

超高層住宅の展開

——「高級さ」と「大衆化」をめぐつて——

山 口 覚

I はじめに

(1) 超高層住宅の時代

ル・コルビュジエ（一九六七）はその著書『ユルバニスム』において、田園都市構想による郊外居住の問題点を次のように記した。「毎日、同じ時刻に都市の中心に戻らなければならないことを思いだすべきだ。田園都市の創設による住居の改善は、都市の中心の問題を全く忘れさせる」（九二）。郊外居住は批判され、それに対して「都市の中心」、つまり都心で居住することのメリットが主張される。彼は「ヴォワザン計画」をはじめとした都心部での新たな都市計画や、都心部に建てられるべき高層建築物を様々に設計・発表していく。たとえば『輝く都市』では、「これからなすべき改革は、水平な庭園都市の代わりに、垂直な田園都市を建てることであろう」（ル・コルビュジエ、一九六八、八八）と言っている。現在のコンパクト・シティ概念に相当する考えのもと、職住機能を可能な限り都心に集中させる。また、オフィスや住居を高層化することで建築物それぞれの建蔽率を減らしていけば、都心部にお

いても広い公園や緑地が確保できるようになる。そうした設計思想はマルセイユのユニテ・ダビタシオン（ル・コルビュジェ、二〇一一）などにおいて実現され、様々な経路を通じて世界中に影響を及ぼすことになった。

それに対し、ルイス・マンフォードは、ル・コルビュジェの都市計画や建築物について徹底的に批判した。マンフォードは適切に職住近接が実現された郊外ニュータウンを肯定する一方で、「ひとりの所帯持ちとして私は摩天楼アパート……の反対党に与する」（マンフォード、二〇〇六、二七）。ただしマンフォードも都心居住を全否定した訳ではない。高層住宅を避けるための適切な計画であれば、都心居住は職住近接を可能にするという点でかえって良いことだと認めている（同上、一四九）。

ひるがえって日本の都市やそこの住居形態は現在、どのようなものとなっているであろうか。特に二〇〇〇年前後からは都心部における超高層住宅の増加が著しい。都市景観へのその影響もしばしば議論されるところである（たとえば、若林、二〇一一など）。東京都心部における超高層オフィス・住宅の開発の先頭に立つ森ビルの社長、森稔は、ル・コルビュジェの信奉者を自認する都心回帰推進派の強力なイデオログである。森の著書では「垂直の庭園都市」^{（1）}やコンパクト・シティといった概念が多用されている（森、二〇〇九）。超高層住宅が相対的に高家賃であるという批判に対しては、自身の都市モデルを「普遍解」（六七）として都心部全体が高層化されるならば、ひいては家賃も「手ごろ」になっていくと反論する。

本稿では、こうした超高層住宅について、日本におけるその系譜の一端と、東京二三区での動向を見ていきたい。ここでは他の多くの先行研究と同様に、地上部の高さが六〇メートル以上ないし二〇階以上の住宅を超高層住宅（タワーマンション）とする。平山（二〇〇六）によれば、「住宅市場の全体規模からすれば、超高額住宅の戸数は微少である。……住宅市場に与える影響は小さい。しかし、タワーマンションの頂上に載った超高額住宅は、”ホットス

ポット“が空中に発生したことをシンボリックに表現した”(九二)。また繁治(二〇〇八)は、「タワーマンションは都心回帰の原動力・代名詞」(二二六)だと記している。超高層住宅は住宅市場の一部を占めるだけのものでありながら、現代都市の象徴的な構成要素という意味合いは小さくないはずである。次節で触れるように超高層住宅に関しては一定の研究蓄積が見られるようになってきた。しかし基礎的なながら未整理な情報もある。本稿では、そうした基礎的な情報の一部について整理することを目的とする。

(2) 超高層住宅をめぐる研究と課題

超高層住宅や関連する諸事項については一定の研究蓄積が見られるようになった。まず、地理学においては、居住地選択の観点から住宅関連の研究がなされることが多い。小泉他(二〇一一)は江東区豊洲の超高層住宅住民を対象に、東京圏外の出身者とともに、都内出身の家族世帯が少なくないことを明らかにした。久保(二〇一〇b、二〇一一)はマンション研究を総合的に展覧しているが、超高層住宅についての言及はほとんどない。しかし幕張ベイタウンへの居住地選択を扱った久保(二〇一〇a)の関連研究では、特に「初期の高所得者層の入居者」に関する記述が興味深い。高所得者層とされる人々は、様々な取り組みによって生活利便性や生活の質の向上を図るなど「幕張ベイタウンへの強い愛着」を示す一方で、そうした人々のうち、特に「初期に入居した家族世帯では現住居への永住意識をもつ世帯よりも未定とする世帯が多く」とあるという。これは矛盾した在り方ではない。自らのライフコースを流動的なものと見なし、当該物件の転売の可能性をつねに考える人々であれば、いつでも一定額での転売が可能であるように当該物件の資産価値を維持しようと努めるであろう。これは後述する平井(二〇〇九)にも通ずる内容である。

なお、超高層住宅に限定しなければ、東京都での居住に関する地理学の研究は多数ある。矢部(二〇〇三)は、港

区における居住環境の変化や人口増加について言及している。中澤（二〇〇六）は、住宅政策の変化にともなう都内での公団・公営住宅供給への影響や、その問題点を指摘する。芳賀（二〇〇六、二〇〇七）は、規制緩和による超高層建築物の増加と景観への影響をまとめた。いずれも重要ではあるが、超高層住宅の歴史地理的展開、特に供給動向を詳述した研究は現時点ではまだない。

さて、超高層住宅は他分野においてより強く注目されてきた。特に平山（二〇〇六）の『東京の果てに』ではかなり包括的な内容が扱われており、超高層住宅やそれを取り巻く様々な住宅政策なども詳述されている。東京の超高層住宅を概説したものとしては梅田・平山（二〇〇三）もある。また日本マンション学会の機関誌『マンション学』では、超高層住宅の特集号が数度組まれている。酒造（二〇〇四）の「超高層マンションの供給動向と市場性」、あるいは繁治（二〇〇八）の「都市再生とタワーマンション」などの概説が有用である。⁽²⁾

社会学者による超高層住宅への言及は相当数確認される。若林（二〇一一）の景観論における超高層住宅への批判的言及のように、その多くは印象批評を超えるものではない。しかし同書を含め、実証的でなくとも興味深い言及はある。たとえば東・北田（二〇〇七）の対談集『東京から考える』における『広告的』な高層マンション（六七）といった言葉は興味深いものである。超高層住宅は単なる合理的な「住むための機械」（ル・コルビュジエ）ではなく、消費対象、商品としての在り方も問われるのである。

それに関しては、貞包（二〇一〇）や貞包他（二〇〇八）が「消費社会論」的視点から、超高層住宅の立地傾向や住戸の商品化の在り方などを実証的に検討している。後述するように、そこでは「高級さ」や「大衆化」といったキーワードが用いられている。また平井（二〇〇九）の研究では、居住者のライフコースにおける先行きの「わからなさ」「不確定性」に関する言及が興味深い。ただしこれらいずれの研究も今少し詳細なデータの提示が必要であるもの



写真1 大川端リバーシティ 21
以下すべて筆者撮影。

と思われる。

ところで、園部（二〇〇一）は、東京都中央区の大川端リバーシティ21（写真1）を事例に、その建設過程や居住者の意識について触れている。同地では複数の事業主がそれぞれ超高層住宅を建設している。それについて公団居住者は、「都営、公社、公団、三井の間には、違いがあると思う。三井とこちらではやはり住んでいる人が違う」（二二一）と語っており、「収入格差は、住宅棟によって極めて大きい」（二〇八）とされている。超高層住宅では「何階に居住するか」という差異も居住者間で重視される（貞包他、二〇〇八、一七七）。こうした研究では棟単位、住戸単位での差異をめぐる考察が必要となる。そして園部の研究で興味深いのは、公営や公団の手になる超高層住宅が民間デベロッパーのそれと併存しているという現象である。この点は超高層住宅に関する多くの研究で抜け落ちている点である。

なお、超高層住宅に関する多くの論考は二〇〇〇年代以降の状況を対象とする。しかし歴史的な観点からすれば、高層住宅史研究会編（一九八九）の『マンション六〇年史』は当然のこと、各年代における諸論考を参照する必要がある。たとえば一九七〇年代の対談集「超高層住宅時代の到来と将来ビジョン」（松谷他、一九七二）では、「現在一番高いのが警視庁宿舍の二二階」（一〇）という言葉に代表されるような、具体的かつ同時代的に興味深い語りを見出すことができる。一九八〇年代では高田他（一九八八）の対談集「超高層住宅の住みごころ」がある。また、建築と社会編集部（一九八八）の「超高層住宅建築データ紹介」も有用である。『マンション六〇年史』でも言及されず、

