



島本町の住環境と景観の保全を考えよう 建物高さのルールとまちづくり

2025年8月24日

大澤 昭彦

東洋大学理工学部建築学科

osawa030@toyo.jp

趣旨

- 現在、なぜ島本町において建物高さのルール（高さ制限）が必要とされているのでしょうか？
- 全国の事例を紹介しながら、高さ制限が必要とされる理由や制限の目的、実施にあたっての留意点を述べたうえで、これからの都市のあり方について考えてみたいと思います。

<構成>

1. なぜ「高さのルール」が必要なのか？
2. 高さ制限の手法
3. 高さ制限の事例
4. これからの都市のあり方

1. なぜ「高さのルール」が必要なのか？

- 建物の高さが持つ2つの側面

【正の側面】

- 都市のシンボル・ランドマークになる、経済の活性化等、都市に積極的な意味を付与



東京タワー



ロンドン・ドックランズの超高層ビル群

1. なぜ「高さのルール」が必要なのか？

- ・ 建物の高さが持つ2つの側面

【負の側面】

- ・ 安全性・日照・通風・景観阻害等、都市にマイナスの影響を与える



東京・港区のタワマン
(周辺は低層住宅地のため紛争に)

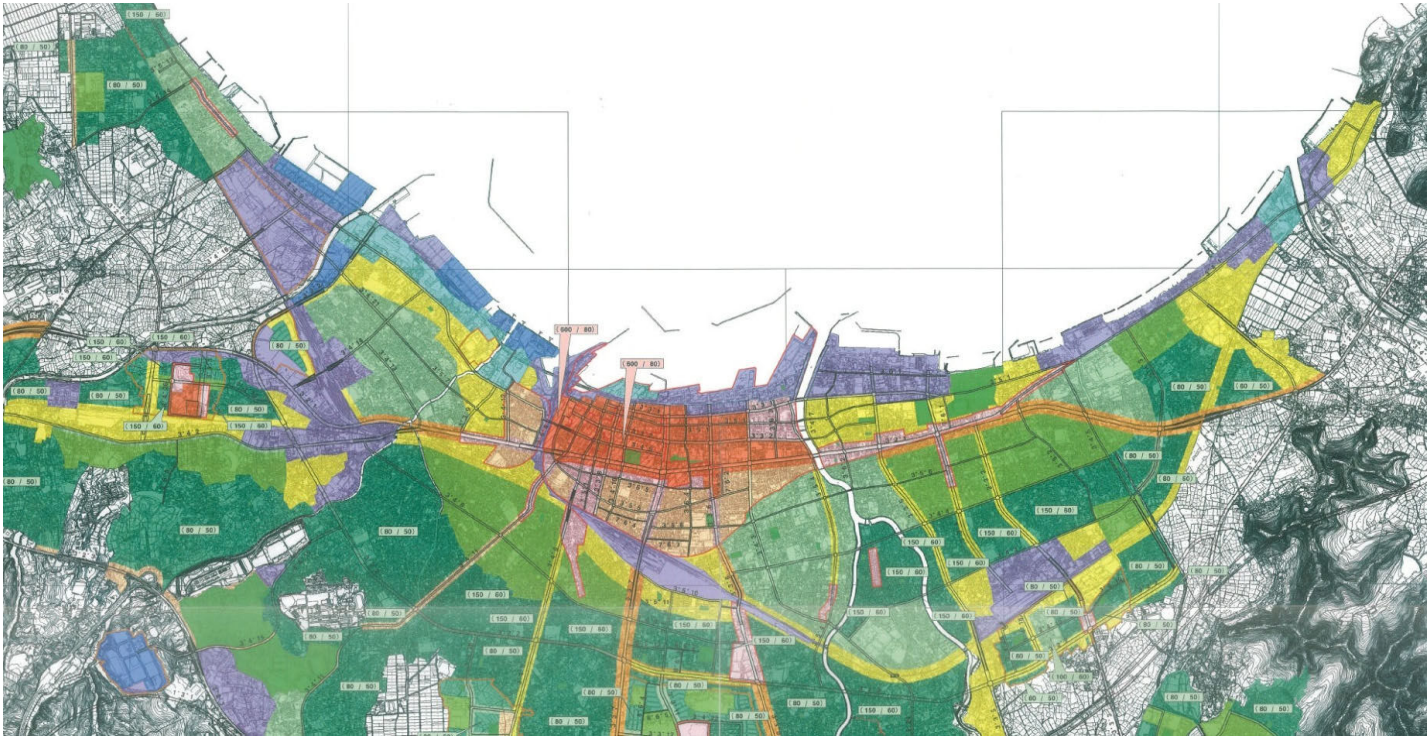


神戸市中心部
(タワマンの林立で商業地域の都市機能のバランスに支障。また、六甲山系への眺めを阻害)

住環境を守るための都市計画のルール

- 住環境は都市計画のルールによって担保される。
- 用途地域（13種類）が指定され、それぞれの地域ごとに用途や形態規制に関するルールがかかる。

低層住居専用地域	第一種
	第二種
中高層住居専用地域	第一種
	第二種
住居地域	第一種
	第二種
準住居地域	
田園住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	
準工業地域	
工業地域	
工業専用地域	



出典：国土交通省資料

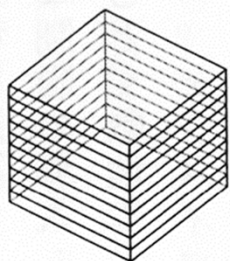
住環境を守るための都市計画のルール

- 用途地域では、用途、容積率、建蔽率、斜線制限等がかかる。

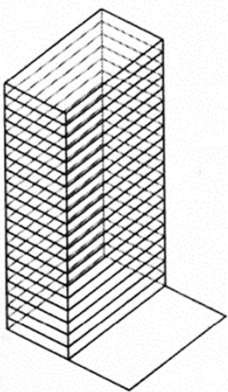
容積率制限のイメージ

※床面積をコントロールする手法

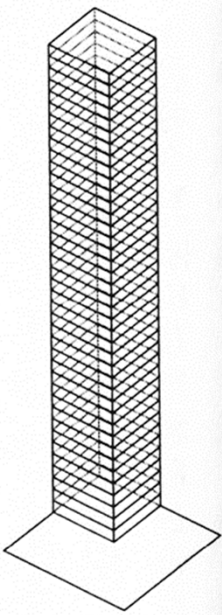
容積率 = $\frac{\text{建築物の延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100\%$
(%)



容積率1000%
建蔽率100%
10階建て



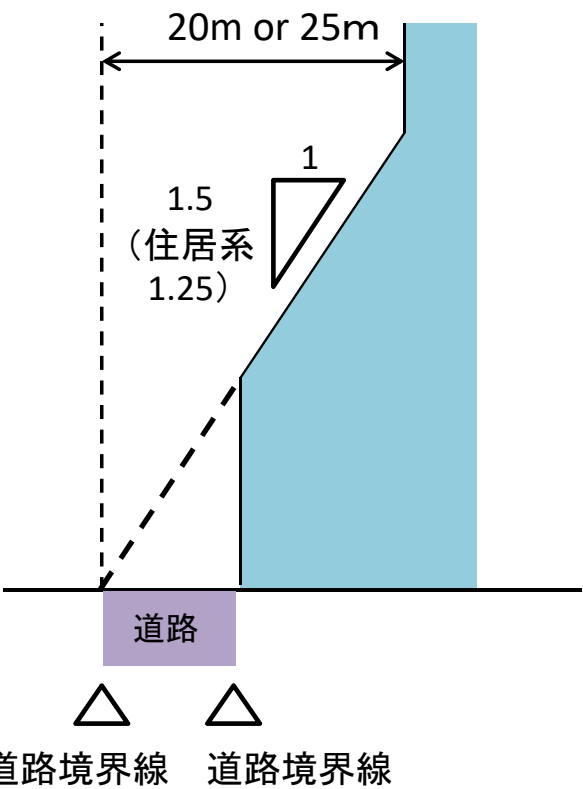
容積率1000%
建蔽率50%
20階建て



容積率1000%
建蔽率25%
40階建て

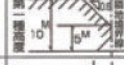
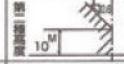
容積率制限のイメージ（3つとも同じ容積率1000%）
出典：大澤昭彦（2015）『高層建築物の世界史』講談社

