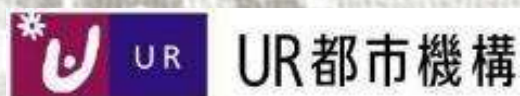


都市開発・まちづくりの現状から考える建築 ～社会・まちづくりとの接続～

2025年8月22日



独立行政法人都市再生機構
理事（都市再生企画・まちづくり支援・技術調査）
中山 靖史

平成元年(1989) 住宅・都市整備公団入社

関西支社で再開発を担当

行政研修（国土交通省 市街地建築課）

東京支社で再開発や臨海部開発を担当

※主な担当地区など

- ・川西能勢口再開発
- ・法隆寺駅前再開発
- ・芦花公園再開発
- ・東雲地区開発

平成21年(2009) 大手町第1 TL、事業企画第1 TL

再開発事業推進、各種コーディネート

- ・大手町2丁目再開発
- ・大手町連鎖拡張
- ・虎ノ門2丁目再開発

平成26年(2014) 技術・コスト管理部 企画TL（本社）

発注等総括、建築職組織人事

平成29年(2017) 事業企画部長（東日本都市再生本部）

新規事業組成

- ・渋谷2丁目再開発
- ・プレイスメイキング

平成31年(2019) 事業企画室長（本社都市再生部）

新規事業組成の全国総括、事業着手判断

令和4年(2022) 東日本都市再生本部長

令和6年(2024) 理事（都市再生企画・まちづくり支援・技術調査）

※現職



社会への接続 ≡ 建築の「社会化」？

「建築」の位置づけが変化してきている？

1

①アクティビティ②空間③建築の順で(ヤンゲール)

2

活動と明かりがまちに漏れる透明なファサード(渡)

3

建物と屋外の領域の大胆な曖昧化(渡・本木)

4

「なりわい」の入れ物としての建築

A grayscale photograph of the Yokohama skyline, featuring various skyscrapers and the city's harbor. The text "UR都市機構の概要" is overlaid in the center.

UR都市機構の概要

出典：ヨコハマ経済新聞
<https://www.hamakei.com/photoflash/7205/>

組織の概要と沿革

1955



日本住宅公団

1981



住宅・都市整備
公団

1999



都市基盤整備
公団

2004



独立行政法人
都市再生機構

- 職員数: 3,215人
- 資本金: 9,880億円
(2025年4月1日現在)

1975



宅地開発公団

1974



地域振興整備公団

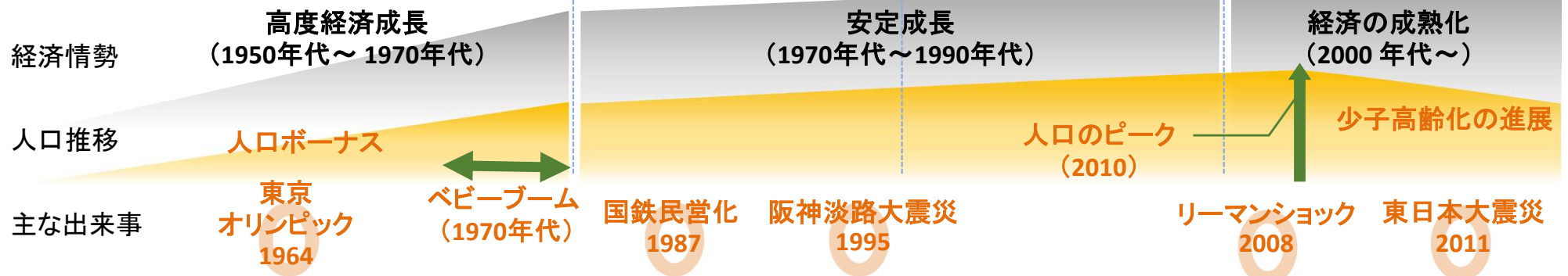
組織の政策課題

住宅・宅地の大量供給

居住環境整備と都市機能更新

都市活力の再生
団地の再生

経済社会状況



都市再生

- ・都市の国際競争力と魅力を高める都市の再生
- ・地域経済の活性化とコンパクトシティの実現を図る地方都市等の再生
- ・防災性向上による安全・安心なまちづくり
- ・都市開発の海外展開支援



大手町(東京都)

住環境

- ・多様な世代が安心して住み続けられる環境整備
- ・持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進
- ・UR賃貸住宅における安全・安心・快適な暮らしの実現



大島六丁目団地(東京都)

災害復興

- ・東日本大震災の原子力災害被災地域及び津波被災地域の復興支援
- ・熊本地震などの災害からの復興支援
- ・災害発生時の初動対応、復旧支援
- ・令和6年能登半島地震の復旧・復興支援中



災害公営住宅(岩手県大槌町)

これまでの実績



ニュータウン業務
292 地区
44,000 ha



住宅供給

156 万戸

賃貸 89万戸

→現時点では 69万戸

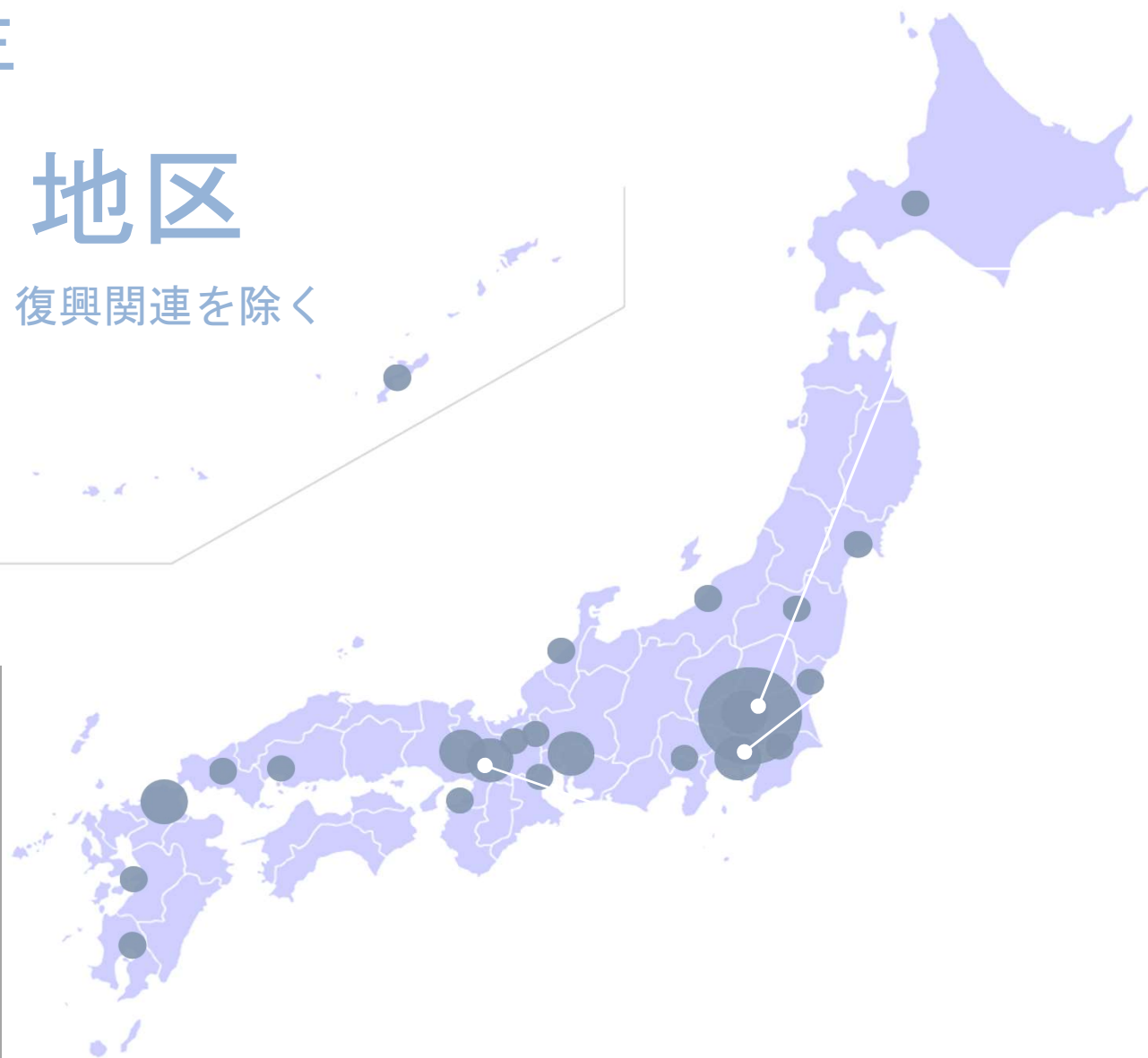
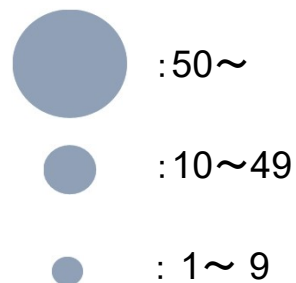
分譲等 67万戸

都市再生

294 地区

※近郊エリア、復興関連を除く
※R7.3.31現在

プロジェクト数



代表的事例

大手町連鎖型再開発



みなとみらい21



うめきた(一期・二期)



主な震災・災害復興支援の概要

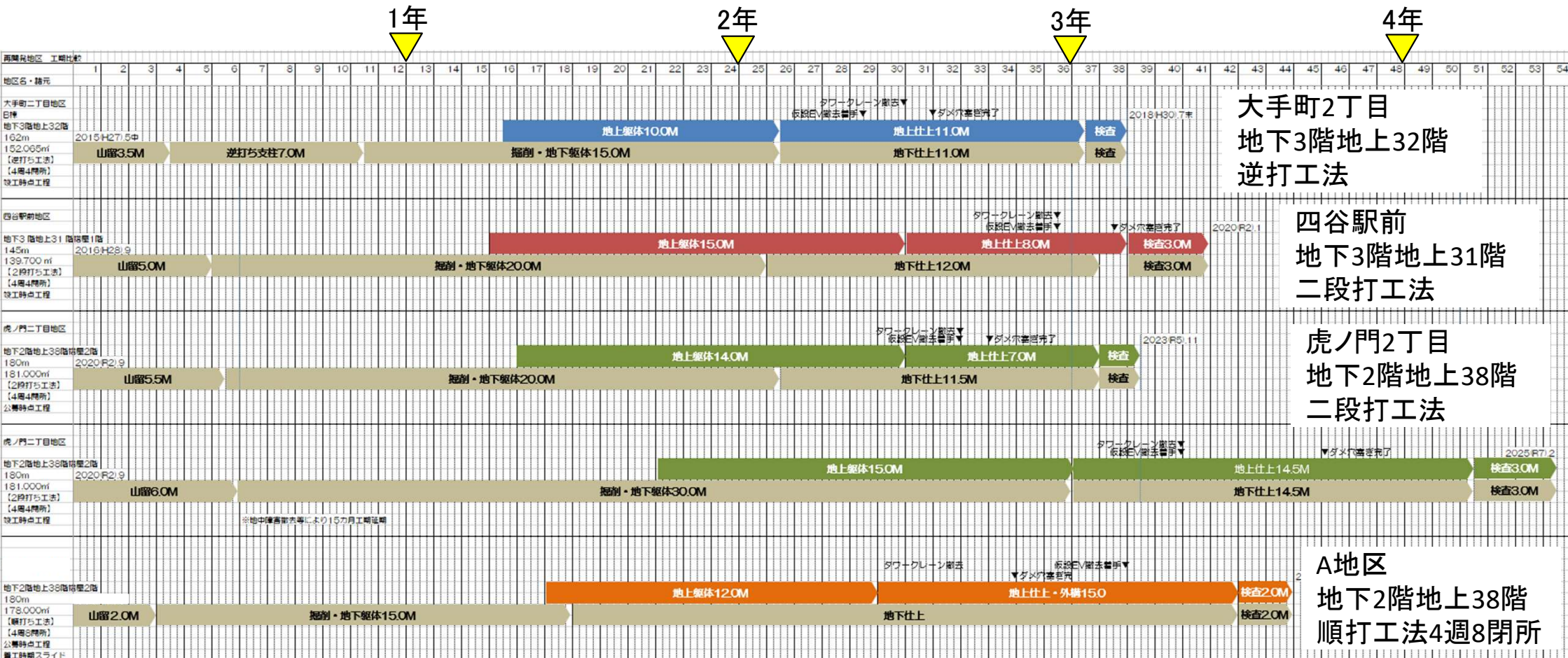
地震名 (支援期間)	復旧活動 体制	復興支援 体制	主な支援内容
阪神淡路大震災 (H7～H13)	延べ 7,300人	ピーク時 266名	・ 災害復興住宅約18,600戸（当初3年） ・ 再開発5地区、区画整理4地区
新潟中越地震 (H19～H24)	柏崎現地事務所		・ 柏崎駅前土地区画整理事業 ・ 復興住宅設計支援、商店街活性化支援
東日本大震災 (H23～)	ピーク時 460名		・ 災害公営住宅建設約5,900戸 ・ 区画整理25地区、約1,121ha
H28年熊本地震 (H28～)	延べ 81人	九州支社 体制を強化	・ 6団地95戸の災害公営住宅建設 ・ 区画整理検討支援
R6年能登半島地震	延べ 1,211人	石川現地事務所 25名＋東都本部	・ 応急仮設住宅建設支援 ・ 災害公営住宅建設支援

災害名	発生時期	職員派遣	
平成28年台風10号 (岩手県岩泉町)	H28.8	1名	・ URが復興計画策定支援 ・ 関連会社（URLK）が復旧工事発注支援
糸魚川市駅北大火	H28.12	4名	・ 復興まちづくり計画策定支援 ・ 区画整理事業等推進支援
令和元年東日本台風 (佐久地域)	R1.10	2名	・ 災害復旧マネジメント



担い手不足・働き方改革がもたらすもの

工期の長期化



- ✓ 4週8閉所の影響は、**15%**の工期長期化
- ✓ 運搬ダンプ、移動式クレーン、生コン等は移動時間も含めた作業時間(**実働6時間**)
- ✓ 発注者としてサブコンや職人手配を考慮し長めの工期設定を指向
- ✓ 交通条件や近隣対応で工期が延びる？
- ✓ 酷暑の影響による効率低下？
 - 工事用のサマータイムを考える時代に

＜大手町プレイス＞（大手町2丁目地区）の例



事業スケジュールの長期化を受けて

- ✓ 事業スケジュール・工期の長期化は、計画や設計内容の変更を余儀なくする
- ✓ 容積増の前提となる貢献床は、その内容を変更することに抵抗が大きい
- ✓ 複雑な都市開発手続き（開発許可、法定事業手続きなど）と、建物計画変更の諸手続きを並行して進めにくい

「変更が例外」の制度設計から「**変更を前提**」の制度設計へ

- ✓ 施行令第3条の2に定める「軽微な変更」があるが、担当者によりばらつき
- ✓ 工事を止めない変更手続きの在り方
 - 事業者、設計者、施工者が事業の初期段階から3者1体で事業を進める意識改革により、早期の条件確定は大前提
 - それでもなお見切れない社会経済環境の変化への対応をどうするか

