

街並み誘導型地区計画を通じた路地空間の保全手法に関する研究

D2-09015 天野 由貴子

1. 研究の背景と目的

20世紀以降、人の歩行を前提とした都市構造から、道路・高速道路を中心とするクルマ社会へと生活空間の大改造が進められてきた。そして現在、こうした20世紀型のあり方から21世紀型の持続的な都市・まちへの転換が問われている。そこで今、その地区の歴史の中で地域文化をもとに巧みにデザインされてきた生活空間となっている「路地」が注目されている。これからの都市・まちに求められている持続的可能性とは、このような「路地」を継承することであると考えられている。

本研究では、東京都23区で54地区が導入し、また、月島・神楽坂・銀座などの路地が残る地区でも導入されている街並み誘導型地区計画を調査する。計画の中で歩行者空間がどのように計画されているのか。また、路地空間がどのように変化するのか調査する。

3. 路地の定義

様々な文献を参考に、この論文における定義を定めるとする。定義に関して議論があることは前提としつつ、以下のように定める。

路地とは、

- ・住宅街に存在する幅員4m以下の道路
- ・道路法や道路構造令などの規定・規格に適合しない道路（地区単位の改革によって、計画が進められている道）
- ・クルマの走行よりは人の歩行を考慮した道路

2. 街並み誘導型地区計画の内容

街並み誘導型地区は、地区計画制度の1つであり、平成7年に創設された。創設の社会的背景としては、都心部等における住宅・夜間人口減少という都市居住推進のために形態規制制度の見直しを求める住民の声が上がっていたためである。

また、防災性の向上という課題にも対応するため、都市の既成市街地も対象として、市区町村と地域住民により、市街地環境の整備・改善を図っていく形態規制制度として、街並み誘導型地区計画が創設された。

緩和の内容	○前面道路幅員による容積率制限の適用除外 ○斜線制限の適用除外
法律で規定されている適用の要件	● *壁面の位置の制限 *工作物の設置の制限 *建築物の高さの最高限度 容積率の最高限度(斜線制限適用除外の場合のみ) *敷地面積の最低限度 上記を定めた地区計画等の内容に適合(*は条例化が必要) ●交通、安全、防火、衛生上支障がないこと
根拠法	・都市計画法 法第12条の10(街並み誘導型地区計画) 法第12条の5(地区計画) ・建築基準法 法第68条の5の4 (街並み誘導型地区計画の区域内における制限の特例)

表1 街並み誘導型地区計画の概要

2.1 制度適用の効果

(1)その場所に見合った建築ボリューム・建築形態が実現可能

道路斜線制限・容積率制限により、延床面積が十分に確保できない敷地においても、両制度とも適用除外となるため、建築ボリュームを出すことができる。

(2)道路ネットワークの位置づけができる

緩和型のまちづくり誘導手法を道いる場合、防災性等の向上策が必要となることがある。その場合、狭隘道路を地区施設として適切に定めることにより、道路のネットワークを位置づけ、地区全体の安全水準確保に資することができる。

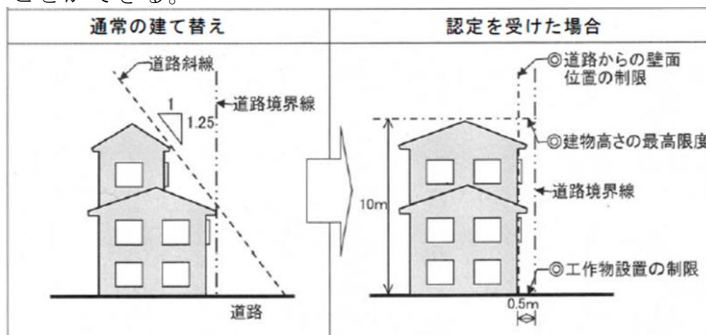


図1 狭隘道路の拡幅を目的とした制度の活用イメージ

3. 地区計画書における歩行者空間に関する項目

東京23地区では、54地区が街並み誘導型地区計画を導入し、地区計画書を作成している。歩行者空間に関する計画書の項目を抜粋し、54地区のおおよその概要・「路地」の記載がある地区・ない地区でまとめものが、下の表2である。

