

## 住宅市街地整備に係る 最近の動きについて①

平成 22 年 6 月 17 日

国土交通省 住宅局

市街地建築課 市街地住宅整備室

室長 伊 藤 明 子

## **住宅市街地整備に係る最近の動きについて①**

**平成22年6月17日**

---

住宅市街地整備に係る最近の動きについて

---

1. 密集市街地の整備について
2. 密集市街地の整備目標に係る今後の方針について
3. 住宅市街地行政を取り巻く最近の動き

## 社会資本整備総合交付金について

### 概要

◇ 活力創出、水の安全・安心、市街地整備、地域住宅支援といった政策目的を実現するため、地方公共団体が作成した社会資本総合整備計画に基づき、目標実現のための基幹的な社会資本整備事業のほか、関連する社会資本整備やソフト事業を総合的・一体的に支援。

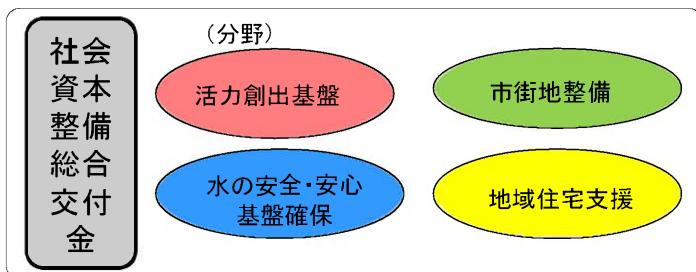
◇ 社会資本整備総合交付金は、国土交通省所管の地方公共団体向け個別補助金を一つの交付金に原則一括し、地方公共団体にとって自由度が高く、創意工夫を生かせる総合的な交付金として創設。

【平成22年度予算 2.2兆円(一般会計)】

### <従来の補助金>



### <新たな交付金>



### 基本的な仕組み

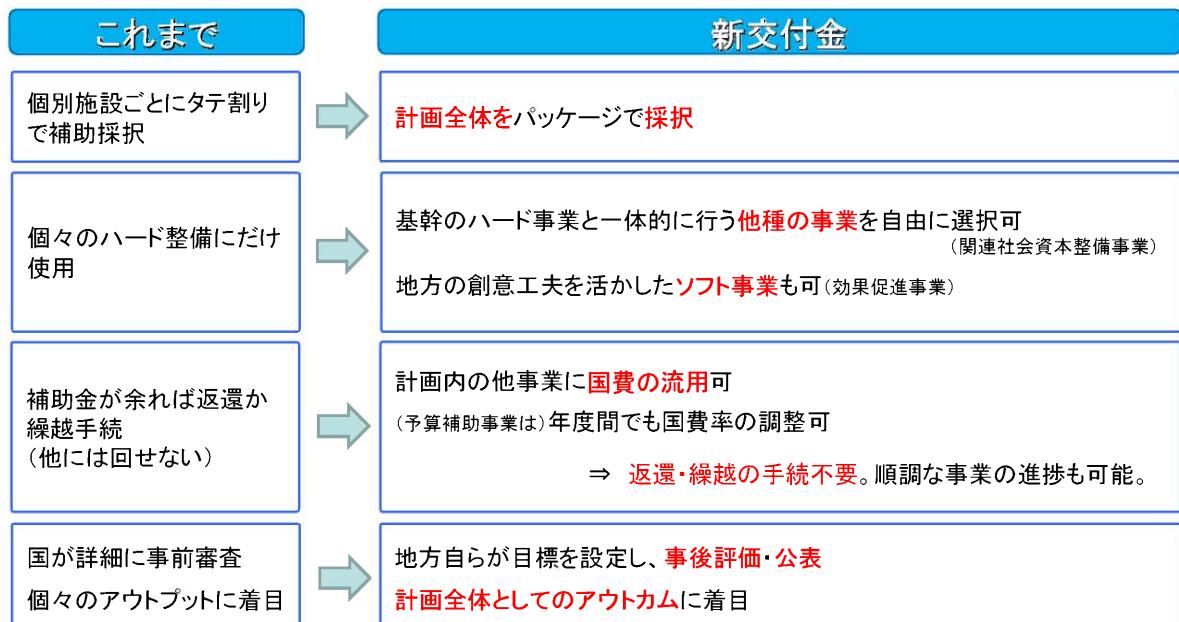
- ◇ 地方公共団体は、目標や目標実現のための事業等を記載した社会資本総合整備計画を作成し、国に提出。（計画期間はおおむね3～5年）
- ◇ 国は、毎年度、当該計画に基づき交付額を算定して、交付金を交付。
- ◇ 計画期間の終了後は、各地方公共団体自ら事後評価を行って公表。

