

密集市街地における民間事業者の事業展開上の課題と独自の取り組み事例

(研究期間：平成 28 年度～平成 30 年度)



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

(キーワード) 密集市街地、市街地整備、民間事業者、物的改善、先進事例

1. 防災・減災・危機管理

1. はじめに

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

本稿では、国総研が民間事業者への調査により把握した密集市街地における民間事業者の事業展開上の課題と、民間事業者独自の取り組みにより課題を解決し物的改善につなげた事例について報告する。

2. 密集市街地における民間事業者の事業展開上の課題

民間事業者(大手ハウスメーカー、地域ビルダー、ディベロッパー、不動産事業者、設計事務所等)に対し密集市街地における事業展開上の課題についてアンケート・ヒアリング調査を実施した(合計47社より回答)。その結果、道路基盤の未整備による工事費の割高化、収益性・市場性の低さ、狭小敷地・接道不良敷地での法規制適合の困難さ、借地・借家等権利関係の複雑さ、地権者の高齢化や相続・経済問題の発生による建て替え意欲の低下等、民間事業者が手を出しにくい状況が浮かび上がった(図参照)。

3. 課題解決に向けた民間事業者独自の取り組み事例

民間事業者へのヒアリング調査により把握した、密集市街地における課題を解決し物的改善につなげた民間事業者独自の取り組み事例について例示する。

- ①空き地や空き家除却後の土地を用いた小規模連鎖型の街区再編により、敷地条件の改善(未接道敷地の接道化、狭小敷地の拡大)や道路条件の改善(狭隘道路拡幅、行き止まり道路の解消)を実現
- ②借地権や底地権を買い上げ、借地境界再編・再分譲等により、借地の権利関係の整理を実現
- ③建築基準法第43条ただし書許可について、通路沿道地権者の同意取得や許可申請等コンサルティングを行い、未接道敷地での建て替えを実現
- ④密集市街地及び地権者の抱える多様な課題に対応できる専門家集団(設計、法律、税務、不動産、金融、福祉等)を形成し課題解決をコーディネート

4. おわりに

今後は、民間事業者より把握した密集市街地における事業展開上の課題や独自の取り組み事例等も参考にしつつ、課題解決に向けた環境整備に関する検討を進めるとともに、密集市街地におけるまちづくりノウハウの普及啓発等についても検討を行いたい。

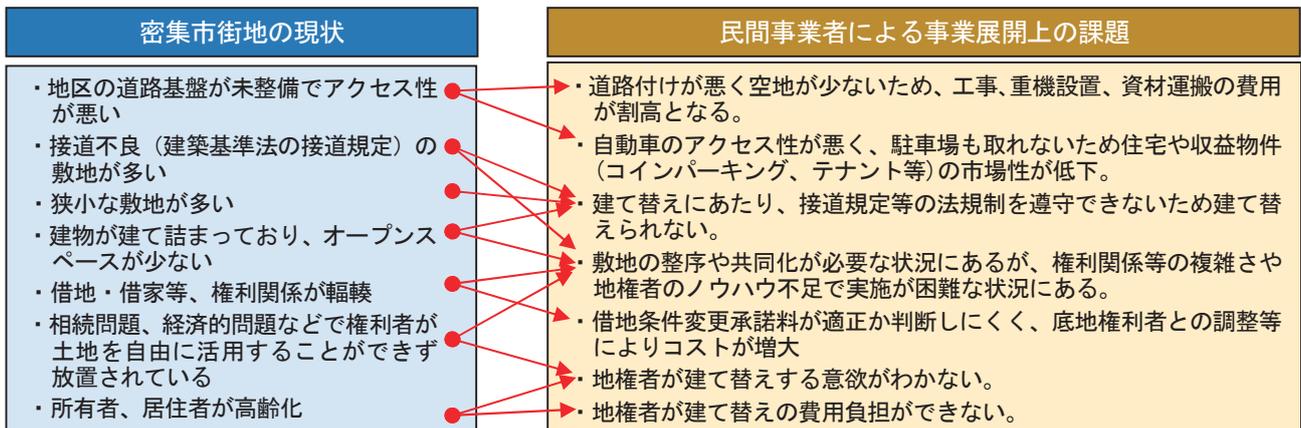


図 民間事業者へのアンケート・ヒアリング調査から得られた密集市街地の現状と事業展開上の課題