

## 連担建築物設計制度の適用事例に関する研究

### Case study on lot merger in Japan

16138 須原 靖博

This paper aims to evaluate the planning system for lot merger called "Rentanchikubutu-sekkeiseido" which was enforced in May 1999. This study (1) categorizes the case studies by the intentions of its use, and (2) analyzes the typical cases of each category, then finally (3) offers the comprehensive evaluation for Rentan system. In conclusion, although there are some inconveniences, this system supports the urban renewal in crowded city blocks where the previous laws have not helped its effective upgrading.

## 1. 序論

### 1-1. 背景と目的

近年の日本の建築行政の大きなトレンドとして、地方分権と都市再生の2点が挙げられる。

1999年5月に施行された連担建築物設計制度(以下、連担制度)は、この地方分権と都市再生の両方の要素を持つ制度である。これは、特定行政庁の裁量権が大きいため(地方分権)既存の市街地を対象とした規制緩和政策であること(都市再生)ためである。よって、この制度を研究することによって、近年の建築行政の流れの一端を評価することができるのではないかと考えられる。

連担制度も制定より3年が経ち、実例が出てきたことで、それらの運用実績を踏まえた上での、考察・評価が可能となってきた。

そのため、本論では、利用件数が多いと考えられる首都圏および近畿圏の政令指定都市を対象に、連担制度の利点、問題点、可能性について考察することを目的とする。

### 1-2. 研究方法

- ・行政資料や文献の調査
- ・行政へのヒアリング
- ・現地調査

## 2. 連担建築物設計制度の説明

### 2-1. 制度の概要

連担制度とは、既存建築物を含む連担する複数の敷地を、建築基準法上は1つの敷地と見なす制度であり、建築基準法第86条2項に規定されている。

この制度を制定した背景を建設省は運用指針の中で、「市街地の環境を踏まえつつ、建築物による土地の有効利用を実現することが喫緊の課題」と述べており、裏敷地での未消化容積の有効活用を意図したものと推察できる。

具体的には、特定行政庁が安全上、防火上、衛生上支障がないと判断する(特定行政庁が定める認定基準をクリアしている)案件に限り、以下の点で、規制が緩和される。

- ・容積率、建蔽率は区域内で満たせば良いため、認定区域内での容積率、建蔽率の移転が可能になる。
- ・認定区域で接道義務を満たせば良く、個々の敷地で満たす必要はなくなり、無接道敷地での建替えが可能となる。
- ・区域内で隣地斜線、日影規制を撤廃することができる。
- ・構造や採光規定の規制緩和が緩和される。

### 2-2. 連担建築物設計制度の認定プロセス

他の制度と比較した時の、連担建築物設計制度の認定プロセスの特徴として、1)申請者側が発意すること、2)都市計画決定が不要なことの2点が挙げられる。なお、認定には地権者の全員合意が必要要件となっている。

1)の点については、制度を利用するかの判断については利用者側に委ねられているため、行政側から利用の促進を図れないと言う問題点がある。

2)の点については、都市計画決定を経る必要がないため、迅速な対応が可能である。その一方で、周辺環境との整合性がとれるのかという疑問が残る。



図1. 一般的な連担制度の認定までのプロセス

### 2-3. 建設省の運用指針と特定行政庁の認定基準

連担制度の創設に伴って、建設省住宅局長から各都道府県知事宛に、この制度の運用指針が通達された。しかし、この内容は具体性がなく概念的なものに留まっている。その結果、各特定行政庁の認定基準は多様性に富んだ内容となっている。また、一つの特定行政庁で、想定されるケースに応じて、複数の認定基準をが定めているところもある(川崎市、京都市、大阪市、神戸市)。

このように、連担制度の認定基準は多様性に富んでいるが、その基準の適用が想定される市街地別に分類すると、概ね以下の3種類に分類できる。

1) 標準型(東京都、千葉市、川崎市、横浜市、京都市)  
対象となる市街地が特定されておらず、あらゆる市街地での適用が予測できる認定基準。一団地の総合的設計制度(以下、一団地)の認定基準と併用されているものが多い。特別区の多くは、東京都の基準に準拠している。

2) 都心型(大阪市、神戸市)

