

東京都心3区におけるオフィスビルの取壊と建替の動向

The trends of destruction and rebuilding of office buildings in Tokyo core three wards

菊池 慶之 手島 健治

本稿は、オフィスビルの取壊とその後の建替動向の特徴を、東京都心3区を事例に検討したものである。オフィスビルの取壊は、オフィスビルの大量供給が話題となった2003年頃から増加し始めたが、取壊データの制約によりその分析事例は少ない。そこで本稿では、全国オフィスビル調査のデータを基に東京都心3区における5,000㎡以上のオフィスビルの取壊と建替を捉えるとともに、より詳細な状況を把握するため日本橋堀留町におけるすべての取壊ビルの建替動向を分析した。検討の結果、取壊ビルの大部分は建築年が1970年代以前となっており、1981年に導入された耐震基準が取壊に大きな影響を与えていること、また取壊後の建替ビルの多くはオフィスとして再建されているものの、交通便利性に劣る立地や規模の小さなビルでは共同住宅に用途転換されるビルも多いことが明らかになった。

キーワード：全国オフィスビル調査、東京都心3区、取壊、建替、耐震基準、共同住宅

1. はじめに

オフィスエリアの再編成については、これまでオフィスビルの新規供給の視点から論じられることが多かった（小川2007¹⁾；菊池2009²⁾；古賀2006³⁾）。しかし、オフィスビルの新規供給については、従来オフィスが立地していなかったエリアにおける新規の開発とともに、既存のオフィスビルの建替によるオフィス床の増加にも着目する必要がある。

ところでオフィスビルの取壊と建替を空間的に扱った研究は非常に少ない。これは、着工に比べて取壊に関する情報が少なかったことに加えて、オフィスビルの耐用年数は長く、取壊の数が少なかったことに起因するものである。しかし近年では、高度経済成長期に建設されたオフィスビルが概ね築後50年に達しつつあるほか、都市再生に伴う建築規制の緩和処置等もあり、オフィスビルの建替が増加しつつある。

特に東京においては、大型オフィスビルの大量供給と企業のオフィススペース再編の動きを背景に、2003年頃から老朽化した狭小なオフィスビルの取壊と建替の動きが顕在化し、オフィスストックのネットの増加にも強い影響を与えるようになっている。例えば、全国オフィスビル調査^{註1)}によれば、東京区部における2008年から2010年に新規

供給されたオフィスビルは117棟（281万㎡）あったが、同期間に取壊も101棟（140万㎡）存在する（手島・菊池2011）⁴⁾。このようなオフィスビルの取壊は、都心部により高密度で集約されたオフィスエリアを形成する一方、取壊後の建替が進まない地区においては、オフィスエリアとしての競争力を減退させる可能性がある。したがって、今後のオフィスエリアの盛衰を予測するために、オフィスビルの取壊と建替の動向を把握する必要がある。

そこで本稿では東京都心3区におけるオフィスビルの取壊と取壊後の建替動向を検討し、オフィスビル建替の空間的特徴を明らかにする。

分析にあたっては、全国オフィスビル調査の詳細資料を用いる。全国オフィスビル調査では、2006年から全国のオフィスビルストックに関するデータを公表し、取壊ビルについても集計結果を公表している。このうち本稿では、オフィスストックの全数を把握できる2003年末時点のストックと2004年から2010年にかけての取壊を分析対象とした。

また、オフィスビルの取壊と建替のより詳細な状況を把握するため、日本橋堀留町におけるすべてのオフィスビルの建替動向を調査した。

2. オフィスビル取壊

(1) 取壊ビルの特徴

最初に、全国オフィスビル調査の個別データから東京都心3区におけるオフィスビルのストックと取壊をみると表1のようになる。なお、全国オフィスビル調査は建築用途が主に事務所機能（会議室等も含む）のビルに関する悉皆調査であり、都心3区については床面積5,000㎡以上のオフィスビルが毎年調査されている。また、取壊についても同様であり、毎年1年間に取壊となったオフィスビルが集計されている。このうち本稿では、現行と同じ調査対象で遡及可能な2003年末末のストックとその後の取壊データを分析対象とした。

