

市街地整備に係る 最近の動向

平成 25 年 6 月 20 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 長 谷 川 正 樹

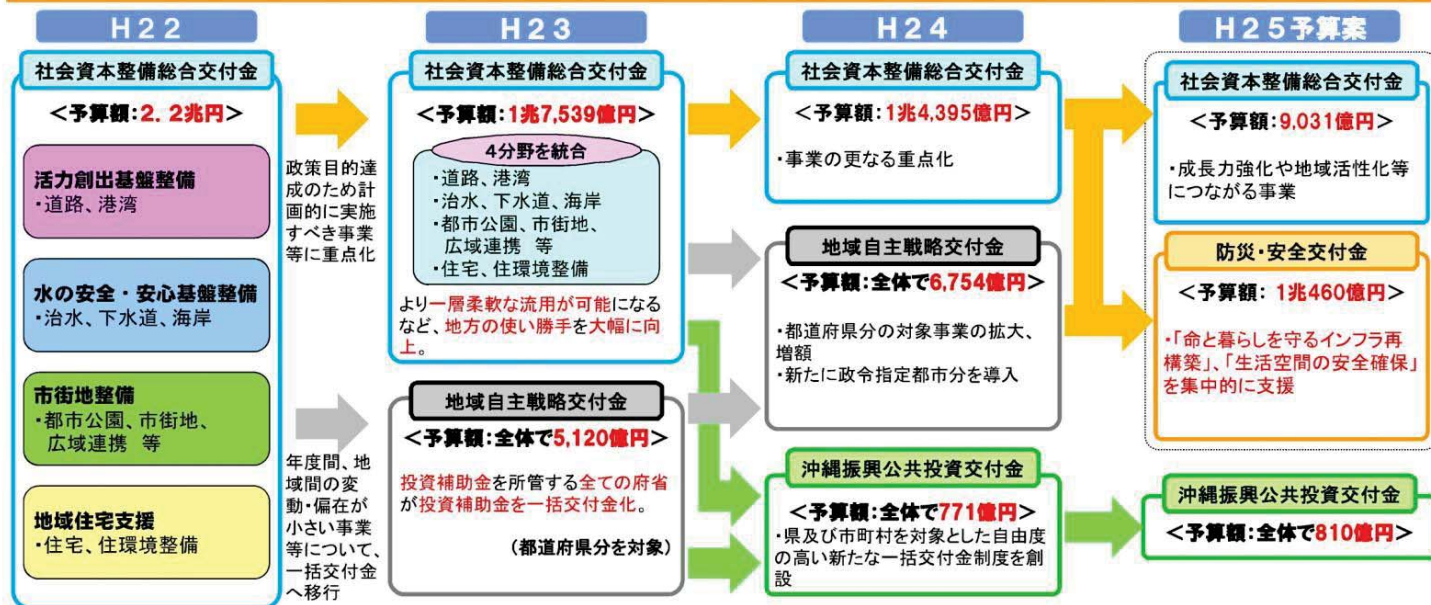
市街地整備に係る最近の動向

1. 防災・安全交付金の創設について
2. 密集市街地の改善整備の促進について
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. 空き家の再生・除却について
6. 団地再生の促進に向けた新たな支援制度について

1. 防災・安全交付金の創設について

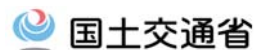
交付金制度の変遷

- 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年度予算案においては、「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。(地域自主戦略交付金は廃止。)

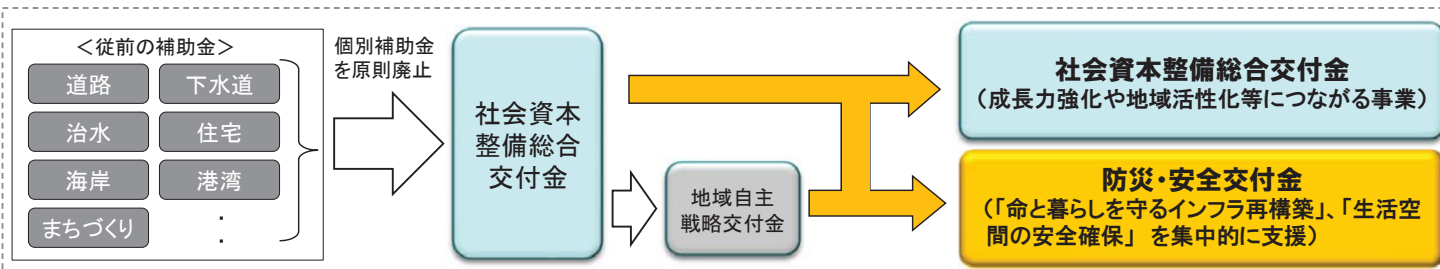


3

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



両交付金共通の特長(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

防災・安全交付金の特長

- ◇ 防災・減災、安全を実現するメニューに特化
 - ◇ 対策の一層の充実のため、交付金の支援対象メニューを拡充
- ※ 天井などの非構造部材まで含めた住宅・建築物の耐震化、既設エレベーターの安全確保、宅地の液状化対策 等

