

密集市街地対策と空き家対策

国土交通省 住宅局

主として大都市圏及びその周辺

① 戦災を免れた地区

戦前からの長屋が老朽化して立ち並び、防災上危険な状態。戦災復興土地区画整理事業からも除外されたため、道路等の基盤も未整備なままであることが多い。

② 木造賃貸アパート密集地区 例) 寝屋川地区(大阪府寝屋川市)

高度経済成長期における大都市への人口流入に対応するために大都市周辺の農地等に建設された多くの木造賃貸アパートが、建設時のラッシュに生活道路等の基盤整備が追いつかず、接道不良状態のまま放置されている。

③ 住・商・工混在地区 例) 関原1丁目地区(東京都足立区)

中小の町工場や商店街と住宅が混在した地区。特に住工混在地区では、騒音・臭気等住環境上の問題が残っている。



主として地方圏

④ 漁村集落地区 例) 東仲島周辺地区(茨城県神栖市)

漁港の周辺部において、漁業従事者とその家族により形成された集落。主たる産業が漁業のみであるため、若年層の人口流出が激しく高齢化の速度が速いことが多い。

⑤ 中心市街地地区 例) 原駅前地区(静岡県沼津市)

街道筋沿いに位置していたことから、宿場町又は商業地として発展してきた集落。現在では旧国道沿いに位置していることが多く、地元商業も衰退し、老朽化した建築物が空家となって残存していることも少なくない。

⑥ 斜面市街地地区 例) 十善寺地区(長崎県長崎市)

沿岸部に面した斜面地に形成された市街地。主として住宅で形成され、形成過程において工場従事者あるいは漁業従事者の住宅として発展したが、基盤が未整備のままのため建物の更新が行われず、高齢化、空き家化が急速に進行している。



現状の課題

老朽木造建築物の建て詰まり、倒壊危険性
可燃物の集積、着火の恐れ、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、接道不良による建替が困難

改善の基本方針

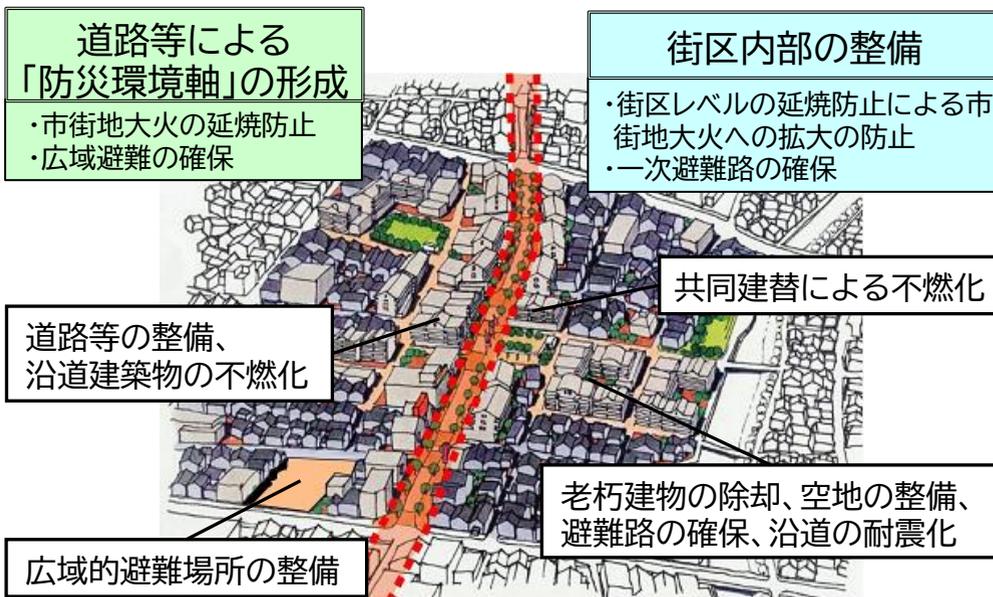
延焼危険性の解消 「延焼の拡大防止」

避難困難性の解消 「避難地・避難路等の確保」

改善の手法

- 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の、**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

《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)



共同建替えによる不燃化の例(東京都墨田区京島地区)



住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）

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

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)

街区内部の整備

街区レベルの延焼防止／一次避難路の確保

<p>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）</p>	<p>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)</p>	<p>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)</p>
<p>耐震改修・防火改修等 改修、建替え、除却（交付率：11.5%等）</p>		

