

横浜都心部の課題と都心型住宅（序論）

住居容積率規制をめぐって

都心問題研究会

一 前提条件

① 研究の背景と住居容積率

昭和四十七年十二月、建築基準条例の改正に伴い商業系地域および工業系地域において、基準容積率別に住宅建設可能容積率を定めたいいわゆる「住居容積率」が制定された。住居容積率規制は、地域の用途純化をめざすコントロール手法の一つであり、横浜のように、都市計画で商業地域等に指定しても住宅地化が進行してしまいう立地条件をもつところでの特別な制限である。

制定以後一〇年を経て、本年一月の条例改正により表一のとおりに商業系地域（商業地域、近隣商業地域）のみ緩和された。その改定背景として次のことが挙げられている。

「空洞化している都心部等において、経済の活性化と併せて均衡のとれた都市形成を図るため、その一つとして商業系地域内における住居容積率制限を緩和することが社会的要請となっている。」

ところで、昭和四十七年制定当時の横浜は、首都圏の急激な人口増加の波を直に受け、自治体としてそれをいかにコントロールするかが都市計画の重要課題であった。一〇年経った現在、人口増加の勢いも沈静化し、都心部の一部では人口減少、商業活動の落ち込み等の現象が起こっており、それらの総合的な対策が今後の課題として叫ばれている。

② 研究の目的

本稿では、前述の背景のもとでの住居容積率規制の改定に伴い、当規制自体の効果および影響について整理を行い、また都心に内在する問題の輪郭およびそれに対する都市計画規制（住居容積率を中心として）の課題について寸論を試みることを目的としている（用途地域と住居容積率については表一のとおりに）。

③ 研究対象地域

今回の住居容積率改定対象地域は商業系地域（商業地域および近隣商業地域）

のみであり、その面積は二、六三六haで、全市街化区域の約九%にあたる。スタディするにあたっては、地区の問題の類似性、立地条件、全市的な位置づけ等から対象地域を次の三つに分類し、本稿はそのうちの横浜駅周辺地区、関内地区（図一）に限定し言及している。

⑦ 都心……横浜駅周辺地区、関内地区等

⑧ 副都心……新横浜駅前地区、港北ニュータウンセンター地区等

⑨ 地域拠点……戸塚駅周辺地区、鶴見駅周辺地区、上大岡駅周辺地区等

二 都心部の現状と課題

① 首都圏レベルでみた横浜都心部の現状

都心的状況を呈してきた横浜

状——日本でも東京都心をはじめ大阪、神戸等主要都市においてインナーシ

ティ問題が取り上げられ、都心部への人口呼び戻し策が都市計画の課題として論議されている。横浜都心部でも同様の問題が指摘されているが、都心部の問題を考えるにあたり、都心部の空洞化現象とは何をさしていい、また何が問題なのか、がまず明らかにされなければならない。

ここでわれわれは、横浜都心部の現状は東京都心部等の空洞化現象とは本質的に異なると考え、次の点を調査した。

まず、夜間人口の推移について、昭和三十五年の人口を一〇〇とすると図一3のとおり、昭和五十五年の指数は、西区で七七で本市内で最も低く、鶴見区、中区、南区はほぼ現状維持である。東京都心では、昭和五十五年で千代田区が四七、中央区五一、港区七五、その他含めて二三区中一五区が一〇〇を割っている。

DID人口密度の推移については、図一4のとおりである。昭和五十五年の中区では六、六〇〇人/km²（エリアに埠頭が入っているので注意）で市内中最も低い。逆に西区は、一三、〇〇〇人/km²弱

