

都市型社会に対応した市街地環境のあり方 及び評価方法に関する研究（基盤研究）

研究担当者名：都市防災研究室長 林田康孝

技術政策課題： 快適で潤いのある生活環境の形成 / 都市・地域の活力の再生

サブテーマ： (13)自然と調和した快適で美しい都市生活環境の形成 /

(14)市街地の再生・管理技術の構築

研究期間（予定）：平成16年度 ~ 平成18年度

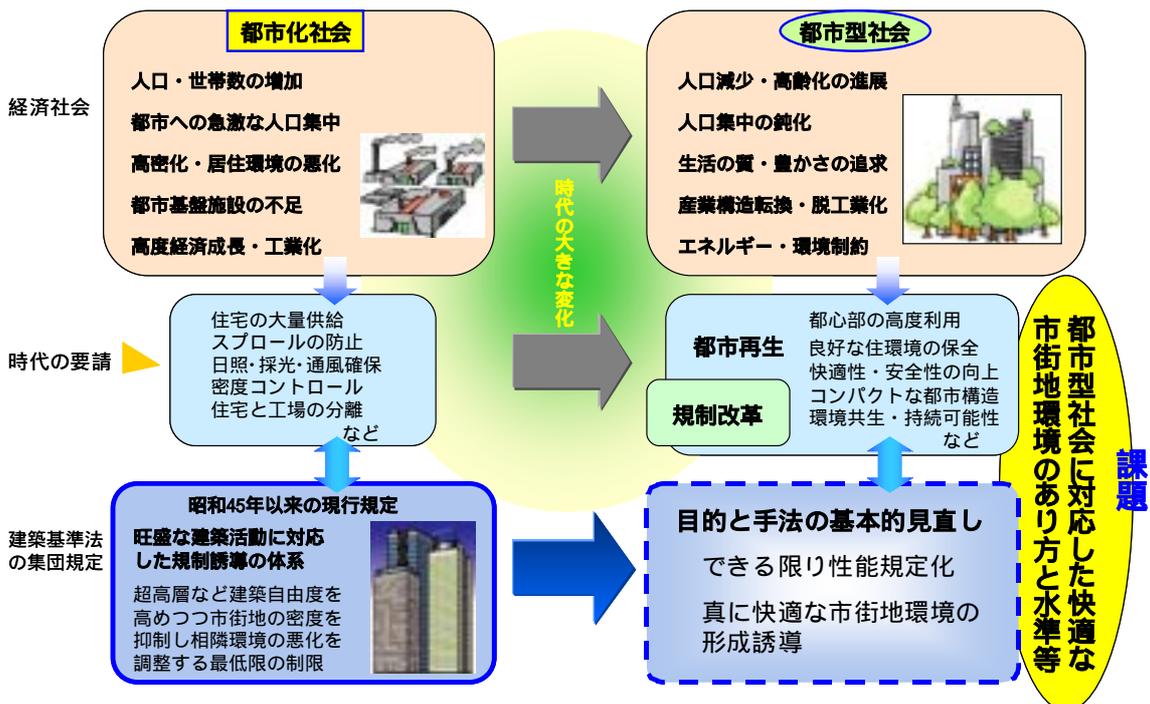
総研究費（予定）：150百万円

1. 研究の概要

都市化社会から都市型社会への移行、規制改革の要請等に対応するため、快適性など新たな時代の要請も踏まえ都市型社会の生活空間に求められる望ましい市街地環境について検討するとともに、建築基準法の集団規定による規制誘導を念頭に置きつつ、集団規定の規制効果、市街地環境の性能に係る評価方法や水準等について、できるかぎり定量化する視点から研究を行う。

2. 研究の背景

都市を取り巻く経済社会情勢の変化、生活の質や快適な環境を求める国民ニーズの高まりなどを背景として、コンパクトな都市構造への転換、快適な市街地環境の実現など都市型社会にふさわしい都市の再生・再構築が強く求められている。また、建築物の形態や市街地の環境をコントロールしている建築基準法の集団規定についても、規制の合理化・緩和の観点から、性能規定化を含めた基本的な見直しを迫られている。



集団規定及び市街地環境に関する研究については、社会資本整備審議会の「高齢化対策、環境対策、都市再生等、21世紀における新たな課題に対応するための建築行政のあり方に関する第一次答申」（平成14年1月）において、集団規定の目的に照らした各制限の効果の定量的検証、最低限クリアしなければならない市街地環境等の水準等を客観的に評価する方法の研究などが求められており、早期に研究着手する必要がある。

