

密集法第4条に基づく認定建替計画制度の概要

○制度の目的

認定建替計画制度は、密集法(※1)第4条に基づき、防災再開発促進地区(※2)内において、防災機能の確保等を図ることを目的とした民間による任意の建替事業の機会を捉え、特定防災機能の確保等を図り、地区の安全性を確保するための制度である。

○制度概要

建替えをしようとする者は、建替計画(同区域内における建築物の建替えに関する計画)を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。認定を受けると、税制特例の適用を受けることができる。

○認定基準

- ①延焼防止上支障がある木造の建築物で基準に該当するものの建築面積の合計が建築物全体の1/2以上
- ②新築する建築物が耐火建築物等又は準耐火建築物等
- ③新築する建築物の敷地面積がそれぞれ100㎡以上であり、かつ、当該敷地面積の合計が500㎡以上
- ④建替事業区域内に延焼防止上又は避難上有効な空地で公共施設又は周辺街区からの避難に利用可能な幅員4m以上の通路が確保されていること 等

○認定事業に対する支援

(税制)

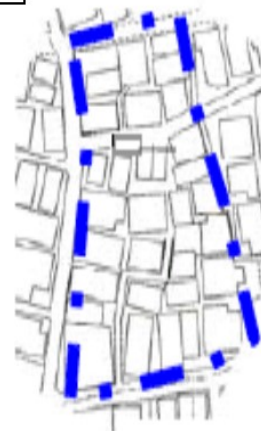
認定事業者が土地等を譲渡した場合、譲渡益の2,000万円以下の部分に対する税率が軽減される。(令和7年12月31日まで)

(補助)

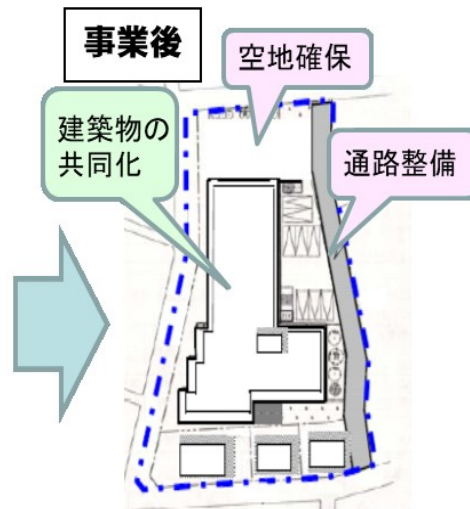
市町村は、認定事業者(建替計画の認定を受けた者)に対して、建築物の建替えに要する費用の一部を補助することができる(市町村の補助に対して国費による支援も可能)。

設計、除却、共同施設整備費用に対して、国1/3 市町村1/3

事業前



事業後



木造の老朽建築物が密集し、火災や地震に対する防災機能が不十分な密集市街地において、

- 延焼防止性能の高い建築物への建替え
- 延焼防止上・避難上有効な通路・空地の確保により、防災性の向上が図られる

(※1)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(平成9年法律第49号)

(※2)密集法第3条第1項第1号に定める「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」

改正後

		配置図	付近見取図	図書の種類	明示すべき事項	<p>(建替計画の認定の申請)</p> <p>第一条 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「法」という。）第四条第一項の規定により認定の申請をしようとする者は、別記第一号様式による申請書の正本及び副本に、それぞれ次の表に掲げる図書を添えて、これらを所管行政庁に提出しなければならぬ。ただし、第四条第二号の国土交通大臣が定める基準に適合する場合にあつては、木造建築物基準計算書に代えて、当該基準に適合することを証する書類を添付するものとする。</p>
	新築する建築物					
縮尺、方位、間取及び延焼のおそれのある部分（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一	域内に確保する空地の配置	縮尺、方位、建替事業区域、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置及び建替事業区域の境界線、敷地の接する道路の位置及び幅員並びに敷地の道路に接する部分及びその長さ				

改正前

		配置図	付近見取図	図書の種類	明示すべき事項	<p>(建替計画の認定の申請)</p> <p>第一条 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「法」という。）第四条第一項の規定により認定の申請をしようとする者は、別記第一号様式による申請書の正本及び副本に、それぞれ次の表に掲げる図書を添えて、これらを所管行政庁に提出しなければならぬ。ただし、第四条第二号の国土交通大臣が定める基準に適合する場合にあつては、木造建築物基準計算書に代えて、当該基準に適合することを証する書類を添付するものとする。</p>
除却する建築物	新築する建築物					
縮尺、方位、間取及び延焼のおそれのある部分（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一	域内に確保する空地の配置	縮尺、方位、建替事業区域、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置及び建替事業区域の境界線、敷地の接する道路の位置及び幅員				

2・3 (略)	(略)	各階平面図	新築する建築物	号) 第二条第六号に規定する延焼のおそれのある部分をいう。以下この表及び第四条第一号イにおいて同じ。) の外壁の構造
		二面以上の立面図	新築する建築物	縮尺、開口部の位置並びに延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏の構造

2・3 (略)	(略)	各階平面図	新築する建築物	ある部分をいう。以下この表及び第四条第一号イにおいて同じ。) の外壁の構造
		二面以上の立面図	新築する建築物 除却する建築物	縮尺、方位、間取及び延焼のおそれのある部分の外壁の構造
			新築する建築物	縮尺、開口部の位置並びに延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏の構造