

住生活基本計画の見直しに伴う 密集市街地整備に関する今後の方針

平成 23 年 6 月 23 日

国土交通省 住宅局

市街地建築課 市街地住宅整備室

企画係長 清 水 崇 宏

住生活基本計画の見直しに伴う 密集市街地整備に関する今後の方針

平成23年6月23日



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

住生活基本計画(全国計画)見直しにおける成果指標①

<設定方針>…目標の全国的な達成状況を定量的に測定するために設定

緑字:新設又は改変指標

- ①全国的・社会的に重要な項目(地域性が大きい項目は地方公共団体による目標設定を想定)
- ②統計データにより現状把握・フォローアップが可能な項目(データ不足の項目は統計調査の充実を目指す)

目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築	①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備	[基礎的な安全性の確保] ○新耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有する住宅ストックの比率【79%(平20)→95%(平32)】 ○地震時等に著しく危険な密集市街地の面積【約6,000ha(平22)→おおむね解消(平32)】 ○地震時に滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模盛土造成地が存在する地方公共団体のうち、宅地ハザードマップを作成・公表し、住民に対して情報提供を実施した地方公共団体の割合(※)【約5%(平21)→約40%(平24)】 ○浸水対策、土砂災害対策及び津波・高潮対策に関する指標(※) ・洪水による氾濫から守られる区域の割合【約62%(平21)→約64%(平24)】 ・中枢・拠点機能をもつ地域で床上浸水の恐れがある戸数【約420万戸(平21)→約235万戸(平24)】 ・近年発生した床上浸水の被害戸数のうち未だ床上浸水の恐れがある戸数【約13.3万戸(平21)→約7.3万戸(平24)】 ・土砂災害から保全される人口(急傾斜事業を含む)【約285万人(平21)→約300万人(平24)】 ・津波・高潮による災害から一定の水準の安全性が確保されていない地域の面積【約10万ha(平21)→約9万ha(平24)】 ※これらの指標は、社会資本整備重点計画(平成15年10月10日閣議決定、平成21年3月31日変更閣議決定)において設定された指標と同じものであり、社会資本整備重点計画に変更があった場合には、これらの指標も同様に変更されたものとみなす。
	②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備	[高齢者の安定した住まいの確保] ○高齢者人口に対する高齢者向けの住まいの割合【0.9%(平17)→3~5%(平32)】 [地域における福祉拠点等の構築] ○生活支援施設を併設している公的賃貸住宅団地(100戸以上)の割合【16%(平21)→25%(平32)】
	③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案	[環境問題への対応] ○一定の省エネルギー対策(注)を講じた住宅ストックの比率【21%(平20)→50%(平32)】 (注)一定の省エネルギー対策:全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用すること ○新築住宅の省エネルギー対策に関する指標 ・建設住宅性能評価書を取得した新築住宅(戸建)における省エネ基準(平成11年基準)達成率【62%(平20)→100%(平32)】 ・エネルギー使用の合理化に関する法律に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準(平成11年基準)達成率【42%(平22.4~9(6ヶ月))→100%(平32)】
	③移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成	[ユニバーサルデザイン化の推進] ○共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率【16%(平20)→28%(平32)】 [良好な景観の形成] ○景観計画に基づき取組を進める地域の数(※)【206団体(平21)→500団体(平24)】

住生活基本計画(全国計画)見直しにおける成果指標②

目標2 住宅の適正な管理 及び再生	[マンションの適切な維持管理] 緑字: 新設又は改変指標 ○長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合 (ストック)25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合 【ストック全体: 37%(平20)→70%(平32)】 【築後20年以上: 22%(平20)→50%(平32)】 (フロー)新築マンションで30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合 【51%(平20)→おおむね100%(平32)】
	[循環型市場の形成] ○既存住宅の流通シェア(既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合) 【14%(平20)→25%(平32)】 ○取引時に瑕疵担保保険に加入した既存住宅の年間戸数【906戸(H22.4～12(9ヶ月))→9万戸(平32)】 [住宅の適切な維持管理] ○リフォーム(注)実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 【3.5%(平16～20平均)→6%(平32)】 ○リフォーム時に瑕疵担保保険に加入した住宅の年間戸数及び棟数【4,093戸・棟(H22.4～12(9ヶ月))→35万戸・棟(平32)】 (注)リフォーム: 増改築、修繕(耐震改修工事及び高齢者等のための設備の工事を含む)又は模様替えのいずれかを行うこと
目標3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅 市場の環境整備	[住宅を長く大切に使う社会の実現] ○住宅の利活用期間 ・滅失住宅の平均築後年数 【約27年(平20)→約40年(平32)】 ・住宅の滅失率(5年間に滅失した住宅戸数の住宅ストック戸数に対する割合) 【約7%(平15～20)→約6%(平27～32)】 ○新築住宅における住宅性能表示の実施率 【19%(平21)→50%(平32)】 ○新築住宅における認定長期優良住宅の割合 【8.8%(平21)(注)→20%(平32)】注)供給が開始された平成21年6月から平成22年3月までの数値
	[居住ニーズと住宅ストックの不適合の解消] ○子育て世帯(注)における誘導居住面積水準達成率 【全 国: 40%(平20)→50%(平27)】 【大都市圏: 35%(平20)→50%(平32)】 (注)子育て世帯: 構成員に18歳未満の者が含まれる世帯
目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	[居住の安定の確保] ○最低居住面積水準未達率 【4.3%(平20)→早期に解消】 [高齢者等への配慮] ○高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅のバリアフリー化率 一定のバリアフリー化(注1)【37%(平20)→75%(平32)】 うち、高度のバリアフリー化(注2)【9.5%(平20)→25%(平32)】 (注1)一定のバリアフリー化: 2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当 (注2)高度のバリアフリー化: 2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当

