研究 No. 0718

東京の居住感覚のソシオグラフィ

ー超高層住居の現在をめぐる総合的調査に準拠してー

主査　貞包　英之*1
委員　平井　太郎*2，　山本　理奈*3

本研究は、現在の超高層住宅の大きな部分を占める、1998 年以降に建てられた東京の超高層住宅のあり方を、居住空間のイメージ分析や居住者の生活史調査をとおして、調査・分析したものである。あきらかにされたのは、この超高層住宅が、①東京の経済的沈滞を代償する商品の形式としてあったこと、また②それが新たな居住の価値を人びとに説得するイメージとふかく関与していること、最後に③このイメージを支えるのが、消費を中心とし、またそれを共同するライフ・スタイルであったことである。この意味で超高層住宅は、90 年代後半以降の消費社会の展開を肯定し、また延命する商品としてあった。

キーワード：1）超高層住宅，2）超高層マンション，3）消費社会，4）居住感覚，5）東京，6）イメージ分析，7）間取り，8）生活史調査，9）モード，10）共同性

SOCIOGRAPHY OF RESIDENTIAL EXPERIENCE IN TOKYO

— A General Investigation on the Social Experience of Living in High-Rise Apartment Buildings—

Ch.　Hideyuki　Sadakane
Mem.　Taro Hirai，　Rina Yamamoto

The purpose of this study is to examine the social experience of living in high-rise residential buildings which have been constructed in Tokyo since 1998, by investigating the image of their dwelling space and conducting intensive interviews with their inhabitants. This research outlined the following: 1) high tower blocks are one of the popular commodities that compensate for the economic depression since the 1990s, 2) they are intrinsically connected with "image," which proves their high value, and 3) the value of the image is based primarily on the lifestyle centered on consumption and the possibility of community formation through consumption.

1. 研究の目的と方法

1.1 研究の目的と背景

近年、とくに東京を中心として、超高層住宅の建設が進んでいる。2008 年現在、東京では 411 棟のマンションが建設され、超高層居住はすでに特別なものとはいいがたい[注 1)]。だが超高層住宅が、人びとにこれまでにない経験を人びとに要請してきたことも事実である。超高層住宅での居住は、たんに高さや眺望のみならず、集住の巨大な規模、多様な階層・年齢層の住人との共住、都心部での居住、巨大な管理組合とのつながり、巨額の資金の調達・ローンの設計、最新の技術との接触など、居住者に通常の住宅やマンションでは得にくい経験をあたえたのである。

本研究は、この超高層住宅での居住の形態を、社会学、とくに消費社会論の視点から総合的に調査・分析したものである。これまでも技術的・法制的な問題の検討、また居住者の生活形態の実態把握などが行われてきた[注 2)]。だがそれら個々の研究だけでは、商品の購買や投資、膨大なイメージや「格差」のゲームといった多様な社会的経験にひらかれた、超高層居住の経験を「総体」として把握することはむずかしい。それゆえ本研究は、都市・東京における消費社会の歴史的な展開と結びつけることで、たんなる技術や法制度の変遷、また「生活実態」や居住者の主観の把握に留まらない、超高層住宅の経験の総合的記述を試みた。それによって本研究は、超高層住居の居住についての①実定的 positive な事実をあきらかにすることと、②それを支える集団としての人びとの動静を把握する社会記述 sociography を作成することを目的とした。

1.2 研究方法

本研究は以下の３つの位相から構成されている。第１に、都市・東京における近年の超高層住宅の形成過程を数量的に捉え、社会学的に分析すること（２章）。ここ

*1 映画専門大学院大学　助教（当時　共立女子大学　非常勤講師）
*2 日本女子大学 非常勤講師（当時　日本学術振興会　特別研究員）
*3 関東学院大学 非常勤講師（当時　東京大学大学院　博士課程）

では既存の数量的データを基礎として、現代社会における超高層住宅のマクロな配置の分析が行われた。

第２に、超高層住宅における居住空間のイメージを、「モデルルーム」と「販売広告」から分析すること（３章）。超高層住宅は、広告や居住空間に表現されるイメージを大きな魅力とする。このイメージを、①居住空間の間取りや内装、②居住空間を説明する言葉から調査・分析することで、超高層住宅での居住感覚への接近を試みた。

最後に、超高層住宅に住まう居住者を対象とする生活史調査（４章）。2002 年以降、東京都に建てられた比較的新しい超高層住宅のうち、立地条件と特性（2.3 参照）、分譲や賃貸の別、居住階と所得階層、年齢層（4.2 参照）などの諸属性に偏りがないよう慎重に配慮した上で[注3)]、2007 年３月より約１年のあいだに計８件、延べ 10 人のインテンシブな対象調査を実施した（**表 1-1**）。

表 1-1　生活史調査の対象一覧

事例	住宅の属性				被調査者の属性
	立地	旧用途	竣工年	規模（概数）	年齢・性別
①	港区臨海部	工場等	2006 年	1000 戸	30 代女性
②	港区臨海部	工場等	2007 年	800 戸	20 代男女
③	中央区臨海部	貨物駅	2002 年	500 戸	50 代女性
④	江東区臨海部	工場等	2006 年	600 戸	40 代男性
⑤	江東区内陸部	密集市街地	2007 年	500 戸	50 代女性
⑥	千代田区内陸部	貨物駅	2003 年	250 戸	50 代女性
⑦	新宿区内陸部	密集市街地	2007 年	300 戸	30 代男性
⑧	豊島区内陸部	密集市街地	2007 年	500 戸	20 代男女

これら分析や調査をとおして本研究は、第１に、都市・東京における消費社会の歴史的な展開という視点から超高層居住の経験を総合的に把握することに努めた。まず詳細な聞き取りを行うことで、居住者の人生経験や将来の理想、ライフ・スタイルや普段の消費生活のあり方など包括的な情報が収集された。それにもとづき本研究は、超高層居住の経験を孤立した「生活実態」とするのではなく、社会に展開される経験の一部として分析することに努めのである。

第２に本研究は、機敏さを確保したインテンシブな調査を行うことで、東京都心部におけるマンションブームの膨張と収縮の局面を記録することができた。1999 年前後からの第７次マンションブームは、2007 年後半に下降に向かう[文8)]。そのブームの中心となったのが超高層住宅である[注4)]。超高層居住の理想と現実の記録をすることで、本研究は、現在の人びとの居住感覚をあきらかにする重要な事実の収集・分析をなしたのである。

2. 社会現象としての超高層住宅のマクロ的特徴

2.1 東京現象としての超高層住宅

まず超高層住宅の形成において特徴であったのは、その東京への一極的な集中である。全国で 2008 年３月末以降に予定される超高層住宅（20 階建て以上）515 棟、15 万 8209 戸のうち、東京都区内に 204 棟、７万 4498 戸と 47.1%（戸数割合）が計画されていた[文9)]。この集中は関西地域と比較するとより明白である。近畿圏総体でも超高層住宅は、106 棟、２万 8729 戸と全国の約 18%（戸数割合）を占めるにすぎない。

数量的側面に加え意味的側面においても超高層住宅は東京を中心とした現象を構成している。地方における超高層住居は、中核都市の駅前などの中心地に位置するものが多く、その住居は、①東京における超高層住宅の流行を前提とし、また②そこでの居住者も、職業や家族、情報のネットワークにおいて東京との近接性を強くもつ。地方都市における超高層住宅は、この意味で東京のいわば「飛び地」を形成しているのである。

以上の考察をもとに、本研究は対象をとくに東京都に所在する超高層住宅に絞り、その居住形態を分析した。その予備的考察として、本章では、東京都における超高層建築を網羅した『建築統計年報』（2007 年版）[文1)]に準拠して、超高層住宅の形成過程をマクロ的に分析する。

2.2 超高層住宅の通時的特徴

東京における超高層住宅の流行でまず目立つのが、その時期的集中である。**図 2-1** に示したように、超高層住宅の建設 1988 年ごろに増加する。88 年以降、建設された超高層住宅は、東京の全体で 430 棟のうち 419 棟（97.4%）と圧倒的な分量を占めるのである。

