

第2章 建築物形態規制の考え方

2.1 はじめに

本研究で着目している都市の建築物等に対する形態的制御には、都市の全体的構造のレベルから要請されるマクロ的な用途・容積・形態地域の配置から受ける規制と、個々の敷地が、環境保全上その他の理由により、その周囲との関係などからミクロレベルで制約を受ける規制がある（日端(1988)）。マクロ的な形態規制にあたるのが、都市計画が定める用途地域制と連動される形で規制される指定容積率や指定建ぺい率である。ミクロ的な形態規制にあたるのが、前面道路幅員による容積率制限や道路斜線制限をはじめとした斜線制限である。地区のおおよその姿・建物容量を考える際、その地区の用途地域や指定容積率制限で想像する。しかし実際には、地区の広幅員道路や細街路といった道路配置や個々の敷地規模・形状などによってミクロ的な規制を受ける。その結果、同じ用途地域であっても個々の地区の姿や建物容量は異なる。

ミクロ的な規制の一つである斜線制限は敷地の規模や形・前面道路幅員などによって幾何学的に決定される形態規制であり、斜線制限が建物容量の上限として間接的に規制しているという指摘がある（岩田・小林・福井(1992)や大方(1997)）。

そこで本章では、建築基準法で第3章に規定されている「集団規定」のうち、容積率制限や斜線制限の導入の経緯とその目的を整理する。市街地建築物法以来の歴史的経緯から斜線制限が間接的に建物容量を規制していることを示す。市街地の建物容量や景観などを考える上での容積率制限と斜線制限の問題点を明らかにする。

2.2 建築物形態規制の概要

建築基準法第3章（法第41条の2から法第68条の9）に規定されている「集団規定」は、「単体規定」とともに建築基準法の中心となる実体規定を構成する重要な部分である。

単体規定が、主として建築物そのものの安全性などのために必要とされる基準を規定しているのに対して、集団規定は、建築活動を通して良好な市街地環境を形成していくために必要とされる個々の建築物に求めるべき基準を規定している。つまり、良好な市街地環境に誘導していくために必要な建築物の用途、規模、形態などの規制・誘導を行うことを主な目的としている（表2.1）。

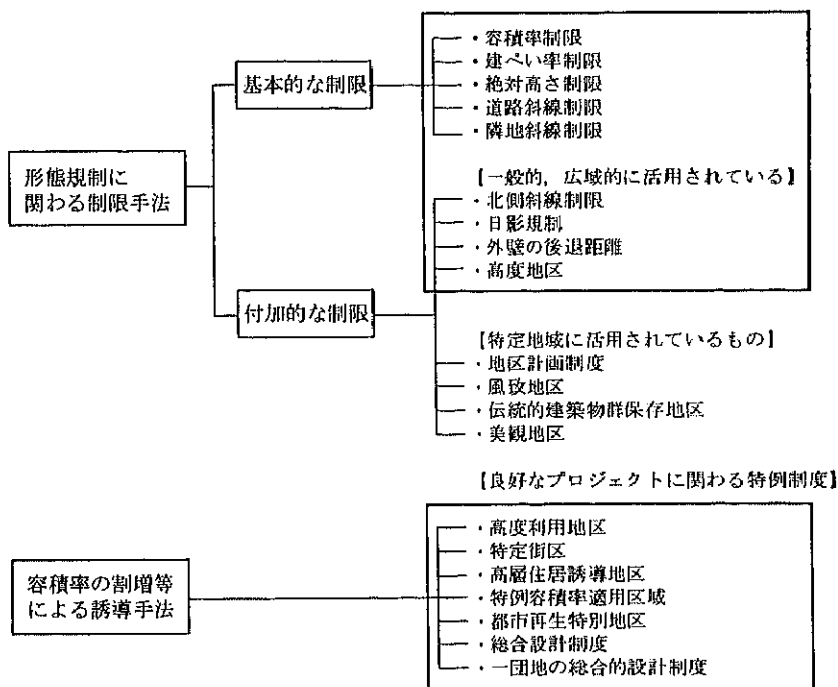
第2章 建築物形態規制の考え方

集団規定のうち、建築物形態に関する規制について、それぞれの位置付けをまとめたものが図 2.1 である。

建築物形態規制は、市街地建築物法の思想や基準を現代まで引きずっており、規制手法およびその数値とも、市街地建築物法制定時代に定めたものが基本となっている（大河原（1991））。昭和 25 年の建築基準法制定以来、社会・経済状況の変化や技術進歩などそれぞれの時代の動向に応じて、容積率制限の導入、道路斜線制限等の形態規制の合理化、日影制限の導入、地区計画の創設等が行われてきた。さらに平成 14 年の法改正では、「天空率」による斜線制限の緩和（令第 135 条の 6 から第 135 条の 11）が導入された。

