

市街地整備に係る 最近の動向

平成27年6月4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 長谷川 貴彦

係長 平井 葉子

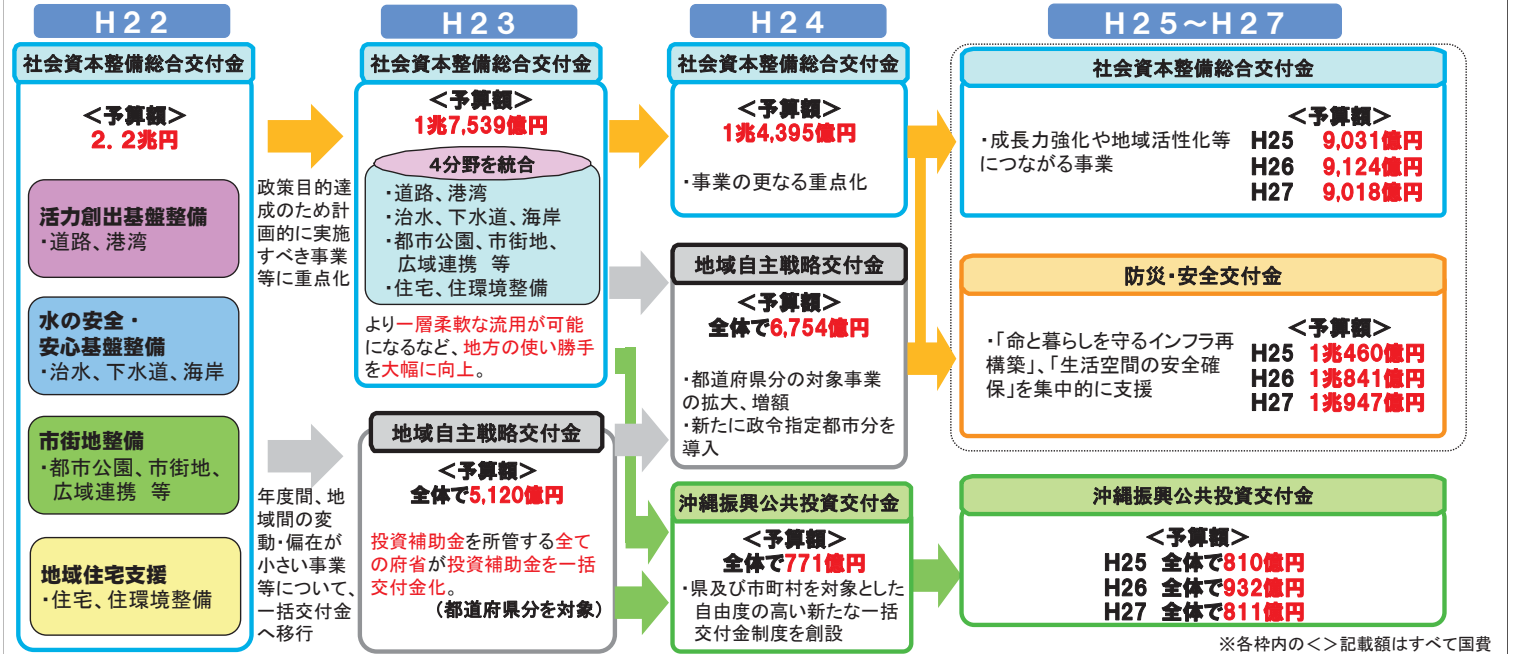
市街地整備に係る最近の動向

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

1. 社会資本整備総合交付金と防災・安全交付金について

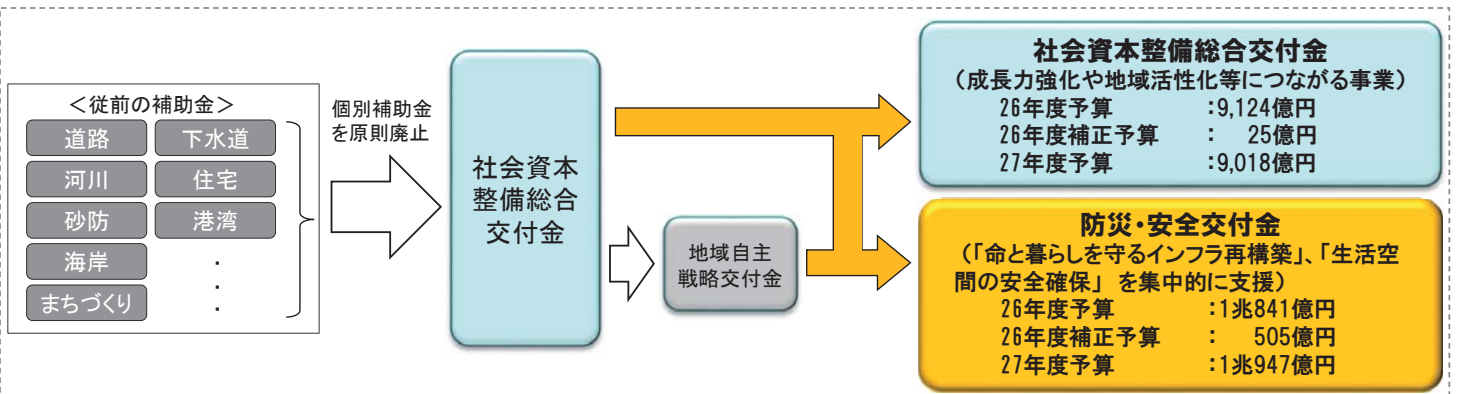
交付金制度の変遷

- 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

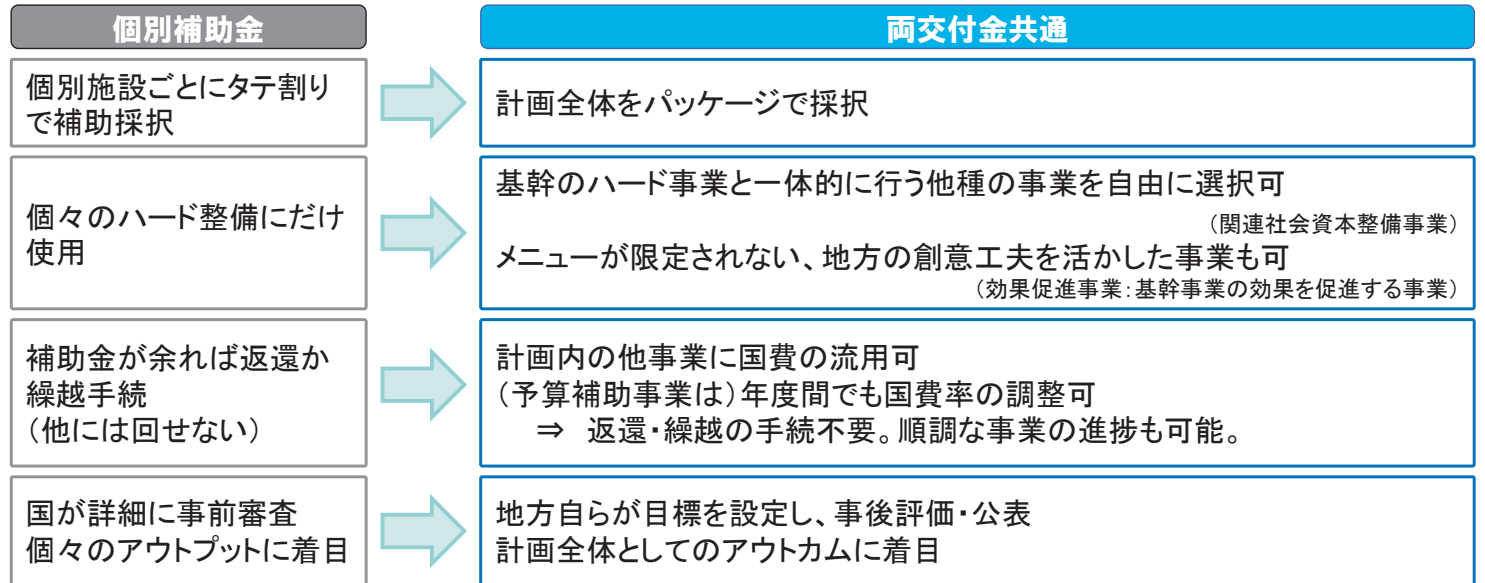
- ◇ 社会資本整備総合交付金は、国土交通省所管の地方公共団体向け個別補助金を一つの交付金に原則一括し、地方公共団体にとって **自由度が高く、創意工夫を生かせる総合的な交付金**として平成22年度に創設。
- ◇ 防災・安全交付金は、**地域住民の命と暮らしを守る総合的な老朽化対策や、事前防災・減災対策の取組み、地域における総合的な生活空間の安全確保の取組みを集中的に支援**するため、平成24年度補正予算において創設



両交付金の特長(個別補助金との違い)

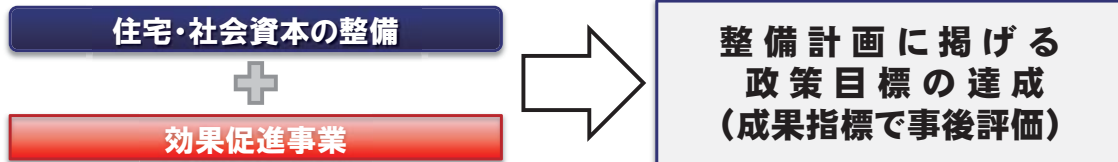
- ◇ これまで事業別にバラバラで行ってきた関係事務を一本化・統一化
- ◇ 計画に位置付けられた事業の範囲内で、地方公共団体が国費を自由に充当可能
- ◇ 基幹となる社会資本整備事業の効果を一層高める事業についても、創意工夫を生かして実施可能

- ◇ 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



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



