

Ⅲ．新たな事業手法を活用した効果的な 密集市街地整備方策のとりまとめ

第 1 本章の検討の背景

これまで、いわゆる密集事業（現・住宅市街地総合整備事業）に代表される狭あい道路整備や老朽住宅の建替え等、総合的に行う事業手法を中心に、多くの地区で整備改善のための取組みが行われてきた。また、密集市街地整備法に基づく権利変換手法である防災街区整備事業についても、徐々に活用が進み始めている。

しかし、全国に400地区存在するいわゆる「重点密集市街地」のうち、平成17年度末時点で、最低限の安全性が確保されていない地区は約7割に上り、取組みの加速化が必要となっている。また、これらの地区は、いまだ具体的な取組みが行われておらず、密集市街地が固定化・再生産されている地区や、取組みは開始したものの財政上の制約等により整備が進まない場合が多い。今後これらの地区においては、厳しい財政制約のもと、より少ない費用で大きな効果が期待できる整備方策を選択し取組んでいくことが必要になっている。

一方、老朽木造住宅等が密集する密集市街地には、地形などの物理的な特性に加え、市街地の形成過程などの歴史的特性や居住者の属性など、地域特性は多様である。

このため、整備の取組みを加速化させるためには、各地の密集市街地の地域特性を十分に踏まえた上で、法改正による新たな手法等も含めた多様な手法を活用することが重要と考えられる。

こうした背景を踏まえ、本章では、Ⅰ章での各種制度に関する整理や、Ⅱ章での各地の密集市街地における整備方策の検討結果を踏まえ、これまで密集市街地整備に取り組んで来なかった地区や、取組みは始めたものの思うように進んでいない地区を抱える地方公共団体に対しても一助となるよう、現状把握から整備手法選択に至る検討プロセスを示すとともに、地域特性を活かした手法選択の方法・手順について解説した密集市街地整備に関する手引きの取りまとめを行うこととする。

第２ 密集市街地整備の手引き（案）

密集市街地整備の手引きの検討は、第Ⅱ章のモデル地区における整備方策の検討とあわせて、学識経験者及び地方公共団体の参加を得て東京に設置した検討委員会において行った。

検討の結果取りまとめた「密集市街地整備の手引き（案）」を次頁以降に示す。

序 手引き作成の基本的考え方

1 本書のねらい

- ・これまで必ずしも密集市街地の整備が進んでいない、あるいはこれから始めようとしている地方公共団体の担当者を対象に、地域特性、地域のニーズの抽出から目標設定、整備手法検討までの一連の手順をわかりやすく説明することをねらいとしました。
- ・フルセット型から最低限の対応策まで、幅広い選択肢の中から、地域特性に見合った手法の選択・組み合わせの手順・方法を示しました。
- ・具体的な手法選択に当たっては、地方公共団体の財政・マンパワー等を考慮しつつ、地域のニーズ・特徴・実態を把握したうえで、防災街区整備事業といった拠点整備に偏ることなく、恒常的な課題解消の見地から、密集市街地の太宗を占める街区内部（アンコ）部の個別更新や老朽木造住宅の除却など、規制誘導等も活用しながら、より実践的な手法選択を想定しました。
- ・また、道路や公園等のハード整備のみならず、地域の自主的防災活動など、ソフト面の活動を支援する仕組みや、少子高齢化の社会的現象を踏まえ、居住の安定・生活サービス・福祉機能の充実など、地域居住者の属性等を勘案し、想定される幅広い取り組みについても、その必要性を示しています。
- ・地方公共団体の担当者が整備区域の全体の流れをイメージしやすく、早期の実施に向けた取り組みを促進するため、整備手法に対応する具体的な事例も紹介しました。

2 本書の構成

- ・本書は、次の2つのパートから構成されています。

1 密集市街地整備の手引き

- ・本手引きの中心となるパートで、現状把握から、目標設定、整備手法の選択に至る手順及び各段階での検討事項や留意事項について整理しています。
- ・特に、地域特性に応じた手法選択の必要性を重視した構成としています。

2 手引き手順に対応した参考事例

- ・手引きに示した整備手法に関して、モデル地区での適用事例を紹介しています。
- ・なお、モデル地区は都心密集市街地、漁村密集市街地、歴史的密集市街地、斜面地密集市街地等、地区の特性が異なったものになっています。

密集市街地整備の手引き

地域特性を活かした密集市街地整備の手引きとして、現状把握から整備手法の選択・実践、評価・モニタリングに至る流れと、段階毎の検討事項・配慮事項について整理しました。

1 地域特性に応じた密集市街地整備とは

- ・全国に広がる密集市街地の地域特性は多様です。市街地の形成過程、地域や地区を構成する街区の特性、敷地・道路の状況、地形的特性といった物理的な特性から、地域に住まわれる居住者の属性、新規住宅需要など地区の持つ開発ポテンシャル等々、地域ごとにその特性は違います。そして、地域特性に応じて、想定される整備手法も異なります。下図に密集市街地各地の地図を示しましたが、街区割、道路・敷地の状況だけをとっても、その特性は多様です。
- ・こうした状況を踏まえ、本手引きにおいては、密集市街地の持つ地域特性に着目し、地域特性に応じた密集市街地整備のあり方について、その考え方を示しました。



形成過程：戦後都市化圧力で形成
地形：斜面地
道路：狭隘(階段箇所も多い)



形成過程：戦前立てられた長屋
地形：平坦地
道路：行き止まりは少ないが狭隘



形成過程：古くからの漁村集落
地形：平坦地(狭い)と斜面地
道路：細かい間隔の狭隘道路



形成過程：古くからの商業地
地形：平坦地
道路：袋路、行き止まりが多い

図一 多様な密集市街地

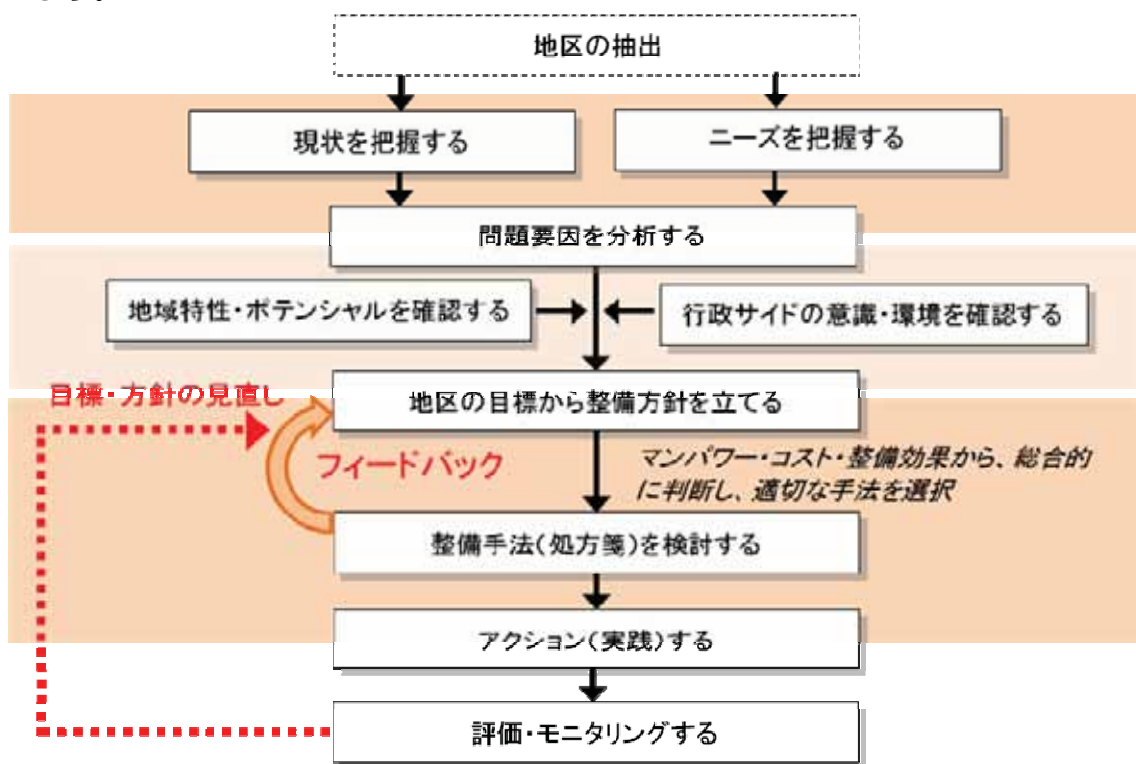
2 密集市街地整備の手引き

地域特性を活かした密集市街地の整備を図るためには、地区現状や地区居住者のニーズから地域特性をしっかりと把握することから始めることが重要です。本章では、地域の現状把握から具体的な整備手法の選択に至る検討の流れを示すとともに、段階ごとの具体的な検討内容について整理しました。

全体の流れ

・具体的な地区の整備に向けた検討の流れを下図に示しました。

- ①地区を抽出し、地区の現状や地区内居住者等のニーズを把握し、地域特性をしっかりと抑えるとともに、隘路となっている問題要因を把握します。
- ②次に、地区の目標・整備方針を立てます。その際、地区の持つ開発ポテンシャルや行政サイドのマンパワー・財政力等を前提として、段階的な目標設定も視野に入れながら検討することが肝要です。
- ③その後、整備手法を検討し実践に移すことになります。この時点では、想定される整備手法を代替案として複数検討し、地域特性等に照らして最も適切な手法を選択していくことが重要です。
- ④実践後、評価・モニタリングし、場合によっては、目標・方針の見直しも必要になります。



図一 検討の流れ

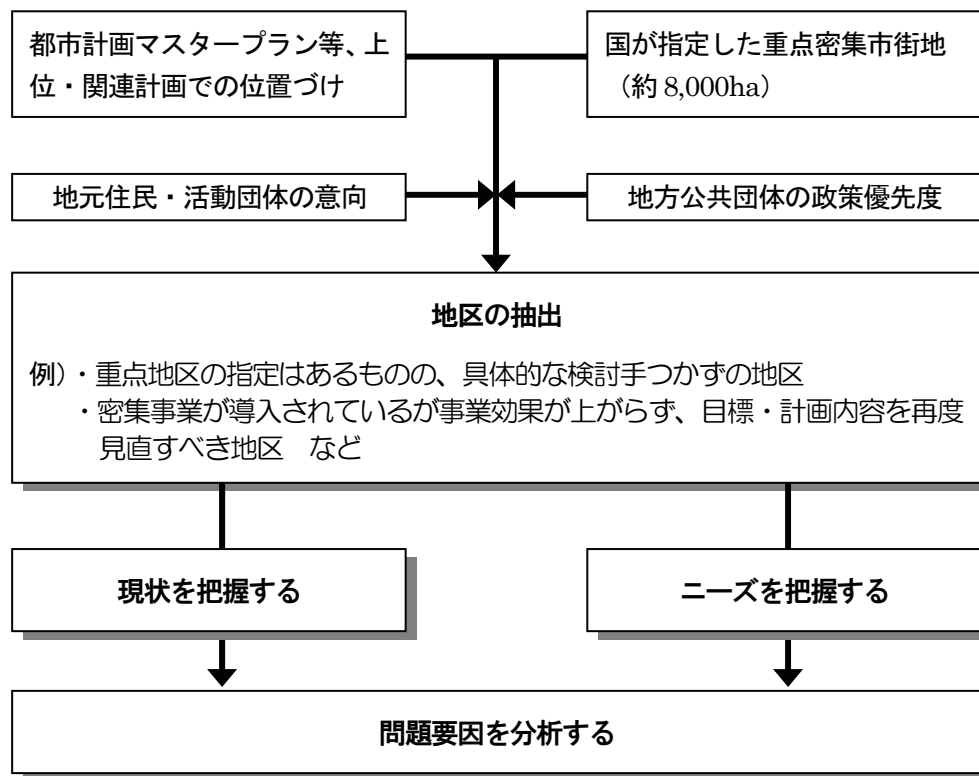
各段階での検討の進め方と考慮すべき事項

- ・ここでは、前ページに示した「検討の流れ」に沿って、各段階で検討すべき内容・検討方法及び検討に当たっての考慮すべき事項についてお示しします。

1 地区抽出・現状把握～問題要因を分析する

(1) 地区を抽出する

- ・都市再生プロジェクト（第3次決定）～密集市街地の緊急整備（平成13年12月都市再生本部決定）において、密集市街地のうち、特に危険な市街地（東京、大阪でのおおの2,000ha、全国で約8,000ha）を重点地区として、平成23年度までに整備することとされています。
- ・基本的には、こうした重点地区としての位置づけのある地域を対象として、具体的な検討すべき地区を抽出する必要があります。
- ・例えば、重点地区の指定はあるものの、具体的な検討手つかずの地区や、既に密集事業が導入されているが事業効果が上がらず目標・計画内容を再度見直すべき地区などが想定されます。



図一地区抽出・現状把握～問題要因の分析までの流れ

(2) 現状を把握する

ステップ1・・・土地柄を読み、地域特性・問題点をあぶり出す

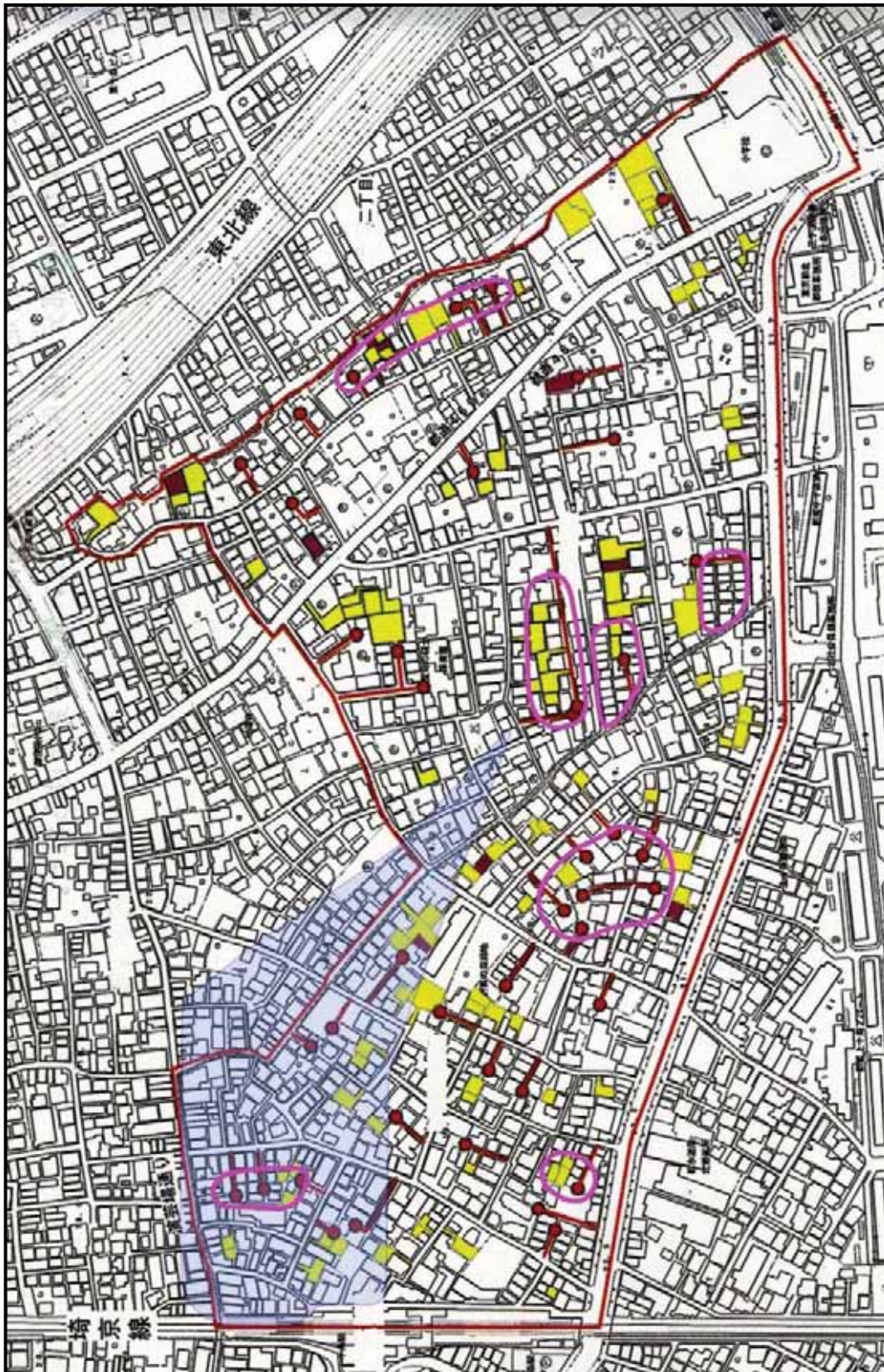
- ・抽出した地区について、最初に行うことは、地区の現状を把握することです。冒頭説明したように、密集市街地の特性は多様で、どの地区にも効く特効薬はありません。そのため、地域特性をしっかりと抑えることが重要です。患者にたとえると、患者の体質や症状をしっかりと把握することです。
- ・具体的には、土地柄を読むことから始めます。地域や地区の特性のあたりを付けるため、立地特性や街区割、道路・敷地の状況、地形、地区の開発ポテンシャル等を把握します。

把握項目	地区の現況特性
立地特性・街の成立過程	・戦前長屋／高度成長期／耕地整理済み 等
道路付・街区割	・街区割の有無 ・街路が短冊状に入っている ・行き止まり道路が多い ・未接道宅地が多い
地形	・平坦／斜面／狭い平坦地（谷戸、漁村）
地区の開発ポテンシャル	・都市部／地方部／民間の開発圧力の有無／駅至近で賃貸住宅需要大 など
敷地の所有関係	・大地主が土地を所有／複数地権者が再分割された土地を所有 など
土地所有者の状況・意向	・不在地主の有無／地主の土地活用意向など

表一地域特性として把握すべき項目（例）

- ・地区によって違いはありますが、密集市街地のエリアは、概して大きいため、詳細な内容を調査することは大変です。そのため、まずは、わかる範囲で、土地柄を読みながら、問題抽出のためのあたりを付けることが重要です。
- ・例えば、次頁に示すような、既往の資料から、地区全体をざっくり調査し、消防活動困難区域や行き止まり道路と狭小敷地が集積するエリアなど、特に問題となる箇所をあぶり出すための作業を行います。
- ・都市計画基礎調査などの既往調査資料や道路台帳などを活用することがイメージされます。（→10 頁参照）

