

国土交通省が取り組んでいる まちづくり・住まいづくり

令和 元年 11月 25日

国土交通省 都市局 住宅局
北陸地方整備局

目次

I. 魅力と活力あるまちづくり

- ① コンパクト・プラス・ネットワークの推進(p.3～7)
- ② スマートシティの推進(p.8～10)
- ③ 「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生(p.11～17)
- ④ 宅地防災の推進(p.18)

II. 豊かで質の高い住まいづくり

- ① 空き家対策の推進(p.20～21)
- ② マンションの管理適正・再生の推進(p.22)
- ③ 災害に強いまちづくり・住まいづくり(p.23)
- ④ 新たな住宅セーフティネット制度の推進(p.24)
- ⑤ 活力ある地域づくりの推進(p.25)
- ⑥ 木材を利用した住宅・建築物の整備の推進等(p.26)

I . 魅力と活力あるまちづくり

コンパクト・プラス・ネットワークのねらい

- 都市のコンパクト化は、縮退均衡を目指すものではなく、居住や都市機能の集積による「密度の経済」の発揮を通じて、
 - ・ 生活サービス機能維持や住民の健康増進など、**生活利便性の維持・向上**
 - ・ サービス産業の生産性向上による**地域経済の活性化**(**地域の消費・投資の好循環の実現**)
 - ・ 行政サービスの効率化等による**行政コストの削減**
 などの**具体的な行政目的を実現するための有効な政策手段**。

都市が抱える課題

都市を取り巻く状況

- **人口減少・高齢者の増加**
- **拡散した市街地**



■ 都市の生活を支える機能の低下

- 医療・福祉・商業等の生活サービスの維持が困難に
- 公共交通ネットワークの縮小・サービス水準の低下

■ 地域経済の衰退

- 地域の産業の停滞、企業の撤退
- 中心市街地の衰退、低未利用地や空き店舗の増加

■ 厳しい財政状況

- 社会保障費の増加
- インフラの老朽化への対応

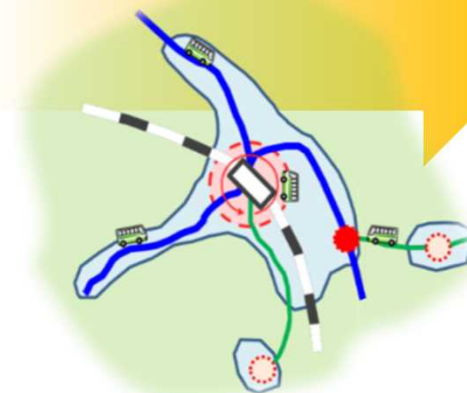
コンパクトシティ

生活サービス機能と居住を集約・誘導し、人口を集積

+

ネットワーク

まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築



中心拠点や生活拠点が
利便性の高い公共交通で結ばれた
多極ネットワーク型コンパクトシティ

コンパクトシティ化による効果の例

生活利便性の維持・向上等

- 生活サービス機能の維持・アクセス確保などの利用環境の向上
 - 高齢者の外出機会の増加、住民の健康増進
- ➔ 高齢者や子育て世代が安心・快適に生活・活躍できる都市環境

地域経済の活性化

- サービス産業の生産性向上、投資誘発
 - 外出機会・滞在時間の増加による消費拡大
- ➔ 地域内での消費・投資の好循環の実現

行政コストの削減等

- 行政サービス、インフラの維持管理の効率化
 - 地価の維持・固定資産税収の確保
 - 健康増進による社会保障費の抑制
- ➔ 財政面でも持続可能な都市経営

地球環境への負荷の低減

- エネルギーの効率的利用
 - CO2排出量の削減
- ➔ 低炭素型の都市構造の実現

①コンパクト・プラス・ネットワークの推進 立地適正化計画の作成状況

○477都市が立地適正化計画について具体的な取組を行っている。(令和元年7月31日時点)
○このうち、272都市が令和元年7月31日までに計画を作成・公表。

※令和元年7月31日までに作成・公表の都市(オレンジマーカー)

都市機能誘導区域、居住誘導区域ともに設定した市町村(赤字: 269都市)、都市機能誘導区域のみ設定した市町村(青字: 3都市)(令和元年7月31日時点)

北海道 札幌市 函館市 旭川市 室蘭市 釧路市 美瑛市 士別市 名寄市 北広島市 石狩市 当別町 福島町 八雲町 長万部町 江差町 古平町 鷹栖町 東神楽町 芽室町 足寄町	野田村 宮城県 仙台市 栗原市 大崎市 柴田町 利府町 秋田県 秋田市 横手市 大館市 湯沢市 大仙市 山形県 山形市 米沢市 鶴岡市 酒田市 寒河江市 上山市 村山市 長井市 南陽市 中山町	土浦市 古河市 石岡市 龍ヶ崎市 下妻市 常総市 常陸太田市 高萩市 笠間市 取手市 牛久市 つくば市 ひたちなか市 守谷市 常陸大宮市 坂東市 かずみがうら市 つくばみらい市 小美玉市 大洗町 城里町 東海村 阿見町 境町	高崎市 桐生市 伊勢崎市 太田市 館林市 渋川市 藤岡市 富岡市 吉岡町 明和町 邑楽町 埼玉県 さいたま市 川越市 熊谷市 秩父市 本庄市 東松山市 春日部市 深谷市 草加市 蕨市 戸田市 朝霞市 志木市 蓮田市 坂戸市 鶴ヶ島市 日高市 毛呂山町 越生町 小川町 鳩山町 上里町 寄居町 千葉県 千葉市 船橋市 木更津市 松戸市 前橋市	成田市 佐倉市 柏市 市原市 流山市 酒々井町 栄町 東京都 八王子市 府中市 日野市 福生市 狛江市 神奈川県 相模原市 鎌倉市 藤沢市 小田原市 秦野市 厚木市 大和市 伊勢原市 海老名市 松田町 新潟県 新潟市 長岡市 三条市 新発田市 小千谷市 見附市 燕市 糸魚川市 妙高市 五泉市 上越市 阿賀野市 魚沼市 南魚沼市 胎内市	田上町 湯沢町 富山県 富山市 高岡市 魚津市 氷見市 黒部市 小矢部市 小善町 朝日町 石川県 金沢市 小松市 輪島市 加賀市 羽咋市 白山市 野々市市 志賀町 穴水町 福井県 福井市 敦賀市 小浜市 大野市 勝山市 鯖江市 あわら市 越前市 越前町 美浜町 高浜町 山梨県 甲府市 山梨市 大月市 上野原市 甲州市 長野県 長野市 長野市 長野市	松本市 上田市 岡谷市 飯田市 諏訪市 小諸市 伊那市 駒ヶ根市 飯山市 茅野市 塩尻市 佐久市 千曲市 安曇野市 富士見町 白馬村 岐阜県 岐阜市 大垣市 多治見市 関市 中津川市 瑞浪市 美濃加茂市 各務原市 大野町 静岡県 静岡市 浜松市 沼津市 熱海市 三島市 伊東市 島田市 富士市 磐田市 焼津市 掛川市 藤枝市 袋井市 裾野市	湖西市 菊川市 伊豆の国市 牧之原市 函南町 清水町 長泉町 森町 愛知県 名古屋市 豊橋市 岡崎市 一宮市 瀬戸市 半田市 春日井市 豊川市 津島市 刈谷市 豊田市 安城市 蒲郡市 江南市 小牧市 東海市 知多市 知立市 尾張旭市 豊明市 田原市 弥富市 東郷町 三重県 津市 四日市市 伊勢市 松阪市 桑名市 亀山市 伊賀市	朝日町 滋賀県 大津市 彦根市 近江八幡市 草津市 守山市 栗東市 甲賀市 野洲市 湖南市 東近江市 京都府 京都市 相模原市 舞鶴市 亀岡市 長岡京市 八幡市 京田辺市 南丹市 大津市 池田市 吹田市 小槻市 東槻市 守口市 枚方市 茨木市 八尾市 寝屋川市 河内長野市 大東市 和泉市 箕面市 門真市 高石市 東大阪市 阪南市 島本町 忠岡町	兵庫県 神戸市 姫路市 尼崎市 西宮市 赤穂市 西脇市 宝塚市 高砂市 朝来市 たつの市 福崎町 太子町 奈良県 奈良市 大和高田市 大和郡山市 天理市 桜井市 五條市 葛城市 宇陀市 川西町 田原本町 王寺町 和歌山県 和歌山市 海南市 有田市 新宮市 湯浅町 鳥取県 鳥取市 島根県 松江市 大田市 江津市 隠岐の島町 岡山県 岡山市 倉敷市	津山市 笠岡市 総社市 高梁市 備前市 赤磐市 真庭市 広島県 広島市 呉市 竹原市 三原市 尾道市 福山市 府中市 東広島市 廿日市市 山口県 下関市 宇部市 山口市 萩市 防府市 岩国市 光市 柳井市 周南市 徳島県 徳島市 有馬市 新宮市 湯浅町 香川県 高松市 丸亀市 坂出市 小城市 善通寺市 観音寺市 さぬき市 三豊市 多度津町 愛媛県 松山市 宇和島市 八幡浜市 新居浜市 西条市 大洲市 伊予市 四国中央市 西予市 高知県 高知市 南国市 土佐市 須崎市 四万十市 福岡県 北九州市 大牟田市 久留米市 直方市 飯塚市 田川市 八女市 筑後市 行橋市 小郡市 宗像市 太宰府市 朝倉市 那珂川市 遠賀町 佐賀県 鹿島市 小城市 糟野市 基山町 長崎県 長崎市 佐世保市 大村市	時津町 熊本県 熊本市 荒尾市 玉名市 菊池市 合志市 益城町 大分県 大分市 別府市 竹田市 豊後高田市 杵築市 豊後大野市 国東市 玖珠町 宮崎県 宮崎市 都城市 日向市 三股町 国富町 鹿児島県 鹿児島市 薩摩川内市 曾於市 いちき串木野市 奄美市 姪良市 徳之島町 沖縄県 那覇市 石垣市
--	---	---	--	---	---	--	---	---	---	--	---

