

宅建ダイナマイト受験ラジオ めざせ歌って踊れる宅建主任者

第40回：大人の新宿・高層ビル街 ～ゲイタウンでの愛の形～

今回のテーマ：特定街区

《定義》 特定街区は、市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その街区内における建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める街区とする。

※ けっこう古くて、昭和36年からある制度。一般的なルールに縛られていたんでは、西新宿にあるような超高層ビルを建築することはできない。では、チンケなルールを蹴散らしてでも、ランドマークとなるような、巨大な建築物を建てるにはどうしたらいいか。つまり、ある種の特別ルールが必要で、それが『特定街区』。これを使えば超高層ビルを建築することができるようになる。ひらたくいうと、ここだけよと“特定”した、特別な“街区”に、特別ルールを適用して巨大建築物を建築しようじゃないか、ということだ。ドッカーンと超高層ビルを建てようというような魂胆だから、特定街区では、一般的な容積率の制限などは適用されず、その代わりに、都市計画において、その特定街区独自の『容積率の最高限度』、『建築物の高さの最高限度』、『壁面の位置』が定められる。特定街区で日本一有名などころといえば、東京の西新宿の超高層ビル街ということになりましょうか。ちなみに、そこには11ヶ所の特定街区がある。

1街区	東京都庁	《高さ163m 地上34階地下3階》
2街区	新宿NSビル	《高さ134m 地上30階地下2階》
3街区	KDDビル	《高さ165m 地上32階地下3階》
4街区	東京都庁	《高さ243m 地上48階地下3階》
5街区	東京都庁 議会塔	(7階建て)
6街区	京王プラザホテル	《高さ170m 地上47階地下3階》
7-1街区	ホテルセンチュリーハイアット	《高さ114m 地上28階地下4階》
7-2街区	第一生命ビル	《高さ114m 地上26階地下4階》
8街区	新宿住友ビル	《高さ200m 地上52階地下4階》
9街区	新宿三井ビル	《高さ210m 地上55階地下3階》
10街区	新宿センタービル	《高さ216m 地上54階地下4階》
11-1街区	安田海上火災ビル	《高さ193m 地上43階地価6階》
11-2街区	新宿野村ビル	《高さ203m 地上50階地下5階》

1. 『亜細亜虎列刺』って何て読むの？

- 今から120年ほど前の明治19年（1886年）。国立公文書館に、なぜかこの年だけの古色蒼然とした統計が残っているような。その名は『原因別死亡者順位』。

【東京府の病院で亡くなった人の死因】

第1位	『亜細亜虎列刺』（アジアコレラ）	9,254人
第2位	『脳膜炎』（細菌による感染症）	3,203人
第3位	『胃加答児』（胃カタル）	2,608人
第4位	『小児急癩』（ひきつけ）	2,366人
第5位	『肺癆』（肺結核の古称）	2,153人
第6位	『卒中』	2,031人
第7位	『脚気』（かっけ）	1,473人
第8位	『老衰』	1,428人
第9位	『肺炎』	1,245人
第10位	『気管支炎』	1,143人

- この年は『亜細亜虎列刺』、つまりアジアコレラが猛威を振るったそうです。そうか、東京にもコレラか、と今となっちゃホントに不思議。そんでもって『脚気』とか『破傷風』で亡くなる人が大勢いたという事実も、ある意味、スゲー。あとは第13位に『梅毒』、第16位に『破傷風』。ちなみに、現在の死因第1位である『ガン』は、ようやく第17位に顔を出している程度。というかですね、今のニッポン、この約120年間で医療が猛烈な勢いで進歩した結果、コレラや脚気で亡くなる方が減って“第17位”だった『ガン』が“繰り上げ1位”になったと考えるべきだそうです。
- ちなみに当時の平均寿命 ⇒ 男42.8歳・女44.8歳（オレはもう死んでいる！）
- コレラ大流行の原因は、やはり飲用水の不衛生。当時はナント、井戸や神田上水、玉川上水の水をそのまま飲んでいたのであった。これはいかん！ この『亜細亜虎列刺』の大流行に驚いた東京市は、みんなの命を守るため、さっそく上水道の一大革命を試みたのだった。神田上水や玉川上水の水をそのまま飲むのではなくて、浄水場を作って濾過し、近代的な水道を作り上げようじゃないか。そして東京市はオランダからある技師を呼んだ。その名は“ファン・ドールン”。彼に調査を委託して水道建設を設計させたのだった。
- かくして、近代水道、ここにはじまる。そして新宿に広大な面積を誇る浄水場が完成した。その名は“淀橋浄水場”。玉川上水の水を引き入れて浄化し、中野、渋谷、文京の3区全域と、お膝元の新宿、中央の大部分、さらに千代田、港、台東、江東、豊島、北、荒川の一部にも給水していたそうな。大活躍じゃないか、淀橋浄水場!!!!

