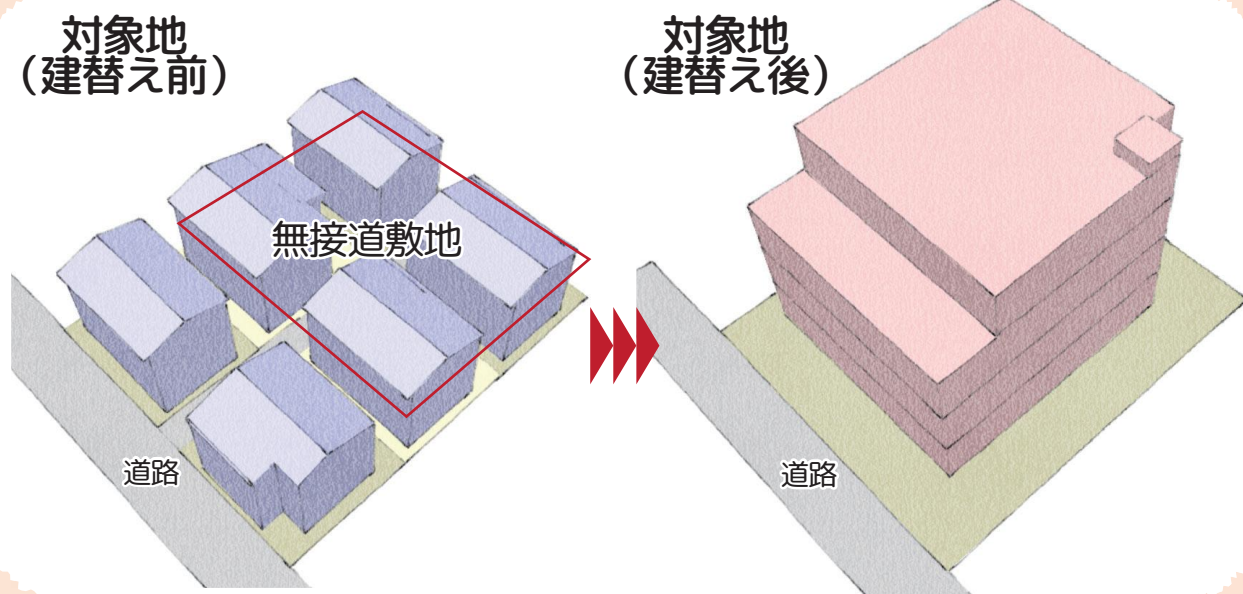


⑥隣近所との共同建替え

建物の建替えは、権利者が個々に行うことが一般的ですが、個々の建替えが難しい場合には、複数の土地所有者等が共同して建替えを行う『共同建替え』という手法があります。

老朽化した建物が密集した状況が解消されるだけでなく、敷地一帯を有効に活用した設計によって、空地等を設けることが可能になり、防災性の向上と住環境の改善を図ることができます。



- 特徴：
- ・まとまった空地を設けることによって、陽当たりや風通しを改善することができます。
 - ・耐火建築物等にする事で、防災性が向上します。
 - ・エレベーターの設置や所有者ごとに階を分けることで、室内のバリアフリー化も実現できます。
 - ・所有者が居住しない住戸は賃貸住宅にする等、資金計画に幅が持てます。

関連する主な区の支援制度

まちづくりサポーター派遣制度	建替えや改修工事で現地調査等が必要な区民の方へ、専門家を派遣します
荒川区コンサルタント派遣制度	区内のまちづくり団体に対して、円滑な近隣まちづくり計画の策定等を支援します
老朽化した建物の解体支援	老朽化した空家や住宅等の解体費の各種助成制度があります

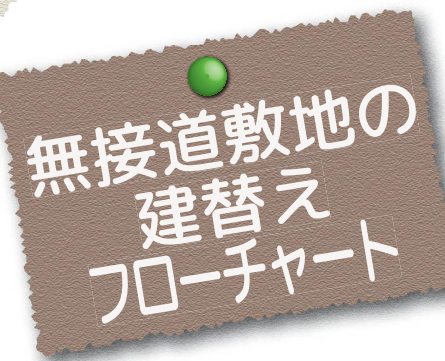
区では、建替えによる良好な住環境と地域の防災性の向上を目指した防災まちづくりを進めています。ご紹介した制度を活用した建替えをご検討される場合は、そのお手伝いをするコンサルタント（専門家）を派遣します。また、条件にそって建替えを行う場合は、建替えに係る費用の一部を助成します。

