

市街地の新しいリニューアル手法 について

【中間とりまとめ】

平成 1 4 年 3 月

市街地の新しいリニューアル手法についての研究会

はじめに

1995年に起こった阪神・淡路大震災で都市圏における防災面で大きな問題があることが露呈された。元来、日本においては都市圏に木造住宅密集地域が多く、どのように防災性を向上させるかというのは大きな課題である。

大震災においては新耐震基準後に建てられた建築には大きな被害は出なかったという事実はあるが、単純に個々の建物を丈夫につくれば対応できるという問題ではなく、木造住宅密集地域をどう安全で安心できる街につくりかえるかというのが重要な課題である。

また、高齢化社会や地球環境問題に応えながら、我が国固有の都市基盤に即した安全な都市づくりも要求されている。加えて、地域住民が経済的に過大な負担を負わないような街づくりを行うことも重要である。

これら課題を総合的に鑑みて、住民が大きな負担なしに豊かで安全な住生活を享受できるよう住宅供給から街づくりに至る一連の仕組みを提案する必要がある。

本研究会に先だって、街づくり（市街地のリニューアル）手法についての検討の取り組みは既にいくつかなされている。特に大震災後としては1996年から1997年にかけて「次世代街区検討特別委員会」においての研究、およびその動きを受けての1997年11月の「次世代街区フォーラム」の発足および当該フォーラムの様々な活動が行われており、それらの場において論点の整理と可能性の提示がなされている。

これらの活動の結果より、高齢化社会や地球環境問題に応えながら、我が国固有の都市基盤に即した安全な都市づくりの必要性の主張および住民が大きな負担なしに豊かで安全な住生活を享受できるよう住宅供給から街づくりに至る一連の仕組みの提案がなされている。その一連の仕組みの手法としてS I方式の活用、

街区の成長・拡大方式、法的側面からの検討（定期借地法等々の活用）についてが提案されている。

また、１００年スパンを一つの基準とした長寿命型の基盤整備（公共による基盤整備の活用）の発想についても提案されている。

その後、除々にではあるが汐留地区のようなＳＩ建築が取り入れられた先進的街づくりの事例が出現してきている。これまで論議されてきたことについてのケーススタディも可能となっており、理論と事例で現況確認と今後の課題の確認が可能となってきた。

政府・民間が一丸となって日本経済の構造改革と再生に向かって取り組んでいるが、民間セクターと公的部門が連携し、「安全・安心都市づくり」の将来像を明確にし、公的支援を呼び水として個人の住宅投資を促すとともに、防災性向上による国民の資産保全に務めることが、現在求められている。

本研究会はこのような状態のもとで、できるだけ具体的ケースに当たりながら、取り組みが進む中で現状の問題点およびその解決の見通しについて、検討したものである。

このような検討過程からまとまりにかけの面も少なくないが、今後の継続的な論議について課題を提供するものであると考えている。

国、自治体等の都市政策へたずさわる方々や都市プランナー、ディベロッパー、コンサルタントの方々、また地域の再開発を検討されている住民の方々のご参考としていただければ幸いである。

平成１４年３月

市街地の新しいリニューアル手法についての研究会

研究会メンバー

(敬称略、順不同)

省外メンバー

- | | |
|----------|---------------------|
| ○ 三宅 理一 | 慶應義塾大学大学院教授 (座長) |
| ○ 石橋 畝 | 竹中工務店住宅本部長 |
| ○ 大西 誠 | 都市基盤整備公団計画部課長 |
| ○ 小川 幸男 | 墨田区地域整備課長 |
| ○ 加藤 真志 | N K K 技術企画部 |
| ○ 小林 秀樹 | 国土交通省国土技術政策総合研究所室長 |
| ○ 小川 陵介 | 国土交通省住宅局住宅生産課企画専門官 |
| ○ 関谷 浩史 | 慶應義塾大学環境情報学部専任講師 |
| ○ 近角 真一 | 集工舎建築都市デザイン研究所代表取締役 |
| ○ 松村 秀一 | 東京大学助教授 |
| ○ 山野目 章夫 | 早稲田大学法学部教授 |

