

市街地整備に係る 最近の動向

平成26年5月22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 真 鍋 純

係長 鳥 山 恵一郎

市街地整備に係る最近の動向

1. 社会資本整備総合交付金と防災・安全交付金について
2. 柔軟で多様な手法の活用による密集市街地改善の取組み
3. 住宅・建築物の耐震化の促進について
4. 街なみ環境の整備と多様な連携強化について
5. その他関連する支援制度について



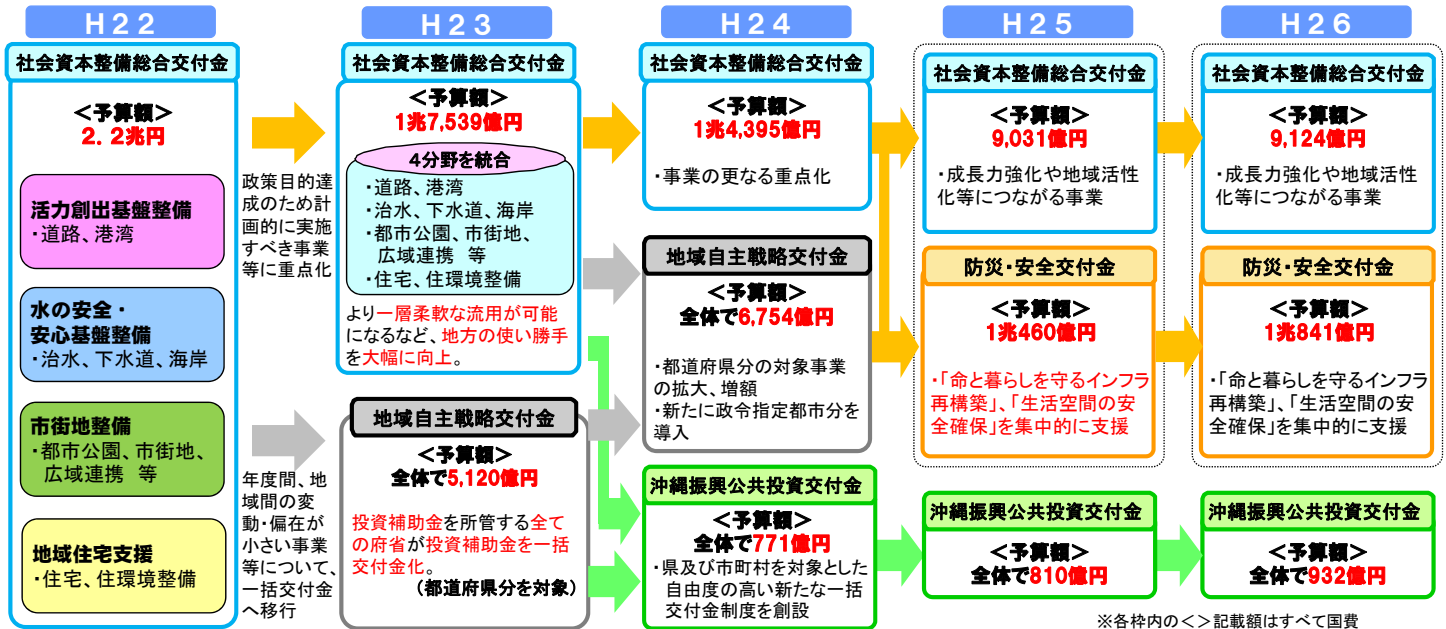
国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

平成26年5月22日

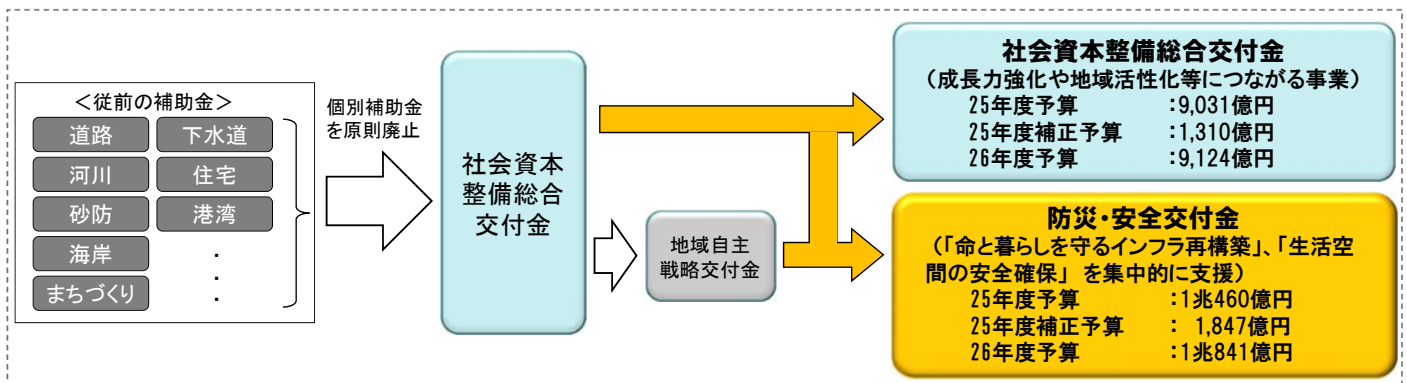
1. 社会資本整備総合交付金と防災・安全交付金について

- 平成22年度に、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、社会資本整備総合交付金を創設。
- 平成23年度に、基本的に地方が自由に使える一括交付金にするとの方針の下、地域自主戦略交付金を創設。
(内閣府に一括して予算を計上し、各府省の所管にとられず、地方自治体が自主的に選択した事業に対して交付金を交付。)
- 平成24年度に、地域自主戦略交付金について、都道府県分の対象事業を拡大・増額。政令指定都市に一括交付金を導入。また、沖縄振興公共投資交付金として県及び市町村を対象とした自由度の高い新たな一括交付金制度を創設。
- 平成25年度以降は、防災・安全交付金によりインフラ再構築(老朽化対策、事前防災・減災対策)及び生活空間の安全確保の取組を集中的に支援するとともに、社会資本整備総合交付金により地域の社会資本整備を総合的に支援(地域自主戦略交付金は廃止)。



社会資本整備総合交付金と防災・安全交付金

- ◇ 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平成22年度に創設。
- ◇ 防災・安全交付金は、地域住民の命と暮らしを守る総合的な老朽化対策や、事前防災・減災対策の取組み、地域における総合的な生活空間の安全確保の取組みを集中的に支援するため、平成24年度補正予算において創設



両交付金の特長(個別補助金との違い)

- ◇ これまで事業別にバラバラで行ってきた関係事務を一本化・統一化
- ◇ 計画に位置付けられた事業の範囲内で、地方公共団体が国費を自由に充当可能
- ◇ 基幹となる社会資本整備事業の効果を一層高める事業についても、創意工夫を生かして実施可能

個別補助金と比較した交付金制度の特長

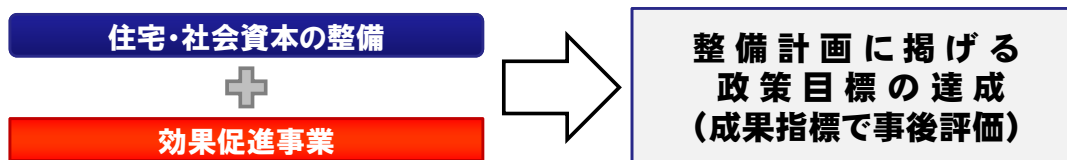
- ◇ 地域が抱える政策課題を自ら抽出して整備計画で明確化
- ◇ 地域が設定した具体的な政策課題の解決のため、トータルで支援
- ◇ 地方公共団体の自由度を高め、使い勝手を向上

個別補助金	両交付金共通
個別施設ごとにタテ割りで補助採択	計画全体をパッケージで採択
個々のハード整備にだけ使用	基幹のハード事業と一体的に行う他種の事業を自由に選択可 (関連社会資本整備事業) メニューが限定されない、地方の創意工夫を活かした事業も可 (効果促進事業: 基幹事業の効果を促進する事業)
補助金が余れば返還か繰越手続 (他には回せない)	計画内の他事業に国費の流用可 (予算補助事業は) 年度間でも国費率の調整可 ⇒ 返還・繰越の手続不要。順調な事業の進捗も可能。
国が詳細に事前審査 個々のアウトプットに着目	地方自らが目標を設定し、事後評価・公表 計画全体としてのアウトカムに着目

防災・安全交付金の特長

個別事業分野にとらわれない事業計画の横串化・大括り化、事業ニーズに対応した重点的配分、効果促進事業の先進事例のリスト化等を通じ、地方自治体の使い勝手をさらに向上

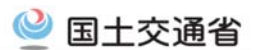
社会資本整備総合交付金と防災・安全交付金の対象事業



住宅・社会資本の整備		効果促進事業
基幹事業(社会資本整備総合交付金)	関連社会資本整備事業	○計画の目標実現のため基幹事業と一体となって、基幹事業の効果を一層高めるために必要な事業・事務 ○全体事業費の2割目途 (社会資本整備総合交付金の例) ・アーケードモールの設置・撤去 ・観光案内情報板の整備 ・社会実験(レンタサイクル、自転車乗り捨てシステム…) ・計画検討(無電柱化、観光振興…)
○道路 ○港湾 ○河川 ○砂防 ○下水道 ○海岸 ○広域連携 ○都市公園 ○市街地 ○住宅 ○住環境整備 等	基幹事業に関連する ○各種「社会資本整備事業」(社会資本整備重点計画法) ○「公的賃貸住宅の整備」	(防災・安全交付金の例) ・ハザードマップの作成・活用 ・防災教育、水防訓練、防災訓練、避難訓練の実施 ・防犯灯、防犯カメラの整備 等 例)ハザードマップ作成・活用 例)水防訓練の実施
基幹事業(防災・安全交付金)		
○防災・減災、安全に資する社会資本整備事業		
・インフラ老朽化対策 例)橋梁・トンネルの補修 ・事前防災・減災対策 例)河川堤防の緊急対策 ・生活空間の安全確保 例)通学路の交通安全対策		

2. 柔軟で多様な手法の活用による 密集市街地改善の取組み

密集市街地の成立過程の類型、危険性



密集市街地は、老朽住宅等が密集し、十分な公共施設が整備されておらず、地震時等の防災安全性が確保されていない地区。その成立過程の類型は、地域ごとに多様。

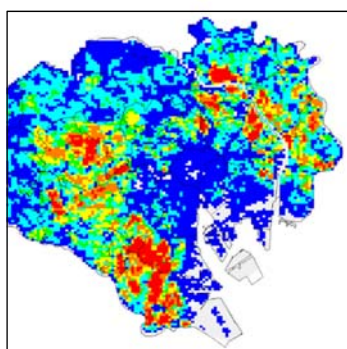
- 主として大都市圏及びその周辺
- ・ 戦災を免れた地区
 - ・ 木造アパートの密集する地区
 - ・ 住・商・工の混在する地区



- 主として地方圏
- ・ 漁村集落地区
 - ・ 歴史的街道沿い等の地区
 - ・ 斜面市街地地区



東京都の首都直下地震等における被害想定(H24. 4)によれば、東京湾北部地震による都内の建物焼失棟数は、区部密集市街地を中心に最大約19万棟に及ぶ。



東京都「首都直下地震等における被害想定」(東京湾北部地震による焼失棟数分布(冬18時・風速8m/s)(H24. 4))



阪神・淡路大震災発生時、神戸市全体では火災による被害が全体の約1割であったのに対し、密集市街地である長田区では、火災による被害が、建物では約2割、人では約3割に及んだ。

- 阪神・淡路大震災による神戸市長田区における被害

	全体被害	うち火災による被害
建物棟数*	20,280棟 (全壊・全焼)	4,759棟 (全体被害の約23%)
死者数**	876人	259人 (全体被害の約30%)

* 神戸市調べ **兵庫県警察本部、神戸市民生局調べ



※斜線部は震災時の延焼区域

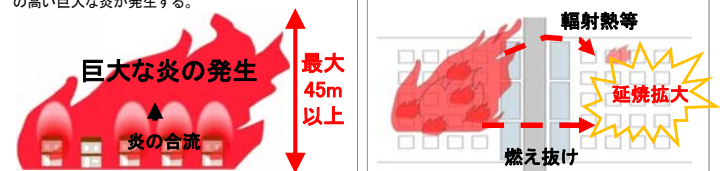
- 関東大震災による東京府内(当時)の被害は、死者のうち6.7万人(95%)が火災によるもの(行方不明者含む)。

地震時等において、耐火性の低い住宅等が集積した街区で火災が発生すると、炎の合流により背の高い巨大な炎が形成され、延焼が拡大し、市街地大火に発展するおそれが大。火災の多発等により消防活動にも限界。

木造住宅等の集積による「危険な火災」の発生

地震時等に、耐火性の低い住宅等が集積している街区で火災が発生し、延焼すると、炎の合流により、背の高い巨大な炎が発生する。

背の高い巨大な炎により、道路等の燃えぬけ等による延焼拡大が起きるおそれ。



密集市街地における防災対策は、①延焼の拡大防止、
②避難地・避難路の確保が最重要

密集市街地の整備改善に係る目標と現状

都市再生プロジェクトにおける位置づけ

都市再生プロジェクト(第三次決定)(H13.12 都市再生本部決定)

○特に大火の可能性が高い危険な密集市街地(東京、大阪各々約2,000ha、全国で約8,000ha)を、今後10年間で重点的に整備し、最低限の安全性を確保

都市再生プロジェクト(第十二次決定)(H19.1 都市再生本部決定)

○重点密集市街地の早期解消に向けた取組を一層強化。従来の取組に加え、危険な老朽住宅の除却促進、面的整備事業による基盤整備と建替の一体的推進等を総合的に実施

住生活基本計画における位置づけ

住生活基本計画(H18.9 閣議決定)

○住生活基本法に基づく住生活基本計画の全国計画において、地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地のうち最低限の安全性が確保される市街地の割合【約8,000haのうち、0%(H14)→概ね100%(H23)】を設定

平成22年度調査では、約8000haの重点密集市街地が、ほぼ半減

地方公共団体の意見等も踏まえ、従来の「延焼危険性」に加え、「避難困難性」をあわせて考慮した新たな指標を設定し、目標と区域を見直し

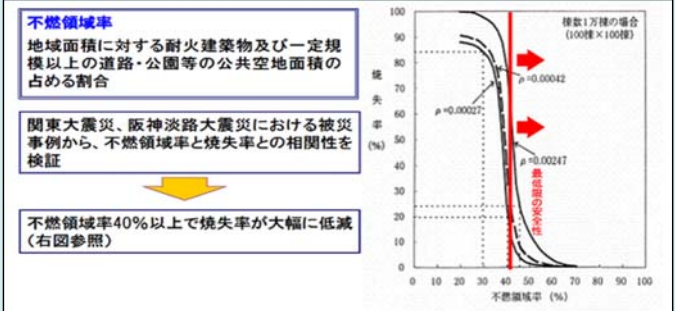
住生活基本計画(H23.3 閣議決定)

○住生活基本法に基づく住生活基本計画の全国計画において、平成32年に地震時等に著しく危険な密集市街地約6,000haで最低限の安全性を確保する目標を設定

社会資本整備重点計画(H24.8 閣議決定)においても、重点目標の指標の一つとして、住生活基本計画と同様の目標を設定

全国の市区町村の協力のもと、「地震時等に著しく危険な密集市街地」の地区数及び面積をとりまとめ、平成24年10月12日に公表。全国の17都府県・41市区町において、合計で197地区 5,745ha

(参考)不燃領域率の向上による市街地大火の発生抑制(-延焼危険性の低減)



「地震時等に著しく危険な密集市街地」の公表概要

全国の市区町村の協力のもと、「地震時等に著しく危険な密集市街地」の地区数及び面積をとりまとめ、平成24年10月12日に公表。

○調査概要

・延焼危険性又は避難困難性が高く、地震時等において最低限の安全性を確保することが困難である、著しく危険な密集市街地を、全国の市区町村による調査をもとに把握(平成24年3月時点)。

※ 最低限の安全性確保のための当面の目標として、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せず、避難が困難とならないこととし、「延焼危険性」「避難困難性」の指標を併せ考慮するとともに、個々の地域の特性を踏まえて各地方公共団体が「地震時等に著しく危険な密集市街地」としての位置づけの要否を判断したもの。

