

まちづくりを巡る状況について

1. 災害と住まいについて

- 大規模地震について

- 頻発する水災害について

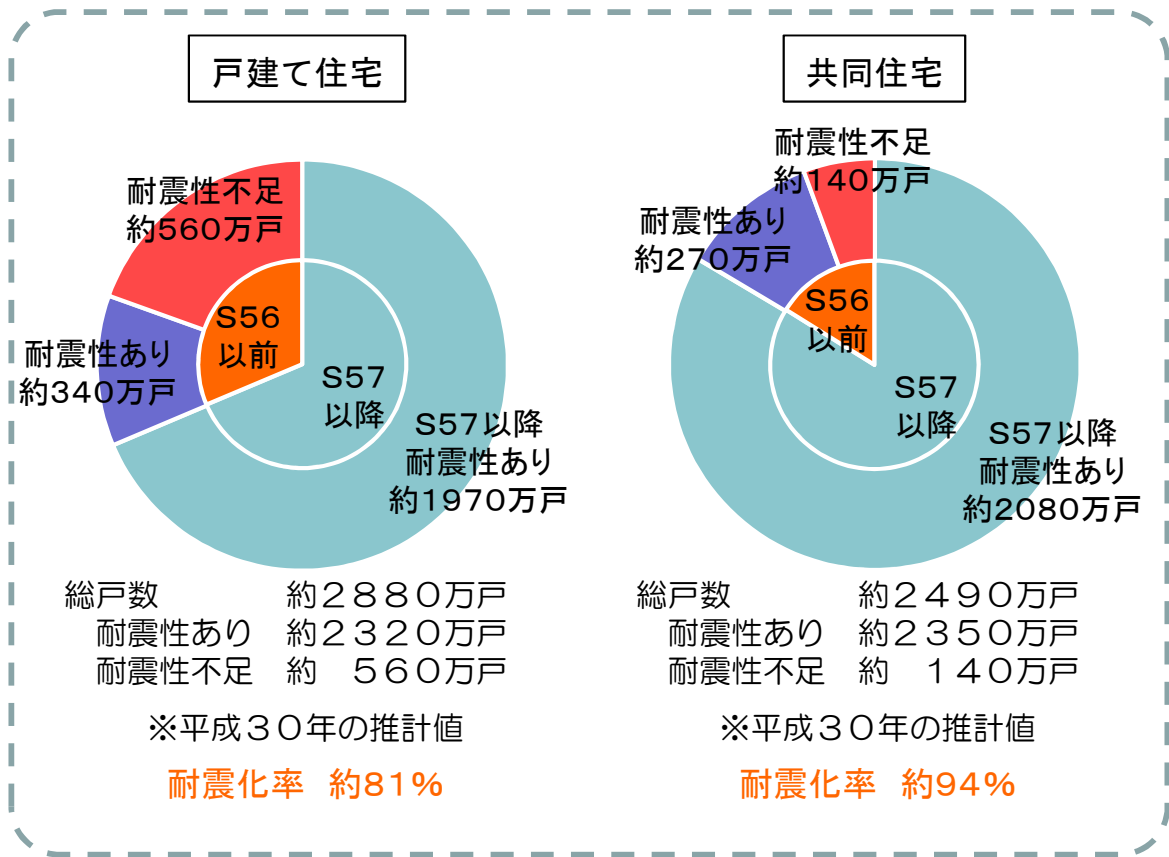
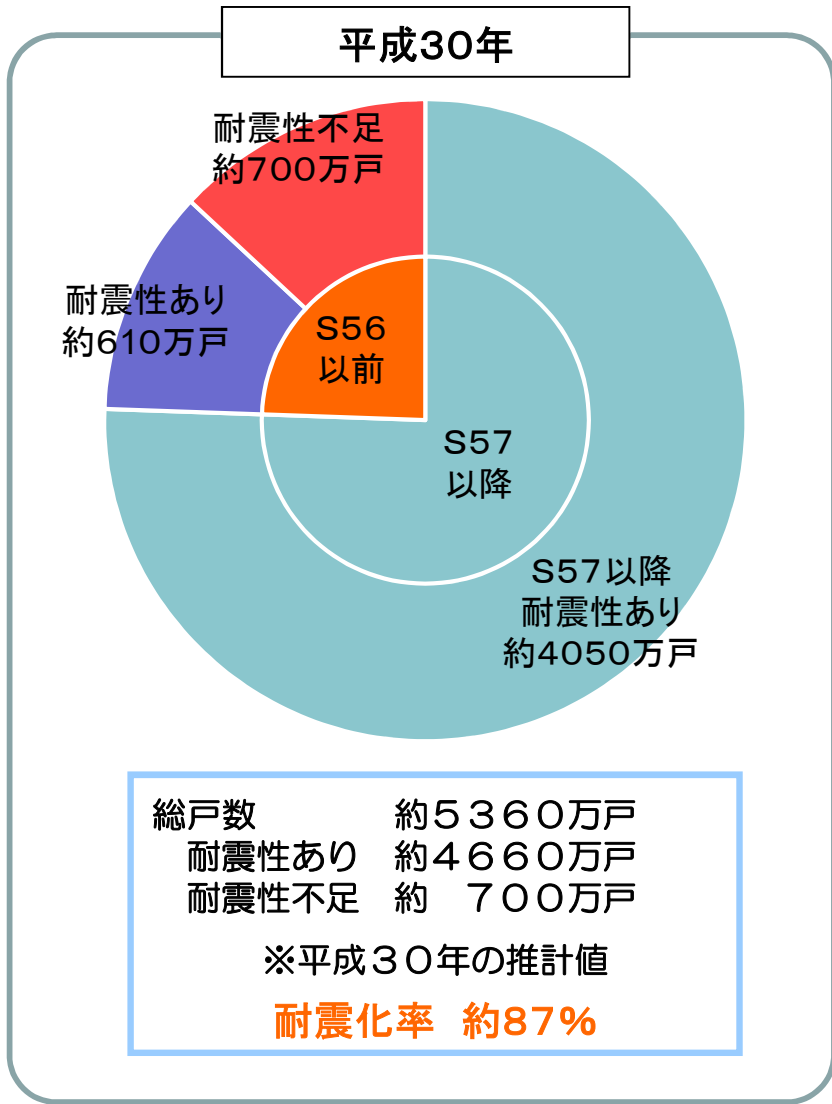
- 災害リスクと住まいの立地について

2. 良好な居住環境の形成について

- 都市のコンパクト化と住まいについて

- 住宅地の魅力の維持・向上について

○ 既存住宅ストック（約5,360万戸）のうち、約13%に当たる約700万戸が耐震性不十分（推計）



目標：令和7年
耐震性を有しない住宅ストックの比率 → **おおむね解消**

住宅・建築物の耐震改修の支援策

○ 予算・税制・融資による支援を通じて、住宅・建築物の耐震改修を促進

◇住宅・建築物耐震改修事業 <令和2年度予算:防災・安全交付金等の内数>

※本事業は民間事業者への直接補助ではなく、地方公共団体を通じた間接補助(地方公共団体による補助制度の整備が必要)

住宅(共同住宅を含む)

- 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
- 耐震改修等、建替え又は除却

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
・マンション	国と地方で1/3
・その他	国と地方で23%

建築物

- 耐震診断
 - ・民間実施:国と地方で2/3
 - ・地方公共団体実施:国1/3(緊急輸送道路沿道の場合は1/2)
- 耐震改修、建替え又は除却

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階建て、かつ、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%

◇耐震対策緊急促進事業等 <令和2年度予算:国費115億円>

○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に対し、通常の助成に加え、重点的・緊急的に支援(令和4年度末まで)

耐震診断、補強設計:国1/3 ⇒ 1/2 耐震改修:国11.5%、1/3* ⇒ 1/3、2/5*※(防災拠点等)

(不特定多数利用大規模建築物(ホテル・旅館、デパート等)等の耐震診断については、平成27年度末までの措置)

(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)
(地方公共団体の施設については、社会資本整備総合交付金等において同等の支援)

◇耐震改修促進税制(住宅・建築物)

住宅

- 所得税(R3.12まで) 耐震改修工事に係る標準的な工事費用相当額の10%相当額(上限25万円)を所得税から控除
- 固定資産税(R4.3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~R5.3.31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にお問い合わせください。

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0.36%、11年~20年以内0.62%(R2.6.1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:500万円/戸(共用部分の工事費が上限)
- 金利:償還期間10年以内0.42%、11年~20年以内0.68%(R2.6.1現在)

地震時等に著しく危険な密集市街地の整備改善の状況

○ 「地震時等に著しく危険な密集市街地」※は平成23年の設定時点で5,745ha存在していたが、整備改善が進み、令和元年度末時点では、2,982haに減少し、9年間で約2,800haの危険な密集市街地が解消された

