

§ 5 地方圏の漁村地区

7. 有喜地区（長崎県諫早市）

第 1 調査概要

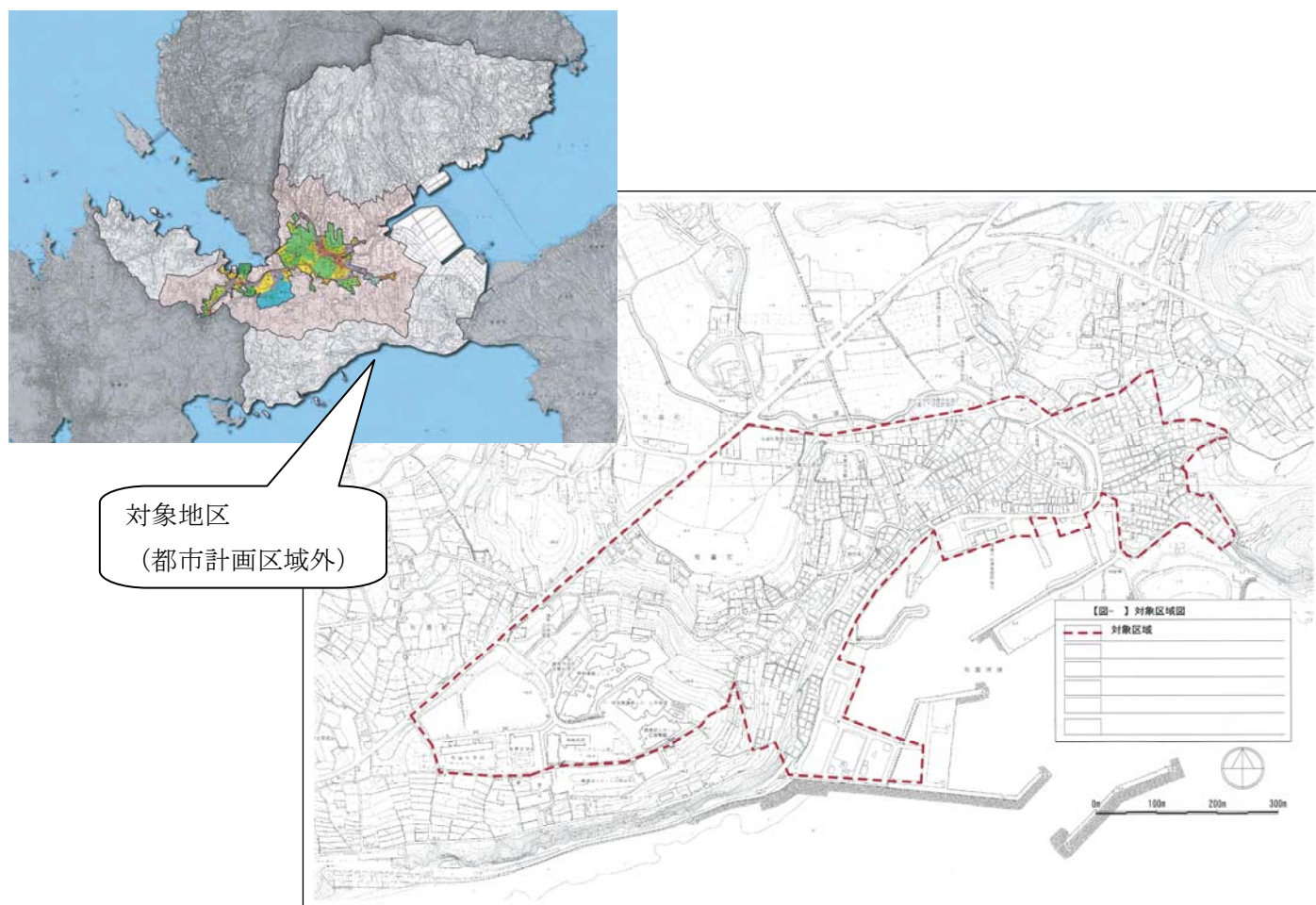
1-1. 目的

長崎県は斜面地や漁村集落が多数存在し、それらの多くは老朽化した木造建築物が密集し、道路も整備されておらず、火災による延焼の危険性や建替え時に問題を抱えている地区が多い。また傾斜地の高台においては緊急車両も入れない細い道路が多く、救助活動や災害時の避難において支障をきたしている。こうした環境を改善させる為には、地区全体で取り組む必要があり、官民が一体となって、道路の拡幅等の整備をはじめ、建築物の不燃化等を推進させる事より、安全で活力のあるまちづくりを考える事が必要である。

その為、今回の調査では、典型的な漁村集落をケーススタディ地区に選定し、現状の把握及び問題点の整理、解決の為の事業手法や運用基準を検討することを目的にする。

1-2. 対象地区

長崎県本土の中心部諫早市の南部地域に位置する有喜町（一部松里町を含む）のうち、有喜漁港を中心とした集落地区 40.7ha である。



第2 地区現況の把握

右図に示す 40.7ha を当地区の範囲とする。

2-1. 上位計画・関連計画

●都市計画基本方針（平成 15 年 1 月策定）

諫早市の中では「南部地域」に位置し、現状の主な土地利用の状況から「漁業集落」と分類されている。良好な居住環境の形成が必要な地域である。「新たな交流、定住を生み出す新しい地域づくり」を目標に掲げ、「安全で快適な居住環境の形成と定住を促進する」という整備方針がある。具体的な整備内容としては、集落内の生活道路の拡幅や公園整備などの「基盤再整備」や、公民館の整備、及び「防災に対応したまちづくり」などが挙げられている。

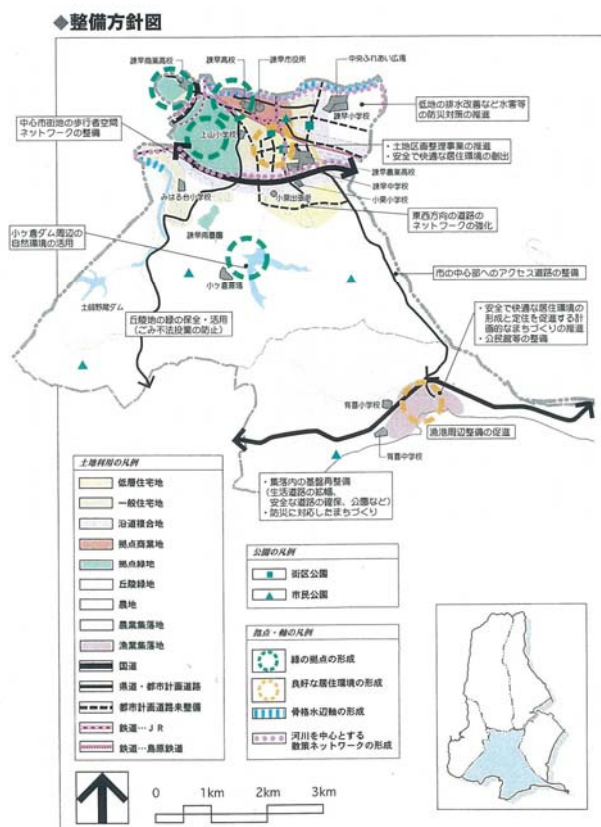
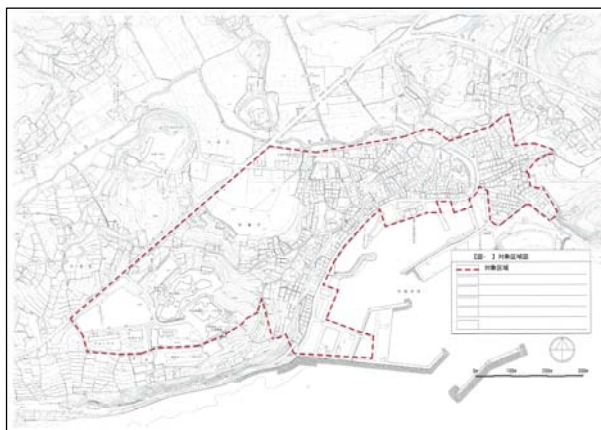
●都市計画