表 2.1: 形態規制の方法と目的

制限の種類	制限の方法	制限の目的	
容積率の最高限度 (法52条)	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度を規制する	市街地環境の総合的な維持および公共施設と建築物のバランス維持のための建て込み方の抑制	
建ぺい率の最高限度 (法53条)	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度を規制する	日照、通風、採光、防災などの市街地環境の維持のための空地確保	
外壁の後退距離 (法54条)	低層住専系地域における外壁、柱面、建築物を敷地面積から一定距離以上後退させる(1mまたは1.5m)	日照、通風、採光、延焼防止などの市街地環境の維持	
敷地面積の最低限度 (法54条の2)	低層住専系地域の敷地面積の最低限度を規制する(200㎡以下の数値)	日照、通風、採光、防災などの市街地環境の維持のための空地確保	
高さの最高限度	絶対高さ制限 (法55条)	低層住専系地域の絶対高さの最高制限を規制する(10mまたは12m)	日照、通風、採光などの市街地環境の総合的な維持
	道路斜線制限 (法56条1項1号)	高さを前面道路の反対側の境界線までの水平距離に一定割合を乗じたもの以下に規制する	道路を挟んで向かい合う建築物の環境および道路上の日照、通風、採光などの確保
	隣地斜線制限 (法56条1項2号)	高さを隣地境界線までの水平距離に応じて規制する	日照、通風、採光などの隣地の環境の確保
	北側斜線制限 (法56条1項3号)	高さは北側前面道路の反対側の境界線または北側隣地境界線までの真北方向に計った水平距離に応じて規制する	北側の近隣の環境(特に日照)の確保
日影規制 (法56条の2)	敷地境界線からの一定距離内に一定以上の日影の生じる中高層建築物の規制	近隣(主に北側)の建築物の日照の確保	



河中(1998)に基づき、一部修正

図 2.1: 形態規制に関わる諸制限の体系図

2.3 容積率制限

目的

容積率制限は、都市における道路、下水道などのインフラへ与える負荷及び処理能力と建築物との均衡を図るとともに、日照、通風、採光、開放感等の市街地環境を総合的に確保する目的として定められており、敷地面積に対する建築物の延床面積の割合を用途地域ごとに設定するものである。表 2.2 は用途地域ごとの指定容積率である。表内の網かけで記されている容積率は平成 14 年改正で追加された容積率の値である。指定容積率制限のほか前面道路幅員による容積率制限があり、2つの制限値のうち低い方の値を敷地の原則的な容積率制限となる。この値を一般的に「基準容積率」という。

建築物の密度として、容積率を採用しているのは、発生集中交通量等の公共施設に対する負荷が一般的に建築物の延床面積におおむね比例して増加することから、容積率について規制を行うことが最も合理的と考えられているためである。

表 2.2: 用途地域別指定容積率

用途地域	容積率						
	50	60	80	100	150	200	
第一種低層住居専用地域	50	60	80	100	150	200	
第二種低層住居専用地域	50	60	80	100	150	200	
第一種中高層住居専用地域				100	150	200	300 400 500
第二種中高層住居専用地域				100	150	200	300 400 500
第一種住居地域				100	150	200	300 400 500
第二種住居地域				100	150	200	300 400 500
準住居地域				100	150	200	300 400 500
近隣商業地域				100	150	200	300 400 500
商業地域						200	300 400 500
						600	700 800 900
					1000	1100	1200 1300
準工業地域				100	150	200	300 400 500
工業地域				100	150	200	300 400
工業専用地域				100	150	200	300 400
用途地域の指定がない区域	50		80	100	200	300	400

網かけは追加メニュー

制定・改正の経緯

公共施設の供給・処理能力の均衡を目的とする建築物の密度規制は、市街地建築物法時代からの絶対高さ制限により行われてきた。基本的に住居地域では 20m(65 尺) 以下、その他では 31m(100 尺) 以下に制限されていた。制定当時、東京で最も高かった日本橋の三越の屋上の塔で 100 尺を少し超え、また、設計中であった丸ビルや、郵船ビルも 100 尺を少

2.3. 容積率制限

し越す高さであり、これらを参考にし分かり易い 100 尺を採用した (大河原 (1991))。昭和 25 年の建築基準法の制定においてもその数値を引き継いだ。

昭和 38 年の法改正により、容積地区制度が創設された。その背景には 2 点挙げられ、1 点目は建築物の高層化が当時の建築技術の進歩により比較的容易になり、31m の高さで規制する意味が薄れてきたため、また 2 点目は、絶対高さ制限自体が間接的な延べ床制限にあたり、都心部以外の地域で建物建ぺい率 100%・建物高さ 31m の建築物が林立した場合には公共施設の整備が追いつかないことが予想されたためである。しかし一方で、無計画に建築物の容積（延べ面積）が増大することを避けなければならない。そこで、敷地面積に対して延べ面積を一定限度内にして公共施設と均衡の取れた市街地の形成を目標として、容積地区制度が導入され、昭和 40 年に東京都の一部において容積地区が指定された。