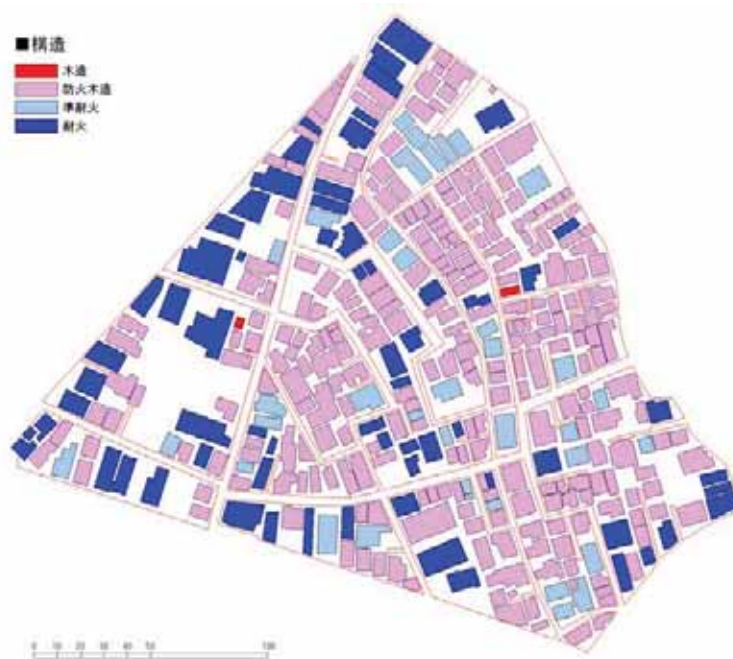
- ・都市計画基礎調査や道路台帳などを活用し、問題箇所をあぶり出します。



図一地区の問題箇所図

ヒント！ 都市計画基礎調査を活用する

- ・都道府県が都市計画区域に関して５年ごとに実施する調査で、都市計画区域における人口、産業別就業人口、市街地面積、土地利用、交通量、地価など多種多様な項目が調査対象となっています。（都市計画法第６条、都市計画法施行規則第５条）。本調査を活用し、密集市街地の構造別建物現況等を把握することが可能です。



ヒント！ 道路台帳を活用する

- ・道路の幅員、延長、構造その他道路管理上の基本的事項を記載した図面と調書で構成されたもので、その調整と保管が道路法第２８条により道路管理者に義務づけられています。道路台帳を活用し、地区内の狭あい道路の状況を把握することが可能です。



1項1号、2号、3号、4号、 5号 又は2項道路
3項道路
条例第4条による 道(避難通路)
非道路

ステップ2…問題箇所を診断する

- ・ あぶり出した問題箇所を診断し、何が問題となっているか見極めます。
- ・ 例えば、不燃領域率や消防活動困難区域など、危険性を指し示す指標に照らして、当該地区がどのような状況になっているか調べ、何が問題なのかを見極めます。

チェック項目（例）		危険性の指標（例）
不燃領域率	地域内における道路、公園などのオープンスペースや燃えにくい建物が占める割合を基に算出するもので、まちの燃えにくさを表す指標 空地率＋（１－空地率）×耐火造率	40％未満 ＊重点密集市街地の抽出基準
木防建ぺい率	燃え広がりやすさを示す指標で、木造・木防建築面積／宅（敷）地面積	40％以上 ＊都市防災実務ハンドブックの危険度5
消防活動困難区域	消防自動車の出入りができる幅員6m以上の道路からホースが到達する一定の距離以上離れた区域	幅員 6m 以上の道路から 140m を超える範囲
延焼遮断帯	大地震時において市街地大火を阻止する機能を果たす、道路、河川、鉄道、公園等の都市施設と、それらの沿線の一定範囲に建つ耐火建築物により構築される帯状の不燃空間	約 1 km （一般延焼遮断帯） 例）幅員 11～16m の場合、 沿道の不燃領域率 80％以上
住宅戸数密度	市街地の密集の度合い	50世帯/ha 以上 ＊東京都の密集住宅市街地の抽出基準
倒壊危険性	大規模地震による倒壊危険性の高い住宅の割合	昭和55年以前 建築物50％以上 ＊大阪府の密集住宅市街地の抽出基準

表一 危険性からみた問題箇所のチェック項目と指標（例）

・また、危険性だけでなく、地区の開発ポテンシャルや敷地の所有関係等も併せてチェックします。

チェック項目（例）		活用する資料（例）
地区の開発ポテンシャル	新規の住宅需要のある地区なのか、空地・空家が増加している地区なのか	公示価格、取引事例、賃貸住宅情報紙・インターネット、住宅地図 など
敷地の権利関係	敷地の所有関係、借地・借家の割合、大地主の土地の所有状況	登記簿謄本

表一危険性以外のチェック項目と活用資料（例）

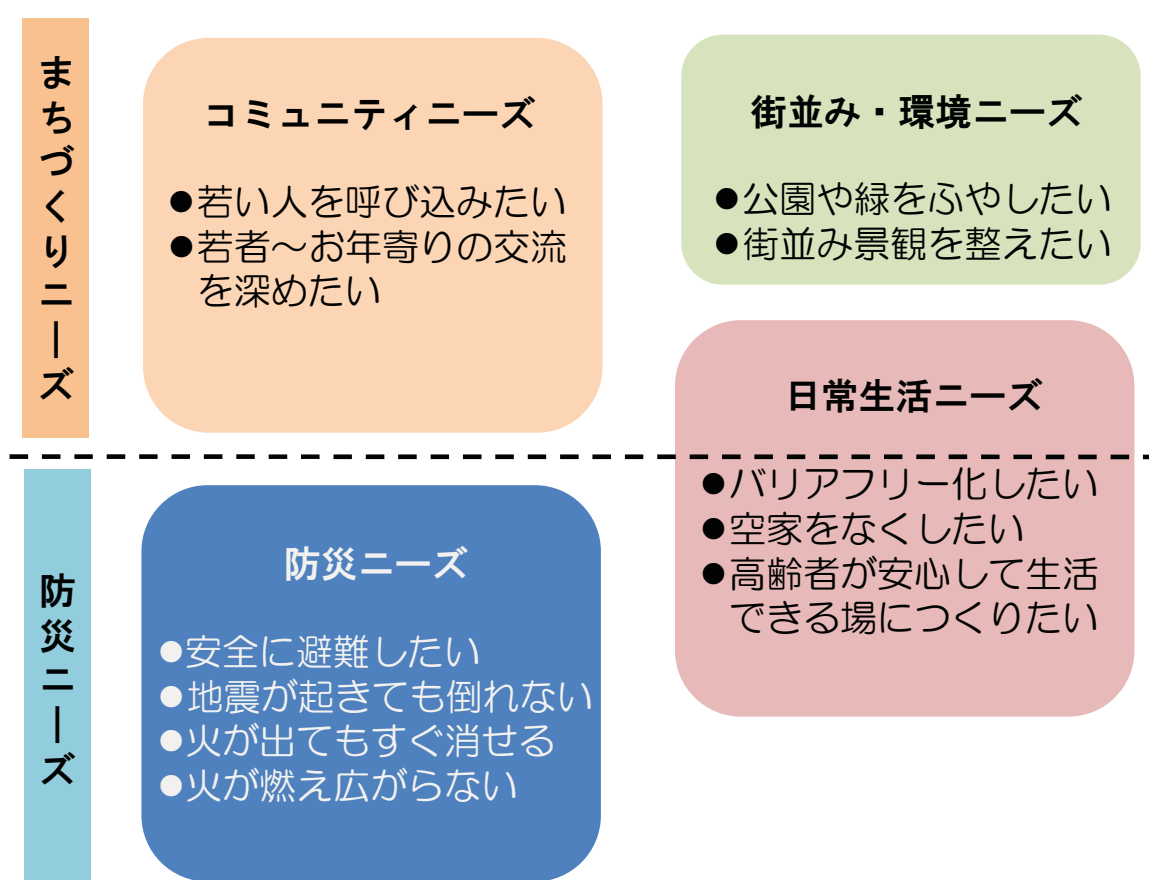
ステップ3…地区居住者の属性・ニーズを把握する

- ・物理的な現状把握と併行して、地区の居住者属性を把握するとともに、地区の居住者がどのようなニーズを持っているか把握しておく必要があります。
- ・密集市街地は、概して高齢者が多いといわれますが、具体的に、高齢化率がどの程度なのか、またその推移・動向がどうなのか等について把握します。
- ・把握方法として、住宅マスタープランを策定している場合は、住宅マスタープランや住宅マスタープラン基礎調査などを活用することがイメージされます。また、さらに詳細に調べる場合は、住民基本台帳で該当する地区の町丁目ごとに人口・世帯数を把握することも考えられます。
- ・居住者属性の把握は、安全性の確保のみならず高齢者の福祉施策など、ソフトな施策としての対応の検討のための基礎資料として役立ちます。

チェック項目（例）		活用する資料（例）
人口・世帯 居住者属性	人口・世帯数、年齢別人口、高齢化率、単身世帯、若年世帯等の現状割合や推移	住宅マスタープラン基礎調査 住民基本台帳

表一居住者属性にかかるチェック項目と活用資料（例）

- ・地区居住者のニーズに関しては、市民意識調査等を活用することが考えられますが、地区内居住者の具体的なニーズを把握するためには、聞き取り調査や地区居住者向けのアンケート等が必要になります。
- ・地元自治会等とも連携しながら、効率的に地区内居住者の意向把握が必要です。その場合、単に、防災面のみならず、地域のまちづくりニーズの把握という形で、日常生活面からみたニーズやコミュニティ面からみたニーズ、さらには、街並み・環境面からニーズまで、様々なニーズを把握することが重要です。



図一防災・まちづくりニーズ（例）

ステップ4…問題点の要因を分析する

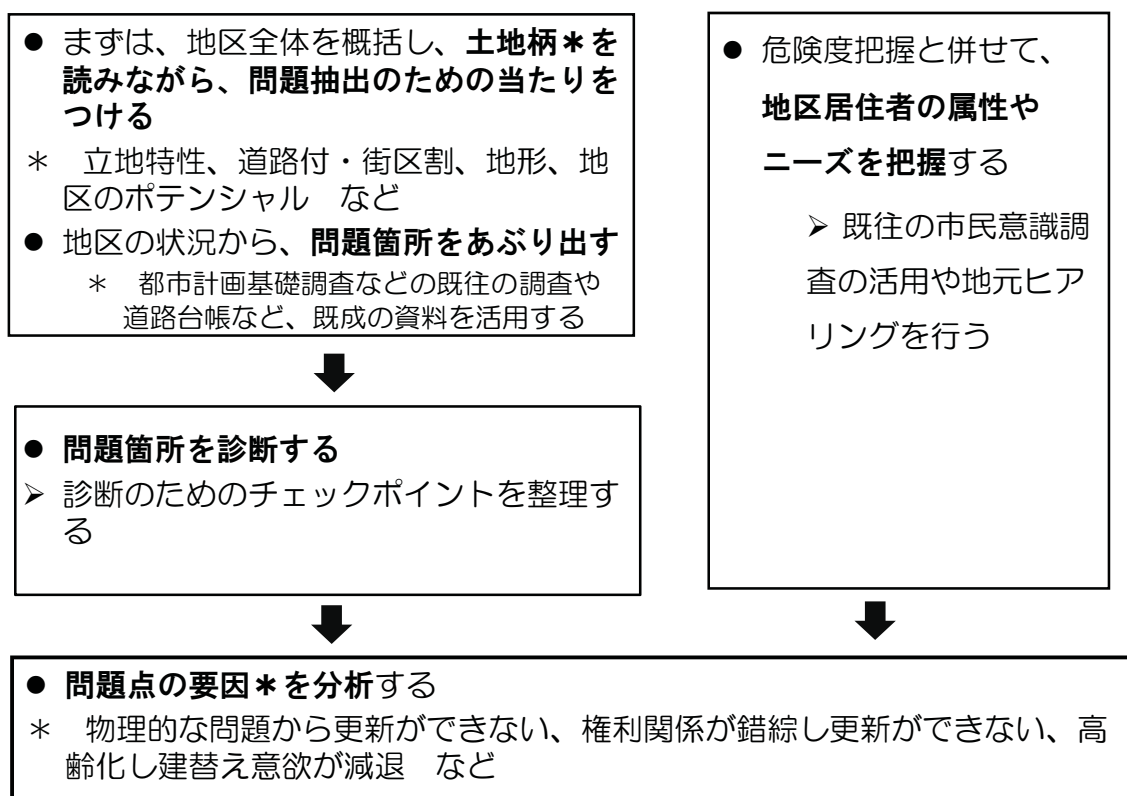
- ・以上の作業を踏まえ、何が要因して、問題が生じているのか、問題点の要因を分析します。例えば、建替え更新の停滞一つとっても、次のような要因が考えられます。

例1) 建築基準法上の道路に接しておらず、建替えられない、狭あい道で敷地後退により従前の床面積が確保できないなど、物理的な問題から更新ができない

例2) 借地・借家の割合が多く権利関係が錯綜し更新できない

例3) 高齢化し建替え意欲が減退、建替えようとしてもローンが組めない など

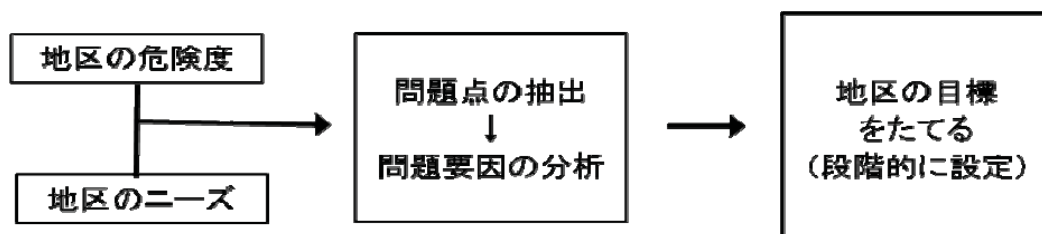
- ・問題要因の分析は、その後の行う地区の目標設定に直接関係するので、しっかり分析しておく必要があります。



図一現状把握～問題要因の把握までの流れ

2 地区の目標を立てる

- ・前項で示した「問題要因の分析」作業を通じて、次の段階の作業として、「地区の目標」設定を行います。



図－現状把握～地区の目標設定までの流れ

- ・設定する目標は、例えば、「消防活動困難区域をなくす」「行き止まり道路を解消する」といったように、地区住民の合意のもと、わかりやすい目標を設定することが重要です。
- ・また、地区の危険度・地区のニーズ等に応じて、段階的に設定することが必要になります。その場合、防災面からみた目標として、「最低限の安全性」を確保するための目標設定を短期的な目標とし、さらなる安全性のための目標設定などを中期的な目標として設定することが考えられます。

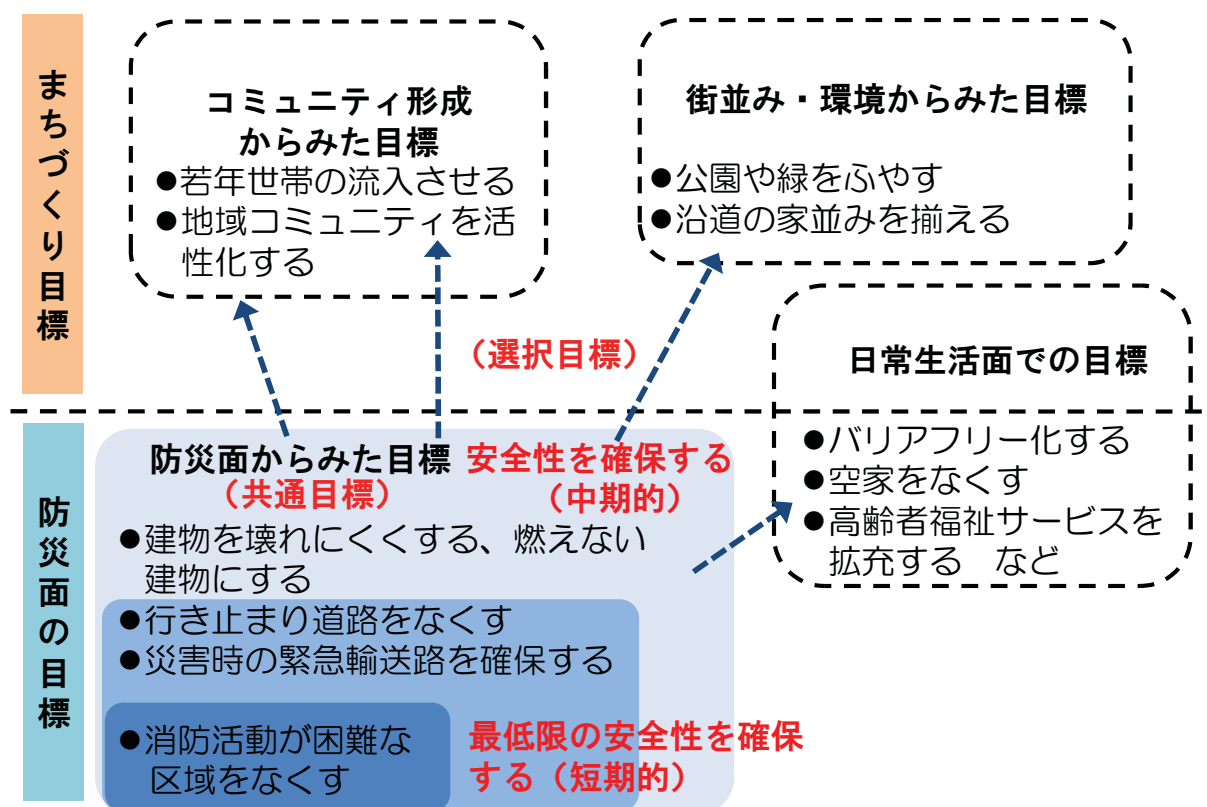
「最低限の安全性」を確保（必須事項）・・・短期的な目標

例）消防活動困難区域をなくす
行き止まり道路を解消する
災害時の緊急輸送路を確保する など

さらなる安全性のための目標・・・・・・・・・・中期的な目標

例）建物を壊れにくくする、燃えない建物にする など

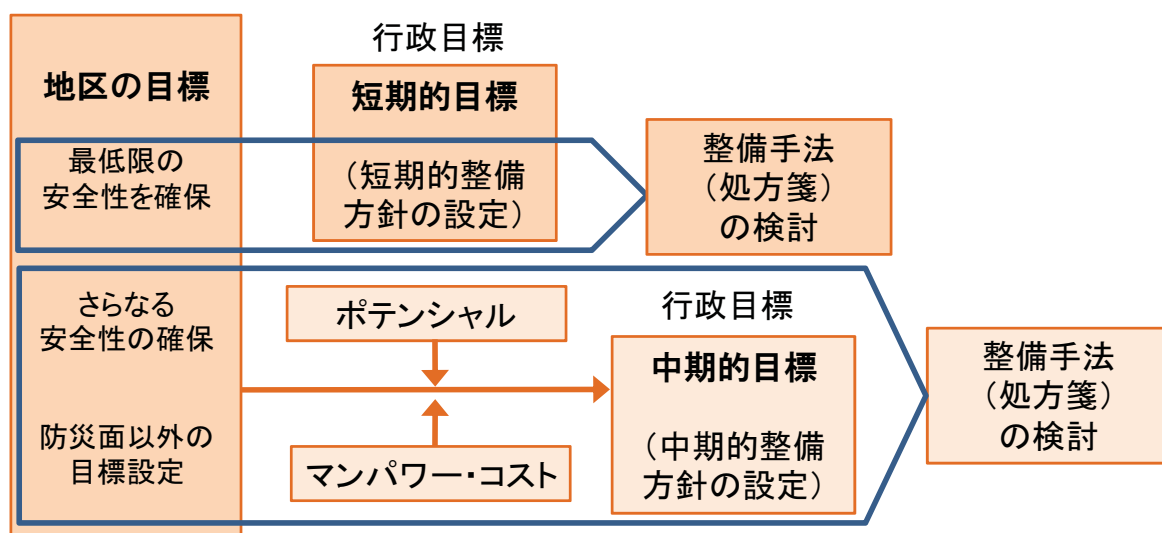
- ・さらに、必要に応じて、日常生活面からみた目標や、より快適な生活を送るための目標など、幅広い目標を設定することも必要です。
- ・特に、高齢者の多い密集市街地においては、いきなり防災面での安全性を確保するために地元に入ったとしても、地元居住者は感心を示しません。身近なまちづくりの問題も絡めながら、地区住民と協働していくことも必要です。



