



株式会社石橋地域振興総合研究所

木造密集地域の再建築不可の 案件についてのご提案



株式会社サンセイランディック業務受託者

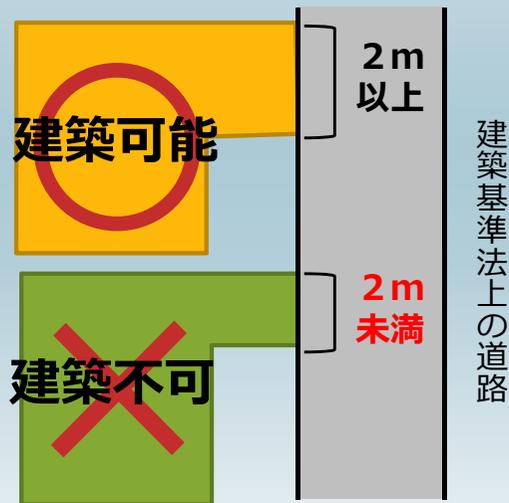
木造密集地域の問題点

- ・ 建物の老朽化による**安全性の欠如**（災害・防犯）
- ・ 火災発生時の**延焼拡大の危険性**
- ・ **未接道**の土地も多く見受けられる



未接道の敷地とは？

敷地が建築基準法上の道路に**2m以上**接しない敷地は、建物を建てることができません！



- ・ 道路に**未接道**で建替えできない
 - ・ そのため土地の**資産価値が低く、事実上売却ができない**
 - ・ 単独では**解決策がない**のが現状
- ⇒建替え／サービス付高齢者住宅・老人ホーム等への住み替えができない



品川区木造密集地域の「不燃化特定整備地区」



4 整備方針図

品川区戸越2・4・5・6丁目地区

【コア事業における取組み】

- A-1 積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援
- ・ 全戸訪問型派遣（不燃領域率を5%向上させる）
 - ・ 老朽建築物除却費支援
 - ・ 土業派遣 など

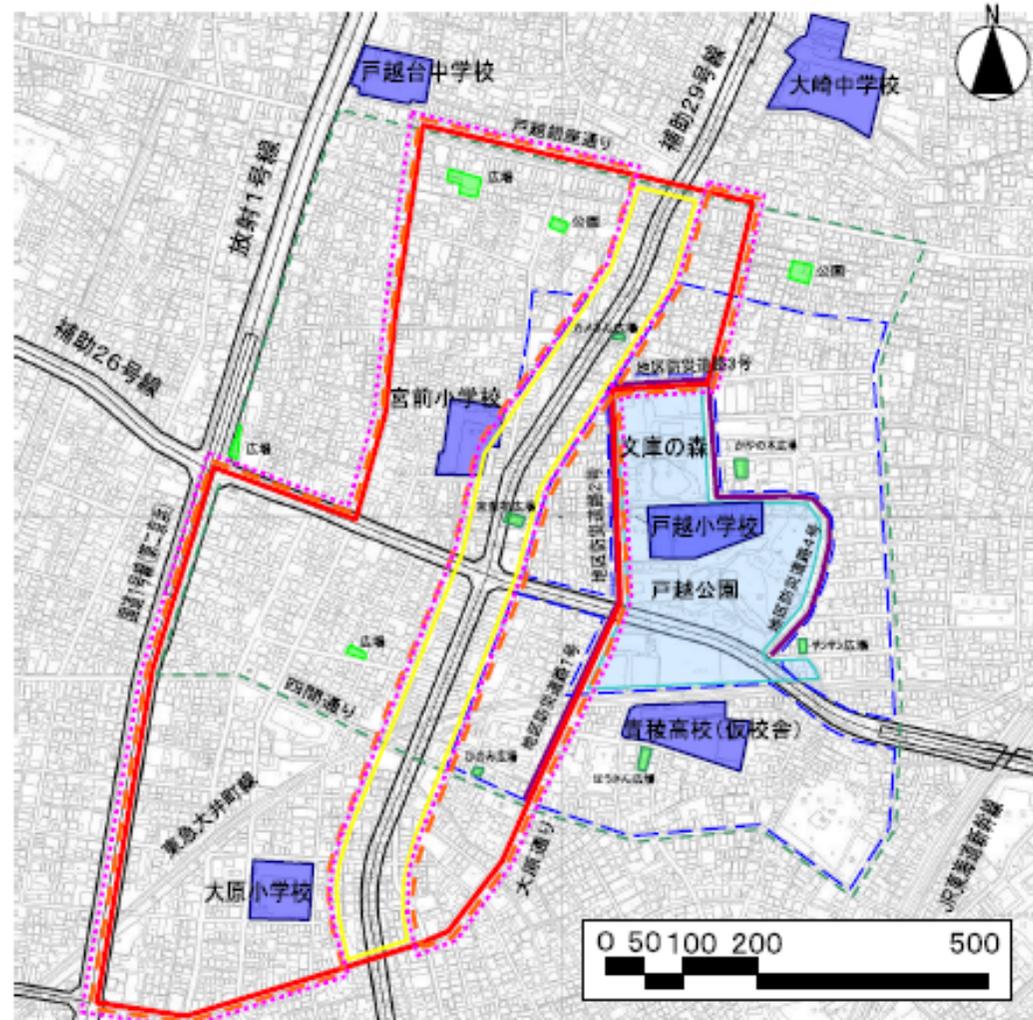
【コア事業以外における取組み】

- B-1 建替え促進の支援
- ・ 老朽建築物除却費支援
 - ・ 土業派遣
 - ・ 現地相談ステーション管理・運営支援など
- B-2 地区防災道路の整備（6m幅整備）