そして、昭和 45 年の法改正において、用途地域を 8 種類としたことと併せて、都市計画地域内では、用途地域別の建築物の絶対高さ制限が廃止され、第一種住居専用地域内における建築物の高さ制限 10m 以下の制限を除いて、用途地域別の絶対高さ制限は廃止された。また同時に容積地区制度も廃止された。

昭和 51 年の法改正では住居系用途地域における前面道路幅員による制限の強化等が行われ、昭和 62 年の法改正では広幅員道路の近傍における前面道路幅員の合理化等が行われた。広幅員道路の近傍における前面道路幅員の合理化については、従来の前面道路による容積率制限では、敷地とそれに接する前面道路の幅員との関係で容積率を規制していたため、広い道路に接する敷地とそれに隣接する狭い道路に対する敷地との間で適用される容積率に急激な差が生じ、土地利用及び空間形成の変化が生じていた。そのため、広幅員の道路の存在など敷地周辺の道路環境を総合的に評価した適用方式とし、土地利用及び空間形成の変化を連続的かつ合理的なものにしたものである。

平成 4 年の法改正では、商業地域メニューの拡充、無指定区域のメニューの特例の創設が行われた。平成 14 年の法改正では、さらにメニューが追加され、商業地域では 1,100%、1,200%、1,300%という非常に高い容積率の選択肢が追加された。また、前面道路幅員による容積率低減係数の改正も行われた。前面道路による容積率低減係数は、改正前では前面道路が 12m 未満の場合には原則として住宅系用途地域内では 0.4、それ以外では 0.6 であったものが、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て定めた場合には第一種・第二種低層住居専用地域をのぞく住居系用途地域内では 0.6、それ以外では 0.4 または 0.8 とすることができることとなった。

2.4 道路斜線制限

目的

道路斜線制限は、敷地が接する前面道路の反対側の境界線から敷地側に向かって立ち上がる斜線によって建築物の高さの制限を行うものである。その目的は、道路を挟んで向かい合う建築物の環境及び、道路上の日照・通風・採光の確保である。

基本的な道路斜線制限の形 (法第56条第1項第1号・別表第3)

道路斜線は、その敷地に指定されている用途地の種類により勾配が異なる。斜線の勾配は原則として、住居系用途地では1.25、その他商業・工業系用途地および用途地の指定のない区域内では1.5となっている(図2.2)。商・工業系用途地の方が住居系用途地より規制が緩い。また、図2.3に示されるように前面道路幅員の反対側の境界線から敷地側に向かって、一定距離までの範囲において道路斜線制限が適用されるとされており、その適用距離 L は用途地・容積の限度毎に20mから50mまで定められている(表2.3)。仮に、適用距離が20mの場合、前面道路幅員 w が12mならば敷地の内側へ8mだけの部分が、道路斜線制限の適用を受ける。前面道路幅員 w が20m以上であれば、事実上敷地には道路斜線制限の適用はないことになる。この道路斜線制限の適用範囲は昭和62年の法改正で創設された緩和措置である。

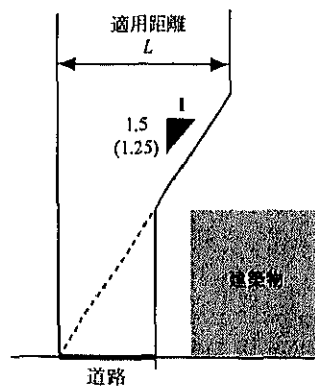


図 2.2: 道路斜線制限

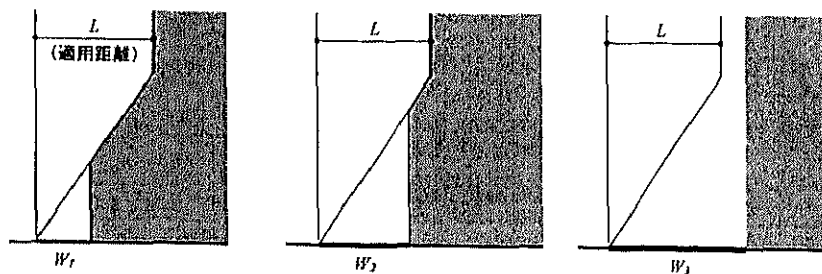


図 2.3: 道路斜線制限の適用距離

表 2.3: 商業地域における道路斜線制限の適用距離

指定容積率	a	適用距離 L
	$a \leq 400\%$	20m
$400\% <$	$a \leq 600\%$	25m
$600\% <$	$a \leq 800\%$	30m
$800\% <$	$a \leq 1000\%$	35m
$1000\% <$	$a \leq 1100\%$	40m
$1100\% <$	$a \leq 1200\%$	45m
$1200\% <$	a	50m



