

東京都区部における都市開発制度による超高層建築物立地の実態

Study on Location Reality of High-rise Buildings by Urban development regulations in Tokyo Metropolis

○Tokyo Institute of Technology Atsushi NAGAOKA ○東京工業大学 長岡 篤
Tokyo Institute of Technology Sachihiko HARASHINA 東京工業大学 原科幸彦

This paper aims to clarify planning and locations of high-rise buildings in Tokyo Metropolis. Although they have risen markedly and have many benefits, they cause some problems in surrounding areas. Therefore, it is important to research the actual condition of high-rise buildings. First of all, we figure out urban development regulations and their operations about high-rise buildings. Secondly, we search their planning sizes and use applications and classify according to features. Finally, we analyze location districts by grasping surrounding buildings and find out reality of some characteristic areas.

Keywords: High-rise building, Urban development regulation, Urban district, Location area 超高層建築物、都市開発制度、市街地、立地地域

1. はじめに

(1) 背景と目的

東京では規制緩和を伴う都市開発制度の改正や、経済状況の変化による遊休地での再開発により、超高層建築物¹⁾が増加している。超高層建築物は土地の重層利用を可能とし、多様な都市機能の集積による地域の活性化につながるなど、その効果は大きい。容積率の割増とともに建物周囲に創出される公開空地は、都市公園や防災機能の役割も果たし、密集市街地の解消による都市環境の改善が期待される。また高層集合住宅は、減少し続けた都心の定住人口回復にも寄与している。これらにより、従来業務用途に偏っていた都心の機能が、バランスのとれたものへと改善されつつある。

しかし、超高層建築物による様々な影響が指摘されていることも事実である。日照や風害、電波障害など周辺環境への影響に対しては以前から対策が講じられてきたものの、近年ではさらに、公共施設の不足や景観への影響、開発地域周辺住民による建築紛争など新たな問題も生じている。これらは、従来超高層建築物が想定されてい

なかった地域で立地し始めているためと考えられる。一部では高さ規制を設ける取り組み²⁾も行われ始めており、超高層建築物を取り巻く議論は多くなっている。

近年の東京の超高層建築物や都市開発に関する研究は、オフィスビルの建築計画や業務地での立地要因を分析したもの¹⁾²⁾、各都市開発制度の運用効果と課題について論じたもの³⁾⁴⁾、また都市構造と環境指標の関連を検証したもの⁵⁾⁶⁾などがあげられる。しかし、超高層建築物に対する都市開発制度の運用とそれらによる計画や、立地状況と周辺市街地との関係については明らかにはなっていない。再開発の多くが超高層建築物となっている現在、利用制度の運用と実態を把握することは、今後地域に適した都市開発とするために、重要であると考えられる。

このような視点から、本研究は東京における超高層建築物を、都市開発制度の運用と計画規模から整理を行い、立地と周辺市街地との関連により実態を明らかにすることを目的とする。

(2) 調査対象と分析手順

東京都区部の高さ 60m を超える建築物に

ついて、2005年3月末までに建築確認の申請が行われたものを対象とした³⁾。この中で、建替が行われたことが確認できたものや、羽田空港の管制塔など特殊用途を除外した787棟について、表1の指標を把握した。なお2007年以降竣工予定のものについては、既に建設が行われ完成し始めていることから、竣工予定年を基準として分析対象に含めた。また23区の地域区分は、東京都環境白書による分類を使い、立地の把握・分析には東京都GISデータ⁴⁾を用いた。

まず2章で超高層建築物に対する都市開発制度の運用と開発年代、土地利用の変化を把握する。次に3章で超高層建築物を建物用途と建物規模により分類を行い、それぞれの特徴を考察する。そして4章では超高層建築物の立地と周辺建物との関係を分析し、各地域での超高層建築物立地の実態を総合的に明らかにする。

2. 超高層建築物への都市開発制度の運用

(1) 東京都の都市開発制度

東京都では2001年に「東京の新しい都市づくりビジョン」を策定し、地域ごとの将来像とそれらを実現していくための方策が示された。都では表2の4制度を「都市開発諸制度」とし、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」が2004年8月に策定された。この方針に基づき、都心部の各地域において緩和することができる容積率の上限や、緩和した容積に充当すべき用途の内容が定められている。ただし、都市再生法に基づく都市再生緊急整備地域内で都市再生特別地区に指定された区域では、この方針は適用されない。

