

## 山際が消えた京都と公共空間を私物化する東京

### 1. 街並みを失った京都

枕草子に「春はあけぼの。やうやう白くなりゆく山ぎはすこしあかりて、むらさきだちたる雲のほそくたなびきたる」という冒頭は、ただ読むだけでうっとりさせてくれる。

しかし、この情景は失われた。京都の町並みがほぼ同じ高さで盆地のどこからも周囲の山並みの稜線が見え、早暁には東山の曙光が、夏には大文字の篝火が、秋には西山の紅葉が望めることがこの古都の文化を育む生活の礎をなしていた。

京都駅の目の前に地上 131m の京都タワーが建つときに、大きな景観論争があった。このタワーの開業は、1964 年 12 月、東京オリンピックの年であった。その後、1985 年京都府・京都市・京都商工会議所・JR から成る京都駅改築協議会という地元自治体と経済界を中心とした組織が京都駅改築基本構想を決定し、1993 年に着工、1997 年に現在の京都駅の大きな商業ビルが完成した。高さ 60m、長さ 470m で<sup>1</sup>、南北の視界を完全に遮ってしまった。町なかの建築規制は大幅に緩和されて、無秩序にコンクリートビルが建てられるようになり、風情のある町屋はたまに残っていても、新しいビルの谷間に圧迫されて、整然とした統一感が分断されてしまった。

神社仏閣などの遺跡だけが京都の魅力ではなかったはずだ。そこに一夜の宿を借りても、からだ中に歴史の感覚が沁みとおってきて、古都の雰囲気が味わえるのが京都に引き付けられる理由であった。今はただ観光スポットを回るだけの町になってしまった。

### 2. 文京区のマンション群

学生時代の 4 年間は、東京都文京区の学生寮で過ごした。初めの 2 年間は茗荷谷駅から徒歩 10 分ほどの竹早町の寮に、後半の 2 年間は本郷通りと白山通りの間の西片町の寮にお世話になった。その当時は、都電通りの両側に低層の住宅が立ち並んで、地面に足の着いた生活をしていた。今は住宅街も規制緩和して、かつての住宅敷地を数軒統合したところにニョキニョキとマンションが建って、昔ながらの住宅に住んでいる人たちはさぞ圧迫感を受けているだろうという雰囲気になっている。

### 3. タワーマンションの出現

現在は官民挙げてタワーマンションの建築ブームである。私が住む多摩川沿いの地域

---

<sup>1</sup> JAPAN-GEOGRAPHIC.TV 「JR 京都駅ビル」  
<https://japan-geographic.tv/kyoto/kyoto-station.html>

から見える町では、武蔵小杉がすごい。大規模容積率緩和で、たいして間隔をあけることなく、高さ 200m にも達するタワーマンションが林立している。東京周辺部ではさいたま新都心などもすごいが、東京都内の各駅周辺や東京湾岸エリアなどもすごい。これらは、1991 年のバブルがはじけたのち、それ以前の土地買い占めをしていた不動産業界の苦境、建設工事がストップすることによる建設業界、鉄鋼業界、セメント業界などの需要落ち込みを救うために、「規制緩和」「聖域なき規制緩和」などと称して、容積率 100% であった住宅地の容積率を 500% などに変更して、政府や自治体がビル建設をあおったことの結果である。しかも、地元の人口増を求める自治体は、民間の再開発に補助金を投入すらしている。

#### 4. タワーマンションの問題点

##### (1) 本当に職住接近か

タワーマンションを都心に建てだした初期には、用途は業務用のオフィスであった。しかし、その需要はすぐに満たされてしまった。そもそもバブルがはじけたのち、業務用オフィスビルの需要はさして増えなかったのである。そこで、居住用のマンションを駅周辺に建てるようになった。確かにそこに入った人々には「職住接近」であろう。しかし、その収容人数はそれほど多くはなく、大多数が都心までの長距離通勤を強いられる構造は変わらない。

##### (2) 30 年後の改修合意が心配

都心のタワーマンションに入る人たちは、そこでコミュニティを形成することよりは、ホテル風の相互不干渉生活を求める気風が強い。過去に分譲マンションに入居した人たちの間で、30 年ほど経過後に配管などの内部設備の老朽化が発生して、改修の必要が発生するがなかなか合意に至らず、深刻な問題が多発していることが知られている<sup>2</sup>。タワーマンションとなれば、ステークホルダーの数が桁違いに多いし、お隣さん意識の希薄な人たちの間で管理組合の合意形成がますます難しくなる。タワーマンションのコンクリート寿命が仮に 100 年あったとしても、それが 100 年間優良居住空間の状態を保つとは言えない。

