

## 住宅団地の更新に関わる一団地の総合的設計制度の 計画的課題

山中, 雄登

<https://hdl.handle.net/2324/6787625>

---

出版情報 : Kyushu University, 2022, 博士 (工学), 課程博士

バージョン :

権利関係 : Public access to the fulltext file is restricted for unavoidable reason (2)

氏 名 : 山中 雄登

論 文 名 : 住宅団地の更新に関わる一団地の総合的設計制度の計画的課題

区 分 : 甲

## 論 文 内 容 の 要 旨

都市郊外を中心に多数建設された住宅団地は、建物の老朽化が進んでいるほか、住民の高齢化が進む一方でバリアフリーへの対応が不十分であるなど、様々な問題を抱えている。人口が減少に転じる中で、各団地の条件に応じた多様な更新の方向性と、それを実現させる手法を整備することが課題である。

更新の必要性が高まっている住宅団地であるが、その建設時には一団地の総合的設計制度が多くの事例で活用された。本制度による認定（一団地認定）を受けることには開発上の利点があった。一方で、更新に係る事業において認定区域の縮小・分割を検討する場合、従来の認定について取消しを受ける必要があるが、取消しの手続きに必要な合意形成が困難であるなどの課題が指摘されている。

本制度は建築基準法の施行当初から存在しその後改正を重ねており、認定時点によって法令が異なる。また、認定区域の空間利用や土地所有形態、立地等についてもそれぞれ異なり、これらの条件や更新の方向性によって認定取消しの必要性や困難性にも差異が生じているものと考えられる。

本論文は、一団地の総合的設計制度の整備過程を概観するとともに、制度の適用実態や認定区域の現況、認定内容の変更状況について検討することを通じて、一団地認定による課題を明らかにするとともに、それに対処しながら住宅団地の更新をどのようにして進めることができるか論じるものである。

第1章では、研究の背景と目的、方法、既往研究等について述べた。

第2章では、戦後の住宅政策を概観する中で、一団地の総合的設計制度が果たした役割と、住宅団地の更新期において顕在化している問題点について論じた。本制度は住宅の量的な供給が急がれた戦後の住宅政策に資する規定であった一方で、区分所有という権利形態と組み合わせることで住宅の更新を阻害している面があると整理した。建替え等の事業時における一団地認定の対応手法については、国土交通省による検討会で議論がなされており、特定行政庁による職権取消しが明文化されるなどの成果が認められる。しかし、職権取消しを受けることも困難である場合に一団地認定を維持した状態で事業を進めるなど、取消しに限定されない対応手法を整備することが依然として課題であると指摘した。

第3章では、一団地の総合的設計制度の整備過程について論じた。制度に関連する法令は、本来の制限を緩和して適用する特例対象規定の追加が先行し、申請時の手続きについて定める内容は遅れて条文化されたことを明らかにした。また、既存の認定区域における一敷地内認定建築物以外の建築物の計画に関する規定は1987年、認定の取消しに関する規定は1999年に追加されるなど、当初の認定がなされた時点以降の計画変更について、対応が不十分な法体系の下で制度が運用されていたことを指摘した。

第4章では、制度の運用に関して各自治体が独自に定める規則や基準について比較、検討を行った。同一県内においても建築行政事務の移管に伴い各自治体で独自に制度が運用されるようになったことや、当時の法令では整備されていなかった認定の取消しに関する規定等を独自に設けていた場合がある

など、自治体間で運用基準を定めた時期や内容に相違がみられることを明らかにした。また、現在の運用基準についても、区域内道路の幅員や容積の街区間移転等に関して自治体ごとの相違が確認された。

第5章では、福岡市における制度の適用実態について論じた。その中で、認定に関する資料の保存状況や、同一区域に対して複数回適用された認定の状況について分析を行った。その結果、敷地範囲を特定する資料が不足していることや、後になされた認定において敷地面積が減少していることにより、現時点でどの区域に対して認定が適用されているか正確に判断できない状況が生じていることが確認された。これを踏まえて、認定台帳等の記載内容や区域の現況等から認定内容を推測し、自治体との協議のもとで認定状況について認識の共有を行うことが必要であると指摘した。

第6章では、福岡市の認定区域における空間利用の特徴について論じた。9割程度が住宅系用途として利用されていること、10万平方メートルを超える大規模な区域は1970年代以前に当初認定がなされた場合がほとんどであること、容積率については年代を追うごとに高くなる傾向がみられることを示した。また、認定の取消しにあたって住民の合意を必要としない賃貸等の住宅として利用されている区域が全体の約3分の2を占めている一方で、1970年代以前に建設された分譲住宅団地に対する適用も20箇所を確認された。このほか、1970年代以前に当初認定がなされた区域について、敷地規模や立地状況等の特徴を整理し、増床による事業の実施が必ずしも現実的でない箇所が含まれることを指摘した。

第7章では、福岡市の認定区域において建替え等の事業が行われた際の、認定に関する手続きの状況について論じた。建築基準法第86条の2第1項の規定による同一敷地内建築物認定は、住棟の改修に係る適用事例が多いものの、建替え事業においても適用が確認された。その中でも、大規模公営住宅の建替え事例を取り上げ、事業完了時の法適合を前提として順次認定を適用する、街区ごとに区域を設定するといった制度の運用状況と意義、問題点について整理した。また、認定の取消しや認定区域における各種協議についても事例の検討を行った。これらを踏まえて、認定当時と現在において各種規制等の相違がありそれによって問題が生じていること、分譲住宅として利用されている認定区域における認定の変更・取消し実績が乏しいことを指摘するとともに、制度運用の改善に向けての方向性を示した。

第8章では、既往研究や本研究における分析・検討を踏まえて、住宅団地の更新を進めるにあたっての一団地認定の対応手法について、必要な手続きや判断の基準に触れながら論じた。一団地認定の取消しについて必要性和可能性の両面で判断する観点を提示するとともに、申請時に必要な図書を作成するにあたって自治体との事前協議が必要になることを指摘した。これらを踏まえて、一団地認定に関する一連の手続きや判断の流れについてガイドライン化を試みた。

第9章では、住宅の更新期において認定区域に生じる課題や、再生事業を進める際の一団地認定の対応手法について、これまでの議論を総括した。また、都市の縮退を進める時代において、一つの枠組みに多数の要素を位置づける「一対多の関係性」が適さないことなどを指摘した。その上で、枠組み一つのスケールを小さくし、従来と比べて「一対少の関係性」を構築することや、異なる制度に基づく枠組みについて、境界線を明確にするとともに、その対応関係を整理することなどを行うこと、これを本論文では「団地を解く」と位置づけ、住宅団地に係る内的・外的要因を検討しながら、将来を見据えてこれを進めることが必要になると提言した。

本研究では、一都市における制度の運用実態に関する分析を踏まえて、一団地認定の対応手法について整理することを試みた。しかし、その対応手法について、実際の住宅団地に適用して検証する段階まで至らなかった。「団地を解く」というアプローチの妥当性や実現可能性を検証する上でも、再生事業が検討中あるいは実施中の住宅団地を対象としてケーススタディを進めることが今後の課題となる。