

都市に「ホットスポット」を創り出す

——超高層住宅の「垂直の社会地理」と『都心に住む』の「都心」——

山 口 覚

I はじめに

J. G. バラードの SF 小説『ハイ・ライズ』（バラード, 2016）では、2000 人が住まう 40 階建ての巨大高層住宅を舞台にした、奇妙だが理解可能でもある社会状況が描き出される。住民は居住階層に従って「上流, 中流, 下流という, 三つの古典的な社会階層に分かれて」（p.79）おり, 人々の間では「階間（インター・フロア）闘争」（p.25）が広がっていく。テクノロジーの粋を集めて建設された閉鎖空間において「あらゆる反社会的行為を抑える必要はとり払われ, 人々はどんな異常な, どんな気まぐれな衝動にしたがうも自由になる」（p.54）。そこで得られる「自由」によって階間闘争は破壊, 略奪, 暴行, 殺人へとエスカレートし, 住宅の荒廃に呼応して退行していく住民たちはさらに欲望のまま行動するようになっていく。もっとも, 超高層住宅の上中下という階層だけは人々の意識や行動を規定し続けるのである。

破壊や殺人はまれだとしても, 日本の超高層住宅にも階層間の差異は間違いなくあるだろう。『ハイ・ライズ』でも描かれているように, エレベーターで押す階数ボタンによって優越感／劣等感を感じるという話は珍しくない（貞包他, 2008, p.177）。特に最上階のペントハウスを中心に高層階の物件はしばしば非常に高額であり, 万人に開かれてはいない。都市住宅の研究で知られる平山（2006）は, そうした高額物件を「ホットスポット」と呼んだ。「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層住宅は、「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」（同上、p.92）。ル・コルビュジェ（1968）の「垂直の田園都市」という言葉にならって言えば、超高層住宅は「垂直の社会地理」を生み出すのである。

こうした階層間での差異を内包する「タワーマンションは都心回帰の原動力・代名詞」（繁治，2008，p.26）でもある。バブル崩壊後における都心部での土地余りに対して一連の規制緩和がなされ、超高層住宅の建設が容易になるとともに都心回帰現象が生じていく（山口，2012）。貞包他（2008）はこの時期以降の超高層住宅への注目を「第2次ブーム」と呼び、それ以前の「第1次ブーム」と区分する。「1997年以前の第1次ブームでは、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。他方、第2次ブームでは超高層住宅は、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」（p.169）。

このように「大衆化」したという第2次ブームにおいても、「高級さ」はホットスポットというかたちで維持されていく。では、高層階はいつからホットスポットになったのであろうか。後述するように、最初期の超高層住宅では、高層階が例外的な高額商品としては扱われていなかったということがある。Ⅱ章では、第1次ブーム期の超高層住宅にホットスポットの起源を探りたい。

さて、都心回帰の中で「大衆化」していったという都心の超高層住宅にあって、少しでも物件を差異化するために「都心」という場所それ自体も重視されるようになる。その端的な例が2001年から首都圏で発行されているリクルート社の雑誌『都心に住む』である。その紙面では「都心」における新規物件が紹介されるだけでなく、「都心」の物件を購入する利点が様々な特集を通じて主張される。たとえば vol.15（2004年）の特集は「職住近接」であった（資料1）。創刊号（2001年，資料2）の編集後記には同誌の刊行目的が記されている。それは都心回帰文化を唱導するものであった。



資料1 『都心に住む』vol.15 (2004年)
(資料1~8はいずれも筆者蔵)



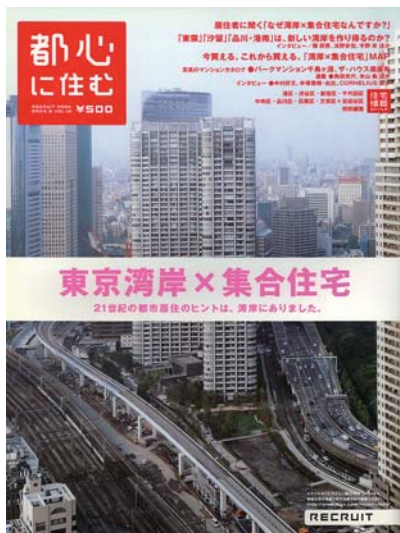
資料2 『都心に住む』vol.1 (2001年)
注：上部の区名を囲む黄線は原本のものである。



資料3 『都心に住む』2018年7月号



資料4 『都心に住む』vol.6 (2002年)



資料5 『都心に住む』vol.12 (2003年)



資料6 『都心に住む』2010年12月号



資料7 『都心に住む』2014年1月号

資料8 『都心に住む』2021年8月号付録
注：表紙下部を少し削除した。

土地価格の下落ともない、マンション・一戸建てともに都心エリアでの供給が増えています。今や都心は働く場所、遊ぶ場所だけでなく住む場所にもなっているのです。個人個人のライフスタイルに合わせて住まいを選べる時代。そんなライフスタイルを応援するために、今回『都心に住む』を発刊いたしました。

では、これらで謳われる「都心」とはどこを指すのであろうか。首都圏において「都心」と言えば東京 23 区全域を意味するかもしれないし、特に千代田・中央・港区を「都心 3 区」と呼ぶこともある。『都心に住む』の刊行時に「都心」とされたのは、都心 3 区に新宿・渋谷・文京・目黒・品川の 5 区を加えた「8 区」であった（資料 2）。同誌ではその後、世田谷区や大田区などを「都心」に加えていく。Ⅲ章では『都心に住む』の「都心」とはどこであったのか、「都心」が世田谷区や湾岸エリアへとどのように拡張されたのかを見ていきたい。この雑誌では、対象とする区や土地をつねに表紙や冒頭の地図で明示していることから明らかなように、場所をめぐる意識は非常に強力である。

『都心に住む』については渡戸（2006）などが部分的に扱っているが、同誌それ自体を分析の中心に据えた研究は管見では見出せない。本稿では、2001 年の発刊以降の全巻を通覧して見出された文言をデータとして利用する⁽¹⁾。また、新聞記事やその他の資料、特にⅡ章においては不動産経済研究所の諸資料も参照する。2021 年現在に至る状況にも言及するが、主には 2011 年の東日本大震災以前を対象時期とする⁽²⁾。日本における超高層住宅の系譜を探索した山口（2012）と同様に、本稿もまた超高層住宅や都心をめぐる社会史ないし社会地理に関する記述となる。

