

## 2. 本事例集の使い方

### 2-1 事例カルテのフォーマット

- ・本事例集では、統一フォーマットによるカルテ形式で事例を紹介している。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。

#### 事例カルテのフォーマット

事例名	事例名称			事例 番号
取組主体	事業・取組の実施主体			
該当する「密集市街地改善の阻害要因」と「密集市街地の改善手法」				
密集市街地改善の阻害要因	該当する要因を記載（特に該当するものを◎、その他を○とする）	密集市街地の改善手法	該当する手法を記載（特に該当するものを◎、その他を○とする）	
特徴と概要				
【特徴】 ○当該事例の特徴を簡潔に整理して記載				
【概要】 ○取組内容の概要について記載 ○関連する図表なども貼付				
【解決した密集市街地整備の阻害要因と改善内容】 ○取組により解決・解消した密集市街地改善上の課題や阻害要因の内容を記載				
従前		従後		
○従前の写真や図面などを掲載		○従後の写真や図面などを掲載		
対象地区と地区の概要				
地区名、概要	○事業・取組の実施地区の概況などを記載		○案内図などを掲載	
事業等の概要・実績				
事業期間	○事業期間を記載	根拠法 適用事業・制度	○事業・取組を実施する上で活用した制度や根拠となる法律などを記載	
事業費	○事業費、予算などを記載			
実績	○事業・取組の実績（年度毎など）を記載			
取組の背景・経緯				
・事業・取組を実施するに至ったきっかけや背景、経緯などを記載				
工夫点・成功要因				
・事業・取組を推進する上で工夫した点や成功の要因などを記載				
取組の継続や他地区への援用可能性・課題・条件				
・同様の取組を他地区や他都市で展開していく上での課題や留意点などを記載				

## 2-2 事例検索のイメージ

- 事例については、「密集市街地改善の阻害要因」や「密集市街地の改善手法」からの検索のほか、阻害要因および改善手法のクロス表からそれぞれに対応した事例を調べることができる。