(2) 都市開発制度の運用

図1に年度別の超高層建築物の建設棟数と適用された都市開発制度を示す。1990年前後と2000年以降特に、総合設計制度によるものと制度利用を伴わない建物が増加している。また表3に制度別・土地利用変化別の棟数を示す。全体では都心3区で超高

表1 把握指標

分類	指標
建物規模	1) 敷地面積 2) 建築面積 3) 延べ面積 4) 高さ 5) 地上階数
従前土地利用	超高層建築物建設直前の土地利用を、住宅地区により建物用途・所有形態から把握 1) 建物更新：民間建物→民間、[国・公有建物→国・公有など、建物の建替 2) 公有跡地利用：国有地、公有地→民間、[国、公共による建物の建設 3) 民間所有地転用：工場、倉庫、駐車場、資材置き場など、遊休地への建物の建設 4) 密集市街地開発：密集した街区ごとの再開発 5) 新規都市開発：埋立地での開発
適用された都市開発制度	1) 市街地再開発事業 2) 再開発等促進区 3) 特定街区 4) 総合設計 5) 都市再生事業 6) 公園整備と超高層建築物建設が同時に行われたもの(公園事業) 7) 利用制度なし *1)-4)は表2を、公園事業は補注(5)を参照
建物用途	9種類に分類 1) 事務所 2) 商業 3) 住宅 4) 公共施設(以上単独用途) 5) 事務所・商業複合 6) 事務所・住宅複合 7) 商業・住宅複合 8) 事・商・住宅複合 9) 公共施設複合(以上複合用途)
その他	完成年、立地地域、指定建蔽率・容積率・用途地域などの都市計画情報
地域区分	1) 千代田区 2) 中央区 3) 港区(以上都心3区) 4) 山の手(新宿区、文京区、渋谷区、豊島区) 5) 下町(台東区、墨田区、江東区、荒川区) 6) 南部(品川区、大田区) 7) 西部(目黒区、世田谷区、中野区、杉並区、練馬区) 8) 北部(北区、板橋区) 9) 東部(足立区、葛飾区、江川区)

表2 東京都による都市開発諸制度の概要

制度名	概要	指定要件
高度利用地区	空地整備、住宅整備等の程度に応じて容積率を緩和する制度。市街地再開発事業は、高度利用地区または都市再生特別地区または特定地区計画などの区域内で施行。	原則 0.5ha以上
再開発等促進区	公共施設が未整備な低・未利用地を対象に、公共施設と宅地を一体的に再開発し、土地の高度利用と都市機能の更新を図る地区。公共施設の整備状況と市街地環境の改善に応じて容積率等を緩和。	区域面積 1.0ha以上
特定街区	街区単位で整備又は造成を行う地区。市街地の整備に有効な空地等を設けた場合、その程度に応じて容積率等を緩和する制度。	街区面積 0.5ha以上
総合設計	一定割合以上の空地及び一定規模以上の敷地を有し、市街地環境の整備改善に資する建築物を対象に、容積率等の緩和を行う制度。	原則 敷地面積 500㎡以上

層建築物の約半数を占め、山の手を含めると7割に達している。

都市開発制度別では、特定街区が当初から適用事例があり、新宿西口などに集中しているものの、超高層建築物の増加に比して適用件数は少数である。一方、総合設計による開発は近年急増しており、全体の約4割に達している。これは、特定街区は適

用されるのが街区単位であり、都市計画決定を必要とするのに対し、総合設計は敷地単位に適用でき、対象規模要件が小さく、特定行政庁（東京都）の許可を得られればよいためであると考えられる。都市再生特別地区での開発は、本調査対象では丸の内と大崎駅西口に一件ずつのみである。また民間事業者により公園整備と超高層建築物建設が同時に行われたものが、港区に一棟ある¹⁵⁾。都市開発制度を利用せずに建設された超高層建築物は各区であり、全体の約3割を占めている。図2に現在の東京都心の超高層建築物の分布を示す。

(3) 超高層建築物立地以前の土地利用

超高層建築物の計画や立地は、利用制度と開発以前の土地利用との関係が大きく影響すると考えられる。そこで開発直前の土地利用・建物用途を住宅地図など¹⁶⁾により把握し、表1に基づき分類した。

建物更新によるものは、千代田区では7割、港区で4割にのぼり、既存市街地での建物建替の際に高層化が進行していることがわかる。公有跡地利用による超高層建築物建設は都内全域で行われている。千代田区では総合設計と利用制度なしの建物が半数ずつ、港区では再開発等促進区によるものが7割を占める。また再開発等促進区は、半数が公有跡地での適用である。民間所有地の転用利用は中央区、下町、南部で各棟数の半数を占めており、これらは工場や倉庫跡地での大規模な土地利用の転換が進行した結果である。密集市街地の再開発は、都心だけではなく周辺区の西部と東部でもみられ、総合設計または市街地再開発事業として行われている割合が高い。新規都市開発は、湾岸部の区の中でも、港区と江東区（下町）に立地する超高

