

## 密集市街地における建替え促進 を目指して



都市研究部 都市開発研究室 主任研究官 勝又 濟  
同 都市防災研究室 室長 飯田 直彦 主任研究官 竹谷 修一

### 1. はじめに

2001年12月の都市再生プロジェクト第3次決定において、全国約8,000haの重点密集市街地を10年間で解消（最低限の防災安全性を確保）することとされているように、密集市街地の防災性の向上は緊急の課題であるが、老朽住宅の建替えが進まない一因として、建築基準法集団規定の接道要件、道路斜線制限、建ぺい率制限等の制約条件の影響が指摘されている。一部の地方公共団体では、地区計画制度や建築基準法集団規定の特例制度等の規制誘導手法（以下、「まちづくり誘導手法」と呼ぶ）を活用し、建築規制の一部の置き換えや緩和により、建築物の建替えの誘導・促進に努めているが、活用ノウハウの蓄積が不十分なため、このような取り組みは全国的にはまだ普及していない。そこで、防災上危険な密集市街地の改善のためまちづくり誘導手法を活用して建替えを促進する方法について、主として地方公共団体職員向けに解説する『密集市街地整備のための集団規定の運用ガイドブック ～まちづくり誘導手法を用いた建替え促進のために～』を作成した。

### 2. 調査検討の進め方

本ガイドブックの作成にあたっては、まちづくり誘導手法を活用して密集市街地での建替え促進に取り組んでいる先進的な地方公共団体へのヒアリング・現地調査、全国の密集市街地を抱える地方公共団体へのまちづくり誘導手法活用の効果と課題に関するアンケート調査等を行いながら、(社)全国市街地再開発協会内に設置された、学識経験者、地方公共団体と都市機構の密集市街地整備担当者、本省住宅局市街地建築課・同課市街地住宅整備室及び国総研都市研究部の各担当者で構成される「規制誘導手法を活用した密集住宅市街地における建て替え促進方策に関する調査研究会」（座長：柳沢厚(株)Cー

まち計画室代表）での議論を踏まえ、構成や内容の検討を進めた。

### 3. ガイドブックの概要

本ガイドブックでは、密集市街地の建替え促進に効果が期待されるまちづくり誘導手法として、「街並み誘導型地区計画」「建ぺい率特例許可」「三項道路（水平距離の指定）」「連担建築物設計制度」「43条ただし書許可」の5つの手法を取り上げ、活用方法を5部構成で解説している。

第Ⅰ部では密集市街地での建替え促進にまちづくり誘導手法が有効であることを示し、第Ⅱ部では市街地特性に応じた手法選択の方法を、第Ⅲ部では手法の運用基準の作成方法を、第Ⅳ部では手法導入までの実務的手順を解説している。第Ⅴ部ではまちづくり誘導手法を活用している事例を紹介し、巻末の参考資料では運用基準等を作成する際に参考となる知識や、地方公共団体を対象に実施したアンケート調査の結果を紹介している。

### 4. おわりに

本ガイドブックは、全国の密集市街地を抱える主な地方公共団体の密集市街地整備部局および建築指導部局等に配布した。本ガイドブックが、まちづくり誘導手法の理解と実際の導入に役立ち、密集市街地の改善に貢献することができるよう、今後も普及に努めていきたい。

#### 【参考文献】

国土技術政策総合研究所資料第368号

『密集市街地整備のための集団規定の運用ガイドブック ～まちづくり誘導手法を用いた建替え促進のために～』

[http://www.nilim.go.jp/lab/bcg/siryoutnn/tn\\_nilim.htm](http://www.nilim.go.jp/lab/bcg/siryoutnn/tn_nilim.htm)