

# 誘導的低層住宅地計画に関する報告

Lower Density Contextual Zoning Study

正会員 ○渡辺 治\*2

高橋 暲志\*1

## 1. はじめに

世界の大都市は歴史的に如何にして良好な居住地を形成するという難問に取り組んできた。日本に於ける大都市も中心部では高密度化しており、どうやって高密度状態で良好な住宅地へと計画的に導いてやるかが近年の主課題といえる。このスタディはニューヨーク市の都市計画課が1973年に比較的低層で良好な住宅地を形成させるべく、特定地域に各々別々な物的環境の目標像を設定し、それに見合った建築的形態制限をかけることにより、そういった誘導手法の有効性と可能性を確かめようとしたものである。その後、1987年まで、それら対象地区の更新が進行した時点で調査して昨年1989年にその報告書(Lower Density Contextual Zoning Study) が纏められた。

日本に於ける形態規制は、道路の環境の確保(道路斜線制限)、隣棟間の環境の確保(隣地斜線制限)互いの採光の確保(日影規制)等、で住宅自体の形態に収斂性があるものではなく、周辺に遠慮する紳士条約的なもので、例えば3層や4層のあるべき住宅の形式を設定しそこへ向かわせるような意図を含んだものはなっていない。今回のレポートは、あらかじめ連続住宅、戸建て住宅等のあるべき形態を設定していた上でその性格を異としており、仮に、日本に於いて容積等の緩和を行いながらも同時に良好な居住地を形成しようとした場合のケーススタディとして有用な事例となると考えられる。

## 2. Infill Zoning(高密度化計画)

今回、有効性が検証された計画はInfill Zoning と呼ばれており、その意図することは、容積の緩和を伴いながら建物の更新を誘発し、同時にそれまでよりもより良い環境の住宅地を形成させることであった。図-1に示すのはその内容であり、形態制限の内容は主に住宅主に住宅形式、世帯の指定、密度、建蔽率、空地率、敷地面積、敷地幅、隣棟間隔、前面庭、駐車場設置義務、天空率等になっている。

\*1: D-独立住宅、SD-セミ独立住宅、A-連続住宅。

\*2: 空地率-建築面積に対する空地の割合。

\*3: 天空率-前面庭の奥行と建物の高さの割合。

## 3. 調査結果の概要

R3: ①いくつかの面積算定に関する例外事項を設定していた為に、設定された容積率を実質上越えて建てられるものがほとんどとなった。②傾斜屋根を持つ建物は総面積が平均して60%に及ぶが周辺にスケールの的には突出しなかった。③多くの例は、容積不算定を利用し、必要十分な個室を確保している。④傾斜屋根は容積の印象を和らげ街路景観に貢献した。図-2

R4: ①独立住宅及びセミ独立住宅は庭、高さ、駐車場に関する規定の為に、最高の容積よりも20~40%下回る容積しか確保できなかった。②前面3階後方4階の単一な箱型の形態を生じさせた。③R3と同様に工夫を凝らし個室を確保している。④1970年にはよりおおきな単位の複数の個室単位が出現すると予測されていたが、あるケースでは少単位も出現することが判明した。図-3

R5: ①容積率が元々高い地区であったので、今回の計画前後に於いて箱型の形態が通常となった。②以前3階建てのアパートの実現が可能であったとしても、建築主は容積不算定を利用した容積を欲しがらる。図-4

	R3-1	R3-2	R4	R5
住宅形態	D*/SD**	D/SD/A**	D/SD/A	D/SD/A
単位	1又は1世帯	設定なし	設定なし	設定なし
密度	敷地357sf/室	敷地357sf/室	床205sf/室	床215sf/室
建蔽率	50%	50%	75%	125%
空地率**	150%	150%	80%	40%
最低敷地面積 最低敷地幅	D:3800sf/40ft SD:1700sf/18ft	D:3800sf/40ft SD/A:1700sf/18ft	D:3800sf/40ft SD/A:1700sf/18ft	D:3800sf/40ft SD/A:1700sf/18ft
隣棟間隔	D: 最低 5ft 合計13ft SD: 最低 8ft	D(1or2世帯): 最低 5ft 合計13ft D(多世帯): 最低 8ft 合計16ft SD: 最低 8ft	D(1or2世帯): 最低 5ft 合計13ft D(多世帯): 最低 8ft 合計16ft SD: 最低 8ft	D(1or2世帯): 最低 5ft 合計13ft D(多世帯): 最低 8ft 合計16ft SD: 最低 8ft
前面庭	15ft	15ft	18ft	18ft
駐車設置義務	100%	100%	100%	100%
前面庭高さ 天空率*3	25ft 1:1	25ft 1:1	25ft 1:1	35ft 1:1
採光開口高さ	125ft	125ft	185ft	185ft