4

- ◇ 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、トータルに支援
- ◇ 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ハード・ソフト事業)
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

5

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

整備計画に掲げる
政策目標の達成
(成果指標で事後評価)

住宅・社会資本の整備

基幹事業(社会資本整備総合交付金)

- 道路 ○港湾 ○治水 ○下水道
- 海岸 ○都市公園 ○市街地 ○広域連携
- 住宅 ○住環境整備 等

関連社会資本事業

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」

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



効果促進事業

○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)

- ・コミュニティバス車両の購入
- ・アーケードモールの設置・撤去
- ・離島航路の船舶の改良(省エネ化等)
- ・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…)

(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



6

2. 密集市街地の改善整備の促進について

7

密集市街地とは(成立過程の類型、危険性)

国土交通省

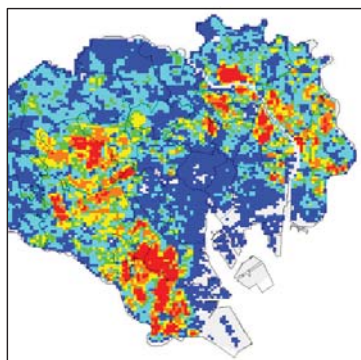
密集市街地は、老朽住宅等が密集し、十分な公共施設が整備されておらず、地震時等の防災安全性が確保されていない地区。その成立過程の類型は、地域ごとに多様。

- 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(H24. 4)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

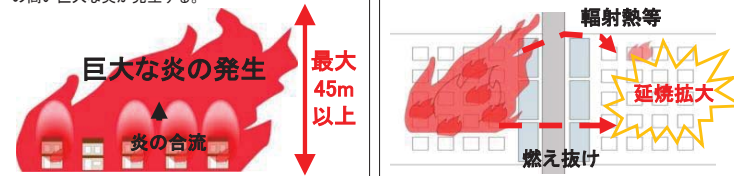
- 関東大震災による東京府内(当時)の被害は、死者のうち6.7万人(95%)が火災によるもの(行方不明者含む)。

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

8

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年度までに、約8000haの
重点密集市街地は、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、地震時等に著しく危険な密集市街地約6,000haを平成32年におおむね解消する目標を設定

- 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

9

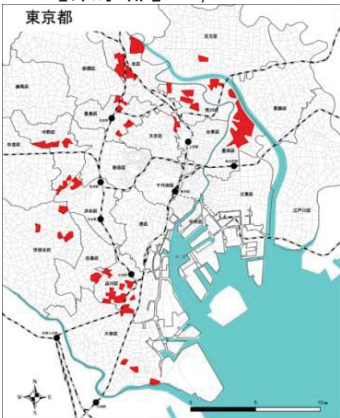
「地震時等に著しく危険な密集市街地」の公表概要

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。

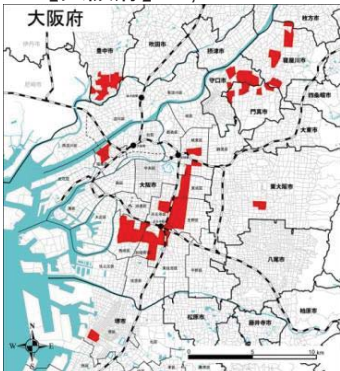
- 調査概要
- ・延焼危険性又は避難困難性が高く、地震時等において最低限の安全性を確保することが困難である、著しく危険な密集市街地を、全国の市区町村による調査をもとに把握(平成24年3月時点)。
- ※ 最低限の安全性確保のための当面の目標として、地震時等において同時多発火災が発生したとしても際限なく延焼せず、避難が困難とならないこととし、「延焼危険性」「避難困難性」の指標を併せ考慮するとともに、個々の地域の特性を踏まえて各地方公共団体が「地震時等に著しく危険な密集市街地」としての位置づけの要否を判断したもの。

- 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

密集市街地の改善整備に向けた対策 1

改善の基本的方針

延焼危険性の解消

「延焼の拡大防止」

避難困難性の解消

「避難地・避難路等の確保」

現状の課題

老朽木造建築物の建て詰まり

“可燃物の集積”

倒壊する老朽建築物

“着火しやすくなる” “避難路を塞ぐ”

狭あいな道路、行き止まり道路が多い

“避難が困難”

“接道不良宅地が多い” → 建替困難

貧弱な生活基盤

(道路、公園、生活支援サービス、など)

“整備率が低い”

