

◆概要

- ・神戸市浜山地区では、戦前からの密集市街地(約25ha)の改善を、土地区画整理事業と住宅市街地総合整備事業の合併施行により行っている。
- ・合併施行にすることによって、事業の進捗率の向上、事業効果の拡大が見込まれている。

◆事業内容

事業主体	浜山地区住宅市街地総合整備事業(密集型) 神戸市	浜山地区土地区画整理事業 神戸市
面積	24.9ha	27.7ha
事業費	約240億円	461億円
施行期間	施行期間:H3~23年度	H4~23年度
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティ住宅 ・地域集会所 ・老朽建築物等の売却 ・まちかど広場、防火水槽の整備 ・共同建替え 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路 8路線 ・都市計画公園 5箇所

◆浜山地区まちづくり計画図



人と車が共存できる
バリアフリーの美しい
道に生まれ変わりました。



出典:神戸市HP

<http://www.city.kobe.lg.jp/information/about/construction/1600/1627/>

浜山地区まちづくパンフレット

http://www.city.kobe.lg.jp/information/project/urban/adjustment/hamayamatoshiseibika_hamayamanoayumi.html

◆概要

- ・大阪市は、天王寺駅・大阪阿部野橋駅両ターミナル南西に広がる阿倍野区金塚地区(約28ha)を再開発する事業(阿倍野地区第二種市街地再開発事業)を実施している。
- ・本地区は、天王寺・阿倍野ターミナルの南西に位置した高いポテンシャルを持つ地区であるが、商業・住宅等が混在し自然的発展をとげた結果、戦前からの老朽木造建物が密集し、道路・公園等の公共施設が不足しているため、住環境的観点や防災的観点から整備が必要とされた。
- ・本事業では、土地の高度利用と都市機能の更新を目的に、道路・公園等の公共施設と再開発ビルを総合的に整備して、安全で安心な住みよいまち、賑いと魅力のあるまちの形成を図っている。

◆防災中枢拠点 阿倍野防災センター

- ・防災中枢拠点として「あべのフォルサ」が整備されている。
- ・あべのフォルサは、防災体験館である「大阪市立阿倍野防災センター」や「阿倍野備蓄倉庫」がある市の防災拠点となっている。また「阿倍野屋内プール」「大阪市職員人材開発センター」としての機能もある。
- ・「大阪市立阿倍野防災センター」は、映像や振動、地震発生直後の街並み等を体感し、消火・避難・救助といった災害時に必要な一連の行動を関連づけてリアルに体験することができ、わかりやすく災害について考え、学べるよう工夫された施設となっている。



駅から徒歩5分のあべのフォルサの3階に阿倍野防災センターが位置する。



地震や風水害、火災など災害の知識や対処法などを画面で学ぶことができる。



体験ガイドツアーでは、実物大の震災後の街を歩きながら救助方法や応急処置を学ぶことができる。

出典: 大阪市立阿倍野防災センターHP
<http://www.abeno-bosai-c.city.osaka.jp/>

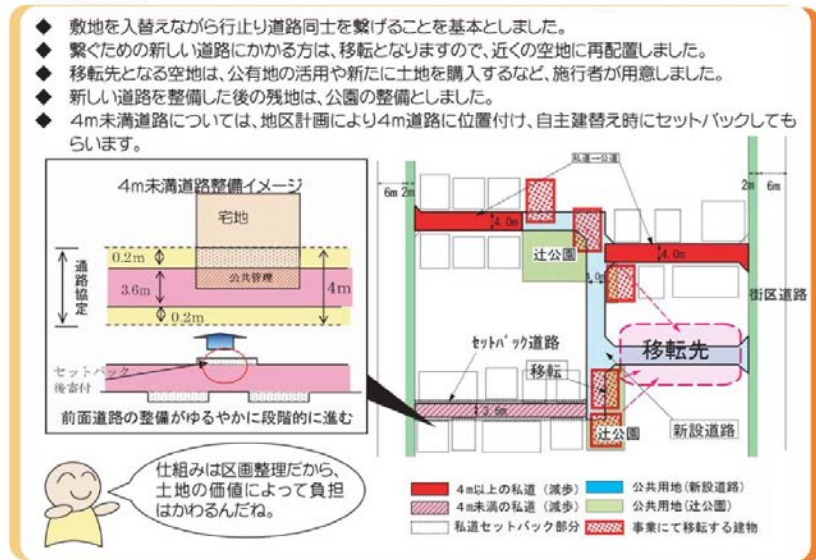
◆概要

- ・江戸川区篠崎町七丁目地区では、都営地下鉄新宿線篠崎駅の開発や宅地開発により、行き止まり私道が多い密集市街地が形成されていた。
- ・そこで、「連鎖型土地区画整理事業」を導入し、合意形成の得られたエリアから順次事業認可を取得している。

◆事業の目的と整備方針

- ・行き止まり道路を解消し、防災性向上のための2方向避難路を確保すること、安全性の向上のため、道路幅員を4m以上確保することを目的としている。
- ・早期事業化、実現を図るため、4m未満道路については、建替え時の自主セットバックによる道路幅員を確保する。

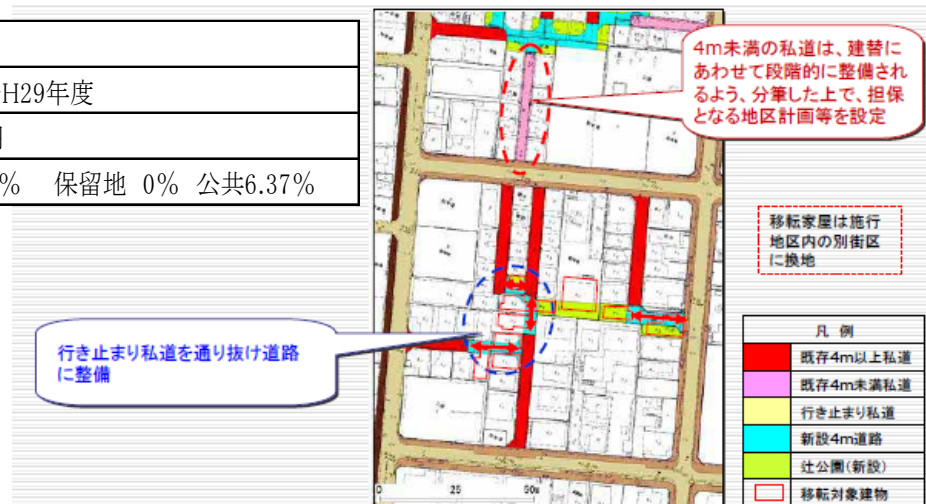
【整備方針】



◆事業の特徴

- ・周辺に幹線道路が整備された市街地であることもあり、全面更新型の区画整理ではなく、必要最低限の基盤整備と土地利用の整序を行う修復型の区画整理を進めている。
- ・比較的緊急性が低い道路は、地区計画等で整備計画を担保し、建物の建替えにあわせて段階的に整備している。

