

密集市街地整備における事業手法の例

1 . 密集住宅市街地整備促進事業

1 目的

防災上、居住環境上の課題を抱える密集住宅市街地において、防災性の向上と居住環境の改善を図るため、老朽建築物等の除却、建替え、生活道路等地区施設の整備、従前居住者の居住確保等を総合的に行う。

2 事業概要

(1) 対象地域

整備計画区域

a . 下記のいずれかの要件に該当する区域

- ・三大都市圏（重点供給地域を除く）については概ね 20 ha以上
- ・重点供給地域、地方圏については概ね 5 ha以上
- ・防災再開発促進地区

b . 住宅戸数密度が原則として 30 戸 / ha以上

事業地区

- ・面積：原則 1 ha以上
- ・住宅戸数密度と老朽住宅の割合が一定以上あること 等

(2) 事業主体

地方公共団体、都市基盤整備公団、地方住宅供給公社、民間事業者等

(3) 補助内容

整備計画作成等（整備計画作成、事業計画作成等）【2/3,1/2,1/3】

老朽建築物等の買収除却【1/2,1/3】

建替促進助成（除却、調査設計計画、共同施設整備）【1/3】

地区公共施設等（道路、公園、下水道、集会所等）整備【1/2,1/3】

耐震改修【1/3】

家賃対策補助【1/2,1/4】

【密集住宅市街地整備促進事業の整備イメージ】



2. 防災街区整備事業

(法改正により創設した事業、平成15年12月19日改正法施行予定)

1 目的

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(平成9年法律第49号)に基づき、密集市街地の防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、建築物への権利変換による土地・建物の共同化を基本としつつ、個別の土地への権利変換を認める柔軟かつ強力な事業手法を用いながら、老朽化した建築物を除却し、防災性能を備えた建築物及び公共施設の整備を行う。

2 事業概要

(1) 法定要件

次の要件を満たす地区であること。

防災上の構造制限、敷地面積の最低限度等を定める特定防災街区整備地区内
耐火建築物又は準耐火建築物が一定割合以下
防災上危険で個別建替えが困難な建築基準に不適合な建築物が多いこと 等

(2) 補助要件

密集住宅市街地整備促進事業の整備計画区域内で事業が行われること。

(補助については密集住宅市街地整備促進事業の枠内で行う。)

(3) 施行者

個人施行者、防災街区整備事業組合、事業会社、地方公共団体、都市基盤整備公団等

(4) 個別利用区への権利変換

次の要件に適合する宅地は、申出により個別利用区内の宅地への権利変換を認める。

宅地の面積が一定規模以上であること

関係権利者全員の同意が得られていること

(5) 補助内容

調査設計計画(国1/3、地方1/3)

(事業計画作成、権利変換計画作成、建築設計費等)

土地整備(国1/3、地方1/3)

(除却、整地、補償、道路整備、緑地整備等)

共同施設整備(国1/3、地方1/3)

【防災街区整備事業の整備イメージ】