合計477都市

立地適正化計画に係る支援措置

(1) 計画作成費等補助

(コンパクトシティ形成支援事業)

- ・立地適正化計画の作成、地域住民等の合意形成に必要な専門家派遣等の費用を補助
- ・居住誘導区域外から都市機能誘導区域内に一定の誘導施設が移転する際の当該施設の除却、跡地整備を補助
(補助率: 国1/3~1/2)

(2) 誘導施設の整備に対する補助・金融・税制支援

① 補助 (都市機能立地支援事業、社会資本整備総合交付金)

- ・都市機能誘導区域内の誘導施設(医療、社会福祉、教育文化、子育て支援)の整備に対する補助(補助率: 国1/3~1/2)
- ※三大都市圏の政令市、特別区においては高齢者交流施設
※市町村が公的不動産の賃貸料減免等をした場合、国から民間事業者への直接支援も可能

② 金融 (民間都市開発推進機構)

- ・都市機能誘導区域内の誘導施設の整備に対する出資等

③ 税制

- ・都市機能誘導区域の外から内への誘導施設移転に係る事業用資産の買換え特例
- ・誘導施設用地を提供した者に対する所得税等の軽減
- ・都市機能と併せて整備される都市利便施設等に係る固定資産税の軽減等

(3) 公共交通ネットワークの整備に対する補助

(社会資本整備総合交付金)

- ・生活に必要な機能へのアクセスや立地誘導を支える公共交通施設(LRT、駅前広場、バス乗換えターミナル・待合所等)に対する補助
(補助率: 国1/3~1/2)

(4) 誘導施設の整備に対する容積率の特例

- ・都市計画(特定用途誘導地区)に誘導施設として一定の用途を定めた場合、その用途に限定して容積率を緩和できる

[例: 誘導施設として病院を定めた場合]



エリアを指定して、病院用途に限定して容積率を緩和

※複合施設とすることも可能

[例: 容積率200%のところを病院に限定して400%に]



背景・必要性

人口増加社会では、都市計画に基づく規制を中心に開発意欲をコントロール
 ⇒ 人口減少社会では、開発意欲が低減し望ましい土地利用がなされない

→ **都市のスポンジ化※** → コンパクト・プラス・ネットワークの推進に重大な障

※都市のスポンジ化：都市の内部で空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で時間的・空間的にランダムに相当程度の分量で発生する現象

- 空き地（個人所有の宅地等に限定）は約44%増（約681km²→約981km²：大阪府の面積の約半分）（2003年→2013年）
- 空き家は約50%増（約212万戸→約318万戸：ほぼ愛知県全域の世帯数）（2003年→2013年）

- ・ 生活利便性の低下
- ・ 治安・景観の悪化
- ・ 地域の魅力（地域バリュー）の低下

⇒ **スポンジ化が一層進行する悪循環**

要因と対策のコンセプト

- ・ 地権者の利用動機の乏しさ
→ 低未利用地のまま放置
- ・ 「小さく」「散在する」低未利用地の使い勝手の悪さ



行政から能動的に働きかけ、コーディネートと集約により土地を利用（所有と利用の分離）

地域コミュニティで考えて身の回りの公共空間を創出（まずは使う）

官民連携で都市機能をマネジメント

「経済財政運営と改革の基本方針2017」、「未来投資戦略2017」、「新しい経済政策パッケージ」、「まち・ひと・しごと創生基本方針2017」において、都市のスポンジ化対策、未利用資産の有効活用等を措置するよう位置付け

法律の概要

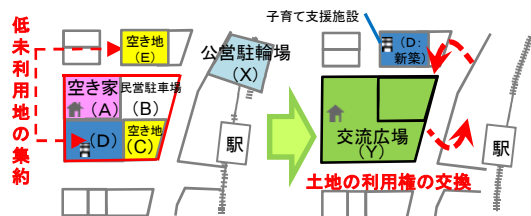
都市のスポンジ化対策（都市機能誘導区域、居住誘導区域を中心に）

コーディネート・土地の集約

○「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の創設

- 低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、**所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成**

※所有者等探索のため市町村が固定資産税課税情報等を利用可能



- 都市再生推進法人（まちづくり団体等）の業務に、低未利用地の一時保有等を追加
- 土地区画整理事業の集約換地の特例
- 低未利用地を柔軟に集約し、まちの顔となるような商業施設、医療施設等の敷地を確保
- 市町村は、低未利用土地利用等指針を作成し、低未利用地の管理について地権者に勧告が可能に

身の回りの公共空間の創出

○「立地誘導促進施設協定」制度の創設

- 交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する施設（コモンズ）についての地権者による協定（承継効付）

※ 周辺地権者の参加を市町村長が働きかけ



空き地や空き家を活用して交流広場・コミュニティ施設等を整備・管理



* 長野市「パティオ大門」 * 活性化施設（イメージ）

○「都市計画協力団体」制度の創設

- 都市計画の案の作成、意見の調整等を行う住民団体、商店街組合等を市町村長が指定（身の回りの都市計画の提案が可能に）

都市機能のマネジメント

○「都市施設等整備協定」制度の創設

- 民間が整備すべき都市計画に定められた施設（アクセス通路等）を確実に整備・維持
- 誘導すべき施設（商業施設、医療施設等）の休廃止届出制度の創設
- 市町村長は、商業機能の維持等のため休廃止届出者に助言・勧告

都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上

公共公益施設の転用の柔軟化、駐車施設の附置義務の適正化、立体道路制度の適用対象の拡充等を措置

①コンパクト・プラス・ネットワークの推進 都市計画基本問題小委員会中間とりまとめ概要

～安全で豊かな生活を支えるコンパクトなまちづくりの更なる推進を目指して～（令和元年7月30日）

＜中間とりまとめのポイント＞

- コンパクトシティの多岐にわたる意義等をわかりやすく再整理し、住民・行政等で共有。
- まちなか等の魅力の向上、市街地の拡散の抑制を車の両輪として各々の取組を強化。
- 分野や市町村域を超えた連携を進め、コンパクトシティを効果的に推進。新たに防災対策との連携強化も開始。

コンパクトシティの意義等を改めてわかりやすく整理・共有すること（中間とりまとめ1）

- コンパクトシティの意義は、生活サービスの維持、域内投資・消費の持続的確保、生産性向上、健康増進、財政健全化、環境保全、防災力強化など多岐にわたるもの。その価値観・ビジョンをわかりやすく整理し、住民、民間事業者、行政で共有。
- 今後のまちの見通し、実施すべき政策等の可視化や効果の把握、わかりやすい形での発信により、住民等の理解を促進。

立地適正化計画の制度・運用を不断に改善し、実効性を高めること（中間とりまとめ2）

- 客観的なデータ等に基づき、目標値や居住誘導区域の範囲を適切に設定し、住民へのアカウンタビリティを確保。
- 居住誘導区域において、日常生活に必要な病院等の適切な立地を促進する等により、その魅力を向上。