○調査結果

・全国の17都府県・41市区町において、合計で197地区 5,745ha。

【東京都】 1,683ha

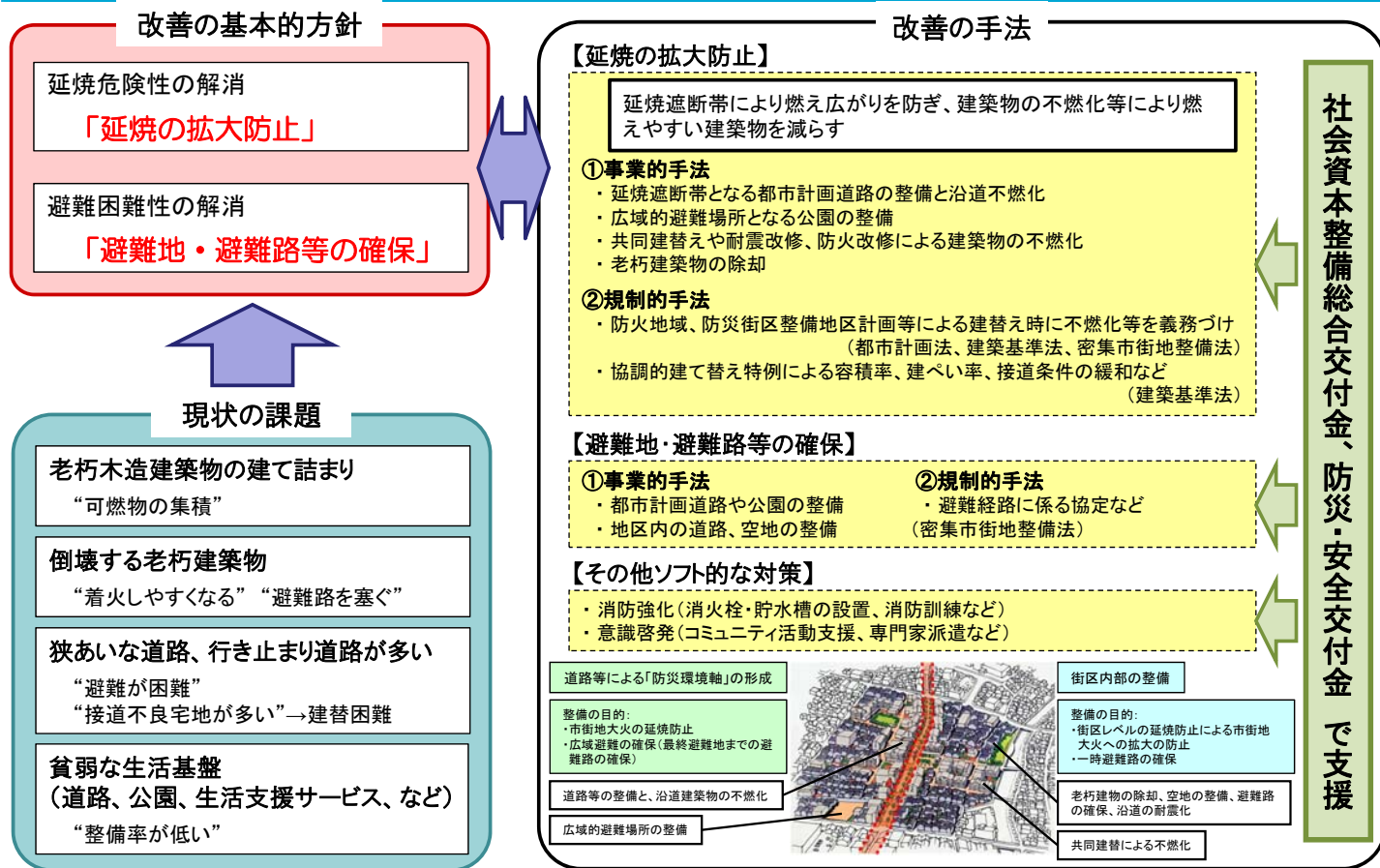


【大阪府】 2,248ha

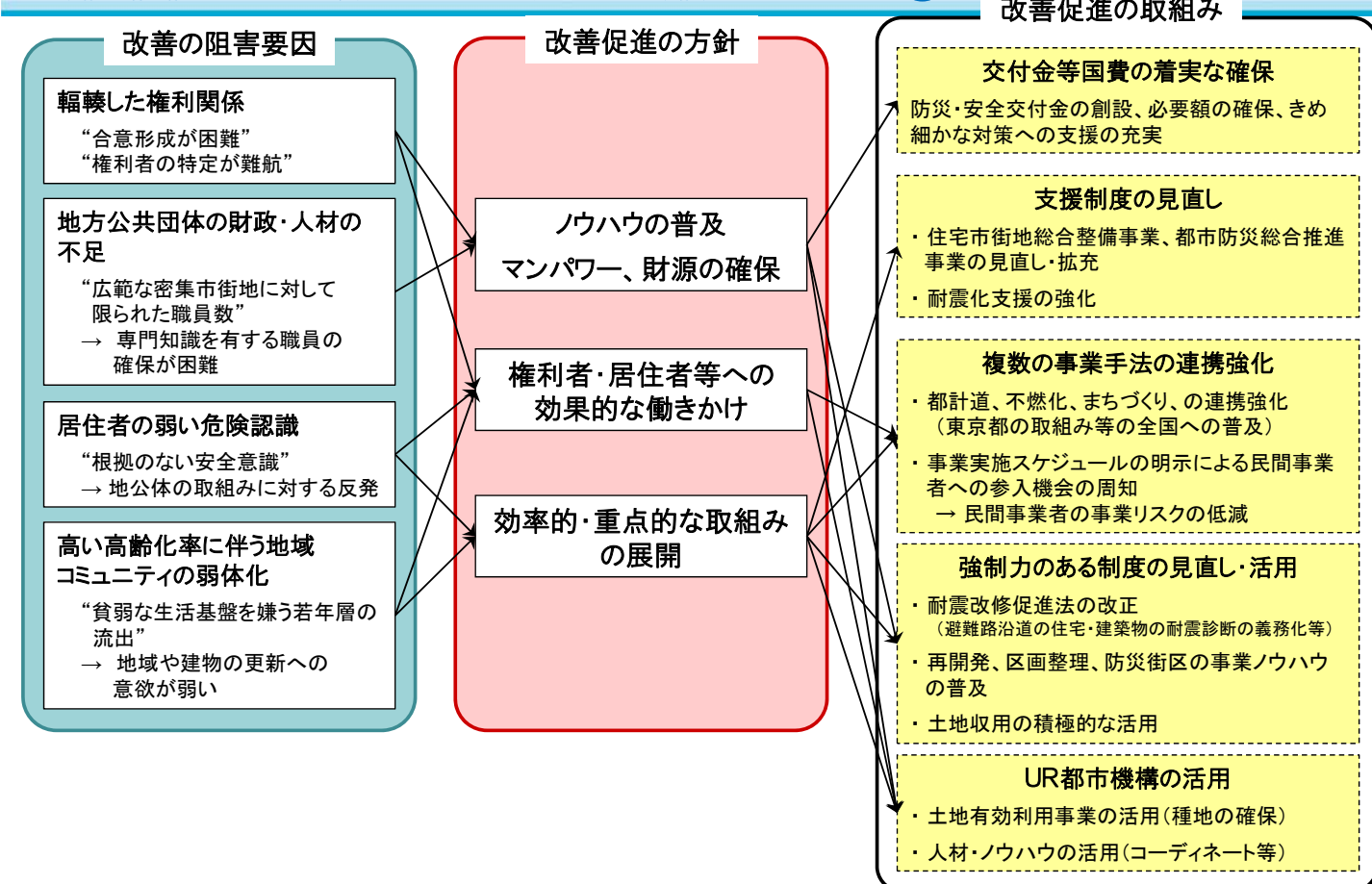


都府県	市区町村	地区数	面積
埼玉県	川口市	2地区	54ha
千葉県	浦安市	1地区	9ha
東京都	文京区、台東区、墨田区、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区、中野区、豊島区、北区、荒川区、足立区	113地区	1,683ha
神奈川県	横浜市、川崎市	25地区	690ha
愛知県	名古屋市、安城市	3地区	104ha
滋賀県	大津市	2地区	10ha
京都府	京都市、向日市	13地区	362ha
大阪府	大阪市、堺市、豊中市、守口市、門真市、寝屋川市、東大阪市	11地区	2,248ha
兵庫県	神戸市	4地区	225ha
和歌山県	橋本市、かつらぎ町	2地区	13ha
徳島県	鳴門市、美波町、牟岐町	8地区	30ha
香川県	丸亀市	1地区	3ha
愛媛県	宇和島市	1地区	4ha
高知県	高知市	4地区	22ha
長崎県	長崎市	4地区	262ha
大分県	大分市	2地区	26ha
沖縄県	嘉手納町	1地区	2ha
合計	41市区町	197地区	5,745ha

密集市街地の改善に向けた対策について①



密集市街地の改善に向けた対策について②



延焼遮断帯形成事業の実施促進(適用要件の合理化)【平成25年度補正予算】

・密集住宅市街地の改善整備を加速させるため、延焼遮断帯形成事業の適用要件を合理化し建替え・改修を促進

【社会資本整備総合交付金 交付要綱附属第Ⅱ編】 16-(8)-15 第4項第2号

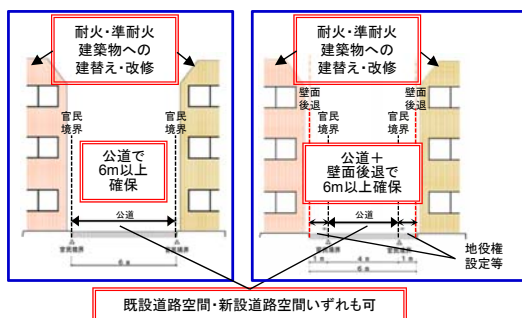
□ 幅員6m以上の道路空間を有する道路の整備と一体に沿道の延焼遮断帯を形成する10棟以上の沿道建築物に係る建替え又は改修であること

□ 幅員6m以上の道路空間(建築物の後退等による空地を含む)と一体に沿道の延焼遮断帯(延長60m以上のものに限り)を形成する沿道建築物に係る建替え又は改修であること

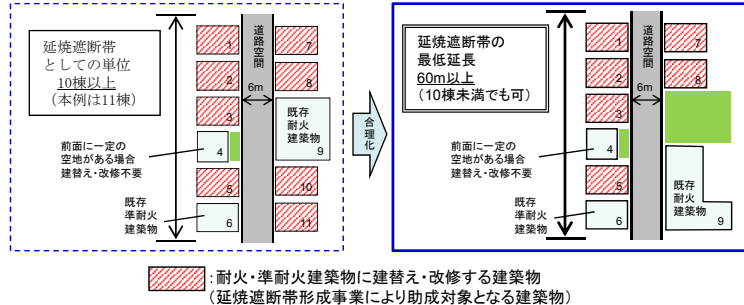
合理化の内容

- ①道路空間の幅員全てが公道である必要はなく、壁面位置の指定等によるセットバック部分と併せて幅員6m以上が確保されていれば良い旨を明示
- ②新たに整備する道路空間のみならず、既設の道路空間の沿道で行うことも可能であることを明確化
- ③建物棟数にかかわらず、延焼遮断帯として有効な延長距離(60m)を要件とする

①,② 幅員6mの道路空間確保(下図いずれも○)



③ 延焼遮断帯の延長距離(合理化)



延焼遮断帯形成事業

防災・安全交付金等の基幹事業「住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)」のメニュー

住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)のうち、道路空間と一体に沿道の建築物を耐火建築物等に建替え又は改修を行うことにより、延焼遮断機能を整備する事業

対象要件【社会資本整備総合交付金交付要綱附属第Ⅱ編 16-(8)-15第4項第2号】

- 国土交通大臣が指定した密集市街地重点地域の区域内であること
- (上記)
- 事業により形成される延焼遮断帯により、最低限の安全性が確保される住宅等が50戸以上あること
- 次に掲げる防災街区整備地区計画等により沿道の建築物を耐火建築物又は準耐火建築物とすることが義務づけられていること
 - 防災街区整備地区計画による防火上必要な制限
 - 特定防災街区整備地区による構造規制
 - 建築基準法第40条に基づく条例による防火制限



防災街区整備事業に係る事業用資産の買換特例等の延長(所得税・法人税)

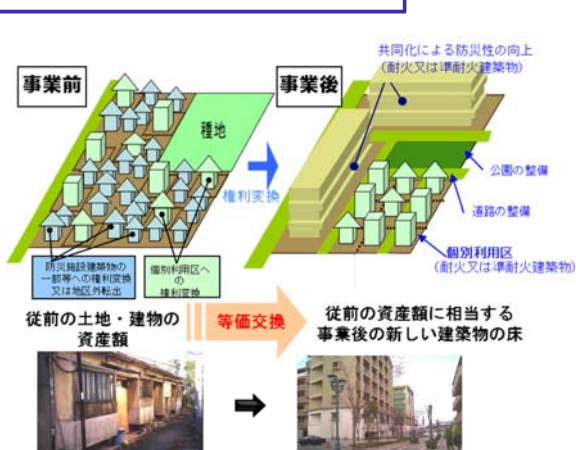
制度概要

- 以下の事業用資産の買換えの場合に所得税・法人税の課税を80%繰延べ
- 防災街区整備事業により建築された建築物を取得した場合

防災街区整備事業推進の公共性

- 防災街区整備事業は、老朽建築物を除去し、防災機能を備えた建物と公共施設を整備する公益性の高い事業。
- 事業に対する負担感の解消や事業後の円滑な生活再建を図るため、税制措置を設け総合的に支援する必要。

防災街区整備事業のスキーム



平成26年度税制改正事項

以下の見直しを行った上で、適用期限を平成29年12月31日(法人税の場合平成29年3月31日)まで**3年間延長**。

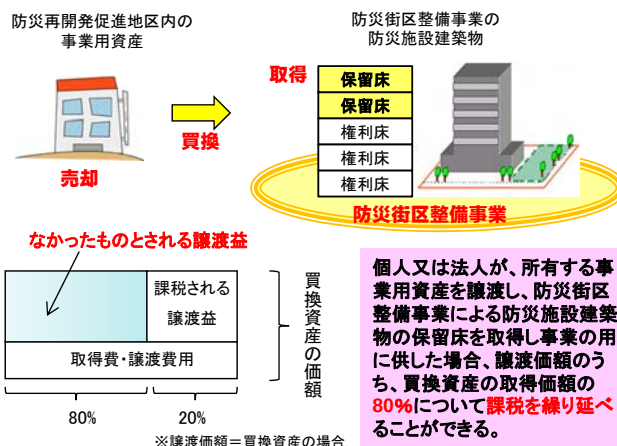
<現行の要件>

譲渡資産及び買換資産が防災再開発促進地区内にあること

<改正後の要件>

譲渡資産及び買換資産が防災再開発促進地区内**かつ地震時等に著しく危険な密集市街地内**にあること

税制改正の概要



平成26年4月時点

地区名	所在	地区面積 (ha)	施行者	状況	都市計画決定	事業計画認可	権利変換計画認可	完了
寝屋川(萱島桜園町)	大阪府寝屋川市	0.1	個人	完了	—	H18.10.27	H19.01.25	H21.02.27
板橋三丁目	東京都板橋区	0.4	組合	完了	H18.11.02	H19.03.26	H20.01.31	H23.10.28
東岸和田駅東	大阪府岸和田市	2.9	組合	完了	H18.08.11	H19.02.02	H20.05.16	H24.09.06
門真市本町	大阪府門真市	0.5	個人	完了	—	H22.03.31	H23.04.28	H24.09.28
関原一丁目中央	東京都足立区	0.4	個人	完了	H19.09.26	H22.04.13	H22.11.13	H25.12.20
京島三丁目	東京都墨田区	0.2	機構	完了	H21.11.06	H22.08.03	H23.01.23	H26.03.25
荏原町駅前	東京都品川区	0.1	組合	権変認可済み	H24.10.31	H25.04.10	H25.09.27	H27年度
寺家町周辺	兵庫県加古川市	0.8	組合	事業認可済み	H23.10.13	H25.02.12	H26年度	H28年度
農連市場	沖縄県那覇市	3.2	組合(予定)	都決済み	H22.04.09	H26年度	H26年度	H30年度
目黒本町五丁目	東京都目黒区	0.1	組合(予定)	都決済み	H25.12.27	H26年度	H26年度	H28年度
A	東京都品川区	0.6	組合(予定)	検討・協議中	H26年度	H27年度	H28年度	H31年度
B	東京都新宿区	2.5	組合(予定)	検討・協議中	H26年度	H27年度	H28年度	H31年度
C	東京都墨田区	0.7	未定	構想中	H28年度	H29年度	H29年度	H32年度

社会資本整備総合交付金の基幹事業

(参考) 住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)の概要

○密集住宅市街地において、老朽住宅等の建替えと公共施設の整備を促進し、住環境改善、防災性の向上等を図るため、住宅市街地の再生・整備を総合的に行う

【整備地区の要件】

- 重点整備地区を一つ以上含む地区
- 整備地区の面積が概ね5ha以上(重点供給地域は概ね2ha以上)
- 原則として住宅戸数密度が30戸/ha以上の地区

【重点整備地区の要件】

- 重点整備地区の面積が概ね1ha以上(重点供給地域は概ね0.5ha以上)
- 地区内の換算老朽住宅戸数が50戸以上(重点供給地域は25戸以上)
- 住宅戸数密度と老朽住宅の割合が一定以上



地区内の公共施設の整備

道路・公園等の整備

コミュニティ施設の整備

(集会所、子育て支援施設等)

