

都心部における高層建築物の隣棟のあり方に関する研究*

—高層マンションからの眺望に対する影響を通して—

Research on the Approved Constructional Ways of High-rise Building's Adjacent Building in City Center

-Affecting Views Commanded from High-rise Apartment-

露口信一郎*1・横内憲久*2・岡田智秀*3・吉田誠*4

By Shin-ichiro TSUYUGUCHI*1・Norihisa YOKOUCHI*2・Tomohide OKADA*3・Makoto YOSHIDA*4

1. はじめに

高層建築物は、地価高騰対策や新たなライフスタイルへの対応など、さまざまな要因により増加しており⁽¹⁾、今後建物の高層化が一層進展すると考えられる⁽²⁾。一方、景観保護に対する人々の関心および建物からの眺望に対する権利意識の高まりにより、高層建築物自体が新しい視点場としての価値をもつに至っている。それに伴い、高層建築物における建築紛争の原因として、景観阻害(眺望阻害を含む)が増加しつつあり、紛争が裁判にまで発展してきている¹⁾。そして、建築紛争は非居住目的(ホテルなど)の眺望のみならず、隣棟の存在が常である都心部での高層マンションなどの居住目的の眺望についても発生し、その割合も増加している。

しかし、現行法制度の下では、都心部において既存の高層マンションの隣地にそれと同規模のマンション等(隣棟)が建設される可能性があり、その場合、隣棟が既存の高層マンションからの眺望にどのような影響を及ぼすかが解明されていないため、隣棟を既存の高層マンションからどれほどの距離を保ち、どのような位置に建設すれば容認されるかが明確ではなく、紛争予防が困難になっている。

2. 研究目的

これまで高層マンションからの眺望を扱った筆者らの研究²⁾³⁾では、既存の高層マンションの隣地に新たにマンションが建設される場合、既存の高層マンションから眺められる街並みのスカイラインを隣

地マンションが分断するかどうかを眺望阻害の有無に大きく影響することが把握できた。

しかし、そうした眺望阻害も隣地マンションの距離を遠ざけることでその程度も緩和されていくと考えられる。また、その緩和の許容範囲は、被験者の属性(高層マンションの居住者と居住歴のない者)の違いによっても異なってくることが予想される。

そこで本研究では、隣地マンションの距離・位置を変化させた場合、既存の高層マンションからの眺望にどのような影響が生じるかを把握するとともに、被験者の属性の違いが眺望評価にどのような影響を及ぼすかを明らかにすることを目的とする。

3. 研究方法

本研究では、新たに建設されるマンションが既存の高層マンションからどの程度距離が離れていれば容認されるかを明らかにするために、大川端リバーシティ21の11号棟(東京都中央区佃, 37階建)を評価対象地(視点場)として、その低層部(10階)・中層部(19階)・高層部(37階)の3階層から同一方向を撮影した眺望写真において、高さを一定(150m)⁽³⁾として、立地場所(距離4段階・位置3カ所)を変えた隣地マンション(以下、「合成隣棟」と記す)を合成したモニタージュ写真(36枚)に対し、アンケート形式の眺望評価を行う(表-1)。なお、モニタージュ写真作成にあたっては合成隣棟を図-1のように配置した⁽⁴⁾。そのモニタージュ写真の一例を図-2に示す。

表-1 調査概要

調査日時	1999年9月9日(木)・10日(金) 13日(月)・14日(火)	1999年11月8日(日) ～22日(月)
被験者	日本大学理工学部の学生 26名(男性22名, 女性4名)	大川端リバーシティ21(11号棟) 居住者41名 (男性20名, 女性21名)
	高層マンション居住歴のない者	当該マンション居住者
調査方法	集合形式のアンケート調査	配布回収形式のアンケート調査
調査内容	(1)眺望対象 (2)合成隣棟の容認・却下評価 (3)評価(容認・却下)の理由	