居住誘導区域外に目配りすること（中間とりまとめ4）

- あるべき将来像を構築し、住民と共有。
- 新たなライフスタイルなど多様なニーズを取り入れた地域づくりを促進。
- 空き地等の発生による居住環境の悪化等を経過措置的に防止する仕組みを整備。
- 地域特性に応じよりきめ細やかに緑地や農地の保全に活用できる仕組みも検討。

市街地の拡散を抑制すること（中間とりまとめ5）

- 11号条例等について、廃止や開発許容区域の限定、地区計画の活用など、コンパクトシティや開発許可制度の趣旨に則った運用に適正化。

分野や市町村域を超えた連携を進めること（中間とりまとめ3）

- 総合的なまちづくりのビジョン、様々な分野の政策の推進基盤として、関連する計画や政策分野（公共交通、住宅、健康・医療等）との連携を強化。
- 市町村の単位を超えた広域連携を促進する仕組みを整備。
- 小規模市町村に対し、都市圏全体のコンパクトシティ政策への協力の働きかけや人的支援等を実施。

立地適正化計画等と防災対策を連携させること（中間とりまとめ6）

- 災害リスク評価の環境整備等により、土砂災害特別警戒区域等の居住誘導区域からの除外を徹底。
- 防災部局と連携し、居住誘導区域の内・外で、地域特性に応じた安全確保対策や優先順位の考え方等を立地適正化計画へ位置付け。
- ハザードエリアから居住誘導区域への自主的な移転を支援。
- 災害リスク情報の提供等により、不特定多数の者が利用する自己業務用建築物等の開発を抑制。

スマートシティとは

AI、IoTなどの新技術や官民データ等をまちづくりに取り入れ、市民生活・都市活動の質の向上や都市のマネジメントの最適化を図ることで、都市の抱える諸課題を解決するSociety5.0時代における新しいコンセプトの都市づくり



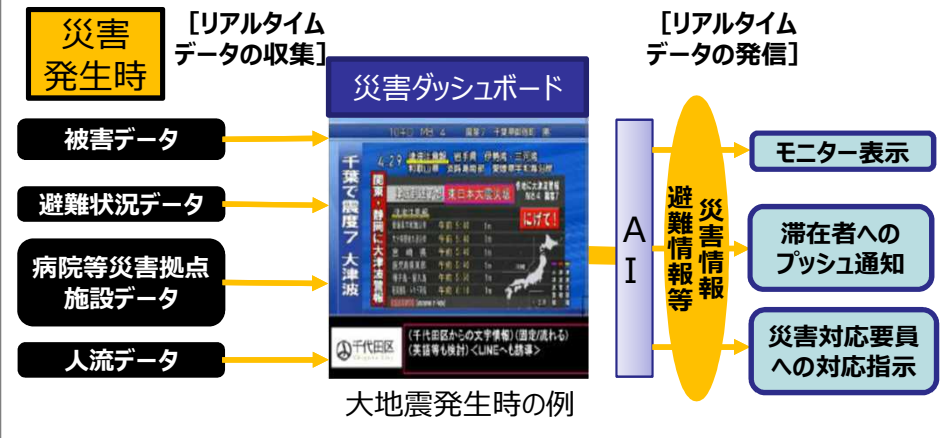
スマートシティによる課題解決の例（イメージ）

現状

多数の市民が滞在する都心部では一旦大規模災害等が発生すると、情報が輻輳し、滞在者が混乱



リアルタイムに各種データを収集し、これをもとに瞬時に状況を把握、判断し、滞在者に的確に避難情報等を提供



スマートシティ関連の政府方針等の記載

- 経済財政諮問会議において、総理から国土交通大臣に対して「スマートシティをまちづくりの基本とするよう指示。」
- 骨太の方針、成長戦略等の政府方針においても、スマートシティの実現に向けた取組の加速化が位置づけられている。

第6回経済財政諮問会議 総理発言【平成31年4月19日】

『石井国土交通大臣におかれては、有識者議員の御提言にあるように、IoT等の新技術を活用したスマートシティをまちづくりの基本とし、将来を見据えた便利で快適なまちづくりを、関係閣僚と連携しながら、戦略的に推進していただきたい。』



<p>成長戦略フォローアップ</p>	<p>サイバーとフィジカルを高度に融合したSociety5.0の実現に向け、<u>AI、IoTなどの新技術やデータを活用したスマートシティをまちづくりの基本コンセプトとして位置付け、その取組を加速化</u>する。 2019年度から、自治体、民間、大学等の連携による交通、防災、環境、観光等の<u>分野横断的な取組を基盤整備、ノウハウ・人材面等で支援し、モデル事業の実施や、官民の連携プラットフォームの構築、ガイドラインの策定等により、スマートシティの成功モデルを創出し横展開</u>する。</p>
<p>経済財政運営と改革の基本方針2019(骨太方針)</p>	<p>デジタル化を推進し、新技術をフル活用して「スマートシティ」を実現させていくことは、今後、各地域の生産性を向上させるとともに、利便性や快適性を高めることとなることから、<u>Society5.0時代のまちづくりの基本コンセプトに「スマートシティ」の実現を位置付け、その実現に向けた取組を加速</u>させる。</p>
<p>まち・ひと・しごと創生基本方針2019</p>	<p>◎「スマートシティ」の推進 ・AI、IoTなどの新技術や官民データ等をまちづくりに取り入れ、市民生活・都市活動の質の向上や、都市インフラの管理・活用の高度化・効率化及び施設立地の最適化など都市のマネジメントを最適化し都市・地域課題の解決を図る「<u>スマートシティ」のモデル事業を実施</u>するとともに、<u>モデル事業で得られた知見の共有や意欲ある地方公共団体、技術を有する事業者が参画する官民連携のプラットフォーム構築</u>などの取組を進める。</p>
<p>統合イノベーション戦略2019</p>	<p>2. スマートシティ構想を通じたSociety 5.0 の実現 第5期基本計画は折り返し地点を迎え、Society 5.0 の具体化が求められている。スマートシティはSociety 5.0の総合的なショーケースであり、都市化する世界が共通の課題を抱える中で、課題先進国として世界に向けて、スマートシティモデルをわかりやすく提示する。 <具体的施策> ○ 政府一体となったスマートシティ基盤を構築する。関係府省が連携してアーキテクチャを設計・構築するとともに、共通の基盤上で機能する<u>スマートシティプロジェクトの全国的な実証、官民の連携プラットフォームの構築等を行うことにより横展開</u>を図る。</p>

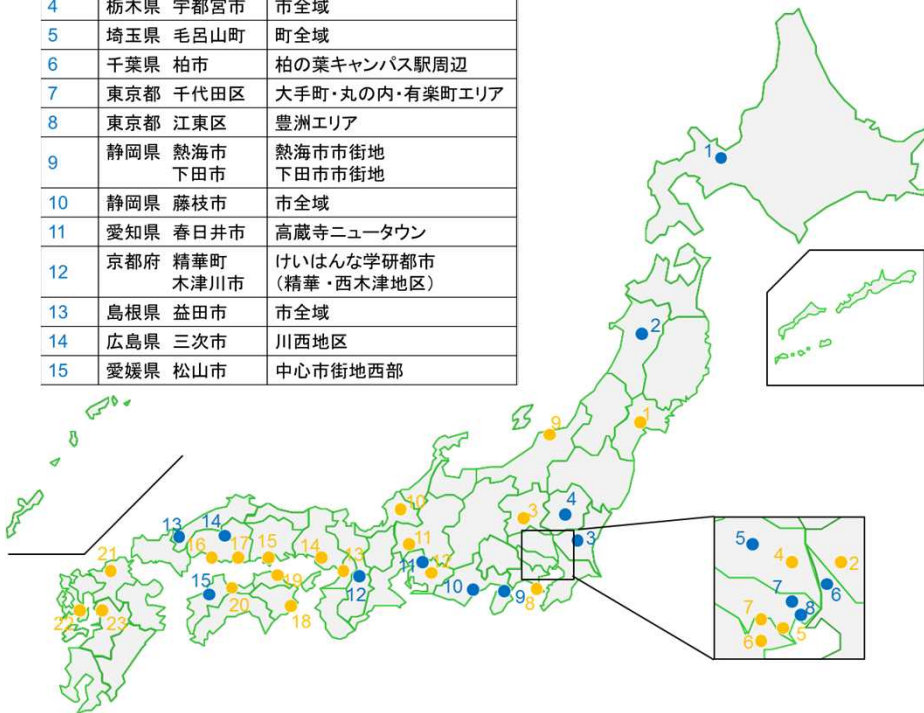
スマートシティモデル事業（令和元年5月選定）

全国各地からプロジェクトを公募し、全国の牽引役となる先駆的な取組を行う「先行モデルプロジェクト」15事業等を選定。

●先行モデルプロジェクト（15事業）

番号	プロジェクト実施地区	対象区域
1	北海道 札幌市	市の中心部および郊外
2	秋田県 仙北市	市全域
3	茨城県 つば市	市全域
4	栃木県 宇都宮市	市全域
5	埼玉県 毛呂山町	町全域
6	千葉県 柏市	柏の葉キャンパス駅周辺
7	東京都 千代田区	大手町・丸の内・有楽町エリア
8	東京都 江東区	豊洲エリア
9	静岡県 熱海市 下田市	熱海市市街地 下田市市街地
10	静岡県 藤枝市	市全域
11	愛知県 春日井市	高蔵寺ニュータウン
12	京都府 精華町 木津川市	けいはんな学研都市 (精華・西木津地区)
13	島根県 益田市	市全域
14	広島県 三次市	川西地区
15	愛媛県 松山市	中心市街地西部