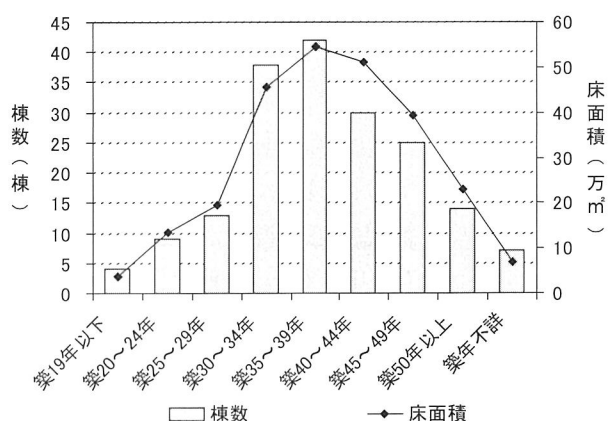
東京都心3区においては、2003年末時点で1,603棟（3,005万㎡）のオフィスビルのストックが存在していた。このうち、2004年から2010年の7年間に取壊となったオフィスビルは182棟（257万㎡）に達し、棟数ベースで2003年末時点のストックの11.4%（床面積：8.6%）を占める。区別にみると、棟数ベースでは中央区が12.6%と若干高いもののいずれの区も10%程度が取壊となっており大きな差異は無い。ただし、床面積ベースでは千代田区の11.5%に対して、港区は5.4%に過ぎず、取壊ビルの規模に大きな違いがあることが分かる。また、都心3区以外をみると、取壊率は5.0%（床面積：2.8%）と少なく取壊は都心3区に集中していることが分かる。

表1 東京都心3区におけるオフィスビルのストックと取壊量

	2003年末時点のストック		2004-10年の取壊		取壊率	
	棟数a (棟)	床面積b (万㎡)	棟数c (棟)	床面積d (万㎡)	棟数 (a/c)	床面積 (b/d)
千代田区	489	1,077	55	123	11.2%	11.5%
中央区	523	682	66	66	12.6%	9.7%
港区	591	1,245	61	68	10.3%	5.4%
都心3区計	1,603	3,005	182	257	11.4%	8.6%
都心3区以外の東京区部	843	1,451	42	40	5.0%	2.8%

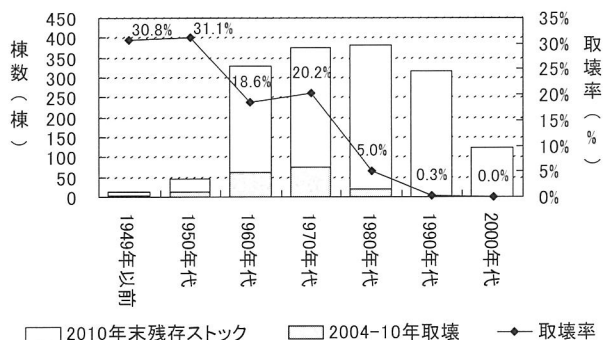
資料：全国オフィスビル調査から作成

次に、取壊ビルの築後年数別の分布をみると（図1）、築30～34年から取壊が急増し、築35～39年が最頻となること分かる。これは、鉄筋コンクリート造や鉄骨・鉄筋コンクリート造の法定耐用年数である50年に比べるとかなり短い。建物の取壊理由に関する調査を行った飯田（2010）⁵⁾は、建物所有者へのアンケートから、建物の利用価値の減退や維持管理費用の増大が取壊の理由として大きいことを示している。都心3区における取壊ビルの築後年数の短さからも、オフィスビルの取壊は物理的な耐用年数よりも経済的・機能的な耐用年数に規定されていると言えよう。



資料：全国オフィスビル調査から作成
図1 取壊ビルの築後年数別分布

また、取壊ビルの建築年別の取壊率をみると（図2）、1980年代の取壊率5%に対して、1970年代以前の取壊率は20～30%と大きな格差がある。この格差の背景には1981年の建築基準法施行令改正、いわゆる新耐震基準導入の前後でビルの経済的耐用年数に格差があるためと考えられる。



