荒川区

密集住宅市街地整備促進事業

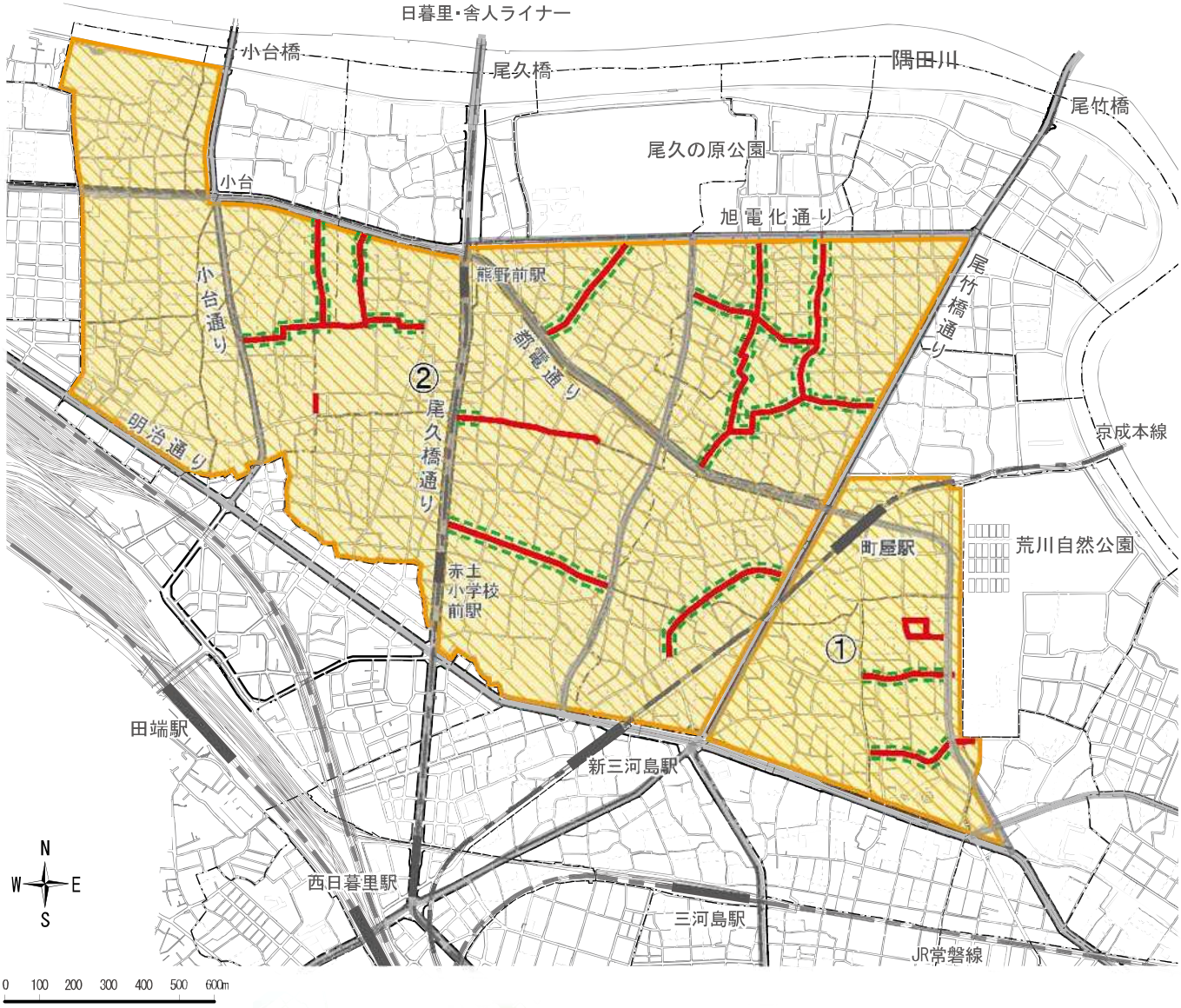
（通称「密集事業」）の手引き

令和３年5月発行

密集住宅市街地整備促進事業は、木造住宅が密集している地域において、防災性の向上と良好な住環境の整備を促進し災害に強いまちづくりをすることを目的とし、住民によるまちづくり活動の支援、道路の拡幅整備、公園・防災スポット等のオープンスペースの確保、老朽住宅の建替え支援などを行うものです。