改善の手法

【延焼の拡大防止】

延焼遮断帯により燃え広がりを防ぎ、建築物の不燃化等により燃えやすい建築物を減らす

①事業的手法

- ・延焼遮断帯となる都市計画道路の整備と沿道不燃化
- ・広域的避難場所となる公園の整備
- ・共同建替えや耐震改修、防火改修による建築物の不燃化
- ・老朽建築物の除却

②規制的手法

- ・防火地域、防災街区整備地区計画等による建替え時に不燃化等を義務づけ(都市計画法、建築基準法、密集市街地整備法)
- ・協調的建て替え特例による容積率、建ぺい率、接道条件の緩和など(建築基準法)

【避難地・避難路等の確保】

①事業的手法

- ・都市計画道路や公園の整備
- ・地区内の道路、空地の整備

②規制的手法

- ・避難経路に係る協定など(密集市街地整備法)

【その他ソフト的な対策】

- ・消防強化(消火栓・貯水槽の設置、消防訓練など)
- ・意識啓発(コミュニティ活動支援、専門家派遣など)

道路等による「防災環境軸」の形成

整備の目的:

- ・市街地大火の延焼防止
- ・広域避難の確保(最終避難地までの避難路の確保)

道路等の整備と、沿道建築物の不燃化

広域的避難場所の整備

街区内部の整備

整備の目的:

- ・街区レベルの延焼防止による市街地大火への拡大の防止
- ・一時避難路の確保

老朽建築物の除却、空地の整備、避難路の確保、沿道の耐震化

共同建替による不燃化

社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金で支援

密集市街地の改善整備に向けた対策 2

改善の阻害要因

輻輳した権利関係

“合意形成が困難”
“権利者の特定が難航”

地方公共団体の財政・人材の不足

“広範な密集市街地に対して限られた職員数”
→ 専門知識を有する職員の確保が困難

居住者の弱い危険認識

“根拠のない安全意識”
→ 地公体の取組みに対する反発

高い高齢化率に伴う地域コミュニティの弱体化

“貧弱な生活基盤を嫌う若年層の流出”
→ 地域や建物の更新への意欲が弱い

改善促進の方針

ノウハウの普及
マンパワー、財源の確保

権利者・居住者等への効果的な働きかけ

効率的・重点的な取組みの展開

改善促進の取組み

交付金等国費の着実な確保

防災・安全交付金(仮称)の創設、必要額の確保、きめ細かな対策への支援の充実
[24補正、25当初]

支援制度の見直し

- ・都市防災総合推進事業の拡充 [24補正]
(不燃化促進支援の強化)
- ・耐震化支援の強化 [24補正]

複数の事業手法の連携強化

- ・都計道、不燃化、まちづくり、の連携強化(東京都の取組みの全国への普及)
- ・事業実施スケジュールの明示による民間事業者への参入機会の周知
→ 民間事業者の事業リスクの低減

強制力のある制度の見直し・活用

- ・耐震改修促進法の改正(避難路沿道の住宅・建築物の耐震診断の義務化等)
- ・再開発、区画整理、防災街区の事業ノウハウの普及
- ・土地収用の積極的な活用

UR都市機構の活用

- ・土地有効利用事業の活用(種地の確保)
- ・人材・ノウハウの活用(コーディネート等)

