

住宅市街地整備の多様な課題への 対応について

H21.6.11 国土交通省 住宅局

①密集住宅市街地の整備に係る最近の動き

密集市街地	全国	約25,000ha(うち東京、大阪各々約6,000ha)	重点密集市街地: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
重点密集市街地	全国	約8,000ha(うち東京、大阪各々約2,000ha)	

都市再生プロジェクト(第三次決定) <抜粋> (H13. 12都市再生本部決定)

○そのうち、特に危険な市街地(東京、大阪で各々約2,000ha、全国で約8,000ha)を重点地区として、今後10年間で整備

社会資本整備重点計画(H15. 10閣議決定)

○重点目標の指標の一つとして、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)→約3割(H19)】を設定

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、都市再生プロジェクト第三次決定と同様の目標【重点密集市街地約8,000haのうち、0%(H14)→概ね100%(H23)】を設定

都市再生プロジェクト(第十二次決定)<抜粋> (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する。

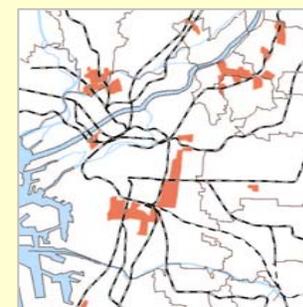
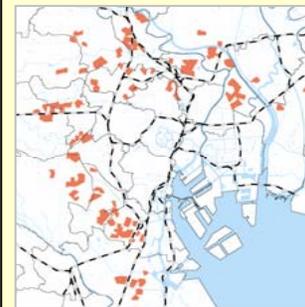
具体的には、これまでの取組に加え、以下の対策等を総合的に講ずることにより、密集市街地のリノベーションを戦略的に推進する。

- ①危険な老朽住宅の除却促進
- ②面的整備事業による基盤整備と建替えの一体的な推進
- ③容積移転等を活用した建替え促進

社会資本整備重点計画(H21. 3閣議決定)

○重点目標の指標の一つとして、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のうち約35%(H19)→概ね10割(H23年度)】を設定

【重点密集市街地の分布状況】



【東京】
2,339ha

【大阪】
2,295ha

《密集市街地の改善の見通し》

約35%

(重点的に改善すべき密集市街地(8,000ha)における進捗率(平成20年3月末全国推計))

(国土交通省調べ)

密集住宅市街地の整備に係る最近の動き

1. 予算関係（H20補正、H21当初、H21補正）

- ・住宅市街地総合整備事業の拡充
- ・住宅・建築物耐震改修事業を活用した建替えへの助成
- ・老朽建築物の除却事業の拡充
- ・狭あい道路整備等促進事業の創設
- ・防災街区整備事業の拡充 等

2. 防災街区整備事業の活用

- ・防災街区整備事業の活用（実施事例について）

3. 都市再生住宅（受け皿住宅）の整備

- ・要請型都市再生住宅の活用

4. その他

- ・規制誘導手法を活用した市街地整備方策

1. 予算関係 (H20補正、H21当初、H21補正)

住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)

(H21国費:140億円)

○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)

(補助率: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
(補助率: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(補助率: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
(補助率:1/3)

防災建替え・認定建替えにより個別の建替を補助(戸建住宅にも補助)

除却等、階段や通路等の共同施設整備、空地整備等
(補助率: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

(補助率:通常事業に準ずる)

受け皿住宅の整備

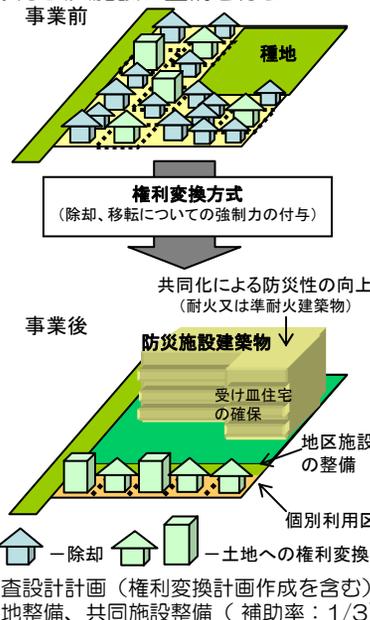
従前居住者用の受け皿住宅の整備

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(補助率: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



1. 予算関係 (H20補正、H21当初、H21補正)

H21住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)拡充事項

(1) 共同建替えの敷地面積要件の緩和

200㎡以上

100㎡、又は都市計画等において定められた建築物の敷地面積の最低限度の数値のうち、いずれか大きい数値以上

(2) 高齢者等の従前居住者の受け皿となる住宅に係る家賃対策補助の合理化

特定公共建設型都市再生住宅等整備事業に係る家賃激変緩和措置について、現行の補助対象額の範囲内で地方公共団体等が柔軟な設定を行えるようにする。

(合理化のイメージ)

【従来】

【改正後】

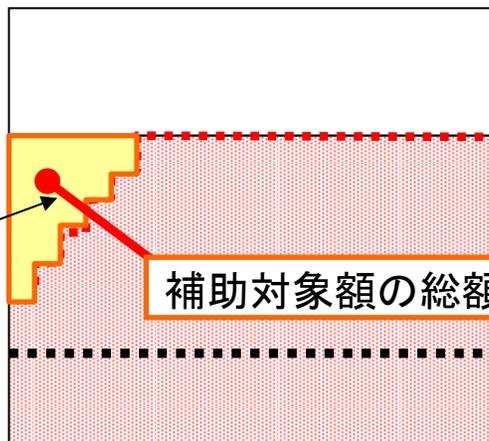
近傍同種家賃

契約家賃
(原価家賃以下)

激変緩和措置
(国、地方各1/2補助)

