

防災街区整備事業推進室の取組みについて

一般財団法人首都圏不燃建築公社

■ 防災街区整備事業推進室の設置背景

首都圏の木造密集の解消は、東京都では木密地域不燃化10年プロジェクトの取り組みが行われるなど重要な課題であり、都市の再開発と住宅の不燃高層化を目指す不燃公社にとってもまさに取り組むべき課題であります。



防災街区整備事業は、木造密集の解消に対する迅速かつ有効な事業手法であり、これまで不燃公社としては、**板橋三丁目地区**、**荏原町駅前地区**と**中延二丁目旧同潤会地区**と3件を防災街区整備事業の手法で取組んできました。

また、これらの実績をもとに公共団体から、同事業に係る適用についての相談や、事業計画の作成依頼、さらには業務委託を受けてきました。

これらの相談や依頼に対し積極的に取り組み、木造密集解消の一助となるよう、このたび推進室を設置したものであります。

■ 防災街区整備事業の特徴

- 原則として区域面積要件や建物規模要件がなく、小規模な共同化事業などでも**権利変換方式**による事業とすることが可能です。
- 防災（不燃化、共同化）が主目的であり、公共施設整備が主な目的ではないものの、道路などの**公共施設（道路等）整備が可能**です。
- **補助事業としての取組み**が可能であり、また、防災再開発促進地区においては補助金算定の特例式が適用され※、低容積な木造密集地区でも事業が可能です
※区域要件はありますが、補助率が上がります
- 市街地再開発事業と比べて、壁面の位置や敷地面積の最低限度、建物高さ、間口率など**都市計画で定めるものが軽易**となっています。
- **早い事業完了**
平均して5年程度の事業期間（前述3件の準備組合設立～竣工の平均）

■ 防災街区整備事業推進室の取組について

		作業主体	費用負担
【検討型】	<p>公共団体からの依頼により、事業計画を検討します</p> <p>公共団体での予算化前の段階や、地元に入っていくかの検討段階に、不燃公社の調査研究費により、事業計画を作成。保留床処分金などについて踏み込んだ検討が可能であり、実現性の高い事業計画を検討します。</p>	不燃公社	不燃公社
【支援型】	<p>「まちづくり調査支援事業」により 初動期の協議会等の活動を支援します</p> <p>防災街区整備事業等の検討を行っているまちづくり組織に対し、コンサルタントに委託する費用を不燃公社が負担することにより、まちづくり活動の進展をサポートします。 不燃公社の事業参加を前提としませんが、必要であれば公社職員をオブザーバー派遣させるなどの対応も行います。</p>	コンサルタント	不燃公社
【受託型】	<p>業務受託により共同化を推進します</p> <p>不燃公社が公共団体からの業務を受託し、事業計画の作成から地権者対応まで行う強力な推進体制のもと、事業の実現可能性を高めます。</p>	不燃公社	公共団体