商業地域等での比較的大規模な開発での適用が念頭に置かれているもの。認定基準の内容は標準型と類似している点が多いが、最小区域面積の要件が厳しい、場合分けされた規定がないなどの特徴が見られる。

Yasuhiro Suhara

3) 密集型(京都市、神戸市、川崎市、大阪市、荒川区)  
 密集市街地の無接道敷地での建て替えなどに適用される基準。上記の2つの基準とは内容が大きく異なる。区域内の建築物の用途を住宅に限定している、耐火、準耐火建築物の義務付け、最大区域面積が定められているといった点がこの基準にみられる特質である。

#### 2-4. 事例の類型化

本論では、東京都、特別区(千代田、港、荒川)、京都市、大阪市で事例の調査した。これら特定行政庁の事例を、連担適用の意図別に、以下の3種に分類した。以下の類型が、認定基準のものとはほぼ一致しており、認定基準が適用事例の性質を決定しているものと考えられる。

##### 1) 再開発型

都心部での大規模な再開発に適用されている事例。隣地斜線の撤廃や容積率の移転などを目的として利用されている。こうすることで、同一敷地内でより大規模な建築が可能となる。行政側は、既成市街地での建設投資の促進を意図している。多くの事例は、総合設計など容積率が割増される制度と併用されている。

主な事例は、飯田町再開発(中央/南街区)、品川グランドcommons、PCP丸の内、深川ギャザリア、虎の門5丁目開発計画など(図2)。申請者は、デベロッパーが多い。

##### 2) 密集市街地型

主に無接道敷地などの接道規定を緩和することで、密集市街地での立替えを可能にするため使用されている。前述の密集市街地型の基準の政策意図が忠実に適用された事例である。申請者は、不動産屋および個人。

また、このタイプの応用例として、路地特有の景観を保全するために連担制度を適用した事例もある。大阪市中央区の法善寺横丁の事例がこれに相当する。

##### 3) 手続き型

一団地制度の下で建設された建築物を建て替える、あるいは既存建築物を含む敷地内に地下鉄の出入口などを建設する際に使用されている。規制緩和によるインセンティブが目的でなく、行政手続き上必要なため使用されている。公営住宅、大学、病院などの事例が多い。

事例としては、東京大学医化学研究所、清瀬市の都営竹丘住宅、りんかい線天王州アイル駅、国立大蔵病院など。申請者は、公共機関が多い。

本論では、何らかの意図を持って、適用(利用)されている再開発型と密集市街地型の事例を考察していく。

表1. 特定行政庁別認定件数

| 特定行政庁              | 計  | 再開発 | 密集 | 手続き | 不明 |
|--------------------|----|-----|----|-----|----|
| 東京都(2002.12.4現在)   | 80 | 12  | 0  | 9   | 59 |
| 京都市(2002.12.9現在)   | 12 | 0   | 5  | 7   | 0  |
| 大阪市(2003.2.3現在)    | 2  | 0   | 1  | 0   | 1  |
| 千代田区(2002.11.22現在) | 2  | 2   | 0  | 0   | 0  |
| 港区(2002年末現在)       | 1  | 0   | 0  | 1   | 0  |
| 荒川区(2002.11.19現在)  | 0  | -   | 0  | -   | 0  |

- は、それに相当数する認定基準がないことを示す  
 不明とは、資料がなく詳細が分からない事例

### 3. 再開発型の事例の考察

#### 3-1. 再開発型の概要

再開発型の事例は、1)区域内の隣地斜線の撤廃(緩和) 2)区域内での容積(床面積)の移転、の2点を意図して適用されている。事例数では、当初意図されていた2)のタイプが5件、1)のタイプが7件である。

1) 2)のどちらを主目的としているかで、その空間の特徴が大きく異なるため、ここでは、1)隣地斜線緩和型と、2)容積率移転型を分けて考察する。

#### 3-2. 東京都の認定基準

今回取り上げる事例に適用されている、東京都の認定基準を要約すると以下ようになる。

- ・23区内では延べ面積が10,000㎡以上のものが対象(それ以下は各特別区の管轄下となる)
- ・区域面積は原則500㎡以上。
- ・区域の外周の1/4ないし1/6以上が、4mもしくは6m以上の道路に接していること(区域面積で条件が異なる)
- ・区域内の建築物の外壁間の距離は、(高い方の建物高さ)/2以上であること(隣地斜線の代わりの基準)
- ・2以上の街区にまたがる区域設定はできない。
- ・敷地ごとの容積率の限度は、基準容積率の1.5倍以下。
- ・区域外への斜線規制は、通常の規制がかかる。
- ・区域外へは、比較的厳しい複合日影規制がかかる。

