

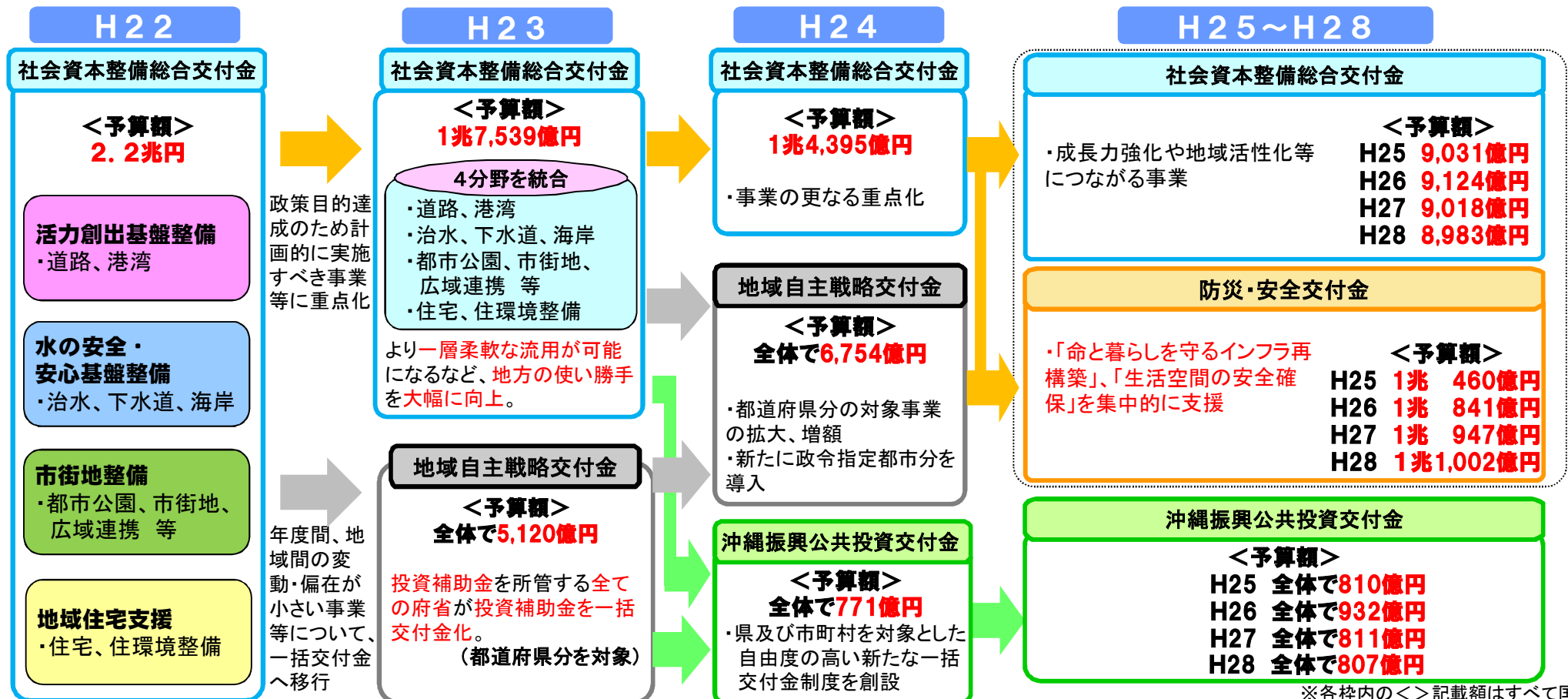
市街地整備に係る最近の動向

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. 密集市街地改善について
3. 木造密集市街地の防災性向上のあり方に関する研究会について
4. 住宅・建築物の耐震化の促進について
5. 街なみ環境の整備と多様な連携強化について
6. その他関連する支援制度について

1. 社会資本整備総合交付金と防災・安全交付金について

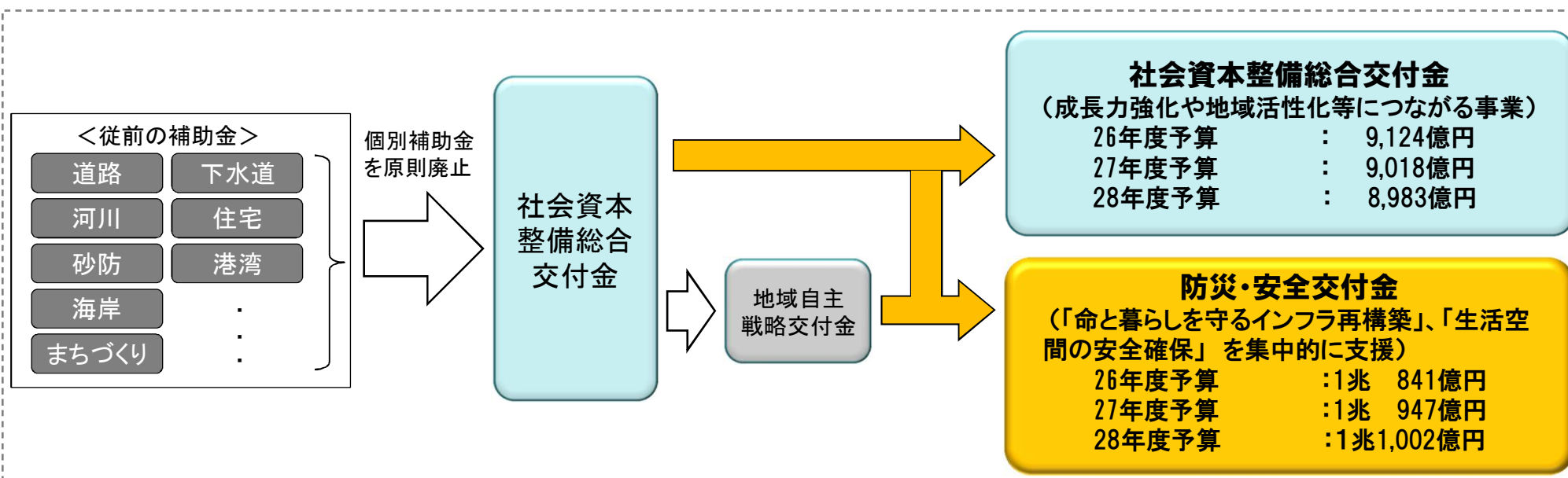
交付金制度の変遷

- 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われず、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

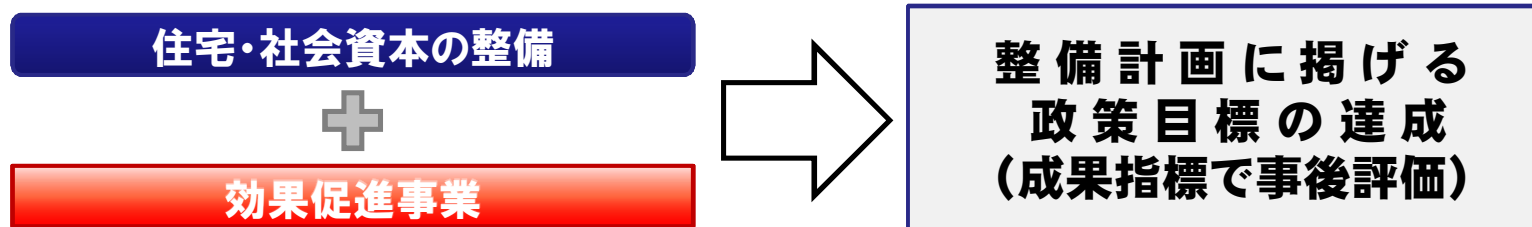
- ◇ 地域が抱える政策課題を自ら抽出して整備計画で明確化
- ◇ 地域が設定した具体的な政策課題の解決のため、トータルで支援
- ◇ 地方公共団体の自由度を高め、使い勝手を向上

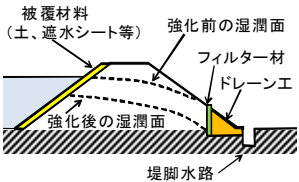
個別補助金	両交付金共通
個別施設ごとにタテ割りで補助採択	計画全体をパッケージで採択
個々のハード整備にだけ使用	基幹のハード事業と一体的に行う他種の事業を自由に選択可 (関連社会資本整備事業) メニューが限定されない、地方の創意工夫を活かした事業も可 (効果促進事業: 基幹事業の効果を促進する事業)
補助金が余れば返還か繰越手続 (他には回せない)	計画内の他事業に国費の流用可 (予算補助事業は) 年度間でも国費率の調整可 ⇒ 返還・繰越の手続不要。順調な事業の進捗も可能。
国が詳細に事前審査 個々のアウトプットに着目	地方自らが目標を設定し、事後評価・公表 計画全体としてのアウトカムに着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

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) ○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			○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…)
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			関連社会資本整備事業 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」
・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  	(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  

- ◆ 社会資本整備総合交付金の効果促進事業について、基幹事業との関連性や国と地方との適切な役割分担のあり方等に照らし、国の資金をより効果的な使途に充当することが求められていることを踏まえ、平成27年4月9日付の交付要綱改正により、以下の事業について、事業毎に必要な経過措置を設けた上で、効果促進事業の対象外とすることとした。

No.	事業等	施行期日以降の扱い	経過措置	
1	消防自動車の購入	効果促進事業の交付対象としないこととする。		
2	救急車の購入			
3	個人住宅における太陽光発電設備の設置			
4	下水道単独管の整備 下水道単独管に付随するマンホールの耐震化			
5	下水道施設における太陽光発電設備の設置	効果促進事業の交付対象としないこととする。 なお、震災時等においても下水道機能を維持するために必要な非常用発電設備として整備するものについては、引き続き基幹事業の対象とする。		
6	防災行政無線の整備	効果促進事業の交付対象としないこととする。	(1)改正要綱の施行(平成27年4月9日)の際、現に国に提出されている社会資本総合整備計画に基づく事業は、改正前の要綱に基づき当該事業に係る社会資本総合整備計画期間中の支援が受けられるものとする。 (2)改正要綱の施行(平成27年4月9日)の際、改正前の要綱に基づいた事業の実施に係る対外的な説明会等を既に実施していることを明示できる事業においては、平成28年度末までは改正前の要綱に基づいた事業の着手を可能とし、当該事業に係る社会資本総合整備計画期間中の支援が受けられるものとする。	
7	有料動物園における動物舎の整備			
8	学校施設の非構造部材の耐震対策			
9	公立保育所の整備			
10	小規模公共施設(区役所、出張所、公立保育所等)の耐震化			
11	公立美術館の整備	以下の①及び②を満たす場合以外は、効果促進事業の交付対象としないこととする。 ①維持管理費の算出及び国への提出がなされていること。 ②1)～4)のいずれかに合致すること。 1)郊外からのまちなかへの移転 2)統廃合 3)他施設との合築 4)総務省の公共施設等総合管理計画を策定済み(平成28年度末までは策定見込みを含む)であり、当該計画と施設整備に齟齬がないこと。		
12	公立図書館の整備			
13	起震車の導入	効果促進事業の交付対象としないこととする。		改正要綱の施行(平成27年4月9日)の際、現に国に提出されている社会資本総合整備計画に基づく事業又は改正前の要綱に基づいた事業の実施に係る対外的な説明会等を既に実施していることを明示できる事業においては、改正年度に行われるものに限り、改正前の要綱に基づき支援が受けられるものとする。
14	自転車誘導員業務委託			
15	地域交流センターの利用促進のための活動経費			
16	パトロール活動に必要なパトロールカーの購入及び活動経費			
17	個人住宅におけるペレットストーブの設置			
18	個人住宅・事業所における高効率給湯器の設置			
19	エコライフチェックの実施に必要な経費			
20	出生記念の苗木の購入費			
21	公立施設における電力モニター設置			
22	細街路整備台帳の整備			

6

- ◆ また、会計検査を受け、平成28年度からは、基幹事業として実施可能な住宅の耐震改修についても、必要な経過措置を設けた上で、効果促進事業の対象外とした。

事業等	施行期日以降の扱い	経過措置
基幹事業として実施可能な住宅の耐震改修	効果促進事業の「交付対象としないこととする。」	(1) 本改正要綱の施行(平成28年4月1日)の際、現に国に提出されている社会資本総合整備計画に基づく事業は、改正前の要綱に基づき当該事業に係る社会資本総合整備計画期間中の支援が受けられるものとする。 (2) 本改正要綱の施行(平成28年4月1日)の際、改正前の要綱に基づいた事業の実施に係る対外的な説明会等を既に実施していることを明示できる事業においては、平成29年度末までは改正前の要綱に基づいた事業の着手を可能とし、当該事業に係る社会資本総合整備計画期間中の支援が受けられるものとする。

H28年度 社会資本整備総合交付金制度の見直しについて 国土交通省

社会資本整備総合交付金制度に対する指摘

① 要望措置率の低下、不用率・未契約繰越率のバラツキ

- 地方公共団体からの要望額は年々増加傾向にあり、要望に対して配分される金額の割合(要望措置率)は年々低下傾向。
- 社会資本整備総合交付金等は、地方公共団体の自由度を高めているにもかかわらず契約しない状態での繰越や不用が多い都道府県が散見される。
- 次年度の国に対する要望や国からの配分について、このようなバラツキを反映させることが考えられないか。

② 優先的に取り組むべき事業に対する支援の強化

- 個別事業について、どれが重点配分対象であるか、国と地方とで共有がされていない。
- 重点配分した事業にどれだけの交付金が充てられたか把握できていない。
- 交付金の政策的位置づけを明確にするとともに、国と地方公共団体において配分に対する認識を共有する方を講ずるべきではないか。

③ 「整備計画」の目標設定

- 一部の自治体において、不適切な目標や評価指標が見受けられる。
- 目標と評価指標の設定が適切に行われるよう、国による一定の指針などを検討する必要があるのではないか。

