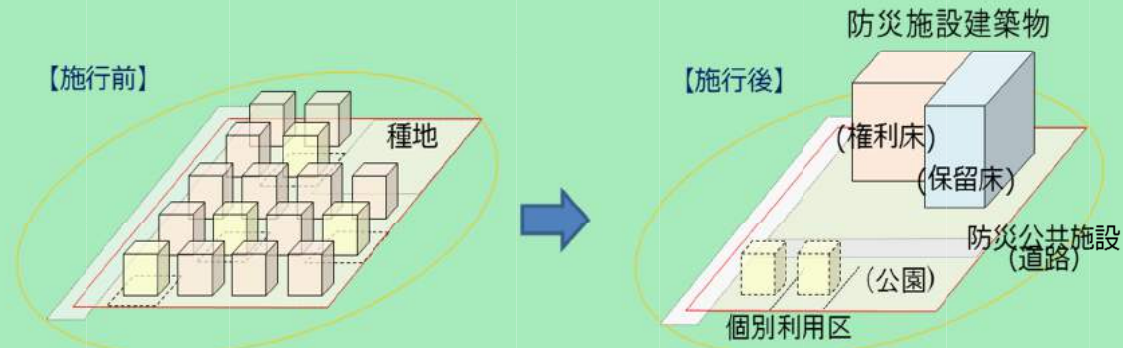


## ■ 防災街区整備事業

密集市街地の改善と同時に権利変換手法により、権利を保全しながら事業を行うことができます。手続きを法定化（知事認可）することにより、任意の合意形成に依存した手法から、合理的に事業を進めることが可能です。



## ■ 防災街区整備事業の特色（再開発事業との違い）

### 再開発事業の場合

- ・高度利用が前提となっている  
⇒「高度利用地区」の指定を要する
- ◆高度利用地区の指定要件（東京都指定方針）
  - ・道路：原則として幅員 **12m以上**の道路に接道
  - ・規模：原則として概ね **0.5ha以上**
  - ・境界：原則として**道路、河川**等

### 防災街区整備事業の場合

- ・必ずしも**高度利用を要さない**
- ・道路：必ずしも**広幅員道路への接道を要さない**  
(原則 **6m以上**)  
⇒狭隘道路が多い住宅密集地でも施行可能
- ・規模：**原則なし**  
⇒小規模な地域で施行可能
- ・境界：**筆界**も可能  
⇒**スポット的に柔軟な区域設定が可能**

## ■ どんな場所で活用できるか

### ①「特定防災街区整備地区」もしくは「防災街区整備地区計画」の区域内にあること

#### ○特定防災街区整備地区の特徴

- ・街区全体を指定することを要さない（筆界で区域設定可能）
- ・都市計画に定める内容：敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さ最低限度 など

#### ○防災街区整備地区計画の特徴

- ・地区計画であるため、「方針」を定め、「地区整備計画」を策定する。
- ・「特定建築物**地区整備計画**」で定める内容は、構造に関する防火上必要な制限、間口率の最低限度、高さの最低限度、壁面後退区域における工作物設置の制限 など
- ・「防災街区整備**地区整備計画**」で定める内容は、建物に関する規定以外のほか、道路等の地区施設の配置、規模や土地の利用に関することなどを定める。

