

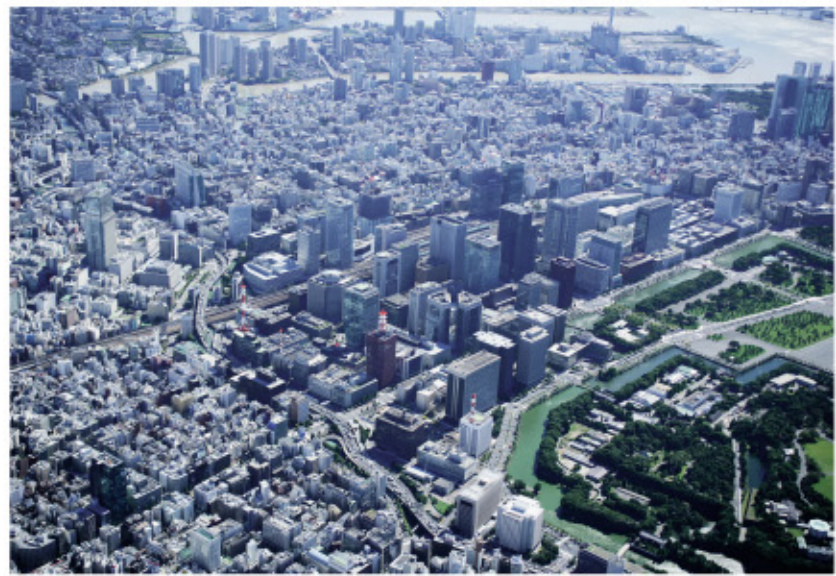
# 大手町事業の本質と次の展開

岸井隆幸（日本大学理工学部  
土木工学科教授 博士）

**大** 手町で実施されている区画整理は通常の区画整理とどこが異なるのか？

通常の区画整理であっても仮換地の位置が従前と大きく異なることはよくあるし、申出を基礎にした換地や共同化・再開発を前提にした換地もそれほど珍しいものではない。かなりつつある。事業地区内の土地をUR都市機構が先買いしたことも、つくばエクスプレス周辺ではより積極的な土地買収の制度が用意されているし、そもそもUR都市機構の郊外型区画整理は3割程度の先行買収が前提であったので大きな違和感はない。つまり、大手町区画整理の仕組みは制度上取り立てて新しいものを用意したのではなく、既存のさまざまな要素を組み合わせさせて実現されている。

では、この事業はこれまでの区画整理



東京駅を核に広がるビジネス拠点。大手町はこれから、よりグローバルでフレキシブルなビジネス拠点として再生される

と全く同じか？ 実はそうではない。大手町事業の特徴は、区画整理が「建物の更新を目的としている」ところにある。つまり、土地区画整理法では「公共施設の整備改善と宅地の利用の増進」が目的にうたわれているが、大手町事業では宅地の利用増進を超えて「建物の更新そのもの」が目的となっている。都心で行われている活動を中断させることなく時代の要請にあった「新しい建築物への更新」を順次実現することが目的であり、そのためにまずUR都市機構が事業地区内に更新の種地を取得し、地権者がその種地を利用して新たな建物を建築、活動を休止することなく移転するという構図となっている。伊勢神宮の式年遷宮のように更新用地の確保が制度化されていけばこうした複雑なシナリオを描く必要もないが、現代の都市にはそういった「控

えの空間」がない。大手町事業は「控えを内包する都市の持続的発展の仕組み」としての区画整理なのである。では、こうしたニーズは大手町にだけ存在するのであるか？ そのようなことは無い。古くからある東京都心部の大きな更新が可視化されたのが大手町事業であるが、これから高度成長期に構築された数多くの建築物が一斉に更新の時期を迎える。その時にこそ、ここ大手町で培ったノウハウは非常に貴重な知恵となる。大手町モデルはやがて来る数多くのマンションの更新、副都心・業務核都市の更新にも活用することができると思われる。次に伝える「知恵」を蓄えるとともに、より望ましい更新・都市の持続的発展を実現するためには今の制度の何を変えるべきなのか、次を呼び寄せる「声」をここから上げなければならぬ。