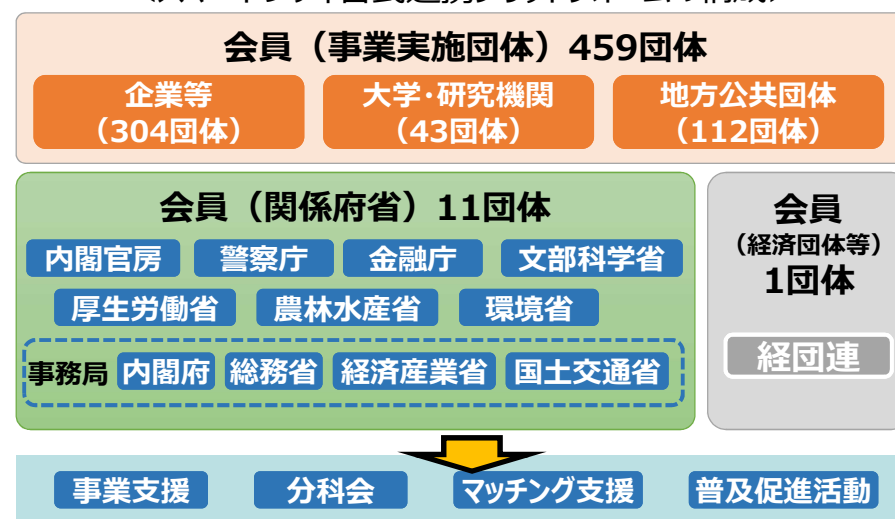
- 先行モデルプロジェクト
- 重点事業化促進プロジェクト



官民連携プラットフォーム（令和元年8月設立）

官民の知恵やノウハウを結集してスマートシティの取組を加速すべく、企業、地方公共団体、大学、関係府省等を構成員としたプラットフォームを設立。

＜スマートシティ官民連携プラットフォームの構成＞



スマートシティの海外展開

●ASEANスマートシティ・ネットワークと連携した多国間・二国間の協力の推進

・本年10月の「日ASEAN スマートシティ・ネットワーク ハイレベル会合」を契機として、ASEANとの多国間・二国間の協力枠組み、業種・分野横断的な推進体制等を構築し、ASEAN各都市のスマートシティの促進に協力。

「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生

今後のまちづくりの方向性(令和元年6月26日「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」提言より)

- 官民のパブリック空間（街路、公園、広場、民間空地等）をウォークブルな人中心の空間へ転換・先導し、民間投資と共鳴しながら「居心地が良く歩きたくなるまちなか」を形成
- これにより、多様な人々の出会い・交流を通じたイノベーションの創出や人間中心の豊かな生活を実現し、まちの魅力・磁力・国際競争力の向上が内外の多様な人材、関係人口を更に惹きつける好循環が確立された都市を構築

※地域特性に応じた取組を、歩ける範囲のエリアで集中的あるいは段階的に推進
 ※人口規模の大小等を問わず、その特性に応じた手法で実施可能



居心地が良く歩きたくなるまちなか（イメージ）

Walkable	歩きたくなる	居心地が良い、人中心の空間を創ると、まちに出かけたくなる、歩きたくなる。
Eye level	まちに開かれた1階	歩行者目線の1階部分等に店舗やラボがあり、ガラス張りで中が見えると、人は歩いて楽しくなる。
Diversity	多様な人の多様な用途、使い方	多様な人々の多様な交流は、空間の多様な用途、使い方の共存から生まれる。
Open	開かれた空間が心地良い	歩道や公園に、芝生やカフェ、椅子があると、そこに居たくなる、留まりたくなる。

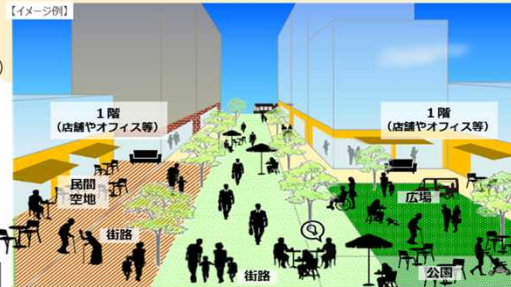
都市構造の改変等

- **都市構造の改変**（通過交通をまちなか外へ誘導するための外周街路整備等）
- 都市機能や居住機能の**戦略的誘導と地域公共交通ネットワーク**の形成
- **拠点と周辺エリアの有機的連携**
- **データ基盤の整備**（人流・交通流、都市活動等に係るデータプラットフォームの構築等）等

1階をガラス張りの店舗にリノベーションし、アクティビティを可視化
民間敷地の一部を広場化（宮崎県日南市）



駅前のトランジットモール化と広場創出（兵庫県姫路市）



道路を占用了した夜間オープンカフェ（福岡県北九州市）

2つの開発の調整により一体整備された神社と森（東京都中央区）

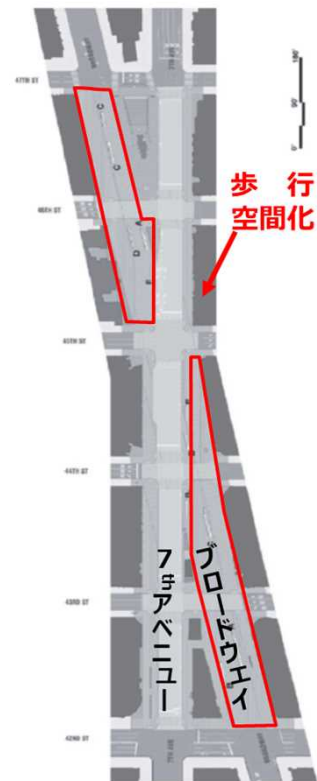


公園を芝生や民間カフェ設置で再生（東京都豊島区）

海外事例(ニューヨーク・タイムズスクエア)

- 半年間にわたる社会実験を経て、2010年以降、ブロードウェイは恒久的に広場化された。(タイムズ・スクエアの歩行者数は11%増加。また、74%の市民がタイムズ・スクエアは劇的に改善されたと回答している。)
- ニューヨーク市内全体でも、2008年以降、65カ所で街路空間等の広場化が計画され、2016年時点で44カ所が供用。2008年から2017年までの10年間で、計1億3430万ドルの広場転換費用を行政が負担。(街路空間等の広場化後、3年目の売上増加率が47%を記録した地域も。)

〔整備前(2009年)〕



〔整備後(2015年)〕



(出典) 中島直人・関谷進吾「ニューヨーク市タイムズ・スクエアの広場化プロセス」(2016) などに基つき国土交通省都市局作成

国内事例(姫路・南池袋)

姫路駅北駅前広場

整備前



(出典) 姫路市提供資料

整備後



(出典) 姫路市提供資料

[まちなか公共空間の修復・改変]車道中心だった駅前空間をトランジットモール化（公共交通のみ通行可）、歩行者空間・芝生化し、民間の様々なイベントの展開やインバウンド増と相まって多様な人材が集う空間へ転換

[民間投資の共鳴]駅周辺におけるホテル、マンション建設が活発化し、駅周辺の商業地地価は25%上昇（H31：全国7位）、商業床面積も増加

豊島区南池袋公園

整備前



(上空からの写真)

(出典) 株式会社nest提供資料、豊島区提供資料

整備後



(上空からの写真)

(出典) 豊島区提供資料

[まちなか公共空間の修復・改変]平成28年4月に、利用率の低い公園を再整備し、芝生やmovable chair、サンクンガーデン、民間カフェ等の設置により、若者から子連家族まで多様な人々が多様な使い方ができる空間へ転換