省内メンバー

- | | |
|---------|------------------------|
| ○ 林 明夫 | 中小企業庁経営支援部技術課長 |
| ○ 足立 康史 | 中小企業庁事業環境部企画課課長補佐 |
| ○ 新井 啓祐 | 資源エネルギー庁省工ネ新工ネ部政策課課長補佐 |
| ○ 多田 俊樹 | 製造産業局住宅産業窯業建材課課長補佐 |

事務局

- | | |
|---------|---------------|
| ○ 高柳 大輔 | 経済産業研究所 |
| ○ 太田 成人 | 経済産業研究所 |
| ○ 森脇 賢 | 中小企業庁経営支援部技術課 |

研究会開催の経緯

第1回 2001年4月20日

- 本研究会の趣旨について

中小企業庁 技術課長 林 明夫

- 汐留地区再開発におけるサポート・インフィル工法の導入について

都市基盤整備公団計画部課長 大西 誠

- サポート・インフィル住宅の法制面からの可能性について

早稲田大学法学部教授 山野目 章夫

第2回 2001年5月15日

- S I 住宅の開発の現況について

国土交通省国土技術政策総合研究所室長 小林 秀樹

- 密集市街地再開発のスタディ

竹中工務店住宅本部長 石橋 畝

- 鉄骨系 S I 住宅の概要と課題

N K K 技術企画部 加藤 真志

第3回 2001年5月29日

- S I 住宅を用いた立体街区整備手法について

集工舎建築都市デザイン研究所代表取締役 近角 真一

- 小規模、連鎖型のまちづくりの展開について

墨田区地域整備課長 小川 幸男

第4回 2001年6月14日

- 木造密集市街地における合意形成モデルの提案について

慶應義塾大学専任講師 関谷 浩史

- 報告書骨子（案）について

中小企業庁 技術課長 林 明夫

第5回 2001年6月26日

- 団地の総合的設計制度・連担建築物設計制度について

国土交通省 企画専門官 小川 陵介

- 報告書骨子（修正案）について

中小企業庁 技術課長 林 明夫

目 次

第 1 章	木造住宅密集地域の課題・・・・・・・・・・	1
第 2 章	従前の再開発手法から 新しい街づくり手法へ・・・・・・・・	1 0
第 3 章	新しい街づくりへの S I 利用の可能性・・・・・・・・	1 2
第 4 章	まちづくりと S I・・・・・・・・・・	2 6

第 1 章 木造住宅密集地域の課題

(墨田区地域整備課長 小川 幸男)

木造密集地域は、全国に広がっている。東京や大阪という大都市のインナーシティにある密集地域は、日本の高度経済成長を支えてきた中小企業の街であり、工業と商業と住宅の混在した過密都市となっている。

今日、長引く不況のなかで、木造密集地域に大きな影を落としている。

1 . 木造密集地域の現況と問題点

東京の下町の向島地区における地域の現状と問題点を要約してみる。

(1) 人口、世帯、動態

- ・人口密度は現在でも非常に高い

人口密度は約 1 8 0 人で、東京区部平均約 1 3 0 人に対して、1 , 3 8 倍戸になっている。密度が 2 0 0 人を超える町丁目もあり、4 0 0 人を超える街区もある。

- ・人口と世帯人員の減少が進んでいる。

世帯数は増加し、世帯人員は減少している。

- ・老年人口は 1 8 % を超えている。

京島地区の高齢化率は 2 5 % を越えている。

- ・転入が少なく、子育て世帯が転出している。

人口の減少と高齢化の主たる要因は、子育て世帯の転出と出生数の減少である。

(2) 土地利用、自然

- ・工場系が減少し、住宅系が増加している。

居住と産業が複合し、建物が密集している。産業構造の変化とともに、長期にわたって工業系が大きく減少している反面、住宅系と空き地が増加している。

- ・小規模な空き地が増加し、空き家も潜在的に増加傾向にある。

道路が狭く、権利関係が複雑化しているなどから、建替え困難あるいは不能は敷地が多く、空き地、空き家が目立つ。

- ・小規模な木造 3 階建てが最近増加している。

敷地面積が 1 0 0 m² に満たない敷地に、木造 3 階建ての建築が増加している。木造過密の再生産につながり、密集の解消にならない。

(3) 産業・生活関連施設

- ・商店街は、衰退の一途を辿っている。

近隣のスーパーマーケットの進出や購買人口の減少によって、商店街として衰退の一途をたどり、シャッターの閉まった空き店舗が目立ち、活気が失われている。

しかし、古くからの商店街は、生鮮品を中心とした身近な店舗が多く残り、下町のコミュニティとあいまって、相互扶助によって安心して暮らせる環境がある。

- ・工場は、廃業、転業、移転が多い。

多種多様な加工型工業が集積し、大都市東京における日常生活関連用品の供給地となっている。しかし最近、事業の見通しが立たないことや、後継者不足から廃業転業する工場が多い。一方、周辺への公害問題やコスト、拡張性を理由に、本社機能のみを残し、工場は郊外に移転するケースが少なくない。

