

密集市街地再生方針

(案)

平成23年2月

神戸市 都市計画総局

目 次

第1章 策定の趣旨・目的	1
(1) 趣旨	
(2) 目的	
(3) 位置づけ	
第2章 密集市街地の再生に向けた現状と課題	2
(1) 取り巻く社会経済情勢の変化	
(2) これまでの取り組み	
(3) 課題	
第3章 密集市街地の再生に向けた基本的な考え方	8
(1) 評価指標と対象地域	
(2) 整備目標	
(3) 施策展開の方向性	
第4章 防災面の向上のための施策の方針	15
(1) 基本的な考え方	
(2) 燃え広がりにくいまちづくりのための施策の方針	
(3) 建物が倒壊せず、避難が可能なまちづくりのための施策の方針	
(4) 地域特性に応じた施策の組み合わせの方向性	
第5章 暮らしやすさや地域魅力の向上のための施策の方針	24
(1) 誰もが安全・安心で快適に住み続けられるまちづくりのための施策の方針	
(2) 住みたいまちとして選ばれる魅力あるまちづくりのための施策の方針	
第6章 協働と参画による密集市街地再生の推進	26
(1) 地域の特性に応じた密集市街地再生の進め方	
(2) まちづくり・すまいづくりの総合的な推進体制	
(3) 検証・評価と反映	
(4) 早期・確実に再生するための新たなしくみづくり	
参考資料	28

第1章 策定の趣旨・目的

(1) 趣旨

密集市街地は、古い木造住宅が密集し、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定の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などにより、共同建替の促進や老朽住宅の除却、道路の整備などに取り組んできた地区では、地区全体に整備改善の効果があらわれるまでには長い期間を要しています。

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、市民・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」を策定します。

(2) 目的

- ◆神戸の実状に応じた密集市街地の評価指標を新たに定め、まちづくりの優先度を踏まえて密集市街地としての対象地域の考え方を明らかにします。
- ◆密集市街地の整備目標を定め、施策展開の方向性を明らかにします。
- ◆整備目標を確実に実現するための多様な施策の組み合わせの考え方を示します。
- ◆多様な地域特性に応じた施策の方向性を示します。
- ◆市民・事業者と行政の協働と参画の取り組みを推進するしくみを示します。

(3) 位置づけ

密集市街地再生方針は、神戸市都市計画マスタープランの実現に向けた重点的かつ効果的な取り組みとして、密集市街地の再生に向けた整備目標や施策展開の方向性を定めるものです。

今後、この方針に基づいて、具体的な施策や事業を、協働と参画によりつくりあげていきます。

密集市街地再生方針の目標年次は、神戸市都市計画マスタープランの目標年次である 2025 年（平成 37 年）とします。

第2章 密集市街地の再生に向けた現状と課題

(1) 取り巻く社会経済情勢の変化

神戸市では、昭和50年代から密集市街地の整備改善の取り組みを始め、住宅事情の改善、居住環境の整備、老朽住宅の建替の促進などを進めてきました。

これらの取り組みは今後も継続して進める必要がありますが、一方で、密集市街地を取り巻く社会経済情勢は以下のように変化しており、これらを踏まえた新たな方針が必要です。

① 阪神・淡路大震災の経験 ～「まちの防災面の向上」の重視

密集市街地の整備改善の取り組みは当初、木造賃貸共同住宅の建替支援などによる「居住環境の整備」や「良質な住宅供給」を主な目的としていました。

その後、阪神・淡路大震災において密集市街地に特に集中して被害が発生したことから、「まちの防災面の向上」がより重視されるようになり、国において「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（以下では「密集法」といいます）」（平成9年5月）の制定や、都市再生プロジェクト第三次決定「密集市街地の緊急整備」（平成13年12月）などの取り組みが進められてきました。

今後は、震災の経験を踏まえて市民のくらしをまもるために、一歩ずつでも着実にまちの防災面を向上する取り組みが求められています。

② 都市の成長期から成熟期への移行 ～「協働と参画のまちづくり」の重視

これまでの都市の成長期には、急速な人口や産業の都市への集中に対応するため、既成市街地においても、大規模な都市基盤整備や住宅供給を促進してきました。

今後の都市の成熟期には、「量」から「質」へと視点を転換し、限られた財源の中で、既存ストックを有効に活用しながら、ルールづくりとものづくりの組み合わせによるきめ細やかなまちづくりが重視されます。

そのためには、行政主導だけではなく、地域の自主性に基づいた協働と参画のまちづくりを継続して進めることが、これまで以上に求められています。

③ 少子・超高齢化の進行に伴う都市構造の変化 ～「地域特性」の重視

少子・超高齢化の進行により、生活利便性が低く建替も困難な山麓部の斜面の市街地などでは、空き家が増加する恐れがあります。また、擁壁などがあり基盤整備が困難です。このような市街地では、今後、空き家の活用や、老朽木造建築物の除去などで緑やゆとりを創出することによる地域魅力の向上が求められています。

一方で、鉄道駅周辺などの生活利便性が高い市街地では、多様な都市機能の集積を促進する必要があります。このような市街地では、狭い道路の拡幅整備などによる建替促進や、幹線道路の沿道などでの共同建替等の検討が求められています。

今後は、都市構造の変化を踏まえて、「地域特性」に応じた取り組みが必要になります。

(2) これまでの取り組み

① 住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）等の取り組み

神戸市では、土地区画整理事業や市街地再開発事業の事業区域外では、共同化など建替促進、老朽住宅の除却、道路の整備などによる住環境の整備を、「住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）」（以下では「密集事業」といいます。）や街なみ環境整備事業、優良建築物等整備事業など様々な事業を活用して取り組んできました。

図1 住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型） 区域図



〔密集事業による取組の成果〕

ア 細街路整備事業



(整備前)



(整備後)

イ 公園整備



(整備前)



(整備後)

表1 住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）事業実績一覧

地区名		面積 ha	事業着手 年度	主な実績（平成21年度末）
1	深江	49	S61	建替促進：2棟（28戸）
2	六甲〔神前〕	5	H8	公園整備：1箇所（620㎡）、細街路整備等：2路線（100m） ※一部で土地区画整理事業との合併施行
3	灘駅周辺 〔原田・岩屋〕	111	S61	細街路整備：5路線（335m）、建替促進：4棟（84戸）
4	灘駅周辺 〔宮本・吾妻〕	99	H2	細街路整備：1路線（50m）、建替促進：2棟（45戸）
5	神戸駅周辺 〔西出・東出・東川崎〕	23	S61	公園整備：1箇所（98㎡）、老朽住宅除却：25戸 細街路整備：11路線（679m）
6	湊川町東部	7	H8	細街路整備：5路線（245m）、建替促進：2棟（41戸） ※一部で土地区画整理事業との合併施行
7	浜山	25	H3	公園整備：5箇所（527㎡）、老朽住宅除却：653戸 コミュニティ住宅建設：252戸、建替促進：3棟（50戸）等 ※土地区画整理事業との合併施行
8	長田東部	18	H8	公園整備：2箇所（2,457㎡）、地区防災道路：1路線（110m） 細街路整備等：3路線（157m）、建替促進：3棟（10戸）等
9	尻池北部周辺	25	H5	細街路整備：8路線（398m）、建替促進：1棟（12戸）
10	真野	39	S56	コミュニティ住宅建設：33戸、老朽住宅除却：72戸 建替促進：3棟（30戸）、道路拡幅整備等
11	新長田〔長田南部〕	63	H4	細街路整備：26路線（1,717m）、建替促進：1棟（14戸）
12	東垂水	99	S58	細街路整備：2路線（78m）、建替促進：5棟（91戸） まちなか防災空地整備：1箇所（125㎡）

② 国の基準等に基づく様々な「密集市街地」の指定

ア 防災再開発促進地区

密集法（平成9年5月）で定められた「防災街区としての整備を図るため、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」であり、都市計画に位置づけている地区です（兵庫県決定）。

イ 緊急密集住宅市街地

国の第八期住宅建設五箇年計画閣議決定（平成13年3月）で定められた「市街地の基礎的な安全性確保のための客観的基準」により抽出された密集住宅市街地です。

【緊急密集住宅市街地の評価指標 「aかつb」または「aかつc」】

- a. 住宅市街地の密集度：80戸/ha以上の住宅が密集する一団の市街地
- b. 倒壊危険性：大規模地震による倒壊危険性の高い住宅が過半
- c. 延焼危険性及び避難・消火等の困難性：
耐火性能が低い住宅が2/3以上かつ4m以上の道路に面しない住宅が過半

