

はじめに

地震時に大火の可能性のある密集市街地のうち、特に危険な市街地（全国約8,000ha）については、重点的に整備を行い、平成23年度末までに最低限の安全性を確保することが、平成13年の都市再生プロジェクト（第3次）において定められている。しかしながら、平成18年3月末時点の整備の進捗率は約3割にとどまり、目標の達成に向けた取組みの強化が必要なことから、平成19年1月、整備の加速化等を内容とした都市再生プロジェクト（第12次）「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）」が決定された。

これを受け、今国会で密集市街地整備法等が改正され、市街地再開発事業等の面的整備事業の実施要件の緩和、従前居住者の受け皿住宅整備のための容積移転制度の創設、災害時の避難経路確保のための新たな手段である避難経路協定制度的創設等が措置されたところである。市街地再開発事業等の実施要件の緩和には、各種事業を連携させたより機動的かつ広範な面整備の推進、新たな容積移転制度には、これら面的整備事業に伴う従前地権者の受け皿住宅不足の解消が期待される。また、避難経路協定制度は、土地所有者等が主体となって密集市街地内の避難経路の整備や適切な維持管理を行おうとするものであり、面的整備事業と併せて活用することにより、事業効果を一層高めることが期待される。

密集市街地においては、今回の法改正により制度の改善・創設が行われた面的整備事業と避難経路の確保とを一体的に実施することにより、相乗的に事業効果を高めることが可能となった。これにより、従前居住者の受け皿住宅を確保しながら再開発事業等を小規模連鎖的に順次推進するなど、新たな事業手法を現行制度と融合させつつ活用することで、面的整備事業の機動的な展開を図りながら、併せて避難経路協定制度的によって、面的整備事業区域へ至る避難経路を確保し、事業の効果を周辺地域に最大限に波及させることが期待される。

本調査では、実際の密集市街地から、地方公共団体による取組みの意欲や市街地類型に応じて複数のモデル地区を選定し、地方公共団体の主体的な参加を得つつ、①新規に創設した事業制度等の円滑な実施に向けた検討、②モデル地区におけるケーススタディを通じた整備効果の検証と課題の抽出、③新たな事業手法を活用した効果的な密集市街地整備方策の取りまとめを行う。検討成果については、モデル地区での以後の整備への活用はもちろん、重点密集市街地を抱える地方公共団体等に広く提供することで、これらの新規制度の早期普及と密集市街地整備事業の効果的な実施を図り、密集市街地整備の目標達成に資することとする。

なお、本調査と並行して、国土交通省都市・地域整備局において「小規模連鎖的な市街地再開発事業等の推進方策の検討」を行っているところであり、併せて、活用されることにより密集市街地の整備改善が進むことを期待するものである。