(交付率：1/2、1/3)

老朽建築物の除却・建替え

老朽建築物の除却

買収費、除却工事費、通損補償等
(交付率：1/2、1/3)

沿道建築物の不燃化

延焼遮断帯形成事業

一定の要件を満たす沿道建築物の外壁・開口部・屋根等の整備等(交付率：1/3)

共同・協調化建替

除却等、階段や通路等の共同施設整備、空地整備等(交付率：1/3)

防災建替え・認定建替えにより個別の建替を助成(戸建住宅にも助成)

除却等、階段や通路等の共同施設整備、空地整備等(交付率：1/3)

事業に関連する公共施設の整備

道路・都市公園・河川等の整備

関連公共施設整備

(交付率：通常事業に準ずる)



受け皿住宅の整備

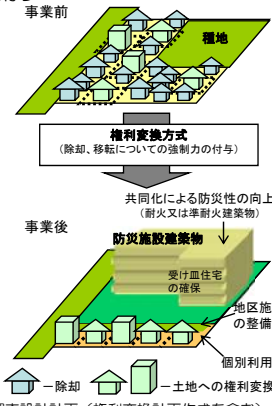
従前居住者用の受け皿住宅の整備

都市再生住宅等整備事業

調査設計計画、従前居住者用賃貸住宅整備等(交付率：1/3、1/2、2/3)

防災街区整備事業

建築物への権利変換による土地・建物の共同化を基本としつつ、個別の土地への権利変換を認める柔軟かつ強力な事業手法を用いながら、老朽化した建築物を除却し、防災機能を備えた建築物及び公共施設の整備を行う



(参考) 東京都「木密地域不燃化10年プロジェクト」実施方針の概要

I 背景と必要性

- 地震発生時に大規模火災が想定される木密地域が広範に分布
 - 整備地域(約7,000ha)において、
 - ・不燃領域率:56%(平18年)
 - ・都市計画道路の整備率:概ね5割(平22年)
- 住民の高齢化、権利関係の複雑さ等から改善が進みにくい状況

II 基本的な考え方

- 10年間の重点的・集中的な取組みにより、木密地域を燃え広がらない・燃えないまちにする

【10年後の目標】

- 整備地域(約7,000ha)において、
 - ・市街地の不燃化により**不燃領域率70%を実現**
 - ・延焼遮断帯となる**主要な都市計画道路を100%整備**

【取組の方向】

- 都と区と連携し、市街地の不燃化を促進
従来よりも踏み込んだ取組みを行う区に対して、都が特別の支援を行う(「**不燃化特区**」)
- 延焼遮断帯を形成する、主要な都市計画道路の整備を推進
関係権利者の生活再建等のための特別の支援を行い、都施行の都市計画道路の整備を加速(「**特定整備路線**」)
- 地域における防災まちづくりの気運醸成

重ね合わせにより、より高い効果を発現

III 具体的な施策

■「不燃化特区制度」の創設と適用

- ・整備地域の中で、特に**重点的・集中的に改善を図るべき地区**を指定し、都と区が連携して不燃化を強力に推進
- ・**区からの提案**を受け、**都が地区指定**。期間・地域を限定し特別の支援を実施
(例)不燃化助成の上乗せ、都税の減免、都有地提供等

- 平24年度：先行実施地区を募集し、**8月31日に12地区を選定・公表**。1月18日 不燃化特区制度(案)の公表。
- 平25年度：4月12日 制度の制定・公表、先行実施12地区の整備プログラムを認定・公表。
12月5日 新たに6地区の整備プログラムを認定・公表。
- 平26年度：4月1日 新たに20地区の整備プログラムを認定・公表(合計38地区)。新規地区の募集を開始

■「特定整備路線」の整備

- ・整備地域内の延焼遮断帯を形成し、**早期改善に大きな効果のある主要な都市計画道路**を対象に、**都が指定**
- ・整備スケジュールを見直すとともに、関係権利者の生活再建のための特別の支援を実施予定

- 平24年度：対象区間の公表、制度構築
(6月に候補区間23区間を公表)
⇒ **10月31日、5区間を追加選定・公表**
12月17日、特別支援策を公表
- 平25年度以降：順次指定、事業実施

■住民への働きかけ等

- ・地域密着型の集会を開催
- ・不燃化の取組を進める推進組織の充実・強化
- ・最新の「東京危険度マップ」の活用、個別相談等の住民への情報提供等を実施

※「不燃化特区」「特定整備路線」とともに、東京都独自の運用による制度

「木密地域不燃化10年プロジェクト」

- ・特定整備路線(候補区間)の選定 (平24.6.28 東京都公表 **23区間・約23km**、平24.10.31追加公表 **5区間・約3km**を追加)
- ・特定整備路線整備を加速するための特別支援策 (平24.12.7 東京都公表)

支援策の概要

I 基本的な考え方

木密地域の特性を踏まえて、地元区との連携のもとで、事業に協力していただく関係権利者の不安解消や移転先確保など生活再建に向けたサポートを充実させる。

【支援の重点ポイント】

- 住居の移転など再建の進め方に不安がある人に対する支援
- 住み慣れた地域で暮らし続けたい人に対する支援

II 支援策の骨子案

1 不安を解消するサポート

- ① 全関係権利者への意向調査の実施
- ② 民間の専門事業者による相談窓口の設置、生活再建策の提案・サポート

2 移転先確保に関するサポート

- ① 民間賃貸住宅や公的住宅等の確保・提供
- ② 都有地の有効活用(代替地の提供等)

3 生活再建を資金面でサポート

- ・移転資金貸付事業における優遇措置

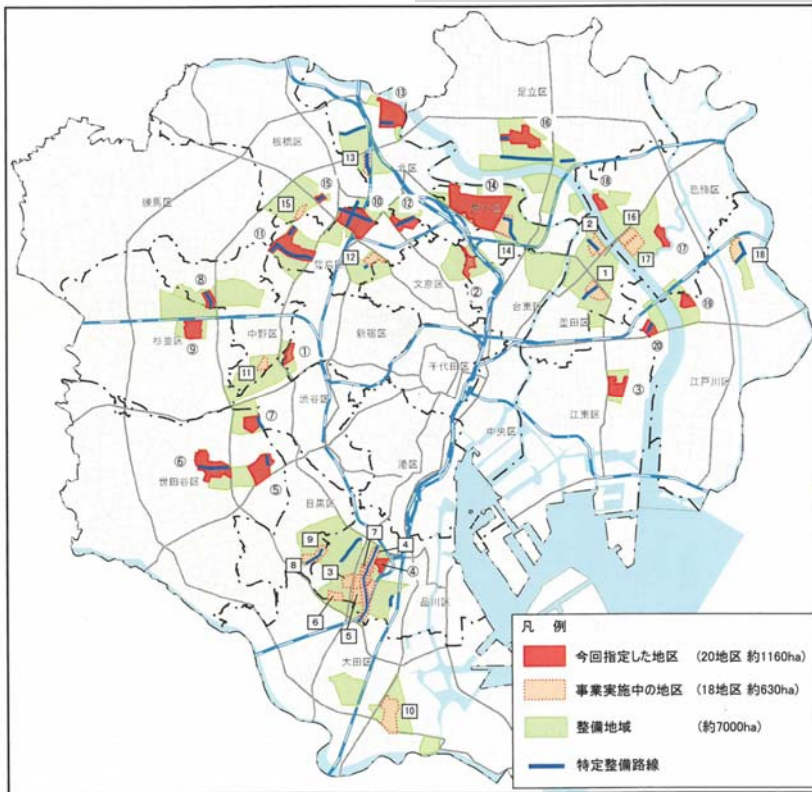


「木密地域不燃化10年プロジェクト」実施地区の選定 (38地区)

○平24年度：
先行実施地区を募集し、8月31日に12地区を選定・公表。
1月18日 不燃化特区制度(案)の公表。

○平25年度：
4月12日 制度の制定・公表、先行実施12地区の整備プログラムを認定・公表。
12月5日 新たに6地区の整備プログラムを認定・公表。

○平26年度：
4月1日 新たに20地区の整備プログラムを認定・公表。新規地区の募集を開始。



平成26年4月1日指定地区

番号	区	地区
①	新宿区	西新宿五丁目地区
②	台東区	谷中二・三・五丁目地区
③	江東区	北砂三・四・五丁目地区
④	品川区	西品川二・三丁目地区
⑤		太子堂・三宿地区
⑥	世田谷区	区役所周辺地区
⑦		北沢三・四丁目地区
⑧	中野区	大和町中央通り(補助第227号線)沿道地区
⑨	杉並区	杉並第六小学校周辺地区
⑩		池袋本町・上池袋地区
⑪	豊島区	補助26・172号線沿道地区
⑫		補助81号線沿道地区
⑬	北区	志茂地区
⑭	荒川区	町屋・尾久地区
⑮	板橋区	大山駅周辺地区
⑯	足立区	西新井駅西口周辺地区
⑰		東立石四丁目地区
⑱	葛飾区	堀切二丁目周辺及び四丁目地区
⑲	江戸川区	松島三丁目地区
⑳		平井二丁目付近地区

事業実施中の地区

番号	区	地区
1	墨田区	京島周辺地区
2		鎌ヶ湾周辺地区
3		東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区
4	品川区	補助29号線沿道地区(品川区)
5		豊町四・五・六丁目、二葉三・四丁目及び西大井六丁目地区
6		旗の台四丁目・中延五丁目地区
7		戸越二・四・五・六丁目地区
8	目黒区	原町一丁目、洗足一丁目地区
9		目黒本町五丁目地区
10	大田区	大森中(西町谷、東蒲田、大森中)地区
11	中野区	弥生町三丁目周辺地区
12	豊島区	東池袋四・五丁目地区
13	北区	十条駅西地区
14	荒川区	荒川二・四・七丁目地区
15	板橋区	大谷ロート目周辺地区
16		四つ木一・二丁目地区
17	葛飾区	東四つ木地区
18	江戸川区	南小岩七・八丁目周辺地区

「木密地域不燃化10年プロジェクト」

不燃化特区制度(案)について (平25.1.18 東京都公表) → 平25.4.12制度制定・公表

不燃化推進特定整備地区(不燃化特区)制度(案)について

I 不燃化特区の要件

1-① 整備地域

1-② 特定整備路線

1-③ 新たな防火規制以上の規制誘導

1 区域の要件

以下の①又は②の区域で③の取組を行う区域

- 整備地域
- 延焼遮断帯の形成に必要な特定整備路線の沿道おおむね30mの範囲
- 新たな防火規制以上の規制誘導

2 コア事業の要件

区は平成32(2020)年度までに不燃域率を70%となる整備プログラムを策定する。この整備プログラム中のコア事業の要件を以下の通りとする。

- 原則として、区が主体となる都市計画事業又は土地収用法第3条に規定する事業
- 事業期間中に不燃域率を3~5ポイント程度向上させること(自然更新は除く)
- コア事業の実施が地域不燃化を推進させる契機となること
- 事業を計画的に進めるための仕組みや体制が採られていること

II 特別の支援策

《基本の考え方》

- 未接道敷地を種地とするなどの地域整備の仕組みづくり
まちづくりの種地として未接道敷地を確保し、周辺住民を巻き込み安全な街へ
○支援の考え方 ⇒ 種地の確保：「住民自らの努力では解決できない課題に着手」
- 住民が抱える課題を解決し、不燃化へ踏み出せる環境づくり
専門家による生活再建プランの提示。建築士助成の拡充による住民負担の軽減
○支援の考え方 ⇒ 建築士の発注：「住民のライフサイクルによる建築士からの脱却」
- 区の体制強化(人材・ノウハウ)
まちづくりの初期から取組を始めることや事業開始の地産化
○支援の考え方 ⇒ 人(専門家)：「専門家の派遣による初期段階の住民意識の喚起」

※ 未接道敷地：建築基準法に定める道路に接していない敷地。原則建築できない敷地

《「特別の支援」の活用例》

- 未接道敷地を種地として活用する場合
未接道敷地を買い取り、道路敷地として活用
道路敷地を計画
戸建住宅
市営施設用地
(例) 未接道敷地の解消のため当該敷地を買い取り道路用地として活用
・道路敷地に合わせて敷地整理を行い、接道状況の改善及び都市施設用地を創出
- 生活道路整備を行う場合
○ 住民の合意形成等をスピードアップ
○ 区の執行体制を強化する支援
まちづくりコンサルタント派遣で気運を醸成(派遣費用を助成)
全戸訪問でニーズを把握(「木密特別協力員制度」を活用)
専門家(弁護士・税理士等)派遣で権利関係を調整(派遣費用を助成)
現地相談ステーションの設置・運営(運営費用を助成)
専門家(用地所等)派遣(派遣費用を助成)
公営住宅等のあつせん
取組に要する費用の原則半額分を都が支援
- 老朽家屋を建て替える場合
○ 不燃化に向けた取組をスピードアップ
(従前 木造 72㎡=建築費 敷地費 72㎡の割)
設計費 150万円 建築費 130万円 敷地費 70万円
設計費 130万円 建築費 1,300万円 敷地費 1,300万円
計 1,600万円 計 2,700万円
総額 約210万円の負担減
さらに
・家屋の耐震診断費5年間減免
・自治体等専門家派遣費用にその費用を助成

地区名			概要			主な活用手法														
						事業						規制誘導					独自制度等			
						住市総（密集型）	住市総（拠点型）	市街地再開発	防災街区整備事業	街路事業	延焼遮断帯形成事業	その他	特定防災街区整備地区	防災街区整備地区計画	三項道路	六項道路	避難経路協定	その他	新防火地域（東京都）	不燃化特区（東京都）
複合的な面的取組み	墨田区 京島地区	立地特性に応じて市街地再開発事業や防災街区整備事業を活用	●		●	●	●		※1	●				●		●	●			
	荒川区 荒川二・四・七丁目地区	拠点整備を活用して、道路整備と個別更新を推進	●		●		●	●	※2						※3	●	●			
	寝屋川市 萱島東地区	住市総の密集型と拠点型の合併施行で取組を推進	●	●		●					●									
の複合的取組み 細街路沿道	神戸市 駒ヶ林地区	路地の特性に応じて建築基準法を柔軟に合理化											●		※4			●	※5	
	京都市	細街路の実態にあわせた柔軟な制度設計										●	●		※6				※7	

※1: 連続立体化事業、沿道一帯事業

※2: 公有地活用(従前居住者用住宅、地権者用代替地、主要生活道路等の整備)

※3: 地区計画(一般型)

※4: 建ぺい率緩和(通路と二項道路の角地)、建築基準法第46条(壁面線指定)、43条ただし書き許可基準緩和

※5: じゃぐち協定、まちなか防災広場

※6: 43条ただし書き許可基準見直し

※7: 非道路の道路化(袋路の二項道路指定)、予定拡幅型位置指定道路、細街路対策助成、防災まちづくり

複合的な取組み例①立地特性に応じた手法選択と不燃化の加速化

<京島地区(東京都墨田区)>

(地区現況等)

- ・震災・戦災を免れ、震災・戦災を機に人口が急増し、基盤未整備のまま密集市街地化
- ・このため、狭隘道路が多く、権利関係も複雑しており、建替えが進まない
- ・一方、駅直近で利便性は高い

(取組のポイント)

地区全体で道路整備や不燃化を促進しつつ、立地ポテンシャルに応じて再開発事業や防災街区整備事業を使い分けて密集市街地の改善を推進

立地特性に応じた市街地整備手法の適用

- ・駅周辺→市街地再開発事業
- ・住宅地→防災街区整備事業

地区全体で道路整備と不燃化を展開

- ・住市総事業(密集型)
- ・新防火地域
- ・街路事業 等

住み替え

取組の円滑化

多様なコミュニティ住宅を整備

取組の加速化

不燃化特区指定

立地特性に応じた市街地更新手法の選択

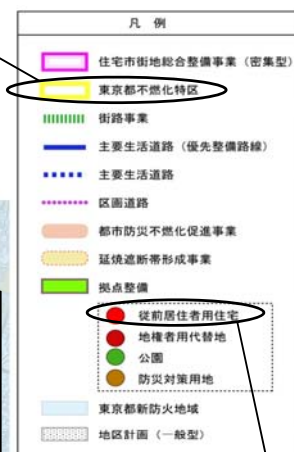
駅周辺→市街地再開発事業



取組の加速化

- ・不燃化促進助成の創設
- ・不燃化建替えの税制優遇
- ・まちづくりコンシェルジュ

住宅地→防災街区整備事業



居住形態に配慮し、店舗や工場を併設したコミュニティ住宅を整備(地区内14カ所)

全国初の避難経路協定



<荒川二・四・七丁目地区(東京都荒川区)>

(地区現況等)

- ・関東大震災以降、基盤未整備のまま市街地化し、高度経済成長期に住・商・工混在の密集市街地が形成
- ・大半は狭隘道路で、倒壊や火災の危険度は、最も危険度が高いランク5
- ・町屋駅は3路線利用可能で利便性が高い

(取組のポイント)

