

第4 モデル地区におけるケーススタディ

§ 1 大都市圏の地区

1. A地区（兵庫県A市）

第 1. モデル地区の位置と概要

1-(1) モデル地区の位置ー

A市のモデル地区であるA地区は、兵庫県A市の南東部の神崎川左岸に位置し、JR線の最寄り駅より1,500m、阪神本線の最寄り駅より500mの位置にある。対象地区の南側を国道2号が通る、戦前からの工場労働者の住宅地として市街化が進んだ地区である。

- ・所在地 A市A12丁目及びA2町1丁目
- ・地区面積 約12.43ha
- ・人口・世帯数 2,137人、1,034世帯（平成19年3月31日現在）
- ・地区の位置づけ 重点密集市街地
- ・用途地域 第1種住居地域（容積200%、建ぺい60%）
一部国道沿いに近隣商業地域（容積300%、建ぺい80%）
- ・防火地域 準防火地域、一部国道沿いに防火地域

図表 モデル地区の位置



1-(2) モデル地区の市街地形成の経緯

対象地区は、昭和初期に隣接地に立地した大規模工場の労働者向けの住宅市街地として形成されたが、その経緯について、「日本図誌体系（近畿Ⅰ）」による地図と照らして整理する。

○明治中期（図1）

この頃のAは、明治7年に開通した国鉄東海道線と明治24年敷設の川辺馬車鉄道線（後年、摂津鉄道と改称）ができた程度で、大阪と西宮を結ぶ中国街道をはじめ、集落や道路の景観は、まだ江戸期の姿を留めている。対象地区は、神崎川沿いに広がる農耕地であり、部分的に小規模なA1村集落及び、離れてA2村集落が見て取れる程度である。

○明治末期（図2）

この頃には、主として南部のA城跡周辺に土地利用の変化がおこり、A紡績、旭硝子などの工場が立地し、明治30年に開通した阪鶴鉄道（後の国鉄福知山線）、明治38年開通の阪神電鉄神戸線がその輸送を支えたと見られる。対象地区には、大きな変化は見られないが、A2集落の北に阪神電鉄のA駅ができています。また、地区北部の東海道線沿いに大阪製紙会社（明治27年野田製紙所設立、明治31年大阪製紙に改称、現王子製紙）の立地が見られる。この頃、周辺の農村集落は水害の被害をたびたび被り、営農不振を極めたと言われる。

○昭和初期（図3）

この頃は第一次大戦を経て、Aがその後の軍需産業の拡大に呼応する産業都市へ展開した時期である。大正9年、阪急電鉄神戸線が通り、昭和2年阪神国道（国道2号）が開通したことから、都市的土地利用が国道以北にも及んでいる。また昭和3年には、当時日本最大の火力発電所が設けられ、輸送と動力の面で工業都市への条件が整ったことから、各種の大工場、中小工場が数多く立地したと見られる。そうした中で、対象地区北側には、東洋紡績神崎工場（大正2年立地、昭和2年当時国内最大規模の紡績工場になる）が見られ、それに隣接する住宅地区として、対象地区の市街地の基礎が形成されたものと見られる。この頃すでに、阪神電鉄神戸線及び阪神国道（及び阪神電鉄国道線：昭和2年開通）を介して、A1地区とA2地区の市街地の連亘が見られる。

○昭和終戦後（図4）

A市の戦災は全域の20%たらずではあったが、旧市街地の被害は大きく、工場の再開に手間取ったと言われるが、昭和25年の朝鮮戦争による特需景気によって、いち早く復興した。対象地区北側にあった東洋紡績神崎工場は、昭和20年6月の空襲により焼失し跡地となったほか、東側に製薬工場の立地（大正10年塩野義商店A工場として立地、戦時には軍管理工場に指定。昭和18年塩野義製薬（株）と改称。昭和20年の空襲により工場が被災、その後再開）と神崎川支流の左門殿川の整備が確認できる。

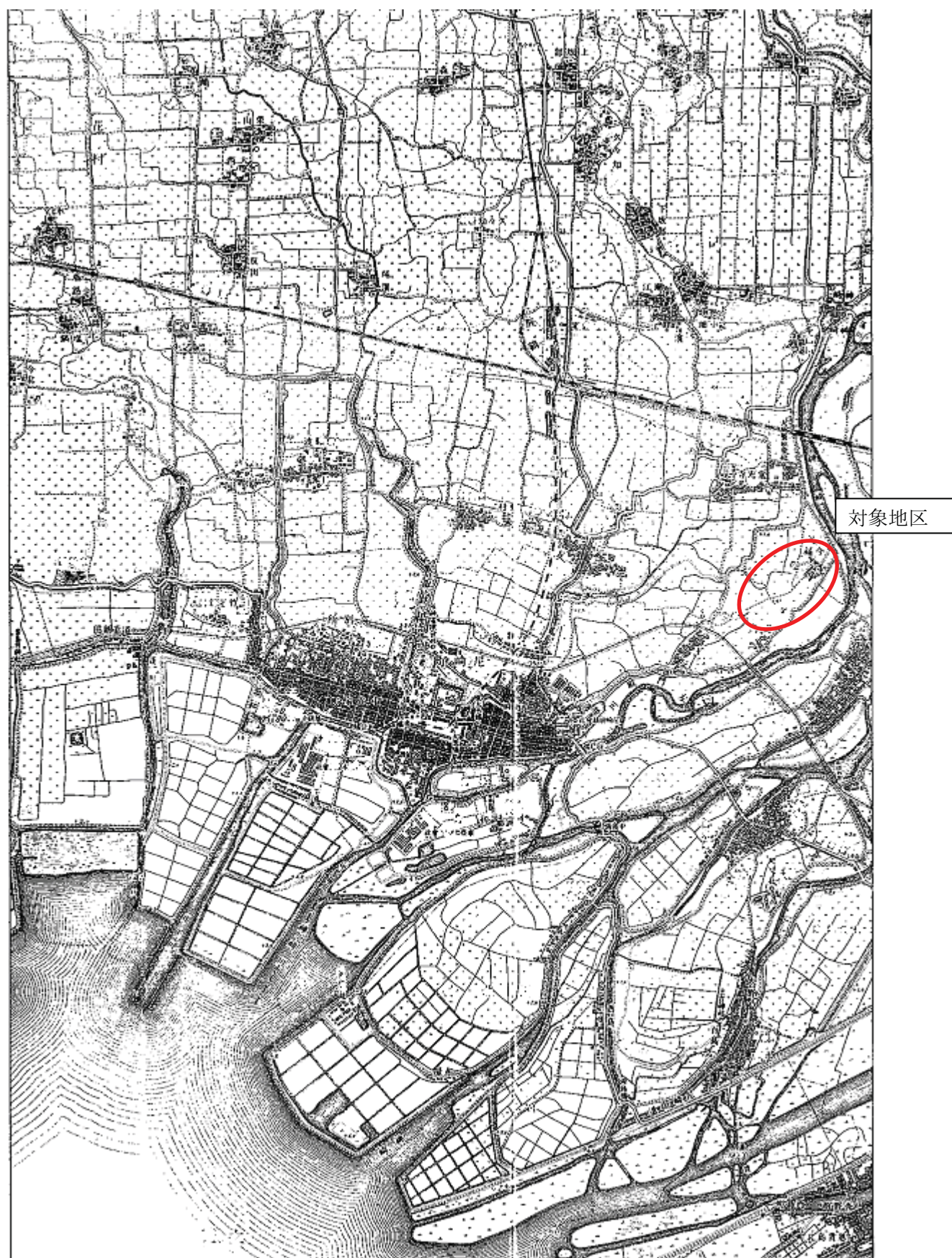
○昭和45年（図5）

Aでは、この頃になると市街地の充実が見られる一方、工業用水としての地下水汲みあげに起因する地盤沈下に対して、高潮進入防止のための防潮堤の整備（昭和30年）と昭和37年の第二阪神国道、38年の名神高速道路の開通が見られる。対象地区周辺では、北側の工場跡地の一部が公的住宅団地に転換している。なお、昭和50年まで、国道2号線上に阪神電鉄国道線（路面電車）が通じ、野田～東神戸間を結んでおり、工場前の停留所もあった。