○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

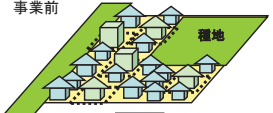
従前居住者用の受け皿住宅の整備

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



権利変換方式
（除却、移転についての強制力の付与）

共同化による防災性の向上
（耐火又は準耐火建築物）

事業後
防災施設建築物

受け皿住宅の確保

地区施設の整備

個別利用区

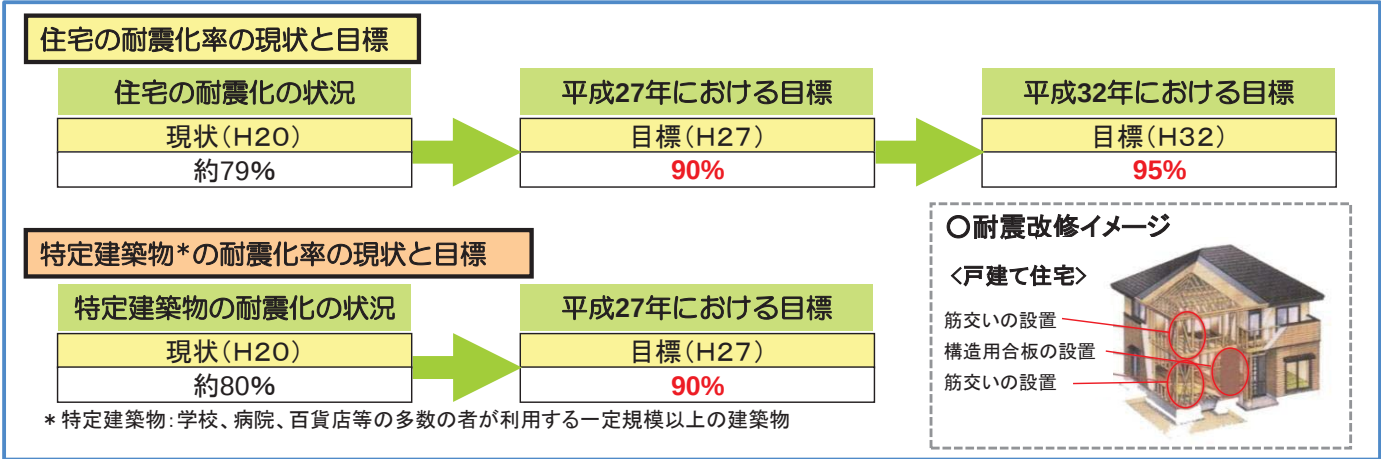
調査設計計画（権利変換計画作成を含む）

土地整備、共同施設整備（交付率：1/3）

社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金の基幹事業

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。	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)】	日本再生戦略(平成24年7月閣議決定) [国土・地域活力戦略] 【2020年までの目標】 耐震住宅ストック比率95%
---	--	--



15

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

H24.4.1現在

	策定済	平成23年9月 までに策定	平成24年度中 に策定	平成25年度 以降に策定
都道府県	47			
累計	47 100.0%			
市区町村	1,580	4	42	29
累計	1,580 90.7%	1,584 90.9%	1,626 93.3%	1,655 95.0%

○耐震診断・改修に対する補助制度の整備状況

平成24年4月1日現在、1,742市区町村

H24.4.1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	1,363	78.2%
	耐震改修	1,270	72.9%
マンション	耐震診断	537	30.8%
	耐震改修	452	25.9%
非住宅建築物	耐震診断	609	35.0%
	耐震改修	197	11.3%

平成24年4月1日現在、1,742市区町村

16

【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

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年度末までの時限措置)**

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

建築物の種類	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%

経過措置:避難路沿道(密集市街地、津波浸水区域等に係るもの以外)の住宅・建築物の耐震改修等で、平成25年3月31日までに着手した事業については、**国と地方で1/3**

* 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。

17

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:5月29日、施行:公布後6ヶ月以内>

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
年未まで

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。

18

(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。

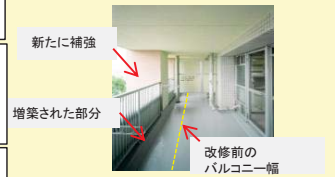
区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定

○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→1/2)

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】



(参考)支援措置の拡充

【平成24年度補正予算】

■住宅の改修・建替え等に対する緊急支援

・通常の支援(補助率 国:11.5%等, 地方:11.5%等)に加え、30万円/戸を追加支援(国:15万円/戸, 地方:15万円/戸)

■密集市街地や津波浸水想定区域等に係る避難路沿道建築物の改修・建替え等に対する補助率の拡充等

・密集市街地等の避難路の補助率を拡充(国:1/6, 地方:1/6 → 国:1/3, 地方:1/3)等

【平成25年度予算】

■耐震診断の義務付け対象建築物に対する重点的・緊急的支援

耐震診断の義務付けの対象となる建築物について、通常の助成制度に加え、国が重点的・緊急的に支援する仕組みを創設

○耐震診断

国:[通常]1/3 ⇒[緊急支援]1/2

○耐震改修等

国:[通常]11.5%, 1/3 ⇒[緊急支援]1/3, 2/5

(通常の社会資本整備総合交付金等による国費分を含む助成率)

(上記の他、社会資本整備総合交付金等を活用した既存の耐震補助制度がない地方公共団体の区域においても一定の支援)