ウ 重点密集市街地

国の都市再生プロジェクト第三次決定「密集市街地の緊急整備」（平成13年12月）に位置づけられた「地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地」であり、緊急密集住宅市街地の中で特に延焼危険性が高い市街地が抽出されました。

【防災再開発促進地区、緊急密集住宅市街地、重点密集市街地の変遷】

- 1)平成13年 2月 防災再開発促進地区の指定（10地区 410ha）※密集事業区域の一部
- 2)平成13年 12月 緊急密集住宅市街地の公表（6地区 316ha）
- 3)平成15年 7月 重点密集市街地の公表（6地区 204ha）
- 4)平成16年 4月 防災再開発促進地区の変更（10地区 619ha）

※緊急密集住宅市街地などを追加

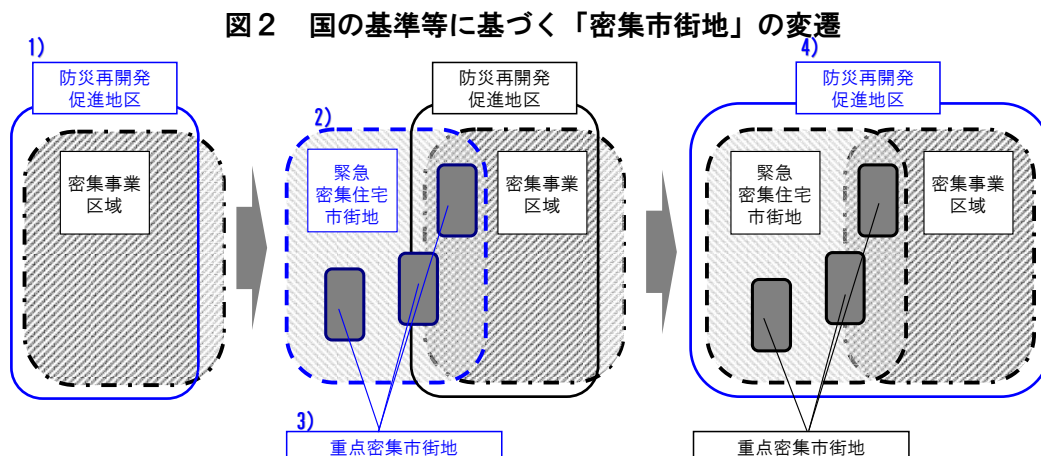


図3 国の基準等に基づく「密集市街地」の指定状況

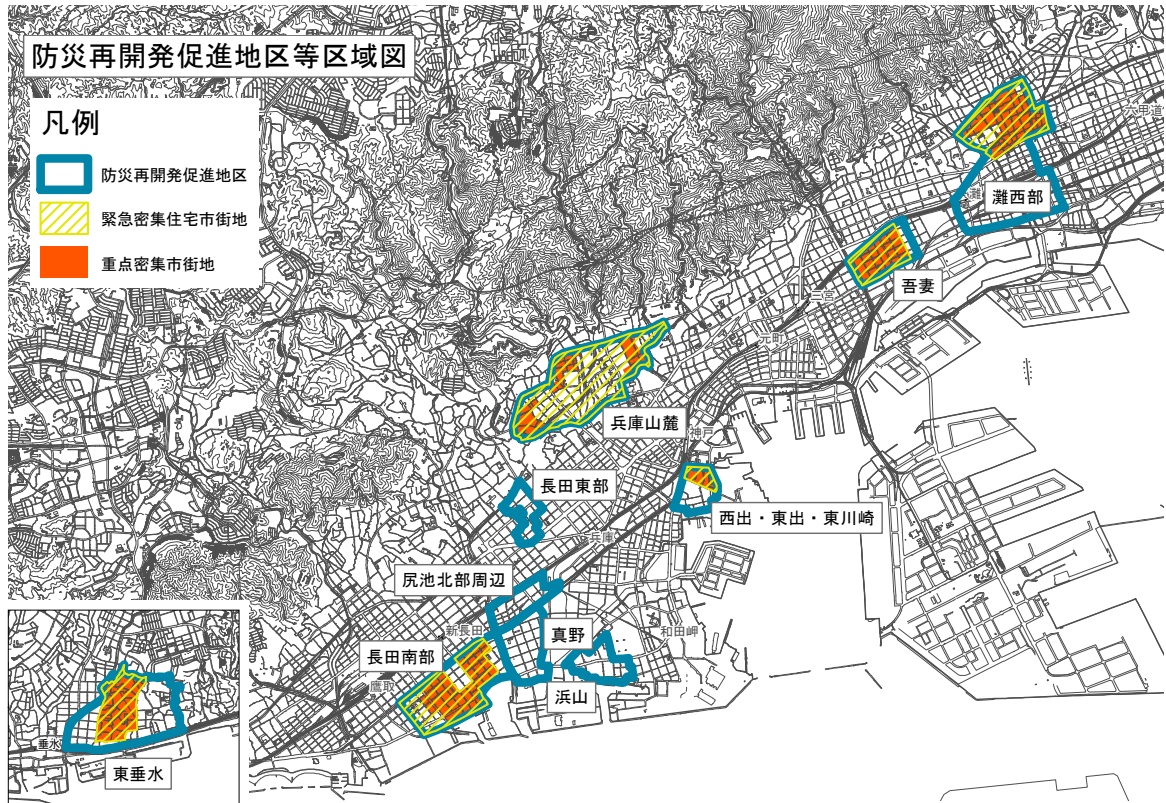


表2 国の基準等に基づく「密集市街地」の地区一覧

防災再開発促進地区		緊急密集住宅市街地		重点密集市街地	
灘西部	159ha	灘西部	63ha	灘西部	51ha
吾妻	34ha	吾妻	30ha	吾妻	30ha
西出・東出・東川崎	23ha	西出・東出・東川崎	7ha	西出・東出・東川崎	7ha
兵庫山麓	117ha	兵庫山麓	117ha	兵庫山麓	32ha
浜山	25ha	—	—	—	—
長田東部	19ha	—	—	—	—
尻池北部周辺	25ha	—	—	—	—
真野	39ha	—	—	—	—
長田南部	81ha	長田南部	64ha	長田南部	49ha
東垂水	97ha	東垂水	35ha	東垂水	35ha
10地区	619ha	6地区	316ha	6地区	204ha

(3) 課題

① 神戸の実状に応じた密集市街地の評価指標と対象地域の検討

防災面の課題の大きさを評価して設定した密集市街地として、「緊急密集住宅市街地」「重点密集市街地」がありますが、これらの評価指標は全国一律であり、神戸の地域特性（地形や基盤整備の状況など）に応じたものか検証が必要です。

【緊急密集住宅市街地の評価指標の課題】

- ◆密集度：住宅の密集度が高い市街地を対象としているが、神戸には、山麓部の斜面地などで「住宅の密集度」は比較的低いものの木造住宅の割合が高く、延焼の危険性が高い市街地がある。
- ◆範囲：住宅が密集する範囲の大きな一団の市街地を対象としているが、神戸では、山麓部などに、町丁目や街区といった小さな範囲で延焼の危険性が高い市街地がある。

そこで、神戸の実状に応じて、延焼危険性を重視した評価指標を新たに定め、まちづくりの優先度を踏まえて、密集市街地としての対象地域を明らかにすることが求められます。

② 密集市街地の整備改善を一步ずつ着実に進めるためのまちづくり手法の検討

密集事業などの取り組みにより、道路の整備にあわせて沿道などの限られた場所での建替が進んでいますが、地区全体に整備改善の効果があらわれるまでには長い期間を要しています。

【整備改善が進まない主な要因】

- ◆計画が地区全体で十分に共有されていないこと
 - ⇒ 建替のルールや避難・消火に必要な道路の配置など、まちの防災性を向上するための計画が、地区内で十分に検討・共有されていない。
- ◆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
 - ⇒ 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、建替の際に後退した敷地が道路空間として確保されず狭い道路の拡幅が進まないなど、計画内容の実現性が低い。
- ◆住宅建替に対する機運が高まりにくいこと
 - ⇒ 狭い道路にしか面していない狭小宅地が多く、市場での評価が低い。さらに、借家の高齢世帯が多いこともあり、住宅建替に対する機運が高まりにくい。

