複合型住宅開発の空間構成 ―市街地再開発事業を事例に―

CY11030　濱田　彩

指導教員　前田　英寿　　副査　篠崎　道彦

■はじめに

首都圏は、時が経つにつれ、どんどんと再開発が進んでいる。現在も 2020 年の東京オリンピックに向け、新たな再開発が進められている。市街地再開発事業を対象として、空地と施設の配置関係に注目して研究を進める。市街地再開発事業とは、不足している道路・公園などの公共施設を計画的に整備するとともに、良好な生活環境を備えた都市型住宅の供給や、業務施設の近代化を図るなど、安全かつ快適な生活空間を創出する総合的なまちづくりを行う都市計画事業である。

■研究の構成と方法

・東京都都市整備局の市街地再開発事業に関する HP に載っている事例の中で、複合型住宅開発の事例を選抜する。敷地面積、計画概要、配置図、断面図の載っているものを取り上げ、公益社団法人　全国市街地再開発協会が発行する「市街地再開発」および「日本の都市再開発」で詳細を調べた。

	番号	地区名	面積	用途数	施工年		番号	地区名	面積	用途数	施工年		番号	地区名	面積	用途数	施工年
	1	西神田三丁目北部東	0.9ha				26	小石川柳町	0.8ha				51	東池袋四丁目	1.6ha		平成18年
*	2	神保町一丁目南部	2.5ha	3	15年		27	後楽二丁目西	0.9ha			*	52	赤羽駅西口（第Ⅱ期）	2.6ha	3	平成7年
	3	西神田三丁目北部西	0.9ha			*	28	春日・後楽園駅前	2.4ha	3	施工中		53	東日暮里五丁目	0.7ha		
	4	富士見二丁目北部	1.0ha	3	平成20年	*	29	錦糸町駅北口	4.4ha	5	平成9年		54	ひぐらしの里西	0.3ha		
	5	平河町二丁目東部南	0.7ha				30	京成曳舟駅前東第一	0.4ha				55	南千住西口駅前	0.8ha		
	6	勝どき一丁目	1.0ha		平成8年		31	住吉・毛利	1.6ha	6	平成8年		56	成増駅北口第二	0.6ha		
*	7	晴海一丁目（東）	4.8ha		平成13年		32	大島五丁目	0.4ha				57	浮間舟渡駅前	0.5ha		
*	8	晴海一丁目（西）	5.2ha	4	平成13年		33	小石場二丁目	0.8ha				58	石神井公園駅北口	1.6ha	3	平成13年
	9	月島駅前	0.9ha				34	白河三丁目	0.6ha				59	大泉学園駅北口	0.8ha		
	10	日本橋浜町三丁目西	1.8ha			*	35	大崎駅東口第二	5.9ha	4	平成11年	*	60	北千住駅西口	2.6ha	4	平成16年
*	11	晴海三丁目西	4.2ha	3	施工中		36	西大井駅前南	0.8ha				61	竹ノ塚西口南	0.9ha		
	12	勝どき六丁目	4.3ha	2	平成19年		37	東五反田二丁目第一	1.9ha	3	平成13年	*	62	亀有駅南口	2.3ha	5	平成8年
	13	勝どき駅前	1.7ha	4	平成22年	*	38	大崎駅東口第三	2.5ha	2	平成18年		63	八日町第二	0.8ha		
	14	日本橋人形町一丁目	0.6ha				39	大井町西	0.4ha				64	東青海駅南口	0.5ha		
*	15	六本木一丁目西	3.2ha	2	平成14年		40	上目黒二丁目	1.2ha		平成14年		65	府中駅南口第一	1.0ha	3	施工中
*	16	六本木六丁目	11.0ha	9	平成15年		41	大橋	3.8ha	4	平成25年		66	中河原駅北口	1.2ha	4	平成7年
*	17	環状第二号線新橋・虎ノ門	8.0ha	4	平成26年		42	京急蒲田西口駅前	1.0ha	2	施工中		67	国領駅南	1.5ha	4	平成12年
	18	三田小山町	0.9ha				43	野沢四丁目	0.5ha				68	原町四丁目	0.8ha		
	19	赤坂四丁目薬研坂北	1.0ha		平成18年		44	祖師谷大蔵駅前南	0.3ha				69	聖蹟桜ヶ丘駅南	1.4ha	3	平成11年
	20	六本木三丁目	0.9ha		平成23年		45	芦花公園駅南口	1.9ha	3	平成19年						
*	21	赤坂一丁目	2.5ha	3	施工中	*	46	代官山	2.2ha	4	平成12年						
*	22	六本木三丁目東	2.7ha	3	施工中		47	中野四丁目東	1.0ha		平成6年						
	23	西新宿六丁目西第一	1.4ha	4	平成11年		48	中野坂上本町二丁目	1.9ha		平成8年						
	24	西新宿六丁目西第6	1.7ha	3	平成22年		49	中野坂上中央一丁目西	0.9ha								
*	25	西富久	2.6ha	3	施工中		50	新高円寺駅前	0.3ha								