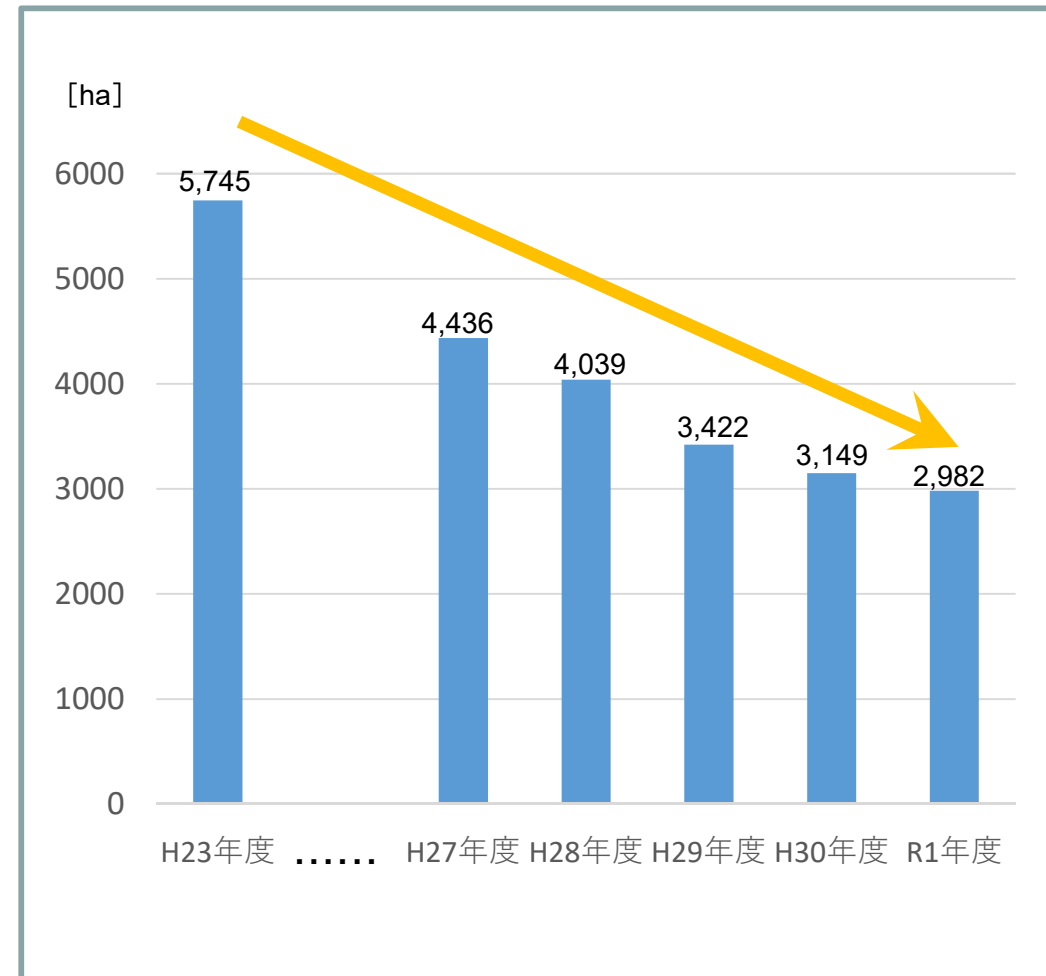
※ 密集市街地のうち、延焼危険性や避難困難性が特に高く、地震時等における最低限の安全性が確保されていない、著しく危険な密集市街地

○ 引き続き、「地震時等に著しく危険な密集市街地」の安全性の向上に取り組むことが必要

【地震時等に著しく危険な密集市街地（平成24年10月公表）】

【地震時等に著しく危険な密集市街地の面積の推移】

都府県	市区町村	面積	面積 (H30年度末)	面積 (R元年度末)
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	316ha	267ha
神奈川県	横浜市、川崎市	690ha	57ha	27ha
愛知県	名古屋市、安城市	104ha	102ha	101ha
滋賀県	大津市	10ha	10ha	10ha
京都府	京都市、向日市	362ha	357ha	357ha
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	1,885ha	1,815ha
兵庫県	神戸市	225ha	199ha	199ha
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	26ha	26ha
香川県	丸亀市	3ha	3ha	3ha
愛媛県	宇和島市	4ha	0ha	0ha
高知県	高知市	22ha	22ha	18ha
長崎県	長崎市	262ha	109ha	95ha
大分県	大分市	26ha	0ha	0ha
沖縄県	嘉手納町	2ha	2ha	2ha
合計	41市区町	5,745ha	3,149ha	2,982ha



住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)

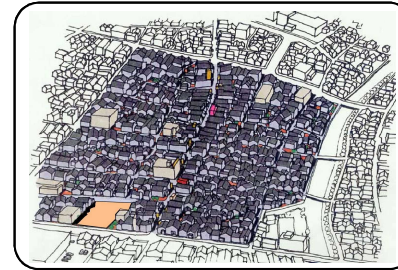
○ 密集住宅市街地において、老朽住宅等の建替えと公共施設の整備を促進し、住環境改善、防災性の向上等を図るため、住宅市街地の再生・整備を総合的に実施

【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)

老朽建築物等の除却・建替え

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)

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

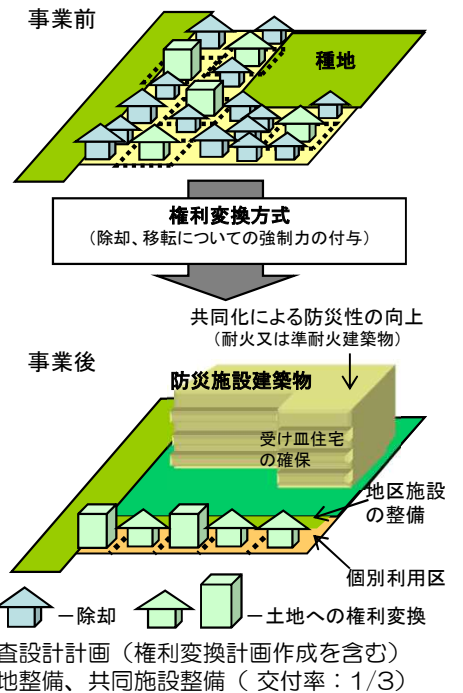
従前居住者用の受け皿住宅の整備

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



1. 災害と住まいについて

- 大規模地震について
- **頻発する水災害について**
- 災害リスクと住まいの立地について

2. 良好な居住環境の形成について

- 都市のコンパクト化と住まいについて
- 住宅地の魅力の維持・向上について

○ 地方公共団体は、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として条例で指定し、住居の用に供する建築の禁止等、建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものを当該条例で定めることができる

※既存建築物の存続自体を禁ずるものではない

※砂防事業や防波機能の整備等により危険が除去された場合には区域の解除可能

根拠条文

建築基準法第39条

指定権者

地方公共団体が条例で指定

条例の例

●静岡県建築基準条例(抄)

(指定)

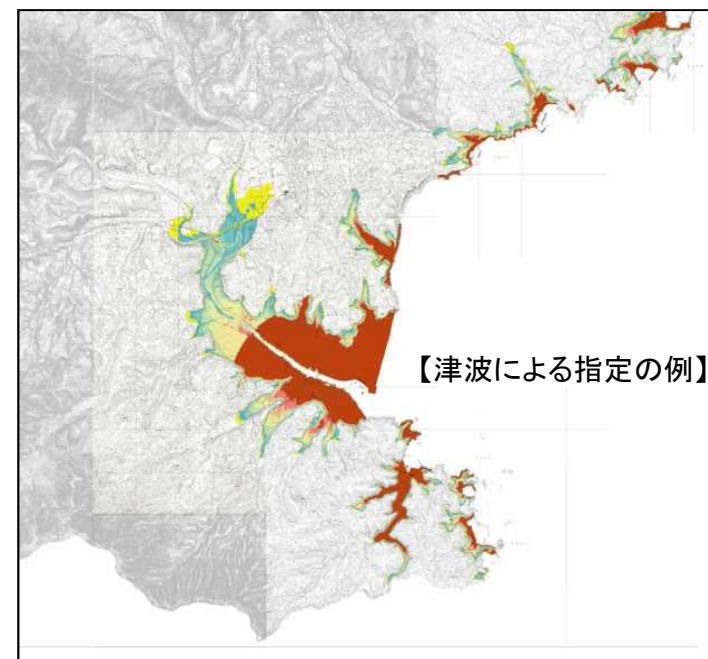
第3条 法第39条第1項の規定により災害危険区域として指定する区域は、次の各号に掲げる区域とする。

