

# 秋葉原「Tokyo Times Tower」調査報告

—超高層住宅の商品企画調査 その1—

杉山文香・友田博通

A Report on 'Tokyo Times Tower' in Akihabara

—Research on the Product Planning of Super-High-Rise Apartments Part 1—

Ayaka SUGIYAMA and Hiromichi TOMODA

This report clarifies the types and features of a super-high-rise apartment building, 'Tokyo Times Tower', built as part of a development in the area of Akihabara station, and estimates its value as a well-designed 'product' for sale. Its characteristics are examined from the angles of product planning, sales method, and design manuals.

The researchers also refer to the results of a survey completed by the potential residents which the researchers believe will suggest proper conditions of location and plans to be supplied for the upcoming multistory apartment buildings.

*Key words: super-high-rise apartment (超高層住宅), post occupancy evaluation (居住者調査), image of a town (街のイメージ), L-Hall type plan (L-Hall型プラン)*

## 1. はじめに

近年多数建設されつつある超高層集合住宅は、日本ではまだ十分な蓄積がなく様々な試みがなされているというのが実態であろう。しかし、独立住宅地は郊外で駅から離れた場所、中層住宅団地は郊外駅から路線バスで行くなど、ある程度の定型があった。同様の意味で、超高層住宅は都心又は郊外であれば駅近くに立地するなどの定型も生まれつつあり、ある程度の標準化も可能な段階にきている。

本研究では、超高層住宅の類型化とその特徴を明確にし、超高層住宅の商品住宅としての価値、超高層住宅の特性を生かした商品企画指針・販売方法・設計指針などを検討したい。

## 2. 研究目的

東京都が平成12年に発表した「東京構想2000」の中で、秋葉原地区は「IT関連産業の世界的な拠点」として形成されていくことが発表された。さらに平成13年には都心・副都心に次ぐ新拠点として秋葉原を位置付け、21世紀の秋葉原地区はハード・ソフト両面にわたる総合的な街づくりが着々と進められている。その将来像は都市の豊かさを求めて、その先を見つめている新しい都市であると言える。その中の駅前開発の一環として今回調査した「Tokyo Times Tower」は建設された。この超高層住宅は駅近でフロントサービスや最新の管理体制を行っており、最先端

の超高層住宅として注目をされている。本研究は居住者にアンケートをし、超高層住宅の立地についてと供給すべきプランについて検討する内容となっている。



写真1: 中央通りから Tokyo Times Tower を見る

## 3. 建物概要

- 名称: Tokyo Times Tower
- 所在地: 東京都千代田区外神田4丁目
- 竣工: 2004年9月下旬
- 総戸数: 319戸
- 敷地面積: 3045.73 m<sup>2</sup>
- 建築面積: 1479.49 m<sup>2</sup>
- 延床面積: 39518.61 m<sup>2</sup> (容積対象外面積 10137.72 m<sup>2</sup> 含)
- 構造・規模: 鉄筋コンクリート地上40階地下1階

■専有面積 (表 1)

\* アンケート配票戸数による

(m <sup>2</sup> )	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130
1 LDK	10	26	29	21						
2 LDK			28	62	40	31	7			7
3 LDK					7	12	19	7	7	

■駐車場: 総戸数 319 戸に対し 133 台 (タワー機械式)

■交通: JR 山手線・京浜東北線・総武線「秋葉原」下車  
徒歩 5 分

東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅下車徒歩 7 分

東京メトロ銀座線「末広町」駅下車徒歩 2 分

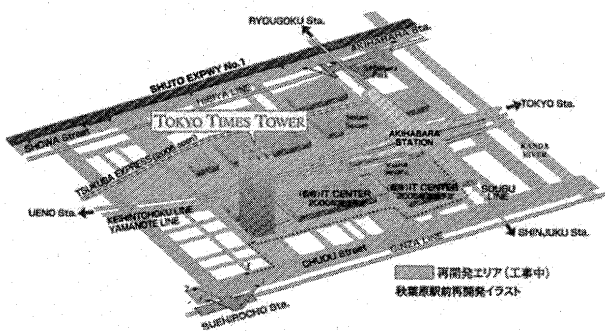


図 1: 秋葉原駅前開発 (鹿島建設株 HP より)

4. 調査概要

■調査期間:

- アンケート配布: 2005 年 9 月 10 日
- アンケート回収: 2005 年 9 月 18 日
- インタビュー調査: 2005 年 9 月 18 日～21 日, 28 日