晴海一丁目東西 (2)(3)

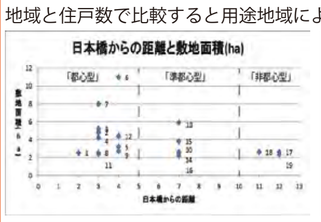
		敷地面積(ha)	用途地域	施工年	用途数	延床面積(㎡)	棟数	店舗面積(㎡)	事務所面積(㎡)	住宅面積(㎡)	住宅戸数(戸)	最高高さ(m)
1	神保町一丁目南部	2.5	商業地域	平成7年	3	141,409	3	12,029	71,439	22,607	302	98
2	晴海一丁目東	4.8	一種住居地域	平成13年	4	375,200	9	3,200	147,900	110,300	1,564	195
3	晴海一丁目西	5.2	商業地域		4		7	19,200	132,800	19,700	225	175
4	晴海三丁目西	4.2	準工業、一種住居地域	施工中	3	321,200	7	5,900	13,200	305,900	2,500	180
5	六本木一丁目西	3.2	商業・二種住居・二種中高層地域	平成14年	3	209,401	5	16,962	125,810	25,688	261	200
6	六本木六丁目	11	商業・二種住居地域	平成15年	9	611,711	9	14,781	79,256	80,556	793	269
7	環状第二号線新橋・虎ノ門	8	商業地域	平成26年	5	273,004	3	データ無			381	247
8	赤坂一丁目	2.5	商業地域	施工中	3	175,300	5	データ無			52	201
9	六本木三丁目東	2.7	二種住居地域	施工中	3	201,820	3	2,750	171,920	27,150	226	241
10	西富久	2.6	商業地域	施工中	2	138,946	3	データ無			1,240	180
11	春日・後楽園駅前	2.4	商業地域	施工中	3	179,800	6	データ無			740	105
12	錦糸町駅　北口	4.4	商業地域	平成9年	4	250,723	6	97,292	0	12,011	169	95
13	大崎駅東口第二	5.9	準工業地域	平成11年	4	319,818	5	19,209	227,424	20,093	157	98
14	大崎駅東口第三	2.5	準工業地域	平成18年	2	144,700	3	0	80,000	64,700	580	99
15	大橋	3.8	商業地域	平成25年	4	102,030	2	データ無			900	155
16	代官山	2.2	商業地域	平成12年	3	96,515	6	10,150	3,400	54,480	501	120
17	赤羽駅西口（第Ⅱ期）	2.6	商業地域	平成7年	3	101,138	2	57,594	11,637	15,040	219	70
18	北千住駅西口	2.6	商業、近隣商業地域	平成16年	2	109,413	3	58,624	17,441	10,866	148	98
19	亀有駅南口	2.3	商業地域	平成8年	3	82,991	5	53,205	0	15,695	146	60