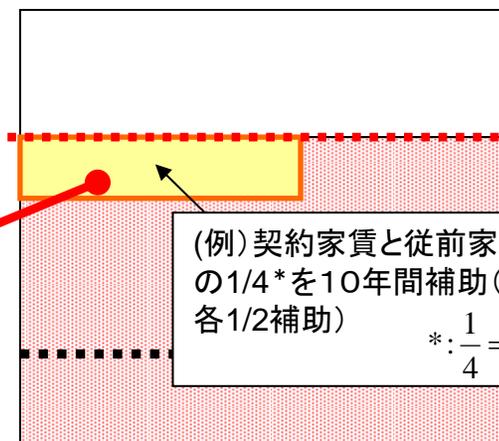
入居者が実際に負担する額を5年間かけて契約家賃まで増額する

従前家賃



補助対象額の総額は同じ

入居後の年数



(例) 契約家賃と従前家賃の差額の1/4*を10年間補助(国、地方各1/2補助)

$$*: \frac{1}{4} = \frac{1}{2} \times \frac{5}{10}$$

入居後の年数

1. 予算関係 (H20補正、H21当初、H21補正)

住宅・建築物安全ストック形成事業(うち住宅・建築物耐震改修事業)を活用した建替え

住宅・建築物の建替えについては、住宅・建築物の耐震改修事業を活用可能。建替えについては、耐震改修相当額として、限度額に従前の床面積を乗じて得た額を補助対象とする。

住宅・建築物の耐震改修事業について、以下のとおり拡充。

改正内容

- ① 住宅・建築物の耐震改修(建替えを含む。)について、補助率を引き上げる。
国と地方で15.2%(国:7.6%、地方7.6%)
→ **国と地方で23%**(国:11.5%、地方11.5%)
- ② **住宅の耐震改修(建替えも含む。)**について、**地域要件を撤廃**し全国で実施可能とする。
- ③ **特に倒壊の危険性が高い住宅・建築物**(I_s 値0.3未満、 I_w 値0.7未満相当)について、**限度額(戸建住宅等32,600円/㎡、建築物・マンション47,300円/㎡)を1.5倍**とする。

助成額のイメージ (床面積100㎡の場合)

	特に倒壊の危険性の高い戸建住宅※	その他の戸建住宅
緊急輸送道路沿道 補助率：国と地方で2/3	約330万円	約220万円
避難路沿道 補助率：国と地方で1/3	約160万円	約110万円
その他 補助率：国と地方で23%	約110万円	約70万円

1. 予算関係 (H20補正、H21当初、H21補正)

空き家再生等推進事業を活用した老朽建築物の除却

過疎地域等において持続可能な地域づくりを進めるため、地域住宅交付金の基幹事業である空き家再生等推進事業により、空き家・空き建築物を活用した地方公共団体の地域活性化の取り組みを支援し、地域コミュニティの維持・再生を図る。

地域要件

(現行)
対象地域を、過疎地域・旧産炭等地域のみ限定



(緩和)※H25年度までに実施するものに限る

○空き家活用に係る事業

対象地域要件(過疎地域・旧産炭等地域)を撤廃

○除却に係る事業

過去5年間(H17国勢調査)において人口の減少が認められる市町村(合併以前の旧市町村の区域を含む)を追加

※上記を満たせば、密集市街地等においても、活用可能

補助対象

(補助率)

・不良・空き家住宅の除却 (1/2)

・除却を行う者に対する経費補助 (1/2)

・空き家住宅・建築物の活用※ (1/2)

・活用を行う者に対する経費補助 (1/3)

・所有者の特定に要する費用 (1/2)

※空き家住宅を交流施設、文化施設等の用に供するために行う住宅の取得(用地費は除く)、移転、改修等に要する費用

空き家を活用した事例



【岐阜県飛騨市】木造三層の古民家を体験型宿泊施設として活用



【福島県昭和村】古民家を田舎暮らしのための自炊体験施設として活用



【鳥取県智頭町】町屋をまちづくり協議会の拠点施設等として活用

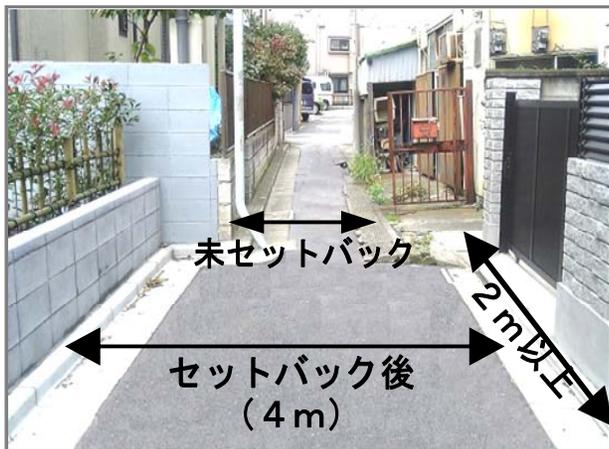
1. 予算関係 (H20補正、H21当初、H21補正)

狭あい道路整備等促進事業【H21予算 国費40億円】

現状と課題

建築基準法における原則

- 建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接すること。
- 幅員4m未満の道路にのみ接する場合は、道路中心線から2m以上セットバックすること。



個々の建築行為に対する規制・誘導により、市街地の安全上必要な道路幅員を段階的に確保

取組みの必要性

■法律上の接道義務を満たさない住宅は既成市街地に広く存在

平成 5年	:	37.6%
平成10年	:	39.5%
平成15年	:	39.0%

近年
変化なし

(出典 住宅・土地統計調査)

■狭あい道路をめぐる課題

- 接道不良のため建替えが困難、地震時の倒壊により避難や消防活動に支障を生ずる等、安全面で大きな課題。
- 敷地と道路の境界が不明確なこと等により、建築確認時にトラブルが多発、着工遅延等により円滑な建築活動を阻害。

事業の概要

- 土地所有者等が行う建替え・セットバックを円滑化するため、地方公共団体が行う狭あい道路の情報整備を支援。
- 狭あい道路整備の円滑化のため、地方公共団体が行う整備計画の策定、PR費用等を支援。
- 避難路等の安全性を確保する必要性の高い箇所では、セットバック後の用地費、舗装費用等に対して支援。

