

5) - 4 商業系用途地域における住環境整備・改善手法の研究 【持続可能】

Study on Improvement Measures of Residential Environments in Commercial Districts

(研究開発期間 平成31～令和2年度)

住宅・都市研究グループ
Dept. of Housing and Urban Planning

中野 卓
NAKANO Taku

The number of high-rise apartments has increased recently in commercial districts in Japan. To prevent undesirable changes in the urban environment, through an excessive increase in housing, this study examines the development methods of residential environment suitable for commercial districts. The research analyses the current status of housing development in the districts, organizes methods of residential environment development in built-up commercial area, and clarifies that conditional development directives will aid in implementing the various regulations applicable to commercial districts.

【研究開発の目的及び経過】

商業系用途地域は、都市計画法第9条にて「主として商業その他の業務の利便を増進する」地域とされるが、人口減少下にある本邦では商業需要の大幅な拡大は今後見込み難く、また在宅勤務制度の普及に伴いオフィス需要の低減も予測されるところである。一方、近年は利便性を重視した住宅需要の高騰を背景に、主に大都市圏の商業地域で中高層集合住宅の立地が進み、一部地域では、建て詰まり等による居住環境悪化が問題となっている。

商業系用途地域は住環境保護を目的とした地域でないことから、上記課題への対応は条例制定や地区計画等による地域の自主的な取組みに委ねられてきた。しかし、商業・業務用途を中心とする地域柄から地価への悪影響を懸念して、対応が後手に回る現状もある。そこで本研究では、既存の商業・業務用途との調和を踏まえた上で、商業系用途地域に適した住環境整備の望ましい方向性およびその確保を可能にする手法の検討を目的とした。本研究を通じて、今後集合住宅の集積が予想される地域において、市街地環境悪化の事前防止策の検討に有益な知見が得られると考える。

商業系用途地域に住宅を主とする土地利用が形成

【研究開発の内容】

(1) 商業系用途地域における住環境整備の課題整理

文献調査や集合住宅立地に係る地理空間情報データの分析に基づき、商業系用途地域の現状と住環境整備・改善の課題を整理した。

(2) 住環境整備・改善に係る施策の運用実態調査

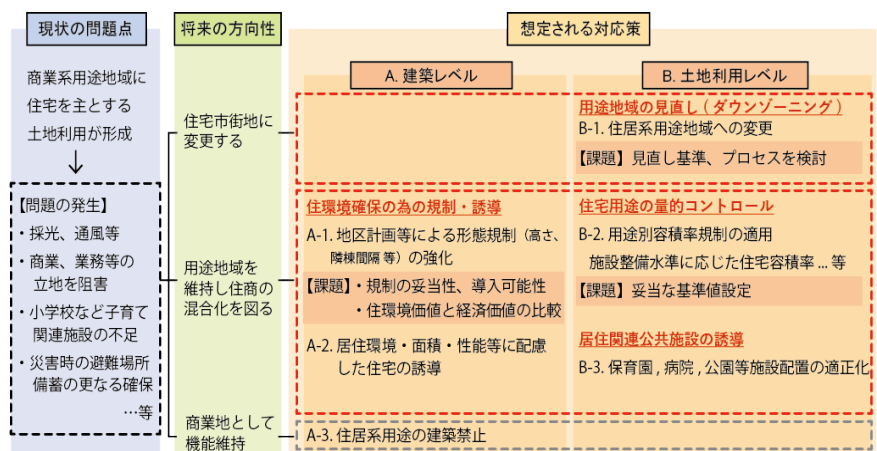
商業系地域の住環境を考える際には、日影や騒音、安全性、防災性など、住宅市街地で想定される指標に加え、中高層・高密度な用途混合環境下ゆへの風害や臭気、公園、保育園等の生活関連施設の不足といった、多様な視点の考慮が求められる。地域の実情に応じた柔軟な手法を選択可能とする為、本研究では商業系地域で実施されている自治体・地区レベルの住環境水準向上に係る都市計画手法等を対象に、その運用状況の調査を行った。

【研究開発の結果】

(1) 商業系用途地域における住環境整備の課題整理

a) 商業系地域における住環境整備・改善手法の整理

既往研究や論考等から、商業系地域における住環境整備・改善に係る手法を整理した(図1)。用途混合型市街地として環境改善を図る、住宅市街地に変更する、商業・業務地域として機能増進を図る方向性があり、将来図1 商業系地域における住環境整備・改善手法の整理市街地像に合せた手法の取捨選択が求められる。



b) 東京都の集合住宅集積地の分析

47 都道府県で最も商業地域内人口密度の高い東京都を対象に、2000 年代以降の東京都土地利用現況調査データから商業地域内の集合住宅集積地を抽出した（図2）。分析の結果、都心3区では平均10階建程度の集合住宅集積が発達し、周辺区部では平均建築面積が200㎡を下回るペンシル型マンション集積が発達と傾向が分かれた。前者では業務地区周辺に集合住宅立地が進むため教育施設・公園空地等の整備が、後者では隣棟間隔の確保が十分でないことによる環境悪化がそれぞれ課題になると想定される。

