

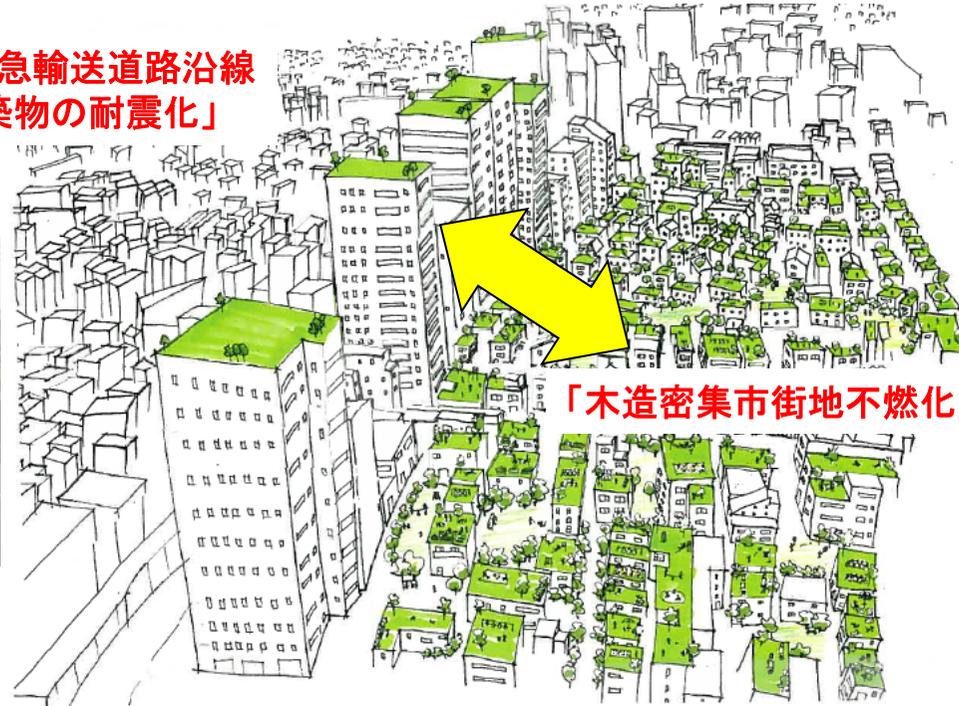
「木造密集市街地・防災性向上の提案 2017年」

緊急輸送道路沿線耐震化と木造密集市街地不燃化を同時に解決する仕組みを提案する

「緊急輸送道路沿線
建築物の耐震化」



幹線道路側
耐震化推進



「木造密集市街地不燃化」



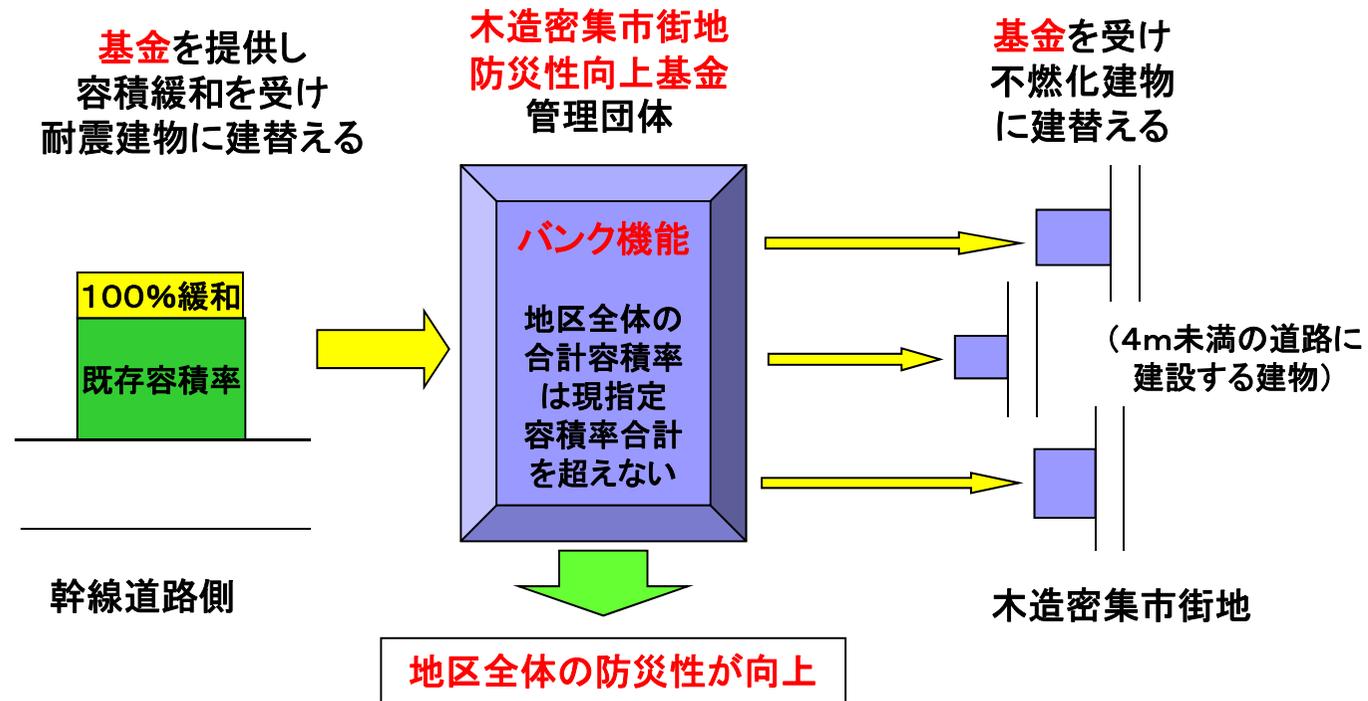
木造密集市街地
(木密)
不燃化推進



「地域全体の防災性向上
環境改善・ヒートアイランド対策」



