

III 実現に向けた整備手法など

(1) 整備の考え方

整備に際しては、前章で示した地区の方針（再開発のシナリオ）に基づき、アーケードや路地裏といった街の骨格を活かしながら、段階的・連鎖的な建物更新（建替え、リノベーション等）を進める必要があります。

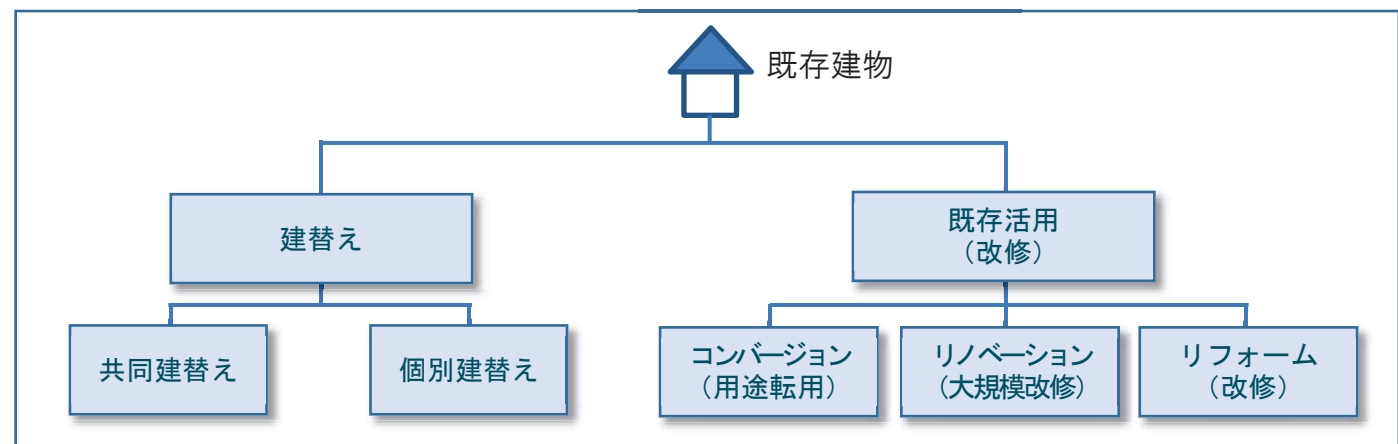
これらの整備を行う際には、人々が訪れたい魅力ある地区となるため、地域のルールづくり（規制）と、課題改善に向けた制度見直し（緩和）を組み合わせ、ハード・ソフト両面で実施することが効果的です。



