

タワーマンション規制は東京臨海部にこそ必要だ

伊藤久雄（認定NPO法人まちぼっと理事）

神戸市は昨年7月、「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例」の一部を改正し、公布した。このうち、特別用途地区（都心機能誘導地区）における制限内容にかかる改正は、今年7月1日に施行される。

この特別用途地区（都心機能誘導地区）における制限が「タワーマンション規制（タワマン規制）」といわれるもので、この改正時にもマスコミなどで取り上げられた。条例改正の内容は以下のとおり。

1. 神戸市条例改正の内容

神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例

（都心機能誘導地区内の建築の制限）

第18条の5 都心機能誘導地区のうち、都心機能高度集積地区内においては、次に掲げる建築物（以下「住宅等」という。）は、建築してはならない。ただし、市長が公益上必要な建築物で用途上やむを得ないと認めて許可した場合は、この限りでない。

（1）法別表第2（い）項第1号から第3号までに掲げる建築物

（2）法第52条第3項に規定する老人ホーム等

2 都心機能誘導地区のうち、都心機能活性化地区内においては、住宅等の用途に供する部分の容積率が10分の40を超える建築物は、建築してはならない。ただし、市長が公益上必要な建築物で用途上やむを得ないと認めて許可した場合は、この限りでない。

3 前項の規定は、都心機能活性化地区内の建築物の敷地面積が1,000平方メートル未満である場合については、適用しない。

4 法第3条第2項の規定により第1項又は第2項の規定の適用を受けない建築物が存す令住宅等の用途に供する部分の床面積の合計が基準時より増加しないものについては、第1項及び第2項の規定は適用しない。

5 第18条第2項の規定は、第1項及び第2項の規定による許可について準用する。

6 第18条の2の規定は、法第3条第2項の規定により第1項又は第2項の規定の適用を受けない建築物について準用する。この場合において、第18条の2中「前条第1項」とあるのは「第18条の5第1項又は第2項」と読み替えるものとする。

2. 東京新聞こちら特報部（2020年1月3日）

東京新聞は1月3日、こちら特報部で『神戸市が今夏「禁止令」全国波及か タワマン歓迎 曲がり理事）角 学校や病院足りず／防災、老朽化も課題』という見出しで取り上げた（別紙PDF参照）。「禁止令」とはショッキングな表現だが、実際には既述のように「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例」の一部改正である。条例の条文では分かりにくいところもあるので、東京新聞の一部を引用しておきたい（詳しくは記事参照）。

東京新聞記事（一部）

神戸市の条例では、市中心部JR三ノ宮駅南側の22.6ヘクタールで1戸建てを含む住宅の新設を原則禁止するほか、その周辺の292ヘクタールは、敷地面積が1000平方メートル以上の建物で住宅用途の容積率を400%以内に制限する。

容積率は「土地面積に対する建物の延べ床面積の割合」のことだ。「400%以内に制限」が何を意味するかと言えば、千平方メートルの土地がある場合、住宅用途の建物の延べ床面積の上限は4千平方メートルまでとなり、一階当たりの面積を土地の半分の五百平方メートルとすると、八階までしか建てられなくなる。タワマンは一般的に二十階以上の高層マンションを指すが、条例に従えば、市中心部でほとんど建設ができなくなる。

3. 東京臨海部にこそ

さて、私は東京の特に臨海部にこそタワーマンション規制が必要だと考える。東京新聞記事では、タワーマンションの課題として次の2点を指摘している。

- ・ 昨年の台風19号でも浮き彫りになった。武蔵小杉駅（川崎市）近くのマンションでは地下の電気設備が浸水で壊れ、停電や断水に見舞われた。国土交通省は19年11月から対応策の協議を始めている。
- ・ 一方で「今後、入居者の高齢化が進み、多くの収入を得るのが難しくなる。老朽化しても修繕が追いつかないという状況が生じかねない」とも。

その上で、長島さんは「タワマンは人口増やにぎわいをもたらすと歓迎されてきたが、まちづくりや維持管理を踏まえた規制は各地に広まるだろう」と予測するとしている。

記事は東京には触れていない。しかし私は、東京の臨海部（中央区、江東区のほか、港区や品川区も問題があると考え）はあまりにも人口が集中し過ぎていると思う、それは、東京都自身の資料でも明らかである。

東京臨海部の開発動向と交通インフラ対応 ～開発の進展動向～東京都都市整備局TOPIC ③

- 常住人口及び就業人口はここ10年で約1.7倍に増加。（中央区の佃、月島、勝どき、豊海町、晴海、江東区の豊洲、有明地区の数値）。常住人口は中央区、江東区のHP、就業人口は平成17年、27年の国勢調査より。

- 常住人口及び就業人口はオリンピック・パラリンピック 後（選手村跡地開発後）に約 1.3 倍に増加する見通し。

中央区、江東区、港区、品川区などにタワーマンションが林立し、人口がますます増えていけば、やはり災害リスクが高まることは確実である。

例として中央区の洪水ハザードマップをみてみよう。中央区は次の 2 つの洪水ハザードマップを作成している。

- ・ 中央区洪水ハザードマップ（隅田川・神田川・日本橋川版）
<https://www.city.chuo.lg.jp/bosai/bosai/kouzuihazard/kozui02.files/haza-domappusumidagawahp.pdf>
- ・ 中央区洪水ハザードマップ(荒川版)
<https://www.city.chuo.lg.jp/bosai/bosai/kouzuihazard/kozui02.files/haza-domappuarakawahp.pdf>

隅田川・神田川・日本橋川版には浸水 0.2m から 5.0m まで 4 段階の区分した浸水区域が図示されている。また、荒川版（中央区の北部）では 0.5m から 10.0m まで 4 段階の浸水区域が図示されている。臨海部に近い隅田川・神田川・日本橋川の区域は、北部の荒川版の区域よりも浸水予測は小さいが、しかし、人口が増えたらどうなるか。

下図は、月島、晴海エリアである。ハザードマップでは浸水エリアは少なく、浸水の高さも低い。このマップで選手村後のマンション購入者が安心していえるとしたら、危険である。