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	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」	○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…) (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
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

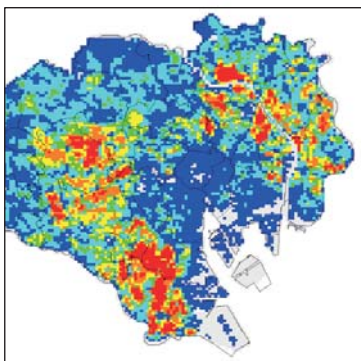
密集市街地の成立過程の類型、危険性

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。

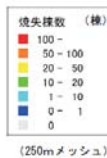
- 主として大都市圏及びその周辺
 - ・ 戦災を免れた地区
 - ・ 木造アパートの密集する地区
 - ・ 住・商・工の混在する地区
- 主として地方圏
 - ・ 漁村集落地区
 - ・ 歴史的街道沿い等の地区
 - ・ 斜面市街地地区



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))



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

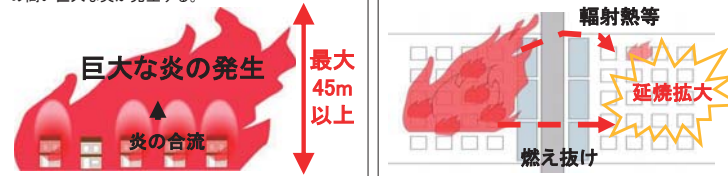
- 関東大震災による東京府内(当時)の被害は、死者のうち6.7万人(95%)が火災によるもの(行方不明者含む)。

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

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

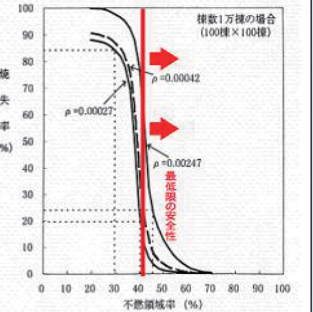
全国の市区町村の協力のもと、「地震時等に著しく危険な密集市街地」の地区数及び面積をとりまとめ、平成24年10月12日に公表。全国の17都府県・41市区町において、合計で**197地区 5,745ha**