これらの中でも、外壁間距離の基準が、通常の隣地斜線と比較して大幅に規制が緩和される(表2)。

表2. 建物高さとお壁間の距離(単位:m)

| 建物高さ        | 30 | 50   | 100  | 150  | 200  |
|-------------|----|------|------|------|------|
| 連担適用時の外壁間距離 | 0  | 3.54 | 5.00 | 6.12 | 7.07 |
| 隣地斜線による後退距離 | 0  | 3.8  | 13.8 | 23.8 | 33.8 |

後退距離と同距離セットバックしているものとして計算



図2. 再開発型事例の分布(H11年度、12年度、13年度の一部)

### 3-3. 隣地斜線緩和型の事例

ここでは、隣地斜線緩和型の典型的な事例として、丸の内1丁目1街区開発計画をとりあげる。その他、品川グラウンドcommons、飯田町南街区などもこれに属する。

丸の内1丁目1街区の計画は、旧国鉄本社跡地を含む街区で行われる開発計画で、三菱地所、中央不動産等が中心となって進めている。現在工事中であり、2004年8月竣工予定である。計画概要を以下に示す(図3)。

用途地域：商業地域  
 区域面積：23,767m<sup>2</sup>(新築部分：18,460m<sup>2</sup>)  
 建築面積：16,030m<sup>2</sup>(新築部分：12,583m<sup>2</sup>) 建蔽率67.4%  
 延べ面積：334,695m<sup>2</sup>(新築部分：270,525m<sup>2</sup>) 容積率1272.7%  
 用途：事務所、店舗、ホテル、医療施設  
 併用制度：業務商業育成型等総合設計



図3. 丸の内1丁目1街区開発計画配置図(S=1/4000)

この計画では、既存建築物から新規開発部分に9,612m<sup>2</sup>の床面積が移転されている。しかし、これは新規建築部分の総床面積の4%程度にしかすぎない。

一方で、通常の隣地斜線がかかった場合は、容積率を消化することは可能だが、計画の選択肢が大きく狭まり、必然的にC棟付近に巨大な建築物を建てざるを得なくなる(図4)。その結果、建設コストが割高になったり、市場の需要に適合した建築物が建てられなくなる可能性がある。



図4. 連担制度が適用された場合(左)適用されない場合(右)

このタイプの空間的特徴として、隣棟間隔が狭く、ひしめき合うようにビルが立ち並んでいることである。また、ビル単体の大きさは、従来の超高層ビル街のもの(例えば西新宿)と比較的小さい(図4)。一団地が適用されている汐留A、B、C、E街区にも同様の特徴が見られる。

次に、これらの空間を、従前の超高層ビル街(西新宿2丁目)と比較した時の長所および短所について考察する。

景観面については、ビルが密集している結果、西新宿などと比較して閑散とした雰囲気はない。また、ビル単体の

ボリュームが小さいため、近くから見る場合は、ビルから受ける圧迫感は少ない。一方で、ビルが密集して建っていることで、ビル群により壁が構成され、市街地の景観が分断されるという問題点がある。

次に、敷地周辺の環境について考察する。区域外へは、通常の日影規制と比較して厳しい複合日影規制がかかること、ビル単体が比較的小規模であることから、日照に関する問題は起こりにくい。一方で、ビル風については、隣棟間隔が狭いため理論上は強くなるという問題がある。よってその点での配慮が望まれる。

敷地内の環境については、150m級のビルで隣棟間隔が10mに満たない箇所があるため、オフィスといえどもプライベートや日照に不都合が生じるのではないかと考えられる。また、オープンスペースが少ないため、緊急時の避難場所が確保できない等の不都合が生じる可能性がある。