現在に至るまで忘却（ないしすでに撤去）されているであろう様々な超高層住宅がそこで網羅されている。

しかしながら、上述した諸研究では、東京都や大阪市の都心部においていつ、どのように、どの程度の超高層住宅が建設されてきたのかという基礎的かつ包括的な知見は必ずしも提示されていない。たとえば東京都における超高層住宅の立地動向については次のように言われている。一九九〇年前後では、「この時期の超高層マンションの立地条件・開発状況は、都心部・都市近郊部よりは郊外地域での供給が多く、開発形態も、住宅の単独開発というよりは大規模・複合開発物件が多い」（酒造、二〇〇四、七―八）。他方で貞包他（二〇〇八）によれば、「港区……を別格とすれば、一九九八年以降、超高層住宅の建設は、中央区を抜き、江東区……や品川区……、また新宿区で急増する。ではなぜこうした周縁部への拡散が起こったのか」（二七〇）。この二つの論考では「都心部」や「周縁部」などの地理的表現が使われているが、それぞれが意味する都市空間上での位置づけは適切に説明されていない。

なお、貞包他（二〇〇八）は、一九九八年を画期としてその前後に分け、それ以前では「超高層住宅は一般的な郊外的居住との差異を根拠とした、いわば『高級さ』を基本的なモードとしていた」とする一方、以降においては「超高層住宅は、①大量供給を踏まえ『大衆化』され、②その結果また多くの人びとの欲望に応えるものとして『多様化』する」（二六九）としている。この説についても検討を加える必要がある。

本稿は、居住地選択の、あるいは都市居住をめぐる議論一般の前提となるであろう超高層住宅の建設や供給動向の一端を提示するものである。消費社会論的観点や住宅供給の制度論などを踏まえつつ、都心部／周辺部といった立地の動向や「高級さ」や「大衆化」に焦点を当てて話を進めたい。

(3) 本稿の課題と方法

以下、次章では一九七〇年代に始まる超高層住宅の略譜について触れる。その際には公団・公営住宅についても言及する必要がある。ここで言う「公団」とは、一九五五年に設立された日本住宅公団から二〇〇四年設立の都市再生機構（UR）に至る一連の組織を指すことにする。『マンション六〇年史』（高層住宅史研究会編、一九八九）においても、日本住宅公団による一九七〇年代以前での住宅高層化への取り組みについて詳述されている。しかしそれ以降に関しては、同書の対象はほとんど民間ディベロッパーによる首都圏のそれに限定されている。超高層住宅の系譜や大衆化について包括的に考えるのであれば、一九七〇年代以降の公団・公営の超高層住宅や、東京・首都圏以外の事例にも触れる必要があろう。

次章ではまず、日本における超高層住宅の建設・増加要因を簡単に確認する。その上で、一九七一年竣工の三田綱町パークマンション以降、日本の超高層住宅において「高さ」がいかに追求されてきたかという観点から、いくつかの事例を取り上げる。紙幅の都合上、ここでの記述は限定的なものとなるが、それによって超高層住宅の系譜の一端を明らかにしたい。ここでは主に新聞記事や当時の各種文献をデータソースとして利用する。

続く第三章では東京二三区における立地傾向を歴史地理的に見てみたい。その際には各時期における超高層住宅の竣工数別に、二三区内のどこにおいて多数の住宅が建設されてきたかを確認する。公団や公営の超高層住宅の動向にも言及し、鉄道駅から各住宅への徒歩時間、いわゆる「狭域立地」の傾向の変化にも触れる。

なお、東京二三区における超高層住宅の把握のため、①東京都『建築統計年報二〇一〇年版』、②中谷（二〇一二）『BLUE STYLE COM』、③不動産業者のホームページを利用した⁽³⁾。それらによって確認された、二〇一〇年までに竣工した六〇メートル以上ないし二〇階建以上の四五九棟の超高層住宅を対象とする⁽⁴⁾。また、必要に応じ⁽⁵⁾

て、主に東京二三区のマンションを扱った雑誌『都心に住む⁽⁶⁾』（リクルート社）の内容を参照する。

Ⅱ 超高層住宅の増加要因と超高層化の系譜

（１）超高層住宅の建設・増加理由

まずは図１を見てみよう。これは二〇一〇年までに東京二三区内で竣工し、同年でも現存する超高層住宅四五八棟を対象とした累計推移を示している。⁽⁷⁾二〇〇〇年以前の竣工は一四〇棟、二〇〇一年以降では三一八棟であり、二〇〇〇年代に大幅に増加したことが理解される。ただし、その伸び率は二〇〇〇年代後半では鈍化する。二〇一一年の東北大地震の影響もあるため、これ以降に棟数が急増することは当面ないものと思われる。

超高層住宅が増加した要因については様々に議論されている。簡単にまとめれば以下になろう。①バブル期以降の都心部における土地余りおよび地価下落と、それに対応した規制緩和による超高層住宅の建築許可の制度化。一九九七年と二〇〇二年における建築基準法の緩和がその代表例となる。②職住近接など生活上での利便性を求める都心型ライフスタイルの興隆。③ステータス性・シンボル性の重視。財産運用上で不動産への投資は一般化してきており、そうした投資の対象として資産価値の上昇・維持が目指される。超高層住宅（の特に上層階）は住宅市場での希少性のため、その点で有利である。また、当該住宅地に高層棟があるだけで、当地全体について高級感を示すことができるとも言われている。ここでは、シンボリックな意味を与えられた超高層住宅を有する住宅地のことを「タワータウン」と呼んでおきたい。これは、テーマを与えられた郊外住宅地のことを「テーマタウン」と呼んだ角野（二〇〇〇）に習った呼称である。④駅前再開発などにおける政策的対応。たとえば旧日本住宅公団の「市街地住宅」は

これに当たる。もちろん上記4点以外の要因として、超高層を目指す建築技術の革新が背景にあることは言うまでもない（鹿島編、二〇一〇）。

二〇〇〇年代以降では、特に①を主因としつつ超高層住宅が激増していく。他方で二〇〇〇年以前では公団・公営の超高層住宅はさほど珍しくなかった。それに関連する④の要因はこれまであまり言及されてこなかったであろうが、歴史的観点からすれば重視すべきものである。都市開発研究会編（一九七二）によれば、「高層住宅への先駆者の第一人者は、やはり、日本住宅公団であろう。過去においては点開発の役割りを果たしたが、最近では再開発あるいは面再開発として、高層住宅への意欲を燃やしている」（三〇）。

（2）日本における超高層住宅の系譜

さて、日本における超高層住宅の歴史的展開をひととき、三田綱町パークマンション（一九七一年竣工）をその起点に置くことに大きな異論はないであろう。^{（8）}

超高層住宅の展開

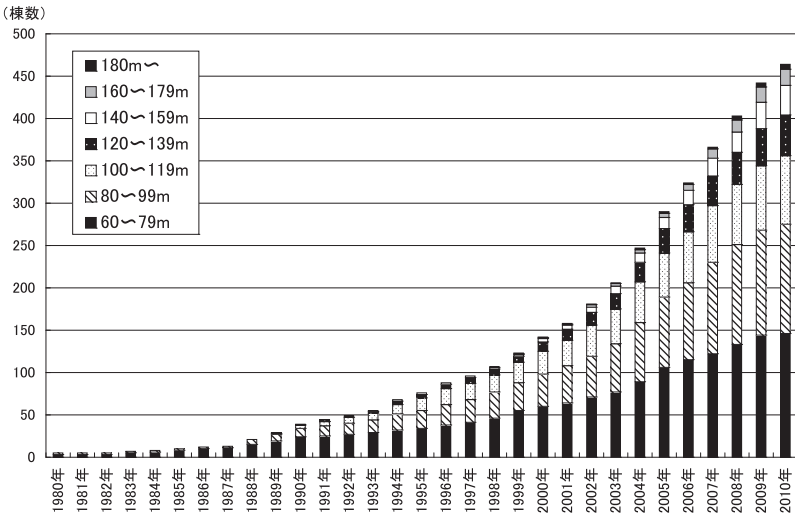


図1 東京23区における超高層住宅の竣工年（2010年まで）

資料：東京都『建築統計年報2010年版』、中谷（2011）など各種資料による。以下、図3～図6も同じ。

表 1 日本における超高層住宅の高層化

竣工年	名 称	立地	高さ (m)	最高部 高さ (m)	最高階
1971	三田綱町パークマンション	東京都港区	52		19
1972	警視庁警察官待機宿舍田町荘	東京都港区	62	70	21
1973	広尾タワーズ	東京都港区	65		18
	兵庫駅前市街地施設付住宅	神戸市兵庫区	64	71	20
1976	与野ハウス A 棟	さいたま市中央区	66		21
	プレジデント椿	和歌山県白浜町	93	101	28
1977	新長田ジョイプラザ	神戸市長田区	82		25
1979	芦屋浜シーサイドタウン (アステム H 棟など)	兵庫県芦屋市	84		29
1987	ベルパークシティ・G 棟 (トライスタワー I)	大阪市都島区	104	116	36
1989	リバーポイントタワー (大川端リバーシティ 21)	東京都中央区	120	132	40
1992	桜宮リバーシティ・ウォーター タワープラザ	大阪市都島区	136		41
1993	オーク・プリオタワーレジデンス	大阪市港区	167		50
1998	エルザタワー 55	埼玉県川口市	185		55
2004	アクティ汐留 (ラ・トゥール汐留)	東京都港区	190		56
2006	クロスタワー大阪ベイ	大阪市港区	200		54
2008	ザ・トーキョー・タワーズ	東京都中央区	194		58
2009	ザ・北浜タワー	大阪市中央区	208	209	54