* キーワーズ 景観, 高層建築物, 隣棟

*1 学生会員 日本大学大学院理工学研究科海洋建築工学専攻
(〒274-8501 千葉県船橋市習志野台7-24-1 Tel&Fax 047-469-5427)

*2 正会員 工博 日本大学教授 理工学部海洋建築工学科

*3 正会員 工博 日本大学助手 理工学部海洋建築工学科

*4 工修 森トラスト株式会社 開発部

4. 結果および考察

(1) 眺望対象について

表-2は、被験者別に距離・位置を変化させた合成隣棟を含むモニターージュ写真に対し、最も指摘の多かった眺望対象を示したものである。これを距離別にみると、各階層いずれも150m・300m地点における眺望対象は、「合成隣棟」であることがわかる。これは視点場付近に大きく占める合成隣棟に意識が向けられたためと考える。しかし、「学生」は500m地点から、「居住者」は700m地点から概ね「聖路加ガーデン（以下、「聖路加G」と記す）」「合成隣棟+聖路加G」の指摘が多くなってきている。これは、合成隣棟が遠ざかるにつれ、その見えの大きさが小さくなる一方、眺望対象である聖路加Gが合成隣棟よりも際立ち始めたからであろう。

次に位置別にみると、各階層・被験者いずれも150m・300m地点における眺望対象は「合成隣棟」であるが、500m地点を超えると位置による眺望対象の違いが生じている。「右」においては概ね「合成隣棟+聖路加G」となっており、これは、合成隣棟が聖路加G寄りに位置していることから、周囲から際立つ双方を一体的に捉えやすいためといえよう。また「左」では、「学生」は概ね「聖路加G」が、「居住者」は「合成隣棟」が眺望対象になっている。これは、500m・700m地点での合成隣棟の見えの大きさ

が聖路加Gと同程度となり、両者の間隔が離れていることで、それぞれが単一的に捉えられる状況にあることから、居住者においては、日常的な眺望の中で新しい合成隣棟に意識が向けられ、また学生においては、鉛直方向に突出している両者のうち、高層建築物群として捉えられる聖路加Gに意識が向けられたためと思われる。一方、「中央」は、両被験者とも概ね「合成隣棟」が眺望対象となるが、これは視野内の中心に存在する合成隣棟が、見えの大きさにかかわらず、目立つためと考える。

(2) 容認度について

図-3~5は各階層において、合成隣棟の距離別・位置別にみた眺望阻害の容認度⁽⁵⁾の推移を被験者別に示したものである。また、表-3は容認度の評価（容認・却下）理由を、「I. 合成隣棟自体が目障り」、「II. 眺望構成要素の構図のバランスが良い」、「III. 合成隣棟自体が気にならない」、「IV. 他の眺望構成要素への見通しをささぎる」、「V. 他の眺望構成要素が見えて良い」、「VI. 眺望構成要素の構図のバランスが悪い」と分類し、階層ごとに距離別・位置別にみた指摘率をそれぞれ示したものである。なお、指摘率は、「I」~「III」は距離の変化、「II」「IV」は位置の変化にそれぞれ相関性がみられる。また、「V」「VI」は距離・位置ともに相関性がみられない。そこで以降では、距離の違いに伴う容認度の変化要

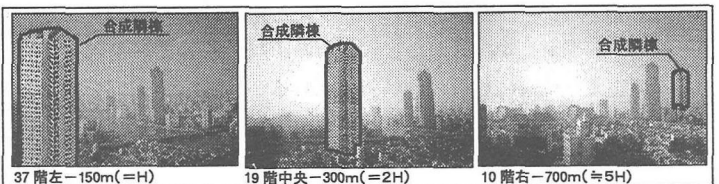
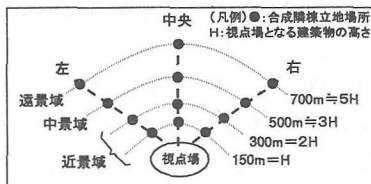