④ 事業の評価の要件化

- 交付金事業では費用便益分析などの事業評価を要件とされていない。
- 一定の線引きを行った上で、事業の評価を要件化するべきではないか。

見直し内容

① 不用率・未契約繰越率の把握・公表

- 執行状況を踏まえた適切な要望・配分を行うため、計画毎の不用率・未契約繰越率の把握・公表

期待される効果

- 地方公共団体間の不公平感の解消

② 重点計画の策定、国としての配分の考え方の例示

- 重点配分対象を明確化し、重点配分対象のみで構成される計画に対して重点的に配分。
- あわせて、一部の事業に対して国としての配分の考え方を例示。

期待される効果

- 重要な要望に対する措置率の確保
- 配分に対する予見可能性の向上

③ 望ましい目標例の提示

- 事業分野毎に整備計画の望ましい目標例を提示

期待される効果

- 計画策定や地域への説明のノウハウ向上

④ B/Cの算出の要件化

- 交付金創設前にB/Cを算出していた事業など、一定の線引きを行った上で、B/Cの算出を要件化

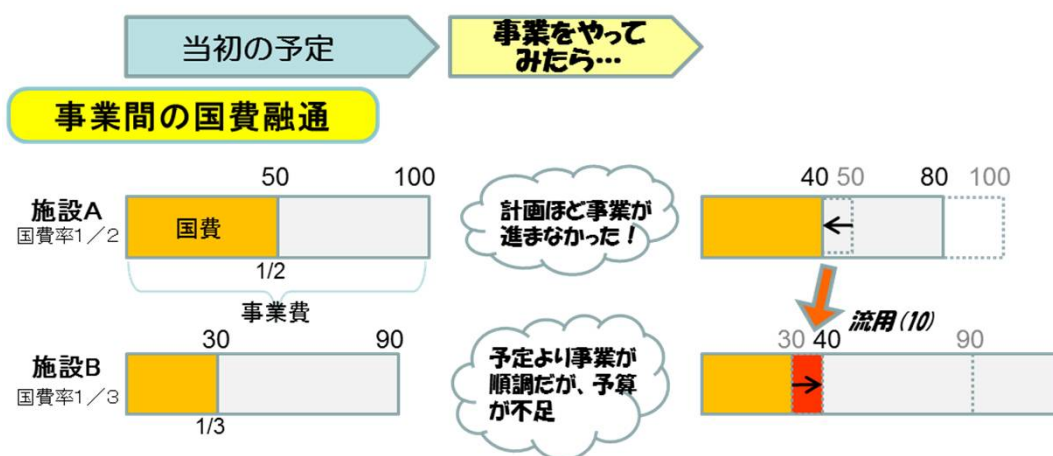
期待される効果

- 事業効果の見える化による交付金事業に対する国民の理解の向上

① 不用率・未契約繰越率の把握・公表

現状

- 交付金制度は、同じ計画内であれば個別箇所への配分は地方が独自に判断できるなど地方公共団体の自由度を高めているにもかかわらず、不用率・未契約繰越率が高い都道府県が散見される。



26年度における社会資本整備総合交付金及び防災安全交付金の未契約繰越＋不用率【都道府県別】

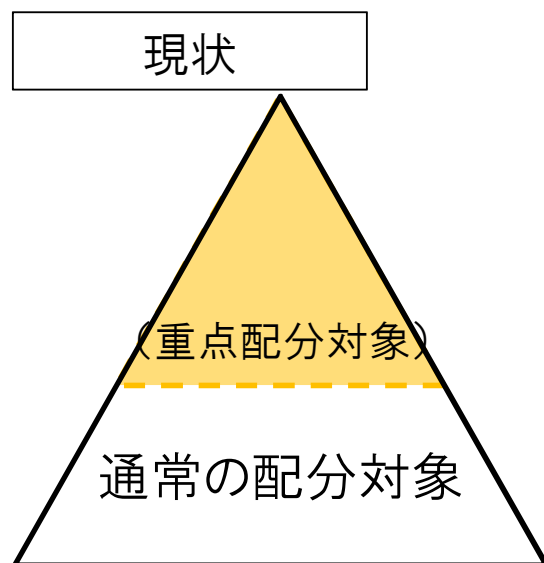
	上位	下位
1位	22.1%	0.04%
2位	17.2%	0.76%
3位	15.1%	0.79%
4位	14.5%	1.20%
5位	14.3%	1.21%
(参考) 全国平均	6.7%	

対応

- 毎年度の地方公共団体からの要望聴取に際し、整備計画毎の執行状況をあわせて聴取。
- あわせて、整備計画に執行状況を記載し、地域住民に対しても執行状況を公表。
(平成29年度～)

②優先的に取り組むべき事業に対する支援の強化

（重点配分に係る重点計画の策定の要件化、国としての配分の考え方の例示）



課題①：国と地方の認識共有

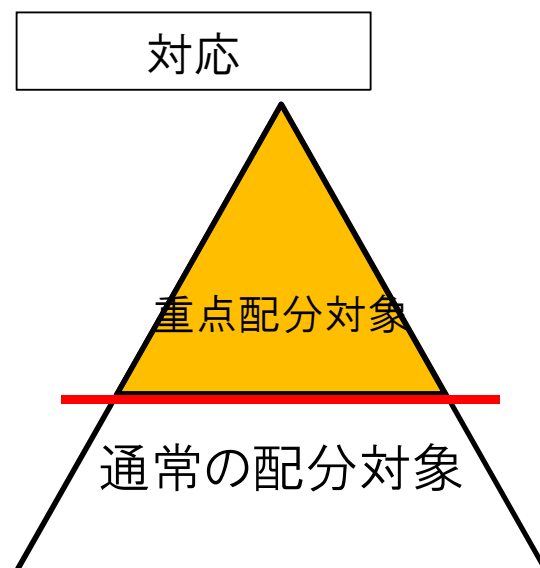
- 個別事業について、どれが重点配分対象であるか、国と地方とで共有がされていない。

課題②：執行状況の把握

- 重点配分した事業にどれだけの交付金が充てられたか把握できていない。

課題③：優先度の高い事業への交付金充当の担保

- 既に重点計画の作成を求めている分野でも、優先度が相対的に低い事業が重点計画に含まれるケースが存在。
- このため、計画内で重要度の大きさによるメリハリが効かず、優先度の高い事業の完了時期が遅れるケースが存在。



対応

①重点配分対象事業の重点計画化

- ストック効果の考え方等を踏まえ、重点配分対象と通常の配分対象を分ける物差しを明確化。
- 重点配分対象のみで構成される計画に対して重点的に配分。

②個別事業毎の国としての配分額の例示

- 重点計画内の一部個別事業毎に、国としての配分の考え方を例示。
- 地方公共団体の計画内の各事業への配分権は堅持。

③整備計画の望ましい目標例の提示

現状

- 整備計画の目標は、地域が抱える課題を踏まえ、地方公共団体が自由に設定。
- 計画全体のアウトカムに着目することを制度の特長としている一方、一部の目標について、不適切なものが散見されており、会計検査院の实地検査や財政制度等審議会でも指摘されている。

【問題と見受けられる事例】(財政制度等審議会資料より)

- ・要望箇所数の減少(都市再生)
 - 市役所に寄せられた要望路線件数を減らすことは成果目標とは言えない。
- ・都市公園の整備面積の増加(公園)
- ・ポンプ場の長寿命化工事の実施数(下水道)
 - 事業を実施することそのものが成果目標となっている。

対応

- 事業毎に整備計画の望ましい目標例／望ましくない目標例を地方公共団体に提示。

	望ましい目標例	望ましくない目標例
道路事業	IC、空港・港湾、鉄道駅等から周辺の幹線道路までの所要時間の短縮	事業実施済延長の増加
都市公園・緑地等事業	防災公園の整備により、災害時に避難可能となる人数の増加	整備した防災公園の面積の増加
下水道事業	巨大地震時における主要な管渠の機能確保率の向上	ポンプ場の長寿命化工事の実施数の増加

④B/Cの算出の要件化

現状

- 社会資本整備総合交付金は、行政評価法に基づく事業評価の対象外となっている。
 - ※ 計画に対して交付金を配分しており、行政評価法の対象となる「個々の」公共事業には該当しないため
- 一部の地方公共団体においては、独自の取組としてB/Cの算出を含む事業評価を実施。

行政評価法

(事前評価の実施)

第九条 行政機関は、その所掌に関し、次に掲げる要件に該当する政策として個々の研究開発、公共事業及び政府開発援助を実施することを目的とする政策その他の政策のうち政令で定めるものを決定しようとするときは、事前評価を行わなければならない。
一・二 (略)

- 経済財政諮問会議や財政制度等審議会から、事業の効率性等を明らかにする観点から、B/Cの算出等の要件化が求められているところ。

経済財政計画改革工程表
(平成27年12月24日経済財政諮問会議)

- 地方公共団体が行う交付金に係る事業について、一定の線引きを行った上で、評価のあり方を国において検討し、その結果に基づき早期に実施するよう要請

平成28年度予算の編成等に関する建議
(平成27年11月24日財政制度等審議会)

- 今後は一定の線引きを行った上で、事業評価を要件化すべきものと考えられる。

対応

- 交付金創設前にB/Cを算出していた事業など、一定の線引きを行った上で、B/Cの算出を要件化(原則平成29年度～)

- ※ 既に独自にB/Cを算出している地方公共団体については、現在の手法に基づき算出し、その結果の公表で足りることとする。
- ※ 地方公共団体の取組状況等を踏まえ、最大平成29年度末までの経過措置を認める。
- ※ また、B/Cの算出結果を交付要件として用いることは想定していない。

2. 密集市街地改善について

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

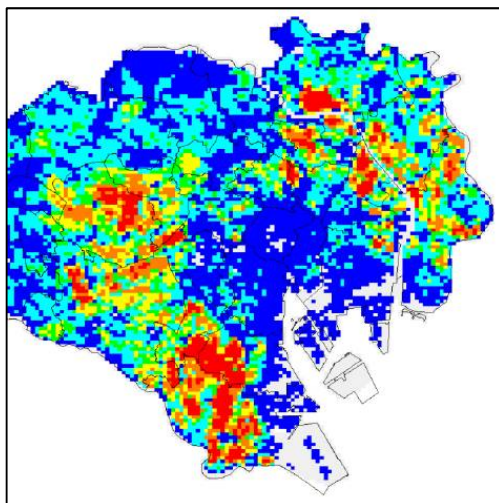


○ 主として地方圏

- ・ 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東京の被害想定」(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))



(250mメッシュ)

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

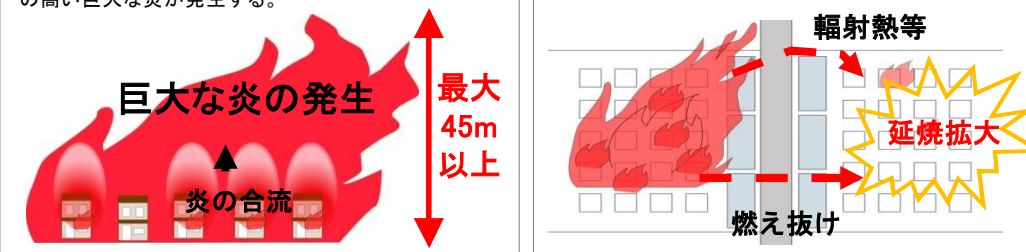
○ 関東大震災による東京府内(当時)の被害は、死者のうち6.7万人(95%)が火災によるもの (行方不明者含む)。

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

○地震時等に著しく危険な密集市街地約6,000ha（※）について、H32年度までに最低限の安全性を確保しおおむね解消することを目標に（住生活基本計画（全国計画）、H23年3月閣議決定）、密集市街地の計画的改善を推進。

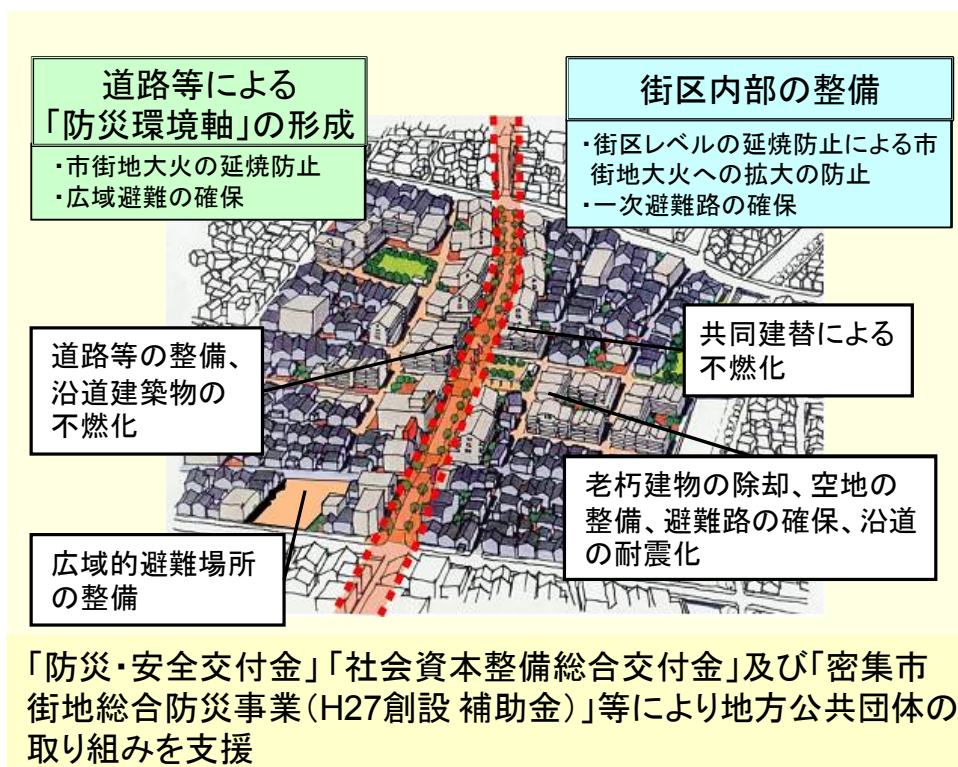
※密集市街地のうち、延焼危険性や避難困難性が特に高く、地震時等において、大規模な火災の可能性、あるいは道路閉塞による地区外への避難経路の喪失の可能性がある、生命・財産の安全性の確保が著しく困難で、重点的改善が必要な密集市街地。全国で5,745ha（H24年10月公表）

