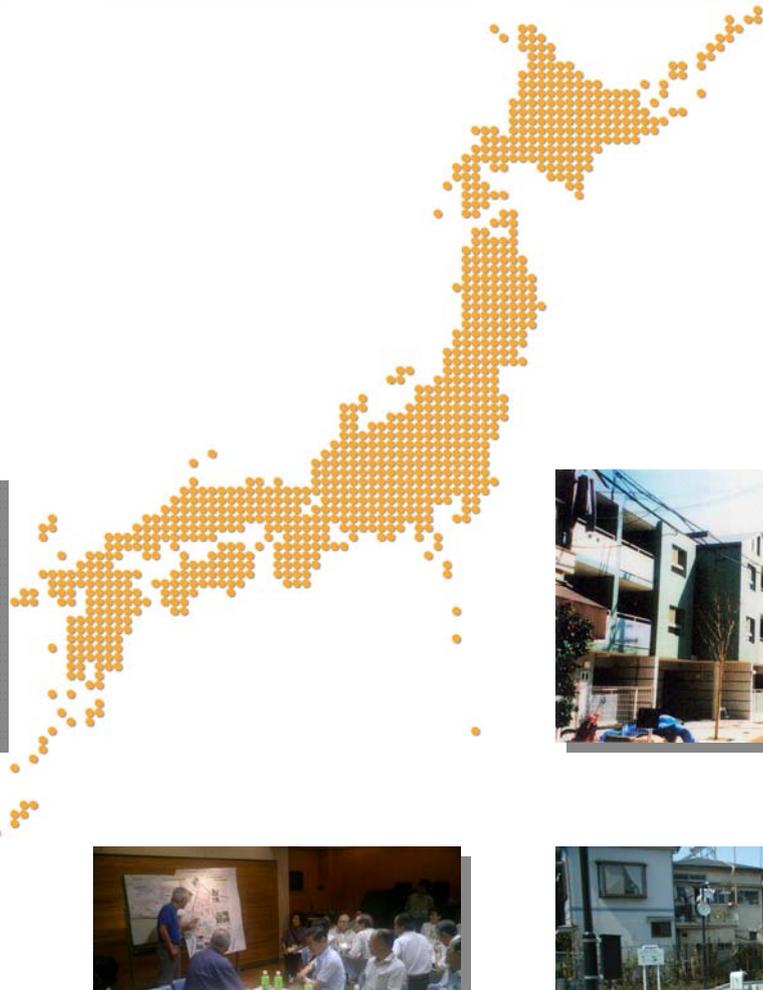


住宅市街地総合整備事業

(密集住宅市街地整備型)



これまでの取り組み

<密集住宅市街地の現状と課題>

- ・ 地震時に大きな被害が想定される危険な密集住宅市街地は、東京、大阪で各々約 6,000ha、全国で約 25,000ha 存在しています。(H7 年度建設省調べ)
- ・ 密集住宅市街地は、全国に広範囲に分布していますが、大都市周辺や地方都市中心部等に多く見られ、以下のような特徴があります。
 - ◇ 倒壊危険性の高い老朽木造住宅が狭い敷地に多く存在する(倒壊した木造住宅が市街地大火、避難困難の原因となる)
 - ◇ 接道状況の不良、借地・借家が多いといった複雑な権利関係、居住者の高齢化などにより建替えが進みにくい状況
 - ◇ 道路・公園などの公共施設が未整備であり、かつ隣棟間隔が狭いため、消火活動が困難であったり、延焼の危険性が高い

<狭あい道路>



<密集住宅市街地の解消に向けた取り組み>

- ・ 政府の都市再生プロジェクトにおいて、密集住宅市街地の緊急整備が位置づけられ、早急に最低限の安全性を確保することとされています。
 - ◇ 密集住宅市街地のうち、特に大火の可能性が高く、危険な市街地(東京、大阪で各々約 2,000ha、全国で 8,000ha)を重点的に、整備していくことになっています。
- ・ 密集住宅市街地の解消のためには、地域住民の方々と市町村などが協力し、居住環境の改善や、災害時の安全性の確保を目指していくことが必要です。
 - ◇ 老朽化した木造住宅の建替え
 - ◇ 不足している道路や公園などの公共施設整備
 - ◇ 狭小な敷地や道路に接道していない敷地については、共同して建て替えを行う。
- ・ こうした取り組みは、身近な街を地震や火災に対して安全なものにするだけでなく、住みやすく活気あるまちへ変えていくことにつながります。