図-1 合成隣棟の配置

図-2 モニターージュ写真の一例

表-2 距離別・被験者別・位置別にみた最も指摘の多い眺望対象とその指摘率

【()内: 指摘率, 単位: %】

階層	位置	150m		300m		500m		700m	
		学生	居住者	学生	居住者	学生	居住者	学生	居住者
10階	左	合成隣棟 (94.6)	合成隣棟 (57.6)	合成隣棟 (69.2)	合成隣棟 (57.6)	聖路加G (30.8)	合成隣棟 (31.3)	聖路加G (42.3)	合成隣棟、聖路加G (15.6)
	中央	合成隣棟 (96.2)	合成隣棟 (61.8)	合成隣棟 (96.2)	合成隣棟 (63.6)	合成隣棟 (60.8)	合成隣棟 (48.5)	合成隣棟 (46.2)	合成隣棟 (29.0)
	右	合成隣棟 (88.5)	合成隣棟 (66.7)	合成隣棟 (69.2)	合成隣棟 (50.0)	合成隣棟+聖路加G (61.5)	合成隣棟+聖路加G (29.0)	合成隣棟+聖路加G (30.8)	合成隣棟+聖路加G (19.4)
19階	左	合成隣棟 (80.8)	合成隣棟 (58.3)	合成隣棟 (61.5)	合成隣棟 (54.5)	合成隣棟 (42.3)	合成隣棟 (43.3)	聖路加G (50.0)	合成隣棟 (21.2)
	中央	合成隣棟 (100.0)	合成隣棟 (62.9)	合成隣棟 (88.5)	合成隣棟 (58.8)	合成隣棟 (64.6)	合成隣棟 (48.4)	合成隣棟 (46.2)	合成隣棟 (29.0)
	右	合成隣棟 (100.0)	合成隣棟 (68.8)	合成隣棟 (92.3)	合成隣棟 (67.7)	合成隣棟+聖路加G (61.5)	合成隣棟+聖路加G (40.8)	合成隣棟+聖路加G (46.2)	合成隣棟+聖路加G (16.7)
37階	左	合成隣棟 (73.1)	合成隣棟 (53.1)	合成隣棟 (42.3)	合成隣棟 (46.9)	合成隣棟、聖路加G (26.9)	合成隣棟 (25.0)	聖路加G (53.8)	隅田川 (22.6)
	中央	合成隣棟 (100.0)	合成隣棟 (63.6)	合成隣棟 (96.2)	合成隣棟 (63.6)	合成隣棟 (76.9)	合成隣棟 (42.4)	合成隣棟+聖路加G (42.3)	合成隣棟+聖路加G (20.0)
	右	合成隣棟 (76.9)	合成隣棟 (70.0)	合成隣棟 (69.2)	合成隣棟 (60.0)	合成隣棟+聖路加G (38.5)	合成隣棟 (28.1)	聖路加G (46.2)	聖路加G (16.7)

※指摘率とは、当該眺望対象に対する指摘者数を総指摘者数で除した割合。

因は「I」～「III」より、位置の違いに伴う容認度の変化要因は「II」「IV」より把握する。

(a) 被験者の違いに伴う容認度への影響について

図-3～5において両被験者の容認度を比較すると、増加傾向には違いがみられないが、「学生」に対して「居住者」は約1.5ポイント（学生に対する居住者の割合約87%，約1割）低くなっている。つまり、日常的に眺めている居住者の方が厳しい評価をしていることが把握できた。よって、以降では合成隣棟の距離の許容範囲を居住者より明らかにしていくこととする。