図-2 ゾーン区分図

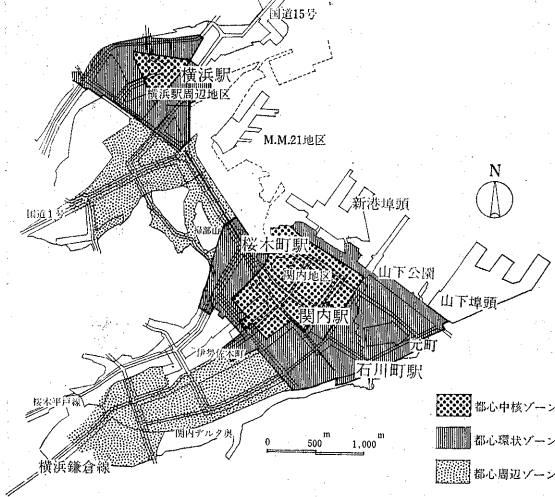


図-1 研究対象地区と容積率

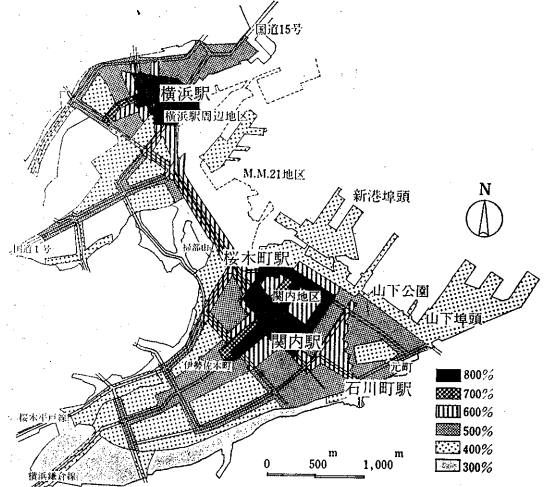


表-1 用途地域と住居容積率

用途地域	(%)	(ha)	(%)	(%)	(%)
	基準容積率	区域面積	全体での割合	旧住居容積率	改定住居容積率
商業地域	800	110	0.37	50	100
	700	10	0.03	100	200
	600	191	0.64	150	300
	500	286	0.96	180	300
	400	811	2.72	200	300
計		1,408	4.73		
近隣商業地域	400	227	0.76	200	300
	300	754	2.53	200	250
	200	247	0.83	200	200
計		1,228	4.12		
工業地域	200	1,574	5.29	100	100
その他合計(*)		29,779	100		

資料：都市計画課(57.4.1)
 (*):用途指定区域面積

部は首都圏の中核都市として東京都心の機能分散の受け皿として都市機能の強化が唱われている。さらに横浜自体としても都市機能を強化し全体としてバランスのとれた都市の発展をめざしている。その意味から、二八〇万都市横浜の都心の全体的な方向としては望ましい状況にあるといえる。しかし次に述べるように、都心部をより詳細に調べてみると、都心部の商業系地域の全てが前述の全体的方向とは必ずしも一致していない。部分的に夜間人口の減少と同時に、商業・業務機能の衰退も起こっている。

② 横浜都心部の現状
 横浜都心部商業系地域は、開港以来の歴史をもつ関内地区と昭和三十年代から交通の結節点として急速に発達してきた横浜駅周辺地区とに二極化しており、現在それを一体化し強化すべくM.M.21開発計画等が進められている。

関内地区は、その特性を考慮すると一般的に次の地区に分類される。①根岸線より海側のいわゆる「関内地区」(官庁を中心とする業務機能集積地)②伊勢佐木町一、二丁目地区(伊勢佐木モールを中心とする商業地)③山下町、元町地区(国際色豊かな商業地)④野毛町地区⑤大通り公園周辺地区⑥石川町駅裏地区⑦その他「関内デルタ奥」地区

また、横浜駅周辺地区は、①西口地区(商業・核店舗集積地)と②東口地区(M.21開発の玄関口)とに二分される。地区の動向をみるため、ここでは、住

で南区に次いで高い。東京都心では、千代田区で五、〇〇〇人/㎢弱で二三区中最も低い。

また昼夜間人口比率の推移については、図-5のとおり、昭和五十五年で、本市では中区が一九三で最も高く、次いで西区の一四二で、両区とも年々増加傾向にある。しかし、東京都心は、昭和五十五年で千代田区一、七一〇、中央区七九四、港区三三三で、比較にならないほど高く、かつともに増加傾向にある。これらから総じていえることは、

東京都心の夜間人口の減少および昼夜間人口比率の増大に表わされる空洞化現象は、ほぼ山の手線内の区部についていえ、その規模、程度ともに大きい。逆に横浜都心は、西区と中区で同様の傾向がみられるが、その規模は小さく、程度も東京都心の比ではない。一般的に都心部の空洞化現象は都心機能(昼間人口)の増大と表裏一体の現象であるが、横浜都心部での状況も確かに夜間人口は減少する一方昼間人口は増大している。しかし規模と密度(程度)において横浜都心と東京都心とはかなりの差違があることが窺える。

