

日本共産党品川区議会議員

菊地貞二

週刊区政ニュース第360号

08年05月18日発行

都市再開発法の2号地域指定を拡大

町を壊す整備方針

中国・四川省が大規模な震災にみまわれました。被害に遭われたみなさんにお見舞いを申し上げます。

私たちの国でも阪神・淡路大震災以後、中越沖、能登半島など大規模震災で人命を失っています。耐震化強化は焦眉の課題です。

防災街区整備方針は開発優先 総面積1-3強が防災再開発促進地区に

防災再開発整備方針（東京都決定）は木造住宅密集地域で延焼防止機能を確保しようというものです。しかし、同時に「土地の合理的かつ健全な利用が図られる防災街区の整備」と称して従来の町並みを壊し、高層化を推し進めるというものです。

私は4月の都市計画審議会で住民にはほとんど周知されていない防災に名を借りた開発優先の計画だと反対しました。

もいえる高層ビルの町にしていくことを狙ったものです。

その目論見は整備方針の軸が「防災再開発促進地区指定」に表れています。

「都市再開発法における2号地区と整合を図る」としていますが、2号地区は「一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区」と定められ、次の目標や方針がもたれる事になります。



防災どころか住民おいだし

東京都は策定の効果として6点を掲げています。その中で、「延焼防止上支障のある建

物への除去勧告が可能となる」「地域住民による防災街区計画整備組合の設立などが可能になる」などと記載されています。個人財産を防災に名を借りて除去し、住民の発意であるのかのように組合を設立させ最大の不燃化と

地区再開発整備等の主たる目標
用途、密度、土地利用計画の概要

建築物更新の方針
施設整備方針

公共および民間の役割り などです。
にあるように住民追



出しの再開発は民間（ゼネコン・不動産業など）開発が主流で大崎駅西口中地区などでは露骨な地上げがおこなわれ、古い町並みを

壊し、住民を追い出して開発がおこなわれています。まさに、再開発のために整備地区を拡大したことは明瞭です。

地域住民には説明もなし

密集市街地は全国に二万五千ヘクタールあり、多くは国の貧困な住宅政策のもと、60年代までにできたものです。97年に制定された「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」（密集市街地整備法、密集法）

は、こうした密集市街地の整備促進を目的としています。

同法で、除去勧告が盛り込まれています。

賃貸住宅などでは、所有者は立ち退きが必要となる居住者の代替住宅などの計画を作成しますが、居住者自身の同意を必要としません。計画が認定されると、所有者は借地借家法の「正当な事由」がなくても居住者との契約更



新を拒絶し、移転を迫ることができません。密集市街地の住民の多くは家賃などの理由で移転困難な高齢者ですが、代替住宅の家賃補助も5年しかないなど、支援も不十分です。



さらに、個別の対応では整備が進まないなどとして、密集市街地の一定区域に「柔軟な」整備事業を行わせようとしています。事業組合や事業会社の「事業計画」は地権者の三分の二以上の合意で実施できるなどです。事業がはじまれば、事業前の権利

を事業後の市街地の権利に置き換える「権利変換」などは地権者の過半数の賛成で成立するため、最初から三分の一近い反対を切り捨てられるのは問題です。

密集市街地の防災整備は必要ですが、当事者の理解と納得なくして進みません。権利を制限したり、多数決で見切り発車させるやり方は、現在全国的に行き詰まっている区画整理事業のように、問題解決も困難にしかねません。



無料法律相談会（生活相談は随時）

ところ すすらん通り事務所

日時 5月26日（月）

午後6時～8時



前田まで1574216818までお電話を下さい。