

## 密集市街地再生方針の基本的な考え方（案）

### 1. 趣旨・目的

密集市街地の整備改善を一步ずつ着実に進めていくために、住民・民間事業者と行政の協働と参画の取り組みの指針となる「密集市街地再生方針」を策定します。

密集市街地は、古い木造住宅が密集し、生活道路が狭く、公園も不足しており、防災面や住環境など、様々な課題をかかえています。

これまで、確実に実現できる法的なルールのある土地区画整理事業や市街地再開発事業を活用して、面的な基盤整備と建替更新を計画的に進めてきた地区では、住環境の整備改善の効果があらわれてきています。

一方、法的なルールを伴わない住宅市街地総合整備事業により、共同建替の促進や老朽住宅の除却、身近な生活道路の整備などに取り組んでいる地区では、地区全体に整備改善の効果があらわれるまでには長期の時間を要しています。整備改善が進まない要因としては、①計画が地区全体で十分に共有されていないこと、②関係権利者等の合意に基づく事業であり法的なルールを伴わないため、計画内容の実現性が低いこと、③狭い道路にしか面していない狭小宅地に借家の高齢世帯が多いため、住宅建替に対する機運が高まりにくいことなどがあげられます。

そこで、密集市街地の整備改善を一步ずつ着実に進め、子どもや高齢者など誰もが安全・安心で快適に暮らせる住みよいまちとして再生していくために、住民・事業者と行政の協働と参画の取り組みの指針となる「密集市街地再生方針」を、都市計画マスタープランの実現に向けた重点施策として策定します。

### 2. 基本的な考え方

#### (1) 密集市街地の評価指標と対象地域

密集市街地とは、「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」において、老朽化した木造の建築物が密集し、十分な公共施設が整備されていないことなどにより、火事又は地震が発生した場合において延焼防止機能や避難機能が確保されていない市街地と位置づけられています。

現在、「防災再開発促進地区」として10地区619haを都市計画として定めていますが、この他にも、既成市街地の山麓部などに防災上の課題がある市街地があります。

そこで、地域の実状に応じた密集市街地の評価指標を新たに定め、地震時などに大規模な火災の恐れがある街区が連続し広範囲に延焼が拡大する地区や、街区内で大規模な火災の恐れがあり避難や消火も困難な地区など、まちづくりの優先度をふまえて密集市街地としての対象地域を明らかにします。

#### (2) 密集市街地の整備目標

「地震時にも大火になりにくいまち」をめざして、共同建替などによる不燃化の促進や、空地の確保、道路の整備等に取り組むとともに、「地震時にも建物が倒壊せず、避難が可能なまち」をめざして、建物の耐震化の促進や避難路の確保に積極的に取り組みます。

また、防災面の向上だけでなく、地域の特色をいかした日常生活の利便性の向上もはかります。

### (3) 密集市街地再生の施策展開の方向

#### ① 確実に整備改善を実現できる手法と支援制度を効果的に組み合わせた施策展開

地域ごとの整備目標の達成に向け、「確実に整備改善を実現できる手法」と、老朽住宅の除却・建替などに対する権利者等の機運を高めるための「支援制度」を、効果的に組み合わせた施策を展開します。

#### ② 建物単位、身近な生活道路単位、街区・地区単位での地域の実状にあった施策展開

建物単位では、建替にあわせて、不燃化・耐震化や敷地後退部分の道路舗装を促進します。また、身近な生活道路単位では、整備や管理に関するルールをつくることにより生活道路の拡幅整備を行い、公道化も進めます。

街区・地区単位では、防災まちづくりの方針や避難路となる身近な生活道路のあり方等を検討し、「地区計画」や「近隣住環境計画」などを定めることにより、生活道路の整備や老朽木造住宅の除却・建替の支援などの施策を、重点的に実施します。

#### ③ 地域特性に応じた施策展開

防災上の課題の大きさ、地形や道路・公園などの状況、生活の利便性、建替の進捗状況など、地域ごとの特性に応じた施策展開をはかります。

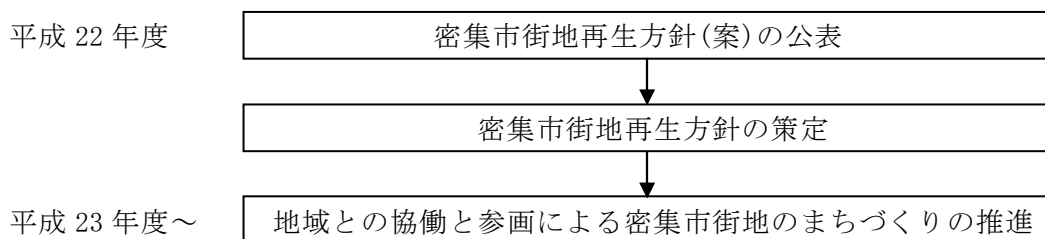
[地域特性に応じた施策例]