住生活基本計画(全国計画)の変更 ～密集市街地整備関係抜粋～

■住生活基本計画(全国計画)の変更

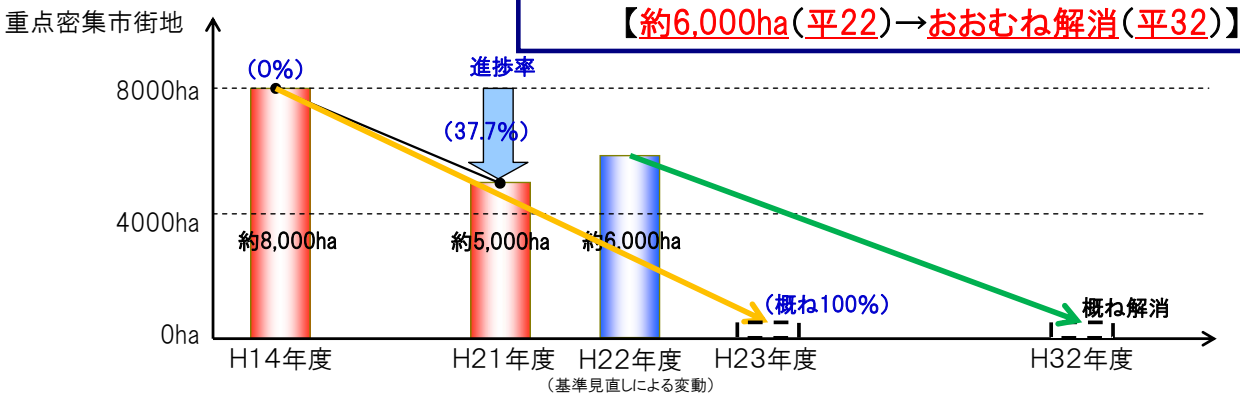
目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

① 住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備
 大規模な地震時等において危険な住宅及び住宅市街地の安全性の確保等により、安全・安心な住宅及び居住環境の整備を図る。

【指標】
 [基礎的な安全性の確保]
 ・地震時等に著しく危険な密集市街地の面積【約6,000ha(平22)→おおむね解消(平32)】

【基本的な施策】
 ○ 延焼・倒壊の危険性の高い老朽建築物の建替え・除却や、避難経路、消防環境等の地域特性を踏まえた対策、道路幅員等に関する建築基準法上の緩和措置の活用等により密集市街地の整備を促進する。

■目標設定のイメージ



密集市街地の整備目標に係る今後の方針について

○ 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

- 密集市街地の抽出基準を、
- 「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、
 - ①現行の重点密集市街地について整備の優先度をつけるとともに、
 - ②延焼危険性がそれほど高くない地区についても、閉塞危険性の高い地区にあつては、地方公共団体の判断で、整備対象として抽出できることとする。

※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)。

<これまでの重点密集市街地の基準>

以下のいずれかを満たさない地区

- ・不燃領域率(国方式):40%以上
- ・不燃領域率(独自算定方式):40%以上
- ・延焼抵抗率:35%以上
- ・木防率:2/3未満
- ・重点密集市街地の抽出基準(住宅戸数密度(80戸/ha未満)、(木防率2/3未満)、接道条件(住宅の敷地の過半が適切に幅員4m以上の道路に接していること)を満たさなくなる

<これからの重点密集市街地の基準>

従来の延焼危険性の指標に加え、各地方公共団体が、避難の困難さや地域特性を考慮し、自治体の判断でこれからの重点密集市街地に位置づけ。

- 延焼危険性(現行基準と同じ)
 - ・不燃領域率、延焼抵抗率、木防率、住宅戸数密度など
- 閉塞危険性
 - ・地区内閉塞度:1または2
- 地域特性
 - ・周辺地区の状況、地形的条件等

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)
 - ※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)

