

# 兵庫県密集市街地整備マニュアル

「まちづくりのローカルルール策定の手引き」

～密集市街地整備のための集団規定の運用ガイドブック～

平成 28 年 3 月

兵庫県

# 目 次

目 的	1
第 1 章 密集市街地整備の進め方	2
1－1 密集市街地の定義	3
1－2 密集市街地解消への課題	6
1－3 密集市街地整備の考え方	8
第 2 章 まちづくりのローカルルール策定の手引き	13
第 2 章の使い方	14
2－1 Step1 全体のながれをつかもう	15
2－2 Step2 スタートが肝心	17
2－3 Step3 運用基準等をつくるまで	20
2－4 Step4 住民主体のローカルルールをつくるまで …	25
2－5 Step5 まちづくりの実現	34
2－6 住民向けパンフレット【サンプル】	37
用語の解説	41

## 目 的

密集市街地の整備は、都市計画のマスタープラン（防災街区整備方針）を基本方針とし、主として道路や公園等の整備による面整備事業等により解消を進めています。

しかし、県内の密集市街地は約 1,800ha 存在し、従来の面整備手法により解消を図ろうとすると新たに約 1,000 億円の事業費が必要と試算しています。

そのため、防火・準防火地域等の指定、緩和型の地区計画や建築基準法の接道義務の緩和等を活用した規制誘導手法により、建物所有者による自主的な建替えて、密集市街地の解消を進めることが重要となっています。

そこで、平成 27 年度に、県・市町で構成する兵庫県住環境整備・都市再生等事業推進協議会に設置した密集市街地部会において検討会や現地視察等を行い、密集市街地の解消を担当する行政職員を対象として本マニュアルを作成しました。

本マニュアルは、密集市街地の定義や庁内体制を固めて建築基準法等の緩和規定を活用した住民主体のまちづくりの「ローカルルール」を作成するまでについて解説したものです。ローカルルールとは具体の地区に対して作成する整備計画で、個々の敷地にかかる容積率・建ぺい率・斜線制限や形態制限の緩和などを記載するものです。住民合意が得られやすい小さなエリアを対象として策定し、将来、隣接するエリアでもローカルルールを策定することにより、地区全体の密集市街地が解消されることを目指します。

また、本マニュアルでは、規制誘導手法から選んだ 5 つの手法（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）を「まちづくり誘導手法」と称し、具体的な活用方法について記載しています。

なお、本マニュアルでは、まちづくりの分野に携わる行政担当者の実務を記載していますが、行政の体制は幅広い総合的な形が望ましく、また地域の状況は個々に異なるため、実務にあたっては PDCA サイクルの構築を図り、本マニュアルの更新や追加的な方策の記載等の見直しも必要と考えています。

※本書の一部は、国土交通省国土技術政策総合研究所の国総研資料第 368 号「密集市街地整備のための集団規定の運用ガイドブック」（以下、「ガイドブック」という。）を転載したものです。

## 第 1 章

### 密集市街地整備の進め方

## 1-1 密集市街地の定義

### 1 本県における密集市街地

本県における密集市街地は、都市計画の防災街区整備方針に「防災再開発促進地区」又は「課題地域」に位置付けたもの、その他、非線引き都市計画区域で住宅市街地総合整備事業を実施している地区としています。地区の抽出方法は、「建物倒壊危険度」、「火災危険度」、「市街地密集度」の3つの判定指標により危険度の高い地区を抽出し、算定した評価ランクの平均値が概ね4以上の地区について、整備状況や地元住民の合意形成状況等を勘案して設定しています。以下、「密集市街地抽出の判定指標」参照。

#### 密集市街地抽出の判定指標

A 建物倒壊危険度	A <b>老朽木造建物比率</b> ※建物倒壊による被害の危険度を評価 「S55以前木造建物建築面積」÷「建物建築面積」
B 火災危険度	B1 <b>不燃領域率</b> ※地区の燃え易さ（延焼しやすさ）を評価 「空地率」+（1-「空地率」）×「耐火率」 B2 <b>木防建ぺい率</b> （「木造建物建築面積」+「木造都市施設建築面積」）÷「地区面積」
C 市街地密集度	C1 <b>世帯密度</b> ※密集の程度を評価（C1, C2で危険度が高い方） 「世帯数」÷「地区面積」 C2 <b>建ぺい率</b> （「建物建築面積」+「都市施設建築面積」）÷「地区面積」

判定指標	項目	評価ランク				
		(危険度) □ □  高				
		1	2	3	4	5
建物倒壊危険度	老朽木造建物比率(%)	30未満	30~40	40~50	50~60	60以上
火災危険度	不燃領域率(%)	70以上	70未満			
	※不燃領域率70以上は危険度1、70未満は木防建ぺい率で危険度を判定					
	木防建ぺい率(%)	—	10未満	10~20	20~30	30以上
市街地密集度	世帯密度(世帯/ha)	20未満	20~30	30~40	40~50	50以上
	※世帯密度と建ぺい率とで、危険度の高い値を採用					
	建ぺい率(%)	15未満	15~20	20~25	25~30	30以上

※市町の判断により、評価ランク6を設定している場合もあり。

防災再開発促進地区は7市20地区(約796ha)、課題地域は12市28地区(約972ha)が位置づけられており、これら以外に住宅市街地総合整備事業が実施されている地区(約24ha)を合計すると約1,800haの密集市街地があります。以下、「密集市街地の経緯」、「密集市街地一覧」参照。

■ 密集市街地の経緯（都市計画決定時期別の面積と地区数） (単位=ha)

決定時期		第1次指定	第2次指定	第3次指定	第4次指定
		H11~H13 【15年前】	H16 【10年前】	H21~H22 【5年前】	H28.3.29 【H27】
線 引 き	防災再開発促進地区	826 (28地区)	877 (23地区)	852 (22地区)	796 (20地区)
	課題地域	— —	1,182 (27地区)	1,240 (30地区)	972 (28地区)
そ の 他	(洲本市、山崎町、一宮町、 五色町、東浦町、北淡町)	230 (9地区)	120 (6地区)	99 (5地区)	24 (2地区)
合計（密集市街地）		1,056 (37地区)	2,179 (56地区)	2,191 (57地区)	1,792 (50地区)

**【定義】**

「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」第2条第1号では、「当該区域内に老朽化した木造の建築物が密集しており、かつ、十分な公共施設がないことその他当該区域内の土地利用の状況から、その特定防災機能（火事、地震が発生した場合において延焼防止及び避難上確保されるべき機能）が確保されていない市街地をいう。」。

「防災再開発促進地区」とは、「防災街区整備方針」では、密集市街地内の各街区について、火事又は地震が発生した場合において延焼防止上及び避難上確保されるべき機能を確保し、土地の合理的かつ健全な利用が図られた街区として整備するため、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区。

「課題地域」とは、「防災街区整備方針」では「防災再開発促進地区」に次いで、優先的に住民に対して防災・減災に対する知識の普及や意識の高揚を図り、協働で防災性の向上に努める必要がある地域。

**【参考】**

国土交通省が公表する県内の密集市街地

「重点密集市街地」：約295ha【神戸市、尼崎市、明石市】（H15.12.26）

「地震時等に著しく危険な密集市街地」：約225ha【神戸市】（H24.10.12）

## ■密集市街地一覽

### ◆防災再開発促進地区一覽

都市計画区域		第4次指定		
市町名	地区名	面積(ha)	密集事業中	
神戸	神戸市	灘北西部	141.0	24.0
		神戸駅周辺	14.0	23
		兵庫北部	194.0	60
		浜山	25.0	25
		真野	39.0	39
		長田東部	18.0	18
		長田南部	70.0	66.1
		須磨駅前	11.0	
		塩屋	20.0	
		東垂水	77.0	78
		小計	10地区	609.0
阪神間	尼崎市	戸ノ内	26.5	49
		潮江北	77.4	
		今福・杭瀬寺島	13.4	
	川西市	川西能勢口駅前	3.2	
小計	4地区	120.5	49	
東播	加古川市	篠原	1.4	5.9
		寺家町	0.8	
小計	2地区	2.2	5.9	
中播	姫路市	姫路城南	3.0	
	福崎町	福崎駅前	20.0	
小計	2地区	23.0	0	
西播	赤穂市	尾崎	26.2	27.5
		塩屋	15.2	
小計	2地区	41.4	27.5	
①合計	20地区	796.1	415.5	

### ◆「課題地域」一覽

都市計画区域		第4次指定		
市町名	地区名	面積(ha)	密集事業中	
神戸	神戸市			
阪神間	三田市	JR三田駅周辺	37.7	
		阪急塚口駅北東部	37.3	
	尼崎市	JR尼崎駅北部	11.8	
		杭瀬・大物地区付近	153.2	
		汐町・東桜木・西桜木地区付近	9.3	
		大庄中部・阪神武庫川駅周辺	297.9	
	川西市	小花1、2丁目	12.7	
		南花屋敷1丁目	6.1	
小計	8地区	566.0	0	
東播	明石市	東藤江	19.0	
		新浜	10.6	
		大蔵	14.7	
	加古川市	JR加古川駅南西	34.7	
	高砂市	山電高砂駅南部	32.1	
		山電荒井駅西部	22.6	
		山電曾根駅北部	19.2	
	三木市	福井1・2・3丁目、本町2・3丁目	54.1	
	小野市	上本町、本町及び東本町周辺	16.4	
	加西市	北条	25.4	
小計	10地区	248.8	0	
中播	姫路市	本町白鷺町	1.8	
		野里街道周辺	28.2	
		柿山伏・龍野町・西新町周辺	11.4	
		飾磨区御幸周辺	7.2	
		飾磨区大浜周辺	15.9	
		広畑区本町周辺	22.8	
		龍野町周辺	51.3	
	小計	7地区	138.6	0
西播	相生市	相生	10.1	
		旭四丁目外	3.2	
		陸本町外	4.9	
小計	3地区	18.2	0	
②合計	28地区	971.6	0	

### ◆③その他地区

非線引き等	2地区	24.0	
<b>合計①+②+③</b>	<b>50地区</b>	<b>1,791.7</b>	

## 1-2 密集市街地解消への課題

密集市街地整備の取組みが行われてきたにも関わらず、その解消が進まない状況の要因について、平成27年度に県内に密集市街地を有する15市町に対して実施したアンケート調査、ヒアリング調査及び現地調査の結果から分析しました。その結果、道路や公園等の公共施設を面的に整備する密集事業等の実施に対する主な阻害要因と、老朽化などによる個々の建物の自主的な建替えに対する阻害要因において、主な課題が明らかになりました。

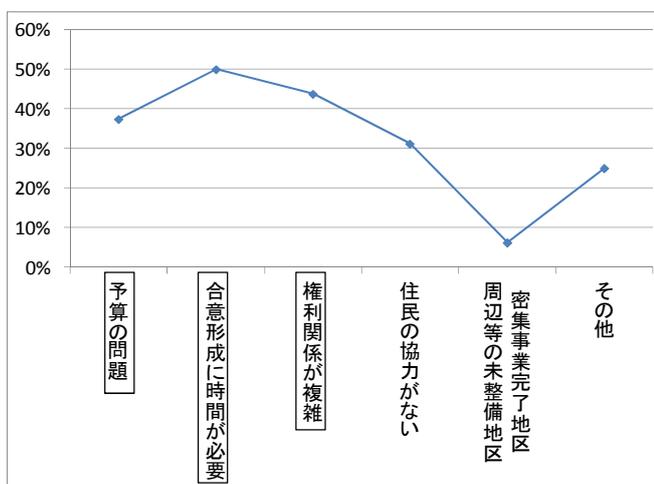
### 1 密集事業等の実施に対する主な阻害要因

- 合意形成に時間が必要
- 権利関係が複雑
- 予算の問題

・密集事業等の実施に関する阻害要因について、半数の市町が住民の合意形成に時間が必要としています。

・合意形成に時間がかかるほど、相続により関係する地権者が増加し、一度、合意形成が図られた地区であっても、事業を実施している最中に新たな権利関係者が生じることがあるなど、複雑な権利関係が事業の進捗に大きな影響を及ぼすことがあります。

