

■防災街区整備事業って…？

(1) 目的

防災街区整備事業は、「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」(以下「密集法」という。)の平成 15 年 6 月の改正に伴い創設された事業で、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ことを目的としています。

従前の土地・建物を共同化による建築物の床へ権利変換することを基本としつつ、場合によっては、土地から土地への権利変換も可能とする柔軟な手法を用いて、老朽化した建築物を除去し、防災機能を備えた建築物および公共施設の整備を行う事業です。

(2) 施行者

密集法では、次の者が施行者とされています。

[1] 防災街区整備事業組合

施行区域内の宅地の所有者又は借地権者が、5 人以上共同して一定の条件を満たした場合に組合設立し、施行者になることができます。なお、区域内の地主、借地人は自動的に全員が組合員となります。

[2] 個人施行者

施行区域内の宅地の所有者又は借地権者、または、これらの同意を得た者は、一人又は数人で共同して施行者となることができます。なお、個人施行においては、必ずしも施行区域内の権利者全員が施行者になる必要はなく、また、事業の都市計画決定がなくても施行可能です。

[3] 事業会社

事業会社は、防災街区整備事業の施行を主たる目的とする株式会社又は有限会社です。なお、議決権の過半を有する所有者又は借地権者及びこれらの株式会社又は有限会社が、施行区域内の宅地と借地について合計で 2/3 以上を保有することが必要です。

[4] 地方公共団体・都市再生機構

地方公共団体・都市再生機構は、施行者になることができます。

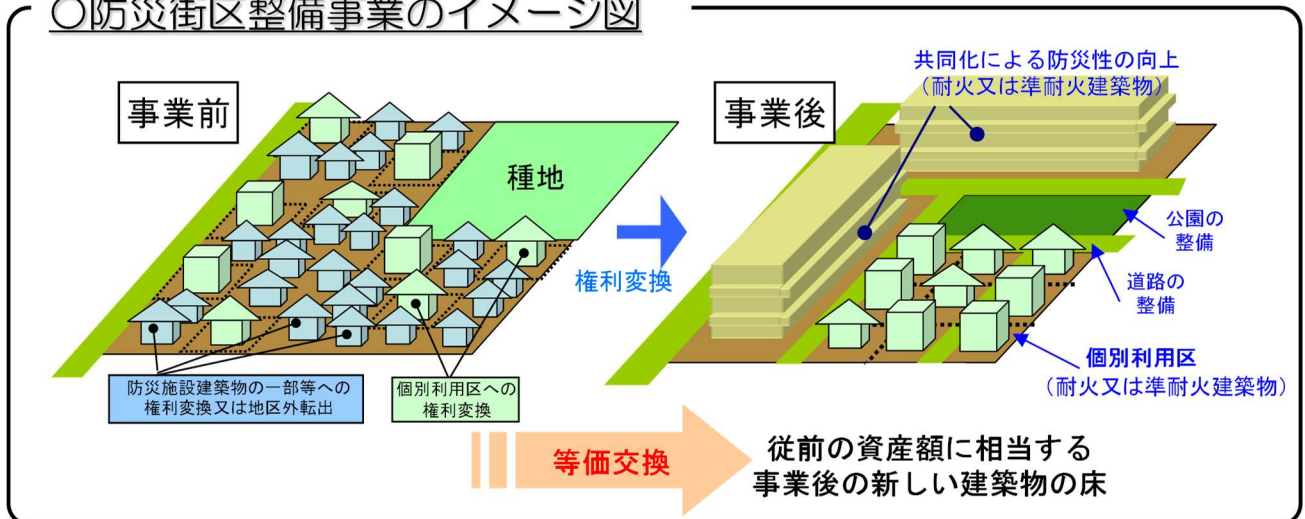
[5] 地方住宅供給公社

地方住宅供給公社は、住宅の建設と併せて防災街区整備事業を施行する必要があると国土交通大臣(市のみが設立した地方住宅供給公社にあっては、都道府県知事)が認める場合に、施行者になることができます。

(3) しくみ

特定防災街区整備地区等の都市計画や都道府県知事の認可等を背景として、従前の土地・建物等の権利を権利変換により従後の防災施設建築物の権利に変換します。権利変換に際しては、個別利用区を定めた場合は、土地から土地への権利変換を可能にするなど、土地に関する権利関係が輻輳する密集市街地において合意形成を円滑に進めることができます。

○防災街区整備事業のイメージ図



防災街区整備事業のイメージ

出典:住宅市街地整備ハンドブック [発行:公益社団法人 全国市街地再開発協会]

■防災街区整備事業を行うには・・・!

対象となる地域

- [1] 特定防災街区整備地区 又は 防災街区整備地区計画のうち一定の制限が定められた区域内にあること
- [2] 耐火建築物又は準耐火建築物の延べ床面積の合計が、全ての建築物の延べ床面積の合計の概ね 1/3 以下であること
- [3] 建築基準法の規定に適合しない建築物の数又は建築面積の合計が、全ての建築物の数又は建築面積の合計の 1/2 以上であること
- [4] 十分な公共施設がなく、土地の利用が細分化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
- [5] 当該地区を防災街区として整備することが、特定防災機能の効果的な確保に貢献すること

■防災街区整備事業に対する支援

(1) 交付金 ※

[1] 防災街区整備事業に係る共同施設整備等への支援(国費率 1/3 等)

【交付の対象】

- 事業計画の作成、調査設計等に関する費用
- 建物除去・土地の整備等に関する費用
- 共同施設の整備に関する費用
- 防災性能の強化に関する費用 等

[2] 防災街区整備事業に係る老朽建築物等除却への支援(国費率 1/3 等)

【交付の対象】

- 買収費
- 除却工事費 等

[3] 防災街区整備事業に係る地区公共施設整備等への支援(国費率 1/3 等)

【交付の対象】

- 電線類の地中埋設に関する費用
- 環境共生施設の整備に関する費用
- 都市計画道路の整備に関する費用 等

[4] 防災街区整備事業に係る仮設住宅等設置への支援(国費率 1/3)

【交付の対象】

- 仮設住宅の設置等に関する費用

※防災街区整備事業のうち、住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)の整備地区内の事業、または、防災都市施設を整備する事業に対して交付がなされる。

(2) 融資制度

住宅金融支援機構 まちづくり融資において、建設工事費、土地取得費の融資 など

(3) 税制

施行者、地権者、床取得者、地区外転出者等に対し、所得税、法人税、不動産取得税等の特例措置がある。

(4) 債務保証制度

公益社団法人 全国市街地再開発協会において、計画準備段階及び建設段階の民間金融機関からの融資について債務保証を行っている。

■事業実施地区

令和4年3月31日現在において、全国の16地区で事業が実施されております(推進中地区を含む)。

■国土交通省 担当部署

- 住宅局市街地建築課市街地住宅整備室
- 都市局市街地整備課

2023年3月1日更新

※このページの内容は、書籍『住宅市街地整備ハンドブック』及び『防災街区整備事業ハンドブック』に詳しく載っています。購入を希望される方は協会ホームページ「販売図書」をご覧ください。