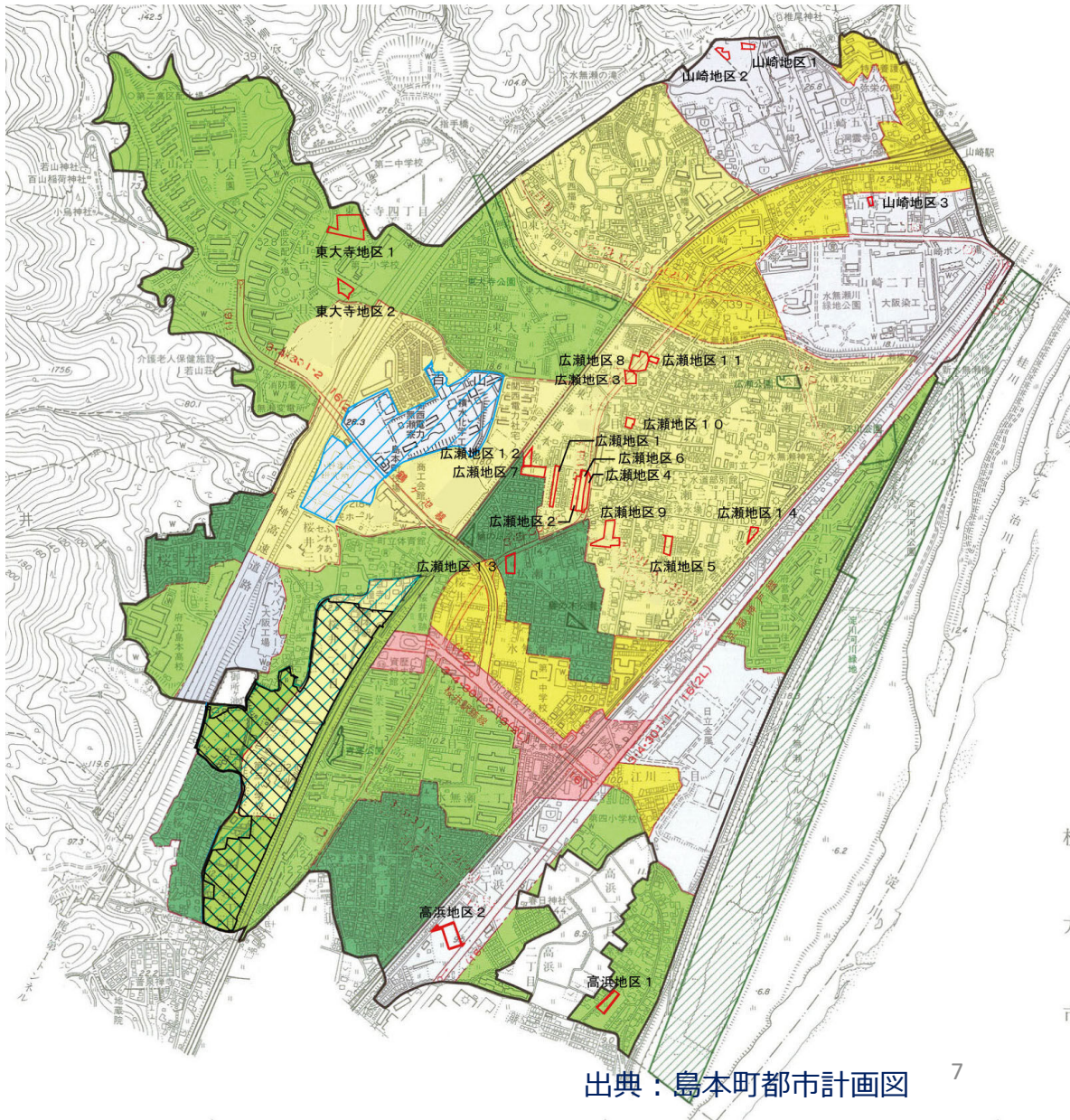
道路斜線制限のイメージ



島本町における 都市計画のルール

- 7種類の用途地域が指定。
- 住居系の用途地域が多い。
- 指定容積率200%、指定建蔽率60%のエリアがほとんど。
- 濃い緑の第1種低層住居専用地域は容積率100%、赤の近隣商業地域は300%。

	第一種低層住居専用地域	$\frac{50}{100}$	$\frac{100}{100}$	10M	周囲 1M		法第22条
	第一種中高層住居専用地域	$\frac{60}{100}$	$\frac{200}{100}$				法第22条
	第二種中高層住居専用地域	$\frac{60}{100}$	$\frac{200}{100}$			同 上	法第22条
	第一種住居地域	$\frac{60}{100}$	$\frac{200}{100}$			同 上	法第22条
	第二種住居地域	$\frac{60}{100}$	$\frac{200}{100}$			同 上	法第22条
	近隣商業地域	$\frac{80}{100}$	$\frac{300}{100}$				準防火地域
	準工業地域	$\frac{60}{100}$	$\frac{200}{100}$				法第22条



出典：島本町都市計画図

現行のルールで住環境は守れるのか？

- 多くのエリアは低層・中層の住宅地だが、容積率200%あれば高層マンションは十分に建設可能。
- 実際、島本駅前の15階建てマンションは、容積率199.78%で制限の範囲内。



世田谷区深沢の15階建てマンション
(指定容積率200%)

- 実態としては低・中層の市街地でも、都市計画のルール上は高層の建物が建設可能。
- 現状の規制は基本的に緩い（島本町に限らない）。仮に環境が保たれていたとしても、いつ崩れるかはわからない。
⇒あくまでも「偶然の産物」

全国における高層マンションを巡る紛争の増加

- 2000年代、全国を見渡しても、容積率200%かつ戸建て住宅地で高層マンションが建設されて紛争になるケースが増加。



札幌市

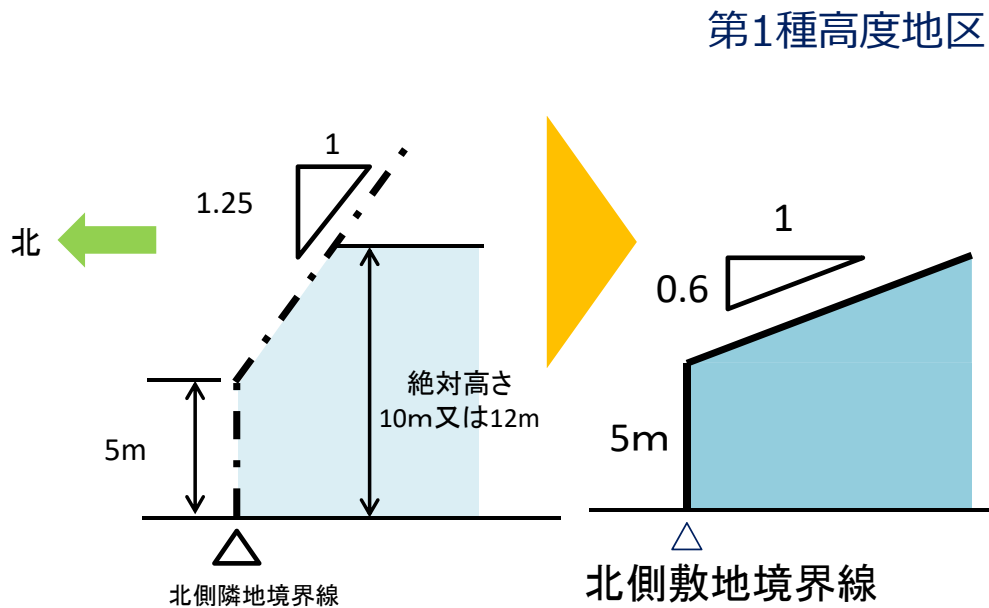


山形市

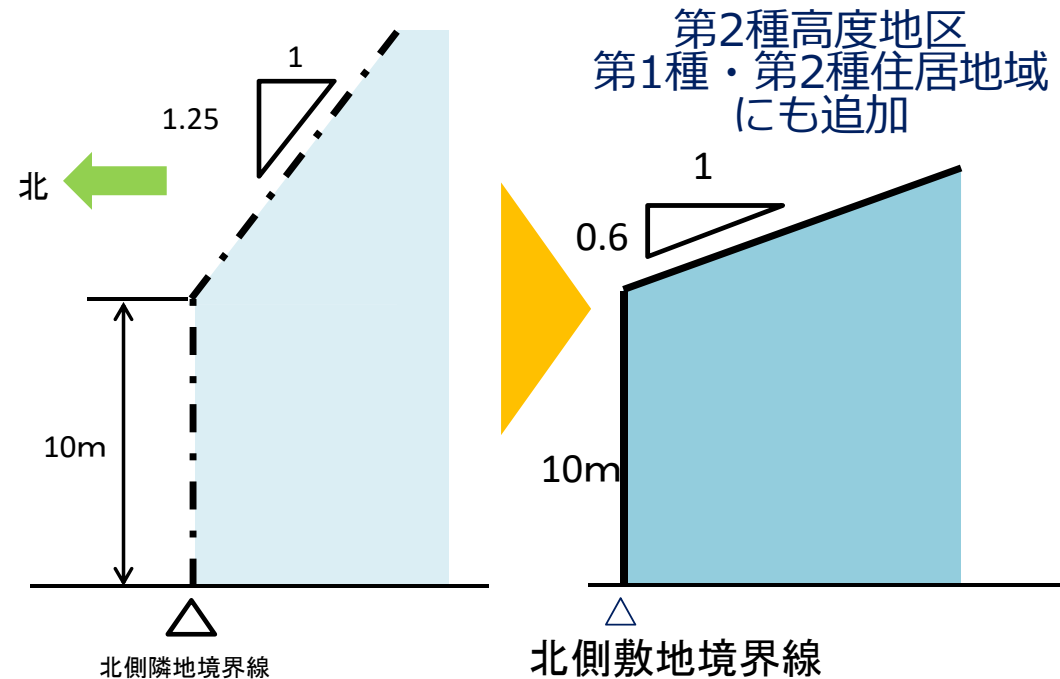
島本町にかかる斜線型高度地区（北側斜線制限）

- 大阪府内の多くの市町で北側斜線制限を追加。
- 1970年代の日照紛争が社会問題化したことが背景。

低層住居専用地域 における斜線制限強化



中高層住居専用地域 における斜線制限強化



斜線制限の限界

- 斜線制限は敷地規模が大きければ高い建物が可能。
- 周囲から突出した建物が建設される恐れがある。



西宮市甲子園九番町（第2種住居地域、指定容積率200%）

2. 高さ制限の手法

現行法における主な高さ制限手法

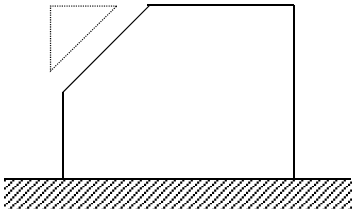
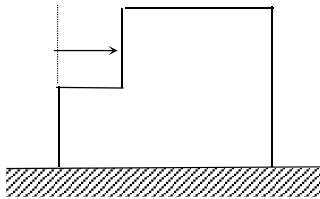
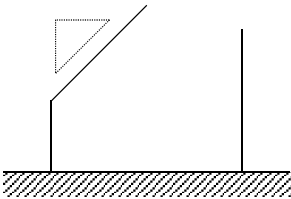
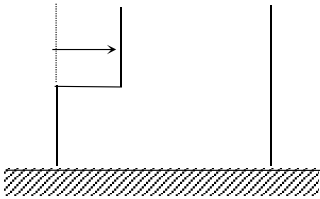
制度	事前確定型 (法的拘束力が強く、数値基準を定める)	行政指導型 (法的拘束力は弱い、基準は多様)
建築基準法	各種斜線制限 日影規制 等	—
都市計画法	用途地域（低層住居専用地域） 高度地区 風致地区 地区計画（条例あり） など	地区計画（条例なし）
景観法	景観地区（都市計画法に基づく地域地区の一つでもある）	景観計画
地方自治法	自主条例（例えば、京都市眺望景観創生条例では市長の認定で担保）	自主条例（届出・勧告） ・まちづくり条例 ・景観条例（景観法に基づかないもの）
根拠法なし	—	各種指導要綱