【平成25年度税制改正】

■耐震改修促進税制(住宅)の拡充

○所得税(H29まで延長) H26.4~H29.12の控除限度額を25万円に拡充

○固定資産税(H27まで) 特に重要な避難路沿道にある住宅は2年間1/2減額に拡充

19

(参考)現行の建築物の耐震改修の促進に関する法律の概要

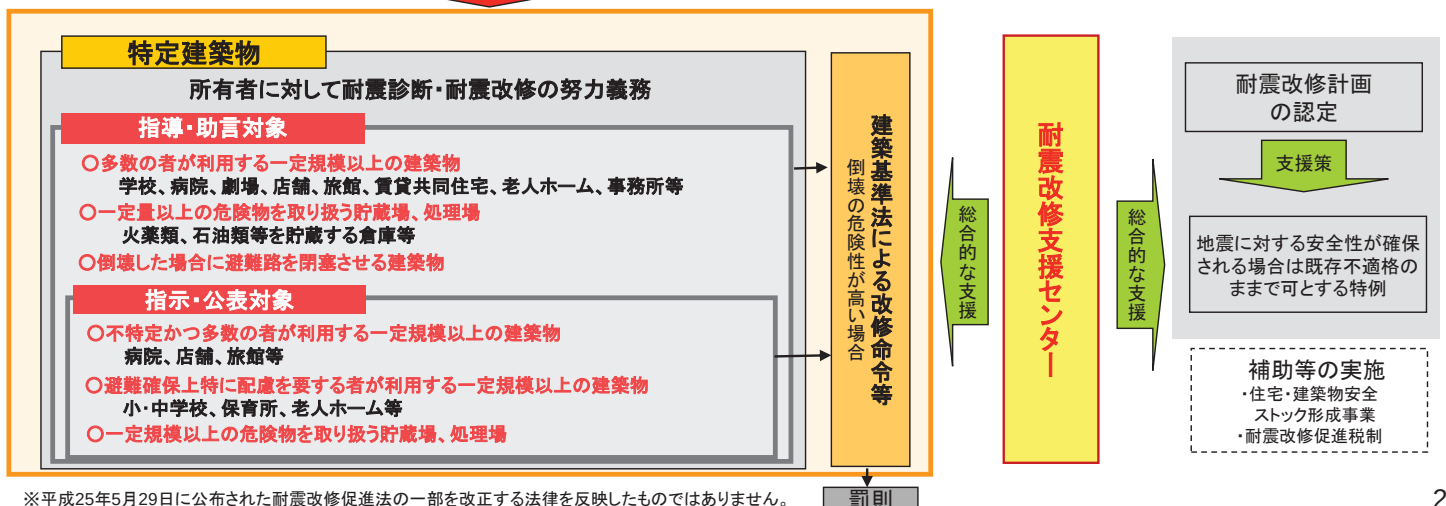
国による基本方針の作成

平成7年12月25日施行
平成18年1月26日改正施行

- ・住宅、多数の者が利用する建築物の耐震化の目標(75%(H15)→少なくとも9割(H27))
- ・耐震化の促進を図るための施策の方針
- ・相談体制の整備等の啓発、知識の普及方針
- ・耐震診断、耐震改修の方法(指針)

地方公共団体による耐震改修促進計画の作成

- ・住宅、特定建築物の耐震改修等の目標
- ・公共建築物の耐震化の目標
- ・目標達成のための具体的な施策
- ・緊急輸送道路等の指定



20

耐震診断義務付け対象建築物への新たな補助制度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	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
1/2		1/2

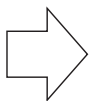
(1/2=交付金1/3+補助金1/6)

※ 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%	77%



※ 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		1/3	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、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
 ※ 地方公共団体の負担分については、平成24年度補正予算で措置された地域の元金臨時交付金を充てることができる

21

耐震診断義務付け対象建築物への新たな補助制度②

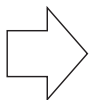
耐震対策緊急促進事業（3年間 時限の補助金） 平成25年度予算:国費100億円

●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
1/2		1/2

(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
 ※ 地方公共団体の負担分については、平成24年度補正予算で措置された地域の元金臨時交付金を充てることができる

22

4. 街なみ環境の整備と多様な連携強化について

23

街なみ環境整備事業



○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、ゆとりと潤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）

