

アーバンスケルトン（US）方式による都市再生の考え方

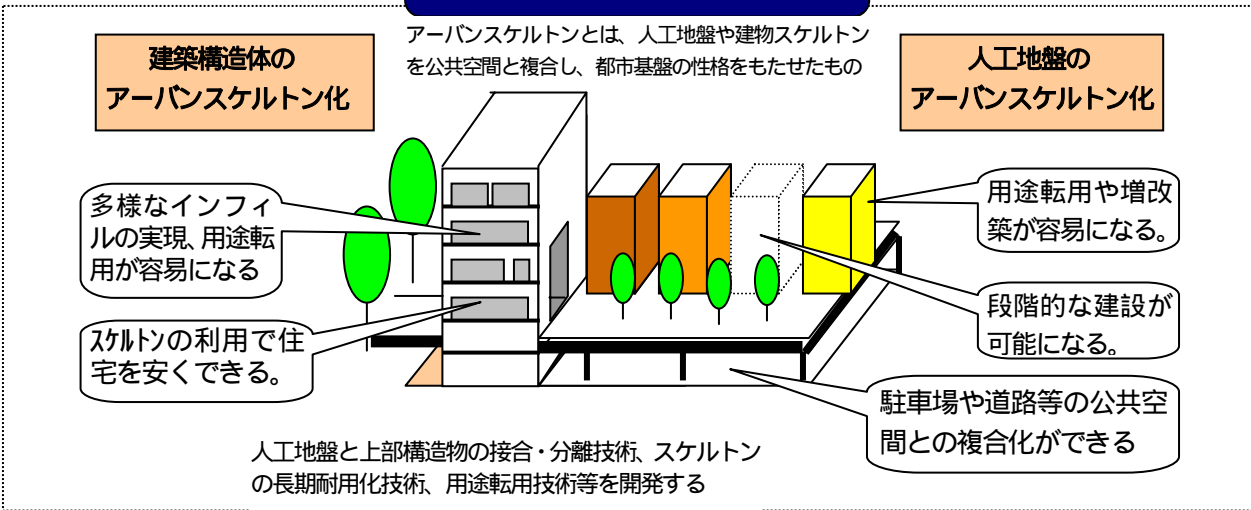
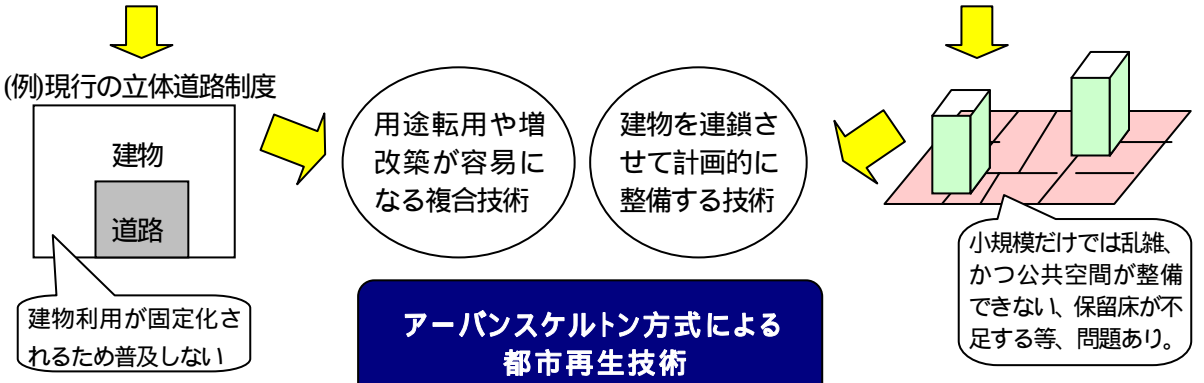
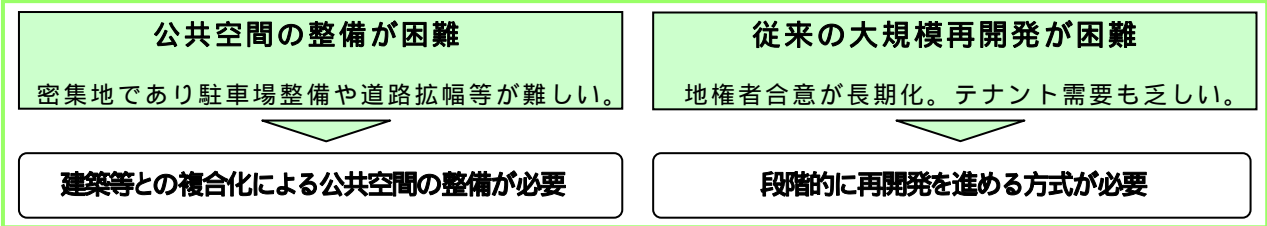
衰退が進む市街地