○平成26年度末までに、1,198haについて最低限の安全性が確保され、地震時等に著しく危険な密集市街地は4,547ha。

【地震時等に著しく危険な密集市街地（H24年10月公表）】

都府県	市区町村	面積	面積 (H26年度末)
埼玉県	川口市	54ha	54ha
千葉県	浦安市	9ha	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	1,683ha	1,126ha
神奈川県	横浜市、川崎市	690ha	57ha
愛知県	名古屋市、安城市	104ha	104ha
滋賀県	大津市	10ha	10ha
京都府	京都市、向日市	362ha	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	2,248ha	2,248ha
兵庫県	神戸市	225ha	221ha
和歌山県	橋本市、かつらぎ町	13ha	13ha
徳島県	鳴門市、美波町、牟岐町	30ha	30ha
香川県	丸亀市	3ha	3ha
愛媛県	宇和島市	4ha	0ha
高知県	高知市	22ha	22ha
長崎県	長崎市	262ha	262ha
大分県	大分市	26ha	26ha
沖縄県	嘉手納町	2ha	2ha
合計	41市区町	5,745ha	4,547ha

【計画的改善に向けた取り組み】



住生活基本法にもとづく「住生活基本計画（全国計画）」を改訂（平成28年3月18日閣議決定）

目標8 住宅地の魅力の維持・向上

- (1) 地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、個々の住宅だけでなく、居住環境やコミュニティをより豊かなものにするを目指す
- (2) 国土強靱化の理念を踏まえ、火災や地震、洪水・内水、津波・高潮、土砂災害等の自然災害等に対する防災・現在対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進

（基本的な施策）

(1)～(4)（略）

- (5) 密集市街地の改善整備や無電柱化の推進、ハザードマップの積極的な情報提供、タイムラインの整備と訓練等により居住者の災害時の安全性の向上を図る

（成果指標）

・地震時等に著しく危険な密集市街地(※)の面積

約4,450ha（平成27速報）→おおむね解消（平成32）

※地震時等に著しく危険な密集市街地：密集市街地のうち、延焼危険性又は避難困難性が高く、地震時等における最低限の安全性が確保されていない、著しく危険な密集市街地

密集市街地総合防災事業【平成28年度予算】 平成28年度 30億円(国費) 国土交通省 (平成27年度 30億円(国費))

高齢化の著しい密集市街地において、地方公共団体や民間事業者等が連携し、防災街区の整備に関する事業など防災対策の推進とあわせ、多様な世帯の居住促進を図るため、子育て支援施設やサービス付き高齢者向け住宅、福祉施設等の生活支援機能等の整備を進めるなど、密集市街地における総合的な環境整備に対する支援を重点的に推進する。

事業要件

- ・複数の主体(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、地域防災組織等)が連携する協議会があること
- ・区域に係る整備計画を策定すること 等

対象事業

住宅戸数密度が一定以上等の要件を満たす密集市街地において、整備計画に基づき行われる、以下の事業

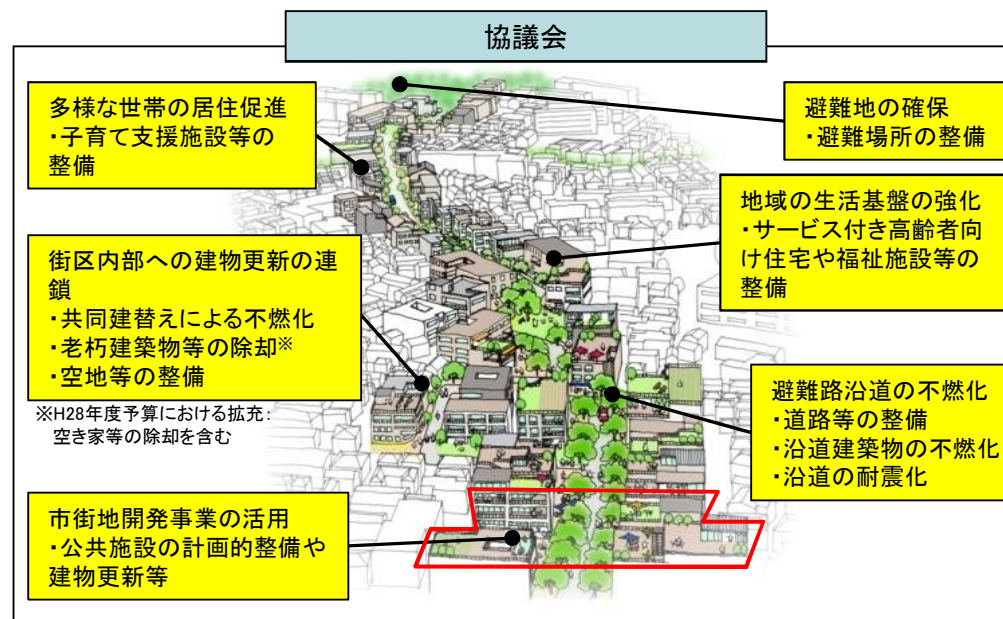
- ①社会資本整備総合交付金の基幹事業等の交付対象となる事業(補助対象項目はそれぞれの要綱等に準じる。)
 - 住宅市街地総合整備事業、防災街区整備事業、狭あい道路整備等促進事業、市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、空き家再生等推進事業、都市防災総合推進事業、都市再生区画整理事業、街路事業、都市公園・緑地等事業
- ②以下の補助事業(民間事業者等に対する直接補助、補助対象項目はそれぞれの要綱等に準じる。)
 - 防災・省エネまちづくり緊急促進事業、スマートウェルネス住宅等推進事業、住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業
- ③総合防災促進事業

補助率

- ①及び② 各事業の補助率、補助限度額に準じる。
 - ③(※)地方公共団体:国1/2
 それ以外:国1/3、地方1/3
 ※ただし、整備計画ごとに、交付対象事業の全体事業費の20/100を上限とする。
- 以下の事項は、従来の事業(国1/3、地方1/3)よりも高い補助率を適用
- ・地区公共施設整備:国1/2、地方1/2
 ※民間事業者が行うもので、整備後に地方公共団体が管理するものに限る。
 - ・住宅・建築物の共同施設整備:国2/3、地方1/3

事業主体

地方公共団体、地方住宅供給公社、都市再生機構及び民間事業者等



密集市街地において、火災等に対する防災面での悪影響が懸念される空家や不良住宅の除却を助成の対象として追加することにより、密集市街地の安全性向上を図る取組を促進

拡充内容

除却工事費の助成に係る補助対象

（現行）

- ①老朽建築物（耐用年限の2/3を経過等）等

（拡充後）

- ①老朽建築物（耐用年限の2/3を経過等）等

②空家（住宅・建築物）

※以下のいずれかを満たすもの

- ・跡地が地域の防災性向上のための計画的利用に供されるもの
- ・耐火・準耐火建築物とすることが条例等で義務付けられている地域のもの
- ・空家対策法に基づく特定空家

③不良住宅

- ・住宅地区改良法に基づく不良住宅（基礎・土台・柱・はりの腐朽・破損・変形が著しく、崩壊の危険のあるもの等）

交付率：① 国1/3,地方1/3

交付率：①
②、③

国1/3,地方1/3
国2/5,地方2/5

→ 耐用年限の2/3を経過していない住宅・建築物でも、空家、不良住宅については、除却工事費の助成に係る補助対象とする。

3. 木造密集市街地の防災性向上のあり方に関する 研究会について

木造密集市街地の防災性向上のあり方に関する研究会（H27年2月 ～ H28年1月）

（学識）

糸井川栄一（筑波大学教授）

加藤孝明（東京大学准教授）【座長】

北後明彦（神戸大学教授）

山本俊哉（明治大学教授）

（地方公共団体）

東京都防災都市づくり課

大阪府建築防災課

横浜市防災まちづくり推進室

大阪市防災・耐震化計画課

（関係機関）

岩見達也（建築研究所）

勝又済（国土技術政策総合研究所）

竹谷修一（国土技術政策総合研究所）

（オブザーバー）

市川真一（独立行政法人住宅金融支援機構）

藤井正男（独立行政法人都市再生機構）

（事務局）

住宅局 市街地建築課

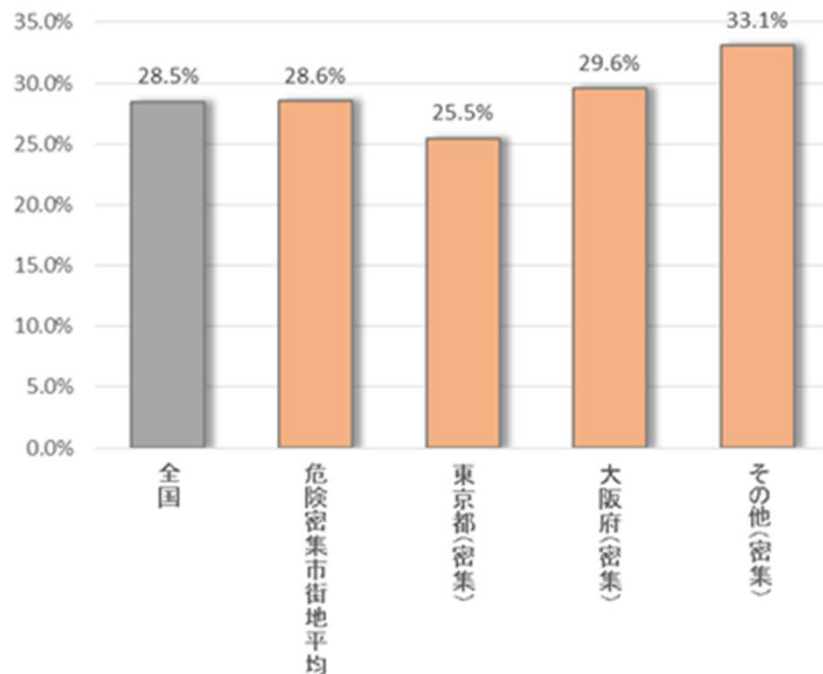
市街地建築課市街地住宅整備室（主担当）

都市局 都市安全課

1. 密集市街地をとりまく環境の変化 ①高齢化の進展

- 施策を推進するうえでの環境変化を十分に認識した施策の推進が必要
- 所有者の高齢化は、若年世帯の新規流入の停滞とあいまって、街の活気・魅力を低減させるおそれ
- 高齢者の動向を意識した施策のデザインがこれまで以上に重要

□「地震時等に著しく危険な密集市街地」の高齢者割合
(平成27年)



出典：「地震時等に著しく危険な密集市街地の進捗状況把握アンケート」(国交省、H27年)

□大阪府内の密集市街地における高齢者割合

所在市	地区名	高齢化率 [65歳以上] ()内は市平均	備考
大阪市	優先地区	約24.8%(約22%)	[H22国調]
堺市	新湊	約29%(約23%)	[H22.9]
豊中市	庄内	約32%(約22%)	[H23.10]
	豊南町	約29%(約22%)	[H23.10]
守口市	東部	約24%(約24%)	[H22.10]
	大日・八雲東町	約23%(約24%)	[H22.10]
門真市	門真市北部	約24～28%(約24%)	[H22.10]
寝屋川市	萱島東	約24.6%(約22.4%)	[H23.7]
	池田・大利	約27.2%(約22.4%)	[H23.7]
	香里	約20.2%(約22.4%)	[H23.7]
東大阪市	若江・岩田・瓜生堂	約29%(約25%)	[H25.9]
7市	11地区		—

出典：大阪府提供資料

1. 密集市街地をとりまく環境の変化 ②空き家の増加

- 密集市街地においても空家が増加している点に注意が必要。
- 安全性に与える影響の特に大きい密集市街地では、特に重要な課題。

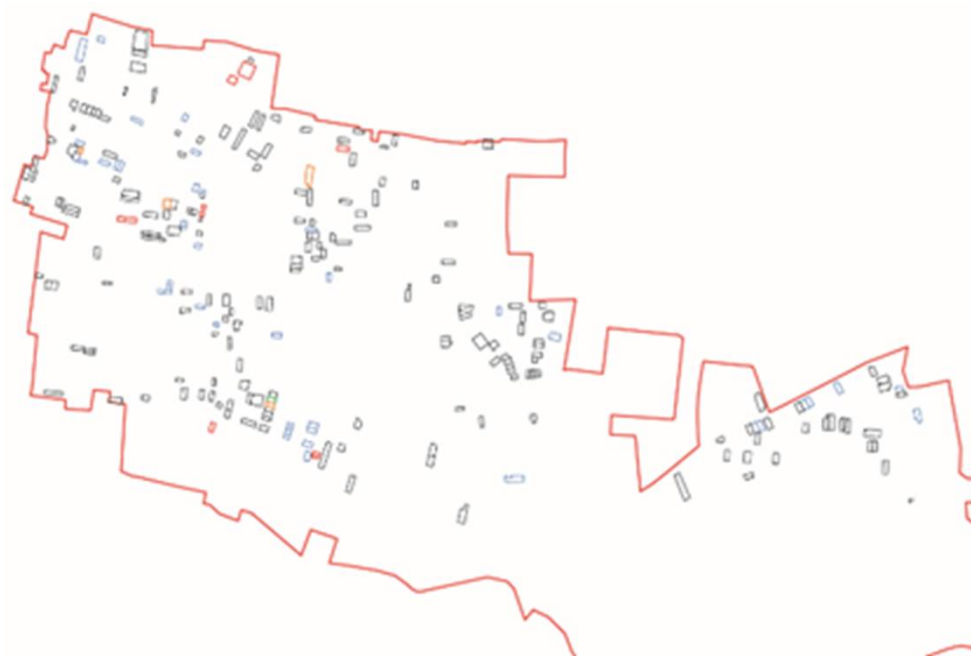
□密集市街地における空き家例①（都内某所）



- 空き家
- 居住困難・倒壊危険性のある建物



□密集市街地における空き家例②（京都某所）



2. 従来型のアプローチの転換

- 大規模な道路・公園の整備や共同建替え等の従来型アプローチは効果的だが、実施可能なエリアが減少するなど一定の限界
- アンコ部分の延焼リスクの低減、避難しやすさを勘案した、従来型アプローチに囚われないよりきめ細かな取組みが今後特に重要

