

# 商業系用途地域内の住環境整備に向けた 建築規制・誘導に関する研究（1）



国立研究開発法人 建築研究所 住宅・都市研究グループ 研究員 中野 卓

## 研究の背景

### 商業系用途地域内の人口増加傾向

- ・過去25年間に約290万人増
- ・背景に商業環境や住宅需要の変化  
大都市圏：駅近に高層マンションの立地  
地方都市：商店街の衰退、居住地域の集約



### 人口増に応じた住環境整備の課題

- ・建築形態、用途規制の緩さ
- ・住環境と商業環境の背反関係
- ・過度な住宅集積は住・商業環境を悪化する



住環境価値と経済価値の比較衡量を踏まえた商業系用途地域内の住環境整備の方法論が必要

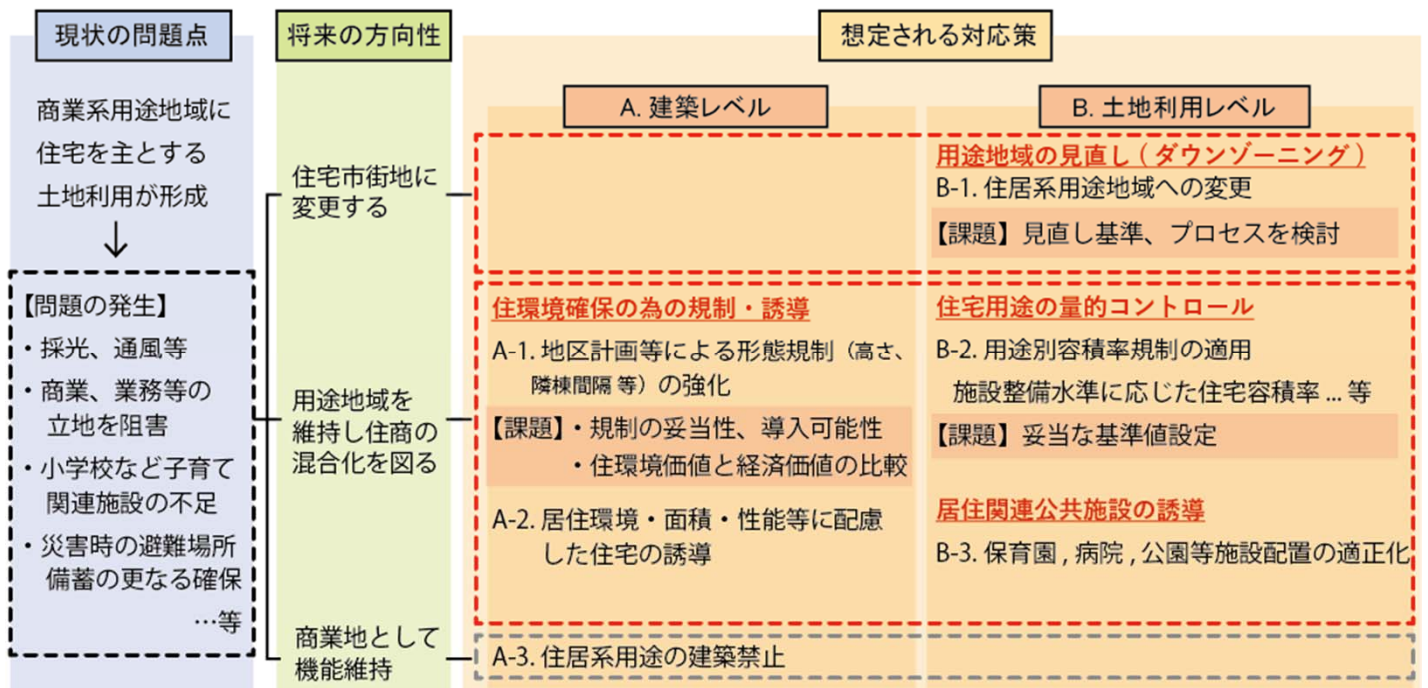
表. 都市計画の地域区分別人口（全国, 単位: 千人）

年次	総人口	都市計画区域					都市 計画 区域外
		市街化区域			市街化 調整 区域	非線引き の 区域	
		工業 区域	商業 区域	住居 区域			
1990	123,611	8,705	11,059	60,671	11,167	19,807	12,197
1995	125,570	9,042	12,157	62,126	10,965	20,099	11,160
2000	126,926	9,520	12,491	63,827	11,012	19,753	10,318
2005	127,768	10,074	12,972	64,491	10,615	20,152	9,453
2010	128,057	10,498	13,484	64,636	10,409	20,400	8,612
2015	127,095	10,777	13,939	64,796	10,207	19,725	7,629
25年間の 変化	+2.8%	+23.8%	+26.0%	+6.8%	-8.6%	-0.4%	-37.5%

