

川崎市における連担建築物設計制度の運用実態

—複数敷地区画の包括的計画手法に関する考察—

A Case Study on Contiguous Building Design System in Kawasaki City

-A Consideration on Inclusive Design Method for Multiple Building Lots -

田中友章 *1

TANAKA Tomoaki

The Contiguous Building Design System makes possible the applied multiple building lots to be recognized as a single site in the building standard law. This study examines all examples in Kawasaki City that utilize this system. The characteristics of the examples and inherent problems are discussed. Through the comparative analysis, the following anticipated improvements of the system are pointed out: 1. The operation and standards of the system must be consistent and evident in advance. 2. Realization and abidance of the approved plans must be securely ensured. 3. The importance of additional operational efforts to balance the individual and mutual merits are recognized.

キーワード： 連担建築物設計制度、敷地計画、制度運用

Keywords: Contiguous Building Design System, Site Planning, System Operation

1. 研究の概要等

1-1. 研究の背景と目的

連担建築物設計制度（以下、連担制度という）は、1998年の建築基準法改正で導入された制度である。この制度は、一定の条件を満たす場合に複数建築物が1つの敷地にあるとみなして集団規制等を適用するもので、制度導入時より、中高層建築物における容積移転や集団規定の合理化、戸建て住宅等における二世帯近居の建替や袋路再生など、幅広い目的での活用が想定されている¹⁾。

連担制度は、複数敷地区画を包括的に扱い一群の区画を総合的に計画することが可能となるという特徴を持つため、地区の課題の解決や敷地の潜在性の活用を可能とするものとしてその運用が期待されている。加えて、特定行政庁が定める認定基準（以下、認定基準という）により運用が図られるので、地域の状況や課題をふまえて認定基準を策定し、適確に運用を行なうことによって、上記の目的達成が可能となるという特徴を持っている。

現在、制度導入後約10年が経過し、各地で多様な運用

実績が見られるようになってきている。認定基準の内容や運用事例の報告としては、京都市での初動期の運用実態をまとめた小浪らの研究²⁾や荒川区などの認定基準を考察した金らの研究³⁾があるが、双方とも密集市街地での運用を対象としたものであり、他の種類の市街地も含めて包括的に運用実態を扱った研究はない。田中らは連担制度に関する研究を進め、密集市街地での活用に関するケーススタディ⁴⁾や複数敷地区画の計画手法の考察⁵⁾などを行っている。これらは敷地計画や空間像の検討を含めた実証的な研究だが、連担制度による整備は特定行政庁による制度運用と密接な関係があることから、一連の研究の発展的方向性としても、特定の地域を対象としてその運用実態を包括的に扱い、制度内容と実現事例の相関関係を明らかにすることには意義がある。

本研究は、川崎市における認定基準とその運用により実現した事例を調査・分析し、その敷地計画や空間像を含めた制度運用の実態と特性を明らかにすることにより連担制度の課題と可能性を考察することを目的とする。

* 1 明治大学理工学部建築学科准教授, M. Arch., 工修

Associate Professor, Department of Architecture, School of Science and Technology, Meiji University, M. Arch., M. Eng.

1-2. 研究の対象と方法

本研究の対象は、特定行政庁である川崎市の認定基準と運用実態とし、連担制度創設後に運用が行なわれた全ての事例（以下、対象事例という）を研究対象とした。

本研究では、第一に川崎市の認定基準の策定経緯や構成、その内容と特徴を明らかにする。加えて、その運用状況について、認定計画書等の調査等により、各事例の基本諸元と概要を明らかにする。

第二に、対象事例について詳細に検討し、認定基準との照応関係を明らかにする。加えて、現地調査により実現した整備を確認し、連担制度による整備にみられる特徴・課題や敷地計画と空間像の特徴について考察する。

第三に、これらの成果から、各事例にみられる運用実態の特性や制度活用の志向性について分析し、川崎市の連担制度の運用上の課題や今後の可能性を考察する。

2. 川崎市の認定基準と運用実態

2-1. 認定基準の概要と特徴

川崎市では、従前から運用していた「総合的設計による一団地認定基準」（以下、旧基準という）を改訂し、2000年12月に「一団地の総合設計制度及び連担建築物設計制度の認定基準」（以下、一般型という）を施行して、連担制度の運用を開始した。一般型は川崎市全域を適用区域とし、比較的大きい開発を想定した一団地の総合設計制度（以下、一団地制度という）と連担制度を共通の基準として定めている。また、一般型の中に区域内の敷地数

を原則2までとした戸建住宅等連担（以下、戸建型という）を合わせて定めている。2005年5月には「川崎市連担建築物設計制度認定基準（密集住宅市街地型）」（以下、密集型という）を施行し制度を拡充した。これは、2005年改訂の川崎市住宅基本計画で抽出された「緊急に改善すべき密集市街地」6地区のみを適用区域として、密集市街地に特化した認定基準として策定したものである。