※補助率：1/2 等

※ソフト事業に対する特別交付税措置を要求中。

事業の効果

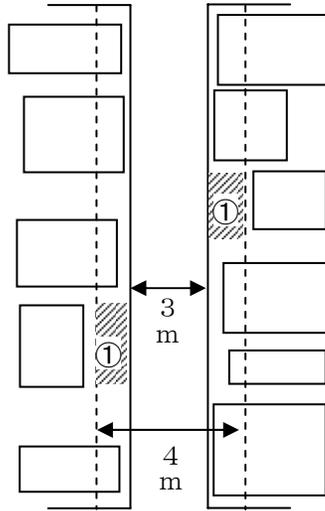
- 既成市街地における円滑な建替えを促進し、狭あい道路の解消に寄与。
- 耐震性の高い安全な住宅ストックの形成を促進。
- 円滑な建築活動に必要な条件整備により、住宅投資の促進にも寄与。

1. 予算関係 (H20補正、H21当初、H21補正)

狭あい道路整備等促進事業ハード事業の活用例 (路線全体が幅員4m以上で整備されている道路は対象外)

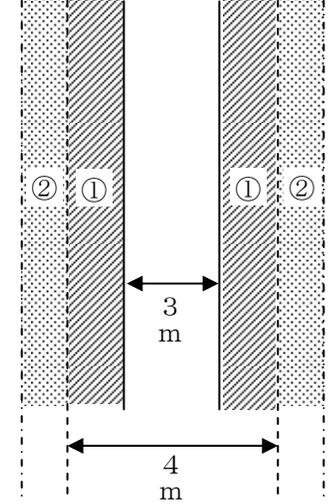
○路線の一部を拡幅する場合

個別建替えのタイミングに合わせた狭あい道路の部分的な拡幅整備(①)についても補助対象となる。



○幅員4m以上の道路として拡幅整備する場合

狭あい道路を幅員4m以上に拡幅整備する場合、4m未満の拡幅部分(①)と4m以上の拡幅部分(②)は、①だけでなく②も補助対象となる。



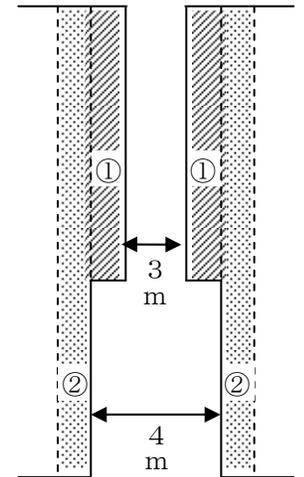
○拡幅と合わせて現道の整備も行う場合

狭あい道路の拡幅整備(①)と一体的に現道部分(②)の整備も行う場合は、①だけでなく②も補助対象となる。



○既に一部が幅員4m以上で整備されている路線の整備を行う場合

路線の一部が幅員4m未満である場合、路線全体が補助対象となり、現に幅員4m以上である部分の拡幅整備(②)も補助対象となる。

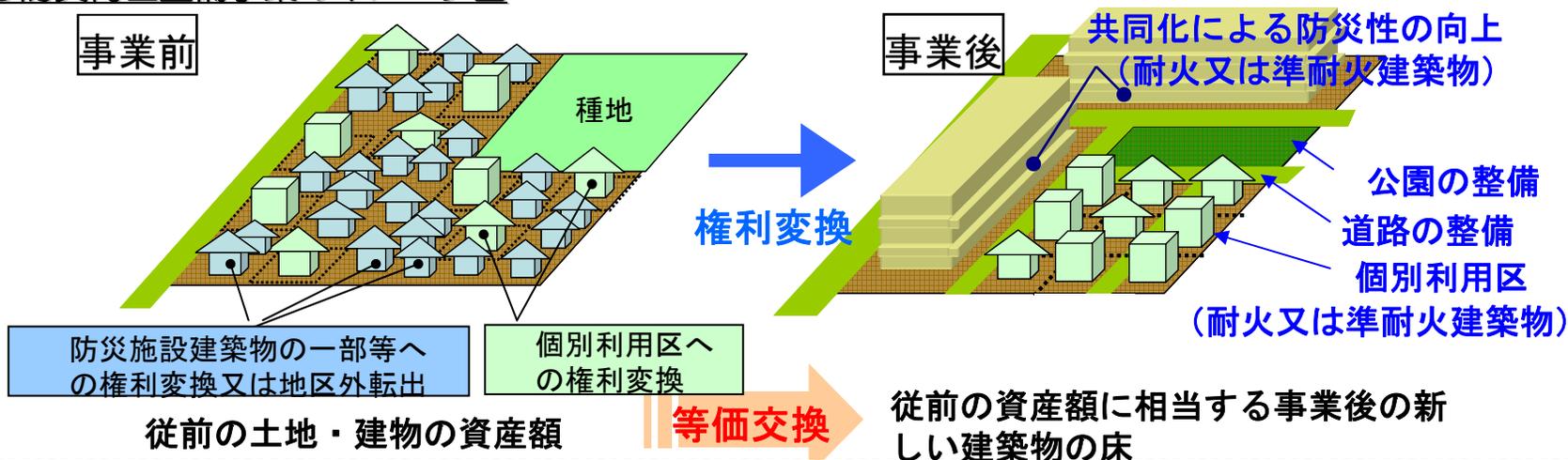


1. 予算関係 (H20補正、H21当初、H21補正)

防災街区整備事業

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

○防災街区整備事業のイメージ図



(1) 法定要件

次の要件を満たす地区であること。

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

(2) 補助要件

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

(3) 施行者

個人施行者、防災街区整備事業組合、事業会社、地方公共団体、都市再生機構等

(4) 補助内容

- ① 調査設計計画（事業計画作成、権利変換計画作成、建築設計費等）（1/3）
- ② 土地整備（除却、整地、補償、道路整備、緑地整備等）（45%等）
- ③ 共同施設整備（45%等）