施行面積	5.14ha
事業年度	H23年度～H29年度
総事業費	約11.8億円
減歩率	合算 6.37% 保留地 0% 公共6.37%



出典:国土交通省 都市局 市街地整備課 HP

<http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/materials/tayou/tayou.htm>

江戸川区HP <http://www.city.edogawa.tokyo.jp>

◆概要

- 彦根市彦根本町地区では、中心市街地等において、地域の状況を踏まえ区域を柔軟に設定するとともに、地権者の土地利用意向等を踏まえ、現位置換地にこだわらず集約換地を行う土地区画整理事業を実施している。
- 地権者全員の参加する共同整備事業組合による中核施設・共同利用施設の整備や、街並み・建物の景観コントロールを徹底することで、中心市街地の中に新しいショッピング・飲食ゾーンを形成している。景観形成を行い、国土交通省が実施する平成18年度「美しいまちなみ優秀賞」を受けている。

◆事業の特徴

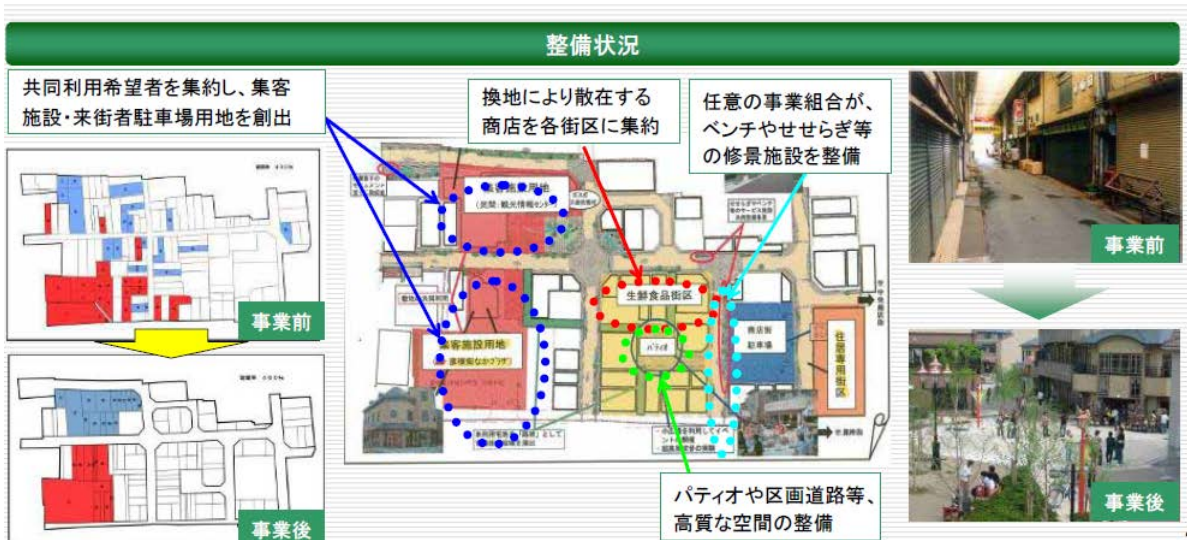
- 基盤整備と建物・街並み整備を一体的に整備

土地区画整理事業では、申出換地による飛び換地・集約換地を駆使して、既存の店舗や住宅等を土地利用計画に沿って用途別・業種別に再配置している。
- 集約換地でランドマークとなる核施設を建設

自ら土地利用をしない地権者の土地を共同利用街区に集約換地し、まちのランドマークとなる「ひこね街なかプラザ」と「四番町ダイニング」の二つの核施設を建設している。核となる施設の運営は、地元地権者が主となるまちづくり会社「(株) 四番町スクエア」が行っている。
- 「大正ロマン」をテーマとするまちの景観形成

組合員相互で任意協定(まちづくり協定)を締結し、景観ルールブックの仕様に基づいて個々の建築を誘導している。
- にぎわいの仕掛けづくり

共同整備事業組合の景観計画に基づいて、区画整理事業の移転補償費の一部を充当して、随所にモニュメント、せせらぎ、休憩施設、植栽等を設置し、協同組合で管理している。また、区画道路の一部をパティオ(小広場)仕様とし、商店街のイベント等多目的に使用できるようにしている。



施行面積	1.33ha
事業年度	H11年度～H18年度
総事業費	約27.7億円
事業主体	彦根市本町土地区画整理組合

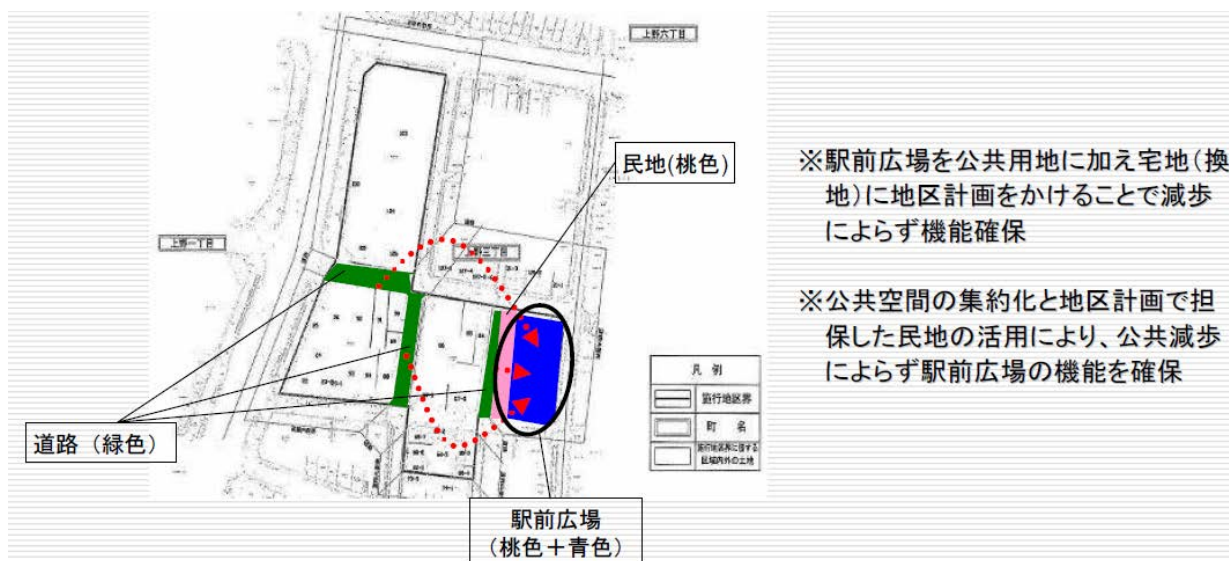
出典:国土交通省 都市局 市街地整備課 HP

<http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/materials/tayou/tayou.htm>

