

F1-14

高層マンションに設置された生活利便施設の実態に関する研究 — 東京都の臨海地域を対象として —

A study on the actual condition of convenient living facilities that is installed in the high-rise apartment
-Focusing on the seaboard in Tokyo-

○松岡建太郎¹, 根上彰生², 長岡篤²*Kentaro Matsuoka¹, Akio Negami², Atsushi Nagaoka²

Abstract: High-rise apartment has been much development in the seaboard, Tokyo. Convenient living facilities are installed in the high-rise apartment, it is contributing to the living environment. This study aims to clarify actual condition of convenient living facilities installed in high-rise apartment.

1. 研究の背景と目的

近年、東京都の臨海地域では工場や物流施設跡地において土地利用転換が行われ、大規模開発が行われてきた。特に高層マンションの建設は多く、臨海地域において新たな居住地が形成されている。従来は居住を想定していない地域であることから、高層マンションの事業者は地域にない用途の生活利便施設を高層マンションに設置することで、居住環境の改善に貢献していると考えられる。

しかし未だ生活利便施設が不十分な現状であることから、自治体は事業者が高層マンションの立地への対応として、高層マンションに生活利便施設の設置や公共施設の整備の協力を求めている。

そこで、本研究では高層マンションに設置された生活利便施設の用途や導入背景の実態を明らかにすることを目的とする。

2. 研究の方法

現地調査より、高層マンションに設置された生活利便施設の実態を把握する。次に自治体へのヒアリング調査から、高層マンションに設置された生活利便施設の誘導や取り組みを明らかにする。以上より、高層マンションに設置された生活利便施設の実態を明らかにする。

3. 高層マンション立地の実態把握

3-1. 臨海地域における高層マンションの立地状況

1) 調査概要

高層マンションが多く竣工した 2000 年から 2013 年を対象に、(株)不動産経済研究所が発刊した「全国マンション市場 40 年史」を基に臨海地域における高層マンションの規模や立地を把握した結果、全 78 件 93 棟が立地している、これらを対象に生活利便施設の有無や用途を把握するため、現地調査を 2014 年 7 月～2015 年 3 月にかけて行った。

2) 調査結果

東京都の臨海地域を含む 4 区（中央区、港区、江東区、品川区）における高層マンションの立地を Figure 1 に示す。臨海地域（Figure 1 の青線内側を臨海地域）では 78 件 93 棟の高層マンションが立地し、中央区は 19 件 20 棟、港区は 25 件 34 棟、江東区は 25 件 29 棟、品川区は 9 件 10 棟であった。そのうち、生活利便施設を有する高層マンションは、40 件 53 棟あり、中央区は 12 件 13 棟、港区は 14 件 23 棟、江東区は 12 件 14 棟、品川区は 2 件 3 棟であった。

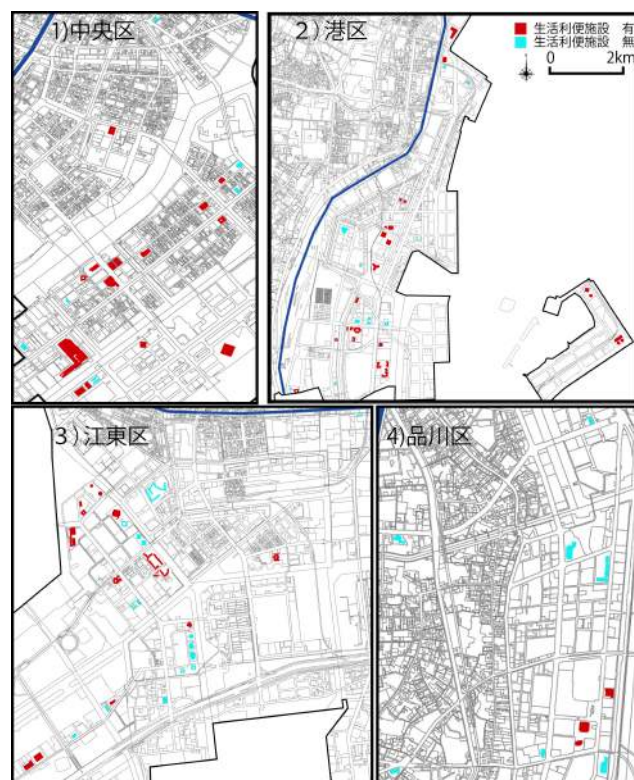


Figure 1. Location of high-rise apartment in each district

3-2. 設置された生活利便施設の用途

1) 生活利便施設の用途

生活利便施設を小売店、専門小売店、飲食店、医療施

設, 調剤薬局, 保育施設, 高齢者福祉施設, その他の 8 つに分類した。その結果, 13 件が単数, 27 件が複数の生活利便施設を有していた。

2) 開発規模別にみる生活利便施設数と用途

生活利便施設を有した高層マンション 40 件 53 棟を対象に, Table 1 に, 各区における開発規模別の生活利便施設数と用途を示す。各区における 0~500 戸の高層マンションは 16 件あり, 1 件あたりの生活利便施設の平均施設数は 2.5 と少ない。

501~1000 戸の高層マンションは 15 件あり, 1 件あたりの生活利便施設の平均施設数も 9.9 であった。また各区の特徴として生活利便施設の用途では飲食店用途と医療施設用途が多く設置されている。

1001 戸以上の高層マンションは 9 件と少ないが, 1 件あたりの生活利便施設の平均施設数は 6.1 であった。また各区の特徴として生活利便施設の用途では医療施設用途と保育施設用途が多く設置されている。