図 2.4: 道路斜線制限の適用距離の影響を受けた建築物（東京都国立市）

道路斜線制限の緩和措置

道路斜線制限には、多くの緩和措置が設けられている。

1. 建築物が道路境界線から後退している場合 (法第 56 条第 2 項, 令第 130 条の 12)
2. 住居系 (第一種・第二種低層住居専用地域を除く) で前面道路が 12m 以上の場合 (法第 56 条第 3 項, 第 4 項)
3. 前面道路が 2 以上ある場合 (法第 56 条第 6 項, 令第 132 条)
4. 前面道路の反対側に公園, 水面などがある場合 (法第 56 条第 6 項, 令第 134 条)
5. 敷地の地盤面が前面道路より 1m 以上高い場合 (法第 56 条第 6 項, 令第 135 条の 2)
6. その他 (法第 56 条第 6 項, 令第 131 条の 2)

さらに、都市再生特別地区内の建築物については、道路斜線制限および隣地斜線制限、北側斜線制限は適用されない (法第 60 条の 2)。また、天空率の比較による道路斜線制限の緩和も平成 14 年の法改正で創設された。

第2章 建築物形態規制の考え方

このうち、1. 建築物が道路境界線から後退している場合、いわゆるセットバック緩和についてであるが、建築物が道路境界線から a だけ後退している場合（図 2.5）には、前面道路の反対側の境界線は、後退距離 a だけ外側（敷地から離れる側）にあるものとみなして道路斜線制限を適用する。したがって、道路境界線から建築物が後退すればするほど道路斜線は緩和される。仮に用途地域が商業地域の場合、A 点における建物高さの限度は $\frac{3}{2}(w+2a)$ となり、道路境界線から l 離れた B 点の建物高さの限度は $\frac{3}{2}(w+a+l)$ となる。道路境界線から 1m 後退する毎に道路斜線制限の立ち上がり A 点は $(\frac{3}{2} \times 2)$ m つまり 3m だけ高くなる。

また、前面道路が 2 以上ある場合（敷地が角地や道路に挟まれている場合など、敷地の前面道路が 2 ある場合 ($w_1 \geq w_2$)）には、敷地のうち、幅員が最大の道路 w_1 との境界線から $(2 \times w_1)$ かつ 35m 以内の区域、または、その他の道路の中心線から 10m をこえる区域のいずれかの区域の任意の地点における各前面道路から斜線制限による高さ制限は、各道路幅員をすべて w_1 あるとみなして適用する（令第 132 条第 1 項）。前面道路が 3 ある場合、4 以上ある場合についても同様に規定されている。

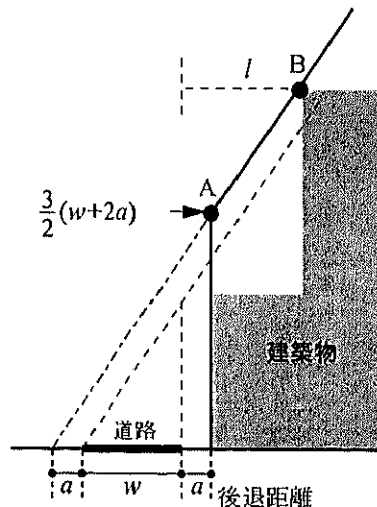


図 2.5: 道路斜線制限のセットバック緩和

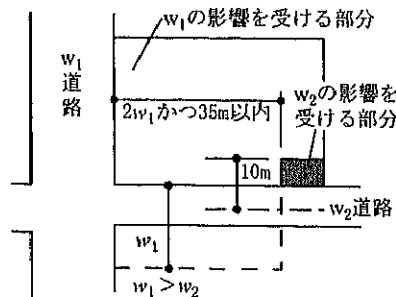


図 2.6: 前面道路が 2 以上ある場合の幅員の緩和（例：角地の場合）

制定・改正の経緯

市街地建築物法において、前述の建築物の絶対高さ制限に加え、前面道路による高さ制限も行われていた。一方道路の場合、住居地域における最高高さは前面道路の幅員の $\frac{5}{4}$ 倍に25尺を加えた値、その他の地域では前面道路の幅員の $\frac{3}{2}$ 倍に25尺を加えた値としていた。昭和25年の建築基準法制定時における制限規定及び緩和規定はともに、市街地建築物法のそれをほぼ受け継いだ。前面道路幅員を w 、前面道路幅員からの後退距離を a とすると、その部分の高さは $\frac{3}{2}$ (住宅地域内は $\frac{5}{4}$)($w+a$)(m)以内で、かつ、 $\frac{3}{2}$ (住宅地域内は $\frac{5}{4}$) $w+8$ (m)を限度としていた(図2.7)。