図-1. Infill Zoning の形態制限

**EXAMPLE A. R3-1 DETACHED NEW CONSTRUCTION**

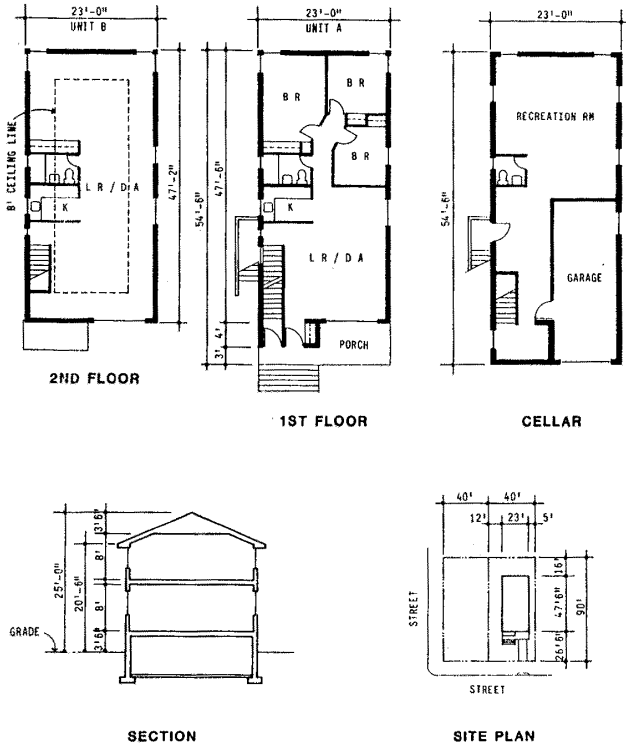


図-2. R3 Zoning による更新住宅

**4. 修正・提案**

以上のような結果に基づいて市は以下の2つの点に於いて修正を試みることにした。

(1) 2または3階建ての建物により影響を与えるような形態規制の部分をより周辺の特性に合わせるように変更する。

(2) 居住者のニーズに答えられない地区に対して、特別な居住地区を形成すべく、新たな低密度の「環境」ゾーニングを作り出す。

そして、以下の6つのゾーニングをまず設定し直した

① 1つは独立住宅の単世帯住宅を許す (30ft以上の幅で大型住宅に関して) ものとする。

② 2つは独立の1又は2世帯住宅 (1つは30ft以上の幅で大型住宅、また1つは25ft以上の幅の小住宅に関して) 許すものとする。

③ 1つはR3-1地区よりも大きな独立またはセミ独立住宅の1又は2世帯住宅を許す。

④ 2つは独立、セミ独立と共に連続住宅を許容する。

(1つは2階、1つは3階建ての連続住宅)