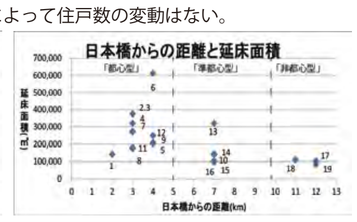
■2.2 立地と規模

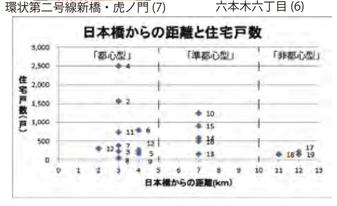
日本橋からの距離が 5 ㎞以下を都心型、５～ 10 ㎞を準都心型、10 ㎞以上を非都心型と分類した。立地による敷地面積と延床面積に相関関係は見られなかったが、住戸数は、準都心型の住戸数が平均すると最も多くなることがわかった。また、居住の都心回帰が進んでいることがわかる。それぞれの用途地域と住戸数で比較すると用途地域によって住戸数の変動はない。

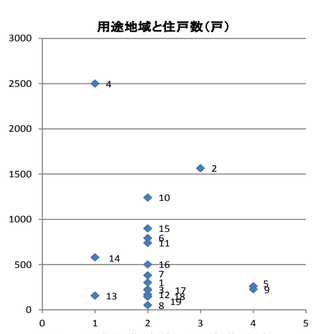
環状第二号線新橋・虎ノ門 (7)

六本木六丁目 (6)

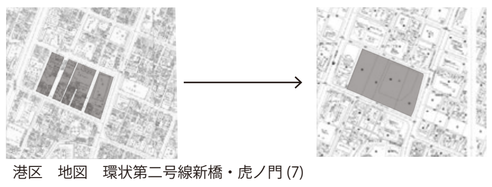






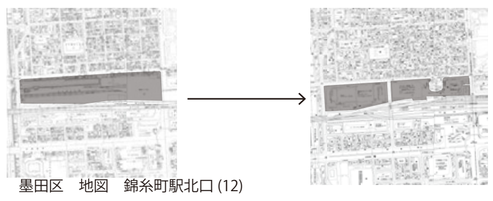


■2.3 履歴



港区　地図　環状第二号線新橋・虎ノ門 (7)

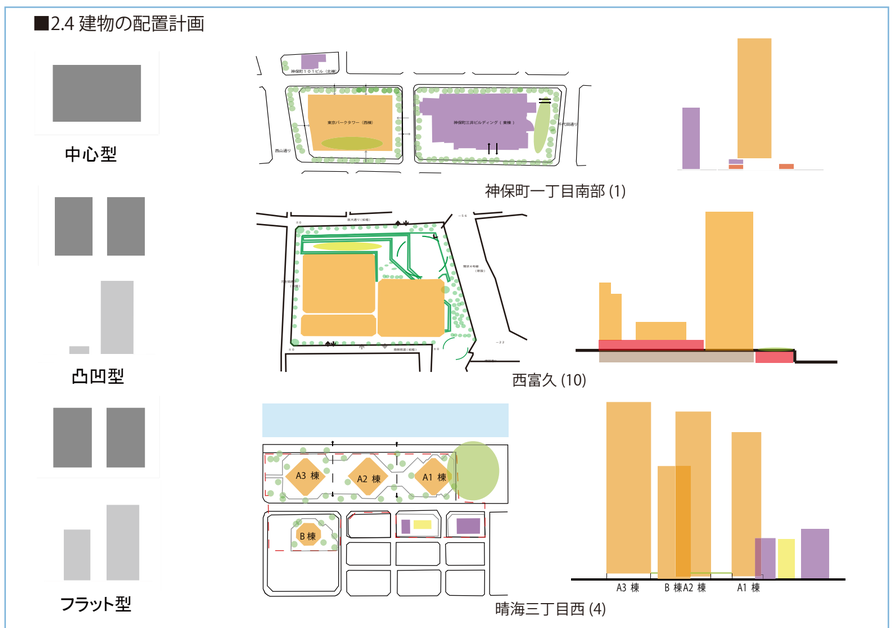
港区　地図　六本木一丁目西 (5)



墨田区　地図　錦糸町駅北口 (12)