2

## 社会資本整備総合交付金の特長について

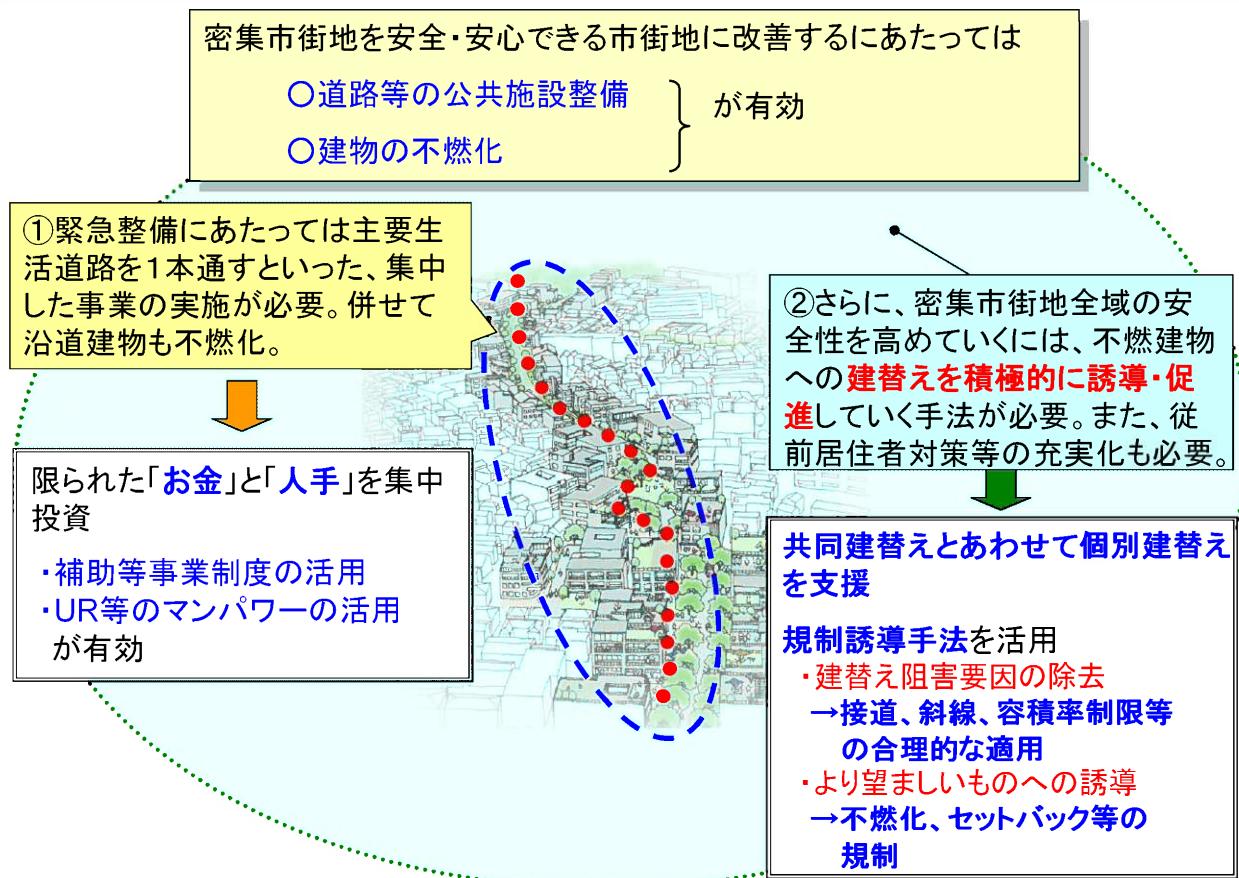
### ポイント

- ◇ 地域が抱える政策課題を自ら抽出して整備計画で明確化
- ◇ 地域が設定した具体的な政策課題の解決のため、ハード・ソフトの両面からトータル支援
- ◇ 地方公共団体の自由度を高め、使い勝手を向上