「防災環境軸」の形成

市街地大火の延焼防止／広域避難の確保

<p>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)</p>	<p>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)</p>
--	---

事業前 → **事業後**

種地 → 権利変換方式（除却、移転についての強制力の付与） → 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

共同化による防災性の向上（耐火又は準耐火建築物）

△ - 除却 □ - 土地への権利変換

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）

地域防災力の向上に資するソフト対策

ハード面の取組による危険密集市街地の整備改善の加速を図るとともに、ハード面の取組による最低限の安全性確保にとどまらない、一層の安全性の確保を図るため、地域防災力の向上に資するソフト対策も推進

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に 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

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

事業メニュー	主な交付対象施設等	国費率 ^{※6}
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 (R10年度まで1/2) ^{※3}
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}

※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

○ 地区要件

施行地区	<事業メニュー① ③～⑤> ・災害の危険性が高い区域(洪水/雨水出水/高潮浸水想定区域、土砂/津波/火山災害警戒区域等)を含む市街地 ・大規模地震発生の可能性の高い地域 ^{※4} (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 ^{※4} ・危険密集市街地を含む市、DID地区 等
	<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 ^{※5}
	※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：既存の危険な盛土の把握のために必要な調査をR6年度までに開始し、調査内容及び調査計画期間が明示された調査計画書を作成した地方公共団体に限り、国費率1/2 ※4：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 ※5：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 ※6：予算の範囲内での支援



津波避難タワー



避難地(高台)



防災備蓄倉庫



避難場所に向かう避難路



避難地(防災公園・延焼防止)



沿道建築物の不燃化

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

令和7年度当初予算:社会資本整備総合交付金等の内数

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



狭あい道路のセットバック



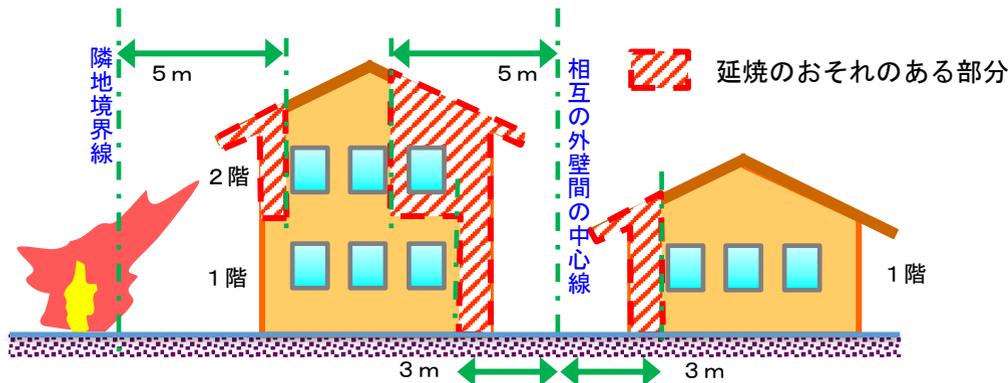
- 交付率 地方公共団体が実施する場合：国 1 / 2、地方公共団体 1 / 2
民間事業者等が実施する場合：国 1 / 3、地方公共団体 1 / 3、民間 1 / 3

- 期限 ①情報整備について、令和11年3月31日まで
②拡幅整備について、令和11年3月31日まで

- 市街地大火を抑制する観点から、地方公共団体が定める「防火地域」・「準防火地域」・「屋根不燃区域」においては、延べ面積・階数等に応じた性能を求めている。
- H30年改正により、従来、耐火建築物を求めていた建築物にあっては耐火建築物相当の延焼防止建築物、準耐火建築物を求めていた建築物にあっては準耐火建築物相当の準延焼防止建築物でもよいとする合理化を実施。

□ で囲まれている部分は「延焼のおそれのある部分」のみが規制対象

	階数	防火地域			準防火地域			屋根不燃区域 (法第22条)
		50㎡以下	100㎡以下	100㎡超	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超	
屋根	階数を問わない	不燃材料等						不燃材料等
主要構造部	4階以上	耐火建築物 + 延焼防止建築物			耐火建築物 + 延焼防止建築物			準防火構造 (外壁)
	3階建							
	2階建	防火構造の 建築物*		耐火建築物 + 延焼防止建築物				
	平屋建							
窓	階数を問わない	防火設備 (原則20分の遮炎性能)						基準なし



