

平成 19 年 1 月 16 日
都市再生本部決定

都市再生プロジェクト（案）

「密集市街地の緊急整備」

- 重点密集市街地の解消に向けた取組の一層の強化 -

密集市街地の整備については、平成 9 年に「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」（密集法）の制定によりその制度的枠組みが準備された。その後、平成 13 年 12 月には都市再生本部において「密集市街地の緊急整備」が都市再生プロジェクト（第 3 次）として決定され、特に大火の可能性の高い危険な市街地を重点地区として整備する市街地（重点密集市街地）と位置付け、平成 23 年度までに、最低限の安全性を確保すること等が目標として設定されている。この決定を受け、平成 15 年には密集法の改正により密集市街地の整備に係る制度の充実が図られ、今日に至るまでの取組がなされ、一定の成果を上げてきたところである。

しかしながら、密集市街地については、地権者の取組意欲や受け皿となる住宅の不足による老朽住宅除却の遅れ、一部の地権者の反対による基盤整備等の遅れ、狭隘敷地が多く基盤が未整備であるため、建築規制により有効に活用されない敷地や建替えが困難な住宅が数多く存在する等の多くの隘路を抱えていることから、これまでの整備・改善の速度では平成 23 年度までにすべての重点密集市街地において最低限の安全性を確保するという目標の達成は困難な状況にあり、その加速化が必要である。

こうした隘路を解決し、密集市街地の整備・改善を加速化するためには、

従前居住者の居住の安定にも配慮した老朽住宅の除却及び建替えの促進

避難・延焼防止に有効な道路等の基盤整備の着実な推進等について従来からの取組をさらに強化する必要がある。

このため、重点密集市街地の早期解消に向けた取組を一層強化する。

具体的には、これまでの取組に加え、以下の対策等を総合的に講ずることにより、密集市街地のリノベーションを戦略的に推進する。

危険な老朽住宅の除却促進

- ・ 従前居住者用の受け皿住宅整備のための制度の充実と併せた除却勧告の対象の拡大

面的整備事業による基盤整備と建替えの一体的な推進

- ・ 用地買収方式による面的整備事業制度の拡充
- ・ 各種事業の連携により都市計画道路と併せた沿道整備を促進するための制度の創設
- ・ 地震時に危険な耐火建築物の建替えを促進するための事業制度の見直し
- ・ 住民による自発的な建替えへの支援

容積移転等を活用した建替え促進

- ・ 道路等と一体的に整備する受け皿住宅等にあらかじめ容積を移転することができる制度の創設
- ・ 住民等が都市計画の提案をしようとする際の支援