

地方都市の中心市街地における景観問題に対する景観計画での対応と
定量的指標による分析

東京都市大学 学生会員 今泉 知之
東京都市大学 正会員 中村 隆司

1.研究の背景と目的

我が国では、経済性が優先され無秩序な景観を形成し,様々な景観問題を引き起こしてきた。その例として、国立市の高層マンション訴訟があげられる。これまでの無秩序で混乱したみすぼらしい景観形成への反省から、良好な都市景観を形成するため、2004年に景観法が制定された。これにより、景観法を根拠とした景観計画を策定することができ、景観問題に対して、大きな役割を果たすことが可能になった。景観計画策定団体数は年々増加しており、国交省によれば2019年3月31日時点で578団体存在している。

また、多くの地方都市では中心市街地の衰退によりその魅力向上が課題となっており、独自に行ったアンケート調査では約7割の地方都市が景観計画において中心市街地を考慮していると回答している。

そこで、本研究は地方都市の中心市街地における景観問題について調査し、景観計画における景観形成基準の対応と、定量的指標の観点からその実態や問題点を明らかにすることを目的とする。

2.調査対象都市と調査対象地点の決定

(1)調査対象都市

人口規模が10万人以上で景観計画を策定している景観行政団体であり、2019年3月末までに中心市街地活性化基本計画を策定している86都市の中から、過去に高層建築物の複数建設が問題となり表－1に

表－1：高層建築物の景観問題に関する新聞記事				
都市	計画策定年度	地点	問題となった理由	媒体
小樽市	2008	色内1丁目、2丁目	特別景観形成地区の隣接地に高層マンション新立	朝日新聞 2005/9/6 朝刊 北海道総合 P28
秋田市	2009	土崎港南二	周囲が低層で、景観や日照などの環境を壊す可能性	読売新聞 2003/1/28 東京朝刊 秋田 P26
		市内	高層マンションの新立	朝日新聞 2002/12/11 朝刊 秋田1 P35
藤枝市	2016	南駿河台地区	高層マンションの複数建設、太陽光発電の設置による健康被害	朝日新聞 2013/2/7 朝刊 静岡1 P29
鶴岡市	2008	中心市街地	中心市街地で高層マンション多数建設による景観悪化の懸念	読売新聞 2004/12/7 東京朝刊 山形南 P34

キーワード： 景観計画，地方都市，中心市街地，景観形成基準，景観評価

連絡先： 〒158-8557 東京都世田谷区玉堤 1-28-1 TEL:03-5707-0104 FAX:03-5707-2222

示したように新聞記事で取り上げられた4都市（小樽市，秋田市，鶴岡市，藤枝市）を対象とした。

(2)調査対象地点

中心市街地活性化基本計画で設定されている中心市街地の中で、その顔となっているメインストリートにおいて、スカイラインの連続性について調査した。

3.分析方法

スカイラインの連続性を確認するための指標として、建物高さのばらつきを表すことができる変動係数を用いた。分析にあたっては、一定地区内について以下の式から算出した。

変動係数 = 建物高さの標準偏差 / 建物高さの平均

本研究では街並み誘導型地区計画による開発²⁾によって、スカイラインが均一な沿道の建物が特徴的である目白通り沿いの建物の変動係数が0.555であることを踏まえて、調査対象都市との比較を行う。

また景観計画の有効性を調査するために、策定後に高層建築物が建設されているかを確認し、消防法や電波法で定義される31m以上の建築物の築年と景観計画策定年とを比較する。

