

事前評価票【No.4】

<p>施策等名</p>	<p>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一部改正</p>	<p>担当課 (担当課長名)</p>	<p>住宅局市街地建築課 (課長 井上 俊之) 住宅局市街地建築課 市街地住宅整備室 (室長 橋本 公博) 都市・地域整備局都市計画課(課長 由木 文彦) 都市・地域整備局市街地整備課(課長 松田 秀夫)</p>
<p>施策等の概要</p>	<p>密集市街地において道路等の基盤整備を推進しつつ、老朽化した建築物の建替えを推進するため、防災街区整備地区計画の区域内において容積を配分できる制度の創設、防災街区整備事業の地区要件の緩和等の措置を講じる。</p>		
<p>施策等の目的</p>	<p>地震等が発生すれば被害が甚大となるおそれのある密集市街地について、その安全性を早期に確保することが必要であることから、道路等の公共施設の整備及び老朽化した建築物の除却や建替えを一層推進する。</p>		
<p>政策目標</p>	<p>8) 地震・火災による被害の軽減 <社会資本整備重点計画第2章に記載あり></p>		
<p>業績指標</p>	<p>35) 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(約8000ha)のうち最低限の安全性が確保される市街地の割合。 <社会資本整備重点計画第2章に記載あり></p>		
<p>業績指標の目標値(目標年次)</p>	<p>35) 約3割(平成19年度) <社会資本整備重点計画第2章に記載あり></p>		
<p>施策等の必要性</p>	<p>目標と現状のギャップ 特に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は全国に約8000ha(東京、大阪各々約2000ha)存在し、平成19年度までの目標については概ね達成される見込みであるが、都市再生プロジェクト第三次決定において「今後10年間(平成23年度末まで)で最低限の安全性を確保する」とされた目標については、これまでの整備・改善の速度では達成困難な状況にある。</p> <p>原因分析 十分な基盤整備がされていないこと、個々の敷地が狭小であること等から建替えが進まず、現状のままでは改善が困難な地区が多数存在する。</p> <p>課題の特定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建替えや道路整備等に際して除却される老朽建築物には、家賃負担力の低い居住者や高齢者が多く、移転の受け皿となる住宅が少ないため、老朽建築物の除却が進まない。 ・関係権利者が多く権利関係も複雑であるため、公共施設用地の確保が困難で、道路等の整備が進まない。 ・狭小な敷地や法で定められている接道等の条件を満たさない住宅が多いため、個別敷地単位での建替えが困難。 <p>導入する施策の具体的内容について説明</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建替計画の認定基準の強化。 ・独立行政法人都市再生機構が、従前居住者用賃貸住宅の建設等の業務を行うことができるものとする業務特例の創設。 ・地方住宅供給公社が、居住安定計画の作成の業務を行うことができるものとする業務特例の創設。 ・第二種市街地再開発事業の面積要件の緩和。 ・防災街区整備地区計画の区域内において容積を配分できる制度の創設。 		

	<ul style="list-style-type: none"> ・防災街区整備事業の地区要件の緩和。 ・防災街区整備事業組合運営の適正化。 ・避難経路協定制度の創設。
社会的ニーズ	大地震の切迫性が指摘される中、大都市圏を中心に存在する防災上危険な密集市街地における安全性の向上が急務。
行政の関与	防災上危険な密集市街地における安全性の向上は喫緊の課題であり、行政の関与が不可欠。密集市街地においては、関係権利者が多く権利関係が複雑であること等事業上の隘路を抱えていることから、民間のみによる早急な自力更新が困難。
国の関与	国民の安心と安全の確保は国の最も重要な責務であり、大地震の切迫性が指摘される中、国として密集市街地における安全性の向上を強力に推進する必要がある。なお、都市再生プロジェクト（第三次決定及び第十二次決定）においても、国家的課題として位置付けられている。
施策等の効率性	首都圏直下地震の被害想定において、最大で死者約 13000 人、全壊・焼失棟数約 85 万戸、経済損失約 112 兆円とされているように、ひとたび災害が発生すると多大な人的・経済的被害が発生することが想定される。密集市街地における公共施設の整備と建築物の自律的建替えを促進する本施策は、現行の制度等の積極的活用を促すことによりこれらの多大な被害を軽減するものであることから、効率的である。
施策等の有効性	上記施策により受け皿住宅等への容積移転等を活用した建替えの促進、受け皿住宅整備等による危険な老朽住宅の除却の促進、面的整備事業による基盤整備と建替えの一体的な推進等の対策を総合的に講ずることにより、密集市街地の早期解消に向けた取組みを加速し、密集市街地における早期の安全性確保に寄与する。
その他特記すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再生プロジェクト（第三次決定及び第十二次決定）において、地震時に大きな被害が想定される危険な密集市街地について、特に大火の可能性が高い危険な市街地（東京、大阪各々約 2000ha。全国で約 8000ha）を対象に重点整備し、平成 23 年度末までに最低限の安全性を確保する取組みを強化する旨、位置付けられている。 ・平成 17 年度の「政策チェックアップ」における、「課題の特定と今後の取組みの対応方向性」を踏まえた施策である。以下抜粋。 「都市再生プロジェクト（第三次決定）の目標達成のためには取組みをよりスピードアップしていく必要があることから、今後密集市街地における道路等の基盤整備と建築に係る規制の緩和を一体的に推進し、密集市街地の最低限の安全性を確保する」 ・平成 17 年度の「政策チェックアップ」における、「平成 18 年度以降における新規の取組み」を踏まえた施策である。以下抜粋。 「都市再生プロジェクトの目標達成に向けては、今後の取組みをよりスピードアップしていく必要があることから、今後も引き続き、防災上必要な公共施設の整備と老朽住宅の建替え等を緊急に促進する措置を講じ、その解消を強力に推進する。また、都市計画等と連携して防災環境軸の緊急整備を図る」 ・政府は、この法律の施行後 5 年を経過した場合において、改正後の規定の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとされている（改正法附則第 8 条。）