

短 報
Note

# 多摩川景観に影響を与える 建築物の高さに関する現況調査

栗原裕也\*・青木いづみ\*\*・進士五十八\*\*

(平成 19 年 8 月 24 日受付/平成 19 年 10 月 26 日受理)

要約：本研究の目的は大都市東京にとって貴重な自然的オープンスペースである多摩川沿いにおける建築物の高さの実態を調べ、高層建築物によって多摩川の景観が脅かされている現状を把握することである。研究の結果、① 建築物の平均階数は、上流から下流に向けて高くなっており、左岸は上流 2.43 階、中流 2.61 階、下流 3.27 階、右岸は上流 2.21 階、中流 2.86 階、下流 2.84 階であった。② 川に近づくほど建築高が高くなる場所が全体の 20% あり、この場所は建築高による圧迫感によって河川景観に悪影響があると推察された。③ 平均階数が 4 階以上の場所の約 6 割が工業系用途地域であることが分かった。④ 高層建築が対岸にある場所は高層化されにくいことが考察された。

キーワード：オープンスペース、多摩川、河川景観、高層建築

## 1. 調査の目的

東京のような巨大人工都市にあっては河川空間のような連続したオープンスペースは、その空地性と自然性から現代都市に空間的開放感や環境的価値を与える非常に重要な存在である。また、都市と対照的な水平線を基調とした景観で構成され、高層ビルに囲まれ眺望性が減った都市に精神的安定感をもたらす。

都市河川には都市に領域観や位置感覚を与える「都市河川座標軸」<sup>1)</sup>とでも言うべき機能を持ち、都市に精神的安定性を与える役目を果たしている。そして、都市河川が真の河川座標軸であるためには不変性と眺望性が備わっていることが好ましい。従って、河川空間周辺の建築物は出来るだけ低く抑える、堤内地側から水景への眺望が得られることを心掛け、自然空間としての景観を維持すべきである。しかし、近年多摩川沿川に高層建築物が建ち並びはじめ、景観を一変させ、河川へのオープンスペース性を減じている。

ところで東京都景観条例では、都市景観の骨格をなす河川沿いや崖線沿いの地域を「景観基本軸」として位置付け、

建築物群の高さや色彩の規制誘導を行っている。初めに景観基本軸として軸指定が行われたのが隅田川景観基本軸（2000 年 4 月指定）であり、次いで玉川上水基本軸（2000 年 12 月指定）、丘陵地景観基本軸（2000 年 12 月指定）、神田川景観基本軸（2001 年 7 月指定）、臨海景観基本軸（2001 年 7 月指定）国分寺崖線景観基本軸（2002 年 5 月指定）と、景観の骨格となる地域が指定されており、それぞれ対象範囲・景観特性・景観形成の目標・景観特性の方針・制限に関する事項等が定められている。

しかし現在、多摩川の軸指定はされていない。一方、建築基準法では河川空間を空地と位置付けている為、開発行為に当たって斜線や日照権等による制限を緩和している。従って、多摩川の空地としての位置付けが沿川景観の破壊を助長している可能性がある。現地踏査で分かることは、多摩川の上中下流で河川らしさに大きな差が出始めているということである（図 1）。そこで本調査は、東京と神奈川の境を流下する多摩川沿川の建築物の高さについて実態を調査し、多摩川景観基本軸を要請する資料を供したい。

## 2. 調査対象地域ならびに調査範囲

調査対象地域は、河口から羽村堰までの片岸約 55 km、両岸合計約 110 km とした。

多摩川からどの程度の距離までを「多摩川沿い」と設定し調査範囲とするか判断するため、“多摩川”や“リバーサイド”など多摩川沿いへの立地を意識した名称を持つマンション等の建物が多摩川からどの程度の距離まで分布しているか調査した。

