

制度・体制・住民意識 にみる密集市街地対策の課題

建設工学専攻 建築・都市計画研究室

10E5010 吉田 宗平

背景

防災上の危険を含む、**密集市街地への対策**を講じるべく、
2001年の政府による**都市再生プロジェクト(第三次決定)**に伴い



「重点密集市街地: 以下、重密」が定義
(正式名称: 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)

重密の考え方

- ・ **延焼危険性が特に高い**
- ・ 地震時等において **大規模な火災の可能性**
- ・ 今後10年以内に **最低限の安全性を確保することが見込めない**
- ・ **重点的な改善が必要**な密集市街地



2003年には、全国35都道府県122市区町 **400地区、約8000ha**が指定

重点密集市街地における改善施策の状況

	地区数	地区数の比率	面積	面積の比率
「重点密集市街地」	400 地区	100.0%	7,971 ha	100.0%
①現在既に、安全性の確保に効果が見込まれる施策が実施、予定又は構想されている「重点密集市街地」	280 地区	70.0%	7,072 ha	88.7%
②うち、現在、実施、予定又は構想されている施策により今後概ね10年以内に最低限の安全性が確保される見込みのある「重点密集市街地」	113 地区	28.3%	3,773 ha	47.3%
③うち、現在、実施、予定又は構想されている施策はあるが、最低限の安全性を確保するために更なる検討が必要な「重点密集市街地」(①-②)	167 地区	41.8%	3,299 ha	41.4%
④現在、実施、予定又は構想されている施策がなく、今後検討を実施する「重点密集市街地」	120 地区	30.0%	901 ha	11.3%
⑤安全性を確保するための更なる検討が必要な「重点密集市街地」(③+④)	287 地区	71.8%	4,200 ha	52.7%

注: 小数点第1桁で四捨五入しているため合計値が一致しない場合がある。

約71%(287地区, 4200ha)が安全性を確保するため更なる検討が必要な地区



密集市街地の対策として

長期にわたる改善活動や多岐に及ぶ対策事業を活用が必要

制度⇔行政

- ・整備地区の優先順位と
重点密集市街地に対する意識
- ・NPO や民間事業との連携の取り方

制度

- ・重点密集市街地の基準
- ・事業活用の手順、運用方法

制度⇔住民

- ・住民組織支援の制度上の在り方
- ・事業の受入れ団体の必要性

行政の体制

- ・行政部署間の連携
- ・事業に関する情報収集の在り方

住民意識

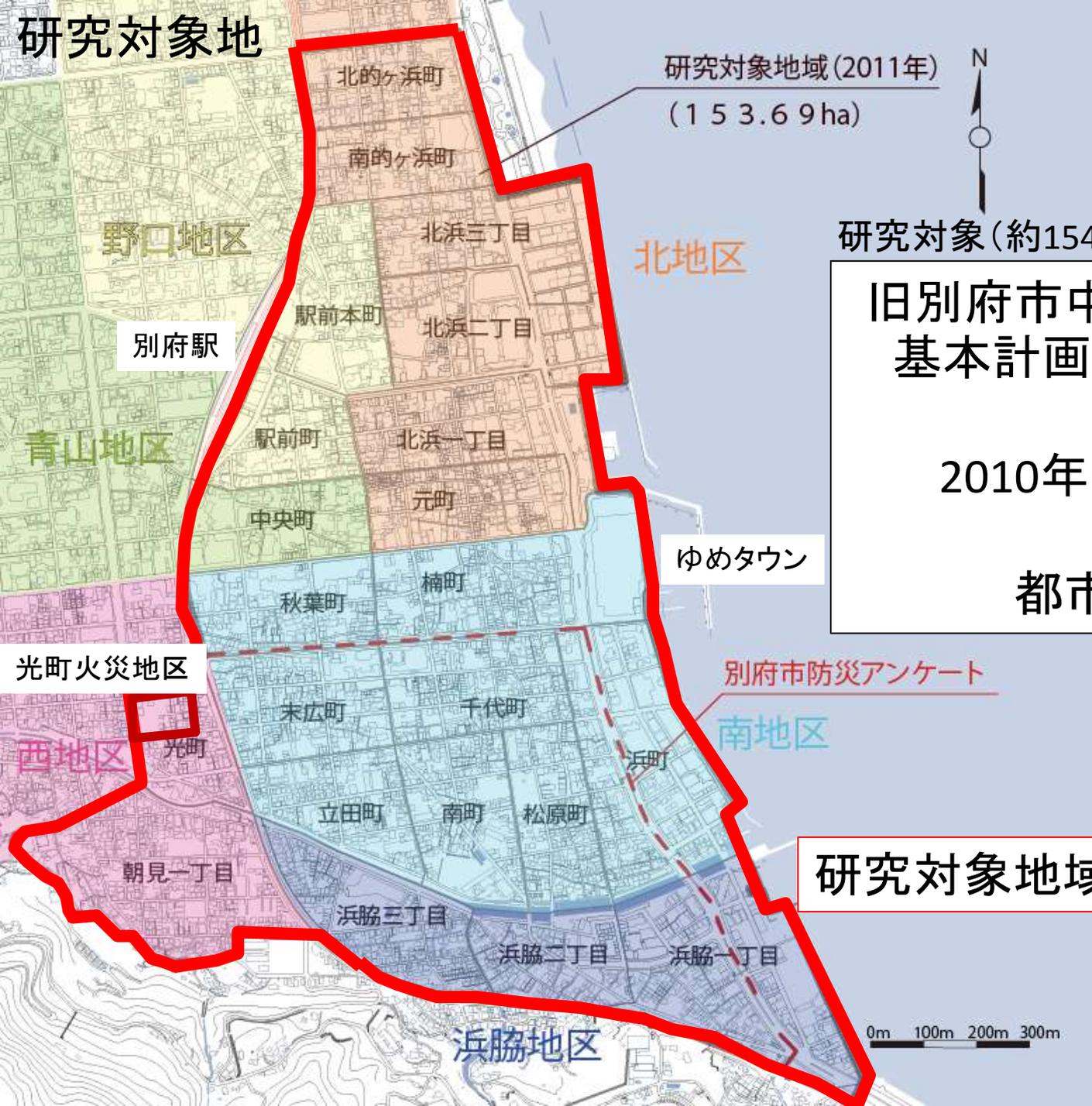
- ・防災上危険地域の認識、関心
- ・情報提供への関心、利用頻度
- ・日常での防災の取り組み
(防災訓練、事前復興など)

行政⇔住民

- ・住民組織への支援状況
- ・各行政の情報公開の差
- ・情報提供の頻度 (対象を含め) や

密集市街地の改変を進めるにあたっての**制度の合理性や実施側の体制**といった**社会的インフラの在りよう**に対する有益な知見を得ること

研究対象地



研究対象地域 (2011年)
(153.69ha)

研究対象 (約154ha)

旧別府市中心市街地活性化
基本計画(2000年)を基本
+
2010年の光町の火災
+
都市計画道路

研究対象地域 約154ha

0m 100m 200m 300m

第2章 地域住民からみる密集市街地整備への意識と取り組み

住民意識

- ・ 日常での防災の取り組み (防災訓練、事前復興など)
- ・ 情報提供への関心、利用頻度
- ・ 防災上危険地域の認識、関心

第2章 地域住民からみる密集市街地整備への意識と取り組み

- ・ 2-1-1 別府市の防災対策について
- ・ 2-1-2 別府市における防災情報の浸透状況と関心について
- ・ 2-2 別府市中心部居住者からみる密集市街地整備について

り方

政⇔住民

民組織への支援状況
 行政の情報公開の差
 報提供の頻度 (対象を含め) や
 行政の提供体制
 急時の対応スキームの有無

本研究における第2章の位置づけ

住民意識の把握

防災と住環境に関わるまちづくり勉強会の概要

名称	防災と住環境に関わるまちづくり勉強会	
担当部署	別府市都市政策課	
日時	平成23年11月30日 19:00～ 南地区公民館 平成23年12月02日 19:00～ サザンクロス	
実施内容	約70分(アンケート結果説明20分,質疑応答50分)	
参加人数	計102人	
	平成23年11月30日 44人 (職員4人 コンサル3人 住民34人 その他参加職員1人 大分大学2人) 平成23年12月02日 58人 (職員5人 コンサル3人 住民45人 その他参加職員1人 大分大学4名)	
質問人数	計17人	
	平成23年11月30日 7人 平成23年12月02日 10人	
質問内容	計56件	
	平成23年11月30日 18件 平成23年12月02日 38件	



写真: 2011年12月02日 別府サザンクロス



- ・行政の体制・対応
- ・住民組織の実態と要望 3つの観点より整理
- ・その他、整備に関する意見

行政の体制・対応

- ・「アンケートをするが、詰めがない」
- ・「調査に関してすぐに応答して欲しい」

役所への提案、計画、方針

住民へ調査の成果の還元が十分ではない

	内容	件数	詳細	所属
行政 (28件)	役所への提案、計画、方針	16	<ul style="list-style-type: none"> ・3ヶ月前に、海拔の調査を市と一緒にに行ったが何も連絡がない ・調査に対しては即レスポンスが欲しい。 ・アンケートはするが、詰めが無い。 ・南地区の開発の遅れは行政のなすところである ・市長が変わるたびに、計画が全て頓挫している。 ・勉強会をするのであれば、予算、今後の計画を明示しなければ、数多くの計画が頓挫しているため、住民は協力しかねる ・市に意見、質問した場合の回答がいつも「検討する」など具体的な回答が得られない ・まちの危険性を一緒に共有し、一歩先に出て提案してほしい ・具体的な計画、「経過報告」「中間報告」を述べてもらわないと意見を言うモチベーションも出てこない ・まちの危険性は、わかっているが、具体的にどう進めるか提示してほしい。 ・まちの将来像を見せてほしい、また、行政の整備の意思を見せてほしい ・具体的な計画を述べないと、住民は賛同しない ・町目で勉強会をするメリットは何かあるのか？(資産面、優先順位etc..) ・区画整理、再開発は現実的に無理であると考えているが、その他の方法を提示してほしい ・アンケートの調査結果をみると小規模な開発ではなく、大規模で長期な再開発が必要であると感じる ・30%程度の回収率では、意見を反映できていないのではないかと。 	松原町 防災担当 松原町 防災担当 松原町 防災担当 南地区 支部長 南地区 支部長 南地区 支部長 末広町 不明 末広町 不明 末広町 不明 不明 不明 不明 不明 浜脇1丁目 不明 浜脇1丁目 不明 立田町 不明 浜脇4丁目 不明 末広町 不明
	密集市街地整備における庁内連携	5	<ul style="list-style-type: none"> ・「具体的な計画、経過報告、中間報告を述べてもらわないと意見を言うモチベーションも出てこない」 ・「具体的な計画を述べないと、住民は賛同しない」 	
	空き家への対策	7	<ul style="list-style-type: none"> ・土地と建物の所有者が違う問題への対応が必要である ・老朽家屋の空き家対策として、市はどのような対応をするのか？ 	南地区 支部長 浜脇3丁目 不明

具体的な計画の明示と経過報告

密集市街地整備において、住民への賛同を得るためには、

具体的な整備計画の提示と進行計画に沿った情報公開が必要

行政の体制・対応

密集市街地整備における庁内連携

内容	件数	詳細	所属
行政 (28件)	16	<ul style="list-style-type: none"> ・3ヶ月前に、海拔の調査を市と一緒にに行ったが何も連絡がない ・調査に対しては即レスポンスが欲しい。 ・アンケートはするが、詰めが無い。 ・南地区の開発の遅れは行政のなすところである ・市長が変わるたびに、計画が全て頓挫している。 	松原町 防災担当 松原町 防災担当 松原町 防災担当 南地区 支部長 南地区 支部長
		<p style="text-align: center;">「多くのまちづくりのアンケートもあったため、 まとめて実施してくれる方が何度も集まらなくて済む」</p>	
		<p style="text-align: center;">話し合いの頻度が増えることへの不満</p>	
密集市街地整備における庁内連携	5	<ul style="list-style-type: none"> ・30%程度の回収率では、意見を反映できていないのではないか。 ・今回の勉強会は火事を中心に考えているが、地震に関するアンケートもあったため、まとめて実施してくれる方が何度も集まらなくて済む。 ・別府市役所危機管理室と共同でまちづくりを検討して欲しい。 ・防災に関して、行政内でもまとまって行ってほしい。 ・防災に関する、全体像を話さない、記載しないのはおかしい ・解体が決まっているのに、なぜ今回の勉強会で盛り込まれていないのか。 	末広町 不明 松原町1区 自治員 朝見1丁目 不明 松原町1区 自治員 末広町 不明 末広町 不明
空き家への対策	7	<ul style="list-style-type: none"> ・「危機管理室」と共同でまちづくりを検討してほしい ・「防災に関して、庁内でもまとまって実施してほしい」 	末広町 不明 末広町 不明 末広町 不明 末広町 不明 末広町 不明 末広町 不明 末広町 不明

他部署の行っている内容についての、
行政内での連携・理解状況について疑問視

部署間で連絡、連携を図り、市街地整備に対する総合的な整備が必要



- ・「地区割」を配慮した設定を望む
- ・町丁目毎の住民意識が違う

勉強会対象地域・・・3地区を分断し設定

・住民組織の実態と要望

整備地区指定への意見

- ・「アンケート範囲を一様に整備するのであれば、
町丁目によって特性が異なるため、改善には繋がらない」
- ・「南地区で話し合いをするのであれば、
楠町が入らなければまとまらない」
- ・町内ごとに危険性を一緒に考え、
勉強会は町内ごとでしてほしい

住民 (12件)	住民組織の活動	6	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会に入っていない、人との交流が取れない ・自治会に入っていないため、交流が取れないため、いるかどうか分からない。 ・被災を受け、現在「声かけ運動」を行っているが、自治会に入っていない、人は取り合ってくれない。 ・住民は「道路が狭い」「古い建物が多い」ことは熟知しており、話し合いもしている。 ・これまでも、自治会内or支部内で勉強会等は行ってきた。特に急っているわけではない。 ・自治会は頑張っている。あとは、行政のやる気次第だと感じている。 	光町1区 自治会長 光町1区 自治会長 光町1区 自治会長 不明 不明 南地区 支部長 南地区 支部長
	整備地区指定への意見	6	<ul style="list-style-type: none"> ・今回のアンケートで、南部地域として限定している理由は何か？ ・町によって、特性が異なるため、南部地区をひとまとめにして考えれば、まちづくりは進まない ・南部地区は楠町が入っているのに、今回のアンケートが入っていないのはおかしい。 ・南地区で話し合いをするのであれば、楠町を入れなければまとまらない ・朝見川を境に住民の意識が違い、まとまらないと思う。 ・町内毎の特性を一緒に考え、勉強会は町内毎に行ってほしい。 	不明 不明 不明 不明 松原町1区 自治員 南地区 支部長 南地区 支部長 立田町 不明

都市計画道路や鉄道により範囲を設定された勉強会範囲



整備に関して**地区、自治会、班単位**での**議論**が必要
住民の集会単位を配慮した整備地区設定を望む

第3章 地方都市における密集市街地基準の検証

第3章 地方都市における密集市街地基準の検証

3-2 重点密集市街地指定条件にみる街区特徴

3-3 全国における密集市街地を対象とした整備地域策定条件の特徴

3-4 4つの観点にみる街区の特徴

3-5 総合評価にみる街区の特徴

3-6 隣接評価にみる街区の特徴

3-7 小活（重点密集市街地指定基準の検証）

制度⇔行政

制度

- ・重点密集市街地の基準
- ・事業活用の手順、運用方法

先順位と
市街地に対する意識
業との連携の取り方

行政の体制

- ・行政部署間の連携
- ・事業に関する情報収集の在り方

防災（

に対す

- ・防災上
- ・情報提
- ・日常で
- （防

本研究における第3章の位置づけ

重点密集市街地指定基準の検証

制度に関する背景

福岡県		鞍手町	2地区	5ha
		稲築町	3地区	19ha
		穂波町	2地区	2ha
		穎田町	1地区	5ha
		香春町	2地区	5ha
		方城町	1地区	2ha
佐賀県	23ha	唐津市	5地区	14ha
		轍木町	1地区	6ha
		呼子町	1地区	2ha

別府市: 1 地区 1.06haが指定

別府市の重密

「**重密の規模条件**」(1ha以上の一団の市街地)の**最低基準**であり、**小規模**

別府市		1 地区		1 ha
大分県		別府市	1地区	1ha
宮崎県	8ha	日向市	1地区	8ha
鹿児島県	17ha	鹿児島市	1地区	7ha
		名瀬市	4地区	11ha
沖縄県	-		-	-
合計	7,971ha			

「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」について別紙1参照

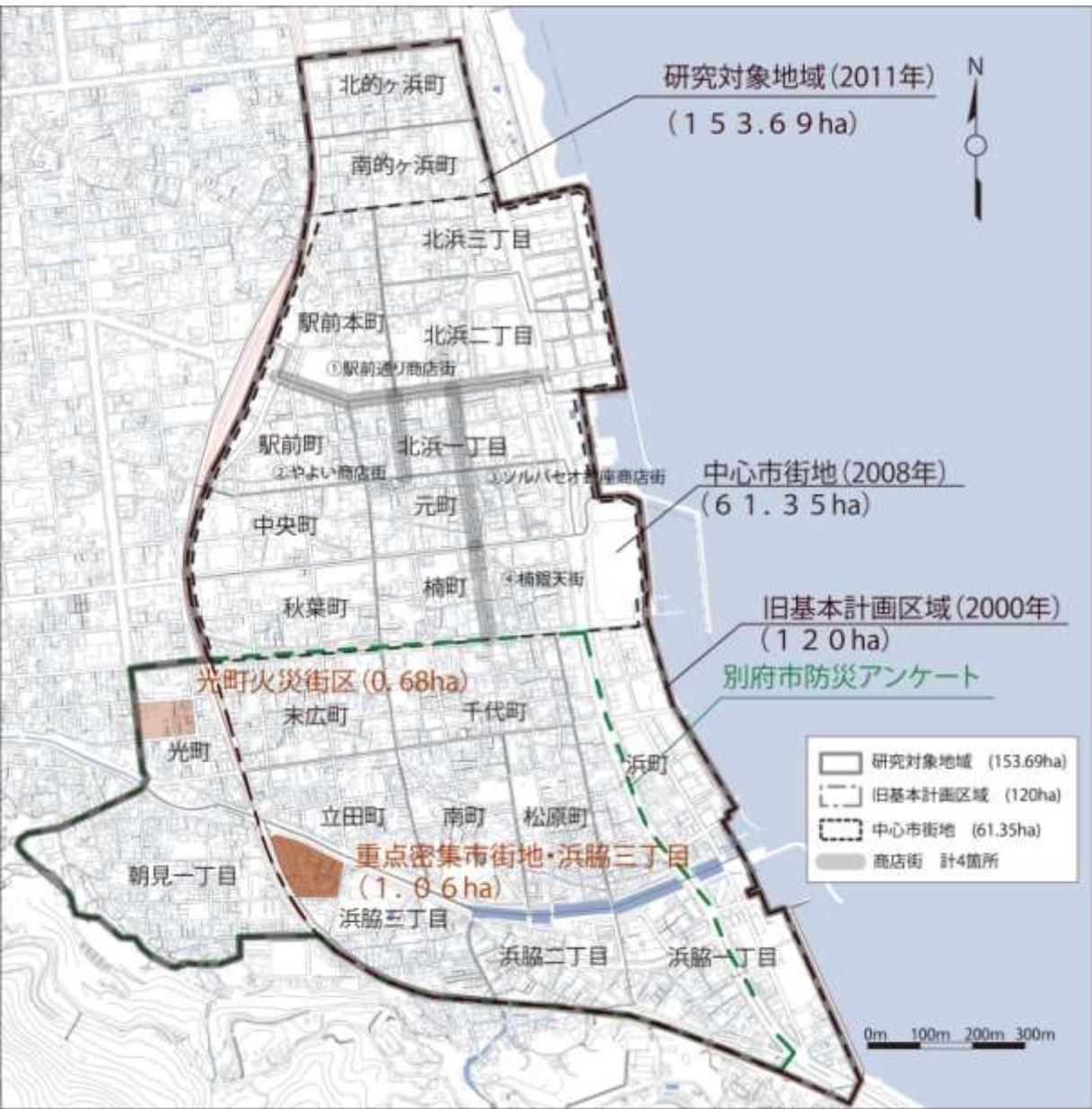
全国一様に指定された重密では、**網羅しきれていない**危険な地域があると仮定

- 重点密集市街地の**指定条件**の検証

規模条件

防災性能を表す指標

制度に関する背景と外周幅員4m道路の定義



住民生活の最小単位に近い
小街区等の単位における評価

- ・建築基準法第42条
幅員4m以上の道路
(に2m以上接道)
- ・**緊急車両**の通行
- ・光町火災
外周道路幅員が**4~6m**であり、他の地域への延焼なし