※木造建築物の場合は、外壁・軒裏を防火構造とし、かつ、外壁開口部に片面防火設備を設けた建築物とする。それ以外の場合は、外壁開口部に片面防火設備を設けた建築物とする。

■ 全国の指定状況

防火地域	約32,000ha
準防火地域	約332,000ha

(令和6年都市計画現況調査より)

道路・公園等の公共施設の整備、老朽建築物の除却・建替えや、備蓄倉庫の設置、防災マップの作成、避難・消火訓練等を促進することにより、ハード・ソフトの両面から密集市街地の整備改善を推進

著しく危険な密集市街地※の面積の解消率

77%(令和6年度末)



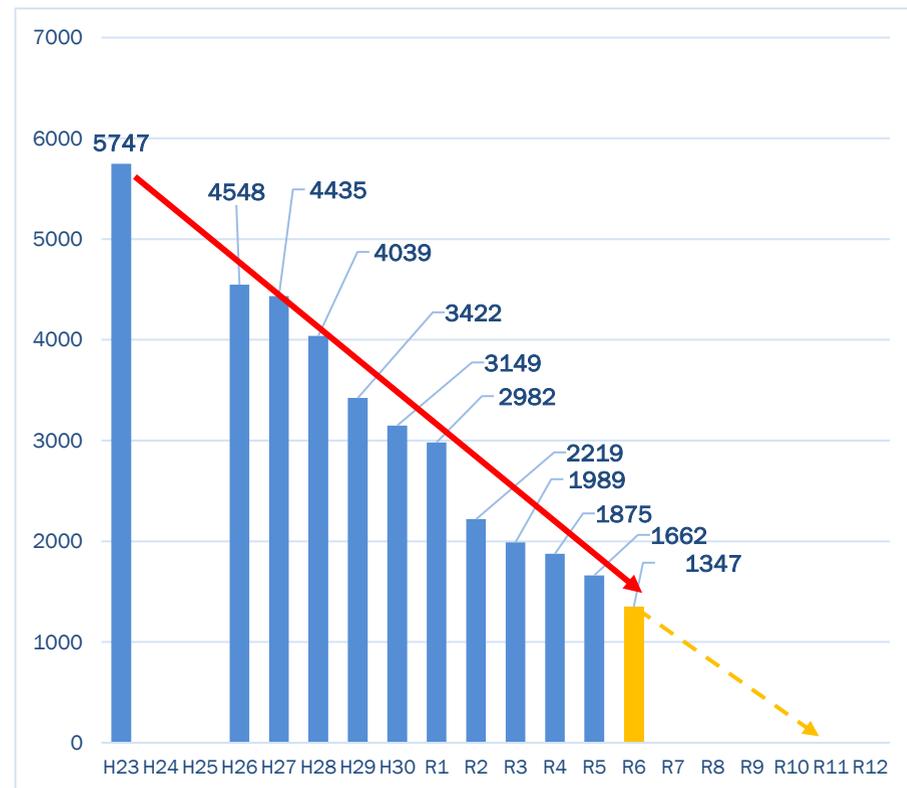
100%(令和12年度末)

※ 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 (H23年度末)	面積 (R2年度末)	面積 (R6年度末)
埼玉県	川口市	54ha	54ha	54ha
千葉県	浦安市	9ha	8ha	8ha
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	45ha
神奈川県	横浜市、川崎市	835ha*(690ha)	355ha	301ha
愛知県	名古屋市、安城市	104ha	0ha	0ha
滋賀県	大津市	10ha	10ha	10ha
京都府	京都市、向日市	362ha	220ha	220ha
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	425ha
兵庫県	神戸市	225ha	190ha	176ha
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	0ha
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
長崎県	長崎市	262ha	95ha	89ha
大分県	大分市	26ha	0ha	0ha
沖縄県	嘉手納町	2ha	2ha	0ha
合計	41市区町	5,890ha* (5,745ha)	2,219ha	1,347ha
	解消率	0%	62%	77%