結果、多摩川を意識した名称の建物は、多摩川堤防から 500 m 以上離れると激減することがわかった（図 2）。これ



図 1 ア：河口から 32 km 地点 稲城市側から撮影（左）  
イ：河口から 11 km 地点 川崎市側から撮影（右）

\* 東京農業大学大学院造園学専攻

\*\* 東京農業大学地域環境科学部造園科学科

より、人々が多摩川沿いであると意識する最大範囲を多摩川堤防から 500 m 程度と想定することとした。

この範囲を一区切りとする範囲が調査を行う上で適切であるかどうかを判断する為、前述した都の景観基本軸の規制範囲を調べてみた結果（表 1）、30 m から 500 m であった。よって、500 m 範囲は十分と考えられる。なお、芦原義信著『外部空間の設計』で、「ブルーメンフェルトによると…（中略）、いかなる都市景観も 1 哩（1,600 m）が限度である。」<sup>2)</sup>としており、多摩川堤外地の幅が凡そ約 500 m であると考え、対岸の堤防から 1,000 m 程度が多摩川の対岸景における都市景観として認識出来る限界距離ということになる。

従って、多摩川意識をもたせる影響圏を堤防から 500 m までの範囲 A とし、その倍までを調査上の問題を十分把握できる範囲 B として設定することにした。

### 3. 調査単位ならびに住宅地図による平均階数調査

多摩川沿いの建築物の高さの実態を把握するにあたり、ある一定の調査単位毎の平均階数を指標として調査を行った。

調査単位は、右岸の多摩川起点から堤防上を羽村堰まで 500 m 間隔で区切り、さらに兩岸とも堤防に対して平行に、100 m 間隔で切った区域に分割し設定した（図 3）。

平均階数を求めるにあたり、1/1,500 住宅地図（ゼンリン、2005-2006）を用いて、全調査単位 2,055 箇所（右岸 1,045 箇所、左岸 1,015 箇所）の平均階数を求めた。住宅地図では、建築物の詳細な面積は省略されているため、住宅地図上の建築物の表示形を見かけの建蔽面積とし、これに、表示された階数を乗じて、見かけの延床面積とした。各調査単位の平均階数は、見かけの延床面積の総和を見かけの建蔽面積で除した値とした。

平均階数調査の結果を調査単位毎に白から黒の濃度で表示し図 4 を作成した。平均階数が高くなるほど濃い色で表示されている。

平均階数が最も高かった場所は、河口から 10 km 付近の左岸大田区下丸子地区で 18.8 階であった。この付近では範囲 A に 15 階以上の建築物が 10 棟並んでおり、その中で最も高いマンションは 27 階であった。次に平均階数が高かった調査単位の場所は、河口から 20 km 付近の中原区下沼部地区で 14.5 階であった。この場所には、研究対象範囲の中で最も高い 37 階のタワーマンションが建っている。また、丸子橋付近より河口側では平均階数が特に高くなっている場所が目立つ。

調査対象地域の upstream 側では河口付近と比べ高層化している場所が少なく、低層建築物が揃っている場所の割合が高い。右岸の拝島橋より upstream の 47 km 付近八王子高月町地区や 55 km 付近あきる野市草花地区では丘陵地やゴルフ場のために建築物が建っていない調査単位がある。34 km 付近の多摩市連光寺地区も同様である。

表 1 東京都の景観基本軸とその規制範囲

隅田川景観基本軸	隅田川両側からそれぞれ 50m
玉川上水景観基本軸	玉川上水中心から両側をそれぞれ 100m
丘陵地景観基本軸	山裾から 500m
神田川景観基本軸	神田川の両側からそれぞれ 30m
臨海景観基本軸	水際から 50mの陸域
国分寺崖線景観基本軸	低地側：崖線と低地の境界部から 360m 台地側：崖線と台地との境界部から 80m

