

東京都臨海部に見る超高層マンションの開発実態と人口集積に関する研究 A Study on the Development and Population Concentration of High-Rise Condominiums in the Tokyo Waterfront Area

○鈴木空¹, 畔柳昭雄², 菅原遼³

*Sora Suzuki¹, Akio Kuroyanagi², Ryo Sugahara³

In the coastal areas of Tokyo, the construction of super high-rise condominiums has progressed, mainly on reclaimed land, and the phenomenon of returning to the city center has occurred. Therefore, in this paper, we grasped the development trend of super high-rise condominiums seen in the coastal area of Tokyo and grasped the impact of development on population concentration. As a result, since the 2000s, the location has expanded, mainly on reclaimed land, and it has been found that it is possible to construct large-scale high-rise condominiums using this method. It turns out that such development has steadily contributed to population growth.

1. はじめに

東京都臨海部では、80年代後半にウォーターフロントブームが台頭することで、それまでの工場用地や工場跡地は住宅用地や業務用地への転換が進んだ。特に90年代には建築基準法や都市開発諸制度(以下、開発制度)の改正・緩和等が進められることで超高層マンション(20階建て以上)の建設が進み、臨海部一帯では、街の様相を急激に変えると共に人口集積が急激に進んだ。当初、臨海部では従来までの機能の更新と合わせて夜間人口の減少や都市空洞化現象への対策が進められ、その効果として超高層マンションが建設されてきた。

本稿では、東京都臨海部における超高層マンションの開発動向と開発手法を捉えることとした。

2. 調査概要

東京都臨海部¹⁾における開発動向と開発手法の傾向を捉えるため、東京都臨海部に建設された超高層マンション(2020年竣工以前)を対象に、民間不動産賃貸企業HPに掲載されている基本情報及び東京都都市整備局の都市開発諸制度に関する提示データを整理した。その後、人口集積への寄与度を把握するため、各区の住民基本台帳に基づき、1985年以降の町丁目単位の住戸数を把握した。Table1に調査概要を示す。

3. 調査結果

3-1. 開発状況

Fig1に1990年以前から10年毎に建設された超高層マンションの立地分布を示す。1990年までに中央区に2棟、港区に2棟、計4棟が臨海部に建設されて以来、2000年、2010年、2020年までの20年余りの間、臨海部を中心に地先埋立地へと開発が進展していることが分かる。2020年までに江東区35棟、中央区39棟、港

Table1. Survey outline

項目		概要
調査①	調査方法	Web調査
	調査対象	東京都臨海部の超高層マンション
	調査項目	棟数・住所・築年数・階数・住戸数 開発手法
調査②	調査方法	文献調査、Web調査
	調査対象	東京都臨海部5区(江東区・中央区・港区・品川区・大田区)
	調査項目	住戸数



Figure1. Location distribution

区40棟、品川区11棟、大田区1棟計126棟の建設が進められ、臨海部に建設された超高層マンションは東京都区部の31%を占める状況となっている。こうした開発は主に工場跡地や造船所跡地及び終戦後の住宅地の再開発として行われてきた。

1 : 日大理工・学部・海建 2 : 日大理工・席研究員・海建 3 : 日大理工・教員・海建

3-2. 超高層マンション竣工数の推移

Fig2 に各年の超高層マンション竣工数及び累積住戸数を示す。1997年及び2000年から2009年にかけて竣工数は大きく増加した後、2010年から2013年にかけて竣工数は大きく減少している。また、2007年頃から竣工数に対する1棟当たりの住戸数は増加しており、マンションの大規模化の傾向が窺える。

3-3. 開発制度

Table2 に対象における開発手法を示す。対象は92棟(73%)の開発に対し、開発制度を適用していることが分かる。3制度の適用が確認でき、特に、再開発等促進区を定める地区計画(以下、再開発等促進区)と総合設計の2制度は多く見られた。再開発等促進区は、まとまった規模を有する低・未利用地を一体的かつ総合的に計画する制度であり、計画地区内の道路幅員によって300%から700%の容積率が与えられる。総合設計は、住居の割合が3/4以上を占める場合、基準容積率に1を乗じた数値または、400%のいずれか低い数値の容積率が与えられる。区全体の再開発等促進区適用地区数のうち、臨海部の占める割合は、江東区100%、中央区77%、港区18%と、江東区、中央区臨海部において高い割合を占めることが分かった。総合設計においては、江東区28%、中央区61%、港区26%、品川区26%、大田区20%と、中央区臨海部において高い割合を占めることが分かった。

