

【研究ノート】

建物高さの歴史的変遷（その1） —日本における建物の高さが高層化について—

大澤 昭彦

1. はじめに

洋の東西を問わず、都市には巨大な建造物がつくられてきた。古代エジプトのピラミッドやメソポタミアのジクラットをはじめ、ギリシアのパルテノン神殿、中世の城郭都市の塔、ゴシック様式の教会、大名の天守閣、高層オフィスビルなど、それらは為政者の権威や自己顕示欲、富などを象徴すると同時に、市民にとってはランドマークとして親しまれ、都市のスカイラインや街並み景観を規定してきた。

市街地の高層化はいまや当たり前のことではあるが、良好な景観や市街地環境を形成していく上で建物の高さは重要な要素であり、高さ制限が必要になることが少なくない。しかし、高さ制限を考える前提として、そもそも建物の「高さ」は何を意味するのかを整理する必要があるのではないかと。

そこで本稿では、わが国における高層建築物や建物高さの歴史的な変遷の概略をまとめる。また、ランドマークとなるような『図』の建物だけでなく、街並みとなる『地』を形成する一般の建物の高さにも着目しながら整理する。

本号では日本のみを対象とするが、次号以降で、欧米についての建物高さの歴史を整理し、その上で建物の高さや高層化の意味や課題について考察する予定である。

2. 古代における建物の高さ

2-1. 吉野ヶ里・三内丸山遺跡

縄文時代の三内丸山遺跡や弥生時代初期の吉野ヶ里遺跡等の遺跡には、物見櫓のような高層の建物があったとされる。

三内丸山遺跡の「大型掘立柱建物」の用途としては、

神殿、物見櫓、モニュメントなどの説が存在しているが¹、いずれにしても、これらは居住等の生活の場ではなかった²。

2-2. 出雲大社

出雲大社本殿の現在の高さは8丈(約24m)であるが、かつてはその倍の16丈(約48m)あったと考えられている³。そのような巨大な社殿があったことを疑問視する声も多かったが、2000(平成12)年に丸太3本を金属の帯で束ねた巨大柱の柱根が発見され、その存在が裏付けられたとされる⁴。

2-3. 古代の宮殿建築

邪馬台国(2~3世紀)の女王卑弥呼について、『魏志』には「婢千人を侍らし、宮室楼観城柵蔽に設く」と記してあることから、当時の宮殿建築が大規模であったとされる⁵。また、5世紀には、応神天皇の難波大隈宮、仁徳天皇の難波高津宮における高台(たかどの)や、雄略天皇により建設された楼閣(たかどの)などの宮室建築が発達したといわれるが、具体的な規模はわかっていない⁶。

2-4. 仏教建築の流入：仏塔の建設

飛鳥時代には大陸の仏教建築が流入し、飛鳥寺、四天王寺、法隆寺などの寺が建立された。中門、塔、金堂、講堂、回廊などから構成される大伽藍の中でも、高さが際立つ仏塔は、最もモニュメンタルな建築である。塔は仏舍利(釈迦の骨)をまつるものであり、すなわち釈迦の象徴であったが、なぜ舍利の安置に多層建築である必

¹ パンレット『三内丸山遺跡—縄文時代の大規模集落—』青森県教育庁文化財保護課三内丸山遺跡対策室より

² 鈴木(1999a)p26

³ 太田(1989)p54~56、佐藤(2006)p78

⁴ 佐藤(2006)p80

⁵ 太田(1989)p50

⁶ 太田(1989)p50

要があったのかは定かではない⁷。五重塔や三重塔などに見られるように、楼閣多層建築であるが、内部には人が上れるような空間はなく、外から見られることが目的の建築であった⁸。しかし、中国の仏塔には階段があり、その理由は、楼閣建築の影響と、見張り塔としての軍事的な目的を兼ねていたためといわれる⁹。

法隆寺の五重塔は、金堂、中門と並び、現存する最古の木造建築であり、670（天智9）年の法隆寺焼失の直後に再建されたものとの説が一般的となっている¹⁰。

2-5. 藤原京：大官大寺の仏塔

藤原京では、法興寺、弘福寺、大官大寺、薬師寺の四寺が大和朝廷から重んじられたが、大官大寺の塔は九重、高さ約90mもあったといわれている¹¹。大官大寺は国家により造営された最初の寺であるために、高い塔が求められたと思われる¹²。

2-6. 平城京

(1) 楼閣の禁止

710年に平城京に遷都された。平城宮の東南隅には東院庭園が建設され、庭の東南隅には東院庭園や宮の外も一望できた楼閣状の建物があった¹³。しかし、701年に制定された大宝律令の營繕令には、楼閣を建てて人家を覗くことの禁止と、宮中内の建物の建設にあたり日照を確保することが規定されていた¹⁴。このことから、楼閣からの眺めを享受できるのは一部の特権的な貴族のみであったと思われる。

(2) 東大寺の建立：大仏殿、東西の7層の仏塔

743（天平15）年から聖武天皇の指示により東大寺の建立が始まり、約20年を費やし、像高15.8mの大仏と高さ46.2m（15丈6尺）の大仏殿が完成した¹⁵。現在の大仏殿は江戸時代（1709年）に再建されたもので、高さは46.4mであるが、伝統工法による木造建築としては世界最大であるという。また、東大寺には、かつて七

重塔が二つあった。「大仏殿碑文」によると、東塔は23丈8寸（約70m）、西塔は23丈6尺7寸（約72m）とあり、それぞれ屋根の上につく相輪（高さ8丈8尺2寸、約27m）を加えると、東塔が約97m、西塔が約99mと、大仏殿の2倍にも及ぶ高さであった¹⁶。巨大な大仏殿と比べて見劣りがしないようにするためには、それだけの高さが必要とされたのであろう。

(3) 信仰の対象から装飾としての仏塔へ

このように伽藍の中心的な施設である仏塔だが、法隆寺の頃には中庭の中心に位置していたものの、時代が下るにつれ、薬師寺、東大寺の頃には、中庭の周辺あるいは外側へと移っていく。かつては仏舎利をおさめた塔が中心的な信仰の対象であったが、やがて仏像を安置した金堂が重要視されていくことで、塔が信仰の対象としての性格が弱まり、逆に伽藍の装飾としての機能が強まったのではないかとされている¹⁷。「造塔の寺はまた国華たり」という当時の思想にも表れているように、塔は信仰よりも国威発揚のための装置にシフトしていったといえる¹⁸。

また、政治や行政の中心となる建物であった大極殿も東大寺大仏殿とほぼ同じ基壇部の大きさをもつ巨大建造物であった。2010（平成22）年の平城遷都1300年にあわせて、重層二階建て、高さ26.9mの建物が復元される予定である¹⁹。

2-7. 平安京

794（延暦13）年の平安京遷都にあわせて、都の表玄関、律令体制のシンボルとなる羅城門（高さ21m）が建設された。しかし、980（天元3）年に暴風雨により倒壊し、以後再建されることがなかった。一方、826（天長3）年に建設された東寺の五重塔（高さ55m）は、雷火による焼失を繰り返しながらも再建されていったという（現在の塔は6代目）。このことは、中央集権型の官僚政治体制から仏教教団を中心とする荘園公領制への移行を示す象徴的な出来事と捉える見方もある²⁰。

また、この時代には寝殿造の建物が発展したが、寝殿造の代表例として京都御所の正殿である紫宸殿がある。その規模は、他の貴族の住宅より多少大きく、床が若干高いだけであった。このことはつまり、身分の高さを示

⁷ 奈良文化財研究所(2003)p112

⁸ 奈良文化財研究所(2003)p112

⁹ 上田(1996)p35

¹⁰ 奈良文化財研究所(2003)p39

¹¹ 太田(1989)p63

¹² 奈良文化財研究所(2003)p230

¹³ 奈良文化財研究所(2003)p14~15

¹⁴ 井上(1976)p359。大宝律令をもとにつくった養老律令の營繕令第20の3に「凡そ私の第宅に、皆楼閣を起てて、人家を臨視すること得じ。宮内に営造し及び修理すること有らむは、皆陰陽寮をして目扱らしめよ。」とある。

