

# 高層と超高層の違いは何か？

どこを境に「超」がつくのか

結構 曖昧なので

Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

## 高層建築物と超高層建築物の定義

### 高層建築物

高さ31m( 11階)を超えると非常用エレベータが必要となる。(建築基準法第34条)

建築物の15階以上の階に通ずる直通階段は特別避難階段としなければならない。(建築基準法施行令第122条)

### 超高層建築物

下記の規定では高さ60mを超える建築物と定義されている。  
(ガス事業法施行則第106条第二号イの規定にもとづく建物ごとの区分を定めた告示)

(建築基準法施行令第36条に定める建築の構造に関するものに限定)

しかし、

Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

# 超高層建築物のきっけ

霞ヶ関ビルディングの竣工

1965年3月18日起工、1968年4月18日オープン

敷地面積 16,300m<sup>2</sup>

当初 高さ31m(9階建て)を計画

当時100尺が高さの限界

高さ **147m**(地上36階地下3階建て)で誕生

= わが国第1号超高層建築物

いきなり100m超

「超高層」という言葉が生まれた

一般的には高さ**100m以上**を、超高層建築物と呼ぶ

Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

## 厳密ではないが

高層建築物 31mを超えるもの

超高層建築物 100mを超えるもの

(60mという場合もある)

Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

# 超高層建築物と高層建築物の定義

都市再生機構(都市基盤整備公団)の規定  
(厳密なものではない)

超高層建築物: 20階建て以上  
(場合によっては21階建て以上)

高層マンション: 6階建てから19階建て

中層マンション: 3階建てから5階建て

低層マンション: 2階建て以下

*Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University*

## 社会と建築・都市 第2回

都市とは何か

歴史の中で

海外と比較して

東京都を例にして

都市に対する考え方

*Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University*

# 都市とは何か

(建築・都市を学ぶものにとって)

## 集まって生活する場所

なぜ都市に住むのか

### 目的 安全・安心・快適

災害や敵から守られる

衣食住に過不足がない

多様な欲求が満足される

多様な定義

工学

生物学 コロニー

社会学 コミュニティ

法学

⋮

⋮

⋮

Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

## 「建築・都市」の意味

「田園のなかにぽつんとある建物は建築作品として体験される。しかし、半ダースの建物が集まると、そこに建築をしのぐ芸術が芽ばえる。建物の集合体のなかでは、孤立した建物からは考えられなかった新しい可能性が開けてくる。」

建物 + = 都市

G. カレン著、北原理雄訳「SD選書98 都市の景観」,  
P.11, 鹿島出版会, 1975

Gordon Cullen(1971)“The Concise TOWNSCAPE”

Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

# 英語のCityとUrbanの由来(ラテン語から派生)

civitas(キヴィタス) 都市の実態、中心、非物的なもの

cite仏、city英:都市の中心、宗教的・政治的集合体としての都市

civil:権利・精神的・文化的なもの

city英 市、都市、都会

英 国:国王の勅許状によりその名称が与えられる。通常Cathedralのある都市

米 国:市長または市議会の行政下にある自治体。Townよりも重要な都市

カナダ:一定数以上の人口にもとづく最高位の自治体

civic/civil 英 市民の、都市の

civilization英 文明、文明化する

urbs(ウルプス) 都市の本質に近いもの、変化し形成するもの

urban :建物の集合体

~ローマ人の土地を囲む、都市壁を作るという行為

はじめは小さくても発展して大きくなる

都市のことをurbe

(都市壁の中をintra-muros、都市壁の外をextra-murosと明確に区別した)

ソフト面を含めて

人の意志で構成

ハード面を重視

建て詰まって形成

Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

# 漢字の「都」、「市」の由来

「都(みやこ)」:余剰生産物の貯蔵などを行う

「宮処(みやどころ)」に由来

農業生産を中心とする社会の支配階層による政治の中心を意味する

「市(いち)」:流通交流の結節点。経済活動の中心を意味する

中国 「都城」

Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

## 田村明氏による「都市」

都市は本質的に矛盾をはらんでいる。人やものが集中・集積し巨大化し便利になるほど、環境が汚染され、緑や自然が減ってしまい、災害や犯罪の危険性が増し、ひと同士のつながりも希薄になりやすい。ここに何らかの計画を持ちこんだり、英知を働かせて持続的に改善していかなければ都市は良ならず、「都市・まち」をつくったことにはならない。

*Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University*

## 香山壽夫氏による「都市」

都市に人はひとりで住んでいるわけではない。従ってその形は周りに住む人と共有されなければならない。ひとつの形を共有して住むことが共同体ということである。共同体とはひとつの住む形、すなわち都市の形を共有している人々の集団である。住む形とは、住む秩序 または共通感覚(センス・コムニス)、常識(コモン・センス) のことで、常識を共有し、次の世代に伝えていく社会のまとまりが共同体(コミュニティ)である。

*Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University*

# 田村明氏により「まちづくり」の意味

「まちづくり」「街づくり」「町づくり」の中から最近が一番意味が広く市民に身近さを感じさせる言葉である「**まちづくり**」が広く使われている。「まちづくり」は良い「まち」を「つくる」ことであり、**ハード面(施設)**を作るばかりでなく、**ソフト面(生活全般に関わる仕組み)**を含めて考えなければならない。住んでいるすべてのひとにとって、生活が安全で、日常生活に何の支障もなく、気持ち良く豊かに暮らせ、緊急時にも対応できることが必要である。また、それが次の時代にも継続して行くことが重要である。

Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

## 都市を整備する際の目標は何か

都市美の追求

「美しい」= 強さ、使いやすさ

アメニティの実現

= 快適さ

人間性に配慮

尺度の基本は人間

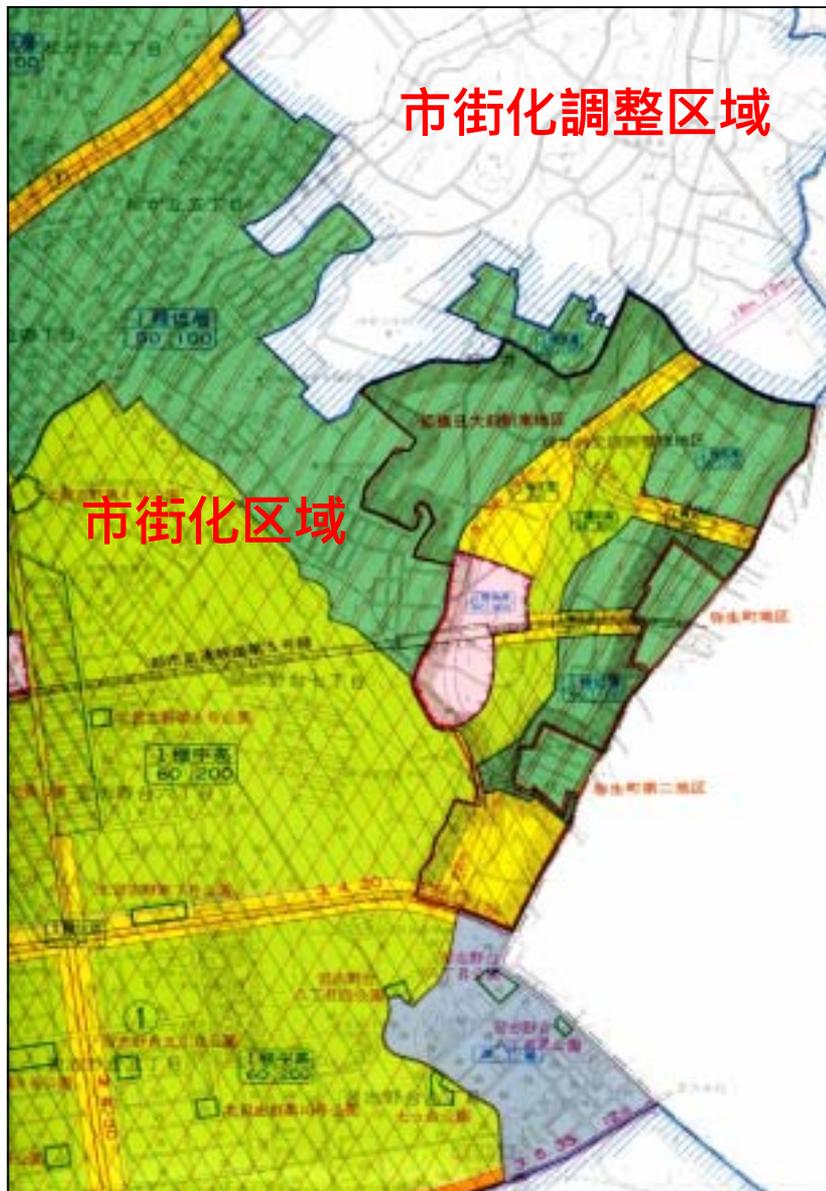
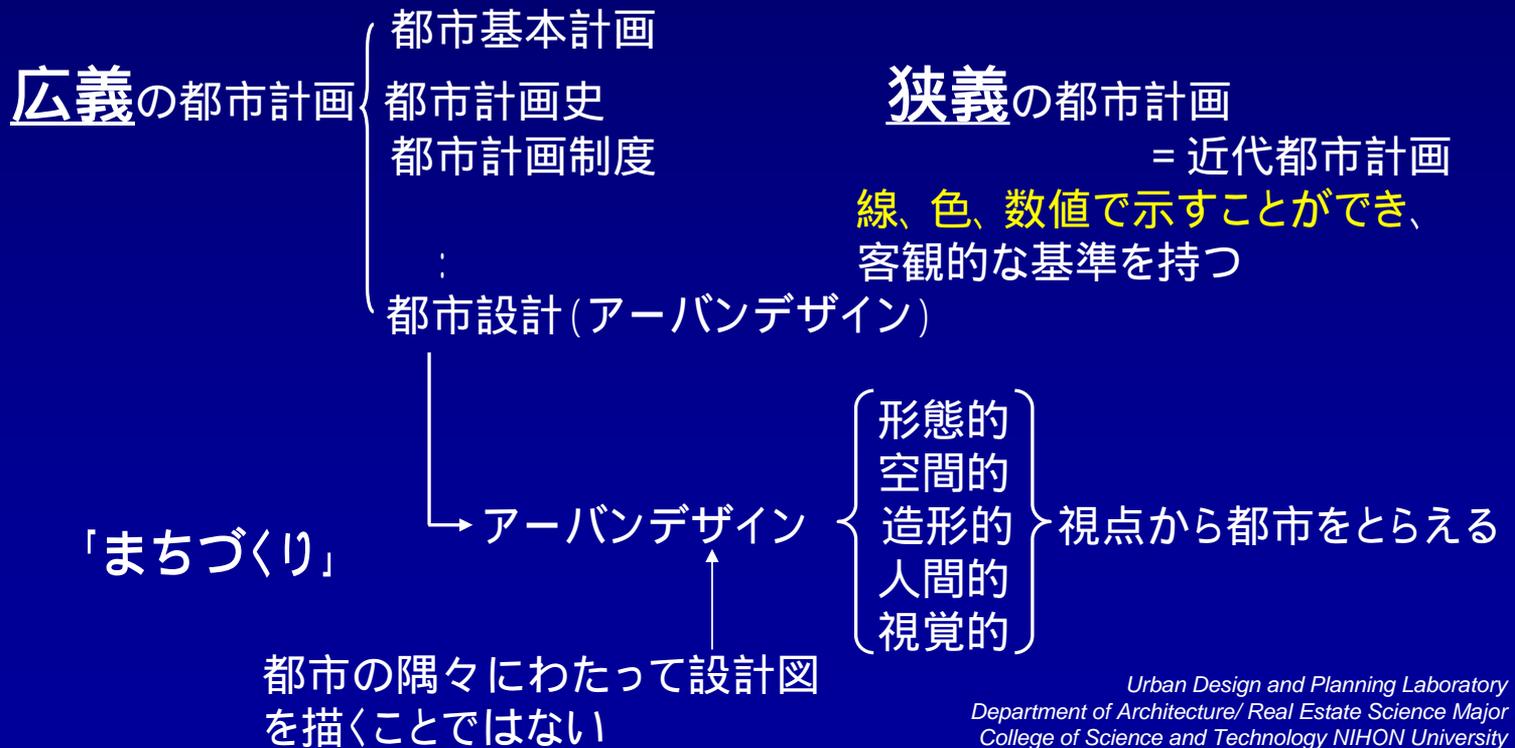
文化性を高める