Ⅱ ホットスポットとしての高層階

(1) 3 つの超高層住宅

まずは高層階のホットスポット化について見てみよう。ここでは三田綱町

パークマンション（1971年竣工）、芦屋浜シーサイドタウン（1979年完成）、そしてベルパークシティ（1981年着工）における3つの超高層住宅を取り上げる。いずれも山口（2012）で詳述したが、ここで簡単に説明しておきたい。

東京都港区の三田綱町パークマンションは高さ52m・19階建てであり、後に定められた高さ60m・20階という超高層建築の基準には達していない。しかし施主の三井不動産によれば、霞ヶ関ビル（1969年）の「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」⁽³⁾とし、「超高層だからこそ実現した足元の広いオープンスペースは、超高層住宅による新たな環境創造の可能性を示し……眺望に高い価値を見出したのもここが先駆け」⁽⁴⁾だとされた。つまり高層階では「眺望」が、1階ではオープンスペース（庭園）との接続が重要な意味を持っていたのである。

兵庫県芦屋市の芦屋浜シーサイドタウンは「工業化工法」による合理的な住宅建設を目標とした国家的プロジェクトとして計画され、1979年に町開きされている。全52棟のうちの3棟は、この当時において日本最高の高さ84m・29階建てであった。特にアステムH棟は「特別高級な棟」とされ、「日本にこんな素晴らしい風景があったのかと思われるような選りすぐった眺望である」（佐藤，1980，pp.36-37）。

大阪市都島区のベルパークシティは鐘紡淀川工場の跡地を対象に、三井不動産やカネボウ不動産などがこの当時の「民間では最大規模の団地開発事業」⁽⁵⁾として着手したものであった。特にG棟（1987年）は「高層住宅では日本一の高さという三十六階建て超高層マンション」としてバブル期初期に売り出されている。以下ではデータの都合から、G棟に2年遅れて竣工した同型のJ棟を対象とする。

その時々日本最高層との記録を作ってきたこの3つの事例を対象に話を進める。

(2) 3つの超高層住宅における階層別住戸価格

図1~3はそれぞれ三田綱町パークマンション東棟、芦屋浜シーサイドタウン H 棟、ベルパークシティ J 棟における全戸の販売価格を示している。また図4は、この3棟のそれぞれについて上層から下層に至る同面積の住戸を対象に、それらの階数別価格をグラフ化したものである。

三田綱町パークマンションは、各階が南北2戸ずつの計4戸から構成される(図1)。「庭」と記されている1階の3戸は庭園と結びついている。南向き128.7m²の部屋に注目すると、もっとも高額なのは19階(1908号室)の3158万円であり、そこから2階(208号室)の2614万円に至るまで価格が下がっていく。しかし1階(103号室)については18階と同程度の価格である。208号室と1908号室の価格差は1.2倍であり、同棟の住戸の最高・最低価格を単純に比較すると1.4倍となる。

芦屋浜シーサイドタウン H 棟は、各部屋が横に並ぶ構造である(図2)。エレベーターホールが設置されていない、つまりはスキップフロアの階があり、それらの階についてはエレベーターの停まる最寄りの階まで階段で上下することになる。エレベーターから1階分だけの移動で済む階の住戸価格は、2階分の移動が必要な階よりも高額になる。全体として上層階は下層階よりもわずかに高額な設定となっているものの、最下層の2階と3階には3500万円という高額物件が確認される。1階西と29階西にある同面積(92.8m²)のC1型住戸の価格差は1.1倍、最高・最低の住戸価格の差は3.1倍である。

ベルパークシティ J 棟は、中心軸から120度ごと3方向に住戸部分が伸びるトライスタータワーであり、住戸の配置は複雑である(図3)。2階分を用いたメゾネット型住戸もある。65.6m²の住戸の価格を2階と36階のそれと比較すると2.0倍、最高・最低の住戸価格の差は8.0倍となり、上記2棟の傾向とはかなり異なっている。

図4で高層から下層に至る住戸価格差を改めて見てみると、三田綱町パークマンション・芦屋浜シーサイドタウンともにわずかに右肩上がりとなっている。ベルパークシティでも15階までは同様の傾向となっているが、16階から

図1 三田綱町パークマンション東棟 (1971年)

注：図は東棟のものである（西棟の1Fには「メイドルーム」が置かれているため）。図中の大きな数字は各戸の販売価格（万円）を、各戸の右上の数字は部屋の面積（㎡）を、1Fの各戸の「庭」とは庭付きであることを示す。

資料：不動産経済研究所（2000）『超高層マンション資料集2-a：実績編（首都圏版）』。

	南	北	北	南
19F	1905 126.99 3003	1906 126.99 2749	1907 128.70 2915	1908 128.70 3153
18F	1805 126.99 2975	1806 128.99 2720	1807 128.70 2886	1808 128.70 3130
17F	1705 126.99 2947	1706 128.99 2692	1707 128.70 2857	1708 128.70 3101
16F	1605 126.99 2918	1606 128.99 2678	1607 128.70 2843	1608 128.70 3072
15F	1505 126.99 2890	1506 126.99 2664	1507 128.70 2829	1508 128.70 3044
14F	1405 126.99 2862	1406 126.99 2650	1407 128.70 2814	1408 128.70 3015
13F	1305 126.99 2833	1306 126.99 2636	1307 128.70 2800	1308 128.70 2986
12F	1205 126.99 2805	1206 126.99 2621	1207 128.70 2786	1208 128.70 2958
11F	1105 124.09 2714	1106 115.71 2376	1107 117.03 2520	1108 124.88 2842
10F	1005 126.99 2749	1006 126.99 2593	1007 128.70 2757	1008 128.70 2900
9F	905 126.99 2720	906 126.99 2565	907 128.70 2728	908 128.70 2872
8F	805 126.99 2692	806 126.99 2537	807 128.70 2700	808 128.70 2843
7F	705 126.99 2664	706 126.99 2522	707 128.70 2685	708 128.70 2786
6F	605 126.99 2636	606 126.99 2508	607 128.70 2671	608 128.70 2757
5F	505 126.99 2607	506 126.99 2494	507 128.70 2657	508 128.70 2728
4F	405 126.99 2579	406 126.99 2480	407 128.70 2642	408 128.70 2700
3F	305 126.99 2522	306 126.99 2423	307 128.70 2585	308 128.70 2642
2F	205 126.99 2466	206 126.99 2339	207 128.70 2493	208 128.70 2614
1F	101庭 127.50 3036	ガスルーム	102庭 128.70 2665	103庭 128.70 3126