・自治体の慢性的な予算不足による事業の長期化が、更なる悪循環を及ぼすことも考えられます。

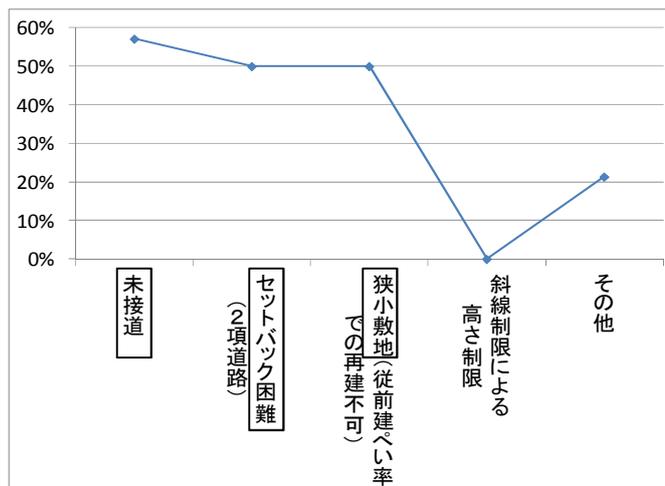


密集事業等の実施に対する主な阻害要因

## 2 個々の建物の自主的な建替えに対する阻害要因

- ・無接道（敷地内での建替え困難）
- ・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）

- ・密集市街地の解消において、延焼や倒壊の危険性が高い老朽木造建物等の建替えを促進することが重要ですが、ほとんどの密集市街地は都市計画区域内に位置するため、建築等を行う場合、建築基準法において幅員4m以上の道路に接することが義務付けられています。



- ・ところが、密集市街地では、個々の建 個々の建物の自主的な建替えに対する阻害要因  
替えによる建物の自主更新に関する阻  
害要因として、道路に全く接道していない無接道敷地や敷地規模が比較的狭小  
であり、幅員4m未満の狭隘道路にしか接道していないことが多くあります。
- ・この場合、無接道敷地では、接道義務を満たさず、狭隘道路に接道する敷地  
では道路中心線から2mセットバックすることにより接道義務を満たしても、従  
前の床面積が確保できないなどの理由から建替えが進まないことが考えられ  
ます。
- ・なお、今回のアンケート項目以外にも、空地が小規模等により流通が進まない  
ことも阻害要因の一つと考えられます。

## 1-3 密集市街地整備の考え方

### 1 これからの密集市街地整備の基本的な考え方

密集市街地整備の方針は、都市計画の防災街区整備方針で示しており、防火・準防火地域、地区計画等の規制誘導手法、市街地開発事業等の各種事業の活用とされています。しかし、密集市街地の改善には、財源等の問題や合意形成が進展しないこと等から多大な労力と時間を要し、改善の目処が立たなくなっているケースも少なくありません。一定の労力と時間を要する面は免れませんが、特に大きな被害が予想される地区については、スケジュールを明確にした上で、重点的に整備を講じる措置が必要となります。そのため、密集市街地の将来像を示すとともに、どの地区で、どのような整備を、どのようなスケジュールで実施していくかを住民等に提示し、協力を得ながら計画的・効果的に推進することが必要となります。以上のことから、具体の取組みに当たっての基本的な考え方は、下記2点となります。

- 住民主体のローカルルールの策定
- まちづくり誘導手法の積極的な活用

#### (1) 住民主体のローカルルールの策定

- ・密集市街地の改善において、住民の合意形成に時間を要することが阻害要因となっており、住民自身が地域の課題を認識し、主体的にまちづくりを進められるよう支援する仕組みを構築することが重要です。
- ・密集市街地の改善は、地域住民で構成したまちづくり協議会等が主体となって取り組むことが重要ですが、地域住民にはそのノウハウが不足している場合、豊富な経験を有する専門家の活用を図ることが必要となります。
- ・対象区域が大きいほど、合意形成を図るべき住民が多くなり、結果的に長期間を要するため、対象区域を合意形成が比較的容易な範囲に限定することで必要な期間を短縮し、相続などによる権利関係の複雑化の抑制を図ることも考えられます。
- ・例えば、向こう三軒両隣のような小規模な地区を対象とした住民主体のまちづくりのローカルルールの策定を検討することが必要となります。
- ・こうした取組みを積み重ねることによって、対象区域内の周辺地区や近隣の区域に波及的な効果を生じることが考えられます。

## (2) まちづくり誘導手法の積極的な活用

- ・道路や公園などの基盤整備を行う事業手法による密集市街地解消には、合意形成や事業主体となる自治体の財源に限界があるため、住民主体のまちづくりのローカルルールを策定し、個々の建築行為を一定のルールに従って積み重ねていき、まちを望ましい姿に誘導するまちづくり誘導手法を積極的に活用することが有効となります。
- ・その際には地区の特性に応じて、規制を緩和するだけでなく、地区全体として防災上の一定の安全性を確保するため、一般的な規制の置き換えが必要となる場合があります。
- ・例えば、建築基準法による接道義務、斜線制限、容積率制限などを緩和する一方で、建築物の構造制限、壁面の位置の制限などを加えるなど、緩和した部分を他の部分で補うことにより、一定の安全性を確保することとなります。
- ・また、事業手法をすでに実施している地区においても、規制誘導手法を組み合わせることにより、適切に連携し、補完することで事業による整備に相乗効果をもたらすことが期待できます。

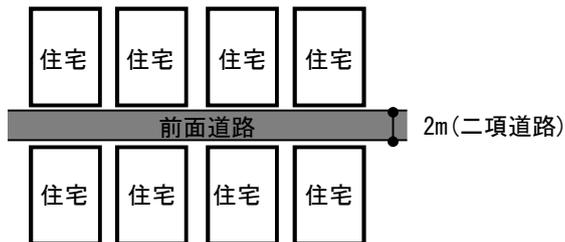
### ■まちづくり誘導手法の紹介

まちづくり誘導手法とは、規制誘導手法から選んだ5つの手法で、あるまとまった区域の住民の合意により、建築基準法の規制の一部の置き換えや緩和ができる手法です。下表は概要です。

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
概要	地区計画で建物の壁面の位置と建築物の高さ制限等を定めた場合、前面道路による容積率制限や道路斜線制限を緩和する制度。	隣地との境界に壁面線を指定することにより空間を確保した場合、建ぺい率の割り増しを受けける制度。	道路幅員が2.7m～4m未満の敷地において、歴史的市街地や斜面地などの条件を満たせば建替えを可能とする制度。	無接道敷地において、複数建築物が同一敷地内にあるものとみなすことで、建替えを可能とする制度。	無接道敷地において、通路や公園等の隣接などの条件を満たせば、建替えを可能とする制度。
根拠法等	都市計画法第12条の10、建築基準法第68条の5の4	建築基準法第53条第4項	建築基準法第42条第3項	建築基準法第86条第2項	建築基準法第43条
	ガイドブック 3-3 参照	ガイドブック 3-19 参照	ガイドブック 3-35 参照	ガイドブック 3-49 参照	ガイドブック 3-72 参照

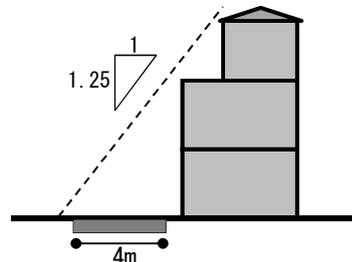
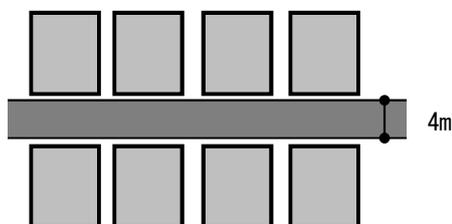
■街並み誘導型地区計画、建ぺい率特例許可、三項道路による建築形態の比較

<現状> (住居系用途地域において前面道路の幅員 2 m、二項道路の指定)

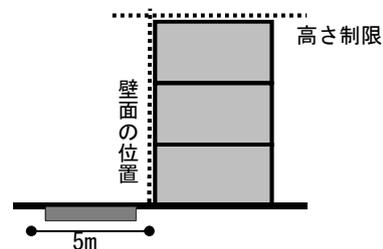
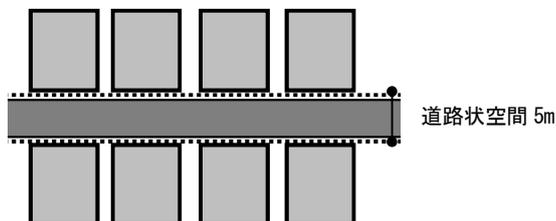


<建替え後の状況>

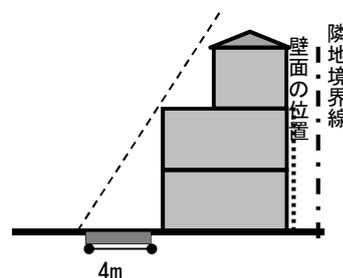
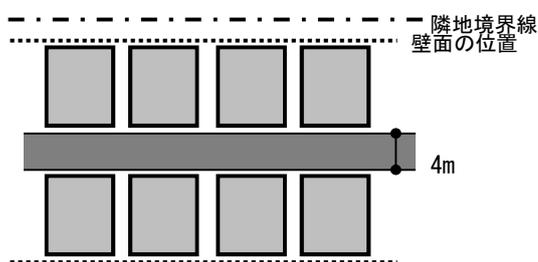
○通常の建替え : 容積率は 160%( $4 \times 0.4$ )。道路斜線制限は水平距離 (前面道路の反対側の境界線に前面道路から建物を後退させた距離) の 1.25 倍以下を適用。  
(二項道路のため道路中心から 2 m セットバックは必須)



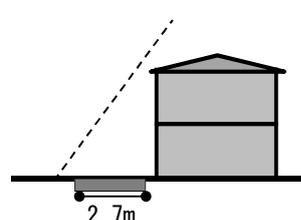
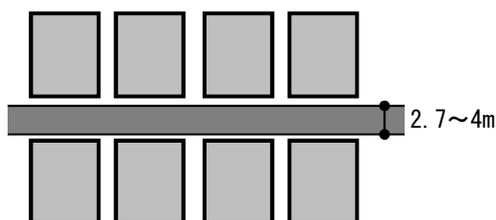
○街並み誘導型地区計画 : 地区計画で定めた壁面の位置、高さ制限、容積率を適用。前面道路幅員による道路斜線制限、容積率制限を適用除外。



