

【第1回勉強会】

再開発の取組み

2014.10.21

南一条地区開発事業推進協議会
事務局

目 次

ビジョンから計画実現へのアプローチ

- ・南一条地区開発事業の実現フロー
- ・街並みガイドラインの対象範囲
- ・南一条地区開発事業の実現事業者（実施者）

耐震改修促進法の改正

- ・耐震改修促進法制定と改正
- ・平成25年11月25日改正の概要

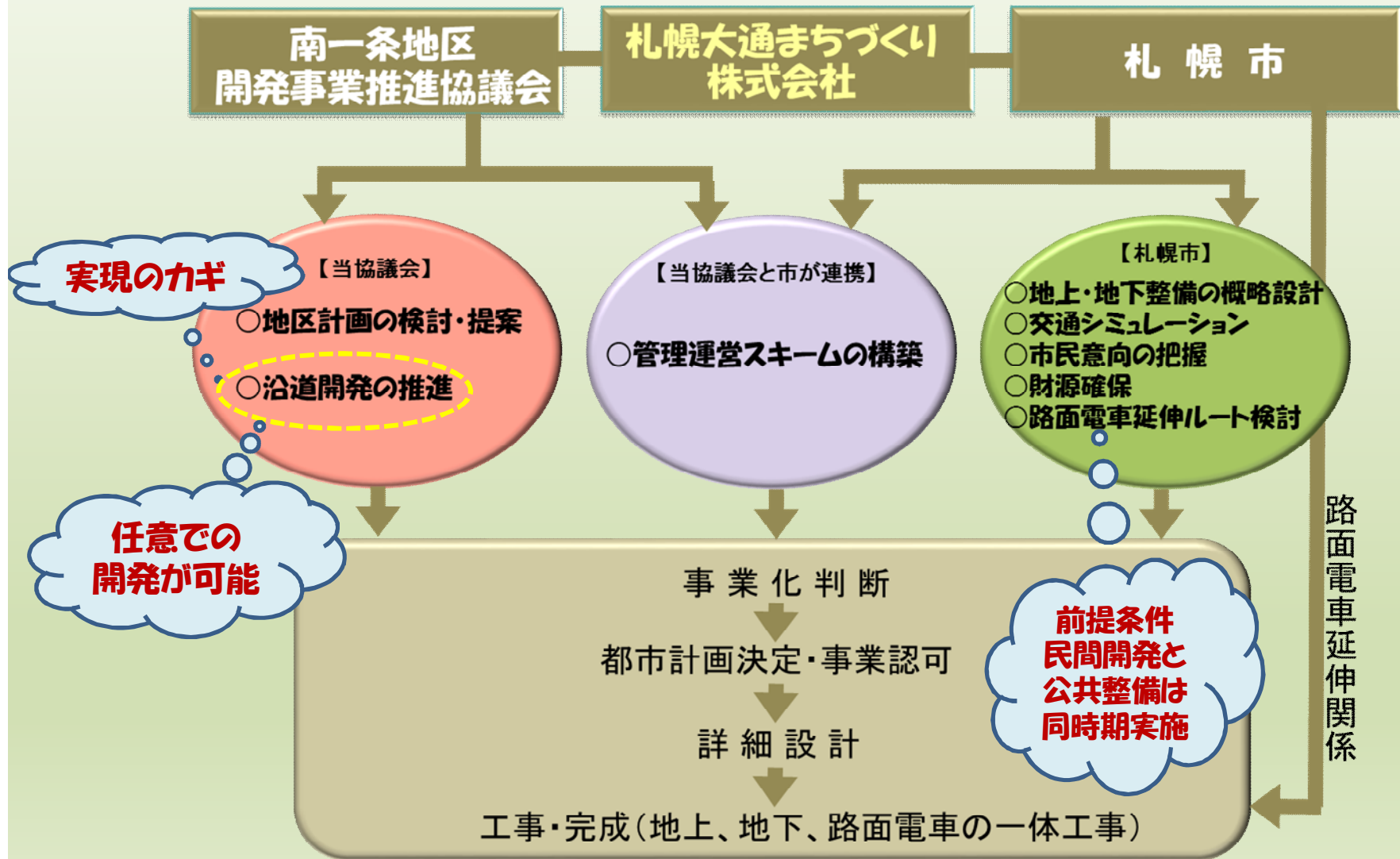
再開発の取組み

- ・（都市）再開発とは・・・
- ・再開発が評価される点と残した禍根
- ・再開発の再定義

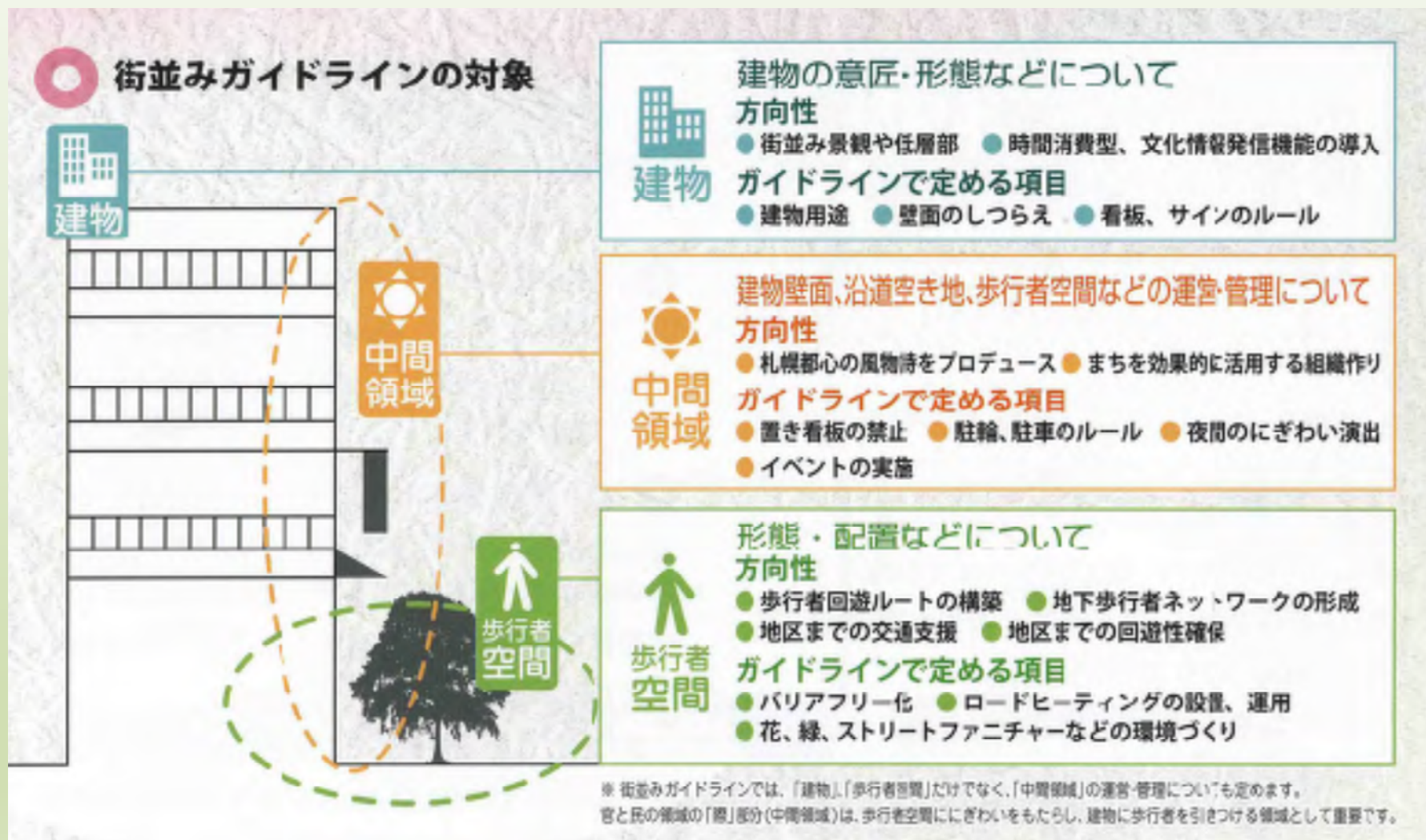
ビジョンから計画実現へのアプローチ

【南一条地区開発事業の実現フロー】

