

連載
第48回

福聚山史

池浦 泰憲 文
及川 一晋 編

「西新宿」の街づくり

○あらたな出入口

平成二十五年（二〇一三）四月に、青梅街道の常円寺側に地下道の入り口が開通した。東京都が建設している歩行者専用の地下通路（タイムズ・アベニュー）の出入口である。今後この通路はさらに、青梅街道を新宿方面に延伸し、さらには新宿駅の東西をつなぐ地下通路を整備する計画であるという。

この通路によって、雨天の日はJR新宿駅や丸ノ内線の西新宿駅などからはほぼ濡れることなく常円寺に参拝することができるようになっていく。さらにJR新宿駅までの通路が延伸すれば、さらに常円寺への参拝路の利便性が高くなり、常円寺までの道のりにも変化がおきるかもしれない。

○「こんなところにお寺が…」

初めて常円寺に来られた方に、「よくこんな超高層ビル街の中にお寺がありますね」と言われる。確かに、超高層ビルを目前にして常円寺が建っているという姿は、不思議な光景といえる。けれども、実際は、約四三〇年前にお寺が先に建って、その後、街が変わっていったのである。これまでみてきたように、常円寺自身も変わっているが、それ以上に、その周囲は大きく変貌している。そこで、常円寺が建つこの地域の変遷を、現代から時代を遡りながら、しばらくみていくこととした。

○「西新宿」の名

現在の西新宿の様子は、この約四十年の変貌で創られた。ところで、「西新宿」という地名は、いうまでもなく新宿地区の西に位置

するからであるが、この地域がこの名称となったのは、昭和四十五年（一九七〇）に住居表示が変更されてからである。そして、この町名変更の時期は、この街の様子が大きく変貌しはじめる時期に重なる。

○「副都心計画」

昭和三十五年（一九六〇）三月三十一日、都議会において「新宿副都心建設に関する基本方針」が議決された。「東京都は、首都圏構想に基づく新宿副都心計画に沿い、淀橋浄水場の敷地を中心とし、副都心を建設するため」に基本方針が定められ、これに沿った都市計画が「東京都市計画新宿副都心計画及び同新宿副都心計画事業」として、昭和三十五年六月十五日に決定した。

これらの事業の執行は、あらたに「財団法人新宿副都心建設公社」（昭和三十五年六月二十一日設立）が都の代行機関として進めた。この新宿副都心建設計画の概要は、

①千代田・中央・港の都心3区に集中した都市機能を分散・緩和することを目的とし新宿地区にビジネスセンターとして副都心を建設する。

②概ね甲州街道・青梅街道・十二社通りに囲まれた総面積約九十六ヘクタールの区域を対象とする。

③淀橋浄水場跡地を中心とする約五十六ヘクタールの区域（第一次整備地域）については、昭和三十五年度～四十二年度完成の予定で緊急に整備する。

④街路・公園・広場等の公共施設および宅地造成を東京都と新宿副都心建設公社の二者で実施する。

という内容であった。九十六ヘクタールとい

う副都心建設区域の主は、明治三十一年（一八九八）から当地で操業し、移転が決定した「淀橋浄水場」の跡地であった。このように公社の役割は、公共施設の整備とともに、淀橋浄水場の移転とその跡地の宅地造成を行うことにあった。

○超高層ビルの建設

昭和四十三年（一九六八）に新宿副都心事業が完了し、建設公社は解体した。公社によって造成された土地は、東京都水道局において売却することになったが、そこに建設される建築物は譲渡を受けた民間企業によって建設されることになった。

ところで、用地売却の当初からこの新宿副都心が超高層ビル街として整備されるという方針が確定していたわけではなかった。副都心としての街づくりは、手探り状態で進められることとなった。

現在、新宿副都心超高層ビル街には一二〇～二四三層の超高層ビルが立ち並んでいるが、副都心計画が考えられた時代は建築基準法による絶対高さ三十一層制限が定められていて、現在のような超高層化の計画はなかった。しかし、昭和三十八年（一九六三）、建築基準法改正により絶対高さ制限が撤廃され、昭和四十三年には、千代田区に日本最初の超高層ビルの霞ヶ関ビルが竣工した。これに続き、新宿副都心エリアも建築基準の適用から超高

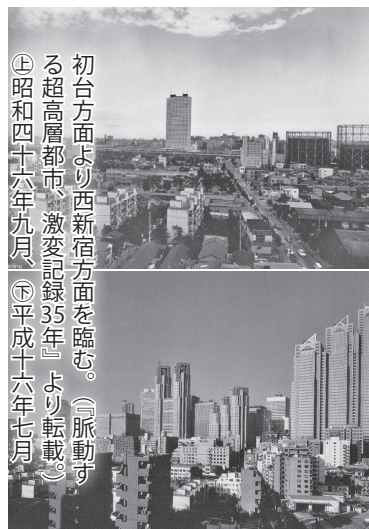
層化の先導役を担うことになっていく。

ところが、こうした超高層ビルの建設に関しては、ビルの設計に始まり、建設・利用・監理など、さまざまな点で未知の問題があった。そこで、新たに造成された区画を購入した会社によって、昭和四十三年十一月、副都心建設に関わる問題を協議・検討する「新宿副都心開発協議会（SKK）」が発足した。これ以降、街づくりに関する協議は、この会を中心にして継続され、昭和四十六年（一九七一）六月に、新宿の超高層ビル群の先駆けとなった京王プラザホテルが開業し、昭和四十年代後半から、新宿住友ビル、KDDビル、新宿三井ビル（いずれも昭和四十九年竣工）などの超高層ビルが次々に建設・完成し、昭和五〇年代に入るとさらにその数を増していった。

○現在も続く「新都心」の街づくり

平成三年（一九九一）四月、東京都庁が新宿に移転する。新宿への移転計画は、すでに昭和四十五年頃から協議され、昭和六十年（一九八五）に正式に決定した。この都庁移転にともなう新宿は名実共に「新都心」の時代を迎えることになったといわれ、その一方で現在も西新宿地域では、複数の地域で超高層ビルの建設が進められ、たえず街づくりが進行し、その様相が変わっている。

このような大規模な開発事業は、その計画から実現までには数年、数十年かかる。そしてその事業の完了後も、何十年と人々に利用されるなか、社会、経済や財政、法律等の変化などによって、あるいは予測外の事態を受けて、当初の計画・設計で描かれた姿から変更を余儀なくされることもあるだろう。街はこうしてさまざまな影響を受けながら、たえず変化していくことになる。今後も、その計画と現状の「ギャップ」をできるだけ修正しながら街づくりが進んでいくことであろう。



初台方面より西新宿方面を臨む。（脈動する超高層都市、激変記録35年）より転載。
⑤昭和四十六年九月 ⑥平成十六年七月