図2 芦屋浜シーサイドタウンH棟 (1979年)

注：図中の大きな数字は各戸の販売価格（万円）を、各戸の左上の記号は住戸のタイプを示す（C1は92.80㎡、C3は93.16㎡、C13は186.32㎡である）。28Fの斜線表記の住戸は原図に基づく。

資料：「芦屋浜シーサイドタウン アステム芦屋」広告チラシ（芦屋市立図書館所蔵）。

	西		東
29F	C1 92.80 3230	C13 186.32	C1 92.80 3210
28F	C1 92.80 3230	C13 186.32	C1 92.80 3210
27F	C6 3270	共用階(空中公園)・エレベーター	
26F	C1 92.80 3180	C13 93.16 6350	C2 92.80 3160
25F	C1 92.80 3130	C3 93.16 2960	C4 92.80 2960
24F	C1 92.80 3120	C3 93.16 2950	C5 92.80 2950
23F	C1 92.80 3200	C3 93.16 3030	C5 92.80 3030
22F	C6 3340	共用階(空中公園)・エレベーター	
21F	C2 92.80 3150	C5 93.16 2980	C1 92.80 3130
20F	C2 92.80 3100	C5 93.16 2930	C1 92.80 3080
19F	C2 92.80 3120	C4 93.16 2950	C1 92.80 3100
18F	C2 92.80 3200	C4 93.16 3030	C1 92.80 3180
17F	C6 3340	共用階(空中公園)・エレベーター	
16F	C1 92.80 3120	C3 93.16 2950	C4 92.80 3100
15F	C1 92.80 3070	C3 93.16 2900	C4 92.80 3050
14F	C1 92.80 3090	C3 93.16 2920	C5 92.80 3070
13F	C1 92.80 3170	C3 93.16 3000	C5 92.80 3150
12F	C6 3310	共用階(空中公園)・エレベーター	
11F	C1 92.80 3090	C4 93.16 2920	C1 92.80 3070
10F	C1 92.80 3040	C4 93.16 2870	C1 92.80 3020
9F	C1 92.80 3060	C4 93.16 2890	C1 92.80 3040
8F	C1 92.80 3140	C4 93.16 2970	C1 92.80 3120
7F	C6 3280	共用階(空中公園)・エレベーター	
6F	C1 92.80 3090	C7 92.80 3210	C1 92.80 3070
5F	C1 92.80 2960	C7 92.80 3080	C1 92.80 2940
4F	C1 92.80 2910	C7 92.80 3030	C1 92.80 2890
3F	C1 92.80 3060	C8 92.80 3500	C1 92.80 3040
2F	C1 92.80 3060	C8 92.80 3500	C1 92.80 3040
1F	C1 92.80 3020	C10 2520	C12 2120

図3 ベルパークシティ J 棟・トライスタワーⅡ (1989年)

注：図中の大きな数字は各戸の販売価格(万円)を示す。各戸の表記は実際の各戸の大きさをそのまま表すものではない。

資料：不動産経済研究所(2000)『超高層マンション資料集 2-b:実績編(近畿圏・その他地域別)』。

	西				南				東			
	4LDK	3LDK	2LDK	1LDK	4LDK	3LDK	2LDK	1LDK	4LDK	3LDK	2LDK	1LDK
36F	事業協力者 13500				事業協力者 5400 11500				事業協力者 5000 5100 11000			
35F	事業協力者				事業協力者				事業協力者			
34F	事業協力者				4160 8540				6780 4060			
33F	事業協力者				4160				5500 3900			
32F	事業協力者				4000 7560				6060 3780 5180			
31F	事業協力者				3900 7270				5820 3680 5180			
30F	事業協力者				3820 7070				5660 3600 4500			
29F	4660				展望ルーム 6280				4980 3260 4500			
28F	4640 4420				3370 6140				4880 3180 4370			
27F	4700 4070				3320 6040				4800 3130 4260			
26F	4520 4300				3270 5940				4740 3080 4260			
25F	4580 3960				3230 5840				4700 3040 4110			
24F	4400 4150				3210 5760				4650 3020 4160			
23F	4440 3860				3190 5650				4600 3000 4160			
22F	4270 4080				3170 5580				4560 2980 4060			
21F	5520 3040				3150 5520				4520 2960 4060			
20F	4180 3980				3130 5440				4450 2940 3920			
19F	4180 3620				3080 5320				4350 2890 3810			
18F	4020 3840				3040 5260				4300 2850 3820			
17F	4060 3520				3000 5200				4260 2810 3820			
16F	3920 3740				2960 5140				4200 2780 3660			
15F	3850 3340				1900 2250 3420				3080 6570 3600			
14F	3770 3580				1900 2250 3420				3980 2660 3370			
13F	3790 3310				1880 2240 3400				3980 2640 3630			
12F	3710 3560				1880 2230 3400				3960 2640 3610			
11F	3770 3280				1860 2210 3370				3940 2630 3610			
10F	3690 3510				1840 2200 3360				3930 2630 3590			
9F	3710 3220				1820 2180 3330				3930 2620 3590			
8F	3600 3450				1810 2170 3320				3890 2620 3570			
7F	3640 3180				1790 2160 3290				3870 2610 3570			
6F	3540 3400				1790 2150 3270				3840 2600 3520			
5F	3580 3120				1770 2130 3230				3770 2590 3520			
4F	3470 3330				1770 2130 3160				3690 2560 3450			
3F	3500 3040				1680 1990 3040				3630 2540 3120			
2F	3390 3240				1680 1970 2980				3590 2540 3520			
1F	特高電気室	自家用電気室 エンタランスホール		防災拠点		フレイム ルーム	ラウンジ	エントランス ホール	ホビー ルーム	AVルーム 受水精査ポンプ室		

