

第一章 総則

(目的)

第一条 この法律は、密集市街地について計画的な再開発又は開発整備による防災街区の整備を促進するために必要な措置を講ずることにより、密集市街地の防災に関する機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。

一 目的

本法律は、「老朽化した木造の建築物が密集しており、かつ、十分な公共施設が整備されていないことその他当該区域内の土地利用の状況から、その特定防災機能（火事又は地震が発生した場合において延焼防止上及び避難上確保されるべき機能）が確保されていない」密集市街地について、計画的な再開発又は開発整備を実施することにより、「その特定防災機能が確保され、及び土地の合理的かつ健全な利用が図られた」防災街区の整備を促進することを目的とするものである。

このように、本法律によりその確保を目的とする「防災」に関する機能とは、「火事又は地震が発生した場合において延焼防止上及び避難上確保されるべき機能」をいう。また、「土地の合理的な利用」とは、当該土地の区域について定められた都市計画の内容にふさわしい用途、容積、高さ等を備えた建築物を建築することによつ

て土地の有効な利用が図られることを意味する概念であり、計画性を前提とするものである。また、「土地の健全な利用」とは、土地利用の様態が、防災、安全、衛生、交通等の面から必要な公共施設を伴い、あるいは空間の有効利用を図るために必要なだけの土地の共同化がなされ、あるいは他の建築物に日照、通風等に関する迷惑を及ぼさないだけの間隔が置かれ、あるいは居住者等の生活の活動において必要な有効空地が確保された形である状態、すなわち、土地利用に欠陥や偏りがない状態を意味するものである。

(定義)

第二条 この法律（第十号に掲げる用語にあつては、第四十八条を除く。）において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 密集市街地 当該区域内に老朽化した木造の建築物が密集しており、かつ、十分な公共施設が整備されていないことその他当該区域内の土地利用の状況から、その特定防災機能が確保されていない市街地をいう。
- 二 防災街区 その特定防災機能が確保され、及び土地の合理的かつ健全な利用が図られた街区をいう。
- 三 特定防災機能 火事又は地震が発生した場合において延焼防止上及び避難上確保されるべき機能をいう。
- 四 防災公共施設 密集市街地において特定防災機能を確保するために整備されるべき主要な道路、公園その他政令で定める公共施設をいう。

五・六 (略)

- 七 建築物の建替え 現に存する一以上の建築物（建築物が二以上の場合にあつては、これらの敷地が隣接するものに限る。）を削除するとともに、当該建築物の敷地であつた一団の土地の全部又は一部の区域に一以上の建築物を新築することを用いる。

八・九 (略)

二 定義

① 密集市街地（第一号）

本法律が対象とする「密集市街地」は、老朽化した木造の建築物が密集しており、道路、公園などの公共施設が不足しているなどの土地の利用状況から、防災上危険な市街地である。ここで「老朽化」とは、建築物の年数の経過に伴って建築物の経済的な価値が減殺するとともに、建築物の構造耐力上主要な部分の腐敗が進むなど、構造耐力が脆弱となることにより、火災又は地震が発生した場合における倒壊、延焼の危険性が高い状態をいう。また、「十分な公共施設がない」状態とは、火災又は地震が発生した場合において延焼防止上及び避難上の機能を發揮する道路、公園等の公共施設が十分でない状態をいう。ただ、密集市街地の具体的な要件適合性は、都市計画決定権者等が個々の地区の特性、実情に応じて判断すべきものであって、老朽化の程度や公共施設の整備状況に係る客観的な基準は設けられていない。したがって、典型的には、いわゆる木賃住宅密集市街地などが想定されるが、土地の利用状況から、防災性の向上を図るべき市街地であれば、密集市街地に該当するものである。

十 公共施設 道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

十一～十三（略）

十四 借地権 借地借家法（平成三年法律第九十号）第二条第一号に規定する借地権をいう。ただし、一時使用のため設定されたことが明らかなるものを除く。

十五 借家権 建物の賃借権をいう。ただし、一時使用のため設定されたことが明らかなるものを除く。

第二節 延焼等危険建築物に対する措置

(延焼等危険建築物に対する除却の勧告)

