

## 2. 「密集市街地における規制誘導手法の活用状況等に関するアンケート調査」集計結果

密集市街地の建替え促進を目的とした規制誘導手法の活用をめぐり、地方公共団体の担当者の方々が建替え促進効果や手法適用の課題についてどう認識し、どのような活用意向を抱いているのかを把握するため、国土交通省住宅局市街地建築課と共同でアンケート調査を実施しました。ここでは、その集計結果の一部を報告します。(勝又・飯田・竹谷(2006)「規制誘導手法を活用した密集市街地の建て替え促進方策に関する研究(その1)研究の位置づけと規制誘導手法活用をめぐる地方公共団体の意向」『日本建築学会大会学術講演梗概集 F-1』 pp. 681~682 参照)

### ■調査の方法

本アンケート調査は、47 都道府県(特定行政庁 47) および「密集市街地を抱える市区町村」(特定行政庁 150、非特定行政庁 125、合計 275 市区町村)を対象とし、それぞれの、特例制度の許可・認定の権限を有する「建築指導主務課」および密集市街地の整備事業を行う「密集市街地整備主務課」(以上、合計 322 団体 644 部局)に対して行いました。建築指導主務課や密集市街地整備主務課が存在しない場合(非特定行政庁等)、業務内容が最も近い部署に回答を依頼しました(同一部署が両部局の立場から回答を行ったケースもあります)。

なお、「密集市街地を抱える市区町村」としては、次の A~C のいずれかに該当する市区町村としました。

- A. 住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)<sup>注1)</sup>の事業実施中地区もしくは完了地区を有する市区町村
- B. 平成15年7月に国土交通省が公表した「地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地」(略称「重点密集市街地」)を有する市区町村
- C. 平成10年住宅統計調査で、一戸建・長屋建住宅の100m<sup>2</sup>未満敷地率が25%以上の市区町村<sup>注2)</sup>

注1) 旧事業名は密集住宅市街地整備促進事業。

注2) 全市区と、都市圏では平成7年10月1日の人口が2万人以上、その他地域では3万以上の町村を対象。

調査は平成17年9月1日付けで実施し、電子メールにより回答依頼・回収を行いました。

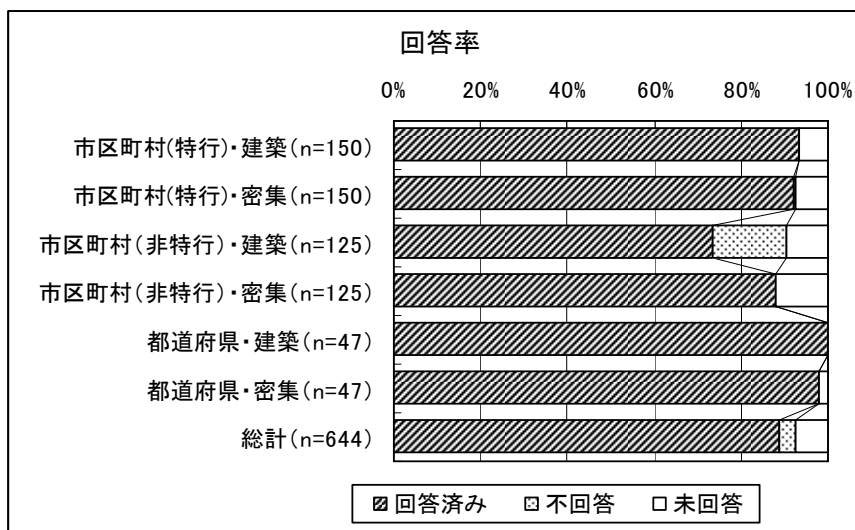
対象とする規制誘導手法の概要を解説した上で、主に以下のような内容の質問を行いました。

- ①行政区域内の密集市街地で建替えが進まない物理的な要因について
- ②密集市街地の建替え促進のために行っている具体的な取り組みについて
- ③密集市街地での建替え促進に活用している、あるいは活用したい規制誘導手法について
- ④密集市街地での規制誘導手法の適用による建替え促進効果と適用の課題について
- ⑤規制誘導手法、および本ガイドブックに対する意見について