そこで、これらの要因を踏まえた上で、一步ずつ着実に整備改善を進めることができるきめ細やかなまちづくり手法が求められます。

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、課題の大きさに応じた優先度を設定します。

図4 密集市街地の評価指標

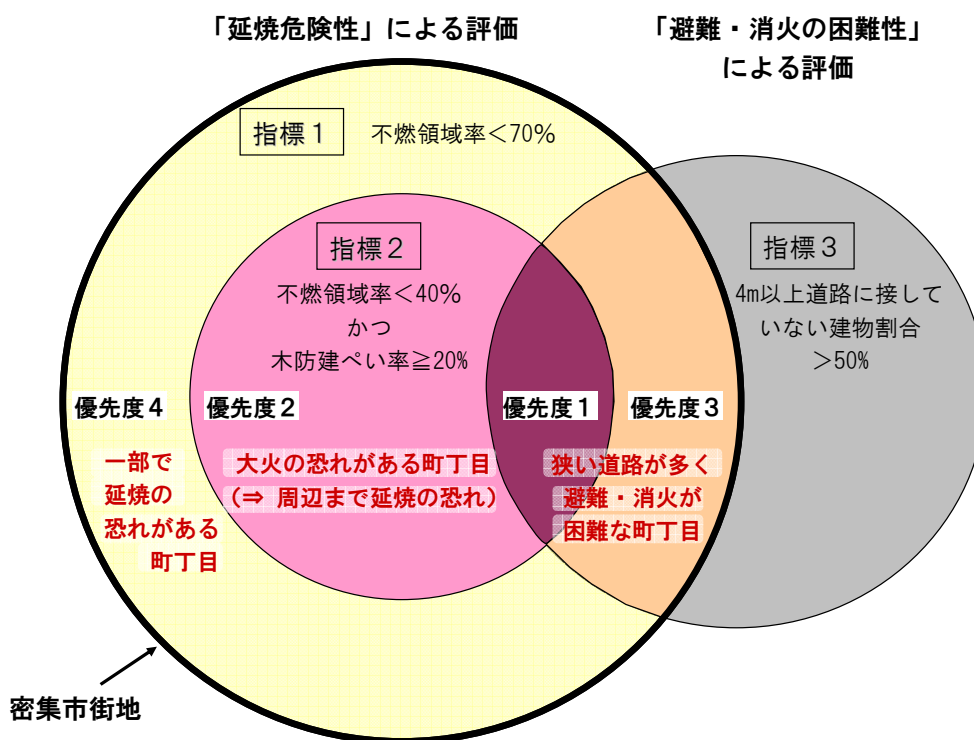
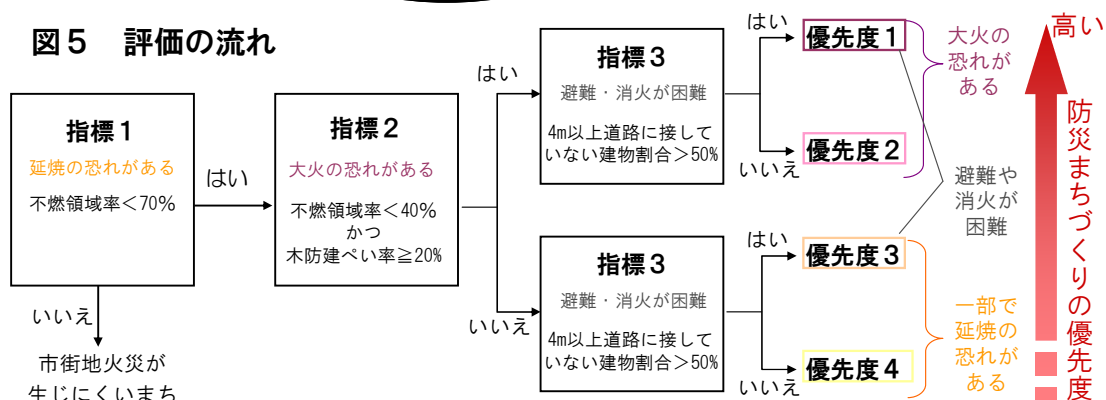


図5 評価の流れ



指標1

不燃領域率^{※1)}が70%未満

※住宅戸数密度が30戸/ha未満の町丁目や、開発許可基準に適合した計画的団地は除く。

指標2

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

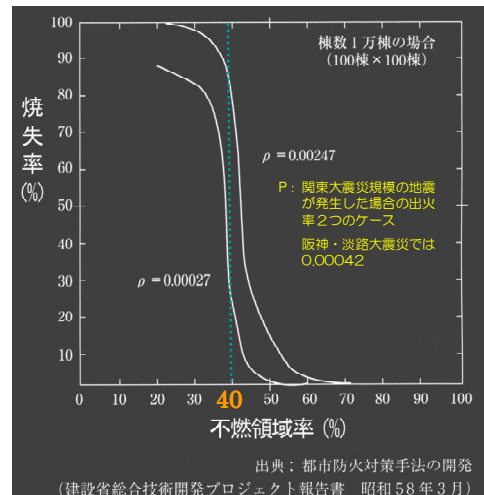
指標3

幅員4m以上の道路に接していない敷地に建つ建物が過半

※幅員4m未満の道路のうち、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

空地率 + (1 - 空地率 / 100) × 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

不燃化率 (%) 総建築面積のうち、耐火建築物等が占める面積の割合

※データ取得に制約がある場合は、以下の簡易式を用いる

$$\text{不燃領域率 (\%)} = 1.189 - 0.604 a - 0.00713 d$$

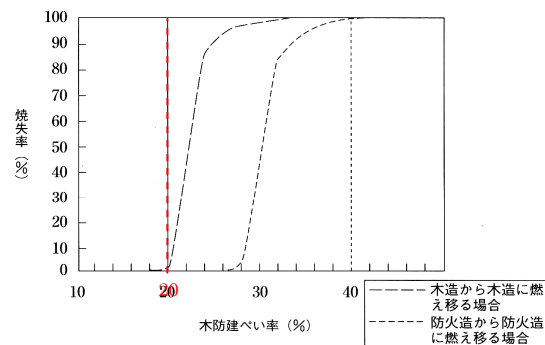
a: 木造建物棟数比 (棟/棟) d: 木造建物棟数密度 (棟/ha)

※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

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



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（優先度1～4）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（優先度1及び2）」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可能性が高いことから、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、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（優先度1）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（優先度1及び2）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、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優先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優先度は、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。

