

商業・業務との複能地域における居住用空間の確保に関する研究 (梗概)

三村浩史

第1部 研究課題の展開とシナリオづくり

1-1. 研究課題の展開

その自治体の都市政策からして、特定地域において「居住用空間の確保」が必要とされる場合に、現行の都市計画方式に何らかの制御手段を加えて、開発を誘導する方式を検討しようというのが趣旨である。調査研究の進め方として、次の手順を設定した。

(1)研究課題の展開 研究スタッフの既得の知識、経験、関連文献の通観および共同討論に基づき、課題テーマを、予想される都市計画方式としての仮説シナリオとして描いてみた。そのあらまは以下の4つの課題側面のとおりである。

①居住用空間を確保する必要ありとする地域の設定（さらには指定）の根拠は何であるか。そのような必要の生じる地域には、どんな状況があるか。どのような政策背景、計画、判断基準があり得るか。

②居住用空間を、商業・業務用途などの空間利用などとの競合に対抗し共存させるための実効ある手段にはどんなことが考えられるか。規制緩和や容積等のボーナスなどの動機付け誘導手段と住宅供給義務付けや開発負担金などの規制手段はどのような関係にあると考えられるか。

③確保された（として）居住用空間の居住性・住環境の質はどう保障されるのか。住戸の規模・間取り、採光・日照条件、町並みの共同秩序との調和、公園広場、駐車スペース、生活共同施設などの整備条件はどう盛り込むべきか。そのためにはどんな基準をさらに検討すべきか。

④確保された（として）居住用空間の定住性は確保できるのか。投機的保有と非居住、家賃・分譲の高価格化と一般居住者の実質排除、商業・業務など居住外目的への転用などの問題にどう対処できるか。

以上、仮説シナリオ段階では、大略4つの課題側面の展開を行い、予想される判断ポイントを並べてみたものの、現実の問題とどう一致し重なるのか、もし実施しようとするとなんか困難が生じるかは、ほとんど検討されていない。そこで次のステップに進むことにした。

(2)仮説シナリオの点検と補強 この研究課題シナリ

オ案に、わが国およびいくつかの国におけるこの面での都市計画の動向、すなわち実態、政策立案の実施例、制度上の試みおよび関連文献などにおける論説や提案などを当てはめてみて、リアリティの薄い部分は除却もしくは補強し、論理構成をより明確にするように努めた。また次に行う実態調査の課題を取り出した。

(3)高容積マンション集積地域調査とシミュレーション

高容積化が進行中の都心商業地区（この調査では大阪市内）におけるマンション集積の形態を調査した。主な調査項目は、敷地、建築物の諸元のほか、採光方式、隣接地との空間関係、非住居用途との混在状況等であり、併せて、居住者に住宅選択と居住性についてのアンケート回答を依頼した。さきに設定した都市計画方式シナリオ案の各項目を、この実態調査の対象地区に対して、仮に適用すると可能かどうか、そこで生じると推測される問題点、さらなる検討課題を取り出せるように、一種の論理シミュレーションを試みた。

(4)調査結果のまとめと総合的考察 結章として立体ゾーニングとは、どのような都市計画制度か、調査分析に基づいてアウトラインを描き、次の段階の研究課題を示唆した。なお、梗概においては、引用文献の紹介は省略する。

1-2. 居住用空間の確保を必要とする地域

都市圏のなかには、住居専用地域あるいは住居地域のように居住用途が、他の目的の土地利用との競合から保護されている地域がある一方で、商業・業務系や工業・物流系では、混住は許容されていても土地利用は、それらの産業利用を第一義とし、居住空間はそれらとの競合に曝され、排除されてもほとんど抵抗できない立場におかれてきた。そうした状況の地域においても、居住人口を維持するために居住用空間を確保したいというニーズが高まる可能性がある。それらは、どのような場合であろうか。

(1)地域人口の維持および回復 都市圏のなかにある範囲の地域を取ってみて、居住人口の動態を考えてみる。自然増減に転入・転出という社会増減を加えたものが人口の増減になる。さまざまな理由から、この人口の現状を維持したい、減少を食い止めた、そして回復増加を

図りたいという地域の要請が現われることが少なくない。たとえば、大都市の都心区であって、これらの地域では、自治行政体として一定のコミュニティ・サービスの水準を維持する上からも、人口回復を地域計画の基本目標としている。

(2)用途地域ミスマッチの補正 実際には多数の居住人口が存在するのに、用途地域は商業地域を指定してしまった。このため居住環境を守れない。商業地域でありつつ一定水準の居住環境を守ろうという特別住居地区といった指定を求める場合も考えられる。

ところで、居住人口の維持や回復を、動態としてみると、ある一定期間ごとの差し引き増減数だけでなく、流入と流出というフロー＝移動に着目しなくてはならない。人口が緩やかに減少していても、流入と流出ともに多く入れ替わりが激しい地域もあり、こういう居住人口は定住性が低いということが出来る。そこで居住人口の維持や回復には、次のような対応が必要になる。

①現住人口の流失防止 環境悪化や地上げ、不動産に関わる税金などによって追い立てられないこと。高齢化しても、できるだけ現住地で在宅ケアが受けられること。それだけのコミュニティ活動が維持されていることなどがその必要条件になる。

②次世代の家族の住み継ぎ 現住家族の住み続けのみでは、人口の自然減は免れない。次の世代が、この地域に住み継ぐかどうか。伝統的な商家などでは代々“いえ”を継いできたのであって、多世代居住が多かった。今日では、就業、結婚などの選択の自由度が大きくなり、多世代居住は減少している。しかし、反面で、長男長女時代、都市における高齢化時代を迎えて、同居もしくは隣居や近居に対するニーズが高まりつつあると推察される。

③新規来住人口の受け入れ 移動の激しい地域では、現住人口の住み続けと次世代の住み継ぎのみでは、人口の維持が難しい。新規に来住する世帯を絶えず受け入れていくことが必要条件になる。いうまでもなく、居住人口を維持し回復しようとする、これらの人々のための住宅・住環境が適切な条件で保障されなければならない。この条件のうちで、住宅の維持や供給に関わる土地利用もしくは空間利用の部分を居住用空間と定義する。

次に、居住人口と居住用空間の相互関係を考えてみる。たとえば過疎化が激しく進行している山村などでは、空き家が目立つ。住宅があっても人々が住むとは限らない。一方、巨大都市圏の内部などでは、居住用空間の保障条件が、人々の居住地域選択を強く規定する。しかも、これらの地域では、二重の意味において居住用空間は、保障すべき目的以外の空間利用との競合に曝されているのが現状である。まず、商業や業務などのより収益性の高

い空間利用、特にまた今日のわが国では投機的収益性の高い空間利用が優越するので、居住用空間は圧迫され都市圏内の立地条件のよい地域から次第に排除されがちである。そこで、居住人口を維持しようとするなら、何らかの政策的制御の方法をもって居住用空間を誘導し優先させたり、他の空間利用との競合を抑制することが必要になる。また、ひとくちに居住用空間といっても、その質と価格が問題である。限られた量の高級住宅であれば、土地収益性の高い商業や業務のための空間利用との競合に打ち勝てることは、都心かその周辺での高級マンションの売れゆきが示している。住環境が悪くても交通条件だけがよい過密アパート街もそれなりの対抗性をもってきた。しかし、住戸・住環境の質が一定以上の水準に保障され、低・中所得層でも強いニーズがあれば居住可能な空間の供給となると、これまた政策として強い意思と方法が準備されなければならないことは明らかである。これが“確保”の意味である。

1-3. 居住用空間の確保のための制御誘導手段

都市の土地・空間利用を、不動産市場の成りゆきにまったく委ねるのではなくて、都市政策および都市計画の将来目標像の方向に誘導規制する手段にはどんなものがあり得るのか、ひととおりの予備検討を行った。