また、総合規制改革会議の第2次答申を受けて15年3月に閣議決定された「規制改革推進3か年計画（再改定）」において、容積率制限をはじめとする用途地域制度の目的やその実現手法に関する基本的な検討を平成15年度以降行うこととされたことから、これに沿って建築基準法の集団規定のあり方についての検討を迫られている。

こうしたことから、集団規定の規制効果、確保すべき市街地環境の性能の評価方法や水準に関する研究に取り組む必要があるが、特に市街地環境の評価と水準についてはこれまで客観的・定量的な研究の蓄積がほとんどないため、光環境、風環境、視環境などについてできる限り定量的に把握・評価するための研究に早急に取り組む必要がある。

● 「高齢化対策、環境対策、都市再生等、21世紀における新たな課題に対応するための建築行政のあり方に関する第一次答申」（平成14年1月30日 社会資本整備審議会）〔抄〕

・都市再生に対応した建築基準法集団規定のあり方

6. 今後の検討に向けて

(1) 集団規定の効果に関する検証

集団規定の各制限及び各種特例制度について、**景観、眺望、騒音、風害、圧迫感、プライバシー等市街地環境に対するニーズの多様化**、既成市街地の緑化や地球規模の環境問題への対応の要請等政策課題への対応の可否を含め、制限内容や手続き等について不断に点検を行い、必要があれば迅速に見直しの検討を行うべきである。

そのためには、**集団規定の目的に照らして各制限の効果の検証を進めていくことが必要**である。また、**効果の検証はできるかぎり定量的に行い**、その結果を踏まえて検討を進めることが望ましい。（以下略）

(3) 市街地環境等の水準とその評価に関する検討

全国的視野で最低限クリアしなければならない市街地環境等の水準、都市や地域、地区ごとの市街地環境等の水準、さらには、街区単位で土地の所有者等の合意に基づき定められる市街地環境等の水準の関係について検討を進める必要がある。（以下略）

● 「規制改革推進3か年計画（再改定）」（平成15年3月28日 閣議決定）〔抄〕

14年度重点計画事項

（個別分野）

10. 住宅・土地、公共工事

1 都心高度化・高度利用の推進

(2) 都心部における混合用途地域の創設の検討等

職住近接の需要が高いにもかかわらず、我が国の大都市の都心居住者数は著しく少なく、都心に勤める多くの人々は、長時間通勤を余儀なくされてきた。（中略）このため、都心部の職住近接が求められる地域において、複合的な用途を促進するため、都市再生特別地区や用途別容積型地区計画等の積極的な活用を推進する。【平成14年度以降逐次実施】（住宅ア a）

さらに、従来、容積率制限の目的はインフラに対する負荷の制限と良好な市街地環境の維持とされてきているが、中期的には、都心部における容積率制限の目的はインフラに対する負荷の制限とし、**良好な市街地環境の維持は形態制限により担保する方向を目指すことをはじめ、用途地域制度などの目的やそれを実現するための手法に関する基本的な検討をする**。その際には、都心部における複合的な用途を積極的に誘導する「混合用途地域」の創設等についても検討する。【平成15年度以降検討】（住宅ア b）（以下略）

3. 研究の成果目標と成果の活用方針

集団規定に対する社会的要請を踏まえた21世紀我が国の生活空間にふさわしい快適な市街地環境像を設定するとともに、法制度の見直し等に必須の知見として、集団規定によって確保すべき市街地環境の定量的な評価方法を開発し、望ましい性能水準等を明らかにすることを成果目標とする。

本研究で得られる市街地環境の評価方法や水準に関する研究成果については、国土交通本省における建築基準法等の基本的検討及び法制度の見直し等に反映させることを目指す。もって、うるおいと安らぎを与える快適な市街地環境の形成に資することを目的とする。

4. 研究内容

人間の視線で捉え得る街区程度の広がりを持つ空間スケールで建築物群と公共空間からなる市街地環境を主な対象として、以下のような研究を行う。

(1) 市街地環境像及び市街地環境要素に関する検討

市街地の生活空間に対する社会的要請やニーズ等を考慮しつつ、市街地環境のあり方や目指すべき市街地環境像について検討するとともに、市街地環境のうち集団規定等によって守るべき環境要素について分析検討を行う。