(b) 距離の違いに伴う容認度の変化とその要因

図-3～5において「居住者」の距離別に容認度をみると、150m・300m地点では階層によらず容認度が低いが、500m地点になると大きく増加し、700m地点ではすべての階層・位置において正の値を示している。そこで、表-3「I」をみると、指摘率が各階層いずれも500m・700m地点で大きく減少しているのに対し、表-3「II」「III」では大きく増加している。これらより150m・300m地点では、合成隣棟が視点場付近に大きく見えることで合成隣棟それ自体に注目が集まり、容認度が低くなったと考える。また500m・700m地点では、合成隣棟までの距離が遠ざかることで構図上としての評価がなされ、他の眺望構成要素との良好な位置関係から容認度が高くなったと考えられる。

(c) 位置の違いに伴う容認度の変化とその要因

図-3～5において位置別に「居住者」の容認度をみると、300m地点までは「左」の容認度が最も高

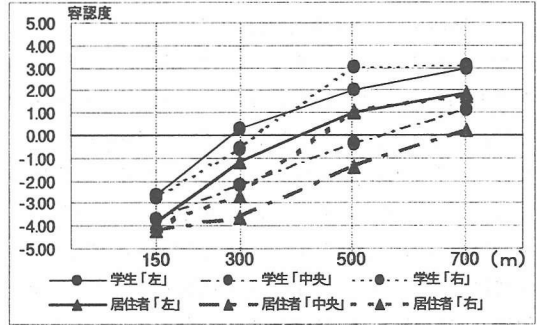


図-3 10階における容認度の推移(「I」内:合成隣棟の位置)

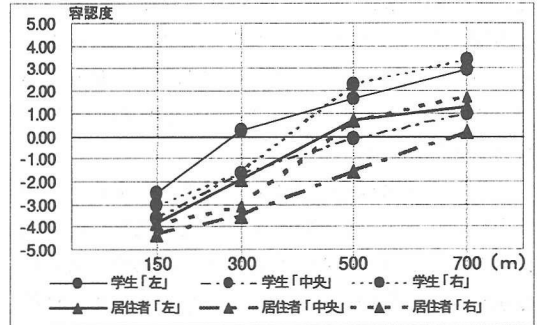


図-4 19階における容認度の推移(「I」内:合成隣棟の位置)

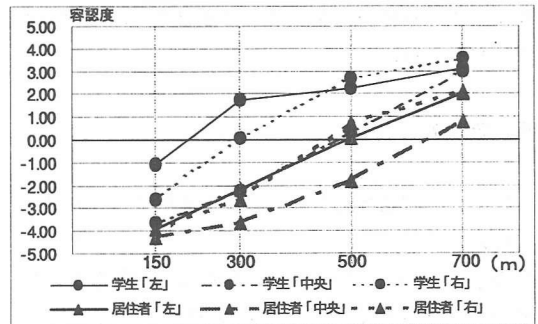


図-5 37階における容認度の推移(「I」内:合成隣棟の位置)