(1)公的住宅の直接供給 地価の上がりきった地域で、公的住宅のための土地・空間を入手することは難しい。補助率の高い改良住宅方式、まとまった国有地などの開発におけるリンケージ方式、老朽公的団地の建て替え、さらに東京のいくつかの都心区が行っているような公的施設の上階部分を区営住宅にする併築方式、民間土地所有者との信託や借り上げ方式などが考えられる。イタリアのボローニャ市のように、歴史的都心の空洞化を否定して、都市戦略として居住地を維持しようとする場合には、老朽住宅を公営住宅として買い取り、内部を近代化したり増築したりしてから賃貸する方式を採っている。土地政策による開発地域の地価の値上がり抑制と公共住宅投資とが結び付いた例であろう。居住用空間の確保のためには、公的住宅の供給はもっとも直接的な方法であるが、商業・業務空間との競合および用地価格の上昇をどこまで抑制できるかに課題がある。家賃のアフォードブル(affordable)な上限を考えると、差額は公的支出に頼ることになる。住宅困窮世帯に適切な住宅を提供するという公的住宅政策プロパーの目的に加えて、居住人口の回復やコミュニティの活性化などのために効果が大きいという、都市戦略上の判断が追加的な公的支出の強い根拠になるだろう。

(2)住宅付置の義務付け 東京都中央区・港区などでは1980年代後半において、大規模再開発事業等のディベロッパーに対して、そこで供給する建物の床面積の一部、

容積率にしておおむね100%程度を住居床として供給することを指導している。また、千代田区においても、同様の内容のことを開発の事業協議における誘導内容としている事例がある。しかし、これらととも、あくまでも誘導の域を出ない。また住戸の広さや住環境についての規定がないこと、同一区内であれば飛び地の供給を認めていることなどから、効果がまだまだ上がっているとはいえない。また、供給する住宅の賃貸や分譲価格にも規定がなく、さらに供給後の他用途への転用にも歯止めがかからないわけだから、都心自治体としての人口回復の心意気を示すものであっても、居住用空間を確保する手段としての実効性は上がっていない。

商業や業務機能の拡大を目的とする大規模な都市再開発に対して、より明確な形で、居住用空間の確保に関する寄与を義務付けようと試しているのが、サンフランシスコ、ボストン、サンタモニカ、ジャージーシティなどのアメリカの連環方式＝linkageである。都市再開発プロジェクトの開発権を賦与するディベロッパーに対して、住宅供給に関するさまざまな寄与を求め、これとインセンティブゾーニングのような規制緩和等の優遇措置とを連環＝linkさせようというものである。その内容としては、①居住用土地・空間そのものの確保、現地もしくは飛び地。②住宅の供給、多くの場合その価格が、低・中所得層にとって入居可能＝affordableなものであることを求めている。③住宅供給負担金、土地・空間および住宅という現物提供に代わるものとしての住宅供給負担金の提供を求める。自治体は、この基金を当該地域内での公的住宅供給のために使用する。このような「金の卵を生むがちょう」を求める開発指導方針が、1980年代前半以降、いくつかの大都市で実施されるようになった。その背景となる考え方は何であったろうか。大規模な商業・業務機能のいっそうの集中が原因となって、インナーシティの居住人口を排除し居住を困難にしコミュニティを衰退させ、他方では、新しい住宅供給のためのコストを増大させるという因果関係の認識である。

(3)誘導地域制＝インセンティブ・ゾーニング 規制的ゾーニングに対して、ある地区の開発プロジェクト等において、一定の都市計画上の貢献条件と引き替えに、規制の緩和＝mitigationや公共的支出および税の軽減等の誘導的動機付けを行うという条件付きボーナス制度である。居住空間の確保という面からいうと、もし、都市計画として、その地域においてその必要ありと方針決定されている場合は、これを根拠に、居住用空間の供給義務との組み合わせ規制緩和等の優遇措置を取ることができる。そこでの居住用空間の面積、比率、住戸数、環境水準などを規定することはできないだろう。

横浜市や大阪市のように居住用空間の供給と容積の割増しを連動させている自治体もいくつかある。また、最

近の報道によると建設省は、「商業地域で、事務所や商業施設の面積に応じて一定割合の住宅を併設した場合、容積率を通常の基準より高めることを2年後をメドに建築審議会の答申を得て具体的施策とする」としている（日経1988年3月29日の記事）。

今後、国有地利用や大型サイトの跡地利用プロジェクトの増加が予想されるが、まとまった敷地について、居住性の質を保障しつつこうしたボーナスによるインセンティブ・ゾーニングの活用法は検討に値する。

しかし、実際問題として、インセンティブ・ゾーニングを多く試みてきたアメリカでも、公開空地の整備、道路整備、都市施設の負担などが主たる内容であって、居住用空間の供給を条件化している例は多くないのが現実である。

わが国の場合も、特定街区や総合的設計制度が試みられているが、住宅供給にまで及んでいない。また、容積率の設定が、敷地・環境にほとんど関わりなく、都市基幹施設容量と負荷のバランスから決められているために、実際には、すでに過剰に許容されており、インセンティブを与えるために規制緩和する余地も、ディベロッパーについてのメリットも少ないのが現状である。

(4)居住用資産に関わる税制 地価値上がり地域における固定資産税や相続税の連鎖的上昇が、通常の居住を困難にしている。居住用空間の確保を必要とする地域では、たとえば、宅地並み課税に対する生産緑地制度のような商業・業務用に供しない既存の住宅や新規に供給する住宅に対する税の一定条件付きの減免や還元措置が考えられないだろうか。都市戦略的な税制運用の可能性、そのための計画地域指定の方法、居住用なることの審査方法や一定期間における転用禁止の担保方法などが具体化のためのさらなる検討課題といえよう。

1-4. 立体ゾーニング方式の可能性

現在は商業地域に指定されている地域でも、商業・業務空間と併存できる居住用空間を確保する都市計画からする試みとして、立体ゾーニング方式の可能性を検討する。この発想は、京都の中心市街地における都市住宅研究の機会に生まれたものである。すでに述べたように、京都の中心市街地の大部分が、商業地域に指定されている。ここでは、日照や採光の最低の居住性を維持する法的保障が薄弱である。しかし、新規に建設される中・高層建築物の床面積では住居が過半数を占めている。これが、低い水準の住環境しか保障されないままに建て詰って次代の住宅ストックになる。そこで、低層階（京都の場合、地域により、1～2階程度）を商業業務に利用し、中・上層階を住居とする、いわば“げたばき”方式について、居住環境の保障内容はいかにあるべきかを、実地調査を含めて検討しようというものであった。

現在のわが国の用途地域指定は、平面的なものであり、低層高密の市街地を前提として考えられたものである。しかし今日の都市市街地は、中・高層化の進行が著しく、地域指定も三次元立体的運用が求められる状況になっている。過剰と思われる容積率許容については、さきに述べたが、現在のわが国の巨大都市では、容積率がすでに物権化している傾向があり、容積指定率100%当たり3.3m²当たり数百万円の土地価格差になっている。京都の都心区における検討では、町通り（おおむね6m未満）の宅地の容積率指定は360%であるが、実際に3～5階程度の、げたばき方式の都市住宅で検討したところ、200～250%なら、住居地域並みの住環境が保障できることがわかった。つまり、現行の容積率指定を2/3に下げると、低・中層高密の併存居住地に適することになる。容積率が、すでに既得のものとして物権化している地域では、このような規制強化の方向での指定の全面変更には、不動産経営者からの強い抵抗があるかも知れない。現行容積率を、いわば許容最大量として理解するならば、最大に至るまでには、満足させる条件が求められる。居住用空間を確保することが、都市整備の目標とされる地域では、居住環境について、次に述べる①住戸の規模、②住戸の日照・採光および通風、③広場・公園・コミュニティ施設および④駐車スペース、などの諸条件を満足させることを求めるべきだろう。この点について、東京都立大学の石田頼房教授は、東京の同様な場合について、小規模に区分されている宅地については、現行容積率の1/2程度を実行許容率とし、宅地規模の拡大にともなう居住環境整備の共同水準が上がるにつれて、容積を加算していく方式を提案している。これは、京都での検討から導かれたおよそ2/3とも対応する。ちょうど試験の成績の最高は100点であっても、だれもが貰えるわけではなく、相当な努力をしてはじめて高得点が与えられるというわけである。通常の建築活動は、1/2や2/3の容積率、それ以上は、総合的設計や更新開発指導要綱や条例による指導条件の充足程度に応じて緩和するミチゲーション方式が好ましいであろう。たとえば、小規模

