

団体の概要 (N G O / N P O 用)

団体名 特定非営利活動法人 屋上開発研究会

所在地	〒162-0065 - 東京都新宿区住吉町 8 - 6 野村ビルディング曙橋 6 階 TEL: 03 - 3358 - 1175 FAX: 03 - 3358 - 1535 E-mail: info@sky-front.or.jp		
ホームページ	http://www.sky-front.or.jp		
設立年月	1989 年 4 月 * 認証年月日 2002 年 7 月 11 日		
代表者	理事長 梅澤忠雄	担当者	事務局長 安井泉
組 織	スタッフ 14 名 (内 専従 3 名) 正会員 52 名 その他会員 (賛助会員等) 101 名		
設立の経緯	平成元年 4 月、過密化した都市に残されたビルやマンション、住宅など各種建築物の屋上空間を有効に活用することを目的とした異業種団体「屋上開発研究会」が発足しました。その後、地球環境、省エネルギー、都市環境、都市景観などの面から「屋上緑化」が大きなムーブメントとなり、社会的な貢献度をより深めるため平成 14 年、任意団体から N P O 法人に移行しました。		
団体の目的	特定非営利活動法人屋上開発研究会は、過密化した都市に残された貴重な未利用空間であるビル、住宅などの各種建築物の屋上空間を有効に活用することで、建築物の付加価値向上、都市景観の向上、地球環境の改善などを図ることを目的とします。		
団体の活動プロフィール	「都市の屋上をアーバンオアシスに！」を合言葉に、屋上開発のソフト・ハードについて様々な調査、研究、開発に取り組み、ビジネスの新たな領域を拓きました。屋上開発テーマのなかでも特に力を注いだのが屋上緑化の分野です。会員企業の英知を結集した「屋上緑化のパイオニア集団」として普及に向けた調査・研究や技術マニュアルの整備、各種講習会・イベントの開催、行政機関や関連団体との意見・情報交換など精力的に事業活動を展開、今日の屋上緑化業界の発展の一翼を担って参りました。		

活動事業費 (平成 15 年度) 約 30,000,000 円

政策のテーマ

「都市を活性化する緑の空中回廊」

■ 政策の分野

- ・ 都市環境
- ・ 屋上緑化

■ 政策の手段

区域の指定、協議会の設置、建築基準の緩和、助成制度の創設

団体名：屋上開発研究会

担当者名：今野 英山

政策の目的

屋上の緑化を推進することで都心部に身近な緑環境を随所に確保する。都市景観向上やヒートアイランドの低減など環境に配慮した都市でありながら、都市の活性化を図りかつ市民生活の快適性・利便性を高める。この提案により持続可能な都市「サステナブル・シティ」の実現をめざす。

背景および現状の問題点

都心部の公園や街路樹などの緑の確保には限界がある。未利用空間として広がる屋上の緑化も個別の建物であるために緑地としての利用性や効果が限定的となる。

都市の緑を増やし、屋上も含めた都市の景観を向上させるためにも個別の屋上の緑をつなぐ具体的な方法論と実現のための政策が必要となる。

また、都市の防災広場や安全な避難路の確保、屋上農園などの住民参加型の緑地管理や都市公園の運営、都市活動の拠点確保といったニーズもある。屋上空間を有効に活用することでこれらのニーズに応えられ可能性がある。

2004年の都市公園法の改正で「立体都市公園制度」が創設され、民間建物の屋上が都市公園となる道も開けてきた。この制度を活用するためにも都市公園として利用可能な屋上の緑地を実現させる都市政策が必要となっている。

政策の概要

提案の骨子は「1階もしくは2階の屋上レベルで都市内を自由につなぐ安全で快適な空中回廊を設置し、その回廊に面した建物屋上が緑化され公的に利用されるような政策誘導を行う」ことである。

