



都市環境デザイン会議

東京都文京区本郷2-35-10
本郷瀬川ビル TEL 03-3812-6664
TELEPHONE 03-3812-6828
FACSIMILE 03-3812-6828

JUDI

090

20.MAY
2006

特集 地方都市のマンション景観

発行者: 都市環境デザイン会議 広報・出版委員会

- 特集: 「地方都市のマンション景観」
特集に当たって 1
- 1. 地方都市におけるマンションニーズと超高層 2
- 2. 地方都市の景観と超高層マンション
—中国地方からの報告— 4
- 3. 山形市の高層マンションと低層再開発 8
- 4. 高さ規制等によるデザイン誘導の試み 11
- 5. 近世城郭都市・小田原にふさわしい「高さ規制」による景観デザイン・コントロール 15
- 寄稿: 興味をそそられる鳥取県東部地域の
「生活景観」 19
- 事務局より 22

地方都市のマンション景観

巻頭言

特集にあたって

土田 旭

AKIRA TSUCHIDA

(株) 都市環境研究所

地方都市の衰退は中心市街地と町外れのロードサイドのありさまをみれば一目瞭然である。県庁所在都市あるいは中核都市の過半も例外ではないが、その中で目立つのが超高層住宅をはじめ高層マンションのミニラッシュである。

地方都市で超高層マンションは無理というものが近年までの常識であった。そのうち、駅前地区や中心部での一本まではいけるというのがマンション業界の「常識」になりつつあるかのようである。東京の近郊でも、駅直近に各駅停車のように1本ずつ超高層が立つようになった。

これで中心市街地への人口回帰が進み、市街地のコンパクト化が実現するのであれば喜ばしいが、居住環境の質に関しては、交通の利便性以外に得るものはほとんどない。なにかおかしい。

まちなみをいかに維持し魅力的な生活空間を回復させるかは行政の大きな戦略的課題である。ディベロパーもこれを自社の中・長期戦略の中に位置づけるべきであり、都市デザインの立場からはこれらを支援しなくてはならない。しかし、建てる方も住む方も何かせっぱつまっているように見えてしかたがない。

法の限界が建築のかたちなるような建築は決して美しくない。法の定める限界

まで容積を追求し、場合によっては規制緩和を駆使してさらに上積みを求める。都市計画コンサルタントはそれに手を貸し、建築家は、それがいかに素晴らしいかをデザイン的にアピールする。地域やまちなみには、より適切な形態を提案しても、法の許容容積を1%でもしぶりとするのが昨今のディベロパーの習性であるとすれば、それを是としない建築家は廃業せざるをえない。法を守る結果が街を悪くし、専門家も一端の責任があるといわれるのであれば、法を是正するために専門家はもっと関心を持つべきだ。

当面の地域防衛策として全面的な高度地区指定をとり入れるところが増えたが、必ずしも万全でない。

地方都市において20m前後の高さの建物でも市街地の中で突出している状況が多くある。高さ45mを抑え30mにしたからいくらかでも良くなったというのも正しくない。

とりあえず、高さ15m～20mの連続的町なみ形成がなぜ進まないのかということにたいする専門的・技術的考察が欲しい。以下に寄せられた考察はいずれも考えさせられる内容を持っている。さらに輪を広げ、景観論的考察が深まるこことを期待したい。

地方都市におけるマンションニーズと超高層

作山 康

SAKUYAMA YASUSHI

㈱都市環境研究所

代表幹事

都心居住または都市型居住が「まちなか居住」と言い換えられる平成15年前後から地方都市の共同住宅（マンション）実態調査をする機会が多くなり、中央及び地方の住宅デベロッパーのヒアリングやアンケートによるニーズ調査結果、住宅統計調査等のデータや学会論文等を参考として、地方都市の共同住宅ニーズを把握した。（主に「地方都市の中心市街地における共同住宅実態調査 H16.3」を参照）

1. マンションニーズは地方にあるのか

①データ・アンケートから見るニーズ

共同住宅の定義としては、住宅統計調査データを活用するために非木造3階建て以上の共同住宅とする。

また、調査対象都市を県庁所在地、政令指定都市、大都市圏内の都市をできるだけ除き地方第2～4位の人口規模の都市を主な対象とし、また大都市近郊の特徴的な取り組みを行っている所沢市と樋原市の2都市については参考として加え、世帯増加などの住宅需要を高める要因を有し、都市型住宅の供給実績があり、あるいはまちなか居住に関する特徴的な住宅施策有する全国26都市を対象に分析した。データは主に1995～2002年データを用いているため、近年の急激なマンション建設のデータが反映していないが、分析結果による予測は、近年の状況を説明するに十分足りるものである。

【まちなか居住が増えつつある都市の傾向】

7. 核家族化傾向が進み3階建て以上の共同住宅世帯が全国的に増えている。

イ. 中心市街地（中活計画における区域）における共同住宅の現況割合は2%～57%とバラバラであるが、大半の都市で共同住宅が増えている。特に現況割合が低い都市ほど増加傾向が見られる。

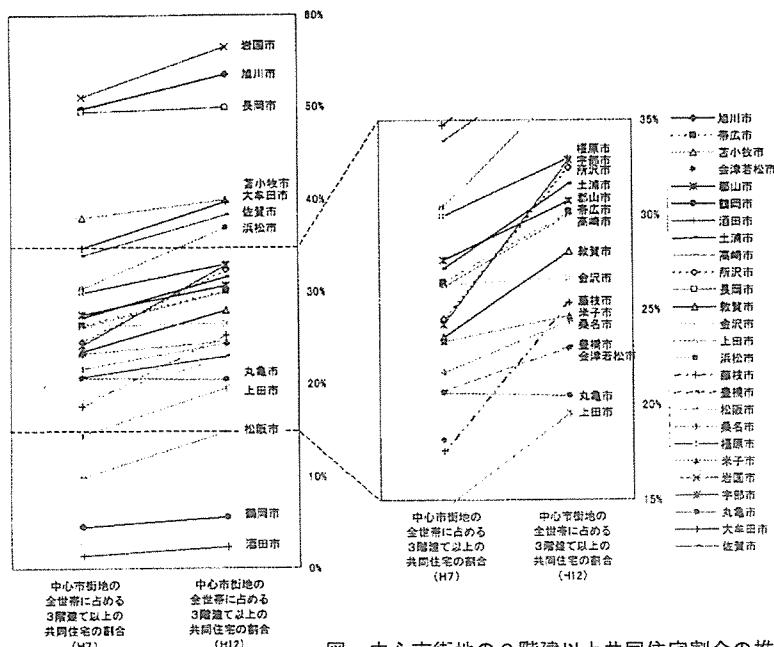


図 中心市街地の3階建以上共同住宅割合の推移

ウ. 中心市街地の遊休地により共同住宅がまちなかで増えているが、中心部よりやや地価の安い中心より離れたところで増えている。遊休地発生との関連性が強く、中心部でニーズがないことではない。ただし、県庁所在地を除く地方都市の場合、地価の高い中心部はリーズナブルなマンションを供給しにくいのでメリットとはなりにくい。

エ. 豪雪地帯などの気候条件（長岡、旭川）や可住地面積の少ない都市（岩国）などで共同住宅割合は高い。

②供給サイドから見るニーズ予測

住宅事業者のヒアリングから興味深いことがわかった。まず、住宅事業者といつても大手住宅デベロッパーは大都市部もしくは政令指定都市及び県庁所在都市レベルを戦略地域とし、供給数が最も多い住宅デベロッパーは大都市及びその近郊が主なターゲットである。地方における進出がめざまし住宅デベロッパーは、地方に拠点がつったり、戸建て販売などをはじめ地方の特性をよく知っているケースが多く、近年は全国的に展開しつつある。地方住宅デベロッパーと呼ばせてもらうと、北海道から九州まですべての地域でニーズがあり、しかもビジネスとして十分成り立つのである。（各社によって、若干苦手意識のある地域が存在する。）

【供給サイドから見る感触】

フ. 低金利の影響から賃貸住宅より割安感が広がり分譲マンションが増加している。

イ. 市街の遊休地発生により用地が確保しやすくなつたため供給しやすい。

ウ. 人口5万人以上の都市はニーズを見いだせる。5万人以下でもニーズはあるが、1棟あたりの戸数と販売コスト、事業所や管理会社設置などの関係から供給サイドの限界がある。ただし、各社によって戦略はまちまち（10万都市以上のところもある）。

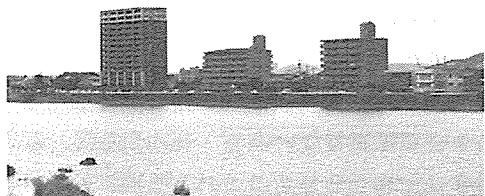
エ. 供給過剰とは一時的に複数の開発により複数年分のニーズをくつてしまうところであるが、後にニーズは回復する。

キ. 金余り現象から不動産投資ファンドが元気で、大都市部の物件不足から地方に展開している。近年は大手住宅デベロッパーが、賃貸マンションをREIT向けに一棟売りしたりするケースや、分譲マンションをファンドへ売却住めケースも増えている。ファンドもニーズがあると判断しているあろう。

③賃貸住宅ニーズ

分譲住宅を中心にニーズを把握したが、参考として大手賃貸住宅会社をヒアリングしわかったことは、核家族化の影響から、

賃貸住宅ニーズも増加し、賃貸住宅供給が少ない故に不足していること。さらに、低金利時代の中で本来は賃貸層であった人でも分譲住宅を買える時代になっており、分譲・賃貸のニーズが明確化していないことなどがあげられる。地方主要都市では、賃貸住宅ニーズも十分にあるのである。



市街地に遊休地が発生すると高層マンションが立地する（犬山市）

2. 超高層需要はあるのか

①まずは県庁所在地クラスから

大都市及びその近郊都市において、超高層住宅建設の勢いは止まらない。さて地方はどうであろう。後の特集レポートにもあるが、県庁クラスまたはそれに準じる都市では、既に立ってしまっているかこれから予定されているところが増えている。お城脇の高層マンションなどは、以前であれば土地の流動化がないこともあり、一部を除いて城を見えなくする開発などはあまり考えられなかった。現在では、そのような一等地は希少価値であるが故に、高価であっても十分ニーズがあることから、開発に積極的である住宅デベも存在してしまう。

