

第3章 密集市街地の再生に向けた基本的な考え方

(1) 評価指標と対象地域

① 評価指標

密集市街地とは、密集法において、「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。

そこで、木造建物が多いことなどによる「延焼危険性」と、狭い道路が多いことによる「避難・消火の困難性」を評価指標とします。「延焼危険性」で市街地を評価し、「避難・消火の困難性」とあわせて、町丁目ごとにデータを分析し、危険度を設定します。

図4 密集市街地の評価指標

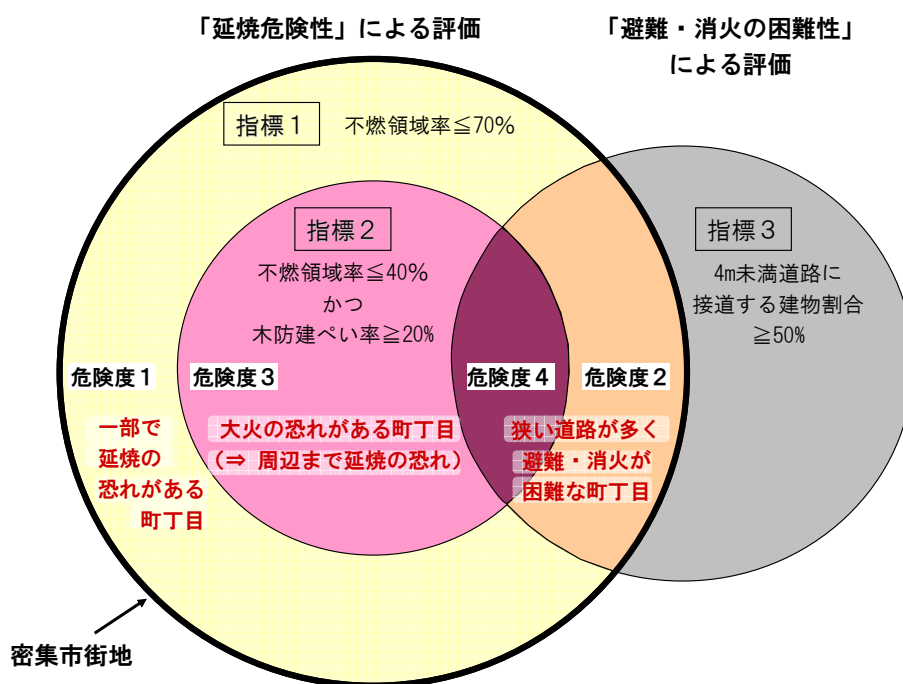
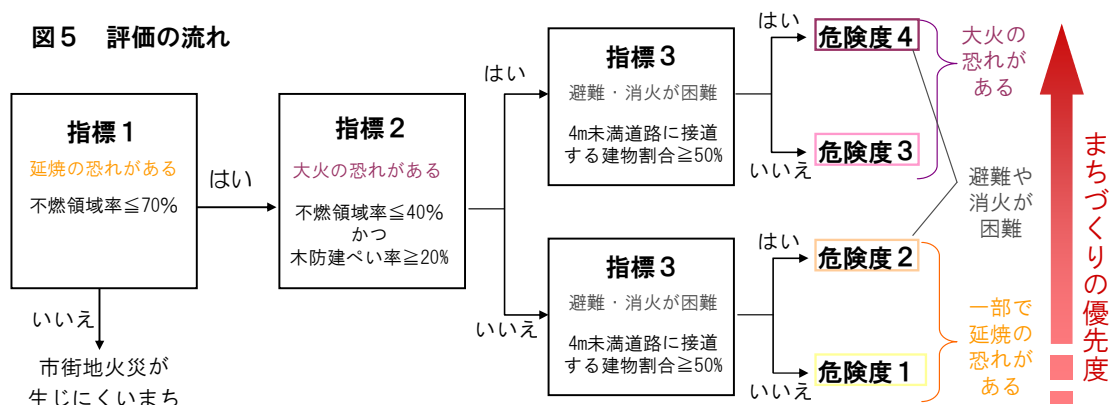


