

京都大学工学部 正 員 吉川 耕司
京都大学工学部 正 員 中川 大
三菱総合研究所 正 員 今野 水己
京都大学大学院 学生員 森本 肇
京都大学大学院 学生員 ○瀬戸下伸介

1.はじめに

大都市の都心部では夜間人口の減少に伴い、コミュニティ活動の維持が困難となったり、都市施設が遊休化するなどの問題が生じている。こうした状況の中、都心居住の促進はゆるがせにできない行政課題となっており、大阪市では二種類の容積ボーナス型住宅供給施策を実施している。一つが都心住宅優遇ボーナス制度、もう一つが船場都心居住促進地区ボーナス制度と呼ばれるもので、これらは住宅を含む建築物に対し一定の条件を満足する場合に、容積の割り増しを与えるという制度である。本研究ではこれらの制度がうまく機能しているのか調査分析し、制度の課題を明らかにする。船場都心居住促進地区ボーナス制度については現在のところ完成した事例がなく、今回は都心住宅優遇ボーナス制度について述べる。

2. 都心住宅優遇ボーナス制度の概要

都心住宅優遇ボーナス制度は、都心部の住宅を含む建築物に対し容積の割増しを与えることにより、居住機能の誘導をはかろうという制度である。これは総合設計制度を活用したもので、昭和54年に創設され平成元年に拡充され現在に至っている。適用区域は図-1に示すとおりJR大阪環状線の内側のほぼ全域にわたっている。容積の割増しは、300%（住居地域で指定容積率が300%の地域は225%）を上限に、一般の総合設計制度に比べ住居地域では3倍、商業地域では5倍の容積割増しを与えることとなっている。また適用条件としては、敷地面積、公開空地面積の下限、住宅の用に供する部分の床面積の合計が割増し容積部分以上でなければならないこと、住宅の規模（1住戸55㎡以上）、歩道を確保することなどを定めている。

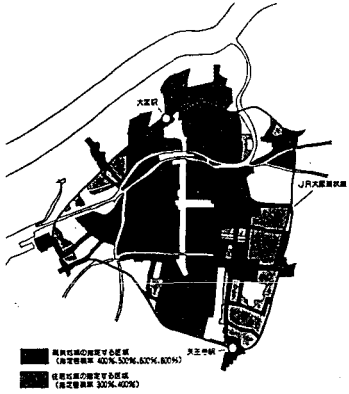


図-1 都心住宅優遇ボーナス制度適用区域
（大阪市パンフレットより転載）

3. 都心住宅優遇ボーナス制度の許可実績

都心住宅優遇ボーナス制度適用区域内の、一般の総合設計制度（形態制限の緩和のみのものを除く）も含めた昭和54年度から平成3年度までの許可件数をタイプ別に表-1に示す。同じ条件下では都心住宅優遇ボーナス制度の適用件数は、一般の総合設計制度の許可件数のほぼ半分であることが分かる。また一般の総合設計制度の許可事例のほとんどは住宅以外の用途であり都心の住宅供給にはつながっていないといえる。

表-1 総合設計制度許可実績（昭和54年度以降）

都心 住宅専用	都心 併用	一般 住宅専用	一般 併用	一般 住宅以外
20	21	4	3	72

都心…都心住宅優遇ボーナス制度
一般…一般の総合設計制度

4. 都心住宅優遇ボーナス制度適用建築物の現況

都心住宅優遇ボーナス制度の許可事例は制度創設以来41件あり、どのような利用がされているかを調べるため、これら全てについて住宅用途部分の入居状況の調査を行った。この調査では郵便受けや表札をみて、それが個人名である場合には住宅利用、会社などの企業名、団体名である場合にはオフィス利用であると判断した。また入居者名が未記入の場合には、空室・不明としてまとめた。この調査の結果を住宅専用のものと、住宅と住宅以外の用途との併用のものに分けて示したものが表-2である。この表から併用ビルでは住宅としてつくられたものがオフィス利用されている割合が高いことが分かる。これら都心の船場地区に多く

Koji Yoshikawa, Dai Nakagawa, Mizuki Konno, Hajime Morimoto, Shinsuke Setoshita

こういった入居状況となっている原因に船場地区の業務需要の高さ、住環境整備の遅れといった特徴を挙げることができる。またこういった併用ビルでは動線の分離への配慮に欠けるものもあり、このこともオフィス利用の割合を高くしている原因になっていると思われる。また写真－1～6は制度が適用された建築物やその公開空地の例である。ほとんどが10階以上の高層建築物である。また写真－1のように制度に従って歩道が設けられたものの、他の部分に歩道がないため機能していないものがよく見受けられた。

5.まとめ

以上のような考察から都心住宅優遇ボーナス制度の今後の課題をまとめる。

①都心の住宅供給をすすめるためさらに施策の充実をはかる。

一般の総合設計制度の適用件数は都心住宅優遇ボーナス制度適用件数の2倍あるがこれらは住宅の供給源となり得るものであり、こういったものに対し制度の利用促進をはかる必要がある。

②市街地環境・住環境の整備をはかる。

実際の居住に際しては公園や緑地、買い物の便利さ、教育・文化施設の充実などが求められており、街自体が居住に適した状況になっていなければ、良好な都心居住は実現されない。従ってその他の市街地環境の整備について、同時に方策を考えてゆかねばならない。

③住宅供給を都心居住の促進に結び付ける。

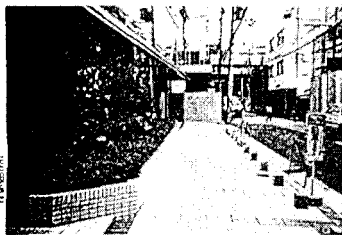
住宅が供給されてもオフィス利用としてされ都心居住の促進に至っていない例がみられる。こういった現状を改めるため、今後住宅とそれ以外の用途との併用ビルのあり方は検討されなければならない。入居者が大阪市に住民登録を行うことを条件として加えることも一つの方法であろう。

表－2 入居状況調査結果
(その1) 住宅専用

整理番号	住宅利用	オフィス利用	空室不明
54-1	217	4	13
54-2	26	3	0
54-3	23	10	2
55-1	135	1	0
56-1	72	6	47
58-3	81	0	0
59-1	151	6	78
59-2	51	1	2
59-4	68	1	0
60-1	47	1	8
2-6	8	1	34

(その2) 併用

整理番号	住宅利用	オフィス利用	空室不明
56-3	218	31	0
58-2	2	104	24
59-3	1	43	58
60-2	7	7	87
61-1	1	4	6
1-1	0	13	0
2-3	4	10	57
2-5	0	1	5



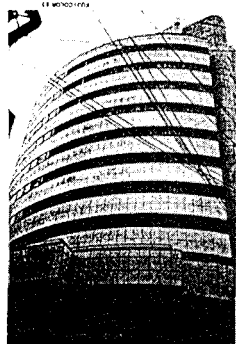
写真－1



写真－2



写真－3



写真－4



写真－5



写真－6