(2) 建物更新の手法

1. 建物更新のパターン

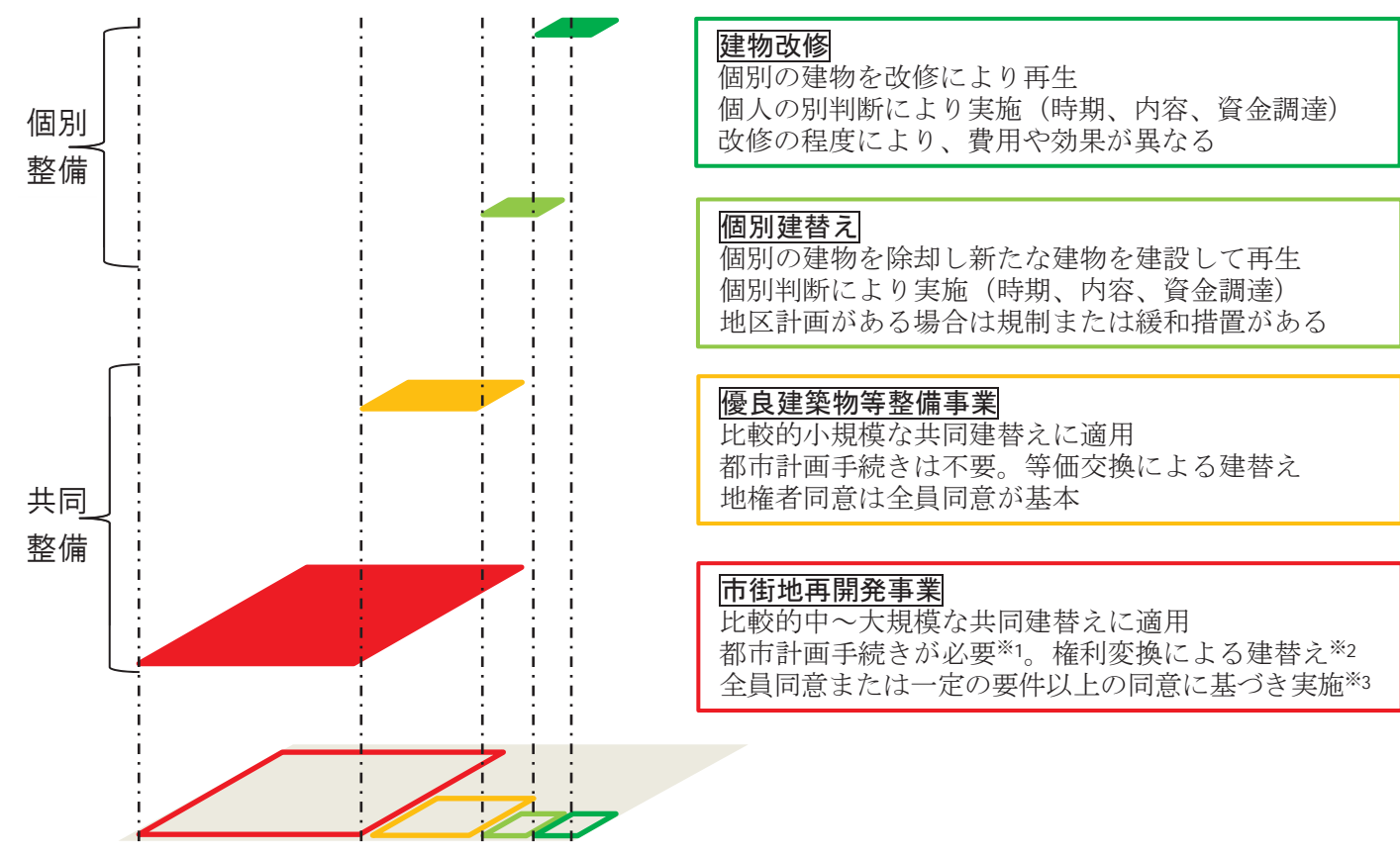
建物更新の手法としては、建替えか既存建物を活用した改修の2つに分けられます。
 建替えには、個別で建替えるか複数の建物や権利を合わせる共同建替えがあります。
 改修には、その目的や程度によって、リフォーム、リノベーション、コンバージョン等の方法があります。



2. 建物更新のイメージ

時代の変化に対応しつつ、人々が訪れたい魅力ある地区とするためには、これらの建物更新を適切に組み合わせる必要があります。

また、地区内の建物を共同建替えによって一体的な建築物を整備する場合、一定の要件を満たす場合には、「市街地再開発事業」や「優良建築物等整備事業」といった事業手法があり、補助制度の活用も可能です。



建物更新の展開イメージ

※1：個人施行の市街地再開発事業の場合、都市計画事業でなくても事業を実施することは可能（ただし非補助事業となる）
 ※2：第1種市街地再開発事業の場合、権利変換方式となる
 ※3：個人施行または都市再開発法第110条に基づく権利変換計画は全員同意が必要。それ以外の場合、権利変換計画は縦覧による

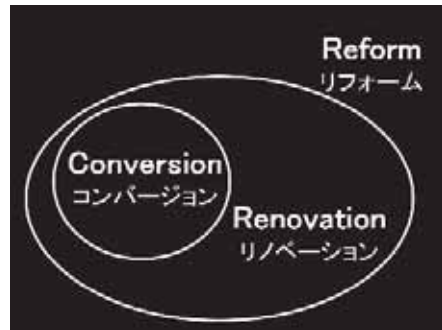
3. 整備手法の概要

○建物改修

現在の建物の一部または全部を活用し、建築物の構造・規模・機能を維持しながら、性能の向上を目的として改造すること（リフォーム）。

近年では、従来の用途を別の用途の建物として再利用する方法（コンバージョン）や、老朽化した家屋を大規模に修繕してイメージの刷新を図る方法（リノベーション）等を行うケースが増加している。