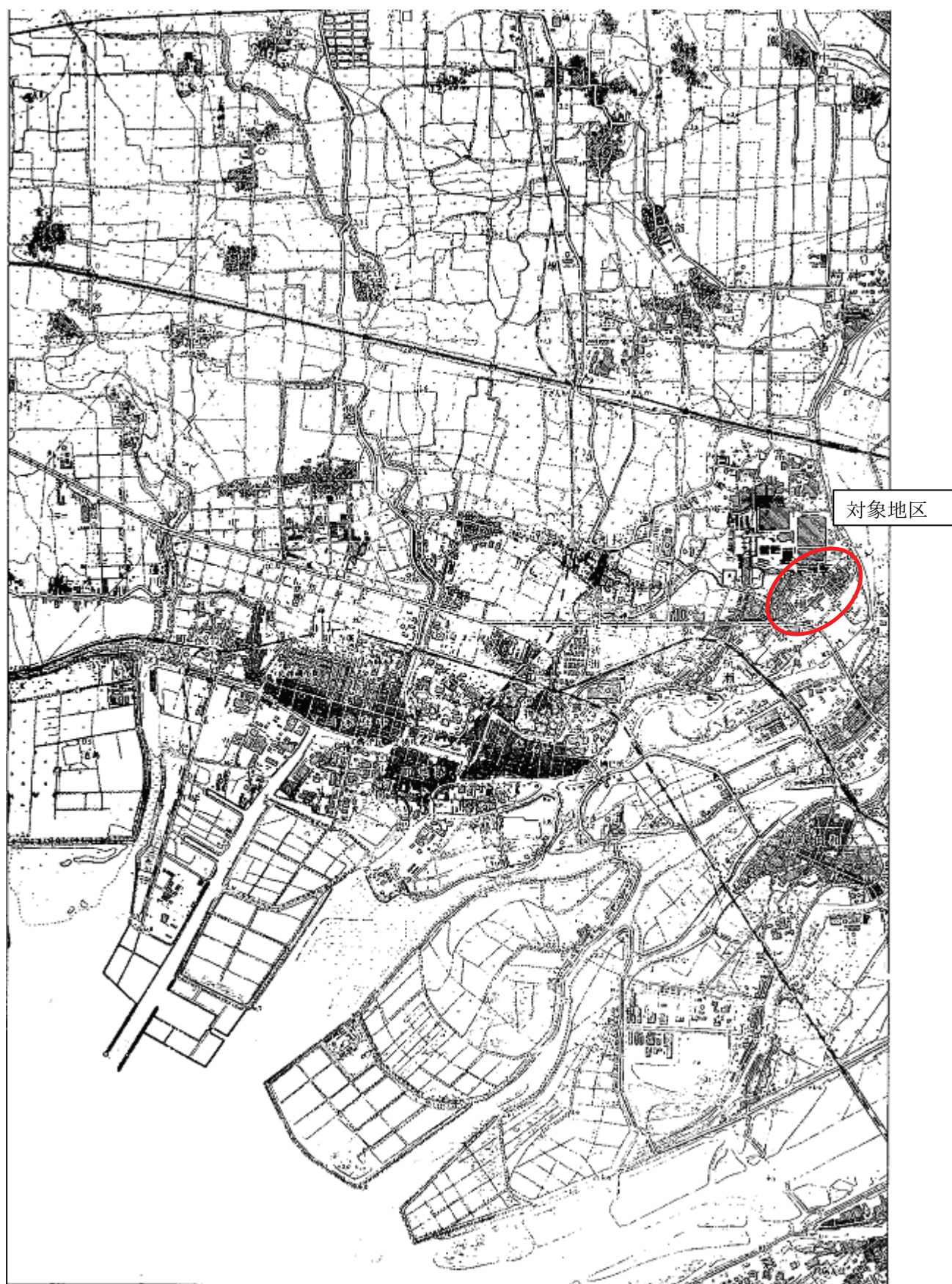
対象地区

(海岸線)
I. 右境線未開, 古代未開, 中世未
(新田開墾)
17世紀 18世紀 19世紀

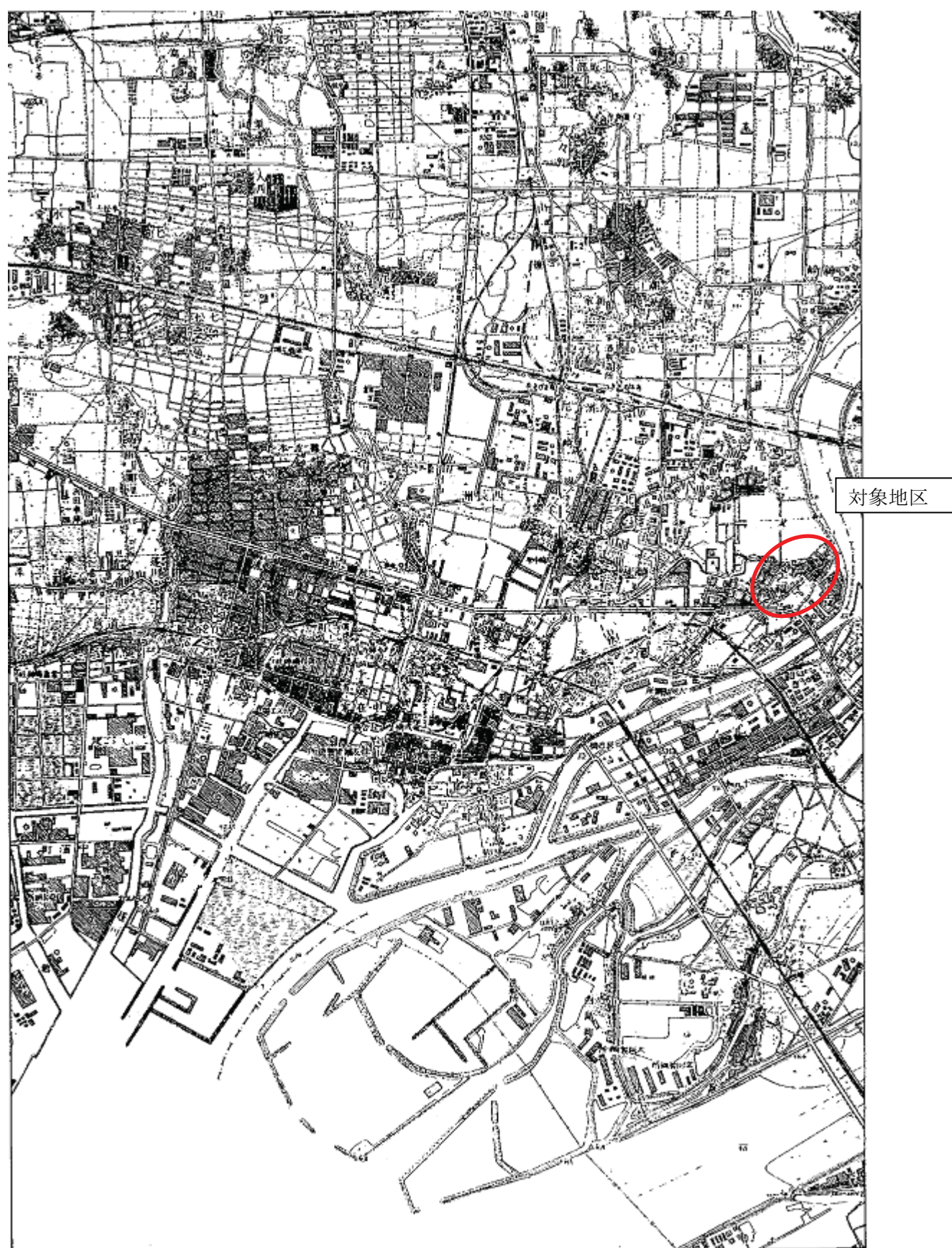
図表 対象地区の過去（２）（明 42 測）



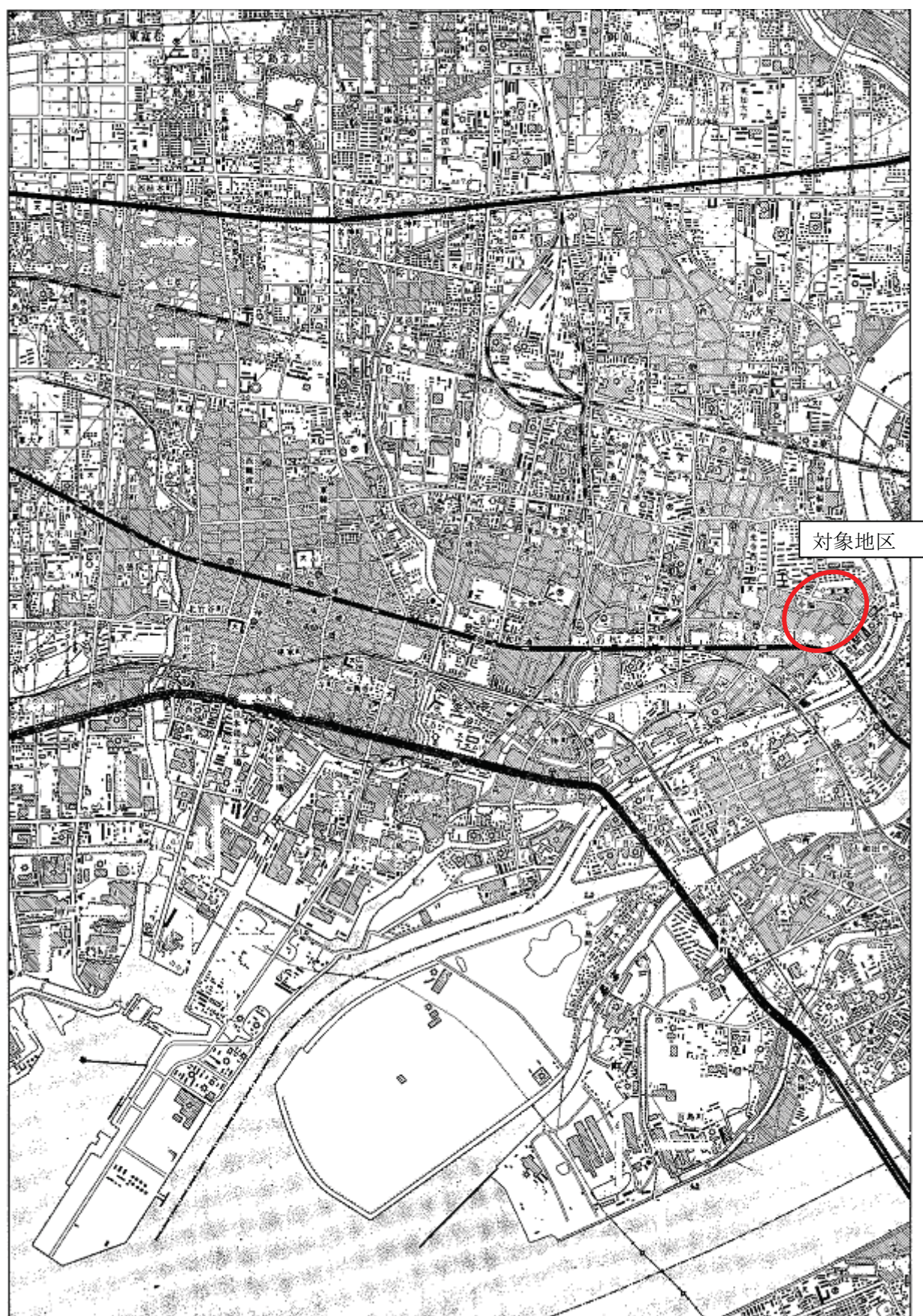
図表 対象地区の過去（3）（大10測昭7部修）



図表 対象地区の過去（４）（昭22修）



図表 対象地区の過去（５）（昭42改45修）



第2. 現状把握

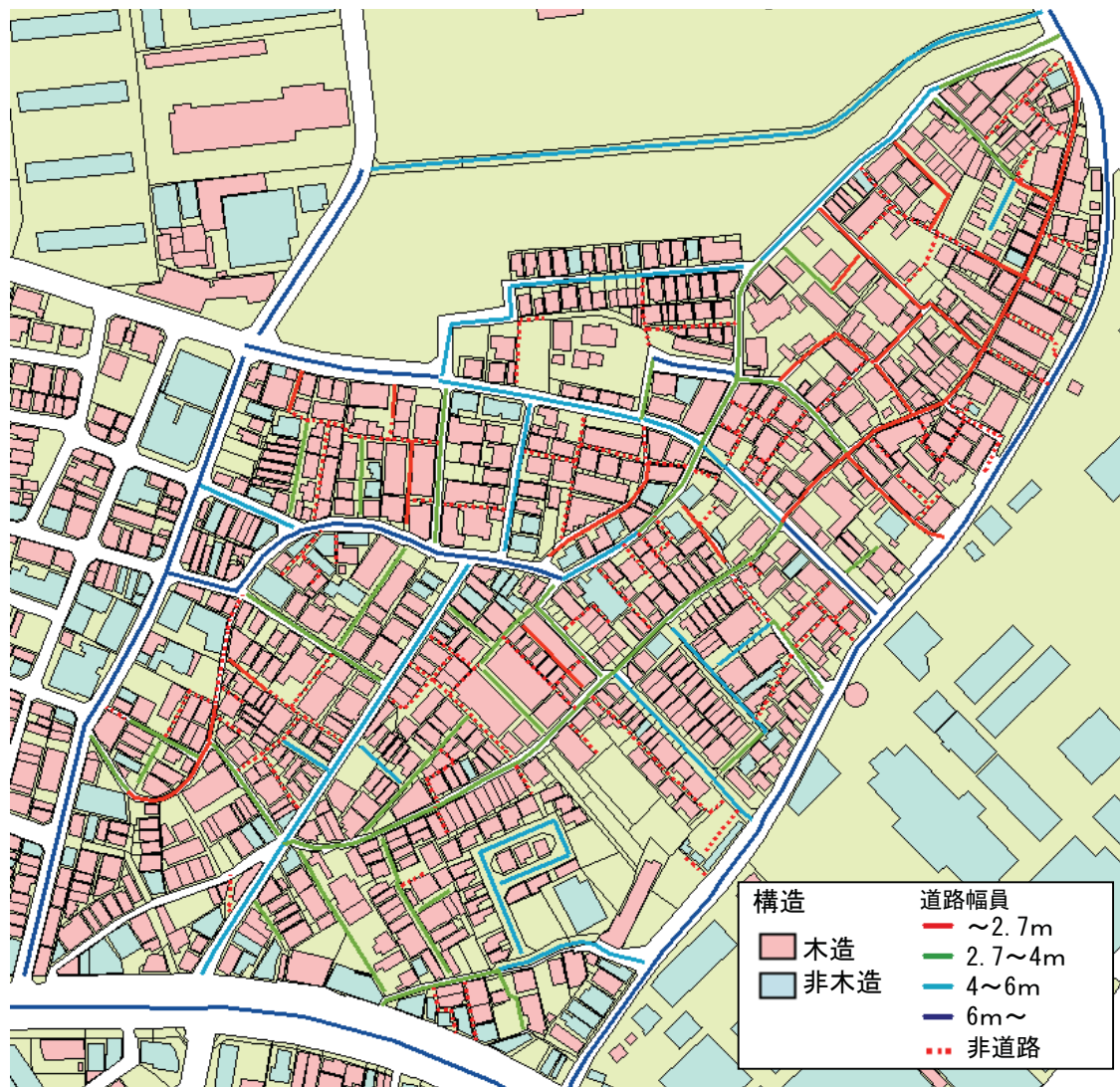
2-(1) モデル地区の現状把握

(ア) 建物現況調査

① 建物構造別状況

地区の建物の90.4%は木造住宅で、全市の80.2%と比較して、著しく高い状態である。

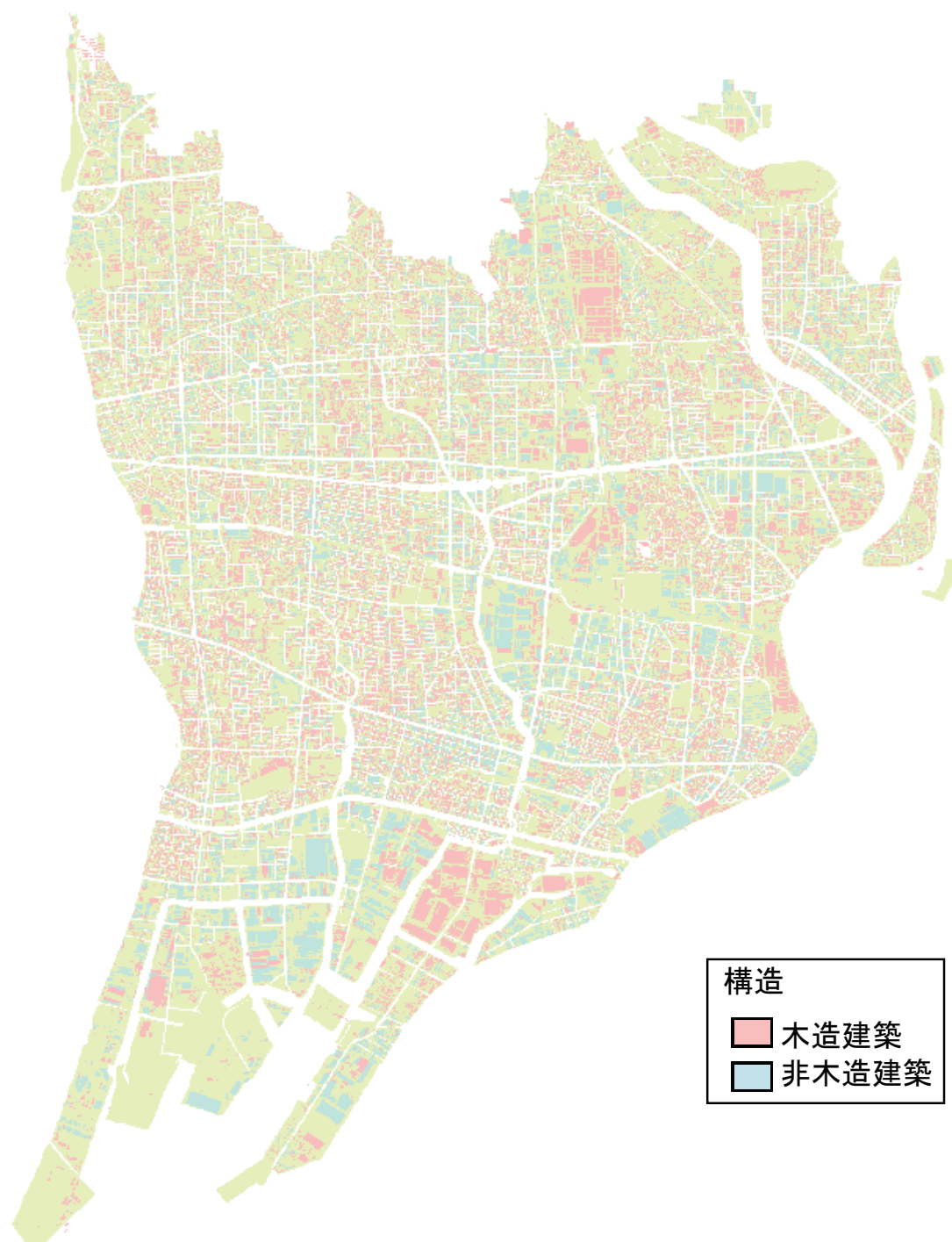
図表 建物構造別状況



図表 A地区における木造建築棟数比率（A市全体との比較）

	合計	木造		非木造	
		棟数	比率	棟数	比率
A市	125,920	100,953	80.2%	24,967	19.8%
A地区	823	744	90.4%	79	9.6%

図表 建物構造別状況（全市）

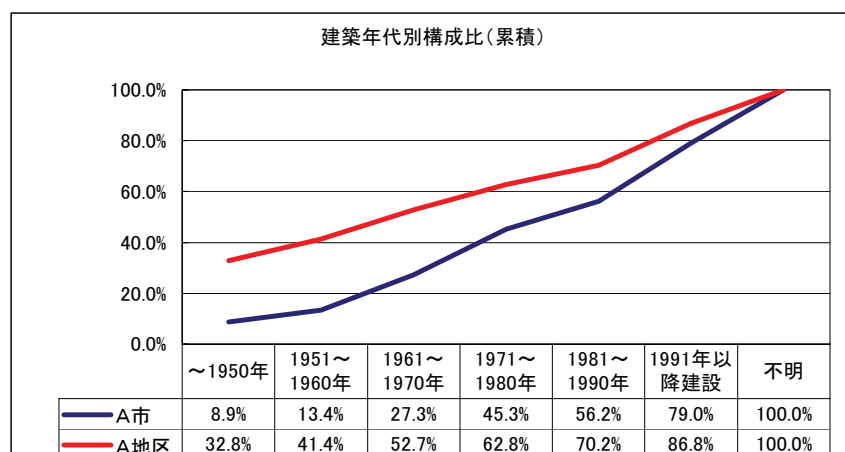
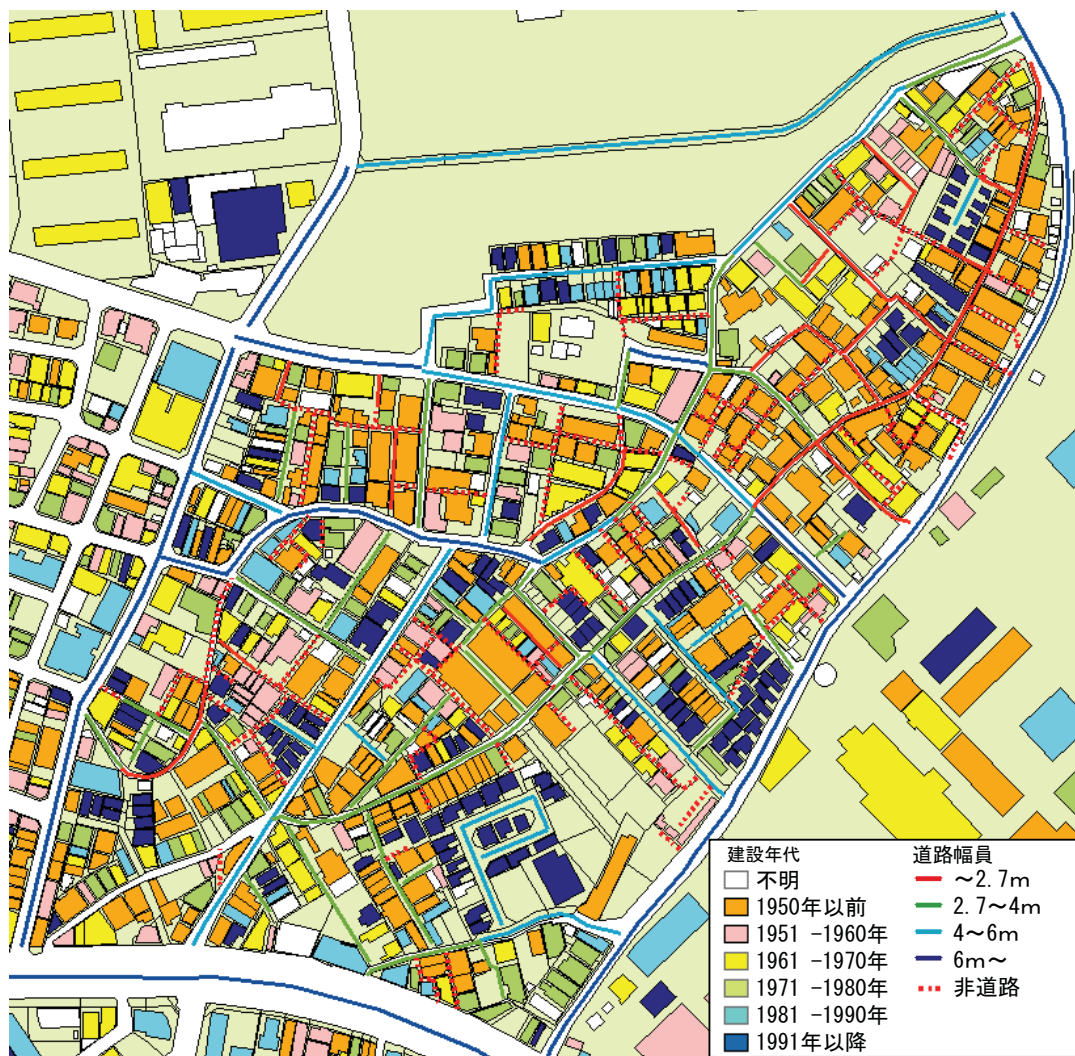


② 建物築年数別状況

地区の建物の32.8%は、1950年以前の建物で、全市の8.9%と比べて、著しく老朽化が進んでいる。

一方で、1991年以降の建物も16.5%程度あり、比較的新しい建物もできているが、点在しており、一部の建売住宅地以外、全体として密集市街地の改善に結びついていない。