②希少価値の超高層住宅ニーズは存在する

県庁所在地は城下町であることも多く、天守閣が存在などその希少価値を見いだしやすく、佐賀や松本、岡山をはじめ高度地区や景観地区などの予防策でやっと押さえ込んでいるというのが現状である。かつて茨城県土浦駅前に再開発によって超高層住宅がたてられたときに、県庁所在地でなく人口が20万人にも満たない都市で超高層住宅ニーズがあるかという心配があったものの、眺望が良く目立つ存在の1本目の超高層住宅は、それまで存在していなかったという希少価値からすぐ売れた。同様に、2007年8月完成予定の岐阜市駅前の再開発ビルスカイアーツ（43階建て）は、当初多くの住宅デベが敬遠した、県庁所在地といえども価格の問題もあり超高層は簡単ではないという認識を持っていた物件であったが、3期に分けて販売した243戸はすべて即日完売であり、隣接する他2件の再開発事業の推進役

となった。2番目3番目の超高層マンションのニーズがあるかどうかは疑わしいが、1棟目はどうにか立ってしまうものである。ただし、超高層住宅は一般に戸数が多いことから、年間200～300戸が供給キャパシティといわれている岐阜市においても、他社の開発ができなくなったり、年間需要を超えてしまう問題がある。これによって、需要を先食いしてしまったのである。

③超高層群の景観

日頃から仮説的に思っていることがある。超高層タワーの1棟目は、デザイン水準の問題はあるが、いい意味でも悪い意味でもそのシンボル性から許容しやすくなる傾向にあるのではないか。2棟の場合は、ツインタワーのように同様なデザインもしくは関連デザインでバランスがとられていると違和感が少ないが、プロポーションをはじめバラバラなデザインであると違和感が生じるのではないか。3棟目以降は、お化け煙突ではないが、2本に見えた1本に見えたりすることもあるが、壁になって見えたりすることもありタワーではなく壁の存在が強調され、超高層は雑然と感じやすくなるのではないか。ただし、建築群が都市のシルエットを形成できる場合は、その秩序感から許容できるのではないか、ということである。

地方ではないが、所沢駅前の旧街道沿いにおいて、デザインガイドラインによるセットバックや意匠のルール化など、都市計画として出来る限りのツールを活用して街区単位での共同化によるまちづくりが進められている。そこには、5棟以上の超高層マンション群が一定の間隔で立地しており、これが我が国の都市計画が進めているまちづくりなのかと思うと、建築群の形成過渡期とはいえ、超高層マンションの都市像に期待できないと感じる。西欧の大都市部でさえ超高層の不要論が活発化し、さらに地方都市では5階建て以下とするなど、成熟都市を見習う時代ではないか。



所沢駅前の超高層マンション群

地方都市の景観と 超高層マンション —中国地方からの報告—

塚本 俊明

TOSHIAKI TSUKAMOTO

広島大学地域連携センター
教授・副センター長

広島県では、ここ数年の間に歴史的景観と高層マンションに関する特徴的な「事件」が相次いだ。すなわち、世界遺産厳島神社の対岸で計画された高層マンション、尾道市にいてJR尾道駅隣接地に計画されたマンション、及び広島市において世界遺産原爆ドームの直近で計画されたマンションの建設である。これらは、いずれも世界遺産（厳島神社・原爆ドームは登録済み、尾道市は登録を目指して準備中）に関連したものであり、その結果も様々である。ここでは、3つの事例を中心に、高層マンションにおける景観問題について報告したい。

■広島都市圏における高層マンション

広島都市圏において高層マンションが都市居住の装置として登場するのはさほど古くことではない。広島市において、高層住宅の端緒となったのは、昭和50年前後に建設された大高正人氏による基町高層アパートである。ほとんど高層建築物が存在しなかつた広島市の都心において、20階に達する高層住宅はこれまで経験したとのない景観であった。当時、広島市の象徴である広島城の天守閣の背景となるとして、議論になった記憶がある。計画においても、あの特徴的な南北軸の雁行パターンとともに、都心に近い側の階数を低く抑えるなど、景観に対する配慮がなされた。同時に、丹下健三氏によって計画された平和記念公園の原爆資料館・慰靈碑・原爆ドームを結ぶ景観軸の延長線上を遮断しないなど、都市空間スケールでの配慮がなされていた。



図 基町高層住宅と広島城天守閣

広島市において民間の高層マンションが現れるのは、昭和50年代半ばになってからである。最初のマンションは旧淺野藩の庭園である「縮景園」と京橋川を挟んで対岸に建設された。15階建てという高さと、外壁が濃い茶系であったことから、縮景園の

景観を阻害するとして問題となった。



図 縮景園の縁越しに見る最初の高層マンション

その後、広島市においては、盛んに高層マンションが建築されるようになる。その立地の特徴は、多くの高層マンションが河川沿いに建設されたことである。これは、河川空間というオープンスペースに面することになるため日照・通風やマンションからの眺望等の面で有利であったためと考えられる。ただし、対岸から全貌を見られることになるため周辺の景観に及ぼす影響が大きいこと、河川沿いに壁をつくることによって背後地と河川空間が遮断されることなどが問題となった。広島市では、地域住宅計画(HOPE計画)において、景観や住環境に配慮した広島型の都心居住の場として「リバーフロント住宅」を位置づけ、その整備を推進していった。現在、河川沿いに建築されるマンションの多くは、対岸からの景観や背後地と河川空間の連続性に配慮されている。



図 京橋川沿いのリバーフロント住宅

■世界遺産と高層マンション計画

①厳島神社（宮島町・廿日市市）

広島市の都心地区とともに、広島都市圏の拡大に合わせて高層マンションの立地も周辺部へ展開していった。特に、広島市の西部地区（佐伯区五日市、廿日市市など）で多くのマンションが建設された。そのような中、平成8年に世界遺産に登録された

ばかりの厳島神社（宮島町）の対岸、廿日市市において、閉鎖された遊園地の跡地に大規模なマンション建設計画（12～14階）が持ち上がった。この計画に対し、厳島神社からの景観を損なうとして、日本建築学会中国支部等の呼びかけでシンポジウムが開催されるなど、大きな問題となった。ただ、当時は法的な規制が困難であったことなどから、具体的な規制は行われなかった。その背景には、マンションは厳島神社からは直接見えない位置であったこと、マンション建設地背後の斜面地に開発された住宅地から瀬戸内海・宮島への景観が阻害される点が問題とされたことなど、必ずしも世界遺産をとりまく景観のあり方に議論が収束しなかったという事情もあったと思われる。



図 宮島への連絡船から見たマンション

平成 17 年、廿日市市、宮島町、及び厳島神社の対岸に当たる大野町が合併し、一つの自治体として景観施策が可能となった。最近の新聞記事によると、「広島県教育委員会が改訂した特別史跡及び特別名勝厳島保存管理計画において、世界遺産登録を踏まえた保存区分の見直しと併せて、対岸の景観を含めた文化的景観の形成を目指す方向性を明確に打ち出した」（中国新聞）と報じられている。今後、対岸の建築物を含めた景観のあり方について議論が進むことが期待される。

②尾道市

宮島の問題から数年後の平成 17 年、世界遺産の指定を目指して検討を進めていた尾道市において、JR 尾道駅東側の未利用地が売却され、高層マンションが建築されることが明らかとなった。

実は、尾道市でマンションの景観問題が発生したのは今回が初めてではない。平成 2 年頃、市街地の東端の浄土寺付近でマン

ション計画が浮上したが、市民・地元企業等が用地を買収し、その敷地に尾道白樺美術館を建設した経緯がある。これを受け、尾道市は平成 5 年に「尾道市景観形成指導要綱」を策定し、主要な眺望点からの眺望景観を阻害する建築物の形態・意匠等の規制誘導を進めてきた。

今回計画のマンションは、上記の景観形成指導要綱における高さ規制の対象から外れた場所で計画されたものであったが、尾道市の特徴である斜面市街地の景観に対して明らかに異なるスケールであり、また、尾道の玄関口である JR 尾道駅からの眺望を著しく妨げるものであった。事の重大性を憂慮した市民等の反対運動の高まりに呼応して、尾道市は事業者の土地を取得することになり、マンション建設は回避されることとなつた。

この事態を受けて、尾道市では景観法に基づいた景観地区（高さ制限を含む）の指定を行うこととなり、平成 18 年 9 月には、その前提となる景観条例を可決、景観地区についても平成 19 年度からの施行が予定されている。

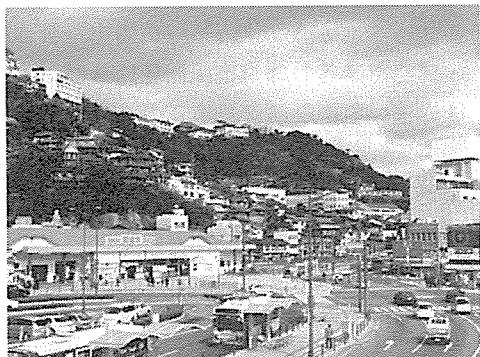


図 尾道駅と斜面市街地。マンションは駅舎右側に計画されていた。

③広島市平和記念公園（原爆ドーム周辺）

尾道市の問題がクローズアップされていた時、広島市の中心部、平和記念公園の中にある原爆ドームの直近で高層マンションの建設計画が明らかとなった。これは、世界遺産原爆ドームから 100 メートルのいわゆる「バッファゾーン」の区域の中に計画された高さ 45m（14 階）の高層マンションである。

実は、広島市は景観行政において先進的な取り組みを進めてきた都市である。昭和 59 年に建築物等景観形成のための協議制度を設け、一定規模以上の建築物の新築等に併せて景観面の協議・指導を行ってきた。

中でも、平和大通り沿道、原爆ドーム及び平和記念公園周辺地区、先述のリバーフロント地区等の特定地区については、個別の景観形成協議制度を設け、粘り強く協議・指導を続けてきた。その努力の結果、平和記念公園から見られる市街地の景観はかなり改善されてきた。具体的には、平和記念公園に面した建物やその背後の高層建築の頂部に掲げられた看板・広告類、かつて無秩序に設置され乱雑さを助長していた立体駐車場のPマークなどのデザインや色彩の改善が行われ、落ち着いた景観が形成されつつあった。