(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)

不燃領域率
地域面積に対する耐火建築物及び一定規模以上の道路・公園等の公共空地面積の占める割合

関東大震災、阪神淡路大震災における被災事例から、不燃領域率と焼失率との相関性を検証

不燃領域率40%以上で焼失率が大幅に低減(右図参照)



「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

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】

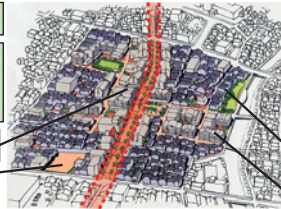
- ・消防強化(消火栓・貯水槽の設置、消防訓練など)
- ・意識啓発(コミュニティ活動支援、専門家派遣など)

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

密集市街地の改善に向けた対策について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・重点的な取り組みの展開

改善促進の取組み

交付金等国費の着実な確保

防災・安全交付金の創設、必要額の確保、きめ細かな対策への支援の充実

支援制度の見直し

- ・住宅市街地総合整備事業、都市防災総合推進事業の見直し・拡充
- ・耐震化支援の強化

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(東京都の取組み等の全国への普及)
- ・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)

多様な手法を活用した複合的な取組み例

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)	近隣住 環境計 画制度 (神戸市)
複合的な 取組み	墨田区 京島地区	●		●	●	●	※1	●				●		●	●		
	荒川区 荒川二・四・ 七丁目地区	●		●		●	※2						※3	●	●		
	寝屋川市 萱島東地区	●	●		●				●								
の複 合的 取 組 み	神戸市 駒ヶ林 地区									●			※4			●	※5
	京都市									●	●		※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

防災街区整備事業地区一覧表

平成27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
京島三丁目地区	東京都墨田区	0.2	UR	完了	H21.11.6	H22.8.3	H23.1.23	H25.12.13
荏原町駅前地区	東京都品川区	0.1	組合	権変認可済み	H24.10.31	H25.4.10	H25.9.27	H27年度
目黒本町五丁目24地区	東京都目黒区	0.1	組合	事業認可済み	H25.12.27	H27.1.19	H27年度	H28年度
板橋三丁目地区	東京都板橋区	0.4	組合	完了	H18.11.2	H19.3.26	H20.1.31	H23.10.28
関原一丁目中央地区	東京都足立区	0.4	個人	完了	H19.9.26	H22.4.13	H22.11.13	H25.12.20
寝屋川(萱島桜園町)	大阪府寝屋川市	0.1	個人	完了	—	H18.10.27	H19.1.25	H21.2.27
東岸和田駅東	大阪府岸和田市	2.9	組合	完了	H18.8.11	H19.2.2	H20.5.16	H24.9.6
門真市本町地区	大阪府門真市	0.5	個人	完了	H21.12.10	H22.3.31	H23.4.28	H24.9.28
寺家町周辺地区	兵庫県加古川市	0.8	事業組合	権変認可済み	H23.10.13	H25.2.12	H26.7.1	H28年度
農連市場地区	沖縄県那覇市	3.2	組合	事業認可済み	H22.4.9	H26.5.19	H27年度	H30年度
A	東京都品川区	0.6	組合(予定)	検討・協議中	H27年度	H27年度	H28年度	H31年度
B	東京都新宿区	2.5	組合	検討・協議中	H27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

(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)

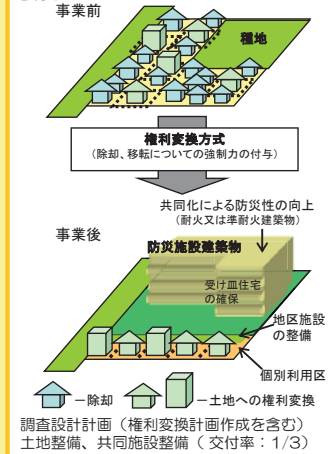
防災建替え・認定建替えにより個別の建替を助成(戸建住宅にも助成)

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)



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



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

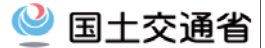
従前居住者用の受け皿住宅の整備

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)

○密集市街地総合防災事業の創設

平成27年度当初予算:30億円(皆増)



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)が連携する協議会有ること
- ・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

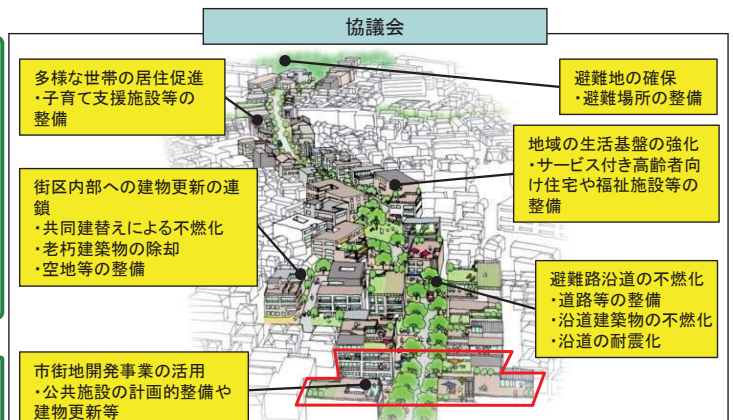
- ①社会資本整備総合交付金の基幹事業等の交付対象となる事業(補助対象項目はそれぞれの要綱等に準じる。)
住宅市街地総合整備事業、防災街区整備事業、狭あい道路整備等促進事業、市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、空き家再生等推進事業、都市防災総合推進事業、都市再生区画整理事業、街路事業、都市公園等事業
- ②以下の補助事業(民間事業者等に対する直接補助、補助対象項目はそれぞれの要綱等に準じる。)
防災・省エネまちづくり緊急促進事業、スマートウエルネス住宅等推進事業、住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業
- ③総合防災促進事業

