

都市構造からみた容積率実現の特性及び影響要因に関する実証的研究

Research on the Characteristics and Factors of the Floor Area Ratio Realization by Urban Structure*

蔡星柱**・川上洋司***・本多義明***

By Sungju CHAI**・Yoji KAWAKAMI***・Yoshiaki HONDA***

1. はじめに

(1) 研究の背景および目的

都市計画法より決められる法定容積率は韓国釜山市の一般商業地域の場合、指定初期の800%から数多くの法の改定により緩和された結果、一時は最大1300%までとなっていた。しかしながら、中央政府の「都市過密防止」という趣旨による2000年10月の都市計画法の全面改訂により、都心部の容積率は1000%と大幅に規制強化された。しかし、現行の都心部の法定容積率の強化をめぐる法律改定については、「景気浮揚及び土地利用極大化のためには容積率を下げない」という意見や「都市過密と乱開発の防止のためには容積率をもっと下げるべきだ」という対立する意見ははじめ様々な見解がある。しかしながらこれはこうした議論の基礎になるべき実態、即ち都心部の実際の延べ床面積や実現容積率についての十分な検討、そして、これらを踏まえた規制の強化、緩和にかかる政策的・計画的根拠への言及が十分でなかったことに課題がある。

ここで、本研究では釜山市の都心部、副都心部、地区中心部における容積率指定の状況、容積率の充足程度と決定要因について考察する。次いで、建築物属性、敷地属性、都市基盤施設等の状況等の要因が容積率の充足程度に与える影響を明らかにする。以上を通じて、容積率規制の緩和及び強化程度の決定に対する政策的・計画的な根拠を提供する。最後に、容積率規制の地域別の細分化の可能性を確かめるとともに、容積率規制の実効性に対する評価と改善方を導出するための基礎的データを提供することを目的とする。

*キーワード：容積率，土地利用規制，都市政策

**学生員，福井大学大学院博士後期課程システム設計専攻

(〒910-8507 福井県福井市文京3丁目9番1号，
TEL0776-27-8763，FAX0776-27-8607)

***正員，工博，福井大学工学部建設建築工学科

(〒910-8507 福井県福井市文京3丁目9番1号，
TEL0776-27-8763，FAX0776-27-8607)

(2) 研究の範囲及びデータ元

本研究ではまず建築台帳に記載された用途地域地区、敷地面積、延べ床面積等から実現容積率を算出し、建築許可年度別の法定容積率とその時点の道路幅員と斜線制限による限界容積率との比較によって容積率の実現の程度を分析する。また、各建物の属性を考慮した分析を行うため、メッシュや街区を単位とした分析ではなく、各々の建物を分析単位とした分析を行う。研究対象としたのは、韓国釜山市の都心部、副都心部、地区中心部における1970年の容積率規制の実行以前に建てられた建築物と建物の建築許可年度が分からないケースを除いた1970年から1999年まで建てられた都心部614、副都心部563棟、地区中心部323棟の建築物である。対象地域は一般商業地域であり、全地域が防火地区に指定されている。

2. 都市構造と法定容積率の変遷

(1) 釜山市都市構造の概要

釜山市は、1876年の開港とともに韓国の貿易、商工業の中心地として発展し、1936年には人口が20万人を超した。その後、解放と朝鮮戦争による社会的要因による人口の大量流入、また1960年代以降、韓国の「拠点成長戦略」により人口400万人の大都市に成長し、釜山市の都市構造は様々な都市機能の分化と集積の過程を繰り返す多核構造となっている。1992年に立案された都市基本計画で初めて多核化(1都心5副都心)の空間システムを設定した。1996年に変更立案された釜山都市基本計画では、2都心、6副都心、2地区中心を設定し、「都心-副都心-地区中心」の構造体系を設定した。図-1は釜山市マスタ・プラン上の都市構造図を示している。釜山市商業地域の指定現況をみると表-1のようである。ほとんどの商業地域(95.6%)が一般商業地域と指定されており、地域が有するポテンシャルが考慮せずに都心部、副都心部、地区中心部が同じ土地利用規制によりコントロールされている。

(2) 釜山市の容積率関連規制の変遷の考察

韓国は1970年になって本格的に容積規制を施行したが、1982年になって自治体に容積規制の根拠となる建築条例の立案権を付与した。釜山市は1989年から商業地域を3つの地域に区分し、各々異なる土地利用規制の適用を開始した。それによろ釜山市の一般商業地域の指定容積率の変化は図-2の通りである。1989年の用途地域細分化の影響により一時的に減少したが、容積規制の立案以降、ずっと増加している。