[民間投資の共鳴]公園周辺に若者向けテナントが出店し、さらに周辺では民間都市開発事業が旺盛に実施

「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」提言（令和元年6月26日）

「まちなかウォーカブル推進プログラム（仮称）」～国による「10の施策」～

●市町村や民間事業者等による取組を国が支援

空間の形成等を支援	(1)人中心のまちなかへの修復・改変（リノベーション）	(2)まちなか空間の多様な利活用の促進
	<ul style="list-style-type: none"> まちなかの官民のパブリック空間をエリア一体的に捉え、リノベーションの取組を一括で推進する新たな制度の導入を検討（街路空間の広場化、民間建築物・敷地のパブリック化（ガラス張り化、芝生化）） 駐車場の出入口・配置コントロールを促進する制度の充実化を検討 等 	<ul style="list-style-type: none"> 街路、公園、水辺等の公共空間について、地域のニーズに合わせてより柔軟に利活用できる方策を検討 道路、公園等の占用に係る包括許可等、イベント、オープンカフェといった活動をより柔軟に展開できる方策を検討 等
	(3)オープンイノベーション、イノベーション・エコシステムの形成	(4)オンリーワン都市再生の推進
仕組みの構築等を支援	<ul style="list-style-type: none"> 起業家、投資家など多様な主体のコミュニティを形成するためのインキュベーション拠点設置を推進 都市の個性に応じた、オフィス、商業、住宅など多様な機能が複合し、共存する都市空間の形成を促進 等 	<ul style="list-style-type: none"> 国際競争力やエリア価値向上に資する、各エリアの個性を高める都市再生事業を推進 スマートシティをまちづくりの基本コンセプトとして位置づけ、取組を加速化（モデル事業の実施、官民連携プラットフォームの構築、ガイドライン策定等） 等
	(5)官民プラットフォーム等の育成・充実	(6)多様な資金の循環の促進
	<ul style="list-style-type: none"> 官民関係者が幅広く集結した「ゆるやかな官民プラットフォーム」の形成・充実を支援 都市再生推進法人のコーディネート機能・プレイヤー機能の強化を検討 等 	<ul style="list-style-type: none"> クラウドファンディング等の資金調達手法の活用促進、まちづくりファンドの活用促進 公共空間の改修・利活用に対する資金調達面での支援を検討 等

●上記のほか、国自ら以下の取組を継続して展開し、官民の多様な主体による取組を更に推進

連携	(7)全国ネットワークの形成	<ul style="list-style-type: none"> 専門的知見を有する全国的中間支援団体と国土交通省等との連携・協力体制を強化・深化、まちづくりに関連する関係団体・機関等と国土交通省との政策対話を展開 等
	(8)老朽化・陳腐化した市街地再生の検討	(9)芝生のチカラの活用
検討の深化	<ul style="list-style-type: none"> 都市の価値を高めつつ、ストックの更新・修復により市街地を再生する方策を検討 等 	<ul style="list-style-type: none"> 官民空間の一体的なリノベーションに当たっての緑・芝生を活用した空間の創出を促進 等
	(10)ウォーカブル・シティの形成	<ul style="list-style-type: none"> ストリート・デザイン・ガイドラインの作成、歩きやすさ等を測る指標：日本版ウォーカビリティ・インデックス（仮称）の開発 等

「まちなかウォーカブル推進プログラム」（予算概算要求時点版）

- 令和元年6月26日、「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」の提言として、『「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生』がとりまとめられ、石井国土交通大臣より、必要な制度改正、予算要求等の準備に着手するよう指示
- これを受け、国土交通省では、「まちなかウォーカブル推進プログラム（予算概算要求時点版）」として、関連する令和2年度予算概算要求、税制改正要望、今後行う予定の検討会、作成予定の事例集等を取りまとめ
- また、今回の提言に共鳴し、ともに取組を進める「ウォーカブル推進都市」に、**187団体の賛同**（10月31日現在）があり、ウォーカブル推進都市をパートナーとして、引き続き、政策の検討を進める

<まちなかウォーカブル推進プログラム（予算概算要求時点版）>

令和2年度予算概算要求

～ ウォーカブルなまちなか形成に対する一括支援 ～

- まちなかりノベーション推進事業等【新規】
 - ・歩行者の目線（アイレベル）に着目し、街路・公園等の既存ストック（公共空間）を最大限活用した修復・改変を支援
 - ・既存の景観資源を最大限活用し、まちなかの景観を保全・創出する取組を支援

～ 官民連携まちづくり活動への支援 ～

- 官民連携まちなか再生推進事業【新規】
 - ・官民の人材が集うコミュニティの活性化、持続可能なまちづくりのため、官民連携によるエリアプラットフォームの形成や未来ビジョンの策定等に向けた取組を支援

等

※ この他、制度改正を検討

令和2年度税制改正要望

～ 公共空間の拡大につながる民地の開放・施設の改修等を推進 ～

- 居心地が良く歩きたくなるまちなか創出のための特例措置の創設
 - ・公共空間の拡大につながる民地の開放及び公共施設との一体性を高めるための施設の改修等について、固定資産税等を軽減

検討会・懇談会

- ・ストリートの空間デザインの考え方、芝生地の持つ可能性とその整備・管理のあり方、人口減少社会における持続可能な市街地のあり方等の検討を行うため、検討会・懇談会を設置

事例集・ガイドライン

- ・公共空間の利活用の促進、歩きたくなるまちづくりの推進等に関する事例集・ガイドラインを作成

ウォーカブル推進都市一覧（187団体 令和元年10月31日時点）

1	北海道札幌市	38	千葉県習志野市	75	福井県大野市	112	滋賀県草津市	150	広島県広島市
2	北海道旭川市	39	千葉県柏市	76	福井県あわら市	113	滋賀県東近江市	151	広島県三原市
3	北海道室蘭市	40	千葉縣市原市	77	長野県	114	京都府京都市	152	広島県福山市
4	北海道黒松内町	41	千葉県流山市	78	長野県長野市	115	京都府長岡京市	153	山口県宇部市
5	北海道東神楽町	42	千葉県八千代市	79	長野県松本市	116	京都府八幡市	154	山口県山口市
6	北海道上士幌町	43	千葉県白子町	80	長野県茅野市	117	大阪府大阪市	155	山口県防府市
7	青森県青森市	44	千葉県長柄町	81	長野県佐久市	118	大阪府堺市	156	山口県長門市
8	青森県弘前市	45	東京都	82	岐阜県岐阜市	119	大阪府豊中市	157	山口県周南市
9	青森県八戸市	46	東京都新宿区	83	岐阜県高山市	120	大阪府池田市	158	徳島県徳島市
10	青森県むつ市	47	東京都墨田区	84	岐阜県美濃加茂市	121	大阪府泉大津市	159	香川県高松市
11	岩手県盛岡市	48	東京都品川区	85	岐阜県各務原市	122	大阪府高槻市	160	香川県丸亀市
12	岩手県花巻市	49	東京都目黒区	86	静岡県静岡市	123	大阪府枚方市	161	香川県坂出市
13	宮城県仙台市	50	東京都大田区	87	静岡県浜松市	124	大阪府茨木市	162	香川県善通寺市
14	宮城県塩竈市	51	東京都渋谷区	88	静岡県沼津市	125	大阪府八尾市	163	香川県観音寺市
15	宮城県柴田町	52	東京都中野区	89	静岡県熱海市	126	大阪府河内長野市	164	香川県多度津町
16	福島県会津若松市	53	東京都豊島区	90	静岡県三島市	127	大阪府羽曳野市	165	愛媛県松山市
17	福島県郡山市	54	東京都荒川区	91	静岡県島田市	128	大阪府高石市	166	愛媛県大洲市
18	福島県棚倉町	55	東京都八王子市	92	静岡県焼津市	129	大阪府大阪狭山市	167	高知県高知市
19	茨城県水戸市	56	東京都武蔵野市	93	静岡県掛川市	130	兵庫県神戸市	168	福岡県北九州市
20	茨城県下妻市	57	東京都町田市	94	静岡県藤枝市	131	兵庫県姫路市	169	福岡県久留米市
21	茨城県笠間市	58	東京都狛江市	95	静岡県袋井市	132	兵庫県西宮市	170	福岡県飯塚市
22	茨城県つくば市	59	東京都多摩市	96	静岡県湖西市	133	兵庫県西脇市	171	福岡県田川市
23	茨城県大洗町	60	東京都稲城市	97	愛知県名古屋	134	兵庫県加西市	172	福岡県春日市
24	栃木県宇都宮市	61	神奈川県横浜市	98	愛知県豊橋市	135	兵庫県新温泉町	173	福岡県古賀市
25	栃木県小山市	62	神奈川県川崎市	99	愛知県岡崎市	136	奈良県大和郡山市	174	福岡県うきは市
26	栃木県上三川町	63	神奈川県鎌倉市	100	愛知県一宮市	137	奈良県宇陀市	175	福岡県川崎町
27	群馬県前橋市	64	神奈川県逗子市	101	愛知県半田市	138	奈良県田原本町	176	佐賀県
28	埼玉県さいたま市	65	神奈川県大和市	102	愛知県春日井市	139	奈良県上牧町	177	佐賀県佐賀市
29	埼玉県春日部市	66	新潟県新潟市	103	愛知県刈谷市	140	和歌山県和歌山市	178	佐賀県基山町
30	埼玉県戸田市	67	新潟県三条市	104	愛知県豊田市	141	鳥取県鳥取市	179	佐賀県上峰町
31	埼玉県朝霞市	68	新潟県見附市	105	愛知県安城市	142	鳥取県米子市	180	長崎県長崎市
32	埼玉県和光市	69	富山県富山市	106	愛知県犬山市	143	鳥取県境港市	181	熊本県熊本市
33	埼玉県杉戸町	70	石川県金沢市	107	愛知県新城市	144	島根県松江市	182	熊本県菊池市
34	千葉県千葉市	71	石川県小松市	108	愛知県大府市	145	島根県江津市	183	熊本県南関町
35	千葉県木更津市	72	石川県加賀市	109	愛知県知多市	146	島根県津和野町	184	宮崎県宮崎市
36	千葉県松戸市	73	石川県野々市市	110	三重県四日市市	147	岡山県岡山市	185	宮崎県小林市
37	千葉県野田市	74	福井県福井市	111	滋賀県大津市	148	岡山県倉敷市	186	宮崎県高鍋町
						149	岡山県高梁市	187	宮崎県川南町

