05 容積地区制と超高層時代

昭和36(1961)年に建築基準法が改正されて特定街区制度が導入され、昭和38(1963)年に従来の31mの絶対高さ制限に代わって容積地区制が採用されました。これらの制度や超高層建築を支える建設技術の進歩により、東京の都市づくりは超高層時代という新しい時代を迎えました。同時にこの時期、日本経済の発展により高度利用推進の必要性がますます大きくなったことも、超高層時代となった重要な要因の1つです。日本初の超高層建築である霞が関ビルディングは、昭和38(1963)年には早くも着工し、昭和43(1968)年に完成しました。

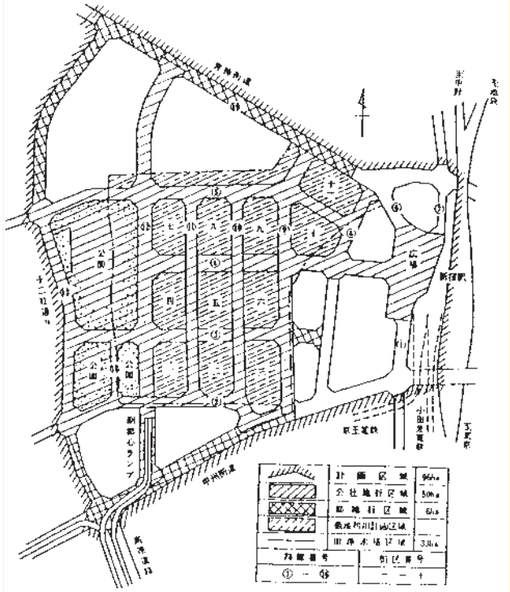
特定街区などの制度は、従来の高さ制限を撤廃する代わりに容積率で縛り、ビルの足元には空地を増やそうという近代都市の1つの理念に従ったものです。さらに、容積率の指定に弾力性を持たせることなどで、良好なストックの形成を積極的に誘導しようとするものでした。このような考え方は、今日でも大きな都市計画的手法の1つとなっています。

霞が関ビルディング　昭和42(1967)年6月29日撮影
竣工近い霞が関ビル周辺をとらえた空撮写真です。東京タワーと霞が関ビルの高さ、大きさが目をひきます。写真でも分かるとおり霞が関ビルはその容積(約50万㎥)でも群を抜いており、長らく容積の大きさを表す基準として、「霞が関ビル○杯分」という表現が用いられるほどでした。
提供:三井不動産株式会社

東京都庁と西新宿エリアの成り立ち

●昭和33(1958)年の首都圏整備計画に位置付けられた新宿副都心の開発方針を受けて、昭和35(1960)年には、新宿副都心開発公社が設立され、東京都との共同計画が進められました。昭和40(1965)年には最高の容積率指定(容積率1,000%)を受けました。新宿副都心は、戦前のターミナル整備計画で位置付けられた新宿駅西口整備事業に続くもので、当時は実現できず、持ち越された淀橋浄水場跡(約34ha)を中心とする約59haの再開発です。この開発が、超高層、高容積率時代の本格的な幕開けを告げることとなりました。

●昭和46(1971)年に竣工した京王プラザホテル(高さ179m)をはじめとし、超高層建築が次々と完成し、本格的な超高層時代へと突入していきました。



淀橋浄水場跡地を含む事業対象区域　昭和35(1960)年
出典:東郷尚武『東京改造計画の軌跡』

東京都庁
現在の都庁は、丹下健三によって設計され平成2(1990)年に竣工しました。45階にある展望室は、地上202mからの眺望を楽しみながら、東京の街、房総や富士山が一望できます。
提供:都政記録写真

西新宿エリア開発の経過　提供:都政記録写真