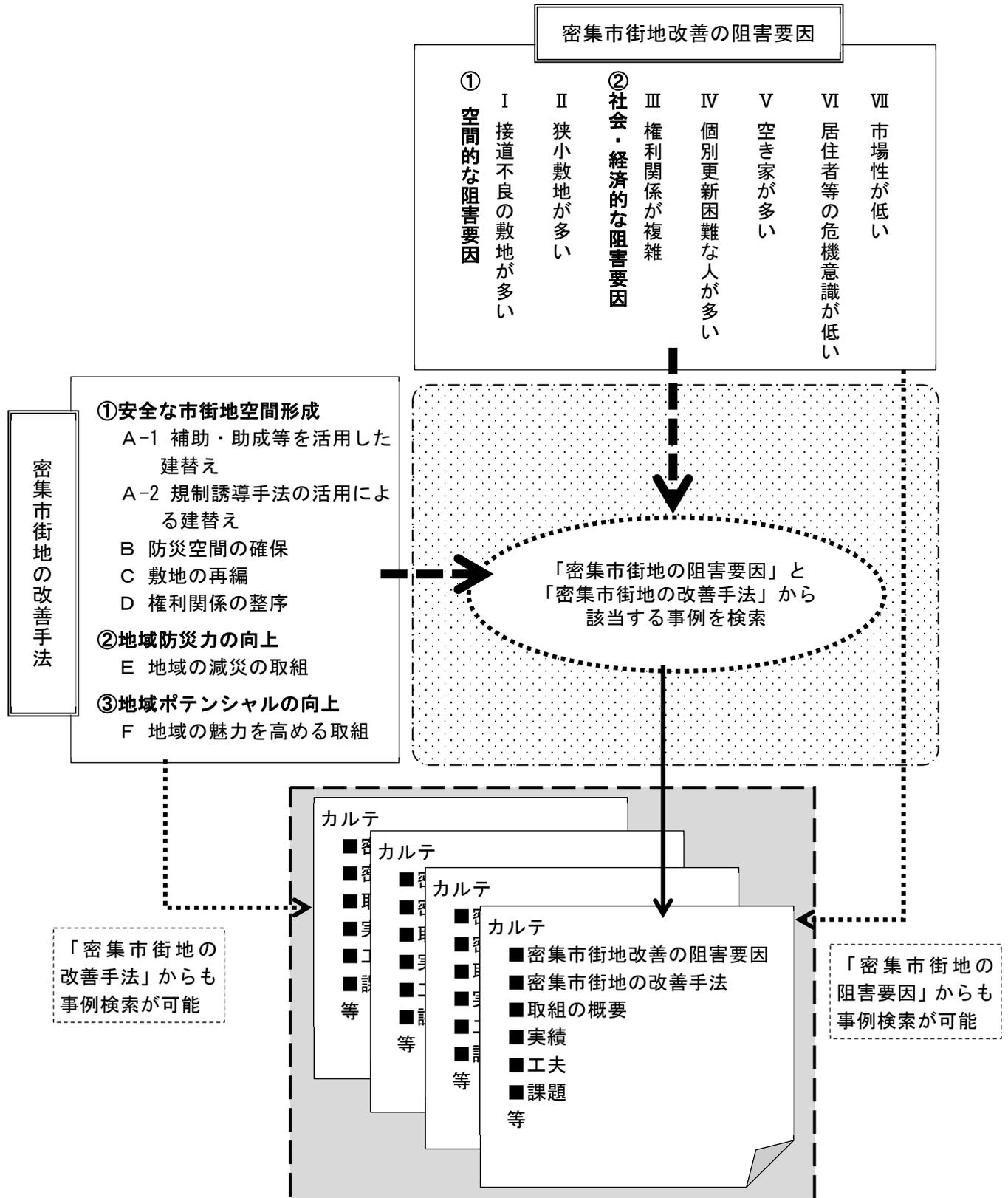


図-6 事例検索のイメージ

## 2-3 「密集市街地改善の阻害要因」から見た事例検索

- ・「密集市街地改善の阻害要因」として整理した「Ⅰ 接道不良の敷地が多い」～「Ⅶ 市場性が低い」の各阻害要因について、当該要因に「特に該当する」（事例カルテにおいて◎印のもの）事例を抽出し、以下に掲載する。
- ・事例によっては複数の阻害要因に該当するものがあるが、それらのうち最も該当する阻害要因に事例名称を掲載している。

### ①空間的な阻害要因

#### Ⅰ 接道不良の敷地が多い

##### 【関連する取組事例】

- No007 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（旭化成ホームズ(株)）
- No008 民間事業者による等価交換方式の共同建替え(旭化成ホームズ(株))
- No009 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（旭化成不動産レジデンス(株)）
- No012 避難路確保や喉元建物の耐震改修への支援（京都市）
- No013 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（(株)Plum Village）
- No014 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（(株)インクコーポレーション）
- No015 地区計画による防災性能向上と街並み保存（品川区）
- No016 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（中野区）
- No017 住民発意のまちづくり計画に基づく建替え支援（荒川区）
- No018 新防火規制と形態規制緩和のセットによる建替え支援（足立区）
- No019 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）
- No020 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）
- No021 認定手続きによる容積率・道路斜線制限の緩和（横浜市）
- No022 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）
- No023 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）
- No024 防災まちづくりに対する取組へのパッケージ支援（京都市）
- No026 横丁の復興・再生と防災性向上に向けた取組（大阪市）
- No027 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（神戸市）
- No028 連担建築物設計制度を活用した路地の再生（(株)八清）
- No031 空地や避難路確保を目的とする建物除却支援（京都市）
- No032 優先道路に定めた道路沿道の老朽建築物の除却支援（寝屋川市）
- No037 地区計画による壁面後退への後退面積に応じた支援（目黒区）
- No038 地区計画による壁面後退への接道長に応じた支援（大田区）

- No039 用地の寄付を基本とする地域の実状に応じた通路整備（長崎市）
- No040 底地の買取による権利調整と接道条件の改善（(株)サンセイランディック）
- No043 自己所有地における街区再編と老朽建物の建替え（淀川住宅(株)）
- No045 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）（墨田区）
- No046 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（荒川区）
- No048 地域主体による空地の活用とネットワーク化（一言会）
- No050 市民のアイデアコンテストによる地域課題改善の推進（横浜市）
- No053 地域で行う継続的・自律的な防災まちづくりの取組（六原自治連合会）
- No055 再建築不可物件の買取再販による不動産流通（(株)リライト）

## II 狭小敷地が多い

- 【関連する取組事例】
- No015 地区計画による防災性能向上と街並み保存（品川区）
  - No018 新防火規制と形態規制緩和のセットによる建替え支援（足立区）
  - No019 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）
  - No025 不燃化建替えに対する建蔽率の緩和（大阪市）
  - No027 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（神戸市）
  - No041 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（台東区）
  - No042 狭小宅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（四日市市）
  - No044 敷地の集約を促す隣接地取得に対する支援（大東市）
  - No047 自治会管理の初期消火器具設置に対する支援（横浜市）
  - No048 地域主体による空地の活用とネットワーク化（一言会）