国土交通省 土地の有効活用事例 <http://tochi.mlit.go.jp/chiiki/land/ex20/1556.html>

◆概要

・御徒町駅南口地区では、街区が細分化されていることから、公共減歩に頼ることなく、公共施設の再配置により必要な公共空間を確保しつつ、街区を再編成することにより土地の有効利用を実現している。



施行面積	約1.1ha
地権者数	7名(組合設立認可時)
総事業費	約3.9億円
減歩率	0%
施行期間	平成19年1月～平成22年6月
施行者	御徒町南口西地区土地区画整理事業組合

◆事業の特徴

- ・当該区域については、震災復興土地区画整理事業が既に実施され、道路基盤の整備は一定の水準に達しており、上下水道、ガス等の供給処理施設も完備していた。そこで、公共減歩を伴わない敷地整序型土地区画整理事業を適用している。
- ・施行地区内の3本の区道を駅前の宅地と交換し、歩行者駅前広場の一部としている。3本の廃止された区道はすべて宅地になり、道路で分断された4つの土地がひとつに集約され、接道要件による容積率の低減がなくなり土地の活用効率が上がっている。
- ・本区画整理は、保留地を設けず、行政からの補助金も受けていない。事業の財源は、すべて地権者の賦課金でまかなわれている。また、支出については、歩行者駅前広場築造費、電気、ガス、上下水道の移設費、設計調査費等の工事費と組合の事務費となっている。

◆新たなまちづくりの流れ

- ・南口広場を中心に周辺の建替計画が次々に実現して商業、業務機能の強化が進み、あわせて南口広場を中心に地区内の歩行者回遊が活発になるとともに、広場周辺に新たな商店街が組織されている。
- ・南口広場の区有地(道路部分)の地下に変電所、駐輪場を建設することになり、地区の長年の課題であった、老朽化した地域変電所の更新が実現化し、放置駐輪問題にも対応することができている。

出典:国土交通省 都市局 市街地整備課 HP

<http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/materials/tayou/tayou.htm>

敷地整序型区画整理事業を活用した歩行者空間の創出と大街区による商業・業務機能の強化 資料

<http://www.uit.gr.jp/members/thesis/pdf/honb/365/365.pdf>

◆概要

- ・土地区画整理事業の長期未着手地区や事業停滞地区については、集約型都市構造への再編を進める上での必要性・緊急性の観点から、再点検と大幅な見直しが必要となっている。
- ・桶川市下日出谷東地区では、主要な公共施設の整備計画とあわせて区画整理事業を見直している。
- ・施行区域の縮小については、早期に基盤整備の改善を図ることを目的としており、道路等、生活基盤がある程度整っている地区は、市が道路改良等の基盤整備を行い、そうでない地区は、引き続き土地区画整理事業により組合が整備することとしている。



[地区の経過]

日付	内容
平年 5年2月 9日	■市街地開発事業 都市計画決定(58.5ha) ■土地区画整理促進区域 都市計画決定(58.5ha)
平成 5年3月 9日	■下日出谷東特定土地区画整理事業 組合設立認可
平成15年	■事業見直しに着手 →結果、見直し方策として、施行地区縮小を決定。
平成18年10月15日	■臨時総会開催、施行地区を縮小(特別議決事項)
平成19年5月 8日	■事業計画変更認可 →施行地区を58.5haから36.8haに縮小
平成22年3月12日	■用途地域の変更、地区計画の策定 →区画整理から除かれた地区を含む58.5haで策定
平成23年4月	■桶川市第5次総合振興計画の策定(次頁) →歩いて暮らせるまちづくりの形成を図るため、下日出谷東地区内に地域生活拠点を配置

出典:国土交通省 都市局 市街地整備課 HP

<http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/materials/tayou/tayou.htm>

桶川市HP 桶川都市計画変更に伴う説明資料

http://www.city.okegawa.lg.jp/shisei/52/236/386/p000687_d/fl/shimoto_shiryoyo.pdf

◆概要

- ・地方都市では、以下の理由により、身の丈にあったまちづくりが望まれている。
 - ・ひとつだけの再開発の成功よりもむしろ規模を小さくして、複数連鎖的に波及させるべき
 - ・高層建築になるのは、景観にマッチしない
 - ・地域の床需要に合わせて保留床の規模を決定し、リスクを最小限に留めるべき
- ・酒田市中町3丁目地区では、当初計画から、規模や整備内容を大幅に見直している。商店街・病院等、既存機能を活かした「建替え型による再生プラン」に見直している。






中町3丁目地区(山形県酒田市:組合施行)

 <p>当初計画</p> <p>市役所を含むツインタワーと開閉式アトリウムなど4つのゾーンで構成</p>		 <p>見直し後</p> <p>商店街、病院など既存機能を活かした建替え型による再生プランに見直し</p>
<p>地区面積 約11ha 延べ面積 計約73,000㎡</p>		<p>地区面積 約1.2ha (約89%縮小) 延べ面積 計約30,000㎡ (約59%縮小)</p>

◆事業の特徴

- ・病院の郊外移転を防ぎ、中心市街地の産業と居住人口の増加を目的として事業を変更している。
- ・地元資本でまかなえる保留床を処分している。
- ・2敷地を一事業とする「転がし型」の再開発により病院の休業を防いでいる。

◆建替え手順

<p>■第1段階</p>  <p>第1ブロックにて営業の継続 第3ブロックで解体・建設工事</p>	<p>■第2段階</p>  <p>第3ブロック竣工・第1ブロックから移転 第1ブロックで解体・建設工事</p>	<p>■第3段階</p>  <p>第1ブロック竣工</p>
 <p>従前写真</p>		 <p>従後写真</p>

出典:国土交通省 都市局 市街地整備課 HP

<http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/materials/tayou/tayou.htm>

