

令和 5 年 6 月 8 日現在

機関番号：17102

研究種目：基盤研究(C)（一般）

研究期間：2020～2022

課題番号：20K04848

研究課題名（和文）団地更新のための一団地認定制度に関する研究

研究課題名（英文）Utilizing the single housing complex for urban renewal

研究代表者

田上 健一（Tanoue, kenichi）

九州大学・芸術工学研究院・教授

研究者番号：50284956

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 3,100,000円

研究成果の概要（和文）：本研究では、建築基準法の一団地認定制度の変遷と認定事例の個別分析を通して、その課題と改善の方向性について検証した。

制度の変遷については、段階的かつ対症的に規定が追加されたが、既認定区域における計画変更や認定取消しに関する、いわゆる「更新」に規定は制度創設から数十年経過してから整備されたため、現行基準に適合しない区域が現在多数存在すること、古い年代の認定は資料保存状況が十分でない等を指摘した。認定事例の個別分析では、「史的経緯」「地理的分布」「開発主体」「規模・用途」「認定内容の変化」等を明らかにし、特定行政庁認定の裁量部分を広く共有認識すること、総合的建築計画の立案の重要性を指摘した。

研究成果の学術的意義や社会的意義

建築基準法の一団地認定制度は、老朽化や性能劣化などによる「更新」プロセスの整備が必要とされる現在では、土地所有者・借地者全員合意という要件の厳しさがその大きな妨げとなっている。本研究では、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し自治体ごとの相違を指摘した上で、認定時と現在の各種規制等の相違があると問題認識した上、例えば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の必要な手続きや判断の基準について言及している。このような知見は、住宅団地の更新において計画手法としてのアプローチの妥当性や実現可能性を検証する上で有用であると考えられる。

研究成果の概要（英文）：This research examines the challenges and directions for improvement through an analysis of the changes in the certification system for a single complex in the Building Standards Act and the cases. The study pointed out that, relating to plan changes and cancellation of certification were added in a phased. So there are many areas do not conform to current standards, and the state of data preservation is insufficient for certification. In the analysis of cases, the report clarified the 'historical background', 'geographical distribution', 'development entity', 'scale and use', 'changes in certified content', etc., and pointed out the importance of widely shared recognition of the discretionary part of the certification by the local governments and the importance of developing a comprehensive architectural plan.

研究分野：建築計画学

キーワード：一団地認定制度 建築基準法 団地更新 団地再生 コンパクトシティ 集合住宅 住宅地計画 建築計画

科研費による研究は、研究者の自覚と責任において実施するものです。そのため、研究の実施や研究成果の公表等については、国の要請等に基づくものではなく、その研究成果に関する見解や責任は、研究者個人に帰属します。

## 様式 C-19、F-19-1、Z-19（共通）

### 1. 研究開始当初の背景

戦後、深刻な住宅難を解消すべく都市近郊を中心に多数の住宅団地が建設された。一団の土地に複数の住棟を建設する場合、建築基準法の「一敷地一建築物の原則」に反する状況も生じるが、住宅団地の開発時には「一団地の総合的設計制度」が多くの事例で活用された。この制度は、複数の敷地を一とみなしたうえで一敷地内にある一又は二以上の建築物に対して各種制限を適用するものであり、本来よりも自由な空間利用が可能になるという利点があった。

近年では団地の高齢化が進み、建替えや大規模修繕を必要とする場所が増えている。従来のマンション建替え事業は、民間企業が参画し、余剰容積率を活用して増床を行うことで実現する事例が多かった。今後は増床だけでなく、住宅以外の都市機能を誘致して地域の拠点を整備する、減床や低層化によりゆとりある住空間を創出するなど、各団地とその周辺地域の諸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求められる。その際には従来の敷地を縮小・再編するプロセスも必要となる。