## 進化し続ける 東京都心部。 都市再生事業に 寄せて



きしい たかゆき

昭和52年建設省入省。平成4年、建設省を退職し、日本大学理工学部土木工学科専任講師に。平成7年同助教授、平成10年同教授、現在に至る。著書多数。その他、国土交通省社会資本整備審議会委員、東京都景観審議会会長など、幅広く活動。



しげのぶ ひろゆき

1989年より角川書店グループで、「Newtype」「東京ウォーカー」などの編集部を経て、1994年より「Newtype」編集長、1999年より「千葉ウォーカー」創刊編集長、2004年に「東京ウォーカー」編集長。現在は首都圏ウォーカー統括部長。郊外育ちで、豊洲のような街が好き。

**創** 刊から5年千葉ウォーカー編集部に携わり、2004年に東京へ戻ってみると、六本木ヒルズがオープンしていました。オフィスと、住宅、ホテル、ショッピングモールにシネコン。これって千葉で公私ともに親しんだ、船橋のららぽーとと構成要素は同じです。六本木ヒルズは、ららぽーとのコンテンツの違いなんだ、と気づいた時に、いろいろ腑に落ちました。IT時代を迎え、今の都市生活者は、移動の時間を惜しむ傾向にあります。それがワンストップ型の大型SCが郊外でも都心でも受ける要因であり、弊社が首都圏で3誌ものウォーカーを展開できる理由でもあります。

東京へ戻って新富町に住むことになって、すぐに豊洲にららぽーとが進出した時は、ついに都心にららぽーとができる時代、つまり場所を問わず平準化した住環境が整う時代が来たのだ、と思いました。豊洲には前述の施設のうち、ホテルがないですが、以前から懸念にさせていただいているキッザニアの住谷社長は、「ホテルならハードロックホテルを誘致したいですね」と、「冗談半分本気半分話しているらしいです（住谷さんが以前社長をしていたレストラン運営会社が、日本のハ

ドロックカフェを経営しているのです）。

平準化、という言葉には眉をひそめる向きもあるでしょうが、これはたかがインフラの平準化です。街の個性はインフラではなく、もっと広い意味での環境で決まるものです。豊洲でいえば、「水」のある街がキーワードでしょう。これは単に水辺だから風が心地いい、というだけでなく、門前仲町なども近い豊洲地区には、江戸の時代に東京が運河に囲まれたベニスのような街であったという、水辺の都市の記憶も残っています。

ところで、今年も僕はUR都市機構の地域懇談会の委員を務めさせていただいて、密集地域の整備事業を何箇所か見学したのですが、緊急車両の通行路確保や、災害時の避難経路確保の意味で行われているこの事業で、UR都市機構にはものすごくたくさんの方々が蓄積されていることに気づきました。



子どもがのびのびと遊び、大人が散歩。豊洲の街の親水性は、住む人たちに「楽しい街の記憶」をつくってくれる



たとえば先日お邪魔したある地域で、公開空地確保のために作った小さな公園を見せていただいて、「本来ここに砂場を作ったかったができなかった」というお話を聞きました。既存の住宅があまりに近いため、風で洗濯物が汚れたり、猫が糞をしたりするのが嫌われるんだそうです。でも子供は砂や水で遊ぶのが大好きですからね。比較的自由に設計できる豊洲ではどうでしょうか？ 街の個性を最終的に決定付けるのは、住む人たちです。住む人が自分の街を愛し、自慢できるような場所にするためには、子供の頃の楽しい記憶を残してやるのが一番です。仮に出て行っても、もう一回あそこへ帰りたい、と思わせるような。毎日砂場や水辺で遊んで、月に一回くらいはキッザニアでお仕事体験、なんて子供にとっては天国ですよ。そんな街に育っていくことを、2つ隣の駅から見守っています。

# もう一度帰りたくなる街へ

重信裕之（角川クロスメディア  
首都圏ウォーカー統括部長）