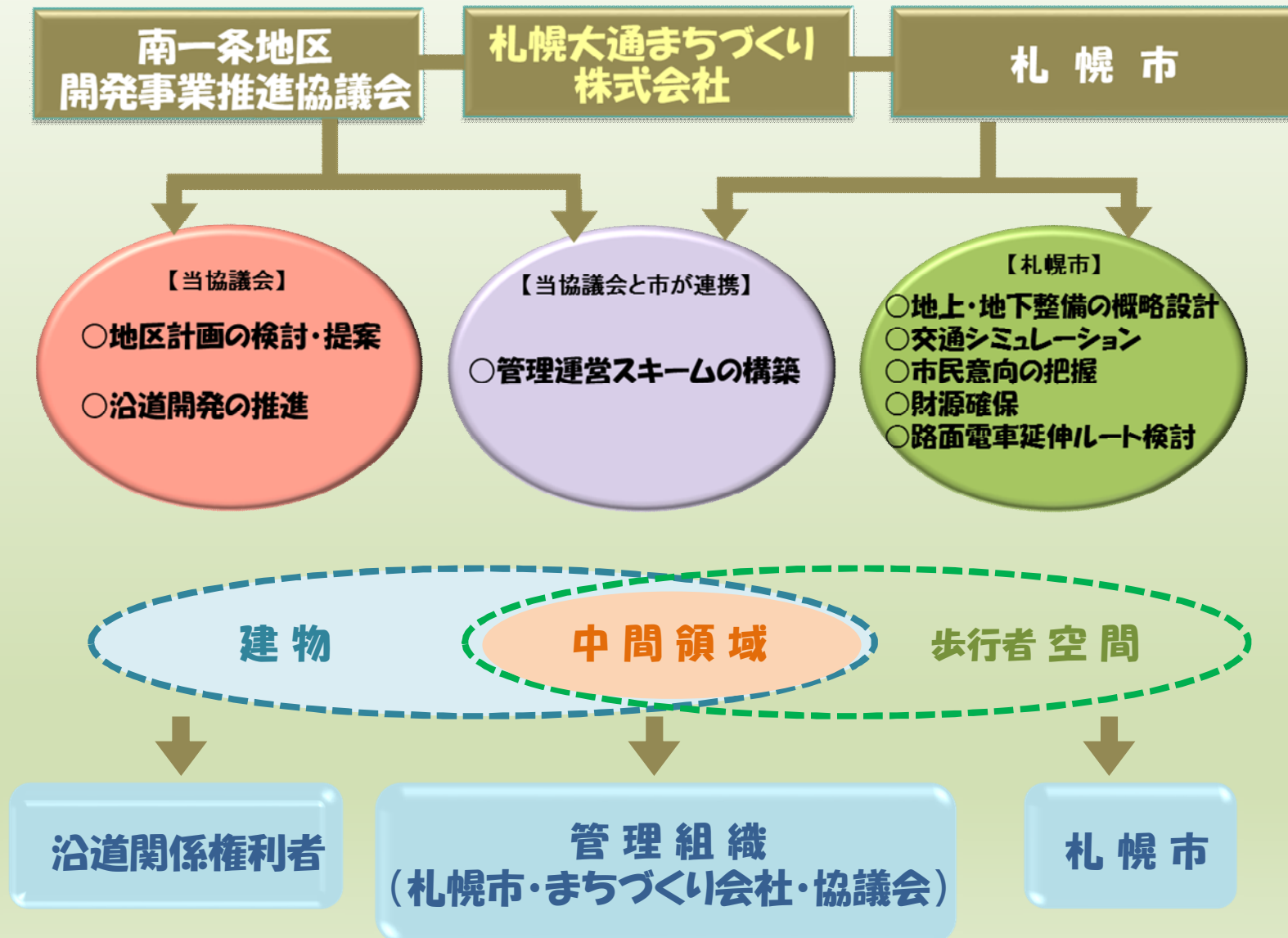
現在



2006年（平成18年）南一条地区街並みガイドライン策定



【南一条地区開発事業の実現事業者(実施者)】



【当協議会】

- **地区計画の検討・提案…協議会**
 - ・まちビジョンの実現策と共有→まちルールの作成
 - ・まちルールの順守→個人財産に新たな制限
- **沿道開発の推進…事業実施者は関係権利者**
 - ・対象となるのは沿道の民間所有土地建物(個人資産)
 - ・現法規内では自由な事業化が可能
 - ・まちビジョンを無視した開発の懸念



沿道関係権利者の合意形成が重要



**沿道開発の推進には、個人資産の権利調整を行いながら
面的整備を進めていく再開発という手法の概念が有効**

耐震改修促進法改正の概要

(再開発着手のきっかけとなる外的要因として)

○耐震改修促進法・・・1995年(平成7年)12月25日施行

(正式名称:建築物の耐震改修の促進に関する法律)

- ・1995年(平成7年)の阪神大震災の被害状況を受け策定・施行された法律
- ・建築物の耐震化を進めることが目的
- ・多数の人が利用する旧耐震基準で建てられた建物(特定建築物)の所有者に、耐震性の確認(耐震診断)や必要に応じた改修(耐震補強など)を努力義務として規定

※**旧耐震基準**:建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、**1981年(昭和56年)5月31日までの建築確認**において適用されていた基準