老朽住宅の除却や不燃化建替えと道路整備を主に取組みを促進させるため、都営住宅跡地を多様な生活再建の場として活用

道路整備の推進

- * 延焼遮断帯形成事業
- * 街路事業 等

個別更新の推進

- * 住市総事業(密集型)
- * 新防火地域
- * 除却・不燃化助成の創設 等

不燃化特区指定

取組の加速化

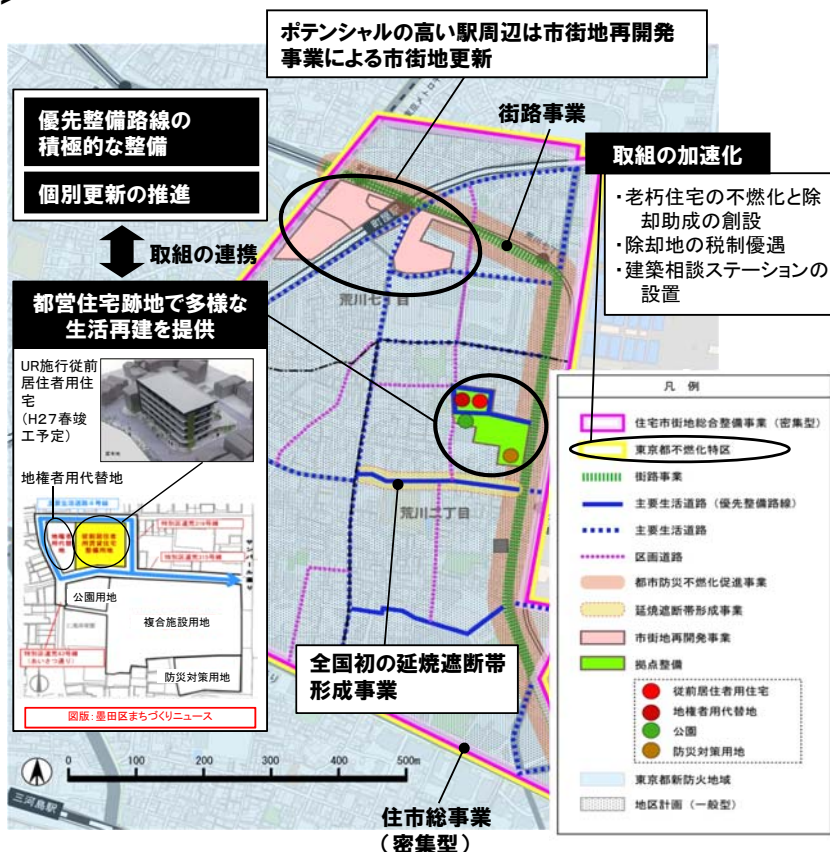
住み替え

取組の円滑化

都営住宅跡地で拠点整備

- * 従前居住者用住宅
- * 地権者用代替地
- * 主要生活道路用地 等

駅周辺は再開発事業で市街地更新



複合的な取組み例③密集型と拠点型の連携による修復型整備 国土交通省

<萱島東地区(寝屋川市)>

(地区現況等)

- ・高度成長期に文化住宅や木造アパート等の賃貸住宅が大量供給された密集市街地
- ・賃貸住宅が多数あるため、土地建物の権利関係が複雑
- ・地区東側は大規模工場が多数立地
- ・萱島駅は、大阪市内へのアクセス性が高い

(取組のポイント)

住市総事業の密集型と拠点型の合併施行で連携して実施。修復型整備を、地権者の意向に柔軟に対応した共同建て替えて推進。

地区内の大規模低未利用地

拠点の開発

住市総事業(密集型)による修復型のまちづくり

- * 主要生活道路
- * 耐替え支援 等

住市総事業(拠点型)による多様な受け皿住宅供給

- * 府営住宅
- * 公社賃貸住宅 等

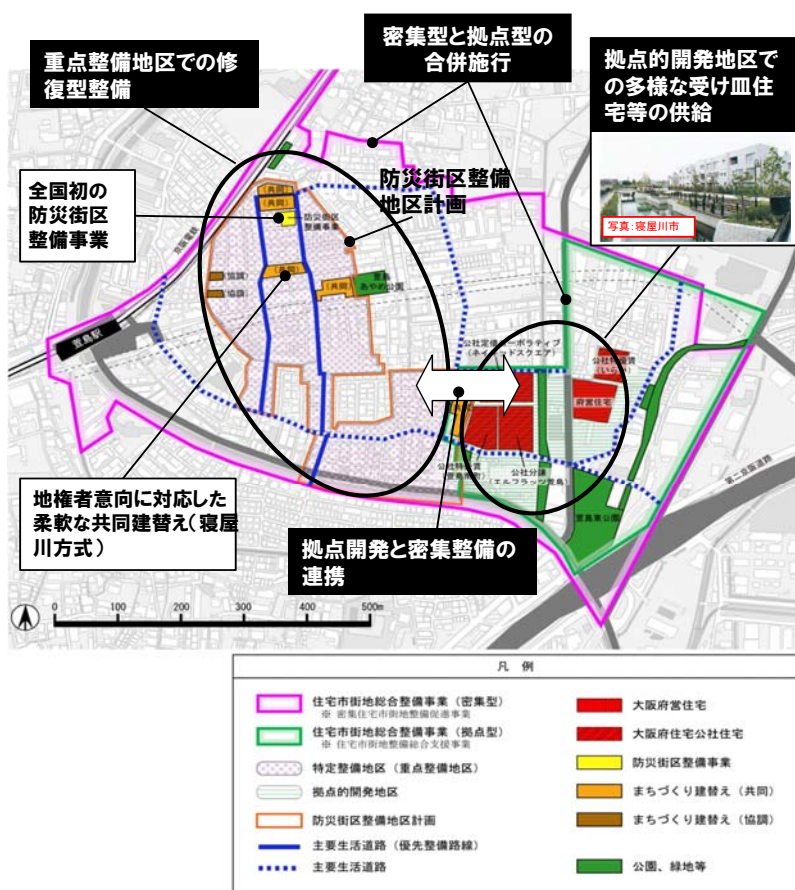
取組の推進

地権者意向に応じた多様な共同化

- * 2重壁方式共同化(寝屋川方式)
- * 防災街区整備事業(全国初) 等

防災事業の活用

地区計画
防災街区整備



複合的な取組み例④路地の特性に応じて建築基準法を合理化

<駒ヶ林1丁目南地区(神戸市)>

(地区現況等)

- ・古くからの漁村集落
- ・狭い路地や軒を連ねた形状は住宅市街地になった今も継承され、住民は路地空間への愛着が強い
- ・地区内は2項道路と通路で構成されており、建て替えがすすまない

(取組のポイント)

道の特性に応じて建築基準法を合理化して、建て替えのための環境を整備しつつ、防災活動等のソフト対策を強化。

**独自制度で建築基準法を合理化しつつ
防災性能を確保**
* 近隣住環境計画制度

**路地特性により建
替えと不燃化の推
進**

2項道路(主要道路)

3項道路の適用
+ 内装制限

壁面線指定
+ 準耐火以上
+ 建ぺい率角地緩和

現状維持

**ソフト面からの
防災対策**
* まちなか防
災広場
* じゃぐち協
定 等



近隣住環境計画
制度の活用



ソフト面からの防災対策

- ・東所広場を「まちなか防災広場」として位置づけて、災害時の重要な拠点として活用
- ・災害時に庭先の蛇口を使用する「じゃぐち協定」の締結



**4つの道路タイプで建替えと不
燃化を促進**

● **主要道路:**

・2項道路

● **路地A:** ————

・3項道路(水平距離指定)+内装制限

● **路地B:** ————

・建築基準法第46条(壁面線指定)+準耐火以上
・43条ただし書き許可包括同意基準の合理化(幅員、用途)

● **路地C:** ————

・現状幅員維持(建築時に通路中心線から1.35m後退の努力義務)

複合的な取組み例⑤細街路の実態にあった建替えと避難確保の取組み

<京都市>

(地区現況等)

- ・京都市の密集市街地の多くは、袋路や狭い道路等の細街路沿いに町家が建ち並んでおり、京都らしい路地の風情やコミュニティが形成
- ・一方、細街路沿道では、建物の建替えがすすまず、地震時等に倒壊や延焼する恐れが高い

(取組のポイント)

細街路の実態にあわせて柔軟に既存制度を活用しつつ、避難経路確保のための助成を創設。

細街路沿道の建替え促進と避難経路の確保

● **実態にあわせた制度整備(予定含む)**

- * 3項道路指定
- * 非道路の道路化(袋路の2項道路指定)
- * 6項道路指定
- * 43条ただし書き許可基準の見直し 等

● **避難路確保のための助成**

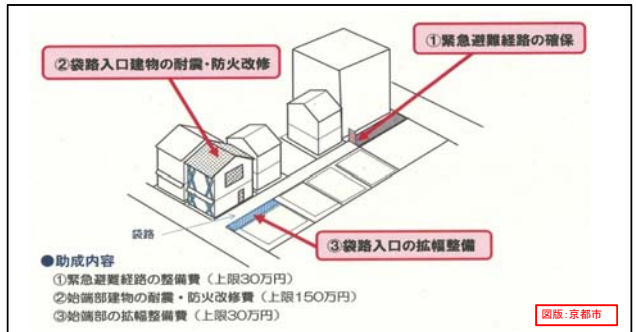
- * 緊急避難経路の確保
- * 袋路入口建物の耐震・防火改修
- * 袋路入口の拡幅整備

地元と行政が連携した防災まちづくり

- * 自主防災会をベースに協議会を立ち上げ、防災まちづくり計画の作成と取組の実施



■ 避難路確保のための助成



■ 防災まちづくりマップと取組み



改善効果の高い道路整備 や共同化による不燃化等

(特徴)

- ・効果は高いものの、権利者の協議や合意形成に時間を要する。
- ・工事着手すると、安全性の大幅な改善が期待できる。
- ・一方、資金とマンパワーが必要。



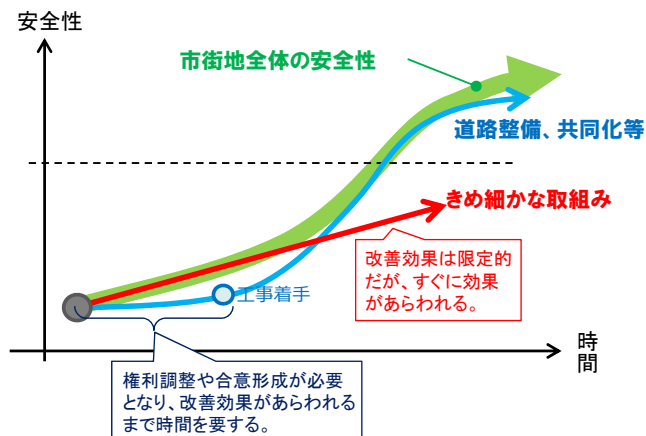
きめ細かな取組み

取組み例：避難経路の確保、空き家の除却、
地域防災活動 など

(特徴)

- ・短時間で取り組むことができる。
- ・改善効果は限定できだが、改善効果がすぐに期待できる。
- ・資金とマンパワーは最小限で可能。

■市街地の安全性に対する取組み特性イメージ



きめ細かな取組み例

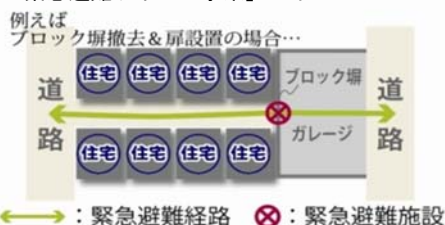
事例	概要	一般的な防災目標			
		逃げられる	消せる	倒れない	燃えない
緊急避難サポート事業 (神戸市)	避難等を円滑化するため、行き止まりや段差等を解消するための整備費を助成する取組み	●			
行き止まり道路の緊急避難路整備事業 (板橋区)	災害時に庭先等を利用できる協定を結び、行き止まり箇所には扉等を設置する全国で先駆けた取組み	●			
避難経路協定 (墨田区)	地域住民が利用してきた通路を、防災街区整備事業の中で通路を再整備し、隣接地権者と全国初の避難経路協定を締結	●			
近隣火災通報システムの設置 (若狭町熊川宿)	自主防災組織を創設するとともに、空き家も含む全ての家屋128件に、隣家に火災を知らせる近隣火災通報システムを設置		●		
排水栓の活用 (東京都)	水道の維持管理上必要な施設として私道等に設置されている排水栓を消火活動に活用する覚え書きを、消防庁と水道局で締結		●		
老朽建物の除却 (長崎市)	老朽建物の除却を立地や状況に応じて「老朽危険空き家対策事業」と「老朽危険空き家除却費補助金制度」の2つの取組みを使い分けた取組			●	●

逃げられる 消せる 倒れない 燃えない

<緊急避難サポート事業(神戸市)>

- 緊急避難経路の安全性を確保し、円滑な避難、消火又は救助活動に寄与する緊急避難施設の整備(行き止まりに扉を設置する等)に対する補助を平成25年からスタート。
- 緊急避難施設の整備及び維持管理等に関して沿道住民等の協定を締結していることを条件に、緊急避難施設の整備費または30万円の小さい額を助成している。
- 神戸市では、この他にも、身近なきめ細かな取組みとして、まちづくり協議会が整備や維持管理する「まちなか防災空地」や避難サインを設置する「避難誘導設置事業」なども行っている。

■「緊急避難サポート事業」のイメージ



図版:神戸市

東垂水地区での取組み

①緊急避難施設(扉)



②緊急避難施設(階段)



③防災まちなか空地

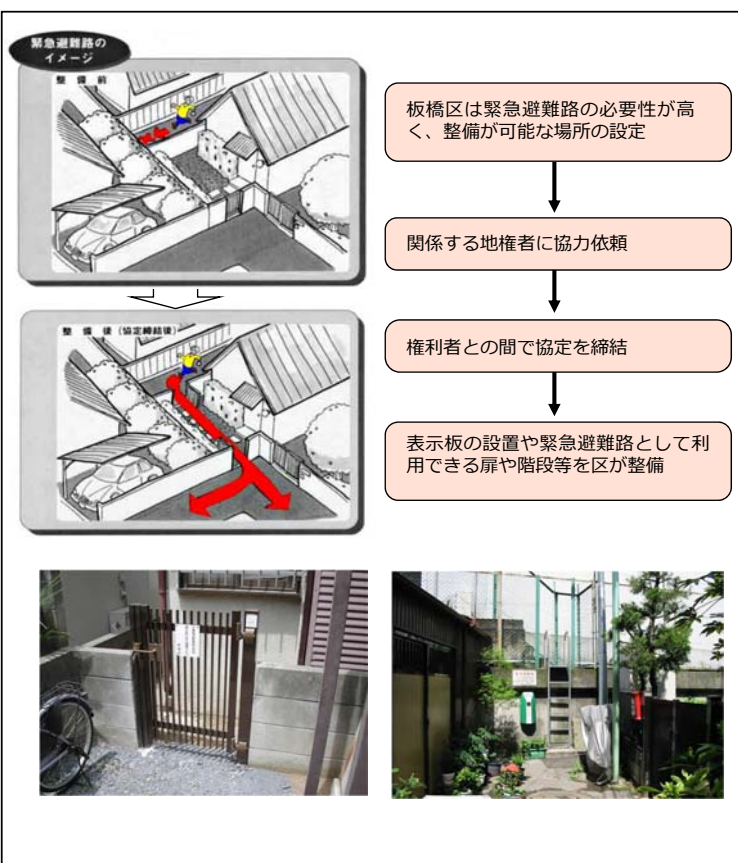


図版:神戸市

逃げられる 消せる 倒れない 燃えない

<行き止まり道路の 緊急避難路整備事業(板橋区)>

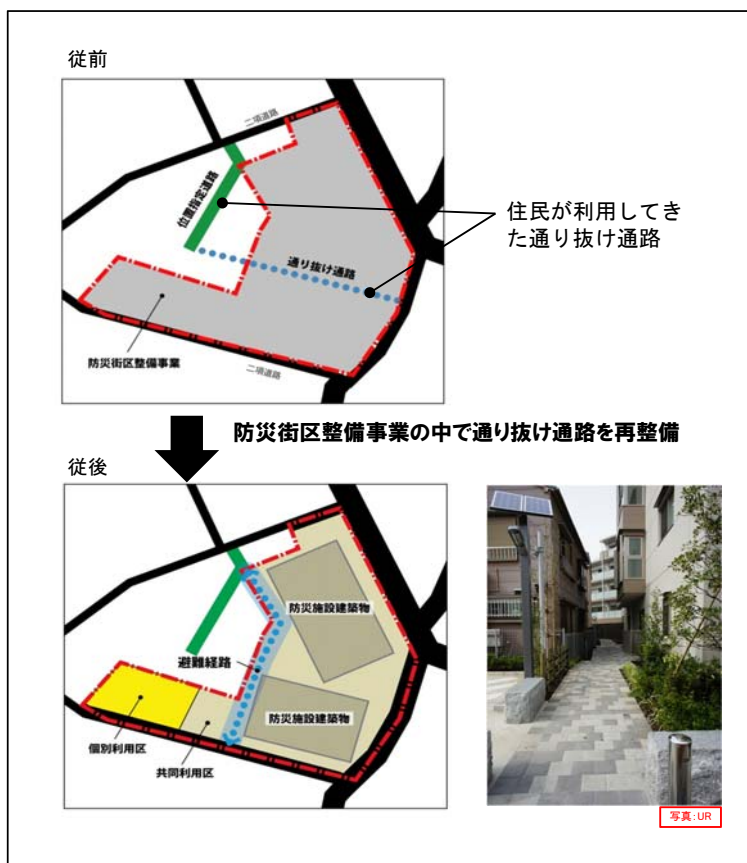
- 行き止まり道路でも、災害時の避難経路を確保できるよう、所有者の協力を得て、庭先や建物と建物の間に、避難経路を設ける独自の事業を全国に先駆けて実施。
- 庭先や建物の間の空間について、災害時に避難できるよう関係権利者と板橋区で協定を締結。
- 扉や階段等の設置及び保守費用は区が負担し、日常の維持管理は居住者が行うこととなっている。