■調査内容: アンケートとインタビュー実施調査を集合ポストに投函。回収日までに 1F のフロントへ提出してもらう。インタビューに対応可の住戸に行き、アンケートに関する補足質問と写真撮影を行った。

■回収率 (表 2)

住居数	配票戸数	回収戸数	回収率
319 戸	313 戸	48 戸	15.3%

5. 家族形態

アンケートに回答していただいた方の家族形態について表 3 にまとめた。

1 人	43.2%
2 人	38.6%
3 人以上	18.2%
回答数	44

表 3: 家族形態

秋葉原の特徴は単身者と 2 人家族の割合が多いことである。その内訳を表 4 に表す。

	1 人		2 人	
	男	女		
30 代	5	2	30 代夫婦	2
40 代	5	1	40 代夫婦	6
50 代	1	2	50 代夫婦	4
60 代	2	—	60 代夫婦	1
70 代	1	—	親子	2
			その他	2

表 4: 家族形態詳細 (1 人・2 人家族)

単身者を見ると明らかに男性が多い。秋葉原という特殊なイメージのある街を好んで入居したという理由を見ることが出来る。逆に秋葉原のイメージは女性には取っ付きにくい印象があるので、女性の単身者の割合は少ない。2 人家族に焦点を当てると 40, 50 代が多い。DINKS や地元に住んでいた年配のご夫婦である。秋葉原は世間的に「電気街」「オタク」「アニメ」などのキーワードで象徴される街で、実際にも子供の遊びまわられる公園や家族連れが行くスーパーマーケットなどはなく交通の便の良さにより単身者や夫婦共働きの家族型に適した街と言える。

6. 購入要因

「現在のマンションにお決めになる時、何が要因になりましたか (複数回答可)」というアンケートの結果を表 5 にまとめた。

駅に近い	83.3%
都心に近い	75.0%
セキュリティ	56.3%
建物の構造	37.5%
大手ブランド	35.4%
その他	29.2%
眺めが良い	25.0%
プランが良い	22.9%
共用施設	14.6%
インテリアが良い	8.3%
周辺環境が良い	6.3%
プランセレクト	2.1%
カラーセレクト	2.1%
回答数	48

表 5: 購入要因

圧倒的に「都心に近い」「駅に近い」が要因として挙げられており、徒歩 2 分で駅に行き交通の便も良いこの立地を重要視して購入を決めたことがわかる。注目する点は「周辺環境が良い」と回答した居住者は少ないことである。前項でも述べた通り秋葉原の街のマイナスのイメージが先行してしまっているのである。反比例するように「セキュ

リティ」という項目を選択した人が多いことも説明できる。 スプレス開通」「駅前再開発への期待」など将来性を見込  
 その他意見の中で多く挙げられていた意見は「つくばエク んでのものがある。