歴史、伝統、「らしさ」を基調とする

Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

一般には「まちづくり」が使われるようになったが  
 学問としての「都市計画」= 都市を整備するための手法

## 都市計画って??



## 船橋市の都市計画

「線、色、数値」で示すとは

凡	例	建ぺい率	容積率
第一種低層住居専用地域		30%	50%
第一種中高層住居専用地域		40	80
第二種中高層住居専用地域		50	100
第一種住居地域		60	200
第二種住居地域		60	200
準住居地域		60	200
近隣商業地域		80	200・300
準工業地域		60	200
工業地域		60	200
準防火地域・防火地域			
第一種高度地区			
第二種高度地区			
風防地区			
広域整備地区			
市街化調整区域			
都市計画道路			
都市計画公園・緑地			
地区計画区域			
容積率			
都市計画道路			

# 歴史の中の都市

Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

## ローマ都市図

古代都市のつくり方



城壁(市壁)の内外  
ウチに住む者 = 都市民

Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

# ローマの眺望



出典：三省堂(1998)ルネッサンス百科事典

*Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University*

# 日本の都市の現状

*Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University*

# 日本の都市人口

(平成18年3月31日現在)

政令指定都市 13市

11

市	単位 1000人
東京都特別区	8,274
横浜	3,544
大阪	2,506
名古屋	2,145
札幌	1,869
神戸	1,499
京都	1,393
福岡	1,352
川崎	1,294
さいたま	1,173
広島	1,141

## 50万人以上100万人未満

仙台、北九州、千葉、堺、新潟、浜松、静岡、熊本、岡山、相模原、鹿児島、船橋、八王子、姫路、松山

15

## 30万人以上50万人未満

東大阪、川口、倉敷、松戸、福山、大分、尼崎、西宮、長崎、宇都宮、市川、金沢、横須賀、高松、富山、岐阜、町田、枚方、豊田、藤沢、豊中、和歌山、長野、柏、一宮、宮崎、奈良、豊橋、いわき、旭川、岡崎、高槻、吹田、郡山、所沢、秋田、川越、高知、大津、前橋、高崎、越谷、青森、那覇、久留米、四日市

46

人口30万人以上 = 中核市35市

—人口20万人以上 = 特例市39市—

「市」の要件 = 人口5万人以上

Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

出典：総務省自治行政局市町村課「住民基本台帳に基づく人口・人口動態及び世帯数」

(単位 1,000人)

国(地域)・都市	人口
ソウル	10,231
サンパウロ	9,928
ムンバイ	9,926
ジャカルタ	9,374
カラチ	9,269
モスクワ	8,405
イスタンブール	8,260
メキシコシティ	8,236
上海(シャンハイ)	8,214
東京	8,135
バンコク	7,507
ニューヨーク	7,381
北京(ペキン)	7,362
デリー	7,207
リマ	7,201
ロンドン	7,074

## 世界の都市人口

(2000年度)

1千万人都市

/ 面積 = 人口密度  
(集中度合い)

パリ 2,152 (約80位)

ムンバイ(インド)

カラチ(パキスタン)

リマ(ペルー)