¹⁵ 奈良文化財研究所(2003)p141

¹⁶ 奈良文化財研究所(2003)p148

¹⁷ 井上(1994)p256~257

¹⁸ 太田(1989)p66

¹⁹ 奈良文化財研究所(2003)p19~20

²⁰ 上田(2003)p71

すものは、建物の高さや大きさ、装飾の多さではなく、意匠の洗練さであったことを示している²¹。

3. 中世における建物の高さ

鎌倉期に入り、大陸の影響を受けた禅宗建築が生まれる。禅宗建築が建物の高さに与えた影響として、楼閣建築の発達が挙げられる。前述のように、律令制のもとでは一般住宅における楼閣の建設が禁止されていたため、二階建て等の重層建築があっても、上層に登って利用するものではなく、あくまで「見られる」ための建物が主であった。しかし、禅宗建築のうちには、西芳寺の舍利殿、北山殿の金閣、東山殿の銀閣、飛雲閣のように、人がそこに上って上層に登って「四方を望むための高さ」としての重層建築が発達した²²。

4. 近世における建物の高さ：戦国～江戸・徳川期

4-1. 天守閣

中世末から近世にかけての戦乱の連続により、城郭建築が急速に発展していく。各国の大名は、軍事的な拠点である高層の天守閣を建設した。高所から城内外の情勢を把握すると同時に、城の内外にある味方からもよく見えるランドマークとなる必要があったために、城の中央、本丸に設けられた²³。また、天守は、軍事的な物見塔としての目的だけでなく、大名の権威や威力を表現する政治的な意図も込められていた²⁴。

天守閣の起源は、中世の井楼、高樓等の櫓から発達したと考えられており、室町の末期にまで遡ることができる。これに武家邸宅における主殿の要素や軍事的な物見の望楼機能が加わったものと考えられている²⁵。天守閣を中心とする近世城郭の様式は、織田信長の安土城によって確立され、豊臣秀吉の伏見城、大坂城において全盛を極め、全国の名々がそれぞれ城郭を建設していった²⁶。これがいわゆる「慶長の築城ブーム」であり、1609（慶長14）年の『鍋島直茂考補』によると、「今年日本國中ノ天主教二十五立」といわれるほどの多数の城が造

られた²⁷。「ともあれ徳川家大坂城は、その城郭のすべての規模様態において豊臣家のそれを凌駕せんとする極めて強い政治的意図が窺える。²⁸」

大坂夏の陣の後、徳川幕府は天下を統一したが、再び戦乱が起こることを恐れて軍備の制限を行った。その一つが1615（元和元）年の「一国一城令」であり、原則として領内の統治上から政治的、経済的な意義をもつ居城だけを残すのを許し、一部の例外を除いて築城を禁止し、改築や修理にも制限を加えた²⁹。

その後、パックス・トクガワーナとも呼ばれる泰平の世が続くと、軍事施設としての天守閣は無用の長物と化し、「天守は一城の飾り」といわれるに至った³⁰。また、時間が経つにつれて修理の必要も生じていったが、諸藩の経済が逼迫していたため、大城郭の修理維持さえも困難となり、城郭建築は衰退していく³¹。大火により焼失する天守閣もあったが、軍事的な必要性がなくなるにつれて再建されないままのものも少なくなかった。その代表的な例が江戸城の天守閣（天守台を含めて高さ約60m）である。1657（明暦3）年、明暦の大火（いわゆる振袖火事）により、江戸城の天守を始め、本丸、二丸、三丸の諸御殿が焼失した。復興計画が練られたものの、「軍用に益なく、ただ観望に備えるだけの天守再建はこの際無用」との四代将軍家綱の補佐役保科正之（会津藩主）の建言から、天守台のみが整備され、天守閣の再建は行われなかった³²。天守閣が再建されなかった理由には、軍事的要請がなくなったことに加えて、江戸にとってのランドマークは富士山や筑波山等の山であり、天守閣等の人工物によるランドマークが必要とされなかったことと関連している可能性がある³³。

4-2. 城下町の街並み

一方、天守閣をとりまく城下町の建築物の高さはどうだったのか。

1590（天正18）年に天下統一を果たした豊臣秀吉は、京都の城下町化を考え、伏見から京都へむかう「御成道」沿いの町屋の街並み形成を目的として高さ制限を行った。この通り沿いには、平屋か農家風の葛屋が多く見苦しいために、「表は二階造にして角柱に作るべし。家並高下の

²¹ 太田(1989)p38

²² 太田(1989)p116

²³ 太田(1989)p157

²⁴ 藤岡(1988)p8

²⁵ 藤岡(1988)p42

²⁶ 太田(1989)p160

²⁷ 内藤(1979)p39

²⁸ 内藤(1979)p170

²⁹ 藤岡(1988)p103

³⁰ 内藤(1979)p39

³¹ 太田(1989)p160

³² 内藤(1979)p43

³³ 前田(1992)p179

なきやふ仕候てしかるべし」と命じた³⁴。また、ルイス・フロイスによる『日本史』には、「暴君関白(秀吉)は・・・都の市(京都)に、かつて見られなかったような建造物とか豪華な諸建築を次つぎに完成し、日々築造していった。彼は市に平屋の家が一軒とて存在することを許さず、すべての家屋が二階建とされるよう命じた³⁵」とある。つまり、2階建て以外は認めなかったことから、統一的な街並み景観の整備を意図していたことがうかがえる。しかし、桃山時代から江戸時代初期にかけての京都の風景を伝える洛中洛外図屏風によれば、関が原の役後、京の町はさらに繁栄した結果、3階建も出現しており、高さ制限が守られないこともあった³⁶。また、江戸時代に入ると、京都ばかりでなく、江戸においても3階建てが出現しはじめる。江戸図屏風等において、日本橋の商家で3階櫓のある町屋が確認できるという³⁷。早田(1998)は、当時の3階櫓がどのような用途に利用されたかが不明であり、「どちらかといえば裕福な商人の見栄や財力の象徴的空間構造物といった性格が強かった³⁸」のではないかと述べている。一部の町屋は高層化していたものの、洛中洛外図屏風で一般市民の家屋を見ると、そのほとんどが板葺きの平屋建ての長屋であった³⁹。

4-3. 身分制に基づく3階建禁止

しかし、中央集権的な封建体制が整備されていくにつれて、士農工商による身分格式が重んじられるようになり、1649(慶安2)年に3階建が禁止される⁴⁰。その後、度々規制が強化され、享保の改革では、「家作り、なるべき成(棟高)はひきく(低く)建て」ることを市中に要請し、さらには1806(文化3)年には、棟高が2丈4尺(約7.2m)に制限された⁴¹。その結果、軒線の揃った2階建ての統一した街並みが形成されていったが、街並み形成が目的ではなく、あくまで富を蓄積していた商人の贅沢を抑えることと、身分制度の維持が目的であった⁴²。しかし、幕末期になると、高さ制限を守らない建物も増えていった⁴³。

一方、町人の富裕化は進んでいき、やがて庶民、市民にとっての遊興や娯楽の場が必要とされるようになる。

例えば、人々は寺の本堂の中に下駄履きのまま入り、参拝するようになるなど、社寺は「俗世間の庶民的願望を祈る場所」となった⁴⁴。いわば社寺仏閣が庶民のレクリエーションの場になり、社寺建築の建物の大きさは、装飾の豪華さとともに、「ご利益のある証拠」とみなされ、庶民の人気を集めるようになっていった⁴⁵。

また、遊郭においては、建物の高さ制限が適用されず、軒高が高く、大梁間の建築が建てられていた⁴⁶。さらに、町外れの料亭や庭園などにおいても、3階建ての楼閣建築の建設が許されていたという⁴⁷。遊郭や庭園は、一種の庶民に娯楽を与える非日常空間であるために例外的に許可されていたものと思われる。

5. 近代における建物高さ：明治～戦前

5-1. 天守閣の破壊、保存

徳川幕府の瓦解とともに、城郭は新政府の軍用地に転用され、天守閣は封建時代の象徴として破壊されていく。1873(明治6)年1月14日の太政官達により、東京城(江戸城)など43城、1要害の存続が決定し、14城、19要害、126陣屋については廃城となり、大蔵省への移管、入札・払い下げが行われた⁴⁸。1879(明治12)年には、陸軍省・太政官の承認により、国費で名古屋城と姫路城が永久保存されることとなった⁴⁹。その理由は、同年1月28日付の太政官に対する陸軍省伺によると、「両城が「全国屈指ノモノ」であり、「名古屋城ハ規模宏壮」、「姫路城ハ経営精巧」、したがって「永久保存」すれば「本邦往昔築城ノ模範ヲ実見」することができるというものであった⁵⁰。

