

## はじめに

近年、都市再生を進める具体的な建築技術として、S I（スケルトン・インフィル）住宅や、人工地盤をもつ建物が注目されている。

これらは、立体基盤（スケルトンや人工地盤部分）と二次構造物（インフィルや人工地盤上の建物）の二つの部分に明確に分かれる点に特徴があり、本研究では、「立体基盤建築物」と総称している。

立体基盤建築物は、二次構造物を自由に注文建設したり、また増改築したりすることが容易なため、立体基盤を長持ちさせつつも、都市の多様な利用形態や将来の変化に対応しやすいという長所をもつ。

さらに、立体基盤部分と二次構造物の投資と経営を分離しやすいため、都市再生における多様な投資形態に対応できるという大きな利点がある。例えば、二次構造物だけに対して投資・経営することが可能になり、効率的に民間投資を導入しやすくなる。また、立体基盤を公的施設として位置づけることができれば、二次構造物を安価に提供することが可能で、住宅価格を低減し、職住近接をはかることもできる。

しかし、このような立体基盤と二次構造物が明確に分かれる建物は、現行の建築関連制度や不動産所有関連制度では想定されておらず、法制度上の位置づけが不明確である。このため、民間利用者や金融機関からみると安定性に欠ける不動産となり、十分にその長所を発揮することができないのが現状である。

この問題を解決するために、国土技術政策総合研究所においては、平成9年～13年度に実施した国土交通省総合技術開発プロジェクト「長期耐用都市型集合住宅の建設・再生技術の開発」（通称、マンション総プロ）及び、平成14年度より着手した「アーバンスケルトン方式による都市再生技術の開発」の一環として立体基盤研究会を設置し、立体基盤建築物に対応した法制度のあり方の研究を進めた。

本研究報告は、その成果を踏まえつつ、小林秀樹（前国土技術政策総合研究所住宅研究部住宅計画研究室長）及び江袋聡司（前国土技術政策総合研究所住宅研究部住宅計画研究室主任研究官）並びに独立行政法人建築研究所建築生産研究グループの藤本秀一主任研究員の研究成果を交えてまとめたものである。この報告が、新しい立体基盤建築物の実現と、それを用いた都市再生手法の確立に向けて、少しでも役立てれば幸いである。

平成 15年 3月

国土交通省国土技術政策総合研究所

## 立体基盤研究会の位置づけ

立体基盤研究会は、平成9～13年度に実施された国土交通省総合技術開発プロジェクト「投資効率向上・長期耐用都市型集合住宅の建設・再生技術の開発」（マンション総プロ）の一環として、当総プロ全体委員会（委員長：巽和夫・京都大学名誉教授）の承認と指導のもとに、最終年度にあたる平成13年度に下記メンバーにより設置された。

引き続き平成14年度には、国土交通省国土技術政策総合研究所・事項立て研究（構造改革特別要求枠）「アーバンスケルトン方式等による都市再生技術の開発」（平成14～16年度）のワーキンググループとして位置づけられ、約2年弱にわたる研究活動を行ったものである。

## 立体基盤研究会のメンバー

主査	小林 秀樹	千葉大学工学部都市環境システム学科助教授 前) 国土技術政策総合研究所 住宅研究部 住宅計画研究室長
委員	山野目章夫	早稲田大学法学部教授
	大西 誠	都市基盤整備公団 再開発部市街地再開発課長
	藤本 秀一	独立行政法人建築研究所 建築生産研究グループ 主任研究員
	長谷川 洋	国土技術政策総合研究所 住宅研究部住宅計画研究室 主任研究官
	江袋 聡司	住宅金融公庫 住宅環境部技術企画課 副参事役 前) 国土技術政策総合研究所住宅研究部住宅計画研究室主任研究官

## 謝 辞

本研究報告の5章、6章、7章のとりまとめにあたって、立体基盤研究会委員である山野目章夫・早稲田大学法学部教授、大西誠・都市基盤整備公団再開発部市街地再開発課長の指導と助言をいただいた。両先生のご協力がなければ本研究の進展はなかったであろう。ここに、深く感謝申し上げる次第である。