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



平成27年4月時点

地区名	所在	地区面積 (ha)	事業主体
堀切二丁目周辺及び四丁目地区	東京都葛飾区	68.5	区、民間
東四つ木地区	東京都葛飾区	40.0	区、民間
四つ木一・二丁目地区	東京都葛飾区	25.7	区、民間
東立石四丁目地区	東京都葛飾区	19.5	区、民間
目黒本町五丁目地区	東京都目黒区	18.8	区、民間
目黒本町六丁目・原町地区	東京都目黒区	39.1	区、民間
北砂三・四・五丁目地区	東京都江東区	48.6	区、民間
若葉・須賀町地区	東京都新宿区	15.6	区、民間
大蔵地区	東京都世田谷区	21.2	区、民間
弥生町三丁目周辺地区	東京都中野区	21.3	区、民間
上池袋地区	東京都豊島区	67.1	区、民間
池袋本町地区	東京都豊島区	63.6	区、民間
雑司が谷・南池袋地区	東京都豊島区	38.2	区、民間

地区名	所在	地区面積 (ha)	事業主体
守口地区	大阪府守口市	219.8	市、民間等
寝屋川地区	大阪府寝屋川市	256.4	市、民間等
若江・岩田・瓜生堂地区	大阪府東大阪市	49.3	市、民間等
大津駅西地区	滋賀県大津市	13.6	市、民間等
浜山地区	兵庫県神戸市	25.0	市、民間等

平成27年度	
東京都	13地区
関西	5地区
合計	18地区

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。

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)】

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。

住宅の耐震化率の現状と目標

住宅の耐震化の状況

H20
約79%

住宅の耐震化の状況

H25
約82%

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

H20
約80%

多数の者が利用する建築物の耐震化の状況

H25
約85%

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: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

H26.4.1現在

	策定済	平成26年9月 までに策定	平成26年度中 に策定	平成27年度 以降に策定
都道府県	47	/		
累計	47			
	100.0%			
市区町村	1,659	5	17	60
累計	1,659	1,664	1,681	1,741
	95.3%	95.6%	96.6%	100.0%

平成26年4月1日現在、1,741市区町村

○耐震診断・改修に対する補助制度の整備状況

H26.4.1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	1,431	82.2%
	耐震改修	1,337	76.8%
マンション	耐震診断	638	36.6%
	耐震改修	508	29.2%
非住宅建築物	耐震診断	785	45.1%
	耐震改修	382	21.9%

平成26年4月1日現在、1,741市区町村

【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30.9万円/戸を加算
(平成26年度補正予算で平成27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%

●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

- 「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。

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

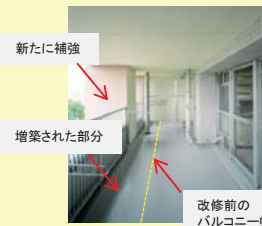
耐震診断結果の公表の方法

- 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種の拡大及び容積率、建ぺい率の特例措置の創設。



【新たに認定対象となる増築工事の例】

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。



【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)

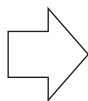
平成27年度予算:国費180億円(平成26年度予算:国費200億円)

●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



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%



【補助率引上げの期限】:平成25~27年度

※ただし、平成27年度末までに設計に着手した耐震改修工事については、平成28年度以降も補助率引き上げの対象とする。(H27年度~)

※ 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。

※ 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れば(要安全確認設計画記載建築物)、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)

耐震対策緊急促進事業（3年間 時限の補助金） 平成27年度予算：国費180億円（平成26年度予算：国費200億円）

●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 交付金 1/3	地方 1/3	事業者 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 1/2	補助金	地方 1/3~1/2	事業者 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 交付金 1/3	地方 1/3	事業者 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 2/5	補助金	地方 1/3~2/5	事業者 4/15~1/5
----------	-----	---------------	-----------------

(2/5=交付金1/3+補助金1/15)

【補助率引上げの期限】：平成25~27年度

※ただし、平成27年度末までに設計に着手した耐震改修工事については、平成28年度以降も補助率引き上げの対象とする。(H27年度~)

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整備状況

●都道府県単位の補助制度整備状況
 （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）

耐震改修への補助

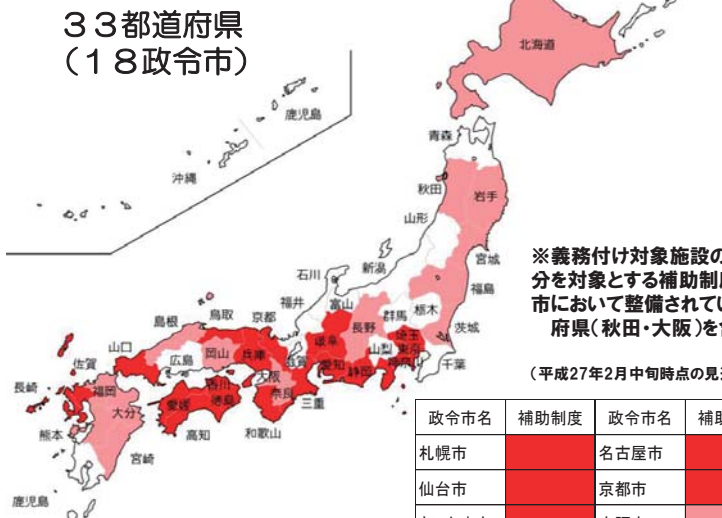
26年度当初時点

15都道府県
 (12政令市)



27年度当初見込み

33都道府県
 (18政令市)



※義務付け対象施設の大部分を対象とする補助制度が市において整備されている府県(秋田・大阪)を含む。

(平成27年2月中旬時点の見込み)

補助制度を創設済み	18 都府県
H27年度当初の制度創設を予定	15 道府県
H27年度当初の制度創設の予定なし	14 県

政令市名	補助制度	政令市名	補助制度
札幌市		名古屋市	
仙台市		京都市	
さいたま市		大阪市	
千葉市	対象なし	堺市	
川崎市		神戸市	
横浜市		岡山市	
相模原市	対象なし	広島市	
新潟市		福岡市	
静岡市		北九州市	
浜松市		熊本市	