文明開化の時期を経て、近代国家としての体制が確立していくにつれて、城の歴史的、文化的価値が見直される等の新たな価値観も生まれてくる。1929(昭和4)年には国宝保存法が制定され、1930(昭和5)年に名古屋城が、1931(昭和6)年には姫路城が国宝に指定された⁵¹。また、住民にとって城は「お国自慢の種」でもあり⁵²、住民たちの力で整備、保存されるものもあった。

³⁴ 内藤(2001)p145

³⁵ 内藤(2001)p145

³⁶ 内藤(2001)p146

³⁷ 早田(1998)p41

³⁸ 早田(1998)p41

³⁹ 高尾(2006)p339

⁴⁰ 水野(1984)p2669

⁴¹ 内藤(2001)p146

⁴² 内藤(2001)p147

⁴³ 水野(1984)p2670

⁴⁴ 太田(1989)p190

⁴⁵ 太田(1989)p190

⁴⁶ 内藤(2001)p140

⁴⁷ 橋爪(2008)p89

⁴⁸ 鈴木(1999a)p94

⁴⁹ 藤尾(2006)p127

⁵⁰ 木下(2007)p191

⁵¹ 藤尾(2006)p130

⁵² 柳田(1993)p143

また、大坂城の天守は、明治維新の時期に大火で焼失していたが、1931（昭和6）年に昭和天皇即位の御大典を記念して、大阪市の事業として大阪城が再建された⁵³。RC造による初めての天守閣であり、戦後の昭和築城ブームのさきがけとなる存在であった。

5-2. 銀座煉瓦街計画による街並みの統一

明治に入り、煉瓦造の建物による西洋風の街並みが銀座に建設された。1872（明治5）年2月26日に発生した大火により、銀座から、木挽町、築地地区一体が焼失したことがきっかけであった。新政府は、首都の表玄関である銀座を文明開化の街として再建することを決め、早くも翌月の3月2日には道路の拡幅と家屋の煉瓦造化が布告され、3月13日には御雇外国人技師であるトーマス・ジェームス・ウォートルスによる計画案が公布された⁵⁴。計画では、道路の幅員（等級）ごとに建物の高さが強制事項として決められており、高さの揃った統一的な街並みの形成が意図されていた。例えば、15間・10間道路（約27m・18m）は、3階建て、高さ30～40尺（約9～12m）、軒高30尺以下とされていた（表5-1参照）。

計画公布から5年後の1877（明治10）年5月28日に銀座煉瓦街計画は完了した。階数は1等であれば3階、3等では平屋と規定されていたものの、ほとんどが2階建てを採用していた⁵⁵。また、計画の発布後、建築局は規定外のものも認めたため、官築の建物の中には規定以上の高さの建物もつくられたという⁵⁶。このように、当初の高さ制限とおりではなかったものの、概ね高さの揃った統一的な街並みが整っていたことが当時の写真などからわかる。その後、建替え等が進み、残りも関東大震災により倒壊し、統一的な街並みを誇った銀座煉瓦街は姿を消すこととなる⁵⁷。

表5-1 銀座煉瓦街の高さ制限

道路等級	家屋等級	階数	高さ	軒高
15間(約27m) 10間(約18m)	1等家屋	3階建	30～40尺 (約9～12m)	30尺以下 (約9m)
8間(約15m)	2等家屋	2階建	20～30尺 (約6～9m)	25尺以下 (約8m)
3間(約8m)	3等家屋	平屋	12～20尺 (約4～6m)	20尺以下 (約6m)
—	4等家屋	平屋	12尺以下 (約4m)	15尺以下 (約5m)

出典：藤森(1990)p13の表をもとに作成。
発布後、1等家屋で2階建、高さは自由、軒高20尺以下も認められた。

⁵³ 藤尾(2006)p122

⁵⁴ 藤森(1990)p6

⁵⁵ 藤森(1990)p32

⁵⁶ 藤森(1990)p32

⁵⁷ 最近のいわゆる「銀座ルール」による高さ制限等は、ある意味、銀座煉瓦街計画の復活ともいえる。

5-3. 擬洋風建築物（文明開化の象徴としての高さ）

徳川幕府による3階建禁止令は、幕末期の1867（慶応3年）9月15日付で解除された⁵⁸。翌年1868（明治元）年12月には、鉄砲洲御役所において、「家作之儀は、二階三階石造塗屋とも、勝手次第たるへし」との町触れがなされたという⁵⁹。

明治に入ると、西洋の文明に敏感な大工の棟梁たちは、日本の伝統的な木造建築をベースに洋風の意匠を組み合わせ塔などを設置した「擬洋風建築物」を多数生み出した。その嚆矢とされるものが、二代目清水喜助とアメリカ人技術者のブリジェンスによる「築地ホテル館」である。1868（明治元）年に築地外国人居留地近くに建設され、3階建てで間口は40間（約73m）に及び、中央には塔が設けられていた⁶⁰。また、清水は1872（明治5）年に第一国立銀行を日本橋川沿いにつくる。2階建ての建物の上に、天守閣を模したような5層の塔を重ねた意匠が特徴であった。都の新名所となり、各地からやって来た物見高いお上りさんの中には拍手をうったり、賽銭を上げたりする人もいたという⁶¹。

このように擬洋風建築物には、塔が設置されることが多く、「上昇志向のシンボル⁶²」であり、いわば文明開化の象徴であった。塔は「文明の威容を誇示する都市の装置」として「人びとの心を遠く西洋の世界へとうながしたてる視覚的な記号」であったが、あくまで「地上から仰ぎ見られる塔」であり、「人がそれに登って下界の展望を自由に愉しむ」ための塔ではなかった⁶³。つまり、仰ぎ眺めるための建物であった点は、従来の仏塔や天守閣などと同じであった。

鈴木(1999a)は、文明開化期の塔を、「中央の塔」と「角の塔」の2つに分類している⁶⁴。「中央の塔」は、地方の庁舎、公立学校等の公共建築物に多く設置されたタイプであり、中央に塔を配し、左右対称形の建物が多かった。そうした建物の敷地は広く、建物全体を眺める余裕があることから、中央の塔が視覚的に引き立ち、威厳と権威を与えることができた。一方、「角の塔」は、市中銀行や商業建築に多く見られた。塔を角に配した理由は、商業建築は角地に立地することが有利であり、その角を強調するためであった。また、商業建築は、公共建築のように敷地に余裕もないために、左右対称形の建物

⁵⁸ 水野(1984)p2669

⁵⁹ 初田(1994)p47

⁶⁰ サイデンステッカー(1992)p62

⁶¹ 藤森(1993)p96

⁶² 前田(2005)p57

⁶³ 前田(1992)p190

⁶⁴ 鈴木(1999a)p244



写真5-1 皇居外苑から見た昭和初期の丸の内オフィス街(出典:三菱地所株式会社編(1952))

をつくっても視覚的な効果が得られないことから、角地を強調せざるを得なかった。

以上のように、文明開化期には和洋折衷の擬洋風建築物が多く作られたものの、全体の建物数から見ると少なく、伝統的な街並みの中に点在するだけであった⁶⁵。

5-4. 望楼建築ブーム

前述のように、明治に入り3階建てが解禁となったが、その結果見晴らしの良さを売り物にした3階建ての料理屋が増えていった⁶⁶。そして、明治20年代には、高所からの眺めを庶民に提供した望楼建築がブームとなる。中でも有名なものが、「十二階」として知られる浅草凌雲閣である。1890(明治23)年に建設された凌雲閣は、高さ173尺(約52m)、12階建ての煉瓦造の高楼であり、11階と12階が眺望所になっていた⁶⁷。塔から都市を一望できる体験は、「自分が都市というのを目の下に置いてある充足感を味わう⁶⁸」ことを可能にし、新たな娯楽として市民権を得ることとなった。しかし、こうした高塔ブームは一時的なものに終わり、庶民に眺めを提供する場は、百貨店などへと移っていく。

ちなみに望楼建築ブームとなった明治20年代(約1890年代)は、シカゴ、ニューヨークにおいて摩天楼が誕生し始めた時期と重なり、浅草凌雲閣を最初期の摩天楼の一つであると呼ぶ向きもある⁶⁹。

表5-2 明治20年代の主な望楼建築

名称	建設年	高さ	備考
五層楼眺望閣	1888 明治21	17間1尺 (約31m)	有宝地(大阪の和風庭園)
九層楼凌雲閣	1889 明治22	130尺 (約40m)	有楽園(大阪の和風庭園)
浅草凌雲閣	1890 明治23	173尺 (約52m)	通称浅草十二階
岡山集成閣	1891 明治24	100尺 (約31m)	料理旅館昔の屋

