

はじめに

我が国において、首都直下地震や南海トラフ地震等の巨大地震の発生が想定される中、密集市街地の安全性の向上は喫緊の課題となっている。2021年3月に閣議決定された「住生活基本計画(全国計画)」では、安全な住宅・住宅地の形成のための基本的な施策及び目標として、「地震時等に著しく危険な密集市街地(危険密集市街地)」※¹の解消(2020年：面積約2,200ha→2030年：おおむね解消)が掲げられている。

密集市街地整備の阻害要因は、狭小敷地、接道不良敷地、借地・借家等の権利関係の複雑さ、地権者の高齢化、行政の財政・マンパワー不足、地域ポテンシャルの低下等様々である。これらの状況は、首都圏、近畿圏、その他地域により傾向は異なり、地区・街区によっても異なる。密集市街地の整備方策は全国一律ではなく、効果的・効率的に整備を進めるには、地区・街区の物理的・社会経済的特性に応じたきめ細かな取組が求められる。

また、地方公共団体におけるマンパワー・財政面の厳しい状況下において、密集市街地における早期の防災性向上のための整備を進めるには、街区外縁部(いわゆる“ガワ”部分)での一定規模の道路・公園整備や共同建替え等、従来からの骨格的な公共投資型の整備に加え、街区内部(いわゆる“アンコ”部分)を改善するための規制誘導手法の活用等の条件不利敷地等へのきめ細かな整備方策や、民間活力の活用の併用も有効と考えられる。

そこで国土技術政策総合研究所(国総研)では、住宅建設事業調査諸費「密集市街地整備の加速化に向けたきめ細かな整備方策に関する研究」(2016-2020年度)において、密集市街地整備の阻害要因について、具体的には、密集市街地の物的改善につながる民間事業者の日常的な事業展開を妨げている要因や、東京都区部等に比べ近畿圏で危険密集市街地の整備改善の進捗が遅れている要因等を中心に、多面的に分析するとともに、各阻害要因に対する地方公共団体のきめ細かな整備方策・支援方策や、民間事業者による条件不利敷地の物的改善事例等について実態調査を行った。

本資料『密集市街地におけるきめ細かな整備事例集』は、本研究において主として街区内部(“アンコ”部分)のきめ細かな改善の取組に焦点を当て収集した様々な整備事例に、国総研で過去に公表した研究資料※²の掲載事例の中から上記視点に基づき抽出・時点更新した事例も加えながら、密集市街地の改善に取り組む地方公共団体、まちづくりコンサルタントを始めとする民間企業、NPO、住民組織等多くの方々に参考にしていただける事例集として、今般取りまとめたものである。

本事例集においては、「密集市街地改善の阻害要因」と「密集市街地の改善手法」の2つの視点から、関係する事例を検索することができる。各事例は、統一フォーマットによるカルテ形式で作成しており、単に取組の概要だけでなく、取組の背景・経緯、工夫点・成功要因、他地区への援用可能性、事業費等、密集市街地整備担当者が事例を参考とする上で関心が高いと思われる情報についても、各事例の担当者からのヒアリング・アンケート結果も踏まえて整理している。また、事例には、東京都区部を中心に危険密集市街地の改善が進んでいる首都圏に対しやや遅れが見られる近畿圏※³において今後一層の整備推進が求められることから、近畿圏での取組も多く取り上げているほか、前述の「住生活基本計画(全国計画)」の施策に、危険密集市街地の解消にあわせた地域防災力の向上に資するソフト対策の強化も位置づけられたことを踏まえ、関連するソフト施策の事例も取り上げている。

なお、本研究の実施に当たり、密集市街地整備に取り組む全国の地方公共団体、都市再生機構、民間企業、NPO等の皆様には、アンケート・ヒアリング調査や現地調査への対応、資料提供等において多大なるご協力をいただいた。また、国土交通省住宅局市街地建築課市街地住宅整備室には、調査研究の方向性についてご示唆をいただくとともに、様々な情報提供のご協力をいただいた。関係各位に記して謝意を表したい。

本事例集が密集市街地整備に取り組む皆様の参考となり、密集市街地の改善に貢献することができれば幸いである。

国土交通省 国土技術政策総合研究所

※1 密集市街地のうち、延焼危険性や避難困難性が特に高く、地震時等における最低限の安全性が確保されていない、著しく危険な密集市街地。

※2 本事例集の事例抽出に用いた、国総研で過去に公表した各種研究資料は次の通り。

- 1) 国土交通省国土技術政策総合研究所、国総研資料 No. 1076『密集市街地整備のための集団規定の運用ガイドブック ～まちづくり誘導手法を用いた建替え促進のために～【令和元年6月改定版】』、2019年6月、<http://www.nilim.go.jp/lab/bcg/siryou/tnn/tnn1076.htm>
- 2) 国土交通省国土技術政策総合研究所、『密集市街地におけるエリアマネジメント手法に関する調査報告書』、2013年7月、http://www.nilim.go.jp/lab/jeg/erimane_20130927.pdf

※3 2012年3月から2021年3月にかけての首都圏及び近畿圏における危険密集市街地の面積変化は以下のとおりである（国土交通省調べ）。

・首都圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。なお、茨城県、栃木県、群馬県、山梨県には2012年3月時点で危険密集市街地は存在せず。）

2012年3月：2,436ha → 2021年3月：664ha ⇒ 1,772ha（72.7%）減少

・近畿圏（滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、和歌山県。なお、福井県、三重県、奈良県には2012年3月時点で危険密集市街地は存在せず。）

2012年3月：2,858ha → 2021年3月：1,434ha ⇒ 1,424ha（49.8%）減少