当地区は都市計画区域外であり、土地利用や開発に関する法規制がない。

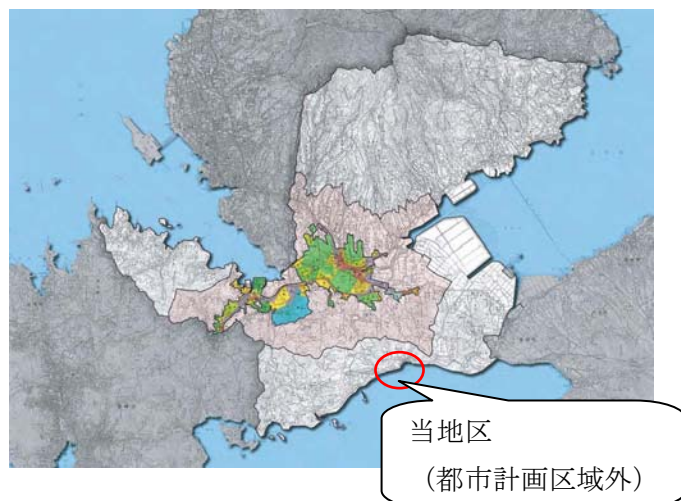
諫早市では昭和 46 年に線引きが行われており、市域 31,220ha のうち都市計画区域は約 31%の 9,682ha、都市計画区域外は約 69%の 21,538 ha となっている。

●有喜地区総合振興計画（平成 10 年 6 月、住よい有喜地区を創る会）

市民から市長へ提言された計画である。将来人口 6,500 人、「海と自然景観を生かした活力ある人にやさしい安全なまちづくり」という目標を掲げている。整備方針は(1)生活基盤の整備(2)生活環境の整備(3)産業の振興(4)観光の振興(5)レクリエーション施設、それぞれ提案されているが、良好な住宅地環境を目指した生活道路や住宅地整備などの項目が特筆される。



▼諫早市都市計画図



2-2. 人口・世帯の動向

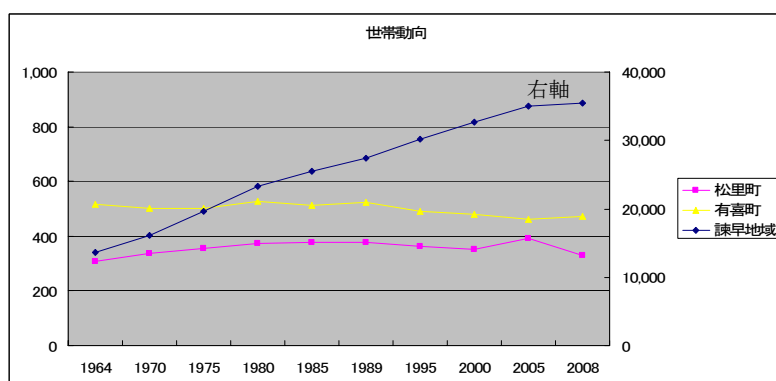
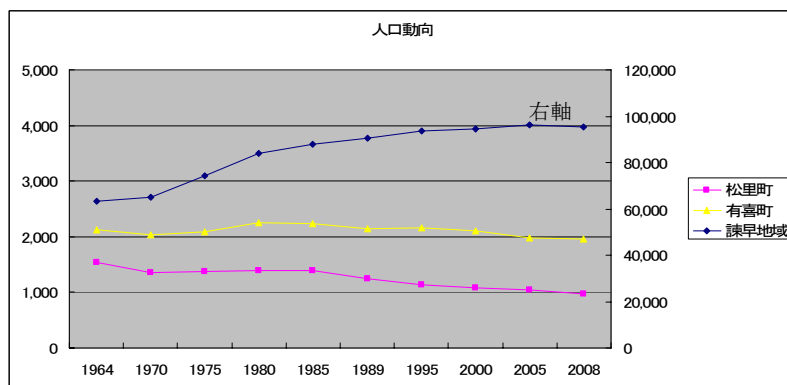
●人口動向

1964（S39）年から2008（H20）年までの44年間の人口動向を、国勢調査・住民基本台帳等の町丁目別人口からみると、有喜町では微減、松里町では44年前の約2／3に減っている。

●世帯動向

世帯数については44年間で松里町は微増、有喜町は微減である。諫早地域（旧諫早市）及び松里町では1世帯あたりの人数が年々減少しており、これは核家族化という社会一般現象であるが、有喜町では大きく違った傾向が現れている。

	人口			世帯			1世帯あたりの人数		
	諫早地域	松里町	有喜町	諫早地域	松里町	有喜町	諫早地域	松里町	有喜町
1964 国調	63,285	1,530	2,121	13,628	308	516	4.6	5.0	4.1
1970 "	65,261	1,347	2,041	16,056	336	503	4.1	4.0	4.1
1975 住基	74,310	1,377	2,095	19,599	357	502	3.8	3.9	4.2
1980 "	84,017	1,395	2,255	23,308	374	526	3.6	3.7	4.3
1985 "	88,028	1,385	2,241	25,488	376	513	3.5	3.7	4.4
1989 "	90,604	1,253	2,152	27,360	376	522	3.3	3.3	4.1
1995 "	93,433	1,144	2,167	30,125	364	491	3.1	3.1	4.4
2000 推計	94,650	1,088	2,111	32,624	350	481	2.9	3.1	4.4
2005 "	96,426	1,050	1,978	35,003	392	462	2.8	2.7	4.3
2008 "	95,522	973	1,954	35,485	331	471	2.7	2.9	4.1
44年間の伸び率	151%	64%	92%	260%	107%	91%			



●高齢者数・高齢化率

高齢化率は松里町 29.8%有喜町 44.8%と、全国平均・市平均と比較するとかなり高い。直近5年間の推移を見ても高齢者の数が激増しているわけではないので、人口減少の中で、相対的に高齢化が進行していると言える。有喜町には複数の高齢者福祉施設（特別養護老人ホーム等）が立地し、高齢化率を押し上げている。

	松里町	有喜町
H12	284	855
H17	304	877

	全国	諫早市	松里町	有喜町
H12	17.3%	17.1%	26.9%	40.4%
H17	20.1%	20.6%	29.8%	44.8%

2-3. 道路現況

●幅員別道路面積（【幅員別道路現況図】、【道路関係図】、【道路ネットワーク図】）

道路現況調査から路線別の平均幅員を求め、平均幅員×道路延長で各路線の道路面積を算出している。

幅員	ランク	A地区	B地区	C地区	D地区	計(m)	割合
1.8m未満	A	1,208	1,697	999	1,229	5,134	16.7%
1.8m以上2.7m未満	B	2,014	1,115	546	1,647	5,323	17.3%
2.7m以上4.0m未満	C	354	758	671	1,511	3,294	10.7%
4.0m以上6.0m未満	D	1,228	138	551	2,431	4,348	14.1%
6.0m以上	E	88	2,137		10,462	12,687	41.2%
計		4,892	5,846	2,767	17,281	30,786	100.0%