ところで、都心部の位置づけについては、横浜市全体都市像との関連が問題となるが、総合計画(一九八二)では都心部は首都圏の中核都市として東京都心の機能分散の受け皿として都市機能の強化が唱われている。さらに横浜自体としても都市機能を強化し全体としてバランスのとれた都市の発展をめざしている。その意味から、二八〇万都市横浜の都心の全体的な方向としては望ましい状況にあるといえる。しかし次に述べるように、都心部をより詳細に調べてみると、都心部の商業系地域の全てが前述の全体的方向とは必ずしも一致していない。部分的に夜間人口の減少と同時に、商業・業務機能の衰退も起こっている。

表-2 ゾーン別、夜間人口および就業人口の推移および密度

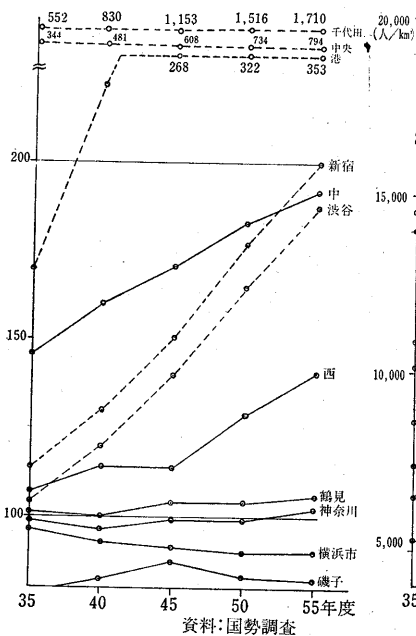
地区	ゾーン	S.47					S.54(S.53)					S.54-S.47		S.54-S.47	
		A(ha) グロス 区域面積	B(人) 夜間人口	C(人) 就業人口	B/A (人/ha)	C/A (人/ha)	β(人)	γ(人)	β/A (人/ha)	γ/A (人/ha)	β-β	γ-γ	β-B 増減率 (%)	γ-C 増減率 (%)	
関内	中核	90	6,053	72,831	67	809	4,129	72,592	46	807	△1,924	-31.8%	△239	-0.4	
	環状	248 (184)	24,621	64,898	99 (134)	262	22,360	63,924	90 (122)	258	△2,261	-9.2%	△974	-1.6	
	周辺	176	33,194	23,666	189	134	27,551	21,873	157	124	△5,643	-17.1%	△1,793	-7.6	
横浜駅周辺	中核	14	81	18,187	6	1,299	30	27,760	2	1,983	△	-63.0%	7,573	52.6	
	環状	119	6,119	23,560	51	198	4,220	25,159	36	211	△1,899	-31.1%	1,599	6.7	
	周辺	134	23,138	17,391	173	130	19,982	15,511	149	116	△3,156	-13.7%	△1,880	-10.9	
大手町	47						18	106,273	0.4	2,261			大手町1,2丁目		
丸の内	65						37	141,919	0.6	2,183			丸の内1~3丁目		
銀座	37						1,813	77,773	49	2,102			銀座3~6丁目		
霞が関	49						76	58,251	1.2	1,189			霞が関1~3丁目		
六本木	36						3,768	13,444	105	373			六本木3,5丁目		
新宿(東)	37						3,621	45,363	98	1,226			新宿3丁目、歌舞伎町1,2丁目		
新宿(西)	60						434	65,081	7.2	1,085			西新宿1,2丁目		

資料：住民基本台帳事業所統計

宅と商業・業務（夜間人口と昼間人口）という二指標を中心として分析した。分析にあたっては、前述の各地区の特性別の分類によるのではなく、商業・業務機能の純化の度合により地区を三つに分け、その度合の高い順に、「都心中核ゾーン」（以下「中核ゾーン」という）、「都心環状ゾーン」（以下「環状ゾーン」という）、「都心周辺ゾーン」（以下「周辺ゾーン」という）とした。

