

密集市街地対策、木造家屋等の耐震化の取組

「地震時等に著しく危険な密集市街地」※ 約6,000haについて、令和12年度までに最低限の安全性を確保し、おおむね解消することを目標に密集市街地の整備改善を推進

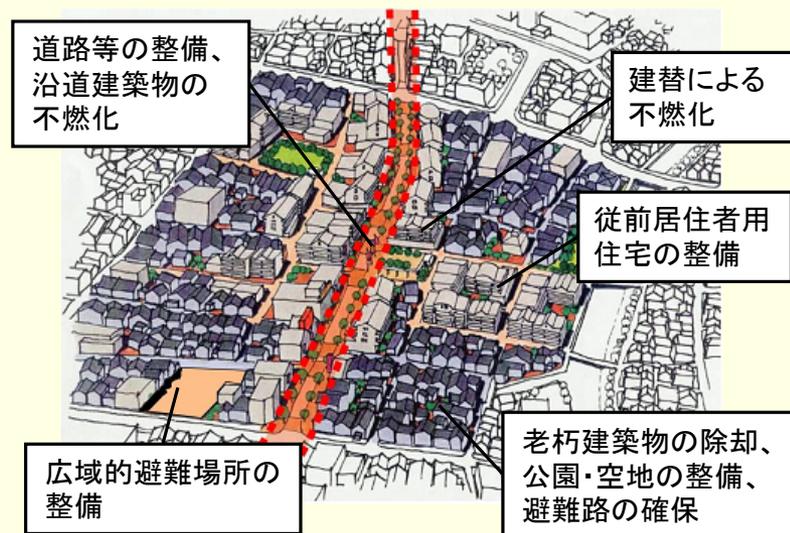
(住生活基本計画(全国計画)(平成23年3月閣議決定)。令和3年3月の改訂時にも目標を継続。)

※ 密集市街地のうち、延焼危険性や避難困難性が特に高く、地震時等における最低限の安全性が確保されていない、著しく危険な密集市街地。

【地震時等に著しく危険な密集市街地(H24年10月公表)】

都府県	市区町村	面積	面積 (R2年度末)	面積 (R4年度末)	ソフト対策 3区分実施 地区率※
埼玉県	川口市	54ha	54ha	54ha	100%
千葉県	浦安市	9ha	8ha	8ha	100%
東京都	文京区、台東区、墨田区、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区、中野区、豊島区、北区、荒川区、足立区	1,683ha	247ha	83ha	100%
神奈川県	横浜市、川崎市	690ha	355ha	301ha	100%
愛知県	名古屋市、安城市	104ha	0ha	0ha	—
滋賀県	大津市	10ha	10ha	10ha	100%
京都府	京都市、向日市	362ha	220ha	220ha	100%
大阪府	大阪市、堺市、豊中市、守口市、門真市、寝屋川市、東大阪市	2,248ha	1,014ha	895ha	100%
兵庫県	神戸市	225ha	190ha	190ha	100%
和歌山県	橋本市、かつらぎ町	13ha	0ha	0ha	—
徳島県	鳴門市、美波町、牟岐町	30ha	5ha	5ha	0%
香川県	丸亀市	3ha	0ha	0ha	—
愛媛県	宇和島市	4ha	0ha	0ha	—
高知県	高知市	22ha	18ha	18ha	0%
長崎県	長崎市	262ha	95ha	89ha	100%
大分県	大分市	26ha	0ha	0ha	—
沖縄県	嘉手納町	2ha	2ha	2ha	0%
合計	41市区町	5,745ha	2,219ha	1,875ha	92%