表1に一般型（一団地と連担制度の共通基準）、戸建型、密集型の認定基準および旧基準の概要をまとめた。これらの比較により、以下の特徴が明らかになった。

一般型については、一団地制度の認定基準と連担制度の認定基準を共通の基準として定めていることが、第一の特徴である。一団地制度は従前から旧基準による運用が図られていたため、継続性の確保のために多くの内容が旧基準を引き継いでいることが明らかになった^{注1)}。このため、通路幅、歩道の設置、空地率などは大きな区域で運用される一団地制度を主に想定した内容となっている。従って、制度創設時に、連担制度に特化した基準を新たに策定した訳ではなく、旧基準を拡張し連担制度と共用できるよう変更を行なった上で、認定基準の策定がなされ、その運用が行なわれていると推定される。

戸建型は、一般型の中に定められている基準だが、敷地数が原則2までの区域を対象とし、通路・接道、建物規模、用途など一般型とは大幅に異なる内容を定めており、実質的には異なるタイプの認定基準といえる。敷地数や建物規模、用途が制限されるという制約はあるが、

表1 川崎市の認定基準の比較

凡例：* 川崎市建築基準条例による規制^{注2)}

		従前の一団地制度の認定基準 (旧基準)	一般型認定基準		密集型認定基準
			(一団地と連担制度の共通基準)	戸建型連担	
区域基準	適用区域	市内全域	市内全域	市内全域	緊急改善密集市街地（川崎市住宅基本計画）
	規模	1低・2低：3000㎡以上 その他の地域：2000㎡以上 近商・商業・工専：1000㎡以上	1低・2低：1000㎡以上 その他の地域：500㎡以上	敷地数は原則として2まで	区域面積500㎡未満
	分割	敷地数増加禁止	←	←	←
	合意形成	区域内敷地権利者全員の合意	←	← とば口敷地を含まない旗竿型の区域指定も可能	← とば口敷地 ^{注3)} も原則参加（特例条項あり）
	道路幅員・接道	近商・商業・工・工専：8m以上 その他の地域：6m以上 3階を含む場合は接道長さ4m以上*	← ← ← *	区域内の床面積の合計により接道長さおよび通路幅を規定 ← *	原則幅2mかつ現況以上の既存天開通路、行き止りの場合は延長35m以下 ← *
建築基準・構造等	通路幅及び通路状空間	敷地内主要通路は、幅員5.5m以上 敷地内通路の基準はなし 必要に応じて歩道を設置	← ^{注4)} 敷地内通路は規定せず 歩道を設置	通路は規定による幅（1.5～3m）以上 外壁間距離の規定はなし 勾配12%以下で階段状でないもの	通路は既存幅以上、整備後中心から2m以上の建築物の各部分間距離確保 勾配12%以下で階段状でないもの 終端が境界線に接する
	高さ、階数	なし（基準法による）	←	3階以下（地階を含む）	10m以下、3階以下（地階を除く）
	構造	耐火建築物 準耐火建築物（木造3共同住宅のみ）	準耐火建築物以上	なし（基準法による）	準耐火建築物以上
	建ぺい率・容積率	通路を含む区域全体で算定	←	←	← 協定を定めた場合、とば口敷地への建ぺい、容積の緩和規定あり
用途等	共同住宅団地等、相互に関係のある一団の建築物、一団地の住宅施設	なし（基準法による）	専用住宅、2戸長屋、兼用住宅	専用住宅、長屋、兼用住宅、共同住宅（とば口敷地以外に適用）	
協定等	なし	容積配分をする場合は協定等を締結	容積配分をする場合は協定等を締結	容積配分をする場合は協定等を締結	
維持管理等	標示板の設置 定期報告義務はなし	←（配置図等の標示物を追加） ←	← ←	← ←	

通路要件等は緩やかで、通路面積全てを敷地面積に算入できる、建物構造の追加制限がないなどの点は密集型よりも緩やかである。よって、やや密集した住宅市街地で接道条件に課題のある敷地などでも活用が期待できる。

密集型は2005年から運用が開始された基準で、緊急に改善すべき密集市街地に適用区域を限定するなど、目的に特化させた基準といえる。同様の基準は他の自治体でも定められているが、川崎市の基準は建物ボリュームの制限、地階の設置、用途の規制などが緩やかで、高容積の活用や既存用途の更新が容易という利点がある。ただし、複数敷地区画を含む区域について、通路要件等の条件を満たした計画へ合意形成をはかる必要があり、活用に向けては多様な課題と可能性が認められる^{注5)}。

2-2. 連担制度の運用実態

現行制度が運用開始された1999年度以降の川崎市での一団地制度、連担制度（一般型と戸建型）と密集型の運用実態について、2007年3月31日までの実績を表2にまとめた。連担制度の運用実績は一般型3事例、戸建型1事例に留まり、47事例の実績がある一団地制度に比べて、1/10以下とはるかに少ない^{注6)}。また、2005年から運用が開始された密集型は、まだ一つも運用実績がない。

事例数は限られるが、全事例の地理的分布を図1に示し概要を表3にまとめた^{注7)}。これらの内容を比較することにより、以下の特徴が明らかになった。第一に、事例は全て住宅系の用途に関連するものである。戸建型1事例は専用住宅で、一般型は2事例が共同住宅、1事例は共同住宅の付帯施設である。第二に、事例は特定の地域には集中しておらず、川崎市の市域に分散して立地している。他方で、運用事例のない区も7区のうち4区あ