西 南 東

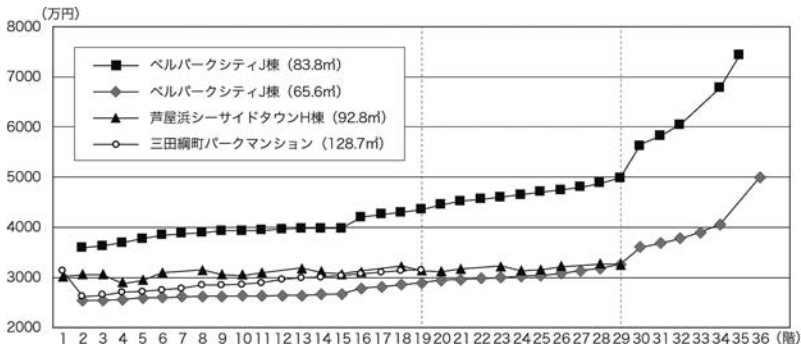


図4 超高層住宅3棟における各階の住戸価格

注：三田綱町パークマンション東棟については11階のみ124.88㎡の住戸の価格を用いている。

資料：図1～3と同じ。山口他（2019）におけるp.109の図2を修正。

29階にかけては傾斜が大きくなる。そして30階以上では数値が急上昇し、最上階付近ではさらに急激に変化する。ベルパークシティにおいて29階と30階の間で大きな価格差が設定された理由は不明だが、それまで日本最高層であった芦屋浜シーサイドタウンの29階を超えて日本一になったということも影響しているのかもしれない。また、図3では29階に「展望ルーム」が設けられていることが確認できる。おそらく同階以下の住民に対して展望用に供されたスペースであろうが、それが最上階ではなく29階に設置されているのは興味深い。この展望ルームは、30階以上の住戸における眺望の希少性をシンボリックに表現しよう。

三田綱町パークマンションや芦屋浜シーサイドタウンでも高さや眺望は重視されていたが、上下間の価格差は大きくなかった。高層階の価値・価格はベルパークシティによって一挙に引き上げられたものと思われる。つまり高層階にホットスポットを創り出す手法は1980年代後半に見出されたのであった。

(3) 高層階の高層化

高さをめぐる動きはその後も続いていく（山口，2012）。たとえば2004年には東京都港区に高さ190mのラ・トゥール汐留（アクティ汐留）が竣工す

る。「天空の我が家です。住宅日本一の高さを誇る、超高層タワーレジデンス。地上 190 m 超の眺望に彩られて」⁽⁶⁾。2008 年竣工の THE TOKYO TOWERS (中央区勝どき) は高さ 194 m であり、2 年前に大阪市に建設された高さ 200 m のクロスタワー大阪ベイのために日本一にはならなかったものの、「東京最高層、地上 58 階建てツインタワー」⁽⁷⁾となった。そして 2009 年には大阪市中央区に 208 m のザ・北浜タワーが竣工し、「『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」⁽⁸⁾。「分譲戸数 435 戸は、5 億 8 千万円 (3 LDK, 300 平方メートル) から 3 千万円台まで」⁽⁹⁾とされ、最高・最低の住戸価格の差はおよそ 20 倍となる。高層階であるほどに資産価値を持つとすれば、こうした動きが留まることはないかもしれない (資料 2)。『都心に住む』には次のような言葉が記されている。

これらの超高層住戸が中古として流通市場に売り出されるとどうなるか。……20 階以上のほぼすべての住戸ではほとんど値下がりしていないのだ。なかには中古価格が新築価格を上回っている階もある。……新築価格が高くても、いずれ高く売れるのなら損はない。……賢い都心部の今様「雲上人」は、上へ上へと住まいを求めていくことになろうか⁽¹⁰⁾。

次章ではバブル崩壊後における「都心」のホットスポット化を見ていく。しかし、ここで言う「都心」とはどこを指すのであろうか。

Ⅲ 『都心に住む』における「都心」

(1) 東京 23 区において「都心」とはどこか

先述の通り『都心に住む』における「都心」は一般的なそれとは異なっている。しかも同誌において「都心」として扱われる場所は拡大してきたのである。

『都心に住む』の「都心」を見る前に、行政や他のメディアにおける「都心」

表1 東京23区の「都心」をめぐる各種文献・資料における各区への言及

	大田	杉並	中野	世田谷	品川	目黒	渋谷	新宿	千代田	中央	港	文京	豊島	江東	台東	墨田	荒川	計
東京都行政等の「都心3区」									●	●	●							3
1991年MPの「中心7区」						●	●	●	●	●	●	●			●			7
2002年MPの「センター・コア・エリア」						●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	11
富田(2004)の「都心区●」+「都心周辺区○」						○	○	●	●	●	●	○	○		○			3+5
新聞各紙等の「都心5区」						●	●	●	●	●								5
Esquire 日本版 21-4(2007)「都心に住もう。」		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●			11
都心に住む	vol.1 (2001)				●	●	●	●	●	●	●							8
	vol.2~vol.4 (2001)				△	△	●	●	●	●	●	●						6+2
	vol.5 (2002)~vol.17 (2004)				●	△	●	●	●	●	●	●						8+1
	vol.18 (2004)~2006年8月号				△	●	△	●	●	●	●	●						7+2
	2006年9月号~	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●				13

注：東京23区の「都心3区」を中央に置き、左に「都心3区」の南・西方向にある各区を、右に北・東方向の各区を配置した。表中の「△」は当該区の一部について言及していることを示している。「MP」は東京都のマスタープランを指す。

資料：各種文献、資料による。

の扱いを確認しておきたい。表1は各種資料における東京23区内の「都心」対象区を示している。千代田・中央・港の3区からなる「都心3区」はもともと一般的なものである。新聞記事などでは都心3区に渋谷・新宿2区を加えた「都心5区」も多用される。地理学者の富田(2004)は都心3区を「都心区」とした上で5つの「都心周辺区」を設定する。

東京都政では千代田区を中心とした同心円的な対象地の選択がなされる傾向があり、都心5区に文京・台東2区を加えた「7区」はその例となる。あるいは「センター・コア・エリア」(図5)については時期によって対象区が異なるが、2002年時点では千代田区を中心とした約10km圏の「11区」が対象となっていた。そこには墨田区や江東区が含まれる。

都心3区に周辺区を加えて5区、7区、11区を「都心」とするという対象選択の在り方は、主には千代田区を中心とした比較的単純な地理的設定と言える。それとは趣を異にするのが雑誌『Esquire 日本版』(2007年)の特集「都心に住もう。」における対象区である。同誌の対象区には富田(2004)の言う