凡 例

- 不燃化推進特定整備地区
- コア事業における取組み
- コア事業以外における取組み
- 都市防災不燃化促進事業（既存事業）地区
- 防災生活圏促進事業（既存事業）地区
- 地区防災道路
（6m道路：防災生活圏促進事業）
- 広域避難場所
- 公園
- 避難所

※補助29号線沿道 は、別個の特区としての取組み

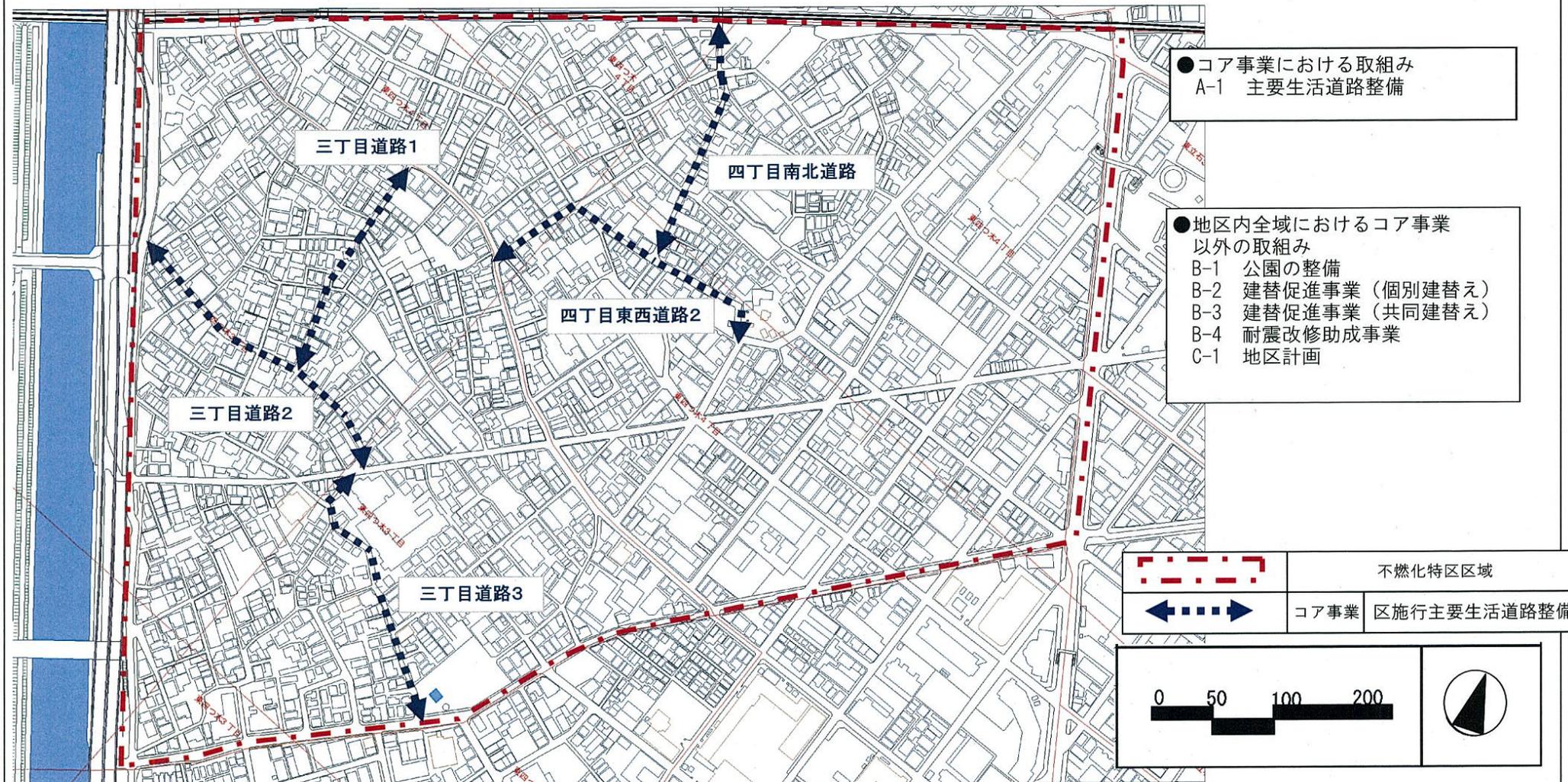


葛飾区木造密集地域の「不燃化特定整備地区」



4 整備方針図

葛飾区 東四つ木地区



不燃化特定整備地区

2020年東京オリンピックへ向けた
東京都予算を最大限活用した不燃化
助成制度あり

木造密集地域の建替えに関する各種助成

- ・ 専門家派遣
- ・ 固定資産税・都市計画税の税制優遇
- ・ 種地としての所有地の提供
- ・ 共同化建替助成の要件緩和
- ・ 戸建建替えの設計費助成
- ・ 除却費の助成
- ・ 土地管理用仮設費の助成
- ・ 壁面後退奨励金
- ・ 不燃化建替の加算助成
- ・ 接道権利者への奨励金助成



対象外の地区

助成制度なし

老後の不安

将来の不安



不燃化特定整備地区

2020年東京オリンピックへ向けた
東京都予算を最大限活用した
不燃化助成制度あり

木造密集地域の建替えに関する各種助成