そうした団地の建替え事業において、一団地の総合的設計制度に基づく認定の内容について変更が検討される場合がある。現行の制度上では認定区域の分割や縮小に関する規定は存在しないため、まずは従来の認定を取り消す必要がある。認定の取消しを行うためには、認定区域内の土地について権利を有する者全員の合意を得て手続きを行う手法、特定行政庁による職権取消しを受ける手法のいずれかを用いることが想定される。前者については、大規模な分譲住宅として供給されているなど、住宅団地の条件によっては全員合意を得ることが困難であるという課題がある。また、後者については、国土交通省が認定を存続させることが妥当でない状況を例示しているが、これを満たさない住宅団地や事業に関しては職権取消しの実現可能性に疑問が残る。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、認定を受けた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、都市的な立地についてもそれぞれ異なり、これらの条件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。

### 2. 研究の目的

本研究は、一団地の総合的設計制度の整備過程を分析するとともに、自治体における制度の適用状況や認定区域の現況について分析することを通じて、団地再生を進めるうえで制度が有する課題について明らかにすることを目的としている。

### 3. 研究の方法

本研究では一団地の総合的設計制度の整備過程を分析するとともに、具体的自治体として福岡市を分析・評価の対象としている。九州地方最大の都市である同市では人口の増加が続き、それに対応するため多様な供給主体により住宅供給がなされてきたことを踏まえ、制度の適用実態を把握するうえで適していると判断した。

まず、制度の根拠となっている法令（建築基準法を中心に）の改正履歴を整理するとともに、制度に関連する福岡市の規則について検討し、次に、福岡市より提供を受けた認定台帳等の資料をもとにして一団地認定が適用されている区域を特定し、その認定状況について検討した。さらに、特定した区域の敷地利用や土地所有の形態、立地等について検討するし、最後にこれらの検討を踏まえ、制度が果たした役割とその時代変化、住宅ストックの更新期において

一団地認定区域に生じている問題を指摘し、その解決のアプローチについて論じている。

#### 4. 研究成果

一団地の総合的設計制度の整備過程と、制度適用状況の分析、検討を通じて以下の知見を得ている。

##### (1) 制度が果たした役割とその時代的な変化

複数の敷地をひとみなし各種規定について本来よりも緩和して適用する本制度は、建築基準法の施行当初から存在し、福岡市においても住宅団地を建設する事業を中心に活用された。その後、連担建築物設計制度が創設されるなど、市街地における再開発を行う上で有利になる規定が順次整備され、近年では商業施設やオフィスの建設の際に利用される事例もみられるようになった。

##### (2) 認定区域に生じている問題

住宅建設が盛んであった時期において、本制度は新規に認定を行う規定のみで運用されており、既に認定を受けている区域における計画の変更に関する規定の整備は遅れた。このため、同一の区域に対して新規の認定が複数回なされ、後に適用された認定において敷地面積が減少しているなど、現在の基準に適合しない認定状況となっている区域がみられた。また、申請時に提出すべき図書を定める規定が遅れて整備されていたことや、古い年代になされた認定を中心として資料の保存状況が十分でないことも明らかとなった。

これにより、敷地範囲や特例対象規定など認定区域に関する情報を、認定時の図書から判断することが困難となっている状況が確認された。その中でも敷地範囲については、認定取消しを検討する際に合意が必要な地権者を確定させるとともに、法の各種制限について違反がないか検討するにあたり不可欠である。該当する区域内で事業を行おうとする者は、現況をもとに一団地認定の状況を推測し、自治体等との協議の下で認識を共有することが必要になる。

認定区域の敷地利用に着目すると、福岡市における住宅系用途の認定区域のうち、およそ3分の2にあたる160箇所は、認定取消しにおいて合意形成が問題になることのない賃貸住宅として利用されていた。その一方で、分譲住宅が含まれる住宅団地においても一団地認定の適用事例があり、中には高経年、大規模、郊外立地といった条件に置かれている箇所もみられた。こうした住宅団地において今後建替えを行う場合、敷地の一部売却など敷地範囲の変更を伴う事業を実施することも選択肢となる。その際に、一団地認定にどのように対処すべきか、認定状況や事業内容を踏まえて個別に判断することが必要になると考えられる。