最近の大規模拠点開発の傾向と受難

駅まち一体
エリアインフラ

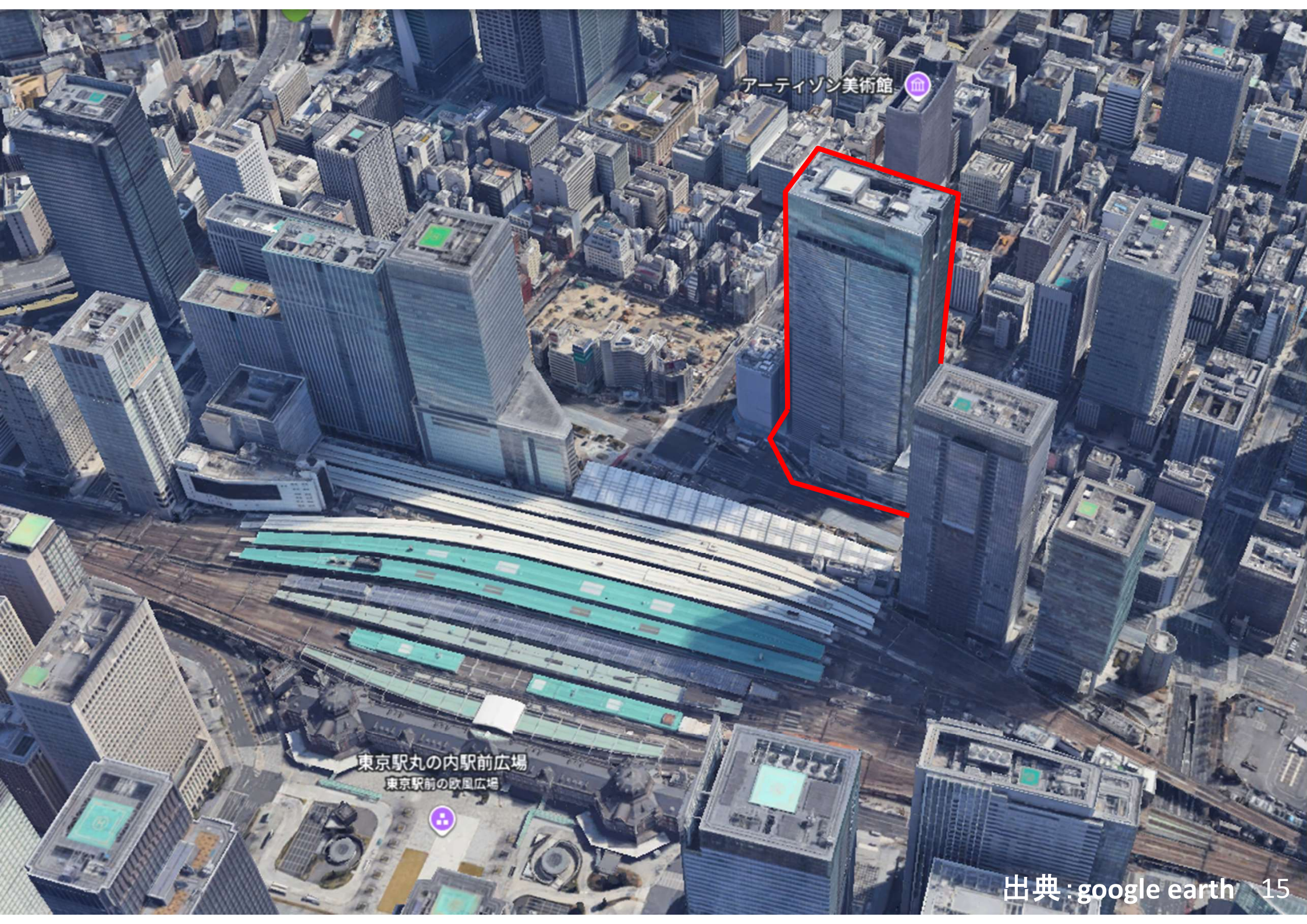
拠点駅大整備時代











アーティゾン美術館



東京駅丸の内駅前広場
東京駅前の欧風広場



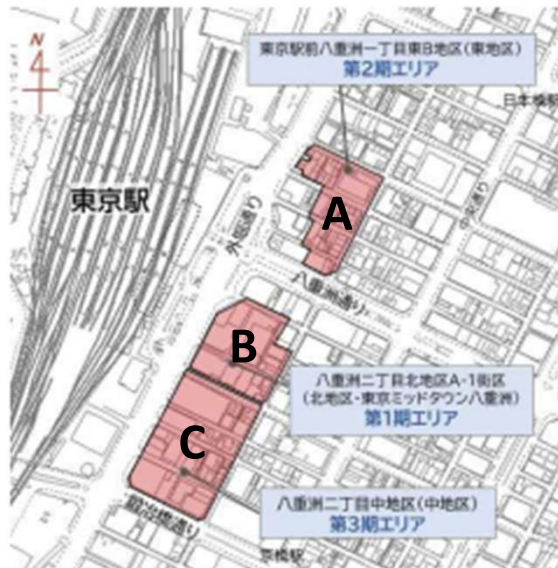


国際都市東京の玄関口に
必須の「交通結節機能」の1つ

バスターミナルを3つの
再開発事業地区に跨って整備

URは参加組合員として
バスターミナル床を取得

＜位置図＞



再開発予定区域

A街区(東京駅前八重洲一丁目東地区)

B街区(八重洲二丁目北地区)

C街区(八重洲二丁目中地区)



出典:タビリス
<https://tabiris.com/archives/busterminal-tokyo yaesu/>

【立面イメージ図】

＜施設概要＞

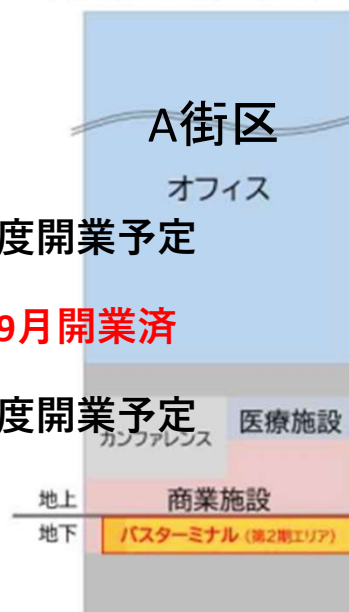
	エリア (事業地区名)	位置	バス停の数 (バス数)			専有床面積
			乗降	待機	合計	
A	第1期エリア (北地区)	地上1階、 地下1階及び地下2階	6	3	9	約7,000㎡
B	第2期エリア (東地区)	地上1階、 地下1階及び地下2階	7	2	9	約6,000㎡
C	第3期エリア (中地区)	地上1階、 地下1階及び地下2階	7	3	10	約8,000㎡
	合 計	-	20	8	28	約21,000㎡

⇒2025年度開業予定

⇒2022年9月開業済

⇒2028年度開業予定

東京駅前八重洲一丁目東B地区



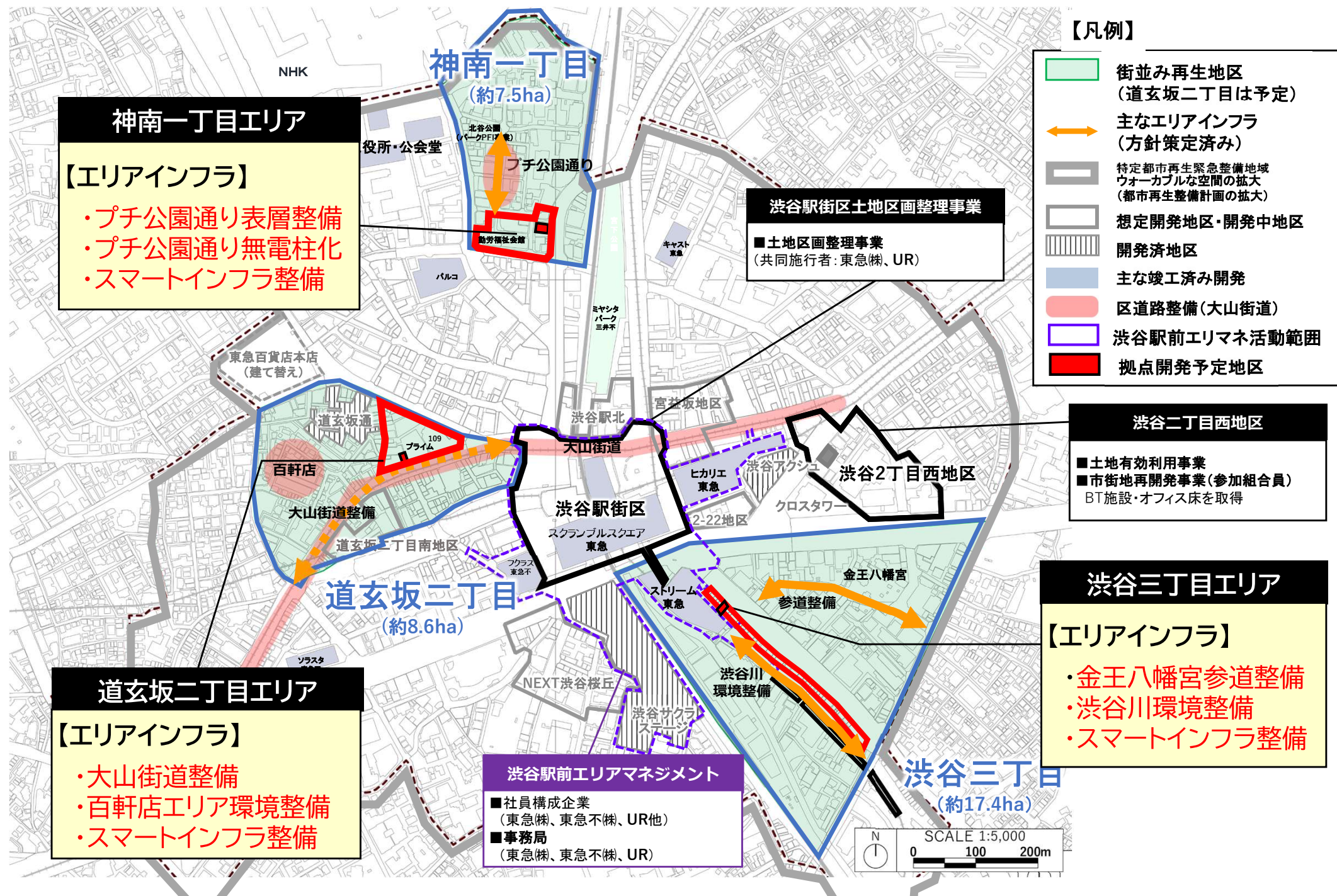
八重洲二丁目北地区



八重洲二丁目中地区

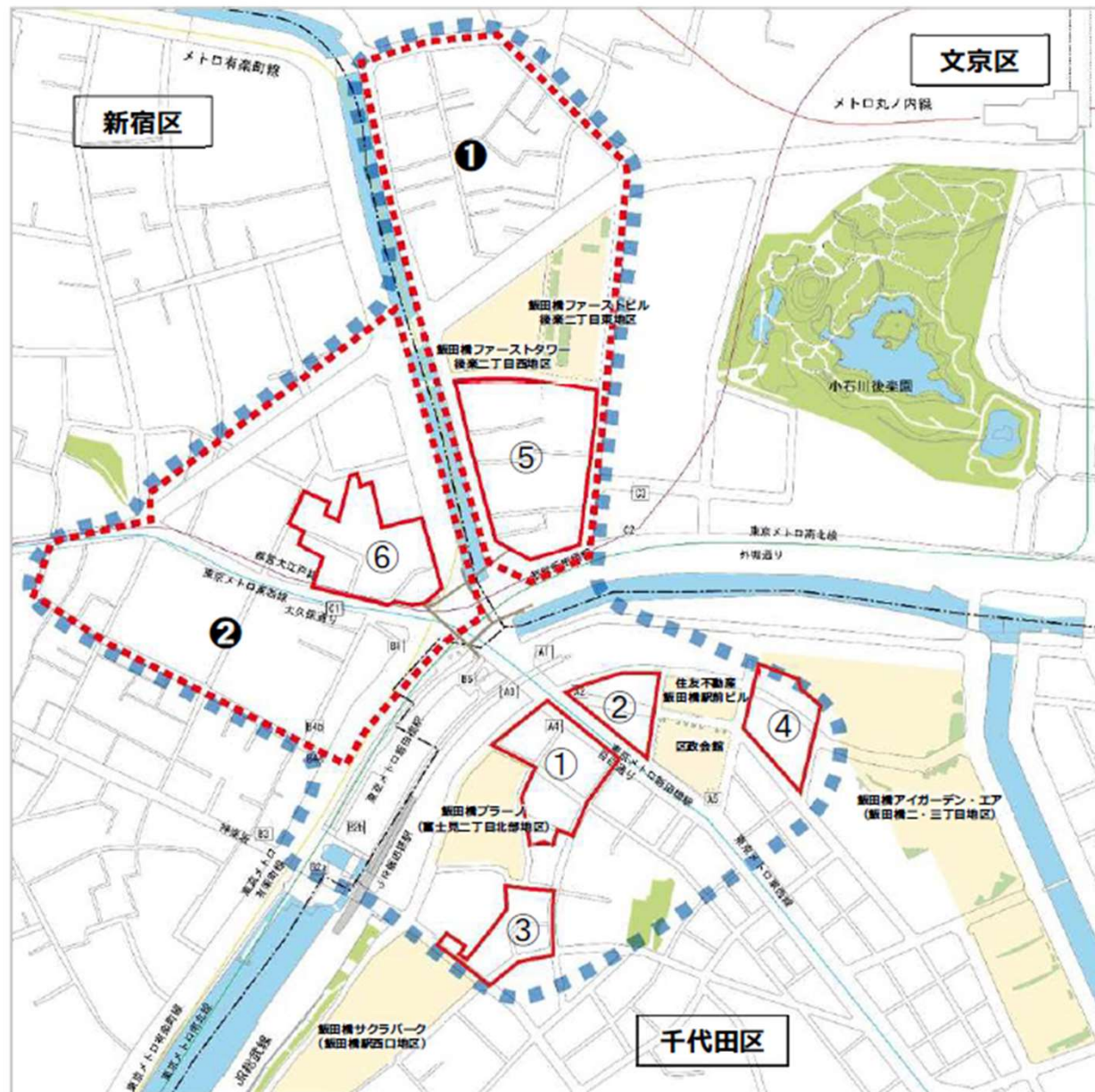


渋谷駅周辺におけるエリアインフラ整備



飯田橋駅周辺地区の基盤整備の方向性(飯田橋周辺基盤整備方針より)

交通結節点ながら三区境に位置する飯田橋駅周辺地区において、開発需要に対応した歩行者デッキの再整備、バリアフリー化の推進、スムーズに人を流す分かりやすい駅空間の再編等が求められている