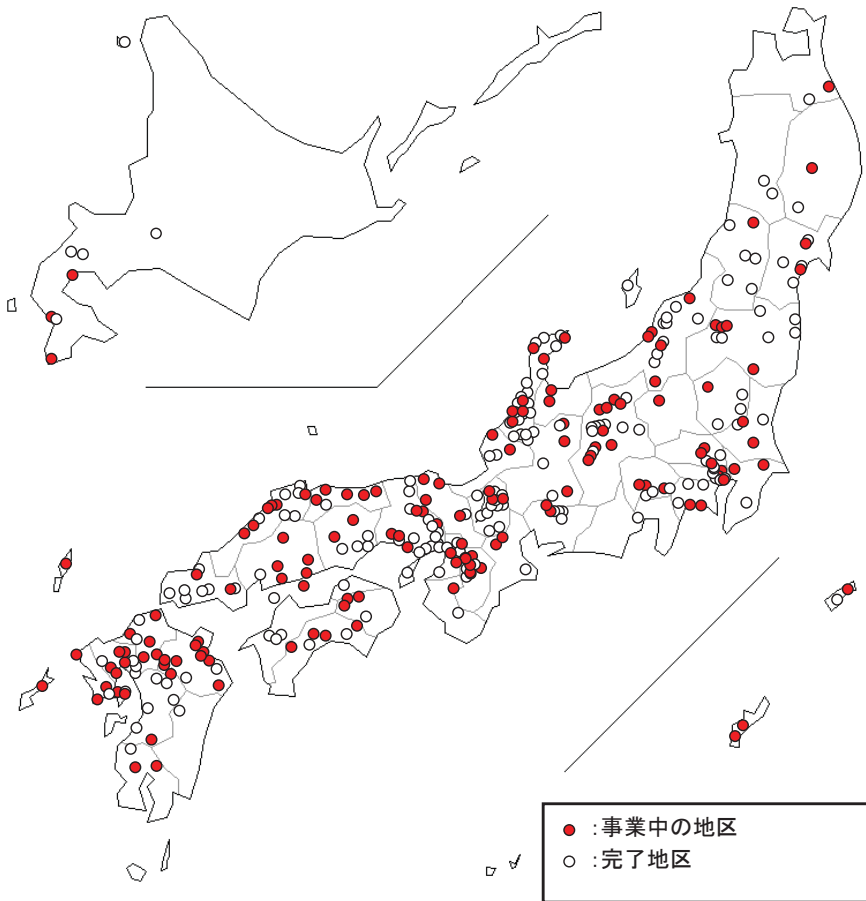


（交付率：1/2, 1/3）



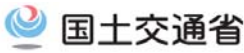
24

街なみ環境整備事業 実施状況（平成25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	8	5
青森県	2	1
岩手県	2	1
秋田県	2	2
宮城県	6	4
山形県	6	5
福島県	10	6
茨城県	4	2
栃木県	4	3
群馬県	2	0
埼玉県	5	2
千葉県	3	1
東京都	9	6
神奈川県	5	3
新潟県	14	9
富山県	2	0
石川県	26	19
福井県	4	2
山梨県	6	3
長野県	15	5
岐阜県	7	4
静岡県	1	1
愛知県	6	4
三重県	3	1
滋賀県	14	11
京都府	5	1
大阪府	7	4
兵庫県	21	16
奈良県	18	5
和歌山県	2	1
鳥取県	7	1
島根県	12	6
岡山県	8	4
広島県	8	2
山口県	9	7
徳島県	4	1
香川県	1	1
愛媛県	3	3
高知県	6	2
福岡県	13	5
佐賀県	6	1
長崎県	12	3
熊本県	7	5
大分県	11	1
宮崎県	2	1
鹿児島県	5	2
沖縄県	2	0
合計	335	172

街なみ環境整備事業の制度の概要(活用のイメージ)