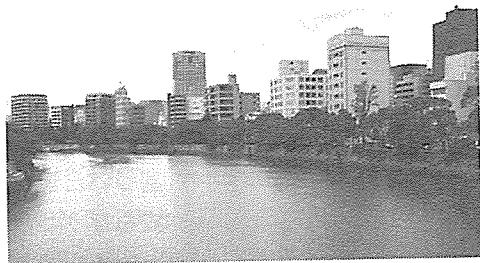


図 対象地区下流の河畔景観。立体駐車場や屋外広告物の修景等により景観の改善が進んでいる。

このような中で計画されたマンションは、広島市一番の商店街である本通りから平和記念公園に入る元安橋のたもとに位置する。この建物は、周辺に建築されていたマンション等と比べて極端に高層の建物ではない。ただし、下の写真を見ると明らかのように、原爆ドームに最も近い場所で建てられたため、かなりの圧迫感があり、原爆ドームが埋没してしまっている。

この計画に対しては、被爆者団体等が参加する「世界遺産『原爆ドーム』の景観を守る会」など、様々な方面が祈りの場にふさわしくないと反対運動を開催し、建設中止を指導するよう求める署名活動も行われた。しかし計画は覆らず、既に工事はほぼ完成している。

実は、原爆ドームの背景に位置する広島商工会議所ビル（黒い建物）が建設された時にも、景観上の観点から問題視された経緯がある。このように原爆ドーム周辺の景観についてデリケートな意識があり、平和記念公園の周辺にふさわしい景観形成の努力が積み重ねられていただけに、今回の状況は極めて残念であると言わざるを得ない。

折しも、広島市においては「風景づくりマスタートップラン」が策定され、都市特性や

地域特性を生かしながら、五感に訴える美しい都市広島の実現に向けた風景づくりを計画的に推進していくための取り組みが始まられたところであった。

ところが、対象地区的景観協議の根拠である「原爆ドーム及び平和記念公園周辺建築物等美観形成要綱」を見ると、建築物の配置、規模、かたち、色・材質、建築設備、その他の施設等や屋外広告物に関する規定はあるものの、高さに関する規定は定められていない。この問題に関する新聞報道等を見ると、「広島市との景観協議において建築物の高さに関する指摘はなく、適法に建設したものである」という建設サイドのコメントが飛び込んできた。今回の問題は、このような景観指導行政の隙間でおこってしまった象徴的な「事件」と言えるかもしれない。

なお、この問題を受けて、広島市では「建築物等美観形成要綱」を11月中に改正し、事前協議の目安となる建築物の高さ基準を示すことになったと報じられている。

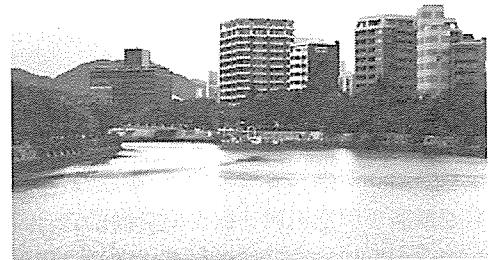


図 平和大橋から望む原爆ドーム（左端）とマンション（中央）。ドームの背後は商工会議所ビル。

■ 地域景観と高層マンション

以上、広島における高層マンションと景観に関わる事例について紹介した。このうち、世界遺産に指定された厳島神社、原爆ドームの周辺においては、結果的にマンションの建設が行われた。一方、世界遺産の登録を目指している尾道市においては、民間業者の土地を買い戻すことによって景観を守ることになった。これはどのようなことを物語るのだろうか。

実は、中国地方で広島市に次ぐ中核的な都市である岡山市において、近年、同様な問題が生じている。

岡山市は、旭川沿いの岡山城を中心に中心市街地が形成され、その後岡山駅周辺に商業業務機能が集積、岡山駅の南に位置する岡山市役所を含む1キロメートルスクエ

アの中にコンパクトな都心が形成されている。分譲マンション等は多くが周辺部の新市街地に立地しており、都心部での供給は近年になって見られるようになった。岡山市の都心地区においては、岡山城・後楽園地区の歴史的環境・景観の保全を目的として、岡山県景観条例に基づく「背景保全地区」が指定され、後楽園からの眺望景観の保全が図られてきた。具体的には、藩主が宴客をもてなした延養亭から東側の借景となる操山の眺望を妨げる建築物を厳しく規制しているほか、園内の築山である唯心山からの距離に応じて、一定の高さを超える建築物について事前指導の届出を求めている。さらに、後楽園に近接した地区における風致地区の指定等と相俟って、都心地区に近接しながらも、低層住宅地主体の比較的落ち着いた町並みが形成されている。

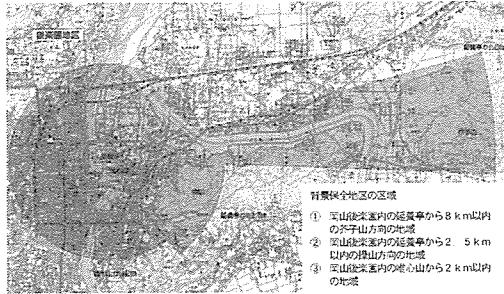


図 背景保全地区的区域

このような中、岡山駅から後楽園方向に伸びる桃太郎大通り沿いに、地元資本による都心型分譲住宅が建設された。これは、唯心山から1kmに位置し、事前指導の対象であるが、地上32階、高さ108mの建物は既に完成し、地上29階の第二期とともにツインタワーが姿を現している。

この建設に当たっては、景観保全の観点から反対する議論が起こったようであるが、一方で都心地区の空洞化が問題となっており、都心人口の回復を図るという観点から、計画を覆すだけの理解が得られなかつたと聞いている。

岡山市においては、この建設と前後して、岡山市の景観行政の指針となる「岡山市景観基本計画」を策定・公表した。今後、景観法に基づく景観計画の検討の中で、歴史的環境との調和をどのように図っていくか、その行方が注目される。

広島市においては、前述の縮景園の直近にあった広島グランドホテルの跡地に、地元ディベロッパーによって超高層住宅（44階建て、高さ166m）が建設された。さら

に、長年未利用地であった広島大学本部跡地の一角では、24階建て、高さ74mのマンションの建設も始まっている。広島市においても、かつて郊外の山肌を削って造成された無数の住宅団地では、居住者の高齢化に伴って生活の困難性が増していることから、都心のマンションへの回帰が顕著になっていると聞く。このような需要の高まりの中で、狭隘な都心部で住宅の供給を進めていくためには、土地の高度利用が欠かせないことは誰しも認めるところであろう。ただし、この超高層マンションの建設計画に対して、景観上の議論が巻き起こったという記憶はない。



図 中央公園（広島城址）から見た超高層住宅

私見にすぎないが、もしかしたら、このことは広島市と岡山市における都市空間・都市景観に対する市民の認識の違いを表しているのかもしれない。

岡山市民にとって、岡山城・後楽園は長い歴史の中で市民の精神的な拠り所として認識してきたのではないか。その結果、外部の人間にとってかなり強烈な規制と思われる背景保全地区の制度が機能してきたのではないか。そして、そのことが、都心における超高層住宅の建設に対して議論を引き起こす方向に作用したのではないか。

一方で、広島市においては、かつて基町高層アパートや縮景園近傍でのマンション計画の時に示されていた都市空間・都市景観に対する意識が希薄となり、これまでと明らかにかけ離れた景観が出現することに対して無関心・無神経になっていたのではないか。そして、そのような意識が、原爆ドームという世界遺産の近傍で行われようとしていた都市空間・都市景観の搅乱を見逃すことになったのではないか。

かつて、自然発的に形成され成長していった集落や市街地においては、それぞれの場所のもつ条件を巧みに読み解き、空間

の秩序を構成していったと言われる。今、都市において急速にその数を増している高層住宅は、新しい形のまちづくりの作法が存在しないまま、経済性の名のもとに規模や形態が決定され、無秩序に増殖しているように思われる。

尾道市では、少なくとも尾道水道に面したかつての「尾道」を語り継ぐゾーンにおいて、高層住宅による町並みよりも、層斜面市街地を望む尾道らしい景観を大切にすることを選択した。尾道市民の、「どのような場所に住むべきか」という意識が、経済性に基づく住宅供給の論理を超えた選択をさせたと言えるのではないか。

世界遺産だからという理由だけで、周辺

の開発が無条件に制限されるのは本末転倒であろう。ただし、これまでに経験してこなかった高層住宅による新しいまちづくりの作法が定着する中で、その住宅の建つ場所の条件・意味に対するコンセンサスが形成されることによって、その場所にふさわしい建築物のあり方が定まってくるのではないか。そして、世界遺産という存在に対するかけがえの無さの認識、畏敬や愛着の念が増すことによって、その周辺での開発に心構えを持って臨まなければいけないという意識が生まれてくるのではないか。.