✓ 国際競争力強化、都市の魅力向上には拠点エリアの抜本的改造が必要

- ✓ 必要となる基盤整備の大規模化・広域化
- ✓ 複数プロジェクトによる整備・負担

✓ 工事費高騰に起因する開発における負担力の低下

- ✓ というより、事業成立そのものの自体の危機
- ✓ ライバルは半導体工場、防衛施設

✓ コスト転嫁にマーケットが追従できない調整局面の間は小規模開発・リノベでしのぐ？

- ✓ そもそも、大規模開発単体での魅力形成は持続的か？



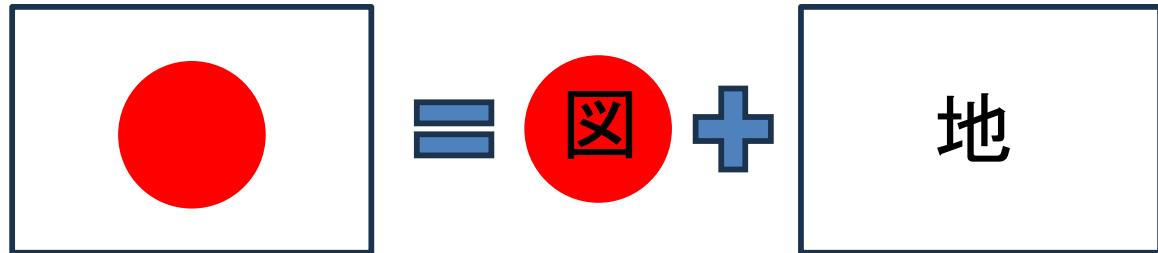
小規模開発・リノベーションまちづくり

**中小ビル街区
地方都市再生
密集市街地整備**

大規模開発は目立つが、市街地全体に占める割合は小さい

→大規模開発は、いわば市街地における「**図**」

＜図と地＞

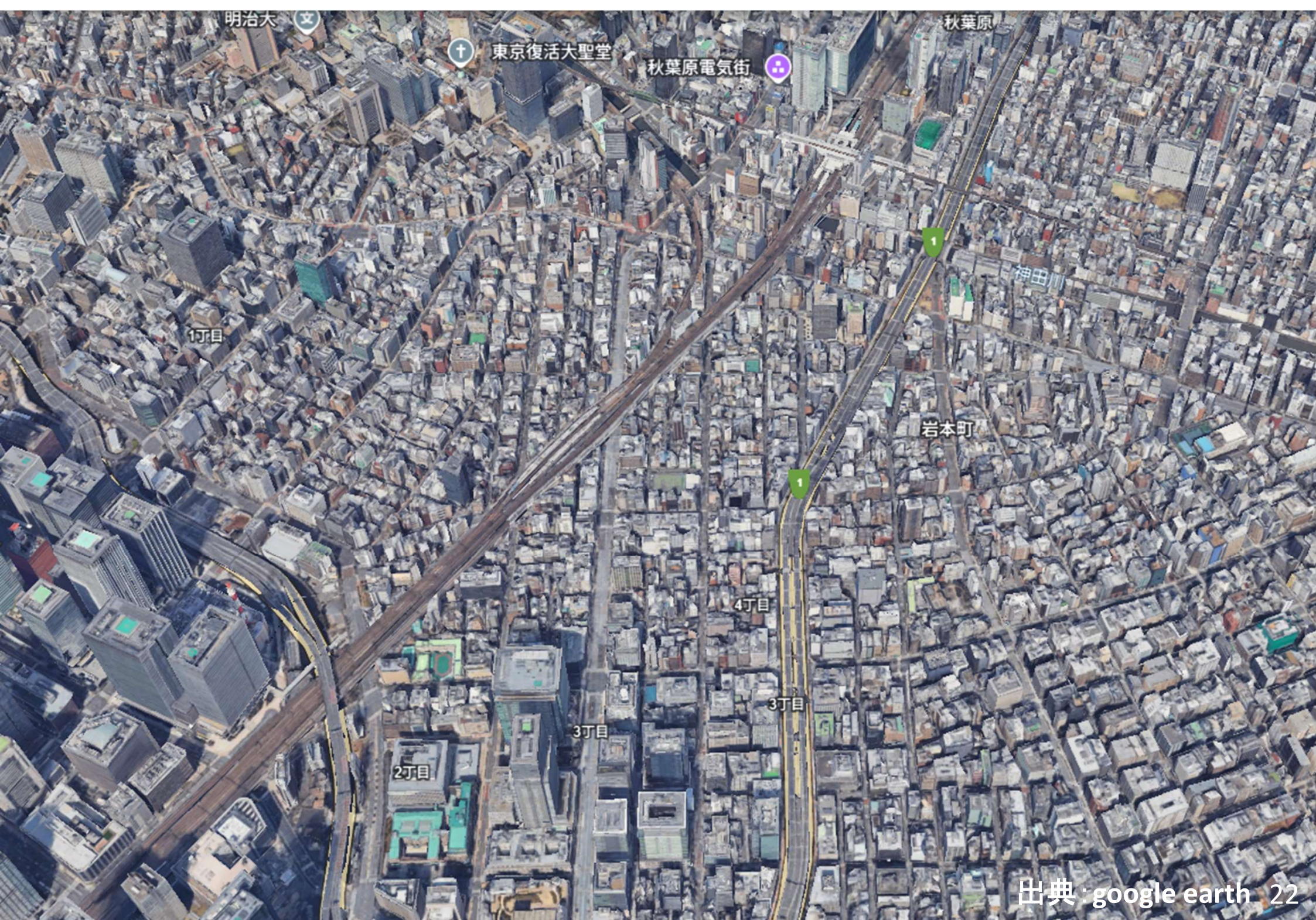


都心市街地の残りの部分＝「**地**」は、 中小のビルが密度高く存在する「**中小ビル街区**」

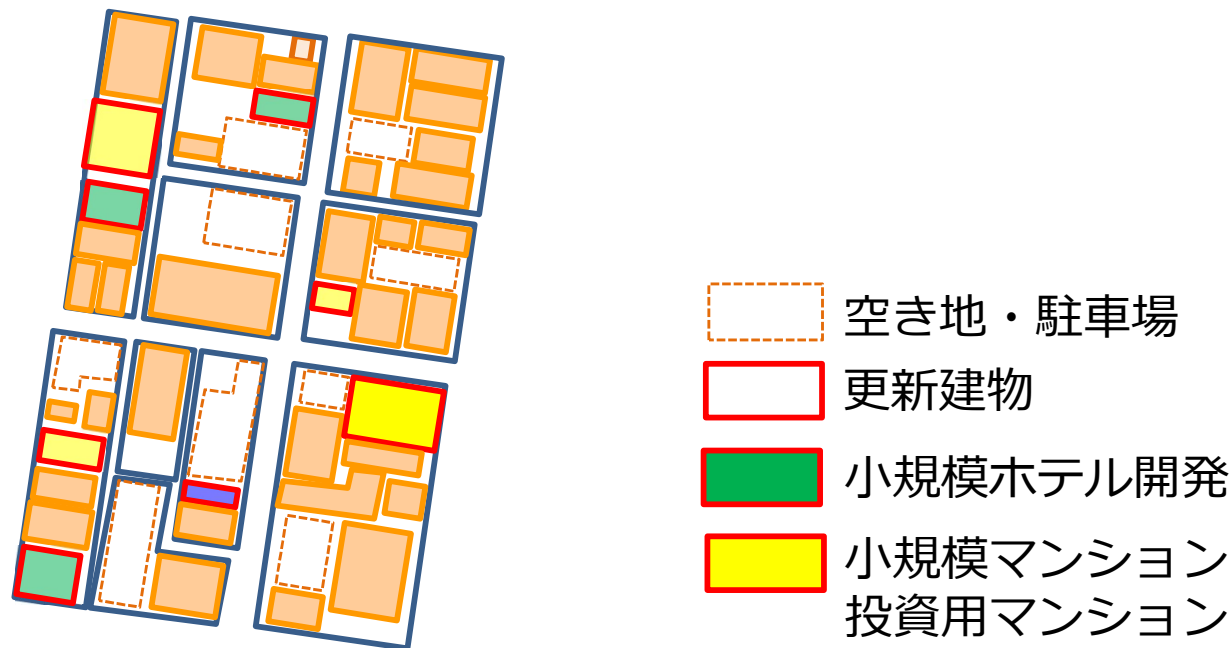
＜図と地の反転＞



→中小ビル街区は**広大**に
広がっている



○都心近接立地を背景に、小規模開発が進行



○地域の文脈と脈略のない用途

- ・ 特に1階周りの設え方、駐車場配置等に課題

○細分化される権利

- ・ 分譲マンションは関係者を増やすことになり、今後の地域再生や地域運営に支障をもたらす恐れ

「縦のスプロール」の進行

リノベと計画の橋渡しの必要性

リノベーション・
空き地活用が
個別・偶発的に発生

まとまった土地への
対応や公共施設の
再編にまでは至らない



個々の活動に意味づけをし、触媒的
役割を果たすビジョン/コード

UR等の役割

- <時間を止める>
 - ・重要物件（位置・大きさ）の取得
- <合意形成>
 - ・ビジョン等作成支援/合意形成支援
- <方向性の具体的提示>
 - ・取得物件でのリノベ
 - ・暫定利用
- <民間リノベ支援>
 - ・底地取得による資金余力の向上
- <公共施設再編>
 - ・公共団体支援/合意形成支援

地域で共有



エリアとしての
価値向上を意識した
個々のリノベーション・
空き地活用

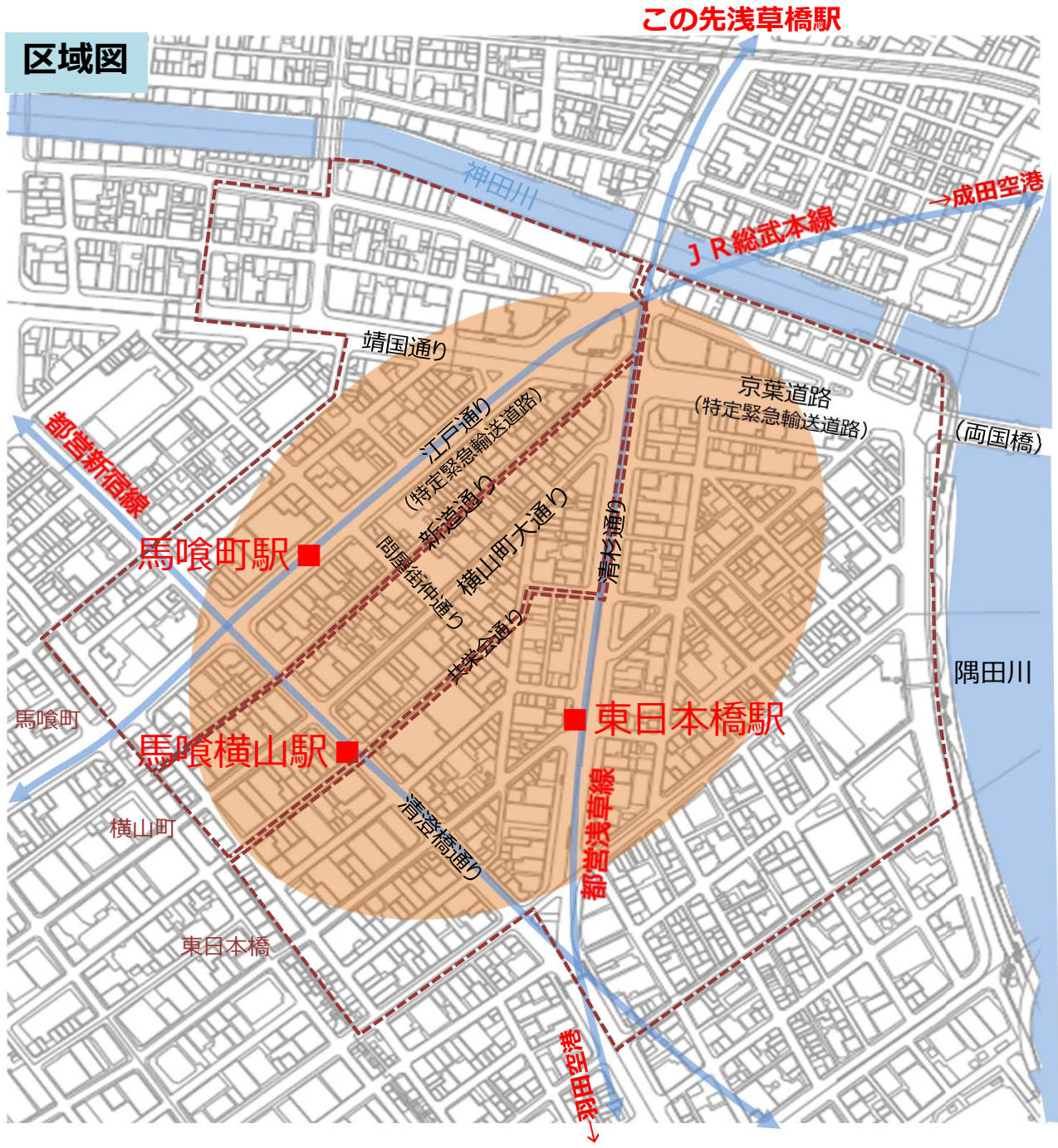
時代に
合わせて
ビジョン・
活動を
アップデート

実現にあたり
居心地の良い
街並み・公共空間
にする方法論を適用

- ・ジェインジェイコブス
- ・ヤンゲール
- ・プレイスメイキング

馬喰町・横山町問屋街地区

問屋街の街並み



① 繊維問屋業の廃業

- ✓ 中央区の繊維・衣服卸売業の年間販売額は12年間で約 1 / 3 に減少

② 建物の老朽化・空室化

- ✓ 築35年以上の建物が多く、地区全体で老朽化が進行
- ✓ 小規模な宅地が多く個別更新が困難
- ✓ 倉庫が不要となり、上層階の空室化が進行

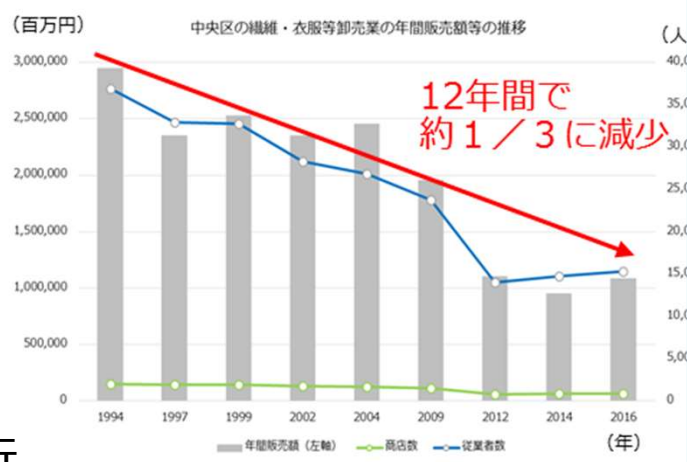
③ 住宅やホテルへの用途転換が進行

- ✓ 幹線道路沿いを中心に集合住宅やホテルへの用途転換が進行

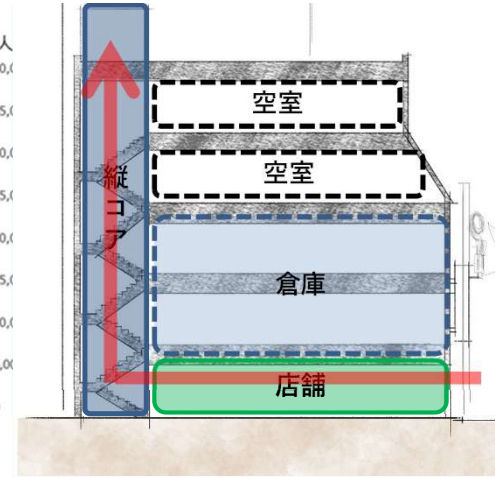
- 地区固有の商いの伝統の損失
- 問屋街の街並みが分断
- 問屋街の一体性の危機