<住環境の改善>



建替前



建替後



<公園整備>

<阪神淡路大震災の教訓>

- ・ 平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災では、建物の倒壊などにより発生した火災が、次々と燃え広がり、市街地大火となる等、大きな被害が発生しました。特に、老朽木造住宅の多い密集住宅市街地においては、被害が顕著でした。

整備イメージ

住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）は、まちを抜本的に整備し直すのではなく、従前の道路、公園や建物の配置、住民の生活やコミュニティなど、まちの伝統や良さを生かしつつ、公共団体と地域住民との協働により、防災、住宅、住環境で問題のある部分を、住民の合意を得ながら、少しずつ改善して地域の防災性を高めていきます。

都市基盤が未整備で老朽建築物が建て混んでいる密集住宅市街地は、居住環境上、防災上の問題を抱えています。〈従前〉



備蓄倉庫、防火水槽を備えた公園整備



〈従前〉



〈従後〉

共同建替え



〈従後〉

広場整備



生活道路整備



道路整備



防災街区整備事業



都市再生住宅(従前居住者用住宅)



事業の目的

密集住宅市街地において、老朽住宅等の建替えと公共施設の整備を促進し、住環境改善、防災性の向上等を図るため、住宅市街地の再生・整備を総合的に行うことを目的とする。

施行者等

- 地方公共団体
- 都市再生機構
- 地方住宅供給公社
- 民間事業者等（NPO法人を含む）
（整備計画の策定は地方公共団体が行う）

地区要件等

〔整備地区の要件〕

- (1) 重点整備地区を一つ以上含むこと。
- (2) 面積が概ね5ha以上（重点供給地域^{※1}は概ね2ha以上）であること。
- (3) 原則として住宅戸数密度が30戸/ha以上の地区であること。

〔重点整備地区の要件〕

- (1) 面積が概ね1ha以上（重点供給地域^{※1}は概ね0.5ha以上）であること。
- (2) 次の要件に該当すること
 - a. 地区内の換算老朽住宅戸数^{※2}が50戸以上であること。ただし、重点供給地域にあっては25戸以上であること。
 - b. 原則として、次表の左欄に掲げる地区の住宅戸数密度の区分に応じ、地区内の住宅の戸数に対する換算老朽住宅戸数の割合が同表の右欄に掲げる割合以上であること。

| 地区の住宅戸数密度(戸/ha) | 地区内の住宅戸数に対する換算老朽住宅戸数の割合(%) |
|-----------------|----------------------------|
| 30以上40未満 | 70以上 |
| 40以上50未満 | 60 " |
| 50以上60未満 | 50 " |
| 60以上70未満 | 40 " |
| 70以上 | 30 " |

※1 住生活基本法第17条第2項第6号に規定する住宅の供給及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域

※2 老朽住宅の戸数及びそれに準じる住宅の戸数に10分の8を乗じて得た戸数の合計

補助対象

以下のような項目に関して補助が受けられます。

| 補助項目 | 補助率 | 限度額等 |
|-----------------|---|---|
| 整備計画策定等事業 | 整備計画作成 | 直接 1/2 事業費限度額:210千円/ha ただし、10,000千円/地区を限度とすることができる |
| | 事業計画作成 | 直接 1/2、 間接 1/3 5,000千円/ha |
| | 推進事業 協議会支援等 建替促進事業計画作成費等 | 直接 1/2、 間接 1/3 直接・間接 1/3 期間:10年 防災再開発促進地区:年6,000千円/ha 上記以外:年3,000千円/ha |
| 市街地住宅等整備事業 | 共同施設整備等 調査設計計画、土地整備、 共同施設整備 | 直接・間接 1/3 建替え種類によって補助内容限定 共同施設整備にかかる補助は共用部分のバリアフリー化基準をみたすものに限る |
| 居住環境形成施設整備事業 | 老朽建築物等除却 | 直接 1/2、 間接 1/3 一部限度額あり |
| | 地区公共施設等整備 市街地景観形成施設、環境共生施設、 地域生活基盤施設(立体的遊歩道等、 コミュニティ施設、防災関連施設等)、 地区公共施設、公開空地整備等 | 直接 1/2、 間接 1/3 (公開空地整備) 直接 1/3 立体的遊歩道:限度額あり コミュニティ施設:一部限度額あり |
| | 仮設住宅等整備 | 直接・間接 1/3 限度額あり |
| 延焼遮断帯形成事業 | 間接 1/3 | 整備に要する費用全額を対象とする |
| 耐震改修促進事業 | 間接 1/3 | 限度額あり |
| 民間賃貸住宅等家賃対策補助事業 | 直接 1/2、 間接 1/2・1/4 | |