- 法的拘束力があり、様々な目的で利用できる「高度地区」を活用する自治体が多い。

高度地区制度の内容

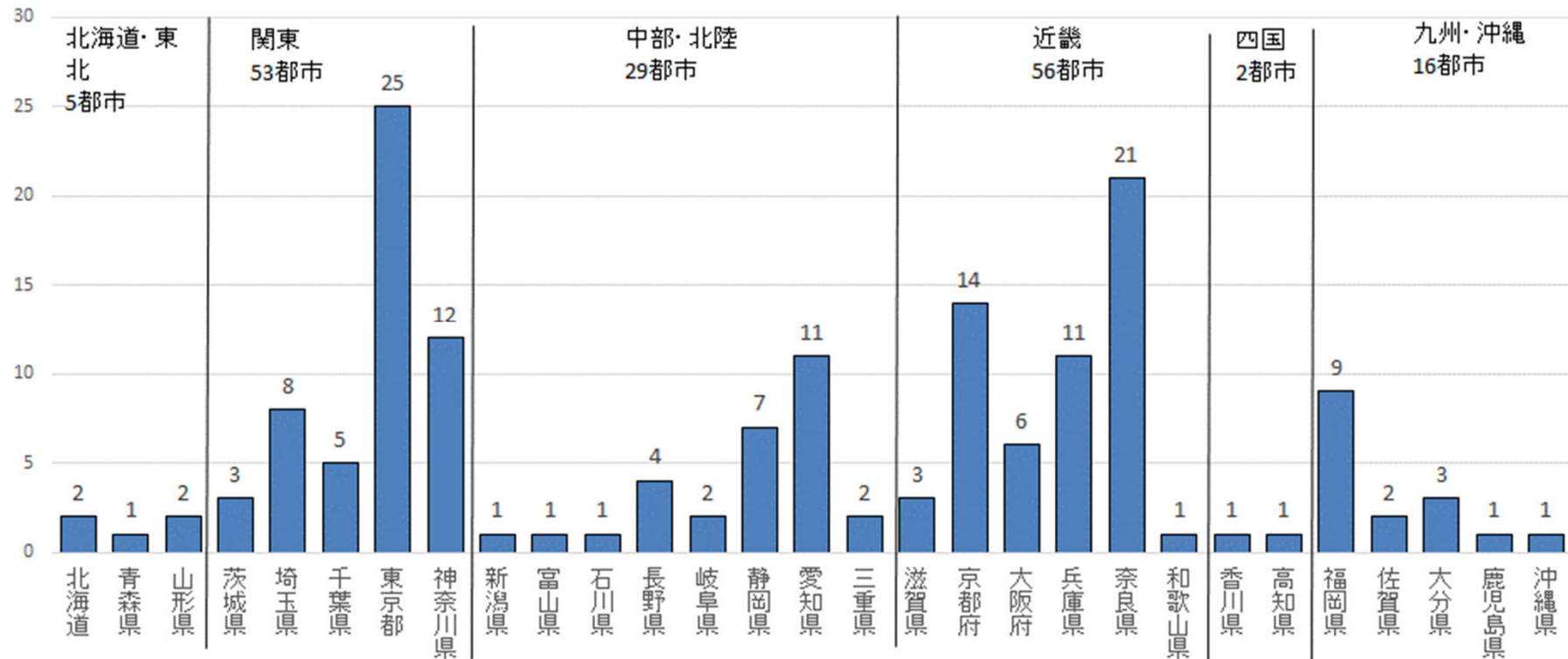
制度	高度地区の内容 (高さの最高限度を定める高度地区)
根拠法	都市計画法（規制内容を規定） 建築基準法（規制内容を担保）
目的	市街地環境・景観の保全・形成（都市計画運用指針）
高さの基準	地盤面からの高さ、定量的基準（斜線制限や絶対高さ制限等）
指定区域	用途地域内（都市計画法9条）
法的拘束力 (制限の強さ)	建築確認（法的拘束力強い）

高度地区の制限の種類

1. 絶対高さ型			2. 斜線型 (北側・隣地斜線)	3. セットバック型
絶対高さのみ	斜線併用	セットバック併用		
		セットバック 		セットバック 

絶対高さ型高度地区の導入状況

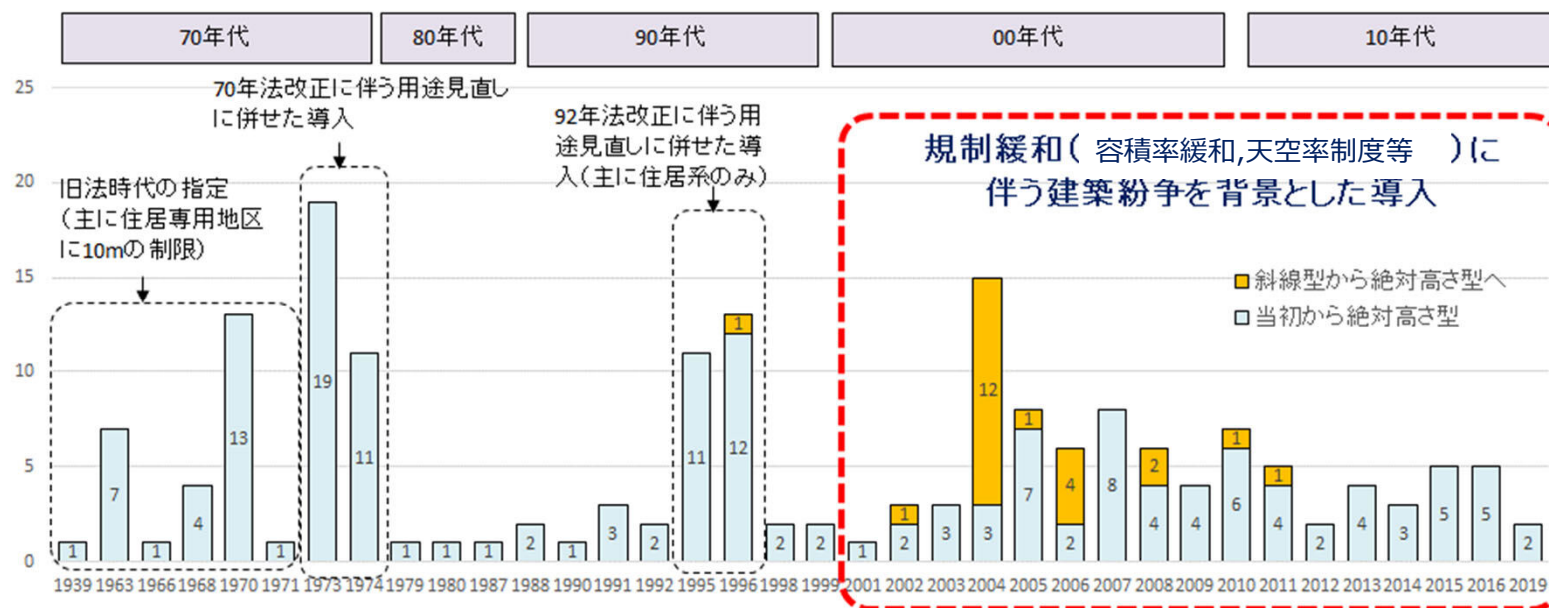
- 2020年3月末時点で、絶対高さ型高度地区を導入している都市は161。
- 開発圧力の高い三大都市圏での指定が多いことがわかる。



絶対高さ型高度地区の導入年別指定都市数
(出典：各年都市計画年報、各自治体資料を元に作成)

絶対高さ型高度地区は2000年以降に急増

- 161都市のうち2000年代以降に導入した自治体が87都市と半数強。
- 「斜線型」から「絶対高さ型」へ移行した自治体が東京都内や大阪府内を中心に見られる。
- 従来の斜線制限では紛争予防できないため絶対高さ制限が増加



絶対高さ型高度地区の導入年別指定都市数
(出典：各年都市計画年報、各自治体資料を元に作成)

3. 高さ制限の事例

- (1) 住環境・市街地環境の保全・形成
- (2) 歴史的景観保全
- (3) 自然的景観保全

(1) 住環境・市街地環境の保全・形成

- ・ 住環境・市街地環境を総合的に保全・形成。
 - 日照・通風・採光の確保
 - プライバシーの確保（のぞかれないようにする）
 - 圧迫感の軽減
 - 街並みの整序（街並みから突出した建物を防ぐ）
 - 建築紛争を未然に予防する。 等

大都市

- 東京都（目黒区、世田谷区、練馬区、新宿区、渋谷区、文京区、港区、板橋区等）
- 横浜市、川崎市
- 千葉市
- さいたま市
- 札幌市
- 静岡市
- 名古屋市
- 京都市
- 神戸市
- 福岡市（一部のみ）

