

密集市街地におけるきめ細かな整備事例集

概要版

目次

- 001 : 老朽木造建築物の個別更新に対する支援（東京都中野区不燃化特区）
- 002 : 避難路・避難場所周辺における不燃化建替えに対する支援（東京都杉並区杉並第六小学校周辺地区）
- 003 : 安全に買い物できる商店街形成に向け不燃化建替えに対する店舗等への
上乗せ支援（東京都北区十条銀座商店街通りなど）
- 004 : 延焼遮断帯形成に資する不燃化建替えの促進（東京都品川区戸越公園一
帯周辺地区など）
- 005 : 地域のニーズ等に応じた総合的な不燃化支援～身近なまちの防災施設整
備事業～（横浜市重点対策地域・対策地域）
- 006 : 不燃化建替え時の既存建物除却支援～密集市街地建物除却事業～（兵庫
県神戸市灘北西部地区など）
- 007 : 民間事業者による面的整備事業の中での個別建替え支援～防災街区整備
事業～（東京都品川区）
- 008 : 民間事業者による等価交換方式の共同建替え（東京都目黒区）
- 009 : 民間事業者による防災街区整備事業を活用した共同建替え（東京都品川
区中延二丁目旧同潤会地区）
- 010 : 防火改修と耐震性能向上をセットで行う改修への支援～防火・耐震化改
修促進助成事業～（東京都墨田区墨田地区など）

- 011 : 建替えによらない耐震改修とセットで行う防火改修への上乘せ支援 ～木造建物耐化推進事業～（東京都荒川区荒川・南千住地区など）
- 012 : 避難路確保や喉元建物の耐震改修への支援 ～細街路対策事業～（京都市京都市全域）
- 013 : 不動産事業者と工務店の連携による再建築不可物件の改修及び流通促進
- 014 : 再建築不可物件の賃貸収益物件化による改修及び流通促進
- 015 : 地区計画による防災性能向上と街並み保存 ～街並み誘導型地区計画～（東京都品川区戸越一丁目地区）
- 016 : 防災拠点形成に向けた地区計画による周辺での建物の規制・誘導 ～防災街区整備地区計画～（東京都中野区南台一・二丁目地区）
- 017 : 住民発意のまちづくり計画に基づく建替え支援 ～荒川区近隣まちづくり推進制度～（東京都荒川区）
- 018 : 新防火規制と形態規制緩和のセットによる建替え支援（東京都足立区中南部一帯地区）
- 019 : 特定建築物地区整備計画の区域内での用途別容積型の容積率緩和（足立区関原一丁目地区）
- 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（東京都足立区特定地域）

- 021 : 認定手続きによる容積率・道路斜線制限の緩和 ～街並み誘導型地区計画
～（横浜市鶴見瀬田・本町通地区）
- 022 : 街並みの保全に向けた三項道路指定と街並み誘導型地区計画の併用（京
都府京都市祇園町南側地区）
- 023 : 民間事業者を中心に進められた連担建築物設計制度活用（京都市岡崎天
王町）
- 024 : 防災まちづくりに対する取組へのパッケージ支援 ～密集市街地・細街路
における防災まちづくり推進制度～（京都市密集市街地）
- 025 : 不燃化建替えに対する建蔽率の緩和（大阪府大阪市全域）
- 026 : 横丁の復興・再生と防災性向上に向けた取組 ～連担建築物設計制度～
（大阪府大阪市法善寺横丁地区）
- 027 : 住民発意のまちづくりルールによる建替え基準等の緩和 ～近隣住環境計
画～（兵庫県神戸市長田区駒ヶ林町1丁目南部地区など）
- 028 : 連担建築物設計制度を活用した路地の再生（京都府京都市若松町）
- 029 : 老朽建築物除却の負担軽減に向けた支援（東京都不燃化推進特定整備地
区）
- 030 : 行政への老朽建築物の寄付による権利者負担なしの建物の解体除却 ～不燃化
特区危険老朽木造住宅除却事業～（東京都荒川区荒川・南千住地区な
ど）

- 031 : 空地や避難路確保を目的とする建物除却支援 ～防災まちづくり推進事業
～（京都市密集市街地を含む旧市街地の範囲）
- 032 : 優先道路に定めた道路沿道の老朽建築物の除却支援（大阪府寝屋川市萱
島東地区など）
- 033 : 建替えの有無に関わらない木造集合住宅の除却支援（大阪府寝屋川市萱
島東地区など）
- 034 : 敷地の寄付に対する既存建物の除却支援 ～密集市街地防災まちづくり寄
付受け事業～（兵庫県神戸市灘北西部地区など）
- 035 : 空き地の借受けによる「まちなか防災空地」の整備 ～まちなか防災空地
整備事業～（兵庫県神戸市灘北西部地区など）
- 036 : 老朽建物の寄付除却と跡地の自治会等による管理 ～老朽危険空き家対策
事業～（長崎県長崎市全域）
- 037 : 地区計画による壁面後退への後退面積に応じた支援 ～防災街区整備地区
計画～（目黒区原町一丁目・洗足一丁目地区）
- 038 : 地区計画による壁面後退への接道長に応じた支援 ～防災街区整備地区計
画～（東京都大田区大森中地区）
- 039 : 用地の寄付を基本とする地域の実状に応じた通路整備 ～車みち整備事業
～（長崎県長崎市斜面地市街地）
- 040 : 底地の買取による権利調整と接道条件の改善

- 041 : 等価交換等による住まいの共同化と空地の確保への支援 ~住まいの共同化と安心建替え支援~ (東京都台東区全域)
- 042 : 狭小地改善及び同居等を推進する隣地等の取得に対する支援 (三重県密集市街地整備基本方針による区域)
- 043 : 自己所有地における街区再編と老朽建物の建替え (大阪府豊中市豊南町地区)
- 044 : 敷地の集約を促す隣接地取得に対する支援 (大阪府大東市全域)
- 045 : 安全な避難のための防災ベンチ等の設置や防災訓練 (アクアサポート) (東京都墨田区京島周辺地区、鐘ヶ淵周辺地区)
- 046 : 地域防災力向上に向けた河川や地下水を利用する永久水利施設の整備 (東京都荒川区密集市街地等)
- 047 : 自治会管理の初期消火器具設置に対する支援 (神奈川県横浜市)
- 048 : 地域主体による空地の活用とネットワーク化 (東京都墨田区一寺言問地区)
- 049 : 地区防災計画の作成をきっかけとした地域防災力向上の取組 (東京都国分寺市高木地区)
- 050 : 市民のアイデアコンテストによる地域課題改善の推進 ~ヨコハマ市民まち普請事業~ (横浜市西戸部地区等)

- 051 : 空き家のコミュニティカフェ改修による地域交流拠点形成（兵庫県神戸市駒ヶ林）
- 052 : まちづくり協議会による燃えない壊れないまちづくり（東京都墨田区）
- 053 : 地域で行う継続的・自律的な防災まちづくりの取組（京都府京都市六原地区）
- 054 : まちづくりコンシェルジュによるすまいるなんでも相談（東京都墨田区京島周辺地区、鐘ヶ淵周辺地区）
- 055 : 再建築不可物件の買取再販による不動産流通

<p>密集市街地改善の阻害要因</p> <p>◎Ⅳ 個別更新困難な人が多い</p>	<p>密集市街地の改善手法</p> <p>◎安全な市街地空間形成 A-1-1 不燃化建替え促進</p>								
<p>特徴</p> <p>個人、法人を対象に、老朽木造建築物の不燃化建築物への建替えを支援。</p>									
<p>概要</p> <p>■補助内容（一部） 【不燃化特区】 ①老朽建築物の建替え 一壁、これに代わる柱から隣地境界線までの距離が50cm以上 ・補助 一解体除却・整地費 一解体除却・整地費 一建築設計・工事管理費 ②老朽建築物の除却費用 ・補助 一解体除却・整地費 ③老朽建築物除却後の土地管理の補助 ・補助 一有料駐車場など土地が収益事業に使用されていないこと 一自動車、自動二輪車や可燃延焼のおそれのあるものが保管されていないこと 【都市防災不燃化促進事業】 ①耐火建築物の建築 一階を除く階数が2以上、高さが7m以上の耐火建築物 一敷地面積が40㎡以上。但し、新たに分割する場合は60㎡以上 一延床面積は、自己が居住する場合は60㎡、それ以外の場合は100㎡以上等 ②老朽建築物の除却 一昭和56年5月31日以前に建築に着手したものであること 一老朽建築物の除却に要する費用 一限度額と解体除却費の実費のどちらか低い方の額 ③その他補助（反住居費、動産移転費、移転雑費）</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>【不燃化特区】 ・不燃領域率の向上 ・面的な建物更新による広域避難場所への避難時間確保 ※接道不良敷地においては建替え更新をすることができないため、別途検討が必要</p>									
<p>【都市防災不燃化促進事業】 ・不燃領域率の向上 ・延焼遮断や避難経路と広域避難場所の安全性の確保</p>									
<p>対象地区と地区の概要</p> <p>地区名 ①弥生町三丁目周辺地区 ②大和町地区</p> <p>地区の概要 ①面積：21.3ha ②面積：67.5ha</p>									
<p>事業等の概要・実績</p> <table border="1"> <tr> <td>事業期間</td> <td>平成25～令和3年度</td> <td>根拠法</td> <td>大和町地区</td> </tr> <tr> <td>事業費</td> <td>約535百万円 (累計)</td> <td>適用事業 ・制度</td> <td>3百万円 7百万円 55百万円 69百万円 100百万円 138百万円</td> </tr> </table> <p>（決算ベース（建替え促進のみ）） 弥生町三丁目周辺地区</p> <p>実績 平成26年度：7百万円 平成27年度：19百万円 平成28年度：22百万円 平成29年度：52百万円 平成30年度：26百万円 平成31年度：37百万円</p> <p>・東京都不燃化推進特定整備事業、同補助金交付要綱 ・東京都防災密集地域総合整備事業、同制度要綱 ・中野区建築物不燃化促進助成条例</p>		事業期間	平成25～令和3年度	根拠法	大和町地区	事業費	約535百万円 (累計)	適用事業 ・制度	3百万円 7百万円 55百万円 69百万円 100百万円 138百万円
事業期間	平成25～令和3年度	根拠法	大和町地区						
事業費	約535百万円 (累計)	適用事業 ・制度	3百万円 7百万円 55百万円 69百万円 100百万円 138百万円						
<p>取組の背景・経緯</p> <p>・地震発生時の大規模な市街地火災や都市機能低下を防ぐため、重点的・集中的に改善を図る地区を指定し、都と区が連携して不燃化を強力に推進して「燃え広がらない・燃えない」まちづくりを進める。</p>									
<p>工夫点・成功要因</p> <p>・個々の木造建築物の更新に伴う権利者の負担が軽減されることにより、建築物更新が誘導され、建物倒壊や火災延焼などの災害発生時の被害拡大を抑制することが可能となる。 ・まちづくりニューズなどの住民への制度の周知活動をした。</p>									
<p>取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件</p> <p>・戸建住宅の個別更新の費用負担を軽減し、更新の誘導促進を図るため、以下の費用に対して補助を行うことが考えられる ①老朽木造建築物除却に係る費用への補助 ②老朽木造建築物除却後の固定資産税・都市計画税の減免 ③新築工事に係る費用への補助等</p>									

避難路・避難場所周辺における不燃化建替えに対する支援

杉並区

密集市街地改善の阻害要因

- ◎Ⅳ 個別更新困難な人が多い
- Ⅰ 接道不良の敷地が多い

密集市街地の改善手法

- ◎安全な市街地空間形成
A-1-1 不燃化建替え促進

特徴

震災救援所や不燃化特区等において、耐火性能の高い建築物へ建て替える際に助成を実施。

概要

- **交付対象範囲（一部）**
 - ・震災救援所の敷地境界線から10m以内にかかかる敷地
 - ・区が指定する緊急道路障害物除去路線の道路境界線から10m以内にかかかる敷地

- **交付建築物（一部）**
 - ・対象床面積が25㎡以上であり、当該建築工事費が500万円以上

■助成金額の基準

- ① **耐火建築物等**
対象：全ての対象区域
助成額：定額250万円
その他：法令等により耐火建築物等とする場合は助成対象外
- ② **準耐火建築物等**
対象1：震災救援所周辺区域、緊急道路障害物除去路線周辺区域、拡大対象地域
助成額：定額100万円
その他：準耐火建築物等とする場合は助成対象外
- 対象2：阿佐谷南・高円寺南地区、不燃化特区
助成額：最大100万円
その他：新築建築物の延床面積1㎡あたりの単価（15,000円）

建築物不燃化助成の手引き

～燃えにくいまちづくりを進めます～

※区では、建築物の不燃化促進、防災・防犯の観点から、助成対象となる建築物の範囲を拡大し、助成額を増やすことにより、より多くの建築物が不燃化されることを目指しています。また、令和4年4月1日より、対象となる建築物の範囲をさらに拡大し、助成額を増やすことにより、より多くの建築物が不燃化されることを目指しています。

助成制度実施期間：平成26年4月1日から令和4年3月31日まで

対象建築物	助成対象区域	助成金額
耐火・準耐火建築物等	全ての対象区域	定額 250万円
準耐火建築物等	震災救援所周辺区域、緊急道路障害物除去路線周辺区域、拡大対象地域	定額 100万円
準耐火建築物等	阿佐谷南・高円寺南地区、不燃化特区	最大 100万円

※助成対象となる建築物の範囲を拡大し、助成額を増やすことにより、より多くの建築物が不燃化されることを目指しています。

※助成対象となる建築物の範囲を拡大し、助成額を増やすことにより、より多くの建築物が不燃化されることを目指しています。

助成事業の案内
(出典) 杉並区提供資料

対象地区と地区の概要

地区名	①杉並第六小学校周辺地区全域 ②方南一丁目地区全域
地区の概要	①面積：約46.7ha ・木造建築物が密集、狭道路が多い、住民一人当たりの公園面積が少ないなど、防災面や居住環境面で問題を抱えている地域。 ②面積：約33.6ha ・行き止まりや緊急車両等の通行に支障となる幅員4m未満の狭あい道路が多い地域。

事業等の概要・実績

事業期間	平成24年度～令和3年度（予定）	根拠法 適用事業・制度	・建築物不燃化助成要綱
事業費	約9,873千円（累計）		
実績	・令和元年度末時点：95件（うち特区内実績：38件）		

取組の背景・経緯

・東日本大震災を教訓に災害時の避難路の確保や迅速な消火・救援・救助活動のために、都が管理する緊急輸送道路への対応に合わせて、区指定する緊急障害物除去路線（啓開道路）と震災救援所周辺の耐震化・不燃化が極めて重要となることの考え方に基づき、不燃化された建築物への建替えを促進するために、期間を区切って区単独の不燃化の助成制度を創設、運用を行うこととした。

工夫点・成功要因

- ・平成28年度からは特区制度との併用を可能にし、更なる不燃化の促進を図っている。
- ・対象エリアへの広報活動等により利用実績は年々増加している。

取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件

- ・建築基準法の改正に伴う、防火・準防火地域における延焼防止性能の高い建築物の建蔽率の緩和を考慮した、助成要件の再検討が課題といえる。

密集市街地改善の阻害要因

◎IV 個別更新困難な人が多い

密集市街地の改善手法

◎安全な市街地空間形成
A-1-1 不燃化建替え促進

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容

・十条地区では、上十条3丁目及び4丁目以外の事業区域で密集が解消していない中で、不燃化建築物への建替えによる耐火率等への寄与と商店街の維持に貢献している。

特徴

不燃化建替えに対する支援のうち、店舗等の建替えを対象に加算助成を実施。不燃化を目指すとともに、商店街の店舗の継続を推進

概要

・店舗等の建替えをする場合に「不燃化建替え助成」に加算する。

■交付対象範囲

・十条銀座商店街通り、十条富士見銀座商店街通り、十条銀座西通り、演芸場通りなどの沿道20mの区域

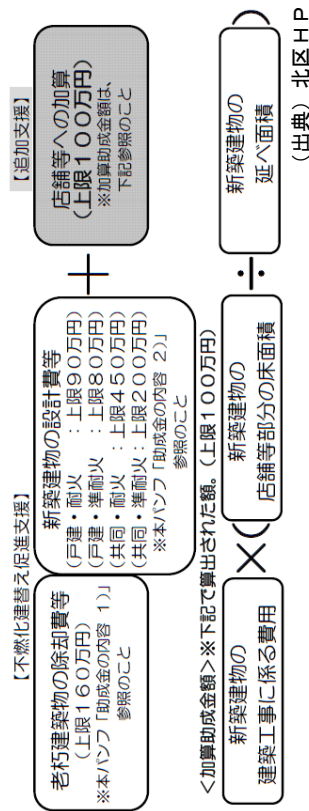
■加算助成対象の建築物

・以下に掲げる要件をすべて満たす建築物（一部抜粋）

- 従後の建築物が耐火建築物等又は準耐火建築物等であること。
- 敷地が6.5㎡以上であること。
- 従前の建築物が店舗であり、防災上、火災の可能性が高い（火気を使用している）建築物であること。
- 従後の建築物に店舗等を含む建築物であること。等

■助成金額

- ・通常の助成金額の他、以下の額が加算される。
- 従後の（新築する）建築物の建築工事に係る費用に、店舗等部分に係る床面積を従後の建築物の延べ面積で除した数値を乗じた額。
- 100万円を上限とする。



対象地区と地区の概要

地区名

- ・十条銀座商店街通り、十条富士見銀座商店街通り、
- ・十条銀座西通り、演芸場通り 等

地区の概要

- ・昭和初期に東京郊外で屈指の商店街となる一方、周辺では無秩序に木造住宅が建ち並び、戦災焼失を逃れたことから木造密集地域となっている。

事業等の概要・実績

事業期間	平成27年度～令和7年度	根拠法	・東京都不燃化推進特定整備事業、同補助金交付要綱
事業費	約200万円（年間予算）	適用事業・制度	
実績	2件		

取組の背景・経緯

・不燃化推進特定整備地区整備プログラムに基づき、にぎわいの拠点に相応しい十条駅周辺の整備を行うとともに、地区全体における不燃化促進、建替えを促進するため、店舗等への上乗せ加算を開始した。

工夫点・成功要因

・助成申請件数増加を目的として、制度周知方法を再検討するべく、助成制度利用者にアンケート調査を実施。

取組の継続や他地区への活用可能性・課題・条件

・助成金申請件数の増加に向けた取組が課題

004 延焼遮断帯形成に資する不燃化建替えの促進 品川区

品川市街地改善の阻害要因	品川市街地の改善手法
QIV 個別更新困難な人が多い	◎安全な市街地空間形成 A-1-1 不燃化建替え促進

特徴
 広域避難場所、避難路、延焼遮断帯等の周辺において建築物の不燃化を促進することにより大規模な延焼の遮断・遅延を図るもので、個人だけでなく法人も支援の対象としている。

概要

- **事業の概要**
 - 不燃化促進区域内で準耐火・耐火建築物以外の木造建築物を除却する建物所有者に除却費の一部を、不燃化促進区域内で耐火建築物を建てる者、不燃化促進重点区域内で準耐火建築物を建てる者に建築費の一部を助成する。
- **助成対象者**
 個人、中小企業者、公益法人、その他区長が特に必要と認める者
- **主な支援内容**
 - ① 除却助成
 - 1,300万円を限度額として、次のうちいずれか低い額を助成。
 - A. 現在の建物の床面積1㎡につき26,000円を乗じて得た額
 - イ. 実際にかかった除却費
 - ② 建築助成
 - 耐火建築物、準耐火建築物を整備する際に、建物構造及び床面積に応じた額を助成。



整備前



整備後

(出典) 東京都HP

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容

- 助成の実施により一定高さ（7m）以上の耐火建築物への建替えが促進され、避難路の安全性確保と延焼遮断帯の形成が可能となる。
- 個人に限らず法人も支援対象となるため、幹線道路沿道など住宅以外の土地利用がなされている地区に対しても有効な支援ができる。

対象地区と地区の概要

地区名	戸越公園一帯周辺地区、補助26号線その2地区、滝王子通り地区、補助29号線地区、補助29号線その2地区、補助28号線地区
地区の概要	不燃化特区であり、老朽木造住宅なども多く残る地区となっている。

事業等の概要・実績

事業期間	昭和62年～	根拠法	・東京都不燃化推進特定整備事業、同補助金交付要綱
事業費	—	適用事業・制度	

取組の背景・経緯

- 広域避難場所、避難路、延焼遮断帯等の周辺において建築物の不燃化を促進することにより、大規模な地震等に伴い発生する火災に対して、住民の避難の安全性の確保と市街地における大規模な延焼の遮断・遅延を図ることを目的として導入。

工夫点・成功要因

- 建替えを計画する場合には、権利者の問題に答えるよう、建替え相談や建築アドバイザーを実施している。
- ヒアリングと現地調査において相談者と品川区と一級建築士の3者で敷地の形状や希望を確認し、希望や建築条件に基づき図面、資金計画等を作成、資金計画等もアドバイザーしている。

取組の継続や他地区への採用可能性・課題・条件

- 延焼遮断帯を形成すべき道路の沿道などにおいて展開が考えられる。

密集市街地改善の阻害要因

- ◎ I 接道不良の敷地が多い
- ◎ IV 個別更新困難な人が多い

密集市街地の改善手法

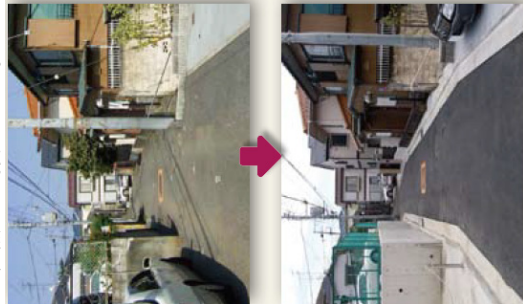
- ◎安全な市街地空間形成
A-1-1 不燃化推進促進、A-1-2 防災
耐火改修への支援、B-2 細街路の整備
- ◎地域防災力の向上
E-1 防火消防設備の整備、E-2 コ
ミュニティカ・地域防災力の向上
- ◎地域防災力の向上
E-3 住民等の意識醸成

特徴

- ・「いえ・みち・まち改善事業」として行っていた防災まちづくり施策を拡充し、建物の不燃化、防災施設整備を促進し対象地域の優先順位に応じて推進。

概要

- ・「燃えにくいまち・燃え広がらないまち」の実現を図るため、焼失火災危険度の高い「重点対策地域（不燃化推進地域）」、「対策地域」などを対象に、優先順位を付けた上で総合的な不燃化支援を実施。支援メニューは次の通り。
 - 建築物不燃化推進事業補助
 - 木造建築物安全相談事業
：建物の耐震性・耐火性等調査、建替え時の改修費用算定等
 - 木造建築物不燃化・耐震改修事業
：不燃化改修、耐震改修を同時の行う際に工事費の一部を補助等
 - 身近なまちの防災施設整備事業補助
：避難経路、防災広場、防災設備：防災倉庫等の設置
 - 狭あい道路拡幅整備等
：防災まちづくりプランに基づく、地域の活動支援、狭あい道路の拡幅整備、防災広場・公園整備等
- 狭隘道路拡幅整備の事例
(典) いえ・まち・みち改善事業リーフレット



解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容

- ・事業中であり、明確な改善内容などは今後の進展による

対象地区と地区の概要

地区名	重点対策地域・対策地域
地区の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・横浜市地震被害想定をもとに、50m四方の焼失棟数5棟以上を対象地域とし、特に被害が大きい地域を重点対策地域、その他の対象地域を対策地域に指定。

事業等の概要・実績

事業期間	H26年～R4年	根拠法 適用事業・ 制度	・横浜市建築物不燃化推進事業、同補助金交付要綱等
事業費	約8億円 (R2年度予算)		
実績	<ul style="list-style-type: none"> ■建築物不燃化推進事業：年間300件程度 ■身近なまちの防災施設整備事業補助：行止止まり改善7件、安全対策2件、まちの防災広場1件、防災設備40件。 		

取組の背景・経緯

- ・「地震防災戦略における地震火災対策方針」を受け、延焼性の高い地域の「燃えにくいまち・燃え広がらないまち」の実現を目的に従来の「いえ・みち・まち改善事業」を拡充。

工夫点・成功要因

- ・重点対策地域は高低差があり、延焼遮断帯の形成が困難なため、新たな防火規制と建替え促進の不燃化補助を中心に、まちの不燃化を推進。

取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件

- 建築物不燃化推進事業補助
 - ・接道等により建替え困難な地域など、不燃化の進捗に差がみられる。
 - ・空き家は所有者の特定が困難であり、広報活動の際など空家対策の部署との連携が必要。
- 狭あい道路拡幅整備
 - ・住民との協働による修復型まちづくりとして実施しており、協議等に時間を要する。
 - ・使用許諾による狭あい道路拡幅整備のため、交差点間すべてを拡幅することは困難。
- 身近なまちの防災施設整備事業補助
 - ・土地の賃借契約の期間などの要件が厳しく、実績が少ない。
- 対象地域の優先順位を考慮しながらパッケージで展開していくと効果が高いと考えられる。