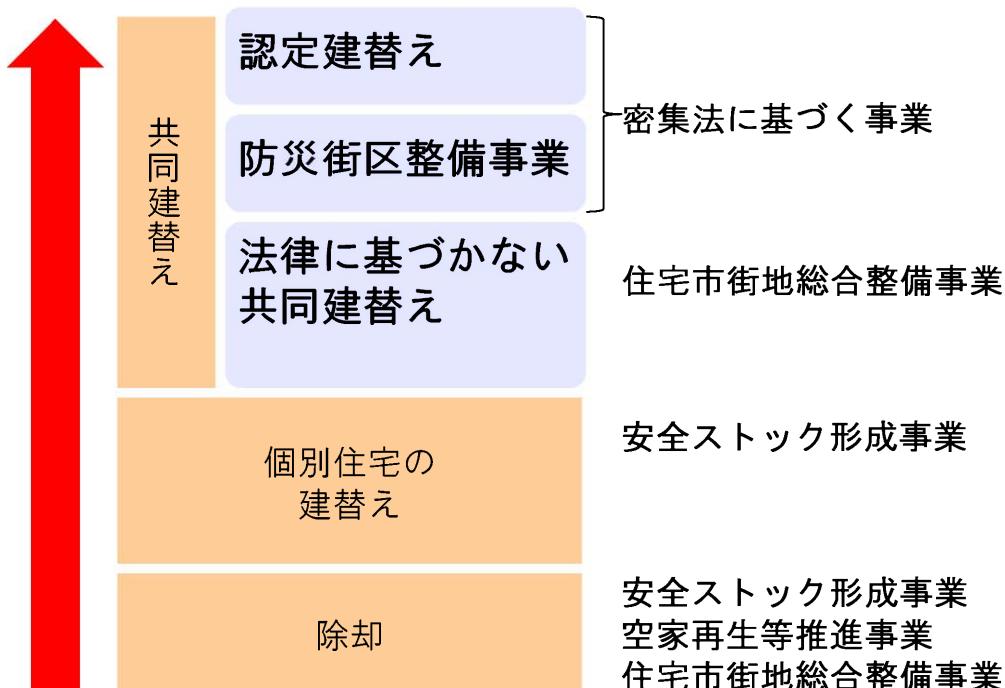
3

## 密集市街地においての戦略と体制



## 密集中心地における住宅に係る整備手法について

◇密集中心地においては、道路・公園等公共施設の整備にあわせて、住宅等の不燃化・除却が有効。  
◇その際、共同建替えによる不燃化に加えて、個別住宅の建替え・除却も検討する必要。



## 密集市街地における住宅に係る整備手法について

住宅・建築物安全ストック形成事業(耐震改修促進事業) : H22年度予算における拡充事項

○密集市街地で防火改修を併せて行う耐震改修に係る助成の強化

密集市街地において実施する住宅・建築物安全ストック形成事業について、交付対象に「防火改修に要する費用」を追加し、延焼の危険性が高い建物で防火改修を併せて行う耐震改修に対する交付限度額の引き上げ(1.5倍)を行うことにより、密集市街地の住宅・建築物の耐震化・不燃化の促進を図る。

### 内容

密集市街地で行う住宅・建築物安全ストック形成事業の交付対象、交付限度額について、以下のとおり拡充する。

#### (1) 交付対象

耐震改修工事と併せて行う**防火改修工事に要する費用について、交付対象に追加**する。

#### (2) 交付限度額

耐震改修のみ: **32,600円／m<sup>2</sup>** → 耐震改修+防火改修: **48,900円／m<sup>2</sup>**

### 改修イメージ【防火改修と耐震改修を同時に行っている事例】



6

## 防災街区整備事業について

現時点までに施行認可を受けている防災街区整備事業の地区は以下の通り。

地区名	所在地	地区面積	施行者	状況
寝屋川桜園町	大阪府寝屋川市	約0.1ha	個人(公社)	完了
板橋三丁目	東京都板橋区	約0.4ha	事業組合	権変認可済み、建築工事中
東岸和田駅東	大阪府岸和田市	約2.9ha	事業組合	権変認可済み、建築工事中
本町	大阪府門真市	約0.6ha	個人(UR)	施行認可済み
関原一丁目中央	東京都足立区	約0.4ha	個人(民間)	施行認可済み

京島三丁目	東京都墨田区	約0.2ha	UR	事業認可手続き中
-------	--------	--------	----	----------

7

## 防災街区整備事業の事例（墨田区京島地区）

京島地区については、現在事業認可手続き中。

### 【土地利用】

	従前	従後
公共施設	310m <sup>2</sup>	490m <sup>2</sup>
宅地	1,730m <sup>2</sup>	1,550m <sup>2</sup>

### 【施行期間】事業認可公告～平成25年度

【総事業費】1,474百万円

### 【共同利用区（共同住宅）】

敷地面積：約1,430m<sup>2</sup>  
構造・階数：RC造・5階建  
延床/専床：3,060m<sup>2</sup>/2,560Nm<sup>2</sup>  
住宅戸数：36戸（71Nm<sup>2</sup>/戸）  
※権利床：約570Nm<sup>2</sup>（8戸）