逃げられる	消せる	倒れない	燃えない
-------	-----	------	------

<避難経路協定(京島三丁目地区)>

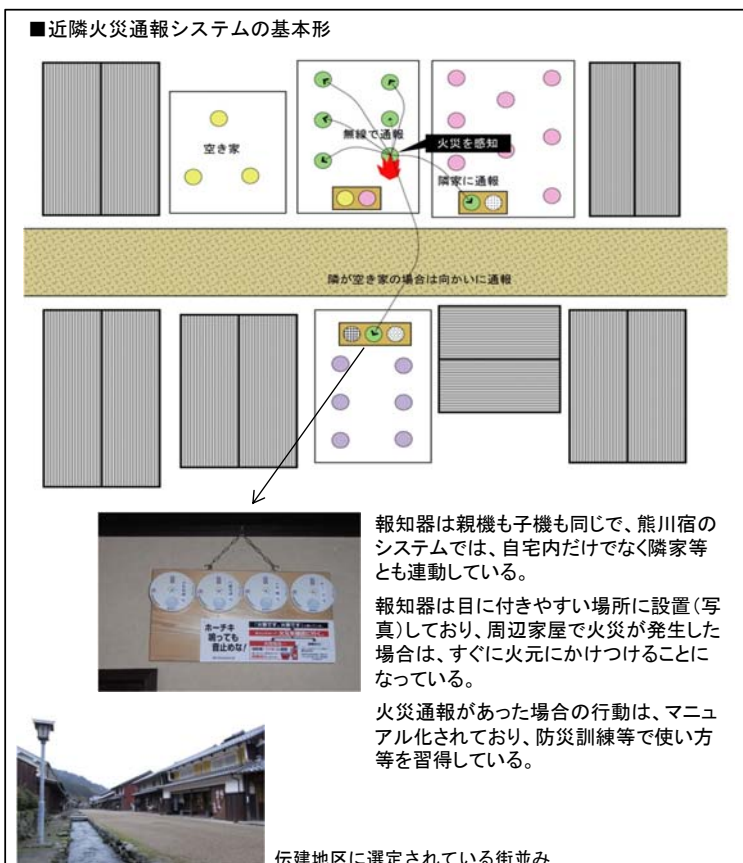
- これまで地域住民が利用してきた通路を、防災街区整備事業の中で通り抜け通路として再整備し、事業地区の地権者と隣接地権者とで全国初の避難経路協定を平成24年八月に締結。
- 協定締結にあたっては、事業主体のUR都市機構がコーディネートを行っている。



逃げられる	消せる	倒れない	燃えない
-------	-----	------	------

<近隣火災通報システム(若狭町熊川宿)>

- 防災意識が高まる中、平成18年の住宅への火災通報機の家庭設置が義務化をきっかけに、空き家も含むほぼ全ての家屋128件に、隣家に火災を知らせる近隣火災通報システムを設置。
- このシステムは、火災の通知を両隣2軒に無線で伝えることが基本形となっており、これを数珠つなぎにして全体を構成している。
- 各家における報知器の設置は、火を使う場所、寝室、階段、廊下など各家で概ね6箇、通報する隣家に各1個、合計8個が基本。
- これにより、火災が起きた際、少なくとも隣家2件には連絡が届くようになっている。
- また、装置は火災や煙に反応するだけでなく、手動ボタンもあり、(ボタンを押すと「火事です」という通報になるが)日常生活の中で急に具合が悪くなったときの緊急通報としての役割も期待されている。



逃げられる 消せる 倒れない 燃えない

<排水栓の活用(東京都)>

- ・ 木造住宅密集地域では消防車両が接近できない狭隘道路などが多く存在するため、消防隊による消火活動に加え、地域住民による初期消火体制の強化が求められている。
- ・ このため、東京消防庁と東京都水道局は迅速な初期消火活動等の充実を図るため、特別区内の排水栓を消火用水源として活用することを目的とし、平成24年6月に覚書を締結。
- ・ このことにより、密集市街地の地域住民が、初期消火に活用できる消火用水源の確保が可能となった。



【排水栓の設置状況】



区名	箇所数	区名	箇所数
千代田区	0	新宿区	4
中央区	1	中野区	6
港区	3	杉並区	13
文京区	18	品川区	23
台東区	5	大田区	24
豊島区	48	目黒区	29
墨田区	15	世田谷区	93
江東区	9	渋谷区	18
江戸川区	11	北区	5
荒川区	5	板橋区	10
足立区	22	練馬区	31
葛飾区	13	合計	406

逃げられる 消せる 倒れない 燃えない

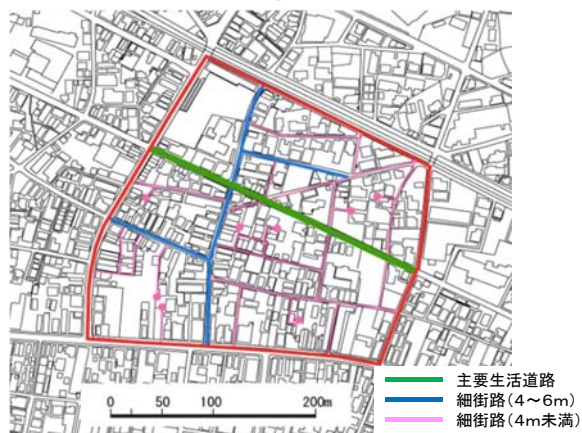
<老朽建物の除却(長崎市)>

- ・ 長崎市では、所在地や所有者の意向に応じて「老朽危険空き家対策事業（都市計画部まちづくり推進室）」と「老朽危険空き家除却費補助金（建築部建築指導課）」により、老朽住宅の除却を行っている。
- ・ 前者は土地と建物を長崎市に寄附した後、市が除却を行い、跡地については地元住民が維持・活用を行うタイプで対象のエリアは限定されている。
- ・ 後者は、全市を対象に、老朽度判定等の一定の条件を満たす空き家を除却する者に対して除却費用の一部を助成するタイプ。
- ・ これらの取組みにより、災害時の瓦等の飛散及び家屋倒壊等の危険性の軽減や、住環境の改善が期待されている。



放置され危険性の高い空き家【左】、老朽危険空き家対策事業で整備されたポケットパーク【中】や駐輪場【右】（長崎市の事業パンフレットより）

<A地区>



項目	市街地現況
地区面積[ha]	7.6
主要生活道路延長[m]	291
昭和45年以前建物棟数[棟]	225
昭和46～56年建物棟数[棟]	45
昭和56年以前木造・防火増棟数密度[棟/ha]	36.4
耐震改修等実施済み棟数[棟]	0
細街路全長[m]	2,078
細街路全長のうち幅員4m以上[m]	504
両端接続細街路[m]	1,857
標準敷地奥行き[m]	15
地区内閉塞度	4 (94.5%)

- ・ A地区の場合、避難確率を1.0%改善させるためには、耐震改修ならば77棟、行き止まり道路の解消なら422m（1箇所解消すれば30m程度は延長が伸びるため10箇所程度）等が必要
- ・ 0.1%改善させるためには、昭和45年以前建物を除却や建替えて7棟減らすことや、行き止まり道路の解消を38m（1箇所程度）が必要
- ・ なお、各取り組みを組み合わせることで、改善効果は高まる。

入力項目	現況	避難確率の改善程度		
	(94.5%)	+0.1%	+0.5%	+1.0%
昭和45年以前建物棟数[棟]	225棟	-7棟	-32棟	-62棟
耐震改修等実施済み棟数[棟]	0棟	+8棟	+39棟	+77棟
細街路全長のうち幅員4m以上[m]	504m	+52m	+262m	+532m
両端接続細街路[m]	1,857m	+38m	+197m	+422m

<B地区>



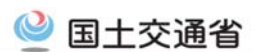
項目	市街地現況
地区面積[ha]	5.4
主要生活道路延長[m]	277
昭和45年以前建物棟数[棟]	116
昭和46～56年建物棟数[棟]	49
昭和56年以前木造・防火増棟数密度[棟/ha]	31.5
耐震改修等実施済み棟数[棟]	0
細街路全長[m]	1,392
細街路全長のうち幅員4m以上[m]	902
両端接続細街路[m]	902
標準敷地奥行き[m]	15
地区内閉塞度	3 (96.4%)

- ・ B地区の場合、避難確率を1.0%改善させるためには、耐震改修ならば77棟、行き止まり道路の解消なら371m（1箇所解消すれば30m程度は延長が伸びるため10箇所程度）等が必要
- ・ 0.1%改善させるためには、昭和45年以前建物を除却や建替えて18棟減らすことや、行き止まり道路の解消を31m（1箇所程度）が必要
- ・ なお、各取り組みを組み合わせることで、改善効果は高まる。

入力項目	現況	避難確率の改善程度		
	(96.4%)	+0.1%	+0.5%	+1.0%
昭和45年以前建物棟数[棟]	116棟	-18棟	-26棟	-52棟
耐震改修等実施済み棟数[棟]	0棟	+9棟	+41棟	+77棟
細街路全長のうち幅員4m以上[m]	902m	+47m	+239m	+486m
両端接続細街路[m]	902m	+31m	+167m	+371m

3. 住宅・建築物の耐震化の促進について

住宅・建築物の耐震化の現状と目標



住宅・建築物の耐震化率の目標

中央防災会議で策定された「地震防災戦略」において、平成27年までに大規模地震による死者を半減するため、耐震化率を9割とすることとされている。

「経済財政運営と改革の基本方針」 (平成25年6月24日閣議決定)

南海トラフ巨大地震、首都直下地震などの大規模災害対策を推進するとともに、(中略)公共施設等の耐震化を含めた防災・減災の取組を実施する。

住生活基本計画 (平成23年3月閣議決定)

(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)】

住宅の耐震化率の現状と目標

住宅の耐震化の状況

現状(H20)
約79%

平成27年における目標

目標(H27)
90%

平成32年における目標

目標(H32)
95%

多数の者が利用する建築物*の耐震化率の現状と目標

多数の者が利用する建築物の耐震化の状況

現状(H20)
約80%

平成27年における目標

目標(H27)
90%

* 多数の者が利用する建築物: 学校、病院、百貨店等の多数の者が利用する一定規模以上の建築物

耐震改修イメージ

〈戸建住宅〉

筋交いによる補強
構造用合板による補強
筋交いのタスキ掛け



〈建築物〉



鉄骨ブレースによる壁の補強



住宅・建築物の耐震化促進策の実績

○耐震改修促進計画の策定の状況

H25.4.1現在

	策定済	平成25年9月 までに策定	平成25年度中 に策定	平成26年度 以降に策定
都道府県	47			
累計	47			
	100.0%			
市区町村	1,624	10	28	8
累計	1,624	1,634	1,662	1,670
	93.2%	93.8%	95.4%	95.9%

○耐震診断・改修に対する補助制度の整備状況

平成25年4月1日現在、1,742市区町村

H25.4.1現在

建物種別	区分	補助が受けられる市区町村数及び割合	
		市区町村数	割合
戸建住宅	耐震診断	1,405	80.7%
	耐震改修	1,340	76.9%
マンション	耐震診断	589	33.8%
	耐震改修	511	29.3%
非住宅建築物	耐震診断	584	33.5%
	耐震改修	318	18.3%

平成25年4月1日現在、1,742市区町村

住宅・建築物の耐震化に関する国の支援制度（平成25年度～27年度）

【住宅・建築物安全ストック形成事業（耐震改修促進事業）】

* 社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金の基幹事業

計画策定等

民間実施 国：1／3、地方：1／3

地方公共団体実施 国：1／2

住宅の耐震診断

民間実施 国：1／3、地方：1／3

地方公共団体実施 国：1／2

建築物の耐震診断

民間実施 国：1／3、地方：1／3

地方公共団体実施 国：1／3（緊急輸送道路沿道は1／2）

住宅の耐震改修、建替え等※

※緊急輸送道路沿道・避難路沿道の住宅は除却費も交付対象

建物の種類	交付率
・緊急輸送道路沿道 ・密集市街地、津波浸水区域等の避難路沿道	国と地方で2／3
・その他	国と地方で23%

* 住宅にはマンションを含む。

国と地方で30万円／戸を加算
（平成25年度補正予算案で平成26年度末まで延長）

建築物の耐震改修、建替え等※

※緊急輸送道路沿道・避難路沿道の建築物は除却費も交付対象

建物の種類	交付率
・緊急輸送道路沿道 ・密集市街地、津波浸水区域等の避難路沿道 ・避難所等の防災拠点	公共建築物：国1／3 民間建築物：国と地方で2／3
・多数の者が利用する建築物 （3階建、1,000㎡以上の百貨店等） ・大規模な危険物処理・貯蔵場 ・避難路沿道（密集市街地、津波浸水区域等に係るもの以外）	公共建築物：国11.5% 民間建築物：国と地方で23%

* 住宅・建築物の耐震化に係る事業については、地域住宅計画に基づく事業、社会資本整備総合交付金等の効果促進事業においても実施可能。

1. 背景

- 「地震防災戦略」(中央防災会議策定(H17年))において、住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化目標を平成27年までに90%と設定(平成15年時点：75%)。(現行の耐震基準は昭和56年6月に導入)
- 耐震化率は平成20年時点で住宅が約79%、多数の者が利用する建築物が約80%となっている。平成20年までに達成すべき数値よりも約2%マイナスの状況。
- 南海トラフの巨大地震や首都直下地震の被害想定で、これらの地震が最大クラスの規模で発生した場合、東日本大震災を超える甚大な人的・物的被害が発生することがほぼ確実視。
(南海トラフの巨大地震の被害想定(H24.8内閣府)：建物被害約94万棟～240万棟、死者数約3～32万人)
- 耐震改修促進法の改正や支援措置の拡充による住宅・建築物の耐震化の促進が喫緊の課題。

2. 耐震改修促進法の改正の概要

(1)建築物の耐震化の促進のための規制強化

耐震診断の義務化・耐震診断結果の公表

病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち大規模なもの等

平成27年末まで

地方公共団体が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物

地方公共団体が指定する期限まで

都道府県が指定する庁舎、避難所等の防災拠点建築物



(※)東日本大震災後のA市役所の損傷状況

(現行制度)

耐震診断結果に基づく耐震改修の促進
耐震改修の指示(従わない場合にはその旨の公表)

倒壊等の危険性が高い場合
建築基準法による改修命令等

全ての建築物の耐震化の促進

○マンションを含む住宅や小規模建築物等についても、耐震診断及び必要に応じた耐震改修の努力義務を創設。

耐震診断義務付け対象となる大規模建築物の要件

○原則として、以下の①及び②の要件を満たす建築物が対象

①階数3及び床面積の合計5,000㎡以上の病院、店舗、旅館等の不特定かつ多数の者が利用する建築物等(※)であること

②旧耐震基準により新築した建築物(新耐震基準により増築等の工事を行い、検査済証の交付を受けたものを除く。)であること

(※)小・中学校は階数2及び床面積の合計3,000㎡以上、幼稚園・保育所は階数2及び床面積の合計1,500㎡以上 等

耐震診断結果の公表の方法

○不特定かつ多数の者が利用する大規模な建築物等 ……建築物の用途ごとに取りまとめた上で公表

○避難路沿道建築物及び防災拠点建築物 ……期限が同一である建築物ごとに取りまとめた上で公表

(2)建築物の耐震化の円滑な促進のための措置

耐震改修計画の認定基準の緩和及び容積率・建ぺい率の特例

○新たな耐震改修工法も認定可能になるよう、耐震改修計画の認定制度について対象工事の拡大及び容積率、建ぺい率の特例措置の創設。

区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定

○耐震改修の必要性の認定を受けた区分所有建築物(マンション等)について、大規模な耐震改修を行おうとする場合の決議要件を緩和。
(区分所有法の特例：3/4以上→過半数)