図一地区の目標設定のイメージ

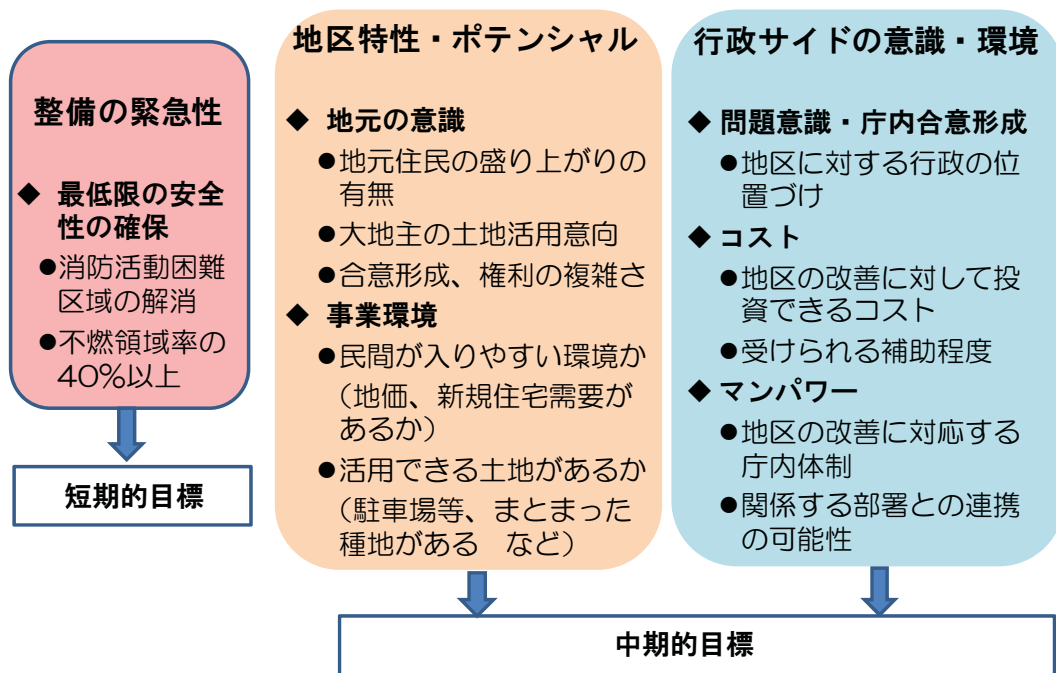
3 整備方針を立てる

- ・次に、「地区の目標」を具体的な「行政目標（整備方針）」を置き換えます。地区の目標は、地区住民の合意のもと、わかりやすい目標を設定しましたが、これだけでは、具体的な整備方針は立てられません。そのため、より具体的な施策に展開していくための目標設定が必要になります。
- ・目標設定は、「整備の必要性」と「事業のしやすさ」から、段階的な目標を設定することになります。
- ・地区の目標設定と同様に、短期的には、「最低限の安全性を確保する」ための目標設定を行います
- ・その上で、中期的には、地区のポテンシャルや行政サイドのマンパワー・コストなどから総合的に判断し、目標設定します。

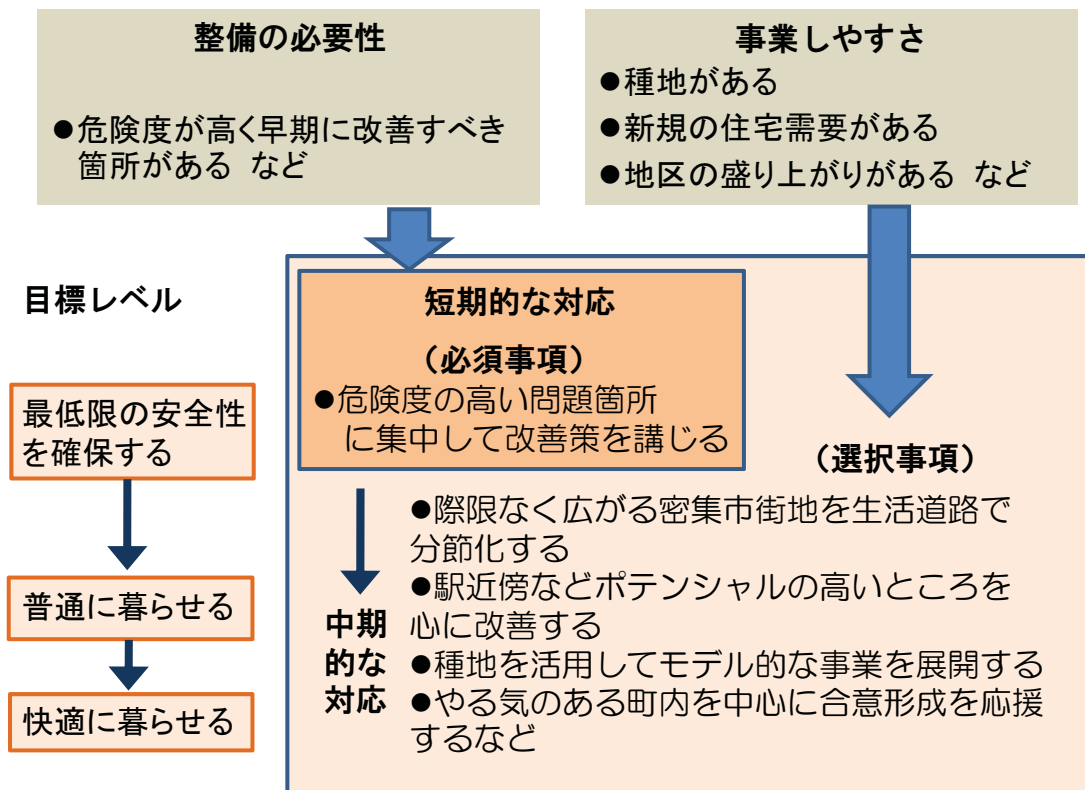


図一行政目標の設定から整備手法の検討までの流れ

- ・次頁図に示すように、短期的な目標（整備方針）の設定は、防災面の観点から、「最低限の安全性の確保」を目的に行います。
- ・中期的な目標（整備方針）については、地元の意識や事業環境など、地区特性・ポテンシャルを考慮するとともに、行政サイドの意識・環境に基づき設定することになります。



図一段階的目標設定にかかる関係因子（例）



図一段階的な整備方針設定のイメージ

4 整備手法を検討し、アクション(実践)する

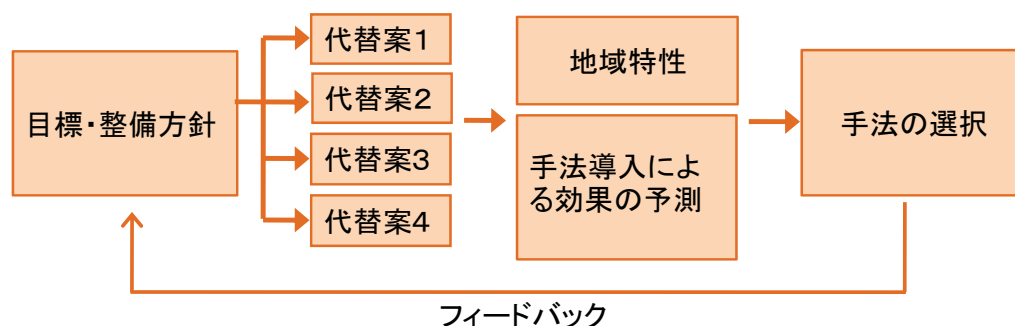
- ・次に、行政目標（整備方針）を実現するための具体的な整備手法（処方箋）を選択します。
- ・短期的な対応と中期的な対応や事業手法と規制誘導手法などを適切に組合せながら、現実的に展開可能な手法を明らかにすることが重要になります。
- ・想定される手法を複数抽出し、それらを比較検討して、手法導入の効果とコストを検証しながら、最も適切な手法を選択します。

例）消防活動困難区域を解消するという整備方針に対して、選択する手法としては、「道路事業により道路を拡幅整備する」、「沿道の建替えに併せて道路を段階的に拡幅する」等の手法では、その効果・コストが異なります。緊急性、行政サイドの財政負担力等を勘案し、適切な手法選択が必要になります。

- ・また、その際、現状把握で確認した「地域特性」が重要になります。手法選択に当たっては、地域特性をチェックし、適切な手法を選択します。

例）例えば、路地と町家で構成される旧市街地などでは、路地の拡幅を良しとしません。風情を残しつつ、避難の安全性を確保することが命題になる地区もあります。こうした地域特性を有する地区では、現況の路地を保全しつつ、避難の安全性を高めることも必要になります。

- ・さらに、設定した手法が実施困難な場合、フィードバックして目標・整備方針を見直すことも必要になります。このような試行錯誤を通じて、密集市街地という患者の処方箋（整備手法）を設定します。
- ・整備手法を実践するために、具体的に、「なにを」「どこで」「どのぐらい」「いつまでに」「どうやって」実施するか、具体的なアクションプランをつくり、実行することが重要です。



図一 目標・整備方針～整備手法選択までの流れ

★立地特性:街の成立過程

- ・戦前長屋／高度成長期／耕地整理済み 等

★道路付・街区割

- ・街区割の有無
- ・街路が短冊状に入っている
- ・行き止まり道路が多い

★地形

- ・平坦／斜面／狭い平坦地（谷戸、漁村）

★地区のポテンシャル

- ・都市部／地方部／民間の開発圧力の有無／駅至近で賃貸住宅需要大

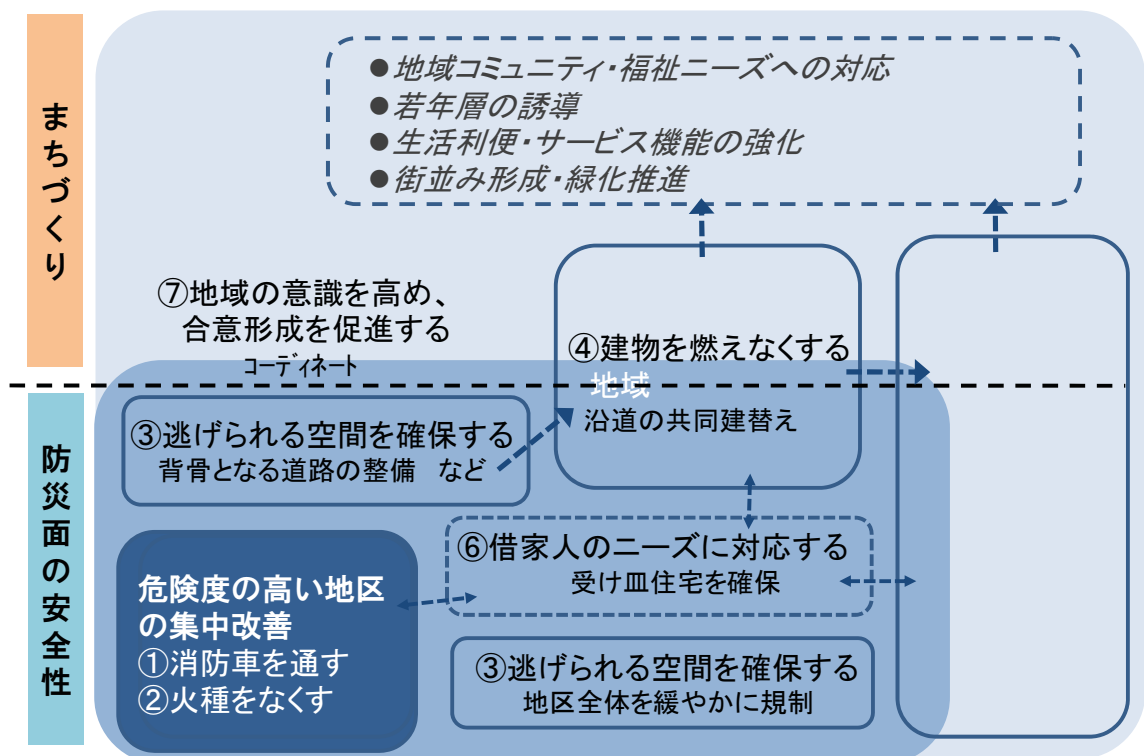
★敷地の所有関係

- ・大地主が土地を所有／複数地権者が再分割された土地を所有

★土地所有者の状況・意向

- ・不在地主の有無／地主の土地活用意向 など

図一手法選択に当たって、チェックすべき地域特性（例）



図一想定される手法選択のイメージ例

5 手法選択の比較検討

- ・ここでは、特に防災面からみて、想定される行政目標（整備方針）をピックアップし、実現するための手法を例示しました。地域特性や地元の意識・意向、行政サイドのマンパワー・コストや整備効果等を検証しながら、適切な手法を選択することになります。
- ・なお、ここで提示した手法に関する参考事例については、次章、手引きに対応した参考事例集を参照ください。

①消防車を通す→消防活動困難区域を解消する

②火種をなくす→老朽木造住宅の除却し空地を確保する

③逃げられる空間を確保する→生活道路・緊急避難通路の確保

④建物を燃えなくする→建替え更新を促進する

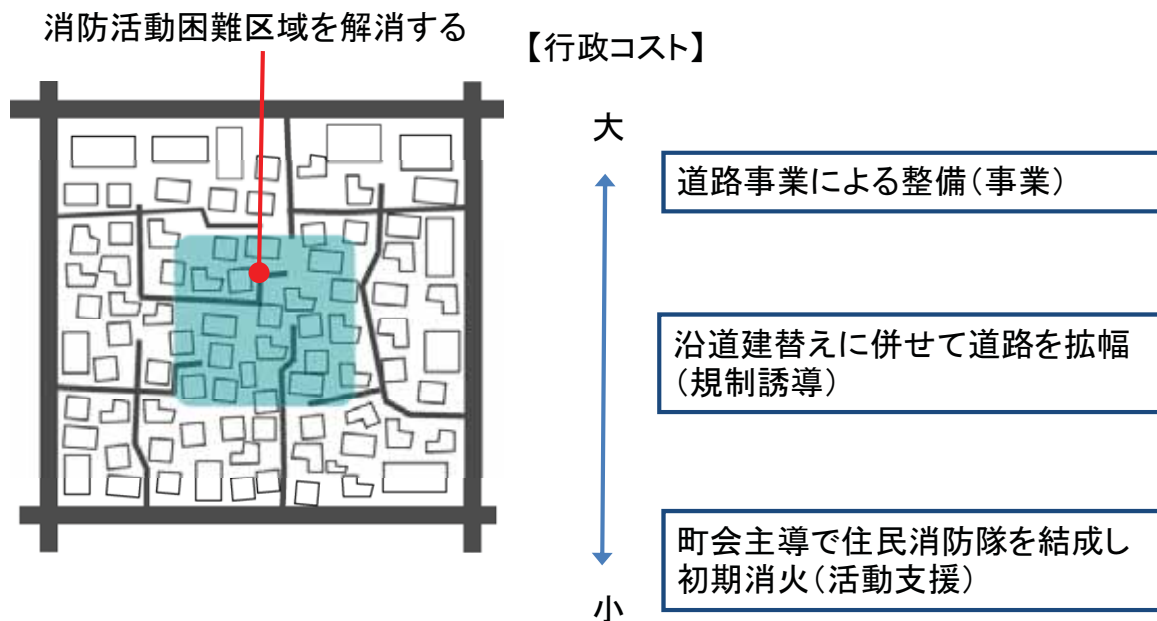
⑤安全な建物にする→建物を耐震改修する／建替える

⑥借家人のニーズに対応する→受け皿住宅を確保する

⑦地域の意識を高め、合意形成を促進する→コーディネートする

①消防車を通す→消防活動困難区域を解消する

道路事業による道路の拡幅や新規整備といった事業効果は高いがコストも高い手法から、沿道建替えを契機とした規制誘導方の手法、地元町会主導による活動まで、想定される手法を幅広く抽出した上で、地区の地域特性や行政サイドのマンパワー・コスト、地元の意識・意向等を総合的に勘案し、適切な手法を選択します。



<手法>

道路事業による整備

沿道建替えに併せて
道路を拡幅

町会主導で住民消防隊を
結成し初期消火

<比較検討>

●効果

- ・道路整備に伴い消防活動困難区域は解消される

●コスト・マンパワー

- ・建物補償、土地買収等のコスト、権利者調整に時間を要する

●効果

- ・建替え時期はバラバラで、道路全体の拡幅に時間を要する

●コスト・マンパワー

- ・最低限のコストで整備可能

●効果

- ・消防活動困難区域の解消は図られない

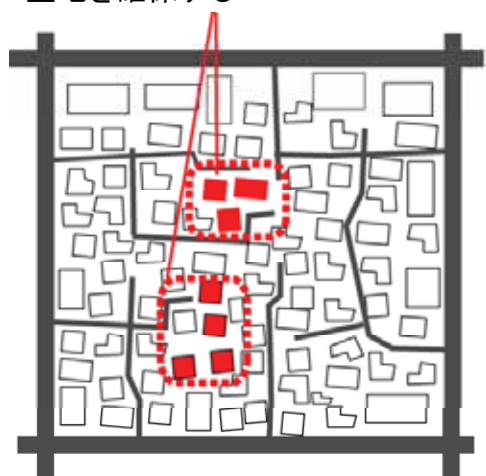
●コスト・マンパワー

- ・行政コストは地元の活動支援程度

②火種をなくす→老朽木造住宅の除却し空地を確保する

地区改良事業といった事業効果は高いが事業コストも相当かかる事業、道路やポケットパーク整備、基盤整備を伴わず、燃え草となる老朽木造住宅を除却するだけの手法まで、想定される手法を幅広く抽出した上で、地区の地域特性や行政サイドのマンパワー・コスト、地元の意識・意向等を総合的に勘案し、適切な手法を選択します。