図表 建設年代別状況

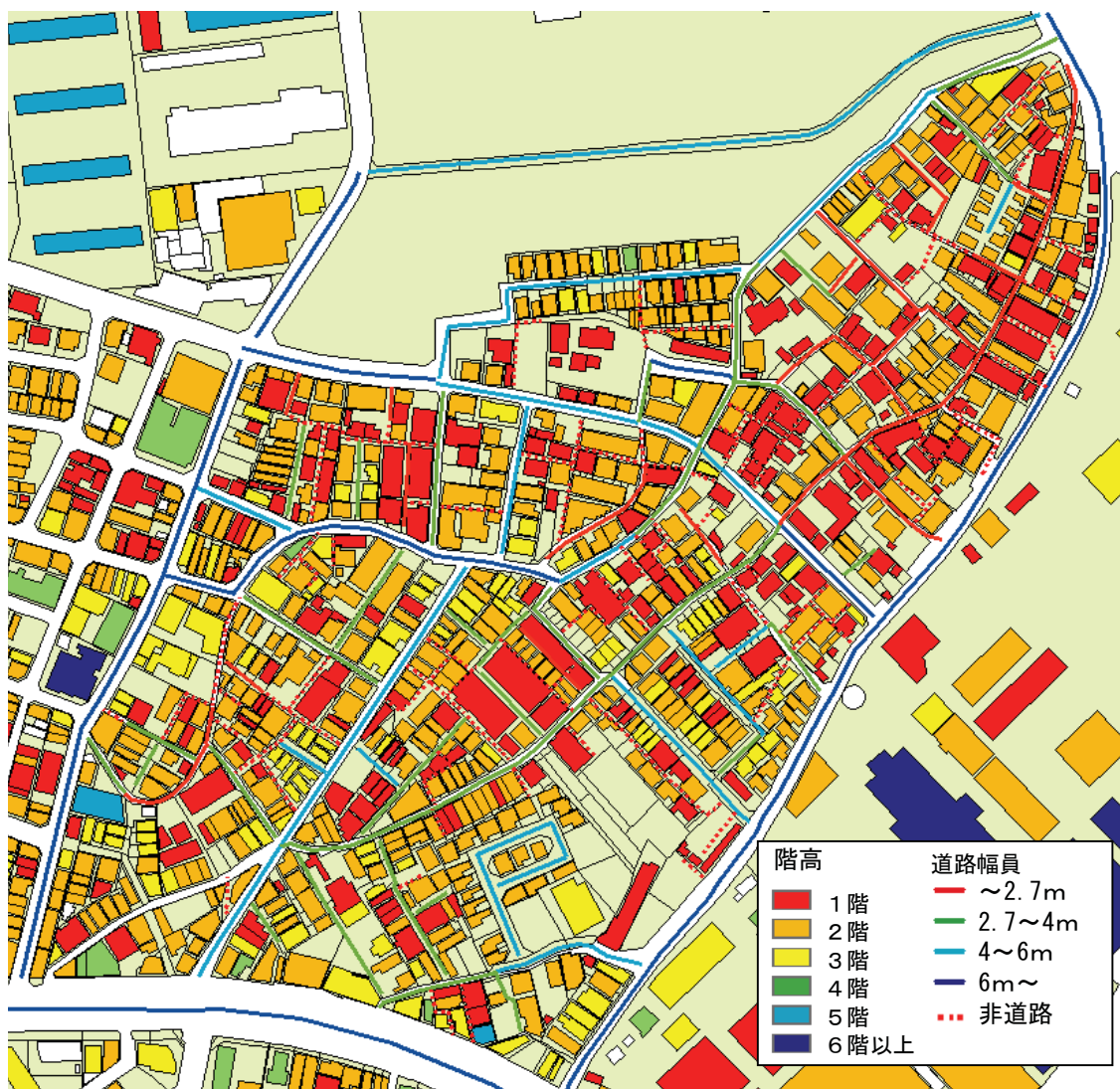


③ 建物階数別状況

地区の建物は、2階建て及び1階建てが圧倒的に多く、中でも1階建てが多いのが特徴的である。

近年は、3階建ての住宅が多く建てられる傾向にある。

図表 階数別の建築物分布状況



図表 階高別、建設年代別の建築棟数

		階高				
		1階	2階	3階	4階以上	合計
建設年代	～1950年	棟数 155	113	2	0	270
		比率 57%	42%	1%	0%	100%
	1951～1960年	棟数 31	38	2	0	71
		比率 44%	54%	3%	0%	100%
	1961～1970年	棟数 7	80	6	0	93
		比率 8%	86%	6%	0%	100%
	1971～1980年	棟数 3	69	9	2	83
		比率 4%	83%	11%	2%	100%
	1981～1990年	棟数 2	45	13	1	61
		比率 3%	74%	21%	2%	100%
	1991年～	棟数 0	71	63	2	136
		比率 0%	52%	46%	1%	100%
	不明	棟数 70	26	13	0	109
		比率 64%	24%	12%	0%	100%
合計(棟数)		268	442	108	5	823

④ 建物の権利関係別

建物の権利関係については、比較的借家が多いのが、地区の特徴となっている。
特に、地区の北部には借家が多く分布している。

図表 建物の権利関係別状況



(イ) 道路現況調査

①道路の位置づけ別状況

地区内の道路の多くは、2項道路になっている。

また、道路以外の非道路が地区全体に分布している。

なお、地区の外周部は1項1号道路となっているが、一部で途切れている箇所がある。

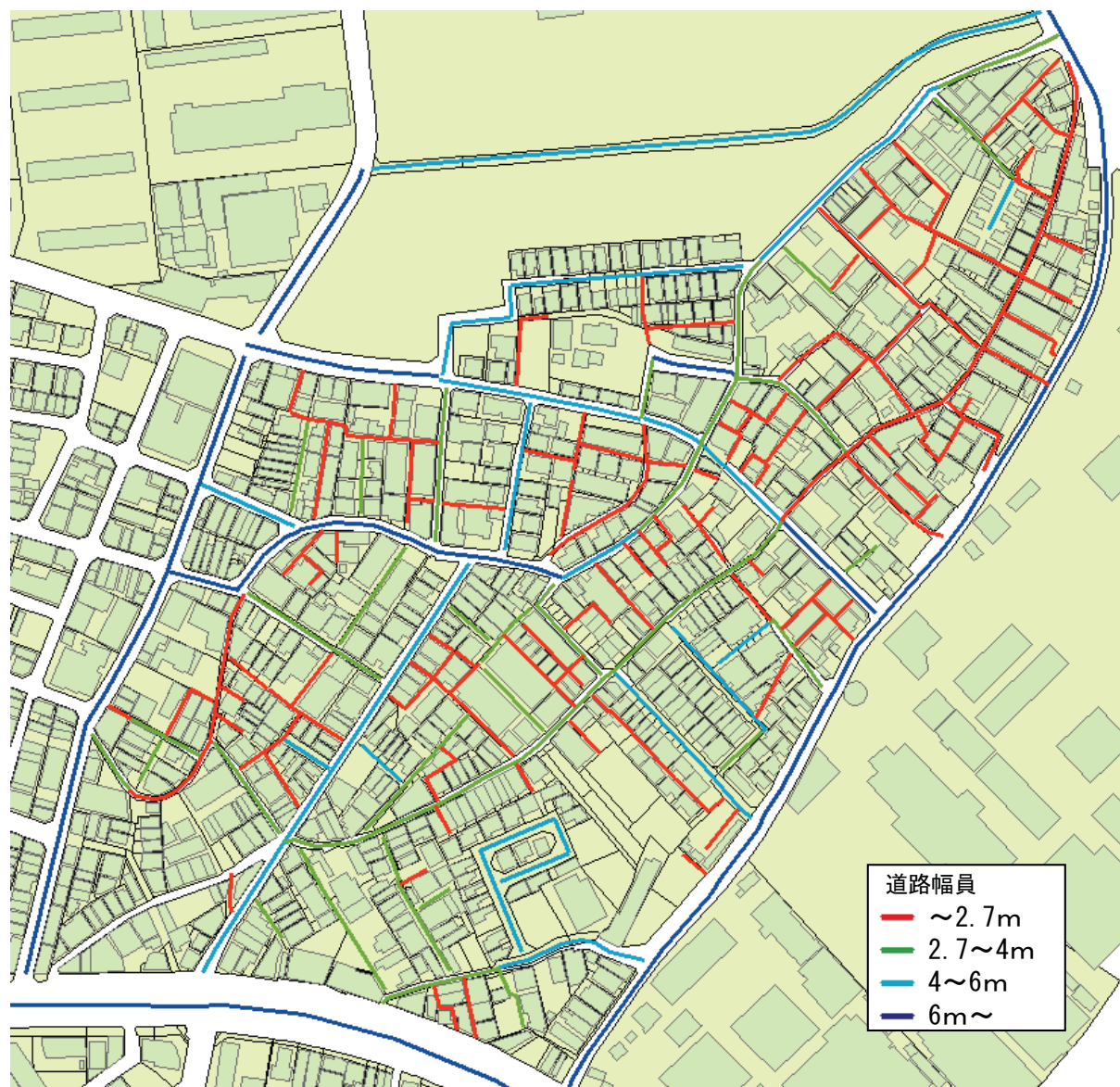
図表 道路の位置づけ別状況



②幅員別状況

地区の外周部は、概ね6 m以上の道路が整備されているが、アンコ部分については、4 m以下の道路が過半を占めており、特に地区北部を中心に2.7m以下の道路が多い。

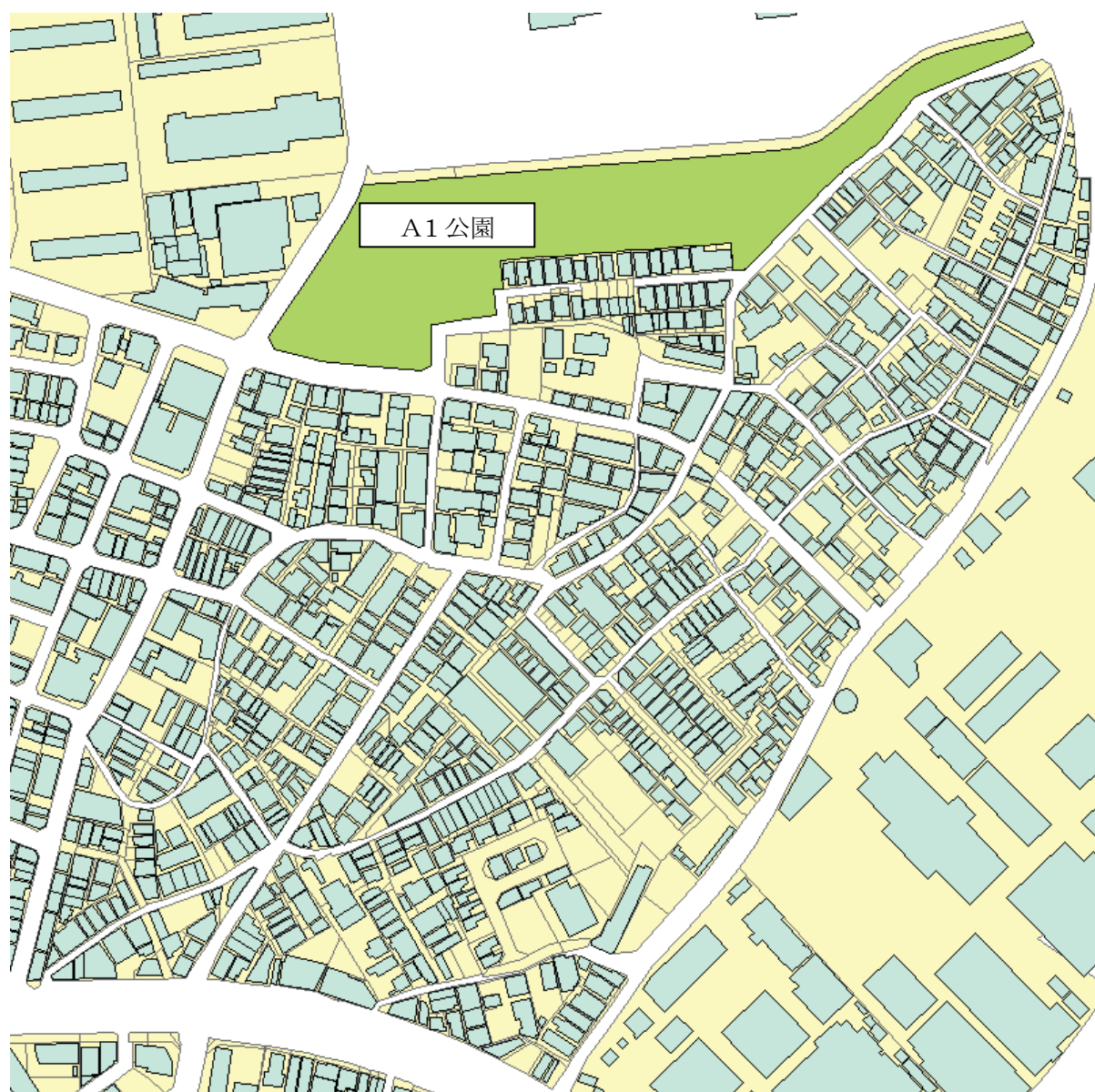
図表 道路の幅員別状況



(ウ) 公園現況調査

地区には、北部にA1公園（近隣公園）が1箇所整備されている。

図表 地区内の公園



公園名称	A1公園
所在地	A1二丁目
種別	近隣公園
面積	計画 1.4ha 供用 1.4ha
計画決定年月日	当初：昭和 21 年 8 月 15 日 最終変更：昭和 60 年 2 月 5 日
供用年月日	昭和 27 年 3 月 31 日

(エ) 地価調査

本地区の路線価は、93 千円／㎡～140 千円／㎡（平成 19 年）程度であり、平成 17 年より変化はなく、横ばいとなっている。

6 m 程度の道路沿いで 140 千円／㎡、銀座通沿いで 105 千円／㎡、細街路沿いでは北の A1 2 丁目で 90 千円／㎡、南の A3 で 100～120 千円／㎡程度となっている。