### 【個別利用区】

敷地面積：約120m<sup>2</sup>

### 【公共施設整備】

- ・21号線 拡幅整備
- ・15号線 既設
- ・区画道路1号 拡幅整備



8

## 要請型都市再生住宅等整備事業の事例(台東区根岸地区)

◇根岸地区については、平成21年度に建築工事に着手、平成23年度に供用開始予定

### ○從前居住者用賃貸住宅の整備

<機構施行>

- 道路整備に際し、移転先が必要な借家人のための受け皿住宅を整備
- 台東区は、住宅を借り上げて借家人に貸与

### ○主要生活道路の拡幅整備

<受託施行>

- 借家人移転後、地権者意向を反映した敷地の整形化、区有地を道路用地に再配置し、行き止まり道路を拡幅整備

### ■位置図



### ■整備内容



### ■配置図



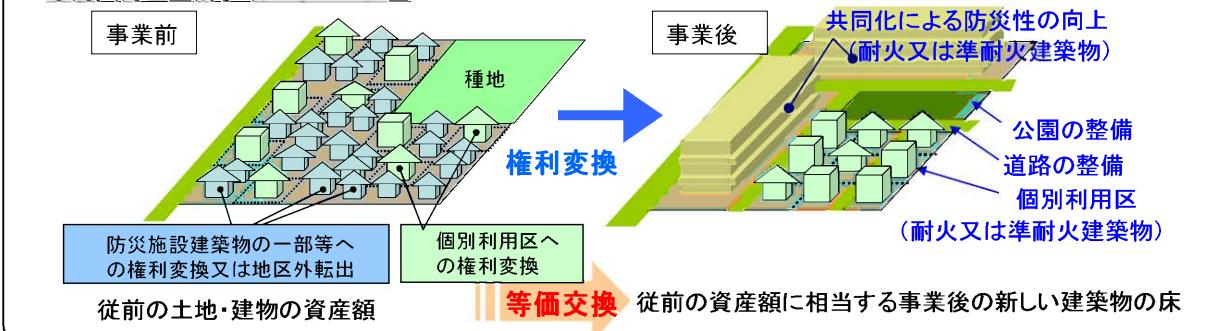
9

## (参考)防災街区整備事業の概要

### 防災街区整備事業の概要

- 密集法に基づいて防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため法定の事業制度
- 再開発事業と同様の土地・建物から建物への権利変換による共同化が基本
- 個別の土地への権利変換をも認める柔軟かつ強力な事業手法
- 老朽建築物を除却し、防災性能を備えた建物と公共施設を整備

○防災街区整備事業のイメージ図



#### (1) 法定要件

次の要件を満たす地区であること。

- 特定防災街区整備地区又は防災街区整備地区計画（特定防災街区整備地区に定められている事項が定められ、かつ条例で規制される場合に限る）の区域内
- 耐火建築物（新耐震基準を満たさないものを除く）、準耐火建築物の延べ面積が全ての建築物の延べ面積の概ね1/3以下
- 建築基準法に不適合な建築物の数又は建築面積の合計が全ての建築物の数又は建築面積の合計の1/2以上 等

#### (2) 交付要件

住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の整備地区内で事業が行われること。（助成については住宅市街地総合整備事業で行う。）