- (1) 知事が指定した急傾斜地崩壊危険区域
- (2) 前号に掲げる区域のほか、津波、高潮、出水等により危険が生ずるおそれのある区域のうち、知事が指定する区域

(建築の制限)

第4条 災害危険区域内においては、住居の用に供する建築物は、建築してはならない。ただし、当該建築物の構造若しくは敷地の状況又は急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第2条第3項に規定する急傾斜地崩壊防止工事等の施行により、知事ががけ崩れ等による被害を受けるおそれがないと認める場合は、この限りでない。

※ 建築禁止の代わりに洪水等の際の想定水位に応じた構造制限を課す場合も多い



指定の推移

平成27年4月1日	平成28年4月1日	平成29年4月1日	平成30年4月1日	平成31年4月1日	令和2年4月1日
22,696箇所	23,075箇所	22,246箇所	22,640箇所	22,780箇所	22,741箇所

災害危険区域の指定状況

- 災害危険区域の指定は、急傾斜地崩壊に基づく指定が最も多く（指定箇所数：約1万9千箇所、区域内面積：約26,000ha）、次いで津波・高潮に基づく指定が多い（指定箇所数：約3千箇所、区域内面積：約13,000ha）

（令和2年4月1日現在）

指定理由	指定箇所数 (箇所)	区域内面積 (ヘクタール)	区域内の建築物数			
			住宅 (棟)	うち既存不適格 住宅(棟)	非住宅 (棟)	計 (棟)
急傾斜地崩壊	19,088	26,123.588	334,907	154,245	36,004	370,911
地すべり	68	418.931	240	176	267	507
地すべり・なだれ	1	4.600	0	0	0	0
地すべり・土石流	5	2.910	0	0	17	17
出水	353	8,604.325	2,595	569	1,111	3,706
津波・高潮	3,010	13,245.124	9,333	6,840	2,728	12,061
津波・高潮・出水	179	2,926.365	2,500	834	1,008	3,508
高潮・出水	1	6,501.830	74,000	0	39,000	113,000
なだれ	3	21.620	4	4	23	27
土石流	7	23.280	3	3	34	37
土石流等	2	548.000	0	0	0	0
溶岩流	2	41.000	0	0	0	0
地盤沈下	0	0.000	0	0	0	0
地盤変動	5	13.273	0	0	0	0
浸食	0	0.000	0	0	0	0
落石	6	13.814	131	0	41	172
泥流・噴石	4	13.483	0	0	0	0
がけ崩れ	2	1.890	1	1	13	14
山崩れ	2	7.210	5	5	8	13
河川氾濫	3	26.400	0	0	0	0
計	22,741	58,537.643	423,719	162,677	80,254	503,973

がけ地近接等危険住宅移転事業（住宅・建築物安全ストック形成事業）

○ がけ崩れ、土石流、雪崩、地すべり、津波、高潮、出水等の危険から住民の生命の安全を確保するため、災害危険区域等の区域内にある既存不適格住宅等の移転を行う者に対し補助金を交付する地方公共団体に対して、交付金を交付

補助対象

- (1) 除却等費
 - 危険住宅の除去などに要する費用で撤去費、動産移転費、仮住居費、跡地整備費等（限度額：975千円/戸）
- (2) 建設助成費
 - 危険住宅に代わる新たな住宅の建設（購入を含む。）及び改修のため、金融機関等から融資を受けた場合の利息に相当する額（借入利率：年8.5%を限度）

限度額：【通常】 4,210千円/戸（建物3,250千円/戸、土地960千円/戸）
 【特殊地域】 7,318千円/戸（建物4,650千円/戸、土地2,060千円/戸、敷地造成608千円/戸）

※特殊地域～特殊土壌地帯、地震防災対策強化地域、保全人家10戸未満の急傾斜地崩壊危険区域、出水による災害危険区域

- (3) 事業推進経費
 - 事業計画の策定、対象地域の調査等に要する費用

補助要件

- (1) 対象地区要件
 - 地方公共団体が条例で指定した災害危険区域（建築基準法第39条第1項）
 - 地方公共団体が条例で建築を制限している区域（建築基準法第40条）
 - 都道府県知事が指定した土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第9条）
 - 土砂災害特別警戒区域への指定が見込まれる区域（土砂災害防止法第4条）
 - 過去3年間に災害救助法の適用を受けた地域（災害救助法第2条）
 - (2) 対象住宅要件
 - 既存不適格住宅
 - 建築後の大規模地震、台風等により安全上若しくは生活上の支障が生じ、地方公共団体が移転勧告、是正勧告、避難勧告、避難指示等を行った住宅
- ※ただし、避難勧告及び避難指示については、当該勧告又は指示が公示された日から6月を経過している住宅に限る

交付率

国：1/2、地方公共団体：1/2

交付団体

都道府県、市町村

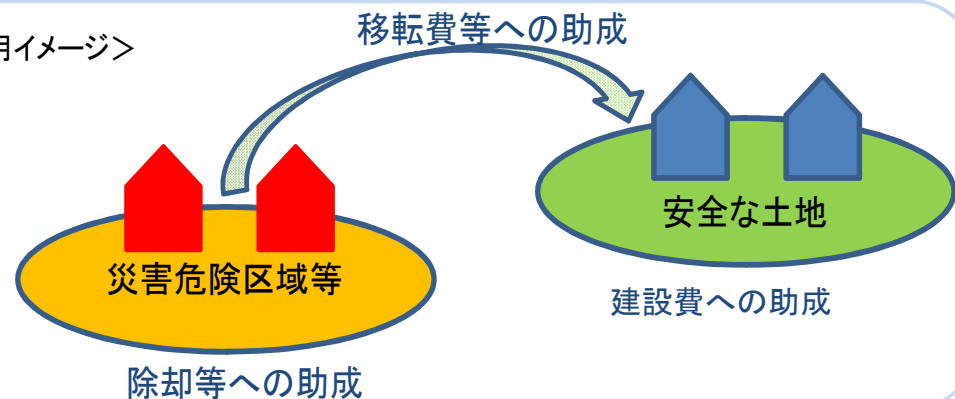
事業実施主体

市町村
 （市町村が事業主体となりがたい事情がある場合は都道府県。）

【限度額が引き上げられる地域】

	特殊土壌地帯	地震防災対策強化地域	急傾斜地崩壊危険区域	災害危険区域
根拠法	特殊土壌地帯災害防除及び振興臨時措置法	大規模地震対策特別措置法	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	建築基準法
指定権者等	国土交通大臣、総務大臣、農林水産大臣	内閣総理大臣	都道府県知事	地方公共団体（条例）

<適用イメージ>



市街地再開発事業等に併せた集合住宅や住宅団地の浸水被害防止対策

- 台風19号等により、都市部における大規模な浸水被害が生じたことを踏まえ、マンション等の集合住宅や住宅団地における浸水被害の防止を図る必要
- 市街地再開発事業、公営住宅整備事業等において、雨水貯留施設や止水板の整備、変電設備の浸水対策、排水能力の高い外構の整備等の対策を実施することで、マンション等の集合住宅や住宅団地への浸水被害を防止（令和元年度経済対策）

実施要件

- 浸水ハザードマップで浸水想定区域とされている又は浸水想定区域と近接するなど、浸水被害の危険性が高い箇所を実施すること
- 浸水被害を防止するための対策を実施すること

対象事業

- 防災・安全交付金 等
 - 市街地再開発事業
 - 公営住宅等整備事業 等

浸水対策のイメージ



概要

- 令和元年東日本台風（第19号）による大雨に伴う内水氾濫により、首都圏の高層マンションの地下部分に設置されていた**高圧受変電設備が冠水し、停電したことによりエレベーター、給水設備等のライフラインが一定期間使用不能**となる被害が発生。
- こうした建築物の浸水被害の発生を踏まえ、**国土交通省と経済産業省の連携**のもと、学識経験者、関連業界団体等からなる「**建築物における電気設備の浸水対策のあり方に関する検討会**」を設置し、浸水対策のあり方を検討。
- パブリックコメントの結果を踏まえ、「**建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン**」を本年6月中にとりまとめ、両省より**関連業界団体等に対して積極的に周知を実施（予定）**。

検討会について

開催時期

- ・令和元年11月～令和2年6月に計4回開催
（うち、第4回を書面審議により開催）
（パブリックコメントを4月下旬～5月上旬にかけて実施）

検討会の構成

（有識者）

- ◎中埜 良昭（東京大学生産技術研究所教授）
- 清家 剛（東京大学大学院新領域創成科学研究科教授）
- 森山 修治（日本大学工学部教授）
- 戸田 圭一（京都大学大学院工学研究科社会基盤工学専攻教授）
- 重川希志依（常葉大学大学院環境防災研究科教授）