【整備改善に向けた取り組み】

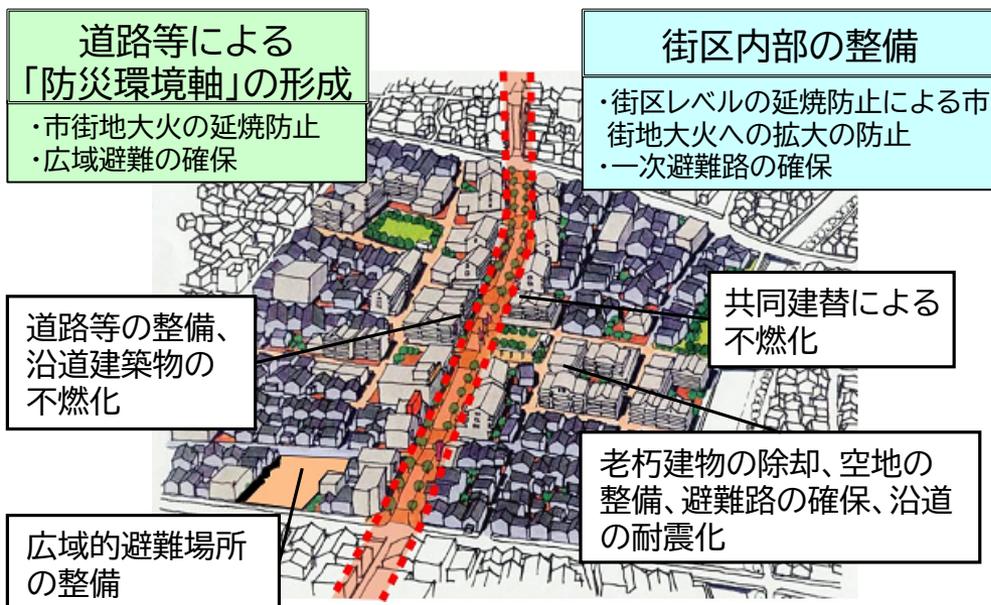


「防災・安全交付金」「社会資本整備総合交付金」及び「密集市街地総合防災事業(H27創設補助金)」等により地方公共団体の取組を支援

※地域防災力の向上に資するソフト対策について、①家庭単位で設備等を備える取組(感震ブレーカーの設置推進等)、②地域単位で防災機能の充実を図る取組(防災備蓄倉庫の整備等)、③地域防災力の実効性を高めるための取組(防災訓練の実施等)の3区分をいずれも実施している地区の割合

- 地震時等に大火の恐れのある密集市街地の安全性を確保するためには、
 - ・各住宅から安全な避難地への避難を確保するための道路の整備及び沿道建築物の耐震化
 - ・延焼拡大を防ぐため、延焼遮断帯や公園等のまとまった空地の整備、老朽建築物の除却
 - ・共同建替や個々の住宅の建替え等による建物の不燃化
 - ・火災発生防止のための感震ブレーカーの配布、初期消火や円滑避難のための地域住民活動等を進めることが必要。
- これまで、防災・安全交付金等を通じて地方公共団体の取組を支援

《密集市街地の整備イメージ》



避難路の整備例(大阪府門真市門真本町地区)

【従前】



【従後】



共同建替えによる不燃化の例(東京都墨田区京島地区)

