

平成28年度 「ビル実態調査」(東京版) 調査結果の概要

本調査は、平成28年4月1日現在で調査した。回答のあったビルは334棟(昨年+5棟)、延床面積1,014万7,204㎡(昨年+14.7%)、1棟当たりの平均延床面積は3万0,380㎡。回答者数158社(昨年+6、会員の58.7%)。延床面積が1,000万㎡を超えたのは、平成17年

1. 建物の概要

◎ビルの種類別・構造別

延床面積は平均で、千代田区3.9万㎡(104棟、面積は前年とほぼ同じ)、中央区1.1万㎡強(面積+15.4%、85棟)、港区約3.4万㎡弱(+19%、59棟)である。3区以外の東京都(「3区以外」という)は、3.6万㎡(+27.9%、86棟)と最も大きい値となっている(20万㎡超の長大な施設3棟が平均値を押し上げて

いる)。3区他それぞれ、大規模ビル(延床3,000坪以上)が最大棟数を占める(千代田区、港区では60%前後の棟数)が、中央区と「3区以外」では中規模ビル(延床1,000~3,000坪)の棟数比率が38%、45%と、前の2区より高い。大規模ビルのみ平均延床面積を取り上げると、中央区は2万㎡、それ以外は6~7万㎡の平均延床面積となり、中央区は大街区ビルの比率は低い構成となっている。

築年代の比率では、3区は、築40年超(昭和50年以前竣工)の比率が一番高いが、中央区56%と、港区47%、千代田区40%と、中でも中央区が高い。「3区以外」のみは同期間竣工は29%に留まり、「昭和51年~平成7年」の20年間で竣工したビルが50%を占め、3区よ

り「若い」のが特徴である(3区はそれぞれで30%前後の比率)。

ビルの主要構造別みると、SRC造が全体の68.8%にのぼり、S造が18.4%。S造では千代田区、中央区、港区、「3区以外」がそれぞれ23%、14%、28%、17%となっているが、高層棟数の比率を表すと思われる。

以上が、今年の東京協会回答ビルの3区他のプロファイルであるが、ある程度実際の3区他のオフィスビル街区形成の特徴を反映しているのではないだろうか。

階高(基準階)は平均3.58m、3.25~3.75mが全体の53.1%と最多ボリューム帯を形成する。

天井高は平均2.61m。平成8年以降竣工帯で一挙に2.70mへと顕著に高く移行する。

敷地等の状況では、敷地面積は平均3,260㎡、建築面積が平均2,213㎡で、昨年より回答ビルが大型化している。

2. 建物の利用状況

◎有効面積比率・利用用途

ビルの有効面積比率は平均61.0%。加重平均であり、大規模ビル60.1%が引き上げている。

◎オフィスワーカー1人当たりの床面積

賃貸借契約面積ベースの1人当たり

の床面積については、小規模ビル:13.2㎡、中規模ビル:12.9㎡、大規模ビル:11.5㎡、平均11.7㎡。

更に、テナント産業別でみると、外資系テナントが18.3㎡(回答43棟)、国内の製造業テナントが13.7㎡、国内の非製造業テナントが13.5㎡となっており、外資系テナントの1人当たり床面積が大きい。

3. 災害対策の状況

◎地震対策

地震対策の内容別実施率は、「食料・水等の備蓄」78.6%、「地震時の情報伝達システム」64.1%、「緊急地震速報」48.9%、「大規模地震時の事業継続計画」44.0%、「安否情報システム」31.9%の順となっている。

すべての比率が前年より増えている。大地震時の事業継続計画(BCP)を策定している142棟(前年比+10棟)のうち、58棟がBCP訓練を(年1回以上)実施していた。

4. ビル主要設備・ビルサービスの状況

◎駐車場について

ビル付帯の駐車場について、新規に月極駐車場契約の比率を問うた。月極の無い部分での時間貸しや、自転車専用置き場の有無についても尋ねている(図表1)。

◎ビル利便設備

共用部の喫煙ルームについては、全体の60.7%のビルで設置されており、大

図表1 月極駐車場契約比率 規模別内訳 (単位:%)

契約比率	小規模ビル		中規模ビル		大規模ビル		計	棟数
	あり 12棟	棟数	あり 50棟	棟数	あり 133棟	棟数		
~33%	37.5%	6	21.5%	20	30.2%	45	27.5%	71
~50%	6.3%	1	7.5%	7	15.4%	23	12.0%	31
~75%	12.5%	2	14.0%	13	19.5%	29	17.1%	44
75%超	43.8%	7	57.0%	53	34.9%	52	43.4%	112
計	100.0%	16	100.0%	93	100.0%	149	100.0%	258

