

2.5 テーマ【Ⅱ-5】環境制御に関わる都市計画制度の影響

2.5.1 はじめに

都市計画においては交通量やインフラストラクチャの整備状況によって、建築物の容量（いわゆる延面積や容積率）が決定されてきた。さらに、用途地域と連動して建ぺい率、容積率、前面道路による斜線制限が関連法規により担保、決定されることで、住居地域には居住環境として適した都市空間が、商業地域には商業・業務に適した賑わいと効率の空間が実現できると考えられてきている。しかし、社会的要請を受けて徐々に建築物の形態に影響する規制の緩和が進み、道路からの壁面線の後退による道路斜線緩和、集合住宅における共用部分の延面積不算入などの規制緩和は従来からの統一した街並みを形成してきた都市空間に混乱をもたらし、形態規制を無視することにつながっている。

本研究に関連する先行研究は一般に、「環境計測」の面からは良好な居住環境を確保するための日照・騒音に関するもの、建築物の建て詰めによる天空率の変化とその予測手法、建築物によるビル風の予測、都市内のヒートアイランド現象の計測などがあり、「都市計画」の面からは景観の変化、形態規制緩和によりどの程度建築物の床面積が増加するのかなどの研究が見られる。しかし、地域の建築物群と道路上の環境（音、光、温熱、風、気流、交通量など）との相互作用についての研究は遅れている。本研究は同一地区、道路において「環境計測」と「都市計画」からの検討を深め、これまで個別に歩んできた両者の研究成果を総合化し、“Street Environmental Management”の概念をわが国で確立することを目的としている。これにより道路を含む公共用地、民間所有土地、その地区の評価方法に利便性のみでなく環境性能を含めた新しい評価軸が導入でき、都市内の空間を「計画」的にとらえ直すことが可能である。なお、本年は初年度でもあり既往研究から得られている「道路環境」に影響を与える要因としての超高層ビル誕生の概要と形態規制緩和の実態を整理する。

2.5.2 わが国の超高層ビルの誕生

わが国で超高層ビルが誕生した要因として a) 建築技術の向上と b) 絶対高規制から容積率規制への変化の2つがあげられる。

a) 建築技術の向上

地震の多い日本では大正時代から世界的に著名な地震研究者が多かった。世界の地震工学者によって地震工学会が組織されたとき、日本の武藤清博士（東大名誉教授）が会長となるなど、日本の地震工学は世界をリードする実力を持っていた。地震そのものの性格、地震動と地盤の関係、さらに地震の振動に応ずる建築物の動き、地震の力による建築物の動きを動的状態にとらえる、いわゆる動的計算が行われるなど多角的な取り組みがなされた。こうしたことが実現できたのは地震の運動を正確に記録する地震計の出現と、振動に
応ずる建築物の動的計算に必要な高性能電子計算機の誕生のおかげである。このような背景のもと地震に対する超高層ビルの可能性が理論的に証明されたのである。

b) 絶対高規制から容積率規制への変化

1919年に制定された市街地建築物法（法律第37号）のなかで、建築物の絶対高は百尺（31m）と定められ、この制限は1950年に市街地建築物法が建築基準法（法律第201号）に改正された際にも引き継がれた。建築物を機能的にみた場合に超高層ビルの優位性は日本でも認知されていたが、1963年になってようやく建築基準法の内容を従来の絶対高規制から容積率規制へと変更する容積地区制度が創設された。その要因としては、高度経済成長期において都市への人口の集中、機能の集中が進み、建築物の高密度化が要求されることがあげられる。さらに、31mという制限の中で少しでも多くの床を確保しようとするあまり、階高を下げて10層分を詰め込んだり、地下6階建ての建築物が出現したりするなど、当初の絶対高規制の趣旨である衛生・保安・交通の3条件が達成されなくなったためでもある。そこで容積率規制とすることで、地表には空地ができ建築物間の幅が広くとられる。かつ建築物が収容する人口も同じとすることができる。これが容積率規制のねらいである。1962年、当時の河野一郎建設大臣が31mの高さ制限撤廃の意向を明らかにしたあと、翌年に高度地区が指定され、容積地区の指定を受けた地区では、建築物の高さ制限が適用されなくなった。制度の変更後の日本初の超高層ビルは霞ヶ関ビルである。当初は16,300㎡に高さ31mで9階建てのビルを計画していたが、1963年の建築基準法の改正により、建築家の郭茂林を中心に超高層が計画された。その結果、地下3階地上36階建て、高さ147mとなったのである。この霞ヶ関ビルを皮切りに表2-5-1に示すような超高層ビルの建設ラッシュがはじまった。