- ・**幅員4m以上の道路**
- ・河川、鉄道

囲まれた地域を
1街区と定義

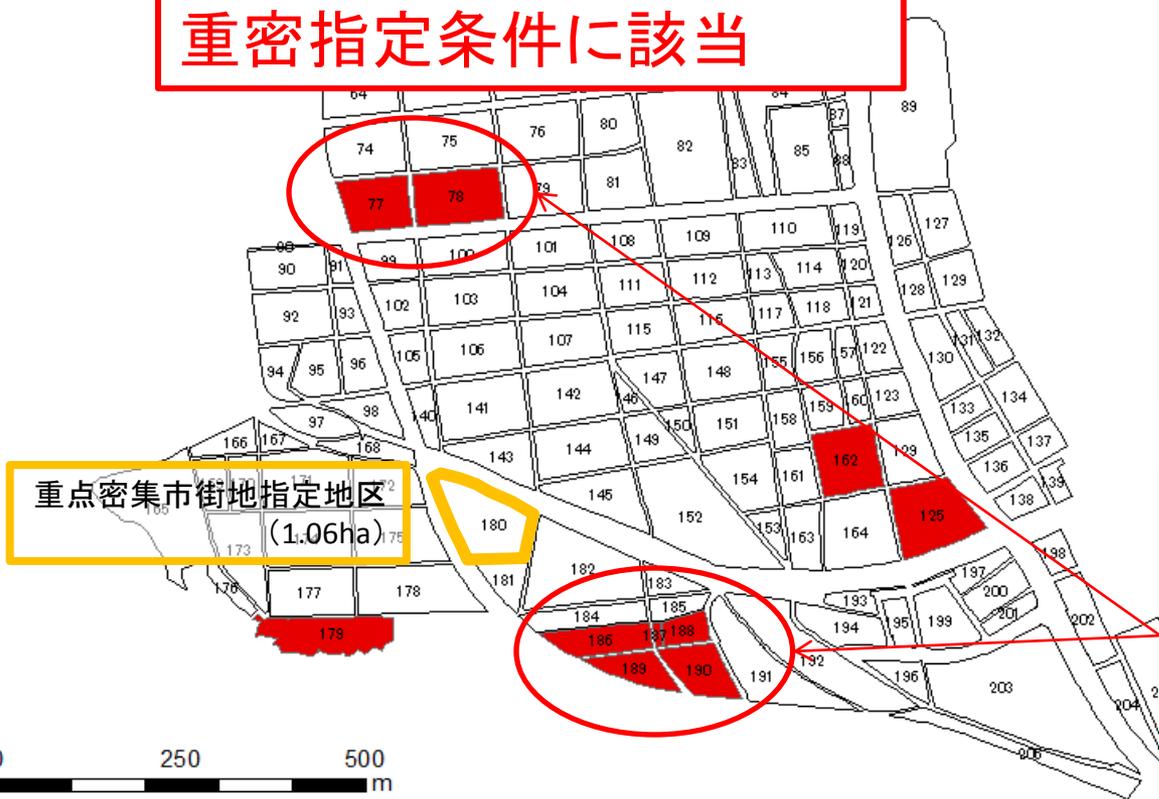
重密指定条件にみる街区の特徴

■: 3つの条件を満たす街区



2地域において、規模条件を含む
重密指定条件に該当

重点密集市街地指定地区²
(1.06ha)



重密指定条件

- ・住宅戸数密度 80戸/ha以上
(地区内総戸数/地区面積)
- ・木防率 2/3以上
(木造棟数/地域全棟数)
- ・4m未接道棟数率 50%以上
(接道不良住宅棟数/地区全棟数)

- ①重密指定を受けている街区は、指定条件に該当していない
- ②重密指定地区**以外**で指定条件に該当する**危険な地域が存在**

- ・「浜脇三丁目」では、**集塊して5街区で計1.65ha**
- ・「秋葉町」の**隣接する2街区、計1.49ha**



街区単位における防災性能の評価指標

- ・重密指定地区**以外**の地域において**指定条件に該当する危険な地域**が確認
- ・**1haを満たさない**街区でも**同等の危険性**を含んでいる

1haを満たさない街区において、
重密指定条件では網羅できていない**危険な地域があることが確認**

「**密集市街地と防災まちづくり対象地区の指定条件**」を参考に、
街区単位での防災性能の評価

密集市街地と防災まちづくり対象地区の指定条件

計画策定行政

計画策定条件	国交省 重点密集市街地	国交省 ^{注10)}	東京都	大阪府	横浜市	使用する指標
	都市再生プロジェクト (第3次決定) 平成13年 12月	市街地再開発 2010年2月	防災都市づくり推進計画 (平成22年 1月)	災害に強いすまいと まちづくり (平成11年6月)	いえ みち まち改善事業 (平成15年4月)	
延焼の危険性	不燃化領域		● (40%未満)	● (60%未満)	● (50%未満)	
	延焼抵抗性		● (35%以上)			
	木防率	● (2/3以上)	● (2/3以上)			● (75%以上)
	木造建物建ぺい率					● (30%以上)
	有効空地面積率					● (25%未満)
	住宅戸数密度	● (80戸/ha以上)	● (80戸/ha以上)			● (80戸/ha以上)
	世帯密度				● (50世帯/ha以上)	
避難の困難性	2方向避難可能路地					● (避難路なし)
	接道不良建物棟数率	● (50%以上)	● (50%以上)			● (50%以上)
倒壊の危険性	老朽建物棟数率			● (45%以上)	● (50%以上)	● (50%以上)
	建替困難な建物棟数率					● (25%以上)
今後の更新の可能性	建替困難な建物棟数率					● (25%以上)
その他(規模要件)	1haを超える市街地	●	●			
	幅員4m街区					●

「密集市街地と防災まちづくり対象地区の指定条件」

- ・「延焼の危険性」
- ・「避難の困難性」
- ・「倒壊の危険性」

の3つの観点から整備地区を設定

計画策定条件		計画策定行政					使用する指標
		国交省 重点密集市街地 都市再生プロジェクト (第3次決定) 平成13年 12月	国交省 ^{注10)} 市街地再開発 2010年2月	東京都 防災都市づくり推進計画 (平成22年 1月)	大阪府 災害に強いすまいと まちづくり (平成11年6月)	横浜市 いえ みち まち改善事業 (平成15年4月)	
延焼の危険性	不燃化領域		● (40%未満)	● (60%未満)	「延焼の危険性」 ・木防率 ・有効空地率 ・住宅戸数密度		
	延焼抵抗性		● (35%以上)				
	木防率	● (2/3以上)	● (2/3以上)			● (2/3以上)	
	木造建物建ぺい率						
	有効空地面積率					● (25%未満)	
	住宅戸数密度	● (80戸/ha以上)				● (80戸/ha以上)	
	世帯密度						
避難の困難性	2方向避難可能路地				「避難の困難性」 ・接道不良建物棟数率 ・2方向避難可能な路地の本数	● (避難路なし)	
	接道不良建物棟数率	● (50%以上)				● (50%以上)	
倒壊の危険性	老朽建物棟数率				「倒壊の危険性」 ・老朽建物棟数率	● (50%以上)	
今後の更新の可能性	建替困難な建物棟数率					● (25%以上)	
その他(規模要件)	1haを超える市街地	●	●				
	幅員4m街区					●	

建築基準法第42条により幅員4m以上の道路に2m以上接していなければ、建築することは原則不可であるが、同法第42条2項により緩和措置(2項道路指定)

緩和措置を用いても、建物単体での更新ができない場合
整備が進まないことが考えられる。

そのため、2項道路指定を考慮し

「幅員1.8m以上の道路に接していない建物棟数率(建替え困難建物棟数率)」

「今後の建物更新の可能性」の観点を設ける

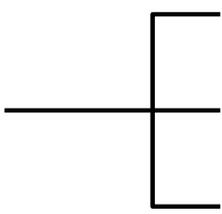
総合評価にみる街区の特徴

防災性能をみる観点

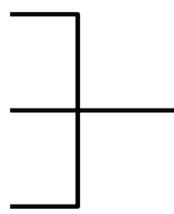
防災性能を表す指標

総合評価該当条件

延焼の危険性

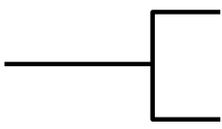


- 木防率
(2/3 以上)
- 住宅戸数密度
(80戸 /ha 以上)
- 有効空地割合
(25% 未満)

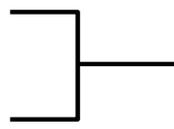


2条件以上該当

避難の困難性



- 接道不良建物棟数率
(50 以上)
- 2 方向可能路地の有無
(路地の無い街区)



1条件以上該当

倒壊の危険性



- 老朽建物棟数率
(50% 以上)



老朽建物棟数率
50%以上

今後の
更新の可能性



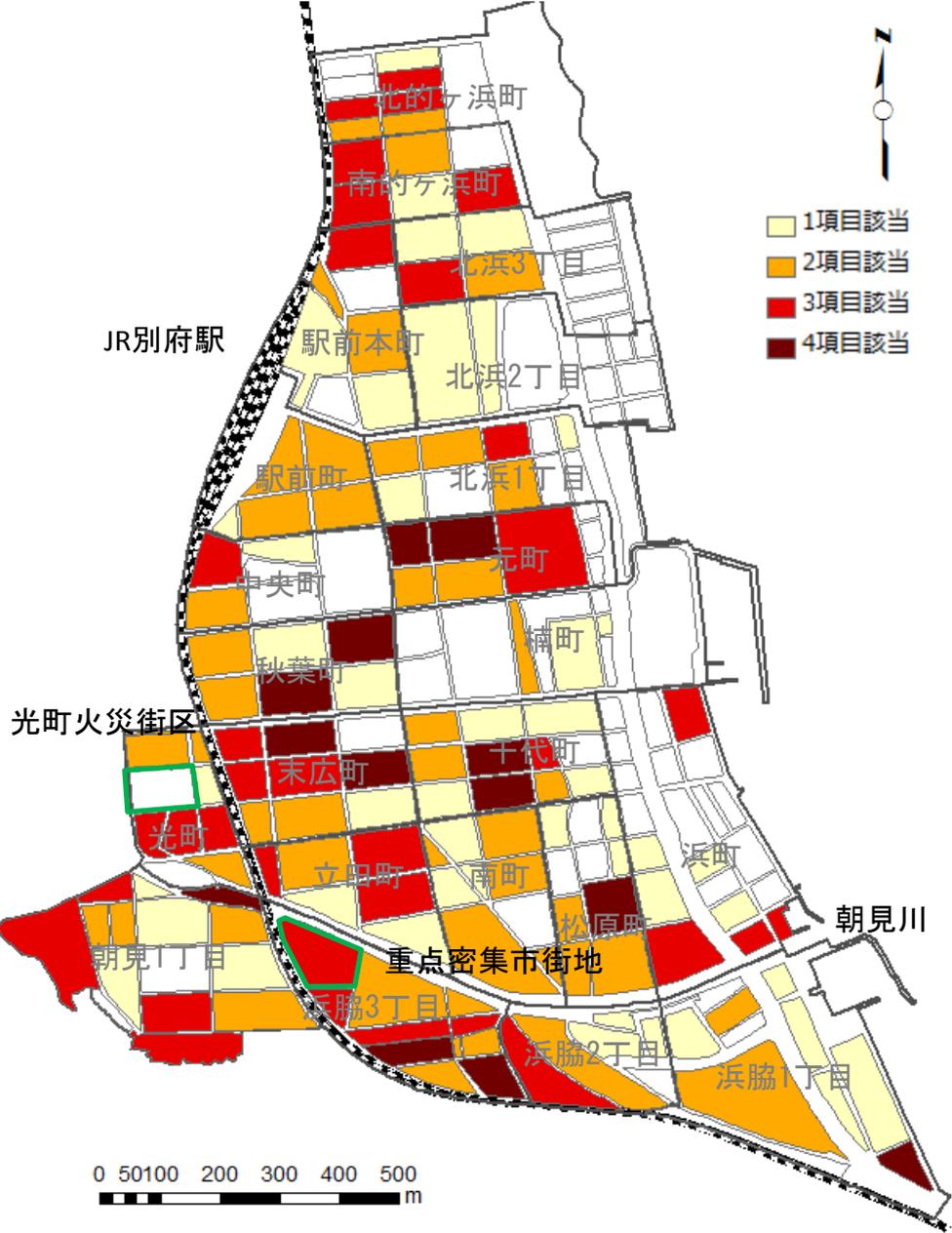
- 建替え困難建物棟数率
(20% 以上)



建替え困難建物棟数率
20%以上

総合評価にみる街区の特徴

全地域の総合評価の該当項目
 「該当項目なし」:32%(66/207街区)
 「該当項目あり」:68%(141/207街区)



「4項目該当」 : 6%(13/207街区)
 「3項目該当」 : 16%(34/207街区)
 →重密指定地区が該当
 「2項目該当」 : 23%(48/207街区)
 「1項目該当」 : 22%(46/207街区)

表3 総合評価該当項目

総合評価	該当街区		総合評価内訳	該当街区(内訳割合)	
4項目該当	13 街区	6.28 %	延焼×避難×更新×倒壊	13 街区	100 %
3項目該当	34 街区	16.43 %	延焼×避難×更新	21 街区	61.76 %
			延焼×避難×倒壊	5 街区	14.71 %
			延焼×更新×倒壊	6 街区	17.65 %
			避難×更新×倒壊	2 街区	5.88 %
重密指定地区が 該当 2項目該当	48 街区	23.19 %	延焼×避難	13 街区	27.08 %
			延焼×更新	12 街区	25.00 %
			延焼×倒壊	9 街区	18.75 %
			避難×更新	6 街区	12.50 %
			避難×倒壊	2 街区	4.17 %
			更新×倒壊	6 街区	12.50 %
1項目該当	46 街区	22.22 %	延焼	19 街区	41.30 %
			避難	17 街区	36.96 %
			倒壊	6 街区	13.04 %
			更新	4 街区	8.70 %
該当なし	66 街区	31.88 %	-	66 街区	100 %
合計	207 街区	100 %	-	207 街区	100 %

総合評価(4項目該当)にみる街区の特徴

防災性能が最も低いと考えられる
「4項目該当」: 6%(13/207 街区)

道路幅員1.8m 以下または、
無接道の建物が多く存在する

=個別での更新は困難

連担建築建物設計制度等の
周辺建物と一体となった**制度活用**
&

行政や専門家による**計画的な建物更新**

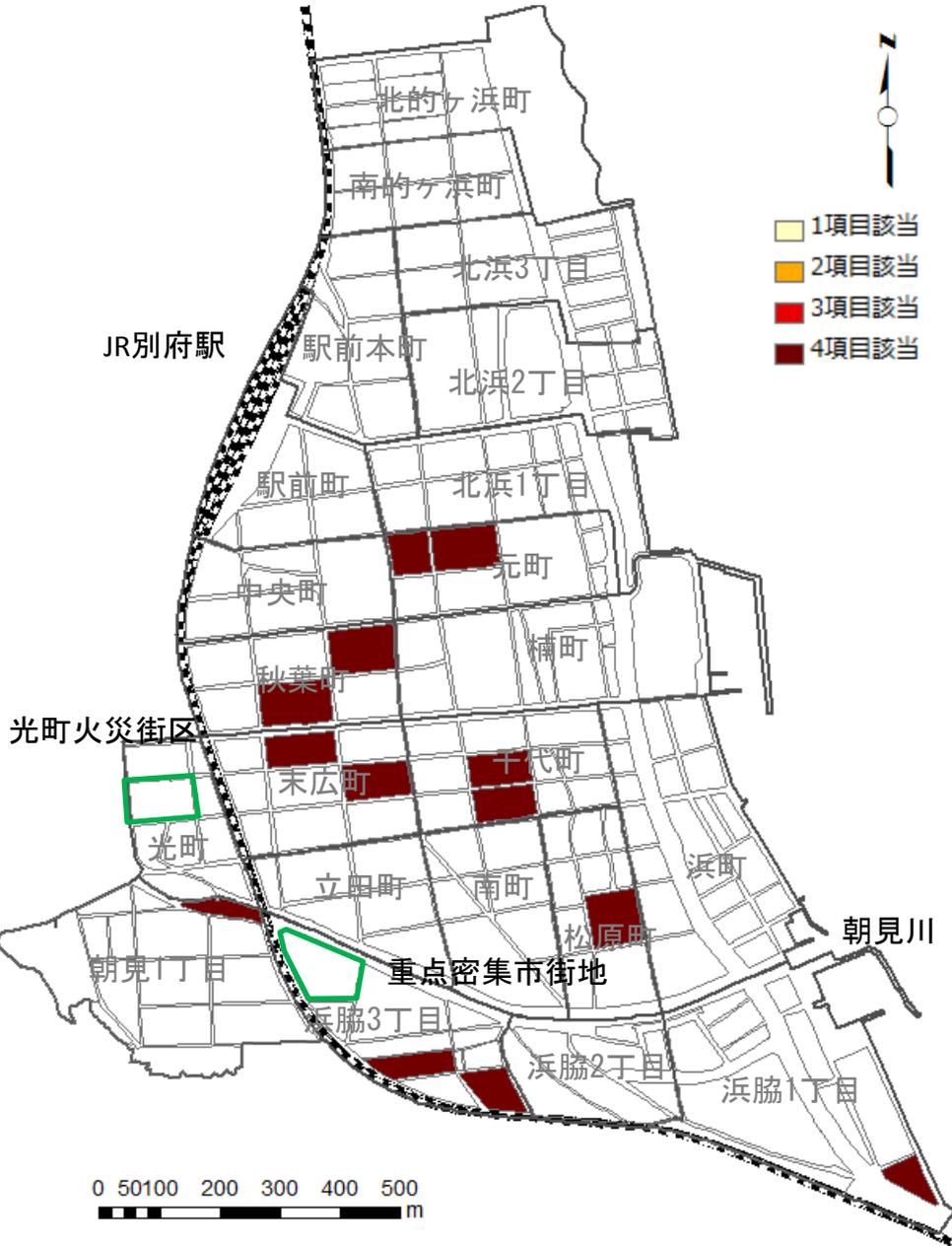


表3 総合評価該当項目

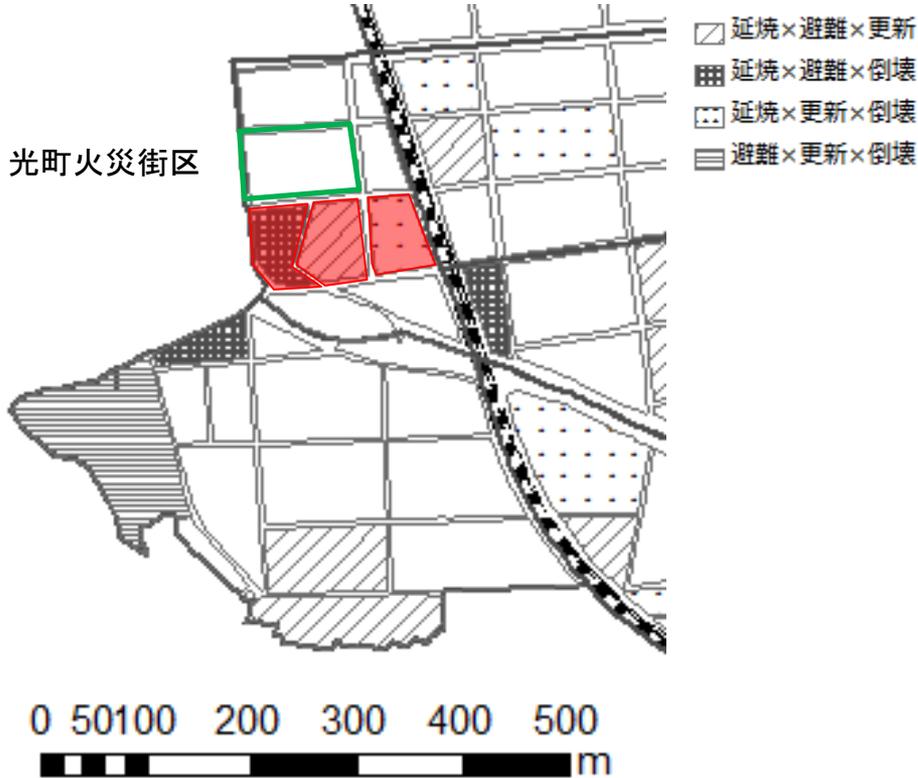
総合評価	該当街区		総合評価内訳	該当街区(内訳割合)	
4項目該当	13 街区	6.28 %	延焼×避難×更新×倒壊	13 街区	100 %
3項目該当	34 街区	16.43 %	延焼×避難×更新	21 街区	61.76 %
			延焼×避難×倒壊	5 街区	14.71 %
			延焼×更新×倒壊	6 街区	17.65 %
			避難×更新×倒壊	2 街区	5.88 %
2項目該当	48 街区	23.19 %	延焼×避難	13 街区	27.08 %
			延焼×更新	12 街区	25.00 %
			延焼×倒壊	9 街区	18.75 %
			避難×更新	6 街区	12.50 %
			避難×倒壊	2 街区	4.17 %
			更新×倒壊	6 街区	12.50 %
1項目該当	46 街区	22.22 %	延焼	19 街区	41.30 %
			避難	17 街区	36.96 %
			倒壊	6 街区	13.04 %
			更新	4 街区	8.70 %
該当なし	66 街区	31.88 %	-	66 街区	100 %
合計	207 街区	100 %	-	207 街区	100 %