最後に、床面積を稼ぎ収益性を高める際に、その妨げとなる既存建築物を無駄に壊す必要がないため、建築廃材が減少し、地球環境に優しいメリットがある。

### 3-4. 容積移転型

ここでは、容積移転型の典型的な事例として、虎の門5丁目開発計画をとりあげる。その他、恵比寿1丁目プロジェクト、芝公園ファーストビルなどもこれに属する。

この計画は、東京都水道局の芝給水所の未消化容積を、隣接する森ビルの開発予定地に移転して、ビルを建設しようとするものである。2005年3月に竣工する予定である。計画概要を以下に示す(図5)。

用途地域：商業地域(600)、第1種住居(300)  
 区域面積：22,285m<sup>2</sup>(新築部分：2,897m<sup>2</sup>)  
 延べ面積：25,163m<sup>2</sup>(新築部分のみ) 容積率868.6%(新築部)  
 移転される床面積：約8,300m<sup>2</sup>(都基準の上限値に相当)  
 水道局取得床面積：3,420m<sup>2</sup>(賃料見込：1億9300万円/年)  
 用途：事務所、店舗、住宅  
 併用制度：なし

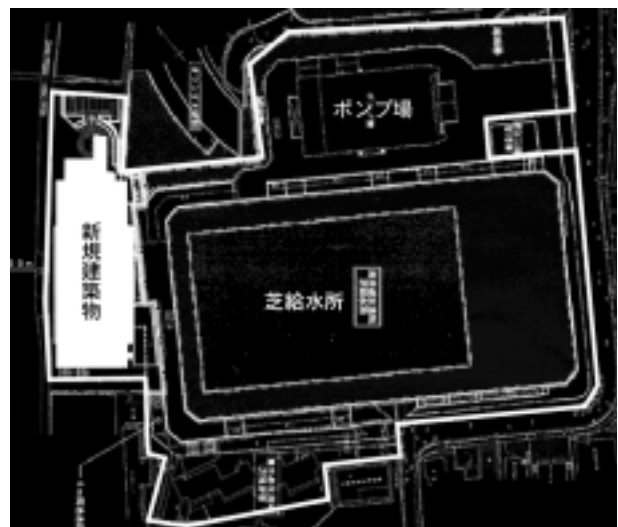


図5. 虎の門5丁目開発計画配置図(S=1/4000)

この計画では、既存建築物から新規建築物に、基準容積率の50%(都基準の上限値)に相当する床面積を移転している。また、この敷地は細長いため併せて隣地斜線を緩

和することで、割り増しされた容積を消化することが可能となる。基本的には、容積移転による容積の割増を意図して連担制度が適用されていると考えられる。移転された床面積は、都水道局4、森ビル6の割合で折半している。

このように容積を移転することで、両者は以下のようなメリットを見出せる。都水道局側は、代価として権利床を得ることができ、今回の事例では、この床を他者に貸すことで賃料収入を得ようとしている。また、この床を公共施設として利用することも考えられる。一方で、森ビルは、同一敷地により床面積が大きいビルを建設することができ、事業の収益性を高めることができる。

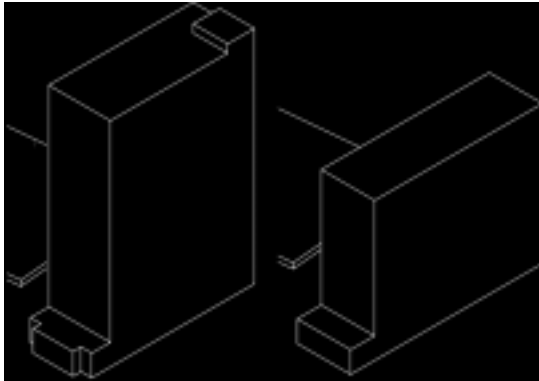


図6. 連担制度が適用された場合(左)適用されない場合(右)

このタイプの事例の空間的特徴として、従前の規制下で建てられるものと比較して高い建築物になることがある(図6)。これは、容積率が割り増される他に、ニーズが高い形の良いビルを建てようとしたためである。図6より、通常の隣地斜線がかかる場合は、建物高さを低く抑える必要があるため、細長い平面形態になってしまい、利用者にとっては使いにくい。また、周囲の建物の高さが低いため、その高さが目立っている。一方で、ビル単体の大きさは、先の丸の内の事例などと比較した場合小さい。