■密集事業区域図・・・

密集事業区域図



凡例					
事業区域 ※（）内は事業期間		① 荒川二・四・七丁目地区 （平成17年～令和7年度）	48.5 ha	荒川一丁目[1,6,32番] 荒川二丁目・四丁目・七丁目[全域] 町屋一丁目[1,2番・19～21番]	
		② 町屋・尾久地区 （平成27年～令和7年度）	242.6 ha	荒川五丁目・六丁目[全域] 町屋二丁目・三丁目・四丁目[全域] 東尾久一丁目・二丁目・三丁目・四丁目・五丁目・六丁目[全域] 西尾久一丁目・二丁目[全域] 西尾久三丁目の一部[21～26番] 西尾久四丁目の一部[1番～6番、9番～24番、27～32番] 西尾久五丁目・六丁目[全域]	Ⅱ
優先整備路線		※区から沿道地権者へ働きかけ、建物等の補償を行いながら用地を買収して道路拡幅を進めます。			
		延焼遮断帯形成事業対象路線 ※優先整備路線のうち、延焼遮断帯形成事業に指定された路線です。沿道建築物は、「防災建替え」の助成対象となります。			Ⅰ

～密集事業を活用したまちづくり①～

道路の整備

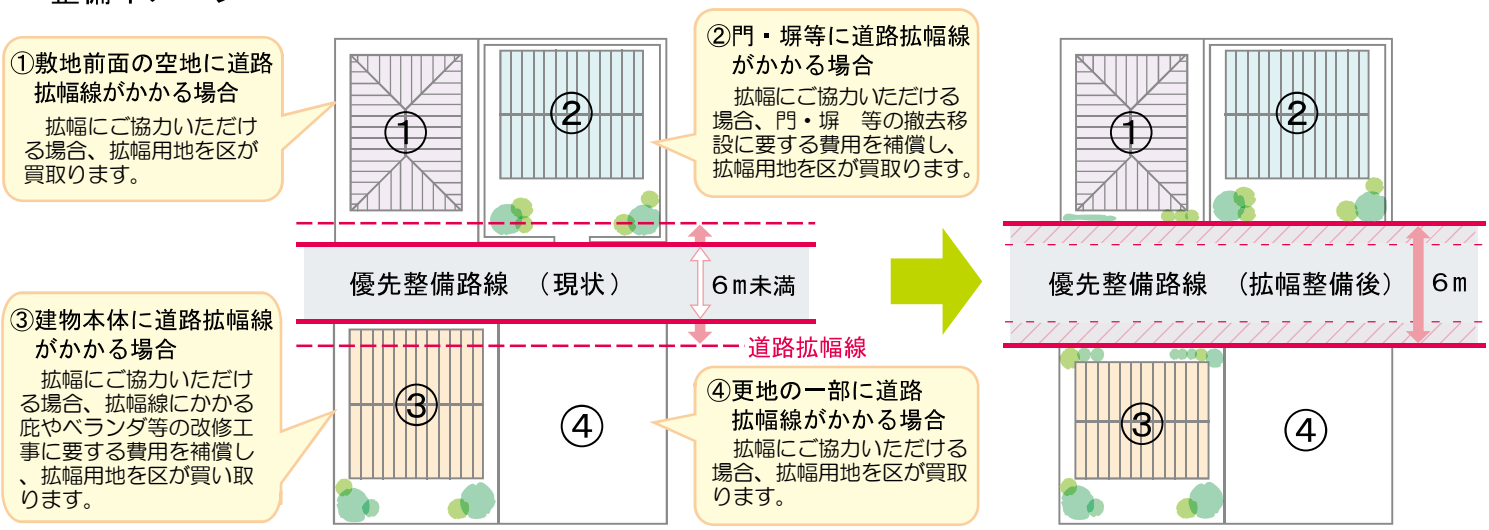
1．優先整備路線の整備

緊急車両のスムーズな通行や避難経路の確保及び火災時の延焼防止を図るため、道路の拡幅整備を進めます。

◆整備の進め方

１ページに示す各事業地区の中で、消防活動が困難な区域における幅員6m未満の道路を「優先整備路線」に指定し、建物等の補償を行いながら用地を買取り、拡幅整備を行っています。

