

タワーマンション開発の動向から考えるまちづくり

・・・タワーマンション(超高層マンション)の歴史、動向を分析してみました。

多分、これからの街づくりには「住宅」が欠かせませんが・・・

I. タワーマンションとは？

1. 全国のタワーマンション棟数

2022年12月末時点で1,464棟・38万4,581戸、内東京都470、大阪府263、神奈川県141、兵庫県94、千葉県84、埼玉県81、愛知県63 (株)東京カンテイ調べ

2. 超高層マンションの定義

(1) 独立行政法人都市再生機構（旧都市基盤整備公団当時）の区分

20階以上が超高層、6階～19階が高層、3階～5階が中層、2階建以下が低層

(2) タワー型マンションの場合は30階以上を指すこともある。

(3) 一般の定義・・・20階以上

(4) 建築基準法の定義

高さ60mを超える建物の構造安全性に付き通常の建築物以上の厳しい構造計算を行うことを義務付。 ※平成12年5月31日建設省告示第1461号 超高層建築物の構造耐力上の安全性を確かめるための構造計算の基準を定める件

Ⅱ. 超高層マンションの歴史

1. 創成期

1968年 霞が関ビル。鹿島建設 ● 柔構造理論（武藤清教授が鹿島建設に）

1974年 椎名町アパート 鹿島建設社宅で研究（結果的に18階建） HiRC工法

1976年 与野ハウス。超高層マンションの第1号と言われる。

2. バブル期1980年代後半～不良債権処理時代(1990年代～2000年代初頭)

バブル期は高額物件ほど売れる時代であったため、超高層マンションはハイグレードで、自然大理石、むく材を使用した億ションが多かった。2000年代初頭は立地、話題性等優れたタワーマンションが出現。1988年西戸山タワーホウムズ、1989年紀尾井町ガーデンタワー、1994年恵比寿ガーデンテラス壺番館、2000年代官山アドレスタワー、2003年銀座タワー等がある。

霞が関ビル



三井住友トラスト不動産㈱HPから転載

椎名町アパート



月報
KAJIMA2002
MARCHより
転載

与野ハウス



与野ハウス 住友
不動産販売㈱HP
から転載

全国のタワマン棟数

1	東京都	470
2	大阪府	263
3	神奈川県	141
4	兵庫県	94
5	千葉県	84
6	埼玉県	81
7	愛知県	63
8	福岡県	46
9	宮城県	37
10	北海道	30

(注) 2022年12月末時点
(出所) 東京カンテイ

西戸山タワーホームズ



nomu.com より転載 野村不動産ソリューションズ

紀尾井町ガーデンタワー



Copyright © 2012 Property Bank co.Ltd

恵比寿ガーデンテラス壱番館



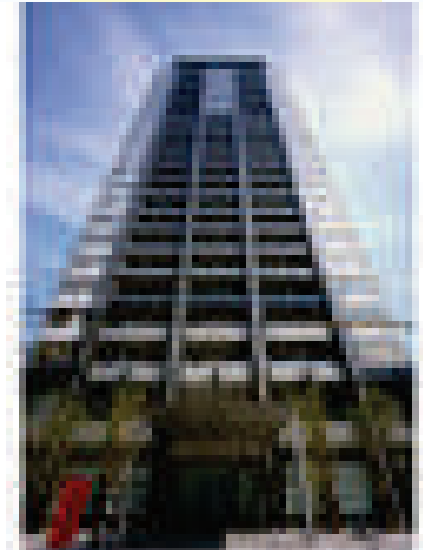
nomu.com より転載 野村不動産ソリューションズ

代官山アドレスザタワー



住友不動産販売㈱HPから転載

銀座タワー



三菱地所㈱HPすまいリレーから転載

3. 1990年代～2010年頃

(創成期から第1次タワーマンションブーム2007年前後へ)

(注)第1次、第2次は当方のネーミングで一般化してはいません。

超高層マンションが急速に増加。

①平成バブル崩壊後の企業リストラ、不良債権処理により、超高層マンション適地が続々と売却された。

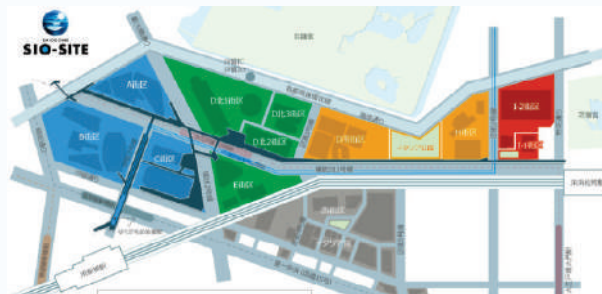
大川端リバーシティー21(1988年6月竣工等)、天王洲アイル(1993年4月竣工等)、トリトンスクエア(2001年4月開業)、シオサイト(2002年11月竣工等)

②容積率の上限を600%まで緩和し、日影規制を適用除外とする「高層住居誘導地区」を導入(1997年)。さらに建築基準法を改正し、廊下や階段を容積率に含めないようにした。第1次ブーム後の例：プラウドタワー東雲キャナルコート(東京都江東区東雲1丁目、52F「豊洲」駅12分、600戸、2012年12月竣工)

大川端リバーシティー21

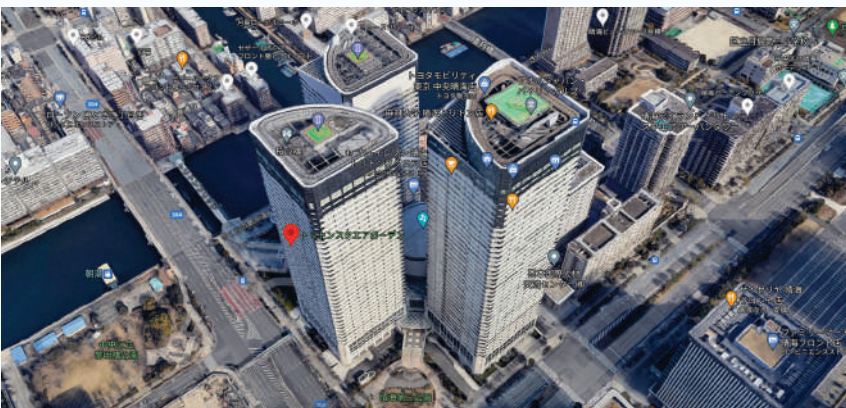


シオサイト



天王洲アイル

トリトンスクエア



プラウドタワー 東雲キャナルコート



4. 2020年代前半～

(第2次タワーマンションブーム・・・現在・・・)

東日本大震災2011年から復興が顕著になった2015年もやや小ぶりのタワーマンションブームがあったが、本格的なブームは2023年以降と考える。

原因 (動き始めた都心・副都心・駅前再開発機運)

①技術開発 (後記Ⅲ. 超高層マンションの工法等)

②法的整備 (後記Ⅳ. 関連法令等)

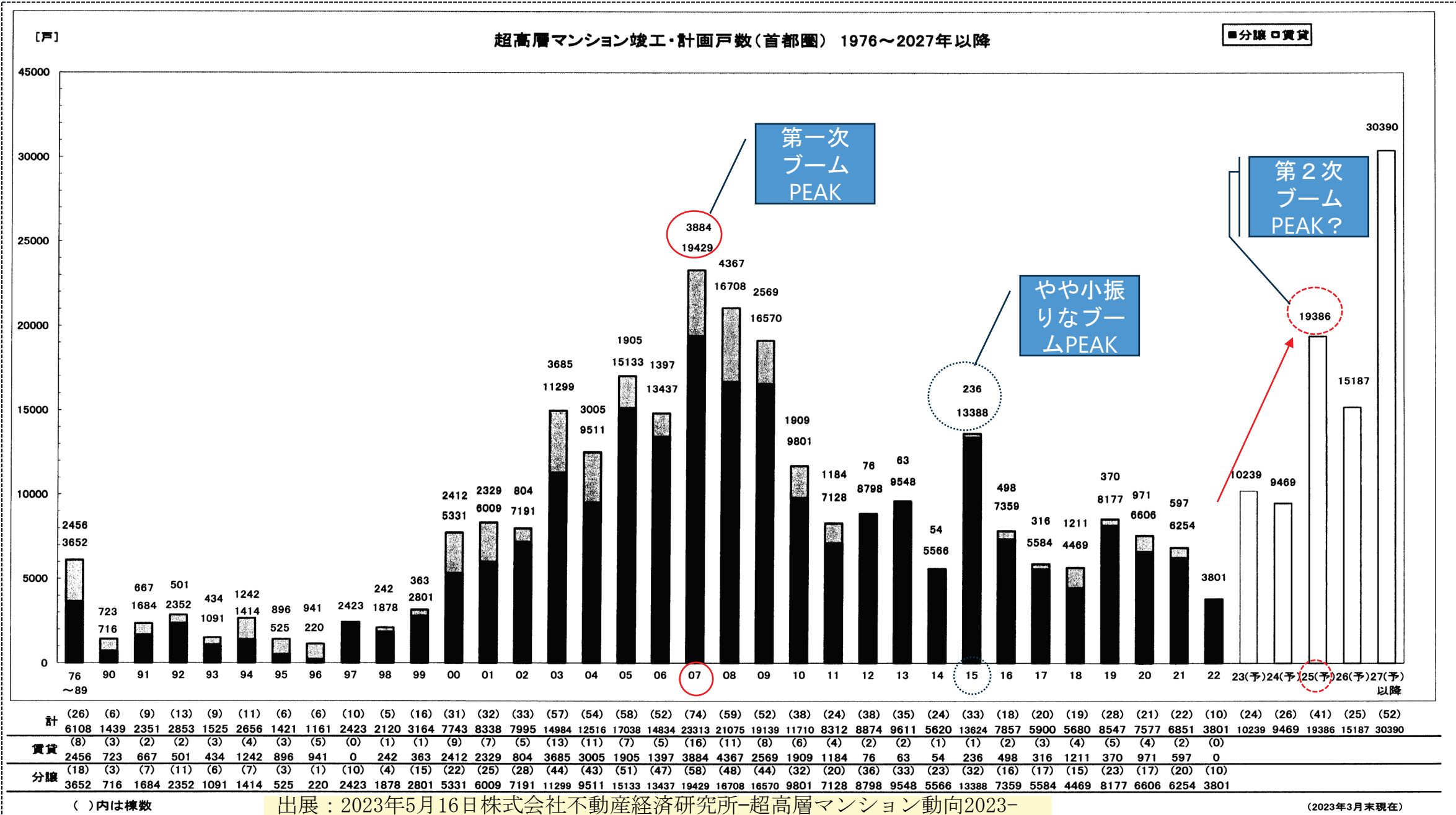
③居住空間の一部オフィス化 (リモートオフィス) 化

オフィス街のタワーマンション街化の動きも 例：浜松町、高輪・白金地区

④戸建売却⇒セキュリティの高いタワーマンション購入の動き

⑤海外不動産の暴騰、円安による外国人投資家の購入 (特に超高額物件)