【従前】



【従後】



密集市街地整備における防災対策は、広域レベルの対策と街区レベルの対策の両輪が必要。

都市施設の整備による「防災環境軸」の形成

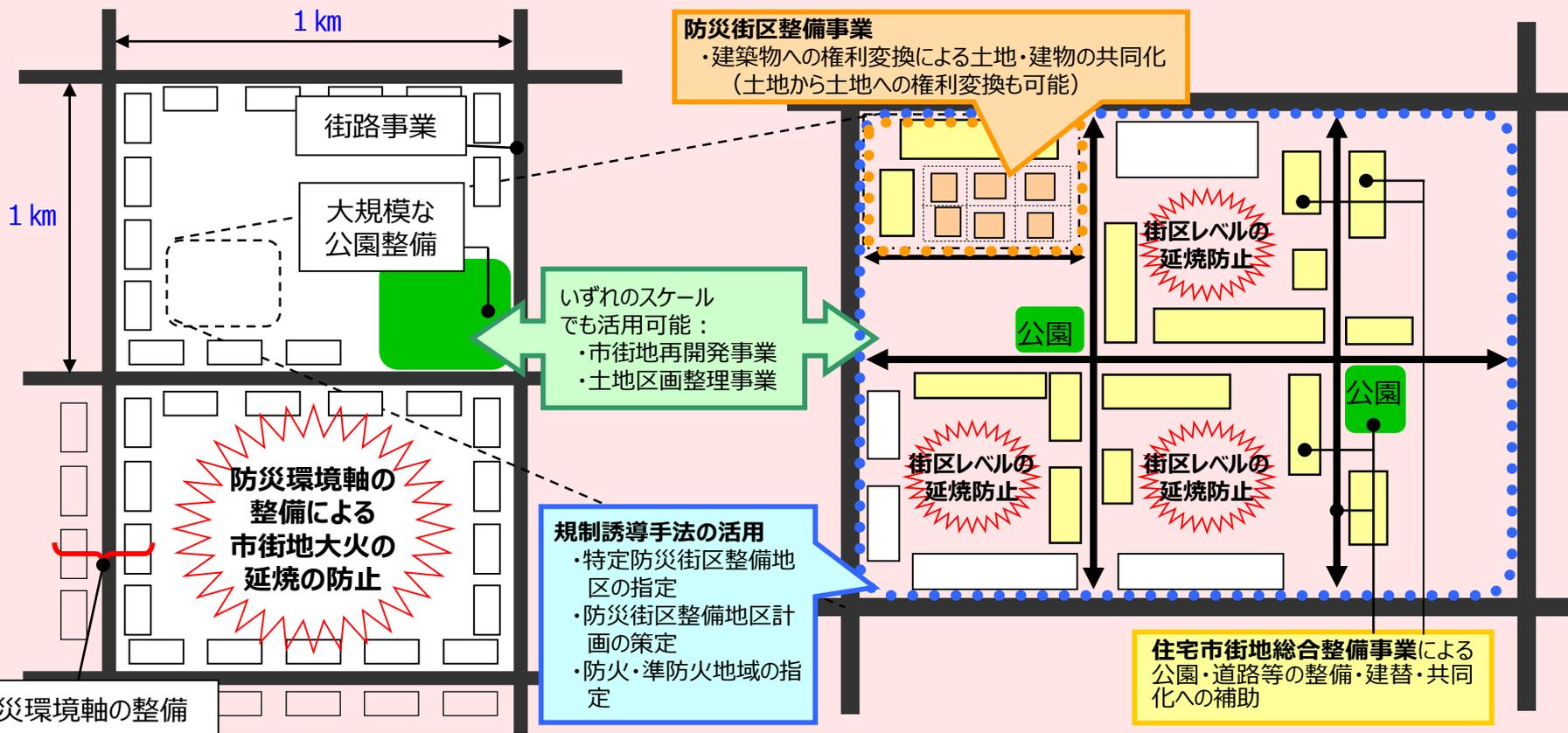
整備の目的

- 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）

「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の拡大の抑止
- 一次避難路の確保



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



防災上課題のある
密集市街地の整備改善



計画策定・ソフト対策

「防災環境軸」の形成

街区内部の整備

ソフト対策
計画策定

調査・計画策定
事業化コーディネート・協議会活動・地域防災力の向上に資するソフト対策支援等
整備計画策定等事業
(交付率: 1/2、1/3等)

街区レベルの延焼防止／一次避難路の確保

共同・協調化建替
個別建替 (防災建替え・認定建替え)
除却等、共同施設整備、空地整備等 (交付率: 1/3)

**老朽建築物、
空き家等の除却**
買収費、除却工事費、通損補償等
(交付率: 1/2、1/3、2/5)

**地区内の公共施設 (道
路、公園、広場、コミュニ
ティ施設等) の整備**
(交付率: 地方公共団体1/2
民間事業者等1/3等)

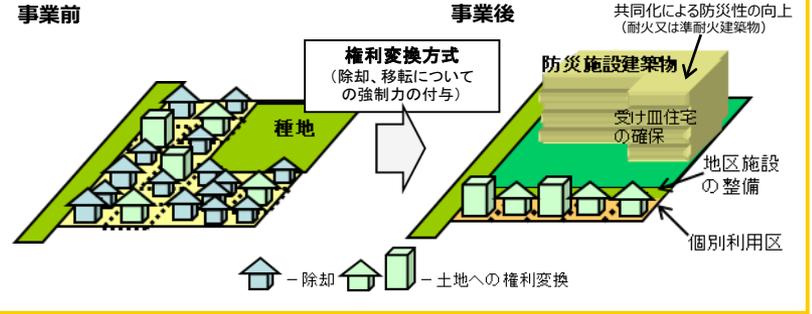
耐震改修・防火改修等
改修、建替え、除却 (交付率: 11.5%等)

街区内部の整備

市街地大火の延焼防止／広域避難の確保

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)

防災街区整備事業
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)



- 【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

「防災環境軸」の形成

従前居住者用受け皿住宅の整備
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)