次に、従前の規制下で建設されたビルとの比較した場合の、長所および短所について考察する。

景観面については、従前と比較して大規模な建築物になることで、景観へのインパクトは大きくなる。また、スカイラインの調和が崩れるという問題点が生じる。そのため、デザインには細心の注意を払う必要がある。

次に、敷地周辺の環境への影響を考察する。日照については、より厳しい複合日影規制がかかることより、従前と比較して環境を悪化させる要因とはならない。しかし、高いビルが建つことで、強いビル風が発生する、通信障害が起これといった問題が生じる可能性がある。

最後に、開発圧力の高い都心部に限定されるだろうが、厳しい財政状況にある公共体にとって、このような手法は公共施設の整備手法として検討に値する。その際には、周辺環境への十分な配慮が望まれる。

#### 4. 密集市街地型の事例の考察

##### 4-1. 連担制定前の事例 - 東京都中央区月島

密集市街地型の事例に相当することは、連担制定以前から行われていた。1997年に施行された、東京都中央区佃、月島、勝どき(以下、月島)の事例がそうである。

月島は、市街地建築物法時代に建設された市街地である。1950年の建築基準法制定で、最小道路幅が2.7mから4mになったことで、この市街地の建築物の多くは既存不適格となったという経緯があった。そのため、住民側からこのような現状の追認を望む声が上がリ、中央区もそれに応える対策をした。それが、工区区分型一団地制度<sup>1)</sup>と街並み誘導型地区計画(図7)の導入である。

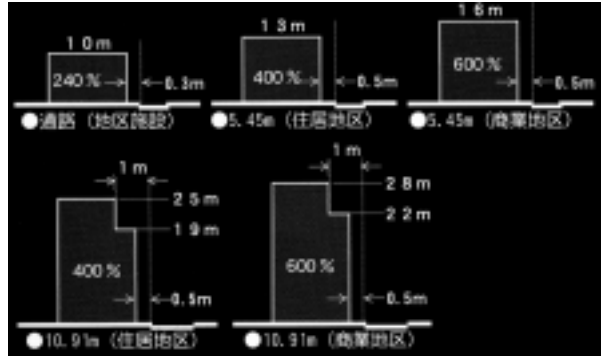


図7. 月島地区街並み誘導型地区計画

月島では、初めに地区計画で、前面道路(通路)幅に応じ、容積率、壁面高さ、壁面位置を決定する(図7)。その代わりに、斜線制限は撤廃する。更に、地区施設として幅2.7mの通路を2項道路の位置を指定する。

その後、2項道路にのみ面する敷地で建て替える時には、2項道路の廃道手続きを行い、通路に面する全ての敷地(図8、通常は1区域884m<sup>2</sup>)で工区区分型一団地認定を受ける。一団地認定を受けるには全地権者(20名程度)の同意が必要である。1工区を1敷地に設定することで、各敷地の建替え時期の自由を確保している。一団地認定を受けることは義務付けられておらず、通常にセットバックして建て替えることも可能である。

2002年末の段階で、全通路の1割強に相当する18の通路で一団地認定がされている。一方、認定プロセスの途中で断念した事例は、その約3倍である。

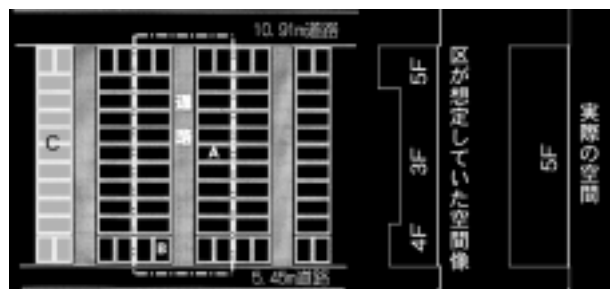


図8. 月島地区の敷地割

図9. 計画前後の空間像比較

制度内容の問題点として、図8のC敷地のように敷地を購入することによって、通路の奥の方まで前面道路の高さ制限がかかり、通路の奥の方まで高い建築物が建設され、日照等の面で通路沿いの住環境が悪化する(図9)。