## ②社会・経済的な阻害要因

### III 権利関係が複雑

- 【関連する取組事例】
- No009 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（旭化成不動産レジデンス(株)）
  - No033 建替えの有無に関わらない木造集合住宅の除却支援（寝屋川市）
  - No040 底地の買取による権利調整と接道条件の改善（(株)サンセイランディック）
  - No043 自己所有地における街区再編と老朽建物の建替え（淀川住宅(株)）

### IV 個別更新困難な人が多い

- 【関連する取組事例】
- No001 老朽木造建築物の個別更新に対する支援（中野区）
  - No002 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）
  - No003 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（北区）

- No004 延焼遮断帯形成に資する不燃化建替えの促進（品川区）
- No005 地域のニーズ等に応じた総合的な不燃化支援（横浜市）
- No006 不燃化建替え時の既存建物除却支援（神戸市）
- No009 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（旭化成不動産レジデンス(株)）
- No010 防火改修と耐震性能向上をセットで行う改修への支援（墨田区）
- No011 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乗せ支援（荒川区）
- No012 避難路確保や喉元建物の耐震改修への支援（京都市）
- No029 老朽建築物除却の負担軽減に向けた支援（世田谷区）
- No032 優先道路に定めた道路沿道の老朽建築物の除却支援（寝屋川市）
- No033 建替えの有無に関わらない木造集合住宅の除却支援（寝屋川市）
- No054 まちづくりコンシェルジュによるすまいなんでも相談（墨田区）

## V 空き家が多い

【関連する取組事例】

- No006 不燃化建替え時の既存建物除却支援（神戸市）
- No029 老朽建築物除却の負担軽減に向けた支援（世田谷区）
- No030 行政への老朽建物の寄付による権利者負担なしの建物解体除却（荒川区）
- No031 空地や避難路確保を目的とする建物除却支援（京都市）
- No034 敷地の寄付に対する既存建物の除却支援（神戸市）
- No035 空き地の借受けによる「まちなか防災空地」の整備（神戸市）
- No036 老朽建物の寄付除却と跡地の自治会等による管理（長崎市）
- No044 敷地の集約を促す隣接地取得に対する支援（大東市）
- No051 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（スタジオ・カタリスト）

## VI 居住者の危機意識が低い

【関連する取組事例】

- No049 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（国分寺市）
- No050 市民のアイデアコンテストによる地域課題改善の推進（横浜市）
- No052 まちづくり協議会による燃えない壊れないまちづくり（NPO 法人燃えない壊れないまち・すみだ支援隊）
- No054 まちづくりコンシェルジュによるすまいなんでも相談（墨田区）

## VII 市場性が低い

【関連する取組事例】

- No013 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（(株)Plum Village）

- No014 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（(株)インクコーポレーション）
- No030 行政への老朽建物の寄付による権利者負担なしの建物解体除却（荒川区）
- No034 敷地の寄付に対する既存建物の除却支援（神戸市）
- No039 用地の寄付を基本とする地域の実状に応じた通路整備（長崎市）

## 2-4 「密集市街地の改善手法」から見た事例検索

- ・「密集市街地の改善手法」として整理した「A-1 補助・助成等を活用した建替え」～「F 地域の魅力を高める取組」の各改善手法について、当該手法に「特に該当する」（事例カルテにおいて◎印のもの）事例を抽出し、以下に掲載する。
- ・事例によっては複数の改善手法に該当するものがあるが、それらのうち最も該当する改善手法に事例名称を掲載している。

### ①安全な市街地空間形成

#### A-1 補助・助成等を活用した建替え

- ・補助・助成等を活用した建替えや改修に関する事例としては、大きく「不燃化建替え促進」と「防耐火改修促進」がある。

##### A-1-1 不燃化建替え促進

- ・老朽木造建築物などにおける個々の建替えに対して、行政による一定支援を行い、個別建替えを促進する取組であり、具体的な支援内容としては、既存建物除却費、設計費、仮住居費に対する助成などがある。
- ・支援の要件として、個人が所有する旧耐震の木造建築物であることや、耐火建築物あるいは準耐火建築物に建替えることなどが見られる。

##### 【関連する取組事例】

- No001 老朽木造建築物の個別更新に対する支援（中野区）
- No002 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）
- No003 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乘せ支援（北区）
- No004 延焼遮断帯形成に資する不燃化建替えの促進（品川区）
- No005 地域のニーズ等に応じた総合的な不燃化支援（横浜市）
- No006 不燃化建替え時の既存建物除却支援（神戸市）
- No007 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（旭化成ホームズ(株)）
- No008 民間事業者による等価交換方式の共同建替え(旭化成ホームズ(株))
- No009 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（旭化成不動産レジデンス(株)）