図5 評価の流れ



指標1 不燃領域率^{※1)} が70%以下

※開発許可基準に適合した計画的団地などで、安全性が確保されている町丁目は除く。

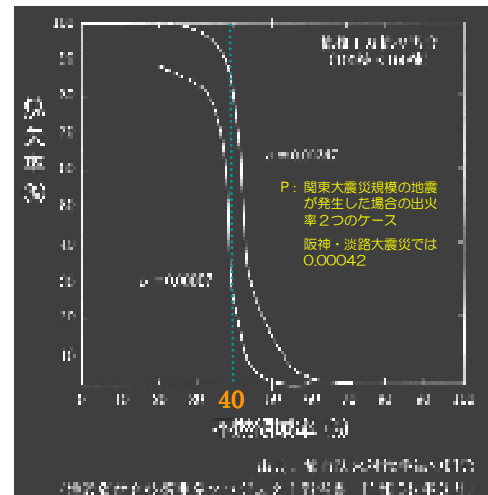
指標2 不燃領域率^{※1)} が40%以下 かつ 木防建ぺい率^{※2)} が20%以上

指標3 幅員4m以上の道路に接していない敷地に建つ建物が50%以上

※道路中心線が確定し、現道が整備され、建替時に後退用地を舗装するルールが定められた道路は、確実な拡幅整備が見込まれるため「幅員4m以上の道路」に準じる道路とみなす。

※1)「不燃領域率」について

- ◆地域内において道路・公園などのオープンスペースや燃えにくい建物が占める割合。
- ◆概ね40%以上の水準に達すると焼失率は急激に低下し、隣接区域への延焼危険性も低下する。
- ◆70%以上に達すると焼失率がほぼ0%となる。



不燃領域率 (%) の計算方法

$$\text{空地率} + (1 - \text{空地率} / 100) \times \text{不燃化率}$$

※ 空地率 (%)

1,500㎡以上の公園等と幅員6m以上の道路が占める面積の割合(短辺もしくは直径が10m以上でかつ面積が100㎡以上の空地を加えることもできる)

※ 不燃化率 (%)

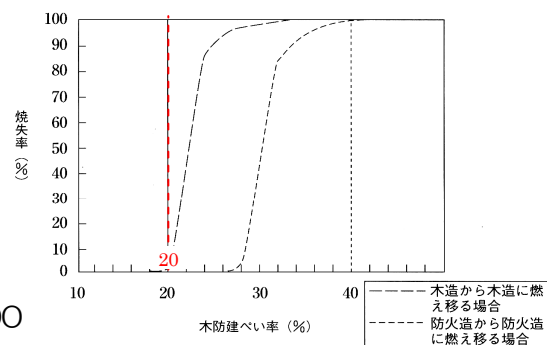
総建築面積のうち、耐火建築物の建築面積に、準耐火建築物の建築面積の8割を加えた面積が占める割合

※2)「木防建ぺい率」について

- ◆地区内において木造建物が占める割合
- ◆概ね20%以下の水準に達するとほぼ焼失しない市街地になる

木防建ぺい率 (%) の計算方法

$$\frac{\text{木造建物(防火木造含む)の建築面積}}{\text{地区面積}} \times 100$$



出典：建設省建築研究所資料をもとに作成

② 対象地域

ア 密集市街地再生方針の対象とする密集市街地

密集市街地再生方針では、延焼の恐れがある町丁目（危険度4～1）が存在する市街地を、方針の対象とする「密集市街地」とします。その上で、まちづくりの優先度を踏まえた取り組みを行います。

イ まちづくりの優先度が高い密集市街地（密集市街地再生優先地区）

「大火の恐れがある町丁目（危険度4及び3）」は、地震時などに火災が発生すると周辺の町丁目まで延焼する恐れが高いことから、これらの町丁目が続いている市街地では、広範囲に延焼が拡大する恐れがあります。このような市街地を「密集市街地再生優先地区」として公表し、優先的に防災まちづくりに取り組んでいきます。

密集市街地再生優先地区の中でも、幅員4m未満の狭い道路が多く、避難や消火が困難な町丁目（危険度4）は、特に防災まちづくりの優先度が高いと考えられます。

〔「密集市街地再生優先地区」の基準〕

- ◆大火の恐れがある町丁目（危険度4及び3）が概ね5ha以上連続している地区
- ◆これらに隣接する町丁目のうち、木造の建築物が多く、一体的に延焼する危険性のある箇所を含める。
- ◆道路、河川、線路敷など一定の幅をもった地形・地物で分断される小規模な箇所は、延焼する確率が低くなるため除外する。

