

練馬区密集住宅市街地整備促進事業制度要綱

平成3年8月1日

練都地第47号

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、老朽建築物等の密集および公共施設等の未整備により、良質な住宅の供給と住環境の改善が必要と認められる地区（以下「密集地区」という。）において、老朽建築物等の建替えを促進し、住宅水準の向上および住環境の整備を図り、災害に強い総合的なまちづくりを行うことを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、つぎの各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 練馬区密集住宅市街地整備促進事業 この要綱に定めるところにより行われる老朽建築物等の建替えの促進事業、従前居住者の支援事業ならびに公共施設および生活環境施設（以下「公共施設等」という。）の用地の取得・整備等の事業をいう。（以下「密集事業」という。）

(2) 老朽建築物等

ア 老朽住宅 耐用年限（減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年大蔵省令第15号）別表1に規定する耐用年数をいう。）の3分の2を経過している住宅または災害その他の理由によりこれと同程度の機能の低下を生じている住宅をいう。

イ 木造賃貸住宅 木造共同建て、木造長屋建ておよび木造重ね建ての賃貸住宅（賃貸住宅の用に供されている部分を有する建築物を含む。）をいう。

ウ 低質建築物 つぎのいずれかに該当する建築物をいう。

(ア) 耐用年限の3分の2を経過している建築物または災害その他の理由によりこれと同程度の機能の低下を生じている建築物

(イ) 日照または採光が不十分であること、その他保安上または衛生上の理由から居住の用に供することが不適當と認められる住宅（住宅部分を有する建築物を含む。）

- (ウ) 構造または設備が不良である工場、倉庫等の住宅以外の建築物
- (3) 建替えを促進すべき建築物 前号に掲げる住宅、工場その他その建替えが健全な住宅地区の形成に資する建築物をいう。ただし、つぎに掲げる要件に該当する場合、これらと一体的に建替えを行う建築物を含むことができる。
- ア 建築基準法(昭和25年法律第201号)等の法令の規定により老朽建築物等および当該建築物の敷地のみでは建替えができないこと。
- イ 建替えの区域内にある前号に規定する老朽建築物等に該当しない建築物の建築面積の合計が、当該区域内にあるすべての建築物の建築面積の合計のおおむね3分の1以下であること、または、建替えの区域内にある前号に規定する老朽建築物等に該当しない建築物の敷地面積の合計が、当該区域内の全敷地面積のおおむね3分の1以下であること
- (4) 賃貸住宅等 建替え後の賃貸住宅または賃貸住宅に自己用住宅もしくは自己用店舗等を併存する建築物をいう。
- (5) 従前居住者 整備地区内の建替えを促進すべき建築物に居住する者で、密集事業の実施に伴い自己の居住する住宅に困窮するおそれのある者のほか、つぎに掲げる要件のいずれかに該当する者で住宅に困窮するおそれのある者をいう。
- ア 整備地区内において、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。以下「密集市街地整備法」という。)第13条に基づく除却の勧告を受けた賃貸住宅(密集市街地整備法第13条に規定する除却の勧告対象の基準に相当する賃貸住宅を含む。)の居住者
- イ 整備地区域内において、密集市街地整備法第5条に基づく建替計画の認定を受けた賃貸住宅(密集市街地整備法第5条に規定する認定基準に相当する賃貸住宅を含む。)の居住者
- (6) 従前居住者用住宅 前号に規定する従前居住者に対し、賃貸または分譲する住宅をいう。
- (7) 公的資金による住宅 区営住宅、都営住宅、UR都市機構が建設する住宅および東京都住宅供給公社が建設する住宅等をいう。
- (8) 公共施設 道路、公園、広場、緑地、河川、下水道その他の公共の用に供

する施設をいう。

(9) 生活環境施設 集会所、保育所、幼稚園その他の住民の日常生活に密接に関連する施設をいう。

(10) 整備地区 次条に規定する整備計画またはガイドラインに定める区域をいう。

第2章 整備計画またはガイドラインの策定

(整備計画またはガイドラインの策定)

第3条 区長は、老朽建築物等の密集地区のうち十分な公共施設等がないこと等により良質な住宅の供給と住環境の改善が必要と認められる地区について、密集事業実施のため社会資本整備総合交付金交付要綱(平成22年3月26日国官会第2317号。以下「国制度要綱」という。)に基づく整備計画(以下「整備計画」という。)または東京都防災密集地域総合整備事業制度要綱(平成18年3月31日都市整防第809号。以下「都制度要綱」という。)に基づくガイドライン(以下「ガイドライン」という。)を策定するものとする。