アンコの老朽木造住宅を除却し、
空地を確保する



【行政コスト】

大

地区改良事業の導入

道路・ポケットパークの整備

老朽木造住宅の除却
(空家の除却)

小

<手法>

地区改良事業の導入

道路・ポケットパーク
の整備

老朽木造住宅の除却
(空家除却)

<比較検討>

●効果

- ・事業により確実に火種は解消される

●コスト・マンパワー

- ・面的事業導入にかかるコスト・権利者調整に時間・手間を要する

●効果

- ・沿道の建替を誘発し波及効果も期待される

●コスト・マンパワー

- ・基盤整備に一定のコストを要する

●効果

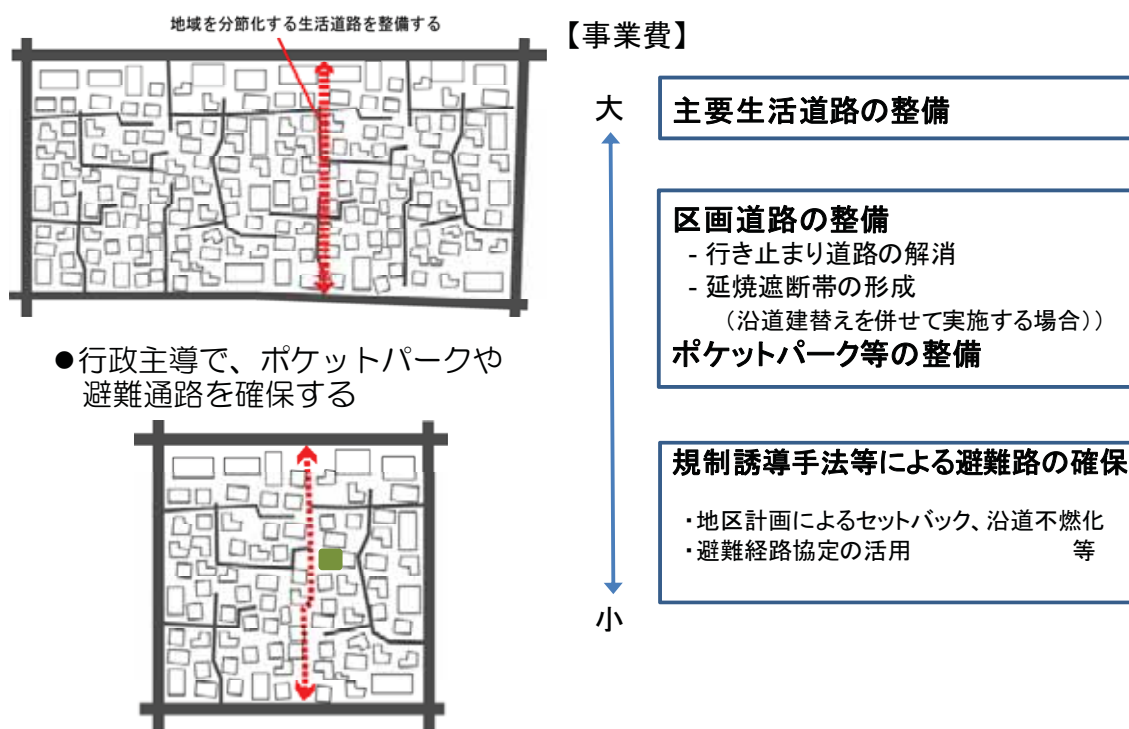
- ・最小の投資で、火種をなくす効果が期待される。ただし、その後の活用の検討が必要

●コスト・マンパワー

- ・除却費の買取補助程度

③逃げられる空間を確保する→生活道路・緊急避難通路の確保

主要生活道路の整備から身近な区画道路やポケットパークの整備、あるいは、規制誘導手法による沿道建物の建替え更新に併せた段階的な拡幅手法など、想定される手法を幅広く抽出した上で、地区の地域特性や行政サイドのマンパワー・コスト、地元の意識・意向等を総合的に勘案し、適切な手法を選択します。



<手法>

主要生活道路の整備	区画道路等の整備 (行き止り道路の解消)	規制誘導等による 避難路の確保
-----------	-------------------------	--------------------

<比較検討>

●効果 ・道路整備に伴い沿道の不燃化も図られ、避難のみならず緊急輸送路としての機能も担う ●コスト・マンパワー ・土地の買収や建物補償等の費用がかかる	●効果 ・災害時の安全性の改善が図れる ●コスト・マンパワー ・用地取得等に費用が発生する	●効果 ・建替え時の対応のため、拡幅に時間を要する。避難経路協定を締結により、永続的な通行が担保される ●コスト・マンパワー ・公共投資はない。
---	---	--

④建物を燃えなくする→建替え更新を促進する

防災街区整備事業等の面的事業を活用した大々的な共同建替えから、任意の共同建替え、連担建築物設計制度等を活用した複数建物間の協調的な建替え手法、個々の敷地における個別更新・建替えまで、様々な手法があります。

想定される手法を幅広く抽出した上で、地元地権者の建替え意向や借地・借家の状況等、権利関係、合意形成の難易度、建替えのタイミングなどを総合的に勘案し、適切な手法を選択します。

<手法>

共同建替えの促進	協調建替えの促進	個別更新の促進
----------	----------	---------

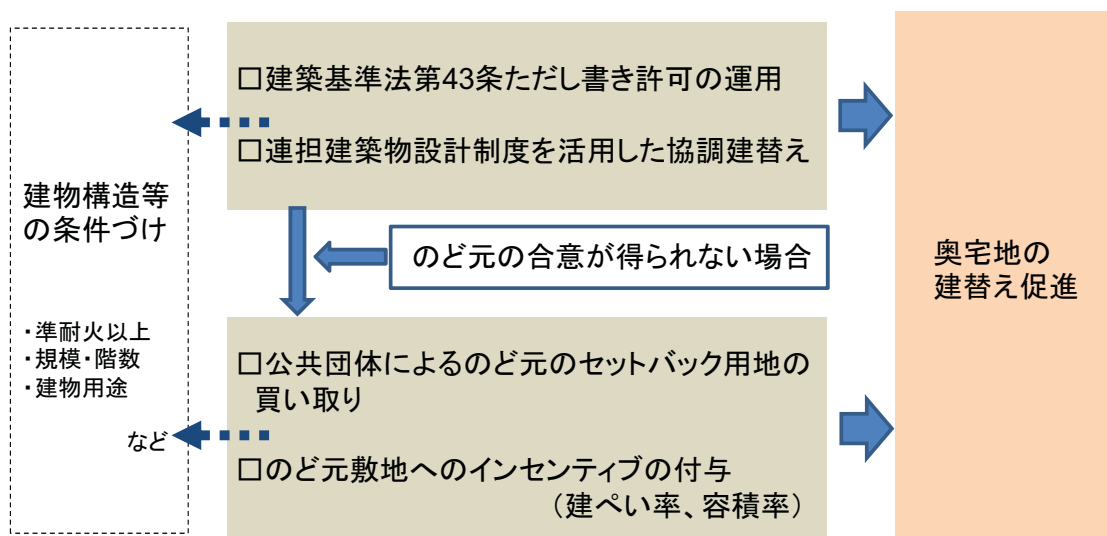
<比較検討>

●効果 ・街区単位で不燃化され、効果は大きい ●コスト・マンパワー ・地権者の意向等から合意形成が難航し、時間・手間を要する	●効果 ・複数敷地の計画的な更新が可能。奥宅地の更新も可能に ●コスト・マンパワー ・のど元敷地等の合意形成が課題	●効果 ・短期的な効果が期待される。ただし建替え資金の支援や物理的・法制度的に建替え困難な場合への対応が必要（誘導手法1・2参照） ●コスト・マンパワー ・公共団体の費用負担は発生しない（のど元敷地の用地買取り程度）
--	---	--

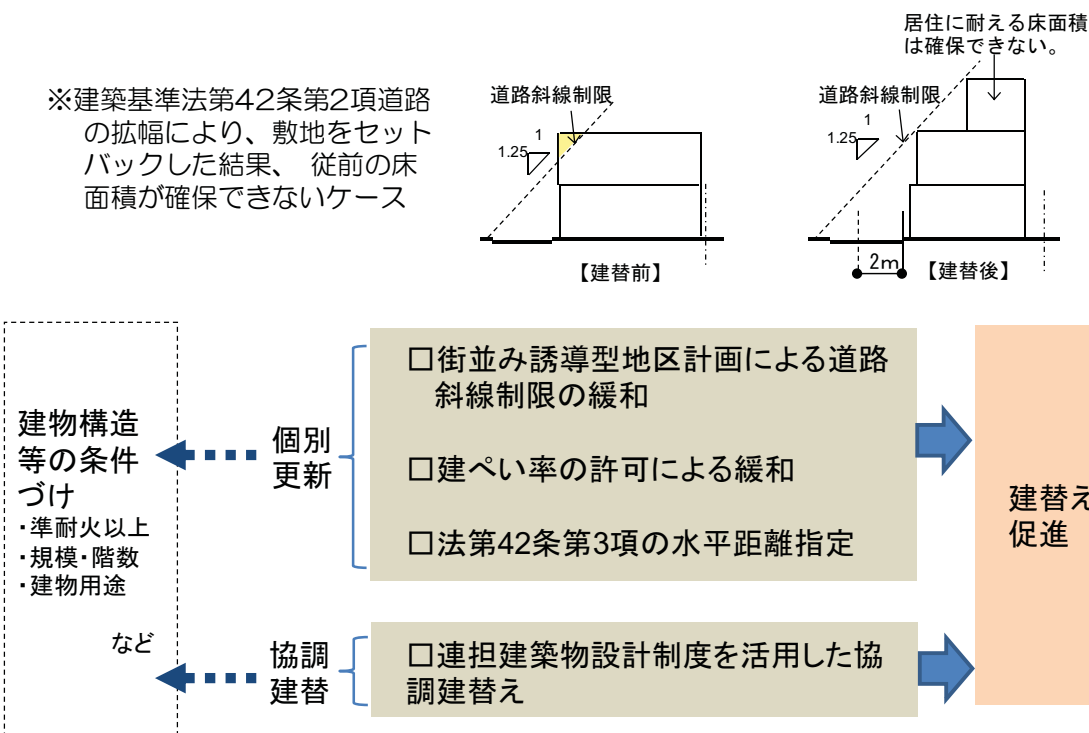
なお、建て替え更新については、建築基準法の接道要件を満たさず建替えが困難といった問題や2項道路のセットバックにより従前の床面積を確保できず、実質的に建替えできないといった問題もよく聞かれます。

次頁に、こうした問題への対応例を例示しました。参考にしてください。

(参考) 建替えの誘導手法－１ 接道要件が満たされず建替えできない場合の対応例



建替えの誘導手法－２ 従前床面積が確保できない場合の対応例



⑤安全な建物にする→建物を耐震改修する／建替える

基本的には、密集市街地の地権者・建物所有者が主体となって安全な建物にすることになりますが、耐震改修を支援し壊れなくするか、あるいは、建替え支援策を講じ、建替え促進することで不燃化も同時に誘導するかなど、想定される選択肢も異なります。地元地権者の建替え意向や行政コスト・手続きにかかる行政サイドマンパワー等を勘案しながら、適切な手法を選択します。

耐震改修の支援

建替え支援

<比較検討>

●効果

- ・倒壊危険度は解消されるが、建物の不燃化は進まない

●コスト・マンパワー

- ・耐震改修補助程度

●効果

- ・倒壊危険度だけでなく、防災性能向上にも期待できるが、公共団体の費用負担は大きくなる

●コスト・マンパワー

- ・耐震改修に比較して、公共団体の費用負担は大きくなる

⑥借家人のニーズに対応する→受け皿住宅を確保する

昨年度の密集法改正により、要請により都市再生機構が従前居住者用住宅を建設するメニューが増えました。受け皿住宅の確保についても、公共再度が自ら建設する案から、都市機構に要請する案、あるいは近隣の民間住宅等を借り上げる案など、複数の選択肢が想定されます。都市機構の関与エリアかどうか、近隣に適切な民間住宅が立地するかどうか、行政コストや手離れなどを総合的に勘案しながら、適切な手法を選択します。

公共団体が自ら建設

要請により都市機構が建設

民間住宅等を借り上げ

<比較検討>

●効果

- ・受け皿住宅を継続的に提供できる

●コスト・マンパワー

- ・敷地の確保、建設資金等、初期費用は大きい。維持管理の手間も大きい

●効果

- ・機構が関与するエリアは限定されている

●コスト・マンパワー

- ・公共団体のコスト・手間が削減される

●効果

- ・近隣に借上げ可能な物件に左右される

●コスト・マンパワー

- ・公共団体のコスト・手間が削減される

⑦地域の意識を高め、合意形成を促進する→コーディネートする

密集市街地の整備を進めるためには、基盤整備や建物の建替え更新による物理的な安全性を高めることが重要ですが、まずなによりも、地域の防災意識を高め、合意形成を促進させることが必要です。そのため、公共団体の多くでは、地元のまちづくり協議会等を立ち上げ、様々な活動を実施していますが、地元意識がなければ活動も形骸化してしまいます。

そのため、初期の立ち上げ段階から地元の意識の啓発を支援していく仕組みが必要です。地元意識の啓発や醸成から具体的な事業のコーディネートまでを考えると、想定される手法としては、公共団体が自ら地元活動を支援する案からまちづくり専門家の派遣、あるいは、民間事業者や都市再生機構によるコーディネートなどの手法が考えられます。

こうした選択肢に対して、地元の意向、活動がどの段階にきているのか、公共サイドのマンパワーの問題等を総合的に勘案しながら、適切な手法を選択します。

<手法>

公共団体が直接支援

まちづくり専門家を派遣

民間・都市機構等に
コーディネート委託

<比較検討>

●効果

- ・地元意識の啓発や意識醸成に寄与
- ・直接支援することで地元の意向・状況把握が容易

●コスト・マンパワー

- ・体制・マンパワー的に制約あり

●効果

- ・専門的にアドバイスが可能

●コスト・マンパワー

- ・市のマンパワーを補完。派遣回数等から一定の限界もある

●効果

- ・初動期から事業段階までの一環した支援が可能

●コスト・マンパワー

- ・市の体制・マンパワーを補完。コーディネートフィーは発生

6 評価・モニタリングする

- ・以上の検討を通じ、地域特性等を活かした整備手法を選択し、実践することになります
が、その後のフォローも必要です。
- ・施策を投じる時点では、選択した整備手法が最も適切だと考え、実践したが、期待した・
整備効果が上がらないケースも想定されます。
- ・そのため、整備手法の実践後、目標に対する効果を定量・定性的に評価することが必要
になります。
- ・例えば、防災面からの効果の検証としては、11 頁に掲載したチェック項目（例）に即
した効果の検証が想定されます。
- ・定量的に評価できないものについては、ざっくりとした評価を定性的に行うことも必要
です。
- ・評価に基づき、必ずしも効果が発現していない場合は、これまで立てた目標、整備方針、
整備手法を見直します。
- ・目標の見直し、整備方針の再設定に基づき、具体的な対応を再度実践することで、より
実効性の高い展開が期待されます。

密集市街地における失敗例と対応の考え方

ここでは、参考までに、密集市街地における失敗例と対応の考え方の例を示します。こうした失敗例を参考にしながら、実効性のある施策展開に向けて検討ください。

★失敗例 1

・密集事業を適用し密集市街地の整備を進めているが、事業だけを適用し規制が伴わず、道路整備や不燃化は進みつつあるが、敷地分割などにより、狭小敷地に3階建が連続して立地する、密集再生産につながっている例



・事業と併せて、例えば、地区計画による敷地規模規制など、周辺地区も含めた規制を実施する。

★失敗例 2

・例えば、実態と乖離した不燃領域率を目標として掲げるなど、地区の現状を勘案せず、過大な目標を設定したため、事業効果が上がらず、事業そのものが頓挫した例



・身の丈に合った目標設定を行い、評価・モニタリングを定期的に行い目標・方針の見直しを定期的に行い、施策・事業の実効性を高める。

★失敗例 3

・地元のまちづくり協議会等に対して、行政が手厚い支援を行ったため、協議会が自立した組織に成長しない、行政頼みでないと公道が起こせない状況になっている例



・住民の意志がまとまった地域に対しては、手厚く補助し、地区の活動を支援するが、基本的には、地元に対する支援は、あくまで初動期の支援にとどめ、地元の活動の主体性を促す。

★失敗例 4

・密集事業を長年行っているが、事業効果が上がらず、議会から突き上げられている例



・緊急性に応じて対応し、目に見える形で結果を出す。例えば、生活道路を周辺と一体的に整備し、地域への波及効果を狙うなど、短期的な目標を設定し、先導的な事業の実施とその後の連鎖的な展開を促すなど、段階的な施策・事業展開を図る。

★失敗例 5

・過大な受け皿住宅を造り、空家が多量に発生している例



・民間主体、都市再生機構などを活用し、将来は受け皿住宅を一般利用できるような方策を導入するなど、時間軸の中で、柔軟性・融通のきく施策・事業を展開する。

★失敗例 6

・ガワを中心に建て替え更新は進んでいるが、街区内部のアンコの更新が進まない例



・連担建築物設計制度などの協調的な建替え手法を活用し、ガワを含め街区単位での対応を図ったり、43条ただし書による許可の活用など、不燃化等のトレードオフ条件のもと、接道規定の例外許可により建替えを促進するなど、状況に応じて可能な施策を展開する。

手引き手順に対応した参考事例

ここでは、手引きの手順に基づき、地域特性の活かし方や整備手法の選択方法の事例を紹介します。

■モデル地区における地域特性(例)

	街の成立過程				地形		街区割		景観・風情	開発ポテンシャル	大規模地主の有無	高齢者割合が著しい	自動車の通行ができない	地元組織の有無	公共団体の体制・予算	備考
	戦前からの市街地	スプロール市街地	漁村	その他	平坦地	斜面地	整形	不整形								
A地区	●				●			●		△		●		△		
B地区	●					●		●						●	※	
C地区	●					●		●				●	●		※	近年、空き家が増加傾向
D地区			●			●		●	△							都市計画区域外
E地区			●			●			△				●	●	※	
F地区			●		●		●			●				●	※	
G・H地区	●				●		●		●	△			●			袋路

※:住市総事業(密集型):事業中

A 地区

1. 現状・ニーズの把握

- 地区は、戦前から大規模工場の労働者住宅地。
- 地区人口は最近7年間で11.0%の減少、世帯数は4.7%の減少と減少。一方、65歳以上人口は、22年間で19.2%増加し現在33.1%（市の約1.6倍で高齢化が進行）。
- 1950年以前の建物が32.8%（市平均8.9%）、木造建築物が90.4%（市平均80.2%）であり、老朽木造住宅の更新が進んでいない。
- 地区全体で借地と借家が半分強。

