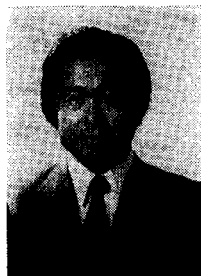


成人式を迎えた超高層ビル

三井不動産株式会社

代表取締役社長 田中 順一郎



霞が関ビルと私

私どもの会社が所有しております霞が関ビルはわが国における最初の超高層ビルであります。この春、竣工20周年、人間でいえば成人式を迎えることができました。

私は、このプロジェクトを初期段階から担当し竣工まで計画推進の課長として携わっておりましたので、この4月下旬に「20周年記念同窓会」と銘打って、当時このビルの建設に関わった200名ばかりの方々を久方ぶりに集い旧交を温めた折にも、また5月下旬に「謝恩会」とし称して、わが国初の超高層ビル実現のために中心となって指導し協力していただいた諸先生をお招きして、改めて私どもからお礼を申しあげ、ともに往時を懐かしんでもう思い出し、また新たな感慨にひたることとなりました。

柔構造理論と容積地区制度

ところで、霞が関ビルも昭和35、6年の計画初期の段階では、当時の建築基準法にもとづき高さ31m地上9階建を想定しております。しかし敷地が広い分だけビルの形状は長い廊下と採光の悪い、しかも周辺の道路に接した空地のないものになってしまい、どうしても魅力的なプランとはなりません。私も随分と悩み抜いた末、このビルのためにも、あるいは将来の望ましい都市のあり方を考えても、高さ31mの常識を何としても覆す必要がある、という考えに到達いたしました。

幸いなことに、同じ頃国鉄の十河総裁の依頼を

受けて、東大教授で構造力学の権威、武藤清博士が東京駅の再開発計画を研究する中で、たしか昭和37年のことでしたが、地震国であるわが国でも新しい手法で新しい材料を使えば25階建程度の建物は十分建築可能である、という結論を打ち出されました。すなわち従来の剛構造理論に対する柔構造理論の確立であります。

これとともに、建設行政のサイドでも当時の河野建設大臣が土地問題と人口の都市集中に対応するという都市計画的見地から建物の高層化の必要性を積極的に認め、昭和37年の夏には従来の高さ制限を撤廃し、新たに容積地区制度を採用する方向が打ち出されました。

またこの頃になると、ロックフェラーセンターなど欧米の都市再開発の先例にならってわが国でも特定街区制度が導入されていきました。つまり複数の敷地を統合してスーパーブロックとして扱い、立体的に土地を利用することでオープンスペースを確保する、そのためには斜線制限の緩和や増床などのインセンティブが付与される、というものです。しかしまだこのときには実例は皆無でした。

超高層ビルへの挑戦

こうした動きの中で事業会社として私どもは、この新しい手法が技術的にもおよそ未確定な部分が多く、このため建築工事費も想定し難く、テナントの確保や資金調達に関しても現在からは想像もできないほど厳しい状況にありましたが、トップの果敢な意思決定もあって、新しい理想の実現

のためここで社運をかけ先陣をきって超高層ビルに挑戦することにいたしました。

そのため、できる限り万全の体制をとることとし、事業推進主体である当社はいうに及ばず、設計者、施工者、資材・設備メーカーに加え、武藤先生、高山英華先生、吉武泰水先生など当代一流の学者の方々にも多数ご参加いただいて「霞が関ビル建設委員会」を設置しました。ここでは、日本で誰もが経験したことのない超高層ビルについて、どのようなものをどのようにつくりあげていくべきか、課題の抽出と最善の解決策を探究することを繰り返しながら、参加者全員が情熱と叡知を傾けました。

この結果、昭和40年3月に建築に着手、昭和43年4月に地上36階147mの本邦初の超高層ビルが完成したのです。なお、このビルは特定街区の認定でも第1号の栄誉を担うこととなりました。

超高層ビルが生み出したものと、超高層ビルが出現した時代的背景

このビルの建設を通じて、たとえばその後のわが国鉄鋼業界の有力輸出商品となった大型H型鋼をはじめ、高速エレベーター、カーテンウォール、耐火被覆材、感知・警報・消火システムなどの新しい資材や設備が生み出されました。また、それこそOA手法を駆使した合理的工程管理や、プレファブ化などによる施工の徹底合理化などに見られるとおり建築生産の近代化に大きく寄与し、さらには柱のないオフィス空間や敷地の7割以上にもものぼる公開空地など建築的にも都市計画的にも画期的なスペースを生み出しました。これ以外にもこのビルが嚆矢となったものを数えあげていけば枚挙にいとまがないほどです。

ひるがえって、この時期にわが国に超高層ビルが出現した背景を考えると、基本的には戦後のわが国の経済発展が基底にあり、このうえに柔構造理論にせよ工程管理の革新にせよ、これを可能ならしめたコンピュータの出現などの技術的進歩

と、東京オリンピックを目前にして都市再開発の必要性が広く認識される中で、学界や官界が一体となって建築基準法の改正など制度・手法の改革を大胆かつ急ピッチに行なった、といった事実を指摘することができます。

また、現在まで100m以上の建物は61棟建ち、建設上のものを含めて75棟に達していますが、超高層ビルの発想や技術開発のプロセスをたどると、ほとんどすべてが民間資本と民間の研究活動の積み重ねに拠っていることが理解でき、これもまたある意味で意義のあることと考えます。

今日の都市問題解決のために

現在、土地問題を包摂する形でいわゆる大都市問題が広く関心を呼ぶなかで、わが国に超高層ビルが出現した四半世紀前の経緯を中心にその今日の意義を見出そうとするとき、私はここにいわれる規制緩和や民活の典型あるいは理想型を見る思いがいたします。

さらにいえば、誰もが地震国日本では欧米並みの高い建物など建たないと考えていた当時の常識が、これにより一挙に変わり、建築・都市工学上も新しいコンセプトがうちたてられその後の思潮となったということから推しても、このとき都市再開発に関し、一種のパラダイムの転換があった、と評価されてもよいのではないかと思うものです。

現在の、より混迷した都市問題解決のためにも空中権の移転や、都市交通基盤整備を主目的とする大深度地下利用など、従来の枠組みを超した新しい発想を社会全体で採り入れることが必要であり、このためには、地道な研究により理論的・技術的な解明・改善につとめるとともに、必要な制度改革を大胆にすすめることが関係者に強く望まれている、と私が理解いたしますのも、幾ばくかは私自身の過去の体験に根差しているというわけです。