大都市近郊

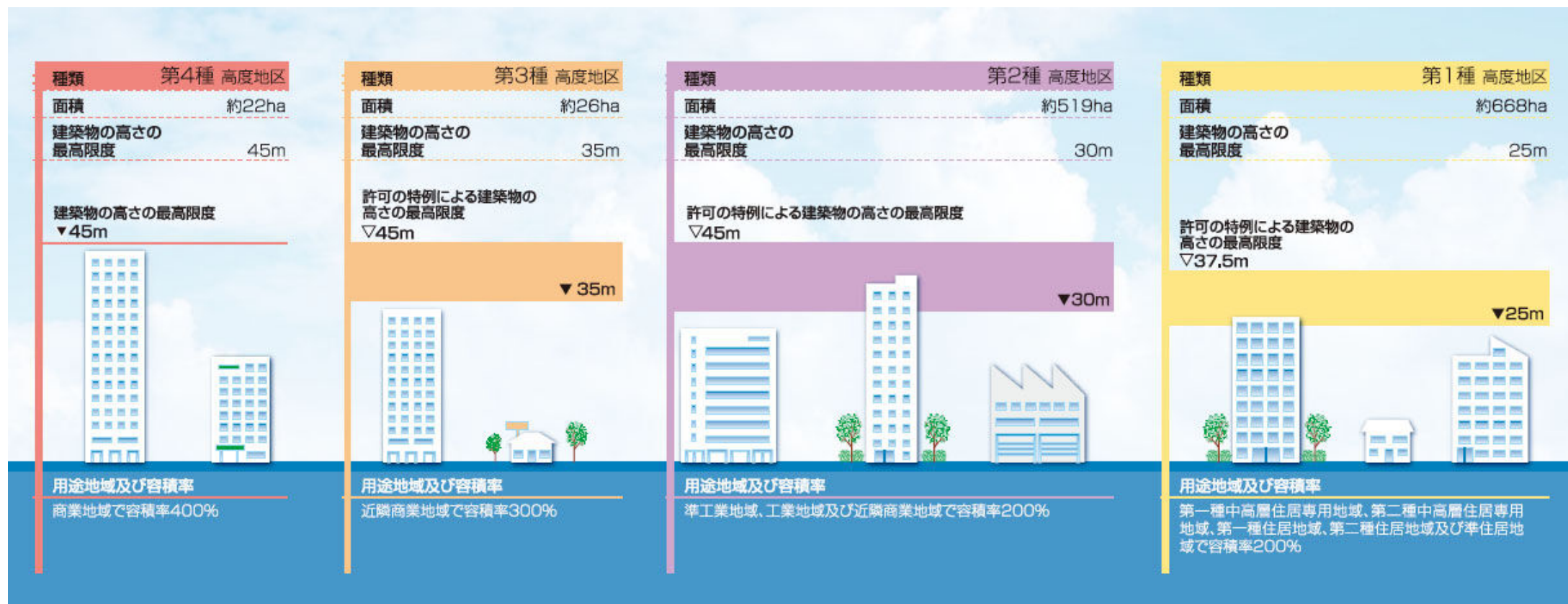
- 神奈川県（横須賀市、鎌倉市、茅ヶ崎市、平塚市、小田原市等）
- 埼玉県（和光市、新座市、朝霞市等）
- 千葉県（船橋市、八千代市等）
- 愛知県（名古屋周辺の自治体）
- 兵庫県（西宮市、尼崎市、芦屋市等）
- 大阪府（箕面市、吹田市、茨木市）
- 京都府（向日市、長岡京市、大山崎町、久御山町等）
- 福岡県（福岡市周辺の自治体）

地方都市

- 東北（山形市、鶴岡市等）
- 北関東（水戸市、つくば市、守谷市等）
- 北陸（金沢市、富山市） など

用途地域・地域特性に応じた高さ制限値の設定

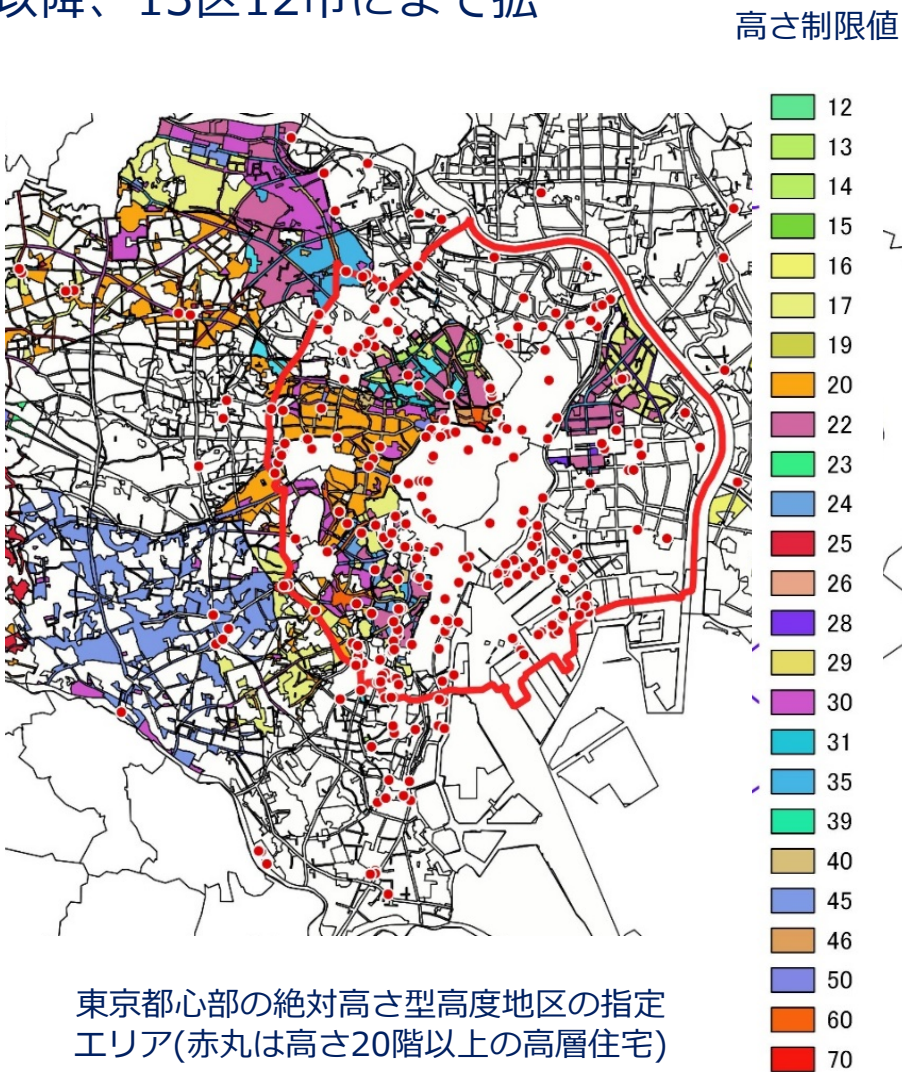
- 用途地域・指定容積率、地域の土地利用・景観特性を踏まえて高さ制限を設定する。



東京都内の絶対高さ型高度地区

- 2004（平成16）年の用途地域の見直しで7区4市で導入以降、13区12市にまで拡大（2020年3月末時点）。

都市名	絶対高さ型高度地区 導入年	絶対高さ制限値
港区	2015	17m,22m,24m,31m,35m,40m,50m,60m
新宿区	2006	20m,30m,40m,50m,60m
文京区	2004（2014拡大）	14m,17m,22m,24m,31m,35m,39m,45m,46m,60m,70m
墨田区	2004（2010拡大）	17m,22m,28m,35m
目黒区	2004（2008拡大）	17m,20m,30m,40m,50m,60m
世田谷区	2004（2019拡大）	15m,16m,19m,25m,28m,31m,45m
渋谷区	2008	13m,16m,20m,30m,40m,50m,60m
練馬区	2004（2008拡大）	17m,20m,25m,30m,35m
板橋区	2015	17m,22m, 30m,35m,40m,45m,60m
江戸川区	2004	16m
三鷹市	2004	25m,35m
青梅市	2004	10m,12m
府中市	2004	25m
町田市	2004	31m
小平市	2005	25m
調布市	2006	15m,25m,31m
狛江市	2006	20m,25m,30m
東大和市	2008	17m,25m,31m
多摩市	2010	17m,23m,29m
武蔵野市	2014	17m,20m,23m,26m,40m,50m
立川市	2016	20m,25m,30m,35m



大阪府内の絶対高さ型高度地区

- ・ 府内は6市が導入。
- ・ 箕面、茨木、吹田は、広域的な住環境保全が目的。
- ・ 堺・藤井寺・羽曳野は、2019年に世界遺産に登録された百舌鳥・古市古墳群周辺の環境を保全するために指定。

都市名	絶対高さ型 高度地区導入年	絶対高さ制限値	備考
箕面市	2003	12m,16m,22m,31m	
茨木市	2010	16m,22m,31m,43m	
吹田市	2011	12m,16m,25m,31m,45m	
堺市	2016	31m,45m	世界遺産・百舌鳥古墳群周辺地域
藤井寺市	2016	15m,31m	世界遺産・古市古墳群周辺
羽曳野市	2016	15m,31m	世界遺産・古市古墳群周辺

【斜線制限のみの高度地区を導入】

大阪市、池田市、柏原市、河内長野市、河南町、岸和田市、交野市、摂津市、高石市、高槻市、豊中市、
阪南市、枚方市、松原市、寝屋川市、八尾市、島本町、能勢町

高さ制限値が緩いと再度紛争になるリスクがある

- 絶対高さ型高度地区を導入したにもかかわらず、再び建築紛争になるケースも。
- 下の写真は名古屋市。低中層の住宅地が広がっているが、一部地域の高さ制限値が45mであるために高層マンションの建設が可能。住民の反対運動に発展。



出典：Google Map

指定容積率と高さ制限値の関係

容積率	新宿区 (2006)	渋谷区 (2008)	目黒区 (2008※)	墨田区 (2010※)	練馬区 (2008※)
150%	20m	—	17m	—	17m
200%	20m	20m	17m	17m,22m, 28m,35m	17m,20m, 30m
300%	20m,30m	13m,16m, 20m,30m	17m,20m, 30m	17m,22m, 28m,35m	17m,20m, 25m,30m
400%	20m,30m, 40m	30m,40m, 50m,60m	30m,40m	22m,28m, 35m	35m
500%	40m,50m	30m,40m, 50m,60m	50m	35m	—
600%	40m,50m	60m	40m,50m	—	—
700%	50m,60m	50m,60m	60m	—	—