平成26年度補正予算の概要

※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

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対して、平成26年度末までの措置として戸あたり30.9万円（国費15.45万円）の交付額及び交付限度額の加算を行う時限措置について、平成27年度末まで1年間適用期間を延長

平成27年度予算の概要

① 耐震診断義務付け対象建築物に対する耐震改修補助の適用期限に係る事業要件の拡充※1、※2

- 要緊急安全確認大規模建築物及び要安全確認計画記載建築物の耐震改修補助の適用期限に係る事業要件を拡充
 - 【現行】平成27年度末までに、耐震改修工事に着手したものであること。
 - 【拡充】平成27年度末までに、補強設計に着手したものであること。

② 天井の耐震改修に係る補助対象限度額の見直し※1

- 建築物の耐震改修と併せて行う場合の補助対象限度額： $13,400\text{円}/\text{m}^2 \rightarrow 31,000\text{円}/\text{m}^2$
 ※建築物の屋根面の耐震改修工事と併せて実施する場合、 $4,110\text{円}/\text{m}^2 \rightarrow 21,710\text{円}/\text{m}^2$
- 天井のみの耐震改修を行う場合の補助対象限度額： $13,400\text{円}/\text{m}^2 \rightarrow 31,000\text{円}/\text{m}^2$

③ 既存建築物の耐震改修に対する支援措置の創設※1

- 積雪に対する構造耐力上の安全性を有していないおそれのある既存建築物における診断及び改修を支援
 - 補助対象：【診断】避難所等災害時に重要な役割を担う建築物
 【改修】以下の要件を満たす建築物
 - ・避難所等災害時に重要な役割を担う建築物
 - ・建築基準法第20条（積雪に係る部分に限る。）について既存不適格である建築物
 - 補助率：【診断・改修】2/3（国費1/3）

26

耐震改修に対する補助率引き上げの適用期限の拡充

拡充内容

耐震改修促進法に基づき耐震診断義務付け対象となる「要緊急安全確認大規模建築物」等の耐震改修工事について、補助率引き上げの適用期限に係る事業要件を拡充する。

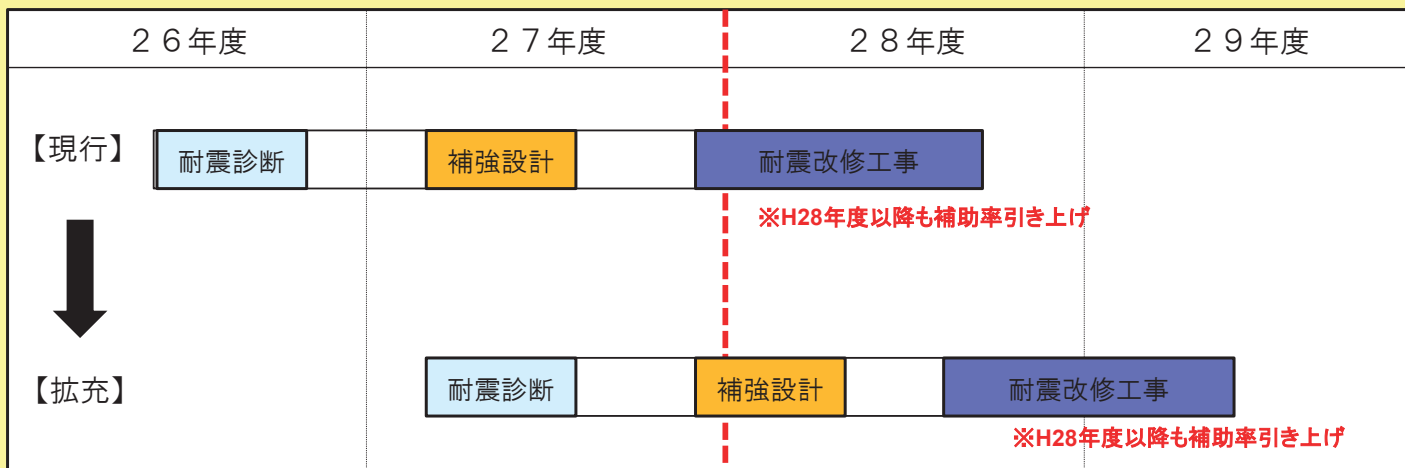
（現行）H27年度末までに、耐震改修工事に着手したものであること。（H28年度以降も補助率引き上げ）



（拡充）H27年度末までに、補強設計に着手したものであること。（H28年度以降も補助率引き上げ）

拡充のイメージ

耐震改修工事に対する補助については、平成27年度末までに工事着手したもの（現行制度）に加えて、設計に着手したのも、平成28年度以降に補助率引き上げを行う。



27

※耐震対策緊急促進事業の適用期限（H27年度末）の延長については、引き続き、耐震対策の実施状況等について把握・分析した上で、平成28年度予算編成過程において検討することとする。

背景

- 平成25年の耐震改修促進法の改正により、**不特定多数の者が利用する大規模建築物**に対して、**平成27年末までの耐震診断の義務付け**がなされたところ。
- 一定の民間施設の耐震診断と耐震改修に対する地方団体の行う補助に要する経費に対し、特別交付税措置を講じているところであるが、実施状況を見ると、**耐震診断の促進は図られているものの**、主に費用負担の観点で、**民間施設が耐震改修まで行う動きが広がっていない**。

拡充内容

現行

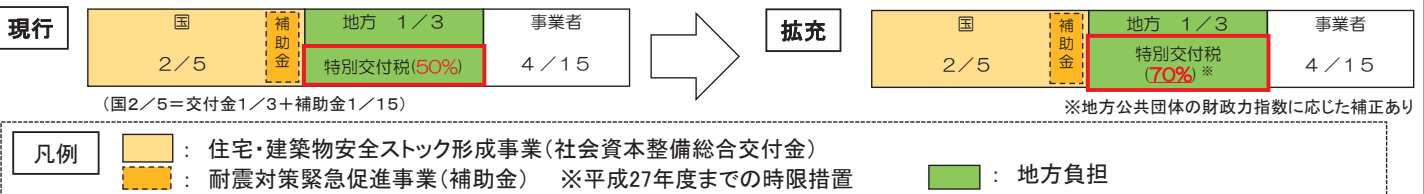
住宅・建築物安全ストック形成事業(社会資本整備総合交付金)に対応した地方負担額について、**50%**の特別交付税措置