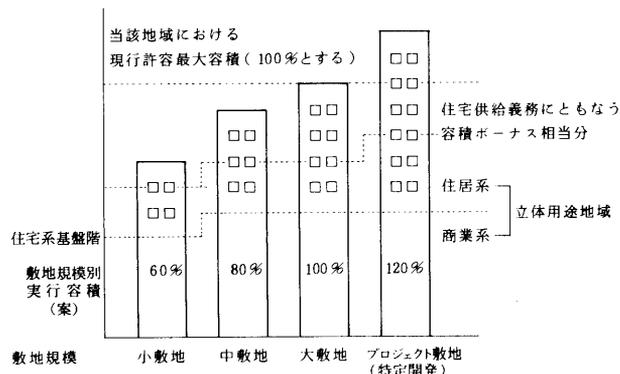


図1-1 敷地規模別の実行容積率と住宅付置義務および立体用途地域制との組み合わせ提案

敷地よりは共同化したり、まとまった敷地で、計画的な市街地環境の形成できるものに緩和することである。そしてこの場合に、居住用空間の供給・付置義務と連動させていくなら、いっそうの効果を期待することができるだろう（図1-1参照）。

1-5. 住戸の居住性・住環境の質の保障水準

わが国の現行制度では、商業地域、工業地域等においても、住居との併存立地を認めるといって、ある意味では混合地域制を採用しているが、反面で、住居にふさわしい住戸・住環境の水準の保障については特に規定がないので、非常に劣悪な状態の発生を予防することができない。たとえば、住戸の採光規定、騒音防止規定は、商業業務ビルと同じ扱いである。また日照については、何らの保障規定もない。住居系の地域で規定されている冬至の南面における日照の一定水準の保障や日影時間の制限は無理かも知れないが、オールオアナッシングではなくて、何らかの中間的基準が必要のように思われる。

京都で行った都心住宅の調査研究によると、商業地区に指定されている地域に住んでいる人たちは、住居系地域のような居室に対する冬至南面からの直射日光を望んでいるわけではないが、春秋の季節には、庭の樹木や屋上の物干し場にはせめて日射がほしいと答えている。また、採光の重要性も強調されている。したがって、商業地域に指定しているといっても、住居との併存を認めているのである以上、住環境の何らかの中間的基準が求められているといえよう。これを、どのような条件と指標でもって規定できるかも、本論の重要な課題である。

立体ゾーニングを適用してみると、住居系基盤階以上において、住居系地域並みの日照および採光基準の採用を考えることができる。しかし、小敷地では、これを実現することが困難なので、実行容積率は低めにならざるを得ない。その上で、環境条件を満たせる余地の取れる敷地の規模および形態に応じて、実行容積率を高めていく方式が合理的と考える。

(1)住戸の規模 マンション建設に対する京都の住民からの要望では、定着度の低いワンルーム住戸の比率を下げ、代わりに家族向け2室以上の住戸数を増やすことを求めている。高槻市のマンション開発指導要綱では、1戸当たりの床面積を65m²以上としているが、これは住居系地域を対象とするものである。コミュニティ活性化という課題および小規模小学校の解消という課題からすると、若い家庭、子どものいる世代を、また福祉の観点からすると、共同ケア付きのグループ住宅などの供給が要請される。また、これらの目的からすると、供給された住戸に実際に家族が居住することが必要である。関連事項として、京都の住民からの要望の例では、購入者が投機目的ではなく必ず入居するかどうか、また住居以外

の目的に転用しないかどうかを確かめて供給するようにディベロッパーに求めている。

(2)住戸の日照・採光および通風など 立体ゾーニングにおいて、低層階は、商業地域または近隣商業地域に指定、中・上層階は、第2種住居専用地域もしくは住居地域に指定して、それに見合う日照・採光の条件を保障する。場合によっては、新たに複合地域向けの中間基準を作成できるであろう。敷地の規模と形状に合わせて、中層階の住居系基盤階を基準とする建築線の後退、北側斜線制限のほか、一定の採光基準、通風を容易にし、かつ、階段室・廊下などの共用空間にゆとりを与えるツボニワ、パチオなどの内庭＝inner courtyardや吹き抜け空間＝atoriumを設けるように指導する方策が考えられるべきであろう。これらの問題は、マンション敷地＝開発規模に対応する規制の問題と関連している。

(3)広場・公園・コミュニティ施設 住居を含む複合機能地域の計画で難しい課題のひとつである。特に子どものいる家族の居住、また高齢者の居住を考えるとプレイロット、小広場の設置は何としても不可欠である。小敷地の開発では植え込み程度以上の公開空地を取るとは困難である。一定以上まとまった敷地に対して、インセンティブを与える根拠のひとつはここにあるが、立体地域制を取った場合に、こうした公開空地をどのレベルで確保すればよいかは検討事項になる。すなわち、住居系基盤階での設置をいかに評価できるかである。居住者の共同利用のためなら、地上数階のレベルに設置してもよいと思われるが、いくつかのそのような事例を観察したところでは、人気がなく利用されていない傾向が見て取れた。また地上階では、商業・業務利用にともなう不特定多数の利用と居住者利用とが重なり、子どものセキュリティなどの問題がある。都市空間のにぎわいと接しつつ安全な広場づくりのあり方の検討が必要となる。

(4)駐車スペース マンション対策の住民からの要請に、駐車・停車スペースの確保がある。高い容積率の建築物の都市空間への影響の最たるものは、交通負荷である。幹線道路では通過交通負荷であるが、局地的にみるとむしろ路上の駐車・停車が問題になる。商業・業務との複合地域では、これらの業務にともなう駐停車と居住用の発着が錯綜し、路面の混雑が著しくなる。開発行為者に、側歩道の狭さを補完する建築の後退と路外の駐停車スペースの設置を求めるとして、地表面のゆとりについてどのような論理と基準が必要かが検討事項となる。

1-6. 居住用空間における定住の確保と転用の抑制

(1)低・中所得階層に対する住宅保障戦略 居住人口および居住用空間の計画において重要な側面は、どのような社会・経済階層の人々が居住可能な空間供給を行うかである。まず、どのような人々が、この研究の主題で

あるような商業・業務と住居との複合地域、概していえば、インナーシティに居住することを望んでいるか。この点についての説明として、これまでの研究の流れは、現状から帰納されたものが多いが、まず第1に通勤限定階層論がある。すなわち、不規則な就業時間、共働き、特別の情報への近接性や頻繁な人の往来の必要性、自営業主にとっての24時間の事業所管理の必要性などが、長時間通勤を困難とする職業階層の人々であることが指摘されてきた。特に通勤制約が問題となる第1のグループは低所得階層に多い。家族を含めたその就業条件が、長時間の通勤に耐えないと報告されている。第2に高齢者のグループであって、就業条件からの制約に加えて、馴れ親しんだインナーシティ地域社会の環境と人間関係から離脱できないこと、相対的に安い家賃や生活費で暮らせる地域性などが、現住地への執着を強めることもいくつかの報告が指摘しているとおりでである。したがって、研究課題は、ただ単に居住用空間というだけではなく、これらに社会階層が入居・定住可能なもの＝affordableであることが求められる。また、これと関連して、これらの階層が就業する中小企業の立地空間も併せて考察されねばならない。現住地での住み続け条件か転住先条件の確保かは、状況によって変わり得る戦略問題である。