危険密集市街地の面積の推移



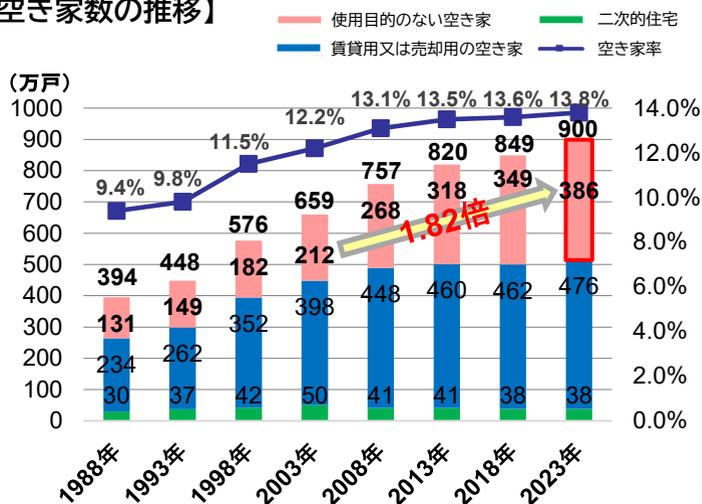
※H24.10公表後、R2に145ha(横浜市)追加

空き家対策(法律・予算・税制)

- 我が国の空き家は、**年々増加**し続けている。
- 中でも、**使用目的のない空き家※の増加が顕著**で、この20年で約**1.8倍**に増加。
※ 賃貸・売却用、自己使用(別荘等)でない空き家
- 空き家の**取得経緯**は、**相続**が最も多く、過半を超える(55%)。

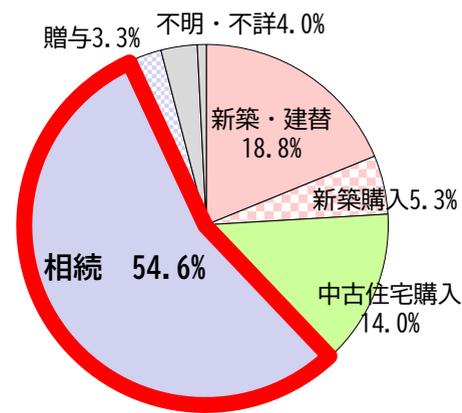


【空き家数の推移】



【出典】：住宅・土地統計調査(総務省)

【空き家の取得経緯】



【出典】：令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

法律：空家等対策の推進に関する特別措置法

■ 特定空家等の除却等

市区町村は、**特定空家等※**に対し、**助言・指導、勧告、命令、代執行**(所有者不明時、緊急時の特例的措置あり)が可能
※「特定空家等」：倒壊等著しく保安上危険など、周辺に悪影響を及ぼす空家等

■ 空家等の管理の確保

・国は、空き家の管理の参考となる「管理指針」を公表
・市区町村は、**管理不全空家等※**に対し、**指針に即して指導・勧告が可能**
※「管理不全空家等」：そのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等

■ 空家等の活用拡大

市区町村は、「空家等活用促進区域」を設定可能。区域内では所有者への活用要請のほか、**接道・用途制限の規制合理化**が可能

■ その他の措置

・上記の勧告を受けた場合、**固定資産税等の住宅用地特例は適用除外**
・所有者への相談対応等を行うNPO・一般社団法人等を「空家等管理活用支援法人」として市区町村が指定可能
・市区町村は、所有者不明の空家等について、**裁判所に対して財産管理人の選任等を請求**することが可能

予算：空き家対策総合支援事業【R7予算額：59億円】

■ 市区町村向け(補助率：右図)

- ・ 特定空家等の除却
- ・ 空き家の公益的な活用(改修)
- ・ 支援法人への委託費支出 他
※一部メニューは社交金の活用も可能

■ 民間事業者向け(補助率：定額)

モデル的な創意工夫のある空き家対策の取組への支援

	国	市区町村	所有者
除却	2/5	2/5	1/5
活用	1/3	1/3	1/3

※市区町村実施：国2/5、市区町村3/5
※代執行等：国1/2、市区町村1/2
※市区町村実施：国1/2、市区町村1/2

税制：空き家の発生を抑制するための特例措置

- **住まいを相続した者が早期に住まいや敷地を譲渡した場合に、譲渡所得から3,000万円(相続人3名以上は2,000万円)を控除**

<要件等>

- ・ 昭和56年5月31日以前に建築された住まい(登記された区分所有建物を除く)
- ・ 相続開始の直前に被相続人が居住(老人ホーム等への入所の場合も可)
- ・ 相続の3年後の日の属する年の12月31日までに譲渡
- ・ 譲渡に際し、**空き家の耐震改修又は除却が必要**