〈入居前のイメージと感想〉

〈現在のイメージと感想〉

<p>○</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・以前御茶ノ水に住んでいたので居住前後は変化なし</li> <li>・浅草、上野に近い庶民性と大手町、丸の内に近いビジネスコンタクトが可能である両面に魅力を感じた</li> </ul>	⇒	<p>◎</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・電気街が好きなのでこの街がどうなっていくかは楽しみの一つ</li> <li>・思った以上に話題性のある街になった</li> <li>・路上ミュージシャンなどの出現で女性も近づきやすい街になった</li> </ul>
<p>△</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・電気街のイメージが強く、生活するイメージを持っていなかった</li> <li>・電気街・商業地</li> <li>・45年間秋葉原の電気会社に勤めていた</li> <li>・電気街</li> <li>・以前は世田谷に住んでいたので訪れたことが無かった</li> </ul>	⇒	<p>○</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・生活するにはとても便利なおことに気付かされた</li> <li>・下町の雰囲気があり、IT拠点、ファッションナブルな街づくりで将来の発展に期待が持てる</li> <li>・若者の集まる街になり、大いに元気</li> <li>・きれいになってきた</li> <li>・モダンな街になるので嬉しい</li> </ul>
<p>×</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・雑然</li> <li>・買い物に不便</li> <li>・汚い、暗い、治安が悪い</li> <li>・住める環境とは思えなかった</li> <li>・古い電気街</li> <li>・人の住めるところではない</li> <li>・電気街で生活感がない</li> <li>・生活するイメージがわかかなかった</li> <li>・オタクの街</li> <li>・ごみごみした街</li> <li>・市場だったのでちょっと汚かった</li> <li>・生活に不便、オタクの街</li> </ul>	⇒	<p>○</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・整然としつつある</li> <li>・コンビニ・レストランも増え、宅配を利用すれば問題ない</li> <li>・居住前のイメージは多少あるが、新しい建物により明るいイメージができた</li> <li>・ドラスティックに変化していく街を楽しく見つめている</li> <li>・情報の最先端</li> <li>・駅から近く、どこに行くにも大変便利</li> <li>・5月の神田祭で活気があり江戸っ子の町を実感</li> <li>・再開発で新しいお店ができてこれからは楽しみ</li> <li>・東京で一番話題になる街</li> <li>・活気ある街</li> <li>・便利、観光地、国際的</li> </ul>
<p>×</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大変がさつなところ</li> <li>・暗いイメージ</li> <li>・オタク・電気・汚い</li> <li>・日本一嫌いなところ</li> <li>・オタク・汚い街・暗い・くさい</li> </ul>	⇒	<p>△</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・居住前と変わらないが、室内は静かで外の騒音とは無縁で暮らせる</li> <li>・生まれ変わったので昔よりよくなっている</li> <li>・オタク・電気・汚い・再開発・千代田区、少し印象はよくなった</li> <li>・きれいになり、自分の思っていた秋葉原ではなくなっていくのが残念、便利でどんどんきれいになっていく</li> <li>・再開発ですっきりしたイメージ、しかし、怪しいお店はたくさんあるので子供を持つ親としてはまだまだ心配</li> </ul>
<p>△</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・変わる街</li> <li>・電気街、乗換駅、再開発地</li> <li>・電気街</li> <li>・特段特殊な街というイメージはなかった</li> <li>・近所に居住していたので…</li> <li>・昔から住んでいるので特になし</li> <li>・便利であるが、食品などを購入する店が少ない</li> <li>・住宅でなくホテル代わりに利用しているので、移動に便利</li> <li>・家族の住むところではない</li> </ul>	⇒	<p>△</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特に変化なし</li> <li>・オフィス、オタクの街</li> <li>・電気街であるが思ったよりも下町の趣き</li> <li>・特に変わらない</li> <li>・居住前と同じ</li> <li>・電気街</li> </ul>
<p>○</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・パソコン街、オタク、趣味の街で面白い</li> <li>・上野近くに住んでいたの、買い物エリアも同じで地理的にもよく知っていた</li> <li>・家電などの買い物に便利</li> </ul>	⇒	<p>△</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・これからは再開発で普通の街になってしまうのではないかと、思うが、頑張ってほしい</li> <li>・街が一変してきれいになったが、中央口が出来、人口が増え、あっという間にビルばかりで少々静かな環境に戻りたい</li> <li>・ほぼ同じ、土日祝日の周辺混雑</li> </ul>
<p>△</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・いかがわしい店のネオンなどが見えるとは思わなかった</li> <li>・電気街</li> <li>・パソコンの街</li> </ul>	⇒	<p>×</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・いかがわしい店を排除してほしい</li> <li>・秋葉系の街</li> <li>・オタク</li> <li>・昼間うるさく、夜静か</li> <li>・汚い、不潔、買い物が不便</li> </ul>

表 6: 入居前と現在の秋葉原のイメージの変化

## 7. 街のイメージ

次にプラスとマイナスのイメージが混在している街に住むということを決めた方に秋葉原の街のイメージが入居前と入居後にどう変化したかをアンケートし、全結果をまとめた。(表6)

意外な結果としては入居前が否定的なイメージだった回答が全員肯定的なイメージとなっていることである。その具体的な内容を見ると「電気街・オタク・暗い・治安が悪い・生活するイメージがない」などのイメージから「整然としつつある・明るいイメージ・情報の最先端」などへと着実に街の変化を捉えており、さらに「江戸っ子の町を実感・国際的」などの住んでみての視線の変化もある。一方肯定的なイメージから否定的なイメージに変化した例もある。入居前は「電気街・パソコン街が面白い」という意見だったものが「混雑している・いかげわしい」などのイメージを目の当たりにしているのも現実である。



