

『密集市街地におけるきめ細かな整備事例集』の刊行

(研究期間：平成28年度～令和2年度)

都市研究部 都市計画研究室 (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、整備、事例集

1. はじめに

国総研では、密集市街地の接道不良、複雑な権利関係などの整備阻害要因に対し、規制誘導、地域防災の取組などハード、ソフトの手法を適材適所で活用した“アンコ”（街区内部）を中心とする55の整備事例を紹介した『密集市街地におけるきめ細かな整備事例集』（以下『事例集』）を令和3年8月に刊行した¹⁾²⁾。本稿では、本書の刊行の背景・目的と概要を紹介する。

2. 『事例集』刊行の背景・目的

令和3年3月に閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」では、令和2年度末に全国に約2,200ha存在する「地震時等に著しく危険な密集市街地（危険密集市街地）」を、令和12年度末までに概ね解消する目標が掲げられている。

密集市街地整備の阻害要因は、狭小敷地、接道不良敷地、借地・借家等の権利関係の複雑さ、地権者の高齢化等様々である。また、密集市街地の主たる整備主体である地方公共団体はマンパワーや財政面で厳しい状況にある。このような状況下において、密集市街地の街区外縁部（いわゆる“ガワ”）での一定規模の道路・公園整備や共同建替え等、従来か



図-1 密集市街地の“ガワ”と“アンコ”

らの骨格的な公共投資型の整備に加え、条件不利敷地等が集積し整備改善の遅れている街区内部（いわゆる“アンコ”）を改善するためには、規制誘導手法の活用等のきめ細かな整備方策や、民間活力の活用を併用することも有効であると考えられる。

そこで国総研では、主として“アンコ”部分に焦点を当て、様々な物理的・社会経済的な整備阻害要因に対する地方公共団体や民間事業者のきめ細かなハード、ソフトの整備事例について調査を行い、『事例集』として取りまとめた。

3. 『事例集』の概要

『事例集』の構成を図-2に示す。第1章では、『事例集』の導入部分として、密集市街地の特に“アンコ”部分におけるきめ細かな整備の必要性について述べるとともに、『事例集』において紹介事例を収集・整理する際に着目した「密集市街地改善の阻害要因」と「密集市街地の改善手法」について概説している（図-3）。第2章では、『事例集』の使い方として、事例カルテのフォーマット（掲載項目）を

はじめに

1. 密集市街地におけるきめ細かな整備を進める上での視点
 - 1-1 密集市街地改善の阻害要因
 - 1-2 密集市街地の改善手法
2. 本事例集の使い方
 - 2-1 事例カルテのフォーマット
 - 2-2 事例検索のイメージ
 - 2-3 「密集市街地改善の阻害要因」から見た事例検索
 - 2-4 「密集市街地の改善手法」から見た事例検索
 - 2-5 「密集市街地改善の阻害要因」×「密集市街地の改善手法」のクロスによる事例検索
3. 事例カルテ（詳細版）
4. 事例カルテ（概要版）