⑥相続税対策、オーバーローンによる所得税、法人税対策 (居住を目的としない購入も多い。セカンドハウス、賃貸、投資目的)



超高層マンションの完成(予定)年次別計画棟数・戸数<全国> ※階高20階建て以上

完成(予定)	首都圏		近畿圏		その他		合計	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
2013年	35	9,611	18	6,133	12	2,278	65	18,022
2014年	24	5,620	17	5,091	4	644	45	11,355
2015年	33	13,624	10	3,015	12	2,182	55	18,821
2016年	18	7,857	8	2,200	8	2,047	34	12,104
2017年	20	5,900	7	2,676	12	2,622	39	11,198
2018年	19	5,680	10	2,209	12	2,116	41	10,005
2019年	28	8,547	18	5,239	17	3,253	63	17,039
2020年	21	7,577	8	1,688	13	2,726	42	11,991
2021年	22	6,851	8	3,171	21	3,944	51	13,966
2022年	10	3,801	8	1,748	15	2,695	33	8,244
2023年	24	10,239	13	3,031	22	4,451	59	17,721
2024年	26	9,469	14	4,314	21	3,175	61	16,958
2025年	41	19,386	5	1,037	13	2,648	59	23,071
2026年	25	15,187	9	4,764	5	839	39	20,790
2027年以降	52	30,390	9	3,432	8	1,843	69	35,665
2023年以降計	168	84,671	50	16,578	69	12,956	287	114,205

出展：2023年5月16日株式会社不動産経済研究所—超高層マンション動向2023-

(※2023年3月末現在判明分)

超高層マンションの完成(予定)年次別計画棟数・戸数<首都圏>

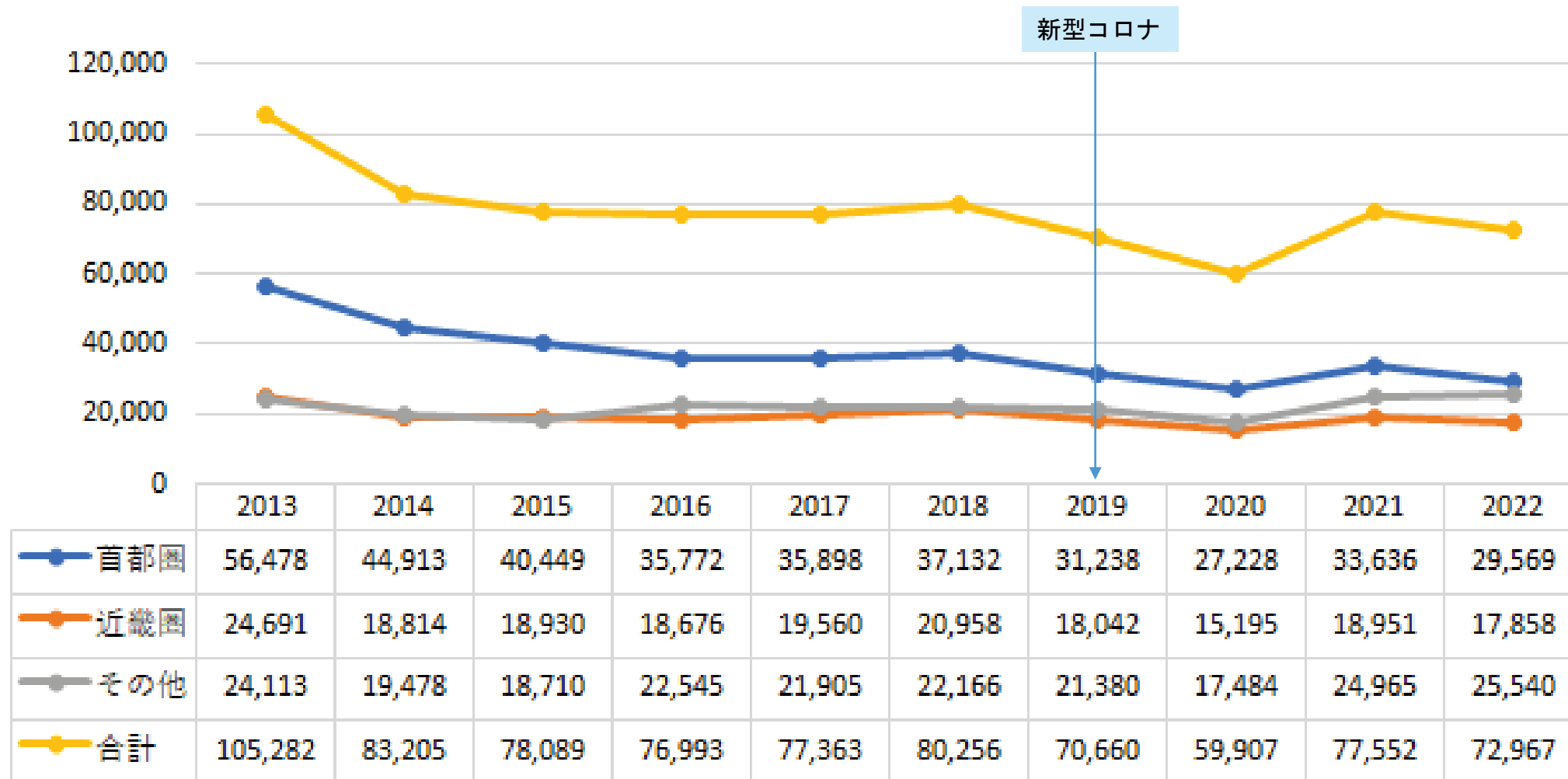
※階高20階建て以上

完成(予定)	都区部		都下		神奈川		埼玉		千葉		合計	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
2013年	20	4,774	0	0	8	2,580	3	701	4	1,556	35	9,611
2014年	20	4,609	0	0	1	170	3	841	0	0	24	5,620
2015年	23	10,233	1	72	6	2,284	0	0	3	1,035	33	13,624
2016年	12	5,300	2	476	1	813	1	638	2	630	18	7,857
2017年	13	4,000	0	0	4	1,454	3	446	0	0	20	5,900
2018年	11	2,703	3	819	2	1,043	0	0	3	1,115	19	5,680
2019年	22	7,457	2	283	4	807	0	0	0	0	28	8,547
2020年	11	2,891	3	792	4	2,109	1	200	2	1,585	21	7,577
2021年	14	4,509	0	0	3	848	2	466	3	1,028	22	6,851
2022年	7	2,511	1	520	1	539	0	0	1	231	10	3,801
2023年	17	7,430	0	0	2	609	3	1,054	2	1,146	24	10,239
2024年	18	6,466	2	664	3	919	1	522	2	898	26	9,469
2025年	25	13,247	4	1,827	4	1,666	4	1,146	4	1,500	41	19,386
2026年	12	7,153	2	1,019	8	4,892	0	0	3	2,123	25	15,187
2027年以降	41	25,870	0	0	9	4,070	1	230	1	220	52	30,390
2023年以降計	113	60,166	8	3,510	26	12,156	9	2,952	12	5,887	168	84,671

出展：2023年5月16日株式会社不動産経済研究所－超高層マンション動向2023－

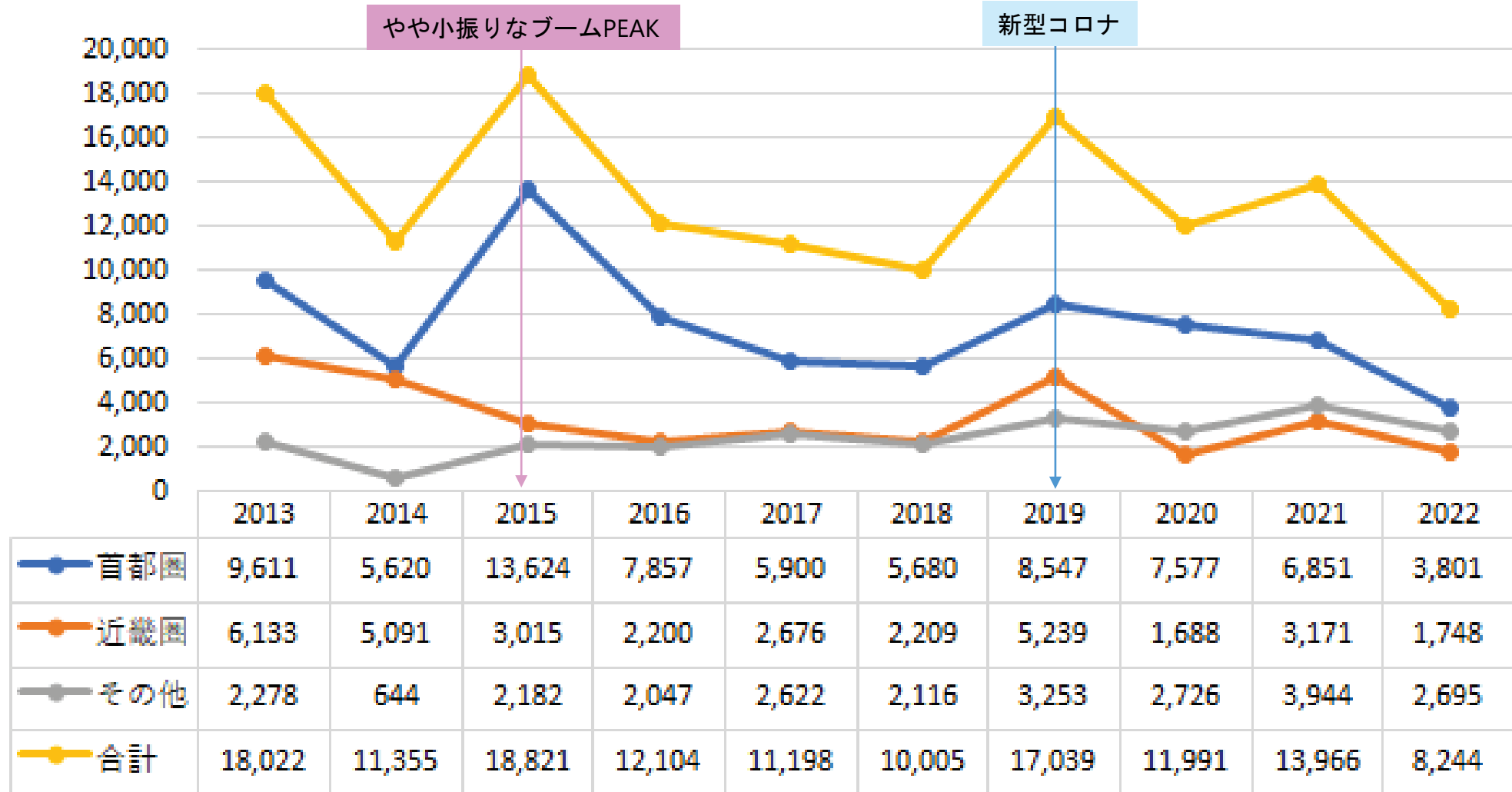
(※2023年3月末現在判明分)