表 2-5-1 初期の超高層ビルリスト（出典：文献[2-5-1]）

ビル名称	所在地	高さ (m)	階数	完成年
三井霞ヶ関ビル	港区霞ヶ関	147	36	1968
世界貿易センタービル	港区浜松町	152	40	1970
京王プラザホテル	新宿区西新宿	169	47	1971
朝日東海ビル	千代田区大手町	113	31	
森永プラザビルディング	港区芝	100	24	1974
新宿住友ビル	新宿区西新宿	200	52	
ホテルニューオータニ	千代田区紀尾井町	139	40	
KDDビル	新宿区西新宿	164	33	
新宿三井ビル	新宿区西新宿	209	55	
東邦生命ビル	渋谷区渋谷	156	32	1975
三田国際ビルディング	港区三田	117	26	
安田火災海上本社ビル	新宿区西新宿	200	43	1976
三井物産ビル	千代田区大手町	124	24	
新呉服ビル	中央区八重洲	112	21	1977
サンシャイン60	豊島区東池袋	226	60	1978
青山ツインビル	港区南青山	101	23	
新宿野村ビル	新宿区西新宿	209	53	
大洋漁業本社ビル	千代田区大手町	108	24	
新宿センタービル	新宿区西新宿	223	54	1979

現在、日本で最も高層なのは、横浜ランドマークタワーで高さ296m、地上70階、地下3階（1993年竣工）である。東京都だけに限ってみれば、東京都庁舎が243m、地上48階、地下3階（1991年竣工）であるが、現在建設中の六本木防衛庁跡地再開発（赤坂9丁

目計画)：東京ミッドタウンプロジェクト(仮称)は高さ248m、地上54階、地下5階(2007年春竣工予定)で首都圏2位となる予定である。

また、2000年の都市計画法、建築基準法の改正で「特例容積率適用区域制度」が導入され、いわゆる「飛び容積(率)移転」が可能となった。従来は私人の所有権の対象としての空中権の移転や売買がなされ、権利の保全と確定という側面が強かったが、街区を越えた容積(率)の移転の法整備がなされたことで、制度的な枠組みが揃うとともに、市街地の超高層化が促進するものと考えられる。

表 2-5-2 最近の超高層ビルリスト(出典：文献[2-5-8])

ビル名称	高さ(m)	完成年
東京都庁舎	243	1991
N T T DoCoMo代々木ビル	240	2000
サンシャインシティ	239.7	1978
六本木ヒルズ	238	2003
新宿パークタワー	235	1994
東京オペラシティビル	234	1999
新宿三井ビル	224	1974
聖路加ガーデン	221	1994
新宿センタービル	216	1979
汐留シティセンター	216	2003
新宿住友ビル	212	1974
電通本社ビル	210	2002
新宿野村ビル	210	1978
泉ガーデン	201	2002
損保ジャパン本社ビル	196	1976
晴海アイランド トリトンスクエア	195	2001
山王パークタワー	194	2000
日本テレビタワー	193	2003
新宿アイランド	190	1995
愛宕グリーンヒルズ	187	2001

2.5.3 (旧)都市計画法、市街地建築物法の都市環境に対する考え方

大正中期に東京、大阪で人口の急激な集中によって既成市街地は過密化し、それが都市の居住環境の不良化をもたらした。東京では1889年138万人の人口(推定)が1918年に233万人とわずか30年間に100万人が増加しており、大阪では1889年47万人の市中人口は1904年に100万人を越え、1920年に125万人と30年間で約3倍もの増加を示している。また、過密化・不良化は市街地に隣接する地域に波及し、そこに整合性を欠いた新市街地が発生した。急速な経済発展のなかで、市街地の拡大や産業の発展に対応した都市整備が求められるようになり、1919年に(旧)都市計画法(法律第36号)と現在の建築基準法の前身である市街地建築物法が制定された。