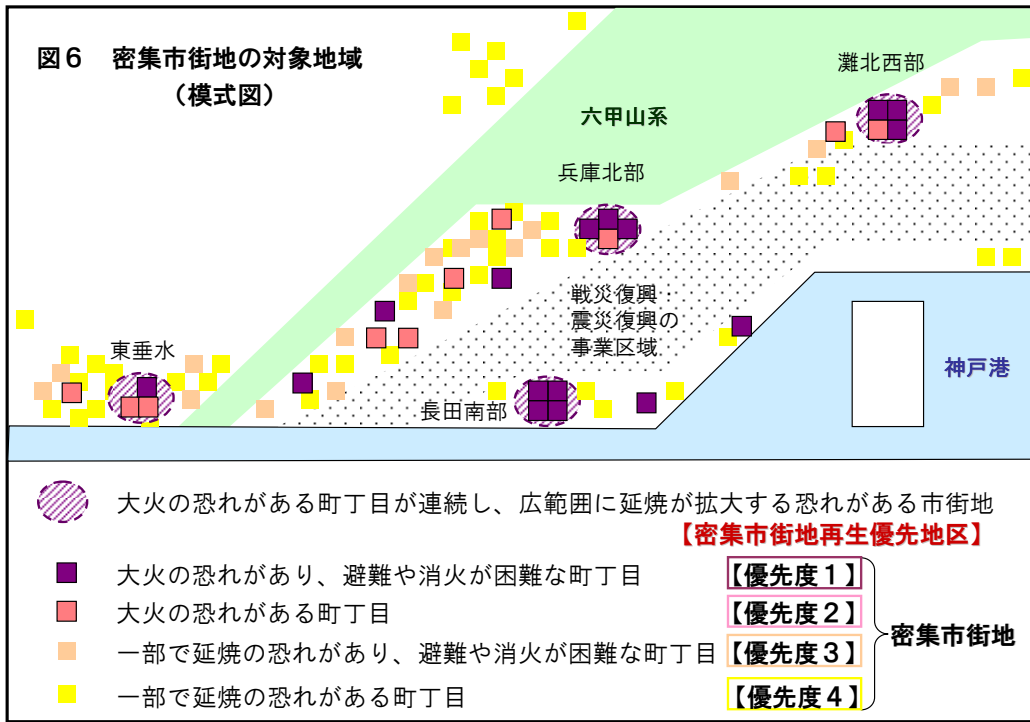
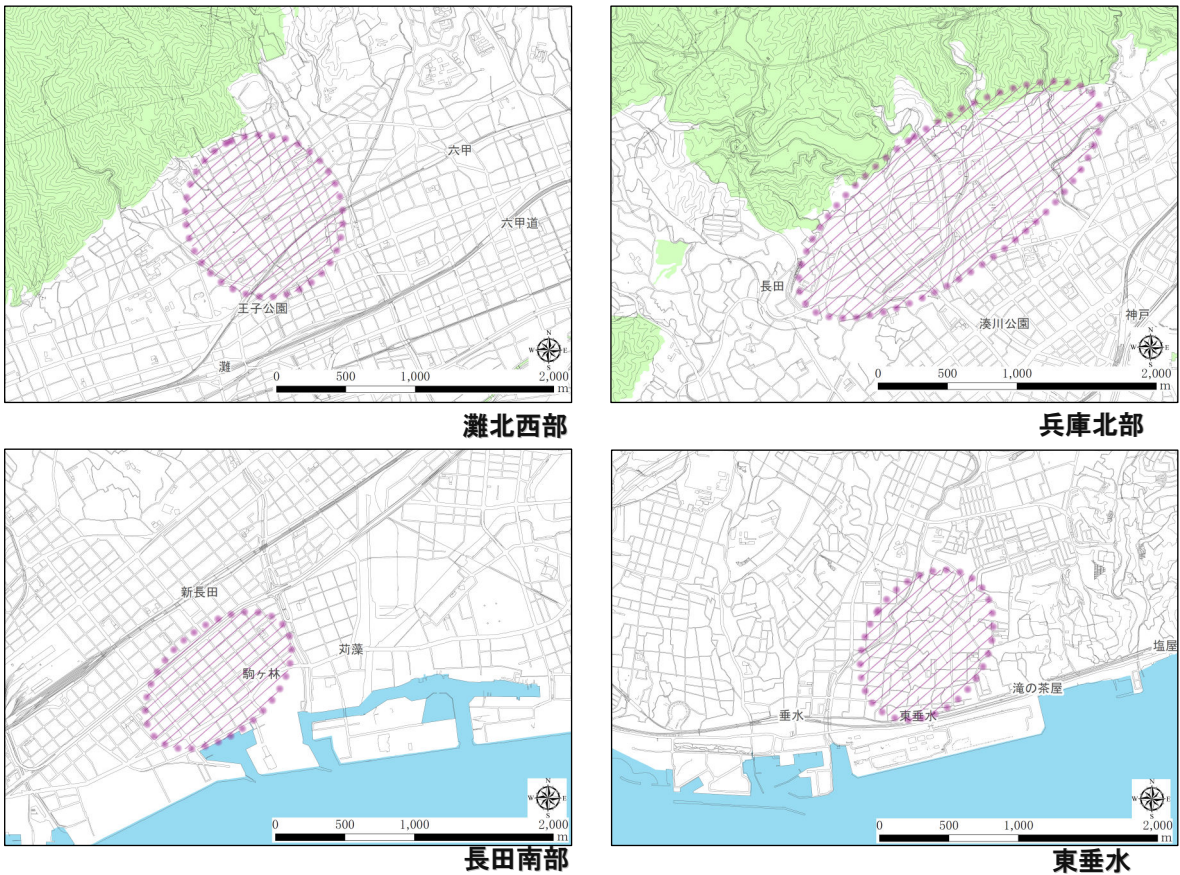


図7 密集市街地再生優先地区の候補地

※具体的な対象地域は防災まちづくりの検討にあわせて定めます。



(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(優先度1及び2)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(優先度3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。

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(優先度1及び3)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(優先度4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。

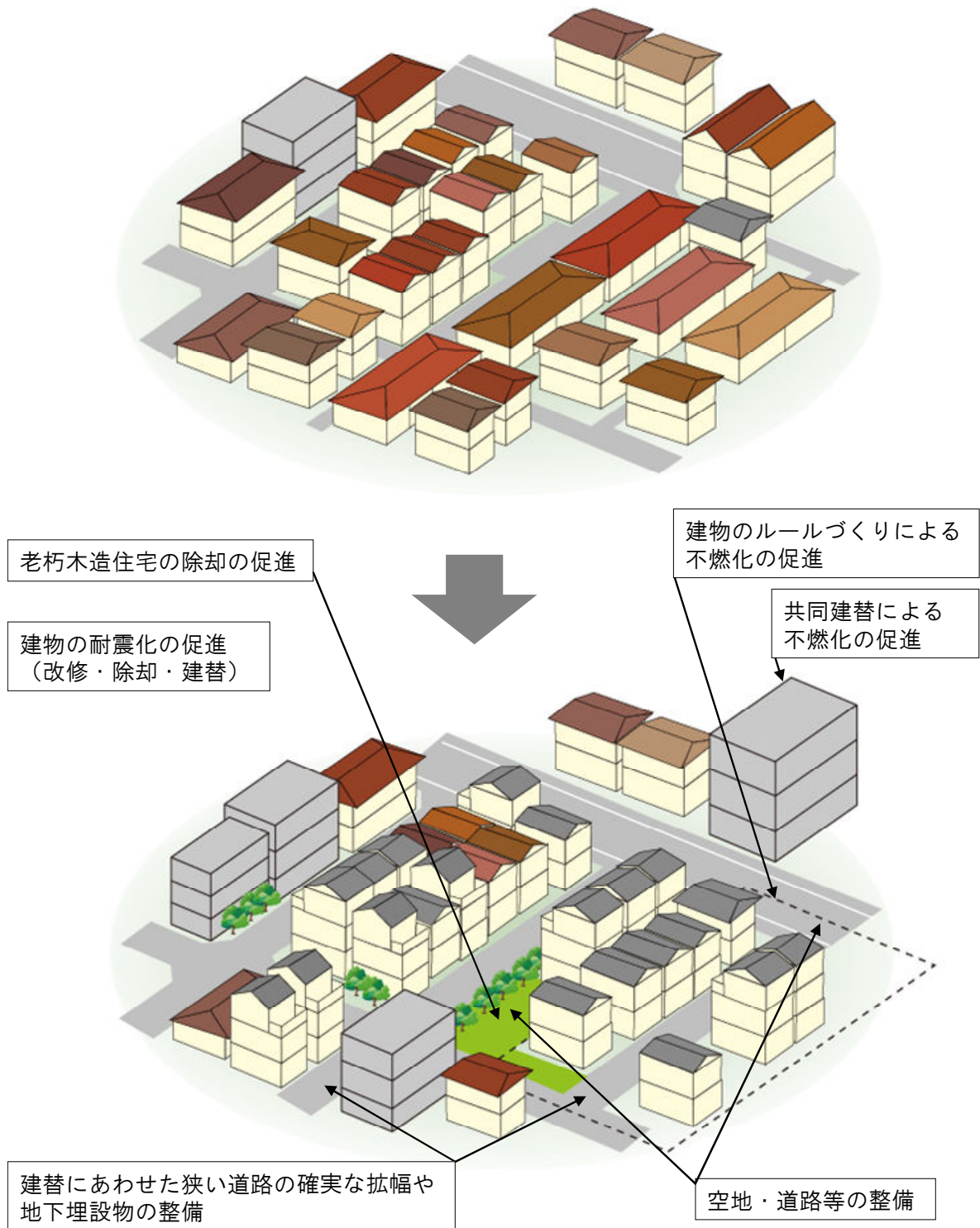
そこで、建物の耐震化の促進や、狭い道路の確実な拡幅整備などにより、「建物が倒壊せず、避難が可能なまち」をめざします。

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。

図8 密集市街地の整備目標（イメージ）



(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、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。
- ◆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、拡幅整備を進めます。
- ◆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、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、狭い道路の拡幅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、街区内に狭い道路が多く古い木造住宅が密集している地区では、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などを支援します。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。

第4章 防災面の向上のための施策の方針

(1) 基本的な考え方

「燃え広がりにくいまちづくり」や「建物が倒壊せず、避難が可能なまちづくり」をめざして、防災面の課題の大きさに応じて多様な施策を組み合わせることにより、相乗効果による密集市街地の再生をはかります。