事業に関連する公共施設 (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)

○住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)の基幹事業(地域防災力向上事業、地区公共施設整備(防災関連施設)等)により、ソフト対策への支援を行う。(R4年度に拡充)

ソフト対策の区分	ソフト対策の内容	
①家庭単位で設備等を備える取組	感震ブレーカーの設置促進 住宅用消火器の設置促進 等	
②地域単位で防災機能の充実を図る取組	消防機能の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・消防水利の整備 ・街角消火器、可搬式ポンプ、防火バケツ等の設置 等
	防災関連施設の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・防災備蓄倉庫の整備 ・耐震性貯水槽の整備 等
	避難場所等の機能向上	<ul style="list-style-type: none"> ・民地を活用した避難経路の確保 ・避難場所、避難路のバリアフリー化 等
③地域防災力の実効性を高めるための取組	地域の防災情報の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・防災マップ、ハザードマップの作成 ・災害時要援護者の名簿作成 等
	防災訓練の実施	<ul style="list-style-type: none"> ・消火訓練、避難訓練 等
	防災パトロールの実施	
	防災に関する人材育成	<ul style="list-style-type: none"> ・地域防災リーダーの育成 ・シンポジウム、戸別訪問等による防災意識の啓発 等
	防災機能の維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民による避難場所等の維持管理 ・防災備蓄倉庫の防災備品の管理 等

(参考) 都市防災総合推進事業

避難地・避難路等の公共施設整備や避難場所の整備、避難地・避難路周辺の建築物の不燃化、木造老朽建築物の除却及び住民の防災に対する意識の向上等を推進し、防災上危険な市街地における地区レベルの防災性の向上を図る取組を「都市防災総合推進事業」(防災・安全交付金の基幹事業)により支援

○ 都市防災総合推進事業の概要

事業主体：市町村、都道府県等

○ 地区要件

事業メニュー	主な交付対象施設等	国費率※5
①災害危険度判定調査	・各種災害に対する危険度判定調査	1 / 3 ※1
②盛土による災害防止のための調査	・盛土等に伴う災害の発生の恐れがある区域の把握及び既存の危険な盛土の把握のために必要な調査	1 / 3 (R6年度まで1 / 2)
③住民等のまちづくり活動支援	・住民等に対する啓発活動 ・まちづくり協議会活動助成	1 / 3 ※1
④事前復興まちづくり計画策定支援	・事前復興まちづくり計画策定 ・都道府県による市区町村の事前復興まちづくり計画策定を支援する取組	1 / 3
⑤地区公共施設等整備	・地区公共施設(避難路、避難地(避難地に設置する防災施設を含む))	用地 1 / 3 工事 1 / 2 ※1 ※2
	・地区緊急避難施設(指定緊急避難場所(津波避難タワー等)、避難場所の機能強化(防災備蓄倉庫、非常用発電施設等))	用地 1 / 3 工事 1 / 2 ※1 ※2
⑥都市防災不燃化促進	・耐火建築物等の建築への助成	調査 1 / 3
		工事 1 / 2 ※1
⑦木造老朽建築物除却事業	・密集市街地における木造老朽建築物の除却への助成	※1
⑧被災地における復興まちづくり総合支援事業	・復興まちづくり計画策定 ・地区公共施設、地区緊急避難施設	1 / 2
	・高質空間形成施設 ・復興まちづくり支援施設	1 / 3 ※1

施行地区	<事業メニュー① ③～⑤> ・災害の危険性が高い区域(浸水想定区域、土砂/津波/火山災害警戒区域(地域)等)を含む市街地 ・大規模地震発生の可能性の高い地域※3 (⑤については市街地に限る) ・危険密集市街地を含む市 ・DID地区
	<事業メニュー⑥> ・大規模地震発生の可能性の高い地域※3 ・危険密集市街地を含む市 ・DID地区、三大都市圏既成市街地、政令市、道府県庁所在市
	<事業メニュー⑦> ・危険密集市街地
	<事業メニュー⑧> ・激甚災害による被災地 等 ・事前復興まちづくり計画に基づく事業を実施する市町村※4
	※2：南海トラフ特措法又は日本海溝・千島海溝特措法に基づく津波避難対策緊急事業計画に位置付けられ、一定の要件を満たす避難場所、避難路の整備については国費率2 / 3
	※3：地震防災対策強化地域、南海トラフ地震防災対策推進地域、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進地域
	※4：地域防災計画や市町村マスタープラン等の上位計画に記述された事前復興の取組内容を踏まえた事前復興まちづくり計画を策定しており、当該計画に基づく事業を実施する市町村
	※5：予算の範囲内での支援