資料：全国オフィスビル調査から作成
図2 取壊ビルの建築年別の取壊率 (棟数ベース)

表2 床面積、建築年区分別取壊率

	1949年以前	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	築年不詳	総計
0.5-1万㎡未満	33.3%	34.8%	18.1%	20.0%	3.9%	0.0%	0.0%	42.9%	11.3%
1-2万㎡	25.0%	36.4%	20.2%	23.3%	7.1%	1.3%	0.0%	0.0%	13.5%
2-3万㎡	100.0%	20.0%	16.0%	20.0%	6.9%	0.0%	0.0%	100.0%	12.2%
3-4万㎡	0.0%	0.0%	16.7%	30.0%	8.3%	0.0%	0.0%	0.0%	11.3%
4-5万㎡	0.0%	0.0%	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-	2.3%
5-10万㎡	-	33.3%	28.6%	13.3%	5.9%	0.0%	0.0%	-	10.3%
10万㎡以上	-	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-	0.0%
総計	30.8%	31.1%	18.6%	20.2%	5.0%	0.3%	0.0%	35.0%	11.4%

資料：全国オフィスビル調査から作成

オフィスビルの床面積と建築年の関係から取壊率をみると（表2）、とりわけ建築年が1970年代以前、床面積が3万㎡未満のオフィスビルは取壊率が高い傾向にある。ただし、5-10万㎡の大規模ビルにおいても取壊率が高い建築年代も存在しており、必ずしもオフィスビルの規模が取壊率を規定する要因となっているわけではない。

(2) 取壊ビルの分布

次に、取壊ビルの分布をみると（図3）、神田駅周辺から赤坂駅周辺にかけての皇居周辺のエリアと、東京駅から品川駅にかけての山手線沿いの南北のラインに多くの取壊ビルが分布しており、オフィス床密度が高いエリアとほぼ近似していることが分かる。また、町丁目別の取壊率でみると東京駅周辺の丸の内・大手町や日本橋など古くからのオフィスエリアのほか、オフィス床密度^{注2}が1/1㎡以上のエリアの縁に取壊率の高い町丁目が散在している。

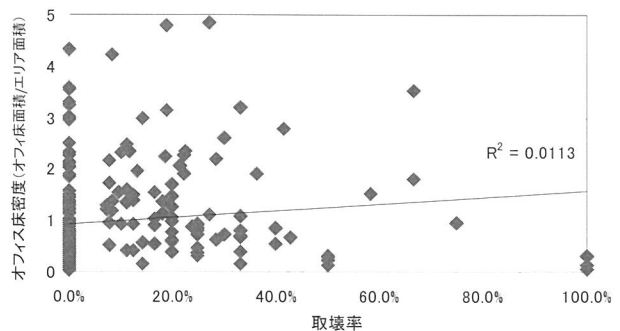
さらに、取壊ビルの分布の特徴を明らかにするため、町丁目別の取壊率と、各町丁目におけるオフィスストックデータとの相関関係をもてみる。

第一に、オフィス床密度と取壊率の相関をみると（図4）、相関係数は0.11と低く、オフィスビルの集積と取壊率の間に有意な関係は無いものと思われる。ただし、オフィス床密度が1/1㎡未満のエリアにおける取壊率が8.6%なのに対して、1/1㎡以上のエリアにおける取壊率は11.1%と高く、相対的にオフィス床密度が高いエリアのほうが取壊も多い傾向にある。