図5 『都心に住む』における「都心」の変遷とセンター・コア・エリア（2002年）
資料：『都心に住む』各年分など。

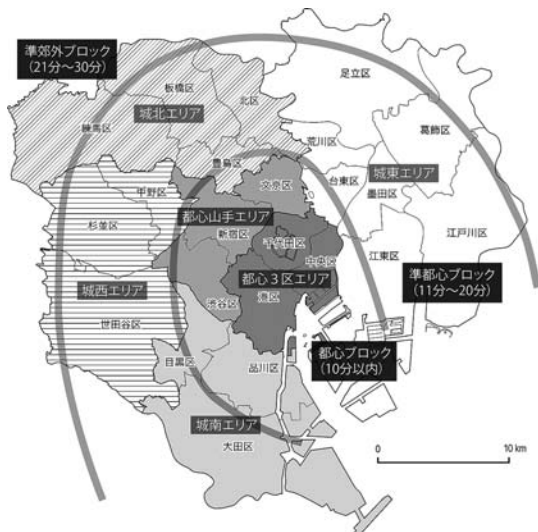


図6 『マンション選びは「立地」がすべて』における各エリアと通勤ブロック
注：ブロックの境界線は大久保（2008）の図9（52-53頁）をトレースして作成した。
資料：大久保（2008）。

都心区・都心周辺区の8区に目黒、品川、世田谷3区を加えた11区である。この特集では、「今回焦点を当てるのは、23区中でも山手線内と山手通りにかかる11区」⁽¹¹⁾との言葉が見出されるが、JR山手線の内側ではなく、山手通りも通過していない世田谷区が含まれている理由は不明である。このような山の手志向は『都心に住む』にも通じるが、台東区が扱われているという点で『都心に住む』とは少し異なっている。

このように、都心3区を除けば、「都心」に含まれる場所は様々な基準や思惑によって変化するのである。では、『都心に住む』においてはどうかであったか。

(2) 『都心に住む』の「都心」

『都心に住む』vol.1の表紙(資料3)の最上部や左下の文言で確認できるように、同誌では、対象とする「都心」がどこであるのかが明示される。まずは山の手志向の「8区」が対象とされた。ただしvol.2(2001年)に掲載された対象地の地図には次のような説明が加えられている。「目黒区・品川区については山手通りから内側のエリアを対象にしています」⁽¹²⁾。つまり両区については図5のように山手通り(環状6号線)の内側(北側)だけが対象となっているのである。翌2002年には目黒区は全域となり、世田谷区も加えられたものの、「品川区については山手通りから内側のエリアを対象にし」⁽¹³⁾ている。さらにvol.8(2004)では「目黒区・世田谷区は環状7号線内側を対象エリアとし」⁽¹⁴⁾た一方で、品川区は全域が加えられている。今度は山手通りよりも外側(西側)を通過する環状7号線が基準となったのであろう。そして2006年9月号以降ではさらに対象地が拡張されて「13区」となる(図5)。しかしこの次のステップとして都心3区の東や北にある各区へと対象地を拡大していく際には、地理的には適切とはいえない奇妙な説明がなされる。

『都心に住む』では……都心13区とその近隣エリアの一部の物件情報を掲載しています。千代田区・中央区には、江東区、墨田区、荒川区の一部

を、文京区・豊島区エリアには、北区の一部を含みます⁽¹⁵⁾。

つまり雑誌記事の本文で登場している江東区などは、表向きは既存の「13区」に含めてしまうというのである。後述するように同誌では、江東区に立地する東京湾岸の物件が扱われるようになった後も、江東区それ自体はなおも「郊外」から除外され続けるのである。

(3) 「都心8区」と「都心ブロック」

『都心に住む』を通覧しても、いかなる場所を「都心」として扱うかという説明はほとんど見当たらない。その時々不動産業界の思惑に即した場所が対象とされてきたというだけのことかもしれない。ただし、2001年に同誌が刊行された際に「都心8区」が選択された理由を考える手掛かりはある。『都心に住む』vol.1・2の発行人であった大久保(2008)は、その著書『マンション選びは「立地」がすべて』において関連する記述をおこなっているからである。

同書では東京都区部を区分する上で2つの基準が用いられる(図6)。1つは「都心からの乗車時間」である。ここで言う「都心」とは主には都心3区を意味しよう。それらのブロックは「不動産や求人広告のチラシが配られる範囲とほぼ同じで」あり、「不動産会社が住宅を販売するときの商圈ともだいたい一致」(p.50)しているという。東京23区は「10分以内」が「都心ブロック」, 「11~20分」が「準都心ブロック」に大別される(p.51)。

いま1つは東京23区を都心3区、都心山手、城南、城西、城北、城東という6エリアに分けるものである。そしてこの2つの基準を重ねてみると、都心ブロックには都心3区、都心山手3区とともに城南の目黒・品川2区、城東の台東・江東区の一部が入る。『都心に住む』の「8区」は都心ブロックから城東エリアを除いた8区とほぼ一致する。

『都心に住む』の創刊時における「都心8区」とは、乗車時間を基準としつつ、城東エリアを除外した都心ブロックに相当する。城東エリアを除外する方

針については、『都心に住む』においてその後も徹底して継続されていくことになる。城東エリアを除外する理由もまた、一貫して記されていない。

(4) 「都心」となった／「都心」を超える世田谷区

世田谷区は大久保（2008）の言う都心ブロックには含まれていない（図6）。それにもかかわらず、『都心に住む』においては vol.5・6（2002年）で「エリア特集」（資料4）の対象地になってから vol.17（2004年）まではレギュラー扱いとなる。その後には一時的に対象から外れたものの、2006年9月号からは完全に対象区の1つとなった（表1、図5）。ここでは世田谷区と「都心」との関係を見てみたい。

vol.5・6で世田谷区が取り上げられたのは、主には三井不動産のパークシティ成城という物件の紹介と結びつくものであった。「この立地では『都心に住む』とは言えない、という皆さんがいるだろう」⁽¹⁶⁾とされ、「23区とは思えない自然林と川の真ん中に誕生する住まい」とした上で次のように語られる。

もしこれが中途半端な物件であったなら、本誌で紹介することはなかっただろう。新宿から急行電車で15分、たとえそこが住環境には定評のある世田谷区成城であっても、「都心に住む」という読者の目的からは若干外れているからだ。だが、都心で住まいを探す人＝自分の価値観を持つ人と考えた途端、話は違ってくる⁽¹⁷⁾。