勾配については、制定当時の諸外国においても前面道路幅員による絶対高さ制限等を行っており、その勾配が1から1.5倍の範囲で例が多く、このような規制水準を参考に、良好な環境を確保する必要性が高い住居系地域においては1.25、その他の地域においては1.5を採用した。

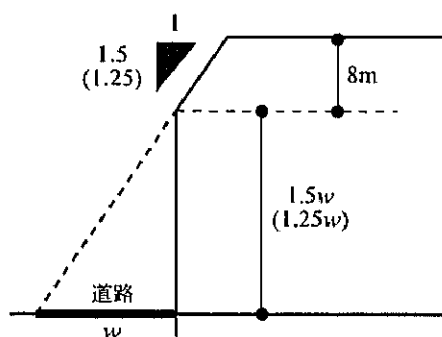


図 2.7: 昭和 25 年当時の高さ制限

昭和38年の法改正により、容積地区制度内では、道路幅員による高さの限度 $\frac{3}{2}w+8$ (m)が廃止された。これまで建ぺい率と道路幅員による高さの最高限度によって間接的に規制していた道路幅員に応じた建築物の密集度を、容積地区制度で直接的に規制することとなった。

昭和45年の法改正では、容積地区が容積地域となった。ここでは、 $\frac{3}{2}w+8$ (m)という高さ制限が全区域にわたって適用されなくなり、敷地が接する前面道路の反対側の境界線から敷地側に向かって立ち上がる斜線による建築物の高さ制限のみとなった。その結果、斜線で切り取られた異質な形態が増加することになり、市街地の景観を乱す結果となっている。

昭和62年の法改正では適用距離を超える場合および前面道路から後退した場合の合理化が行われた。平成14年の改正では、天空率との比較による道路斜線制限の緩和が導入された。この緩和は集団規定を性能規定化したものの一つとして創設されたものであり、これまでの一般的な斜線制限により確保される採光・通風などについて同程度以上の採光・通風などが確保されれば、緩和措置を受けることができる。

第2章 建築物形態規制の考え方

2.5 隣地斜線制限

目的

隣地斜線制限は、隣接する敷地との境界線から立ち上がる斜線によって建築物の高さ規制を行うものである。その目的は隣地境界線付近における通風・採光などの確保である。

基本的な隣地斜線制限の形

隣地斜線制限は、建築物の各部分の高さは、原則として、隣地境界線からの水平距離 X に、当該部分が住居系用途地域内の場合は X に 1.25 を乗じ 20m を加えた値 H 、その他の地域内の場合は X に 2.5 を乗じ 31m を加えた値 H 以下としなければならない(法 56 条第 1 項第二号, 第 5 項, 令第 2 条第 1 項第六号) (図 2.8)。なお, 第一種・第二種低層住居専用地域内では絶対高さ制限があるために適用されない。

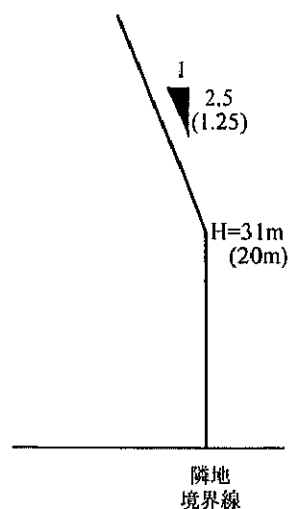


図 2.8: 隣地斜線制限

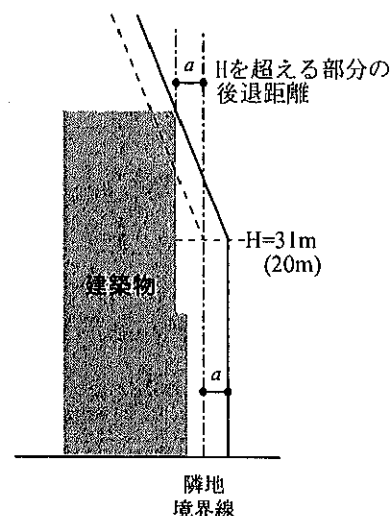


図 2.9: 隣地斜線制限のセットバック緩和

隣地斜線制限の緩和措置

道路斜線道路同様に、隣地斜線制限についても緩和措置が設けられている。

1. 建築物が隣地境界線から後退している場合 (法第 56 条第 1 項第二号)
2. 前面道路の反対側に公園, 水面などがある場合 (法第 56 条第 6 項, 令第 135 条の 3 第 1 項第一号)
3. 敷地の地盤面が隣地の地盤面より 1m 以上低い場合 (法第 56 条第 6 項, 令第 135 条の 3 第 1 項第二号, 第 2 項)