(2)高価格化と投機対象化 それが立地条件がよく、さらに都市的魅力のあるマンション供給であると、しばしば投機の対象になり、居住人口の獲得につながらない。不動産市場としてみれば問題なしとしても、人口回復にはつながらない。

(3)非住居用途との混在問題への対処 立体ゾーニングに内在する問題ではないが、中・高層集合住宅の場合、居住用を前提として供給したはずの空間が、商業・業務用に転用されることがしばしば発生する。その結果、不特定多数の人々の出入り、騒音などによる近隣公害や生活環境侵害が問題になる。非住居転用の禁止は、本来、個々の集住体ごとに行う賃貸契約や分譲契約および居住者集団の管理規則や協定で処理すべき問題である。

(4)非住居用途への転用禁止 ヨーロッパの都市、たとえば、西ドイツやイタリアでは、戦後の住宅難の時期に、また近年でも都市の住宅減少を防ぐために既存住宅の非住宅への転用禁止の施策の経験をもっている。これは主として、住宅不足対策であって、必ずしも都市定住という発想に立つものではない。本研究のテーマのように居住用空間の供給を前提として、規制緩和のボーナスを受け取っていたり、公的助成を得た場合に、非居住用途への転用をいかに防止できるかが検討事項となる。特に商業・業務用途との複合地域では、非居住転用への強い誘因が働くことを考慮しておかねばならない。

このような場合、開発者および居住者集団は供給先に対して転用や投機的利用の禁止を義務付けるような責任

をどう果たしているかが問われる。

第II部 商業地域に建つマンションの市街地空間特性と開放性

2-1. 調査の目的

商業地域は商業その他の業務の利便を増進するための地域である。そのために高い容積率が許容され、日影規制も行われず、居室の採光に必要な基準も住居・工業系の地域より一段と低くなっており、住居の環境に重要な開放性確保のレベルがもっとも低い。したがって、商業地域に許容された高い容積率を利用してマンションが進出していくことは、住居にふさわしい環境をどう確保していくかという問題を提起することとなる。現状では低層の建物と混在しているため、マンションは「日当たり・通風」に恵まれており、これを評価して入居する者も多い。しかし、これはあくまでも現時点の状況であり、長期的に有効な住宅ストックとしては大きな問題を抱えている。本稿では、主として観察調査により、マンション形態を開放性の面から分析する。分析においては接道条件や建築基準法の採光規定に留意し、将来の開放性確保についても予測を行い、商業地域にマンションが建設されることが居住環境の質においてどのような問題を発生させているのかを物的な視点から解明する。

2-2. 調査の方法

研究の対象地域として、大阪市中心部の商業地域である東区と西区のマンション密集地を選定した(図2-1)。

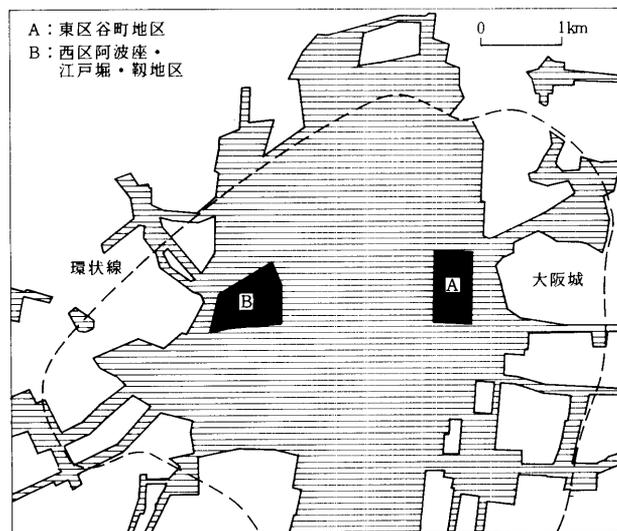


図2-1 大阪市の商業地域と調査地区

2-3. 敷地と接道条件 (省略)

2-4. 階数とタイプ

表2-1は、調査したマンションの階数である。最低が4階、最高が16階で、10階前後のものが多く、賃貸は半数が7階以下であるのに対し、分譲は3件を除いてすべて8階以上と高層になっている。なお、階数は敷地規模に関係しており、敷地が大規模になるほど高層が増加し、敷地1,000m²以上の11件中、6件が14階以上であった。

都心部にあることを反映し、大半は低層部に店舗や事務所を設けていた。この建物のタイプを示したものが表2-2で、「げたばき」とは非住宅と住宅とが階で明確に区分されているものであり、「混合利用」とは両者が混合している階があるものである。そして、住宅以外には駐車場や管理人室しかないものを「住宅専用」とした。東区はほぼすべてのマンションに住宅以外の施設が設置されており、西区も9割に達している。

2-5. 容積と形態

調査したマンションの密度を検討するには、建築面積・床面積等を求める必要があるが、観察でこれを知るのには難しく、特に廊下・階段や駐車場が床面積にどの部分まで含まれるかを判断することは非常に困難である。そこで、建物の外形を基準にして建ぺい率・容積率(見かけの建ぺい率・容積率)を推算し、同時に容積を最大にするためにどのような工夫をしているかを観察する方法を採用した。建築面積と床面積は、敷地面積と同じく、縮尺1/1,000の地図でプランメーターにより測定している。

表2-3は建ぺい率の、表2-4は容積率の推定値分

表2-1 建物の階数 (%)

	件数	4・5階	6・7階	8・9階	10・11階	12・13階	14階以上
分譲東区	41	0.0	2.4	22.0	43.9	22.0	9.8
西区	29	0.0	6.9	10.3	44.8	17.2	20.7
賃貸東区	22	18.2	22.7	31.8	22.7	4.5	0.0
西区	43	25.6	30.2	16.3	20.9	7.0	0.0
計	135	11.1	15.6	19.3	33.3	13.3	7.4

表2-2 建物のタイプ (%)

	件数	げたばき	混合利用	住宅専用
分譲東区	41	80.5	17.1	2.4
西区	29	75.9	10.3	13.8
賃貸東区	22	81.8	9.1	9.1
西区	43	69.8	23.3	7.0
計	135	76.3	16.3	7.4

布である。建ぺい率は分譲より賃貸の方が高く、半数強が90%以上であるのに対し、容積率は逆に賃貸より分譲の方が高い。

容積率の推定計算で扱いが難しいものは廊下と階段で、開放廊下・開放階段として床面積に算入しない手法が広く用いられている。そこで、平面計画上、廊下・階段が開放されたものとして設計されているかどうかを観察で判断した。なお、開放として扱う目的で建物中央に吹き抜けを設けるものや、建物側面中央部を引き込み、平面を鉄垂鈴（ダンベル）の形にするものがあり、これは区別して扱う。表2-5がこれら平面上の工夫で、特に工夫のないものは、容積率に余裕のあるもの（余裕あり）と、それ以外（特になし）に区分した。分譲は工夫のないものが少ないのに対し、賃貸は半分程度に工夫がなく、しかも容積率に余裕のある例が多いことが明確である。吹き抜け・ダンベルという複雑なものは、大半が分譲である。