これらの法律において都市環境に関わるものとしてa)都市計画区域、b)土地区画整理事業、c)用途地域制、d)建築線の指定の4つの制度があげられる。

a) 都市計画区域

都市計画区域は都市計画を行う範囲をあらかじめ定めものである。

都市計画の対象となるのは勅令をもって指定される「市」であったが、都市計画は必要に応じて、例えば、ある市と関連が深く実際に市街化が及んでいる場合などは周辺町村に

わたって施行できることになっていた。このような町村を含めて、都市計画上まとめて考える必要のある範囲を「都市計画区域」として、市町村の行政区域とは別の概念として定めることにした。これは市街地が市域を越えて拡張している大都市地域（東京、大阪、横浜、京都、名古屋、神戸）では特に意味のあることであった。

b) 土地区画整理事業

（旧）都市計画法に導入された新技術のひとつに土地区画整理事業がある。新しく市街地として開発される郊外地、都市基盤や居住環境が不十分な既成市街地などで、道路や公園をつくり、街区や宅地を整えるために用いられる事業である。

c) 用途地域制

（旧）都市計画法と市街地建築物法では用途地域制が制度化された。しかし、都市計画法が用途地域制について規定しているのは、第10条第1項で「都市計画区域内ニ於テ市街地建築物法ニ依ル地域及地区ノ指定、変更又ハ廃止ヲストキハ都市計画ノ施設トシテ之ヲ為スヘシ」というもののみで、市街地建築物法に規定された用途地域制を都市計画区域に指定する場合の手続きを定めているだけである。

これに対し、市街地建築物法では、第1条から第4条までを用途地域制にあてているが、第1条で「本法ヲ適応スル区域内ニ」用途地域制を「指定スルコトヲ得」と規定しただけで、ここでも用途地域に関する積極的な文言は見出せない。第3条から第4条までは、それぞれの地域について、いかなる建築物を制限するかを「住居ノ安寧ヲ害スル」「商業ノ利便ヲ害スル」「衛生上有害若ハ保安上危険」などと抽象的に述べているだけである。

なお、ここでは今日われわれが認識する「用途地域制」という用語を用いているが、当時の（旧）都市計画法と市街地建築物法およびその施行令や解説などに「用途地域制」という言葉は出てこない。

d) 建築線の規定

建築線制度は、市街地建築物法（第7条～第10条、第26条）に規定され、（旧）都市計画法では触れられていない。

まず、市街地建築物法第26条で、道路とは幅員9尺（約2.7m）以上のものをいうと定義し、第7条でそのような道路敷地の境界線をもって建築線とすると規定し、第8条で建築物の敷地は境界線に接していなければならないと定めた（接道あるいは接線規定）。つまり、幅員2.7m以上の道路に接していない土地には建築物をつくることができなかった。2.7mとは極めて低い水準であるが、それまでは道路らしい道路のない場所に住宅が建てられていたことを考えると、無秩序な市街化を抑制するという画期的な意味を含んでいた。

e) ドイツとの比較

（旧）都市計画法と市街地建築物法で3つの新しい都市計画の技術手法（土地区画整理事業、用途地域制、建築線の規定）が導入された。本来この3つの手法は都市拡張に対処する計画手法として、総合的に運用すべきものである。

ドイツでは、郊外地に広く街路線計画をたてて市街化に備えたが、「ひも状」あるいは「さきいか状」に細分された農地の筆割りを変えていかないと街路線計画は実現せず、また建築物の敷地として適切な区画にもならないことから、土地区画整理事業が生まれた。また、

郊外と既成市街地で同じ建築規制を適用すると、郊外では整備された道路にあわせて高層・高容積の建築物（主として低質集合住宅）が建つという矛盾から、ゾーニングが発達した。さらに、地区別の計画を全市的に総合的につなげる必要性から地域拡張計画という、現在の Flächennutzungsplan（土地利用計画）のもとになる計画も考え出された。

日本では、このような技術の体系化・総合化という点で及ぶところはまるでなかった。用途地域制は他の手法と結びつくような緻密さ・詳細さを持っておらず、また、結びつきの深かった土地区画整理と建築線の規定も、土地区画整理事業が手抜きをして、必要な本数や必要な幅員を計画しなかった細街路を、一定の水準まで引き上げるために、建築線制度を使って確保するという方法が取られたが、総合的・積極的な結びつきではなかった。

2.5.4 法規制の緩和による都市空間への影響

a) 都市計画・建築関連法の整理

1968年の（新）都市計画法の制定は、高度経済成長期に起こった都市への人口集中などによる無秩序な開発を防止し、計画的な市街地をはかるためのものであった。1970年の建築基準法の集団規定の改正によって、両者をあわせて都市計画の新しい基本体系が確立されたのである。しかし、（新）都市計画法が制定されてから30年以上を経るなかで、社会情勢の変化によりなじまない点も出てきたことから適宜見直しが行われている。そこで、都市計画・建築関連の制度の見直しなどを整理したものを表2-5-3に示す。