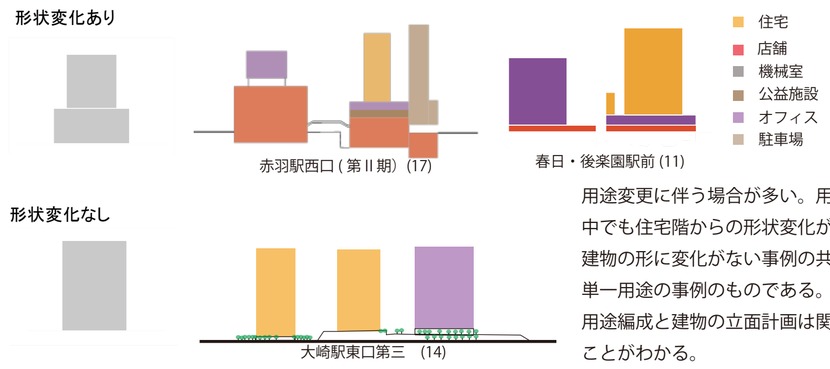
用途による分析では、従前が倉庫だと川の近くに位置し、工場の場合は JR 駅の近くに位置しているので駅からのアクセスや街区の大きさに関係していることがわかった。また、住宅地図による分析では、複数の街区や密集市街地を統合したタイプと密集市街地などを複数の街区に再編したタイプ、大規模な土地利用を複数に分割したタイプの３パターンに分けられ、先ほどの従前用途が街区の変化に関係していることがわかった。

■2.4 建物の配置計画



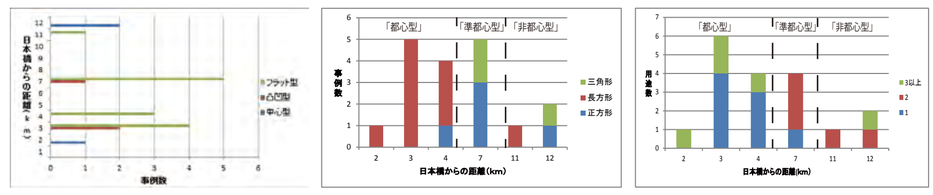
一つの街区に対して一棟の建物が中心に立っている中心型。一つの街区に建物が２棟以上建つ、建物が片側に寄る。もしくは、高層と低層が並置する凸凹型。一つの街区に建物が２棟以上建っていて、建物同士の高さが近いフラット型に分類される。中心型は、建蔽率が高いものが多く、シンプルな動線計画となっている。そのためあまり空地がとれていない。一方で、一つの街区の中でも端に建物を寄せることで真ん中に多少のスペースが生まれている。中心型は、空地の取り方が建蔽率に左右される。また、凸凹型は、建物の配置が敷地に面する道路に接しているなどして寄っているか、低めの建物の屋上に空地をとることができているので建蔽率は関係ない。

■2.5 立断面計画



用途変更に伴う場合が多い。用途変更の中でも住宅階からの形状変化が多い。建物の形に変化がない事例の共通点は、単一用途の事例のものである。よって用途編成と建物の立面計画は関係があることがわかる。

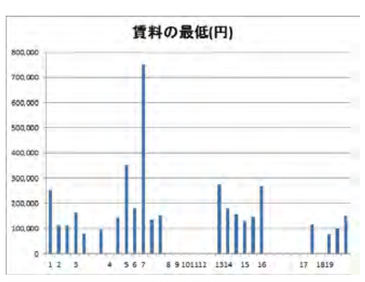
■立地 × 履歴 × 配置 × 敷地の形状 × 立断面

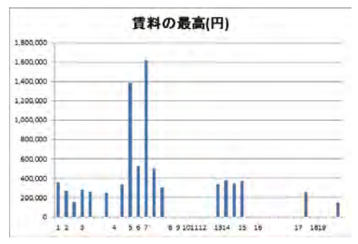


立地と大きく関係があるのは、非都心型に多くある配置計画で分類した中心型である。また、非都心型の最高高さは、都心型、準都心型と比べて低いことがわかった。逆に都心型、準都心型は、高い建物が多いので、建築面積が小さいので空地をとれる。用途数は、非都心型が商業施設 + 住宅の組合せが多いのに対してオフィス、商業施設、住宅の組合せがあるので、都心型、非都心型は用途数が３以上の事例も多い。結果、都心型、準都心型と非都心型には日本橋からの距離による違いがある。