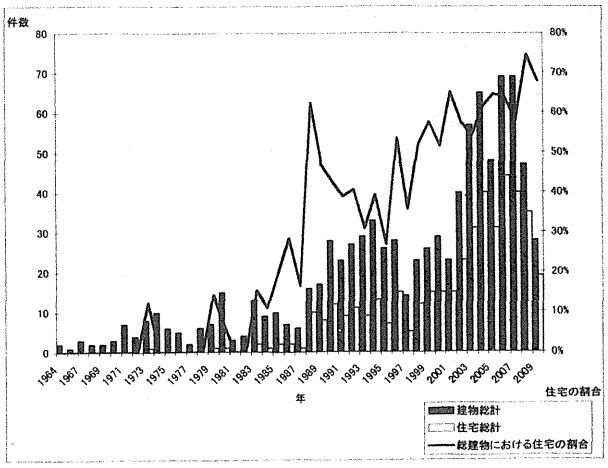


図 2-1　超高層建築・住宅数

だがこの 80 年代末からのブームが、そのまま 00 年代にまで連続するわけではない。注目されるのは 1998 年前後を境として、超高層住宅の建築棟数の急増が確認されることである。また超高層建築における住宅建築の割合も、同時期より安定した増加を示す。この意味で超高層住宅には、①1988 年を始まりとする第１次ブームと、②1998 年を境とした第２次ブームが想定される。

実際、両者のブームには原因や具体的展開においてそれぞれ異なる特徴があった（**表 2-1** 参照）。第１次超高層住宅のブームを導いたのは、まず先端的技術の使用である。1988 年に竣工された西戸山タワーガーデンが象徴的である。西戸山タワーガーデンでは、高強度コンクリートや工場成形パネルなど以後の超高層住宅の建設を支える新技術が採用された[注 5)]。この新たな技術の使用の前提となったのが、60 年代以降の超高層建築の建設の歴史である。**図 2−1** に示されるように、それまでの超高層建築の建設を踏まえ、80 年代後半に超高層建築総体のなかで住宅の占める割合が急増したのである。

表 2-1　超高層住宅表

	ー1987 ブーム以前	1988ー1997 第１次超高層住宅ブーム	1998ー 第２次超高層住宅ブーム
棟数	11 棟	99 棟	320 棟
モード	例外的・試験的	高級さ	大衆化・多様化
典型的物件	葛西クリーンタウン	西戸山タワーガーデン 大川端リバーシティ 恵比寿ガーデンテラス	エルザタワー55 芝浦アイランド The Center Tokyo ザ・トウキョウ・タワーズ
ブームに関わる法制度等の改正		市街地住宅総合設計制度（1983 年）、新都市拠点整備事業の創設（1985 年）、いわゆる民活法（「民間事業者の能力の活用による特定施設の整備の促進に関する臨時措置法」（1985 年））の制定	都心居住型総合設計制度（1995 年）・敷地規模型総合設計制度（1997 年）・建築基準法の改正（1997 年）・特例容積率適用区域制度（2000 年）等の創設
ブームに関わる技術革新		超高密コンクリート、工場成形の導入	SHRC、免震構造、スケルトン・インフィル フラット・スラブ等
集中立地	江戸川区・港区・板橋区	港区・中央区	港区・江東区・新宿区・品川区・中央区・千代田区

第２にこのブームの原因となったのが、1989 年を頂点とするいわゆるバブル経済の拡大である。その時期に多くの超高層住宅が計画・建設されただけではない。バブル発生には、市街地住宅総合設計制度（1983 年）や 1985 年のいわゆる民活法の制定などの規制緩和が大きく関与していた。この民間からの巨大な資本の投下を促す規制緩和を踏まえ、同じく超高層住宅も建設されたのである。

第３に、そして社会的にもっとも興味深いのが、80 年代後半の郊外的居住の発展の飽和である。ベルコリーヌ南大沢（1989ー90 年）の竣工がよく示すように、郊外住宅にはこの時期、設計の新規性や外見の実験性において「差異」の一定の飽和が確認される。超高層住宅は、この郊外住宅に対して新たな差異を提示する〈外部〉として人気を集めた。1990 年の大川端リバーシティや 1994 年の恵比寿ガーデンテラスがよく示すように、超高層居住は仕事場や商業・文化地域に隣接する、郊外居住に対抗的なライフ・スタイルを提案した。

以上、技術の革新やバブル経済の拡大とそれを支える土地の規制緩和、また郊外的居住の発展などの諸原因にもとづき、超高層住宅は 80 年代末以降、数多く建設される。それはすなわち東京の経済的発展を前提につくりだされた新たな住居を構成していたのである。

だが 1998 年を境とする第２次ブームでは、超高層住宅はその社会的な意味を大きく変える。たしかにこの時の超高層住宅の建設の原因となったのも、まず頻繁な法改正である。**表 2-1** に示すように、90 年代後半より建築に関わる法制度の改正がくりかえされた。だがこれらの改正は 80 年代と同じ意味をもつのではない。法の改正は、土地の流動化を促すことで、バブル以後の経済の停滞を補う明確な政策的意図をもっていた。それを基礎として、それ以前は不可能であったペリフェリー的場に大規模な超高層住宅が建設されるのである。

次に技術の革新も問題になる。この時期、「免震構造」「スケルトン・インフィル」「フラット・スラブ」「スーパーHRC(高性能・鉄筋コンクリート)」、またデジタル・テクノロジーを駆使したセキュリティシステムなどが次々と超高層住宅に導入される。だがこれらの技術は超高層住宅の建設に物理的に寄与しただけではない。それ以上に新技術が、超高層住宅に自由な間取りや高度なセキュリティシステムなどを実現したことが重要になる。つまりそれら新技術は、超高層住宅に新たな付加価値を付け加える要素として大きな意味をもっていた。

これらの原因に加え、①1997 年頃よりの人口の都心回帰の流れ[注 6)]、②バブル崩壊後の不動産の割安感、また③金利の低下なども作用して、90 年代末より超高層住宅の供給が急増する。

重要なことは、そのなかで超高層住宅が異なる社会的性格をあたえられていたことである。1997 年以前の第１次ブームでは、超高層居住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。以降、高級物件が建てられなかったわけではない。だがその「高級さ」は、超高層住宅全体を特徴づけるのではなく、「大衆化」を前提とした上で、超高層住宅を「多様化」するあくまでひとつの差異へと縮小される。実際、東京区内では超高層住宅と他のマンションの平均価格の格差は、1999 年から 2004 年において 35.2％から 18.6％へと低下するのである[注 7)]。

この第２次ブームにおいて、東京都に現存する超高層住宅の大部分（430 棟中 320 棟、74.4％）が建設された。本研究は、それゆえ第２次ブームに建設された超高層住宅に焦点を定め、以下、分析を行っていく。

2.3 超高層住宅の空間的配置

超高層住宅の空間的配置の特徴として見逃すことができないのが、都心への集中である。第１次ブーム（1987年ー1997 年）でそれは顕著である。この間、港区で 28 棟、中央区で 20 棟と、あわせて東京都のほぼ半数（99 棟のうち 48.5%）の超高層住宅が都心部に建設された。

しかしここでも第１次ブームと第２次ブームの間に大きな差異がみられることが重要である。港区（81 棟、全体の 25.5%）を別格とすれば、1998 年以降、超高層住宅の建設は、中央区を抜き、江東区（29 棟、4.8 倍の拡大）や品川区（28 棟、７倍）、また新宿区（28 棟、４倍）で急増する（**表 2-2**）。

表2-2 超高層住宅の地域的分布（ただし 1997 年以前の1件、また 2009 年（完成予定を含む）以前の1、2 件の地区は省く。）

建築場所	～1987
江戸川区	3
港区	2
板橋区	2
新宿区	1
江東区	1
品川区	1
練馬区	1
総計	11

建築場所	～1997
港区	28
中央区	20
新宿区	7
江東区	6
練馬区	5
品川区	4
千代田区	4
江戸川区	3
渋谷区	3
墨田区	3
中野区	3
荒川区	2
文京区	2
目黒区	2
北区	2
総計	99

建築場所	～2009
港区	81
江東区	29
新宿区	28
品川区	28
中央区	23
千代田区	16
豊島区	15
荒川区	11
大田区	11
渋谷区	10
文京区	8
足立区	8
目黒区	6
世田谷区	5
江戸川区	4
墨田区	4
八王子市	4
練馬区	3
台東区	3
府中市	3
総計	318

ではなぜこうした周縁部への拡散が起こったのか。超高層住宅の地域的拡散を分析する上で重要になるのが、それがかならずしも地域の発展と並行しないことである。たとえば一般的に江東区では、東京の経済状況と反比例してマンション建設の増加が目立つといわれる[注 8)]。比較的都心に近接したその区は好況期にはオフィスや商業地として利用されるが、不況の場合にはマンションを中心とした住宅地へと転用されるためである。

同様に超高層住宅も経済沈滞と相関して数を増したと考えられる。超高層住宅は、工場や倉庫や公共施設の跡地や長年、再開発の予定された密集市街地に建てられるものが多い[注 9)]。不況によって産みだされるそれらの土地を多く抱えた品川区や江東区、また新宿区などの比較的周縁部へと、それゆえ超高層住宅は拡大していったのである。