（関係団体の代表）

建設業関係、建築物所有者・管理者関係、電気設備関係、行政関係 等

（研究機関関係）

国土技術政策総合研究所、国立研究開発法人建築研究所、独立行政法人製品評価技術基盤機構

（◎：座長 ※敬称略）

ガイドラインの概要（1）

1.適用範囲

- ・高圧受変電設備等の設置が必要な建築物
- ・新築時、既存建築物の改修時等

2.目標水準の設定

- ・建築主や所有者・管理者は、専門技術者のサポートを受け、目標水準を設定。
- ・以下の事項を調査し、機能継続の必要性を勘案し、想定される浸水深や浸水継続時間等を踏まえ、設定浸水規模を設定。（例：○○cmの浸水深）
 - ✓国、地方公共団体が指定・公表する浸水想定区域
 - ✓市町村のハザードマップ（平均して千年に一度の割合で発生する洪水を想定）
 - ✓地形図等の地形情報（敷地の詳細な浸水リスク等の把握）
 - ✓過去最大降雨、浸水実績等（比較的高い頻度で発生する洪水等）
- ・設定した浸水規模に対し、機能継続に必要な浸水対策の目標水準を設定（建築物内における浸水を防止する部分（例：居住エリア）の選定等）。

ガイドラインの概要 (2)

3. 浸水対策の具体的取組み

設定した目標水準と個々の対象建築物の状況を踏まえ、以下の対策を総合的に実施。

① 浸水リスクの低い場所への電気設備の設置

- ・ 電気設備を上階に設置

② 対象建築物内への浸水を防止する対策

建築物の外周等に「水防ライン」を設定し、ライン上の全ての浸水経路に一体的に以下の対策を実施

(出入口等における浸水対策)

- ・ マウンドアップ
- ・ 止水板、防水扉、土嚢の設置

(開口部における浸水対策)

- ・ からぼりの周囲への止水板等の設置
- ・ 換気口等の開口部の高い位置への設置等

(逆流・溢水対策)

- ・ 下水道からの逆流防止措置 (例:バルブ設置)
- ・ 貯留槽からの浸水防止措置 (例:マンホールの密閉措置)



マウンドアップ



脱着型止水板



防水扉



止水処理材

③ 電気設備設置室等への浸水を防止する対策

水防ライン内で浸水が発生した場合を想定し、以下の対策を実施

(区画レベルでの対策)

- ・ 防水扉の設置等による防水区画の形成
- ・ 配管の貫通部等への止水処理材の充填

(電気設備に関する対策)

- ・ 電気設備の設置場所の高上げ
- ・ 耐水性の高い電気設備の採用

(浸水量の低減に係る対策)

- ・ 水防ライン内の雨水等を流入させる貯留槽の設置

4. 電気設備の早期復旧のための対策

想定以上の洪水等の発生による電気設備の浸水に関して以下の対策を実施。

(発災前の取組)

- ・ 所有者・管理者、電気設備関係者の連絡体制整備
- ・ 設備関係図面の整備 等

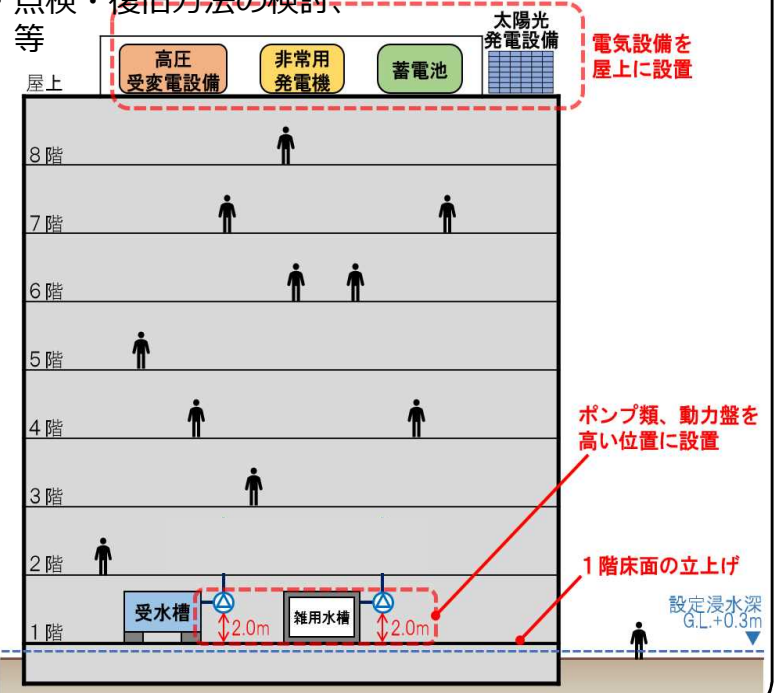
(発災時・発災後の取組)

- ・ 排水作業、清掃・点検・復旧方法の検討、
- ・ 復旧作業の実施 等

※ 参考資料集

様々な用途の建築物におけるモデル的な取組みの事例集をガイドラインの別冊として策定

電気設備等を屋上に設置した事例 (オフィスビル、大阪市)



1. 災害と住まいについて

- 大規模地震について
- 頻発する水災害について
- **災害リスクと住まいの立地について**

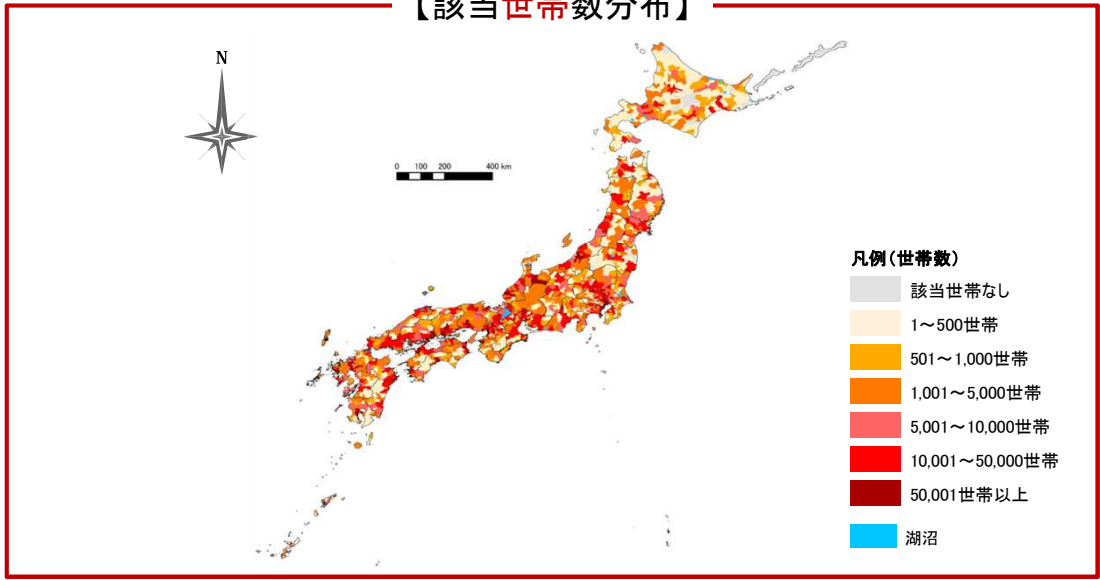
2. 良好な居住環境の形成について

- 都市のコンパクト化と住まいについて
- 住宅地の魅力の維持・向上について

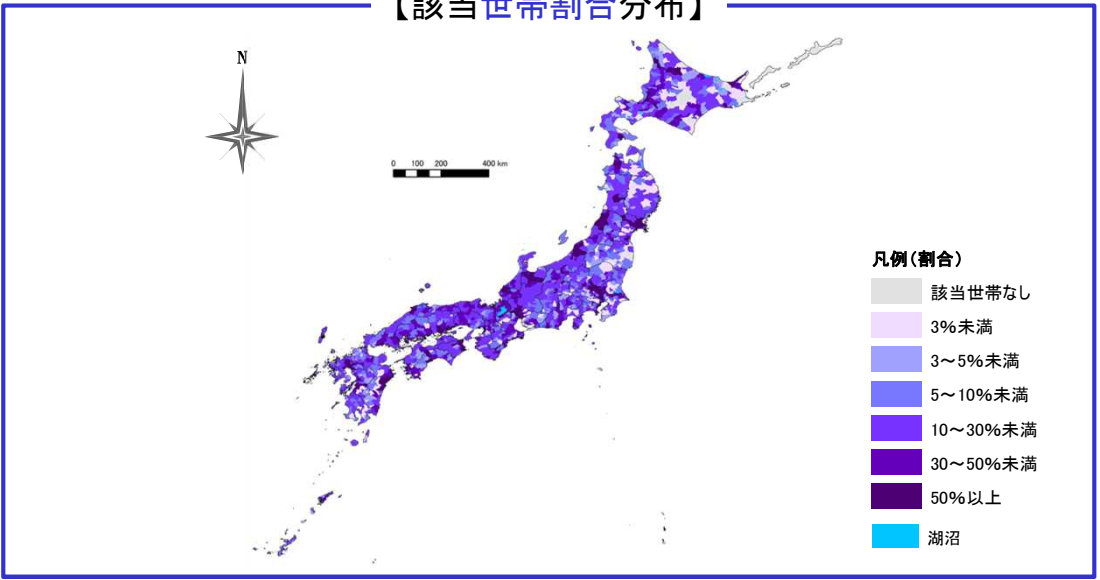
いずれかの災害リスク地域に居住する世帯の状況(全国における推計)