建築物の形態規制は、建築技術の飛躍的な向上や床面積需要の拡大などの社会的要請を受け、1963年に絶対高規制から容積率規制へと変化した。容積率規制とは、土地利用における指定容積率、もしくは前面道路幅員（12m以下）によって制限される容積率（これらを合わせて基準容積率と呼ぶ）であり、それらの規制は住環境の保全や道路などのインフラストラクチャに与える負荷をコントロールするのがねらいである。特に用途地域制との関連では、住居系地域では住環境の保全、非住居系用途地域では、用途地域と指定容積率がセットメニューとなって「容積地域制」が運用されている。ちなみに、現行制度では、住居系用途地域では50～400%、近隣商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域では200～400%、商業地域で200～1000%のそれぞれの範囲内で数値が規定されている。

都市計画において容積規制は戦前から空地地区規制などで用いられていたが、容積地域制の形では1964年に東京区部環状6号線の内側に最初に指定され、1968年の都市計画法改正で全国適用になった。以下に具体的な容積率の緩和の経緯（沿革）について述べる。

表 2-5-3 都市計画・建築関連の法制度等の動向（出典：文献[2-5-2]）

年	緩和の方向	中立的 ないし 強化方法
1983	市街地住宅総合設計制度（通達） 制限緩和等による都市再開発の促進方針（通達） 宅地開発法等指導要領に関する措置方針（通達）	
1984	特定街区制度の運用方針（通達）	
1985	一団地の建築物に対する特例制度活用（通達）	
1987	建築基準法改正（高さ斜線等形態規制の緩和）	国土法の改正
1988	都市再開発法改正（再開発地区計画制度創設）	（監視区域制度創設）
1989		土地基本法制定 （土地の公共性理念等）
1990	都市計画法・建築基準法改正（地区計画の多様化）	<不動産融資総量規制> 国土法改正 （勧告制度創設） 大都市法制定（住宅宅地の計画供給） 生産緑地法改正（長期経営農制度廃止） <土地税制の強化>
1991		
1992	都市計画法・建築基準法の改正（都市計画マスタープラン、用途地域の細分化等） （容積の適正配分制度等）	
1993	宅地開発法等指導要領に関する適正な見直しの徹底（通達）	<行政手続き法制定>
1994	建築基準法改正（地下室の容積不参入）	
1995	都市計画法・建築基準法改正（街並み誘導型地区計画等）	
1996		
1997	建築基準法改正（マンションの共用廊下などの容積不参入、高層居住誘導地区）	
1998	建築基準法改正 （採光等の緩和、確認・（建築基準の性能規定化）検査の民間開放、連担建築物設計制度等）	
1999		<地方分権一括法制定> 都市計画法改正（地方分権対応）
2000	都市計画法・建築基準法改正（区域マスタープラン、開発許可制度、申し出地区計画制度等） （特例容積率制度、建ぺい率緩和等）	
2001		
2002	都市再生特別措置法制定	マンション建て替え円滑化法制定 区分所有法改正
	都市計画法・建築基準法改正（都市計画提案制度） （形態規制の選択肢の拡充、天空率の導入等）	敷地規模制限適用地区の拡充、 シックハウス対策規制の導入
	都市再開発法改正（二種再開発の民間施行）	

b) 特定街区

建築基準法に定める一般的な形態規制は、小規模な建築物が建ち並ぶ街づくりを前提にしているため、街区単位での大規模な建築計画に対しては、必ずしも合理的に機能しない場合がある。これを補うために良好な街区形成が図れると行政が判断した場合に限り、街区単位で都市計画を別途定めることができるようにした。特定街区は一般的な形態制限(建築物基準法 52 条から 59 条まで)を適用除外し、特別な街区を形成することとなる。定める事項は、①地域地区の種類、②位置、③区域、④面積、⑤名称、⑥容積率、⑦建築物の高さの最高限度、⑧壁面の位置の制限である。

したがって、有効な空地や、都市環境上好ましい施設の設置、歴史的建築物の保存などを行った場合に容積率を特別に定めることができ、実質的に緩和される。表 2-5-4 に沿革を示す。

表 2-5-4 特定街区制度の沿革 (出典：文献[2-5-3])