<防災ニーズ>

安全に避難したい／地震が起きても倒れなくしたい／火が出てもすぐ消せる／助け合いができる

<日常生活ニーズ>

バリアフリー化／空家をなくしたい／高齢者が安心して生活できる場につくりたい
／今の生活を大きく変えたくない

<街並み・環境ニーズ>

街並み景観を整えたい

<コミュニティニーズ>

若い人を呼び込みたい／いざという時にも役にたつコミュニティをつくりたい

■課題図

地区面積：約 12.4ha

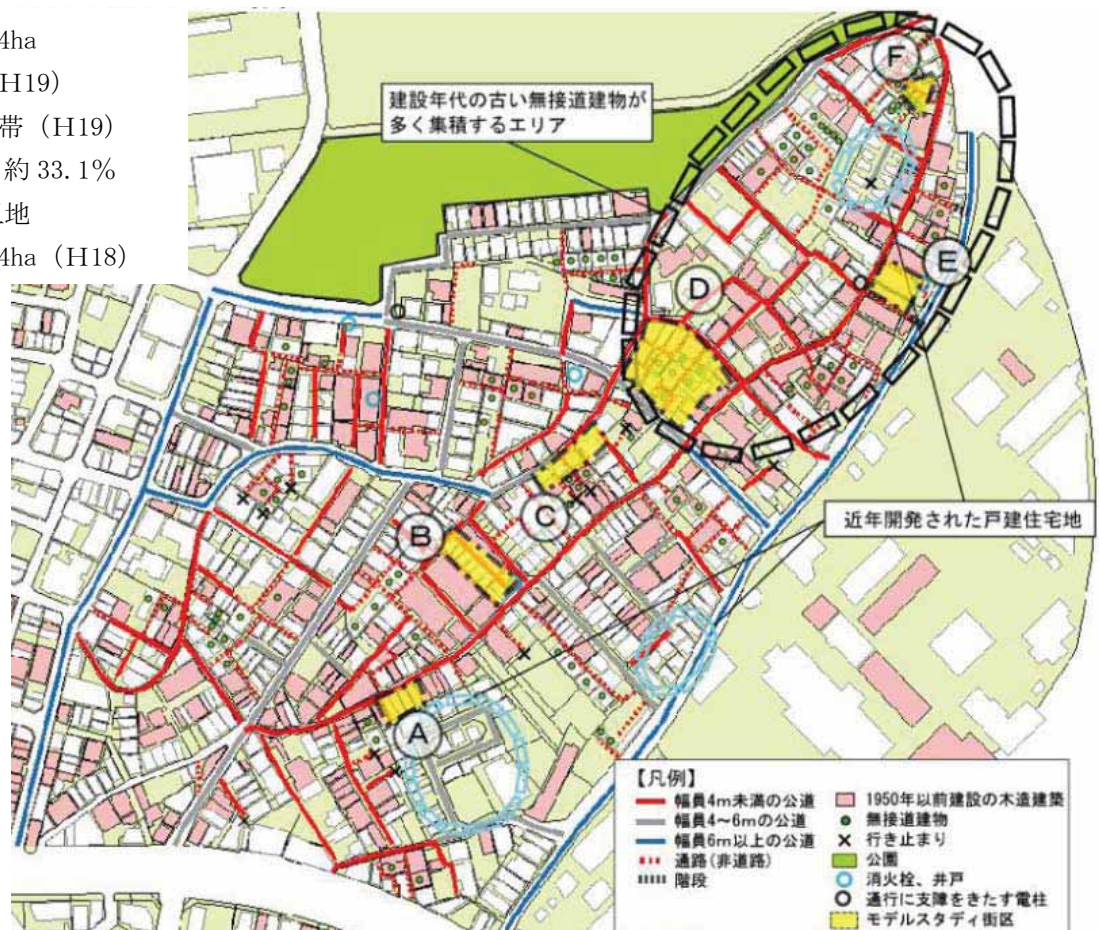
人口：2,137 人（H19）

世帯数：1,034 世帯（H19）

高齢者人口割合：約 33.1%

地形的特徴：平坦地

不燃領域率：約 34ha（H18）



2. 問題要因の分析

- 建替が停滞する要因
 - ・ 木造共同建て（長屋）が多く、空家が発生しても、除却が行われにくい
 - ・ 2項後退すると容積が確保できず、建替が進みにくい
- 住環境が改善されない等の要因
 - ・ 2項後退前の電柱の移設が行われにくい
 - ・ 2項後退後の排水施設の整備が行われにくい
 - ・ 2項後退部分の権原は行政でないため、結果として使われてしまう
 - ・ 違法な建築行為が行われがちで、個別の建築行為が地区の環境改善に結びついていない



3. 地区のポテンシャルと制約条件

＜ポテンシャル＞

- ・ 住民の盛り上がりがある／民間の戸建て開発が入っている

＜制約条件＞

- ・ 財政難から新たな事業が困難であり、マンパワーも削減。
- ・ 整備計画が必要な事業は機動性に欠け当地区では適さない。
- ・ 生活道路整備は、主要対象外であり、実効性が低い。

4. 地区目標から整備方針をたてる

地区全体のビジョン	具体的な整備目標・方針の設定
①老朽木造住宅の改善 (火が出ても燃え広がらない、倒れない、高齢者でも住みやすい)	A：老朽木造住宅の自力更新を促す ・ 地区全体を対象
	B：建替えが困難な宅地を再建可能とする ・ 骨格道路及び生活軸沿道 →概ね可能とする
②緊急車両が通れる道路の形成 (緊急車両が入れる)	C：地区中心部を通る復員6mの生活道路の形成 ・ 地区の中心部から公園まで →100%開通
③空家の除却 (火が出ない、燃え広がらない、逃げられる)	D：空家の除却 ・ 地区全体 →地区の空家の除却を推進
④狭隘道路の拡幅整備 (逃げられる、車が入れる)	E：2項道路後退部分の舗装・排水施設の整備・電柱移設と分筆 ・ 地区全体 →舗装・排水施設整備を50%、電柱移設100%、分筆50%
⑤災害時にも機能するコミュニティの形成 (助け合える、一人住まいの老人を助けやすい)	F：若年世帯の流入を促進する ・ 地区全体を対象
	G：独居老人が安心して住める場所の形成 ・ 地区全体→4箇所程度
⑥密集市街地を自立的に改善するしくみの整備 (ルールを守る人が損をしない)	H：違法建築をなくす ・ 地区全体→100%義務付け
	I：税制の見直し ・ 地区全体を対象

5. 整備手法を検討する

以下、上記A～Iの整備目標における手法検討を行う

A：老朽木造住宅の自力更新を促す

<整備手法>

(手法1)
道路整備と沿道の共同建替え

(手法2)
個別更新の積み重ね

<手法の比較検討>

- ・道路整備には多大なコストと時間を要し、共同建替えには合意形成の困難性、事業リスクの発生の可能性などがあり、費用対効果の面で問題が多い。
- ・規制緩和による建築可能面積の増加や準耐火造への差額助成などのインセンティブにより、個別更新を促す方が、費用対効果も高く、実現可能性も高まる

<手法の選択>

(手法2) 個別更新の積み重ね

市→規制誘導（街並み誘導型地区計画、建ぺい率の特例居許可等）

国→建替助成等（地域住宅交付金基幹事業活用等）によるインセンティブの付与

B：建替え困難な宅地を再建可能とする

<整備手法>

(手法1)
道路整備によ接道条件
の解消

(手法2)
共同化事業

(手法3)
規制誘導（連担建築物
設計制度等）

<手法の比較検討>

- ・現道2m程度の道路拡幅整備は、敷地面積の大幅な減少、事業費により、実現性が低い
- ・共同化は、合意形成の困難性、事業リスク発生の可能性等あり、費用対効果の面で課題。
- ・規制誘導により、建替可能とし、準耐火造への差額補助などのインセンティブにより、個別更新を促す方が、費用対効果も高く、実現可能性も高まる。

<手法の選択>

(手法3) 規制誘導

市→規制誘導（連担建築物設計制度等）

国→建替助成等（地域住宅交付金基幹事業活用等）によるインセンティブの付与

C：地区中心部を通る幅員6mの生活道路の形成

<整備手法>

(手法1)
道路整備による拡幅整備

(手法2)
規制誘導（街並み誘導型地区計画、
容積適正配分型地区計画）

<手法の比較検討>

- ・道路拡幅整備は、事業費の負担が発生するほか、地権者にとって敷地面積の減少、収用対象外であることなどにより合意が得にくく、実現性が低い。
- ・規制誘導により、建替え可能面積を増やし、併せて耐火造への差額助成などのインセンティブにより、個別更新を促し、その際にセットバックを課す方が、費用対効果も高く、実現可能性も高まる。

<手法の選択>



(手法2) 規制誘導
市→規制誘導（街並み誘導型地区計画、容積適正配分型地区計画）
国→建替助成等（地域住宅交付金基幹事業活用等）によるインセンティブの付与

D：空き家の除却

<整備手法>

(手法1)
道路整備と沿道の共同建替え

(手法2)
空家、老朽住宅の除却

<手法の比較検討>

- ・道路整備には多大なコストと時間を要し、共同建替えには合意形成の困難性、事業リスクの発生可能性等があり、費用対効果の面で課題が多い。
- ・除却のみ行政が支援するのであれば、行政負担も少ない上、延焼防止効果や防犯の面でも効果があり、結果として建物の更新を促すことにつながる。



<手法の選択>

(手法2) 空家、老朽住宅の除却
国→空家、老朽住宅の除却の支援（地域住宅交付金基幹事業の活用）
国・市→除却後空地の固定資産税の減免

E：2項後退部分の舗装・排水施設整備及び電柱移設

<整備手法>

(手法1)
道路整備による拡幅整備

(手法2)
2項後退部分の舗装及び電柱移設等

<手法の比較検討>

- ・道路拡幅整備は、敷地面積の減少、事業費の負担などにより、実現性が低い。
- ・2項後退部分は自分の敷地内との意識が強く、せっかく後退した部分に物が置かれたりするため、通行路や避難路として活用できない状況を踏まえ、後退部分の舗装や電柱移設を支援すれば、道路としての活用可能性が高まる。
- ・併せて、後退部分の分筆・地目変更などにより、道路であることを明示する。

<手法の選択>



(手法2) 2項道路部分の舗装及び電柱移設等

国→2項後退部分の舗装・排水施設の整備及び電柱移設の支援（地域住宅交付金基幹事業の活用）

国・市→後退部分の分筆及び公衆用道路への地目変更、固定資産税の減免

F：若年世帯の流入を促進する

<整備手法>

(手法1)
若年世帯向けの住宅の整備

(手法2)
空地等を活用した戸建て住宅の供給

<手法の比較検討>

- ・若年世帯向け住宅の公的住宅（公営住宅、特優賃等）は、事業費の負担や事業リスクの存在などにより、実現性が低い
- ・むしろ、空地等を活用して良好な戸建て住宅の供給を市場に委ねたほうが、現実的かつスピーディに進む。実際、まとまった空地がある場合には、市場により住宅として供給が進んでいる。



<手法の選択>

(手法2) 空家、老朽住宅の除却

国・市→空家の除却

民→空地等を活用した戸建て住宅の供給

G：独居老人が安心して住める場所の形成

<整備手法>

(手法１)
老人福祉施設の整備

(手法２)
空地・空家等を活用したグループホームの供給

<手法の比較検討>

- ・老人福祉施設の整備は、事業費の負担や事業リスクの存在などにより、実現性が低い。
- ・空地や空家等を活用してグループホームの供給を促した方が、住民のニーズに合致し、かつスピーディに進む可能性があり、自立型の借家人対策として有効。

<手法の選択>

(手法２) 空地・空家等を活用したグループホームの供給
国・UR・民→地域住宅交付金やURによる独居向け居住施設の整備

H：違法建築をなくす

<整備手法>

(手法１)
建築パトロールの強化

(手法２)
建築確認の完了検査の義務付け

<手法の比較検討>

- ・建築パトロールの強化は必要であるが、現実にはマンパワーが不足していることや、実際面の強制力が弱く、効果が期待しにくい。
- ・むしろ、密集市街地においては、建築確認の完了検査の義務づけを行い、検査済証のない新築建築物には固定資産税の超過課税を課すなどにより実効性を高めることができる。

<手法の選択>

(手法２) 建築確認の完了検査の義務付け
国・市→建築済証のない建築物への固定資産税の超過課税など

I : 税制の見直し

<整備手法>

(手法1)
税制を活用しない

(手法2)
税制によるコントロール

<手法の比較検討>

- ・密集市街地の問題は複合的な問題であるものの、現実にはハード整備による改善に委ねられているため、改善効果が限定的。
- ・2項後退部分の土地や除却後の空地の固定資産税の減免などができれば、密集市街地の改善効果を高めることが期待できる。
- ・しかし、固定資産税は市の重要な財源であるため、市自ら減免しにくいいため、法制度としての位置づけを期待したい。

<手法の選択>



(手法2) 税制によるコントロール
市・国→2項後退部分の土地や除却後空地の固定資産税減免と減免分の交付税措置

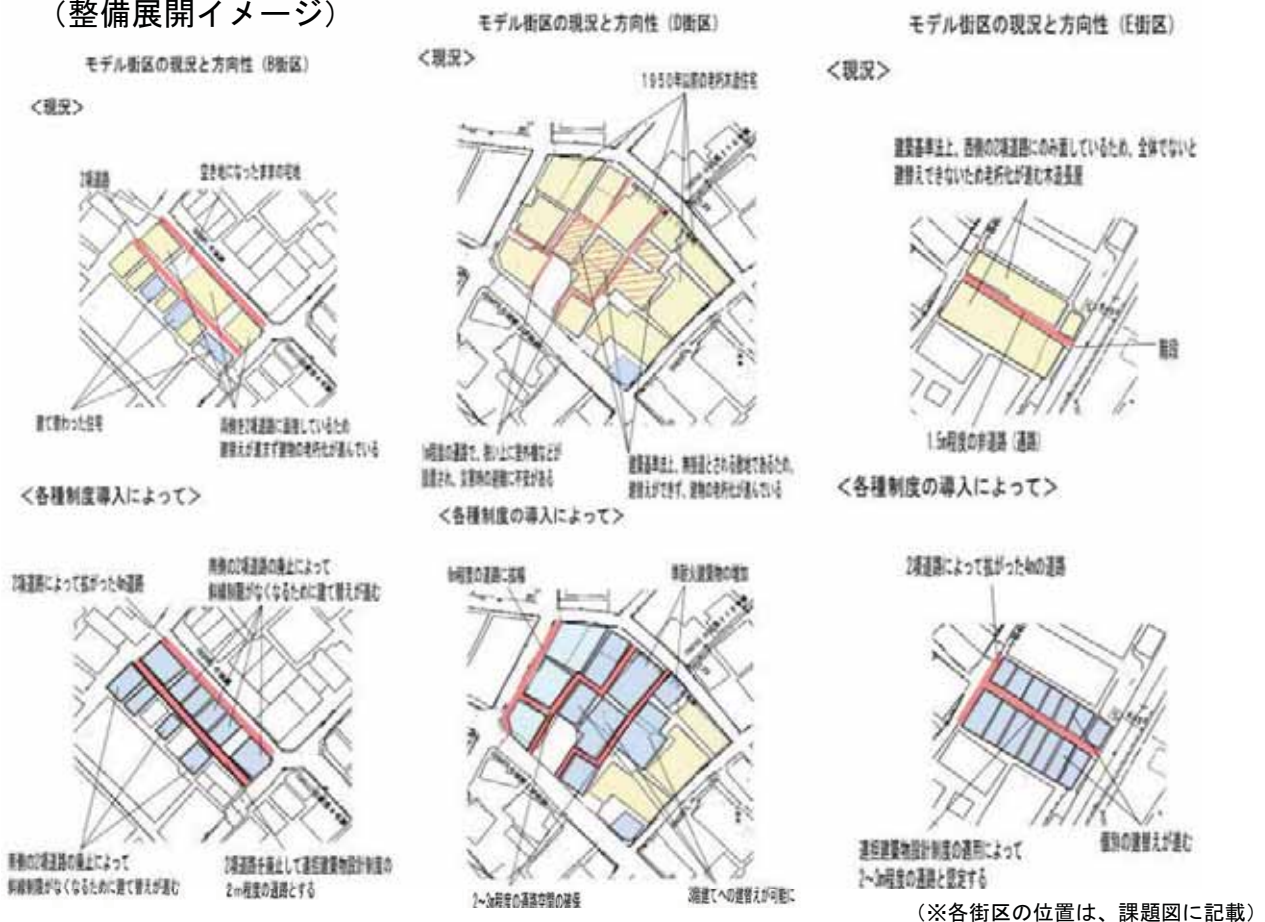
■目標レベルと整備方針

目標レベル			整備方針	
なにを	どこで	どのくらい	いつまでに	どうやって
A: 老朽木造住宅の自力更新を促す	地区全体	—	中～長期	規制誘導(街並み誘導型地区計画、建ぺい率特例許可)
B: 建替えが困難な宅地を再建可能とする	骨格道路及び生活軸沿道	概ね可能とする	短～中期	規制誘導(連担建築物設計制度、建ぺい率特例許可)
C: 地区中心部を通る幅員6mの生活道路の形成	地区中心部から公園まで	100%開通	短～中期	規制誘導(街並み誘導型地区計画、容積適正配分型地区計画)
D: 空家の除却	地区全体	地区の空家の除却を促進	短期	補助制度の改良
E: 2項後退部分の舗装・排水施設整備及び電柱施設と分筆	地区全体	舗装・排水整備を50%、電柱移設100%、分筆50%	短～中期	補助制度の改良
F: 若年世帯の流入を促進する	地区全体	—	中～長期	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	地区全体	4箇所程度	短～中期	空地や空家を活用したグループホームの整備誘導
H: 違法建築をなくす	地区全体	100%義務づけ	短期	建築確認の完了検査の義務づけ
I: 税制の見直し	地区全体	—	短期	2項後退部分や空地の固定資産税の減免及び減免分の交付税措置

■整備方針図



(整備展開イメージ)



B地区

1. 現状・ニーズの把握

- ここ8年間で人口が6.2%減（区平均9.2%増）、65歳以上人口は23.9%（区平均18.6%）で4.3%増加（区平均1.4%）。
- 老朽住宅（耐用年数2/3以上）は、63.5%、特に斜面地に木造集合住宅、空家、接道不良住宅が多く蓄積している。
- 4m未満道路が50.8%を占め、斜面地には1.8m未満の道路や階段状の道路も多く、車を利用できない状況。

<防災ニーズ>

- ・危険な崖・擁壁が存在する。
- ・消防自動車を通れない狭い道路が多い。
- ・行き止まり道が多く、避難経路が分断されている。
- ・放置された空き家があり、防災上危険である。