○建ぺい率特例許可 : 建ぺい率制限を緩和。容積率、道路斜線制限は通常の建替えと同様。

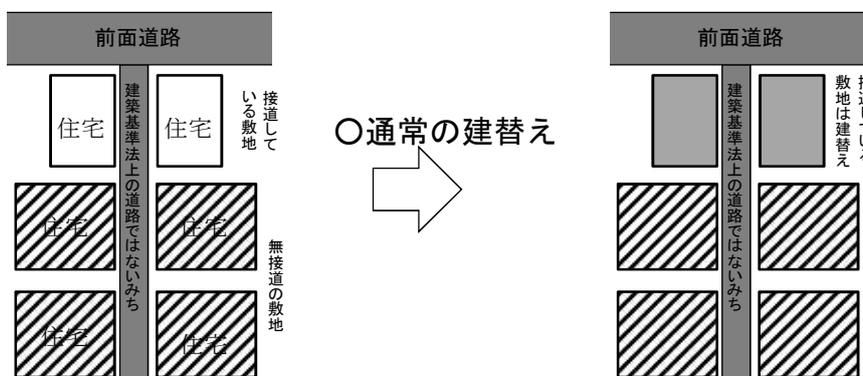


○三項道路 : 幅員 2.7m の三項道路とした場合、容積率 108% ( $2.7 \times 0.4$ ) を適用。



■連担建築物設計制度、基準法 43 条ただし書き許可による建築形態の比較

＜現状＞（住宅 2 棟は前面道路に接道、その他 4 棟は無接道）



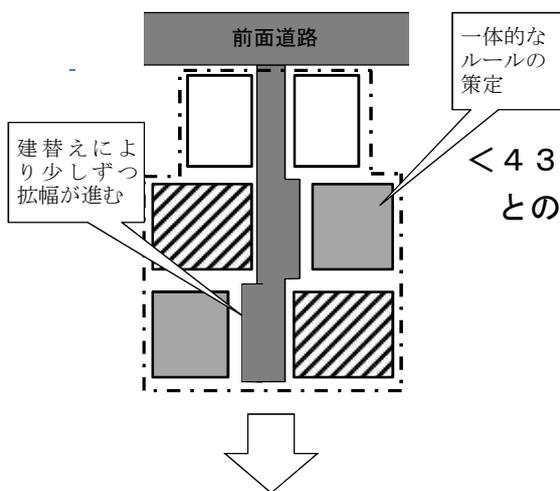
○通常（建替え）

接道している敷地の住宅のみ建替わり、  
無接道の敷地は建替えができない



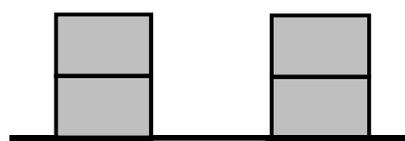
＜連担建築物設計制度または 43 条ただし書き許可＞

○途中段階



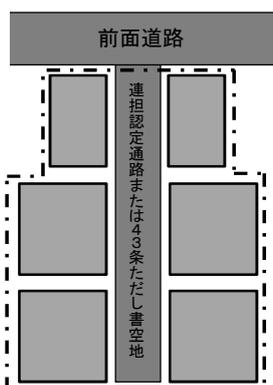
＜43 条ただし書き許可と連担建築物設計制度との違い＞

【43 条ただし書き許可】

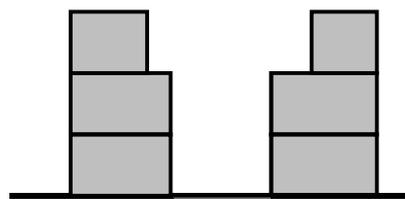


・階数等の制限  
・空地の幅員 4 m

○建替え完了



【連担建築物設計制度】

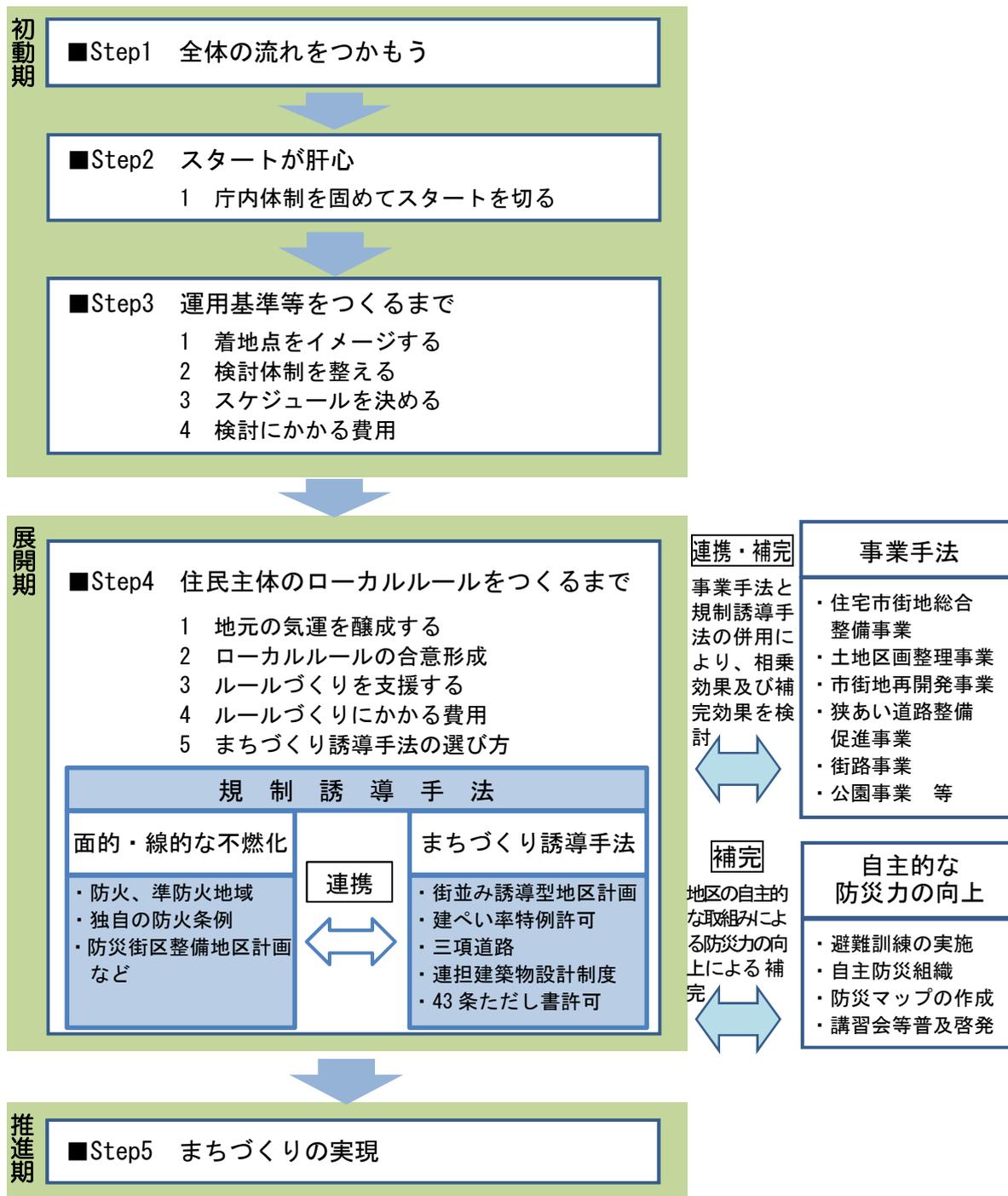


・3 階建てを認める事が多い  
・沿道建物の防火や住環境の配慮を伴うことで、通路幅員 4 m 未満もあり得る

## 2 密集市街地整備の進め方

密集市街地整備がどのように進められるのか、その基本的な要素を含め、全体的な検討フローについて示します。

密集市街地は、地区によって異なる形成過程があり、地区住民の防災意識やコミュニティ活動の取り組み方なども様々です。よって、その改善策も様々な手法が検討されていますが、基本的には次のようなフローが考えられます。なお、具体的な内容は第2章で述べていきます。



## 第2章

### まちづくりのローカルルール策定の手引き

## 第2章の使い方

第2章まちづくりのローカルルール策定の手引き（以下、「手引き」という）は、密集市街地の解消を担当する行政職員向けに、まちづくり誘導手法の活用の発意から整備方針などの土台をつくり、ローカルルールの導入・実現までの流れについて、実務的なノウハウを紹介したものです。構成はStep1からStep5までの5段階としておりますので、順に読み進めてください。その際、詳細な考え方や事例等を参照したい場合は、ガイドブック第IV部をご覧ください。

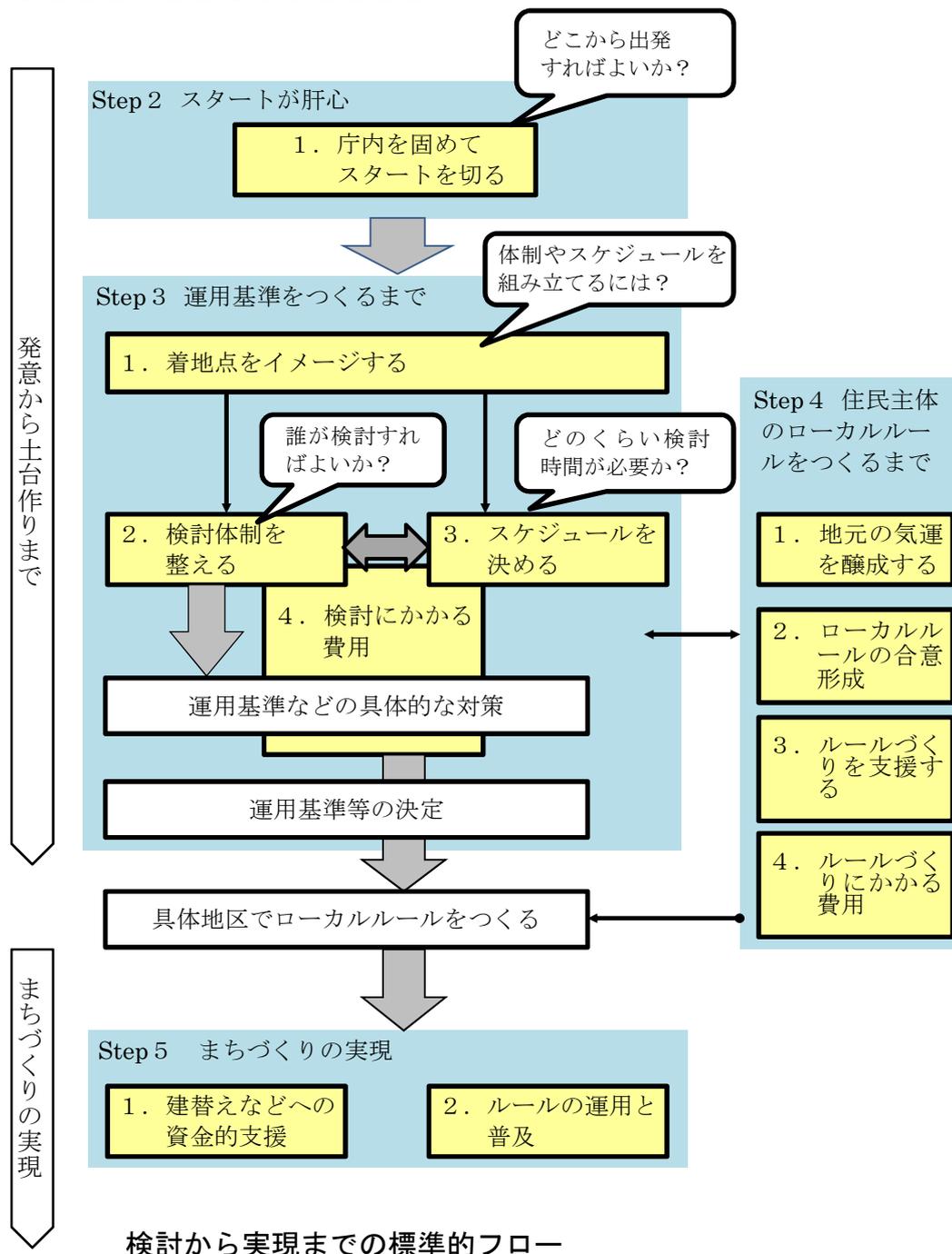
また、特にスタートが肝心ですので、Step2のまちづくり誘導手法の運用に不可欠な事業部局、建築指導部局、都市計画部局、危機管理担当部局など、庁内組織間の連携方策についての考え方は特にご留意ください。

なお、密集市街地は、成り立ちや取組みの経緯等の特性が地区ごとに異なるため、地区の特性、担当者の立場等にあわせて、該当する箇所をお読みください。

## 2-1 Step 1 全体の流れをつかもう

### 1 まちづくり誘導手法でまちを変えるまで

密集市街地について、まちづくり誘導手法を活用しようと考えた時から実現までの過程を図示しています。全体の流れをつかんだ上で、個別地区の状況でスタートする段階を確認してください。



## ■まちづくり誘導手法の事例紹介

以下は、まちづくり誘導手法の事例です。

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
関西実績	野田北部地区 (神戸市長田区)	大阪市	京都市祇園町 南側地区、 神戸市など	大阪市法善 寺横丁	全国で実施
概要	地区を住宅地区 と住商協調地区 の2分類に分け て指定。 住宅地区：壁面 を50cm後退。敷 地80㎡未満の分 割禁止。建ぺい 率70%に緩和。容 積率200%まで可 能 住商協調地区：道 路斜線制限なし。 容積率 (300%, 400%まで 可能)	「大阪市建ぺい 率許可制度」(平 成13年5月創 設)により実施。 法定建ぺい率 に、1/10を加え た値で建ぺい率 緩和。 ただし、防災性 向上重点地区内 での既存建築物 の建替え等で は、2/10を加え た値。	幅員4m未満の 二項道路につ いて、土地の状 況に幅員が困 難な場合に、特 定行政庁が、建 築審査会の同 意を得て、幅員 2.7m以上4m未 満の道路を指 定。	H14.9火災で 焼失した飲食 店街の復興で 活用。道路幅 員2.7m。3階 は3m後退し耐 火構造。容積 率240%。高さ 10m以内。 建築協定を 締結。  ※その他京 都市紫野郷 ノ上町など	無接道敷地 に対して、一 定の条件を 満たしたも のについて、 特定行政庁 が建築審査 会の同意を 得て許可す ることで、例 外的に建替 えを認定。
件数	全国： 11地区 (木造密集地区) (H16)	全国： 9件 (大阪市のみ) (H26)	全国： 約5,000件 (H16) ・神戸市4件 (H25)	全国： 統計なし	全国： 約12,000件 /年(H16) ・神戸市 約100件/年
関西以外実績	・東京都品川区 戸越1丁目地区 ・東京都中央区 月島地区	なし	・東京都中央 区月島地区	統計なし	各地区で実 施

