

道路空間と建物空間の重複利用 - 手法と事例 -

人間重視の道路創造研究会
平成20年11月7日

(財)道路空間高度化機構
齊藤 憲晃

重複利用の規制

- 道路法 第4条（私権の制限）
 - 道路を構成する敷地、支壁その他の物件については、私権を行使することができない。
- 建築基準法 第44条（道路内の建築制限）
 - 建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならない。
- 都市計画法 第53条（建築の許可）
 - 都市計画施設の区域（略）において建築物の建築をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。

重複利用を可能とする手法

- 手法 1 : 一定条件のもとで道路空間内での建物の存在を許容
- 手法 2 : 規制対象空間範囲を限定
- 手法 3 : 非道路で交通機能確保

手法 1 : 道路空間内での建物の存在を許容

- 道路法第32条（道路の占用の許可）
 - 道路の本来的功能（法2条1項：一般交通の用に供する）を阻害しない範囲で副次的機能（道路の特別使用）を認める。（「道路法解説」道路法令研究会編著）
- 建築基準法第44条（道路内の建築制限）但書
 - 安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないもの等を認める。

ー 道路第32条占用許可対象建築物

- 派出所、公衆便所等(1号:電柱、郵便差出箱、公衆電話所の類似物件として)
- 歩廊、雪よけ等(4号)
- 地下街、地下室、通路等(5号)
- トンネルの上又は高架道路の路面下に設ける事務所、店舗、倉庫、住宅等(令7条1項6号)
- 高度地区(最低限高さ)、高度利用地区、都市再生特別地区内の高速自動車国道又は自動車専用道路の上空に設ける事務所、店舗、倉庫、住宅等、自動車駐車場(令7条1項7号)
- 高速自動車国道又は自動車専用道路に設ける休憩所、給油所及び自動車修理所(令7条1項9号)
- 上記の他、耐火建築物建替時仮設建築物、再開発等一時収容施設、連結路附属地施設

- 建築基準法第44条（道路内の建築制限）但し書き対象建築物
 - 地盤面下に設ける建築物(1号)
 - 「－:確認」
 - 公衆便所、巡査派出所等(2号)
 - 「通行上支障がないもの:許可」
 - 自動車のみ交通の用に供する道路又は特定高架道路等の上空又は路面下に設ける建築物のうち、地区計画及び政令の基準に適合するもの(3号)
 - 「安全上、防火上及び衛生上支障がないもの:認定」
 - 公共用歩廊その他政令(令145条2項)で定める建築物(4号)
 - 「安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないもの:許可」

- 公共用歩廊その他政令(令145条2項)で定める建築物(4号)
 - 道路の上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬の用に建築物
 - 高度地区(最低限高さ)、高度利用地区、都市再生特別地区内の自動車のみ交通の用に供する道路の上空に設けられる建築物
 - 高架の道路の路面下に設けられる建築物
 - 自動車のみ交通の用に供する道路に設けられる建築物である休憩所、給油所及び自動車修理所

道路の種類構造、空間位置と道路占用許可

道路の種類構造	空間上下位置	許可対象建築物	備考
制限規定なし	制限規定なし	派出所、公衆便所等 歩廊、雪よけ等 通路等	
	トンネルの上	事務所、店舗、倉庫、 住宅、自動車駐車場等	建基法42条(道路 の定義):地下除
	地盤面下	地下街、地下室等	
高速自動車国 道・自動車専用 道路	制限規定なし	休憩所、給油所、自動 車修理所	
	上空	事務所、店舗、倉庫、 住宅等、自動車駐車場	高度地区(最低 限)、高度利用 地区、都市再生 特別地区内
高架道路	路面下	事務所、店舗、倉庫、 住宅、自動車駐車場等	

手法 2 : 規制対象空間範囲を限定

- 道路法第47条の6（道路の立体的区域の決定等）
 - 新設・改築道路について、道路の区域を空間又は地下について上下の範囲を定めたもの（立体的区域）とすることが可能
 - 要件：適正かつ合理的な土地利用促進の必要性
 - 道路の種類構造は限定されない。
 - 建築基準法上、道路内建築制限（建基法44条）の範囲は空間的に限定されない。

いわゆる「立体道路制度」

- 道路法第47条の6
 - 道路の空間的範囲を限定
- 都市計画法第12条の11
 - 地区整備計画で、都市計画道路区域内に**建築敷地**と重複して利用すべき区域を位置づけ
 - 要件：適正かつ合理的な土地利用促進の必要性
 - 要件：**自動車のみの交通**の用／**自動車出入不可**の構造の道路
 - 要件：道路整備と併せ、道路の上空／路面下で建築物等の整備を**一体的**に行うことが適切

