

# 密集市街地における建て替え等整備の阻害要因の解消に向けて



都市研究部 都市開発研究室 主任研究官 勝又 済  
同 都市防災研究室 主任研究官 竹谷 修一

(キーワード) 密集市街地整備、建て替え、権利関係、借地、高齢者

## 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年間で解消することとされる等、密集市街地の防災性の向上は緊急の課題であるが、接道不良・狭小敷地、複雑な権利関係、権利者の高齢化等が主要因となり、建て替え等の市街地整備が滞っている地区が多い。そこで、主にこれまで対応の遅れていた借地を始めとする複雑な権利関係の問題に焦点を当て、課題の現状や権利者ニーズを把握しつつ、これら課題に対応した整備方策のあり方を検討する調査研究に取り組んでいるところである。

## 2. 借地の分布状況の把握

密集市街地における権利関係に関する地域特性を把握するため、東京都区部及び大阪府市部を対象に2003年住宅・土地統計調査データの町丁目別集計を行った。例として、東京都区部における一戸建・長屋建持家住宅の借地率の分布を図-1に

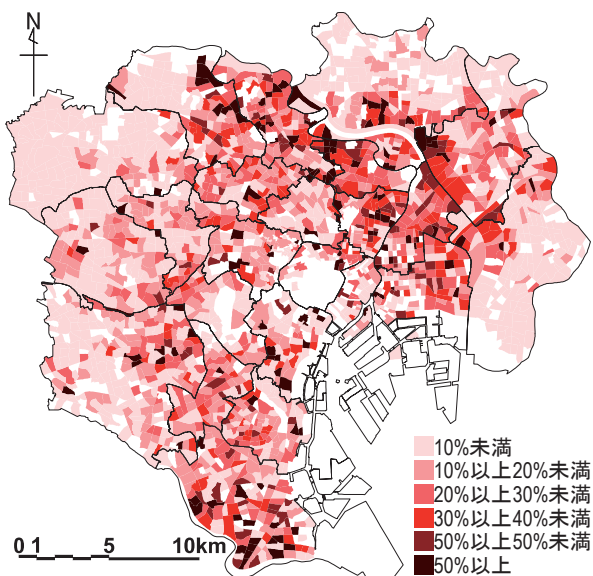


図-1 一戸建・長屋建持家住宅の借地率の分布 (東京23区, 2003年住宅・土地統計調査)

示す。借地率が高い町丁目は、主に荒川区、墨田区等の区部東部の下町エリアや大田区に広がっており、借地率が50%を超える町丁目も多い。

## 3. 借地をめぐる課題と権利者ニーズの把握

借地をめぐる権利者ニーズ等の実態を把握するため、東京と大阪から一戸建・長屋建持家住宅の借地率の高い密集市街地を抽出し、所有者と借地権者にアンケートおよびヒアリング調査を行った。その結果、借地・持家では、持地・持家に比べて世帯主の高齢化の進行が著しいこと、建て替え資金や地主への承諾金の工面の困難さが要因で、建て替えが停滞していること(図-2)、高齢地権者は住まいよりも健康面に不安を感じていること、子供の借地・持家の相続意向は親の意向よりも強くはないこと、等の傾向が明らかとなった。

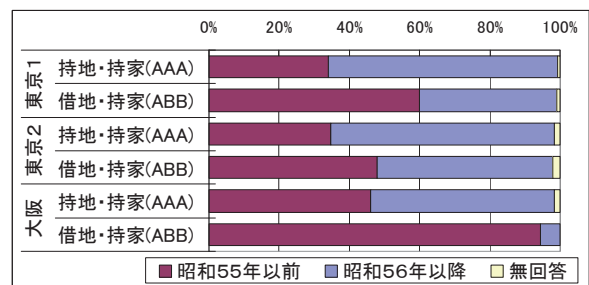


図-2 所有関係別にみた住宅の建築時期

## 4. おわりに

今後はこれまでに得られた成果を踏まえ、地方公共団体の先進的取り組み事例の分析や、事業効果に関するモデルスタディを行いつつ、整備促進方策に関する検討を行っていく予定である。

<http://www.nilim.go.jp/lab/jeg/index.htm>

(都市開発研究室)

<http://www.nilim.go.jp/lab/jdg/index.htm>

(都市防災研究室)