新築マンション供給戸数 戸



出展：2023年2月21日株式会社不動産経済研究所-全国新築マンション市場動向2022年-をグラフ化

超高層新築マンション供給戸数 戸

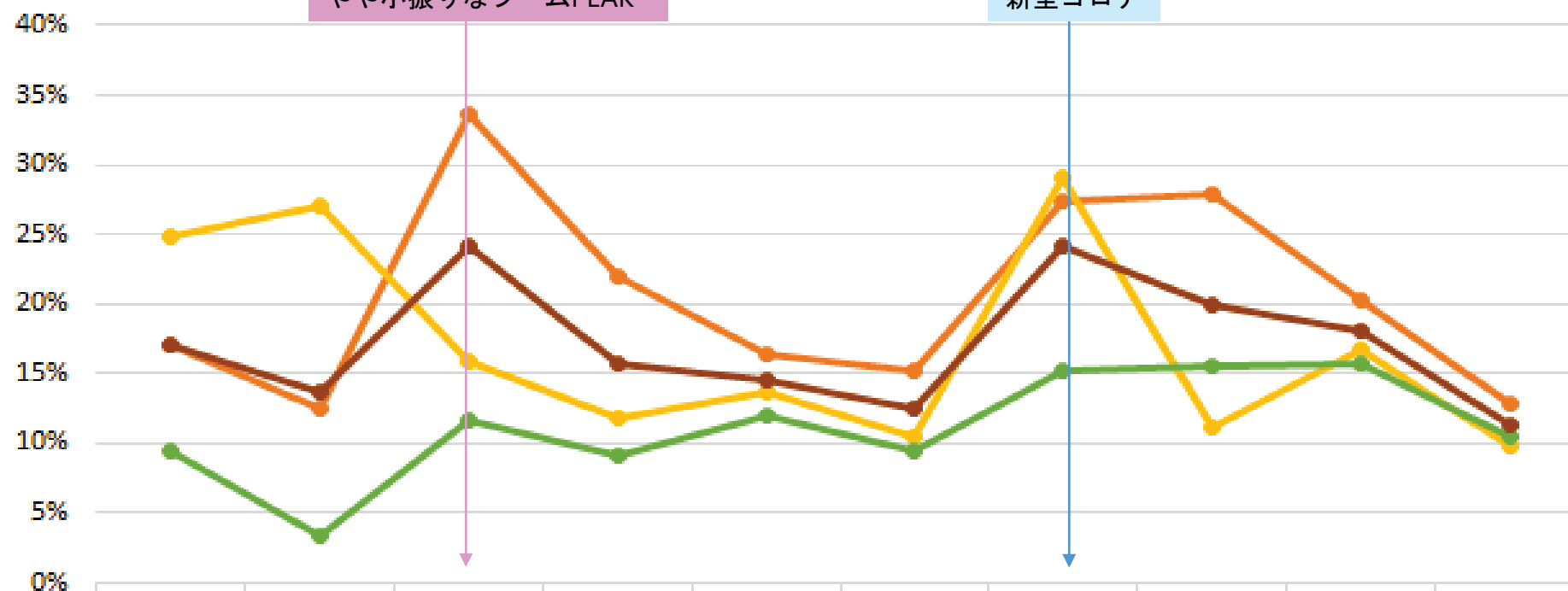


出展：2023年5月16日株式会社不動産経済研究所-超高層マンション動向2023-をグラフ化

タワーマンション比率推移（全供給戸数比）

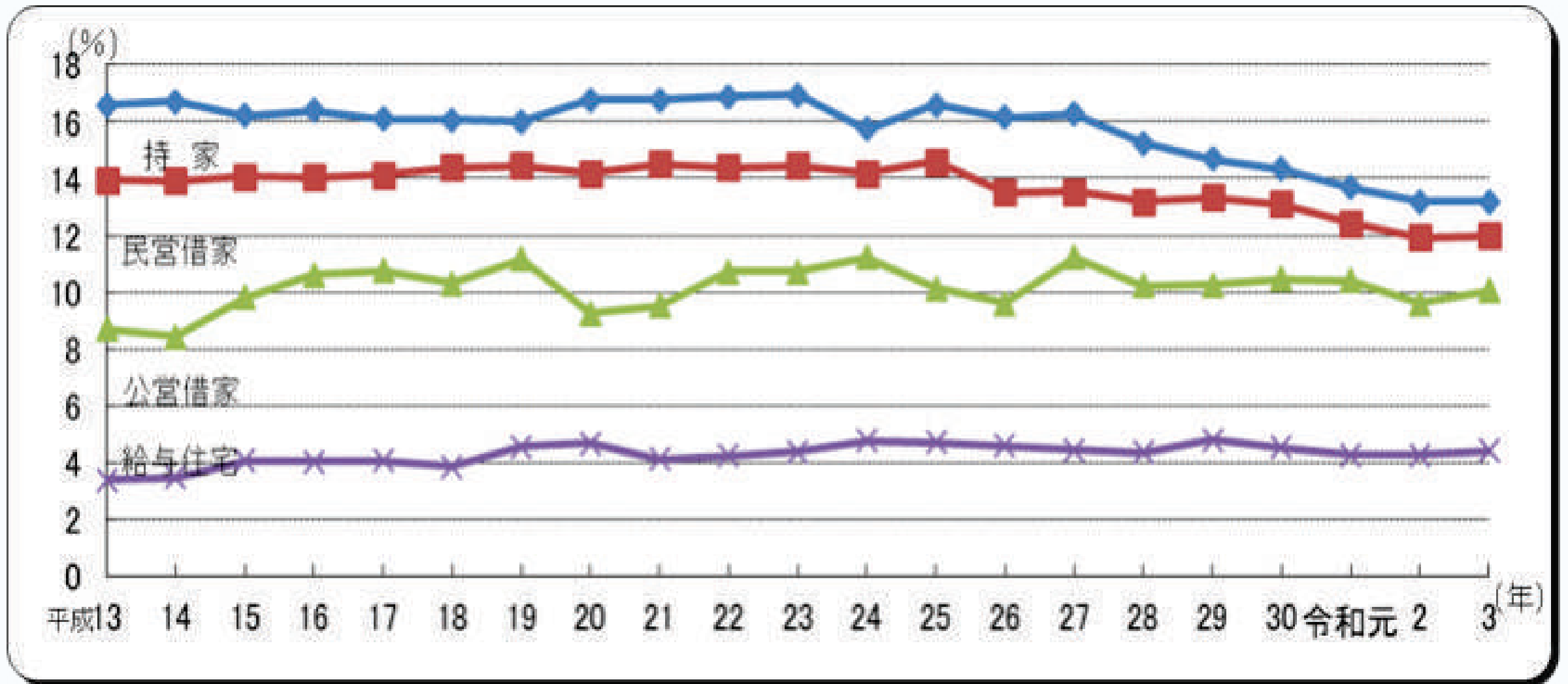
やや小振りなブームPEAK

新型コロナ

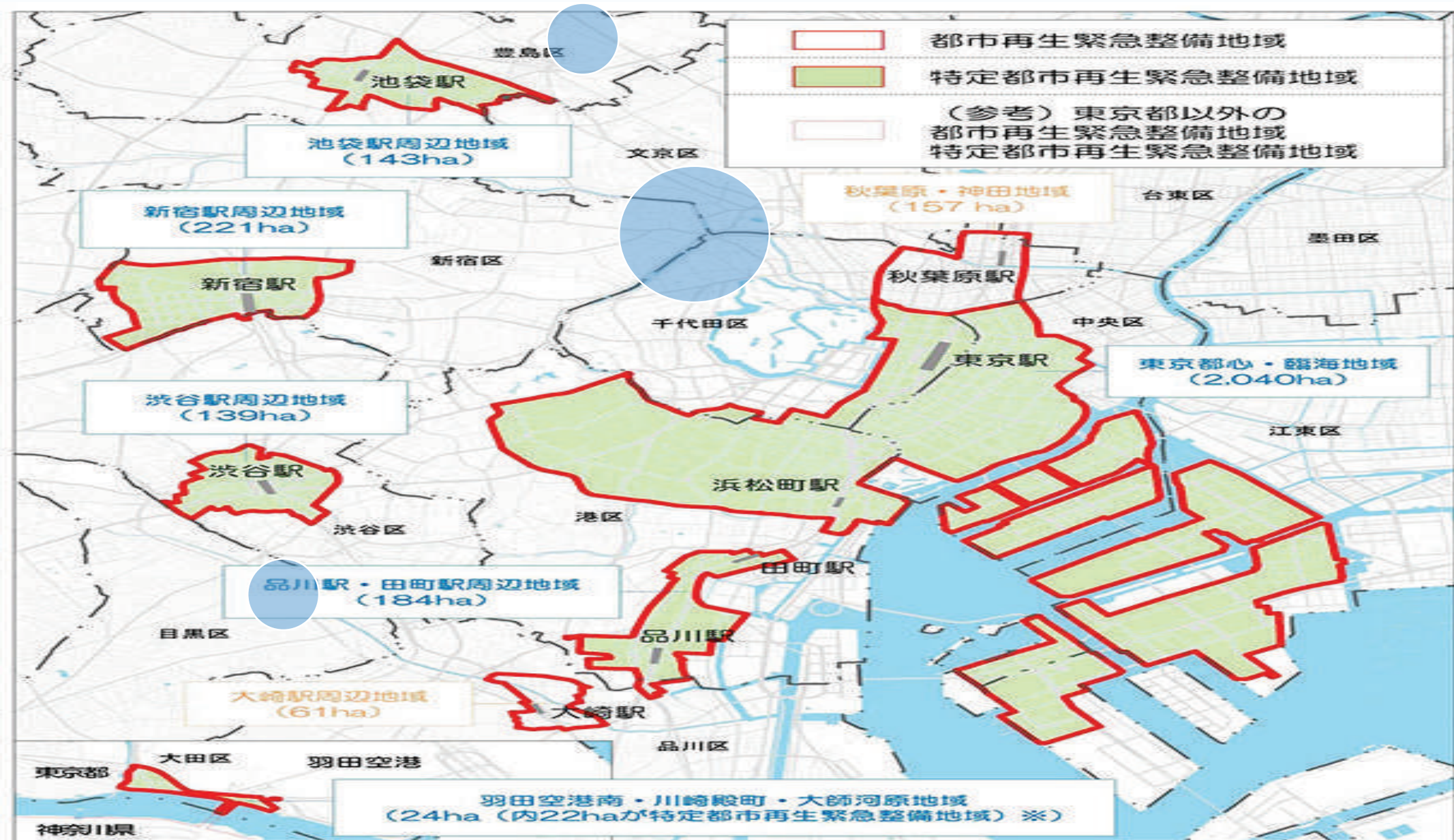


	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
首都圏	17.0%	12.5%	33.7%	22.0%	16.4%	15.3%	27.4%	27.8%	20.4%	12.9%
近畿圏	24.8%	27.1%	15.9%	11.8%	13.7%	10.5%	29.0%	11.1%	16.7%	9.8%
その他	9.4%	3.3%	11.7%	9.1%	12.0%	9.5%	15.2%	15.6%	15.8%	10.6%
合計	17.1%	13.6%	24.1%	15.7%	14.5%	12.5%	24.1%	20.0%	18.0%	11.3%

