



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士 秋山英樹
不動産コンサルタント

8月号

発行日2012年8月

「最近の建物の高さ、いろいろあるのに気づきましたか？」

「美しい国づくり」を目的に平成16年末から平成17年に施行された景観法は5年たった現在でもそれほど機能しているように思えません。

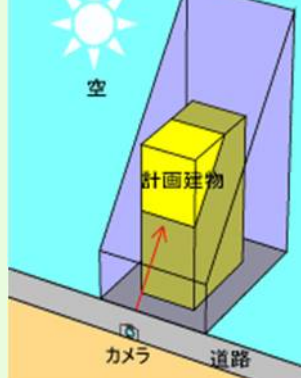
京都のなど街並みを保存しようとする意識の強い地域では景観デザイン基準を設けるなどの施策は行われていますが、東京のような大都市では景観基準もないまま放置されている（簡単なものはあってもほとんど機能していないと同じ状態です）のが実情です。むしろ、老朽化マンションの建て替えを後押しするため、容積率アップを検討する施策が優先しているといえます。容積率をアップさせれば、余剰容積をデベロッパーに売却して売却益を建物の建設費に充当し居住者の支出をできる限り抑えた形でマンションを建て替えていこうとする方法です。

容積率をアップさせれば、その地域の景観は当然変化します。現実的には建物が高層化すると考えてよいでしょう。

建物を高層化させる手法として改正建築基準法が施行された平成15年から「天空率」という設計手法が法制化されて現在に至っています。私は不動産業者の方にセミナーを行うことが多く、そこで天空率のことも話すのですが知っている方は少ないように感じますのでここで簡単に説明してみます。

昔は広くない道路に面した建物は道路斜線制限規制による建物のセットバックを強いられ途中から斜めにセットバックした建物が少なくありませんでした。しかし、最近ではそのような建物を見かけないと思いませんか？

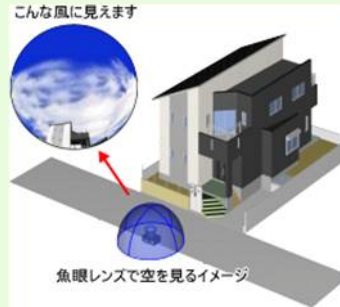
外壁を斜めにするとは柱も斜めにしなければいけません。そうすると雨仕舞いだけでなく構造的なバランスもよくありません。



画した建物（適合建築物といひます）と計画建物と

そこで、天空率という手法を使用すると斜線制限を越えて建物を建てることのできるのです。

一般的には左図の斜めの面以内に建物を計画しなければいけないのですが、道路の反対側に魚眼レンズのカメラをおいて空を見上げたとき、斜めの面以内に計画した建物（適合建築物といひます）と計画建物と



空の比率がどちらが多いのかで判断します。計画建物の方が空が多く見ればOKなのです。

分りにくいかもかもしれませんが、要するに道路から空を見たときの開放感が建築基準法に合致し

た建物と同じ以上ならOKなのです。そのため広くない道路に面した場所では、昔ならお隣さんのビルと同じように斜めにビルの壁がセットバックしていたのに、最近の新築では両脇こそ空いていますが、スリムで高さが高い建物が多いのです。

このような考え方は合理的ではありますが、景観的にはいかがなものでしょうか。私自身、仕事上では建て主に多くのメリットが出るようにコンピュータを駆使して天空率計算を行いますが、心情的には……。合理性より人の五感や感性にどう捉えられるのかという目に見える街づくりが街づくりの必要条件なのは当然だと思います。

西欧では街のスカイラインを統一するために高さを一定以内に抑えるような基準になっているのが一般的です。ロンドンオリンピックでの映像で分かるように町並みは統一されているのです。ちなみに、ロンドンでは美術館・博物館の入場料は無料にして観光客を誘客しています。観光都市戦略のためオリンピックマラソンでは郊外コースをとらずに街中の周回コースをとって、ロンドンの街中を世界に放映したのです。

2020年に東京オリンピックの開催が噂されていますが、東京の景観は世界に放映できるほどのものではないと思います。それより世界に誇れる食文化を伝えながら、浅草（てんぷら）、築地（寿司）、人形町（すき焼き）、月島（お好み焼き）、中野（ラーメン？）、などと日本の食文化を伝えながらマラソンコースを設定するのも世界的にはうけるかもしれません。

食文化以外にも世界に誇れる日本の文化は、おもてなし（接客）やアニメ、モットイナイ（節約）など、柔道がJudolになるように、日本文化が世界にでてビジネスに還元されるような戦略があれば東京オリンピックも悪くないと思いました。