※目黒区、墨田区、練馬区は当初2004年に絶対高さ型を導入したが、一部区域に限定されていた。

23

(2) 歴史的景観保全

- 歴史的な環境や景観の保全を目的としたもの。

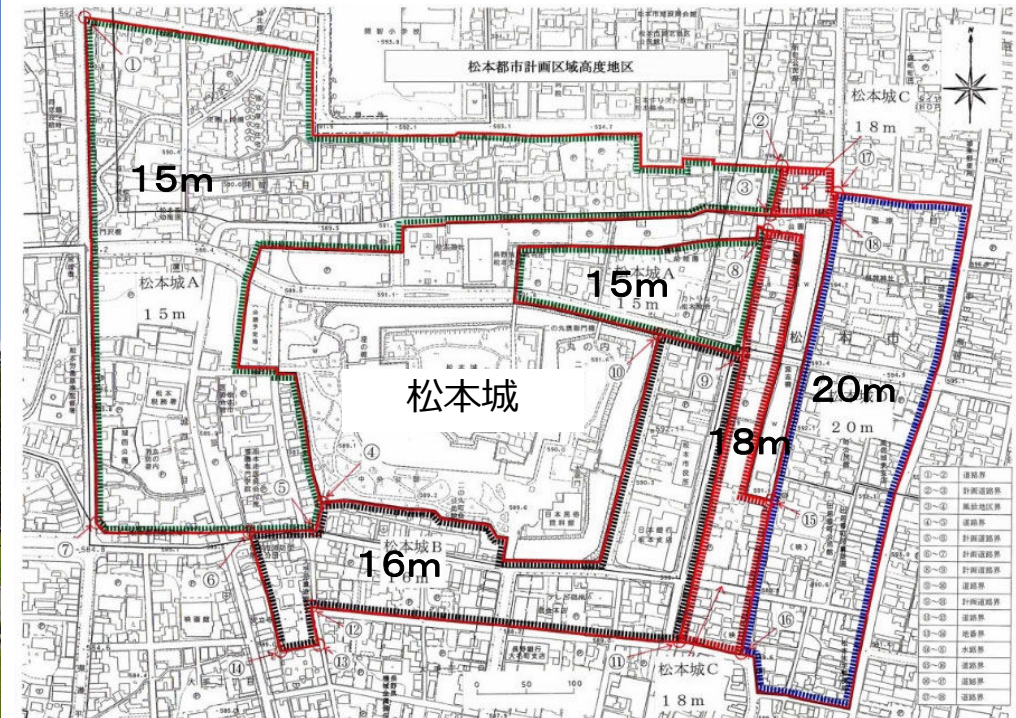
目的	具体例
城下町の 景観保全	＜天守への眺め＞ 松本市（松本城周辺）、丸亀市(丸亀城周辺)、小田原市(小田原城周辺)、諏訪市（高島城周辺）、高知市(高知城周辺)、唐津市(唐津城・舞鶴公園周辺) 等
	＜城下町の街並み＞ 鶴岡市（鶴岡城跡）、佐賀市(佐賀城公園周辺)、金沢市(城下町一帯)、高山市（陣屋周辺）、日田市（豆田地区等）等
社寺仏閣・ 門前町・ 宿場町の 景観保全	＜門前町＞ 葛飾区（帝釈天参道周辺）、伊勢市（伊勢神宮周辺）、大津市(石山寺参道、浮御堂（満月寺）周辺)、宇治市(平等院周辺)、太宰府市（太宰府天満宮周辺）、新宮町(宮地嶽神社周辺) 等
	＜宿場町・集落＞ 岐阜市（川原町）、橿原市(今井町（寺内町）一帯)、新宮町（伝統的な漁業集落） 等
	＜温泉地＞ 別府市（鉄輪温泉地区）
庭園の 眺望保全	墨田区(向島百花園周辺)、文京区(六義園周辺)、北区（旧古河庭園） 等
世界遺産の 景観保全	広島市（原爆ドーム背景保全）、堺市（百舌鳥古墳群）、藤井寺市・羽曳野市（古市古墳群）

歴史的景観保全：城下町【松本城】

- 松本城への眺望景観の保全（松本城の背景に建物が見えないように制限）
- 当初は法的拘束力のない要綱で制限していたが、紛争を契機に法律に基づく強制力のある制限へ（高度地区）。



城内から天守への眺め（天守の背後に建物が見えないように規制）



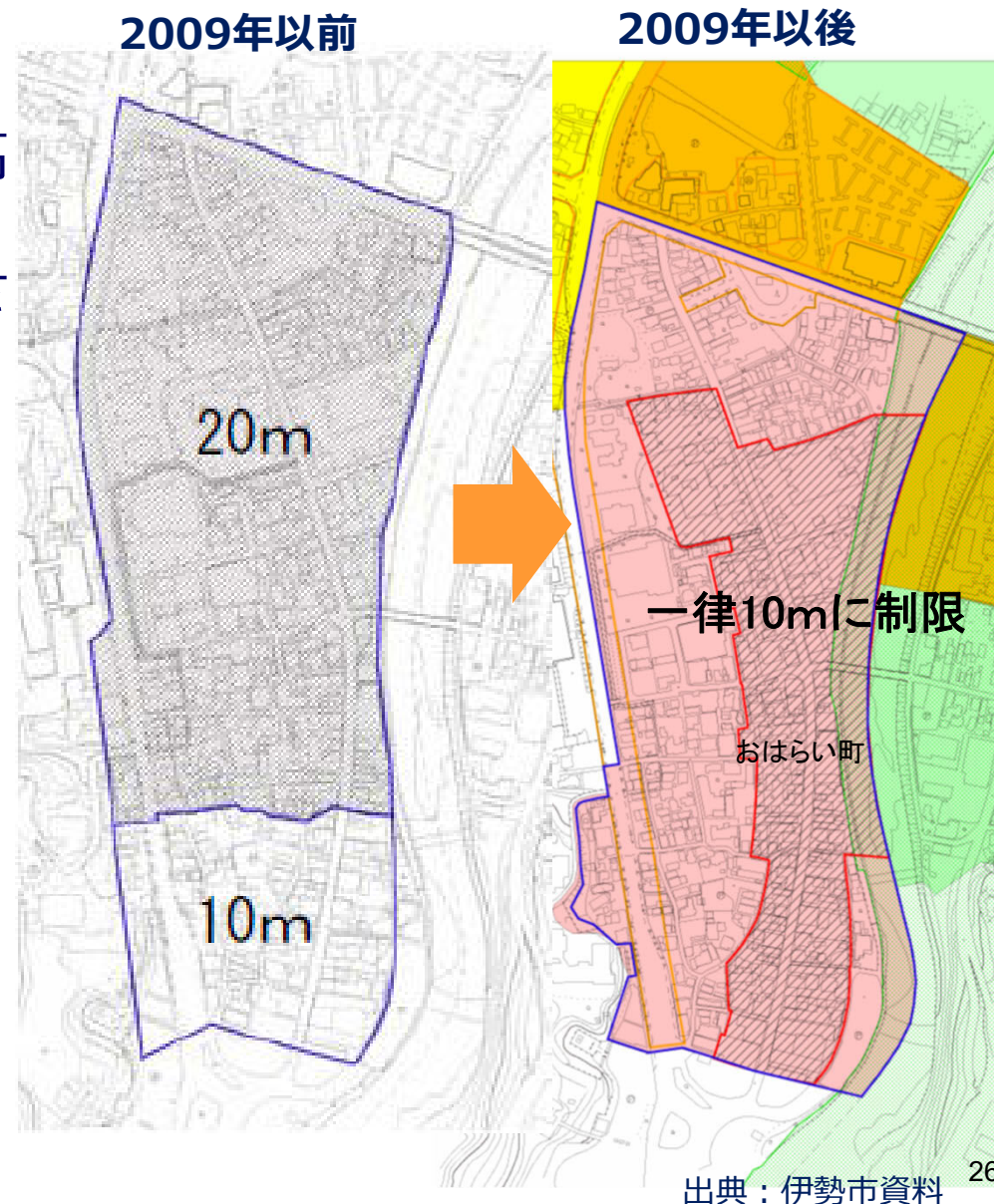
2001年高度地区
(出典：松本市資料)

歴史的景観保全：門前町【伊勢市】

- 伊勢神宮周辺の歴史的街並み保全のための高さ制限（内宮10m、外宮10m・20m）
- 明治期から継続的に実施。最も古い絶対高さ型高度地区
- 2009年の景観地区指定にあわせて、内宮の制限を強化

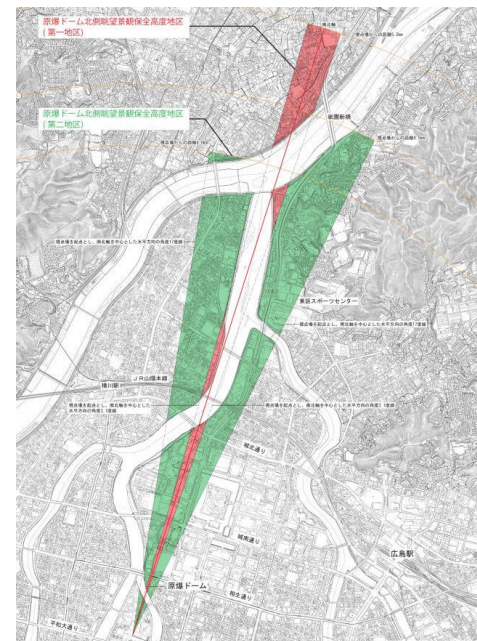
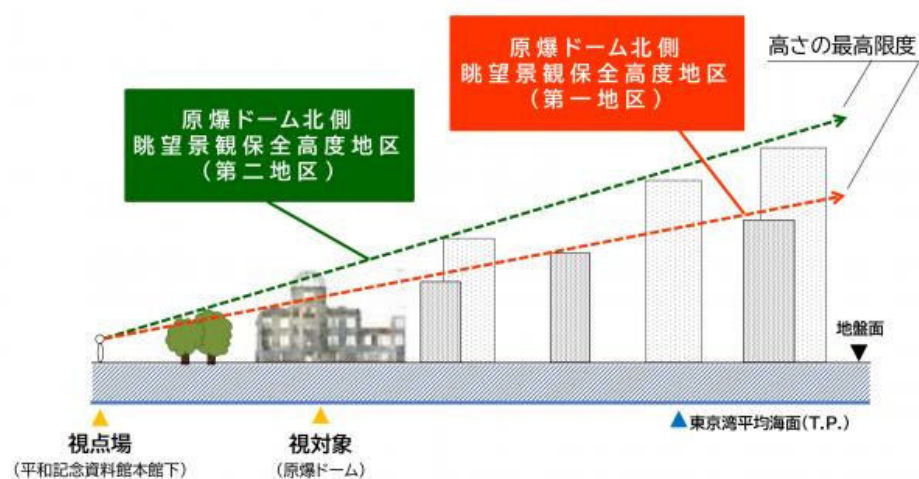