<日常生活ニーズ>

- ・急な坂道や階段が多く、歩きにくく、車が入れない。
- ・公園が少ない（特に地区の西側）

■課題図

地区面積：約 20.4ha

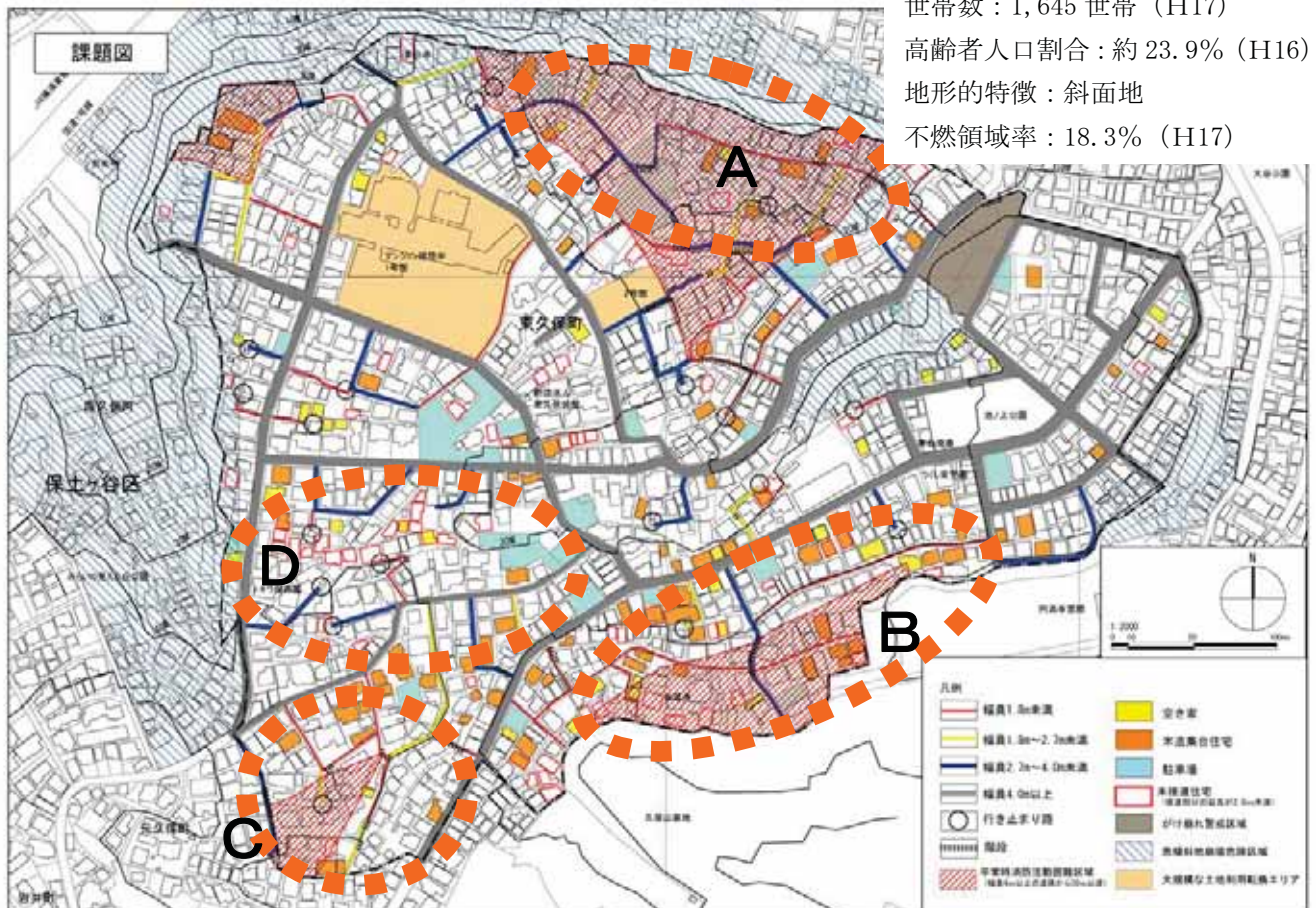
人口：3,580人（H17）

世帯数：1,645世帯（H17）

高齢者人口割合：約 23.9%（H16）

地形的特徴：斜面地

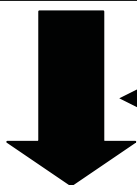
不燃領域率：18.3%（H17）



2. 問題要因の分析

※各街区の場所は課題図参照

- **A・B街区**
 - ・ 地形的な制約や2m未満幅員の道路に小規模な住宅が密集
 - ・ 敷地規模や、現状の幅員、地形上の制約から、一律に4mの道路を確保することが難しい
- **D街区**
 - ・ 地形は平坦だが、大きな街区の中に複雑に行き止まり路が入り込む
 - ・ 基準法の無接道で、建替困難、空き家化、放置された建物もある
- **C街区**
 - ・ 急勾配の斜面地で、小規模だが、崩壊危険のある崖に隣接する宅地
 - ・ 2項後退は、地形上の制約が大きい



3. 地区のポテンシャルと制約条件

- ・ 関東大震災以前から抜本的な基盤整備が行われなかった斜面地密集市街地

4. 地区目標から整備方針をたてる

地区全体のビジョン	具体的な整備目標・方針の設定
● 災害に強いまちづくり ● 住み続けられるまちづくり ● うるおいのあるまちづくり ● 協働によるまちづくり	①消防活動区域を解消する 平常時の消防活動困難区域約3ha→1ha
	A：主要防災道路の拡幅整備 ・ 4路線、延長1570m（うち拡幅延長624m）
	B：狭あい道路整備促進路線の拡幅整備 ・ 3路線、延長680m
	②建物の不燃化を進める 木防建ぺい率31.0%→20%
	C：重点整備街区（A～D街区）における不燃化建替の促進
	③安全な避難路を確保する
	D：延長の長い行き止まり道路の整備 ・ 重点街区内の行き止まり路の整備→1箇所
	E：斜面地における避難経路の確保
	④高齢化しても安心して暮らせる環境整備
	F：上下移動施設、休憩スペースの整備
	G：公園・広場の整備

5. 整備手法を検討する

以下、上記A～Gの整備目標における手法検討を行う

A：主要防災道路の拡幅整備の促進

<整備手法>

(手法1)
道路事業による整備（事業型）

(手法2)
沿道建替えに併せて道路空間を確保
（規制誘導型）

<手法の比較検討>

- ・道路事業による整備は、土地買収費、建物補償費を要するが、住市総により、1/2の国庫補助が受けられる。また、事業期間内での整備が可能
- ・一方、規制誘導型は、事業費は要しないが、沿道の建物の建替えが終わるまで拡幅整備ができない。

<手法の選択>

(手法1) 道路事業による整備（事業型）
※合意形成が可能な場合は、地区計画も策定

B：狭あい道路整備促進路線の拡幅整備の促進

<整備手法>

(手法1)
狭あい道路拡幅整備事業

(手法2)
住市総による路線型整備

<手法の比較検討>

- ・手法1は、建替に併せ、拡幅部分の舗装整備、門・塀の除去・移設費用を助成するが、整備路線は、溶液の除去・築造に要する費用も助成することが必要
- ・手法2は、建替ない敷地についても門・塀の除去・移設等の費用を要するが、特に必要な路線について早期に整備可能。

<手法の選択>

(手法2) 住市総による路線型整備

C：重点整備街区における不燃化建替の促進

<整備手法>

(手法1)
共同化事業

(手法2)
2項拡幅

(手法3)
3項道路指定

<手法の比較検討>

- ・手法1は、居住者は戸建て志向が強く、また、階段状道路があり、工事車両等が入れないため、事業化が困難。
- ・手法2は、言動が1.5m程度で、敷地面積の減少、擁壁整備の事業費など課題が多い。
- ・手法3は、敷地面積の減少、擁壁工事費が少なくすみ、併せて、街並み誘導型地区計画を導入すれば床面積も確保できる。

<手法の選択>



(手法3) 3項道路指定

D：行き止まり路の通り抜け化

<整備手法>

(手法1)
共同化や連担建築物設計制度による
通路の確保

(手法2)
通り抜け路の整備

<手法の比較検討>

- ・手法1は、権利関係が複雑であり、合意形成に時間がかかる。
- ・手法2は、整備費用はかかるものの、必要性の高い場所では、短期に整備することが可能。

<手法の選択>



(手法2) 通り抜け路の整備

E：斜面地における避難路の確保

<整備手法>

(手法1)

共同化や連担建築物設計制度による
通路の確保

(手法2)

避難経路協定

<手法の比較検討>

- ・手法1は、権利関係が複雑であり、合意形成に時間がかかる。
- ・手法2は、現状でも通り抜け可能な場所では、避難路を確保することができる。また、土地建物所有者の合意が得られやすい。

<手法の選択>

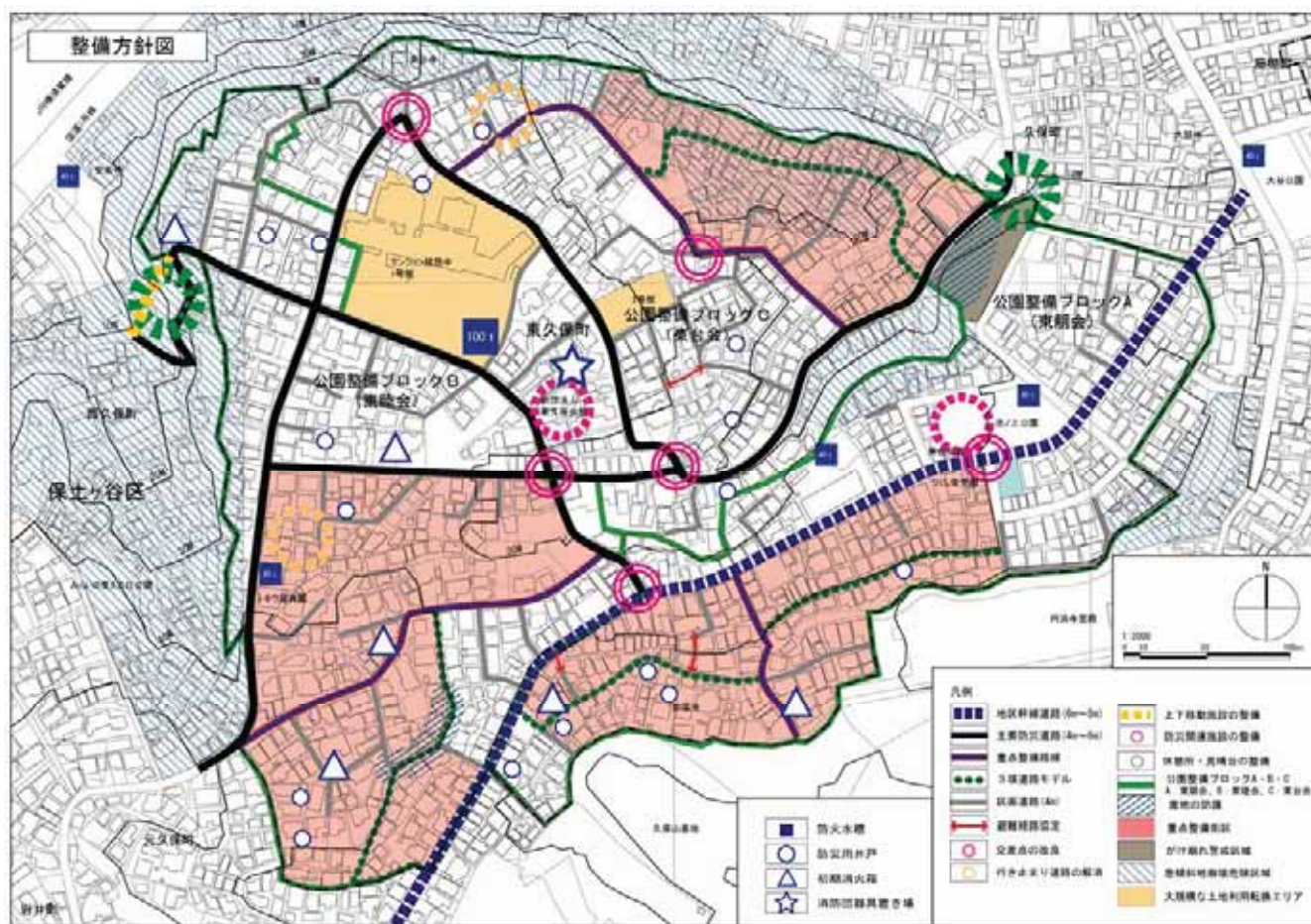


(手法2) 避難経路協定

■目標レベルと整備方針

目標レベル			整備方針	
なにを	どこで	どのくらい	いつまでに	どうやって
A: 主要防災道路の 拡幅整備の促進	主要防災道路	4路線、延長1570m(うち 拡幅延長624m)	短期～中期	道路事業による整備
B: 狭あい道路整備 促進路線の拡幅整備 の促進	重点整備路線	3路線、延長680m	短期～中期	住市総による路線型 整備
C: 重点整備街区 内における不燃化建替 の促進	重点整備街区	4路線(延長800m)	短期～中期	3項道路指定
D: 行き止まり路の 通り抜け化	地区内の行き 止まり路	延長の長い行き止まり 道路1箇所、重点整備 外区内の行き止まり路 の整備1箇所	短期～中期	通り抜け路の整備
E: 斜面地における 避難路の確保	地区内の斜面 地	3箇所	短期～中期	避難経路協定

■整備方針図



C地区

1. 現状・ニーズの把握

- 最近20年で65歳以上は約20%から約34%、75歳以上は約6%から約19%へ増加。75歳以上人口は市平均の2倍の速度で増えている。
- 斜面では築30年程度以上の老朽建物が約6割、平場でも築30年程度以上が約4割と建物の更新が進んでいない。斜面では建築基準法上の無接道建物が約16%である。
- 斜面地では約14%が空き家、約4%の宅地（面積ベース）が空き地（未利用地）である。防災上・防犯上周辺に悪影響を与えている。
- 斜面では約4割の住宅が車の横付けができない。斜面では4m未満道路が約7割と、防災上・日常生活上必要な車が使えない住宅が多い。

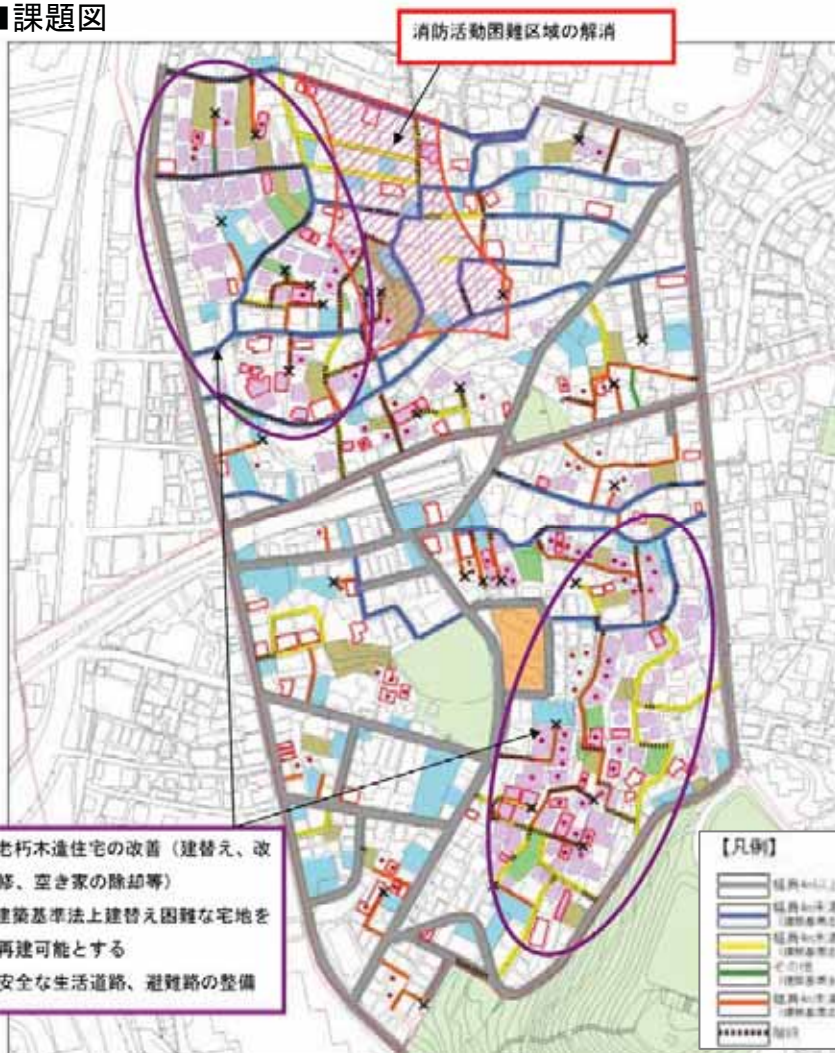
<防災ニーズ>

- ・老朽木造住宅の建替え・改修による火災・倒壊の安全性確保
- ・放置された空き家、空き地の適切な維持管理
- ・緊急車、介護サービス車等の通行可能道路整備

<日常生活ニーズ>

- ・後期高齢者が増える中で、生活が続けられる居住環境整備

課題図



2. 問題要因の分析

- 建替えが停滞する要因
 - ・ 建築基準法の接道条件を満たすため、近隣調整の面倒さや土地の共同利用の面倒さを避けたいという居住者意識
 - ・ 高齢者世帯等では建替意欲が低い
- 空き家が放置されたままとなる要因
 - ・ 再建又は売却ができない土地に、さらに費用負担したくないとの所有者意向がある
 - ・ 空き家を残したままの方が、空き家を除却し更地とする場合より、所有者の税負担が軽い
- 緊急車、介護サービス車等のアクセスが困難となる要因
 - ・ 斜面地での地形的制約から、道路勾配、法面や擁壁整備等をふまえると、道路空間の確保が限定される。
- 若い世帯が流入し高齢者割合が高くなる要因
 - ・ 若い担い手を確保し、多様な世帯流入を確保したいが、斜面地の車利用の不便さから若い世帯の居住ニーズが低い

3. 地区のポテンシャルと制約条件

- ・ 交通利便性、生活利便性は高い
- ・ 大規模な財政負担は困難

4. 地区目標から整備方針をたてる

地区全体のビジョン	具体的な整備目標・方針の設定
<安全で暮らしやすいまち> ● 火が出ても消せる ● 火が出ても燃え広がらない、倒れない ● 火が出ても逃げられる ● 暮らし慣れた町に住み続けられる	A：消防活動困難区域の解消 ・ 約1.3ha→<u>ほとんど0ha</u>
	B：老朽木造住宅の改善 （建替え、改修、空き家の除却等） ・ 空き家約14%（86棟/斜面のみ）→<u>概ね0棟とする</u>
	C：建築基準法上建替え困難な宅地を再建可能とする ・ 建替え不可能建物 約16%（67棟/斜面のみ） →<u>概ね対応可能とする</u>
	D：安全な生活道路・避難路の整備 ・ 自動車アクセス機能の向上が見込める幅員4m未満の市道の2項道路（総延長1,571m）の拡幅 ※階段道は除く →<u>全路線を幅員4mに拡幅（+路面舗装整備+すみ切り整備）</u> ・ 必要な避難路を明確化し、協定を結び、地区住民全員が避難可能とする →<u>行止り道路・通路 避難等のボトルネックとなる3か所程度を改善</u>
	E：救急車、福祉車両等を寄り付きやすくするためのサービスポケットの整備 ・ 転回できるスペースがないため救急車、福祉車両等の進入が制限される。 →<u>一時停車帯や転回広場などのサービスポケットを6箇所程度整備</u>