## ■ 集計結果

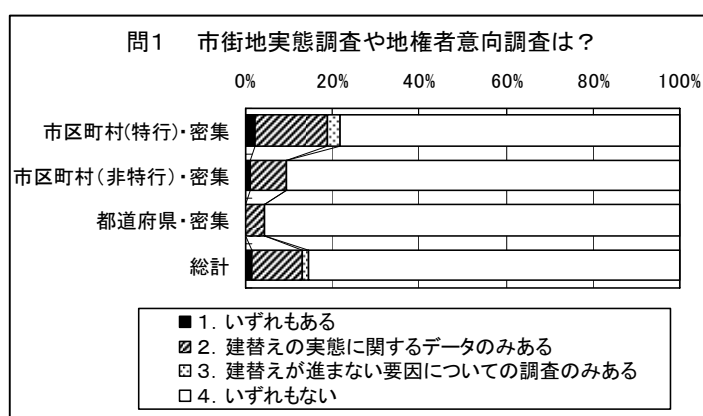
本アンケート調査の集計結果を以下に示します。

なお、集計は、都道府県と市区町村の別、特定行政庁と非特定行政庁の別、建築指導主務課と密集市街地整備主務課の別に行っていますが、グラフ中の「特行」は特定行政庁の略、「建築」は建築指導主務課の略、「密集」は密集市街地整備主務課の略を、それぞれ示しています。



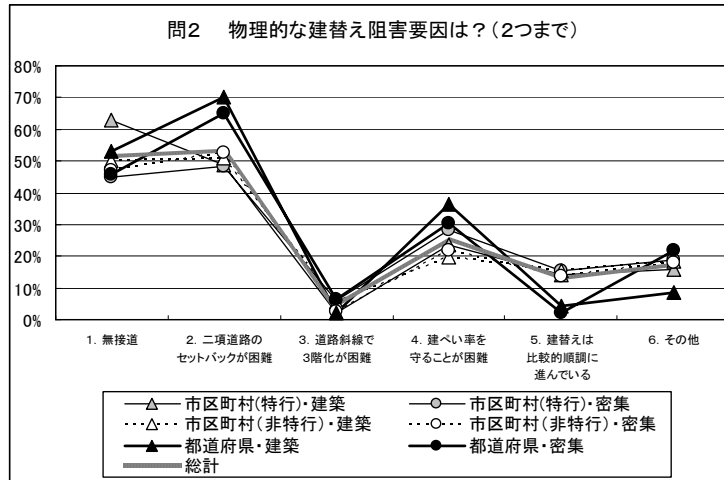
図参-18 アンケートの回答率

問1 あなたの行政区域内の密集市街地における建替えの実態について、定量的に把握できる何らかのデータをお持ちですか？ また、建替えが進まない要因について、市街地実態調査や地権者意向調査等をされたことがありますか？（あてはまるもの1つを数字で記入）



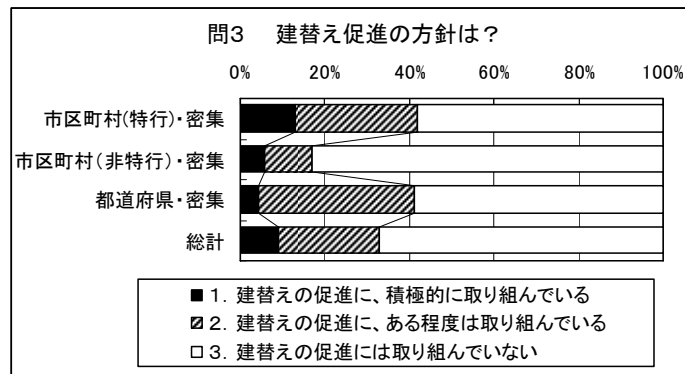
図参-19 密集市街地での建替え等の市街地実態調査や地権者意向調査の有無

問2 密集市街地において建替えが進まない要因としては、権利関係の複雑さや居住者の高齢化等が考えられますが、あなたの行政区域内の密集市街地で建替えが進まない物理的な要因としては、どのようなものがありますか？ 建替えが進まない要因について実態調査を行っていない場合は、伝聞や印象によるお答えでも結構です。（特に要因となっているものを2つまで数字で記入）