【淀橋浄水場 ～67年の栄光の歴史～】

明治19（1886）年	『亜細亜虎列刺』（アジアコレラ）が大流行
明治25（1892）年	工事開始！
明治31（1898）年12月1日	7年の年月を費やし、ついに落成式を迎える！
昭和40（1965）年3月31日	東村山に移転となる。サヨナラ浄水場！

2008年3月2日オンエアー

- なにをかくそう、この私は新宿・四谷の生まれで、昭和39年生まれだから、年表を見ると、おー、この浄水場からの水を飲んでたことになるのだった。ありがとう、淀橋浄水場!!
- では、その広大な浄水場、一体どこにあったのかというと、そう、今では信じられないけど、現在、西新宿の超高層ビルが林立する辺りから新宿中央公園にかけての広大な土地にあったのだった。
- とうか、淀橋浄水場跡地が、超高層ビル街となった。もともと都有地であった淀橋浄水場跡地は、造成されたのち、昭和40年代に順次民間に売却されていった。そしていま現在、整然と11街区（11か所の特定街区）に、写真で見るとおり、超高層ビルが立っている。
- 『新宿・街づくり物語 ～誕生から新都心まで300年～』（河村 茂著／鹿島出版）より、当時の状況を引用してみます。

アメリカに戦争で敗れた日本は、戦後、アメリカの圧倒的な物資量にたまげ、国つくりの目標をヨーロッパからアメリカへと方向転換した。アメリカを代表するものは自動車と摩天楼である。人々はスピードと高さにあこがれをもつようになり、次第に高速道路と超高層ビルの建設が都市づくりのテーマとなった。

（～中略～）こうした動きをふまえ、昭和36（1961）年に特定街区制度が導入された。この制度は狭小な敷地をできるだけ統合し、スーパーブロックとしてまとめ、敷地の一部に公共的なスペースをとるなど、都市計画的な考慮がなされた街区単位の建築計画を、都市計画施設として位置づけて、その一方で絶対的な高さ制限や斜線制限などの一般的な建築規制を適用除外にして、建築設計の自由度を高め、土地の有効・高度利用を促進していくものである。いわば用途地域などの一般的なゾーニングに対し、スポットゾーニングと呼ばれる種類の詳細計画制度である。

（～中略～）しかし、都が土地の売却を開始した当時、わが国の経済は不況の真ただ中であつた。証券業界などは、当時、戦後最大の不況といわれた時期でもあつた。またいまと違い新宿にオフィスビルなんていう抵抗感もあり、造成されたもののまだ茫漠たる跡地の風景が広がる中、ここを業務用地として購入するのは大変な冒険であつた。

そんなわけで昭和40（1965）年の末に行われた、第1回目の土地売り出し結果は、さんたんたるものであつた。この時は2号、5～9号、11号の計7街区が売りに出されたが全く売れなかつた。

- なかでも、ボくらにとっていちばん思い出が深い“特定街区”は、なんといつても8街区の新宿住友ビル、通称「三角ビル」かな。遡ること20年以上も前、当時のボくらは、このビルの49階にあつた「アシベパーク」という、確かサントリー系のパブだつたと思うんだけど、そこで年がら年中“合コン”を繰り広げていたのだった!
- 酒や料理の値段も安かつたし、なんといつてもガラス越しに広がる“夜景”がサイコーだつた。漲る性欲を隠しつつ、そして“夜景”の力を借りつつ、ボくらは一丸の熱い塊となつて、難攻不落の女子大生や短大生たちに、突撃していったのであつた。
- ……だいたい自爆で終わった（余計なお世話だ）。

