

## 『都市計画②』

### 「土地を有効利用するための様々な制度」

<総合設計制度> (法 59 条の 2、令 136 条) ←建築基準法に基づいている。

敷地が一定規模以上(令 136 条に記載)で、敷地内に**公開空地**を有し、総合的な配慮がなされた良好な建築計画について、**容積率の割増し**や、**絶対高さ制限**、**斜線制限が緩和**される制度。

この制度は、ビルやマンションなどの敷地に**一定割合以上のオープンスペース**を設けることにより、市街地の環境改善に貢献すると認められる場合、特別に建築制限を緩和するというもの。

このオープンスペースを**公開空地**と言って、建物の関係者以外の一般市民でも日常的に自由に入出りできる快適な空間である必要がある。

総合設計制度の緩和措置を許可するのは、**特定行政庁**(市町村長または都道府県知事)。

公開空地の形状は、広場状、歩道状のほか、建物を貫通する通路、アトリウム空間なども含まれる。

※駐車場は含まない。

※日影規制の緩和はない。

※**建築審査会の同意**が必要。

<総合的設計による一団地の建築物の認定制度> (法 86 条 1 項)

**一団地の総合的設計制度**ともいう。

上記の総合設計制度とは異なる制度である。

一団地に 2 以上の建築物を総合的設計により建築する場合は、特定行政庁の認定により、接道、容積率、建ぺい率、斜線制限、日影規制などの適用については、**2 以上の建築物を、同一敷地内にあるものとしてみなして緩和する制度**。

(原則、用途上不可分の場合を除き、一敷地一建築物)

※例えば、同じマンションで A~D 号棟あるとして、一敷地一建築物の原則に従って、それぞれの敷地ごとに接道義務や斜線制限などの規定を適用してしまうと、小規模なマンションしかできないし、マンション内に道路を作らないといけなくなる。

このように土地を細分化するのではなく、**まとまった土地として整備**することで、設計の自由度を高め「良好な市街地環境を確保しつつ適切な土地の有効活用を図ること」が一団地認定制度の目的である。

#### <連坦建築物設計制度> (法 86 条 2 項、法 86 条の 2)

建築しようとする敷地に、**すでに建物が建っている**別の敷地を含めてひとつの敷地とみなし、容積率や日影規制などの特例対象規定を適用する制度。

※**隣接した土地**でしか利用できない。

**(注意！)** 離れた土地に容積率を利用して活用するのは、「特例容積率適用地区」。

※例えば、商業地域内の幅員の広い道路 (20m) に面する敷地と、その裏の狭い道路 (4m) に面する敷地で考えてみると、単独の敷地の場合、幅員の広い道路に接する敷地の容積率は 400%なのに対し、幅員の狭い道路に接する敷地の容積率は 240%になる。

しかし、この 2 つを 1 つの敷地とみなすことができれば、一体となった土地が幅員 20m の広い道路に接していることとなり、敷地全体の容積率が 400%となる。

また、既に建物が建っている場合は、新たに建てる建物は、既存建物が使い切っていない残りの容積率 160% (400% - 240%) を上乗せして、400 + 160 = 560%の容積率を使うことができる。

#### <特定街区> (法 60 条、都計法 8 条 1 項四号)

統一感のある街 (街区：道路に囲まれた区域) にするための制限のこと。

一般的な建築制限は、ひとつひとつの敷地を単位にしているため、バラバラに行うのに対し、特定街区では**街区を単位にして (複数の街区をひとつにできる)**、総合的な制限を行う。

そのため、特定街区に指定されるエリアは、きれいな区画になっている。

具体的には、都市計画で**街区計画を定めて、壁面線の制限**を指定し建物を後退させて、スペースを確保すると同時に、**建ぺい率、容積率および建物の高さ制限**を緩和し高い建物を建てて、周辺 (同じ街区内) も含めて**統一感のある街づくり**を行う。

