

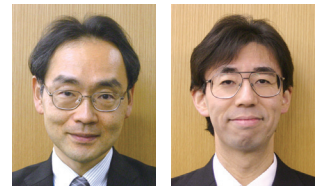
「密集市街地における協調的建て替えルール策定ガイドライン（案）」の作成

都市研究部 部長 金子 弘

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

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、協調的建て替え特例手法、街区性能、防火・避難、日照・採光、換気・通風

1. はじめに

密集市街地の街区内部(アンコ)では、建築基準法集団規定による建築規制(接道義務、道路斜線制限、建ぺい率制限等)が厳しく作用することにより老朽住宅の建て替えが停滞している。そこでの防災性能や住環境の改善を図るには、特定行政庁の許可・認定により一般の建築規制(建築基準法本則)を性能的に同等な基準に置き換えたローカルルールに従って区域内の各敷地において個別に建て替えを進める「協調的建て替え特例手法」の活用が有効と考えられる¹⁾。同手法は国の密集市街地整備政策が位置づけられている住生活基本計画(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. 『密集市街地における協調的建て替えルール策定ガイドライン(案)』の作成

しかし、特定行政庁は協調的建て替え特例手法の適用に慎重な傾向にある。特例手法適用後の街区性能が本則の場合に比べ劣るのではないかとの誤解や、本則と同等の街区性能が得られる協調的建て替えルールの策定方法が不明、等の理由が挙げられる。

そこで国総研では、地方公共団体やまちづくりコンサルタントによる協調的建て替え特例手法の活用を支援するため、定量的な街区性能の観点から特例手法による建て替えルールの策定・評価手順や留意点を解説する『協調的建て替えルール策定ガイドライン(案)』を平成25年度に作成し、平成26年度中に公表の予定である³⁾。作成に際しては、国土交通省住宅局と連携し、学識経験者、地方公共団体、(独)

都市再生機構、国土交通省住宅局を委員とした意見聴取会を設置し、そこでの議論を踏まえ検討を行っている。

3. 『ガイドライン(案)』の概要

『ガイドライン(案)』の構成を以下に示す。

第1章	密集市街地における協調的建て替え特例手法活用の背景・目的
第2章	協調的建て替え特例手法に関する制度概要と手法選択の考え方
第3章	街区性能評価の考え方
第4章	ケーススタディによる街区性能の評価手順、留意点
第5章	「密集市街地の街区性能簡易予測・評価ツール」の操作方法
参考資料	パラメータスタディによる科学的知見

第3章では、協調的建て替え特例手法で確保すべき街区性能として防火・避難、日照(日影)・採光、換気・通風の6項目の評価項目を挙げ、各項目について評価指標を定め、シミュレーションによる街区性能の計算方法を解説している。評価(特例手法の適用判断)の考え方については、特例手法適用時の建て替えモデルの街区性能が本則適用時と同等以上であることを原則とした(図参照)。第4章では、具体の密集市街地を題材にケーススタディを行い、街区性能の評価手順と留意点を解説している。第5章では、街区性能の計算に用いる、国総研が開発した「密集市街地の街区性能簡易評価システム」⁴⁾(地区の建物・道路・敷地・地形等に関する3次元情報や緯度・風況等の地域条件を入力することにより街区性能を簡便に評価できるパソコンソフト)の操作

方法を解説している。

4. おわりに

今後、地方公共団体等を対象とした講習会の開催等により、『ガイドライン(案)』及び「密集市街地の街区性能簡易評価システム」の普及を図り、協同的建て替え特例手法の活用支援を行っていきたい。

【参考】

- 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同的建て替えルール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>

- 4) 「密集市街地の街区性能簡易評価システム」の開発(国総研レポート2013)