注：オフィス床密度＝2003年末オフィス床面積／町丁目面積
資料：全国オフィスビル調査から作成

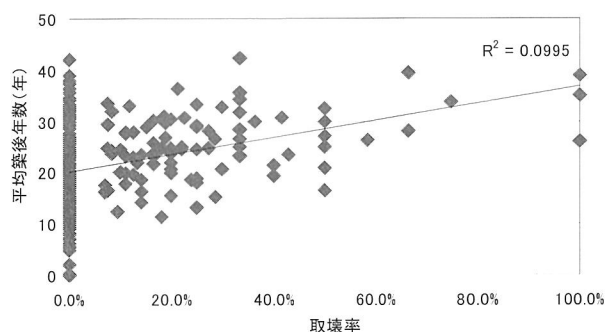
図3 取壊オフィスビルの分布と町丁目別の取壊率



資料：全国オフィスビル調査から作成

図4 町丁目別オフィス床密度と取壊率

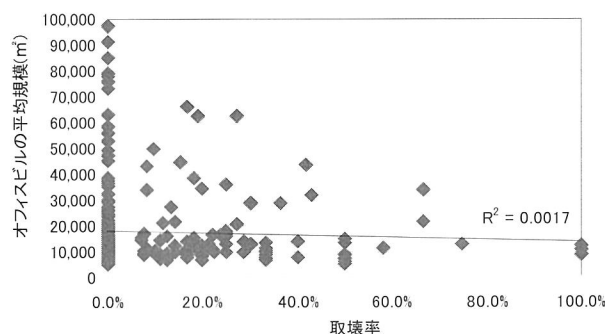
第二に、平均築後年数と取壊率の相関をみると(図5)、相関係数は0.32となり、オフィス床密度に比べるとやや高い相関がある。前節でも確認したように、築後年数の古いビルほど取壊が進む傾向にあり、築古ビルの多い伝統的なオフィスエリアほど活発な取壊が行われている。



資料：全国オフィスビル調査から作成

図5 町丁目別オフィスビル平均築後年数と取壊率

第三に、オフィスビルの平均規模と取壊率の相関をみると(図6)、相関係数は-0.04となり、ほとんど相関関係は無い。このことから、取壊は必ずしも中小規模のビルが密集したエリアばかりでなく、規模の大きなビルが分布するエリアでも取壊が進んでいるものと言えよう。



資料：全国オフィスビル調査から作成

図6 町丁目別オフィスビル平均規模と取壊率

このように、取壊オフィスビルの分布は、オフィス集積が多く伝統的なオフィスエリアで多い傾向があるものの、個々の町丁目の取壊率との相関は低く、明確な空間的特徴は見られない。むしろ地区に関係なく1970年代以前に建設されたオフィスビルの取壊が幅広く進んでいると言えよう。

3. オフィスビルの建替の特徴

前章で把握した182棟の取壊ビルのうち、167棟は建替が完了しているか計画・建設中で建替後の用途が判明している。建替後の用途をみると(図7、表3)、オフィスになったものが全体の83%を占め、続いて共同住宅9%、商業店舗5%となる。また区別にみると、千代田区ではオフィスが94%を占めているのに対して、中央区では商業店舗が12%、港区では共同住宅が19%を占めている点に特徴がある。また、オフィス床密度が1/1㎡以上のエリアでは建替後の用途としてオフィスが91%を占めるのに対して、それ以外の地域ではオフィスの割合は68%と低くなっている。