○2006年(平成18年)1月26日 耐震改修促進法の改正

- ・より積極的な耐震改修の促進が目的
- ・特定建築物の範囲の拡大と同時に各種支援措置、緩和措置を盛り込む
- ・特定建築物に用途や利用状況とは別に「道路閉塞建物」を盛り込む

(1) 耐震診断の義務付け・結果の公表 **※努力義務の対象・・・旧耐震基準による全ての建物**

病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち大規模なもの等について、耐震診断の実施とその結果の報告を義務付け、所管行政庁において当該結果の公表を行う。

① 要緊急安全確認大規模建築物

イ 不特定多数の者が利用する大規模建築物

- <対象建築物> ※ 所管行政庁が1棟ごとに判断
- ・病院、店舗、旅館等 : 階数3以上かつ床面積の合計5,000㎡以上
 - ・体育館 : 階数1以上かつ床面積の合計5,000㎡以上

ロ 避難確保上特に配慮を要する者が利用する大規模建築物

- <対象建築物>
- ・老人ホーム等 : 階数2以上かつ床面積の合計5,000㎡以上
 - ・小学校、中学校等 : 階数2以上かつ床面積の合計3,000㎡以上
 - ・幼稚園、保育所 : 階数2以上かつ床面積の合計1,500㎡以上

ハ 一定量以上の危険物を取り扱う大規模な貯蔵場等

- <対象建築物>
- ・危険物貯蔵場等 : 階数1以上かつ床面積の合計5,000㎡以上
(敷地境界線から一定距離以内に存する建築物に限る)

耐震診断結果の報告期限

平成27年12月31日まで

② 要安全確認計画記載建築物

イ 緊急輸送道路等の避難路沿道建築物

都道府県又は市町村が
避難路を指定

<対象建築物>

- ・倒壊した場合において、前面道路の過半を閉塞する恐れのある建築物(高さ6m以上)(右図参照)
- ・ただし、地方公共団体が状況に応じて規則で別の定めをすることが可能。