通常の建築規制下では、前面道路斜線の適用距離より奥の箇所では、通路(2項道路)から斜線制限がかかるため、このような問題は起こらなかった。そのため、中央区ではこの規定に準じる形で、通路の奥のほうには、通路のみ面接敷地の高さ規制をかけるように制度を変更した。

#### 4-2. 密集市街地型の典型例 - 京都市袋路再生事業

ここでは密集市街地型の事例として、京都市の袋路再生事業をとりあげる。その理由は、今回調査した中で唯一、このタイプの事例を持っていたからである。

京都市には、都心部を中心に袋路という行き止まりの路地が約4000ヶ所存在している。このような袋路に面する住宅は、狭い老朽木造住宅が多く防災上問題のある市街地となっていた。また、住民の高齢化が進んでおり、地区の活力の減退が問題となっている。

そのため、京都市では連担制度を適用することで、無接道敷地での立替えを可能とし、これら地区の建築更新を促し防災性を向上させ、新規住民を地区に引き入れようとした。図10に、京都市の認定基準の内容を示す。

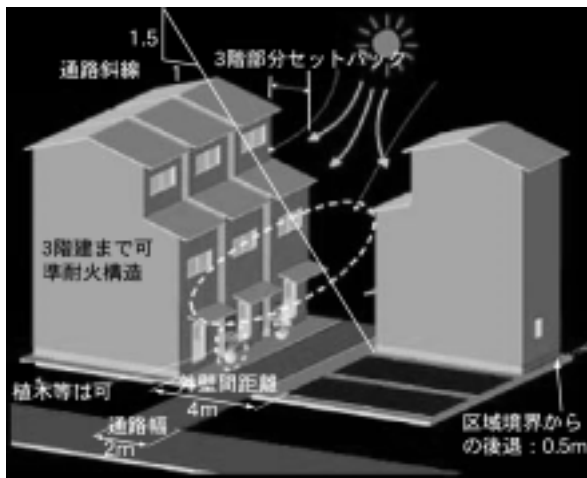


図10. 京都市連担建築物設計制度<袋路再生>取扱要領

これ以外にも、建築物の用途(専用住宅のみ)、通路延長(50m以下)などが規定されている。この制度下では、通路部分は敷地の一部として見なされるため、実質的な容積率、建蔽率は増加する。

認定事例は、京都市の近郊部に多い。また、袋路の多くが属する商業や準工業地域ではなく、住宅系用途地域での事例が多い。区域面積は257-839m<sup>2</sup>(平均541m<sup>2</sup>)、区域内の敷地数は3-8件であり、月島と比較して小規模である。申請者は、個人3件、不動産業者3件である。容積率・建蔽率とも、限度一杯まで使用している事例はない。

事例を現地で見たと感想は、風情ある路地といった空間でなく、ミニ開発によるミニ戸建てが建ち並ぶといった空間だった。袋路地再生事業の一例を、図11に示す。

この制度の問題点を市担当者に尋ねたところ、思ったほど利用されていないことが問題であると返答された。確かに、月島と比較して利用率は極端に少ない。利用者にとって条件的に有利であるにも拘わらず、通常の手法での建替えの方が多いとのことである。よって、この制度により建替えの促進を図ろうとした京都市の意図は、現時点ではあまり達成されていない。

通常の手法と比べ利用されていない理由は、合意形成が大変なためである。適用プロセスの途中で断念した事例が、実現例の3倍近くあることから、それが分かる。更に、時間(半年程度)がかかることも要因の一つであろう。

月島と比較して利用されていない理由は、1)住民への

#### 計画概要 -- 山科区御陵別所町袋路再生事業

用途地域：第1種低層住居専用地域(50/80)  
 認定年月日：2000.4.21、86条の2認定：2001.6.18  
 申請者：個人  
 敷地面積：463.24m<sup>2</sup>  
 建築面積：214.65m<sup>2</sup>  
 延床面積：302.93m<sup>2</sup>  
 敷地数：3