※ウォーカブル推進都市は随時、募集を受け付けている。



ウォーカブル推進都市の募集

「居心地が良く歩きたくなるまちなか」づくりのキーワード

Walkable **E**ye level **D**iversity **O**pen

歩きたくなる

まちに開かれた1階

多様な人の
多様な用途、使い方

開かれた空間が
心地良い

- 大臣指示を受け、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成を目指し“WE DO”に賛同し、
ともに取組を進める「ウォーカブル推進都市」を募集、**187団体の賛同**（R1.10.31現在）

■ 募集目的：

- ・ 各種施策の情報提供や国内外における先進事例の情報共有
- ・ 今後の政策づくりに対するご意見を伺い、検討に活用

■ 応募要件：

- ① 人口規模の大小等に関わらず、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」づくりに、首長はじめ団体として賛同する
地方公共団体
- ② 何らかの取組を実施中あるいは構想等を有する地方公共団体

■ 応募先： 国土交通省 都市局 マチミチ会議事務局 hqt-machi-michi@mlit.go.jp

■ 募集時期： 随時、募集を受付

国土交通省HP https://www.mlit.go.jp/report/press/toshi09_hh_000052.html

H28熊本地震

- ・熊本市や益城町を中心に宅地擁壁の倒壊が多数発生
- ・熊本県内の宅地被害は約1万5千件



H30北海道胆振東部地震

- ・札幌市里塚地区では地盤が液状化し、人家約100戸被災
- ・北広島市、厚真町、安平町においても盛土の滑動崩落が発生



宅地防災の事前対策を強化

<p>(第1段階)</p> <p>大規模盛土造成地マップの公表</p> <p>3,000㎡以上の盛土等の位置を把握</p>	<p>(第2段階)</p> <p>盛土造成地の安全性の把握</p> <p>地盤調査等 安全性の把握</p> <p>造成年代調査 + 現地踏査 + 優先度調査</p> <p>どの盛土から調査を行うか決める計画の作成</p> <p>ボーリング調査</p>	<p>(第3段階)</p> <p>危険な宅地がある場合の対策工事</p> <p>対策工事のイメージ図</p>	<p>令和元年10月10日 記者発表</p> <p>どの盛土から調査を行うか決める計画 ※</p> <table border="1"> <tr> <td>令和元年9月 着手済み</td> <td>31.6%</td> <td>332市区町村</td> </tr> <tr style="border: 2px solid red;"> <td>令和2年度末 着手済み予定</td> <td>50.9%</td> <td>535市区町村</td> </tr> </table> <p>地盤調査等、安全性の把握 ※</p> <table border="1"> <tr> <td>令和元年9月 着手済み</td> <td>3.8%</td> <td>40市区町村</td> </tr> <tr style="border: 2px solid red;"> <td>令和2年度末 着手済み予定</td> <td>5.4%</td> <td>57市区町村</td> </tr> </table> <p>※大規模盛土造成地がないと判明している市区町村を除く 1,052市区町村が対象 18</p>	令和元年9月 着手済み	31.6%	332市区町村	令和2年度末 着手済み予定	50.9%	535市区町村	令和元年9月 着手済み	3.8%	40市区町村	令和2年度末 着手済み予定	5.4%	57市区町村
令和元年9月 着手済み	31.6%	332市区町村													
令和2年度末 着手済み予定	50.9%	535市区町村													
令和元年9月 着手済み	3.8%	40市区町村													
令和2年度末 着手済み予定	5.4%	57市区町村													
<p>防災・減災、国土強靱化のための3か年緊急対策(平成30年12月14日 閣議決定)</p>															
<p>達成目標</p>	<p>・全国の地方公共団体における大規模盛土造成地マップの作成・公表率100%を達成(令和元年度まで)</p>	<p>・大規模盛土造成地の造成年代調査の実施率100%を達成 ※(令和2年度まで)</p>													
<p>令和元年9月時点</p>	<p>公表済み 1,326市区町村 (76.2%)</p> <p>令和元年度末予定 1,741市区町村 (100%)</p>	<p>実施済み 259市区町村 (24.6%)</p> <p>令和2年度末予定 1,052市区町村 (100%)</p>													

Ⅱ. 豊かで質の高い住まいづくり

①空家対策の推進

- 適正に管理されない空家等が周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしていること等を背景に制定された、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号）（議員立法）が平成27年5月26日に全面施行。
- 法律に加え、財政支援措置及び税制措置を講じることにより、空家対策を総合的に推進。

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月公布、平成27年5月全面施行）

◆ 市町村による空家等対策計画の策定等

- ・1,051市区町村が策定済（平成31年3月31日時点）

◆ 空家等及びその跡地の活用

◆ 空家等の実態把握・所有者の特定等

- ・市町村内部で固定資産税等に関する情報の活用が可能

◆ 管理不十分で放置することが不適切な空家等（特定空家等）に対する措置（助言・指導、勧告、命令、行政代執行）

- ・助言・指導 15,586件、勧告 922件、命令 111件、代執行 165件（うち略式代執行 124件）（平成31年3月31日時点）

財政支援措置

- 空家等対策特別措置法に基づく空家等対策計画に沿った、空き家の活用や除却など市町村による総合的な空家対策への支援を行う。

なお、社会資本整備総合交付金においても居住環境の整備改善等を図る観点から、同様の支援を実施。

（空家対策総合支援事業 R元予算 33億円）

空き家の活用



空き家の除却



- 空き家に関する多様な相談にワンストップで対応できる人材の育成、専門家等と連携した相談体制を構築する取組等への支援を行う。

（空家対策の担い手強化・連携モデル事業 R元予算 3.39億円）

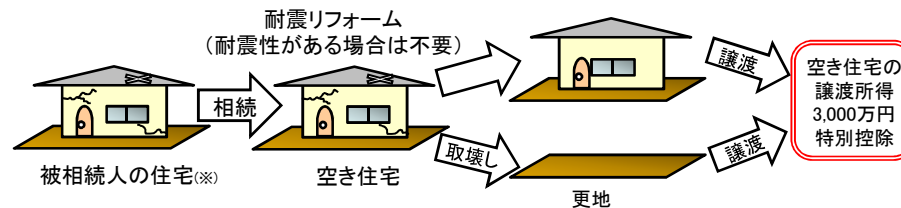
税制措置

- 市町村長が法の規定に基づく勧告をした特定空家等については、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外

（現行の住宅用地特例）

現行の住宅用地	小規模住宅用地（200㎡以下の部分）		一般住宅用地（200㎡を超える部分）
	固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

- 相続人が、相続により生じた古い空き住宅又は当該空き住宅の除却後の敷地を令和5年12月31日までの間に譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除する。



- (※)・昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。
- ・相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入所していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