3-4. 超高層マンションによる世帯数増加寄与率

Table3 に区別の世帯数増加寄与率²⁾(以下寄与率)を示す。寄与率が1の場合、世帯数増加に寄与していると考えられ、1以上の場合、世帯数増加に寄与していると考えられることに加え、同時期に周辺に複数のマンションが建設されたと考えられる。一方、1未満の場合、世帯数増加に結びついていないと考えられる。対象において、寄与率1以上は95棟(75%)であった。一方、寄与率1未満は31棟(24%)であった。超高層マンションが地域の世帯数増加に寄与してきたことや、同時期に複数建設された地域が多いことが分かる。竣工数の多い中央区(40棟)や港区(39棟)では、寄与率1未満は中央区13棟(25%)、港区11棟(23%)と比較的多いことが分かる。

4. おわりに

本稿では、東京都臨海部に見る超高層マンションのこれまでの開発動向及び開発手法の傾向を捉え、開発による人口集積への寄与度から地域への影響を明らかにした。その結果、東京都臨海部では、2000年頃から

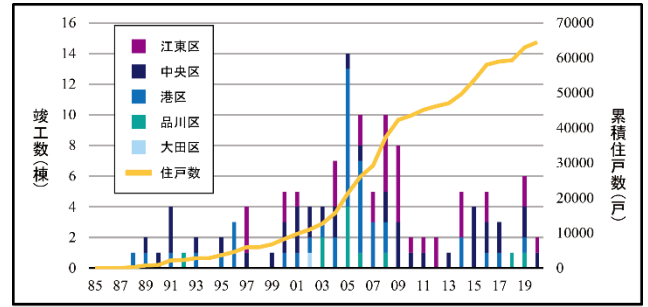


Figure2.Number of super high-rise condominiums completed and number of dwelling units

Table2.Each development method

	江東区	中央区	港区	品川区	大田区	計						
再開発等促進区を定める地区計画	19	54	15	38	6	15	0	0	0	0	40	32%
高度利用地区	0	0	5	13	0	0	0	0	0	0	5	4%
総合設計制度	5	14	17	43	21	54	5	45	1	100	49	39%
都市開発諸制度の合計	22	63	37	93	27	69	5	45	1	100	92	73%
該当なし	13	37	3	8	12	31	6	55	0	0	34	27%
全体の棟数	35	100	40	100	39	100	11	100	1	100	126	100%

Table3.Household increase contribution rate

	世帯数増加寄与率											
	0.5未満	0.5以上1未満	1以上2未満	2以上3未満	3以上	計						
江東区	1	3%	3	9%	14	40%	6	17%	11	31%	35	100%
中央区	3	8%	10	25%	15	38%	9	23%	3	8%	40	100%
港区	2	5%	9	23%	6	15%	4	10%	18	46%	39	100%
品川区	2	18%	1	9%	4	36%	3	27%	1	9%	11	100%
大田区	0	0%	0	0%	1	100%	0	0%	0	0%	1	100%
計	8	6%	23	18%	40	32%	22	17%	33	26%	126	100%

建設が多く進み、埋立地を中心に次第に沖へと立地が広がったことが分かった。また、開発は主に、再開発等促進区と、総合設計の2制度が適用されている。再開発等促進区は、工場や倉庫などの跡地が多い臨海部において、適用しやすい制度であることから内陸部に比べ、臨海部で多く適用されているのではないかと考えられる。さらに、最大700%の容積率が与えられることから、他制度に比べ、より大規模な超高層マンションの建設が可能であることが分かった。こうした開発は、これまで着実に、各地域の人口増加に寄与してきたことが分かった。一方、竣工数の多い区では、人口増加に結びついていない割合は比較的多いことが分かり、その実態は本稿では明らかになっていないことから、開発と周辺環境とのかかわりを捉えることで、今後の居住環境の在り方を検討する必要があると考える。

補注・参考文献

- 1)本稿では江東区、中央区、港区、品川区、大田区のうち東京都港湾局が管理する水域に面する町丁とする。
 - 2)超高層マンションの立地した町丁の立地前後の世帯数のうち、立地した超高層マンションの住戸数の占める割合。(竣工前後の町丁世帯増加数/住戸数)
- [1]金:「都市臨海部における共同住宅の臨海空間に対する居住者満足度に関する研究」韓国住宅学会論文集 No.16, Vol.1, pp.51-64, 2018.3