管理不全空家等と特定空家等に対する具体的な措置

情報の収集

固定資産税情報の内部利用等による所有者等の把握（10条）

「管理不全空家等」:
そのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等

特定空家等への立入調査等（9条）

「特定空家等」:
倒壊等著しく保安上危険など、
周辺に悪影響を及ぼす空家等

管理不全空家等

指導
(13条1項)

勧告
(13条2項)

固定資産税等の住宅用地特例を解除 ※1

特定空家等

助言又は指導
(22条1項)

勧告
(22条2項)

命令※2
(22条3項)

戒告
(行政代執行法)

行政代執行
(22条9項)

固定資産税等の住宅用地特例を解除 ※1

災害その他非常の場合

所有者不明の場合

緊急代執行
(22条11項)

略式代執行
(22条10項)

※1 固定資産税の住宅用地特例の概要

	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

※2 命令に従わない場合は50万円以下の過料

空家法の空家等対策計画に基づき市区町村が実施する空き家の除却・活用に係る取組や、NPOや民間事業者等が行うモデル性の高い空き家の活用・改修工事等に対して支援（事業期間：令和8年度～令和12年度）

空き家の除却・活用等への支援(市区町村向け)

<主な実施要件>

- 空き家の除却事業及び活用事業の実施(<補助対象事業>の①及び②)
※空家等管理活用支援法人を指定している場合又は空家等活用促進区域を指定している場合は本要件を免除

<補助対象事業>

① 空き家の除却

一特定空家等の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却等

② 空き家の活用

一地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用するための改修

③ 空き家を除却した後の土地の整備

④ 空き家の活用か除却かを判断するためのフィージビリティスタディ

⑤ 空家等対策計画の策定等に必要なる空き家の実態把握

⑥ 空き家の所有者の特定

※上記①～⑥は、空き家再生等推進事業(社会資本整備総合交付金)でも支援が可能。

⑦ 空家等管理活用支援法人による空き家の活用等を図るための業務

⑧ 空家法に基づく代執行等の円滑化のための法務的手続等を行う事業(附帯事業)

一行政代執行等に係る弁護士相談費用、財産管理制度の活用に伴い発生する予納金等

⑨ ①～⑥の事業と一体となり、その効果を一層高めるために必要な事業(促進事業)

<主な補助率>

赤字はR8年度拡充事項

(空き家の所有者が実施する場合)

除却	国	地方公共団体	所有者
	2/5	2/5	1/5

※市区町村が実施する場合は国2/5、市区町村3/5

※代執行等の場合は国1/2、市区町村1/2

(空き家の所有者が実施する場合)

活用	国	地方公共団体	所有者
	1/3	1/3	1/3

※市区町村が実施する場合は国1/2、市区町村1/2

支援法人業務

国	地方公共団体
1/2	1/2

※1法人あたり、補助期間最大3年

(空家等活用促進区域を指定している場合は制限なし)

※令和8年度より、支援法人業務の補助対象業務を追加

モデル的な取組への支援(NPO・民間事業者等向け)

①調査検討等支援事業(定額) 一創意工夫を凝らしたモデル性の高い取組に係る調査検討やその普及・広報等への支援

②改修工事等支援事業(除却:2/5、活用:1/3) 一創意工夫を凝らしたモデル性の高い空き家の改修工事・除却工事等への支援

密集市街地における延焼危険性を踏まえ、人口減少や高齢化により、建築物の更新が進みにくい老朽木造住宅密集地域においても、空き家等の老朽建築物の除却による空地の確保が延焼拡大防止上有効であることから、以下の取組を推進することが必要である。

密集市街地対策の一層の推進

- 大規模な延焼危険性が潜在している老朽木造住宅密集地域の有無の確認と消防部局との共有。
- 建築物の更新が進みにくい老朽木造住宅密集地域における、老朽建築物の除却(空地の確保)や狭あい道路の拡幅(避難路の確保)等の促進。
- 面的な防火規制の指定の働きかけ。

空き家対策の一層の推進

- 財政上・税制上の措置や、特定空き家等への指導・勧告等を通じた除却等の対策の更なる促進。
- 消防部局と空き家担当部局の連携の更なる促進。