1. 予算関係（H20補正、H21当初、H21補正）

H21防災街区整備事業の拡充事項

（１）防災街区整備事業による公共施設整備に係る補助の合理化
 組合等が実施する道路等の公共施設整備に係る補助について、次のとおり、扱いを合理化する。

補助率：国と地方公共団体で2／3
 （国：1／3、地方：1／3）

補助率：国と地方公共団体で10／10
 （国：1／2、地方：1／2）

（２）支援の重点化

重点密集市街地等で行われる防災街区整備事業について、土地整備費、共同施設整備費に係る補助率の引上げ。

補助率：国と地方公共団体で2／3
 （国：1／3、地方：1／3）

補助率：国と地方公共団体で90％
 （国：45％、地方：45％）

（３）共同施設整備費等の包括積算における乗率の引き上げ等

○共同施設整備費等の包括積算における乗率の引き上げ

階層	乗率
3- 5F	15%
6-13F	18%
14-19F	21%
20F-	26%

階層	乗率
3- 5F	<u>24%</u>
6-13F	<u>26%</u>
14-19F	<u>28%</u>
20F-	<u>31%</u>

○包括積算施設への、空地等・電波障害防除設備・避雷設備の追加

供給処理施設、消火設備及び警報設備、避難設備、監視装置、機械室（電気室を含む。）、共用通行部分、集会所及び管理事務所

供給処理施設、消火設備及び警報設備、避難設備、監視装置、機械室（電気室を含む。）、共用通行部分、集会所及び管理事務所、空地等、電波障害防除設備、避雷設備

2. 防災街区整備事業の活用①(板橋三丁目地区)

1. 地区概要

本地区は、幅員4m未満の狭隘道路に面した狭小敷地に、昭和30年代に建てられ老朽木造建築物が密集している。事業実施により、合理的かつ健全な土地利用を行い、敷地の細分化及び狭隘道路を解消するとともに、優れた防火性能を有する都市型住宅の建設と、災害防止上有効となる道路を整備することにより、防災性の向上を図る。

2. 計画内容

- 地区面積: 約0.4ha
- 整備内容: (防災施設建築物)住宅(約140戸)、店舗、公共施設、体駐車場(約80台)
- 事業経緯: 平成19年3月事業計画認可
平成20年1月権利変換計画認可
平成22年9月竣工予定



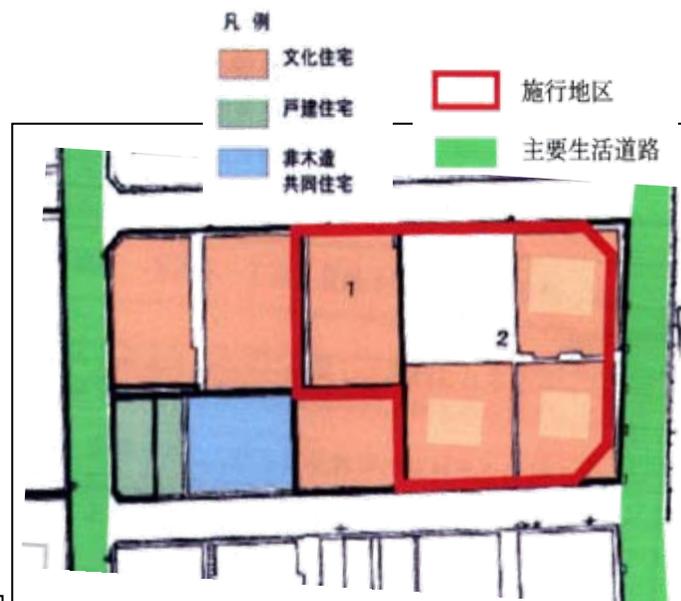
施行地区の面積	: 約0.4ha
許容建ぺい率	: 100 %
許容容積率	: 519.59 % (商業 600%・400%の加重平均)
用途地域	: 商業地域
防火地域	: 防火地域
日影規制	: なし
道路概況	: 東6.00 m 南40.00 m 北8.00 m
総事業費	: 約69億円

1. 概要

当地区は、老朽化した木造賃貸住宅等が特に集積しており、防災性及び住環境の向上が必要な地区である。防災上危険な建築物の建替えにより不燃化を促進するとともに、道路・公園等の整備によりオープンスペースを確保することにより、防災性及び住環境を向上させ防災街区としての整備を図る。

2. 計画内容

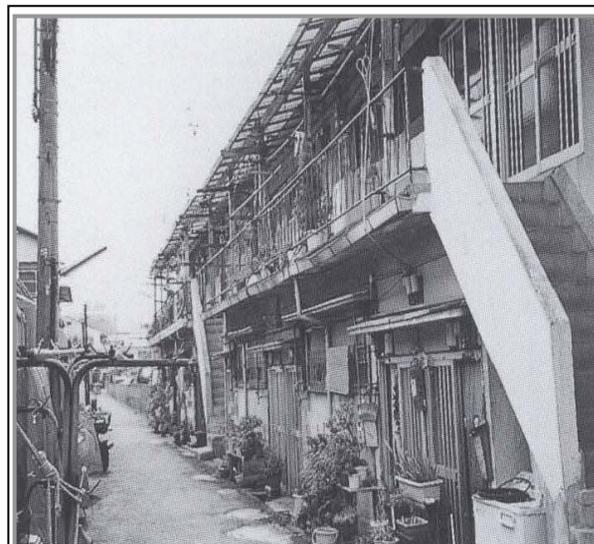
- 地区面積: 約0.1ha
- 整備内容: (防災施設建築物) 共同住宅
- 事業期間: 平成18年10月事業計画認可
平成19年権利変換計画認可
平成20年度竣工



現況図



計画図



従前の状況



整備後のイメージ

建替えの円滑な促進のため受け皿住宅を整備(都市再生住宅等整備事業)

1. 一般の密集地区

民間建設の場合

- 整備に係る補助(共同施設整備費)
国、地方公共団体各 1/3
- 家賃に係る補助
 - ・契約家賃と入居者負担基準額の差額
 - ・従前家賃と入居者負担額の差額に対する
激変緩和措置(密集市街地整備型に限る)それぞれ
国、地方公共団体各 1/2