#### (3) 施行者

個人施行者、防災街区整備事業組合、事業会社、地方公共団体、都市再生機構等

#### (4) 交付内容

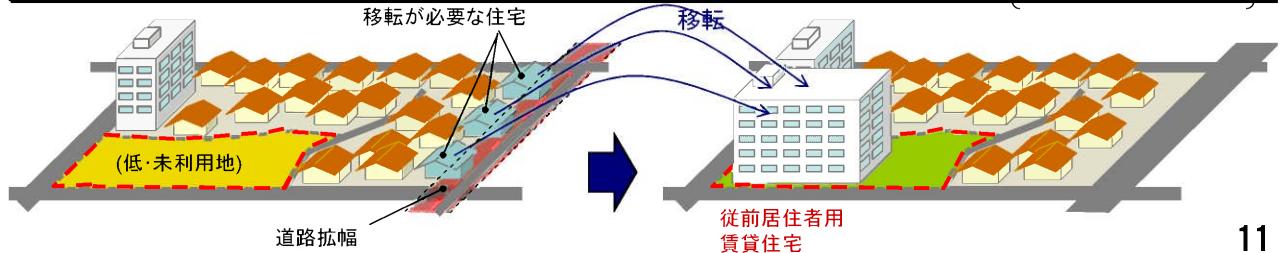
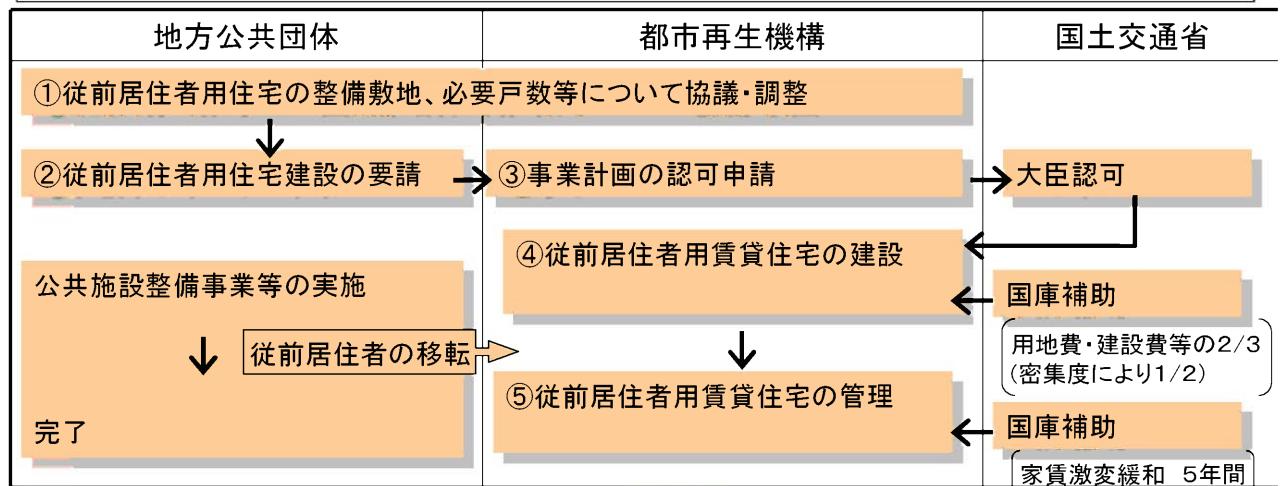
- 調査設計計画（事業計画作成、権利変換計画作成、建築設計費等）（1/3）
- 土地整備（除却、整地、補償、道路整備、緑地整備等）（45%等）
- 共同施設整備（45%等）

10

## (参考)要請型都市再生住宅等整備事業の概要

### 建替えの円滑な促進のため受け皿住宅を整備(都市再生住宅等整備事業)

従前居住者用賃貸住宅の建設等（建設、管理、増改築及び譲渡）について、地方公共団体の要請により都市再生機構が実施可能（密集市街地整備法30条の2）



11

## 密集市街地の整備目標に係る今後の方針について

### ○第1段階 密集市街地整備に係る延焼危険性の基準の見直し等

#### 密集市街地整備に係る現状

##### 【現行】

###### ○整備基準

###### ・性能基準

地震時等において同時多発火災が発生したとしても、際限なく延焼することがなく、大規模な火災による物的被害を大幅に低減させ、避難困難者がほとんど生じないこと

###### ・定量的基準

延焼危険性が一定水準以下(不燃領域率40%以上、又は木防率2／3未満)

###### ○現状

- ・重点密集市街地は、全国に400地区(約8,000ha)
- ・整備の進捗率は約35%(H19末時点)

400地区(約8,000ha)

#### 延焼危険性の基準に係る見直しの実施

##### ○地方公共団体で導入している国以外の不燃領域の基準の採用

###### ①不燃領域率(東京都方式)

###### ②延焼抵抗率(国方式・埼玉県方式)

###### ③住宅戸数密度(80戸/ha)等の重点密集市街地の抽出基準



#### 現行整備目標の検証

##### ○整備基準見直し(①～③)を踏まえ、現状及びH23末における整備水準を推計

##### ○進捗状況が特に遅い地区について、整備が遅れている理由を把握・整理

※「高齢化のため建替更新率が低い」等の理由

12

## 密集市街地の整備目標に係る今後の方針について

### ○第2段階 新たな整備基準の設定

#### 密集市街地における整備基準の考え方

○「際限なく延焼することがなく、大規模な火災による物的被害を大幅に低減させ、避難困難者がほとんど生じないこと(延焼危険性)(現行の基準)

○「建物倒壊及び火災の影響により地区外への避難の困難さ(閉塞危険性)(新たに追加する基準)

とすることにより、現行の重点密集市街地について整備の優先度をつけ、

- ①延焼危険性が高く、建物倒壊等による地区外への避難も困難な地区
  - ②延焼危険性が高い、もしくは、建物倒壊等による地区外への避難が困難な地区
- に整理し、新たな重点密集市街地を整備対象として抽出することとする。

※建物倒壊による圧死等については、密集市街地の整備に係る課題とは区別する(倒壊による他への加害性を考慮)。

#### 新たな重点密集市街地の抽出

①延焼危険性が高く、建物倒壊等により地区外への避難が困難な地区  
(延焼危険性:高 地区内閉塞度:高)