2-6. 各住戸の規模・採光と使用状況

さきにマンションの規模に関して、分譲の戸数は賃貸の約2倍であることを述べたが、実際には小規模から大規模まで広く分布している。そこで表2-6に住宅の戸数分布を示した。分譲マンションは規模が大きく、特に西区は100戸を超えるものも多いが、賃貸は東区・西区とも小規模なものが多く、半数弱が20戸に満たない。住宅戸数は敷地面積や階数に関係があり、敷地が広いほど、また階数が高いほど大規模なものが多くなる。また建物のタイプ別では、住宅専用で大規模なものが多い。

ところで、各住戸の規模がほとんど同じマンションも多かったが、なかには大規模・小規模を混ぜているものもあった。特に日照のよくない北側に小住戸をおく例が目立ち、北向きは「事務所用」として分譲したものも3件あった。そこで、日照のよさで住戸規模を変えているものを探したところ、分譲に23件(33%)、賃貸に3件(6%)あった。分譲は3件に1件は住戸規模を

表2-3 見かけ建ぺい率の分布（推定）

		(%)						
	件数	~60%	60%~70%	70%~80%	80%~85%	85%~90%	90%~95%	95%~
分譲東区	41	2.4	14.6	34.1	14.6	9.8	14.6	9.8
西区	29	6.9	13.8	27.6	13.8	13.8	6.9	17.2
賃貸東区	22	0.0	0.0	18.2	9.1	22.7	27.3	22.7
西区	43	2.3	2.3	4.7	11.6	20.9	18.6	39.5
計	135	3.0	8.1	20.7	12.6	16.3	16.3	23.0

表2-4 見かけ容積率の分布（推定）

		(%)						
	件数	~400%	400%~500%	500%~600%	600%~700%	700%~800%	800%~900%	900%~
分譲東区	41	0.0	4.9	19.5	9.8	22.0	9.8	34.1
西区	29	0.0	3.4	6.9	17.2	13.8	27.6	31.0
賃貸東区	22	4.5	13.6	22.7	31.8	13.6	0.0	13.6
西区	43	14.0	16.3	20.9	7.0	11.6	18.6	11.6
計	135	5.2	9.6	17.8	14.1	15.8	14.8	23.0

表2-5 容積獲得のための平面上の工夫

		(%)					
	件数	吹き抜け	ダンベル	開放廊下	開放階段	特になし	余裕あり
分譲東区	41	12.3	17.1	29.3	26.8	4.9	9.8
西区	29	0.0	10.3	69.0	20.7	0.0	0.0
賃貸東区	22	0.0	4.5	4.5	36.4	13.6	40.9
西区	43	0.0	7.0	30.2	20.9	11.6	30.2
計	135	3.7	10.4	34.1	25.2	7.4	19.3

表2-6 住棟の戸数分布

		(%)						
	件数	~19戸	20戸~40戸	40戸~60戸	60戸~80戸	80戸~100戸	100戸~200戸	200戸~
分譲東区	41	36.6	17.1	22.0	7.3	2.4	12.2	2.4
西区	29	6.9	24.1	34.5	6.9	6.9	13.8	6.9
賃貸東区	22	50.0	40.9	4.5	4.5	0.0	0.0	0.0
西区	43	41.9	41.9	9.3	0.0	4.7	0.0	2.3
計	135	34.1	30.4	17.8	4.4	3.7	6.7	3.0

表2-7 各住戸の採光面数分布（区別、住戸規模別）

	分譲						賃貸					
	件数	1面のみのみ	一部2面	半数2面	大半2面	すべて2面	件数	1面のみのみ	一部2面	半数2面	大半2面	すべて2面
全体	70	31.4	25.7	15.7	11.4	15.7	65	56.9	27.7	10.8	0.0	4.6
東区	41	34.1	26.8	17.1	14.6	7.3	22	68.2	18.2	13.6	0.0	0.0
西区	29	27.6	24.1	13.8	6.9	27.6	43	51.2	32.6	9.3	0.0	7.0
~45㎡	6	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0	18	66.7	33.3	0.0	0.0	0.0
45~60㎡	9	55.6	11.1	22.2	11.1	0.0	15	66.7	33.3	0.0	0.0	0.0
60~75㎡	14	35.7	35.7	14.3	0.0	14.3	19	52.6	26.3	15.8	0.0	5.3
75~90㎡	15	0.0	53.3	26.7	6.7	13.3	11	45.5	18.2	36.4	0.0	0.0
90㎡~	26	34.6	3.8	11.5	23.1	26.9	2	0.0	0.0	0.0	0.0	(100.0)

変えているわけで、見過ごせない。南東角で東向き住戸を南向きより小規模にしている1件を除き、すべて北向きに小住戸を配置していたので、これを「北側小住戸」と呼び、どのような場合に多く実施されているかを検討した。

ところで、各住戸の採光面の数は、1方向のみのものと、2方向あるものがあった。表2-7はマンション別に採光面の数を分類したもので、賃貸は1面のみが6割近くあるのに比べ、分譲は3割と少なく、住戸の半数以上が2面採光のものが4割強ある。なお、2面採光は東区より西区の方が多。表の下半分は、住戸の平均規模との関係で、大規模になるほど2面採光が増加している。

表2-8は住戸がどの程度事務所等として転用されているかを示したもので、2つのことがわかる。ひとつは東区の方が転用が多いことで、近くに府庁もある東区の調査地区は西区に比べてはるかに事務所が多いことが関係している。いまひとつは分譲と賃貸の差で、賃貸は転用「なし」が分譲より多いが、同時に転用率の高いもの

表2-8 住戸の転用率 (%)

	件数	転用率 (%)						
		なし	5%以下	5%~10%	10%~20%	20%~30%	30%~50%	50%以上
分譲東区	41	19.5	7.3	17.1	31.7	19.5	4.9	0.0
西区	29	31.0	27.6	24.1	17.2	0.0	0.0	0.0
賃貸東区	22	22.7	0.0	18.2	18.2	9.1	0.0	31.8
西区	43	37.2	16.3	11.6	18.6	11.6	2.3	2.3
計	135	28.1	13.3	17.0	22.2	11.1	2.2	5.9

も多く、中間のものが少ない。分譲は所有者が多数のため、転用のコントロールが困難で、徐々に転用が進むのに対し、賃貸は家主の意向で転用を抑えることもできるし、逆に進めることもできるからである。なお、分譲のなかに、転用が禁止されているものも11件あったが、うち7件では転用例があり、転用禁止を実施することの困難さがわかる。

2-7. 窓の開放性の現状と将来

賃貸は道路があればそこから採光し、なければ断念する傾向が強いのにに対し、分譲は各種の手法を駆使して採光の確保を図っており、特に南方向で著しい。これは方位への選好があるためで、敷地の南と東に道路があって採光する例は分譲が多く、北方向は賃貸が多いのも同じ理由と思われる。

なお、採光のためにどの手法を用いるかは敷地の形にも関係している。敷地の長辺方向について敷地内空地を設けることは建ぺい率をかなり低下させるので、切り欠きや縦シャフトが用いられやすいからである。縦シャフトが主に東西方向に利用されているのは、縦長、つまり南北に長い敷地が多いためである。ただ、敷地内空地による建ぺい率低下も、容積率の方が重要な高層では大した問題とはならない。敷地内空地が分譲で多いのはこのためであり、その大半は12階以上の建物である。

ところで、これらの窓の開放性はどの程度であろうか。これを、各住戸の窓から45°程度上方を眺めたときに空が

表2-9 窓の開放性(45°確保)の程度 (%)