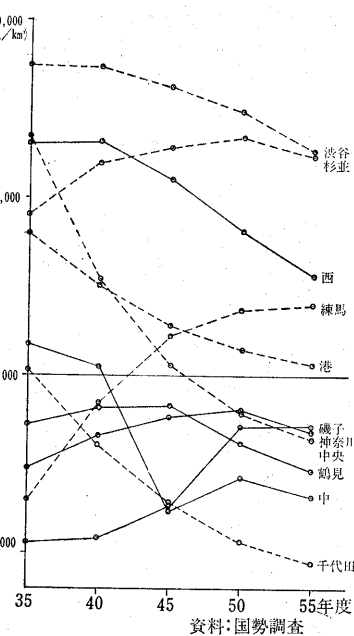
三地区の線引きにあたっては、容積率、人口密度、就業人口密度等の

図-5 昼夜人口比の推移



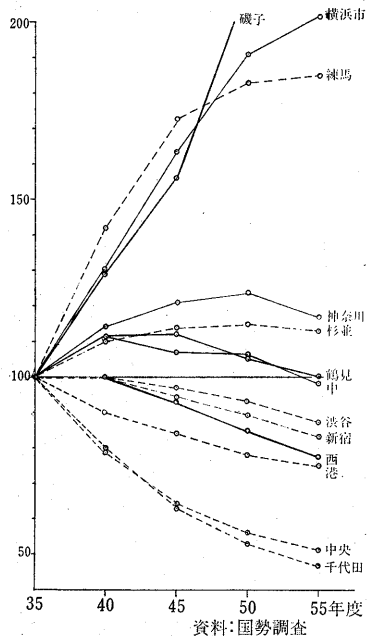
資料：国勢調査

図-4 DID夜間人口密度



資料：国勢調査

図-3 夜間人口の推移(昭和35を100)



資料：国勢調査

指標により総合的に判断し、町丁目単位で行った(図-2)。この区分ごとに、夜間人口、就業人口のそれぞれの増減および密度をみると、表-2のとおりである。

関内地区については、どの区分とも夜間人口は減少し、特に「中核ゾーン」で著しい。また就業人口については、「中核ゾーン」も「環状ゾーン」もほぼ横ばいであるが、「周辺ゾーン」では若干減少している。

横浜駅周辺地区では、「中核ゾーン」の就業人口の伸びが著しく、「環状ゾーン」でも若干増加しているが、両ゾーンとも逆に夜間人口の減少が著しく、都心的傾向が強まりつつある。「周辺ゾーン」については、夜間人口も就業人口も減少している。

密度的には、横浜駅周辺地区の「中核ゾーン」は昭和五十三年で就業人口密度二、〇〇〇人/ha弱で東京都心の大手町、丸の内等にほぼ匹敵する。それに比べて、関内地区の「中核ゾーン」はその約二分の一で相対的に低い。また関内地区の「環状

ゾーン」も「環状ゾーン」もほぼ横ばいであるが、「周辺ゾーン」では若干減少している。

横浜駅周辺地区では、「中核ゾーン」の就業人口の伸びが著しく、「環状ゾーン」でも若干増加しているが、両ゾーンとも逆に夜間人口の減少が著しく、都心的傾向が強まりつつある。「周辺ゾーン」については、夜間人口も就業人口も減少している。

指標により総合的に判断し、町丁目単位で行った(図-2)。この区分ごとに、夜間人口、就業人口のそれぞれの増減および密度をみると、表-2のとおりである。

関内地区については、どの区分とも夜間人口は減少し、特に「中核ゾーン」で著しい。また就業人口については、「中核ゾーン」も「環状ゾーン」もほぼ横ばいであるが、「周辺ゾーン」では若干減少している。

表一 3 商店街別販売額 (万円)

地区	商店街名	昭和51年		昭和54年	
		A	B	A	B
横浜駅周辺	横浜駅西口	2,239	126	3,313	155
	横浜駅西口地下	1,941	301	2,469	389
	相鉄ジョイナス	1,724	188	2,173	222
	スカイビル	1,262	59	1,894	86
関内	伊勢佐木町1~2	1,990	112	2,192	101
	〃 3~5	1,288	71	1,529	84
	〃 6~7	907	49	1,213	60
	野毛町	823	99	1,102	101
東京	中華街	1,066	101	1,398	150
	元町	1,384	103	1,811	120
	東京・銀座	—	—	2,633	197
	六本木	—	—	1,387	106
	新宿駅東口	—	—	2,796	214
	渋谷駅西部	—	—	2,336	128