出典:橋爪(2008)をもとに作成。

⁶⁵ 初田(1994)p96

⁶⁶ 橋爪(2008)p90

⁶⁷ 橋爪(2008)p75~78

⁶⁸ 前田(2005)p57

⁶⁹ Wright(2008)p11

5-5. 煉瓦造オフィスビル(明治中期~大正初期)

明治半ば以降、擬洋風建築や御雇い建築家の時代は終わり、辰野金吾、曾根達蔵、妻木頼黄、片山東熊などの工部大学校で西洋建築を学んだ建築家の建物が増えていく。銀行、保険会社、市庁舎などの建物が中心であり、煉瓦造、石造による2~3階建てでつくられた。

1894(明治27)年には、三菱一号館(ジョサイヤ・コンドル設計)が丸の内に竣工した⁷⁰。煉瓦造、3階建てで約50尺(約15m)のオフィスビルであり、この一号館を皮切りとして、コンドルの弟子の曾禰達蔵らの手により、赤煉瓦のオフィスビルが馬場先通り沿道に連なり、その街並みから「一丁倫敦(ロンドン)」と呼ばれた。

表5-3 明治後期の主な煉瓦造・石造のビル

名称	建設年	高さ	構造
三菱一号館	1894(明27)	3階	煉瓦造
三菱二号館(明治生命保険会社)	1895(明28)	3階	煉瓦造
日本銀行本店	1896(明29)	3階	石造
旧三井本館	1902(明35)	3階	鉄骨煉瓦造

出典:三菱地所、日本銀行、三井不動産のHP等をもとに作成。

5-6. 鉄骨造・鉄筋コンクリート造による高層化

大正期に入り、第一世界大戦を背景とする好景気や鉄筋コンクリート造(RC造)技術の進展などから、鉄骨造やRC造による高層ビルの建設が増えていく。東京海上ビル、丸ビルなどのオフィスビルに加えて、デパートなどの商業施設の高層化が進んだ。

1920(大正9)年には、現在の建築基準法の前身である市街地建築物法が施行され、住居地域は65尺(のちに20m)、それ以外の地域は100尺(31m)に高さが制限され、その後の都市のスカイラインを大きく規定していくこととなる⁷¹。写真5-1は、昭和20年代の丸の内の写

⁷⁰ 三菱一号館は1968(昭和43)年に解体されたが、2009(平成21)年に当時の構造で復元予定である(現在工事中)。

⁷¹ 用途地域による制限のほか、道路幅員や構造によっても高さが制限された。100尺の高さ制限はあったものの、周辺に広い



真であるが、ばらつきはあるものの100尺を基調とする街並みが形成され、特に東京駅と皇居を結ぶ行幸通りは、「一丁紐育(ニューヨーク)」と呼ばれた。

1936(昭和11)年には国会議事堂が完成したが、その塔部の高さは100尺(約31m)の2倍を超える66.45mであり、日本橋三越デパートの塔の高さを抜いて当時最も高い建物となった⁷²。国家の象徴として、ふさわしい高さが求められていたことがうかがえる。

表5-4 大正～昭和初期の主な高層ビル

名称	建設年	高さ	構造
日本橋三越	1914(大3)	7階	鉄骨造
海上ビルヂング	1918(大7)	7階・90尺	鉄骨造
丸ノ内ビルヂング	1923(大12)	8階・103尺	SRC造
郵船ビルヂング	1923(大12)	7階	鉄骨造
三井本館	1929(昭4)	7階	SRC造

出典:三菱地所株式会社編(1952)等をもとに作成。

一方、住宅においても不燃高層化が進む。1923(大正12)年の関東大震災で465,000戸の住宅が倒壊・焼失したが、不良住宅の改良や不燃住宅供給を目的に、財団法人同潤会が設立され、多くのRC造のアパートが建設された。1925(大正14)年には、青山、中の郷、代官山等で完成し、高さは3階建てが中心であった。昭和に入りつくられた大塚女子アパートや江戸川アパートは6階建てと高層であり、エレベーターが設置された。また、お茶の水文化アパートや九段下の野々宮アパートなど、民間による高層集合住宅もつくられたが、これらは所得水準の高い人向けの高級アパートであった。

東京市役所が1935(昭和10)年に実施した3階以上の建築物(木造除く)の実態調査結果によると、2,211棟のうち、3階56.6%が最も多く、5階以下のものをあわせると9割以上を占めていた⁷³。1933(昭和8)年時の東京市内の建物総数は917,147棟(東京市統計年表)であったことから、3階以上の建築物(木造以外)が占める割合はわずかに約0.2%であり、大部分が1、2階の木造建築であった。

空地等があった場合の適用除外の規定もあった。

⁷² 鈴木(1999b)p24

⁷³ 東京市役所(1935)

表5-5 大正～昭和初期のRC造アパート

名称	建設年	高さ	事業主体
古石場住宅第一期	1923(大正12)	3階	東京市
古石場住宅第二期	1925(大正14)	3階	東京市
青山アパート	1925(大14)	3階	同潤会
中の郷アパート	1925(大14)	3階	同潤会
代官山アパート	1925(大14)	2~3階	同潤会
清砂通アパート	1927(昭2)	4階	同潤会
三田アパート	1927(昭2)	4階	同潤会
三輪アパート	1927(昭2)	4階	同潤会
鶯谷アパート	1928(昭3)	3階	同潤会
上野下アパート	1928(昭3)	3階	同潤会
大塚女子アパート	1929(昭4)	6階	同潤会
江戸川アパート	1932(昭7)	6階	同潤会
お茶の水文化アパート	1925(大14)	6階	(財)文化普及協会
野々宮アパート	1936(昭11)	7階	民間

出典:植田(2004)、高層住宅史研究会(1989)を元に作成

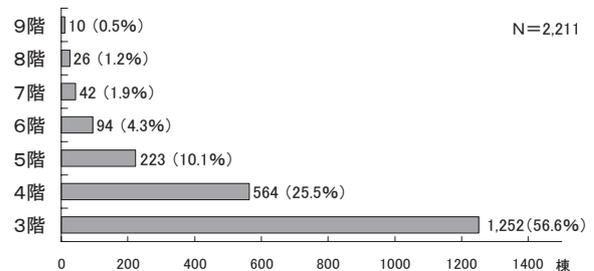


図5-1 3階以上の建築物(木造除く)の階数別割合
出典:「東京市高層建築物調査 昭和十年五月調査」

6. 戦後復興～高度経済成長期

6-1. ビルブーム

1947(昭和22)年2月、建築資材の不足から、GHQの指導のもと建築統制、資材統制が実施される。しかし、資材の生産が増えるにつれて建築統制が緩やかになり、1949(昭和24)年には有名無実状態になっていた。

1950(昭和25)年に建築基準法が公布され、同時に建築統制が解除されると、建築物の建設が本格化していく。東京を中心にいわゆる『ビルブーム』が起り、翌年以降には全国に波及することになる。この背景には、

先に述べたように、資材統制、建築統制の解除や朝鮮戦争特需に伴う好景気に加えて、会社数・従業員数の増加、投資先としてビルが有利となってきたことなどがあつた⁷⁴。しかし、建築基準法制定後も31m、20mの高さ制限は踏襲されたために、それ以上の建物は少なかった。

6-2. 不燃高層アパート

一方、戦後の住宅不足と建物の不燃化問題を同時に解決するために、鉄筋コンクリート造のアパートの建設が公営住宅を中心に進展する。経済的な制約からエレベーターの設置が必要とならない4、5階建のものが多かった。また、民間について見ると、1953（昭和28）年には、11階建の宮益坂アパートが建設されるなど、1階が店舗、2～4階が事務所、それ以上が住宅といういわゆる下駄ばきアパートであった。戦前の民間高層アパートと同様に家賃は高額であり、庶民にとっては依然として高嶺の花であった。

表6-1 昭和30年代に建設された主な高層アパート

名称	建設年	階数	事業主
宮益坂アパート	1953(昭28)	11階	東京都
代官山アパート	1955(昭30)	7階	民間
東京アパート	—	9階	民間
日活アパート	—	7～9階	民間
三田東急アパート	1957(昭32)	9階	民間
晴海アパート	1958(昭33)	10階	日本住宅公社
西長堀アパート	1958(昭33)	11階	日本住宅公社