また、**隣接する街区で一体的な計画**を行なうことにより、**使わなかった容積率を片方の街区に上乗せする容積移転が可能**。

街区計画によって制限の内容は異なる。

## <高度利用地区>（法 59 条、都計法 9 条 19 項） 高度な利用

低層な建物が多く、土地が細分化されているような密集市街地において、土地をくっつけて一体的な再開発を行ない、高層ビルなどの**高い建物を建てられるようにした地区**。

つまり、ここでの高度（こうど）とは、**小さな建物ではなくより大きな建物を建ててハイレベル（高次元）に土地を利用する**という意味がある。

高度利用を図るタイミングは、古い建物が密集している市街地を再開発するときなど。

高度利用を図るために次のような**制限（緩和）**がある。

- ・容積率の**最低限度**または**最高限度**
  - ・建ぺい率の**最高限度**
  - ・建築面積の**最低限度**
  - ・建物壁面の位置
- ・高度利用地区内では、建築面積の最低限度を制限されるため、小さな土地での建築ができず、結果として土地をくっつけて高度利用による再開発を促進。
- ・容積率の最高限度を定めることで、用途地域による容積率を緩和して高い建物を建築し、逆に容積率の最低限度も定めることで低層建物が建てられないように規制している。
- ・建ぺい率や壁面線を制限することで、敷地内にオープンスペースを確保し環境を整える。
- ・高度利用地区に指定されると、木造・鉄骨造等で 2 階建以下で移転や除去が用意な建物以外は、高度利用地区の指定内容に適合する建物しか建てられない。

## <高度地区>（法 58 条、都計法 9 条 18 項）

**建物の高さの制限**を定めている地区のこと。

大きく分けて 2 つあり、**建物の高さの最低限度**を定める最低限度高度地区（最低高さ制限）と、**最高限度**を定める最高限度高度地区（最高高さ制限）とがある。

最低限度高度地区の割合は全体の 1%未満のため、一般的に高度地区というと**最高限度高度地区**のことを指す。

高さの最高限度を定める理由として、日照や採光、通風を確保することがあげられる。

高い建物が建ちすぎると北側の隣地の住人は日当たりが悪くなり困る。

高さを制限するものとして「**絶対高さ制限**」があるが、**低層住居地域系に限定**され、戸建エリアに高い建物を建てないことを意図しているのが異なる。

逆に、**高さの最低限度を定める理由**は、**高い建物が必要なエリアに低い建物を建てることを禁止**するため。

最低限度より低い建物は建築できない。

高度地区の制限について、**全国共通の規定があるわけではない**。

各自治体（市町村）によって**独自に定められる**ため、自治体によって規制の内容が異なる。

**第 1 種・第 2 種・第 3 種高度地区**と分けている自治体もある。

高度地区は、**都市計画法**で定める「**地域地区 21 種類**」の内の 1 つ。

## <都市再生特別地区>

**都市再生緊急整備地域**内で、**都市再生のために高度利用を図る地区**で、建築基準法に定める用途規制や容積率などの一般的な規制を適用せず、自由度の高い計画を定めることができる特例。

**都市再生特別措置法**に定められている。

2014（平成 26）年に建てられた大阪市阿倍野区の「あべのハルカス」は、地上 60 階建て、高さ 300m と、建てられた当時、日本で最も高い超高層ビル。

周りのビルと比べても明らかに高さが突出しているのがわかる。

これは**あべのハルカス**が、用途制限や建ぺい率、容積率、高さの最高限度、斜線制限、日影規制などの**あらゆる規制制限を除外できる都市再生特別地区**に指定されているから。

**都市再生特別地区**は、建築基準法のようなどれも同じような一律的な基準によらず、**1 件ごとに個別審査して決定**しているため、それぞれの地区ごとに内容や制限が全く異なっている。

#### <景観地区>

市街地の**良好な景観の形成**を図るため、**建築物の形態意匠の制限**、**建築物の高さの最高限度又は最低限度**、**壁面の位置の制限**、**敷地面積の最低限度**について、都市計画に定めることができる地区。

#### <市街化調整区域>

無秩序な市街化防止と計画的な市街化を図るために定められる、**市街化を抑制**すべき区域。

#### <生産緑地地区>

市街化区域内にある**農地**等において、**公害又は災害防止**、**農林漁業と調和**した都市環境の保全等の**良好な生活環境の確保**に効用があり、かつ、**公共施設**等の敷地の用に供する土地として適していると指定された地区。

