

# 住宅密集地への対策や 住宅の耐震化の促進について

【住宅密集地の現状と対策について】

令和6年6月27日  
都市計画部 都市魅力創造課

# 【目次】

- 1 地震時等に著しく危険な密集市街地・・・3頁
- 2 背景・経過等・・・・・・・・・・4頁
- 3 逢坂・長等地区の状況・・・・・・・・5頁
- 4 取り組み事例・・・・・・・・・・7頁
- 5 課題・・・・・・・・・・8頁
- ※ 用語解説・・・・・・・・・・9項

# 1 地震時等に著しく危険な密集市街地

## ◎ 地震時等に著しく危険な密集市街地とは

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な密集市街地を指す。

### ⇒「延焼危険性」

際限なく延焼することで大規模な火災による物的被害を生じ、避難困難者が発生する危険性

【指標】「住宅戸数密度※1が80戸/ha以上」かつ

「想定平均焼失率※2が20%～25%以上 または 不燃領域率※3が40%未満  
または 延焼抵抗率※4が35%未満」であると延焼の危険性が著しいとされる。

### ⇒「避難困難性」

建物倒壊及び火災の影響により、地区内住居等が地区外へ避難することが困難となる危険性

【指標】地区内閉鎖度※5が5段階評価で3、4、5(避難確率が97%未満である状態)であると避難困難性が著しいとされる。

## 2 背景・経過等

- ◎ 平成9年5月 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の制定
- ◎ 平成13年3月 第八期住宅建設五箇年計画  
全国共通の「緊急に改善すべき密集住宅市街地」の基準の設定
- ◎ 平成23年3月 住生活基本計画(全国計画)  
全国に点在する「地震時等に著しく危険な密集市街地」は、平成32年度までに概ね解消する  
とした目標を設定
- ◎ 平成24年10月 地震時等に著しく危険な密集市街地の公表  
国土交通省が実施した調査において、本市では逢坂地区(1.3ha)と長等地区(8.6ha)の  
2地区が地震時等に著しく危険な密集市街地に該当するものとして、国土交通省HPで公表
- ◎ 令和3年3月 住生活基本計画(全国計画)  
全国に点在する「地震時等に著しく危険な密集市街地」を令和12年度までに概ね解消する  
とした目標(ハード対策)に、地域防災力の向上に資するソフト対策を令和7年度までに実施  
する  
とした目標を追加

### 3 逢坂・長等地区の状況



《ハード面》

(平成14年度調査)

		目標値	逢坂地区	長等地区
延焼危険性	住宅戸数密度	80戸/ha以下	108.2戸/ha	101.1戸/ha
	不燃領域率	40.0%以上	22.4%	31.0%
避難困難性	地区内閉塞度 ※( )内は避難確率	2未満 (97.0%以上)	3 (96.0%)	4 (94.0%)