出典：早川(1957)、高層住宅史研究会(1989)等を元に作成

6-3. 天守閣再建（昭和築城ブーム）

前述のように、第二次世界大戦時の米軍による空襲で、天守閣が消失したものが少なかった。

昭和30年代前半に各地で天守閣の再建が進み、『昭和築城ブーム』と呼ばれた⁷⁵。1956（昭和31）年の経済白書に「もはや戦後ではない」と記された時期と重なり、天守閣は復興を遂げた町のシンボルとして再建された。

再建された天守閣はRC造のものが大部分であり、また、本来存在しなかった展望台が設置されるなど、史実に反するとして批判されることもあった。しかし、再建された城は、「敗戦後の城下町住民に精神的な拠り所を提供し、かつ観光資源として経済的効果を生み出す⁷⁶」ことが期待され、市民や地元の商工関係者から歓迎された。

⁷⁴ 内山(1953)p39

⁷⁵ 天守の復元といっても、「オリジナルと大きく異なるものは「復興天守」、天守がなかった場所につくられたものは「模擬天守」と呼ばれ、「復元天守」と区別される」（藤尾(2006)p121）

⁷⁶ 木下(2007)p112

昭和50年代以降、城の再建を目指す市町村が増えていった。昭和30年代初頭の「昭和築城ブーム」と異なる点は、RC造ではなく木造により復元するものが多かったことと、単なる観光振興ではなく、景観整備により町の質の向上を目指したことである⁷⁷。

表6-2 昭和築城ブームにより再建された天守閣

再建年	城名称
1954(昭29)	岸和田城
1956(昭31)	岐阜城
1958(昭33)	浜松城、津城、和歌山城、広島城
1959(昭34)	名古屋城、岡崎城、大垣城、小倉城、熱海城(再建ではない)
1960(昭35)	小田原城、熊本城、松前城

出典：木下(2007)を元に作成

6-4. タワーの建設

昭和30年代は築城ブームであると同時にタワーブームでもあった。昭和29年竣工の名古屋テレビ塔を皮切りに、大阪、東京、横浜、神戸、京都においてタワーが建設された。1958（昭和33）年、内藤多伸設計による東京タワーが完成する。タワー建設の目的は、当時始まったばかりのテレビ用の電波塔であったが、その際に、パリのエッフェル塔を超える世界一の高さを目標にしていた。完成した東京タワーの高さはエッフェル塔より33m高い333mであったが、ここに戦後復興への意欲とともに、発展途上にある国家のいじましさも見て取れる。

名古屋テレビ塔は、集約電波塔として1954（昭和29）年に建設された。戦災復興事業で整備された100m道路の中央緑地帯（久屋大通公園）に計画されるなど、復興のシンボルとして建設された⁷⁸。2005（平成17年）には国の登録有形文化財に指定されている。

大阪の通天閣も、名古屋テレビ塔と同様に戦後復興のシンボルとして1956（昭和31）年に完成した。通天閣は電波塔としての機能はなく、観光目的の施設であるとともに、企業広告が設置されるなど広告塔としての役割が付与された。

表6-3 昭和30年代に建設された主なタワー

タワー名称	建設年	高さ	目的
名古屋テレビ塔	1954(昭29)	180m	電波塔・観光
通天閣(二代目)	1956(昭31)	103m	観光
東京タワー	1958(昭33)	333m	電波塔・観光
横浜マリンタワー	1961(昭36)	106m	観光
神戸ポートタワー	1963(昭38)	108m	観光
京都タワー	1960(昭39)	131m	観光

出典：INAX ギャラリー企画委員会(2006)等をもとに作成

⁷⁷ 藤岡(1988)p237

⁷⁸ INAX ギャラリー企画委員会(2006)p41

6-5. 高さ制限の撤廃・超高層ビル時代へ

昭和30年代に入ると、特需景気から本格的な高度成長を迎える。1955（昭和30）年から1970（昭和45）年にかけて、国内総生産は年平均15.6%上昇した⁷⁹。この高度成長期の時期は、オフィスビル需要の増大を背景とする高さ制限撤廃の動きが進展した時期と重なる。当時31m（住居地域以外）、20m（住居地域）に高さが制限されており、これが大規模なオフィスビルの供給の障害になっていた。31mの高さ制限の範囲内で床面積を可能な限り確保しようとした結果、平面効率の低下、空地の減少、駐車場不足による交通混雑等の問題が顕在化しはじめていた。例えば、同じ31mのビルでも、戦前の丸ビルの容積率は645%であるが、戦後のビルは1000%を超えるものが多くなっていた（表6-4）。また、建築基準法の特例により31mを超える建物の建設も可能であったことから、1953（昭和28）年には高さ41.23m、12階の大阪第一生命ビルが竣工し、1954（昭和29）年には高さ43m、11階の渋谷東急デパートが完成していた⁸⁰。

表6-4 31m規制時の高層ビルの容積率

名称	建設年	地上階数	容積率
丸ノ内ビルヂング	1923(大12)	8階	645%
日活国際会館	1951(昭26)	9階	1110%
大阪第一生命ビル	1951(昭26)	12階※	1244%
大手町ビルヂング	1958(昭33)	9階	1057%
日比谷三井ビル	1960(昭35)	9階	1191%

※大阪第一生命ビルは、特例措置により31mを超過した建物

そもそも、31m、20mの絶対高さ制限の目的は、「交通」「保安」「衛生」であった。これらの要素のうち、「交通」については容積（床面積量）で、「衛生」は容積率と斜線制限で代替可能であった、「保安」についても後述するように建設構造技術の発展により高層建築物でも十分な安全性を確保できた。つまり、「交通」「保安」「衛生」を確保する手段として絶対高さ制限を用いる合理性が薄れてしまっていた。

このような背景をもとに、絶対高さ制限の見直し機運が高まりはじめ、これに合わせて容積率制導入の検討がはじまる。

1955（昭和30）年、日本建築学会の高層化研究委員

会が高層化の可能性を検討した報告書を公表した。報告書では、「一般の市街地では、建築物の高層化をはかって土地を高度に利用し、またそれと関連して建築物の不燃化や共同化によって高層化をはかること、逆に都心部では公共空地や都市の機能を確保するために建築物の高さ、形態などを規正することは、今日の大都市における都市計画上の大きな課題となっている⁸¹」とし、容積率制導入を提言するとともに、高さ20階程度の建築物が技術的に可能であるとした。

また、1959(昭和34)年には、新幹線の生みの親と言われる十河信二国鉄総裁によって、東京駅丸の内駅舎の24階建への建替計画案が示され、武藤清を委員長とする研究委員会がアナログ式コンピューターで地震応答解析を行い、構造技術面での検討を行った⁸²。1961（昭和36）年にも武藤清を委員長とする強震応答解析委員会によって具体的な検討が実施され、翌1962(昭和37)年には「適正設計震度の研究」として答申され、従来の剛構造から柔構造を導入することで、超高層建築物が実現可能であることが明らかとなった⁸³。

1962（昭和37）年7月には、河野一郎建設大臣による高さ制限撤廃を意図する発言があり、同年8月に建設省が建築学会に高さ制限のあり方について諮問する。これを受けて建築学会が答申を行い、その後1963（昭和38）年、建築基準法の改正により、容積地区制度が創設され、環状6号線以内の地域が容積制へ移行した⁸⁴。そして、1970（昭和45）年の建築基準法改正により、用途地域における絶対高さ制限は撤廃され、容積制へ完全に移行する（ただし、第一種住居専用地域は高さ10mに制限された）。

こうした高さ制限の撤廃の動きを受けて、1968（昭和43）年には、わが国初の超高層ビルである霞が関ビルが竣工した。特定街区を活用した建物で、高さは156m、36階であった。また、副都心として位置づけられた西新宿の淀橋浄水場跡地を含む96haのエリアには、1971（昭和46）年竣工の京王プラザホテル（高さ約180m）をはじめとして、次々と200m超の高層建築物が林立し、本格的な超高層ビルの時代へと入っていく。新宿副都心計画は、1991（平成3）年に高さ243mの東京都庁第一本庁舎が完成することで事業が完了した、

⁸¹ 高層化研究委員会(1955)p41

⁸² 大橋(1993)p274

⁸³ 日本建築学会編(1972) p519、武藤(1986) p25~27

⁸⁴ 容積地区制に先立つ1961(昭和36)年、建築基準法改正により特定街区制度が創設され容積制が導入されたが、容積率のメニューが限られており、実質的なダウンゾーニングになることから、あまり活用されなかった。