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

住宅等の修景

住宅等の新築、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

27

街なみ環境の整備と文化財行政との連携強化

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

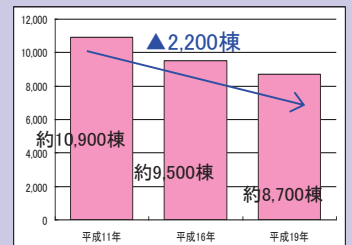


町家が壊され、空き地に

▶ 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）

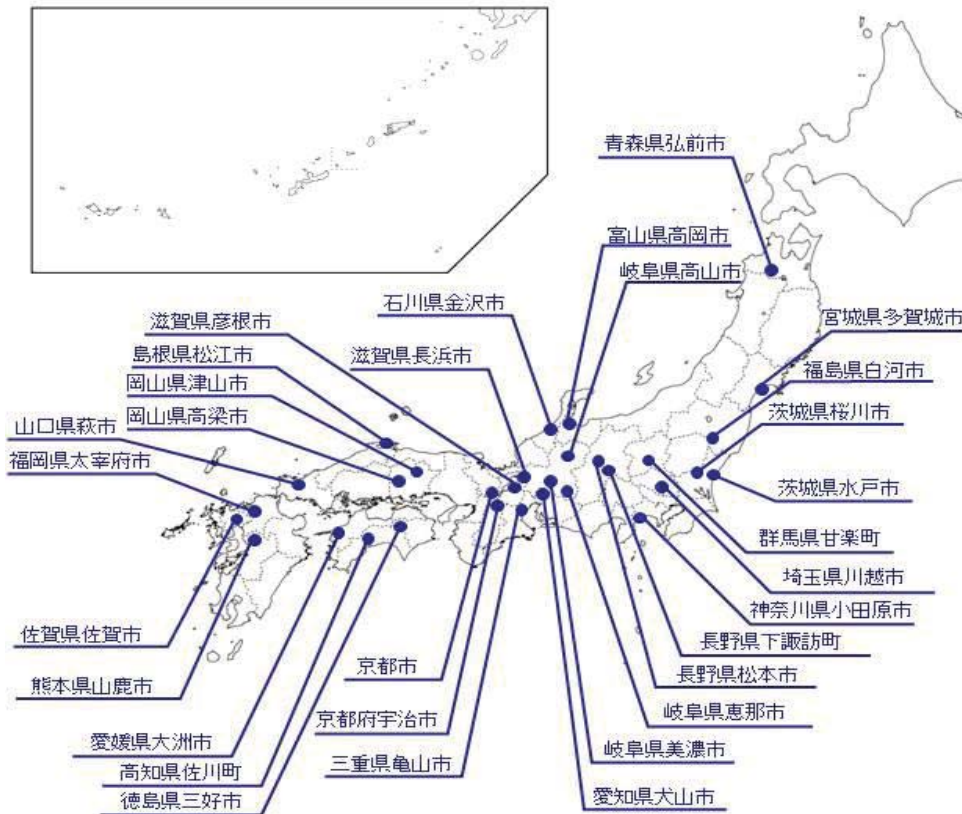
社会資本整備審議会で「古都保存行政の理念の全国展開」を提言

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

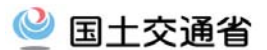
市町村のまちづくりの
取組を支援



市町村名	認定日	市町村名	認定日
金沢市	H21.1.19	高梁市	H22.11.22
高山市		太宰府市	
彦根市		三好市	
萩市		白河市	H23.2.23
亀山市		松江市	
犬山市	H21.3.11	恵那市	
下諏訪町		高岡市	H23.6.8
佐川町		小田原市	
山鹿市		松本市	
桜川市		川越市	
津山市	H21.7.22	多賀城市	H23.12.6
京都市	H21.11.19	宇治市	H24.3.5
水戸市	H22.2.4	大洲市	
長浜市		美濃市	
弘前市		佐賀市	
甘楽町	H22.3.30		

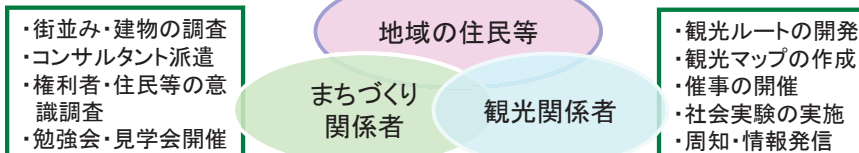
29

街なみ環境の整備と観光振興の連携強化



- 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 ～ 美しく魅力的な街並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