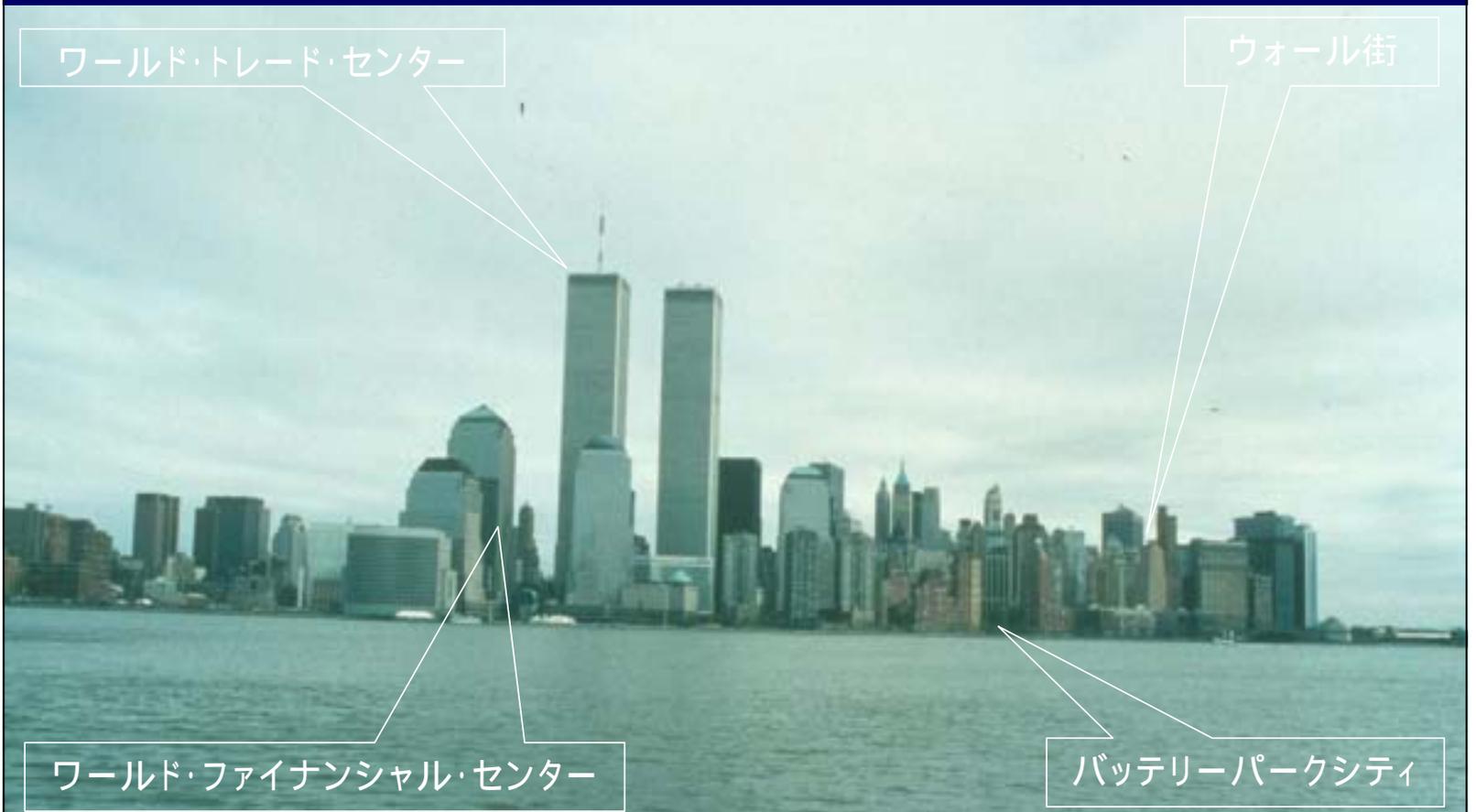
出典：総務省「世界の統計2005」

Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

# 海外と比較して & 建築物の高さ

Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

ニューヨーク・対岸（ニュージャージー州）からみた  
バッテリーパークシティと今はなきワールド・トレード・センター



撮影：宇於崎勝也（1999年）

Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

# 東京とニューヨークの比較



出典: 森ビル都市再生プロジェクトチーム(2003)「都市のチカラ」  
Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

## ニューヨーク (マンハッタン島) の変遷



1855年



1906年



1922年

ピア ( 棧橋 )

Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

# ロンドン・セント・ポール寺院からみた市街地



撮影：宇於崎勝也(1999年)

Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

## 東京とロンドンの比較



City

出典：森ビル都市再生プロジェクトチーム(2003)「都市のチカラ」

Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

# エッフェル塔（276M）から見た凱旋門を中心にしたパリ市街地



撮影：宇於崎勝也（1994年）

Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

## 東京とパリの比較



Cité

出典：森ビル都市再生プロジェクトチーム(2003)「都市のチカラ」

Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

(36-9) モロッコ・フェズ・メディナの遠景、砂漠の中の塙をもつ都市  
世界遺産の都市 迷路状の街区



撮影：宇於崎勝也(1994年)

Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

上空1,000mからの都市比較東京とニューヨーク  
(平面でみた都市)