住居費支出割合の推移（住宅の所有関係別、勤労者世帯）



（注）住居費支出割合＝住居費／実収入 （資料）「家計調査」（総務省）より作成



※羽田空港南・川崎殿町・大師河原地域の面積については、東京都内分を記載

名称	所在地	高さ	階数	竣工
六本木五丁目西地区第一種市街地再開発事業 A-1街区	東京都港区六本木五丁目、六丁目、麻布十番一丁目各地内	327	地上66階、地下8階	2030年度
六本木五丁目西地区第一種市街地再開発事業 B街区	東京都港区六本木五丁目、六丁目、麻布十番一丁目各地内	288	地上70階、地下5階	2030年度
虎ノ門ヒルズステーションタワー	東京都港区虎ノ門一丁目22番	265.75	地上49階、地下4階	2023年7月15日
麻布台ヒルズレジデンスB	東京都港区麻布台一丁目32番6	262.82	地上64階、地下5階	2024年6月30日
赤坂エンタテインメント・シティ計画／(仮称)赤坂二・六丁目地区開発計画 東棟	東京都港区赤坂2丁目14番の一部	240	地上44階、地下3階	2028年度
麻布台ヒルズレジデンスA／ジャズ東京	東京都港区麻布台一丁目12番	237.2	地上54階、地下5階	2023年8月15日
(仮称)浜松町二丁目4地区A街区(A棟・TM棟・EV棟)／世界貿易センタービルディング本館	東京都港区浜松町二丁目5番22	235	地上46階、地下3階	2026年度
芝浦プロジェクトⅠ期S棟	東京都港区芝浦一丁目1番1	228.88	地上43階、地下3階	2025年3月
芝浦プロジェクトⅠ期N棟	東京都港区芝浦一丁目1番1	227.28	地上45階、地下3階	2031年3月31日
(仮称)六本木一丁目北地区計画	東京都港区六本木1丁目10番16	225	地上50階、地下4階	2028年度
住友不動産東京三田ガーデンタワーⅡ	東京都港区三田三丁目11番2他	215	地上42階、地下4階	2023年10月下旬
東京ワールドゲート赤坂 赤坂トラストタワー	東京都港区赤坂二丁目1722番1	209.14	地上43階、地下3階	2024年8月
西麻布三丁目北東地区第一種市街地再開発事業	東京都港区西麻布三丁目	200	地上54階、地下2階	2028年度
世界貿易センタービルディング 南館／ワールドトレードセンターサウスタワー	東京都港区浜松町二丁目5番22	197.321	地上39階、地下3階	2025年12月31日
(仮称)神宮外苑地区市街地再開発事業 事務所棟	東京都港区北青山一丁目、二丁目	190	地上38階、地下5階	2028年
WORLD TOWER RESIDENCE (ワールドタワーレジデンス)	東京都港区浜松町二丁目200番	185.43	地上46階、地下3階	2026年12月下旬
(仮称)神宮外苑地区市街地再開発事業 複合棟A	東京都港区北青山一丁目、二丁目	185	地上40階、地下2階	2031年
虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業 業務棟	東京都港区虎ノ門二丁目105番	184.935	地上38階、地下2階	2023年11月30日
(仮称)虎ノ門二丁目中央地区第一種市街地再開発事業	東京都港区虎ノ門一丁目地内	180	地上35階、地下3階	-
(仮称)六本木一丁目計画 マンション棟	東京都港区六本木一丁目10番16	180	地上43階、地下2階	2024年度
(仮称)北青山三丁目地区市街地再開発事業B-1街区	東京都港区北青山三丁目の一部	180	地上38階、地下2階	2026年度
虎ノ門二丁目東地区第一種市街地再開発事業	東京都港区虎ノ門一丁目 2番1	180	地上29階、地下4階	2027年6月15日
東京工業大学 田町キャンパス土地活用事業	東京都港区芝浦三丁目17番1他	178	地上36階、地下2階	2030年6月頃
高輪グートウェイシティ(仮称)住宅棟Ⅰ/1街区	東京都港区芝浦4丁目、三田3丁目	172.12	地上44階、地下3階	2026年3月31日
(仮称)東岳寺周辺地区市街地再開発事業	東京都港区高輪二丁目地内	170	地上41階、地下3階	2024年度
高輪グートウェイシティ(仮称)複合棟Ⅱ/3街区シティ	東京都港区港南2丁目、芝浦4丁目、高輪2丁目	166.86	地上31階、地下5階	2026年3月31日
三田小山町西地区第一種市街地再開発事業 北街区 住宅A棟	東京都港区三田一丁目10番	165	地上42階、地下1階	2027年度
高輪グートウェイシティ(複合棟)Ⅰ North/4街区	東京都港区港南2丁目、高輪2丁目	161.43	地上30階、地下3階	2025年3月31日
(仮称)南青山三丁目計画	東京都港区南青山三丁目150番1他	160.2	地上38階、地下3階	2026年3月31日
(仮称)愛宕地区第一種市街地再開発事業	東京都港区愛宕1丁目	160	地上43階、地下2階	2028年度
三田五丁目西地区市街地再開発事業	東京都港区三田五丁目	160	地上37階、地下2階	2029年度
高輪グートウェイシティ(仮称)複合棟Ⅰ South/4街区	東京都港区港南2丁目、高輪2丁目	158.68	地上30階、地下3階	2025年3月31日
(仮称)赤坂七丁目2番地区再開発事業	東京都港区赤坂7丁目2番	157	地上46階	2025年度
(仮称)品川駅西口地区A地区新築計画	東京都港区高輪三丁目13番3	155	地上29階、地下4階	2026年度
品川駅西口地区 C地区	東京都港区高輪三丁目13番	155	地上30階、地下2階	2027年度
(仮称)赤坂二丁目計画	東京都港区赤坂2丁目4番5	147.98	地上28階、地下3階	2024年6月30日
泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業	東京都港区高輪二丁目	145	地上30階、地下3階	2028年3月
(仮称)住友不動産六本木駅前プロジェクト	東京都港区六本木7丁目25番1	140.96	地上22階	2024年10月15日
白金一丁目西部中地区第一種市街地再開発事業	東京都港区白金1丁目の一部	140	地上40階	2025年度
(仮称)元赤坂一丁目計画	東京都港区元赤坂1丁目201番1	140	地上26階、地下2階	2025年2月
パークウェストイト西麻布	東京都港区西麻布4丁目17	128.43	地上36階、地下1階	2024年2月29日
田町駅西口地区	東京都港区芝五丁目地内	125	地上23階、地下2階	2028年度
三田小山町西地区第一種市街地再開発事業 南街区 住宅B棟	東京都港区三田一丁目10番	124	地上31階、地下1階	2027年度
赤坂エンタテインメント・シティ計画／(仮称)赤坂二・六丁目地区開発計画 西棟	東京都港区赤坂6丁目1番の一部	120	地上23階、地下2階	2028年度
(仮称)芝二丁目計画	東京都港区芝二丁目31番3	120	地上21階、地下2階	2025年7月15日
(仮称)港区港南3丁目7番プロジェクト	東京都港区港南3丁目4番	119.97	地上34階	2026年7月31日
(仮称)芝浦2丁目計画	東京都港区芝浦2丁目1番75	118.46	地上34階、地下2階	2027年2月6日
プリリアタワー浜離堂	東京都港区海岸1丁目19番1	117.22	地上32階、地下1階	2023年9月29日
(仮称)西麻布六本木通りビル建替計画	東京都港区西麻布4丁目168番6	116	地上32階、地下1階	2024年2月29日
(仮称)六本木二丁目計画 オフィス棟	東京都港区六本木1丁目10番16	115	地上21階	2024年度
(仮称)品川駅北周辺地区第一種市街地再開発事業 区域4-2B	東京都港区高輪二丁目	115	地上25階、地下2階	2031年度
(仮称)品川駅北周辺地区第一種市街地再開発事業 区域4-2C	東京都港区高輪二丁目	115	地上23階、地下2階	2031年度
赤坂二・六丁目地区 西街区	東京都港区赤坂二丁目	110	地上19階、地下3階	2028年
(仮称)港区港南3丁目計画新築工事	東京都港区港南3丁目9番5	109.2	地上28階、地下1階	2025年1月31日
シティタワー虎ノ門	東京都港区虎ノ門三丁目209番1	105.09	地上28階、地下1階	2024年8月31日
(仮称)春日ビル建替計画	東京都港区芝5丁目34番	99.76	地上20階、地下3階	2024年12月23日
(仮称)南青山第一マンションズ建替え計画	東京都港区南青山五丁目14番1	79.99	地上22階、地下3階	-
(仮称)港区南青山六丁目計画	東京都港区南青山6丁目11番	75	地上21階、地下2階	2026年10月31日
(仮称)南青山ハリハイマンションズ建替事業	東京都港区南青山2丁目29番	66.3	地上20階、地下2階	2026年6月1日

港区内の 今後の超高層建物 計画

5. 第2次タワーマンションブームの具体例

(1) 都心・副都心（含む大阪府）

（代表的な例）2015年前後（第2次ブームの前哨）

- ① 富久クロスコンフォートタワー（新宿区富久町 総戸数：1231戸 「新宿御苑前駅」 5分 地上55F 大型スーパー、クリニックモール、ベーカリーカフェ併設 2015年竣工）
- ② ザ・パークハウス西新宿タワー60（新宿区西新宿5丁目 総戸数：954戸 地上60F 「西新宿」駅 9分 2017年7月竣工）
- ③ ザ・パークハウス中之島タワー（北区中之島6丁目 総戸数：894戸 地上55F 「中之島」駅 3分 2017年10月竣工）
- ④ 二子玉川ライズタワー&レジデンス（世田谷区玉川1丁目 総戸数：タワー棟3棟計970戸 「二子玉川駅」 5-8分 地上42F, 28F×2 大型商業施設二子玉川ライズ併設 2010年竣工）

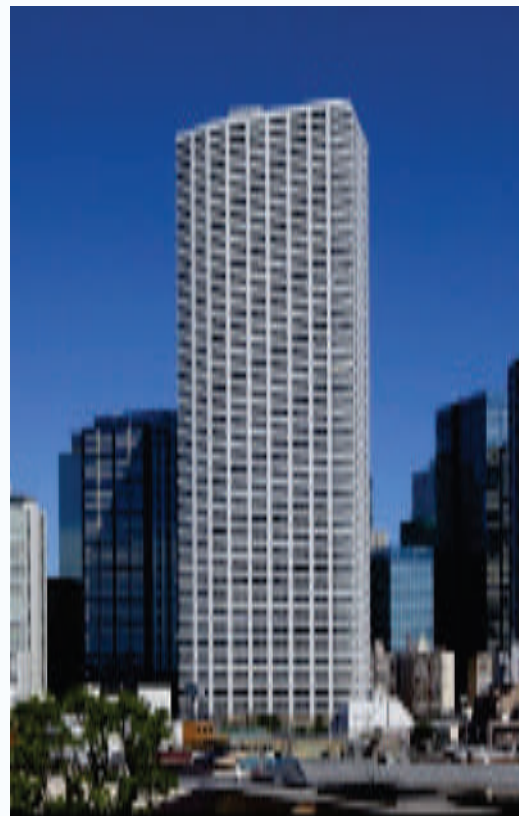
第2次ブーム {都心区・副都心区（含む名古屋地区）例}

- ① 麻布台ヒルズ（港区虎ノ門5丁目外 総戸数約1400戸 地上64F外 「神谷町」～「六本木1丁目」間 A街区（麻布台ヒルズ森JPタワー） C街区（ガーデンプラザ） 2023年7月竣工）
- ② WORLD TOWER RESIDENCE（港区浜松町2丁目 総戸数：389戸 地上46F 「浜松町」駅2分 竣工予定：2024年11月下旬）