E ランク（幅員 6.0m 以上）の面積

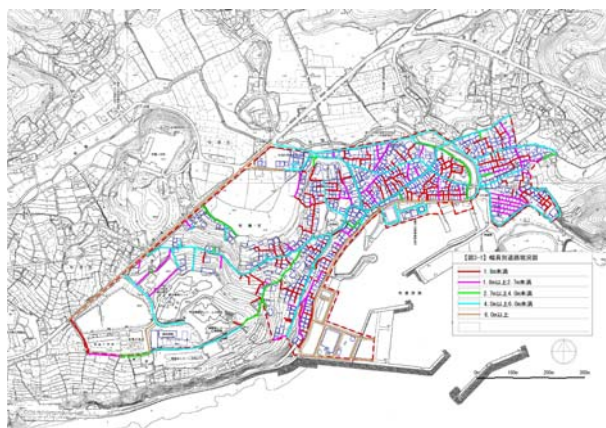
が全体の 4 割以上ということは、乗算の結果から当然のことである。むしろ、A・B・C ランクの面積が D ランクの 3 倍をも占めていることから、生活不便が容易に予想される。

●幅員別道路延長

住宅地の道路状況として幅員 1.8m 未満が 42.7%もあることは劣悪である。1 ランク上の幅員 2.7m 未満とすると 69%にのぼるが、幅員 2.7m 未満では車の入れない道がほとんどである。建替えに必要な 4m が確保されず、建替え困難を招く要因となる。

幅員	ランク	A地区	B地区	C地区	D地区	計(m)	割合
1.8m未満	A	925	1,506	777	1,111	4,319	42.7%
1.8m以上2.7m未満	B	988	682	261	731	2,662	26.3%
2.7m以上4.0m未満	C	118	58	187	462	824	8.1%
4.0m以上6.0m未満	D	267	24	125	504	920	9.1%
6.0m以上	E	11	174		1,209	1,394	13.8%
計		2,308	2,444	1,350	4,017	10,118	100.0%

幅員 6.0m 以上は県道などの幹線道路である。



左上：幅員別道路現況図
右上：道路関係図
左：道路ネットワーク図

2-4. 土地利用現況

●用途別土地利用面積（【土地利用現況図】）

特別養護老人ホーム等の高齢者福祉施設が複数立地しているほか、公立中学校も地区内にあり、公共公益施設用地の割合が高い。地区の南側は海岸線からすぐに急峻な高低差（がけ地）があり、自然条件の制約がある。空地が大きいことから、施設建築物用地面積（住宅用地＋商業用地＋工業用地＋公共公益施設用地）は全域の約6割の26.2haとなる。

	ha	%
道路用地	3.1	7.6%
住宅用地	16.5	40.6%
商業用地	0.4	0.9%
工業用地	0.7	1.6%
公共公益施設用地	8.6	21.2%
田・畑・その他自然地	9.1	22.4%
その他の空地	1.6	4.0%
水面	0.7	1.6%
区域面積計	40.7	100.0%

（図上求積）

●1建物あたりの敷地面積

得られる指標から1建物あたりの敷地面積を検討する。なんらかの施設建築物が立地している施設建築物用地面積を建物棟数で割ると、1棟あたり336㎡となる。これは住宅や公共施設をおしなべている数値であり、図面を見ると街区によっては棟数密度の高いエリアもある。

建物のある敷地	262,085 ㎡
建物棟数	780 棟
1棟あたりの平均敷地面積	336 ㎡

住宅用地	165,269 ㎡
専用住宅棟数	694 棟
1宅地平均面積	238 ㎡

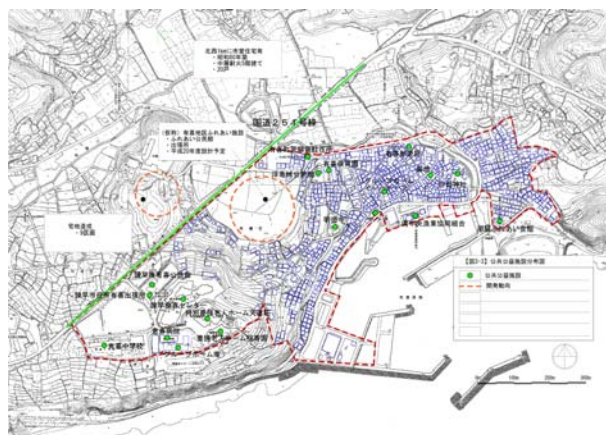
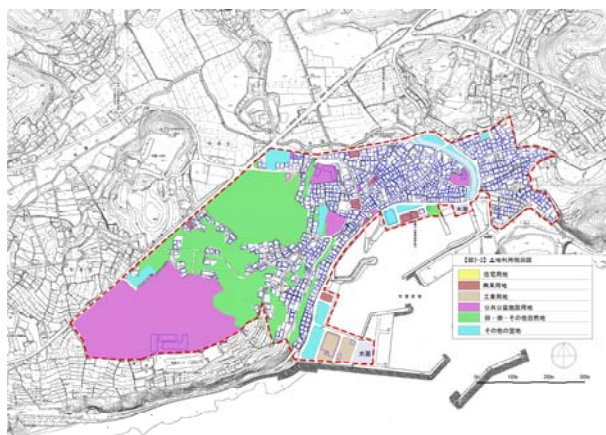
専用住宅棟数と住宅用地との関係からは、1宅地あたりの平均面積は238㎡となる。

●公共公益施設の分布（【公共公益施設分布図】）

地区内には、公民館・保育園・市役所出張所等の公共施設や、社寺・グループホーム等の公益施設が立地している。図上で見ると地域的偏りは目立たないが、傾斜地という特性において施設までの到達時間を考えると利便性にやや欠ける施設もある。

地区外にも、近接して小学校・消防団研修所・介護保険センター・都市計画公園などがある。

当地区から北西に向かって約1キロに市営住宅（昭和60年築、5階建て、20戸）がある（【市営住宅位置図】）。



左上：土地利用現況図

右上：公共公益施設分布図

左：市営住宅位置図

2-5. 建物現況

●用途別（【建物用途別現況図】）

都市計画基礎調査では、地区内の建物は 780 棟であり、うち専用住宅が 684 棟（89%）と大部分を占めている。土地利用現況でも指摘されたように公共公益施設が比較的多く立地しており、公共公益施設の 1 棟あたりの建築面積が大きい
ため、建築面積ベースでは約 2 割を占めている。

	棟数		建築面積	
専用住宅	694	89.0%	58,098	68.6%
店舗等商業施設	39	5.0%	4,685	5.5%
工場等工業施設	7	0.9%	2,171	2.6%
公共公益施設	33	4.2%	17,944	21.2%
その他	7	0.9%	1,840	2.2%
計	780	100.0%	84,737	100.0%

●構造別（【建物構造別現況図】）

構造別に見ると、棟数ベースで約 86%が防火木造となっている。都市計画区域外のため、防火基準は建築基準法によるもので足るにもかかわらず、多くの建物が防火木造となっている。防火性能の低い木造建物が 40 棟 5%という結果であるが、今後、街区別の構造分布等を調査する中で延焼危険性などを検討する必要がある。

	棟数		建築面積	
木造	40	5.1%	5,145	6.1%
防火木造	668	85.6%	56,405	66.6%
鉄骨造	35	4.5%	7,169	8.5%
鉄筋コンクリート造	35	4.5%	15,952	18.8%
コンクリートブロック	1	0.1%	57	0.1%
その他	1	0.1%	9	0.0%
計	780	100.0%	84,737	100.0%

次項の建築年次別建物棟数で見ても直近 20 年程度の新しい建物が一定数あるにも関わらず鉄骨造の建物が比較的小さいことから、当地区では木造が好まれている様子である。