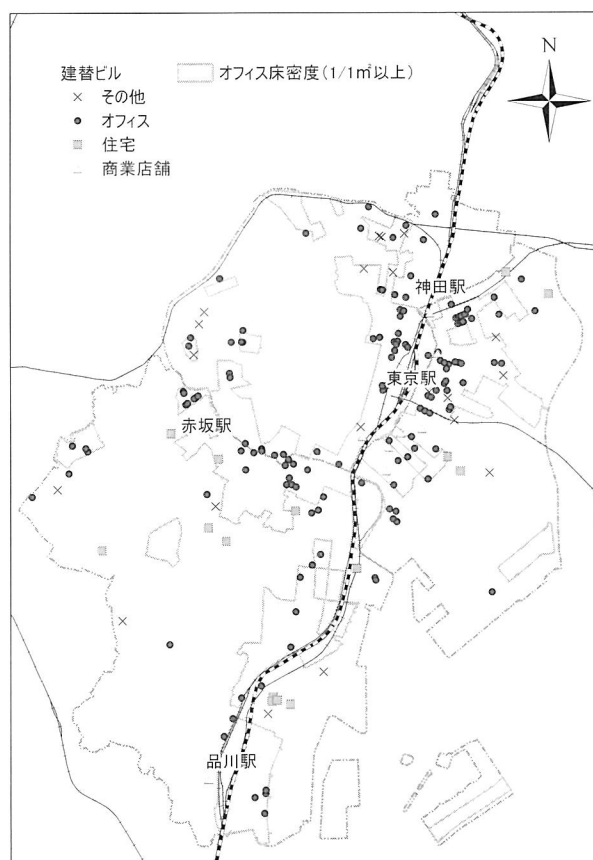


図7 建替ビルの分布と用途

表3 取壊オフィスビルの建替後用途

	n (棟)	オフィス	共同 住宅	商業 店舗	その他
千代田区	48	94%	0%	2%	4%
中央区	60	82%	7%	12%	0%
港区	59	75%	19%	2%	5%
計	167	83%	9%	5%	3%

資料：全国オフィスビル調査から作成（建設中を含む）

次に建替の際の敷地変更の状況を見ると（表4）、合筆などによる共同建替が72棟、敷地の変更を伴わない単独建替が91棟、分筆や不明などのその他が4棟となっている。また、建替後の用途では、共同建替、単独建替のいずれにおいてもオフィスが8割以上を占めており、敷地変更による差異はほとんど無い。

表4 取壊オフィスビルの敷地変更別の建替後用途

	n (棟)	オフィス	共同 住宅	商業 店舗	その他
共同建替	72	86%	11%	1%	1%
単独建替	91	84%	7%	8%	2%
不明・その他	4	0%	33%	100%	67%
総計	167	83%	9%	5%	3%

資料：全国オフィスビル調査から作成（建設中を含む）

さらに規模別に建替後の用途構成比をみると（表5）、規模の大きな取壊ビルほど建替後の用途がオフィスである比率が高まる傾向にある。特に1万㎡未満の取壊ビルでは、2割以上が用途転換されており、共同住宅や商業店舗となっているビルが多い。

表5 取壊オフィスビルの規模別の建替後用途

	n (棟)	オフィス	共同 住宅	商業 店舗	その他
5万-10万㎡未満	8	100%	0%	0%	0%
3万-5万㎡未満	7	86%	0%	0%	14%
1万-3万㎡未満	65	88%	6%	2%	5%
5千-1万㎡未満	87	77%	13%	9%	1%
総計	167	83%	9%	5%	3%

資料：全国オフィスビル調査から作成（建設中を含む）

最後に、建替ビルの最寄り駅までの距離別に用途をみると（表6）、最寄り駅までの距離が100m未満では、建替ビルの93%がオフィスとなっているが、最寄り駅までの距離が離れるにつれてオフィスの比率は低下し、500m以遠では42%に過ぎない。逆に共同住宅の比率は最寄り駅までの距離が離れるほど高くなる傾向にあり、500m以遠では50%に達する。

表6 建替ビルの最寄り駅距離別の用途

	n (棟)	オフィス	共同 住宅	商業 店舗	その他
100m未満	27	93%	4%	4%	0%
200m未満	48	88%	2%	8%	2%
300m未満	45	84%	9%	2%	4%
400m未満	27	81%	7%	11%	0%
500m未満	8	75%	13%	0%	13%
500m以遠	12	42%	50%	0%	8%
総計	167	83%	9%	5%	3%

資料：全国オフィスビル調査から作成（建設中を含む）

以上のように、建替ビルの用途については規模や立地による違いが大きい。すなわち、既存のオフィス床密度が高い地区では建替によって新規のオフィスビルが活発に供給されているのに対し、交通利便性に劣る地区の規模の小さなオフィスビルほど、建替後に用途転換される割合が高い傾向にある。ただし、全国オフィスビル調査で把握できる取壊は5,000㎡以上と比較的大きく、小規模なオフィスビルの動向は明らかではない。そこで次章では、伝統的なオフィスエリアであり取壊・建替事例も豊富な日本橋堀留町地区をみてみる。