一般財団法人 再開発コーディネータ協会 事例

http://www.urca.or.jp/coordinator/pdf/10sakata_nakamachi3.pdf

事例21 土地区画整理と共同・協調建替えによる中心市街地活性化 山口県宇部市

◆概要

- ・宇部市中央町三丁目では、商店街の衰退、大型小売店舗の撤退といった状況の中、集客力の低下、定住人口の減少といった問題が顕著であったため、商業の復興と定住人口の回復による賑わいの創出を目的に、土地区画整理事業を計画・実施している。
- ・市民の参画によるまちづくりを目指す方針として、中心市街地活性化に向け地元住民との話し合いを行い、地元で発足したまちづくり団体を中心に、平成10年度～12年度にかけてワークショップを13回実施、統一感ある街並み形成のための街づくり協定の勉強も実施している。



◆事業のポイント

- ・主な区画道路について、中心市街地にふさわしい魅力的な空間とするため、歩車共存型道路としている。
- ・敷地の共同利用及び優良建築物等整備事業を活用して、地区内の老朽化した建物の建替えを実施し、住戸の一部を市営住宅として借り上げることで定住人口の回復を図っている。
- ・街づくり協定を基に、屋根の形状や外壁の色等について協調化を図り、良好な都市空間の形成を実現している。

◆事業完了後のポイント

- ・優良建築物等整備事業等の活用による共同・協調建て替えの実施

優良建築物等整備事業による建築費の補助や借上げ型市営住宅制度の活用により、民間事業者の負担を軽減する方針としたことから、共同による中層の集合住宅が建設され、定住人口が回復した。しかし、相続により、権利者が複数となったため、一部、土地活用が図られないケースがあり、商業によるにぎわいづくりの途中にある。(地区の人口 施行前 66人→施行後 約 200人)

出典:国土交通省 中国地方整備局 HP 事例紹介

<http://www.cgr.mlit.go.jp/chiki/Kensei/jyutaku/jirei/008chuouchousanchoume.pdf>

◆概要

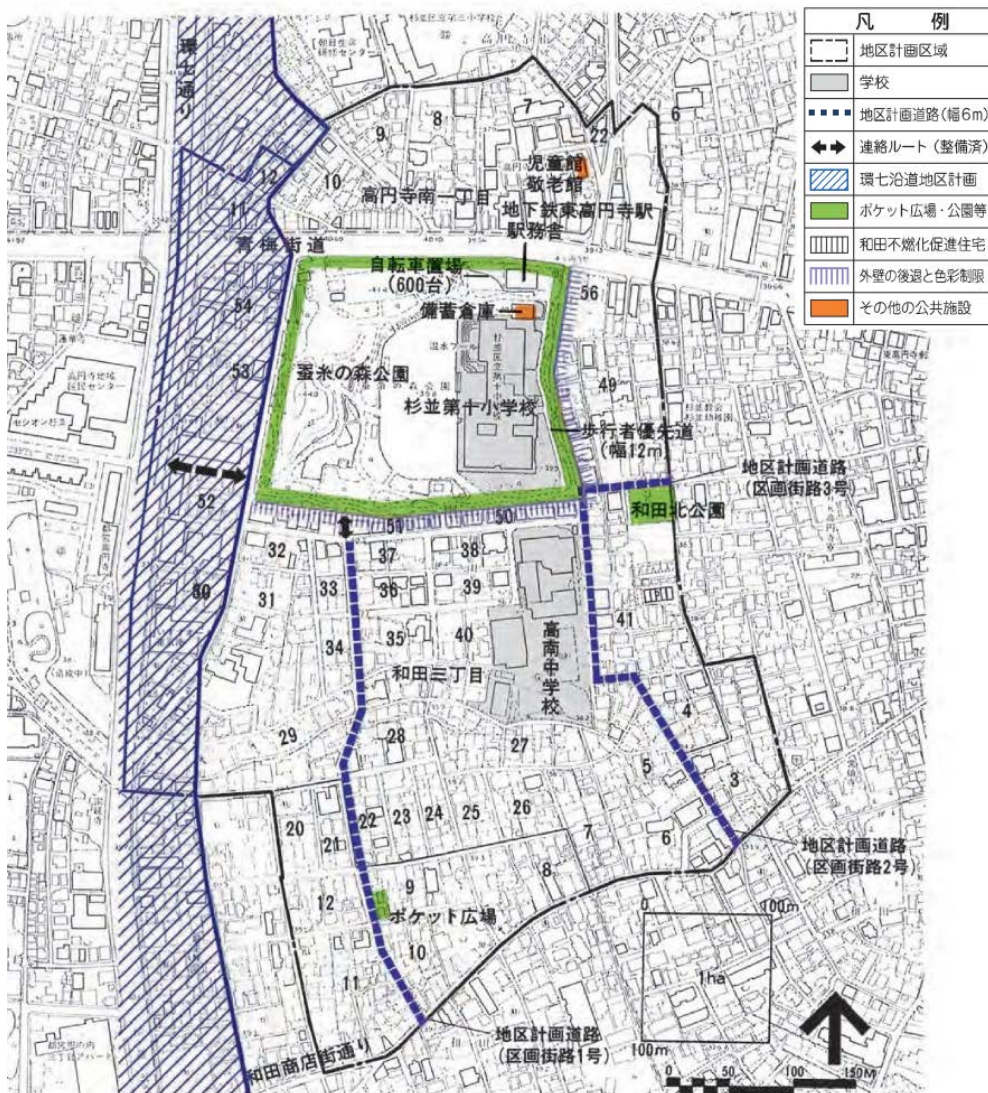
・蚕糸試験場跡地周辺地区では、蚕糸試験場跡地の払い下げと防災公園(蚕糸の森公園)の整備とあわせて、周辺の不燃化と公園に至る避難路の整備のために地区計画を定めて、密集市街地の総合的な再生を図っている。

◆地区計画によるまちづくりのポイント

- ・建替えにあわせ後退部分を区が買収、道路法の区域決定し、道路区域の認定により、片側幅員でも道路幅員が5mとみなされ、容積率200%を可能にしている。
- ・建替えに対して密集事業補助、区の不燃化促進助成(250万円)、建替え中の仮居住の提供(不燃化促進住宅)がある。

◆地区計画による制限

- ・かき・柵の構造・高さの制限:高さは1m以下
- ・建築面積の敷地面積に対する割合の制限:耐火割合を制限
- ・敷地面積の制限:敷地面積野最小を60㎡
- ・建築物の用途の制限:第一種低層住居専用地域と同様に制限
- ・壁面の位置の制限:3階以上の部分について隣地境界線から1.5m以上を後退
- ・建築物の高さの制限:建築物の高さを10m以下に制限
- ・壁面の位置の制限:跡地公園に面する建物は道路境界から1m以上後退