※無接道敷地でも一定の条件が整っていれば、建替えが可能となる場合がありますので、ご興味のある方は、下記までご相談ください。

お問合せ先：荒川区 防災都市づくり部 住まい街づくり課
(区役所北庁舎 2階 電話 03-3802-3111 内線 2828)

無接道敷地における建替え方策のご紹介

建物を建替えるには、原則敷地が道路に2m以上接している必要があります。建物の老朽化やライフスタイルの変化などで建替えたいと考えていても、道路に接していないこと（『無接道敷地』といいます。）により建替えが難しいケースがあり、その解決策として「特定行政庁の特例許可」や「近隣まちづくり推進制度」「隣近所との共同建替え」等の方法が考えられますので、ご紹介いたします。無接道敷地でお困りの方は、ご相談ください。



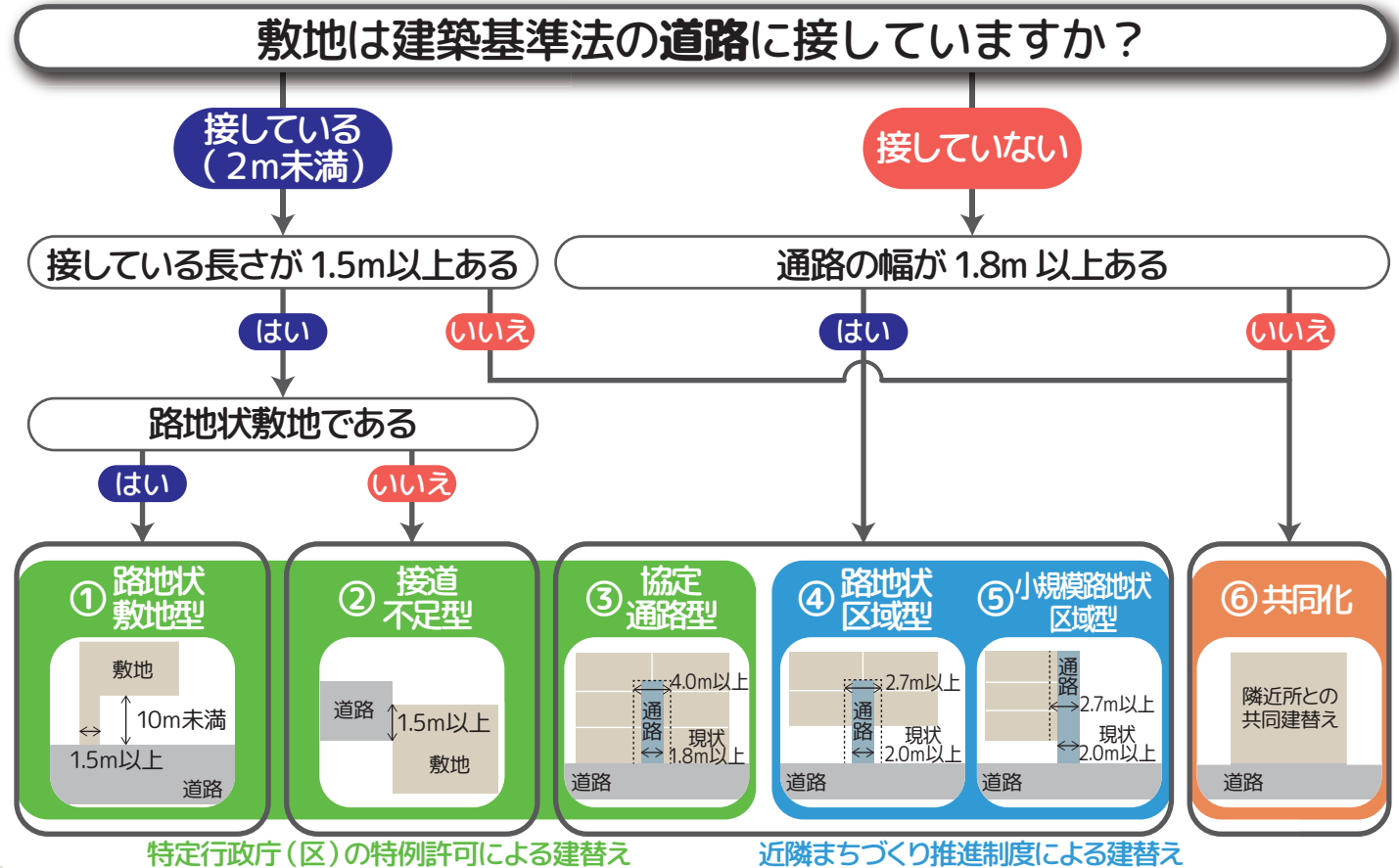
【道路とは】一定の基準を満たし、建築基準法上で定められているものを指します。

【通路とは】道路状の形態であるものの、上記道路には該当せず、かつ敷地には含まれないものを指します。

【敷地の例】



建築基準法上の道路はこちらで確認できます