図表 地区の路線価状況



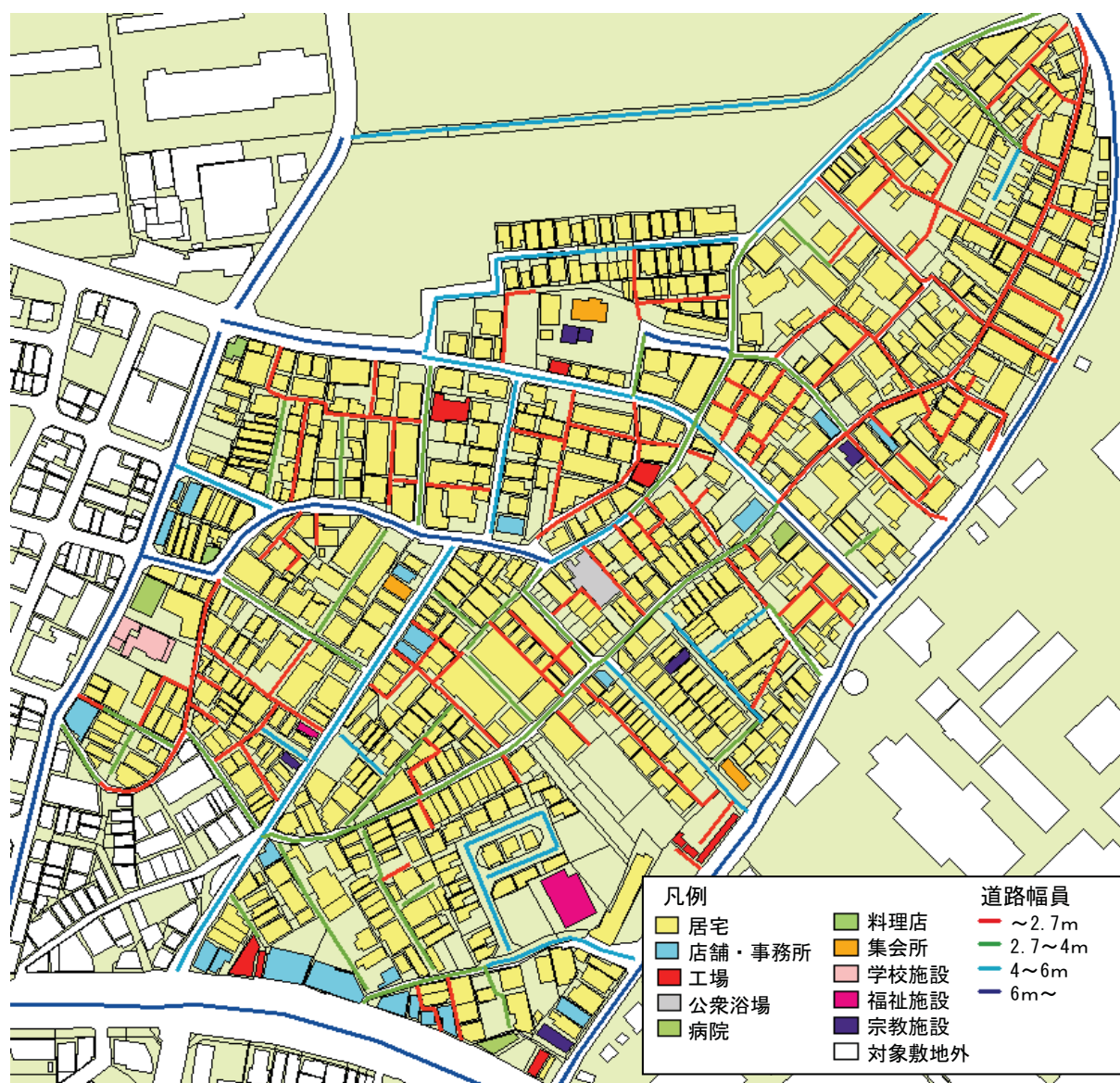
出典：国税庁 HP より（平成 19 年調査）

(オ) 生活利便施設の配置

地区内の建物は、ほとんどが住宅であるが、主として国道沿いか比較的太い道路沿いに店舗・事務所が立地している。

福祉施設は、一箇所立地している。

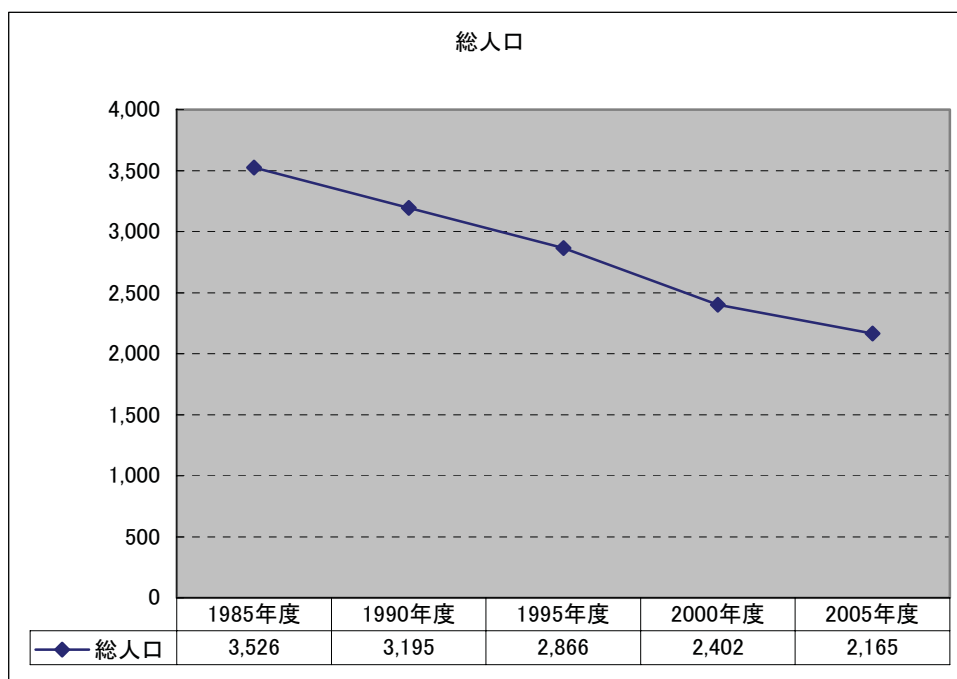
図表 生活利便施設分布



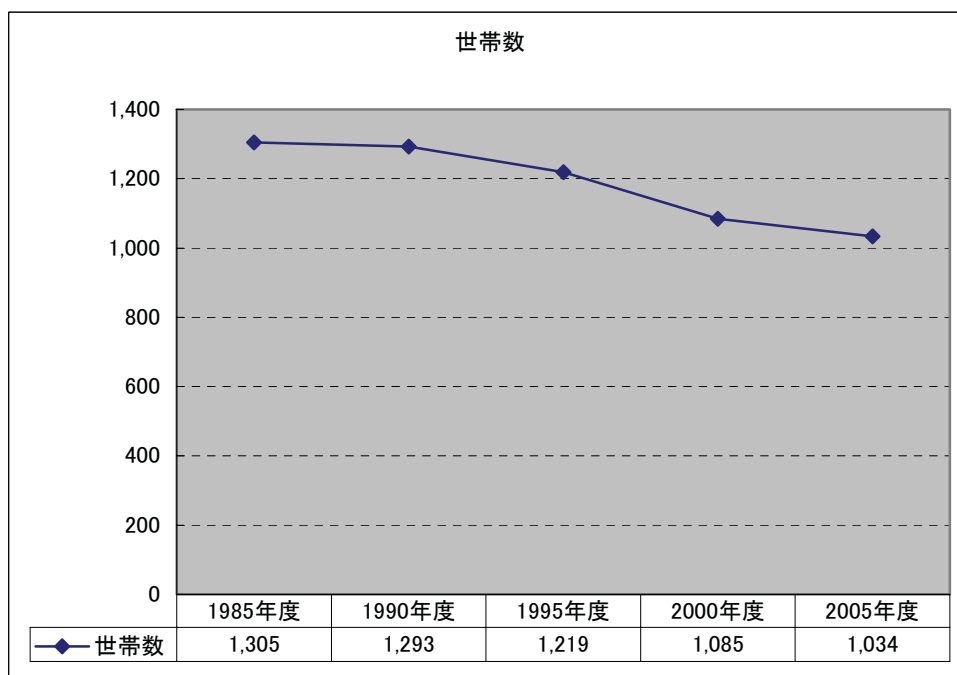
(カ) 居住者の状況（人口、世帯数、高齢化率など）

地区の人口は、2,165 人（2005 年）であるが、減少傾向にあり 1985 年より約 39 % の大幅な減少になっている。

また、世帯数は、1,034 世帯（2005 年）であり、1985 年より約 21 % の大幅な減少となっている。この間、全市の世帯数は 12.1 % の増加となっているのとは比べ、その減少の大きさがわかる。



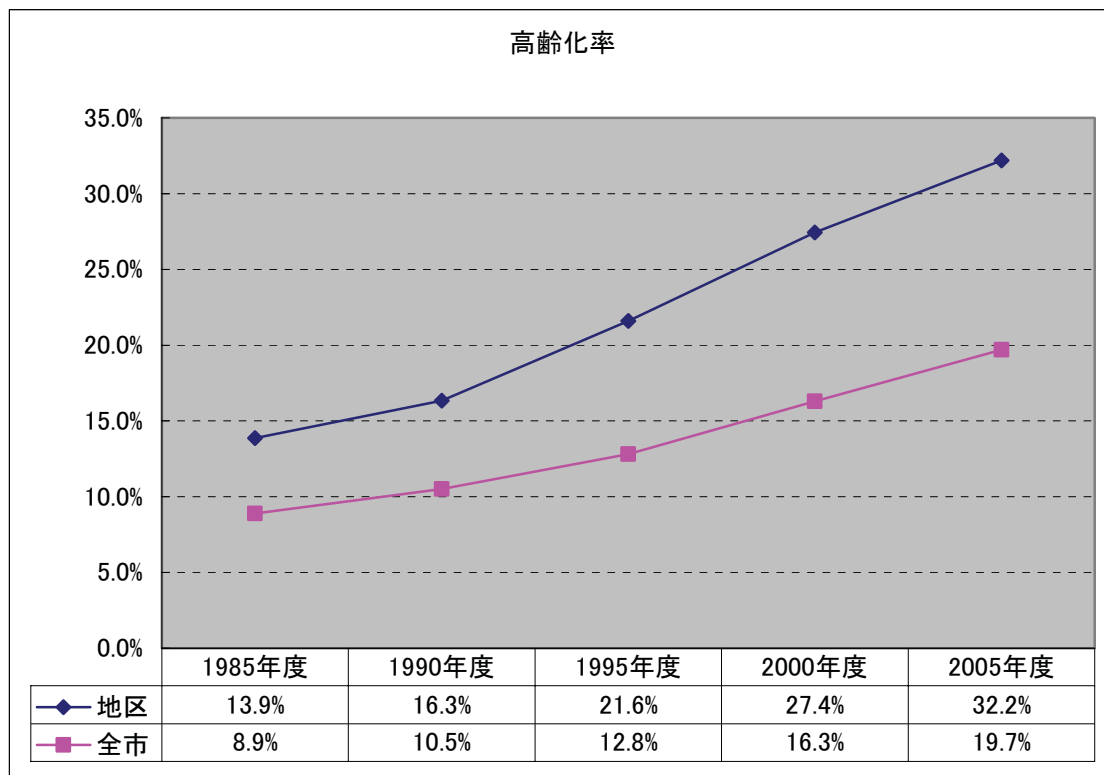
出典：各年国勢調査



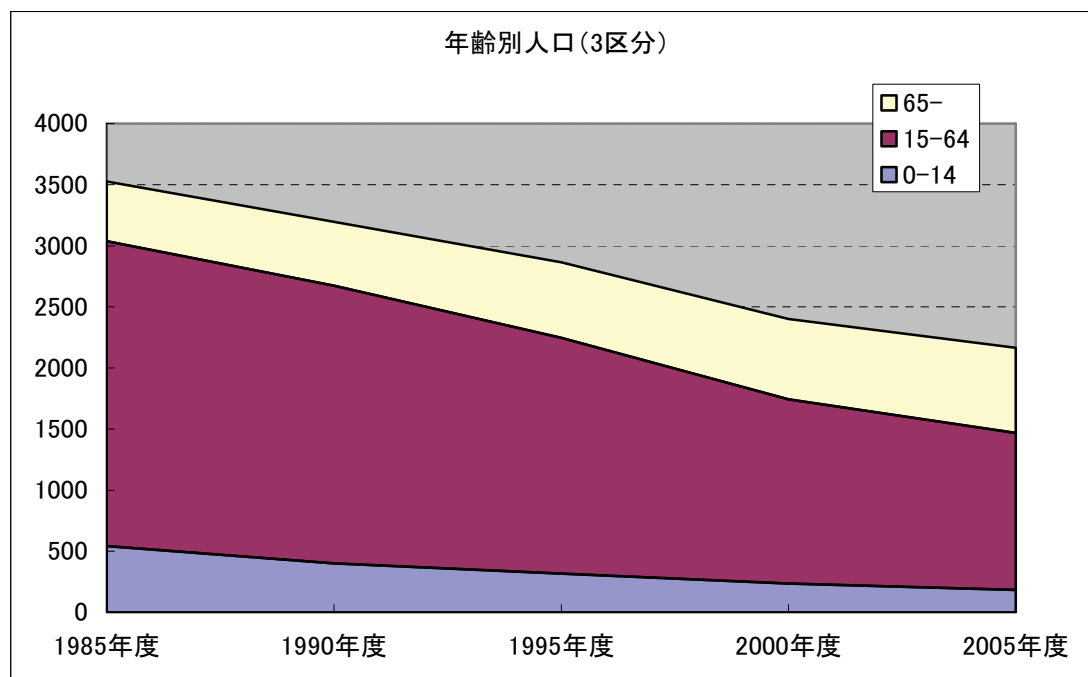
出典：各年国勢調査

地区の65歳以上の高齢者の比率は、32.2%（2005年）と1985年時点と比し、18.3ポイントの大幅増加となっており、市全体と比べても12.5ポイントも多い。

この要因は、下図に示すように、15歳から64歳及びそれ以下の若年人口が大幅に減少していることに起因していることがわかる。



出典：各年国勢調査



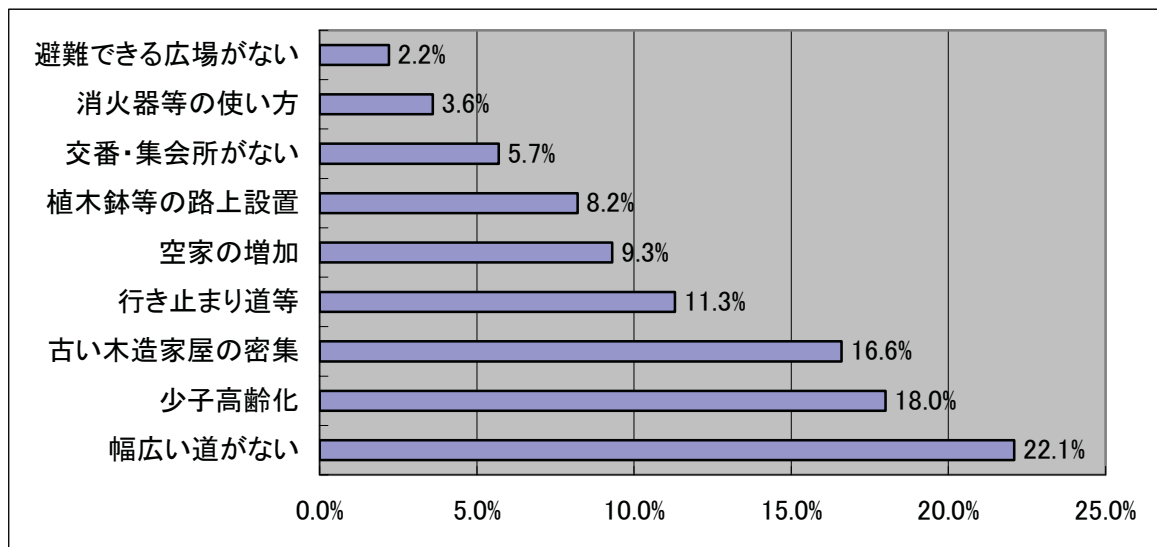
出典：各年国勢調査

2-(2) 本地区のこれまでの取組状況の整理

本地区のまちづくりに関する取組みの経緯を以下に整理する。

平成17年3月	A市により「密集市街地整備・改善方針」を策定
5月	上記を市報及びホームページにて公表
7月	重点密集市街地内の住民を対象に説明会を開催
平成18年1月～19年7月	まちづくり勉強会を全4地区でそれぞれ9回開催
平成19年8月～19年9月	まちづくり意向確認のアンケート調査実施
平成19年10月	アンケート結果報告会を実施
平成19年12月～	地区単位でのまちづくり協議会発足に向けた世話人会を開催
平成20年3月	まちづくり協議会の発足

図表 地区の重点整備課題



資料：「まちづくりアンケート調査」より

本調査を進めるにあたって、地元の代表者へのヒアリング調査を実施した。下記にヒアリング結果を示す。

○ 防災・防犯に関して

- ・ 地区内で、これまでに小規模な火災は頻発しているが、面的な焼失には至っていない。
 - 街路に消防車は入れないため、広幅員道路に駐車してホースを伸ばして消火する。
- ・ 住民の防災意識は特に高くなく、「八幡様が守ってくれる」という感覚の人が多い。
 - 神社で年に1回どんと焼きを行っているが、問題にされたことはない。
- ・ 特に北側地域では地域の目が行き届いているが、防犯意識は比較的低い。
 - 戸締りが不十分なため、空き巣の被害にあっている人が多いと聞く。

○ 住民の組織に関して

- ・ 町内会への参加率は高く、特に北側地域では入らないといけなような雰囲気がある。
 - その雰囲気が町の結束力を高めていると考えている。
- ・ 借家人も町内会に入っているがマンション住民は入っていない。
- ・ 町会の会費は月 200～300 円。付近の工場、企業から助成金が出ているところもある。
 - 親睦を兼ねて、2年に1回程度日帰りの慰安旅行を行っている。
- ・ 地域の雰囲気として、資産家や地主よりは古参の住民のほうが発言権が大きいように感じる。

○ まちづくりに関して

- ・ 風呂無しの文化住宅の空家率が上がっているが、そのことへの危機意識は無く、ワークショップ時にも課題として上がらない。
 - 地主は80歳くらいの女の人が多く、まちづくりへの関心は総じて薄い。
 - 相続人がいないケースもあり、長期的資産価値上昇がインセンティブにならない。
- ・ 以前、再開発の説明会を実施した際に、A市が建替え事業を実施することを期待して70人程度説明会に来たが、自力建て替えが基本と聞いてがっかりされたことがある。
- ・ 利便性の面から、土地としてのポテンシャルは高い。60万円/坪程度で取引されている。
 - 土地20坪、延床30坪の戸建住宅を3000万円程度で買える。
- ・ 駐車場のコストは高く、18,000円/月程度。
 - 駐車場の需要は頭打ちになりつつあるので、これ以上は増えないと考えている。

第3. 基本的条件整理

3-（1）地区の現状と課題の整理

当地区は、駅にも近く、開発ポテンシャルは比較的あるにもかかわらず、道路が狭隘で敷地規模が小さく、権利が複雑（連棟長屋が多い）なため、なかなか建替・更新が進まない。その結果、防災上危険な状態で、空き家が発生し、さらに地区住民の高齢化が進むという循環にある。