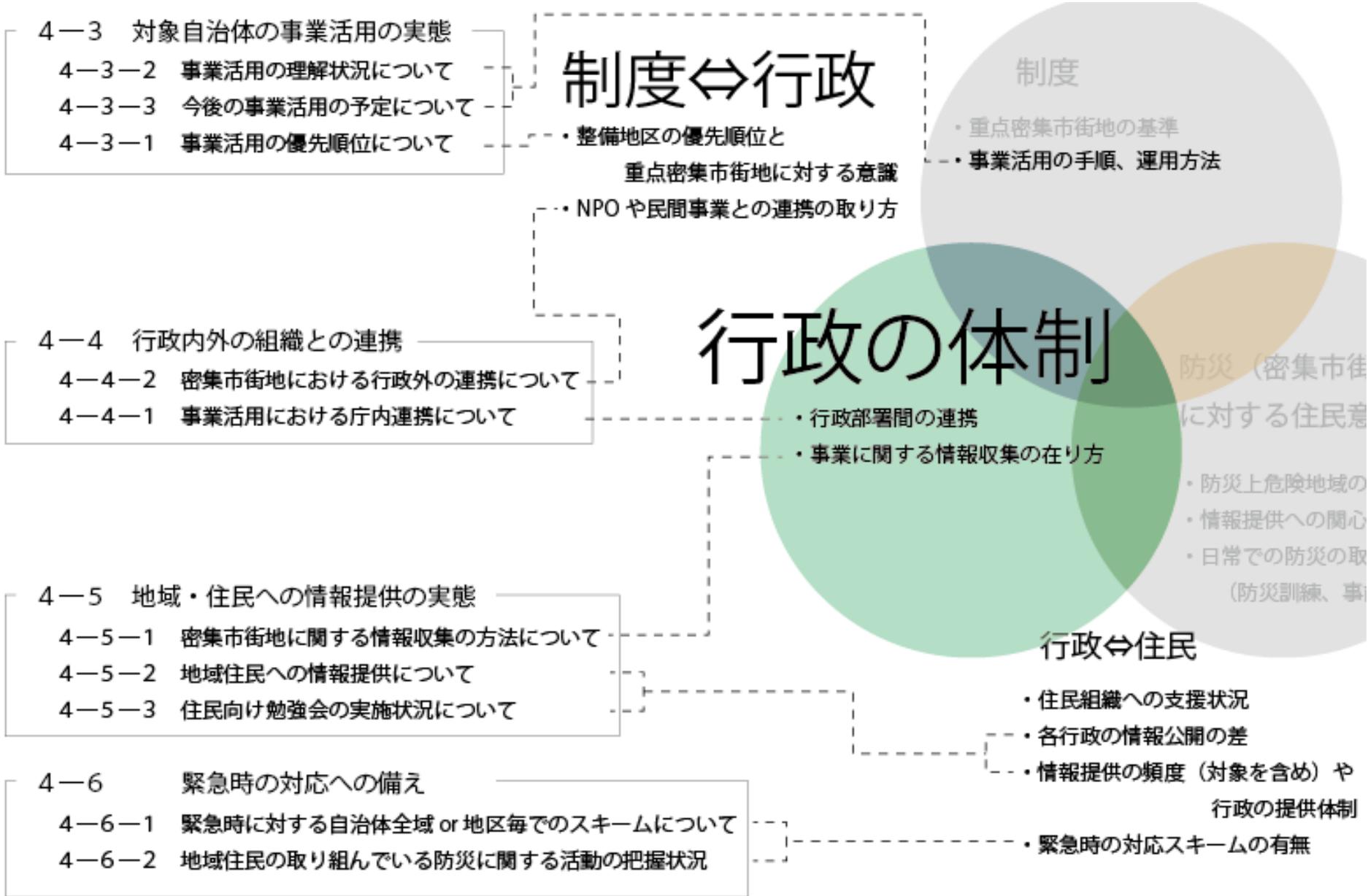
総合評価(3項目該当)にみる街区の特徴

重密指定地区を含む
「3項目該当」の街区: 16%(34/207街区)

2010年1月に起きた**光町の火災街区**
に隣接する**6街区のうち3街区**
「3項目該当」の街区である。

これらの街区へ延焼していた場合、**更なる被害へと繋がっていたことが推測**



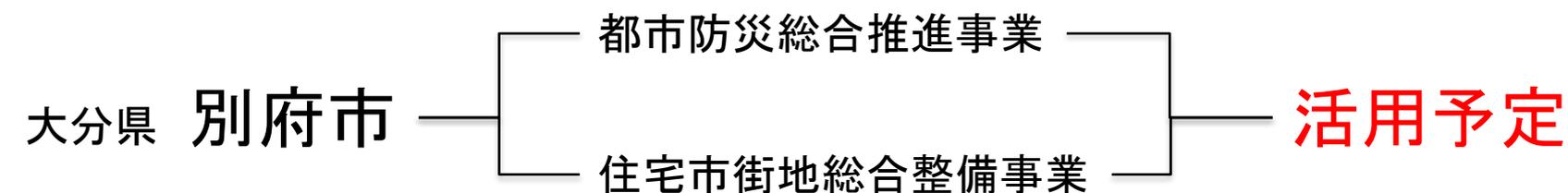
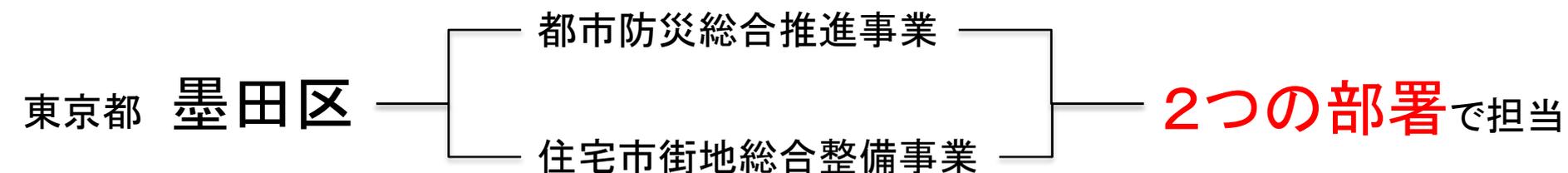
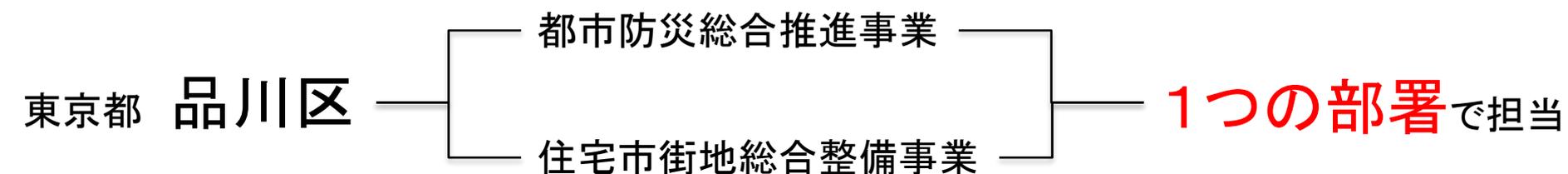


本研究における第4章の位置づけ

行政の体制の把握

ヒアリング調査選定と概要

密集市街地における総合的な対策事業(国土交通省)



ヒアリング調査構成

「事業活用状況」

「情報収集・提供」

「行政の体制」

「緊急時の対応」

事業活用状況

墨田区

対象行政	対象地域(地区)	事業活用の状況			
		事業(都市防災、住市総)活用時の、地域の優先順位		「都市防災」「住市総」に関して、事業項目の理解状況	事業活用の疑問点(事業の選定や運用方法)の問い合わせ先
		有	無	詳細	詳細
品川区	品川区地区	●	-	・「東京都防災都市づくり推進計画」に基づき、地域危険度の高い地域から優先的に整備	「事業のメニューが多岐にわたっているため、把握が困難」 「事業のメニューがあるだけで使い方がわからない事業が多く存在」 「担当者の配置換えにより、わからなくなることも多い」
	荏原北・西五反田				
	戸越・豊町地区				
	滝王子通り地区				
	補助46号線品川				
	戸越公園一帯周辺				
	補助26号線その2				
	旗の台・中延				
	二葉三・四丁目 西大井六丁目				
	東中延一・二丁目 中延二・三丁目				
豊町四・五・六丁目					
墨田区	墨田区北部地区	●	-	・「東京都防災都市づくり推進計画」に基づき、地域危険度の高い地域から優先的に整備 ・整備地区の優先順位は、昭和50年頃作成された再開発方針に記載されている当時の順位付けを反映 ・東京都の総合危険度だけではなく、拠点開発や合意形成など都市計画の側面から総合的に優先順位を判断(危険度が同じ地区を比較した場合)	・事業のメニューが多岐にわたっているため、把握が困難 ・事業のメニューがあるだけで使い方がわからない事業が多く存在 ・事業に関する疑問点に関しては、国土交通省の担当に問い合わせ ・事業の活用方法に幅があり情報が不足なため、活用の判断が困難
	墨田区地区				
	水戸街道				
	八広はなみずき通り(補助120号線)				
	鐘ヶ淵通り				
	墨堤通り				
京島 北部中央 鐘ヶ淵周辺					
別府市	別府市中心部	-	●	・2011年12月現在、都市防災。住市総は未実施 ・今後、整備に対し意欲的(合意形成の図れる)地域を優先して整備していく予定	・事業の活用方法に幅があり情報が不足なため、活用の判断が困難 ・事業の活用方法は相談相手によって、判断が分かれるという印象 ・住市総における整備計画の補助を活用すると、事業期間も定められ、次の事業又は整備の実施を明確にしなければならず、事業活用まで至っていない ・事業に関する問い合わせ先は大分県 ・国土交通省内において、「都市防災」の担当は都市・地域整備局、「住市総」の担当は住宅局と部局が分かれているため、サブ事業の総合的な活用方法を国土交通省に仰ぐことが難しい

別府市

・事業の内容が多岐 ・事業の管轄が分かれている
 密集市街地に対する事業を掌握する、総合的な体制や情報網が必要

庁内連携

行政内

2事業を1部署で活用

利点

品川区

事業活用の担当が同部署にあることについて	
メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none"> 意思決定機関が少なくて済むこと (期間の短縮、多くの意見を取り入れる必要がない) 都市防災と住市総のメニューとサブ事業の活用の総合的な判断(意思疎通)が容易(判断基準は実現性と補助率が大きな割合を占める) 	<ul style="list-style-type: none"> 意思決定機関が少ないために、事業を審査する機会も少なくなる

・意思決定機関が少なくて済むこと
(期間の短縮、多くの意見を取り入れる必要がない)

「都市防災」と「住市総」の活用の
総合的な判断が容易
(判断基準は実現性と補助率が大きな割合を占める)

墨田区

-	-
---	---

・意思決定機関が少ないために、
事業を審査する機会も少なくなる

欠点

2事業を2部署で活用

-	-
---	---

・担当事業外のことには対応できない場合もあり、
組織としての対応が縮小しやすい

欠点

・事業そのものが住市総のほうが、古くからあるため、住市総でカバーしていない地域に対して、対策を講じている

・住市総で採択しづらいために都市防[?]に頼んだという経緯はない。

補助率が高いものの方が良いとは思いますが、同時に事業の透明性や公表性、[?]業期間などを加味している

・担当事業外のことには対応できない

① 庁内連携

行政の体制⇔住民意識

- ・勉強会の頻度や総合的な整備から**庁内の総合的な対応を望む**

行政の体制

- ・事業の内容が多岐、事業の管轄が分かれている

事業を掌握するような、総合的な体制や情報網が必要

- ・部署内の**引き継ぎ体制の徹底が重要**

- ・事業を扱う課が同じであれば**総合的に判断できる**

・都市防災、住市総を取り扱う課が同じである方が、メニューやサブ事業を総合的に判断できる

・防災上危険地域の認識、関心

・空家の危険性について検討したい。特に古い空家物件に実施

行政

行政⇔住民

行政の体制に関する課題

- ・担当者の配置換えにより、事業に精通した人物が担当部署からいなくなる場合もあるため、引き継ぎ体制の整備が重要
- ・部署間での連携のネットワークを充実させることが必要
- ・都市防災、住市総を取り扱う課が同じである方が、メニューやサブ事業を総合的に判断できる

行政の体制・対応について

- ・行政の今後の対応として、まちの危険性を住民と共有し、それらを踏まえた具体的かつ計画的な整備を望んでいる
- ・市街地整備において、部署ごとでの対応では、勉強会の頻度や総合的な整備に不満や疑問を感じる事が多く、庁内の総合的な対応を望んでいる
- ・整備の関心として、空き家に関する対応を望んでいる
- ・勉強会を実施することの利点

制度

重点密集市街地の指定基準の検証

- ・1ha未満の小規模街区単位で評価する場合、重密以上に危険な街区が存在する。
- ・重密の条件において、地震時の「倒壊の危険性」と「建物更新が困難」な地域への考慮が十分ではない。重密条件あるいは市区町村単位での整備地区指定の際に考慮すべきである。

制度⇔住民

住民組織の実態と要望

- ・町丁目単位での特性を踏まえた後、地域住民の集会単位も配慮し、整備地区を設定する必要がある。

されるがわからない。

- ・事業に関する問い合わせをした場合、対応者の知識や経験により回答の充実度が異なる
- ・危険な密集市街地であっても、住民の合意形成が図れない場合は事業を活用した整備が困難

行政外との連携の課題

- ・NPO等の外部組織との連携は充実しているとはいえない

制度⇔行政

- ・整備地区の優先順位と重点密集市街地に対する意識
- ・NPOや民間事業との連携の取り方

制度

- ・重点密集市街地の基準
- ・事業活用の手順、運用方法

制度⇔住民

- ・住民組織支援の制度上の在り方
- ・事業の受入れ団体の必要性

- ・補助率の高い「住市証」を活用することで、整備の促進を図ると共に、住民組織を発足することで、共同建替えの促進を図っている（品川区）
- ・高齢化により住民組織の発足が遅延し整備が遅れてしまう場合もみられ住民への働きかけが必要

住民組織の実態と要望

- ・町丁目単位での特性を踏まえた後、地域住民の集会単位も配慮し、整備地区を設定する必要がある。

②整備地区の策定

制度

- ・**1ha未満の街区単位**では、**重密以上に危険な街区**が存在
- ・重密の指定条件：**「倒壊の危険性」と「建物更新が困難」な地域への考慮が十分ではない**

制度⇔住民意識

- ・整備地区指定では、**地域住民の集会単位にも配慮が必要**

制度⇔行政の体制

- ・危険な密集市街地であっても、住民の合意形成が図れない場合は事業を活用した整備が困難

行政の体制⇔住民意識

- ・行政の今後の対応として、まちの危険性を住民と共有し、それらを踏まえた具体的かつ計画的な整備を望んでいる

制度⇔住民

- ・「都市防災」のサブ事業の採択傾向から、現状では、インフラ整備に重点が置かれており、住民組織支援と組み合わせ実施される傾向にはない。
- ・「住民等のまちづくり活動支援」の事業完了と共に防災まちづくりが終わるのではなく、住民組織の自発的または継続的な活動を望んでいる（品川区）



③事業活用

制度⇔行政の体制

- ・住民の合意形成が図れない場合は事業を活用した整備が困難

制度⇔住民意識

- ・インフラ整備に重点が置かれており、住民組織支援と組み合わせる傾向にはない
- ・事業後は住民組織の自発的または継続的な活動を望んでいる

住民意識⇔行政の体制

- ・まちの危険性を共有し、具体的かつ計画的な整備を望んでいる

研究の方法

第1章 背景と目的、密集市街地の問題点の整理と別府市概要

問題整理

別府市概要

住民

制度

行政

第2章 地域住民からみる密集市街地整備への意識と取り組み

第3章 地方都市における密集市街地基準の検証

第4章 密集市街地対策事業からみる行政機関の事業運用体制と情報提供の実態

- 別府市の防災対策の把握
- アンケート調査
 - ・行政からの防災に関する情報の浸透状況と関心
- 別府市勉強会の質疑応答
 - ・地域住民の密集市街地整備に関する意識の把握

- 現地調査or都市計画基礎調査
 - ・幅員4m街区単位における防災性能の評価指標の抽出
 - ・総合評価にみる街区の特徴
 - ・総合評価毎にみる対応策の検討

- ヒアリング調査
 - 品川 墨田 別府—
 - ・事業活用の実態
 - ・部署間の連携
 - ・行政外の住民や組織との連携
 - ・地域住民への情報提供の実態

目的

密集市街地の改変を進めるにあたっての**制度の合理性や実施側の体制といった社会的インフラの在りよう**に対する有益な知見を得ること

第3章 地域住民からみる密集市街地整備への意識と取り組み

3-1 別府市における防災対策の実態と情報提供の浸透状況について

3-1-1 別府市の防災対策について

3-1-2 別府市における防災情報の浸透状況と関心について

3-1-1 別府市の防災対策について

○別府市地域防災計画策定

1. 別府市地域防災計画（風水害・火山対策編）
2. 別府市地域防災計画（震災対策編）

○災害対策マニュアルの作成

1. 災害対策職員活動マニュアル
2. 火山対策職員活動マニュアル

○防災ガイドマップの作成

○応援協定締結

○地域防災無線通信設備整備事業

○防災士養成事業

○防災非常呼出しシステム

○市街地表示式避難地案内板設置

○震災避難所表示板設置

○防災訓練関係

○飲料水兼用型耐震性貯水槽の整備

○小・中学校既存建築物耐震診断・耐震補強工事

○急傾斜地崩壊危険箇所表示板設置

別府市の防災に関する情報提供

- ・「別府市防災情報（ホームページ）」
- ・「別府市防災ガイドマップ（紙面）」

第3章 地域住民からみる密集市街地整備への意識と取り組み

3-1 別府市における防災対策の実態と情報提供の浸透状況について

3-1-1 別府市の防災対策について

3-1-2 別府市における防災情報の浸透状況と関心について

3-1-1 別府市の防災対策について

別府市の住民を対象とした 防災に関する情報提供

- ・「別府市防災情報(ホームページ)」
- ・「別府市防災ガイドマップ(紙面)」

防災に関するアンケート内容

定例ゼミ発表内容

G-1 「別府市防災情報」の閲覧状況

(1)有 … 閲覧したきっかけ

G-2 「別府市防災ガイドマップ」の保持状況

(1)(2)有 … 取得したきっかけ

(3)(4)無 … 今後の入手への意思

定例ゼミ発表内容

G-3 防災に関する勉強会への参加意思

第3章 地域住民からみる密集市街地整備への意識と取り組み

3-1 別府市における防災対策の実態と情報提供の浸透状況について

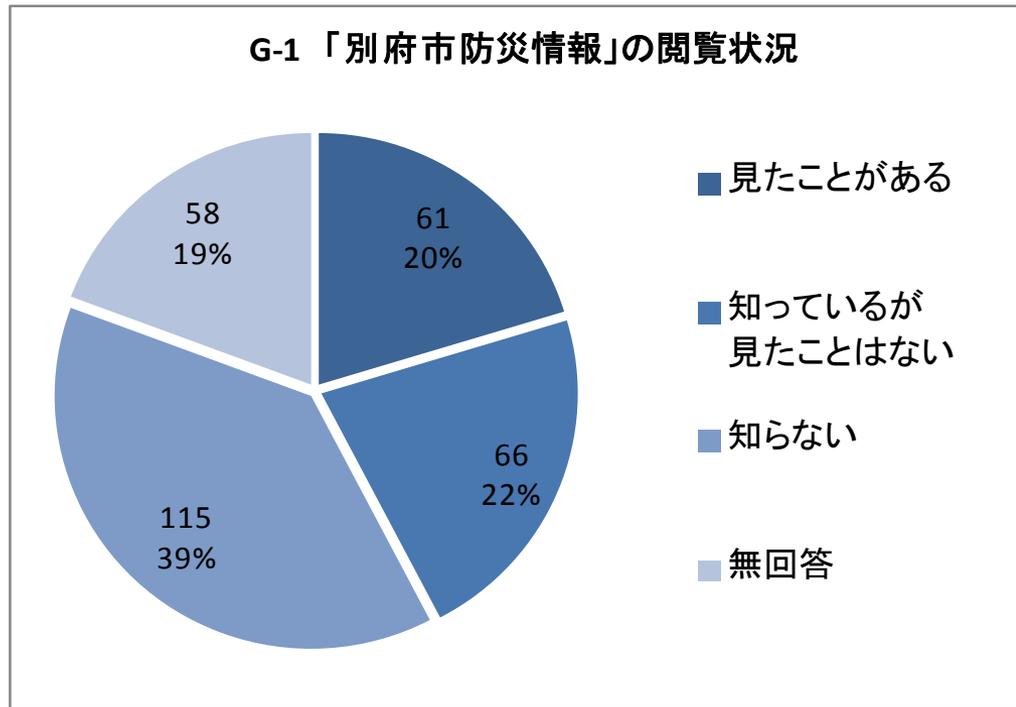
3-1-1 別府市の防災対策について

3-1-2 別府市における防災情報の浸透状況と関心について

3-1-2 別府市における防災情報の浸透状況と関心について

○ G-1 「別府市防災情報の閲覧状況」

回答項目	回答数	割合
見たことがある	61	20.333 %
知っているが見たことはない	66	22.000 %
知らない	115	38.333 %
無回答	58	19.333 %
合計	300	100 %



「**見たことがある**」と答えた人が**2割程度**

「**見たことがない**」と答えた人が**6割程度**

○ G-1 「別府市防災情報の閲覧状況」
町丁目毎

	見たことがある	知っているが 見たことはない	知らない	無回答	合計
北的が浜	1 10.000 %	1 10.000 %	3 30.000 %	5 50.000 %	10 100 %
南的が浜	5 33.333 %	1 6.667 %	7 46.667 %	2 13.333 %	15 100 %
北浜三丁目	3 30.000 %	3 30.000 %	4 40.000 %	0 0.000 %	10 100 %
北浜二丁目	1 10.000 %	5 50.000 %	3 30.000 %	1 10.000 %	10 100 %
北浜一丁目	2 16.667 %	3 25.000 %	6 50.000 %	1 8.333 %	12 100 %
駅前本町	4 33.333 %	1 8.333 %	5 41.667 %	2 16.667 %	12 100 %
駅前町	3 27.273 %	1 9.091 %	6 54.545 %	1 9.091 %	11 100 %
元町	2 15.385 %	4 30.769 %	6 46.154 %	1 7.692 %	13 100 %
中央町	2 20.000 %	2 20.000 %	5 50.000 %	1 10.000 %	10 100 %
楠町	2 16.667 %	4 33.333 %	6 50.000 %	0 0.000 %	12 100 %
秋葉町	1 5.556 %	5 27.778 %	7 38.889 %	5 27.778 %	18 100 %
千代町	5 27.778 %	4 22.222 %	4 22.222 %	5 27.778 %	18 100 %
末広町	0 0.000 %	5 31.250 %	7 43.750 %	4 25.000 %	16 100 %
浜町	4 25.000 %	2 12.500 %	6 37.500 %	4 25.000 %	16 100 %
松原町	2 13.333 %	5 33.333 %	6 40.000 %	2 13.333 %	15 100 %
南町	4 33.333 %	2 16.667 %	6 50.000 %	0 0.000 %	12 100 %
立田町	3 27.273 %	4 36.364 %	1 9.091 %	3 27.273 %	11 100 %
浜脇一丁目	7 33.333 %	3 14.286 %	5 23.810 %	6 28.571 %	21 100 %
浜脇二丁目	1 10.000 %	2 20.000 %	3 30.000 %	4 40.000 %	10 100 %
浜脇三丁目	3 23.077 %	2 15.385 %	6 46.154 %	2 15.385 %	13 100 %
光町	2 20.000 %	2 20.000 %	3 30.000 %	3 30.000 %	10 100 %
朝見一丁目	4 16.000 %	5 20.000 %	10 40.000 %	6 24.000 %	25 100 %
合計	61 20.333 %	66 22.000 %	115 38.333 %	58 19.333 %	300 100 %

