

神戸市は7月から、タワーマンション建設の規制条例を施行する。市中心部にはタワマンが立ち並ぶが、急激な人口増はさまざまな課題を浮かび上がる

らせ、全国でも珍しい条例に至った。昨年の台風19号で防災上の脆弱さも鮮明になったタワマン。規制は全国に広まるのか。（榎原崇仁）

タワマン歓迎曲がり角

神戸市が今夏「禁止令」全国波及か



タワーマンションが並ぶ臨海部=東京都中央区で、本社へり「おおづる」から

神戸市の条例では、市を中心部のJR三ノ宮駅南側の二・六箇で一戸建てを含む住宅の新築を原則禁止するほか、その周辺の三百九十一箇では、敷地面積が千平方㍍以上 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」 制限」が何を意味するかと言えば、千平方㍍の土地がある

タワーマンションが並ぶ臨海部＝東京都中央区で、本社へリ「おおづる」から場合、住宅用途の建物の延べ床面積の上限は四千平方㍍までとなり、一階当たりの面積を土地の半分の五百平方㍍とすると、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。

中央区に密集している。一棟百戸超にもなるタワマンがこれだけできれば当然、人口は急増する。子どもがいる世代も多いため、鮮明になつたのが学校の校舎不足で、市都市計画課の吉川正隆さんは「ブルーハブ校舎を造つて対応する小学校もある」と明かす。

学校や病院足りず／防災、老朽化も課題

不況の影響で好立地にある住宅などを手放す企業が多く、そこにタワマンができる。当時は不動産価格が底の時期。東京二十三区のタワマンでも分譲価格は3LDKで四千万円台だったため、需要が伸びた」と語る。

神戸のような人口急増は各地で起きている。東京都内の湾岸部はタワマンが林立し、一棟千戸級が複数ある場所もある。学校や医療機関の数が足りないほか、ホームからあふれるほどの通勤ラッシュに

不況の影響で好立地にある住宅などを手放す企業が多く、そこにタワマンができる。当時は不動産価格が底の時期。東京二十三区のタワマンでも分譲価格は3LDKで四千万円台だったため、需要が伸びた」と語る。

神戸のような人口急増は各地で起きている。東京都内の湾岸部はタワマンが林立し、一棟千戸級が複数ある場所もある。学校や医療機関の数が足りないほか、ホームからあふれるほどの通勤ラッシュに

が一般的なマンションより五割増しでかかる」。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。長嶋さんは「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、曲がり角に来ている。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。

タフマンは一九九〇年代後半以降に増えてきた。不動産調査会社「東京カンティ」によると、二〇〇〇～一八年に千九十六棟が建設され、二〇〇〇年までの累計は千三百七十一棟の見込みで、五割強が首都圏、三割近くが近畿圏に集中している。高橋雅之主任研究員は「特に増えた〇〇年代は不況の影響で、手立てが止

と経済産業省は一九年十一月から対応策の協議を始めていた。それだけではない。不動産コンサルタントの長嶋修さんは「長期的に考えると修繕の問題がある」と語る。外壁の傷みやエレベーターの故障など、経年劣化が進むと、「超高層のタワマンは補修作業が必要。場合によっては、費用

(吉川さん)。神戸の魅力を保つ上で考え方抜いた一手が「タワマン禁止令」だったと いうことだ。同種の条例は二〇〇六年に横浜市が施行しており、神戸市が二例目とい う。

なる駅も。タワマンの課題は、昨年の台風19号でも浮き彫りになつた。武藏小杉駅（川崎市）近くのタワマ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

長嶋さんは「タワマンは人口増やにぎわいをもたらすと歓迎されましたが、曲がり角に来てくる。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。

大麥 場合によっては、費用
が一般的なマンションより五
割増しでかかる。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。