第十三条 所管行政庁は、防災再開発促進地区の区域であつて都市計画法第八条第一項第五号の防火地域（以下単に「防火地域」という。）、同号の準防火地域（以下単に「準防火地域」という。）又は第三十二条第一項の防災街区整備地区計画の区域（同条第二項第二号に規定する特定建築物地区整備計画又は同項第三号に規定する防災街区整備地区計画が定められている区域のうち建築物の構造に関し準防火地域における建築物の構造に関する防火上の制限と同等以上の防火上の制限が定められており、かつ、建築基準法第六十八条の二第一項の規定に基づく条例でこの制限が定められているものに限る。）が定められているもの（第五項において「特定防火地域等」という。）の内にある老朽化した木造の建築物で次に掲げる条件に該当するもの（以下「延焼等危険建築物」という。）の所有者に対し、相当の期限を定めて、当該延焼等危険建築物を除却すべきことを勧告することができる。

- 一 当該建築物及びその周辺の建築物の構造及び敷地並びにこれらの建築物の密集している状況に照らし、大規模な地震が発生した場合において延焼防止上危険である建築物として国土交通省令で定める基準に該当するものであること。
- 二 国土交通省令で定める規模以上の地震が発生した場合において壁、柱等の主要な構造に著しい被害を受けるおそれがある建築物として、当該建築物の構造に関し国土交通省令で定める基準に該当するものであること。

○省令（抄）

（法第十三条第一項第一号の国土交通省令で定める基準）

第十一条 法第十三条第一項第一号の国土交通省令で定める基準は、次のとおりとする。

一 次に掲げる基準に該当すること。

イ 第四条第一号イ又はロに掲げる基準

ロ 第四条第一号ハ又はニに掲げる基準

二 当該建築物及びその周辺の建築物（当該建築物の外壁の屋外面から水平距離六メートル以内にある建築物で次に掲げる基準のいずれかに該当するものに限る。）の延べ面積の合計が五百平方メートルを超えるものであること。

イ 第四条第一号イ又はロ及び第三号に掲げる基準

ロ 第四条第一号ハ又はニ、第二号及び第三号に掲げる基準

三 第四条第三号に掲げる基準

（法第十三条第一項第二号の国土交通省令で定める規模）

第十二条 法第十三条第一項第二号の国土交通省令で定める規模は、標準せん断力係数が一・〇である地震の規模とする。

（法第十三条第一項第二号の国土交通省令で定める基準）

第十三条 法第十三条第一項第二号の国土交通省令で定める基準は、次のとおりとする。

一 第四条第二号に掲げる基準

二 第四条第三号に掲げる基準

237（略）

一 延焼等危険建築物に対する勧告制度（勧告実績なし）（平成二十二年四月現在）

（一）概要

木造賃貸住宅等の老朽木造建築物が密集した密集市街地については、地域特性として、老朽木造建築物の存在（↓火災発生・延焼増大効果）、敷地内空地の不足（↓隣棟への延焼確率大）、細街路等の敷地外の公共空地の不足（↓延焼遅延効果小）、幹線道路、都市公園等の不存在（↓延焼遮断効果小）といった問題を一般的に

有しているとともに、特に、

①敷地が狭小なものが多く、接道義務や建ぺい率制限に不適合な建築物の存在（↓単独敷地での適法な建替えが困難、敷地の共同、協調利用のための合意形成が困難）

②老朽化した木造建築物である賃貸住宅が多数存在（↓借地借家法との関係で借家人の存在が建替えを行う上で隘路、借家人の居住安定施策が不十分、借家経営者の自発的な除却・建替えのインセンティブが不足）という点が、老朽木造建築物の除却及び不燃堅牢化を促進する上で、大きな阻害要因となっている。

そこで、大規模な地震による延焼防止上危険な状況にあり、大規模地震以外の地震によってもその壁、柱等の主要な構造に著しい被害を受けることとなる「延焼等危険建築物」については、早急にその除却を実現し、市街地における防災機能の向上を図る必要性が高い。一方で、密集市街地の地域特性として、土地利用の細分化に伴う権利関係の錯綜によって面的な整備事業が実態的に困難な場合も多く、また、老朽化した木造賃貸住宅が多数存在しているため、行政命令等により直ちに除却の実現を図るとした場合、これらの賃貸住宅の居住者の保護に欠けることとなる。

このような点にかんがみ、延焼等危険建築物について非常災害に対する災害予防という観点から勧告制度という行政命令と比較してより緩やかな行政指導のスキームを設け、借地借家法の特例などの活用と相まって、これらの老朽木造賃貸住宅の所有者等が借家人等の居住の安定確保を図りつつ、自発的な除却を円滑に実施していくことを誘導するものである。

(二) 延焼等危険建築物の要件

密集市街地は、東京、大阪等の大都市を中心に存在し、これらの地域においては大規模地震の発生等により