耐震性に係る表示制度の創設

○耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物について、その旨を表示できる制度を創設。



【新たに認定対象となる増築工事の例】



この建築物は、建築物の耐震性の促進に資する建築物の耐震性の向上を図るため、耐震改修計画の認定を受けた建築物として、耐震性に係る表示を受けることができるものと認められます。

建築物の名称
建築物の区分
認定番号
認定年月日
認定者

【表示の様式】

耐震診断義務付け対象建築物への補助制度①

耐震対策緊急促進事業（3年間 時限の補助金） 平成26年度予算:国費200億円(平成25年度予算:国費100億円)

●改正耐震改修促進法により、耐震診断の義務付け対象となる民間の不特定多数利用大規模建築物(要緊急安全確認大規模建築物)等に適用する場合の原則形は、以下のとおり。

耐震診断への支援

現行の住宅・建築物安全ストック形成事業（交付金）

国	地方	事業者
交付金 1/3	1/3	1/3



※ 地方公共団体が支援策を整備していない場合でも、国単独で交付金の場合と同じ補助率1/3の補助を行う。

国	補助金	事業者
1/3		2/3

※ 通常の交付金に加え、補助金を追加し、国費による実質補助率を1/2に拡充する。

国	補助金	地方	事業者
1/2		1/3~1/2	1/6~0

(1/2=交付金1/3+補助金1/6)

※ 地方公共団体が国と同額の負担による1/2の支援を行えば、**全額公費負担**とすることができる。

耐震改修への支援

現行の住宅・建築物安全ストック形成事業（交付金）

国	地方	事業者
交付金 11.5%	11.5%	7.7%



※ 診断・改修いずれの場合も、交付金に対応した地方負担の50%に対して特別交付税が措置できる

※ 補助を受けるためには、建築基準法令に違反していないことが条件（法令違反については、自己負担による違反是正が必要）

※ 地方公共団体が支援策を整備していない場合でも、国単独で交付金の場合と同じ補助率11.5%の補助を行う。

国	補助金	事業者
11.5%		88.5%

※ 通常の交付金に加え、補助金を追加し、国費による実質補助率を1/3に拡充する。

国	補助金	地方	事業者
1/3		11.5%~1/3	55.2%~1/3

(1/3=交付金11.5%+補助金21.8%)

※ 都道府県が改正耐震改修促進法に基づき避難所等に位置づけられ(要安全確認計画記載建築物)、国費による実質補助率を2/5に拡充する。

国	補助金	地方	事業者
2/5		1/3~2/5	4/15~1/5

(2/5=交付金1/3+補助金1/15)

耐震診断義務付け対象建築物への補助制度②

耐震対策緊急促進事業（3年間 時限の補助金） 平成26年度予算:国費200億円(平成25年度予算:国費100億円)

●改正耐震改修促進法により、耐震診断の義務付け対象となる民間の避難路沿道建築物、避難所等の防災拠点(要安全確認計画記載建築物)に適用する場合の原則形は、以下のとおり。

耐震診断への支援

現行の住宅・建築物安全ストック形成事業（交付金）

国	地方	事業者
交付金 1/3	1/3	1/3



※ 地方公共団体が交付金による補助制度を整備している場合に限り、国としての追加支援策を講じる。

※ 通常の交付金に加え、補助金を追加し、国費による実質補助率を1/2に拡充する。

国	補助金	地方	事業者
1/2		1/3~1/2	1/6~0

(1/2=交付金1/3+補助金1/6)

※ 避難路沿道建築物については、補償規定により全額公費負担とする。

※ 避難所等の防災拠点については、地方公共団体が国と同額の負担による支援を行えば、**全額公費負担**とすることができる。

耐震改修への支援

現行の住宅・建築物安全ストック形成事業（交付金）

国	地方	事業者
交付金 1/3	1/3	1/3



※ 地方公共団体が交付金による補助制度を整備している場合に限り、国としての追加支援策を講じる。

※ 通常の交付金に加え、補助金を追加し、国費による実質補助率を2/5に拡充する。

国	補助金	地方	事業者
2/5		1/3~2/5	4/15~1/5

(2/5=交付金1/3+補助金1/15)

※ 診断・改修いずれの場合も、交付金に対応した地方負担の50%に対して特別交付税が措置できる

※ 補助を受けるためには、建築基準法令に違反していないことが条件（法令違反については、自己負担による違反是正が必要）

●都道府県単位の補助制度整備状況(平成26年度当初現在) (耐震診断義務付け対象である大規模な旅館・ホテルに対する補助制度)

耐震診断への補助

※政令市のうち、千葉市は診断未実施の義務付け対象旅館・ホテルがなく、大阪市は大阪府で補助を実施

25年度当初時点

12都道府県
(10政令市)



26年度当初時点

47都道府県
(18政令市)



耐震改修への補助

※耐震改修への補助制度が未整備の都道府県・政令市においても、診断結果や改修の予定を踏まえつつ、26年度補正・27年度予算に向けて引き続き制度化作を検討中

25年度当初時点

5都道府県
(7政令市)



26年度当初時点

15都道府県
(12政令市)



<参考1>住宅・建築物の耐震化支援策に係る拡充事項(平成25年度補正予算)

平成25年度補正予算の概要

① 住宅の耐震改修等について緊急促進のための支援※1

- ・住宅の耐震改修等について、通常の補助額に加え、戸当たり30万円（国費15万円）の加算（平成26年度末まで延長）

② 補助対象限度額の拡充等※1、※2

- ・補助対象限度額 診断：設計図書の復元等の追加的費用を要する場合、150万円まで加算
改修：大規模地震時に機能確保すべき建築物において高い耐震性を確保する場合（通常47,300円/㎡→80,000円/㎡）等

③ 改正耐震改修促進法により耐震診断が義務付けられる地方公共団体の建築物に対する補助率の拡充※1

- ・要緊急安全確認大規模建築物（不特定多数の者が利用する建築物等）
診断：1/3→1/2、改修：11.5%→1/3
- ・要安全確認計画記載建築物（避難路沿道建築物、避難所等）
診断：1/3→1/2 改修：1/3 → 2/5

※1：住宅・建築物安全ストック形成事業、※2：耐震対策緊急促進事業

<参考2> 住宅・建築物の耐震化支援策に係る拡充事項(平成26年度予算)

平成26年度予算の概要

① 既設エレベーター及び既設エスカレーターの安全確保の促進※1

・建築基準法において新設のエレベーター・エスカレーターに義務づけられた、エレベーターの釣合おもりの脱落防止対策やエスカレーターの脱落防止措置等の安全対策を講じる既設のエレベーター・エスカレーターの改修を支援する。

② 長周期地震動対策緊急促進事業の拡充※2

・既設の超高層マンション等の安全性を確保するため、今後想定される長周期地震動を踏まえた制震改修等を支援する。

③ 消費税の引上げに伴う補助対象限度額等の引上げ※1、※2

・平成26年4月1日の消費税及び地方消費税の引上げに伴い、補助対象限度額等について対象分の引上げを実施する。

※1:住宅・建築物安全ストック形成事業、※2:耐震対策緊急促進事業

(参考) 旧耐震基準の建築物の耐震化

改正耐震改修促進法(公布:平成25年5月29日、施行:平成25年11月25日)

■ 建築物の耐震化の促進のための規制強化

- 不特定多数の者が利用する大規模建築物等の耐震診断の義務化・耐震診断結果の公表
- 全ての建築物の所有者に対する耐震診断等の努力義務

■ 建築物の耐震化の円滑な促進のための措置

- 耐震改修計画の認定基準の緩和及び容積率・建ぺい率の特例
- 耐震性に係る表示制度の創設
- 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定

<天井の脱落対策>

- 建築基準法に基づく脱落対策のための基準の策定(平成26年4月1日施行)
- 既設の天井の脱落対策のための改修の促進

<エレベーター・エスカレーターの安全対策>

- 建築基準法に基づく安全性確保のための基準の策定(平成26年4月1日施行)
- 既設のエレベーターの地震時の安全性向上や既設のエスカレーターの脱落防止のための改修の促進

<長周期地震動対策>

- 新築等の超高層建築物等について、想定される長周期地震動による検証を義務付け
- 既設の超高層建築物等の制震改修等の促進

<参考3> 既設エレベーター及び既設エスカレーターの安全確保の促進

(平成26年度予算における住宅・建築物安全ストック形成事業の拡充事項)

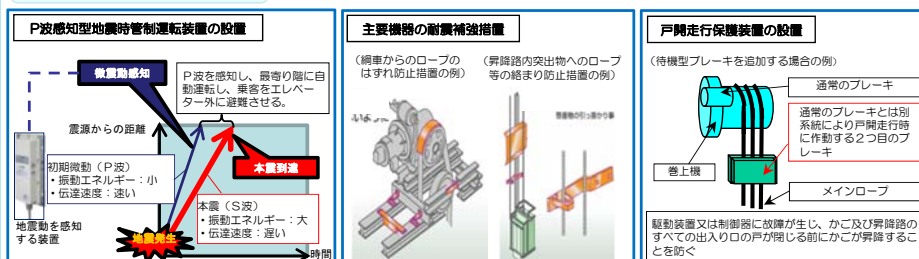
補助内容

「釣合おもりの脱落防止対策」「主要な支持部分の構造」「エスカレーターの脱落防止措置」は平成26年度から新規拡充

補助対象

既設エレベーターの防災対策改修(P波感知型地震時管制運転装置の設置、主要機器の耐震補強措置、戸開走行保護装置の設置、釣合おもりの脱落防止対策、主要な支持部分の構造)及び既設エスカレーターの脱落防止措置

エレベーターの防災対策改修

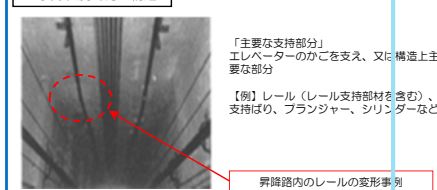
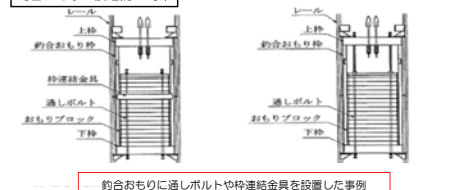


釣合おもりの脱落防止対策

平成26年度拡充

主要な支持部分の構造

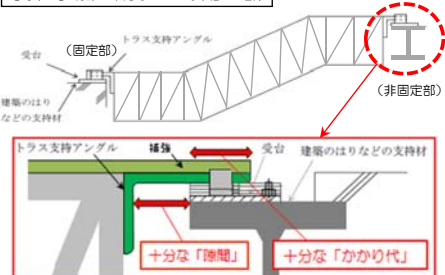
平成26年度拡充



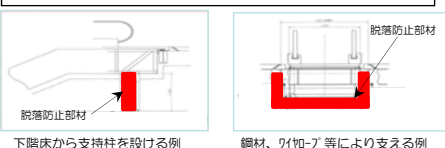
エスカレーターの脱落防止措置

平成26年度拡充

【対策1】 備部に十分な「かかり代」の確保



【対策2】 かり代によらない脱落防止措置(バックアップ措置)



補助要件

建築物の要件:一定の区域内の1,000㎡以上かつ3階以上の耐火又は準耐火建築物のうち、高齢者・障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に規定する特定建築物で、修繕項目にエレベーター、エスカレーターが規定された長期修繕計画又は維持保全計画を作成している建築物に設置されたもの

補助率等

エレベーター 補助率:11.5%(国費)(補助対象限度額:500万円/台)
エスカレーター 補助率:11.5%(国費)(補助対象限度額:250万円/台)

※ 構造躯体とエレベーターの耐震改修と併せて釣合おもりの脱落防止対策、主要な支持部分の構造に係る工事を行う場合(補助対象限度額:350万円/台を加算)
構造躯体の耐震改修と併せてエスカレーターの脱落防止措置に係る工事を行う場合(補助対象限度額:250万円/台を加算)

<参考4> 建築物の耐震改修促進のための税制措置の拡充事項(平成26年度税制改正事項)

既存建築物の耐震改修投資促進のための特例措置(法人税・所得税・固定資産税)

耐震診断が義務付けられる建築物について耐震改修工事を行った場合

- 特別償却を可能とする。
- 固定資産税を減額する。

結果の概要

○改正耐震改修促進法(平成25年11月施行予定)に基づき耐震診断が義務付けられる建築物について、以下の特例措置を講じる。

【法人税・所得税】

耐震診断が義務付けられる建築物について、平成27年3月31日までに耐震診断結果の報告を行った者が、平成26年4月1日からその報告を行った日以後5年を経過する日までに耐震改修により取得等をする建築物の部分について、その取得価額の25%の特別償却ができることとする。

【固定資産税】

耐震診断が義務付けられる建築物で耐震診断結果が報告されたものについて、平成26年4月1日から平成29年3月31日までの間に政府の補助を受けて改修工事を行った場合、工事完了年の翌年度分から2年度分の固定資産税について、固定資産税額の2分の1に相当する額を減額する(ただし、改修工事費の2.5%を限度とする)。

4. 街なみ環境の整備と多様な連携強化について

街なみ環境整備事業の制度の概要(社会資本整備総合交付金等の基幹事業)

○住環境の整備改善を必要とする区域において、地方公共団体及び街づくり協定を結んだ住民が協力して、住宅、地区施設等の整備改善を行うことにより、ゆとりとうるおいのある住宅地区を形成する

【街なみ環境整備促進区域】
面積1ha以上かつ、①～③のいずれかの要件に該当する区域
①接道不良住宅率70%以上かつ、住宅密度30戸/ha以上
②区域内の幅員6m以上の道路の延長が区域内の道路総延長の1/4未満であり、かつ、公園、広場及び緑地の面積の合計が区域の面積の3%未満である区域
③景観法による景観計画区域又は景観地区の一部又は全部を含む区域、歴史的風致維持向上計画の重点区域の一部又は全部を含む区域及び条例等により景観形成を図るべきこととされている区域
*接道不良住宅とは、幅員4m以上の道路に接していない住宅をいう

【街なみ環境整備事業地区】
街なみ環境整備促進区域において、地区面積0.2ha以上かつ、区域内土地所有者等による「街づくり協定」が締結されている地区

協議会の活動の助成
協議会の活動の助成
勉強会、見学会、資料収集等（交付率：1/2）

空家住宅等の除却
空家住宅等の除却
（交付率：1/2）

地区内の公共施設の整備

道路・公園等の整備



生活環境施設の整備
（集会所、地区の景観形成のために設置する非営利的施設等）



公共施設の修景
（道路の美化、街路灯整備等）
電線地中化



（交付率：1/2）

街なみ景観整備の助成

住宅等の修景
（外観の修景の整備）



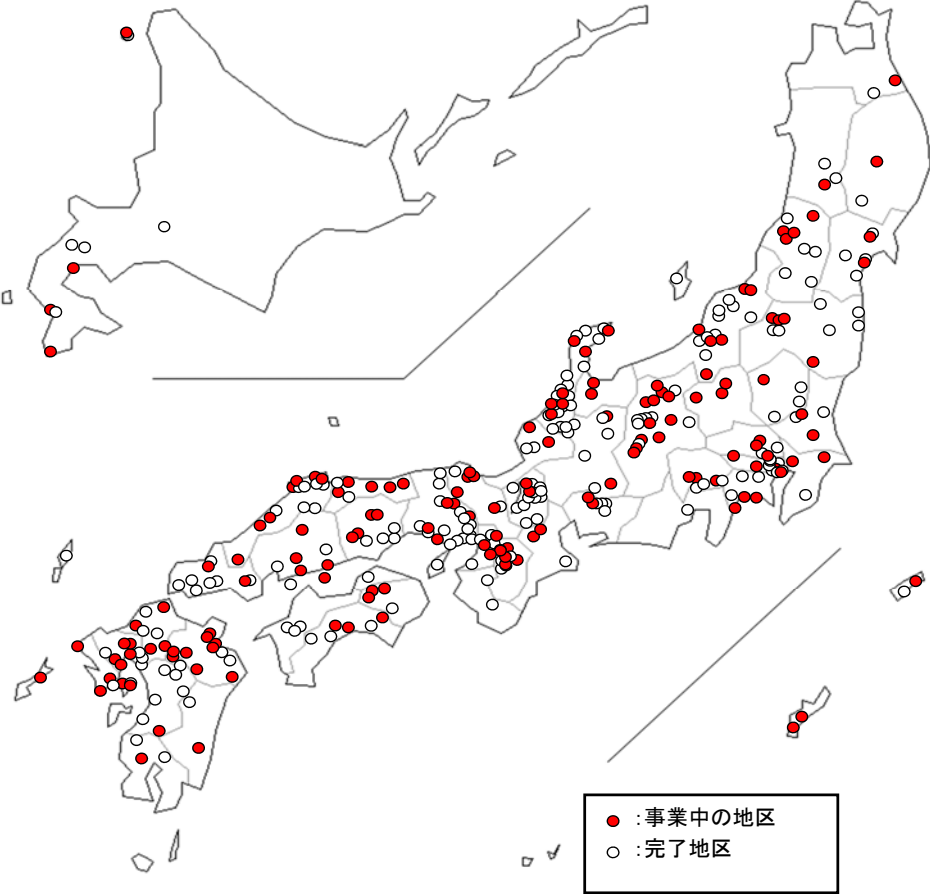
景観重要建造物、歴史的風致形成建造物の活用
（修理、移設、買取等）



（交付率：1/2, 1/3）



街なみ環境整備事業 実施状況（平成26年4月1日現在）



都道府県	事業実施地区数	（内完了地区数）
北海道	9	5
青森県	2	1
岩手県	2	1
宮城県	6	4
秋田県	3	2
山形県	9	5
福島県	10	6
茨城県	4	2
栃木県	4	3
群馬県	3	0
埼玉県	5	2
千葉県	3	1
東京都	9	6
神奈川県	6	3
山梨県	6	3
長野県	19	8
新潟県	16	10
富山県	2	0
石川県	26	19
岐阜県	7	5
静岡県	1	1
愛知県	6	4
三重県	3	1
福井県	4	2
滋賀県	14	12
京都府	7	2
大阪府	7	4
兵庫県	21	17
奈良県	18	5
和歌山県	2	2
鳥取県	7	2
島根県	14	7
岡山県	8	4
広島県	8	3
山口県	9	7
徳島県	4	1
香川県	1	1
愛媛県	3	3
高知県	6	3
福岡県	13	6
佐賀県	6	1
長崎県	12	4
熊本県	8	6
大分県	11	2
宮崎県	2	1
鹿児島県	5	3
沖縄県	2	0
合計	353	190