地区の問題・課題を整理すると以下ようになる。

- ・木造共同建て（長屋）が多く、空家が発生しても、除却が行われ難い。
- ・2項後退すると容積が確保できないために、建替が進み難い。
- ・2項後退前の電柱の移設が行われ難い。
- ・排水施設の整備が行われ難い。
- ・2項後退部分の権原は行政ではないために、「自分の土地」という意識が強く、結果として、使われてしまう。
- ・違法な建築が行われがちで、個別の建築行為が地区の環境改善に結びついていない。
- ・住民の高齢化への対応が求められるとともに、災害時に助け合いが機能するように、若年層の流入を促す必要がある。

一方で、事業に関する制約条件として、以下の事項があげられる。

- ・（行政コスト）財政制約が厳しく、新たな事業の実施は難しい。
- ・（マンパワー）行政職員の人員が減少傾向にあり、新たな事業にさける人員の制約がある。
- ・（事業条件）住宅市街地総合整備事業のように、事業計画の必要な事業は財政制約が厳しい中では活用しにくい。また、生活道路の整備は、収用対象外であるため、担保性が低い上、地権者への税制優遇がないため実効性が低い。

こうしたことを受けて、本地区の施策の基本方針としては、実質的な容積率の活用や生活道路の整備を都市計画の規制誘導手法で実現することを目指す。なお、これにより、今の住民の生活を大きく変える必要がなく、資産価値を高めることができるなどの利点があり、住民の合意が得やすいと考えられる。

3-(2) 地区の整備目標の検討・設定（定量的、定性的、整備すべき対象など）

上記を踏まえて、地区の整備目標を以下のように定める。

- ・老朽木造建築物の改善を図る。
- ・緊急車両が通れる道路空間の形成を図る。
- ・空家の除却を図る。
- ・狭隘道路の拡幅整備を図る。
- ・災害時にも機能するコミュニティの形成を図る。
- ・密集市街地を自律的に改善するしくみを整備する。

なお、段階的な整備目標として、危険度が高く早期に改善すべき箇所として、以下の箇所を短期的に対応を図る必要がある。

- ・地区の中央部を南北に通過する6m程度の生活道路の未整備地区
- ・老朽木造住宅及び借家が多い地区の東部の銀座通り沿道地区の建替え

図表 地区の課題マップ



第4. 整備計画モデルスタディ

4-(1) 各種整備手法の比較検討

(ア) 道路網の設定とモデル街区の抽出

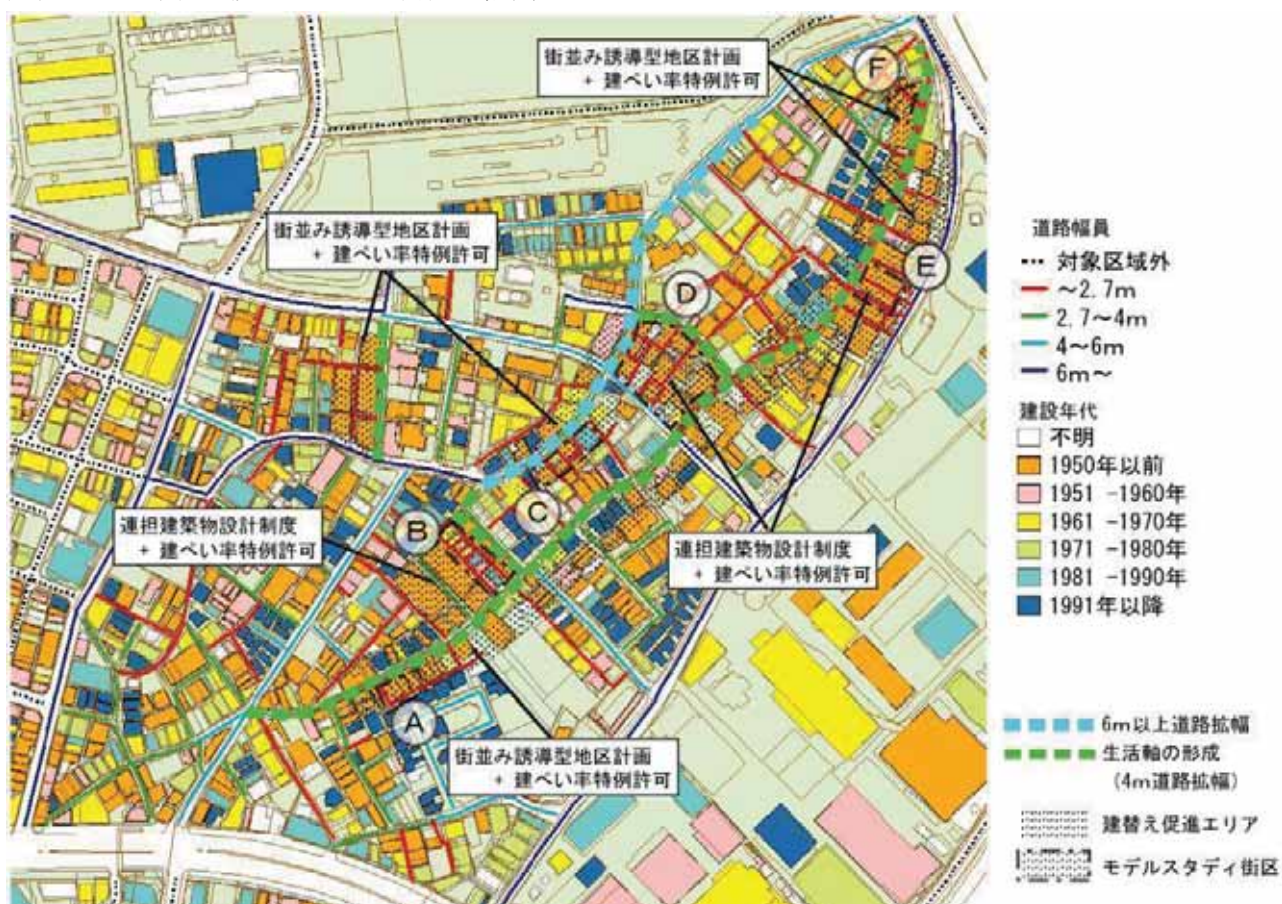
地区外周部については、概ね6 m以上の道路が形成されている。

一方で、地区内については、同等の道路が一部に存在する状況にあるため、この道路の延長部分にて6 m程度の道路拡幅を図り、地区中心部を南北に通る生活道路の骨格として設定する。

また、それ以外の道路については、基本的に2項道路の形成をめざす。中でも、特に1950年以前の老朽家屋が多く分布する地区東部の建物の更新を進めるため、南北を貫く銀座通を生活道路軸として4 m道路の形成を促進する。

モデル街区については、上記2本の道路軸沿いの建物の更新を進める観点から、道路沿いの特徴ある街区（AからF）を抽出した。

図表 道路網の設定とモデル街区の抽出



(イ) 新規制緩和制度の活用を検討

主要なモデル街区について、新たな規制緩和の各種制度の導入によって街区の更新を進めるイメージを以下に整理している。

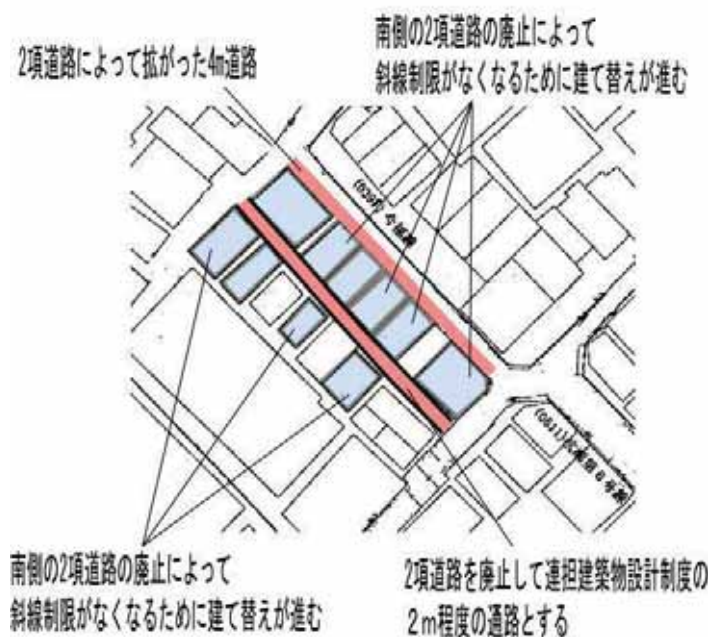
(B 街区)

モデル街区の現況と方向性 (B 街区)

<現況>



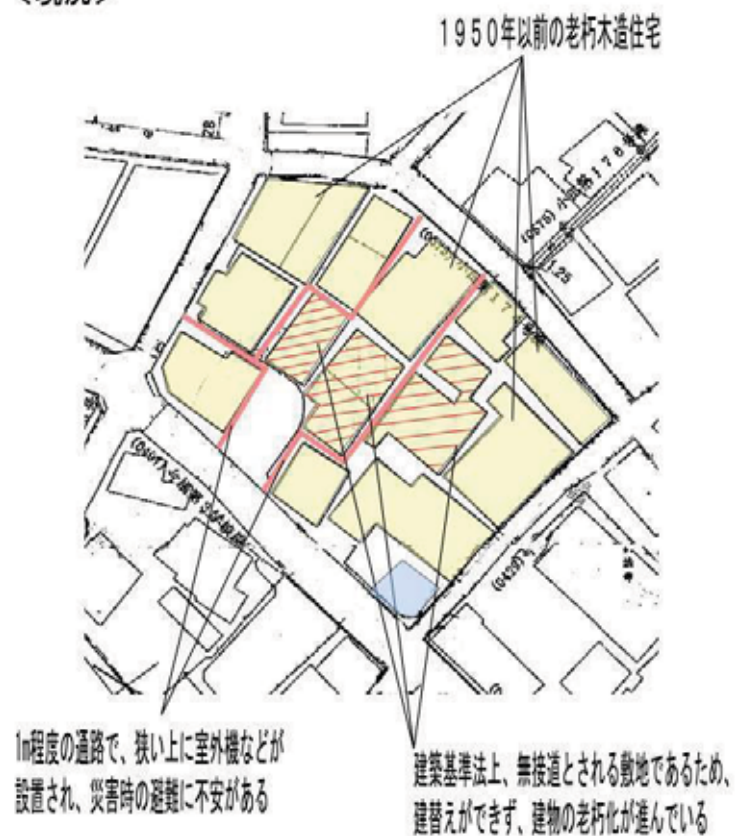
<各種制度導入によって>



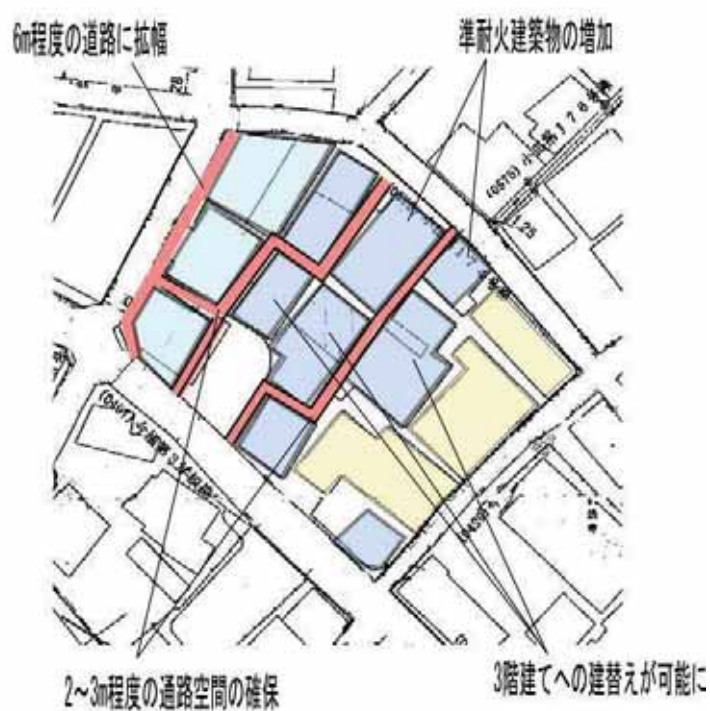
(D 街区)

モデル街区の現況と方向性 (D街区)

<現況>



<各種制度の導入によって>

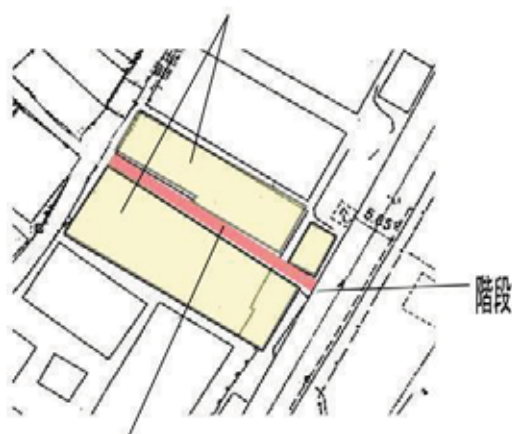


(E 街区)

モデル街区の現況と方向性 (E街区)

<現況>

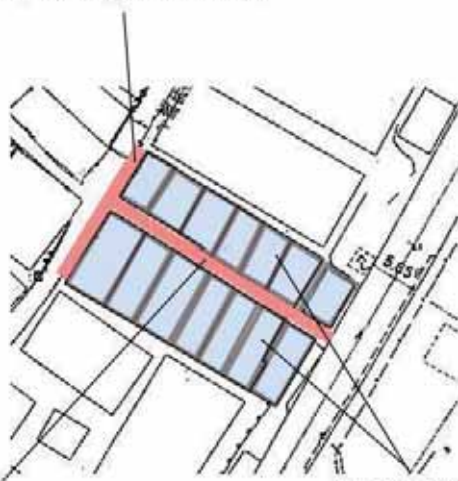
建築基準法上、西側の2項道路にのみ面しているため、全体でないと
建替えできないため老朽化が進む木造長屋



1.5m程度の非道路(通路)

<各種制度の導入によって>

2項道路によって拡がった4mの道路



連担建築物設計制度の適用によって
2~3m程度の通路と認定する

個別の建替えが進む

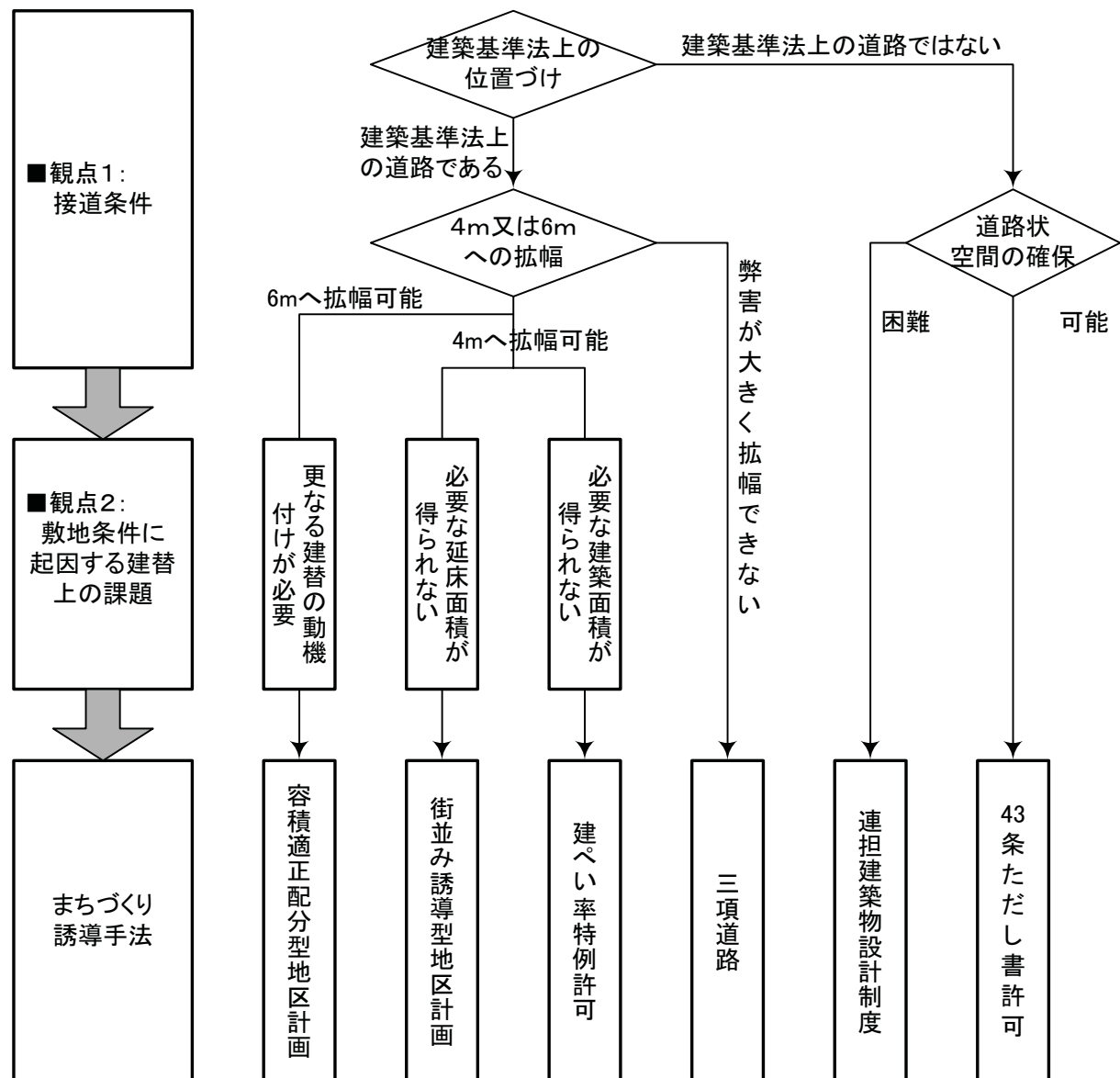
(ウ) モデル街区での建築可能床面積の算出

上記モデル街区において、一つの宅地を想定し、現状にて建替える場合（2 項後退）に確保できる床面積を求めるとともに、各種の規制緩和制度を適用した場合の建築可能面積の比較を行った。