建物改修の概念図



木造民家をリノベーションした例

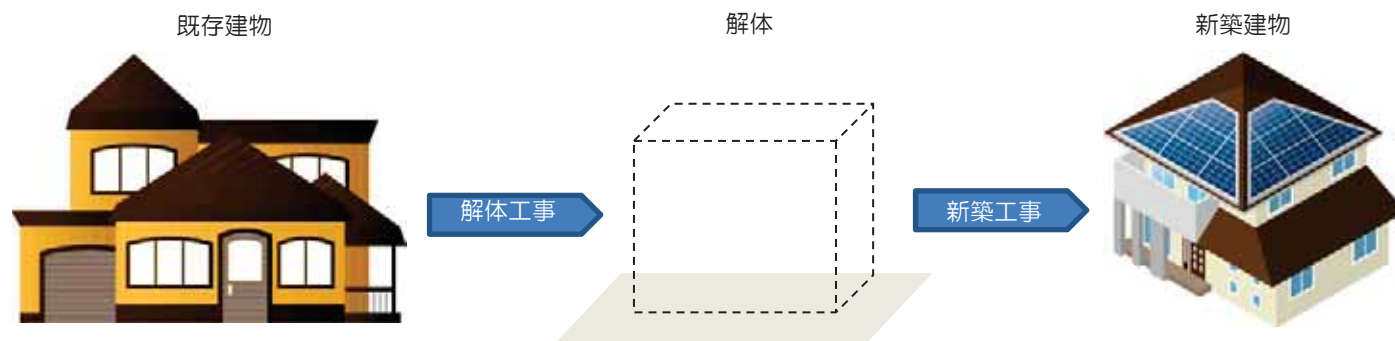


工場をオフィスにコンバージョンした例

○個別建替え

現在ある建物を一旦除却し、今の敷地に新しい建築物を建築すること。

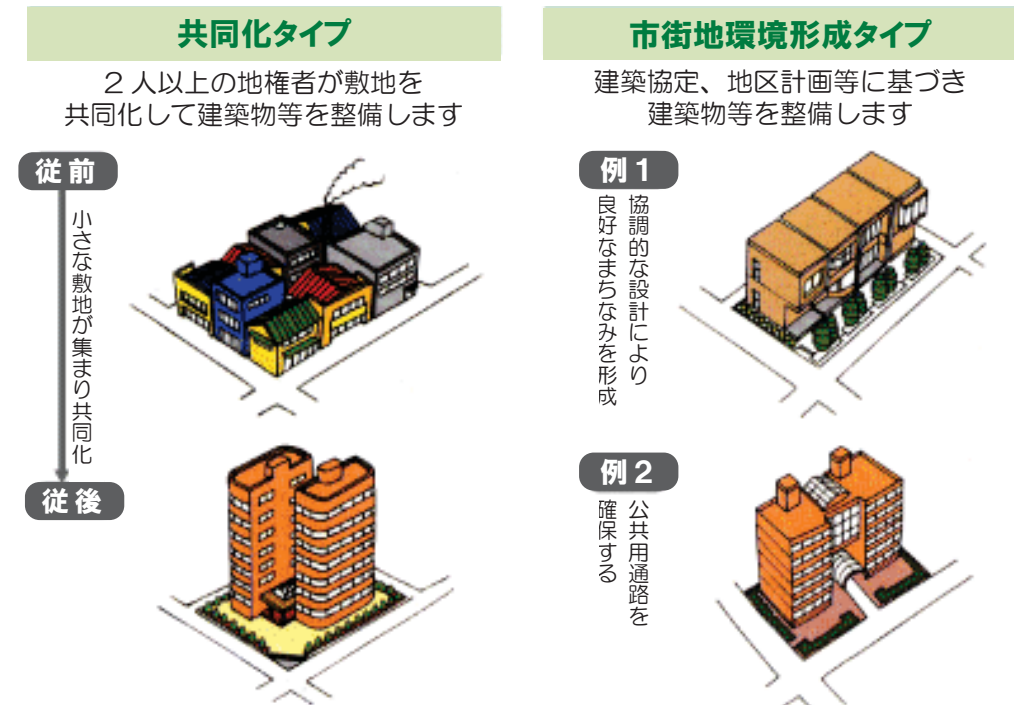
老朽化している建物の場合、最新の建築技術を適用することにより、耐久性や耐火性、環境性能等が高い建物に更新することが可能。