●建築年次別（【建物建築時期別現況図】、【新耐震建物分布図】）

建築基準法改正により新耐震設計を義務付けられた昭和 56 年で区分すると、56 年以前の建物が約 70%となっており、地区全体として地震に対して脆弱な建物が集積していると言える。また、明治・大正期の建物が 56 棟（6%）残っている。

（注）棟数が用途別・構造別建物棟数と異なっているが、都市計画基礎調査において、用途が 1 棟扱いであっても建築年次が違う場合は 2 棟扱いをしていると考えられる。

	棟数	
昭和56年以前	661	70.3%
昭和57年以降	279	29.7%
計	940	100.0%

	棟数	
明治	29	3.1%
大正	27	2.9%
昭和56年以前	605	64.4%
昭和57年以降	108	11.5%
平成	171	18.2%
計	940	100.0%



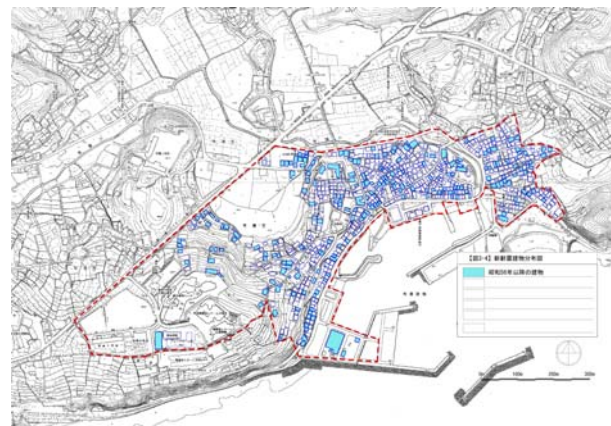
建物用途別現況図



建物構造別現況図



建物建築時期別現況図

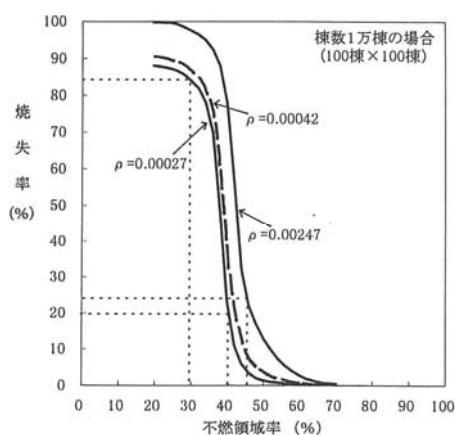


新耐震建物分布図

2-6. 防災指標

●不燃領域率

不燃領域率は、市街地の火災延焼性を現す代表的な指標であり、不燃領域率が30%程度以下の市街地では、大規模な地震等で出火すればその市街地の焼失率が80%を越えてしまい、きわめて危険な状態にあるとされている。不燃領域率が40%の水準に達すると、焼失率は急激に低下し、60%を超えると、市街地の焼失率はほとんどゼロとなり延焼の危険性はほとんどなくなると判断される。(下図は不燃領域率と焼失率の関係を示す)



- ・ ρ は出火率を示す。
- ・ 実線は、関東大震災級の地震を想定した出火率の2つのケース。
- ・ 破線は、阪神・淡路大震災時の神戸市長田区の出火率の場合のグラフを原典の図に参考として書き加えたものである。

不燃領域率は次式で表す。 $\text{不燃領域率 (\%)} = \text{空地率} + (1 - \text{空地率}) \times \text{耐火造率}$

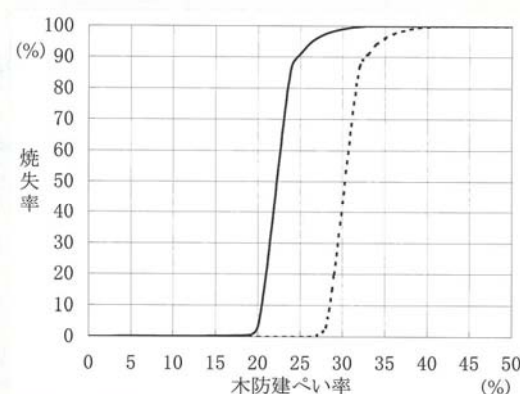
当地区の不燃領域率は23.1%であり、きわめて危険な市街地と判断される。

	記号	定義	根拠	値	単位
地区面積	s		図上計測	40.7	ha
空地率	a	幅員6m以上の道路面積	整備方策検討調査結果より	1.3	ha
	b	短辺が直径が40m以上かつ1500m ² 以上	図上計測	8.6	ha
率	t	$t=(a+b)/s$	計算	24.3%	
不燃化率	c	全建築面積	都市計画基礎調査	8.5	ha
	d	耐火建築面積	都市計画基礎調査	1.6	ha
率	u	$u=d/c$	計算	18.9%	
不燃領域率	x	$x=t+(1-t/100)u$	計算	23.1 %	

(算入できる大規模空地を次頁図に示す)

●木防建ぺい率

木防建ぺい率は、木造建物の密度を考慮した市街地の火災延焼性を説明する指標である。木防建ぺい率が40%を超える市街地では大規模な地震等で出火すればその市街地のほとんどが焼失してしまう危険性がある。木防建ぺい率が30%を下回ればほぼ安全な水準、20%では延焼がほとんど拡大しない水準となる。(下図は木防建ぺい率と焼失率の関係を示す)



防火木造: 木造の建築物であり、その外壁及び軒裏等で延焼のおそれのある部分を防火構造とし、一定の条件を満たすものをいう。
木造: 延焼のおそれのある部分等が一定の防火措置がなされていない(木材等が露出している)ものをいう。

—— 木造から木造に燃え移る場合
----- 防火木造から防火木造に燃え移る場合

木防建ぺい率は次式で表す。

$\text{木防建ぺい率 (\%)} = (\text{木造建築物建築面積} + \text{防火木造建築物建築面積}) / \text{セミグロス地区面積}$

当地区全体の木防建ぺい率は19.0%であり、「延焼がほとんど拡大しない水準」となるが、これは1ha未満の空地が多いためセミグロス面積が大きく出てしまう(cf.3-4 参照、施設建築物用地は26.2ha)ことが原因であるため、当地区の状況を正しく表す数値とは言い難い。今後、エリ

アを区切った木防建ぺい率や街区ごとの木防建ぺい率を算出して、市街地特性の判断材料とすべきである。

	記号	定義	根拠	値	単位
地区面積	s		図上計測	40.7	ha
セミグロス地区面積	e	幅員15m以上の道路	図上計測	0.0	ha
	f	水面	図上計測	0.0	ha
	g	河川	図上計測	0.6	ha
	h	概ね1ha以上の大規模空地	図上計測	7.8	ha
	v	$v=s-(e+f+g+h)$	計算	32.4	ha
木造建築面積	i		都市計画基礎調査	0.5	ha
防火造建築面積	j		都市計画基礎調査	5.6	ha
木防建ぺい率	y	$y=(i+j)/v$	計算	19.0%	