- ・公共サービス機関・集会施設は、概ね徒歩圏内に整っている。

各種公共施設は、徒歩圏内に整っており、バリアフリー化が進んでいる。町会の集会所、地域組織の集会施設が数多くある。銭湯も健在で住民のふれあいの場となっている。

- ・医療保健機関・高齢者福祉施設は、健康や介護の不安からニーズは高い。

地域に各種医療機関は整っている。介護保健制度の実施に伴って、公・私の保健施設は次々とオープンしているが、ニーズはまだ高い。

- ・保育園・幼稚園の施設数は、比較的充実している。

公立、私立の保育園の数は充実しているが、緊急時のショートステイや夜間保育など多様な子育てニーズには対応できていない。

- ・学校・生涯学習施設は、児童数が減少している。

近年、児童数の減少によって学校運営が厳しい状況にある。また、学童クラブの需要が増えてきている。生涯学習センターがあり、地元住民の大学のような存在となっている。

- ・文化・娯楽施設は、若者向けの施設は少なく、料亭街も衰退しつつある。

向島百花園をはじめとした近世以来の文化的ストックは多い。また、小さな博物館の伝統文化や産業文化を生かした施設や工場をリニューアルしたギャラリー等も見られる。

駅前などに、特色あるレストランを含む飲食店街が形成されているが、どちらかといえば、地区外から若者が集まるような娯楽施設は少ない。

都内随一を誇る料亭街も花柳界全体の低迷とともに、衰退しつつある。

(4) 道路・公園

- ・幹線道路は、概ね完成し、整備水準は高い。

地区の都市構造の骨格をなす広域幹線道路（水戸街道、明治通り、墨堤通り）は

完成または概成しており、比較的整備水準は高い。

- ・自動車の通行する生活道路は、歩道が無い両面通行の道路が多く、人が安心して通行しにくい

地区内の生活道路は、地蔵坂通り、大正通り、いろは通りなどは、歩道がなく、両面通行であるため、歩行者は安心して通行しにくい。

歩道は、ガードレールで仕切られ、電柱が出っ張っているため、車椅子や自転車が通行できない個所がある。

- ・路地は、歩行者中心の道として使われ、交通事故の心配は少ないが、緊急車両が入りにくい。

幅員 4 メートル未満の道路が多く、自動車が入って来にくいため交通事故は少ない。また、夜間も明るく、安心して歩くことが出来る。消防車や救急車、介護用の車等が沿道の住宅に近づきにくい問題を抱えている。また、道路が狭いため、住宅の建替えが出来ないという問題もある。

- ・隅田川は、墨田区の母なる川であり、多くの観光客が訪れる観光資源

春の桜、レガッタ、夏の花火など多くの観光客が訪れる観光資源となっている。

桜橋やデッキスクエア、親水テラス等が整備され、水に触れ合う機会が増えている。しかし、桜橋北側の堤防上の道路は、川面が見えないし、周囲からの人の目が少ないことから、安心して通行することに問題がある。