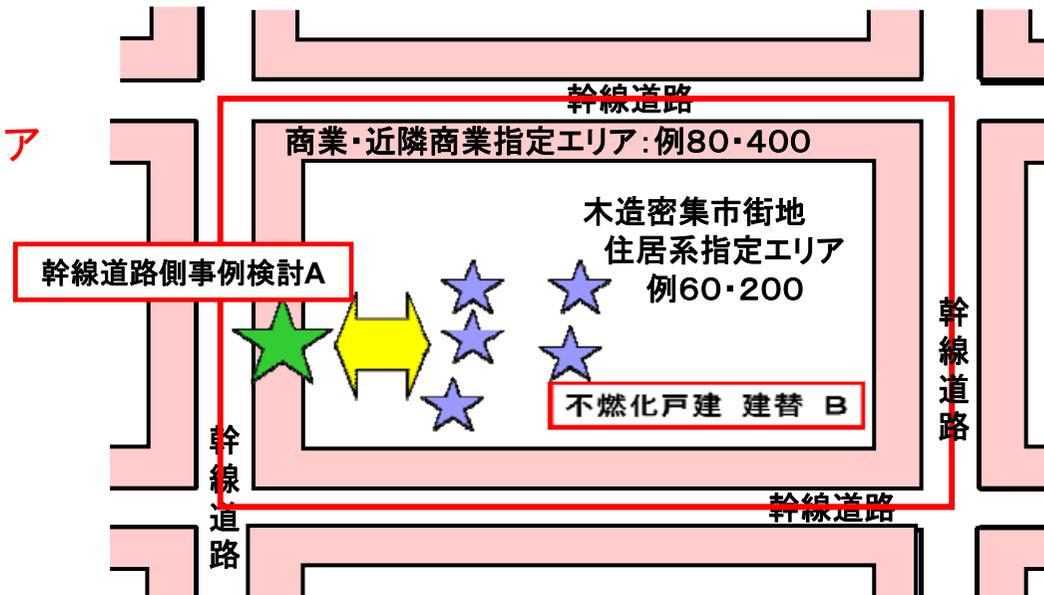
提案



- 地域全体の総合容積率の現状を把握し、指定容積率合計を超えない範囲で有効利用を図る
- **木造密集市街地防災性向上基金**管理団体を設立
- 幹線道路側で容積率を緩和し、**木造密集市街地防災性向上基金**を提供する
(道路沿線建築物の耐震化)
- 地域内部で法52条2項(前面道路幅員による容積率制限)に該当する敷地に防災性向上する建築物を建設する場合に同基金から**木造密集市街地防災性向上期金**を助成する (木密地域不燃化)