○従来型アプローチ

- 防災街区整備事業、土地区画整理事業等
- 防火遮断帯等となる都市計画道路等の整備
- 十分な幅員の確保された地区内道路の整備
- 所有者の連携による、老朽建物等の共同建替え
- 避難先となる公園の整備 等

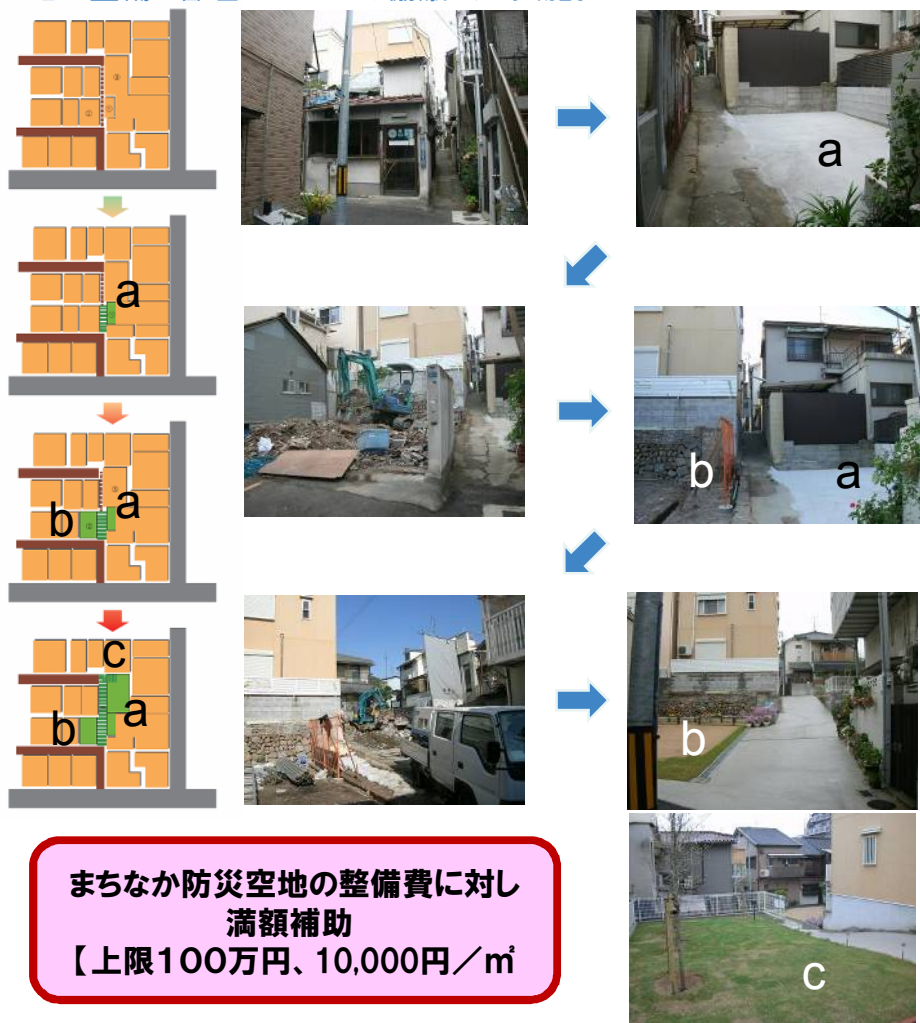


○よりきめ細かなアプローチ

- 個別家屋の耐火・耐震改修
- 個別の家屋の建替え
- 老朽化した家屋の除却
- 家屋除却の跡地での避難地・避難路等の確保 など

まちなか防災空地整備事業（神戸市）

土地所有者と市が3～5年以上の無償賃貸借契約締結し防災空地として使用する場合、その土地にある老朽住宅の除却費や空地整備費を補助するとともに、固定資産税等を非課税としている。空地の整備と管理はまちづくり協議会が実施。



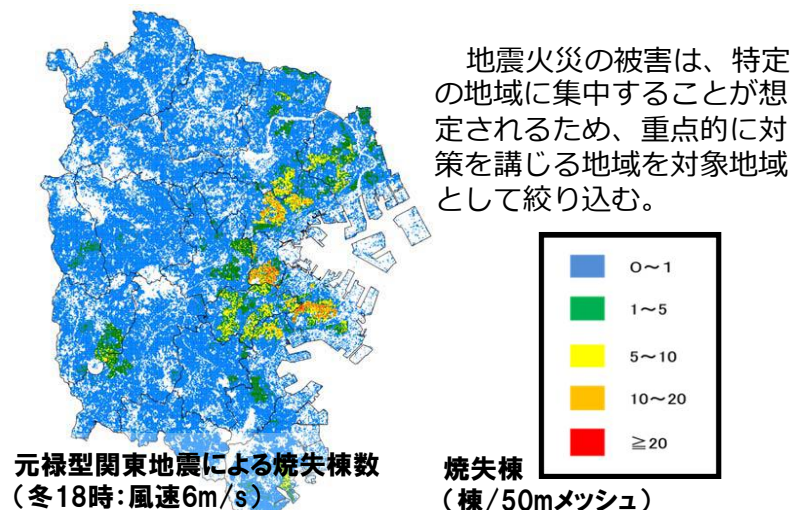
建築物不燃化推進補助事業（横浜市）

重点対策地域（不燃化推進地域）及び対策地域の一部において老朽建築物の除却や耐火性能の高い「準耐火建築物」以上の建築物を建築する際の費用の一部を補助する。

補助の対象	老朽建築物等除却	耐火性能強化	
	工事	設計	工事
対象となる費用 ^{※3)}	老朽建築物等の除却に要する工事費用	新築工事のうち耐火性能強化に要する設計相当額（工事監理費を含む。）	新築工事のうち耐火性能強化に要する工事相当額
補助の割合	上記費用の2/3	上記費用の2/3	上記費用の2/3
補助の上限	150万円	15万円	135万円
	合計 最大300万円		

補助にあたっては、一定の条件あり

対象地域



防火・耐震化改修促進事業（墨田区）

老朽木造建築物の防火性能と耐震性能を同時に向上させる改修費用に対する補助。

	対象となる建築主	対象となる工事
防火・耐震化改修促進事業 100万円	(1)個人 (2)中小企業者 (3)公益社団法人 及び公益財団法人	昭和56年5月31日以前に着工された木造建築物の防火性能と耐震性能を向上させる工事

防火・耐震化改修事例

改修建物 緒元

- ・所在地
：東向島二丁目4番3号
- ・建築年：昭和40年頃
- ・構造：木造モルタル造2階
- ・延床面積：85.60㎡



細街路対策事業（京都市）

袋路の避難安全性を高めるため、緊急避難経路の整備や袋路入口建物の耐震・防火改修費や袋路入口部分の拡幅整備の費用を助成。

細街路対策の基本方針

道の拡幅整備を基本としつつも、今後は、以下の視点のもと個々の細街路の特性に応じて、多様な対策を展開

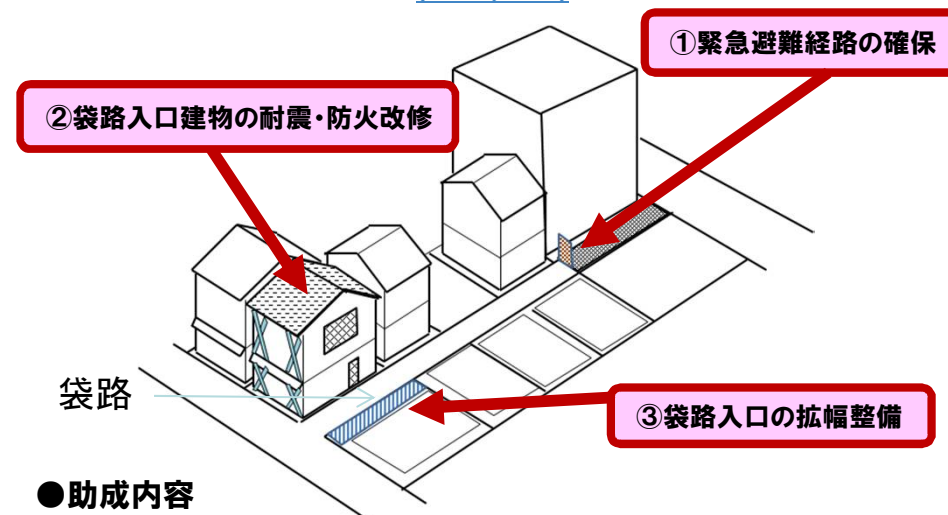
避難安全性の向上

建物更新の円滑化

京都らしさの維持・再生

袋路の避難安全性を高めるため次の3事業を実施

（H24.7～）



●助成内容

- ①緊急避難経路の整備費（上限30万円）
- ②始端部建物の耐震・防火改修費（上限250万円）
- ③始端部の拡幅整備費（上限50万円）

3. 長期のタイムスパンの視点

- 権利関係の輻輳等により改善が十分に進まなかったエリアの改善が今後必要
- 施策のタイムスパンについても、様々なアプローチが求められる
- 今後見込まれる世代交代も見据えた、より中長期の視点からの施策の充実が必要
- 新たな密集市街地の再生産を未然に防止する視点も必要

□長期のタイムスパンの視点をもって展開する取り組み例

新たな防火規制による不燃化を推進

東京都

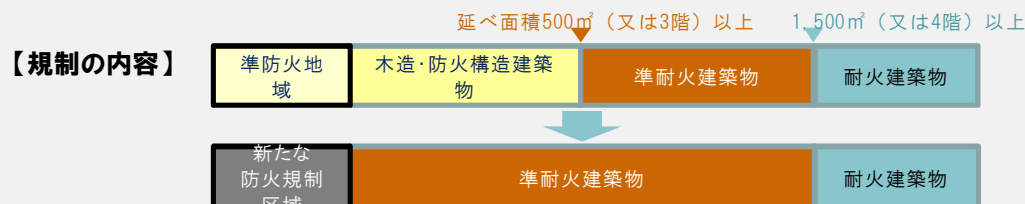
- 【目的】
- 建築物の不燃化を促進し、**木造密集地域の再生産を防止**
 - 災害時の危険性が高い地域について、**建築物の耐火性能を強化**
- 【規制の区域】
- 防災都市づくり推進計画で定める**整備地域**
 - 災害時に危険性が高い地域(建物倒壊危険度、火災危険度の評価がランク4以上など)



横浜市

新たな防火規制(平成27年7月1日～)

横浜市不燃化推進地域における建築物の不燃化の推進に関する条例(平成26年12月公布)

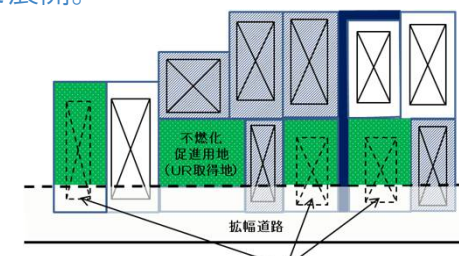


種地を随時取得しながら事業展開(UR)

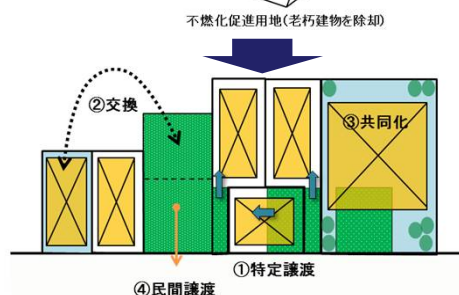
発生する種地を随時取得しながら地権者の移転や共同建替を中長期で展開。

事業のイメージ

不燃化促進用地の取得



不燃化促進用地の活用



未接道・狭小宅地 不燃化促進用地(UR取得地) 2項道路

4. 施策の推進体制の多様化

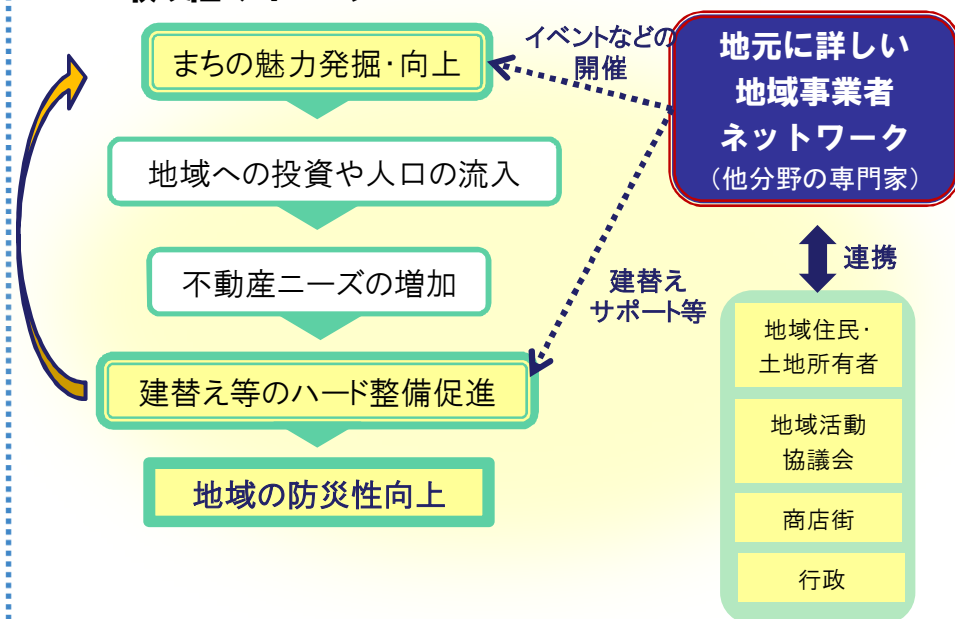
- 従来型アプローチからの転換により、行政以外の主体の役割がより重要に。
- よりきめ細かな対応に向け、地域のNPOや民間事業者等との連携のポテンシャル活用が重要

