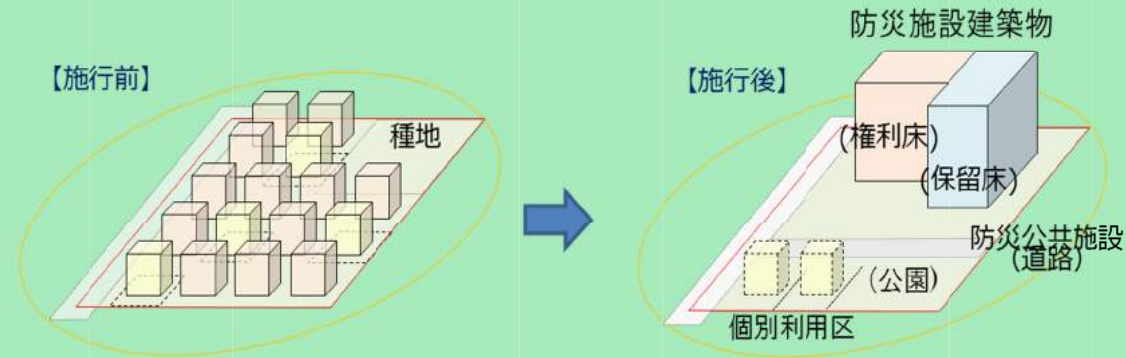
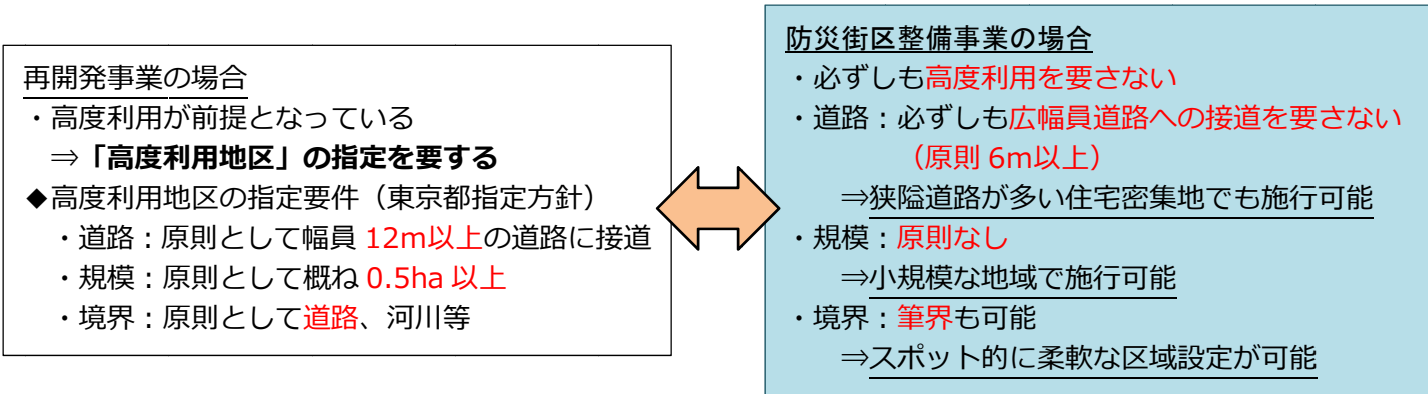