2.4 小括

以上、まとめると超高層住宅には、1988 年頃に始まる第１次ブームに加え、1998 年頃に始まる第２次ブームが確認される。前者のブームで超高層住宅は、基本的に、①都心部に集中し、②郊外居住に対抗する希少な物件としてあった。他方、後者では超高層住宅は、①都心部でも周縁部に拡大される。それによって超高層住宅は、②大量の人びとを巻き込む「多様」な差異をもった「大衆」的商品へと変貌する。

この意味で、超高層住宅は高度利用によって土地に高い価値を付け、流動化する手段としてあったと考えられる。超高層住宅は、以前、工場や倉庫、商業地として「生産財」として利用・計画されていた土地を、住宅用地という「消費財」へと変えていく。そうして超高層住宅は、産業都市として解体しつつある東京の土地を再び価値化する「錬金術」的形式として大きな社会的意味をもつのである。

3. 超高層住宅における居住空間のイメージ

3.1 居住イメージの動向

次にこの超高層住宅の第２次ブームにおける見逃せない要素として、イメージとのふかい結びつきがある。超高層住宅は「大衆化」され、以前には住宅地とみなされなかった都心周縁部に建設される。その結果、イメージを通して居住の価値を人びとに説得することが、第２次ブームでは本質的な意味をもったのである。

たとえば「芝浦アイランド」（2006 年竣工）や「ザ・トウキョウ・タワーズ」（2008 年竣工）を代表として、有名人を用いた大々的な宣伝が実行され、同時にまた高層化[注 10)]やセキュリティ、災害時の安全性や資産としての安定性などが喧伝された[注 11)]。

だがそれら広告的イメージだけが重要になるのではない。人びとをより直接的に誘惑したのは、超高層住宅の間取りや内装といった居住イメージである。それは日々の暮らしに関わる物質的・感覚的対象として、超高層住宅の価値を説得する具体的な根拠として機能する。

したがって本章では、この居住イメージの内実を詳細に検証することで、超高層住宅の居住感覚をあきらかにする。具体的には本研究は、①販売広告と②モデルルームを考察対象として取り上げ、居住イメージの内実を構成している間取りや内装に関する調査・分析を行った。まず、大手不動産会社の機関紙（三井不動産『こんにちは』・三菱地所『生活散歩』、2005 年～2008 年）を参照し、近年分譲された超高層住宅の動向を「物件名・立地・販売価格・間取り・住戸専有面積・階数・総戸数・竣工年」を中心に把握を試みた(**表 3-1**)。調査物件は 34 件で あり、それらを A)都心 B)都内 C)都下・近郊 3 県のエリアに分類した。そしてその分類をもとに、それぞれのエリアから３～４事例を取り上げ、モデルルームへ実際に顧客として来場し参与観察を行った。

3.2 モデルルームにおける居住イメージの実例

モデルルームは、通常１～３タイプ用意されているが、それは物件の規模や内部のグレードの差異を反映しているためである。以下、**図 3-1** から**図 3-10** まで、モデル

表 3-1　予備調査物件

エリア	物件名	立地	価格(万円)	面積(㎡)	間取り	階数	戸数	竣工
A. 都心	Capital Mark Tower	港区	2860～18540	42～172	1LDK～4LDK	47	869	2007
	パークコート麻布十番ザ タワー	港区	5860～44300	42～162	1LDK～3LDK	36	345	2010
	パークコート虎ノ門愛宕タワー	港区	5930～23200	42～193	1LDK～3LDK	30	231	2008
	パークコート赤坂 ザ タワー	港区	4960～10000	37～218	1R～3LDK	43	518	2009
	パークタワー芝浦 ベイワード	港区	2860～10440	52～112	1LDK～3LDK	29	179	2005
	パークタワー品川 ベイワード	港区	2780～7700	49～107	1LDK～3LDK	32	325	2006
	芝浦アイランドグルーブタワー	港区	3150～23000	47～176	1LDK～3LDK	49	833	2007
	芝浦アイランドケープタワー	港区	2190～18320	44～167	1K～3LDK	48	1095	2006
	The Center Tokyo	新宿区	4510～31600	50～176	1LDK～3LDK	38	426	2007
	パークタワー秋葉原	千代田区	2790～6250	41～66	1LDK～2LDK	21	108	2006
B. 都内	Mid Southern Residence 御殿山	品川区	3290～17000	42～132	1LDK～4LDK	27	240	2007
	パークハウス O-Tower	品川区	3550～10760	50～124	1LDK～4LDK	20	153	2006
	パークタワーグランスカイ	品川区	4980～26480	41～144	1LDK～3LDK	44	736	2010
	パークタワー目黒	品川区	3780～17670	33～111	1R～3LDK	28	202	2008
	The River Place Cout &Towers	大田区	3510～14350	72～140	2LDK～3LDK	28	552	2004
	パークタワー池袋イーストプレイス	豊島区	2950～7590	39～70	1LDK～2LDK	31	204	2008
	パークタワー東中野	中野区	2680～7980	30～80	1LDK～3LDK	30	169	2007
	アーバンドック・パークシティ豊洲	江東区	2980～25000	50～202	1LDK～4LDK	32&52	1440	2008
	The Toyosu Tower	江東区	4050～12610	47～142	1LDK～4LDK	43	825	2009
	パークタワー錦糸町	墨田区	3340～8570	33～104	1R～4LDK	28	297	2009
	パークタワー王子 リバーグレイス	北区	2710～4730	59～87	2LDK～4LDK	20	260	2007
C. 都下・近郊3県	武蔵野タワーズ	武蔵野市	3210～25150	34～132	1R～3LDK	28&31	570	2010
	パークハウス One's Tower	東村山市	1740～6290	32～88	1DK～4LDK	25	182	2009
	上大岡タワー ザ レジデンス	横浜市	3360～15800	42～131	1R～4LDK	33	346	2010
	Marina Gate Tower	横浜市	3370～7450	72～95	1LDK～4LDK	38	250	2008
	M. M. Towers Foresis	横浜市	3300～20000	52～159	1R～4LDK	30/3棟	1207	2008
	パークタワー横濱ポートサイド	横浜市	2840～13900	45～117	1LDK～4LDK	34	258	2008
	パークタワー横浜 ステーションプレミア	横浜市	2840～13800	41～129	1R～4LDK	36	385	2007
	パークシティ武蔵小杉	川崎市	3190～14990	46～148	1LDK～4LDK	47&59	1438	2009
	ラゾーナ川崎レジデンス	川崎市	2750～7080	52～97	1LDK～4LDK	34	667	2007
	イーストゲートタワー 川口	川口市	3370～7010	56～110	2LDK～4LDK	31	188	2010
	パークハウスプレシアタワー	船橋市	2200～7160	56～119	1LDK～4LDK	38	315	2009
	パークタワー船橋	船橋市	3030～12660	55～166	1LDK～4LDK	22	158	2007
	I-linkタウンいちかわ ザ タワーズ	市川市	4540～9820	62～103	1LDK～4LDK	45	573	2009

ルームが複数ある場合には、70～80 ㎡台クラスのタイプを取り上げた。その理由は、10 事例の調査結果を比較検討するためである。なお、ここではとくに間取りと居住空間全体に対するコンセプト（宣伝文）に焦点を絞っているが、明確なコンセプトがない場合は、リビングに関する記述を採用した。

70Fn Type (Menu Plan2)　1LD・K (67.25 ㎡)

日常生活のインテリアに、プレミアムホテルやラグジュアリーなブティックのようなプレゼンテーション性を加えることで、新しい上質を求めたデザインです。大切なモノをディスプレイする。あるいは日々のくつろぎに、華やかさや洒脱さを演出する。都心で生活することを謳歌する方のために、ヨーロッパではシックな大人の色彩として好まれるトープカラーを基調にしたインテリアに仕上げています。

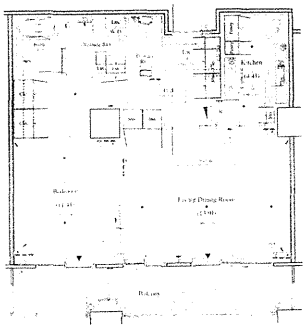


図 3-1　パークコート麻布十番

80B Type　3LD・K+Sic (79.8 ㎡)

開きながら閉ざす。閉じながら開放する。移ろいを美とし、曖昧を心地よいとする、日本人の障子文化がもたらす「続き間」の思想を、空間に織り込む。空間に明確な仕切りをあえて創らないことで、広さ以上の広がりを生んだ。単なる数字ではなく、心で認識する豊かさやゆとりを実現した。半透明な障子を透過する光が創り出す、空間のやわらかさに包まれながら人は、その大きく開かれた窓から、大都市東京を眼下に一望する。超高層ならではのパノラマビューが、豊かな空間にさらなる広がりと開放感、そして JAPAN Premium のやすらぎを描いている。