富久クロスコンフォートタワー



ザ・パークハウス
西新宿タワー60



ザ・パークハウス
中之島タワー

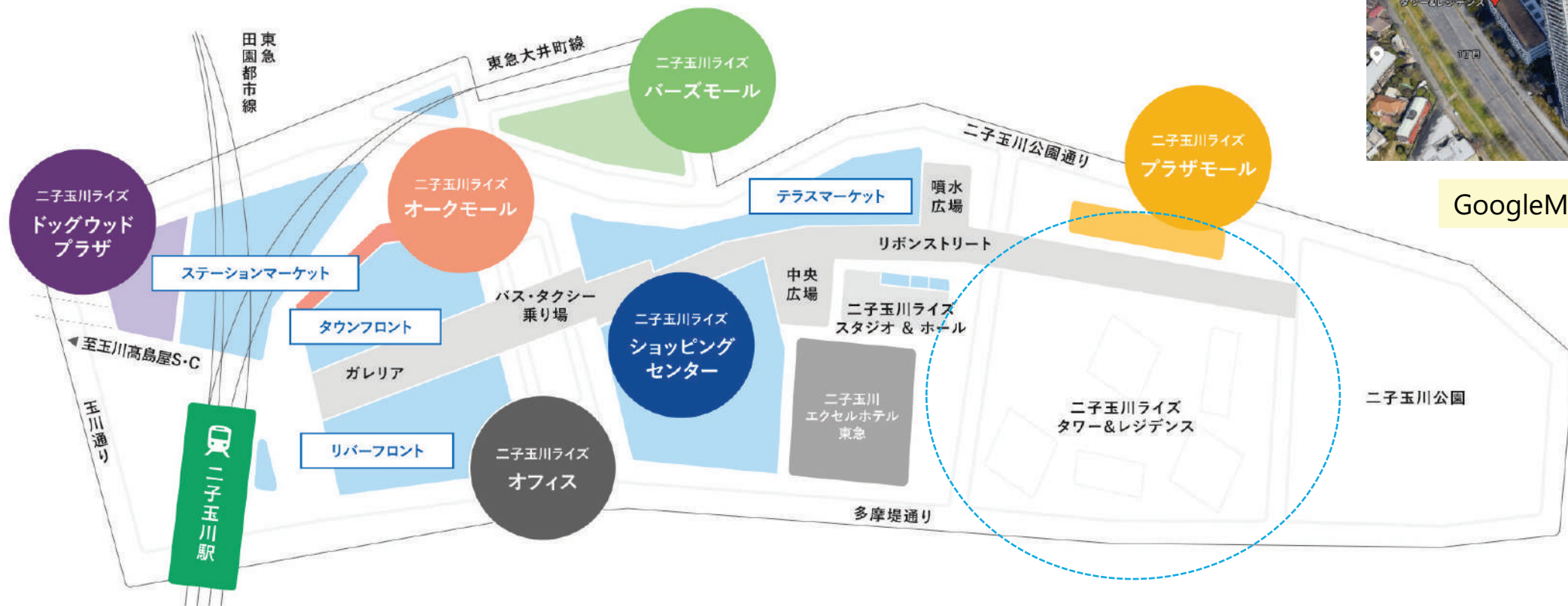


WORLD TOWER RESIDENCE



※富久クロスコンフォートタワー、ザ・パークハウス西新宿タワー60、ザ・パークハウス中之島タワーはGoogleMapより転載
WORLD TOWER RESIDENCEは販売公式HPより転載

二子玉川ライズタワー & レジデンス

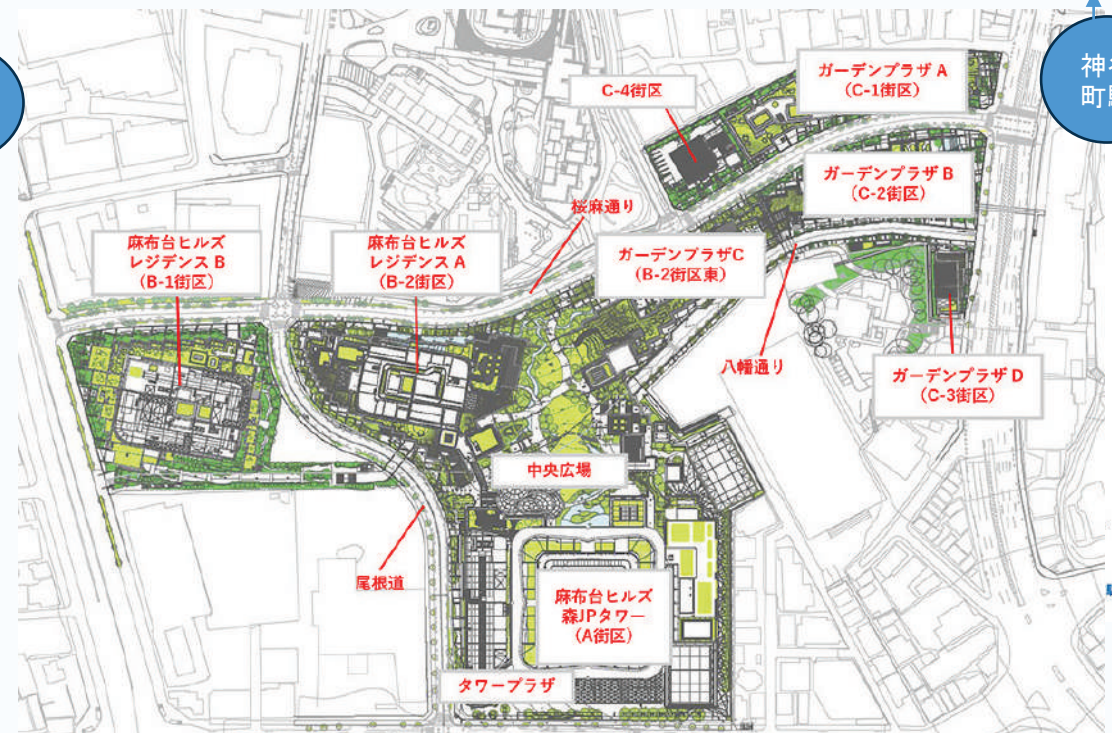


GoogleMapより転載

麻布台ヒルズ 森ビル(株)HPより

計画名称	虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業
所在地	東京都港区虎ノ門5丁目、麻布台1丁目および六本木3丁目の各地内
開発区域面積	約8.1ha
敷地面積	約63,900m ²
建築面積	約37,100m ²
延床面積	約861,700m ²
オフィス面積	約213,900m ²
緑化面積	約2.4ha
住宅戸数	約1400戸
店舗面積	約24,000m ²
用途	住宅、事務所、店舗、ホテル、インターナショナルスクール、中央広場、文化施設 他
階数	地上64階・地下5階 他
高さ	約330m 他
着工	2019年8月
竣工	2023年6月（A街区（麻布台ヒルズ森JPタワー）・C街区（ガーデンプラザ））
構造	S造（一部SRC造） 他
設計	森ビル(株)
施工	清水建設(株)、三井住友建設(株)、(株)大林組 他
施行	施行者：虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合、特定建築者：森ビル

六本木
1丁目
駅



③HARUMI FLAG SKY DUO（中央区晴海2丁目 総戸数1,455戸（全体5,632戸）地上50F「勝どき」駅18分 50商業施設 2025年秋竣工予定）

④グランドシティタワー池袋（豊島区南池袋2丁目 総戸数878戸 地上52F JR「池袋」駅9分 店舗2区画、事務所2区画 2027年4月竣工予定）

⑤パークタワー勝どき ミッド/サウス（中央区勝どき4丁目 総戸数2,786戸 地上58階・45階「勝どき」駅 徒歩1分-2分 2023年竣工予定）

⑥グランドシティタワー月島（中央区月島3丁目 総戸数：1,285戸 他店舗等25区画 地上58階「月島」駅5分 2026年4月竣工予定）

⑦ナゴヤ・ザ・タワー（名古屋市中村区名駅南2丁目 総戸数：435戸 地上42階「名古屋」駅 徒歩14分 2023年4月竣工）

HARUMI FLAG

中央区晴海5丁目。約18haの広大な敷地に東京都と11社の民間企業がつくりあげる4,145戸の分譲住宅と商業施設の複合開発。3方の海に向かって開かれた眺望と豊かな自然を体感する、東京湾の新たなランドマーク誕生。

総敷地面積

敷地133,906.26㎡

総計画戸数

住宅5,632戸（分譲住宅街区：SEA VILLAGE・SUN VILLAGE・PARK VILLAGE）4,145戸、賃貸住宅街区（PORT VILLAGE）1,487戸（シニア住宅、シェアハウス含む）他に店舗・保育施設（区画数未定）、介護住宅、商業施設