##### A-1-2 防耐火改修促進

- ・建替えによらず、火災などに対する安全性向上に寄与する、建築物の防耐火改修に対する支援措置である。
- ・具体的な取組としては、外壁（屋外側、屋内側）の防火改修などに対する一定の助成がある。耐震改修と合わせた支援の場合もある。
- ・支援の要件として、旧耐震の木造建築物や延べ床面積、接道条件などが設定される場合がある。

**【関連する取組事例】**

- No005 地域のニーズ等に応じた総合的な不燃化支援（横浜市）
- No010 防火改修と耐震性能向上をセットで行う改修への支援（墨田区）
- No011 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（荒川区）
- No012 避難路確保や喉元建物の耐震改修への支援（京都市）
- No013 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（(株)Plum Village）
- No014 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（(株)インクコーポレーション）

**A-2 規制誘導手法の活用による建替え**

**A-2-1 規制誘導手法の活用による建替え促進**

- ・地域で定められている一般の建築規制（接道規定、道路斜線制限、建蔽率制限等）に適合した建替えが困難な地域でも、規制の一部置き換えや緩和により安全性を担保しながら建替えを促進していく手法である。
- ・具体的な取組としては、「街並み誘導型地区計画」による壁面位置の制限等と合わせた道路斜線制限や容積率制限の緩和などによる建替え誘導、「連担建築物設計制度」による複数敷地を一体と捉えた容積率制限の適用などがある。

**【関連する取組事例】**

- No015 地区計画による防災性能向上と街並み保存（品川区）
- No016 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（中野区）
- No017 住民発意のまちづくり計画に基づく建替え支援（荒川区）
- No018 新防火規制と形態規制緩和のセットによる建替え支援（足立区）
- No019 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）
- No020 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）
- No021 認定手続きによる容積率・道路斜線制限の緩和（横浜市）
- No022 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）
- No023 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）
- No024 防災まちづくりに対する取組へのパッケージ支援（京都市）
- No025 不燃化建替えに対する建蔽率の緩和（大阪市）
- No026 横丁の復興・再生と防災性向上に向けた取組（大阪市）
- No027 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（神戸市）
- No028 連担建築物設計制度を活用した路地の再生（(株)八清）

**B 防災空間の確保**

**B-1 老朽建物の除却促進**

- ・密集市街地における空き家化した老朽建築物など、建替えの可能性が低いものについて、建物除却による危険性の排除に対して支援を行う措置である。

- ・具体的な方法としては、権利者が行う除却に対して助成を行う場合と、権利者が空き家を行政に寄付し行政が除却する場合などがある。

**【関連する取組事例】**

- No029 老朽建築物除却の負担軽減に向けた支援（世田谷区）
- No030 行政への老朽建物の寄付による権利者負担なしの建物解体除却（荒川区）
- No031 空地や避難路確保を目的とする建物除却支援（京都市）
- No032 優先道路に定めた道路沿道の老朽建築物の除却支援（寝屋川市）
- No033 建替えの有無に関わらない木造集合住宅の除却支援（寝屋川市）
- No034 敷地の寄付に対する既存建物の除却支援（神戸市）
- No035 空き地の借受けによる「まちなか防災空地」の整備（神戸市）
- No036 老朽建物の寄付除却と跡地の自治会等による管理（長崎市）

**B-2 細街路の整備**

- ・きめ細かな整備としては、個別の壁面後退に対する支援の他、共同化などによる道路空間の確保、連担建築物設計制度の活用による避難経路の確保などにより、細街路あるいは発災時の避難路確保を行う事例が見られる。

**【関連する取組事例】**

- No005 地域のニーズ等に応じた総合的な不燃化支援（横浜市）
- No012 避難路確保や喉元建物の耐震改修への支援（京都市）
- No015 地区計画による防災性能向上と街並み保存（品川区）
- No016 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（中野区）
- No019 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）
- No021 認定手続きによる容積率・道路斜線制限の緩和（横浜市）
- No023 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）
- No032 優先道路に定めた道路沿道の老朽建築物の除却支援（寝屋川市）
- No037 地区計画による壁面後退への後退面積に応じた支援（目黒区）
- No038 地区計画による壁面後退への接道長に応じた支援（大田区）
- No039 用地の寄付を基本とする地域の実状に応じた通路整備（長崎市）