まず、大火の恐れがある町丁目が連続し、広範囲に延焼が拡大する恐れがある「**密集市街地再生優先地区**」において、防災面の向上のための総合的な施策を優先的に実施するとともに、密集市街地再生優先地区以外の密集市街地においても、地域の防災まちづくりの進捗をふまえ、優先度に応じた施策を実施します。

① 燃え広がりにくいまちづくりの推進

延焼の恐れがある市街地（優先度1～4）において、老朽木造建物の除却や空き地の有効活用に対する支援を実施します。また、沿道建物の防火性能の向上とあわせて前面道路幅員条件などの緩和による建替の誘導を検討します。

また、大火の恐れがある市街地（優先度1・2）ではさらに、建物の防火性能に関するルールづくりとあわせて建替や改修に対する支援を実施し、不燃化を促進します。

特に、密集市街地再生優先地区では、街区を形成する道路の沿道建物の不燃化などにより、延焼遮断機能の強化をめざし、広範囲に延焼する危険性を戦略的に分断していきます。






② 建物が倒壊せず、避難が可能なまちづくりの推進

道路が狭く避難や消火が困難な市街地（優先度1・3）では、身近な生活道路（幅員4m未満）単位の合意による道路中心線の確定など整備のルールづくりを進めるとともに、建替時に敷地後退部分を舗装するルールづくりをあわせて、道路の拡幅整備に対する支援を実施します。

また、密集市街地再生優先地区で、街区を形成する道路が未整備の地区では、主要な生活道路（幅員6m以上）のあり方を考えるまちづくりを支援します。

そして、建物の倒壊を防ぎ避難の安全性を高めるため、延焼の恐れがある市街地（優先度1～4）において、積極的に耐震診断や耐震改修を働きかけるとともに、大火の恐れがある市街地（優先度1・2）では、耐震改修とあわせて防火性能の向上に対する支援を実施します。

表3 防災面の課題の大きさに応じた施策の組み合わせ

	大火の恐れがある町丁目が連続し、広範囲に延焼が拡大する恐れがある市街地 【密集市街地再生優先地区】 	大火の恐れがある市街地 避難や消火の困難性が高い 【優先度1】 	一部で延焼の恐れがある市街地 一部で避難や消火が困難 【優先度2】 	一部で延焼の恐れがある市街地 避難や消火の困難性が高い 【優先度3】 	一部で延焼の恐れがある市街地 一部で避難や消火が困難 【優先度4】 
燃え広がりにくいまちづくり ↑ 相乗効果による密集市街地再生 ↓ 建物が倒壊せず、避難が可能なまちづくり	老朽木造建物の除却促進、空地の有効活用				
	沿道建物の防火規定とあわせて前面道路幅員条件の緩和				
	建物の不燃化の促進				
	身近な生活道路の確実な幅員整備				
	主要な生活道路のあり方を考えるまちづくり（未整備の場合） 建物の耐震化の促進				

密集市街地再生優先地区での取り組みを優先

(2) 燃え広がりにくいまちづくりのための施策の方針

① 老朽木造建物の除却促進、空地の有効活用

管理が行き届いていない老朽木造建物は、火災時に延焼を拡大する要因となります。また、地震時に倒壊して道路をふさぎ、避難や消火に悪影響を及ぼす恐れもあります。そして、衛生、防犯、地域魅力の点などでも課題となります。

密集市街地の当面の安全性を確保するためには、まず、このような老朽木造建物を除却していくことが重要です。

ア 除却後に建替を行う場合の支援

「まちの耐震性向上事業」により、住宅が密集している地区における耐震性の低い住宅の解体撤去工事費の一部を補助します。

【まちの耐震性向上事業（平成22年度現在）】

- ◆対象区域：防災再開発促進地区内
- ◆対象建物：昭和56年5月31日以前に着工された木造住宅で、耐震診断の結果、「倒壊する可能性が高い」と判定されたもの
- ◆補助金：解体撤去工事費の1/4または30万円以下

今後、密集市街地再生優先地区や、防災まちづくりに取り組む密集市街地（優先度1～4）において、耐火建築物または準耐火建築物に建て替える場合には、建替工事費に対する支援を拡充する新たな制度を検討します。

イ 除却後の空き地を地域が有効活用する場合の支援

老朽建築物が立地する敷地について、地域のコミュニティ活動の場となるオープンスペースとして老朽建築物除却等を行い、まちづくり協議会など地元活動組織と連携して、まちなかの防災空地として活用していきます。

今後、密集市街地再生優先地区や、防災まちづくりに取り組む密集市街地（優先度1～4）において、除却費に対する支援の拡充や、除却後の土地の固定資産税の負担軽減などを検討するとともに、所有者が管理できないまま放置されており、衛生上も課題のある廃屋は、土地を含めて「市への寄付」を受け、除却して空き地を地域に開放する制度を検討します。

② 沿道建物の防火規定とあわせた前面道路幅員条件の緩和

幅員4m未満道路の沿道で新たに建物を建てるためには、建築基準法にもとづき、原則として道路の中心線から2m以上後退して建てる必要がありますが、このような狭い路地は、下町の伝統的な市街地の居住形態としてコミュニティを育んできたという一面もあり、路地のよさを継承しつつ、改善する視点も大切です。

そこで、密集市街地再生優先地区や、防災まちづくりに取り組む密集市街地（優先度1～4）において、概ね100m間隔で街区が形成されている市街地など、一定の道路が整備されている市街地では、地域の合意にもとづいて、道路沿道建物の防火性能を確保した上で、狭い路地のままでも建替ができるように建築基準法の規定を弾力的に運用し、建替の促進とまちの不燃化をはかります。

【前面道路幅員条件緩和の流れ】

- ◆まず、地域において、「地区の骨格として4mに拡幅する道路」や「狭い路地のまま活用する道路」など、地区内の道路ネットワークのあり方を話し合います。
- ◆そして、地域の合意にもとづいて、地区の骨格となる道路の配置や、狭い路地のまま活用する道路沿道の建物に対する防火規定を地区計画または近隣住環境計画に位置づけた上で、前面道路幅員について、建築基準法の緩和規定を弾力的に運用します。
- ◆なお、これによって厳しくなる基準容積率や道路斜線は、「街並み誘導型地区計画」の活用により、壁面線の後退や建物の絶対高さ規定など一定の制限のもとで、緩和することもできます。

③ 建物の不燃化の促進

密集市街地の延焼危険性をおさえるためには、防火性能が低い古い木造建物を除却し、周辺の住環境との調和にも配慮しながら、耐火建築物や準耐火建築物といった燃えにくい建物への建替を促進することが重要です。

しかし、密集市街地の大部分で指定されている「準防火地域」では、2階建て以下で延床面積が500㎡以下の建物には耐火・準耐火建築物の制限はかからず、また、耐火・準耐火建築物とするには建設コストがかかることから、建物の不燃化が進みにくいのが現状です。

そこで、密集市街地再生優先地区や、防災まちづくりに取り組む大火の恐れがある密集市街地（優先度1・2）において、不燃化のルールづくりとあわせた建替に対する支援や、耐震改修などとあわせた防火改修に対する支援を行うことにより、建物の不燃化の促進をはかります。

ア 地区単位での不燃化のルールづくりと建替支援

地区単位で防災まちづくりに取り組み、地区計画や近隣住環境計画などで、建替時に耐火建築物または準耐火建築物にすることをルールとして定めた地区では、木造から準耐火建築物への建替に対する助成制度を検討します。

イ 共同建替に対する支援

関係権利者等の合意により、複数の土地・建物を再編して共同建替を行うことは、地区の延焼危険性をおさえる上でも効果的な手法です。

駅周辺などの生活利便性が高い場所や、新たに整備する幹線道路の沿道などで、地域が主体的に取り組む共同建替に対して、立地条件に応じた重点的な支援を検討します。





また、小規模な共同化に対しても、老朽建物の除却費への補助などの支援制度を検討します。

ウ 新たな防火規定の検討

密集市街地再生優先地区などの緊急性の高い市街地において、早期・確実に建物の不燃化を促進するためには、新たに面的な防火規定を導入し、建替にあわせて耐火建築物または準耐火建築物としていくことが効果的です。