交通

都営大江戸線「勝どき」駅（A3a出口利用）へ徒歩18分

HARUMI FLAG販売公式HPより転載



グランドシティタワー池袋



グランドシティタワー池袋販売公式HPより転載



パーク
タワー
勝どき



グランドシティ
タワー月島



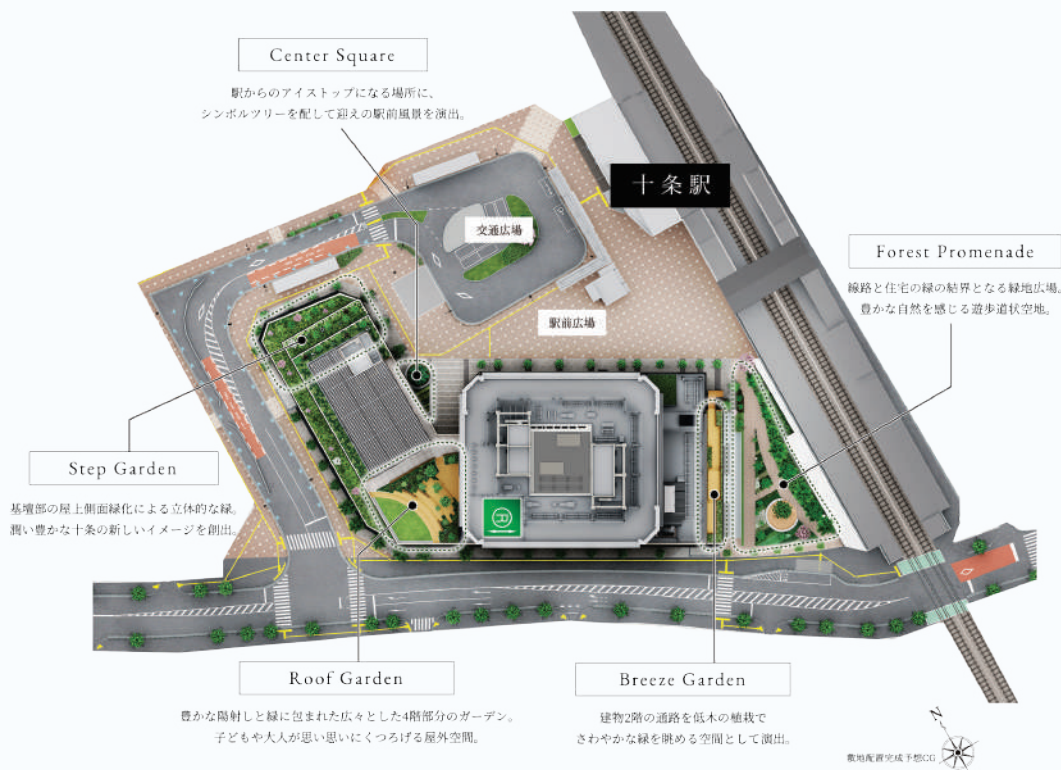
ナゴヤ・ザ・タワー

※パークタワー勝どきは賃貸公式HPより転載。グランドシティタワー月島、ナゴヤ・ザ・タワーは販売公式HPより転載

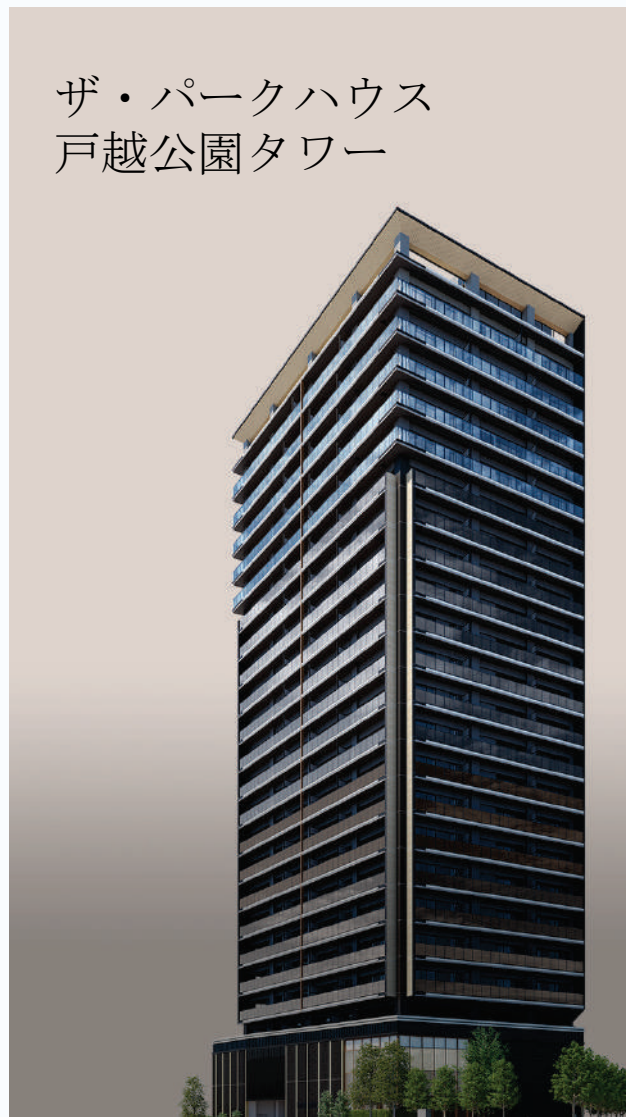
(2) その他の東京23区内・多摩地区（例）

- ①THE TOWER JUJO（北区上十条2丁目 総戸数578戸 地上39F 「十条」駅1分 竣工予定：2024年9月予定）
- ②ザ・パークハウス戸越公園タワー（品川区戸越5丁目 総戸数241戸 地上23F 「戸越公園」駅1分 竣工予定：2024年2月予定）
- ③アトラスタワー五反田（品川区西五反田2丁目 総戸数213戸 地上30F 「JR五反田」駅5分 竣工予定：2024年3月予定）
- ④ブリリアタワー聖蹟桜ヶ丘（多摩市関戸1丁目 総戸数520戸 地上33F 「聖蹟桜ヶ丘」駅5分 2022年9月竣工）※他にテラス棟17F 253戸 2024年11月竣工予定あり
- ⑤ドレッセタワー南町田グランベリータワー（町田市鶴間3丁目 総戸数375戸、子育て支援施設 地上34F 「南町田グランベリータワー」駅1分 竣工予定：2024年1月予定）

THE TOWER JUJO



ザ・パークハウス 戸越公園タワー



アトラスタワー 五反田



※THE TOWER JUJO、ザ・パークハウス戸越公園タワー、アトラスタワー五反田各販売HPより転載

ブリリアタワー聖蹟桜ヶ丘



ドレッセタワー南町田
グランベリータワー



※ブリリアタワー聖蹟桜ヶ丘、ドレッセタワー南町田グランベリータワー各販売公式HPより転載

(3) 神奈川・埼玉・千葉地区（例）

①ザ・タワー横浜北仲（中区北仲通5丁目総戸数1179戸 地上58F 1,2階商業施設「馬車道」駅1分 2019年10月竣工）

②リビオタワー羽沢横浜国大（神奈川区羽沢2丁目 総戸数357戸 地上23F 「羽沢横浜国大」駅1分 竣工予定：2024年2月予定）

③ドレッセタワー武蔵小杉（中原区小杉町3丁目 総戸数160戸 地上23F 「武蔵小杉」駅3分 竣工予定：2024年5月予定）

④幕張ベイパーク ミッドスクエアタワー（千葉市美浜区若葉3丁目 総戸数749戸 地上43F 「海浜幕張」駅15分 2023年10月竣工）

⑤大宮スカイ&スクエア ザ・タワー（埼玉市大宮区桜木町2丁目 総戸数522戸・店舗（店舗3F別棟）・事務所区画23戸 地上28F 「大宮」駅5分 2024年5月竣工予定） ※近隣敷地レジデンス棟13F 60戸 1店舗区画 2024年8月竣工予定あり

ザ・タワー横浜北仲



リビオタワー羽沢横浜国大



ドレッセタワー武蔵小杉



※ザ・タワー横浜北仲は三井のリハウスHPより転載
リビオタワー羽沢横浜国大は販売HPより転載
ドレッセタワー武蔵小杉は販売終了告知HPより転載

幕張ベイパーク ミッドスクエアタワー



大宮スカイ&スクエア ザ・タワー



※幕張ベイパーク ミッドスクエアタワー、大宮スカイ&スクエア ザ・タワー各販売HPより転載

Ⅲ. 超高層マンションの工法等

1. 超高層マンションの工法

- ①鉄筋鉄骨コンクリート造(SRC)・・・鉄骨で骨組みを作り、その周りに鉄筋を配筋し、コンクリートを打設。手間と材料費がかかるが、地震、火災等災害に強い。従来の超高層マンションの主流工法 {例：アクロスシティタワーズ（荒川区南千住6丁目、「南千住駅」14分、214戸、32F、1992年竣工}。
- ②プレキャストコンクリート造(PC)・・・鉄筋コンクリート造は、コンクリートと一体化するために、溝をつけた太い鉄筋を使用。さらに、引っ張る力に対応した鋼材を入れる工法。
- ③高強度コンクリート(HRC)・・・気密性が高く水分量が少なく、中性化、塩害を防ぎ、火災時の難点である気密性も混和剤により爆裂を防ぐ。風揺れが小さく、建設コストも経済的で、超高層住宅の量産を可能にした。一般に「100年コンクリート」ともいわれ、耐久性改善剤により更に期間が延びる可能性も。
- ④スパイラル鉄筋等・・・柱に通常の鉄筋の他にスパイラル状の鉄筋を巻いて粘り強さを増した鉄筋コンクリート工法。高張力極厚鋼材、高強度鋼材を部分的に使用することもある。
- ⑤ラーメン構造・・・超高層マンションの場合は、鉄骨の代わりに鋼管を使用した「鋼管コンクリート構造(CFT構造)」が使用されることもある。

2. 耐震性向上

建築基準法施行令に要求される耐震性能の考え方は、①建物の耐用年限中に数度は遭遇するかもしれない程度の大地震（震度5強程度）に対して、建物の機能を維持し、②建物耐用年限中に1度遭遇するかもしれない程度の大地震（震度6強～7程度）に対し建物にひび割れ等部分的な損傷が生じても、最終的に建物が崩壊しないよう人命を守ること。

以上の命題を達成するために、以下の工法がなされている。また、最近では阪神大震災の教訓から重視され始めた時刻歴応答解析（地震時の揺れを正確にシミュレーション）の技術も進んでいる。

①免震・・・振動の伝播を遮断・柔軟化する方法。積層ゴムの圧縮力への抵抗力を生かし一般的に利用

②制震・・・振動を吸収する方法 基礎部分に油圧装置（油圧ダンパー）を取り付け、柱の中に低降伏点鋼を挟む（制震柱）、建物上部にダンパーといわれる錘を取り付け、揺れを軽減する方法等

③耐震・・・主要な部材の構造耐力を確保する方法

- ・ハイブリッド免震による建物の長周期化、地震力の低減・特殊な接合方法の採用による地震時の免震装置の引抜き力緩和

- ・ロック機構付きオイルダンパーによる風揺れ対策（制震構造）

IV. 関連法令等

平成14年 都市再生特別措置法施行 都市再生特別地区が地域地区の一種として創設

平成23年 国際競争力強化を目的として特定都市再生緊急整備地域の制度が創設

平成30年 都市再生に取り組む基本的考え方を見直し「世界最先端の都市再生」を進め、三大都市圏及び地方中枢・中核都市等において、(1)候補地域の取り組み (2)未来技術実装事業 (3) i-都市再生等の新たな取り組みを重点的に実施

①建築基準法 建築基準法では、前記のとおり、高さ60mを超える建物の建築確認手続き等強化

②都市計画法

- ・地区計画（都市計画法12条の4第1項第1号）地域住民の合意に基づくまちづくり誘導計画等
- ・特定街区

都市計画法における地域地区のひとつで、良好な環境と健全な形態を有する建築物を建築し、あわせて、有効な空地を確保することにより、都市機能に適応した街区を形成し、それにより、市街地の整備改善を図るために定められた地域地区。建築物の容積率、高さの最高限度、壁面の位置の制限等