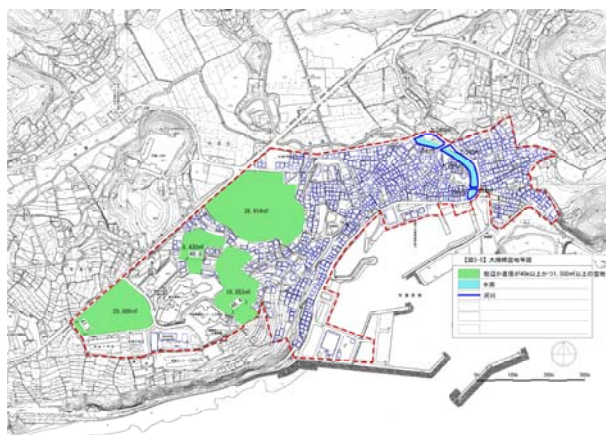
●消防活動困難区域

地域の防災指標として、消防活動困難区域がある。平常時と震災時のそれぞれにおいて以下の定義から作図する。

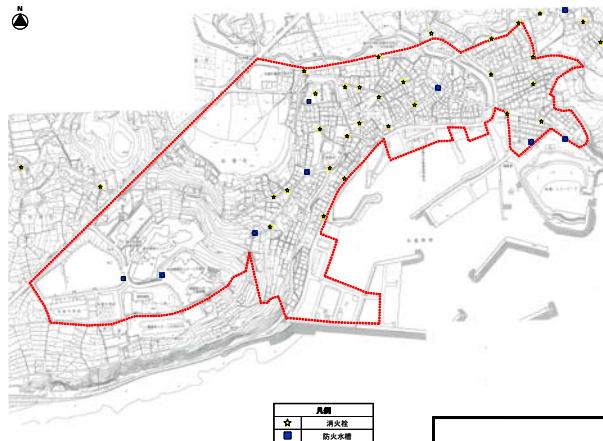
＊消防活動困難区域（震災時）：消防車がアクセスできる幅員 6m 以上の道路沿いにある消防水利（消火栓・防火水槽、【図消防水利分布図】）から、消火活動が可能な範囲を 50m として作図。
⇒当地区の消防活動困難区域（平常時）は 39.7ha である。

＊消防活動困難区域（平常時）：消防車がアクセスできる幅員 6m 以上の道路沿いにある消防水利（消火栓・防火水槽）から、消火活動が可能な範囲を 140m として作図。⇒当地区の消防活動困難区域（平常時）は 35.2ha である。

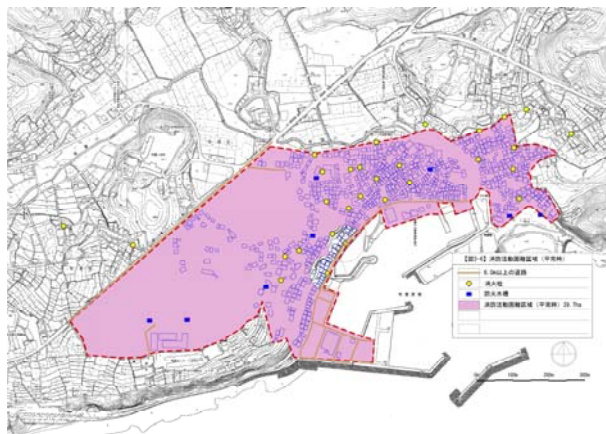
地区内には偏りなく消防水利が設置されているが、道路が脆弱なためポンプ車が入れず、有効な消火活動を行えないことがわかる。



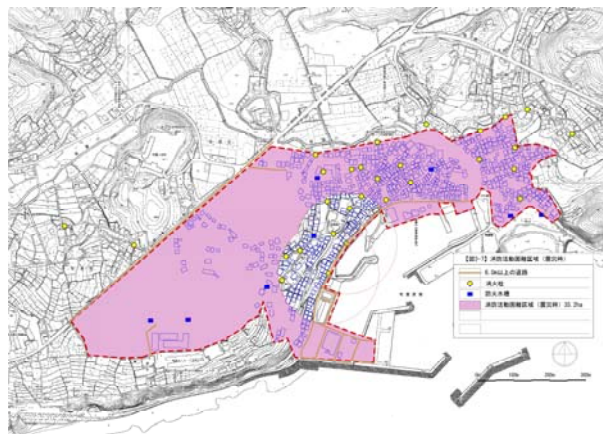
算入できる大規模空地図



消防水利分布図



消防活動困難区域（震災時）



消防活動困難区域（平常時）

2-7. その他

●歴史資産（【歴史資産関係図】）

「有喜」地名の由来は、日本地名の大辞典によると「ウキとは泥の意味で昔は有喜川の流域が泥深い湿地帯をなしていたことから“ウキ”と呼ばれていたのだろう」と記されている。

当地区は温暖な気候で豊かな海に面し、早い時期からヒトが定住しており、古くは縄文中期の「有喜貝塚」から、1700年代に建立された「白髭神社」などの歴史資産がある。また、各歴史資産を結ぶ線形で歴史道が通っている。

●路線価（【路線価図】）

相続税路線価は、平成18年7月1日現在、早見松里線の一部で20,900円/㎡、有喜町中線の一部で18,470円、といった水準である。

●開発計画（【開発動向図】）

今後、公共施設として地区センターの建設が予定されている。また、隣接地に宅地開発の計画がある。



左上：歴史資産関係図

右上：路線価図

左：開発動向図

第3 住民意向の調査

3-1. 有喜地区総合振興計画

有喜地区総合振興計画—平成10年6月作成—（当調査に関連する部分のみ抜粋）

- ・人口計画

有喜地区の人口は昭和22年の7,294人をピークとして年々減少し、平成9年4月1日現在で5,296人となっており、高齢化率も高く、子供の出生率が低く、児童数も1学年2クラス維持できるかできないかギリギリのところであり、当面1学年2クラスの児童数を安定して確保できる人口数として6,500人とする。

- ・重点目標

有喜地区の重点目標を次の通り定める。

「海と自然景観を活かした活力ある人にやさしい安全なまちづくり」

- ・生活関連道路

将来的な住宅建設地域と見込まれる市道塔の元線の拡幅改良と天神町、中通町、鶴田町から「ふれあい施設」へのアクセス道路となる仮称中通鶴田線の新設並びに市道正部田鶴田線の一部拡幅改良工事を実施する。

- ・集落内生活道路

有喜地区集落内の生活道路は、幅員が極端に狭い道路が多いので側溝などを利用して幅員の増を図る。

- ・住宅地

有喜地区の生活環境を向上させる事によって主には民間活力による住宅提供を期待するが長崎までの所要時間が30分と地理的に近い有利さと地区の恵まれた自然環境にマッチした若者定住型の公営住宅の建設を推進する。

3-2. 自治会長会議

平成20年1月18日 自治会長会議

(目的)

調査内容の説明とアンケート調査への協力

(意見)

- ・当地区に住む誰もが、道が狭いので消防車や救急車が自分の家まで入れない事や火災などについて不安はあると思う。
- ・道を拡幅しようとしても当地区は高齢者が多く、建替え費用の負担ができないのが現実である。
- ・以前、地元のメンバーで「住みよい有喜地区を創る会」を発足し、振興計画を作成し、市長長宛に提案した事もある。
- ・もう少し早くこのような提案をして欲しかった。
- ・もし、道路の拡幅ができ、建替え費用も補助金ができるような制度があれば、ぜひ説明して欲しい。

平成20年2月19日 自治会長会議

(目的)

アンケート調査内容の説明と配布依頼

(意見)

- ・郵送で送り返すのもよいが、お年寄りが多いのでなかなか出してくれないのではないかな。
- ・サンプル数はできるだけ多い方がよい。
- ・できれば班長で回収も行う事を前提にして、どうしてもそれで渡せない方は郵送で送るようにすればよいのではないかな。(班長が交代する時期で大変だと思うが…。)