個別建替え イメージ図

○優良建築物等整備事業

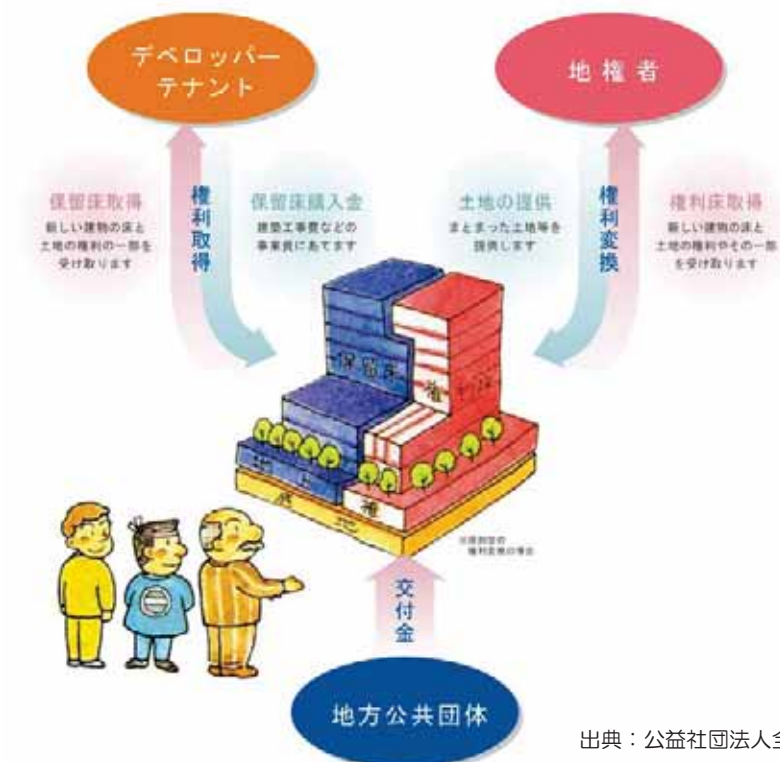
優良建築物等整備事業は、さまざまな形で行われる民間の建築活動の適切な誘導により、市街地環境の向上と良質な市街地住宅の確保を推進していくため、国、地方公共団体が必要な整備助成を行う制度です。また本事業は、国の制度要綱に基づく事業であり、一定の空地確保、土地の共同化、高度化等に寄与する優良な建築物等に支援が行われます。



出典：公益社団法人全国市街地再開発協会HP

○市街地再開発事業

市街地再開発事業は、低層の木造建築物が密集し、生活環境の悪化した平面的な市街地において、細分化された宅地の統合、不燃化された共同建築物の建築及び公園、緑地、広場、街路等の公共施設の整備と有効なオープンスペースの確保を一体的・総合的に行い、安全で快適な都市環境を創造しようとするもので、都市再開発法に基づき行われる事業です。



出典：公益社団法人全国市街地再開発協会HP

(3) 地域のルールづくりと課題改善に向けた制度見直し手法

地区課題として、「前面道路の幅員が狭いため効率よく建替えできない」点が挙げられますが、これは建築物に対する前面道路幅員に伴う斜線制限や容積率制限が影響しています。

この課題への対処としては、都市計画法に基づく「地区計画」の中に、「街並み誘導型地区計画」（都市計画法第12条の10）があり、道路に対する壁面の位置の制限等を定めることで、これらの規制の適用を除外することが可能です。

整備にあたっては、「街の環境改善のために守るべきルール」と、「整備課題の改善に向けた既存の規制緩和」を併せて実施していくことが効果的であり、こうした制度の適用について、今後、地元組織との連携しながら検討します。



斜線制限により建物形態に影響を受けている例（L字地区内）

○街並み誘導型地区計画に定める項目

地区計画の方針 (区域の整備・開発及び保全の方針)	地区計画の目標	
	<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用の方針 ・地区施設の整備の方針 ・建築物等の整備の方針 ・その他当該区域の整備・開発及び保全の方針 	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	<ul style="list-style-type: none"> ・道路、公園、緑地、広場、その他の公共用地
	建築物等に関する事項	必須項目 <ul style="list-style-type: none"> ・容積率の最高限度 ・敷地面積の最低限度 ・壁面の位置の制限（工作物設置含む） ・建築物の高さの最高限度
		任意項目 <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の用途の制限 ・容積率の最低限度 ・建築物等の形態、意匠の制限 など