方位	確保手法	件数	現 状					将来の開放性喪失の恐れ					将来の予測				
			全戸確保	3/4程度	半数程度	1/4程度	確保なし	恐れなし	一部あり	大半あり	全体あり	すでに喪失	良好	まあよい	普通	不良	確保不能
南	道路	69	62.3	24.6	7.2	2.9	2.9	13.0	68.1	11.6	4.3	2.9	8.7	43.5	20.3	20.3	7.2
	敷地内空地	17	58.8	29.4	5.9	0.0	5.9	0.0	0.0	11.8	82.4	5.9	0.0	0.0	0.0	11.8	88.2
	その他	19	63.2	21.1	5.3	10.5	0.0	0.0	5.3	10.5	84.2	0.0	0.0	5.3	0.0	5.3	89.5
	不明・無効	12	25.0	41.7	0.0	33.3	0.0	8.3	0.0	0.0	91.7	0.0	0.0	0.0	0.0	8.3	91.7
東	道路	28	57.1	32.1	3.6	7.1	0.0	46.4	39.3	14.3	0.0	0.0	21.4	42.9	14.3	21.4	0.0
	敷地内空地	10	60.0	10.0	0.0	20.0	10.0	0.0	0.0	30.0	60.0	10.0	0.0	0.0	0.0	30.0	70.0
	その他	17	35.3	23.5	5.9	5.9	29.4	0.0	0.0	0.0	70.3	29.4	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
	不明・無効	36	27.8	50.0	2.8	8.3	11.0	2.8	0.0	0.0	86.1	11.1	2.8	0.0	0.0	0.0	97.2
西	道路	30	63.3	26.7	3.3	6.7	0.0	26.7	56.7	16.7	0.0	0.0	16.7	53.3	10.0	16.7	3.3
	敷地内空地	6	66.7	0.0	0.0	33.3	0.0	0.0	50.0	33.3	16.7	0.0	0.0	33.3	0.0	50.0	16.7
	その他	13	46.2	7.7	15.4	15.4	15.4	0.0	0.0	0.0	84.6	15.4	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
	不明・無効	30	26.7	46.7	3.3	23.3	0.0	3.3	0.0	0.0	96.7	0.0	0.0	0.0	0.0	3.3	96.7
北	道路	67	67.2	20.9	6.0	1.5	4.5	9.0	73.1	13.4	0.0	4.5	4.5	58.2	14.9	16.4	6.0
	敷地内空地	8	50.0	25.0	0.0	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	50.0	12.5	12.5	0.0	12.5	12.5	62.5
	その他	11	45.5	45.5	0.0	9.1	0.0	0.0	9.1	0.0	90.9	0.0	0.0	9.1	0.0	3.3	90.9
	不明・無効	15	40.0	40.0	6.7	13.3	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0

注) 公園や川に面するもの(南:4件, 東:6件, 西:2件, 北:7件)並びに窓のないもの(南:14件, 東:38件, 西:54件, 北27件)は表から除く

見えるかどうかで評価することとする。45°という角度は、東西については冬季に10～12時、あるいは12～14時の2時間の日照を確保する効果をもっており、南についてもほぼ3～10月の8カ月間について日照を望める。評価は観察調査をもとに、目分量で「全体確保」「3/4程度」「半分程度」「1/4程度」「確保なし」の5段階に区分した。区分の結果が表2-9の左側だが、公園や川に面するものは全住戸が45°を満たしていたので、除外している。

開放性にとって重要と思われたのは、道路斜線である。道路斜線は道路空間の採光等を確保するためのものと説明されているが、これは道路に接した建物の窓の開放性を保障する作用を有している。しかし、前面道路が2以上あるなどの場合は道路斜線の扱いが緩和され、その道

路に関する斜線を超える高さの建築が許される結果、緩和を受ける建物は開放性に恵まれ、対向する建物は逆に悪い条件におかれる（図2-2の矢印参照）。

次に、将来周辺に建物が建ち並んだ場合に、現在の開放性を維持できるかどうかを考察する。容積率を余している敷地に、現在容積率いっぱい建っている建物と同じような形態の建築が行われると仮定した。したがって、総合設計で建築されるケースや、1987年に新設された建物後退による道路斜線制限の緩和は、予測が困難であるため考慮していない。考察の結果が表2-9中央で、表から除外した公園や川に面するものは、全住戸とも開放性喪失の恐れはない。道路に面する窓はどの方位も8割が「恐れなし」か「一部あり」だが、それ以外は特殊なものを除き、すべて「全体あり」、つまりすべての窓で45°