昭和36年	<p>●特定街区制度の創設(建築基準法第59条の2)</p> <p>・都市計画、市街地の整備改善を図るため必要がある場合、改良地区(住宅地区改良法)、防災建築街区(防災建築街区造成法)その他建築物及びその敷地の整備が行われる地区又は街区について、都市計画の施設として、その街区における建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定めて、別表に定める特定街区を指定することができる。</p> <p>※容積率は、第一種特定街区:100%～第六種:600% 特定街区計画標準を制定(昭和37年6月)</p>
昭和38年	<p>●容積率を計画事項に追加(建築基準法第59条の3)</p> <p>・都市計画、市街地の整備改善を図るため必要がある場合、改良地区(住宅地区改良法)、暴政建築街区(防災建築街区造成法)その他建築物およびその敷地の整備が行われる地区又は街区について、都市計画の施設として、その街区における建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定めて、特定街区を指定することができる。</p>
昭和39年	<p>○特定街区計画標準の改正</p> <p>第九種又は第十種容積地区:基準容積率(900%、1000%)に対し最高1.2倍 第一種～第五種空地地区:基準容積率(20%～60%)に対し最高1.7倍 いずれも、有効空地率と基準建ぺい率により、示された算出方法をもとに、容積率の倍率が定まる。</p>
昭和43年	<p>●都市計画法に地域地区の一つとして規定(都市計画法第8条)</p> <p>・市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その街区における建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める地区</p> <p>※計画標準は昭和39年を適用</p>
昭和59年	<p>○計画標準の弾力的運用通達</p> <p>以下の場合、基準容積率の1.5倍以内かつ200%増の範囲内で割増を認める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・再開発方針に則して住宅等の用途に供する場合 ・地域の整備改善に広範囲に寄与する施設を設ける場合 ・歴史的建造物等の保全・修復をあわせて行う場合
昭和61年	<p>○新たな特定街区指定標準の制定(昭和39年及び59年の通達を廃止)</p> <p>高度利用を図る計画が定められている数ha以上の地区において、基盤条件等が改善されるもの: 基準容積率の1.5倍以内かつ300%増以下</p> <p>水面、緑地等に囲まれているなど特に独立性の高い相当規模以上の地区: 基準容積率の1.5倍以内</p> <p>その他、有効空地率と基準容積率で定まる倍率に、敷地条件、建築物の用途、などにより上乗せ: 基準容積率の1.5倍以内かつ200%増の範囲内</p>
平成7年	<p>○指定標準を目安化・割増上限の目安を引き上げ</p> <p>昭和61年指定標準の考え方に、住宅市街地の開発整備の方針、市町村マスタープラン等において住宅の立地誘導を図るべき地区として位置付けられた区域等で、一定割合以上を住宅の用に供する場合: 基準容積率の2倍かつ500%増の範囲内</p>

●: 法律改正事項

○: 通達(通達改正)事項

c) 高度利用地区

高度利用地区は1969年都市計画法改正で創設された。当初は容積率の最低限度及び建築面積の最低限度を定めるものであり、用途地域による容積率制限の緩和を行う制度ではなかったが、1973年都市再計画法改正に伴う都市計画法および建築基準法の改正により、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度及び必要な場合における前面道路沿いの壁面の位置の制限を定めることができるようになり、容積率緩和制度となった。表2-5-5に沿革を示す。

表 2-5-5 高度利用地区の沿革

昭和44年	<ul style="list-style-type: none"> ● 高度利用地区制度の創設(都市計画法第8条) ・容積率の最低限度及び建築面積の最低限度を定める。
昭和51年	<ul style="list-style-type: none"> ● 容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度等を計画事項に追加 (都市再開発法の改正に伴う都市計画法改正) ○ 高度利用地区指定標準を策定 ・容積率の最高限度: 建ぺい率の制限が基準-10%または-20%の場合 +50% <li style="padding-left: 100px;">基準-30%以上の場合 +100% ただし1000%上限、また大都市都心部・副都心以外では600%を超えないこと。基準容積率を超えて最高限度を定める場合は、壁面の位置の制限も定めること。
昭和61年	<ul style="list-style-type: none"> ○ 指定標準の改正、容積率緩和規定の追加 ・一定の幅員の空地が道路に接して確保される場合 +50% ・大都市都心部・副都心以外の上限值を撤廃。
平成7年	<ul style="list-style-type: none"> ○ 指定標準を目安としての指定方針に改め、容積緩和規定の追加 ・基準容積率+300%を上限として緩和。(+150%以上は敷地規模規制あり) 従前の指針による緩和に加え、 住宅の立地誘導を図るべき区域における住宅 +100% 文化施設等の整備 +100%
平成9年	<ul style="list-style-type: none"> ○ 機能更新型を追加 高次の都市機能が集積している都市の中心部等で、交通条件が卓越している地区で、地方公共団体が定める誘導すべき用途の建築物については、建ぺい率制限の強化がない場合でも、基準容積率の1.5倍以内かつ+300%まで、容積率制限の上限を緩和。