つまり「都心」とは、ここにおいては都市の中心という地理的な定義ではなく、「自分の価値観を持つ人」の関心によってこそ成立する場所であると捉え直されている。消費者は選択する主体として祭り上げられるとともに、消費者の選択の対象になり得ると不動産業界が判断した場所であれば「都心」となる。こうした傾向はパークシティ成城という特定の物件に限定されるものではなかった。消費者の多様な選択を尊重すると言うのであれば、東京23区全域、あるいは都外であっても「都心」に加えられるはずである。実際に「都

心」の範囲は世田谷区のエリア紹介を契機に広域化していく。

それとは別に、この時期には世田谷区内に「都心」を超えるとされた場所が見出されてくる。東急不動産によって再開発事業が開始された二子玉川であり、『都心に住む』では vol.18 (2002年) で紹介されている⁽¹⁸⁾。これは後に「二子玉川ライズ」と命名される超高層住宅3棟(第3街区)を含む大規模な計画であり、2010年竣工予定とされた。二子玉川ライズの宣伝文句であった「都心さえ、あこがれる街。二子玉川」⁽¹⁹⁾のように、二子玉川は「都心」を超える場所として語られることが珍しくない。以下は『都心に住む』の文章ではないが、こうした語りの一例として挙げてみたい。

以前から、二子玉川というのはブランド力のある、郊外にしては稀有な街だと思っていました。……“最強の街”ということ伝えるには、やっぱり都心と比較するのが一番わかりやすいでしょう？ ……都心は最強だと、みんなが思っているわけです。そういう中で、都心という最強のものを引き合いに出して、この街はそれよりも上だぜっていうことを表現する。それがこの街のすばらしさが一番伝わる方法ではないかな、と思っています⁽²⁰⁾。

あくまでも語りの上のことではあれ、「郊外にしては稀有な街」とされた二子玉川や、同地を含む世田谷区は、「都心」の一角を占める、あるいはそれを超えるものとして扱われていくのである。

世田谷区を「都心」に加えるという動きは、『都心に住む』において「国も認めた地価下げ止まりで都心回帰にも『変化の兆し』か」⁽²¹⁾と記された、地価をめぐる新たな局面とも無関係ではないはずである。2006年9月号からは世田谷区とともに中野、杉並、大田、豊島区が『都心に住む』において新たにレギュラー化する(表1、図5)。このように「都心」が「13区」にまで拡張されたのは、都心ブロックにおいては地価が上昇したことで新規物件の開発や販売が困難になってきたためでもあろう。貞包他(2008)は、超高層住宅の立

地が1990年代後半から都心部の「周縁部」へと展開していった要因を不況に見ているが (p.170), 超高層住宅を含む都心の開発が軌道に乗っていた2000年代以降では、むしろ好況にともなう地価の上昇によって新規住宅の立地が空間的に拡大していくのである。そして、このような中で注目されたのが世田谷区であり、東京湾岸であった。

(5) 東京湾岸の「都心」化と江東区

若林 (2005) は編著『東京スタディーズ』において、2000年代初頭のお台場 (港・品川・江東区) に「力なさ」を感じたと記している。東京湾岸に対しては、1986年における東京都の「臨海副都心開発計画会議」⁽²²⁾の発足以来「臨海副都心」という言葉が用いられていた。新宿や渋谷といった「旧副都心」、あるいは大崎や上野といった「新副都心」が都心と直結しているのに対して、この臨海副都心だけはそうではなかった点に若林は着目する。副都心としての機能を分有することはなく、他の副都心が有するような歴史もなく、東京ディズニーランドのように「商品の空間」として整備されていた訳でもない。若林は、イメージに横溢した他所とは異なる「力なさ」を感じるお台場に「都市の現在の前線 (フロンティア)」 (p.25) を見る。

しかしフロンティアたる副都心はその後「都心」へと変貌していく。そうした変貌の初期に当たる2004年に竣工したTHE TOWERS DAIBAの広告をここで示したい。

波の音で目覚めるトーキョー。橋を渡るだけで、すべてがきりかわる。「港区台場」初の分譲プロジェクト、始動。美しくも猥雑。夢のようで、とてもリアル。都心と絶妙な距離を保ちながら「惑星」のような輝きを放つ特別なエリア、港区台場。まるでファッションのようなこの地を、私たちは「プラネット」と呼ぶことにした。ビーチ。シアター。カフェ。スパ。ショッピングにフィッシングまで。想像の中にしかなかったリゾートライフを、いとも簡単に日常にしてしまうタフな場所。この「惑星」にそ

びえ立つ33階建て超高層ツインタワーから、誰も知り得なかった暮らしが始まる⁽²³⁾。

ブランド力が語られる二子玉川とは異なり、「湾岸」は雑多な記号が横益する新たな開発地、「惑星」として描かれる。若林が「力なさ」を感じたというお台場が「タフな場所」に変化したかどうかはこの広告だけでは分からないが、この時期から「湾岸」の各地が変貌していくことになる。

『都心に住む』においては、創刊当初から「湾岸」や「ベイエリア」、「ウォーターフロント」といった言葉が散見される。東京湾岸の埋立地における大規模開発の先がけとなったのは中央区佃の大川端リバーシティ（1989年～、資料4）だとされ⁽²⁴⁾、vol.2（2001年）では同地のセンチュリーパークタワーが紹介されている。「一昨年6月、中央区のウォーターフロントに竣工された『センチュリーパークタワー』では、水と緑にあふれた都市景観の創造というコンセプトと共に都心居住における新しいあり方を提案⁽²⁵⁾」。ここでは「水と緑にあふれた……都心居住における新しいあり方」が示されている。同じvol.2では佃にほど近い港区晴海も扱われた（表2）。この時点では「湾岸」への言及といっても中央区や港区の物件が中心であった。

同誌の特集において明確に「湾岸」が対象となったのはvol.12（2003年）の「東京湾岸×集合住宅」が最初である（表2、資料5）。「品川から東雲までの東京湾岸という、この限られたエリア」において重点的に取り上げられたのは汐留や品川であり、同じ特集では「今まで生活環境とはほど遠いと思われていた東雲が変わろうとしている⁽²⁶⁾」と記される。

2000年代を通じて「湾岸」の描き方は少しずつ変化する（山口，2012）。2003年には「世界の水辺の都市と同じように……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⁽²⁷⁾」というように、この時点ではまだ「ポテンシャルを秘めた場所」という段階であった。しかし2006年には次のようになる。「人々が住まう場所として、理想的な街へと生まれ変わりつつある都心湾岸エリアの現在と未来をご紹介します⁽²⁸⁾」。さ

