

住宅産業新聞連載 街づくりのための11のヒント

～⑨タワマンは悪者なのか～

2023.9.26

麗澤大学教授 宗健

タワーマンションに対する街づくり関係者からの評判は悪く、批判の内容は、日影や景観の問題から、タワマン住民が地域コミュニティに積極的に参加しない傾向があること、将来の管理不全への不安、災害時の問題など多岐にわたる。

そのような批判を考慮してか、神戸市は3年前にタワマン規制に踏み切ったが、英断だと賞賛する声もあれば、事業機会の喪失であるという声もある。

タワマンは規制すべきものなのか、そうでないのかは、現時点で結論は簡単には出せず、中長期的な結果で判断するしかない。本稿では、中長期的な予想を思想として語ることはせず、現にタワマンに住んでいる人たちの評価を軸にタワマンについて考えてみたい。

筆者が企画・設計・分析を行っている「いい部屋ネット街の住みこちランキング」には、住んでいる建物がタワマンかどうかを尋ねる設問がある。東京23区在住者で持ち家である回答者を対象に単純にクロス集計してみると、タワマン居住者の地域への満足度は、普通のマンションの居住者の評価を1とした場合に比べて1.14と高く、建物に対する満足度は1.30とさらに高い。そして、主観的幸福度も1.06とやや高くなっている。

一方、タワマンの周辺には日影や景観、地域コミュニティといった観点からタワマンを不満に思っている人がいるかもしれないが、タワマンが周辺住民の地域への満足度や幸福度を下げているという明確な根拠はない。逆にタワマンの建設と併せて再開発が行われることが多いことが、地域の満足度を上げている可能性がある。

そして、タワマン住民の幸福度が比較的高いことを考えれば、タワマンは地域の幸福の総量を増やしているのではないか、もしくは地域の幸福度の平均を上げているのではないか、というのが筆者の素直な感想だ。逆にいえば、タワマンを規制することは、誰かを満足させるかもしれないが、同時に誰かがより幸せになるチャンスを奪っている可能性があるのだ。

別の観点では、タワマンはメンテナンスの手法が確立しているわけではないことから、中長期的には廃墟になる可能性がある、と指摘する向きもある。しかし、首都圏における初期のタワマンとして有名な1998年に建築された川口市のエルザタワー55は、2015年から2年をかけた大規模修繕が無事完了している。工事費は約12億円と言われており総戸数650戸で割ると一戸あたり約185万円となり、国土交通省が実施した「令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査」で最も多かった戸あたり100～125万円と比べても法外な金額というわけでもない。さらに古い1971年築の三田綱町パークマンションや1976年築の与野ハウスも築50年前後だが、いまだ健在だ。

また、タワマンは一般的に駅近くなど立地が良い場合が多く、居住者の満足度も高いことから、今後の世帯・人口減少が続く状況でも一定の居住者を確保できる可能性は高いだろう。

自治体経営の観点で言えば、隣接している自治体間で人口を奪い合う構図となっており、タワマンは人口を増やすための有力な手段になっている。実際、武蔵小杉などの事例を見れば、タワマンを先に建てた地域が勝ち組になっている傾向は否定できない。

未確定な将来リスクと思想的な主張からタワマンを否定するのか、タワマンが建てば多くの人が集まり、満足度も幸福度も高い、という現実を肯定するのか、結論を出すのは簡単ではないが、タワマンが地域の幸福の総量を増やしている可能性があることについては再度強調しておきたい。