規制に伴う建設費の負担増により建替が抑制されることのないよう配慮しながら、新たな防火規定と支援制度の組み合わせを検討します。

表4 建物の防火性能

耐火建築物	準耐火建築物
<p>主要構造部が耐火構造の建築物など。火災が終了するまでの間、建物が倒壊せず、延焼を防止する、鉄筋コンクリート造などの建物。</p> 	<p>主要構造部が準耐火構造や鉄骨造等の不燃構造の建築物など。火災による延焼を抑制する、燃えにくい構造の建物。</p> 
防火木造	木造建物
<p>外壁・軒裏が防火構造の木造建築物。周囲で発生する火災による延焼を抑制するため、外壁や軒裏が鉄網モルタル塗などの建物。</p> 	<p>外壁・軒裏が防火構造でない木造建物。周囲で発生する火災により延焼しやすく、大きな炎を上げ、火災を広げやすい。</p> 

(3) 建物が倒壊せず、避難が可能なまちづくりのための施策の方針

① 身近な生活道路の確実な拡幅整備

密集市街地では、敷地が狭いことなどから、建替の際に後退した部分に再び門・塀などが設けられることも多く、幅員4m未満の狭い道路の拡幅が進んでいません。このような狭い道路は、地域のコミュニティを育んできたという面もありますが、地震時には道路が閉塞しやすく、避難や消火を困難にする要因にもなります。

幅員が4m以上になると、地震時に片側の建物が倒壊しても避難路として機能することが多いと言われています。また、建替がしやすくなり、沿道建物の不燃化・耐震化を促進する効果もあります。

そこで、密集市街地再生優先地区や、防災まちづくりに取り組む避難・消火が困難な密集市街地（優先度1・3）において、街区の骨格となる道路などを中心に、幅員4m未満の身近な生活道路を確実に拡幅整備していくことにより、避難・消火の困難性の改善をはかります。

ア 身近な生活道路単位の合意による拡幅整備の推進

「細街路整備事業」により、道路中心線の確定に向けた沿道地権者等の合意形成を支援するとともに、中心線が確定した路線において、整備や維持管理に関するルールをつくることにより、道路の舗装や側溝の整備、地下埋設物の整備などを行います。

整備後は、建替にあわせて敷地後退部分を舗装し、確実に道路空間を確保していきます。

当面は、長田南部などの密集事業区域で取り組みを進めますが、今後、対象区域の拡大を検討します。

【細街路整備事業の流れ】

◆道路中心線（道路区域）の確定

- ・ 専門家派遣制度を活用して、沿道地権者等で話し合いを行い、道路の中心線を確定します。

◆道路整備計画の策定と市への申請

- ・ 専門家派遣制度を活用して道路の整備計画を策定し、整備や維持管理等に関するルールとあわせて市に申請を行います。

◆現在の道路などの整備

- ・ 現在の道路や敷地後退部分の舗装、側溝の整備、地下埋設物の整備などを行うとともに、門や塀などの支障物件等の撤去・移設に対する支援を行います。

◆建替時の敷地後退部分の確実な舗装

- ・ 建替時に、建築確認申請の機会とあわせて、敷地後退部分を確実に舗装します。
- ・ 関係権利者の合意に基づいて公道化も検討します。

イ 地区単位の合意による多様な整備手法の活用

密集市街地の中には、地籍が明確でない道路や、行き止まりの道路、沿道敷地が小さく拡幅すると建替が困難になる道路、早期に公道化をめざす道路など、細街路整備事業だけでは拡幅整備が進みにくい道路もあります。

このような道路がある市街地において、防災まちづくりの中で避難路として必要な道路のあり方などを検討し、地域で合意された地区では、区画整理手法などの多様な整備手法を活用して重点的な整備をはかります。

【区画整理手法の活用例】

◆土地の配置換えにより道路空間などを確保する場合

- ・避難路として整備したい身近な生活道路上に私有地がある場合などには、市が確保した用地を活用し、区画整理手法を活用して土地の配置換えを行うことにより、道路空間として確保することができます。
- ・あわせて、用地の集約により公園などの公共的な空間を生み出すことや、敷地形状の変更や共同化のための集約換地により建築活動がしやすいようにすることも可能です。

◆公道化をめざす場合

- ・建替時に敷地後退部分の用地を提供いただき、公道としての整備をはかる場合には、道路となる区域や敷地境界線をあらかじめ確定する方法として、区画整理手法の活用が効果的です。

ウ 建物単位で建替時に敷地後退部分を確実に舗装するしくみの検討

身近な生活道路の拡幅整備は、路線単位の合意により道路中心線を確定した上で進めることが基本ですが、一方で、合意形成に長期の時間を要することは課題です。

また、建物ごとに敷地後退部分を舗装する取り組みとして「狭あい道路環境整備事業」を実施していますが、公道に面する敷地で、敷地境界線を確定し、敷地後退部分を市に寄付いただく場合を対象としており、活用するケースは限定されます。

そこで、今後、建物ごとに建替時に敷地後退部分を舗装し、確実に道路空間を確保するしくみを、検討していきます。



〔建物ごとに敷地後退部分を舗装した事例〕

② 主要な生活道路のあり方を考えるまちづくり

幅員6m以上の主要な生活道路は、沿道の建物の不燃化などとあわせて、震災時における地区内の延焼遮断帯や、避難や救急活動のルートとして、地区の安全性を確保する基本となる公共施設です。また、地区にふさわしい土地利用の誘導や、歩行者の安全性や住環境の改善にも効果があります。

そこで、密集市街地再生優先地区のうち、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において、幅員6m以上の道路の機能に関する情報提供や、専門家の派遣などにより、まちづくり協議会の活動などを支援し、主要な生活道路のあり方を検討します。

また、主要な生活道路の整備とあわせて、地域の合意により、沿道における建替や敷地の整序などを一体的に進める地区では、区画整理手法など多様な整備手法の活用を検討します。

③ 建物の耐震化の促進

阪神・淡路大震災では、地震によって直接的に亡くなられた方のうち、住宅・建築物の倒壊などによって亡くなられた方が約8割を占めることが明らかになっており、市民の生命・身体・財産をまもるために、建物を耐震化することが重要です。

また、地震により建物が倒壊すると、道路をふさぎ、沿道住民の避難や消火を妨げる恐れもあります。

そこで、「神戸市すまいの耐震化促進事業」により、「自分のすまいを知る」「すまいを丈夫にする」「すまい方を工夫する」ための取り組みを推進し、建物の耐震化を促進します。

【神戸市すまいの耐震化促進事業（平成23年度予定）】

◆すまいの耐震診断員派遣事業

- ・昭和56年5月31日以前に着工された住宅を対象に、神戸市から耐震診断員（建築士）を派遣し、住宅の耐震性を診断します。
- ・後日、耐震診断員が診断結果をご自宅へ持参し、説明と改修へのアドバイスをします。

◆すまいの耐震改修事業

- ・耐震診断で「倒壊する可能性がある、又は高い」と判定された住宅について、耐震改修工事をする場合に補助を行います。
- ・設計・工事費用あわせて最大137万円※の補助を受けることができます。
（※県・市・復興基金の補助合計額、木造戸建住宅の場合。）

◆家具の固定促進事業

- ・高齢者・障害者・小学生以下の子どもがいる世帯を対象に、家具固定費用の1/2（上限1万円）を補助します。
- ・まちづくり協議会・マンション管理組合などの地域団体が地域の防災活動の一環として家具固定を実施する場合に、上記対象世帯に対して2家具まで無料で家具固定の専門家の派遣を行います。

今後、密集市街地再生優先地区や、防災まちづくりに取り組む大火の恐れがある密集市街地（優先度1・2）において、耐震改修とあわせた防火構造改修工事に対して、補助金を割り増しする制度などを検討します。

(4) 地域特性に応じた施策の組み合わせの方向性

密集市街地の中には、延焼危険性や避難・消火の困難性などの課題の大きさ、地形や基盤整備の状況、生活の利便性、建替の進捗状況、歴史や魅力資源などが異なる、多様な地域があります。今後、それぞれの地域ごとの防災まちづくりの中で、このような地域の特性をふまえながら、具体的な取り組みの内容を検討していきます。