5. 整備手法を検討する

以下、上記A～Eの整備目標における手法検討を行う

A：消防活動困難区域の解消

<整備手法>

(手法1)
道路事業による整備（事業型）

(手法2)
地区計画等のルールづくりにより道路空間を確保（規制誘導型）

<手法の比較検討>

- ・消防活動困難区域の解消は、緊急性（平成18年10月に整備予定路線沿道で火災があり、7棟消失）が高い。
- ・建替えに併せた規制誘導型では、道路拡幅に長期間を要する。一定の事業期間（例えば10年）で、確実に実施（建物補償、土地買収）できる事業型が適切。

<手法の選択>

(手法1) 道路事業による整備（事業型）

B：危険な老朽空き家対策

<整備手法>

(手法1)
空き家、老朽住宅の除却（事業型）
＋跡地の活用

(手法2)
道路事業による空き家、老朽住宅の
除却（事業型）

<手法の比較検討>

- ・空き家等の除却と併せた専門家派遣等による地元主体の跡地利用支援を行う方が、費用対効果の面、地元意識づくりの面からも妥当。
- ・道路事業は、擁壁や法面等の整備に要する事業費、投入されるマンパワーに対し、居住者が多くないことや、地形的な制約から、道路の整備効果は限定的。

<手法の選択>

(手法1) 空き家、老朽住宅の除却（事業型）＋跡地の活用

C：建築基準法上建替え困難な宅地を再建可能とする

<整備手法>

(手法1)
道路整備による
接道条件の解消

(手法2)
共同建替（長屋建て）

(手法3)
43条ただし書き、連担建築物設計制度、3項道路等（規制誘導型）

<手法の比較検討>

- ・当地区は狭小宅地が多く、幅員1.8m未満の道路を幅員4mとする道路整備は、大きな敷地面積の減少と擁壁整備を必要とし、実現可能性が乏しい。
- ・建替え時期等の条件が揃い、まとまった敷地が確保できれば長屋型の共同建替えを働きかける。
- ・個々の敷地での建替え意向が高い場合は、43条但し書き、連担建築物設計制度や3項道路（水平距離の指定）等による規制誘導が現実的。

<手法の選択>

(手法2)
共同建替（長屋建て）

地権者の意向
により選択

(手法3) 43条ただし書き、連担建築物設計制度、3項道路等（規制誘導型）

D：安全な生活道路・避難路の整備

<整備手法>

(手法1)
道路整備による
整備（事業型）

(手法2)
沿道建物の建替えに伴う道路空間の確保と舗装整備（規制誘導型）
＋すみ切り整備（事業型）

(手法3)
避難経路協定
（規制誘導型）

<手法の比較検討>

- ・地区内の2項道路（市道）は総延長1,571m（階段道を除く）あり、用地買収により幅員4mに拡幅することは、大きな事業費と労力を要し、現実的ではない。
- ・そこで、無償提供等により道路拡幅用地を確保し、その上で路面の舗装整備とすみ切り整備を実施し、円滑な車両通行、歩行者の通行安全確保、避難路確保を図る。
- ・ただし、斜面地等地形の制約があり幅員1m程度の通路しかないような箇所では、予め土地・建物所有者等と協議し、空き家の除却跡地等を活用、又は、建替え時に空間を空けてもらう等の承諾を得て、敷地内に、避難路となる通り抜け路を確保。

<手法の選択>

(手法2) 沿道建物の建替えに伴う道路空間の確保と舗装整備（規制誘導型）＋すみ切り整備

地権者の意向
により選択

(手法3) 避難経路協定（規制誘導型）

E：福祉車両を寄りつきやすくするためのサービスポケットの整備

<整備手法>

(手法1)

道路事業による整備（事業型）

(手法2)

空き家、老朽住宅の除却（事業型）
＋跡地の活用

<手法の比較検討>

- ・道路事業は、擁壁や法面等の整備に要する事業費、投入されるマンパワーに対し、居住者が多くないことや、地形的な制約から、道路の整備効果は限定的。
- ・道路に接する空き家の除却跡地を地元管理の一時停車帯や転回広場として舗装整備すれば、用地取得費も発生せず安価にサービス提供が可能となる。
- ・地区の高齢化は著しく、福祉車両が寄り付きやすくなるための整備は緊急性があるため、空き家の除却跡地を活用することは合理的。

<手法の選択>



(手法2) 空き家、老朽住宅の除却（事業型）＋跡地の活用

■目標レベルと整備方針

目標レベル			整備方針	
なにを	どこで	どのくらい	いつまでに	どうやって
A: 消防活動困難区域の解消	消防活動困難区域	約1.3ha→ほとんど0ha	短期～中期	道路事業による整備（事業型）
B: 老朽木造住宅改善（建替え改修、空き家除却等）	老朽木造住宅が集積する斜面地	空き家約14%（86棟/斜面のみ）→概ね0棟とする	中期～長期	空き家、老朽住宅の除却＋跡地の活用
C: 建築基準法上建替困難な宅地を再建可能とする	建替え困難な住宅が集積する斜面地	建替え不可能建物約16%（67棟/斜面のみ）→概ね対応可能とする	中期～長期	規制誘導（連担建築物設計制度、3項道路等）
D: 安全な生活道路・避難路の整備	市道の2項道路沿道	生活道路の整備延長約1,571m	中期～長期	沿道建物の建替えに併せて道路空間を確保する（規制誘導型）＋すみ切り整備
	斜面地の通路沿道の行き止まり等	行き止まりのボトルネックとなる箇所（3箇所程度）	中期～長期	避難経路協定
E: 福祉車両を寄り付きやすくするためのサービスポケットの整備	地区内の4m未満クルマ道沿道やそのいきどまり端部	6箇所程度	短期～中期	空き家、老朽住宅の除却＋跡地の活用

D 地区

1. 現状・ニーズの把握

- 生活道路が未整備なため、市街地の更新が停滞し、狭あい道路と建て詰まったままの市街地。
- そのため、若年世代の転出がすすみ、人口減少、高齢者割合増加により、地域活力が低下し商店も衰退。
- また、都市計画区域外であるため、地区計画等のまちづくり手法が適用できない。

<防災ニーズ>

- ・老朽住宅の改修・建替
- ・準都市計画指定による自立再建を可能とする方策
- ・防火施設と体制の整備

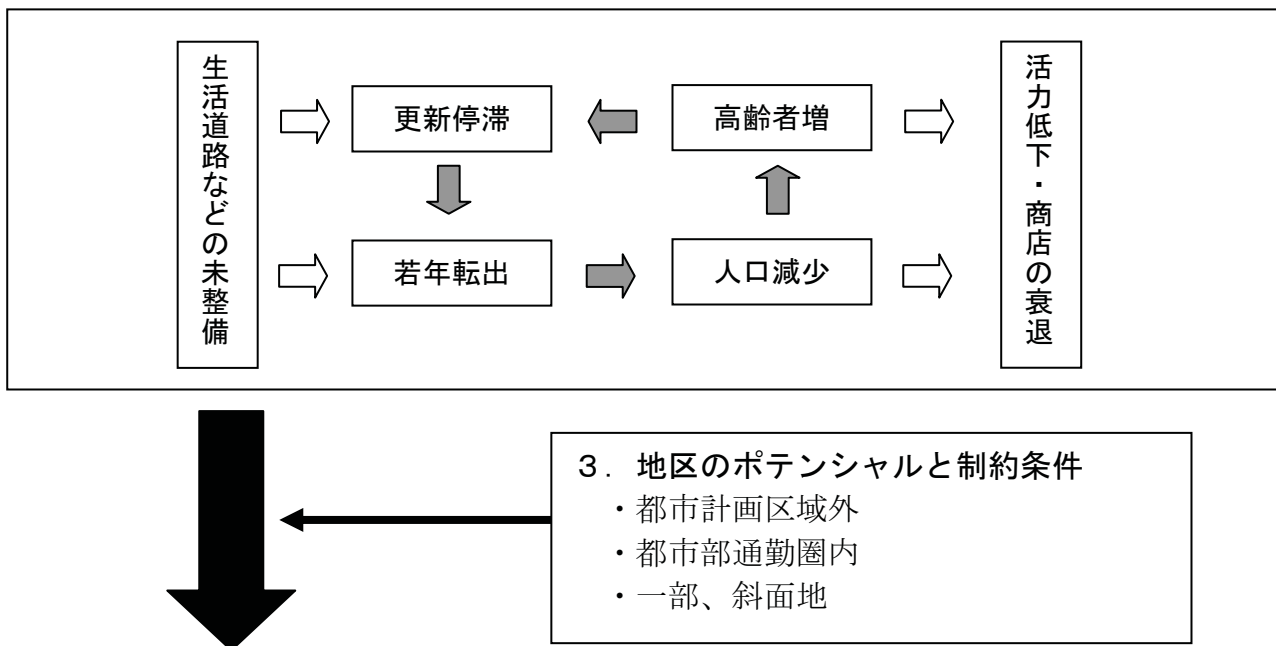
<日常生活ニーズ>

- ・車道を中心とする生活道路網の整備
- ・高齢者・子育て環境の整備

■課題図



2. 問題要因の分析



4. 地区目標から整備方針をたてる

地区全体のビジョン	具体的な整備目標・方針の設定
—	A：生活道路網の整備 (主要生活道路と主要区画道路の買収整備)
	B：住環境基準の設定 (準都市計画区域の指定 (接道義務、建ぺい率、斜線制限等))
	C：住宅再建方策の検討 (3項道路指定、43条ただし書き許可、連担建築物設計制度、共同建替事業)
	D：下水道の整備
	E：防災施設と体制の整備

※今後、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。

5. 整備手法を検討する

ここでは、準都市計画区域に指定された場合のスタディであるため、手法の比較検討は行っているが、手法の選択は行っていない。

東側小街区での検討

<整備手法>

(手法1) 行き止まり解消と42条3項道路指定

【用地買収により行き止まり道路を解消した上で、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、環境改善と住宅再建を図る。】

(手法2) 連担建築物設計制度

【幅員2m、外壁間距離2.7m、建物の耐震化・準耐火を前提として、3宅地をあ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】

<手法の比較検討>

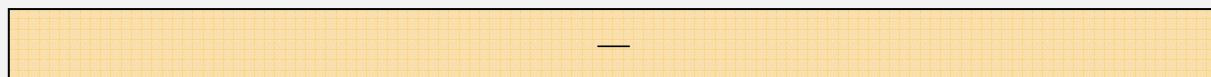
(手法1)

- ・50㎡、56㎡の狭小敷地ができ、住宅の再建が困難。
- ・また、前面道路幅員2.7m×40%=108%の容積率で住宅再建が困難になる。

(手法2)

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

<手法の選択>



西側大街区での検討

<整備手法>

(手法1) 42条3項道路指定

【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、地先道路の確保、宅地の接道条件の改善を図る。】

(手法2) 共同建替事業

【主要道路の買収整備に街区内部の宅地も参加して。街区全体の接道所条件を進める。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併せて戸建て存置も選択可能とする】

<手法の比較検討>

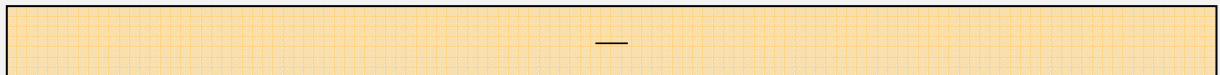
(手法1)

- ・幅員 2.7m の 3 項道路の延長が、72m 程度と長くなる。
- ・60 m² 前後の狭小敷地が増加し、前面道路幅員 2.7m × 40% = 108% の容積率で住宅再建が困難になる。
- ・接道不良が改善されず、住宅を再建できない宅地が残る。
- ・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。

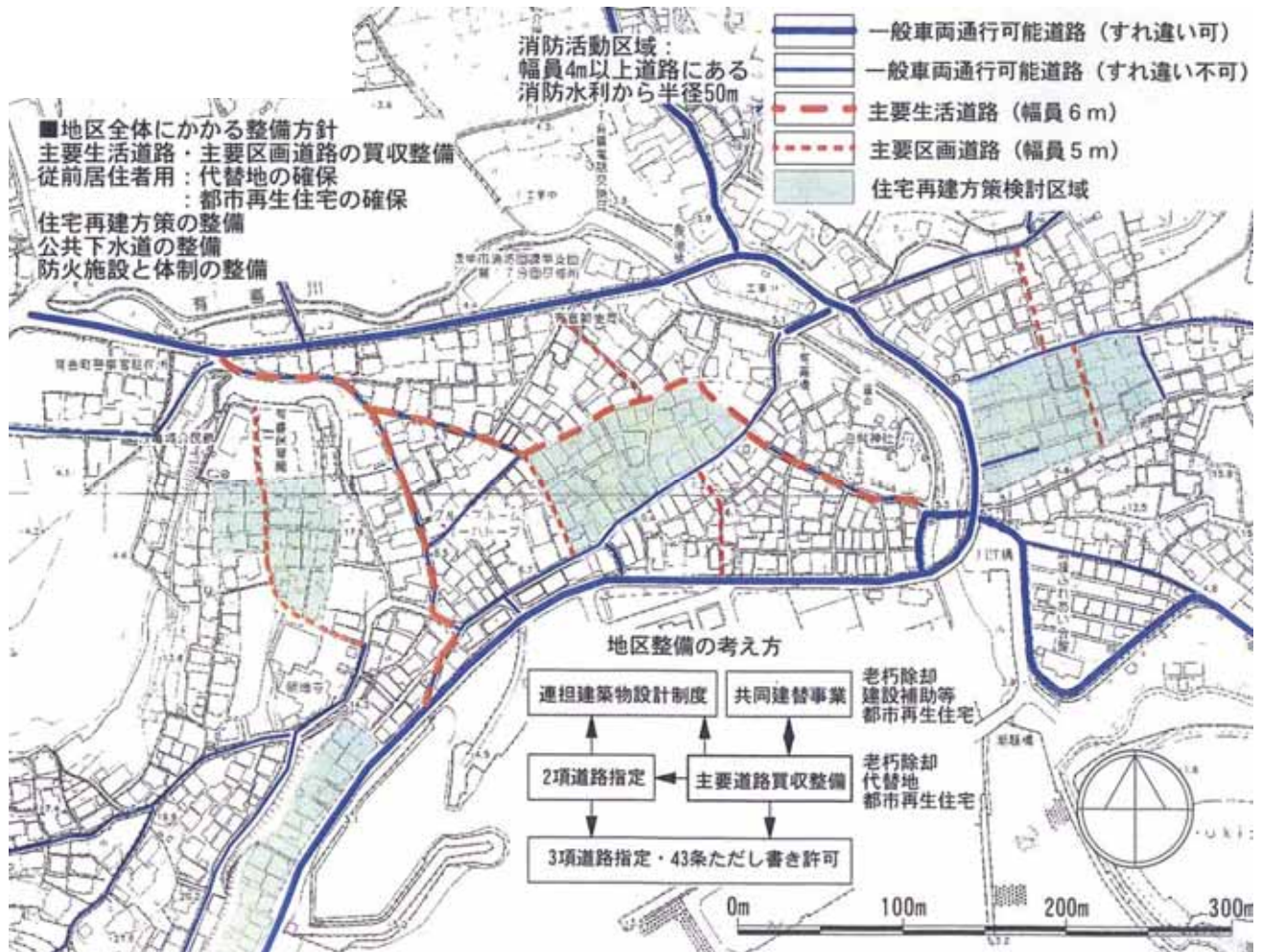
(手法2)

- ・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）
- ・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。
- ・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
- ・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。

<手法の選択>



■整備方針図



E 地区

1. 現状・ニーズの把握

- 丘陵地に自然発生的に形成された漁村集落。
- 漁業という職住定着のため、戸建て志向が根強く、集合住宅を好まない傾向がある。
- 斜面地であり、また、道路が狭小かつ階段状であるため車両の通行ができず、日常生活の不便さにより、若年世帯が地区外に流出。
- 建築基準法に基づく道路に接していないため、家屋の建替えができず老朽化が著しい。
- 建物の密集度が高いうえ、宅地面積が20坪弱と狭小であり居住環境が乏しい。
- 防災施設（防火水槽、消火栓等）の不足により、防災上、非常に危険な状態。

<防災ニーズ>

- ・建物の安全性確保（老朽木造住宅を改善/老朽危険建築物の除却）
- ・避難の安全性確保（安全に通行できる幅員確保/通行空間の防災性、避難の容易性向上/避難場所を確保）
- ・消防活動困難区域の解消（避難車両等の通行可の道路整備/防災施設の充実）

<日常生活ニーズ>

- ・地域の活性化（若年世帯の定住推進/住民が集える場所の確保）
- ・住環境アメニティの向上（道路・公園・給排水施設等の都市基盤充実/慢性的な路上駐車解消）

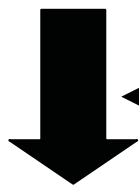
■課題図



2. 問題要因の分析

- 市街地改善が停滞する要因

- ・ 建物の多くが建築基準法に基づく道路に接していない
- ・ 大きな高低差が障害となり、道路の整備は物理的に限界
- ・ 住民の地域コミュニティの確保、戸建て志向の根強さから、地区外移住を伴う事業は地権者の合意形成を図ることが難しい



3. 地区のポテンシャルと制約条件

- ・ 斜面地

4. 地区目標から整備方針をたてる

地区全体のビジョン	具体的な整備目標・方針の設定
<安全で安心できる住環境の整備> ● 老朽住宅の建替え促進 (火が出ても燃え広がらない) ● 緊急避難通路の確保 (火が出ても逃げられる)	A：建築基準法上建替え困難な住宅を再建可能とする ・ 建替え困難住宅が集中する区域の通り抜け可能な通路に面する39棟 → <u>すべて建替え可能にする</u>
	B：緊急避難通路の確保 ・ 老朽住宅が特に密集するエリア → <u>住民全員が避難可能とする</u>

5. 整備手法を検討する

以下、上記A～Bの整備目標における手法検討を行う

A：建築基準法上建替え困難な住宅を再建可能とする

<整備手法>

(手法1)
道路整備による接道条件の解消

(手法2)
共同化事業

(手法3)
規制誘導

<手法の比較検討>

- ・ 施工中の道路整備事業もあり、更なる現道の拡幅整備は行政コスト・マンパワーの負担が大きい。
- ・ 宅地面積が平均20坪と狭小の中で、敷地面積が減少することは現実性に欠ける。
- ・ 共同化は、戸建て志向が根強いことにより、住民の意向調整等が困難である。
- ・ 地区の現状をふまえると、規制誘導による個別建替えが現実的。