##### (3) 総合的な建築計画アプローチ

一団地の総合的設計制度は、複数の敷地をひとみなし、その一団地内にある一または複数の建築物に対して各種規制を適用する制度である。また、分譲住宅における区分所有は、一つの土地や建築物について複数の区分所有者で権利を共有する所有形態である。こうした一つの枠組みの中に複数の要素を位置づけること、すなわち「一対多の関係性」をつくることは、住宅の開発段階においては供給の効率を高める観点から利便性の高い手法であった。

住宅団地の開発が盛んにおこなわれたのは、人口が増加し都市が拡大する「拡張の時代」であったが、住宅団地の更新の必要性が高まる昨今は、人口は減少に転じそれに応じて都市も計画的に機能を配置することが求められる「縮退の時代」である。この縮退の時代においては、同一の団地であっても敷地全域について一様に再生を進めるのではなく、区画ごとに建替え・改修・用途転用を分けるなど再生手法をミックスさせることも、団地の規模等の条件によっては必要になる。

本研究から、一つの住宅団地において複数の方向性で再生を進めることを検討する場合に、一団地認定や区分所有といった一对多の関係性が支障となっていることが示唆される。一对多の関係性を構築する仕組みは設けられているものの、それを解消する手法については、必ずしも現実的な選択肢が用意されていない。一对多の関係性が、縮退の時代における住宅団地の更新に適合していない面を露呈しているといえる。

また、異なる制度による枠組みは相互に影響するにもかかわらず、それらの枠組みは住宅の供給期における都合に応じてその後の更新に十分な配慮がなされることなく設定されており、それに起因する問題が住宅の更新を阻害している面があることも指摘できる。一団地認定区域に複数の区分所有敷地が含まれることにより、全員合意が困難となっている状況がその例である。枠組み自体の境界線が明確でない、あるいは明確にできない場合があることも本研究を通して明らかとなった。無造作で曖昧な「一对多の関係性」が重なり合うことで、住宅団地の更新はより困難になっているといえる。しかし、一对多の関係性が既に構築されている住宅団地において、敷地と建築物、土地と住民が有する権利について、「一对一の関係性」に戻すことは現実的ではない。すべての集合住宅を戸建て住宅とすることは不可能であり、集合住宅が立ち並ぶ住宅団地という空間において、建築基準法の一敷地一建築物を満たさない状況は今後も生じうる。

本研究で指摘したように、一団地認定に関して職権取消しが明文化されるなど制度の見直しは進められているが、依然として制度上の制約は大きい。しかしながら、今後も法改正が進められることで、より柔軟な取扱いが可能な制度設計になる可能性もある。一団地認定区域において仮に区域を分割しても支障が生じない「仮定の認定区域」等の設定を現行法規で可能な範囲で実現させることが、有効な手法となりうる。住宅に係る諸制度の整備・改正、敷地が属する都市の動態といった外的な要因、団地住民の要求や将来構想といった内的な要因、これらを検討しながら、住宅団地に係るさまざまな枠組みについて将来を見据えて調整する総合的な建築計画のアプローチが求められているといえる。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計1件（うち査読付論文 0件 / うち国際共著 0件 / うちオープンアクセス 1件）

1. 著者名 大淵 早紀 / 山中 雄登 / 田上 健一	4. 巻 5094
2. 論文標題 福岡市における一団地認定の変遷	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 日本建築学会学術講演梗概集	6. 最初と最後の頁 191-192
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスとしている（また、その予定である）	国際共著 -

〔学会発表〕 計1件（うち招待講演 0件 / うち国際学会 0件）

1. 発表者名 山中雄登、田上健一
2. 発表標題 一団地の総合的設計制度の整備過程に関する研究
3. 学会等名 日本建築学会
4. 発表年 2020年

〔図書〕 計0件

〔産業財産権〕

〔その他〕

6. 研究組織

氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
---------------------------	-----------------------	----

7. 科研費を使用して開催した国際研究集会

〔国際研究集会〕 計0件

8. 本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

共同研究相手国	相手方研究機関
---------	---------