層建築物のみであった。

3. 超高層建築物の建物用途・規模の特性

次に超高層建築物の特性を建物用途と規模から明らかにする。

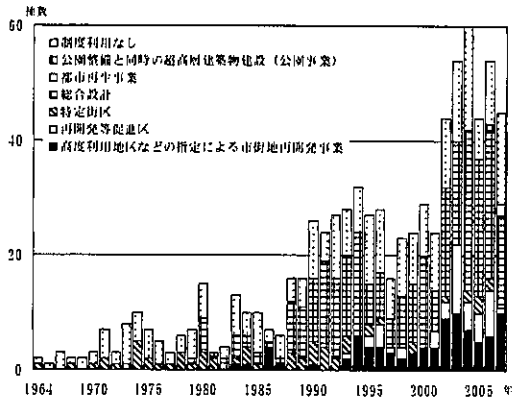


図1 利用制度別の超高層建築物建設棟数

表3 利用制度・土地利用変化別の超高層建築物棟数

	従前土地利用	市街地再開発事業	再開発等促進区	特定街区	総合設計	他、制度なし	小計	計
千代田区	建物更新		1	13	32	48*	94	136
	公有跡地利用				13	13	26	
	民間所有地転用	1		3	3	4	11	
	密集市街地再開発	4			1		5	
中央区	建物更新		1	4	13	9	27	73
	公有跡地利用				3	1	4	
	民間所有地転用	7		2	21		30	
	密集市街地再開発	5			6	1	12	
港区	建物更新	2	3	9	39	26	79	195
	公有跡地利用			24	9	8**	41	
	民間所有地転用			1	20	12	33	
	密集市街地再開発	11	2	1	12	7	33	
	新規都市開発		9				9	
山の下	建物更新			4	16	38	58	153
	公有跡地利用	1			16	4	22	
	民間所有地転用			1	18	4	23	
	密集市街地再開発	13		1	23	13	50	
下町	建物更新				5	3	8	86
	公有跡地利用					6	6	
	民間所有地転用			5	2	15	21	
	密集市街地再開発	12			3	3	18	
	新規都市開発		2		2	7	11	
南部	建物更新			2	6	8	16	70
	公有跡地利用				1	1	2	
	民間所有地転用	6	3	1	18	10*	38	
	密集市街地再開発	8			5	1	14	
西部	建物更新				1	6	7	40
	公有跡地利用					6	6	
	民間所有地転用				6	2	8	
	密集市街地再開発	10			8	1	19	
北部	建物更新					1	1	10
	公有跡地利用				1	1	2	
	民間所有地転用					4	4	
	密集市街地再開発	2				1	3	
東部	建物更新				1	1	2	24
	公有跡地利用					4	4	
	民間所有地転用					3	3	
	密集市街地再開発	6			4	5	15	
計	88	50	60	309	277		787	

注) *: 都市再生1棟, **: 公園事業1棟

(1) 建物用途 (図3)

単独用途は事務所の割合が千代田区で4割、山の手で3割である。周辺区ではいずれも集合住宅の割合がもっとも高い。また千代田区の公共施設は宿泊施設が、山の手では医療施設、大学など様々である。商業施設は新宿駅周辺などの4棟のみである。

複合用途は公共施設複合がもっとも多く、利用制度と立地により様々な複合用途がみられる。次いで事務所・商業複合が多い。住宅用途と事務所や商業の複合用途は中央区、港区、山の手、西部で割合が高い。これらは1990年代以降、都心居住を目的とした市街地住宅総合設計制度などの住宅付置政策の基で行われた開発が多くを占める。

(2) 建物規模による超高層建築物の類型化

超高層建築物の指定容積率と建物規模の棟数分布を表4に示す。指定容積率は400%と500%の合計で4割近くにのぼる。敷地面積は1万㎡以上が3割を超え、建築面積は3,000㎡未満の合計が56%に達する。

次に建物規模から総合的に分類するため、各建物の敷地面積、建築面積、延べ面積、建物高さ、建物用途数と現在の指定建蔽率、指定容積率を変数として主成分分析を行った。その結果累積寄与率は第1主成分が32.3%、第2主成分57.3%、第3主成分71.3%であった(表5)。