### 【防災街区整備地区計画について】

規制誘導手法の1つに、防災街区整備地区計画があります。これは、道路等の公共施設を地区防災施設に位置付け、地区の延焼防止機能を高め、避難路を確保することなどを目的とした地区計画です。地区計画で通常定めることができる項目のほか、「建築物の構造の制限」を決定できます。

【実績】 県内(計5地区) ※全国では計24地区

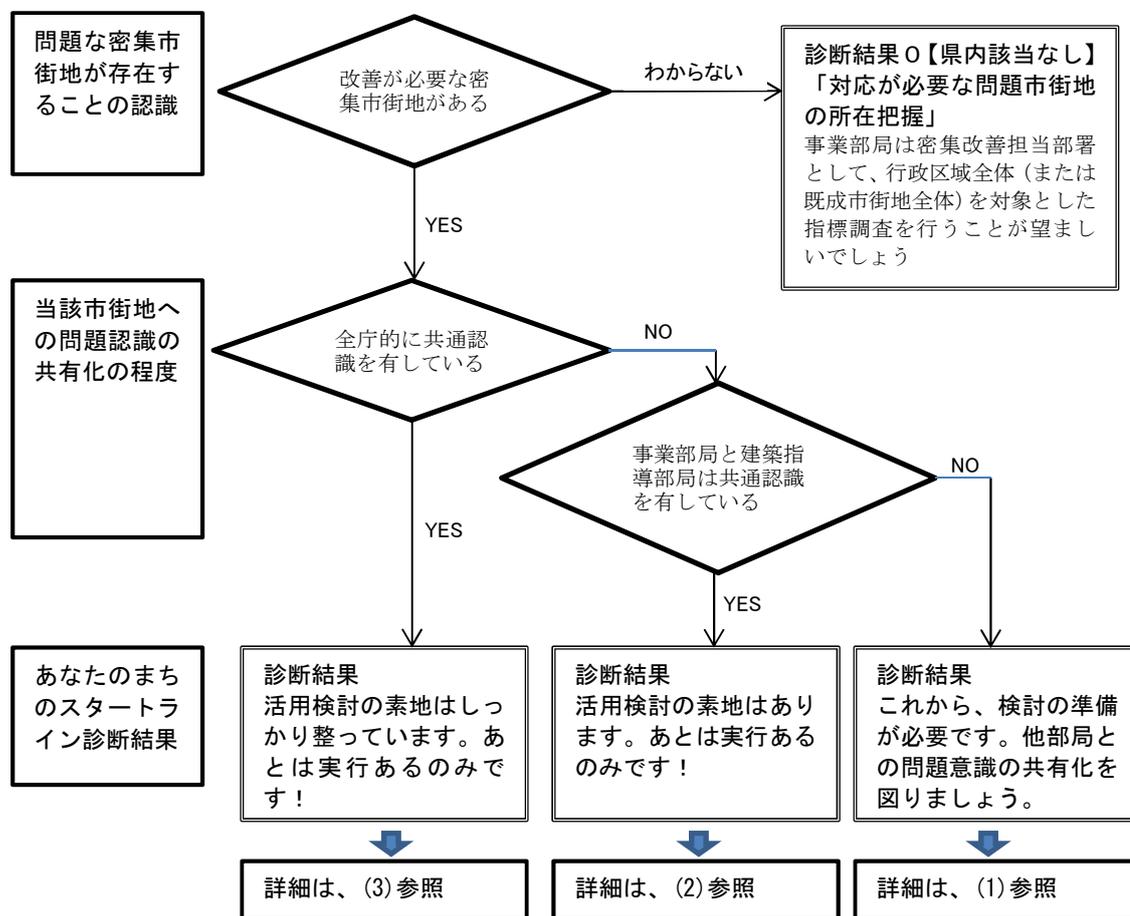
神戸市(長田東部)、尼崎市(今福・杭瀬寺島、潮江、浜、戸ノ内町北)

## 2-2 Step2 スタートが肝心

### 1 庁内体制を固めてスタートを切る

まちづくり誘導手法の活用を検討する際には、庁内の関係部局間の連携が重要です。関係部局とは、事業部局、建築指導部局、都市計画部局、危機管理担当部局、企画財政部局等です。対象とする密集市街地について、行政内のどの部署が所管しているかによって、具体的な検討に入るスタートラインが異なってきます。

○事業部局と建築指導部局の間で課題認識が共有化されていることが基本  
 ○住民発意に適切に応えるためにも、日頃の庁内的な情報共有が大事



スタートラインの診断フロー

【ガイドブック第2章(4-2)参照】

**(1) 事業部局の問題意識にとどまっている場合**

→事業部局と建築指導部局（都市計画部局）を横断する意識の共有化  
 （→これが終了すれば(2)へ）

- ① 建築指導部局が事業部局と課題認識を共有化するための正攻法は地道な下調べと論拠づくり
- ② ショートカットの可能性は、まちづくり経験者の人脈活用や日常的交流
- ③ 住民発意に適切に応えるためにも、日頃の庁内的な情報共有が大事

**① 課題認識を共有化するための地道な下調べと論拠づくり**

- ・特定の市街地を対象とする事業部局と、行政区全体を実務対象に法律等を用いている建築指導部局との間に立場の違いを前提にします。
- ・建築指導部局の思想を踏まえた論拠整理・資料作成・方策の枠組み・政策検討プロセスについて、地道な下調べを行う必要があります。
- ・また、建築指導部局が事業部局の動きを懸念する場合も考えられるため、早い段階で、建築指導部局の思想に立った相談を行うことも一考です。

**② ショートカットの可能性は人脈活用や日常的交流**

- ・地道な下調べには建築指導部局の協力が必要なため、事業部局の経験がある建築指導部局の人材や建築行政を経験したことのある事業部局担当者がある場合は、積極的に交流を進めます。
- ・事業部局と建築指導部局が隣接フロアにいと、それだけで一定の土俵は整っており、あとは個人の意識レベルといえるでしょう。
- ・部局間の相互連携がない状態から次のステップに移行するためには、部局横断の「共有化」プロセスをどれだけ密に行えるかが重要になります。

**③ 住民発意に適切に応えるためにも、日頃の庁内的な情報共有が大事**

- ・住民発意は、住宅などの建築物を新築しようとする際に、まちづくり事業に取り組んでいる地区の場合は事業担当課に、特段の事業を行っていない場合には建築行政窓口を持ち込まれます。
- ・大規模開発の動向は、情報が共有されやすい傾向にありますが、個々の建築行為に関する相談について、新たな施策を検討する必要があるか否かの判断は担当窓口の個人に委ねられることが多くなります。
- ・建替えができない状況、周辺との話し合いによってもっと適切な建替えがあり得る状況をチェックリストとして作成しておき、このリストに係る場合は関係課に情報を流通させる仕組みを作ることも一考です。
- ・一方、特段の仕組みを待たなくても自然に情報が共有されることもあるかもしれませんが、「自然に伝わる」ことに依存しては、情報共有の取りこぼしが生じかねず、ひいては住民の行政に対する信頼を損ねることにもなりかねません。この点を見直すことも必要となります。

## (2) 事業部局と建築指導部局の間で課題認識が共有化されている場合

→全庁的姿勢として上位計画に課題認識が示されることが望ましいが、現実的には、具体的・技術的な検討に入ることができる。

- ・具体的な地区を担当する事業部局と建築指導部局の間で、共通した課題認識がある場合には、上位計画等の次期改定時にできるだけ取り組み姿勢を具体的に示すことが重要になります。
- ・まちづくり誘導手法の活用には、事業部局・建築指導部局の連携が中心となりますが、助成措置や市町税の減免措置などの財政的支援が課題解決の促進材料になったり、都市計画規制との関係を紐解く必要があったりと、核となる2部署に留まらない横断的な取り組みが必要となる場合もあります。
- ・また、上位計画に明示されていない場合でも、事業部局・建築指導部局の間で、密集市街地の地区の問題を解消する手立てを検討しなければならないという共通認識があれば、現実的には同様の段階にあると言えます。
- ・ただし、課題認識が一担当者同士ではなく、組織相互の共通認識にする必要があります。
- ・さらに、道路や公園、上下水道などの整備を進める場合は、公共施設管理者の協力を得られる体制をつくることも必要となります。

## (3) 上位計画に位置付けられているなど、全庁的に課題認識が共有化されている場合

→具体的・技術的な検討に入ることができます。

- ・まちづくり誘導手法の活用には、庁内の横断的な意思統一と運用が必要なため、地方自治法に基づく基本計画や地域防災計画などの上位計画で課題認識が明示されている場合には、すぐにも具体的な検討を進める体制づくりなどの検討準備に行動を移すことができます。
- ・本県では、都市計画である防災街区整備方針に「防災再開発促進地区」や「課題地域」として密集市街地を位置付けていますが、複数市町による広域の都市計画のため、定性的に課題と方向性を記述しています。
- ・一方、まちづくり誘導手法の活用は、従来の建築基準法の運用を一步踏み出す側面があります。
- ・そのため、建築指導部局の協力を得やすくするためには、都市計画部局が地区を網がけし、市の方針として示すことなども必要です。

## 2-3 Step 3 運用基準等をつくるまで

運用基準は、市町における密集市街地の整備に関する方針です。具体的には、整備の目標、まちづくり誘導手法の運用計画、事業計画やスケジュールなどの基本的な考え方を示したものです。

### 1 着地点をイメージする

(1) 検討のステップを想定する

(2) 検討ステップや手法に応じた体制づくりを想定し、協議先・調整先とおおよそのスケジュールを見通す

#### (1) 検討のステップを想定する（着地点とそこに至るまでの検討過程）

- ・ 最初に、密集市街地の地区の広がりや庁内における共通認識の程度に応じて、その改善手法を導入していくまでのステップを想定します。
- ・ あらかじめ着地点をイメージすることにより、政策化までにクリアすべき課題の整理につながる。検討組織の構成メンバーの決定においても重要です。
- ・ 検討過程の全体像をイメージしておくことで、途中で見込み違い・手戻り等が生じて修正しながら検討を続けられるようにします。

#### (2) 検討ステップや手法に応じた体制づくりを想定し、協議先・調整先とおおよそのスケジュールを見通す

- ・ 地区の問題点、背景、広がり、従来の細街路拡幅指導、43条ただし書き許可の運用状況、まちづくり活動の状況、住民意識の程度などを総合的に考慮し、どの手法を活用することが望ましいのかをイメージします。
- ・ 手法のイメージが形作られると、それを検討・導入していくための検討組織や、協議内容などが具体的に想定できてきます。

①密集事業の実施地区など特定の区域において街並み誘導型地区計画や連担建築物設計制度がイメージされる場合

→事業部局をコア（検討局面に応じ建築指導部局、都市計画部局も参加）

②三項道路指定など、従来の建築基準法の運用においては導入されてこなかった新しい手法を導入する場合

→事業部局＋建築指導部局

- ③地区計画の策定、指定建ぺい率の変更、防火地域等の都市計画規制を導入する場合  
 →事業部局＋都市計画部局＋企画・財政担当
- ・このように検討組織や協議・調整先の目途をつけることで必要な調整期間を見通すことができます。

## 2 検討体制を整える

### (1) 検討の中核となるコア組織を定める

- ①まちづくり誘導手法の活用検討が白紙に近い場合  
 →全庁的な取組み姿勢を確認していく過程が必要なため、庁内の検討組織や学識経験者等を加えた委員会形式での検討
- ②庁内合意が得られている場合  
 →担当課単位で検討も可能