- 建築基準法第44条 1項3号

- 地区計画の内容及び政令の基準（主要構造部が耐火構造他）に適合するものを認定

- 要件：自動車のみ交通の用に供する道路／特定高架道路等の上空／路面下に設ける建築物
- 要件：安全上、防火上及び衛生上支障がない

- 対象道路を建築敷地接道対象道路外に限定

- 建築基準法第43条 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く）に2m以上接しなければならない。
 - 自動車のみ交通の用に供する道路
 - 特定高架道路等で、地区計画区域（重複利用区域に限る）内のもの。

道路種別と立体道路制度適用

道路種別等		道路の立体的区域	重複利用区域 (地区計画)
一般道	新設・改築	○	△ 沿道敷地出入不可
	既設	×	×
高速自動車国道 自動車専用道路	新設・改築	○	○
	既設	×	×

手法 3 : 非道路で交通機能確保

- 建築敷地内で通行機能を確保
 - 廃道道路の機能維持
 - 例：再開発事業等における従前道路の代替
 - 新たに通行スペースを確保
 - 例：公開空地等
- 道路以外の施設として位置づけ、通行機能を確保

先驅的事例(阪高:朝日新聞社)



立体道路(阪高梅田出口)



立体道路(外環:デピュレ西大和)



占用2例(外環:市福祉施設)



再開発による廃道2例

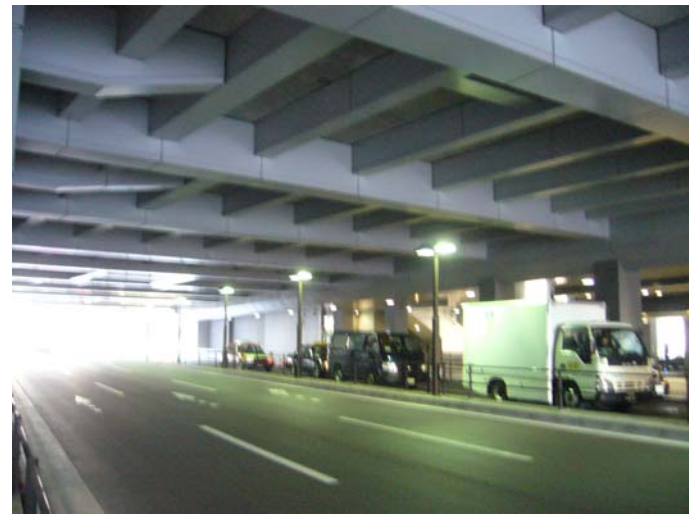


廃道による百貨店増床計画



2008.3.10 プレスリリース資料 19

道路以外の施設(公共空地)



都計法12条の5第5項 再開発等促進区又は開発整備促進区を定める地区計画においては、第2項各号に掲げるもののほか、当該再開発等促進区又は開発整備促進区に関し必要な次に掲げる事項を都市計画に定めるものとする。

② 道路、公園その他の政令で定める施設(都市計画施設及び地区施設を除く。)の配置及び規模

令7条の5 法第12条の5第5項第2号の政令で定める施設は、道路又は公園、緑地、広場その他の公共空地とする。

空間重複利用のニーズ 1

- 既設の一般道路(開発事業者)
 - 大規模床の確保
 - 廃道して一体敷地とすることが困難
 - 整備済市街地であるが街区規模が小さい
 - 指定容積率の有効利用
 - 街区間の柔軟な容積配分
 - 道路上の指定容積率の利用
 - 上空通路の柔軟な設置による回遊性確保

空間重複利用のニーズ 2



- 都市高速道路等の走行環境改善にあわせた既存空間の市街地環境改善への貢献

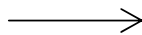
空間重複利用許容の論理

- 公共性の高い施設(道路)を整備するための工夫
 - 立体道路制度
 - (高速自動車国道等の道路上空利用(占用許可))
- 公益性の高い建物
 - 公衆便所、派出所
- 目的外だがニーズあり交通機能向上に寄与
 - 地下街、上空・地下通路(占用許可)
- 街づくりの観点等から積極的な利用が必要
 - 高架路面下に設ける事務所、店舗、倉庫、住宅等

空間重複利用のこれから

- 道路空間の潜在的可能性をどのように生かすか
 - 既設道路空間の利用
 - 一般道の沿道との一体的整備
- 公共性の頸木からは逃れられないと思われるが……

交通機能に直接関
わる公共性



道路を含む都市環
境の向上

- 都市環境の向上 = 道路・都市空間ユーザーの満足度向上
- プロジェクトの過程に道路・都市空間ユーザーが参画できるシステム: プロセス重視

英国における道路内建築規制

- 関係法

- The Highways Act 1980

- Highway = any public road

- 道路内の建築行為等を規制

- Town and Country Planning Act 1990

- Planning permission（計画許可）により開発行為（建物の用途、形態等を含む）を規制

HA80関係条文

- S.177 道路上空における建築行為の制限
 - (1) 何人も、
 - (a) 法に基づく権限の行使を除き、公費により維持される道路のいかなる部分の上空においても、道路管理者 (Highway authority) が与えるライセンスを得ずして、又ライセンスの条件に適合せずして、(道路を跨ぐ構造であるか否かに関わらず) 建物を建築又は改築してはならない。
 - (14) 道路敷地が道路管理者 (Highway authority) の所有地の場合、(3)項の規定は、当該道路管理者が所有者として、路面上空の空間を売却、賃貸する権利に影響を与えるものとして理解されるべきではない。