写真2: 中央通りの様子

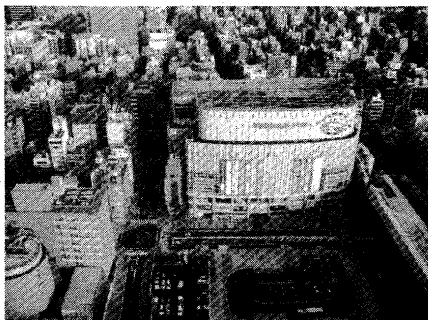


写真3: 駅前開発の大型電気店



写真4: 電気街口駅前再開発

## 8. L-Hall型プランについて

「プランを選ぶ際に、何を重要と考えましたか(複数回答可)」というアンケートの結果を表7にまとめた。

居間の広さ	60.4%
眺めの良い方角	37.5%
各部屋の独立性	35.4%
日当たりの良い方角	29.2%
その他	20.8%
主寝室の広さ	14.6%
趣味の場所	4.2%
回答数	48

表7: プラン選択の際の重要点

一番多く選ばれた項目が「居間の広さ」である。これは秋葉原のプランタイプの特徴が理由だと考えられる。秋葉原のプランタイプには玄関から直接居間に入り、居間から各部屋に入る形式のプランがある。(以下「L-Hall型」とする) 玄関から廊下が伸びており、廊下から居間や各部屋に入る形式のプラン(以下「公私分離型」とする)よりも廊下の面積を居間に取り込むことにより、同じ専有面積のプランよりも居間を広く確保することができるのである。(図1)

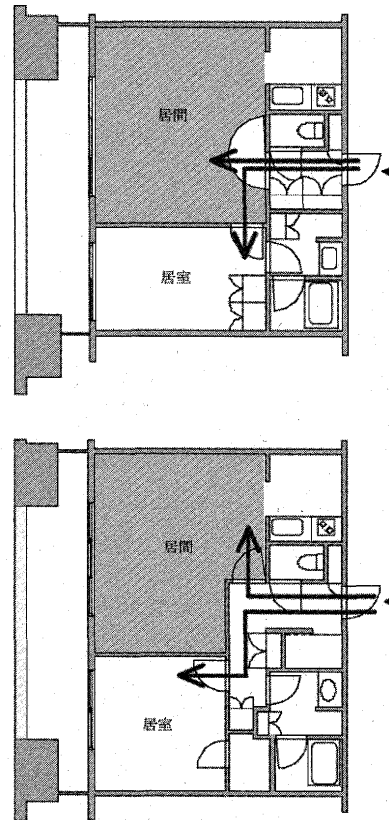


図1: 上/L-Hall型 下/公私分離型

アンケートで「玄関から居間に直接入り、居間から各部屋に入る形式についてどのように思いますか」という項目があり、この結果を「L-Hall型」と「公私分離型」とで分けて集計をしたものが表8である。

		好ましい	問題がある	どちらでもよい	その他
1人	L-Hall型	2	0	2	1
	公私分離型	3	3	4	0
2人	L-Hall型	1	0	0	0
	公私分離型	3	6	5	1
3人以上	L-Hall型	1	0	0	0
	公私分離型	0	3	1	0

表8: L-Hall型プランの評価(戸)

「L-Hall型」プランの居住者は1戸も「問題がある」と回答していない。しかし、実際に住んでいない「公私分離型」の居住者は12戸も「問題がある」と回答している。特に3人以上の家族で住んでいる居住者の「問題がある」として挙げられていた項目が「来客時に入りが出来ない」などのプライバシーの問題である。その反対に「L-Hall型」の居住者が「好ましい」と考える理由は「家族の居場所がわかる」「子育て中には好ましい」といった家族のコミュニケーションに関する意見が挙げられていた。

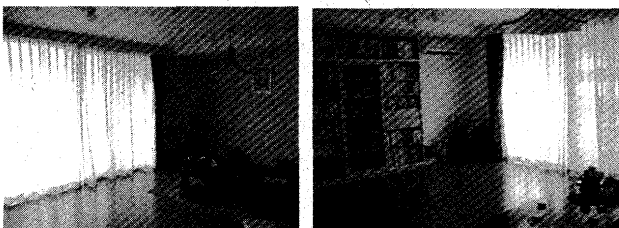
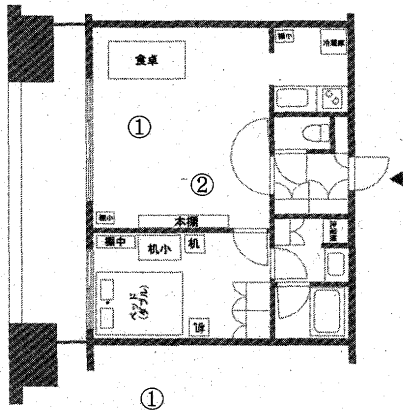
実際にインタビュー調査をした事例を挙げる。

