

IV-51 建築物の形態制限を考慮した盛岡城址からの岩手山の眺望確保について

岩手大学工学部 正 員 安藤 昭
 岩手大学工学部 正 員 佐々木栄洋
 岩手大学工学部 正 員 赤谷 隆一
 岩手大学大学院 学生員 中里 佳行
 岩手大学工学部 ○学生員 高田 善

1. はじめに

盛岡を代表する景観の一つに盛岡城址からの岩手山の眺望がある。盛岡市はこの眺望確保のため、昭和59年に盛岡市都市景観形成ガイドライン（以下ガイドライン）を策定した。これは、盛岡の都市景観の保全、各地域や場所毎に醸し出される地域特性に配慮した景観形成を図ることを目的としている。しかしながら、ガイドラインは法律上の規制がなく、眺望を確保するためには法律による規制、例えば都市計画法で定められる用途地域制の容積率等の制限、建築基準法で定められる建築物の形態制限（道路斜線制限・隣地斜線制限）の許容高さを考慮した規制等を検討する必要があるといえる。

本研究は、個々の建築物の消費率（容積率が指定容積率に占める割合）を明らかにすること、形態制限で示す許容高さとガイドラインで示されている許容高さを比較し、形態制限を考慮した場合のガイドラインの実用性を検討するものである。

2. 調査対象地域の概要

盛岡城址二ノ丸を視点場とし岩手山を望む方向に盛岡市の中心市街地が広がる（写真-1）。この盛岡市街地において建築物の高さが制限される領域は、岩手山の左右のスカイラインが石ヶ森の稜線によって不可視となる領地点を視点場から結んだ範囲とされており、岩手山の811mの等高線に接するようになっている。本研究では、地盤高の高低差を考慮し、建築物の規制に影響のある地域を200m毎に区切り、最長で1kmの5つのゾーンを対象に分析することとした。（図-1）。

3. 研究の方法

まず、調査対象地域内の道路幅、地盤高、昭和48年から平成13年までに行なわれた建築行為届出を収集し、各々の敷地に立地している形態制限から明らかになる許容高さを求めた。次に、1つの敷地について東西の敷地長さ W_x 、南北の敷地長さ W_y を調査し、道路斜線、隣地斜線から建築可能範囲を考え、道路斜線制限許容高さ、隣地斜線制限許容高さとした。そして、最も高い値をその敷地の形態制限許容高さとした。ただし、表-1に示す通り道路斜線制限の適用距離、斜線勾配、立ち上がりの長さは用途、指定容積率によって異なる。また、図-2に建築可能範囲の概要を示し、ガイドラインから考えられる許容高さは場所毎に標高差があることから以下の計算式によって求めた。

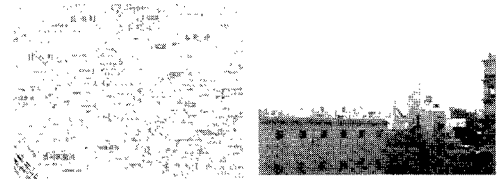


図-1 岩手山眺望領域
眺望確保の建築物の高さ

$$= (\text{視点場の標高} + \text{視点場からの距離} \times \tan 1^\circ 40') - \text{対象地の地盤高}$$

なお、視点場の標高は138.9mであり視線高さ1.5mを考慮して140.5mとした。

写真-1 盛岡城址からの眺望

4. 調査結果及び考察

29年間に、ガイドラインの中における建築行為は472件であった。内訳は、ゾーン1は58件、ゾーン2は73件、ゾーン3は103件、ゾーン4は116件、そしてゾーン5は122件である。ここでは視点場に最も近いゾーンであるゾーン1に注目し、表-2にゾーン1における容積率の消費率、形態制限の許容高さ、ガイドラインの許容高さ、現在の高さをまとめたものを示す。なお、表-2の消費率、比率1、比率2は次のとおりである。

表-1 用途地域・指定容積率による、道路斜線制限についての適用距離、斜線勾配、立ち上がり

用途地域	容積率界(%)	適用距離	斜線勾配		立ち上がり (隣地斜線制限)
			道路	隣地	
商業地域	600	25	1.5	2.5	31m
近隣商業地域	400	20			
	200	20			
第一種住居地域	600	30	1.25	2.5	20m
	400	30			
	200	20			

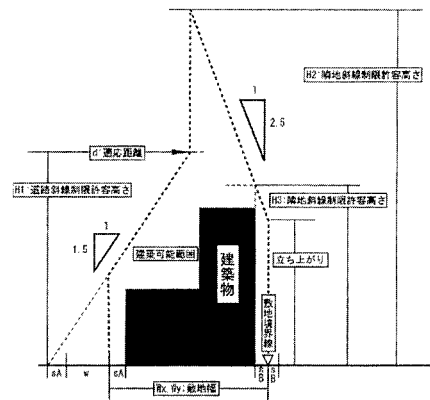


図-2 建築可能範囲の概要

[illegible]

最大許容高さが
ガイドライン高さを
越えている敷地

0 100(m)

盛岡城址

1 2

N
W
E
S

-471-