整備イメージ



2．拡幅整備にご協力いただける場合の補償内容

①土地売買代金

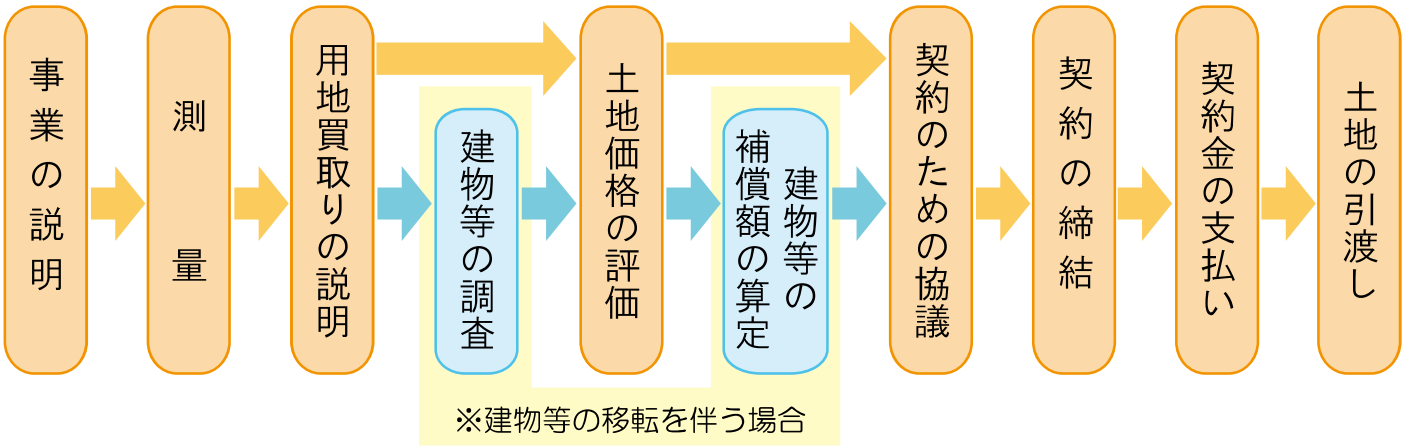
土地は適正な取引価格で買取りいたします。この価格は、地価公示法に基づく公示価格、近隣の取引価格及び不動産鑑定士による鑑定評価等を参考にして決定します。

②物件移転補償金

土地の売買に伴って、その土地に建物・工作物等の物件がある場合は、移転等のために要する費用を補償いたします。

※補償内容について、詳しくはお問い合せ下さい。

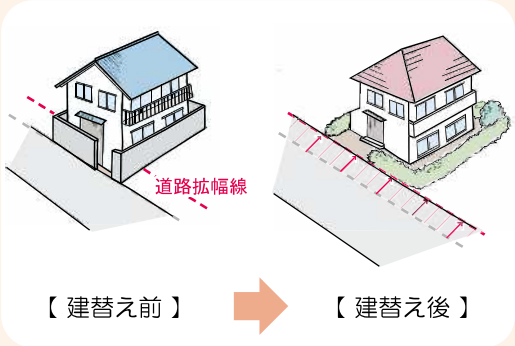
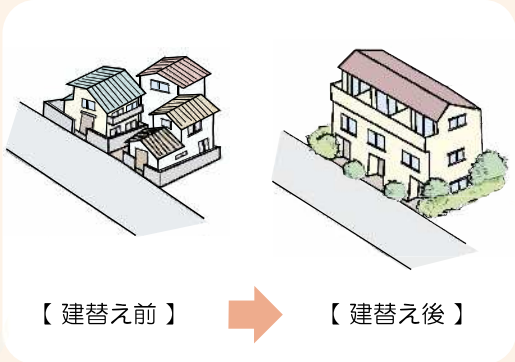
3．土地の買取り手順



～密集事業を活用したまちづくり②～

燃えにくい建物への建替え支援

1．建替え支援の概要

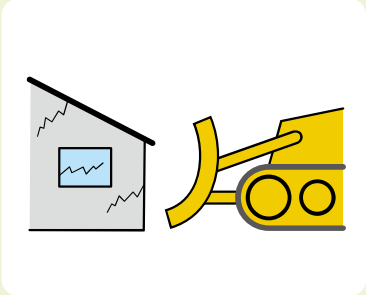
種類	建替えイメージ	助成の条件
Ⅰ 防災建替え		●区域図（P.１）の優先整備路線（延焼遮断帯形成事業対象路線）で示した道路に接する敷地 ●道路の拡幅整備にご協力いただけること ●耐火建築物、準耐火建築物への建替え など
Ⅱ 共同建替え		●お隣同士など、複数の地権者が敷地を共同利用してひとつの建物を建てる建替え ●敷地面積の合計が100㎡以上 ●共同住宅であること ●耐火建築物への建替え ●原則として地上３階以上　　など

個別建替え	協調建替え	認定建替え
優先整備路線沿道で、一人の地権者が、単一の敷地で行う建替え。（建替え後の建物は共同住宅とするなど、一定の要件があります。）	お隣同士など複数の地権者が、一体性に配慮した設計に基づいて各戸の敷地で行う建替え。	複数の土地所有者等による建替えで、密集市街地整備法によって、その建替え計画について認定を受けたもの。（一定の要件があります。）