以上から戸数が多くなるにしたがって, 生活利便施設の施設数が増え, 生活利便施設の用途は医療施設や保育施設が設置されている傾向がみられる。

Table 1. Convenient living facilities according to the development scale in each district

戸数	区	件数	小売店	専門小売店	飲食店	医療施設	調剤薬局	保育施設	高齢者福祉施設	その他	合計	平均
0~500	中央区	6件	0	0	5	5	0	2	3	4	19	3.2
	港区	5件	2	0	2	0	0	1	0	1	6	1.2
	江東区	4件	2	1	0	1	0	3	1	5	13	3.3
	品川区	1件	0	1	0	0	0	0	0	1	2	2.0
	合計	16件	4	2	7	6	0	6	4	11	40	2.5
501~1000	中央区	4件	3	4	30	10	3	4	0	18	72	18.0
	港区	6件	5	3	3	10	3	3	0	10	37	6.2
	江東区	5件	2	1	12	10	2	3	0	10	40	8.0
	品川区	0件	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
	合計	15件	10	8	45	30	8	10	0	38	149	9.9
1001以上	中央区	2件	2	0	0	2	0	2	0	2	8	4.0
	港区	3件	2	0	2	6	2	7	2	5	26	8.7
	江東区	3件	2	0	0	8	2	3	0	4	19	6.3
	品川区	1件	1	0	0	0	0	1	0	0	2	2.0
	合計	9件	7	0	2	16	4	13	2	11	55	6.1
合計	40件	21	10	54	52	12	29	6	60	244	6.1	

*: 高層マンション1件あたりの生活利便施設の平均施設数
 出典:「全国マンション市場40年史」を基に高層マンションの立地や規模を把握し、現地調査より筆者作成

4. 自治体による高層マンション立地への対応

高層マンション立地の際の取り組みを対面式ヒアリング調査等を行い, Table 2 に示す。

港区の要綱では「生活利便施設の設置もしくは住宅の付置(必要付置面積を満たせない場合, 定住協力を要請)」により協力を求めている。「生活利便施設の設置」では, 延べ面積 3,000 m²以上に対して, 延べ面積の 10%の割合に相当する面積に, Table 3 に掲げる係数を乗じた面積を生活利便施設の必要付置面積としている。生活利便施設用途の係数は, 事業者への負担度合いと施設の必要性によって設定しており, 自治体が事業者对生活利便施設の用途を誘導している。また, 今後事業者による生活利便施設の転用が懸念されるため, 用途

の転用防止につとめている。これまでに用途転用された事例では, Table 3 に記されている別の用途の生活利便施設を設置するように誘導している。

中央区, 江東区は要綱で高層マンション立地の際に「協力金」の要請や「公共施設整備」の協力を求めている。「協力金」の使途は学校などの教育施設の整備に係る事業にあてられる。「公共施設整備」では保育施設を事業者設置させることで, 待機児童の解消を目指している。

Table 2. Corresponding to the development of high-rise apartment in each district

名称	中央区	港区	江東区	品川区
	「中央区市街地開発事業指導要綱」H3.施行	「港区開発事業に係る定住促進指導要綱」H3.施行	「江東区マンション等の建設に関する指導要綱」H20.施行	「品川区中高層建築物等の建設に関する開発環境指導要綱」S63.施行
要綱の概要	生活利便施設	-	延べ面積3,000㎡以上に対して, 延べ面積10%の割合に相当する面積に以下の表の係数を乗じた面積分, 生活利便施設を設置する	-
	公共施設	保育施設等を事業者設置するよう誘導を行う	敷地面積3,000㎡以上に対して, 事業者がその区域の状況に合わせた公共施設の整備を行う	保育施設等を事業者設置するよう誘導を行う
	協力金	100万×(世帯用住宅-9戸)を学校等の教育施設の整備にあてられる	生活利便施設の設置・住宅付置が対応できない場合, 協力金を求める	125万×(世帯用住宅-29戸)を学校等の教育施設の整備にあてられる

出典: 各区の要綱とヒアリング調査を基に筆者作成

Table 3. Coefficient of Convenient living facilities

生活利便施設	係数
食料品・日用品等生活必需品を取扱う店舗	1.0
病院・診療所等の医療施設	1.5
保育所等の子育て支援施設	3.0
知的障害者等のグループホーム等の障害者支援施設	3.0
高齢者ケアハウス、有料老人ホーム、認知症高齢者グループホーム等の高齢者支援施設	3.0
町会・自治会等の集会場等のコミュニティ活動施設	1.5
図書館、資料館、美術館等の教育文化施設	1.5
防災倉庫等の地域防災施設	3.0
一般利用が可能な自動二輪車置場、駐輪場等の交通処理施設	1.0
開発事業区域内で従前の営業を継続するための小規模店舗	1.0
緑化	0.2

出典:「港区開発事業に係る定住促進指導要綱」

5. まとめ

高層マンションに設置する生活利便施設は, 戸数が多くなるにしたがって施設数が増加し, 用途は飲食店に加え, 医療施設や保育施設が設置される傾向がある。これは戸数が多い高層マンションの立地への対応として, 自治体は事業者それぞれの施設用途設置への協力が関係していることが明らかとなった。

参考文献

[1] 福島紘子, 讃岐亮, 吉川徹, 市川憲良, 上野淳: 「再開発による超高層集合住宅の徒歩圏における生活利便性」, 日本建築学会計画系論文集 Vol. 79, No699, pp. 1163-1170, 2014. 5
 [2] (株) 不動産経済研究所: 「全国マンション市場40年史」, (株) 不動産経済研究所特別資料 No125, pp. 436-P469, 2013. 10