

# 密集市街地における エリアマネジメントに関する 調査結果について



都市研究部 都市開発研究室 主任研究官  
(博士(工学)) 勝又 濟  
都市研究部 都市防災研究室 室長  
(博士(工学)) 木内 望  
総合技術政策研究センター 建設経済研究室 室長  
(博士(工学)) 竹谷 修一

(キーワード) エリアマネジメント、密集市街地、物的改善、魅力・活力の向上

## 1. はじめに

密集市街地の防災性向上のためには、老朽住宅の建て替え、道路ネットワークの整備、公園・広場の整備等、不燃化・難燃化に向けたハード面の整備を進めることが重要であるが、これを可能とする整備への合意形成の促進や発災時の初期消防力の確保等の観点からは、地域住民やコミュニティの活力(地域活力)を高めることも重要となる。そのためには、流入を促進すべき若い子育て世代の受け入れ環境(子育て環境)と、増加する高齢者の生活環境を改善し、生活空間を魅力あるものとする必要がある。一方、昨今の地方公共団体の財政難の状況下では、防災まちづくりや生活空間・施設の整備・管理を、行政単独で行うのではなく、地区住民、事業者、地権者等が主体的に行う「エリアマネジメント」の導入も、今後重要性を増すものと考えられる。

そこで国総研では、物的改善(防災性、住環境)を伴いながら地区の魅力・活力の向上を目指し、地区住民、事業者、地権者等が生活空間・施設の整備・管理を主体的に行うエリアマネジメント事例・手法について詳細な運営実態調査等を行い、組織マネジメント及び施設の整備・維持管理・利活用の面から密集市街地での適用・応用のポイントについて整理を行った。本稿では、調査結果の一部を報告する。

## 2. 物的改善を伴ったエリアマネジメントの先進事例の運営実態調査

物的改善(防災性、住環境)を伴いつつ地区の魅力・活力を向上させるエリアマネジメントの先進事例について、導入の契機・経緯や事業採算性を中心とした運営実態をヒアリング調査や資料収集等により詳細に調査し、事例集を作成した。対象とする取り組みは、「公園・広場」「生活道路・避難路」「住

民交流・生活支援施設」「雨水貯留槽等防災施設」の整備と「建て替え・住み替え斡旋」とした。

特徴的な事例としては、行政が借り上げや寄付を受け整備した空地や菜園について地元住民が行政と協定を締結し維持管理・活用を行う事例(世田谷区、墨田区、神戸市、長崎市等。写真1)、行き止まり道路奥の地権者と行政が協定を締結し緊急避難路を確保する事例(板橋区等)、隣接する3軒を最小単位とした地域住民と行政が協定を締結し景観づくりを進める事例(戸田市、写真2)、民間コンサルタントが密集市街地でコミュニティカフェを開設した事例(神戸市)、身近なまちのハード整備を住民が主体となって行う住民提案型の助成事業を運用している事例(横浜市)、等が挙げられる。



写真1 まちなか防災空地整備 写真2 三軒協定に基づく植栽整  
事業による空地・菜園(神戸市) 備による景観の向上(戸田市)

## 3. おわりに

本調査の報告書<sup>1)</sup>は国総研HPにおいて公表しており、地方公共団体、NPO、まちづくりコンサルタント、自治会等の進めるまちづくりの参考となる取り組みを多数紹介しているため、是非ご参照いただきたい。

### 【参考】

- 1) 国土技術政策総合研究所(2013)『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 報告書』  
[http://www.nilim.go.jp/lab/jeg/erimane\\_20130927.pdf](http://www.nilim.go.jp/lab/jeg/erimane_20130927.pdf)  
(都市開発研究室HP内)