**EXAMPLE G. R4 SEMI-DETACHED INFILL NEW CONSTRUCTION**

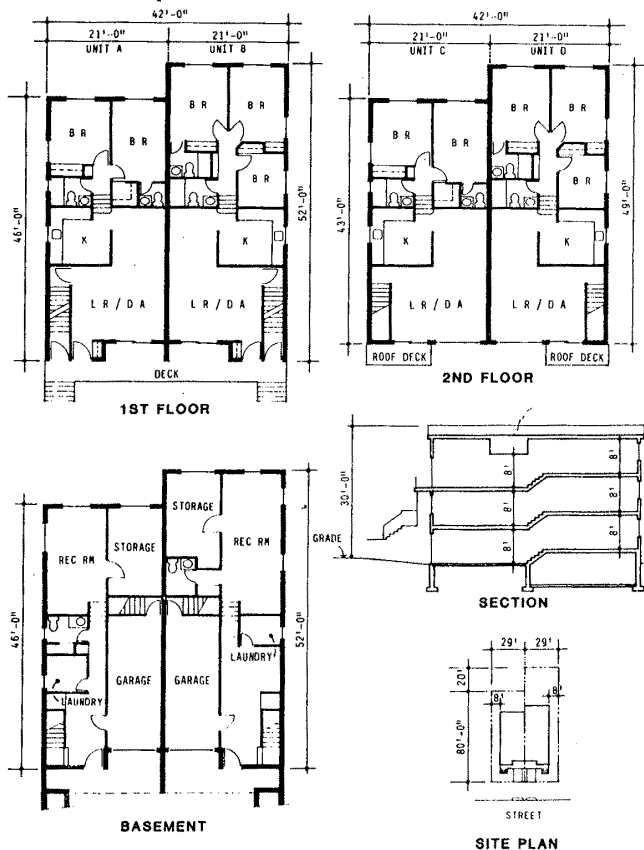


図-3. R4 Zoning による更新住宅

**EXAMPLE J. R5 NEW CONSTRUCTION**

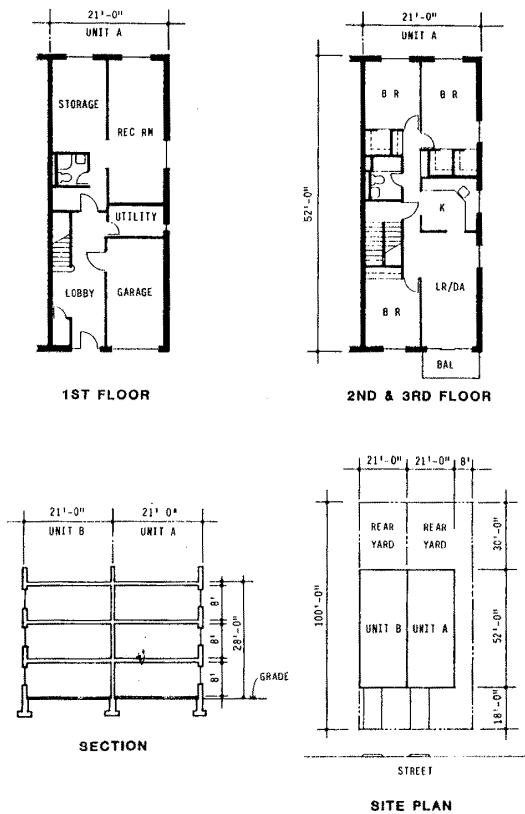


図-4. R5 Zoning による更新住宅

●形態制限の主な変更

- ・容積算定—全ての使用可能な床面積を算定する。但し、屋根裏部屋の面積削除は傾斜屋根や出窓を形成する上で有効に機能したので継続させる。
- ・屋根の形状—新たな高さ制限と後退規制を適用する。(R3とR4に於いて) 総2階部分には傾斜や後退規制は掛からない。最高高さはapex(ridge lines)のみで許され、35ftとする。以上によりスケールを周辺に合わせる代わりに傾斜の変化を許している。又、陸屋根も許している。図-5

・構成

2世帯のセミ独立住宅は、ある単位の上にもう一つ単位がのるべきと規定している。これは、4つの連続住宅ができるのを防ぐ為である。図-6

・密度操作

容積の不算定規定を削除することにより、密度を低く抑え、駐車場数等の計画に誤差が及ばないようにする。独立また、セミ独立住宅の2世帯住宅は少なくとも950sf.の大きさで且つ、全ての低密度地区の最低単位サイズは300sf.と設定された(最低限度の面積基準を定める代わりに)。このことにより、低密度地区では容易に低価格の貸間を単身居住者に供給できることとなる。

