

街区景観形成からみた用途地域指定および指定容積率の設定に関する基礎的検討

○名古屋大学 学生員 浅井 牧絵 名古屋大学大学院 フェロー 林 良嗣
名古屋大学大学院 学生員 五十島 忠 名古屋大学大学院 正会員 加藤 博和

1. はじめに

日本の都市内景観は、属性や外観が個々ばらばらな建物が混在し、単体では立派であっても近隣との調和が考慮されておらず、建物群としてみるとまとまりに欠けることが問題である。これは、街並みを形成する要素である建物の高さや色などをコントロールする制度の不備に起因する。主な規制として建物用途を規制

する用途地域指定がある。また容積率は都市計画区域の全域で指定されており、街並み形成要素としての建物の大きさを決定する役割をもっている。しかし制度があるといえども日本は諸外国に比べ指定や運用の面でルーズであり、地域に合わない指定が雑多な街並みの要因となっていると考えられる。

そこで本研究では、用途地域および容積率の指定に着目し、それによって形成される街並みの違いを可視的に表現する手法を提案することを目的とする。用途地域・容積率検討プロセスの全体と本研究の位置付けを図-1に示す。

2. 用途地域・容積率と街並みとの関係

2.1 用途地域指定が形成し得る街並み

都市計画策定における参考として、各用途地域指定のイメージ図としてしばしば図-2のような絵が提示される。一般にその用途地域指定によって実現されるべき典型的な街並みが示されている場合が多いが、実際に用途地域指定を行った場合にどのような建物が建ち、どのような景観が形成されるかがわかるようなものにはなっていない。このことから、用途地域指定によって街並みがどのように変化するかという視点で住民認識を高める手法の開発が必要である。具体的には、一般的な絵

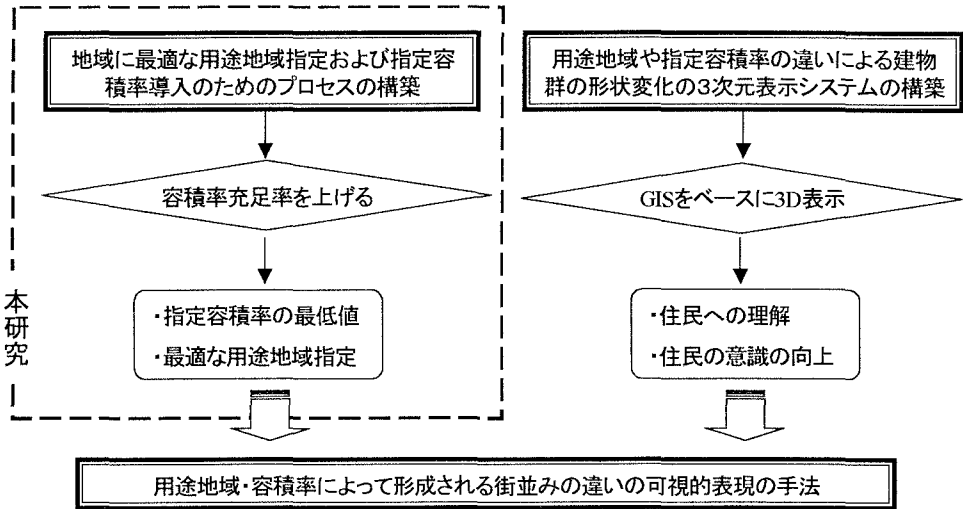


図-1：用途地域・容積率検討のプロセスの全体と本研究の位置付け

ではなく対象地域に即した形でどのような街並みが形成され得るかを示す必要がある。

2.2 容積率指定の現状

日本の都市計画区域では一般に指定容積率は過大であり、用途地域のうちで指定容積率をほぼ満たしているのは低層住居専用地域と一部の商業地域のみである。一方、低層住居専用地域および一部の商業地域以外の用途地域では指定容積率の半分も満たしていない地域が大半であり、設定されている指定容積率が適切な数値であるとは言いがたい。低層住居専用地域以外の住居専用地域の指定容積率は最低で200%であるが、この値は日影規制を考えると住宅団地ですら満たすことができない。これは、容積率指定にあたって「既存不適格」を出さないことを考慮したものであると考えられるが、一方で建築の

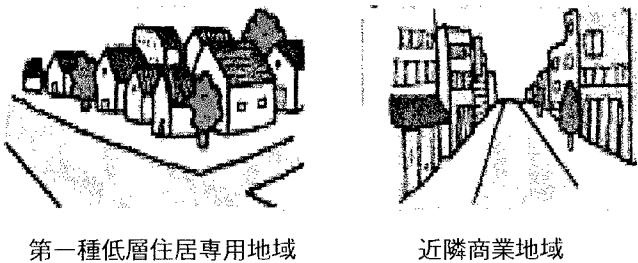


図-2：用途地域のイメージを示した絵の例

出典：国土交通省都市・地域整備局ホームページ
http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/03_mati/04/index.htm

