

民間活力を活用した密集市街地の物的改善に向けて

(研究期間：平成28～30年度)



都市研究部 都市開発研究室 (室長 博士(工学)) 勝又 濟
 都市研究部 都市防災研究室 (室長 博士(工学)) 竹谷 修一

(キーワード) 密集市街地、市街地整備、民間活力、物的改善、市場性

1.

防災・減災・危機管理

1. はじめに

密集市街地における防災性の向上は喫緊の課題であり、建て替え等の市街地整備の阻害要因となり得る接道不良や輻輳した権利関係等の諸問題を、効果的に解決する方策が求められている。また、行政の厳しい財政制約下においては、民間事業者の日常的な事業展開により物的改善が進むよう、密集市街地の市場性を高める等の環境整備も必要である。

国総研では、民間活力を活用した密集市街地の物的改善の促進に向け、密集市街地が不動産市場に載りにくい要因や、民間事業者が事業展開を行う上で課題・条件等について、民間事業者に対し意識調査を行った。本稿ではその結果の一部を紹介する。

2. 密集市街地における事業展開に関する意識調査

意識調査は、大手ハウスメーカー、地域ビルダー、ディベロッパー、不動産事業者、設計事務所等合計72社に対し郵送アンケート方式により行った(回答率44.4%)。質問項目は、密集市街地での事業実績、事業展開方針、阻害要因と影響度・理由、課

題解決に向けた要望・アイデア、事業展開上の工夫、密集市街地における事業展開上の利点、等である。

密集市街地での事業展開にあたり想定される阻害要因とその影響度についての回答結果を下図に示す。影響度別に100pt. (決定的な阻害要因である)から0pt. (阻害要因ではない)までポイントを設定し構成比で重み付けして影響度の平均スコアを算出した。スコアの高かった上位5位は、⑦接道規定への適合が困難(69.0pt.)、③自動車通行が困難(62.1pt.)、⑭権利者が高齢で土地活用意向が低い(59.8pt.)、⑮借地の建物変更承諾料により建替えが困難(58.9pt.)、④地権者が多くまとまった土地確保が困難(57.8pt.)、⑩道路付けが悪い等により工事が困難となり事業費が割高となる(57.8pt.)、であった。

3. おわりに

今後は、調査結果を精査するとともに、民間事業者が独自の取り組みにより密集市街地整備の阻害要因を解決し物的改善につなげた先進事例について、ヒアリング等により情報収集を行う予定である。

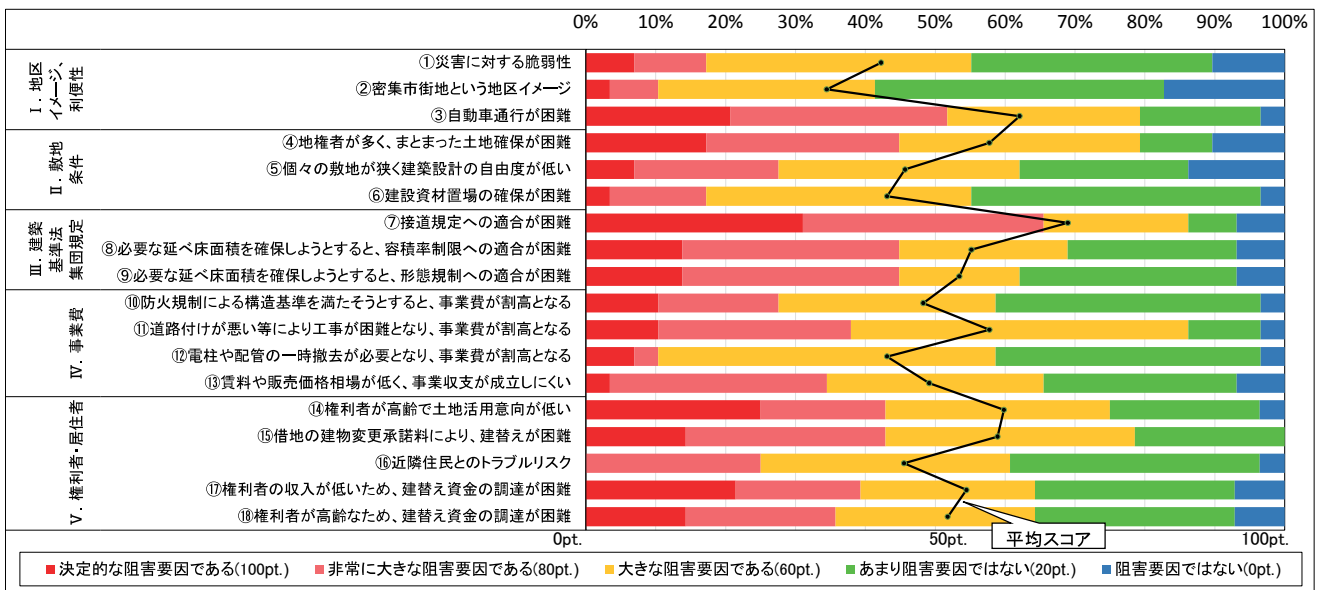


図 民間事業者の密集市街地での事業展開にあたり想定される阻害要因とその影響度