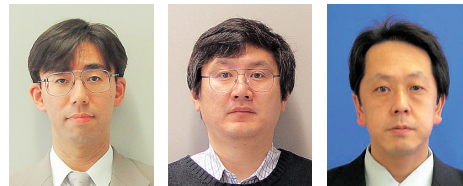


市街地特性に応じた建物更新状況の 分析と住生活基本計画（全国計画） における密集市街地整備政策の 見直しへの反映



都市研究部 都市開発研究室 主任研究官 (博士(工学)) 勝又 済

都市防災研究室 室長 (博士(工学)) 木内 望

総合技術政策研究センター 建設経済研究室 室長 (博士(工学)) 竹谷 修一

(キーワード) 密集市街地、建物更新率、市街地特性、データベース、住生活基本計画

1. はじめに

我が国には地震時に大規模な市街地火災が発生するおそれのある危険な密集市街地が依然として広範に存在しており、防災性向上のための整備・改善の加速化が求められている。しかし、密集市街地の市街地特性は多様であり、防災性向上につながる建物更新の状況や、効果的な整備方策が地区によって異なることが想定される。そのため、道路基盤や敷地規模等の状況、少子高齢化・人口減少等の人口構造、経済ポテンシャル等といった地区の物理的、社会・経済的特性に応じた建物更新率の把握が重要となる。

しかしながら、密集市街地の建物更新率については、密集市街地にエリアを限定したデータ取得・集計の困難さから地区単位の値は従来全国的には整備されておらず、建物更新率の市街地類型別比較や、要因として考えられる地区の物理的、社会・経済的特性との定量的な関係分析が不可能であった。

2. 全国の重点密集市街地の市街地特性に関するマクロデータベースの構築・分析

そこで国総研では、全国の「重点密集市街地」(2003年7月11日国土交通省公表の「地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地」を言う。)の全400地区を対象に、物理的指標(建築年次別建築ストック、狭小敷地率、細街路率等)、社会・経済的指標(人口増減、高齢化率、5歳階級人口、5年間定住率、地価、及びそれらの推移等)、政策・事業的位置付け等に関するデータを地区単位で収集し、新たにマクロデータベースを構築した。建物更新率については、固定資産課税データを用いて近年の新築量をストックで割って算出される「新築更新率」のデータを新たに整備することにより、建物更新状況に関する地区別把握や市街地類型別比較、更新率と他の物理的、社会・経済的指標との相互関係の定量的分析が可能となった。

分析の結果、新築更新率は市街地類型別に異なる

こと(図1)や、従来建物更新の阻害要因として経験的・定性的に指摘されてきた、高齢化率、狭小敷地率、細街路率(図2)、最寄り駅からの距離、借地率、指定容積率等の市街地特性が地区の新築更新率に影響を与えること等を定量的に明らかにした。

3. 住生活基本計画（全国計画）の見直しへの反映

2011年3月に国の密集市街地整備政策が位置づけられている住生活基本計画(全国計画)が見直され、新たな整備目標として地震時等に著しく危険な密集市街地約6,000haを10年間で概ね解消することが示された。また、整備目標達成に向けた基本施策については、本省において、国総研で実施した市街地類型別、細街路率等の市街地特性別に見た重点密集市街地の建物更新状況に関する研究成果を踏まえ、市街地類型や市街地特性に応じたような整備方策が効果的かという観点で検討が行われた。その結果、延焼・倒壊の危険性の高い老朽建築物の建替え・除却という従来からの施策に加え、歴史的市街地等建替えが見込めない地区での避難経路や消防環境による対策、細街路率が高い(接道条件の悪い)地区等において建物更新を促進するための道路幅員等に関する建築基準法上の緩和措置の活用等、地域特性に応じたきめ細かな対策の必要性が、整備目標達成に向けた基本施策として本計画に盛り込まれた。

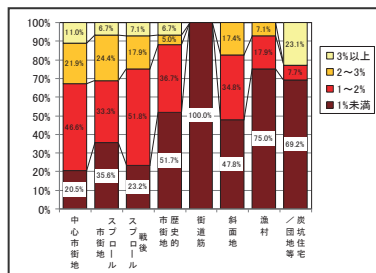


図1 全国の重点密集市街地に
関する市街地類型別の新築更新率
(延床面積ベース)

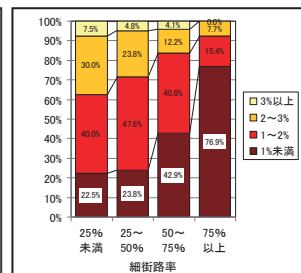


図2 全国の重点密集市街地に
関する細街路率別の新築更新率
(延床面積ベース)