第4 整備方針の検討

4-1. 地区現況の整理

1) 生活道路網と消防水利

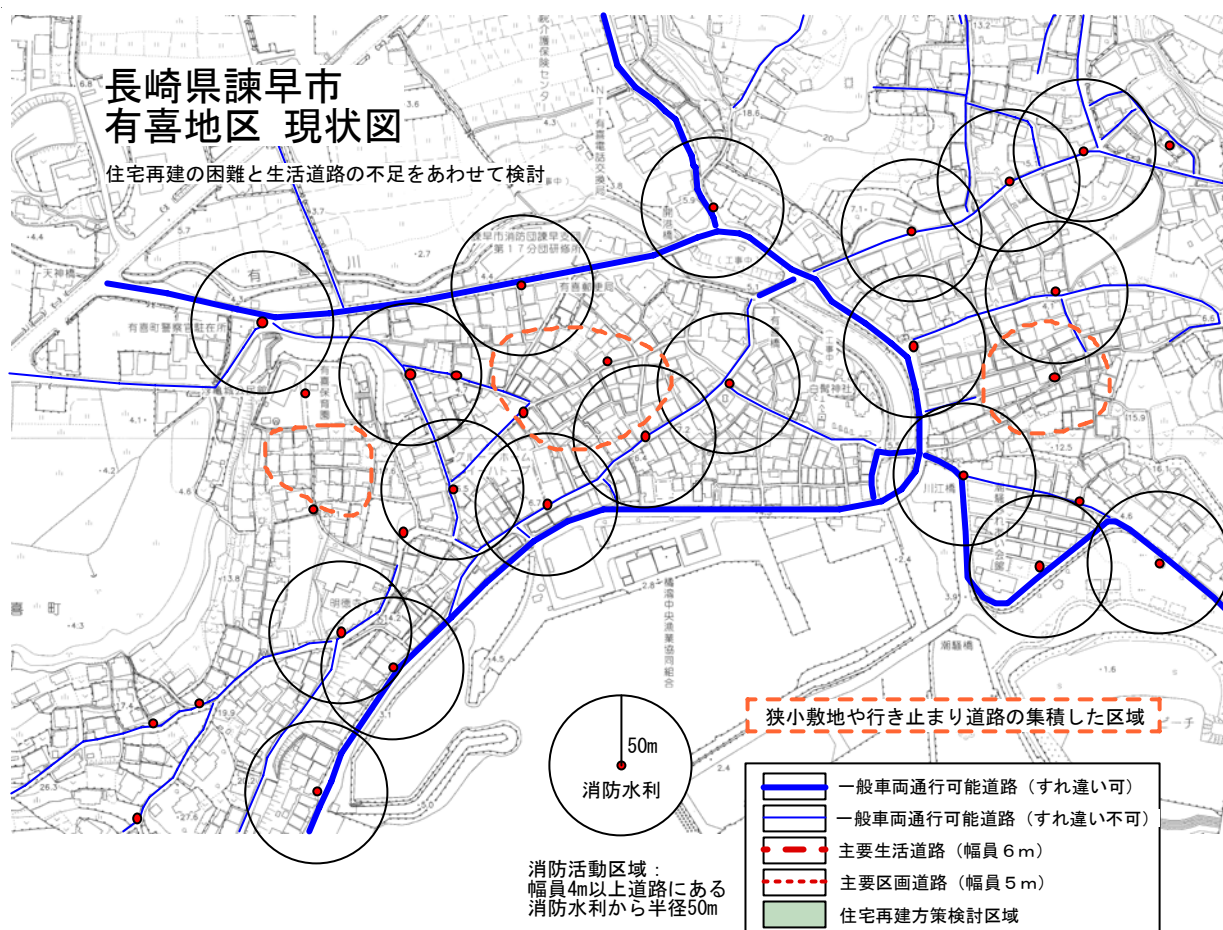
国道251号線から漁港にかけて一般車両がすれ違い可能な道路が1本通っているが、他はすれ違い困難な道路もしくは車両通行そのものができない道路となっている。幅員4m以上の道路にある消防水利から半径50mの消防活動区域を描くと、街区内部に消防活動区域から外れる区域が存在しており、日常生活の利便性向上とあわせ、緊急時に車両通行可能な生活道路網の整備が必要である。

2) 住宅再建困難区域

接道条件が悪く狭小敷地のため、老朽住宅が建て詰まり、住宅再建の困難な宅地が広範に存在している。特に再建が困難な老朽住宅の集積が街区内部に存在し、前述した消防活動区域から外れ生活道路網の整備が必要とされる区域と重複している。世代を超えて住み続けて行くには、生活道路網の整備とあわせた住宅再建方策の検討が必要である。

3) 広域的位置づけ

長崎市中心部から車で30分程の通勤圏内にあり、宅地の造成分譲も行われている。隣接して高齢者福祉施設等が集積し、有喜漁港を有す漁村としての性格とあわせて、高齢期の居住地として性格を持ちつつある。また諫早地域有喜地区の地区中心として、有喜地区ふれあい施設（公民館・出張所）の建設が予定されている。



4-2. 地元ニーズの整理

1) 有喜地区総合振興計画より

集落内の生活道路は、幅員が極端に狭い道路が多いので側溝などを利用して幅員の増を図る。有喜地区の生活環境を向上させる事によって、主には民間活力による住宅提供を期待するが、長崎までの所要時間が30分と地理的に近い有利さと地区の恵まれた自然環境にマッチした若者定住型の公営住宅の建設を推進する。

2) 自治会長会議より

道が狭いので消防車や救急車が自分の家まで入れない事や火災などについて不安はあると思う。道を拡幅しようとしても当地区は高齢者が多く、建替え費用の負担ができないのが現実。もし、道路の拡幅ができ、建替え費用も補助金ができるような制度があれば、ぜひ説明して欲しい。もう少し早くこのような提案をして欲しかった。

3) アンケートより

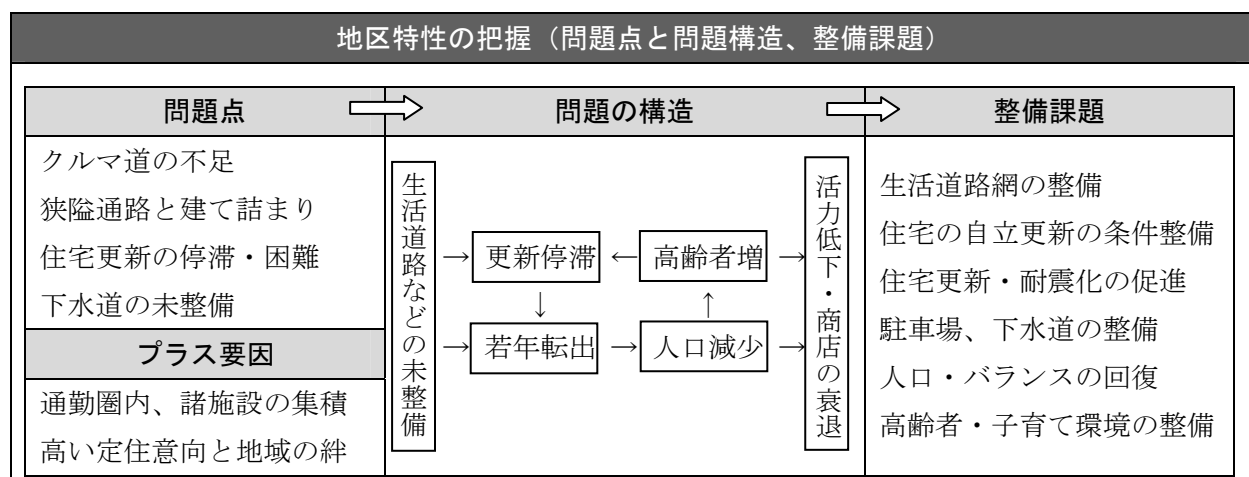
災害については、全回答者・松里地区主計結果において「強風による建物の損壊が心配」が第1位であった。有喜地区においては、第1位が「火災による延焼」である。