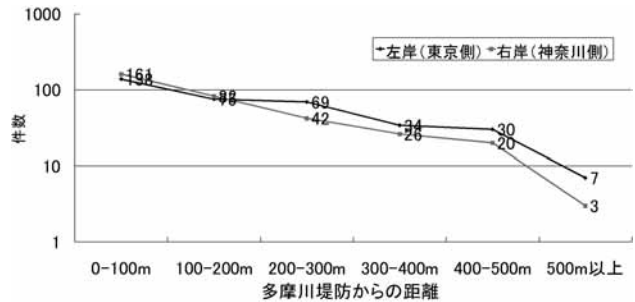


図 2 多摩川沿いへの立地を意識した名称を持つマンション等の建物の距離別件数

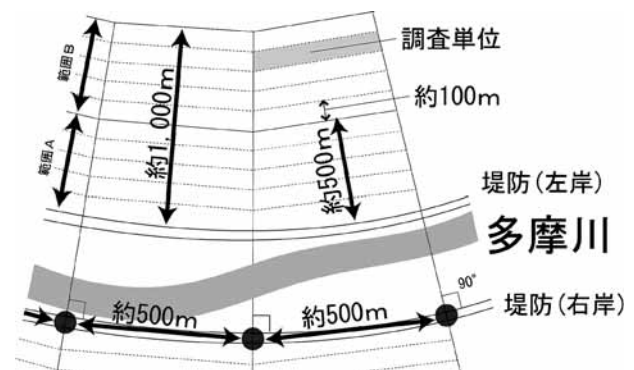


図 3 調査単位の設定概念図

### 4. 上・中・下流域の分類と平均階数の関係

多摩川沿いの平均階数は兩岸とも上流に比べ河口の方が高くなっている。上流に比べて下流域は都市化が進んでいる為だと考えられる。そこで、上流から下流への平均階数変化の傾向を、範囲 A 及び範囲 B に分け確認した。図 5 は右岸及び左岸範囲 A における平均階数変化の傾向であるが、概ね上流から下流に向かって平均階数が高まっている様子が窺える。図中の直線は平均値の近似線である。右岸範囲 B、左岸範囲 B とも同様の結果が得られた。局所的に建築物が高層化している場所は幹線道路沿いに面している場合が多く、その平均階数は 4 階以上にもなる。

そこで、都市化や開発の程度を表す指標として緑被率（河川敷の緑被率は除く）を調べ、調査対象地域を分類することとした。土地利用現況図<sup>3)</sup>を用いて調査対象地域にお