⁷⁹ 野口(2008)p74

⁸⁰ 同時期に、東京駅八重洲口に高さ47.8m、12階の鉄道会館が計画されていたが、なかなか許可が下りず、1954(昭和29)年に6階部分までが完成し開業した。全体は1968(昭和43)年に竣工した。

表6-5 高さ制限撤廃後の主な超高層ビル(昭和40~50年代を中心に)

建物名称	場所	竣工年	高さ	階数
霞が関ビル	霞が関	1968(昭43)	156m	36階
世界貿易センタービル	浜松町	1970(昭45)	163m	40階
京王プラザホテル	西新宿	1971(昭46)	180m	47階
新宿住友ビル	西新宿	1974(昭49)	210m	52階
KDDIビル (旧KDD本社)	西新宿	1974(昭49)	165m	32階
新宿三井ビルディング	西新宿	1974(昭49)	224m	55階
損保ジャパン本社 (旧安田火災)	西新宿	1976(昭51)	200m	43階
サンシャイン60	池袋	1978(昭53)	240m	60階
新宿野村ビル	西新宿	1978(昭53)	210m	50階
新宿センタービル	西新宿	1979(昭54)	223m	54階
新宿NSビル	西新宿	1982(昭57)	134m	30階
東京都庁第一本庁舎	西新宿	1991(平3)	243m	48階
東京都庁第二本庁舎	西新宿	1991(平3)	163m	34階

出典: 東京都建築統計年報

6-6. 美観論争

超高層ビルの建設は時代の要請でもあったわけではあるが、その一方で高層建造物を巡る問題も起きてくる。

(1) 丸の内美観論争

1965(昭和40)年、皇居の内濠に面した丸の内の東京海上ビルの建替え計画を巡り、美観論争が起きた。高層ビルは新しい都市美の象徴であるといった賛成意見、皇居を見下ろす高層ビルは不敬であり、丸の内や皇居の落ち着いた景観が壊されるといった反対意見など、国会を巻き込んでの論争に発展したが、結果的に約100mのビルとして建設された。これ以降、「100m」が丸の内地区の北側に位置する大手町地区におけるビルの高さの不文律となる。

(2) 京都タワー論争

丸の内美観論争に先立つ1年前、京都においても高さを巡る論争が起きた。1964(昭和39)年2月、京都駅前、高さ131mの京都タワー(山田守設計)の建設が明らかになった。京都在住25年のフランス人J・P・オシコルヌ氏が京都市長に抗議文を提出したことを契機に、京都タワーは京都にふさわしくないとして反対運動が展開される。しかし、結果的にタワーは建設され、その後も、1994(平成6)年竣工の京都ホテル(高さ60m)、1997(平成9)年竣工の京都駅(高さ60m)を巡って同様の景観論争が起きた。

6-7. マンションブームと日照紛争

昭和30年代までは高所得層向けであった中高層マンションが、昭和40年代に入ると中堅所得者層をターゲットにした供給が増加する。6階建て(約20m)以上の集合

住宅の数を見ると、1968(昭和43)年から1973(昭和48)年の5年間で6倍に増えている(図6-1参照)。これに伴い、日照を巡る建築紛争も急増し、社会問題化していく⁸⁵。各自治体は、開発指導要綱と北側斜線制限型の高度地区の指定により日照紛争に対処したが、指導要綱による規制は、法的根拠がないために正統性や実効性に問題があるとされ、また、高度地区による北側斜線制限は日照の確保という点では限界があった⁸⁶。その結果、1976(昭和51)年に建築基準法が改正され、日影規制が設けられた。

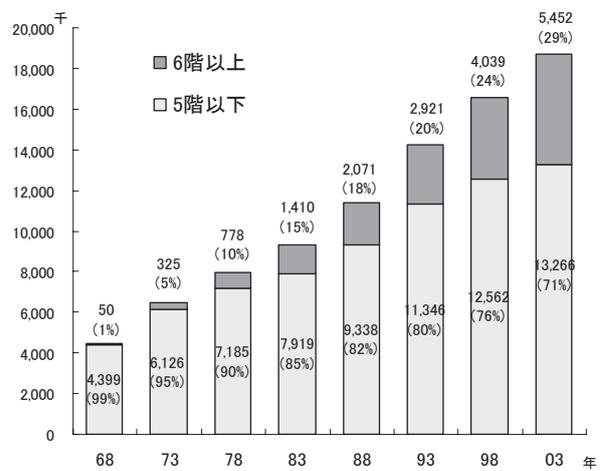


図6-1 階数別共同住宅数の経年変化
出典: 各年住宅・土地統計調査

7. 安定成長期~バブル経済期

7-1. 規制緩和による高層化の促進

1970年代は、急激な地価高騰や日照紛争などが社会問題化した結果、国土利用計画法による土地取引規制制度の創設、建築基準法改正による日影規制導入、都市計画法改正による地区計画制度創設など、規制強化の流れであったが、1980年代以降、規制緩和が進んでいく。

まず、中曽根首相の下で実施された規制緩和、民間活用がある。1983(昭和58)年2月、中曽根首相が建設省に対し、都市開発に関する規制緩和を行うよう指示し、同年7月、建設省が「規制の緩和等による都市開発の促進方策」を中曽根首相に報告した。これに基づいて、高度利用を促進すべく、地域地区等の一般的規制緩和に加え、再開発事業等の個別的規制緩和(容積率割増し)や税制上の特例措置、さらには地方公共団体による中高層建築物を対象とした宅

⁸⁵ 柳沢(1999)p62。1973(昭和48)年に建設省が全国の日照紛争の件数を調査しており、517件(昭和45年)、996件(46年)、3,225件(47年)、991件(48年1~2月)と急増していった。

⁸⁶ 大河原(1974) p107

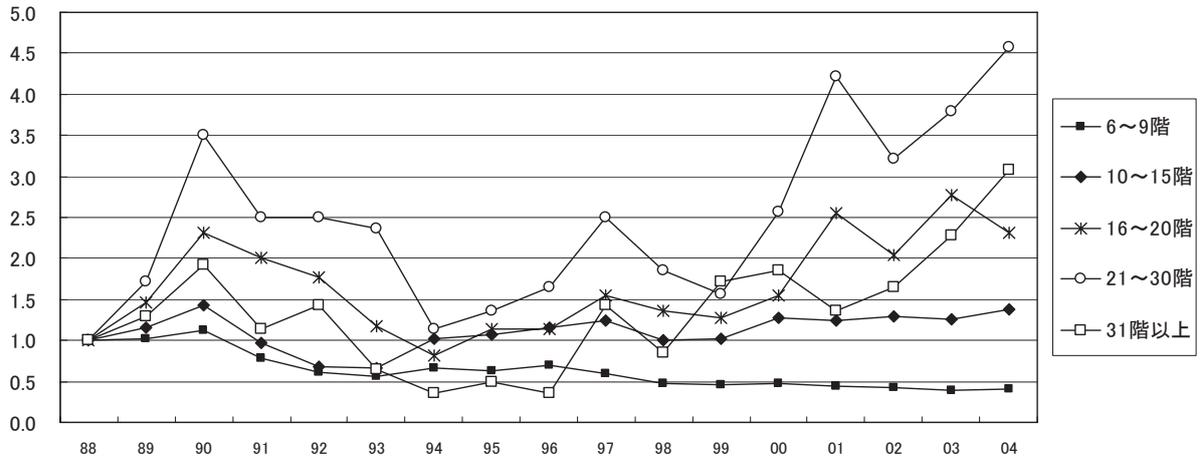


図7-1 階数別建築着工数(1988年を1としたとき)
出典:各年建築統計年報



写真8-1 皇居側から大手町・丸の内を望む(2007年8月撮影)

丸の内地区では、近年200m級の高層建築物が増加し、美観論争の発端となった東京海上ビルはそれらに挟まれ目立たなくなっている。

地開発指導要綱の行き過ぎは是正等が通達により実施された。

こうした規制緩和に加え、オフィス床需要の拡大、投機的土地取引の増大を背景に、1983(昭和58)年頃から都心部における局地的な地価高騰がはじまり、本格的なバブル期に突入していく。地価高騰のピークは1988(昭和63)年前後であったが、高層建築物の建設のピークはバブル経済崩壊間近の1990(平成2)年頃に迎え、16階建て以上の建物が急増した(図7-1)。

8. バブル崩壊以降～現在

8-1. 景気対策としての規制緩和と高層化

バブル期には、床供給を増やすために規制緩和を進めたが、バブル崩壊後に土地が不良債権化し、土地の流動化が課題となる。1997(平成9)年に閣議決定された総合土地政策推進要綱では「所有から利用へ」が謳われ、土地の有効利用を図るために各種規制緩和が行われ、土

