

2024 年度 個人研究実績・成果報告書

2025 年 4 月 19 日

所属	基盤教育機構	職名	助教	氏 名	長岡 篤
研究課題	脱炭素社会に向けた持続可能な都市開発のあり方				
研究キーワード	都市開発、超高層建築物、環境アセスメント	当年度計画に対する達成度		3.概ね順調に研究が進展し、一定の成果を達成したが、一部に遅れ等が発生した	
関連するSDGs項目	11. 住み続けられるまちづくりを	13. 気候変動に具体的な対策を	該当なし		該当なし

1. 研究成果の概要

昨年度に引き続き超高層建築物を伴う都市開発に焦点をあて、東京都における超高層建築物の立地を各種資料及び GIS データから把握し、超高層建築物の解体及び建替の実態把握を行った。その結果、超高層建築物の用途は事務所を中心とした単一の用途ではなく、住宅やホテル、商業施設など多様な用途が混在した開発が多くなっている傾向があり、より大規模化・高層化していた。超高層建築物の解体は都心部で 2000 年以降に始まり、竣工から解体までの年数は平均約 36 年であり、建替後は大半が超高層建築物であり容積率などの規制緩和により大規模化・高層化し、多くが複合用途となっていた。

都市開発に関係する環境関連制度として環境アセスメント制度を取り上げ、全国の自治体のアセス条例を把握し、アセス対象となる建築物の規模要件を整理した。その結果、超高層建築物が増加しているものの、規模要件は条例施行以降変更がなく、超高層建築物が増加している自治体においても規模要件のうち特に延べ面積の要件からアセス条例の対象とはならない実態を把握した。一部の自治体では、都市再生緊急整備地域などにおいてアセス条例の対象から除外または手続きが簡略化され、アセス条例とは別の環境配慮制度により環境影響の緩和が行われていた。

都市開発のなかでも大きな議論を呼んでいる神宮外苑再開発については、日本不動産学会 2024 年度全国大会（2024 年 11 月 23-24 日、場所：麗澤大学及びオンライン開催）において、ワークショップ「不動産開発は地域に持続可能性をもたらせるか-神宮外苑再開発を踏まえて-」を企画し、コーディネーターを務めた。明らかになった問題点・国際的な論点と対応について、行政、開発事業者、市民には何が求められるか議論し、今後の方向性を示した。

2. 著書・論文・学会発表等

【論文（査読あり）】

・長岡篤、藤谷英孝、稲見成能、劉一辰、磐村信哉、渡邊優人、小場瀬令二（2025）「遠郊外の住宅団地における多様な活動による再生可能性 持続可能な「ポツンと一住宅団地」の戦略的方法論」、『一般財団法人住総研 2023 年度研究論文集』

【論文（査読なし）】

・長岡篤（2024）「東京都における超高層建築物の増加と解体・建替の状況」『戦後昭和のオフィスビルの歴史的価値と保存継承』、2024 年度日本建築学会大会研究協議会資料、pp84-87

【学会発表等】

・長岡篤（2025）「建築と社会制度 東京都における超高層建築物の立地と建替の状況」、第 11 回脱炭素社会推進会議シンポジウム「異常気象と脱炭素社会のゆくへ ～建築・都市・地域の多元的デザインの提示～」における報告、2025 年 1 月 29 日

3. 主な経費

- ・地理情報の分析のため、ArcGIS を購入した。
- ・研究室で使用する文房具類を購入した。
- ・2024 年 11 月に北九州市で開催された都市計画学会全国大会の参加費として使用した。

4. その他の特筆すべき事項（表彰、研究資金の受入状況等）

【表彰】

- ・2024 年度日本計画行政学会論文賞受賞

錦澤滋雄、長岡篤、村山武彦：「太陽光発電事業に対する地域住民の賛否態度の規定要因に関する研究」、『計画行政』46 巻 1 号、pp29-36（2023）

【その他の助成金】

- ・一般財団法人住総研 2023 年度研究助成 テーマ「遠郊外の住宅団地における多様な活動による再生可能性 持続可能な「ポツンと一住宅団地」の戦略的方法論」（研究助成期間：2023 年 7 月～2024 年 10 月）

【その他の活動】

- ・日本建築学会関東支部都市計画専門研究委員会委員、同委員会の活動として講演会の企画・開催、委員会活動の書籍化の準備を進めた。

（本文は2 ページ以内にまとめること）