・「防災情報」を「見たことがある」
が平均値20.33%以上の町丁目は**10町丁目**で
ある

・「見たことがある」と答えた人が**33.3% (最大)**
の町丁目(南的ヶ浜、駅前本町、南町、浜脇一
丁目)が確認できた・

・「防災情報」を「知らない」と答えた人が平均値
38.33%以上の町丁目は**13町丁目**である

・「知らない」と答えた人が**54% (最大)**の町丁目
(駅前町)が確認できた

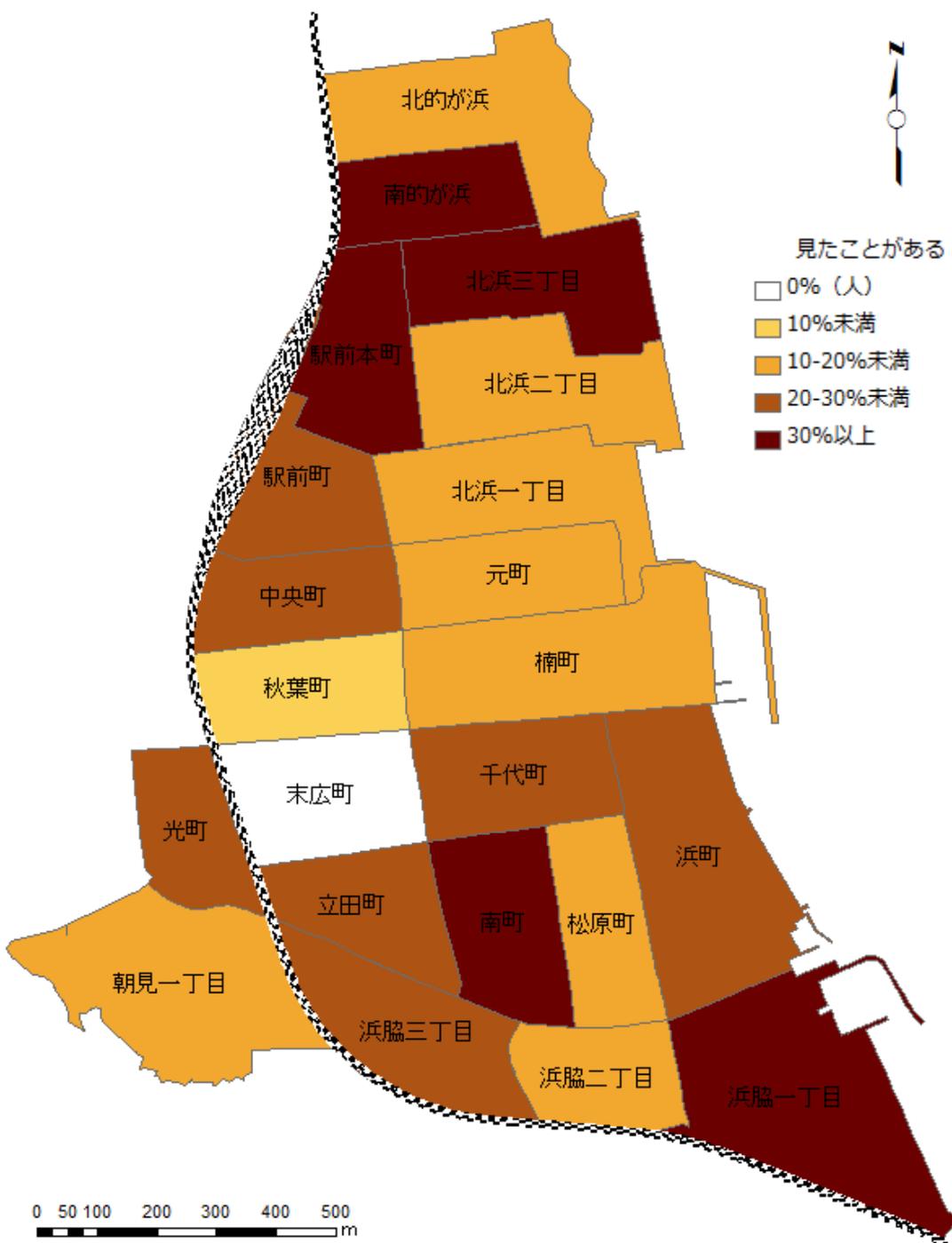
○ G-1 「別府市防災情報の閲覧状況」
町丁目毎 空間分布

「別府市防災情報の閲覧状況」では、
「見たことがある」と答えた人が2割程度
「見たことがない」と答えた人が6割程度

・「防災情報」を「見たことがある」が平均値20.33%以上の町丁目は10町丁目
・「見たことがある」と答えた人が33.3%(最大)の町丁目(南的ヶ浜、駅前本町、南町、浜脇一丁目)が確認できた

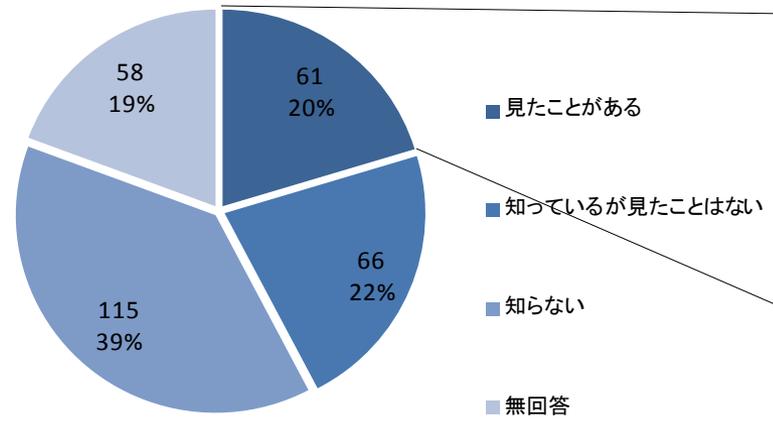
・「防災情報」を「知らない」と答えた人が平均値38.33%以上の町丁目は13町丁目である
・「知らない」と答えた人が54%(最大)の町丁目(駅前町)が確認できた

・末広町では、「見たことがある」と答えた人は0人である



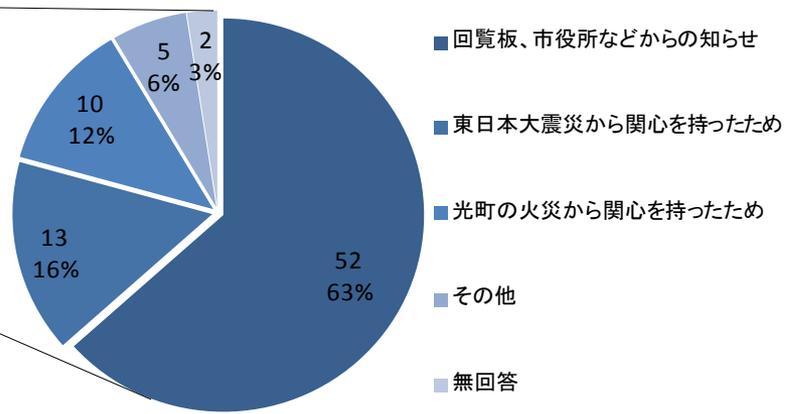
○ G-1-1 「別府市防災情報の閲覧したきっかけ」

G-1 「別府市防災情報」の閲覧状況



回答項目	回答数	割合
見たことがある	61	20.333 %
知っているが見たことはない	66	22.000 %
知らない	115	38.333 %
無回答	58	19.333 %
合計	300	100 %

G-1-1 閲覧のきっかけ(※複数回答可)



回答項目	回答数	割合
回覧板、市役所などからの知らせ	52	63.415 %
東日本大震災から関心を持ったため	13	15.854 %
光町の火災から関心を持ったため	10	12.195 %
その他	5	6.098 %
無回答	2	2.439 %
合計	82	100 %

「別府市防災情報を閲覧したきっかけ」(61/300人)

- ・「**回覧板、市からの知らせ**」が**6割程度**を占める
- ・「**東日本大震災から関心を持った**」「**光町の火災から関心を持った**」がそれぞれ**1割程度**を示す。
- ・「その他」の内容として「自治会防災会長であるから」「消防団員であるため」「友人からの紹介」が挙げられた。

第3章 地域住民からみる密集市街地整備への意識と取り組み

3-1 別府市における防災対策の実態と情報提供の浸透状況について

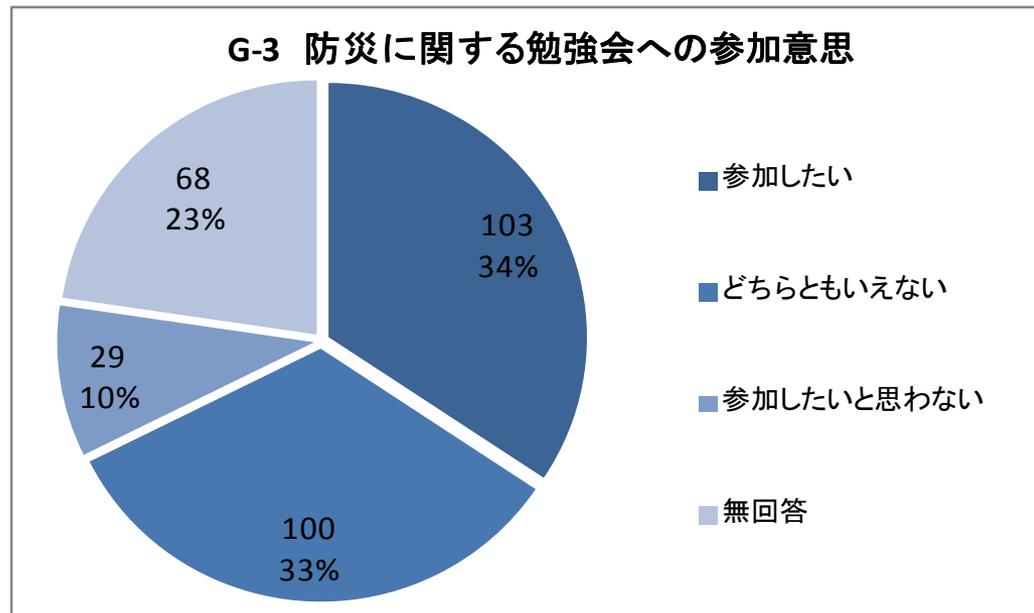
3-1-1 別府市の防災対策について

3-1-2 別府市における防災情報の浸透状況と関心について

3-1-2 別府市における防災情報の浸透状況と関心について

○ G-3 「防災に関する勉強会への参加意思」について

回答項目	回答数	割合
参加したい	103	34.333 %
どちらともいえない	100	33.333 %
参加したいと思わない	29	9.667 %
無回答	68	22.667 %
合計	300	100 %



「参加したい」と答えた人が3割程度

「参加したいと思わない」と答えた人が1割程度と低い

○ G-1 「別府市防災情報の閲覧状況」

町丁目毎

・防災に関する勉強会に「参加したい」
 平均値34.33%以上の町丁目は**8町丁目**
 ・「参加したい」と答えた人が**5割程度**の町丁
 目（**駅前本町、南町**）が確認できた

・「参加したいと思わない」と答えた人が**2割**
 程度の町丁目（**北浜一丁目、松原町、南町**）
 が確認できた

	参加したい	どちらともいえない	参加したいと思わない	無回答	合計
北的が浜	4 40.000 %	1 10.000 %	0 0.000 %	5 50.000 %	10 100 %
南的が浜	6 40.000 %	5 33.333 %	1 6.667 %	3 20.000 %	15 100 %
北浜三丁目	3 30.000 %	5 50.000 %	1 10.000 %	1 10.000 %	10 100 %
北浜二丁目	2 20.000 %	6 60.000 %	0 0.000 %	2 20.000 %	10 100 %
北浜一丁目	3 25.000 %	5 41.667 %	3 25.000 %	1 8.333 %	12 100 %
駅前本町	6 50.000 %	2 16.667 %	2 16.667 %	2 16.667 %	12 100 %
駅前町	3 27.273 %	6 54.545 %	1 9.091 %	1 9.091 %	11 100 %
元町	4 30.769 %	7 53.846 %	1 7.692 %	1 7.692 %	13 100 %
中央町	4 40.000 %	3 30.000 %	1 10.000 %	2 20.000 %	10 100 %
楠町	5 41.667 %	6 50.000 %	1 8.333 %	0 0.000 %	12 100 %
秋葉町	6 33.333 %	4 22.222 %	3 16.667 %	5 27.778 %	18 100 %
千代町	6 33.333 %	6 33.333 %	0 0.000 %	6 33.333 %	18 100 %
末広町	2 12.500 %	6 37.500 %	3 18.750 %	5 31.250 %	16 100 %
浜町	7 43.750 %	3 18.750 %	0 0.000 %	6 37.500 %	16 100 %
松原町	5 33.333 %	4 26.667 %	3 20.000 %	3 20.000 %	15 100 %
南町	6 50.000 %	3 25.000 %	3 25.000 %	0 0.000 %	12 100 %
立田町	4 36.364 %	3 27.273 %	0 0.000 %	4 36.364 %	11 100 %
浜脇一丁目	10 47.619 %	4 19.048 %	1 4.762 %	6 28.571 %	21 100 %
浜脇二丁目	3 30.000 %	2 20.000 %	1 10.000 %	4 40.000 %	10 100 %
浜脇三丁目	4 30.769 %	7 53.846 %	0 0.000 %	2 15.385 %	13 100 %
光町	3 30.000 %	3 30.000 %	1 10.000 %	3 30.000 %	10 100 %
朝見一丁目	7 28.000 %	9 36.000 %	3 12.000 %	6 24.000 %	25 100 %
合計	103 34.333 %	100 33.333 %	29 9.667 %	68 22.667 %	300 100 %