表2 『都心に住む』における「湾岸」関連の特集

年	号	タイトル	サブタイトル
2002	vol.2	20XX年、東京リニューアル？	再開発エリア徹底レポート 六本木、白金、品川、晴海、原宿
2003	vol.12	東京湾岸×集合住宅	21世紀の都市居住のヒントは、湾岸にありました。
2004	vol.19	東京・海の手 湾岸へ移動せよ。	
2006	4月	働くオトナよ、湾岸に住もう。	
2009	6月	東京、湾岸 絶景マンション	
	10月	豊洲・有明・晴海	現在進行形の街 東京は、湾岸へ
2010	4月	海の手・山の手	都心で暮らす街選び
	12月	東京・湾岸ライフ	
2011	11月	「新しい都心」の暮らし方※	豊洲・東雲・有明・晴海
2012	9月	湾岸は今	晴海・豊洲・東雲・有明…人気再燃の理由は？
2013	9月	ロンドンに学ぶ東京・湾岸の未来	オリンピックが実現したら街はどうなる？
2018	4月	東京は、湾岸へ※	ポスト2020 未来予測

注：この表では特集名に「湾岸」ないし「海」が入るもの、湾岸を対象とするものを挙げている。
vol.19については第2特集で「湾岸」が扱われている。「※」は「特別企画」の付録冊子である。
資料：『都心に住む』各号による。

らに2008年には「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れない魅力と生活が、そこにはある」⁽²⁹⁾とされ、「湾岸」が「都心」（ないしそれ以上？）になったと言われている。2009年には豊洲について「有楽町から地下鉄で4駅、7分……そこには生まれたばかりの街があります」と記され⁽³⁰⁾、東日本大震災と同じ年ながらも2011年11月号には「『新しい都心』の暮らし方」という付録で「豊洲・東雲・有明・晴海」が挙げられている。このように「湾岸」は変容し、「都心」になっていくのである。

「東京・湾岸ライフ」という特集を組んだ2010年12月号（資料6）の発行から数カ月後のこと、2011年3月には東日本大震災が生じた。首都圏の住宅市場、特に超高層住宅市場は大きな影響を受けたはずである。しかし先述の通り、早くも同年11月には「湾岸」関連の付録が用意され、2012年9月号の特集「湾岸は今」では「人気再燃」と記される（表2）。新鋭の超高層住宅では震災被害は軽微であり、かえって耐震性や安全性が認められたからだとされている⁽³¹⁾。「もちろん不安が完全に払拭されたわけではない」ため、「ここで

湾岸本来の魅力をもう一度確認し、災害対策が進化した現状を改めて問いたい」ともあり、湾岸の超高層住宅の安全性を主張するためにこうした特集が組まれたものと思われる。そして翌2013年9月号では、オリンピックが開催される場合にはロンドンと同様に開催場所での資産価値が上がるといった記事が散見される⁽³²⁾。

(6) 「都心13区」と「都心14区」

興味深いことに、2013年の同号から後には「湾岸」をキーワードとした特集はなくなる。その代わりに登場したのが、「13区」に江東区を加えた「14区」をタイトルに持つ特集号である。2010年8月号の第2特集「都心14区 住み心地調査」や2011年5月号の特集「都心14区 別データ公開 街と資産価値」から始まり、2014年1月（資料7）、15年11月、16年10月、17年8月・11月、18年9月、2020年12月、そして2021年10月号の「都心14区の公示地価 最高峰アドレス BEST 100」へと続いていく。ところが、『都心に住む』巻頭の地図には、それ以前と同じく「都心13区」が明記され続ける。東雲、豊洲、有明といった東京湾岸で中心的に扱われるようになった江東区の各地を含みながらも、同区はなおも別個に扱われるのである。

13区と14区という表記のずれが解消されないのはなぜであろうか。単なる数字の記載ミスではなく、あくまでも城東エリアを外すという選別が意図的だとすれば、その意図はどのようなものなのか。2010年代に都心3区に関する特集が増えていくことと合わせて一考の価値があるかもしれない。いずれにせよ「都心」は、恣意的に設定される可変的な場所だということである。

IV まとめにかえて

本稿では超高層住宅における高層階の販売価格、そして雑誌『都心に住む』における「都心」の表象を手掛かりに、都市におけるホットスポットの生成について見てきた。まずⅡ章では、日本の超高層住宅史ないし「垂直の社会地

理」において、高層階を突出した価格で販売するようになった最初期の事例としてベルパークシティの例を検討した。またⅢ章では雑誌『都心に住む』を対象に、「都心」と呼ばれる場所の範囲が変化してきたことを確認した。「都心」が可変し創出される場所だとすれば、たとえば都心回帰現象の研究において、特定の土地を「都心」として扱うだけでは不十分なのかもしれない。もちろん東京であれば都心3区についてはほとんど議論の余地はないとしても、その他の各区については実際の開発の程度とともに、不動産業界の意向によって「都心」としての扱いは変化するのである。

なお『都心に住む』に関しては、本稿では一部の文言を扱っただけであり、さらなる精査が可能だと思われる。同誌の特集には「タワーマンション」, 「ヴィンテージ・マンション」, 「資産価値」といった興味深いキーワードが多々あり、二子玉川や「湾岸」, さらには都心3区といった個々の場所をそれぞれ詳細に扱うこともできるからである⁽³³⁾。

ところで、『都心に住む』において東京の「都心」以外の土地が言及されることはまれである。しかし2014年8月号では「憧れの街に別邸を 京都に暮らす」, 2015年10月号では「京都・軽井沢・湘南 人生を遊ぶ別邸」という第2特集が、2021年10月号では「京都二拠点ライフ」という特別企画が組まれた。京都は東京にとって「別邸」の場所となる。さらに2021年8月号には特別編集「大阪2024 変貌する都心 堂島アドレスに注目」という付録が同封された(資料8)。同誌が首都圏のみで発行されていることを考えれば、大阪に関してはおそらく堂島(大阪市北区・福島区)への不動産投資の有効性を示唆するものであろう。関西などの他所であっても、消費者の選択肢になりさえすれば「都心」になるのである。

さて、ホットスポットとして創り出された「都心」や高層階はいつまでその地位を維持できるであろうか。『ハイ・ライズ』によれば、荒廃していく超高層住宅は「テクノロジーのかなたにある風景」(p.222)である。そこで描かれたように、ホットスポットを創り出したが故に闘争が生まれ、果てしない荒廃が招来されることはあるのだろうか。ニューヨークにある96階建てのタ