### ②耐火建築物（旧耐震を除く）と準耐火建築物の延べ面積が **1/3以下** であること

### ③建築基準法または上記地区計画等に**不適合**な建築物の数または建築面積の合計が **1/2以上** であること など

※①の都市計画が指定されると、既存不適格に該当する建物が増える場合があります。

## ■ 補助制度について

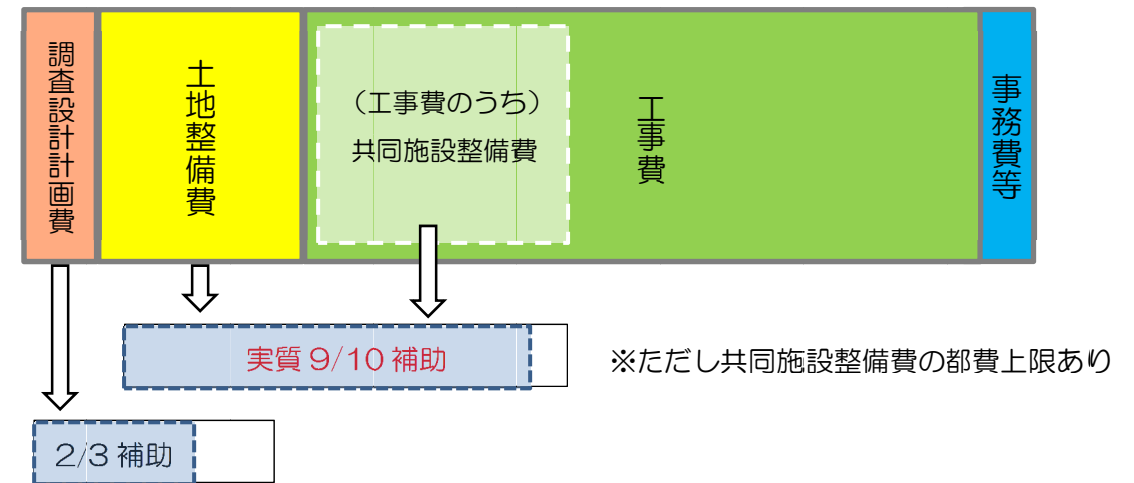
### (補助交付要件)

- ① **住宅市街地総合整備事業**（密集住宅市街地整備型）の整備地区内であること【住宅局所管】
- ②①の整備地区外でも防災都市施設の整備を伴う場合【都市・地域整備局所管】

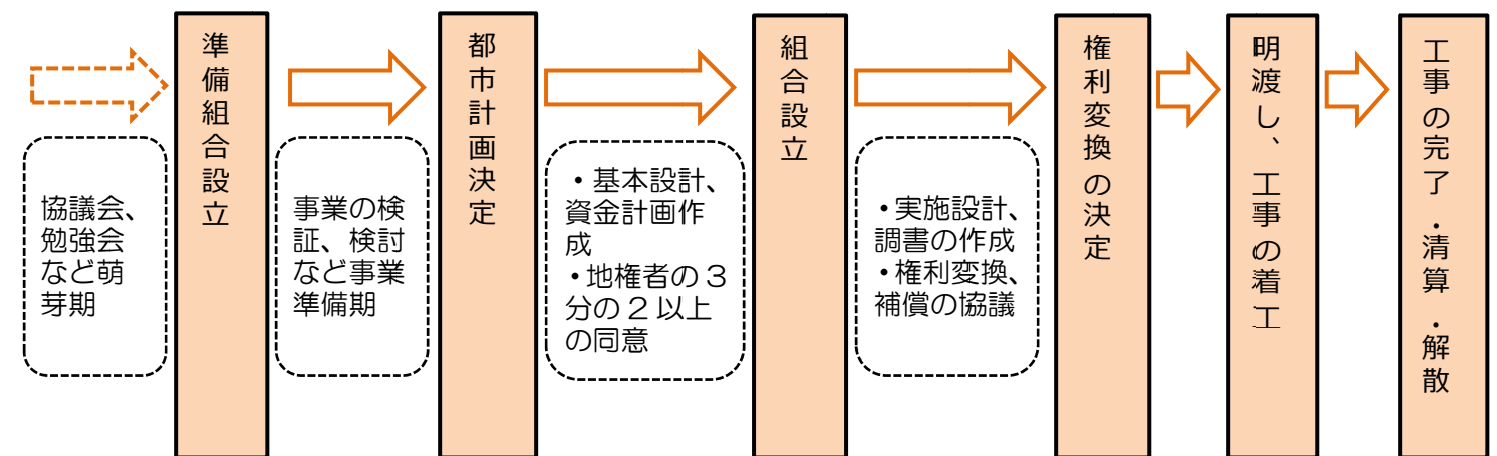
### (補助内容)