表3 連担制度の運用事例の概要^{注8)}

事例名称(所在地)	(1) 宮前区野川	(2) 麻生区黒川	(3) 川崎区富士見 ^{注10)}	(4) 宮前区菅生
適用された認定基準	戸建型連担	一般型連担	一般型連担	一般型連担
認定年月日	1999. 11. 19	2003. 1. 27	2004. 6. 21 (2005. 10. 13修正)	2006. 10. 18
建築主	個人	個人	都市機構	川崎市長
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域	工業地域	準住居地域、第一種中高層住居専用地域
地域地区等	防火指定なし、第1種高度地区	準防火地域、第3種高度地区	防火指定なし、第3種高度地区	準防火地域、第2・3種高度地区
法定建ぺい率/法定容積率	46.44% ^{注9)} /80%	60%/200%	60%/200%	60%/200%
区域面積/敷地区画数	386.90㎡/2	1200.20㎡/2	18787.36㎡/5	14087.11㎡/8(住棟5+付帯施設3)
通路面積/最小通路幅	36.82㎡/2.5m	52.61㎡/4.0m	0.00㎡/通路の設定なし	1909.03㎡/4.0m
建築面積/建ぺい率	161.38㎡/41.71%	510.05㎡/42.50%	6788.73㎡/36.13%	1685.01㎡/11.96%
延べ床面積/容積率	309.23㎡/79.93%	1447.28㎡/98.64%	35813.39㎡/190.62%	7818.21㎡/55.50%
階数(新設/既存)	2F/2F	3F/4F	14F×3棟、7F、2F/—	1F/5F×5棟、1F×2棟
必要絶対空地面積/空地率	戸建型連担は適用されない	720.12㎡/60%	11272.42㎡/60%	8452.27㎡/60%
絶対空地面積/空地率	同上	690.15㎡/57.50%	11998.63㎡/63.87%	12402.10㎡/88.04%
建築物用途	専用住宅	共同住宅	共同住宅・保育園	市営住宅区域内の集会所

表2 一団地の総合設計制度および連担設計制度の認定状況

種別	年度	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	合計
一般型	一団地制度	6	8	2	3	4	10	7	7	47
	連担制度	0	0	0	1	0	1	0	1	3
	戸建型	1	0	0	0	0	0	0	0	1
密集型		—	—	—	—	—	—	0	0	0
合計		7	8	4	4	4	11	7	8	51

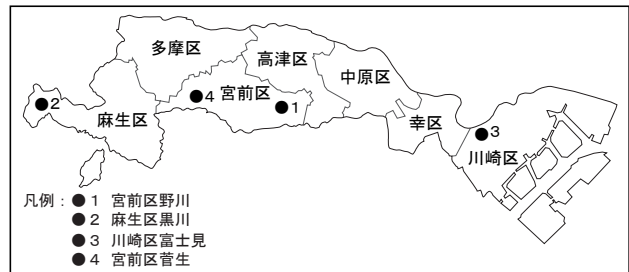


図1 連担建築物設計制度の活用事例の分布

る。第三に、事例の規模にはかなりのバラツキがある。小規模の計画に限定される戸建型を除外した一般型の3事例を比較すると、全事例が建ぺい率/容積率は同指定の地域に立地しながら、最小と最大の事例の間に、区域面積と建築面積で10倍以上、延べ床面積で20倍以上の規模の差がある。第四に、建築主は半数の事例が個人で、半数の事例が公的セクターである。戸建型1事例の建築主は個人だが、一般型3事例のうち2つが公的住宅の建替え等に連担制度が用いられたものである。

3. 各事例の特徴および運用の志向性

3-1. 各事例にみられる運用実態

本章では、対象事例について計画内容をより詳細に検討する。まず、認定基準との照応関係を含めた運用実態を明らかにした上で、現地調査により整備状況を確認してその特性を明らかにする。加えて、配棟計画図(Block

Plan)と敷地区画図(Lot Plan)を作成して、敷地計画の特徴を把握し、空間像を含めた検証を行う。その上で、連担制度を活用した整備について考察する。

3-2. 事例(1)：宮前区野川

第1種低層住居専用地域内の敷地における専用住宅の増設に対して、戸建型が初めて適用された事例で、弾力的運用により認定基準策定前に予定された基準を準用して認定がなされた。敷地は三方を道路に接するため1敷地1建物となるように敷地分割する計画が可能だが、北側に2項道路があり必要な境界後退をすると敷地面積が減少し、既存建物の規模(延床面積)を前提に法定容積率80%を遵守するように敷地面積を設定すると、分割した敷地面積が最低敷地規模の下限である125㎡未満となるという問題が存在した。そこで、戸建型連担制度の活用による容積移転を行なうことで、新設住宅の敷地面積を125㎡以上確保し、新設住宅の建物規模を抑制して、1敷地として扱われる2敷地区画の区域に対して集団規定を遵守した計画としている。各敷地区画は直接道路に接しているが、計画規模(延床面積300㎡超)の基準に応じた2.5m幅の通路が区域内に設定されている。