※1：事業者が地方公共団体以外の場合については、下記の通り
 ・①、③、⑤(地区緊急避難施設に限る)、⑦、⑧(復興まちづくり支援施設整備助成に限る)については、地方公共団体の補助に要する費用の1 / 2又は当該事業に要する費用の1 / 3のいずれか低い額
 ・⑤を防災街区整備推進機構が行う場合については、地方公共団体の補助に要する費用の1 / 2
 ・⑥の工事費については、当該事業に要する費用の1 / 2

※2：南海トラフ特措法又は日本海溝・千島海溝特措法に基づく津波避難対策緊急事業計画に位置付けられ、一定の要件を満たす避難場所、避難路の整備については国費率2 / 3
 ※3：地震防災対策強化地域、南海トラフ地震防災対策推進地域、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進地域
 ※4：地域防災計画や市町村マスタープラン等の上位計画に記述された事前復興の取組内容を踏まえた事前復興まちづくり計画を策定しており、当該計画に基づく事業を実施する市町村
 ※5：予算の範囲内での支援



安全な住宅市街地の形成を図るため、地方公共団体が実施する狭あい道路に係る情報整備や、狭あい道路のセットバック、敷地の共同化・一道路化等による無接道敷地の解消に要する費用に対して支援を行う。

※狭あい道路：主に、幅員が4m未満である狭い私道 等

狭あい道路の現状

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
- 法適用時に幅員4m未満の道路にしか接していなかった場合は、建替えの際、当時の道路中心線から2m以上セットバック



建替え等の際してセットバックを求めることで、狭あい道路を解消し、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

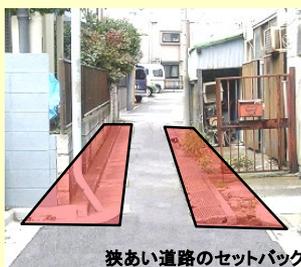
- 法適用時（主に昭和25年の法制定時）の敷地と道路の状況が不明確であること等により、不動産取引や建築確認時にトラブルが多発、着工遅延等により円滑な建築活動を阻害
- 狭あい道路は、災害時に消防活動等に支障を生ずる等、安全面で大きな課題
- セットバックによる狭あい道路の解消アプローチだけでは、対応が困難なケースも存在

事業の概要

①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



②避難路等の安全性を確保する必要性の高い箇所では、狭あい道路のセットバックに要する費用や、敷地の共同化・一部道路化等を併せた無接道敷地の解消に要する費用に対して支援



敷地の共同化等を併せた無接道敷地の解消イメージ



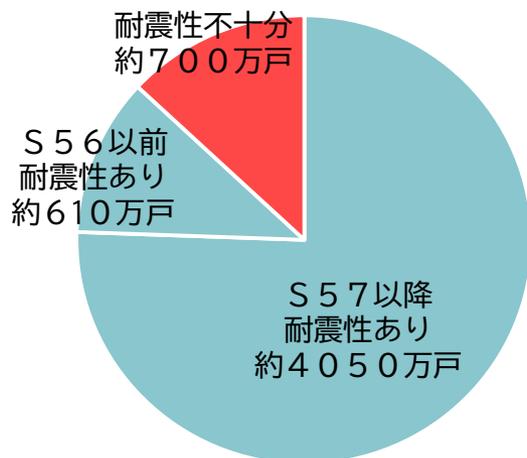
- : 狭あい道路
- : 拡幅整備後の道路
- : 狭あい道路の拡幅整備により無接道が解消された敷地
- : 敷地の共同化(隣地の取得)により無接道が解消された敷地
- : 旗竿部分の拡幅により無接道が解消された敷地
- : 敷地の一部を道路化することにより無接道が解消された敷地

○交付率 地方公共団体が実施する場合：1/2
民間事業者等が実施する場合：国1/3 地方1/3 民間1/3

○期限 ①情報整備について、令和7年3月31日まで
②拡幅等整備について、令和11年3月31日まで
に実施されるもの ※ ②において、事業実施について期限までに土地所有者等の同意を得ている場合は、期限後の事業も対象