■3.1 賃料による分析

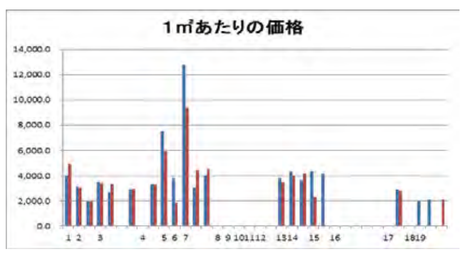
		建物名	賃料	最低(円)	最高(円)
1	神保町一丁目南部	東京パークタワー		254,000	360,000
2	晴海一丁目東	アーバンタワー		111,700	271,700
		アーバンプラザ		112,400	151,600
3	晴海一丁目西	ビュータワー		162,000	285,000
		ビュープラザ		80,800	261,200
		ガーデンコート		区立住宅	
		ガーデンプラザ		95,600	247,900
4	晴海三丁目西	ドゥ・トゥール		未定	
		ベイシティ晴海スカイリンクタワー		143,800	340,400
5	六本木一丁目西	泉ガーデンレジデンス		351,000	1,388,000
6	六本木六丁目	六本木ヒルズレジデンス		180,000	530,000
7	環状第二号線新橋・虎ノ門	虎ノ門ヒルズレジデンス		750,000	1,620,000
		グランスイート虎ノ門		136,000	500,000
		新橋プラザビル		152,000	300,000
8	赤坂一丁目	施行中につき未決定		未定	
9	六本木三丁目東	施行中につき未決定		未定	
10	西富久	施行中につき未決定		未定	
11	春日・後楽園駅前	施行中につき未決定		未定	
12	錦糸町駅北口	アルカファイブ		区立住宅	
		アルカハビタ		データ無	
13	大崎駅東口第二	ゲートシティ大崎サウスパークタワー		275,000	340,000
14	大崎駅東口第三	ル・サンク大崎シティタワー		180,000	380,000
		アートヴィレッジビュータワー		157,200	348,772
15	大橋	クロスエアタワー		130,000	370,000
		プリズムタワー		145,000	
16	代官山	ザ・タワー			
		ジ・アネックス			
		ザ・レジデンスイースト		268,000	
		ザ・レジデンスサウス			
		ザ・レジデンスウエスト			
17	赤羽西口（第Ⅱ期）	赤羽アボードⅠ		データ無	
		赤羽アボードⅡ		116,100	252,200
18	北千住駅	千住ミルディス2番館		データ無	
19	亀有駅南口	リリオ壱番館		77,000	
		リリオ弐番館		100,000	
		リリオ参番館		150,000	150,000





最低家賃が最も低いのは亀有駅南口 (19) のリリオ壱番館。次いで晴海一丁目西 (3) のビュープラザ、ガーデンプラザという順になっている。(区立住宅と価格未決定、データ無を除く) この３つだけ賃料が 10 万を下回っている。それに対して最も高い価格設定になっているのが、環状第二号線新橋・虎ノ門 (7) の虎ノ門ヒルズレジデンスで六本木一丁目西 (5) の泉ガーデンレジデンス、大崎駅東口第二 (13) のゲートシティ大崎サウスパークタワーとなっている。他の建物と比較しても環状第二号線新橋・虎ノ門 (7) の虎ノ門ヒルズレジデンスの価格は他とは大きく異なっている。２位の六本木一丁目西 (5) の泉ガーデンレジデンスとも 40 万の差があり、面積、立地、仕様が関係している。最高賃料による比較では、最も低い価格は、リリオ参番館で次いで晴海一丁目東のアーバンプラザ、ガーデンプラザの順になっている。最低家賃の最低価格であった亀有駅南口 (19) のリリオ壱番館はデータがないため最高価格の動向はわからないが、同じ亀有駅南口 (19) のリリオ参番館が最高賃料の中で最も低めの価格で借りれることや最低賃料の中でも３番目に低い事例だった晴海一丁目西 (3) のガーデンプラザが最高賃料の中でも下から３番目なことからもともと最低家賃が低めな設定の事例は最高家賃も低いことがわかる。