資料：商業統計 A：従業員1人あたり年間販売額
B：床面積1㎡

「周辺ゾーン」を除き全体的に都心的状況を呈してきている。一方関内地区については、横浜駅周辺地区ほどではないが、同じく「中核ゾーン」および「環状ゾーン」においてそれぞれ一

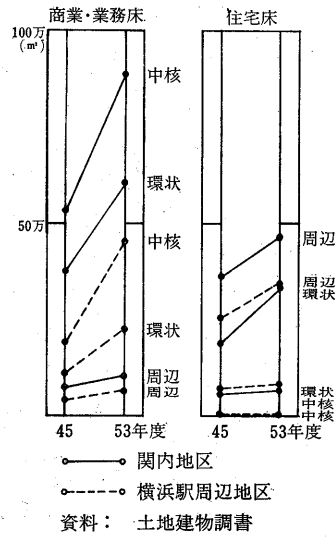
定密度の商業・業務機能が集積しているものの、全体として現状維持となっている。逆に「周辺ゾーン」から「環状ゾーン」の一部にかけて住宅地化が進行していると考えられる。このような両地区の商業・業務機能の集積度とポテンシャルの違いは、商業売上げ状況(表一3)をみてもわかる。横浜駅周辺地区の単位従業員または単位床面積あたりの売上高は、関内地区のそれよりも大きく、伸びも平均的に大きい。さらに前者は東京銀座、新宿、渋谷等のそれとほぼ同等である。

表一 4 横浜都心に占める空地, 建替予想地 S57.6

地区	ゾーン	グロス面積	ネット宅地	空地 > 500㎡	建替 > 500㎡	構造別1F面積		空地 ネット宅地	木 木+非木
						木造	非木造		
関内	中核	(ha) 90	(ha) 45	(ha) 3.0	(ha) 1.1	(ha) 3.6	20.6	0.067	0.15
	環状	(184) 248	108	11.8	3.0	20.5	32.6	0.109	0.39
	周辺	176	98	3.1	1.5	32.7	12.1	0.032	0.73
横浜駅周辺	中核	14	8	0.8	0.2	0.2	6.1	0.100	0.03
	環状	119	80	4.9	2.6	8.4	13.1	0.061	0.39
	周辺	134	80	0.5	0.4	25.4	11.8	0.006	0.68

(注) データは、1/2500の地図でプロットし、集計した。建替地は非「堅ろう建物」の土地とした。構造別1階面積は「土地建物調査」から集計した。

図一 6 ゾーン別商業・業務・住宅床



資料：土地建物調査

「中核ゾーン」は商業・業務機能が高密度で集積しつつあり、かつその隣に「環状ゾーン」で住宅床を駆逐して商業・業務機能が伸びつつある。「周辺ゾーン」を除き全体的に都心的状況を呈してきている。一方関内地区については、横浜駅周辺地区ほどではないが、同じく「中核ゾーン」および「環状ゾーン」においてそれぞれ一

定密度の商業・業務機能が集積しているものの、全体として現状維持となっている。逆に「周辺ゾーン」から「環状ゾーン」の一部にかけて住宅地化が進行していると考えられる。このような両地区の商業・業務機能の集積度とポテンシャルの違いは、商業売上げ状況(表一3)をみてもわかる。横浜駅周辺地区の単位従業員または単位床面積あたりの売上高は、関内地区のそれよりも大きく、伸びも平均的に大きい。さらに前者は東京銀座、新宿、渋谷等のそれとほぼ同等である。

以上の現況分析から判断すると、横浜駅周辺地区では、「中核ゾーン」および「環状ゾーン」で商業・業務機能の集積の伸びを将来にわたって阻害しないように住宅をコントロールすべきであり、関内地区では、「中核ゾーン」および「環状ゾーン」での商業・業務機能の育成を図る一方、特に「周辺ゾーン」(関内デルタ奥)での住宅立地を考慮した商業活動の活性化を図ることが課題となる。

このように、住宅建設可能敷地として、空地および建替予想地(木造等)の五〇〇㎡以上のものを集計すると表一4のとおりである。両地区とも、「環状ゾーン」の状況は図一1のとおりで、この「環状ゾーン」では総じて五〇〇~六〇〇% (一部四〇〇%) に指定されている。前述の商業・業務機能集積の動向と、この空地建替予想地の状況を考え合わせると、特に「環状ゾーン」での住宅建設については、十分な配慮が必要である。すなわち、住宅導入の方策については、その場所を限定し、他の場所での商業・業務機能の育成を阻害しない形の手法の検

