

超高層マンションの魅力

～名古屋を中心に多数の物件が計画中～

堀内 研自

近年、東京では超高層マンションの建設ラッシュが続いている。分譲戸数 1000 戸、2000 戸という大規模物件が完売していくという売れ行きだ。こうした超高層マンションブームがいよいよ東海圏にも波及してきた。今年から来年にかけて、高さ 100m を越える超高層物件は 5 棟が竣工を予定しており、すでに完売というものもあるようだ。多くの話題を集める超高層マンションの現状とその魅力を探る。



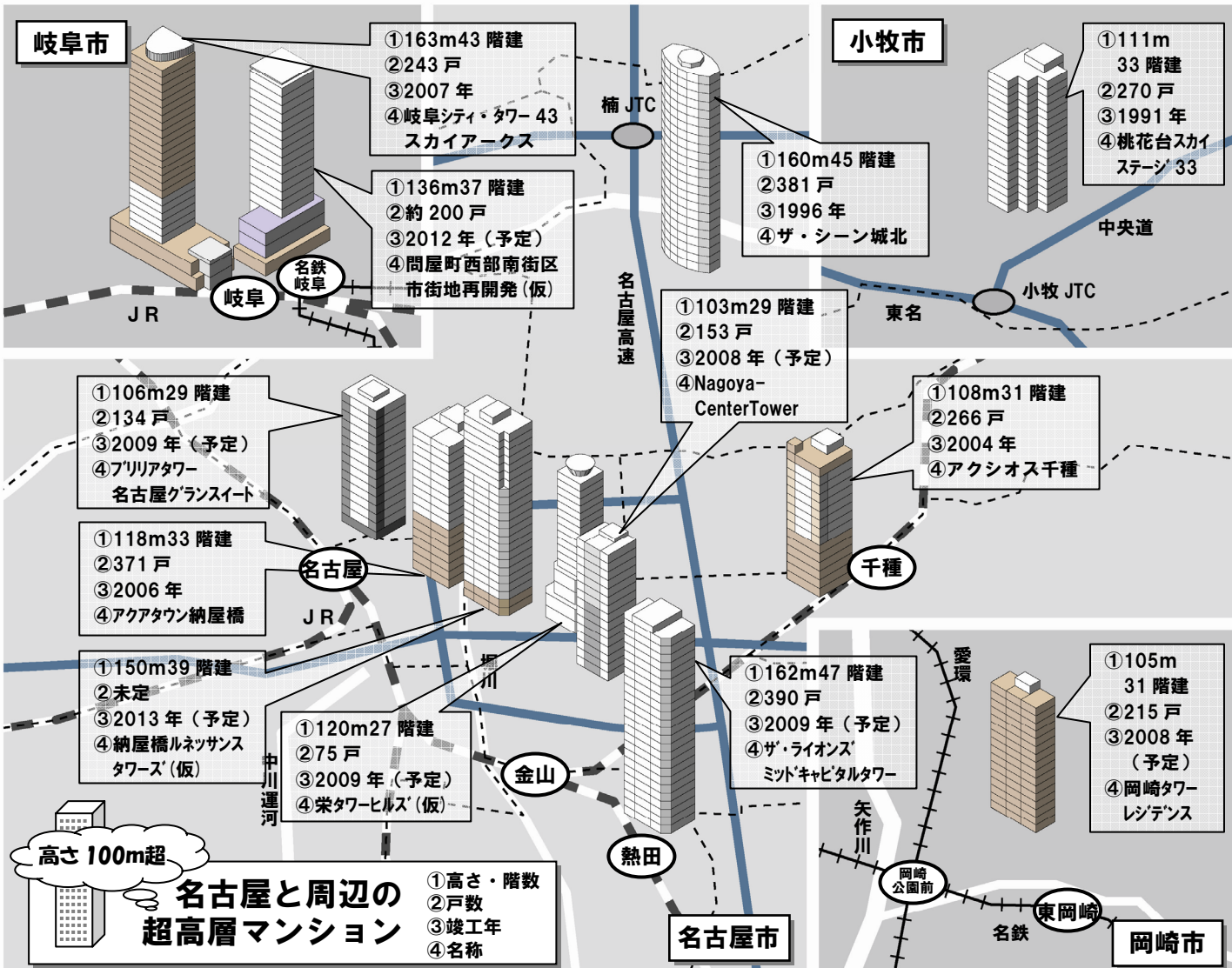
岐阜駅前の岐阜シティ・タワー43分譲住宅は即日完売だった。

「岐阜シティ・タワー43」の衝撃
地上約百六十メートルから夜の名古屋方面を望むと、街の灯がどこまでも続く。大きな夜景を楽しむことができる。これは昨年十月にオープンした「岐阜シティ・タワー43」(以下CT43)の最上階(四十三階)にある展望室からの眺めである。周囲には超高層の建築物がほとんど無いため、二十階以上の住宅からは同じような壮大な眺望を得ることができよう。超高層マンションの一番の魅力は、この眺望価値である。
名古屋市北区に一九九六年竣工した「ザ・シーン城北」から、東海圏では四十階を越すマンションの建設はしばらく無かったが、CT43の分譲マンションが販売されるやその売れ行きは凄まじく、東海のみならず、関西を含めてもこれほど売れたマンションは過去例が無かったと販売担当者は語る。その要因としては、まず、住宅では東海一の高さを誇る一六四メートルの超高層である点、次にこの建物は岐阜市が権利者となる再開発事業であるため、行政が関わっている物件という安心感があった点、さらに岐阜県の住宅供給公社が低層部分に高齢者住宅を整備したこともさらなる安心感に繋がった。その他、三階には入居者にとって大きなメリットとなる医療福祉施設が整備されたことや、駅と直結するデッキが接続されたことなど、単に駅前立地の超高層物件というだけではない、ビル全体の優れたパッケージングが住宅の価値をワンランク押し上げることに結び付いた。



ミッドキャピタルタワー(模型)高さ162mは名古屋一を誇る。

話題の名古屋の超高層マンション