地の流動化を促進するために、高層化を促す各種規制緩和策が実施されていく。例えば、1997(平成9)年の共同住宅の共用部分の容積率不算入や高層住居誘導地区計画制度創設、2002(平成14)年の建築確認型の総合設計制度の導入など、建築基準法の緩和が行われた。

また、2001(平成13)年に都市再生本部が設置され、国際競争力のある魅力的な都市をつくることを目的に、2002(平成14)年に都市再生特別措置法が制定され、都市再生緊急整備地域の指定や既存の都市計画を白紙にできる都市再生特区制度の創設、民間への各種金融支援制度などが整備され、東京においては大崎、渋谷、汐留、品川などにおいて再開発が進み、高層ビルが林立する。図7-1に見るように、2000(平成12)年頃を境に16階以上の建築物の着工数が増えており、21階以上(約60m超)の超高層建築物の増加が著しい。図8-1は、東京都区部と都心5区(千代田、中央、港、新宿、渋谷)の60m超の高層建築物数の変遷を見たものである。2000(平成12)年から2007(平成19)年にかけて、区部における60m超の建物の増加数は355棟(増加率67%)に

及ぶが、うち約3分の2の211棟は都心5区に集中している。また、60m超の建物のうち、100m超の割合が区部で35.6%、都心5区で40.8%と、いずれも2000(平成12)年時点より高くなっている。

現在、アジアや中東では超高層建築物の高さを巡る競争が過熱しているが、日本においては、横浜みなとみらいに、1993(平成5)年に竣工したランドマークタワーが高さ296mで最も高く、それ以来最高高さは更新されていない。その理由は、日本では航空法により高層建築物の高さの限度はほぼ決まっているためであり、そのため企業やデベロッパーにとっては、高さそのものの追求よりも、床面積の獲得の方がより重要な課題であったといえる。

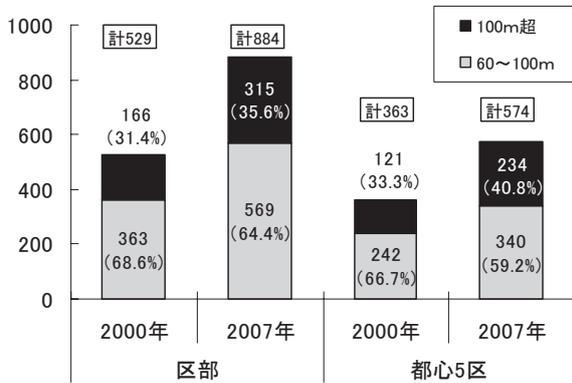


図8-1 60m超の高層建築物数の変化(00年から07年)
出典:東京都建築統計年報

これら一連の開発により、東京都心のスカイラインは大きく変化した。前頁の写真8-1は、現在の丸の内内のスカイラインである。近年150~200m規模の超高層ビルの建設が進み、かつて美観論争の発端となった東京海上ビルが周囲の建物の中に埋没し、目立たないほどである。また、最も高い建造物である東京タワーの存在も周辺の大規模開発により目立たなくなりつつある。1968(昭和43)年に出版されたケヴィン・リンチの『都市のイメージ』の巻末に、訳者の富田玲子による詳細な解説が掲載されている。「ランドマーク」の説明として、低層の街並みに東京タワーだけが目立つ写真が掲載され、「まわり中に36階建のビルディングが並んだら、ランドマークでなくなるだろう⁸⁷」とある。40年後の現在、都心には超高層建築物が林立し、富田の予想は現実のものとなりつつある(写真8-2)。



写真8-2 隅田川から見た都心のスカイライン(2005年11月撮影)
東京タワーがランドマークではなくなりつつある

現在、墨田区押上に高さ約610mの新東京タワー(仮称)の建設が計画されており、2011(平成23)年には開業が予定されている。本家東京タワーが、視覚的ランドマークとしての役割ばかりでなく、本来の電波塔としての役割も終えようとしている。確かに、視覚的ランドマークや実用的機能としての役割が弱くなったものの、近年、小説や映画などに見られるように、東京タワーが昭和の象徴として、懐かしさや郷愁をもたらす存在になりつつある。また、東京タワーは、2008(平成20)年に50周年を迎え、文化財保護法に基づく登録有形文化財の登録も可能となるため、東京タワーはより「歴史的」な建造物へと移行しているともいえる⁸⁸。

8-2. 高さ制限の動き

規制緩和により、住宅の超高層化もこの時期に大きく進展する。図8-2は、階数別の共同住宅数を建築年ごとに見たものである。15階(約45m)以上の共同住宅の割合を見ると、1994(平成6)年から、2003(平成15)年にかけて、0.9%から9.6%へと急激に増加している。高層住宅の建設は、都心回帰に大きく寄与する一方で、低層の住宅地や歴史的な市街地などにおける高層マンションの立地により、居住環境や景観の悪化などの問題が顕在化し、紛争に発展するケースも増加していく。こうした紛争を予防するために、絶対高さ制限をかける自治体が近年多い。

高さ制限手法としては、高度地区という都市計画法に基づく制度(法的拘束力が強い)や2004(平成16)年に制定された景観法に基づく景観計画(法的拘束力弱い)

⁸⁷ リンチ(2007)p268。ちなみに、富田が言う「36階」とは1968(昭和43)年に竣工した霞が関ビルの階数と同じである。

⁸⁸ 文部科学省が告示した登録有形文化財登録基準には、建築物、土木構造物及びその他の工作物のうち、原則として建設後50年を経過し、かつ、(1)国土の歴史的景観に寄与しているもの(2)造形の規範となっているもの(3)再現することが容易でないもの、のいずれかに該当することとされている。

の活用が多く見られるが、住宅地の居住環境保全を目的としたものから、歴史的な街並み保全や山・歴史的建造物等のランドマークへの眺望確保を目的としたものなど、その目的は様々である。

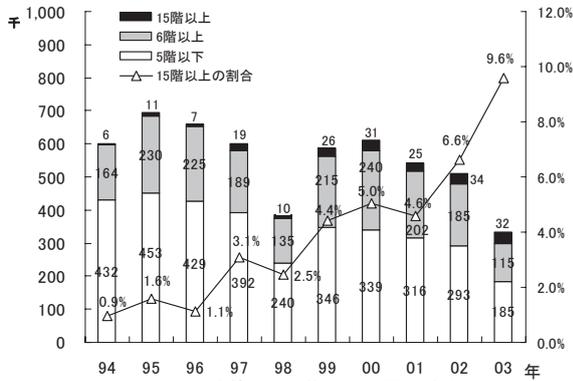


図8-2 建築年別・階数別共同住宅数
出典：住宅・土地統計調査。03年は9月までの数値

①城下町における高さ制限

天守閣への眺望を保全するための高さ制限をかける例が比較的多いが(表8-1)、江戸時代から天守閣が残る12城のうち7の城下町で高度地区もしくは景観計画による高さ制限を実施している⁸⁹。松本市では、2001(平成13)年に、城周辺の約32.6haを法的拘束力のある高度地区に指定し、国宝の松本城とその背景の北アルプス等の山並みへの眺望を保全している。2008(平成20)年4月からは景観法に基づく景観計画により市全域を対象に高さ制限を行っている。用途地域ごとに高さ制限値は異なるが、天守閣の高さである29.4mより高い建物の建設を制限している。

表8-1 天守閣の景観保全のための高さ制限実施自治体

市名	城名	指定年	制限手法
松本市	松本城	2001	高度地区
		2008	景観計画
丸亀市	丸亀城	2002	高度地区
小田原市	小田原城	2005	高度地区
高知市	高知城	2005	高度地区
唐津市	唐津城	2005	高度地区
彦根市	彦根城	2007	景観計画
犬山市	犬山城	2008	景観計画
姫路市	姫路城	2008	景観計画

②世界遺産における高さ制限

(鎌倉・旧鎌倉市街地)

三方を山に囲まれた古都・鎌倉は、鶴岡八幡宮を初めとする社寺が多く残る地区であり、現在、世界遺産に登録するために手続きをしている段階である。バッファ

ゾーンの保全が登録の条件になることもあり、2008(平成20)年3月に、鎌倉駅・若宮大路を中心とする市街地と北鎌倉駅周辺の市街地が、都市計画法に基づく「景観地区」に指定され、高さが15mに制限された。

(広島・原爆ドーム)