第1主成分は延べ面積、建築面積、建物高さの値が高いことから「建物規模」を表すと考えられる。第2主成分は指定建蔽率と指定容積率の値が高く、敷地面積と建築面積が大きく負の値であることから「高容積指定地域の立地」とする。図4に第1主

成分得点と第2主成分得点の散布図を示す。

次に第1主成分得点と第2主成分得点を用い、ウォード法によるクラスタ分析を行い、超高層建築物を6類型に分類した。指定建蔽率・容積率が高い類型1-3と低い

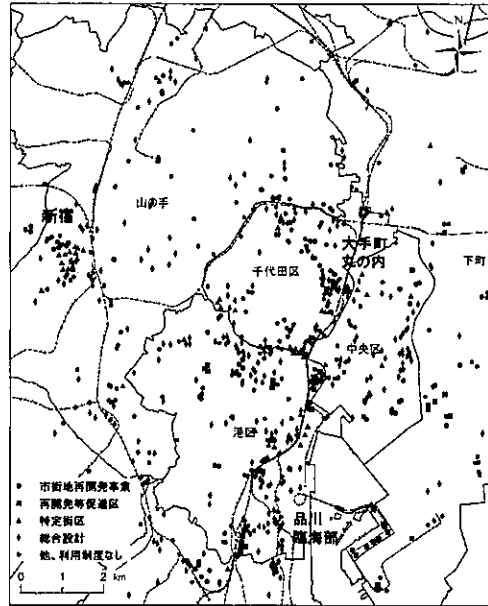


図2 適用制度別の超高層建築物の分布

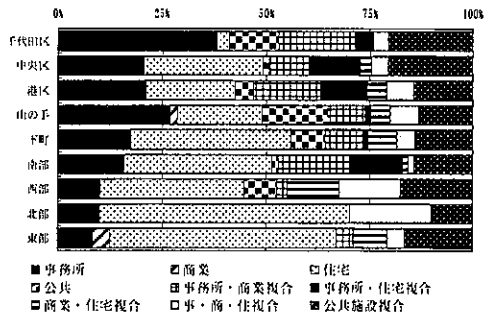


図3 地域別の建物用途比率

表4 超高層建築物の建物規模の棟数分布

指定容積率	200%	300%	400%	500%	600%	700%	800%	900%	1,000%	1,300%
棟数	43 (5.5%)	111 (14.1%)	157 (19.9%)	142 (18.0%)	129 (16.4%)	86 (10.9%)	51 (6.5%)	17 (2.2%)	17 (2.2%)	34 (4.3%)
敷地面積	2,000㎡未満	2,000㎡以上	4,000㎡以上	6,000㎡以上	8,000㎡以上	1万㎡以上	2万㎡以上	3万㎡以上	4万㎡以上	5万㎡以上
棟数	66 (8.4%)	155 (19.7%)	140 (17.8%)	89 (11.3%)	61 (7.8%)	138 (17.5%)	59 (7.5%)	26 (3.3%)	11 (1.4%)	42 (5.3%)
建築面積	1,000㎡未満	1,000㎡以上	2,000㎡以上	3,000㎡以上	4,000㎡以上	5,000㎡以上	6,000㎡以上	8,000㎡以上	1万㎡以上	2万㎡以上
棟数	75 (9.5%)	219 (27.8%)	150 (19.1%)	78 (9.9%)	61 (7.8%)	49 (6.2%)	50 (6.4%)	36 (4.6%)	47 (6.0%)	22 (2.8%)
延べ面積	1万㎡未満	1万㎡以上	2万㎡以上	3万㎡以上	4万㎡以上	5万㎡以上	6万㎡以上	8万㎡以上	10万㎡以上	20万㎡以上
棟数	14 (1.8%)	126 (16.0%)	142 (18.0%)	97 (12.3%)	80 (10.2%)	73 (9.3%)	82 (10.4%)	53 (6.7%)	90 (11.4%)	30 (3.8%)
高さ	60m超	70m以上	80m以上	90m以上	100m以上	120m以上	140m以上	160m以上	180m以上	200m以上
棟数	155 (19.7%)	120 (15.2%)	92 (11.7%)	140 (17.8%)	112 (14.2%)	66 (8.4%)	44 (5.6%)	26 (3.3%)	15 (1.9%)	17 (2.2%)