公共建設の場合

- 整備に係る補助(建設費)
国 1/2
- 家賃に係る補助
 - ・契約家賃と入居者負担基準額の差額
国 1/2

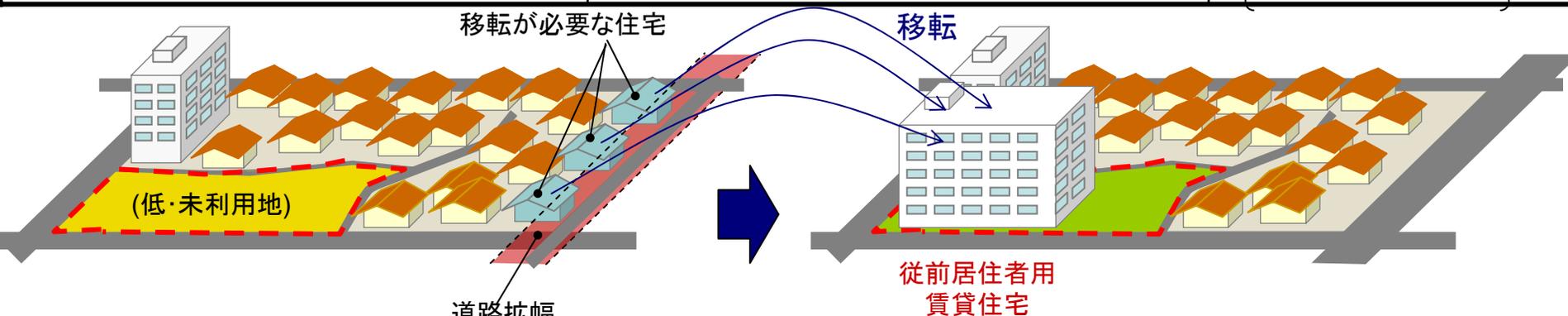
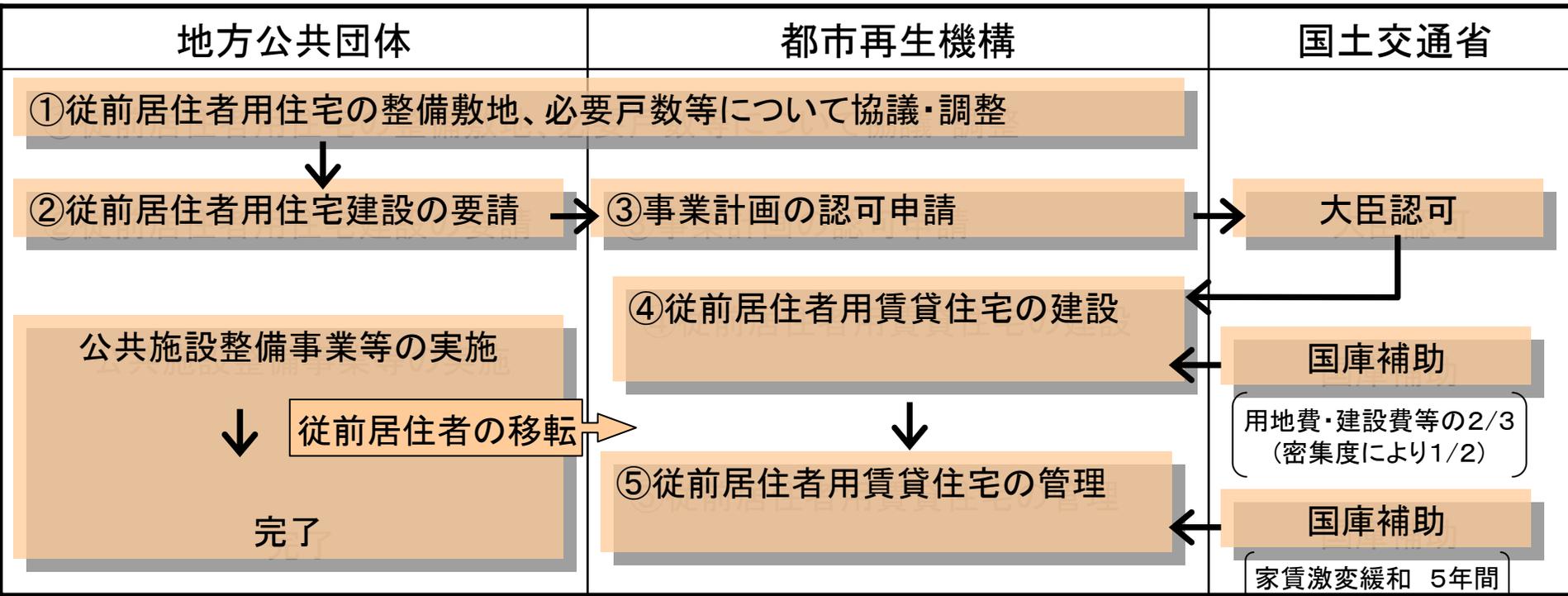
2. 特に密集している地区(住宅戸数密度70戸/ha以上及び換算老朽住宅戸数割合5割以上)

- ①整備に係る補助(建設費及び用地取得費)
国 2/3
- ②家賃に係る補助
 - ・従前家賃と入居者負担基準額の差額に対する激変緩和措置(5年間)
国 1/2

3. 都市再生住宅(受け皿住宅)の整備

建替えの円滑な促進のため受け皿住宅を整備(都市再生住宅等整備事業)

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



○密集市街地整備に係る都市再生機構の業務

密集市街地整備の段階

整備計画・アクションプログラムの策定



地元への計画説明・同意



先導事業の実施

- ⇒低未利用地を活用した事業
- ⇒道路の整備
- ⇒従前居住者用賃貸住宅の建設



先導事業の波及効果の計画的誘導

- ⇒共同建替え、老朽木造賃貸住宅建替促進
- ⇒高度利用の促進
- ⇒危険な老朽住宅の除却の促進

都市再生機構の業務

○コーディネート

- ・整備計画作成、まちづくり協議会等の運営支援等

○防災街区の整備に関する事業の実施

- 都市計画道路等の直接施行
- 主要生活道路等の受託施行
- 従前居住者用賃貸住宅の建設等

○コーディネート等

- ・共同建替え、老朽木造住宅建替え等の支援、事業実施

規制誘導事項

1 市街地の安全性等の確保・向上

①空地を確保

地区施設の配置等、壁面位置の制限、工作物設置の制限 等

②不燃化

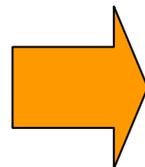
構造の制限、間口率の限度、外壁の開口部の位置 等

③その他

敷地規模 等

2 建替え阻害要因の除去

接道、容積率、建ぺい率、斜線制限、日影等



具体的な規制誘導手法(例)