4. 各地区の変化

4.1 月島

整備前



整備後



4.2 神楽坂

整備前



整備後



5. まとめ

街並み誘導型地区計画を導入することにより、地区全体の街並み統一され、耐火建築物への建替えにより防災性が高まるという効果がある。しかし、路地の魅力であった地区ごとの独自の空間・生活空間のしみ出し・コミュニティの場という「昔ながらの路地空間」がなくなり、壁で囲まれた空間・全国一律の空間に変化している。

今後の課題として、狭小道路のネットワーク化だけでなく、その地区の路地の歴史・文化・コミュニティの継承が重要となってくる。よりもっと地域に根差した地区計画書への改正が必要である。

路地は、「道路と似て非なるもの・生活空間の一部」という再認識が必要である。

参考文献

- 『路地からのまちづくり』
西村幸夫 編著 学芸出版社
- 『まち路地再生のデザイン 一路地に学ぶ生活空間の再生』
宇杉和夫+青木仁+井関和郎+岡本哲志 編著
彰国社
- 東京都都市整備局 HP
<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/chiku/index.html>
- 街並み誘導型地区計画
<http://www.nilim.go.jp/lab/bcg/siryou/tnn/tnn0368pdf/ks0368014.pdf>

計画項目	歩行者空間に関する事項	「路地」の記載あり		「路地」の記載なし						
		月島	神楽坂	銀座						
地区計画の目標	・歩行者空間(=地区施設)の確保	・路地は歩行者用の通路として定める ・細街路の拡幅整備など安全で快適な地区施設の整備	・地元で定められた「神楽坂まちづくり憲章」を基とする ・風情ある雰囲気を出し出す貴重な路地景観の保全	(魅力ある都市景観・街並みの形成)						
土地利用の方針	・豊かな歩行者空間を生みだし、回遊性のある市街地の形成	・路地空間になじむ段階的な整備 ・耐火建築物への建替えによる市街地の防災性の向上と路地空間の整備	・神楽坂にふさわしい質の高い街並み形成 ・風情ある雰囲気を持った路地景観にふさわしい複合市街地の形成	・商業施設の導入とともに安全で快適な歩行者空間の確保						
地区施設整備方針	・円滑な交通整理・交通ネットワークを充実させる ・広場や公園等の地域コミュニティゾーンを適正に配置	・路地を活かした地区施設を配置し、歩行者専用の通路として整備		・歩道拡幅等を行い、歩道状空地の整備						
建築物の整備方針	・ゆとりある歩行者空間を形成するために街並み誘導型地区計画を導入	・3階建て耐火建築物の連続した街並み ・街並み誘導型地区計画による整備	・外壁のそろった街並みの連続性を誘導 ・街並み誘導型地区計画による整備	・連続した壁面の形成 ・スカイラインの整った都市景観						
建築物の用途制限	・性風俗関連特殊営業のように供する建物は建築してはならない ・商業地区におけるの低層部分は、店舗・飲食店とする ・通りごとに指定	・自動車庫等に供する建物は建築してはならない	・倉庫やガソリンスタンド等に供する建築物は建築してはならない	・建築物の1階を商業用途とする						
壁面位置の制限		・道路境界線から、0.3m以上	<table border="1"> <tr> <td>建築物の高さ</td> <td>道路中心線からの壁面後退距離</td> </tr> <tr> <td>14-21m</td> <td>6.0m</td> </tr> <tr> <td>14m以下</td> <td>3.0m</td> </tr> </table>	建築物の高さ	道路中心線からの壁面後退距離	14-21m	6.0m	14m以下	3.0m	道路境界線から、2.2m
建築物の高さ	道路中心線からの壁面後退距離									
14-21m	6.0m									
14m以下	3.0m									
高さの最高限度	・壁面の後退距離・前面道路の幅員等に応じて指定	・10m以下	31mもあしくは、21m	13mもしくは、14m						
工作物設置の制限	・工作物は設置してはならない	・工作物は設置してはならない	・高さ3.5m以上の袖看板等は工作できる	・工作物は設置してはならない						
建築物の形態・意匠の制限	・地区の街並み景観に配慮したもの ・まちの美観・風致を損なわないもの	・3階建て以上の建築物とする	・路地や周辺からの見え方に配慮し、路地景観を損なわない落ち着きのあるもの	・1階部分は、ショーウィンドウ等のディスプレイに配慮						

表2 地区計画書における歩行者空間に関する項目