なお、各種の規制緩和手法の検討にあたっては、

- ・ 接道条件（建築基準法上の位置づけ、道路幅員等）
- ・ 敷地条件に起因する建替上の課題（建ぺい率、容積率等）

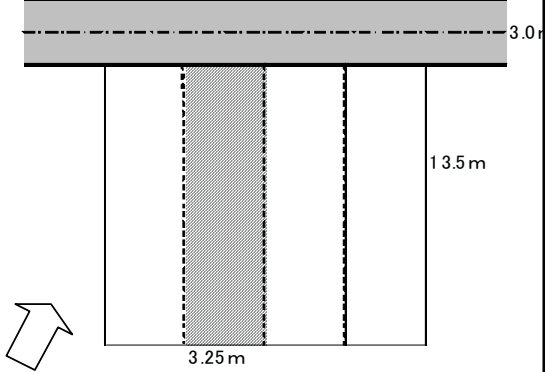
により大きく異なるため、下図のような検討フローに沿って検討を行った。



出所) 国土交通省 国土技術政策総合研究所「密集市街地整備のための集団規定の運用ガイドブック」平成19年1月 をもとに作成

モデルスタディ(A街区)

■ モデルスタディの前提条件

街区の特徴		延長の長い二項道路沿いに面する4軒連棟長屋	現況図	
モデル敷地	前面道路	3.0m		
	敷地面積	43.9㎡(13.5*3.25)		
	延床面積	67.6㎡(一部2階建て)		
	実容積率	154%		
規制	用途地域	第一種住居地域		
	建ぺい率	60%		
	容積率	200%		
施設配置計画		接道側の壁面をなるべく後退		

■ モデルスタディでの規制内容及び建替え後に実現可能な建築ボリューム比較

		A-1	A-2	A-3	A-4
		二項道路 拡幅	建ぺい率 特例許可	街並み誘導型 地区計画	街並み誘導型 建ぺい率特例
規制内容	前面道路幅員	4mに拡幅	4mに拡幅	4mに拡幅	4mに拡幅
	建ぺい率	60%	70%	60%	70%
	基準容積率	160%	160%	200%	200%
	階数・高さ	道路斜線制限	道路斜線制限	10m規制	10m規制
	壁面後退				
	道路側	-	-	0.5m	0.5m
	後背側	-	1.m	-	1.m
実現可能なボリューム	敷地面積	42.25㎡	42.25㎡	42.25㎡	42.25㎡
	建築面積	25.35㎡ (建ぺい率60%)	29.58㎡ (建ぺい率70%)	25.35㎡ (建ぺい率60%)	29.58㎡ (建ぺい率70%)
	延床面積	67.6㎡	67.6㎡	76.05㎡	84.5㎡
	実容積率	160%	160%	180%	200%
	備考	延床面積は現状とほとんど変わらない上に、建築面積が減少する。	延床面積は現状とほとんど変わらないが、一階部の面積は二項道路のままより増える。	道路斜線除外のメリットは出ないが、延床面積は増加する。	道路斜線除外のメリットが出せ、延床面積が増加する。
評価		×	△	○	◎



モデルスタディ(B街区)

■ モデルスタディの前提条件

街区の特徴			現況図	
モデル敷地	前面道路	3.0m(他に2.0mの道路)		
	敷地面積	28.0㎡(4*7)		
	延床面積	44㎡(一部2階建て)		
	実容積率	157%		
規制	用途地域	第一種住居地域		
	建ぺい率	60%		
	容積率	200%		
施設配置計画		接道側の壁面をなるべく後退		

■ モデルスタディでの規制内容及び建替え後に実現可能な建築ボリューム比較

			B-1	B-2	B-3	B-4	B-5
			二項道路 拡幅	連担建築物 設計制度	連担建築物 建ぺい率特例	三項道路 街並み誘導型	同左プラス 建ぺい率特例
規制内容	前面道路幅員		4mに拡幅	南側2mの通路	南側2mの通路	南側2.7mに拡幅	南側2.7mに拡幅
	建ぺい率		60%	60%	70%	60%	70%
	基準容積率		160%	200%	200%	200%	200%
	階数・高さ		道路斜線制限	3階で制限	3階で制限	10m規制	10m規制
	壁面後退	道路側 後背側	- -	- -	- 1.m	0.5m -	0.5m 1.m
実現可能なボリューム	敷地面積		22.㎡	30.㎡	30.㎡	24.6㎡	24.6㎡
	建築面積		13.2㎡ (建ぺい率60%)	18.㎡ (建ぺい率60%)	21.㎡ (建ぺい率70%)	14.76㎡ (建ぺい率60%)	17.22㎡ (建ぺい率70%)
	延床面積		26.4㎡	54.㎡	60.㎡	44.28㎡	49.2㎡
	実容積率		120%	180%	200%	180%	200%
	備考		両側の二項道路を拡幅する場合。両側の道路斜線がかかるため、2階建てしか建たず、床面積も確保できない。	2mの道路を廃止し、通路に認定の上、連担建築物設計制度を採用する。3階建てが建てられる。	同左に建ぺい率特例許可を加えた場合。容積率200%が実現する。	2mの道路を2.7mに拡幅し、三項道路指定した上に、街並み誘導型地区計画をかける案。	同左に建ぺい率特例許可を加えた場合。
評価			×	○	◎	△	△

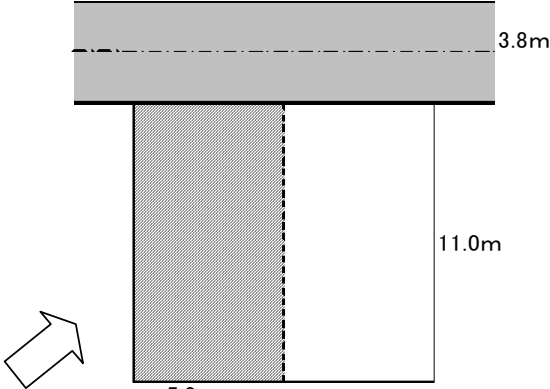
モデルスタディ(B街区)における建築ボリュームのイメージ

ケース	平面図	立面図
B-1 二項道路 拡幅		
B-2 連担建築 物設計制 度		
B-3 連担建築 物設計制 度 +建ぺい 率特例許 可		
B-4 三項道路 +街並み 誘導型地 区計画		
B-5 三項道路 +街並み 誘導型地 区計画 +建ぺい 率特例許 可		



モデルスタディ(C街区)

■ モデルスタディの前提条件

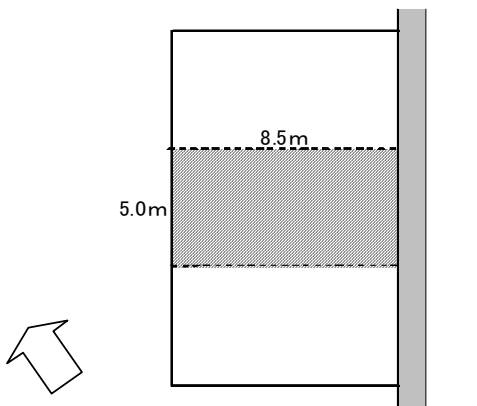
街区の特徴		比較的広い道路の一部狭い部分に面した老朽二軒長屋	現況図	
モデル敷地	前面道路	3.8m		
	敷地面積	55.00㎡(5*11)		
	延床面積	47.5㎡(1階建て)		
	実容積率	86.4%		
規制	用途地域	第一種住居地域		
	建ぺい率	60%		
	容積率	200%		
施設配置計画		接道側の壁面をなるべく後退		

■ モデルスタディでの規制内容及び建替え後に実現可能な建築ボリューム比較

		C-1	C-2	C-3	C-4	C-5
		二項道路 拡幅	建ぺい率 特例許可	街並み誘導型 地区計画	街並み誘導型 建ぺい率特例	同左プラス容積 適正配分型地区計画
規制内容	前面道路幅員	4mに拡幅	4mに拡幅	6mに拡幅	6mに拡幅	6mに拡幅
	建ぺい率	60%	70%	60%	70%	70%
	基準容積率	160%	160%	200%	200%	280%
	階数・高さ	道路斜線制限	道路斜線制限	10m規制	10m規制	12m規制
	壁面後退					
	道路側	-	-	0.5m	0.5m	0.5m
	後背側	-	1.m	-	1.m	1.m
実現可能なボリューム	敷地面積	54.5㎡	54.5㎡	49.5㎡	49.5㎡	49.5㎡
	建築面積	32.7㎡ (建ぺい率60%)	38.15㎡ (建ぺい率70%)	29.7㎡ (建ぺい率60%)	34.65㎡ (建ぺい率70%)	34.65㎡ (建ぺい率70%)
	延床面積	87.2㎡	87.2㎡	89.1㎡	99.㎡	138.6㎡
	実容積率	160%	160%	180%	200%	280%
	備考	建築面積は減少するが、延床面積は現状より大幅に増加する。	建築面積は減少するが、二項道路指定のままよりは増加。	道路斜線除外のメリットは出ないが、容積率は増加する。建築面積は減少する。	道路斜線除外のメリットが出て、容積率は増加する。	地区北部の公園の容積を活用して総4階建てを可能とした場合、280%の容積率となる。
評価		△	○	○	◎	◎

モデルスタディ(D街区)

■ モデルスタディの前提条件

街区の特徴		1m程度の狭い非道路(通路)に多くの老朽家屋が軒を並べる非接道街区	現況図	
モデル敷地	前面道路	通路(1m)		
	敷地面積	42.5㎡(8.5*5)		
	延床面積	37.3㎡(1階建て)		
	実容積率	87.8%		
規制	用途地域	第一種住居地域		
	建ぺい率	60%		
	容積率	200%		
施設配置計画		接道側の壁面をなるべく後退		

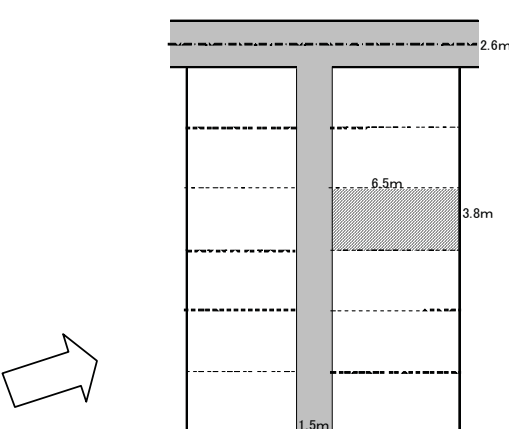
■ モデルスタディでの規制内容及び建替後に実現可能な建築ボリューム比較

		D-1	D-2	D-3	D-4
		43条ただし書許可	43条ただし書建ぺい率特例	連坦建築物設計制度	連坦建築物建ぺい率特例
規制内容	前面道路幅員	2.7mの安全空地	2.7mの安全空地	2.7mの通路	2.7mの通路
	建ぺい率	60%	70%	60%	70%
	基準容積率	—	—	200%	200%
	階数・高さ	2階で制限	2階で制限	3階で制限	3階で制限
	壁面後退	道路側	—	—	—
		後背側	1.m	—	1.m
実現可能なボリューム	敷地面積	38.25㎡	38.25㎡	45.㎡	45.㎡
	建築面積	22.95㎡ (建ぺい率60%)	26.78㎡ (建ぺい率70%)	27.㎡ (建ぺい率60%)	31.5㎡ (建ぺい率70%)
	延床面積	45.9㎡	53.55㎡	81.㎡	90.㎡
	実容積率	120%	140%	180%	200%
	備考	床面積は最も小さい	床面積は比較的小さい。	通路の中心線までを敷地とする。容積率は大きくなる。	通路の中心線までを敷地とする。容積率は最も大きい。
評価		×	×	○	◎



モデルスタディ(E街区)

■ モデルスタディの前提条件

街区の特徴			現況図	
モデル敷地	前面道路	通路(1.5m)		
	敷地面積	24.75㎡(3.8*6.5)		
	延床面積	22.8㎡(1階建て)		
	実容積率	92.3%		
規制	用途地域	第一種住居地域		
	建ぺい率	60%		
	容積率	200%		
施設配置計画		接道側の壁面をなるべく後退		

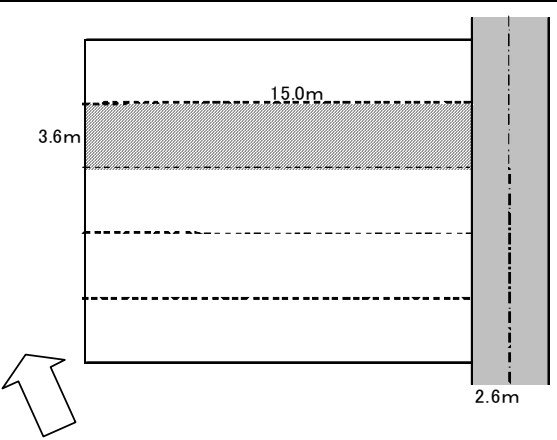
■ モデルスタディでの規制内容及び建替え後に実現可能な建築ボリューム比較

			E-1	E-2	E-3	E-4	E-5
			43条ただし書許可	連坦建築物設計制度	連坦建築物建ぺい率特例	共同化二項道路	共同化街並み誘導型
規制内容	前面道路幅員		2.7mの安全空地	2.7mの通路	2.7mの通路	4mに拡幅	4mに拡幅
	建ぺい率		60%	60%	70%	60%	60%
	基準容積率		-	200%	200%	160%	200%
	階数・高さ		2階で制限	3階で制限	3階で制限	道路斜線制限	10mで制限
	壁面後退	道路側	-	-	-	-	0.5m
		後背側	-	-	1.m	-	-
実現可能なボリューム	敷地面積		22.42㎡	27.55㎡	27.55㎡	161.68㎡	161.68㎡
	建築面積		13.45㎡ (建ぺい率60%)	16.53㎡ (建ぺい率60%)	19.29㎡ (建ぺい率70%)	97.01㎡ (建ぺい率60%)	97.01㎡ (建ぺい率60%)
	延床面積		26.9㎡	49.59㎡	55.1㎡	43.11㎡/戸	53.89㎡/戸
	実容積率		120%	180%	200%	160%	200%
	備考		現実的には床面積が成り立たない。	通路の中心線までを敷地とする。建築物として成り立たない。	通路の中心線までを敷地とする。建築物として狭くないか。	敷地を一体とみなして、共同建替えを行う場合。通路の中心線までを敷地とする。6軒分として試算した。	敷地を一体とみなして、共同建替えを行う場合。通路の中心線までを敷地とする。6軒分として試算した。
評価			×	×	○	△	○



モデルスタディ(F街区)

■ モデルスタディの前提条件

街区の特徴		延長の長い二項道路に面する 老朽長屋街区	現況図	
モデル敷地	前面道路	2.6m		
	敷地面積	54.00㎡(3.6*15)		
	延床面積	50.4㎡(1階建て)		
	実容積率	93.3%		
規制	用途地域	第一種住居地域		
	建ぺい率	60%		
	容積率	200%		
施設配置計画		接道側の壁面をなるべく後退		