ウ 密集市街地再生優先地区以外の密集市街地

密集市街地再生優先地区以外の密集市街地は、地域の自発的な取り組みにより防災まちづくりが進捗し、防災性を向上するための目標や、地区の骨格となる生活道路の配置などを地区計画などで定められた地区において、順次、延焼危険性や避難・消火の困難性による危険度に応じた施策を展開していきます。

そのため、密集市街地再生優先地区以外の密集市街地の位置や危険度は、地域における防災まちづくりの動きにあわせて、個別に情報提供していきます。

③ 対象とする密集市街地の評価・検証と反映

対象とする密集市街地の危険度は、5年ごとに延焼危険性や避難・消火の困難性を評価・検証し、危険度が改善した市街地は、対象とする施策に反映します。

ただし、道路中心線が確定し、建替時に後退用地を舗装するルールが定められた生活道路や、地区計画などに位置づけられた生活道路の整備は、当該市街地が施策の対象外となった場合でも、引き続き事業を実施します。

このような評価・検証を行うことにより、老朽木造建物の除却・建替や生活道路の拡幅整備などに、地権者等が早期に取り組むことを促します。

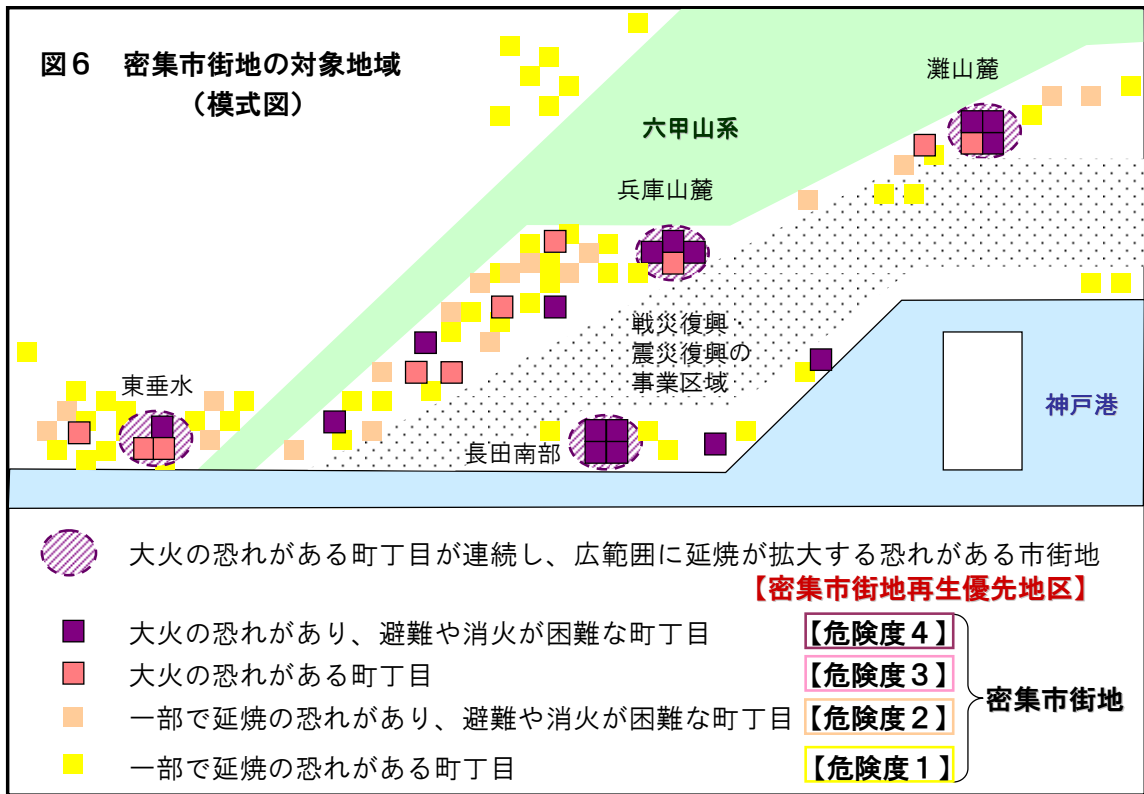
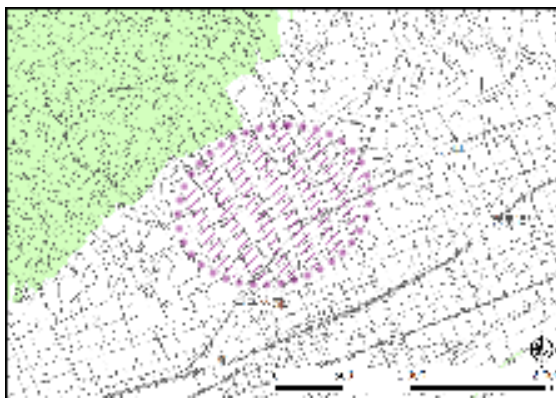
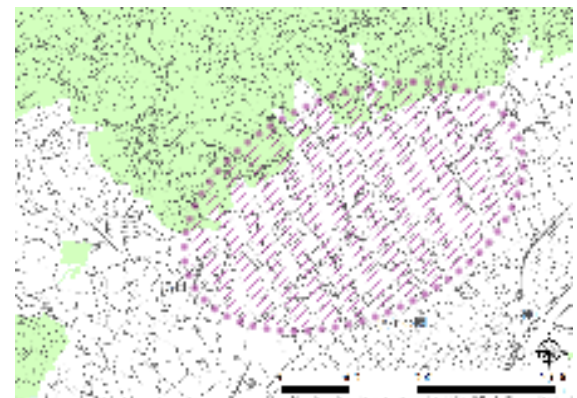