③消防法等

室内のスプリンクラーと防火防煙扉が重要な防火設備となる。また、上層階は通常の消防車は対応が出来ず、ヘリコプターによる消化剤の散布が中心となる。

④航空法

航空法により、地上又は水面から高さ60m以上の建築物には航空障害灯の設置が義務付け

⑤電波法 場所により電波伝搬障害防止区域等の規制がある。

⑥建築物省エネ法改正(2022年6月)2030年までにZEH・ZEB水準に引き上げ エネルギー消費性能、断熱性能の向上を図り2050年ゼロカーボン社会を目指す。

⑦条例等

地方公共団体によっては、条例等により一定の高さや延面積を超える大規模建築物に対し、景観変化、日照障害、電波障害等への対応を求める場合がある。

V. その他

①工期：

プレキャスト化による現場作業の省力化に加え、揚重作業や仮設足場の工夫などにより、構造部分について、1フロアを短いサイクルで構築している。

②居住性

風揺れに関する抵抗力はあるが、上層階ほど強い風がある。構造上は、上下階の遮音性は期待できない。隣戸との間もマンションが古くなれば、必然的に音が出てくる。

但し、上記は構造上のもので遮音等級の高い部材や法により、遮音性を向上させているものもある。

眺望は、超高層マンションの最も優れたもので、周囲の建物の状況、居室の階、方位等により異なる。

VI. タワーマンションとまちづくり

1. 何故、タワーマンションが増加してきたのか

(1) 供給側要因

① 工場地の大量供給

超高層マンションの大量供給地は港区湾岸地区、江東区、川崎市中原区等の元工場地帯、倉庫街が多い。埋立地も多い。

② 駅前再開発、市街地再開発

IV. 関連法令等記載の法整備がこれらの再開発を後押し。大規駅前再開発としては、WORLD TOWER RESIDENCE「浜松町」駅2分、パークタワー勝どき「勝どき」駅徒歩1分-2分、THE TOWER JUJO「十条」駅1分、ザ・パークハウス戸越公園タワー「戸越公園」駅1分、リビオタワー羽沢横浜国大「羽沢横浜国大」駅1分、ザ・タワー横浜北仲「馬車道」駅1分、グランドシテイタワー池袋「東池袋」駅1分等。

鷺沼駅前（地上37階、20階のタワーマンション併設の駅前再開発計画）、本八幡駅前（後出）や新綱島駅前（地上29階の駅前再開発計画。2023年竣工予定）等もある。

大宮スカイ&スクエアザ・タワー大宮駅5分、ナゴヤ・ザ・タワー名古屋駅14分等もターミナル駅を基点とした再開発の延長とも考えられる。

規模が大きい敷地を持つタワーマンション開発はいずれも市街地再開発の側面を持つ。開発規模は、HARUMI FLAG SKY DUO約18ha、麻布台ヒルズ約8.1ha等の圧倒的な開発規模を持つものから比較的小規模なタワーマンション敷地のみに留まるものまでバラエティに富む。大規模民間開発は数十年スパンでの開発計画もある。

③開発主体

以前は都道府県・市住宅供給公社等によるオラリオンサイト（相模原市緑区西橋本5丁目、878戸、32F、「橋本駅」8分、2003～2004年1月竣工）、サウザンドシティ（川崎市幸区新塚越1丁目、1000戸、41F、「新川崎駅」8分、「鹿島田駅」3分 2002年12月竣工）、横浜ヘリオスタワー（港南区上大岡西1丁目、309戸、30F、「上大岡駅」1分、2004年竣工）等のタワーマンションがあったが、今は大手デベロッパー（不動産会社）、投資法人等に集約されつつある。公的機関が開発した時期は2000年代前半が多く、地価が下落し続け、複数地権者の合意形成等を伴う大規模再開発を民間デベロッパーが行うにはファイナンスがやや困難であった時期に重なる。

④コスト要因

建築期間は技術の進歩と共に短縮化され、建築コストも技術の進歩により平成バブル時と比較するとかなりの割安感があると言われていた。構造の主流が鉄筋コンクリート造になり、その他の技術改善も進んだため、構造材や工期の圧縮が可能になった。但し、最近は再び資材費、人件費等が上昇し、超高層建築受注による建築会社のコスト割れに伴う経営悪化も見られるようになっている。

(2) 需要側要因

① 市場要因その1

元々、駅前立地や再開発地が多く、利便性が高い。超高層というランドマーク性、高層階の眺望、商品企画の多様性、耐震性、浸水被害に係る安全性が確認されていること等も相俟って、需要が旺盛。最近では、東日本大震災による停電の長期化、2019年台風19号による武蔵小杉タワーマンションの電源喪失等により一時的にタワーマンションブームが去ったように見えた時期もあったが、ほとぼりが過ぎると再び人気化している。

中古になってからの価格歩留まり率、価格上昇率も高いものも多く、資産性の観点からも人気がある。

② 市場要因その2

外国人、国内投資家等の資産保有目的、転売目的、居住目的であってもセカンドハウス保有目的等の需要

③ 税的要因

特に高層階において、時価に対する固定資産税、都市計画税負担が少ない、相続税評価額が少ないという理由で購入に踏み切る場合も多かった。但し、2017年から固定資産税額等の中間階から1階上がるごとに0.26%増加、1階下がるごとに0.26%減とする改正、2024年から国税局が運用を目指す相続税見直しによりかなり需要の過熱感が冷める可能性がある。

(3) 行政側要因

- ①工場撤退、倉庫撤退の後の利用方法が見つからない。
- ②駅前商業施設の退去、商店街振興の失敗。
- ③人口、世帯数の確保 手っ取り早く人口を増やし、都市圏競争（人口獲得競争）に打ち克ちたい。
- ④高所得層の確保
- ⑤行政が関わる再開発の目玉化
- ⑥行政施設（役所、区民会館）等の一体的整備

鷺沼駅（前出）、東池袋駅：アウルタワー（豊島区東池袋4丁目、608戸、地上52F、「東池袋駅」2分2011年1月竣工）、東池袋駅：グランドシティタワー池袋（前出）、日暮里駅（ステーションガーデタワー（荒川区西日暮里2丁目、340戸、地上40F「日暮里駅」1分、2008年2月竣工）等の例がある。

新築時の価格を大きく上回る		
	駅名	リセールバリュー
1	六本木一丁目	251.6%
2	新御茶ノ水	208.1
3	代々木上原	192.0
4	神保町	188.2
5	新橋	179.5
6	赤羽橋	179.0
7	代官山	175.2
8	外苑前	172.9
9	大崎	172.6
10	大岡山	172.0

(注) 2022年時点
(出所) 東京カンテイ

NIKKEI

アクロスシティタワーズ



nomu.com より転載 野村
不動産ソリューションズ

アウルタワー



※住友不動産販売(株)HPより転載

ステーションガーデンタワー



※賃貸百貨ピタット
ハウスHPより転載

2. タワーマンションを中核としたまちづくりのメリット・デメリット

(1) メリット

[購入者側]

- ①資産性、市場性
- ②利便性、商業、業務、行政機能との一体性
- ③ブランド性
- ④眺望、特徴のある共用部
- ⑤地震、浸水被害に対する耐性、セキュリティ

[地域住民側、行政側]

- ①シンボリック性、整然性
- ②環境に考慮した街づくり
- ③商業、業務、行政機能の一体整備
- ④人口増加、世帯数増加
- ⑤避難場所、道路拡幅、提供公開空地

(2) デメリット ⇒神戸市はタワーマンション規制を実施、京都市は厳しい規制を実質緩和

[購入者側]

- ①生活機能性
洗濯物 風圧 エレベータ待待ち時間が多い等
- ②管理費、修繕積立金
スケールメリットには多くの住戸数必要
- ③社会階層化
高層、中層、低層によるヒエラルキーの分断
- ④用途混在性 管理費、修繕積立金の公平性確保
- ⑤高層階病
ヨーロッパでは高層マンションは低所得者向けが多い。中高層階以上居住は心身に影響

[地域住民側、行政側]

- ①公的施設の不足
人口の増加で小学校や子育て関連施設の不足
- ②災害時の問題
避難場所の確保、消火ヘリコプター不足
- ③将来の建替え時、街区のスクラップ化の懸念
巨大な構築物であるため、スクラップ時点での市場性が問題（再建築、再開発可能か）
人口減、世帯数減による将来の廃墟化問題も？
- ④地権者、地域住民との調整が難しい

<現在マンション購入を検討している理由>

メジャーセブンのマシヨトレド調査 Vol.31 2020年2月27日発表

【今回調査(2020年2月発表)】 回答 2,230人

順位		(%)
1	資産を持ちたい・資産として有利だと思ったから	22.6
2	もっと交通の便の良いところに住みたいから	19.1
3	もっと広い住まいに住みたいから	17.7
4	都心に住みたいから	15.8
5	老後の安心のため、住まいを持ちたいと思うから	15.6
6	通勤に便利な場所に住みたいから	15.0
7	賃貸より持ち家の方が、金銭的に得だと思うから	14.3
8	現在は金利が低く、買い時だと思うから	13.5
9	家の設備が古くなってきたから	12.6
10	魅力的な物件や物件広告を見たから	11.8
11	免震構造のような耐震性の高いところに住みたいから	10.1
12	持ち家の方が住まいの質が良いと思うから	10.0
13	今の家が古いから	9.7
14	子どもや家族のため、家を持ちたいと思うから	9.0
15	セカンドハウスが欲しいから	8.9
16	子どもの教育環境が良い場所に住みたいから	8.1
17	人気の街に住みたいから	8.0
18	持ち家の方が自由に使えて気兼ねがないから	7.8
18	防犯上、安全な地域に住みたいから	7.8
20	子どもが独立し、夫婦二人が住むのに適したところに住みたいから	6.3
21	同居家族が増える(増えた)から	5.1
22	緑が多い場所に住みたいから	4.8
23	ペットと一緒に住みたい・ペットを飼いたいから	3.7
24	結婚により、住まいを持ちたいと思ったから	3.6
25	現在住んでいる地域の環境が変わって嫌いになったから	3.2
26	社宅・寮を出る必要があるから	2.7
27	親の近くに住むことが必要になったから	2.2
28	土地・住宅価格が上昇し始めたから	2.1
28	持ち家の方が社会的信頼を得られるから	2.1
30	リゾート地に住みたいと思っているから	1.9
31	土地・住宅価格が安くなり、買い時だと思ったから	1.7
32	親から離れたところに住みたくなった、親から独立したから	1.3
	その他:	5.3