**C 敷地の再編**

**C-1 接道条件の改善**

- ・事例としては、民間事業者が行っている、複数権利者のいる敷地を買い上げ、権利関係を整序、資産価値を高めた上で販売する事業を取り上げている。この事業では未接道の敷地を含む複数の敷地を買い取り、分筆などにより接道条件を確保して販売することで接道条件の改善を行う例もある。

**【関連する取組事例】**

- No040 底地の買取による権利調整と接道条件の改善（(株)サンセイランディック）

## C-2 街区敷地再編

- ・ 接道不良敷地や狭小敷地などに対して、隣地を取得することでそれらが改善する場合に行政が一定の支援を行うものや、同様に民間事業者が複数の敷地を取得し接道条件などを整序するといった取組が見られる。

### 【関連する取組事例】

- No041 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（台東区）
- No042 狭小宅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（四日市市）
- No043 自己所有地における街区再編と老朽建物の建替え（淀川住宅(株)）
- No044 敷地の集約を促す隣接地取得に対する支援（大東市）

## D 権利関係の整序

### D-1 借地借家の権利関係の解消

- ・ 借地借家など権利関係が輻輳した敷地・建物については、個別建替えも進まず、また共同化など合意形成を伴う事業に組み込むことも難しい場合がある。
- ・ 事例としては、「C-1 接道条件の改善」と同様となるが、借地に関する民間による底地買上げによる権利整序があげられる。

### 【関連する取組事例】

- No040 底地の買取による権利調整と接道条件の改善（(株)サンセイランディック）
- No043 自己所有地における街区再編と老朽建物の建替え（淀川住宅(株)）

## ②地域防災力の向上

### E 地域の減災の取組

#### E-1 防火消防設備の整備

- ・ 細街路で構成された密集市街地では、火災時に消防車両が現場に入れず、消火活動に支障をきたしてしまう場合がある。
- ・ このような市街地においては、地域で初期消火設備を管理し、火災発生時にまず地域住民が初期消火に当たれるようにする事例がある。これら設備を地域で管理する場合、いざという時にも即応できるよう、日常的に設備を使用し、使い方に慣れておく取組を行う例もある。

### 【関連する取組事例】

- No005 地域のニーズ等に応じた総合的な不燃化支援（横浜市）
- No009 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（旭化成不動産レジデンス(株)）
- No045 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）（墨田区）
- No046 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（荒川区）
- No047 自治会管理の初期消火器具設置に対する支援（横浜市）
- No048 地域主体による空地の活用とネットワーク化（一言会）

## E-2 コミュニティ力・地域防災力の向上

- ・地域防災力強化に向けては、ハード整備などもあるが、地域コミュニティを活用した防災活動や、どこに誰が住んでいるのか地域の人を知るコミュニティ活動などにより迅速な対応を可能とする取組が見られる。

### 【関連する取組事例】

- No005 地域のニーズ等に応じた総合的な不燃化支援（横浜市）
- No024 防災まちづくりに対する取組へのパッケージ支援（京都市）
- No027 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（神戸市）
- No034 敷地の寄付に対する既存建物の除却支援（神戸市）
- No035 空き地の借受けによる「まちなか防災空地」の整備（神戸市）
- No036 老朽建物の寄付除却と跡地の自治会等による管理（長崎市）
- No045 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）（墨田区）
- No046 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（荒川区）
- No047 自治会管理の初期消火器具設置に対する支援（横浜市）
- No048 地域主体による空地の活用とネットワーク化（一言会）
- No049 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（国分寺市）
- No050 市民のアイデアコンテストによる地域課題改善の推進（横浜市）
- No051 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（スタジオ・カタリスト）
- No052 まちづくり協議会による燃えない壊れないまちづくり（NPO 法人燃えない壊れないまち・すみだ支援隊）
- No053 地域で行う継続的・自律的な防災まちづくりの取組（六原自治連合会）

## E-3 住民等の意識醸成

- ・行政による丁寧な説明や定期的な防災訓練の実施など継続的な取組を行う例が多く見られるが、日常生活に根差した啓発として、市街地内の細街路に愛称をつけ、避難経路などの認識性向上に取り組んでいる事例などがある。
- ・また、地域住民などが主体的に作成、運用する地区防災計画など、計画作成のプロセス込みで防災意識醸成に寄与する取組なども増えてきている。

### 【関連する取組事例】

- No048 地域主体による空地の活用とネットワーク化（一言会）
- No049 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（国分寺市）
- No050 市民のアイデアコンテストによる地域課題改善の推進（横浜市）
- No053 地域で行う継続的・自律的な防災まちづくりの取組（六原自治連合会）
- No054 まちづくりコンシェルジュによるすまいなんでも相談（墨田区）