### (2) 外部機関の協力について

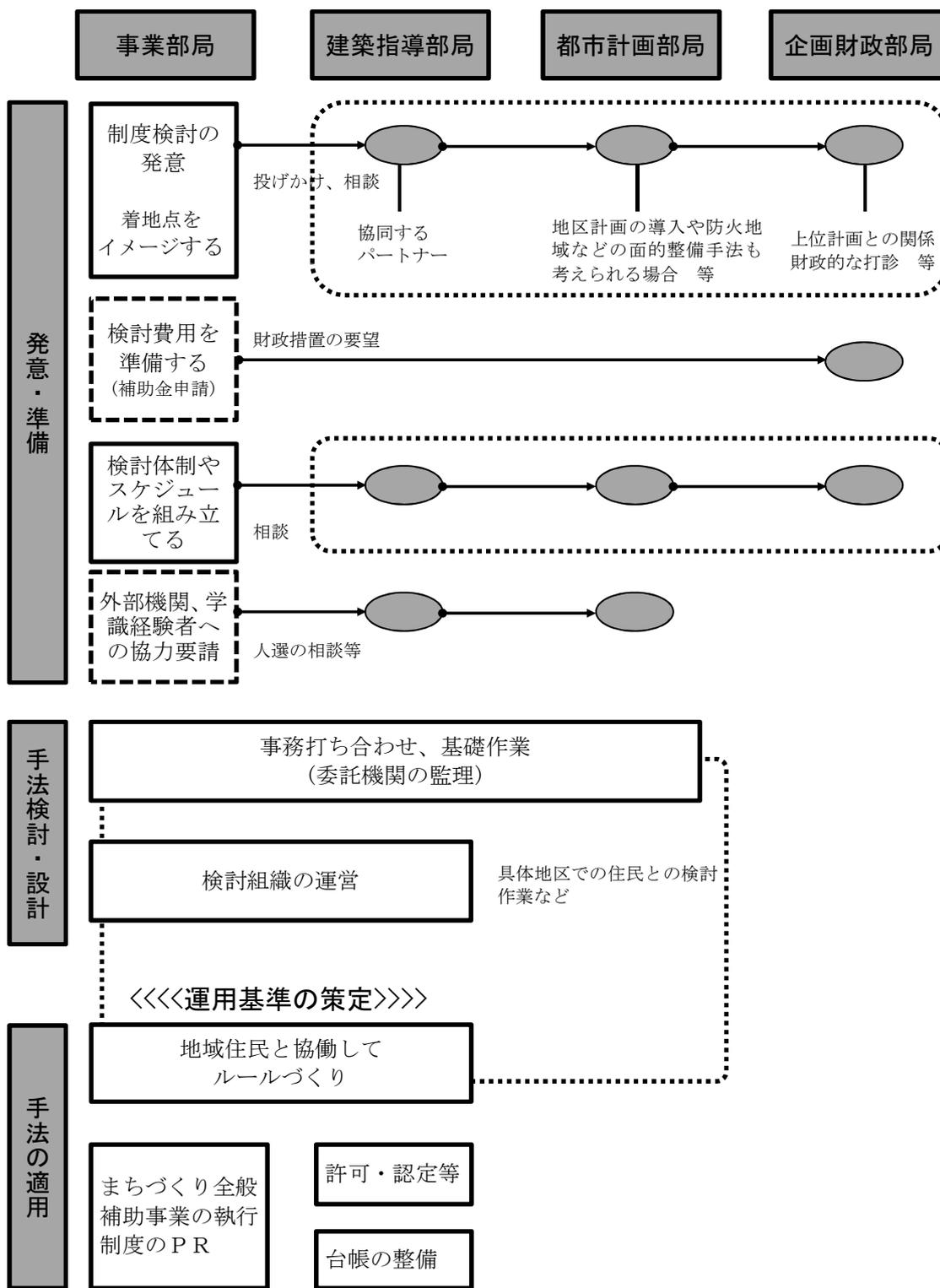
- ①複数の密集市街地タイプがある中で総合的な対策を検討する場合
- ②現況把握・技術的検討が必要な場合  
 →コンサルタント等外部調査機関の選定等、外部委託準備

#### 【定義】

**運用基準**とは、行政側の整備の方針で、整備の目標、規制誘導手法の運用計画やスケジュールなどの基本的な考え方を示したものです。

**ローカルルール**とは、運用基準に基づき、具体の地区に対して作成する整備計画で、区域や個々の敷地にかかる容積率・建ぺい率などの規制・緩和などを道路単位に記載したものです。

次頁は、体制づくりの参考として、検討から制度運用までの各段階で想定される部署ごとの関わりと役割分担の例示です。



関連部局の各段階での役割

### 3 スケジュールを決める

(1) 以下の状況を総合的に勘案し、基準づくりまでのスケジュールを組む

- ・ 運用基準検討の進め方
- ・ 関係機関との協議の必要性
- ・ 各検討に要する時間・要することが可能な時間

#### ポイント

○ プロセスごとに、到達点を定め、何をどのように決定すると次のステップに進めるかを決めます。

○ 予算措置が必要な場合は、予算措置時期・執行時期と全体スケジュールとの関係を組み立てます。

各段階の検討に必要な概ねの時間

	検討の段階	検討体制(例)	検討期間(目安)
0	体制の決定	事業部局を主体に必要な応じて関係課と協働	—
1	密集市街地の地区の実態を把握する	・ 事業部局主体で庁内検討 ・ 外部委託	3～6ヶ月
2	手法の適合度と技術基準等を検討する	・ 事業部局と関連部局（建築指導部局、都市計画部局等）の協働 ・ 外部委託 ・ 必要に応じ学識経験者・外部機関	6ヶ月～1年
3	運用手続きや推進・支援方策を検討する	主として建築指導部局	6ヶ月～1年
全体			1年～2年程度

## 4 検討費用を用意する

### (1) 運用基準の策定に必要な費用

検討に費用がかかる主な項目です。

- ① 検討委員会等の設置・運営（学識経験者に対する報償費等）
- ② 現況・課題の把握（データの加工・整理、新規データの整備）
- ③ 基準・運用の検討（コンサル等外部委託費）

### (2) 運用基準の策定に活用できる補助制度

地区の特性に応じ、以下の制度による交付金等が活用できます。

制度	項目	補助率	限度額	備考
住宅地区 改良事業 等計画基 礎調査事 業	①整備プログラム策定 ②計画基礎調査	1/2	①1,053 千円/ha ②1,317 千円/ha	
住宅 市街地 総合整備 事業 (密集型)	整備計画作成 ・広域調査費 ・現況調査費 ・整備計画作成費	1/2	①210 千円/ha ②1,000 千円/地区	210 千円×地区面積 <1,000 千円の場合 →②限度
	事業計画作成 ・現況調査費 ・物件等調査費 ・事業計画作成費	1/2 1/3	5,000 千円/ha	
	推進事業 ・事業普及活動促進 等経費（民間） ・地元調整等経費 （施行者）	1/2 (直接) 1/3 (間接)	防災再開発促進地区： 年 6,000 千円/ha 上記以外： 3,000 千円/ha	整備計画策定後 10 年間を限度とする
	推進計画作成	2/3	1,500 千円/ha	都市機構への直接 補助
街なみ 環境 整備事業	協議会活動助成事業 ・勉強会、見学会、資料 収集、コンサル派遣等	1/2		
	整備方針策定事業 ・現況調査、物件等調査、 整備方針策定、費用対 効果分析	1/2	770 千円/ha	

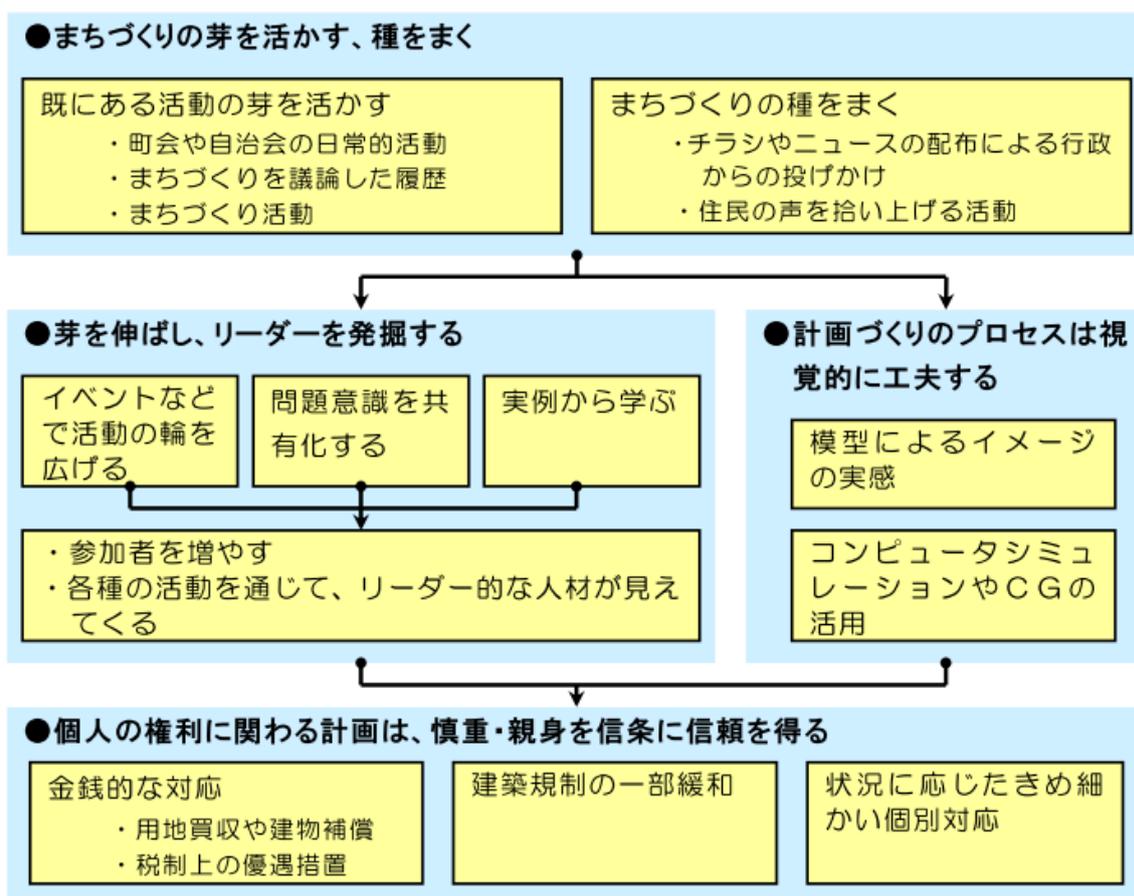
※地域住宅計画又は社会資本総合整備計画の策定必要

## 2-4 Step 4 住民主体のローカルルールをつくるまで

### 1 地元の気運を醸成する ～助走段階の進め方～ （行政→地元）

新規に密集市街地整備に取り組もうとしている場合を想定して、地区スケールでまちづくりに取り組む際の初動期のポイントの紹介です。

- (1) まちづくりの芽を活かす、種をまく
- (2) 芽を伸ばし、リーダーを発掘する
- (3) 計画づくりのプロセスは視覚的に工夫する
- (4) 個人の権利に関わる計画は、慎重・親身を信条に信頼を得る



#### 助走段階の進め方

【ガイドブック第4(4-12)参照】

## (1) まちづくりの芽を活かす、種をまく

□地元に芽がある場合

- ・ 防災活動、町内会、自治会、まちづくり協議会など日常的に活動する組織
- ・ これまでの運動、活動の実績等（カラス対策、マンション反対活動など）

□地元に芽がない場合

- ・ はじめは行政から定期的なチラシ・ニュースの配布等による問題投げかけ
- ・ 集会所で定期的な相談窓口開催等

## (2) 芽を伸ばし、リーダーを発掘する

- ・ イベントやワークショップの開催により活動の輪を広げる  
例：防災マップづくり、街歩きウォーキング、避難訓練など
- ・ 大震災時の地域の危険性など問題意識を出前講座やハザードマップ等を活用して共有
- ・ 初動期にポケットパークなどをつくり良さをわかってもらう  
⇒ 参加者を徐々に増やしていき、活動のリーダーとなる人材を発掘。ともに汗を流す関係をつくる。