#### <緑化地域>

緑地が不足している市街地等において、一定規模以上の建築物の新築や増築を行う場合に、**敷地面積の一定割合以上の緑化**が義務付けられる地域。

#### <土地区画整理事業>

都市計画区域内の土地について、**土地の区画形質を変更**し、**土地の一部を減歩**し、**換地**の手続きにより、道路、公園、広場などの**公共施設の整備**や**宅地利用の増進**を行う開発事業のこと。

#### <市街地再開発事業>

市街地内の老朽木造建築物が密集している地区などで、**細分化された敷地を共同化**、**不燃化**し、かつ**高層の共同建築物を建築**し、道路、公園、広場などの**公共施設の整備**などを行う開発事業のこと。

第一種（権利変換方式：民間可）

第二種（用地買収方式：公共性が高く、民間不可）

### <建築協定、緑地協定、景観協定など>

自主協定や住民協定と呼ばれている任意の協定は、法律や条例等によらず、地域の景観等を整備するために地権者等が自主的に定める取決めのことである。

建築協定は、都市計画区域内はもちろん、都市計画区域外でも適用できる。

### <地区計画>

都市計画法に基づく「地区計画」は、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と市町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて「まちづくり」を進めていく手法である。

地区計画は都市（準都市）計画区域内のみ！「○○地区」

・市町村（国や県ではない）は、一定の区域を定め、その区域内での建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、建築設備に関する基準についての協定（建築協定）を締結することができる旨を、条例で定めることができる。

・建築協定は、建築協定を締結することができる旨の条例を定めている市町村でなければ、締結できない。

※建築協定には公的拘束力を与えているが、建築確認の対象にはならず、違反措置の対象にはならない。

（ついでに下記も覚えてしまおう！）

#### 法 70 条 第 3 項

建築協定書を締結する場合は、土地の所有者などの全員の合意がなければならない。

ただし、借地権の目的となっている土地がある場合は、借地権者全員の合意があればよく、その借地権の目的となっている土地の所有者の合意は必要としない。

#### 法 74 条 第 2 項

建築協定の変更についても土地の所有者などの全員の合意がなければならない。

#### 法 76 条 第 1 項

建築協定を廃止しようとする場合は、その過半数の合意により、特定行政庁に申請し認可を受けなければならない。

## 「都市の保存・再生（コンバージョン）」

### <バルセロナ・ラバル地区（スペイン）>

建築物の**高密化**と**老朽化**に伴い**スラム化**した市街地において、建築物を**減築**し、病院を図書館へ**改築**するなどの**文化施設の整備**により**都市再生**が行われた。

### <ハイライン>

マンハッタンのウエストサイド線の**廃線**になった、**高架貨物線の跡地**を利用し建設された**遊歩道**のような**空中公園**。

### <レジリエンス戦略>

自然災害等により、社会基盤やそれが支える社会及び経済が一時的に大きなダメージを受けても、**速やかに復活（復興）**できる**取組指針**のこと。

例：富山県富山市

比較：BCP（ビジネス・コンティニューイティ・プラン）

企業が**災害や事故で被害を受けても**、**重要な業務が中断しないこと**、**中断しても可能な限り短い期間で再開すること等**、**事業の継続**を追求する計画。