■ モデルスタディでの規制内容及び建替え後に実現可能な建築ボリューム比較

		F-1	F-2	F-3	F-4	F-5
		二項道路 拡幅	建ぺい率 特例許可	街並み誘導型 地区計画	街並み誘導型 建ぺい率特例	共同化 街並み誘導型
規制内容	前面道路幅員	4mに拡幅	4mに拡幅	4mに拡幅	4mに拡幅	4mに拡幅
	建ぺい率	60%	70%	60%	70%	60%
	基準容積率	160%	160%	200%	200%	200%
	階数・高さ	道路斜線制限	道路斜線制限	10mで制限	10mで制限	10mで制限
	壁面後退					
	道路側	-	-	0.5m	0.5m	0.5m
	後背側	-	1.m	-	1.m	-
実現可能なボリューム	敷地面積	51.48㎡	51.48㎡	51.48㎡	51.48㎡	257.4㎡
	建築面積	30.89㎡ (建ぺい率60%)	36.04㎡ (建ぺい率70%)	30.89㎡ (建ぺい率60%)	36.04㎡ (建ぺい率70%)	154.44㎡ (建ぺい率60%)
	延床面積	82.37㎡	82.37㎡	92.66㎡	102.96㎡	93.66㎡/戸
	実容積率	160%	160%	180%	200%	180%
	備考	建築面積は減少するが、床面積は増加する。	二項道路のままよりは、建築面積が増加する。	道路斜線除外のメリットは出ないが、延床面積は増加する。	道路斜線除外のメリットが出て、延床面積は最大になる。	5軒として試算した。
評価		△	○	○	◎	△



4-(2) 整備手法パッケージの提案

(ア) 政策パッケージの提案

「3. 基本的条件整理」の中で、すでに述べたように、当地区では都市計画の手法等を用いて、地区住民個々の住宅の建設可能延床面積を増やし、財産価値を高めるというメリットを与えることによって、合意を得やすくし、建物の自主更新を促すことを目指している。

こうしたことを基本として、いくつかの政策パッケージを以下のとおり提案する。

①老朽住宅の改善

上記のケーススタディによると、道路斜線による制限が強く働き、床面積が十分確保しにくく、指定容積率そのものが活用できない状況にあることが明らかになった。

そのため、基本的には、街並み誘導型地区計画の採用によって、道路斜線の規制を除外し床面積を確保することと、同時に0.5mの壁面後退によって道路状空間を確保することを目指す。

また、高齢者の居住を想定し、バリアフリーの観点から、1階部分の床面積の確保をなるべく図るため、建ぺい率特例許可も併用することが望ましい。そのことによって、指定容積率の限度近くまで建築可能となる。

さらに、接道上建て替えが困難な宅地（B、D、Eの各街区）については、連担建築物設計制度及び建ぺい率特例許可を併用する案が、最も広い床面積を確保できる案となった。

②緊急車両の通れる道路の形成

地区中心部を通る道路については、2項道路の4mではなく、6mに拡幅する場合（C街区など）については、従来の容積率の制限以上の容積率のインセンティブを与えることを考える必要がある。そのために容積適正配分型地区計画を活用し、北側の公園の容積分を配分することも考えられる。

③空家の除却

空家が増加していることから、燃え広がりを抑止し、同時に逃げる空間を確保するため、空家の除却を促す施策も必要である。

④狭隘道路の拡幅整備

2項後退後の土地について、電柱の移設や排水施設の整備が望まれる。同時に、後退部分の土地が地権者の土地となっているために、どうしても自分の土地としての意識が働き、工作物が置かれたりする傾向にあることから、後退部を舗装することのほか、分筆の上、公衆用道路として地目変更することや、当該部の固定資産税の減免を図るなどの仕組みも求められる。

⑤災害時にも機能するコミュニティの形成

地区の高齢化が急速に進んでいることから、災害時に助け合いができるように、地区に若年世帯の流入を促す施策が必要である。実際、比較的まとまった空地を活用して民間事業者により、

戸建て住宅地が開発されている現実があり、その意味でも空家の除却を促進し、戸建て住宅の供給を促すことが求められる。

また、地区には、多くの独居老人が住んでおり、その一部は借家人の場合も見られる。こうした人達は、自力で建物を更新することもできず、地震時など最も被害を被る可能性が高い。こうしたことへの対策として、地区内の空地や空家を活用したグループホームなどの受け皿整備が望ましい。そのため、民間やNPO などにより、その供給を支援する必要がある。

図表 地区の整備目標と政策パッケージ

①老朽木造住宅の改善

- A: 老朽木造住宅の自力更新を促す
→地区計画の作成、建替え助成など
- B: 建替えが困難な宅地を再建可能とする
→連担建築物設計制度などにより概ね可能とする

②緊急車両の通れる道路の形成

- C: 地区中心部を通る幅員6mの生活道路の形成
→100%開通

③空家の除却

- D: 空家の除却
→地区の空家の除却を促進。あわせて、除却後の土地の固定資産税の減免

④狭隘道路の拡幅整備

- E: 2項後退部分の舗装・排水施設の整備・電柱移設と分筆
→舗装・排水施設の整備及び分筆50%、電柱移設100%

⑤災害時にも機能するコミュニティの形成

- F: 若年世帯の流入を促進する
→空地を活用して戸建て住宅地としての市場性を高める
- G: 独居老人が安心して住める場所の形成
→空地や空家を活用したグループホームの整備誘導

⑥密集市街地を自律的に改善するしくみの整備

- H: 違法建築をなくす
→建築確認の完了検査(検査済証)の義務付け等
- I: 税制の見直し
→2項後退部分や除却後空地の固定資産税の減免及び減免分の交付税措置

⑥密集市街地を自律的に改善するしくみの整備

全体としては、老朽化住宅が多い地区ではあるが、近年、建替えられている状況も見られる。しかし、こうした個別の建物更新が地区の環境改善につながっていないのは、依然として違法建築が多いことの証とも言える。今後については、重点密集市街地においては、特に建築基準法を遵守されるよう、完了検査を義務付けるなどの施策も必要である。

また、密集市街地の問題は、複合的な問題を内包しているにもかかわらず、現実にはハード整備による物理的な改善に委ねられている状況にあり、改善効果が限定的になっている。たとえば、2項後退部分の土地や、除却後の空地などについて、固定資産税の減免ができれば、環境改善の効果を高めることが期待できると思われる。しかし、自治体財政の厳しい中、市みずから固定資産税の減免は実行しにくいいため、国の法制度としての位置づけ及び減免分の交付税措置などが望まれる。

図表 地区の整備方針図



(イ) モデル街区での制度適用の検討

各種の規制緩和を行うにあたって、その制度の適用を行うために必要な要件を満たす必要がある。ここでは、各モデル街区ごとに想定した規制緩和制度を適用する上で、クリアすべき要件とそれへの対応策について、以下に検討した。

①A街区

○街並み誘導型地区計画

クリアすべき要件	対応案	検討課題等
【交通】 円滑な交通環境の確保 【安全】 安全な通行の確保	・前面道路 4 m への拡幅＋両側 0.5m ずつの壁面後退により、5m の道路状空間を確保 ・高さ規制 10m ・容積率規制 200%	
【安全】 安全な避難行動の確保	・壁面の位置の制限（0.5m 後退）と工作物の設置の制限により対応	
【防火】 延焼の抑制	・2 階建て以下の建築物にも準耐火または耐火建築物の規定を適用する	・工事費増の問題
【衛生】 採光、日照、通風等の確保	・高さ規制 10m ・ゼロロットの誘導によるまとまった空地の確保	
【景観】 良好な街並みの形成		緑化規定を設けるか

○建ぺい率特例許可

クリアすべき要件	対応案	検討課題等
【安全】 安全な避難行動の確保	・後背側の壁面の位置の制限（1m）による連続した避難経路の確保 ・創出する空地の少なくとも一方は道路に面すること	・避難の支障になる工作物の設置の制限を設けるか
【防火】 延焼の抑制	・2 階建て以下の建築物にも準耐火または耐火建築物の規定を適用する ・ゼロロットの誘導による延焼防止	・工事費増の問題
【衛生】 採光、日照、通風等の確保	・後背側の壁面の位置の制限：1m ・ゼロロットの誘導によるまとまった空地の確保	

②B街区

○連担建築物設計制度

クリアすべき要件	対応案	検討課題等
【安全】区域の接道及び区域内の通路による安全な通行・避難行動の確保	・区域は4 m以上の道路に接道 ・通路幅2m以上（行き止り以外） ・3階建て以下の制限	・非建ぺい部分を通路側に配置する
【防火】延焼の抑制	・2階建て以下の建築物にも準耐火または耐火建築物の規定を適用する ・ゼロロットの誘導による延焼防止	・工事費増の問題
【衛生】採光、日照、通風等の確保	・3階建て以下の制限 ・ゼロロットの誘導によるまとまった空地の確保	近隣協調型で日照の確保を担保するか

○建ぺい率特例許可

クリアすべき要件	対応案	検討課題等
【安全】安全な避難行動の確保	・後背側の壁面の位置の制限（1m）による連続した避難経路の確保 ・創出する空地の少なくとも一方は道路に面すること	避難の支障になる工作物の設置の制限を設けるか
【防火】延焼の抑制	・2階建て以下の建築物にも準耐火または耐火建築物の規定を適用する ・ゼロロットの誘導による延焼防止	・工事費増の問題 ・内装に関する制限を設けるか
【衛生】採光、日照、通風等の確保	・後背側の壁面の位置の制限：1m ・ゼロロットの誘導によるまとまった空地の確保	

③C街区

○街並み誘導型地区計画

クリアすべき要件	対応案	検討課題等
【交通】 円滑な交通環境の確保 【安全】 安全な通行の確保	・ 前面道路 6mへの拡幅＋両側 0.5mずつの壁面後退により、7mの道路状空間を確保 ・ 高さ規制 10m～12m ・ 容積率規制 200%～300%	
【安全】 安全な避難行動の確保	・ 壁面の位置の制限（0.5m後退）と工作物の設置の制限	
【防火】 延焼の抑制	・ 2階建て以下の建築物にも準耐火または耐火建築物の規定を適用する	・ 工事費増の問題
【衛生】 採光、日照、通風等の確保	・ 高さ規制 10m～12m ・ ゼロロットの誘導によるまとまった空地の確保	
【景観】 良好な街並みの形成		緑化規定を設けるか

○建ぺい率特例許可

クリアすべき要件	対応案	検討課題等
【安全】 安全な避難行動の確保	・ 後背側の壁面の位置の制限（1m）による連続した避難経路の確保 ・ 創出する空地の少なくとも一方は道路に面すること	・ 避難の支障になる工作物の設置の制限を設けるか
【防火】 延焼の抑制	・ 2階建て以下の建築物にも準耐火または耐火建築物の規定を適用する ・ ゼロロットの誘導による延焼防止	・ 工事費増の問題
【衛生】 採光、日照、通風等の確保	・ 後背側の壁面の位置の制限：1m ・ ゼロロットの誘導によるまとまった空地の確保	

④D街区

○連担建築物設計制度

クリアすべき要件	対応案	検討課題等
【安全】区域の接道及び区域内の通路による安全な通行・避難行動の確保	・区域は4 m以上の道路に接道 ・通路幅 2.7m以上（行き止り以外） ・3階建て以下の制限	・非建ぺい部分を通路側に配置する
【防火】延焼の抑制	・2階建て以下の建築物にも準耐火または耐火建築物の規定を適用する ・ゼロロットの誘導による延焼防止	・工事費増の問題
【衛生】採光、日照、通風等の確保	・3階建て以下の制限 ・ゼロロットの誘導によるまとまった空地の確保	近隣協調型で日照の確保を担保するか

○建ぺい率特例許可

クリアすべき要件	対応案	検討課題等
【安全】安全な避難行動の確保	・後背側の壁面の位置の制限（1m）による連続した避難経路の確保 ・創出する空地の少なくとも一方は道路に面すること	避難の支障になる工作物の設置の制限を設けるか
【防火】延焼の抑制	・2階建て以下の建築物にも準耐火または耐火建築物の規定を適用する ・ゼロロットの誘導による延焼防止	・工事費増の問題
【衛生】採光、日照、通風等の確保	・後背側の壁面の位置の制限：1m ・ゼロロットの誘導によるまとまった空地の確保	

⑤E街区

○連担建築物設計制度

クリアすべき要件	対応案	検討課題等
【安全】区域の接道及び区域内の通路による安全な通行・避難行動の確保	・区域は4 m以上の道路に接道 ・通路幅 2.7m以上（行き止り以外） ・3階建て以下の制限	・非建ぺい部分を通路側に配置する
【防火】延焼の抑制	・2階建て以下の建築物にも準耐火または耐火建築物の規定を適用する ・ゼロロットの誘導による延焼防止	・工事費増の問題
【衛生】採光、日照、通風等の確保	・3階建て以下の制限 ・ゼロロットの誘導によるまとまった空地の確保	近隣協調型で日照の確保を担保するか

○建ぺい率特例許可

クリアすべき要件	対応案	検討課題等
【安全】安全な避難行動の確保	・後背側の壁面の位置の制限（1m）による連続した避難経路の確保 ・創出する空地の少なくとも一方は道路に面すること	避難の支障になる工作物の設置の制限を設けるか
【防火】延焼の抑制	・2階建て以下の建築物にも準耐火または耐火建築物の規定を適用する ・ゼロロットの誘導による延焼防止	・工事費増の問題
【衛生】採光、日照、通風等の確保	・後背側の壁面の位置の制限：1m ・ゼロロットの誘導によるまとまった空地の確保	

⑥F 街区

○街並み誘導型地区計画

クリアすべき要件	対応案	検討課題等
【交通】 円滑な交通環境の確保 【安全】 安全な通行の確保	・前面道路 4 m への拡幅＋両側 0.5m ずつの壁面後退により、5m の道路状空間を確保 ・高さ規制 10m ・容積率規制 200%	
【安全】 安全な避難行動の確保	・壁面の位置の制限（0.5m 後退）と工作物の設置の制限により対応	
【防火】 延焼の抑制	・2 階建て以下の建築物にも準耐火または耐火建築物の規定を適用する	・工事費増の問題
【衛生】 採光、日照、通風等の確保	・高さ規制 10m ・ゼロロットの誘導によるまとまった空地の確保	
【景観】 良好な街並みの形成		緑化規定を設けるか

○建ぺい率特例許可

クリアすべき要件	対応案	検討課題等
【安全】 安全な避難行動の確保	・後背側の壁面の位置の制限（1m）による連続した避難経路の確保 ・創出する空地の少なくとも一方は道路に面すること	・避難の支障になる工作物の設置の制限を設けるか
【防火】 延焼の抑制	・2 階建て以下の建築物にも準耐火または耐火建築物の規定を適用する ・ゼロロットの誘導による延焼防止	・工事費増の問題
【衛生】 採光、日照、通風等の確保	・後背側の壁面の位置の制限：1m ・ゼロロットの誘導によるまとまった空地の確保	

(ウ) 工事費差額の検討

モデル街区での検討資料にもとづき、準耐火構造に建替えた場合の戸当たり工事費について、検討した。

建築基準法上、3階建て以上の住宅については、準耐火構造が義務付けられているが、2階建て以下については、準耐火構造が義務付けられていない。

しかし、建替えを誘導するため、各種規制緩和措置を行うとともに、防火上の規制を付加する必要がある、ここでは、2階建て以下についても、準耐火構造を義務付けることを想定している。その場合、各戸はどのくらいの工事費負担増になるか、検討しておく必要がある。したがって、前記のモデル街区での検討において、最も建築面積の確保できる案について、2階建てで木造住宅を建築した場合と準耐火構造で建築した場合について、検討を行った結果、以下のとおりの結果となった。

工事費の単価については、住宅金融公庫の調べでは、準耐火構造の場合、木造より約16%程度コストが増大していることから、モデル街区平均で1戸あたり約160万円程度の工事費差額となる。

仮に、この半分にあたる80万円を市の補助金とした場合、今回、重点的に建て替えを誘導したい重点エリア全ての住宅に適用すると、約1億3千万円（162戸×80万円）程度必要となる。

図表 2階建て住宅を準耐火構造で建てた場合の工事費差額

	敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	2階建て 延床面積(㎡)	木造工事費 (千円)	準耐火工事費 (千円)	差額 (千円/戸)
A街区	42.25	29.58	59.16	10,720	12,388	1,668
B街区	30.00	21.00	42.00	7,610	8,795	1,184
C街区	49.50	34.65	69.30	12,557	14,511	1,954
D街区	45.00	31.50	63.00	11,416	13,192	1,777
E街区	27.55	19.29	38.58	6,991	8,079	1,088
F街区	51.48	36.04	72.08	13,061	15,094	2,033
平均	40.96	28.68	57.35	10,392	12,010	1,617