●: 法律改正事項 ○: 通達(通達改正)事項

d) 総合設計制度

1968年の都市計画法の制定を受けた1970年の建築基準法改正により、当初は容積率制限、斜線制限等の個別の制限毎の緩和規定であったものが1976年の建築基準法改正により現行の建築基準法第59条の2にまとめられた。

総合設計制度は個別の建築計画を前提に建築審査会の同意を得た特定行政庁の許可により容積率緩和制限、斜線制限等など緩和される制度である。

一定規模以上の敷地と当該敷地内における一定規模上の空地の確保を条件に、容積率制限などの緩和が行われる。表2-5-6に沿革を示す。

表 2-5-6 総合設計制度の沿革

昭和45年	<p>●総合設計制度の創設</p> <ul style="list-style-type: none"> 一定割合以上の空地を有し、かつその敷地面積が一定規模以上の建築物について特定行政庁の許可により、容積率、第1種住居専用地域（現在の第1種、第2種低層住居専用地域）の高さ制限、斜線制限を緩和。
昭和46年	<p>○総合設計許可準則・同技術基準の制定</p> <ul style="list-style-type: none"> 容積率の限度：基準容積率の1.5倍かつ200%増以内
昭和51年	<p>●条文統合</p> <ul style="list-style-type: none"> 法第52条第3項第3号、第55条第1項第3号、第56条第3項を統合して法第59条の2に一本化。
昭和58年	<p>○市街地住宅総合設計制度の創設</p> <ul style="list-style-type: none"> 対象地域：市街地住宅の供給の促進が必要な三大都市圏等の既成市街地等における住居系地域、近隣商業地域、商業地域、准工業地域 対象建築物：延べ面積の3分の2（昭和61年に4分の1に改正）以上を住宅の用に供する建築物 容積率の限度：基準容積率の1.75倍かつ300%増以内
昭和61年	<p>○再開発方針等適合型総合設計制度の創設</p> <ul style="list-style-type: none"> 対象地域：都市再開発法に規定する都市再開発の方針において定められた地区等内で地区計画等により高度利用を図るべきとされた地区 対象建築物：再開発方針、地区計画等に適合する建築物 容積率の限度：基準容積率の1.5倍かつ250%増以内
平成7年	<p>○都心居住型総合設計制度の創設</p> <ul style="list-style-type: none"> 対象地域：大都市域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法に規定する住宅市街地の開発整備の方針において、都心居住の回復を図るため、土地の高度利用により住宅供給を促進することとされた地区 対象建築物：延べ面積の4分の3以上を住宅の用に供する建築物 容積率の限度：基準容積率の2.0倍かつ400%増以内 <p>○自動車車庫の容積率割増</p> <ul style="list-style-type: none"> 対象地域：商業地域又は近隣商業地域又はこれらの周辺地域のうち特定行政庁が駐車施設の確保が必要であると認めて指定した区域 対象建築物：15台以上収容可能な一般公共の用に供する自動車車庫を有する建築物 容積率割増：自動車車庫の部分の床面積の合計に相当する特別の容積率の割増を行う
平成9年	<p>○敷地規模別総合設計制度の創設</p> <ul style="list-style-type: none"> 対象建築物：敷地面積が一定規模以上の建築物 容積率の限度：敷地規模に応じて容積率を割増（ただし、総合設計の区分に応じて各々の限度内）

●：法律改正事項 ○：通達（通達改正）事項

e) 再開発地区計画

再開発地区計画は、1988年の建築基準法、都市計画法、都市再開発法の改正により創設された制度である。工場跡地など大規模な低未利用地において土地利用転換を図るうえで、道路をはじめとするインフラストラクチャの整備を開発と同時にしながら土地利用規制の変更、民間事業者の開発意図の適切な誘導を図ることを目的として創設された。再開発地区計画に定める項目として、①整備・開発に関する方針②公共施設の配置・規模③再開発地区整備計画などがある。再開発地区整備を定めることで、その区域内における建築物の用途、容積率制限、高さ制限（道路斜線、隣地斜線、北側斜線）が緩和される。

