

あ と が き

立体基盤建築物の法制度については、これまで断片的な検討しかなかった。しかし、本研究により初めて本格的な提案がなされたわけで、都市再生に向けての貴重な一歩となろう。

ここまで、立体基盤建築物を成立させる法制度のあり方として、3つの提案を行った。

- ① 建築確認を、立体基盤と二次構造物で分けて行う「二段階建築確認制度」
- ② スケルトン賃貸への融資と流通性を実現する「賃借権方式」
- ③ 人工地盤とその上の建物の所有を分離できる「立体基盤所有法」

しかし、検討は始まったばかりである。以下のように多くの課題が残されている。今後、国土技術政策総合研究所の「アーバンスケルトン方式等による都市再生技術」（平成14年～16年）をはじめとして、様々な場面で継続して取り組むことが求められる。

- ① 「二段階建築確認制度」については、二次構造物建築規則を具体化するためのケーススタディを行い、本制度の可能性をさらに検証することが必要である。しかし、スケルトン・インフィル方式に関わる事業関係者からは、建築確認の二段階化の早期実現を求める声が強い。このため、検証に時間がかかる場合は、スケルトンの区画まで明確になっている形態に絞って先行して実施する方法も有力である。この形態であれば、二次構造物建築規則は不要であり、「スケルトン状態での完了検査」を実現しやすいからである。
- ② 「賃借権方式」については、現行法制度の枠内での提案であり、法的には実現が可能である。しかし、実用化するためには、実際に融資を行う金融機関の協力が必要になる。住宅金融公庫等との共同研究を進めることにより、金融機関が納得できる具体的な賃貸借契約書を作成していく研究が残されている。
- ③ 「立体基盤所有法」については、日本の民法の根幹に関わる提案であり、長期的に取り組む課題となろう。この法律によってどのような政策効果があるのかについて、具体的な都市再生事業を想定したケーススタディを数多く行って検証していくことが必要である。
- ④ 3つの法制度以外にも、建物と道路・公園・調整池などの都市施設の複合化をはかるための法制度は、別途検討を深めることが必要である。例えば、立体道路制度を発展させて、日常生活道路等と建築の「複合化を容易にするための法制度」の研究が求められる。
- ⑤ 立体基盤建築物は、都市再生における民間投資の誘導（二次構造物に対する投資）を重要な目的としている。「不動産の証券化」等の新しい動きを立体基盤建築物にどう取り込むかの検討も今後の課題である。

以上のように、残された課題も多い。しかし、立体基盤建築物の考え方は、日本の不動産に関わる法体系の根本的な見直しを求めつつ、都市再生の新しい方針を示すものである。

実現までには多くの困難はあろうが、是非、取り組むべき課題であると確信している。

主な参考文献

立体基盤建築物の歴史に関わる参考文献

- ・吉坂隆正、他による座談会「人工土地あるいはスケルトン住宅・提案と批判」国際建築、1957.3
- ・川上秀光、北島照躬、大高正人、楨文彦、他「人工土地」新建築、1963.11
- ・巽和夫、他「公共・民間を含めた住宅供給のあり方」新住宅普及会・住宅建築研究所、1975
- ・巽和夫、他「二段階供給方式による分譲集合住宅による開発的研究」大阪府住宅供給公社、1980
- ・建設省「スケルトン住宅って何」、マンション総プロのパフレット、1997
- ・日本住宅総合センター「日本における集合住宅の定着過程」2001

建設省建築研究所に関わる関連文献

- ・岡本伸・瀬尾文彰、他「集合住宅計画の問題点と今後の方向—人工大地型集合住宅の可能性—」建築研究資料 No10、建築研究所、1975
- ・瀬尾文彰、他「人工大地型集合住宅の試案」建築研究資料 No13、建築研究所、1976
- ・人工大地構法研究委員会「人工大地型集合住宅開発指針」建築研究資料 No19、建築研究所、1977
- ・「人工土地に関する調査研究」機械システム振興協会+国土技術開発センター、1983
- ・人工土地型住宅の技術検討委員会「報告書」建築研究振興協会、1991
- ・小林秀樹、佐野勝則、藤本秀一、他「特集・スケルトン定借」住宅、日本住宅協会、1997.2
- ・「長期耐用都市型集合住宅の建設・再生技術の開発」マンション総プロ中間報告書、2000.5

立体基盤建築物の法制度に関わる参考文献

- ・巽和夫、他「社会資本形成的視点からみた住宅供給システム」住宅総合研究財団、1985
- ・高田光雄「都市住宅供給システムの再編に関する計画論的研究」、京都大学博士論文、1991
- ・住宅都市整備公団関西支社・都市住宅学会関西支部（巽和夫・高田光雄、他）「都心居住促進のための新住宅供給方式検討調査」1998.1
- ・「アーバンコンプレックスビルディング（UCB）研究・最終報告書」UCB推進研究会、1994
- ・「HYPER 首都—世界に向けて発信する 1000 年都市」日本建築センター、1999.6
- ・小泉重信、玉田弘毅、他「特集・スケルトン賃貸」住宅、日本住宅協会、1984.8
- ・小林秀樹、他「スケルトン定借の理論と実践」学芸出版社、2001
- ・小林秀樹「スケルトン・インフィル方式の可能性」住宅総合研究財団研究年報 No28、2002.3
- ・大西誠「新しい住宅供給方式について—利用権分譲方式」次世代街区特別委員会報告、1997
- ・三宅理一・林明夫「次世代街区への提案」鹿島出版会、三宅理一・林明夫「次世代街区への提案」鹿島出版会、1998

坂出人工土地の現状調査に関わる参考文献

- ・梅澤豪太郎「縦割り所有型集住における空間利用と経年変化」東京理科大学修士論文、2000
- ・井出建・梅澤豪太郎「坂出人工土地」住宅、日本住宅協会、2001.2

この他に、立体道路制度や高規格堤防に関する報告書があるが、ここでは省略する。