①－2 空き家対策等の推進（R元年度予算・税制等）

- 空き家対策は、壊すべきものは除却し、利用可能なものは活用するとの考え方のもと、地域のまちづくり・住まいづくりとしての取組を支援
- また、既存住宅流通市場の活性化の一環として支援

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">解体・撤去</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">利用</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">用途転換</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 20px;">住宅として流通</div>	予算 拡充	市町村による総合的な取組(活用、除却等)を推進(空き家対策総合支援事業) 「空家等対策計画」に基づく空き家対策を地域のまちづくりとして実施する市町村に対し、国が重点支援	33億円 (1.22倍)	
	予算	社会資本整備総合交付金(空き家の活用・除却を基幹事業として支援)	社会資本整備総合交付金等の内数	
	予算	住宅団地における持続可能な居住環境の形成(住宅市街地総合整備事業(住宅団地ストック活用型)) 空き家等既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備、若年世帯の住替えを促進するリフォーム等を総合的に支援	社会資本整備総合交付金等の内数	
	予算 拡充	子育て世帯や高齢者世帯等向けの賃貸住宅に空き家等を活用 住宅確保要配慮者向けの住宅の改修や入居者負担の軽減等へ支援	社会資本整備総合交付金等の内数	
	予算	空き家・空き地等の流通・活用の促進	0.43億円 (0.83倍)	
	予算	既存住宅流通・リフォーム市場の整備 ・長期優良住宅化リフォーム推進事業 ・住宅ストック維持・向上促進事業	45億円 (1.07倍) 8.55億円 (0.88倍)	
	融資	空き家の取得への支援 空き家対策に積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、空き家バンクに登録された住宅の取得に対して、地方公共団体による財政的支援とあわせて、フラット35の金利引下げを実施		
	税制	買取再販で扱われる住宅の取得等に係る不動産取得税・登録免許税の特例		
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">発生防止等</div>	税制 拡充	空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例 相続により生じた古い空き家(含:除却後の敷地)を譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除	
		税制	固定資産税等の特例(住宅用地特例の解除) 空家法に基づく勧告をした特定空家等に係る敷地について住宅用地特例の対象から除外	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">人材育成等</div>	予算	モデル的な取組への支援(空き家対策の担い手強化・連携モデル事業) 人材の育成や専門家等との連携・相談体制の構築等を支援	3.39億円 (1.13倍)	

②マンションの管理適正・再生の推進

現状・課題

- 全国のマンションストックは約655万戸、1,500万人超が居住。都市部等ではなくてはならない居住形態として定着
 - ・旧耐震マンションが現在104万戸、さらに10年後には築40年超となる新耐震マンションが93.8万戸と見込まれるが、H31.4時点でマンションの建替えは累計244件(約19,200戸)にとどまる
 - ・老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションストックも増加し、建替え等の合意形成に困難が伴う大規模マンションの供給が進む中、維持管理の適正化や再生に向けた取組の強化が喫緊の課題
- マンションについては、生活基盤として良質な管理や良好な居住環境の形成等が求められる中、以下の特殊性を有する
 - ・維持管理等に係る意思決定に、意識・価値観・経済力等が異なる区分所有者間の合意形成が必要である一方
 - ・区分所有者の多くは、建物の維持管理等に必要な専門的知識等を必ずしも有しておらず
 - ・適切に維持管理されない場合、戸建て住宅に比べ、その規模等ゆえに、周辺の住環境に与える影響も大きい

■適切な維持管理がなされず、再生も行われていないマンションの例



マンションの適正管理や再生の課題

- 課題1. 適正な維持管理が行われず、外部不経済を生じるマンションの発生
- 課題2. 高経年マンションストックの増加
- 課題3. マンションの大規模化
- 課題4. 流通対象となる既存マンションストックが増加
- 課題5. 新耐震マンションの高経年化
- 課題6. 大規模団地型マンションの高経年化

検討の方向性

- マンションの管理や再生に係る政策手段を充実し、
- ・行政も積極的に関与しながら、管理組合によるマンションの適正管理を促進する方策
 - ・老朽化等が進み維持修繕等が困難なマンションの再生(建替えや売却等)をさらに円滑化する方策
- 等の制度的枠組みを早急に構築することが必要

■マンションの適正な管理と再生フロー(イメージ)



講じるべき措置

- A. 地方公共団体によるマンション管理適正化への関与の強化・充実
- B. マンション再生の円滑化の多様なニーズに対応した事業対象の拡充
- C. 団地型マンションの柔軟な再生を可能とする手法の充実

令和2年度予算要求

老朽化マンション再生モデル事業(新規)

老朽化マンションの再生検討から長寿命化に資する改修や建替え等を行うモデル的な再生プロジェクトに対して支援を行う。

マンション管理適正化・再生推進事業(拡充)

地方公共団体や管理組合等によるマンションの管理適正化・再生のための先進的な活動について支援を行い、成功事例・ノウハウを収集し、全国への水平展開を図る。

③災害に強いまちづくり・住まいづくり

■ 住宅・建築物の耐震化

◇耐震化の現状と目標



※1 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
 ※2 多数の者が利用する建築物: 学校、病院、店舗等の多数の者が利用する 一定規模以上の建築物
 ※3 耐震改修促進法で位置付ける 耐震診断義務付け対象建築物
 ・要緊急安全確認大規模建築物・要安全確認計画記載建築物

○ 耐震改修促進法の改正(H25.5.29公布、11.25施行)

耐震診断の義務化・耐震診断結果の公表

報告期限: 平成27年末まで(47都道府県が公表済(一部行政庁を除く)(H31.4.1時点))

- ①病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する大規模建築物
- ②小学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する大規模建築物
- ③火薬類等の危険物の貯蔵場・処理場のうち大規模なもの

報告期限: 地方公共団体が指定する期限まで

- ④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^{※1}
- ⑤都道府県が指定する庁舎、避難所等の防災拠点建築物^{※2}

※1: 18都府県、71市町村が指定済(H31.4.1時点) ※2: 35道県が指定済(H31.4.1時点)

○ 耐震対策緊急促進事業(H25年度創設)

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建築物に対し、通常の助成に加え、重点的・緊急的に支援(大規模建築物の耐震改修の補助率の原則形)

国11.5%、地方11.5% → 国1/3、地方11.5% ~ 計45% ~

→ 国2/5、地方1/3 ~ 計73% ~ (防災拠点)

※上記の補助率には、通常の社会資本整備総合交付金等による国費分を含む
 ※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国が一定の支援

○ 住宅・建築物安全ストック形成事業

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、支援。

○耐震診断: 国と地方で2/3

※地方公共団体は以下の個別支援とパッケージ支援を選択して適用することが可能

個別支援

- 補強設計等: 国と地方で2/3
- 耐震改修等、建替え又は除却

・緊急輸送道路沿道等	国と地方で2/3
・マンション	国と地方で1/3
・その他	国と地方で2/3

※住宅(戸建て、マンション)、建築物に応じて限度額あり

パッケージ支援(総合支援メニュー)

- マンションを除く住宅が対象
- 補強設計等費及び耐震改修工事費を合算した額に対して、国と地方で100万円を交付(耐震改修工事費の8割を限度)

※地方公共団体が、①住宅所有者への戸別訪問、②耐震改修を促す取組、③改修事業者の技術力向上等、④耐震化の普及・啓発を行い、毎年度取組み状況の検証・見直しを行うことが要件。

○ 全国市区町村の補助制度整備状況(H30.4.1)

	全体	住宅	非住宅建築物
耐震診断	86.8%	86.3%	38.8%
耐震改修	87.5%	87.0%	25.3%

- ・所有者等へのきめ細やかな情報提供等が必要
- ・地方公共団体における補助制度の整備・充実が重要

その他の措置

○ 耐震改修促進税制

耐震改修を行った場合、所得税、固定資産税を減税

- 住宅: 所得税(R3.12まで)、固定資産税(R2.3まで)
- 建築物(耐震診断義務付け対象): 固定資産税(R2.3まで)

○ 住宅金融支援機構による融資制度

- 個人及びマンション管理組合向けの耐震改修融資を実施
- 高齢者の耐震改修を支援するため、高齢者向け返済特例を実施

○ 地方財政措置

- 耐震診断・改修に係る地方負担に対し、地方債の充当(地方公共団体による改修のみ)、特別交付税措置により支援

④新たな住宅セーフティネット制度の推進

○ 子育て世帯や高齢者世帯などの住宅確保要配慮者の増加に対応するため、民間賃貸住宅や空き家を活用した「新たな住宅セーフティネット制度」が、平成29年10月25日より施行
※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律(平成29年4月26日公布、同年10月25日施行)