伊勢神宮内宮周辺の街並み（おはらい町）



歴史的景観保全：世界遺産【広島市】

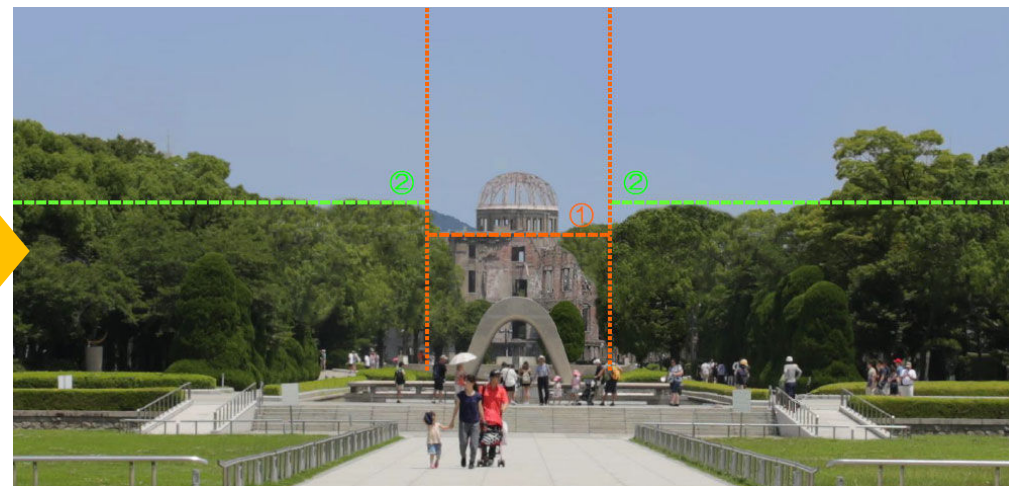
- 2022年、原爆資料館から世界遺産・原爆ドームを望む南北軸の眺望景観保全のために建築物の高さ制限を実施。



現状



今後目指す姿



出典：原爆ドーム及び平和記念公園周辺の眺望景観のあり方

(3) 自然的景観保全

- ・ 自然環境や景観の保全を目的としたもの。
- ・ 山や山並みの景観保全、水辺の景観保全に大別。

目的	具体例
山・山並みの 景観保全	京都市（三山）、鶴岡市（鳥海山、金峰山、月山、母狩山）、白浜町(海から山への眺め)、札幌市、箕面市（箕面山周辺）、函館市（函館山山麓）、鹿児島市（城山周辺）、岐阜市（金華山周辺）、茅野市（八ヶ岳への眺め）等
水辺の景観保全	＜河川＞ 京都市（鴨川等）、青梅市（多摩川上流地域）、高山市（宮川周辺） 等
	＜湖＞ 大津市（琵琶湖）、諏訪市（諏訪湖周辺） 等
	＜海＞ 宮津市（天橋立周辺）、大磯町（相模湾等との調和） 等

- ・ 箕面市は広域的な住環境保全を目的としているが、箕面山への景観保全も目的に含まれている。

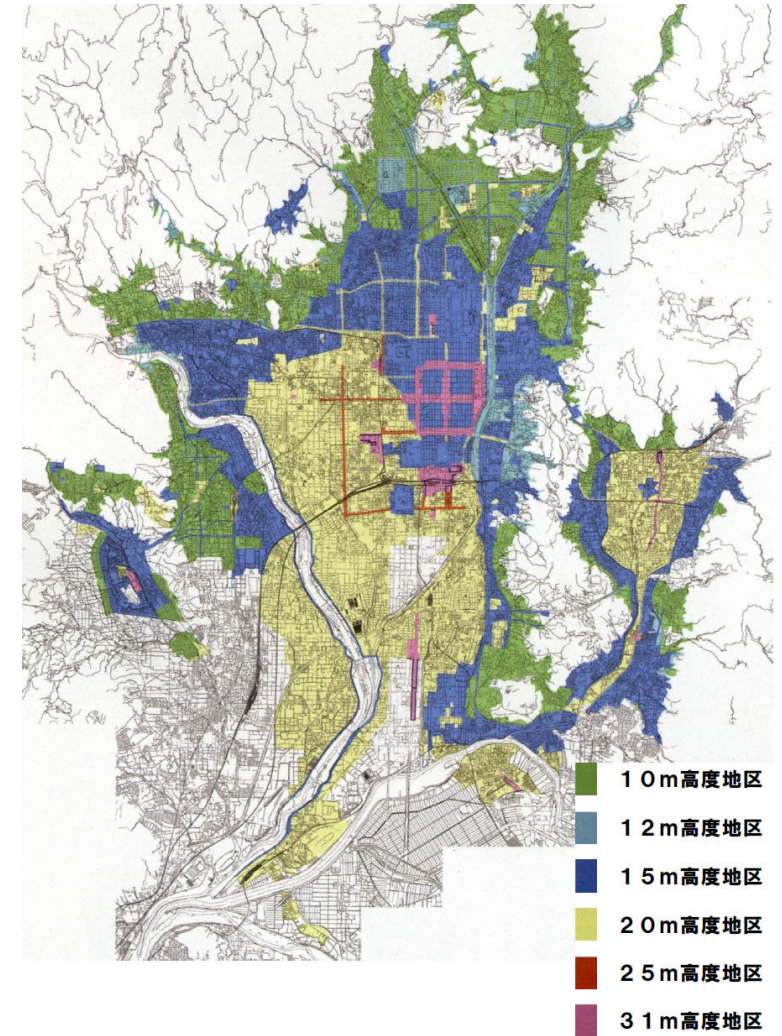


自然的景観保全：山並み・歴史【京都市】

- 三山に囲まれた歴史的市街地の景観を保全するために、市内全域的に高さ制限。最大でも31m。
- 山や山裾のエリアは緑の保全、市街地は古都の景観保全。



東寺・五重塔と三山の山並み



出典：京都市資料 30

2007年新景観政策で制限強化

- 2007年に高さ制限値を大幅に強化。
45m⇒31m、
31m⇒15m等
- その後、歴史的景観に影響のないエリアで一部緩和。背景にはファミリー層の流出。

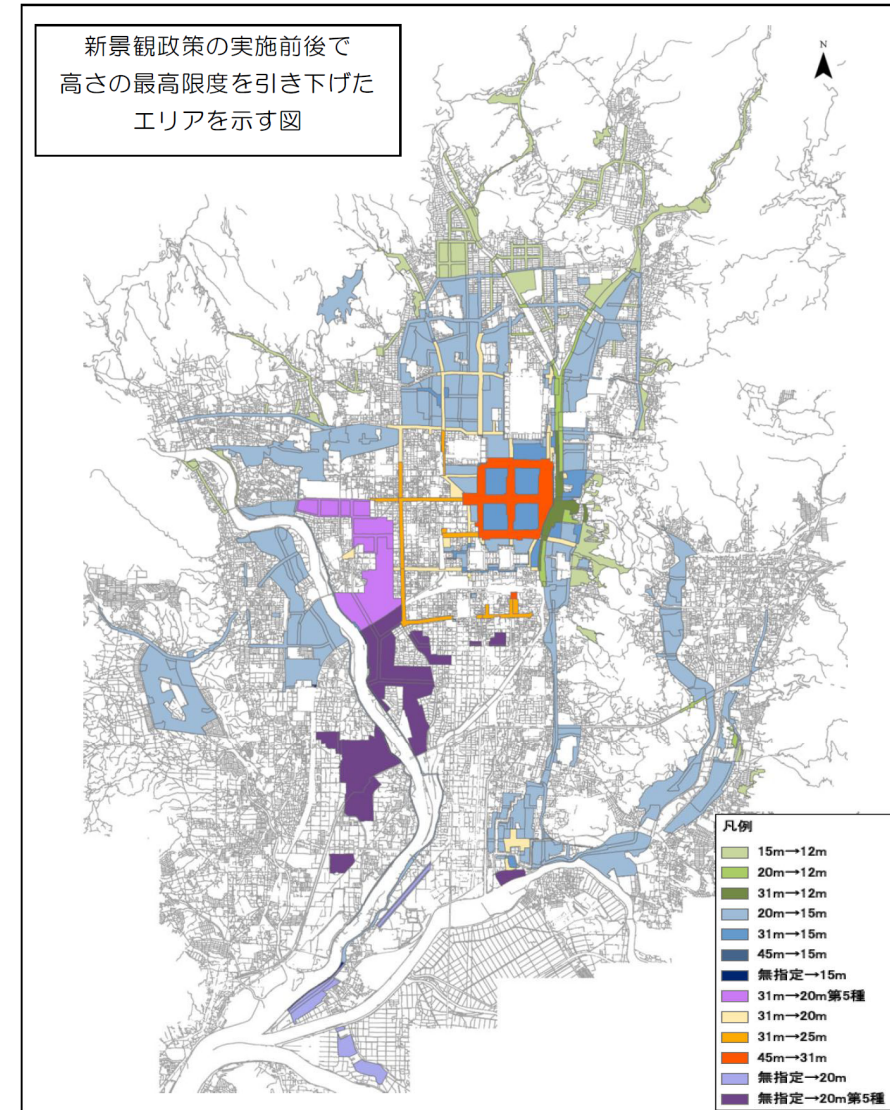


旧規制 31mの場合



現在の規制15mの場合(町並みの連続性)