それを、どのようにしたら実現できるかを説き起こす能力は私には無い。この特集における多くの先達の議論に期待したい。

山形市の高層マンションと低層再開発

田苗 重樹

TANAE SHIGEKI

TA環境建築・ネットワーク

■ 山形市内高層マンションの現状

山形市は、山形県の県庁所在地で面積381.58平方km、人口約25万6千人の都市である。周辺を山々に包まれた自然豊かな景観が大きな特徴となっている。

しかしながら、この山形市においてもマンション建設ブームは遅れて出現している。

山形市内で高層の建築物（20階以上の建築とした場合）が建設されたのは、JR山形駅西口に建設された霞城セントラル（地下2階、地上24階）が最初であった。（平成12年11月竣工）山形駅西土地区画整理事業の中心的施設として、事業コンペ方式を用い日建・大成グループの案が採用されたものである。事業費210億円（そのうち公共分159億円）であった。しかしながら、この建物は、住居系ではなく、事務所・単位制高校・店舗等の複合ビルであった。設計者によると、ビルの外観は、自然豊かな山形の景観と風土、そして機能性をも考慮した「彫りの深い」デザインで仕上げている。



図1. JR山形駅西口にある「霞城セントラル」

住居系としては、山形市の隣の上山市に建設された40階建てのマンション、スカイタワーがある。（平成11年10月竣工）この建物は、都市計画区域外に建設され、土地区画整理事業に隣接している。周囲にまったく高い建物がないため特に景観としては、目立つ存在である。



図2. 上山市住宅地から見た「スカイタワー」

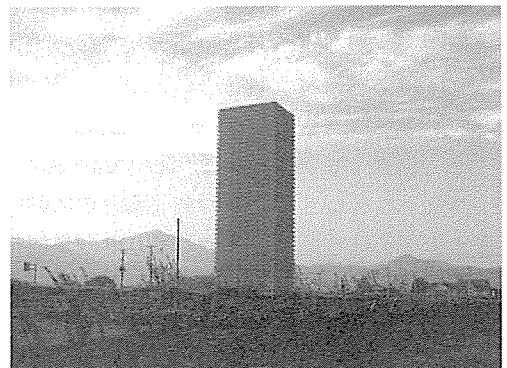


図3. 近距離から見た「スカイタワー」

JR山形駅から山形県庁に向って東進すると、中心市街地の七日町からの通りと交差する。南西角地にホテルキャッスルがあり、北西角にDグラフポート十日町タワー

が建設された。（平成 18 年 3 月竣工）大和ハウス工業が事業主で、23 階建で約 130 戸の住戸数がある。



図 4. 周辺道路から見た「D グラフォート十日町タワー」

また、現在計画中のものは、中心市街地の七日町に住友不動産が進めている 20 数階建の高層マンションがある。当初、作家井上ひさし氏（山形県川西町出身）が発案した「七日町劇場」が入った 4 階建の建物となる予定であった。しかし、キーテナントと予定した大手スーパーが入居しないことになり、地主は土地を住友不動産へ売却した。その結果、高層マンション計画が浮上し、平成 21 年度中に完成することを目指している。さらに、JR 山形駅西口に 17 階建のマンションが 2 棟（各約 130 戸）平成 20 年 10 月までに完成予定である。

■ 低層再開発と高層マンション

前述の十日町角に建設された 23 階建の D グラフォート十日町タワーには隣接して十日町区画整理事業が実施されている。この区画整理事業の主な目的は、JR 山形駅から東進する道路を片側二車線に拡幅することである。しかしながら、約 10ha の施工面積区域で低層再開発が実施されたことになる。中心市街地で大手の開発業者がマンションを建設すると、より採算性を考慮し高層化するという例と言える。

また、2 例目として、七日町の住友不動産が計画中の 20 数階建高層マンションも隣接して、七日町土地区画整理事業（約 0.8ha）が実施されている。

これらの例は、土地区画整理事業によって低層再開発が実施されたその隣に大手の開発業者が、高層マンションを建設するという皮肉な実例となっている。地方の景観的な特徴等は考慮されることなく、経済的な点のみを重視したものになってしまふ。



図 5. 区画整理事業地内から見た「D グラフォート十日町タワー」

■ まちなか居住（高層マンション）と都市景観への影響

山形市の場合、雪国であることや最近の防犯事情の悪化を反映してか、マンションの建設が増加している。

また、高層マンションの建設担当者は、その入居者としてリタイアした高齢者（蓄えのある団塊以上の世代）を想定しているということである。高齢者が都市部の高層マンションに移住する理由としては次の 3 点が挙げられる。まず、雪かきが必要ないこと、二番目に防犯上整備されていること（オートロック、監視カメラ、管理人の常駐）、3 番目に歩行可能な距離に何でもそろうこと。コンパクトシティが議論されている昨今であるから、高齢化社会に対する回答の一つとして納得出来るものであろう。

しかしながら、無計画な高層マンションの建設は景観上問題である。山形市の景観上の特徴である周囲を囲む連続した山並みが、無惨にも引き裂かれるからである。高層化を容認する地域を限定して、その特徴を活かすべきであろう。当然その価値を市民県民に十分にピーアールして理解を得た上での事でなければならない。

■ 地方都市の都市景観に高層マンションは何をもたらすか

平成 11 年 11 月に文翔館景観問題が発生した。この問題を通して、高層マンションと地方都市の都市景観を考えてみたい。

その内容は、国の重要文化財で山形市のシンボルとも言える「文翔館」（旧山形県庁舎及び旧県議会議事堂）の裏手に 14 階建のマンション建設設計画が起こった。山形市景観条例による「文翔館周辺まちづくり協定」を地区住民が締結していた。住民側は、「文翔館の景観を損なう」という理由で 14 階を 10 階に下げるよう求めてきた。しかし、これは法的拘束力がなく、マンション開発業

者は 14 階建で建築確認申請を行った。山形市都市計画課もマンション開発業者に階数の削減を申し入れたが断られた。

その後、周辺住民は「文翔館周辺環境整備連絡協議会」というまちづくり市民グループを設立し、山形市役所前市民広場からの眺望で文翔館（高さ 13m）の背景に入らないように要望した。150 名参加のシンポジウムやアドバルーンによる確認を行う等いろいろなやり取りの後、14 階建から 10 階建に変更になった。

このように地区住民の景観に対する意識が芽生える良い機会にはなったが、その後高層マンションの建設はさらに加速されることになった。多くの場合、中央の大手マンション開発業者が、経済的な採算性により住民の意向とは関係なく建設する場合が多いようだ。



図 6. 市役所方面歩道上から見た「文翔館」

それぞれの地方には、住民が価値を重要視した都市景観があるわけだが、その価値を認めにくい状況が出てくる。マンション開発業者の経済的な問題と住民側の重要視する都市景観がぶつかることになる。以前は法的な効力のない景観条例であったのでどうすることも出来なかつた。しかし、平成 16 年に景観法が制定され、それぞれの市町村が法的な力を持った景観法による景観条例を制定することが出来るようになった。

■ ま と め

現代の都市景観と、近世江戸時代の都市景観を単純に比較してみると、どうであろうか。その構成する要素を比較するならば、江戸時代は確かに少ないことが分かる。大体街路灯は無い。信号は、必要がなかつた。さらに、電話、水道、ガス管等の配管はいらない。いかに、景観としてまとまった美しいものにするかは、要素を少なくしバランスを図ることである。

現代社会において、都市景観に問題があ

るのは、いろいろな面で（水道、電気、上下水道、交通機関、等）要素が多く加わった為とも言える。しかし、それも現代人として生活するには、すべて必要なもので一つも除くことが出来ないものである。

地方都市には、都会にはない夫々の都市景観がある。いや、そうありたいと考えているが、地方都市に住む人にも東京を目指している人もいる。特に地元の有力者が、そういう場合には大手不動産、デベロッパーやマンション業者に土地を売却して中央との繋がりを深め、ショッピングセンターや大手スーパーを呼び込もうとする。その大手不動産等は、マンションを建設しようとする場合、採算に合った高さとするならば、より高層化が計られることになる。このような形でマンション高層化が、山形では起こっている。

都市は、人間が人間の為に造ったものである。したがって、自然とどのように融合するかも人間が考えていく必要がある。特に山形市のような盆地で周囲を山々に囲まれた地形では、借景としての山々の景観は重要だ。人間の視界に山々の緑がいつも入ってくることで精神的な安定を得ることが出来ると、私は実感することが多い。したがって、無計画な高層化は避けるべきであろう。ランドマーク的な山々（千歳山、月山、蔵王の山々）が市の中心部から確認出来るような建築物の高さにある程度制限し、景観を維持することも「山形らしさ」を形成する為に必要だと言える。

現在、山形県内でも鶴岡市、酒田市が景観法による景観条例を制定し、山形県も県全体に対して景観法による景観条例を制定するよう進めているとのことである。おそらく、山形市もその動きに順じて景観行政団体になり、同様な景観条例を制定することになるであろう。

開発業者の経済を最重要視する手法と地域住民の価値判断がぶつからないで、より個性的なすばらしい地方の都市景観が維持されることを願っている。

【主要参考文献】

- 1)朝日新聞山形版：『文翔館景観問題、市条例に拘束力なく、市民の要望に行政も苦慮』
1999年 11月 19日
- 2)朝日新聞山形版：『高層マンション続々、山形中心部へ「団塊」狙う』2007年 1月 14日
- 3)朝日新聞：『わが家のミカタ、景観規制より愛着』 2007年 1月 10日
- 4)西村幸夫+町並み研究会編：『日本の風景計画－都市の景観コントロール 到達点と将来展望』学芸出版社 2003年 6月 30日

高さ規制等によるデザイン誘導の試み

菅 孝能

(株) 山手総合計画研究所

集合住宅、いわゆるマンションはその数、建物規模からいって都市のビルディングタイプで一番多く、都市景観に大きな影響を与えていているにも拘わらず、建築デザイン、都市デザインの対象として十分に認識されてこなかったように思われる。

人口の都心回帰現象や、建設・不動産業界で容積消化ができる、且つ需要のある建物用途がマンションに限られている事情があるのだろうが、全国的に中高層マンションの存在が目立つようになってきた。マンションは入居者の平均化したニーズを商品としてステロタイピ化したデザインが都市景観を大きく左右する事態になっているが、供給過剰とも言われる厳しさを増しているマンション市場競争の中で都市居住の提案、空間の質、景観価値など購買者にアピールできる商品開発が求められる時代にもなっている。

本稿では、建築の具体的デザインは建築家の領分として、都市デザインの視点からマンションの景観誘導の試みについて概観してみたい。

■規模（特に高さ）と周辺環境との調和
建築基準法の改正により、マンションの共用廊下や階段の容積不参入と道路斜線制限の緩和により、マンションの高層化が促進され、眺望を売り物にした超高層マンションなどの供給が加速された結果、景観的圧迫感、日影、ビル風、低層部における賑わいの断絶等周辺市街地との軋轢が生じる事態も発生している。

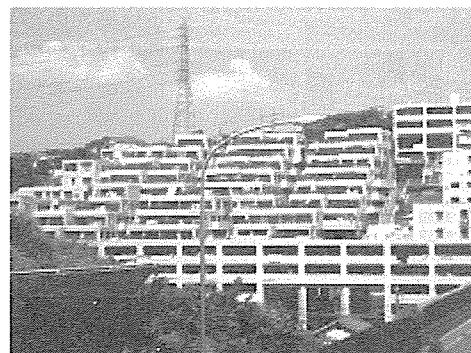
また、いわゆる地下室住宅部の容積不参入により郊外の低層住宅地に巨大な斜面地マンション（地下室マンション）が出現して、斜面緑地の喪失、景観的圧迫感、発生交通量の増大等周辺宅地との間に建築紛争が生じている。

