

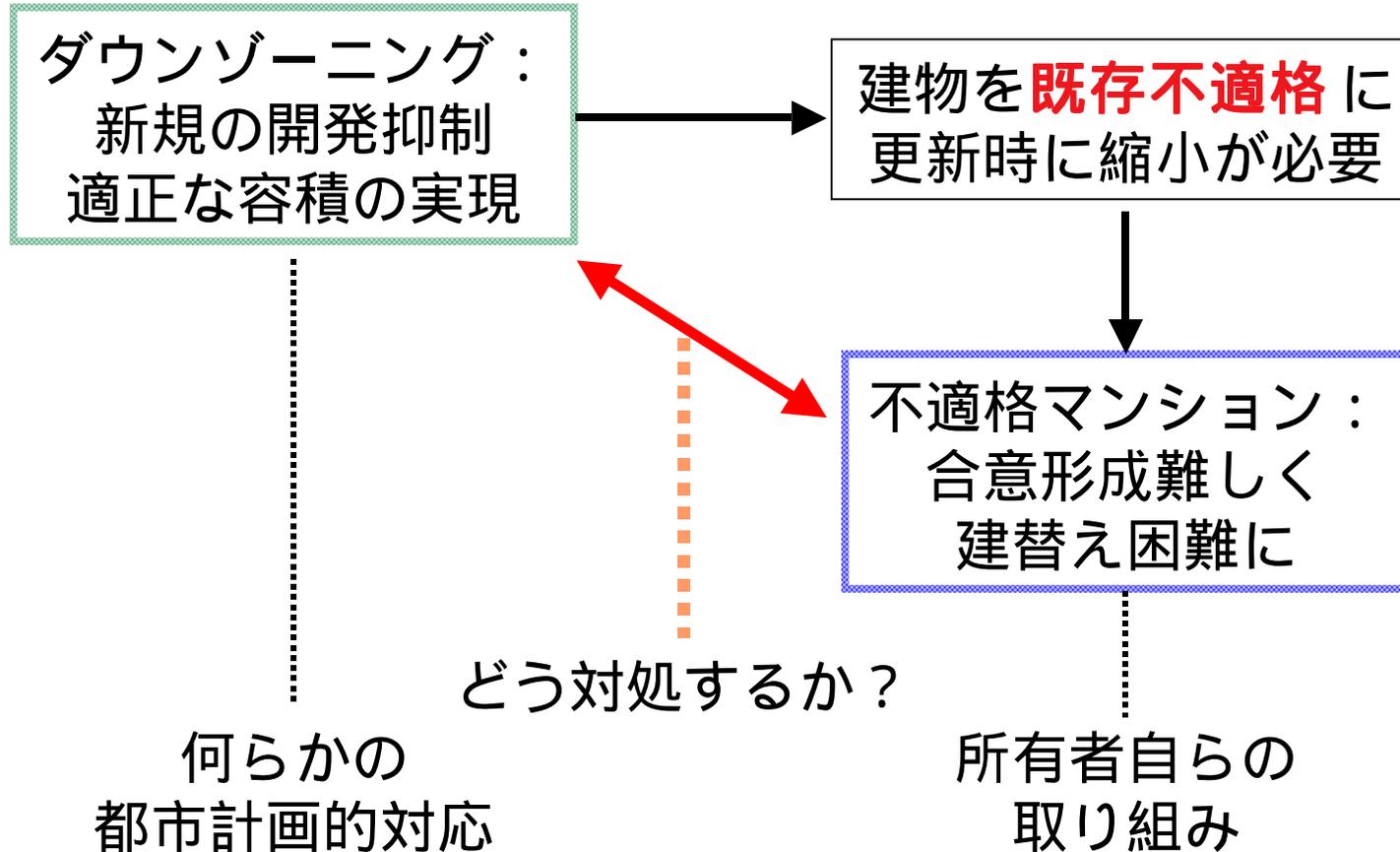
ダウンゾーニングで生じた既存不適格 マンションへの対応に関する考察

-福岡県春日市における事例の検討-

米野 史健

(科学技術振興事業団 / 独立行政法人建築研究所)

研究の背景と目的



研究の方法

- ・ **福岡県春日市** での不適合マンションへの取り組みを対象
 - 住民・行政が協力して問題を検討

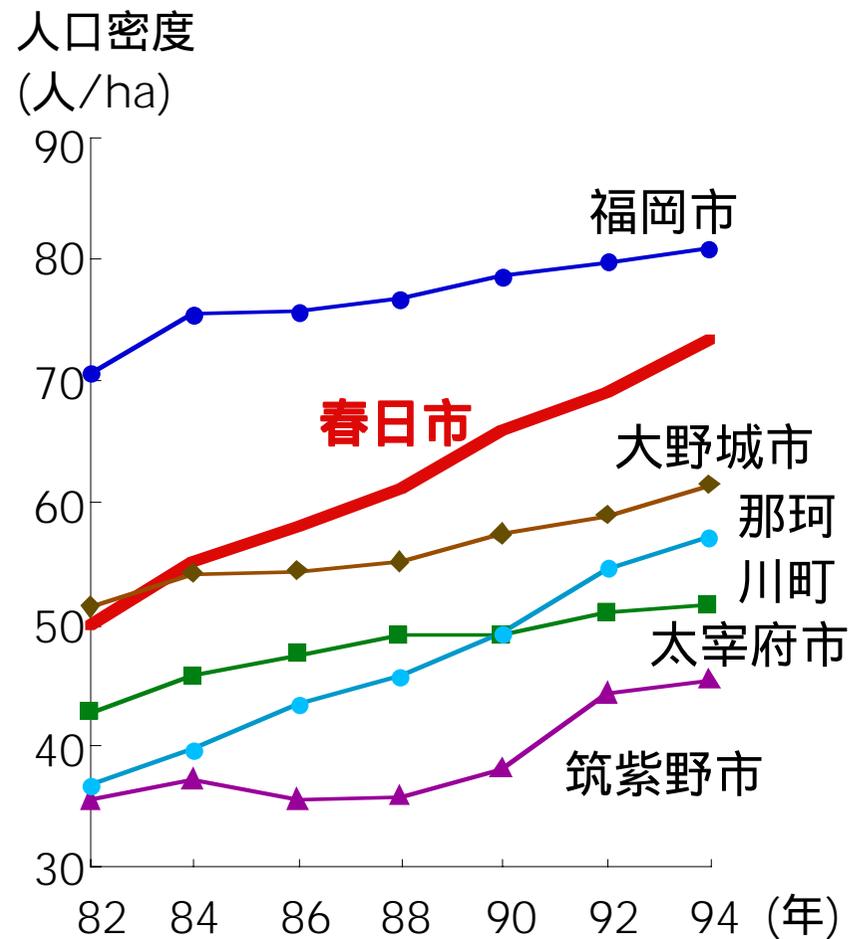
- ・ 96年11月：住民と行政との最初の交渉
～ 99年3月：対応実施し問題が(一旦)終結
⋮
ヒアリング調査・資料収集を繰り返し実施
情報提示・意見交換も行う--**間接的に関与**