街区と道路のバランス？



出典：森ビル都市再生プロジェクトチーム(2003)「都市のチカラ」

Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

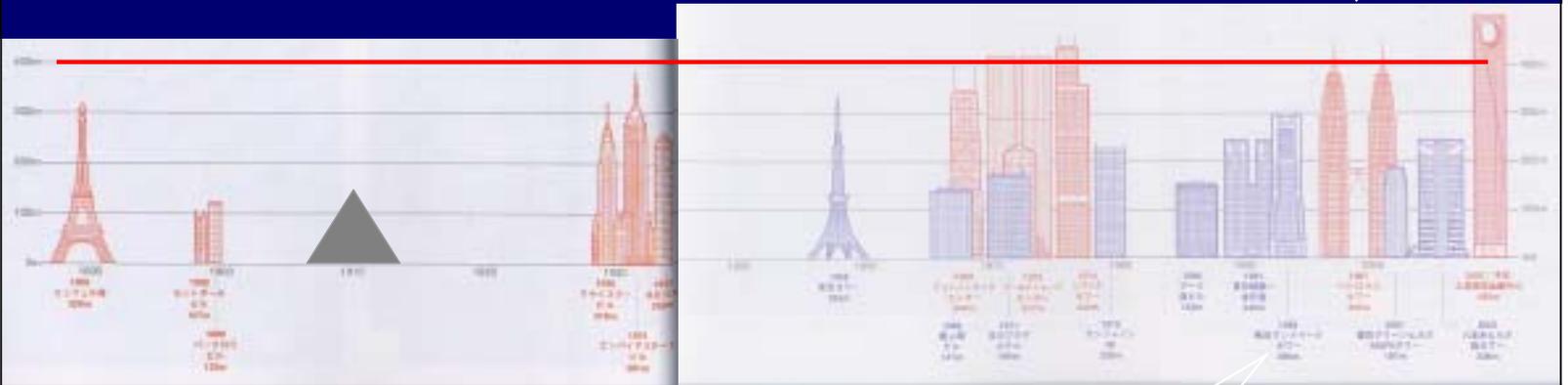
# 高層ビルの高さ (立面で見た都市)

アラブ首長国連邦に  
2008年「ブジュルバイ」  
ビルが800mの高さで誕生？

シアースタワー



ペトロナタワー



エジプトのクフ王のピラミッドは  
高さ145m(紀元前2580年ごろ)

日本一  
296m  
地上70階

青: 日本  
赤: 海外

出典: 森ビル都市再生プロジェクトチーム(2003)「都市のチカラ」

Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

## 台北国際金融大樓閣(通称台北101)



世界最高

地上101階(508m)

マレーシア・クアラルンプールのペトロ  
ナス・タワー(452m)を抜いた世界一の  
超高層ビル

2004年末 完成

エレベータ 1010m/min

Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

# 六本木防衛庁跡地再開発(赤坂9丁目計画) 東京ミッドタウンプロジェクト(仮称)



高さ248m(地上54階)

完成すると首都圏2位の高さ。

1位は横浜ランドマークタワー(296m)

出典: <http://www.ssss.or.jp/midtown/main.htm>

## Tokyo Midtown 東京ミッドタウンプロジェクト



オフィス 約 330,000m<sup>2</sup>  
住宅 約 111,000m<sup>2</sup>  
(約530戸)  
ホテル 約 48,000m<sup>2</sup>  
(約250室)  
商業 約 57,000m<sup>2</sup>  
その他 約 23,000m<sup>2</sup>

総延面積 約569,000m<sup>2</sup>

# 東京都内の超高層ビル

ビル名称	高さ (m)	完成年
東京都庁舎	243	1991
N T T DoCoMo代々木ビル	240	2000
サンシャインシティ	239.7	1978
六本木ヒルズ	238	2003
新宿パークタワー	235	1994
東京オペラシティビル	234	1999
新宿三井ビル	224	1974
聖路加ガーデン	221	1994
新宿センタービル	216	1979
汐留シティセンター	216	2003
新宿住友ビル	212	1974
電通本社ビル	210	2002
新宿野村ビル	210	1978
泉ガーデン	201	2002
損保ジャパン本社ビル	196	1976
晴海アイランド トリトンスクエア	195	2001
山王パークタワー	194	2000
日本テレビタワー	193	2003
新宿アイランド	190	1995
愛宕グリーンヒルズ	187	2001

Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

# 初期の超高層ビル

ビル名称	所在地	高さ (m)	階数	完成年
三井霞ヶ関ビル	港区霞ヶ関	147	36	1968
世界貿易センタービル	港区浜松町	152	40	1970
京王プラザホテル	新宿区西新宿	169	47	1971
朝日東海ビル	千代田区大手町	113	31	
森永プラザビルディング	港区芝	100	24	1974
新宿住友ビル	新宿区西新宿	200	52	
ホテルニューオータニ	千代田区紀尾井町	139	40	
KDDビル	新宿区西新宿	164	33	
新宿三井ビル	新宿区西新宿	209	55	
東邦生命ビル	渋谷区渋谷	156	32	1975
三田国際ビルディング	港区三田	117	26	
安田火災海上本社ビル	新宿区西新宿	200	43	1976
三井物産ビル	千代田区大手町	124	24	
新呉服ビル	中央区八重洲	112	21	1977
サンシャイン60	豊島区東池袋	226	60	1978
青山ツインビル	港区南青山	101	23	
新宿野村ビル	新宿区西新宿	209	53	
大洋漁業本社ビル	千代田区大手町	108	24	
新宿センタービル	新宿区西新宿	223	54	1979

日本最初の  
超高層ビル

西新宿の  
超高層ビル群  
= 特殊な手法

Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

# 日本の都市計画 & 東京都を例にして

Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

## 都市計画の概況

平成17年3月31日現在

指標 区分	都市数				都市 計画 区域 数	面積 (Km <sup>2</sup> )	現在 人口 (万人)	平成12年 人口集中地区	
	市	町	村	合計				面積 (Km <sup>2</sup> )	人口 (万人)
都市計画区域 (A)	728	949	77	1,754	1,217	99,780	11,793	12,440	8,248
区域区分対象	416	319	25	760	295	51,667	9,714	11,047	7,699
全国市町村数 (B)	733	1,423	366	2,522		377,915	12,687	12,457	8,281
A / B (%)	99.3	66.7	21.0	69.5		26.4	93.0		