出典:安心まちづくりガイドブック・杉並区HP

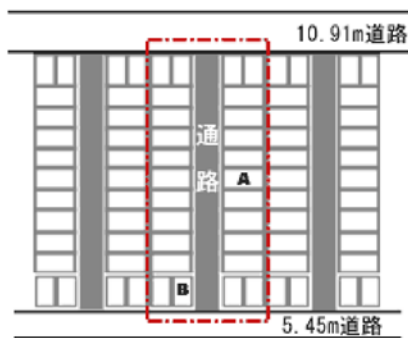
<http://www2.city.suginami.tokyo.jp/guide/guide.asp?n1=80&n2=100&n3=175>

街並みの改善

◆概要

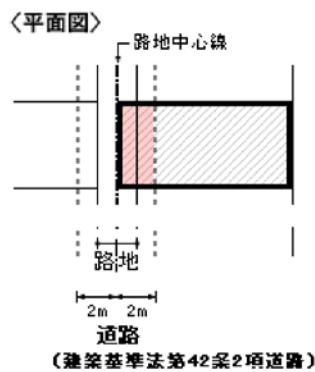
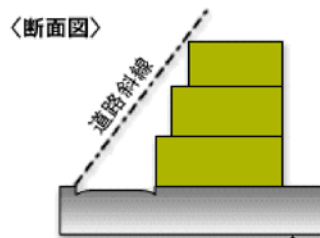
- ・中央区月島地区では、路地空間を活かした災害に強いまちを目標として、3項道路の指定と街並み型地区計画によるルールづくりを進め、建物の不燃化等を図ることで災害に強いまちづくりを進めている。
- ・月島地区では、2項道路沿いに狭小長屋が建ち並び、建替えが困難な違法増築が増加していた。街並み誘導型地区計画と工区区分型一団地認定制度を併用し、合法的な建替えを促進していたが、一団地認定制度の合意形成が難しく、実績が増えなかったことから、法改正を機に3項道路に指定換えをして建替えを促進している。
- ・3項道路とは、建築基準法第42条第3項の規定による道路であり、本地区では、路地空間を活かしたまちづくりを推進するため、地区計画区域内の路地を2.7mの3項道路に指定している。

「通路」を挟んだ一短冊の区域における一団地認定と道路の廃止(例)

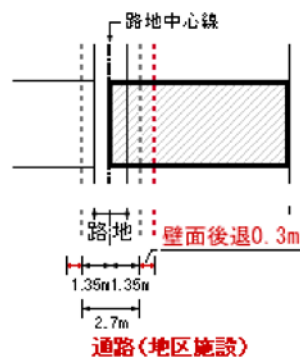
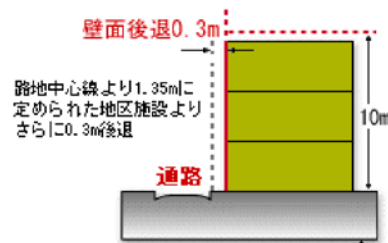


左図のように「通路」を挟んだ一短冊(公道から公道まで)の区域を基本として、区域内の住民が、一団地認定(協調して建て替えを行うことによって、複数の敷地を一つの敷地として取り扱うこと)と道路の廃止について合意をすることで、路地に面した敷地における3階建て耐火建築物による建て替えが行えるようにする。

現在の「みなし道路」による建替え



街並み誘導型地区計画を活用した通路(地区施設)による建替え



- 道路として建築敷地から除かれる部分
- 建築面積算定の基準となる建築敷地

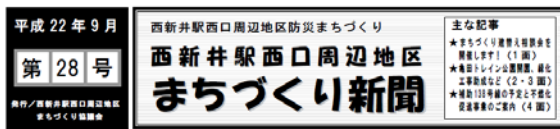
出典:中央区HP 月島地区におけるまちづくりのルール・パンフレット 等
<http://www.city.chuo.lg.jp/kankyo/keikaku/kodoriyotiku.html>

◆概要

- ・足立区では、密集市街事業を導入している地区住民等を対象とし、定期的に建替え相談会を開催している。
- ・具体的に計画がない住民でも、建替えの問題や相談に応じている。
- ・区の担当職員や建築まちづくりの専門家が、建替え等の相談や地区のまちづくりに関する質問・相談に回答している。
- ・無料で予約の必要はない。
- ・また、パンフレット等で建替えに伴う密集事業以外での各種助成を紹介している。



◆まちづくり新聞やパンフレット等によるまちづくり相談会や建替えの紹介



平成 22 年度 (第 1 回) 西新井駅西口周辺地区

まちづくり建替え相談会

を開催いたします!

西新井駅西口周辺地区では、まちの安全性確保と住環境の改善を図るため、「密集事業」※による防災まちづくりを実施しています。※密集市街地整備事業の補助

当事業の一環として、恒例となりました「まちづくり建替え相談会」を下記の通り開催いたしますので、ぜひお気軽にお越しください。

■開催日時 9/12 (日曜日) 午前9時～昼12時まで
9/13 (月曜日) 夕方6時～夜8時半まで

■場 所 関原三丁目まちづくりセンター3階集会室

区の担当職員、建築・まちづくりの専門家が、皆さまの建替えなどのご相談や、地区のまちづくりに関するご質問に対して、ていねいにわかりやすくお答えします。

【足立区 密集地域整備事業】

■ 助成を受けるための条件

【建替え前の条件】

- ① あり建替であること
- ② 敷地面積が一定の数値以上であること

建替え形態	最低敷地面積	助成対象階数
個別建替え 単棟による建設	100㎡以上	主要な延床面積超過階数 (2階以上)
共同建替え 隣り合う2人以上で1棟を建設	150㎡以上	全棟
協賛建替え 隣り合う2人以上で建物の形状・色を揃えて共同に建設	150㎡以上かつ、各々が60㎡以上	全棟

【建替え後の条件】

- ① 耐火、または準耐火構造の住宅であること
- ② 共同住宅 (専任建て住宅・連続住宅を除く) であること
- ③ 専らとして、単体戸は床面積 37㎡以上 120㎡以下 (共同部分を除く) であること
- ④ ただし、単体戸は床面積 21㎡以上であること
- ④ 準則として、地上3階建て以上であること
- ⑤ 各戸に台所・水洗便所・収納設備・洗面設備及び浴室を備えていること
- ⑥ 建物の延床を 50㎡以上増設するが、または、敷地面積の5%以上のまとまった空地・緑地を前菜園等に併せて確保すること
- ⑦ 建物の形状・外壁等の色調が、周辺の環境に配慮したものであること