○ G-1 「別府市防災情報の閲覧状況」
町丁目毎 空間分布

「防災に関する勉強会への参加の意思」
では、

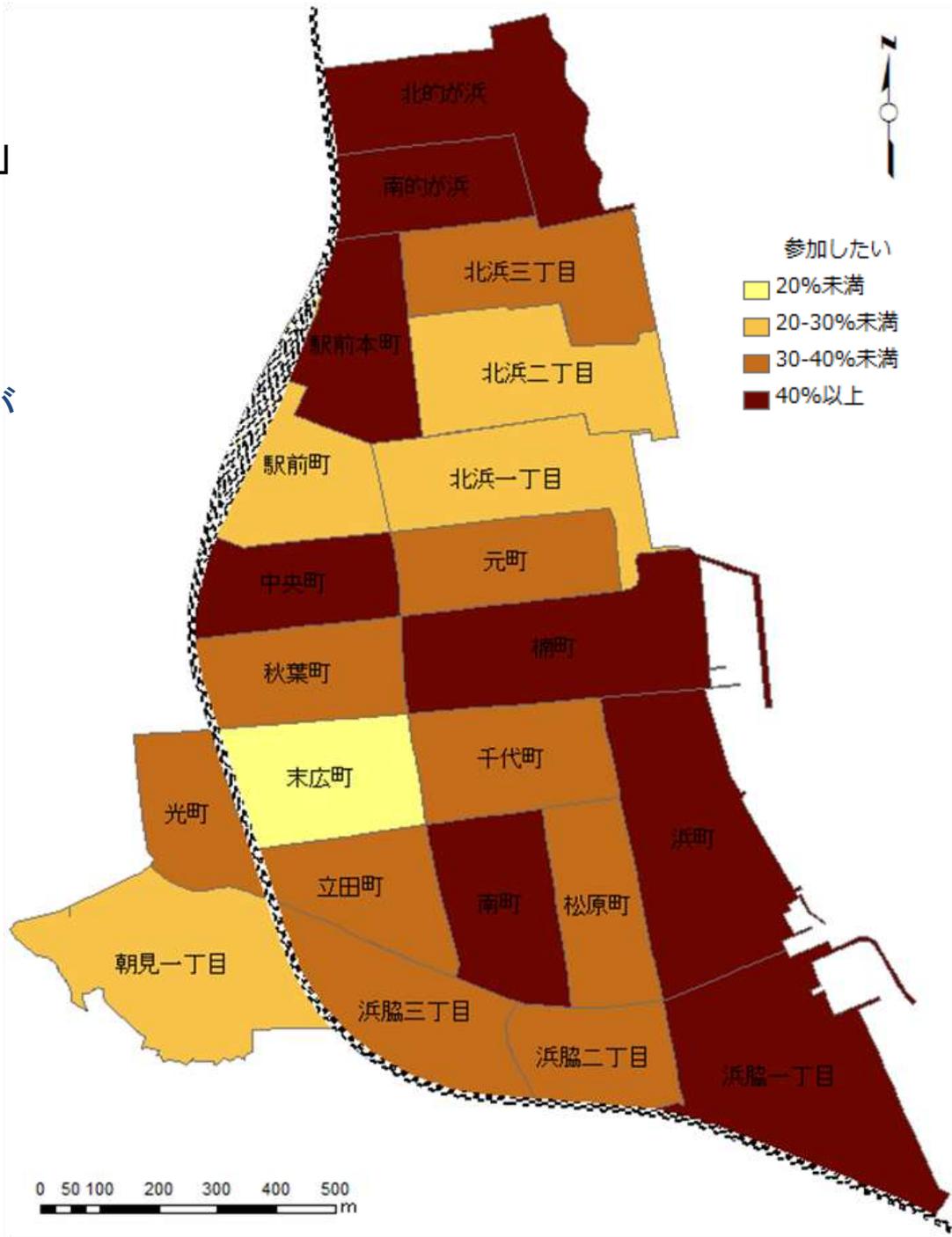
「参加したい」と答えた人が4割程度

「参加したいとは思わない」と答えた人が
1割程度

・防災に関する勉強会に「参加したい」
平均値34.33%以上の町丁目は8町丁目

・「参加したい」と答えた人が5割程度の町丁
目(駅前本町、南町)が確認できた

・「参加したいと思わない」と答えた人が2割
程度の町丁目(北浜一丁目、松原町、南町)
が確認できた



防災と住環境に関わるまちづくり勉強会の質問内容

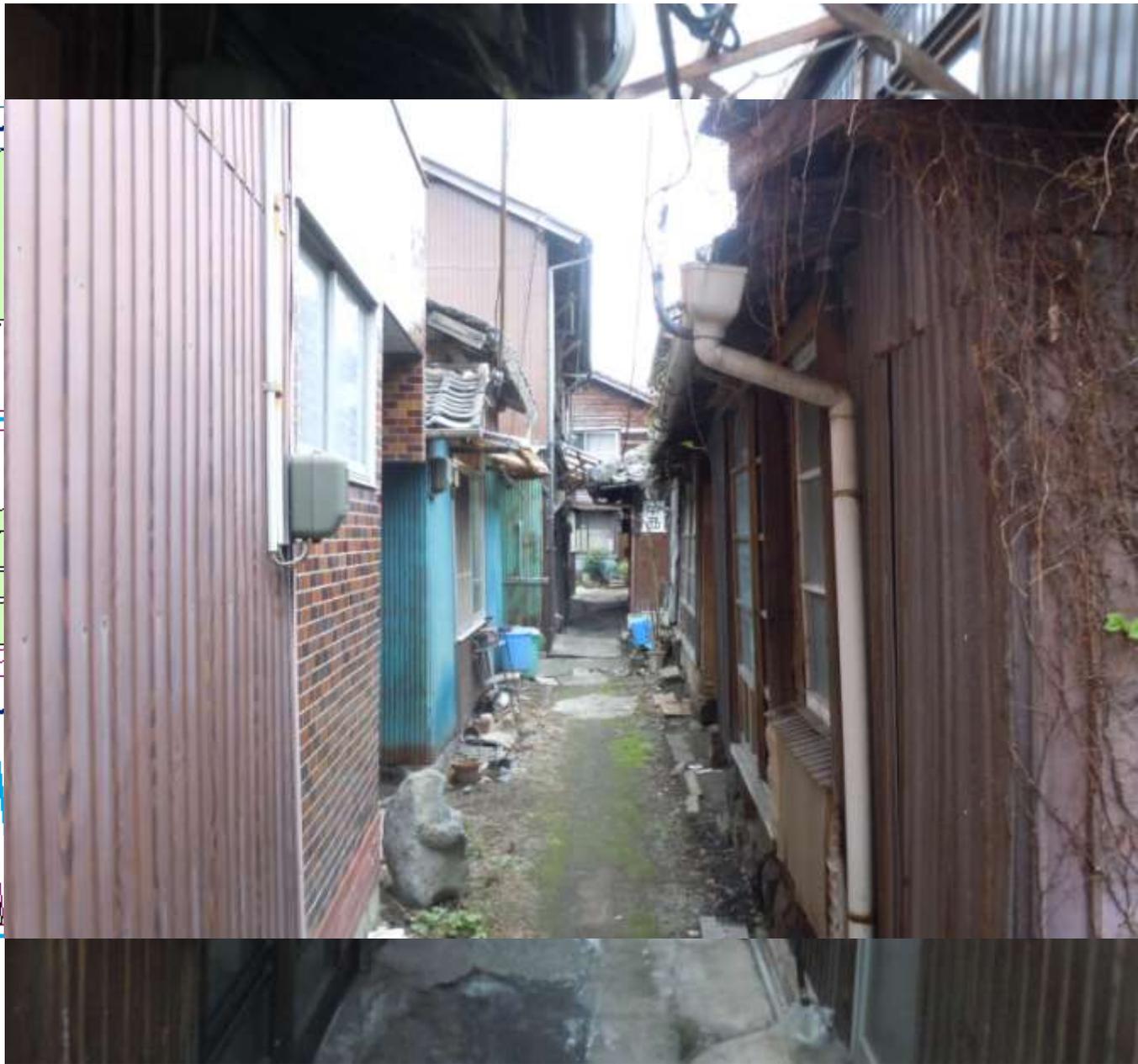
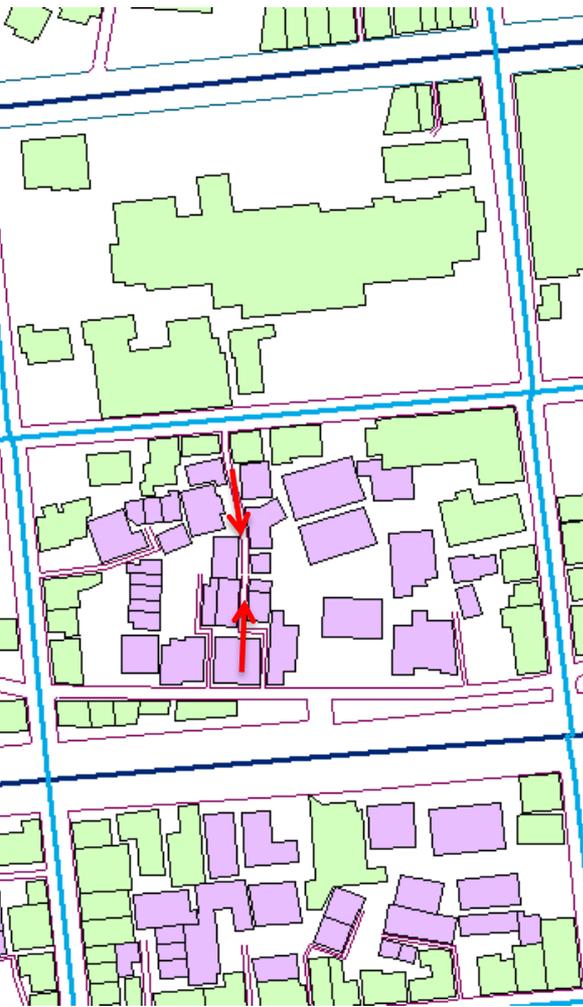
	内容	件数	詳細	所属
行政の体制・対応 (28件)	役所への提案、計画、方針	16	<ul style="list-style-type: none"> ・3ヶ月前に、海拔の調査を市と一緒に行ったが何も連絡がない ・調査に対しては即レスポンスが欲しい。 ・アンケートは返すけど何も返らない ・南地区 ・市長 ・勉強会 <p>計56件(17人)の意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市に意見、質問した場合の回答がいつも「検討する」など具体的な回答が得られない ・まちの危険性を一緒に共有し、一歩先に出て提案をしてほしい ・具体的な計画、「経過報告」「中間報告」を述べてもらわないと意見を言うモチベーションも出てこない ・まちの危険性は、わかっているが、具体的にどう進めるか提示してほしい。 ・まちの将来像を見せてほしい。また、行政の整備の意思を見せてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> 松原町 防災担当 松原町 防災担当 松原町 防災担当 南地区 支部長 南地区 支部長 南地区 支部長 未広町 不明 未広町 不明 未広町 不明 不明 不明 不明 不明
	密集市街地整備における庁内連携	5	<ul style="list-style-type: none"> ・具体 ・町丁 ・区画 ・アン ・30% ・今回 ・別府 ・防災 ・防災 ・解体 <p>・役所への提案、計画、方針に関して(16/58件)</p> <p>・密集市街地整備における庁内連携(5/58件)</p> <p>・空き家への対応について(7/58件)</p>	
	空き家への対策	7	<ul style="list-style-type: none"> ・空き ・空き ・土地 ・老朽家屋の空き家対策として、市はどのような対応をするのか？ ・浜脇では、空き家を取り壊しても、その後空き地になるだけであると感じている。つまり更新がないと思われる ・高齢者が住んでいると、特に建て替えにも興味がないと感じる ・以前火事のあった松原市営住宅の一階の店舗3件が、空き家のままである。 	<ul style="list-style-type: none"> 浜脇3丁目 不明 浜脇2丁目 不明 浜脇5丁目 不明 松原町 不明
住民組織の実態と要望 (12件)	住民組織の活動	6	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会に入っていない、人との交流が取れない ・自治会に入っているけれども、交流がとれない、活動がなかなかない ・被災 ・住民 ・これ ・自治 <p>・住民組織の活動(6/58件)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 光町1区 自治会長 光町1区 自治会長
	整備地区指定への意見	6	<ul style="list-style-type: none"> ・今回 ・町に ・南部 ・南地 ・南地 <p>・整備地区指定への意見(6/58件)</p>	
整備 (16件)	消防、避難路の整備	4	<ul style="list-style-type: none"> ・朝見川を境に住民の意識が違い、まとまらないと思う。 ・町内毎の特性を一緒に考え、勉強会は町内毎に行ってほしい。 ・4m幅など住民同士の細かい配慮で可能になる場所も存在するため、そういった箇所においては、市から指導して欲しい。 ・消防 ・未広 ・来年 <p>・消防、避難路の整備(4/58件)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 南地区 支部長 立田町 不明 不明 不明
	市街地整備	8	<ul style="list-style-type: none"> ・一番 ・海岸 ・朝見 ・耐震 ・細かい ・防災 ・大津 ・東日 <p>・市街地整備について(8/58件)</p>	
	その他	4	<ul style="list-style-type: none"> ・現在 ・現状 ・未広 ・若い家族の住めるまちの創出には、大変興味がある。 <p>・その他(4/58件)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 浜脇3丁目 不明

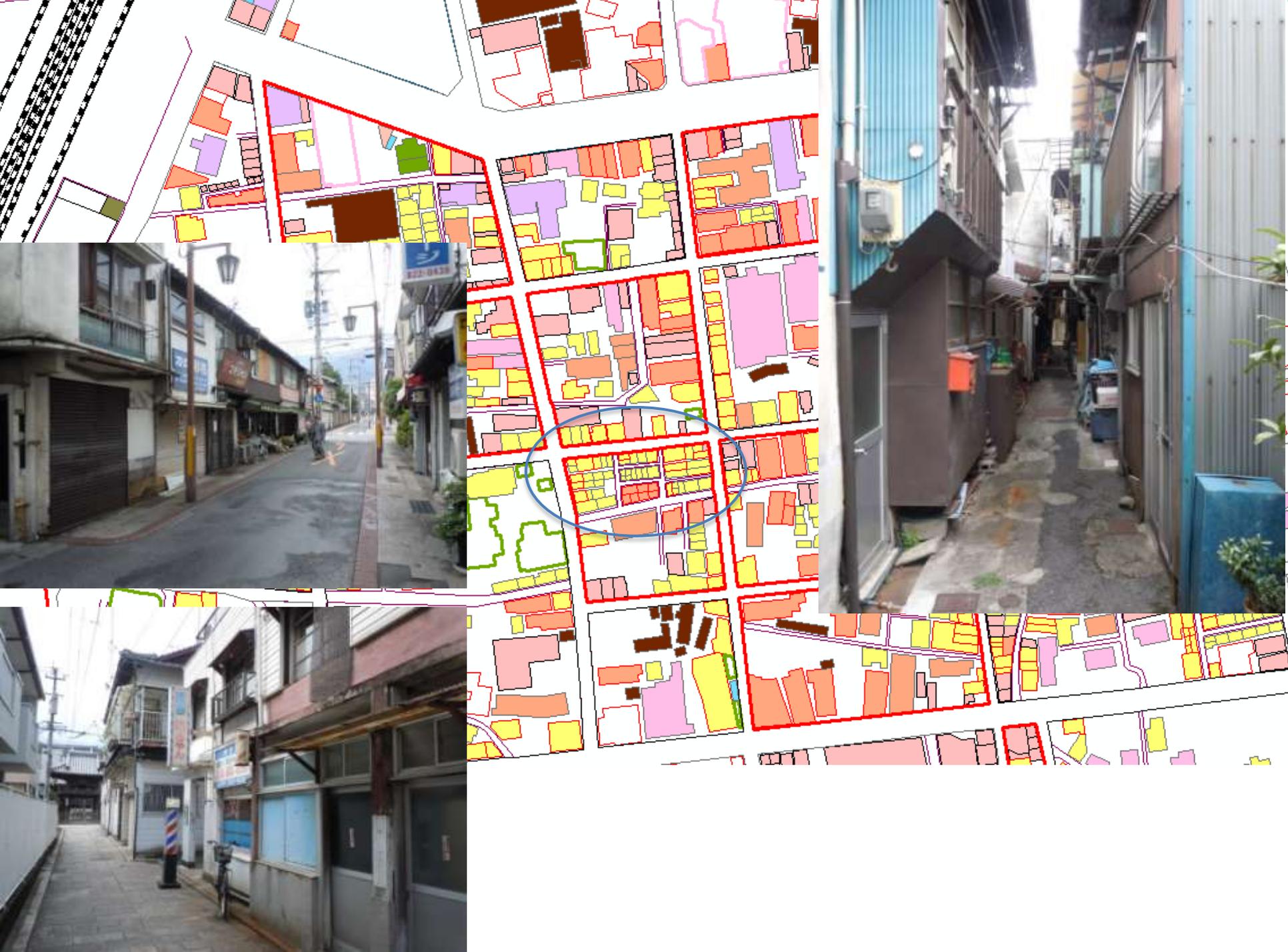
・住民組織の実態と要望

整備地区指定への意見

- ・「アンケート範囲を一様に整備するのであれば、
町丁目によって特性が異なるため、改善には繋がらない」
- ・「南地区で話し合いをするのであれば、
楠町が入らなければまとまらない」
- ・町内ごとに危険性を一緒に考え、
勉強会は町内ごとでしてほしい

住民 (12件)	住民組織の活動	6	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会に入っていない、人との交流が取れない ・自治会に入っていないため、交流が取れないため、いるかどうか分からない。 ・被災を受け、現在「声かけ運動」を行っているが、自治会に入っていない、人は取り合ってくれない。 ・住民は「道路が狭い」「古い建物が多し」ことは熟知しており、話し合いもしている。 ・これまでも、自治会内or支部内で勉強会等は行ってきた。特に怠っているわけではない。 ・自治会は頑張っている。あとは、行政のやる気次第だと感じている。 	光町1区 自治会長 光町1区 自治会長 光町1区 自治会長 不明 不明 南地区 支部長 南地区 支部長
	整備地区指定への意見	6	<ul style="list-style-type: none"> ・今回のアンケートで、南部地域として限定している理由は何か？ ・町によって、特性が異なるため、南部地区をひとまとめにして考えれば、まちづくりは進まない ・南部地区は楠町が入っているのに、今回のアンケートが入っていないのはおかしい。 ・南地区で話し合いをするのであれば、楠町を入れなければまとまらない ・朝見川を境に住民の意識が違い、まとまらないと思う。 ・町内毎の特性を一緒に考え、勉強会は町内毎に行ってほしい。 	不明 不明 不明 不明 松原町1区 自治員 南地区 支部長 南地区 支部長 立田町 不明





総合評価(2項目該当)にみる街区の特徴

重密指定地区より、やや防災性能の高い「2項目該当」の街区は23%(48/207 街区)

「延焼×倒壊」に該当している街区が19%(9/48 街区)

これらは災害時の建物被害に加え、同時に道路の閉塞が懸念される街区

= 2項道路指定等を行い、建物更新を行うことで、防災性能の向上が期待される。

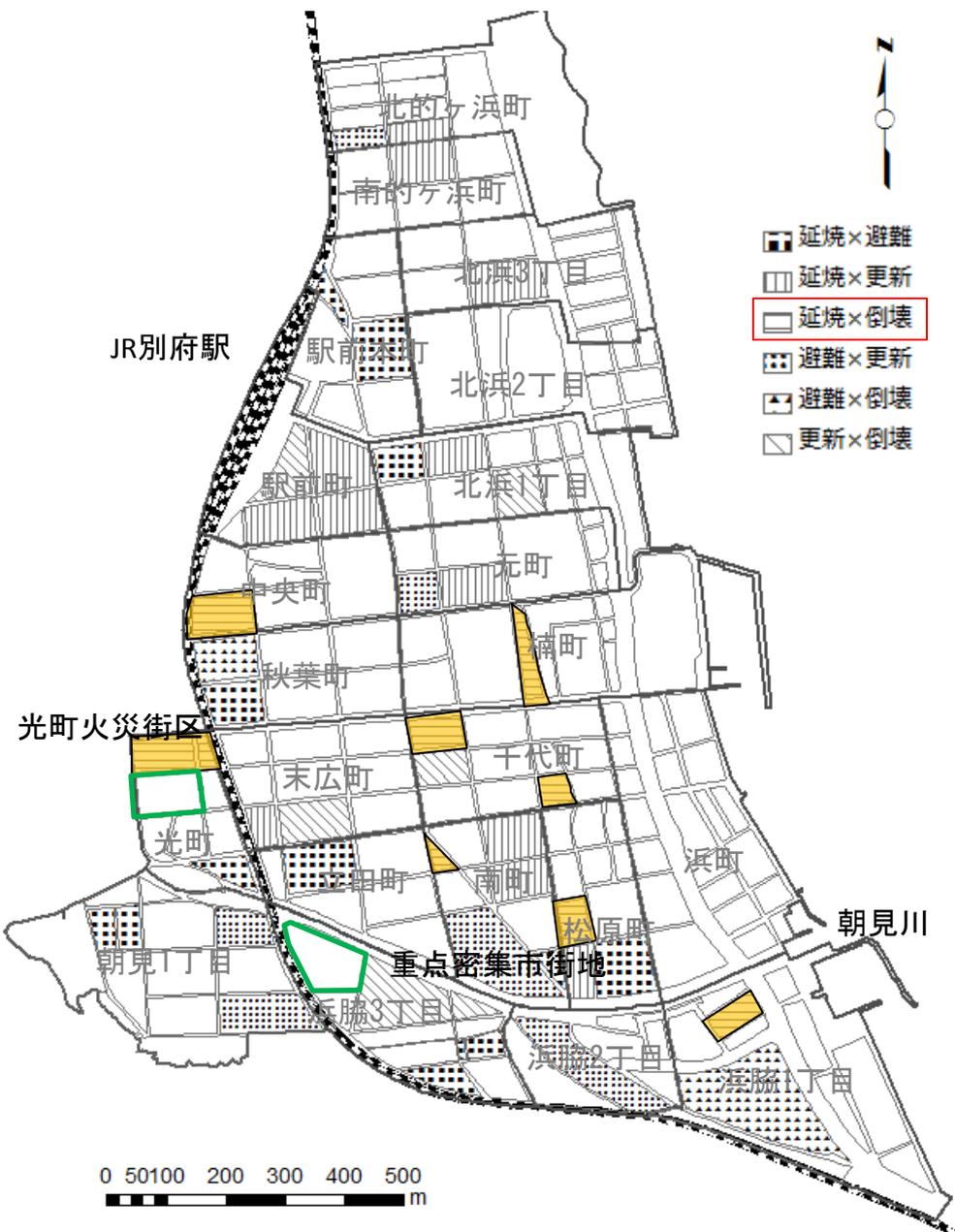


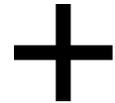
表3 総合評価該当項目

総合評価	該当街区		総合評価内訳	該当街区(内訳割合)	
4項目該当	13 街区	6.28 %	延焼×避難×更新×倒壊	13 街区	100 %
3項目該当	34 街区	16.43 %	延焼×避難×更新	21 街区	61.76 %
			延焼×避難×倒壊	5 街区	14.71 %
			延焼×更新×倒壊	6 街区	17.65 %
			避難×更新×倒壊	2 街区	5.88 %
2項目該当	48 街区	23.19 %	延焼×避難	13 街区	27.08 %
			延焼×更新	12 街区	25.00 %
			延焼×倒壊	9 街区	18.75 %
			避難×更新	6 街区	12.50 %
			避難×倒壊	2 街区	4.17 %
			更新×倒壊	6 街区	12.50 %
1項目該当	46 街区	22.22 %	延焼	19 街区	41.30 %
			避難	17 街区	36.96 %
			倒壊	6 街区	13.04 %
			更新	4 街区	8.70 %
該当なし	66 街区	31.88 %	-	66 街区	100 %
合計	207 街区	100 %	-	207 街区	100 %

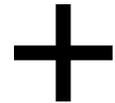
4つの観点

第21回住宅市街地整備促進協議会(平成23年6月)において、「住生活基本計画の見直しに伴う密集市街地に関する今後の方針」の発表。

これまでの重密抽出基準である
「延焼の危険性」
「避難の困難性」



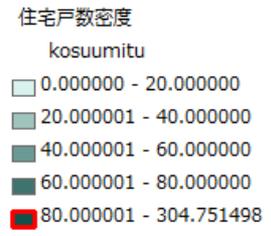
「倒壊の危険性」も考慮した
「地区内閉鎖の危険性」を鑑みる
ことが提示



「今後の更新の可能性」

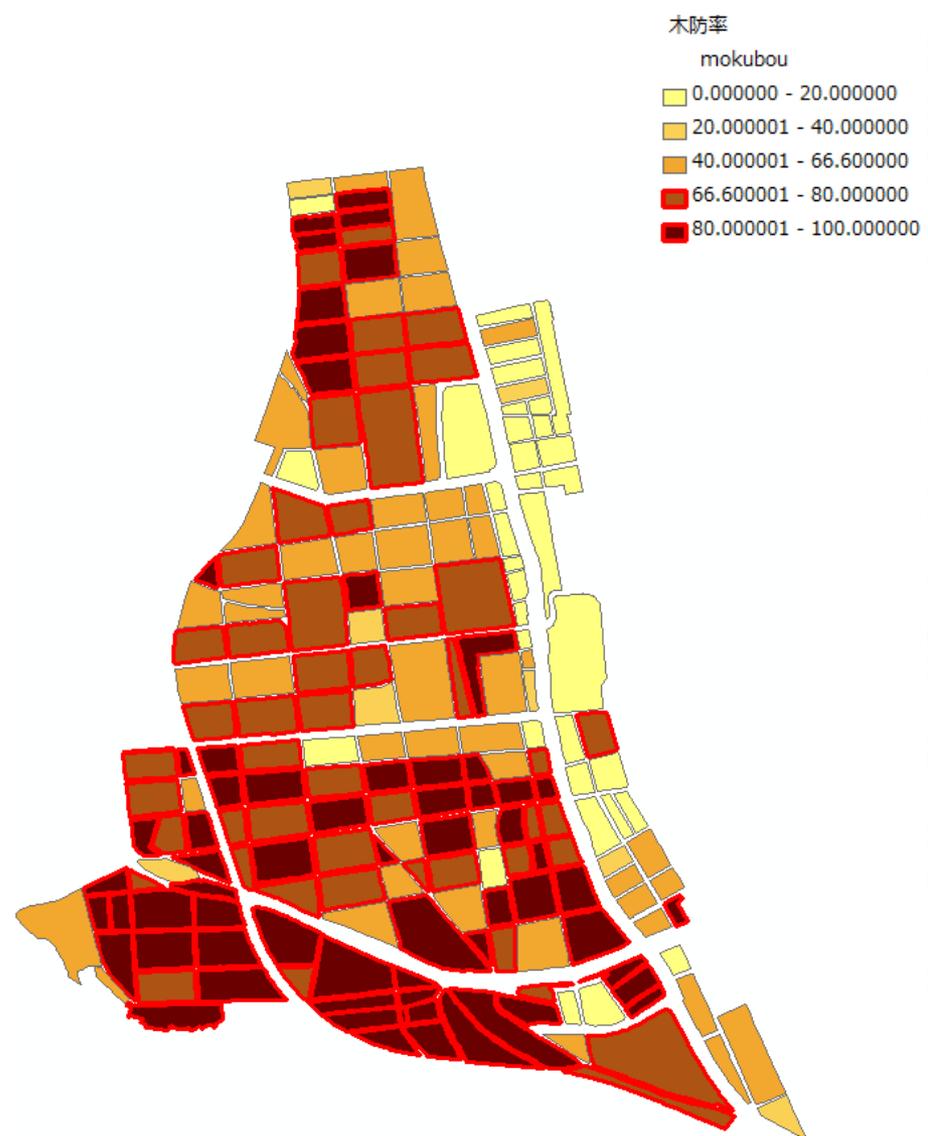
住宅戸数密度 (地区内総戸数/地区面積)