○土砂災害警戒区域、津波浸水想定地域、浸水想定地域のいずれかの地域に該当する世帯数は**12,032,009世帯**となり、総世帯数のうちの**23.1%**を占めると推計

【該当世帯数分布】



【該当世帯割合分布】



土砂災害、津波浸水、浸水のいずれかの地域に該当する住宅	建て方別世帯数及び割合 (単位:世帯)							
	合計	一戸建て	長屋建て	共同住宅 (1・2階建て)	共同住宅 (3~5階建て)	共同住宅 (6~10階建て)	共同住宅 (11階建て以上)	その他
総世帯数 (主世帯数の合計)	51,984,188 (100%)	28,654,769 (100%)	1,005,005 (100%)	6,154,012 (100%)	8,283,148 (100%)	4,570,411 (100%)	3,237,750 (100%)	79,093 (100%)
該当する世帯数※	12,032,009 (23.1%)	8,742,879 (30.5%)	354,758 (35.3%)	1,293,089 (21.0%)	1,060,571 (12.8%)	379,900 (8.3%)	170,503 (5.3%)	30,309 (38.3%)

出典: 国勢調査及び国土数値情報より国土交通省作成

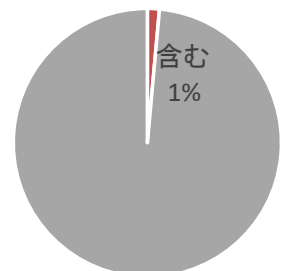
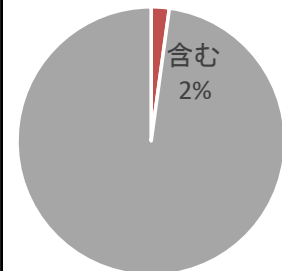
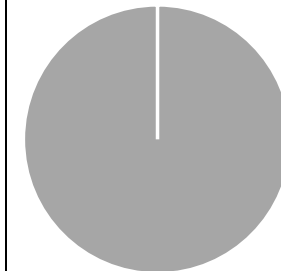
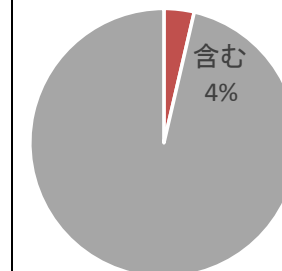
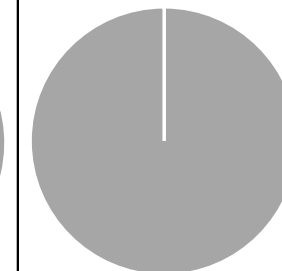
【推計方法】

- ① 土砂災害警戒区域、津波浸水想定地域、浸水想定地域の各リスクエリアが重なっている区域では、該当する世帯数を重複して集計することがないよう、いずれかのリスクエリアに該当しているものとして集計した世帯は、その他のリスクエリアにおいて該当する世帯数を集計する際には除外して集計した。
- ② 世帯数、該当世帯の推計方法については土砂災害警戒区域と同様の手法とした。
- ③ 平成27年国勢調査の建て方別世帯数の共同住宅の区分設定については津波浸水想定地域と同様の手法とした。

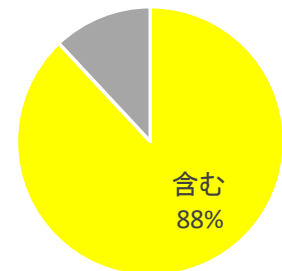
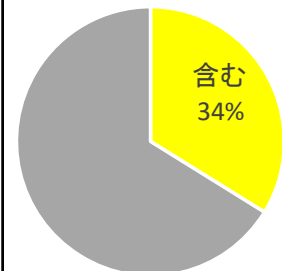
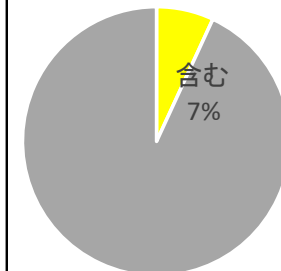
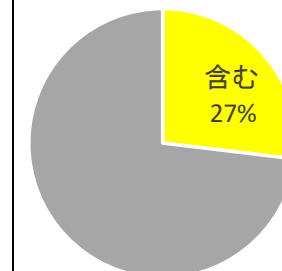
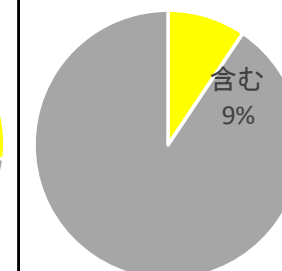
居住誘導区域内にハザードエリアを含む都市について

※調査対象：令和元年12月時点で立地適正化計画（居住誘導区域を含む）を公表している都市 n=275都市

○ 土砂災害特別警戒区域等を含む都市については、基本的に居住誘導区域からの除外が進められている

区域	災害危険区域 (条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く)	土砂災害特別警戒区域	地すべり防止区域	急傾斜地崩壊危険区域	津波災害特別警戒区域	総数
居住誘導区域内を含む都市数 (R2年度末までに除外を予定している都市を除く)	4都市	6都市	0都市	10都市	0都市	13都市
原則として含まないこととすべき						

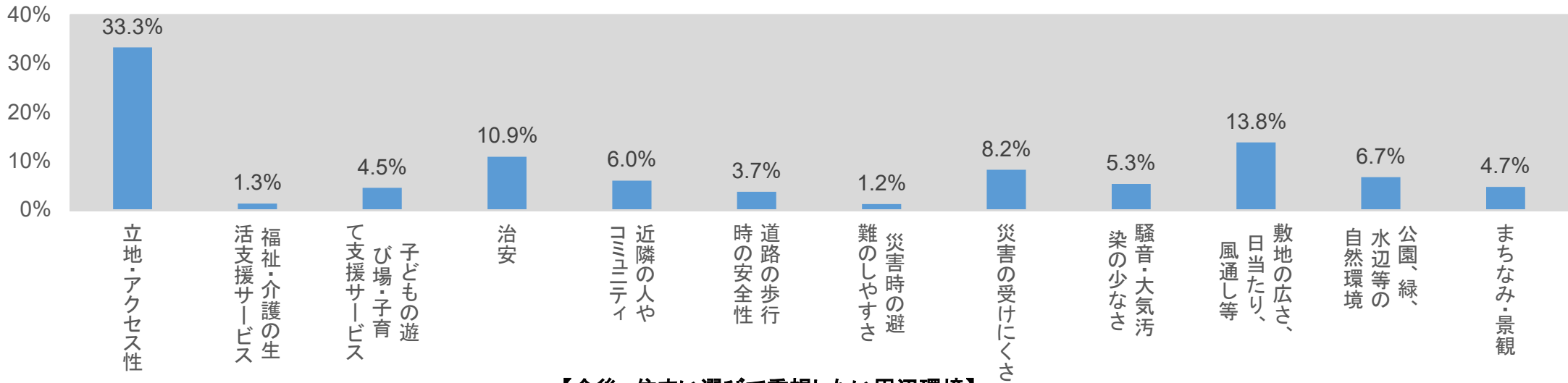
○ 特に浸水想定区域については、浸水深に応じて居住誘導区域から除外するなどの対応をとっている都市もみられるものの、多くの都市において居住誘導区域内に含まれている

区域	浸水想定区域	土砂災害警戒区域	都市洪水・都市浸水想定区域	津波浸水想定区域	津波災害警戒区域	総数
居住誘導区域内を含む都市数 (R2年度末までに除外を予定している都市を除く)	242都市	93都市	19都市	74都市	26都市	254都市 (複数の区域を含む都市あり)
総合的に勘案し、適切でないと判断される場合は、原則として含まないこととすべき						