- ・補助率は、国費 1/3、地方公共団体 1/3
- ・防災再開発促進地区内で施行される事業については特例式が適用される。（再開発事業も同じ）  
⇒土地整備費および共同施設整備費については費用の額を 1.35 倍し、実質 9 割補助となる  
( $1.35 \times 2/3 = 9/10$ )

<イメージ図>



## ■ 事業の流れイメージ（組合施行）



## ■ 権利者のメリット

- ◆権利変換方式により、権利が保全されながら不燃化された建築物を取得することができる。
- ◆工事期間中の仮住まい費用など、補償を受けることができる。
- ◆補助や税制特例などさまざまな助成策が活用できる。
- ◆地区内の道路拡幅や空地の整備が可能となり、防災性などの住環境が向上する。 など

## ■ 防災街区整備事業 実施地区一覧（首都圏）

### 事業実施地区一覧（※緑字は不燃公社参画地区）

2025.1 時点

	地区名	所在	地区面積 (ha)	施行者	状況	都市計画 決定	事業計画 認可	権利変換 計画認可	工事完了 (完了公告)
1	板橋三丁目地区	東京都板橋区	0.4	組合	完了	2006.11	2007.3	2008.1.31	2010.9
2	関原一丁目中央地区	東京都足立区	0.4	個人	完了	2007.9	2010.4	2010.11.13	2013.1
3	京島三丁目地区	東京都墨田区	0.2	機構	完了	2009.11	2010.8	2011.1.23	2013.7
4	荏原町駅前地区	東京都品川区	0.1	組合	完了	2012.1	2013.4	2013.9.27	2016.3
5	目黒本町五丁目24番地区	東京都目黒区	0.06	組合	完了	2013.12	2015.1	2015.7.15	2016.1
6	中延二丁目旧同潤会地区	東京都品川区	0.7	組合	完了	2015.4	2016.2	2016.12.9	2019.2
7	志茂三丁目9番地区	東京都北区	0.06	組合	完了	2018.1	2019.3	2020.5.26	2021.3
8	池袋本町三丁目20・21番南地区	東京都豊島区	0.2	組合	完了	2020.1	2020.7	2020.12.25	2023.1
9	上十条一丁目4番地区	東京都北区	0.2	組合	完了	2019.8	2020.3	2020.11.6	2023.2
10	西新宿五丁目北地区	東京都新宿区	2.4	組合	完了	2015.8	2016.12	2019.3.5	2023.3
11	原町一丁目7番・8番地区	東京都目黒区	0.4	組合	権利変換	2019.1	2020.6	2021.10.26	2024.3
12	東中延一丁目11番地区	東京都品川区	0.2	組合	権利変換	2022.3	2022.1	2023.5.22	2026.3予定
13	東向島二丁目22番地区	東京都墨田区	0.2	組合	事業認可	2022.3	2023.4	2024.2.	2026.3予定
14	弥生町二丁目19番地区	東京都中野区	0.2	組合	事業認可	2023.8	2024.8		
15	池袋本町四丁目1・2番地区	東京都豊島区	0.1	組合(予定)	準備組合	2024.12			
16	戸越六丁目18・20番東地区	東京都品川区	0.2	組合(予定)	準備組合				
17	原町一丁目3番地区	東京都目黒区	0.1	組合(予定)	準備組合				
18	長崎四丁目8～12番地区	東京都豊島区	0.8	組合(予定)	準備組合				
19	長崎四丁目26・27番地区	東京都豊島区	0.3	組合(予定)	準備組合				
20	長崎一丁目1～5番地区	東京都豊島区	0.6	組合(予定)	準備組合				
21	旗台小学校前地区	東京都品川区	0.1	組合(予定)	準備組合				
22	原町一丁目9番地区	東京都目黒区	0.8	組合(予定)	検討中				