## (3) 計画づくりのプロセスは視覚的に工夫する

- ・ 現状の街並み、計画に従って建替えた将来の街並みそれぞれの模型を作成
- ・ CGの活用、延焼シミュレーションによる危険な箇所の把握等

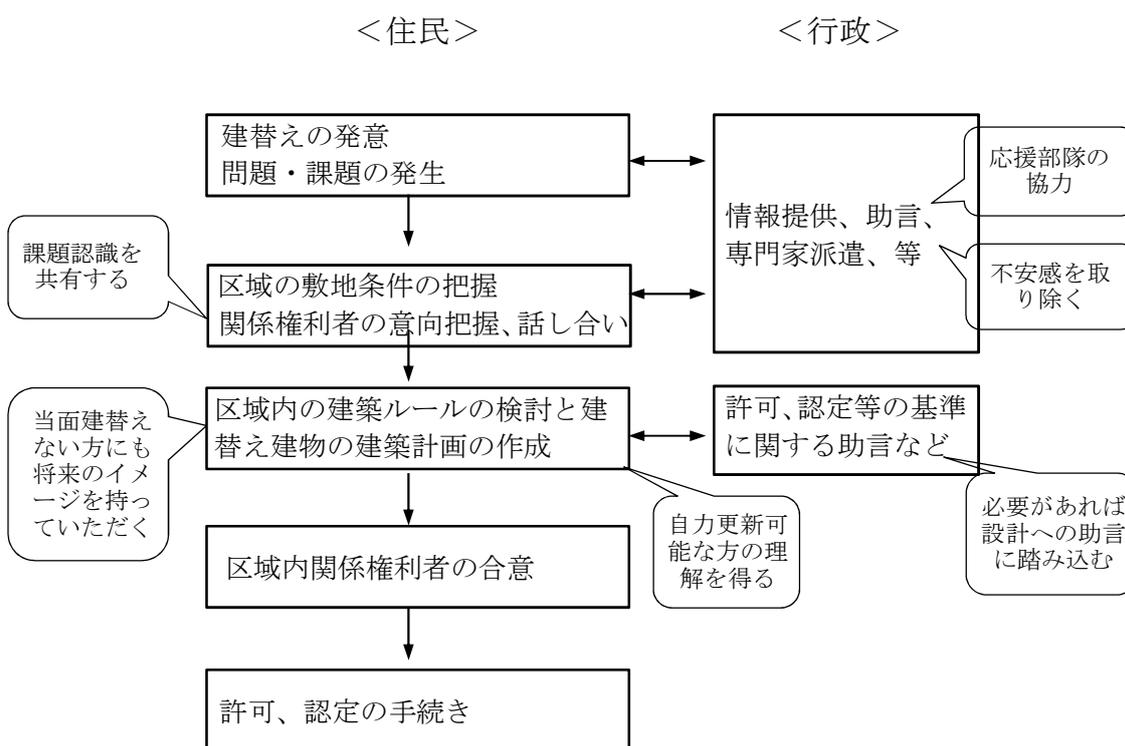
## (4) 個人の権利に関わる計画は、慎重・親身を信条に信頼を得る

- ・ まちづくりの大きな方針は合意されても、道路の拡幅、高さや容積率の制限など 個々の資産価値に直接影響する内容となった時に合意が崩れることが多い
- ・ 制限を厳しくするだけでなく緩める部分もつくるのが有効（アメとムチ）  
例：街並み誘導型地区計画（道路空間確保のかわりに斜線制限緩和等）
- ・ 関係権利者に対しきめ細かい個別対応を行うことも必要

## 2 ローカルルールの合意形成（住民同士：話し合い、行政：助言・相談）

小さなエリアでは、関係する権利者などの人数が限定される分、合意形成は簡単なように見えますが、敷地や建物といった個人の資産に踏み込んだ議論となるため、地区スケールに比べ一般的に難しくなります。以下は参考となりそうなポイントの紹介です。

- (1) 区域内の共通する課題からアプローチ
- (2) 当面建替予定のない人にも、将来の生活イメージを持っていただく
- (3) 自力更新が可能な方（「喉元敷地」）の理解を得るための工夫
- (4) 専門家のサポートで、具体的なスタディを繰り返し行う
- (5) 話し合いと戸別訪問を組み合わせる
- (6) 時には資金計画や生活設計に対する助言も行う



街区スケールの合意形成の標準的なフロー

(1) 区域内の共通する課題からアプローチ

・接道条件などの問題となる点が共通する地区の範囲を対象としてアプローチするとうまく進みやすい

(2) 当面建替予定のない人にも、将来の生活イメージを持っていただく

・まちづくり誘導手法を用いても、当面建替予定がない権利者にとっては関係ないととらえられがち。

⇒将来生活とそのときの建築物をできるだけ現実感をもってイメージしてもらえよう、選択肢の幅が広がるようなルールを定める工夫をします。

## (3) 自力更新が可能な方（「喉元敷地」）の理解を得るための工夫

- ・接道不良で自力更新ができない敷地と、その敷地への入り口部分にある接道条件を満足する敷地で自力更新が可能な方（いわゆる「喉元敷地」）が混在している場合、合意形成が困難 →同じテーブルで話し合うのは難しい
- ・喉元敷地に対する緩和等、「アメ」となる仕組みが必要となります。  
例：43条ただし書き許可における建ぺい率・採光率緩和、喉元敷地に対する助成制度 等

## (4) 専門家のサポートで、具体的なスタディを繰り返し行う

- ・まちづくり誘導手法を導入した場合に建築が可能となる建築物、それによる生活の変化などについて具体的にイメージできるようにする必要があります
- 地元の建築士会との連携等、地元をよく知る専門家を巻き込み、視覚的な資料を作成するなど工夫します。

## (5) 話し合いと戸別訪問を組み合わせる

- ・全体の話し合いにおいては出しにくい個別事情を把握するため、話し合いと個別対応とを適切に組み合わせることが有効です。

## (6) 時には資金計画や生活設計に対する助言も行う

- ・関係権利者の不安を取り除くため、建替えに際する資金調達・返済計画、家族構成の変化の想定やそれに対応できる建築計画の内容など、ルール本体と無関係の内容でも様々な助言を行う姿勢が重要です。

## 3 ルールづくりを支援する（行政→地元支援）

- ・関係権利者等の合意形成が大きなポイントですが、住民主体で進めるのは時間がかかります。
- ・合意に向けた検討や計画策定に必要な専門的知識を得るため、行政や専門家など外部の第3者が関わるための支援体制を整備しておくことが望ましい。
- ・支援体制は、防災・避難・安全安心（見守り）など幅広い総合的な形が望ましい。

## (1) 合意形成に対する市町支援の例

- ・住民組織に対する活動経費の助成
- ・建替え相談会
- ・まちづくり専門家派遣

(2) 都道府県の取組み

・兵庫県：アドバイザー派遣

■アドバイザー派遣（平成 28 年度新規事業）

密集市街地の解消を目的として、専門家（アドバイザー）を住民団体活動の場に派遣します。

○派遣予定地区：2 地区

○派遣回数：5 回まで

#### 4 ルールづくりにかかる費用（行政→地元の活動支援）

##### (1) 合意形成に必要な費用

###### ①地区スケールの協議会等の活動・運営費

・会場費、運営費、PR 費（まちづくりニュース等）、検討費（シミュレーション、模型等）、アンケート費など

###### ②街区スケールのコーディネート費用

・地区スケールよりも大きな範囲で費用が必要

##### (2) 合意形成活動に使える補助制度

制度	項目	補助率	限度額	備考
住宅地区改良事業等計画基礎調査事業	まちづくり協議会支援	1/2	年 12,713 千円/地区	10 年間を限度とする
住宅市街地総合整備事業（密集型）	推進事業 ・事業普及活動促進等経費 ・地元調整等経費	1/2 (直接) 1/3 (間接)	防災再開発促進地区： 年 6,000 千円/ha 上記以外： 3,000 千円/ha	整備計画策定後 10 年間を限度とする
街なみ環境整備事業	協議会活動助成事業 ・勉強会、見学会、資料収集、コンサル派遣等	1/2		

## 5 まちづくり誘導手法の選び方

### (1) まちづくり誘導手法とは

#### 【定義】

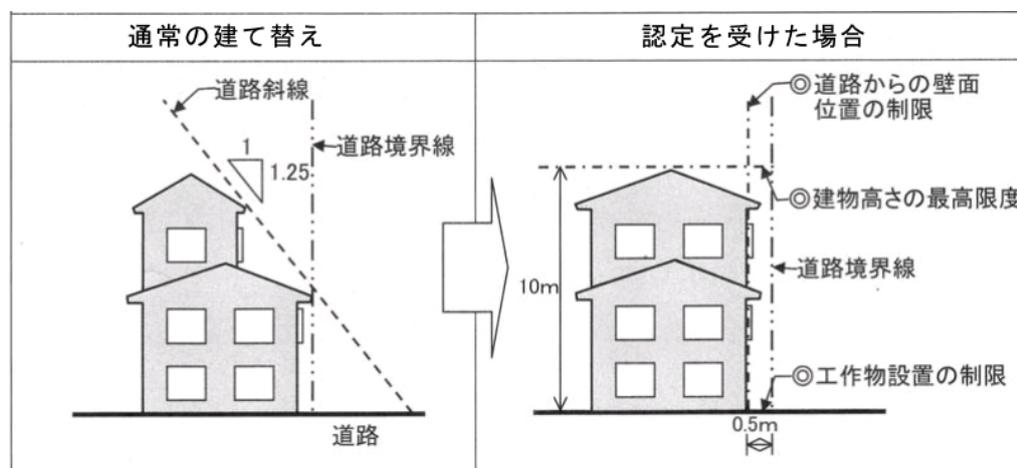
規制誘導手法のうち「街並み誘導型地区計画」、「建ぺい率特例許可」、「三項道路」、「連担建築物設計制度」、「43条ただし書許可」の制度を活用して、区域内の住民の合意などにより、建築基準法の一般規制の部分的な置き換えや緩和のルールを定め、個別の建替えの促進と居住水準や住環境の改善を目指すもの。

#### ①まちづくり誘導手法は一般規制の置き換えを行う

まちづくり誘導手法は単なる緩和手法ではなく、ある規制を緩和した分、他の規制を強化する、つまり一般規制の置き換えを行います。このため適用区域全体で一定の環境水準を確保することができます。

#### ②街並み誘導型地区計画や連担建築物設計制度は区域内で環境を担保

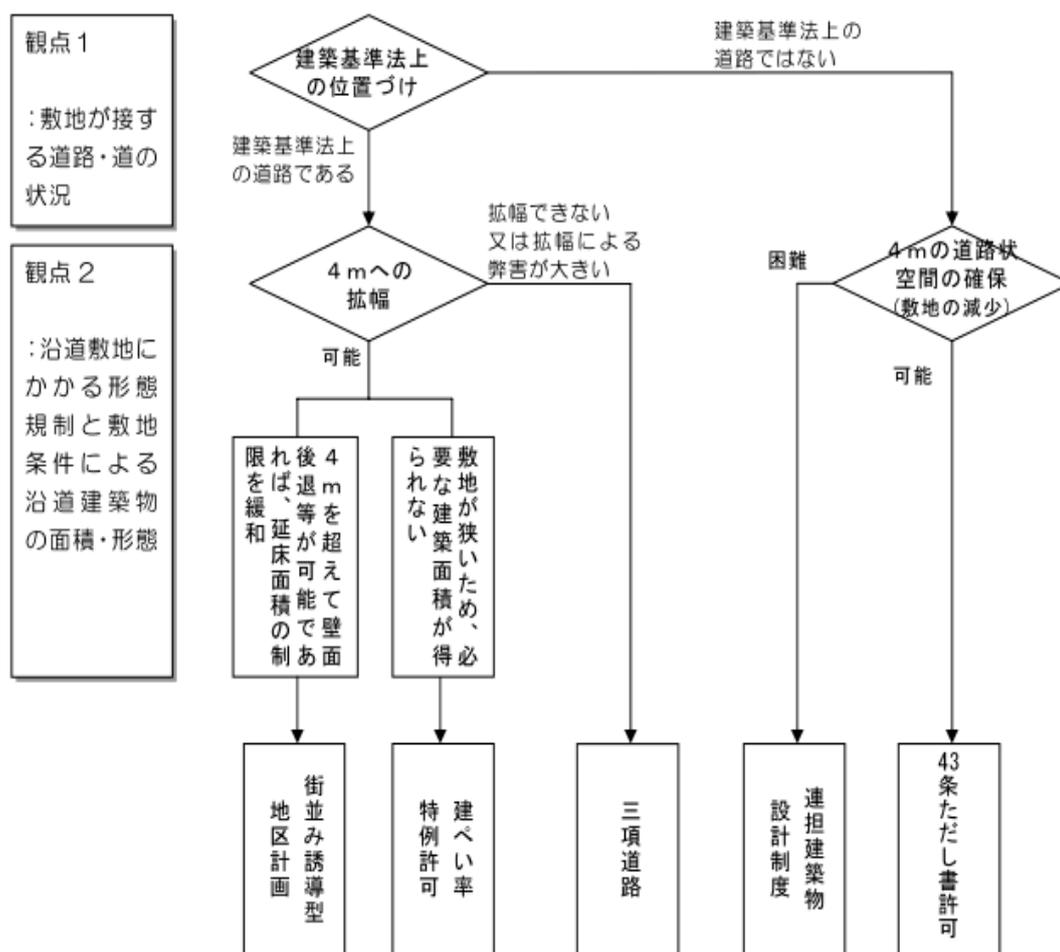
街並み誘導型地区計画や連担建築物設計制度では、制限を強化する建築ルール（敷地面積の最低限度、外壁の開口部の位置など）が多くなります。一方、その他のまちづくり誘導手法では、外部の空間に依存（隣接敷地が広い空地、敷地の減少により4mの道路空間を確保など）することによって性能を確保するため、あまり一般規定から大きく外れるようなルールの設定はできない、という特徴があります。下記は、緩和による建替えのイメージです。