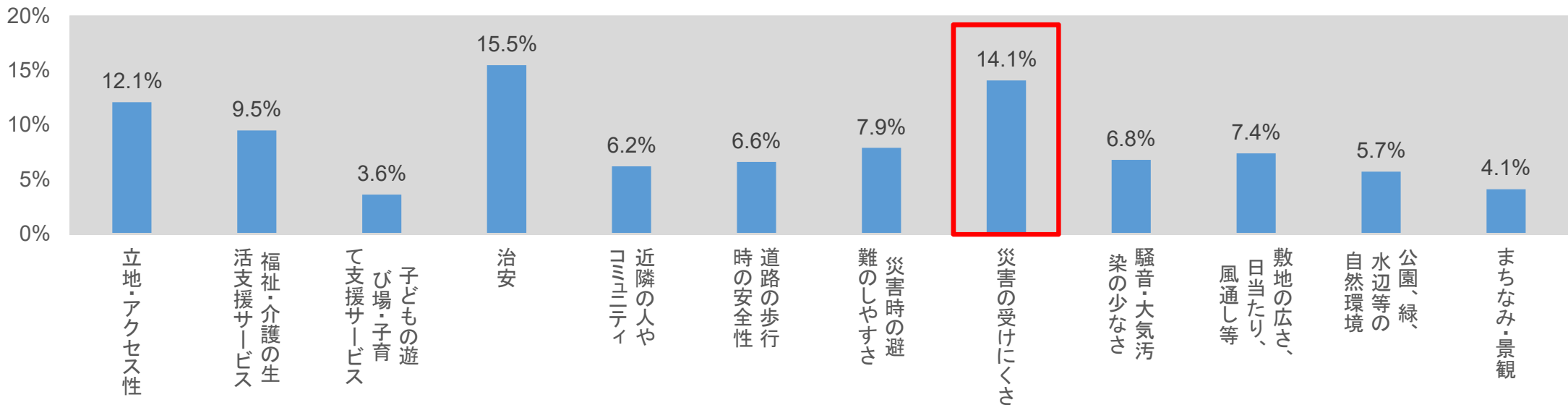
周辺環境で重視した点 / 今後重視したい点

- 周辺環境について住まい選びで重視した点として、「立地・アクセス性」の割合が最も高い
- 今後、住まいの周辺環境で重視したいものについては、全体としてばらつきがあるものの「治安」の割合が最も高く、次いで「災害の受けにくさ」の割合が高い

【現在の住まいを選ぶにあたり重視した周辺環境】



【今後、住まい選びで重視したい周辺環境】



出典：国土交通行政モニターアンケートより住宅局が作成※ 複数回答可。回答数は2150件。無回答0.5%

頻発・激甚化する自然災害に対応した「安全なまちづくり」

○ 頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける開発抑制、移転の促進、立地適正化計画の強化など、安全なまちづくりのための総合的な対策を講じる

◆災害ハザードエリアにおける開発抑制

(開発許可の見直し)

<災害レッドゾーン>

-都市計画区域全域で、住宅等（自己居住用を除く）に加え、**自己の業務用施設**（店舗、病院、社会福祉施設、旅館・ホテル、工場等）の**開発を原則禁止**

<浸水ハザードエリア等>

-**市街化調整区域における住宅等の開発許可を厳格化**（安全上及び避難上の対策を許可の条件とする）

区 域	対 応
災害レッドゾーン	市街化区域 市街化調整区域 非線引き都市計画区域 開発許可を原則禁止
浸水ハザードエリア等	市街化調整区域 開発許可の厳格化

【都市計画法】

災害レッドゾーン

- ・災害危険区域（崖崩れ、出水等）
- ・土砂災害特別警戒区域
- ・地すべり防止区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域



◆立地適正化計画の強化

(防災を主流化)

-立地適正化計画の**居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外**

-立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める「**防災指針**」の作成

〔避難路、防災公園等の避難地、避難施設等の整備、警戒避難体制の確保等〕

【都市再生特別措置法】

◆災害ハザードエリアからの移転の促進

-市町村による防災移転支援計画

〔市町村が、移転者等のコーディネートを行い、移転に関する具体的な計画を作成し、手続きの代行等〕

※上記の法制上の措置とは別途、予算措置を拡充（防災集団移転促進事業の要件緩和（10戸→5戸等））

【都市再生特別措置法】

市街化調整区域

市街化区域

居住誘導区域

災害レッドゾーン

浸水ハザードエリア等

ハザード情報の種類と概要

ハザード	区域等	外力規模	情報	位置づけ	
洪水	洪水浸水想定区域	想定最大規模	区域	水防法	
			浸水深		水防法施行規則
			浸水継続時間		
			家屋倒壊等氾濫想定区域	洪水浸水想定区域図作成マニュアル（第4版）	
	計画規模	水防法施行規則			
			区域		
			浸水深		
		その他の外力 中頻度（100年に1回程度） 中高頻度（50年に1回程度） 高頻度（10年に1回程度）	区域	洪水浸水想定区域図作成マニュアル（第4版） ※マニュアルでは、複数の規模のものを提供することが望ましいとされており、平成29年には、その他確率規模で算出した浸水想定区域についても可能な限り提供しよう整備局等へ事務連絡を発出	
		浸水深			
	浸水実績図	各々	区域	水防法	
			浸水深		
内水	雨水浸水想定区域	想定最大規模	区域	水防法 ※現状、法定の浸水想定区域を公表している自治体はなく、任意で想定最大規模のハザードマップを公表している例はある	
			浸水深		
	浸水継続時間	水防法施行規則			
水深の時間変化					
	浸水実績図	各々	区域	内水浸水想定区域図作成マニュアル（案）	
高潮	高潮浸水想定区域	想定最大規模	区域	水防法 ※現状、一部の自治体が法定の浸水想定区域を公表しているものの他、任意の浸水想定区域を公表している自治体がある（外力条件はともに想定最大）	
			浸水深		
	浸水継続時間	水防法施行規則			
	その他の外力			高潮浸水想定区域図作成の手引き	

※浸水想定区域が公表されていない場合は、ハザードマップ（浸水実績等）を活用することが考えられる。

※ハザード情報が公表されていない場合は、治水地形分類図等を活用することが考えられる。

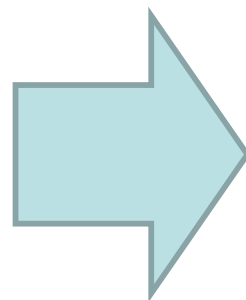
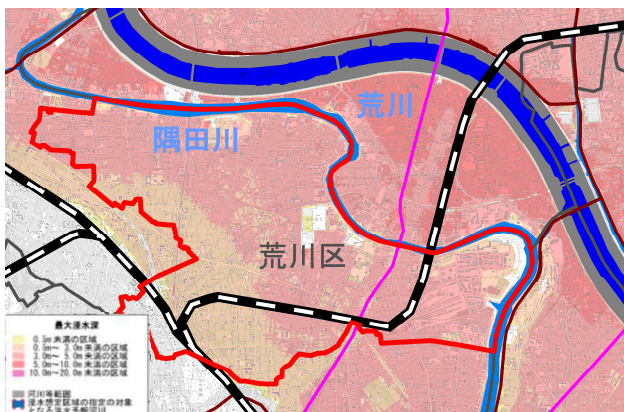
提供しているハザード情報の種類と概要

ハザード	区域等	外力規模・区域設定条件	情報	位置づけ
			区域 浸水深	
津波	津波浸水想定	最大クラス		津波防災地域づくりに関する法律
	津波災害警戒区域 (イエロー)	津波浸水想定を踏まえ、津波が発生した場合には住民その他の者の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における津波による人的災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域		
	津波災害特別警戒区域 (オレンジ)	警戒区域のうち、津波が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為及び一定の建築物の建築又は用途の変更の制限をすべき土地の区域		
	津波災害特別警戒区域 (レッド)	津波の発生時における利用者の円滑かつ迅速な避難を確保することができないおそれが大きいものとして特別警戒区域内の区域であって市町村の条例で定めるものごとに市町村の条例で定める用途		
土砂災害	土砂災害警戒区域 (イエロー)	急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として政令で定める基準に該当するもの (施行令において、急傾斜地の崩壊、土石流、地滑りごとの区域の指定の基準が定められている)		土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 同法施行令
	土砂災害特別警戒区域 (レッド)	警戒区域のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限及び居室を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域として政令で定める基準に該当するもの (施行令において、急傾斜地の崩壊、土石流、地滑りごとの区域の指定の基準が定められている)		

浸水想定区域とハザードマップ

- 国、都道府県、市町村が指定・公表した浸水想定区域（洪水、高潮、雨水出水）をもとに、市区町村が洪水予報等の伝達方法や避難場所等を記したハザードマップを作成・周知
- 水防法に基づく浸水想定区域が公表されていない場合でも、浸水実績等をもとにハザードマップが作成・公表されている場合がある