住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

- 都道府県・市区町村による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定【法律】
 - 国の基本方針に基づき、供給目標、施策等を規定
 - 住宅確保要配慮者の範囲
 - 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、被災者世帯
 - 低額所得世帯(収入分位25%以下) - その他外国人世帯等
- 賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県・政令市・中核市に登録【法律】 ※指定登録機関による登録も可能
 - 登録基準 - 耐震性能 - 一定の居住面積等
 - ※上記の供給促進計画により、登録基準の強化・緩和が可能
 - ※共同居住型住宅(いわゆるシェアハウス)の面積等の基準を設定
- 都道府県等が登録住宅の情報開示・賃貸人の指導監督【法律】

登録住宅の改修・入居への経済的支援

- 登録住宅の改修に対する支援措置
 - 登録住宅に対する改修費補助【予算】 (補助を受けた住宅は専用住宅化)

補助対象工事	バリアフリー工事、子育て世帯対応改修、耐震改修工事、用途変更工事等
補助率	【補助金(制度の立上り期)の場合】: 国1/3(国の直接補助) 【交付金の場合】: 国1/3+地方1/3(地方公共団体が実施する場合の間接補助)
入居者要件等	入居者収入及び家賃水準(特に補助金の場合)について一定要件あり
 - (独)住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費融資等【法律・予算】
- 低額所得者の入居負担軽減のための支援措置【予算】 (専用の住宅として登録された住宅の場合)

補助対象	① 家賃低廉化に要する費用(国費上限2万円/月・戸) ② 入居時の家賃債務保証料(国費上限3万円/戸)
補助率	国1/2+地方1/2(地方が実施する場合の間接補助)
入居者要件等	入居者収入及び補助期間について一定要件あり

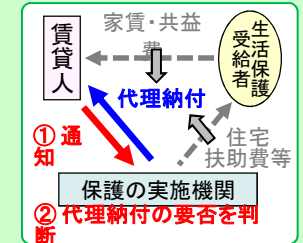
【施行状況(R1/8/30時点)】

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録	10,712戸(46都道府県) ※: 受付・審査中を合わせると19,403戸
居住支援法人の指定	256者(40都道府県)

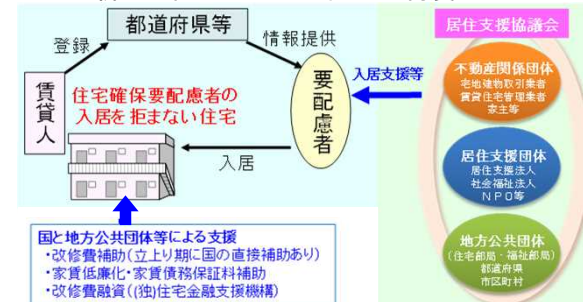
住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

- 都道府県による居住支援法人の指定【法律】
 - 都道府県が家賃債務保証等の居住支援活動を行うNPO法人等を指定
- 居住支援法人等による登録住宅等の情報提供・入居相談【法律】
- 生活保護受給者の住宅扶助費等について賃貸人からの通知に基づき代理納付(*)の要否を判断するための手続を創設【法律】
 - ※ 本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと
- 居住支援活動への支援措置等【予算】

補助対象	居住支援協議会等の活動支援等
補助率	国定額(国の直接補助)
- 住宅確保要配慮者への家賃債務保証の円滑化
 - 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、(独)住宅金融支援機構の保険引受けの対象に追加【法律・予算】
 - 一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国で登録(省令等で規定)
 - ※ 登録要件等 - 社内規則等の整備、相談窓口設置 - 契約時の重要事項説明・書面交付 ほか
 - 居住支援法人による家賃債務保証の実施【法律】



新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



居住支援協議会の設立	88協議会
家賃債務保証業者の登録	64者
供給促進計画の策定	32都道府県8市町

⑤活力ある地域づくりの推進

地域の創意工夫による住宅・住環境整備の推進



○街並み整備

- ・景観重要建造物等の修理、移設、買取
- ・住宅等の外観の修景の整備



○都市機能誘導区域等の再開発

都市機能誘導区域等で行う市街地再開発事業に対し補助率かさ上げ(2/3→8/10又は9/10)



○密集市街地の整備

- ・老朽建築物の除却・建替え
- ・避難地・避難路の整備
- ・従前居住者用受け皿住宅の整備



○公的住宅団地の再整備

- ・公営住宅の建替え・改修
- ・地域優良賃貸住宅の整備
- ・デイサービスセンター・保育所等の整備

街並み整備の事例

ファサード改修



建具の修景、外壁の修理、屋根の葺き替えなどを行うことにより、周辺の街なみとの間に連続感が生まれている。



歴史的建築物の移築再生



造り酒屋の母屋、蔵、離れの3棟を移築再生。展示施設や会議室、喫茶室として利用されている。



老朽化した擬洋風の建物を所有者や地元建築士会の協力を得て移転復元し、耐震補強を行って集会施設等として整備した。

緑地・路地整備



板塀で区切った路地上の空間を整備したことにより、周辺の街なみとの間に連続感が生まれている。

⑥木材を利用した住宅・建築物の整備の推進等

木材を利用した住宅・建築物の整備の推進

○サステナブル建築物等先導事業(木造先導型)

サステナブルな社会の形成を図るため、木造化等に係る住宅・建築物の先導的な取組や、CLT等新たな木質系建築材料を用いた実験棟の整備に対して支援

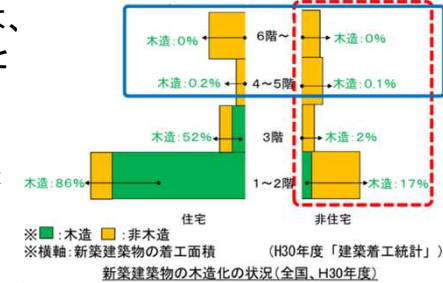
○地域型住宅グリーン化事業

地域における木造住宅の生産体制を強化し、環境負荷の低減を図るため、優れた木造住宅・建築物の整備や、これと併せて行う三世帯同居への対応等に対して支援

○非住宅・中大規模分野での木材利用の促進

我が国の森林資源が本格的な利用期を迎える中、住宅・建築物分野における木材需要の拡大は、林業の成長産業化や地方創生といった観点からも重要。

・3階以下の住宅では約8割が木造である一方、非住宅や4階以上の建築物では木造の割合は低く、木造建築の拡大を図る上では、これらの分野における普及を図っていくことが重要。



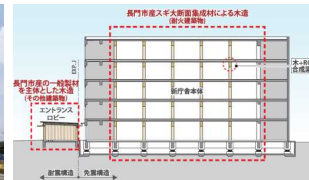
<サステナブル建築物等先導事業事例>

■長門市本庁舎(山口県)

> 外観



> 東西断面イメージ



> 内観



- ・木造庁舎としては最大規模となる延面積7000㎡超の建物規模。
- ・木造とRC造とのハイブリッド構造による12mのロングスパンを実現。
- ・5層全てに階数に応じた性能の耐火木質部材を用い、1階に用いる梁の2時間耐火部材は国内初。

【CLT(Cross Laminated Timber 直交集成板)】

- ・ラミナ(板材)を繊維方向が直交するように積層接着した集成パネル
- ・ボルトや金物で接合して比較的大きな木造建築の実現が可能
- ・普及による林業・木材産業の活性化、森林保全等による地方創生が期待



CLTパネル



CLT工法による木造ホテル



CLT工法による実験棟

住宅・建築物の省エネルギー対策の推進

○建築物省エネ法の改正

- ・省エネ基準適合義務の対象を中規模非住宅(300㎡以上)まで拡大
- ・小規模住宅・非住宅(300㎡未満)について、省エネ基準への適否等の説明を義務づけ
- ・改正内容の周知徹底を図るため、全国説明会を実施

○建築物の省エネルギー性能表示(BELS)、CASBEE、住宅性能表示の普及促進

○住宅・建築物の省エネルギー化のための支援措置(補助・税制)の推進

- ・サステナブル建築物等先導事業(省CO2型) ・既存建築物省エネ化推進事業 等

○改正建築物省エネ法の今後の施行予定等

■法律の公布(令和元年5月17日)

- 法公布後6ヶ月以内施行(令和元年11月予定)
- マンション等に係る届出義務制度の審査手続の合理化
- 注文戸建住宅及び賃貸アパートの住宅トップランナー制度の対象への追加 等

■法公布後2年以内施行(令和3年4月予定)

- 中規模のオフィスビル等の適合義務制度の対象への追加
- 戸建住宅等における建築士から建築主への説明義務制度の創設 等

全国説明会等にて周知活動を継続的に実施