- 地区計画(一般型)
- 防災街区整備地区計画
- 街並み誘導型地区計画
- 建ぺい率特例許可
- 三項道路
- 連担建築物設計制度
- 43条ただし書き許可
- 避難経路協定
- ：
- ：

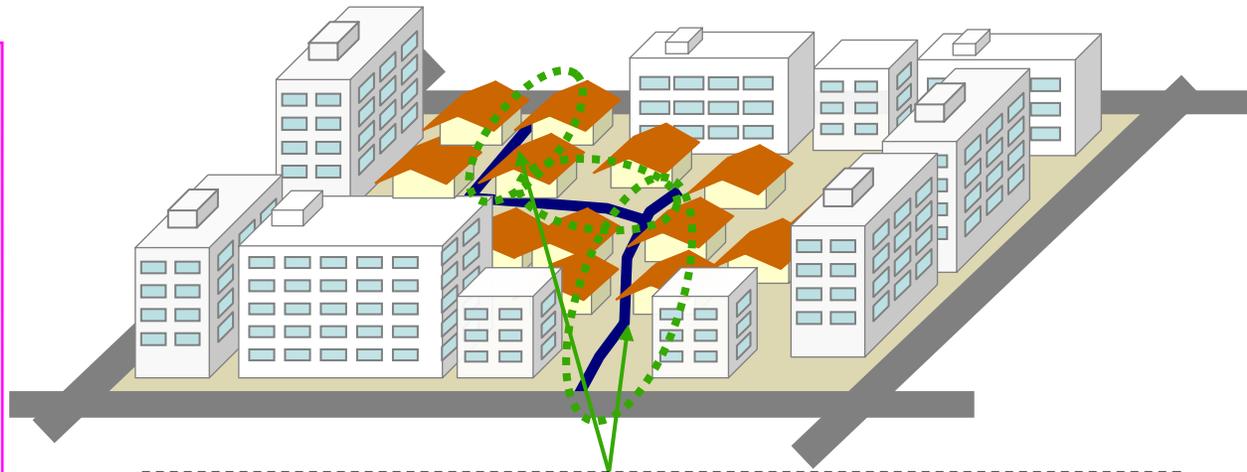
○避難経路協定（密集市街地整備法第289～299条）

防災再開発促進地区内の一定の区域において、火事又は地震が発生した場合における避難上必要な経路を確保するため、関係権利者の全員の合意に基づく避難経路協定を締結。市町村長が認可・公告縦覧を行った避難経路協定については、後に区域内の土地所有者等になった者にもその効力が及ぶ。（承継効）

○ 避難経路の整備・管理
に関し関係地権者が締結
した協定について市町村
が認可した場合には、承
継効を持たせる



**協定の安定性と永続性を
担保**



円滑な避難のための経路確保のための基準

- ・避難を困難とする柵、ブロック塀等の危険な塀、花壇等の工作物、の設置禁止
- ・通路には十分な幅を確保

②地域資産を活用した地域活性化の 推進について

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



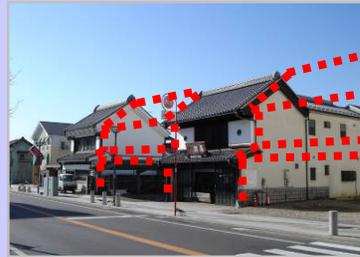
←… 保全 …→



著しく損なわれるものを回復できない

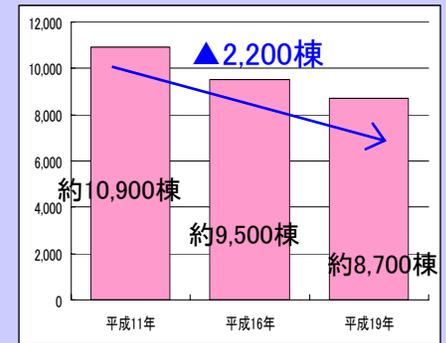


町家の全面を覆う看板



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**とは、
歴史的価値の高い神社、寺院、城跡等の**国民共有の文化的な資産**と、地域の**歴史・文化を反映しつつ営まれる人々の活動**が**一体**となって形成される**良好な市街地の環境**

歴史まちづくりを進める市町村の認定

- 市町村の申請を受け、国としての基本方針に基づき、文科大臣、国交大臣及び農水大臣が計画を認定
- 屋外広告物規制、都市公園や緑地の管理等について、市町村に権限委任
- 協議会や支援法人(NPO等)を活用し、地域の意向や知恵を施策に反映

市町村全域の方針、重点区域、具体の施策を定めた計画を文化財行政とまちづくり行政が協働して推進

重要文化財等と一体で歴史的風致を形成する建造物の復原・再生を支援

- 市町村が建造物を指定し、届出勧告制・市町村等の管理代行により保全
- 申出により、管理や修理について文化庁が技術的指導
- 郊外における復原を迅速に行うことを可能とする開発許可の特例を措置
- 農用地域内の開発許可に係る許可基準に歴史的な農業用水路・水門等を保全するための特例を追加

復原・修復・修景等について、各種事業の拡充等により強力に支援

歴史的風致を活かしたまちなみの再生

- 住宅地の規制のままで、歴史的な建造物を飲食店や工房等に活用できる地区計画制度を創設
- 電線共同溝を整備できる道路の範囲を拡大し、無電柱化を促進
- 公園の地下空間を活用し、パークアンドライド等の駐車場を整備

公共施設・市街地の整備について、まちづくり交付金の拡充等により強力に支援

歴史まちづくりを進める重点区域のイメージ

- コアとなる国指定文化財等
- ▲ 歴史的風致形成建造物



伝統行事などソフト事業の支援



市町村による屋外広告物の規制

歴史まちづくりを重点的に進める区域(重点区域)

重点区域内の通過交通を排除するためのバイパス



城趾・城郭(国指定史跡・重要文化財)



都市公園内の城趾等の復原



新たな地区計画による歴史的な建造物の利活用の促進



歴史的風致形成建造物の保存・復原



無電柱化の促進



P&R駐車場の整備



大名庭園(国指定名勝)