- ・公園・広場は、特徴ある小広場が点在している。

四季折々の風情を演出している向島百花園は緑豊かな公園である。このほか地区内にはこだわりを持った児童遊園や雨水利用の施設を備えた小広場が点在している

(5) 住宅の特性

- ・一戸建ての住宅の多くは、規模が小さく、権利関係が複雑している。

墨田区の平均の住宅敷地の面積は、約 1 0 2 m²であり、向島では借地が多い。最近建築された一戸建て木造住宅の半数が 3 階建てである。

- ・共同住宅は、幹線道路沿いに建設され、裏側の木造密集地とのアンバランスを生んでいる。

幹線道路沿いには、中高層分譲マンションが多く、密集市街地には、単身向けのアパートが多く供給されている。

- ・居住継続の意向は、定住志向が高まっているが、今の住宅については不満が多い。

区民の定住意向は 8 6 % と非常に高い。しかし、敷地規模が小さく、老朽化しているなど、住環境については満足していない。

- ・子育て世帯の居住ニーズは、実家の建替えに問題があり、近くのマンションに住む

親所帯と近居したくとも若者が希望する住宅が少ない。親世帯の住宅を建替え同

居、隣居しようとしても十分な床面積が確保できないことが悩みとなっている。居住ニーズにあった共同住宅も少なく、他地区に住宅を取得するケースも多い。

- ・高齢者の居住ニーズは、建替えの意欲は低く、高齢者向けの住宅に潜在的な需要が見られる。

高齢者も住宅水準の向上を求めているが、資金の確保が困難なこと、あるいは、設備の老朽化以外に差し迫った困窮度合いが少ないことから、総じて建替え意欲は低い。ただし、子供世帯との同居により資金調達が出来れば建替えたいという意向は高い。一方、高齢になって家族に介護の面倒をかけたくないという理由から、高齢者向け住宅に対する需要は大きい。

(6) コミュニティ 昔ながらの地域社会が残っている

- ・家族の居住スタイルは、同居、近居、親族ネットワークが多い。

現在でも、三世代居住や親子世帯の同居が多い地区である。特に、敷地の広い持地持家層に多い。しかし、最近は、ライフスタイルの変化等から同居せずに隣居や近居を選ぶケースが増えている。親子や親族が近居している場合には、親に孫を預けたり、順番で老親を面倒見たりするなど、親族ネットワークによる相互扶助が見られる。

- ・地域組織は、地域の祭りをはじめ、各種の地域活動が活発である。

祭礼をはじめとして、町会、消防団、子供会、PTA、文化団体等による各種イベントが、年中盛んである。しかし、町会で葬式をあげる世帯が年々減少してきており、また、新たな町会役員になり手も少なくなっている。

- ・地域における相互扶助は、高齢化とともに弱体化の傾向にあり、公私両面で、地域福祉にかかる負担が増えることが予想される。

親族ネットワークやご近所づきあいにより、公的支援を頼らずに地域のなかで支えあう資質が残されている。一方、近所の世間体をためらって公的な福祉サービスの利用をためらう傾向も見られる。しかし、地域コミュニティの弱体化に伴い、公私両面における負担増が予想される。民間賃貸住宅に居住している高齢単身世帯は、子供がいないか、子供がいても遠くに別居しているものが多く、親族ネットワークによる相互扶助が期待できない。生活保護を受けている世帯が少なくない。

- ・市民活動やNPO活動は、地域との緊密な連携抜きには活動が展開しにくい。

よそ者が入りにくく、従来型の地域社会の体質が残っていることから、地域社会や地域組織との緊密な連携抜きには、NPO活動が展開しにくく、市民の自主的な市民活動が育ちにくい土壌がある。こうした中で、町会の枠を超えた新たなコミュニティの構築や地区特性に応じた新たなNPOの育成などが必要とされている。

2 . 木造密集地域の課題

住民と企業と行政の連携によるまちづくりの仕掛けづくりと仕組みの再構築

(1) 災害に安全なまちづくり

被害を最小限にとどめる地域防災力の向上

東京の下町は地震災害に脆弱な市街地であり、高齢化や地域コミュニティの弱体化によって地域防災力は低下している。したがって、建物の耐震耐火化と細街路の整備など市街地の防災性の向上に一段の努力が必要となっている。

同時に下町の地域コミュニティを活性化させ、建物の共同化や子供世帯との同居が可能となるような地域の仕組みづくりが必要となってくる。小規模な敷地の集約、整形化など街区単位での建替えのルール化や、無接道敷地を街区内にもつ建替えにあたっては、事前からの情報システムやコーディネートシステムの開発が多いに望まれるところである。

(2) 空き地、空き家の有効活用

密集地域全体をみると、空き地が増加してきている。今後も更に増えることが必至である。空き地は密集地内に満遍なく点在している。今後は、これら空き地を種地とし、共同化のきっかけづくりや、あるいは代替地、あるいはコログシ建替えの種地とするなど地域の防災面や活性化に有効に役立つよう活用すべきである。