斜線制限や
前面道路幅員による
容積率制限が緩和

○街並み誘導型地区計画を適用した地区の事例

地区名称	自由が丘サンセットエリア地区	元町仲通り地区
所在地	東京都目黒区	横浜市中区
地区面積	約2.4ha	約5.1ha
立地特性	駅前商業地	中心商業地
規制緩和の説明図	<p>建築物の外壁など※2は、1号壁面線、2号壁面線を超えて建築できません。</p> <p>1号壁面線（細街路に面する部分） 2号壁面線（女神通りに面する部分）</p> <p>道路境界線※3 道路境界線※3</p> <p>高層部 4.5m 17m</p> <p>中層部 2.5m 10m</p> <p>低層部 0.5m 2.7m</p> <p>区道（女神通り）</p> <p>※2) 塀、柵、門を含む。なお、高さ2.5m以上に設ける庇、戸袋、開口部の外開き部分などは建築可。</p> <p>※3) 幅員4m未満の場合は、道路中心線から水平距離2mの線。</p> <p><街路空間の演出、憩い空間の創出、周辺環境への配慮の例></p> <p>歩道長さの3割以上の長さ（断続OK）</p> <p>高さ2.7m以上</p> <p>高さ10m以下</p> <p>1.5mの高さから視認できる</p> <p>歩道長さ・建物との接続 1m以上</p> <p>歩行0.5m以上（かつ歩道長さ以下）</p> <p>敷地面積の3%以上</p>	<p>道路斜線制限 1:1.5</p> <p>建築物を後退させなければなりません。</p> <p>480%</p> <p>240%</p> <p>240%</p> <p>上層階には住宅を設け、再売を続けながら住み続けられるまちづくりを進めます。</p> <p>統一感のある街並みを誘導します。</p> <p>低層階には商店などを誘導し商店街の活性化を図ります。</p> <p>歩きやすいまちづくりを進めます。</p>
地区写真	<p>壁面後退</p>	<p>壁面後退</p>