○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】

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等で面積1ha以上の地区

【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」（歴史的風致維持向上計画の重点区域等については不要）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（補助率：1/2）

空家住宅等の除却

空家住宅等の除却

（補助率：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設置する非営利的施設等）



公共施設の修景

（道路の美化化、街路灯整備等）

電線地中化



（補助率：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）

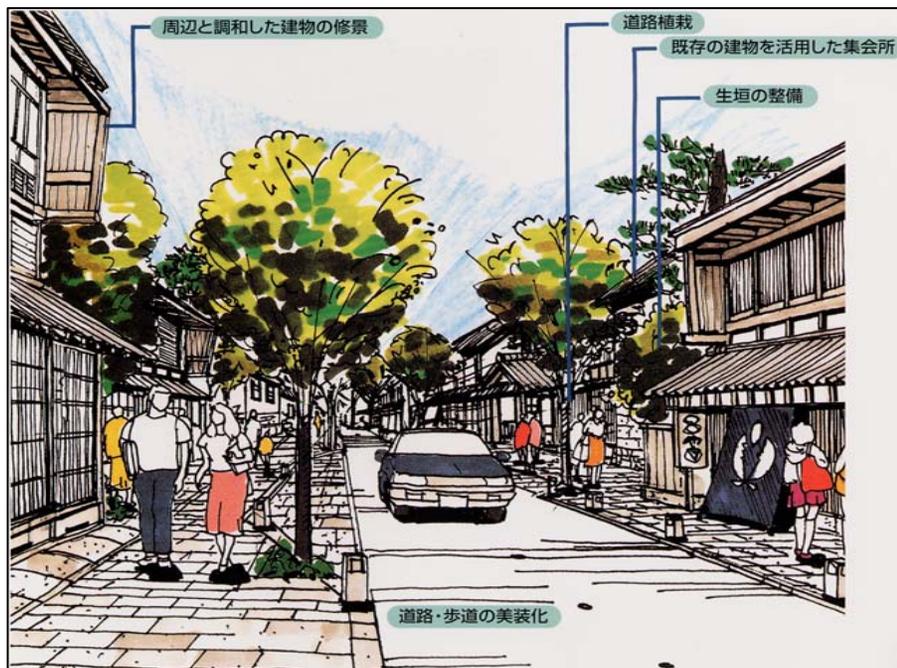


景観重要建造物、歴史的風致形成建造物の活用

（修理、移設、買取等）



（補助率：1/2,1/3）



○「歴史的風致維持向上計画の重点区域の一部若しくは全部を含む区域」等においては、街づくり協定の締結は不要。

街並み環境整備促進区域の区分		街づくり協定の要否
一 号	「住宅の戸数に対する接道不良住宅の戸数の割合が7割以上」かつ 「区域面積に対する区域内の住宅の戸数の割合が、原則として30戸/ha以上」の区域	必要※
二 号	「区域内の幅員6m以上の道路の延長が、原則として区域内の道路総延長の1/4未満」かつ「区域内の公園、広場及び緑地の面積の合計が、原則として区域面積の3%未満」の区域	必要※
三 号	<u>「景観計画区域または景観地区の区域の一部若しくは全部を含む区域」</u>	不要
	<u>「歴史的風致維持向上計画の重点区域の一部若しくは全部を含む区域」</u>	不要
	「地方公共団体の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」	必要※

※地方公共団体が定める条例等により住宅等の整備若しくは維持管理に関する事項等が定められている場合には、街づくり協定が締結されているものとみなす。

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」(平成17年3月)において、10年後(平成27年)に大規模地震による死者を半減するため、住宅及び特定建築物*の耐震化率を9割とすることとされている

住宅の耐震化率の現状と目標

平成15年時点の住宅の耐震化の状況

総戸数 約4700万戸
耐震性あり 約3550万戸
耐震性なし 約1150万

※平成15年の推計値

耐震化率 約75%

目標達成のためには650万戸の建替え及び改修が必要

平成27年における目標

総棟数 約4950万戸
耐震性あり 約4450万戸
耐震性なし 約500万戸

※平成27年の推計値

目標:耐震化率 90%

特定建築物*の耐震化率の現状と目標

平成15年時点の特定建築物の耐震化の状況

総棟数 約36万棟
うち耐震性あり 約27万棟
うち耐震性なし 約9万棟

※平成15年の推計値

耐震化率 約75%

目標達成のためには5万棟の建替え及び改修が必要

平成27年における目標

総棟数 約40万棟
うち耐震性あり 約36万棟
うち耐震性なし 約4万棟

※平成27年の推計値

目標:耐震化率 90%

平成18年度末における耐震改修実績累積

	住宅(共同住宅含む)	特定建築物
耐震改修実績累積	約1万9千戸	約1万4千棟
うち国庫補助	8,151戸	111棟

既存の住宅・建築物ストックの最低限の安全性確保を総合的かつ効率的に促進するため、それぞれ個別に実施してきたアスベスト改修事業及び耐震改修事業を再編し、一体的な制度として住宅・建築物安全ストック形成事業を創設する。

耐震改修

アスベスト対策

現行制度

住宅・建築物耐震改修等事業

耐震化の計画策定に係る費用、耐震診断に係る費用、耐震改修に係る費用等に対して補助

優良建築物等整備事業 (アスベスト改修型)

アスベストの含有有無の調査費用、吹付けアスベスト等の除去費用等に対して補助

- 耐震改修、アスベスト対策については、それぞれの事業で対応。
- 耐震改修、アスベスト対策の対象となる建築物は重複が多い。
- 一体的な調査・改修工事や総合的な普及啓発活動等効率的な耐震改修とアスベスト対策の実施を阻害。

両事業の廃止(棚卸し)

住宅・建築物安全ストック形成事業の創設

<補助対象>

- 計画的実施の誘導
(相談体制の整備、技術者の育成等)
- 調査、改修設計の策定
- 改修費用

等

補助対象建物の拡充等

- ・緊急輸送道路沿道の耐震改修について道路を閉塞する全建物を対象化
- ・アスベスト改修について全建物を対象化

等

○住宅・建築物の耐震改修

H21当初 190億円 + 補正70億円

住宅(マンションを含む)