表-3 合成隣棟の評価(容認・却下)理由の距離別・位置別にみた指摘率

【()内:指摘率, 単位:%】

階層	位置	I. 合成隣棟自体が目障り				II. 眺望構成要素の構図のバランスが良い				III. 合成隣棟自体が気にならない			
		150m	300m	500m	700m	150m	300m	500m	700m	150m	300m	500m	700m
10階	左	84.4	53.1	24.2	16.7	0.0	25.0	42.5	43.3	0.0	3.1	15.2	16.7
	中央	68.7	59.3	27.4	19.3	0.0	3.1	9.0	25.8	0.0	0.0	6.0	19.4
	右	80.7	58.3	19.2	11.1	0.0	3.2	45.2	55.6	0.0	3.2	12.9	14.8
19階	左	84.4	59.4	25.0	12.5	0.0	9.3	21.9	40.5	0.0	6.3	21.9	21.9
	中央	65.6	53.1	29.3	21.4	0.0	3.1	5.9	21.4	0.0	0.0	8.8	17.9
	右	76.7	58.7	28.1	10.7	0.0	0.0	31.3	35.7	0.0	0.0	6.3	21.4
37階	左	66.7	55.2	23.3	12.9	0.0	6.9	43.3	54.8	0.0	0.0	6.7	18.1
	中央	58.1	63.3	41.4	9.5	0.0	0.0	13.8	32.3	0.0	0.0	0.0	9.7
	右	66.7	48.4	13.8	6.9	0.0	3.4	41.5	58.7	0.0	0.0	13.8	6.9
理由	合成隣棟が目障り・邪魔・目立つ・近い・気になる・見える				なじんでいる・バランスが良い・気にならない				合成隣棟が気にならない・遠い・見えない				
階層	位置	IV. 他の眺望構成要素への見通しをさえぎる				V. 他の眺望構成要素が見えて良い				VI. 眺望構成要素の構図のバランスが悪い			
		150m	300m	500m	700m	150m	300m	500m	700m	150m	300m	500m	700m
10階	左	12.5	6.3	12.1	6.7	3.1	3.1	3.0	13.3	0.0	9.4	3.0	3.3
	中央	31.3	31.3	39.4	19.4	0.0	0.0	0.0	3.2	0.0	6.3	18.2	12.9
	右	16.1	29.0	6.5	0.0	0.0	3.1	6.5	11.1	3.2	3.2	9.7	7.4
19階	左	15.6	15.6	15.5	9.4	0.0	6.3	6.3	9.4	0.0	3.1	9.4	6.3
	中央	34.4	40.7	44.3	35.7	0.0	0.0	2.9	3.6	0.0	3.1	8.8	0.0
	右	23.3	37.9	9.4	3.6	0.0	3.4	18.6	17.9	0.0	0.0	6.3	10.7
37階	左	33.3	20.7	13.3	6.5	0.0	6.9	6.7	6.5	0.0	10.3	6.7	3.2
	中央	41.9	36.7	27.6	19.4	0.0	0.0	0.0	22.6	0.0	0.0	17.2	6.5
	右	30.0	34.5	17.2	0.0	0.0	10.3	10.3	17.2	3.3	3.4	3.4	10.3
理由	阻害・さえぎる・隠れる・見通し悪い・見えない				目立つ				バランスが悪い				

※指摘率は、当該評価(容認・却下)理由の指摘者数を総指摘者数で除した割合である。

いが、500m・700m地点では、「左」に加えて「右」の容認度も上昇している。そこで、表-3「IV」をみると150m・300m地点においては「左」の指摘率が他の位置に比べて概ね低いが、500m・700m地点になると「右」の指摘率が低くなる。また表-3「II」では、「左」「右」とともに500m地点を超えると指摘率が高くなる。これらより、「左」は150m地点からすでに「聖路加G」のような遠景域の中で際立つ眺望構成要素が見えていたために、容認度が高くなったと考える。また500m・700m地点になると合成隣棟が遠ざかることで、その見えの大きさが小さくなり、「左」に加えて「右」においても他の眺望構成要素とのバランスが良くなったことで、容認度が高くなったと思われる。

一方、合成隣棟が「中央」に位置した場合、「左」「右」に比べてどの距離においても容認度が最も低い。そこで表-3「IV」をみると、指摘率に大きな変動がみられないことから、「中央」では、合成隣棟の見えの大きさにかかわらず、他の眺望構成要素に与える負の影響が大きいため容認度が低くなったことがわかる。