美しい景観の形成・良好な居住環境の整備等

以下のような地区で活用可能

住宅等の修景整備を行い、地域固有の景観を守り、育てたい地区

旧城下町、御堂筋など、地域独自のたたずまいを今に残す地区において、住宅等の修景整備により、歴史的なまちなみを維持、保全します。あわせて、電線の地中化や道路の美装化を行うことで、いっそう美しい景観を形成することができます。



街に新たな魅力を加えたい地区

中心市街地として活力の低下や、商店街の衰退などが課題となっている地区において、統一感のある住宅等の修景整備にあわせて電線の地中化や道路の美装化、小公園の整備などを行い、訪れて歩くことが楽しい新たな街の魅力を加えていくことができます。

老朽化した住宅が多く生活道路が未整備な地区

老朽化した住宅が目立ったり、狭隘な道路が多い地区においては、道路の整備にあわせた建替がまちづくりのきっかけになります。一定のルールの下での建替を順次誘導することで、良好な街なみを形成することができます。



ゆとりある居住環境を整備したい地区

住民の憩いの場や住民交流の拠点が不足している地区においては、公園や緑地の整備とともに遊具、ストリートファニチャーなどを設置し、また集会所等を整備することにより、ゆとりある居住環境を整備することができます。

街なみ環境整備事業の主な整備メニュー

街なみ整備事業

小公園・緑地の整備

集会所等（生活環境施設）の整備

集会所や街なみ形成のための活動支援、景観形成のために設置する非営利施設が交付の対象です。



電線地中化・道路美装化

案内板の設置



街なみ整備助成事業

住宅・建築物の修景

住宅・建築物の新築、増築、改築、修繕に係る工事費のうち、屋根、壁等の外観に係る経費を交付の対象としています。



整備前

整備後

門、塀、柵等の整備



整備前

整備後

上記のほか、社会資本整備総合交付金の「効果促進事業」によりハード・ソフト事業への支援も可能

歴史まちづくり(歴史的風致の維持及び向上)の必要性

歴史的風致

◇ 歴史的価値の高い国民共有の文化的な資産

+

◇ 地域の歴史・文化を反映しつつ、営まれる人々の活動

保全

古都保存法

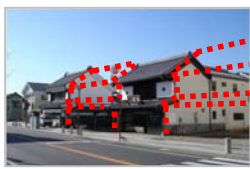
文化財保護法

景観法・都市計画法

著しく損なわれるものを回復できない



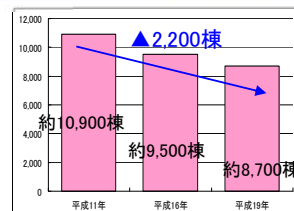
町家の全面を覆う看板



町家が壊され、空き地に

▶ 金沢市のまちなかの現状

8年間の間に、約2,200棟
(全体の約20%)の歴史的建
築物が失われている。
(出典:金沢市資産税課)



歴史まちづくり(歴史的風致の維持及び向上)を積極的に支援

文化財行政(文化庁)

文化審議会で「文化財と周辺環境を一体として捉え、保存・活用すること」を提言

まちづくり行政(国土交通省・農林水産省)

社会資本整備審議会で「古都保存行政の理念の全国展開」を提言

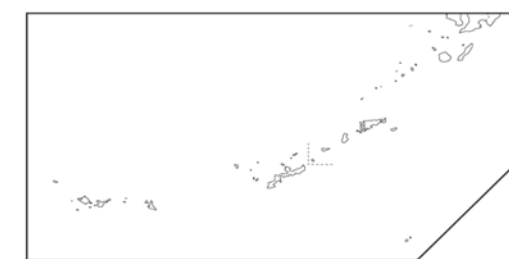
制度の特徴:

意欲的な
全国の市町村を対象

文化財を核とした
市街地を対象

市町村のまちづくりの
取組を支援

歴史的風致維持向上計画認定状況 (H26.4現在)



島根県松江市
岡山県津山市
岡山県高梁市
広島県尾道市
広島県竹原市
島根県津和野町
山口県萩市

佐賀県佐賀市
福岡県太宰府市
熊本県山鹿市
宮崎県日南市
愛媛県大洲市
高知県佐川町
徳島県三好市

奈良県斑鳩町
滋賀県彦根市
滋賀県長浜市
三重県亀山市
三重県明和町

石川県金沢市
富山県高岡市

岐阜県高山市
岐阜県恵那市
岐阜県郡上市
岐阜県美濃市
岐阜県岐阜市
名古屋市
愛知県犬山市

青森県弘前市
山形県鶴岡市
宮城県多賀城市
福島県白河市

茨城県水戸市
茨城県桜川市
群馬県甘楽町
埼玉県川越市
長野県長野市
長野県東御市
長野県下諏訪町
長野県松本市
神奈川県小田原市

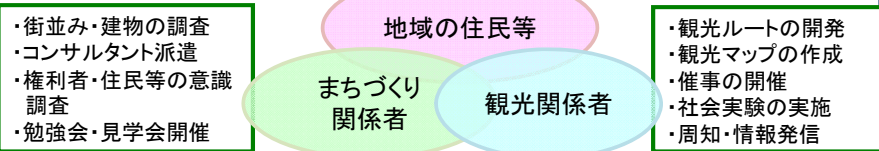
市町村名	認定日
金沢市	H21. 1.19
高山市	
彦根市	
萩市	
亀山市	H21. 3.11
犬山市	
下諏訪町	
佐川町	
山鹿市	H21. 7.22
桜川市	
津山市	H21.11.19
京都市	H22. 2.4
水戸市	
長浜市	H22.3.30
弘前市	
甘楽町	H22.11.22
高梁市	
太宰府市	H23. 2.23
三好市	
白河市	
松江市	
恵那市	

市町村名	認定日
高岡市	H23. 6. 8
小田原市	
松本市	
川越市	H23.12. 6
多賀城市	
宇治市	H24. 3. 5
大洲市	
美濃市	
佐賀市	H24.6.6
尾道市	
竹原市	
明和町	H25.4.11
東御市	
岐阜市	
長野市	H25.11.22
津和野町	
堺市	H26.2.14
鶴岡市	
日南市	
郡上市	
名古屋市	
斑鳩町	

合計:44都市

- 訪日外国人旅行者は、日本の歴史的・伝統的な街なみや都市の景観などに対する関心が高く、国際競争力の高い観光地の形成に資する、美しく魅力的な街なみ整備を推進することが有効。
 - 他方、現状では、街なみ環境の整備改善に係る事業等について、地方公共団体の観光部局や観光関係団体等への十分な周知、相互の連携が必ずしも図られていない。
- ➡ 観光行政とまちづくり行政の新たな連携・協働を展開

★ソフト面の取組 ～ 関係者の連携による協議会活動への支援



★ハード面の取組 ～ 美しく魅力的な街なみ環境整備への支援

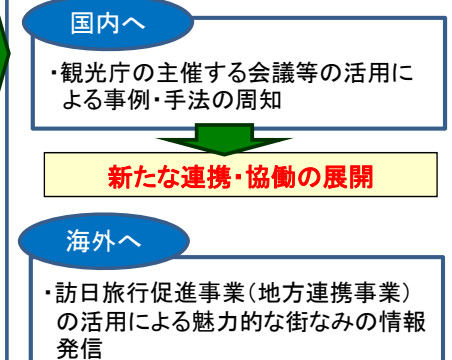


社会資本整備総合交付金によるソフト・ハードへの支援

★街なみ環境の整備改善事業等を活用した、魅力ある観光地域づくりのモデルとなる取組事例集の取りまとめ

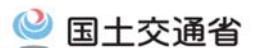
街なみ環境 検索

★観光行政とまちづくり行政とが連携し、地方公共団体をはじめ民間事業者とも情報共有する新しい取組み



5. その他関連する支援制度について

住宅市街地総合整備事業(拠点開発型・街なか居住再生型)



社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金の基幹事業

○既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、街なか居住の推進等を図るため、住宅市街地の再生・整備を総合的に行う

拠点開発型の地区要件

【整備地区の要件】

- ・重点整備地区を一つ以上含む地区
- ・整備地区の面積が概ね5ha以上（重点供給地域は概ね2ha以上）
- ・原則として住宅戸数密度が30戸/ha以上の地区

【重点整備地区の要件】

- ・重点整備地区の面積が概ね1ha以上（重点供給地域は概ね0.5ha以上）
- ・三大都市圏の既成市街地、重点供給地域、県庁所在地、一定の条件を満たす中心市街地等
- ・原則として概ね1ha以上かつ重点整備地区面積の20%以上の拠点の開発を行う区域を含む

街なか居住再生型の地区要件

【整備地区の要件】

- ・重点整備地区を一つ以上含む地区
- ・整備地区の面積が概ね5ha以上（重点供給地域は概ね2ha以上）

【重点整備地区の要件】

- ・重点整備地区の面積が概ね1ha以上30ha以下（重点供給地域は概ね0.5ha以上30ha以下）
- ・一定の条件を満たす中心市街地
- ・重点整備地区で概ね50戸以上かつ10戸/ha以上の住宅整備を行う

地区内の公共施設の整備

道路・公園等の整備



コミュニティ施設の整備

（集会所、子育て支援施設等）



空き家等の活用

- ・空き家又は空き建築物の取得（用地費は除く。）、移転、増築、改築等



（交付率：1/3）

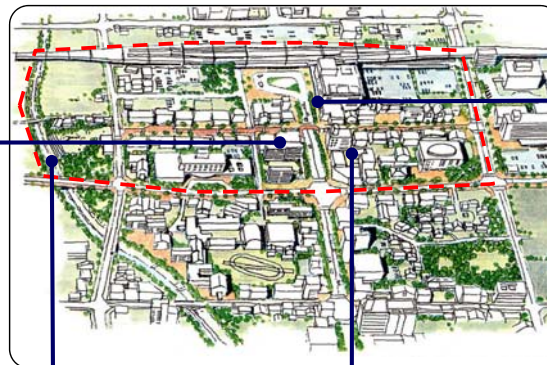
良質な住宅の供給

拠点開発地区における良質な住宅の供給



市街地住宅等整備事業

調査設計計画、土地整備、共同施設整備
（交付率：1/3）



事業に関連する公共施設の整備

道路・都市公園・河川等の整備

関連公共施設整備

（交付率：通常事業に準ずる）

受け皿住宅の整備

従前居住者用の受け皿住宅の整備

都市再生住宅等整備事業

調査設計計画、従前居住者用賃貸住宅整備等（交付率：1/3、1/2）

地域居住機能再生推進事業(平成25年度～)

平成26年度当初予算額：140億円

目的

- 人口減少への対応（公的賃貸住宅の規模の適正化）
- 高齢化への対応（高齢者向け住宅、サービス施設等の導入）
- 低炭素型のコンパクトなまちづくり

ニュータウンの再編・再生による医職住の近接化、地域の集約化

現状・課題

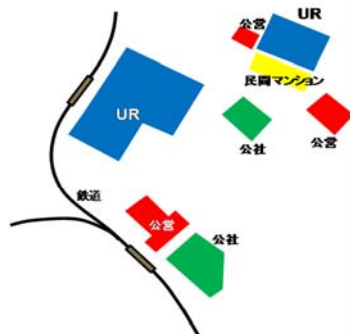
- 今後、高齢化が急速に進展する大都市近郊地域等において、空室・空家の増加、生活サービス施設の不足（偏在）等の課題が発生
- 大規模団地の集約化を通じて、周辺の市街地も含めた地域全体の再編を図る必要

概要

○ニュータウン等の地域居住機能の再生に対する支援

- 特に高齢化の著しい大都市周辺部において、大規模な公的賃貸住宅団地の連鎖的な建替えを行い、団地余剰地への民間のサービス付き高齢者住宅導入などにより、地域全体の居住機能を再生。事業の実施にあたっては、PFIの導入等により、民間も活用。
- 事業により生じた空き地・建物については、まちづくりの方向に即しつつ、地域の医療・福祉拠点用地、公園・戸建住宅用地、商業・流通施設用地等として活用し、地域の付加価値を向上。
- 団地の再編・再生に係る事業に加え、周辺地区も含めた高齢者の住み替え、空き家の除却、まちづくり協議会の活動等も支援。

各事業主体ごとの対応



関係者による協議会の事業調整を通じた一体的整備



- 居住機能の集約化とあわせて大規模団地等の地域居住機能を再生
- 多様な主体の協働による事業実施(PFPの推進・PFIの積極的導入等)
- 高齢者世帯・子育て世帯向けの施設や交流機能等を導入

地域居住機能再生推進事業の対象地区などのイメージ

国土交通省

対象地区

- ・整備地区の面積が概ね5ha以上であること。（ただし、重点供給地域にあつては概ね2ha以上であること。）
- ・重点整備地区の面積が概ね1ha以上であること。（ただし、重点供給地域にあつては概ね0.5ha以上であること。）
- ・入居開始から30年以上経過した公的賃貸住宅団地を含むこと。
- ・公的賃貸住宅の管理戸数の合計が概ね1,000戸以上であること。

※団地内に複数の生活支援施設等を併設する場合は、概ね300戸以上であること(平成26年度予算における拡充事項)

対象要件

- ・2者以上の事業主体による協議会を構成していること。（地方公共団体、地方住宅供給公社、都市再生機構、民間事業者）
- ・協議会で「地域居住機能再生計画」を策定すること。
- ・公的賃貸住宅の管理戸数の適正化を図るものであること。
- ・地域居住機能再生計画において、事業主体間の連携に関する事項のほか、高齢者世帯・子育て世帯等のための生活支援施設等の整備に関する計画等について定めること。

対象事業

- ①以下の社会資本整備総合交付金の基幹事業、関連公共施設整備の交付対象となる事業
 - ・住宅市街地総合整備事業
 - ・公営住宅等整備事業、地域優良賃貸住宅整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業、住宅地区改良事業等
 - ・市街地再開発事業、優良建築物等整備事業
- ②スマートウェルネス住宅等推進事業、民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業の補助対象となる事業
- ③再生促進事業：地域居住機能再生計画の目標を実現するため、①及び②と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

都市再構築型優良建築物等整備事業(都市機能の誘導)

事業概要

(※) 平成26年度拡充事項「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」の成立、施行後に適用可能
※ 下線部が既存の優良建築物等整備事業との主な変更点

まちの活力の維持・増進、持続可能な都市構造への再構築の実現に資するため、まちの拠点となるエリアにおける医療・福祉等の都市機能を導入する優良建築物等を整備する。

補助対象事業

事業タイプ	対象地区 (立地適正化計画に定められた都市機能誘導区域内で、下欄に該当する区域)	対象となる誘導施設 (立地適正化計画に位置付けられたもの)
人口密度維持タイプ	次の要件を満たす中心拠点区域等(※ 三大都市圏の政令市及び特別区を除く) ①人口集中地区 ②駅から半径1kmの範囲内又はバス停等から半径500mの範囲内 ③公共用地率15%以上	・医療施設 ・福祉施設 ・教育文化施設(子育て支援施設含む) ・商業施設(同種のものが無いこと)
高齢社会対応タイプ	次の要件を満たす区域 ①高齢者密度(65歳以上の高齢者)が40人/ha以上 ②バス・鉄道の停留所・停車場から半径100mの範囲内 ③公共用地率15%以上の区域内	高齢者交流施設 (高齢者の相互交流や健康増進、生きがい活動を目的として高齢者が交流する施設)