<洪水浸水想定区域図(国、都道府県)>

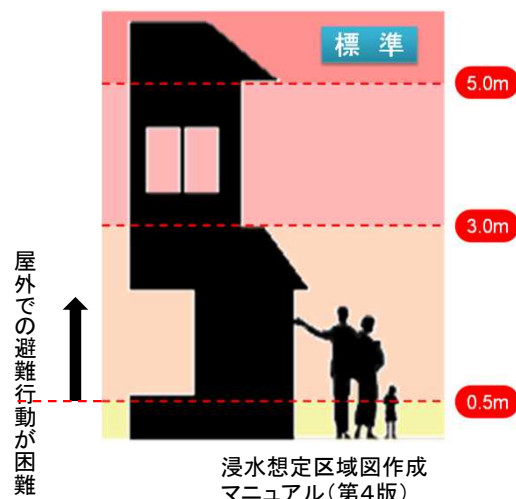


<洪水ハザードマップ(市区町村)>



<洪水浸水想定区域※の指定>

想定しうる最大規模の降雨による浸水が想定される区域、その水深及び浸水継続時間等について、河川管理者が指定



<洪水ハザードマップの周知>

浸水被害軽減地区内の市区町村において、浸水想定区域上に以下の内容等を記載

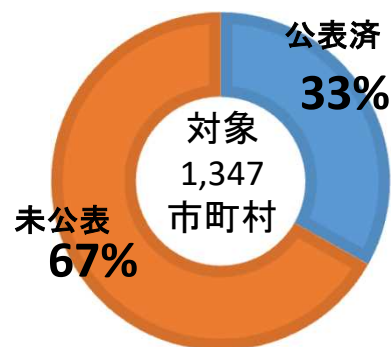
- 避難経路
- 避難場所
- 地下街等、要配慮者施設、大規模工場等

等

ハザードマップの公表状況（平成31年3月末時点）

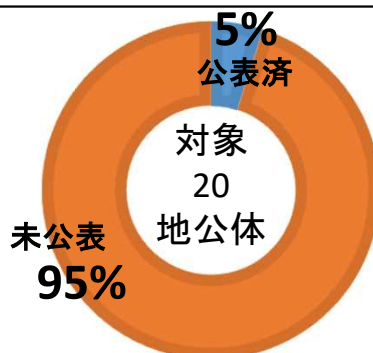
○ 災害発生時に住民が適切な避難行動を取れるよう、市町村によるハザードマップの作成及び住民への周知・活用を促進

洪水ハザードマップ



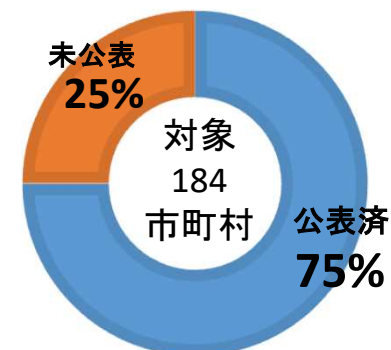
※想定最大規模降雨によるハザードマップ作成状況

内水ハザードマップ



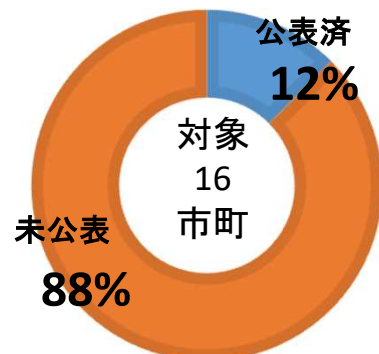
※想定最大規模降雨によるハザードマップ作成状況
作成対象は、内水浸水により人命への影響が懸念される地下街を有する地方公共団体

津波ハザードマップ



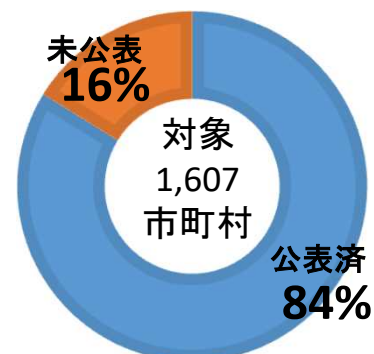
※最大クラスの津波によるハザードマップ作成状況
作成対象は、津波災害警戒区域が指定されている市町村

高潮ハザードマップ



※想定最大規模高潮によるハザードマップ作成状況
作成対象は、水位周知海岸が指定されている市町村

土砂災害ハザードマップ



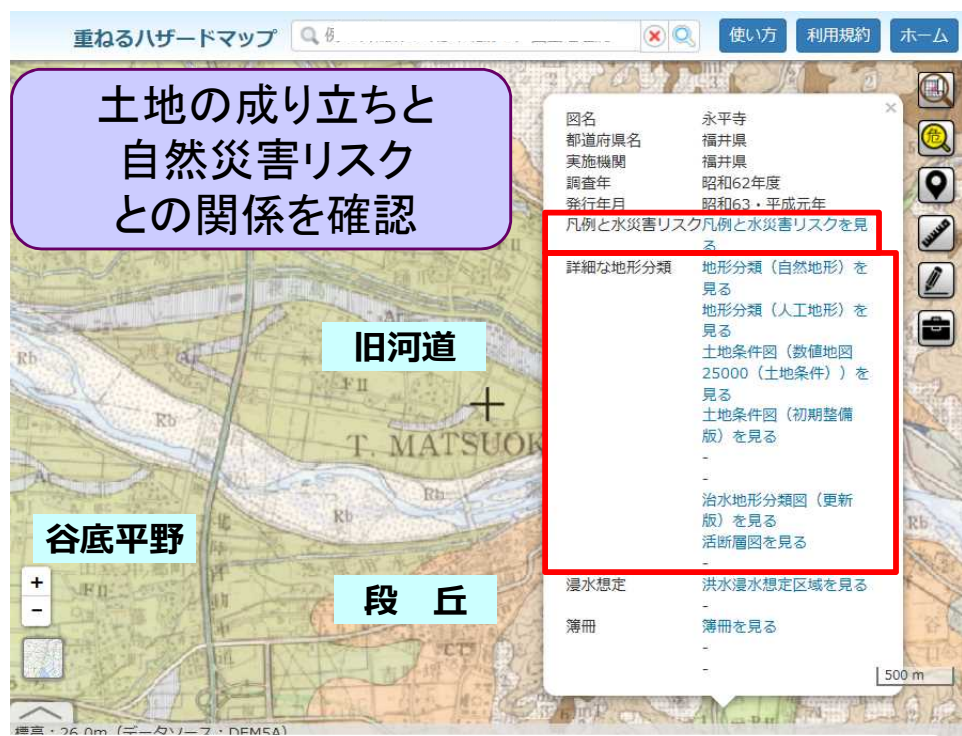
※土砂災害警戒区域が指定された市町村におけるハザードマップ作成状況

ハザードマップポータルサイトにおける水害リスク情報の提供

- 国土交通省では、防災に役立つ様々な情報を1つの地図上で重ねて閲覧することができる「重ねるハザードマップ」をハザードマップポータルサイトにおいて提供。
- 引き続き、洪水浸水想定区域図の提供を着実に進めるほか、高潮や内水の浸水想定区域図についても順次提供を進め、水害リスク情報の更なる充実を図る。
- なお、地域の水害リスクの周知強化のため、土地の成り立ちから水害に注意が必要な場所（氾濫平野や旧河道など）を確認できる「地形分類図」についても公開中（平成30年12月～）

簡易的な水害リスク情報（地形分類活用）

土地の成り立ちと自然災害リスクとの関係を確認



※図面ごとに凡例がバラバラであることから、統一化に向けた検討を開始

重ねるハザードマップ

防災に役立つ様々なリスク情報を1つの地図上に重ねて表示



不動産取引における水害リスク情報の提供

課題

令和元年10月の台風第19号をはじめとして、近年大規模水害が頻発しており、住宅を含め甚大な被害が発生しているところ、水害リスクの情報については、不動産取引を行う者に十分に認識されていない

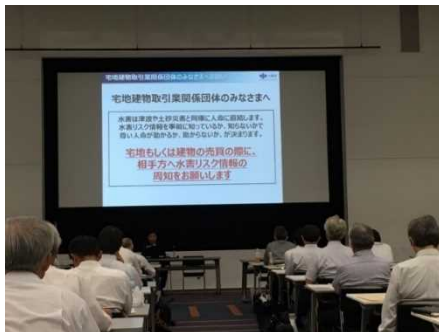
対応

不動産取引において、その相手方に、取引の対象となる物件に関する水害リスクを認識してもらうことが重要であることから、水害リスクに係る説明を宅地建物取引法上の重要事項説明として義務づける（※）方向で対応を進める