約3割の土地が都市計画区域 = 都市

= 93.0%の人口が暮らす

Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

# 都市計画の範囲



出典：国土交通省Webページ

Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

## 地域制(用途地域)

都市計画法と

建築基準法の連動

 住	 住	 住	 住
第1種低層住居専用地域：低層住宅の地域。小規模な店舗・事務所の併用住宅、小中学校などは建築可能。	第2種低層住居専用地域：低層住宅の地域。150㎡までの店舗などは建築可能。	第1種中層住居専用地域：中高層住宅の地域。病院・大学、500㎡までの店舗が建築可能。	第2種中層住居専用地域：中高層住宅の地域。病院・大学、1500㎡までの店舗・事務所・利便施設が建築可能。
 住	 住	 住	 商
第1種住居地域：住居の環境をまもる地域。3000㎡までの店舗・事務所・ホテルが建築可能。	第2種住居地域：主に住居の環境をまもる地域。店舗・事務所・ホテル、カラオケボックスなどが建築可能。	準住居地域：道路沿道で自動車関連施設の立地する地域。住居の環境を保護する地域。	近隣商業地域：日用品の買い物をする地域。住宅、店舗、小規模な工場が建築可能。
 商	 工	 工	 工
商業地域：商業・業務の集まる地域。住宅、小規模な工場も建築可能。	準工業地域：軽工業・サービス施設の集まる地域。ほとんどの建物が建築可能。	工業地域：工場のほか住宅・店舗も建築可能。学校・病院・ホテルは建築できない。	工業専用地域：あらゆる工場が建築可能。住宅・学校・病院・ホテルは建築できない。

出典：布野修司(2003)「ヴィジュアル版建築入門10 建築と都市」

Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

# 東京がめざす都市像1

## 土地利用の方向性



出典：東京都Webページ

Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

# 東京臨海部における民間開発等の状況

東京湾の一番奥

東京駅まで約10分



Urban Design and Planning Laboratory  
Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

# 東京臨海部における今後の交通体系(案)



大江戸線

環状2号線  
(豊洲~新橋)

補助314号線  
(晴海~勝どき)

環状2号線  
(豊洲~有明)

補助315号線  
(豊洲~有明)

有楽町線

晴海通りの再生

晴海通り延伸  
(晴海~有明)

ゆりかもめ

りんかい線

Urban and Planning Laboratory  
Real Estate Science Major  
Technology NIHON University