注：アクティ汐留は UR（都市再生機構）が所有する中下層部の名称であり、高層部はラ・トゥール汐留という名称の住友不動産の賃貸住宅となる。

資料：建築と社会編集部（1988）、中谷（2011）、新聞記事など各種データにより作成。

きっかけは一九六九年に遡る。三井不動産グループはこの年、日本初の超高層ビルであり、当時の建築基準法を変えたとも言われた「霞ヶ関ビル」を竣工。二年後には、その建設で培ったノウハウを活かして、最初のタワー型マンションを「三田綱町」に誕生させた。こうして日本の高層マンションの歴史は、三井不動産からはじまったのである。⁽⁹⁾

しかしそれ以降の超高層住宅の展開についてははっきりした定説はない。たとえば繁治（二〇〇八）は「超高層マンションのはしり」として一九七六年竣工の与野ハウス（後述）や一九七七年竣工のサンシティを挙げている。他方で、たとえば読売新聞（一九七七・八・一）の記事によれば、「人間が常時生活するビルとして、これまで日本で一番高いのは、……神戸市兵庫駅前の市街地住宅の二〇階建て六四メートルだった」。これらの諸説には整合性が見られない。また、やや特殊なケースではあるが、一九七六年竣工のリゾートマンションである山善プレジデント椿は地上二八階、九三メートルであった（山本・浅野、一九七五）。最高部まで含めれば、日本初の一〇〇メートルマンションである。このように超高層住宅の系譜は未整理である。公営住宅や特殊な事例も含め、管見の限りで各年次においてもっとも高層であった超高層住宅を表1にまとめた。あくまでも暫定版ながら示しておく。

次節では一九七〇年代における超高層住宅（地）のいくつかの事例を、第4節ではそれ以降の簡単な流れを確認する。

（3）一九七〇年代の超高層住宅

①三田綱町パークマンション（東京都港区、一九七一年竣工、写真2）

一九六八年に事業主として「霞ヶ関ビル」を竣工させた三井不動産は「都市住宅の高層化……には積極的姿勢をと



写真 2 三田綱町パークマンション

っていた」(高層住宅史研究会編、一九八九、一九九)。そして、霞が関ビルの設計・建設を担当した鹿島建設とともに三田綱町パークマンションを手掛けることになる。当時の新聞広告では「わが国初の住まいの超高層」(読売新聞一九七一・七・九)とうたわれており、ここは高級マンションでもあった。

超高層で快適な住居とPRしているが、分譲価格もとびきりで、二千六十九万円から三千百五十八万円。購入者の顔ぶれは①会社社長・重役・理事 六六・六％②教授・弁護士・医師・会計士一二・五％③局長・部長・次長 一〇・四％……(朝日新聞一九七一・四・一〇)。

さらに、「同マンションの建設によって、マンション供給者としての三井不動産の知名度は一気に上昇し、三井不動産の新規マンション分譲事業はいよいよ本格化していった」(三井不動産販売(株)総務部社史編纂室編、一九九一)。超高層住宅を都心の一等地に建設したことが同社の知名度を上げたというのである。「当時、東京タワー、霞が関ビルに次いで東京で三番目の高さを誇ったこのマンションは、ツインという目新しさもあり、たちまち『東京の新名所』となる。建物の周囲に広がる坪庭など新たな住空間の可能性が創造されたと見える」⁽¹⁰⁾。各社は超高層住宅が自社の宣伝の上で有益であると知る。これも高さと「高級さ」の追求の一因となる。

鹿島建設は実際にこの当時から超高層建築物の建設で名を上げていた。一九七〇年に日本で初めて開催された総合住宅見本市「東京国際グッド・リビングショー」では、三田綱町パークマンションの技術をベースにした「百階建ての超高層アパートの構想を発表」(読売新聞一九七〇・八・二八)している。この鹿島建設が次に手掛けた超高層住

宅が警視庁警察官待機宿舍田町荘であった。

②警視庁警察官待機宿舍田町荘（東京都港区、一九七二年竣工、現存せず）

この田町荘は「住宅のドーナツ化現象に伴い警察官の住居が都心部から遠くなり、非常事態などに支障が出るため同庁（警視庁）が計画を立てたもの」（朝日新聞一九七〇・六・九東京版夕刊）であった。田町荘は特殊な事例ではあるが、建設当時では重要な超高層住宅の一つと見なされてもいた。「地下一階及び地上一階が警視庁交通機動隊庁舎、二階から二一階が警察官待機宿舍となつている複合建築である。宿舍は比較的若い世帯を対象とした2DKで三五九戸ある。集合住宅としては、……三田綱町パークマンション……を凌ぎ、現時点で最高の高層住宅となつている」（武藤・洪・山本、一九七三、二八）。読売新聞（一九七〇・六・九夕刊）においても、「二十一階建ての一般住宅は、これまで世界各地の地震国には例がない」と報道されており、⁽¹⁾記事の上では「一般住宅」として扱われている。高層住宅であることは一定の報道価値を有するのである。

③兵庫駅前市街地施設付住宅（神戸市兵庫区、一九七三年竣工、写真3）

翌一九七三年には田町荘よりも高層の広尾タワーズ（表1）が竣工しているが、詳細は不明である。同年には「（日本住宅）公団初の二〇階建て超高層」（日本住宅公団二〇年史刊行委員会編、一九八一）である兵庫駅前市街地施設付住宅も竣工した。ここは



写真3 兵庫駅前市街地施設付住宅

山陽電鉄旧兵庫駅の跡地を対象に、「神戸市および日本住宅公団が共同で、市街地の再開発、防災の一拠点として立案計画したものである」（日本住宅公団大阪支所計画部市街地住宅設計課、一九七二、二四）。より興味深いのは次の記述である。ここは「今後の都市再開発の手法の一つである集合住宅の『超高層化』の試みとして計画され」たが、「超高層集合住宅には構築技術以外の分野でまだ解明されていない問題点がいくつかあり、この建物も例外ではない」（日本建築学会編、一九七六、四六）。高さの追求にはつねに様々な試行的要素がつきまとうのである。

この四階以上のツインタワー部分は公団住宅であり、⁽¹³⁾ 1LDK一〇二戸、2LDK二七〇戸から構成される。三階以下には勤労市民センターや商店街などが入る。「市街地の土地高度利用をねらった『ミニ・シチー』づくりをめざしているのが特色」（読売新聞一九七一・七・二九）であった。なお、この時期には東京都江東区で二五階建ての公団住宅が計画されていたが、実現しなかった（朝日新聞一九七三・六・七）。

④与野ハウス（現さいたま市中央区、一九七六年竣工）

三井不動産の三田綱町パークマンションが東京都心の一等地に立地するのに対し、同じ民間デベロッパーである住友不動産は、最初の超高層住宅を郊外で建設した。それが「十一階から二十一階まで四棟、総戸数四百六十三のマンション」（読売新聞一九七七・五・一〇夕刊）の中心棟である与野ハウスA棟である。当時の新聞広告によれば「新宿駅へは三五分、浦和駅まで五分。与野駅より徒歩一四分」（読売新聞一九七六・三・三）とあり、利便性が高いとはいえない立地条件であった。立地上の問題は当時でも認識されていたようであり、この時点で日本最高層のA棟を配したタワータウンとして売り出すことが画策されたであろう。

住友不動産の関係者は与野ハウスについて次のように話している。「一般の庶民の住宅ということを考えますと、

地価の安い郊外に大規模な高層、または超高層の団地を造ることのほうが、実現性が高いといえるのではないかと思います。……与野の当社の計画なんかひとつの例で、比較的地価の安いところで、……二一階ぐらいの高層ビルを建てれば、経済的にペイするものができる……」(松谷他、一九七二、一七)。ここは同社にとって超高層住宅建設の実験場でもあったのである。なお、読売新聞(一九七七・五・一〇夕刊)によれば、与野ハウスの「生活の便はよい」と評価されている⁽¹⁴⁾。

⑤新長田ジョイプラザ(神戸市長田区、一九七七年竣工、写真4)

兵庫駅前市街地施設付住宅に次いで日本住宅公団と神戸市が共同で建設したのが新長田ジョイプラザである。特殊な例としては、リゾートマンションである山善プレジデント椿がすでに高さ九〇メートルを超えていた。しかし都市部において八〇メートルを超えた日本初の住宅は、おそらくこのジョイプラザであろう。読売新聞(一九七七・八・二)では次のように描かれている。

日本住宅公団と神戸市が共同で山陽線新長田駅前に建設中の二十五階建て、高さ八十二メートルという日本一の超ノッポ住宅がこのほど完成、いま都市、住宅関係者の大きな注目を集めている。というのは、最近、住宅建設をめぐる公団と自治体の間は、なにかとギクシャクしているが、ここでは両者の二人三脚による共同施行。……だが八十メートルを超す高さで四六時中生活するのは、わが国では、初めての経験。その住み心地は一



写真4 新長田ジョイプラザ

体どんなものだろうか。

このように日本住宅公団は、関西において、都心部の再開発事業の一環として超高層住宅の建設を積極的におこなっていたのであった。しかしこれ以降では、高さの記録は民間の物件が占めることになる。