【個別建替えの場合に追加される条件】

- 共同住宅が2戸以上で、その延床面積が、建物の延床面積のおおむね1/2以上であること
- 隣接する敷地の延床面積のおおむね1/2以上が、併用住宅の延床面積であること

■ 助成対象者

※ 申請は個人で行うことができません。

土地所有または所有権行使権を有する者以上継続して所有している個人、法人

(ただし、以下は除かれます。)

- ① 公益法人認定法による公益法人及び公益財団法人
- ② 一般社団法人
- ③ 一般社団法人
- ④ 一般社団法人
- ⑤ 一般社団法人
- ⑥ 一般社団法人
- ⑦ 一般社団法人
- ⑧ 一般社団法人
- ⑨ 一般社団法人
- ⑩ 一般社団法人
- ⑪ 一般社団法人
- ⑫ 一般社団法人
- ⑬ 一般社団法人
- ⑭ 一般社団法人
- ⑮ 一般社団法人
- ⑯ 一般社団法人
- ⑰ 一般社団法人
- ⑱ 一般社団法人
- ⑲ 一般社団法人
- ⑳ 一般社団法人

■ 助成内容

- ① 建設費 現在の建物の取り壊しに要する費用の2/3を助成
- ② 建築設計費 建築するマンションなどの設計費用 (工事管理費を含む) の2/3を助成
- ③ 共同建設費 一居住者の共同利用部分に必要経費、設計工事等必要経費の2/3を助成

■ 建替促進事業の流れ

- ステップ1 事業案内、事前相談
- ステップ2 基本計画 (おおよその敷地面積・延床面積など)
- ステップ3 設計書・見積書等 提出
- ステップ4 建替促進助成申請書 提出 (助成金交付申請書)
- ステップ5 助成金交付決定
- ステップ6 既存建物解体、共同住宅建設の着手
- ステップ7 建設完了
- ステップ8 完了報告書等必要書類 提出
- ステップ9 完了検査、助成金額確定通知
- ステップ10 助成金請求書 提出
- ステップ11 助成金 交付

※ この説明は一般論にすぎず、各階建て建替に特有の注意事項が適用される場合があります。申請に当たっては、一歩の建築士等のアドバイスを受けることをお勧めします。

出典:足立区HP 密集事業のご案内

https://www.city.adachi.tokyo.jp/misshu/machi/machizukuri/documents/d12300008_3.pdf

国土交通省 密集市街地におけるエリアマネジメント手法に関する調査

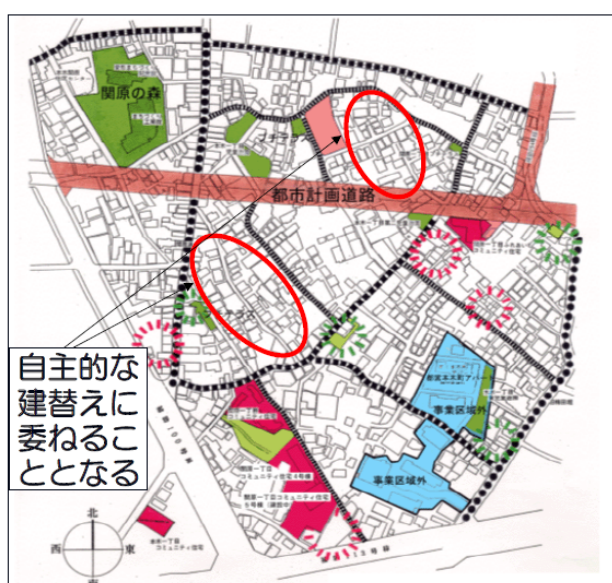
http://www.nilim.go.jp/lab/jeg/erimane_20130927.pdf

◆概要

- ・足立区関原1丁目地区では、建替えにあわせて地区の防災性向上と住環境の改善を着実・効果的に行い、幅員6m程度の主要な道路整備と沿道建替え促進するため、防災街区整備地区計画を定めている。
- ・沿道が小規模敷地でも不燃建物への更新が促進されやすいよう、用途別容積型地区計画を併用している。

地区面積：11.95ha 概算事業費 約90億円
 事業期間：昭和61年度～平成23年度(当初平成18年度)
 事業手法：住市総(密集型)＋地区計画＋街路事業(別事業)

約7億5千万円 / ha



- 住市総(密集型)事業
 - ・道路整備 12本(拡幅部分買収)
 - ・公園 4,612㎡
 - ・都市再生住宅 152戸
- 防災街区整備地区計画(平成17年度から導入)
 - ・計画幅員5,5.5mの路線に対して6mの壁面間空間確保
 - ・構造は、500㎡以上は耐火建築物、それ以下は準耐火建築物
 - ・沿道の小規模敷地でルールにあった建替えが行えるよう、建ぺい率を80%、容積率を240%に緩和

老朽住宅買収(除却)
戸数152戸

◆パンフレットによるまちづくりの紹介(関原一丁目地区のまちづくりより)

イ 道路拡幅と防災街区整備地区計画による延焼遮断帯の形成



地区内に建築する建物は準耐火建築物以上となっています。また、拡幅路線沿道は間口率や壁面位置の制限があります。

ロ 建替えに併せた段階的な道路拡幅プロセス



建物建替えに併せて、できるところから道路整備を進めます。

出典:安心まちづくりガイドブック、まちづくりの事例と手法について(高知市HP)

<http://www.city.kochi.kochi.jp/uploaded/attachment/2820.pdf>

◆概要

- ・越前町越前地区では、空き家が点在し、家屋崩壊の危険性や火災発生等、防災・防犯面や衛生面で問題であった。空き家住宅の修繕・解体には費用がかさむため、放置されているケースがほとんどであり、地域の課題となっている。
- ・住環境を改善するため、防災・防犯上危険な空き家を解体・除去するとともに、跡地をポケットパークとして整備する事業を平成19年度から実施している。

◆事業の内容

①空き家所有者への空き家取り壊し工事費補助

対象地区	越前地区(旧越前町) *危険空き家率(4%)が町平均の約2倍
対象空き家	①住宅密集地区に位置し、家屋の2面以上が隣家に面している空き家 ②現地調査に基づき、町が防災上、防犯上危険と判定する空き家(B,Cランク) ③土地、建物の所有者が明確である ④土地、建物一切の権利、権限について、疑義が解決済みである
主な事業要件	「空き家の取り壊し」「跡地をポケットパークとして10年間以上、町に無償で貸すこと」について所有者が承諾していること
補助額	上限200万円(補助率等の制限はなし) *建物滅失登記費用は所有者が負担
実績	平成19年度:3件(町の単独事業) 平成20~22年度の3年間:7件