重点密集市街地基準 = 80戸/ha以上



34.3% (71/207街区)において、重密の基準を上回る街区の分布がみられる

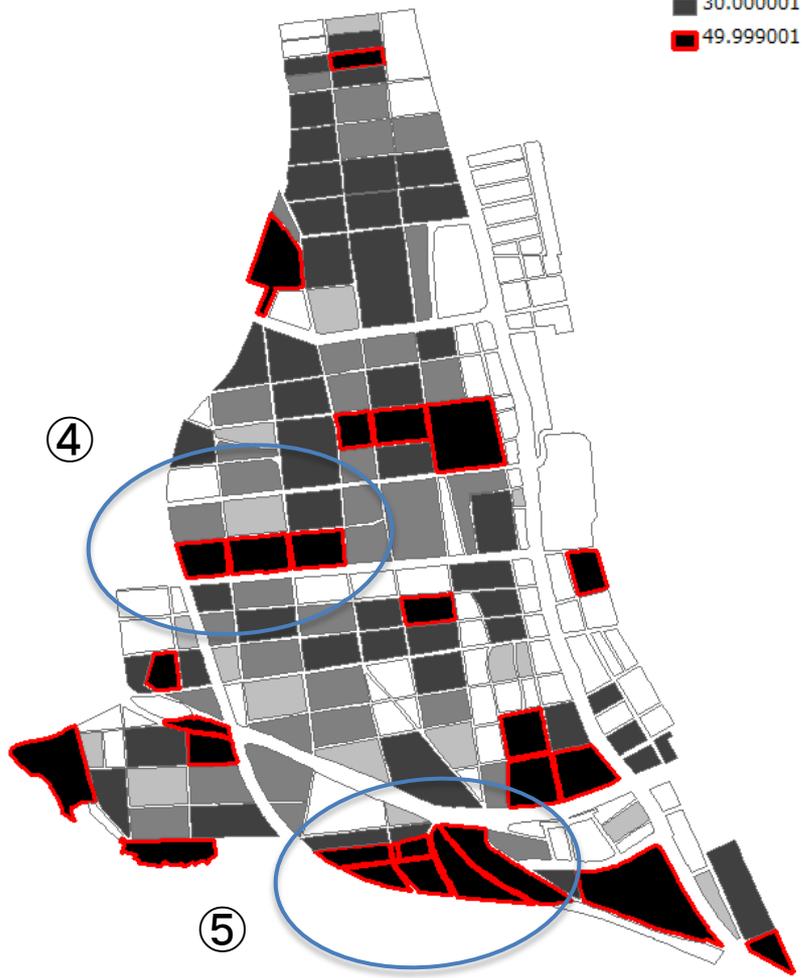
木防率(木造棟数/地域全棟数)
 重点密集市街地基準 = 3/2 (66.6%) 以上



別府市のアンケート範囲内において、木防率3/2を超える街区が多い(107/114街区)傾向がみられる
 そのうち、62%(66/107街区)で、80%を超える街区の分布が確認できた

接道不良住宅割合 (接道不良住宅棟数/全住宅棟数)

重密基準 = 50%以上



住宅戸数密度、木防率と比べ、重密の基準に該当する街区は少なくなる(27/207地区)傾向がみられる

重点密集市街地条件

・住宅戸数密度 80戸/ha以上
(地区内総戸数/地区面積)

・不燃化領域 40%未満
又は

・木防率 2/3以上
(木造棟数/地域全棟数)

・4m未接道棟数率 50%以上
(接道不良住宅棟数/地区全棟数)

・1ha以上の一団の市街地

別府市では、
他の条件+幅員4m以上道路と河川、鉄道などで区切られた地区において、
1haを超えるものを重密に指定



評価対象地域(別府市中心部)



別府市中心部:旧中活範囲+都市計画道路に囲まれた、22町丁目を対象

都市防災総合推進事業と住宅市街地総合整備事業の比較

・密集市街地を有している地区からみると、
「住市総」の方が「都市防災」よりも厳しい採択条件である

・「都市防災」=サブ事業を**単独**で採択
 「住市総」=複数のサブ事業を複合的に活用するため
細かい事業内容ごとに補助率が設定されている。

都市防災総合推進事業		
事業名	事業内容	補助率
災害危険度判定調査	地震等による都市災害に対して、防災上重点的かつ緊急に整備を要する地域を明確にして、これを公表することにより、住民が自ら住んでいる地域の災害に対する危険性への認識を深め、住民主体の防災まちづくり活動の気運を高める。	1/3
住民等のまちづくり活動支援	市民の協力を参画を得てまちづくりを推進するため、大都市等の防災上危険な密集市街地を対象として、都市整備の事業着手以前の段階を含め住民等の主体的なまちづくり活動を醸成する。	1/3
地区公共施設整備	都市の骨格となる避難地等の整備に加え、地区レベルのきめ細かい防災対策として、防災上危険な密集市街地等における道路、公園等の地区公共施設や防災まちづくり拠点施設の整備により、災害時の初期段階での避難活動、消防活動等の円滑化を図ることを目的とする。	1/3or1/2
都市防災不燃化促進	避難地、避難路、延焼遮断帯等の周辺において建築物の不燃化・難燃化を促進することにより、大規模な地震等に伴い発生する火災に対して、住民の避難の安全性の確保と市街地における大規模な延焼の遮断・遅延を図ることを目的とする。	1/3(調査)or1/2
密集市街地緊急リノベーション事業	重点密集市街地において、複数の事業を組み合わせた整備計画作成・コーディネートに対する支援と、整備計画に位置付けられた事業について、面積の合計が一定規模以上である場合に、面積要件の緩和を実施することにより、各種事業の総力を結集して防災環境軸の整備を推進する。	1/3or1/2
地震に強い都市づくり緊急整備事業	避難地・避難路・ライフライン等総合的な地震防災対策を推進するため「地震に強い都市づくり推進5箇年計画」を策定した市町村に対し、計画に位置付けられた事業について各種事業において重点実施するとともに、補助対象施設に特例を設ける。	交付対象施設に特例を実施する
被災地における復興まちづくり総合支援事業	大規模な災害により被災した被災地を災害に強いまちへ再生するとともに、地域活力の早期復興のため、復興まちづくり計画の策定から公共施設や共同施設・修景施設等の施設整備まで、一体的に支援する。	1/2

住宅市街地総合整備事業			
事業名	事業内容	補助率	
整備計画策定等事業	整備計画作成	整備計画作成のための現況調査、基本構想作成等	1/3
	事業計画作成	事業計画作成のための現況調査、権利関係調査、事業計画作成等	1/3or1/2
	推進事業	ブロック単位の実施計画作成、防災街区経遊区整備組合・地元協議会等における事業普及活動促進、施行者等が行う関係者との調整業務及び現地事務所設置、建設促進事業計画作成、再評価等事業評価。	1/3or3/4
	低未利用地有効利用等推進計画作成	低未利用地有効利用及び都市再生への民間誘導のための調査、コーディネート等	1/3or1/2
	推進計画策定	密集市街地における調査、コーディネート等	2/3
居住環境形成施設整備事業	都市・居住環境整備基本計画作成	都市・居住環境整備基本計画作成	1/2
	事業推進コーディネート	都市・居住環境整備重点地域におけるコーディネート	1/2
	老朽建築物等除却	密集市街地における老朽建築物の除却	1/3or1/2
	環境共生施設	雨水浸透施設、コンポスト等、雨水等有効利用施設、太陽エネルギー利用システム	1/3or1/2
	地域生活基盤施設	立体的遊歩道等、空間創出施設(多目的広場及び公開空地、サービスフロント)、コミュニティー施設、(集会所、子育て支援に資する施設及び情報板)、防災関連施設(備蓄倉庫及び耐震性貯水槽)	1/3or1/2
	地区公共施設	道路、公園、緑地、広場、駐車場及び駐輪場等	1/3or1/2
	密集住宅市街地整備関連施設等	排水工事、地区施設等用地取得造成、店舗、作業場設置工事、高齢者生活相談所設置工事、測量、調査、設計、工場等の移転補償等	1/3or1/2
	仮設住宅等設置	密集市街地における仮設住宅等の設置	1/3
	建替促進事業	建替促進費	1/3
	建替促進補助	建替促進事業により建替えた住宅に対する家賃対策補助	1/2
耐震改修促進事業	密集市街地における耐震改修	1/3	
民間賃貸住宅等家賃対策補助事業	住市総(密集型)事業に伴い住宅に困窮する者が入居する賃貸住宅の家賃対策補助	1/3	
防災街区整備事業	建築物の権利変換による土地・建築物の共同化を基本としつつ、例外的に個別の土地への権利変換を認める柔軟かつ強力な事業手法を用いながら、老朽化した建築物を除却し、防災性能を備えた建築物及び公共施設の整備を行う。	1/3	
都市再生住宅等整備事業	住宅市街地総合整備事業等の実施に伴って住宅等に困窮することとなる者のための住宅等の整備等を行います。	1/3or1/2	
関連公共施設整備	通常事業採択要件を満たす道路、都市公園、下水道、河川等	1/3or1/2	
街なみ環境整備事業	協議会活動助成事業	生活道路等の地区施設が未整備であったり、住宅等が良好な美観を有していないなど、住環境の整備改善を必要とする区域において、住宅・地区施設等の整備改善を行うことにより、地区住民の発意と創意を尊重したやりとりのある住宅市街地の形成を図る。	1/2
	整備方針策定事業		1/2
	街なみ整備事業		1/2
街なみ整備助成事業		1/3	
公営住宅整備事業	国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低所得者等に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する。	1/3or1/2	
住宅地区改良事業	不良住宅が密集し、保安衛生等に関して危険又は有害な状況にある地区において、環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集約的建設を促進する。	1/2	

	災害危険度判定調査	住民等のまちづくり活動支援	地区公共施設整備	都市防災不燃化促進	密集市街地緊急リノベーション事業	地震に強い都市づくり緊急整備事業	被災地における復興まちづくり総合支援事業
大規模地震発生の可能性が高い地域※	○	○	○	○	×	○	×
三大都市圏の既存市街地等	○	○	○	○	×	○	×
指定都市	○	○	○	○	×	○	×
道府県庁所在地都市	○	○	○	○	×	○	×
重点密集市街地を含む市町村	○	○	○	○	○	○	×
DID地区	○	○	○	○	×	○	×
大規模災害※2)による被災地	×	×	×	×	×	×	○
事業主体	都道府県、市町村、防災街区整備推進機構	市町村、防災街区整備推進機構	都道府県、市町村、防災街区整備推進機構	都道府県、市町村	都道府県、市町村、防災街区整備推進機構、都市再生機構	注1	市町村
交付率	1/3	1/3	1/2,1/3	1/2(調査は1/3)	1/2(都市再生機構は3/4補助)	注1	1/2,1/3

※: 地震防災対策強化地域、東南海・南海地震防災対策推進地域、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進地域、観測強化地域、特定観測地域
 ※※: 被災復興に對するための特別の財政補助等に関する法律第3集の規定に基づく被災復興(本業、局激)に指定された災害
 注1) 地震に強い都市づくり緊急整備事業は、各種事業における重点実施及び交付対象施設の特例を内容とするため、事業主体及び交付率は各種事業の事業主体及び交付率となる

制度に関する背景と外周幅員4m道路の定義



地域内(154ha)で207街区
平均:0.54ha

街区単位における防災性能の評価指標

防災性能をみる観点

木防率：
裸木造及び防火木造の棟数の割合/地区内棟数

住宅戸数密度：
地区内総戸数/地区面積

有効空地割合：
有効空地面積/地区面積

接道不良建物棟数率：幅員4m以上の道路に適切に接していない敷地に建つ建物棟数/全棟数

2方向避難可能な路地の有無：
外周道路へ2辺以上接している路地の数

老朽建物棟数率：
老朽建物/地区内棟数

建て替え困難な建物棟数率：
建て替え困難な建物棟数/地区内棟数

防災性能を表す指標

- 木防率
(2/3 以上)
- 住宅戸数密度
(80 戸 /ha 以上)
- 有効空地割合
(25% 未満)
- 接道不良建物棟数率
(50 以上)
- 2方向可能路地の有無
(路地の無い街区)
- 老朽建物棟数率
(50% 以上)
- 建て替え困難建物棟数率
(20% 以上)

・有効空地割合：有効空地面積/地区面積

有効空地：**短辺方向12m以上の空地**

既存データ、目視調査による「不燃化領域」「延焼低効率」の把握は困難であったため、「延焼低効率」の算出における**延焼限界距離から「有効空地」を算出**

$$1) \text{裸木造：} \quad D = 12 \cdot \left(\frac{a}{10}\right)^{0.442} = 4.34 \cdot a^{0.442} \quad [\text{m}] \quad \begin{array}{l} D : \\ a : \end{array}$$

研究対象地域における平均建物辺長(全建物周長/4の平均)の**延焼距離D=12m**となり、短辺12mの空地を有効空地として定め

・2方向避難可能な路地の有無：外周道路へ2辺以上

2方向避難可能な路地：外周道路へ2辺以上接している

1方向避難しかできない**袋地における道路閉鎖を考慮**し、街区内の場合、2方向避難可能な路地として評価



・老朽建物棟数率：老朽建物/地区内棟数

老朽建物：目視調査により、外装が板張り、トタン張またはその他ひび割れ、風化により劣化の激しい建物

・建て替え困難な建物棟数率：建て替え困難な建物棟数/地区内棟数

建て替え困難な建物：**無接道or幅員1.8m未満の道路にのみ接道している建物**

建築基準法第42条第2項において、建築基準法施行以前から存在する道路で4m未満の幅員でも道路の中心から2m後退して建替えることを条件に建替えることが可能となる。しかし、**幅員1.8m未満では指定を受けることができない。**

・有効空地割合：有効空地面積/地区面積

有効空地：短辺方向12m以上の空地

既存データ、目視調査による「不燃化領域」「延焼低効率」の把握は困難であったため、「延焼低効率」の算出における延焼限界距離から「有効空地」を算出

$$1) \text{裸木造：} \quad D = 12 \cdot \left(\frac{a}{10}\right)^{0.442} = 4.34 \cdot a^{0.442} \quad [\text{m}]$$

D：延焼限界距離
a：建物の一辺の長さ[m]

研究対象地域における平均建物辺長(全建物周長/4の平均)は9.98m(≒10m)
延焼距離D=12mとなり、短辺12mの空地を有効空地として定めた。

・2方向避難可能な路地の有無：外周道路へ2辺以上接している路地の数

2方向避難可能な路地：外周道路へ2辺以上接している路地の数

1方向避難しかできない袋地における倒壊による道路閉鎖を考慮し、街区内の路地が外周道路へ2箇所以上接している場合、2方向避難可能な路地として評価

・老朽建物棟数率：老朽建物/地区内棟数

老朽建物：目視調査により、外装が板張り、トタン張またはその他ひび割れ、風化により劣化の激しい建物

・建て替え困難な建物棟数率：建て替え困難な建物棟数/地区内棟数

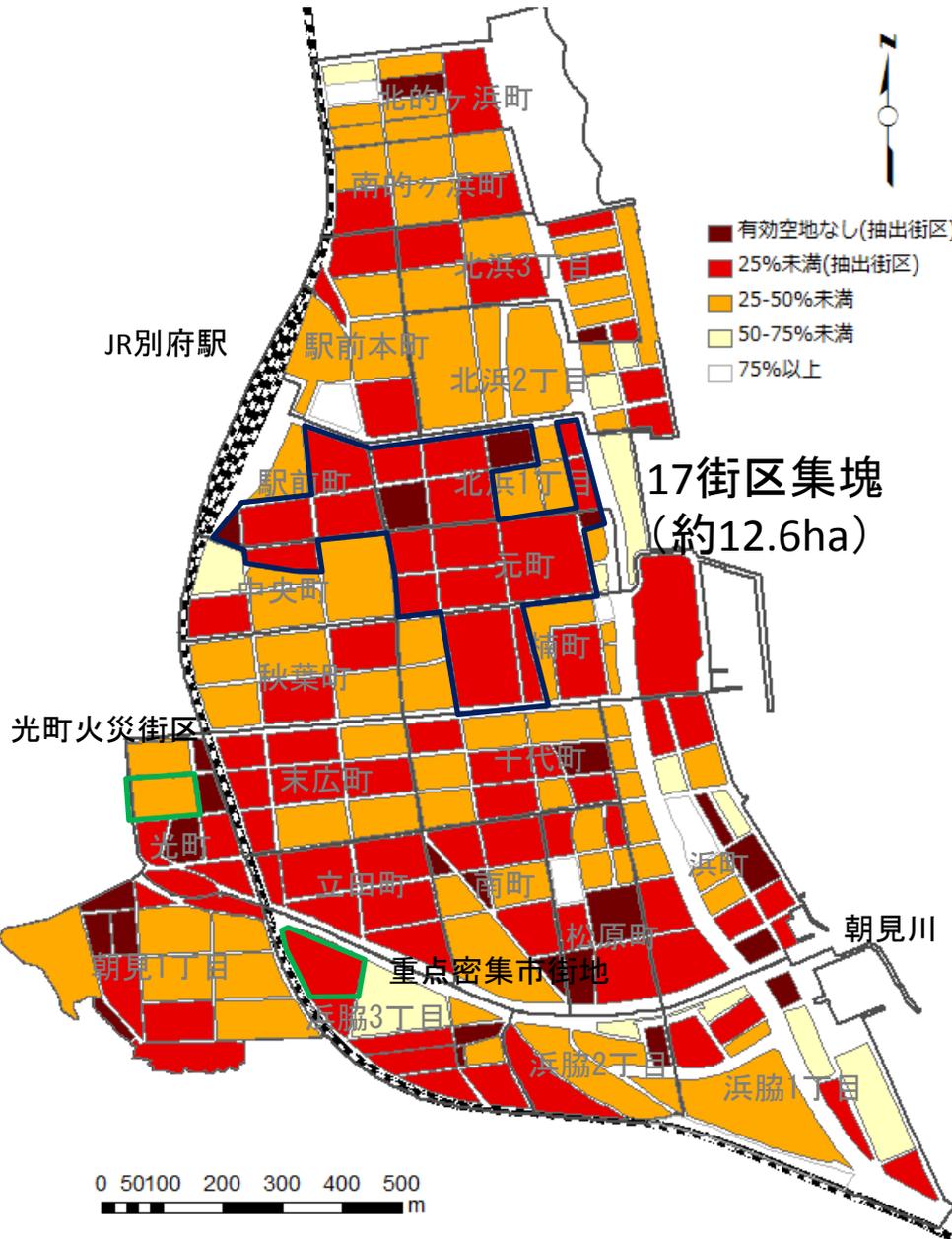
建て替え困難な建物：無接道or幅員1.8m未満の道路にしか接道していない建物

建築基準法第42条第2項において、建築基準法施行以前から存在する道路で4m未満の幅員でも道路の中心から2m後退して建替えることを条件に建替えることが可能となる。しかし、幅員1.8m未満では指定を受けることができない。

有効空地面積について

有効空地面積率: **平均値(25.23%)を下回る** 街区を「延焼の危険性」の高い街区として評価

有効空地面積率が25%未満の街区: 53%(111/207街区)
 有効空地面積率が25%以上の街区: 47%(96/207街区)

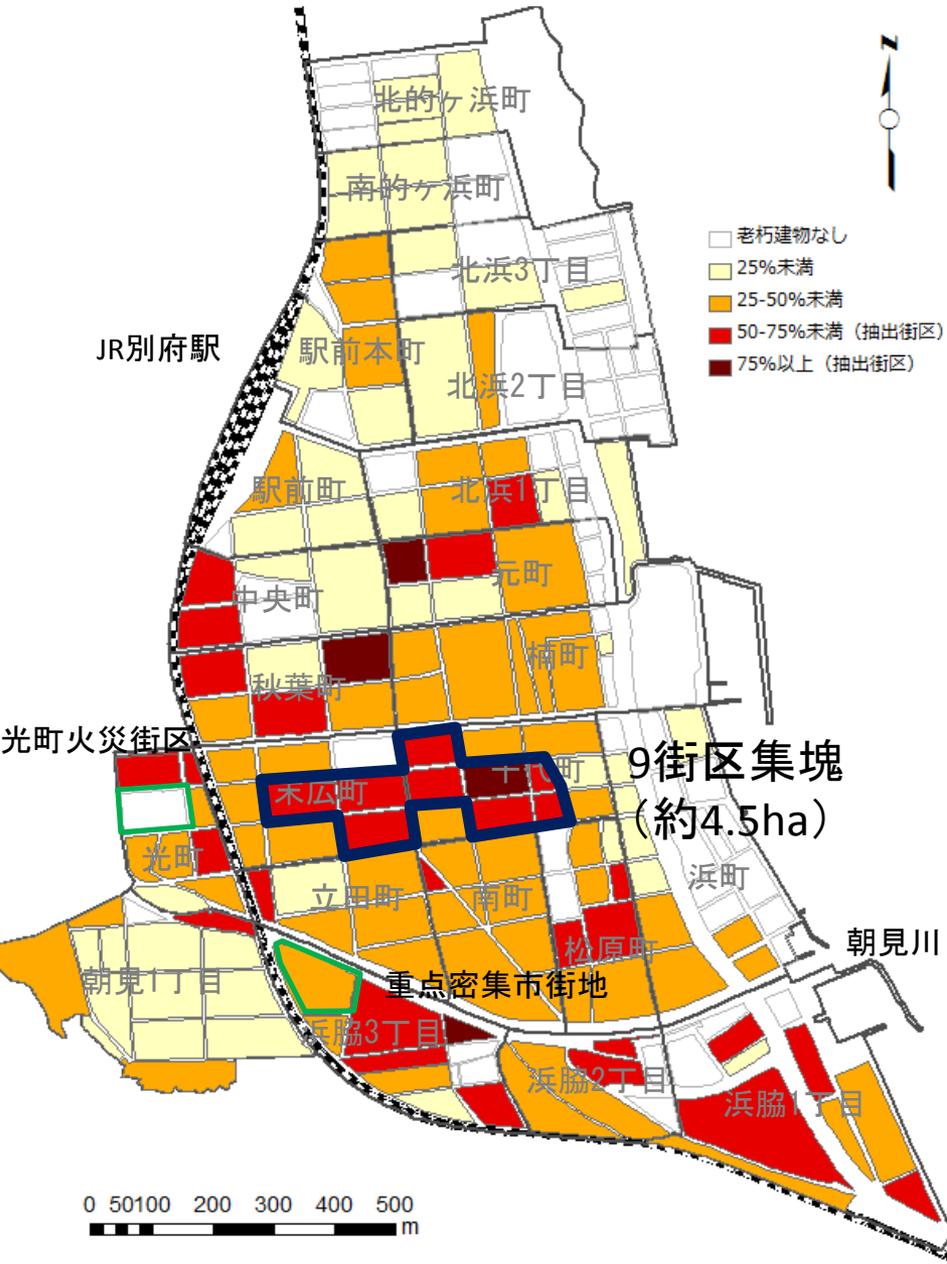


「駅前町」「北浜1丁目」「元町」「楠町」の商店街を含む町丁目

有効空地面積の**低い街区が集塊して17街区**分布しており、延焼被害を軽減する空地が**少ない地域**である

有効空地面積率			最大面積	8746.731 m ²
有効空地なし	26 街区	12.56 %	最小面積	151.58 m ²
有効空地あり	181 街区	87.44 %	平均面積	1500.19 m ²
25%未満	85 街区	46.96 %	最大値	100 %
25-50%未満	77 街区	42.54 %	最小値	3.60 %
50-75%未満	13 街区	7.18 %	対象地域平均	25.23 %
75以上	6 街区	3.31 %		