密集市街地改善の阻害要因

- ◎Ⅳ 個別更新困難な人が多い
- ◎Ⅴ 空き家が多い
- Ⅶ 市場性が低い

密集市街地の改善効果

- ◎安全な市街地空間形成
A-1-1 不燃化建替え促進
- 安全な市街地空間形成
B-1 老朽建物の除却促進

特徴

老朽建築物の除却に係る費用への補助制度。除却後の敷地に建築する場合には準耐火建築物以上とすることを要件とし、建築物の不燃化を促進。

概要

- ・老朽建築物を除却する場合に費用の一部を補助する。
- ・除却後に建築する場合には、準耐火建築物以上の耐火性能を持つ建築物とする（所有者全員から10年間の誓約を得る）ことが要件となる。
- ・除却後の住宅の建築にあたっては、不燃化促進事業（上限100万円）と組み合わせることができ、所有者の費用負担は小さくなる。

■主な要件

- ・昭和56年5月31日以前に着工された木造住宅であること。
- ・除却後に建築する場合は、準耐火建築物以上の耐火性能をもつ建築物とすること。
- ・土地所有者全員から誓約が得られていること。
- ・建物所有者全員から同意が得られていること。
- 補助内容及び補助金額
- ・老朽住宅の除却に係る費用2/3（上限 戸建て：128万円、集合住宅：256万円）



従前



従後

（出典）
神戸市提供
資料

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容

- ・老朽木造建築物の除却によりまちの防災性の向上を図っている。除却後、建築を行わない場合も、延焼や倒壊による道路閉塞の原因となる老朽木造住宅が減少することにより、まちの防災性の向上につながる。

対象地区と地区の概要

地区名	①灘西北部地区②兵庫北部地区③長田南部地区④東垂水地区（いずれも危険密集市街地とその周辺）
地区の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・①局所的に狭小な未接道敷地が集積し、空き店舗も多い。 ・②都市基盤施設が未整備で狭小宅地や長屋が多い。 ・③未接道敷地が集積し、東には空き店舗が多い。 ・④狭小宅地が集積し、建替えが困難な場所が多い

事業等の概要・実績

事業期間	平成28年～	根拠法	・住宅市街地総合整備事業、同制度要綱
事業費	約350万円/年	適用事業・制度	・神戸市密集市街地建物除却事業、同補助金交付要綱
実績	・年間約30件。うち集合住宅は5～6件、戸建住宅が大半。		

取組の背景・経緯

- ・「密集市街地再生方針」に基づき、密集市街地再生優先地区において、燃え広がりにくいまちづくりを推進している。
- ・本制度は、平成27年度まで耐震化促進を目的とし、老朽建築物の除却費用の1/4を補助していたが、十分な実績は得られなかった。
- ・平成28年度より、豊中市・横浜市等を参考に、対象地域を密集市街地に限定して補助率を2/3に上げる現行制度へと変更した。

工夫点・成功要因

- ・当事業は、神戸市の外郭団体「すまいるネット」が窓口となっている。
- ・すまいるネットは業者と市民の双方に情報を届ける仕組みである。登録業者に対し事業を説明することで、業者を通じて市民へも情報が届く。当事業は宅建業者と共催の空家活用の相談窓口でも紹介している。
- ・令和元年度から、住宅だけでなく、昭和56年以前に着工された木造建築物全てを補助対象とする見直しを実施。

取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件

- ・土地・建物の登記名義人の同意が必要だが、死亡等により相続関係の整理が必要な場合がある。今後、相続関係を追えない物件の発生が懸念される。

密集市街地改善の阻害要因

- ◎ I 接道不良の敷地が多い
- II 狭小敷地が多い

密集市街地の改善手法

- ◎ 安全な市街地空間形成
A-1-1 不燃化建替え促進

特徴

面的な整備事業（防災街区整備事業）地区中での無接道敷地など条件不利敷地の改善により個別建替えの支援を行っている。

概要

- 建替えによる防災性能の向上（建て替え相談会）
 - ・ 地区内で建て替え相談会を実施することで、不燃化特区制度を周知するとともに、気軽に建替えの相談ができる機会を提供している。
- 道路条件等の建替え困難要因への対応
 - ・ 道路条件等による建替え困難地の相談に対しては、隣接住民との交渉等、課題解決の為に行動を積極的に行っている。
- 単独での実施とあわせて共同化に向けた支援
 - ・ 共同化を行う系列会社とも連携して、単独での建替えと合わせて共同化についての支援も行っている。
- モデルハウスとしての街かどヘーベルハウスの実施
 - ・ 受注した竣工物件を公開する「街かどヘーベルハウス」の取組を展開することでモデルハウスとしての機能を果たしている。



従前



従後

（出典）旭化成ホームズ株式会社提供資料

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容

- ・ 面的整備事業の地区内での条件不利敷地に対応することで建替えが促進された。

事業等の概要・実績

事業期間	—	根拠法 適用事業・制度	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防災街区整備事業、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律 ・ 品川区防災街区整備事業補助金交付要綱
事業費	—		
実績	平成29年：19件、平成30年：29件、令和元年：44件 ・ 道路条件整理や隣接地購入の調整等を実施した例もある。		

取組の背景・経緯

- ・ 不燃化特区内の、所有者の防災性への認識の高さから、事業主体の商品特性和所有者ニーズがマッチしやすいのではと考え、地域に出張し営業活動を実施した。
- ・ 相談会を通じ、所有者と直接面談する機会を増やした。そこで不燃化特区支援制度の説明を行い、制度手続きのサポートの活動へと展開。

工夫点・成功要因

- ・ 所有者の防災性への意識が高く、事業者が提供することが事業の拡大につながっている。
- ・ 建替え困難地を購入して保有するという事業モデルではなく、建替え時の課題解決に向けた調整を行うものであるため相談会の実施が重要である。
- ・ 国土強靱化貢献団体認証は信頼感を得るために重要であり、複数の事業者が集まって相談会を実施することで行政からの認証を受けるケースもある。

取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件

- ・ 同様の市街地条件であれば他地区での展開の可能性も考えられる。

密集市街地改善の阻害要因	
◎Ⅰ 接道不良の敷地が多い	◎Ⅱ 接道不良の敷地が多い ◎Ⅲ 権利関係が複雑
◎Ⅱ 接道不良の敷地が多い	
◎Ⅲ 権利関係が複雑	

密集市街地の改善手法	
◎安全な市街地空間形成 A-1-1 不燃化建替え促進	

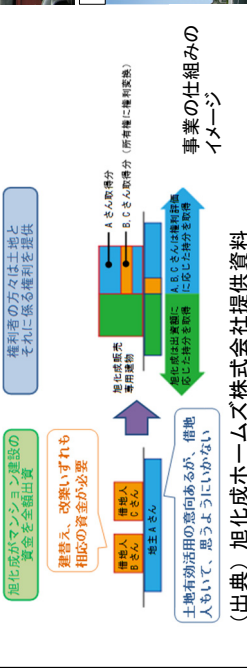
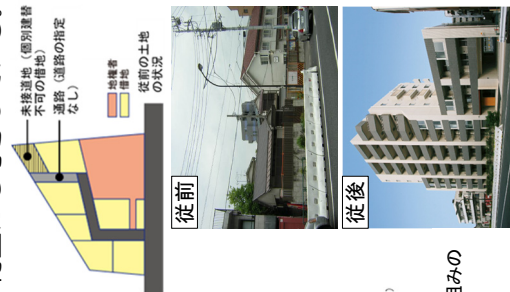
対象地区と地区の概要	
地区名	目黒区目黒本町三丁目
地区の概要	・補助46号線の整備に伴い、市街地の更新・不燃化が進んでいる地区

特徴
アンコだけでは条件が不利な土地をガワと一体化することにより容積など土地の条件を向上させた上で、等価交換により自己資金なしに共同建替えを行っている。

事業等の概要・実績			
事業期間	平成16～19年	根拠法	適用事業・制度
事業費	—		—
実績	これまでに130件を超える等価交換によるマンション建設を実施している。		

概要

- ガワとアンコの等価交換による共同化
 - ・隣接する複数の宅地を共同化し、マンションを建設。権利者が土地を提供し事業主体が建物資金を出資、権利者は出資比率によりマンションの床を取得、事業主体は取得した床を分譲することで事業費を回収。
 - ・マンションを建設し事業費を回収するには、道路に面し、容積率の高いガワの宅地を取り込む必要があるが、ガワとアンコの敷地を共同化することにより、ガワが厚くなり密集市街地の再生にも寄与している。
- 取組事例
 - ・地権者1名、借地権者8名の土地で、無接道敷地が含まれていた。
 - ・説明会や個別説明などを繰り返し、各権利者の合意の上で、土地を共同化し、マンションを建設。
 - ・各権利者は自ら資金を用意することなく、区分所有により床を取得できた。



(出典) 旭化成ホームズ株式会社提供資料

取組の背景・経緯
・事業主体が密集市街地の権利者から土地の有効活用について相談を受けたことをきっかけに等価交換による共同化を始めた。

工夫点・成功要因
・ガワとアンコ部分の更新を一体的に行うことで事業性を確保しつつ、密集市街地など地区の抱える課題を解決している。
・接道条件や前面道路幅員制限等により低容積となっているアンコ部分の宅地を、幹線道路などに面する隣接宅地と共同化する。
・目黒区から積極的なサポートを受けた。

取組の継続や他地区への採用可能性・課題・条件
・一定の容積率を確保するためには、ガワを取り込みが必要となり、アンコの宅地だけで共同化を行うことは採算性の面から難しい。
・権利関係が複雑な場合や戸建住宅への意向が強い人がいる場合、合意形成が難航したり不整形な敷地での事業化になる場合がある。
・採用可能性が高い地区
○マンション需要があり、共同化による容積アップが見込まれる地区
○借地などがまとまっている地区
○権利者をまとめるリーダー的な人がいる地区
○個別建替えが困難な地区（共同化に賛成しやすい）

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容
・木造旧震建物の共同化により狭小敷地、未接道敷地、底地・借地の複雑な権利関係の解消につながった。

密集市街地改善の阻害要因

- ◎ I 接道不良の敷地が多い
- ◎ III 権利関係が複雑
- ◎ IV 個別建替え困難な人が多い
- II 狭小敷地が多い

密集市街地の改善手法

- ◎安全な市街地空間形成
A-1-1 不燃化建替え促進
- ◎地域防災力の向上
E-1 防火消防設備の整備

特徴

無接道による単独建替え困難地を含め、面的な整備事業（防災街区整備事業）により条件不利敷地の改善を実施している。

概要

- 防災街区整備事業
 - ・敷地面積：約5700㎡
 - ・建築面積：約2770㎡
 - ・容積対象面積：約13660㎡
 - ・建蔽率：約48%/70%
 - ・容積率：約239.8%/240%
 - ・構造：鉄筋コンクリート造
 - ・階数 地下1階 地上13階
 - ・住宅戸数：195戸

（出典）
旭化成不動産レジデンス
株式会社提供資料



解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容

- ・木造旧耐震建物の密集、土地の細分化、狭隘道路の存在、それに伴う未接道敷地の存在
- ⇒単独での建替えが困難であり、市街地の更新が進まなかったが、共同化により建替えに成功
- ・公園の整備により防災性の向上と緑化率の確保に成功
- ・品川区と「災害時における帰宅困難者の受け入れ等に関する協定」を締結

⇒区の防災備蓄倉庫、かまどベンチなどの防災対策設備を設置
⇒地域防災拠点として重要な役割を担う

従前



従後



（出典）
旭化成不動産レジデンス株式会社
提供資料

対象地区と地区の概要

地区名	中延二丁目旧同潤会地区
地区の概要	・旧同潤会により関東大震災の復興住宅として整備された長屋を含む木造住宅が密集するエリア

事業等の概要・実績

事業期間	平成26～31年	根拠法 適用事業・制度
事業費	—	
実績	・防災街区整備事業としての実績は1件。	

取組の背景・経緯

- ・地区内は、道路条件等も厳しく単独での建替えでは、生活の再建が困難な土地が集中していた。
- ・140名に及ぶ権利者の合意形成が事業進捗の弊害となっていたため、前例のない合意形成支援業務に特化した提案型コンパを区が実施。事業主体が初期から一貫した窓口で区と協働を行うことで権利者と深い信頼関係が構築され、短期間の事業実現に繋がった。

工夫点・成功要因

- ・事業主体の組合への人的・資金的（立替金）サポートにより総合力を持って事業進捗に当たった。
- ・防災道路等の公開空地の整備。防災施設（かまどベンチ、防災井戸、簡易トイレ）の整備。帰宅困難者を受け入れる集会所、防災備蓄倉庫を整備し管理組合との協定により将来の運営主体も確保。地区内に街頭消火器を5か所設置し、地域の防災性向上にも貢献した。

取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件

- ・当地区は防災街区整備事業の手法を利用した代表的な例となり、今後当手法を他地区へ継続展開する事が期待される。
- ・ハード面では、耐火構造のマンションの建設、公園の新設および道路の整備により、当街区を含む地区の安全性の向上が持続的に担保された。ソフト面では、セミナーを開催し防災意識啓発・向上また、新たなコミュニティ形成にも寄与している。
- ・住居系用途地域では、日影規制等による規制への配慮が必要

密集市街地改善の阻害要因 ◎Ⅳ 個別更新困難な人が多い ○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	密集市街地の改善手法 ◎安全な市街地空間形成 A-1-2 防火改修促進
特徴 ・防火性能強化を中心とする建物改修に対する支援制度であるが、耐震改修を行う場合などに加算措置を行っている（耐震性能向上に対する要件は定められていない）。	
概要 ・老朽木造建築物の防火性能と耐震性能を同時に向上させることを目的に、防火・耐震化改修に助成を行っている。 ・補助対象は主として外壁などの防火性能向上だが、耐震性能向上に対する要件は定められていない。 ・別途「木造住宅耐震改修助成事業」があり、大半の人が同助成も併用。	
■助成対象者 (1) 個人 (2) 中小企業者 (3) 公益社団法人・財団法人等 ■助成対象建築物 ・防火・耐震性能を向上させる改修工事を行う昭和56年5月31日以前に建築された老朽木造建築物 ■助成対象工事 ・外壁屋外側の防火・耐震化改修 ・外壁屋内側の防火・耐震化改修 ・開口部の防火・耐震化改修 ・軒裏の防火・耐震化改修 ■基本助成額 ・100万円（※限度額を100万円とし、かつ工事費内） ■加算助成 （最大200万円の助成が可能） ・特定区域加算：特定区域内での防火・耐震改修 30万円 ・耐震改修加算：住宅以外の耐震改修 40万円 ・協議加算：特定区域内での協議改修 30万円	



防火・耐震化改修の様子
（出典）墨田区HP

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容 ・建物の改修にあたって防火性能の向上と合わせて耐震性も向上させることで、安全な建物への更新へとつながっている。													
対象地区と地区の概要 地区名 避難地、避難路、防災活動拠点 ・墨田一丁目～五丁目、八広一丁目～六丁目、京島一丁目～三丁目、文花三丁目、押上二・三丁目、向島四・五丁目、東向島一丁目～六丁目 地区の概要 ・老朽木造住宅地域で、特にアソコ部分で密集している。													
事業等の概要・実績 <table border="1"> <tr> <td data-bbox="580 949 639 1108">事業期間</td> <td data-bbox="580 712 639 949">平成24年12月～</td> <td data-bbox="580 501 639 712">根拠法</td> <td data-bbox="580 208 639 501">墨田区木造建築物防火・耐震化改修促進助成事業、同条例</td> </tr> <tr> <td data-bbox="639 949 746 1108">事業費</td> <td data-bbox="639 712 746 949">600万円（令和2年度予算）</td> <td data-bbox="639 501 746 712">適用事業・制度</td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="746 949 874 1108">実績</td> <td data-bbox="746 712 874 949"> ・平成24～26年度：0件 ・平成27年度：1件 ・平成28年度：2件 ・平成29年度：4件 ・平成30年度：5件（申請件数） </td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		事業期間	平成24年12月～	根拠法	墨田区木造建築物防火・耐震化改修促進助成事業、同条例	事業費	600万円（令和2年度予算）	適用事業・制度		実績	・平成24～26年度：0件 ・平成27年度：1件 ・平成28年度：2件 ・平成29年度：4件 ・平成30年度：5件（申請件数）		
事業期間	平成24年12月～	根拠法	墨田区木造建築物防火・耐震化改修促進助成事業、同条例										
事業費	600万円（令和2年度予算）	適用事業・制度											
実績	・平成24～26年度：0件 ・平成27年度：1件 ・平成28年度：2件 ・平成29年度：4件 ・平成30年度：5件（申請件数）												
取組の背景・経緯 ・昭和54年から不燃化促進事業を実施しており、平成27年に、街区のアソコ部分の防災性能向上推進を図るため、防火・耐震化改修促進助成事業の対象区域と事業の拡充を行った。													
工夫点・成功要因 ・防火改修と耐震改修への助成対象をセットにしたことで防火性と耐震性の両方を同時に向上させることにつながっている。 ・対象区域の拡大により、申請件数が増えつつある。													
取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件 ・危険性に対する認識が低い住民や対応は子世代に任せるといった意向を持っている高齢の住民が多く、事業に対して消極的な姿勢であるため改修の必要性についての意識啓発が課題である。													

密集市街地改善の阻害要因 ◎Ⅳ 個別更新困難な人が多い ○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	密集市街地の改善手法 ◎安全な市街地空間形成 A-1-2 防火改修促進									
特徴 耐震改修にあわせて防火補強を行う場合に、補助を上乗せすることで耐震と不燃化の促進を図る支援制度。										
概要 <ul style="list-style-type: none"> ・不燃化特区内で更なる不燃化・耐震化を進めるために、木造建物の防火及び耐震性能を向上させる防火耐震補強工事に対し、工事費用の一部について補助を行う事業であり、平成27年度より実施。 ・事業の対象地区は不燃化特区であるが、耐震補強のみを対象とする支援措置である「木造建物耐震化推進事業」については区内全域を対象。 										
■補助対象者 <ul style="list-style-type: none"> ・建物所有者（個人、中小企業者、公益法人） 										
■補助対象建物 <ul style="list-style-type: none"> ・昭和56年5月31日以前に建築された木造戸建住宅（貸家を含む）、町会事務所、診療所、賃貸アパートで、耐震性がないと判定された建物 										
■補助要件（防火及び耐震性向上させる防火耐震補強工事内容） <ul style="list-style-type: none"> ・構造評点1.0以上 ・開口部のうち延焼のおそれのある部分を防火設備とする ・外壁及び軒裏を準耐火構造とする 	■補助率 <ul style="list-style-type: none"> ・補助率は、9/10（補助限度額500万円）としている。木造建物耐震化推進事業は2/3（補助限度額100万円）であるが、不燃化改修は費用がかかるため補助率も上げている。 									
解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容 <ul style="list-style-type: none"> ・密集市街地内の木造戸建住宅など、建替えによる防災性能向上が望ましいが、住民負担を軽減しつつ、一定の安全性向上を図る点から、不燃化改修促進を進めている。 										
対象地区と地区の概要 <table border="1"> <tr> <td data-bbox="252 945 300 1102">地区名</td> <td data-bbox="252 206 300 945">荒川・南千住地区、町屋・尾久地区</td> </tr> <tr> <td data-bbox="306 945 379 1102">地区の概要</td> <td data-bbox="306 206 379 945"> <ul style="list-style-type: none"> ・6m未満の主要生活道路箇所が残り、公園等のオープンスペースの配置に偏りがあるなど防災上の問題を抱える。 </td> </tr> </table>		地区名	荒川・南千住地区、町屋・尾久地区	地区の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・6m未満の主要生活道路箇所が残り、公園等のオープンスペースの配置に偏りがあるなど防災上の問題を抱える。 					
地区名	荒川・南千住地区、町屋・尾久地区									
地区の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・6m未満の主要生活道路箇所が残り、公園等のオープンスペースの配置に偏りがあるなど防災上の問題を抱える。 									
事業等の概要・実績 <table border="1"> <tr> <td data-bbox="450 945 497 1102">事業期間</td> <td data-bbox="450 631 497 945">平成27年度～</td> <td data-bbox="450 206 497 622"> <ul style="list-style-type: none"> ・社会資本整備総合交付金制度 ・荒川区木造建物耐震化推進事業、同制度要綱 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="504 945 762 1102">事業費</td> <td data-bbox="504 631 762 945"> <ul style="list-style-type: none"> ・事業単体予算はなく、その他の木造建物の対策から拠出。 ・9/10の補助率の内訳は、国（社会資本総合交付金）11.5%、都（整備地域内耐震化促進事業）7.7/40、残りが区費。 </td> <td data-bbox="504 206 762 622"> 根拠法 適用事業・制度 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="769 945 810 1102">実績</td> <td colspan="2" data-bbox="769 206 810 945">令和2年度：1件</td> </tr> </table>		事業期間	平成27年度～	<ul style="list-style-type: none"> ・社会資本整備総合交付金制度 ・荒川区木造建物耐震化推進事業、同制度要綱 	事業費	<ul style="list-style-type: none"> ・事業単体予算はなく、その他の木造建物の対策から拠出。 ・9/10の補助率の内訳は、国（社会資本総合交付金）11.5%、都（整備地域内耐震化促進事業）7.7/40、残りが区費。 	根拠法 適用事業・制度	実績	令和2年度：1件	
事業期間	平成27年度～	<ul style="list-style-type: none"> ・社会資本整備総合交付金制度 ・荒川区木造建物耐震化推進事業、同制度要綱 								
事業費	<ul style="list-style-type: none"> ・事業単体予算はなく、その他の木造建物の対策から拠出。 ・9/10の補助率の内訳は、国（社会資本総合交付金）11.5%、都（整備地域内耐震化促進事業）7.7/40、残りが区費。 	根拠法 適用事業・制度								
実績	令和2年度：1件									
取組の背景・経緯 <ul style="list-style-type: none"> ・地域の不燃化、耐震性能向上のためには、本来は建替えが望ましいが、経済的理由などにより建替えができない住民もいることから、改修による一定の不燃化、耐震化を促進するため事業制度を立ち上げた。 										
工夫点・成功要因 <ul style="list-style-type: none"> ・一定の耐震、不燃化が図られるため、権利者にとっては建替えより負担は軽減され、地域にとっても安全性が確保された建物が増える。 										
取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件 <ul style="list-style-type: none"> ・不燃化の補助要件は外壁の準耐火構造化など工事費が大きくなり、補助率を上げて住民負担が増える。このことから建物所有者は耐震補強だけでも行いたいという結論に至ることがある。 ・木造住宅密集地においては隣家との間隔がほとんどないため、物理的に外壁の改修工事が困難であることも事業推進上の課題である。 ・補助金申請者の傾向として、耐震補強工事にプラスするものとして水回りのリフォーム等を選択する人が多く、外壁・屋根の不燃化改修は優先されにくい。これは各自自治体で共通と思われる。 										

密集市街地改善の阻害要因

- ◎Ⅰ 接道不良の敷地が多い
- ◎Ⅳ 個別更新困難な人が多い

密集市街地の改善手法

- ◎安全な市街地空間形成
A-1-2 防耐火改修促進
- ◎安全な市街地空間形成
B-2 細街路の整備

特徴

袋路等における避難安全性の向上を目的として、緊急避難路の確保や袋路始端部における建築物の耐震性・防火性の改善を図る事業。

概要

- ・袋路等において、「二方向避難が可能となるよう避難経路の確保」や、「袋路等始端部における耐震・防火改修」、「袋路始端部における障害物の除去や通路整備等」に対し、補助を行う。

■制度内容

1. 緊急避難経路整備事業
袋路等の奥から安全な避難経路を確保する工事に要する費用を補助。
【補助額】：上限30万円（全額補助）
【要件】：出入口構造が緊急時に容易に避難できる構造であること等
2. 袋路等始端部における耐震・防火改修事業
【補助額】
・入口部の建築物の耐震・防火改修工事：上限250万円（全額補助）
・入口トンネル部分の耐震・防火改修工事：上限150万円（全額補助）
・入口トンネル部分の除却工事：上限80万円（全額補助）
【対象】：昭和56年以前に建築された建築物又はトンネル部分
3. 袋路始端部整備事業
袋路等の避難安全性の向上を目的として、後退用地の舗装や通路内の工作物等の撤去等を行う場合に要する費用を補助。
【補助額】：上限50万円（全額補助）



改善事例（緊急避難路整備事業）

（出典）京都市提供資料

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容

- ・2方向への避難経路の確保、入口部分の建物の強化や避難上支障となる工作物の撤去など、袋路等の避難困難性の改善につながった。

事業等の概要・実績

事業期間	平成24年度～	根拠法	京都市細街路対策事業、同補助金交付等要綱
事業費	410万円/年 (令和3年度)	適用事業・制度	
実績	<ul style="list-style-type: none"> ・緊急避難路整備事業：29件 ・袋路等始端部における耐震・防火改修事業：14件 ・袋路始端部整備事業：8件（令和3年3月末時点） 		

取組の背景・経緯

- ・京都市には、幅員が4m未満の細街路が多く、特に行き止まり、幅の狭い道及び延長の長い道は災害時に大きな被害を受けるおそれがある。
- ・市内にはトンネル路地も多く、地震等の災害時に迅速な救助を行う障害となる危険性が特に高いことから、これら解消に向け支援を実施。

工夫点・成功要因

- ・本事業により袋路始端部の耐震・防火改修や袋路の二方向避難が可能になり、避難安全性向上と、波及的に周辺住民の防災意識が向上した。
- ・袋路解消が定量指標等の改善に結びつき、小さくとも事業成果を生むことで地域のモチベーション向上や、他施策の事業周知など波及的な効果が見られる。