横浜市では、住宅地における建築紛争や都心部における都心機能の低下などの課題に対応すると共に、より積極的なまちづくりに建築行為が貢献するよう、景観計画の策定に合わせ、種々の制度改正を行った。

横浜市には既に高度地区が全市にかけられているが、都市環境の整備向上に貢献す

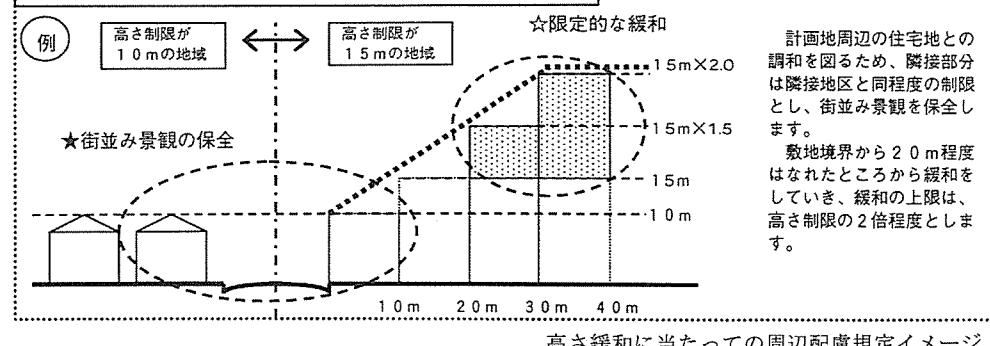


超高層マンションが出現し始めた横浜旧都心の閑内地区



第一種低層住居専用地域に立つ斜面地マンション（横浜）

図1 高さ緩和にあたっての周辺配慮規定イメージ

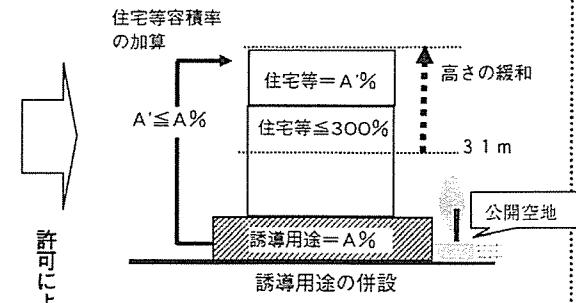
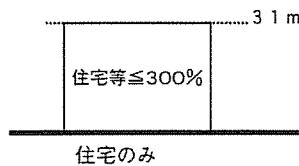


高さ緩和に当たっての周辺配慮規定イメージ

図2 関内地区・横浜駅周辺地区の特別用途地区（都心機能誘導地区）内の緩和イメージ

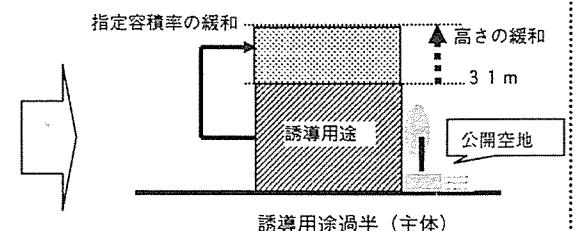
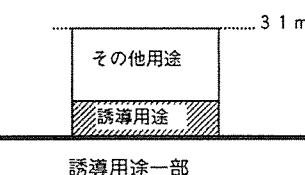
■業務・商業機能と居住機能の調和

住宅等で低層部に誘導用途を導入した計画について、導入した誘導用途と同等の容積を住宅等の部分に加算します。



■業務・商業機能（誘導用途）の誘導

業務・商業専用ビルなど誘導用途が主体の計画について、指定容積率の緩和を行います。



関内地区・横浜駅周辺地区の特別用途地区（都心機能誘導地区）内の緩和イメージ

る建築物の高さや容積の緩和を認める「横浜市市街地環境設計制度」の改正では、共同住宅のみの計画に対する容積率の緩和を取りやめ、高さの緩和についても隣接地区の制限との調和を図り街並み景観を保全する観点から、敷地境界から20m離れたところから高さの緩和をしていき、緩和の上限は高度地区の高さ制限の2倍程度と厳しくしている。

そして、景観計画策定に合わせ、旧都心部である関内地区等で、特別用途地区として「横浜都心機能誘導地区」を都市計画決定した。「横浜都心機能誘導地区」は住宅の立地を禁止する「業務・商業専用地区」と業務・商業機能と居住機能の調和を図る「商住共存地区」に区分され、都心機能を集積し賑わいを創出することを図っている。「商住共存地区」は横浜市市街地環境設計制度の許可基準や関内地区都市景観形成ガイドラインと連動する形で、住宅容積率の制限と業務・商業用途の併設による住宅容積加算を組み合わせ、都心機能と居住機能の配置の適正化を狙ったものである。また、都心地域の建築物の高さの緩和上限を原則75mとして、無制限な超高層ビルの乱立を防止する姿勢を明確にした。

また、工業系地域での共同住宅は容積・高さの緩和適用除外とし、工場や研究所等の用途に対する積極的な適用を優先することにした。斜面地マンションについても、地下室建築物の制限を最大6階までとし、斜面開発行為についても盛土の制限及び敷地の最低位置で境界から4m以上の空地の確保により周辺住環境との調和を規定した。さらに、山手地区ではその住環境を保全するために、建築物の高さは平均地盤面からの高



キャンティレバーバルコニーの廻ったマンション(横浜)



インナーバルコニータイプのマンション(横浜)



アウトフレームバルコニーのマンション(横浜)

さではなく、最低接地面からの高さで規制されている。

神奈川県内でも同様の取り組みが行われている。小田原市では、景観計画策定と連動して、市街化区域全域に高度地区を導入し、小田原城への眺望の確保などを目標に高層マンションの立地を制限する事になった。鎌倉市は、住宅地下室の容積率緩和を制限する条例を制定した。

■ファサード景観に関する誘導

マンションのファサードを特徴づけているのはバルコニーである。一番ポピュラーなマンションの外観は、金属製の手摺り、ガラスの腰壁、コンクリート等にタイルなどを貼った腰壁など様々なバルコニーがあるが、キャンティレバーバルコニーが腰巻き状に回ってファサード全体を水平に分節するファサードデザインである。このバルコニーにより、遠目でもそれとわかるビルディングタイプになっている。中低層ではあまり気にならなかったデザインであるが、高層・超高層のタワーマンションになると輪切り状のデザインが気になってくる。

特に、都心部に立地するものは、業務・商業施設と近接または複合建物として計画されることもあり、主に業務・商業ビルで構成される都心の街並みとの調和するファサードデザインが求められる。バルコニーの前面に格子状のフェイクウォールをつけるアウトフレームバルコニーや、インナーバルコニーにより、水平線の印象を弱めた建物のシルエットをスリムに見せるファサードデザインが見られる。高層化により地上の緑と遠くなるため、バルコニーにフラワーポットを設けて、四季折々の草花で街並みに潤いを演出している例もある。空調機器や洗濯物が丸見えにならないようにダブルスキンにするデザインも増えている。超高層になると風の影響や安全性から屋外に出る必要が無いことからバルコニー無しのデザインもある。

また、マンションが高層化するに従って都市景観のスカイラインを形成する建物頂部のデザインの誘導も行われ、屋根や庇を付けたり、印象的なペントハウスのデザインをしたり、頂部住戸をメゾネットにするなどの工夫が見られる。横浜市ではこうしたマンションの外観についても、景観計画による誘導を始めている。

■低層部のデザインに関する誘導

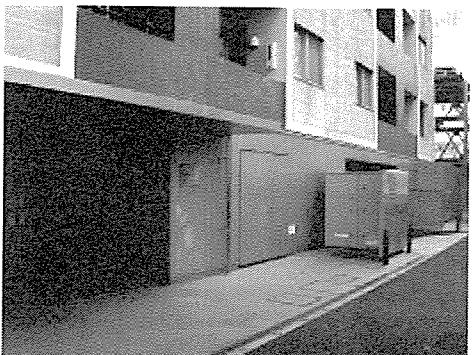
賃貸マンションでは低層部に業務・商業施設を併設している例が比較的多い。ディベロッパーによる地権者の土地の高度利用を図る建て替えマンションが多く、ビル所有者が上階の賃貸住宅と一元的に管理できるため、住宅より高額の家賃収入のある業



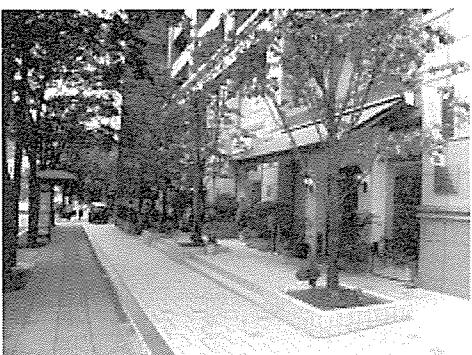
インナーバルコニータイプのマンション(岡山)



最小限の屋外器置き場だけのバルコニーなしのマンション(門司)



閉鎖的な分譲マンションの1階



低層部に業務・商業施設を入れたマンション(横浜)



門構えを踏襲し街並み景観を継承したマンション(名古屋)

務・商業床にしたり、地権者の従前の事業を低層部で継続するためである。一方、分譲マンションでは、区分所有による住宅所有者がつくる住宅管理組合がビルの維持管理を行う関係から、権利関係の違う賃貸の業務・商業床を入れない例が多い。このため、中心市街地に分譲マンションが立地すると、プライバシーなど住環境の面で不利な1階を駐車駐輪場やトランクルームなどの閉鎖的な床として商業的な連携を裁ち切り賑わいを阻害する要因の一つになっており、地域活性化の視点から低層部への賑わい施設の位置を義務づけしている地区もある。

また、地区的性格や自然・歴史的景観に十分に配慮して低層部のデザインや外構・囲障を設計することを義務づけるガイドラインも増えてきている。

エントランスはやたら広いロビーを設けたり、派手な演出のデザインで辟易するものが多いが、街路からの様子が垣間見えるなど都市空間との接点を意識したデザインを要請するガイドラインもある。

