

アーバンビレッジと対置してみた超高層住宅

濱 恵介 / 大阪ガス エネルギー・文化研究所

イギリスを本家とする「アーバンビレッジ」が特集テーマの本号に、その対極に位置づけられそうな我が国の「超高層住宅」を取り上げる企画は、おそらく「超高層は望ましくない」という結論を期待してのことであろう。

深く公団住宅の設計に関わっていた私にとって、超高層住宅を論じることには、少々つらいものがある。正直に言って、超高層は個人的にあまり好きでないが、担当の職務や事業のため関わらざるを得なかった住宅の形態である。従って、超高層に関して傾注した努力は、利点を見出し高めることよりも「必然的に生じる設計上の難点をどうしたら改善できるか」というものが中心だったように思われる。

私のアーバンビレッジ理解は必ずしも十分ではない。超高層住宅を客観的に評価する裏付けデータを持ち合わせている訳でもない。それらの点をご容赦の上、お付き合い頂きたい。

1. アーバンビレッジの理解

まずアーバンビレッジとは何かを確認しておく。アーバンビレッジズ報告書(1992)によればその原則は以下のように説明されている¹。1) 多様な都市機能とアメニティを備えたコンパクトな歩行生活圏、2) 用途の総合的複合、3) 多様な住宅、所有関係、社会階層の共生、4) 公共交通と歩行者・自転車利用の優先、5) 高品質なデザイン、6) 計画・設計・建設・運営の各段階でのコミュニティ関与、6) 環境的・経済的・社会的に持続可能なコミュニティの実現。

これらの原則に基いて実現したアーバンビレッジの視覚的イメージは、比較的高さが抑制され、多様な形式を持つ集合住宅と施設が、伝統的な街路型の空間秩序を保ち、ヒューマンスケールの美しい都市景観を形作る、と言うところか。

超高層住宅開発と対比するのに最も分かりやすい側面は、高さ・規模・密度であろう。その違いがアメニティや住民参加、居住環境の永続性などにつながって行くように思われる。アーバンビレッジの一般的な階数は3階ないし7階程度で、超高層との差は歴然としている。一つの入口を共用する戸数は数戸(せいぜい十数戸)対数百戸と、次元を異にする。戸数密度は50戸/ha対400戸/haと桁が違う。

開発の前提条件と目標もかなり違う。我が国の超高層住宅を含む都市開発プロジェクトの多くは、コストが高く貴重な用地、旺盛な都心居住への需要、地元行政が課す住宅付置義務、高層建築工事費の相対的低下などの諸条件の下、供給側から見て最も有利な選択肢となった。

高層・高密度化が進むのは土地の希少さ・高地価に主因があるが、住宅は業務用途に対し負担力が弱く、都心部では住宅の建設そのものが極めて困難だった。最近になって地価の下落と業務床の供給過剰が並行して進み、住宅用途の建設が増えたものの、なお重い地

¹ 佐藤建正「イギリス公営住宅の団地再生」より

価負担を軽くするため超高密度を余儀なくされるメカニズムは変わらない。長期的な開発では取得時の高コストに金利が上乘せされる場合もある。それを救うかのように、建蔽率を下げ公開空地を確保する見返りとしての容積率上乘せボーナスがあり、超高層化を支援する仕組みも準備されている。

一方、アーバンビレッジの提案と発展は、1950～60年代に建設された「輝ける都市」型の高層団地や近年の超高層住宅のアンチテーゼとして位置づけられ、前述の原則に基いている。そこには長い歴史の中で確認された伝統的な居住形態の安定性と持続性への信頼感が読み取れる。

これらを時代背景との関連で位置づけ、都市の拡大・成長期の大規模団地建設、経済構造の変化にともなう都心への回帰・集中期における超高層、そして成熟・安定期の街区インフィル型ハウジング＝アーバンビレッジ、と理解しては如何であろうか。