取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件

- ・対象となる土地等の所有者が不明で事業が実施できない場合がある。
- ・緊急避難扉の設置については防犯面や管理上や管理上の問題から設置を断られるなど、合意形成が難しい場合もある。
- ・袋路等が多い密集市街地において有用な取組であり、地域による防災まちづくり計画等を策定している地区においては、事業対象箇所の把握や、地域との連携による調整が容易になると考えられる。

密集市街地改善の阻害要因

- ◎Ⅰ 接道不良の敷地が多い
- ◎Ⅶ 市場性が低い
- Ⅱ 狭小敷地が多い
- Ⅴ 空き家が多い

密集市街地の改善手法

- ◎安全な市街地空間形成
A-1-2 防火改修への支援
- 地域ポテンシャルの向上
F-1 地域の魅力、イメージの向上

特徴

無接道敷地の住宅を安価に買取り、リフォームと販売を行う工務店等に空き家付きの土地として販売を行っている。

概要

■再建築不可物件の買取りとリフォーム

- 接道要件を満たさないため再建築できない物件を、不動産の状況の確認の上で買取り、地域の工務店等に空き家付きの土地として販売。工務店等が建築確認が不要な範囲内で新築に近い耐震性、防火性のある建物にリフォームを実施。
- その後の改修等については、それぞれの工務店等が行っているが、建築基準法上できる範囲内で大きくリニューアルされていることが多い。

■取組のスキーム

- 基本的には、不動産の仲介として実施しており、その中で再建築不可物件の買取再販を行っている。
- 事業主体自ら、建築基準法第43条ただし書の準用による建替えについて調整を行うこともある。



買取対象物件の例（左：長屋住宅、
右：連棟住宅）



（出典）株式会社Plum Village HP

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容

- 老朽建物や空き家の改修による防災性の向上。
- 更新後の建物を売却することにより地域への居住者の流入が促進され、ポテンシャルが向上。

事業等の概要・実績

事業期間	平成29年～	根拠法 適用事業・ 制度	—
事業費	—		
実績	<ul style="list-style-type: none"> • 月に2、3件の問い合わせがある。 • 当初関西圏を想定していたが、全国から問合せがある。 		

取組の背景・経緯

- 不動産事業を別会社として経営している中で、再建築不可物件等を売りたいが買い手のつかない物件の相談を受けることがあった。
- 建築基準法43条ただし書の準用等により建替え可能性があったことやリフォーム販売を行う工務店の存在から、再建築不可物件の買取がビジネスとして成立すると判断し、事業を開始した。

工夫点・成功要因

- 再建築不可等の訳あり物件は全国にあり、所有者は当初購入した際に再建築不可であることなどを理解していないことが多い。
- その後売却を検討した際、不動産業者に相談しても扱ってもらえず、一般的状況を認識した上ででの相談であることが多く、安価買取が可能。
- 転売する際にも高価に販売することはできないため、収益性のある範囲での安価の買取ができれば事業として成立する。

取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件

- 道路の運用の基準があり、事業者側で判断ができる流通が広がる。
- 安価ではあるものの、銀行の融資がつかないため、自己資金での資金調達が必要となることから多くの物件を一度に扱うことは難しい。
- どの地域においても一定のニーズはあるので、出口として、空き家付きの土地を購入し、販売を行う工務店等があれば実施可能である。

密集市街地改善の阻害要因

- ◎Ⅰ 接道不良の敷地が多い
- ◎Ⅶ 市場性が低い
- Ⅱ 狭小敷地が多い
- Ⅴ 空き家が多い

密集市街地の改善手法

- ◎安全な市街地空間形成
- A-1-2 耐火改修への支援
- 地域ポテンシャルの向上
- F-1 地域の魅力、イメージの向上

特徴

無接道のため再建築不可の住宅を土地とともに安価に買取り、建築確認が不要な範囲内で新築に近い耐震性、防火性のある建物にリフォームし、賃貸住宅として供給している。

概要

■再建築不可物件の買取とリフォーム後の賃貸

- ・接道要件を満たさないため再建築ができない建物を所有者からの申し出にもとづいて土地とともに安価に買取り、建築確認が不要な範囲内（2階以下200㎡未満の建物の大規模の修繕・模様替え）で新築に近い耐震性、防火性のある建物にリフォームし、不動産は所有したまま賃貸住宅として供給する。
- ・道幅は広がらないが、建物の安全性は高まり、また玄関周りの外部に水栓をつけることで火災時に消火のために活用できるように工夫している。



従前



従後

(出典)
インクコーポ
レーション提
供資料

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容

- ・接道条件が悪いことから更新されずに老朽化が進んでいたり、空き家として放置されている建物の改修による防災性の向上。
- ・更新後の建物を賃貸化することにより地域への居住者の流入が促進され、ポテンシャルが向上。

事業等の概要・実績

事業期間	平成16年～	根拠法	—
事業費	—	適用事業・制度	—
実績	<ul style="list-style-type: none"> ・平成16年～令和元年までに都区内において約80棟（近年は4件/年程度）。 ・今後は100棟を目的に事業を継続する予定。 		

取組の背景・経緯

- ・ニッチな分野で競合が少ないこと、事業部門の採算を確保できるまでは輸入建材販売等の他部門の事業により支えることができたこと。

工夫点・成功要因

- ・通常の不動産屋では買い取ってもらえないことを認識したオーナーによる申し出から交渉に進むことで買取価格を安価に抑えられる。
- ・再建築不可物件の場合は担保がつかないので現金で買い取る必要があるが、他の事業部門があったことから事業の立ち上げができた。
- ・買取価格が安価であり、また自社物件としてリフォームすることで費用を原価に抑えられ、家賃は周辺相場より2割程度安く設定できる。
- ・リフォーム費用の償却期間を15年として、買取費用を含めた利回りが7～8%/年程度となるように家賃を設定。

取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件

- ・不動産を保有し続ける必要があるため、入居者の管理等の負担がある。
- ・リフォームのコストが高く住宅ローンが使えないなど、再販を行う場合はリスクが大きくなる。
- ・事業用物件へのリノベーションにより売却価格を高く設定できる場合には、所有し続けずに売却するビジネスモデルの可能性も考えられる。
- ・民間企業としては、この事業による採算性が確保できるまで他部門の事業で支えられることなどが事業実施の条件となる。

密集市街地改善の阻害要因

- ◎ I 接道不良の敷地が多い
- ◎ II 狭小敷地が多い

密集市街地の改善手法

- ◎安全な市街地空間形成
A-2-1 規制誘導手法の活用による
建替え促進
- ◎安全な市街地空間形成
B-2 細街路の整備

特徴

密集市街地の建替えや道路拡幅を促進するため、街並み誘導型地区計画を策定、建替えの支障となる規制を緩和し市街地更新を進めている。

概要

- ・街並み誘導型地区計画で道路斜線制限と前面道路幅員容積制限を適用除外したほか、高度地区の北側斜線制限を外して絶対高さ制限のみの高度地区に変更するとともに、北側の敷地に配慮して、地区整備計画に真北の隣地境界線から0.5m以上の壁面後退距離を定めた。

■地区整備計画の内容

- ①壁面後退：建築基準法で定められている道路の境界から50cm建物を後退し、工作物の制限をかけ道路状空間を確保
- ②敷地面積の最低限度：敷地の細分化を防ぐために60㎡以下を禁止
- ③街並み保存：中低層の街並みを形成するため、近隣商業地域は12m、住居地域は10mに高度地区を指定

■合意形成の手順

- ①まちづくり懇談会で地区計画素案を作成
- ②地区全域を対象に地区計画ニュースを配布
- ③地区全域を対象に意見交換会を実施
- ④地区計画の法的手続きに基づく説明会を実施



街並み誘導型地区計画の認定を受けて建て替わった建物
(出典) 密集市街地整備のための集団規定の運用ガイドブック

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容

- ・地区計画において壁面後退、最低限度地面積を指定しており、道路空間の確保や敷地の細分化抑制に効果を発揮している。あわせて高度地区指定により、地域の住環境整備にも寄与している。

対象地区と地区の概要

地区名	品川区戸越一丁目地区
地区の概要	地区面積：約23.0ha

事業等の概要・実績

事業期間	平成14年度 (計画策定期間)	根拠法 適用事業・ 制度	・街並み誘導型地区計画
事業費	—		
実績	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画施工後が年間建替え率が増加 —地区整備計画の当初決定地区で4年以上建替え数が0 ⇒ 平成30年度までに855件の建替え 		

取組の背景・経緯

- ・平成5年度から住宅市街地総合整備事業を開始。以来、都市再生住宅、公園、広場、道路拡幅整備などを進めてきた。
- ・地区は4m未満の細街路と狭小敷地が数多く存在し、細街路に面する狭小敷地では、二項道路拡幅、道路斜線制限、前面道路幅員に基づく容積率制限等により従前床面積の確保が難しく建替えが停滞していた。
- ・当初のまちづくり懇談会が、平成10年度のメンバ交代、都市再生機構（旧都市基盤整備公団）との事業協力の開始に伴い、まちづくりへの関心、参加が活発化するなかで、建替え促進策が検討された。
- ・防災街区整備事業地区計画との比較検討を経て、街並み誘導型地区計画が提案された。

工夫点・成功要因

- ・地元との意見交換会を区およびまちづくり懇談会の共催とすると共に、交換会では懇談会委員会が積極的に発言、対応にあたった。
- ・地元権利者の意向のもと順次、地区計画区域および整備計画区域の拡大が図られた。（平成15年9月/平成17年10月）

密集市街地改善の阻害要因

- ◎ I 接道不良の敷地が多い
- II 狭小敷地が多い

密集市街地の改善手法

- ◎安全な市街地空間形成
A-2-1 規制誘導手法の活用による
建替え促進
- ◎安全な市街地空間形成
B-2 細街路の整備

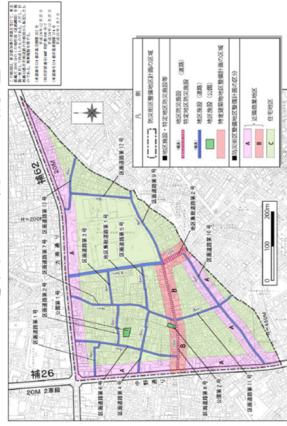
特徴

新たな防火規制を導入し、広域避難場所に指定された防災拠点を中心とした道路整備や関係する老朽木造住宅の建替え更新について支援を実施。

概要

■特定建築物地区整備計画の内容

- 建築物の構造：耐火建築物又は準耐火建築物
- 高さ5m未満の範囲が空隙のない壁を設ける等防火上有効な構造
- 間口率の最低限度：7/10
- 高さの最低限度：5m
- 用途制限：風俗店などの禁止
- 壁面の位置の制限：
地区集散道路及び区画街路の中心線までの距離は次に従う。
 - ・地区集散道路第2号は6m以上
 - ・区画道路第6、7、8、10、11号は3m以上
- 垣又はさくの構造：透視可能なネットフエンス（出典）中野区HP



解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容

- ・事業中であるため、避難経路となる地区施設道路の整備は進んでいないが、老朽木造住宅の建替え更新が進み、不燃領域率が70%を越えるなど、燃え広がらないまが形成されてきている。



(出典)
中野区
提供資料

対象地区と地区の概要

地区名	中野区南台一・二丁目地区
地区の概要	・面積：約25.8ha ・地区施設道路：13路線

事業等の概要・実績

事業期間	計画決定：平成11年度 計画変更：平成28年度	根拠法 適用事 業・制度	<ul style="list-style-type: none"> ・防災街区整備地区計画 ・住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型） ・東京都建築安全条例
	3,053百万円 (令和7年度まで)		
事業費			
実績	<ul style="list-style-type: none"> ・道路整備は、平成10～34年度の事業計画における用地取得計画面積5,560㎡の約65%が取得済み(令和3年3月現在)で、大半の整備は完了もしくは整備中。 ・不燃領域率については、平成11年3月の段階で45.67%だったものが、約70%に改善。 ・新たな防火規制を平成15年に導入 ⇒不燃化は加速 		

取組の背景・経緯

- ・戦後急速に市街化した地域で老朽木造住宅が密集し、狭隘道路が多く、オープンスペースも不足し、防災面などで課題の多い地域であった。
- ・昭和50年代には遠距離避難問題もあり、総合危険度が23区でも最も高い地区となった。当初のまちづくりの課題は「東京大学教育学部付属中等教育学校周辺」を広域避難場所とすることと周辺の不燃化であり、併せて避難路整備と住環境の改善も課題となっていた。

工夫点・成功要因

- ・中野区の面整備事業では、すべて事業開始と併せて地区計画を導入している。近隣の南台4丁目地区においても、平成4年に地区計画を導入しており、区職員のノウハウ蓄積と地域住民の理解が既にあった。
- ・昭和59年の「南部地域防災まちづくり構想」の策定以降、地域に防災意識が高まっていた。
- ・合意形成に十分に時間をかけたことにより、地域での認知度は高い。

取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件

- ・残る重点整備区間の用地折衝を進め、早期の東西避難経路ネットワークの形成を進めていく予定。

密集市街地改善の阻害要因

- ◎ I 接道不良の敷地が多い
- III 権利関係が複雑

密集市街地の改善手法

- ◎ 安全な市街地空間形成
A-2-1 規制誘導手法の活用による建替え促進

特徴

- ・ 不接道敷地を含む住民が共同で「近隣まちづくり計画」を作成することと、法86条認定を受けた建替えなどを可能とする区の独自制度。

概要

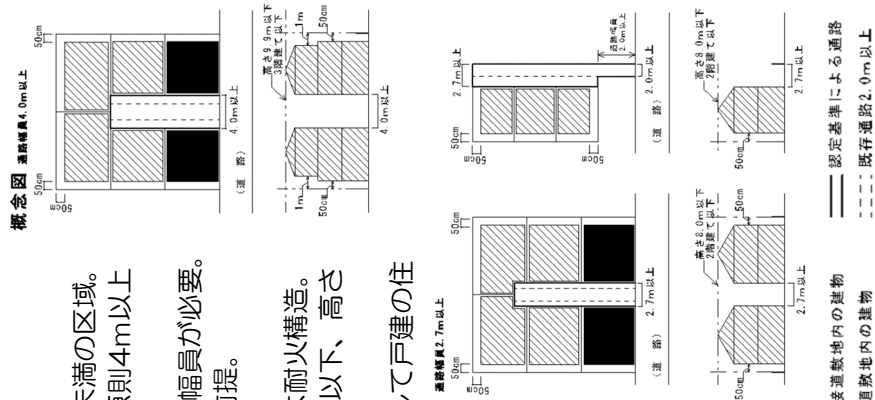
- 制度の利用条件
 - ・ 区内全域が対象。
 - ・ 不接道敷地を含む区域面積が500㎡未満の区域。
 - ・ 計画区域が、建築基準法上の道路に原則4m以上接していること。
 - ・ 既存の通路は、原則として2m以上の幅員が必要。
 - ・ 計画区域内に既存建物があることが前提。

■ 建替え計画

- ・ 建替え後の建物は、準耐火構造または耐火構造。
- ・ 通路にのみに接する建物は、地上3階以下、高さ9.9m以下。
- ・ 通路にのみに接する建物は、原則として戸建の住宅または長屋とする。
- ・ 通路は防災用の通路および介護サービス等の活動空間となるよう管理。

■ 協定の締結、計画の承認

- ・ 作成した計画に基づき、住みやすい環境が実現できるように協定を締結する協定の効力は権利者が変わった場合においても継承される。
- ・ 区は、計画を承認するとともに、この計画を公告・縦覧する。



解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容

- ・ 区や住民、事業者による不接道敷地の老朽木造建物の協調・協働建替えの促進による災害に強い市街地の再構築が期待される。

事業等の概要・実績

事業期間	平成14年～	根拠法 適用事業・ 制度	・ 連担建築物設計制度 ・ 荒川区近隣まちづくり 推進制度、同要綱
事業費	—		
実績	事業開始後、具体の建替えが実施された例はなかったが、平成30年度に1件の計画素案の策定、承認及び計画の公告・縦覧を経て、建替えが実施。		

取組の背景・経緯

- ・ 区内の建築物約42,000棟のうち、不接道敷地に建つ建物は約2,300棟（約5%）。これらの敷地では建替えができないため老朽化が進み、居住環境だけでなく防災面においても問題となっている。
- ・ 木密地域の防災性向上のため、区では住宅市街地総合整備事業・都市防災不燃化促進事業・防災生活圏促進事業・細街路拡幅整備事業などを導入しているが、行政の取組だけでは限界があり、特に不接道敷地の建築物については区民及び事業者協調・協働の新たな制度構築が必要となった。
- ・ そこで、建築基準法第86条による連担建築物設計制度を活用し、建物更新を促進するため近隣まちづくり推進制度を整備した。

工夫点・成功要因

- ・ 「向こう三軒両隣」程度の単位で、住民が主体的に計画づくりを行い、その実現に向けて、区はコンサルタント派遣などの支援を行う。

取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件

- ・ 近隣の権利者で建替えに対する同意が必要であること、計画作成に対する負担が大きいためなどの要因から活用実績は少ない。
- ・ 制度のPRや近隣権利者の理解を得るための工夫により取組の促進が期待される。

<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 	<p>密集市街地の改善手法</p> <p>◎安全な市街地空間形成 A-2-1 規制誘導手法の活用による 建替え促進</p>
--	--

<p>特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新防火規制と形態規制の緩和をセットにした新たな建替えルールにより、老朽建築物等の除却、建替えを促進。
--

概要

- ・新防火規制の指定地域など建替えによる防災機能の強化が図られる区域を指定した上で、これら区域における建替えを促進するため、建蔽率、前面道路幅員による容積率制限、道路斜線制限の緩和を実施。

■**形態規制**

- 建ぺい率 : 60%⇒80%
- 容積率係 : 0.4⇒0.6
- 道路斜線勾配 : 1.25⇒1.5

建蔽率の変更区域

足立区中南部一帯地区	建蔽率 80%への変更区域	建蔽率 60%のままの区域
------------	---------------	---------------

(出典) 足立区提供資料

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容

- ・震災時に延焼被害のおそれのある老朽木造建築物の解体・建替えが促進され、建物の不燃化が進むことで、「不燃領域率」向上に寄与。

従前

従後

(出典) 足立区提供資料

対象地区と地区の概要

<p>地区名</p> <p>足立区中南部一帯地区（西新井駅西口周辺地区含む）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基盤未整備の木造住宅密集市街地。 ・全建物棟数は41,863棟。うち、防火木造・木造建築物棟数は26,945棟（平成28年度推計値） ・西新井駅西口周辺地区の北側には、新しい道路・公園等と住宅・商業・公益等施設が整備された拠点開発地区に面しており、同街区一帯は広域避難場所に指定。

事業等の概要・実績

<p>事業期間</p> <p>平成26～令和7年度</p>	<p>根拠法</p> <p>適用事業・制度</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法第8条第3項 ・建築基準法第52条第2項第三号、別表3備考三号 ・東京都建築安全条例 ・東京都不燃化推進特定整備事業補助金交付要綱 ・足立区不燃化特区における特別な支援実施要綱 等 																								
<p>事業費</p> <p>約5,900百万円（事業期間の総事業費）</p>	<p>実績</p> <table border="1"> <tr> <td>支援件数</td> <td>H26</td> <td>H27</td> <td>H28</td> <td>H29</td> <td>H30</td> <td>R1</td> <td>R2</td> </tr> <tr> <td>老朽建築物除却費</td> <td>1</td> <td>4</td> <td>7</td> <td>55</td> <td>171</td> <td>298</td> <td>298</td> </tr> <tr> <td>戸建建替えの設計費・除却費</td> <td>1</td> <td>7</td> <td>9</td> <td>13</td> <td>22</td> <td>33</td> <td>60</td> </tr> </table>	支援件数	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	老朽建築物除却費	1	4	7	55	171	298	298	戸建建替えの設計費・除却費	1	7	9	13	22	33	60
支援件数	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2																		
老朽建築物除却費	1	4	7	55	171	298	298																		
戸建建替えの設計費・除却費	1	7	9	13	22	33	60																		

取組の背景・経緯

- ・平成26年「西新井駅西口周辺地区」、27年「足立区中南部一帯地区」をそれぞれ不燃化特区に指定。
- ・東京都と区が連携して不燃化を強力に推進。
- ・都の補助金で建替えや除却に対し助成制度を行っている。

工夫点・成功要因

- ・平成29年度から建築物約5,300件に対し、訪問調査を行った。
- ・約40,000戸へチラシの配布、8会場で各2回の解体等の周知活動。
⇒町会・自治会の回覧板、区民事務所等での掲示、区広報・HP 等

取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件

- ・地区の不燃領域率は、令和2年度末時点で約62%と目標の70%には到達していないため、PRを積極的に行うことで、より一層申請件数を伸ばし、防災まちづくりを推進していく予定。

密集市街地改善の阻害要因

- ◎Ⅰ 接道不良の敷地が多い
- ◎Ⅱ 狭小敷地が多い

密集市街地の改善手法

- ◎安全な市街地空間形成
A-2-1 規制誘導手法の活用による建替え
- ◎安全な市街地空間形成
B-2 細街路の整備

従前



従後



(出典)
足立区提供資料

特徴

- ・防災生活道路沿道の一定幅の敷地に対して特定建築物地区整備計画を指定し防災面からの規制を行い、要件を満たした場合に容積率などの緩和を行っている。

概要

- ・防災街区整備地区計画を指定した区域において、防災上有効な空間形成を図るため、計画区域の一部に特定建築物地区整備計画区域を指定し、建替えなど建築物整備の際の制限項目を設定。
- ・同区域での建替えが困難とならないよう、一定要件を満たした場合に容積率の緩和措置を講じている。

■特定建築物地区整備計画の概要

- ・対象道路から20m幅の範囲
- ・壁面位置の制限：幅員5.5mと5mの特定防災施設の道路中心線から3m
- ・高さの最低限度：5m
- ・間口率の制限：7/10
- ・容積率：指定容積率が200%の場合
所では、1/2以上を住宅とした場合に240%。

特定建築物地区整備計画区域内のルール（壁面の位置の制限）
(出典) 足立区提供資料

**特定建築物地区整備計画の区域に
おいて加わるルール**

特定建築物地区整備計画の区域では、防災上有効な空間の形成のため、いくつかのルールの項目が加わりますが、建て替えが困難にならないよう、一定要件を満たした場合に容積率の緩和を行います。

⑦ 壁面の位置の制限※

※ 壁面位置の制限は、特定建築物地区整備計画区域内に適用される。図は、壁面位置の制限を示している。壁面位置の制限は、道路中心線から3m以内、高さ5m以上とする。また、壁面位置の制限は、道路中心線から3m以内、高さ5m以上とする。また、壁面位置の制限は、道路中心線から3m以内、高さ5m以上とする。

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容

- ・敷地の細分化や避難経路の空間確保、延焼遮断帯の形成、地区計画の他密集事業や防災街区整備事業、都市計画道路事業などを重層的に導入し、不燃領域率の上昇につながった。

対象地区と地区の概要

地区名	足立区関原一丁目地区
地区の概要	特定建築物地区整備計画区域：約6.5ha 防災街区整備地区整備計画区域：約12.6ha

事業等の概要・実績

事業期間	平成17年～	根拠法	・防災街区整備地区計画 ・足立区に係る防災街区整備地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例
事業費	—	適用事業・制度	
実績	準耐火建築物以上の建物となる等防災街区の形成が進んだ。		

取組の背景・経緯

- ・昭和62年～住環境整備モデル事業を開始しまちづくり拠点の整備などを進めてきたが、事業の区切りを迎えたことで、平成14年から道路整備にシフトし、重点整備路線を定めて積極的に道路拡幅を推進。
- ・同時期から地区計画検討をスタートし、平成16年に防災まちづくりルールが区長に提案された。

工夫点・成功要因

- ・継続的な防災まちづくり等により、住民に災害危険性に対する意識が浸透していったことが大きな要因。
- ・特定地区防災施設の指定等による建蔽率や容積率緩和のインセンティブについて、防災性向上が目的と理解され、住民に受け入れてもらうことができた。

取組の継続や他地区への採用可能性・課題・条件

- ・地区の特性や課題を職員が理解し、地区計画や規制の根拠への理解を得られるよう、啓発や説明を継続的に行っていく必要がある。

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

密集市街地改善の阻害要因		密集市街地の改善手法	
◎Ⅰ 接道不良の敷地が多い	◎Ⅱ 狭小敷地が多い	◎安全な市街地空間形成 A-2-1 規制誘導手法の活用による建替え促進	◎安全な市街地空間形成 B-2 細街路の整備

特徴
<ul style="list-style-type: none"> 1.2m~1.8mの幅員の通路にのみ接する家屋の更新に対して、周辺を含む範囲でまちづくりの方向性を定めた「街区プラン」を作成することで建替えを可能とする区独自の制度。

概要
<ul style="list-style-type: none"> 1.2m~1.8mの幅員の通路にのみ接する家屋の更新に対して、周辺街区を単位として作成した「街区プラン」に基づく建替え計画に対して、建築審査会の同意が得られた場合に建替えを可能としている。 街区プランは、区が作成する。 <ul style="list-style-type: none"> 街区プランに定める事項 <ul style="list-style-type: none"> ○道路及び各敷地に有効に接続する幅員2.7m以上の通路網 ○安全で快適な住環境等の保安及び向上を図るために必要な事項 ■建替えの許可基準（街区プラン作成が必要なもの：一部抜粋） <ul style="list-style-type: none"> ・通路幅員2.7m以上の通路協定締結 ・2階建て以下の専用住宅に限る ・行き止まり通路の奥敷地は、通路に接続する空地を確保 ・隣接地等の権利者から通行承諾を得て、2方向避難路を確保