補助要件

■事業要件

- ・誘導施設を整備すること
- ・地区面積が概ね300㎡以上

■補助対象費用

- ①調査設計計画
- ②土地整備(除去費等)
- ③共同施設整備(共用通行部分、空地等の整備)
- ④用地取得費(緑地、広場、通路等の公共の用に供する敷地に相当する部分に限る。)
- ⑤専有部整備費(誘導施設の部分に限り、購入費は含まない。民間事業者等の場合、整備費の23%)

補助率

	地方公共団体	民間事業者等
人口密度維持タイプ	国:1/2、地方:1/2	国:1/3、地方:1/3、民間:1/3
高齢社会対応タイプ	国:2/5、地方:3/5	国:4/15、地方6/15、民間:1/3

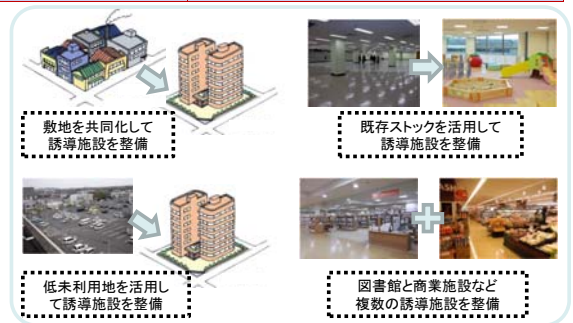
特例措置

■交付対象事業費の嵩上げ

- ・右図のいずれかに該当する場合、交付対象事業費を1.2倍することにより、民間事業者等の負担を軽減

■土地取得費に対する支援

- ・都市機能誘導区域外から区域内に移転する場合、土地負担の増分の一部(23%)を支援



施行者

地方公共団体、民間事業者、地方住宅供給公社等

【参考】優良建築物等整備事業(任意の再開発、市街地住宅の供給等)

事業概要

※H22年度より、原則として社会資本整備総合交付金にて実施

市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給、防災拠点の整備等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を行う。

補助対象

型	タイプ	概要	新築or改修
優良再開発型	共同化タイプ	住宅等の地権者が敷地の共同化を行い建築物を整備する事業(任意の再開発)	新築
	市街地環境形成タイプ	地区計画・建築協定の区域内で協調的な建築物を整備する事業等	新築
	マンション建替タイプ	区分所有者による老朽化したマンションの建替を行う事業	新築
市街地住宅供給型	中心市街地共同住宅供給タイプ	中心市街地における優良な共同住宅の供給を行う事業	新築
既存ストック再生型	—	既存建築物ストックのバリアフリー性能、省エネ性能等の向上、津波避難ビルへの改修を行う事業	改修

補助要件

■事業要件

- ・地区面積が概ね1,000㎡以上
※1 市街地総合再生計画等に係るものは概ね500㎡以上
※2 一定の要件を満たす場合、複数地区の面積合計が概ね1,000㎡以上
- ・一定以上の空地確保、一定の接道要件の確保
- ・地上3階以上で、耐火建築物または準耐火建築物等

■補助対象費用

- ①調査設計計画
- ②土地整備(除去費等)
- ③共同施設整備(共用通行部分、空地等の整備)

施行者

地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者等

対象地域

三大都市圏の既成市街地等、近郊整備地帯等、都市開発区域、地方拠点都市地域、中心市街地活性化基本計画区域、市街地総合再生計画区域等

補助率

(通常時)
国:1/3、地方:1/3、民間事業者等:1/3
(非常災害時補助率)
国:2/5、地方:2/5、民間事業者等:1/5

事業イメージ



老朽化の著しい住宅が存在する地区において、居住環境の整備改善を図るため、空き家住宅又は空き建築物の活用を行う。

対象地域

- 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している一因となっている産炭等地域又は過疎地域
- 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な活用を推進すべき区域として地域住宅計画※1又は都市再生整備計画※2に定められた区域

対象施設

- 本事業を実施しようとする際に使用されておらず、かつ、今後も従来の用途に供される見込みのない空き家住宅又は空き建築物

※ 民間企業等又は個人に補助する場合は、地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるものに限る

事業内容

- 空き家住宅及び空き建築物を、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する体験宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用途に供するため、当該住宅等の取得（用地費を除く。）、移転、増築、改築等を行う

※1 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画

※2 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画



【奈良県五條市】
町家を滞在体験施設として活用



【広島県庄原市】
長屋住宅を交流・展示施設として活用

補助対象経費

- 空き家住宅・空き建築物の改修等に要する費用

空き家住宅等を体験宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用に供するため行う住宅等の取得（用地費を除く。）、移転、増築、改築等

- 空き家住宅・空き建築物の所有者の特定に要する経費

空き家住宅等の所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等

事業主体	地方公共団体		民間(例)※3※4	
負担割合 (が 補助対象 限度額)	国費	1/2	国費	1/3
	地方公共団体	1/2	地方公共団体	1/3
			民間	1/3

※3 要する費用に2/3を乗じた額と地方公共団体が交付する補助金の額のうちいずれか少ない額

※4 国費は、地方公共団体補助の1/2

老朽化の著しい住宅が存在する地区において、居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う。

対象地域

- 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な除却を推進すべき区域として地域住宅計画※1又は都市再生整備計画※2に定められた区域

※1 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画

※2 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画

対象施設

- 不良住宅
 - ・住宅地区改良法第2条第4項に規定するもの（空き家かどうかにかかわらず対象）
- 空き家住宅・空き建築物
 - ・跡地が地域活性化のために供されるもの



【福井県越前町】老朽化した空き家住宅を除却し、ポケットパークとして活用

補助対象経費

- 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却等に要する費用
(「除却工事費」+「除却により通常生ずる損失の補償費」)※3×8/10

※3 除却工事費については、除却工事費の1㎡当たりの額（一定の単価の上限あり）に、不良住宅又は空き家住宅の延べ面積を乗じて得た額を限度とする。

- 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の所有者の特定に要する経費

所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等

事業主体	地方公共団体	民間(例)※4												
負担割合 (除却工事 費の場合 が 補助対象 限度額)	<table><tr><td>国費</td><td rowspan="3">2/5</td></tr><tr><td>地方公共団体</td><td>2/5</td></tr><tr><td>地方公共団体</td><td>1/5</td></tr></table>	国費	2/5	地方公共団体	2/5	地方公共団体	1/5	<table><tr><td>国費</td><td rowspan="3">2/5</td></tr><tr><td>地方公共団体</td><td>2/5</td></tr><tr><td>民間</td><td>1/5</td></tr></table>	国費	2/5	地方公共団体	2/5	民間	1/5
国費	2/5													
地方公共団体		2/5												
地方公共団体		1/5												
国費	2/5													
地方公共団体		2/5												
民間		1/5												

※4 国費は、地方公共団体補助の1/2

事 務 連 絡

平成 26 年 3 月 31 日

各 都 道 府 県 防災街区整備事業担当部長 殿

各政令指定都市 防災街区整備事業担当部長 殿

国土交通省都市局 市街地整備課市街地整備制度調整室

住宅局 市街地建築課市街地住宅整備室

平成 26 年度税制改正に伴う「防災街区整備事業に係る事業用資産の買換特例」に係る留意事項について

今般、平成 26 年度の税制改正に伴い、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。以下「法」という。）及び同法施行令（昭和 32 年政令第 43 号。以下「令」という。）が改正され、法第 37 条第 1 項第 8 号又は第 65 条の 7 第 1 項第 8 号に基づく防災街区整備事業に係る事業用資産の買換特例（以下「本税制特例」という。）に関して、令第 25 条第 12 項及び第 39 条の 7 第 6 項の規定に基づき、地震その他の災害が発生した場合に著しく危険な地区（以下「危険密集市街地」という。）の該当基準が告示（平成 26 年国土交通省告示第 428 号及び第 429 号）されたところです。

本告示を踏まえ事務連絡を送付しますので、下記事項に十分ご留意していただきますよう、お願いいたします。

なお、貴都道府県におかれましては、貴管内市区町村（政令指定都市を除く。）に対しても本事務連絡を周知していただくようお願いいたします。

記

1. 本税制特例及び平成 26 年度税制改正の概要

（1）本税制特例の概要

個人又は法人が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「密集市街地整備法」という。）第 3 条第 1 項第 1 号に規定する防災再開発促進地区内に所有する事業用資産を譲渡し、個人は平成 26 年 12 月 31 日まで、法人は平成 26 年 3 月 31 日までの間に、同法に基づく防災街区整備事業の実施により整備される防災施設建築物の保留床を取得してこれを事業の用に供し、一定の要件を満たした場合には、譲渡資産に係る譲渡所得の一部を繰り延べることができることとされています。

（２）平成 26 年度税制改正の概要

平成 26 年度の税制改正により、本税制特例の適用期間が、個人については平成 29 年 12 月 31 日まで（法第 37 条第 1 項）、法人については平成 29 年 3 月 31 日まで（法第 65 条の 7）延長されるとともに、適用要件についても下表のとおり変更されることとなりました。

なお、買換資産が、平成 26 年 3 月 31 日までの間に密集市街地整備法の規定に基づき事業認可を取得している防災街区整備事業による防災施設建築物の保留床である場合には、経過措置として本改正前の要件により本特例が適用されます（個人・法人とも平成 28 年 3 月 31 日までに譲渡資産を譲渡し、買換資産を取得する必要があります）。

○本特例措置の適用要件

平成 26 年 度 税 制 改 正 前	譲渡資産
	① <u>防災再開発促進地区内</u> にある資産であること ②耐火建築物又は準耐火建築物を建築するために当該資産の譲渡が行われること
	買換資産
	①当該 <u>防災再開発促進地区内</u> にある資産であること ②防災街区整備事業に関する都市計画の実施に従って取得されるものであること
平成 26 年 度 税 制 改 正 後	譲渡資産
	① <u>防災再開発促進地区のうち危険密集市街地内</u> にある資産であること ②耐火建築物又は準耐火建築物を建築するために当該資産の譲渡が行われること
	買換資産
	①当該 <u>危険密集市街地内</u> にある資産であること ②防災街区整備事業に関する都市計画の実施に従って取得されるものであること

2. 危険密集市街地について

危険密集市街地については、法第 37 条第 1 項第 8 号又は第 65 条の 7 第 1 項第 8 号並びにこれらに基づく令第 25 条第 12 項又は令第 39 条の 7 第 6 項により、国土交通大臣が定める基準に該当する地区として国土交通大臣が指定する地区とされています。

これに基づき、平成 26 年国土交通省告示第 428 号において危険密集市街地の該当基準を定めたところですが、これは平成 24 年 10 月 12 日に国土交通省が公表した「地震時等に著しく危険な密集市街地」に係る判断基準にあたるものであり、本告示により新たな基準を設け、区域を定めなおすものではありません。

また、国土交通大臣が行う地区の指定については、危険密集市街地の該当基準に該当す

る地区を個別に告示することとしておりますので、各都道府県におかれましては、防災街区整備事業に関する都市計画を決定した後、速やかに（市区町村決定にあつては、都市計画法第 20 条に定める図書の写しの送付を各都道府県が受けた後速やかに）、当該施行地区の存する市区町村に対して施行地区が危険密集市街地に存するか照会のうえ、以下（1）～（4）の情報を各地方整備局、北海道開発局又は沖縄総合事務局へ報告いただきますようお願いいたします。

なお、（4）について、施行地区が防災再開発促進地区及び危険密集市街地に存する場合で、当該防災再開発促進地区内に連担した複数の危険密集市街地がある場合は、それらすべての危険密集市街地の区域について報告していただくようお願いいたします。

- （1）防災街区整備事業の都市計画決定の年月日及び都市計画の名称
- （2）防災街区整備事業の施行区域の位置の表示及び位置図
- （3）防災街区整備事業の施行区域が防災再開発促進地区内に存するか否か。存する場合、当該防災再開発促進地区及び防災街区整備事業の施行区域の区域図
- （4）防災街区整備事業の施行区域が危険密集市街地内に存するか否か。存する場合、当該危険密集市街地の区域の表示及び区域図（区域の表示の例：〇〇県△△市■町〇丁目、×丁目）

また、密集市街地整備法第 143 条第 1 項（組合施行の場合）等に基づく関係図書（防災街区整備事業の施行地区及び設計の概要を表示する図書）の送付については、従前どおり、防災街区整備事業の認可後速やかに送付いただくよう、併せてお願いいたします。

3. 本税制特例の適用要件を満たすことを証する書類の取扱について

本税制特例の適用については、1. 及び 2. のとおり一定の要件を満たす必要がありますが、実際の適用に当たっては、都道府県知事がこれらの要件を満たしていることを証した書類（租税特別措置法施行規則（昭和 32 年大蔵省令第 15 号。以下「規則」という。）第 18 条の 5 第 5 項第 6 号及び第 7 号又は第 22 条の 7 第 5 項第 6 号及び第 7 号）を確定申告書等に添付する必要がある（法第 37 条第 6 項又は法第 65 条の 7 第 5 項）こととされております。

この証明につきましては、従来から本税制特例の適用を受ける場合に、譲渡資産及び買換資産が防災再開発促進地区内にあり、また、譲渡される土地に耐火または準耐火建築物が建築されること、及び買換資産が防災街区整備事業により整備されるものであることを証するものとして不可欠なものとされてきましたが、本改正に伴い、譲渡資産及び買換資産が危険密集市街地内であることをあわせて証明していただくこととなりました。

今後、密集市街地の整備改善を一層推進していくに当たり、本税制特例の適用実績を適切に把握する必要があることから、各都道府県におかれましては、上記書類を発行された際には、各地方整備局、北海道開発局又は沖縄総合事務局までお知らせいただきますようお願いいたします。

4. 根拠条文等

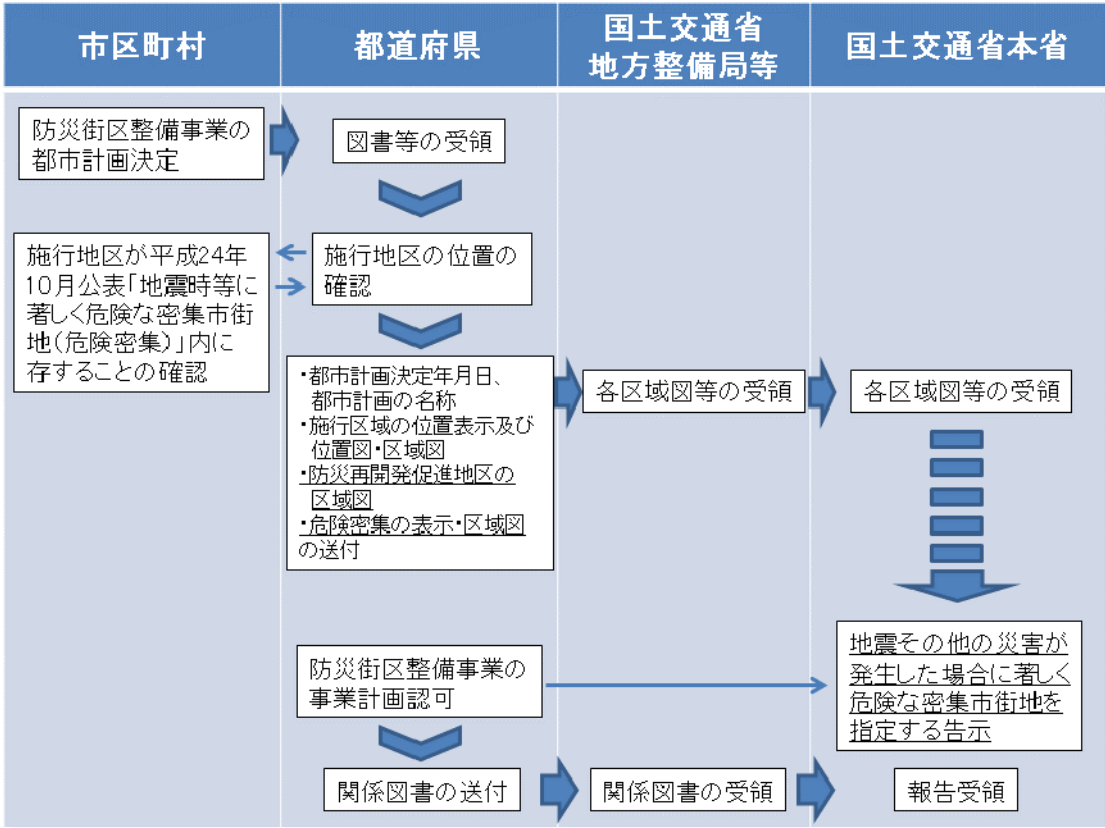
- ・法第 37 条第 1 項第 8 号、第 37 条の 4、第 65 条の 7 第 1 項第 8 号、第 65 条の 9、第 68 条の 78、第 68 条の 80
- ・令第 25 条第 12 項、第 39 条の 7 第 6 項
- ・規則第 18 条の 5、第 22 条の 7
- ・平成 26 年国土交通省告示第 428 号、429 号

以 上

参考

危険密集市街地の告示までのフロー（施行区域が3ha以下の場合）

※下線部は該当しない場合不要。3haを超える場合、都道府県が都市計画決定。



証明書交付のフロー