老朽建物棟数率について



「老朽建物棟数率**50%**」を上回る街区を、
 (大阪府、横浜市で整備地区指定の条件)
 「**倒壊の危険性**」の高い街区として評価

老朽建物棟数率が**50%以上**の街区：
 17% (36/207街区)
2割程度の街区が、**倒壊の危険性が高い**

「**末広町**」「**千代町**」に関しては、老朽建物棟数率が**50%以上**の街区が、
集塊して9街区分布しており、**地震時の倒壊の危険性が高い地域**であると考えられる

老朽建物棟数率			最大棟数	68 棟
老朽建物なし	63 街区	30.43 %	最小棟数	1 棟
老朽建物あり	144 街区	69.57 %	最大値	87.14 %
	25%未満	45 街区 31.25 %	最小値	3.20 %
	25-50%未満	63 街区 43.75 %	街区内平均	33.89 %
	50-75%未満	32 街区 22.22 %		
	75%以上	4 街区 2.78 %		

総合評価(3項目該当)にみる街区の特徴

重密指定地区を含む
「3項目該当」の街区: 16%(34/207街区)

重密指定を受けている浜脇3丁目の街区
「延焼×更新×倒壊」18%(6/34)に該当

- ・避難の困難性は低い
 - ・延焼・倒壊の危険性が高い
- ＝災害時の建物の倒壊・延焼により、
道路の閉塞が懸念される

早期避難ができない場合は、大きな被害に繋がると考えられる

表3 総合評価該当項目

総合評価	該当街区		総合評価内訳	該当街区(内訳割合)	
4項目該当	13 街区	6.28 %	延焼×避難×更新×倒壊	13 街区	100 %
3項目該当	34 街区	16.43 %	延焼×避難×更新	21 街区	61.76 %
			延焼×避難×倒壊	5 街区	14.71 %
			延焼×更新×倒壊	6 街区	17.65 %
			避難×更新×倒壊	2 街区	5.88 %
2項目該当	48 街区	23.19 %	延焼×避難	13 街区	27.08 %
			延焼×更新	12 街区	25.00 %
			延焼×倒壊	9 街区	18.75 %
			避難×更新	6 街区	12.50 %
			避難×倒壊	2 街区	4.17 %
			更新×倒壊	6 街区	12.50 %
1項目該当	46 街区	22.22 %	延焼	19 街区	41.30 %
			避難	17 街区	36.96 %
			倒壊	6 街区	13.04 %
			更新	4 街区	8.70 %
該当なし	66 街区	31.88 %	-	66 街区	100 %
合計	207 街区	100 %	-	207 街区	100 %



総合評価(4・3項目該当)にみる街区の特徴

重密を含む危険な街区として
「3・4項目該当」33%(47/207街区)

「3・4項目該当」が隣接している地域
12地域(約24.4ha)

「3・4項目該当」が隣接している地域が
最も広い地域「秋葉町」「末広町」(約4.4ha)

いずれかの街区において災害が生じた場合
被害が拡大する可能性が高いと考えられる

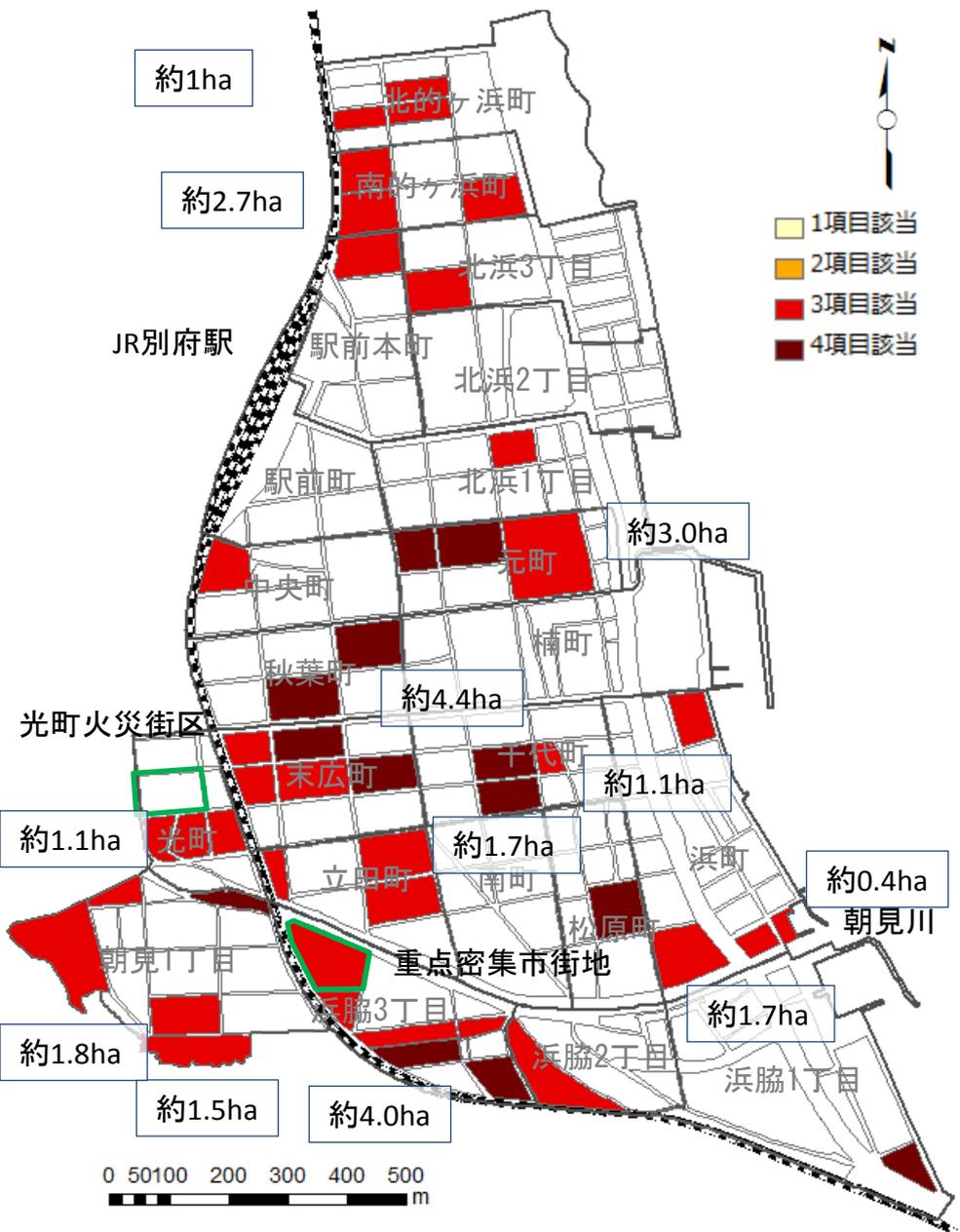


表3 総合評価該当項目

総合評価	該当街区		総合評価内訳		該当街区(内訳割合)	
4項目該当	13 街区	6.28 %	延焼×避難×更新×倒壊	13 街区	100 %	
3項目該当	34 街区	16.43 %	延焼×避難×更新	21 街区	61.76 %	
			延焼×避難×倒壊	5 街区	14.71 %	
			延焼×更新×倒壊	6 街区	17.65 %	
			避難×更新×倒壊	2 街区	5.88 %	
2項目該当	48 街区	23.19 %	延焼×避難	13 街区	27.08 %	
			延焼×更新	12 街区	25.00 %	
			延焼×倒壊	9 街区	18.75 %	
			避難×更新	6 街区	12.50 %	
			避難×倒壊	2 街区	4.17 %	
			更新×倒壊	6 街区	12.50 %	
1項目該当	46 街区	22.22 %	延焼	19 街区	41.30 %	
			避難	17 街区	36.96 %	
			倒壊	6 街区	13.04 %	
			更新	4 街区	8.70 %	
該当なし	66 街区	31.88 %	-	66 街区	100 %	
合計	207 街区	100 %	-	207 街区	100 %	

重点密集市街地指定条件の検証

- ・1ha未満の街区単位で防災性能を評価すると、**重密指定条件より防災上危険な街区**が存在することが明らかになった。
- ・重密条件では、地震時の**「倒壊の危険性」**と**「今後の更新の可能性」**への考慮が十分ではなく、重密条件あるいは市区町村単位での整備地区指定の際に考慮するべきであると考えられる。

別府市の街区単位での防災性能の評価（総合評価）

- ・重密指定地区より防災性能の低い街区（総合評価**「4項目該当」**）
延焼・避難・倒壊の危険性が高く、**建物単体での建物更新は難しい**。
周辺建物と一体となった制度活用や**専門家等の介入**による適切な改変誘導が必要
- ・重密指定地区（総合評価**「3項目該当」**）
重密指定地区と同等の防災性能を示す街区を確認できた。これらの街区においては、
早期避難へのインフラ整備または、**住民間の連絡**が必要であると考えられる。
- ・総合評価**「2項目該当」**

重密指定地区よりも防災性能の高い街区であると考えられるが、**各街区の防災性能に応じた対策**を検討する必要があることが明らかとなった。

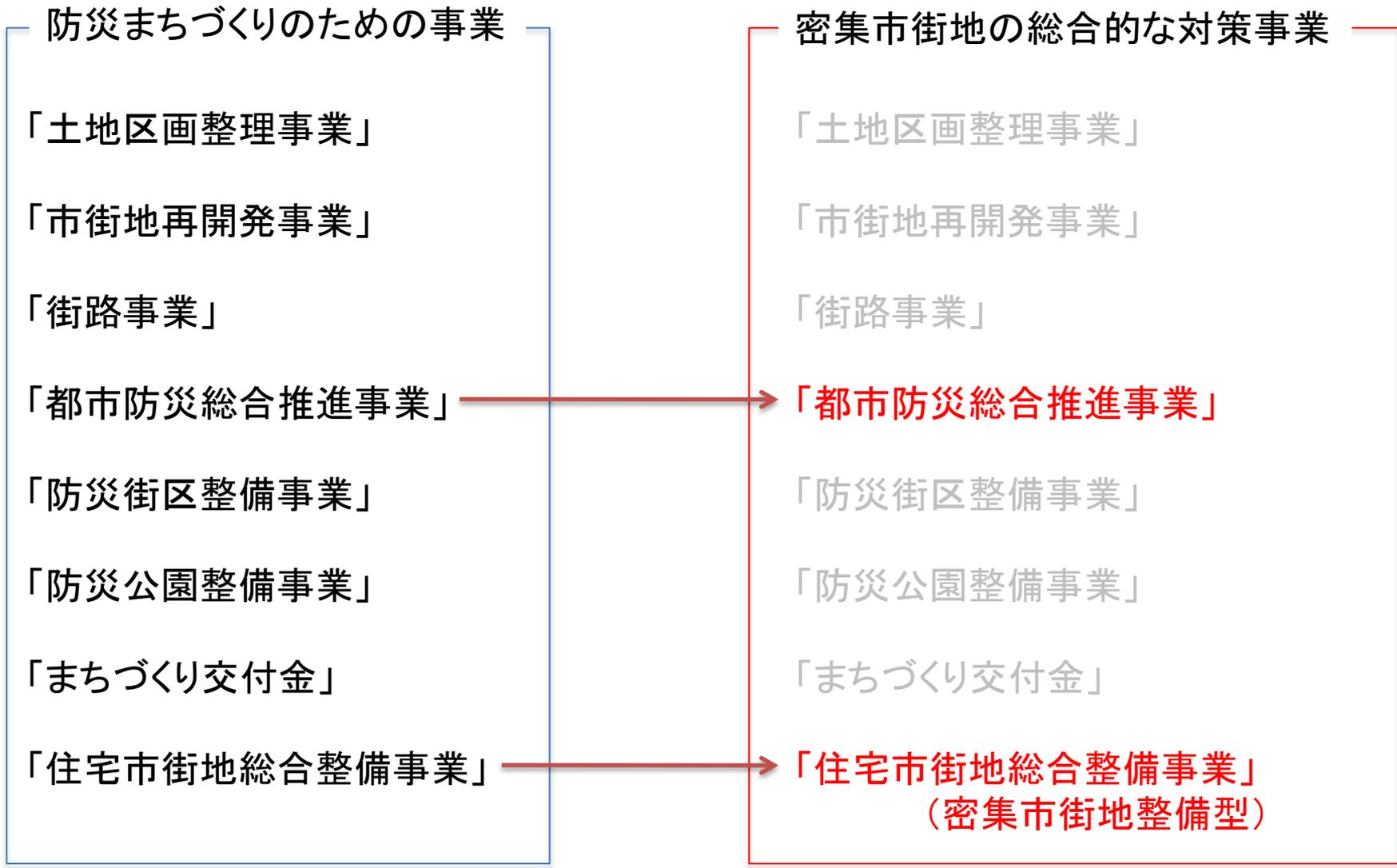
まとめ

導入

- ・「延焼の危険性」「避難の困難性」「倒壊の危険性」「今後の更新の可能性」の4つの観点から、行政機関の施行している密集市街地と防災まちづくり対象地区の指定条件を整理
- ・密集市街地の**防災性能を表す指標の抽出と提案**
- ・大分県別府市中心部の**商店街を含む街区**において
「有効空地面積率」が低く、**延焼の危険性が高い傾向**
- ・「**末広町**」「**千代町**」において、
老朽建物棟数率が50%を超える街区が、**集塊して分布**していることが確認できた。

密集市街地対策に関わる対策事業の整理

国土交通省 第7回安全・安心まちづくり小委員会において示された、「防災都市づくりのための事業」のうち密集市街地対策に有用な対策事業の選択



都市防災総合推進事業と住宅市街地総合整備事業の比較

・密集市街地を有している地区からみると、
「住市総」の方が「都市防災」よりも厳しい採択条件である

・「都市防災」=サブ事業を**単独**で採択
 「住市総」=複数のサブ事業を複合的に活用するため
細かい事業内容ごとに補助率が設定されている。

都市防災総合推進事業		
事業名	事業内容	補助率
災害危険度判定調査	地震等による都市災害に対して、防災上重点的かつ緊急に整備を要する地域を明確にして、これを公表することにより、住民が自ら住んでいる地域の災害に対する危険性への認識を深め、住民主体の防災まちづくり活動の気運を高める。	1/3
住民等のまちづくり活動支援	市民の協力を参画を得てまちづくりを推進するため、大都市等の防災上危険な密集市街地を対象として、都市整備の事業着手以前の段階を含め住民等の主体的なまちづくり活動を醸成する。	1/3
地区公共施設整備	都市の骨格となる避難地等の整備に加え、地区レベルのきめ細かい防災対策として、防災上危険な密集市街地等における道路、公園等の地区公共施設や防災まちづくり拠点施設の整備により、災害時の初期段階での避難活動、消防活動等の円滑化を図ることを目的とする。	1/3or1/2
都市防災不燃化促進	避難地、避難路、延焼遮断帯等の周辺において建築物の不燃化・難燃化を促進することにより、大規模な地震等に伴い発生する火災に対して、住民の避難の安全性の確保と市街地における大規模な延焼の遮断・遅延を図ることを目的とする。	1/3(調査)or1/2
密集市街地緊急リノベーション事業	重点密集市街地において、複数の事業を組み合わせた整備計画作成・コーディネートに対する支援と、整備計画に位置付けられた事業について、面積の合計が一定規模以上である場合に、面積要件の緩和を実施することにより、各種事業の総力を結集して防災環境軸の整備を推進する。	1/3or1/2
地震に強い都市づくり緊急整備事業	避難地・避難路・ライフライン等総合的な地震防災対策を推進するため「地震に強い都市づくり推進5箇年計画」を策定した市町村に対し、計画に位置付けられた事業について各種事業において重点実施するとともに、補助対象施設に特例を設ける。	交付対象施設に特例を実施する
被災地における復興まちづくり総合支援事業	大規模な災害により被災した被災地を災害に強いまちへ再生するとともに、地域活力の早期復興のため、復興まちづくり計画の策定から公共施設や共同施設・修景施設等の施設整備まで、一体的に支援する。	1/2

住宅市街地総合整備事業			
事業名	事業内容	補助率	
整備計画策定等事業	整備計画作成	整備計画作成のための現況調査、基本構想作成等	1/3
	事業計画作成	事業計画作成のための現況調査、権利関係調査、事業計画作成等	1/3or1/2
	推進事業	ブロック単位の実施計画作成、防災街区経遊区整備組合・地元協議会等における事業普及活動促進、施行者等が行う関係者との調整業務及び現地事務所設置、建設促進事業計画作成、再評価等事業評価。	1/3or3/4
	低未利用地有効利用等推進計画作成	低未利用地有効利用及び都市再生への民間誘導のための調査、コーディネート等	1/3or1/2
	推進計画策定	密集市街地における調査、コーディネート等	2/3
居住環境形成施設整備事業	都市・居住環境整備基本計画作成	都市・居住環境整備基本計画作成	1/2
	事業推進コーディネート	都市・居住環境整備重点地域におけるコーディネート	1/2
	老朽建築物等除却	密集市街地における老朽建築物の除却	1/3or1/2
	環境共生施設	雨水浸透施設、コンポスト等、雨水等有効利用施設、太陽エネルギー利用システム	1/3or1/2
	地域生活基盤施設	立体的遊歩道等、空間創出施設(多目的広場及び公開空地、サービスフロント)、コミュニティー施設、(集会所、子育て支援に資する施設及び情報板)、防災関連施設(備蓄倉庫及び耐震性貯水槽)	1/3or1/2
	地区公共施設	道路、公園、緑地、広場、駐車場及び駐輪場等	1/3or1/2
	密集住宅市街地整備関連施設等	排水工事、地区施設等用地取得造成、店舗、作業場設置工事、高齢者生活相談所設置工事、測量、調査、設計、工場等の移転補償等	1/3or1/2
	仮設住宅等設置	密集市街地における仮設住宅等の設置	1/3
	建替促進事業	建替促進費	1/3
	建替促進補助	建替促進事業により建替えた住宅に対する家賃対策補助	1/2
耐震改修促進事業	密集市街地における耐震改修	1/3	
民間賃貸住宅等家賃対策補助事業	住市総(密集型)事業に伴い住宅に困窮する者が入居する賃貸住宅の家賃対策補助	1/3	
防災街区整備事業	建築物の権利変換による土地・建築物の共同化を基本としつつ、例外的に個別の土地への権利変換を認める柔軟かつ強力な事業手法を用いながら、老朽化した建築物を除却し、防災性能を備えた建築物及び公共施設の整備を行う。	1/3	
都市再生住宅等整備事業	住宅市街地総合整備事業等の実施に伴って住宅等に困窮することとなる者のための住宅等の整備等を行います。	1/3or1/2	
関連公共施設整備	通常事業採択要件を満たす道路、都市公園、下水道、河川等	1/3or1/2	
街なみ環境整備事業	協議会活動助成事業	生活道路等の地区施設が未整備であったり、住宅等が良好な美観を有していないなど、住環境の整備改善を必要とする区域において、住宅・地区施設等の整備改善を行うことにより、地区住民の発意と創意を尊重したやりとりのある住宅市街地の形成を図る。	1/2
	整備方針策定事業		1/2
	街なみ整備事業		1/2
街なみ整備助成事業		1/3	
公営住宅整備事業	国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低所得者等に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する。	1/3or1/2	
住宅地区改良事業	不良住宅が密集し、保安衛生等に関して危険又は有害な状況にある地区において、環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集約的建設を促進する。	1/2	

	災害危険度判定調査	住民等のまちづくり活動支援	地区公共施設整備	都市防災不燃化促進	密集市街地緊急リノベーション事業	地震に強い都市づくり緊急整備事業	被災地における復興まちづくり総合支援事業
大規模地震発生の可能性が高い地域※	○	○	○	○	×	○	×
三大都市圏の既存市街地等	○	○	○	○	×	○	×
指定都市	○	○	○	○	×	○	×
道府県庁所在地都市	○	○	○	○	×	○	×
重点密集市街地を含む市町村	○	○	○	○	○	○	×
DID地区	○	○	○	○	×	○	×
大規模災害※2)による被災地	×	×	×	×	×	×	○
事業主体	都道府県、市町村、防災街区整備推進機構	市町村、防災街区整備推進機構	都道府県、市町村、防災街区整備推進機構	都道府県、市町村	都道府県、市町村、防災街区整備推進機構、都市再生機構	注1	市町村
交付率	1/3	1/3	1/2,1/3	1/2(調査は1/3)	1/2(都市再生機構は3/4補助)	注1	1/2,1/3