ここでは、地域特性が異なる2つの地域を事例として、施策の組み合わせの方向性を示します。

① 街区外周の道路が整備されている地域

ア 地域の現状

街区の外周道路は整備されているものの、街区には幅員4m未満の道路が多く、古い木造住宅が密集しています。

駅や商店街が近くにあり、利便性が高いため、幅員4m以上の道路沿道などでは、マンションや戸建住宅の建替需要があります。

図9 街区外周の道路が整備されている地域の例



イ 施策の組み合わせの方向性

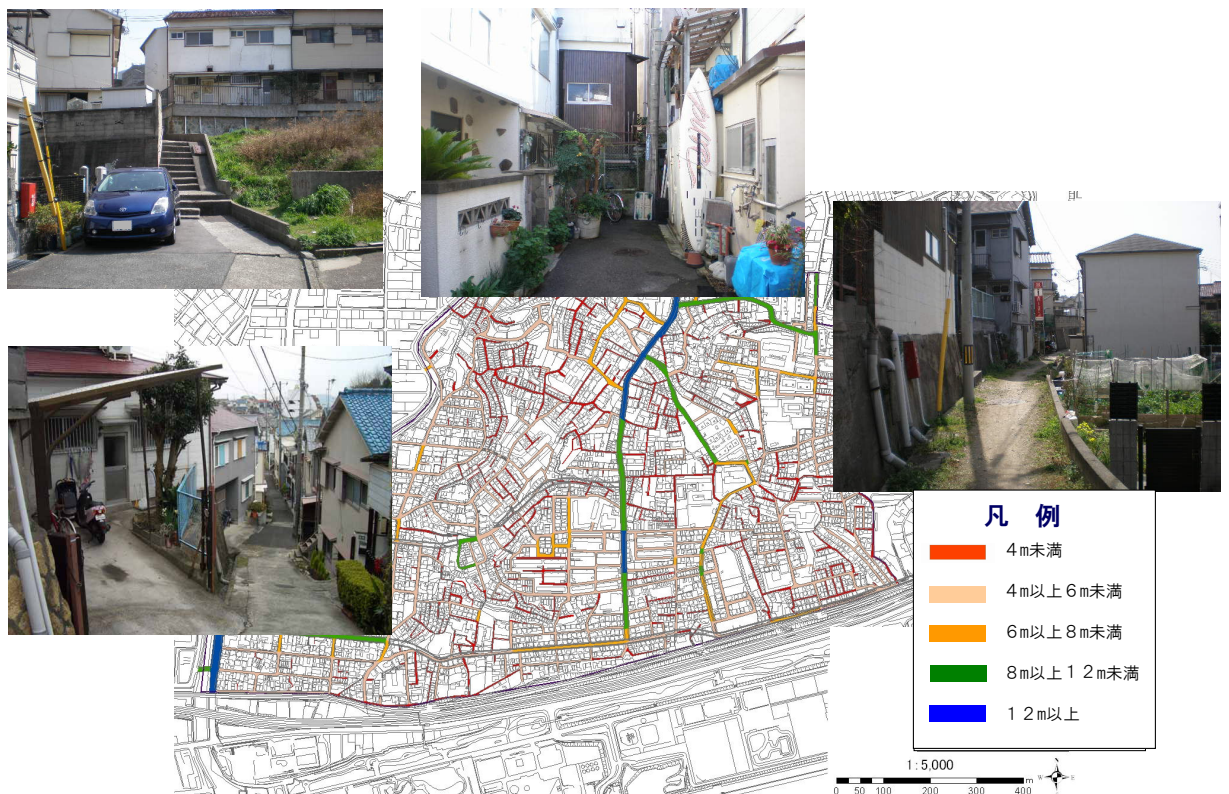
このような地域では、身近な生活道路の着実な拡幅・整備を進めることにより、沿道建物の建替・改修による耐震化・不燃化を促進するとともに、必要に応じて、下町のコミュニティを育ててきた「路地」のよさを継承しつつ、改善するルールづくりを行います。

② 斜面地などで道路や公園が著しく不足している地域

ア 地域の現状

山麓の斜面地などで道路や公園が著しく不足しており、擁壁などで道路の拡幅整備も困難なことから、建替が進まず、空き家化が進行しつつあります。

図10 斜面地などで道路や公園が著しく不足している地域の例



イ 施策の組み合わせの方向性

このような地域では、主要な生活道路のあり方を検討するまちづくり協議会などを支援します。

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。

第5章 暮らしやすさや地域魅力の向上のための施策の方針

(1) 誰もが安全・安心で快適に住み続けられるまちづくりのための施策の方針

密集市街地は一般に、近くに駅や店舗があるなど、歩いて暮らせる利便性があり、熟成されたコミュニティのある暮らしやすいまちとして形成されてきました。

一方で、敷地条件などから建替が難しく、地域への転入が進まない地域では、高齢化の進行に伴って地域のコミュニティが弱くなり、まちの活力が低下する恐れがあります。また、斜面地で階段が多い地域では、高齢者の移動が困難になり、住み続けることができなくなる恐れもあります。

そこで、誰もが安全・安心で快適に住み続けられるまちにするため、多様な世代が居住しやすい環境づくりや、暮らしを支える基盤づくり、豊かなコミュニティの育成などに取り組む地域の活動を支援します。

① 多様な世代が居住しやすい環境づくりの取り組み

- ・高齢者が住み慣れたまちに住み続けられるすまいづくり（住宅のバリアフリー化、地域内での高齢者向け賃貸住宅の整備、住み替えがしやすいしくみづくり など）
- ・子育て世帯が暮らしやすいすまいづくり（隣地買い増しによる敷地拡大、共同建替、空き家の活用 など）

② 暮らしを支える基盤づくりの取り組み

- ・身近な生活道路の拡幅整備による暮らしやすく建替がしやすい環境づくり
- ・歩きやすい歩道・階段の整備
- ・公益的施設の機能転換や良質な空き家の活用による子育てや福祉サービスの提供

③ 豊かなコミュニティの育成の取り組み

- ・空き地や空き家を活用した地域交流の場づくり（子育てや趣味のグループなど）
- ・被害を最小限に抑えるための地域住民や企業などのコミュニティづくり
- ・下町のコミュニティを育んできた「路地」の活用
- ・新しい住民や借家世帯のコミュニティへの参加を促すしかけづくり（祭りなど）



子育て世帯が暮らしやすいすまいづくり



地域交流の場として空き地を活用

(2) 住みたいまちとして選ばれる魅力あるまちづくりのための施策の方針

密集市街地において、空き家や空き地への新たな世代の居住を促し、活力のあるまちとして再生するためには、防災面の向上や、誰もが安全・安心で快適に住み続けられるまちづくりを基本としながら、それぞれの地域が持つ特色や資源をいかした「魅力的なまちのイメージ」を、協働と参画でつくりあげていくことが重要です。

そこで、山麓部などにおける「水と緑を取り込む」まちづくりや、身近に商店街や小売市場があるまちにおけるにぎわいづくり、地域の特色を活かしたまちなみづくりなどに取り組む地域の活動を支援します。

① 「水と緑を取り込む」まちづくりの取り組み

- ・ 緑とうるおいのある路地づくり
- ・ 地域の管理による空き地の緑化・飾花の推進
- ・ 新たな緑の創出（大規模敷地でのまとまった緑地の確保、まちなかでの壁面緑化・屋上緑化の推進 など）

② 地域の資源を活かしたにぎわいづくりの取り組み

- ・ 老朽店舗の改善（共同建替、協調建替 など）
- ・ 空き店舗の活用（若手店主への出店支援、地域コミュニティの場として活用 など）
- ・ 風土・風習や生活文化、気風・気質、おもてなしの気持ちなどが感じられるような、地域の活動やイベントの保全・育成

③ 地域の特色を活かしたまちなみづくりの取り組み

- ・ 地区計画や近隣住環境計画、景観形成市民協定などによる、景観形成のルールづくり
- ・ 歴史的建築物や地域文化を伝える古民家など地域の歴史・文化資源の保存・活用



緑とうるおいのある路地づくりの取り組み



にぎわいづくりの取り組み

第6章 協働と参画による密集市街地再生の推進

(1) 地域の特性に応じた密集市街地再生の進め方

① 密集市街地再生優先地区

大火の恐れがある町丁目が連続し、広範囲に延焼が拡大する恐れがある「密集市街地再生優先地区」において、優先的に防災まちづくりの取り組みを進めていきます。

まず、地域のまちづくりの中で、まちの課題や魅力を共有していただくため、市では、密集市街地の課題や方向性、具体化の方策、事例などをわかりやすく情報提供します。あわせて、地権者等が個別に行うことができる建物の耐震診断・耐震改修・除却・建替や、道路沿道の地権者等が合意すれば行うことができる道路の拡幅整備など、すぐにできる取り組みを支援します。

