

# 神奈川県津久井地域における白地地域の形態制限に関する考察

神奈川県都市計画課 副技幹 大島 伸生

## 1. はじめに

平成13年に都市計画法、建築基準法が改正され、用途地域の指定のない地域(以下、白地地域という。)に関する都市計画のメニューが追加された。その中で、**建築形態制限**(建ぺい率、容積率、隣地及び道路斜線制限、日影規制)は様々なバリエーションが用意され、**地域の実情に合ったきめ細やかな数値設定が可能**となった。神奈川県としては、平成13年度に制限値設定に関するガイドラインを策定し、平成14年度に各市町が指定素案を作成した。その素案を調整した原案を基に、都市計画審議会の議を経て県が建築形態制限値の指定をすることとなる。

神奈川県北部に位置する津久井郡の非線引き都市計画区域の白地地域は、**県内他市町にはない地域特性**となっている。例えば神奈川県西部に位置する山北町、真鶴町、湯河原町などは白地地域にはほとんど可住地がなく住宅等のまとまりはない。また、箱根町は白地地域に住宅等のまとまりがあるが公園等の法規制のもとに一定の秩序が保たれている。しかし、津久井郡の3町(津久井町、相模湖町、藤野町)は、白地地域に**住宅等のまとまりが広く分布**しているものの自然公園法等の法規制がなく、箱根町のように一定の秩序が保たれているとは言えない。このように県内他地域と異なった地域特性となっている津久井郡において、**本来ふさわしい建築形態制限はどのようなものであるか**調査検討した。

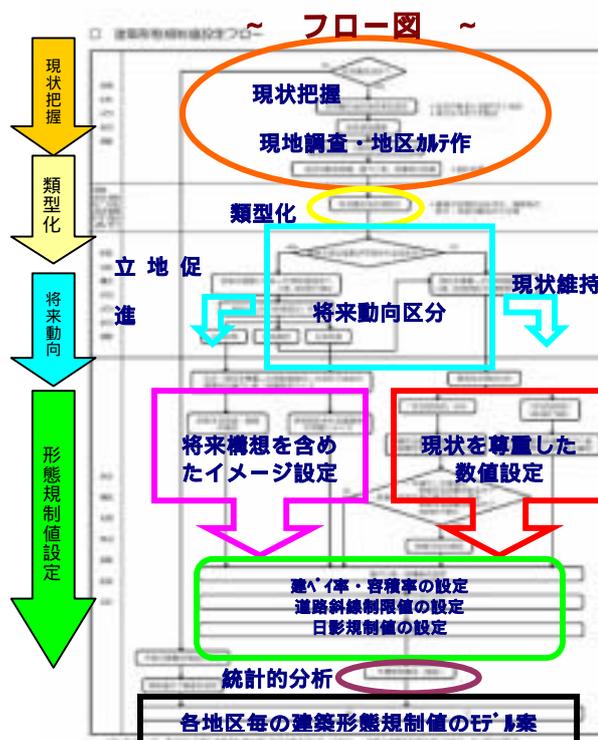
なお、地域の実情をよく知っているのは基礎自治体である町の職員であることから、調査検討は津久井郡4町(城山町、津久井町、相模湖町、藤野町)の職員と県職員が勉強会を組織し共同で進めた。本稿はその勉強会で得た知見を整理したものである。

## 2. 白地地域の調査検討内容及び結果について

調査検討は、「現状の把握」、「現状における地区類型化」、「将来動向の把握」、「形態規制値設定」という**4段階のフロー**を設定し、これを基に行った。

### 2.1 現状の把握

現状の建築物の形態、立地状況を把握するため、4町職員と県職員が二日間にわたり各町の住宅集住地(以下、地区という。)毎に現地調査を行った。それと前後して、**地区カルテ**を作成し各地区の現状及び課題・問題点を整理した。地区カルテは住宅



## ～ 地区加戸のサンプル ～

戸数にして概ね10～300戸を一地区として、津久井郡4町において70地区70枚作成した。さらに、建築確認時のデータをサンプリングし、各地区毎の既存建築物の現状建ぺい率、容積率等について最大・最小・中央・平均値および標準偏差を算出し、**現状の建築実態を把握した。**

### 2.2 現状における地区類型化

各地区について現状把握を行った後、カルテ毎に整理を行い**各地区に共通する項目を抽出した。**津久井郡の各地区は、昔ながらの農家住宅を主体とした既存集落地と、都市化の波が郊外部に波及した昭和40年代以降建築された新興住宅地に大きく分けられる**(建築物の新旧分類)**。さらに、建物用途の