- ・ 過程で検討・実施された**対応策**を整理
- ・ 対応策の持つ**意味や問題点・課題**を考察

春日市の概要



市町村名 /
住居系用途地域の平均指定容積率(%)



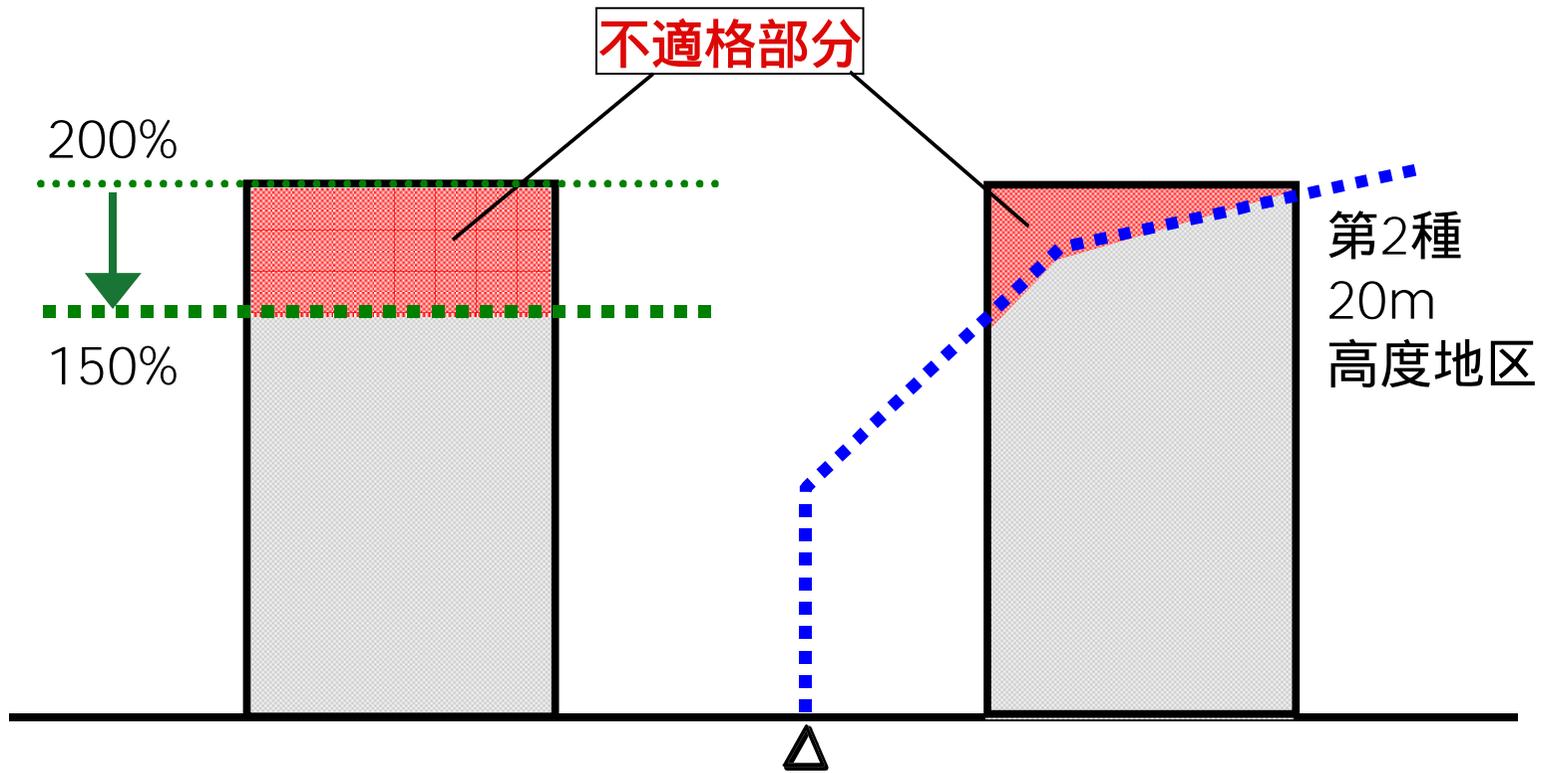
対策検討のプロセス

年	月	事項	期
95	8	市報で素案提示、縦覧・説明会実施	対立期
96	4 10 11	用途地域改正 問題に気付き他のマンションに連絡 管理組合連絡会発足、要求書・質問状を市に提出 市が回答書を提示、第1回説明会開催	
97	1,2 5 7,10 12	質問状を再度提出、回答書提示及び第2回説明会 市・連絡会が対策協議会設立、第1回開催 第2,3回協議会（実態の把握・方向の検討） 第4回協議会（地区計画の検討）	
98	2 5 7,8 8,9 10	第5回協議会（総合設計の検討） 神戸市・西宮市の視察（震災復興での運用実態） 案がまとまり、変更内容と許可要件を発表 協議会・連絡会内での議論、要件の修正 市報や説明会などでの周知・議論	実施期
99	1,2 3	都市計画変更の法定手続 変更を告示、連絡会・行政間で確認書締結	