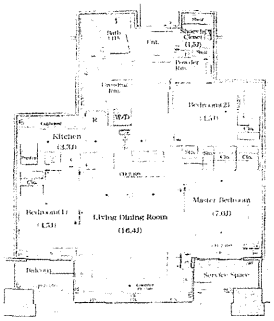


図 3-2　パークコート虎ノ門愛宕タワー

80-F Type　2LD・K+Wic+Sto (83.84 ㎡)

森から吹く風を室内に導き入れて。インテリアのモチーフは上質な日常をつつみ込む「繭」。キーカラーはやわらかな生糸の白と紅殻の赤。繭はリビングダイニングの床から壁へとつづく焼成タイルで表現される。火によって加工された土・焼成タイルの、温もりのある手ざわり、やさしい質感。一方の紅殻色は玄関正面の壁に用いられ、繭に宿る生命の輝きを暗示する。日本の感性を現代の美意識に生かした、贅沢なナチュラルともいうべきインテリアの新提案。

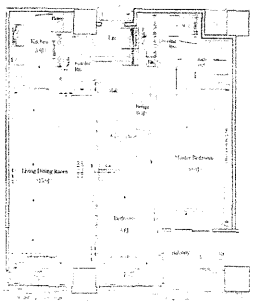


図 3-3　パークコート赤坂ザ　タワー

80-G Type　3LD・K+Wic (83.08 ㎡)

デザインのテーマは、「家族を育む住まい」です。たとえば、お子様が小さいうちは、子供部屋は主寝室と連結した空間に配します。そして、成長に合わせて独立した居室へと移動。というふうに家族の触れ合いを大切にしながら、ライフスタイルの変化にも対応できます。約 83 ㎡のプランのインテリアデザインでは、ハイセンスであたたかく温もりのある空間づくりに努めました。もちろん、どの居室へも自然光をとり入れるように配慮されています。やわらかくあたたかみのあるインテリアカラーが、いつまでも色褪せない愛着を育てます。

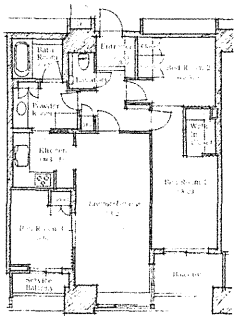


図 3-4　The Center Tokyo

70Fn-2c Type　2LD・K+WTC+N(71.30 ㎡)

自由で豊かな時間を求める大人のライフスタイル。この空間では、都心居住の快適性を問いただし、自分らしさを表現するためのフレキシビリティさと静謐の親密な繋がりが表現されている。確固としたアイデンティティを持つ大人たちが、人生を愉しむための空間品質がここに。

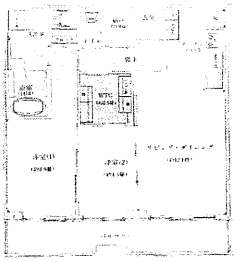


図 3-5　パークタワー　グランスカイ

X Type　2LD・K+Wic (70.42 ㎡)

あたたかな光につつまれる、開放的でスタイリッシュな空間へ。リビングのドアを開けた瞬間、大きな窓面から降りそそぐ光に驚かれるかもしれません。そこは、ワイドスパンを採用した開放的な室内。あたたかな光につつまれるやさしさと、大切な方をお招きしたくなるスタイリッシュなデザインが息づく個性的な空間です。

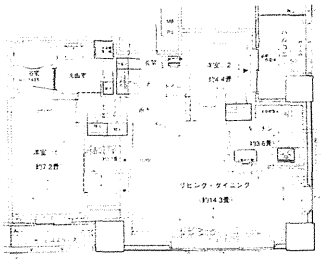


図 3-6　パークタワー池袋　イーストプレイス

X Type　2LD・K+Wic (70.42 ㎡)

あたたかな光につつまれる、開放的でスタイリッシュな空間へ。リビングのドアを開けた瞬間、大きな窓面から降りそそぐ光に驚かれるかもしれません。そこは、ワイドスパンを採用した開放的な室内。あたたかな光につつまれるやさしさと、大切な方をお招きしたくなるスタイリッシュなデザインが息づく個性的な空間です。

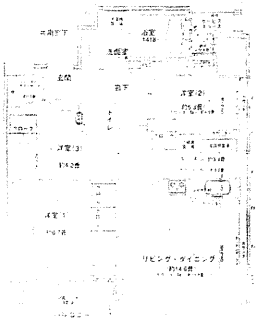


図 3-7　パークタワー錦糸町

70D Type　3LDK (71.55 ㎡)

光とすがすがしい風をたっぷりと深呼吸できる。タワーマンション、その魅力を室内のプランニングにあますところなく採り入れること。高さ約2.2mのハイサッシュから射しこむ光が満ちる伸びやかな空間は、そのテーマの賜物です。降り注ぐ陽光とさわやかに吹き抜ける風を上層階ならば東村山の緑豊かな景観や遠景の山並までをも一望できる眺望をインテリアに心から安らぐ時間をお楽しみください。

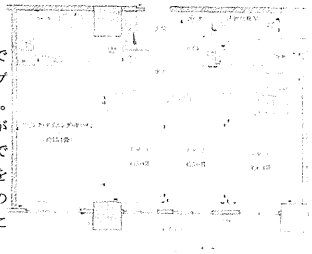


図 3-8　パークハウス　One's　Tower

S70E Type　3LD・K (74.24 ㎡)

やわらかな陽だまりに、植物のうるおいを添えて。シンプルなインテリアに息づく、オーガニックな美意識。自分らしく心地よく暮らすための、スーペリアフロアー、ノーブルフロアーの邸宅。細かな配慮が行き届いた収納や動線も、豊潤な暮らしへの種子。たとえば、衣類をたっぷりと仕舞うことのできるクロゼット。家族との会話もはずむオープンカウンターのキッチン、玄関と和室をつなぐ"おもてなし"の動線…。暮らしの所作ひとつひとつが、優雅に、快適に。過ごすほどに笑顔が自然とこぼれる。キラキラと輝く毎日が花開く。

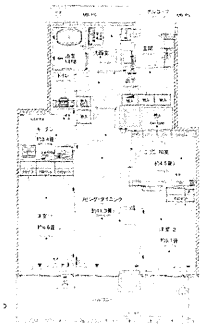


図 3-9　上大岡タワー　ザ　レジデンス

S70De Type　3LD・K+Wic (72.37 ㎡)

子育て中心、家族のコミュニケーションを育むプランです。リビング・ダイニングから自分の部屋へ。親子のすれ違いをなくす「センターリビング」設計です。また、キッズルームの引き戸を開放すれば、リビング・ダイニングと合わせて、広々とした遊び場へ。キッチンからでも子供の様子が伺えるのも、このプランの魅力です。

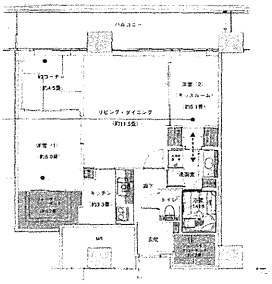


図 3-10　パークシティ武蔵小杉

3.3 居住イメージの分析

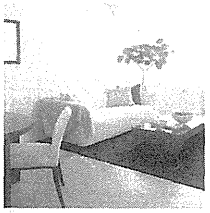
以上、10 事例から確認されるのは、K（キッチン）が LD（リビング・ダイニング）から一定の独立性を獲得しており、表記上も「nLD・K」とされていることである。実際、上記の事例のなかで「nLDK」の間取りは、1 事例（パークハウス One's Tower）のみであった。このことは、超高層住宅がかならずしも「家庭」を生活主体としない、ある新たな居住イメージの創造を試みていることをあきらかにすると考えられる。そもそも nLDK の間取りは戦後の時代、「家庭」が住居の主体となることを重要な契機として普及した。それと同時に「家事労働」を行う主婦が、住居の運営責任を任されることで、台所は周縁的位置から内部に移され、また居住空間に一体化したのである[注12]。けれども超高層住宅で再び K は、住居の中心的位置から外され、孤立する。

たとえば、「The Center Tokyo」[注13] ではこの傾向が顕著であった。その全 48 タイプの間取りのうち、46 タイプは K の独立した nLD+K として構成され、nLDK スタイルは残りの 2 例にすぎなかったのである。なおこの物件は、①98 年以降建設棟数を飛躍的に伸ばした「新宿区」に立地し、②地上 39 階（最高部 129.98m）という高層化を遂げ、③販売価格においても 4000 万円台～31000 万円台と大きな格差がみられる。これらの特徴は「大衆化」「多様化」という第 2 次ブームのモードを体現しており、この事例はひとつの完成型を示すと考えられる。それゆえ以下では、上記の 10 事例からとくに「The Center Tokyo」を取り上げ、用意されていた 3 タイプのモデルルームすべてについて、内装とそれを表現する言葉（宣伝文）を考察することにしたい（図 3-11）。