### <ドッグランズ再開発計画（ロンドン）>

**港湾機能**の低下によって**衰退したテムズ川沿いの旧港湾地区**に**複合機能**をもたせたプロジェクト。

### <ソウルの清溪川復元事業>

首都の中心部を貫通する**高架道路を撤去**し、かつての**河川水辺空間を復元**させたプロジェクトである。

### <イタリアのウルビーノ都市基本計画>

ドゥカーレ宮殿など多くの**文化遺産を再利用**しながら**都市を再開発**したプロジェクト。

### <ドイツのツォルフェライン炭鉱業遺産群>

**炭鉱の産業遺産を再利用**しながら**都市全体を再開発**したプロジェクトである。

### <ラバル遊歩道（バルセロナ）>

大規模な区画の整理によって**街区を撤去**し、**中央部を遊歩道**とする**広場をつくり出した**プロジェクト。



#### <ポツダム広場再開発計画（ベルリン）>

第二次世界大戦とその後の東西分断により長年**更地であった敷地**に、**複合機能**をもたせたプロジェクト。

1989年ベルリンの壁の崩壊以降に開発が始まり、オフィス、劇場、映画館等の文化施設、集合住宅、ホテル等が複合的に開発されている。

ポツダム広場のそばには、ハンス・シャロウンが設計したベルリン・フィルハーモニーやミース・ファン・デル・ローエが設計した新ナショナルギャラリーなどの近代建築物が並んでいる。

#### <門司港レトロ地区（北九州市）>

戦後の門司港の衰退を踏まえ、明治・大正時代の**歴史的建造物の保存活用**を行う「門司港レトロ事業」の一環として、明治45年に建築された**税関庁舎**を、**港湾緑地の休憩所**等として再生・活用したもの。

親水性の高いウォーターフロント等の整備や**観光施設や駐車場の整備**などに取り組むなど**魅力ある観光地づくり**が進められている。

#### <犬島精錬所美術館（岡山県）>

20世紀初頭に閉鎖された**精錬所の遺構**を活用し、自然エネルギーを積極的に利用した**美術館**として保存・再生させたもの。

#### <3331 Arts Chiyoda（東京都）>

廃校になった**中学校**を、アートギャラリーを含む**文化施設**等として保存・再生させたもの。

#### <カステルヴェッキオ美術館（イタリアヴェローナ）>

14世紀に建設された**歴史的建造物である城**を、**美術館**等として保存・再生させたもの。

#### <リンゴット工場再開発計画（イタリアトリノ）>

巨大な**自動車工場**を展示場、コンサートホール、映画館、ショッピングモールなどからなる**多機能建築物**として保存・再生させたもの。

#### <テイト・モダン（イギリスロンドン）>

巨大な**火力発電所**を、**美術館**として保存・再生させた建物。

大きな5層の吹抜け空間を持つホールで1階と4階で行き来できるようになっている。



<東京駅丸の内駅舎（東京都千代田区）> 設計：辰野金吾

赤レンガのファサードをもつ駅舎であり、**特例容積率適用地区制度**を活用して、未利用容積を周辺建築物に売却・移転したうえで、保存・復原したもの。

耐震改修において、**免震レトロフィット工法**が採用されている。

<目黒区総合庁舎（東京都目黒区）>

**民間企業の本社屋**として建築された建築物を、**耐震補強、設備改修**等を行ったうえで、**庁舎**として再生・転用したもの。

<国立西洋美術館本館> 設計：ル・コルビュジェ

竣工時の形状を損なうことなく地震に対する安全性を高めるため、**免震レトロフィット工法**を採用し、保存・改修したものである。

<神奈川県立近代美術館鎌倉館> 設計：坂倉準三

鎌倉の鶴岡八幡宮の境内に隣接して建造された。

中庭をロの字型の平面で取り囲んだ、鉄骨2階建て。

<小布施町（長野県）>

建造物の「内側は個人のモノ、外側はみんなのモノ」として「小布施町潤いのある美しいまちづくり条例」が制定されている。

<長浜市（長野県）>

明治時代に建築された**黒漆喰仕上げの建築物**を**保存・改装**し、この建築物を核とした街並み「**黒壁スクエア**」を中心にして観光振興によるまちづくりを行っている。

<富山市（富山県）>

持続可能なコンパクトシティの実現を目指し、**LRT（Light Rail Transit）**を導入することで、公共交通の活性化、公共交通沿線地区への居住促進、中心市街地の活性化等を図っている。

<横浜市（神奈川県）>

「**クリエイティブシティ・ヨコハマ**」の実現を目指し、**歴史的建造物や鉄道高架下等**を活用した**文化芸術活動**を支援するための拠点づくりを行っている。

