

アーバンスケルトン方式による 中心市街地の再生

住宅研究部 住宅計画研究室 室長 砺波 匡 研究官 米野 史健



1. アーバンスケルトン方式とは

衰退が進行する中心市街地の再生・再整備を行うにあたって、従来型の再開発は経済環境の低迷から行き詰まっており、需要に応じた段階的な民間投資を可能とする新しい建築空間の建設技術とそれに対応した法制度の開発が待たれている。

そこで、段階的・漸進的で社会経済状況の変化に柔軟に対応出来る整備手法として、「アーバンスケルトン方式」を提案した。これは都市の建築物を「長期耐用的基盤(アーバンスケルトン)」と、部分的に整備できる「二次構造物(インフィル)」に分けて捉えるものである。ここでは、①建物のスケルトンとインフィルとを分離した「S I 建築型」、②公共空間等と複合化した人工地盤とその人工地盤上に建設される二次建築物群からなる「人工地盤型」の2種類を想定している。アーバンスケルトンと二次構造物との建設主体、建築・更新時期、所有者・管理者等を分けられるので、需要に応じた段階的な建設・整備が可能になる、公共が基盤を建設し民間が二次構造物を整備するような公民連携の投資が推進できるなどの利点がある。これらの利点により、中心市街地での再開発が進めやすくなること、及び既存の建物ストックが再生・活用されることが期待される。この方式を実現するための建築・不動産関連制度について、現状の課題を検討し、解決の方策を提示した。

2. S I 分離による新たな住宅供給

S I 建築型について、スケルトンとインフィルの所有を分離し、住宅を利用する居住者自らインフィルの整備を行う方策を検討した。

賃貸住宅において、現在の一般的な賃貸契約では居住者による内装(インフィル)の整備は出来ないとされているが、古くなった建物の内装・設備の改

修に対する建物所有者(大家)の意欲は低く、住宅の改善が進まないのが現状である。居住者が内装を整備できる新しい形の賃貸契約も出てきているが、内装の譲渡が出来ない、内装を担保とした融資がないなど、依然問題はあ

る。そこで、建物賃借権を登記して売買の対象とし、内装は賃借権に付随する財として実質的に売買される仕組み「賃借権方式」を提案した。骨子は表-1の通りであり、これにより建物賃借権を「住戸の利用権」として物権的に扱い、賃借権を担保に融資を受けること、賃借権を自由に売買することが可能となる。また、居住者の破産等により融資返済が不能(債務不履行)になった際に、金融機関(銀行等)が賃借権を直接にまたは仲介業者を介して次の居住者に売却または転貸する、あるいは賃貸事業を行う2次事業者(ディベロッパー等)に売却する方法を、合わせて提案した。

表-1 賃借権方式によるスケルトン賃貸の仕組み

- ①区分所有建物の専有部分を一人(地主や公的組織)が所有するとして登記した上で、各住戸に賃借権を設定して登記する。契約は定期借家権によるスケルトン賃貸とし、賃借権の譲渡及び転貸を認める。
- ②各住戸の賃借権を持つ居住者(賃借権者)が自ら内装を整備する。費用は賃借権を担保として融資され、金融機関が賃借権に対して担保仮登記を行う。
- ③転居時には登記された賃借権と一体で内装を次の居住者に譲渡する。賃借権者の破産時には、金融機関が賃借権(インフィルを含む)を取得し処分する。
- ④賃借権者の組合を設立し、生活ルールや建物維持管理等に関する規約を締結する。建物所有者による管理が停滞した時は、賃借権者が代行する。

3. 段階的整備のための建築確認・検査方式

アーバンスケルトンと二次構造物を分離した整備を可能とする建築確認・検査の仕組みを、S I 建築型を中心に検討し、人工地盤型に応用した。

居住者やテナントのニーズに対応して内装(イン

フィル)を設計・施工し、出来た部分から段階的に使用を開始しようとする場合、現行のシステムでは躯体・内装一体での建築確認が原則のため、後から設計する部分も一旦標準内装で建築確認を受ける必要があり、設計の二度手間・工事の無駄・未使用内装の廃棄が問題となっている。