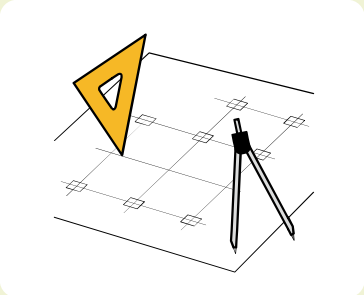
◆助成内容

下記に関する費用の２／３が助成されます。（ただし、上限があります）

【既存建物の除却費・整地費】



【建物の設計費･工事監理費】



【耐火及び準耐火建築物の外壁・屋根等の整備にかかる費用】

※防災建替えに適用

【共同部分等の整備に必要な費用】

※共同建替えおよび個別建替えや協調建替えに適用

※対象となる建替えや助成内容等について、詳細はお問い合せ下さい。

2. 建替え助成のモデルケース

優先整備路線沿道で防災建替えを行う場合の助成金額の例

建替え前
○木造２階建ての戸建て住宅
○延床面積　約９０㎡

建替え後
○木造３階建ての戸建て住宅
○延床面積　約１７０㎡

○想定される工事費の総額　約3,000万円

助成の対象	対象となる費用（概算）	助成金額（概算）
・現在の建物の除却費・整地費	210万円	140万円
・設計費・工事監理費	240万円	160万円
・屋根・外壁等の整備費	300万円	200万円
		500万円

助成金の合計は約500万円となりました。
※建物の規模などにより助成金額は異なります。詳細はお問い合わせ下さい。

3. 建替え助成の手順

1. 建替計画
全体スケジュールと建築計画、資金計画のおおよそを決めて下さい。

2. 事前相談
計画している建物が助成の条件に合うかどうか等のご相談を区の担当窓口がお受けします。

3. 助成金交付申請
交付申請の書類を提出していただきます。

審　査

4. 交付決定通知
区で提出書類の審査・現場調査をして交付決定の通知をします。

5. 建築確認申請およびその他手続き
交付決定通知後、請負業者とのご契約、建築確認申請等の手続きをしていただきます。

6. 工事着手
建物の除却、着工を交付決定通知以前に行うと助成対象になりませんのでご注意ください。

7. 工事完了、実績報告書の提出

確　認

8. 交付金額の確定通知
区で提出書類の審査、現場の確認を行い交付金額の確定を通知します。

9. 助成金交付請求

10. 助成金の受領

※計画づくり、助成金の申請手続き等には予想している以上の期間が必要になります。余裕を持ってお考え頂くようにお願いします。

～密集事業を活用したまちづくり③～

公園・防災スポット等の整備

身近な公園等の整備

日常的な憩いの場、災害時には有効なオープンスペースとなる公園や防災スポット等を整備します。

これにより、ゆとりある住環境や地区の防災性の向上を目指します。

町屋二丁目防災スポット

西尾久六丁目東防災スポット

密集事業に関するよくあるご質問

道路の整備・建替え支援について

Q. 優先整備路線沿道に住んでいます。何年までに拡幅しなければいけないのでしょうか？期限は決まっているのでしょうか？

A. 基本的に令和７年度までに拡幅することを目指しております。また、期間内に建替えをする場合には助成を受けることができます。

Q. 拡幅部分以外の土地や建物も区で買取ってもらえるのですか？

A. 拡幅部分のみとなります。

Q. 優先整備路線の沿道で建替えを検討しています。まずはどのようにすれば良いのでしょうか？設計業者や、建築業者を紹介していただけますか？

A. まずは道路の拡幅部分の面積を測量する必要がありますのでお問い合せ下さい。また、設計業者、建設業者の所属する団体を紹介いたします。

Q. 共同建替えは、テナント、賃貸用のテナントでも助成はありますか？

A. 住宅部分のみ助成対象となります。テナントは自己利用、賃貸利用問わず対象外となります。

Q. 建物の解体工事費のみの助成はありますか？

A. 密集事業では、基本的に建替えに伴う解体工事のみとなります。ただし、同じエリアで実施している不燃化特区の事業では、危険老朽建築物の解体費用を助成しておりますので、要件等お問い合わせ下さい。

Q. 共同住宅とは何戸住居があればよいのでしょうか？　単身者用住宅でも良いのですか？

A. ２戸以上の住宅になります。単身者用住宅も対象となります。ただし、敷地面積や床面積等について条件があります。

公園・広場等の整備について

Q. 現在利用することのなくなった土地を所有しています。区で買取ってもらえますか？公園や広場にしてもらいたいのですが。

A. 面積や場所等に条件があります。まずはお問い合せ下さい。

その他

Q. 密集事業の対象区域ではありませんが、地震時に建物が壊れないか心配です。

A. 建物の耐震診断費用や工事費用などの一部に対し助成をしています。事前にご相談下さい。

《お問合せ先》住まい街づくり課住宅係
電話：3802-3111(内線2826、2822)
FAX：3802-4104

密集事業に関するお問合せは

荒川区 防災都市づくり部 住まい街づくり課 防災街づくり係

電話：３８０２-３１１１（内線２８２１・２８２８）　FAX：３８０２-４１０４

登録（03）0018号