#### <環状第二号線新橋・虎ノ門地区（東京都）>

道路の上空及び路面下において建築物等の整備を一体的に行うことができる「立体道路制度」を活用し、この地域における居住機能や文化・交流機能の導入、業務機能の質の高度化等を図っている。

#### <リノベーションまちづくり>

大規模な改修を行うことで用途や機能を変更するリノベーションを、まちづくりの規模で実施すること。

福岡県北九州市では、民間自立型による家守（やもり）事業者の設立や定期的なリノベーションスクールの開催により、遊休不動産（店舗やビルなど、企業活動にほとんど使用されていない不動産：住居は含まれない）を活用している。

#### <小見世（こみせ）>

個人の空間でありながら、歩行通路として利用される部分。

青森県黒石市は重要伝統的建造物群保存地区に指定されており、地区内には規模の大きな町屋が残り、その前面には連続して庇を張り出し、アーケードのような通路（こみせ）がある。

#### <生涯学習都市宣言>

静岡県掛川市は、全国に先駆けて「生涯学習都市宣言」を行った都市。

その一環として市・市民・事業者等の協働によるまちづくりに取り組み、「掛川市城下町風街づくり地区計画」を定め、城下町としての歴史を活かした城下町風のまちづくりを推進している。

#### <筑波研究学園都市（茨城県）>

東京への一極集中を緩和するために、職住一体の「田園都市」として構想されたものである。

#### <美観地区>

岡山県倉敷市では倉敷市の美観地区景観条例に基づき美観地区を定めている。

瓦屋根・白壁の蔵屋敷、なまこ壁など伝統的な建物や旧倉敷紡績工場の建物をリノベーションした倉敷アイビースクエア等が特徴。

#### <武家屋敷>

鹿児島県南九州市の知覧は国の**重要伝統的建造物群保存地区**に選定されており、本馬場通りに沿って連なる石垣と大刈込の石垣、名勝庭園として国の指定を受けた**武家屋敷**が特徴。

#### <川越一番館(埼玉県川越市)>

**パタン・ランゲージ**に範をとったまちづくり規範により、明治時代の大火からの復興によって形成された、**蔵造りの歴史的町並み景観の保全**が実践されている。

#### <くまもとアートポリス（熊本県）>

**環境デザイン**に対する関心を高め、**都市環境・建築文化等の向上**を図るために、「**コミッションナー**」が設計者を推薦する手法が採用された事業である。

## 「古代から近現代までの都市計画・都市デザイン」

### <条坊制>

日本古代に見られる都市計画で、南北中央に配置した朱雀大路を中心に左京と右京に分け、**条**（東西道路）と**坊**（南北道路）を**碁盤の目**状に組み合わせた都市計画。  
条坊制は**平城京**や**平安京**で用いられた。

### <江戸>

江戸では、16世紀末から17世紀にかけて江戸城を中核とする堀の開削や海岸線の埋め立てが行われ、山の手の尾根筋の土地に大名屋敷を配し、谷筋に町人地を設定するなど、起伏に富んだ地形に対応した開発が行われた。

### <官庁集中計画>

明治政府の要請に基づき、**ドイツのエンデ・ベックマン事務所**が提案したもので、議事堂や官庁などを霞が関付近に集中し、パリなどを参考にバロック建築都市の建設を目的としたもの。  
築地・日比谷・霞が関一帯を含む広大な敷地に中央停車場を置き、三角形に構成された大街路や広場を含んだ計画。

### <帝都復興計画>

**後藤新平**らによる関東大震災からの「帝都復興計画」では、**耐震化・不燃化**のため、鉄筋コンクリート造の小学校を建設すると共に、街全体のインフラや幹線道路を整備した。

### <東京計画 1960>

人口が増大している東京の将来に対して、**丹下健三**によって提言された都市構想。  
これまでの求心・放射型の都市では、閉鎖的で人口増大に対応できなくなるとして、都市軸の概念を示し、**開放的な、線形発展を可能にする都市構造**を提言した。  
東京湾に造成した人工地盤に向かい都市の中核機能を拡大可能とする都市構造を提案。