- 地元及び区はまちの将来を危惧
- URによる土地の買い支えのニーズ

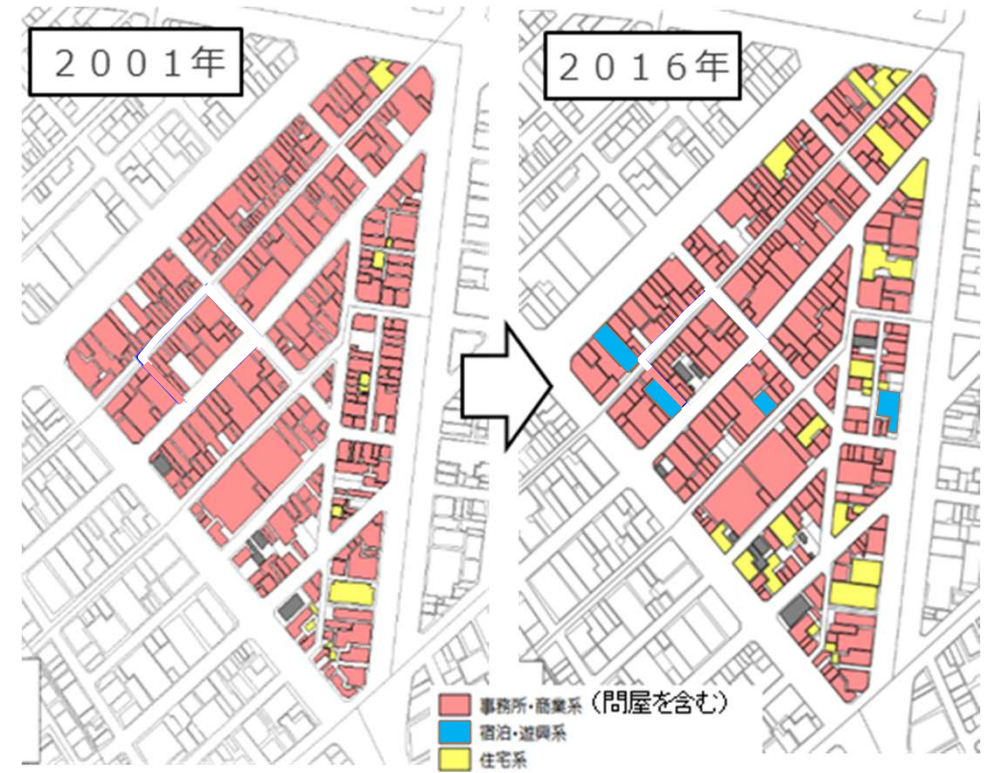
① 中央区の卸売業の売上高は減少傾向



② 上層階が貸しづらく空室化



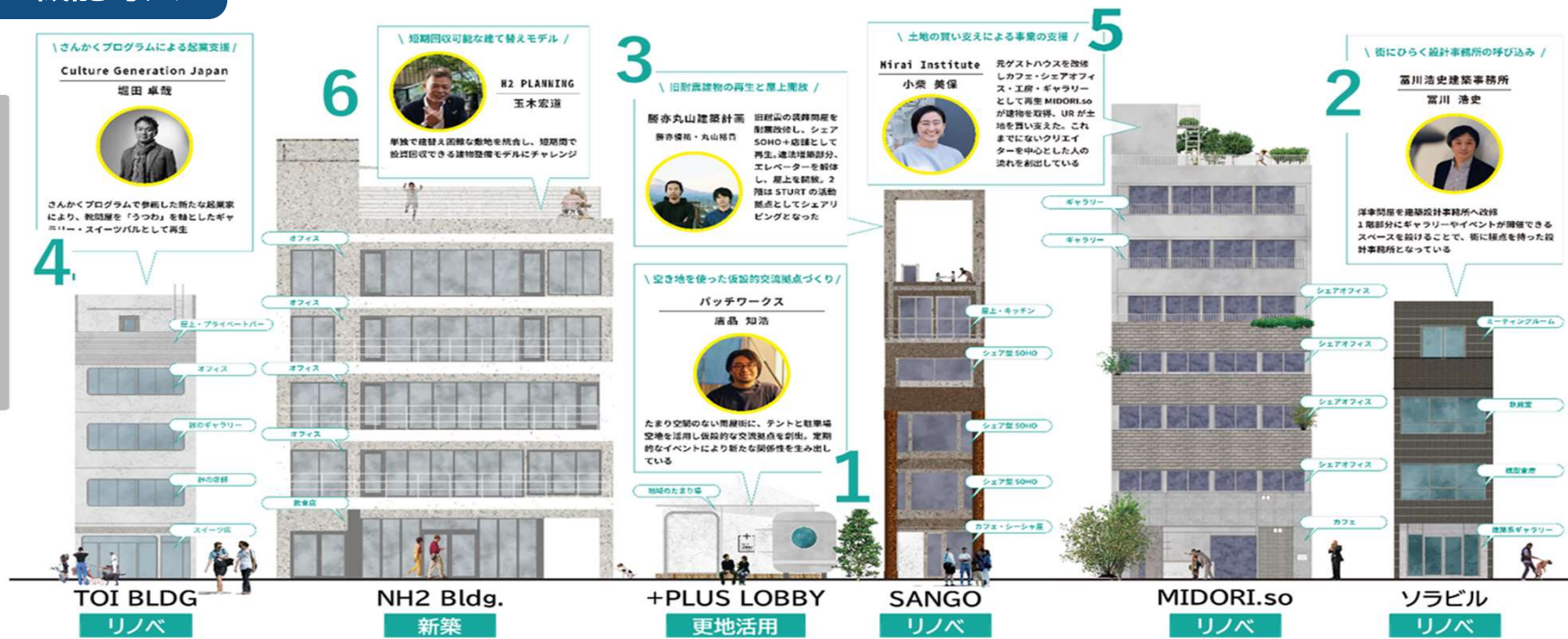
③ 住宅やホテルへの建替が進行 (宿泊系 住宅系)



馬喰町・横山町問屋街地区におけるURのトライアル

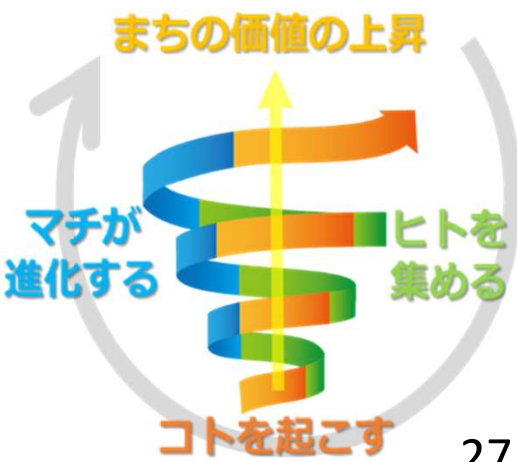
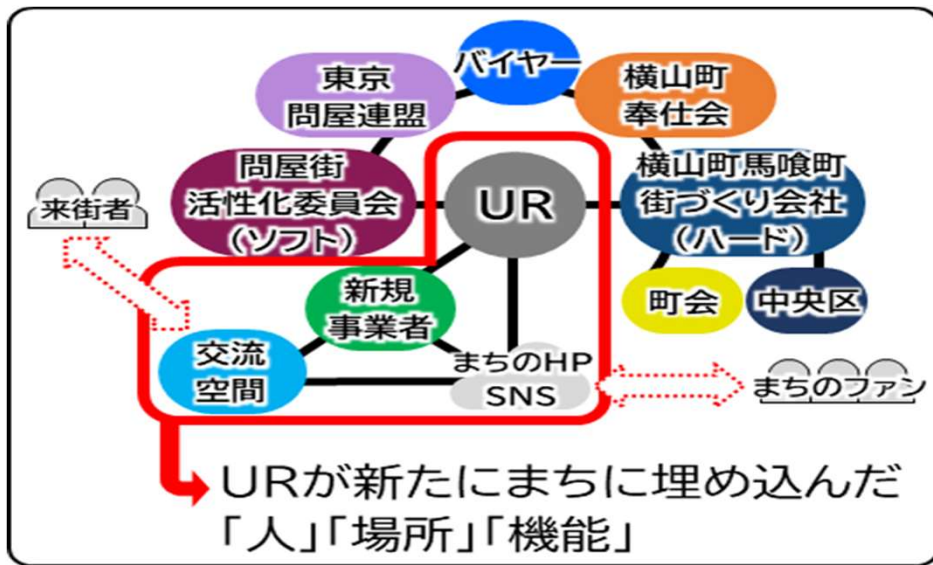
不動産の買い支えと新しい機能導入

- 取得物件を、遊休不動産の活用モデルとしてまちに提示
- 地区内の遊休不動産に地区外から活用事業者を誘致



持続可能なまちの仕組みづくり

- 交流拠点創出(+PLUSLOBBY)
- つながりの見える化(STURT)
- マッチング(さんかくプログラム)



URによる物件の買い支えと活用

1 土地(+PLUS LOBBY) H29.12

地 積: 82.24㎡

取得前状況: 木造問屋 (取得後建物解体後)

活用事業者: 街づくり会社、パッチワークス

活用内容: 短冊更地でのイベントスペース
テントを設置し、まちづくり活動の拠点として整備。面白い会・交流会などのイベントを実施



2 土地建物(ソラビル)R1.10

地 積: 74.64㎡

建 物: 213.67㎡

構造等: 鉄骨造、地上4階建、1983年築

取得前状況: 洋傘問屋

活用事業者: 富川浩史建築設計事務所

活用内容: 縦コアが奥にある建物の活用



設計事務所が入居
1階はショールーム兼イベントスペース



3 土地建物(SANGO) R2.3

地 積: 51㎡

建 物: 189.91㎡

構造等: 鉄骨造、地上6階建 1979年築

取得前状況: ビーズ問屋

活用事業者: 勝亦丸山建築計画

活用内容: 旧耐震建物の耐震改修及び違法増築

部分撤去

1階: カフェ及びシーシャバー

2~5階: シェアSOHO



6 土地 (6号物件)R3.3

地 積: 260.51㎡

構造等: 更地

取得前状況: 服飾問屋 (建物解体後引渡し)

活用事業者: エイチツー・ファクトリー

活用内容: 13年の定期借地契約

1階: コーヒーショップ

2~5階: オフィス

※現在建設中



5 土地 (MIDORI so) R3.3

地 積: 113.95㎡

建 物: 670.02㎡ (建物はみどり荘が所有)

構造等: SRC造、地上7階建 1964年築

取得前状況: 問屋→IRORI (ホテル)