(2) 集団規定の規制効果の分析

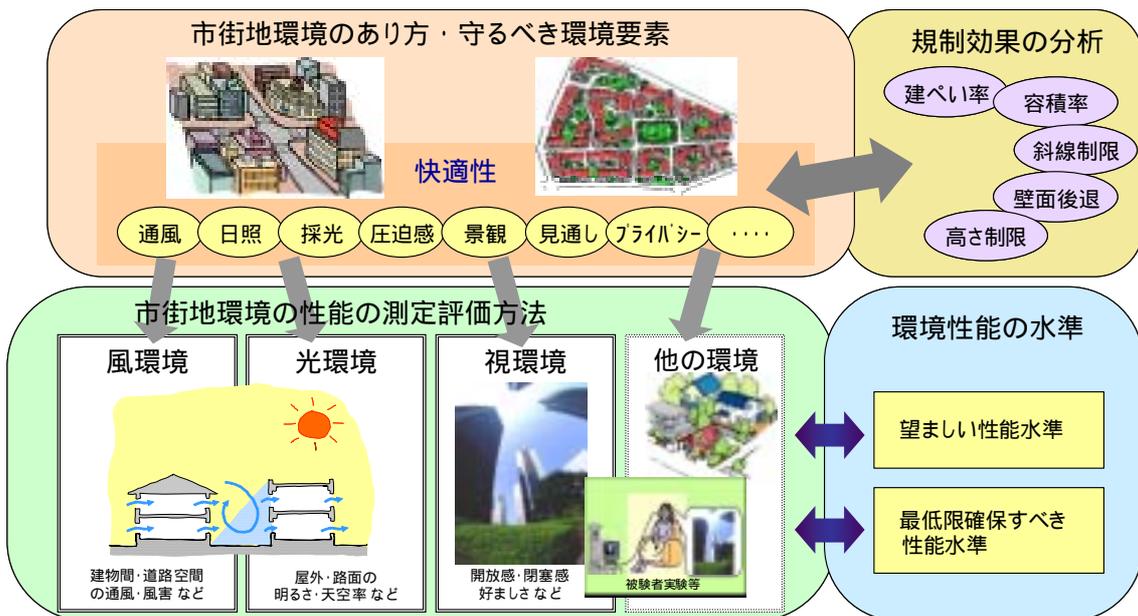
現行の集団規定が市街地環境の確保にどれだけ寄与しているか等の観点から、市街地環境の現状調査、規制の違いによる市街地の密度・形態や環境の変化などの検討を行うことにより、市街地環境に対する規制効果を分析する。

(3) 市街地環境の測定評価方法に関する検討

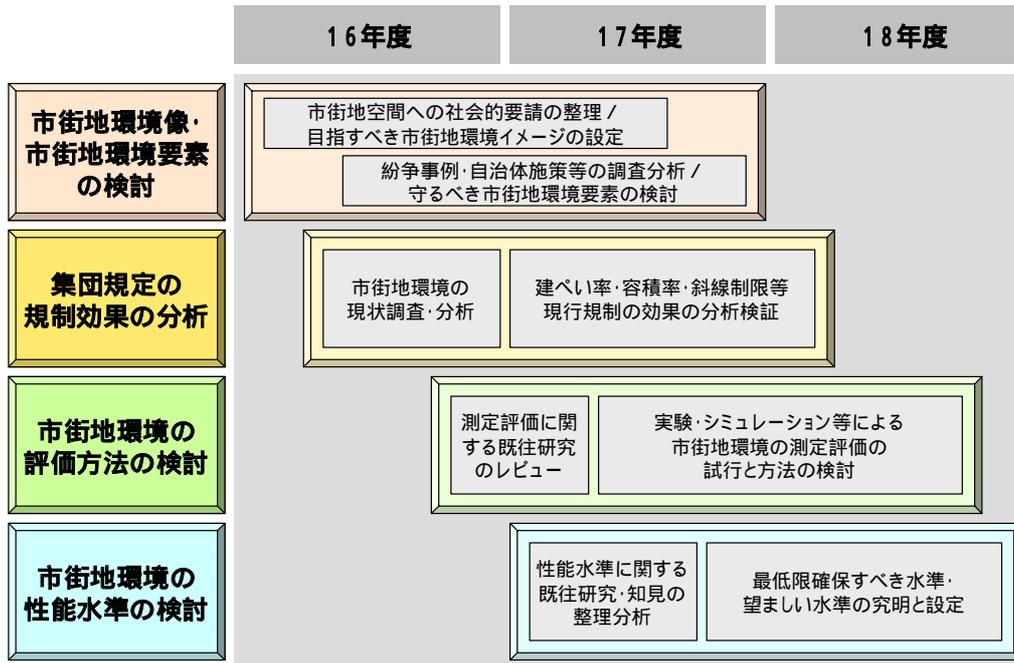
光環境、風環境、視環境などの市街地環境要素ごとに、環境性能の測定評価方法に関する検討を行う。