### ③地域ポテンシャルの向上

#### F 地域の魅力を高める取組

##### F-1 地域の魅力、イメージの向上

- ・地域の魅力やイメージの向上が即、防災性向上に寄与するものではないが、居住ニーズなどが高まることにより、建物更新や共同化などの動きへ展開していくことが考えられる。具体的には、買取再販などリフォームを伴う流通促進によるイメージ向上などの取組が見られる。

##### 【関連する取組事例】

- No048 地域主体による空地の活用とネットワーク化（一言会）
- No050 市民のアイデアコンテストによる地域課題改善の推進（横浜市）
- No055 再建築不可物件の買取再販による不動産流通（(株)リライト）

## 2-5 「密集市街地改善の阻害要因」 × 「密集市街地の改善手法」 の

表 1 「密集市街地改善の阻害要因」 × 「密集市街地の改善手法」 のクロスによる事例分類

密集市街地 改善の阻害要因		安全な市街地空間形成	
		A-1 補助・助成等を活用した建替え	
		A-1-1 不燃化建替え促進	A-1-2 防耐火改修促進
空間的 阻害 要因	I 接道不良の敷地が多い	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 005 地域のニーズ等に応じた総合的な不燃化支援（横浜市）</li> <li>● 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（旭化成ホームズ）</li> <li>● 008 民間事業者による等価交換方式の共同建替え（旭化成ホームズ）</li> <li>● 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（旭化成不動産レジデンス）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 005 地域のニーズ等に応じた総合的な不燃化支援（横浜市）</li> <li>● 012 避難路確保や喉元建物の耐震改修への支援（京都市）</li> <li>● 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不動産流通（Plum Village）</li> <li>● 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（インコーポレーション）</li> </ul>
	II 狭小敷地が多い		
社会的・ 経済的 阻害 要因	III 権利関係が複雑	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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（旭化成不動産レジデンス）</li> </ul>	
	IV 個別更新困難な人が多い	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 001 老朽木造建築物の個別更新に対する支援（中野区）</li> <li>● 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（杉並区）</li> <li>● 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（北区）</li> <li>● 004 延焼遮断帯形成に資する不燃化建替えの促進（品川区）</li> <li>● 005 地域のニーズ等に応じた総合的な不燃化支援（横浜市）</li> <li>● 006 不燃化建替え時の既存建物除却支援（神戸市）</li> <li>● 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（旭化成不動産レジデンス）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 005 地域のニーズ等に応じた総合的な不燃化支援（横浜市）</li> <li>● 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（墨田区）</li> <li>● 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乗せ支援（荒川区）</li> <li>● 012 避難路確保や喉元建物の耐震改修への支援（京都市）</li> </ul>
	V 空家が多い	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 006 不燃化建替え時の既存建物除却支援（神戸市）</li> </ul>	
	VI 居住者等の危機意識が低い		
	VII 市場性が低い		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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不動産流通（Plum Village）</li> <li>● 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（インコーポレーション）</li> </ul>

## クロスによる事例検索

(「阻害要因」改善手法」とともに、「特に該当するもの」に当てはまる事例を掲載)