⑥ 芦屋浜シーサイドタウン（芦屋市、一九七九年竣工、写真5）

新長田ジョイプラザの記録を塗り替えたのも、やはり関西における芦屋浜シーサイドタウンの超高層住宅であった。同タウンは兵庫県芦屋市の臨海部に位置し、地上一四〇二九階建ての計五二棟から構成される大規模なタワー・タウンである。一九八〇年代後半に至るまで、「この二九階建てという階数は、……『超高層トップの座』を占めつづけてきた」（高層住宅史研究会編、一九八九、三五八）⁽¹⁵⁾。この住宅地は計画当初から非常に重視されてきたため、関連文献には様々なものが確認できる。読売新聞（一九七〇・一・六）によれば、

建設省では、これからの都市生活にとって、超高層住宅こそ便利で快適であることを訴えるため、モデルとなる理想的な超高層住宅街を建設する方針を決めた。暖房、給湯などの利便施設を備えた二十一～四十階建ての超高層ビルを、公園、緑地などの中に十分な空間を置いて有機的に配置し、一万戸からなる超高層の町を形づくろうというもので、新年度早々から具体的な設計に着手する。建設する場所は、地元に与える影響などを考えて明らか



写真5 芦屋浜シーサイドタウン
H棟

にしていないが、同省では第一号を大阪市郊外に建設する予定で、すでに地元公共団体との話し合いも九分通りまとまっているという。

この計画は建設省、兵庫県、日本住宅公団などが一九七二年におこなった日本初の団地設計コンクール「工業化工法による芦屋浜（兵庫県芦屋市）高層住宅プロジェクト提案競技」（読売新聞一九七二・二・三）として具体的に動き出す。ここで言う工業化工法とはプレハブのことであり、いかに安く効率的に大量の住戸を建設するかを問うものであった。二二企業グループの二五案が提出され、翌七三年にはその中から入選作が選ばれた（朝日新聞一九七三・八・四）。一位となったのが新日鉄や竹中工務店など五社からなる企業グループ「アステム」（ASTM）であり、この事業のすべてを担当することになる。またシーサイドタウンの竣工後も、一部の住宅についてはアステムが直接管理している。

この計画では「住宅は暖房給湯設備を備えて一番広い八十五平方メートル（3LDK）以上のもので、価格は五百五十万円以下という条件」（朝日新聞一九七二・八・一八）と定められ、良好な住戸を低価格で提供することが最大の目的とされている。

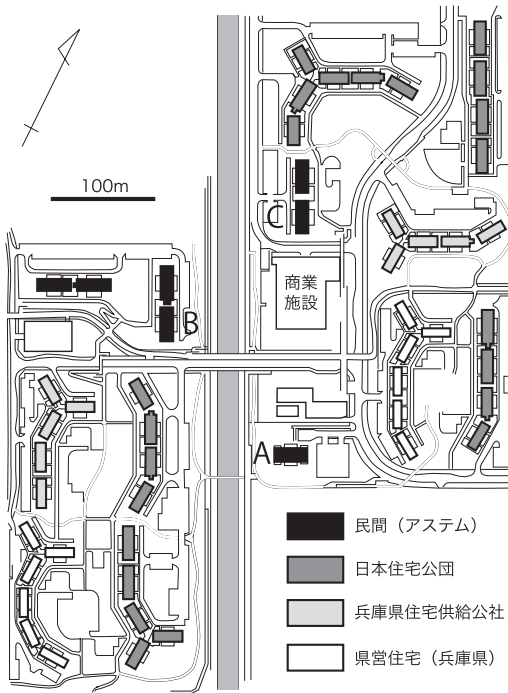


図2 芦屋浜シーサイドタウンの4事業主体
資料：森保（1993）、p.94の「配置図」による。

た。それを実現するために標準化されたプレハブ設計が重視されたのである。しかしながらここは、実際には均質な空間ではなかった。同地の各棟の設計思想は基本的に同じだが、四つの事業主体による差異があつたのである。すなわち、アステムⅡ民間（七棟）、住宅・都市整備公団（二三棟）、兵庫県住宅供給公社（一〇棟）、兵庫県営（二棟）である。芦屋浜シーサイドタウンの各棟を事業主別に地図化したものが図2となる。「その条件は均一ではない。地獄の沙汰も金次第よろしく、未来の沙汰も金次第なのである」（佐藤、一九八〇、三五）。シーサイドタウンでは二九階建住宅は三棟だけであり、いずれもアステムが管理している（図2のA-C）。しかもその中の一棟（図2のA）はさらに特別な仕様になっていた。

アステムのH棟という、特別高級な棟がもつとも二十一世紀を満喫している。……建物に一步入ればまた格段の違いで、フロアも天井も壁も郵便受けもすべてがまるつきり違う。一階の中央には立派な管理人室があつて、住戸の管理や、あやしい訪問者を監視している。……各戸の扉も大きいし、部屋も大きいし、冷房もあるし、壁紙も美しいし、フスマも戸もぜんぜん違う。……H棟の価格は最高が六千六百五十万円、中間が三千万円ぐらい（同上、三六―三七）。

H棟の仕様は明らかに高級マンションのそれである。そしてH棟の近隣には、高さ以外では外観的にほとんど何も変わらない公団、県公社、県営の各住宅が建ち並んでいる。大川端リバーシティ21の例でも触れたように、タワータウンでは隣り合う棟の間に社会階層上の差異があることは珍しくない。

一九七〇年代には、以上のような様々な高層化の実験を経ながら、超高層住宅の建設やそこでの生活が少しずつ一般化していく。そして一定の大衆もなされていったのではなかろうか。

(4) 一九八〇年代以降での高層化の進展

芦屋浜シーサイドタウン以降でも、高さの記録を塗り替えていったのは関西の物件であることが多かった(表1)。一般住宅で初めて一〇〇メートルを超えたのは大阪市都島区のベルパークシティG棟であり(写真6)、二〇〇メートルを最初に超えたのも同市港区のクロスタワー大阪ベイであった。二〇一一年現在で日本でもっとも高い超高層住宅もまた、大阪市中央区のザ・北浜タワーである(写真7)。いずれも民間である。高さが高いほどその住戸は希少性を帯びることになり、資産価値も上昇する。そうした物件はその希少性ゆえに高額での売却も可能となる。「タワーマンションでは眺望が魅力となるため、眺めのいい住戸、ステータスのある最上階は中古になっても人気が高い」⁽¹⁶⁾。一般的に見て東京よりも不利な住宅市場であるはずの関西であればこそ、高さそれ自体をもって少しでも商品性を高める努力が続けられてきたのであろう。ザ・北浜タワーに関する新聞記事(朝日新聞二〇〇七・一〇・五)では次のように記される。

このマンションは、大阪・北浜の三越大阪店跡に〇九年春に完成予定だ。分譲戸数四三五戸は、五億八千万円(3LDK、三三〇〇平方メートル)から三千万円台まで。大阪市営地下鉄の北浜駅徒歩一分。……



写真7 ザ・北浜タワー



写真6 ベルパークシティ G 棟

問い合わせはすでに四五〇〇件を超え、五億八千万円の物件にも十数件の申し込みがある。「億ション約四〇戸を含む分譲物件は完成前に売り切れるでしょう」。……東京や海外の資産家から「セカンドハウスとして購入したい」という希望が目立つという。……「もっと高くても買う」という声もある。『高さ日本一』が、ステータスを求める富裕層を強く刺激した」とみる。

以上では一九七〇年代以降における超高層住宅の高層化の進展を見てきた。ここで理解されるのは、ル・コルビュジエなどのモダニズム建築思想に由来するであろう標準化され相対的に安価であることを目指した住宅から、高級マンションに至るまで、超高層住宅の世界が多種多様であったことである。その立地も都心から郊外に至るまで様々であった。超高層住宅の系譜について言及されるとき、これまで多くの場合には東京・首都圏の民間住宅を中心とした情報の整理がなされてきた。しかし実際には関西においてより強く高さが求められる傾向にあった。ザ・北浜タワーの例でも明らかにように、超高層住宅にあつては希少性・ステータス性によって住戸の販売価格を上昇させることができる。そうした超高層住戸は居住・定住するためのものであるとは限らない。⁽¹⁷⁾それは投資対象でもあるからである。他方では、都心部の再開発や将来に向けた試みとして公団などが高さを追求することもあった。

本章の記述は不十分なのであるが、次のように言うことはできる。今後同種の研究がなされるのであれば、広域にわたる広範な情報を精査する必要があるということである。しかし本稿でも、次章においては東京二三区を対象地とする。

Ⅲ 東京二三区における超高層住宅の動向

(1) 超高層住宅の立地傾向

図3は、東京二三区において管見で確認できた、二〇一〇年までに竣工した超高層住宅四五九棟の分布を示している。超高層住宅は主に荒川以西から山手線周辺にかけて立地しており、特に港区や中央区の湾岸部を中心に数多く確認できる。他方で荒川以東など二三区周辺部ではあまり多くないが、それでも鉄道沿線、特に駅前にはいくらか立地している。

さて、貞包他(二〇〇八)によれば、一九九八年以降では、港区とともに江東区、品川区、新宿区といった「周縁部」において超高層住宅が急増したという。そこで図3の情報を竣工年の点で四つに区分した図4を見てみたい。Aは一九九五年までに竣工した物件を示しており、