4. 日本橋堀留町地区における取壊と建替

(1) 日本橋堀留町地区における取壊ビル

日本橋堀留町地区は、日本橋に近接する古くからのオフィスエリアであり、東京工業品取引所や日本橋税務署などが立地している。都心3区全体からみると、オフィス床密度が1/1㎡以上のエリアの縁にあたる（図8）。北側の地下鉄小伝馬町駅、南側の地下鉄人形町駅がそれぞれ最寄り駅と

なっており、最寄り駅距離は約200~600mとなる。ここでは住宅地図をベースに、1996年から2011年にかけてのオフィスビルの取壊と建替を分析した。



図8 日本橋堀留町地区における1996年のビルの分布と1996-2011年にかけての取壊状況

日本橋堀留町地区においては、1996年に現存していたビル152棟のうちオフィスビルが135棟と89%を占めており、ほぼオフィスに純化したエリアである。さらに、これらのオフィスビルのうち1996年から2011年の15年間の取壊が32棟にのぼり、約1/4のオフィスビルが取壊されている。

取壊ビルを取壊年別にみると(図9)、1996-2002年までが8棟(2.9万㎡)に対して、2003-2011年は24棟(4.2万㎡)となっており、2003年以降は高水準の取壊が続いている。

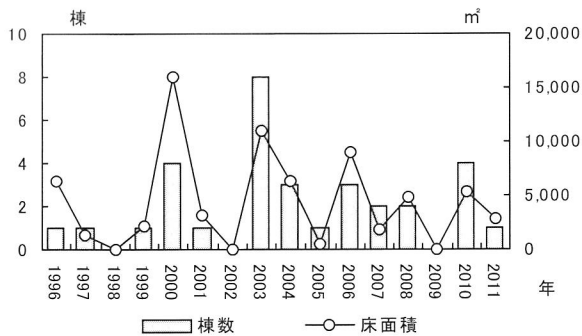


図9 日本橋堀留町地区における取壊年別の取壊ビル

また、取壊ビルを規模別にみると(表7)、棟数では1千㎡未満の小規模ビルが最も多く、5千㎡未満の取壊ビルを併せると27棟(4.2万㎡)と、5千㎡以上の区分を大きく上回る取壊がある。

表7 日本橋堀留町地区における規模別の取壊ビル数

	棟数(棟)	床面積(㎡)
1千㎡未満	10	5,158
1千-2千㎡未満	7	8,830
2千-3千㎡未満	5	11,687
3千-4千㎡未満	5	16,811
4千-5千㎡未満	0	0
5千㎡以上	4	28,396
床面積不明	1	-
計	32	70,882

資料：全国オフィスビル調査から作成(建設中を含む)

(2) 日本橋堀留町地区における建替ビル

次に、日本橋堀留町地区における2011年のビルの分布をみると(図10)、取壊32棟のうち28棟分の敷地に25棟の建替ビルが竣工している。これらの建替ビルの用途をみると、対象エリアのメインストリートである人形町通りに面しない街区では、共同住宅の増加が著しい。



図10 日本橋堀留町地区における2011年のビルの分布

さらに、建替ビルの用途を取壊ビルの規模別にみると（表8）、3千㎡以上では過半がオフィスとなっているのに対して、3千㎡未満の取壊20棟のうち建替後もオフィスとなっているのは共同建替でオフィスとなった2棟のみであり、共同住宅となったものが17棟と85%を占める。このことから日本橋堀留町地区においては、大通りに面しない狭小な敷地においてはオフィスの再建がほとんど行われていないことが分かる。

表8 日本橋堀留町地区における取壊ビルの規模別の建替後用途 (単位：棟)

	オフィス	共同住宅	その他	計
1千㎡未満	2	7	0	9
1千-2千㎡未満	0	6	1	7
2千-3千㎡未満	0	4	0	4
3千-4千㎡未満	3	1	0	4
4千-5千㎡未満	0	0	0	0
5千㎡以上	2	2	0	4
計	7	20	1	28