空き地がそのまま残っている要因は、「小規模、不整形、道路が狭いなどのため有効活用が図れない」、「権利関係が輻輳化しているため処分できない」、「収益還元的な視点から見ると地価が高く購入できない」、「経済の需要が冷え込んでいるため有効活用の方策が見出しにくい」など様々である。

空き家の実態は、このような密集市街地では把握しにくい状態にあるが、かなりの家が空き家になっている。高齢化によって独居形態が進み、体をこわして病院に入る者、あるいは子供に引き取られていく者など様々な生活の変化によって空き家状態の家が多い。また、このように空き家が地域に点在していることによって地域の防犯上の問題が顕在化してきている。空き家に放火されることによる近隣火災、空き巣等の犯罪の多発化など、地域の防犯面からの課題が大きくクローズアップされてきている。

空き地を種地として、街区建替えモデルの研究や実際の検討を深めていくことが必要である。まず、空き地を中心として周辺の敷地との共同化の検討を進め、更には、隣接する敷地との共同化を視野に入れた計画の立案と隣接地への提案アプローチなど、順次建替え方策の検討など、地域のニーズを把握しながらの建替えシュミレーションを構築していくことが求められる。具体的には、計画段階のコーディネートと、実践段階においてのプロデュースの機能を充実させていくことが大切である。

(3) 民間の知恵と資力を生かしたまちづくり

成熟化社会の中で、住民の価値観の多様化とニーズの高度化は昨今の財政状況の中

で地方自治体がこれまでのようなまちづくりを実践していくことは困難である。こうしたことから、これまで以上に住民主体、あるいは、住民と事業者と行政の緊密な連携によるまちづくりが求められてきている。

地域の住民や地権者とともに地区外の市民や専門家との連携を更に深めて、街区の再整備に向けた、事業型NPOやワーカーズコレクティブの育成に努めていかなければならない。

3．小規模連鎖型街区整備の可能性の検討

(1) 木造密集地域の街区整備の必要性

これまで地域の課題で述べてきたように、一刻も早い地域の防災性の安全の確保は緊急の課題である。しかし、地域の抱える課題は安全なまちづくりを進めるに障害となっているといっても過言ではない。

これまで、行政の進めてきた施策は、単一目的であって、このような密集地域の抱える課題に答えてきていなかったことも伺える。これまで行政が中心として街づくりを進めてこられたのは、開発地内の住民の生活再建に应运られてきたこと。あるいは、地価あるいは家賃の上昇として経済価値が上昇するという前提で地域住民との合意形成が図られてきたものである。

しかし、昨今の社会状況の中では、これまでのシナリオの中で、行政が頑張る姿勢でのまちづくりは、限界にきていると考える。

(2) これからの密集市街地の整備の視点

生活＞防災の視点

単一目的の施策の見直し、行政主体(資金的な面から)のまちづくりの見直しから、地域の生活や営みに着目した新たなまちづくりの仕組みづくりの再構築

接地性の視点

密集市街地の町並みは、これまで2階建ての家並みが並ぶ町であった。最近鉄骨系の3 - 4階建ての建物が混じり始め、地域の町並みを変えつつある。地域の営みは商業や工業など地域に密着した産業構造をもっており、これからもこれら地域密着型の産業を生かしていく必要がある。このような密集市街地の持つ特性を生かしたまちづくりが求められており、地域住民の生活のベースは地盤面を基盤として営まれており、高層のレベルに生活の基盤を移すことは、これまでの営みを遮断することになる。生活と産業が地域連鎖で営まれている実態を生かしたまちづくりが求められる。

開放性の視点

下町は開放的であると言われている。密集市街地の町屋の外界との遮断は、引き違いの引き戸とすだれである。狭い家屋を少しでも広く使う工夫であり、自然の換気で

もあり、狭い路地に前庭としての道路に「構」を向けた家の様子でもあった。昨今の建築基準からすると、延焼の恐れのある部分は防火戸となっており、この引き違いの引き戸が姿を消してきた。このことによって、各家屋は外界との日常の接点が薄くなり、地域コミュニティが希薄になることを助長しているとも言えるのではないだろうか。

地域が安心して隣近所との付き合いが出来、年長者から子供まで笑顔で生き生きとわが町に誇りを持って生活できるように再建していくためには、地域に各家屋が開放的で、親しみの持てる生活の復権こそが求められている。

