

街路景観整備のための規制・誘導制度に関する一考察

京都大学工学部
阪神高速道路公団

正 員 天野 光三
正 員 〇西林 素彦

1. はじめに

昨今、各地で様々な施策によって街路景観の整備が行なわれている。こうした景観整備においては、街路の特性に合った施策を選択する必要がある。本研究は、景観整備施策の中で、各都市で実施されている沿道の建築物などに対する規制・誘導制度の内容と沿道特性との関連を比較検討したものである。

2. 分析の対象とした規制・誘導制度

規制・誘導制度は、街路の沿道部分に対して景観を考慮した基準を設け、私権をある程度制限することにより街路固有の景観を形成していくための制度であり、法的拘束力の違いにより条例、要綱、ガイドラインなどのタイプがある。本研究では、表-1に示す14の自治体の28の規制・誘導制度を分析対象とした。これらの制度には、複数の地区に対してそれぞれ異なった内容をとっているものがあるため、対象地区による規制・誘導内容の違いを考慮すると、41の制度に分けることができる。

表-1 事例を収集した自治体

盛岡市、川内市、東松山市、日野市、横浜市、高山市、滋賀県、京都市、大阪市、神戸市、岡山市、倉敷市、広島市、北九州市

表-2 沿道特性の分類と事例制度数

	沿道特性タイプ名	構成する主要建築物	略記号	事例制度数
タイプ1	都心部のメインストリート	ビル	1	17
タイプ2	ショッピングモール	ビル	2	7
タイプ3	歴史的な街路	一戸建家屋	3	5
タイプ4	歴史的建築物と一般建築物の混在地区	ビル	4B	9
		一戸建家屋	4H	8
タイプ5	郊外の住宅地区	一戸建家屋	5	6
タイプ6	河川沿いの街路	ビル	6B	7
		一戸建家屋	6H	7

規制・誘導制度は、街路の歴史的背景、立地条件などの要素による沿道の特性によってその内容は当然異なるものとなる。本研究では、沿道特性を表-2のように6タイプに分類した。このうち2タイプについては、構成する主な建築物によってさらに2つに分類した。次に、上の41の制度での適用対象地区を各タイプに分類したところ、表の右欄の用になった。1つの制度が複数のタイプの地区に適用されることもあるため、合計は41を越えている。

表-3 沿道特性別の事例の制度内容

沿道特性のタイプ	制度の内容	制度のタイプ		規制・誘導の手法		助成措置	
		条例	協定・地区計画	ガイドライン	許可・届出制	行政指導	財政措置
タイプ1 (事例制度数9)	3	1	5	0	8	1	2
タイプ2 (事例制度数7)	2	4	1	0	6	1	0
タイプ3 (事例制度数5)	5	0	0	3	2	0	5
タイプ4 (事例制度数10)	7	0	3	4	5	2	0
タイプ5 (事例制度数6)	1	5	0	0	6	0	1
タイプ6 (事例制度数9)	6	0	3	4	4	1	2

※は事例数を示す

3. 沿道特性からみた規制・誘導制度の特徴

表-3は、各沿道特性タイプに適用されている制度について、制度のタイプ、規制・誘導手法、助成措置によって分類したものである。また表-4は、具体的な規制・誘導項目が各沿道特性タイプでどの程度実施されているかをまとめている。

これらによると、タイプ1やタイプ2では、人が集まる街として、歩行者空間の確保・拡充、屋外広告物などの街並の連続性を乱すものの整理、建築物などの高さの統一などの規制・誘導内容が主となっている。

また、個々の建築物の個性を保ちながら、街全体の魅力をも維持するために、タイプ1ではガイドライン、タイプ2では自主的な協定という法的拘束力の弱い制度が多くとられていることがわかる。

タイプ3のような歴史的建築物が集積している地区では、代々継承されてきた伝統的な景観の保存が必要なため、許可制をとる法的拘束力の強い条例が多くなっており、その内容も建築物などのデザインを特に制限しているのがわかる。