ところで狭小な敷地の取壊ビルにおいては合筆による共同建替によって、ビル規模の拡大を図ることも少なくない。そこで、敷地変更の状況別に取壊ビルと建替ビルの平均床面積をみた（表9）。すると単独建替の場合、取壊ビルから建替ビルに平均して床面積が36%増加しているのに対して、共同建替の場合は71%増と明らかに増加割合が大きい。ただし、共同建替されたビルの床面積は、そもそも単独建替えされているビルの半分程度の

表9 日本橋堀留町地区における建替ビルの敷地変更別の平均床面積の変化 (単位：㎡)

建替後用途	敷地変更	n (棟)	取壊ビルの平均床面積	建替ビルの平均床面積	増加床面積
オフィス	共同建替	2	2,109	2,610	501
	単独建替	4	5,183	5,833	650
共同住宅	共同建替	6	1,263	2,405	1,142
	単独建替	12	2,541	3,845	1,304
その他	共同建替	1	1,366	2,875	1,509
計	共同建替	9	1,462	2,503	1,040
	単独建替	16	3,201	4,342	1,140

注：建替後ビルが合筆による共同建替の場合は、それぞれの筆に所在していた取壊オフィスビルを合計している。

規模しかない。このことから、対象地区における共同建替は、単独建替が困難な小規模ビルの建替に利用されているに過ぎず、共同建替によって新たにオフィスビルを建てられるだけの規模の合筆はほとんど行われていないと言えよう。

5. おわりに

本稿では、東京都心3区におけるオフィスビルの取壊と建替の特徴を明らかにするとともに、日本橋堀留町地区のより詳細な状況を検討した。

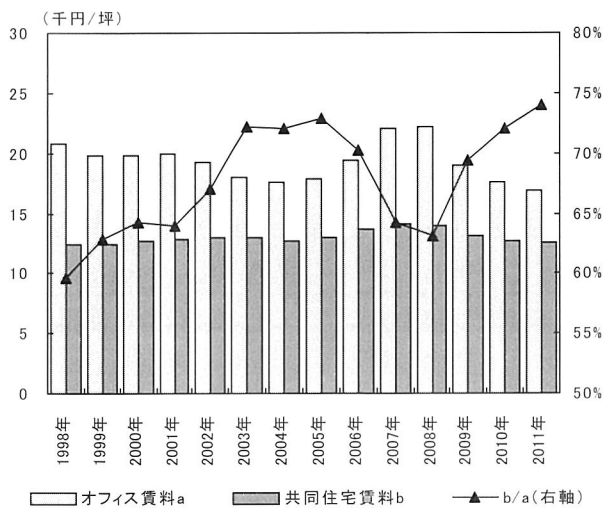
その結果、まず第一に取壊ビルの大部分は建築年が1970年代以前となっており、1981年に導入された耐震基準が取壊に大きな影響を与えていることが明らかになった。また取壊ビルの築後年数は築後30～40年が最頻となっており、その多くが経済的・機能的な要因から取壊となっていることが示唆された。さらに、オフィスビルの取壊は築後年数に規定される部分が大きく、東京都心3区においては取壊率の空間的な差異は小さいことが確認された。

第二に、オフィスビル取壊後の建替ビルの多くはオフィスとして再建されており、オフィス床密度の高い地区ほどオフィスビルの比率が高い。一方で、交通利便性に劣る立地や規模の小さなビルでは共同住宅に用途転換されるビルも多いことが明らかになった。特に、最寄り駅までの距離が500m以上、取壊ビルの床面積が3,000㎡未満においては、建替ビルの過半数が共同住宅となっていた。

この背景には、オフィスと共同住宅の賃料格差の縮小があるものと予想される。東京都心5区におけるオフィス賃料と共同住宅賃料の推移をみると（図11）、オフィス賃料は1998年の20.9千円/坪から2011年の16.9千円/坪へと2割近く下落している。一方、共同住宅賃料は同時期に12.4千円/坪から12.5千円/坪への微増となっており、オフィス賃料と共同住宅賃料の差は大幅に縮小した。このため、オフィス需要の拡大が見込みづらい中、テナントの確保が難しいオフィスビルのオーナーが

