる大規模開発だが、すべてが“悪”ではないはず。

東京を文化首都にするという目標と、全体としての環境負荷低減。相反しそうな目標を解くカギは、学者の唱える常識の打破にあると話す。

構成/永井隆 写真/尾関裕士 イラスト/坂成康平

北川正恭の

環境経営

最前線



北川正恭(きたがわ・まさや) / 早稲田大学商学部卒。三重県議会議員、衆議院議員の後、95年4月から三重県知事を2期務める。現在は早稲田大学大学院教授



森稔(もり・みのる)/ 1934年生まれ。59年東京大学教育学部卒業。同年6月森ビル設立と同時に取締役。64年常務、69年専務、93年から社長。経済同友会理事、東京都首都機能移転問題専門委員、総合規制改革会議委員、国土交通省社会資本整備審議会臨時委員など

のです。コンパクトな街をつくり、そこに住み、働き、遊ぶことが望ましいはず。このため、従来は「良い」とされていた、「低層」「戸建て」といった価値観を、すべて逆さまにしたのです。「超高層」であり、「集合住宅」という形ですから。おかげさまで、開業半年を経て、東京の新名所と言われるまでになりました。

間違った前提が地方をダメにした原因 複合的な用途を集約して、空を使うべき

北川 20世紀までの発想を否定したわけですね。それにしても、上層階のアーツセンターは素晴らしかった。展望台と美術館の両方で1500円という価格設定にも驚きました。この値段なら、リピーターも期待できます。

森 49階から53階は大学院村や24時間型の図書館、カンファレンスセンター、スクール、さらに会員制のレストラン、美術館などを集めました。美術館と展望台は、オープン当初は料金が別だったのですが、今は一緒にしています。

北川 時間のとらえ方もユニークです。展望台は

深夜まで営業しているそうですね。

森 ウィークエンドは午前1時まで営業しています。美術館もウィークエンドは12時まで開けるようにしました。

世界の都市は夜の時間が生産的です。日本ではバーやキャバレー、あるいはカラオケぐらいですけど、海外では食事やパーティーの時間が長く、午前1時は当たり前なのです。今のままの東京では文化都市とは言えないでしょう。

併設の映画館にしても、六本木ヒルズでは朝の4時から上映していますし、お客様が一番入るのは夜の10時からです。ほかの映画館は、閉じてしまう時間なのです。

北川 建物だけではなく、時間でも立体都市を実現しているわけですね。

森 以前の六本木は、ウィークエンドの昼間には人のいない街でした。今は、日曜日の昼間もとてにぎわっています。24時間、365日動いている街にして、ニューヨークやパリを目指します。

北川 地方都市は今、活力を失っています。地方都市が活性化していくための要件は何だとお考え

でしょう。
森 東京と解が同じわけではないのですが、どうも間違った発想をしていると思います。たとえば、都市の中心部はコンパクトにすべきだと思うのですが、逆に広げていってしまった。さらに土地の利用用途を純化、つまりセパレート化してしまっただ。ショッピングセンターも郊外につくることを奨励したり、大学も郊外につくったり、役所までも周辺へと移っています。工場にしても、もともと町中にあったものを、わざわざ外に工業団地をつくって出してしまうました。この結果、全体が過疎化したうえに中心部はドーナツ化した。

背景には、容積率は2倍までで、それ以上になると過密になる、さらに施設を分散化していくのが牧歌的で望ましいなどとする、行政サイドの間



行政よりも学者の啓蒙が必要だと思っ
た概念にとらわれた地方都市の再開発は、
必要のない高速道路と同じくらいムダだ。

違った前提があったのです。
北川 確かに、中心部が寂れている地方都市は多いですね。
森 だから、活性化させるためには、今までと反対の考え方をすればいいと思います。逆区画整理が必要です。とりわけ、中心部を高度利用するためには、コンパクトな土地に建物を高く建てていくしかない。そして、複合的な用途を集約して、空の利用を考えるべきなのです。

戸建ての住宅ほど、高度な利用はできにくい。都市計画の根本的な骨格を変えなければ、地方の地盤沈下は続くでしょう。

北川 そうした街づくりと環境との関係については、どうお考えですか。

森 中心部のコンパクトな土地に高層ビルを建て

るわけですから、周辺の余った土地をたっぷり緑化できます。エコロジーの観点からは、こうした方が有利でしょう。

もう一つ申し上げれば、コンパクト化した方がエネルギー効率ははるかに高いのです。六本木ヒルズもそうですが、コージェネレーションシステム(発電などの排熱を2次エネルギーとして有効活用するシステム)の活用により圧倒的に高い。ビルが遠く分散している都市形態と比べれば、ロスは少なく、コストは安上がりです。電気、ガス、水とも、運んでくるのにエネルギーとコストが掛かりますから。冷暖房などは、集中型にした方が環境への負荷は少ないのですよ。遠く離れていたら車で往來するため、当然ながら、環境にはよくありません。