討が急務であると考へる。

これらに対する総合的な対策を確立していくためには、まずあるべき都心像を確立し、それに基づき商業・業務機能の誘導手法を検討する一方、住宅導入については、「どこ」に、「どのような住宅」を、「どのような形」で誘導するかという課題に取り組まなければならない。都心部の空洞化現象が横浜と東京とは基本的に違うように、その問題の取り組み方は東京その他の都市とは異なるものであり、従って、その解決方法も横浜独自のものになるであろう。

三——住居容積率規制の

評価と課題

前段で特定の都心部商業系地域における土地利用状況と課題について指摘してきた。ここではそうした土地利用の規制誘導手法として、また都心部内の居住環境に対して、住居容積率規制がどのような意味を持ち、今後どのような方向で考へるべきかについて述べたい。

①——住居容積率規制の背景と目的

住居容積率規制制定の社会経済的背景は、横浜が都心部でさえ相対的に業務立地のポテンシャルが低く、逆に住宅立地の条件としては最適地であったことにある。

このような条件下では都心部商業系地域が住宅地化してしまい、それをコントロールする必要があるが、我が国の現行用途地域制では十分な対応は不可能である。当規制は用途純化の計画理念のもとに、商業系用途地域指定における本来の目的に向け、住宅建設に対して一定の規制を行うことが目的として制定された。

②——住居容積率規制の評価

さて、当規制が制定された昭和四十七年以後の都心部商業系地域の住宅建設量の変動は、経済変動等による影響が大きく、単なる諸統計数値だけでは当規制の影響を判断するのは難しい。しかし、住居容積率の低さに比例して住宅建設の採算性は落ちるといふ市場メカニズムと、その反映と思われる都心部における空地の残存状況を考えれば、民間ディベロッパー等の住宅建設意欲は抑止されていたといえよう。

ところで、これらの残存する空地の評価については、むしろ、次のまちづくりへの重要なストックとして把えることができる。それはさておき、当規制の評価であるが、これについては、地区別の状況の変化とそれに基づいた土地利用の基本的方向において判断されるべきである。その意味では、商業・業務機能が集

積しつつあり、かつ純化すべき「中核ゾーン」および「環状ゾーン」では、低住居容積率による規制がそれら機能の誘導育成の観点からはぜひ必要である。

また、限定的な住宅建設も支障ないと考えられる「周辺ゾーン」では、都心部における住宅の日照やプライバシーその他の居住水準確保の観点からすると、一定割合以下の住居容積率の制限は必要である。

③——住居容積率規制の課題

以上のように、都心部における当規制については基本的に重要な手法であると考えられるが、どの程度の割合が妥当かの判断は難しい。しかし、「中核ゾーン」から「環状ゾーン」にかけての高容積率指定地区（基準容積率八〇〇〜六〇〇％）は今後商業・業務機能の集積を図るべき地区であり、「周辺ゾーン」の低容積率指定地区（基準容積率五〇〇〜四〇〇％）では限定的な住居建設も支障ないと考へるならば、前者での住居容積率は相当低くおさえ、後者へ到るに従い段階をつけて上げていくことが一貫した手法上の考え方である。

ところで、地区レベルの実態は、同じ基準容積率のところでも地区の社会経済的条件の変化、また立地条件、その敷地の形態的条件の差違によりさまざまな違

いを呈してきている。ここでそれに対応したより細かな規制誘導のためには、基準容積率別の住居容積率規制だけでは限界がある。したがって、地区レベルの細

かな計画と当規制を補完する他の都市計画手法の導入を検討すべきであろう。さらに、一定割合の住居容積率規制は商業・業務機能のための空地をストックしておくには有効であるが、それら都心部機能の直接的な誘導手法ではない。ゆ

えに、今後「中核ゾーン」、「環状ゾーン」を中心とした都心部の活性化については、当規制をはじめとする都市計画諸制限の総合的な検討だけでなく、政策的な商業・業務機能誘致施策の検討も併せて必要であろう。