<http://www.nilim.go.jp/lab/bcg/siryou/2013report/2013nilim31.pdf>

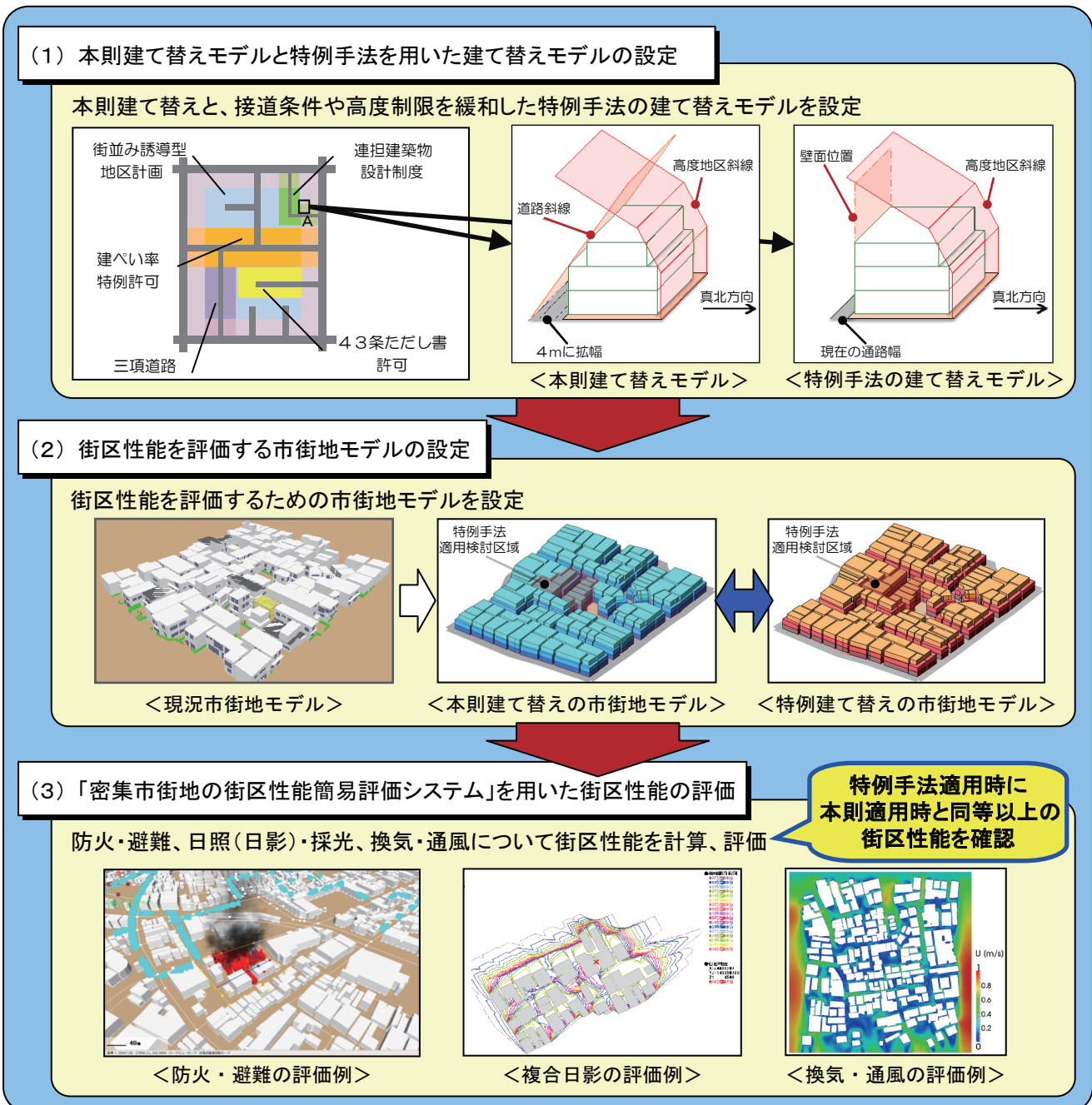


図 「密集市街地における協同的建て替えルール策定ガイドライン」に基づく街区性能評価の流れ