ワーケーション「432 パークアベニュー」のペントハウスには1億6900万ドル（約191億円）という売値が付けられたという⁽³⁴⁾。その眺望に見える世界は、はたしていかなるものであろうか。

【付記】本稿の内容の一部は2011年6月4日の地理科学学会春季学術大会（広島大学）で発表した。本稿の作成には関西学院大学先端社会研究所の研究費を利用した。

なお、2022年3月には本学部の田和正孝先生がご退職されます。長きにわたるご指導とご厚情に、この場を借りて心より厚く御礼申し上げます。

註

- (1) なお『都心に住む』は何度か名称や形式を変えている。『都心に住む』vol.1～24（2001年2月号～2005年7月号）、『住宅情報 都心に住む』（2005年11月号～2009年9月号）、『都心に住む by SUUMO』（2009年10月号～2021年10月号＝本稿執筆時の最新号）。『都心に住む』のバックナンバーについては一定数を古書市場で購入し、未入手分については国立国会図書館および江東区立江東図書館で確認した。2010年6月号以降は筆者自身が定期購読している。
- (2) もっとも、東日本大震災やコロナウイルスの感染拡大といった災厄があっても、都心という場所を重視する動きは止まっていない。たとえば、「コロナ下のテレワーク浸透で、都心に住む人々の「郊外シフト」が起きた。その一方、世界から集まるマネーは都市の中心へと押し寄せ、都心物件の価格を押し上げている」（日経速報ニュースアーカイブ、2021年7月25日）。
- (3) 『都心に住む』vol.2, 2001年, 114頁。
- (4) 『都心に住む』vol.22, 2005年, 巻頭広告（三井不動産）。中略は引用者。
- (5) 朝日新聞1984年10月26日。
- (6) 『都心に住む』vol.14, 2003年, 209頁。住友不動産の広告。なお、住友不動産の扱う高層階の賃貸住宅部分はラ・トゥール汐留と呼ばれるが、同じ建物の中下層階はUR（都市再生機構）が所有しており、アクティ汐留と呼ばれる。
- (7) 『都心に住む』vol.22, 2005年, 66頁。
- (8) 朝日新聞2007年10月5日。
- (9) 朝日新聞2007年10月5日。
- (10) 『都心に住む』vol.15, 2004年, 39頁。中略は引用者。
- (11) 『Esquire 日本版』21-4, 2007年, 116頁。
- (12) 『都心に住む』vol.2, 2001年。巻頭地図のキャプション。
- (13) 『都心に住む』vol.7, 2002年。巻頭地図のキャプション。
- (14) 『都心に住む』vol.18, 2004年。巻頭地図のキャプション。

- (15) 『都心に住む』2010年12月号。中略は引用者。
- (16) 『都心に住む』vol.6, 2002年, 154頁。
- (17) 『都心に住む』vol.5, 2002年, 214頁。
- (18) 『都心に住む』vol.8, 2002年, 19頁。
- (19) 二子玉川ライズのマンションギャラリーで入手した東急不動産の資料による。
- (20) 『二子玉川本』柘出版社, エイムック1544号, 2008年, 118-119頁。広告ディレクター岩崎俊一氏の言葉。中略は引用者。
- (21) 『都心に住む』vol.17, 2004年, 45頁。なお, たとえば『住宅情報 都心に住む』2008年5月号の特集は「マンション, 高騰時代に突入!? それでも都心に買う理由」である。
- (22) 朝日新聞1986年9月25日夕刊。
- (23) 『都心に住む』vol.17, 2004年, 56頁。
- (24) 『都心に住む』2012年9月号, 20頁。
- (25) 『都心に住む』vol.2, 2001年, 114頁。
- (26) 『都心に住む』vol.12, 2003年, 38頁。「東雲キャナルコート CODAN」に関する隈研吾へのインタビュー記事。
- (27) 『都心に住む』vol.12, 2003年, 25頁。
- (28) 『住宅情報 都心に住む』2006年4月号, 8頁。
- (29) 『住宅情報 都心に住む』2008年2月号, 47頁。TOKYO ベイエリアのマンション特集「東京湾岸水平線」。
- (30) 『都心に住む』2009年10月号, 巻頭。中略は引用者。
- (31) 『都心に住む』2012年9月号, 8頁。
- (32) 『都心に住む』2013年9月号。
- (33) また, 他の諸研究の調査結果との関係を考える必要もあるかもしれない。たとえば小泉他(2011)のように, 湾岸での居住者を対象としたアンケート調査に基づく研究もなされている。
- (34) 朝日新聞2021年11月16日。

参考文献

- 大久保恭子(2008)『マンション選びは「立地」がすべて-12タイプの街からあなたにピッタリの住まいが見つかる!-』河出書房新社, 181頁。
- 小泉 諒・西山弘泰・久保倫子・久木本美琴・川口太郎(2011)「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 84-6, 592-609頁。
- 佐藤早苗(1980)『海に建った未来都市-芦屋浜の超高層-』毎日新聞社, 237頁。
- 繁治 寿(2008)「都市再生とタワーマンション」マンション学 29, 26-34頁。

- 富田和暁（2004）「三大都市圏における地域変容」，杉浦芳夫編『空間の経済地理』朝倉書店，80-105頁。
- バラード，J. G.，村上博基訳（2016，原著1975）『ハイ・ライズ』東京創元社（創元SF文庫），275頁。（バラード，J. G.，村上博基訳（1980）『ハイ・ライズ』早川書房（ハヤカワ文庫），242頁。）
- 山口 覚（2012）「超高層住宅の展開－「高級さ」と「大衆化」をめぐって－」関西学院史学 39, 67-105頁。
- 山口 覚・水田憲志・金子直樹・吉田雄介・中窪啓介・矢嶋 巖（2019）『図説 京阪神の地理－地図から学ぶ－』ミネルヴァ書房，iv+200頁。
- ル・コルビュジエ，板倉準三訳（1968）『輝く都市』鹿島出版会，274頁。
- 若林幹夫（2005）「余白化する都市空間－お台場，あるいは「力なさ」の勝利－」，吉見俊哉・若林幹夫編『東京スタディーズ』紀伊國屋書店，6-25頁。
- 渡戸一郎（2006）「インビジブ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，130-148頁。