六本木ヒルズは自家発電によって電力を賄っています。オープンしたばかりで、2003年の夏はすべての施設がフル稼働していたわけではなかったから、電気を東京電力に売りました。東電からの電力供給は予備と考えており、仮に電力供給が止まっても、ここは平気なのです。

北川 セキュリティをよくして、高効率にしているわけですね。

森 そうなんです。そのため、世界的な金融機関やIT大手に入ってもらうことができました。

24時間稼働だからこそ高負荷は許されない 集中させることで問題は解決する

北川 虎ノ門や新橋などにたくさんある古い森ビルを、これからどうしていくお考えなのですか。

森 耐震上問題がありそうなビルは、全部再開発するつもりです。例えば、環状二号线にあるビルなどは、これから本格的に再開発に取り組む考えで計画を立てています。一方、問題のない古いビルは、改修して使っていきます。住宅も同様です。大体15年で入れ替わるのですが、改修したビルは割安で提供できますから、人気も高い。

六本木ヒルズが完成したため、アークヒルズからもずいぶん引越された。幸い、森ビルは同じ地域に集中して立地しているので、移った後、改装して提供していただけます。順繰りに、移しては直すという形で安定的に供給できて、稼働率にも問題はなりません。

北川 これは一般論ですが、ビルを24時間稼働

にしていくと、環境への負荷が高くなるといった意見もあります。つまり、よけいなエネルギーを使ってしまうからなのですが、森さんは、どう反論されますか。

森 コンパクトに1カ所に集約していて、しかも自家発電でまわしているの、環境への負荷は少ないと考えます。この施設にとっても、外部にとってもそうです。

今や、グローバルな時代です。どこかで、グローバルなビジネスに対応して、24時間体制で動いていなければなりません。そのセンターとして、六本木ヒルズは動いているわけです。では、ここがなければ、グローバルな対応をしないのかと言えば、そんなことはない。分散した形で、どこかが動いていて、電力などのエネルギー消費量は高くなってしまいうでしょう。

効率の高い施設で対応していくことが、環境の負荷を低減させると思います。

北川 都市開発という点で、行政に対しての要望や意見などはありますか。

森 行政というよりも、まずは都市計画の学者の啓蒙が必要だと思っています。いまだに、容積率が2倍以上になると、環境が悪化してしまうなどという学者がいるのです。それは、7階建てのビルを建てる場合であって、70階建てならば環境は維持できるのですよ。

地方都市では、建築基準法を超法規的に緩和させて低層階の街づくりをやっていますが、超高層ビルを一本建ててすべてを収容すれば、周辺は広場でもランドでも何でもできるのです。「30万人規模の都市に超高層を建てても需要がない」とおっしゃる先生もいるが、私に言わせれば需要は生まれるものです。

建設学者は、どうしても経済を知らない。地方

都市の再開発は間違った方向に進み、必要のない道路をつくるのと同じように、街づくりの名目で、税金が無駄に使われています。困ったものだと感じています。

北川 この屋上では、田植えや稲刈りも行われたそうですね。しかも、近隣の小学生と一緒に。



森 あれは一つの実験であり、私たちにとってのチャレンジでした。高層ビルの影が落ちると稲は育たない、などという俗説がありましたから。屋上という、常識的には植物にとって厳しい環境で、どのくらいダメなのかを実験してみたのです。結果は、今年は冷夏で、苗を持ってきた田んぼは7割くらいしかできなかったのに、屋上の田んぼはフルに実ったのです。しかも、1週間も早く収穫できました。

子どもを集めて、田植えも稲刈りもやりました。子どもさんにとっても、実は私にとっても、初めての体験だったのですよ。屋上でも、稲を生育できることを実証できて、何よりでした。これからも、チャレンジは続きます。

地方都市は今、活力を失っている。その再開発に新たな視点を持ち込むことで、個性を持つ、活力ある地方の発展に期待したい。



北川正恭の 今月の総評

- 1 パーティカル・ガーデンシティ、つまり立体化により、都市効率はハード面でも時間というソフト面でも向上し、環境にも優しくなる
- 2 現代アートなどの文化をコアとした街をつくり、情報を発信している。東京における、まさに新しい価値の創造である
- 3 建物と美術館をセットにした非常に挑戦的なプロジェクトだ。21世紀の街づくりのベースモデルを示した点を評価したい