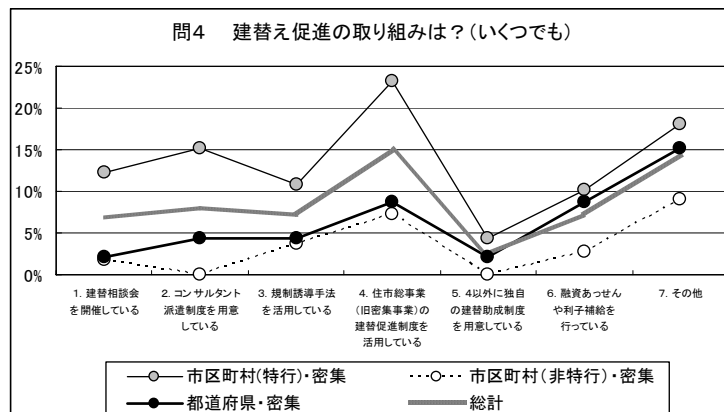
図参-20 密集市街地における物理的な建替え阻害要因

問3 あなたの公共団体では、密集市街地における建替えの促進に向けてどのような方針で臨んでいますか？（あてはまるもの1つを数字で記入）



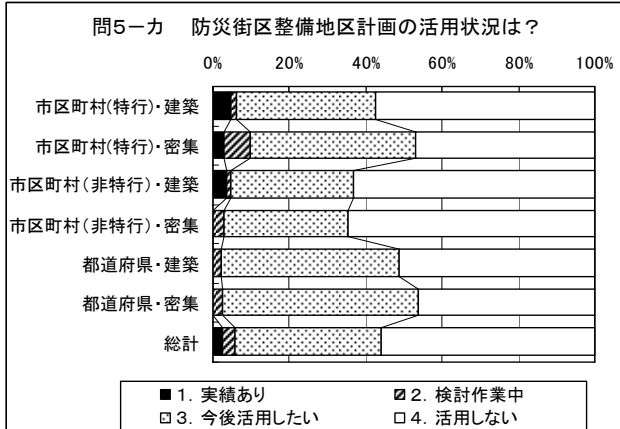
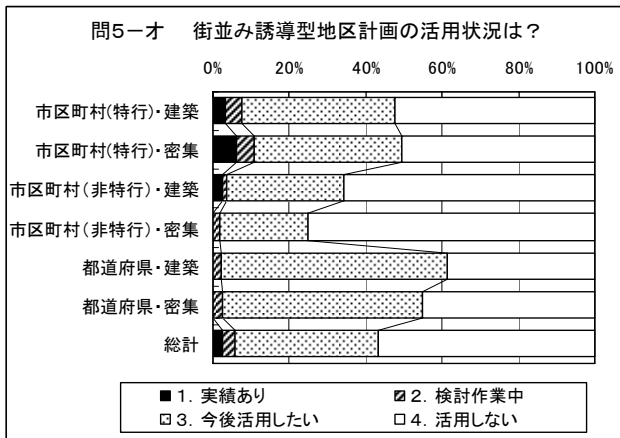
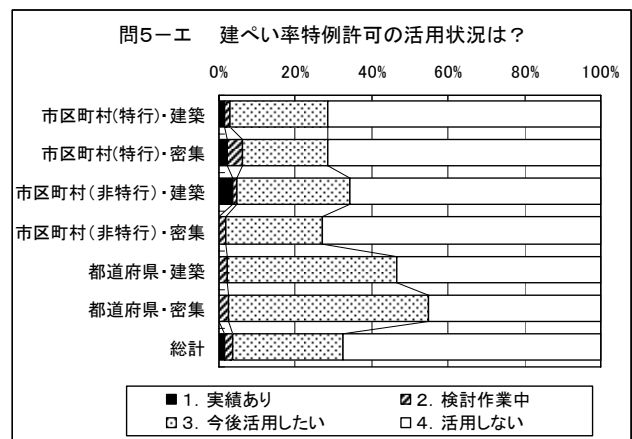