敷地計画は、定型的な住宅地での区画割をイレギュラーな割合で行ない、2棟の専用住宅を配置したもので、建物に挟まれた空間を積極的に整備する志向性は認められない。現地調査でも上記の内容を上回る空間像の特徴は確認されなかった。ただし、①北側の2項道路に認定計画書に表記された境界後退が実施されていない、②認定基準で定める標示板の設置が確認できない、③通路部分を明示する杭等の設置が確認できない、という3点の課題のある運用実態が認められた。

3-3. 事例(2)：麻生区黒川

第1種住居地域内の敷地における共同住宅の増設に対して、一般型が初めて運用された事例である。道路に面した既存の共同住宅の後背敷地の土地利用について、敷地分割により端竿型に敷地形状を設定すれば、有効に接道するので小規模の専用住宅や長屋等の計画は可能だが、共同住宅を建設するには条例により建物規模(階数、延床面積)に応じて接道長さの制限を受ける。この規定により当該規模の計画を敷地分割により行なう場合は、5m以上の接道長さが必要とされる。従って、敷地分割による計画では後背敷地の土地利用が制限されるという問題が存在した。そこで、一般型連担制度を活用し、2敷地区画の区域を1敷地として扱うことで、接道長さを確保し集団規制に準拠した計画を実現した。

本事例について認定基準との照応関係をみると、以下の3点の弾力的運用が明らかになった。①認定基準で規定される通路幅は5.5m以上だが、本計画では4mで認定された。②絶対空地率は基準値60%を若干下回る値で認定された。③通路の歩道と転回広場を含まない計画で認定された。上記の運用は、本計画が中低層の共同住宅2棟による構成で、大規模な計画を主な対象とした一団地制度と共通の一般型認定基準をそのまま適用することが適切でない判断され、計画規模に相当の性能を確保するも計画が採用されて認定されたと推定される。

敷地計画については、前面道路側の既存建物の後背地に1棟の共同住宅を増設したもので、2棟に挟まれた空間は駐車場となり、コモンとして整備する志向性は認められない。また、現地調査により、①認定基準で定められている標示板の設置が確認できない、②認定計画書には表示していない既存の建物(物置)が撤去されず残存する、という2点の課題のある運用実態が認められた。

3-4. 事例(3)：川崎区富士見

川崎競馬場に隣接する工業地域内に立地する公団賃貸

表4-1 対象事例の敷地計画と整備像

	(1) 宮前区野川	(2) 麻生区黒川
配標計画図		
敷地区画図		
現地写真		

住宅の建替えに一般型連担制度が活用された事例である。対象事例の中では最大規模で、14階建の高層住棟を中心とした5棟で構成され、法定容積率をほぼ使い切った計画である。従前の共同住宅の建替えの实施にあたり、工区を2つに分割して漸進的に実施することが効率的であり、このために一般型連担制度が活用された。

認定された計画では5つの敷地区画が設定され、各々が前面道路に接する形状となるので、認定基準の規定による通路が区域内に設定されていない。事例(1)では、同様の接道条件なのに通路が設定されており、比較すると弾力的運用とみなせる。また、前述の2事例とは異なり認定計画書に標示板の設置位置が記載されていない。この点は、同一の運用基準内で一般型と戸建型に異なる運用が認められるが、その理由は確認できなかった。

敷地計画は、5棟の建物が中庭状のコモンを取り囲む配置で、中庭空間は緑豊かな植栽がなされ子供の遊び場としても整備されている。また、北側に駐車場を集中的に配置するなど区域を包括的に計画している。加えて、複数敷地区画を1敷地と扱うことで日影規制の合理化を