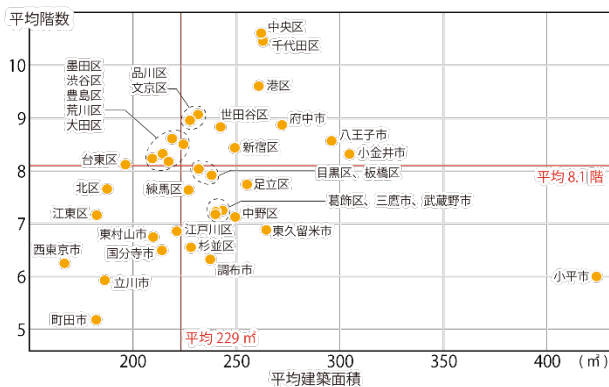


図2 東京都区市の集合住宅集積地域における平均建物階数と建築面積

(2) 住環境整備・改善に係る施策の運用実態調査

整理した手法の実地での適用性とその課題を探る為、住環境整備・改善に係る施策の運用実態を網羅的に調査した。以下、その調査結果を整理する。

a) 用途地域見直しによる良好な住環境確保

商業系から住居系への用途地域変更件数は2008～2017年間に33自治体、10ha以上の変更に限ると大都市圏外の5自治体のみが該当した。また、全国の人口減少自治体のうち、都市計画マスタープランで土地利用フレームの将来推計に基づき用途地域見直しの方向性を記述したものが、全国36自治体で確認された。ただし、商業系地域の縮小を想定した用途地域見直しを示すものは2自治体に留まる。この要因として、逆線引きやダウンゾーニングの実務的な困難さから、自治体にとって市街地規模の縮小を明記することが躊躇われるものと推察される。

b) 住宅用途の量的コントロールに係る建築規制¹⁾

商業系地域は形態規制が緩い為、大型集合住宅の供給により過剰な人口増加が生じ、生活関連施設の不足等の問題を生じる場合がある。こうした課題への対処として、地区計画、建築協定、特別用途地区で住宅用途建築規制の導入件数が増加しており、2000年代以降に全国で198

件が決定されている。整理の結果、その規制内容は、①住宅全般の建築禁止と、②条件付きでの住宅建築の許可に分類された。②の例としては、周辺環境に合せた住宅容積率の上限値設定（横浜市・神戸市の特別用途地区）や、医療施設の併設を条件とした住宅供給の促進（鹿児島市地区計画）等が挙げられ、地区の将来像に応じた住宅立地誘導・規制に活用されている。

c) 住環境確保の為の建築形態規制等

2005-2015年間に商業地域内人口が増加した全国205自治体を対象に、住環境向上を目的とした地区計画、建築協定、高度地区、特別用途地区等の法制度および建築条例に基づく建築規制等の運用状況を網羅的に整理した。各事例数は、上記順に地区計画130件、高度地区53件、特別用途地区3件、建築協定5件、条例による規制1件が確認され、地区計画と高度地区が大部分を占める。規定される規制項目は、外壁後退、隣棟間隔の確保、高さ制限が多く、形態規制以外では、居住者の生活を支える利便施設附置により容積率の最高限度の緩和を行う例（中央区築地地区地区計画等）も見られた。

また本研究では、複数手法を併用する取組みの例として、滋賀県守山市守山駅周辺地区の事例調査を行った²⁾。同地区は、商業地域内の高さ12mを超える建築物等の採光補正係数を住居系用途地域並みとする規定を有する建築基準法50条条例と、地域貢献施設や空地・隣棟間隔等を確保することで適用除外とする最高限度高度地区の運用、当該地区の土地取得段階で協議・調整を可能とする開発指導要綱を組み合わせ、商業地域内の集合住宅立地を適正化する総合的な取組を展開している。

(3) まとめと今後の検討

本研究を通じて、商業系用途地域内における住環境確保の取組みの課題と地域での対応状況の網羅的把握が完了した。現実的には用途地域変更による対応が困難なケースが多く、地区レベルの建築規制導入の検討が主となると想定されることから、今後、建築規制導入による経済的損失と住環境価値向上による効果の比較衡量の観点から、住環境改善施策の導入可能性の検討を進めていく。

【参考文献】

- 1) 中野卓：商業地域における住宅用途建築規制の実施状況、日本建築学会技術報告集、Vol.26、No.64、pp.1126-1131、2020.10
- 2) 中野卓：高層住宅地化する大都市圏郊外駅前：その現状と課題、都市住宅学、vol.113、2021.4