建物の種類	補助率
緊急輸送道路沿道	国と地方で2/3
避難道路沿道	国と地方で1/3
その他	国と地方で23%

建築物

○建築物

建物の種類	補助率
緊急輸送道路沿道	公共建築物: 国1/3 民間建築物: 国と地方で2/3
避難道路沿道	公共建築物: 国1/6 民間建築物: 国と地方で1/3
多数の者が利用する建築物(3階建、1,000㎡以上の百貨店等)	公共建築物: 国11.5% 民間建築物: 国と地方で23%

○避難所等

建物の種類	補助率
地域防災計画に位置付けられた建築物	公共建築物: 国1/3 民間建築物: 国と地方で2/3

※特に倒壊の危険性が高い住宅・建築物(Is値0.3未満、Iw値0.7未満相当)については、補助限度額(戸建住宅等32,600円/㎡、建築物・マンション47,300円/㎡)1.5倍。

※住宅の耐震改修については、「地域住宅交付金の基幹事業」として実施可能。

※H21補正により、地域要件の撤廃、補助率の引き上げ等を実施。また、地方公共団体の負担を伴わないモデル事業を創設。

H21 第一次補正・耐震改修事業について

住宅・建築物の耐震改修事業について、以下のとおり拡充。

改正内容

- ① 住宅・建築物の耐震改修(建替えを含む。)について、補助率を引き上げる。
 国と地方で15.2%(国:7.6%、地方7.6%)
 → **国と地方で23%**(国:11.5%、地方11.5%)
- ② **住宅の耐震改修(建替えも含む。)**について、**地域要件を撤廃**し全国で実施可能とする。
- ③ **特に倒壊の危険性が高い住宅・建築物**(I_s 値0.3未満、 I_w 値0.7未満相当)について、**補助限度額(戸建住宅等32,600円/㎡、建築物・マンション47,300円/㎡)を1.5倍**とする。

助成額のイメージ

	【戸建住宅】 (改修費200万円/戸を想定)	【マンション・建築物】 (改修費1億円/棟を想定)
緊急輸送道路沿道 補助率:国と地方で2/3	約130万円/戸	約6,700万円/棟
避難路沿道 補助率:国と地方で1/3	約70万円/戸	約3,300万円/棟
その他 補助率:国と地方で23%	約50万円/戸	約2,300万円/棟

H21 第一次補正・耐震改修事業について (モデル事業)

地方公共団体の持続的取組みに向けた体制整備に寄与するモデル事業として、平成 21年度に着手する事業に限り、以下の補助を実施。当該事業は、公共建築物の耐震改修を除いては、地方公共団体の負担を伴わず事業の実施が可能。

①事業推進のための連携体制の構築に要する費用

【補助対象】

耐震改修促進計画の策定費用、専門家の派遣に要する費用、技術者の育成に要する費用、相談窓口の設置に要する費用、パンフレットの作成・配布に要する費用、ハザードマップの作成に要する費用、住宅・建築物の耐震化状況のデータベースの作成に要する費用 等

【補助率】

1) 通常

- ・1地方公共団体あたり**500万円までは定額補助**
- ・1地方公共団体あたり500万円を超える費用については1/2補助

2) 特に、耐震改修促進計画の策定・変更、**耐震診断・耐震改修に係る助成制度の創設・拡充等**を実施する場合

- ・1地方公共団体あたり**1,500万円までは定額補助**
- ・1地方公共団体あたり1,500万円を超える費用については1/2補助

②普及啓発の一環として実施する耐震改修に要する費用(調査設計計画費を含む)

【補助対象】

普及啓発一環として実施する耐震改修(調査設計計画費を含む)の補助事業は、耐震診断・耐震改修に係る助成制度の創設・拡充を行う地方公共団体のほか、助成制度の創設・拡充に向けて、耐震改修計画の策定・変更、耐震改修促進計画の前倒し実施等の取組みを実施する地方公共団体で行われる耐震改修が対象。

【補助率】

国:1/2以内

※民間の住宅・建築物の場合:国1/2+所有者1/2、地方公共団体の建築物の場合:国1/2+地方公共団体1/2

民間事業者等		
	耐震改修等	特別交付税に地方負担額の50%を算入
	耐震診断	特別交付税に地方負担額の50%を算入
	耐震化の促進に関する事業	特別交付税に地方負担額の50%を算入
地方公共団体		
	耐震改修等	普通交付税（基準財政需要額）に地方債の元利償還金の10%を算入
	耐震診断	特別交付税に地方負担額の50%を算入
	耐震化の促進に関する事業	特別交付税に地方負担額の50%を算入

住宅に係る耐震改修関係税制(所得税・固定資産税)

所得税	固定資産税
<p>個人が、一定の区域内^(注)において、旧耐震基準(昭和56年5月31日以前の耐震基準)により建築された住宅の耐震改修を行った場合、当該耐震改修に要した費用と標準的な工事費用相当額のいずれか少ない金額の10%相当額(20万円を上限)を所得税額から控除する。</p> <p>(注)地方公共団体が耐震化に係る補助制度を定めた下記計画の区域内であること</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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の地域住宅計画 ○耐震改修促進法の耐震改修促進計画 ○地方公共団体が地域における地震に対する安全を確保するための住宅の耐震改修の促進に関する事業を定めた計画 	<p>昭和57年1月1日以前から所在する住宅について、一定の耐震改修を行った場合、当該住宅に係る固定資産税額(120㎡相当分まで)を以下のとおり減額する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①平成18～21年に耐震改修が完了した場合 → 3年間 1 / 2 に減額 ②平成22～24年に耐震改修が完了した場合 → 2年間 1 / 2 に減額 ③平成25年～27年に耐震改修が完了した場合 → 1年間 1 / 2 に減額

【平成21年拡充事項】

●住宅に係る耐震改修促進税制(所得税)の延長

以下の措置を講じた上で、適用期限を5年延長する。(平成20年末→平成25年末まで)

- ・適用対象区域について、耐震診断のみを補助している地方公共団体も新たに含める等拡充する。
- ・税額控除の対象となる金額について、改修に要した費用の額と標準的な工事費用相当額のいずれか少ない額とする。