■空間価値の劣化防止に関する誘導

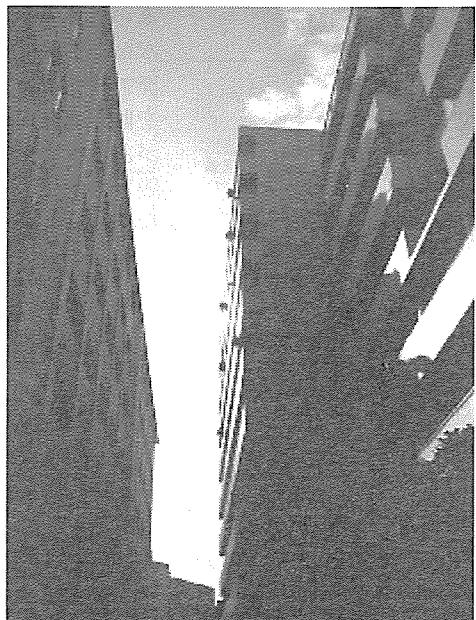
大都市地域では既に幾つかの地区でマンションが乱立し、窓空地が遮蔽されたり、隣棟間隔が極端に狭くなったり、日照不足、通風の阻害、眺望の喪失など相隣環境が悪化し、マンション自体の価値も大きく低下している地区がある。地区全体でもビル群による風の道の遮蔽や電波障害などの問題が広いエリアに亘って出現し、地区環境の評価が下がって地区の衰退につながっていく恐れも想定される。

これらの環境悪化を防ぐには、街区単位、地区単位のグランドデザインを創ってそれに従って建築を進めていく必要がある。グランドデザインに拘束力を持たせるには、地権者や行政関係者も関与するまちづくり協議会によるデザイン協議や地区計画による担保が不可欠である。

また、日本のマンションは欧米に比べるとそのライフサイクルが相当短いと良く指摘される。その原因は骨格が脆弱であることによると考えられる。高さ制限の中に容積一杯に階数を少しでも詰め込もうとするあまり、階高が圧迫され、改装時に設備配管等の取り回しもままならない例が少なくない。さらに、現在はオフィスビルからマンションへのコンバージョンが行われているが、人口減少期に入った日本では、逆にマンションからオフィス等への用途転用が行われる時代が来ないとも限らない。社会资本でもあるマンションの長寿命化を図るために、階高に余裕を持たせる、柱梁が出ない薄肉ラーメン構造等自由度の高い構造方式を採用するなど、構造躯体への投資をきちんと行わせる指導も都市の活力の持続性を図る意味から大切であると思われる。



元の屋敷の塀を保存し街並み景観を継承したマンション(名古屋)



隣棟間隔が狭くなり質が低下している住環境(横浜)

近世城郭都市・小田原にふさわしい「高さ規制」による景観デザイン・コントロール

内藤 英治

NAITO EIJI

パサージュ都市研究所

passage@s2.dion.ne.jp

■近世城郭都市・小田原にふさわしい「高さ規制」による景観デザイン・コントロール

1999年、近世城郭都市・小田原では、小田原城に面する市道0003(右図の点線部分・お堀端通り・景観形成地区・商業地域・80/400)に建設する高層マンションの「高さ、景観、日影」をめぐる紛争が起こった。周辺住民は、地区計画を届出、都市計画決定がなされたものの、肝心の高さ規制の議論は、城郭都市における景観面の総論賛成、資産価値を下落させる可能性面の各論反対によって調整出来ず、右写真の13階建てマンションが建設された。

その後も、中心市街地の商店街衰退に起因する低層店舗から中高層マンションへの建替えが進みんだことに伴い、立地に係る紛争が頻繁に見られるようになり、城郭都市・小田原にふさわしい景観デザイン・コントロールを実施することが急がれていた。

このような中、2005年2月、市は、建築物の「高さ」をめぐる紛争を未然に防止し、良好な居住環境や秩序ある都市環境を維持・保全していくためには、これまでの事後的な紛争調整手法のみにより対応するのではなく、事前に建築物の「高さ」に関するルールを、市民の理解を得つつ作り出し、法的に担保のある形で実行に移す対応策を次のとおり実施した。

■市街化区域全域で「高さ規制」を実施

市は、1994～2005年に紛争があった22棟の中高層マンションの原因を分析した結果、概ね「高さ」自体からくる周辺環境との不調和に対する違和感や不快感、圧迫感、見下ろしによるプライバシーの侵害、眺望阻害等が原因との結論に到った。

建築物の「高さ」に関する規制については、都市計画法・建築基準法上の手法として、高度地区、用途地域、地区計画、建築協定といった制度がある。

各制度には、それぞれの特質があるが、小田原においては、①「高さ」をめぐる紛争は、市街地のどこにでも発生することが否定できないため、規制は市街化区域全域で行う必要性があること、②良好な居住環境や秩序ある都市環境を維持・保全していくためには、市街地特性の類型ごとに応じた適切な規制を行う必要があること、③横須賀市等においても、同様の「高さ」をめぐる紛争に対処するため、高度地区の活用を図っており、先行事例があること等の理由から、都市計画法の「高度地区」を活用し、市街化区域全域(既に最高高さ10mが定められている低層住居専用地域を除く。以下同じ)において、高さやそれに密接に関連する事項の規制(以下、「高さ等の規制」という。)を高さ

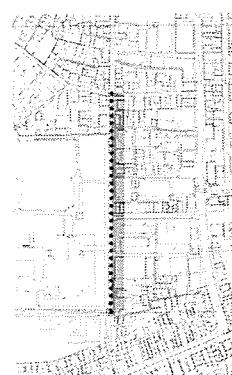
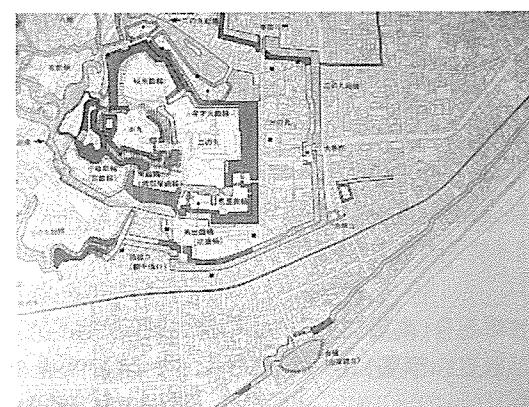
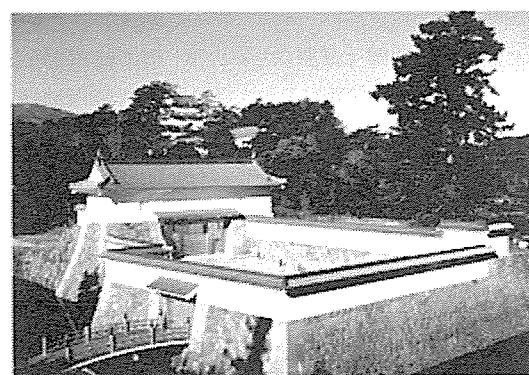
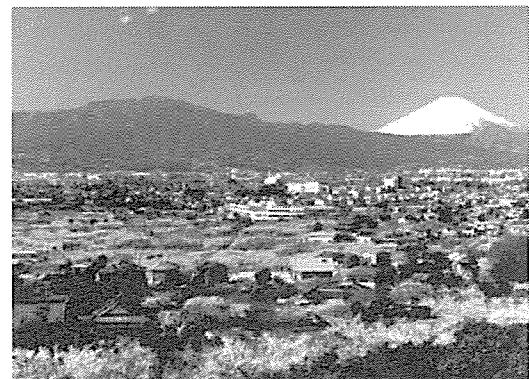


図 城に面する市道0003



等の規制の基本的な考え方と決定した。

■「高度地区」指定の基本的考え方

「高さ等の規制」の具体的な内容は、市の建築物の「高さ」をめぐる背景や市のおかれている状況等を踏まえ、①市街地特性の類型については、紛争

の防止、良好な居住環境や秩序ある都市環境の維持・保全の観点から、きめ細かく設定すること、②高さ等の規制の内容については、中心市街地の活性化、産業振興、市街地環境の整備・改善(公共空間の創出等)等にも配慮を行うこと、③市民に対する分かりやすさの観点から、できるだけ簡潔な内容とすること、④既に実施されている近隣都市の事例等を参考にする一方、市として特に必要な規制に対しては適切な対応を行うことを基本的な考え方とした。

■市街地特性の類型及び高さ等の規制の内容

市街地特性の類型ごとの「高さ等の規制」の内容は、以下のとおりである。

第1種高度地区

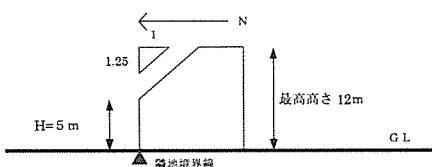
<対象区域>

第一種中高層住居専用地域(容積率が150%の地域に限る)

<高さ等の規制内容>

最高高さ 12m

北側斜線制限 5m + 1:1.25



<理由>

市の都市計画マスターplanにおいて、低層住居専用地域の拡大を検討するとされることを踏まえると、本区域は、低層住宅地として良好な環境の維持・保全を図るべき地域であることから、将来、低層住居専用地域への編入を目指すべき地域である。

このため、本区域の土地利用状況も考慮して、最高高さを 12m(概ね 4 階建てのイメージ)とするとともに、北側斜線制限 5m + 1:1.25)を行うものとする。

第2種高度地区

<対象区域>

第一種中高層住居専用地域(容積率が200%の地域に限る。)、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域(容積率が200%の地域に限る)、準工業地域

<高さ等の規制内容>

最高高さ 15m。ただし、一定の技術的基準(公共空間の創出等)に応じて、市長の許可を得る場合には、最大 1.5 倍の 22.5mまで緩和することができる。

<理由>

本区域は、低層・中層住宅を主体とした土地利用形態であり、現在の比較的良好な居住環境の維持・保全を図るために、近隣都市等の事

例も参考にして、最高高さを 15m(概ね 5 階建てのイメージ)とする。また、公共空間の創出等、一定の技術的基準を満たす場合には、最高高さ 15m 規制を、技術的基準に応じて、最大 1.5 倍の 22.5m(概ね 7 階建てのイメージ)まで緩和しても、一定の居住環境が確保されるとともに、公共空間の創出等により市街地環境の整備・改善に資すると認められるため、当該緩和制度を設けるものとする。

第3種高度地区

<対象区域>

近隣商業地域(容積率が 300% の地域に限る)