1)　80-G Type

リビング・ダイニングは、ホワイトオークの床材とウォールナットの建具という組み合せで輪郭をくっきり際立たせるようにデザイン。

機能性に定評のあるドイツ・ジーマティック社のなかでも、カウンタートップに天然御影石を、扉に突板を採用したグレード感あるシステム・キッチンです。



2)　110-C Type

天然大理石が美しいカウンター越しには、南西の新宿御苑方面を見渡せるパノラマビューが開放的に広がっています。

落ち着きある天然大理石の壁が一面に広がるバスルームでは、ゆったりと疲れを癒します。バスルームの床とカウンターには、高級感と美しさを備えた天然石を使用しています。スライドバー付シャワー水栓には、ドイツ・ハンスグローエ社製を採用しています。

3)　180-Ap Type

高級感あふれる 600 角の天然大理石を敷き詰めた玄関とホールを抜けると、約 40.6 畳のリビング・ダイニング・DEN が広がっています。タワーマンションの最上階だから生まれた、ホテルのスイートルームをも凌ぐ約 2.88m～3.58m の天井高と相まって圧倒的なゆとりを創りだしています。ウェンゲの天然突板による幅広フローリングとオフホワイトの壁は、ひときわ上品さを醸し出しています。

気品あるガラス製カップボードを置いたオープン型キッチンには、ダイニングとの間にパーティや朝食のひとときを優雅に愉しめる天然御影石のカウンターを配置。やわらかなダウンライトの灯りが、ここでしかかなえられない贅沢な日々を演出します。

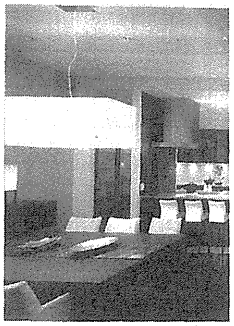


図 3-11　The Center Tokyo のモデルルームのイメージ

「The Center Tokyo」の居住イメージに確認される特徴は、設備や部材へのこだわりである。モデルルームにおいて、実際にハイグレードなキッチンや上質な建具や床材がしつらえられているだけではなく、その高級感がパンフレットのなかでもくりかえし言及されている（「ジーマティック」「グローエ」「天然御影石」「天然大理石」「天然突板」）。このようなモノや言葉によって居住イメージが構成されているのは、その居住空間がそれなしでは価値のあきらかではない不確かな場として拡がっていたためだと考えられる。

3.4 小括

近年、超高層住宅の共用部分の多機能型から個人専用型への機能分化が進んでいるが[文15]、それによって

「客室」の「ゲストルーム」、子供部屋の「キッズルーム」、書斎の「スタディールーム」、「キッチン」の「キッチンスタジオ」などへのいわば外部委託（アウトソーシング）が進められている。興味深いことは、これら共用部分の充実のなかで、居住空間は規定しがたい一種の「残余」として特定の機能から取り残されていることである。

この居住空間のイメージを構成し、空間の価値を証明するのがモノやそれを表現する言葉だが、それらが固有の実体として空間の価値を支えているわけでもない。なぜなら、居住空間はより多くのモノを通過させ、外部へとはき出す「空のハコ」としてむしろ理想化されているからである。つまりモノを置き換え、つねにフロー化していく不断の「消費」こそが、その空間に価値をあたえる最大の根拠となっている。

超高層住宅の居住空間は、理念的には「労働」を外部化した、夢の空間として提示されているのであり[注14)]、その「労働」の〈蒸発〉を前提とした、限度がなく、また痕跡も残さない「消費」の実現こそが、人びとを超高層住宅へと誘惑する価値を構成していると考えられる。

4. 超高層住宅に住むことの論理

4.1 生活史調査の方法

ではこの「消費」を中心とした超高層住宅のイメージは、現実にはいかなるかたちで発生し、また人びとに受け入れられたのだろうか。本章では生活史調査をもとにして超高層住宅での経験のより具体的な内容を分析する。インタビューではおもに、①居住者の来歴と入居の経緯、②現在の生活形態、③将来の生活設計といった、住み方をめぐる過去・現在・未来を尋ねた（表 4-1）。たんに抽象的な暮らしとしてではなく、都市・東京の歴史過程とのかかわりにおいて、具体的な来歴や行く末をもつものとして、超高層住宅に住むことの論理を把握するためである。

4.2 超高層居住者の来歴と、都市・東京の形成史の同調

生活史調査から、まず注目されるのが、超高層居住者の来歴と都市・東京の歴史的な展開との密接なつながりである。そのつながりは、はじめに「東京土着層」とも呼ぶべき集団が、超高層居住者の重要な部分を占めている事実から浮かび上がってきた。

超高層居住者の年齢や家族構成について、これまで重視されてきたのは、30 代の夫婦のみ世帯、いわゆる「DINKS 層」が、３分の１以上を占めている点である[注15)]。だが超高層居住の経験の「多様さ」に光を当てるとき、むしろ注意すべきは、残された層の論理である。

本調査で、その一つとして注目されたのが、「東京土着層」である。事例③、⑤、⑥が、それに当たる。これ

表 4-1　生活史調査の結果

事例	主な資金の調達の回路	現在の職業	家族構成	過去の居住形態	将来の計画	居住階
①	自己資金・ローン	専門・技術職	DINKS	山の手周縁部賃貸	子供が大きくなるまでは定住	中層(24/48階)
②	自己資金・ローン	専門・技術職	DINKS	山手線内分譲中層	現在の居室を賃貸にまわし移転	低層(12/49階)
③	土地の売却・運用	自営業（会社経営）	兄弟	山手線内分譲低層	永住希望	中層(25/47階)
④	自己資金・ローン	専門・技術職	DINKS	中央線沿線社宅	値上がりの場合は、都心への移転も考慮	中層(30/45階)
⑤	土地の売却・運用	専門・技術職	単身	山手線周縁分譲高層	未定	中層(16/32階)
⑥	土地の売却・運用	自営業（会社経営）	DINKS	山手線周縁分譲中層	夫は移転希望、妻は永住希望	上層(24/29階)
⑦	自己資金・ローン	専門・技術職	DINKS	山手線周縁戸建て（実家）	10年程度で移転	上層(22/29階)
⑧	自己資金（賃貸）	専門・技術職	DINKS	山手線周縁賃貸	5年程度で移転	低層(9/42階)

らの事例では、本人（③、⑥）もしくは親（⑤）が東京都心部で小売や卸業を営んでいた。それに関係して東京都区部にもっていた土地資産の処分・運用することで、これらの人びとは超高層住宅の購入資金の多くを手に入れていたのである。

たとえば事例③の家は、20 世紀初頭から、都心駅前で食品小売業に携わっている。超高層住宅の購買を可能としたのは、だがその家業そのものというよりも、不動産の展開である。高度経済成長期以降、店を自社ビルに建て替え、また再開発に携わることで、超高層住宅に入居するための資金調達がなされていた。

また江戸の草創期からの目抜き通りで金属卸業を営む事例⑥は、バブル期の直前に、店を中規模のオフィスビルに建て替え、現在まで空室になることがない優良物件をもっていた。同時に他の③や⑤と同じく、この事例でも、「第一の山の手」に「古い」郊外に住まいを構え、それを有力な土地資産とすることで、超高層住宅の入居のための資産が形成されていたのである。

以上は決して特異な事例ではない。そもそも戦後の日本、とくに東京では、中小規模の事業を経営する「自営層」が一定の厚みをもって存在しつづけてきたこと、そして、注意すべきことには、その持続が、高度経済成長以降、事業の成功以上に、土地資産の運用や処分をとおして、可能になってきたことが知られている[注16)]。その自営的人びとが超高層住宅の居住者でも一定層を占めていることが生活史調査から示唆された。事実、③⑤⑥の事例では、みずからと似た来歴をもつ人びとが、同一または類似の超高層住宅に数多く暮らしていることがくりかえし言及されたのである。

本研究は、都市・東京の展開と同調するかたちで土地資産の運用を行ってきたこの自営層を、「東京土着層」と呼ぶ。都市・東京は、土地を資産として商品化し、そ

の利益がふたたび投下されることで発展してきた側面をもつ。超高層住宅も「東京土着層」をとおすとき、この東京の歴史的な集積過程の一断面を形成していたことがみえてくる。