住まいにおける問題点について、全回答者集計・有喜地区集計・松里地区集計、全てにおいて「駐車場がない」が第1位であり、道路整備に問題があると言える。

「公園や遊び場など憩いの場」に不満を持っている人が、全体的に多く見られた。特に有喜地区においては「やや不満」「不満」を合わせると約6割にのぼる。また「下水道整備」に関して全体的に不満を持っている方が多く見られる。

「この地区にずっと住みたいと思いますか？」との設問には「ずっと住みたい」「当分は住みたい」を合わせると、全回答者で約7割に上る。隣近所とのつき合いへの満足度も高い事、借地の所有者から見る地域間の繋がりから、コミュニケーションがよく取れており、住民の繋がりも強い地域と言える。

4-3. 問題点と整備課題の整理



4-4. 整備目標・方針の設定

1) 生活道路網の整備

日常生活の利便性と緊急車両の通行を確保するため、地区の骨格となる最低限必要な道路網を行政の責任で買収・整備する。新たに整備する路線は、2本の主要生活道路（幅員6m）とそれを補う主要区画道路（幅員5m）とし、買収・整備に当たっては、隣接農地を転用しての代替地の確保や、経済的理由等から住宅を取得できない方のための従前居住者用住宅の確保を行う。

2) 住環境基準の設定

準都市計画区域の指定により、接道義務や建蔽率・斜線制限等を導入し、住宅の建て替えにあわせて最低限のルールに従った住環境の改善を図る。

3) 住宅再建方策の検討

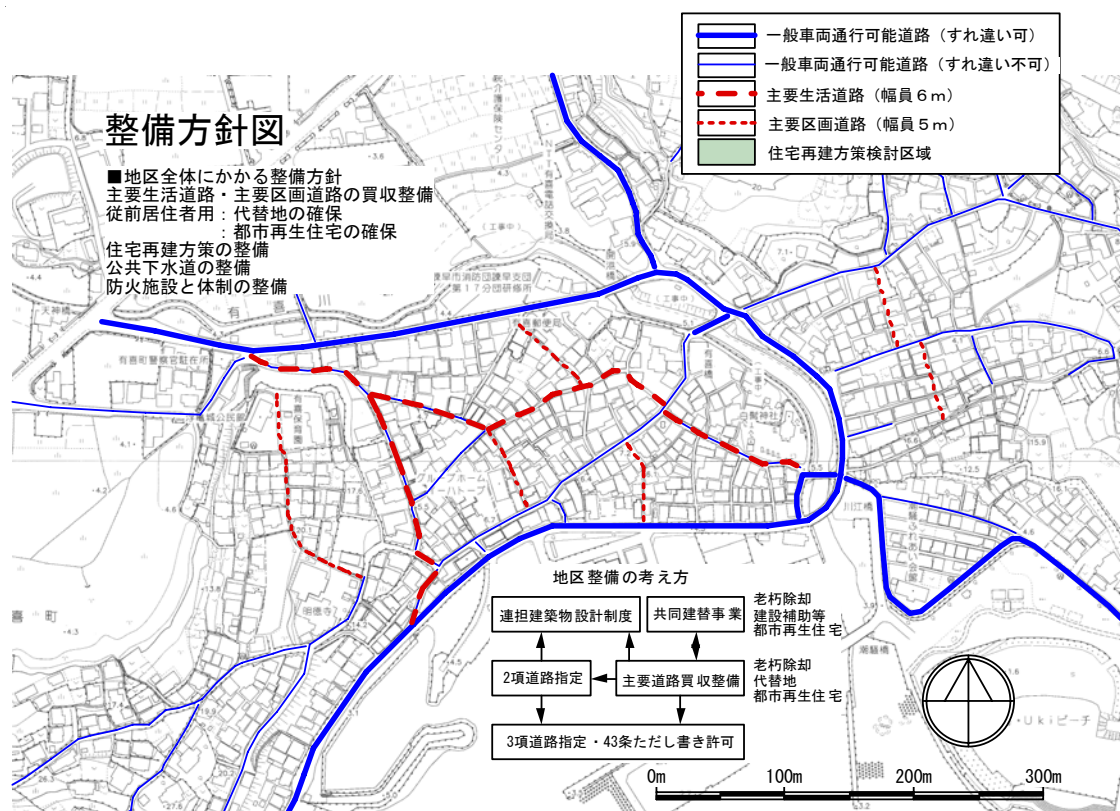
生活道路網の整備とあわせて街区内部での住宅再建方策の検討を行い、住宅の自立再建を可能とする方策（事業手法・規制誘導手法）を明らかにする。本業務では、特に再建が困難な老朽住宅が集積した区域を住宅再建方策検討区域として設定する。

4) 下水道の整備

生活道路網の整備とあわせて未整備となっている下水道を整備する。

5) 防火施設と体制の整備

生活道路網の整備とあわせて消防水利等を整備し、あわせて地区住民の協力体制を育むことにより、火災時における消防活動の円滑化をはかる。



第5 整備手法の検討

5-1. 検討区域の設定

第5章で設定した住宅再建方策検討区域のうち、特に老朽住宅の密集が著しく、かつ主要生活道路の整備計画を含む有喜町 159～201 番地の街区を取り上げ、道路整備の手法と住宅再建方策の検討を行う。

5-2. 地区現況の把握

1) 権利関係と老朽住宅

検討区域内の全 44 棟中、権利関係が不明な建物が 6 棟あるが、大部分は自己所有（AAA・Aaa：30 棟）で利用しており、一部に借地もしくは借家（A??：6 棟）が存在する。空家は 2 棟である。

大部分は旧耐震建物であり、昭和 56 年以降の新耐震建物は 6 棟のみと少ない。築 10 年以内の建物は 1 棟しかない。

2) 細街路幅員と消防活動区域

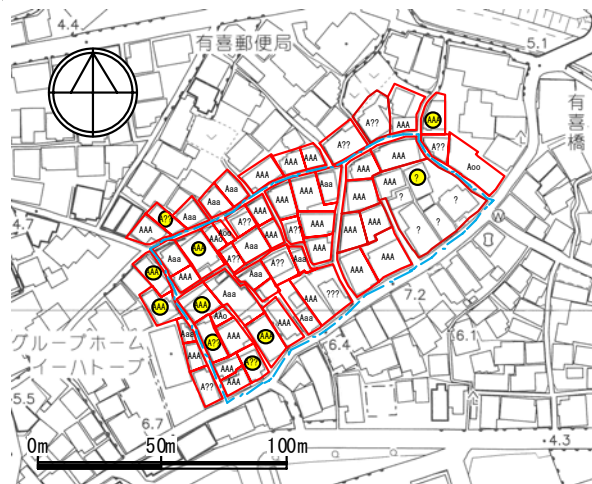
検討区域南側の道路が幅員 4～4.5m であるが、他はクルマの通れない狭隘道路であり、幅員 1.8m 以上の道路でさえ僅かにしか存在しない。