2. 愛のかたち

- 新宿といえば、その昔は“宿場町”だった。そんな新宿の“歴史”をちょっとだけ。
- 徳川家第3代将軍・徳川家光は、全国の大名に対して1年ごとに江戸と国元を行き来させる「参勤交代制度」を制定した。そしてこの参勤交代令とともに東海道・中山道・日光道中・甲州道中・奥州道中の五街道を設置し、江戸の入口として品川・板橋・内藤新宿・千住などの宿場を整備するといった大事業も遂行されたのであった。
- さて、そんな宿場町であった“内藤新宿”。旅籠（はたご）が連なる町並みはいったいどこにあったのかというと、いまでいうと東京メトロ（地下鉄）丸の内線の新宿御苑駅を出たあたりから新宿三丁目の伊勢丹あたりに広がっていたらしい。
- 宿場町といえば、そりゃオトコが集まってくるわけで。いまでいうと出張族とでもいいでしょうか。となると、フーズク。宿場街はどうしても遊里としての性格を持っているわけで、まあこのあたりは江戸の昔も今も、そしてボクもあなたも、さほど変わりませんですな。
- そうそう、『飯盛女』という言葉をご存知でしょうか。たとえばグループで旅行や合宿なんかに行き、その食事時に「あたし、今日は飯盛女やるねー」なんていうと、世が世ならたいへんな誤解を生むことになります。

《“新明解”国語辞典三省堂（第5版）より》

めしもり【飯盛（り）】	江戸時代に、宿場の宿屋に居て、客の給仕をした女性。売春もした。
-------------	---------------------------------

- 江戸幕府黙認の遊女。江戸時代の“内藤新宿”は、距離的には江戸城下町から半日の行程となり、誰にも知られずに、そして知られてはならない遊びや逢瀬にピッタリだったのかもしれませんが。でもそこで働く飯盛女たちは、自由がない。
- 自由がないどころか、はやい話が人身売買で、彼女らは困窮した「家」のために前借金で集められたのであった。つまり“前借金”で身柄の一切を拘束されている。以下の証文からも、年貢が納められないことを理由に、公然と人身売買が行われていたことがうかがえる。

《ある遊女の身売証文 ～一部抜粋～》

『年貢が滞っているので、孝行娘が身を売って年貢を差し出す』
『娘が死んだときには、戒名を以って知らせればそれでよし』
『どこか近くの菩提寺があったら、そこに埋めればよし』

- でも、どんな場所だろうと“オトコとオンナ”。出会ってしまえば、身体が馴染んでしまえば、どういう状況だろうと“恋”ははじまる。いやむしろ、自由がないからこそ、オトコとオンナは燃え上がる。
- アタシは“前借金”で身柄の一切を拘束されている遊女なの。そんなに言ってくれるけど、ゴメンね、この世じゃあなたと自由に恋愛なんかできないのよ・・・。
- 靖国通り沿いにある成覚寺（じょうかくじ）というお寺がある。その片隅に、旭地蔵がひっ

そりと鎮座している。台座には18人の戒名が彫られてあり、そのうちの7組の戒名が、『定吉27歳・かね17歳』などと一組づつ並べられている。それは玉川上水に身投げした情死者の名前だ。

- オトコはオンナを愛してしまった。どんな境遇だろうと、オトコは、そのオンナを愛してしまったのだった。
- 悲しい話もちよっとだけ。この成覚寺は「投げ込み寺」ともいわれ、文字通り亡くなった遊女たちの眠る寺としても知られている。現存する過去帳によると、彼女らの死亡年齢のピークは20歳で、続いて19歳、21歳に集中している。そして85%が24歳までに亡くなっていた。
- この時代の娘盛りっていうと、だいたい15歳くらいだったそうです。女衞（ぜげん）に、いわば騙された形になるのか、娘盛りの15～16歳で親元を離れ、前借金という制度により身柄の一切を拘束されて、遊女として酷使され続けて3年か4年、健康な体であったはずなのに、みんな、若くして亡くなっていったようだ。
- 一般のガイドブックに収録されていることはほとんどないけど、これも“新宿”。
- その後、明治5年になって「娼妓解放令」が出され、公的には人身売買は禁止された。しかし「今まで抱えていた飯盛女（遊女芸者）を親元へ引き取らせるのは勝手だが、当人たちが望んでいまの仕事が続けたいのなら、それぞれ吟味のうえ許可を出す」というあいまいな解釈で時代は進む。
- そして新宿遊郭は赤線地帯へ。赤線とは、明治9年に警視庁が風俗営業（売春）許可地区を地図上に「朱筆」で特定したことが起源とされる。昭和31年の売春防止法施行を経て、現在は、ゲイタウン。