拡充

耐震診断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のうち、**都道府県が避難所等の防災拠点として指定した建築物**に対する耐震改修補助を行う場合、住宅・建築物安全ストック形成事業(社会資本整備総合交付金)に対応した地方負担額について、地方公共団体の財政力指数に応じ**最大70%**の特別交付税措置

拡充のイメージ図

◇耐震改修への支援



(参考)

国交省において、避難所等の防災拠点となるホテル・旅館、福祉施設、病院等の用途の建築物については、積極的に避難所等の指定を行うよう地方公共団体に要請している。(平成25年3月「診断義務付け対象建築物に対する耐震化補助制度の創設・充実について」(国交省地方公共団体向け説明資料))

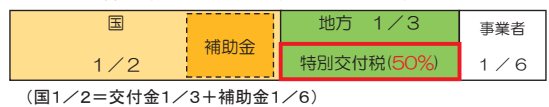
耐震診断・耐震改修補助制度における地財措置

●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対する国の交付金・補助金(平成25年度~27年度の時限措置)及び地方負担の原則形は、以下のとおり。

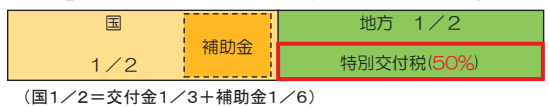
○地方公共団体の補助がない場合(1/3補助)



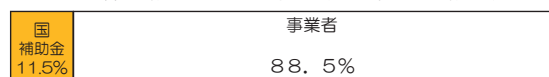
○地方公共団体の補助がある場合(5/6補助)



■避難路沿道建築物の場合(補償規定により全額公費負担)



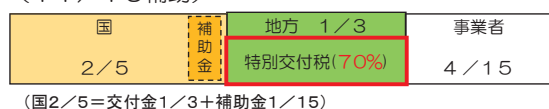
○地方公共団体の補助がない場合(11.5%補助)



○地方公共団体の補助がある場合(約45%補助)



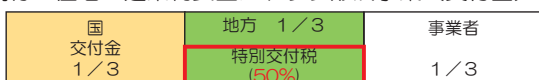
■都道府県知事が法律に基づき避難所等として指定する場合(11/15補助)



※ただし、特別交付税率は、地方公共団体の財政力指数に応じて補正を行う。29

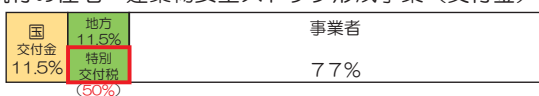
耐震診断への支援

○現行の住宅・建築物安全ストック形成事業(交付金)



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)



■地方公共団体が避難所等として指定する場合



4. 街なみ環境の整備と多様な連携強化について

30

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)



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化化を行うことで、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化化、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

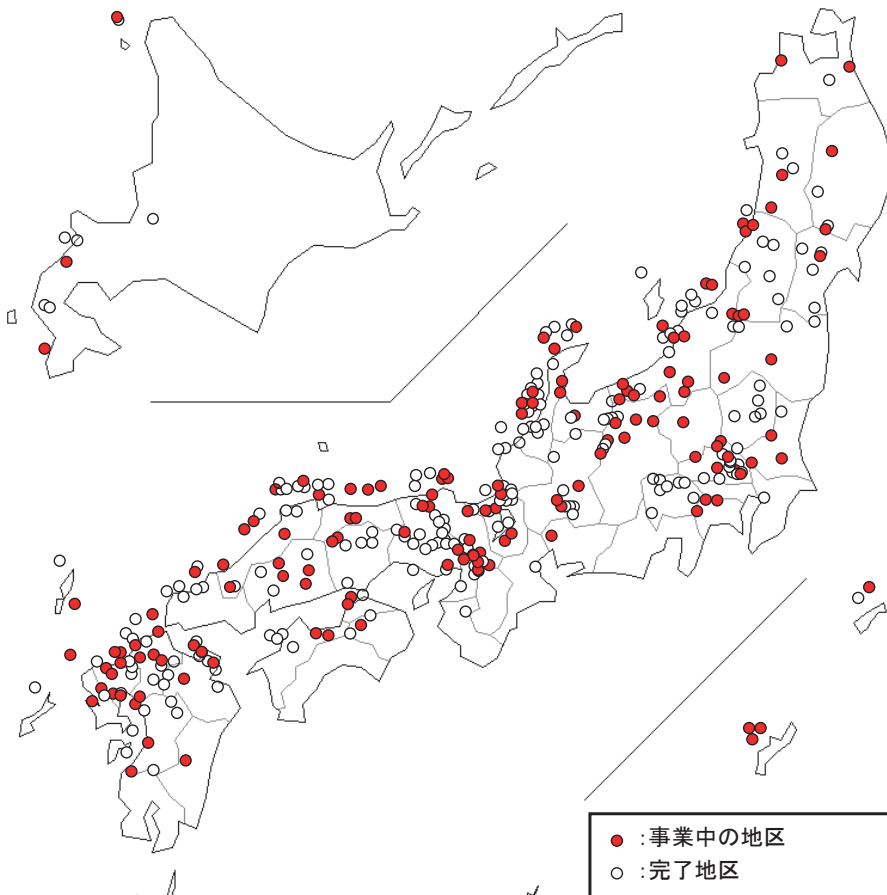
老朽化した住宅が目立ったり、狭隘な道路が多い地区においては、道路の整備にあわせた建替がまちづくりのきっかけになります。一定のルールの下での建替を順次誘導することで、良好な街なみを形成することができます。