建替による用途転換をはかったことが予想される。

一般的に、既存のオフィス集積が大きく、オフィスエリアとして成熟した地区ほど、オフィスとしての収益性が他の用途に対して優位である。しかしオフィス需要が縮小する局面では、相対的に競争力の劣る地区ほどオフィスと他の用途との収益性の格差が縮小することになる。このため、1990年代以降のオフィス賃料の下落局面においては、相対的にオフィス集積が小さく競争力の劣るオフィスエリアほど用途転換が進んだものと言えよう。



資料：三鬼商事「オフィスデータ」、ケン・コーポレーション、アットホーム、日本不動産研究所「住宅マーケットインデックス」

図11 東京都心5区におけるオフィス賃料と共同住宅賃料の推移

今後のオフィスエリアの盛衰という点について、坪本(2007)⁶⁾はオフィスと外部の都市空間を合わせたワークプレイスという概念を提示している。すなわちモバイル等を利用した企業内の情報共有、業務処理におけるチーム制の採用、能力主義的業績評価の導入等により、管理的・専門的オフィスワーカーにとって、特定のオフィススペースの物理的な重要性は低下しつつある。一方で、ネットワークの結節点としての機能や、企業ブランドのショールームとしての役割、企業外の情報への近接性などから、小規模でもより好立地のオフィスエリアに自社のオフィスを配置することによって、より競争力のあるワークプレイスを獲得しようと

する志向性が高まることとなる。このため、交通便利性に優れ優良なオフィスビルが集積するエリアには、ますます企業集積が進むことになる。この意味で、建替後の用途転換によるオフィス密度の低下は、オフィスエリアのワークスペースとしての優位性を著しく低下させる可能性がある。

最後に、2010年末時点の東京都心3区におけるオフィスビルストックを竣工年次別にみると、5,000㎡以上のストックに限っても、1981年の新耐震基準以前に竣工したオフィスビルが671棟(1,164万㎡)存在する^{注1)}。これは都心3区のオフィスビルの42%(床面積:35%)を占めており、今後かなりの数の取壊があるものと予想される。さらに近年では、東日本大震災を受けてオフィスビルの耐震性が改めて注目されているほか、省エネ性能やエネルギー効率などの環境対応も重視されつつあり、取壊・建替への関心も高まる傾向にある。したがって、今後の都心部のオフィスエリアの再編成を考える上で、取壊後の建替動向を注視しておくことがますます重要になると言えよう。

脚注

- 注1 日本不動産研究所「全国オフィスビル調査(2010年12月末時点)」
http://www.reinet.or.jp/?page_id=178
- 注2 オフィス床密度=2003年末オフィス床面積/町丁目面積

参考文献

- 1) 小川剛志(2007)「東京区部における新たな業務市街地の形成に関する研究」都市計画論文集42-3, 739-744.
- 2) 菊池慶之(2009)「オフィスビルの大型化が都市内部構造に及ぼす影響-東京都心5区の『超大型オフィスビル』を事例に」日本不動産学会誌 23-3, 125-134.
- 3) 古賀慎二(2006)「東京大都市圏におけるオフィス立地の変容-1986~2001年の分析を中心に」立命館文学 593, 741-753.
- 4) 手島健治・菊池慶之(2011)「全国のオフィスビルの現状と新耐震基準以前に竣工したオフィスビルストック『全国オフィスビル調査(2010年12月末時点)』結果を踏まえて」不動産研究 53-4, 68-75.
- 5) 飯田恭一・吉田倬郎(2010)「建物の取壊し理由とその存続期間等に関する研究」日本建築学会計画系論文集652, 1573-1579.
- 6) 坪本裕之(2007)「1990年代以降の東京における業務空間の再編」経済地理学年報 53, 461-477.

〔一般財団法人日本不動産研究所研究部 研究員〕
き く ち よ し ゆ き

〔一般財団法人日本不動産研究所研究部 主席研究員〕
て し ま け ん じ