<CASE 1: シングル女性>

■30代女性 ■1LDK ■L-Hall型

○ L-Hall型プランについて: 好ましい

理由: 居間が広くなる

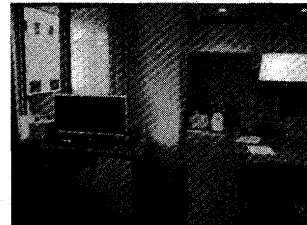
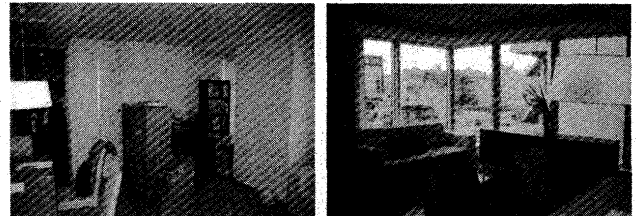
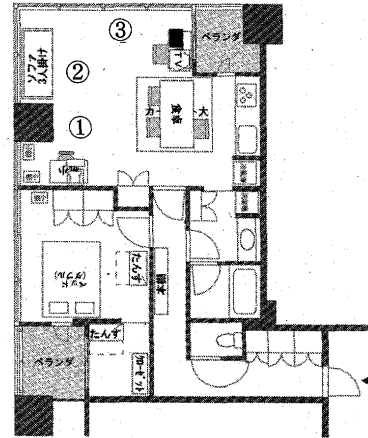


<CASE 2: 夫婦(子供なし)>

■40代夫婦 ■2LDK ■公私分離型

○ L-Hall型プランについて: 問題がある

理由: プライバシーがなくなる



左上/①  
右上/②  
左下/③

9. プランの改善点について

プランセレクトの問題点を挙げる。秋葉原で居住者が購入時に選択できた全体のプランを一覧にする。(表9)

<1LDK>	L-Hall型	スタジオ	公私分離型
40 m <sup>2</sup>	6	4	0
50 m <sup>2</sup>	22	4	0
60 m <sup>2</sup>	1	0	17
計	29	8	17
	53.7%	14.8%	31.5%

〈1 LDK + DEN〉	L-Hall型	公私分離型	特殊
60 m <sup>2</sup>	1	10	0
70 m <sup>2</sup>	5	5	1
計	6	15	1
	27.3%	68.2%	4.5%

〈1 LDK + DEN + 納戸〉	L-Hall型	公私分離型
70 m <sup>2</sup>	0	10
計	0	10
	0.0%	100.0%

〈2 LDK〉	L-Hall型	公私分離型	特殊
60 m <sup>2</sup>	3	25	0
70 m <sup>2</sup>	36	25	1
80 m <sup>2</sup>	0	10	1
90 m <sup>2</sup>	0	16	8
計	39	76	10
	31.2%	60.8%	8.0%

〈2 LDK + DEN〉	L-Hall型	公私分離型	特殊
80 m <sup>2</sup>	14	14	1
90 m <sup>2</sup>	0	3	4
計	14	17	5
	38.9%	47.2%	13.9%

〈2 LDK + An Room〉	公私分離型	特殊
130 m <sup>2</sup>	0	7
計	0	7
	0.0%	100%

〈2 LDK + 納戸〉	公私分離型	特殊
130 m <sup>2</sup>	6	1
計	6	1
	85.7%	14.3%

表9: 全住戸のプランタイプ

40~70 m<sup>2</sup>の広さでは「L-Hall型」は採用されているが、色を付けたところでは「L-Hall型」は選択することができない。居室の数が増え、また専有面積が広くなれば廊下は長く取られてしまう。その分の面積を居間に取り込むことにより広い居間が確保できるので、メニュープランに「L-Hall型」を入れるべきではないかと考える。

次に「L-Hall型」のプランの中での改善点を挙げる。トイレや洗面所、浴室などへの各部屋からの動線である。「L-Hall型」プランを見比べてみると、洗面所や浴室はプライベートな部分が多いと考えられているのか動線は比較的短い。しかし、トイレは来客も使用することを想定して玄関脇に計画されていることが大半で、各部屋からの動線は長く、扉で数えると3枚分になってしまう、といった問題が居住者から挙げられた。