5. まとめ

以上の調査結果をまとめると、次のような知見が得られた。

- ①高層マンション居住者は、容認度が居住歴のない者の約1割減となり、合成隣棟建設に対する評価を厳しく下す。
- ②眺望対象が、合成隣棟から他の高層建築物へと変

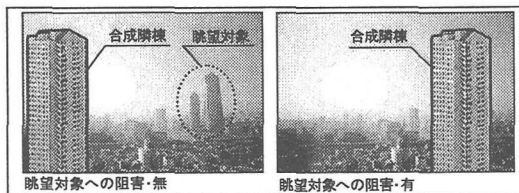


図-6 合成隣棟による他の眺望構成要素への阻害

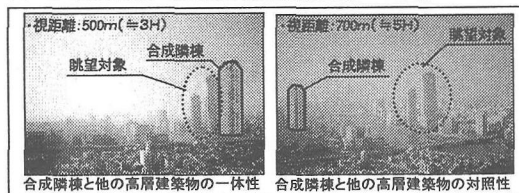


図-7 構図上のバランス

化するの、学生では中景域（建設される建物高さHの約3倍=3H）から、居住者では遠景域（約5H）からとなることより、合成隣棟建設に伴う眺望対象への影響は、約5Hまで生じる。

③近景域（150m=H, 300m=2H）では、合成隣棟自体から受ける負の影響が大きい、位置を考慮することにより他の眺望構成要素に与える影響を緩和できる（図-6）。

④中景域（500m=3H）・遠景域（700m=5H）では、合成隣棟と他の眺望構成要素とも構図上のバランス（一体性、対照性）が重要となる（図-7）。

6. おわりに

隣棟建設に対して厳しい評価をしている居住者からみると、現行制度における2Hという建築計画の最大説明範囲は、眺望に関しては約5Hの範囲まで考慮する必要があることがわかった。

しかし、都心部において5Hの距離を確保しにくいことも多いため、5H以内の範囲においても本研究で明らかとなった「隣棟の位置は視野の中心（中央）からはずし、他の眺望構成要素の特徴を阻害しないようにすること」や「隣棟と他の眺望構成要素との構図上のバランスに配慮すること」などにより、ある程度建築紛争の発生を予防できるのではないかと考える。

【補注】

- (1)1963年の建築基準法の一部改正による絶対高さ制限の撤廃、地価高騰対策、都心地域機能再編対策、新たな居住スタイルへの対応など。（文献4）
- (2)建物の高層化の進展要因として、1998年6月の建築基準法改正による「連担建築物設計制度」の新設があげられ、これにより隣接地間で容積率の移転が可能となった。
- (3)合成隣棟の高さの設定に際し、既往研究（文献1～3）において既存の高層マンションからの眺望に対して最も影響を及ぼす高さ（=大川端リバーシティ21の11号棟と同程度の高さ）150m（=H）とした。
- (4)合成隣棟の立地距離は、東京都において中高層建築物を建設する際の建築計画の最大説明範囲である2H（=300m）を基準とし、これより近景域・遠景域の影響を検討するため、150m（=H）、500m（=3H）、700m（=5H）の合計4地点とした。なお、最大立地距離700m（=5H）は、眺望対象となる「聖路加G」までの距離が700mであるため、これと同等の距離とした。（文献5において2Hの根拠が示されている。）
- (5)容認度とは、容認の程度を-5点～+5点までの11段階で評価した際の平均値（当該写真に対する指摘点数に合計/指摘者数）。

【引用・参考文献】

- 1)吉田誠ほか4名、眺望権のあり方に関する研究 その1.眺望権にかかる裁判例を対象として、日本建築学会学術講演概要集, pp277～278, 1999.9
- 2)藤口信一郎ほか4名、眺望権のあり方に関する研究 その2.超高層マンションからの眺望における現状と隣棟建設時の眺望対象について、日本建築学会学術講演概要集, pp.279～280, 1999.9
- 3)岡田智秀ほか4名、眺望権のあり方に関する研究 その3.超高層マンションからの眺望における隣棟の影響に着いて、日本建築学会学術講演概要集, pp.281～282, 1999.9
- 4)(社)日本住宅協会、超高層住宅と都市住宅(住宅団地環境設計ノートその7), p.2, 1989
- 5)東京都、東京都における中高層建築物の紛争予防・調整条例, 1978.10.12