要素を加味すると専用住宅を主体に立地している地区(以下、専用住宅型という。)と専用住宅以外の店舗、事務所、工場といった用途が混在している地区(以下、店舗事務所併用型という。)に2分される**(建築物用途上分類)**。また、各地区を空間的な拡がりの観点からみると、幹線道路に沿う形で線的、帯状に集落形成している場合(以下、線的立地という。)と、網の目状の区画道路に住宅等が接道している面的な拡がりを持つ場合(以下、面的立地という。)に分けられることもわかった**(集落形成上分類)**。以上の共通項目によりグルーピングし、津久井郡における典型的な地区類型化を図った。

### 2.3 将来動向の把握

各地区の都市計画上の将来的な方向性を把握するため、県都市マスタープラン、市町村マスタープラン等に位置づけのある地区を抽出し、一地区毎に将来動向を検討した。その結果、計画上の方向性が明確になっている地区について、将来計画が進展した場合に建築物の立地がトレンド以上に促進されると想定される**立地促進型**と、将来計画が今後進展したとしても建築物の立地がほぼトレンドどおりに推移すると想定される**現状維持型**、将来計画の位置づけはあるが、将来計画を今後進展させるため意図しない建築物の立地を抑制すべき**立地抑制型**に分類した。

### 2.4 形態制限値設定

上記の作業により、各地区の現状と将来構想の二つのまちづくり構造が浮き彫りになり、こうした情報を基に**各地区の本来ふさわしい建築形態制限のケーススタディ**を行った。

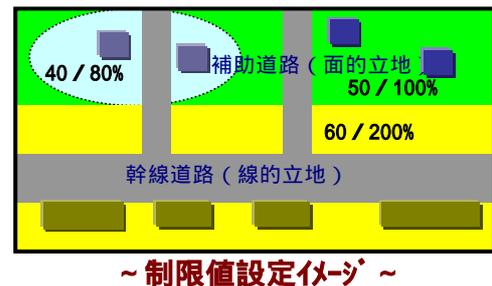
## 3. 建築形態制限の設定

### 3.1 建ぺい率、容積率の設定

建ぺい率、容積率の設定に当たっては、2.3で設定した現状維持型の地区(将来構想の位置づけがない地区も含む)、立地促進型の地区及び立地抑制型の地区に大別して考えた。

### 3.1.1 現状維持型地区の適正(理想的な)建築形態制限値の設定

建ぺい率、容積率の設定に必要な要素として、敷地面積、建築面積、延べ面積、階数倍率の4つの要素がある。サンプリングデータから地区類型別に平均値及び標準偏差を求め考察した。建ぺい率、容積率の現状は、各類型ともほぼ30~40%、40~70%の範囲内であった。それぞれの地区において、建ぺい率、容積率の大きさを比較すると、(面的立地) < (線的立地)、(既存集落地) < (新興住宅地)、(専用住宅型) < (店舗事務所併用型)の大小傾向がみられた。この他、敷地面積、階数倍率等についても同様の現状分析を行った。地区類型別の統計値と建築物の新旧・用途上の分類、集落形成上の分類などの現状分析結果より、現状の建築形態を維持していくことが可能な適正(理想的な)建ぺい率、容積率を設定した。その結果は概ね右図のとおりである。

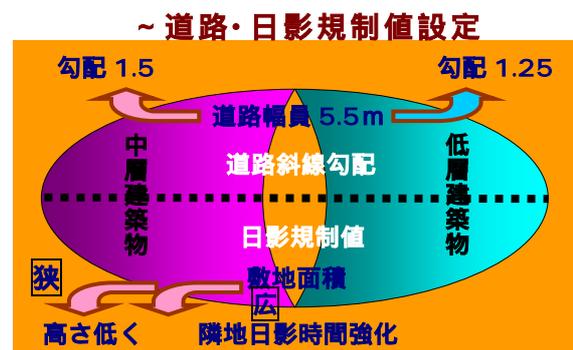


### 3.1.2 立地促進型及び立地抑制型地区の適正(理想的な)建築形態制限値の設定

立地促進型の地区は、将来計画等に基づく街並み、建築物をイメージしケーススタディを行い、建ぺい率、容積率を設定した。立地抑制型とした地区は、将来計画を今後進展させるために意図しない建築物の立地を、あえて当面の間抑制しておくことを意図しているため、抑制すべき用途、抑制期間、さらには将来計画実現時における将来目標値を検討した上で、抑制型の建ぺい率、容積率を設定した。