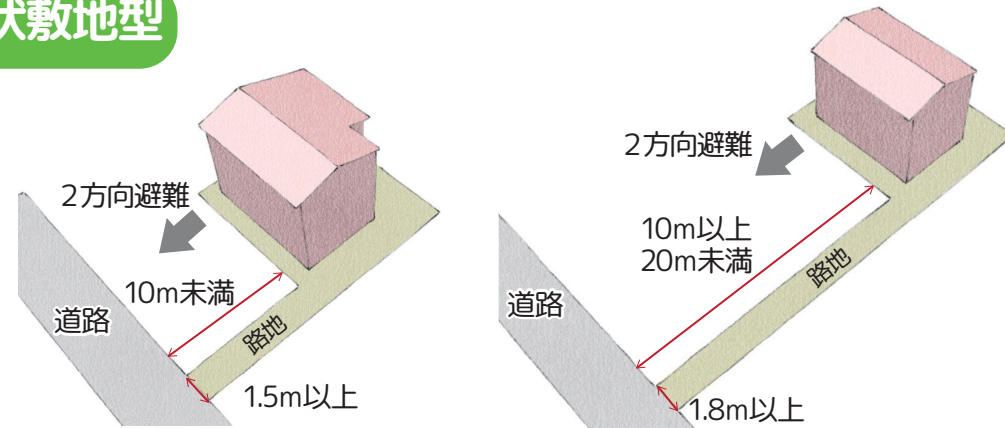
特定行政庁(区)の特例許可による建替え (Green box) 近隣まちづくり推進制度による建替え (Blue box)

特定行政庁(区)の特例許可 (建築基準法第43条第2項第2号(旧法第43条ただし書き))

建築基準法上の道路に敷地が2m以上接しない場合に、特定行政庁(区)が、交通上・安全上・防火上及び衛生上支障がないと認め、建築審査会の同意を得たうえで許可することで、建替えが可能となります。
(※基準に適合している場合でも、必ず許可されるとは限りません。)

- 共通する計画条件**
- 専用住宅(兼用住宅を含む)
 - 延べ面積 200m²以下、最高の高さ 9.9m以下
 - 準耐火構造又は耐火構造

① 路地状敷地型



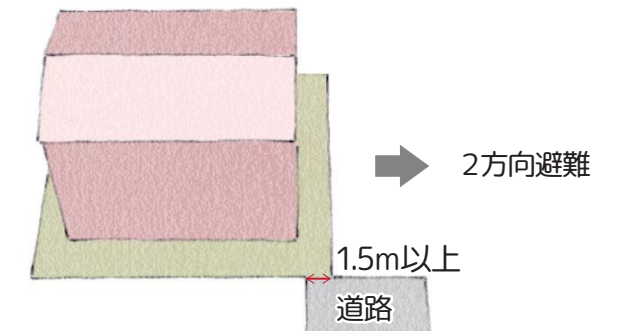
- ア**
- 路地の有効幅員が 1.5m以上
 - 路地の長さが 10m未満
- イ**
- 路地の有効幅員が 1.8m以上
 - 路地の長さが 10m以上 20m未満

- 2階建て以下
- 建蔽率 55%以下
- 2方向避難を確保(隣地の同意が必要)