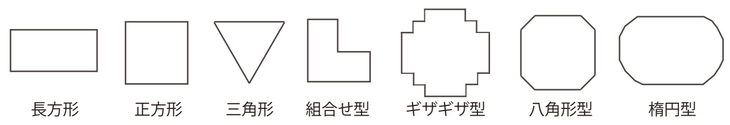
	1か月の平均家賃（万円）
千代田区	10.73
中央区	10.26
港区	11.83
新宿区	8.77
文京区	8.71
台東区	8.95
墨田区	8.13
江東区	8.58
品川区	8.74
目黒区	9.53
大田区	7.67
世田谷区	7.77
渋谷区	10.43
中野区	7.52
杉並区	7.28
豊島区	7.83
北区	7.4
荒川区	7.55
板橋区	6.73
練馬区	6.68
足立区	6.29
葛飾区	6.09
江戸川区	6.47

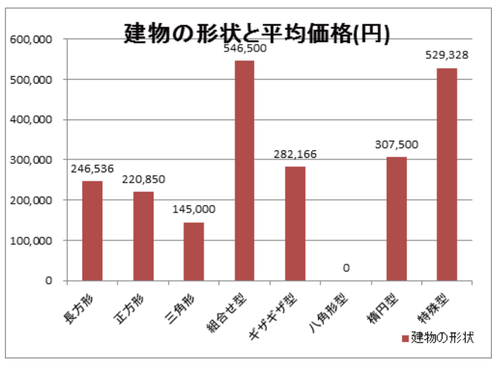


１か月平均家賃の最も高いのが港区、次に千代田区、中央区、渋谷区と続いている。最も低いのは葛飾区、次に、足立区、江戸川区となっている。立地に影響のない事例は、住戸面積やサービスが関係していると考えられる。

１㎡あたりの価格 (単価) を比較すると、１９事例の内、環状第二号線新橋・虎ノ門 (7)(港区)「虎ノ門ヒルズレジデンス」が 11,047 円 / ㎡で最高、亀有駅南口 (19)(葛飾区)「リリオ壱番館」が 1,013 円 / ㎡で最低だった。

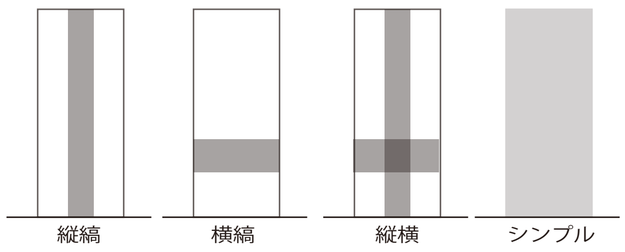
■3.2 建物の形状による分析

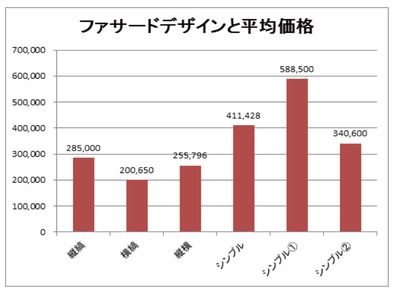




８タイプそれぞれの最低賃料と最高賃料の平均をを比較すると、組合せ型の 546,500 円、次に特殊型の 528,333 円、次いで楕円型の 307,500 円となった。高い価格のものは形状が特殊な形で比較的低い価格のものは、施工のしやすい三角形の 145,000 円、正方形の 220,850 円、長方形の 246,536 円の順になった。賃料と住棟の形は関係があることがわかった。