さらに、天空率の比較による隣地斜線制限の緩和が平成 14 年の法改正で創設された。

2.6. 容積率制限と道路・隣地斜線制限との関係

上記1.の建築物が隣地境界線から後退している場合については、建築物に適用される隣地斜線制限上の立ち上がり部分の高さ制限(20mまたは31m)を超える部分で、当該建築物が隣地境界線から後退している場合には、その後退距離と同じ距離だけ隣地境界線が隣地側にあるものとみなして隣地斜線制限を適用する。なお、後退距離は隣地境界線の各辺ごとに、最小の水平距離を採用する。

制定・改正の経緯

市街地建築物法において絶対高さ制限が行われており、建築基準法においても同様の制限が引き継がれた。昭和38年の法改正で容積地区制度が創設され、容積地区内で絶対高さ制限は適用しないこととされ、これに伴って新たに隣地斜線制限を行うこととした。その際、隣地斜線制限の立ち上がりは住居系地域では20m、その他の地域では31mとされ、市街地建築物法での絶対高さ制限をそのまま採用した。31mについては当時の商業地域における建築物の高さがほぼこれ以下に収まっており、このような制限が経済活動を抑制するものではないこと、100尺と数値が簡単であったことなどから定められた。また勾配については、それぞれの地域の最低限の採光を確保するのに必要な条件から勘案して、隣地に対する採光条件を著しく悪化させない許容限度として定めたものである。

昭和45年の容積率制度の全面導入により、隣地斜線制限も一般的に適用されることとなり、昭和62年の法改正で、隣地境界線から後退した場合の合理化が行われた。さらに、平成14年の法改正で天空率との比較による隣地斜線制限の緩和が創設された。

2.6 容積率制限と道路・隣地斜線制限との関係

表2.4は、集団規定のうち、建ぺい率制限、容積率制限、斜線制限(高さ制限)およびその他の制度の主要な改正内容とその年について時系列的に表している。併せて、時代ごとの社会・経済状況を表の右側に記している。容積率制限・道路斜線制限・隣地斜線制限とも市街地建築物法での絶対高さ制限と前面道路による高さ制限の数値を基本的に引き継ぎ、社会状況の変化にあわせて改正してきた。例えば、建築基準法制定時には、高さ31mは住居系以外の地域における絶対高さ、勾配1.5は前面道路による高さ制限であった。

昭和30年代の高度成長期において、高層建築物を建設し、敷地を高度利用したいという要望の強まりによって、昭和38年に容積地区制が創設された。その際、高さ31mは隣地斜線制限の立ち上がり、勾配1.5は道路斜線制限の勾配に変化した。その後、都市化の進展の中で、良好な住環境に対する住民の要請が高まり、昭和51年には第二種低層住居専用地域の建ぺい率・容積率制限の強化、日影規制、道路幅員による容積制限の強化が行われ、昭和55年には地区計画制度が創設された。

第2章 建築物形態規制の考え方

昭和50年代後半からの経済好況による土地需要の高まりや民間活力を利用した都市開発を行うために、昭和62年には斜線制限のセットバック緩和（図2.5）や道路斜線制限の適用範囲の創設（内容は図2.3及び表2.3を参照）等が行われた。以後、土地の高度利用の目的等により、用途別容積誘導型地区計画や特例容積率適用区域などが容積率を割増しする誘導手法が多く導入されるようになった。最近では、都市再生を目的とした都市再生特別措置法が施行され、大規模な民間都市開発プロジェクトが促進されている。都市再生特別地区において、土地の合理的かつ健全な「特別の」高度利用と都市更新を図り、その地区の特性に応じた用途・高さ・形態等を備えた建築物の建築を誘導することとなっている。当該地区においては容積率制限や斜線制限等の適用が除外される。予定されているプロジェクトについてみると、大規模なオープンスペースを確保した超高層ビルの建築を主体としたものが多く（都市構造改革研究会（2003））、高度成長期やバブル期などの時代要望と大きな違いはないといえる。

昭和40年代後半から昭和50年代前半では、住環境に対する規制強化等が行われたが、それ以外の時期では、民間の力を利用した都市開発と、オープンスペースの確保など環境の保全のために、超高層ビルの建設の要望が大きくなった。そのために容積率制限の緩和を行い、その緩和に即すように環境を著しく悪化させない程度に斜線制限等の緩和が行われてきたといえる。