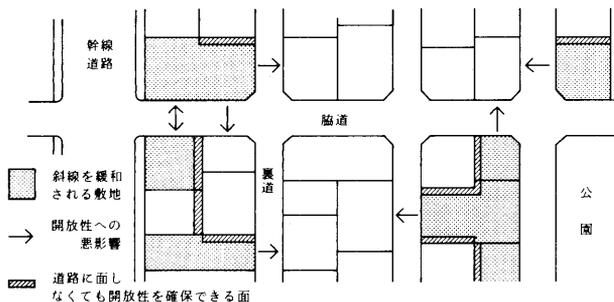


図2-2 道路斜線緩和の影響

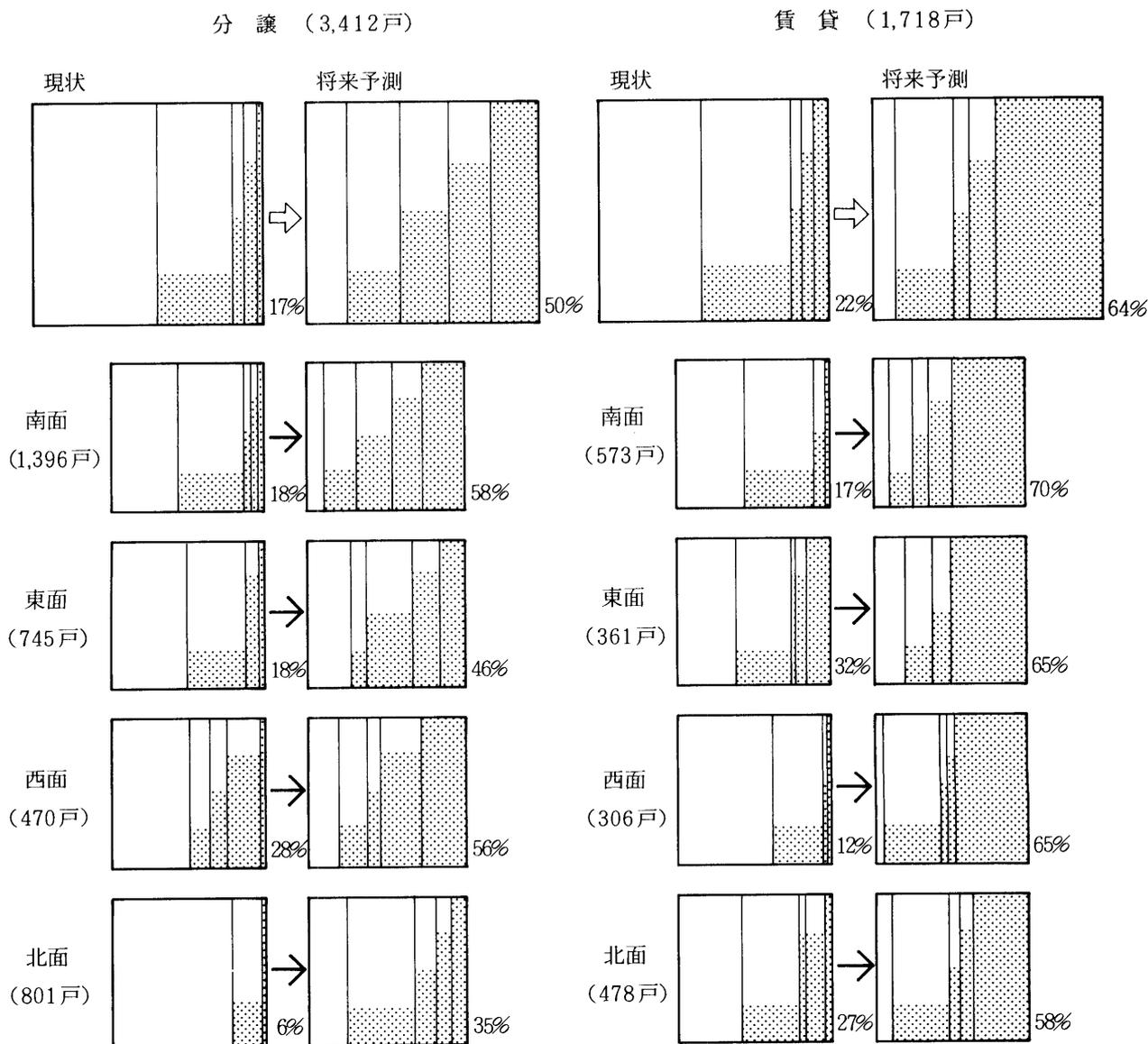
表2-11 45°確保の将来予測の評価値

		将来の開放性喪失の恐れ				
		恐れなし	一部あり	大半あり	全体あり	すでに喪失
現 状	全体確保	1	2	4	5	—
	3/4程度	2	3	4	5	—
	半数程度	3	4	4	5	—
	1/4程度	4	4	5	5	—
	確保なし	—	—	—	—	5

1：良 好
2：まあよい
3：普 通
4：不 良
5：確保不能

表2-10 唯一の採光窓のある面の45°確保状況

	方位	全数	現 状					将 来 の 予 測				
			全体確保	3/4程度	半数程度	1/4程度	確保なし	良好	まあよい	普通	不良	確保不能
件 譲	南	47	55.3	29.8	8.5	4.3	2.1	6.4	27.7	14.9	14.9	36.1
	東	24	70.8	16.7	0.0	8.3	4.2	33.3	16.7	8.3	20.8	20.8
	西	19	52.6	15.8	5.3	21.1	5.3	10.5	26.3	5.3	21.1	36.8
	北	28	75.0	21.4	3.6	0.0	0.0	14.3	53.6	10.7	7.1	14.3
	計	118	62.7	22.9	5.1	6.8	2.5	14.4	31.4	11.0	15.3	28.0
数 賃 貸	南	38	63.2	26.3	7.9	0.0	2.6	7.9	23.7	13.2	15.8	39.5
	東	24	45.8	20.8	4.2	4.2	25.0	16.7	20.8	0.0	8.3	54.2
	西	20	55.0	30.0	10.0	5.0	0.0	5.0	30.0	10.0	15.0	40.0
	北	35	51.4	28.6	2.9	5.7	11.4	8.6	42.9	11.4	14.3	22.9
	計	117	54.7	26.5	6.0	3.4	9.4	9.4	29.9	9.4	13.7	37.6
戸 譲	南	1,396	45.0	44.8	4.3	4.7	1.3	10.6	19.6	23.8	20.9	25.1
	東	745	51.7	37.3	0.0	9.7	1.3	25.5	11.5	30.1	18.0	15.0
	西	470	50.0	14.3	10.6	23.8	1.3	19.6	18.9	7.9	24.3	29.4
	北	801	77.2	22.0	0.9	0.0	0.0	23.2	42.9	14.1	9.1	10.6
	計	3,412	54.7	33.6	3.4	7.3	1.0	18.1	23.2	20.7	18.0	20.0
数 賃 貸	南	573	45.4	45.7	5.9	0.0	3.0	8.4	16.4	10.8	15.5	49.0
	東	361	37.7	36.6	1.7	7.2	16.9	19.1	17.7	0.0	12.5	50.7
	西	306	59.5	34.0	4.6	2.0	0.0	2.3	39.5	4.6	4.2	49.3
	北	478	39.3	37.9	4.2	12.6	6.1	8.8	36.6	8.2	8.6	37.9
	計	1,718	44.6	39.5	4.3	5.4	6.2	9.7	26.4	6.7	10.9	46.3



(タテ区分は表2-11の評価値1~5による。パーセントはアミ部分の住戸比率を示す。)

図2-3 45°確保の現状と主採光面別の将来予測

確保が不可能である。

ここで45°確保の現状と将来の開放性喪失の恐れを組み合わせ、将来予測を行う。組み合わせ方を表2-11に示したが、「良好」はほぼ現状の「全戸確保」に、「まあよい」は「3/4程度」に、「普通」は「半数程度」に、「不良」は「1/4程度」に、「確保不能」は「確保なし」に相当していると考えてよい。結果が表2-9右で、道路に面する窓の開放性はかなりの程度保障されているが、それ以外は特殊なものを除き、確保は無理だといえる。

表2-10の下半分を図にしたものが図2-3で、アミ部分は45°を確保できない住戸の比率を示す。分譲・賃貸とも、現在ではほぼ8割が45°を確保しているが、将来的には45°確保できない戸数が3倍となり、分譲で5割、賃貸で4割程度に減少すると思われる。方位別では、いずれも

南向きが確保できない率が高く、北方向が低い。南からの日照を求め、多くの住戸が無理をして南に窓を設ける結果、その開放性が保障できないわけで、皮肉な結果となっている。

2-8. まとめ

大阪市の東区および西区のマンション密集地を対象に調査を行い、主に開放性の面からマンション形態を分析してきた。得られた知見は以下のように要約できる。

(1)都市中心部の商業地域のマンションは、商業地域の規定を利用し、狭い敷地に高密度で建っている。また、店舗や事務所等の非住宅との複合機能を有するのが一般的で、低層階を居住用途に当てるものは少数である。

(2)同じマンションでも、賃貸と分譲で建て方が異なる。分譲は南に道路のある敷地が多く、容積率いっぱいに高

層化を図っている。住戸には格差を付け、南面の住戸を優遇し、北側には小住戸をおくなど、販売時の条件をよくすることを追求している。しかし、南面の開放性は将来的には保障されていない。一方、賃貸は中層が多く、住戸も小規模で、敷地いっぱい建て、容積率よりも建ぺい率を求めている。分譲ほど住戸の南面にこだわらず、採光は道路に頼ることが多い。

(3)都市中心部のマンションは、低層建物や空地・駐車場と混在している現在では開放性に恵まれているが、今後建て詰まると開放性が悪化し、特に道路に面しない窓は特殊な例を除いて開放性が著く悪化する。窓面の開放性を敷地内である程度確保できるのは例外的なケースに限られ、大半は外部空間に頼らざるを得ない。公園・河川に頼れる場合は限られているので、道路空間が重要となる。道路斜線制限は、一般に道路自体の開放性を確保する手段と考えられているが、現実には沿道建築物の開放性確保に大きな役割を果たしている。

都市中心部といえども、住戸の開放性は重要である。分譲は日照を求めあまり、将来の環境確保を犠牲としてしまっている。賃貸は採光でよしとする傾向が強いが、建物が比較的低いため、開放性の確保は難しい。都市中心部の居住環境確保のためには、現行の敷地と道路を基礎にした規制では限界があり、採光基準を組み合わせる新たな手法を模索していくことが必要だろう。

続いて、マンション居住者へのアンケート調査の結果を分析することにより、複能地域での居住地選択と居住性評価の論点を考察した。

第III部 マンション居住者と環境意識（省略）

第IV部 複能地域におけるシナリオ適用の可能性

4-1. 立体ゾーニングのフレーム構築

調査と考察から、当初は漠然としたコンセプトであった立体ゾーニングのフレームが浮かび上がってきた。

(1)地上敷地については、商業地域およびその他の地域指定を行い、空中敷地＝住居基盤敷地については、住居系地域のどれかを指定する。

(2)住居基盤敷地における建築行為について、住環境を担保する上からは、建ぺい率や容積率の論議および斜線制限を前提として、採光条件もしくは日照条件の設定からアプローチする。都心地域における住戸の住環境に対する期待度の幅は広い。家族定住なら2種住居専用地域並みが求められるであろうし、セカンド住宅なら住環境に対する要求水準ははるかに低いものとなる。そうはいつても、低水準ストックに住むことになるのは、回り