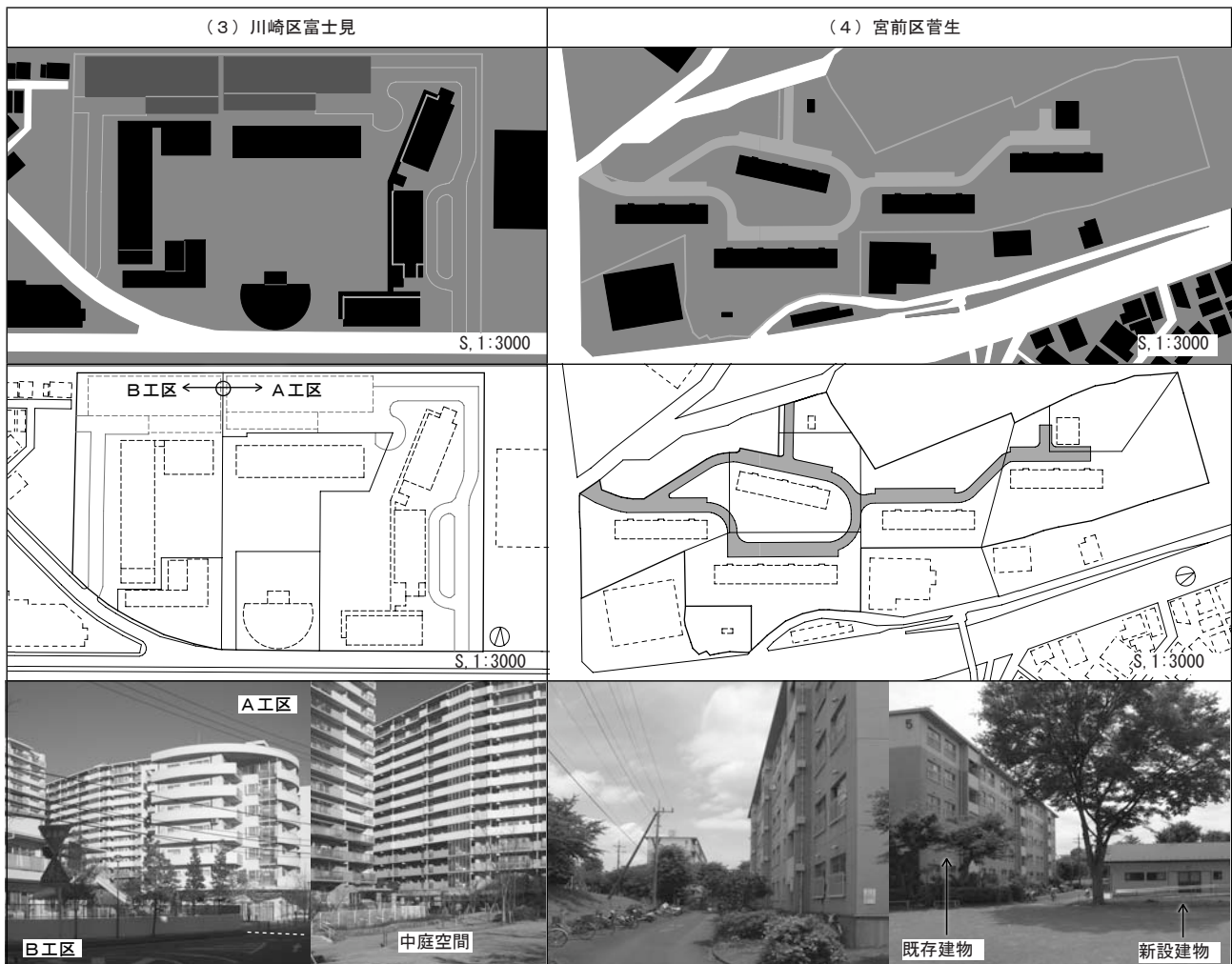
行って高層住棟の近接配置を可能としている。ただし、実現した中庭の空間像は、取り囲む住棟が高層なので、スケールのにも相当の威圧感がある。また、南西部に整備された保育園は完全に独立した計画で、敷地は中庭に隣接しているが、園庭との間に連続的な関係は存在しない。

3-5. 事例(4)：宮前区菅生

既存の公営住宅に付帯する集会所の建替えに一般型連担制度が活用された事例である。区域は丘陵部の準住居地域と第1種中高層住居専用地域にまたがって立地している。既存建物群は5階建ての住棟5棟が中心で、一団地制度により計画されている。老朽化した集会所の建替えに際して、通常は一団地制度の建替認定を活用するが、建替え時の設定区域と従前の一団地制度の認定区域が一致せず、建替認定が適用できない問題があった。従って、この条件下で整備を実現するために、一般型連担制度が活用されている^{注11)}。また、建築主と認定を行なう特定行政庁が同一である点でも特殊な事例である。

本事例について認定基準との照応関係をみると、以下の弾力的運用が明らかになり、課題のある運用実態も認

表4-2 対象事例の敷地計画と整備像



められた。①認定基準では通路幅は5.5m以上だが、従前の一団地認定による既存の通路幅4mで認定された。②通路に歩道を設置せず既存の通路を前提とした計画で認定された。③南東端のボイラー室の敷地区画は通路には有効に接しておらず、東側の道路にも2M未満の接道しか確保されていない。④標示板の設置位置は認定計画書に明示されておらず、現地調査でも設置が確認できない。

本計画は、一団地制度による既存建物群における小規模建替えに連担制度が用いられたもので、既存の計画を前提として認定が行なわれたため、①と②の運用がされたと推定される、③は通路に有効に接するように敷地区画を設定することも可能で、かつ現時点ではボイラー室は残存しないため、実質的には大きな問題ではないかもしれない。しかし、認定時の基準への準拠の明示性、認定事例間の制度運用の一貫性という観点からは課題がある。④にも同様に制度遵守の観点からは課題が残る。

本事例は標準的な公営住宅区域内の集会所の建替えであり、敷地計画について特筆すべき点は認められない。本来は連担制度を活用しない案件に対して、区域面積の変更により連担制度をやむなく活用した経緯が明らかになっており、かなり例外的な事例と位置付けられる。

4. 連担制度の運用実態に関する考察

4-1. 運用実態にみられる特徴と課題

川崎市の連担制度活用は、まだ4事例と限られた運用実績しかなく、規模や用途、制度活用の目的や経緯などが多岐にわたるため、運用上の際立った傾向を明らかにすることは困難であった。しかし、対象事例の比較によって以下のような知見を得ることができた。(表5)

第一に、認定基準の規定が定型的に運用されている訳ではなく、全ての事例について、ある程度の弾力的運用が認められた。その中でも通路幅については、認定基準が一団地制度と共通の基準として定める幅員5.5M以上の歩道付通路を計画した事例は一つもなく、敷地や周辺状況に応じた適切な幅員により認定されている。