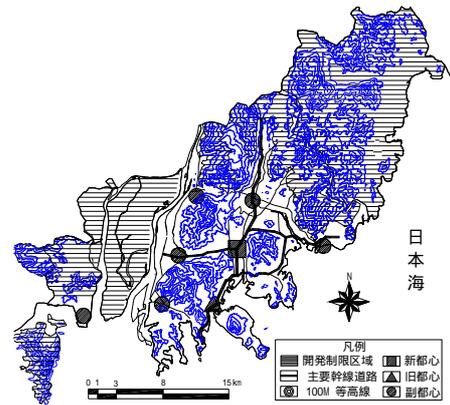


図-1 釜山市の都市構想図

3. 建築許可面積の動向と実現容積率

(1) 建物用途ごとの経年的変化

図-3は釜山市の建築動向を示す指標である建物用途別の建築許可面積の推移をあらわしている。建築許可棟数と許可面積の変化を時期ごとにみても、1970年代には年平均約173万㎡(11,193棟)、1980年代は約326万㎡(8756棟)、さらに1990年代になると平均約619万㎡(7029棟)、2000年には約464万㎡(5286棟)と推移してきた。なお、1970年代には建物当たり平均許可面積は152㎡であったが、1980年代になると373㎡、さらに1990年代には880㎡と大きくなってきたことがわかる。

以上、1988年ソウル・オリンピックを前後とした時点から1990年代半ばまでの経済好況による建築許可面積の急増、1980年代前半と1990年代後半の経済不況による建築許可面積の急減等、即ち建築許可面積が経済状況に大きく影響されていることがわかる。

(2) 地域別の実現容積率

次に地域別実現容積率を見てみると図-4のとおりである。新都心部において平均実現容積率は309%、旧都心部は374%、副都心部の北区と沙上区はそれぞれ224%、484%である。最後に地区中心部の東区と水営区はそれぞれ272%、270%の実現容積率を示した。

4. おわりに

本研究では、釜山市の西面副都心地域における容積率指定の状況、容積率実現率の特性把握、実現率に影響を与える多様な要因の特性を考察し、これまでの容積率規制の実効性を評価してこれからの容積率規制に対する改善法案を導出するのが目的であった。これらの結果だけで本研究の目的を達成したとは言えないが、今後は実現容積率と限界容積率と法定容積率との関係についてもっと詳しく考察し、また多様な要因が実現率に及ぼす影響について明らかにする予定である。

表-1 釜山市商業地域の種類

商業地域	面積 (千㎡)	法定容積率	面積比率 (%)	主な指定地域
中心	525	1300%	2.57	海雲台ニュータウン
一般	19,545	1000%	95.58	ほとんどの商業地域
近隣	378	700%	1.85	海雲台ニュータウンとその他の5ヶ所
流通	-	800%	-	全然指定されてない

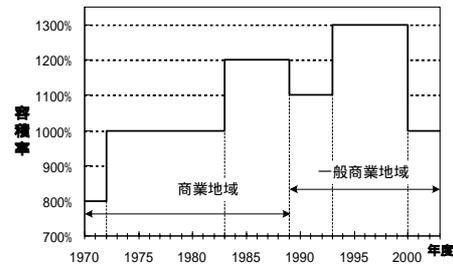


図-2 研究対象地域の法定容積率の変化

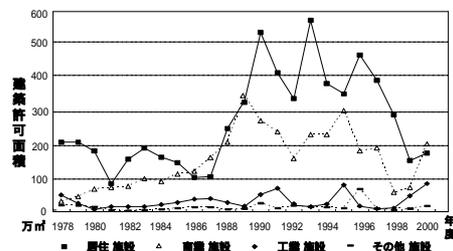


図-3 建物用途ごとの建築許可面積の推移

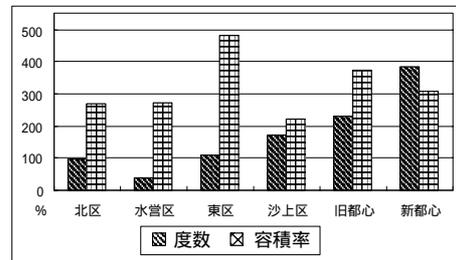


図-4 地域別の実現容積率

参考文献

- 1) 李煥 大村謙二郎 石坂公一、糸井栄一：指定容積率の充足率と基礎状況の関係に関する研究，都市計画論文集，No.32，pp.499-504，1997.
- 2) 高見伊郎 藤原徹：東京都区部における容積率の実見の程度に関する実証研究，都市計画論文集，No.25，pp.529-534，1990.