活用事業者: みどり荘

活用内容: ホテルをオフィスにリノベーション

クリエイターが集うシェアオフィス

1階はまちに開かれたカフェ



4 土地建物(TOIビル) R2.9

地 積: 59.5㎡

建 物: 228.80㎡

構造等: RC造、地上5階建 1983年築

取得前状況: 問屋

活用事業者: Culture Generation Japan

1階: サブスクの食器を使った
スイーツSHOP

2F: 食器等の店舗

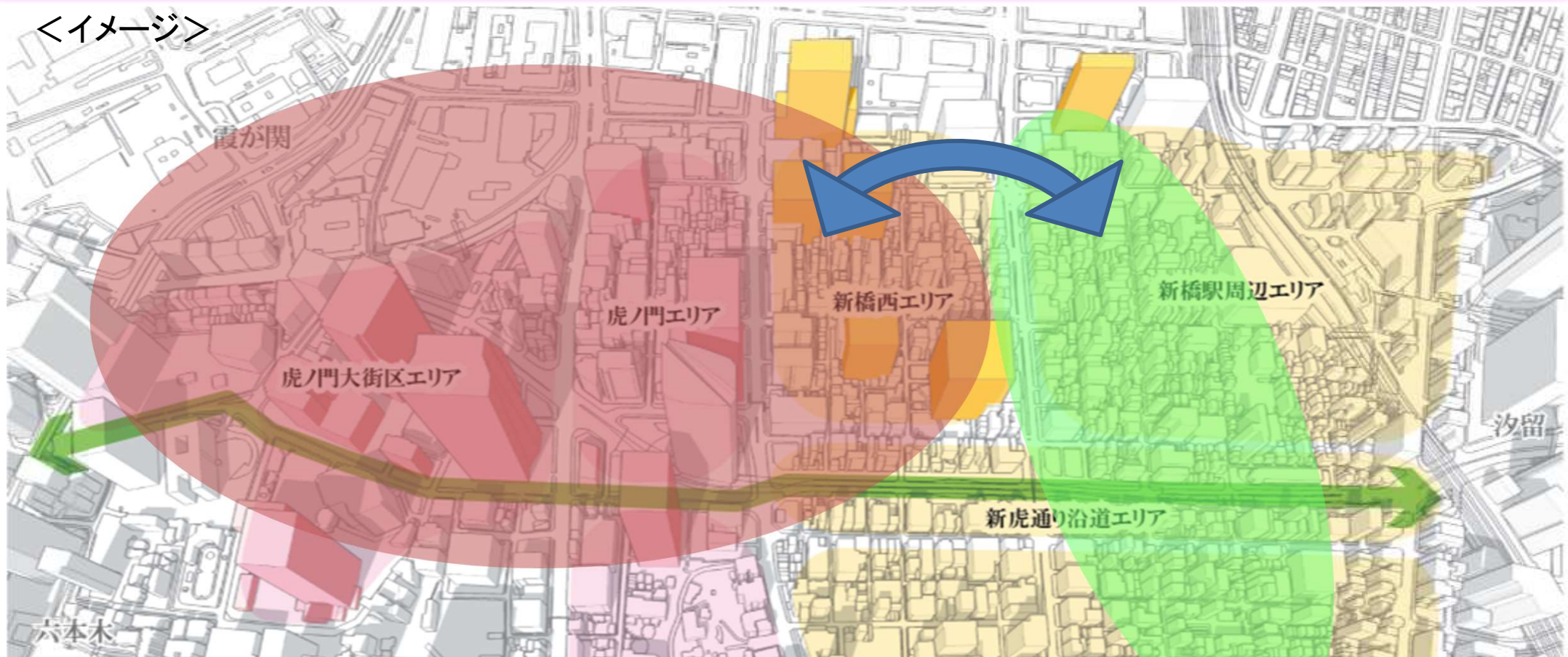
3~5階: 和食器のサブスクを
扱う会社ギャラリー及びオフィス



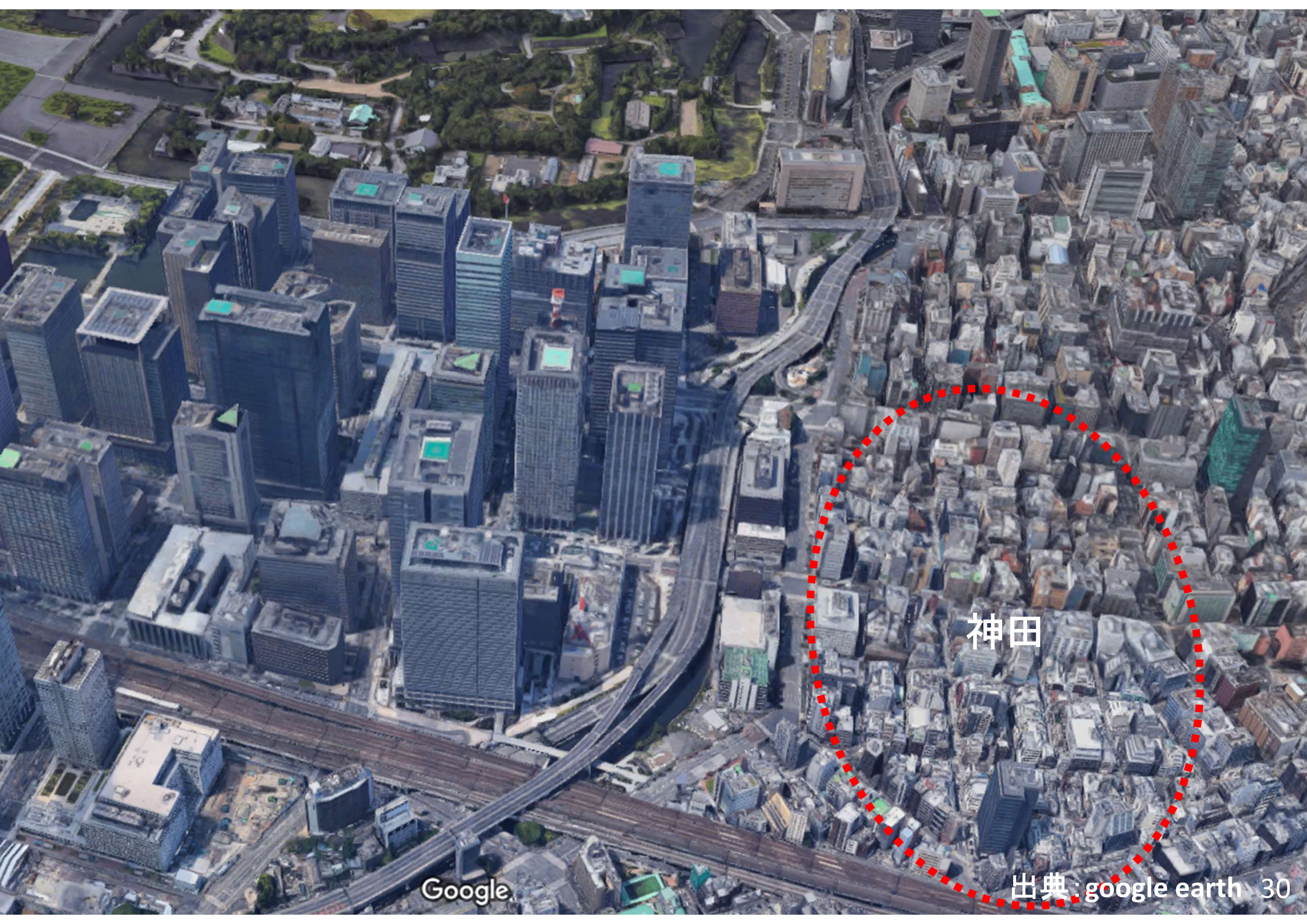
界隈性のあるエリアと一体となることで「わざわざ来る価値のあるオフィス」街となる

- ・ クリエイティブなオフィスと、周辺の界隈性のあるエリアの**両方**があってこそ**価値が持続**
- ・ 界隈性のあるエリアならではの**リラックスできる空間**が、**人との出会い**や「**ここだけの話**」を生み出す
- ・ **高層化したオフィス**とそれを補完する**低層の界隈性**のあるエリアという**関係性**こそ重要

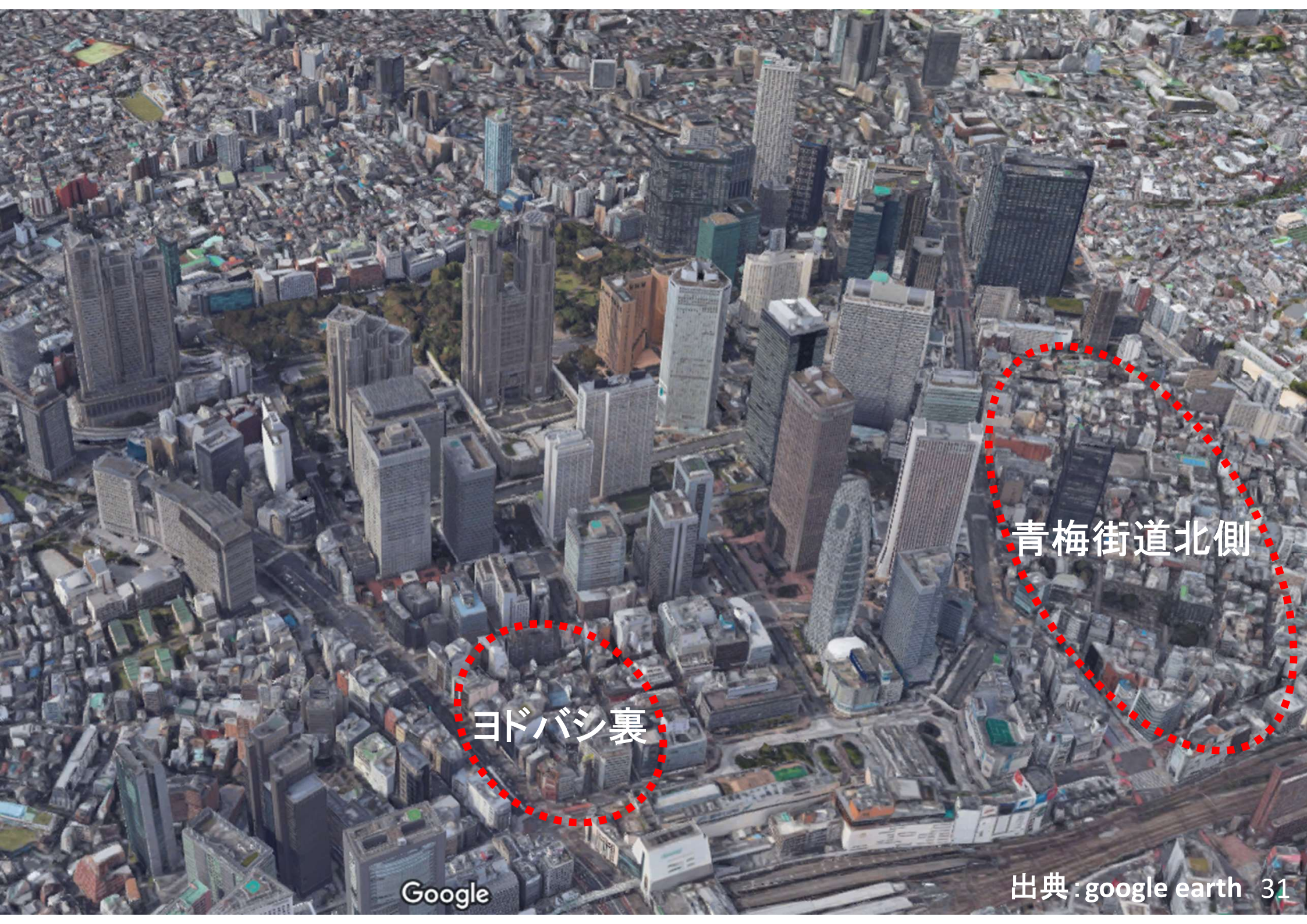
<イメージ>



【仮説】 拠点開発の価値は界隈性のある周辺市街地が支えている



神田



ヨドバシ裏

青梅街道北側



新橋

活き活きとした都市を生み出す条件

- ・活き活きした都市の源泉は多様性
- ・結局、ジェイン・ジェイコブスに始まり、ジェイン・ジェイコブスに帰る

○ 用途の混在

異なる時間帯に、異なる目的の人々

○ 短い街区

飽きない街路、角を曲がる頻繁な機会

○ 古い建物

様々な経済条件の建物が存在

○ 十分な密度

多くの訪れる人/住んでいる人

実践としてのヤン・ゲール

- ・アクティビティ→空間→建築の順で
- ・大規模開発との共存(目の高さのまち)
- ・人間の生物的特性をベースにした方法論

○ 人間的スケールを尊重した建物

私たちは多くの大規模な複合施設や巨大な高層建築を建設しなければならないだろう<中略>

求められているのは、美しい低層部を持った高層建築を建て、目の高さに素晴らしい街を実現することである

○ 迷ったときは数メートル削りなさい

「迷ったときは数メートル削りなさい」という格言に従って広さを抑えたほうがよい

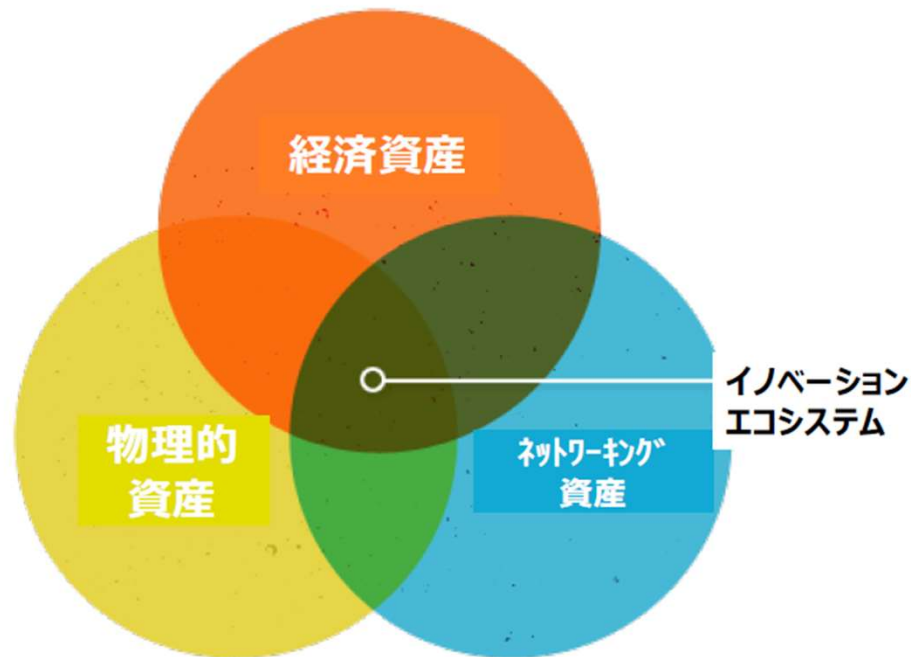
イノベーション地区

- ✓ 大学・研究機関、インキュベーション施設、ベンチャー企業、事業創発・発展を促進する**企業・団体等が効果的に連携・集積**している地域
- ✓ 物理的にコンパクトで交通の便がよく、ネット環境が整備され、**住宅・オフィス・小売店・飲食店等が混在**している地域

(参考) 米ブルッキングス研究所「イノベーション地区」の興隆

Bruce Katz and Julie Wagner (2014) "The Rise of Innovation Districts: A New Geography of Innovation in America"

全てのイノベーション地区には、経済的、物理的、およびネットワーキングの資産が含まれている。



・「シリコンバレー」に代表される空間的に孤立した企業キャンパスにおいては、車アクセス中心で生活の質や仕事、住居、レクリエーションの統合にほとんど重点を置いてこなかった。

・そうした中で、「イノベーション地区」と呼ばれる新しい都市モデルが出現してきた。

・これらの地区は、最先端のアンカー機関や新興企業、ビジネスインキュベーター等と接続する地理にまつた領域であり、物理的にコンパクトで交通機関にアクセスでき、混合用途の住宅、オフィス、小売店を備えている。



少なくとも全世界で72箇所のイノベーション地区があるとされるなど、米国のみならず、欧州、南米、豪州などで展開

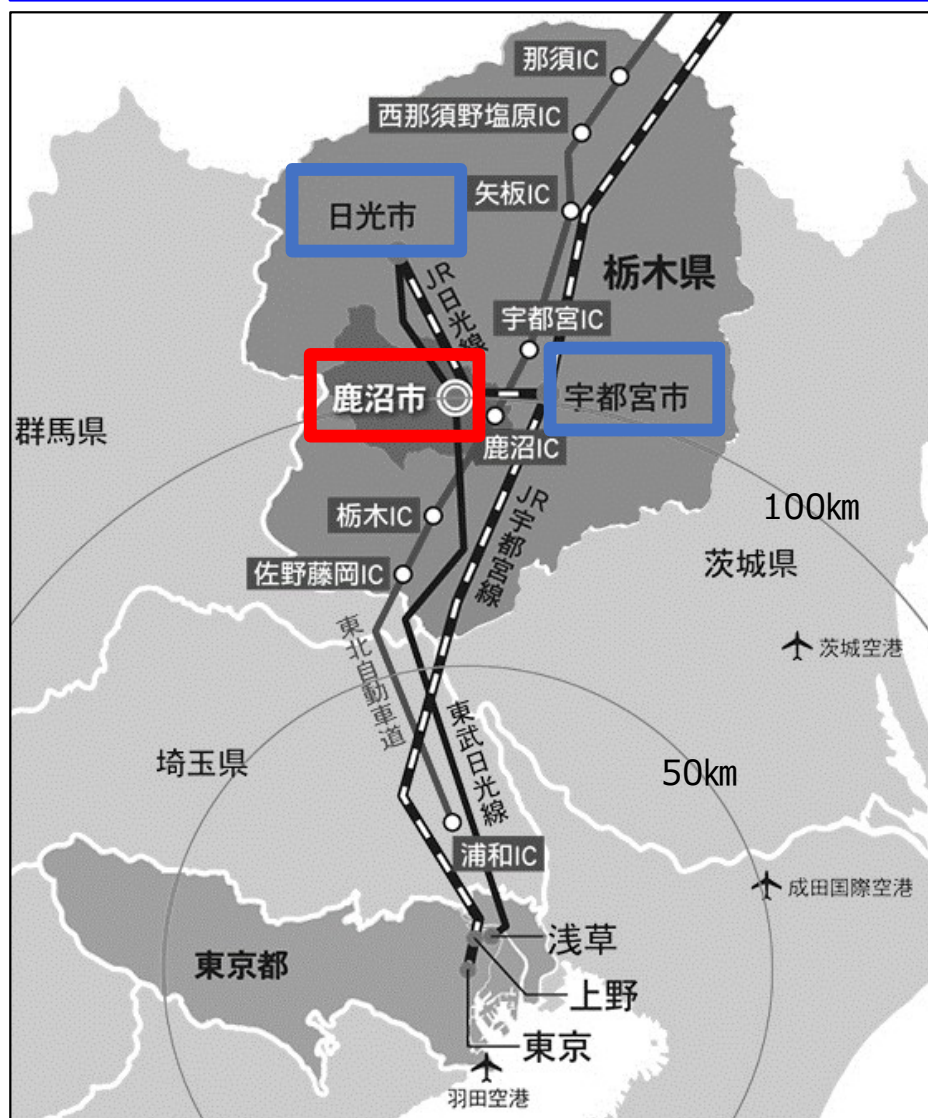
(出典) Global Institute of Innovation District (GIID)(2019)
"The Evolution of Innovation District"