四——提言

①——都心部の課題

東京への中核管理機能の過度の集中・集積の弊害が問題視されて久しい。現在、国を初めとしてその弊害を排除すべく機能分散が熱を込めて論議され、ますます現実味を帯びつつある。その分散の受け皿として、本市では関内地区と横浜駅周辺地区とに狭まれた地区にMM21と称せられる大規模計画が実現に向けて動きつつある。その計画は、他の首都圏の中核管理機能との連携、既存の横浜駅周辺地

区や関内地区との連携またこれらの地区の周辺との関連、計画実現のプログラム、当面の課題などいくつかの課題を抱えている。ここでこれらの課題のおおのについて詳論するのは別の機会に譲ることとして、大規模開発計画地区が文字どおり新都心として開発され、横浜駅周辺地区や関内地区と一体的な都心部を形成するならば、その経済的波及効果はかなり大きいと考えられる。都心部の計画はますます重要性を増してきているといえる。

このように都心部は重要な段階を迎えているが、この時期において都心部の形成のあり方について考える必要があるであろう。

既に述べたように、横浜の都心部の現状は、空洞化的現象は発生しているものの、都心部としてはほぼ好ましい状態にあるといつてよい。しかし、課題も少なくない。

一般的に都市は経済的利益の追求の原理の影響を大きく受けたがために、それ自体、人間が活動するにふさわしい条件を喪失してきたといわれている。とくに、この傾向は第二次大戦後急速に都市化した日本の主要都市において著しいといわれる。本市の都心部も少なからずこの影響を受けてきている。この反省の上に立脚し、今後の都心部の形成を考える

とき、その重要な課題は、多様な価値観を抱きさまざまな社会的ニーズを有している人間が人間的な形で活動を営むに相応しい場所を都心部をつくり変えていくということにある。水辺の環境、オープンスペース、その他人間が活動を営むにふさわしい環境を形づくるものもろの空間を、都心部を構成する重要なものとして位置づけ、その創造と回復をはからなくてはならない。その点、本市の都心部は、モール造りや大通り公園の整備など貴重な努力も蓄積され、また、港という他のものでは替え難い水辺の環境にも恵まれている。

ところで、以上の観点に立脚し、これらの環境を生かしながら、都心部の形成を考える時、住宅も無視し得ないとわれわれは考える。というのは、現に都心部に住宅が存在し、また、今後同種の住宅も建築されるという単なる現実認識からだけでなく、居住という生活過程が、人間の諸活動の主要な部分を担い、環境に深く関わっているものであり、まさに住宅はその必要条件であると認識するからである。

② 都心部と都心型住宅

従来、都市計画の考え方の中では、住宅と他の都市的用途との混在は否定的、消極的に考えられてきた。例えば、産業

社会初期の住宅と工場の混在は極端な事例であった。また、現代でも都心部で土地が高度利用され、住宅と商業・業務等との建築物の混在が進行し、日照紛争・電波障害等の問題が深刻化している。

このような状況にあつては、用途混在を排するという考え方は説得力もあるし、現実的な方策の一つといえるかもしれない。しかし、現に都心部に高層の住宅が建築されていること、また、都心部の課題を考えると、現実の問題から目を背けるのではなく、都心型住宅の意義を確認し、創造的に都心部空間の中に生かす姿勢が必要であらう。

さて、都心型住宅の意義に言及する前に、一般的に居住と環境との関連を眺めてみよう。居住は、生産及び業務等の活動を離れた生活過程のうち、心身の成長或はその疲労の回復をはかる過程であつて、主に住宅及びその所在する場所を中心として展開されるものである。まさに、居住はこの過程の目的の実現をはからんとするものであるがために、多様な価値観、さまざまな社会的ニーズに対応する条件の整備を前提とし、また、不可欠のものとしてその整備を求める。同時に、そのため、居住はその条件を監視し、この過程の目的の実現に適う形で管理するという動機をその中に秘めている。すなわち、環境は、人間の即地的な肉体的・

精神的活動を支えるものであり、他方、環境という側面から考えてみた場合、人間は、環境を居住するにふさわしいものに創り変え、管理する。

このような親密な相互作用こそ、都心部の課題を考えると、少なからぬ意義を有するものとして見直されてしかるべきであらう。ところで、居住の環境と都心的な環境は異質なものだという指摘もあるかもしれない。しかし、都心部を構成する一風景として居住の匂を醸している空間、居住に支えられる空間というのも、その意義を見出せよう。では、都心型住宅のありうべき姿についてそのアウトラインを示してみたい。