もちろん超高層住宅は、「東京土着層」だけに担われているわけではない。国勢調査の職業分類を借りれば、「東京土着層」がそこに含まれる「管理的職業従事者」は、そもそも東京都区部で1980年から2005年にかけて、7%から 3%へと半減し存在感を薄めている。代わって同じく東京都区部で 11%から 17%へと比重を高めているのが、「専門的・技術的職業従事者」である。この「専門・技術職層」が超高層住宅でも無視しがたい層を構成していると想定される。実際、生活史調査からも、これまで「DINKS 層」と捉えられてきた超高層居住者の重要な部分を「専門・技術職層」として捉え返せる可能性が示唆された。

本調査では事例①、②、④、⑦、⑧、また「東京土着層」と重なるが、当人が教育者であるという意味で事例⑤が、この「専門・技術職層」と呼ぶべき層を形成している。これらの事例では、「東京土着層」と異なり、土地資産の運用が超高層住宅を入手する資金調達の主要な手段となったのではない。「専門・技術職層」の特徴は、むしろ専門技能に対する一定の評価が資金調達と大きくかかわることにある。被調査者たちは、それぞれ具体的にはコンサルティング（①、②、⑧）、デザイン（②、④）、教育（⑤）、ジャーナリストと上級公務員（⑦）といった職業に就いていた。いずれもたしかに現在は、企業等の組織に属している。だが事例②で「私たちの職業は、むしろ、景気の波に左右されないんですよ」と語られるなど、少なくとも当事者が自己の専門技能をたかく評価し、企業からの一定の独立を自負していたことも事実である。その独立が、そもそも資金の調達を可能とし、また事例④でのように 40 代からの新たにローンをつくるといった、超高層住宅の購買の決断を支えていたのである。

従来の「DINKS 層」をこうして「専門・技術職層」と捉え返す第 1 の利点は、「専門・技術職層」が、「DINKS 層」よりも、年齢や階層、またライフ・スタイルといったといった属性を幅広く表現することにある。たとえば「DINKS」として析出される層とは異なり、そもそも「専門・技術職層」は、子供の存在を積極的には拒否していない。調査でも、20 代、30 代の夫婦（①、②、⑥、⑦、⑧）では、子供が生まれる可能性が充分、視野に入れられていた。たしかにそれら事例では、「子供がいたら、今の暮らしは維持できない」という言葉がくりかえされるなど、子供は生活を変える「リスク」とも捉えられていた。だが将来、子供をもつことそのものは否定されず、また子育てを楽にするキッズルームなどの付帯施設や近隣の医療モールの充実などが、一定程度、超高層住宅に選択に影響をあたえていたことも事実である。

「DINKS 層」を「専門・技術職層」と捉え返す第 2 の利点は、超高層居住を、都市・東京の歴史過程に位置づけなおせる点にある。「専門・技術職層」が、一極集中化した、東京の存在に支えられていることは言をまたない。とくに 90 年代以降、グローバル化のなかで東京は、政治・経済・情報にわたって日本国内で独占的な成長をみせていった。超高層住宅に暮らす「専門・技術職層」は、この東京のグローバル都市としての発展に密接に関係している。彼・彼女たちは東京に集積する企業に頼ることで、超高層住宅に住むための資金や信用の調達を可能としていた。

以上、本研究は、生活史調査を踏まえ、これまでの「DINKS 層」という一元的な把握に代え、超高層住宅の居住者には「東京土着層」と「専門・技術職」という、2 つの大きな層が存在している可能性を追ってきた。

しかしそれは、超高層居住の経験に、新たな「格差」を見出すためではない。むしろ注意すべきは「東京土着層」と「専門・技術職」が本質的な意味で対立しない暮らしを営んでいる可能性である。たとえば生活史調査で、暮らしの感覚や超高層住宅を語る言葉に「東京土着層」と「専門・技術職層」とのあいだに大きな差異が見出されたわけではない。むしろ強く浮かび上がってきたのは、両者が東京に強く依存する居住感覚やライフ・スタイルを共有していることであり、またそれを語る言葉や構図の類似である。

たとえば「専門・技術職層」は、しばしば東京への密着をなかば感覚的な言葉で表現している。鹿児島出身の男性（⑧）は、東京近県への転居を、「都落ち」と忌避していた。また東京郊外（「第三の山の手」）に生れた女性は、隅田川以東を「東京ではない」と語っていた（②）。これらの事例では、みずからの好むライフ・スタイルと東京の関係が強く意識されており、東京の外ではそのライフ・スタイルを想像することさえむずかしいというのである。

この東京以外の生活を拒否するという点では、「東京土着層」でもおなじである。たとえば事例③の女性は、自らと東京とのかかわりを以下のように表現する。

> 「こうして縁あって、生まれ育った場所に戻ってこられたわけですから、死ぬまで、ここに暮らしたいですね。う～ん、私にとって、故郷という言葉でしっくりくるのは、やはり銀座でしょうか。生まれた時から吸っていた空気がまだ残っていて。だいぶ個人商店は減りましたけどね。」（事例③）

この女性の場合は、みずからが生まれた場所の近くに超高層住宅を見つけることができたという意味で、たしかに特異であるといえよう。超高層住宅に暮らすことと、故郷への愛着が並行しているためである。とはいえ、それが「専門技術層」に表現されている東京への愛着とどこまで異なるものであるのかは疑ってみる必要がある。同じ事例において、医療施設の充実などにより「今までを振り返ってみると、ここが一番安心な所」であることが強調されているように、故郷への愛着を具体的に満たすのは、東京の文化・商業的な集積であり、そのことに「専門・技術職層」と変わりはないためである。

実際、事例⑥の「東京土着層」は、より素直に「山手線の内側」に住みたいと語っていた。この場合、幼なじみや以前の他の近隣生活者が、郊外に引っ越していることが示唆されていたことが注目される。だとすれば土地への執着はたんに必然的なものではなく、むしろ当人の選択の結果である。被調査者はあくまで東京都心部に住むことを選び、それを可能とした自身の成功に誇りをもっていたのである。

この意味で年齢や職業といった属性ではなく、その居住感覚に注目するならば、「東京土着層」と「専門・技術職」層を完全に区別することはむずかしい。両者は、東京に依存する同様のライフ・スタイルや居住感覚を共有しているのである。

だとすれば「東京土着層」と「専門・技術職層」の区別とは、たんに東京における一定の歴史過程の段階に対応するものにすぎないのではあるまいか。「東京土着層」とは、よりはやく東京に土地を買い、資産を形成した者であり、他方「専門・技術職層」は遅れて東京に定着を目指す層である。たしかにとくに職業を中心として、両者の生活の細部は異なっている。だがその違いも、東京に定着する歴史過程のバリエーションを示すものでしかないのである。

4.3 東京の不安とマネーゲームの浸透

「東京土着層」と「専門・技術職層」を主な居住者として積み重ねることで、超高層住宅は東京の歴史過程そのものを内部に含んでいる。表 **4−1** に示されるように、生活史調査では比較的価格の高い上層階で「東京土着層」に会うことが多かった。その意味で超高層住宅はより歴史的な暮らしを上部に位置させる、ちょうど逆立ちした時間の地層を積み重ねている。

だがではこの異なる東京での暮らしの歴史を背負う人びとに、超高層住宅での同じライフ・スタイルや居住感覚の共有を迫るもの何なのか。生活史調査から、その本質的な手がかりを探るとすれば、そこにはマネーゲームとの深い関係がみえてくる。

たとえばそもそも「東京土着層」の定着を可能にしたのも、東京の土地を商品化・資産化し、リスクや可能性に置きなおすことであった。その層は、意図的か、あるいはそうでなかったかは別として、東京に展開されてきた土地を媒介とするマネーゲームにふかく巻き込まれている。他方、「専門・技術職層」にはより積極的なマネーゲームへの嗜好が確認される。たとえば、事例⑦の男性は「趣味」と言いながら、雑誌やインターネットの情報に丹念に目を通して「相場観」を養っていた。さらに、「特別な」噂話や裏話にも耳を傾け、最後には、共用施設を極力きりつめ低価格化を図るという、一般的ではない差異化の戦略にもとづく物件さえ求めていたのである。

生活史調査からは、こうして被調査者たちに、マネーゲームへの一定の関心が浮かびあがる。それはそもそも超高層住宅の購買・維持が、土地という資産を介した資金調達、その価格変動への不断の関心を要請するためと考えられる。その結果として、超高層住宅の居住者は、一般的な人びと以上にマネーゲームに関心をもつことを促されるのである。