## ■ 防災街区整備事業

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）



## ■ 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

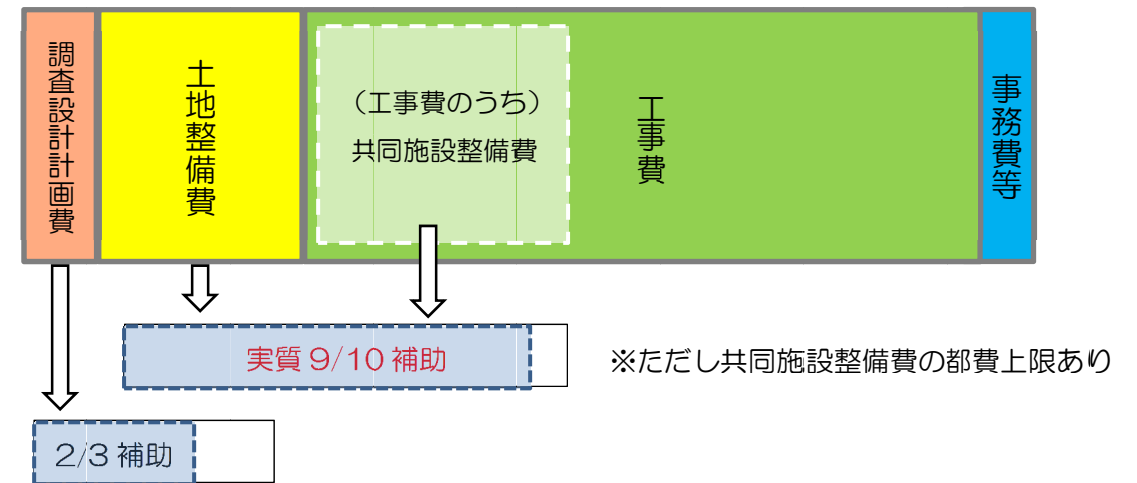
### （補助交付要件）

- 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】

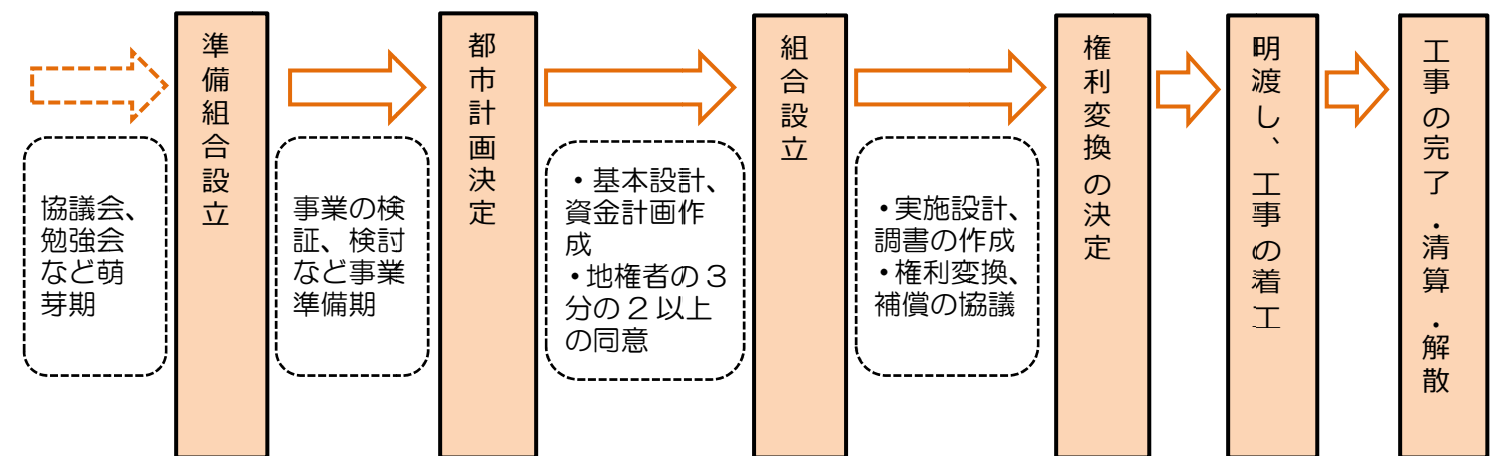
### （補助内容）

- ・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

# ■ 不燃公社の防災街区整備事業事例

## 首都圏第1号事業 防災街区整備事業の活用で加速

### 事例① 板橋三丁目地区（東京都板橋区）



#### ●事業スケジュール

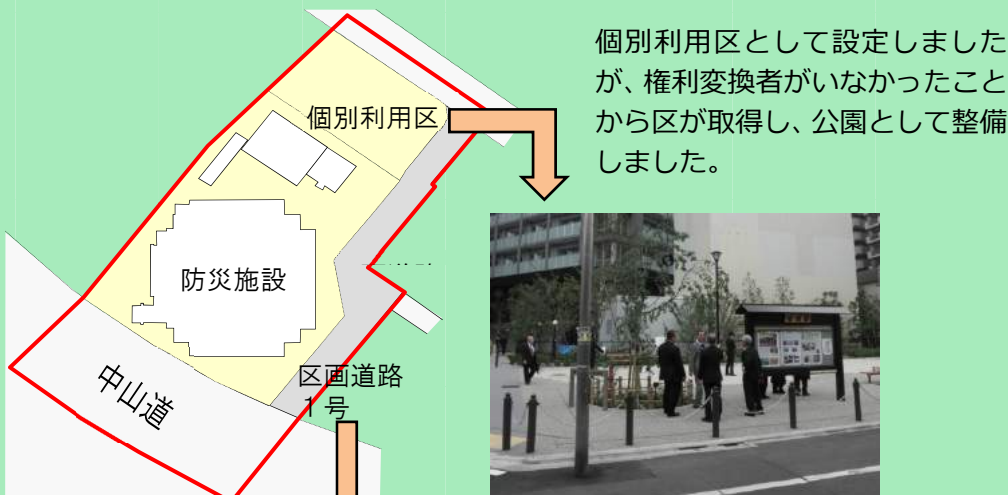
昭和51年	区が再開発事業を提案
～平成12年	検討中断と再開を繰返す
平成13年	共同建替を考える会発足
16年12月	準備組合設立
18年11月	都市計画決定
19年 3月	組合設立認可
20年 1月	権利変換計画認可
3月	既存建物解体完了
8月	本体工事着工
22年10月	防災施設建築物竣工
23年10月	組合解散認可

#### ●資金計画

収入		支出	
補助金	2,579	調査設計計画費	330
参組負担金	3,340	土地整備費	97
保留床等处分金	879	補償費	1,029
