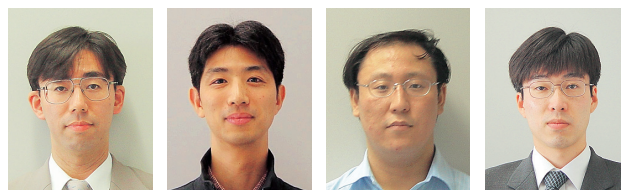


「密集市街地の街区性能簡易評価システム」の開発



都市研究部 都市開発研究室 主任研究官(博士(工学)) 勝又 済

総合技術政策研究センター 建設経済研究室 主任研究官 岩見 達也

住宅研究部 住環境計画研究室 主任研究官(博士(工学)) 三木 保弘

建築研究部 環境・設備基準研究室 主任研究官(博士(工学)) 西澤 繁毅

(キーワード) 密集市街地、集団規定、協調的建て替えルール、防火・避難、日照・採光、換気・通風

1. はじめに

建築基準法集団規定(接道義務、道路斜線制限、建ぺい率制限等)が厳しく作用する密集市街地の街区内部において防災性能や住環境の改善を図るには、連担建築物設計制度や街並み誘導型地区計画等の「協調的建て替え特例手法」の活用が有効と考えられる¹⁾。これは、特定行政庁の許可・認定により一般の建築規制と性能的に同等な基準に置き換えたローカルルールに従い、区域内の各敷地において個別に建て替えを進める手法である。同手法は「住生活基本計画(全国計画)」においても密集市街地整備促進の基本施策として明記されている²⁾。

2. 密集市街地の街区性能簡易評価システム

協調的建て替え特例手法の活用を促進するためには、実際の協調的建て替えルール案の評価を、行政担当者やまちづくりコンサルタントが地権者の合意形成の場面で簡便に行えることが重要となる。具体的には、一般規制と同等の街区性能(火災安全性能や住環境性能)の確保の可否、現状からの改善度、代替案との優劣比較等に関する評価である。

そこで現在国総研では、パソコンソフト「密集市街地の街区性能簡易評価システム」(図)の開発を進めている。本システムでは、現状及び協調的建て替えルールで建て替えた後の建物・道路・敷地等の3次元情報や緯度・風況等の地域条件を入力することで、区域内の防火・避難、日照・採光、換気・通風の街区性能評価を簡便に行うことが可能となる。

3. 今後の課題

本システム開発と並行し、密集市街地で確保すべき街区性能の目標水準のあり方の検討を本省住宅局、学識経験者、地方公共団体等とともに進めている。平成25年度末を目途に「協調的建て替えルール策定ガイドライン」を本システムとともに公表し、現場での活用に供する予定である³⁾。

【参考文献】

- 1) 国土技術政策総合研究所(2007)『密集市街地整備のための集団規定の運用ガイドブック』
<http://www.nilim.go.jp/lab/bcg/siryou/tnn/tnn0368.htm>
- 2) 国土交通省(2011)「住生活基本計画(全国計画)」
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/jyuseikatsu/hyodai.html>
- 3) 「密集市街地における協調的建て替えルールの策定支援技術の開発」(都市開発研究室HP)
<http://www.nilim.go.jp/lab/jeg/index.htm>

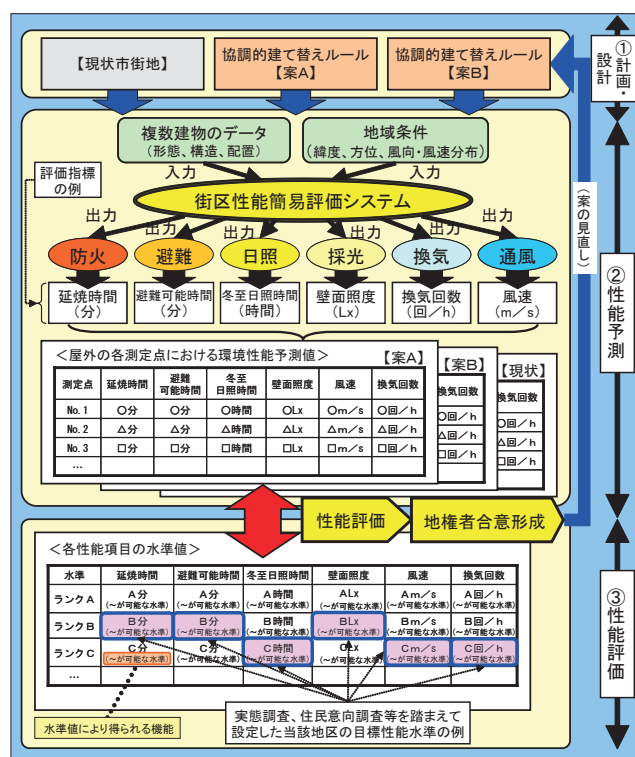


図 密集市街地の街区性能簡易評価システムの活用イメージ