➡ 原則として、整備は必須

②-1. 延焼危険性があり、建物倒壊等により地区外への避難が困難な地区  
(延焼危険性:中 地区内閉塞度:高)

②-2. 延焼危険性が高い地区(延焼危険性:高)(周辺状況等も加味)

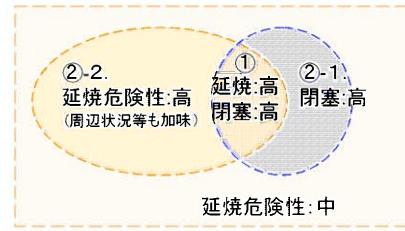
➡ 地方公共団体の判断

\*原則、現時点の市街地状況で判断。

\*市街地が急速に変化しているところについては、トレンドを加味して、危険性を判断。

\*エリアの取り方によっては、安全側に結果がでてしまう地区もあるため、部分的に危険性が高いなど、地域内の状況も加味する必要。

#### 【新たな基準のイメージ】



13

## 密集市街地の整備目標に係る今後の方針について

### 延焼危険性

地震時等において同時多発火災が発生したとしても、際限なく延焼する事がないこと、大規模な火災による物的被害を大幅に低減させ、避難困難者がほとんど生じないこと

#### 【定量的基準】

- 延焼危険性が一定水準以下(不燃領域率40%以上)

※抽出基準は以下のとおり

- ・住宅の密度が80戸／ha以上
- ・耐火に関する性能が低い住宅が大半(木防率2/3以上)
- ・幅員4m以上の道路に接していない住宅が過半

#### 【不燃領域率の評価指標】

- ・不燃化率(耐火建築物等の建築面積の割合)

- ・空地率(一定規模以上の空地の割合)

### 地区内閉塞度

前提: 防災環境軸が整備され、都市防火区画が形成されていること。

地区内閉塞度: 建築物の倒壊による道路閉塞により、地区外への避難経路が失われ、火災・延焼による危険にさらされる可能性に係る指標

#### 【指標算定のための要素】

- 地区的面積

※地区外に避難するための避難経路の長短に影響

- 道路延長(主要生活道路・細街路・行き止まり道路)

※道路閉塞の発生確率に影響(主要生活道路は閉塞確率が低い)

主要生活道路は6m以上の幅員の道路

行き止まり道路は1方向しか避難ができず閉塞確率が高い

- 老朽木造棟数の密度

※老朽木造建築物が多いと閉塞確率が高い



### 具体的な対策

- 幹線道路の整備

- 延焼遮断帯の形成

- 公園等空地の整備

- 敷地の共同化

- 避難路(主要生活道路)整備

- 狭隘道路整備・行き止まり道路解消

- 避難経路協定

- 建替・耐震化(防火改修含む)・除却

※集約型都市構造と安全安心まちづくりに向けた取組みとリンク

14

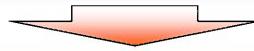
## 新成長戦略(政府)の進め方

「新成長戦略(基本方針)」(平成21年12月30日閣議決定)に沿って、次のような考え方、スケジュールの下で施策を具体化し、本年6月を目途に「新成長戦略」の全体像をとりまとめる。

### 1. 考え方

- 以下の3点について、3月上旬までにそれぞれの担当府省が検討。

- ① 各府省にその実現に向け検討を求める施設及び制度見直し(策定会議事務局(国家戦略室)が中心となって柱立て)【国家戦略室】
- ② 各府省自らの発意で、「新成長戦略」に盛り込むべきものとして検討を行う施策及び制度無直し【各府省】
- ③ 「早期実施事項(H22年度予算への反映)」のうち、目標達成に効果的な施策の抽出【各府省】



- 3月中旬に各府省からのヒアリングを実施するなど、成長戦略策定検討チームを中心
- に検討を進め、5月を目途にその具体的な内容を決定。その際、有識者の意見や国民の
- 声(行政刷新会議との連携)を踏まえる形で、検討を進める。

### 2. スケジュール

2月10日

成長戦略策定会議開催

3月中旬

成長戦略策定検討チーム開催

(各府省からの施策ヒアリング開始(～4月))

6月頃

新成長戦略の全体像とりまとめ(工程表を含む)

15

## 「新成長戦略(基本方針)～輝きのある日本へ～」(平成21年12月30日閣議決定)

### 2. 6つの戦略分野の基本方針と目標とする成果

#### 強みを活かす成長分野

##### (1)グリーン・イノベーションによる環境・エネルギー大団戦略

(快適性・生活の質の向上によるライフスタイルの変革)