なお、法規制の緩和とともに、大規模な都市開発事業が行われるなかで、これらの制度を用いて数多くの公開空地が生み出された。しかし、公開空地は形態制限を緩和する手段として設置されることが多く、一定の規模を確保すれば良いこと、緑化などの空間の質に対して規制がないことなど目的や意図が不明瞭で、建築物に単に付随している空間となっている。そのため、やすらぎ、防災、景観など本来の役割が果たされていないことが多い。

2.5.5 高層ビルが都市空間に与える影響

都市空間のなかで際立つ高層ビルは周辺にさまざまな影響を及ぼす。もっぱらとり上げられるものは、日照、ビル風、電波障害、ヒートアイランド現象などである。ここではそれらを簡潔に整理する。

a) 日照障害

紫外線の健康効果、日射の熱効果などをもつ日照は、わが国では住環境の快適さの指標の意味を持っている。しかし、商業・業務が主体の地域では、日影で規定される密度より高い建築密度での土地利用がより合理的である。そのため、日影規制は建築基準法を根拠法として、その地方の気象条件を踏まえつつ、商業地域・住居地域などの用途地域の区分に応じて地方自治体の条例で定められる。規制の内容は、一般に冬至の午前8時から午後4時までの8時間について、計画建築物が周囲に落とす日影時間の上限を定めている。

ビルの日影は、東京の冬至の午後で建物高さの約1.7倍、午前8時及び午後4時で約7倍の距離になるため、高層ビルの日影が及ぶ範囲は広い。

b) 風

風は非常に局所性が強く、時間的な変動の激しい気象要素であるが、ほぼ一定の高さの建築物群が建ち並ぶ市街地に高層ビルが建設された場合、その周辺に風速と乱れの大きい風が発生する。これがビル風である。

c) ヒートアイランド現象

多くの人間の活動が集中する都市空間では、エネルギー消費に伴う人工排熱や大気汚染物質が放出され、都市の中心部の温度の気温が周辺部に比べて島状に高くなるヒートアイランド現象が引き起こされる。汐留地区の再開発を例にあげると、本来なら東京湾から流れるはずの海風が高層ビル群によって遮断され、周囲の温度上昇を引き起こしている。

d) 電波障害

テレビ電波に対する建築物による障害は、テレビ送信点からの直接波を建築物が遮蔽して生じる遮蔽障害と、建築物により発生した反射波により生じる反射波障害とがある。

一般の市街地に建設される建築物では、おおむね高さが10mを越えると遮蔽障害が、30mを越えると反射障害が発生し始め、高さ40～50mを越えると反射障害面積が多くを占める。そのため、100m以上を越す超高層ビル周辺では遮蔽障害対策とともに反射障害対策が重要となっている。

2.5.6 まとめ

今回の研究としては、まず超高層のビルが誕生した要因を明らかにし、その後の法制度の緩和について言及し、一般にいわゆる都市空間への影響を述べた。今後は、“Street Environmental Management”の確立を目指して、具体的な計測値による環境性能を盛り込んだ都市空間の評価軸の導入を検討していく。

参考文献

- [2-5-1] 三栖邦博 (2000) 「建築計画・設計シリーズ 38 新・超高層事務所ビル」、市ヶ谷出版
- [2-5-2] 高見沢邦郎 (2004) 「建築の過剰・都市の再生」経緯と論点、土地バブル経済と法・都市の混迷、有斐閣
- [2-5-3] 小松洋平 (2004) 「容積率緩和の活用による都市整備の実効に関する研究」、日本大学大学院修士論文
- [2-5-4] 小嶋勝衛 監修 (2002) 「都市の計画と設計」、共立出版株式会社
- [2-5-5] 石田頼房 (2004) 「日本近現代都市計画の展開」、自治体研究会
- [2-5-6] 田中誠 (1968) 「超高層ビルの話」、日本経済新聞社
- [2-5-7] 特定非営利活動法人 都市構造改革研究会 (2003) 「都市再生と新たな街づくり」、エクスナレッジ、PP48-49
- [2-5-8] 森ビル (2003) 「世界都市展」展覧会カタログ、PP. 084-085