今年から来年にかけて、名古屋や周辺では高さ百メートルを越す超高層マンションが一気に五棟竣工する。その中で名古屋一の高さを誇るのが「ザ・ライオンズ・ミッドキャピタルタワー」である。敷地は緑豊かな熱田神宮のすぐそばにあるが、前面にはJR線が走り、隣には大規模なイオンショッピングセンターが立地している。住環境としては決して望ましいものではないが、超高層建築と広い公開空地を武器に、周囲の喧騒を払拭する住宅を提案している。販売も好調で、インターネットの活用により、何と海外からも問い合わせが来ているそうである。販売の接客に当たるのはほとんどが女性スタッフで、これは、超高層マンションの場合、奥さんより亭主の決定権が大きなウェイトを占めるからだそうだ。超高層マンションでは日常の使い勝手を越えたシンボル性を求める人が多いのである。
名古屋一の高さに対して、名古屋一高層なマンションとしてマスコミで紹介されたのは名古屋駅前に建つ「プリリアタワー名古屋グランスイト」である。地価上昇率で全国の上位にランキングされる名駅エリアで、名古屋駅まで徒歩四分という好立地の物件は、明らかに富裕層をターゲットに絞った住宅となっている。価格は十九階以上のものはすべて専有面積百平方メートル以上の億ションとなり、モデルルームで用意された部屋は、ホテルのスイートルームそのものといった造りであった。



超高層マンションの魅力
超高層マンションが人気を博する理由の一つは、そのラグジュアリー感である。都市の夜景を眼下に大きなソファに身を埋めれば、ハリウッド映画の主人公にでもなったかのような気分になれる。コンシェルジュサービスや住戸内の水廻り設備はホテルのような仕様で、非日常的なライフスタイルをイメージさせることができる。三重、四重にかけられるセキュリティは今や生体認証やICキーとなり手軽に解除できる。これによりセキュリティ

イの煩わしさより、むしろ下界との差別感を際立たせるのである。
超高層マンションにはブームの影で、将来の建替えや人の精神への影響などの問題点も指摘されている。しかし、このように生活をレベルアップさせてくれるようなラグジュアリー感のある住宅形式は、日本には他になかなか見当たらない。戸建て住宅、又は住宅地が超高層マンションと競えるレベルにラグジュアリー感を獲得し、しかも手軽に購入できるような新しい住居形式が必要であろう。