そして、密集市街地の再生に向けた「わがまち空間構想」が策定されるなど、地区単位で「めざすまちの姿」が共有され、まちづくりのルールが定められた地区では、建物の不燃化の支援や、防火規定とあわせた前面道路幅員条件の緩和、多様な道路整備手法の活用、地域による空き地の有効活用、まちなみの保全・育成による地域魅力の向上など、総合的な支援を行います。

② 密集市街地再生優先地区以外の密集市街地

密集市街地の課題などを広くお知らせし、地域における防災まちづくりの動きにあわせて密集市街地の位置や優先度を情報提供するなど、地域の自発的な取り組みを支援します。

そして、防災まちづくりの機運が高まった地区に対して専門家派遣などの支援を行うとともに、まちの課題・魅力や「めざすまちの姿」が共有され、まちづくりのルールが定められた地区では、優先度に応じた施策を実施していきます。

なお、延焼危険性は低くても狭い道路が多い地区は、密集市街地再生方針の対象地域ではありませんが、協働と参画による身近な生活道路の拡幅整備などを支援します。

(2) まちづくり・すまいづくりの総合的な推進体制

① 密集市街地のまちづくりの支援体制

都市計画総局が中心となって、地域の窓口である区役所や、事業を所管する関係部局と連携し、まちづくりの各段階に応じた支援を行います。

「神戸市都市整備公社こうべまちづくりセンター」の活用などにより、多様なまちづくりの担い手の発掘・育成をはかります。

また、地域コミュニティと行政をつなぐ専門家として、まちづくりの初動期にはアドバイザーを、目標やルールづくり、事業の具体化などの段階にはコンサルタントを地域に派遣し、専門的・技術的な支援を行います。

さらに、土地や建物を再編する手法（共同建替や区画整理手法など）の活用を検討する地域では、これらの手法の知識と経験を有する各種機関とも連携して、まちづくりを支援していきます。

② すまいの建替・改修や土地活用の相談体制

密集市街地では、狭い敷地や接道のない敷地などが多く建替が困難なことや、狭い道路や段差が多く工事がしにくいこと、権利関係が複雑なこと、金融機関から融資を受けにくいこと、除却しても跡地が活用できないことなど、除却や建替が進まない要因が数多くあります。

そこで、密集市街地が抱えるこれらの課題に対応するため、建築や土木、法律、資産運用、不動産取引、金融など、多様な分野の専門家と連携し、すまいの建替・改修や土地活用による不燃化・耐震化を促進します。

また、すまいに関する相談を行っている「神戸市すまいの安心支援センター（すまいるネット）」などの機能を活用しながら、これらの専門家が参画した相談窓口の設置を検討します。

（３）検証・評価と反映

対象とする密集市街地の延焼危険性や避難・消火の困難性を、５年ごとに評価・検証し、優先度が低くなった場合には、対象とする施策に反映します。これにより、老朽木造建物の除却・建替や、身近な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。

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身近な生活道路や、地区計画などに位置づけられた道路の整備は、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。

また、密集市街地再生方針で検討することとしている各施策については、実現可能なものから随時、具体化して支援を実施します。優先度の再評価による地区の見直しとあわせて、施策の効果を検証し、必要に応じて制度に反映します。

（４）早期・確実に再生するための新たなしくみづくり

密集市街地の再生を一步ずつ着実に進めていくためには、地区単位の合意による地区計画の策定や、身近な生活道路単位の合意による道路中心線の確定や維持・管理に関する協定など、確実に整備改善を実現するためのルールづくりが重要です。

しかし一方で、地域のまちづくりによるルールづくりには、合意形成に長期の時間を要するという課題があります。

そこで、「密集市街地再生優先地区」など緊急性の高い密集市街地において、建物の不燃化・耐震化や身近な生活道路の拡幅整備の早期・確実な実施に、行政として積極的に取り組むため、密集市街地再生の条例制定を検討します。

参考資料

用語集

【延焼危険性】 えんしょうきけんせい

木造建物が密集し、耐火建物や道路・公園などの公共施設が少ないことなどにより、市街地において発生した火災が、周辺の建物へ燃え広がる危険性。

【延焼遮断機能】 えんしょうしゃだんきのう

道路、緑地帯、広場、線路、河川などと、それらの沿線に立つ耐火建築物による帯状の不燃空間（延焼遮断帯）、建物の不燃化が進んだ街区などにより確保される、地震などにより発生した火災を有効に遮る機能。

【近隣住環境計画】 きんりんじゅうかんきょうけいかく

向こう三軒両隣など市民にとって身近な範囲から、地域住民の合意と発意を基本に、建築基準法の規制や緩和の柔軟な運用や住環境整備事業などによる支援を総合的に実施することにより、地域の特性や課題に応じたきめ細やかなすまい・まちづくりを行う制度。

【細街路整備(事業)】 さいがいろせいび じぎょう

身近な生活道路単位の合意により道路中心線（道路区域）を確定し、道路整備や地下埋設物の整備などを行うことで、将来幅員4mの道路空間の確保と健全な沿道建物の更新を誘導し、住環境の向上をはかることを目的とした事業。

【市街地再開発事業】 しがいちさいかいはつじぎょう

都市再開発法に基づき、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために、公共施設の整備、建築物及び建築敷地の整備などを行う事業。

【住宅市街地総合整備事業】 じゅうたくしがいちそうごうせいびじぎょう

既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善、街なか居住などの推進をはかるため、住宅等の整備、公共施設の整備等を総合的に行う事業。

【集約換地】 しゅうやくかんち

土地区画整理事業の換地手法を用いて、建物移転にあわせて共同建替などをはかる場合に、土地所有者等の土地を、換地先として一箇所に集約すること。

【主要な生活道路】 しゅようせいかつどうろ

延焼の抑止や避難・救急活動、土地の有効利用、住環境の向上の基盤となる幅員6m以上の道路。

【焼失率】 しょうしつりつ

市街地の面積に対して市街地火災で焼失する面積の割合。

【第八期住宅建設五箇年計画】 だいはちきじゅうたくけんせつごかねんけいかく

住環境水準として住宅市街地の安全性の確保を図るための基準を設定するなど、住宅建設計画法に基づき平成13年3月19日に閣議決定された、住宅政策に関する5カ年計画。計画期間

は平成13年度から平成17年度まで。

【ちかまいせつぶつ地下埋設物】

道路内に埋設している下水管、水道管、ガス管など。

【ちくけいかく地区計画】

良好な都市環境の整備と保全をはかるために、地域のまちづくりの目標にあわせ、道路などの地区施設を定めたり、用途地域などで定められている建築ルールを、厳しくしたり緩和したりしながら、地域の特性に応じたルールを定めることができる制度。

【どうろちゆうしんせん道路中心線】

建築基準法の規定により建築の際に敷地境界線を定める基準となる道路の中心位置。

【としきせい都市再生プロジェクト】

解決をはかるべき様々な「都市の課題」について、関係省庁、地方公共団体、関係民間主体が参加・連携し、総力を挙げて取り組む具体的な行動計画。都市再生本部（本部長：内閣総理大臣）が決定する。

【とちくかくせいりじぎょう土地区画整理事業】

土地区画整理法に基づき、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図ることを目的として行う事業。土地所有者等から、少しずつ土地を提供していただき、土地の配置替えを行うことにより、道路、公園などの公共施設用地を整備するとともに、あわせて、宅地の区画形状を整えることにより、土地の利用価値を高め、安全で快適な市街地を形成する事業。

【ひなんしょうかどうこんなんせい避難・消火等の困難性】

幅員の狭い道路が多いことなどにより、地震時に建物の倒壊などで道路が塞がり、避難や消火等の活動が困難になる危険性。

【まちなみかんきょうせいびじぎょう街なみ環境整備事業】

住環境の整備改善を必要とする区域において、ゆとりとうるおいのある住宅地の形成のため、生活道路等の地区施設、住宅及び生活環境施設の整備など住環境の整備改善を行う事業。

【みじかせいかつどうろ身近な生活道路】

幅員が4 m未満の道路。「路地」「細街路」「狭あい道路」とも言う。

【みっしゅうほう密集法（密集市街地における防災街区の整備に関する法律）】

密集市街地について計画的な再開発による防災街区の整備を促進するために必要な措置を講ずることにより、密集市街地の防災に関する機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的として制定された法律。

【ゆうりょうけんちくぐつとうせいびじぎょう優良建築物等整備事業】

市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給などのため、土地の利用の共同化、高度化などに寄与する優良建築物等の整備を行う事業。地権者全員の同意にもとづいて実施され、都市計画決定などの法定手続を要しない任意事業。