注) 間接補助の場合は、上記の補助率以内、かつ、施行者の補助の1/2以内

事業の進め方

効果的な防災性の向上を図るため、住民が主体となって合意を形成し、相互に連携を図りながらまちづくりに取り組むことが求められています。このため、住民により構成されるまちづくり協議会が中心となって計画を調整できる体制の整備、土地所有者等のニーズに対応した多様なまちづくりの総合的な支援の必要があります。

防災上危険な密集住宅市街地の設定

協議会の設置・まちづくり計画の検討（住民・市町村等）

- 防災上問題がある。
- 緊急車両が通れる道路を作りたい。
- 老朽住宅が多く密集している。
- 防災設備を備えた公園・広場がほしい。
- 生活道路を良好にしたい。
- 共同、協調建替えを行いたい

地域課題の抽出

良好な市街地形成のための検討活動やワークショップなど、事業の実施に向けた協議会活動等を行います。



まちづくり計画を策定（市町村等）

地区住民の意見を踏まえた、まちづくり計画を策定。

整備計画を策定（市町村等）

区域及び重点整備地区の区域、整備の基本的方針、住宅等の建設に関する事項、公共施設及び公益施設の整備に関する事項等を定めます。

事業内容の決定（市町村等）

実際に整備を行う事業内容等を定めます。

まちづくり計画の推進・事業の実施（住民・市町村等）

実際に地区住民と行政の協働・協力によって、整備を行います。

事例①：建替事業と併せて行う主要生活道路の整備

池田・大和地区

〔事業概要〕

老朽した木造賃貸住宅等の敷地を合わせた土地に一棟の建物を建てる共同建替事業や、隣同士で形態等のルールを決めて建替える協調建替事業により良質な賃貸住宅への建替え促進を図っている。

道路については、建替えと併せ、緊急車両等の進入や地区内の交通を円滑に処理できるよう主要な生活道路を整備し、公園、広場も順次取得整備している。

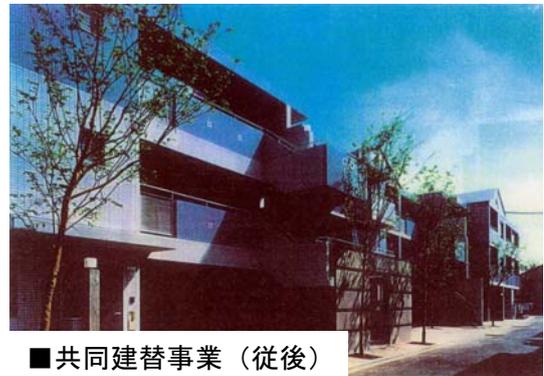
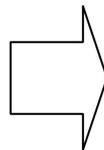
道路拡幅整備等により、住宅に困窮することとなる従前居住者に対しては、公的賃貸住宅への入居斡旋を行っている。

〔計画概要〕

| | |
|----------|---------------------|
| 施行者 | 寝屋川市 |
| 所在地 | 大阪府寝屋川市池田南町、東大和町地内他 |
| 整備計画承認年度 | 昭和59年度 |
| 事業地区面積 | 66.0ha |



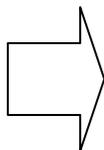
■老朽化した共同住宅（従前）



■共同建替事業（従後）



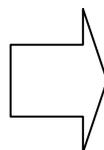
■老朽化した共同住宅（従前）



■協調建替事業（従後）



■主要生活道路（従前）



■建替え後の主要生活道路（従後）

事例②：生活道路の拡幅と老朽住宅の建替え

原駅前地区

〔事業概要〕

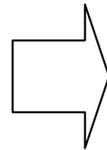
地域の代表者等で構成する原駅前地区まちづくり協議会と、意見交換会や地元説明会を開催しながら、老朽建物等の除却と道路の拡幅や公園の整備を実施しています。

- 生活道路整備
- 細街路整備（電柱の移設、側溝整備等）
- 老朽住宅の除却
- 公園整備

〔計画概要〕

| | |
|----------|-----------------|
| 施行者 | 沼津市 |
| 所在地 | 沼津市原西町一区・二区・六軒町 |
| 整備計画承認年度 | 平成10年度 |
| 事業地区面積 | 15.3ha |