- ・ 平坦地で街区の外周道路は整備されているが、街区内に古い木造住宅が密集している地区では、身近な生活道路の着実な拡幅・整備を進めることにより、沿道建物の建替・改修による耐震化・不燃化を促進します。
- ・ 山麓斜面地などで道路や公園が著しく不足している地区では、主要な生活道路のあり方を検討するまちづくり協議会の活動等を支援します。また、空地を確保して地域の共用空間として活用する場合には、地域が主体的に維持管理できるしくみを検討します。

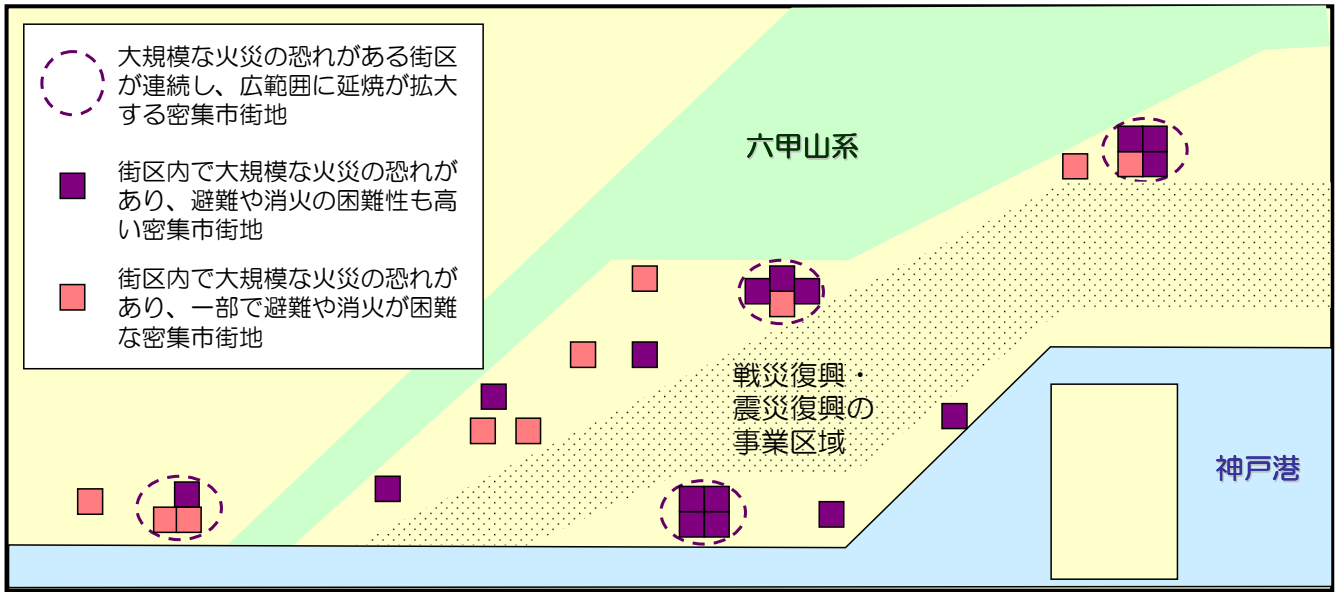
#### ④ 様々な整備手法の導入や民間資金の活用を促す施策展開

密集市街地の再生に向けて、行政の支援体制やまちづくり支援制度を充実させるとともに、密集市街地の整備改善のノウハウを有する公的団体やコンサルタント、金融機関、不動産や住宅建替の業務に携わっている団体などと連携をはかり、各地区の実状に合った様々な整備手法の導入や、民間資金の活用を促すためのしくみを検討します。

### 3. 今後の進め方



# 密集市街地の現状（模式図）



## 防災再開発促進地区

防災街区としての整備をはかるため、特に一体的かつ総合的に市街地の整備を促進すべき相当規模の地区