## 研究目的と方法

商業系用途地域に適した住環境整備・改善の考え方とその手法を提示

- ①商業系用途地域の住環境整備に向けた建築・土地利用に係る規制・誘導手段の体系化と普及に向けた方法の整理
- ②住環境価値と経済的価値の比較衡量の観点から各規制・誘導施策の導入に係る判断基準を検討



# 商業系用途地域内の住環境整備に向けた 建築規制・誘導に関する研究（2）



国立研究開発法人 建築研究所 住宅・都市研究グループ 研究員 中野 卓

## 研究実施状況（1）

### 地区レベルでの住環境確保の為の規制・誘導手法の実施状況調査

地区計画、建築協定、特別用途地区の3制度を対象に  
悉皆調査（全国のべ434地区）

これまでの全国の適用事例を網羅的に整理し、それぞれの利用状況と応用性、課題の検討を行った。

■ 商業地域における住宅用途建築規制の実施件数は増加傾向にあり、2000年代以降では198件が決定

■ 主な規制・誘導内容として「低層住宅等の建築禁止」および「条件付きでの住宅用途建築の許可」に係る5つの手法に整理（右表）

■ 応用例として、周辺の公共施設の整備状況等に合わせた住宅容積率の上限値設定（横浜市や神戸市）や、医療施設との併設を条件とした高齢者向けの高質な住宅供給の促進（鹿児島市）等

⇒ 目標市街地像に合わせた規制・誘導手法の採用

## 研究実施状況（2）

### ダウンゾーニングの実施による 住環境確保の取組みの調査

2008-2017年の都市計画基礎調査データより  
商業系から住居系へ用途地域を変更した事例を整理

■ 1ha以上の変更が確認されたのは33自治体  
その多くは、都市計画道路の廃止や区画整理計画の変更等を理由とした見直しと考えられる  
10ha以上の面的な用途地域変更を行った事例は5自治体のみ

■ プロセスや課題等の事例調査（京都府舞鶴市等）  
将来的な土地利用フレームを算出し、各用途地域の適正規模を検討

⇒ 定量的検証作業は各都道府県・自治体によって様々であり、指標群の整理を今後進める

表. 住宅用途建築規制の例

地区名	種類	面積 (ha)	決定・締結年	住宅用途建築規制の概要
<b>1. 戸建住宅等の建築禁止</b>				
城内大手町地区 (北九州市)	地	46.7	当初2009 最終2017	指定地区内での戸建住宅および兼用住宅の建築禁止
<b>2. 居住面積を確保した住宅以外の建築禁止</b>				
姉小路界限地区 (京都市)	建	1.4	当初2003 最終2004	全住戸の専用面積が45㎡以上あるいは当該建築物の所有者の住宅が付属するものを除き、共同住宅の建築を禁止
<b>3. 低層階の住宅用途への共用禁止</b>				
山下通り地区 (横浜市)	地	7.3	当初2002 最終2009	4階以下の階を住居の用に供する建築物の建築禁止
<b>4. 住宅容積率の上限値の設定</b>				
千葉中央港地区 (千葉市)	地	20.7	当初1999 最終2004	「にぎわい創出区域」では、住宅容積率が180%以下且つ1階部分に店舗・事業所等を立地させた建築物のみ建築可能
職住共存地区 (京都市)	特	152.0	当初2003 最終2004	容積率が300%を超える共同住宅を建築する場合、3階以下に一定面積以上の併設施設を設けなければならない
都心機能誘導地区 (神戸市)	特	314.6	2019	「都心機能高度集積地区(22.6ha)」で住宅用途の建築を禁止し、「都心機能活性化地区(292.0ha)」の1,000㎡以上の敷地では、住宅容積率の上限を400%とする
<b>5. その他</b>				
明倫元学区地区 (京都市)	地	22.2	当初2006 最終2012	烏丸通沿道地区で、通りから建築物あるいは付属する門や塀等の外壁までの距離が20m未満の共同住宅等の建築禁止

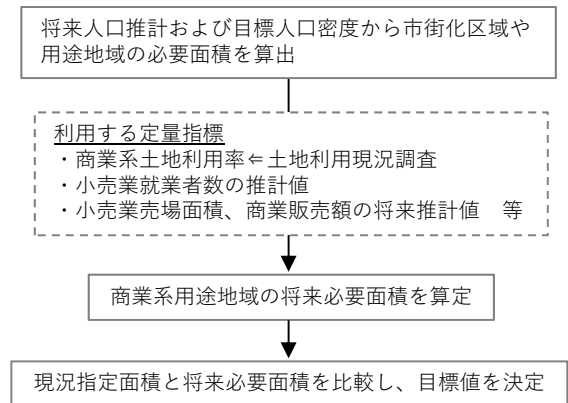


図. 用途地域の適正規模検討プロセスの例