そこで、運用改善等で弾力的対応を行う方式として、当初計画後の設計変更をあらかじめ想定し、内装仕様、プラン等に幅を持たせた内容で建築確認を行う方式を提案した。さらに、建物の構造躯体と内装の設計が分けられているニューヨーク市での建築制度等を参考にしながら、次に示すような段階的な建築確認・検査の方式を提案した。

- ①建築確認を、スケルトンに関する確認Sとインフィルに関する確認Iに分ける。
- ②最初に確認Sを申請し、インフィルは設計が確定したところから順次確認Iとして申請する。
- ③確認Sに係る部分の完了検査を受けて「スケルトン検査済証S」を、確認Iに係る部分の内装完了検査を受けて「内装検査済証I」の交付を受け、両方がそろった部分から順次使用を開始できる。

また、この発想を人工地盤型に応用し、人工地盤及び二次構造物全体の最終形(想定計画)を確認S、個々の二次構造物を確認Iに相当するとしてチェックする方式を提案した。

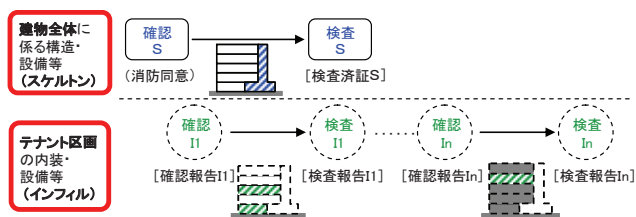


図-1 段階的な建築確認・検査方式の流れ

4. 人工地盤を用いた市街地整備

人工地盤型で行う市街地整備のイメージと、実現する上で課題となる所有の仕組みを検討した。

アーバンスケルトン方式では個別に所有される二次構造物が段階的に整備されることを想定しており、二次構造物に係る権利を持つ人が後から建設出来るようにすることが必要だが、現行制度で適用さ

れる区分所有だと、地盤上の何も建っていない区画の権利が規定できないという問題がある。

そこで、人工地盤に係る空間利用の権利の規定方法を2通り提案した。一つは「区分地上権」を応用する考え方で、制度の一部変更や運用改善を想定した上で、地盤部分または地盤上に区分地上権を設定することで、人工地盤と二次構造物の権利を別々に規定するものである。もう一つは、人工地盤と二次構造物を別々に登記可能にし、地盤上の区画を一種の「宅地」とみなす新しい法律「立体基盤所有法」を創設するものである。

また、人工地盤による市街地整備が想定される場面、事業の目的、対象地域を検討し、図-2に示す4タイプを設定して、事業の内容を整理した。

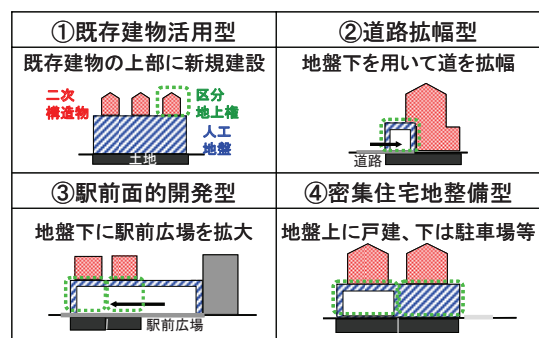


図-2 人工地盤型の事業イメージ

5. アーバンスケルトン方式の効果

以上の成果から期待される効果をまとめる。2のスケルトン賃貸の仕組みは、所有者以外による内装整備に道を開き、居住者自らによる公的賃貸住宅・民間アパート等の再生、事業者による既存ストックのコンバージョンなどに寄与する。3の確認・検査の仕組みは、利用者ニーズに対応した既存ストックの内装整備・変更を可能にし、仮の内装を整備する手間や無駄を削減して、サステイナブルな都市建築の実現に寄与する。4の人工地盤方式は、低層の住宅と道路等の公共的空間や駐車場等の施設との複合化が可能となり、密集市街地等における都市の高度利用に寄与する。

(注) 研究成果及び提案の詳しい内容は、「アーバンスケルトン方式による都市再生技術に関する研究 報告書」(2005年3月)としてとりまとめている。