2005(平成17)年、広島市の原爆ドーム周辺に高さ約44mの高層マンションが着工されたが、世界遺産である原爆ドーム(高さ約25m)を見下ろす建物はふさわしくないと、「世界遺産『原爆ドーム』の景観を守る会」や「日本イコモス国内委員会」が工事中止や計画の見直すよう業者に求めるとともに、広島市長に原爆ドームの景観を守るように要請した⁹⁰。原爆ドーム周辺は、1996(平成8)年に世界遺産に登録されており、原爆ドームと平和記念公園の周辺50mは、世界遺産を保全するためにバッファゾーン(緩衝地帯)に指定されている。指定当時、世界遺産登録にあわせて「美観形成要綱」が作成されていたが、要綱に法的拘束力はなく、また高さに関する規定もなかったため、このマンション建設は合法的であった。しかし、高さ制限が必要との声を受けて、2006(平成18)年11月に要綱を改正し、20m、25m、37.5m、50mの4段階の高さ制限値を設定した。現在、景観法に基づく景観計画において原爆ドーム周辺を重点的景観形成地区に指定することを検討している。

9. まとめ

近代以前において、高層建築物は、神殿、仏塔、天守閣等に限られ、為政者の権力、威勢を象徴する存在であり、いわば権力者の専売特許であった。一般の建物は、ほとんどが平屋あり、近世に入りようやく2階建てが増えてくるという状況であった。

近代以降、資本主義経済の進展とともに、鉄とエレベーター技術の進歩により、銀行、学校、ホテル、オフィス、住宅などの一般の建築物も高層化していった。高層建築物は、経済活動を支える存在となり、さらには企業や市民の自負心もしくは虚栄心を満たす存在になっていく。また、近代以降の大きな特徴としては、高層建築物からの眺めを市民が享受できるようになったことがある。高層建築物が、「見られるもの」から「眺望の場」へと、その意味を拡大させ、市民が持つ都市のイメージにも変

⁸⁹ 江戸時代から天守閣が残る城は、北から弘前城、松本城、犬山城、彦根城、丸岡城、姫路城、松江城、丸亀城、備中松山城、松山城、宇和島城、高知城である。

⁹⁰ 同様の問題が、ドイツのケルン市においても起きている。世界遺産に指定されているケルン大聖堂の周辺のバッファゾーンに高層ビルが建設され、一時危機遺産に登録された。

質をもたらしたと思われる。浅草の12階（遼雲閣）、観光地としての復元天守閣、タワー、高層建築物の展望室、超高層マンションなど、形を変えながら様々な高層建築物が眺めを提供してきた。

太田（1989）や鈴木（1999a）などは、西洋と日本の建築・都市の違いを、垂直性と水平性にわけて説明している。鈴木は、あくまで五重塔や天守閣等は例外であり、結局高層建築による垂直性の文化は根付かなかったと述べる。このことは、そもそも日本の市街地において、「図」と「地」の関係は明確には意識されていなかったことを意味する。近代以前は、「図」となる建物は限られたものであったために、意図されたものではなかったとはいえ、「図」と「地」の関係にはメリハリがあった。しかし、近代以降の「地」の高層化により、均衡していた景観に変化が生じる。これまで「図」であったものが、高層化した「地」の一部に紛れてしまうことにより、従来の「図」と「地」の関係が不明確になっていく。日本は、もともと「図」と「地」の関係が明確に意識されない水平性の文化であったことに加えて、徳川期の身分制に基づく高さ制限の存在が高層化に対する免疫を育てなかったこともあり、「図」と「地」の調和手法や「地」としての街並みの作法を会得する機会を持たずに近代を迎え、経済的な要請に従い高層化を進めてしまったともいえるだろう。

本来、日本における「図」が建物ではなく、山河であるとするならば、建物の高さをどのように考えていくべきであろうか。上田（2003）は、都市の中から聖所である山を眺める『山見の聖軸』を保全すべきと述べており⁹¹、また、齋藤（2005）も、「不変項としての土地の景観、いわば地景を都市内に持ち続け」て、「山河の眺めを都市内部において保持する」ためにこそ、建築規制が必要であると述べる⁹²。つまり、山や川への眺めを基調に、建物の高さや高層化のあり方を考えていくことが今後の市街地形成や景観形成のヒントになるのだろう。

【参考文献】

- INAX ギャラリー企画委員会タワー（2006）『内藤多仲と三塔物語』 INAX 出版（INAX BOOKLET）
井上章一（1994）『法隆寺への精神史』弘文堂
井上光貞（1976）『日本思想大系 3 律令』岩波書店
上田篤編（1996）『五重塔はなぜ倒れないか』新潮社（新潮選書）
上田篤（2003）『都市と日本人：「カミサマ」を旅する』岩波書店（岩波新書）
植田実（2004）『集合住宅物語』みすず書房

- 大河原春雄（1974）「用途地域制・高度地区制と日照保護」『ジュリスト増刊・日照権』有斐閣
太田博太郎（1989）『日本建築史序説 増補第2版』彰国社
大橋雄二（1993）『日本建築構造基準変遷史』日本建築センター
木下直之（2007）『わたしの城下町：天守閣からみえる戦後の日本』筑摩書房
高層化研究委員会（1956）「都市の再開発と建築物の高層不燃化」『建築雑誌71（839）』日本建築学会
高層住宅史研究会（1989）『マンション60年史—同潤会アパートから超高層へ』（株）住宅新報社
エドワード・サイデンステッカー（1992）『東京 下町山の手』筑摩書房（ちくま学芸文庫）
斉藤潮（2005）「形態を超えて—システムとしての都市デザイン—」中村良夫編著『環境と空間文化 建築・都市デザインのモチベーション』学芸出版社
佐藤彰（2006）『崩壊について』中央公論美術出版
鈴木博之（1999a）『日本の近代10 都市へ』中央公論新社
鈴木博之（1999b）『日本のく地霊（ゲニウス・ロキ）』講談社（講談社現代新書）
早田幸（1998）「我が国における都市住宅像の形成過程—近世江戸期の影響を中心に—」『早稲田人文自然科学研究（53）』早稲田大学社会科学学会
高尾一彦（2006）『近世の庶民文化—付「京都・堺・博多」』岩波書店（岩波現代文庫）
東京市役所（1935）『東京市高層建築物調査 昭和十年五月調査』東京市役所
内藤昌（1979）『城の日本史』日本放送出版協会（NHKブックス）
内藤昌（2001）『日本 町の風景学』草思社
奈良文化財研究所編（2003）『奈良の寺』岩波書店（岩波新書）
日本建築学会編（1972）『近代日本建築学発達史 上』日本建築学会（2001年文生書院により復刻）
野口悠紀男（2008）『戦後日本経済史』新潮社（新潮選書）
橋爪伸也（2008）『増補 明治の迷宮都市』筑摩書房（ちくま学芸文庫）
初田亨（1994）『東京 都市の明治』筑摩書房（ちくま学芸文庫）
早川文夫（1957）「アパートの変遷」『建築雑誌72（846）』日本建築学会
藤尾直史（2006）「天守の復元とその周辺」鈴木博之編『復元思想の社会史』建築資料研究社
藤岡通夫（1988）『城と城下町』中央公論美術出版
藤森照信（1990）『明治の東京計画』岩波書店（同時代ライブラリー版）
藤森照信（1993）『日本の近代建築（上）—幕末・明治篇』岩波書店（岩波新書）
前田愛（1992）『都市空間のなかの文学』筑摩書房（ちくま学芸文庫）
前田愛（2005）『前田愛対話集Ⅱ 都市と文学』みすず書房
水野耕嗣（1984）「一橋邸の三階建図について—近世都市・建築制政史の研究10—」『日本建築学会大会学術講演梗概集』日本建築学会
三菱地所株式会社編（1952）『縮刷 丸の内今と昔』三菱地所株式会社
武藤清（1986）「超高層時代を切り拓く」『建築雑誌101（1245）』日本建築学会
柳沢厚（1999）「都市計画制度の分権化の推移」小林重敬編『新時代の都市計画第1巻 分権社会と都市計画』ぎょうせい
柳田國男（1993）『明治大正史世相編 新装版』講談社（講談社学術文庫）
ケヴィン・リンチ（2007）『新装版 都市のイメージ』岩波書店
Herbert Wright（2008）「Skyscrapers: Fabulous Buildings That Reach for the Sky」Parragon Inc

⁹¹ 上田（2003）p217～218

⁹² 齋藤（2005）p146～147