

# アーバンスケルトン(立体基盤)方式が都市再生に果たす役割

衰退が進む中心市街地



しかし従来の再開発は成立困難。再生方法がない！



- ・高層化により事業床を増やす
  - ・商業業務を多く導入する
  - ・住宅を高く売って事業費を賄う
- このような方法は低成長社会では成立しない！

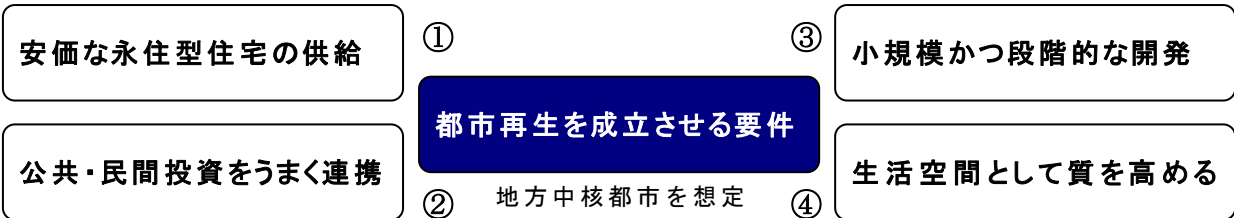


商店街対策の限界  
①  
需要の維持には、定住人口の増加が先決

財政負担の限界  
②  
効率的な仕組みで民間投資の誘発が必要

再開発事業の限界  
③  
保留床処分に依存しない事業方法が必要

業務地区の限界  
④  
生活空間としての質とスケール感が必要



主に①②に応える都市再生技術

主に③④に応える都市再生技術

アーバンスケルトン方式の意義

建物の人工地盤・スケルトン部分を長期耐用化し、公共空間等との複合化により都市基盤（インフラ）の性格をもたせたもの。

- ・建物の利用価格を低減する
- ・基盤上建物は民間の投資対象

連携により効果が増す

新再開発手法における効率的な公共投資のあり方を確立できる

← 立体基盤上に建てられる建物の段階的な整備技術に応用できる

新再開発手法の意義

高層建築による保留床処分型開発の限界を受けて、小さな単位での段階的・連続的再開発を成立させる新手法のこと

- ・定期借地方式が有力である
- ・中層建築と街区中庭が典型

従来 高層建築を建てることにより総事業費が多額になる  
売れない保留床を自治体がい取る（無駄な公共施設＝税金の浪費）  
→ 買い取る財政的余裕がないと再生事業はとん挫。不良債権化  
できあがった空間も採算の厳しさにより、特色がないものになる

土浦市のケーススタディでは約 1/4

新方式 人工地盤やスケルトン部分への公的投資により自治体負担は軽減できる  
小規模かつ段階的な開発により総事業費は低減する  
住民や民間からみた価格低減をはかり民間投資を誘発。定住人口も増加  
採算に無理がないため、魅力ある生活空間・商業空間を実現しやすい

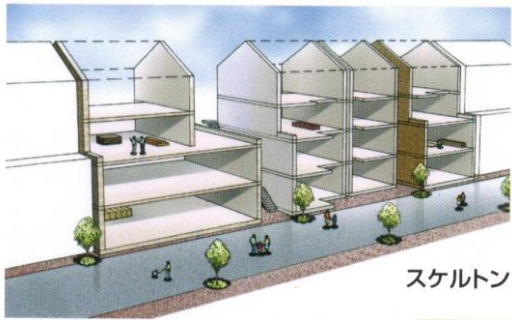
建物のアーバンスケルトン化には、それに適した建設技術、許可制度、公共性導入（複合化）、所有制度等を幅広く開発する必要がある。

### 商店街の再生計画への応用

アーバンスケルトン(立体基盤)を下図のように計画する。不変部分は、縦方向の戸境壁として長期耐用性をもたせる。スラブ及び内装を時代に応じて変化させることで市街地の将来変化に対応する。

<ポイント>

立体基盤を街づくり団体の所有として整備することを想定。テナント(住宅を含む)はインフィルに投資する。変化に柔軟に対応できる仕組みとする。



### 駅前再開発への応用

人工地盤上を公園とすることで、市街地においても子どもが安心して遊ぶことができる空間を確保する。また、駐車場の確保と空間利用を両立させる。

<ポイント>

人工地盤を公共所有として整備することを想定する。人工地盤上部は民間所有とするが、両者の権利関係については区分地上権により整理する。



### 密集市街地における小規模な再開発への応用