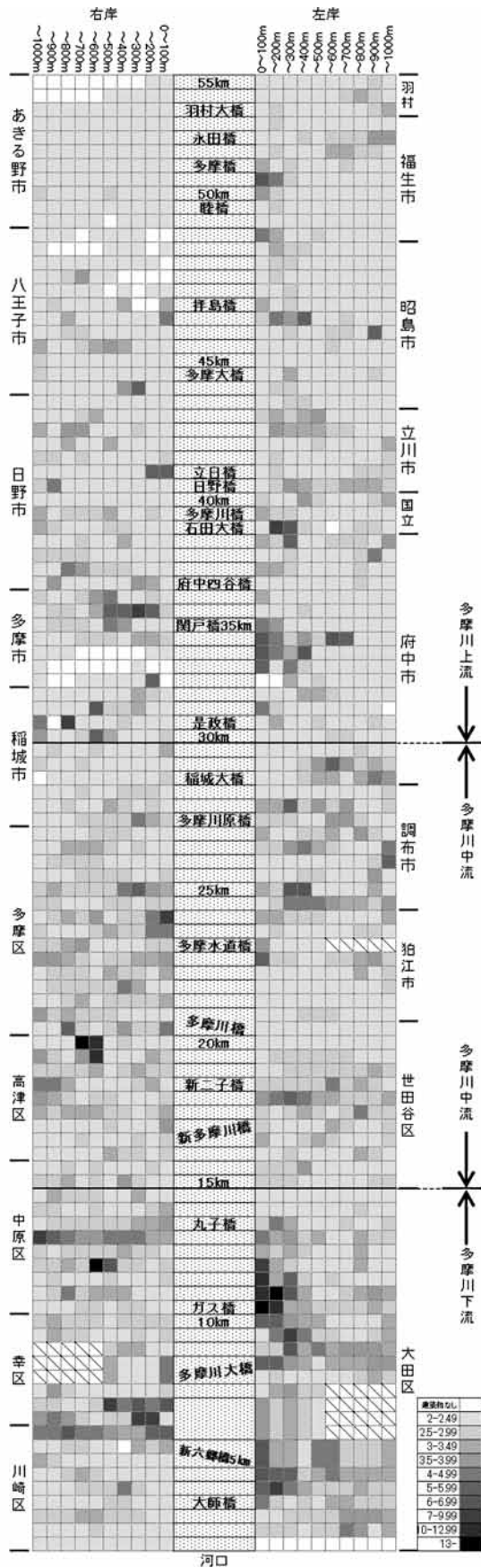


図4 河口～羽村堰の兩岸の平均階数（2006年現在）  
 ※ □ : 川の蛇行した流れにより、範囲Bがない場所

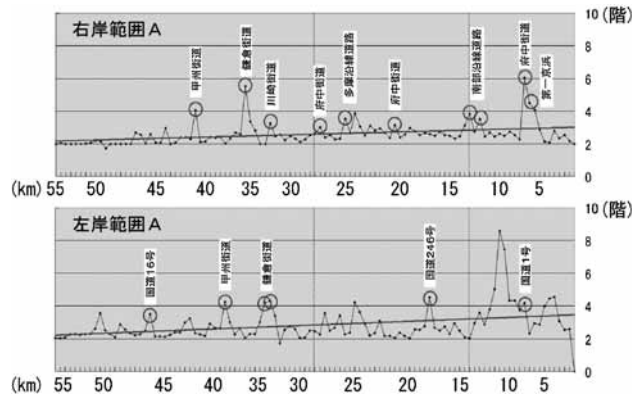


図5 平均階数変化の傾向と幹線道路との位置関係

表2 調査範囲の緑被率調査による地域分類

河口からの距離	55	50	45	40	35	30	25	20	15	10	5	0	(km)
緑被率	38	44	39	27	46	18	12	11	5	6	6		(%)
	多摩川上流			多摩川中流			多摩川下流						

表3 調査対象地域における平均階数（階）

右岸 (範囲B)	左岸 (範囲A)	流域全体	左岸 (範囲A)	右岸 (範囲B)
2.64		流域全体	2.77	
2.21		上流	2.43	
(2.25)	(2.18)		(2.53)	(2.31)
2.86		中流	2.61	
(2.93)	(2.79)		(2.65)	(2.50)
2.84		下流	3.27	
(2.58)	(2.84)		(3.81)	(2.44)

ける緑被率を多摩川起点から5km間隔で求め、多摩川起点から15kmまでの地点（河口から丸子橋付近まで）の緑被率は10%を下回り、この緑被地の割合が低い区間を都市化の進んだ地域として「多摩川下流」と位置付けた。また、河口から30kmより上流（是政橋付近より上流）は緑被率がほとんどの区間で30%を上回り、樹林地や農耕地の割合も目立つことから「多摩川上流」、多摩川下流の境界と多摩川上流の境界間を「多摩川中流」と位置付けた（表2）。平均階数を、左岸・右岸及び上・中・下流で整理したものが表3である。全体として左岸側の方が右岸側より平均階数が高く、特に、左岸下流の範囲Aの平均階数が抜きん出て高い。上・中・下流における平均階数では、左岸・右岸とも上流から下流に向かって高くなっているが、右岸では中流が高層化していることが窺える。

### 5. 流域の建築物が構成する景観の類型的把握

オープンスペースに面した場所に高層建築物が建つと、眺望が得られなくなる、圧迫感を与える、風景の連続性を妨げる等の問題点が現れる。特に、高層建築物がオープンスペースに近いほど圧迫感を増し、オープンスペース性を

阻害する。従って今回の調査の場合、範囲 A が範囲 B よりも高い場所は景観的に影響が大きいと考えた。そこで、範囲 A と範囲 B のどちらの平均階数が高いかを比較し、景観を 3 つのタイプに分類した。

タイプ A は、範囲 A 及び範囲 B の平均階数が同等なタイプで、街並のスカイラインが揃っていると予測でき、景観的問題は少ないと考えられる。タイプ B は範囲 A より範囲 B の平均階数が高いタイプで、建築高が高い場所が多摩川から遠い範囲の為、圧迫感はタイプ C 程にはならない。タイプ C は範囲 B より範囲 A の平均階数が高いタイプで、高層建築物が多摩川の景観に圧迫感を与え景観的に問題があると考えられるタイプである。調査対象地域にタイプ分類をしたところ図 6 のようになった。図中、景観への影響が大きいと思われるタイプ C の場所を黒線で表記した。