<手法の選択>



(手法3) 規制誘導
建基法第42条第3項(43条の2による条例化とのセット)、
同法第43条第1項ただし書き許可

B：緊急避難通路の確保

<整備手法>

(手法1)
道路整備による接道条件の解消

(手法2)
細街路整備事業

(手法3)
避難経路協定

<手法の比較検討>

- ・ 施工中の道路整備事業もあり、更なる現道の拡幅整備は行政コスト・マンパワーの負担が大きい。
- ・ 宅地面積が平均20坪と狭小の中で、敷地面積が減少することは現実性に欠ける。
- ・ 地域住民等の合意により、自主的に火災・地震発生の避難経路を整備・管理できるようにすることが現実的。

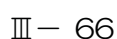
<手法の選択>



(手法3) 避難経路協定

目標レベル			整備方針	
なにを	どこで	どのくらい	いつまでに	どうやって
A: 建築基準法上建替え困難な住宅を再建可能とする	建替え困難住宅が集中する区域(図面参照)	通り抜け可能な通路に面する39棟 →建替え可能にする	短～中期	規制誘導 (建築基準法第42条第3項等)
B: 緊急避難通路の確保	通り抜け可能な通路に接している住宅	地区住民全員が避難可能とする	短～中期	避難経路協定

建築基準法第42条第3項整備イメージ



F 地区

1. 現状・ニーズの把握

- 街区内部は主に建築基準法上の道路ではない通路で構成されており、建替えができない敷地が多い。
- 道路に面した敷地においても狭小なため、建替えに伴い2項後退を行うと十分な建物規模が確保できなくなる。共同建替えや個別建替えなどの街区の整備方法に対する地元住民のニーズが様々である。

<防災ニーズ>

—

<日常生活ニーズ>

—

■課題図



2. 問題要因の分析

- 建物の更新が進まず、地区内を南北に貫く2項道路の拡幅が進まないため、生活車両の進入ができない。
- 建替え可能な条件が整っていないため、老朽化した木造建物が多い。
- 土地の有効活用を望むニーズがあるが、建替えが困難であるため利用できない。
- 幅員が1mにも満たない通路が入り組んでおり生活に不便であるとともに災害時の避難に問題を抱えている。

3. 地区のポテンシャルと制約条件

- ・ 広幅員幹線道路に面し、開発ポテンシャルも高い

4. 地区目標から整備方針をたてる

地区全体のビジョン	具体的な整備目標・方針の設定
—	A:生活道路の整備により暮らしやすいまちにする ・ 幅員 5 m の道路空間の整備→ 4 路線・延長約 2 5 5 m
	B:建替え困難宅地の解消、建物の不燃化を進める
	C: 街区内の避難経路を確保する ・ 5 宅地→ 0 宅地

5. 整備手法を検討する

以下、上記A～Cの整備目標における手法検討を行う

A：生活道路の整備により暮らしやすいまちにする

<整備手法>

(手法1)
道路事業による整備

(手法2)
建替えに併せた道路空間の確保（地区計画及び狭あい道路拡幅整備事業による規制誘導）

<手法の比較検討>

- (手法1) ・一定期間内での整備が可能となる
- ・用地買収、補償費などの事業費が嵩む
- ・権利者交渉等にマンパワーが必要
- ・延焼遮断帯を形成するためには沿道の不燃化を誘導する制度導入が必要
- (手法2) ・整備の完了時期が不明確
- ・道路空間確保の緊急性が低いため、権利者の実情に併せた道路整備が現実的

<手法の選択>

第1段階として、建替えに併せた道路空間の確保のための手法導入
（合意形成が可能な場合は道路事業を実施）

B：建替え困難宅地の解消、建物の不燃化を進める

<整備手法>

(手法1)
街区内道路の新設

(手法2)
共同建替え事業

(手法3)
連担建築物設計制度の導入

<手法の比較検討>

- (手法1) ・現道がないため整備への合意形成が困難
- ・用地買収、補償費などの事業費が嵩む
- ・居住継続が困難になる権利者が発生する
- ・権利者交渉等にマンパワーが必要
- (手法2) ・土地の高度利用を求めるニーズがあり、一定程度の床需要が見込まれる
- ・共同化に伴い敷地周囲に道路状空間の確保が可能
- (手法3) ・個別の建替えを求めるニーズがある
- (手法2・手法3) ・容積移転による共同建替えの事業性向上と権利売却による建替え資金の確保が可能

<手法の選択>

(手法2、3) 共同建替え事業、連担建築物設計制度の導入
（共同建替えに対する権利者の意向を踏まえて対象区域を設定）

C：安全な避難経路の確保

<整備手法>

(手法1)
街区内道路の新設

(手法2)
連担建築物設計制度の導入

<手法の比較検討>

- (手法1)
- ・現道がないため整備への合意形成が困難
 - ・用地買収、補償費などの事業費が嵩む
 - ・居住継続が困難になる権利者が発生する
 - ・権利者交渉等にマンパワーが必要
- (手法2)
- ・現況幅員 1.0m程度の通路の 2.7mへの拡幅と建物の不燃化により、安全な避難経路が確保される
 - ・共同建替えに伴い整備される通路について、避難経路協定を締結することで、2方向避難が可能となる

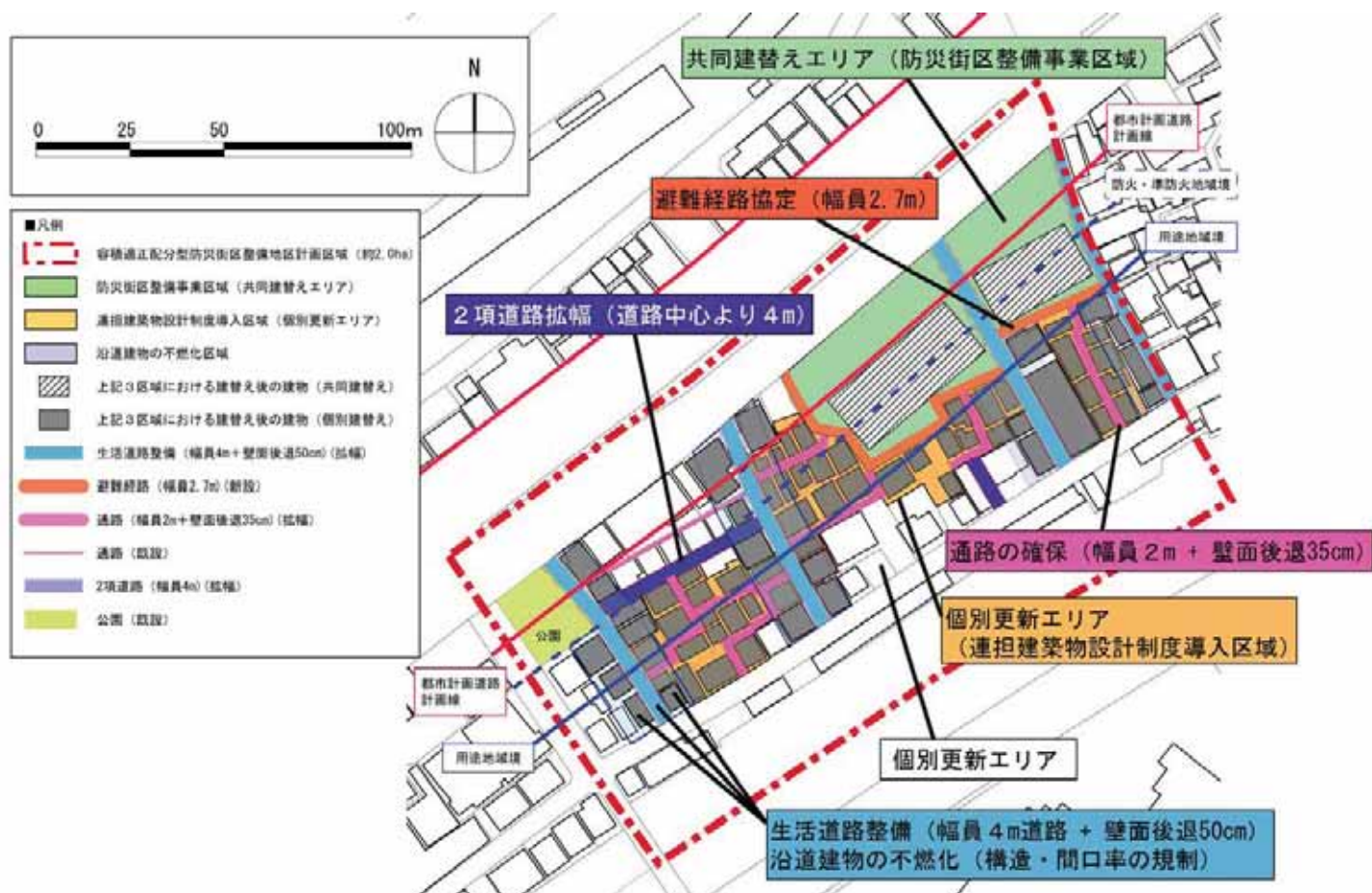
<手法の選択>

(手法2) 連担建築物設計制度の導入

■目標レベルと整備方針

目標レベル			整備方針	
なにを	どこで	どのくらい	いつまでに	どうやって
A:生活道路の整備により暮らしやすいまちにする	生活道路	4路線	—	建替えに併せた道路空間の確保のための手法
B:建替え困難宅地の解消、建物の不燃化を進める	未接道宅地等の建替え困難区域	おおむね全て	—	共同建替え事業、連担建築物設計制度
C:街区内の避難経路を確保する	筑北東部	2路線	—	連担建築物設計制度

■整備方針図



G地区、H地区

※ここでは、「避難経路協定」の実施方策について検討を行っている。

1. 現状

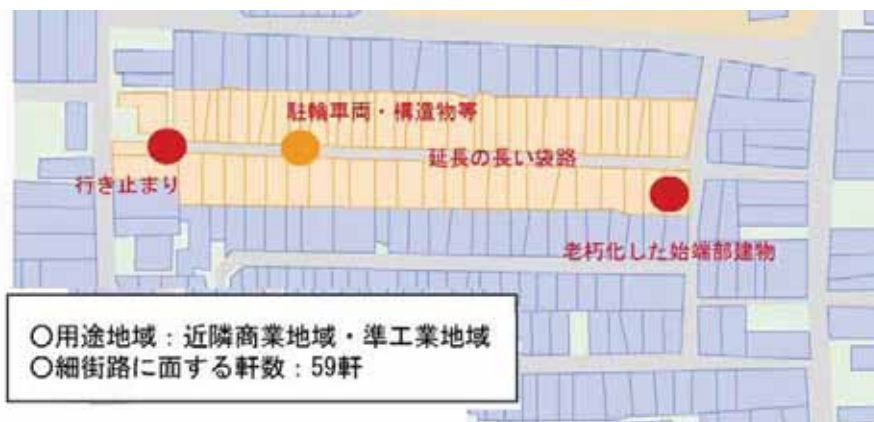
- 二方向避難ができない
- 道路までの見通しが悪い、延長が長い等あり避難上の問題あり
- 建物が老朽化
- 路地に工作物等が設置され幅員が狭められている
- 地区の一部は非道路（※）

（※）非道路の扱い

- ・現状幅員1.8m未満の通路も多く存在するが、現行制度上は非道路であるため、建物の建替・改修などを行えない状況にある。
- ・現行制度上は、敷地の一体化による共同建替などの手法によるしか更新の方法はないが、土地所有関係などの制約もあり、更新されないまま建物の老朽化が進んでいる。
- ・こうした非道路に面する建物への対応方策について、喫緊に制度を検討していく必要がある。（例えば、非道路に面する建物について、用途条件を付加した上で、耐震改修工事を認める、等）

■課題図

【G地区】



【H地区】



2. 問題要因の分析

● 協定締結上の制約条件

- ・ 面的事業の難しさ
 - * 土地所有へのこだわり（買収手法等の困難性）
 - * 歴史都市としての制約（風情の保存・歴史的価値等）
- ・ 始端部対策の難しさ
- ・ 古くから続くコミュニティ
 - * 紳士協定としての地域ルールが存在 → 「わざわざ」感の払拭
- ・ 費用負担

● アンケートからみる課題意識

- ・ コミュニティへの参画意識が高く、協定締結に向けた話し合いの土壌はある。
- ・ 防災上の問題を指摘する回答が多いが、一方で協定への関心は半数程度にとどまる。
 - 居住者が実際の災害発生時の状態をイメージできず、なかなか危機意識を持ってない状況がうかがえる
- ・ そのため、協定制度の周知とともに、防災性の向上に向けた啓発と施策を行っていく必要がある。



3. 地区のポテンシャルと制約条件

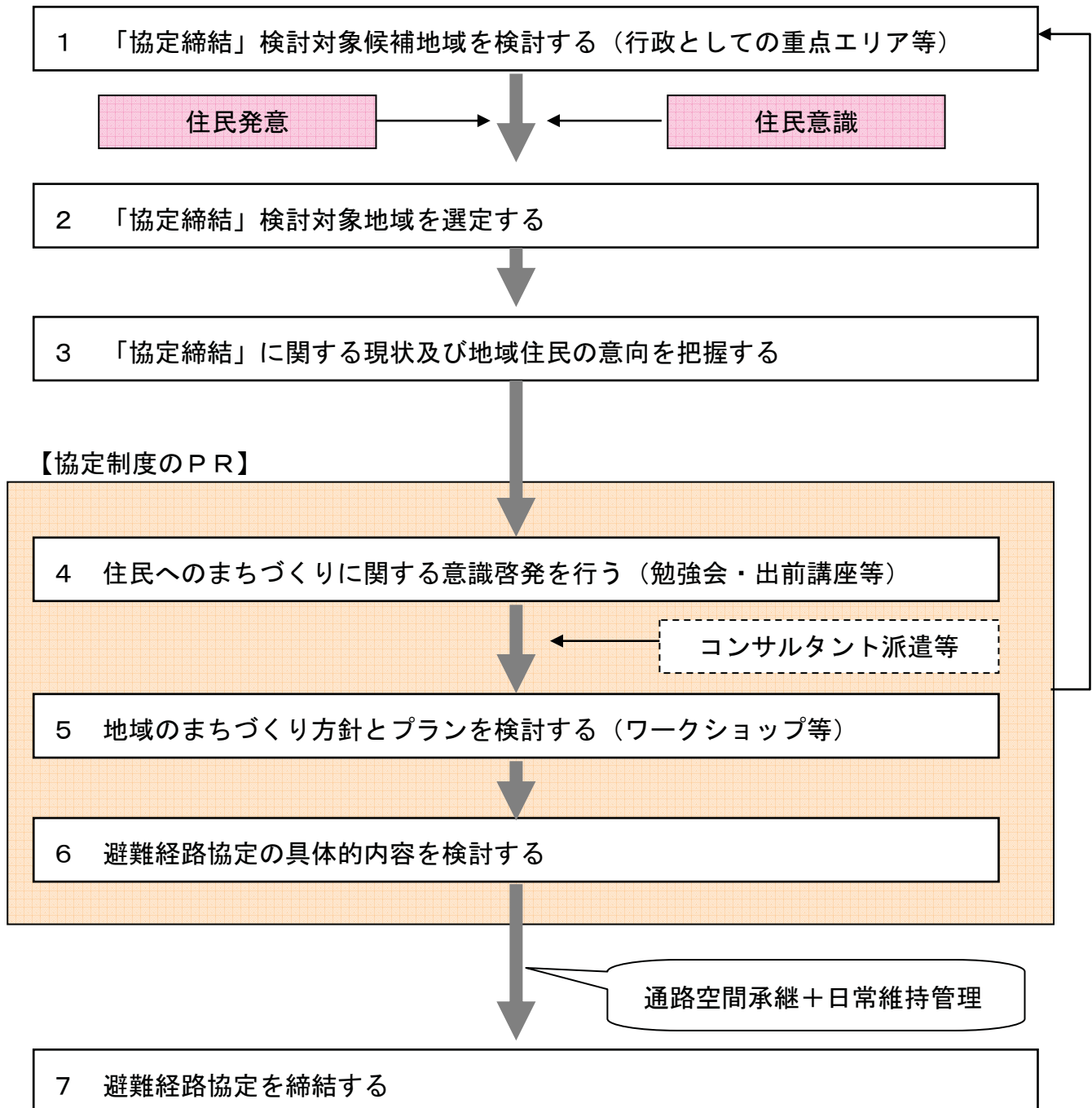
- ・ 歴史的市街地

4. 地区目標から整備方針をたてる

全体方針	段階的目標
既存の通路空間及び建築物ストックを活かしながら、防災上の安全性を段階的に確保していく	<u>※前提：地域の安全上の危機意識の啓発</u> ①避難経路協定締結による当面の安全性確保 ②ストック対策（耐震・耐火・ストックの適法化） ③適正な建替の促進（地区計画・3項道路制度活用等）

5. 整備手法を検討する

以下、当地区における協定締結の具体的手順



■各ステップにおける留意事項

ステップ	留意事項
1 「協定締結」検討対象候補地域を検討する（行政としての重点エリア等）	・ 建物の老朽度や袋路の延長などを勘案して、重点エリアを設定する。 ・ また、可能な限り、住民のまちづくりに対する意識やコミュニティの活動状況なども把握しておく。
2 「協定締結」検討対象地域を選定する	・ 地区の代表者や区役所職員などの意見を踏まえ、施策としての対象地域を選定する。
3 「協定締結」に関する現状及び地域住民の意向を把握する	・ 地区の代表者などの了解を得て、アンケート調査等による意識調査を行う。 ・ 特に、高齢者の多いエリアでは、対面方式による調査を基本として、できるだけ丁寧な対応を心がける。 ・ 協定制度への意向把握に限らず、地区の安全環境への評価や、日頃の問題意識などを広く聴取する。
4 住民へのまちづくりに関する意識啓発を行う（勉強会・出前講座等）	・ 協定制度に限らず、まちの安全性確保をテーマとした講演会や勉強会などを開催する。 ・ 協定制度の導入はあくまでも「まちの安全性確保」のための1手法として扱う。
5 地域のまちづくり方針とプランを検討する（ワークショップ等）	・ 通路を共有する住民としての、共同のまちづくり理念を検討する。 ・ 特に、地権者のみならず、賃貸住宅居住者も含めて、住民全体にとってのまちづくりの将来像を語る場とする。
6 避難経路協定の具体的な内容を検討する	・ 協定締結への意識が高まってきた段階で、協定内容の具体化を図る。 ・ 特に、非常時の通路の扱いや承継効だけでなく、日常管理上の取り決め等も重視し、住民にとってのメリットが具体化された内容とする。

■施策イメージ

【G地区】



【H地区】