(4) 市街地環境の性能水準に関する検討

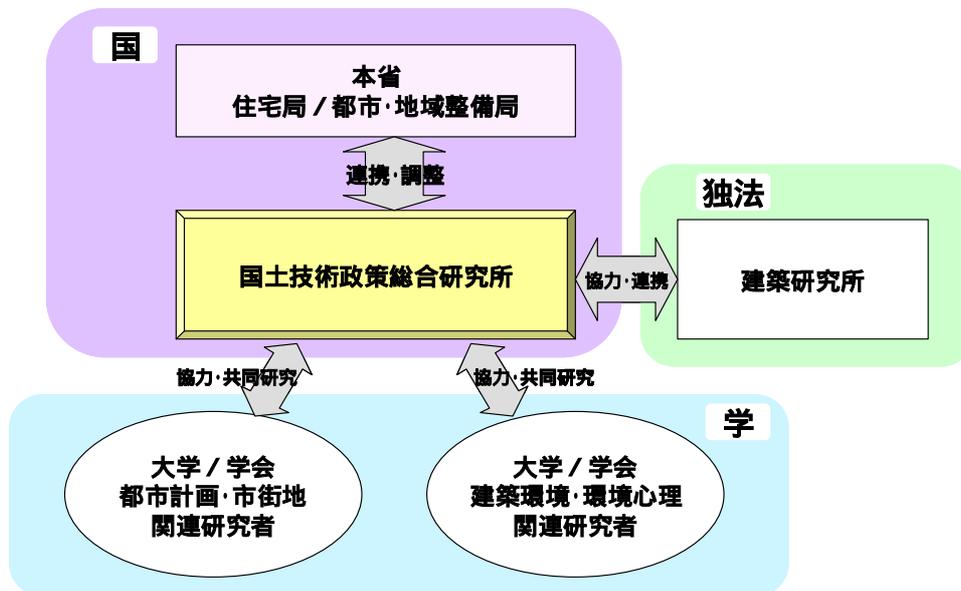
市街地環境要素ごとに、最低限確保すべき性能の水準、望ましい性能水準などの設定可能性と水準値に関する検討を行う。



5. 年度計画



6. 研究実施体制



7. 関連研究の状況

国土交通本省

- ・住宅局：都心部における市街地環境を確保するための規制誘導方策に関する検討 (H16～H18 予定, 予算要求中)
- ・都市・地域整備局：土地利用密度とインフラとのバランスを確保するための容積率制限の見直し等都市計画手法の検討(H16～H18 予定, 予算要求中)

用途地域制度と市街地環境に関する研究マップ

予算要求課題

課題 : 都市型社会に対応した市街地環境のあり方及び評価方法に関する研究

他機関の関連研究課題

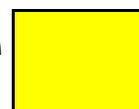
課題 : 都心部における市街地環境を確保するための規制誘導方策に関する検討(住宅局)

課題 : 土地利用密度とインフラとのバランスを確保するための容積率制限の見直し等
都市計画手法の検討(都市・地域整備局)

分野・対象	目標達成に必要なアプローチ	現状分析・課題の把握等			技術開発・制度検討		
		現況調査・分析	ニーズ・動向の把握分析	課題の明確化	対応方向・目標像の設定	技術的方法の開発	規制誘導手法の検討
規制目的・効果と評価手法	商業・オフィス・住宅の立地や地価に与える効果の分析	黄	黄	青	白	青	白
	市街地環境に対する規制効果の分析	青	青	青	白	青	白
	市街地環境の定量的評価と目標水準の究明	青	青	青	白	青	白
制度のあり方と規制誘導手法	用途地域制(ゾーニング)の研究	赤	黄	黄	青	青	黄
	容積率規制とインフラに関する研究	黄	黄	青	青	青	黄
	建築物の形態規制に関する研究	赤	黄	青	青	青	黄
	自治体独自の条例要綱などの研究	赤	黄	青	白	白	青
都市構造・市街地環境にかかる課題や要請への対応	都心居住の推進と居住環境保護	青	黄	青	青	青	黄
	市街地の快適性や美観の向上	黄	青	黄	青	黄	青
	コンパクトな都市構造への転換	青	黄	黄	黄	青	青



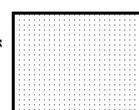
かなり研究が進んでいる研究領域



いづらか研究が進んでいる研究領域



ほとんど研究が進んでいない研究領域



国総研で過去に取り組んできた研究領域