自由を大きく認める形となっていることも事実である。

過大な容積率が設定されていると、指定容積率を半分も満たしていない状況にある街に、指定容積率を最大に利用した建物が建設される可能性がある。そのため、高層マンション建設に対して地域住民が反対運動を起こすといったような事態も後を絶たない。このようにして雑多な街並みを作り出している要因になっている。したがって、地域にあった用途地域指定および容積率を設定することが、まとまりのある街並みを形成していく上で重要である。

また、都心部で容積率を満たすような街並みを形成することは土地利用密度を上げることにつながり、コンパクトな街づくりのためにも必要な考え方である。

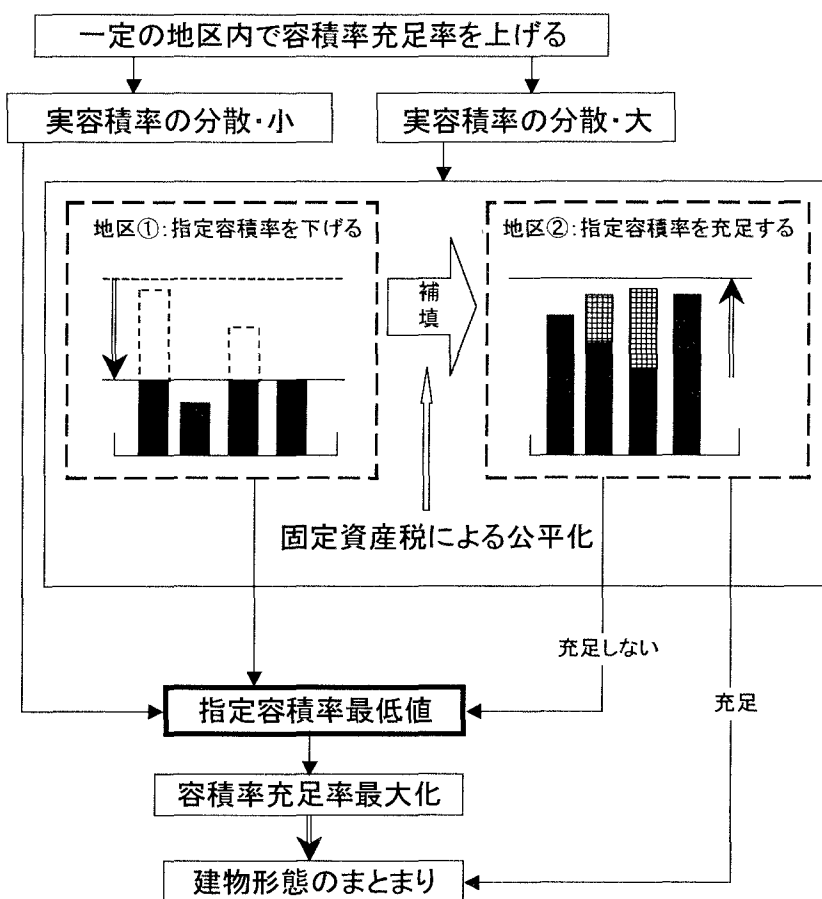


図-3：容積率充足率最大化のメカニズム

3. 容積率充足率最大化

3.1 容積率充足率最大化の考え方

ここで指定容積率に対する実容積率の割合を「容積率充足率」と定義する。容積率充足率が高い地区では建物群のボリュームが揃っていることになり、街並みはある程度のまとまりを持つ。したがって、地区の発展を阻害しない程度に容積率充足率をなるべく大きくすることが目標となる。

3.2 容積率充足率最大化の手法

実容積率の地区内での分散が小さい地域では指定容積率の数値を下げることで、比較的抵抗なく容積率充足率を上げることができる。しかし、実容積率の地区内での分散が大きい地域では既存不適格の建物が出てしまうため、現状の指定容積率を最大利用して容積率充足率を上げる地区①と指定容積率を下げて容積率充足率を上げる地区②とに分け、容積率充足率最大化を図る。ある地域内で行うため環境や交通アクセスの変化はないと考え、地域内の人口は変わらないと想定すると、地区①であふれた人口は地区②に移り住み、建て替えが繰り返されていく

間に地区①で既存不適格となった容積率分が地区②に補填されていくと考えられる。それでも地区②で容積率が満たされなければ地区②の指定容積率を下げて容積率充足率を上げることができる。このとき得られる容積率が指定容積率の設定値である。このメカニズムを図-3に示す。

4. おわりに

今後は、容積率充足率の現状を調査し、他国との比較を行う必要がある。名古屋市千種区をケーススタディとして、上記メカニズムに基づいた指定の見直しを行う予定である。

実際に指定できる容積率は権利関係等によって変わってくる点や、規制の変更によって生じた既存不適格の建物に対する権利を担保する方法の検討が必要である。

【参考文献】

- 1) 大方潤一郎：容積率規制の理念と展開の方向性，都市住宅学 1997 年，第 17 号