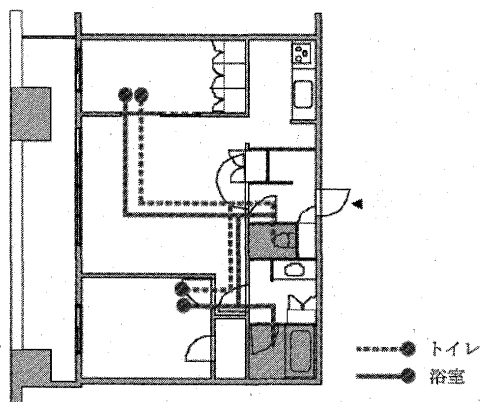


図2: トイレ・浴室への動線

インタビュー調査で伺った「L-Hall型」プランは居間の面積が広いというよりも空間が広いと感ずることができた。その要因の一つとしてインテリアがある。秋葉原では購入者向けにインテリア業者がインテリア相談会を開き、またインテリアを購入する時に割引が利くといった特典もあり、入居者とのインタビュー調査の中でもこの特典はとて高く評価されていた。より居住者の満足度を得るにはライフスタイルに合った計画を提供すべきだと考える。



写真5, 6: インテリア例

## 10. 和室希望について

秋葉原のプランタイプに見られた特徴のもう一つが基本プランにもメニュープランにも和室が無かったことである。和室は居住者に必要とされていないのかという疑問が浮かんでくる。販売結果より購入者の年齢層をまとめる。(表10)

年齢	秋葉原
0～30歳	7.7%
31～40歳	27.6%
41～50歳	24.1%
51～60歳	23.1%
61～70歳	12.9%
71～80歳	2.8%
81～90歳	1.7%
合計数	286

表10: 購入者年齢層 (販売結果より)

都心居住の超高層住宅と雖もどの層もまんべんなく購入していると言える。60歳以上の層もあり、アンケートで描いていただいたリフォーム案を見ると入居時にリフォーム済みのものも入れて幾つか和室を希望している案を見ることができるので(図3)、メニュープランやオプションに和室を入れることで、より年齢層の幅を広げて販売することができるのではないかと考える。

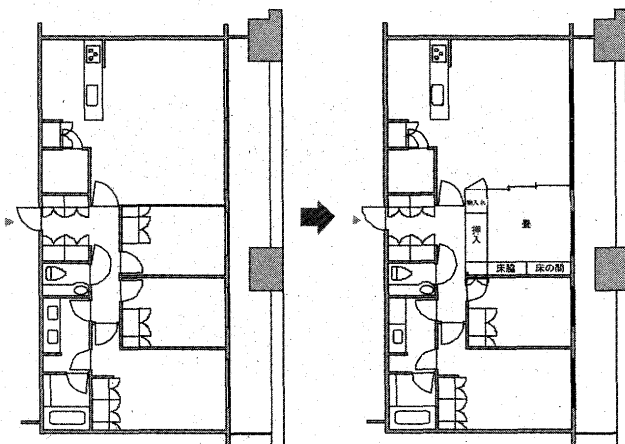


図3: 入居時リフォーム済み例  
左/販売時 右/入居時

## 11. まとめ

今回調査対象とした秋葉原は近年電気街からオタクの街という面が強調され、種々の調査では否定的で誤解されたイメージもあった。その中で駅前開発が進み、つくばエクスプレスの開通、大型電気店のオープン、ITセンターの確立など新しい波の中で変貌を遂げている。この超高層住宅は駅前再開発により企画され、販売に際しては新しい文化創造の街へと変貌するという考えに賛同し幅広い年齢層や家族にも受け入れられた。今後はさらに「家族連れも楽しめる街」というイメージが定着することが課題となると言えよう。

また、これまで住戸内については日本の住宅の特殊性・異常性として公私分離型のプランしかなかった。秋葉原では非常に珍しい例として「L-Hall型」が選択できた。その中で70㎡2LDKが居住者に選ばれているので、今後の超高層住宅のメニュープランに「L-Hall型」が増加していくきっかけになることを期待したい。

### <参考文献>

- 杉山文香, 友田博通: L-Hall型住戸プランの評価とその可能性について—超高層住宅の商品企画調査 その3—, 日本建築学会大会学術講演梗概集E-2, p.11, 2006
- 大塚祥子: 秋葉原「Tokyo Times Tower」における都心居住のライフスタイル—居住者アンケート・インタビュー調査—, 昭和女子大学生生活環境学科卒業論文, 2005
- 鹿島建設株式会社 HP内  
[http://www.kajima.co.jp/news/digest/oct\\_2003/zoom/zoom.htm](http://www.kajima.co.jp/news/digest/oct_2003/zoom/zoom.htm) (2007.5)

(すぎやま あやか 生活環境学科)  
(ともだ ひろみち 生活環境学科)