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27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	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	5
福島県	10	6
茨城県	4	3
栃木県	4	3
群馬県	4	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	6
長野県	19	9
新潟県	16	10
富山県	2	0
石川県	25	18
岐阜県	7	5
静岡県	1	1
愛知県	7	4
三重県	3	1
福井県	4	4
滋賀県	16	12
京都府	7	2
大阪府	8	4
兵庫県	22	18
奈良県	17	5
和歌山県	2	2
鳥取県	7	3
島根県	13	8
岡山県	8	4
広島県	8	3
山口県	9	7
徳島県	4	2
香川県	1	1
愛媛県	3	3
高知県	5	3
福岡県	15	7
佐賀県	6	1
長崎県	12	5
熊本県	10	6
大分県	12	7
宮崎県	2	1
鹿児島県	5	3
沖縄県	3	0
合計	353	190

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・道路美化化

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

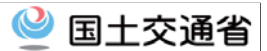


整備前

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

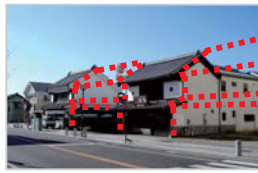
保全



著しく損なわれるものを回復できない

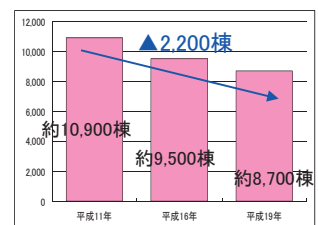


町家の全面を覆う看板



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)

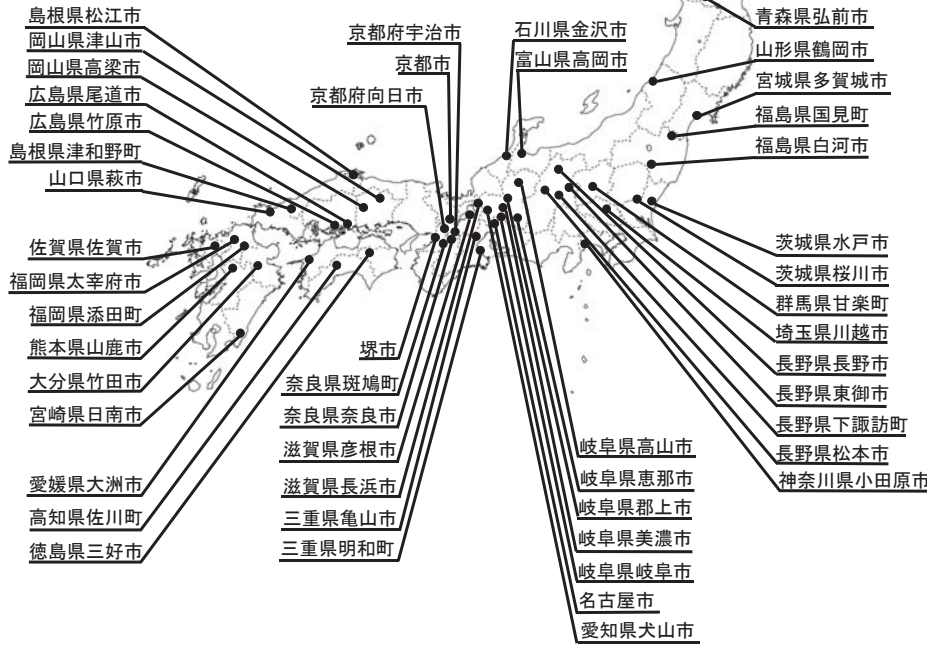
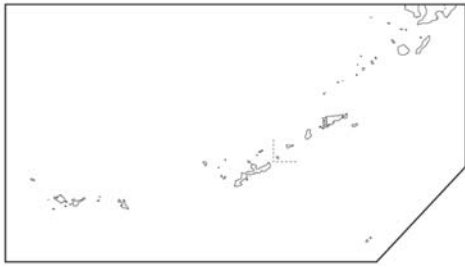
社会資本整備審議会で「古都保存行政の理念の全国展開」を提言