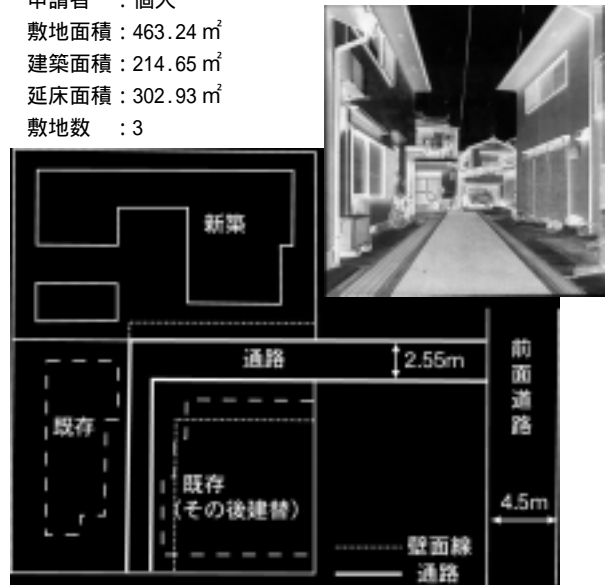


図11. 山科区御陵別所町袋路再生事業の配置図(S=1/250)

制度の認知が進んでいない、2)規制緩和値が少ない、があげられる。1)に関しては、月島では地区計画を策定の制定プロセスの中で住民への説明会を行うなどしている。そのため、住民は制度の概要を知っている。一方、京都の場合は市報でPRするなど、広報手段が限定されており、月島と比較して住民への認知が不十分であると考えられる。また、2)に関しては、京都の基準の場合、通路斜線がかかるため、月島と比較して間口1m当りで、約1坪建築可能面積が少なく、その点でメリットが少ない。

認定基準の内容の問題点として、区域境界からの後退距離が少ないことが問題となっている。これは、区域境界ぎりぎりまで3階建ての建築物が建つ結果、従前の2階建てと比較して、区域周辺の環境(日照等)に悪影響を与えるためである。そのため、京都市ではこの基準をより厳しくする方向で見直しを進めている。

最後に、この事例は、地区計画が必要な月島と比較して他の都市での応用がしやすい。しかし、通路を中心とした線的な区域での適用が限られるので、路地が面的に展開する市街地への適用をどのように図るかが課題である。

#### 4-3. 応用事例 -- 大阪府中央区法善寺横丁

石畳の路地の雰囲気売りとしていた飲食店街である法善寺横丁は、2002年9月に隣接する中座の火災により一部が焼失した。しかし、建替えの時にセットバックする必要があり、横丁の景観が保てなくなる。そして、この状態をどうにかして欲しいという強い要望が、地元商店主から出された。

そのため、大阪府は横丁の廃道手続きを行うとともに、連担建築物設計制度を適用することでその声に応えようとした。しかし、大阪市の従来の密集市街地型の連担制度の技術基準では、このケースに対応できなかったため、改めて法善寺横丁専用の認定基準を制定した(図12)。

また、併せて景観条例も締結されている。その後、2002年12月に連担の認定がされ、2003年1月から再建工事が始まった。2003年夏に竣工予定である。

法善寺横丁写真

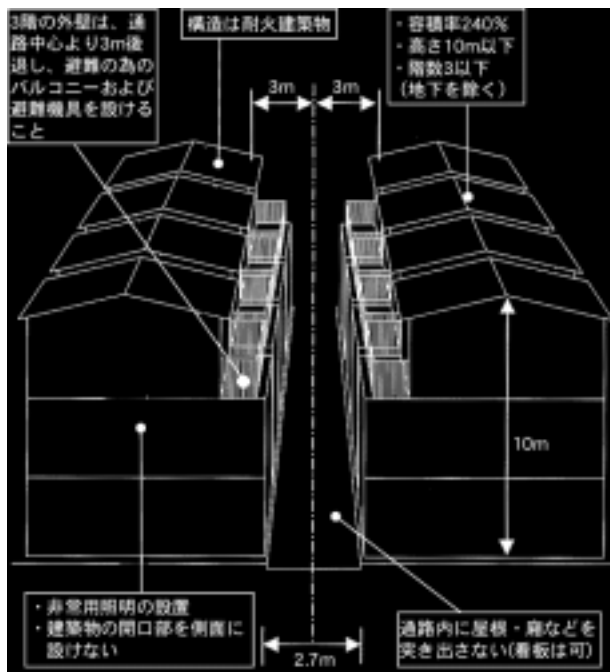


図 12. 法善寺横丁の連担認定基準

他の密集市街地型の事例と比較した上で、この事例の特徴として以下のようなことが挙げられる。

- ・他の事例の場合は地権者は、多くても30人に程度だが、この事例の場合は30-50人の地権者が参加しており、地権者の数が多い。
- ・京都や月島では発意から認定まで平均して半年程度かかるが、今回の場合は発意から3ヶ月強で認定された。地権者数が多いこと、併行して基準が策定されていた中で、この短期間で策定されたことは評価に値する。主な理由として、集客要因の一つである路地の景観を守ること、商店主の意見が一致を見やすかったことが挙げられる。

