

はしがき

本研究資料は、国土交通省国土技術政策総合研究所で実施した行政部費事項立て研究「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」（平成 22～25 年度）の研究成果を取りまとめたものである。

住生活基本計画（全国計画）において「地震時等に著しく危険な密集市街地」を平成 32 年までにおおむね解消することが目標とされるなど、密集市街地の整備促進による防災性の向上は喫緊の課題である。密集市街地の改善に向けては、街並み誘導型地区計画、建ぺい率特例許可、連担建築物設計制度等の各種のまちづくり誘導手法を用いた「協調的建て替えルール」に従って、個別に建て替えを誘導・促進することも一つの有効な整備手法であると考えられる。まちづくり誘導手法の導入検討の際には、行政担当者やまちづくりコンサルタントが、複数の協調的建て替えルールを検討する際の参考情報となると想定される建て替え後の街区性能水準（防火、避難、日影、採光、換気及び通風に関する性能水準）の比較検討を簡便に行えることが重要と考えられるが、街区性能水準を予測・評価し、比較する科学的・定量的な手法は未だ確立されていない。そこで本研究では、一般的な個別建て替えにより想定される市街地の街区性能水準と、各種の協調的建て替えルールに従った建て替えにより想定される市街地の街区性能水準について、市街地の即地的な要素をある程度単純化したモデルの下で簡易に比較することによる、協調的建て替えルールの策定支援手法の検討に取り組んだ。

本研究資料の構成は次の通りである。第 1 章「研究の背景・目的」では、密集市街地における協調的建て替えルール導入の有効性について整理を行った。第 2 章「密集市街地の現状の把握」では、密集市街地のサンプル地区において現状の街区性能水準の実測調査と住民アンケート調査を実施した。第 3 章「密集市街地の街区性能水準の評価方法の検討」では、複数の協調的建て替えルールを検討する際の参考情報となると想定される建て替え後の街区性能水準の評価方法について検討し、基本的な考え方や評価の参考例について整理を行った。第 4 章「密集市街地における街区性能水準の簡易予測・評価プログラムの開発」では、市街地の即地的な要素をある程度単純化した市街地モデルの下で街区性能水準を計算する「密集市街地における街区性能水準の簡易予測・評価プログラム」の開発経緯・概要について整理を行った。第 5 章「典型密集市街地におけるケーススタディ」では、典型的な密集市街地を対象に、第 3 章で検討した評価方法に従い、協調的建て替えルールに従った建て替えにより想定される市街地の街区性能水準を計算するケーススタディを仮想的に行った。また、巻末資料として「密集市街地における協調的建て替えルール策定支援のための街区性能水準の予測・評価のレファレンス（試行版）」を添付した。

本研究資料が、密集市街地においてまちづくりを進める際の一つの参考となれば幸いである。