(2) 相性のよい手法早わかり

まちづくり誘導手法の選定は、大まかな観点によって検討対象の密集市街地との相性の良し悪しを把握し、観点別に手法の内容を比較して決定します。

観点 1 - 敷地が接する道路・道の状況  
 観点 2 - 沿道敷地にかかる形態規制と敷地条件



まちづくり誘導手法の標準的な選び方

### (3) まちづくり誘導手法の比較

まちづくり誘導手法の各手法について、建替え後の土地、建物の状況からみた特徴について示します。また、まちづくり誘導手法による密集市街地解消の実現には長期の時間を要しますので、それまでの短期的な取組みとして、神戸市が進めている防災空地を確保する事業「まちなか防災空地整備事業」の概要を事例として掲載します。

#### ■まちづくり誘導手法の比較

建替え後の土地、建物の状況からみた手法の違い

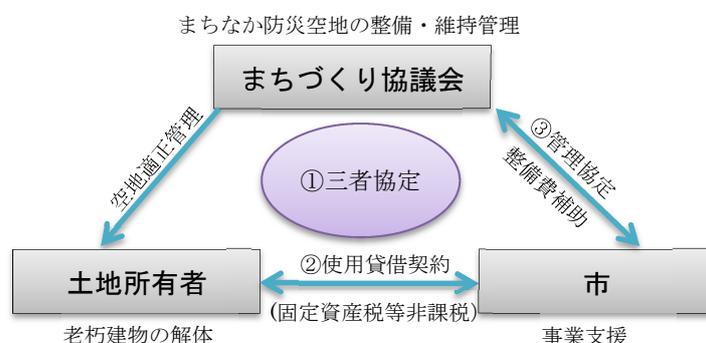
手法	街並み誘導型 地区計画	建ぺい率 特例許可	三項道路	連担建築物 設計制度	43条ただし 書許可
敷地の 算定	・ 道路部分を除く		・ 道路部分を除く (道路 2.7~4m)	・ 通路部分の 敷地算入も 可能	・ 後退部分の 敷地算入不可 可能
導入さ れる建 築制限	・ 壁面の位置、 高さの最高限 度等の制限が なされる	・ 隣地境界線から の後退が必要 ・ 道路斜線、前面 道路幅員による 容積率制限等は 通常通り	・ 幅員 2.7m等 による厳しい道路 斜線、前面道路 容積率制限 ・ 条例による構 造等の強化が可 能		・ 通常、階数、 用途等を制限
制限の 緩和	・ 道路斜線、 前面道路幅員 による容積率 制限の緩和が 可能	・ 建ぺい率の緩 和が可能	・ 接道条件以外 の緩和は他手法 の併用が必要	・ 容積率、建 ぺい率、斜線 制限等の合 理的な設計 が可能	
床面積 確保の 有利度	・ 通常の建替 えと比べて床 面積が増大	・ 建築面積の獲 得に有利 ・ 延床面積は、通 常と同等か、減少 することも	・ 道路斜線や前 面道路幅員によ る容積率制限か ら、通常の建替 えと比べて床面 積が減少	・ 一般の建築 制限を適用 した場合と 比べて、最も 床面積が増 大する可能 性がある	・ 一般の建築 制限を適用し た場合と比べ て、最も床面 積が減少する 可能性がある

## 【事例紹介】短期的な取組み ～まちなか防災空地整備事業（神戸市）～

### ○事業概要

市、まちづくり協議会、土地所有者が三者協定を結び、火災などの延焼を防止するスペースの確保や、災害時の一時避難場所や消防活動用地、緊急車両の回転地などの防災活動の場として、平常時は広場、ポケットパークなどのコミュニティの場として利用する空地を設ける制度です。

### ○イメージ



### ○事業の流れ

- ①三者協定の締結
- ②市が土地を無償で借り受け →固定資産税が非課税
- ③まちづくり協議会が土地を「まちなか防災空地」として整備、維持管理  
(解体費などの補助有り)

### ○対象となる土地（以下すべてに該当すること）

- ・市の指定する区域内
- ・少なくとも3～5年以上土地を提供
- ・まちの防災性向上に資する位置・区域/面積であること

### ○これまでの実績（H27）

- ・27箇所

## 2-5 Step5 まちづくりの実現

### 1. 建替えへの資金的支援

- ・まちづくり誘導手法は、何かしらの形態緩和が受けられたり、無接道敷地での建替えが可能となったりするなど、制度の適用そのものにメリットがあります。
- ・それに加えて金銭的な支援があれば、まちづくり誘導手法の活用による建替えを更に促進することになります。
- ・建替えを促進する支援制度の例は以下の表のとおりです。
- ・なお、小規模敷地での戸建ての建替えを対象としたものもあります。

#### <建替えを促進するための支援制度>

##### ○国庫補助事業等による支援制度

支援の方法	支援制度名	支援内容	要件など
建替え補助	住宅市街地総合整備事業 【国庫補助事業】	調査設計費、除却費、空地整備費、供給処理施設等への補助 (補助率1/3)	住宅市街地総合整備事業の事業計画で共同化による建替促進事業を計画している場合
老朽住宅の耐震改修補助	ひょうご住まいの耐震化促進事業【県、市町事業】	耐震改修工事費への補助 (補助率1/3等)	以下の条件等を満たす住宅を耐震改修する場合 ・S56.5.31以前に着工されたもの ・耐震診断の結果、「危険」「やや危険」と診断されたもの
道路整備補助	狭あい道路整備等促進事業 【国庫補助事業】	狭あい道路の拡幅整備のために必要な道路の測量、設計、用地の取得、舗装への補助 (補助率1/3等)	建築基準法第42条第2項道路に面した建物の建替えや増改築の際、後退した部分を道路として整備する場合
感震ブレーカーの設置	【現段階では支援制度なし】	感震ブレーカーの設置により、揺れを感じるとブレーカーを落としたり、コンセントからの電気を遮断したりすることが可能となる。	

【ガイドブック第5章(4-27)参照】

## 2. ルールの運用と普及

### ●ルールが遵守されるための3箇条

1. 関係者がルールを守り合う
2. 権利者が変わる際に、ルールが確実に引き継がれる
3. ルールの存在を公開する

### ●ルールの普及のための2箇条

1. 新規に手法を適用する際は、区域の周りにも丁寧な説明を
2. 積極的な地域情報の収集

- ・合意された区域のルールが、何十年もの時間をかけながら有効に働き、少しずつ密集市街地の改善が進むためには、ルールが関係者に守られていること、権利者が変わってもルールが確実に引き継がれること、指定確認検査機関等による建築確認の際にもルールが適切に伝わるのが重要です。
- ・また、既にまちづくり誘導手法を適用している区域と同様の悩みを持つ区域に、効果的に普及させていくことも大切です。まちづくり条例を利用することも選択肢の一つです。

### (1) ルールが確実に守られるためのしくみ

#### ① 関係者によるルールの遵守

- ・ルールを決定した住民がそこに住んでいる間は、ルールが守られない可能性は低いと思われます。
- ・しかし、権利者の相続発生や、転出して新たな所有者に変わる場合など、将来的には関係者が変わることも想定し、不動産の売買と建築物を建てる二つの場面において、問題が発生しない仕組みを作っておく必要があります。
- ・更に、建築基準法に基づく完了検査やその後の建築パトロールを厳格に行うことにより、ルール違反の発生に対処する仕組みを構築することも重要です。
- ・また、地元への日常的な専門家の派遣、活動助成、ルールの協定化・協議手続きの仕組みづくりも重要です。

#### ② 売買契約時にルールが伝達されること

- ・住民には、まちづくり誘導手法による敷地や建物のルールと、このルールを不動産の売買時に新しい権利者に伝えることが「セットの約束ごと」であることを当初から共有してもらうことが重要です。
- ・例えば、連担建築物設計制度では、売買契約時の重要事項説明としてその敷地のルールを説明することが義務づけられていますが、この制度以外の手法

でも、これに準じた仕組みを構築することが重要です。

- ・その他、区域の中に物納や差し押さえ物件が発生することが想定される場合には、従前権利者による情報の伝達が期待できないため、競売にかかる際に、当該物件に通常の建築規制と異なる条件が付いていることを行政が何らかのルートを作って伝えることが必要です。

### ③ 区域ルールが存在が新築時の前提として情報公開されていること

- ・当事者である権利者の責任でルールの存在を知らせることが基本ですが、何らかの理由で伝わらない場合や、善意の認識不足の場合も想定する必要があります。
- ・その際に、地域のルールを前提とした建物の建築が可能となる仕組みとして、適切なチェックリスト整備などが重要となります。
- ・具体的な設計や不動産売買に先立ち、新たな所有者や設計事務所等が敷地条件等を役所に照会する機会を確実に捉える必要があります。

## (2) 他区域への周知と普及

### ① 新規に手法を適用する際は、区域の周辺でも丁寧な説明が重要

- ・まちづくり誘導手法は事業ではないため、関係者以外の方がまちづくり誘導手法によって建て替わった建物を見ても、通常の建替えとの違いが分かりません。
- ・そのため、まちづくり誘導手法を密集市街地の中に普及させて行くには、あらゆる機会を通じて積極的に説明や宣伝をしていく必要があります。
- ・特に新規に手法を適用する際には、隣接地への説明はもちろんのこと、一定の広がり（例えば住宅市街地総合整備事業の事業区域）に対して、まちづくりニュースなどの媒体がある場合にはそれを積極的に活用して周知することが、中長期的な手法の普及の素地となります。

### ② 積極的な地域情報の収集

- ・地域住民にルールを周知するだけでは、建替えが進まない密集市街地を変えることは困難なため、地域に入り込み、権利者の代替わりがないか、土地・建物が売りに出されていないかなど、積極的な情報収集が重要となります。
- ・地域の不動産業者や工務店などは、住民と密な接点を持っているため、情報源として接点をもっておくことも考えられます。

次ページ以降は、住民向けに配布するパンフレット（サンプル）です。

# 【サンプル】

## 住民向けパンフレット

### 〇〇地区まちづくりのローカルルール

#### はじめに

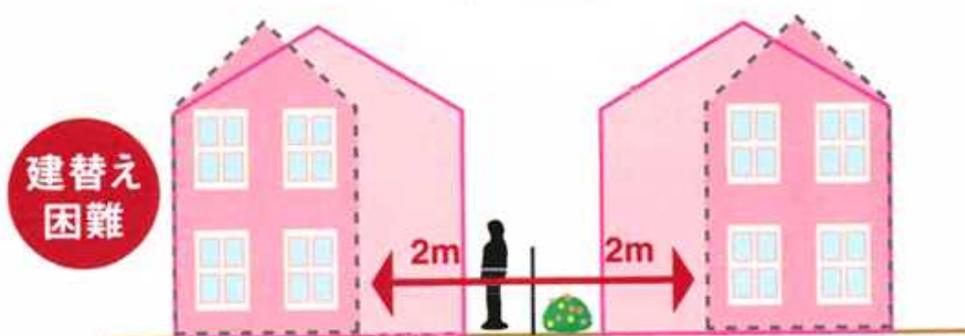
密集市街地は、老朽化した木造の建物が密集し、道路が狭く、公園などの空地も少ないため、火事や地震時における防災性や日常生活における住環境の面で問題となり、早期の対応が必要です。