		工事費	4,792
		事務費	370
		借入金利子	65
		その他	115
合計	6,798	合計	6,798

**事業の特色①：防災街区整備事業の創設により加速**  
平成15年6月の防災街区整備事業が創設されました。同事業を採用することで停滞していた事業が飛躍的に加速しました。

#### 事業の特色②：保留宅地を区が取得して防災公園を整備



#### 事業の特色③：道路を新設

#### 事業の特色④：複雑な権利関係の解消

使用者により敷地が細分化され、借地関係も複雑化していたことから建替えが困難な状況でした。

## 準備組合設立から4年で竣工 最短モデル事業

### 事例② 荏原町駅前地区（東京都品川区）



#### ●事業スケジュール

平成元年	事業の検討開始
15～22年	防災街区整備事業の検討
23年 8月	不燃公社が事業参画
24年 3月	準備組合設立
10月	都市計画決定
25年 4月	組合設立認可
9月	権利変換計画認可
26年 3月	本体工事着工
28年 3月	竣工
12月	組合解散

#### ●資金計画

収入		支出	
補助金	1,258	調査設計計画費	205
参組負担金	1,662	土地整備費	69
増床負担金	75	補償費	494
		工事費	2,039
		事務費	123
		借入金利子	2
		その他	63
合計	2,995	合計	2,995

#### 事業の特色②：高い補助率で事業が安定

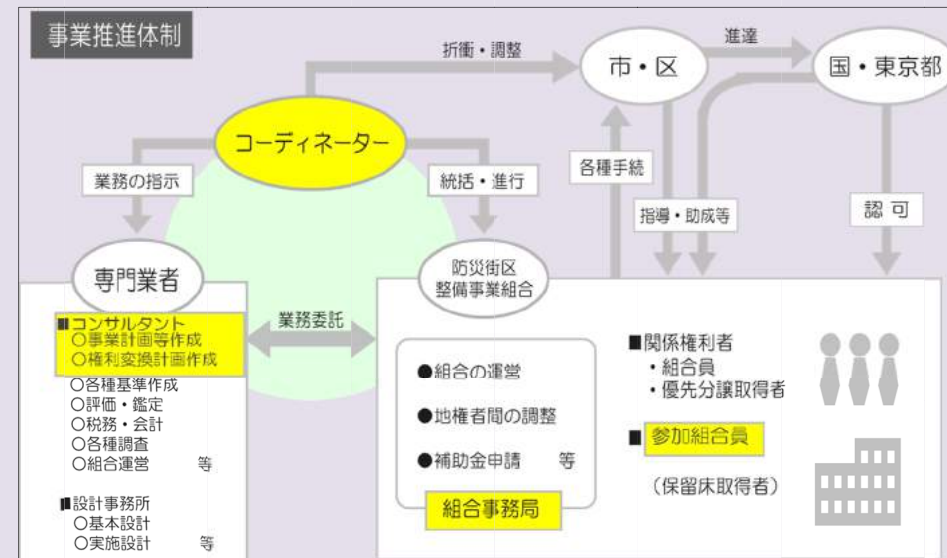
不燃化特区に指定されていることにより、共同施設整備費の東京都負担の上限が1億円から3億円まで引き上げられました。