4. 密集市街地における小規模連鎖型土地利用転換の可能性の検討

空き地（種地）を核とした街区整備の検討の必要性

産業構造の変化によって、密集市街地に空き地が増えてきている。これまで工場であったところが、ある日突然更地化し、そのまま数年経てきているという実態も全国いたるところに見られる光景である。この空き地を活用して、小規模な隣接敷地との共同化を検討していくことが、喫緊の課題である。さらに中期的あるいは長期的な視野から更に隣接する敷地に及ぶ街の再生を検討すべきである。

まず、空き地で建替え意向の強い敷地での建替え計画をもとに、近隣との調整に入ることである。一つの例でいえば、密集市街地での建替えにあたっては、これまで空き地であった隣地での建築については、特に北側の住人から建築にあたっての同意が難しいことである。以前は工場や住宅が南側に建っており、なんら生活に不便は感じていなかったのであるが、一時であっても隣接地が更地になったことにより享受できていた自然の環境にこれまでにない思いを持つものである。

このことが地域の住民が主体に地域のことを地域で考えるきっかけとなり得るのである。隣接する敷地の地権者が中心となって、これからの街区整備について話し合い、新たな街の創造に向けた検討が行われることになる。

この話し合いは時間を充分かけて、一人ひとりが納得するまで話し合い、多数決といった民主主義のルールは無視して最後のひとりまで納得していくことが必要である。

ある街区で始まった街区整備の話し合いを進めていくのは、地域の建築の専門家集団、あるいは幅広いネットワークを持つNPOであろう。行政はこれらの専門家達と常に密接な情報の共有を図ることで、地域整備の方向をアドバイスしたり、都市計画手法を編み出したり、助成の糸口を事前につかみ、これらの整備の側面的援助を図っていくことが求められる。

計画にあたっては、単にまとまる敷地だけの街区整備で終わらせてはならない。増殖を考え、常に次ぎの一手を視野に入れた計画づくりが求められるところである。街区のアンコの部分に無接道の敷地が含まれていたり、空き家が含まれていたりす

るものであるから、街区整備にあたっては、細心の注意を払い近隣との街区整向けていかなければならない。

このように、計画段階における増殖型建替えプランを有する計画によって、無接道敷地での建替えを可能とし、オープンスペースを豊に取りながら連続して耐震耐火の建物への建替えを可能としていくことです。種地のみの建替えに止まらず、連鎖的に広がりを持った市街地整備のプログラムを新たに構築していくことが求められています。

また、増殖型の建替えプランを進めていくには、住み手の欲求に充分答えていくことが求められます。建設した住宅に新たな住み手が入る分譲型とは違い、コレクティブな方式で建替えを進めていかなければなりません。その課題を解決するためには、サポート・インフィルの工法の採用がメリットが大きいです。構造躯体は、個人の欲求に応じて変更することは難しいものですが、間仕切り含めて、面積が変更でき、更に家主に要望に応じて室内の造作を作ることの出来る工法は、コレクティブな住宅建設の利にかなった方法と言えよう。

5．小規模連鎖増殖型の街区整備の課題

この街区整備の手法は、全国的にみてまだ行われていない。したがって、法律面、あるいは税制面から今後に残す課題は多い。ここでは、現状において、大きくクリアすべき課題についてのみ触れることとする。

ここでは建築の手法として、「横に転結して増殖していくタイプ」についての問題点を掲げていくこととする。

建築基準法上の問題

先行して建てた住宅に、開放型共用廊下によって接続する場合、

- ・階段の数、廊下等の幅員の変更、あるいは建物の構造を、より耐火性の高いものへの変更がもとめられるので、あらかじめ含んでおくこと
- ・前面道路の幅員による容積率の適用による容積制限
- ・消防法関係の防災施設が面積の増加によって強化されるのであらかじめ含んでおくこと