そこで、お住まいのエリアにおいて、道路空間などの確保を条件に建替え時の基準緩和を行えるような、規制緩和のルールをすることにより、自主的な建替えを促進することで密集市街地を長期的に解消することを進めます。

《〇〇市〇〇課》



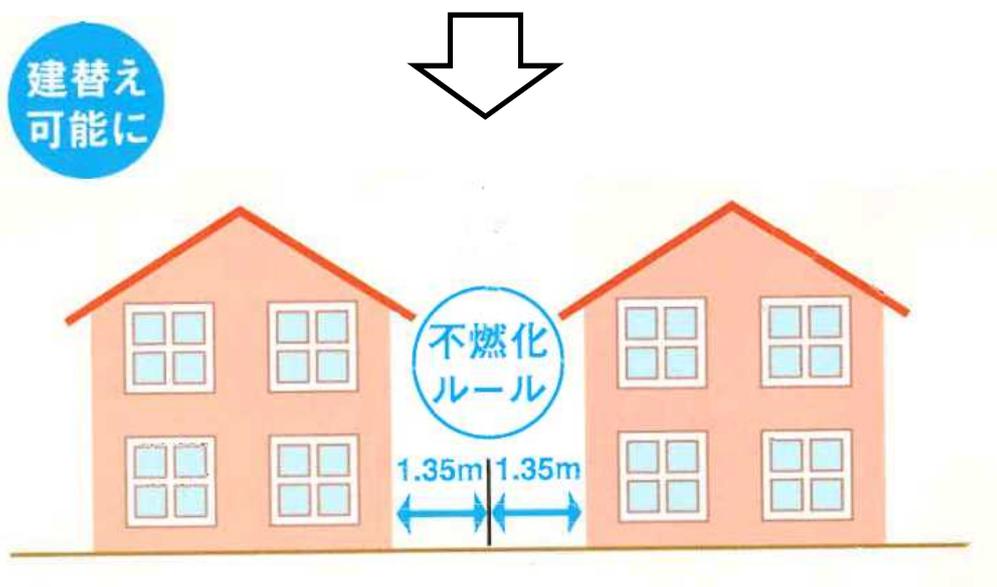
## まちづくりのローカルルールについて



個別の建替えが困難。そんな場合は、まず路地全体でルールをつくりましょう。そのためのお手伝いをしています。ルールを整えば、建替えも可能となります。



ローカルルールの作成



## 支援制度について

市では、密集市街地整備のために、いくつかの支援制度を用意しています。以下は代表的な支援制度です。

### 1. 空き家再生等推進事業

補助対象：空き家、不良住宅、空き建築物の除却等に要する費用  
補 助：事業費×2/5（上限あり）

### 2. 耐震改修工事費補助

補助対象：地震に対する安全性を確保するための壁の設置、屋根の軽量化、基礎や床面の補強に要する費用  
補 助：事業費×1/5（上限100万円）

### 3. アドバイザー派遣（H28 県新規事業）

- 住民団体活動等支援
  - ・ 専門家アドバイザー派遣
  - 1 地区あたり 5 回/年

## 用語の解説

【か行】	
火災危険度	地区の燃えやすさ（延焼しやすさ）を判定する指標
課題地域	兵庫県では、都市計画法に基づく「防災街区整備方針」において、優先的に住民に対して防災・減災に対する知識の普及や意識の高揚を図り、協働で防災性の向上に努める必要がある地域として位置づけ
感震ブレーカー	感震機能付きの分電盤のほか、コンセントタイプや簡易タイプを含め、地震の揺れを感知し電力供給を遮断する機器
規制誘導手法	建築基準法や都市計画法等に基づき、個々の建築行為を一定のルールに従って積み重ねていくことにより、まちを望ましい方向へと誘導する手法
狭あい道路整備等促進事業【略称：狭隘事業】	密集住宅市街地における住環境及び防災機能の向上を図るため、幅員 4m未満の道路を拡幅整備する事業
空地率	地区面積に対する空地面積の割合。1,500 m <sup>2</sup> 以上の公園・運動場・学校等の敷地面積と幅員 6m 以上の道路面積の合計を地区面積で除して算定
形態制限	日照，通風，採光等に係る適正な環境の確保を図るため，建ぺい率，容積率，道路斜線，日影等の建築物の形態に関する規制の総称
建築協定	住宅地としての環境または商店街や工業地としての利便性を増進し、土地の環境改善を目的とした協定。協定を締結することで自主的なルールづくりを行うことが可能
建ぺい率	建築面積の敷地面積に対する割合

建ぺい率特例許可 特定行政庁が敷地の隣地側に壁面線を指定するか、または地区計画で壁面の位置の制限を定め、これを建築条例に定めた場合に、特定行政庁の許可で建ぺい率制限を緩和できる制度

**【さ行】**

細街路(狭あい道路) 4 m未満の道路(袋路も含む)

三項道路 建築基準法第 42 条第 3 項に基づき、土地の状況によって拡張することが困難な二項道路について、特定行政庁が幅員 2.7m以上 4 m未満で指定する道路

市街地再開発事業  
【略称:再開発事業】 都市再開発法に基づき、老朽木造建築物が密集している地区等で、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築や公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行い、都市における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事業

市街地密集度 地区の建物が密集する程度を表す指標

事業手法 住宅市街地総合整備事業や市街地再開発事業などを活用することによって、まちを望ましい姿に整備する手法

自主防災組織 自主防災組織は、「自分たちの地域は自分たちで守る」という自覚、連帯感に基づき、自主的に結成する組織であり、災害による被害を予防し、軽減するための活動を行う組織  
災害対策の最も基本となる法律である災害対策基本法においては、「住民の隣保協同の精神に基づく自発的な防災組織」(第 5 条第 2 項)として、市町村がその充実に努めなければならないと規定

地震時等に著しく危険な密集市街地 密集市街地のうち、延焼危険性や避難困難性が特に高く、地震時等において、大規模な火災の可能性、あるいは道路閉塞による地区外への避難経路の喪失の可能性があり、生命・財産の安全性の確保が著しく困難で、重点的な改善が必要として国土交通省が公表した密集市街地

指定確認検査機関	建築基準法に基づき、建築確認や検査を行う機関として国土交通大臣や都道府県知事から指定された民間の検査機関
斜線制限	日照、通風、採光等の市街地環境を適正に確保するため建築基準法により規定された形態規制のひとつ
住商協調地区	店舗付き住宅などを計画的に配置することで、シンボルロード沿道地区と一体に商業・業務機能の充実を図り、住商が協調する地区
住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）【略称：密集事業】	老朽住宅の密集、公共施設の不足等により、居住環境の整備及び良質な住宅の供給が必要な住宅市街地において、住宅事情の改善、居住環境の整備、老朽住宅の建替えの促進等を行う事業
住宅地区改良事業【略称：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団的建設を促進する事業
集団規定	建築基準法で、建築物のある周辺的环境を良好に保つために、地域の中で良好な環境を維持するよう、個々の建物の用途や高さ、容積などを制限する規定
重点密集市街地	密集市街地のうち、延焼危険性が特に高く地震時等において大規模な火災の可能性があり、そのままでは今後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ことから、重点的な改善が必要な密集市街地として国土交通省が公表した密集市街地
世帯密度	地区内の単位面積当たりに居住する世帯の数
接道義務	建築基準法第43条の規定により、建築物の敷地は、建築基準法第42条第1項に定める道路に2m以上接しなければならないとする義務

<b>【た行】</b>	
耐火率	地区内の建物に対する耐火造建物の割合。耐火造建物の建築面積を地区内全ての建物の建築面積で除して算定
建物倒壊危険度	建物倒壊による被害の危険度を判定する指標
地区計画	都市計画法第十二条の四第一項第一号に定められている、住民の合意に基づいて、それぞれの地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導するための計画
独自の防火条例	建築物の構造について屋内火災拡大や延焼防止上の観点から、地方公共団体が独自の制限を行うために定める条例
特定行政庁	独立の行政機関の性格を有している建築主事を置く地方公共団体の長をいう
特定防災機能	火事又は地震が発生した場合において延焼防止上及び避難上確保されるべき機能（密集法第2条第3項）とされている
都市計画道路【略称：都計道】	都市計画法に基づいて、あらかじめ位置・経路幅員などが定められた都市の基盤となる道路
都市再生整備計画事業【旧略称：まち交】	地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的とする事業
土地区画整理事業【略称：区画整理事業】	道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図るため、地権者から土地を提供（減歩）してもらい、この土地を道路・公園などの公共用地に充てる他、その一部を売却し事業資金の一部に充てる事業

<b>【な行】</b>	
二項道路	建築基準法第3章の規定が適用された際に建物の建ち並びがある幅員4m未満の道路として特定行政庁が指定した道路
PDC Aサイクル	事業活動における生産管理や品質管理などの管理業務を円滑に進める手法の一つ。Plan（計画）→ Do（実行）→ Check（評価）→ Act（改善）の4段階を繰り返すことによって、業務を継続的に改善する手法
<b>【は行】</b>	
非線引き都市計画区域	市街化区域と市街化調整区域が区分されていない都市計画区域
不燃領域率	地区内における一定規模以上の道路や公園等の空地面積と、地区内の全建物建築面積に対する耐火建築物等の建築面積の比率から算定され、その地区の燃え広がりにくさを表す指標
防火・準防火地域	市街地における火災の危険性を低減するために定めるもので、当該地域内の一定規模以上の建築物については、耐火建築物又は準耐火建築物とすることを義務化
防災街区整備事業 【略称：防街事業】	老朽化した建物の取り壊しと、敷地の共同化による燃えにくい建物への建替え、道路や公園といった公共施設の整備を同時に行うことができる事業
防災街区整備地区計画	火事や地震が発生した際に、延焼防止・避難確保のために支障をきたしている密集市街地などの地区において、公共施設などの防災機能を整備しようとする地区計画
防災街区整備方針	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、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及び当該地区の整備又は開発の計画の概要を示す方針
防災再開発促進地区	密集市街地内の各街区について、火事又は地震が発生し

た場合において延焼防止上及び避難上確保されるべき機能を確認し、土地の合理的かつ健全な利用が図られた街区として整備するため、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区

### 【ま行】

まちづくり誘導手法	規制誘導手法のうち「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」の制度を活用して、区域内の住民の合意などにより、建築基準法の一般規制の部分的な置き換えや緩和のルールを定め、個別の建替えの促進と居住水準や住環境の改善を目指す手法
まちなか防災空地 (神戸市独自制度：「まちなか防災空地整備事業」による空地)	密集市街地において、火災などの延焼を防止するスペースを確保することを目的に、災害時は一時避難場所や消防活動用地、緊急車両の回転地などの防災活動の場として、平常時は広場・ポケットパークなどのコミュニティの場として利用する空地
街なみ環境整備事業 【略称：街環事業】	住環境の整備改善を必要とする区域において、地方公共団体及び街づくり協定を結んだ住民が協力して美しい景観の形成、良好な居住環境の整備を行うことを支援する事業
街並み誘導型地区計画	前面道路による容積率制限や道路斜線制限を緩和する一方で、建物の壁面位置と建築物の高さ制限等を定めることにより、良好な街並みを形成するための地区計画
密集市街地	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
木造都市施設	都市計画法第11条第1項に定められた都市施設のうち構造が木造である施設
木防建ぺい率	地区面積に対する木造建物の建築面積の割合。木造建物の建築面積を地区面積で除して算定

## 【や行】

容積率

敷地面積に対する、建物の床面積の合計（延床面積）の割合

43条ただし書き許可

無接道敷地について、ある一定の条件を満たしたものについては、特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可することで、例外的に建替えが可能になる制度

## 【ら行】

連担建築物設計制度

既存の建物を含む複数の敷地、建物を一体として合理的な設計を行う場合に、特定行政庁の認定により、当該敷地群を一つの敷地とみなして、接道義務、容積率制限、建ぺい率制限、斜線制限、日影制限等を適用できる制度

老朽木造建物比率

老朽木造建物（昭和 55 年以前の木造建物）の建築面積の合計を地区内の建物の建築面積の合計で除した割合