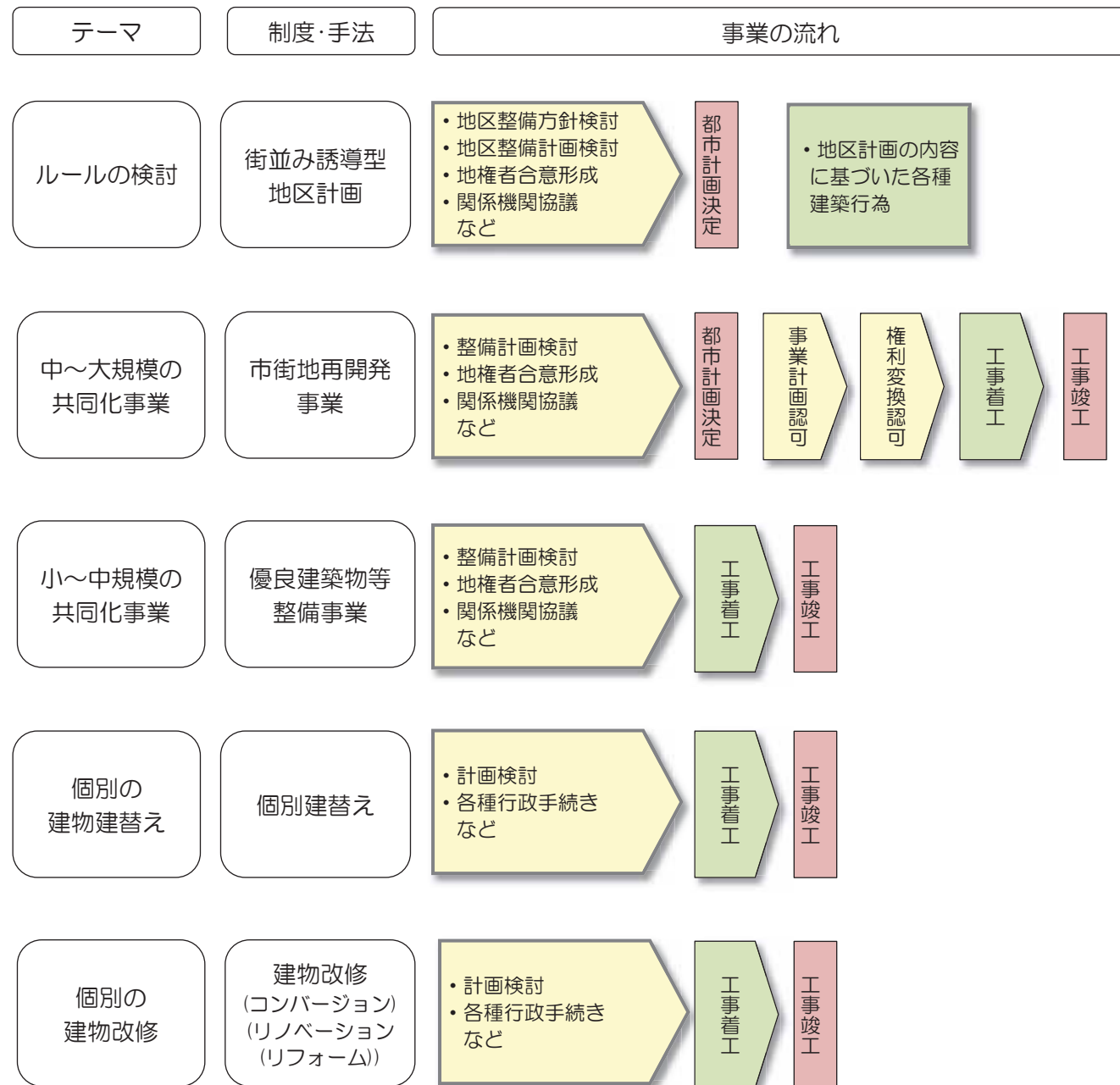
(4) 今後の流れ

1. 事業の流れ

今後、基本計画で整理した課題や将来ビジョンを踏まえ、地元組織を中心として整備計画の検討や地権者の合意形成、建替え事業の実施に向けた必要な手続きを経て、建築工事の完成まで建替え更新を推進していく必要があります。

また、事業手法の中で市街地再開発事業を用いた建替え更新を行う場合は、都市計画手続きや事業認可手続きも併せて進めていく必要があります。

〇L字地区における事業の流れ



※上記の内容は進め方の流れを示したものです。

2. 計画の実現に向けた体制づくり

訪れたい魅力ある「交流核」となるためには、地元住民はもちろん、商業者、地権者、企業、行政など様々な関係者が参画し、協働でまちづくりを推進していく必要があります。

そして、街の「新しさ・面白さ」を発信し続けるためには、地域のファンを増やすとともに、まちづくりの担い手を育てていくことも大切です。

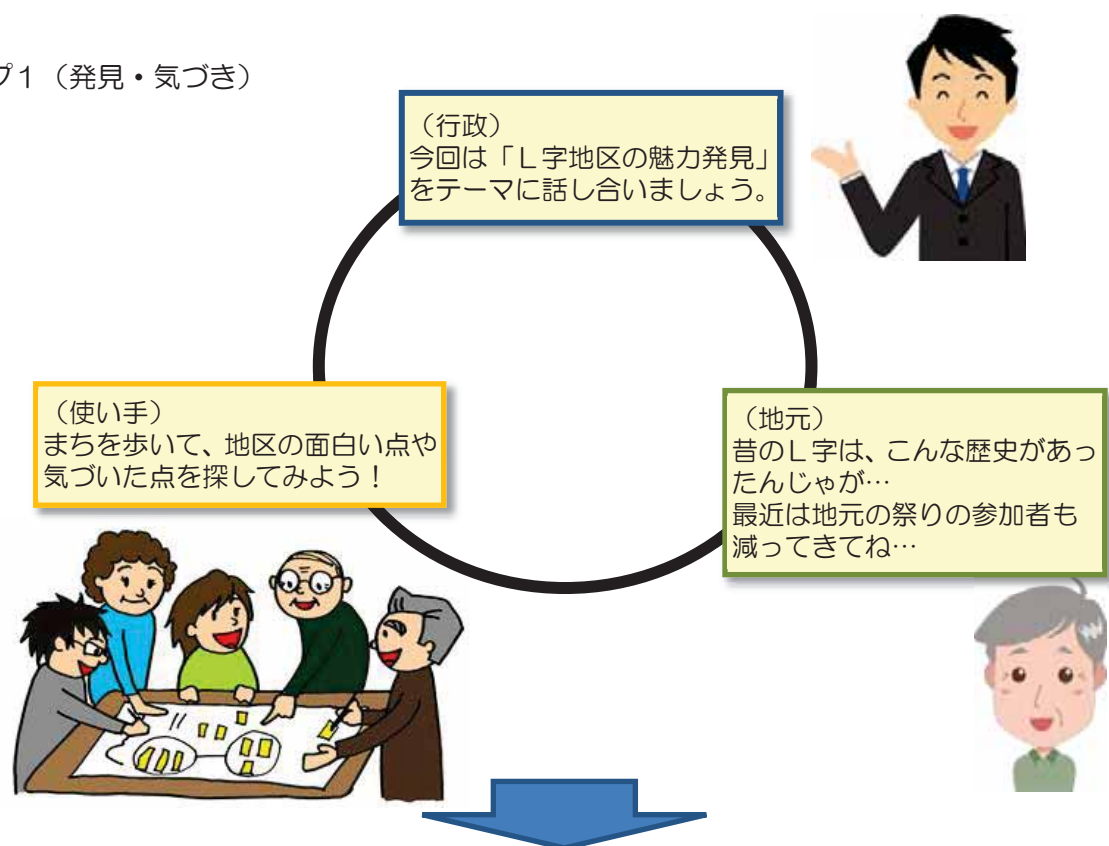
基本計画の実現に向けては、地権者等の所有者意見に加え、利用者の視点や、施設・広場などの管理・運用に関する各種提案など、「使い手」の意見も踏まえ、段階的にまちづくりを企画・実施・検証していくための組織「(仮称)市民サポート会議」の設置を検討します。