【解体除去前】延べ床面積:約120㎡



【解体後】跡地(約150㎡)にポケットパークを整備

②町によるポケットパークの直接整備

事業内容	①整地及び排水工事 ②花壇、ベンチなどの設置 ③フェンス、標識、その他の安全施設の設置等
実績	平成19年度:2公園(町の単独事業) 平成20~22年度の3年間:7公園

- ・平成20年~22年度には、地域住宅交付金(※1)対象事業(基幹事業:空き家再生等推進事業(除去タイプ))として実施している。平成23年度には、社会資本整備総合交付金(※2)対象事業として実施している。

※1 地域住宅交付金とは、地方の自主性と創意工夫を生かし、住宅の整備や居住環境整備等、地域の暮らしを総合的に支援する制度として創設された。地域住宅交付金は、地方公共団体が作成した地域住宅計画に基づき実施される事業の費用に充当するために交付されるものである。

※2 社会資本整備総合交付金とは、国土交通省が所管する補助金を一括化した総合的な交付金である。地方公共団体にとって自由度が高く、創意工夫を生かせる総合的な交付金として平成22年度に創設された。社会資本総合整備計画に基づき、目標実現のための基幹的な社会資本整備事業のほか、関連する社会資本整備やソフト事業を国が総合的・一体的に支援する交付金であり、従来の個別事業ごとの補助金とは異なり、地方公共団体にとって自由度が高く、創意工夫が活かせるものになっている。

出典:老朽空き家の除却の取組み(国土交通省資料)

http://www.sumikae-nichiikikyoku.net/akiya/pdf/top_02chihoutorikumi_05_20130401.pdf

◆概要

- ・山梨市では、空き家の有効活用を通じ「市民と都市住民の交流拡大」と「定住促進による地域の活性化」を図ることを目的として、空き家バンクの取組みを進めている。
- ・空き家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空き家の利用を希望する人に紹介する制度である。
- ・公益社団法人山梨県宅地建物取引業協会と市が協定を結んでいるため、物件の調査・案内・契約等、安心して手続きができることが特徴である。

◆空き家バンク加入要件

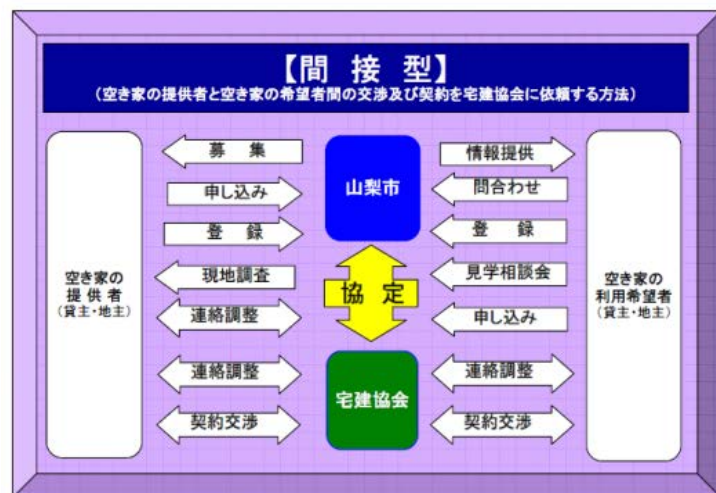
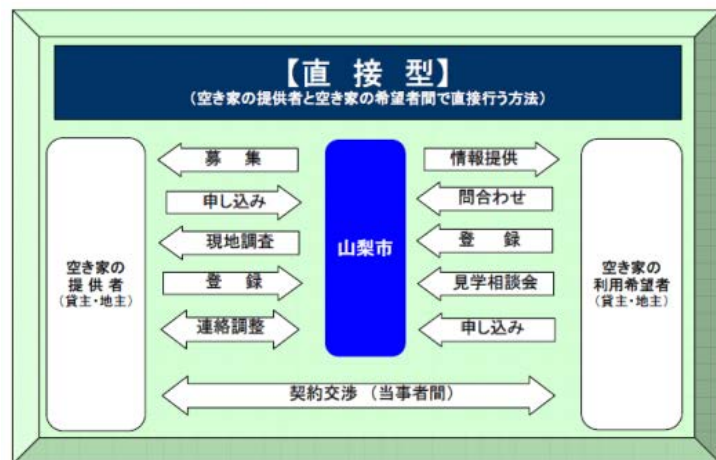
- 1: 定住または定期的に滞在して、経済、教育、文化、芸術活動等を行うことを希望している人
- 2: 定住または定期的に滞在して、山梨市の自然環境、生活文化等に対する理解を深め、地域住民と協調して生活することを希望する人

◆空き家バンクの流れと交渉手順

- ・空き家の賃貸・売却を希望する人は、担当まで申し込みを行う。
- ・物件の調査には、県宅建協会の市内会員と市の担当職員が伺い登録の可否について調査する。
- ・登録した物件について担当窓口やホームページ等で情報を発信する。
- ・空き家の利用を希望する人は、利用登録の手続きを行い、物件見学の申込みをする。
- ・市から物件所有者へ連絡し、物件の見学後、県宅建協会の仲介により交渉が成立・契約となる。

「空き家バンク」交渉手順

※市は、売買または、賃貸の仲介を行っていませんので、交渉及び契約の際は、空き家の提供者(貸主・地主)意向により次のいずれかの方法で、交渉を行なって頂きます。



出典: 山梨市HP

<http://www.city.yamanashi.yamanashi.jp/gover/grapple/bank/house/index.html>

◆概要

- ・荒川区では、広域避難場所(都立尾久の原公園一帯)への避難路として、現道のない密集市街地の中を貫くように都市計画道路(補助 306 号線)を整備している。
- ・街路事業とあわせ都市防災総合推進事業※(都市防災不燃化促進事業)を実施することにより、沿道の耐火・準耐火建築物への建替えを促進し、不燃化が図られ、広域避難地に至る安全な避難路が形成されている。