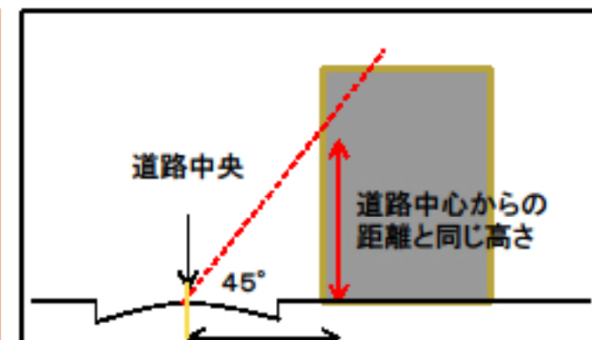
ロ 防災拠点建築物

都道府県が指定

<対象建築物>

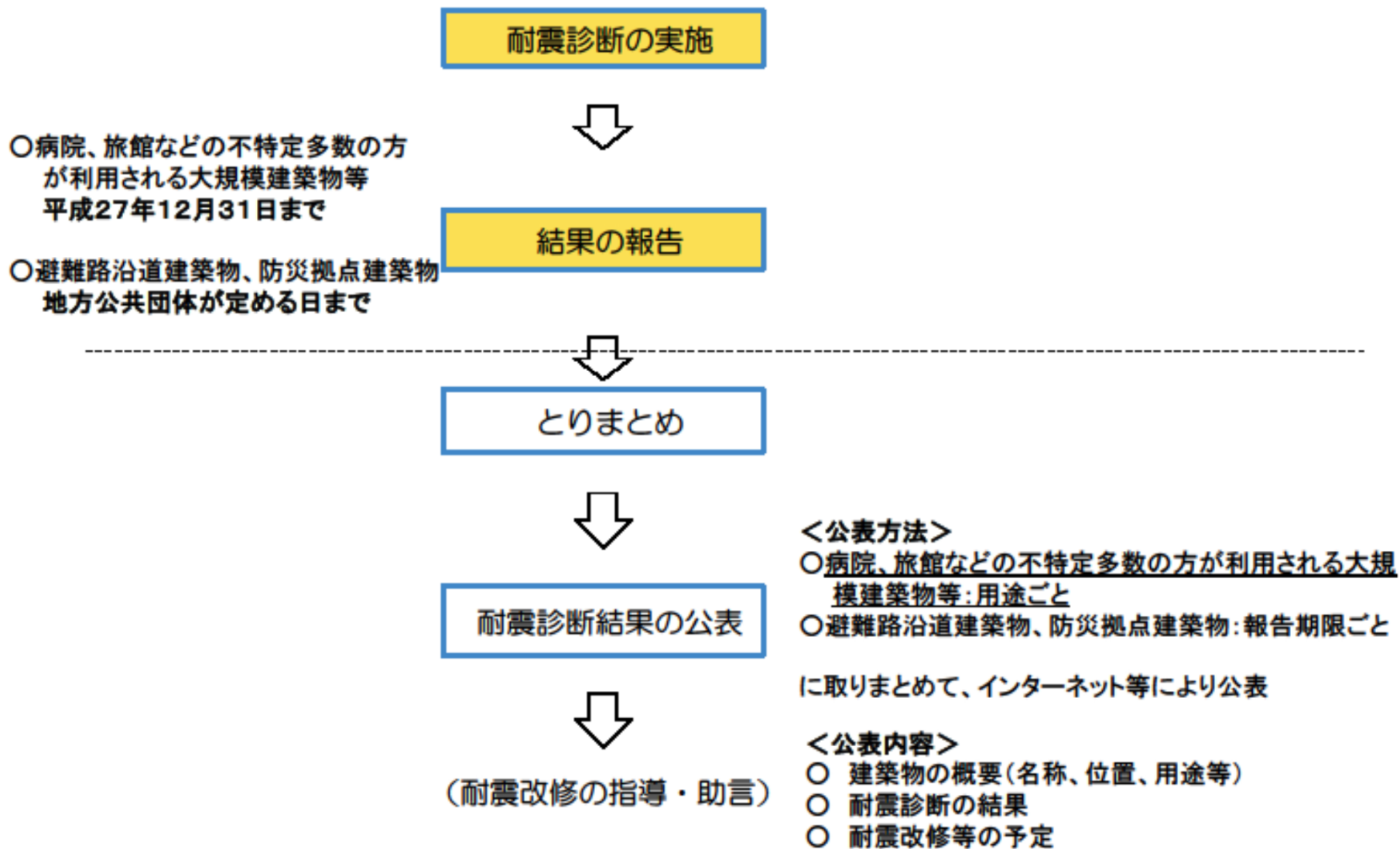
庁舎、病院、避難所となる体育館など

避難所として利用する旅館・ホテルについても位置づけが可能



耐震診断結果の報告期限

地方公共団体が定める日まで



再開発の取り組み

○(都市)再開発とは・・・

- ・ある時代に一度人間の手で作られた街や建築物をふたたび新しい時代にあった利用形態につくり直したり、改修・保存すること
- ・例えば、駅前広場や幹線道路の整備と併せた商店街の改造や事務所ビルの建替え
住戸の規模が狭く、設備や構造が老朽化した住宅の建替え・一部修繕
こども広場や歩行者専用道路をつくり、地域の生活環境を良くする
災害の危険や公害防止のために既成市街地の中から工場を移転させ、跡地を高層住宅団地につくり替える
歴史的な街並み維持のため、建築物の外観を保存しつつ、建築物内部を現代生活にマッチした居住環境につくり替える
- ・これらの事業を進めるためには、公共と民間が深く関わることになり、特に民間が所有する個人資産に対しては十分な権利調整による合意形成を得なければ、事業の成功は望めない

○再開発が評価される点

- ・都市計画、設計、資金計画、鑑定評価、補償、法律、税務などの関係権利者の生活維持に関わる包括的な対応が求められる
- ・現在の資産を周辺環境を取込んだ社会の要求に合わせた資産に転換
- ・整備後の施設は、業種転換等による経済再構築に寄与する床を提供
- ・活性化に不可欠な地域のプロモーション(販促活動、イベント開催など)に必要な空間を創出

○再開発が残した禍根

- ・事業が長期化することで関係権利者の機運を低下させた
- ・「線」から「面」への転換が狙いだったが、中心市街地の一部の高容積化という「点」にしかならず、中心市街地全体のポテンシャルを高めるに至らなかった
- ・高度利用による保留床処分を前提とする目的意識や事業手法から脱却できず負の財産となる再開発ビルを残した



身の丈の再開発

○再開発の再定義

これまでの再開発を振り返り、現在の社会状況に合わせて改めて定義

(一社)再開発コーディネーター協会:平成15年5月発表)

- ◇地区計画やまちづくり協定・建築協定をベースとした敷地整序及びこれと一体的に行われる共同・協調の建築行為を再開発として定義(必ずしも高度利用を要件としない)
- ◇再開発計画の中に、**既存建築物の保存・活用**を位置付けるとともに、既存建築物のリニューアルも支援の対象化(ストックの有効活用)

この再開発の再定義を踏まえたうえで、次回の勉強会テーマ

「再開発事業と補助制度」