組織は、まちづくりや開発に関わるプロデューサーやディベロッパー等の専門家や、「使い手」が参加しながら、お互いが自由にアイデア提案できる「場」とし、今後、地元組織が中心となって作成する再開発プランについても、意見交換できる体制を構築します。

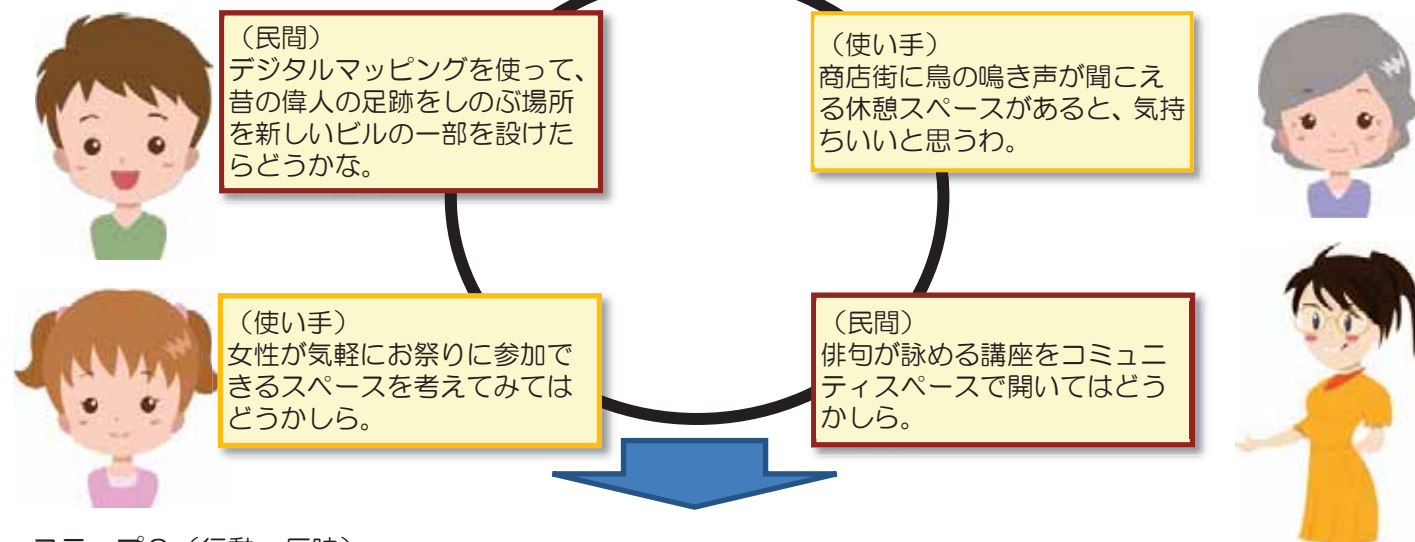


(仮称) 市民サポート会議の進め方イメージ

ステップ1 (発見・気づき)



ステップ2 (企画・提案)



ステップ3 (行動・反映)