4.分析結果

(1)秋田市

概要書ではメインストリートにおいて最も高層建築物が多かった秋田市の結果のみ示す。

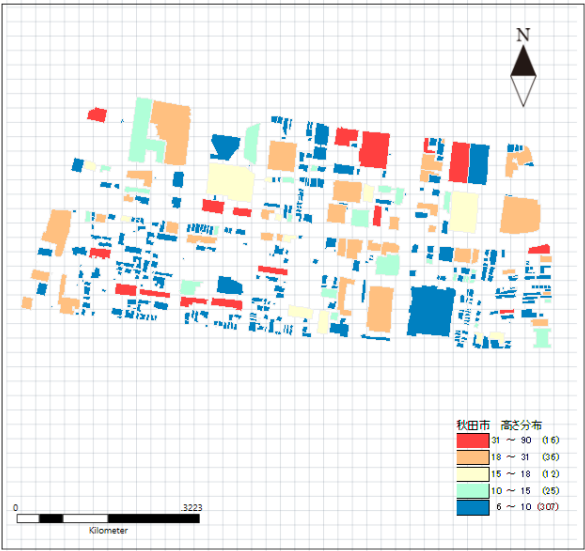
表－2：秋田市の変動係数の算出結果

		建物数	変動係数	目白通りとの差
秋田市	中央通り	396	0.845	0.290

変動係数は 0.845 となり、目白通りと比較すると 0.290 もの差が出たため、非常にばらつきが大きいといえる。これは他の 3 都市にはみられなかった高さ 90m にもなる超高層マンションによる影響や高層建築物の多さによる影響が大きく表れたと考えられる。図-1 に示した高層建築物の分布をみると、駅（図の右端）周辺のみではなく、地域全体に立地していることがわかる。また、高層建築物の詳細についてみると、建築物の種類としてはマンションが最も多く、築年については、秋田市景観計画が策定された 2009 年 3 月と比較すると、マンション 2 つを除いた全ての建築物が景観計画策定以前に建設されている既存不適格の建築物であることがわかった。

表一3：秋田市中心部における高層建築物の詳細

建物名	建物の種類	築年	高さ(m)
ベルドゥムールランドマーク秋田	マンション	2003年7月	90
ヴァンペール中通	マンション	2002年8月	45
レオパレスflat秋田	マンション	2009年9月	42
エリアなかいち住宅棟	マンション	2012年9月	39
ライオンズガーデン中央通	マンション	1989年5月	36
サンハロー秋田駅前	マンション	1997年8月	36
ホテル・アルファワン秋田	ホテル	不明	36
秋田ビューホテル	ホテル	1984年5月	36
リッチモンドホテル秋田駅前	ホテル	不明	36
秋田総合生活文化会館・美術館	美術館	1989年11月	36
ライオンズマンション中通	マンション	1986年4月	33
チサンマンション秋田	マンション	1974年9月	33
パークハイツ中通	マンション	1986年9月	33
秋田センタービル	オフィスビル	1996年6月	33
トーカンキャス텔中通第二	マンション	1991年3月	33
ドリーミン秋田	ホテル	不明	33



図一1：秋田市中心部における建物高さの分布

(2)4 都市の結果

表-4 はメインストリート沿いの建築物の変動係数と中心市街地内の高層建築物についてまとめたものである。変動係数と棟数に着目すると、この2つの値には相関があり、高層建築物がスカイラインを乱す大きな原因となっている。

また、最も多い建築物は全ての都市でマンションとなっているが、これは新聞記事で取り上げられた事例の多くが高層マンションに関する景観問題であったこととも一致する。

既存不適格の建築物数（築年不明のものは除く）と現存する高層建築物の棟数に着目すると、あまり大きな違いがないことから、既存不適格の建築物が変動係数に影響を与えており、一方で景観計画策定の効果があることがわかる。

表一4：4都市の結果

都市	変動係数	高層建築物の棟数	最も多い建物	既存不適格数
小樽市	0.741	20	マンション	20
秋田市	0.845	24	マンション	20
鶴岡市	0.4	2	マンション	2
藤枝市	0.612	14	マンション	12
*目白通り	0.555			

5.まとめと今後の展望

景観計画策定後に新たに高層建築物が建設されることが少なくなっているため、その点では景観計画の効果があるといえるが、現状でスカイラインなどの景観を乱す要因となっているのは既存不適格の建築物であり、このような建築物を減らすための施策を講じる必要がある。

今後の展望として、より多角的な視点で景観問題や景観計画を評価するために、今回行った 4 都市以外の都市や変動係数以外の指標で定量的分析を行う必要があると考える。

参考文献

1) 国土交通省都市・地域整備局 景観形成の経済的価値分析に関する検討報告書,2007

2) 国土交通省地区計画研究会.地区計画の手引き第 8 節街並み誘導型地区計画 pp.5515-5518, 2018 年