提案

地区計画指定エリア



- 1 指定エリアは木密不燃化10年プロジェクトの指定エリアとする
- 2-1 **木密市街地防災性向上基金**を提供する場合は、当該土地の容積率を100%緩和する。
- 2-2 同基金は当該地同等の公示価格の100%容積分の地価の2/3とする。
- 3 木密市街地で法52条2項(前面道路幅員による容積率制限)該当する敷地に不燃建築物を建設する場合は下記の**木密市街地防災性向上資金**を助成する。
 - 1、延床面積 m^2 × 10万円/ m^2
 - 2、道路拡幅の為に道路後退を行う場合、後退面積 × 公示価格/容積率
 - 3、敷地を共同化する場合、又は1年以上の空き家を事業用地に含む場合は各補助金を1.2倍に増額する
- 4 3の基金は2で提供される基金の範囲を上限とし、先着順とする。
- 5 「緑化計画の手引き」等の基準を義務化し、屋上緑化等による環境改善を計る。

幹線道路側事例検討 A

- 敷地面積 465㎡ 637,000円/㎡(近隣公示価格)
- 敷地価格評価 296,205,000円
- 近隣商業 80/400
- 延床面積 1,860㎡
- 5階建程度



- 近隣商業 80・500 緩和後
- 敷地価格評価 370,256,000円(+74,051,000円)
- 延床面積 2,325㎡
- 6階建程度
- 木密市街地防災性向上資金への提供金額
637,000/4 × 2/3 × 465

木密市街地防災性向上基金 提供

49,290,000円

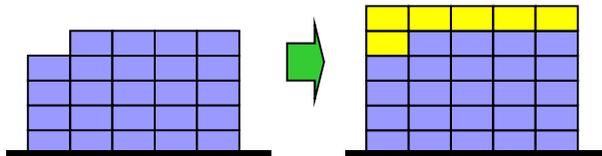
指定容積率 400%
容積率制限 500%に緩和

5階建 24戸
395.00%

5731万円/戸

6階建 30戸
475.35%

5623万円/戸



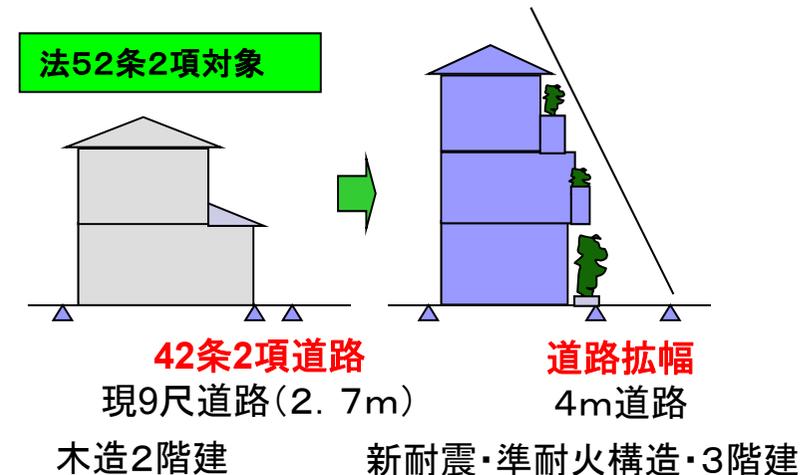
不燃化戸建 建替 B

- 延床 80 m² × 100,000円 = 8,000,000
- 道路後退 6m × 0.65m × 608,000円/2 = 1,185,600

木密市街地防災性向上基金 助成

9,185,600円

指定容積率 200%
前面道路4mにより 容積率制限 160%



※幹線道路側A事例1件でB事例5件の不燃化建替可能