4-6に大別できる。表6に類型別の各指標の平均値を、図5に類型化した都心部の超高層建築物を示す。以下に各類型の特徴を述べる。

類型1：敷地面積1万㎡未満が9割近くの、小規模な超高層建築物である。23区全域に分布しており、指定容積率は比較的高く、高容積の建物群である（高容積小規模建築）。

類型2：大手町・丸の内・有楽町地域と新宿西口に集中しており、高い容積率が指定された業務地域の超高層建築物であるが、建物規模はそれほど大きくはない。建物建替による開発が7割近くを占める（業務地小規模建築）。

類型3：類型2が立地する地域に加えて汐留再開発の大半や、周辺区での大規模開発が多く含まれる。指定容積率の幅は広く、全て5,000㎡以上の敷地面積かつ延べ面積5万㎡以上の大規模建築である。公有跡地の転用利用が多い（業務地大規模建築）。

類型4：類型1と指定容積率が対称的な傾向がある建物群であり、民間遊休地の転用利用が半数を占める。23区内各地に分布するが、特に港区・品川区の臨海部で近年急増した高層マンションの大半がこの類型

に含まれる（低容積小規模建築）。

類型5：指定容積率は低く1万㎡以上の敷地に建設され、建物規模が大きい単独立地の高層建築である。従前土地利用は様々である（大規模単独建築）。

類型6：指定容積率は高くないものの、もっとも建物規模が大きく、都市計画制度による容積率の大幅な緩和措置を受けた超高層建築物の類型である。全て延べ面積20万㎡以上の、大規模跡地での複合開発である（大規模複合建築）。

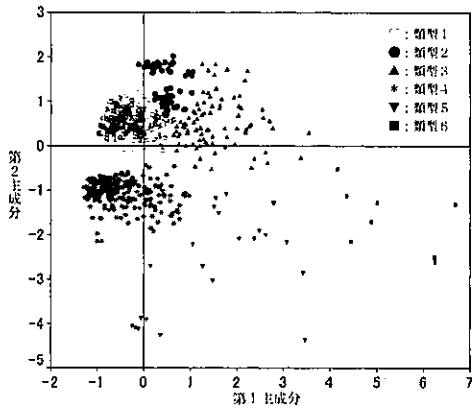


図4 主成分得点による散布図

表5 主成分分析による成分行列

	1	2	3
延べ面積	0.915	-0.179	0.035
建築面積	0.752	-0.324	0.214
高さ	0.683	0.028	-0.292
指定建蔽率	0.232	0.822	0.263
指定容積率	0.336	0.784	0.302
敷地面積	0.216	-0.550	0.523
建物用途数	0.419	0.127	-0.643
固有値	2.258	1.747	0.981
寄与率	32.3	25.0	14.0

表6 類型別の各指標の平均値

類型	棟数	平均指定容積率 (%)	平均敷地面積 (㎡)	平均建築面積 (㎡)	平均延べ面積 (㎡)	平均高さ (m)
1	382	578.0	6,694.9	2,552.5	36,523.1	87.6
2	53	1,041.5	6,873.8	3,641.4	67,020.6	107.0
3	87	760.9	19,389.3	9,016.2	152,536.6	152.8
4	234	325.2	16,065.1	3,848.7	48,212.8	95.5
5	23	334.8	166,153.2	18,376.9	178,231.8	106.1
6	8	575.0	72,322.6	46,957.9	399,673.8	182.1

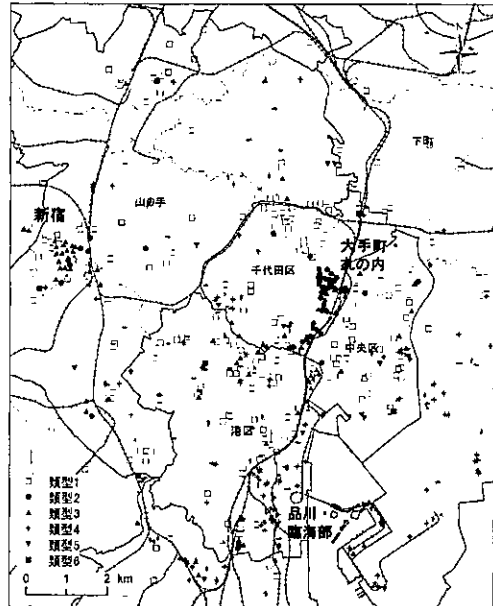


図5 建物規模に基づく超高層建築物の分布

(3) 建物類型と適用都市開発制度の関係 (図6)