- ・ 専門家派遣
- ・ 固定資産税・都市計画税の税制優遇
- ・ 種地としての所有地の提供
- ・ 共同化建替助成の要件緩和
- ・ 戸建建替えの設計費助成
- ・ 除却費の助成
- ・ 土地管理用仮設費の助成
- ・ 壁面後退奨励金
- ・ 不燃化建替の加算助成
- ・ 接道権利者への奨励金助成



対象外の地区

木造密集地域の建替えに関する
助成制度はなし

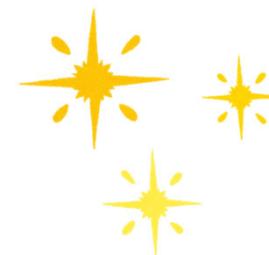


しかし

葛飾区の場合

葛飾区の場合、一定の基準を満たせば住まいの耐震について助成金が受けられる

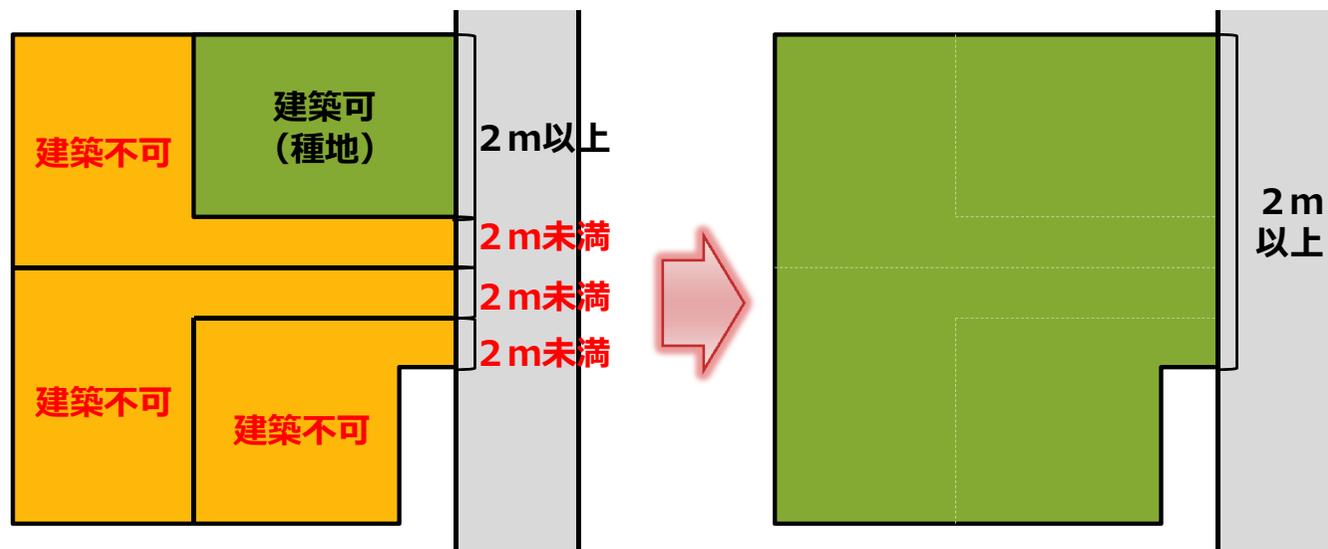
- ・ 耐震診断の助成
- ・ 耐震改修設計・工事の助成
- ・ 建替えの助成
- ・ 除却（解体）の助成
- ・ 耐震シェルター設置の助成



■ 解決方法

【解決策】

唯一の方法は、**建築可能な敷地との一体的開発**



個別の建替え

一体的な開発

「種地」との一体化により
木密地域の土地が再生・利活用可能に



当該地に**価値ある評価**を付けてもらうことができる。

※「種地」所有者との交渉を
スムーズに進めることが大前提

一体的な開発を行うことで、
建築が可能になり、安全な街へ
住み替えが実現可能に！