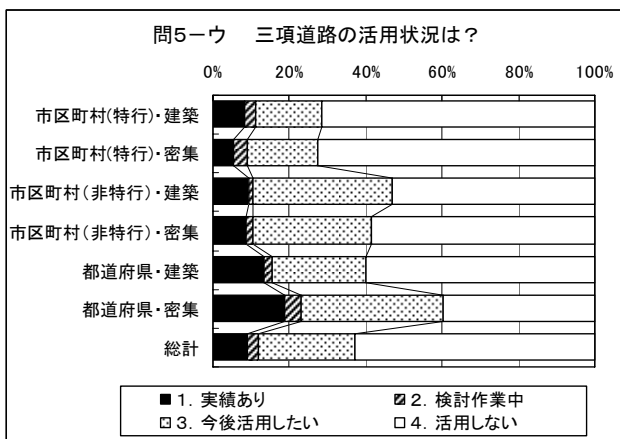
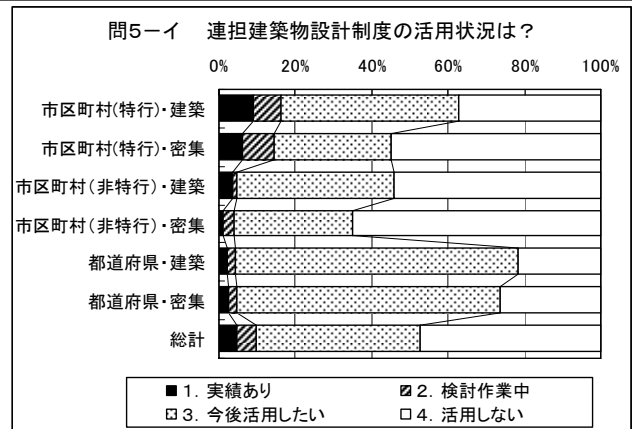
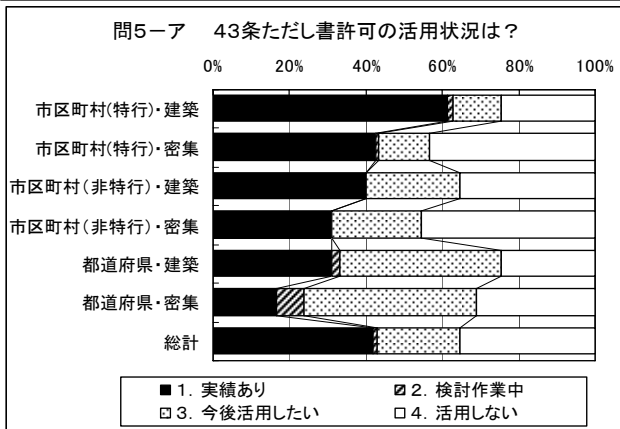
図参-21 密集市街地における建替え促進の方針

問4 問3で1または2と答えた方にお聞きします。あなたの公共団体では、密集市街地における建替えの促進のために、具体的にどのような取り組みを行っていますか？（あてはまるもの全てを数字で記入）