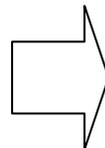
■ 駐車場兼店舗の私有地（従前）



■ 全筆買収し、幅員 8m の道路に整備（従後）



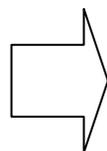
■ 道路敷きに電柱がある細路地（従前）



■ 両側側溝に整備し電柱を民地に移設（従後）



■ 入居者のいない老朽共同住宅（従前）



■ 除却後小公園として整備（従後）



防災街区整備事業の概要

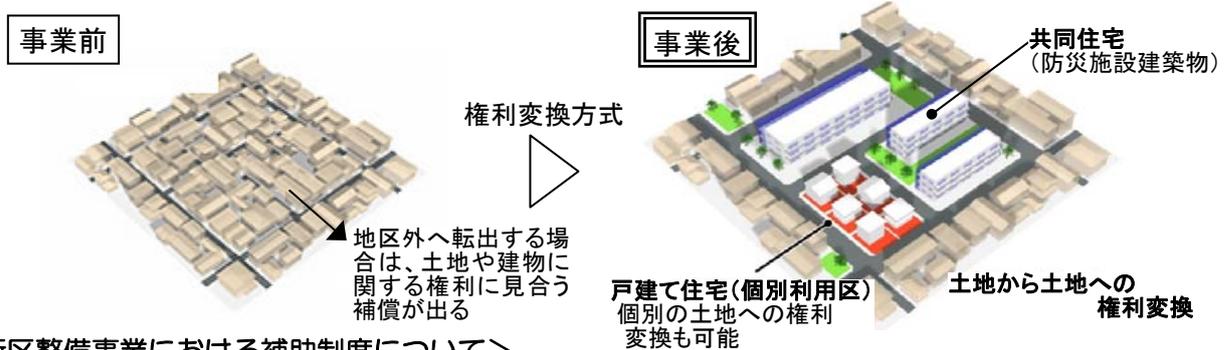
<防災街区整備事業とは>

防災性と居住環境の向上を目指し、権利変換^{※1}による土地・建物の共同化を基本としつつ、例外的に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事業です。

この事業には、大きく3つの特徴があります。

- ・ 密集住宅市街地の防災性向上を目的とした事業です。
- ・ 土地の合理的かつ健全な利用を図るため、一定の条件を満たす場合に、**個別の土地への権利変換**を行えます。
- ・ 権利者の一定割合の決議に基づいて強制力をもって事業を施行することが可能です。

※1：従前に権利者が所有していた土地、建物の権利を、新たに整備される土地、建物に関する権利に置き換えること



<防災街区整備事業における補助制度について>

下記のような補助が受けられます。

- ・ 共同施設整備等 (調査設計計画費、土地整備、供給処理施設整備 等)
- ・ 老朽建築物等除却
- ・ 地区公共施設等整備 (市街地景観形成施設、環境共生施設、地域生活基盤施設、地区公共施設 等)
- ・ 仮設住宅等設置

<防災街区整備事業を活用するための区域要件>

防災街区整備事業を活用するには、下記の要件を全て満たしている必要があります。

- ・ 特定防災街区整備地区又は防災街区整備地区計画^{※2}の区域にあること。
- ・ エリア内の耐火建築物又は準耐火建築物の延べ面積の合計が、全体の概ね3分の1以下であること。
- ・ エリア内の建築基準法等の規定に適合しない建築物の数又は建築面積の合計が、全体の2分の1以上であること。
- ・ 土地の利用が細分されている等により、土地の利用状況等が不健全であること。 等

※2：防災街区整備地区計画において、防火上の構造制限及び建築物の敷地面積の最低限度 (防災地域にあっては建築物の敷地面積の最低限度) が定められ、条例でこれらの制限が定められている区域

<防災街区整備事業の施行者>

防災街区整備事業の施行者は、以下の通りです。

- ・ 個人施行者 (1人又は数人共同で行う) ・ 防災街区整備事業組合^{※3} ・ 事業会社
- ・ 地方公共団体 ・ 都市再生機構 ・ 地方住宅供給公社

※3：土地所有者、借地権者が5人以上共同して事業を行うことを目的として設立する組合

問合せ先

監 修：国土交通省住宅局
市街地建築課市街地住宅整備室
編 集：住宅市街地整備推進協議会