

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第17回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

街を歩いていると、壁が妙な角度に傾いている建物を目にすることがある。格好良く見せるデザインのようにも思えるが、周りの建物と比較しても明らかに浮いている。高さも不ぞろいなことが多く、街並みの景観を損なっている。

斜線制限

これは斜線制限の影響だ。斜線制限は道路や隣地の日当たりや通風などに支障がないように建物の各部分の高さを規制するもので、道路斜線、隣地斜線、北側斜線がある。写真の建物は商業地域の道路斜線制限を受



垣田 将吾
不動産学部3年

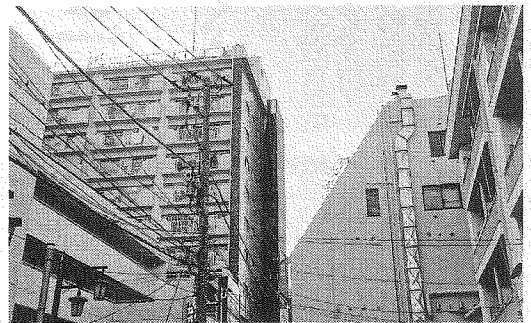
総合・政策

け、前面道路の反対側の境界線から1対1・5の勾配で見上げた斜線内に建物を収めなければならぬため、建物上部を斜めに切った形になったものだ。しかし、斜線制限があるのに形がばらばらなのはなぜか。現行の都市計画法で本格的に容積制が導入される(1970年)までは、絶対高さ制だった。高さの上限が住居系で65尺(20尺)、商業系で100尺(31尺)と定められていた。斜線制限も存在したが、一般に絶対高さの方が厳し

く、丸の内や日本橋などでは、100尺スカイラインが形成されていた。特定街区(61年)、容積地区(63年)の創設の後、容積制に移行すると、絶対高さ制限は一部を除いて廃止され、斜線制限が建物形状を規定するようになった。当初の斜線制限は「固定的」で斜線なりに壁面がそろっていたが、87年に後退距離に応じて斜線の移動を認める、適用範囲を定めるなどの合理化により制限内容が「相対化」した。更に、03年に天空率制度が導入され、斜線制限による高さ制限は「間接的」となった。その結果が今日の景観である。

景観を損ねないためには

たが、一般に絶対高さの方が厳しく、丸の内や日本橋などでは、100尺スカイラインが期待できないのである。むしろ足元の壁面線をそろえてはどうか。1階は道路から一定距離後退して壁面の位置を整える一方、2階以上は任意とする方法だ。そのことで、1階部分で視覚的な広がりや整った景観を確保することができると、また後退した部分を公共に解放してゆとりが出ればショッピングの安全も実現できる。商店



不ぞろいの高さの建物が続く街中の風景

街にとっても好都合ではないだろうが。

【教員コメント】

公共の福祉を重視して私権の制限を強化する考えと、民間活力を重視して制限を緩和する考えがある。好況期に前者、景気後退期に後者が対応する傾向があるが、これが形態制限などの見直しと直結すると、都度の法律改正がそのまま街並みに表れる。行政法の変更に影響を受けず、地域の魅力を高め続ける仕組みを持つことへの期待が高まっている。