4

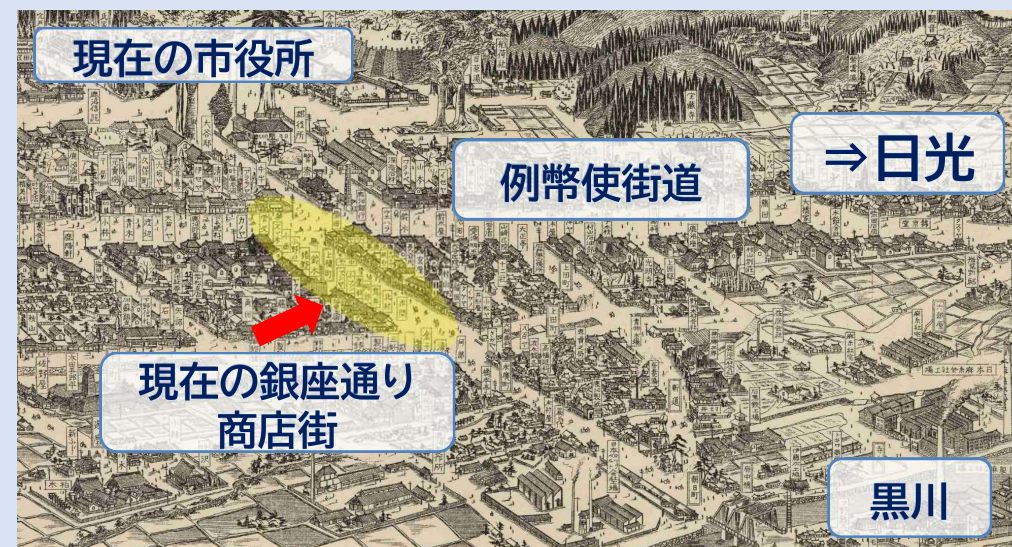
栃木県 鹿沼市のプロフィール

○鹿沼市の概要

- ・面積：490.64km²
- ・人口：93,883人（R5（2023）.11末時点）
- ・東京から電車で約80分
（東北新幹線・JR日光線又は東武日光線）
- ・宇都宮市へ電車で約15分、日光市へ同約30分



○鹿沼市の特徴



日光と京都を結ぶ「日光例幣使街道」の宿場町



鹿沼今宮神社祭の屋台行事
(ユネスコ無形文化遺産)



体験型ツーリズム



前日光県立自然公園



特産品(木工・いちご・にら・シウマイ)

URによる公民連携まちづくり拠点“kanuma commons”の設置・運営(2022.9～)

公民連携まちづくりのスタートアップにふさわしい場所として、銀座通りにURがまちづくり拠点を開設

「板屋ビルディング」は、

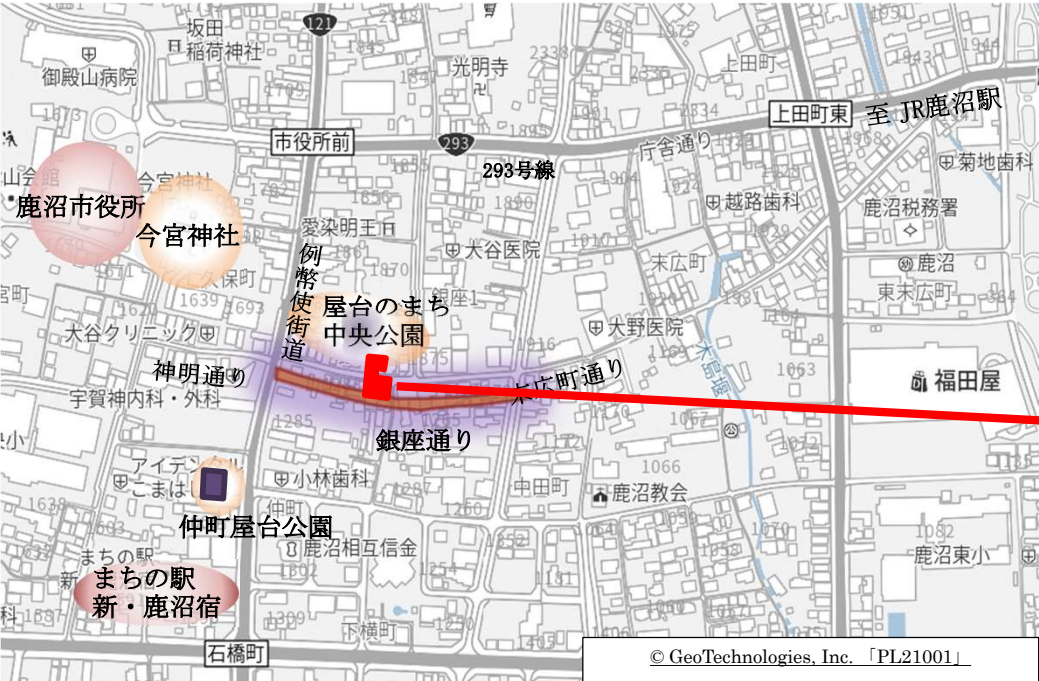
- ・かつて賑わいの中心であった銀座通りに面し
- ・「屋台のまち中央公園」にも隣接

しており、公共空間との連携を展開する場所として期待(公民連携まちづくりの推進)

貴重なストックをリノベーションし、新たな人材が、新たな事業や用途に利活用することで、地域に新しい価値を生み出すことを目指すことができる場所と想定



UR賃貸部分	オーナー使用部分
民間による土地・建物所有	



URは栃木県鹿沼市銀座通りにおいて古民家を取得して再生中

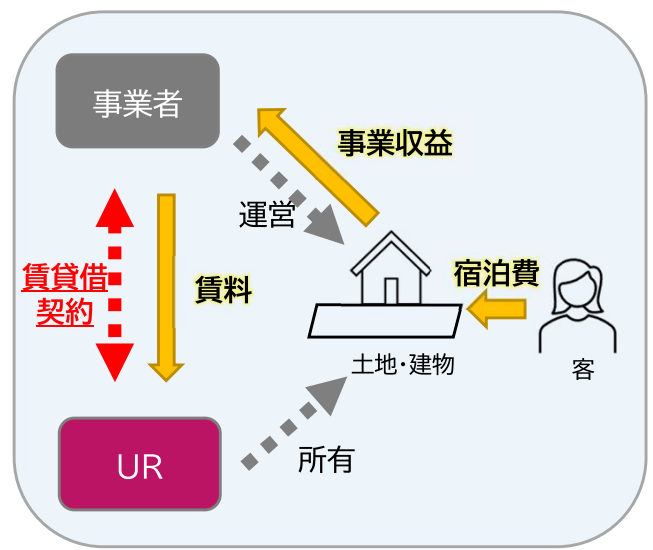
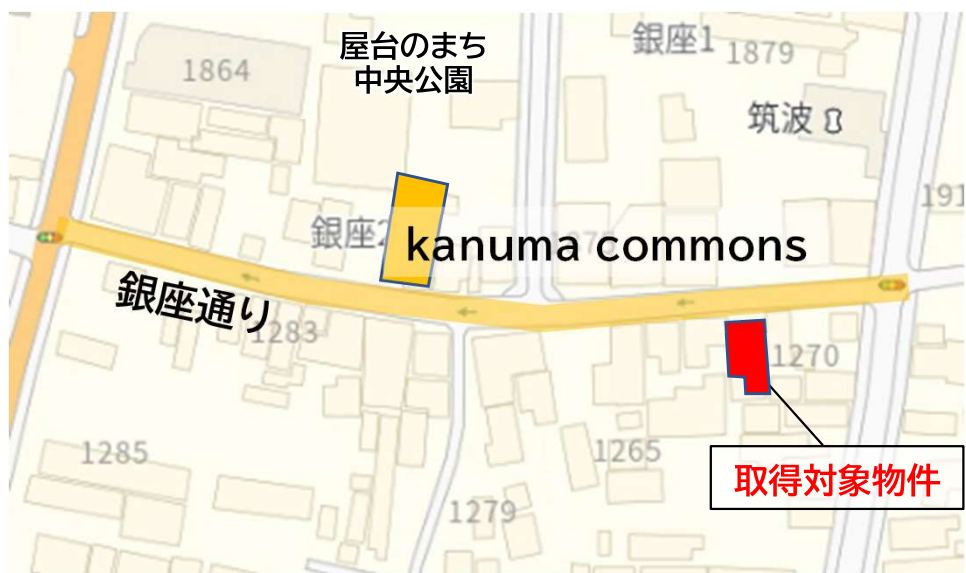
物件の特徴

- ・明治元年に建築された、築150年の店舗(元酒屋)兼住居の木造建築
- ・銀座通りを代表する「地域の記憶」ともいえる存在

外観



石蔵



古民家だけが「魅力創出の種」ではない

かつて賑わいを見せた、昭和の熱気が漏れ出してくる建物も活用を待っている



密集市街地整備に係る政策上の位置づけ

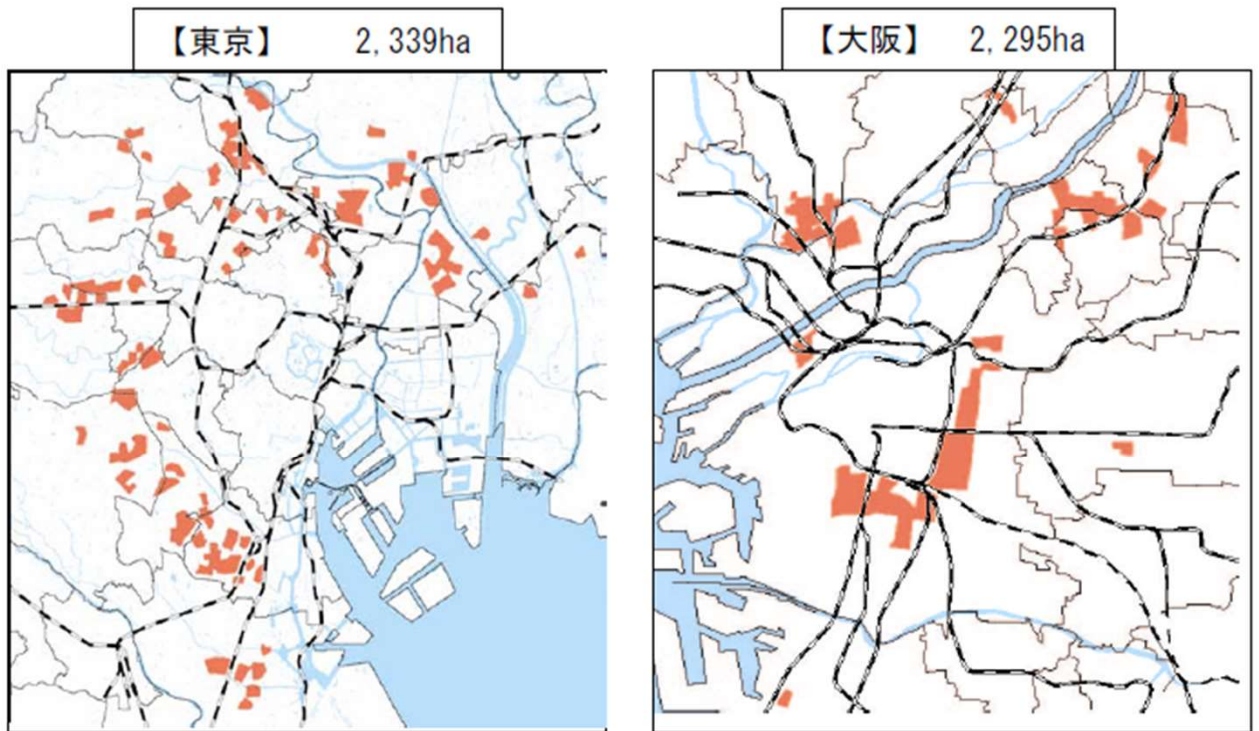
<都市再生プロジェクト第3次決定>都市再生本部 H13/2001

密集市街地は全国で約25,000ha存在する。特に、防災上危険な市街地が全国で約8,000haのうち東京に2,339ha、大阪に2,295ha存在しており、早急な解消が必要。

都市再生プロジェクト(第三次決定(H13. 12)) <抜粋>

○密集市街地(東京、大阪各々約6,000ha、全国で約25,000ha)について、特に大火の可能性が高い危険な市街地(東京、大阪で各々約2,000ha、全国で約8,000ha)を重点地区として、今後10年間で整備

【「地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地」の分布状況】



重点的に改善すべき密集市街地(約8,000ha)のうち、平成18年3月の時点で約3割については最低限の安全性を確保

(H18年3月国土交通省調査「重点密集市街地の改善状況の中間集計」)

(平成15年7月国土交通省調べ)

