

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第128回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

商業地域で防火地域に指定された敷地に建つ耐火建築物には、建ぺい率制限の適用がない(建築基準法53条6項1号)。東京都の商業地域は基本的に防火地域に指定されるから、指定容積率の数値が大きくなり、地価が高い高度商業地では建物を敷地いっぱい配置する。収益性の高い1階の店舗面積を広く確保することが重要なポイントだ。そして、それが商業地の賑わいになる。

東京都中央区の銀座中央通り沿いはその代表である。そんな中で写真



佐藤 寿哉
不動産学部2年

公開空地がもたらす安全性

のビルがあった。間口いっぱいビルが立ち並ぶ中で、他とは違い、建物が敷地境界線から後退している。側道側の人が行き来できる空間には植栽もあり、開放感がある。収益性をとことん追求する高度商業地で、敷地内に遊んでいる空間を設けることは不思議だ。

地域の魅力 高める効果も

総合設計制度と特定街区制度があることが分かった。総合設計制度は、用途地域の形態制限に対して、建築基準法により緩和を認める制度である。公開空地の確保により市街地環境の整備計画を評価し、容積率や高さ制限などを緩和する。

特定街区制度は都市計画法の地域地区の一つで、既成市街地の整備改善を目的に、通常の容積率や高さ制限などを適用せず、街区独自の都市計画で容積率や高さ制限などを定める。特定街区は都市計画決定が必要だが、その必要がなく、比較的簡便に適用できる総合設計制度が多く用いられる。公開空地の提供という「むち」によって、容積緩和という「あめ」を与える。写真

この制度のポイントには容積率の緩和を受けられる不動産所有者の利益だけでなく、地域の住民やその地域を訪れた人にも前述のようなメリットがあることだ。外部効果が期待できることから、都市部を中心に活用を進め、地域の魅力を高めるべきだ。



オープンスペースが実現できるなどメリットの多い公開空地

【教員のコメント】

大規模ビルの作法が変わりつつある。ビルの気品を保つ要素として、道路からの「ひき」を重視して「ゆかしさ」を演出する。店舗は外来者向けから、ビルの共用施設的色彩を強め、自己主張を弱める。公開空地がビルの気品創りにも貢献する。