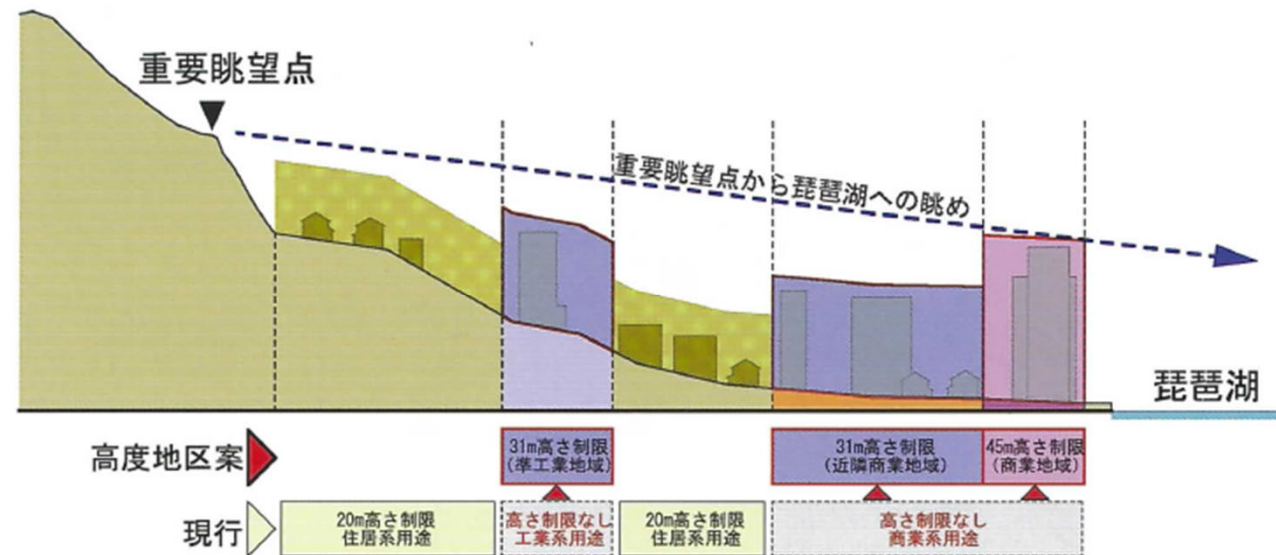
出典：京都市資料



出典：京都市資料

自然的景観保全：湖への眺め【大津市】

- 大津市は1973年から住居地域を対象に絶対高さ制限を実施（15m・20m）。
 - 2011年に商業・工業系用途地域等で規制を追加（31m・45m）。
- ※街なかで高層マンションが増加し、景観・住環境が悪化したため。



出典：大津市資料

4. これからの都市のあり方

- 都市計画におけるこれまでの視点

- 安全性（防災、耐震）

- 衛生（日照、通風）

- 交通（渋滞）

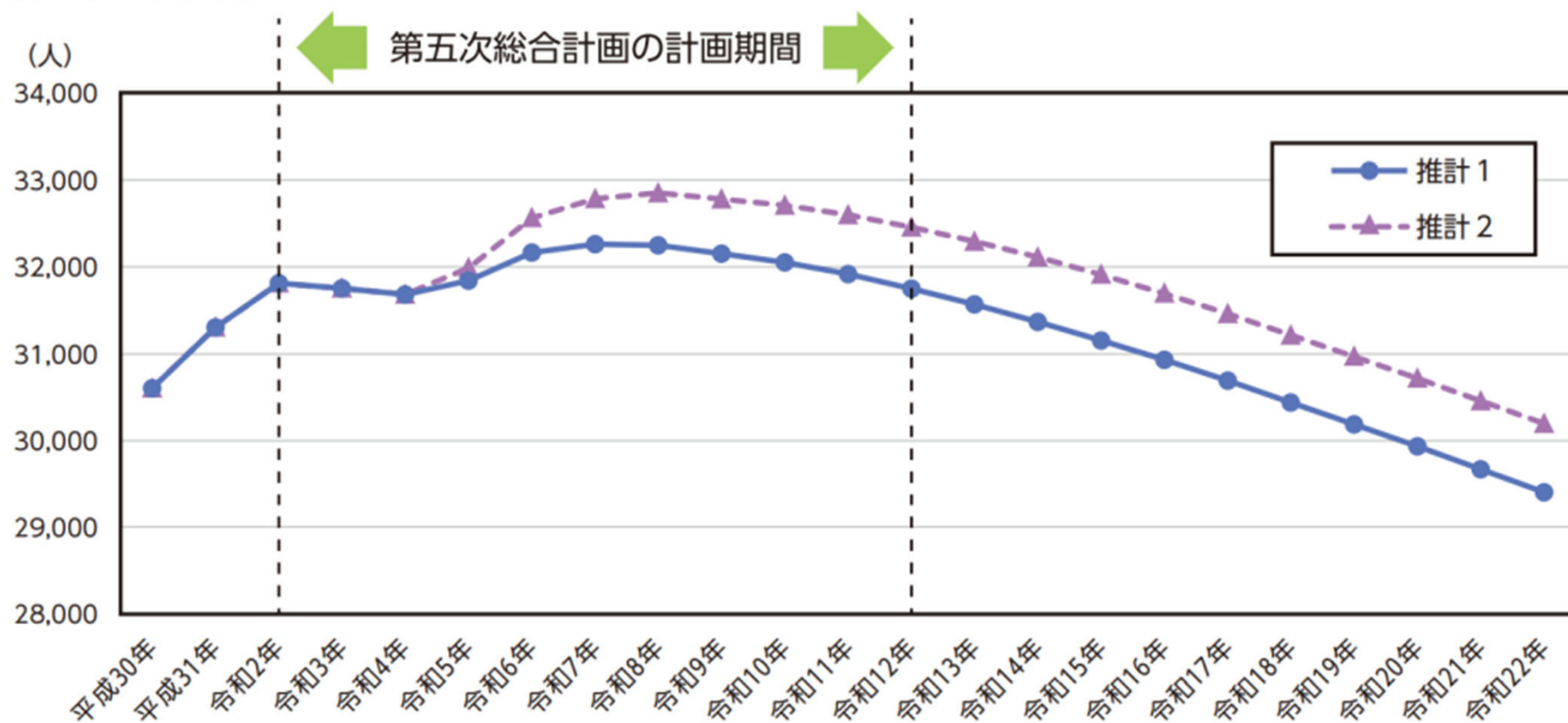
- 景観（街並み、眺望）

- これからの時代は、上記に加えて、人口減少や低成長を受け入れつつ、安心して住み続けられる都市にすることが重要

- ⇒ 「**持続可能性**」

島本町の人口推計

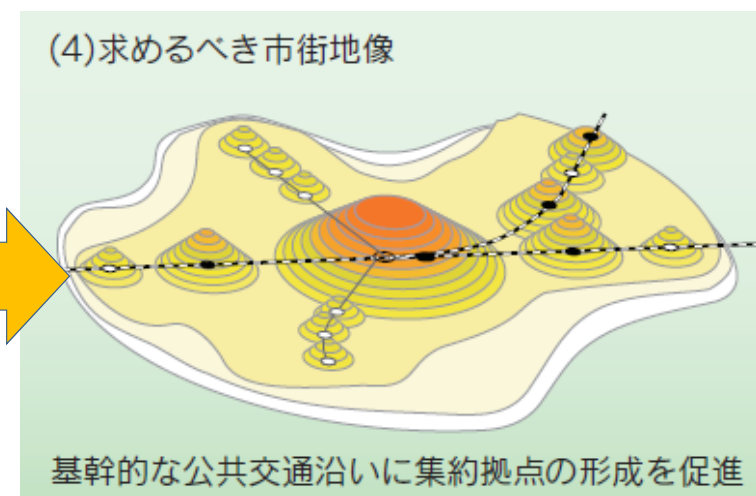
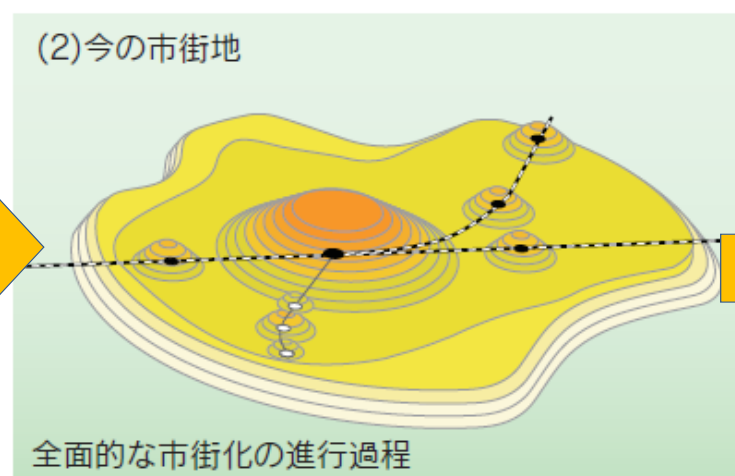
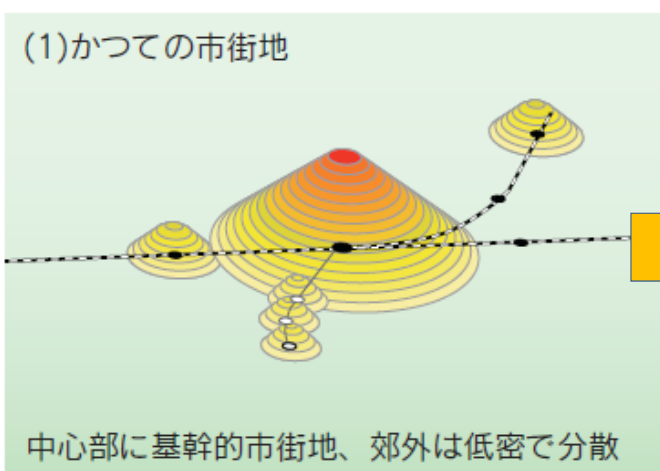
総人口の推計



出典：島本町都市計画マスタープラン

人口が減少すると都市はどうなるか？

- 人口が増え続けていた時代は、市街地が郊外に広がるとともに、中心部の密度は薄く。
- 今後、人口減少が進むと、都市の中心部も郊外部もともに密度が薄くなり、必要な生活サービスが維持できなくなる可能性。