既成市街地の再生が急務

- ・ 高齢化社会における歩いて暮らせる街の実現(交通弱者対策)
- ・ 自治体の中心地としてのスラム化の回避と活性化への要請
- ・ 既存社会資本の有効利用による無駄の削減
- ・ 職住近接の実現。移動交通の減少による地球環境負荷の低減

都市再生を円滑に進めるためには、以下の課題を解決する必要がある



< アーバンスケルトン方式が実現することによる波及効果 >

停滞している都市再開発を推進する効果がある

- ・ 従来型の再開発に比べて公的負担を軽減する（複合化と保留床買取り不要の効果）。
- ・ 停滞している都市再開発の実現により投資創出効果がある。

新しいインフィル関連産業（増改築やインフィルの賃貸経営等）を生み出す効果がある。

都心居住の推進と職住近接を図ることができる。

(補足)

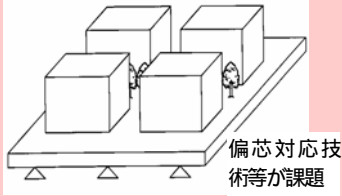
アーバンスケルトン方式等における様々な技術開発課題

人工基盤の例

アーバンスケルトンの要素技術例

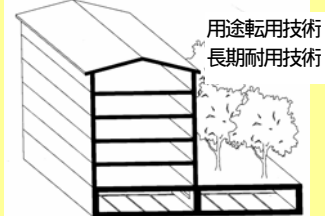
複合化技術の例

複数棟単位の人工地盤技術



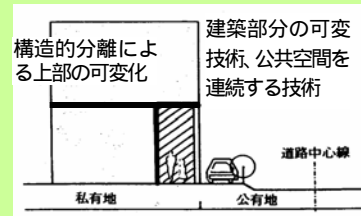
複数棟が連携した地盤免震、駐車場整備の建設技術。単棟では採算性から困難な場合に有効。

建築スケルトンの長期耐用技術



スケルトンを長寿命化、用途可変にする技術。また二段階償却法(当初半分、数十年後に残額)で価格低減。

道路・歩道・公園等との複合化技術



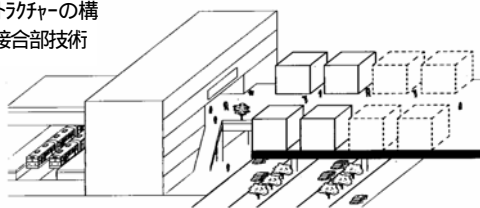
道路や遊水池等と建物の複合化により、歩車分離や駐車場確保、道路拡幅時の公共負担軽減をはかる。

アーバンスケルトン (US) の適用例

- 建築スケルトンの長期耐用・用途転用技術の開発によるライフサイクルコスト低減
- 一部スケルトンは準公共財化し、住宅価格の低減技術を導入
- 人工地盤と建物の接合、地盤下の防災、都市設備の連結等の技術を開発し導入
- 建築下部の歩道拡幅
- 都市の再生イメージの一例
道路を立体化しない歩車融合型のイメージも現実的な方法
- US上の公園整備技術、及びコミュニティ管理手法の導入
- ヒューマンスケールの商店街の形成
- 複合化技術による道路の立体的利用
- 人工地盤のUS化
- US方式による駐車場整備と、将来のオフィス等転用技術

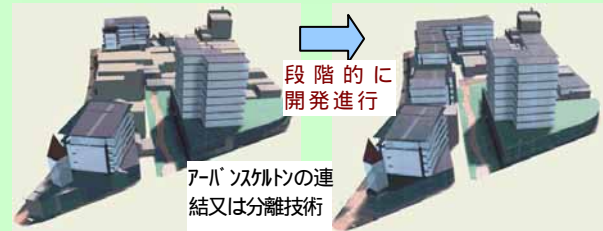
需要に応じた基盤上建物の段階的建設技術

メガストラクチャーの構造・接合部技術



人工地盤上(例えば駅前)を有効利用し、商店街等を需要に応じて段階的に形成するための建設技術を開発。

小規模・連続型の再開発手法



街区全体を一斉開発、高層化する手法は限界。小規模開発が連続し質の高い空間を整備する技術を開発する。

新しい再開発手法技術と、アーバンスケルトンとの連携例

各要素技術は大都市の都市再生にも応用できる

密集市街地整備への応用

小規模・連続型の再開発手法
街区免震地盤等の導入検討
複合化による歩道確保、等



土地有効利用への応用

道路等の公共空間整備手法
スケルトンの準社会資本化による住宅価格大幅低減、等