2．高層化で得たもの・失ったもの

我が国におけるこれまでの集合住宅の歴史は、高層化・高密度化の流れと見てもよい。そもそも土地の高度利用のために集合化が進んだ訳だから当然かもしれない。

平屋・二階建ての低層住宅は昔からあった。戦後の公共住宅の典型となったエレベータなしの中層住宅は、当初4階建てだったがやがて5階建てとなった。高層住宅の先駆的代表は東京の晴海²と大阪の西長堀³で、10～11階建てである。当時言われた驚くような高さやスケール感も今や平均的なものとなった。超高層住宅（建築物）の定義は20階建て以上、又は軒高60mを超えるもの⁴、とされている。これらが大雑把に比較すれば、1階、2階、4・5階、10階、20階と、概ね二倍ずつの概念で整理される。さらに、最近の超高層住宅には50階を超えるものがあり、20の次に40を加えた方が良いかもしれない。

建物の階数・高さが増せば、様々な困難が生じる。まず重力に抗した建設とより制約されたアクセスがある。構造的な強度、昇降装置は当然のこと、風雨などへの備えもより厳しい。高層階になれば落下の不安とリスクも増す。

さて、低層住宅は主として一戸建てであり、集合住宅としては長屋、テラスハウス、タウンハウスなどが少数派として存在する。それらに共通する第一は接地性である。地面に近いことは生活の側面に様々な利益をもたらす。まず、自然なアクセスが容易なこと。そして、公私を問わず庭という自然に近い戸外空間を身近に持てることなどである。個人の庭があれば可能となる生活スタイルに幅が出る。人との交わり、コミュニティーなども自然に形づくられる。建築構造としても木造、鉄骨造などを含め様々な選択肢がある。高層化すればするほどこのような価値は失われ、極致というべき超高層住宅では、その傾向が極限に達する。

高層住宅の多くが板状なのに対し、超高層は構造上の安定性から塔状が主流となる。アクセス形式も屋内化したホール型ないしボイドを囲むような廊下型に限られる。風が強く、バルコニーなどの戸外の専用空間を持ったとしても制約が大きい。低い階に位置する住戸にあっても、建物全体の構造やアクセス形式に支配され、接地性のメリットを享受する住宅はまれである。

² 公団晴海団地（すでに取壊された）

³ 公団西長堀市街地住宅

⁴ 日本建築センターの構造評定を要する条件

このように高さとの暮らしの対応を比較すると、高さが増せば増すほど制約条件が大きくなり、技術的な解決策が高まる。さらには人間性が失われる恐れが強まり、少なくとも子育てに適した住宅とは見做されていない。

では超高層化によって得られるものは何か。まず都心に住める市民が増えることが挙げられる。高密度化によって単位居住面積当たりのコストが下がり、都心部にも居住可能となると言われる。しかし、法的かつ技術的に高密度利用が可能な条件が地価を引き上げる傾向もある。

高層化によって地表面が開放され緑が増えるという理論は、高密度で増大する他の用途に優先され必ずしも実現していない。

次に眺望や開放感があり、超高層に住む最大のメリットとされる。しかし、実はまやかしが含まれている。他の住宅よりも高ければ眺望は開ける。しかし、高層住宅ばかりの地域で見えるものは他の高層住宅の壁と窓となる。超高層住宅の数が少なく隣接するものがない場合にのみ言えることで、超高層が林立する状態になるとこのメリットは半減する。当然、より低い住宅から見れば、眺望を阻害するばかりか心理的に圧迫される要素となる。超高層からの眺望が良いと言いながら見えるのは遠景のみで、「最初は嬉しかったが季節の変化が感じられず飽きた」という居住者の声も聞かれる。

「ランドマークとなる」という評価もある。これは超高層でなくても実現可能だし、聖堂や天守閣のように都市景観の原点になる訳ではない。広い範囲から見えることは、そこに何らかの影響を及ぼしていることの裏返しである。