第二に、全ての事例において、課題のある運用実態が認められた。共通する傾向として、認定基準や他の建築規制に準拠して認定計画書に記載された内容が、適正に実施されていないという課題が認められた。さらに審査過程のチェックが不十分なためか、記入漏れや不正確な記述も複数認められた。特に標示板設置は、過半の事例で現地の設置が確認できず、認定計画書への記載も一貫性のある運用が行なわれてないことが明らかになった。

第三に、連担制度を活用した事由や目的は、事例によってかなり異なることが明らかになった。分析すると、個別の建築計画が抱える課題を解消するという目的が共通しており、敷地計画にみられる特徴からは、建築基準法に規定される「総合的見地からの設計」の発現について、共通項を抽出することは困難であった。

連担制度では、複数敷地区画を総合的に計画することで、それらを1敷地として扱い、建築規制の合理化を行なったり、敷地状況に適合した計画を可能とすることができる。よって、連担制度の活用による整備には、①通路や空地の適正配置により防災性や安全性を高める、②一群の敷地区画に対して包括的な敷地計画を行なうことでコモンを含む良好な空間像を実現する、③区域の課題を解決し、潜在的可能性を活用してアメニティを高める、など地域にメリットのある側面(以下、まちづくり面という)が期待できる。他方で、①容積の移転や隣地斜線・日影規制の合理化により効率的な土地利用を可能とする、②接道条件の緩和により建設可能な用途・規模を拡充する、③既存建築物の建替えを段階的・漸進的に行ない事業性を向上させる、など建築主にメリットのある側面(以下、個別面という)も合わせて期待できる。

これら2つの側面は両立することが望ましいが、主体により重視する面が異なるので、必ず両立するとは限らない。よって、連担制度の認定基準の内容とその運用については、両者がバランスした整備が誘導されるように、認定時点でまちづくり面の貢献と個別面の緩和の双方が適正に計画され、かつ、認定計画に基づいた整備と良好な維持管理が確実に担保される運用が肝要である。

表5の右部分に対象事例にみられる連担制度の主な活用目的と上記の2面との関係を整理した。個別面には、土地活用や事業性の向上に直接寄与し、メリットを数量的に明示することが容易で、整備時にメリットが発現し享受可能となるという特性が認められる。他方で、まちづくり面には、特例活用に伴う特性として公共性へ寄与する計画が誘導され、メリットは防災性、安全性、アメニティの向上など質的部分が中心で、継続的な維持管理を伴うことで、恩恵が安定的に享受可能となるという特徴が認められる。対象事例では個別面に指向性が集中しているが、本来はまちづくり面と個別面がバランスよく両立し、特例による緩和と整備による貢献の均衡関係が適正に担保されるような実現と維持が求められる。

4-2. 改善に向けた方向性の考察

上述の観点から運用上の特徴と課題を考察すると、川

崎市の連担制度について今後改善すべき課題と改善への方向性として以下の点を整理することができる。

第一に、特例則による認定は特定行政庁の裁量のある部分であるが、弾力的運用が無原則で行なわれるのは好ましくない。対象事例では通路幅の緩和をはじめとして、複数の弾力的運用が認められた。これは、旧基準から引き継がれた内容が一般型連担制度に適用されており、一団地制度と比較して規模の小さい区域や建物規模の計画が多い連担制度の活用実態に則していないことが原因と考えられる。弾力的運用の常態化を避けるためには、既成市街地での住宅系用途の建物更新等を念頭に、中低層の建築物を対象とした連担制度独自の基準を新設することが考えられる。そこでは、戸建型と同様に計画規模に応じて通路等の基準を設定することが有効と考えられる。加えて、市街地の類型や地域の課題に応じて、連担制度の活用方法を解説した手引書（タイプ別の運用ガイドライン）を作成することも、運用指針の事前明示性を高め、施策目的への誘導に資すると考えられる。

第二に、課題のある運用実態については、制度を運用する特定行政庁が建築主である清水台の事例も含めて、複数の不適切な運用実態が認められており、特例則を活用する場合のコンプライアンスの観点からも、改善が必要である。特に標示板に関わる運用には共通して課題が認められたが、認定への過程での指導内容や認定時に計画書で約定された内容が、建築確認や検査の段階で十分チェックされていないことも理由の一つと推定される。認定計画どおりに整備が実現し持続することによりまちづくり面のメリットが期待できること、特例則の緩和に

よる個別面のメリットは既に享受されていることから、約定した整備実施は建築主の社会的責務である。従ってこの点は早急に改善策を講じる必要がある。しかし、現行制度では、悪質な場合のペナルティや計画書の事後の修正手続きの設定がなく、この点は改善へ向けた検討課題である。また、標示板設置は景観上も好ましくない場合もあるので、特例則活用の公告機能を期待するのであれば、ホームページ上で認定概要を情報公開するなどの代替手段を合わせて検討することも考えられる。