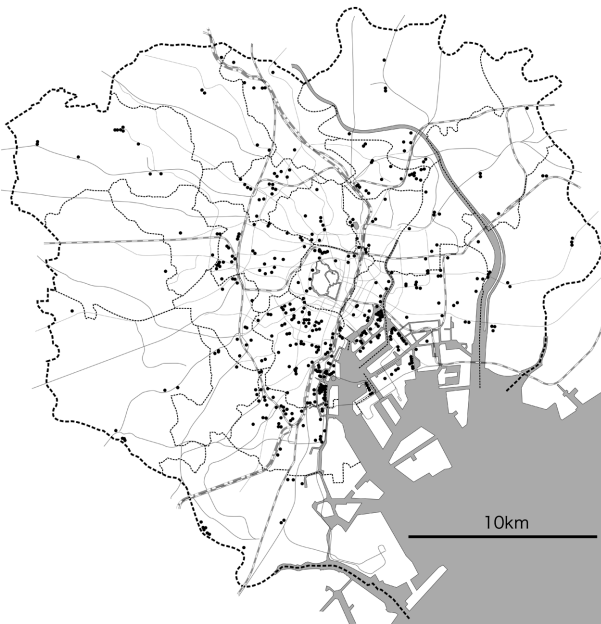
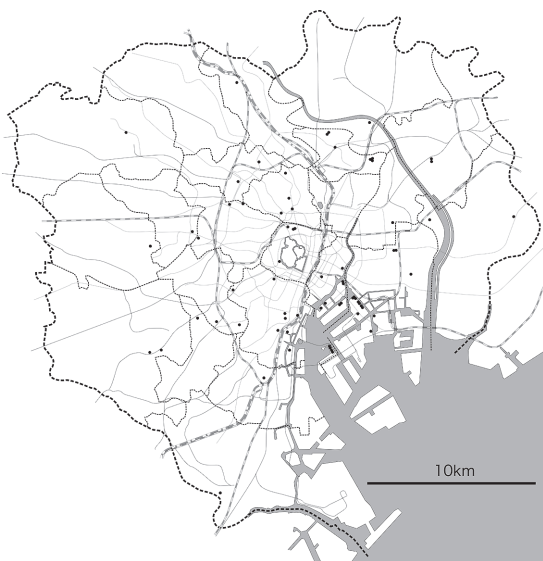


図3 東京23区における超高層住宅の分布
(2010年竣工分まで)

以下Bは一九九六年～二〇〇〇年、Cは二〇〇一年～二〇〇五年、Dは二〇〇六年～二〇一〇年である。すでにAの時点で港区・中央区の湾岸部における相当数の超高層住宅が確認できるが、同時に各所に分散している様子が見受けられる。これは一九九二年以前の状況について説明した酒造（二〇〇四）の記述に準じたものと言える。Bではその拡散的なパターンが強化されている。図3における二三区周辺部での超高層住宅の相当数は二〇〇〇年以前に竣工していたことが分かる。Cでは港区の内陸部から新宿区、品川区一帯にかけての都心部において増加しており、その傾



A：～1995 年まで



B：1996～2000 年

図4 東京23区における超高層住宅の分布（竣工年別）



C : 2001~2005 年



D : 2006~2010 年

向はDでも継続している。すなわち、二〇〇一年以降における都心部での著しい増加が確認される。

湾岸部では二〇〇年以前から相当数の超高層住宅が立地しており、二〇〇一年以降にさらに増加する。しかし二〇〇一年以降の特徴は、港区も含む山手線の内側での増加である。A、Dの四つの図から貞包らの説が誤りではないことも理解される。ただし「周縁部」という表現は問題とされるべきである。それらの場所の多くは「周縁部」というよりは、本来的には都心部の一等地だったはずである。

そもそも二〇〇〇年前後までの住宅市場では、湾岸部こそが「周縁部」と見なされていたのではなかったか。『都心に住む』を例に湾岸部がどのように描かれてきたのかを少し確認してみたい。同誌を通読すると次のような記述を見ることができ。たとえば二〇〇三年には「湾岸も、東京の顔となる素晴らしい街としてのポテンシャルを秘めた場所だと思います」⁽¹⁸⁾とあり、まだ完全には「東京の顔」たり得てはいないというニュアンスが感じられる。それが二〇〇八年になると「もはや『湾岸』は『都心』だが、『都心』というカテゴリーでは収まりきらない魅力と生活が、そこにはある」⁽¹⁹⁾とされている。これらはあくまでも『都心に住む』における記述の一例に過ぎないが、かつて「周縁部」であった湾岸部が、二〇〇〇年代における民間ディベロッパーの大規模開発を通じて、徐々に「都心」の一角へと変容していったという認識の変化が理解される。

二〇〇〇年以前の超高層住宅の立地傾向は、湾岸部を中心としつつも、比較的分散していたことが理解される。それが二〇〇〇年代以降になると都心部において急増していく。二〇〇一年に創刊された『都心に住む』の誌名にも明らかのように、都心部それ自体がこの時期から民間不動産業界において集中的に商品化されていくのである。⁽²⁰⁾

(2) 事業主体別の立地傾向

では、二〇〇〇年以前に竣工した、二三区周辺部での超高層住宅はどのような事業主体によって建設されたのだろうか。そこで次に、事業主体別に超高層住宅の立地傾向を見てみよう。ここで取り上げるのは総合不動産業界で大手とされる三井不動産(A)、そして公団(B)、東京都営および東京都住宅供給公社(C)の超高層住宅である。ここでは都営と公社をまとめて公営とする。その各々の超高層住宅の立地を図5のA～Cに示す。

まず三井不動産(A)については港区を中心とした都心部に多いことが分かる。もちろん近郊に立地するものもあ

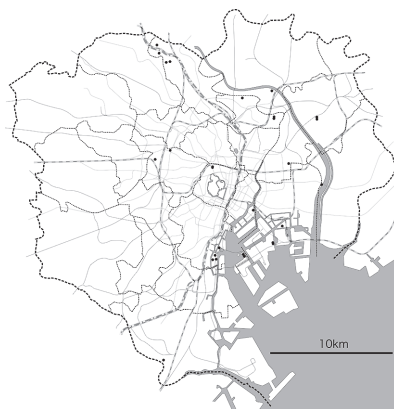
るが、さほど多くはない。それに対し、公団（B）については都心部には必ずしも多くない。先述したように湾岸部がかつて「周縁部」であったとすれば、かつての周縁部としての中央区湾岸部における集中が確認できる。北西方向に超高層住宅がやや集まっている場所があるが、これは練馬区の光が丘パークタウン（光が丘団地）である。次に公営の超高層住宅（C）についてはどうか。公営の超高層住宅は公団よりもさらに都心から離れる傾向がある。公営のそれも湾岸部

超高層住宅の展開



B：公団

A：三井不動産



C：公営

図5 事業主体別に超高層住宅の分布

にやや多い一方で、東京二三区の北東部において相当数が分散したかたちで立地していることが特徴となる。これは、東京都区部における公営住宅の一般的傾向として、北東部への集中が明確であるとする中澤（二〇〇六）の記述に合致する（由井、一九九九、一三〇も参照）。公営の超高層住宅は、それ以外の多数の公営住宅と同様の場所に建設されてきたのである。

以上のように、事業主体を民間（三井不動産）・公団・公営に大別したとき、それぞれの超高層住宅の立地傾向は少なからず異なっていた。公団と公社については『住宅問題事典』に記された次の記述が参考になる。

公団・公社住宅の場合には、用地費が家賃に直接反映される（原価家賃）こととなるため、最近、区部中心部で供給された公団住宅の月額家賃は、二〇万円／戸を超える水準になっており、中堅所得層の負担能力を上回っている。また、都住宅供給公社では、高家賃化……への批判を避けるため、中央区大川端地区における大規模再開発を例外として、過去一五年間都心三区では、新規供給を行っていない（岡本、一九九三、六七）。

この記述によれば、特に公社住宅については「高地価を直接反映しない都民住宅の供給」（同上、七五）が重視され、大川端リバーシティ21以外には千代田・港・中央区での大規模開発はなされていないという。図5で見られる公団や公営の超高層住宅の立地傾向から考えて、おそらくここで示された方針は一九九〇年代後半以降でもさして変化しなかったことであろう。そして次節で確認するように、公営の超高層住宅の大半が二〇〇〇年以前に竣工したものであった。

（3）東京都営・東京都住宅供給公社の超高層住宅

前章でも触れたように、公団はもともと住宅の高層化に積極的に取り込んできた。公営住宅にもその傾向はあった

はずである。二〇〇〇年以前では、東京二三区内においても公営・公団の超高層住宅は珍しくなかった。それを示したのが表2である。同表によれば、公営の超高層住宅（計二六棟）は二〇〇〇年以前のものが大半であり、二〇〇一年以降に竣工したものは二棟しかない。公団もまた二〇〇一年以降に竣工したものが少なくなっている。他方で超高層住宅全体では二〇〇一年以降に大幅に増加する。すなわち、二〇〇〇年以前では公営・公団のそれは超高層住宅全体の中でのかなりの割合を占めていたのに対し、二〇〇一年以降ではその地位を大幅に低下させている。表2によれば、二〇〇〇年以前の竣工分では、全体一四〇棟のうち公営・公団住宅は計五一棟（三六・四％）を占めていた。それに対し二〇〇一年以降では三一八棟中の二三棟（七・二％）に過ぎない。