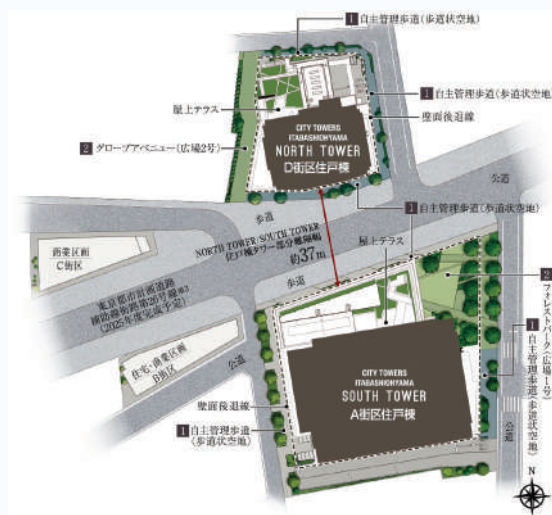
【今回調査(2019年2月発表)】 回答 2,866人

順位		(%)
1	資産を持ちたい・資産として有利だと思ったから	21.3
2	もっと広い住まいに住みたいから	18.1
3	もっと交通の便の良いところに住みたいから	17.9
4	老後の安心のため、住まいを持ちたいと思うから	16.6
5	通勤に便利な場所に住みたいから	16.3
6	都心に住みたいから	15.8
7	賃貸より持ち家の方が、金銭的に得だと思うから	13.8
8	現在は金利が低く、買い時だと思うから	13.5
9	家の設備が古くなってきたから	13.4
10	魅力的な物件や物件広告を見たから	12.0
11	免震構造のような耐震性の高いところに住みたいから	11.5
12	今の家が古いから	11.3
13	持ち家の方が住まいの質が良いと思うから	10.9
14	子どもや家族のため、家を持ちたいと思うから	10.3
15	子どもの教育環境が良い場所に住みたいから	8.2
16	持ち家の方が自由に使えて気兼ねがないから	8.1
17	人気の街に住みたいから	7.9
18	セカンドハウスが欲しいから	7.8
19	防犯上、安全な地域に住みたいから	7.6
20	子どもが独立し、夫婦二人が住むのに適したところに住みたいから	7.2
21	同居家族が増える(増えた)から	6.1
22	緑が多い場所に住みたいから	5.2
23	ペットと一緒に住みたい・ペットを飼いたいから	4.3
24	結婚により、住まいを持ちたいと思ったから	3.7
25	社宅・寮を出る必要があるから	3.4
26	現在住んでいる地域の環境が変わって嫌いになったから	3.0
27	土地・住宅価格が上昇し始めたから	2.7
28	親の近くに住むことが必要になったから	2.4
29	持ち家の方が社会的信頼を得られるから	2.3
30	土地・住宅価格が安くなり、買い時だと思ったから	2.0
31	リゾート地に住みたいと思っているから	1.7
32	親から離れたところに住みたくなった、親から独立したから	0.8
	その他:	4.5

3. 注目されるタワーマンションを通じた街づくり例

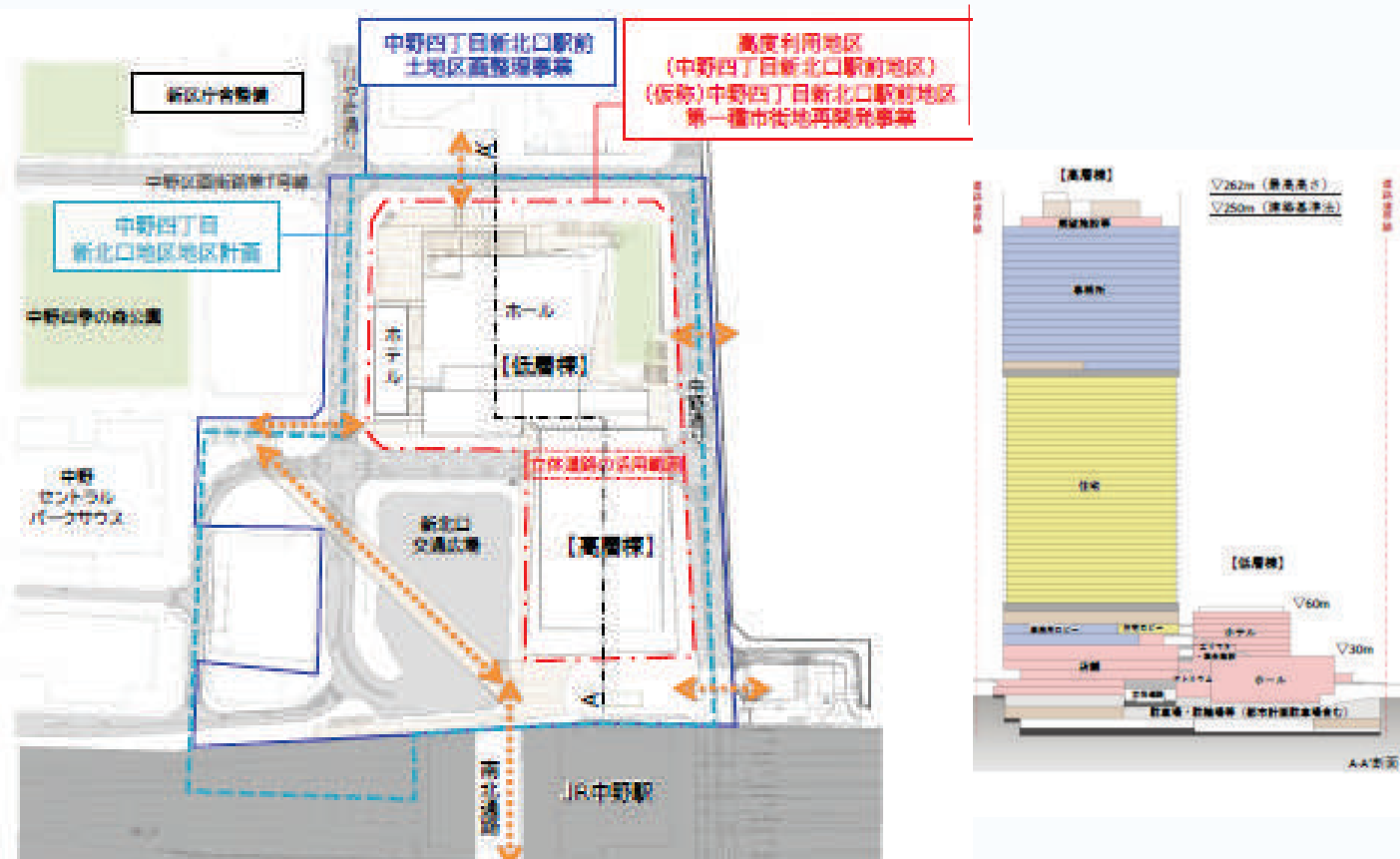


シティタワー板橋大山ノースタワー・サウスタワー（板橋区大山町 総戸数：N88戸S239戸店舗計9区画 地上N25FS26F「大山」駅 3,4分 2024年7,10月竣工予定）



（仮称）中野四丁目新北口駅前地区の市街再開発事業概要

敷地面積	約23,460㎡
延べ面積	約298,000㎡
主要用途	事務所、住宅、店舗、ホテル、ホール、駐車場等
建築基準法高さ	約 250 m (最高高さ：約 262 m)
住戸数	約 1,100戸



※シティタワー板橋大山ノースタワー・サウスタワー販売HPより転載 中野区HPより転載（一部省略）

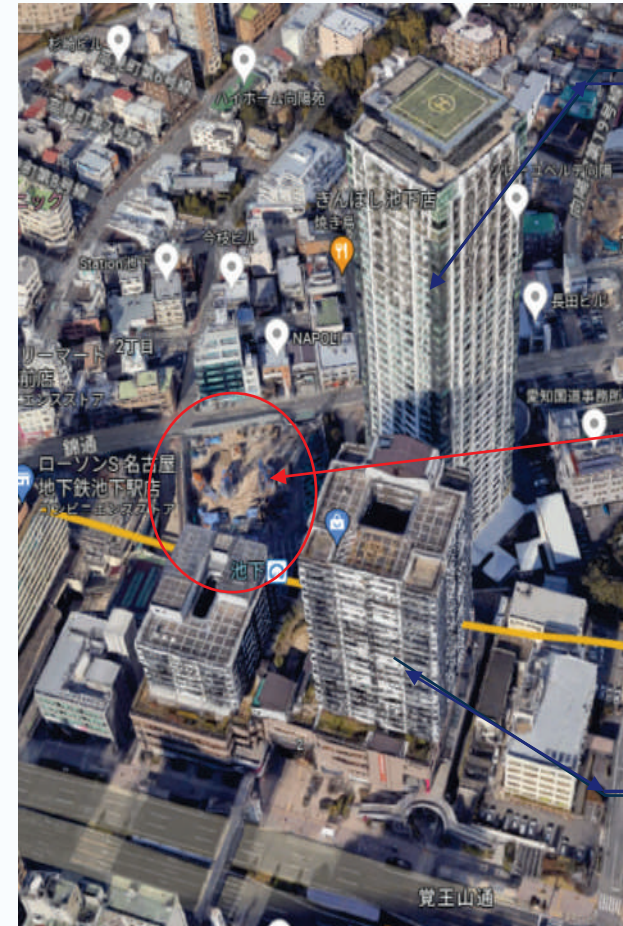
3. 注目されるタワーマンションを通じた街づくり例（続き）

本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業



市川市八幡2丁目
約870戸（未定）
地上44F、21F
（未定）「本八幡駅」1,2分 商業・業務、公益施設、集会施設併設
2030年竣工予定

(仮称) グランドメゾン池下ザ・タワーⅡ



グランドメゾン
池下ザ・タワー
Ⅱ 42F 372戸
2014年1月竣工

名古屋市千種
区池下町2丁目
約200戸地上
39F「池下駅」
1分 2025年～
26年竣工予定

第1種市街地再
開発 H9完成 サ
ンクレア池下
26F 店舗・住宅
316戸

※市川市及び名古屋市HP, 三井のリハウス販売HP, [なごや・あす・まちBLOG](#), 現地建築確認看板より転載（一部省略）。GoogleMap転載

ご清聴有難うございました。

参考著作等

首都圏における超高層マンション等の階層別効用比 (社)東京都不動産鑑定士協会

「超高層マンションの選び方・買い方・住まい方」山下和之著日本実業出版社「地震と建築」被害とその教訓 武藤清会員 日本学士院紀要一創立百年記念講演集

株式会社不動産経済研究所マンションデータ・ニュース、金融庁金融研究センターDP

2014-2 2014年6月「1990年代末から2000年代における銀行不良債権処理の進行」川嶋稔哉 中林真幸 論文

溶接学会誌 第61巻(1992)第2号「横浜ランドマークタワー に用いた極厚、高張力大径鋼管の製造と溶接技術」

鹿島建設株式会社、清水建設株式会社、戸田建設株式会社、日本ERI株式会社、長谷工コーポレーション株式会社、株式会社鴻池組2007_architect_04「プレキャストコンクリート工法による超高層マンションの施工」一般社団法人エリアマネジメントTENNOZ HomePage一般社団法人エリアマネジメントTENNOZ HomePage 株式会社東和製作所Home Page、SUUMO Home Page、東急リバブル株式会社Home Page、三井住友トラスト不動産株式会社HomePage、構造システム株式会社Home Page、メジャーセブンマンショントレンド調査、超高層ビル・都市開発研究所.blog、デベロッパー各社販売・賃貸募集物件公式Home Page、不動産仲介会社各社仲介物件Home Page, 名古屋市、市川市、中野区各ホームページ、なごや・あす・まちBLOG、現地建築確認看板

、



都市デザイン鑑定株式会社 小林達哉