□地域の担い手が主体となった取り組み例

地域事業者による支援等(大阪市生野区)

地域事業者のネットワークづくりを働きかけるとともに、地域事業者による建替相談等の取り組み等を支援

<取り組みイメージ>



空き縁ネット(神戸市)

震災で倒壊した建物跡地である「空き地」や建替えが困難な「空き家」の点在による防災上の課題が顕在化。空き地や空き家に関する情報提供、所有者と利用希望者のマッチングのため、民間事業者とNPOが主体となった住民ネットワークを形成。

- 長田南部の地域団体
- 空き家・空き地の所有者



下町での暮らしや長田南部での活動に興味を持つ人

空き家を活用でエリアマネジメント(株)MYROOM

長野市旧市街地を対象に、空き家オーナーへの理解促進、リノベーション、マッチングを総合的かつワンストップで展開。

また、建築、不動産、デザイン等の専門家ネットワークを形成し、地域ストックの活用を促進。



出典：(株)MYROOM

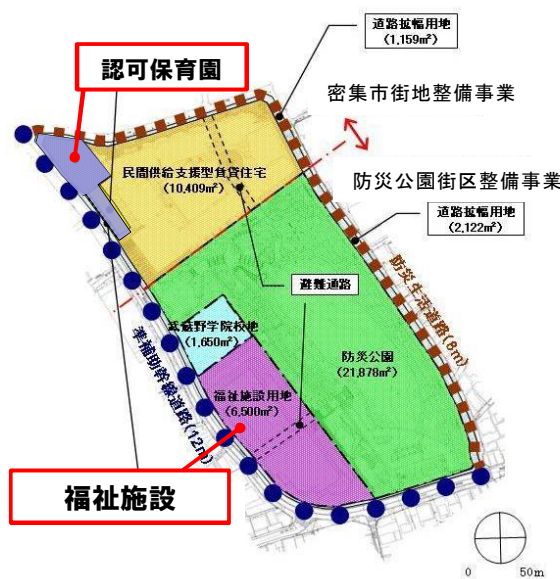
5. 密集市街地整備のコンセプトの転換

- これまでは「負の遺産」である老朽化した木造住宅ストックの更新のみを追求してきた側面
- 安全性の向上のみに着目するのではなく、新たな投資を呼び込む新たなアプローチが必要
- 例えば、歩いて暮らせる利便性の高い住宅地としてバリューアップしたり、高齢者が安心して生活できる環境を整備する施策を安全性向上と併せて講じる等

□安全性向上とバリューアップの取組み例

福祉施設や避難経路整備と一体となった防災公園街区の整備(UR・西河原4丁目地区)

外周道路の拡幅整備



商店街の賑わいの連続性にも配慮しながら防災性を向上させる共同化事業(品川区)

荏原町駅前地区防災街区整備事業

- 低層部は商店街の賑わいの連続性に配慮した店舗。
- 災害対応機能を整備(防災備蓄倉庫、帰宅困難者等の受入可能なラウンジ等)



地域のにぎわいや安心のための空き家活用に対する支援(京都市)

1. 空き家活用の改修工事への補助

- ◆ 利用予定のない空き家の活用へ最大30万円補助
- ◆ 地域の賑わいや安心のために活用する場合最大60万円補助

2. 空き家活用を通じたまちづくりを支援

新しい空き家の活用を通じたプロジェクトを公募選定し、最大500万円補助

3. 専門家派遣

空き家の状態診断と活用のアドバイス

4. 地域の空家相談

地場の不動産に空き家相談窓口設置

6. 地域の特성에応じたアプローチ

- 密集市街地の多くが大都市部に存するため、国の施策モデルは大都市を念頭にしたものとなる傾向
- 地方部等においては、地域の特성에応じたアプローチを講じることが重要

歴史・文化の継承(京都市)

京都独自の歴史性、文化性の継承と防災性向上の両立を図るための取り組みを実施。

- ・密集市街地や細街路は、**防災上の課題**を有している
- ・その一方で、それらの多くでは、町家が立ち並び、京都らしい風情をたたえ、**歴史都市京都にとって大切な資産**となっている



- ・全国一律の対策では、京都の歴史性・文化性を損なうおそれ
- ・歴史的に培われてきた景観やコミュニティを維持・継承するには、現在の町並みを踏まえつつ着実に安全性を向上させる〈**修復型のまちづくり**〉による取組が必要
- ・また、京都の細街路問題を解決するには、全国一律ではない、**個々の細街路の特性に応じた対策**を推進する必要

◆ 京都の実情に応じた制度の設計・充実

- ✓ 地域の状況・細街路の特性に応じた体系的な制度の整備等

◆ 地域の「まちづくり」としての取組の推進

- ✓ 地域主体のまちづくりの促進、協働による取組の推進、継続的な取組の支援
- ✓ 地域の防災まちづくりを推進するための総合的な仕組みづくり

公共交通対策(長崎市)

コミュニティバスや乗り合いタクシーでの公共交通対策。防災性能向上と併せて推進している施策。

乗合タクシー(5路線)

- ・車両:9名乗りジャンボタクシー
- ・料金:1回200円
- ・運行距離:5km~7km
- ・輸送人員:130~230人/日

コミュニティバス(2路線予定)

- ・既存路線バスの延伸
- ・生活道路整備後に運行予定



- ◆ 経済的かつ安全
- ◆ 外出機会が増える。
- ◆ 密集住宅地だけにバス停までの移動距離が少ない。

4. 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。

首都直下地震緊急対策推進基本計画 (平成27年3月閣議決定)

- (i)住宅等の耐震化
[具体目標]
・住宅の耐震化率平成32年95%(全国)を目指す。
・多数の者が利用する建築物の耐震化率平成32年95%(全国)を目指す。

住生活基本計画 (平成28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しない住宅ストックの比率
【18%(平25)→おおむね解消(平37)】

住宅の耐震化率の現状と目標

耐震化率の状況	耐震化率の状況	平成32年における目標	平成37年における目標
H20 約79%	H25 約82%	目標(H32) 95%	目標(H37) おおむね解消

※耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率

多数の者が利用する建築物*の耐震化率の現状と目標

耐震化率の状況	耐震化率の状況	平成32年における目標
H20 約80%	H25 約85%	目標(H32) 95%

* 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

H27.4.1時点

		策定済	平成27年9月 までに策定	平成27年度中 に策定	平成28年度 以降に策定
都道府県		47			
	累計	47			
		100.0%			
市区町村		1,678	3	20	40
	累計	1,678	1,661	1,681	1,741
		96.4%	96.6%	97.7%	100.0%

○耐震診断・改修に対する補助制度の整備状況

平成27年4月1日時点、1,741市区町村

H27.4.1時点

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	1,438	82.6%
	耐震改修	1,393	80.0%
マンション	耐震診断	643	36.9%
	耐震改修	519	29.8%
非住宅建築物	耐震診断	919	52.8%
	耐震改修	383	22.0%

平成27年4月1日時点、1,741市区町村

住宅・建築物安全ストック形成事業（防災・安全交付金等の基幹事業）

住宅・建築物ストックの安全性の確保を図るため、建物所有者が実施する住宅・建築物の耐震診断、耐震改修等について、地方公共団体と連携し、以下の枠組みのもと財政的支援を行う。

制度概要（H28年度）

住宅

（対象となる住宅）

マンションを含む全ての住宅を対象

（交付率）

	交付率
耐震診断	国1/3, 地方1/3
耐震改修	国11.5%, 地方11.5%

※緊急輸送道路沿いの住宅等の改修は、国1/3、地方1/3

（その他）

- ・耐震改修の補助限度額（国＋地方）：
 - ✓戸建て住宅：82.2万円/戸
 - ✓マンション：補助対象単価(49,300円/㎡)×床面積×交付率
- ・建替え・除却工事は、改修工事費用相当額を助成

建築物

（対象となる建築物）

耐震診断は、全ての建築物。耐震改修は、以下の建築物

- ・多数の者が利用する建築物（商業施設、ホテル・旅館、病院、オフィスビル等（3階建て&1,000㎡以上等））
- ・緊急輸送道路沿いの建築物、避難所等

（交付率）

	交付率
耐震診断	国1/3, 地方1/3
耐震改修	国11.5%, 地方11.5%

※緊急輸送道路沿いの建築物等の改修は、国1/3、地方1/3

※公共建築物は、診断：国1/3、改修：国11.5%（緊急輸送道路沿い等：国1/3）

（その他）

- ・耐震改修の補助限度額（国＋地方）：
 - ✓建築物：補助対象単価(50,300円/㎡)×床面積×交付率
- ・建替え・除却工事は、改修工事費用相当額を助成

H28年度当初予算 拡充事項等

○耐震改修に対する交付率の引き上げ措置の5年延長（住宅・建築物共通）

国 7.6%, 地方 7.6% → 国 11.5%, 地方 11.5%

○補助対象単価の引き上げ

マンション：48,700円/㎡ → 49,300円/㎡ 建築物：48,700円/㎡ → 50,300円/㎡

○除却工事に対する助成の拡充（住宅・建築物共通）

緊急輸送道路沿い等に限り助成 → 地域限定なしで助成

●建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律

<予算関連法律、公布：平成25年5月29日、施行：同年11月25日>

1. 背景・現状

- 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%、平成32年までに95%と設定。(現行の耐震基準は昭和56年6月に導入)
- 耐震化率は平成25年時点で住宅が約82%、多数の者が利用する建築物が約85%となっている。平成27年の目標の達成に必要な進捗よりも住宅は約5%、建築物は約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)
- 耐震改修促進法の的確な運用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. 改正耐震改修促進法の概要

(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

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

都道府県が指定する庁舎、避難所等の防災拠点建築物

報告期限

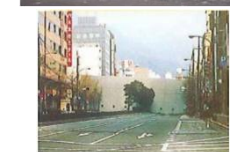
平成27年末まで

地方公共団体が指定する期限まで

公表

所管行政庁が建築物の用途ごとに取りまとめた上で公表

所管行政庁が期限が同一である建築物ごとに取りまとめた上で公表



(※)東日本大震災後のA市役所の損傷状況

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内容

- 建築物の概要(位置、用途、建築物の名称、大規模な地震が発生した場合の利用方法(防災拠点建築物の場合))
- 耐震診断の結果(評価方法、地震に対する安全性の評価の結果)
- 耐震改修、建替え、除却の予定

(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

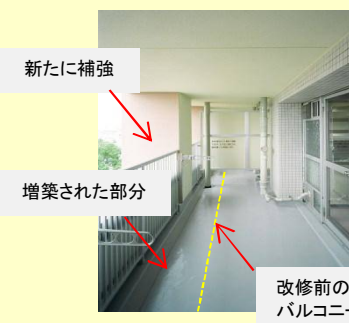
○新たな耐震改修工法も認定可能になるよう、耐震改修計画の認定制度について対象工事の拡大及び容積率、建ぺい率の特例措置の創設。

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】



基準適合認定建築物

この建築物は、建築物の耐震改修の促進に関する法律第22条第2項の規定に基づき、耐震関係規定又は地盤に対する安全上これに準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していると認められます。

建築物の名称
建築物の位置
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（平成28年度当初予算）

耐震対策緊急促進事業（平成30年度末までの時限の補助金）

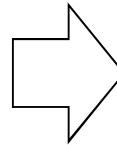
平成28年度当初予算：国費120億円

- 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（ホテル・旅館、デパート等）等に適用する場合の原則形は、以下のとおり。

補強設計への支援

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	事業者
補助金 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

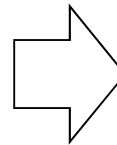
(1/2=交付金1/3+補助金1/6)

- ※ 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。

耐震改修等への支援

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%



- ※ 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	事業者
補助金 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	15~1/5

(2/5=交付金1/3+補助金1/15)

平成28年度当初予算 拡充項目

- 耐震対策緊急促進事業の適用期限の延長（3年間）
平成25~27年度 → 平成25~30年度
- 耐震改修に係る補助対象単価の引上げ
48,700円/㎡ → 建築物：50,300円/㎡
- 建築物の除却に係る補助対象の拡充

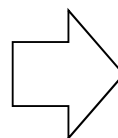
耐震対策緊急促進事業（平成30年度末までの時限の補助金） 平成28年度当初予算：国費120億円

●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に適用する場合の原則形は、以下のとおり。

耐震診断、補強設計への支援

現行の住宅・建築物安全ストック形成事業（交付金）

国 交付金	地方	事業者
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

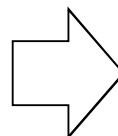
(1/2 = 交付金1/3 + 補助金1/6)