3. 環境価値の収奪

高層化を極めた超高層住宅は、その圧倒的な高さによって広い範囲に様々な影響を及ぼす。逆説的だが、再開発事業の中で計画された敷地内及び隣接地への空間的影響は、納得できる範囲にあると思われる。超高層の圧迫感を和らげる景観構成手法が用いられるからであろう(写真1)。それに反して、少し離れた既成市街地から超高層住宅を見る時に、違和感がむしろ大きい(写真2)。写真ではそのスケール感を十分表わせないが、上から覆い被さるように低い建物を圧倒する。また、計画的に整えられたスカイラインを乱すように頭をのぞかせたりする(写真3)。

日照や風など物理的な影響が強いはずの近くで景観的影響が小さく、離れた方がむしろ大きいのは、超高層住宅の存在が本当は承認されていないからではないか。この違和感は、周辺地域が本来持っていた環境価値の一部が奪い去られたため、としか思えない。「眺望が良い」というのは見下ろす側の論理であり、見下ろされる側は苦々しく思っているのだ。言わば「環境の価値を広く薄く収奪している」ことを認識すべきである。

この現象に私はサバンナの風景を連想する。バオバブなど単独の大樹がまばらに生え、灌木や草が乾燥した地面を覆う様子である。生態学的に見れば、より深く根を下ろし、地下水を一人占めした巨木のみが生き残った結果の景観である。ここでは地下水という環境価値を独占した勝者が景観を作る。超高層という仮の勝者が日照、景観、風の流れなどを支配し、正当な代価を払わずに環境価値を私物化していると思われて仕方がない。

4. 誰にとってのメリット？

少し視点を変え誰にとってどんなメリットがあるかを考えて見よう。

・デベロッパーにとって

都心立地と眺望の素晴らしさを売り物に、超高層住宅がよく売れている。その傾向を支える基本的な理由は、プロジェクトを効率的に成立させるため、超高層が採算の取りやすい最も優れた選択肢と判断されたからである。その中味は、高密度(用地・用地費の節約)、日影規制のクリア、合理化され作りやすい建築・設備(基準階プランの繰り返し、建設の工業化)、当面の市場競争力、最も多く戸数が稼げること等であろう。

これらは数値的に説明可能な価値であり、法令にも違反しないから、都市環境の質に関する長期にわたる影響について責任は問われない。

・住む人にとって

住む人も喜んで超高層を選択しているのだから結構ではないか、という楽観論がある。住みたい都心で憧れの生活を実現できることは歓迎する。しかし、住んでみて初めて分かる居住性や生活とのミスマッチもあり得る。賃借ならば転居も可能だが、所有となればそうも行かず慎重な事前検討が必要である。

見晴らしが良いことは現状がそうであって、広々とした水面など保障された空間がある場合を除き、いつまでも保たれるとは限らない。繰り返すが、超高層からの眺望の良さは、他人から見た目障りの代償の上に成り立っていることを忘れるべきでない。

エネルギー的にはメリットとリスクの両方がある。集合単位の巨大さ故に、住戸境の壁・床比率が大きく暖房エネルギーが小さくて済む。一方、エレベーターと給水に要する動力は高さに比例して増大する。また大災害の場合、高層階と地上は断絶される得る。

・近傍住民の立場から

近傍住民にとって超高層の恩恵はないに等しい。既存の低中層市街地に超高層が建てば、周辺はもとより近傍の住民は「何かおかしい」と思うだろう。迷惑を被る程度も受け止め方もまちまちである。常識的な高さならお互い様で済むが、超高層はスケールが違う。法的に問題がないとしても、前述した環境価値の無断利用がおきる。直感的には嫌だ、不公平だと感じながら損害を請求できず、矛盾を解く制度がないのが現実である。

・公共的な立場から

開発はデベロッパーや関係する住民だけのものではない。都市全体の健全さや未来への引継ぎなど、公共的な立場から是非を考えることが必要だ。

都心の自治体は人口回復を歓迎する。より多くの市民が都心に住めることも喜ばしい。しかし超高層でなければこの目的が達成されないのか。また総人口が増えない都市圏での過剰に高密度な住宅供給は、別な場所を空洞化させているはずである。さらに、他の魅力的な居住地が良質な住民を引き抜き続けられれば、せっかくもたらされた街の活気も次第に失われて行く。