したがって、計画にあたっては増殖完成後のプランを計画完了の姿として、建築確認（あるいは認定）を取る必要があるのではないか。

区分所有法上の問題

- ・土地を共有する場合、先行して建てられた建物と増築された建物の共有部分の按分が変る。この場合の登記上、或いは税制上の取り扱いが不明である。或いは土地

を共有しないで、相互借地権をとすることで可能か。

- ・ 共益費の再算定（こまかいこと）

借地借家法上の問題

- ・ 建物譲渡つき定期借地権方式（つくば方式）の場合、増築によって、借地期間、償還期間にズレが生じる。（構造上独立していれば幾分可能性はあるか？）

民法上の問題

- ・（例）共用部分の利用権 等

施工上の問題

- ・ 無接道のような敷地に建設の重機が入れない場合 等

このように、木造密集地域での小規模連鎖型の土地利用転換においては、これまでには考えられない問題と課題があり、この仕組みづくりと手法を解決するためには、現行の法体系を最大限拡大して読み、運用できる土壌を作っていくことが大事である。また、先進事例の実践にあたっては、建築の計画段階からの周到な準備が必要である。先に述べたように増殖ごとの段階に応じた姿を想定して、事前に問題解決にあたり、必要な手続きは、先手先手で進めていくことが必要であろう。したがって、現行法の体系の中では、まとまりのある密集街区の計画にあたっては、事前に建築基準法の 86 条認定か、連担建築物制度を多いに活用して、きめ細かな運用を噛ませていくといった大胆な方策が必要となるであろう。

第2章 従前の再開発手法から新しい街づくり手法へ

(中小企業庁 技術課長 林 明夫)

1. 従来 of 再開発手法について

従来 of 再開発手法による容積率の増加、区画整理による地価の上昇により事業採算性を確保するという手法は行きづまりをみせている。

今までの再開発においては、例えば再開発そのものによって容積率が増加するとか、区画整理により道路の形がよくなり地価が上昇あるいは（例えば都市部などで）土地を公的な機関が買い上げるという形で補償をするというメリットが考えられる。いわば街の魅力が増して地価の上昇を期待するという手法で事業採算性を確保していく方式である。

現に従来手法により、再開発できるところの多くは、実施されてしまった感がある。

従来手法で実施できなかった地域においては、いままで以上のプラスアルファのメリットが必要となっている。

従来再開発における考えられるメリットとしては、再開発による容積率の増加、区画整理による道路の整備等による地価の上昇、区画整理時に土地の一部を公的機関が買い上げることによる経済的な補償、街の整備、地価上昇による事業採算性確保等が挙げられる。

一方問題点としてメリットが大きい地域については既に再開発されているがメリットが充分でない地域は再開発に取りかかれていないという従来手法の限界も生まれている。

このような問題を解決するためには、再開発に取りかかれていないところについて、さらなる魅力的なメリットの追加・創出が必要となる。

2. 新しい街づくり手法へ

今までに再開発に取りかかれていない場所については、今まで以上のプラスアルファのメリットが必要となろう。それは例えば防災性、環境保全性、商圈の拡大あるいはアメニティのようなものの増加が合わさって、いわば土地の収益性を増加させるということであろう。

また、ここでプラスアルファのメリットが、誰に対するものかということを考えると、例えば防災性が高まるということになると、当該地域の住民のみならず周辺住民にとっても、メリットがある。新しい街づくりが防災拠点の形成に役に立つということになれば、公共的な意味がある訳で、公共による負担というものも積極的に検討される可能性も生まれてくる。

公共負担として考えられるのは、資金面での一部負担負担をなくす（現に墨田区や品川

区では防火対策住宅を建築する場合には200万円とか300万円とかの補助を実施)、あるいは権利関係の調整を支援する(例えばF/S調査費を無料で実施)、または建て替え建てを公的な機関が受託をすることで、住民の安心感の増大させること等が考えられる。このような公的支援によって採算性の上昇が期待されるとともに、住民の合意が容易に進むということが考えられる。

地域整備を推進していくうえで必要とされるプラスアルファのメリットについては、防災性の向上、環境保全性の向上、バリアフリーの整備、商圈の拡大、アメニティの向上などが考えられるが、誰にとってのメリットかを明確にし、公的なメリットあれば、公的資金を積極的に投入していくことが適当であろう。

公的負担の可能性については、住民の合意形成を進めやすくする観点から、建替資金の補助、権利関係の調整の支援等に加え、保留床を公的セクターが積極的に購入、借上げ等を行うとともに、都市計画の中での当該地区の役割や将来像を明確にし、土地の価格を高める工夫を行うことも重要である。