- ※ 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。

耐震改修等への支援

現行の住宅・建築物安全ストック形成事業（交付金）

国 交付金	地方	事業者
1/3	1/3	1/3



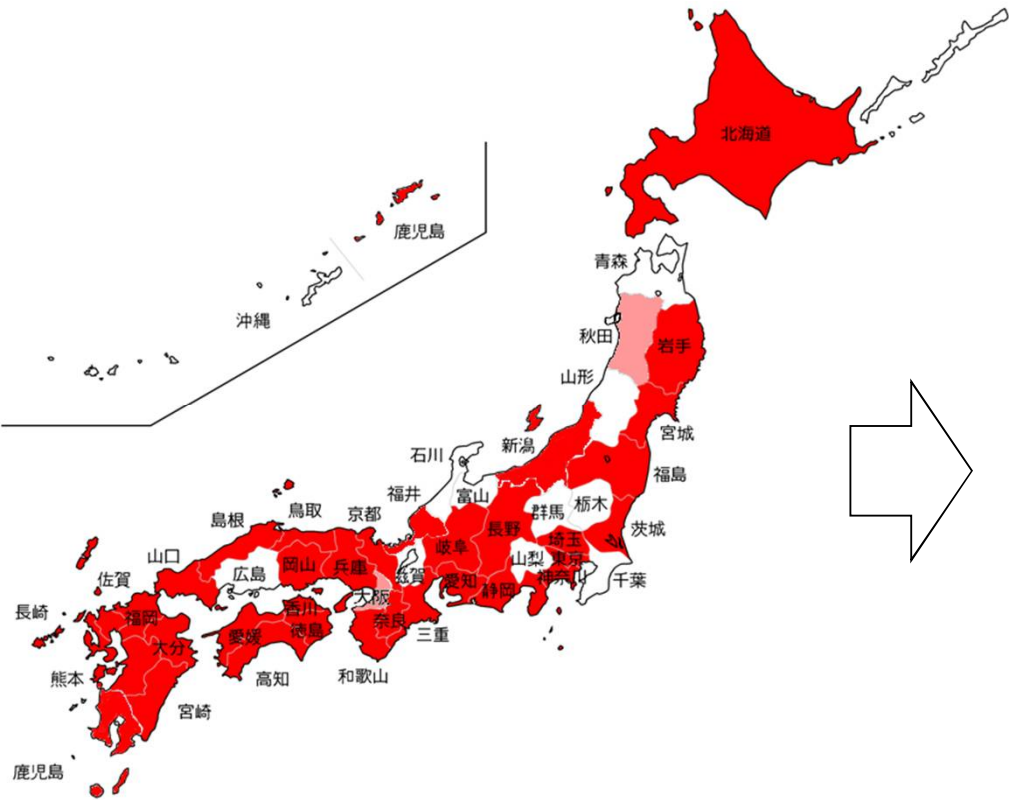
- ※ 地方公共団体が交付金による補助制度を整備している場合に限り、国としての追加支援策を講じる。
- ※ 通常の交付金に加え、補助金を追加し、国費による実質補助率を **2/5に拡充する**。

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)

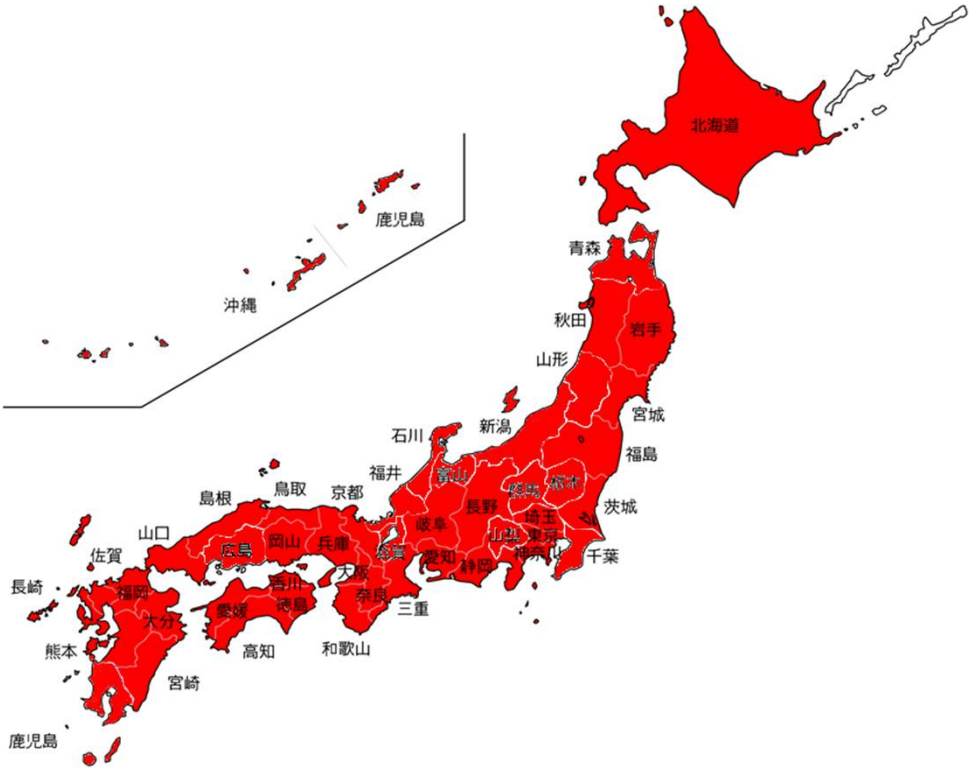
耐震診断義務付け対象である旅館・ホテル等に対する都道府県における
耐震改修への補助制度の整備状況(平成28年4月時点)

平成27年10月中旬時点



	補助制度を創設済み	34 都道府県
	市が先行的に創設	2 府県
	その他	11 県

平成28年4月時点



	補助制度を創設済み	47 都道府県
--	-----------	---------

5. 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、復員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

（道路の美装化、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）

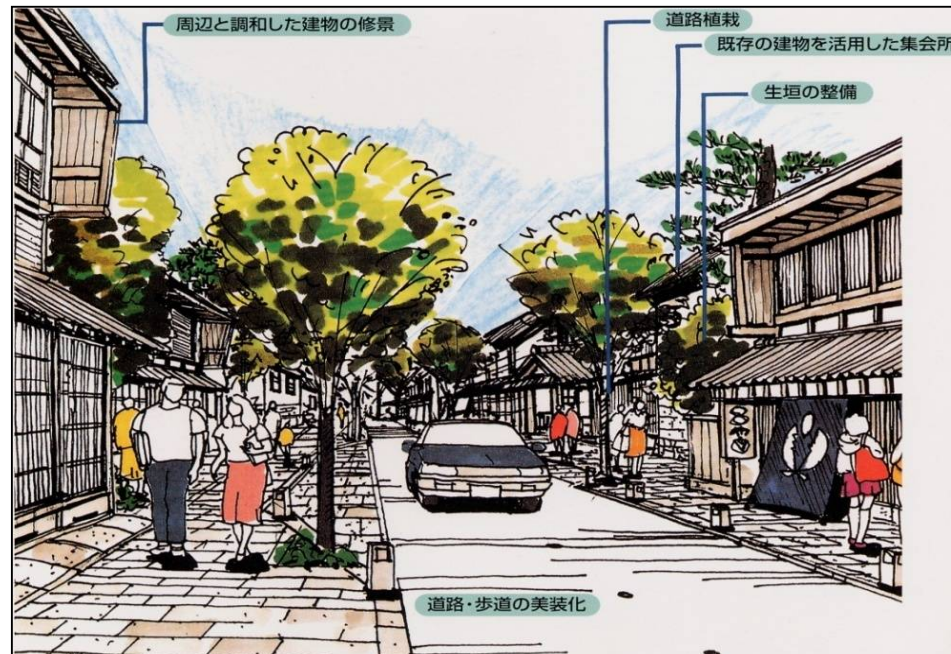


景観重要建造物、歴史的風致形成建造物の活用

（修理、移設、買取等）



（交付率：1/2, 1/3）



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

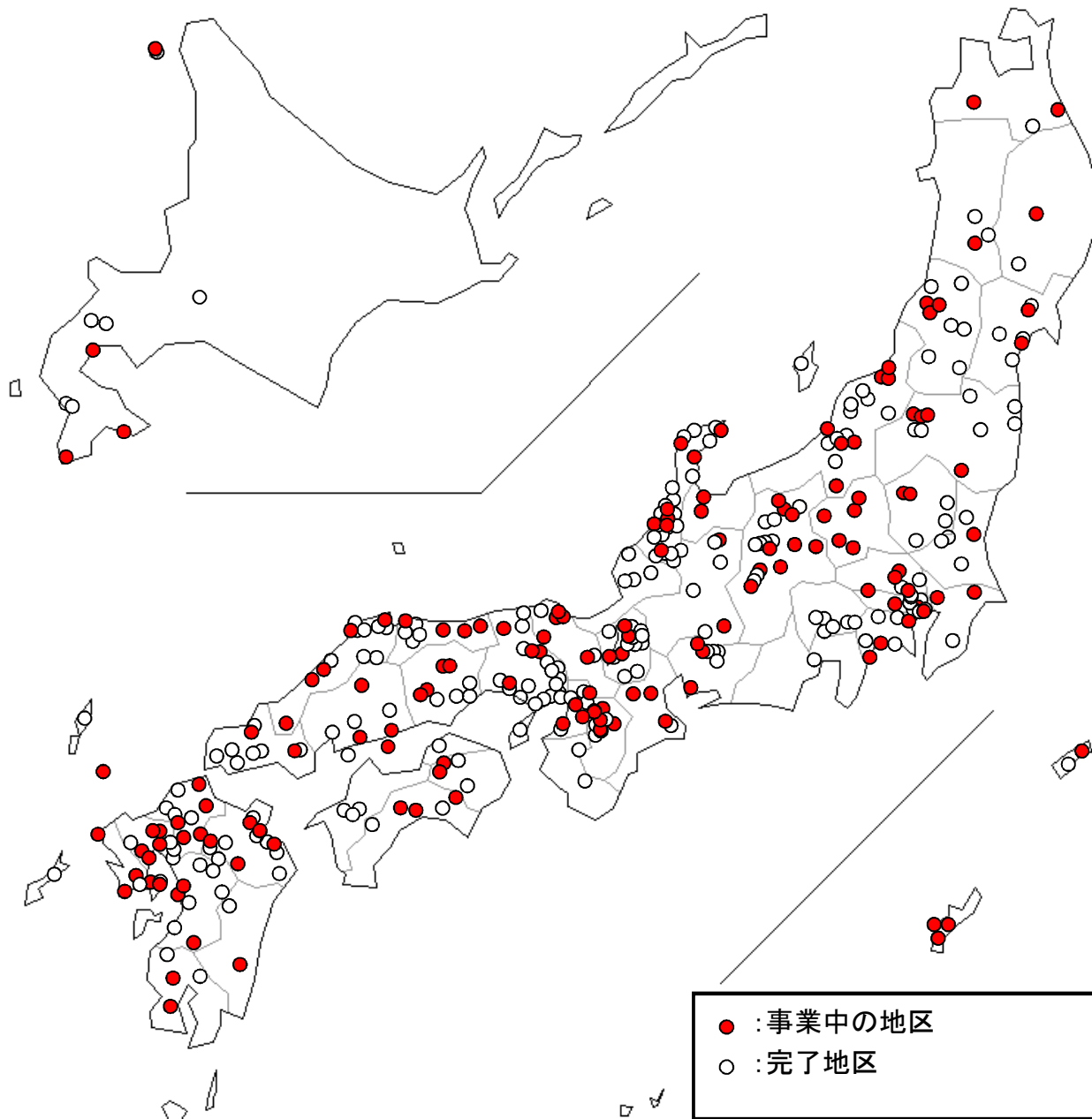
老朽化した住宅が目立ったり、狭隘な道路が多い地区においては、道路の整備にあわせた建替がまちづくりのきっかけになります。一定のルールの下での建替を順次誘導することで、良好な街なみを形成することができます。



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 実施状況(平成28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	10	6
青森県	3	1
岩手県	2	1
宮城県	6	4
秋田県	3	2
山形県	9	6
福島県	11	6
茨城県	5	4
栃木県	5	3
群馬県	5	0
埼玉県	5	2
千葉県	3	1
東京都	9	6
神奈川県	7	4
山梨県	6	6
長野県	19	10
新潟県	17	10
富山県	2	0
石川県	27	19
岐阜県	7	5
静岡県	2	2
愛知県	7	4
三重県	6	1
福井県	4	4
滋賀県	16	12
京都府	7	2
大阪府	7	3
兵庫県	22	17
奈良県	18	6
和歌山県	2	2
鳥取県	8	4
島根県	13	8
岡山県	8	4
広島県	8	4
山口県	9	7
徳島県	4	2
香川県	1	1
愛媛県	3	3
高知県	5	2
福岡県	15	6
佐賀県	6	1
長崎県	12	7
熊本県	11	7
大分県	12	7
宮崎県	2	1
鹿児島県	6	3
沖縄県	3	0
合計	378	216

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的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