- ・1つの事例に対して特別な基準を作ったこと
- ・路地の雰囲気を守るため、外壁間の距離が2.7mと月島や京都の事例等と比較して狭くなっている。今回の火災では通路を挟んでの延焼がなかったため、大阪市はこの基準で防火上は大丈夫だと考えている。
- ・月島や京都の事例と比較して、区域面積が広く(1,916m<sup>2</sup>)通路延長も長い(80m弱)。そのため、避難が困難になる等の防災上のデメリットが発生する。よって、木造建築により構成された横丁の景観が保てなくなる、という地元商店主の反対を押し切り、大阪市は耐火建築物を義務付けた。

## 5. 結論

### 5-1. まとめ

連担制度の各地の適用事例を見てきたが、各特定行政庁で実情にあった柔軟な利用がされており、それぞれが抱える問題の解消に役立っている。利用がされていることは、利用者はこの制度にメリットを感じていると言える。

区域外に対しては通常の規制がかかるため、周辺への環境悪化等の負の側面は現時点では大きくなく、建築紛争等も起きていない。問題が出てきた場合も、特定行政庁が柔軟に認定基準を改正しようとしており、この点も評価できる。よって、総体的には適切な運用がされているといえる。

ただし、密集市街地型では利用されないという問題点があった。連担制度は、密集市街地での建て替えを制度的側面から推進する数少ないツールの一つであるので、行政がより強くコミットできる仕組みが望まれる。

### 5-2. 今後の研究課題

- ・他の制度との比較が不十分であった
- ・利用者側へのヒアリングが行えなかった
- ・調査対象が少なく事例数が限られていた

### 主要参考資料

- 「連担建築物設計制度活用ハンドブック」、連担建築物設計制度研究会編、(財)日本建築センター
- 「基本建築基準法関係法令集2001年版」、国土交通省住宅局建築指導課ほか編、建築資料研究社
- 「日経アーキテクチャー、1999.5.31号」、pp122-127 日経BP社
- 「日経アーキテクチャー、2002.12.13号」、pp65-67、日経BP社 対象特定行政庁の連担建築物設計制度認定基準

表 3. 類型別の制度適用によるメリット、デメリット

|     | 再開発型   |   | 密集市街地型   |   |
|-----|--|---|--|---|
|     | 隣地斜線緩和型  | 容積率移転型  | 京都市(基本事例)  | 法善寺横丁(応用事例)                                 |
| +   | ・閑散とした雰囲気がない<br>・比較的ヒューマンスケール<br>・隣地斜線等で妨げとなる既存建築物を壊す必要がない | ・形の良いビルが建てられ、借り手がつきやすくなる<br>・単位数地面積当たりの床面積が増え収益性増 | ・同一敷地で、床面積が広い住宅が建てられる<br>・建て替えにより地区の耐火、準耐火化が進む<br>・他の都市でも応用が効く | ・路地特有の景観が保たれた<br>・迅速な対応がされた<br>・耐火化による安全性向上 |
| -   | ・隣棟間隔が狭く、強いビル風が吹く可能性がある<br>・オープンスペースが少なくなる                 | ・ビルのスカイラインが崩壊する<br>・電波障害等が起こる可能性がある               | ・利用件数が少ない<br>・3階建てが建つ結果、区域周辺の環境が悪化<br>認定基準見直しへ                 | ・耐火化により木造建築物による地区の景観が損なわれる可能性がある            |
| 可能性 |  | 公共施設を民間の負担で整備できる                                  | 月島と異なり、他都市の密集市街地にも適用が容易な基準                                     | 伝建地区でなくても、路地景観の保全が可能                        |