

現行地区計画で規定されている高さ制限を緩和することの正当性と周辺への影響について

芝浦工業大学 建築学科 教授 桑田仁（都市計画）

1. 現行地区計画で規定されている高さ制限を緩和することの正当性について

これまでの研究（大澤昭彦他「高度地区指定による絶対高さ制限の正当性に関する研究」、日本都市計画学会都市計画論文集 40-3 pp. 427-432、2005）によれば、建築物の高さ制限に関して、

- ①高さ制限の必要性（指定の背景、上位計画での位置づけが明確であること）
- ②高さ制限の技術基準の合理性（環境保全と経済性のバランス、基準内容と現況建物との関係から見て合理的な説明が可能なこと）
- ③手続きの適切性（住民関与の機会が確保されていること）

これら3つによって、その正当性が確保されると考えられます。今回の開発計画地を含むこの地域で、現状で運用されている60mという高さ制限について検討してみると、

- ①の観点について：地区計画で明確に位置付けられている
- ②の観点について：複数の地区計画で同一の最大値（60m）が使われていることから、環境保全と経済性がそれなりにバランスした合理的な値として周囲からもみなされていると考えられる
- ③の観点について：地区計画の策定手続きにのっとり、適切に決定された

以上より、正統性を有していると考えられます。

一方、60m→150mに高さ制限を変更するためには、

A) 現行の60m規制が地域に悪影響を与えており、変更する必要性が明確に示されること

B) そのうえで、150mという高さ制限が、上記①②③の観点から妥当であること

の2つが必要であると考えます。

しかし、A)については、「日本テレビ通り まちづくり方針（案）2018.5.23」を見ても、60mの高さ制限が明らかに悪影響を与えていることが明確には示されておりません。B)については

①の観点について：千代田区都市計画マスタープランでは、番町地域について「中層・中高層の住居系の複合市街地として、番町の落ち着いたたたずまいを活かし、住宅を中心として教育施設、商業・業務施設が調和・共存したまちをつくります」と記述しており、超高層による業務開発を促進するという位置づけではない

②の観点について：150mという数値の妥当性について、「日本テレビ通り まちづくり方針（案）2018.5.23」を見ても、建物の高層化が与える周辺住環境、および教育環境への影響と、賑わいの増大や歩道の拡幅といった利益とのバランスという観点（=比較衡量）からの検討がなされていない

③の観点について：現状では多様な関係者間での合意形成がなされているといえる段階ではない

このような状況であり、いずれの観点からも高さ制限緩和の正統性が確保されているとは言い難いと言えます。

2. 開発が与える周辺環境への影響について

大規模建築による日影や、創出される新たな賑わいが周辺住環境に与える影響に加えて、

・都市再生に関連する大規模開発による、インフラ（地下鉄等）への過大な負荷が他地域ではすでに発生しているなかで、それを助長する恐れがあること（参考：都市再生機構「都市開発と鉄道のリニューアルー東京の国際競争力強化に向けてー」、2013）

といった問題点も看過できません。

3. 結論

以上より、現行地区計画による高さ制限を緩和することの正当性と周辺への影響について、いずれに関しても、より合理的な説明や論拠が示されるべきであると考えます。そしてこのような議論を通じて、今後の番町のまちづくりを進めるための、有意義な検討がなされることを期待します。