エコ住宅の普及、再生可能エネルギーの利用拡大や、ヒートポンプの普及拡大、LED や有機ELなどの次世代照明の100%化の実現などにより、住宅・オフィス等のゼロエミッション化を推進する。これはまた、居住空間の快適性・生活の質を高めることにも直結し、人々のライフスタイルを自発的に低炭素型へと転換させる大きなきっかけとなる。(略)

##### (2)ライフ・イノベーションによる健康大団戦略

(パリアフリー住宅の供給促進)

今後、一人暮らしや介護を必要とする高齢者の増加が見込まれており、高齢者が居住する住宅内での安全な移動の確保や転倒防止、介助者の負担軽減等のため、手すりの設置や屋内の段差解消等、住宅のパリアフリー化の促進が急務である。このため、パリアフリー性能が優れた住宅取得や、パリアフリー改修促進のための支援を充実するとともに、民間事業者等による高齢者向けのパリアフリー化された賃貸住宅の供給促進等に重点的に取り組む。

##### (4)観光立国・地域活性化戦略

～ストック重視の住宅政策への転換～

(住宅投資の活性化)

住宅投資の効果は、住宅関連産業が多岐にわたり、家具などの耐久消費財への消費などその裾野が広いことから、内需主導の経済成長を実現するために、今後とも住宅投資の促進は重要な課題である。

このため、1,400兆円の個人金融資産の活用など住宅投資の拡大に向けた資金循環の形成を図るとともに、住宅金融・住宅税制の拡充等による省エネ住宅の普及など質の高い住宅の供給の拡大を図る。

(中古住宅の流通市場、リフォーム市場等の環境整備)

また、「住宅を作っては壊す」社会から「良いものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」という観点に立ち、1,000兆円の住宅・土地等実物資産の有効利用を図る必要がある。このため、数世代にわたり利用できる長期優良住宅の建設、適切な維持管理、流通に至るシステムを構築とともに、消費者が安心して適切なリフォームを行える市場環境の整備を図る。また、急増する高齢者向けの生活支援サービス、医療・福祉サービスと一体となった住宅の供給を拡大するとともに、リバースモービルの拡充・活用促進などによる高齢者の資産の有効利用を図る。さらに、地域材等を利用した住宅・建築物の供給促進を図る。

これらを通じて、2020年までに、中古住宅流通市場やリフォーム市場の規模を倍増させるとともに、良質な住宅ストックの形成を図る。

(住宅・建築物の耐震改修の促進)

現在、我が国の既存住宅ストック約4,700万戸のうち、約25%に当たる1,150万戸が耐震性不十分と言われている。2036年までに70%の確率で首都直下地震が起こるとと言われており、阪神・淡路大震災の被害を考えれば、尊い人命が住宅等の全壊・半壊による危機にさらされているのが現状である。

このため、住宅等の耐震化を徹底することにより、2020年までに耐震性が不十分な住宅の割合を5%に下げ、安全・安心な住宅ストックの形成を図る。

16

## 国土交通省成長戦略会議

### 1. 背景

わが国が抱える3つの不安

人口減少

急速な少子高齢化

莫大な長期債務

我が国の人材・技術力・観光資源などの優れたリソースを有効に活用し、国際競争力を向上させるための成長戦略の確立が焦眉の急

国土交通省成長戦略会議の設置

### 2. 検討課題

海洋国家日本の復権

観光立国推進

オープンスカイ

建設・運輸産業の更なる国際化

住宅・都市

座長：長谷川閑史 武田薬品工業(株)  
代表取締役社長

含め、計13名で構成

○10月26日に立ち上げ、すでに5回開催

○来年4～5月目処に取りまとめ、平成23年度予算要求等に反映

17

### III. 住宅・建築投資活性化・ストック再生戦略

#### 1. 質の高い新築住宅の供給と中古住宅流通・リフォームの促進を両輪とする住宅市場の活性化

- ④ 2020年95%耐震化に向けて、耐震性適合ビルを表示する制度の整備やマンションの耐震改修に対する補助の強化など、耐震改修・更新を支援する。

#### 3. チャレンジ25の実現に向けた環境に優しい住宅・建築物の整備

- ⑤ 市街地環境の改善に資する住宅・オフィスビルの建替えを促進するため、木造密集市街地における住宅等の建替え促進に関し、地域の特性に応じ、前面道路幅員に係る緩和制度等の積極的活用について国から地方公共団体宛に明示するとともに、街区の大型化による建替え促進のため総合設計制度の運用改善を行う。