こうして、超高層住宅は、二〇〇〇年代に「大衆化」した訳ではないことが理解される。むしろ超高層住宅は、ある意味では、それ以前の方がまだ大衆的であったと言うこともできよう。表3は公営の超高層住宅各棟の情報を示している。そこで見られる「都営〇〇アパート」や「トミントワー」という名称に「高級さ」という印象は皆無である。人々は知らず知らずのうちに都心部からやや離れた場に超高層住宅が点在するという新たな都市景観に触れていたはずである。しかし都心部における超高層住宅の激増や「『広告的』な高層マンション」（東・北田二〇〇七、六七）とも言われるような様々なメディアでの多大な露出によって、二〇〇〇年

代以降に超高層住宅のイメージ上の大衆化が生じたであろうことが想像される。都心部に林立する超高層住宅は、そ

表2 東京23区における公営および公団関連の超高層住宅

	竣工年			計
	2000年以前	2001年以降	不明	
東京都営+公社	23	2	1	26
公団	28	21	—	49
小計	51	23	1	75
超高層住宅全体	140	318	1	459

注：公団については、公団（UR）が単独事業主でない住宅も含む。

表 3 東京都営および東京都住宅供給公社の超高層住宅

竣工年	名 称	立地区	高さ(m)	最高階
1989	都営浮間一丁目第 3 アパート	北	71	20
1990	コーシャタワー佃	中央	119	37
	都営飯田橋二丁目アパート	千代田	69	20
1992	都営港南三丁目アパート	港	66	16
1993	コーシャタワー小松川	江戸川	93	30
	トミンハイム海岸三丁目	港	65	20
1995	都営港南四丁目第 2 アパート	港	108	29
	都営東雲二丁目第 2 アパート	江東	112	32
1996	トミンタワー台場三番街 2 号棟	港	111	33
	トミンタワー東雲	江東	130	36
	トミンタワー飯田橋三丁目	千代田	104	25
	都営東四つ木四丁目アパート 1 号棟	葛飾	?	20
	都営東四つ木四丁目アパート 2 号棟	葛飾	72	24
1997	都民住宅センテナアルタワー	新宿	71	22
1998	トミンタワー多摩川二丁目	大田	76	25
	都営横川五丁目第 2 アパート 4 号館	墨田	95	28
	都営町屋五丁目第 3 アパート	荒川	68	22
1999	トミンタワー浮間三丁目	北	65	20
	都営南千住四丁目アパート	荒川	112	32
	都営百人町三丁目アパート 2 号棟	新宿	70	20
2000	トミンタワー千住五丁目	足立	84	21
	トミンタワー台場一番街 2 号棟	港	111	32
	トミンタワー南千住四丁目	荒川	111	32
2001	都営桐ヶ丘壱番街アパート 27 号棟	北	66	18
2006	都営港南四丁目第 3 アパート 4 号棟	港	80	24
?	都営桐ヶ丘一丁目アパート 3 号棟	北	61	19

注：トミンタワー飯田橋三丁目は「東京しごとセンター」の上層階にある。
資料：東京都『都建築統計年報 2010 年版』、中谷（2011）、各種 HP など。

れ自体が新たな巨大広告塔となつたはずである。

では、公営・公団住宅における建設動向は、どのような理由によつて変化したのであるうか。一九九一年と二〇〇一年という二つの『東京都住宅マスタープラン』における内容の変化から、東京都行政における超高層住宅を含む住宅政策の変容が確認できる。

二つのプランは簡単には次のようにまとめられる。一九九一年プランでは住宅政策の積極推進がうたわれている。⁽²³⁾ それに対し二〇〇一年のそれでは住宅市場の役割を重視するとされており、都行政それ自体による住宅建設の縮減について記されている。こうした東京都の住宅行政における積極策から消極策への大幅な方針転換は、二〇〇一年プランにおいて「住宅政策のビッグバン」⁽²⁴⁾と呼ばれている(平山、二〇〇六、一二七も参照)。

その象徴はパークアクシス青山一丁目タワー⁽²⁴⁾であろう。これは三井不動産の超高層住宅だが、その敷地はもともとは都営住宅のものである。「南青山一丁目団地建替えプロジェクト」と呼ばれた一連の再開発計画は二〇〇一年プランの中核をなす。「(同プロジェクトを)都心居住のリーディング・プロジェクトと位置づけ、国際都市東京にふさわしい都市形成を展開していくべきである。敷地の活用に当たっては、定期借地や売却、不動産証券化の手法等について、発想を新たにして柔軟に検討を行うべきである」(一一四)。すなわち、民間に対して土地を借したり売却することによつて資金を得ること、その資金を基に老朽化した住宅地の再開発を進めつつ「都営住宅をセーフティネットとして扱う」(一二七)ことが定められたのであった。三井不動産の建設した超高層住宅を仰ぎ見るかたちで都営住宅がその周囲に立地する。それは社会的分極化の象徴的景観であり、行政はそれをもたらず市場原理を容認し、積極的に導入したのである。

こうした住宅政策の変容は公団の後継組織であるUR(都市再生機構)でも同じである。URは二〇〇四年の設立

とともに住宅関連事業の大幅縮小を宣言している（平山、二〇〇六、一七三）。このように公営・公団ともに二〇〇〇年代になって住宅事業を縮小している。当然ながら超高層住宅も例外ではない。

二〇〇〇年以降に超高層住宅が「大衆化」したか否かという問いに対しては、必ずしもそうではないと言うべきであろう。二〇〇〇年以前では公営や公団の超高層住宅がかなり高い比率を占めていた。公営や公団でも超高層住宅の賃貸料は相応に高いものとなつていようが、それでも二〇〇七年時点で三〇平方メートルで月四五万円、九〇平方メートルで月一〇〇万円という森ビルのサービスアパートメント（隈・清野、二〇〇八）と比較すれば大幅に安かつたはずである。あらゆる社会階層を含めて考えるならば、超高層住宅の選択肢は、二〇〇〇年代になってかえって狭まったはずである。「大衆化」をめぐる貞包らの議論は、都心部の民間デベロッパーによる超高層住宅に限定して議論する場合にのみ、一定の妥当性を持つであろう。

（4）超高層住宅の「狭域立地」の変化

『都心に住む』ではしばしば、超高層を含む集合住宅の資産価値について特集している。資産価値を語る上で、住宅それ自体の完成度や安全性が重視されるのは当然のことである。しかしそれらの要件以上に重要視されるのが当該物件の立地である。『都心に住む』のある記事によれば、住宅の資産価値は「九割程度は立地で決まる」という。⁽²⁶⁾そしてその際には「広域立地」と「狭域立地」という二点について問われることになる。すなわち、「ひとつは都心へのくらしい便利に通勤できるかという“広域立地”、もうひとつは駅までの程度近いかという“狭域立地”です。高台に位置するといった地勢や、緑の豊富な環境なども後者に含めることができます」⁽²⁶⁾。同誌の別の号でも「貸しやすい・売りやすいマンション」として「都心への近さ・都心立地かつ希少立地」とともに「駅からの近さ・徒歩五分

以内」が最初に挙げられている。⁽²⁷⁾ すなわち、利便性こそが資産価値に直結するということである。これらの基準からすれば、与野ハウスのような物件はかなり厳しい条件だと言えよう。

さて、ここで図6を利用して東京二三区における超高層住宅の狭域立地の変化について見てみたい。同図は竣工年が確認できた四五八棟について、不動産業者のホームページなどを利用して確認した最寄り鉄道駅からの徒歩時間、すなわち狭域立地を示している。⁽²⁸⁾ 最小の円は一棟、二〇〇四年の「徒歩三分」を示す最大の円は一二棟に相当する。

図6からも明らかのように、狭域立地の傾向もおよそ二〇〇〇年前後で大きく変化している。簡単には次のように言えよう。二〇〇〇年以前では最寄り駅からの徒歩時間は非常に多様であった。超高層住宅は必ずしも最寄り駅の近くには立地していなかったのである。それに対し、二〇〇〇年代以降では六分程度までの住宅が大幅に増加する。これは駅前での超高層住宅の急増を示している。また、資産価値の点で考慮されるべき「徒歩五分以内」という基準にはほぼ即したものである。

このように、二〇〇〇年以前では、駅からかなり離れた場所

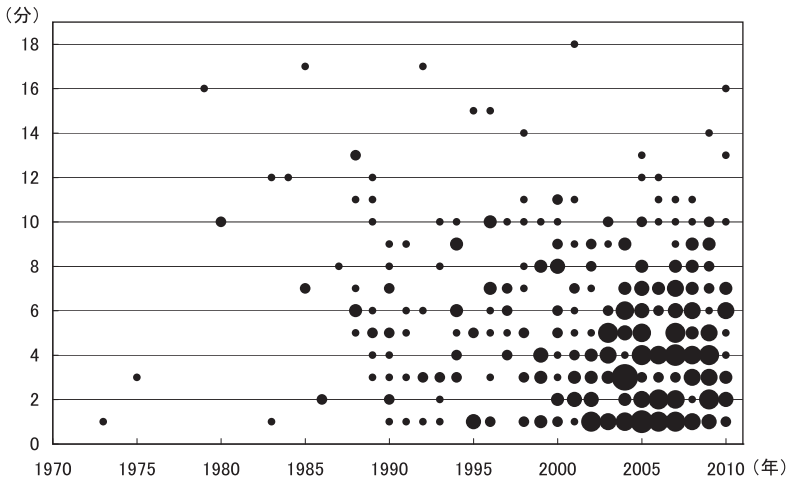


図6 東京23区における超高層住宅の竣工年と最寄り駅からの徒歩時間
資料：各種不動産業者のHPなどにより作成。

に超高層住宅が立地することも珍しくなかった。他方で二〇〇〇年以降ではその距離が近くなる傾向にあった。もっとも、二〇〇五年以降では、徒歩時間一分という駅前の物件が減少していくなど、最寄り駅からやや離れていく。同時期には超高層住宅の竣工数自体も減っている(図1)。これは同時期における地価の再上昇に対応するものである。超高層住宅の建設が地価の変動などにただちに影響されることを示している。