現時点で密集市街地の解消には至らず、5～10年程度計画を延伸

<住生活基本計画> 国交省 R3（2021）年3月改定

「地震時等に著しく危険な密集市街地」解消の目標年度

R2（2020）年度末 → R12（2030）年度末

<防災まちづくり推進計画基本方針> 東京都 R2（2020）年3月改定

「木密不燃化10年PJ」：「不燃化特区制度」及び「特定整備路線の整備」

→ 防災都市づくり推進計画に継承

令和12年度までに

- ・重点整備地域52地区約3,350haの解消
- ・特定整備路線28区間約25kmの整備

URが現在事業関与している密集地区

R7.3末時点

首都圏

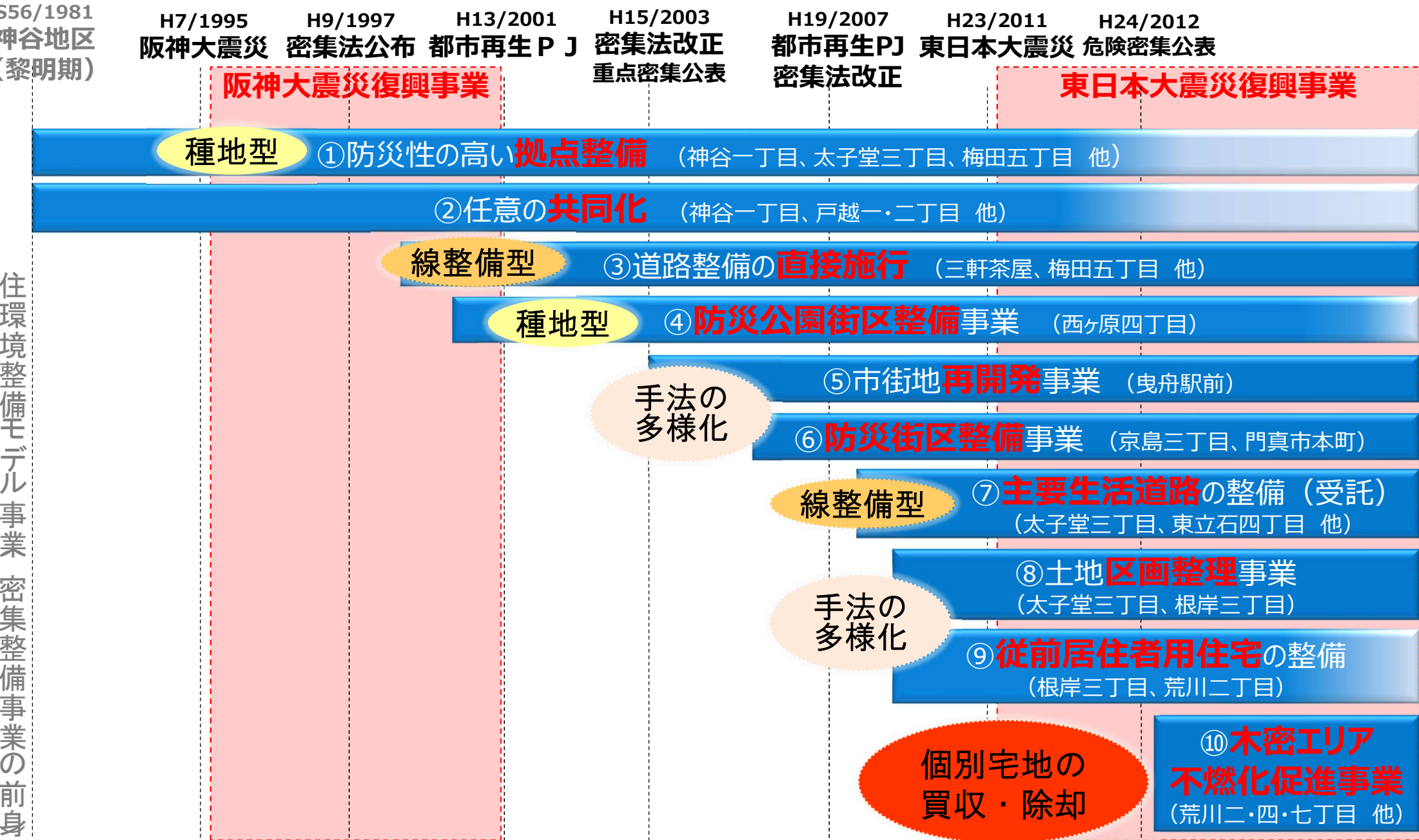


- コーディネートの実施**
協議会運営支援、規制誘導手法検討、共同建替え等の事業化支援などの実施
26地区
- 主要生活道路等の道路整備支援**
自治体からの受託による道路拡幅に係る権利者調整業務等の実施
3地区
- 木密エリア不燃化促進事業の実施**
密集市街地内における売却意向土地の機動的取得・代替地等としての活用
17地区
- 従前居住者用賃貸住宅の整備・運営**
移転が必要となる借家人等従前居住者のための住宅の整備・運営
5地区
- 防災性の高い拠点整備**
防災街区整備事業等の面整備事業による防災性の高い拠点の整備
3地区

近畿圏



URにおける密集市街地整備手法の進化



不燃化促進と地域文化活用の矛盾



- 商店看板長屋 -



- 四軒長屋 -



- 三軒長屋旧邸／旧邸稽古場 -



- 爬虫類館分館 -



- 六軒長屋 -



- 七軒長屋 -



- 明治通り裏長屋 -



- 四あず長屋 -



- 踏切長屋 -



- 新築けん玉横丁長屋 -



- 三角長屋 -



- 文花会館 -



出典；すみだノート

<https://www.sumida-note.com/special/specialfeature-20240608/>

密集市街地整備における取り組みの方向性

ボトムアップ

道路整備や不燃化の促進による
「防災対策」「安全性の強化」

バリューアップ

+

地区の特性を活かした「日常生活の質
の向上」「地区の魅力・価値の増進」

災害に強い道路・公園の整備

- ・災害時の避難路の確保、緊急
用車両の進入路の確保など



建物の不燃化

- ・建替え・共同化の促進

自然・歴史環境の継承

- ・まちに培われてきた歴史的ス
トック等の地域性の承継 など

多様な世帯の居住促進

- ・居住人口の少なかった若年
世帯や子育て世帯の居住を
促進 など



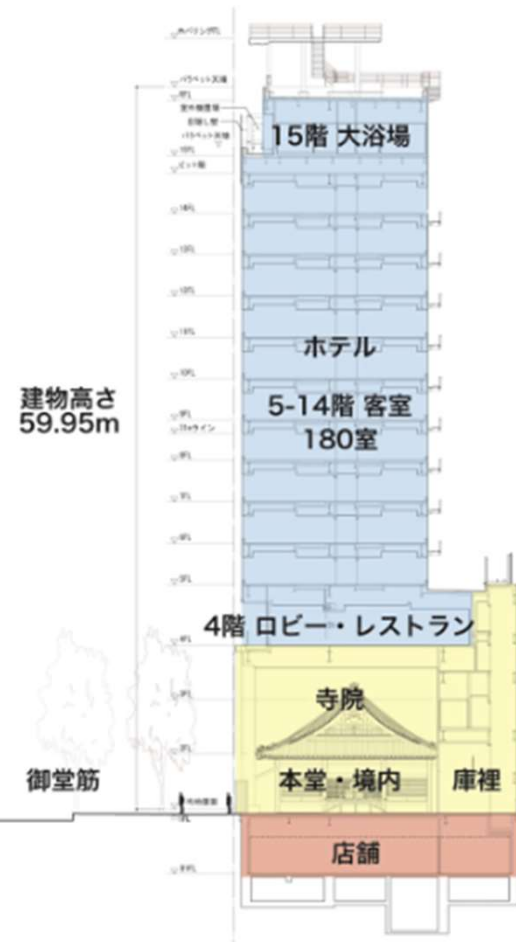
生活インフラの強化

- ・子育て世帯、高齢者等が快適
に生活できる地域ニーズに応
じた多様な施設の導入
- ・既存商業の活性化、地域の生
活を豊かにする新たな商業・
生活利便施設の導入 など

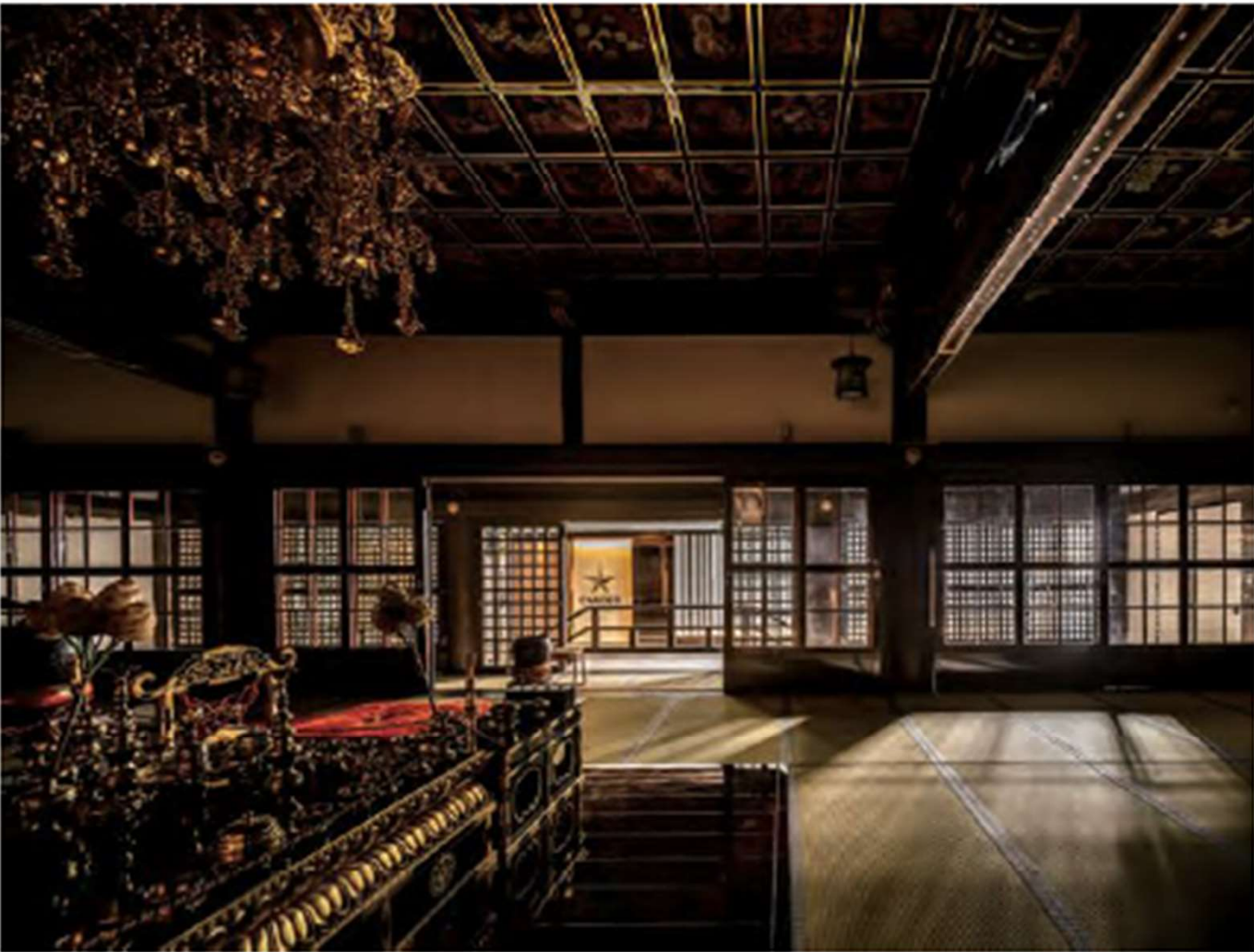


保存と開発の新たな展開例（東京建物株式会社）

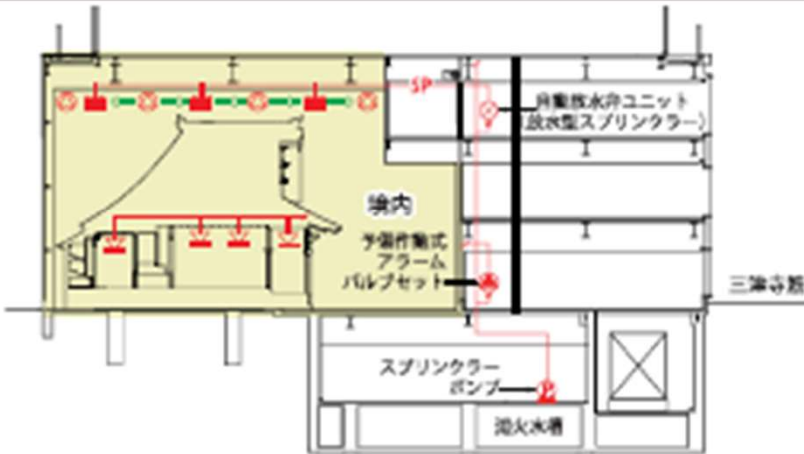
- ✓ 東京建物三津寺ビルディング（大阪）
- ✓ 寺院・ホテル・商業施設一体型複合施設
- ✓ 従前の寺院本堂を曳家・内装化



本堂を内包し、火災から守るための防災設備



スプリンクラーが設置される天井板は模写・復元し、オリジナルを傷つけることなく保存



○ 炎検知器 ① 放水型スプリンクラーヘッド ② スプリンクラーヘッド ③ 熱感材料分布図

本堂内部に湿式予作動式のスプリンクラーを設置し、誤作動や水損事故を最小限に抑えられるよう配慮した



京都市立芸術大学による花卉図の分析および模写



第1回曳家工事（2020年9月）



本堂を基礎から切り離すレーン上をスライドさせて南側（右方向）へ移し、旧基礎を解体

第2回曳家工事（2021年7月）



地下工事を実施後、再び北側（左方向）へー御堂筋に面した西側（手前方向）へ直角に移動



出典：THE GATE
<https://thegate12.com/jp/article/248>

※当該発想は、ハモニカ横丁再生に応用できるかもしれないが、「力業」が故に適用地区は限られる

- ✓ 計画的に魅力をつくることの難しさ
 - 新規開発による魅力付けの限界
- ✓ 他地区と差別化し、魅力を創出するには
 - 時間の積み重ね＝地域固有の歴史文化がキーポイント
- ✓ 上記観点は以下の2つ方向性に帰結
 - ① 建築物をリノベーションして活用
 - ② それを支える大規模新規開発

- ✓ 工事費高騰は、上記解決策の1つとなるリノベ系の経済成立性にも影
- ✓ 一方で、エリアによっては様々な資本が流入して(地域文脈と無縁かつ経済性優先の)新規建設が進行する場合も
- ✓ リノベのなかで、耐震不足や耐火性能不足、環境性能向上といった(コスト高やリノベ活用と矛盾する)課題解決との両立を目指せないのか

この難題を解いていくためには、従来の枠組みを思い切って変えていく必要がある

A grayscale photograph of a narrow, historic Japanese street, likely in a traditional district. The street is lined with various shops and restaurants. On the left, there are signs for 'BBQ KITCHEN SALON Jolly-pad' and 'アヒル' (Ahiru). On the right, there are signs for '奄美' (Amami) and 'TETCHAN'. The street is paved with cobblestones, and there are several pedestrians walking along it. The overall atmosphere is one of a well-preserved, traditional urban environment.