<高さ等の規制内容>

最高高さ 20m。ただし、一定の技術的基準(公共空間の創出等)に応じて、市長の許可を得る場合には、最大 1.5 倍の 30mまで緩和することができる。

<理由>

本区域は、低層・中層住宅を主体とした土地利用形態であり、現在の比較的良好な居住環境を維持・保全する必要がある一方、商業地域に隣接するなどにより一定の土地の高度利用を図る必要もあることから、第2種高度地区の最高高さや、本区域における建築物の低層部分の商業的活用の必要性等を踏まえ、最高高さを 20m(概ね 6 階建てのイメージ)とする。

また、公共空間の創出等、一定の技術的基準を満たす場合には、最高高さ 20m 規制を、技術的基準に応じて、最大 1.5 倍の 30m(概ね 10 階建てのイメージ)まで緩和しても、一定の居住環境が確保されるとともに、公共空間の創出等により市街地環境の整備・改善に資すると認められるため、当該緩和制度を設けるものとする。

第4種高度地区(対象区域:商業地域)

ア) 第4種の1高度地区

<対象区域>

小田原駅周辺地区を除く商業地域

<高さ等の規制内容>

最高高さ 31m (緩和制度なし)

<理由>

本区域は、高度利用を図りつつ、秩序ある都市環境の維持・保全を図るべき地域であるため、市街地における高度利用の通常の高さイメージ(旧建築基準法の絶対高さ 31m)も踏まえ、最高高さ 31m とする。

イ) 第4種の2高度地区

<対象区域>

小田原駅周辺地区(次図の点線で囲んだ区域)

<高さ等の規制内容>

最高高さ 31m。ただし、一定の技術的基準(公共空間の創出等)に応じて、市長の許可を得る場合には、都市計画上支障のないと認められる高さまで緩和することができる。

<理由>

本区域は、高度利用を図りつつ、秩序ある都市であるため、市街地における高度利用の通常環境の維持・保全を図るべき地域の高さイメージ(旧建築基準法の絶対高さ 31m)も踏まえ、最高高さ 31m(概ね 10 階建てのイメージ)とする。

また、本区域は、中心市街地の活性化等の施策を推進する必要がある地域でもあることから、公共空間の創出等、一定の技術的基準に応じて、都市計画上支障のないと認められる高さまで緩和することができる制度を設けるものとする。ただし、後日運用基準を見直し、小田原城天守閣の標高以上の高さは認めないものと変更した。



図 小田原駅周辺地区

第 5 種高度地区

<対象区域>

工業地域、工業専用地域

<高さ等の規制内容>

(工業系建築物)最高高さ 31m。ただし、産業政策上の必要性や一定の技術的基準に応じて、市長の許可を得る場合には、都市計画上支障がないと認められる高さまで緩和することができる。

(非工業系建築物)最高高さ 15m。ただし、一定の技術的基準(公共空間の創出等)に応じて、市長の許可を得る場合には、最大 1.5 倍の 22.5mまで緩和することができる。

<理由>

本区域は、通常の工業利用の確保を図りつつ、秩序ある都市環境の維持・保全を図るべき地域であるため、市街地における高度利用の通常の高さイメージ(旧建築基準法の絶対高さ 31m)も踏まえ、最高高さ 31m(概ね 10 階建てのイメージ)とする。

また、本区域は、産業振興の施策を推進する必要がある地域でもあることから、産業政策上の必要性や一定の技術的基準に応じて、市長の許可を得る場合には、都市計画上支障がないと認められる高さまで緩和する制度を設けるものとする。

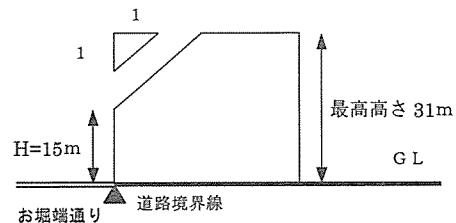
本区域内の工業系以外の土地利用について

では、低層・中層住宅を主体としたものであり、現在の比較的良好な居住環境の維持・保全を図るために、近隣都市の事例も参考にして、最高高さを 15m(概ね 5 階建てのイメージ)とする。

また、公共空間の創出等、一定の技術的基準を満たす場合には、最高高さ 15m規制を、技術的基準に応じて、最大 1.5 倍の 22.5m(概ね 7 階建てのイメージ)まで緩和しても、一定の居住環境が確保されるとともに、公共空間の創出等により市街地環境の整備・改善に資すると認められるため、当該緩和制度を設けるものとする。

市道 0003(お堀端通り)沿道に係る斜線制限

第 4 種の 1 高度地区の市道 0003(最初に記述した図の点線部)は、市の最もシンボルとなる通りであり、お堀と一体となった空間整備が不可欠であることから、東側沿道について、斜線制限(15m + 1:1)を行うものとする。これにより、最初に記述した課題区域の高さ規制が実施されることになった。



■適用除外、既存不適格建築物の取扱い

ア)適用除外

都市計画上一定の高さの建築が個別に認められている建築物、公益性がある建築物については、その性質上、高度地区規制の適用除外とした。

イ)具体例として

地区計画(建築物の高さの上限が定められているものに限る。)区域内にある建築物。

高度利用地区内にある建築物。

公益上必要な建築物(国又は地方公共団体が所有し、又は維持管理等するものに限る)で、やむを得ないものとして市長が許可したもの。

イ)既存不適格建築物の取扱い

既存不適格建築物の建替え・増築については、現に実際に享受されている具体的権利の大きさに鑑み、周辺地域への一定の配慮等の条件を付して、現況の建築物の範囲内で、高度地区の高さ等の規制にかかわらず、建替え・増築を市長が許可することにした。

■日本で初めて導入した「城の標高」を基準とした景観デザイン・コントロール(運用の見直しによる追加)

商業地域における 31mの高さ制限に加え、総合設計制度対象建築物等の緩和措置のある小田原駅周辺地区では、2005 年度末、お城通り再開発計画を契機に小田原城天守閣との関係で建築物の高さのあり方について大きな市民的議論が起きた。

その結果、小田原駅周辺地区において小田原城天守閣以上の高さの建築物を建てるることは、都市計画上支障があるという結論に到つた。

そこで、2006年10月、上記の高度地区の運用基準を見直し、小田原駅周辺地区では、総合設計制度対象建築物等においても、小田原城天守閣の標高以上の高さは認めないことにした。(右図参照)

特に、建築物の高さについては、都市計画法・建築基準法上、通常、地盤面からの高さを基にしているが、小田原駅周辺地区は地盤面の高低差があるため、簡明に「標高」で規制するものとした。

■既存不適格建築物における特定市民の既得権享受に妥当性はあるのか？

この景観デザイン・コントロールによって、既存不適格建築物の建替え・増築は、現況の建築物の範囲内で、高度地区の高さ等の規制にかかわらず、建替え・増築を市長が許可できるものとなり、1回限りの建替えが可能となった。

本来、特定市民の既得権を保護する決定は、その公平性から考えると、疑問が残る選択であるが、小田原は、関東大震災の震源地(右図参照)であり、大地震の想定区域なっている都市という側面もある。

私は、阪神・淡路大震災後に発生した「建築後の規制強化をネックとした既存不適格建築物の建替え調整の難航による都市再生の遅延」の二の舞を小田原が避けなければならないやむを得ない判断があったのではないかと想像する。

■小田原市民による景観デザインの選択は、市民の幸せにつながるのか？

以上のように、近世城郭都市・小田原の市民は、市街化区域全体の「高度地区」の指定とその細やかな運用によってコントロールする景観デザインを選択した。

この選択は、建築物の高さを規制するため、実質的な「ダウンゾーニング」であり、市民にとっては、不動産的価値を下げるマイナス要因につながるものである。

しかし、近世城郭都市として、歴史的資源やそれを取り巻く自然環境と共存しつつ、良好な居住環境や秩序ある都市環境の維持・保全を図りやすくなった面から見ると、市民にとっては、不動産的価値を上げるプラス要因につながるものもある。

小田原は、既に1999年から人口減少化社会に突入し、まちづくり政策の転換期を迎えている。

私は、今度の小田原市民による景観デザイ

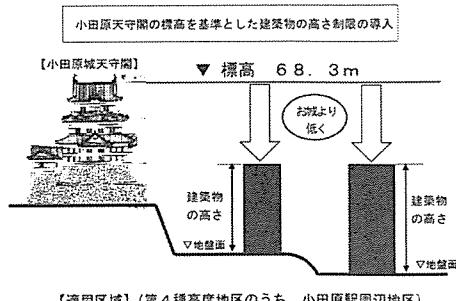


図 小田原天守閣の標高を基準とした建築物の高さ規制



図 関東大震災直後的小田原中心市街地



ン・コントロールの選択が「美しいまち小田原」という「資産価値」を保持しながら、孫子の代まで幸せな生活を続けられるまちへつながることを願っている。

【主要参考文献】

小田原市における建築物の高さ等のあり方について報告書(平成17年2月22日) 小田原市建築物の高さ等のあり方検討会

興味をそそられる鳥取県東部地域の「生活景観」

宮本 孝二郎

MIYAMOTO KOUJIROU
鳥取県・景観コーディネーター

1. はじめに

鳥取の景観について語ってみたいと思う。こちらでは歴史的な景観といえば、間違いない倉吉の白壁土蔵群や鹿野町の街などなどが挙げられるだろう。あるいは自然景観であれば、国立公園の大山や浦富海岸など、幾つもの素晴らしい景観が挙げられるものと思う。しかし、ここで取り上げる景観は、これらとは少し違う。古来より、地域の人々が、地域の素材を使い、地域らしい生き方をしてきた光景、すなわち「生活景観」に焦点を当ててみた。一概に生活景観と言つてもその幅は広い。ある場所に人々が居て、そこで何等かの営みがあれば、そこには様々な生活景観が発生する。

私は1年半ほど前に初めて鳥取にやって来た。それまで鳥取のことはほとんど何も知らず、こちらに来て、見るもの聞くもの全てが新鮮に映った。暇を見つけては地域を巡り、何度も山間部の小さな集落などを訪れた。その際に見聞きしたことや気になったことなどをまとめた。こちら山陰ではごく普通に見受けられる景観かもしれないが、外來者にとっては大変興味をそそられる景観である。