※1: 地震防災対策強化地域、東南海・南海地震防災対策推進地域、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進地域、観測強化地域、特定観測地域
 ※2: 激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律第3条の規定に基づく激甚災害(本震、余震)に指定された災害
 注1) 地震に強い都市づくり緊急整備事業は、各種事業における重点実施及び交付対象施設の特例を内容とするため、事業主体及び交付率は各種事業の事業主体及び交付率となる

4. 都市防災総合推進事業の活用傾向

表1 都市規模別にみる対策事業の活用状況

	災害危険度判定調査	住民等のまちづくり活動支援	地区公共施設整備	都市防災不燃化促進	密集市街地緊急リノベーション事業	被災地における復興まちづくり総合支援事業	総地区数
東京23区	3	16	23	57	3	0	102
	2.94%	15.69%	22.55%	55.88%	2.94%	0%	
政令指定都市	7	5	5	13	0	0	30
	23.33%	16.67%	16.67%	43.33%	0%	0%	
中核都市 特例都市	12	6	19	4	0	0	41
	29.27%	14.63%	46.34%	9.76%	0%	0%	
市町村	17	28	69	0	0	3	117
	14.53%	23.93%	58.97%	0%	0%	2.56%	
都道府県 その他	2	0	1	0	4	0	7
	28.57%	0%	14.29%	0.00%	57.14%	0%	
総地区数	41	55	117	74	7	3	297
	13.80%	18.52%	39.39%	24.92%	2.36%	1.01%	

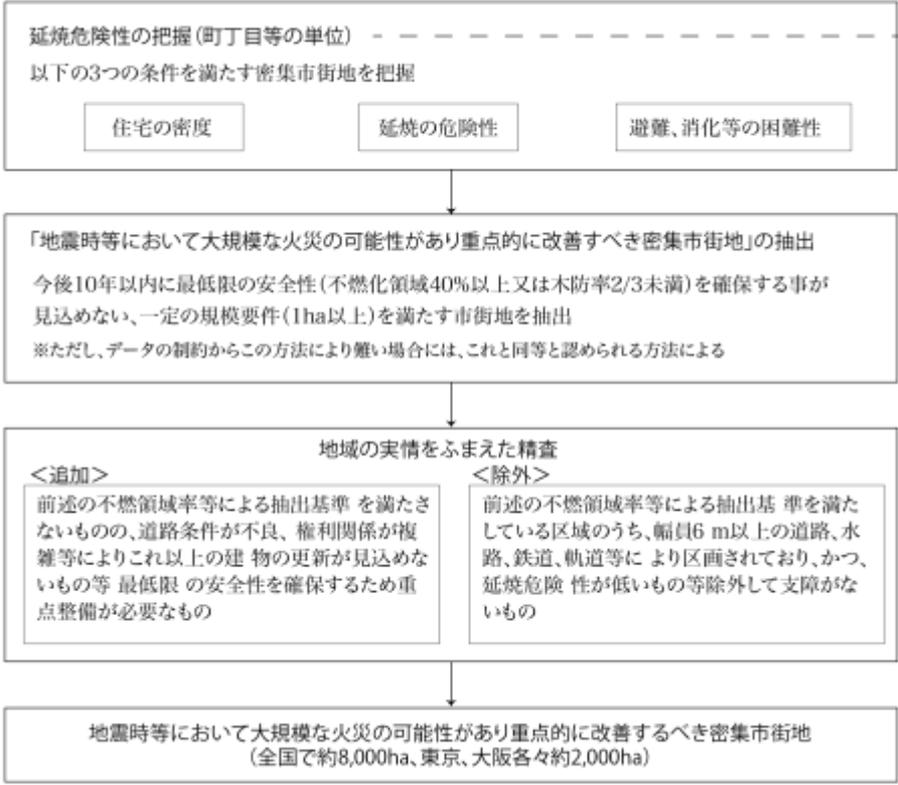
- ・「地区公共施設整備」117/297地区(39.4%)「都市防災不燃化促進」74/297地区(24.9%)の
インフラ整備事業が3～4割程度
- ・「災害危険度判定調査」41/297地区(13.8%)「住民等のまちづくり支援」55/297地区(18.5%)の
主に住民活動や意識醸成を支援する事業が2割程度

密集市街地対策として**インフラ整備に重点**が置かれ、
 住民組織支援と組み合わせる傾向は少ない

情報提供

対象行政	対象地域(地区)	情報提供					
		地域住民(広域を対象)への情報提供					
		名称	実施(配布)方法	対象	内容	実施している部署	その他
品川区	品川区地区	・「私たちがつくる品川区防犯マニュアル」 ・「わが家の防災ハンドブック」	ポスティングや回覧板にて全世帯配布 ポスティングや回覧板にて全世帯配布	品川区全域 品川区全域	「地域危険度」 「浸水ハザードマップ」 「防災基礎知識」 「避難場所」 「地域危険度」 「浸水ハザードマップ」 「防災基礎知識」 「避難場所」	品川区(課の記載なし) 品川区(課の記載なし)	
	荏原北・西五反田						
	戸越・豊町地区						
	滝王子通り地区						
	補助46号線品川						
	戸越公園一帯周辺						
	補助26号線その2						
	旗の台・中延						
	二葉三・四丁目 西大井六丁目						
	東中延一・二丁目 中延二・三丁目						
豊町四・五・六丁目							
墨田区	墨田区北部地区	墨田区防災パンフレット 洪水ハザードマップ	ホームページにて公開 ホームページにて公開	墨田区全域 墨田区全域	「地震の知識」 「日頃の備え」 「地震発生時の行動」 「地域ぐるみの防災対策」 「墨田区の防災対策について」 「洪水ハザードマップ」	墨田区総務部 危機管理担当 防災課 墨田区 都市整備部 土木管理課	地区ごとの会報などは配布していない
	墨田区地区						
	水戸街道						
	八広はなみずき通り (補助120号線)						
	鐘ヶ淵通り						
	墨堤通り						
	京島						
	北部中央						
鐘ヶ淵周辺							
別府市	別府市中心部	別府市の防災情報 別府市防災ガイドマップ	ホームページにて公開 平成17年全世帯に配布 市役所、出張所に配置	別府市全域	「別府市の防災対策について」 「避難場所」 「災害時要援護者支援制度」 「防災基礎知識」 「被災者支援制度」 「土砂災害、洪水ハザードマップ」 「防災ガイドマップ」 「緊急時の連絡先」 「防災マップ」 「地震対策」 「風水害対策」 「津波対策」 「火山対策～鶴見岳・由布市火山防災マップ」 「地域ぐるみで防災活動に取り組もう」 「避難するときは」 「災害時要援護者の方々の防災マニュアル」 「避難場所」	企画部 自治振興課	・個人的な権利の問題を多く含んでいるため、情報提供が困難 ・局部的な危険地区を提示した場合、他住民からの意識や地区全体の価値を下げることへの危惧。 ・地区での意識や認知が深まれば、その地区の局部的な危険性について情報提供を行うことも視野には入れている。 ・他地区(別府内)において、積極的に整備を行っている地域の活動を紹介することを考えている

重密指定条件



- (注) 延焼危険性等の把握の基準
- ①住宅の密集度
80戸/ha以上の住宅が密集する一団の市街地であること(市街地の街区の特性を勘案して一戸当たりの敷地面積が著しく狭小な住宅(3階建て以上の共同住宅を除く)が大半(2/3以上)を占める街区を含むものに限る。)
 - ②延焼危険性
耐火に関する性能が低い住宅が大半(木防率2/3以上)を占めていること(不燃領域率40%未満に相当)
 - ③避難、消火等の困難性
幅員4m以上の道路に適切に接していない敷地に建つ住宅が過半を占めていること(これらと同等の水準を規定すると認められる基準に該当するものを含む。)

重密指定基準

- ・住宅戸数密度 80戸/ha以上
(地区内総戸数/地区面積)
- ・不燃化領域 40%未満
又は
- ・木防率 2/3以上
(木造棟数/地域全棟数)
- ・接道不良建物棟数率 50%以上
(接道不良建物棟数/地区全棟数)
- ・1ha以上の一団の市街地

「重点密集市街地」の把握方法フロー(国交省HPより引用)
http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha03/07/070711_.html

まちづくり勉強会から考えられる、整備の課題

行政の体制・対応
・まちの危険性の共有と先行した提案
・密集市街地を含む整備に関して、具体的な計画・対応の明示
・(市長が変わることによる計画の頓挫から)長期的な計画の実現
・防災に関して行政内の総合的な対応
・所有者不明または、建物と土地の所有者が違う場合への対応
・資金面、整備の優先順位などによる、勉強会をすることの利点
・アンケートの信憑性
住民組織の実態と要望
・自治会加入者と非加入者との意識の差
・まちの危険性は認知しており、自治会内や支部での話し合いは実施されている
・整備指定地区作成においては、地域コミュニティにも配慮する必要がある
その他、整備に関する意見
・幅員の狭いが最短である、避難路の整備
・住民の配慮により、4m確保できる箇所があり、市からの指導があれば改善する場合がある
・大津波も考慮したまちづくりも検討
・若い家族の住めるまちの創出
・昔は松原町が賑わっていたが、現在は鉄輪、北浜が賑わっており、逆転してしまっている

事業実施行政の「体制」から考えられる、整備の課題

事業や制度に関する課題
・事業を扱う現場が感じている優先すべき場所が、そのまま次の整備場所に採択されるかはわからない
・事業のメニューが多岐であるため、把握が困難
・事業に関する質問の窓口がわかりにくい
・事業に関する問い合わせをした場合、対応者の知識や経験により回答の充実度が異なる
・事業の疑問点などを解決するような、事業を包括したマニュアルがない
・危険な密集市街地であっても、住民の合意形成が図れない場合は事業を活用した整備が困難
・細かい地区毎、密集市街地に限定した、対応スキームがない
行政の体制に関する課題
・担当者の配置換えにより、事業に精通した人物が担当部署からいなくなる場合もあるため、引き継ぎ体制の整備が重要
・部署間での連携のネットワークを充実させることが必要
・都市防災、住市総を取り扱う課が同じである方が、メニューやサブ事業を総合的に判断できる
地域との連携に関する課題
・市民への情報公開の必要性はあるが、個人情報との兼ね合いで公開できない情報もある
・NPO等の外部組織との連携は充実しているとはいえない
・地域での勉強会が充実していない地域でも、定着させる必要がある

制度に関する背景と外周幅員4m道路の定義



重密指定地区から
北西へ約 400m 離れた、**1ha 未
満の小規模な地区(光町地区)**で
2010 年 1 月に**火災が発生**

民家など 23 世帯(0.31ha) が
全焼するという大規模な災害



全国一様の基準である重密

+
重密が小規模(約1ha)

+
光町(0.68ha)の火災

↓
住民生活の最小単位に近い
小街区等の単位における評価



事業活用状況

対象行政	対象地域(地区)	事業活用の状況			
		事業(都市防災、住市総)活用時の、地域の優先順位		「都市防災」「住市総」に関して、事業項目の理解状況	事業活用の疑問点(事業の選定や運用方法)の問い合わせ先
		有	無	詳細	詳細
	品川区地区				品川区
「新規の事業活用は東京都に問い合わせ」					
「進行中、或は活用中は国交省に問い合わせる場合もある」					
	補助26号線その2		備	を理解している。活用は円滑	<ul style="list-style-type: none"> 新規で事業を活用する場合は東京都に問い合わせ、進行中或いは活用中であれば国土交通省に問い合わせる場合もある 対応した担当者によって経験や知識量が異なるため、こちらへの提案までしてくれる場合もあれば、質問への回答のみで終わってしまう場合もある
「担当者により回答の充実度は異なる」					
	四入井六丁目 東中延一・二丁目 中延二・三丁目 豊町四・五・六丁目				墨田区
「疑問点は直接国交省に問い合わせ」					
「国交省から事業活用を提案される場合もある」					
	(補助120号線) 鐘ヶ淵通り 墨堤通り 京島			・東京都の総合危険度だけではなく、拠点開発や合意形成など都市計画の側面から総合的に優先順位を判断(危険度が同じ地 問題。 ・担当者の配置換え	別府市
「事業に関する問い合わせは大分県」					
「事業の問い合わせ先が異なるため総合的な判断を仰ぐことが困難」					
				・住市総の整備方針が漠然としており、また、住民も変更を望んでいない傾向がみられるため、行政として、事業を活用し早期での変更は難しいという印象	<ul style="list-style-type: none"> 事業に関する問い合わせ先は大分県 国土交通省内において、「都市防災」の担当は都市・地域整備局、「住市総」の担当は住宅局と部局が分かれているため、サブ事業の総合的な活用方法を国土交通省に仰ぐことが難しい

6. 総括

制度

事業や制度に関する課題

- ・ 事業のメニューが多岐であるため、把握が困難
- ・ 事業の疑問点などを解決するような、事業を包括したマニュアルがない

重点密集市街地の指定基準の検証

- ・ 1ha 未満の小規模街区単位で評価する場合、重密以上に危険な街区が存在する。
- ・ 重密の条件において、地震時の「倒壊の危険性」と「建物更新が困難」な地域、への考慮が十分ではない。重密条件あるいは市区町村単位での整備地区指定の際に考慮するべきである。

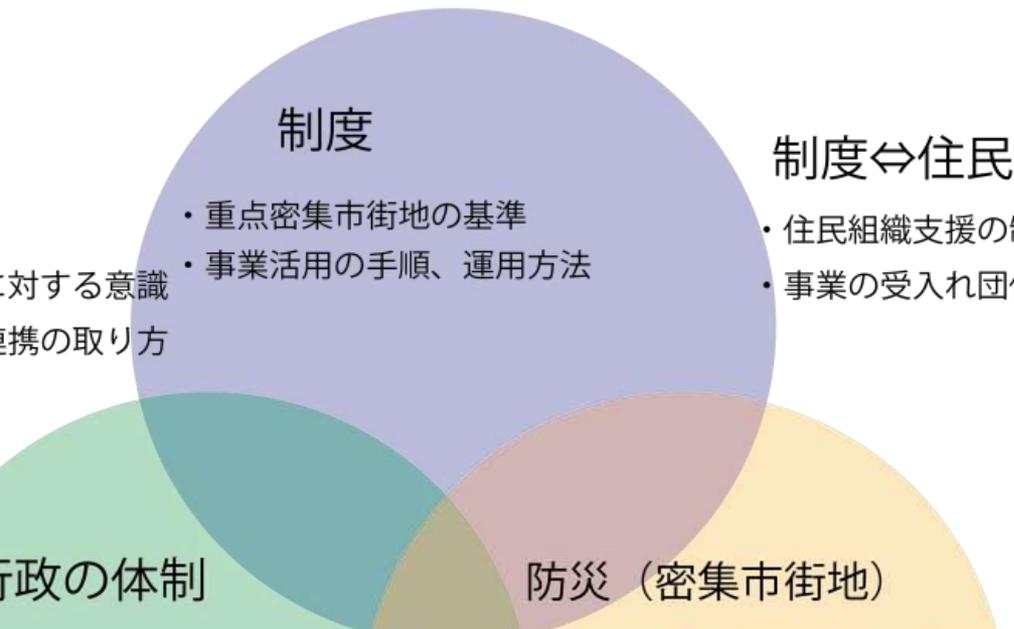
制度⇔住民

「都市防災総合推進事業」「住宅市街地総合整備事業」
からみる住民支援の課題

- ・ 「都市防災」のサブ事業の採択傾向から、現状では、インフラ整備に重点が置かれており、住民組織支援と組み合わせ実施される傾向にはない。
- ・ 「住民等のまちづくり活動支援」の事業完了と共に防災まちづくりが終わるのではなく、住民組織の自発的または継続的な活動を望んでいる（品川区）
- ・ 補助率の高い「住市総」を活用することで、整備の促進を図ると共に、住民組織を発足することで、共同建替えの促進を図っている（品川区）
- ・ 高齢化により住民組織の発足が頓挫し整備が遅れてしまう場合もみられ住民への働きかけが必要

住民組織の実態と要望

- ・ 町丁目単位での特性を踏まえた後、地域住民の集会単位も配慮し、整備地区を設定する必要がある。



6. 総括

制度⇔行政

事業や制度に関する課題

- ・事業を扱う現場が感じている優先すべき場所が、そのまま次の整備場所に採択されるかはわからない。
- ・事業に関する問い合わせをした場合、対応者の知識や経験により回答の充実度が異なる
- ・危険な密集市街地であっても、住民の合意形成が図れない場合は事業を活用した整備が困難

行政外との連携の課題

- ・NPO等の外部組織との連携は充実しているとはいえない

・危険な密集市街地であっても、住民の合意形成が図れない場合は事業を活用した整備が困難

制度⇔行政

- ・整備地区の優先順位と
重点密集市街地に対する意識
- ・NPOや民間事業との連携の取り方

制度

- ・重点密集市街地の基準
- ・事業活用の手順、運用方法

行政の体制

- ・行政部署間の連携
- ・事業に関する情報収集の在り方

防災（密集）

に対する住

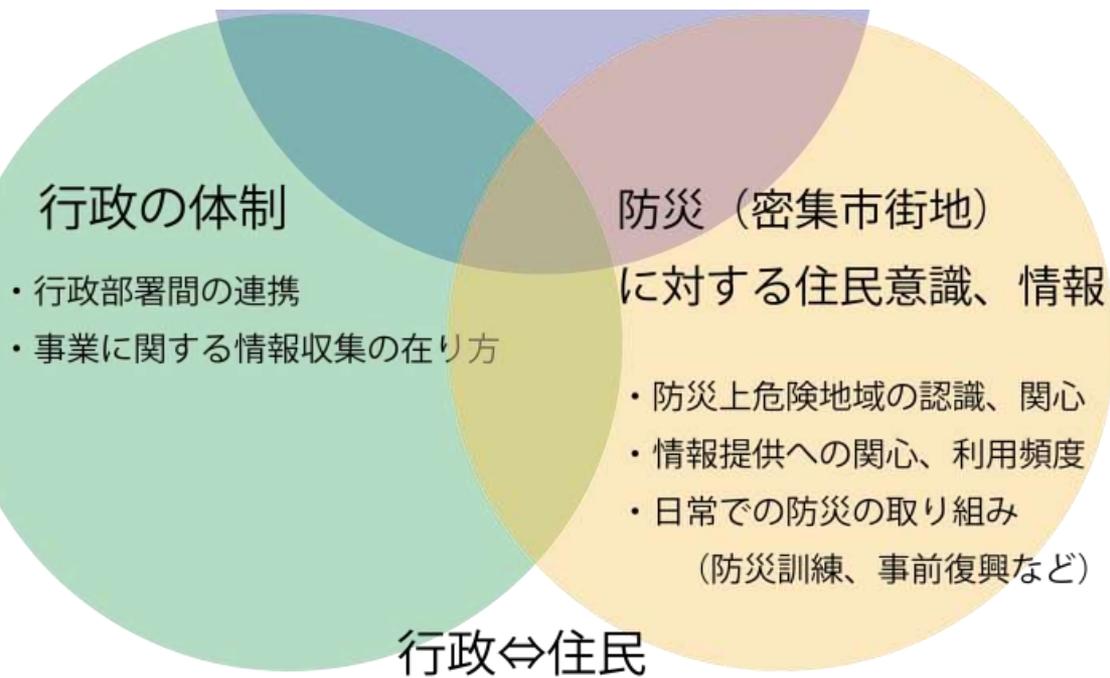
- ・防災上危険地
- ・情報提供への
- ・日常での防災
(防災訓練)

行政

行政の体制に関する課題

- ・担当者の配置換えにより、事業に精通した人物が担当部署からいなくなる場合もあるため、引き継ぎ体制の整備が重要
- ・部署間での連携のネットワークを充実させることが必要
- ・都市防災、住市総を取り扱う課が同じである方が、メニューやサブ事業を総合的に判断できる

6. 総括



- 住民組織への支援状況
- 各行政の情報公開の差
- 情報提供の頻度（対象を含め）や
行政の提供体制
- 緊急時の対応スキームの有無

住民

住民組織の実態と要望

- 自治会加入者と非加入者とは、まちに関する意識に差が生じている。
- まちの危険性に関しては熟知していると認識。話し合いも定期的を実施。

行政⇔住民

行政の体制・対応について

- 行政の今後の対応として、まちの危険性を住民と共有し、それらを踏まえた具体的かつ計画的な整備を望んでいる
- 市街地整備において、部署ごとでの対応では、勉強会の頻度や総合的な整備に不満や疑問を感じる事が多く、庁内の総合的な対応を望んでいる
- 整備の関心として、空き家に関する対応を望んでいる
- 勉強会を実施することの利点

行政⇔住民

行政外との連携の課題

- 市民への情報公開の必要性はあるが、個人情報との兼ね合いで公開できない情報もある

① 庁内連携

住民

- ・勉強会の頻度や総合的な整備から**庁内の総合的な対応を望む**

行政

- ・**事業の内容が多岐、事業の管轄が分かれている**
掌握するような、総合的な体制や情報網をつくる必要性
- ・**部署内の引き継ぎ体制の整備が重要**
- ・**事業を扱う課が同じであれば総合的に判断できる**

② 整備地区の策定

- ・1ha未満の街区単位では、**重密以上に危険な街区が存在**
- ・重密の指定条件：**「倒壊の危険性」と「建物更新が困難」な地域**、への考慮が十分ではない
- ・整備地区指定では、**地域住民の集会単位にも配慮が必要**

③ 事業活用

制度⇔行政の体制

- ・住民の合意形成が図れない場合は事業を活用した整備が困難

制度⇔住民意識

- ・インフラ整備に重点が置かれており、住民組織支援と組み合わせ実施される傾向にはない
- ・住民組織の自発的または継続的な活動を望んでいる

住民意識⇔行政の体制

- ・まちの危険性を共有し、具体的かつ計画的な整備を望んでいる