特定地域では、狭小敷地が多い「建物倒壊危険度ランク」4以上の地区（※A15以下）に無接道建物建替えが可能な地区（※B2以下）がある。

「街区プラン」は、街区の幅員2.7m以上の通路網を確保し、安全で快適な住環境等の保安及び向上を図るために必要な事項を定める。街区プランに基づき、建築審査会の同意が得られた場合に建替えを可能とする。

街区プランに定める事項

- 道路及び各敷地に有効に接続する幅員2.7m以上の通路網
- 安全で快適な住環境等の保安及び向上を図るために必要な事項

■建替えの許可基準（街区プラン作成が必要なもの：一部抜粋）

- ・通路幅員2.7m以上の通路協定締結
- ・2階建て以下の専用住宅に限る
- ・行き止まり通路の奥敷地は、通路に接続する空地を確保
- ・隣接地等の権利者から通行承諾を得て、2方向避難路を確保

さらに！特定地域では、狭小敷地が多い「建物倒壊危険度ランク」4以上の地区（※A15以下）に無接道建物建替えが可能な地区（※B2以下）がある。

街区プランの概要（出典）足立区HP

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容
<ul style="list-style-type: none"> 従来相談にも乗れず、建替えを諦めていた案件に対しては、も許可基準を緩和したこと、無接道家屋の建替え相談が増加。 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。

対象地区と地区の概要	
地区名	特定地域
地区の概要	<ul style="list-style-type: none"> 「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阻止に有効な道路・公園等が存在する地区を特定地域に指定

事業等の概要・実績	
事業期間	平成26~令和5年度
事業費	約370万円/年
実績	<ul style="list-style-type: none"> 新基準に該当する建替え実績：5件（平成29年度末） 実績の内街区プラン適用：1件 緊急避難路整備費助成：1

取組の背景・経緯
<ul style="list-style-type: none"> 木造家屋密集地域に無接道家屋が多く、自力での建替え困難敷地が、市街地の防災性能を低下させており、建築基準法43条ただし書許可件数も増えない中で、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

工夫点・成功要因
<ul style="list-style-type: none"> 特定地域の建替えを促進するため、現況幅員1.2m以上の通路まで緩和したことが大きなポイント。また、現況通路測量調査費用や緊急避難路整備の一部助成も合わせて、建替えを促進している。

取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件
<ul style="list-style-type: none"> 通路幅員に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通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場面がある。 建替えを進めるために、課題解決に向けコーディネーター役が必須。 無接道家屋に対して、地権者、事業者、行政が一体となった、双方向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ていくことが理想。

密集市街地改善の阻害要因

- ◎ I 接道不良の敷地が多い
- ◎ II 狭小敷地が多い

密集市街地の改善手法

- ◎安全な市街地空間形成
A-2-1 規制誘導手法の活用による建替え促進
- ◎安全な市街地空間形成
B-2 細街路の整備

対象地区と地区の概要

地区名	鶴見潮田・本町通地区
地区の概要	・戦後の急速な市街化により木造住宅が密集。老朽化や狭あい道路未整備など防災上の問題を抱える。

事業等の概要・実績

事業期間	平成16年度～	根拠法 適用事業・ 制度	・街並み誘導型地区計画 ・建築基準法第68条の5の5 (容積率緩和)
事業費	—		
実績			・平成23年：道路斜線制限緩和の認定建替え 1件 ・令和3年：道路斜線制限と容積率緩和の認定 1件

特徴

- ・認定手続きにより前面道路の幅員から制限されている容積率及び道路斜線について、地区整備計画で定めた範囲内で制限を緩和。

概要

- ・防災性及び住環境の向上を図るため、街並み誘導型地区計画を策定し、不燃化の図られた住宅等への建替えの促進及び狭あい道路の拡幅等を行うことにより、ゆとりある道路空間の形成を推進。
- ・地区の骨格を成す道路沿道は、ゆとりある空間とともに災害時における延焼を抑制する効果を持つ空間としての整備を促進するための規制・誘導を実施。

■規制・誘導の内容

- ・建て込んだ環境の適正化を図る道路からの壁面後退に加えて、隣地境界からの壁面後退を位置づけ。
- ・北側斜線を立ち上がり7.5mで0.6勾配の地区計画の中で計画し、これまでの住環境が悪化しないような配慮を実施。

容積率・建物高さの緩和に係る認定基準（出典）横浜市提供資料

面種	認定基準
緩和 規定	<p>鶴見潮田・本町通地区 認定基準</p> <p>ABC地区（約3.7ha）</p> <p>○前面道路幅員による容積率制限の緩和</p> <ul style="list-style-type: none"> ・A地区：200%（但し壁面後退無しは180%） ・B地区：300%（但し壁面後退無しは270%） ・C地区：最大400%（但し壁面後退無しは270%） <p>○建物高さ（道路斜線制限）の緩和</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高さ10m以下の建築物については、道路斜線制限を適用しない。 <p>①敷地の概ねの半径140m以内に防火水槽、消火栓等の消防水利が設置されていること。</p> <p>②準防火建築物とすること。</p> <p>③建築物の高さは、10m以下とすること。（道路斜線制限を受けける場合のみ適用する。）</p> <p>④壁面後退区域（道路境界から後退した部分）は、積極的な緑化に努めること。</p> <p>⑤地区計画の内容に適合していること。</p> <p>⑥交通上、安全上、防火上及び衛生上支障ないこと。</p>
基準	

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容

- ・壁面後退や敷地面積の最低限度の制限により、居住環境が担保され、防災性が向上している。

取組の背景・経緯

- ・当該地区は木造住宅の密集市街地であり、市では、平成5年から住宅市街地総合整備事業により、密集市街地改善に取り組んでいる。
- ・市では町会等の代表からなるまちづくり協議会を設立、「まちづくり構想」で重点的な防災まちづくりの推進すべき区域に位置づけ平成11年、市長に提案。
- ・平成13年度に「まちなみルール検討部会」を設置し、同16年8月に「街並み誘導地区計画」を策定。

工夫点・成功要因

- ・北側斜線は地区計画で位置づけ、住環境が悪化しないよう配慮。
- ・建て込んだ環境の適正化のため、道路から隣地境界からの壁面後退を位置付けている。
- ・建築物の高さは、環境面を考慮し3階建てが可能なら10mとした。
- ・建築物の規制制限内容は、過度な制限とならないよう数値を決定。

取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件

- ・市民の間に、規制の緩和規定があることが浸透していない。
- ・制度の継続的な周知や建替えの補助制度などを併用し、建替えを推進していくことが考えられる。
- ・建替え後は、道路部分を後退しても複断面のまま残ることが多く、地区計画に併せて道路状の整備などを行うことが考えられる。

022 街並みの保全に向けた三項道路指定と街並み誘導型地区計画の併用

京都市

<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 	<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-2-1 規制誘導手法の活用による建替え促進 ○安全な市街地空間形成 B-2 細街路の整備
<p>特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の防災活動などを鑑み三項道路を指定。また、市条例の制定、街並み誘導型地区計画を指定することで沿道建物に関する規制等を実施。 	
<p>概要</p> <p>■三項道路指定の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該地区は、二項道路に沿って伝統的な建築物が立ち並び、景観保全のための施策が講じられていること、地区住民により地元組織があり要望や合意があること、消防に関する基盤が整っており地域防災活動が行われていることなど、総合的に点から三項道路を指定。 <p>■京都市歴史的細街路にのみ接する建築物の制限に関する条例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同条例により、敷地が歴史的細街路にのみ2m以上接する建築物の構造に制限をかけている。 (1) 地上階数3以下 (2) 居室の壁・天井の室内に面する部分は難燃材料で仕上げる (3) 3階の居室から屋内の出口に通じる廊下、階段その他の通路の壁及び天井の室内に面する部分は、準不燃材料で仕上げる <p>■街並み誘導型地区計画の指定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三項道路を指定すると容積率と道路斜線制限の不適合が生じる建物が多いため、街並み誘導型地区計画を併用。 	<p>三項道路指定位置図 (出典) 京都市提供資料</p> 

<p>解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・細い路地に伝統的建築物が軒を連ねる景観は、二項道路の敷地後退により、その連続性が失われることが課題となっていたが、三項道路指定の活用により、京都独特の路地風情の保全継承が可能となった。 															
<p>対象地区と地区の概要</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="448 943 496 1104">地区名</td> <td colspan="3" data-bbox="448 206 496 943">東山区祇園町南側地区</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 943 619 1104">地区の概要</td> <td colspan="3" data-bbox="496 206 619 943"> <ul style="list-style-type: none"> ・歴史的景観保全修景地区の指定により、良好なまちなみ景観の形成及び保全を図っている。 ・「祇園の風情・情緒」を醸し出し、職・住・文・遊が共存。 </td> </tr> </table>				地区名	東山区祇園町南側地区			地区の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史的景観保全修景地区の指定により、良好なまちなみ景観の形成及び保全を図っている。 ・「祇園の風情・情緒」を醸し出し、職・住・文・遊が共存。 						
地区名	東山区祇園町南側地区														
地区の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史的景観保全修景地区の指定により、良好なまちなみ景観の形成及び保全を図っている。 ・「祇園の風情・情緒」を醸し出し、職・住・文・遊が共存。 														
<p>事業等の概要・実績</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="671 943 719 1104">指定時期</td> <td data-bbox="671 741 719 943">平成18年3月</td> <td data-bbox="671 607 719 741">根拠法</td> <td data-bbox="671 206 719 607"> <ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法第42条第3項 (三項道路) ・街並み誘導型地区計画 ・京都市歴史的細街路にのみ接する建築物の制限に関する条例 等 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="719 943 783 1104">事業費</td> <td data-bbox="719 741 783 943">-</td> <td data-bbox="719 607 783 741">適用事業・制度</td> <td data-bbox="719 206 783 607"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="783 943 839 1104">実績</td> <td colspan="3" data-bbox="783 206 839 943"> <ul style="list-style-type: none"> ・建替え実績5件 (令和2年度まで) </td> </tr> </table>				指定時期	平成18年3月	根拠法	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法第42条第3項 (三項道路) ・街並み誘導型地区計画 ・京都市歴史的細街路にのみ接する建築物の制限に関する条例 等 	事業費	-	適用事業・制度		実績	<ul style="list-style-type: none"> ・建替え実績5件 (令和2年度まで) 		
指定時期	平成18年3月	根拠法	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法第42条第3項 (三項道路) ・街並み誘導型地区計画 ・京都市歴史的細街路にのみ接する建築物の制限に関する条例 等 												
事業費	-	適用事業・制度													
実績	<ul style="list-style-type: none"> ・建替え実績5件 (令和2年度まで) 														
<p>取組の背景・経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・京都市内の伝統的建築物が立ち並び細街路では、二項道路を拡幅すると、風情のある街並みが壊されてしまうことが問題であり、建築基準法改正や国土交通省技術的助言を受けて、平成18年に関連条例制定・改正、地区計画を変更し、三項道路を指定した。 															
<p>工夫点・成功要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三項道路は条例に基づく「歴史的細街路」に位置づける。防火上の制限は建物内部の制限とし、歴史的な街並み景観に配慮する。 ・三項道路指定により容積率と道路斜線制限の不適合が生じる建物が多くなるため、街並み誘導型地区計画を併用し、道路斜線制限の適用除外を可能とした。 ・建築基準条例を改正し、歴史的細街路に接する建築物の敷地で、伝統的な建築様式であると認められたものについては、角切り不要とした。 															
<p>取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・他の地区では、関係権利者の多さから合意形成にかかなりの時間が必要になるとともに、合意形成に時間を要することが予想される。 															

密集市街地改善の阻害要因

- ◎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

密集市街地の改善手法

- ◎安全な市街地空間形成
A-2-1 規制誘導手法の活用による建替え促進
- ◎安全な市街地空間形成
B-2 細街路の整備

特徴

- ・幅員2.4mの行き止まり通路に面する敷地に対して、段階的な4mまでの拡幅、2方向避難確保の要件に3階建てを認定し、建替えを促進。

概要

- ・市内に多く残る袋路内の協調建替えの実現により、居住環境の改善や都心居住の促進、住民主体のまちづくりの促進など、幅広い視点でのまちづくりに貢献することを目的に袋路再生を行っている。

■袋路再生の要件

- 【区 域】 現に存する通路を含み、それに面する連続した一団の土地
- 【敷 地】 通路に2m以上接すること
- 【通 路】 幅員は、全長にわたり2m以上。延長は50m以下（通り抜けが確保できる場合は除く）
- 【建築物】 原則専用住宅。階数は3階以下。出入口を通路に面して設置構造は、耐火建築物または準耐火建築物

■事例地区における取組の概要

- 1) 従前
 - ・奥の長屋を民間事業者が権利者から取得。
- 2) 当初段階の認定
 - ・基準法道路への接道長は2.4mを確保。
 - ・奥の敷地は通路幅員を4m計画し、終端部から有効90cmの避難経路を表通りまで確保
 - 3) 最終的な認定
 - ・連担建築物設計の一団の敷地は喉元敷地も含め計画。
 - ・喉元敷地の権利者が民間事業者に売却。
 - ・基準法道路から幅員4mで終端部まで通路を整備する計画に変更。
（出典）密集市街地整備のための集団規定の運用ガイドブック
 - ・避難経路の計画は維持。



従前



従後

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容

- ・路地奥で再建築が可能となったことで、防災上の安全性向上のほか、2方向の経路確保による避難面からの安全性も高まっている。

対象地区と地区の概要(事例地区)

地区名	左京区岡崎天王寺町
地区の概要	区域面積：約880㎡ ・特定の行政庁により定められた「建築基準法22条区域」に指定されている。

事業等の概要・実績

事業期間	平成11年度～	根拠法	連担建築物設計制度
事業費	—	適用事業・制度	京都市連担建築物設計制度 (袋路再生) 取扱要領
実績	袋路再生の認定件数：15件（平成11年度～令和元年度）		

取組の背景・経緯(事例地区)

- ・民間事業者は当初、建築基準法43条ただし書き許可を活用する予定だったが、3階建てが建てられず計画の支障となっていた。
- ・京都市では平成11年から連担建築物設計制度の運用を開始しており、この運用基準では3階建ての建築が可能となっていたことから、民間事業者が中心となり、同制度活用による計画検討が進められた。

工夫点・成功要因(事例地区)

- ・事例地区では、①幅員4mの通路を共有することで、②住居者の管理規約を作成し、③住宅購入にあたって「連担建築物設計制度」であり、権利者相互が協力すること」という共通認識が得られている。

取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件

- ・路地の再生には、事業規模が小さいが法的手続きや複雑で合意形成リスクがあるなど事業性が乏しいといった課題があるため、所有者だけでなく、行政、設計、不動産、金融等の関連主体が適切な役割を担う事業モデルを構築することにより円滑に進められる可能性が高まる。

密集市街地改善の阻害要因	密集市街地の改善手法
<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 ◎Ⅳ 個別更新困難な人が多い 	<ul style="list-style-type: none"> ◎安全な市街地空間形成 <ul style="list-style-type: none"> A-2-1 規制誘導手法の活用による建替え促進 ◎地域防災力の向上 <ul style="list-style-type: none"> E-2 コミュニティ力・地域防災力の向上 ○安全な市街地空間形成 <ul style="list-style-type: none"> A-1-2 防耐火改修促進 B-1 老朽建築物の除却支援 B-2 細街路の整備

特徴
<ul style="list-style-type: none"> ・防災まちづくり活動団体や防災まちづくり計画、個別エリアの整備計画の認定と、建築基準法等の柔軟運用をパッケージ化した制度。 ・防災まちづくりの初動支援とハード整備による技術的支援を図る。

概要
<ul style="list-style-type: none"> ・「防災まちづくり活動団体」「路地・まち防災まちづくり計画」「路地・まち防災まちづくり整備計画」を認定するとともに、その位置付けの下、防災まちづくりを推進する地域に対して支援策を講じる。 <ul style="list-style-type: none"> — 防災まちづくり活動団体：密集市街地の区域内で防災活動を行う地域組織 — 路地・まち防災まちづくり計画：防災まちづくり活動団体が防災まちづくりの目標・方針に関することなどを定めた計画。市長が認定 — 路地・まち防災まちづくり整備計画：土地所有者等が定める、密集市街地内の一定の区域等で防災性及び住環境の向上を主たる目的に細街路や建築物に関する具体的な整備計画。市長が認定 <p>■取組の単位</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「路地・まち防災まちづくり計画」コミュニティ（学区）単位 ・「路地・まち防災まちづくり整備計画」任意の比較的狭い範囲 <p>■支援内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災まちづくり計画策定により、耐震改修補助の上乗せ、老朽木造建築物除却事業・危険ブロック塀等改善事業の事業対象区域指定など、他施策と連携し、整備促進。 ・計画策定時に専門家派遣を行う（派遣期間は1年、3年から選択可）。



（出典）京都市提供資料

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容
<ul style="list-style-type: none"> ・防災まちづくりの取組を通じ、まちの防災性向上に寄与する身近なハード改善が進んだ。 ・「路地・まち防災まちづくり整備計画」の策定により、拡張整備による二項道路の交通ボトルネックの解消が進んだ。

対象地区と地区の概要	
地区名	密集市街地（路地・まち防災まちづくり整備計画対象区域を除く）
地区の概要	密集市街地面積：730ha

事業等の概要・実績			
事業期間	平成27年～	根拠法	・京都市密集市街地・細街路における防災まちづくり推進制度、同実施要項
事業費	約20百万円/年（令和3年度）	適用事業・制度	
実績	<ul style="list-style-type: none"> ○防災まちづくり活動団体、路地・まち防災まちづくり計画の認定：令和3年3月末時点で14地区 ○路地・まち防災まちづくり整備計画の認定：2地区 		

取組の背景・経緯
<ul style="list-style-type: none"> ・地域・事業者・行政が方向性を共有して継続的に路地やまちの安全性向上を図っていくために制度を創設。 ・密集市街地改善の短期的な取組として、具体的な改善のための支援制度や、学区や路地町単位で取組を支援する専門家派遣制度を整備。

工夫点・成功要因
<ul style="list-style-type: none"> ・路地・まち防災まちづくり整備計画の認定により、災害時の避難経路や生活道路空間が確保され、地域の防災性や住環境の向上に寄与するほか、具体的な改善がされたことで周辺住民への防災意識の普及啓発になり波及的な効果があった。

取組の継続や他地区への活用可能性・課題・条件
<ul style="list-style-type: none"> ・防災まちづくり計画認定後は、地域で自走してもらわなければならないが、計画の実現に向けて継続的な取組を進められるかが課題。 ・建替えが困難で更新が進まない個別の課題解決につなかり、地域への啓発効果が期待されることから、多くの密集市街地において有用と考えられる。 ・密集市街地には高齢化が顕著な地域もあり、地域の防災活動の担い手確保などが重要となる。

密集市街地改善の阻害要因

◎Ⅱ 狭小敷地が多い

密集市街地の改善手法

◎安全な市街地空間形成
A-2-1 規制誘導手法の活用による
建替え促進

特徴

狭小な敷地の老朽住宅が集積している既成市街地において、通風・採光など一定の環境を確保するとともに、より高い耐火性能を有する住宅への建替えを促進するために一定要件に基づき建蔽率を緩和。

概要

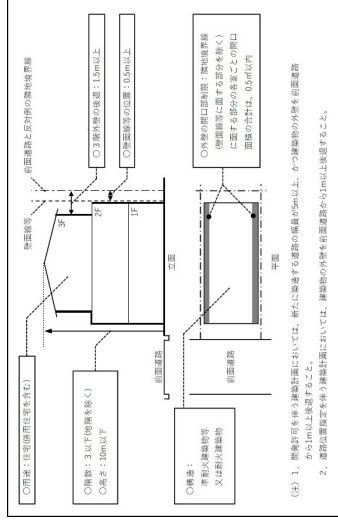
隣地境界線から後退して壁面線の指定がある場合に、一定の基準を満たす建築物で市長が安全上、防火上および衛生上支障がないと認め許可した場合に、法定の建蔽率を緩和し、建替えの促進を図っている。

■適用対象地域

- 都市計画で建蔽率が6/10に指定された地域（一部の地域地区は除く）。

■適用要件と緩和の内容

- 壁面線の指定及び建築物の要件を満たすことで、法定建蔽率を1/10緩和。
- 防災性向上重点地区内においては、既存建築物の建替え等で、次の①～④のいずれかに適合するものは、法定建ぺい率を2/10緩和。



建築物の要件（出典）大阪市HP
建蔽率の要件（出典）大阪市HP

- 耐火建築物
- 階数が2以下（地階を除く）
- 2階以上の壁面線に面する外壁を隣地境界線から1.5m以上後退
- 建築物の開口部を隣地境界線に面して設けない（換気口又は便所・洗面所等の換気用の窓は可）

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容

- 不燃化を促進させるにより、災害に強い安全で安心なまちづくりを推進できている。

対象地区と地区の概要

地区名	法定建蔽率が6/10に指定された地域 ※第一種中高層住居専用地域、工業専用地域及び臨港地区、風致地区を除く。
地区の概要	対象地域面積：約3,354ha 【内訳】第二種中高層住居専用地域：1863ha 準工業地域の一部：587ha 工業地域：904ha

事業等の概要・実績

事業期間	平成14年度～	根拠法	建築基準法第53条第4項（建蔽率特例許可） ・大阪市建ぺい率に関する許可取扱要綱
事業費	—	適用事業・制度	
実績	許可実績：12件		

取組の背景・経緯

- 大阪市ではJR大阪環状線の外周部を中心に、建物老朽化や建て替わり、狭あい道路、公園・オープンスペースの不足がみられ、災害時の安全性確保と住環境の整備改善のため新たな制度導入の必要があった。
- 住居環境の面からも十分な床面積が確保できないため、建替えが進まない状況にあった。
- それを受け国土交通省に対し、建蔽率の緩和などに関する建築基準法の改正を要望。平成12年の建築基準法改正により建蔽率の緩和に関する許可制度が創設されたことを受け、平成14年に大阪市建ぺい率許可制度を創設。

工夫点・成功要因

- 当該施策のほか、狭あい道路拡幅促進整備事業や狭あい道路沿道老朽住宅除却促進制度などの様々な補助事業等を組み合わせることにより、整備を進め、都市の防災性の向上と住環境の改善を図っている。

取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件

- 狭小な敷地が多く建替えニーズが低い密集市街地等においては、有用と考えられる。

密集市街地改善の阻害要因

- ◎ I 接道不良の敷地が多い
- ◎ II 狭小敷地が多い

密集市街地の改善手法

- ◎安全な市街地空間形成
A-2-1 規制誘導手法の活用による建替え促進
- 安全な市街地空間形成
B-2 細街路の整備

特徴

- ・火災で焼失したまちなみを、連担建築物設計制度により、道路斜線制限等の形態規制などを一体的に適用することで、まちなみの再現とまちの安全性及び防災性を向上。

概要

- ・飲食店が建ち並び法善寺横丁において、平成14年に発生した火災による被害からのまちなみ再現を目指し、連担建築物設計制度の適用に併せて建築協定を締結することで、安全性を確保しつつ法善寺横丁らしい風情あるまちなみの再生を行った。
- ・連担建築物設計制度による認定基準は次の通り。

規制内容	規制値の根拠など
○ 通路幅は2.7mを確保	・ 現状に近い幅員
○ 敷地毎の容積率は240%以内	・ 安全性・防災性を確保
○ 建物高さは10m以内	・ 従前の建物や通路を踏まえた安全性確保
○ 3階部分は、通路に面して避難のためのバルコニー及び避難器具を設置	・ 避難路の確保
○ 隣地境界線に面する開口部の制限	・ 安全性・防火性の確保
○ 建築協定の締結	・ まちなみの維持保全



現在の地区の様子
(出典)
密集市街地整備のための集団規定の運用ガイドブック

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容

- ・敷地が狭小かつ基盤整備が不十分な市街地において、複数の敷地・建築物を同一敷地とみなし、道路斜線制限等の形態規制などを一体的に適用したことで、まちの安全性及び防災性向上を図ることができた。

対象地区と地区の概要

地区名	大阪市法善寺横丁（大阪市中央区道頓堀1丁目）	
地区の概要	・ 面積：約1.89ha	・ 連担建築物設計制度
	・ 地域地区：商業地域、防火地域指定	・ 適用事業・制度
	・ 容積率：500%	

事業等の概要・実績

事業期間	平成14年度～16年度	根拠法	・ 連担建築物設計制度
事業費	—	適用事業・制度	
実績	現在は、従前の横丁の街並みに戻っている。		

取組の背景・経緯

- ・平成14年9月に起きた「旧中座」の火災により、隣接した「法善寺横丁」北側部分の一部の飲食店街が類焼。
- ・復興にあたり、幅員2.6m道路の確保を含むまちなみの再現が前提となったため、建築基準法に基づく廃道と連担建築物設計制度を適用することとした。