・駐車場配置

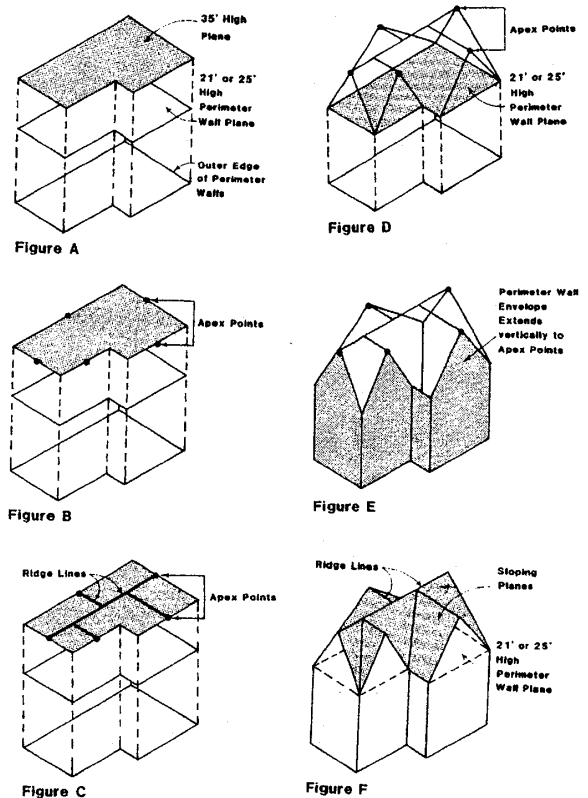
以前の規定では、地上レベルの駐車は面積算定されていなかったため、家の前面が駐車場となり、前面のグリーン帯や歩道の形状に影響が大きく、新規規定では、「サイド・ロット・リボン」という規定を設けた。これは、敷地幅が40ft以下の独立やセミ独立住宅に適用され、最低8最高15ftの駐車帯を家と家の間に許す。反面、路上駐車による種々の弊害を避ける為に敷地幅40ft以上の家やガレージへの庭の横切りが必要な場合に上の規定を放棄出来る。図-7

・前面庭の連続

独立・セミ独立住宅では10ft以上、両側の家よりも街路側ではなく且つ20ft以下の後退を定める。又、連続住宅では5ft以上、両側より街路側でなく且つ20ft以下の後退を同様に定める。図-8

・街路景観

駐車場を敷地の側に寄せ、その幅を規定することにより、グリーン帯および歩道のカット部分を軽減で



ATTIC RULE

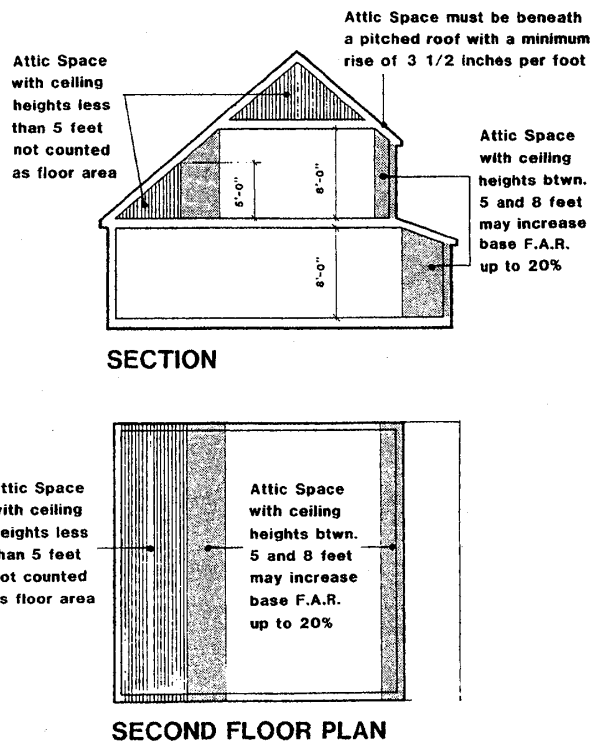


図-5. 高さ、屋根—形態制限

きており前面空間に植樹を可能にする。

・空地率規定

空地率の規定を削除し、より建物のデザインに自由性を与える。空地は前面の後退やサイド空間の定義によって確保される為不必要である。

・コミュニティ施設制限

各地区にはコミュニティ設備容積制限が適用され、コミュニティ施設の設置が制限されており、市の計画委員会から権限を受けた場合にのみ許される。これは所謂「混在」利用を防ぐものである。この分野に関してはまだより深い調査が続行中である。

5. まとめ

紙面の都合上レポートの部分を要約した形でしか紹介ができなかったが、この事例に於いて形態制限は屋根の形態、庭の確保、駐車場の形式、世帯数、コミュニティ施設としての利用の制限等まで及んでおり、注目に値する。が、一方で日本の地区計画制度と比較するとかなり個人の権利の範囲に及ぶと考えられるものまで含まれており、議論の対象となろう。しかし、ここで取られている計画→検証→修正といった計画の基本概念や形態を操作し、各方面からの理解を得つつ居住環境に取り組む姿勢には学ぶべきことが多い。このプロジェクトの事例をそのまま参考例として適用することは必ずしも正しいとは言いが、計画的手続きの独自性は重要であろう。