- ・ 都市内の特定の区域または街路を「屋上緑化誘導地区・街路」として指定する。
- ・ 指定区域内において行政が市街地内の空中回廊を都市のインフラとして整備する。（駅前人工地盤からの遊歩道など）
- ・ 行政は空中回廊に面した建物が、屋上緑地を設置し公的利用可能となる優遇策を講じる。
- ・ 例えば、空中回廊と一体的利用ができる低層階を可能としたり誘導する施策や、当該低層階部分の建蔽率の緩和や屋上緑地の公開空地認定による容積率の緩和などを進める。
- ・ 一定面積以上の空中回廊隣接の屋上緑地では「立体都市公園制度」の適用を推進することにより管理の行政への移行をはかり、「立体都市公園制度」の基準を満たさない小規模のものに対しても公開を条件に管理費の助成等を行う。
- ・ 空中回廊に面した屋上緑地や公開のアトリウムなどを提供した建築主に対しては、たとえ都市公園として認定されたとしても、一定の範囲内で隣接建物内および緑地内での商業活動を行う権利や税の減免などの優遇策を付与する。（屋台の設置など）
- ・ 空中回廊に面した立体都市公園をPFI方式で維持運営する制度も導入する。
- ・ 市民のコミュニティ活動の拠点として屋上を活用する場合にも「立体都市公園制度」の適用や整備費・運営費などに対する助成制度を設ける。

政策の実施方法と全体の仕組み（必要に応じてフローチャートを用いてください）

）屋上緑化の推進と活用の法の整備を行う。

その中に、「屋上緑化誘導地区・街路」の指定、特定街路での空中回廊と一体化できる低層階実現の誘導策、低層階屋上部分の建蔽率の緩和、屋上緑地の公開空地認定による容積率の緩和、「立体都市公園制度」の運用基準、助成制度、税の減免措置などを盛り込む。

）行政は自らの発意もしくは住民側からの要望を受け、「屋上緑化誘導地区・街路」の指定のための協議会の設置する。景観法における「景観協議会」が適用可能であれば活用する。

）協議会は地域の将来像や環境目標を議論し、「屋上緑化誘導地区・街路」や指定地区での誘導策、「立体都市公園」や「空中回廊」の活性化方策や緑地管理に対する市民参加方策などをまとめる。「地区計画制度」が活用可能であれば上記内容を「地区計画」に盛り込む。

）行政は協議会の答申に基づき「屋上緑化誘導地区・街路」の指定を行う。

）行政は「空中回廊の計画」を行い、回廊に隣接する建物側との調整を行う。

）行政は指定区域において建築指導等の屋上緑地拡大の誘導策を実施する。

）前記協議会は行政に対して協議会の召集を促し、屋上緑地及び空中回廊活性化の改善策等をまとめる。

なお、政策実現のためにフィージビリティスタディを行う。その実施にあたっては当研究会会員企業の都心（都心3区など）のビルを活用することができる。

政策の実施主体（提携・協力主体があればお書きください）

- ・ 国（国土交通省）および地方自治体：法の整備と緑の空中回廊都市の推進
 - ・ 協議会：市民代表、NPO法人、学識経験者、商店街代表、青年会議所など：事業等の企画
 - ・ 市民参加の管理主体：NPOなどによる屋上拠点施設の運営企画と事業化
-
- ・ フィージビリティスタディの実施にあたっては会員企業の都内（都心3区など）のビルを活用することができる。

政策の実施により期待される効果

- ）民間の土地を活用した公共の公園や緑道の整備ができる。
- ）安全かつ快適な歩行ネットワークを実現する。
- ）従来ほとんど利用されなかった、交差点の上部空間や線路上空間などを生かすことが出来、歩行者にとって負担になっていた歩道橋も都市のネットワークとして活用できる。
- ）緑豊かな都市景観を実現し、ヒートアイランド対策にもつながる。
- ）民間の土地の活用によって、市民参加の公園や緑地が実現する。
- ）民間アイディアによるあらたな都市コミュニティを実現する（都市活動拠点作り）。
- ）これらの実現により、空中通路や隣接する屋上空間およびその空間に面した商業施設などが活性化し、地区そのものが個性的で活気に溢れた空間として再生される。

その他・特記事項

空中通路の計画や屋上緑地の実現には技術的にも様々課題があります。

屋上開発研究会は建築から緑化、各種の材料メーカー、不動産事業等における我が国のトップ企業の専門家が会員となっているNPO法人のため、技術的な課題や都市経営的な課題に対して衆知を集めることが出来ます。

地方自治体や協議会に対するコンサルタントにも応じることが出来ます。

これまでも多くの自治体の屋上利用関連でのコンサルタント実績があります。

参考のため、今回の提案のイメージ図を添付します。