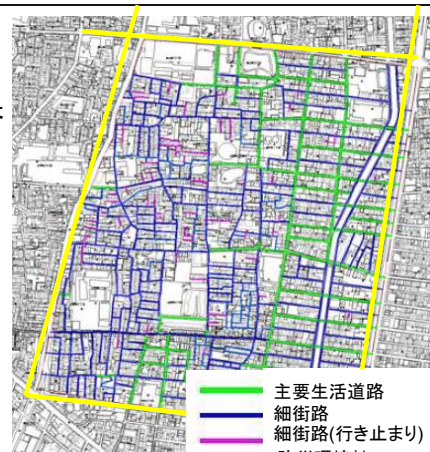
地区内閉塞度

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】

- 地区の面積
 - ※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



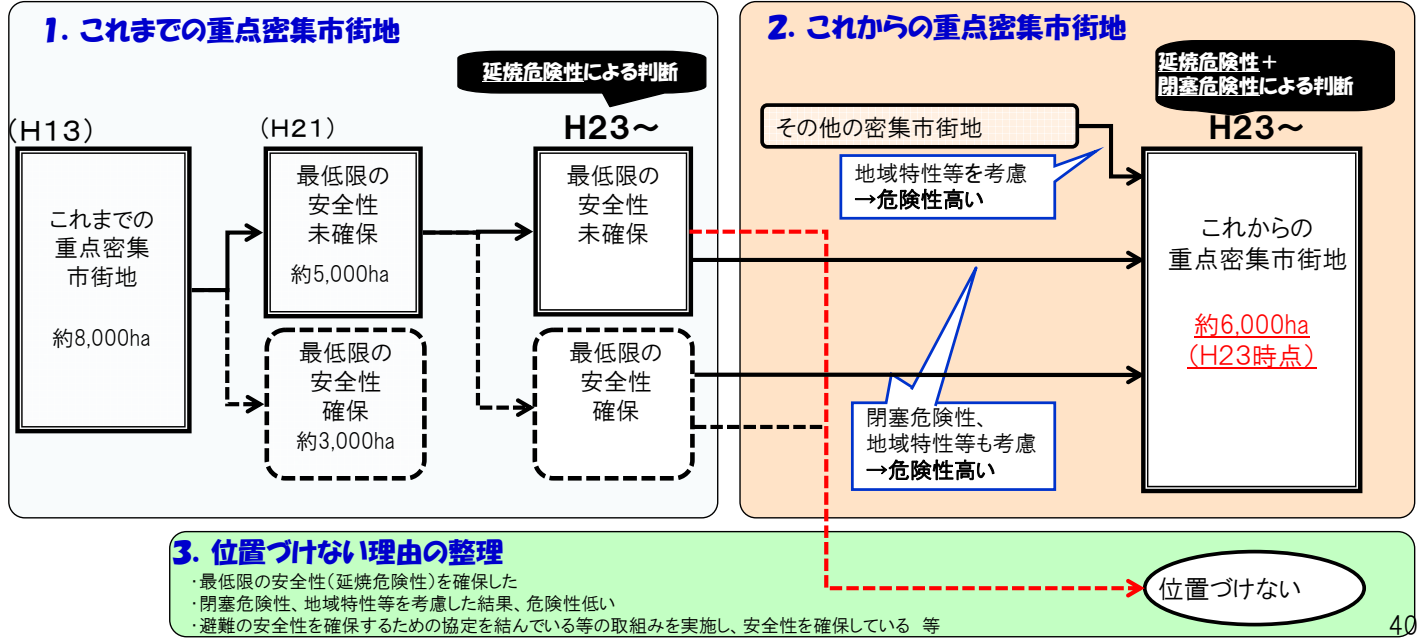
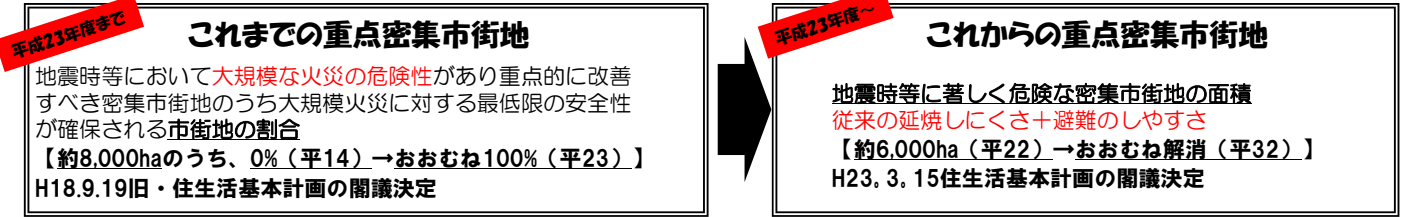
具体的な対策

- 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

密集市街地の整備目標について

■整備目標の設定(住生活基本計画)



H23年度の作業イメージ

■公表イメージ

これからの重点密集市街地の公表のポイント

- * 地区の具体的な位置、面積、目標年次までの地区ごとの取組方針等については、一義的には、地方公共団体において市民等に情報提供していただくことを前提とします。
- * 国の報道発表は、現時点では、市区町村単位で、これからの重点密集市街地の面積の予定です。
ただし、東京・大阪等の大都市については、小縮尺の位置図程度の公表を考えています。
- * 公表時期は、平成24年1月から3月の間を想定しています。

■公表スケジュールのイメージ