★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

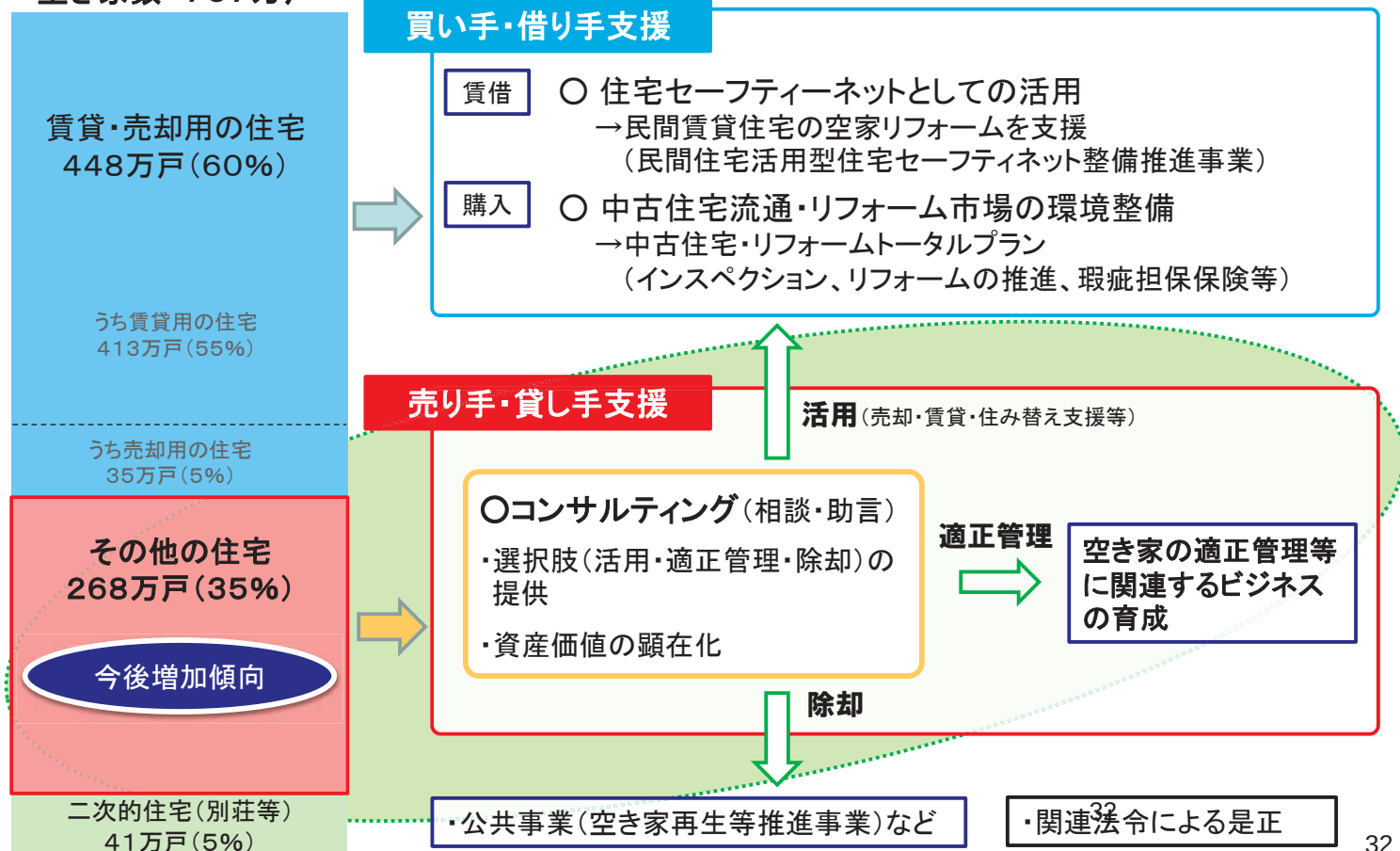
5. 空き家の再生・除却について

31

空き家対策の方向



空き家数 757万戸



32

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、不良住宅又は空き家住宅の除却及び空き家住宅又は空き建築物の活用を行う。

●活用事業タイプ

空き家住宅・空き建築物を改修・活用して、地域の活性化や地域コミュニティの維持・再生を図る



【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

●除却事業タイプ

不良住宅・空き家住宅を除却して、防災性や防犯性を向上させる



【福岡県越前町】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

■空き家再生等推進事業の特徴

1. 全国において実施可能
(「活用事業タイプ」は平成25年度までの措置)
2. 社会資本整備総合交付金の基幹事業
3. 1戸・1棟から事業可能
4. 国費負担割合が1/2
5. 地方公共団体が補助する場合は民間事業も補助対象
6. 空き家等の取得費(用地費は除く)や所有者を特定するための経費も補助対象
7. 「活用事業タイプ」は、空き家住宅だけでなく、空き建築物も対象

33

空き家再生等推進事業(活用事業タイプ)

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

➤ 産炭等地域又は過疎地域(平成25年度までの措置:全国の区域)

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り

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



【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・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)※1※2
負担割合 (が 補助対象 限度額)	国費 地方公共団体	国費 地方公共団体 民間
	1/2 1/2	1/3 1/3 1/3

※1 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

※2 国費は、地方公共団体補助の1/2

34

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、不良住宅又は空き家住宅の除却を行う。

対象地域

- 不良住宅又は空き家住宅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

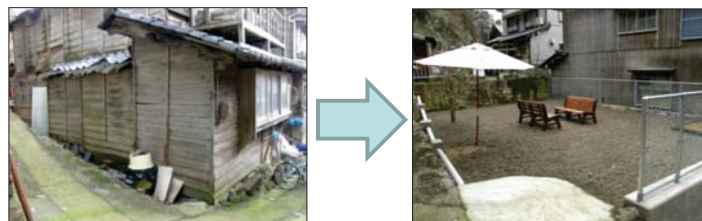
対象施設

➤ 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)

➤ その他の空き家住宅

- ・ 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 標準除却費のうちの除却工事費の1㎡当たりの額(木造21,000円/㎡、非木造30,000円/㎡)に11,100円/㎡を加え、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・空き家住宅の所有者の特定に要する経費

不良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)※4
負担割合 (除却工事費の場合 □ が 補助対象 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

※4 国費は、地方公共団体補助の1/2

35

6. 団地再生の促進に向けた新たな支援制度について

地域居住機能再生推進事業の創設(平成25予算)

平成25年度予算額 国費30億円

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

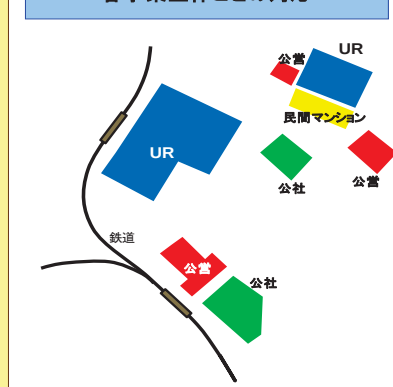
- 今後、高齢化が急速に進展する大都市近郊地域等において、空室・空家の増加、生活サービス施設の不足(偏在)等の課題が発生
- 大規模団地の集約化を通じて、周辺の市街地も含めた地域全体の再編を図る必要

概要

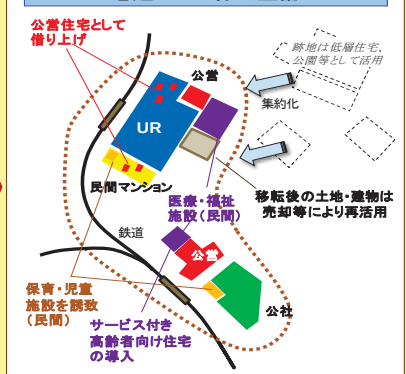
○ニュータウン等の地域居住機能の再生に対する支援

- 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つつ、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

37

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。

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高齢者等居住安定化推進事業、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