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



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

合計：49都市

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

- ・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

街なみ環境整備事業

パンフレット

美しい景観、良好な居住環境の形成のために

国土交通省住宅局

9 日本列島各地の景観を守るために 街並み環境を整備

日本列島各地で、美しい景観を形成し、良好な居住環境を整備するために、国土交通省は、日本列島各地で、街並み環境整備事業を実施しています。

この事業は、日本列島各地で、美しい景観を形成し、良好な居住環境を整備するために、国土交通省は、日本列島各地で、街並み環境整備事業を実施しています。

この事業は、日本列島各地で、美しい景観を形成し、良好な居住環境を整備するために、国土交通省は、日本列島各地で、街並み環境整備事業を実施しています。

10 温泉街全体が一歩、景観を整えよう

温泉街全体が一歩、景観を整えよう。温泉街全体が一歩、景観を整えよう。温泉街全体が一歩、景観を整えよう。

温泉街全体が一歩、景観を整えよう。温泉街全体が一歩、景観を整えよう。温泉街全体が一歩、景観を整えよう。

温泉街全体が一歩、景観を整えよう。温泉街全体が一歩、景観を整えよう。温泉街全体が一歩、景観を整えよう。

文化財としての街なみ景観の保全と 住環境整備との共生を図る整備計画

文化財としての街なみ景観の保全と住環境整備との共生を図る整備計画。文化財としての街なみ景観の保全と住環境整備との共生を図る整備計画。

文化財としての街なみ景観の保全と住環境整備との共生を図る整備計画。文化財としての街なみ景観の保全と住環境整備との共生を図る整備計画。

文化財としての街なみ景観の保全と住環境整備との共生を図る整備計画。文化財としての街なみ景観の保全と住環境整備との共生を図る整備計画。

街なみ環境整備事業とは

街なみ環境整備事業とは、美しい景観を形成し、良好な居住環境を整備するために、国土交通省は、日本列島各地で、街並み環境整備事業を実施しています。

街なみ環境整備事業とは、美しい景観を形成し、良好な居住環境を整備するために、国土交通省は、日本列島各地で、街並み環境整備事業を実施しています。

街なみ環境整備事業とは、美しい景観を形成し、良好な居住環境を整備するために、国土交通省は、日本列島各地で、街並み環境整備事業を実施しています。

街なみ環境整備事業の目的

街なみ環境整備事業の目的は、美しい景観を形成し、良好な居住環境を整備することです。

街なみ環境整備事業の目的は、美しい景観を形成し、良好な居住環境を整備することです。

街なみ環境整備事業の目的は、美しい景観を形成し、良好な居住環境を整備することです。

街なみ環境整備事業の概要

街なみ環境整備事業の概要は、美しい景観を形成し、良好な居住環境を整備することです。

街なみ環境整備事業の概要は、美しい景観を形成し、良好な居住環境を整備することです。

街なみ環境整備事業の概要は、美しい景観を形成し、良好な居住環境を整備することです。

街なみ環境整備事業の成果

街なみ環境整備事業の成果は、美しい景観を形成し、良好な居住環境を整備することです。

街なみ環境整備事業の成果は、美しい景観を形成し、良好な居住環境を整備することです。

街なみ環境整備事業の成果は、美しい景観を形成し、良好な居住環境を整備することです。

街なみ環境整備事業の問い合わせ先

街なみ環境整備事業の問い合わせ先は、国土交通省住宅局です。

街なみ環境整備事業の問い合わせ先は、国土交通省住宅局です。

街なみ環境整備事業の問い合わせ先は、国土交通省住宅局です。

街なみ環境

検索

5. 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

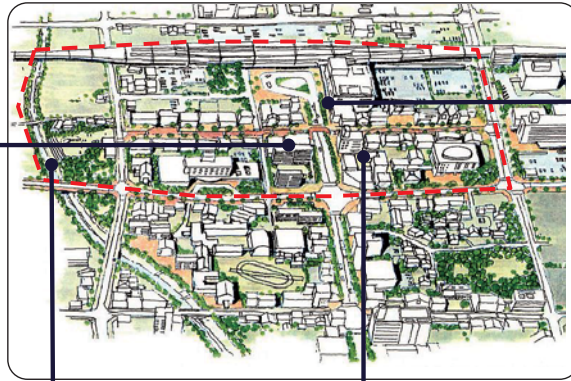
拠点開発地区における良質な住宅の供給



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)

地域居住機能再生推進事業(平成25年度創設)

平成25年度予算:国費 30億円
平成26年度予算:国費140億円
平成27年度予算:国費195億円

現状・課題

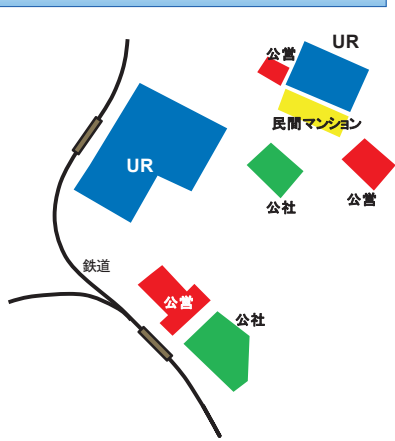
- 高齢化が急速に進展する地域における公的賃貸住宅団地の老朽化、生活サービス機能の不足
- 大規模団地の再生を通じて、周辺の市街地も含めた地域全体の再編を図る必要性

事業目的

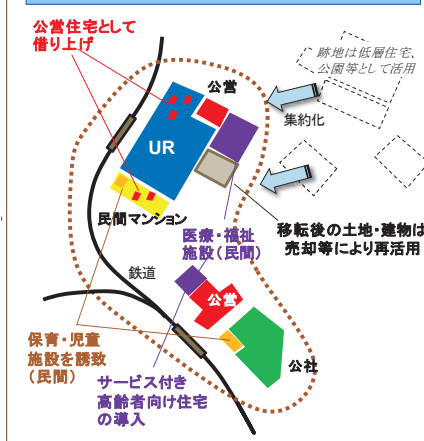
- 大規模な公的賃貸住宅団地を含む高齢化の著しい地域において、多様な主体の連携・協働により、居住機能の集約化等とあわせて子育て支援施設や福祉施設等の整備を進め、地域の居住機能を再生する取組みを総合的に支援する。

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

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

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。

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、民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業
- 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

優良建築物等整備事業(市街地住宅の供給、任意の再開発等)

事業概要

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力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
都市再構築型	人口密度維持タイプ	まちの拠点となるエリアに医療・商業等の施設を整備する事業	新築・改修
	高齢社会対応タイプ	駅等に近接した高齢者が交流する施設を整備する事業	新築・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
 - ・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
 - ・既存ストック再生型及び都市再構築型の場合は概ね300㎡以上 等
- ・一定以上の空地確保、一定の接道要件の確保 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)
- ※2 都市再構築型の場合、上記に加え、一定の用地取得費及び誘導施設にかかる専有部整備費も補助対象となる。

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、都市機能誘導区域内の中心拠点区域又は生活拠点区域 等

補助率

- (通常時)
- 国：1/3、地方：1/3、民間事業者等：1/3 等
 - (東日本大震災被災地補助率)
 - 国：2/5、地方：2/5、民間事業者等：1/5

事業イメージ

優良再開発型 (既存市街地のリノベーションを促進)

共同化タイプ(任意の再開発)

市街地環境形成タイプ

マンション建替タイプ

市街地住宅供給型
(住宅の供給を促進)

中心市街地共同住宅供給タイプ

既存ストック再生型
(既存ストックを、現在の居住ニーズ等にあつたストックに改修)

バリアフリー改修する場合
階段室にエレベーターを設置

都市再構築型 (都市機能の誘導)

低未利用地を活用して誘導施設を整備

既存ストックを活用して誘導施設を整備

事業概要

※ 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(※ 三大都市圏域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%)

施行者

地方公共団体、民間事業者、地方住宅供給公社等

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

- ・右囲み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

44

空き家再生等推進事業【除却事業タイプ】(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となる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

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