回って低所得でこれからは高齢者層になる確率が高くなるので、やはり最低限の住環境の水準を確保しておくことが必要である。主開口の方向が多様であることを考えると、ひとつの着目点は採光条件である。1例として、住居地域並みの条件 $H=2.5D$ (ただし、軒高さから採光上有効な窓までの高さ＝ H 、軒端から隣地界までの距離＝ D) を規制基準とすると、ややきびしいが実質的に敷地と住戸との空間を取ることができる。

(3)大阪市内都心区での調査によると、中小マンションでは、非住居利用階は1～2階、幹線道路に面し、まとまった敷地をもつマンションでは3～4階程度までであった。東京都心3区のようによほど業務利用が優越する地域でなければ、この程度と考えられる。

建ぺい率については、たとえば、地上敷地については80%、空中敷地については、住居系として、たとえば60%を想定する。商業地域階を2～5階分取ると容積は $80 \times 2 \sim 5 = 160 \sim 400\%$ 、住居階を3～6階分取ると、 $60 \times 3 \sim 6 = 180 \sim 360\%$ となり、たとえば、次のような最大容積率の組み合わせが得られる。

最大容積率	商業階	商業階容積	住居階	住居階容積
400(400)%	2	160%	4	240%
500(480)	3	240	4	240
600(600)	3	240	6	360
600(580)	5	400	3	180
800(800)	4	320	8	480
800(760)	5	400	6	360

これは(2)の住環境条件が満たされる場合の許容最大容積率であると考えてほしい。立体ゾーニング指定地域において、(2)の条件を満たせないときは、接道条件や敷地規模条件によって実行容積率はこれよりも数十%も低くなることもあり得る。

(4)空中に住居系の敷地を設定するわけであるから、「建築敷地」の認定に新たな工夫が必要となるだろう。接道条件、道路の位置認定、斜線制限なども、大体、既存のものを用いられるとして、階段・エレベーター、空中階での公開空地の意味、中庭、アトリウムなどのCOMMONスペースの工夫、地上敷地との分担関係などが、新たに検討課題となる。

(5)もし、その敷地の部分でも、居住用空間に使用しないとする権利者は、地上階についての商業系容積のみを享受できることになるが、これでは、高度利用ができないという考えもあり、かといって住環境からみて現行容積率をそのまま非居住用利用に認めてしまうことはできないので、上階の住居系地域と調和できるよう敷地面積にもよるが、一定の割引係数を採用することが考えられる。

4-2. 適用対象地域の再検討

都市政策サイドからいうと、このような立体ゾーニングを適用すべき地域とは、居住人口の維持・回復が必要とされる地域で、そのために居住用空間を優先的に確保する…というストレートなシナリオになってしまう。しかしさらに、大阪市内での実態調査と考察からいうと、いくつかの地域状況のタイプが考えられる。

(1)大型の商業・業務ビルなどのためのまとまった空間需要が圧倒的に強力である地域であって、居住人口の確保や都市施設とのバランスを図るために、商業・業務系に使用できる容積を相当程度抑制しつつ、住宅の新規供給を促進したい地域。

(2)中小事業所と自営層家族などの住居が混在している地域に、商業・業務系の中小ビルの進出があり、マンション建て替えも小敷地単位に進行している地域であり、かつ地元地域社会や自治体は、その地域を在来のような住・職複能の下町であることを維持したいと考えている地域。これらの地域では、在来の低層高密の町並み=共同空間秩序を保つことが困難になってきている。そこで、2階もしくは3階レベル以上の住居系として、住環境を守ろうとするものである。このような地域では、2~3階まで商業・業務用空間の若干の拡大を可能にし、かつ上層階の居住水準が確保できる併用住宅・併存住宅の更新・新築を図ることができる。

(3)どのように適用するかというと、現行の商業地域指定を全面的に変更することは、不適格建物の多発や、高度利用への潜在的期待からの反発などからして、なかなか難しいと思われる。そこで現行の用途地域指定の上に「立体ゾーニング住居地区」(仮称)をオプションとして追加指定することが妥当と思われる。

(4)「立体ゾーニング住居地区」は、商業地域など現行の基本地域指定のように、まとまった広い範囲に一律に指定することは難しい。地域社会の発意と合意のまとまることから、街区・数街区くらいのまとまりからでもスタートさせることが考えられる。また地区計画制度、建築協定制度との連動方式を採ることも有効と思われる。

4-3. 敷地のまとまりとインセンティブ

立体ゾーニングは、立体的な市街地空間像実現のために地域社会・自治体が確保するために選択するひとつの規制手段であって、それ自体何らかの見返り条件、たとえば何らかのボーナスの供与や規制緩和=mitigationをとるものではない。しかし、このような方式を推進する上での何らかのインセンティブ=利益を得るための動機付けを与えるとすれば、それは、何といたっても、敷地のまとまりである。調査地区の市街地でみたように、狭小零細な敷地ごとの高度利用では、立体ゾーニングの

適用も効果がうたがわれる。したがって、敷地の共同化や、建物の協調化開発が、特に住居系空間面だけでも可能になれば、容積ボーナスの付与が考えられるところである。現行制度でも、敷地規模が、1,000㎡以上ままとすると、それなりの総合設計システムの適用によるボーナスの供与があるが、調査事例で多くみられたように、300㎡程度では難しい。共同化や協調化に対してボーナスを付与することは、良質な居住空間の実現のためにも、地権者の利益とも合致する点をもっている。最大容積率という考えには、敷地規模のまとまりや環境形成への貢献が認められてはじめて実現するもの、零細敷地では、最大容積の享受ができないことを意味している。

なお、このような、まとまりのある居住用空間については、公的住宅を供給する可能性もあるので、その入手・提供を前提に、容積ボーナス、公的助成の支出などのいわゆるリンケージ方式の検討も次の課題である。

4-4. まとめ

現行の用途地域制の商業・業務系の地域ゾーニングでは、居住用空間の供給促進も住環境水準の実現も覚束ない。他方、地区計画制度、特定のプロジェクトごとの評価認定では普及が難しい。立体ゾーニングは、その中間的な働きをする地区ゾーニングの1種であるといえる。既存制度との組み合わせ利用も単独適用も可能であると思われる。大阪市内都心区で行ったマンション調査からみても、このような立体的な都市空間の使い分けは、現実の動きに即したものであり、そのなかに潜在している緩やかな共同秩序を見だし、共通のルール化しようという試みである。

次の段階の研究としては、建築・都市計画行政の実践における適用条件、住環境基準の設定などの実践条件の検討を行いたいと考えている。また、このような空間利用は、一見すると経済的抑制のごとく考えられがちであるが、長期的にみても、都市住宅の質の維持、経営上の安定性を保障するものであり、プラス面も大きいと考えられるので、空間経営学からする考察を今後の段階の研究課題に付け加えたい。

<研究組織>

主査	三村 浩史	京都大学教授
委員	安藤 元夫	近畿大学教授
	阿部 成治	福島大学助教授
	北条 蓮英	㈱アーバンプランニング研究所長
	角谷 弘喜	近畿大学講師
協力	清水 肇	京都大学大学院生博士課程
	リム ボン	京都大学大学院生博士課程
	堀部 和彦	近畿大学大学院生修士課程