だがたんに超高層住宅の居住者たちがマネーゲームを好むことが問題となるわけではない。同時に、超高層住宅では居住が、極限的にはマネーゲームを成立させる手段として現れることが注目される。たとえば事例①、②では「立地と価格、値下がりしにくさ、ということを考えてゆくと、結果としてタワーしかなかった」ため、超高層住宅が選択されたと語られていた。ここでは、超高層住宅に住むことは、固有の価値をもつという以上に、マネーゲームを前提とした選択の結果として表現されている。この場合、住むことは極限的には、マネーゲームに参加するための手段を意味するにすぎない。すなわちマネーゲームの目的として居住があるという以上に、居住はマネーゲームへの接近を経済的、また倫理的にも容易にする、むしろ「抵当 **mortgage**」となっているのである。

こうして居住がマネーゲームの手段になるとき、問題は、暮らしに大きな不安があたえられることである。マネーゲームは、当事者によっては左右できない不確定な変動に従うことを要求するためである。

実際、生活史調査からもこうした不安が読み取れる。たとえば事例③の「東京土着層」の女性は、超高層住宅に転居するにあたり、祖父の代から都心の駅前で営んできた小売業を整理して、資金を調達していた。「もう小さな商売など成り立たない時代なんですよ」。40 年にわたり東京の中心で、事業を切り盛りしてきた人間の実感である。東京における土地をはじめとする資産市場の膨脹と変動が、小経営とそこで「働くこと」の意味を相対化する。実際、巨大なマネーゲームのなかでは、「労働」を積み重ねていくことは、すべてを一瞬で相対化される危険な賭けを意味するものでしかないのである。

マネーゲームはこうして過去の労働の積み重ねの意味を相対化するのみならず、また人の未来への意志さえすり減らす。実際、生活史調査で、くりかえし尋ねながら、なかなか要領を得なかった項目に「将来の展望」がある。**表 4-1** に示されているように、多くの被調査者は、いつまで超高層住宅の暮らしを続けるか明確ではなく、しばしば「5年、10年先のことなどわからない」と語っていた[注17)]。実際、超高層住宅に暮らすことは、当事者によっては左右できない、ひろい意味でのマネーゲームの不確定性に身を委ねることを意味していよう。だとすれば、将来の計画を立てることは、たしかにむずかしいはずである。

だが重要なことは、このマネーゲームにまつわる不安が、超高層住宅の居住者にかならずしも否定的な意味で受け入れられていないことである。たとえば事例⑥の「東京土着層」の女性は、超高層住宅を手に入れたことに関して「言われてみれば、私たちはついていたんでしょうね」と洩らしていた。超高層住宅に住まうことが要求する、ひろい意味でのマネーゲームへの参加は、「労働」の積み重ねの意味や「将来の計画」の有効性を疑問にさらす。だが考えてみれば超高層住宅に暮らすのは、そのマネーゲームを何とか乗り切ってきた人びとである。それゆえその人びとにとって、マネーゲームの危険はみずからの幸運を逆説的に照らし出すものとしてむしろ意識されるのである。

この場合、超高層住宅は、人びとがどうにかマネーゲームの積み重ねを乗り切ってきた幸運の証であると同時に、これからも大丈夫という信憑をあたえる「お守り」として機能する。マネーゲームでの一定の成功が超高層住宅での居住を可能とし、またそこでの居住が、さらなるマネーゲームの波を乗り越えていくことをそそのかす。大きくはそうした信憑の構図のなかで、超高層住宅の営みは再生産されているのである。

4.4 小括

今回の生活史調査では、超高層住宅、とりわけその第二次ブームを、都市・東京における資本主義の歴史的な展開と、かかわらせるかたちで捉える手がかりを求めた。結果としてまず、超高層住宅の重要な居住者層として、土地資産の形成・運用が事業の展開・継承に不可欠な役割をはたしてきた、「東京土着層」の存在を発見した。同時に、従来、「DINKS 層」と捉えられてきた居住者を、「専門・技術職」層と位置づけなおす視点を得た。それは、超高層居住者をより多様に捉えると同時に、東京において土地に高い価値を実現してきた商品化との関連で超高層居住をおさえるものであった。

そのうえで、調査からは、このように切り分けられてみえる居住者たちが共通性を帯びている事実も示唆された。それは、彼ら彼女らのアイデンティティやライフ・スタイルが、東京に依存するものとして同様に構成されている点である。生活史調査からは、こういった共通性が引き出される背景として、超高層住宅にかかわることがマネーゲームとかかわることでもある構図が浮かび上がってきた。住むこととマネーゲームとが直結する構図が、超高層住宅の暮らしの中で大きな意味を占めていることを、今回、調査した生活史は教えてくれたのである。

こうして超高層住宅を、東京における資本主義の歴史の奥行きに位置づけたとき、どういった問題がとりだせるのか。最後に調査から得られた感覚を手がかりとして敷衍する。

超高層住宅は、供給する側、住み手の側の双方からみて、都市・東京が、産業都市としての負の遺産を解消し、その集積の度を深めてゆく歴史的な過程を踏まえていた。問題はその過程において、超高層住宅での暮らしが、マネーゲームのなかで内部の土地を次々と商品化していく媒介的手段として現れることである。それは居住が、土地を金融商品としていく過程につよく依存し、それゆえ東京の発展と沈滞によって著しい影響を受ける不安定なものとして現れることを意味している。

その不安定のなかで、「消費」に依存する暮らしも実現されると考えられる。超高層住宅に暮らすことは、マネーゲームのなかで、これまでも、またこれからもみずからが勝者であり続けるという一定の確信を要求する。しかしその確信は自明ではない。この勝者であることの確信を証明するものこそ「消費」であったのではあるまいか。「労働」も、「将来の計画」も、自分たちが超高層住宅に住むことの根拠を保証しない。ただモノを消費できるという事実のみが、勝利を目にみえるものとするのである。それによって多様な「趣味」に開かれると同時に、つねにさらなる消費が可能な「空白」を必要とする、超高層住宅の居室イメージも構成されていたと考えられよう（3.3 参照）。

5. まとめ：消費のゲーム

以上、本研究は、超高層住宅の数量的把握や居住空間のイメージ分析、また居住者の生活史調査を通して、98年以降、超高層住宅の流行が消費社会と相関して活性化していることをあきらかにした。たとえば超高層居住では、「労働」や「将来の計画」ではなく、「消費」こそが超高層住宅に住み続ける確信を保証していた。それを一例として超高層住宅は、①それ自体が「大量」で「多様」な差異をあたえられた消費社会の典型的商品であるのみならず、②「消費」を中心とした暮らしを営むことを人びとに促す根拠として展開されていたのである。

もちろんただ居住が商品化されていることが目新しいわけではない。多摩ニュータウンの開発が象徴的である

ように、住むことの商品化は、東京では遅くとも 1970 年代にさかのぼる歴史的過程を背負っている。

しかし超高層住宅の居住は、消費への全面的な依存がみられることで特徴をもつ。内田隆三によれば、かつて東京の郊外ニュータウンでは、性愛を抽象的な同一性として、最小限の社会性が担保されていた[注18]。性愛を通して同型的に反復される暮らしの型が、商品としての住宅を購買した人びとを、最小限つなぎとめていたというのである。他方、超高層住宅では、その性愛さえ共通の形式として踏まえにくい生活が実現されている。なぜかといえば超高層住宅では、性愛のみならず、生活を攪乱する諸要素を外部に委託（アウトソーシング）する力が働いているためである。たとえば、子供をもつという不測の要素は、「キッズルーム」によって最小限に縮減される。そうして超高層住宅では、暮らしを制限しかねない要素をあらかじめオプショナルなものとして排除した暮らしが実現されているのである。

そこに産み出される社会的真空のなかで、結果として消費は、超高層住宅の暮らしを規定するもっとも一般的な役割をはたす[注19]。たんに購買の時点で、一定の資産や購買力を持った層に居住が限定されるだけではない。たとえば衒示的消費 conspicuous consumption や「格差」のゲームを促すことで、消費は超高層住宅の居住に明示的・暗黙のルールを設定する。たとえば生活史調査でも、エレベーターの回数を押す際に優越感、または劣等感を感じるという話がしばしば聞かれたのである。

住宅総体だけではない。個々の居室においても、消費は、超高層住宅の営みを規定する大切な要素となっている。インテリアや居室空間のこだわりは、趣味や階層を同じくしない者をあらかじめ制限する。そうして超高層住宅では、同様の商品への好みをもつ者ことを前提とした、いわば「消費共同体」が形成されている。