### 事業仕分けの結果(都市再生機構)

#### ◇事業仕分け第2弾(4月26日)都市再生機構の結果

		WGの評価結果
都市再生事業 (1)市街地再開発事業 (2)土地区画整理事業 (3)土地有効利用事業 (4)防災公園街区整備事業 (5)居住環境整備事業	当該法人が実施し、事業規模は縮減 <b>(リスク管理や事業実施の基準の明確化を速やかに自ら行うこと)</b>	<対象事業> ・事業の実施は各自治体/民間の判断に任せる 1名 ・当該法人が実施 (事業規模 縮減) 12名 (12名) <見直しを行う場合の内容> ・ガバナンスの強化 2名
賃貸住宅事業 (1)賃貸住宅、関係施設の維持・管理 (2)団地再生事業	<b>高齢者・低所得者向け住宅の供給は自治体または国に移行、市場家賃部分は民間に移行する方向で整理</b>	<対象事業> ・廃止 1名 ・事業の実施は各自治体/民間の判断に任せる 2名 ・当該法人が実施 (事業規模縮減) 10名 (10名) <見直しを行う場合の内容> ・不要資産の国庫返納 1名 ・特定法人との継続的な取引関係の見直し 1名
関係法人との取引	関係法人との取引関係の抜本的見直し(競争性を高めコスト縮減、関係法人の利益余剰金の国庫返納を含め期限を定め検討し、そうそうに結論を得る)	<対象事業> ・廃止 2名 ・事業の実施は各自治体/民間の判断に任せる 1名 ・他の法人で実施 (事業規模縮減) 2名 ・当該法人が実施 (事業規模縮減) 8名 (8名) <見直しを行う場合の内容> ・不要資産の国庫返納 4名 ・特定法人との継続的な取引関係の見直し 3名 ・ガバナンスの強化 2名

## 事業仕分けの結果(住宅金融支援機構)

### ◇事業仕分け第2弾(4月25日)住宅金融支援機構の結果

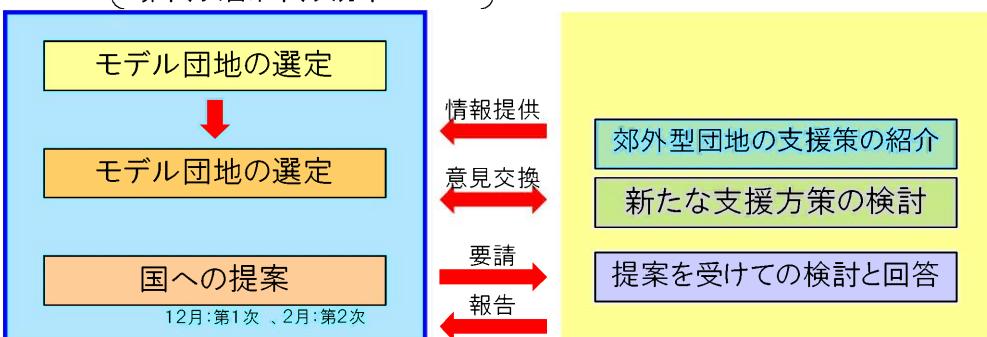
		WGの評価結果
住宅資金貸付業務 (1)住宅資金貸付業務 (まちづくり関連) (2)住宅資金貸付業務 (賃貸住宅関連)	事業の廃止	<p>&lt;対象事業&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・廃止 5名</li> <li>・事業の実施は各自治体/民間の判断に任せる 3名</li> <li>・当該法人が実施 4名 (事業規模縮減 4名)</li> </ul> <p>&lt;見直しを行う場合の内容&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・不要資産の国庫返納 1名</li> <li>・特定法人と継続的な取引関係の見直し 1名</li> <li>・その他 2名</li> </ul>
住宅融資保険業務 (3)住宅融資保険業務	事業の廃止	<p>&lt;対象事業&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・廃止 9名</li> <li>・事業の実施は各自治体/民間の判断に任せる 1名</li> <li>・当該法人が実施 2名 (事業規模縮減 2名)</li> </ul> <p>&lt;見直しを行う場合の内容&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・その他 1名</li> </ul>
証券化支援業務	不要資産の国庫返納	<p>&lt;対象事業&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の実施は民間の判断に任せる 2名</li> <li>・当該法人が実施 10名 (事業規模縮減 6名、現状維持 4名)</li> </ul> <p>&lt;見直しを行う場合の内容&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・不要資産の国庫返納 7名</li> </ul>

20

## ふるさと団地の元気創造推進協議会

様々な問題を抱えるふるさと団地について、協議会が解決策を見出し、その活性化に取り組むとともに、国等の関係方面に対して施策の提案等を行う。

### ◇協議会と関係省庁連絡会議との関係



### 全国の学識経験者・活動団体



21