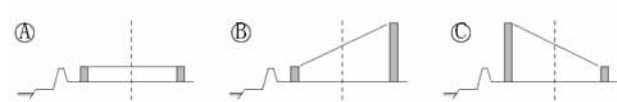
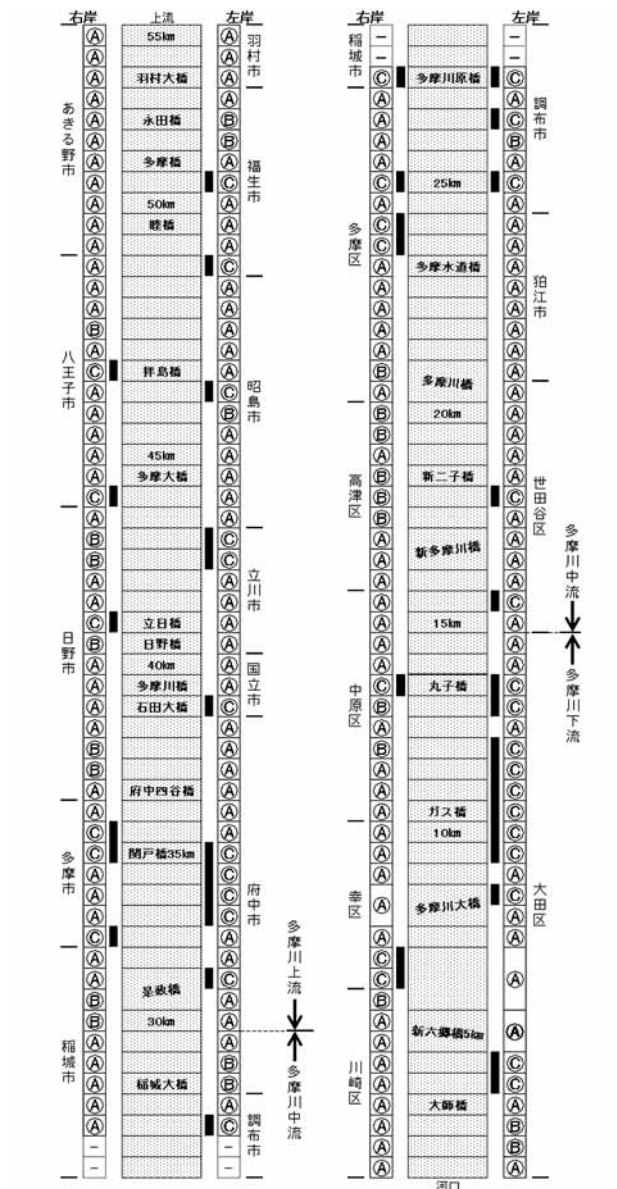
全体的に見て、左岸においてタイプ C の割合が高い。特に多摩川下流の大田区側市街地の過半がタイプ C となっている。タイプ C となっている場所の範囲 A の平均階数は、左岸では上流 3.47 階、中流 3.73 階、下流 4.77 階、右岸では上流 3.44 階、中流 3.64 階、下流 4.55 階となっており、上・中・下流の平均階数と比較して 1.3~1.7 倍高い。

調査対象地域全体でタイプ C になる割合が、全体で 20% を占めた。また、左岸の多摩川下流ではタイプ C の割合が 50% を超えており、多摩川大橋から丸子橋にかけては川沿いの建築物が書割の様に壁を作っている状態である。