もっとも棟数が多い類型1は、総合設計制度利用、利用制度なしがそれぞれ4割を占めており、類型2でも同様の傾向がみられる。類型3は、都市開発諸制度がそれぞれ適用された建物群である。類型4は総合設計制度の割合がもっとも高く、類型1と合わせると小規模建築物に対する総合設計制度利用が多いことがわかる。類型5は大規模建築物でありながら、都市開発制度を適用している件数は少ない。いずれも敷地面積が広大な開発であることが考えられる。類型6は全て都市開発諸制度が適用された、1990年代以降の面的開発である。

4. 超高層建築物立地の地域特性

(1) 超高層建築物と周辺建物との関係

1) 分析方法

次に超高層建築物と周辺市街地との関係を明らかにするため、超高層建築物が立地する周辺建物を把握した。把握対象は、中高層建築物建設に伴う紛争を防止する東京都の条例(表7)の対象範囲である、建物中心から建物高さの2倍を基準とし

表7 都建築紛争予防条例の概要

都では中高層建築物の建築に伴う紛争に対処するため、原則として高さが10mを超える建築物を対象として、1978年7月に「東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」を制定している。この中では、計画建築物の高さを2倍した距離の範囲内にある、土地または建築物の権利者及び居住者(近隣関係住民)に対する説明会の開催等が定められている。	
手続き	計画建築物の延べ面積10,000㎡超：都都市整備局市街地建築部調整課 計画建築物の延べ面積10,000㎡以下：各区

表8 周辺建物の分類

把握建物階数	1. 低層：1-3階 2. 低中層：4-7階 3. 中層：8-15階 4. 高層：16階以上
建物階数分類	1. 高層地：高層+中層80%以上 2. 中高層地：高層+中層50-80%未満 3. 高さ混在地：高層+中層30-50%未満 4. 低中層地：高層+中層10-30%未満 5. 低層地：低層+低中層90%以上
把握建物用途	1. 公共施設(官公庁、教育文化施設、厚生医療施設、宿泊施設等) 2. 事務所建築物 3. 商業施設 4. 住宅系用途(独立住宅、集合住宅、住前併用建物) 5. その他
建物用途分類	1. 業務地：事務所率60%以上 2. 住宅地：住宅率60%以上 3. 混合用途地：1、2以外

た円内にある建物をGIS上で把握⁽⁷⁾し、最終的に12種類に分類した(表8、9、図7)。

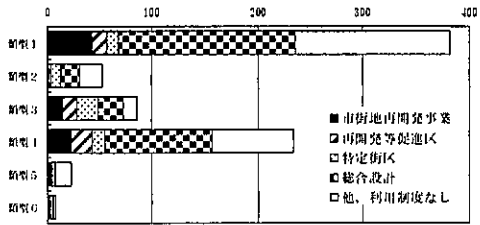


図6 計画特性の類型と都市開発制度

表9 周辺建物と建物類型・制度

周辺建物分類	建物類型	市街地再開発事業	再開発等促進区	特定街区	総合設計	他、制度なし	小計	計	
高層地	業務地	1		1	4	9	14	17	
		2			1	1	2		
		3							
	業務地	1		2	1	8	11		24
		2		1	2	4	7		
		3		1	2	2	5		
	6					1	1		
住宅地	5				3	3	3		
	1		1		3	5	9		
中高層地	混合用途地	2			1	1	2	21	
		3		2	2	2*	6		
		4		1		2	3		
		5				1	1		
		1		2	2	3	7		14
		2			2		2		2
高さ混在地	業務地	2				2	2	19	
		3				1	1		
		4				1	1		
	住宅地	1		1			1		5
		4				3	3		
		5					1		
混合用途地	1	4	2	1	17	24	48		
	2			5	3	4	12		
	3		3	6	2	5	16		
低中層地	業務地	1		1	1	6	4	12	15
		2			2		2		
		3			1		1		
	住宅地	1	4	1	1	18	7	31	
		2				1	1	1	
		3	4			2	1	7	
低層地	混合用途地	1			1	7	6	15	261
		5	2				2		
		6					1	1	
	住宅地	1	10	3	3	63	45	124	
		2		2	1	3	4	10	
		3	6	9	9	9	3	36	
低層地	混合用途地	1	5	11	6	35	23	80	200
		4	2		2		5	9	
		5			1		1	2	
	住宅地	1	20		1	49	32	102	
		2	1			2		3	
		3	5		1	2	3	11	
低層地	混合用途地	1	9		5	42	24	80	69
		5			1	1	2	2	
		6				1	1	2	
	住宅地	1	5	3		7	14	29	
		3				1		1	
		4	3	5		8	2**	36	
計		88	50	60	309	277	787		