本稿の基本アングルは生活景観である。本稿ではとりあえず、生活景観を構成する①石州赤瓦の景観、②茅葺き民家の景観、③棚田と石垣の耕作景観、④農耕・蔵飾りの景観の4点を取り上げた。

なお、次号では、集落の共同性を如実に体現している「お堂」(辻堂、茶堂とも呼ばれる)の生活景観について語ろうと思う。何事もそうだが、鳥取らしい控えめな静かなお堂の生活景観である。

2. 繩文を彷彿とさせる石州赤瓦の景観(写真1~4)

奈良からやってきて最初に心魅かれたものに、お寺の大きな屋根を覆う圧倒的な赤瓦とお母屋は勿論のこと付属屋、蔵、門、塀の全ての屋根を覆っている赤瓦の景観があった。一般に見られる黒色や灰色の瓦に比べて、決して冷たくなく、躍動感があり、縄文のエネルギーすら感じさせる。

赤瓦というと沖縄の民家やヨーロッパの街並みなどが思い出されるが、この赤瓦は特別な粘土を使っているのではなく、空気を充分に与える酸化焼成法という焼き方による素焼きの赤っぽい粘土瓦である。焼きあげる際に薪の使用量が少なくて済むこと



写真1 光輝く赤瓦の民家・八頭町



写真2 カリヤのある町並み・若桜町

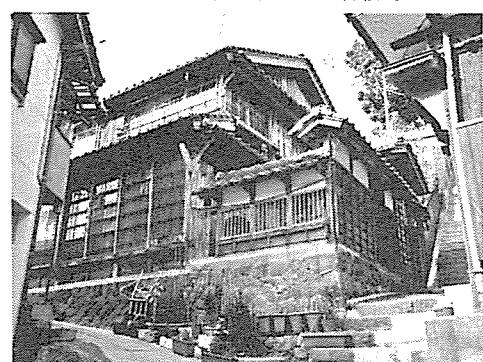


写真3 田後漁村の元魚問屋・岩美町

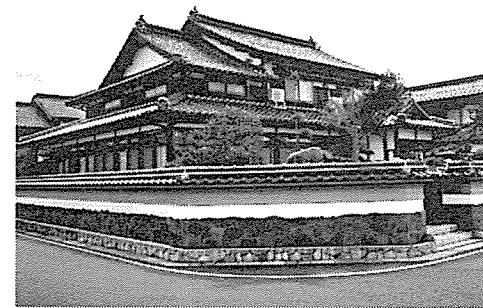


写真4 伝統を守る新築建物・国府町

から、広く各地で使われているが、鳥取の赤瓦はこれらとは違う。来待硝石の釉薬を使った石州瓦である。人々、水瓶などの陶器に使った製法であり、釉薬を使っていることから光を反射し、多様な表情を見せる。島根県の温泉津町出身の作家・難波利三氏は、この石州赤瓦を次のように表現している。「春は陽気な明るさを振りまき、夏は活気を燃え立たせ、秋はしつとりと落ち着きを漂わせ、冬は鈍色の空を弾き返す。晴れた日は晴れた色に輝き、降った日は降った

色に染まる。これこそ天の恵みの色合いなのだ。」鳥取の赤瓦の景観は、島根のそれとはまた違ったおもむきがある。集落としては黒・灰色瓦と混在した所が多く、どちらかというと赤瓦の屋敷の一軒ずつが夫々に孤高を誇っているかのようである。

3. 農村の原風景を支えてきた茅葺き民家の景観（写真5～8）

日本の農村の原風景を支えてきた茅葺き民家は、昭和40年代の高度経済成長期を境に急激に減少してきた。平成17年度に実施された鳥取環境大学の調査によると、鳥取県東部地域（1市4町、約8.6万世帯）における茅葺き民家の棟数は421棟である。ここまで減少してきた背景には、①エネルギー革命による生活の変化（囲炉裏を使わない）、②茅葺きは古いという所有者の価値意識、③茅と茅場の材料不足、④村総出の葺き替えシステムの崩壊、⑤葺き替え職人の減少、などが考えられる。

この421棟の茅葺き民家の内、茅が露出している民家は60棟（全体の約14%）、金属板で覆われている民家は361棟（約86%）である。金属板覆いの民家の屋根形状には、波形トタン屋根と瓦型のトタン屋根があり、所有者の瓦屋根に対する憧れや金属板葺き替え業者の営業・技術努力などがあることが伺える。なお、茅葺き屋根を葺き替えるのには600～1000万円の費用がかかると言われており、その上、茅そのものが手に入らない、茅葺き職人がいない、その後の維持管理が大変など、二重三重の問題を抱えている。茅葺き民家に住み続けるためには、例え外観は悪く（金属板覆い）なっても、機能的に改善をしなければならなかつた生活のリアリティーがある。美しい農村風景・茅葺き民家の景観を維持するためには、このような茅葺きが抱える諸問題や生活のリアリティーを総合的に検証し、所有者が自主的に茅葺き屋根の金属板を取り外すような環境をつくり出す必要がある。



写真5 NPOむらづくりの新田集落



写真6 珍しい二階建て茅葺き民家



写真7 雪の中の板井原茅葺き集落



写真8 貴重な笹葺き民家・田河内

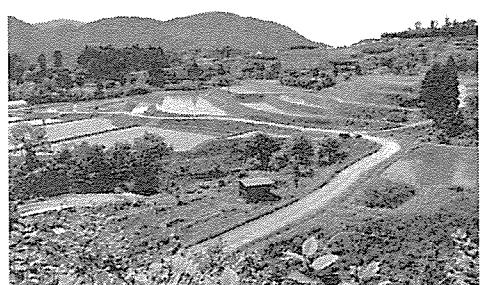


写真9 横尾の美しい棚田・岩美町

4. 棚田とそれを形成する石垣の耕作景観 (写真9~11)

日本だけではなくアジアの稻作地域では、まさに天にも昇る棚田の光景が見られる。鳥取東部地域では、岩美町の横尾(500枚)と若桜町のつく米(100枚)が有名だが、山頂のスキー場の直ぐ真下まで良くも棚田を積み上げてきたものだと思う。棚田を作るには土留めの石垣が必要である。東北地方では石垣ではなく、土坡(土の堤)が多いようだが、降水量の多い西南地方では常に水を逃さなければならず、石垣が使われてきた。ひょっとすると、河川の水を循環させるには平地の田んぼよりも棚田の方が好都合だったのかもしれない。石垣については、河川に近い所では川の丸石を使う野面積みが、その他では開墾により出てきた石を使う乱層積みが行われてきた。なお、棚田の田んぼの下層にはびっしりと根占石が敷き詰められているそうだ。このように棚田には驚くほど人力が投下されている。自然石を巧みに積み上げた棚田はまさに文化的景観そのものである。江戸時代中期に作られた横尾の棚田では、現在、維持保全の為に棚田オーナー制度が設けられ、棚田ファンクラブがつくられている。地域だけではなく外部・都会の力を借りながら棚田の維持が進められている。

5. 農耕社会を象徴する蔵飾りの景観(写真12~15)

全国の各地には鎧絵と呼ばれる漆喰絵、浮き彫り彫刻の左官仕事があることをご存知だろうか。鎧絵の所在地としては伊豆の松崎町(入江長八の出身地)や大分県の安心院町、島根県などが有名であるが、鳥取にもこの鎧絵がある。琴浦町の光集落(48戸の大半の家に鎧絵と海鼠壁が施され、集積密度が高い)や八頭町、用瀬、智頭町などの東部地域に広く分布している。鳥取の鎧絵は全国のものとは少し様相を異にし、蔵の入り口部の鴨居や観音扉の内側と妻壁面に絵や模様を描いている。これらは決して派手ではなく、知的でもあり、海鼠壁と相まって上手くまちなみにつながっている。鳥取ではこれらを「蔵飾り」と呼んでいる。この蔵飾りは、元来、島根の石州左官が持ち込んだものであるが、蔵の建前祝いや家内安全など、縁起を願った図柄が多い。蔵飾りは、気にかけなければやり過ごしてしまうほどのものかもしれないが、関心を抱くと逆に探して歩くようになる。火除けの水に絡んだ波兎や金満を願う打出の小槌や巾着など、見る者をほのぼのとした気分にさせる。鳥取の蔵飾りは伝統を踏まえ、その上で左官が遊び、まちなみにつながっている。この蔵飾りの景観は、大切な米を収蔵し、常に豊穣と繁栄を願う、農耕社会の象徴的な景観だと考えられる。

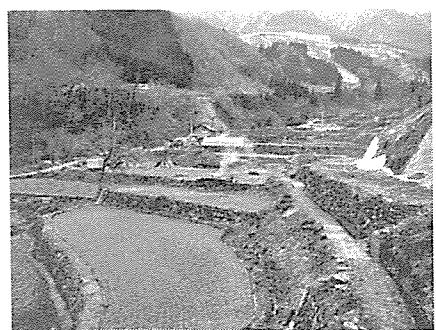


写真10 つく米の棚田・若桜町



写真11 来見野川沿いの棚田の石垣



写真12 連棟の蔵と蔵飾り・諸鹿



写真13 寿と龍の蔵飾り・八頭町



写真14 カラフルな現代版蔵飾り



写真15 光集落の鎧絵と海鼠壁

事務局より

1. 新会員の紹介

2006年8月～9月の入会者は下記の通りです。(入会順、敬称略)

9月30日現在の会員数は、453名です。

正会員氏名	勤務先(プロック)
高松 誠治	スペースシンタックス・ジャパン(関東)

学生会員	学校名(プロック)
宮前さやか	神戸大学大学院(関西)

2. 退会者(2006年8～9月)

岩田英来、佐々木健、熊澤雄一、森重匡世

(敬称略)

有光友興氏(関西)が7月に逝去されました。

謹んでご冥福をお祈りいたします。

3. 住所変更等(敬称略)

氏名	変更内容(新)
櫻井 淳	(株)櫻井淳計画工房 〒231-0005 横浜市中区本町5-49 本町ビル407 Tel. 045-663-9271 FAX. 663-9273

広報委員会

白濱 力	石崎 均
澤木 俊尚	伊藤 光造
土田 旭	加茂みどり
近田 玲子	河本 一行
菅 孝能	松山 茂
中嶋 猛夫	横山あおい
櫻井 淳	吉田 慎悟
松村みち子	横山 裕
島 博司	作山 康