

報告書骨子(案)

- 0 . はじめに
(阪神大震災の教訓)
- ・ 商店街や木密地域に大きな被害
↓
木密地域は地震に対して極めて脆弱
 - ・ 新耐震基準後の建物は大きな被害なし
↓
大地震に対しても、現行の基準でつくれば対処可能
 - ・ 木密地域を安全で安心できる街に作り替えることは可能
↓
地域の経済価値の向上、防災性向上
↓
公益性があり、政策として推進する価値がある

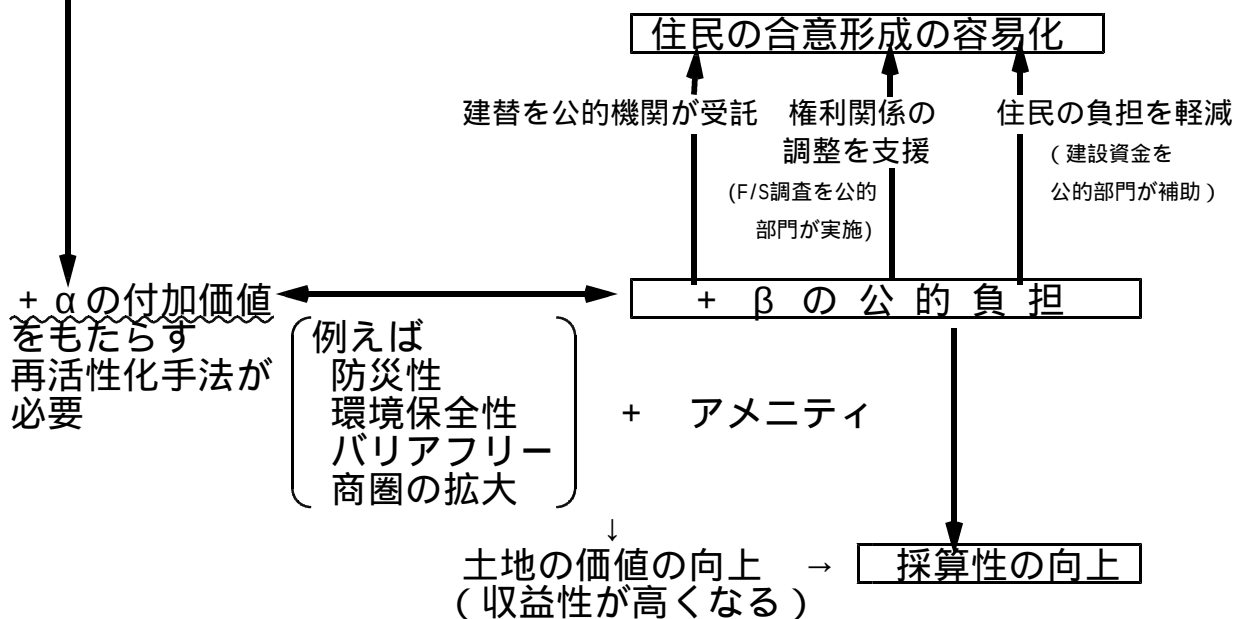
- 1 . 木造住宅密集地域の問題点 [小川]
何故、木造密集の再開発・再活性化が進まないか
- 事業採算性が低い
 - 住民の合意形成が困難
 - 権利調整(権利変換)が困難

今までのやり方(一括、大規模)のできる所は終了

↓
逐次、小規模、連続的な新しい手法が必要

木造住宅密集地域の逐次、小規模、連続的建て替えのイメージ

- 2 . 従前の再開発手法から新しい街づくり手法へ
容積率の増加、地価の上昇という手法で事業採算性を確保していく
(再開発) (区画整理) 手法の行詰り



3. 新しい街づくりへのS I利用の可能性

(1) S Iの事例と分類 [大西][小林][石橋]

(2) SとIの分離

長期の利用 → 環境保全
自由度大 → 接続
増殖が容易 } → 逐次・小規模が可能

SとIのメンテナンス主体の分離

(3) S Iのメリット

建物の所有者にとってのメリット

- ・リフォームが容易で需要に合わせた間取りの変更が可能
- ・水回りの位置決めが自由
→ 多様な間取り設計が可能

区分所有型S I集合住宅の所有者 → 他人に売却するときのメリット大
→ リニューアル等で価値の保全が容易

賃借型S I集合住宅の所有者 → 新しい装置の導入や設備のメンテが容易
→ 将来のニーズ変化への対応が容易
→ Sのみ賃貸を行う方式により、
Iの自由度を増すことができ、
賃借人に対する魅力が増す

Sの利用者にとってのメリット

自由な間取りが可能、駐車場の確保も可能

管理者からみたS Iのメリット

管理費が安価

中国・タイの例

S、Iを分離した方が公営集合住宅の保守コストが低い

↓
無駄が少ない

↓
公営住宅にS Iが導入

合意形成におけるS Iのメリット [関谷]