次に両岸ともタイプ C である場所について注目した。両岸ともタイプ C ということは、両岸とも高層建築物に囲まれた閉鎖的な空間であるということが考えられる。図 6 の黒線部分が両岸一致する場所は、河川から 14 km 付近の中原区丸子通と大田区田園調布（丸子橋付近）、河川から 25 km 付近の多摩区布田と調布市染地（二ヶ領上河原堰付近）、河川から 35 km 付近の多摩市関戸と府中市住吉町（関戸橋付近）であり、タイプ C 全 36 ケ所中 3 ケ所のみである。これは、河川沿いに高層建築物が建った場所の対岸には、高層建築物は建ちにくいということが考えられる。対岸に高層建築物が建っている場所は、多摩川の眺望景観という付加価値は低い。高層建築物の立地分布には、このような眺望価値の有無が影響していると考えられる。このことから、良好な河川への眺望景観を維持していくためには、どちらか片岸が既に高層した場所の対岸に更なる高層化が起きることよりも、両岸共に高層建築物がまだ建設されていないタイプ A のような場所に対する対策が重要と考えられる。具体的には、中流域の多摩川橋付近、上流域の稲城大橋からは是政橋付近、府中四谷橋付近、拝島橋付近の景観保全対策が必要である。

### 6. 用途地域調査

都市計画用途地域は建築物の規模を規定しているため、用途地域によって建築物の高さに傾向があると思われるので調査対象地域の用途地域について調べた。ここでは住居系を低層住専、中高層住専、住居地域の 3 種類とし、それに商業系、工業系の全 5 種類として分類を行った。都市計

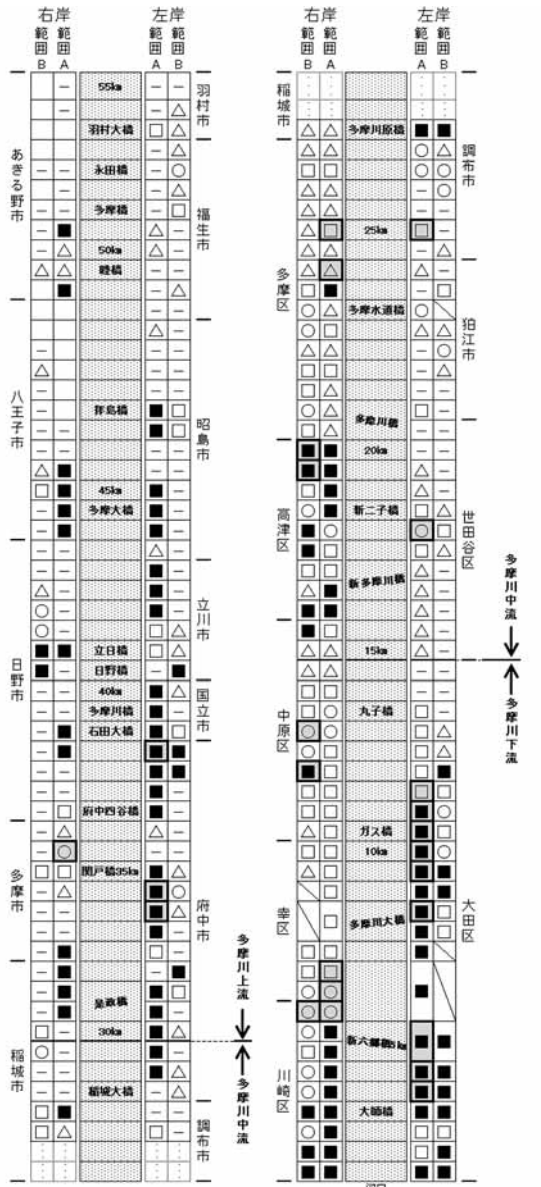


- ① 範囲 A と範囲 B 全体で平均階数が低めで揃っている。  
(差が 0.5 階以下。以下、タイプ A と表記)
- ② 範囲 A の平均階数が、範囲 B の平均階数より低い。  
(差が 0.5 階以上。以下、タイプ B と表記)
- ③ 範囲 A の平均階数が、範囲 B の平均階数より高い。  
(差が 0.5 階以上。以下、タイプ C と表記)

図 6 景観タイプの傾向と範囲 A・B の高さの比較による景観分類の模式図

画図 (2004 年現在) を用いて、調査範囲 A と調査範囲 B それぞれにおいて面積的に卓越する用途地域区分をその場所の用途地域とした (図 7)。

結果、範囲 A・B における平均階数が 4 階以上の場所の約 6 割が工業系用途地域であることが分かった。多摩川沿川では、高層建築物が建ちやすい工業系用途が全域に点在