The City of Londonにおける運用

- 道路突出(projection)ライセンスのための説明書(2006年8月)(s.177以外を含む)
 - HA80により、以下の突出についてはライセンスが必要
 - A 路面下の地下室、地下貯蔵室
 - B Pavement light(地下室採光のための舗道埋込窓)、排煙孔
 - C 道路上空ブリッジ
 - D 道路上空への主要な(居室の)突出
 - E 道路上空への軽微な(建築上の)突出
 - F 架空設備等(維持管理用の足場を含む)
 - G 路面下の建物基礎
 - Planning permission(計画許可)前にライセンスは発行されない

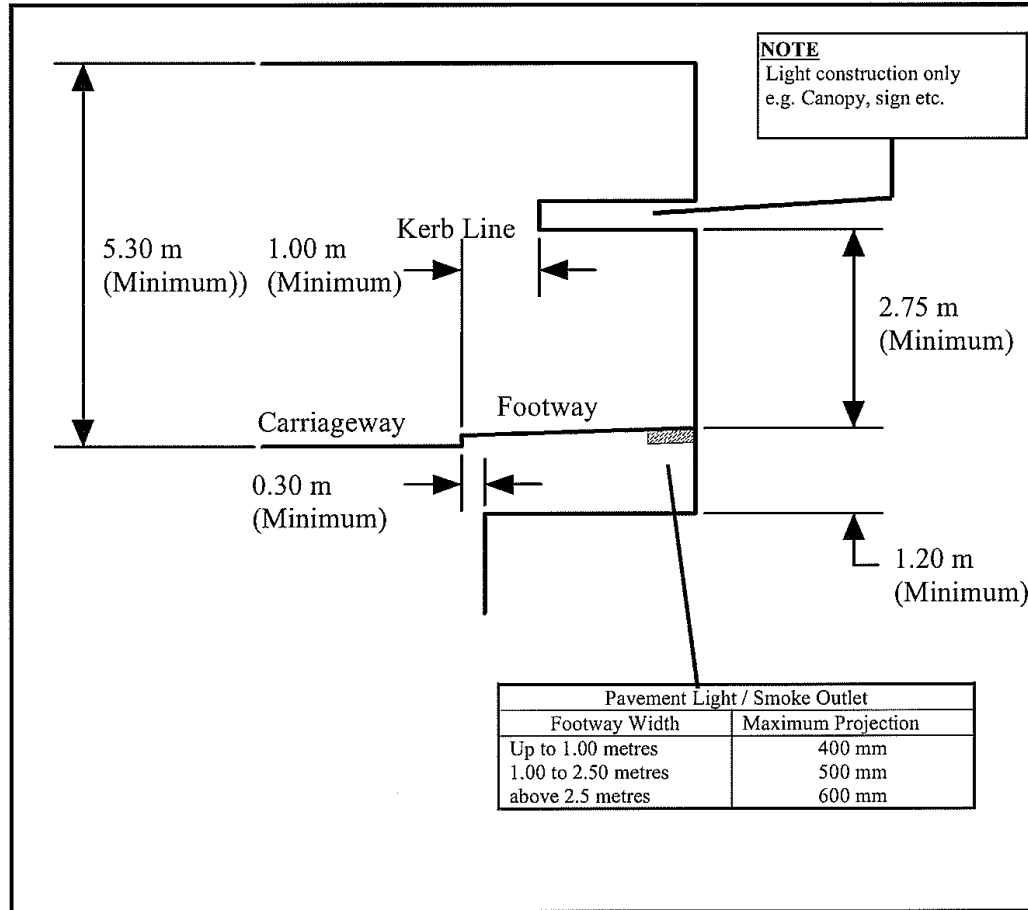
– D 道路上空への主要な(居室の)突出

- 道路上空最小クリアランス: 5.30m
- 建物からの雨水その他が路面上に落下しないための適切な措置
- 可能であれば、窓は内側からの清掃が可能となる反転構造のもの
- ライセンス料: 5,000ポンド

– E 道路上空への軽微な(建築上の)突出

- 軽微な突出: コーニス、窓下枠、キャノピー(天蓋型庇)等 (極軽微なものはライセンス不要)
- 道路上空最小クリアランス: 5.30m
- 建物からの雨水その他が路面上に落下しないための適切な措置
- ライセンス料: 1,500ポンド

- 許可可能な突出範囲



- Alban Gate