### <パリのヴォワザン計画>

**ル・コルビュジエ**は、一部の歴史的建造物を保存しつつ、古い街区や建築物を大規模に取り壊し、幹線道路等を整備したうえで、超高層ビルに建て替える提案をした。

### <グラン・プロジェクト>

**フランソワ・ミッテラン**らが主導したパリの都市計画である。  
フランス革命200年を記念して、ルーブル美術館の大改修やオルセー駅舎の美術館への転用等、拠点整備による都市の再生を進めた。

## 「海外の都市」

### <ミレトス（トルコ、紀元前5世紀頃）>

**ヒッポダモス**の計画による、城壁内全体に格子状に直交道路網を敷設し、都市の中央部に行政・宗教・商業施設を、その南北に住宅地を配した都市。

### <ローマのカンピドリオ広場（イタリア、16世紀）>

**ミケランジェロ**の計画による、台形状の広場とアプローチとしての大階段、三つのパラッツォを対称的に配置することで、軸線を強調した、**バロック的な広場計画**の初期の事例。

### <レッチワース（イギリス、20世紀初頭）>

**エベネザー・ハワード**が計画した田園都市（**明日の田園都市**）の最初の事例。

ロンドン郊外に位置し、自然の景観を活かしながら、公共施設、商店街、住宅街が環状に配置されるという田園都市の構成となっている。

### <バローダ（インド）>

**パトリック・ゲデス**の「保存的外科手術」という概念のもと、都市の歴史性を保存しながら再開発が行われた都市。

### <チャンディガール（インド、20世紀後半）>

**ル・コルブュジエ**の都市計画理念に基づく、格子状に**分割した区域**（ユニット）と**7段階に機能分けした道路網**からなる都市。

## 「その他」

### <登録有形文化財登録基準>

建設後**50年**を経過し、かつ、以下の一定の基準に該当するものが登録の対象となる。

- ① 歴史的景観に寄与していること
- ② 造形の規範となっていること
- ③ 再現することが容易でないこと

## 「バツ問例」

- ・ドイツのエンデ・ベックマン建築事務所による「帝都復興計画」では、築地・日比谷・霞が関一帯を含む広大な敷地に中央駐車場を置き、三角形に構成された大街路や広場を含んだ計画が提案された。
- ・ハイライン（NewYork、アメリカ）は、建築物の高密化と老朽化に伴いスラム化した市街地において、建築物を減築し、病院を図書館へ改築するなどの文化施設の整備により都市再生が行われた。
- ・レッチワース（イギリス、20世紀初頭）は、パトリック・ゲデスの「保存的外科手術」という概念のもと、都市の歴史性を保存しながら再開発が行われた都市である。
- ・鹿児島県南九州市の知覧では、「パタン・ランゲージ」に範をとったまちづくり規範により、明治時代の大火からの復興によって形成された、蔵造りの歴史的町並み景観の保全が実践されている。
- ・北海道札幌市では、都市再生特別地区の指定により、建築物の形態意匠の制限の他、建築物の高さの最高限度や敷地面積の最低限度を定めることで市街地の良好な景観形成に取り組んでいる。
- ・ドックランズ再開発計画（ロンドン）は、大規模な区画の整理によって街区を撤去し、中央部を遊歩道とする広場をつくり出したプロジェクトである。
- ・小布施町（長野県）においては、明治時代に建築された黒漆喰仕上げの建築物を保存・改装し、この建築物を核とした街並み「黒壁スクエア」を中心にして観光振興によるまちづくりを行っている。
- ・建築基準法に基づく、いわゆる「連担建築物設計制度」は、都市機能の更新や、優れた都市空間の形成・保全を図ることを目的に、都市計画法と建築基準法による制限の一部を適用せず、街区単位に都市計画を定め、建築物等を個々に認定する制度である。
- ・神奈川県立近代美術館鎌倉館（神奈川県鎌倉市）は、竣工時の形状を損なうことなく地震に対する安全性を高めるため、免震レトロフィット工法を採用し、保存・改修したものである。

- ・丹下健三の「東京計画 1960」においては、人口の過剰集中による諸問題に対し、東京湾を全面的に埋め立て、放射状の都市構造をつくりだす提案をした。