消費がこうして超高層住宅で特権化されていたのは、それが人びとを共同の場につなぎ止める重要な根拠として働くためと考えられる。かつて宮脇檀[文14]は、住居（＝「家」）を家族という他人とともに暮らす場として規定していた。他人がともに存在するために、空間のなかに私性や公共性を配分する間取りが産まれ、住居が形成されるというのである。超高層住宅には、この他人とともに暮らすことの根拠を「消費」に委ねた集団が観察される。消費の共同性によって、前もって人びとに排除と選別が加えられる。それを踏まえて、超高層住宅ではようやくともに暮らすための可能性があたえられているのである。

だとすれば超高層住宅とは、東京の現在の居住感覚を照らし出す重要な現象としてあったといえよう。現在の東京でではともに暮らすための動機や根拠が、急速に失われているのではあるまいか。そのなかで超高層住宅は、ともに暮らすための根拠としての消費を提示することで、人びとの人気を集めたのである。

この意味で超高層住宅の流行は、たんに 00 年代の恣意的な現象としてあったのではない。第一に超高層住宅は、居住を商品化してきた東京の歴史的時間に根付いている。とくに東京では高度成長の以後、郊外ニュータウンを最大の例として、住居の選択、あるいは住居での生活を消費に従属させるシステム化が進行していく。その展開の極限に、超高層居住は位置づけられる。超高層住宅では、「労働」や「子育て」を含め、消費を中心とした生活が営まれている。その消費に準拠した暮らしを魅力的なものとみせることで、超高層住宅は東京の歴史に根付くのである。

だがそれゆえ同時に超高層住宅が、これまで都市・東京で積み重ねられてきた生のあり方を追認する、根本的に「ノスタルジック」な居住の形態であったことも忘れてはならない。かつて超高層住宅は、未来の居住形態を示す一種の夢として語られることが多かった。だが現在の超高層居住は、むしろ東京がつくりあげてきた歴史的ストックに依存する。それはいわば東京に積み重ねられてきた経済・商業・文化的施設や情報のネットワークを「消費」する最適解として産み出されている。この意味で超高層住宅は、たしかな未来をもたず、過去のストックを消費していくことで維持される、現在の居住の不安をよくあきらかにするといえよう。

＜注＞

1) 東京都『建築統計年報』[文1]による数値。なおとくに明記していない場合、本研究は超高層建築を建築基準法施行令にもとづき高さ 60m 以上の建物とする。
2) 他の注に触れなかったものとしてはとくに文献 2)、3)、4)、5)を参考とした。
3) 居住者の属性や生活環境の評価等、網羅的な調査としては、文献 6)、24-9 頁、文献 7)、22-6 頁を参照。
4) 2003 年には 1 都 3 県の東京都市圏において超高層住宅（20 階建て以上）は、他のマンションに対してほぼ 14%（戸数比率）を占めていた。文献 7)参照。
5) 文献 10)、3 頁。
6) 文献 6)、3 頁参照。
7) 文献 11)、11 頁。
8) 文献 12)、47 頁。
9) 文献 6)、29 頁参照。
10) 超高層住宅を規定する重要なイメージとして、高層化がある。興味深いのはこの高層化に地域的偏りがみられる点である。実際、図 2-2 に示されるように、中央区や品川区や新宿区では、80m から 100mに、最頻出値の山ができている。これら超高層住宅が大量に供給された区で、高層化が目立つのは、それが超高層住宅の価値を保証する重要なイメージとして働くためと考えられる。

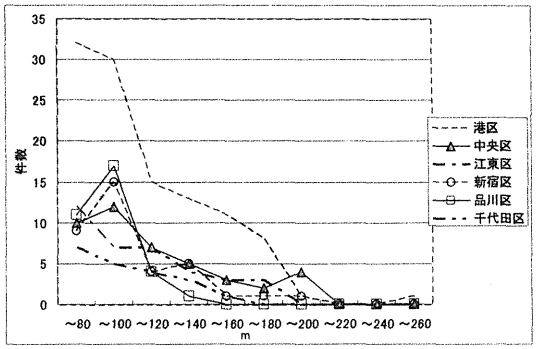


図 2-2　超高層住宅高さ（区別）

11) コマーシャリズム的イメージは超高層住宅の販売に一定の効果をもつ。たとえば 2001 年に大阪の高層住宅で行われた調査[文 13)]では、とくに高層住宅に居住歴のない人の購買動機に、キャッチコピーの影響が認められたのである。

12) これは、宮脇檀（文献 14）、74 頁参照）の主張する、戦後の住居の「女の家」化とパラレルな現象である。

13) 「The Center Tokyo」①竣工：2007 年 12 月、②場所：新宿区市谷本村町 42-23、③総戸数：426、④間取り：1LDK～3LDK、⑤面積：49～175 ㎡、⑥価格：4000 万円台～31000 万円台（予価）、⑦売主：野村不動産・三井不動産・三菱地所、⑧施工会社：大林組。

14) 超高層住宅は、たんに「労働」を排除するわけではない。たとえば超高層住宅の魅力は「職住隣接」によって語られ、事実、在宅勤務の者もそこには多く見られる。だがここでの仕事は、かならずしもかつての「労働」と同じものではない。D・リースマン[文 16)]は、現代社会では仕事とレジャーとが切り離しがたいものとなると指摘していた。それを踏まえると、超高層住宅では、仕事と余暇はどちらも情報や商品を消費するゲームとして、ますます接近しているのである。

15) 文献 6)、25-6 頁、文献 7)、23-4 頁。

16) 文献 17)、65-74 頁。

17) 永住のはっきりとした希望は、自ら設計に関わるなど超高層住宅そのものに愛着を持つ事例④に限られていた。

18) 文献 18)、373 頁参照。

19) それに加え超高層住宅は、消費の能力を失った者を排除する強い力を働かせている。一般に超高層住宅では、スケールメリット以上に、大規模な設備やセキュリティ機器を管理し運営する上で、多くのコストがかかるといわれる。たとえば文献 19)によれば、20 階未満のマンションに較べ、20 階以上では、管理費で 30%程割高になるという。この高額の管理費や修繕費を払い続ける余裕のない者は、いずれ超高層住宅から追い出される。その意味で超高層住宅に住むこととは、巨大なインフラの不断の消費を意味しているのである。

＜参考文献＞

1) 東京都都市整備局市街地建築部：『建築統計年報』（2007 年版），同部，2007.12
2) 平山洋介：『東京の果てに』，NTT 出版，2006.10
3) 倉沢進編：『大都市の共同生活』，日本評論社，1990.5
4) 中島寿他：「超高層賃貸集合住宅における住まい方に関する研究（その１）」，『日本建築学会学術講演梗概集 E- 2』，2005，pp.95-96，2005.9
5) 渡辺江里子他：「超高層賃貸集合住宅における住まい方に関する研究（その２）」，『日本建築学会学術講演梗概集 E- 2』，2005，pp.97-98，2005.9
6) 国土交通省：『平成 15 年版首都圏白書』，http://www.mlit.go.jp/hakusyo/syutoken_hakusyo/h15/h15syutoken_.html，2002.5
7) 国土交通省：『平成 17 年版首都圏白書』，http://www.mlit.go.jp/hakusyo/syutoken_hakusyo/h17/h17syutoken_.html，2004.6
8) 日暮良一他：「逃避連鎖がはじまった！不動産「大淘汰」」，『週刊東洋経済』，6145，pp.34-88，東洋経済新報社，2008.5
9) 不動産経済研究所：「新規マンション・データ・ニュース」（2008.4.24），http://www.fudouken.jp/dtPDF/kisha/080424jyutaku.pdf，2008.4
10) 藤木良明：「超高層マンションと都市居住の新たな展開」，『マンション学』，20，pp.3-6，日本マンション学，2004.12
11) 酒造豊：「超高層マンションの供給動向と市場性」，『マンション学』，20，pp.7-14，日本マンション学，2004.12
12) 田渕泰紀：「超高層マンションと都市インフラ問題」，『マンション学』，20，pp.46-52，日本マンション学，2004.12
13) 岸本幸臣他：「高層住宅居住者に関する基礎的研究」，『生活文化研究』，vol.42，pp.15-28，大阪教育大学家政学研究会，2002
14) 宮脇檀：『男と女の家』，新潮社，1998.10
15) 宮内祐紀他：「大規模集合住宅における共用施設の経年変化に関する研究」，『都市住宅学』，47，pp.41-46，2004
16) ディヴィッド・リースマン：「脱工業時代のレジャーと仕事」，加藤秀俊訳『何のための豊かさ』，みすず書房，1968.5
17) 鄭賢淑：「自営業層の戦前と戦後」，原純輔編『日本の階層システム』第１巻，東京大学出版会，2000.4
18) 内田隆三：『国土論』，筑摩書房，2002.11
19) 東京カンテイ：「マンションのランニング・コスト」，『カンテイアイ』，46 号，東京カンテイ（http://www.kantei.ne.jp/release/index.html），2006.1