各レア毎に合意形成を図ることで、手戻りの少ない積上の合意形成が可能

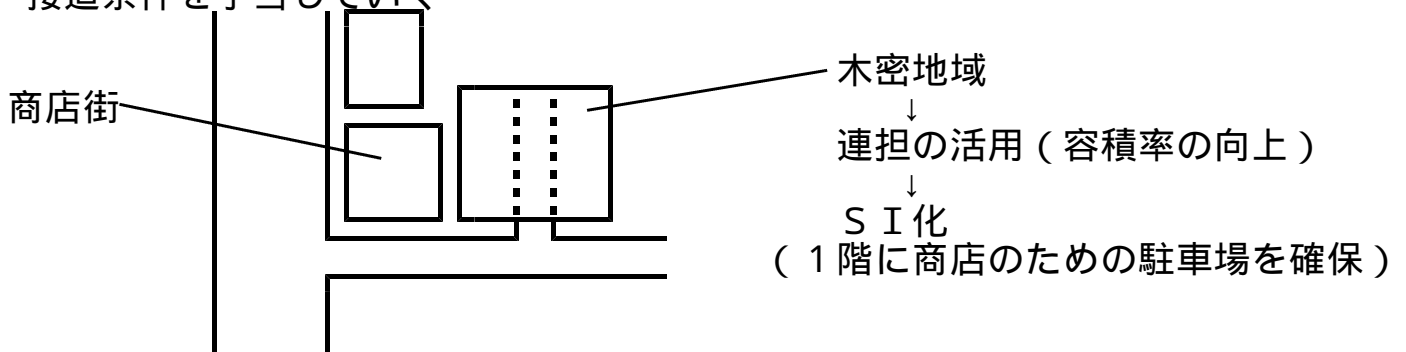
(4) S I(住宅)のコスト比較 [石橋]

4. まちづくりとS I [近角]

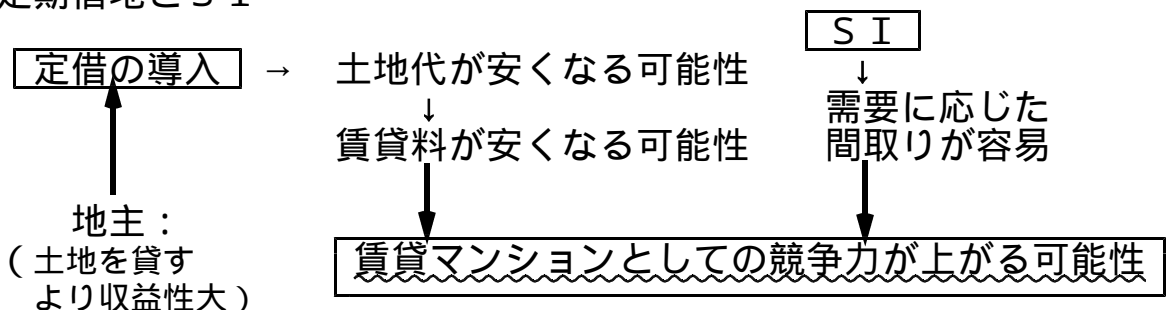
アーバンスケルトン形成による一定のまちなみ景観や防災性の確保が可能
そのためにはまちなみ形成（小規模連続型の接続の）の一定のルール化が必要

- 建物の構造（接続）
 - 階高
 - 接続部
 - ライフライン等の共用部の接続 等
- 人流
- 物流（静脈系を含む）
（駐車スペース）
- 連担方式を活用し、表通りの裏側に広がる木密地域の容積率の向上や
接道条件を手当していく

これらの仕様等を
街区の都市計画又は
地区計画で定め、
合致したもの（S I）
については、公的
支援（負担）を
行っていく



5. S I と他の手法の組合せ 定期借地とS I



- ・ 区分所有（時々管理組合が決定）にしなくてよい
- ・ 賃貸者が一括してSのメンテが可能

長期・安定で賃借
(長期賃貸
長期契約)

Sの所有者
Sの賃貸人

の一括管理が可能

又貸しを認めることで自由度が更に向上するとともに
賃貸住宅が投資の対象となる。

S I 賃貸方式の魅力増

小規模連続型開発とS I
定期借地とS Iは対立する概念であるが小規模連続型開発を行うことで互いの利点を活かすことが可能？

6 . I Tを活用した合意形成 [関谷]

7 . まとめ

論調として……

- 密集市街地というのは、これまでの長年の経験があるにもかかわらず、ある意味では八方ふさがりの状況ではあるが、S I工法（+小規模連鎖型開発の仕組み）の導入で、新しい付加価値をもった街を創造できる可能性が広がる、あるいは日本の土地制度の基本的な部分（所有権、財産権 etc）についての問題に一石を投ずることができるのでは……
- S Iは実際に事例として動き出している。建築関連法令は運用を工夫することで何とかできる見込み。今後は、ひとつひとつ事例を積み重ねることによって都度問題点を解決していくことが重要。そして、このような実績をもって一般への普及理解を図ることである……
- 提言
 - ・ Sを土地とみなす
 - ・ 零細地主に土地権利を提供させるためのボーナス的な制度の設置
 - ・ 公的メリットと一致すると補助金交付
 - ・ まちづくりを責任もって行うコーディネータ的なものの設置 etc

-
-
-
-