地域の文脈を継承し、工事費高騰を乗り越切る エリア単位発想での建物合理化の可能性

例えば、（付置義務）駐車場



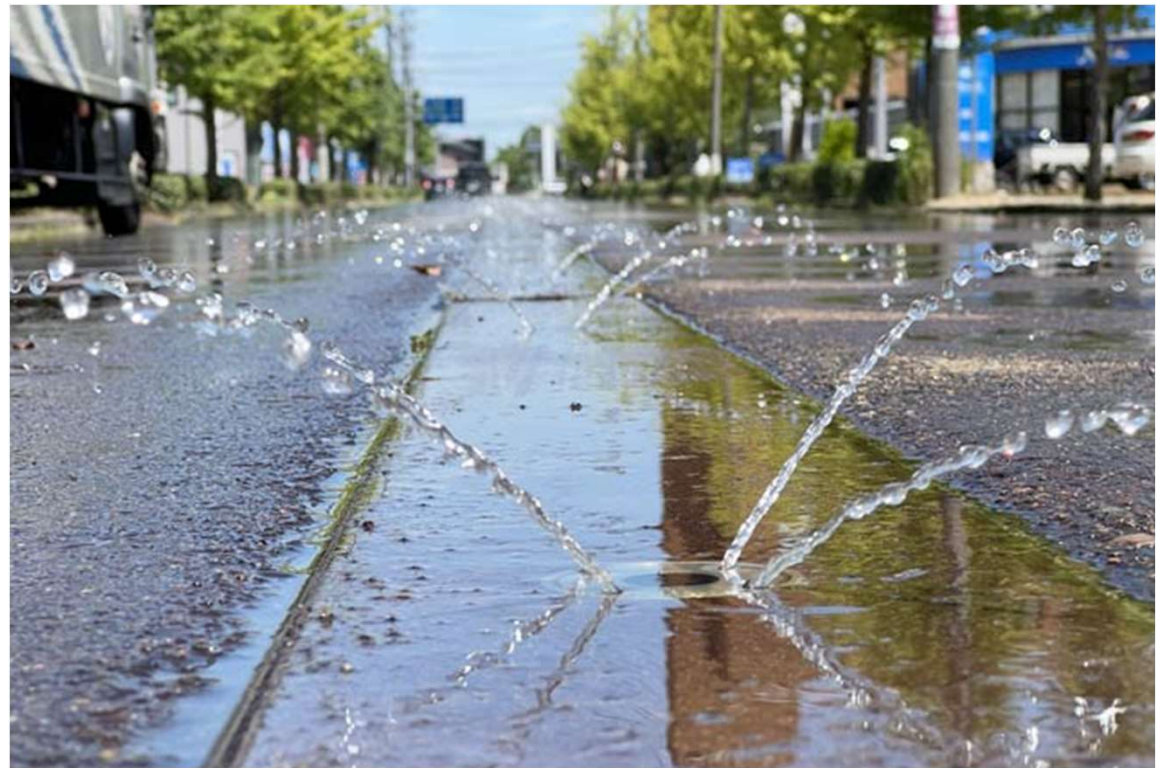
出典：トラックニュース

<https://www.trucknews.biz/article/r031434/>

例えば、防火設備を道路に整備

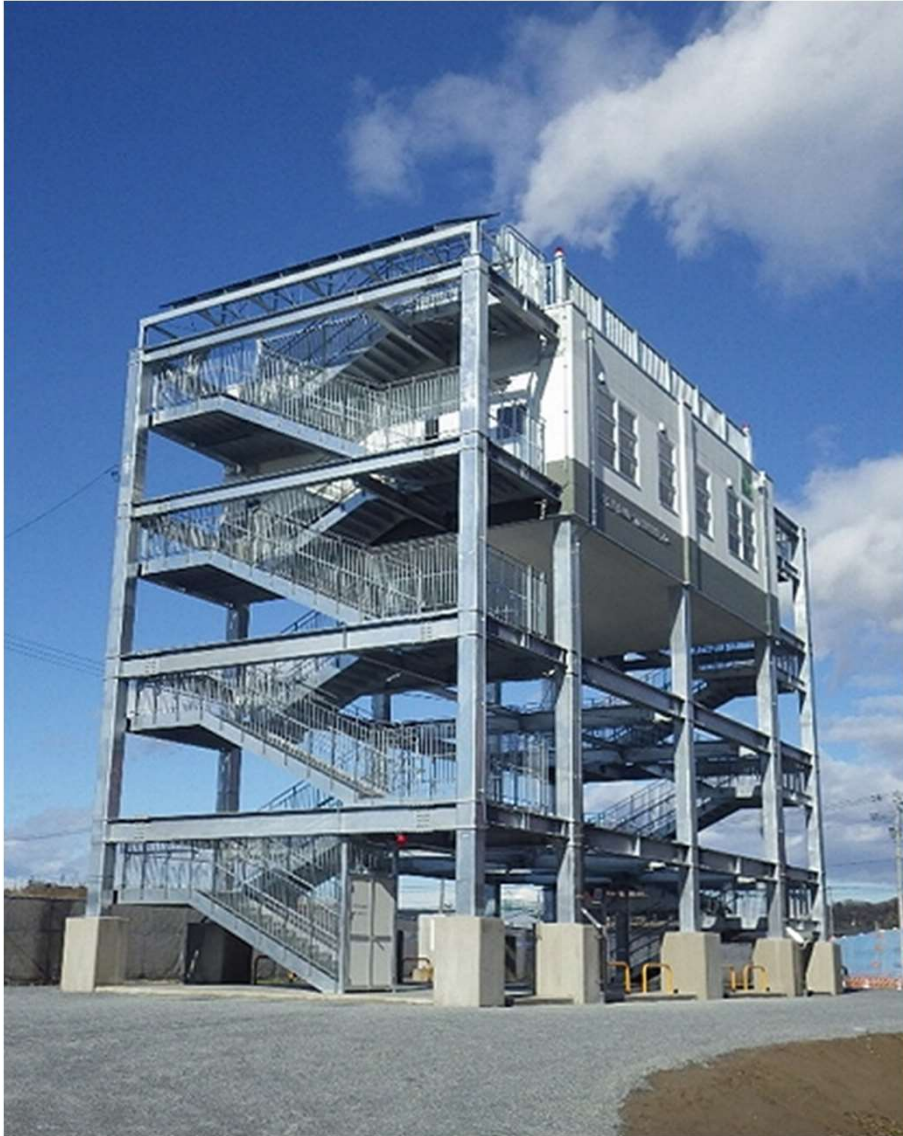


出典：東和総合サービス
<https://www.to-wa.info/contents/1851/>

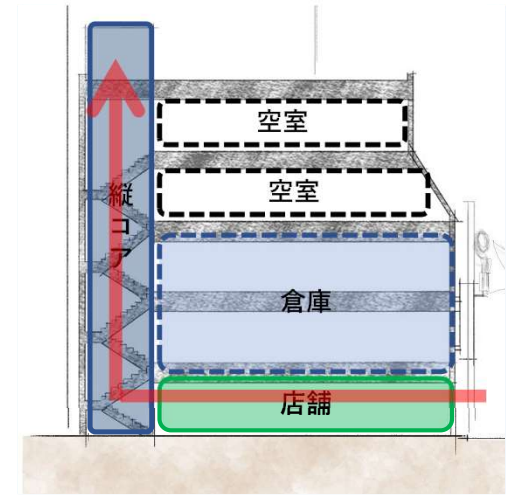


出典ケンオー・ドットコム：
https://www.kenoh.com/2022/08/02_uchimizu.html

例えば、縦動線機能のビル



出典：株式会社丸本組
<https://maru-hon.co.jp/works/499>



出典：日経クロステック
<https://xtech.nikkei.com/atcl/nxt/mag/na/18/00011/103100080/>

近隣コンフリクトから読み解く



「データセンター銀座」千葉・印西、駅前建設で物議 日照権巡り懸念

千葉 [+ フォローする](#)

2025年4月25日 2:00

保存



新たなデータセンターはイオンモールの真横につくる計画だ（19日、千葉県印西市）

DC建設予定地は商業施設などに囲まれる



「データセンター（DC）銀座」と呼ばれる千葉県印西市の北総線駅前で、新たな建設事業が物議を醸している。日照権などを巡り住民から反対の声が上がるなか藤代健吾市長も懸念を表明したが、民有地での事業に市が取れる方策は限定的だ。DC誘致で税収を増やしてきた印西だが、人口が増える中でまちづくりの転換点を迎えている。

出典：日本経済新聞

<https://www.nikkei.com/article/DGXZQOCC112WK0R10C25A4000000/> 53

住宅周辺に高さタワマン級の巨大データセンター 住民反発で進出撤回事例も、業界に危機感

2025/6/9 16:00 

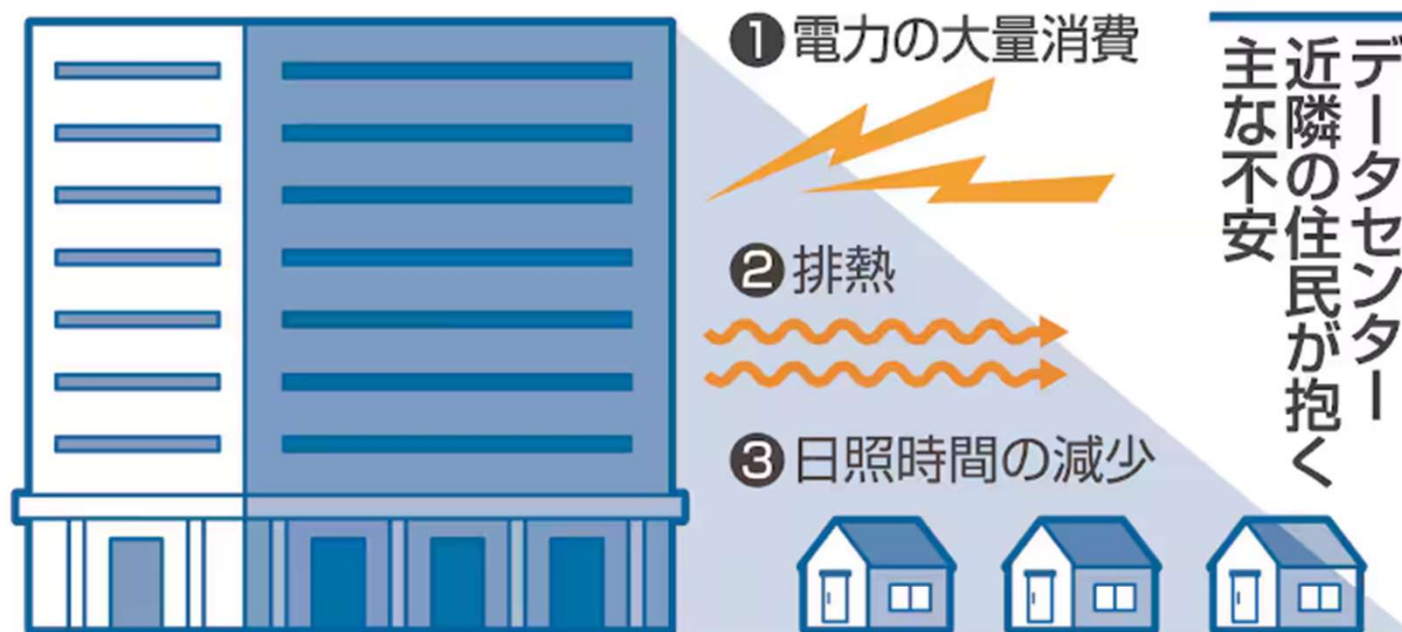
✕ ポスト

✕ 反応



記事を保存

ライフ | 環境



インターネットのサーバーや通信機器を集積させ、大量のデータを処理する「データセンター」（DC）が首都圏の住宅周辺に相次いで進出し、地域に波紋を広げている。施設によってはタワーマンション級の高さがあることから日照時間の減少を懸念する住民が反発し、計画が頓挫した例も。クラウドサービスや生成AI（人工知能）の普及で施設が大型化する一方で適地は不足しており、自治体も対策に乗り出した。業界団体は「役割や特徴が認知されず『不気味な施設』と思われる」と危機感を募らす。

出典：産経新聞

<https://www.sankei.com/article/20250609-CSNKYZHCAZK45KDX4N3HZ53F7U/> 54



「目の前に壁が立つ」ことへの抵抗感の本質とは

「商業・近商地域」「工業・準工地域」での住宅の混在における「住宅の強さ」をどう整理していくのか

「目の前に壁が立つ」ことへの抵抗感の本質とは

- 人の活動が見えない建物への抵抗感
- それに起因する人間的スケールを超えた、分節化されていない長大面・デザイン
- 夜になると更に強調される人気のなさ

「商業・近商地域」「工業・準工地域」での住宅の混在における「住宅の強さ」をどう整理していくのか

- 用途混在・多様化は世の中の流れ
 - ただし、「住宅という強者」の取り扱いを軸に、二種類の「混在」を考えていくべきではないか
- ① 1 低専へのコンビニ立地緩和などの、住宅主用途の地域における「混在」
- ② 非住宅用途の地域における住宅用途の（ジェイコブス的な）「混在」

いずれも「建築の金融化」により極端な形で現れかねない



< 建築を金融商品化する 4 つの手法 >

- ① 空間の単純化
 - ・ 地域性の抽象化を伴う
- ② 資産数の最大化
- ③ 遠距離からの所有の促進
- ④ 補填的複雑性の付加
 - ・ 空間の単純化を覆うデザイン

< 金融資本主義的建築とアーバニズムの特徴 >

- ① 本質的に不安定で、危機的な空間を生み出す
- ② 投機的な富の保管場所として機能
- ③ 不均一な開発と格差を拡大する手段として機能
- ④ 抽象的でありながら、極めて単純化された空間を生む
- ⑤ 資産の流動性を高める

56 Leonard St.



出典：Re-urbanization再都市化
<https://saitoshika-west.com/blog-entry-7054.html>

前掲の本に引用されて
いる建物例

San Buenaventura complex



出典：ナショナルジオグラフィック
<https://natgeo.nikkeibp.co.jp/nng/article/photo/14/1290/>

Vancouver House



出典：ゆーち on X
<https://x.com/Tenshil/status/1457886933237919745>

111 West 57th St.



出典：【 】 TECTURE MAG
<https://mag.tecture.jp/culture/20230324-111-west-57th-street/>

建築の金融化は

- ・ 想定外の現実を造っていく
- ・ しかも、びっくりするくらいのスピードで

となると、対象を指定して規制するなどの従来の方法では対応が難しくなっているのではないか（例：都市型データセンター）

一方で、建築の金融化から（少なくともすぐには）逃れられないし、その動きは加速しこそすれ、減速することはない

上記を踏まえると、社会や市街地との関係を踏まえた**建築物の作法を明示**しておく必要があるのではないか

例えば

- ・ 周辺市街地状況を踏まえた接地階用途のあり方
- ・ ヒューマンスケールを踏まえた分節化
- ・ 人間活動が表出するファサードデザインのあり方
（実際の活動でなくてもダミーでもよい）

本日のまとめ

1

変更が例外の制度設計から変更が前提の制度設計へ

2

建築単体ではなくエリアで課題を解いていく手法を追加

3

建物用途を問わず、基礎的な建築の作法を明示

4

用途混在における住宅の優先度を使い分け