図-2 『事例集』の構成

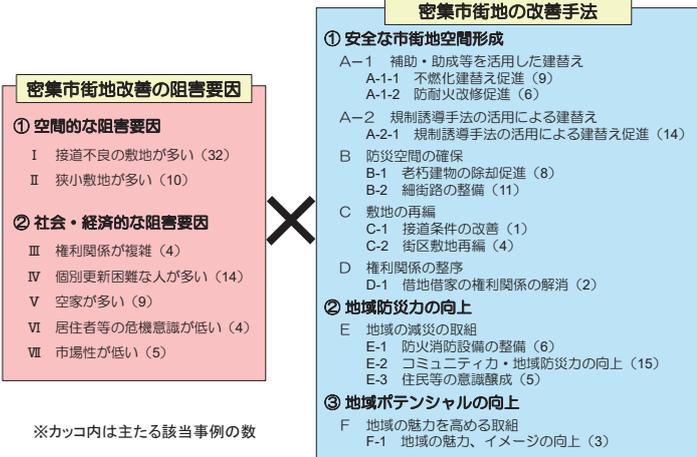


図-3 『事例集』で取り上げた「密集市街地改善の阻害要因」と「密集市街地の改善手法」



図-4 事例カルテ（詳細版）のイメージ

020 街区単位での「街区プラン」作成による無接道建物建替え推進

足立区

<p>密集市街地改善の阻害要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ● I 接道不良の敷地が多い ○ II 狭小敷地が多い ○ III 権利関係が複雑 	<p>密集市街地の改善手法</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 安全な市街地空間形成 A-1-1 規制誘導手法の活用による建替え促進 B-2 細路の整備
<p>対象地区と地区の概要</p> <p>地区名 特定地域</p> <p>地区の概要 「建物倒壊危険度ランク」4以上の地区、隣接地域で火災延焼防止に有効な道路・公園等が存在する地区を特定地域に指定</p>	
<p>事業等の概要・実績</p> <p>事業期間 平成26～令和5年度</p> <p>事業費 約370万円/年</p> <p>実績 ・新基準に該当する建替え実績：5件（平成29年度末） ・実績の内訳：街区プラン適用：1件 ・緊急避難経路整備費助成：1</p>	
<p>取組の背景・経緯</p> <p>・木造密集市街地に無接道家屋が多く、自力での建替え困難な地区が、市街地の防災力を低下させており、建築基準法43条に基づき申請許可取付も増えない中で、無接道家屋の建替えを推進するために対象となる道路幅員を緩和することとした</p>	
<p>工夫点・成功要因</p> <p>・特定地域の建替えを促進するため、現況幅員1.2m以上の道路まで緩和したことが大きなポイント。また、現況道路測量費用や緊急避難経路整備の一部助成も合わせて、建替えを促進している。</p>	
<p>取組の継続や他地区への活用可能性・課題・条件</p> <p>・道路幅員より敷地面積が確保できなくなる場合も多い。 ・隣家との話し合いや道路幅員に向けた合意形成がうまくいかない場合もあり、時間と労力を要する可能性がある。 ・建替えを進めるために、課題解決に向けたコーディネーター役が必要。 ・無接道家屋に対して、地権者、事業者、行政が一体となった、双方で情報交換ができるようなプラットフォームをつくり、公民連携により進めたいことが課題。</p>	
<p>解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容</p> <p>・従来相談にも乗れず、建替えを諦めていた案件に対しても許可基準を緩和したことで、無接道家屋の建替えが開始。 ・従来基準で建替えできなかった無接道家屋約6,000棟のうち、街区プラン作成により1,600棟が建替え可能となる。</p>	

図-5 事例カルテ（概要版）のイメージ

示した上で、事例検索の方法として、①「密集市街地改善の阻害要因」から、②「密集市街地の改善手法」から、③①と②の組み合わせから、の3通りの方法を提示している。第3章では、1事例あたりA4縦数ページの事例カルテ（詳細版）を全55事例掲載している（図-4）。第4章では、事例カルテ（詳細版）の掲載情報を抽出し、1事例あたりA4横1ページにまとめた事例カルテ（概要版）を全55事例掲載している（図-5）。各事例カルテにおいては、単に取組の概要だけでなく、取組の背景・経緯、工夫点・成功要因、他地区への援用可能性、事業費等、密集市街地整備担当者の関心が高いと思われる情報についても整理している。

『事例集』には、首都圏に比べ危険密集市街地の改善にやや遅れが見られる近畿圏において今後一層の整備推進が求められることから、近畿圏での取組も多く掲載している（18事例）。また、「住生活基本計画(全国計画)」の施策に地域防災力の向上に資するソフト対策の強化も位置づけられたことを踏まえ、関連するソフト施策の事例も掲載している。

4. おわりに

『事例集』は、現在国総研HPにおいてPDFファイルが無償公開しているのでダウンロードいただければ幸いです¹⁾。本事例集が、密集市街地の整備改善に取り組む地方公共団体、まちづくりコンサルタントを始めとする民間企業、NPO、住民組織等の皆様に参考にしていただけることを期待している。

詳細情報はこちら

- 1) 国総研資料第1167号『密集市街地におけるきめ細かな整備事例集』
<http://www.nilim.go.jp/lab/bcg/siryoutnn/tnn/167.htm>
- 2) 国総研記者発表資料「危険密集市街地の解消に向けて！～“アンコ”に焦点を当てた全国55の整備事例をまとめて公開～」
http://www.nilim.go.jp/lab/bcg/kisya/journal/kisya20210826_1.pdf