古都保存法



文化財保護法



景観法・都市計画法

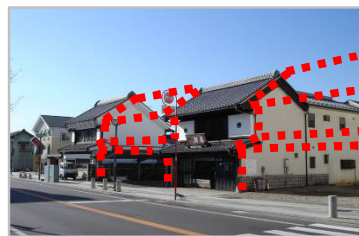


保全

著しく損なわれるものを回復できない



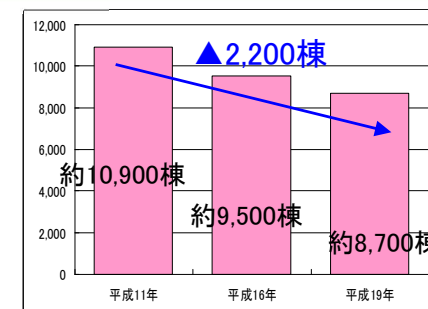
町家の全面を覆う看板



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（H28.3.31現在）



市町村名	認定日	市町村名	認定日
金沢市	H21. 1.19	宇治市	H24. 3. 5
高山市		大洲市	
彦根市		美濃市	
萩市		佐賀市	
亀山市	H21. 3.19	尾道市	H24. 6. 6
犬山市		竹原市	
下諏訪町		明和町	
佐川町		東御市	
山鹿市	H21. 7.22	岐阜市	H25. 4.11
桜川市		長野市	
津山市	H21. 7.22	津和野町	
京都市	H21.11.19	堺市	H25.11.22
水戸市	H22. 2. 4	鶴岡市	
長浜市		日南市	H26. 2.14
弘前市	H22. 3.30	郡上市	
甘楽町		名古屋市	H26. 6.23
高梁市	H22.11.22	斑鳩町	
太宰府市		竹田市	H27. 2.23
三好市	H23. 2.23	添田町	
白河市		日向市	H28. 1.25
松江市	H23. 6. 8	国見町	
恵那市		奈良市	H28. 3.28
高岡市		鎌倉市	
小田原市		磐梯町	
松本市	H23.12. 6	桑折町	
川越市		湯浅町	
多賀城市			

合計:53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

- ・街並み・建物の調査
- ・コンサルタント派遣
- ・権利者・住民等の意識調査
- ・勉強会・見学会開催

地域の住民等
まちづくり関係者
観光関係者

- ・観光ルートの開発
- ・観光マップの作成
- ・催事の開催
- ・社会実験の実施
- ・周知・情報発信

★ハード面の取組 ～ 美しく魅力的な街並み環境整備への支援

- ・既存建築物の外観の修景整備



- ・老朽空き家の除却

- ・催事・避難に活用できる小公園等の整備



- ・既存建築物の耐震改修

- ・空き店舗等を活用した交流センターの整備



- ・道路の美装化、案内板の設置

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

国内へ

- ・観光庁の主催する会議等の活用による事例・手法の周知

新たな連携・協働の展開

海外へ

- ・訪日旅行促進事業（地方連携事業）の活用による魅力的な街なみの情報発信

6. その他関連する支援制度について

○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

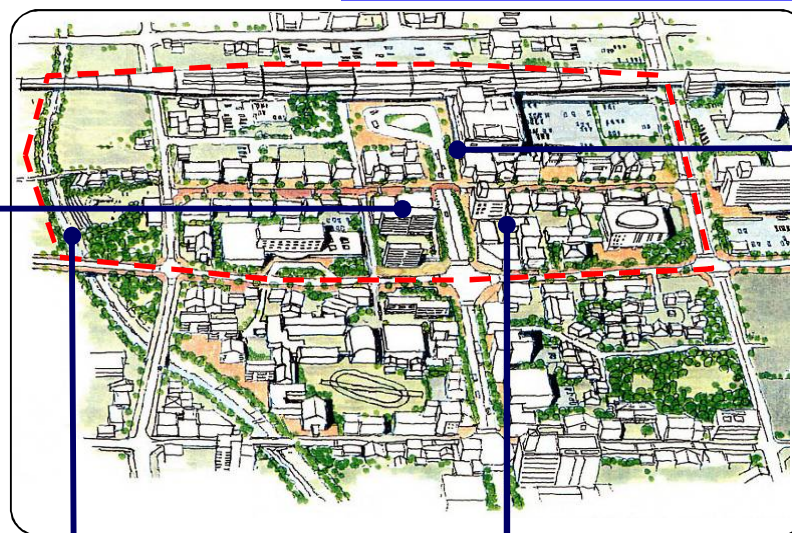
拠点開発地区における良質な住宅の供給



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）

現状・課題

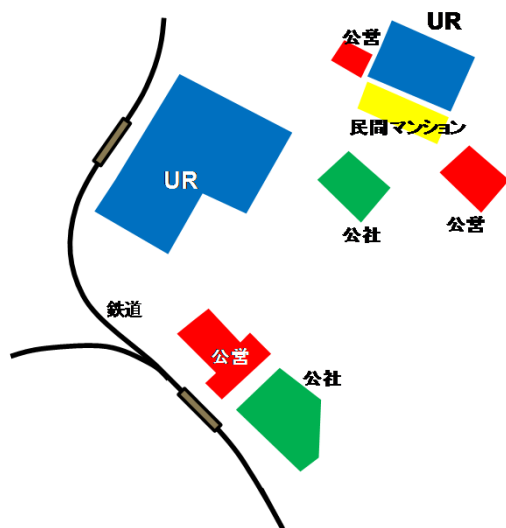
- 高齢化が急速に進展する地域における公的賃貸住宅団地の老朽化、生活サービス機能の不足
- 大規模団地の再生を通じて、周辺の市街地も含めた地域全体の再編を図る必要性

事業目的

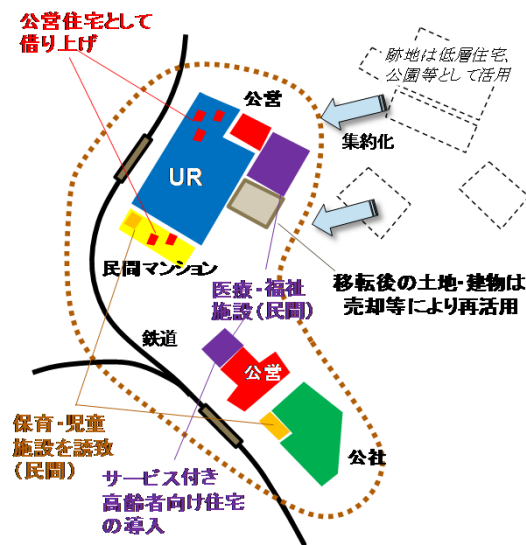
- 大規模な公的賃貸住宅団地を含む高齢化の著しい地域において、多様な主体の連携・協働により、居住機能の集約化等とあわせた子育て支援施設や福祉施設等の整備を進め、地域の居住機能を再生する取組みを総合的に支援する。

地域居住機能の再生のイメージ

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
- 高齢者世帯・子育て世帯向けの施設や交流機能等を導入

※以下の事業を実施する地方公共団体、都市再生機構、民間事業者等に対して支援

- ①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、スマートウェルネス住宅等推進事業、住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業
- ②その他、地域居住機能再生計画の目標を実現するため、①の事業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

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、地方部の一定エリアでは概ね100戸以上であること。

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。（事業主体：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。
 - ・原則として、既存ストック活用、民間活用（PPP/PFI手法の導入）又は団地間・団地内での住棟の再編・集約化のうち、いずれかを行うものであること。※
- ※原則化に対応するために事業主体が行う検討に要する経費を補助対象に追加。

対象事業

- ①・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、住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業
- 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

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

- 空家等対策計画※¹に定められた空家等に関する対策の対象地区
- 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※²又は都市再生整備計画※³に定められた区域
- 居住誘導区域※⁴を定めた場合はその区域外で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区域

対象施設

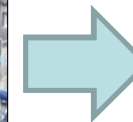
- 不良住宅
 - ・住宅地区改良法第2条第4項に規定するもの（空き家かどうかにかかわらず対象）
- 空き家住宅
 - ・跡地が地域活性化のために供されるもの
- 空き建築物
 - ・跡地が地域活性化のために供されるもの

※¹ 空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等対策計画

※² 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

※³ 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画

※⁴ 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域



【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

助成対象費用

- 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」）※⁵ × 8/10

※⁵ 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。
 （注）空き家住宅及び空き建築物に係るものについては、空家等対策計画に基づいて行われる場合に限る。ただし、平成27年度から3年間の経過措置期間を設ける。

- 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費用

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

- 空家等対策計画の策定等に必要な空き家住宅等の実態把握に要する費用

事業主体	地方公共団体	民間(例)※ ⁶
負担割合 (除却等に要する費用は □ が 交付対象限 度額)	国費	国費
	地方公共団体	地方公共団体
	地方公共団体	民間
	2/5	2/5
	2/5	2/5
	1/5	1/5

※⁶ 国費は、地方公共団体補助の1/2

空き家再生等推進事業【活用事業タイプ】（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）

社会資本整備総合交付金
及び防災・安全交付金の内数

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活用を行う。

対象地域

- 空家等対策計画※¹に定められた空家等に関する対策の対象地区
- 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※²又は都市再生整備計画※³に定められた区域（居住誘導区域※⁴を定めた場合はその区域内に限る。）

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

- ※¹ 空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等対策計画
- ※² 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
- ※³ 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画
- ※⁴ 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域



【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

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滞在体験施設、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

助成対象費用

- 空き家住宅・空き建築物の改修等に要する費用
空き家住宅等を滞在体験施設、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費用
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
- 空家等対策計画の策定等に必要な空き家住宅等の実態把握に要する費用

事業主体	地方公共団体	民間（例）※ ⁵ ※ ⁶
負担割合 （ ☐ が 交付対象 限度額）	国費	国費
	地方公共団体	地方公共団体
	1/2	1/3
	1/2	1/3
		民間
		1/3

※⁵ 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
※⁶ 国費は、地方公共団体補助の1/2

空家等対策計画に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行うため、社会資本整備総合交付金とは別枠で措置

補助対象市区町村

- ①空家対策特別措置法に基づく「**空家等対策計画**」を策定している
- ②空家対策特別措置法に基づく「**協議会**」を設置するなど、地域の**民間事業者等との連携体制**がある

など

補助対象事業

【上記計画に基づく事業】

- ・空き家の活用
(例: 空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用)
- ・空き家の除却
(例: ポケットパークとして利用するための空き家の解体)
- ・関連する事業
(例: 空き室を低所得者向けの住宅に活用、周辺建物の外観整備)

など

事業主体

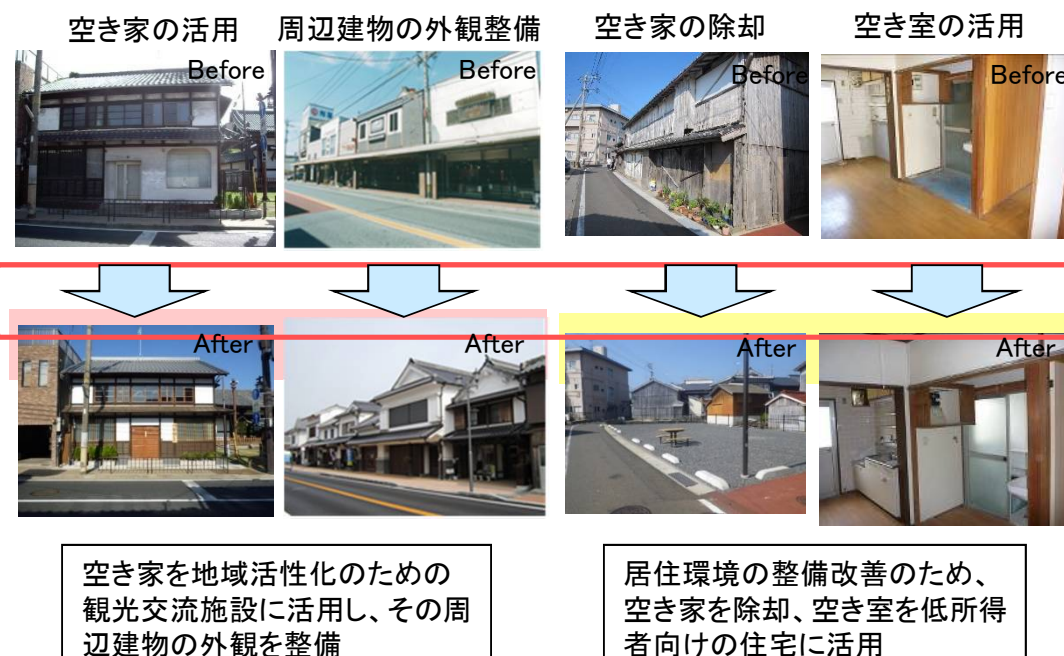
市区町村 等

補助率

1/2 等

事業活用イメージ

市町村による「空家等対策計画」に基づく事業を支援



法定の「協議会」など民間事業者等と連携

都市再開発支援事業・
基本計画等作成等事業

○多様な地権者ニーズや床需要に応じた市街地再開発事業による誘導施設の整備と、これらと一体となった市街地の再開発を需要に応じて連続的・段階的に進めていくため、地方公共団体による計画策定・コーディネートを支援することにより、その促進を図る。

都市再開発支援事業

○非木造建築物の老朽化が中心市街地等の地域の拠点におけるまちの更新の支障となっている中で連続的なまちなみの形成を図るため、日常生活の利便性向上に寄与する施設の立地を伴う老朽建築物の建替を促進する。

■支援のイメージ

誘導施設※1の導入を伴う小規模な
市街地再開発事業の推進

空地の集約や共同化による
誘導施設の整備

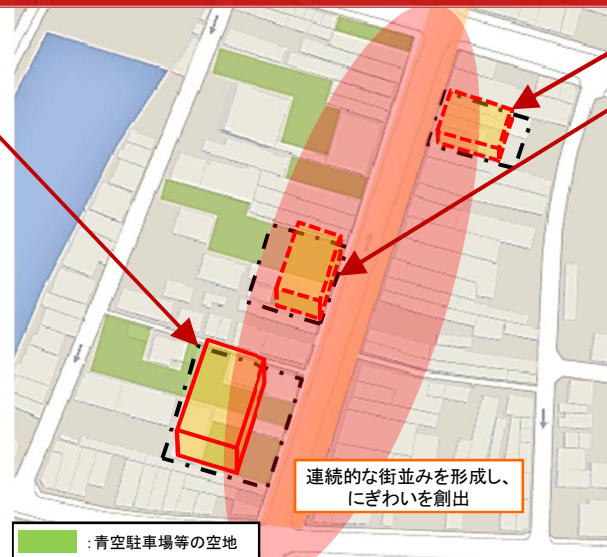


日常生活に必要な誘導施設
(小型スーパー等)の導入

小型スーパー等



市街地再開発事業等を一体的かつ総合的に促進する
ための計画策定・コーディネートについて支援の強化
(交付率 1/3 → 1/2)