工夫点・成功要因

- ・地元全員総意による取組が必要との認識から復興委員会を設置。
- ・説明会を実施し、制度適用に際してすべての地権者同意が必要であることを説明し、その結果、制度適用に関する理解が得られた。
- ・「法善寺横丁まちづくり憲章」を設定し、関係地権者との調整・合意形成を図った。

取組の継続や他地区への活用可能性・課題・条件

- ・建築協定やまちづくりの憲章を踏まえ、再建された情緒あふれる法善寺横丁のまちなみをいかに維持し、守り続けていくかが課題である。

密集市街地改善の阻害要因 ◎Ⅰ 接道不良の敷地が多い ◎Ⅱ 狭小敷地が多い	密集市街地の改善手法 ◎安全な市街地空間形成 A-2-1 規制誘導手法の活用による建替え促進 ◎地域防災力の向上 E-2 コミュニティカ・地域防災力の向上 ○地域ポテンシャルの向上 F-1 地域の魅力、イメージの向上	対象地区と地区の概要 地区名 泉通6丁目地区、須磨北町3丁目西地区、新開地・聚楽横丁地区、駒ヶ林町1丁目南部地区、駒ヶ林町6丁目10～12番地区の5地区。 地区の概要 魅力的な路地や狭隘な通路が残される地区が多い。
特徴 ・地域の特性に応じたまちづくりのルールを定める制度で、建築基準法による緩和と規制を併用することで計画の実現を図る。		事業等の概要・実績 事業期間 平成11年度～ 事業費 ー 実績 ■駒ヶ林町1丁目南部地区近隣住環境計画（平成25年） ・建築基準法の緩和と規制を組み合わせた、道路及び建築物等の整備計画策定 ■駒ヶ林町6丁目10～12番地区近隣住環境計画（平成29年） ・建築物の防災性能に関する制限を定めた整備計画を策定
概要 ・向こう三軒両隣りや路線単位（路地等に面する敷地）など、小規模な七のから街区単位などの大規模なものまで、地域の実情に応じて、住民発意でルールづくりを行うまちづくりの手法。 ・計画を実現するため、建築基準法に規定する緩和（許可・認定等）や規制を適用している。 ・地域の特性を踏まえた健全で快適な住環境等の保全及び育成を図ることを目的とするもので、密集市街地のみを対象とする制度ではないが、計画に基づき建築基準法の緩和手法を活用することで、規制手法だけでは解決出来ない住環境上の課題や地域特性に柔軟に対応することが可能である。		取組の背景・経緯 ■近隣住環境計画制度の背景 ・市では、インナーシティでの長屋等の老朽住宅更新の促進を目的に、一定条件を満たす地区において建築基準法の集団規定を地域特性に依りて合理的に運用する「インナーシティ長屋街区改善誘導制度」があったが、区域要件が厳しく阪神・淡路大震災以前は適用がなかった。 ・平成11年の神戸市住環境審議会答申を受け、同制度をより身近な範囲から実施できるよう拡充し、「近隣住環境計画制度」として策定。
解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容 策定地区では、細街路整備事業により2項道路の道路中心線を確定し、道路整備の総合的改善を行い、将来の幅員4mの道路空間の確保と健全な沿道建物の更新を誘導。今後の更新での防災性能向上が期待。	 <p>従前</p> <p>従後</p> <p>(出典) 神戸市提資料</p>	工夫点・成功要因 ・密接なコミュニティが形成と、既に細街路整備やまちづくり構想策定など、まちづくり活動が活発な地域であった。 ・担当部局やコンサルタントが連携し、地元への情報提供、調整を行った。
		取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件 ・地区毎の状況に応じ柔軟に対応でき、他地区への適用も可能である。 ・区域面積が大きくなると、計画策定の合意形成に時間を要してしまう。 ・建物更新はすぐ進まず、市街地の防災指標の向上など即効性はない。 ・防災性能の妥当性判断など、地区毎の具体的な検証が必要である。

028 連担建築物設計制度を活用した路地の再生

株式会社八清

密集市街地改善の阻害要因	◎ I 接道不良の敷地が多い
密集市街地の改善手法	◎安全な市街地空間形成 A-2-1 規制誘導手法の活用による建替え促進 ○安全な市街地空間形成 B-2 細街路の整備

対象地区と地区の概要	
地区名	上京区若松町
地区の概要	・ 準工業地域

特徴	無接道敷地の物件を買取り、始端部の敷地も含めて連担建築物設計制度を活用することで建替えを行い、分譲住宅として販売。
-----------	---

事業等の概要・実績	
事業期間	平成29年12月～令和2年3月
事業費	約190百万円
実績	連担建築物設計制度の活用事例は1件。

概要

■連担建築物設計制度を用いた避難路の確保

- ・行止まり路地にあり接道要件を満たさず、再建築ができない路地奥の空き家を所有者からの相談をきっかけに買取り、連担建築物設計制度を用い建替えし、分譲住宅として販売している。
- ・連担建築物設計制度の要件を満たすため、裏側の路地との間に避難路を確保することで、2方向避難を確保している。

■事例地区における取組概要

- ・購入した敷地については、4区画に分割し、戸建住宅として分譲している。(市内の都心部近郊におけるゆとりのある住宅のニーズを鑑み、またファミリー層の入居も想定し、1区画敷地面積：97～98㎡、床面積：101㎡としている。(分譲価格：5,380万円))
- ・路地奥という敷地条件であるため、自家用車の侵入ができない、一般的には不動産としての条件の悪い敷地であるが、建替え後の建築物は、伝統構法を用いたものとする。ことで、京都市では一部の層に高いニーズを見込むことができる新築の京町家の京町家として販売した。



従前



従後

(出典) 株式会社八清提供資料

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容	<ul style="list-style-type: none"> ・接道不良敷地における建替え・避難路の確保への効果が高い。 ・伝統工法を用いた建物に建て替えることで、注目やニーズを得ることが可能となり、密集市街地改善に寄与する。
------------------------------	---

取組の背景・経緯

- ・京町家の価格評価は高く、建替え・改修を問わず、再建築不可物件であることが多く、売却が可能である。また土地取得費が抑えられるため事業性が高いことが路地奥の再建築不可物件を多数扱う動機となっている。
- ・路地や京町家といったストックを活用、創出することが、まちづくり及び不動産事業の持続性を高めるといった考え方を基礎にしている。
- ・当初は建築基準法第43条ただし書を適用し建替えを行う予定であったが、行止まり路地の延長が長すぎることから、自治体の要件に当たらず、連担建築物設計制度による建替えを行うことになった。

工夫点・成功要因

- ・連担建築物設計制度の活用では、始端部敷地との合意形成が必要だが、当物件では当該敷地も同一所有者であったため事業が円滑に進んだ。
- ・避難路の確保にあたっては、裏側の路地の所有者に相談した際、相互に避難路が活用できる利点を共有できたことで合意が形成された。
- ・事業者は、これまで京町家の活用や路地の再生に関する活動に取り組んできた経験から、路地奥や京町家に対して市場価値の判断ができた。

取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件

- ・伝統工法を用いた場合、付加価値を付けることが可能になる一方、建築費が高くなり採算上は厳しくなる場合がある。
- ・一般的に展開する場合は、合意形成や、通路の幅員確保、避難路確保といった、一定の条件を満たす必要がある。
- ・付加価値創出や購入者層想定が可能なら、他地区での展開も可能。

密集市街地改善の阻害要因

- ◎Ⅳ 個別更新困難な人が多い
- ◎Ⅴ 空き家が多い
- Ⅰ 接道不良の敷地が多い

密集市街地の改善手法

- ◎安全な市街地空間形成
B-1 老朽建築物の除却促進

特徴

- ・老朽建物除却に対して、助成上限額を設定せず実工事費または床面積当たりの単価基準で助成額を定め、除却促進を図っている。

概要

- ・耐用年数2/3を経過した木造または軽量鉄骨造を対象に、老朽建築物の除却を行うものに対し、除却する老朽建築物の延べ床面積1㎡当たり27,000円または実工事費の少ない額を助成する。

■助成金額の基準

- ・老朽建築物およびそれに附属する工作物の除却工事費及び除却後の整地費につき実工事費あるいは27,000円/㎡のうち、少額の方を助成。

■助成の対象となる建物の要件（下記を満たすもの）

- 耐用年数2/3を経過した木造または軽量鉄骨造
- 適正な管理がなされていない建築物
- 延焼防止上危険である建築物（国の基準に該当するもの）
- 区長が除却が必要と特に認めた建物

■交付対象者

- ・老朽建築物の除却を行う者

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容

- ・老朽建築物の更新（建替え）が進まないことが密集市街地の改善に向けた課題となっており、建替えの進まない要因の一つである資金面について、助成制度により支援することで、老朽建築物の建替えを促進し、建物の不燃化を進めることで、改善が図られている。

対象地区と地区の概要

地区名	不燃化特区全域
地区の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・太子堂・三宿地区：約80.7ha ・北沢三・四丁目地区：約33.6ha ・太子堂・若林地区：約64.5ha ・北沢五丁目・大原一丁目地区：約44.2ha

事業等の概要・実績

事業期間	平成26年度～	根拠法 適用事業・制度	・住宅市街地総合整備事業、同制度要綱 ・東京都不燃化推進特定整備事業、同補助金交付要綱 ・世田谷区不燃化推進特定整備事業、同助成金交付要綱
事業費	約1,340百万円 (平成26～令和元年度の累計)		
実績			

	H26	H27	H28	H29	H30	R元
太子堂・三宿地区	8件	26件	23件	28件	11件	17件
区役所周辺地区	19件	32件	55件	44件	27件	38件
北沢三・四丁目地区	7件	17件	13件	13件	9件	7件
太子堂・若林地区	—	12件	27件	24件	20件	28件
北沢五丁目・大原一丁目地区	—	7件	13件	9件	8件	16件

取組の背景・経緯

- ・平成26年度、不燃化特区制度を導入し、不燃化建替えの負担軽減や、建築士等の無料相談など密集事業による支援を更に充実。

工夫点・成功要因

- ・助成限度額（最大100万円など）を設けず、除却に対する所有者の負担を軽減できるよう制度設計をすることで、除却の促進を図っている。
- ・空き家所有者へ案内や、老朽建物対象の個別訪問時にチラシを配布するなど他部署との連携により空き家撤去を進めている。
- ・対象である各不燃化特区において、不燃領域率の改善が見られている。

取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件

- ・不燃化特区制度の実施要件の一つである、東京都防災都市づくり推進計画の整備地域に指定されている必要がある。

密集市街地改善の阻害要因 ◎Ⅴ 空き家が多い ◎Ⅶ 市場性が低い ○Ⅰ 接道不良の敷地が多い ○Ⅱ 狭小敷地が多い	密集市街地の改善手法 ◎安全な市街地空間形成 B-1 老朽建物の除却促進	
特徴 老朽化した木造住宅を権利者から区が寄付を受け、区が除却を行うことにより、元々の権利者負担なく老朽建物の解体を実施する取組。		
概要 ■概要 区の「不燃化特区危険老朽木造住宅除却事業実施要綱」に基づき、危険と判定された老朽木造住宅に対し、権利者から区が建物の寄付を受け、権利者となった区負担により除却工事を行っている。		
寄付の要件 ・寄付を受ける住宅の要件は次の全てを満たす必要がある。 ○昭和56年5月31日以前の建物。 ○国、東京都、区等が行う他の助成金交付を受けず、建物ではないこと。 ○荒川区危険老朽建築物等除却検討委員会が危険と判定された住宅（危険判定は、外観上の判断）。	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>従前</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>従後</p> </div> </div> <p style="text-align: right;">(出典) 荒川区HP</p>	
解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容 ・空き家などの除却が困難なものについて、区が所有者となることで確実に除却することが可能となる。 ・除却への問い合わせ時など、除却費助成の関連支援策の紹介などを行うことで、除却に関する支援制度の周知などにも役立っている。		
対象地区と地区の概要		
地区名 荒川・南千住地区、町屋・尾久地区	地区の概要 不燃化特区であり、老朽木造建築物が多く残る地域	
事業等の概要・実績		
事業期間 平成26年度～	根拠法 適用事業・制度	・荒川区不燃化特区危険老朽木造住宅除却事業、同実施要綱
事業費 2.5百万円（令和3年度、3件の除却を想定）	実績 ・取組開始の平成26年度から令和3年3月までの間に631件の申し込みがあり、このうち52棟について寄付を受け区が除却を行った（他の住宅は住民による自費除却等）。	
取組の背景・経緯		
・区内の不燃化特区には400棟を超える空き家があり（平成27年度時点）、市街地の安全性確保の上で課題となっていた。また、居住している住宅については経済的負担や業者との手続きの煩雑さなどから建替えが進まない状況があった。		
工夫点・成功要因		
・老朽木造住宅について区が寄付を受け権利者となることから、所有者の負担なしに除却でき、市街地の安全性向上に大きく寄与。		
取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件		
・住宅本体のみを対象とするため、それ以外の構造の部分や動産物処分、樹木伐採はできない。また埋設物や地中障害があった場合の対応もできないため、これらは事前に住民などに撤去してもらおう必要がある。 ・長屋の場合、一帯のみを除却すると外壁補修や補強工事も必要になるため事業対象としていない。 ・寄付の申出の受付から、工事完了までに約半年を要する。 ・不接道敷地や搬出路が狭い土地等は除却費用が高いため、寄付除却は、他地区、他都市においても事業推進の有効な方法と云える。		

密集市街地改善の阻害要因

- ◎ I 接道不良の敷地が多い
- ◎ V 空き家が多い

密集市街地の改善手法

- ◎ 安全な市街地空間形成
B-1 老朽建物の除却促進

特徴

密集市街地及び細街路の防災性の向上を目的として、老朽木造建築物の除却による避難安全性、延焼防止性その他周辺の防災性向上を図る制度。

概要

- **概要**
 - ・古くなく木造建築物の除却に要する費用を助成する。
 - ・老朽木造建築物の滅失と空地の確保を目的とする事業であり、跡地についても空地として活用することを前提としている。

■ 支援対象

- 次のいずれにも該当するもの。
 - ・昭和56年5月31日以前に建築された建物
 - ・京町屋でないこと
 - ・次のいずれかに該当するもの
 - (1) 優先地区・優先地区を含む「路地・まち防災まちづくり計画」の区域内の細街路（幅員4m未満の道）に接している
 - (2) 袋路（幅員4m未満の行き止まりの道）に接している
 - (3) 幅員1.8m未満の道にのみ接している
 - (4) 建築基準法上の道路に接する部分が2m未満

■ 跡地の要件

- ◇ 避難経路として一部の利用を可能にするなど、周辺の避難安全性の向上に資する
- ◇ 駐輪場、菜園など適正に管理、利用する
- ◇ 隣地と一体利用するもの 等

■ 補助額

- ・上限額：60万円（補助率2/3）

従前



従後



（出典）京都市HP

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容

- ・避難困難性や延焼危険性が改善し、周辺の防災性が向上している。
- ・災害時には、周辺住民が避難するための経路としてその一部を利用することで、周辺の避難安全性が向上している。
- ・通風、採光、衛生など住環境の改善にもつながっている。

対象地区と地区の概要

地区名	密集市街地を含む旧市街地の範囲
地区の概要	○京町家が多く残り、京都らしい特徴、魅力を備える一方、細街路や老朽建築物など、防災上の課題を抱える。

事業等の概要・実績

事業期間	平成26年度～	根拠法	・京都市防災まちづくり推進事業、同補助金交付要綱
事業費	3百万円 (令和3年度)	適用事業・制度	
実績	・令和3年3月末時点の実績は44件となっている。		

取組の背景・経緯

- ・「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針」に基づき、地域と連携のもと「防災まちづくり」に取り組みとともに、短期的に対応可能な取組として、具体的な改善を進めるための様々な支援制度を創設した。

工夫点・成功要因

- ・管理不全空き家の指導に合わせ事業を紹介するなど、他施策との連携を図っている。
- ・優先地区では、要件緩和により更なる事業活用の促進を図っている。

取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件

- ・対象要件や路地要件が細かいため、対象となる建物が少ない。
- ・政策的に京町家の保全を図っているため、所有者に除却意向があっても、事業を実施できないケースもある。
- ・非法定道路などが多く、建替えが困難な箇所が多い密集市街地では、当該事業の考え方は活用しやすい。

密集市街地改善の阻害要因

- ◎ I 接道不良敷地が多い
- ◎ IV 個別更新困難な人が多い

密集市街地の改善手法

- ◎ 安全な市街地空間形成
 - B-1 老朽建築物の除却促進
 - B-2 細街路の整備
- 安全な市街地空間形成
 - A-2-1 規制誘導手法の活用による建替え促進

特徴

- ・ 任意事業への協力を促すため、建物更新の際のインセンティブとなる除却費の補助制度。

概要

- ・ 住宅市街地総合整備事業等の制度に基づき整備計画を策定している3地区において主要生活道路に指定された道路のうち、優先整備道路沿道の拡幅部分にある老朽木造建築物を対象に除却費を補助。
- ・ 道路の義務後退を超える部分については、市で買収。

■ 補助額

- ・ 床面積 1㎡あたりの算定基準額を乗じる方式で算出（上限：戸建住宅100万円、共同住宅250万円）

■ 除却工事費の算定方法

- ・ 「除却に要する費用」と「算定基準により算出した金額」とのいずれか低い金額
- ・ 算定基準：建物の床面積 1㎡当たり8,000円（木造部分に限る）



従前

従後

（出典）寝屋川市提供資料

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容

- ・ 市内密集市街地内の大部分において、高齢者率が市内平均よりも高く、建替えに関する意欲の低下が考えられ、また、建築物に相続が発生し建物所有者の複雑化などによる事業スピードの低下が阻害要因となっている。
- ・ そのような中で、防災街区整備地区計画による耐火建築物または準耐火建築物の構造制限と合わせ、インセンティブとして補助制度を設けることにより、建替え意欲の向上を図っている。

対象地区と地区の概要

地区名	菅島東地区、池田・大利地区、香里地区
地区の概要	<p>主要生活道路に指定された優先整備道路の沿道</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 3地区 計247.7 ha（香里地区の一部を除き、危険密集市街地に該当） ・ 菅島東地区（48.7ha） ・ 池田・大利地区（66.0ha） ・ 香里地区（133.0ha）

事業等の概要・実績

事業期間	平成22年～	根拠法	・住宅市街地総合整備事業、 同制度要綱
事業費	年間約100万円	適用事業・ 制度	・寝屋川市密集住宅地区整 備要綱
実績	【H23～R2までの実績】 ・優先主要生活道路沿道：除却9棟16戸（平成22年度1棟1戸）		

取組の背景・経緯

- ・ 優先整備道路の整備において土地所有者等が行う除却工事に係る費用に対して交付。
- ・ 主要生活道路を幅員6.7mを標準とし、沿道の建築物の建替え時に、後退して建てるよう所有者に協力依頼し、整備を推進している。

工夫点・成功要因

- ・ 令和2年度より防災街区地区計画による壁面線の指定を主要生活道路及び主要生活道路優先整備道路に行い、補助制度を使用せず除却、建替えを行った際でも幅員を確保できる。

取組の継続や他地区への採用可能性・課題・条件

- ・ 道路の拡幅整備が任意事業のため強制力がない。
- ・ 他地区での採用可能性は、財源確保が可能で、主要生活道路等の優先順位が明確に関連計画等に示されている場合に、建替えや除却を検討している所有者がいる地区では展開が可能。

密集市街地改善の阻害要因

- ◎Ⅲ 権利関係が複雑
- ◎Ⅳ 個別更新困難な人が多い

密集市街地の改善手法

- ◎安全な市街地空間形成
- ◎B-1 老朽建物の除却促進
- ◎安全な市街地空間形成
- ◎A-2-1 規制誘導手法の活用による建替え促進

特徴

- ・令和2年度内の目標達成に向けた除却工事費の全額補助を実施することで、市街地更新の加速化を図っている。

概要

- ・密集住宅地区内の老朽化した木造集合住宅等の除却に係る費用について、建物所有者等に対して交付する。
- ・入居者移転費用についても住居面積に応じて一定の額（上限1棟あたり180万円）を補助。
- ・除却跡地に建物の建設を行わない場合も活用可能。

■補助対象建物、補助対象者

- ・補助対象建物：木造の老朽化した文化住宅、アパート、及び長屋住宅
- ・補助対象者：上記建物の所有者（個人、事業者の別は問わない）

■除却工事費の算定方法

- ①「除却に要する費用」と「算定基準により算出した金額」のいずれか低い金額
- ②算定基準：床面積1㎡当たり8,000円
- ③限度額：1棟当たり250万円

■入居者移転費の算定方法

- ①「入居者移転に要する費用」と「算定基準により算出した金額」のいずれか低い金額
- ・算定基準：住居面積15㎡未満の住居1戸→6万円
住居面積15㎡以上30㎡未満の住居1戸→12万円
住居面積30㎡以上の住居1戸→18万円の合計
- ・限度額：1棟→180万円



従前

従後

（出典）寝屋川市提供資料

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容

- ・市内密集市街地内の大部分において、高齢者率が市内平均よりも高く、建替えに関する意欲の低下が考えられ、また、建築物に相続が発生し建物所有者の複雑化などによる事業スピードの低下が阻害要因となっている。
- ・そのようなか中で、防災街区整備地区計画による耐火建築物または準耐火建築物の構造制限と合わせ、インセンティブとして補助制度を設けることにより、建替え意欲の向上を図っている。

対象地区と地区の概要

地区名	・萱島東地区、池田・大利地区、香里地区
地区の概要	・昭和30年以降、都市基盤施設が未整備なまま駅周辺、文化住宅・木造アパート等が建設された。

事業等の概要・実績

事業期間	平成23年度～	根拠法	・住宅市街地総合整備事業、同制度要綱
事業費	約200万円×45件／年	適用事業・制度	・密集住宅地区老朽建築物等除却補助金交付要綱
実績	【平成23～令和2年度実績】 ・文化住宅等：227棟（内、長屋51棟） ・入居者移転費用利用：2～3割 ・DMや個別訪問、業界団体（宅建業者）への周知		

取組の背景・経緯

- ・防災街区整備地区計画の決定を行ったが、建替えの発生頻度が低く、不燃領域率等の改善に繋がっていない状況であった。
- ・100%補助の制度により、所有者の事業実施への後押しを行う目的で創設した。

工夫点・成功要因

- ・期間を明確に区切った上で、所有者の自己負担なしで除却をすることができるとPRすることが、制度活用と市街地更新の促進につながっているものと考ええる。

取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件

- ・老朽木造集合住宅所有者の多くが高齢者のため、建替えが困難。
- ・駅前地区（池田・大利地区）では入居者が多く、進捗は芳しくない。
- ・入居者がいることが除却できない理由となっており、固定資産税を支払う一人でも入居者がいれば、家賃収入があることで、固定資産税を支払うことが可能となり、「建替えよりも得」と考える所有者がいる。
- ・当該事業は、対象建築物が木造集合住宅等に限定されるため、戸建住宅や木造以外の建築物は対象外となってしまうが、長屋建て住宅や木造賃貸住宅などの割合が高い密集市街地では有効であると考えられる。

敷地の寄付に対する既存建物の除却支援 ～密集市街地防災まちづくり寄付受け事業～

神戸市

密集市街地改善の阻害要因	
◎V 空き家が多い	◎VII 市場性が低い
◎I 接道不良の敷地が多い	◎IV 個別更新困難な人が多い

密集市街地の改善手法	
◎安全な市街地空間形成	
B-1 老朽建物の除却促進	
◎地域防災力の向上	
E-2 コミュニティ力・地域防災力の向上	

対象地区と地区の概要	
地区名	灘北西部地区、兵庫西部地区、長田北部地区、長田南部地区、東垂水地区
地区の概要	灘北西部：狭小な未接道敷地が集積、空き店舗が存在。 兵庫北部：接道条件が悪く隣地統合も困難で空家が増加。 長田南部：未接道敷地が集積、高齢者単身世帯が多い。 東垂水：狭小宅地や、階段状の道路が多く建替えが困難。

特徴	
<ul style="list-style-type: none"> 市が土地所有者から土地の寄付を受け管理する仕組みで、老朽建築物の除却補助及びまちづくり協議会等が維持管理する場合の空地整備費補助をセットにしている。 	

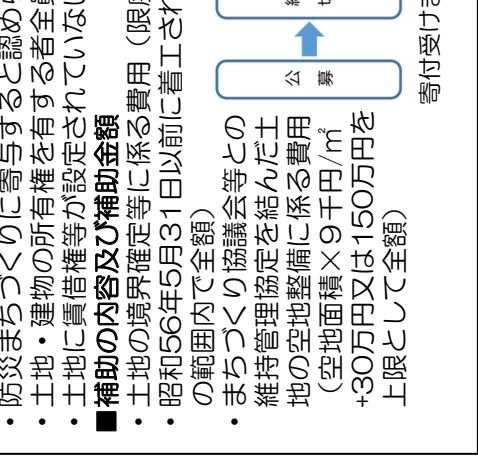
事業等の概要・実績	
事業期間	平成28年～
事業費	約10百万円 (平成28～令和2年度の総額)
実績	令和元年度に2件、令和2年度に1件寄付受けしている。

概要	
<ul style="list-style-type: none"> 延焼危険性の低減及び将来の事業用地の確保を目的として、密集市街地において土地の寄付受けを公募し、採択された場合に除却費用等に對する補助金を交付している。 	