◆事業効果

- ①延焼遮断帯に想定される焼失率(出火後 6 時間)は、焼失予想面積 23ha から 12ha へ 55.8%減少している。
- ②避難道路としての効果(広域避難場所への移動時間)は、1.4 時間から 0.85 時間へ 39.3%縮減している。
- ③消防活動困難区域(幅員 6m以上の道路から半径 140m以上離れた区域)～「消防水利の基準(消防庁告示昭和 39.12.10)第4条2」の解消としては、通常時 54ha から 36ha へとなり達成率 34.0%。また、震災時消火活動困難区域解消目標(280m)の目標達成率 100%。(→東京消防庁「東京都の地震時における地域別延焼危険度」平成 3.3～「ホース 20 本(1本 20m)を延長できるものとし、市街地における延長ホースの曲折(係数 0.7)を考慮して算出する。)
- ④不燃化率(建築面積ベース) 14.6%(整備前)→ 42.8%(整備後)となっている



※都市防災総合推進事業とは、都市構造を安全で安心な都市生活を実現できるものへと再構築するため、市街地の防災性の向上及び被災地の早期復興を図るため行われる事業である。事業メニューは右表の通り。

事業メニュー	主な交付対象施設等	交付率
①災害危険度判定調査	・各種災害に対する危険度判定調査	1/3
②住民等のまちづくり活動支援	・住民等に対する啓発活動 ・協議会活動助成	1/3
③地区公共施設等整備	・地区公共施設(道路、公園等(防災ベンチ等を含む)) ・防災まちづくり拠点施設(津波避難タワー、防災備蓄倉庫等) ・防災情報通信ネットワーク	1/2 1/3 ^{※1} 2/3 ^{※2}
④都市防災不燃化促進	・耐火建築物等の建築への助成	1/2 1/3 ^{※1}
⑤密集市街地緊急リノベーション事業	・整備計画策定 ・コーディネート	1/2
⑥被災地における復興まちづくり総合支援事業	・復興まちづくり計画策定 ・地区公共施設 ・防災まちづくり拠点施設 ・高質空間形成施設 ・復興まちづくり支援施設	1/2 1/3 ^{※1}

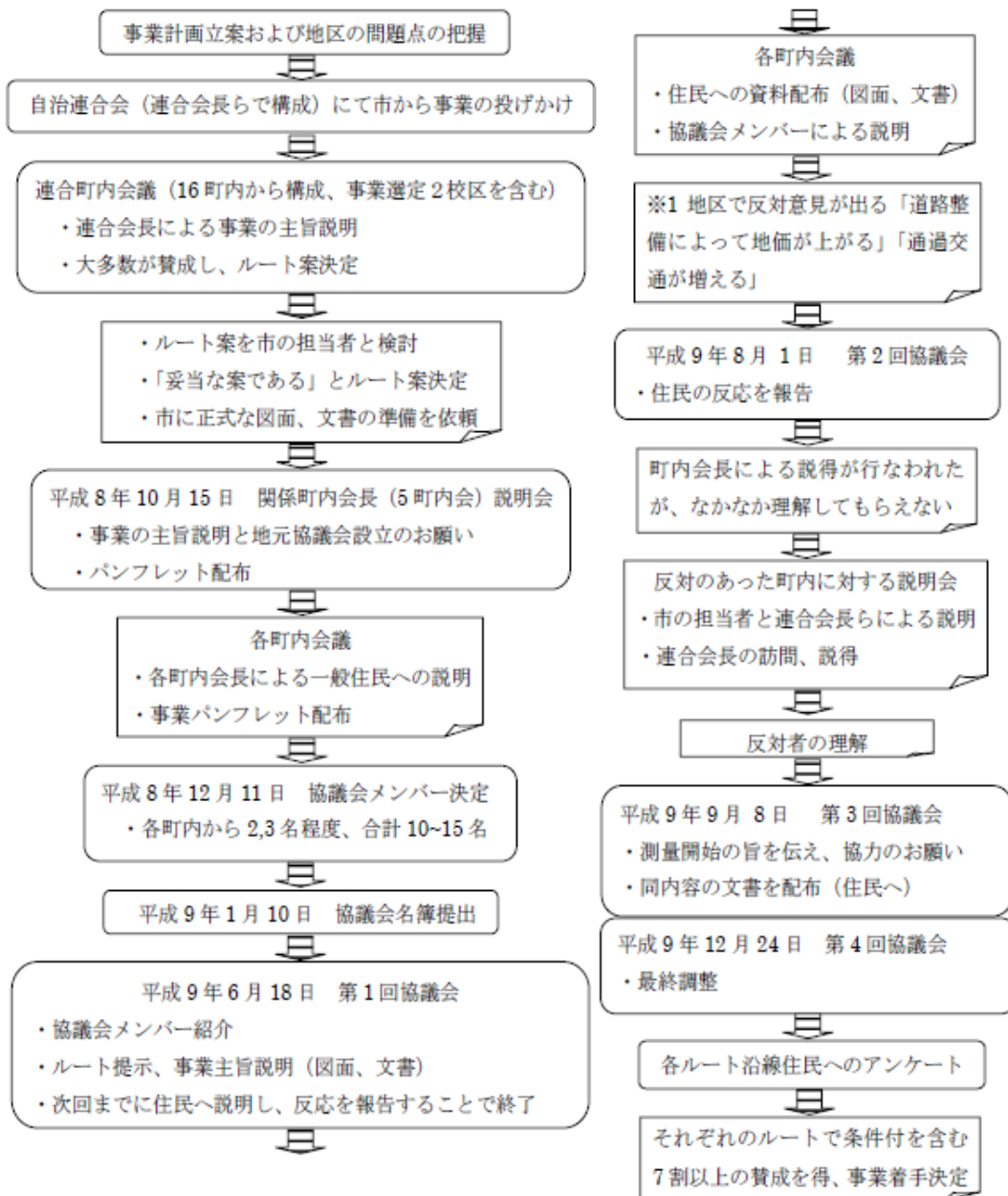
※1: 地区公共施設等整備に関する用地費等は交付率1/3

※2: 南海トラフ特措法に基づく津波避難対策緊急事業計画に位置づけられ、一定の要件を満たす避難場所、避難路の整備については交付率2/3

◆概要

- ・北九州市では、市域全域を対象に生活道路の整備を計画的に行う「生活幹線道路整備事業」を実施している。
- ・生活道路の整備が遅れ狭隘道路や行き止まり道路の多い住宅地を対象として、防災空間の確保、生活環境の改善、ライフラインの収用空間確保を目的として生活道路整備を進めている。
- ・事業の進め方については、地元住民から成る地元協議会を設立し、住民参加を得ながら実施しており、ルート案に対する可否をアンケート等で行っている。整備においても地元協議会と調整して行っており、反対者への説明も協議会が協力して行っている。

■事業の流れ



出典:生活道路空間整備における住民参加について 土木学会論文

http://www.jsce.or.jp/library/open/proc/maglist2/00039/200511_no32/pdf/143.pdf