

兵庫県密集市街地整備マニュアルの概要

マニュアル策定の背景

- 密集市街地の対策としては、県が防災街区整備方針で整備の基本方針を示し、市町が道路や公園等の整備による面整備事業で解消を推進してきたが、近年は無接道敷地や建替え時の道路後退等が問題となり解消が困難。
- 今後は、これまでの事業手法に加え、建築基準法等の緩和規定を活用し、住民の自主的な建替えにより密集市街地の解消を目指す。
- そのため、県、市町で検討会・現地視察を実施し、市町担当者が利用する密集市街地の整備マニュアルを策定。
 - ・防火・準防火地域等の規制手法と連携して、緩和型の地区計画や建築基準法の接道要件緩和等を積極的に活用
 - ・国交省国総研作成のガイドブックから抜粋

密集市街地整備の進め方

(1) 密集市街地の定義

老朽化した木造建物が密集し、道路、公園などの公共施設が十分に整備されていないため、火災や地震時における延焼の防止や避難路の確保ができない市街地。都市計画法に基づく防災街区整備方針に「防災再開発促進地区」又は「課題地域」に位置付けた地区（その他、密集事業実施地区）→約1,800ha

(2) 密集市街地解消への課題（～市町アンケート結果～）

- 事業手法に関する主な阻害要因
 - ・合意形成に時間が必要、権利関係の複雑化、財源の問題 など
- 建物の自主建替えの阻害要因
 - ・無接道敷地の建替困難、セットバック困難（2項道路）、狭小敷地（従前の建ぺい率での再建困難）など

(3) 密集市街地対策の考え方

建築基準法等の緩和規定「まちづくり誘導手法」を活用した住民主体のローカルルールを策定し、住民の自主的な建替えにより密集市街地を解消

- ローカルルールの策定
 - 具体的地区に対して住民と共に整備計画を作成し、個々の敷地に係る容積率・建ぺい率、斜線制限や形態制限の緩和などを記載
- まちづくり誘導手法の積極的な活用
 - まちづくり誘導手法（街並み誘導型地区計画、建ぺい率特例許可、三項道路、連担建築物設計制度、43条ただし書許可の総称）による建築基準法等の緩和規定をローカルルールに盛り込んで活用



まちづくりの全体の流れを把握してローカルルール実現までのノウハウを記載した「ローカルルール策定の手引き」により、市町担当者の密集市街地対策の取組みを支援

ローカルルール策定の手引き（フロー）

初動期

■Step1 全体の流れを把握

■Step2 庁内体制の確立

■Step3 運用基準等の作成

- 1 着地点をイメージ
- 2 検討体制を整備
- 3 スケジュールの決定
- 4 検討にかかる費用の試算

展開期

■Step4 住民主体のローカルルールの作成

- 1 地元の気運を醸成
- 2 ローカルルールの合意形成
- 3 ルールづくりを支援
- 4 ルールづくりにかかる費用の試算
- 5 まちづくり誘導手法の選び方

規制誘導手法
（建築基準法等の緩和規定の活用）

面的・線的な不燃化
・防火、準防火地域
・独自の防火条例
・防災街区整備地区計画
など

連携

まちづくり誘導手法
・街並み誘導型地区計画
・建ぺい率特例許可
・三項道路
・連担建築物設計制度
・43条ただし書許可

連携・補完

事業手法と規制誘導手法の併用により、相乗効果及び補完効果を検討

事業手法

- ・住宅市街地総合整備事業
- ・土地区画整理事業
- ・市街地再開発事業
- ・狭あい道路整備促進事業
- ・街路事業
- ・公園事業 等

補完

地区の自主的な取組による防災力の向上による補完

自主的な防災力の向上

- ・避難訓練の実施
- ・自主防災組織
- ・防災マップの作成
- ・講習会等普及啓発

推進期

■Step5 まちづくりの実現