表 2.4: 集団規定の改正と社会状況等

改正年	建ぺい率	容積率	斜線制限（高さ制限）	その他	社会状況等
昭和25年 昭和32年	商業地域内の建ぺい率緩和				経済復興(S30～S32)
昭和34年 昭和36年 昭和38年		容積地区制の創設	同左地区内の絶対高さ制限の廃止	特定街区制度の新設	経済成長(S34～S36)
昭和45年	建ぺい率緩和	用途地域制の整備による容積率の全面導入	絶対高さ制限の廃止（除）住専	総合設計制度の創設	東京オリンピック(S39) 公害拡大 霞ヶ関ビル竣工(S43) 経済好況(S41～S45) 大阪万博(S45)
昭和51年	2住専の建ぺい率・容積率等の強化	道路幅員による容積制限の強化	日影による建築物の高さ制限		日本列島改造論(S47)
昭和55年				地区計画・沿道整備計画の創設	住環境への関心の高まりの悪化 建設投資拡大(S60～H2)
昭和62年		特定道路に関する容積率の緩和	後退距離による道路斜線制限等の緩和 道路斜線制限の適用範囲の創設		民間都市開発の推進に関する特別措置法(S62)
平成2年 平成4年				用途別容積率型地区計画の創設 用途地域の細分化 都市計画区域外への適用	バブル崩壊(H2)
平成6年 平成7年		住宅の地階部分の容積緩和		街並み誘導型地区計画の創設	阪神・淡路大震災(H7)
平成8年 平成10年 平成13年 平成14年		共同住宅の共用部分の容積緩和 容積率制限等の選択拡充	天空率による斜線制限の緩和	連担建築物設計制度の創設 特例容積率適用区域制度の創設 総合設計の基礎の一部 定型化手続緩和 都市再生特別地区の創設 地区計画制度の再編	都市回帰 都市再生特別措置法(H14)

片倉、大西、建築法制研究会(2003)に基づき、一部加筆修正

2.6. 容積率制限と道路・隣地斜線制限との関係

このように、現行の集団規定は、市街地建築物法の思想・基準を現代まで引きずっており、建築物の形態を規制する基礎的な制限は、規制手法およびその数値とも、市街地建築物法制定時代に定めたものが基本となっている。これらは大正時代の市街地を想定して決められており、数値の根拠もあいまいで科学的な根拠が乏しいものもある。したがって、現在の市街地にその規制をかけても良好な市街地空間の創出につながらず、現在の街に適合し、良好な都市環境をつくりだしていけるような内容に改めるべきという指摘もある（森記念財団(1995)）。また、集団規定の中の容積率制限は、都市のマクロ的な環境に関する指標であるにも関わらず、規制自体は敷地単位である。そして、個々の敷地は地主や建築主によって価値が異なり、必ずしも周辺的环境等を考えた土地利用を実現しているわけではない。例えば東京都江東区のマンション開発の場合、工場・倉庫跡地等に大規模マンション建設が活発化し、周辺の住環境の悪化や小学校等教室数の不足といった問題を引き起こしている。工場・倉庫跡地の多くは準工業地域であり、斜線制限が緩く、敷地規模が大きいため、指定容積率制限一杯まで建設することができる。しかし、準工業地域であったために公共施設である学校等の受入量がマンション供給量に対して不足し、そのため区は条例等を定め、マンション建設を抑制する対策を行うまでになっている。

斜線制限に関しては、建築基準法制定当時のような絶対高さ制限等といった比較的分かり易い規制から、住宅系用途では道路斜線制限や隣地斜線制限に加えて、北側斜線制限、日影規制が敷地に適用されることになり、ある敷地内で建築可能な空間は複雑である。容易にはその空間を把握できない（図 2.10）。さらに、セットバック緩和や道路斜線制限の適用距離の追加によりさらに複雑化し、日照・通風・採光の確保といった本来の目的がその敷地周辺をふくめて実現されているかは分からない状況である。わずかな隣地及び前面道路幅員等の関係の変化によって緩和措置を受ける受けないの違いが生じる。