注) *：都市再生1棟 **：公園事業1棟

2) 地域区分・建物類型・制度別の特徴

高層・中高層地：高層地は千代田区で業務用途のみあり、建物類型2が多い。同区で8割を占める中高層業務地と合わせて、千代田区では超高層建築物周辺でも高層化と業務用途への特化が進んでいることがわかる。中高層地は建物類型5の3件（練馬区光が丘団地）以外は、混合用途地がほとんどである。

高さ混在地：業務地は全て都心3区であり、住宅地に立地する超高層建築物は少数である。混合用途地は北部以外の都内全域でみられ、新宿西口や池袋周辺、大規模跡地の再開発が行われた品川区で多い。これらは各都市開発制度による開発であり、建物類型は様々である。

低中層地：業務地は全て都心3区に含まれ、住宅地は千代田区以外の都内全域でみられる。また261棟の超高層建築物が低中層混合用途地に立地し、12分類の中でもっとも多い。これらは都心3区で7割近くを占め、山の手や南部でも多数ある。建物類型1と4に含まれる、総合設計制度によるものが同制度の適用数の中で最多である。

低層地：業務地に含まれるものではなく、住宅地での立地が200棟ある。市街地再開発事業の適用件数が全分類中、もっとも多い。また他の周辺建物分類とは異なり、千代田区では1件もなく、都心3区以外の地域で8割を超えている。特に山の手の新宿区や渋谷区と周辺区で多く、低層住宅地においても超高層建築物の建設が進んでいることがわかる。また混合用途地においても同様に、周辺区を中心に超高層建築物が立地している実態が確認できる。

(2) 立地地域の考察（図5参照）

ここでは周辺建物との関係分析を基に、超高層建築物が特に集積している都心の3地区と都心のその他地域、周辺区部での立地について考察する。

1) 大手町・丸の内と周辺

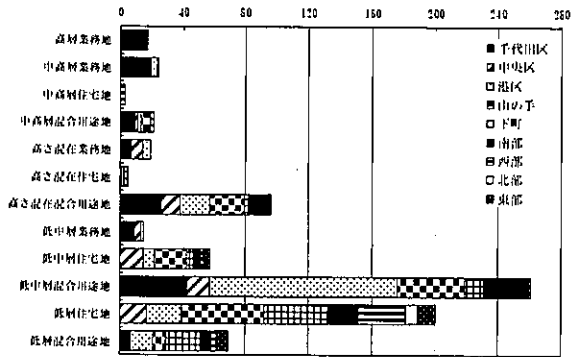


図7 地域別の周辺高さ・用途の分類

指定容積率が800-1,300%の地域であることから、街区を超えて超高層建築物が連担して立地している。建物類型2が多く、個々の建物では西新宿より小規模であるものの、現在では都内でもっとも高密度での超高層建築物の立地地域となっている。事務用途に特化した建物が多い一方、一部では複合用途の開発も行われている。東京駅八重洲口側など、周辺地域も指定容積率は800%と高いものの、建物類型1の小規模なものがほとんどであり、大規模な超高層建築物の立地は少ない。

2) 新宿と周辺

指定容積率は1,000%が主である。開発初期の利用制度は、多くが特定街区による建物類型3であり、都内の超高層建築物が集中する地域の中で各建物規模がもっとも大きい。一方で、大手町・丸の内地域とは異なり建物類型1に含まれる小規模超高層建築物も隣接して立地している。周辺建物は低中層の住宅地または混合用途地に分類できるが、市街地再開発事業により、これらの地域でも超高層建築物の立地が進んでいる。

3) 品川・臨海部

自治体・企業遊休地での再開発が多いことから、指定容積率は400-700%と前述の地域よりは低く、商業地に加えて準工業地域での立地が多い。面的跡地と単独敷地での再開発に分けられ、前者は再開発等促進区による建物類型1が、後者は総合設計制

度または利用制度なしによる建物類型4の超高層建築物が多い。いずれも周辺建物は低中層の混合用途地である。

4) 都心—その他地域

上記の3地区以外では、都心においても建物類型1がほとんどである。超高層建築物の周辺建物は都心の南北で異なる傾向があり、中央区や港区では低中層混合用途地での立地が多く、文京区(山の手)や下町では、低層の住宅地や混合用途地での立地である。

5) 周辺区部

立地や利用制度により用途は様々であるものの、指定容積率の違いにより建物類型1または4の単独小規模開発が多い。複合開発もみられるものの、高層住宅主体のものが大半であり、光が丘団地以外は各建物規模は小さい。超高層建築物は商業地域での立地であるものの、周辺は住宅地域であることから、周辺建物は低層の住宅地または混合用途地の割合が高い。