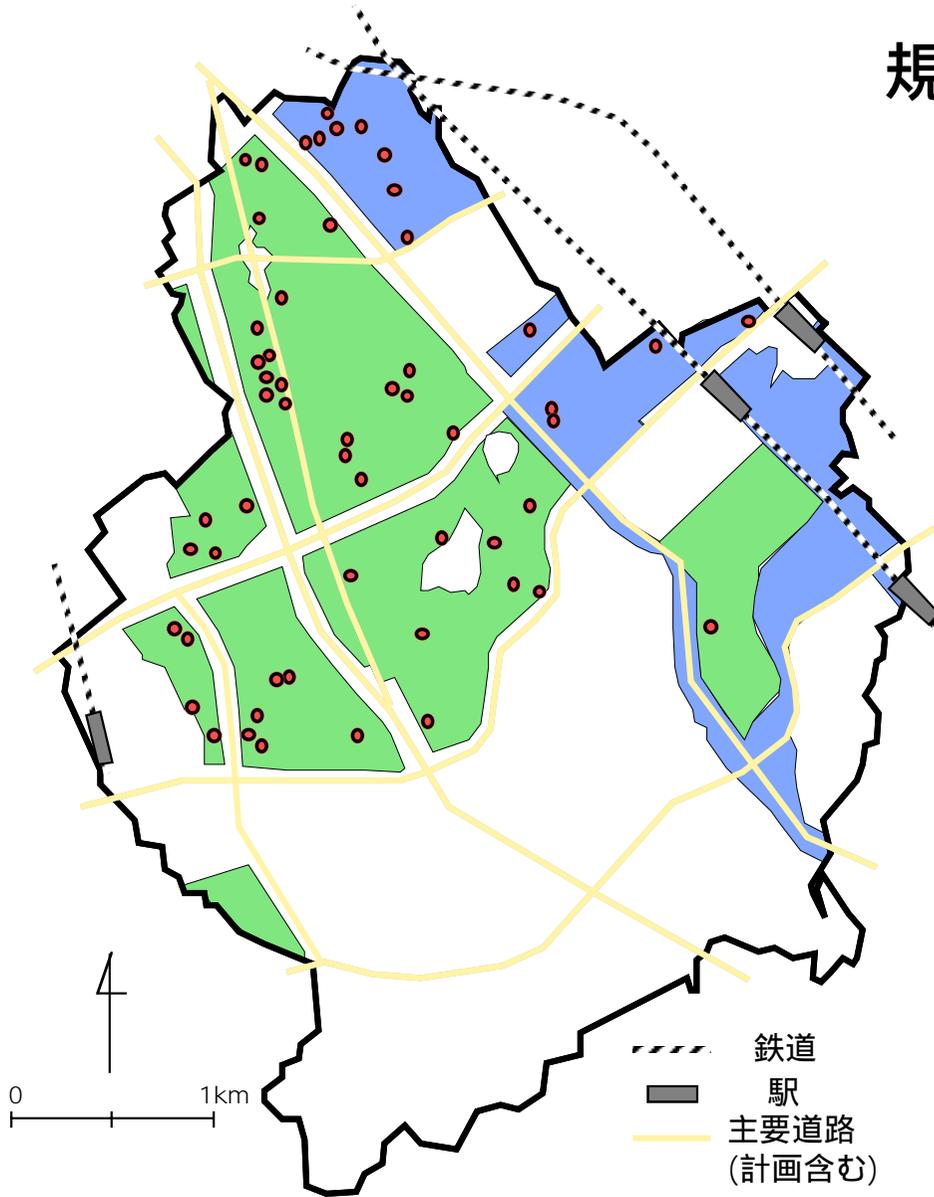
規制強化の内容

A. 容積率切り下げ
(中高層住居専用地域)

B. 高度地区指定
(準工業・旧住居地域)



規制を強化した地域



● 不適格分譲マンション

規制A地域
(容積切り下げ)

42棟

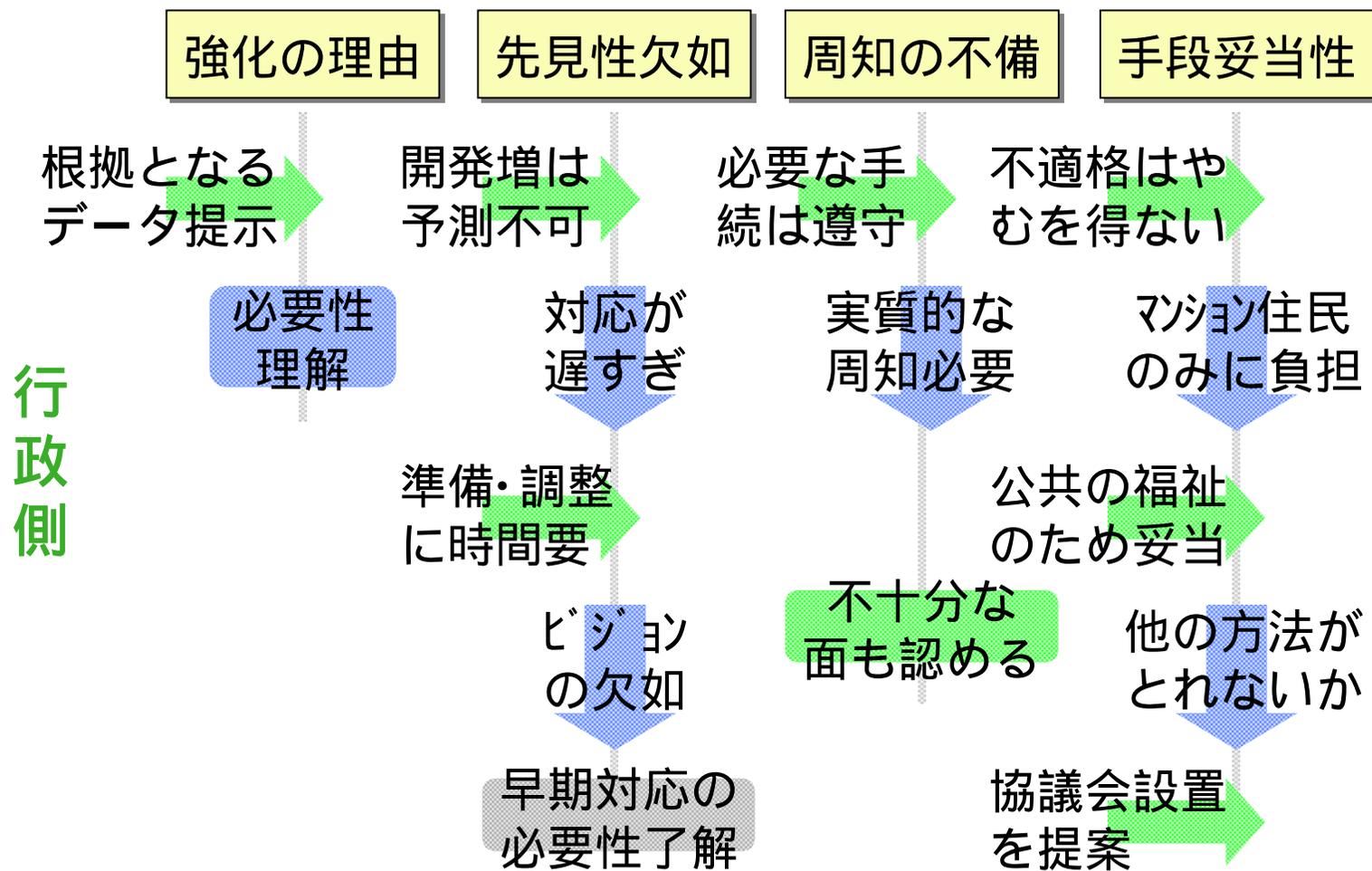
規制B地域
(高度地区導入)