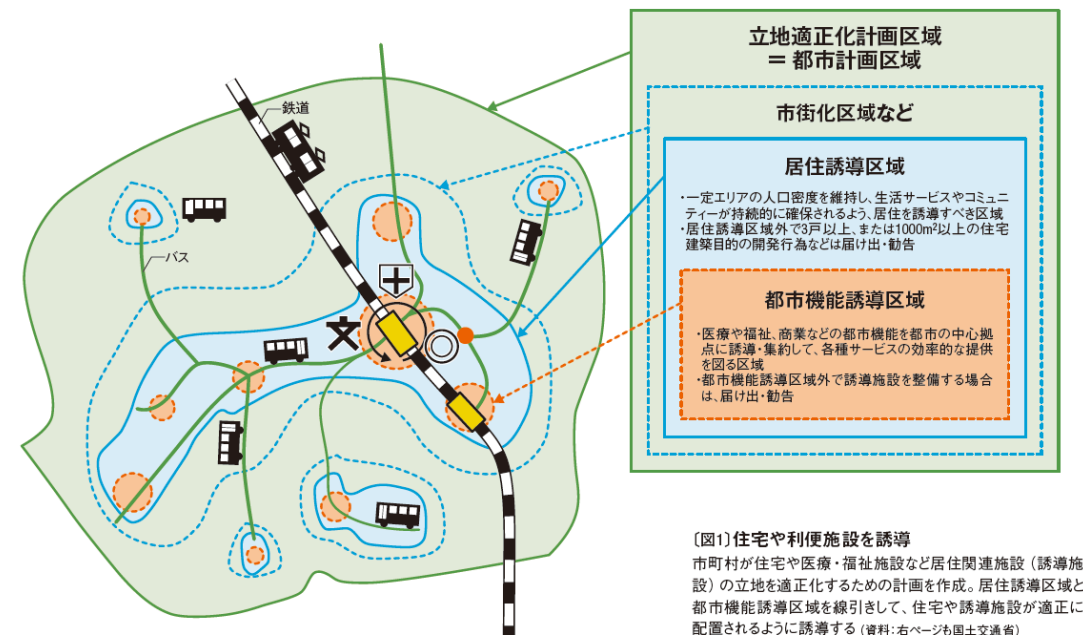


持続可能性の高い都市：コンパクトシティ

- ・ 近年、人口減少時代の都市計画として、コンパクトシティを目指す動きが主流。
- ・ 一定エリアの密度を高めて都市の活力を維持（都市のまとまりをつくる）。

- ① 密度が高い
- ② 都市全体の中心から、日常生活の中心まで段階的に拠点を配置
- ③ 市街地を無秩序に拡散させない
- ④ 自動車を使わずに日常生活が充足
- ⑤ 公共交通ネットワークで都市圏を形成

都市再生特別措置法に基づく「立地適正化計画」の考え方



これからの都市と「高さ」：メリハリの必要

- 島本町はもともとコンパクトなまち。
 - 開発による市街地の更新・活力増進は必要だが、住宅需要を背景とした大規模化・高層化が望ましいとは限らない。
 - 低・中層の質の高い住宅を中心とした「住宅都市」として持続可能な成熟都市を目指すことが必要では？（都市計画マスタープランも同様の考え方を明記）。
 - そのための手段の一つが、「高さ制限」。
- 地域の特性にあわせて必要な高さ制限をかけることで、地域の住環境が守られる。
 - 長期的に見れば、安心して住める街となり、選ばれる街になる。

「ミクロ」と「マクロ」の視点

□持続可能な都市における高さのコントロール

- 高さのコントロールはミクロとマクロの視点で考える必要。
- メリハリのある都市づくりには特にマクロの視点が重要。

①ミクロ的視点による高さ制限

- ✓ 日照・採光・通風確保や景観保全。

②マクロ的視点による高さのコントロール

- ✓ 都市のコンパクト化を担保するための都市構造の再編・誘導ツール。
- ✓ 高いものを誘導するエリアと高さを抑えるエリアのメリハリの必要性。

建物の公共性

- 高さ制限は私権制限？それともまち全体の価値を向上？
- 建物は私的な存在であると同時に公的な存在

作家ヴィクトル・ユゴーの言葉

『一つの建物には二つの要件がある。

「建物の効用」と、「建物の美しさ」である。

効用のほうは、建物の所有者に帰属するが、建物の美しさはすべての人に帰属する』

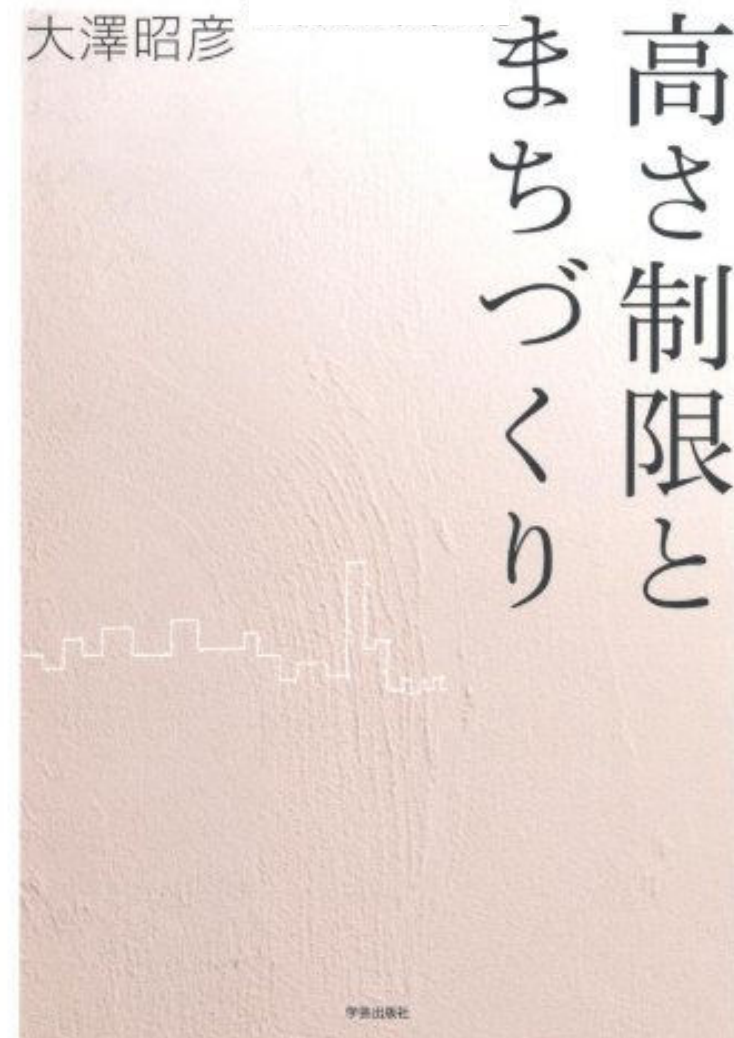


- ユゴーは「美しさ」という言葉を用いて、建物が公的な存在であることを強調。
- これからの都市の景観や持続可能性を考えた時に、建物の公共性を考える必要があるのでは？
- 将来の都市の姿を見据えた戦略的なまちづくりが必要（高層ビルに過度に頼らない方法、高さのある程度許容する場所とそうではない場所のメリハリ、）。

高さ制限とまちづくり

学芸出版社、2014年

- 日本の高さ制限の歴史から現在の高さ制限を活用したまちづくりの実態と課題をまとめた本。



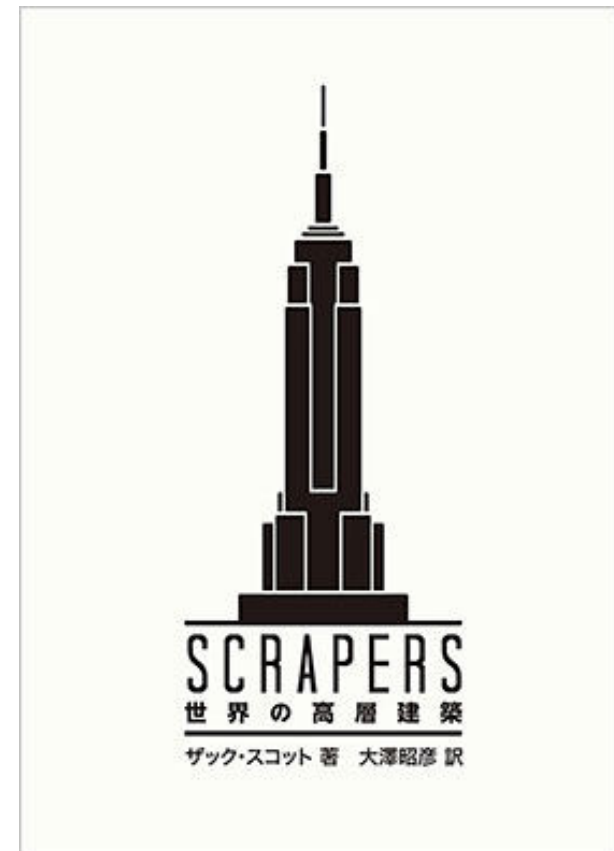
高層建築物の世界史

- 大澤昭彦著
- 2015年、講談社現代新書
- 古今東西の高層・巨大建造物の通史。
高層建築物の意味・役割を考察



Scrapers:世界の高層建築

- ザック・スコット著、大澤昭彦訳
- 2023年2月、イカロス出版
- ストーンヘンジからブルジュ・ハリファ、上海タワー等の最新の超高層ビルまで



正カドーム vs. NHKタワー：幻の巨大建築抗争史

2024年、新潮社

1,980円

- 日本テレビの正カ松太郎とNHKの前田義徳。テレビ黎明期から対立してきた二大メディアは、巨大建築で覇権を競う。
- 新宿に世界初の「正カドーム」、多摩丘陵に4000メートルの「読売タワー」、代々木公園に610メートルの「NHKタワー」。
- 桁外れの欲望が生み出した、破天荒な「幻の建築計画」を巡る戦後史。
- 東京高層建築史をアンビルト巨大建築から描く。