5. 結論

以上の分析から、東京の超高層建築物の実態について以下のことが明らかとなった。

(1) 超高層建築物増加は、都市開発制度の整備・規制の緩和とともに、都心部の既存建築物の建替の際に高層化され、さらに遊休地が多く発生したことが要因である。

(2) 超高層建築物を建物規模により、6種類に類型化した。指定建蔽率・容積率の高い立地は、小規模な建築物で都内全域で見られる類型1に、都心の業務地での建築物は規模により類型2と3に分類した。一方、指定建蔽率・容積率の低い立地は、小規模建築物の類型4と大規模敷地での単独開発である類型5に、大幅な規制緩和が行われた複合開発は類型6に分類し、立地と適用された都市開発制度により、それぞれ特徴を明らかにした。

(3) 超高層建築物が立地する地区の周辺建物を12種類に分類し、それぞれの特徴を

考察した。その結果大手町・丸の内地区でのみ、高層かつ業務地において立地しており、都心でも中央区や港区、西新宿では周辺建物は低層または中層の混合用途地での立地が多数であった。また周辺区では、超高層建築物は小規模であるものの、低層住宅地での立地が多数を占め、地域により周辺建物との規模の差が明らかとなった。

今後は、各超高層建築物の計画と周辺市街地との関係をより詳細に分析することで、開発地や計画の多様化により複雑となった超高層建築物による周辺影響への対応策を、検討課題としたい。

【補注】

- (1) 建築基準法施行令では、建物高さ60mを超える建築物を超高層建築物としており、東京都の統計資料(参考文献7)でも、同様の扱いである。
- (2) 中央区銀座では主に景観保護の観点から、地区計画条例により1998年12月より建物高さを規制する取り組みが行われている。また新宿区では、一部地域を対象に建築紛争防止のため、高度地区による絶対高さ制限を、中小規模の敷地に限って2006年3月より施行している。
- (3) 参考文献7の統計資料を基に、確認申請後に変更があったものについては追加・修正を行った。
- (4) 平成13(2001)年度23区土地利用現況調査と建物現況調査、及び平成16(2004)年6月24日現在の各都市計画情報レイヤーを利用した。
- (5) 都市計画公園等区域内で民間事業者が都市計画法第59条4項の認可を受け、公園事業を行う際に東京都が平成8(1996)年に定めた「特許事業に関する取扱方針」による開発・整備である。
- (6) 主に1970-2005年度のゼンリン発行の住宅地図を参照した。
- (7) 補注4の東京都GISデータの土地利用現況調査、建物現況調査を基に把握し、その後建物の建替が行われたもので、超高層建築物に関するものについては補注6の文献を基に修正を行った。

【参考文献】

- 1) 谷口汎邦、松本直司、石井立樹、鈴木良延、羽根義、沢田栄(1999):「超高層オフィスビルの建築計画的特徴とその類型化—超々高層ビルの空間計画に関する基礎的研究 その1—」日本建築学会計画系論文集 第516号 pp137-143
- 2) 村山隆英、海道清信、東樋口護(1997):「オフィス市場の地域空間構造と業務市街地形成に関する考察—東京都区部におけるオフィス立地要因分析と誘導型開発制度の適用分析」1997年度第32回日本都市計画学会学術研究論文集 pp541-546
- 3) 菅正史、大西隆、城所哲夫、瀬田史彦(2002):「都市型特区における公益性概念に関する考察—都市再生特別措置法における特区制度を通じて—」2002年度第37回日本都市計画学会学術研究論文集 pp781-786
- 4) 藤井さやか、小泉秀樹、大方潤一郎(2002):「近隣調整による総合設計許可手続き長期化の実態」2002年度第37回日本都市計画学会学術研究論文集 pp643-647
- 5) 風見正三、原科幸彦(2006):「都市の環境持続可能性指標(ESI)の開発に関する研究—東京都を対象としたケーススタディ」日本不動産学会誌 第20巻第1号 日本不動産学会 pp107-119
- 6) 延永清信、井根院(2004):「東京都GISを用いた都市構造の統計分析と気温観測値との関連性」日本建築学会環境系論文集 第581号 pp81-86
- 7) 東京都(2005):「建築統計年報(2005年度版)」、東京都都市整備局市街地建築部建築企画課
- 8) 東京都(2004):「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」、東京都都市整備局
- 9) 東京都(2003):「東京の土地利用 平成13年東京特区部」、東京都都市計画局