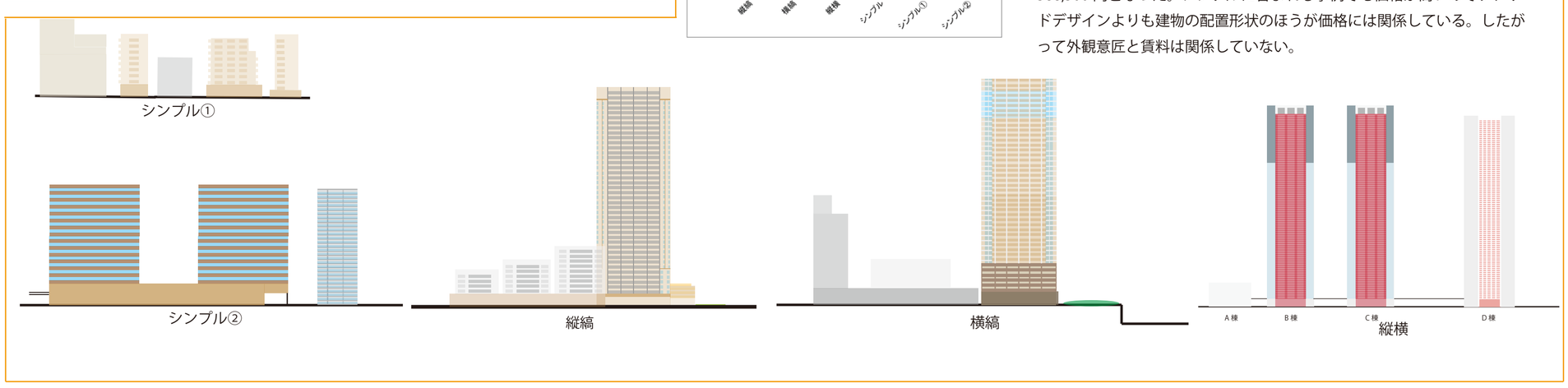
■3.3 ファサードデザインによる分析





シンプルと分けられるタイプを建物の形状による分析で形状が複雑な事例をシンプル①に、その他の事例をシンプル②に分けた。３タイプの最低賃料と最高賃料の平均を比較すると、平均価格が最も高いのがシンプル①の 588,500 円となった。シンプルに含まれる事例でも価格が高いのでファサードデザインよりも建物の配置形状のほうが価格には関係している。したがって外観意匠と賃料は関係していない。