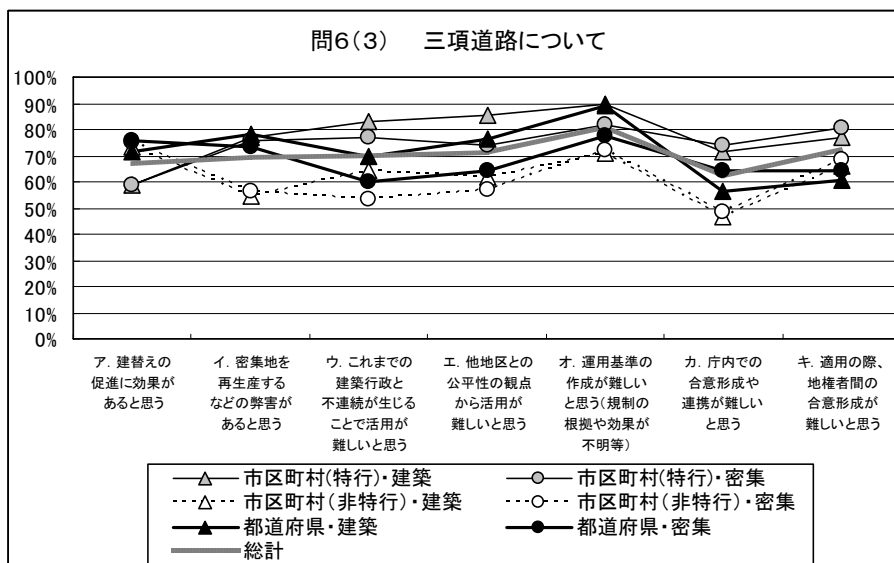
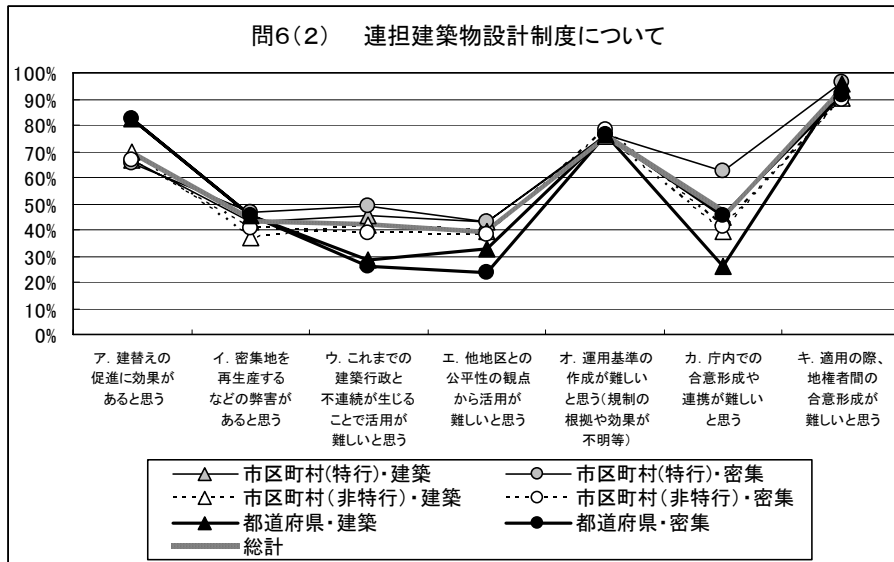
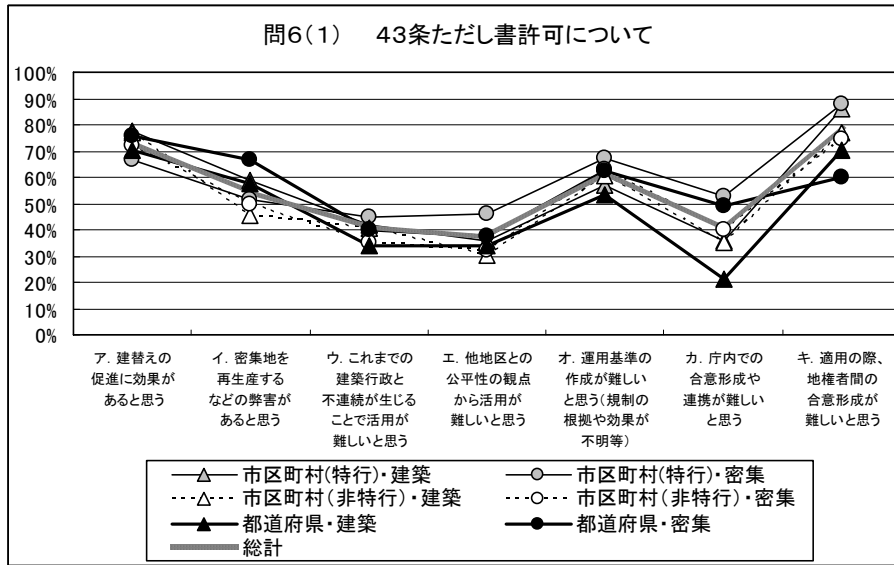
図参-22 密集市街地における建替え促進の取り組み