##### (3) 地に足のつかない子育て環境

私の 4 歳の孫娘は 3 階建てマンションの 3 階に住んでいる。親たちは一人で外に行かせられないので、どうしても部屋の中で遊ばせる傾向になる。これではいけないというので、近々 1 戸建てに移ろうかと相談している。高層住宅に住む子供はそういう傾向になるので、親離れが遅れて、精神の自立に悪影響を及ぼしているという警鐘を鳴らしている学

---

<sup>2</sup> 野沢千絵『老いる家崩れる町—住宅過剰社会の末路—』講談社現代新書、2016 年、p.131

者もいる。ましてやタワーマンションではその傾向が強くなるに違いない。

#### (4) 軟弱地盤

東京の隅田川右岸から千葉県境を流れる江戸川左岸に至る地域は標高も低く、沖積層の軟弱地盤が、50~70mの深さに及んでいる。地震の際には津波被害が大きいことはもとより、地震動を抑制する効果も少なく大揺れになることから、高層ビルの倒壊が心配される<sup>3</sup>。



図11 東京低地の地形・地盤高

出典：水谷武司『東京は世界最悪の災害危険都市』東信堂、2018年、p.24

#### 5. 公共政策としての都市計画

容積率を緩和したり、補助金を支給したりして、駅周辺に超高層タワーマンションの建設を誘導すること自体が、都市の公共政策として180度間違っている<sup>4</sup>。

##### (1) サンフランシスコのウォーターフロント再開発計画

現代の典型的な街並み再開発プランの例として、建築家のC. アレグザンダーらをリー

<sup>3</sup> 水谷武司『東京は世界最悪の災害危険都市』東信堂、2018年、p.26

<sup>4</sup> 五十嵐敬喜・小川明雄の『都市計画—利権の構図を超えて—』1993年、『「都市再生」を問う—建築無制限時代の到来—』2003年、『建築紛争—行政・司法の崩壊現場—』2006年、いずれも岩波新書、が詳しい。

ダーとするカリフォルニア大学バークレー校の建築学科のチームが、1979年にサンフランシスコの港に面した地域の再開発計画立案過程を一つの本にまとめて紹介している<sup>5</sup>。その過程は、まず公共性の高い商店街、公園、教会堂、駐車場などを配置し、それから住宅、幼稚園、工場、個人商店などをレイアウトし、それらの建物の立体模型を作って、地域全体として統一感がある町並みを計画していくというものである。建物はおおむね5層程度である。

まちは一度に完成するのではなく、長い時間をかけて成長し、最後にはヨーロッパの古い町並みのように何世代にもわたって利用され続ける落ち着いた町をめざすというものである。

## (2) 都市の歴史的な構成

ヨーロッパにおいても日本においても、町の中心には公共性の高い広場と建築物が置かれた。古代ギリシア・ローマはもとより、現代のヨーロッパの諸都市でも、町の中心には大きな広場があり、それを取り囲むように教会堂とシティ・ホールがある。日本でも神社仏閣があり、その前に門前町や市が建つ広場があった。あるいは城郭を中心とする町並みが形成された。

今日日本政府が進めているタワーマンションを駅周辺に建設する政策は、まちの中心を私物化して囲い込むというもので、公共政策の理念に逆行するものである。

## (3) 都市機能の拡散

1960年代に革新系の美濃部東京都知事が誕生し、急拡大する都内の経済機能の要求に住宅事情が追い付かず、ロンドン大学のロブソン教授を招聘して、大ロンドン地区の衛星都市を見習って、都心から30km圏にいくつかの職住近接した自立都市を建設する構想を描いた。その典型が多摩ニュータウンである。さらに政府も首都機能の分散や住宅供給公社を作ってサラリーマンたちに一定の水準を満たした健康な住宅を提供する努力をした。

しかし、バブルがはじけてから、中曽根・小泉・安倍などの歴代内閣は、なりふり構わず暴落した土地価格の穴埋めに容積率の大幅緩和をして、都市計画に逆行するタワーマンション林立政策を、補助金付きで推進した。いや、現在も進行中で、いつ止まるのかが不明である。

多摩ニュータウンの建設が始まった時代は、民間の会社経営者の間でも、本社機能を郊外に移して、社員に緑の快適な環境の中で働き、かつ短距離通勤を実現しようという動きがあった。第一生命が本社を小田原市近くの大井町に移したのは典型例である<sup>6</sup>。私が勤

---

<sup>5</sup> C.アレグザンダー他、難波和彦監訳『まちづくりの新しい理論』鹿島出版会、1989年

<sup>6</sup> 現在は都内へ戻った。

めていた千代田化工建設も、60年代に構えていた港区赤坂の本社をいずれは厚木市に移そうとして地所を入手していた。

しかし、時の自民党政権と東京都知事たちは、経済も政治も東京都心に集中することのみをめざして、今日に至っている。今後何百年も続く文化と快適な住環境を持つ町を期待することはできないのであろうか。

(2018年4月15日 哲)