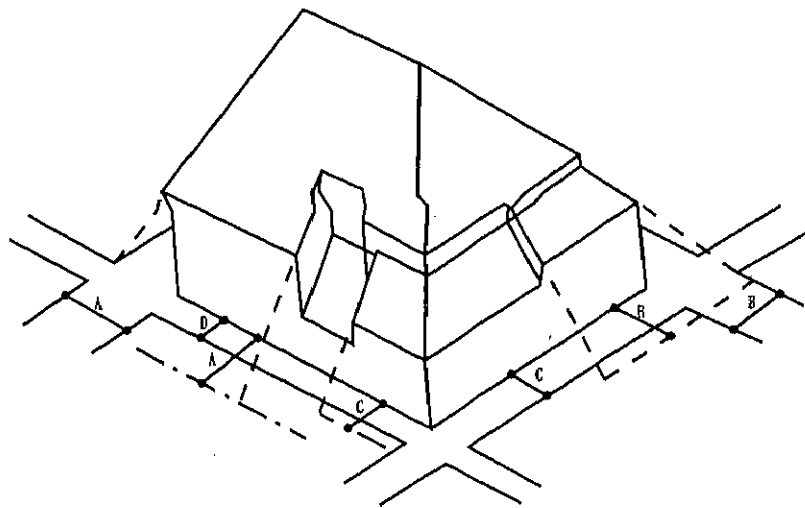


図 2.10: 複雑な建築可能空間の例

第2章 建築物形態規制の考え方

さらに、容積率制限の緩和と斜線制限の緩和が同時期に行われていることから、斜線制限の緩和措置の目的の一つは建物容積率の増加であり、それが個々の敷地でどの程度実現されるか、また街区や地区といったマクロ的な範囲でどの程度の効果を発揮しているかは分からない。例えば、道路斜線制限の適用距離についても、用途地域別・指定容積率別に適用範囲が指定されているが、大きな敷地規模で、さらに、かなり広い幅員の道路に接していなければならず、結果として利用されないため、容積率の上昇にはつながらないことがある。逆に、マンション用地といった大規模な敷地では、緩和措置を利用し高層マンションが建てられるが、周辺環境との調和を図ることができず、周辺住民との争いに発展する場合もある。最近の事例として東京都国立市や東京都世田谷区の高層マンション建設が挙げられる（図 2.11、図 2.12）。



図 2.11: 周辺環境と大きく異なる建築物の例 (東京都国立市)



図 2.12: 周辺環境と大きく異なる建築物の例 (東京都世田谷区)

2.7 おわりに

建築物形態規制の歴史的経緯を整理し、容積率制限と斜線制限が市街地建築物法の絶対高さ制限と前面道路幅員による高さ制限からの流れをくみ、数値の根拠についても基本的に市街地建築物法制定時となっていることを示した。絶対高さ制限はのちに容積地区制、容積率制限となり、これにより建物容量を規制することになり、絶対的な建物の高さの制約は廃止された。しかしながら、前面道路幅員による高さ制限は、道路斜線制限に変わり、昭和 38 年には隣地斜線制限が創設された。隣地斜線制限は絶対高さ制限の値を斜線制限の立ち上がりに流用している。昭和 38 年当時の建築物の状況を想定しており、結果的に斜線制限は間接的に建物容量を制限する性格を残しているといえる。

容積率制限や道路斜線制限、隣地斜線制限の問題点としては、

1. 規制の基本的な制限の数値が大正時代の市街地状況に拠っているため、基本的な制限が現在の市街地状況にそぐわない。
2. 規制数値の根拠が曖昧である。
3. 規制自体が敷地単位である。
4. 斜線制限によって建築利用可能空間の形状が複雑である。
5. 緩和規定によりさらに状況が複雑化し、同じ街区であっても緩和を受けられる敷地と受けられない敷地があり、街並みを乱す要因となっている。(例えば壁面後退線がわからない。)
6. 必ずしも斜線制限のセットバック緩和が建物容積率の増加につながるとは限らない。
7. 街区や地区といったマクロ的な空間単位で、建物容積率の増加につながるとは限らない。

この問題に対して、幾つかの提案がなされている。

1. 壁面線指定による規制
2. 絶対高さによる規制
3. 日照確保型形態規制
4. 混雑税による容積率規制

1. の壁面線の指定による規制について、中西(2001)は、高容積化を目的とし、住宅市街地の更新過程における街区内の建物配置コントロールのあり方を研究している。2. の絶対高さによる規制については、大方(1997)で建ぺい率と前面道路幅員に応じた高さ制限との単純な組み合わせに置き換えればよいという論があることを述べている。3. 日照確保型形態規制に関しては、桑田(1997)において街区を単位とした日照確保を目的とした建築物形態規制の手法が提案されており、低層高密度住宅地の中野区を対象に街路や空地方位に対応

第2章 建築物形態規制の考え方

した隣棟間隔による壁面線コントロールの提案がなされている。齋藤(2003)では平成14年に創設された天空率による斜線制限緩和による影響について、採光環境性能の観点から形態規制コントロールについて、シミュレーションを行っている。4.の混雑税による規制は、福島(1997)などで経済学の分野で議論されている。

1.や3.の研究の中には街区を単位として建築物形態規制手法の提案をしているが、その分析はあくまでも敷地単位であり、その他の研究においても敷地単位が中心である。本研究では、容積率に大きな影響を与える斜線制限を取り上げ、道路率や棟数密度といったマクロな市街地環境を表わす指標と地区における建物容量との関係を分析し、考察を行う。そして、斜線制限を考慮した市街地形態からみた容積率設定ツールの考え方を示す。