IV まとめにかえて

モダニズムの都市計画や高層住宅をめぐるル・コルビュジエなどの思想は日本にも様々なたちで伝わり、定着していく。たとえば一九七〇年代には中心市街地における駅前再開発の一環として、公団による超高層住宅の建設がなされた。その例が兵庫駅前市街地施設付住宅であり、新長田ジョイプラザであった。また芦屋浜シーサイドタウンは超高層住宅の安価で簡易な建設をめぐる国家的プロジェクトとして計画されたものであった。もちろん民間ディベロッパーによる超高層住宅も同時期から建設が始まり、日本最初の超高層住宅とされる三田綱町パークマンションや与野ハウスA棟などが代表例となる。前者は東京都港区の一等地にあり、後者は郊外に開発されたタワータウンのシンボル棟であった。これらの立地は都心部もあれば郊外もあり、住戸のレベルも民間による高級分譲から相対的に低家賃であるはずの公団による賃貸に至るまで、多種多様であった。

東京二三区の例では、二〇〇〇年前後までは、都心部から周辺部に分散するかたちで超高層住宅が建設されていた。公団や公営の超高層住宅もその時期までは珍しいものではなかった。しかしそれ以降では公営・公団のそれが新規に竣工することはほとんどなくなり、大半の超高層住宅が民間ディベロッパーによるものとなった。狭域立地にお

ける最寄り駅からの距離も二〇〇〇年以前では遠近においてかなりの幅があった。都心部の駅前に林立する民間の超高層住宅が都市景観に大きな影響を及ぼすようになったのは、主には二〇〇〇年以降のことである。不動産業界のトレンドを如実に反映しているであろう雑誌『都心に住む』では、二〇〇五年に次のように記されていた。

確かにタワーマンションが珍しくなくなった昨今、「タワーである」ことだけでは市場への訴求力に欠けるといわざるを得ない。その証左として、独自の構法による制震・免震など安全性や、立地、既成の環境との共生、そしてランドマーク性の高さなど多様な付加価値をもつタワーが増加しているのだらう。⁽²⁹⁾

この時期には都心部において超高層住宅が急増するようになっており、民間ディベロッパーの間では差異化の様々な努力が要求されるようになる。民間ディベロッパーによる超高層住宅では、間違いなく多様化が生じていよう。

東・五十嵐（二〇〇七）の対談では、「高層住宅に対する拒否感がなくなってきただけでも、たいへんな意識改革だと思います」（二〇）と言われている。ルイス・マンフォードの批判とは裏腹に、日本においても超高層住宅が増殖してきた。東日本大震災の影響によって超高層住宅の建設動向はある程度不安定なものとなろうが、その建設が完全に停止することはないであらう。

超高層住宅がこのように一般化した状況において、かつては公団や公営のそれも珍しくなかったという点は記憶されて良いはずである。なぜなら、「大衆化」を目指した超高層住宅の建設が推進されるのでなければ、森稔の言うような「手ごろ」な超高層住宅は増加していかないからである。民間ディベロッパーによる都心部の超高層住宅は多様化しつつあるとはいえ、それらは主に社会的上層に向けられたものである。しかしル・コルビュジエが本来目指した都市像のように、より多くの人々に都心部を開くための一つの選択肢として、別様の超高層住宅を想像することは許されよう。これは超高層層の居住が人間や社会にとって妥当であるか否かという問いとは別次元の、都市ないし都市

居住の可能性をめぐる想像力の問題である。しかし皮肉なことに、都心部に立地する大衆向けの高層住宅を想像することは、一九七〇年代から時が経つにつれてかえって困難になってしまっている。超高層住宅は、技術の進歩だけで建てられている訳では決していないということである。

付記 本稿の作成に当たり、関西学院大学先端社会研究所・景観／空間プロジェクトの研究員各氏には様々な意見を頂いた。特に金子直樹、長尾 隼阿氏とは東京での現地調査において意見交換ができた。また、二〇一一年度の地理学地域文化学演習Ⅳ-4（山口ゼミ）履修者とは、前年度の演習時に、関西の高層住宅について考える機会があった。本稿の作成はその際の共同調査をきっかけとする。これらすべての面々に心より感謝申し上げたい。なお、本稿の骨子は二〇一一年地理科学学会春季大会において発表した。本稿の作成には先端社会研究所の研究費を利用した。

注（１）「垂直の田園都市」、「垂直の庭園都市」はいずれも英語で言う「バーティカル・ガーデンシティ」の訳語であろう。

（２）マッシュン史については笠原（二〇〇七）も参照。

（３）『建築統計年報』と中谷（二〇一）を相互参照することで、不完全ではあっても、大半の情報は把握できたはずである。不動産研究所の『超高層マッシュン市場動向』も確認したが、これらを超える情報は入手できなかった。

（４）地方公共団体が定める環境アセスメントなどの諸基準値に抵触しないようにするため、しばしば、そうした基準値を数十センチ下回るように設計されたものと思われる住宅が多数確認される。ここでは、高さ五九・五メートル以上の住宅を高層住宅に含める。

（５）各超高層住宅の棟名（集合住宅名）、住所、高さ、階数、最寄り駅からの徒歩時間、事業主名などをデータベース化した。なお、ツインタワーについては各棟を一棟として計上した。他方で、棟構成が分からない物件については一棟としている。正確性の点で必ずしも問題なしとしないが、本稿ではこのデータベースによって話を進める。

（６）『都心に住む』は二〇〇一年二月の創刊号以来、誌名および発行形態を三度変えている。『都心に住む』（二〇〇一年から二〇〇五年）、『住宅情報 都心に住む』（二〇〇五年から二〇〇九年）、『都心に住む by SUMO』（二〇〇九年一〇

- 月号以降)である。なお同誌に言及した研究としては渡戸(二〇〇六)がある。
- (7) 竣工年不明の一棟(都営桐ヶ丘一丁目アパート三号棟)を除く四五八棟のデータである。
- (8) ただし、現在一般的に使われている超高層住宅の基準からすれば、同マンションは超高層には該当しない。なお、「超高層」という文言が販売広告で用いられた住宅としては、たとえば桜台住研コーポ(一四階、東京都練馬区、一九六九年竣工)の例がある(読売新聞一九六九・一・二四)。
- (9) 『都心に住む』二号、二〇〇一年、一一四。なお霞が関ビルの竣工年は一九六八年である。
- (10) 『都心に住む』二二号、二〇〇五年、三八。
- (11) なお、警視庁警察官待機宿舍田町荘はすでに解体され、警視庁有家族待機田町住宅(九〇メートル、二四階)が二〇〇七年に竣工している。これらの住宅は特殊な事例であるため、本稿の各図には反映されていない。
- (12) 広尾タワーズは一九七三年一月竣工であり、全室賃貸で一室当たり月二三万円から一〇〇万円という高級マンションであった(読売新聞一九七四・九・二七)。二〇一一年現在でも高級マンションとして現存する。
- (13) 読売新聞(一九七一・七・二九)によれば、「日本住宅公団大阪支所の話では、同公団の高層ビルは横浜市の磯子公団ビルの十六階がこれまでの最高」であったという。
- (14) 同じ記事によれば、「全戸セントラル暖房・給湯付き(居間は冷暖房)。乾燥機、三面鏡つき洗面化粧台、二そう流し台、オープン付きガスレンジ、などの設備が整っているほか、ガス漏れ感知器、火災報知器、非常放送装置をまとめた「情報管理器」が各戸についている」(読売新聞一九七七・五・一〇夕刊)。
- (15) たとえば、佐藤(一九八〇)のようなルポルタージュや高井(二〇〇八)のような研究論文、各企業グループの提案内容とそれに対する批評を詳細に掲載した建設省住宅生産課監修・日本建築センター編(一九七四)などがある。
- (16) 『住宅情報 都心に住む』二〇〇六年六月号、二四。同じ記事には次のようにもある。不動産調査機関である「東京カントリーが過去に行った調査によると、首都圏では最高階数が高いマンションほど、値下がり率が低いことが分かっている。たとえば九階建て以下のマンションでは分譲から一〇年後の価格相場が約四〇％下がっているのに対し、一五階―一九階建てのマンションでは値下がり率が約三五％、二〇階建て以上では約三三％」。
- (17) もっとも、『住宅情報 都心に住む』二〇〇九年二月号のある記事では、次のように記されている(二九)。二〇〇〇

年代後半には、住民のことをあまり考慮せずに建設される投資用マンションが都心部において増加した。そして、それが一因となってマンション販売が不調になった。すなわち、資産価値だけではなく、実際にそこに住まう人々の「実需」を考慮することが重要であると結論づけられている。