ハード解消条件：『延焼危険性』または、『避難困難性』のいずれかの目標を達成

### 3 逢坂・長等地区の状況

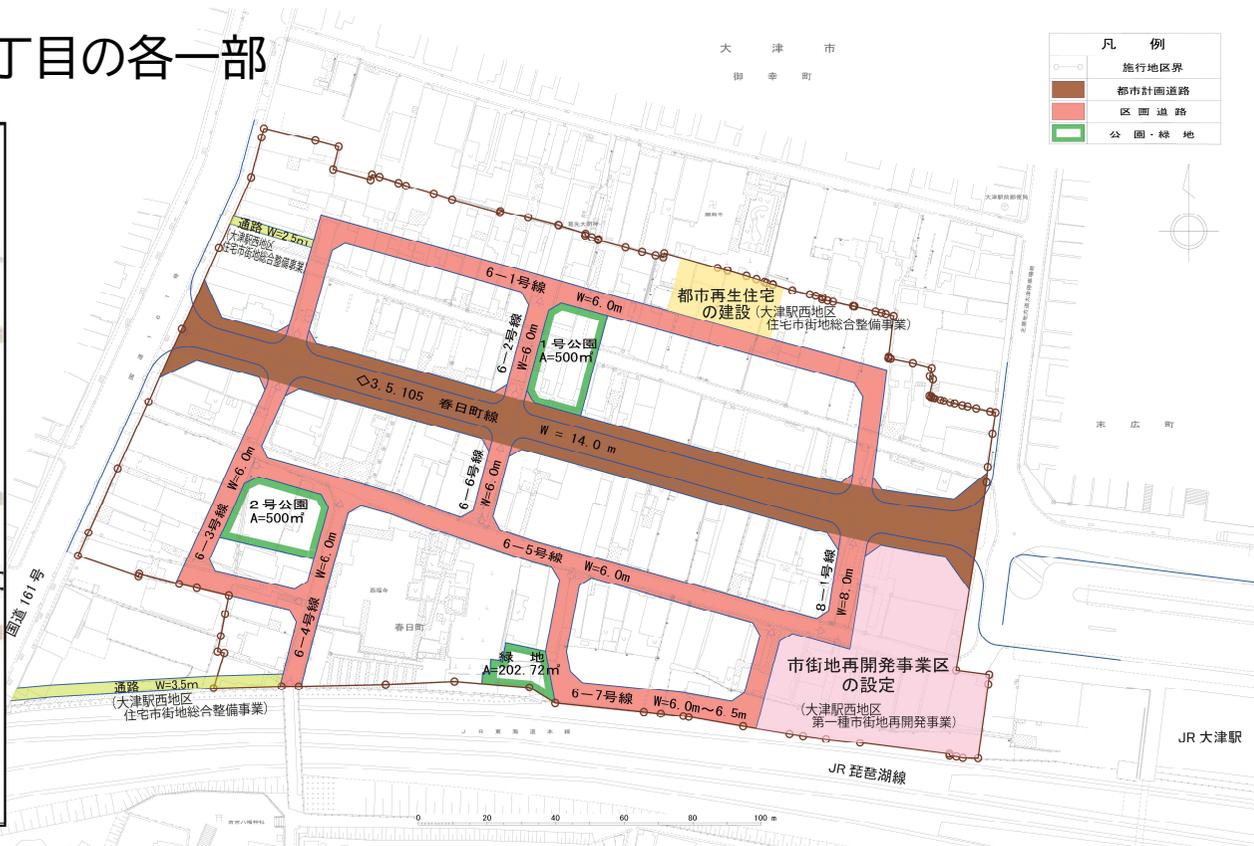
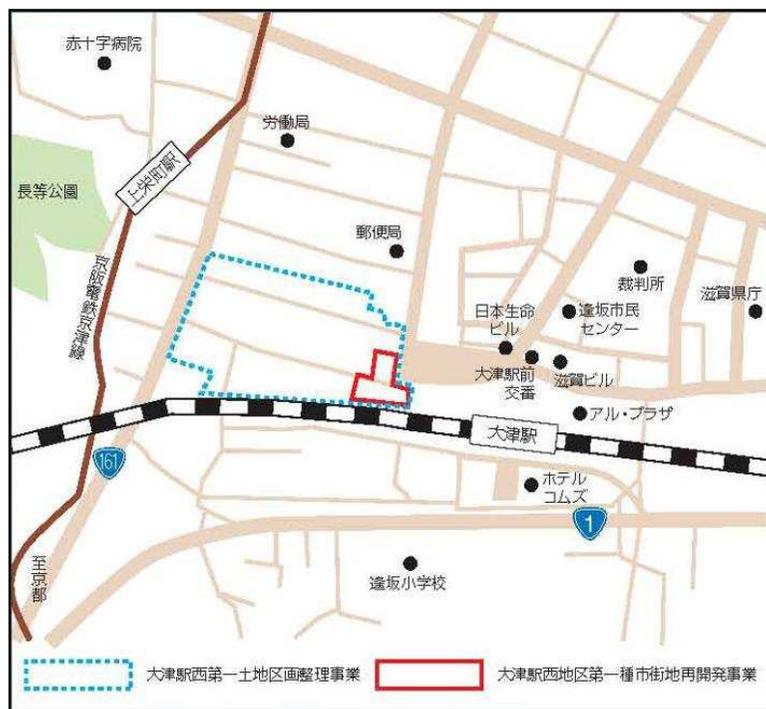
- ハード対策の目標 : 令和12年度までに危険密集市街地を概ね解消  
⇒ 現時点で本市は未達成
- ソフト対策の目標 : 令和7年度までに100%  
⇒ 逢坂・長等両地区とも達成

#### 《ソフト対策》

	逢坂地区	長等地区
① 家庭単位で設備等を備える取組	・消火器の設置(啓発)	・消火器の設置(啓発)
② 地域単位で防災機能の充実を図る取組	・消防ホース、消火器の設置 ・消火栓の設置	・消防ホース、消火器の設置 ・消火栓の設置
③ 地域防災力の実効性を高めるための取組	・防災マップの作成、周知	・防災マップの作成、周知

# 4 取り組み事例

対象地区：御幸町、春日町、逢坂一丁目の各一部



- ◎ 大津駅西第一土地区画整理事業      総事業費 約72億円（平成19年度から令和2年度）
- ◎ 大津駅西地区第一種市街地再開発事業      総事業費 約61億円（平成22年度～平成26年度）

# 5 課 題

密集市街地において安全性の確保を図るためには、

- 延焼を遮断する効果のある幅員6m以上の道路等の整備
- 避難路の確保、老朽建築物の除却・建替え などの対策が必要

## 《他地区事例》

- ・ 土地区画整理事業
- ・ 市街地再開発事業
- ・ ポケットパーク、防災公園整備
- ・ 住宅市街地総合整備事業(老朽建築物除却)
- ・ 防災街区整備事業
- ・ 道路拡幅
- ・ 防災空地の整備
- ・ 建物建て替え、不燃化、耐震化
- ・ 延焼遮断帯・避難路等の整備
- ・ 自然更新(マンション開発や駐車場など)

※延焼遮断帯 …都市計画道路などの広幅員の道路と沿道の耐火建築物などにより構成される帯状の不燃化空間

## 解消に向けての課題

- ① 住民の合意形成 … 事業実施には住民の理解と協力が不可欠
- ② 住居移転に伴う生活再建 … 買収等に伴う移転世帯等の発生、コミュニティの再構築
- ③ 財源の確保 … 莫大な費用負担(大津駅西地区の事例)

## ※1 住宅戸数密度

地区内の住宅戸数を地区面積で除した密度。その地区の燃え広がりがやすさを表す。

## ※2 想定平均焼失率

GISを用いて市街地の延焼危険性を直接評価する指標。建物の位置関係も考慮し、全建築面積に対する裸木造、防火木造及び準耐火建築物の延焼影響面積の割合。その地区の燃え広がりがやすさを表す。

## ※3 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る、地区面積に対する不燃化面積の割合。その地区の燃え広がりにくさを表す。

## ※4 延焼抵抗率

各建物の防火性能や規模を考慮しながら、火災の進行を妨げるのに有効な空地や建築物の面積が、地区面積にどれだけ占めるかという割合。その地区の燃え広がりにくさを表す。

## ※5 地区内閉鎖度

地区面積、道路幅員別や道路形状(両端接続、行き止まり)別の延長、建物の耐震性能・防火性能別の棟数から算出される確率指標。その地区の内部から地区周縁までの避難の困難さを表す。