規模ビルになるほど設置比率は増える(図表2)。

◎セキュリティ対策

24時間有人管理 55%、立哨・動哨警備の割合は31%、退出階ELV不着床制御は26.3%。

AEDについては全体の81.6%のビルで設置されている。

◎バリアフリー対策の状況

車椅子用のトイレ個室あり65.9%、車いす駐車スペース45%、車いす対応ELV66.4%。トイレのオストメイト対応27.3%は、5年前には12.1%だったことからみても、全てにおいて着実に対応が増えている。

5. 定期借家契約ほか

定期借家契約を締結しているビルは、全体の63.7%となっている。

そのうち、「事務所・店舗とも」で、積極的に定期借家契約を活用していく

方針のビルは72.5%あった。

各ビルでの定期借家契約の比率については、「25%以下」は、回答ビルの内36.7%、次いで多いのは「75%超」(34.7%)。

都心3区152棟が、「3区以外」47棟よりも、倍以上の比率である。

賃貸借契約面積の形態の調査を行った。専用ネット面積での契約は8割強と高いが、共用部を含めたグロス契約のビルが18%あった。

【このほかの新規調査】に、基準階分割貸付可能数/帰宅困難者対応のする・しない(予定)/別途徴収金;廃棄物処理の計量につき従量課金制の導入/がある。

【近年新設・改訂の調査項目】では、非常用発電機容量について、延床面積当たりのKVAとして図表化(204棟)・非常用発電機用のオイルタンク設置の状況について

・1棟の契約電力(空調動力源が電気のみ/電気以外あり、で分け)
・空調についてフロアゾーニング数/1ゾーニングがカバーする床面積・緑化面積(外構・屋上・ベランダ・壁面)(対敷地面積の率)

について、回答数と精度を向上させ、有用な数値を切り出している。

・建物利用の用途構成として、オフィス(100として)に付帯する、「店舗」「会議室・ホール」「倉庫」の面積比率の状況を抽出した。

・エレベーター設置状況も、従来の平均値に加え、施設規模と台数の関係を表す散布図を添付し、大規模ビルにつき、わかりやすい相関を抽出した。

以上は、ビル新築にあたって有益な、基本情報と史料される。

冒頭の通り、回答数・回答ビル規模が増加し、年代バランスも(継続課題ではあるが)改善している。これは現勢を反映した 築浅ビルを組み入れていただく要請に、会員様が応えてくださったお蔭であり、御礼申し上げたい。

反面「回答常連」だった9棟が 取壊・売却・退会で減るなか、サンプル入替は必須となる情勢。

ビル実態調査では、今後とも、施設のインフラを示す資料として、時代に合った項目改訂を加え、多数の参加と期待に応えたいと考えている。

図表2 喫煙ルームの設置場所 規模別内訳 (単位:%)

竣工年代	小規模ビル		中規模ビル		大規模ビル		計	棟数
	あり 12棟	棟数	あり 50棟	棟数	あり 133棟	棟数		
屋内・1箇所	45.5%	5	54.8%	23	63.0%	75	59.9%	103
複数箇所	9.1%	1	14.3%	6	22.7%	27	19.8%	34
屋外 又は 屋外に面した場所のみ	45.5%	5	31.0%	13	14.3%	17	20.3%	35
計	100.0%	11	100.0%	42	100.0%	119	100.0%	172
参考 重複(屋外(面)+屋内)		(0)		(1)		(15)		(16)

注:比率は回答棟数を分母として、質問項目に回答があった数値を分子として算出した。
注:喫煙ルームありと回答した195棟のうち、172棟に設置場所の回答があった。

CONTENTS	
新春エグゼクティブサロン 不動産業界 オフィスビル市場の今後を占う	2016年度下期 ビル協施設見学会報告
東京都都市整備局との 意見交換会を開催しました	平成28年度 「ビル実態調査」(東京版) 調査結果の概要
六本木三丁目東地区 第一種市街地再開発事業	

表紙写真

会員さんご厚意で、高さ150m超の屋上から東京都庁を狙ったワンショット。都庁の先には奥多摩、そして遠く山梨の山々が映る。(写真/文 T.Arai)

BUILDING TOKYO

2017年3月号 No.257
平成29年2月28日発行
発行人 櫻井 康好
発行 一般社団法人東京ビルディング協会
〒100-0004 東京都千代田区大手町1丁目6番1号
大手町ビルディング3階349区
TEL.(03)3212-7845 FAX.(03)3212-6783
制作 株式会社たいせい
〒156-0042 東京都世田谷区羽根木1-7-11
大成出版社ビル4階
TEL.(03)3321-2111 FAX.(03)3321-2100