タイプ4とタイプ6は、それぞれ歴史的建築物と大規模オープンスペースという中心となる景観イメージをもった地区である。規制・誘導の内容は、共通して緑のスペースの確保、建築物のデザイン制限、眺めを損ないやすい建築物の付属物の整理など、既存イメージにあった要素の拡充に重点をおいている。

タイプ5のような新しい住宅地区では、地区計画、建築協定などの住民と開発者との合意にもとづく制度が多い。規制・誘導内容は、緑化、建築物や付属物の位置・デザイン制限などが主であり、良好な居住環境とともに良好な景観の創造が目指されていることがわかる。

また図-1は、各規制・誘導項目の実施割合をもとに沿道特性タイプ間の相関係数を算定して、その関連性を示したものである。これと以上の分析結果をあわせると、図のように4つのグループに分けられることがわかった。

6. 終りに

ここで示した規制・誘導制度の比較分析以外にもアンケート調査を用いた沿道特性別の施策の必要性についての分析を試みている。これについては、次の機会に発表したい。

表-4 沿道特性別にみた規制・誘導項目の適用傾向

規制・誘導内容	沿道特性のタイプ							
	1	2	3	4H	4B	5	6B	6H
緑化	緑のスペースの確保	○	○	☆	○	☆	☆	☆
歩歩 行行	敷地の歩道への供出	○	△		△			△
	公開広場の設置	○	△					
ス	建築物の一階部分のみの後退	○	○		△	△		△
	建築物の一階部分の歩行者用施策	○	○					△
規模 の 制 限	建築物の高さの最高限度の設定	△	○	☆	☆	☆	☆	○
	建築物の高さの最低限度の設定	○	△					△
	建築物の大きさ全般的制限	○	○	△	○	○	○	☆
	建築物の斜線の制限		○					
	大規模工作物の高さの制限	△		○	○	○		△
	屋上設備の高さの制限	△		△	○	○		○
	屋外広告物の大きさの制限	○	☆	△	△	○	△	
	日よけテント等の大きさを制限	○	○					△
	垣、塙、門等の高さの制限	△	△	△	△	○		
	敷地の法面の高さの制限				△	○	○	○
位置 の 制 限	建築物の壁面全体の後退	○	○	○	○	☆	☆	☆
	大規模工作物の位置の制限			△	△	○	△	○
	屋上設備の設置場所の制限	○	○	△	○	○	○	○
	外壁付帯設備の設置場所の制限	○	○	○	○	○	○	○
	屋外広告物の設置場所の制限	○	☆	△	△	○	○	○
	日よけテント等の設置場所の制限	○	○	△	△	△	○	△
	日よけテント等の設置の禁止	△	△					△
	屋外サービス施設の位置の制限	△					○	△
	建築物の壁面の形態の制限	○	○	☆	○	☆	○	☆
	建築物の屋根の形態の制限			☆	△	○	○	△
デザ イン の 制 限	建築物の一階部分の用途の制限	△	○		△	○	☆	○
	建築物の一階部分の建築様式指定			☆	○	☆		○
	建築物の表層の色形の制限	☆	☆	☆	○	☆	○	○
	建築物の表層の材質の制限	○	○	☆	○	○	○	△
	大規模工作物のデザインの制限	△		○	○	○	△	○
	屋上設備のデザインの制限	☆	○	△	☆	☆	○	☆
	外壁付帯設備のデザインの制限	○	○		○	○	△	○
	屋外広告物の表示方法の制限	○	☆	○	○	○		○
	日よけテント等のデザインの制限	○	○		△	△		○
	垣、塙、門等のデザインの制限	△	△	☆	○	○	☆	○
	屋外サービス施設の形態	△	△		△		○	△
	敷地の法面のデザインの制限				△	○	○	○

注) 各沿道特性タイプの制度のうち、その項目を適用している制度の割合を示す。

注)		
凡例	無印	0%
	△	1%以上25%未満
	○	25%以上50%未満
	◎	50%以上75%未満
	☆	75%以上