※ ●: 主な敷地条件、●: 主な計画条件 となります。上記以外にも条件があります。

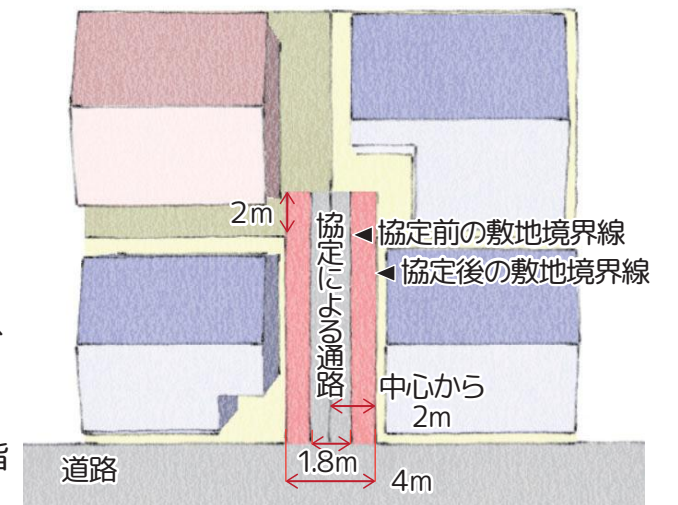
② 接道不足型

- 道路に接する長さが 1.5m以上
- 3階建て以下
- 2方向避難を確保(隣地の同意が必要)



③ 協定通路型

- 既存通路の有効幅員が 1.8m以上
- 行き止まりにある敷地の場合、上記通路に接する長さが現況 1.5m以上
- 通路に接する長さは 2m以上
- 場合により2戸の長屋は可
- 3階建て以下
- 協定の締結(通路中心線から2mを敷地境界とする旨の関係者全員の同意が必要)



近隣まちづくり推進制度 (建築基準法第86条第2項(連担建築物設計制度))

「荒川区近隣まちづくり推進制度」は、建築基準法第86条第2項の連担建築物設計制度に基づき、無接道敷地を含む複数の敷地を一つの区域とみなすことで、無接道敷地での建替えを可能とする制度です。

区域内の建築物を所有する皆さんが、認定基準に基づく『近隣まちづくり計画』を作成し、区の承認を得ることで、計画に基づいた建替えが可能となります。

- 共通する区域条件・計画条件**
- 区域面積 500m²未満
 - 道路に接する既存通路の有効幅員が 2m以上
 - 専用住宅(兼用住宅を含む)又は長屋
 - 2階建て以下かつ高さ 8m以下
 - 準耐火構造又は耐火構造
 - 外壁から敷地境界線まで 50cm以上を確保

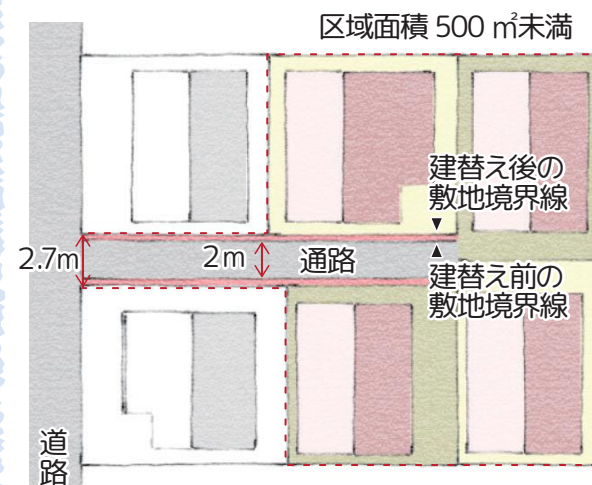
※ ●: 主な区域条件、●: 主な計画条件 となります。上記以外にも制度活用にあたり条件があります。

区の支援

- 『近隣まちづくり計画』を作成する際には、コンサルタント派遣がご利用いただけます。
- 接道している敷地では、計画に基づく建替えを行う場合に助成制度があります。

④ 路地状区域型

- 計画する通路の有効幅員は 2.7m以上



⑤ 小規模路地状区域型

- 3住戸以内
- 計画する通路の有効幅員は 2.7m以上