注：工事費の単価は、住宅金融公庫による三大都市圏平均の以下の単価を利用した。

	木造	準耐火
工事費単価 (千円/㎡)	181.2	209.4

出典：「密集市街地整備のための集団規定の運用ガイドブック」平成19年1月

(エ) 不燃領域率の算出

①不燃領域率の現状値の算出

現状におけるA地区の不燃領域率の算出を行った。ここで不燃領域率は以下の式に従って算出している。

$$\text{不燃領域率} = \text{空地率} + (1 - \text{空地率}) \times \text{不燃化率}$$

空地率(%)：一定以上の面積(1,500㎡以上)を有する公園等と幅員6m以上の道路の合計面積の割合

不燃化率(%)：建築面積の総数のうち、耐火建築物等が占める面積の割合

A1公園の面積を考慮しても不燃領域率の現状値は29%に留まる結果となった。中長期的には対策の実施により不燃領域率を目標値：40%まで向上させることがもとめられる。

図表 不燃領域率の現状値
対象地区の用途別地積の比率 木造/非木造の建築面積比率

	地積 ^{※1)} [㎡]	比率		建築面積 ^{※3)} (㎡)	比率	
合計	124,262	100%	(a)	38,727	-	(d)
登記簿	91,507	73.6%		木造	33,628	87%
建築敷地	81,591	-		非木造	5,099	13%
空地 ^{※2)}	9,916	-				(e)
A1公園	14,152	11.4%	(b)			
道路面積	18,603	15.0%				
幅員6m以上	8,612	-	(c)			
幅員6m未満	9,992	-				

空地として勘定可能
 空地として勘定不可
 耐火構造として勘定

※1) 地積には登記簿上の値を用いたが、データ欠損箇所は地図上から面積を想定した

※2) 2項道路として使用されている土地を一部含む

※3) 建築面積には登記簿上の値を用いたが、データ欠損箇所は地図上から面積を想定した

空地率 ① = (b) + (c) / (a) 18.3%

不燃化率 ② = (e) / (d) 13.2%

不燃領域率 ③ = ① + (1 - ①) × ② 29.1%

②対策実施による不燃領域率の上昇

○現状推移モデルにおける不燃領域率の推移

平成 19～29 年を対象として、対策を実施しない場合の A 地区の不燃領域率の推移を示す。ここで平成 20～22 年は A 地区における耐火率上昇の実績値（0.21%/年）を用い、平成 23～29 年は耐火率の上昇率は A 市全市の平均値（0.3%/年）を用いた。

不燃領域率の変化（現状推移）

	平成19年	平成29年
不燃領域率	29.1%	31.3%

○対策実施による不燃領域率の向上

平成 29 年までに不燃領域率の向上対策を実行した場合の効果について検討を行う。次項に概要図を示す。なお対策概要は以下の二点である。

- ・ 地区中心部を通る 2 項道路を幅員 6 m に拡幅する。
- ・ 生活軸道路の沿道の木造住宅を準耐火建築へ更新する。

現状推移モデルに対策実施による向上を加味すると、対象地区の平成 29 年時点の不燃領域率は 49% まで上昇することになる。

図表 対策実施による、不燃領域率の向上（平成 29 年）^{注）}
対象地区の用途別地積の比率

	地積 [㎡]	比率	
合計	124,262	-	(a)
登記簿	91,084	73.3%	
建築敷地	81,168	-	
空き地	9,916	-	
A1 公園	13,968	11.2%	(b)
道路面積	19,210	15.5%	
幅員6m以上	10,705	-	(c)
幅員6m未満	8,505	-	

木造/非木造の建築面積比率

	建築面積	比率	
杭瀬地区建築面積(㎡)	38,727	-	(d)
木造	25,679	66%	
非木造	13,048	34%	(e)

	空地として勘定可能
	空地として勘定不可
	耐火構造として勘定

$$\begin{aligned}
 \text{空地率} & \quad ① = (b) + (c) / (a) & 20\% \\
 \text{不燃化率} & \quad ② = (e) / (d) & 36\% \\
 \text{不燃領域率} & \quad ③ = ① + (1 - ①) \times ② & \underline{\underline{49.0\%}}
 \end{aligned}$$

注：算出値には、現状推移モデルの自然増分も考慮されている。

図表 不燃領域率の向上対策



(オ) 新補助制度の活用を検討

密集市街地の改善に関する国の制度としては、平成16年度に、これまでの住宅市街地整備総合支援事業と密集住宅市街地整備促進事業が統合され、新たに住宅市街地総合整備事業が創設されている。

その補助内容については、以下に示す各種のメニューが準備されている。

図表 住宅市街地総合整備事業の補助メニュー（密集市街地関係のみ）

補助対象事業	内容	直接補助	間接補助	主な補助率	対象				
					拠点型	沿道型	密集型	耐震型	
整備計画策定等事業									
	整備計画作成	整備計画作成のための現況調査、基本構想作成等	地方公共団体 都市再生機構 地方住宅公社		1/3	○	○	○	○
	事業計画作成	事業計画作成のための現況測量、権利関係調査、事業計画作成等	地方公共団体 都市再生機構 地方住宅公社	地方住宅公社 民間事業者等	1/3 1/3	○	○	○	○
	推進事業	・ブロック単位の実施計画作成 ・防災街区経過区整備組合、地元協議会等における事業普及活動促進 ・施行者等が行う関係者との調整業務及び現地事務所設置 ・建替え促進事業計画作成 ・再評価等事業評価	地方公共団体 都市再生機構 地方住宅公社	防災街区計画整備組合、防災街区整備推進機構、地元住民協議会等、民間事業者等	1/2 1/3			○	○
	低未利用地有効利用等推進計画作成	低未利用地有効利用及び都市再生への民間誘導のための調査、コーディネート等	都市再生機構		1/2 3/4	住市街地区に限らず			
	推進計画作成	密集市街地における調査、コーディネート等	都市再生機構		2/3	住市街地区に限らず			
	都市・居住環境整備基本計画作成								
		都市・居住環境整備基本計画作成	地方公共団体		1/2	住市街地区に限らず			
		事業推進コーディネート	都市・居住環境整備重点地域におけるコーディネート 都市再生機構	地方公共団体 地方住宅公社等	1/2	住市街地区に限らず			
居住環境形成施設整備事業									
	老朽建築物等除却	密集市街地における老朽建築物の除却	地方公共団体 都市再生機構 地方住宅公社	地方住宅公社 民間事業者等	1/2 1/3			○	
	環境共生施設	雨水浸透施設、コンポスト等、雨水等有効利用施設、太陽エネルギー利用システム	地方公共団体	民間事業者等	1/2				
			都市再生機構 地方住宅公社		1/3	○	○	○	
	地域生活基盤施設	立体的遊歩道等、空間創出施設（多目的広場及び公開空地、サービスフロント）、コミュニティ施設、（集会所、子育て支援に資する施設及び情報板）、防災関連施設（備蓄倉庫及び耐震性貯水槽）	地方公共団体	民間事業者等	1/2				
			都市再生機構 地方住宅公社		1/3	○	○	○	
	地区公共施設	道路、公園、緑地、広場、駐車場及び駐輪場等	地方公共団体 都市再生機構 地方住宅公社	民間事業者等	1/2 1/3		○	○	○
	密集住宅市街地整備関連施設等	排水工事、地区施設等用地取得造成、店舗、作業場設置工事、高齢者生活相談所設置工事、測量、調査、設計、工場等の移転補償等	地方公共団体 都市再生機構 地方住宅公社	民間事業者等	1/2 1/3			○	
仮設住宅等設置	密集市街地における仮設住宅等の設置	地方公共団体 都市再生機構 地方住宅供給公社	民間事業者等	1/3			○		

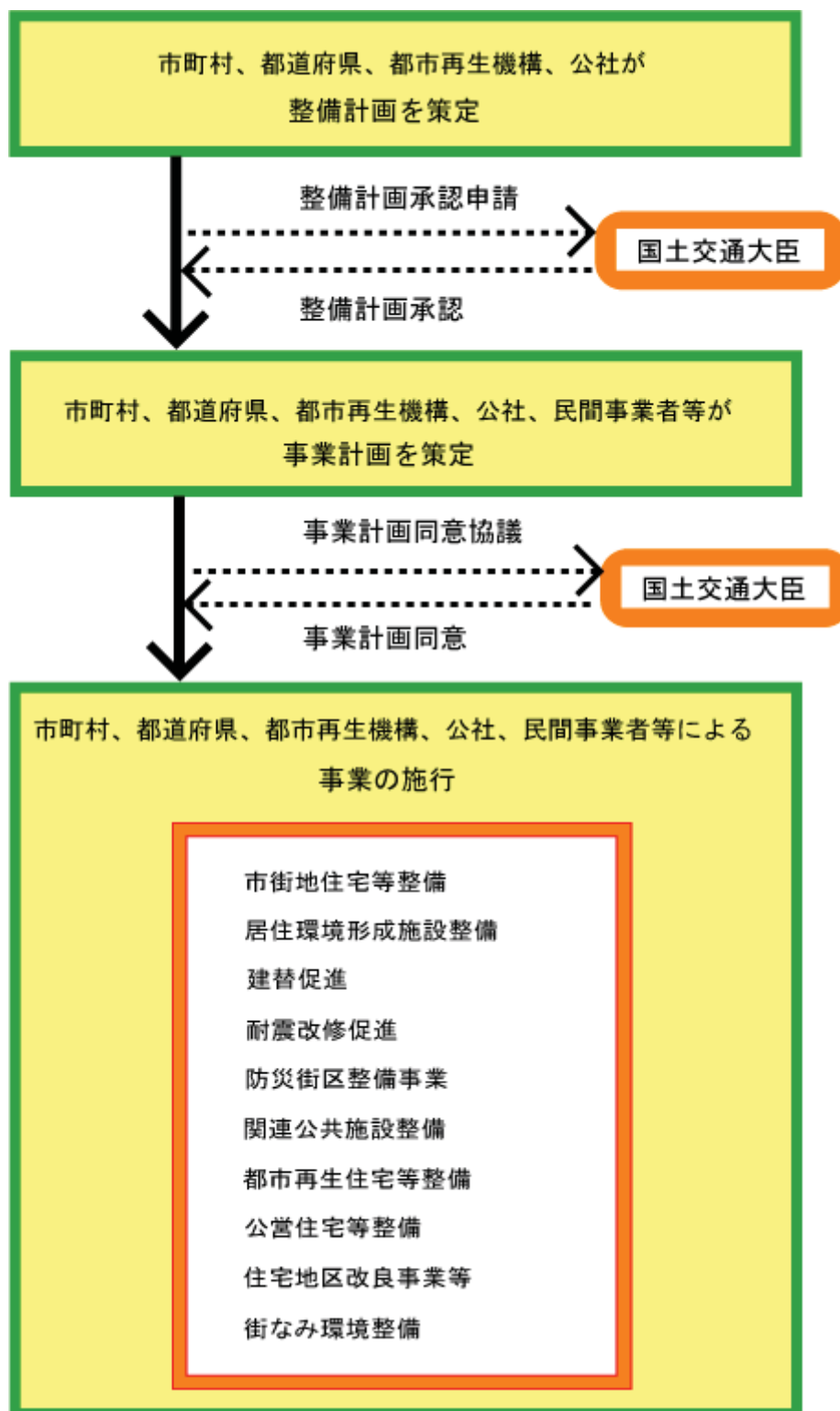
建替促進事業									
	建替促進費	密集市街地における老朽建築物等の建替(市街地住宅等整備事業の共同施設等整備と同様)	地方公共団体 都市再生機構 地方住宅公社	建替えを促進すべき建築物の建替えを行う者	1/3			○	
	家賃対策補助	建替促進事業により建替えた住宅に対する家賃対策補助		建替えを促進すべき建築物の建替えを行う者	1/2			○	
耐震改修促進事業		密集市街地における耐震改修		耐震改修を促進すべき住宅の耐震改修を行う者	1/3			○	○
民間賃貸住宅等家賃対策補助事業		住市総(密集型)事業に伴い住宅に困窮する者が入居する賃貸住宅の家賃対策補助	地方公共団体 都市再生機構	対象住宅の家主	1/2			○	
防災街区整備事業		防災街区整備事業にかかる調査設計計画、土地整備、共同施設整備	地方公共団体	個人施行者、防災街区整備事業組合、防災街区計画整備組合、事業会社、都市再生機構、地方住宅公社、特定建築者、準備組織	1/3			○	
都市再生住宅等整備事業									
	民間建設型都市再生住宅等								
	民間建設型都市再生住宅等整備	民間等により整備される都市再生住宅(住市総事業等による住宅困窮者のための住宅)等整備	都市再生機構	地方住宅公社	1/2		○	○	○
				民間事業者等					
	家賃対策補助	民間建設型都市再生住宅等の家賃対策補助	地方公共団体	地方住宅公社	1/2		○	○	○
				民間事業者等					
	公共建設型都市再生住宅等								
	公共建設型都市再生住宅等整備	公共団体等が建設する都市再生住宅等整備	地方公共団体 都市再生機構 地方住宅公社		1/2 1/3		○	○	○
	家賃対策補助	公共建設型都市再生住宅の家賃対策補助	地方公共団体 都市再生機構 地方住宅供給公社		1/2		○	○	○
関連公共施設整備		通常事業採択要件を満たす道路、都市公園、下水道、河川等	地方公共団体 都市再生機構		各事業の補助率		○	○	○
街なみ環境整備事業		街なみ環境整備事業の補助対象事業	地方公共団体	民間事業者等	同事業の補助率		○	○	○
公営住宅整備事業等		公営住宅、特優賃、高優賃、ストック改善等	地方公共団体 都市再生機構	地方住宅公社 民間事業者等	同事業の補助率		○	○	○
住宅地区改良事業等		住宅地区改良事業、小規模住宅地区等改良事業、改良住宅等改善事業等	地方公共団体	地方住宅公社	同事業の補助率		○	○	○

出典：国土交通省HPより

(<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/seido/39sougouseibi.html>)

また、市町がこの事業を実施する場合には、実際の事業に先立ち、整備計画の大臣承認、事業計画の大臣同意が必要（整備計画策定事業については、整備計画承認に先立って行うことが可能。）となっている。

図表 住宅市街地総合整備事業の事業の流れ



出典：同上

一方で、A市においては、阪神大震災以降起債が大幅に増加するとともに、職員削減のためマンパワーも限られており、上記の住市総事業を行うには、体力的に厳しい状態にある。そうした中で、なるだけ住民主体で密集市街地の改善が行われるよう、市はその支援者としての役割を果たすことが望ましい。

住市総事業を行うには、事業計画の大臣同意を得る必要があるが、住民主体での建替えや空家除却を行う場合、現実には、事業量を事前に想定するのは不確定であり、事業計画に基づく事業実施が行いにくい面がある。

市として国の補助を期待したい事業内容については、以下の事業があるが、できるだけ、住民主体で事業が行われる際に、機動的に活用できるような補助制度が望まれる。

図表 新補助制度に期待する補助内容

地区計画作成費やまちづくり協議会運営費の補助
空家の除却費補助
2階建て以下の準耐火構造への建替えに要する差額の補助
耐震診断及び耐震改修費補助
2項後退部分の舗装および排水施設整備、電柱移設費等補助
NPOなどが行う独居老人向けのグループホーム整備費補助

(力) 地区内の狭あい道路に関する情報整備方策の検討

密集市街地の整備においては、老朽住宅等の建替えの円滑化を図るため、狭あい道路に関する情報を整備して適確に管理することが重要である。

このため、地区内の狭あい道路に関する情報の整備・管理を効率的かつ簡便に行えるよう、GISソフトを活用した情報整理方策について検討した。

第5. とりまとめ

これまでの検討の結果に基づき、地区の建替えが進んだ後について、以下の観点より評価する。

○街並みの物理的な観点

準耐火構造以上の質の高い住宅が増えるものの、建て詰まりが厳しくなる可能性がある。しかし、この点に関しては、建て詰まり解消より、不燃化促進の方を優先する「次善の策」として評価する必要がある。なお、別途、空家の除却促進の手立てによって、建て詰まりについては、かなり解消する可能性がある。

○生活環境の観点

商店街なども近くにあるため、生活環境面での充足度は高いものがあるが、あえていえば、急速に高齢化が進んでいる中においては、高齢者福祉系の施設の数が少ないことが考えられる。今回提案したような、独居老人向けのグループホームなどが整備されれば、災害時の対策にも有効と考えられる。

○不燃領域率の改善の観点

現状 29.1%の不燃領域率であるが、各種施策が行われれば、10年後には 49.0%に達すると予想され、国が当面めざす最低限の目標値 40%は、上回ることになる。

○地権者の財産的な観点

地権者は、2項道路の用地を提供する一方で、各種の規制緩和により建替えられる床面積は、従来より 13.5～105%程度広がる。その意味で、財産的な価値は、従来よりも高まる。

○整備すべき公共施設に関する観点

不燃化領域率を高めるためには、幅員 6 m以上の道路が必要である。しかし、現状では、地区内を貫く 6 m以上の道路はない状態である。そのため、今回は、地権者の壁面後退により 6 m以上の道路状空間を確保し、地区の中心部を貫通する防災軸が形成できることになる。