住宅の耐震化率

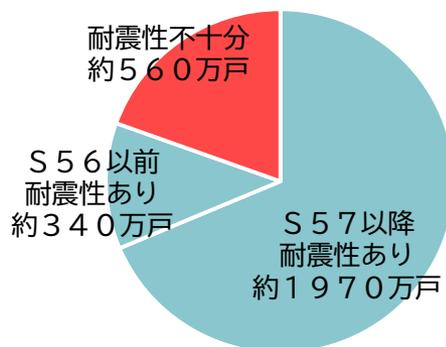
現状値：平成30年



耐震化率 約87%

総戸数 約5360万戸
耐震性あり 約4660万戸

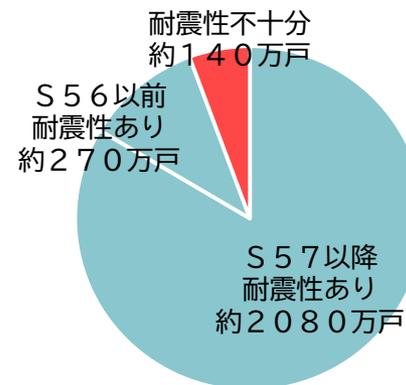
戸建て住宅



耐震化率 約81%

総戸数 約2880万戸
耐震性あり 約2320万戸

共同住宅



耐震化率 約94%

総戸数 約2490万戸
耐震性あり 約2350万戸

総務省「住宅・土地統計調査」をもとに、国土交通省推計

目標

令和12年までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消

耐震改修の支援策(令和6年度)

◇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、防災・安全交付金の基幹事業(令和6年度予算)>

※地方公共団体の補助制度については、住宅・建築物がある地方公共団体にお問い合わせください。

住宅

○耐震診断

- ・民間実施：国と地方で2/3
- ・地方公共団体実施：国1/2

○補強設計等

- ・民間実施：国と地方で2/3
- ・地方公共団体実施：国1/2

○耐震改修、建替え又は除却

建物の種類	交付率
マンション	国と地方で1/3
その他	国と地方で23%

パッケージ支援(補強設計等+耐震改修又は建替え)

耐震改修の種類別	交付額 (国と地方で定額)
密集市街地等(防火改修含む)	150万円
多雪区域	120万円
その他	100万円

建築物

○耐震診断、補強設計等

- ・民間実施：国と地方で2/3
- ・地方公共団体実施：国1/3

○耐震改修、建替え又は除却

建物の種類	交付率
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(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%

◇地域防災拠点建築物整備緊急促進事業(建築物耐震対策緊急促進事業) <令和6年度予算：国費106億円>

○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建築物等の耐震化に対し、重点的・緊急的に支援(令和7年度末まで)

- ・要緊急安全確認大規模建築物(ホテル・旅館、デパート等)：補強設計1/2、耐震改修1/3
- ・要安全確認計画記載建築物(避難路沿道建築物、防災拠点建築物)：耐震診断1/2、補強設計1/2、耐震改修2/5
- ・緊急輸送道路沿道建築物等：耐震診断1/3、補強設計、1/3、耐震改修1/3

◇耐震改修促進税制(住宅・建築物)

住宅

- 所得税(R7.12まで) 耐震改修工事に係る標準的な工事費用相当額の10%等を所得税から控除
- 固定資産税(R8.3まで) 固定資産税額(120㎡相当部分まで)を1年間1/2に減額(特に重要な避難路沿道にある耐震診断義務付け対象の住宅は、2年間1/2減額)

建築物(耐震診断義務付け対象)

耐震診断の結果報告を行った者が、政府の補助を受けて、H26.4.1~R8.3.31の間に耐震改修を行った場合、固定資産税額を2年間1/2に減額

◇住宅金融支援機構による融資制度 ※金利は毎月見直します。最新の金利は住宅金融支援機構のHPをご確認ください。

個人向け

- 融資限度額：1,500万円(住宅部分の工事費が上限)
- 金利：償還期間10年以内1.30%、11年~20年以内1.36%(R6.4.1現在)

マンション管理組合向け((公財)マンション管理センターの保証を利用する場合)

- 融資限度額：共用部分の工事費の10割
- 金利：償還期間10年以内0.77%、11年~20年以内0.83%(R6.4.1現在)