(18) 『都心に住む』一二号、二〇〇三、二五。

(19) 『住宅情報 都心に住む』二〇〇八年二月号、四七。

(20) なお、同誌を利用した「都心の商品化」については別稿で触れる予定である。

(21) 東京都住宅局総務部企画室・東京都住宅局開発調整部都民住宅室編（一九九一）。

(22) 東京都住宅局総務部住宅政策室・東京都住宅局開発調整部住宅計画課編（二〇〇二）。

(23) 超高層住宅の例ではないが、次の新聞記事は興味深い。『都心派マンション』を宣伝文句に、東京・西早稲田に完成した東京都住宅供給公社の分譲マンションが予想に反して、七十九戸のうち三十五戸、総額約二十四億円分も売れ残ってしまった。バブル期には、割安感のあった公社分譲だが、民間マンションが低価格販売に転じた現在では、逆に割高となり、民間アナリストも『市場を見ないでお役所仕事で高い値段をつけたせい』と手厳しい」（朝日新聞一九九四・八・二七夕刊）。すなわち、公営だからといって安価であるとは限らないことになる。

(24) 東京都港区、二〇〇七年竣工。地上二七メートル、四二階。なおこの住宅およびプロジェクトの詳細については、都市構造改革研究会（二〇〇三）を参照。

(25) 『住宅情報 都心に住む』二〇〇九年三月号、一三。

(26) 前掲注（25）、一四。

(27) 『都心に住む』七号、二〇〇二、三五。

(28) 各棟につき最低三つの不動産業者ホームページを確認し、最寄り駅からの徒歩時間の平均値を計算した。各ホームページの数値に開きがある場合には、さらに多数のホームページ情報を利用した。公営・公団住宅については必ずしも徒歩時間が明確でない物件もあったため、その場合には「google map」などを利用して徒歩時間を割り出した。

(29) 『都心に住む』二二号、二〇〇五、三九。

参考文献

- 東 浩紀・五十嵐太郎(二〇〇七)「東京という現実の幸せな砂漠」季刊 InterCommunication 六一、六一―三二頁。
- 東 浩紀・北田暁大(二〇〇七)『東京から考える―格差・郊外・ナシヨナリズム―』NHKブックス。
- 梅田直美・平山洋介(二〇〇三)『都市再生』の住空間―東京の大規模タワー・マンションを素材として―平成一五年度 日本建築学会近畿支部研究報告集、七八九―七九二頁。
- 岡本圭司(一九九三)「大都市法改正と都の住宅政策」、住宅問題研究会・(財)日本住宅総合センター編『住宅問題事典』東洋経済新報社、六一―八〇頁。
- 笠原秀樹(二〇〇七)「マンション五〇年・時代を画したマンション」マンション学二八、一二―一五頁。
- 鹿島編(二〇一〇)『図解・超高層ビルのしくみ―建設から解体までの全技術―』講談社(ブルーバックス)。
- 角野幸博(二〇〇〇)『郊外の二〇世紀―テーマを追いつ求めた住宅地―』学芸出版社。
- 久保倫子(二〇一〇a)「幕張ベイタウンにおけるマンション購入世帯の現在地選択に関する意志決定過程」人文地理六二―一、一―一九頁。
- 久保倫子(二〇一〇b)「マンションを扱った地理学的研究の動向と課題―日本での研究を中心に―」地理空間三一、四三―五六頁。
- 久保倫子(二〇一一)「住宅からみる日本の都市空間」地理五六―五、四八―六〇頁。
- 隈 研吾・清野由美(二〇〇八)『新・都市論TOKYO』集英社(集英社新書)。
- 建設省住宅生産課監修・日本建築センター編(一九七四)『工業化工法による芦屋浜高層住宅プロジェクト提案競技』工業調査会。
- 建築と社会編集部(一九八八)「超高層住宅建築データ紹介」建築と社会六九―九、四五―四八頁。
- 小泉 諒・西山弘泰・久保倫子・久木本美琴・川口太郎(二〇一一)「東京都心湾岸部における住宅取得の新たな展開―江東区豊洲地区の超高層マンションを事例として―」地理学評論八四―六、五九二―六〇九頁。
- 高層住宅史研究会編(一九八九)『マンション六〇年史―同潤会アパートから超高層へ―』住宅新報社。
- 酒造 豊(二〇〇四)「超高層マンションの供給動向と市場性」マンション学二〇、七一―四頁。

貞包英之（二〇一〇）「住宅と感覚水準―超高層住宅論―」、遠藤知巳編『フラット・カルチャー―現代日本の社会学―』せりか書房、二七二―二七九頁。

貞包英之・平井太郎・山本理奈（二〇〇八）「東京の居住感覚のソシオグラフィ―超高層住居の現在をめぐる総合的調査に準拠して―」住宅総合研究財団研究論文集三五、一六七―一七八頁。

佐藤早苗（一九八〇）『海に建った未来都市―芦屋浜の超高層―』毎日新聞社。

繁治 寿（二〇〇八）「都市再生とタワーマンション」マンション学二九、二六―三四頁。

鈴木克彦（二〇〇四）「特集 超高層マンション 趣旨説明」マンション学二〇、二頁。

園部雅久（二〇〇二）『現代大都市社会論―分極化する都市？―』東信堂。

高井宏之（二〇〇八）「芦屋浜サイドタウン高層住区の経年変化」マンション学二九、三五―四二頁。

高田光雄・橋本敏子・大橋 博・加藤晃規（一九八八）「超高層住宅の住みごこち」建築と社会六九―九、三〇―三七頁。

東京都住宅局総務部企画室・東京都住宅局開発調整部都民住宅室編（一九九一）『東京都住宅マスタープラン―ゆとりある住生活の実現をめざして―』東京都。

東京都住宅局総務部住宅政策室・東京都住宅局開発調整部住宅計画課編（二〇〇二）『東京都住宅マスタープラン二〇〇一―二〇一五―豊かでいきいきとした東京居住の実現をめざして―』東京都。

都市構造改革研究会（二〇〇三）「PFI的手法による都営住宅の建替え 南青山二丁目団地建替えプロジェクト」、都市構造改革研究会+エクスナレッジ編『都市再生と新たな街づくり―事業手法マニュアル―』エクスナレッジ、九一―九四頁。

都市開発研究会編（一九七二）「都市再開発の尖兵、超高層住宅―前進に地域住民との対話を―」都市開発一〇八、三〇―三二頁。

中澤高志（二〇〇六）「住宅政策改革と大都市圏居住の変容に関する予察―東京大都市圏を中心に―」経済地理学年報五二、一―一八頁。

中谷幸司（二〇一）「BLUE STYLE COM」<http://www.blue-style.com/>。

日本建築学会編（一九七六）『高層集合住宅の設計計画』彰国社。

日本住宅公団大阪支所計画部市街地住宅設計課（一九七二）「兵庫駅前市街地住宅の設計」カラム四三、二四―二八頁。

日本住宅公団二〇年史刊行委員会編（一九八二）『日本住宅公団史』日本住宅公団。

芳賀博文（二〇〇六）「東京における超高層建築の著増と都市景観の変容」都市地理学創刊号、三一—一八頁。

芳賀博文（二〇〇七）「東京におけるスカイラインの変貌」、阿部和俊編『都市の景観地理 日本編二』古今書院、三二—四二頁。

平井太郎（二〇〇九）「超高層住宅をめぐる現代社会論」専修人文論集八五、一—三〇頁。

平山洋介（二〇〇六）『東京の果てに』NTT出版。

藤木良明（二〇〇四）「超高層マンションと都市居住の新たな展開」マンション学二〇、三一—六頁。

松谷蒼一郎・松下良一・正井正夫・笹倉 徹・大野勝彦（一九七二）「超高層住宅時代の到来と将来ビジョン—超高層住宅の成立条件と課題—」都市開発一〇八、一〇—二四頁。

マンフォード、ルイス、生田 勉・横山 正訳（二〇〇六）『都市と人間 再装版』新思案社。

三井不動産販売（株）総務部社史編纂室編（一九九二）『三井不動産販売のあゆみ』三井不動産販売（株）総務部社史編纂室。

武藤 清・洪 忠喜・山本光政（一九七三）「警視庁田町荘の構造設計」カラム四七、二八—三四頁。

矢部直人（二〇〇三）「一九九〇年代後半の東京都心における人口回帰現象—港区における住民アンケート調査の分析を中心に—」人文地理五五—三、七九—九四頁。

森保洋之（執筆代表）（一九九三）『高層・超高層集合住宅』市ヶ谷出版社。

山本 茂・浅野満男（一九七五）「山善プレジデント椿の建設—建設の技術—」施工一九七五年一二月号、二二—三六頁。

由井義通（一九九九）『地理学におけるハウジング研究』大明堂。

ル・コルビュジエ、樋口 清訳（一九六七）『ユルバニスム』鹿島出版会。

ル・コルビュジエ、板倉準三訳（一九六八）『輝く都市』鹿島出版会。

ル・コルビュジエ、山名義之・戸田 穰訳（二〇一〇）『マルセイユのユニテ・ダビタシオン』筑摩書房（ちくま学芸文庫）。

若林幹夫（二〇一〇）『時と場』の変容—「サイバー都市」は存在するか？—NTT出版。

渡戸一郎（二〇〇六）「インビジュアルシティを読み解く—「グローバル都市地域」としての東京を中心に—」、広田康生・町村敬

志・田嶋淳子・渡戸一郎編『先端都市社会学の地平』ハーベスト社、一三〇—一四八頁。