第三に、対象事例においては連担制度の主な活用目的が個別面のメリットに集中していることが明らかになった。考察されたように、まちづくり面への貢献と個別面の緩和がバランスするように計画を誘導する必要がある。一方へ志向性が集中しないよう運用を見直す必要があるだろう。その際、認定基準の数値的内容への形式的適合のみに主軸が置かれるのではなく、包括的な敷地計画による良好な空間像の実現や、区域の課題解決、潜在的可能性の活用などを合わせて重視し、連担制度を目的志向型の計画手法として発展させることが重要と考えられる。加えて、ガイドライン等を活用して「総合的見地からの設計」についても詳細な情報を提供し、適確な誘導をはかることも重要である。さらに、まちづくり条例等との連携や景観法の施策の併用も相互補完性のある手法として効果的と考えられ、その活用が期待される。

5. まとめ

本研究では、川崎市における連担制度について、認定基準の特徴を明らかにした上で、運用された全事例につ

表5 事例にみられる運用上の特徴・課題と志向性

	認定基準の弾力的運用	課題のある運用実態	連担制度の主な活用目的	連担制度の活用に期待される効果
(1)	<ul style="list-style-type: none"> 認定基準策定以前の時点で、予定されていた基準を準用して認定 	<ul style="list-style-type: none"> 2項道路側の道路境界後退を実施していない 標示板の設置が確認できない 通路部分を明示する整備がなされていない 	<ul style="list-style-type: none"> 既存建物を前提とした場合に生じる最低敷地規模の規制による敷地分割／新規建築への制限を緩和 	<p>個別面</p> <ul style="list-style-type: none"> 容積移転、隣地斜線・日影規制の合理化による効率的な土地利用 ・ 接道条件の緩和などにより建設可能な用途・規模を拡充する ・ 既存建築物の建替を段階的・漸進的に行い事業化に寄与する <p>まちづくり面</p> <ul style="list-style-type: none"> → 土地利用や事業性への寄与 → 整備時にメリットが発現し、享受が可能となる → メリットの量的な明示が容易 <p>貢献 ↑ ↓ 緩和</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 通路や空地の適正な配置による防災性・安全性などの向上 ・ 包括的敷地計画による commonspace 等を含む良好な空間像の実現 ・ 敷地の持つ潜在的可能性の活用 → 公共性への寄与 → 整備後の良好な維持管理によりメリットが持続し、享受可能 → 質的なメリットが中心
(2)	<ul style="list-style-type: none"> 通路幅員を5.5m→4mに緩和 絶対空地率を60%→57.50%に緩和 歩道と回転広場の設置を免除 	<ul style="list-style-type: none"> 標示板の設置が確認できない 計画外の既存建物が区域内に残存している 	<ul style="list-style-type: none"> 条例による接道長さの規制を受ける旗竿型の後背地における一定規模以上の共同住宅の建設を可能とする 	
(3)	<ul style="list-style-type: none"> 各敷地区画が接道しているため、認定基準に規定する通路の設定がない（区域内に整備されている通路の幅員は2～6mである） 	<ul style="list-style-type: none"> 認定計画書には標示板の設置位置が明示されていない（現地には標示板は設置されている） 	<ul style="list-style-type: none"> 建替事業の工期を分割し漸進的な実施を可能とする 日影規制の合理化による有効な土地利用を可能とする 中庭を囲んだ配置や駐車場の集中配置による総合的計画 	
(4)	<ul style="list-style-type: none"> 通路幅員を5.5m→4mに緩和 歩道の設置を免除（既存の通路をそのまま認定） 有効に通路に接しない敷地区画を含んで認定 	<ul style="list-style-type: none"> 標示板の設置が確認できない 認定計画書には標示板の設置位置が明示されていない 	<ul style="list-style-type: none"> 区域の変更により一団地の建替認定を適用できないという問題を解消 	

いて調査・研究を行い、認定基準との相応関係を明らかにするとともに、現地調査も交えて敷地計画や空間像の特徴および制度運用実態の特徴と課題を明らかにすることができた。事例数は4事例と限定的だったが、それらの検証により、大半の事例で認定基準の弾力的運用や課題のある運用実態が認められ、事例活用の志向性が多岐にわたることが明らかになった。

検証・分析過程で得られた知見により、現状の運用について、①制度運用の一貫性と事前明示性が不十分で公平性の観点から課題がある、②特例則活用による緩和と貢献のバランスの観点から「総合的見地からの設計」の発現が不明確である、という課題が明らかになった。

そして、改善への方向性として、①計画の規模や連担制度の特性に合わせた専用の認定基準の策定やガイドラインの併用が有効と考えられる、②特例則を活用した計画が適正に実施・維持されるよう確認・是正する手段を充実する必要があり、公告機能は標示板設置に限定せず代替手段を含めた効果的な方策が求められる。③連担制度の目的志向型の特性を前提に、個別面とまちづくり面のバランスが取れた総合的計画が可能となるように制度運用を行なう必要がある、の3点が整理された。

連担制度はまだ発展途上にあり、川崎市の運用事例も限定的だが、本研究によって運用実態の現状・課題と改善への方向性を明らかにすることができた。しかし、本研究の成果は連担制度の潜在的可能性の一部のみを明らかにしたに過ぎず、引き続き川崎市の運用実態の研究を行なって長期的にデータを積み重ねたり、より多くの自治体の運用実態を研究することにより、その特性や可能性について包括的な成果が得られるよう研究を進展させる必要がある。加えて、筆者らの連担制度に関する一連の研究についても体系化を行い、計画・整備手法の要点をより明確にする必要がある。これらの知見や技術的発展により制度面を含む環境整備が推進されることで、包括的な敷地計画を伴った連担制度の活用が期待される。

