

## タワーマンションと「公共貢献」

何回かレポートしている超高層マンション、いわゆるタワーマンション（タワマン）について、野澤千絵『老いる家 崩れる街 住宅過剰社会の末路』講談社現代新書、2016年、第1章から参考になる点を抜粋して紹介したい。

東京都中央区では、タワマンが建てられた区域のほとんどが、容積率等の都市計画規制を大幅に緩和することが可能な「再開発等促進区を定める地区計画」の区域となっている。この「地区計画」とは、まとまった低・未利用地などの土地利用転換や市街地の再開発において、道路や広い歩道・広場等を開発者負担でつくといい公共貢献を交換条件として、容積率の割り増しや高さ規制・用途規制等の緩和が得られるという制度で、自治体（東京都区部の場合は東京都）が都市計画として決める。

この容積率割り増しの算定のための評価対象となるのは、道路・公園・広場や、歩道等の有効空地、歩行者専用デッキや地下鉄出入口といった公共的なオープンスペースの設置だけでなく、住宅、子育て支援施設、高齢者福祉施設などの設置も対象となっている。問題なのは、この容積率割り増し算定の評価対象（育成用途）の中に、公共施設だけではなく、「住宅」も含まれていること。つまり「都心居住の推進」という美辞麗句で、住宅の容積率等の規制緩和についても「可」と評価されるという、住宅過剰社会を助長する仕組みが、ひそかに埋め込まれている。

公共貢献として生み出された広場や歩道といったオープンスペースが、大幅な容積率割り増しのための交換条件として評価できるほどの高い効用を持つものなのか、疑問に感じる案件もある。これまで地域に不足していたオープンスペースを創出し、広く公共的に利用できるようにすることが容積率等の緩和の本来の趣旨であるはずなのに、自治体側の杓子定規な運用と民間側の容積率割り増しのための設計ノウハウの蓄積によって、大幅な都市計画の緩和が許容され、タワマンはつくり続けられている。

所得の高い世帯しか買えない住戸が大半を占めるタワマンの建設が主目的の市街地開発事業に対して、広場等の創出や保育園の設置などの公共貢献があるとはいえ、大幅な容積率割り増しだけでなく、補助金として多額の税金が使われていることに、私自身は強い違和感を持っている。市街地環境の再編・更新のために、再開発事業等を行い、地価が高くて整備が難しいオープンスペースや、本当に不足している保育園・高齢者福祉施設等を充実させることは、今後も引き続き進めていくべき。しかし、日本はもう住宅過剰社会に突入している。「都心居住の推進」や「市街地の再開発」のためという過去の残像を引きずり、個々のプロジェクトごとの視点だけで規制緩和や補助金をむやみに投入し、住宅総量と居住地総量を拡大する時代は終焉しているということを前提にすべき。

(2019年9月23日)