#### 事業の特色①：準備組合設立から4年で竣工

事業収支の立案時とマーケット環境が変わらないうちに事業を進めていくことが肝要であるということを知り、都や区の支援があったことが実現の背景にあります。

#### 事業の特色③：専門性を要する各業務を不燃公社がトータルサポート

不燃公社が事務局、コーディネーター、事業コンサルタント、参加組合員として四役をこなし、合理的な事業推進体制を組成しました。



#### 事業の特色④：

中間免震構造、帰宅困難者対応、防災備蓄倉庫の設置など、震災の教訓を活かした防災機能の高い施設計画

# ■ 不燃公社の防災街区整備事業事例

## 住宅密集地における大規模不燃化を実現

### 事例③ 中延二丁目旧同潤会地区（東京都品川区）



#### ● 資金計画（H29.9時点）

収入		支出	
補助金	3,904	調査設計計画費	417
参組負担金	5,997	土地整備費	419
保留床等処分金	271	補償費	2,188
		工事費	6,179
		事務費	304
		借入金利子	35
		その他	630
合計	10,172	合計	10,172

#### ● 事業スケジュール

平成22年12月	防災まちづくり検討会発足
26年 3月	準備組合設立
6月	不燃公社が事業参画
27年 4月	都市計画決定
28年 2月	組合設立認可
10月	権利変換計画認可申請
12月	権利変換計画認可
29年 6月	本体工事着工
31年 3月	竣工（予定）
31年度中	組合解散（予定）

#### ● 計画概要

地域地区	第一種住居地域	敷地面積	約 5,997㎡
許容容積率	240%	延床面積	約 16,447㎡
構造	RC造	住宅	195戸
規模	地下1階、地上13階	公園	240㎡

#### 事業の特色①：建築基準法 52 条 8 項による容積割増を適用

日影規制や容積率等による制限が厳しい住居系地域。指定容積率 200%の地域において、同規定により 2 割増しの 240%とし事業採算性の向上を図りました。



#### 事業の特色③：道路拡幅、公園を新設

東側道路は 6m、西側通路は 4mに拡幅。



【完成イメージパース】



#### 事業の特色②：地域に配慮した施設計画

【災害対策】外周に歩道状の空地进行を配し、避難・消火・救護活動・延焼防止のための空間を確保しました。

【地域貢献】隣接の小学校と一体的に防災拠点として活用できるよう、空地や公園を整備しました。

# ■ 防災街区整備事業 実施地区一覧（首都圏）

平成 29 年 4 月時点

	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	完了
1	板橋三丁目地区	東京都板橋区	0.4	組合	完了	平成18年11月	平成19年3月	平成20年1月	平成23年10月
2	関原一丁目中央地区	東京都足立区	0.4	個人	完了	平成19年9月	平成22年4月	平成22年11月	平成25年12月
3	京島三丁目地区	東京都墨田区	0.2	UR	完了	平成21年11月	平成22年8月	平成23年1月	平成25年12月
4	荏原町駅前地区	東京都品川区	0.1	組合	完了	平成24年10月	平成25年4月	平成25年9月	平成28年12月
5	目黒本町五丁目24番地区	東京都目黒区	0.1	組合	完了	平成25年12月	平成27年1月	平成27年7月	平成29年3月
6	中延二丁目旧同潤会地区	東京都品川区	0.7	組合	事業中	平成27年4月	平成28年2月	平成28年12月	H31年度予定
7	西新宿五丁目北地区	東京都新宿区	2.4	組合	事業中	平成27年8月	平成28年12月	H29年度予定	H33年度予定

※網掛けは公社実施地区