### 3.2 道路斜線・隣地斜線・日影規制の設定

白地地域は用途地域内に比べて土地利用の密度が低いことから、2階建て以下の低層建築物で占められている。このような低層建築物を主体とした街並みを維持していくには、道路斜線制限の強化及び日影規制の適切な指定が不可欠であると考えられる。しかし、白地地域を一律に規制強化した場合、用途上合理性に欠ける点や、既存不適格の発生という問題が考えられる。そこで、幹線道路沿いで店舗事務所の立地可能な地区や木造3階建を容認する地区といった、いわば中層建築物を立地してよい地区と、主に低層建築物を誘導する地区に大別して考えた。



#### 3.2.1 道路斜線制限の検討と形態制限値設定

道路斜線制限の趣旨は、道路上空をある角度でもって確保し、日照、採光、通風等の環境を確保するものである。これは、換言すればある程度の道路幅員があれば中層建築物を立地しても、道路上の空間が適正に確保されると考えられる。そこで、低層建築物

が立地し道路斜線勾配 1.25 とした場合、道路上空の空間が適正であると思われるケースをモデル化した。それをもとに、中層建築物が立地し道路斜線勾配 1.5 とした時に、モデルケースと道路上空の空間環境が同等と思われる道路幅員を逆算した。その結果、道路幅員 5.5m 以上あれば中層建築物を立地しても道路空間上の環境が概ね確保できると考え、道路幅員 5.5m を基準に考えることとした。中層建築物が立地してよい地区については、道路幅員が 5.5m 以上ある場合には、道路斜線勾配 1.5 に設定することとし、幅員 5.5m 未満である場合には、原則 1.25 を設定することとした。低層建築物を誘導する地区については、原則道路斜線勾配 1.25 を設定することが妥当であると判断した。

### 3.2.2 日影規制の検討と形態制限値設定

日影規制の影響を受けるのは、主に**中層建築物の立地を容認した地区**である。また、その中でも**各地区の平均的な敷地面積**によって、制限値設定が変わってくると考えられる。そこで、中層建築物が立地してもよい地区について、敷地面積にゆとりがある場合には隣地に落とす日影時間の強化を考え、敷地面積にゆとりがない場合には建築物の高さを低く抑える制限値設定が望ましいと判断した。

### 3.2.3 隣地斜線制限の検討と形態制限値設定

隣地斜線は「31m + 2.5」、「20m + 1.25」のいずれから指定することとなっているが、津久井郡の白地地域では 20m (およそ 6 ~ 7 階建てに相当) を超える建築物の立地は想定されないため一律 20m + 1.25 の規制値を選択することが妥当と判断した。

## 4. 考察

津久井郡 4 町、中でも津久井町、相模湖町、藤野町の 3 町は、非線引きの都市計画区域のうち白地地域が大半を占めており、これまでは**都市計画的な規制が弱い**一方で、東京への通勤圏に位置するため**開発圧力が強く**、農耕地の隣接地に狭小敷地の住宅分譲が進むといった、**既成市街地の縁辺部が抱える問題点の縮図**のようになっていた。

こうした状況を踏まえ建築形態制限の方法を検討してきたが、まず地域構造について詳細に分析することから始めた。それは、地域の生い立ちを含めた地域構造が明らかになることで、それに地域の将来計画をオーバーラップさせることにより、望ましい建築形態制限の姿が浮かび上がってくると考えたからである。その結果、現在同じ形態制限がされている地区でも将来動向を踏まえると異なる制限値が望ましいことや、地区の将来計画実現のためには制限値を抑制しておくべきであることが明らかになった。

また、現在建築形態制限に関する各町素案は県原案へと高まっているが、その内容は本調査検討の結果とは異ってきている。これは各町が現在の制限値との一貫性、継続性、及び行政判断といった要素を加味したため、現実的な指定案となっている。しかし、津久井郡の地域にとって本当にふさわしい**建築形態制限値とはどのようなものか事前に議論を深めておいた**ことで、各町の素案づくりがスムーズに進んだと言える。

## 5. 今後の課題

本考察の有用性を検証するため、神奈川県津久井地域で行った本調査検討を他地域においてスタディしたり、本考察で得られた知見をまちづくりにおける様々な局面において戦略的に活用することが必要である。