安全な市街地空間形成	密集市街地の改善手法	
A-2 規制誘導手法の活用による建替え促進	密集市街地改善の阻害要因	
A-2-1 規制誘導手法の活用による建替え促進	密集市街地改善の阻害要因	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 015 地区計画による防災性能向上と街並み保存（品川区）</li> <li>● 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（中野区）</li> <li>● 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）</li> <li>● 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（足立区）</li> <li>● 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）</li> <li>● 020 街区単位での「街区プラン」作成による無接道建物建替え推進（足立区）</li> <li>● 021 認定手続きによる容積率・道路斜線制限の緩和（横浜市）</li> <li>● 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）</li> <li>● 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）</li> <li>● 024 防災まちづくりに対する取組へのパッケージ支援（京都市）</li> <li>● 026 横丁の復興・再生と防災性向上に向けた取組（大阪市）</li> <li>● 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（神戸市）</li> <li>● 028 連担建築物設計制度を活用した路地の再生（八清）</li> </ul>	I 接道不良の敷地が多い	空間的阻害要因
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 015 地区計画による防災性能向上と街並み保存（品川区）</li> <li>● 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（足立区）</li> <li>● 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）</li> <li>● 025 不燃化建替えに対する建蔽率の緩和（大阪市）</li> <li>● 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（神戸市）</li> </ul>	II 狭小敷地が多い	
	III 権利関係が複雑	社会的阻害要因
	IV 個別更新困難な人が多い	
	V 空家が多い	
	VI 居住者等の危機意識が低い	
	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 防災空間の確保	
密集市街地改善の阻害要因		B-1 老朽建物の除却促進	B-2 細街路の整備
空間的 阻害 要因	I 接道不良の敷地が多い	<ul style="list-style-type: none"> <li>031 空地や避難路確保を目的とする建物除却支援（京都市）</li> <li>032 優先道路に定めた道路沿道の老朽建築物の除却支援（寝屋川市）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>005 地域のニーズ等に応じた総合的な不燃化支援（横浜市）</li> <li>012 避難路確保や喉元建物の耐震改修への支援（京都市）</li> <li>015 地区計画による防災性能向上と街並み保存（品川区）</li> <li>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（中野区）</li> <li>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）</li> <li>021 認定手続きによる容積率・道路斜線制限の緩和（横浜市）</li> <li>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）</li> <li>032 優先道路に定めた道路沿道の老朽建築物の除却支援（寝屋川市）</li> <li>037 地区計画による壁面後退への後退面積に応じた支援（目黒区）</li> <li>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（長崎市）</li> </ul>
	II 狭小敷地が多い		<ul style="list-style-type: none"> <li>015 地区計画による防災性能向上と街並み保存（品川区）</li> <li>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）</li> </ul>
社会・経済的 阻害 要因	III 権利関係が複雑	<ul style="list-style-type: none"> <li>033 建替えの有無に関わらない木造集合住宅の除却支援（寝屋川市）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>005 地域のニーズ等に応じた総合的な不燃化支援（横浜市）</li> </ul>
	IV 個別更新困難な人が多い	<ul style="list-style-type: none"> <li>029 老朽建築物除却の負担軽減に向けた支援（世田谷区）</li> <li>032 優先道路に定めた道路沿道の老朽建築物の除却支援（寝屋川市）</li> <li>033 建替えの有無に関わらない木造集合住宅の除却支援（寝屋川市）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>012 避難路確保や喉元建物の耐震改修への支援（京都市）</li> <li>032 優先道路に定めた道路沿道の老朽建築物の除却支援（寝屋川市）</li> <li>038 地区計画による壁面後退への接道長に応じた支援（大田区）</li> </ul>
	V 空家が多い	<ul style="list-style-type: none"> <li>029 老朽建築物除却の負担軽減に向けた支援（世田谷区）</li> <li>030 行政への老朽建物・土地の寄付による権利者負担なしの建物解体除却（荒川区）</li> <li>031 空地や避難路確保を目的とする建物除却支援（京都市）</li> <li>034 敷地の寄付に対する既存建物の除却支援（神戸市）</li> <li>035 空き地の借受けによる「まちなか防災空地」の整備（神戸市）</li> <li>036 老朽建物の寄付除却と跡地の自治会等による管理（長崎市）</li> </ul>	
	VI 居住者等の危機意識が低い		
	VII 市場性が低い	<ul style="list-style-type: none"> <li>030 行政への老朽建物・土地の寄付による権利者負担なしの建物解体除却（荒川区）</li> <li>034 敷地の寄付に対する既存建物の除却支援（神戸市）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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（長崎市）</li> </ul>

安全な市街地空間形成		密集市街地の改善手法	
C 敷地の再編		密集市街地改善の阻害要因	
C-1 接道条件の改善	C-2 街区敷地再編		
● 040 底地の買取による権利調整と接道条件の改善（サンセイラニティック）	● 043 自己所有地における街区再編と老朽建物の建替え（淀川住宅）	I 接道不良の敷地が多い	空間的阻害要因
	● 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（台東区） ● 042 狭小敷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（四日市市） ● 044 敷地の集約を促す隣接地取得に対する支援（大東市）	II 狭小敷地が多い	
● 040 底地の買取による権利調整と接道条件の改善（サンセイラニティック）	● 043 自己所有地における街区再編と老朽建物の建替え（淀川住宅）	III 権利関係が複雑	社会的阻害要因
		IV 個別更新困難な人が多い	
	● 044 敷地の集約を促す隣接地取得に対する支援（大東市）	V 空家が多い	
		VI 居住者等の危機意識が低い	
		VII 市場性が低い	