謝辞

本研究の推進にあたっては、川崎市まちづくり局に各種の情報提供等でご協力をいただきました。また、酒川英一氏（フォルムス）にも各種検討への協力を得ました。この場を借りて謝意を表します。

注

注1) 従前の一団地制度の認定基準と一般型連担制度の基準を比較すると多くの内容が引き継がれていることがわかる。連担制度の創設時に改訂された基準内容としては主に以下の内容がある。

①用途についての制限を廃止した。②市内全域を適用範囲とした。③対象区域の規模の下限を緩和した。④接道長さの規定が追加された。(条例による延床面積1000㎡超の場合と同等の基準) ⑤「敷地内通路」の規定を削除し、対象区域内の通路は幅員5.5m以上の「敷地内主要通路」の

みとなった。⑥通路に対して地役権等を登記する努力を求めた。⑦表示板について、通路の位置を明示した配置図、建築主及び管理責任者の氏名と認定年月日を標示することとした。なお、①と③の変更により従前は耐火建築物のみが対象であったが、一般型連担制度を活用する場合には、条件によっては準耐火建築物の採用も可能となった。

注2) 都市計画法・建築基準法による規制に加えて、川崎市建築基準条例の対象となるので、敷地の前面道路幅や接道長さ、端竿状の場合は通路状部分の形状などにより計画に影響を受ける。よって、大きな影響がある項目については、注記の上で規制内容を表記している。

注3) 連担型認定基準に定義されている用語で、「法第43条の既定を満たし、認定を受けることなく建築が可能な敷地をいう。」

注4) 用語の意義として、旧基準は「(1) 敷地内主要通路 幅員5.5メートル以上の一団地に設ける主要な通路をいう。(2) 敷地内通路 建築物の屋外への主要な出入口から敷地内主要通路または道路に通ずる通路をいう。」と定めている。新基準である一般型は、「(4) 敷地内主要通路 道路に避難上有効に接続する敷地内の通路をいう。」と定め、「敷地内通路」を意義を掲げる用語から除外している。両基準とも、設計基準としては自動車の通行が想定されており、幅員は5.5m以上と定めている。なお、これらの変更の経緯や理由は明らかでない。

注5) 密集型に関する研究については、文献4)などを参照のこと。

注6) 1999年の戸建型は、2000年の施行を目指して認定基準の検討が進められていた時点で相談があった案件について、施行予定の認定基準(敷地数、接道長さ、通路等)に適合した計画と判断して認定を行なったもので、正式運用前だが対象となる運用実績として扱っている。

注7) 川崎市まちづくり局建築指導課において認定計画書の閲覧等の調査を行ない、追って2008年3月11日に運用実態に関するヒアリングを行なって、それらの内容を表記している。

注8) 絶対空地面積/空地率は、敷地面積から建築面積を引いたものとして算定している。また、通路面積は認定計画書に表記がないため、配置図をトレースしCAD上で概算した数値を表記している。

注9) 当該地域の法定建ぺい率は40%であるが、角の敷地のみは容積率の緩和を受け50%となる。従って、2敷地区画の面積で按分して計算した数値46.44%を法定建ぺい率として表記している。

注10) 認定計画書では、用途地域等欄の記載漏れがあるが、指定された用途地域を表記した。また、修正後の認定計画書の配置図において全ての寸法が1.5倍の値となっているという誤記があるが、正確な数値に変換した上で表記している。

注11) 一団地制度(建築基準法86条1項)による計画が認定された区域内での建替えには、通常は「公告区域内における同一敷地内建築物以外の建築物の位置及び構造の認定」(同86条の2)が用いられる。本事例では、何らかの事由により建替え時において区域が従前のもので変更され、当該認定が適用できなかった。従って、既存建物を前提とし、複数敷地区画を1敷地と扱える連担制度(同86条2項)が活用されている。

参考文献

- 1) 連担建築物設計制度研究会；連担建築物設計制度活用ハンドブック，日本建築センター，1999.7
- 2) 小浪晋ほか；京都市における連担建築物設計制度の初期運用実態—密集市街地における建築物敷地の集团的取扱いに関する研究，日本都市計画学会都市計画論文集，No.37-3，2002.10，P385-390
- 3) 金青錫ほか；密集市街地整備のための連担建築物設計制度の運用に関する研究—京都市、神戸市、荒川区の地域別特性を中心にして—，日本都市計画学会都市計画論文集，No.40-1，2005.4，P91-96
- 4) 田中友章；連担建築物設計制度の活用による協調的整備の可能性，都市計画 273号，日本都市計画学会，2008.6，p59-64
- 5) 田中友章；連担建築物設計制度を活用した複数敷地区画整備の研究—長野市・ばていお大門の敷地計画に関する考察—，日本建築学会学術講演梗概集，2008.9，E-1 p1127-1128