		建物名	賃料	最低(円)	最高(円)	平均価格(円)	コンシェルジュ	占有面積	最低(㎡)	最高(㎡)	1㎡あたりの最高・最低価格と平均価格(円)			階数	建物の形状	ファサード
1	神保町一丁目南部	東京パークタワー		254,000	360,000	307,000	○		63.94	73.44	3,972.5	4,902.0	4,437.2	29	長方形	縦縞
2	晴海一丁目東	アーバンタワー		111,700	271,700	191,700	×		36.00	89.00	3,102.8	3,052.8	3,077.8	28	正方形	縦横
		アーバンプラザ		112,400	151,600	132,000	×		56.21	75.83	1,999.6	1,999.2	1,999.4	15	長方形	横
3	晴海一丁目西	ビュータワー		162,000	285,000	223,500	×		46.63	84.45	3,474.2	3,374.8	3,424.5	50	ギザギザ型	横
		ビュープラザ		80,800	261,200	171,000	×		30.00	78.00	2,693.3	3,348.7	3,021.0	23	組合せ型	縦横
		ガーデンコート		区立住宅			×		データ無					16	長方形	シンプル
		ガーデンプラザ		95,600	247,900	171,750	×		33.00	84.00	2,897.0	2,951.2	2,924.1	18	組合せ型	横
4	晴海三丁目西	ドゥ・トゥール		未定			○		44.67	123.77		0.0		51	八角形	シンプル
		ベイシティ晴海スカイリンクタワー		143,800	340,400	242,100	×		43.00	105.00	3,344.2	3,241.9	3,293.0	49	八角形	シンプル
5	六本木一丁目西	泉ガーデンレジデンス		351,000	1,388,000	869,500	○		46.72	234.20	7,512.8	5,926.6	6,719.7	32	組合せ型	シンプル
6	六本木六丁目	六本木ヒルズレジデンス		180,000	530,000	355,000	○		47.58	296.62	3,783.1	1,786.8	2,785.0	43	ギザギザ型	縦横
7	環状第二号線新橋・虎ノ門	虎ノ門ヒルズレジデンス		750,000	1,620,000	1,185,000	○		58.87	173.16	12,739.9	9,355.5	11,047.7	52	特殊型	シンプル
		グランスイート虎ノ門		136,000	500,000	318,000	○		44.60	111.96	3,049.3	4,465.9	3,757.6	21	長方形	縦横
		新橋プラザビル		152,000	300,000	226,000	×		37.92	66.42	4,008.4	4,516.7	4,262.6	16	長方形	横
8	赤坂一丁目	施行中につき未決定		未定			未定		未定					13	長方形	シンプル
9	六本木三丁目東	施行中につき未決定		未定			未定		未定					27	長方形	シンプル
10	西富久	施行中につき未決定		未定			○		未定					55	八角形	横
11	春日・後楽園駅前	施行中につき未決定		未定			未定		未定						長方形	未決定
12	錦糸町駅北口	アルカファイブ		191,000			×		データ無					14	長方形	シンプル
		アルカハビタ		データ無			×		データ無					14	長方形	シンプル
13	大崎駅東口第二	ゲートシティ大崎サウスパークタワー		275,000	340,000	307,500	○		71.84	99.18	3,828.0	3,428.1	3,628.0	20	楕円型	シンプル
14	大崎駅東口第三	ル・サンク大崎シティタワー		180,000	380,000	280,000	○		42.15	95.00	4,270.5	4,000.0	4,135.2	23	長方形	縦縞
		アートヴィレッジビュータワー		157,200	348,772	252,986	○		43.00	84.00	3,655.8	4,152.0	3,903.9	28	特殊型	縦横
15	大橋	クロスエアタワー		130,000	370,000	250,000	○		30.07	161.17	4,323.2	2,295.7	3,309.5	42	正方形	縦縞
		プリズムタワー		145,000		72,500	○		35.25	91.05	4,113.5	0.0	2,056.7	27	三角形	横縞
16	代官山	ザ・タワー				134,000	○							36	ギザギザ型	縦縞
		ジ・アネックス				0	―							5	ギザギザ型	横縞
		ザ・レジデンスイースト		268,000		0	―		33.45	169.6				13	ギザギザ型	横縞
		ザ・レジデンスサウス				0	―							10	ギザギザ型	横縞
		ザ・レジデンスウエスト				0	―							8	ギザギザ型	横縞
17	赤羽駅西口（第Ⅱ期）	赤羽アボードⅡ		データ無			×		データ無					18	長方形	縦縞
18	北千住駅西口	千住ミルディス2番館		データ無			×		54.27	111.29		0.0		26	長方形	縦横
19	亀有駅南口	リリオ壱番館		77,000		77,000	×		38.00		2,026.3		1,013.2	14	三角形	シンプル
		リリオ弐番館		100,000		100,000	×		48.04	74.16	2,081.6	0.0	1,040.8	13	長方形	シンプル
		リリオ参番館		150,000	150,000	150,000	×			72.83		2,059.6	1,029.8	14	特殊型	シンプル



■結論

・立地と規模では、居住の都心回帰が進んでいることがわかる。用途地域と住戸数で比較すると用途地域によって住戸数の変動はないことがわかった。履歴では、従前用途が街区の変化に関係していることがわかった。都心型の事例ほど、敷地が整備されていて長方形の敷地が多いことがわかった。配置計画では、中心型が空地の取り方が建蔽率が高いものが多く、凸凹型とフラット型は建蔽率に関係性はない。立断面計画では、建物の形に変化がない事例の共通点は、単一用途の事例のものである。よって用途編成と建物の立面計画は関係があることがわかった。相関関係では、配置計画で、中でも中心型と建蔽率に関係があり、非都心型の最高高さは、都心型、準都心型と比べて低いことがわかった。用途数は、非都心型が商業施設 + 住宅の組合せが多いのに対してオフィス、商業施設、住宅の組合せがあるので、都心型、非都心型は用途数が３以上の事例も多い。結果、都心型、準都心型と非都心型には日本橋からの距離による違いがある。賃料による分析では、港区に位置する事例の賃料は高いので、住棟と立地は大きく関係していることがわかった。建物の形状による分析では、建物の形状が複雑な事例ほど価格も高くなっている。ファサードデザインは賃料には関係していないことがわかった。