検討区域北側の 2m 道路が消防活動区域外のほぼ中心に位置している。

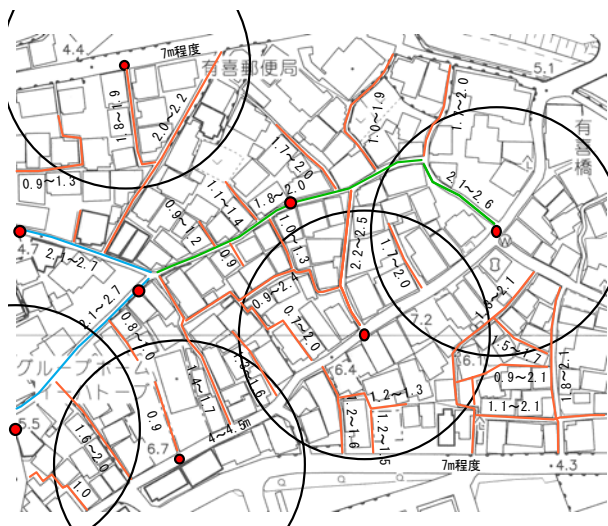
3) 敷地登記面積と接道不良敷地

検討区域内の全 46 宅地中、幅員 4m 以上の道路に接する宅地は 12 宅地しかなく、一方、幅員 1.8 未満の道路にしか接しない宅地が 18 宅地もある。

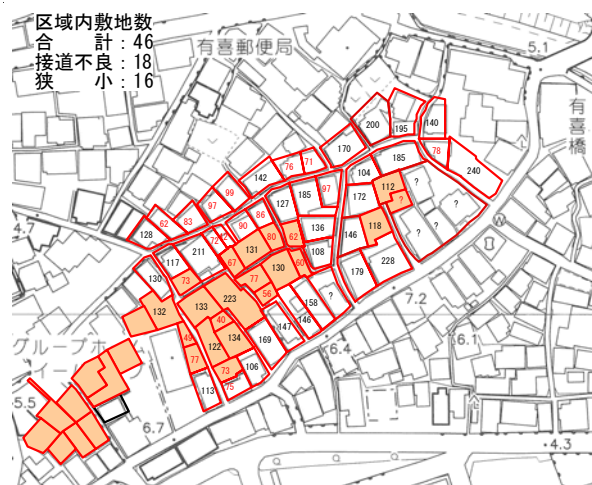
面積 100m² 未満の宅地が 16 宅地となっている。



権利関係と新耐震建物（昭和56年以降建築）



細街路の幅員と消防活動区域（幅4m以上道路の消防水利～半径50mの場合）



敷地登記面積と接道不良敷地（前面道路が幅1.8m未満）

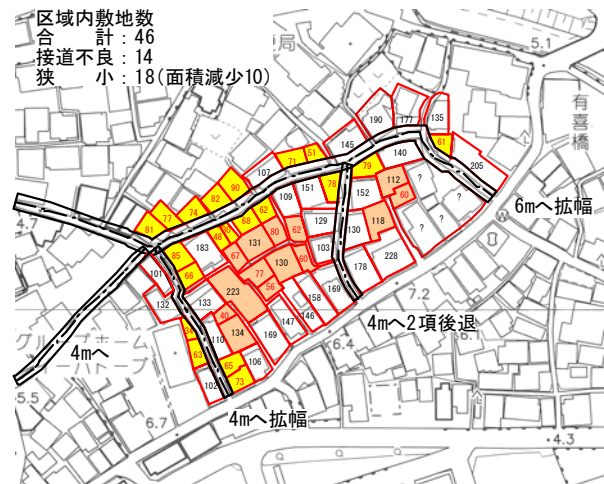
5-3. 主要道路の整備手法

1) 主要生活道路の整備手法

幅員 6 m の主要生活道路は、地区の骨格を形成する生活道路であることから、行政による用地買収によって整備する手法を採用する。

2) 主要区画道路の整備手法

検討区域西側の主要区画道路は、拡幅により沿道宅地の半数以上が 100m² 未満の狭小敷地になることから、2 項道路の指定による住宅の建て替えにあわせたセットバックでは、建て替えそのものが困難となり、2 項道路が拡幅整備される見込みがない。このため、行政による用地買収によって整備する手法を採用する。



道路拡幅と接道不良・狭小敷地（100m²未満）

一方、検討区域中央の区画道路は、幅員 4 m に拡幅後も沿道宅地の面積が各々 100m² 以上残るため、2 項道路の指定による住宅の建て替えにあわせた拡幅整備の手法を採用する。

5-4. 街区内部の住宅再建方策

1) 住宅再建方策の考え方

街区内部の住宅再建方策は、地区の骨格となる道路網（主要生活道路・主要区画道路）の整備を前提として、規制誘導手法と事業手法の組み合わせを比較検討し、最適な手法を採用するものとする。

規制誘導手法としては、42 条 2 項道路指定、3 項道路指定、43 条但し書き許可、連担建築物設計制度などが考えられる。事業手法としては、住宅市街地総合整備事業の老朽住宅除却や建替え促進等を利用した共同建替事業が考えられる。

問題集積区域での手法検討（道路整備と住宅再建の実現方策）		
地区現況の把握	主要道路整備と住宅再建	街区内部の住宅再建
【地区施設】 道路幅員・消防水利	主要道路の買収整備 →残地再建は可能か (狭小敷地のみでは困難)	42 条 2 項指定（4m） →残地再建が可能な場合
【住宅・敷地】 老朽住宅・耐震構造 敷地規模・接道条件 権利関係・個別意向	→街区内部の改善は (問題が放置されないか) →再建資金は負担可能か	43 条但し書き許可（4m の空間） →残地再建が可能な場合
問題集積区域での検討結果（問題の構造、整備手法等）を地区全体の地区特性の把握、整備目標・整備方針の検討にフィードバックさせる。		42 条 3 項指定（2.7m・準耐火） →残地再建が可能な場合
		連担建築物設計制度（2.7m・準耐火） →敷地の纏まりや敷地規模は適当か
		共同建替事業（存置・戸建再建を含む） →街区内部も主要道路の整備に参加 →行政負担、保留床処分のチェック
※今回は権利者意向等は把握していない。		

道路指定による解決手法



建築的共同・協調による解決手法



行き止まり解消と42条3項道路指定

整備手法の考え方

用地買収により行き止まりを解消した上で、沿道建物の耐震化・準耐火を前提に、幅員2.7mの42条3項道路に指定して、環境改善と住宅再建を図る。

要検討事項

- ①50㎡と56㎡の狭小敷地ができ、住宅再建が困難になる。
- ②前面道路幅員2.7m×40%=108%の容積率で住宅再建が可能か。

連担建築物設計制度

整備手法の考え方

通路2m、外壁間距離2.7m、建物の耐震化・準耐火を前提として3宅地を合わせた連担建築物設計制度を適用。2m幅の旗竿敷地と同様の扱いとなる。

要検討事項

- ①旗竿部分の両側の建物が耐震化されないと、地震時に逃げ道を失う恐れがある。
- ②60㎡の狭小敷地が残る。

42条3項道路指定

整備手法の考え方

沿道建物の耐震化・準耐火を前提に、街区内部の通路の一部を幅員2.7mの42条3項道路に指定して、地先道路の確保、宅地の接道条件の改善を図る

要検討事項

- ①幅員2.7mの3項道路の延長が72m程度と長くなる。
- ②60㎡前後の狭小敷地が増加し、前面道路幅員2.7m×40%=108%の容積率とあわせて、住宅再建が困難になる。
- ③接道不良が改善されず、住宅を再建できない宅地が残る。
- ④狭小宅地の合筆利用を進めた場合、地区内の世帯数が減少する。

共同建替事業

整備手法の考え方

主要道路の買収整備に街区内部の宅地も参加して、街区全体の接道条件や敷地規模を改善し、住宅再建と住環境整備を進める。
住宅再建は、共同住宅を柱としながらも、関係権利者の意向と条件にあわせて戸建てや存置も選択可能とする。

要検討事項

- ①余剰床の処分など共同住宅の事業採算性の検討(余剰床を都市再生住宅として確保できれば重層的な効果が期待できる)
- ②各権利者が可能な負担額で生活に必要な住宅が確保できるかどうか。
- ③老朽住宅除却や共同施設整備、都市再生住宅など、行政負担に関する庁内合意
- ④余剰床への若年層の戻り入居など、世帯数と人口バランスの回復