問5 アからキまでの規制誘導手法のうち、あなたの公共団体で密集市街地の建替えの促進のために活用している、あるいは活用したい手法はありますか？（それぞれの手法について、あてはまるもの1つを数字で記入）

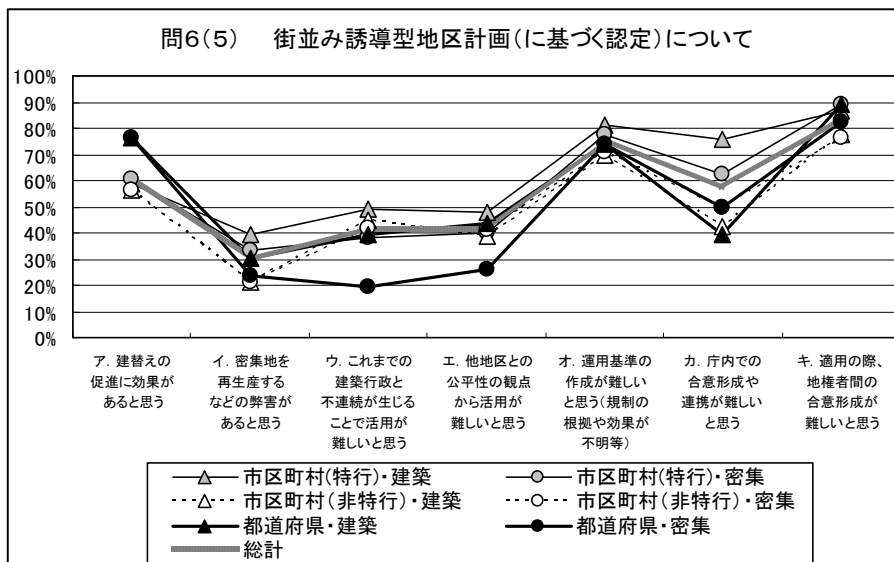
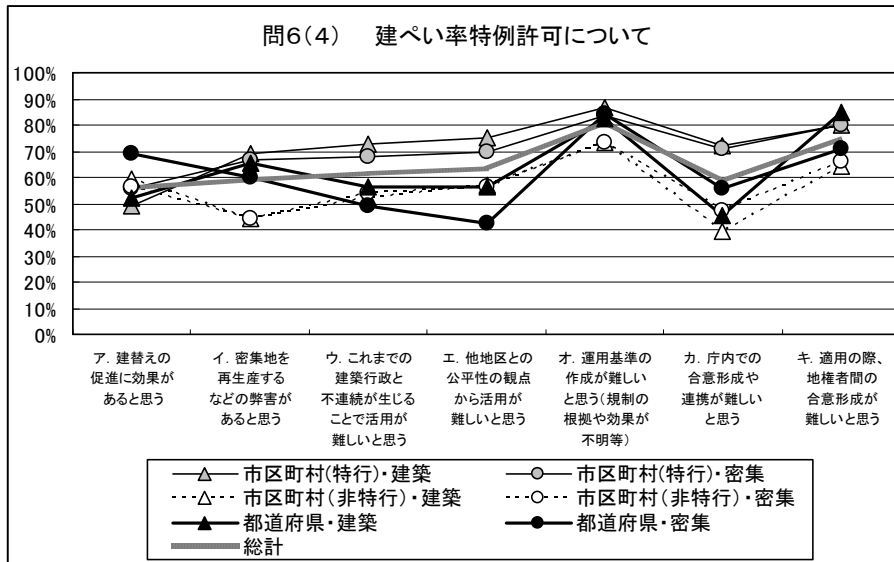


図参-23 密集市街地における規制誘導手法の活用状況と活用意向

問6 規制誘導手法のうち、規制の置き換えや緩和を行う以下の(1)～(5)の各手法について、あなたの行政区域内の密集市街地での適用を想定して、ア～キの設問にお答え下さい。(各設問に対して、あてはまるもの1つを数字で記入)



図参-24 密集市街地での適用を想定した規制誘導手法の評価 (その1)



図参-24 密集市街地での適用を想定した規制誘導手法の評価 (その2)