密集市街地の改善手法 密集市街地改善の阻害要因		安全な市街地空間形成	地域防災力の向上
		D 権利関係の整序	E 地域の減災の取組
		D-1 借地借家の権利関係の解消	E-1 防火消防設備の整備
空間的阻害要因	I 接道不良の敷地が多い	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 040 底地の買取による権利調整と接道条件の改善（サンセイラック）</li> <li>● 043 自己所有地における街区再編と老朽建物の建替え（淀川住宅）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 005 地域のニーズ等に応じた総合的な不燃化支援（横浜市）</li> <li>● 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（旭化成不動産レジデンス）</li> <li>● 045 安全な避難のための防災ベンチ等の設置や防災訓練（墨田区）</li> <li>● 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（荒川区）</li> <li>● 048 地域主体による空地の活用とネットワーク化（一言会）</li> </ul>
	II 狭小敷地が多い		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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（旭化成不動産レジデンス）</li> <li>● 047 自治会管理の初期消火器具設置に対する支援（横浜市）</li> <li>● 048 地域主体による空地の活用とネットワーク化（一言会）</li> </ul>
社会・経済的阻害要因	III 権利関係が複雑	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 040 底地の買取による権利調整と接道条件の改善（サンセイラック）</li> <li>● 043 自己所有地における街区再編と老朽建物の建替え（淀川住宅）</li> </ul>	
	IV 個別更新困難な人が多い		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 005 地域のニーズ等に応じた総合的な不燃化支援（横浜市）</li> <li>● 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（旭化成不動産レジデンス）</li> </ul>
	V 空家が多い		
	VI 居住者等の危機意識が低い		
	VII 市場性が低い		

地域防災力の向上		密集市街地の改善手法	密集市街地改善の阻害要因
E 地域の減災の取組			
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		
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 005 地域のニーズ等に応じた総合的な不燃化支援（横浜市）</li> <li>● 024 防災まちづくりに対する取組へのパッケージ支援（京都市）</li> <li>● 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（神戸市）</li> <li>● 045 安全な避難のための防災ベンチ等の設置や防災訓練（墨田区）</li> <li>● 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（荒川区）</li> <li>● 048 地域主体による空地の活用とネットワーク化（一言会）</li> <li>● 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（横浜市）</li> <li>● 053 地域で行う継続的・自律的な防災まちづくりの取組（六原自治連合会）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 048 地域主体による空地の活用とネットワーク化（一言会）</li> <li>● 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（横浜市）</li> <li>● 053 地域で行う継続的・自律的な防災まちづくりの取組（六原自治連合会）</li> </ul>	I 接道不良の敷地が多い	空間的阻害要因
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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（神戸市）</li> <li>● 047 自治会管理の初期消火器具設置に対する支援（横浜市）</li> <li>● 048 地域主体による空地の活用とネットワーク化（一言会）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 048 地域主体による空地の活用とネットワーク化（一言会）</li> </ul>	II 狭小敷地が多い	
		III 権利関係が複雑	社会的阻害要因
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 005 地域のニーズ等に応じた総合的な不燃化支援（横浜市）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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（墨田区）</li> </ul>	IV 個別更新困難な人が多い	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 034 敷地の寄付に対する既存建物の除却支援（神戸市）</li> <li>● 035 空き地の借受けによる「まちなか防災空地」の整備（神戸市）</li> <li>● 036 老朽建物の寄付除却と跡地の自治会等による管理（長崎市）</li> <li>● 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（スタヂオ・カタリスト）</li> </ul>		V 空家が多い	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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（国分寺市）</li> <li>● 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（横浜市）</li> <li>● 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（燃えない壊れない壊れないまち・すみだ支援隊）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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（国分寺市）</li> <li>● 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（横浜市）</li> <li>● 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（墨田区）</li> </ul>	VI 居住者等の危機意識が低い	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 034 敷地の寄付に対する既存建物の除却支援（神戸市）</li> </ul>		VII 市場性が低い	

密集市街地の改善手法 密集市街地改善の阻害要因		地域ポテンシャルの向上
		F 地域の魅力を高める取組
		F-1 地域の魅力、イメージの向上
空間的 阻害 要因	I 接道不良の敷地が多い	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 048 地域主体による空地の活用とネットワーク化（一言会）</li> <li>● 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（横浜市）</li> <li>● 055 再建築不可物件の買取再販による不動産流通（リライト）</li> </ul>
	II 狭小敷地が多い	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 048 地域主体による空地の活用とネットワーク化（一言会）</li> </ul>
社会・ 経済的 阻害 要因	III 権利関係が複雑	
	IV 個別更新困難な人が多い	
	V 空家が多い	
	VI 居住者等の危機意識が低い	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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（横浜市）</li> </ul>
	VII 市場性が低い	