都市の人口予測と適切な配置、移動と交通手段、資源・エネルギー消費の節減、都市景観・環境価値の維持・向上など、一つ一つのプロジェクトの方向性を決めるべき公共的な価値があいまいにされたまま、実利を追求する形で都市再開発は進んでいる。アーバンビレッジに学ぶ最大の点は、「都市と社会全体の長期的利益に合致することを、それぞれの部分で実現すること」、つまり都市居住の全体バランスと持続可能性ではないだろうか。

5. 持続可能な都市居住へ向けて

アーバンビレッジの社会的理念に対する超高層の問題点と展望について述べて終わり

としたい。

多様な住宅形態と所有関係は巨大住棟では難しい。多様性が社会安定性につながるとすれば、超高層は時代の変化に対応しにくい形態なのであろう。

雇用機会の創出など経済活動への貢献は、接地性と密接に関連する。超高層を含む開発でも、その意図があれば地表に近い空間の使い方で対応できそうである。

住民参加型のまちづくりについては、ヒューマンスケールなればこそ実現性が高い。高度な専門的技術で建設・維持される居住空間に、住まい手が参加できる機会は少ない。ましてやコミュニティーが育つ規模と空間構成がなければ、なおさらである。

環境的・経済的・社会的な長期的発展に求められる概念が「持続可能性」である。アーバンビレッジがこれを目指しているのに対し、超高層は現実対応型のハウジングと見受けられる。つまり、遠い将来の住需要や価値観、生活スタイル等に対応できるかどうかが真剣に考えられているとは思えない。より多くの住民を収容できるというメリットと引き換えに、住環境が人工的にならざるをえず、地域環境の価値を過剰利用することにもなっている。

地域間はもとより世代間の公平性が問い直される時代である。住宅需要の圧力が強い場合は超高層が正当化されるとしても、人口減少を伴う成熟社会にあってはアキレス腱となりえる。一方、今日建てられる集合住宅は、百年程度の耐久性がある。世代を超えて健全に住まい続けられ、居住インフラが維持されなければ投資と資源が無駄になる。

住宅の価値の大半は、そこに住む人の幸せな暮しで決まる。そこに住むことで快適な生活が実現すること、生活を支える収入が得られること、生きる喜びを感じられることなどによって評価される。短期的には優れた選択肢としての地位を確保したかに見える超高層住宅は、長期的には価値の相対的下落、維持管理の難しさ、社会変化への対応性不足など、不安に思う点が多い。

超高層であっても空家なく質の良い住民に住まれている限り問題は顕在化しない。住民の質とは第一に家賃など維持費用の支払能力、第二に社会的ルールを守る力である。住環境を常に良い状態を保つことは、技術的に高度であるほど、集合規模が大きいほど、住まい手の参加度が低いほど難しいと私は考える。

我国ではまだ現実に証明された訳ではないが、超高層住宅の抱える長期リスクは多様である。これを冷静に認識することが、これからも超高層を建て続けるのか、財産として買うのか、住環境を健全に維持できるのか、などを考えるベースとしてまず必要であらう。

濱 恵介 / はま けいすけ 大阪ガス(株)エネルギー・文化研究所 研究主幹

1968年 東京大学工学部都市工学科卒業、日本住宅公団(のち住宅・都市整備公団)入社。住宅建設、居住環境整備に携わる。関西支社建築課長、本社建築部設計課長等を歴任。その間、フランス政府給費留学、東京大学工学部非常勤講師、インドネシアで技術協力。

1998年より現職。研究領域はエコロジカルな住まい・居住環境。

著書「わが家をエコ住宅に」学芸出版社。

添付写真



写真 - 0 東京都新宿区河田町



写真 1 東京都渋谷区代官山近辺 (1)



写真 - 2 渋谷区代官山近辺 (2)



写真 3 渋谷区代官山近辺 (3)