15棟

計 57棟
2770世帯
9000人弱

対立期の考察

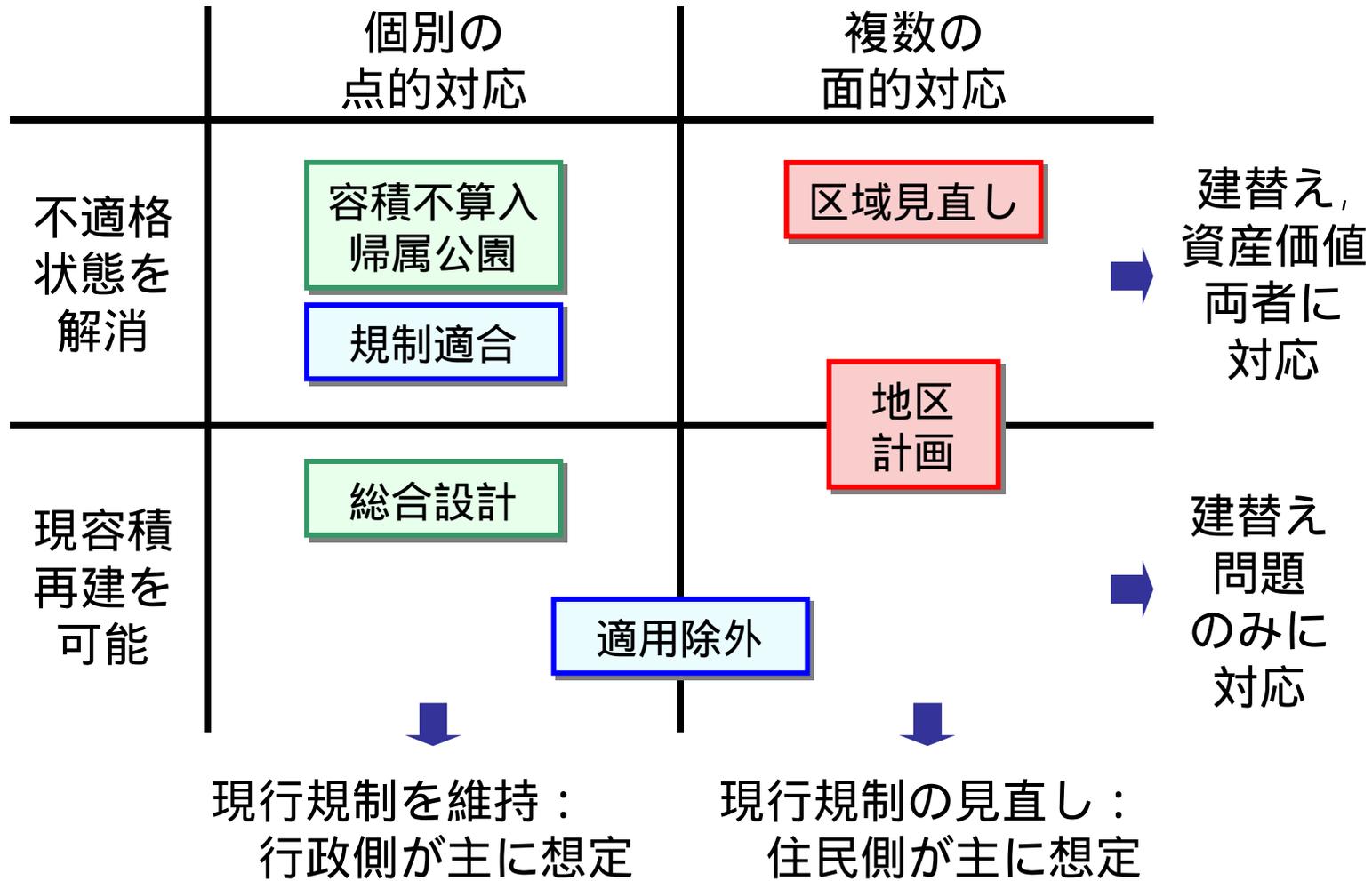
住民側



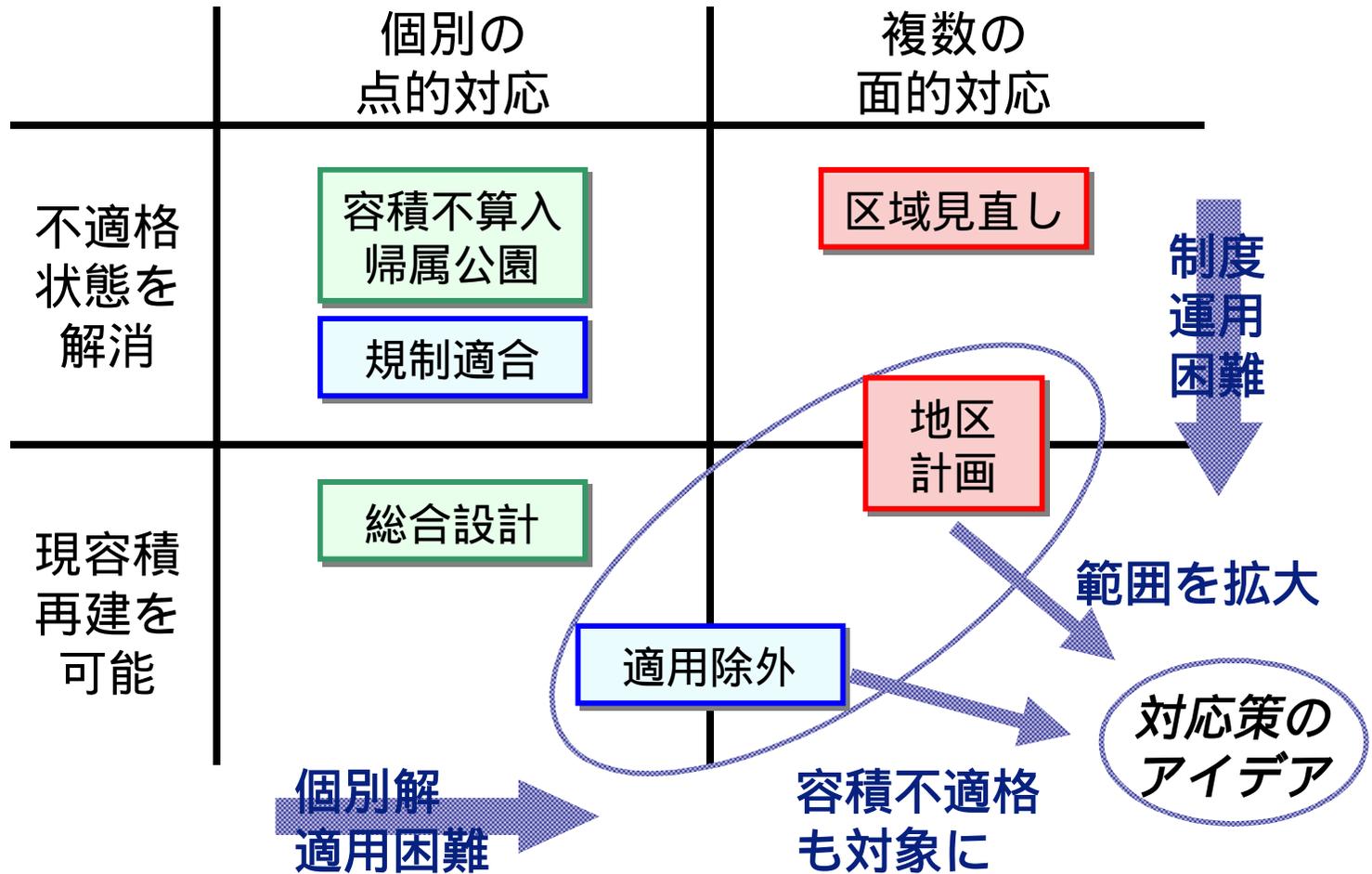
対応策検討の内容と経過

対象	検討事項	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回	第6回
A: 容積 不適格 (42棟)	共用部分 不算入	設計図を 集め計算	2棟が 適格				
	総合設計 容積緩和			対象物件 の選定	仮想設計 実施	大規模 以外困難	適用に 疑問
	帰属公園 敷地算入	実態調査	7棟が 保有	算入して も効果薄			
B: 高度 不適格 (15棟)	高度日影 の適合	設計図を 収集	斜線制限 の確認	日影規制 の調査	適格物 件無し	仮想設計 を断念	
	規制の 適用除外	他自治体 への照会		判断基準 の調査	4棟救済 の見通し	神戸 西宮 視察	方法の 検討
規制 A B 両者	区域界の 見直し	連絡会が 提案		連絡会が 可能性の ある地域 を提案			
	地区計画 導入				導入方法 の検討	導入手順 の検討	事例の 把握