第4条 区長は、前条の整備計画を策定した場合は、国土交通大臣へ提出するものとする。

第5条 区長は、第3条のガイドラインを策定した場合は、東京都知事の承認を受けるものとする

第3章 密集事業の実施

(密集事業の実施)

第6条 区長は、整備計画またはガイドラインに基づき、密集事業を実施する。

(建替えを促進すべき建築物の建替え促進)

第7条 区長は、整備計画またはガイドラインに従って、整備地区内における建替えを促進すべき建築物の建替えが促進されるようコンサルタントの派遣等必要な指導、援助等を行うものとする。この場合において、区長は当該建替えが土地の合理的な高度利用に資するものとなるよう努めるものとする。

2 区長は、整備地区内において建替えを促進すべき建築物の建替えを行おうとする者(以下「相談者」という。)からの事前相談により必要と認めた場合は、コンサルタントを派遣することができる。

3 区長は、前項によるコンサルタントを派遣した場合は、コンサルタントと連絡を密にしながら建替え計画案をまとめ、相談者に対して、建替え計画案の提案を行うものとする。

(建替えを促進すべき建築物を建替える者に対する助成)

第8条 区長は、整備計画またはガイドラインに従って整備地区内における建替えを促進すべき建築物を建替える者に対し、助成を行うことができる。

2 前項に規定する助成を受けられる者および建築物の要件については、別に定める。

(協定住宅のあっせんおよび家賃助成)

第9条 区長は、事業を円滑に促進するため、従前居住者に対し、住宅のあっせんおよび家賃の一部助成を行うことができる。

2 前項の規定によりあっせんする住宅は、つぎの各号に該当する賃貸住宅とする。ただし、区長は、この賃貸住宅の所有者と、あらかじめ協定を結ばなければならない。

(1) 密集事業により建替えたものであること。

(2) 整備地区内に所在するものであること。

3 区長は、前項第1号および第2号の規定にかかわらず、特に必要と認めた場合は、他の賃貸住宅を協定住宅とすることができる。

4 同条に規定する協定住宅のあっせんおよび家賃の一部助成を受けることができる従前居住者の要件については、別に定める。

(公的資金による住宅のあっせん)

第10条 区長は、従前居住者のうち入居要件に該当する者に対して、公的資金による住宅のあっせんを行うことができる。

(従前居住者用住宅の設置)

第11条 区長は、国制度要綱または都制度要綱に基づく従前居住者用住宅の設置をすることができる。

(公共施設等の用地の取得・整備等)

第12条 区長は、整備計画またはガイドラインに従って、整備地区内における公共施設等の整備を行う場合は、整備に必要な用地の取得および当該用地内の建

築物の除却（以下「用地の取得等」という。）を行うことができる。

- 2 区長は、前項の規定により用地の取得等を行ったときは、これらの用地が整備計画またはガイドラインに従って利用されるよう適正に管理し、または処分しなければならない。

第4章 補則

（運営）

第13条 事業の運営は、本要綱に定めるところによるほか「練馬区密集住宅市街地整備促進事業助成金等交付要綱」に定めるところにより行う。

付 則

- 1 この要綱は、平成3年8月1日から施行する。
- 2 「練馬区木造賃貸住宅等建替促進事業助成金交付要綱」（昭和62年1月20日付練都地発第80号）は廃止する。

付 則（平成10年12月14日練都住発第245号）

- 1 この要綱は、平成11年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の適用の前に、練馬区市街地住宅密集地区再生事業実施要綱の規定により練馬区市街地住宅密集地区再生事業に関して行った手続きその他の行為は、この要綱の相当規定により練馬区密集住宅市街地整備促進事業に関して行った手続きその他の行為とみなす。

付 則（平成13年11月30日練都住発第244号）

この要綱は、平成13年12月1日から施行する。

付 則（平成15年3月10日練都ま発第407号）

- 1 この要綱は、平成15年4月1日から施行する。
- 2 改正後の練馬区密集住宅市街地整備促進事業制度要綱の規定は、平成15年4月1日以後に助成の決定を受けた者について適用し、同日前に助成の決定を受けた者については、なお従前の例による。

付 則（平成19年3月27日18練都東第807号）

- 1 この要綱は、平成19年4月1日から施行する。
- 2 改正後の練馬区密集住宅市街地整備促進事業制度要綱の規定は、平成19年4月1日以後に助成の決定を受けた者について適用し、同日前に助成の決定を受

けた者については、なお従前の例による。

付 則（平成27年3月2日26練都推第10357号）

この要綱は、平成27年4月1日から施行する。