東京ミッドタウンプロジェクト

大川端  
リバーシティ21

六本木ヒルズ

3km

Copyright ZENRIN Co., LTD

# 中央区佃 石川島播磨重工業(株)の工場跡地(9ha)



東京都、東京都住宅局、住宅・都市整備公団(当時)  
三井不動産(株)により再開発

Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

## 大川端リバーシティ21



住宅、小学校、商業施設

# 六本木ヒルズの従前・従後



地権者ら権利者が約500名

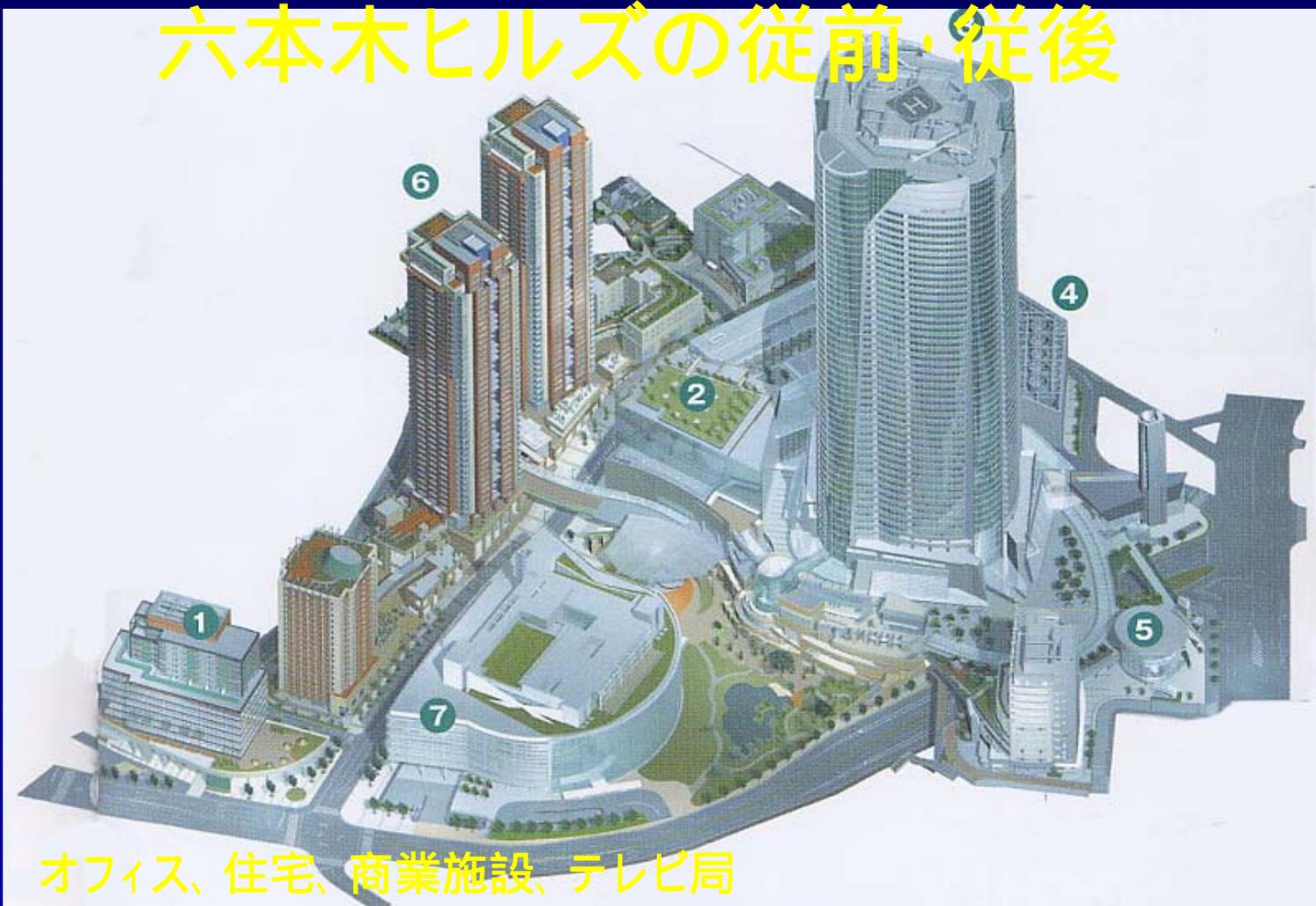
事業期間17年間

権利調整4年

出典: 森ビル都市再生プロジェクトチーム(2003)「都市のチカラ」

Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

# 六本木ヒルズの従前・従後



オフィス、住宅、商業施設、テレビ局

出典: 森ビル都市再生プロジェクトチーム(2003)「都市のチカラ」

College of Science and Technology NIHON University

# 都市の改善に対する考え方 どのような方向にもっていくか

## 理想都市

形や見ばえなどから考える理想形

## 思想の実現

社会主義などの思想(民が平等に暮らせる社会)  
を実現できるように考える

## 社会的問題(密集、公害...)の解決

貧困、スラム、醜さ・汚さ

*Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University*

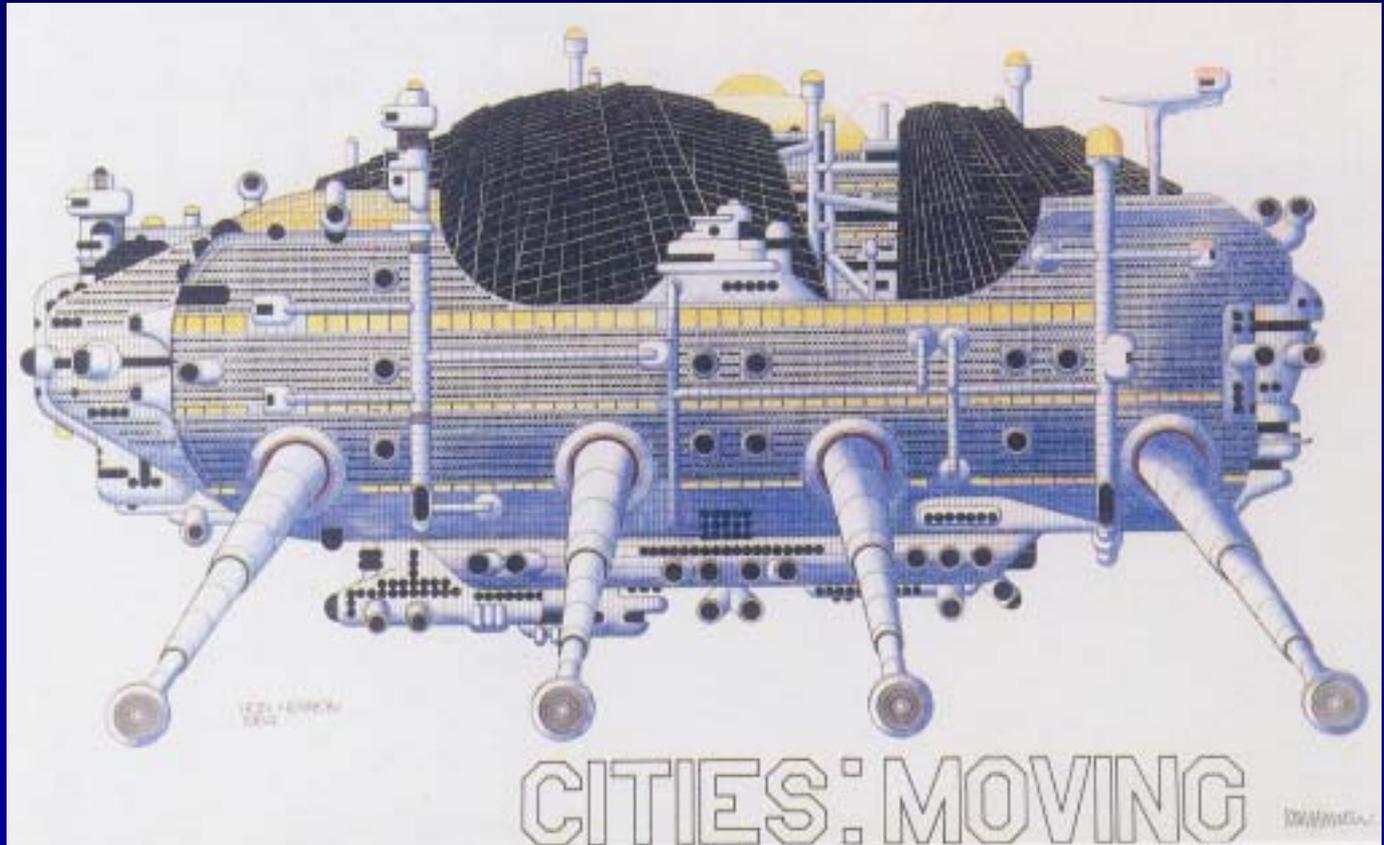
# 映画「マイノリティリポート」コンセプトデザイン



出典: STARLOG日本版14号

*Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University*

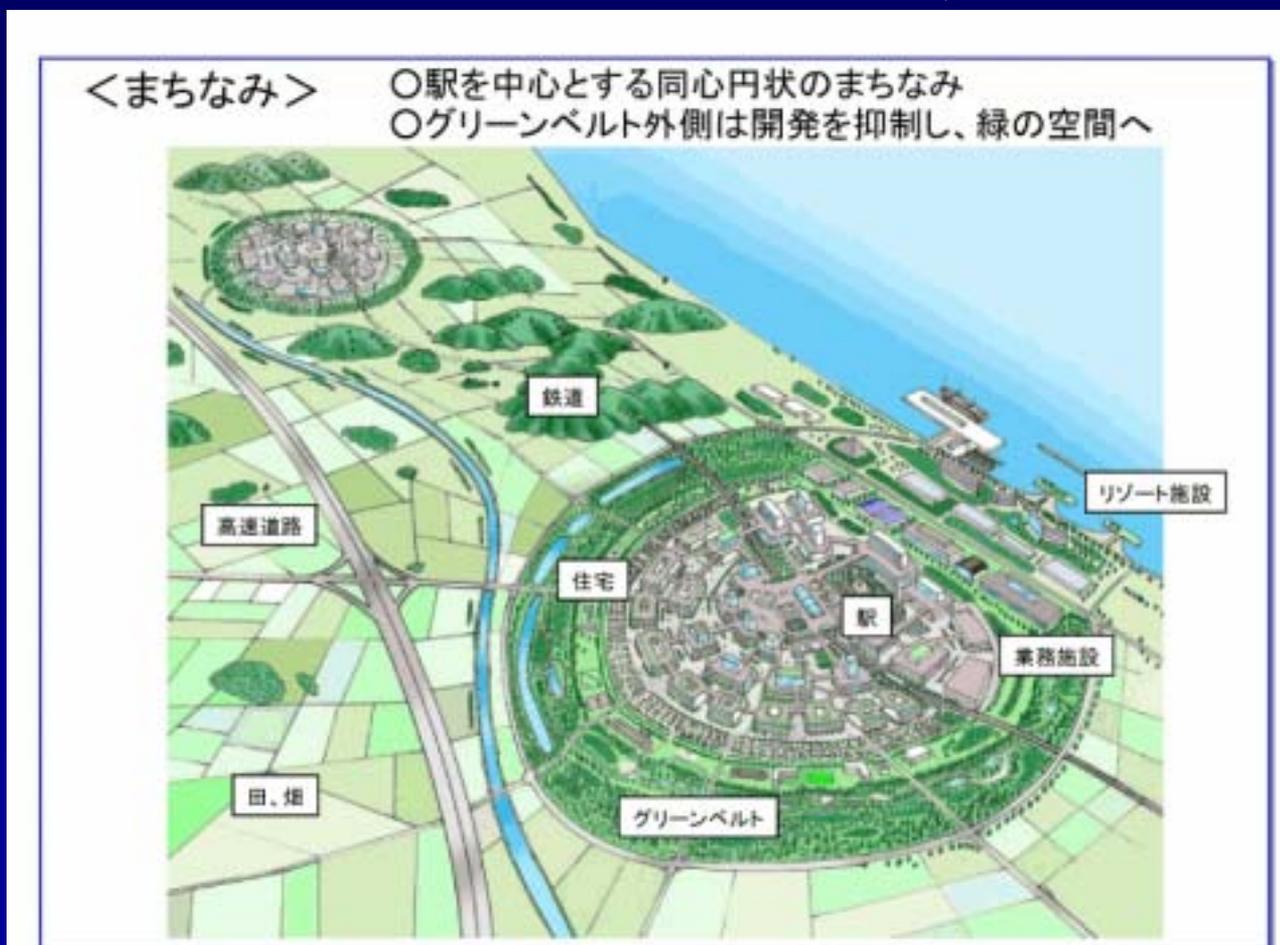
# ウォーキング・シティ (1964)



出典:アーキグラム

Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

# コンパクト型まちづくり



出典:「国づくりの100年デザインの提案」国土交通省

Urban Design and Planning Laboratory  
Department of Architecture/ Real Estate Science Major  
College of Science and Technology NIHON University

建築家、都市計画家 ル・コルビジェの理想



フランス・マルセイユ・  
ユニテ・ダビタシオン外観  
(1946～1952年)  
337戸の住宅、商業、幼稚園

おわり

講義プレゼンテーションのWebサイト

建築学科Webページ「学生の広場」からリンク

<http://www.arch.cst.nihon-u.ac.jp>

カードリーダーで出席を！