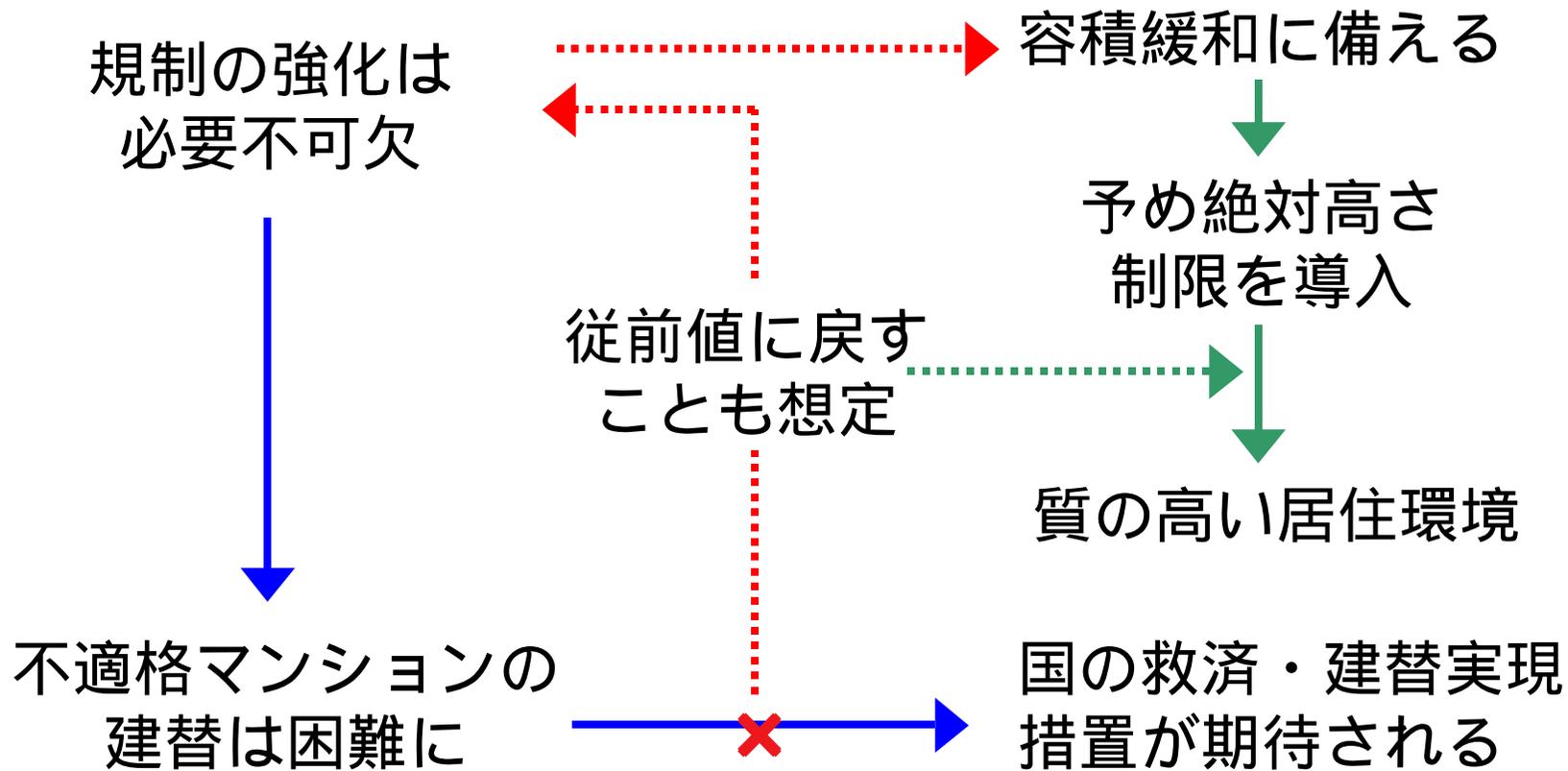
検討内容の考察



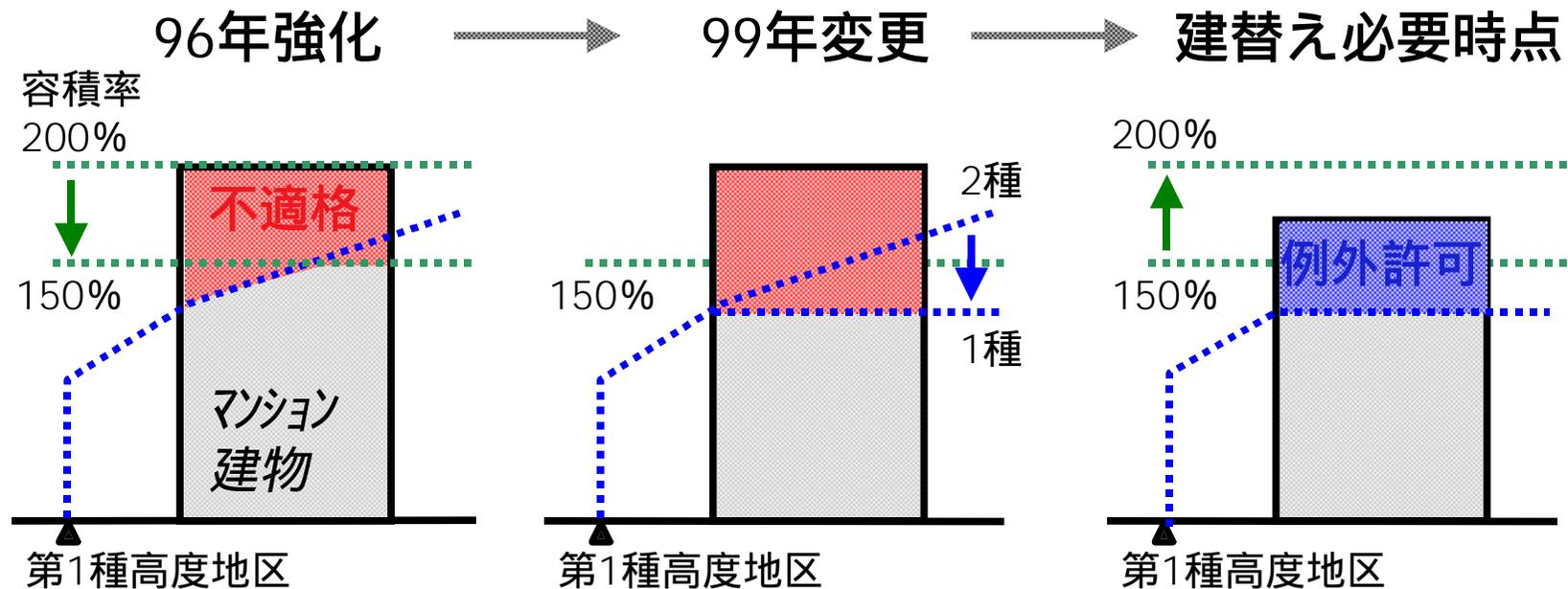
検討内容の考察



対応策の考え方



対策の内容



絶対高さ制限導入

容積緩和を想定

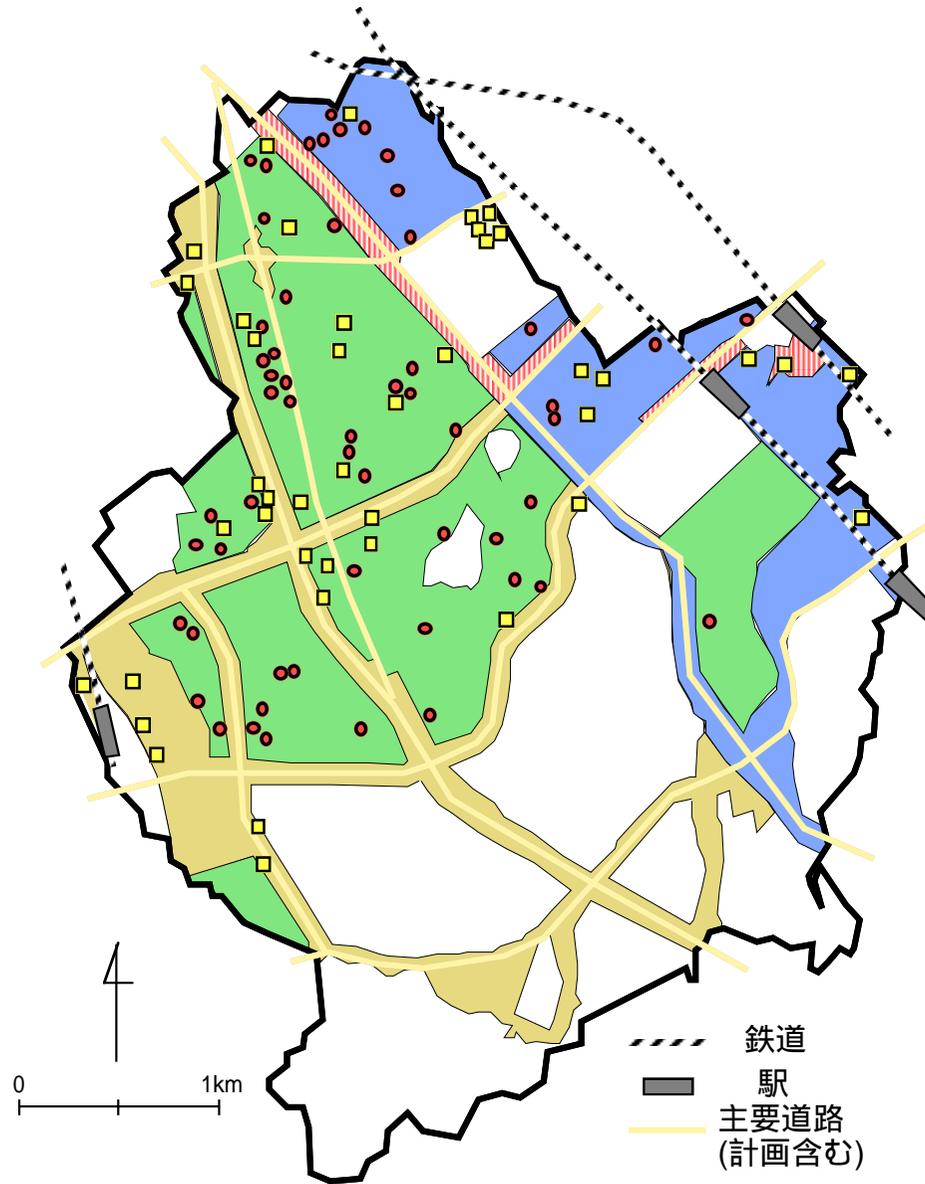
⋮

例外許可を用意

新築 : 現行と同等の規制
建替 : 従前の容積を確保

規制の変更内容

規制	凡例	96年変更		99年変更
		容積率	高度地区	高度地区
A		200 150%	-	2種15m 1種15m
B		-	2種20m 導入	1種20m
C		-	-	2種20m 1種20m
D		-	-	絶対20m 導入