取組の背景・経緯	
<ul style="list-style-type: none"> 未接道敷地が多い地区においては、個人向けの支援制度だけでは建物更新が進まない。道路や面的整備などの事業を実施するにあたっては事業用地の確保が必要となるため、戦略的に土地を寄付受けする制度を立ち上げた。 	

■寄付の要件	
<ul style="list-style-type: none"> 防災まちづくりに寄与すると認められること。 土地・建物の所有権を有する者全員の同意が得られていること。 土地に賃借権等が設定されていないこと。等 	

■補助の内容及び補助金額	
<ul style="list-style-type: none"> 土地の境界確定等に係る費用（限度額の範囲内で全額） 昭和56年5月31日以前に着工された木造建築物の解体費用（限度額の範囲内で全額） まちづくり協議会等との維持管理協定を結んだ土地の空地整備に係る費用（空地面積×9千円/㎡+30万円又は150万円を上限として全額） 	



工夫点・成功要因	
<ul style="list-style-type: none"> まちなか防災空地の要綱改正に合わせて、整備に要する費用への補助の上限額については令和元年度に見直し、修繕に要する経費については令和2年度より補助を開始した。 	

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容	
<ul style="list-style-type: none"> 老朽木造建築物の除却を伴う場合は、防災性向上に寄与する。 寄付受け後の土地は、地域コミュニティの形成の場や災害時の防災空間として整備されており、地域防災力の向上に寄与する。 周辺への悪影響が解消されることにより、住環境の改善に寄与する。 	

取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件	
<ul style="list-style-type: none"> 寄付受け後の展開についていくつかの道筋を考慮しておくことが必要。 現在、密集市街地における土地所有者の多くは第1世代であるため、今後、相続が発生する段階で、土地の流通が困難であるとの判断のもとで寄付の申し出が増加することも想定され、予算措置等の対応が必要になる可能性がある。 	

密集市街地改善の阻害要因 ◎V 空き家が多い ○VII 市場性が低い	密集市街地の改善手法 ◎安全な市街地空間形成 B-1 老朽建物の除却促進 ◎地域防災力の向上 E-2 コミュニティ力・地域防災力の向上												
特徴 ・市が土地所有者から空き地を無償で借り受け、市の補助金を受けてまちづくり協議会等が防災空地として整備し、維持管理する仕組み。													
概要 ・密集市街地において火災時の延焼防止スペースを確保することを目的に「まちなか防災空地」の整備を進める。災害時は一時避難場所や消防活動用地、緊急車両の回転地などの防災活動の場として、平常時は、広場・ポケットパーク等のコミュニティの場として利用する。 ・土地所有者、まちづくり協議会や自治会等、神戸市の三者で協定を締結し、市が土地を無償で借り受け（固定資産税等は非課税となる）、まちづくり協議会等が整備及び維持管理を行う。 ・事業期間は3～5年で、以降自動更新。 ■補助内容及び補助金額 ・老朽建築物除却に係る費用 ・まちなか防災空地整備に係る費用（空地面積×9千円/㎡+30万又は150万円） ・まちなか防災空地修繕に係る費用（10万円）	 <p>（灘西北部地区） （兵庫北部地区） まちなか防災空地の例 （出典）神戸市提供資料</p>												
解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容 ・老朽木造建築物の除却を伴う場合は、防災性向上。 ・災害時には防災空間として機能するように整備されることにより、地域防災力の向上に寄与 ・老朽空家や空地による悪影響の解消により、住環境が改善。													
対象地区と地区の概要 <table border="1"> <tr> <td>地区名</td> <td>灘西北部地区、兵庫北部地区、長田南部地区、東垂水地区</td> </tr> <tr> <td>地区の概要</td> <td>灘北西部：狭小な未接道敷地が集積、空き店舗が存在。 兵庫北部：接道条件が悪く隣地統合も困難で空家が増加。 長田南部：未接道敷地が集積、高齢者単身世帯が多い。 東垂水：狭小宅地や、階段状の道路が多く建替えが困難。</td> </tr> </table>		地区名	灘西北部地区、兵庫北部地区、長田南部地区、東垂水地区	地区の概要	灘北西部：狭小な未接道敷地が集積、空き店舗が存在。 兵庫北部：接道条件が悪く隣地統合も困難で空家が増加。 長田南部：未接道敷地が集積、高齢者単身世帯が多い。 東垂水：狭小宅地や、階段状の道路が多く建替えが困難。								
地区名	灘西北部地区、兵庫北部地区、長田南部地区、東垂水地区												
地区の概要	灘北西部：狭小な未接道敷地が集積、空き店舗が存在。 兵庫北部：接道条件が悪く隣地統合も困難で空家が増加。 長田南部：未接道敷地が集積、高齢者単身世帯が多い。 東垂水：狭小宅地や、階段状の道路が多く建替えが困難。												
事業等の概要・実績 <table border="1"> <tr> <td>事業期間</td> <td>平成24年度～</td> <td>根拠法</td> <td>・住宅市街地総合整備事業、同制度要綱</td> </tr> <tr> <td>事業費</td> <td>約7百万円/年</td> <td>適用事業・制度</td> <td>・神戸市密集市街地まちなか防災空地事業、同補助金交付等要綱</td> </tr> <tr> <td>実績</td> <td colspan="3"> ■年度別実績 平成24年度：2件 平成25年度：4件 平成26年度：15件 平成27年度：20件 平成28年度：16件 平成29年度：8件 平成30年度：6件 令和元年度：5件 </td> </tr> </table>		事業期間	平成24年度～	根拠法	・住宅市街地総合整備事業、同制度要綱	事業費	約7百万円/年	適用事業・制度	・神戸市密集市街地まちなか防災空地事業、同補助金交付等要綱	実績	■年度別実績 平成24年度：2件 平成25年度：4件 平成26年度：15件 平成27年度：20件 平成28年度：16件 平成29年度：8件 平成30年度：6件 令和元年度：5件		
事業期間	平成24年度～	根拠法	・住宅市街地総合整備事業、同制度要綱										
事業費	約7百万円/年	適用事業・制度	・神戸市密集市街地まちなか防災空地事業、同補助金交付等要綱										
実績	■年度別実績 平成24年度：2件 平成25年度：4件 平成26年度：15件 平成27年度：20件 平成28年度：16件 平成29年度：8件 平成30年度：6件 令和元年度：5件												
取組の背景・経緯 ・阪神大震災の経験より、密集市街地を解消がテーマとなった。 ・狭小地や未接道の空家・空地の土地を「まちなか防災空地」に整備することで、地域の課題を魅力資源へと変えることができる。													
工夫点・成功要因 ・補助の上限額を令和元年度に見直し。 ・修繕に要する経費は、令和2年度より補助を開始													
取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件 ・次の担い手を確保する必要が生じてきている。 ・事業協力が前向きな地域に集中し、維持管理の限界により整備実績は減少傾向。 ・土地、建物の適正管理の実施により、地域の防災性が向上するとともに、地域の防災活動の拠点、コミュニティの場形成にもつながる。 ・他地区での援用は、防災まちづくりの取組として、まち歩きによる地域内の点検などを実施している場合には効果的な導入が可能。													

密集市街地改善の阻害要因	<ul style="list-style-type: none"> ◎V 空き家が多い ◎VII 市場性が低い
密集市街地の改善手法	<ul style="list-style-type: none"> ◎安全な市街地空間形成 B-1 老朽建物の除却促進 ◎地域防災力の向上 E-2 コミュニティ力・地域防災力の向上

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容	
<ul style="list-style-type: none"> ・適正に管理されていない老朽危険空き家による家屋の倒壊・建材の飛散・害虫害獣・悪臭等の様々な問題と、防災広場の不足等の地域の課題に対して、老朽危険空き家を除却し、跡地を公共空間として整備することで、住環境の改善と防火性の向上を同時に図ることができた。 	

特徴	老朽危険空き家の解体を行い、跡地を市で寄附受けし、公共空間として活用することで、地域の防災・防犯や生活上の課題解決につなげている。
-----------	---

事業等の概要・実績			
事業期間	平成18年度～令和元年度	根拠法	<ul style="list-style-type: none"> ・空家対策の推進に関する特別措置法（空き家対策総合支援事業） ・長崎市老朽危険空き家対策事業、同実施要綱
事業費	事業費の半分は国費	適用事業・制度	
実績	<ul style="list-style-type: none"> ・平成18～22年度の5年間の事業として、特に整備が必要な既成市街地1,070haを対象にスタートしたが、平成24年度に対象区域を3,900haに拡大。 ・平成18～令和2年度：51件の解体及び跡地整備 		

概要	<p>・老朽化した危険空き家を解体するとともに、解体後、公共性のある空地として整備を行う。寄附受けることにより市の一般財産として位置づけられる空地として整備を行う。</p>
-----------	--

■事業要件
下記の条件にすべて当てはまるものが対象。

- 1.対象区域内にあるもの
 - 2.所有者から土地と建物を長崎市へ寄附
 - 3.解体後の土地の日常の維持管理を、地元の人たちで行うこと
- 事業対象とする建物及び土地の条件は下記。

- 建物
 - ・木造又は軽量鉄骨造建築物であること。
 - ・長崎市に寄附等ができること。
 - ・建物に、物権又は賃借権が設定されていないこと。等
- 土地
 - ・長崎市に寄附等ができること。
 - ・土地に物件又は賃借権が設定されていないこと。
 - ・地すべり防止区域、土砂流出特別警戒区域等で維持管理に支障がないこと。
 - ・維持管理に係る地元自治会等の同意が得られること。等

- 整備後の管理
- ・跡地については、地元自治会と協議のうえ、広場や休憩所、ゴミ集積所などとして整備し、自治会に管理を依頼している。



従前



従後

(出典) 長崎市提供資料

取組の背景・経緯

- ・斜面地に木造住宅地が密集して形成されており、長年使用されず、適正に管理されない老朽空き家が増加し、周囲への危険も増している。
- ・このような空き家について、指導等を行うものの対応が進まない状況を踏まえ、既成市街地の空き家に限り、土地の寄付を条件に行政負担で建物を解体し、公共空間として整備する当事業を実施している。

工夫点・成功要因

- ・除却とともに、公園が少ないなどの地域課題も解決できた。

取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件

- ・複数の跡地管理をしている自治会もあり、自治会の負担感が増している。実際に、地域の合意が得られず、事業着手に至らない場合もある。
- ・寄附された土地の法面崩壊も発生しており、土地調査が課題である。
- ・他地区での援用について、長崎市と同様に、斜面地等の地域特性から、活用が困難で二丁ズの低い土地が多いことが課題となっている。密集市街地では、有効であると考えると考えられる。

密集市街地改善の阻害要因

◎ I 接道不良の敷地が多い

密集市街地の改善手法

◎ 安全な市街地空間形成
B-2 細街路の整備

特徴

- 壁面後退に対する要件として、後退距離ではなく後退面積に応じた基準を設定し、壁面後退奨励金の交付額を決定している。

概要

- 地区計画で定める壁面後退をとまなう敷地で、壁面後退していない既存の建築物の除却を行う場合に、道路境界線から壁面後退線までの面積に応じて奨励金を交付。

■ 交付対象範囲 (右図参照)

- 東西連絡路・にこま通り・駅前通り東

■ 交付対象者

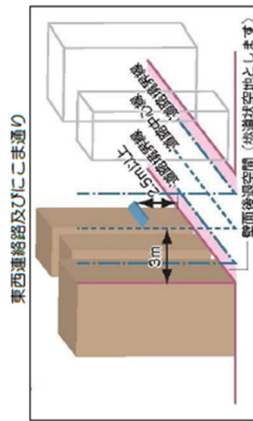
- 個人 (住民税を滞納していない者)
- 中小企業法に規定する中小企業者

■ 助成金額の基準

- 道路境界線から壁面後退線までの面積に応じて、に掲げる額を交付
 - 4㎡未満 : 40万円
 - 4㎡以上 6㎡未満 : 60万円
 - 6㎡以上 8㎡未満 : 80万円
 - 8㎡以上 : 100万円

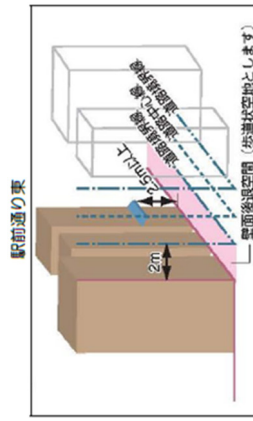


← 対象路線



壁面後退のイメージ

(出典) 目黒区提供資料



解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容

- 建替え時の壁面後退を促進することにより、道路状空間の確保を図り、災害時の安全性やゆとりある歩行空間の確保につなげている。

対象地区と地区の概要

地区名	原町一丁目・洗足一丁目地区
地区の概要	<ul style="list-style-type: none"> 面積：約18.6ha 西小山駅を中心に市街化が進行した地区で、老朽化木造建築物が密集。 幅員4m未満の細街路が多く、公園整備の遅延により、未だ防災上及び住環境上の問題を抱えている。

事業等の概要・実績

事業期間	平成27年4月～	根拠法	地区計画
事業費	—	適用事業・制度	<ul style="list-style-type: none"> 東京都不燃化推進特定整備事業、同補助金交付要綱 目黒区不燃化推進特定整備事業、同助成金交付要綱
実績	令和2年3月時点 : 1件		

取組の背景・経緯

- 平成26年度から都の不燃化推進特定整備事業を活用し支援を実施。
- 平成27年「西小山駅前地区地区計画」が制定され、防災性の向上、安全な歩行環境の確保、土地の有効活用等に対応するため、壁面の位置の制限が規定され、合わせて壁面後退奨励金を導入した。

工夫点・成功要因

- 地区計画で定められた壁面の位置の制限について、早期実現を図るため、壁面後退を行った建築主に対して奨励金制度により助成を行った。

取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件

- 壁面後退の要件としては老朽建築物の除却を要件としているが、除却時点では、壁面後退が担保されないため、現在は建替え完了時に確認した上で支払いを行う運用による対応を行っている。

密集市街地改善の阻害要因

◎IV 個別更新困難な人が多い

密集市街地の改善手法

◎安全な市街地空間形成
B-2 細街路の整備

特徴

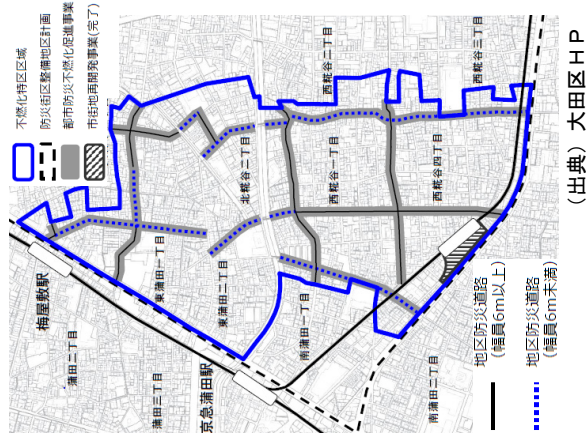
壁面後退に対して、敷地の接道長に応じた基準を設定し、壁面後退奨励金の交付額を決定している。

概要

森中地区（西糀谷・東蒲田・大森中）内の幅員6m未満の地区防災道路の沿道において、防災街区整備地区計画に基づき建築物の壁面後退を行う場合に、奨励金を交付。

■交付対象範囲

- ・敷地が、幅員6m未満の地区防災道路に接する土地
- 交付対象者
 - ・次の要件を全て満たす人
 - ア 都市防災不燃化促進助成金を受けて建築工事を行うこと
 - イ 不燃化特区の区域内
 - ウ 壁面後退が必要な部分（幅員6m未満の地区防災道路に接する敷地）の長さが4m以上
- 工 防災街区整備地区計画に適合
- 交付額の基準
 - ・地区防災道路に接する長さに応じた次の額を交付。
 - 4m以上、6m未満：30万円
 - 6m以上、12m未満：40万円
 - 12m以上：50万円



(出典) 大田区HP

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容

・防災街区整備地区計画において壁面後退区域を定め、都市防災不燃化促進事業の不燃化助成との併用により密集市街地の改善に寄与。

対象地区と地区の概要

地区名	大森中地区（西糀谷・東蒲田・大森中）
地区の概要	・幹線道路沿いは業務施設、中高層集合住宅等が立地し、駅付近は一部商店街である。内部は戸建住宅が中心だが、一定幅員の道路沿いには近年中層集合住宅が目立つ。

事業等の概要・実績

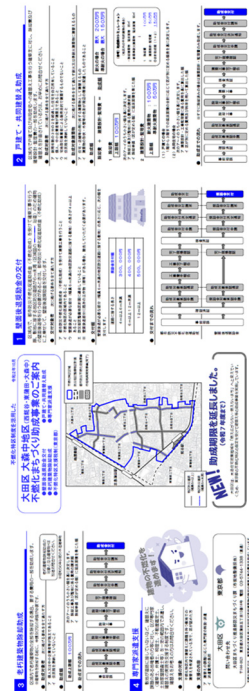
事業期間	平成25年度～	根拠法 適用事業・ 制度	<ul style="list-style-type: none"> ・防災街区整備地区計画 ・東京都不燃化推進特定整備事業、同補助金交付要綱 ・大田区壁面後退奨励金交付要綱
	1,900千円 (令和2年度予算)		
事業費	H25：1件（400千円） H27：5件（2,100千円） H29：3件（1,300千円） R1：2件（800千円）	H26：3件（1,100千円） H28：3件（1,200千円） H30：1件（400千円） R2：0件（R3.3未現在） 計18件 7,300千円	
実績			

取組の背景・経緯

- ・重点整備地域を囲う延焼遮断帯はおおむね形成されたが、避難確保や延焼防止機能を確保できる道路等の基盤整備が必要な状況にあった。
- ・不燃化域率は向上しているものの、地区内では老朽木造建築物等が密集している地域があり、震災時の大きな被害が想定されていた。

工夫点・成功要因

- ・令和2年10月に地区内を対象にパブリックコメントを全戸配布した。



取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件

- ・令和3年度で都市防災不燃化促進事業が終了する予定のため、令和4年度以降の利用促進策が課題となっている。

密集市街地改善の阻害要因

- ◎Ⅰ 接道不良の敷地が多い
- ◎Ⅶ 市場性が低い

密集市街地の改善手法

- ◎安全な市街地空間形成
B-2 細街路の整備

特徴

- ・建物が密集している斜面住宅地において、現在の道路を活かしながら、多少狭くても自動車を通れるよう、階段をスロープ化したり、道幅を少し広げたりと、地域の実情に応じた様々な工夫をしながら、車が通る道路の早期整備を推進。

概要

■整備の条件

- ・既成市街地内の斜面地にある市道（里道で道路幅員2.5m以上、（一部2.0mまで）確保され市道認定できるものを含む）。
- ・整備後の道路を利用、生活実態のある家屋が5戸以上。
- ・整備後の縦断勾配が25%以下。平均縦断勾配は20%以下が望ましい。
- ・用地提供等を含めた事業協力は、地元自治会や地権者の同意が必要。



（出典）
長崎市提供
資料

■整備の手順及び優先度等

- ・「事業が実施出来そうな場所を検討し、市から自治会等に持ちかける」、「市民からの要望を受けて、市で実現の可能性を検討する」といった2つのルートから、検討・調整等がスタートする。
- ・災害の危険性が高いこと、自動車を通れる道路が少ない等の条件により、整備地区の優先度は次の順とする。
 - ①地震時に著しく危険な密集市街地
 - ②住宅市街地総合整備事業区域（8地区）
 - ③その他の斜面市街地
- ・整備後の道路を利用する家屋が多い道路を優先整備する。
- ・地域や地権者の協力が得られ、早期整備が可能な道路を優先整備する。

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容

- ・道路整備された箇所においては、車が進入できなくなったことによる日常生活での不便さが改善されるとともに防災性の向上が図られた。
- ・沿道の未活用空き地が駐車場になるなど、土地の有効活用も図られた。

対象地区と地区の概要

地区名	密集市街地などの斜面地市街地
地区の概要	・住宅建築費が高い等で、更新が進まず、老朽化家屋や空き家が多く残り、火災の危険に対して脆弱である。

事業等の概要・実績

事業期間	平成25～令和5年度	根拠法	・車みち整備事業
事業費	約1,380百万円 （平成25年度からの累計）	適用事業・制度	
実績	【平成25年度～30年度】 延べ25路線、約3.2kmの整備を実施		

取組の背景・経緯

- ・階段や狭くて車が入らない斜面住宅地が多く、地域住民には日常生活の不便、救急車や消防車が入らないことへの不安がある。
- ・地域住民の高齢化が進み、今ある道路を活かしながら自動車を通れる道路整備を行う当事業を推進している。

工夫点・成功要因

- ・車両が進入できないため、建替えが困難であった住宅等についても、前面まで車両が進入できるようにしたこと、工費が抑えられ、解体・建替えが容易になったと考えられる。

取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件

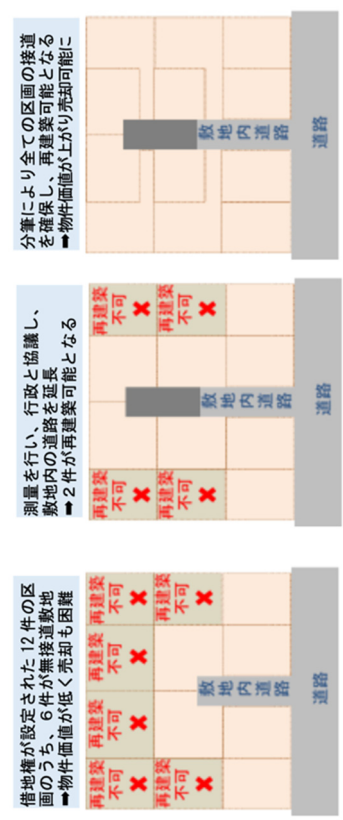
- ・事業実施にあたっては、地権者からの土地の寄付が必要となるが、相続等により権利者が多数いる土地では承諾を得るために時間などを要する。
- ・他都市においても、斜面地等の同様の課題を抱える密集市街地では有効と考えられる。

040 底地の買取による権利調整と接道条件の改善

密集市街地改善の阻害要因		密集市街地の改善手法	
◎Ⅰ 接道不良の敷地が多い	◎Ⅲ 権利関係が複雑	◎安全な市街地空間形成 C-1 接道条件の改善 D-1 借地借家の権利関係の整序	◎安全な市街地空間形成 C-2 街区敷地再編

特徴
民間事業者が主体となった権利関係の整序と区画の再編による接道条件の改善により建替えを促進する事業。

概要
・無接道、借地権の設定などで資産価値が低くなっている不動産の底地や借地権を買い受け、権利関係の整序と区画の再編を行うことにより活用自由度と不動産価値を高めた上で売却する事業を行っている。
■実績例（神奈川県川崎市、地積300坪、借地権者数12名）
・借地権が設定された12区画のうち6区画は無接道で、再建築ができないことから建物の老朽化が進み、また売却も困難な状況であった。
・事業者が無接道の2区画の底地を購入し、敷地内の道路を延長することでこれらの区画の接道を確保した。更に全区画が接道するよう分筆して区画を再編し、再建築可能な状態にした上で借地権者の意向に合わせて借地権の買取や底地の売却を行った。



底地の買取による権利調整と接道条件の改善
株式会社サンセイランディック提供資料をもとに作成

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容
・借地権が設定された底地の権利関係が整序されるとともに、接道不良が解消されることで建替えが促進された。

事業等の概要・実績			
事業期間	平成3年度～	根拠法	適用事業・制度
事業費	—		—
実績	都内では都が「不燃化特区10年プロジェクト」を実施する18区のうち、17区で実績あり。（平成28年度時点）		

取組の背景・経緯
・権利関係が複雑に絡み合っ更新が困難な土地は、底地を買取る資金力のある民間事業者にとってビジネスチャンスとなっている。

工夫点・成功要因
・事業者が底地を買取った上で借地権者への売却又は借地権の買取を行う他、借地権付建物を買取って土地所有者へ売却するなど、多様な方法により権利調整を行うことにより底地を解消している。
・また、事業者が土地所有者となった段階で敷地の再編を行うことで接道条件や敷地の形状を改善し、利用の自由度を高めている。
・事業者が土地や建物の権利者に対して不動産譲渡や相続に伴う税金等についても詳しく説明したり、建替えに必要な資金など様々な相談にも対応するなど、権利者の行動を促すよう工夫している。
・事業者は底地を仕入れた上で、権利調整とともに企画販売や不動産の管理を行うことで建替え等の市街地の更新を誘発している。

取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件
・ABB、ABC型の権利関係（いわゆる底地）や無接道敷地が多い市街地において、対応可能な事業者の参入があれば援用が可能である。
・土地や建物に関わる権利関係の整序を行うため、権利者の実情やニーズに合わせた情報提供や提案ができる人材が必要である。
・事業者による取組促進のためには、権利調整における土地の譲渡にかかる税金の負担軽減や所有者不明物件への対応が課題となっている。

密集市街地改善の阻害要因

- ◎Ⅱ 狭小敷地が多い
- Ⅰ 接道不良の敷地が多い
- Ⅳ 個別更新困難な人が多い

密集市街地の改善手法

- ◎全な市街地空間形成
C-2 街区敷地再編
- A-1-1 不燃化建替え促進
- B-2 細街路の整備

特徴

敷地を共同化して等価交換等により建築する共同住宅に対する助成制度。

概要

- ・隣同士などで敷地を一体的に利用して建築することで密集市街地の改善に対する貢献度の高い建築物に対して助成を行っている。
- ・共同化にあたって空地の確保が要件となっている。