図7 密集市街地再生優先地区の位置

※区域は方針決定時に公表します。



灘山麓



兵庫山麓



長田南部



東垂水

(2) 密集市街地の整備目標

① 防災面の向上

ア 燃え広がりにくいまちづくり

[2025年(平成37年)の目標]

- ◆密集市街地再生優先地区において広範囲に燃え広がる危険性を解消する。
- ◆大火の恐れがある町丁目(危険度4及び3)で防災まちづくりに取り組む地区を、大火が生じにくい町丁目(危険度2以下)にする。

密集市街地を安全・安心なまちとして再生していくためには、延焼危険性を低減することが、取り組みの基本となります。

そこで、老朽木造住宅の除却の促進や、共同建替や建物のルールづくりなどによる不燃化の促進、一定規模以上の空地・道路等の整備などにより「燃え広がりにくいまち」をめざします。

また、広範囲に燃え広がる恐れがある「密集市街地再生優先地区」ではさらに、街区を形成する道路の沿道建物の不燃化などにより、延焼抑止機能の確保をめざします。

イ 建物が倒壊せず、避難が可能なまちづくり

[2025年(平成37年)の目標]

- ◆狭い道路が多く避難や消火が困難な町丁目(危険度4及び2)で防災まちづくりに取り組む地区を、避難や消火がしやすい町丁目(危険度1以下)にする。

道路が狭く避難や消火が困難な密集市街地では、「市民のいのちをまもる」ためには、まず、避難路を確保することが重要です。

そこで、建物の耐震化の促進や、身近な生活道路の確実な拡幅整備などにより、「建物が倒壊せず、避難が可能なまち」をめざします。

② 暮らしやすさや地域魅力の向上

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は、防災面の向上とあわせて、地域の価値を高めることにより、地域の協力や民間の参入を促し、建替を促進することが重要です。

そこで、市民・事業者と行政の協働と参画の取り組みにより、地域の特色やコミュニティを活かした暮らしやすさや地域魅力の向上をはかり、子どもや高齢者など誰もが「住みたい」「住み続けたい」まちとして再生していくことをめざします。

(3) 施策展開の方向性

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、着実に整備改善を進めていくための「確実に実現できる手法」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」とを、地域の実状に応じて、建物単位、身近な生活道路単位、地区単位で効果的に組み合わせた施策展開をはかります。

- ◆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。
- ◆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って拡幅整備を行い、公道化も進めます。
- ◆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」などに位置づけることにより、生活道路の整備や老朽木造住宅の除却・建替への支援などの施策を、重点的に実施します。

② 多様な主体の協働と参画により早期の整備改善を促す施策展開

協働と参画のまちづくりにより、身近な生活道路の整備による生活利便性の向上や、「路地」のよさを活かしたまちづくり、地域の特色あるまちなみの保全・育成、空き地や空き家などを活用した新たな魅力づくりなど、地域の価値を高め、建替更新を促進するための施策展開をはかります。

また、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づくりを進めます。

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、歴史や魅力資源など、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の方向性の例】

- ◆平坦地で街区外周の道路は整備されているものの、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・不燃化を促進するとともに、必要に応じて、下町のコミュニティを育んできた「路地」のよさを継承・改善するルールづくりを行います。
- ◆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等を支援します。また、空地を確保して地域の魅力向上に寄与する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や活用ができるしくみを検討します。