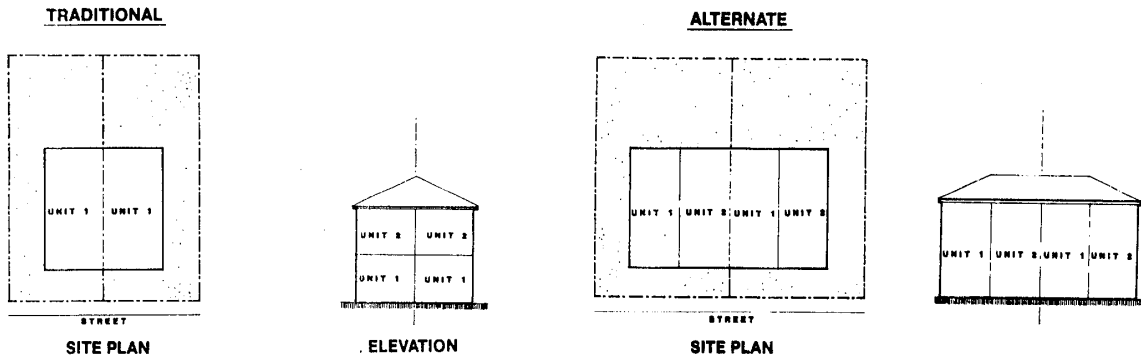


図-6. 住宅構成

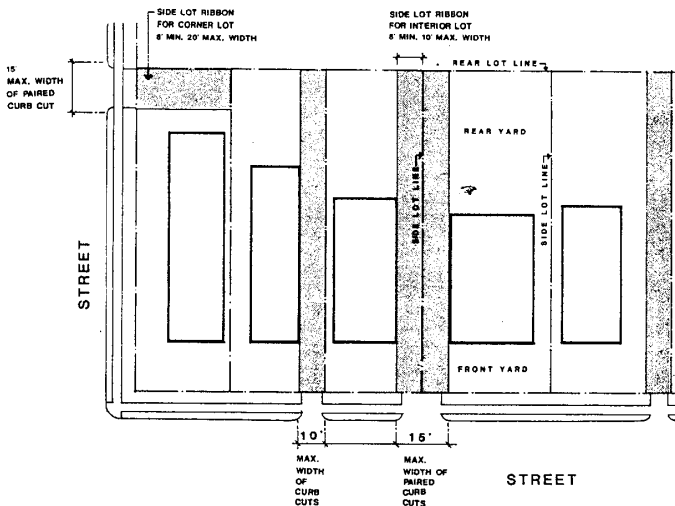


図-7. サイド・ロット・リボン

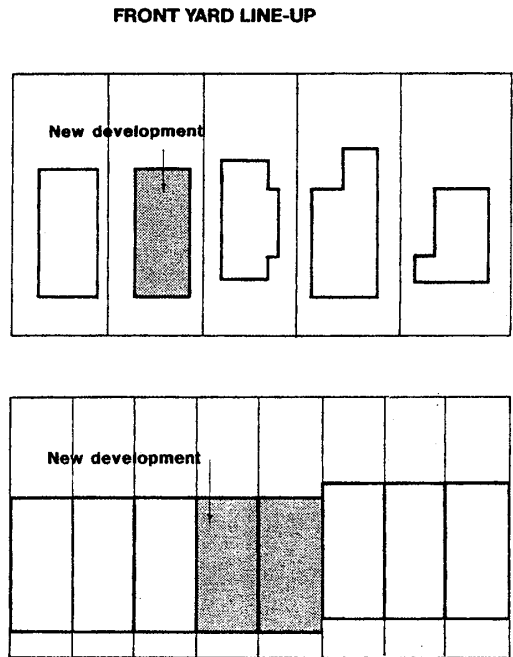


図-8. 前面庭の連続性

参考文献 "Lower Density Contextual Zoning Study",  
1989, Department of City Planing

\* 1 東京大学教授、工博 \* 2 同大学院