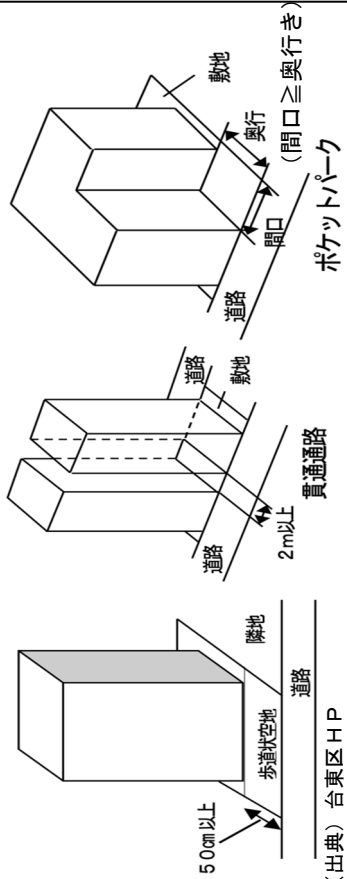
■助成要件（共同化）

- ・複数地権者が、等価交換等により下記の要件等を満たした1棟の共同住宅を建設し、その建物を区分所有すること
- ①敷地面積100㎡以上1,000㎡未満
- ②地上3階建て以上
- ③1棟あたり50㎡以上の住戸の合計面積が延べ面積の1/2以上
- ④一部屋の面積が7㎡以上
- ⑤空地を整備 など

■助成金額（共同化）

- ・助成金額＝延べ面積×基準工事単価×基本設計料率/100×0.8
- ・地権者人数による加算助成金の交付あり。
- ・引き続き建替え後の建築物に居住する場合は仮住居費助成あり。

■空地要件



(出典) 台東区HP

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容

- ・個別建替えが困難な住宅について、共同化の支援を行うことにより建替えを促進し、狭小敷地の解消と空地の確保により防災性能向上を図っている。

対象地区と地区の概要

地区名	台東区内全域
-----	--------

事業等の概要・実績

事業期間	平成26年度～	根拠法 適用事業・ 制度	・台東区住まいの共同化 と安心建替え支援制度、 同要綱
事業費	—		

取組の背景・経緯

- ・区内では、小規模な敷地での建替えが多く、土地の有効な活用がされおらず、また、木造住宅の密集した地域を中心に、消防活動がより円滑になるよう防災性を高めることも、街づくりの課題となっていた。
- ・そこで、土地、建物の共同化や、木造老朽建物の建替え促進のため、要件に見合った住宅の建替えに対して共同化助成を行うこととなった。

工夫点・成功要因

- ・建物の延べ面積に依じた助成金と合わせて地権者の人数に依じた助成金及び仮住居費の助成金を加算することで手厚い支援を行っている。
- ・空地の確保を要件とすることにより市街地の安全性の向上を図るとともに、住戸面積等の下限を定めることで良質な住宅ストックの形成へとつなげることで新たな居住者の流入を促している。

取組の継続や他地区への採用可能性・課題・条件

- ・良好な住環境の整備を目指し、安全なまちづくりに貢献する建替えを進めるための助成制度であり、密集市街地に限らず、同様の課題を抱える地区において効果が期待される。

密集市街地改善の阻害要因	密集市街地の改善手法
<ul style="list-style-type: none"> ◎Ⅱ 狭小敷地が多い ○Ⅴ 空き家が多い ○Ⅶ 市場性が低い 	<ul style="list-style-type: none"> ◎安全な市街地空間形成 ○C-2 街区敷地再編

特徴
<p>宅地の敷地増しを行う際に手続き費用の一部を助成することで、密集市街地における安全安心な住環境の形成や同居等による子育て・介護環境の充実、定住促進を図る事業。</p>

概要														
<p>■補助対象となる土地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・取得地が補助対象者の世帯構成員の2親等内の親族が所有していない。 ・次に掲げる要件のいずれかを満たすものである。 ①補助対象者が居住する土地に隣接する土地を取得し敷地増しを行い、165㎡以上の敷地面積とするものであること。 ②補助対象者が補助対象者の2親等内の世帯と居住するために敷地増しを行い、165㎡以上の敷地面積とするものであること。 ③補助対象者が居住する未接道の土地に隣接する土地を取得し敷地増しを行うこととでその解消が図られ、165㎡以上の敷地面積とするものであること。 														
<p>ケース①</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>既居住地</td> <td>取得用地</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border: 2px solid orange; padding: 5px;">隣接地の取得 165㎡以上</td> </tr> </table>	既居住地	取得用地	隣接地の取得 165㎡以上		<p>ケース②</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>既居住地</td> <td>取得用地</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border: 2px solid orange; padding: 5px;">同居等の場合 165㎡以上</td> </tr> </table>	既居住地	取得用地	同居等の場合 165㎡以上		<p>ケース③</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>既居住地</td> <td>取得用地</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border: 2px solid orange; padding: 5px;">未接道の解消 165㎡以上</td> </tr> </table>	既居住地	取得用地	未接道の解消 165㎡以上	
既居住地	取得用地													
隣接地の取得 165㎡以上														
既居住地	取得用地													
同居等の場合 165㎡以上														
既居住地	取得用地													
未接道の解消 165㎡以上														
(出典) 四日市市HP														
■補助金額	<ul style="list-style-type: none"> ・補助対象経費の1/2 (上限30万円) 													
■補助対象経費	<ul style="list-style-type: none"> ・補助対象者が行う敷地増しに係る次に掲げる費用 <ul style="list-style-type: none"> ①測量費用 ②登記費用 ③不動産取得にかかる仲介手数料 													

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容
<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の解消による防災性能の向上、空き地解消による市街地環境の改善が図られるとともに、居住者の住環境の向上にもつながる。

対象地区と地区の概要				
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: center;">地区名</td> <td>三重県密集市街地整備基本方針で抽出された区域</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">地区の概要</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ①地区面積：0.5ha以上 ②建物密集度：30棟/ha以上 ③不燃領域率：60%未満 ④老朽木造建築物(S56年以前)割合：50%以上 ⑤避難道路整備率(6m道路の密度)：100m未満 </td> </tr> </table>	地区名	三重県密集市街地整備基本方針で抽出された区域	地区の概要	<ul style="list-style-type: none"> ①地区面積：0.5ha以上 ②建物密集度：30棟/ha以上 ③不燃領域率：60%未満 ④老朽木造建築物(S56年以前)割合：50%以上 ⑤避難道路整備率(6m道路の密度)：100m未満
地区名	三重県密集市街地整備基本方針で抽出された区域			
地区の概要	<ul style="list-style-type: none"> ①地区面積：0.5ha以上 ②建物密集度：30棟/ha以上 ③不燃領域率：60%未満 ④老朽木造建築物(S56年以前)割合：50%以上 ⑤避難道路整備率(6m道路の密度)：100m未満 			

事業等の概要・実績								
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: center;">事業期間</td> <td>平成28年度～令和4年度</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">根拠法</td> <td>狭小宅地改善及び同居等支援制度</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">事業費</td> <td>900千円/年</td> <td style="text-align: center;">適用事業・制度</td> <td>狭小宅地改善及び同居等支援補助金交付要綱</td> </tr> </table>	事業期間	平成28年度～令和4年度	根拠法	狭小宅地改善及び同居等支援制度	事業費	900千円/年	適用事業・制度	狭小宅地改善及び同居等支援補助金交付要綱
事業期間	平成28年度～令和4年度	根拠法	狭小宅地改善及び同居等支援制度					
事業費	900千円/年	適用事業・制度	狭小宅地改善及び同居等支援補助金交付要綱					

取組の背景・経緯
<ul style="list-style-type: none"> ・密集市街地では建物の更新が進まずに、世帯分離や高齢化の進展に伴い、老朽危険家屋や空き家の増加が懸念されていることから、狭小宅地の敷地増しを行い定住する者に対する支援により、安心安全な住環境の形成を図り、本市への定住を図ることを目的として制定した。

工夫点・成功要因
<ul style="list-style-type: none"> ・当初、補助対象者が補助対象者の2親等以内の世帯と居住するための敷地増しを補助対象としてきたが、更なる定住促進や子育て・介護環境の充実を図るため、平成31年度に親子世帯による同居等を目的とした敷地増しに限り、補助対象区域を市内全域に拡充。

取組の継続や他地区への活用可能性・課題・条件
<ul style="list-style-type: none"> ・制度拡充を行った後も申請件数が増えていない。 ・隣地取得による空き地、空き家の解消を推進するために、補助内容を拡充することが考えられる。 例え(ば) 一補助対象経費の拡充 (不動産取得費用への補助 等) 一限度額の拡充 等

密集市街地改善の阻害要因

- ◎ I 接道不良の敷地が多い
- ◎ III 権利関係が複雑
- II 狭小敷地が多い
- IV 個別更新困難な人が多い
- VII 市場性が低い

密集市街地の改善手法

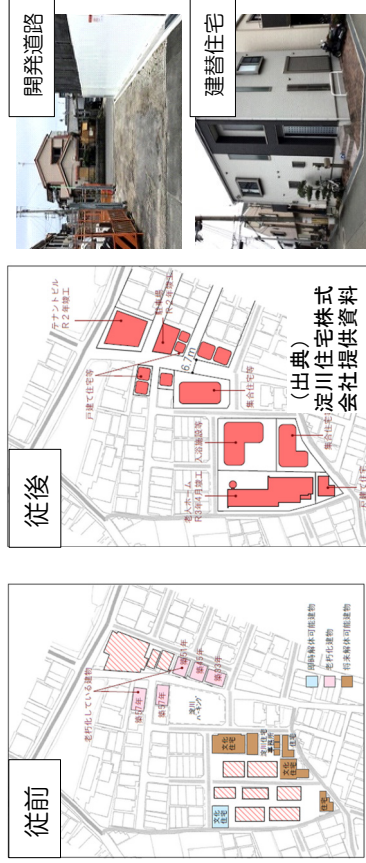
- ◎ 安全な市街地空間形成
- ◎ C-2 街区敷地再編
- ◎ D-1 借地借家の権利関係の整理

特徴

- ・大地主として、主要生活道路拡幅事業と合わせた街区再編を行いながら、持続可能なまちづくりの観点から老朽化した自己所有の長屋や文化住宅の建替えを進めている。

概要

- 転居先の紹介による居住者の集約・老朽住宅の建替え
 - ・老朽化が進む長屋や文化住宅を複数所有しており、空室率が高い物件が多いエリアから順次、土地を集約・更地化し、建替えを進めている。
 - ・建替え後の建物は、持続可能性を鑑みて商業テナントビルやファミリー層向け戸建住宅（賃貸）・共同住宅（賃貸）、高齢者福祉施設等。
- 建替えに合わせた主要生活道路の拡幅協力と開発道路の付け替え
 - ・大規模敷地内を通る生活道路が、豊中市のアクションプログラム5の主要生活道路に該当するため、建物建替えにあたり、道路の配置を再編。



解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容

- ・課題は「水路」であり、建設計画に障害となっていた土地を豊中市へ売却拡幅により「道路」へと変更され計画を進めることができた。
- ・住環境の整序および福祉機能などを導入することができた。

対象地区と地区の概要

地区名	豊中市豊南町
地区の概要	住宅と工場等の混在、建築年数が長い長屋住宅や文化住宅が多い

事業等の概要・実績

事業期間	—	根拠法	豊中市木造住宅等除却費補助金交付要綱
事業費	—	適用事業・制度	
実績	令和2年3月で左図「従後」の整備内容まで目処がついている		

取組の背景・経緯

- ・住宅老朽化に伴う賃貸収入の減少や人口減少・高齢化が進む地域の現状を踏まえ、所有地での建物更新と利便増進を図る取組を進めた。
- ・高齢者施設建設のための敷地集約は大阪府からの依頼が、開発道路の付け替えは豊中市から道路拡幅への依頼があったことがきっかけ。

工夫点・成功要因

- ・大規模な敷地集約が困難な場所では、文化住宅を戸建住宅（賃貸）へと建替えを行っている。
- ・建替え後の戸建住宅は、比較的ゆとりのあるもの（敷地面積100㎡程度）とし、ファミリー層が入居できる仕様としている。（家賃：15万円程度/月）
- ・建設費は1,600万円～1,700万円となるが、土地取得費が不要であるため、概ね10年程度で利益が生じるよう設定した。
- ・1オーナーの土地であり、権利者の合意形成は支障とならない。
- ・ファミリー向けの戸建賃貸住宅を建てたことで、子どもが地域に定着し、エリアのイメージ改善につながっている。

取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件

- ・賃貸経営を主に事業を展開してきたことと、地域の不動産仲介業者との関係が希薄なことによりテナントリレーシグに苦慮している。
- ・大地主の土地売却や相続等においては、土地・市街地の細分化が生じ、密集市街地の再生産につながることが懸念され、民間事業者の計画的な市街地整備を誘導することが有効な対応策となる。
- ・賃貸住宅の多い大地主所有地において同様の展開が可能と考えられる。

<p>密集市街地改善の阻害要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎Ⅱ 狭小敷地が多い ◎Ⅴ 空き家が多い ○Ⅶ 市場性が低い

<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 C-2 街区敷地再編

<p>解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積が狭小であるため、個別更新が困難な敷地などにおいて、隣接地を取得することにより建替えを促進することが可能となっている。
--

<p>特徴</p> <p>個人のほか宅建業者も隣接地取得補助の対象とすることで、敷地の統合を促進し、狭小な住宅地の解消及び良質な住空間の創出を図っている。</p>
--

<p>事業等の概要・実績</p>	
<p>事業期間</p> <p>平成29年9月～</p>	<p>根拠法</p> <p>大東市隣接地等取得費補助金交付要綱</p>
<p>事業費</p> <p>650万円(令和2年度)</p>	<p>適用事業・制度</p>
<p>実績</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成29年度：6件。 ・平成30年度：5件(個人2件、法人3件) ・平成31年度：2件(個人) ・令和2年度：2件(個人) 	

<p>概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戸建住宅または長屋建住宅の敷地の所有者による、隣接する狭小敷地の購入を市の補助金により支援することで、敷地の集約を促進し、ゆとりある住宅市街地の形成と権利輻輳の解消を図る。 ・隣地の買収は、個人の経済状況や狭小敷地の分布状況などの偶発的な条件に依存し、事業対象候補が限定されることから、経済力がありかつ、事業として積極的に制度を活用することが考えられる宅建業者も補助対象とすることで、事業促進を図っている。 ・活用が困難な宅地の集約を目的としていることから、面積要件は一般的に流通が困難と考えられる最大面積の50㎡としている。

<p>■補助の対象となる土地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現住宅地と2m以上接している土地で、50㎡以下であること。 ・隣接地について、補助対象者、補助対象者の配偶者、2親等以内の直系親族、現住宅地の所有者の2親等以内の直系親族が所有しているものではないこと。等
<p>■補助対象費用および補助額</p> <ul style="list-style-type: none"> ・測量費用および明示費用の2分の1 ・登記費用の2分の1 ・不動産仲介手数料の2分の1 ・不動産取得費用の10分の1 <p>補助額・・・上記の合計額で最大50万円</p>

<p>取組の背景・経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・急峻な地形の市域東側において狭小な住宅敷地が多く形成され、近年、人口移動により、多数の空き家が発生。これら空き家は耐震補強が困難であり、また長屋の分筆により所有権が細分化されたことで活用困難な空き家が多量に発生するなど、早期の対応を迫られていた。 ・民間不動産業者との住宅政策に関する研究会を定期開催する中で、評価の高かった当該施策を進めることとなった。 ・事業の公共性が議論になったが、課題解決が喫緊とされ制定に至った。

<p>工夫点・成功要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「大東市三世代家族推進事業(同居・近居への補助)」「木造住宅除却補助制度」との併用が可能であり総合的にPRや事業促進を実施。 ・補助対象を個人だけでなく宅建業者などにも拡大することで潜在的な需要の掘り起こしなどにもつながっている。 ・金融機関と連携し、当事業活用に対する住宅ローンの金利優遇(O.1%減)を行っている。

<p>取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業周知が課題となっている。(申請期限後に事業を知る人もいる) ・今後は集約後の土地利用など、市街地像を見据えた検討も必要となる。 ・住宅流通が活発でないエリアでの事業実績の伸び悩みが想定される。
--

補助事業の案内チラシ
(出典) 大東市提供資料

密集市街地改善の阻害要因

◎I 接道不良の敷地が多い

密集市街地の改善手法

◎地域防災力の向上
E-1 防火消防設備の整備
E-2 コミュニティ力・地域防災力の向上

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容

・永久水利施設を整備し送水を確保することで、延焼防止に資すると期待されている。また、上下水道の断水時でも枯渇しない水資源である隅田川の河川水や深井戸からの地下水等を活用することで、断水時の消防用水枯渇の問題の改善を進めた。

特徴

・地震等に伴う火災への対応を図るため、上下水道の断水などによる消防用水が不足した場合でも枯渇しない隅田川の河川水等を活用できる永久水利施設を整備する事業。

概要

・荒区の約6割が木造住宅密集地域であり、地震等による火災発生時に河川水や地下水など枯渇しない水資源を活用した消火施設を整備。
・これら施設と、消防団や地域住民による消火・送水活動を行う仕組みを合わせて「永久水利」と呼び、地震等に伴う火災の発生に迅速に対応した初期消火及び継続した延焼防止活動を推進。

■永久水利施設の概要

- ① 活用する水源
隅田川の河川水、深井戸からの地下水、水再生センターの処理水
- ② 施設整備場所の考え方
・危険度、活用水源・取水方法、既存施設活用、施設整備等との連携、幹線道路等からのアクセス、防災区民組織や消防団等の運用体制等を考慮。

■施設活用の基本的な考え方

- ・基本的な活動フローを作成、恐れある防火水槽等へ充水。
- ・永久水利施設が整備された地域で、消防団と連携した消防訓練を実施。



第五中学校 吸水配管



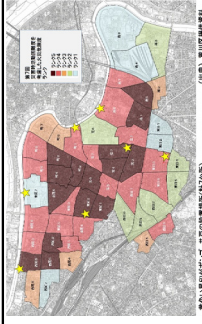
隅田川からの吸水施設
(出典) 荒川区提供資料

対象地区と地区の概要

地区名 密集市街地など火災危険度の高いエリア

- 地区の概要
- ・「災害活動困難度を考慮した火災危険度」のランク4、5が広がるエリア。
 - ・ランク5のエリアについて、新規施設整備の検討中。

(出典) 荒川区提供資料



火災危険度別地区別人口割合 (単位) 消防団別(17か所)

事業等の概要・実績

事業期間	平成26年度～	根拠法 適用事業・ 制度	・荒川区における永久水利施設の整備・活用に 関する基本計画
事業費	—		
実績	・河川利用 4カ所 (常設ポンプ1カ所・可搬ポンプ3カ所) ・地下水利用深井戸式 3カ所		

取組の背景・経緯

・災害発生時に、消防機関による対応の限界、消防用水枯渇のリスクを抱え、枯渇しない水源として河川、深井戸に着目し、これら水源を活用した消火・送水体制構築を目的として施設整備を開始。

工夫点・成功要因

・施設を活用する防災訓練により、住民の防災意識向上に寄与している。

取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件

- ・新規整備は公園などが基本だが、送水の観点からの適地選定が必要。
- ・多くの人に使い方を知らせてもらう機会が必要である(施設を利用した防災訓練など)。
- ・当初は、全国から視察があり、全国的に関心が高いと考えられる。

密集市街地改善の阻害要因

- ◎Ⅱ 狭小敷地が多い
- Ⅰ 接道不良の敷地が多い

密集市街地の改善手法

- ◎地域防災力の向上
 - E-1 防火防設備の整備
 - E-2 コミュニティ力・地域防災力の向上

特徴

- ・消火栓にホースを接続し、初期消火を行うための器具を自治会町内会が購入する際に費用の一部を市が補助。

概要

- ・初期消火器具を自治会町会が購入する際、その費用の一部について市が補助を行っている。
- ・対象は、地域住民の協力により初期消火活動を行うための器具。
 - 初期消火箱
 - スタンドパイプ式初期消火器具
- ・どちらも消火栓にホースを接続し放水するタイプで、スタンドパイプ式初期消火器具は移動が可能であり、広範囲の活動が期待される。
- ・自治会町会が初期消火器具等を取り扱う訓練を行う際は、消防職員又は消防団員の立会いのもと行うこととしている。

■補助要件など

- ・次の3点を満たす単一の自治会町会。
 - 地域に消火栓が設置されている
 - 家屋等が密集しており延焼の危険性がある
 - 設置後、定期的に取扱い訓練を行うことが可能
- ・年度ごとに申請時期を設定し、申請が多い場合、優先順位をつけ補助

■補助の対象

- ・スタンドパイプ式初期消火器具や初期消火箱の整備に要する経費の2/3、20万円を上限。
- 協力企業の募集
 - ・自治会内で設置場所を確保できない場合に、地域内の店舗等に設置してもらえよう協力企業の募集を行っている。
 - ・消防局が自治会から要望に受け店舗等に依頼、調整を行い、許可が出た場合に設置。



初期消火箱（上）とスタンドパイプ式初期消火器具（下）
（出典）横浜市HP

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容

- ・大きな火災被害が想定される地域での初期消火力が向上している。
- ・対象地域を管轄する消防署により、初期消火器具等の設置普及や防災訓練指導など、地域防災力のより一層の向上を図っている。

事業等の概要・実績

事業期間	平成23年度～	根拠法	・初期消火器具等整備費補助金交付要綱
事業費	約17百万円（R2年度）	適用事業・制度	
実績	<ul style="list-style-type: none"> ・令和2年度までに横浜市地震防災戦略での設置目標700基に対し、693基の補助を実施（H25年度からの累計） 		

取組の背景・経緯

- ・元々、(財)防火防災協会が主体となり、自治会での初期消火器具設置に対する支援を実施していた。
- ・平成23年に市が事業として引き継ぎ、平成25年度からはスタンドパイプ式初期消火器具も補助メニューに加えた。
- ・市購入・譲渡の形式では設置後の管理等が充分に行われないケースがあったため、自治会購入に対する補助の形式へと変更している。

工夫点・成功要因

- ・設置の啓発チラシ等を活用し、自治会町内会の定例会や防災指導などで、設置に向けた働きかけを積極的に実施している。
- ・設置協力店舗による設置場所の確保。令和2年度時点でコンビニエンスストアや外食店など24店舗に初期消火器具等が設置。

取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件

- ・自治会によりスタンドパイプ設置への認識に差があり、設置箇所のない自治会も見られる。
- ・市内一様への設置が理想であるが、市から設置の働きかけを行った場合も、最終的には自治会の判断に一任されている。
- ・初期消火器具等を設置補助した地域において、定期的に取扱訓練を実施することにより効果が高まるものと考えられる。

048 地域主体による空地の活用とネットワーク化

一寺言問を防災の まちにする会

密集市街地改善の阻害要因	密集市街地の改善手法
<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 	<ul style="list-style-type: none"> ◎地域防災力の向上 <ul style="list-style-type: none"> E-1 防火消防設備の整備、E-2 コミュニティカ・地域防災力の向上、E-3 住民等の意識醸成 ◎地域ポテンシャルの向上 <ul style="list-style-type: none"> F-1 地域の魅力、イメージの向上 ○安全な市街地空間形成 B-2 細街路の整備

特徴
<ul style="list-style-type: none"> ・「災害が起きても逃げ出さなくともよいまち」「百年後に残せるまち」を目標に、地域主導で様々な防災まちづくり活動を行っている。

概要
<ul style="list-style-type: none"> ・防災をキーワードに地域住民主導のまちづくりを推進する団体である一寺言問を防災のまちにする会が、災害に強くなるおいのあるまちづくりを目的に自主的環境改善を行っている。

主な取組
<ul style="list-style-type: none"> ◇まちづくり談義 ◇月一で地図や模型を用いてまちの歴史・変化など話す会合。 ◇防災小緑地の管理 ◇有季園（防災小緑地）での植木の剪定と花や野菜などの収穫祭。 ◇防災学習 <ul style="list-style-type: none"> ・地域の防災訓練プログラムとおもちゃ交換会「かえっこバザール」を組み合わせた防災イベントである「カエルキャラバン」を開催。 ◇防災チャレンジプラン <ul style="list-style-type: none"> ・中学生の防災訓練への参加呼び掛けと意識調査の取組。 ◇路地普請（ろじびしん） ・行き止まり道路の通り抜けや維持管理の取組。



路地尊（雨水利用の消化施設）



カエルキャラバン
(出典) 一寺言問を防災のまちにする会HP

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容
<ul style="list-style-type: none"> ・路地尊やカエルキャラバンなどにより、地域の人たちに防災に関する意識が根付いた。 ・コミュニティの活性化、地域外からの関心を集め、防災にととまらず地域づくりに展開し、また若い世代の居住なども増えている。

対象地区と地区の概要	
地区名	一寺言問地区
地区の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・墨田区向島五丁目、東向島一、三丁目、堤通一丁目の「墨田川」「桜橋通り」「水戸街道」「明治通り」に囲まれた区域。

事業等の概要・実績	
事業期間	昭和60年～
事業費	—
根拠法	根拠法 適用事業・ 制度
実績	<ul style="list-style-type: none"> ■地域内消火設備「路地尊」の設置（昭和62年～） <ul style="list-style-type: none"> ・設置は墨田区。 ■一寺言問集会所の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・マンション建設を目的に購入された製薬会社跡地を区が買い上げ、集会所を建設。 ・雨水を利用した路地尊とトイレ、防災備蓄倉庫など有事の際に活用できる施設となっている。