連続的な街並みを形成し、
にぎわいを創出

：青空駐車場等の空地

都市機能の誘導に資する市街地の再開発を促進

都市機能増進施設※2の導入を伴う
老朽建築物の任意建替の促進

老朽建築物の建替えによる
地域に必要な施設の誘導



老朽建築物

子育て世帯等の定住促進

子育て支援施設



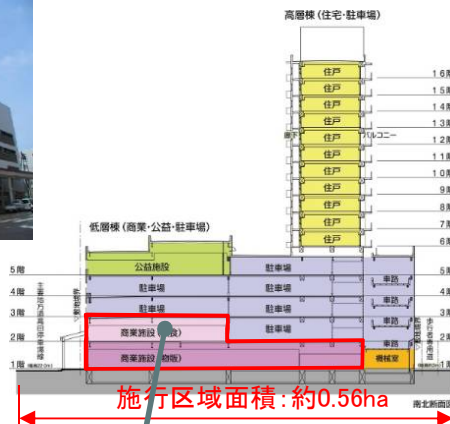
※1：都市再生特別措置法第81条第2項第3号に規定する誘導施設をいう。立地適正化計画に定められる都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能増進施設。

※2：都市再生特別措置法第81条に規定する都市機能増進施設をいう。医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの。

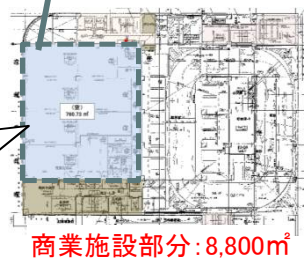
相対的に床需要が小さい地方都市中心市街地等においては、都市の核となる拠点的な都市機能や、日々の生活を支える小型スーパー、診療所等の小規模で身近な生活機能について、過大な床を整備することなく充実させることが必要。
⇒地域の床需要に応じた小規模な市街地再開発事業等を推進する。

課題

○需要を超えて床を整備すると空き床のリスクがある



オープン以来、空き床状態の2階店舗(H26.11時点)



○地域に求められる誘導施設の規模イメージ

	小型スーパー	診療所(内科・外科)	図書館
専有面積	500~700㎡ (売場面積)	300~400㎡ × 2診療科 (25㎡ × 5床、病棟面積比40%※1)	
延べ床面積	1,000㎡程度 (売場面積比60%)	900㎡程度 (レントابل比70%・ビルイン想定)	900㎡程度※2 (支所)

1,670㎡

1,500㎡

1,500㎡

敷地規模1,500㎡~2,000㎡程度で導入可能

※1 一床当たり病棟面積・病棟面積比:「建築設計資料集成」(日本建築学会編)を参考に設定

※2 「日本の図書館—統計と名簿」公共図書館集計2014((公社)日本図書館協会)の市町村立を参照

〈参考〉都心部等に見られる「小型スーパー」の業態が、近年、単身者や交通弱者である高齢者等をターゲットに、地方都市の中心市街地に進出しはじめている。

【マックスバリュエクスプレス清水追分店】

○マックスバリュ東海(株)(イオングループ)の小型店舗シリーズ第1号店(H26.11オープン)

○店舗面積683㎡



拡充内容

市街地の中心拠点において、一定の要件のもとに日常生活に必要な都市機能を導入する市街地再開発事業について、補助対象となる施行区域の面積要件を緩和する。(但し、三大都市圏域の政令市及び特別区において実施される事業を除く。)

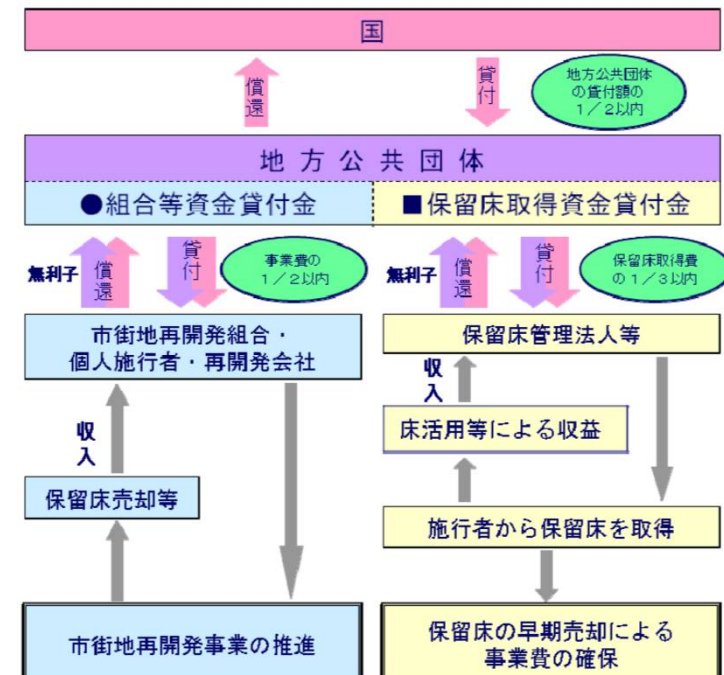
【現行】2,000㎡以上 → 【改正後】1,500㎡以上

保留床管理法人等の保留床取得に係る金利負担軽減により、市街地再開発事業の早期完了と保留床管理法人等による保留床の効果的な活用を促進するため、都市開発資金(市街地再開発事業等資金貸付金)を拡充する。
(保留床管理法人等の保留床取得に要する費用に係る貸付限度額を保留床取得に要する額の1/3以内から1/2以内へ拡充)

・都市開発資金（市街地再開発事業等資金貸付金）の概要

個人、市街地再開発組合、再開発会社、又は保留床管理法人に対し地方公共団体が無利子貸付を行う場合に、その資金の一部について国が無利子貸付金を貸付けることにより、民間活力を効果的に活用しつつ、効率的に市街地再開発事業を推進する。

種類	組合等資金貸付金	保留床取得資金貸付金
貸付内容	組合等の事業費に対する貸付	保留床管理法人等の保留床取得費に対する貸付
貸付者	地方公共団体 (国は地方公共団体に貸付)	地方公共団体 (国は地方公共団体に貸付)
貸付対象者	- 市街地再開発組合 - 個人施行者 - 再開発会社	- 施行者、組合員、再開発会社の株主等の出資による保留床管理法人 - 再開発会社
活用の効果	- 保留床処分までの「つなぎ資金」が確保できます。 - 無利子の資金であるため、金利負担が軽減されます。	- 公募で売却できない保留床の早期売却が可能となります。 - 事業費確保が早まり、事業の早期終息が可能となります。



建設工事費の高騰により進捗が停滞している市街地再開発事業等について、国が緊急的に上乗せ支援を行い、事業の進捗を図り、関連投資の活性化を図る。

■交付対象事業

次の①から④のすべてを満たす市街地再開発事業及び防災街区整備事業を対象

※赤字下線部：H28改正部分

①対象事業に関する都市計画が平成27年3月31日までに決定されていること

②次のいずれかの要件を満たす事業であること(※1)

- イ 事業計画等の予定から3月以上事業が遅延しており、かつ、着工に至っていないもの
- ロ 工事着工後工事が停止しているもの
- ハ 工事着工後工事が停止するおそれが高いと地方公共団体が認めるもの

③平成28年3月31日までに事業計画(資金計画を含む。)について地権者による合意形成がなされているものであること

④平成29年3月31日までに着工することが確実と見込まれるものであること

■交付額

共同施設整備費を合計した額の3分の1。ただし、次のいずれか少ない額を限度。

- ・建設工事費(施行者が国又は地方公共団体から交付される補助金又は交付金の交付額を除く。)に対し、100分の11.5を乗じて得た額
- ・地権者が直近合意していた建設工事費から増額される額
(ただし、当該増額分のうち国又は地方公共団体の補助金又は交付金の限度額を除く。)

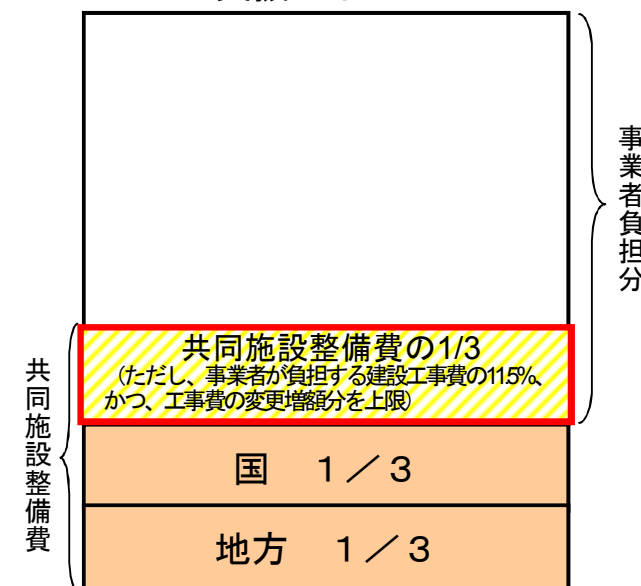
■期 限(※2)

平成29年3月31日までに着工した事業について、その工事完了まで

※1：平成28年度政府予算案の決定時点(平成27年12月24日)における進捗状況を国が確認し、建設工事費高騰の影響に対応するため、本事業の適用の必要性があると認められるものに限り対象とする。

※2：本事業については、今後の建設工事費の高騰状況等の如何を問わず、これ以降の延長は行わないこととする。

<支援のイメージ>



優良建築物等整備事業(既存ストック再生型)

老朽マンション等の既存の建築ストックについて、耐震性の確保等に加え、バリアフリー化や省エネ改修等、現在の居住ニーズに合ったストックへの総合的な再生を支援する。

施行区域

- ・全国を対象
- ・敷地に接する道路中心線以内の面積が概ね300㎡以上

対象事業

次の①～④のいずれかに該当する改修を行う事業を対象

- ① 10戸以上の住宅を改修 (又は10名以上の区分所有者が存するストック事業)
- ② 避難スペースが300㎡以上の公共建築物を改修
(津波防災地域づくりに関する法律第56条の基準を満たすもの)
- ③ 避難スペースが300㎡以上の事務所を改修
(津波防災地域づくりに関する法律第56条の基準を満たし、指定されるもの)
- ④ 次のいずれの要件も満たし、かつ10人以上の区分所有者が存する住宅・建築物 ストックで行われる改修
 - ・官民連携の協議会が組織されていること
 - ・都市開発方針、その他まちづくり計画に位置付けられた地区

対象建物要件

- ・住宅各戸において、床面積50㎡以上、2部屋以上、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたもの
(ただし、上記対象事業①のものに限る。)
- ・地階を除く階数が原則3階以上
- ・耐火建築物又は準耐火建築物
- ・耐用年数の2分の1以上を経過していること

国費率

全体事業費の1/3以内(但し、地方公共団体が補助する額の1/2が上限)

⇒【最大: 地方2/3(うち 国1/3)、民間等(地元)1/3】

補助対象

下記①～⑥のいずれかの改修に伴う次の費用が対象

- ・調査設計計画の作成に要する費用
- ・共同施設整備費に要する費用

- ① バリアフリー改修
- ㊦ 省エネ改修
- ㊨ 維持管理対策改修
- ㊩ 防災対策改修
- ㊰ 子育て支援対応改修

※:ただし、耐震や吹付アスベスト対策が未実施の場合は、該当する以下の改修の実施が必須

- ・耐震改修
- ・アスベスト改修

事業着手期限

左記対象事業のうち、

- ①に該当するものについては、平成31年3月31日までに着手した事業
- ②又は③に該当するものについては、平成29年3月31日までに着手した事業

事業イメージ



バリアフリー改修として、エレベーターを設置

市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地利用の高度化等に寄与するマンション建替え事業について、共用通行部分の整備等に対して助成。

【優良建築物等整備事業(マンション建替えタイプ)】 : 5年間特例措置(H25～29年度)

○対象となるマンション建替えの要件

地 域: 三大都市圏 等

地区面積: 概ね1000㎡以上(三大都市圏は500㎡以上、マンション建替法に基づく事業は300㎡以上)

空地面積: 法定空地率+15～20%以上 (マンション建替法に基づく事業は空地要件の適用なし)

従前建物: 倒壊の危険性があると判断された共同住宅、区分所有者10名以上

従後建物: 地上階数3階以上、耐火又は準耐火建築物、50㎡/戸以上(単身の場合は25㎡/戸以上) ※

※マンション建替法に基づく事業の場合、都道府県知事が別に定める基準によることができる。

決議要件: 区分所有法62条1項の規定による建替え決議、マンション建替え円滑法108条の規定によるマンション敷地売却決議若しくは区分所有者全員の総意による建替え決議又はこれに準ずる措置 等

○交付対象事業費

- ・調査設計計画費
(基本構想作成費、基本計画作成費 等)
- ・土地整備費
(建築物除却費、補償費 等)
- ・共同施設整備費(共用通路部分、避難設備 等)

○国費率等

全体事業費の1/3以内(但し、地方公共団体が補助する額の1/2が上限)

⇒【最大: 地方2/3(うち 国1/3)、民間等(地元)1/3】