不適格マンション

-  96年発生：57棟
-  99年増加：42棟

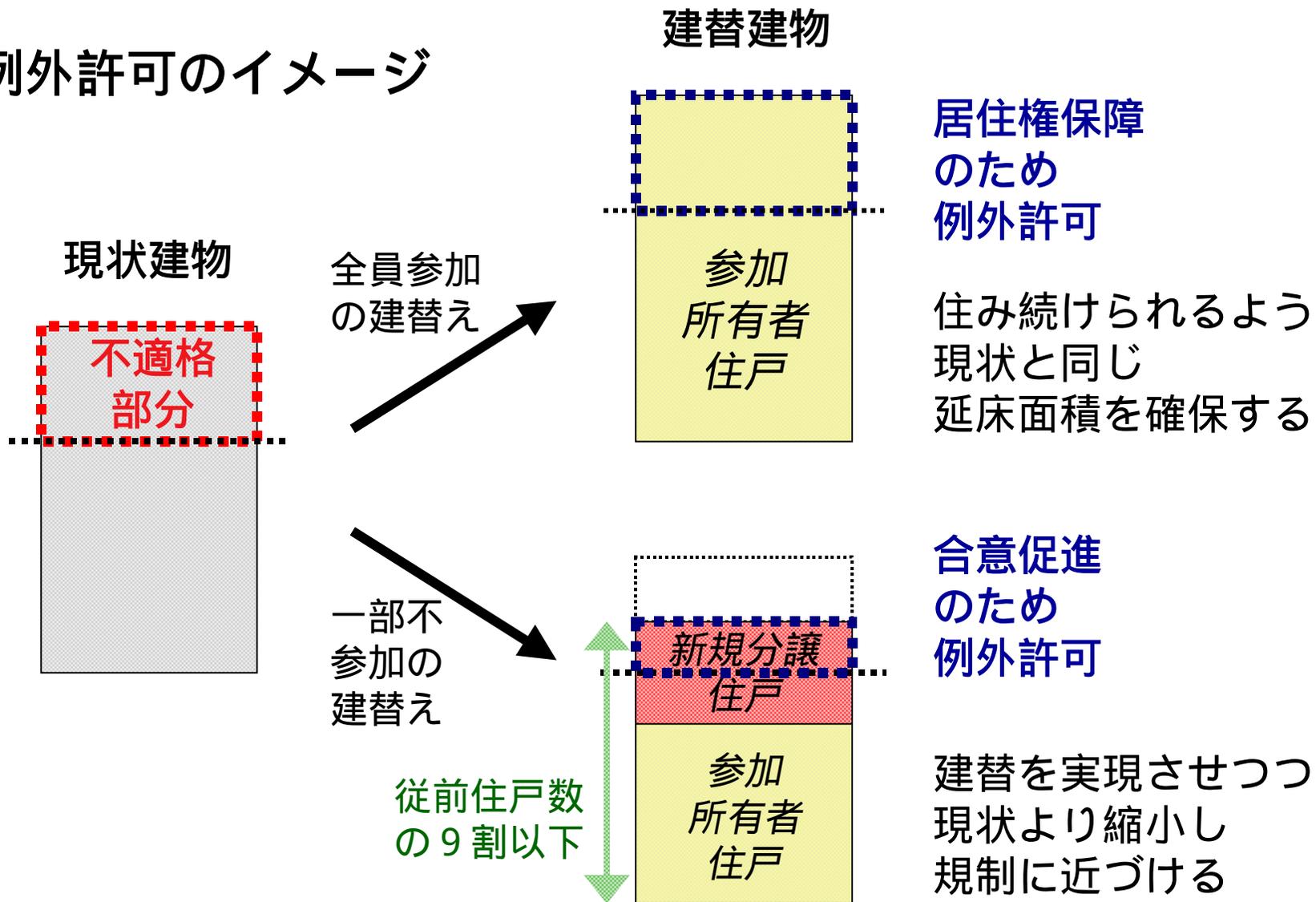
例外許可の考え方

原則：(1)土地利用の公平性
(2)マンション所有者の居住権の保障

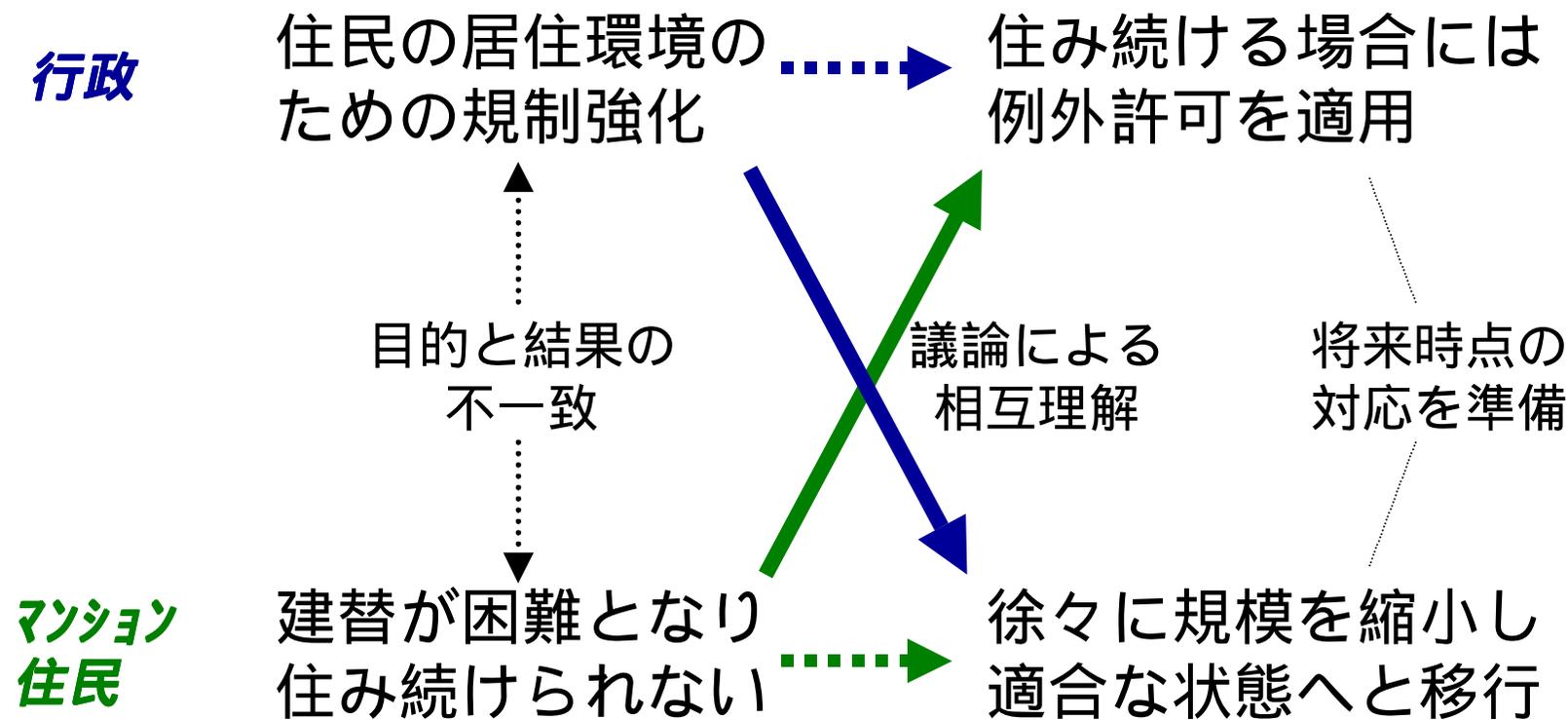
従前所有者が住み続けるための床面積分のみ許可

1. [建替決議] (法定または任意)
2. [住戸数] が参加所有者分の合計を越えない
3. [専有床面積の合計] が従前を越えない
4. [高さ・立面投影面積・不適合な日影] が越えない

例外許可のイメージ



対応の意味の考察



まとめ

必要な**ダウンゾーニング**を行いつつ、
生じた**既存不適格建物のコントロール**が必要



本事例での考え方は一つの例に

- ・ 不適格で残るよりは、**適切な更新**が望ましい
- ・ 住み続ける過程で、**適格な状態**へと近づける



各時点での社会状況・都市計画の趣旨を鑑みて
適切な方向の**一定程度の逸脱は認める**ことも？