取組の背景・経緯
<ul style="list-style-type: none"> ・昭和60年に都の「防災生活圏」に指定を受け、住民有志の「わいわい会」として発足し、より地コミュニティ連携が必要とされ地域内の6町会とわいわい会で構成する本会が発足した。

工夫点・成功要因
<ul style="list-style-type: none"> ・密集住宅市街地の整備に限らず、地域づくりに関する多様なテーマについて地域住民と内外の専門家、行政などが立場を越えて共に取り組む活動により、裾野の広いネットワークが形成されつつある。

取組の継続や他地区への採用可能性・課題・条件
<ul style="list-style-type: none"> ・行政による活動支援などをきっかけとしながら、地域住民を主体とした活動組織の取組を促進することにより同様の展開の可能性が考えられる。

密集市街地改善の阻害要因	密集市街地の改善手法
◎Ⅵ 居住者の危機意識が低い	◎地域防災力の向上 E-2 コミュニティカ・地域防災力の向上 E-3 住民等の意識醸成 ○地域ポテンシャルの向上 F-1 地域の魅力、イメージの向上

特徴
<ul style="list-style-type: none"> 1980年代から地域独自の防災活動を継続的に展開しており、安全まちづくりを推進。全国初の「地区防災計画」を指定。

概要
<ul style="list-style-type: none"> 1978年の宮城県沖地震を契機に、高木町自治会は安全で緑豊かな町並みを作り出す生け垣を普及させる活動を開始。1981年には市と防災まちづくり推進地区協定を結び、行政や専門家の支援を受けながら活動を広げ、1984年に「地区防災計画」を作成した。 以降、継続的に行ってきた防災活動に基づき計画を見直し、新たに地区防災計画を策定した。

- 地区防災計画の内容（一部抜粋）
- 町内点検：街頭消火器・危険箇所・植木の路上へのはみ出し等の点検。
 - 防災ファミリーひろば：毎年実施。地区の住民250～300人が参加する防災訓練。
 - 学童の登下校の見守りと夜回り活動：夜回りは12月～2月末に実施。
 - 家庭用消火器の購入補助：消火器の購入費用の一部を自治会で補助。
 - 安全カード：災害時に各世帯に各世帯の安否確認ツールとして各住戸に配布。



(出典)
内閣府HP

防災ファミリーひろば

安全カード

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容
<ul style="list-style-type: none"> 地域の自発的な防災まちづくり活動であり、長年にわたって継続してきたことにより、住民の中に防災意識が根付いている。

対象地区と地区の概要	
地区名	高木地区
地区の概要	<ul style="list-style-type: none"> 人口約3,000名の住宅街。 狭い道路、沿道の木造住宅、災害による倒壊等の被害拡大の危険性あり。

事業等の概要・実績			
事業期間	平成29年度作成	根拠法	災害対策基本法第42条第3項（地区防災計画）
事業費	—	適用事業・制度	

取組の背景・経緯
<ul style="list-style-type: none"> 高木町自治会は昭和57年に防災部を設置し、「地区防災計画」作成や「まちづくり宣言」制定など、安全なまちづくりを推進。 平成27年度に内閣府地区防災計画モデル地区に選定され、平成28年1月に地区防災計画の見直しを実施。平成29年に同計画を市防災会議に諮り、地域防災計画に位置付けられた。

工夫点・成功要因
<ul style="list-style-type: none"> ブロック塀の実態調査や改善に関するアンケート調査など住民が自ら考えるきっかけを作ること、防災意識が向上し、自助・共助の地域づくりが進められている。 地区防災計画を策定して終了ではなく、災害時の防災拠点となる地区本部の運営方法や役割分担などを定めた、地区本部運営マニュアルを作成。 地区防災計画の啓蒙、実践に向けた勉強会の他、防災ファミリーひろば・盆踊りを通して若い世代や異世代との交流を目的としたイベントを継続的に実施している。

取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件
<ul style="list-style-type: none"> 平成30年に地区本部運営マニュアル(標準版)を作成。他地区にて活用されている。 持続的に取り組んでいくためには、防災会の活動を継続するための人材確保が必要。

密集市街地改善の阻害要因

- ◎ I 狭小敷地が多い
- ◎ VI 居住者等の危機意識が低い

密集市街地の改善手法

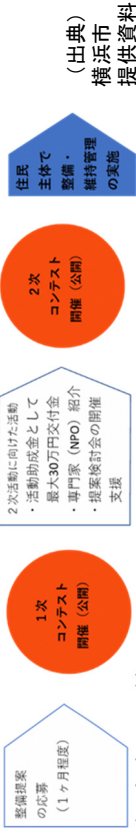
- ◎ 地域防災力の向上
E-2 コミュニティカ・地域防災力の向上、E-3 住民等の意識醸成
- ◎ 地域ポテンシャルの向上
F-1 地域の魅力、イメージの向上

特徴

- ・市民のアイデアコンテストにより地域の課題を解決する施設整備等を募集し、選考された提案に対して助成を行う市独自の事業。

概要

- ・市民からハード整備の提案を募集し、公開コンテストにより選考された提案に対して、最高500万円の整備助成金を交付する制度。
- ・従来の補助や助成制度の対象とならないようなアイデア溢れる発案による自由度の高いハード整備が可能となる。
- ・提案内容は、福祉系、緑・水系、防災無線の整備等、それぞれの地元で抱えている地域課題の解決に利用可能な制度。



提案者の要件

- ・次のいずれかに該当する市内の住民等を3名以上含む団体
 - 整備場所またはその近くに住んでいる、または事業を営んでいる
 - 整備場所またはその近くに土地や建物を所有している
- ・自らが主体となって整備を行う意欲があること
- ・事前に地権者等に整備提案の内容及び本事業への応募を説明済み

対象となる整備提案

- ・住民等が主体となって実施できる範囲
- ・公共性があること
- ・新しい発想、手法、地域資源等を生かし、成果が地域まちづくりに寄与
- **コンテストで選考された取組事例**
〈わくわく広場の整備〉
 - ・長年使われずにいた消防団の倉庫を地域の防災施設用地として活用。
 - ・土地は所有者の善意により、無償で提供。貯水槽を備えた防災倉庫を整備。



(出典) 横浜市提供資料

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容（取組事例）

- ・斜面である地形を生かし、雨水や湧水を貯める貯水槽や簡易井戸のほか、街角に雨水を貯めるタンクや防災倉庫を設けるなど、災害時に誰でも使えるような施設を整備したことで、防災機能を向上。

対象地区と地区の概要（取組事例）

地区名	横浜市西区西戸部地区
地区の概要	・丘陵地で高低差があり、道路幅の狭い細街路、階段が多い地域、災害時の避難ルートの確保が困難な地域

事業等の概要・実績（取組事例）

事業期間	平成18年度～20年度	根拠法	横浜市地域まちづくり推進条例
事業費	525万円（うち助成金500万円）	適用事業・制度	ヨコハマ市民まち普請事業、同制度要綱
実績	H18 ヨコハマ市民まち普請事業へ応募→1次コンテスト（通過）→2次コンテスト（通過） H19.7～H20.3 整備工事		

取組の背景・経緯（取組事例）

- ・平成16年に「いえ・みち まち改善事業勉強会」を通し、防災面の課題が見つかる。
- ・住民らが防災に強いまちづくりを目指してヨコハマ市民まち普請事業への応募に至った。

工夫点・成功要因

- ・整備を進めてゆく段階で、地域の一部住民が整備工事に参加するなど、交流の輪が広がった。
- ・目標達成に向かい通常の自治会活動では得られない交流や繋がりが生まれその後の住民主体のまちづくり活動への足掛かりとなった。

取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件

- ・ヨコハマ市民まち普請事業は横浜市独自の事業であるが、市民主体のまちづくりを体現する仕組みとして、住民発意型の取組として他都市での活用も十分に可能と考えられる。

密集市街地改善の阻害要因

- ◎V 空き家が多い
- ◎VII 市場性が低い

密集市街地の改善手法

- ◎地域防災力の向上
- E-2 コミュニティ力・地域防災力の向上
- 地域ポテンシャルの向上
- F-1 地域の魅力、イメージの向上

特徴

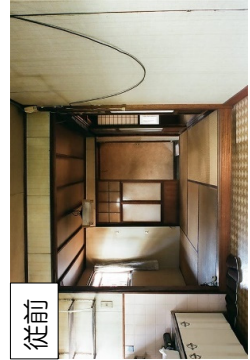
民間のまちづくりコンサルタントが、実費で古民家を回収し、地域住民（自治会長夫人）とコミュニティカフェ初駒を運営。自治会長夫人のネットワークから住民交流の拠点となりつつある。

概要

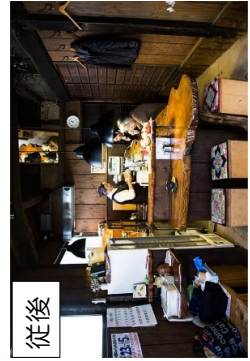
- ・築130年以上の歴史を持つ古民家を、地元の建築事務所が地域の人が気軽に集える喫茶として、オフィスに併設して改装。現在は日替わりで様々な人がオーナーとして運営している。
- ・地域の人々の語らいの場となっており、地区外の知人等も寄り集まって、様々な情報が行き交うようになった。また、視察や行政との打ち合わせにも利用できるとともに、職員と利用者との交流の場ともなっており、地域におけるまちづくりの一助にもなっている。



周辺地域におけるアートプロジェクト



従前



従後

(出典)
スタヂオ・
カタリスト
Facebook

対象地区と地区の概要

地区名	神戸市長田区駒ヶ林一丁目
地区の概要	人口：約580人（平成25年1月時点） 高齢化率：37.1%（平成25年1月時点）

事業等の概要・実績

事業期間	平成23年～	根拠法	—
事業費	・民間コンサルタントが 自費改修・運営（補助金なし） ・営業収支は月数万円程度の黒字	適用事業・ 制度	—
実績	・1日の来客数8～15名程度		

取組の背景・経緯

- ・駒ヶ林町一丁目で密集市街地のまちづくりに関わっていた民間コンサルタントが、地元で根ざしたまちづくりを目指すため、明治期の古民家を購入、改修して事務所として活用するとともに、自治会長らと相談して、地域界隈の人々が気軽に集まれる場所をつくろうと土間を改修。平成23年2月8日にコミュニティカフェ「初駒」をオープン。

工夫点・成功要因

- ・人との繋がりがから、農作物の不定期販売なども実施しはじめており、住民交流拠点として発展しつつある。
- ・また、料理学校の生徒に協力をしてもらいながら、食事の提供など新たな展開が検討されている。

取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件

- ・カフェの運営により、近隣から騒がしいとの苦情が出ることもあったが、利用者の多くが近隣住民ということもあり、周辺に配慮した利用になっていき、それらが訪れやすい環境にもつながり、新たな交流、コミュニケーションが生まれてきている。

密集市街地改善の阻害要因	◎VI 居住者等の危機意識が低い
密集市街地の改善手法	◎地域防災力の向上 E-2 コミュニティ力・地域防災力の向上 ○安全な市街地空間形成 A-1-2 防火改修への支援

特徴	<ul style="list-style-type: none"> 地域の多様な関係者が専門家や企業と協力して取り組み防災活動で、老朽空き家を改修した「ふじのきさん家」を活動拠点として運営している。
-----------	---

概要	<p>■ふじのきさん家における防火・耐震化改修</p> <ul style="list-style-type: none"> 墨田区耐震補強推進協議会の全面的な協力支援のもと、意匠・耐震・防火・施工に関する各々の調整を図ることができ、工期の短縮や建物価値と性能を高めた費用対効果の高い改修計画を実現した。 地域の新しい防火・耐震化改修モデルの実現という趣旨に企業の賛同が得られ、改修に際して部材提供や技術的な知見などの協力を得た。 ふじのきさん家改修については、早稲田大学長谷見研究室と東京大学生産技術研究所加藤孝明研究室が協力し、技術面のアドバイスを実施。 <p>■建築無料相談会、啓発活動等</p> <ul style="list-style-type: none"> 防火・耐震化改修モデルの「ふじのきさん家」では、専門家による建築無料相談会や、ふじのきさん家の実際の「改修」について知ることのできる施設見学会を実施。 地域コミュニティ活動を支える寄り合い処として、まち歩き企画や茶話会なども開催
-----------	--



ふじのきさん家



ふじのきさん定食(食事サービスと居場所づくり)
(出典) 墨田区HP

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容	<ul style="list-style-type: none"> 専門家や企業との協働による多様な取組により、防火・耐震化改修についての意識向上が図られてきている。
------------------------------	---

対象地区と地区の概要	
地区名	墨田区東向島
地区の概要	・狭い路地に古い木造住宅が密集し、住民の高齢化なども進行している。

事業等の概要・実績	
事業期間	平成25年度～ 根拠法 適用事業・制度
事業費	—
実績	・ふじのきさん家にて、毎月、建築無料相談会などを開催。 ・東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱

取組の背景・経緯	<ul style="list-style-type: none"> 地縁組織が中心となり高い防災意識を持って、安全で活力のあるまちを維持してきたが、町内会等担い手の高齢化が進み、安心・安全を支える地域のつながりは弱くなりつつある。また、老朽化した木造住宅の改修、建替えは進まず、市街地の安全性について確保されず、迫りつつある首都直下地震で危機的な状況になる恐れがある。 このような中、「ふじのきさん家」が、このまちで安全、安心に住み続けていくための拠点として平成25年3月末にオープンした。 NPO法人燃えない壊れないまち・すみだ支援隊は、すみだ燃えない壊れないまちづくり会議を継承・発展し、建替え、防火・耐震化改修等の減災まちづくりを推進するために平成25年4月に法人格を取得。
-----------------	--

工夫点・成功要因	<ul style="list-style-type: none"> 一般的にコミュニティスペース整備は民間主導が多いが、区主導で設立した「すみだ燃えない・壊れないまちづくり会議(現在の支援隊)」が、スペースを作り、そこでの活動を促していくというかたちで、「ふじのきさん家」が生まれたことが大きな特徴である。
-----------------	---

取組の継続や他地区への採用可能性・課題・条件	<ul style="list-style-type: none"> 広くまちづくりを持続的に展開していくためには、町内会と関わりの薄い住民などをいかに取り込んでいくかが課題である。 区では、同様の取組を区全域へ広めていくことも検討されている。
-------------------------------	--

密集市街地改善の阻害要因 ◎ I 接道不良の敷地が多い ◎ IV 個別更新困難な人が多い ◎ V 空き家が多い	密集市街地の改善手法 ◎ 地域防災力の向上 E-2 コミュニティ力・地域防災力の向上、E-3 住民等の意識醸成 ◎ 地域ポテンシャルの向上 F-1 地域の魅力、イメージの向上										
特徴 ・空き家の対策や、防災に関する普及啓発、防災訓練の企画など総合的な防災活動に地域主体で継続的に取り組んでいる。	概要 ・六原自治連合会は、地域のまちづくりに取り組む中で発生する問題、特に地域全体で解決する必要がある問題を解決していくため、次の活動を継続的に行っている。										
「みんなでつげようじのあいしょう」プロジェクト ・約900の無名の路地等に統一ルールに基づき愛称を付け銘板を設置。 ・路地名は消防システムと連携し、路地名を伝えることで緊急車両が呼べる。 ■ 防災まちづくりマップの作成 ・避難先や危険箇所の共有を図るためのマップを作成。 ・自治会ごとに情報を集約・提供し、空き家等の情報は定期的に更新。 ■ 総合防災訓練の企画立案 ・消防署と連携して立案、262名参加の防災訓練を実施。 ■ 耐震ローラー（まちあるき）耐震改修等の普及啓発 ・まち歩きにより、防災等を考える機会を提供。 ■ 高齢者への非常用袋配布 ・避難時に持ち出すための備品セットを安価（1,000円）で配布。 ■ 主な空き家対策の取組 ・空き家の調査、セミナー開催、片付け支援などを行っており、「空き家の手帖」としてまとめられている。	解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容 ・地域の環境に住民が目を向ける取組により防災意識が向上。 ・多様な取組により地域のコミュニティ力や防災力の向上、また情報発信等によりポテンシャルも向上。										
対象地区と地区の概要 <table border="1"> <tr> <td>地区名</td> <td>六原地区</td> </tr> <tr> <td>地区の概要</td> <td> ・人口：3,319人 ・世帯数：1,913世帯 ・高齢化率：32.4%（平成27年住民基本台帳） </td> </tr> </table>	地区名	六原地区	地区の概要	・人口：3,319人 ・世帯数：1,913世帯 ・高齢化率：32.4%（平成27年住民基本台帳）	事業等の概要・実績 <table border="1"> <tr> <td>事業期間</td> <td>平成22年～</td> </tr> <tr> <td>事業費</td> <td> 自治連合会資金の他、公的な助成制度を利用 </td> </tr> <tr> <td>実績</td> <td> ・地区内の空き家対策は、多い年には年間10件程度の流通を実現。現在七年間数件の相談を受けている。 </td> </tr> </table>	事業期間	平成22年～	事業費	自治連合会資金の他、公的な助成制度を利用	実績	・地区内の空き家対策は、多い年には年間10件程度の流通を実現。現在七年間数件の相談を受けている。
地区名	六原地区										
地区の概要	・人口：3,319人 ・世帯数：1,913世帯 ・高齢化率：32.4%（平成27年住民基本台帳）										
事業期間	平成22年～										
事業費	自治連合会資金の他、公的な助成制度を利用										
実績	・地区内の空き家対策は、多い年には年間10件程度の流通を実現。現在七年間数件の相談を受けている。										
取組の背景・経緯 ・阪神淡路大震災などをきっかけに、町内会を基礎とした組織の必要性が唱えられ自治連合会が発足。 ・空き家、古い建物、狭隘な路地が多く防災上の課題も抱えていた。 ・平成22年空き家の流通促進事業のモデル地区に選定され、空き家対策を開始。 ・平成24年より行政と連携し、有事の避難経路確保や老朽化建物の除却・健全化、防災訓練の企画・運営等の取組も推進。	工夫点・成功要因 ・自治連合会下部のまちづくり委員会は、出来るだけ若い人材に活躍の機会を与え、また多数の主体の参加を心がけることで、意思決定の硬直化を避けている。六原自治連合会HP 										
取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件 ・できることから取組実績をつくり、共感する人や興味を持つ者を増やすことで、持続的な取組に拡大させることができる。 ・取組の持続性・地域による自走という観点からは、一緒に考えていける専門家の派遣が重要。	概要 ・自治連合会下部のまちづくり委員会は、出来るだけ若い人材に活躍の機会を与え、また多数の主体の参加を心がけることで、意思決定の硬直化を避けている。六原自治連合会HP 										

密集市街地改善の阻害要因

- ◎Ⅳ 個別更新困難な人が多い
- ◎Ⅵ 居住者の危機意識が低い
- Ⅰ 接道不良の敷地が多い
- Ⅱ 狭小敷地が多い

密集市街地の改善手法

- ◎地域防災力の向上
 - E-3 住民等の意識醸成
- 地域防災力の向上
 - E-2 コミュニティ力・地域防災力の向上

特徴

- ・「まちづくりの駅」を現地に設置し、建替えの御用聞き「まちづくりコンシエルジュ」が住民に寄り添った相談業務を行っている。

概要

- ・まちづくりコンシエルジュが建替えにかかる住民のあらゆる相談に対応し、意識の高揚に努めている。
- ・区の「アクアサポート事業」により整備した施設や設備も活用した、地域が行う防災訓練に参加するなど地域との連携を図っている。
- まちづくりの駅における相談（京島周辺地区、鐘ヶ淵周辺地区）
 - 建替え等相談対応
 - 一 建替え等に際しての助成制度、接道条件、建築制限等の質問に答える。
 - 問取図作成
 - 一 建替えを計画する人に対して、希望に応じた参考問取図を作成。
 - 安全・安心マップ作成
 - 一 町会と連携して、防災マップ作成を支援している。
 - 地域イベントへの参加等
 - 一 防災訓練の他、地域開催のイベント等で、PRチラシなどの配布。



京島事務所
相談事業



鐘ヶ淵まちづくりの駅 普及啓発活動

（出典）一般財団法人 墨田まちづくり公社HP

- まちづくりコンシエルジュたよりやニュースの発行
- ・地域の人たちに防災まちづくりに関する取組や支援制度などの情報提供を実施。

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容

- ・町会・自治会における防災訓練を通じ、アクアサポート事業で整備した施設を使用することで、防災意識の向上が図られている。

対象地区と地区の概要

地区名	京島周辺地区、鐘ヶ淵周辺地区
地区の概要	京島周辺地区：約40.0ha 鐘ヶ淵周辺地区：約80.6ha

事業等の概要・実績

事業期間	平成25年度～	根拠法	<ul style="list-style-type: none"> ・東京都不燃化推進特定整備事業、同補助金交付要綱
事業費	約169百万円（平成25年度からの累計）	適用事業・制度	
実績	相談件数 すまいるでも相談（区内全域H25～） 2426件 空き家相談（R2～） 34件 京島まちづくりの駅（H25～） 286件 鐘ヶ淵まちづくりの駅（H26～） 708件		

取組の背景・経緯

- ・平成25年度から都不燃化特区制度の導入により取組が開始され、同年に「京島まちづくりの駅」、平成26年に「鐘ヶ淵まちづくりの駅」が設置され「まちづくりコンシエルジュ」が常駐することとなった。

工夫点・成功要因

- ・身近な相談相手となる「まちづくりコンシエルジュ」が常駐し、建物の不燃化相談のほかに、発災時において家庭での上水道を活用した消火活動も可能な簡易消火施設の使用方法も教えている。

取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件

- ・相談体制を構築することにより、身近な安全安心などの関心が高まっていくことが期待される。
- ・イベント等の参加者が固定化しないよう、継続的なPRなどが必要である。

密集市街地改善の阻害要因

- ◎Ⅰ 接道不良の敷地が多い
- ◎Ⅱ 狭小敷地が多い

密集市街地の改善手法

- ◎地域ポテンシャルの向上
 - F-1地域の魅力、イメージの向上
- ◎安全な市街地空間形成
 - C-1 接道条件の改善
 - C-2 街区敷地再編

特徴

無接道敷地の住宅の仲介・斡旋、取得を行い、隣地権利者など第三者に販売を行っているほか、リフォームした上で賃貸事業も行っている。

概要

- 再建築不可物件の買取
 - ・再建築不可物件をHPで受け付けており、全国で事業を実施している。
 - ・対象物件周辺の権利者に要望を聞いて回り、条件が合えば販売したり、土地所有者に交渉し接道条件をクリアした上で販売を行う場合もある。
- 事業スキーム
 - ・取り扱う物件は全て現地調査や役所との調整などを行う。その際に、隣接する接道家屋などの権利者に声をかけ条件が合えば売却も行う。
 - ・未接道の借地権付きの住宅の購入・販売の際、土地所有者と交渉し、道路まで借地を拡大し、接道条件を満たしたうえで販売した例もある。
 - ・再建築不可物件は融資が受けられないため現金で購入している。
 - ・基本的にリフォームは行わずに販売。耐震・防火性能強化まで行うと費用が1000万円を超え、販売額が新設戸建住宅と変わらなくなる。
 - ・リフォームは物件購入者が行う場合が多く、事業主体は販売時に建物診断を行いリフォーム見積を作成するなど、購入環境づくりを行う。
 - ・購入物件を事業主体で賃貸する場合もあり、現在5～6件の建物を所有、賃貸している。賃貸化の条件は、15～20%の利回りの期待があること。



(出典) 株式会社リライトHP

解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容

- ・再建築不可物件の流通促進により、購入者によるリフォームなどによる耐震、防火性能向上が期待される。
- ・買取地の隣地取得（敷地統合）により接道条件改善につながる場合もある。

事業等の概要・実績

事業期間	平成25年～	根拠法	—
事業費	—	適用事業・制度	—
実績	<ul style="list-style-type: none"> ・事業主体HPへの問い合わせは月40件程度。そのうち、再建築不可物件に関する問い合わせは5～10件程度。 ・再建築不可に限らず仲介・斡旋や買取は年間約70件。 		

取組の背景・経緯

- ・事業主体の創設者が不動産会社などに勤めているときに、再建築不可物件へのニーズを認識し、独立した際に再建築不可物件も取り扱うようになった。
- ・取り扱った事業の概要をHPで紹介したことにより、問い合わせが増加した。

工夫点・成功要因

- ・問い合わせがあった場合、まずは地元不動産業者に相談するよう勧め、地元不動産業者の対応が得られなかった物件を対象としている。これにより、物件の安価な取得につながる収益性向上にも寄与する。
- ・年間に取り扱える件数が限られるため、物件所有者の人数なども重視して扱う物件を決めている。

取組の継続や他地区への活用可能性・課題・条件

- ・物件取得後、リフォームした上で販売できれば収益性も上がるが、購入者の選択肢を狭まることがないよう、市場・建物状況をみてリフォーム内容などを検討していることが多い。
- ・再建築不可物件の売却に対する需要は全国的に高いが、特に漁村は購入者を見つけることが困難。事業者が購入希望者等とのネットワークを構築している場合は、漁村などを対象とすることも可能である。