まず、考慮すべきことは、都心部の商業・業務等の都心的機能とのかかわりあり、都心部空間との係り合い、その住宅自体の居住水準である。これらの課題に対する方策として、①建築物の下層階の用途規制、②オープンスペースの確保、③住宅部分と他の部分との厳格な区画の設置義務、④建築物の意匠規制、⑤周辺宅地との日照等の調整が考えられる。この五つの規制のうち、①の建築物の下層階の用途や③の住宅と他の部分との区画については、多少工夫の余地は未だ認められるものの、都心型住宅の現状はほぼ満足すべき状態にあるといつてよい。また、②のオープンスペースの確保につい

でも、最近建設されている高層住宅の多くは、大通り公園等の外部空間のメリックトを利用して建築されており、今のところ問題は無い。当面、このように大規模な外部のオープンスペースが利用できる間はよいが、このような目算が立たなくなつたとき、問題が深刻化することは明白であり、対策が望まれる。このオープンスペースを含め一定の居住水準を確保するという点で、例えば敷地の最低規模の規制は相当の効果を期待できよう。

ところで、同じ商業地域、同じ住居容積率規制の場所でも、既に述べたように、ゾーンによって異つた現状にあり、異つた課題を抱えている。

既に掲げた三つのゾーンのうち「周辺ゾーン」での住宅導入については、商業・業務機能との関連あるいは都心部空間との関連について意識すべきことは当然であろうが、オープンスペースの規模による住宅の量の規制あるいは外壁後退等の規制により、日照等の一定の居住水準が確保されるなら認めてもよからう。こ

のコントロールされた都心型住宅の立地により、このゾーンでは、徐々に都心的景観が形造られて行くことであろう。

これに対して、中核ゾーン、環状ゾーンでは、商業・業務等の都心的機能が集積しておりさらにその集積が見込まれるゾーンである。また、その空間の現状は人間が活動するにふさわしい空間への目的意識的な改変という課題を投げかけている。都心型住宅は、この前提の上に検討されなくてはなるまい。これらを勘案すると、これらのゾーンでの都心型住宅の立地は、キーポイントとなる場所での影響のあるところに限定されたものとなる。

ところで、このゾーンをもう少し詳しく眺めてみると、さまざまな特性を持った地区があることに気づく。山下公園周辺の水辺の環境に恵まれている地区、人の集まる賑やかな商店街、これらとは反対に業務地区として伸び悩んでいるかあるいは地盤沈下を起しつつある地区、不良な環境にあり根本的な対策が望まれ

ている地区のあることがうかがえる。都心型住宅の立地は、これらの地区のキーポイントとなる場所に影響のある空間を生み出す手段あるいは目的として、その意義を認めることができる。前者の二地区は、現在、魅力ある都心部の空間を構成し、市民に広く親しまれているが、そのキーポイントとなる部分に都心型住宅の立地を認め、たとえば一定限度の住居容積率緩和を条件にそこにオープンスペースを確保することは、ともすると単一的な機能と空間構成に流れがちな中に、異質な魅力と空間を創り出し、全体として奥行きと陰翳のある魅力を醸し出すことができる。

これに対し後者の二地区において目的としているのは、その地区の環境的部分のないし全面的な改善である。また、住宅の立地により創り出される空間は、ことさら、美しさや見栄えの良さを意識したものではなく、快活で親しみのある空間である。都心部の課題を考えると、この地区での都心型住宅の立地は、ある意

味では本質的意義を有するともいえよう。

このように、同じ都心部の商業地域といつても、ゾーンにより、地区により、現状、特性は異つたものがあり、都心型住宅像および創りだすべき空間も異つている。これにこたえ街づくりを推進するには、一般的な都市計画規制、住居容積率規制等ではとうてい対処し得ないことは明白である。地区計画制度等キメの細かい制度の積極的導入が望まれる。

なお、本稿では住宅を軸に都心部のあり方について、基本的な考えを整理するにとどまつた。しかし、都心部については、さらに検討すべき事項が多い。今後、都心部の将来像および都心型住宅のあり方について引き続き考えていきたい。

参考文献

- 「活動量と施設量」内藤惇之
- 「横浜市都市総合再開発促進計画策定調査報告書」横浜市企画調整局
- 〈森住清志・浜野四郎・酒井純〕建築局建築指導部企画指導課