低層「一」 中高層「△」 住居「□」 商業「○」  
 工業「■」 白紙地域「」 該当なし「\」  
 ※太枠に囲まれた場所は平均階数4階以上

図7 多摩川沿川の用途地域の傾向

している。工業系は住居系と比べ、指定容積率、日影規制などの点で高層建築物が建ちやすい。特に、右岸では川崎区や高津区、左岸では大田区と府中市、国立市に工業系用途が集中している。是政橋付近は府中の森に近く自然豊かな場所柄にもかかわらず、近辺に高層建築物が建ち、周囲と調和していない景観となっている。

また、両岸とも工業系用途地域であっても、片岸のみ高層化している場所がある（新六郷橋付近、石田大橋付近）。即ち、高層建築物が建てやすい用途であっても多摩川眺望の付加価値が減じた場所では高層化されないのではないかと考えられる。

7. まとめ

以上の調査より、以下の点が明らかとなった。

- ① 多摩川河口から羽村堰までの調査対象地域 55 km の平均階数は、左岸は上流 2.43 階、中流 2.61 階、下流 3.27 階、右岸は上流 2.21 階、中流 2.86 階、下流 2.84 階で、全体として左岸の方が高く、上流より下流の方が高い傾向である。
- ② 幹線道路沿いなどで局所的に平均階数が 4 階以上と高くなっている場所がある。
- ③ 範囲 A の平均階数が、範囲 B の平均階数より高い、つまり川に近い範囲の建築高が高くなっているタイプ◎の場所は全調査対象地域で 20% あり、特に左岸下流の多摩川大橋から丸子橋にかけて著しい。タイプ◎における範囲 A の平均階数は、その地域全体における範囲 A の平均階数より 1.3~1.7 倍高い。
- ④ 河川沿いの高層建築物は、用途地域規制の影響とともに多摩川に対する眺望への付加価値が影響し、対岸に高層建築物がない場所で建設されやすい傾向が見受けられると考察された。
- ⑤ 用途地域との関係では、川沿いに分布する工業系用途地域での高層化が確認でき、平均階数が 4 階以上の場所の約 6 割が工業系用途地域であることが分かった。

注

- 1) 進士は『緑のまちづくり学』(1987) p. 156 において、「精神的座標軸 (Mental Coordinate Axis)」として多摩川を東京の「河川座標軸」と位置づけている。
- 2) 芦原義信 (1975): 外部空間の設計: 彰国社, p. 40
- 3) 国土交通省国土調査課 1/50,000 土地利用現況図 東京都・神奈川 (2001) を著者が合成したものを調査図として用いた

# Investigation of Current States about the Height of Buildings which Influences to Tama River Landscape

By

Yuya KURIHARA\*, Izumi AOKI\*\* and Isoya SHINJI\*\*

(Received August 24, 2007/Accepted October 26, 2007)

**Summary** : The purpose of this research is to examine the height of the building, and to understand the current state from which the landscape in Tama river is threatened with the high rise. The result are as follows : 1) It has been understood that the height of the building in the Tama river has risen toward the downstream from the upstream. The height of an average building on the left side shore was 2.43 floors, 2.61 floors, and 3.27 floors from the upstream to the downstream. In the right side shore, it was 2.21 floors, 2.86 floors, and 2.84 floors : 2) The closer to the river were the higher buildings height were 20% as a whole. In this place, it was guessed that the feeling of pressure of architectural height had an adverse effect on the river landscape : 3) It has been considered that about 60 percent of places of more than four floors of average architectural height are industrial systems use districts : 4) It was considered that the place where high rise existed on the opposite shore did not build high rises easily.

**Key words** : Open space, Tama River, River landscape, High rise

---

\* Department of Landscape Architecture, Graduate School of Agriculture, Tokyo University of Agriculture

\*\* Department of Landscape Architecture Science, Faculty of Regional Environment Science, Tokyo University of Agriculture