（※）宅地建物取引業法施行規則の改正が必要

不動産取引における水害リスク情報の提供

- 平成31年4月、各都道府県及び不動産関連団体に対して、業界の研修会等の場において、水害リスクに関する情報の解説等を行うよう協力依頼を発出。
- 令和元年7月に、不動産関連団体に対して、不動産取引時に、当該取引の対象となる宅地や建物が存する市町村が作成・公表するハザードマップを提示し、当該取引の対象の宅地や建物の位置等を情報提供するよう、協力依頼を発出。
- 不動産関連団体から聞き取りを行った情報提供に際しての課題等も踏まえつつ、ハザードマップを提示し、建物等の位置等を説明することとする施行規則改正について検討中。



◆ 全国各地で説明会を実施

不動産関連事業者への水害リスクに関する情報の解説の様子



ハザードマップ
(イメージ)

1. 災害と住まいについて

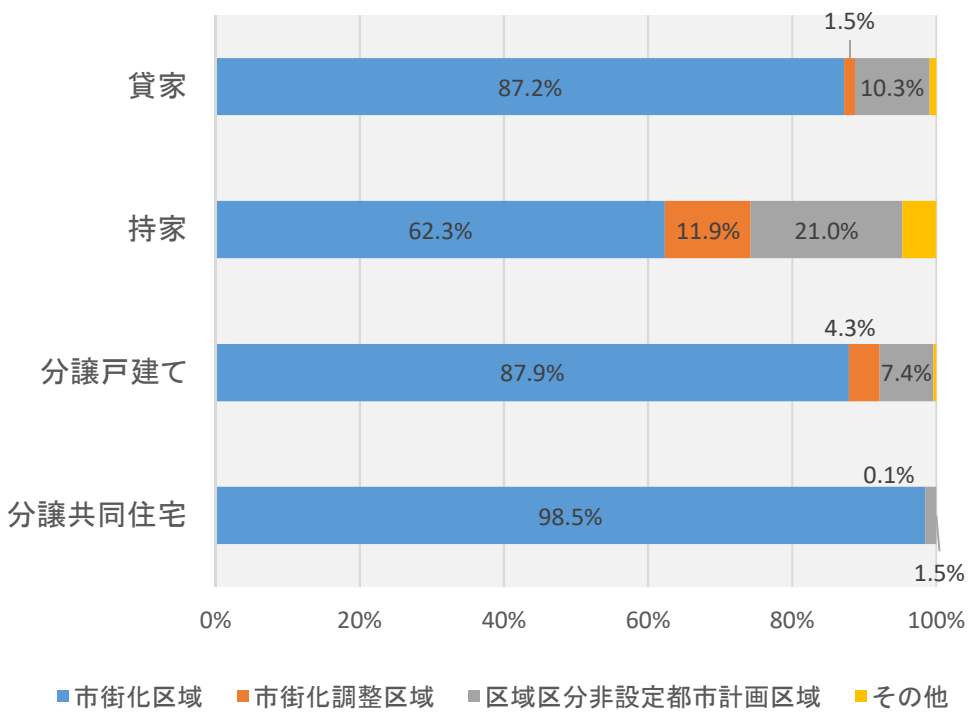
- 大規模地震について
- 頻発する水災害について
- 災害リスクと住まいの立地について

2. 良好な居住環境の形成について

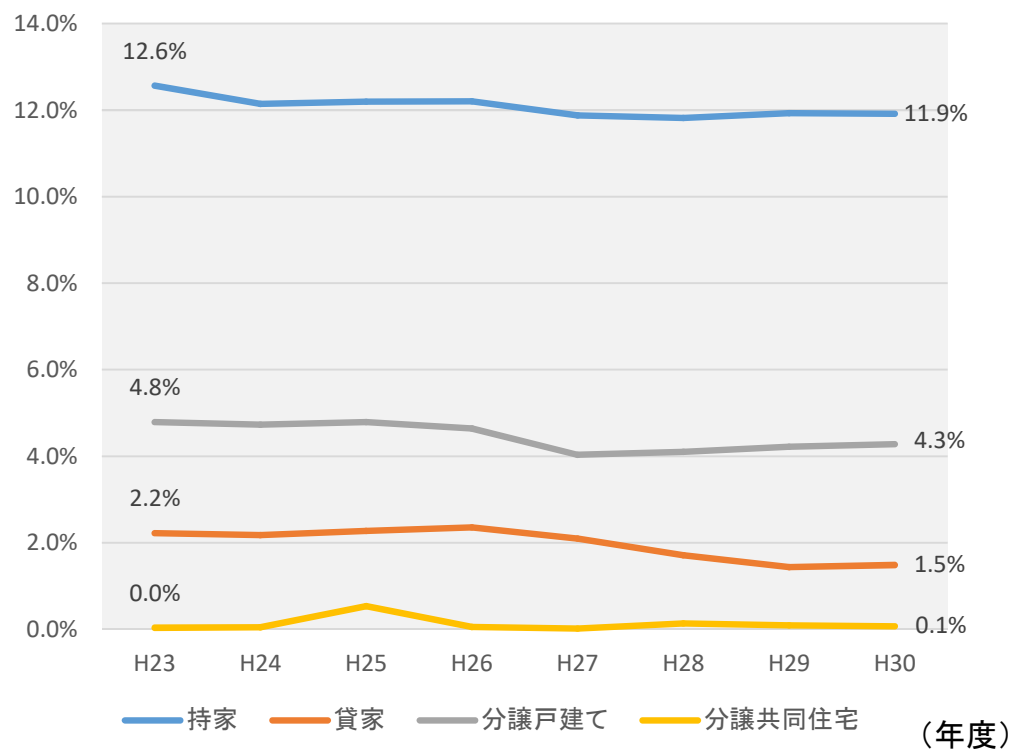
- 都市のコンパクト化と住まいについて
- 住宅地の魅力の維持・向上について

- 都市計画区域別の着工の割合を利用関係別にみると、持家、貸家、分譲戸建て、分譲共同住宅のいずれも市街化区域における着工の割合が最も高くなっている
- 市街化調整区域における着工の割合の推移を利用関係別もみると、持家、貸家、分譲戸建て、分譲共同住宅のいずれも概ね横ばいとなっている

利用関係別・都市計画区域別住宅着工割合 (平成30年度)



市街化調整区域における着工の割合の推移

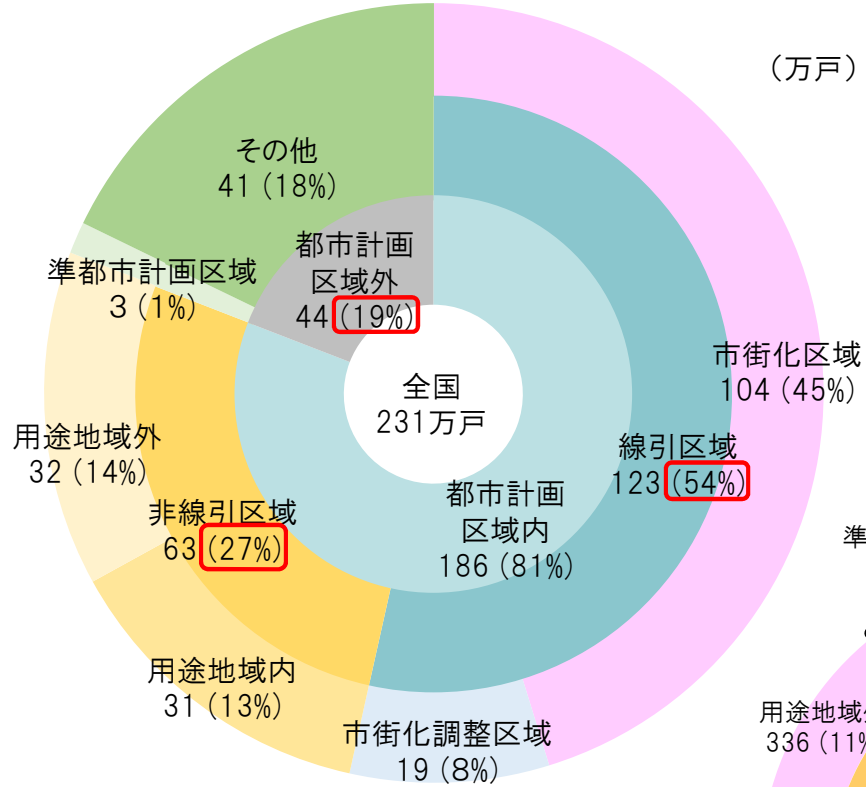


出展:住宅着工統計(国土交通省)

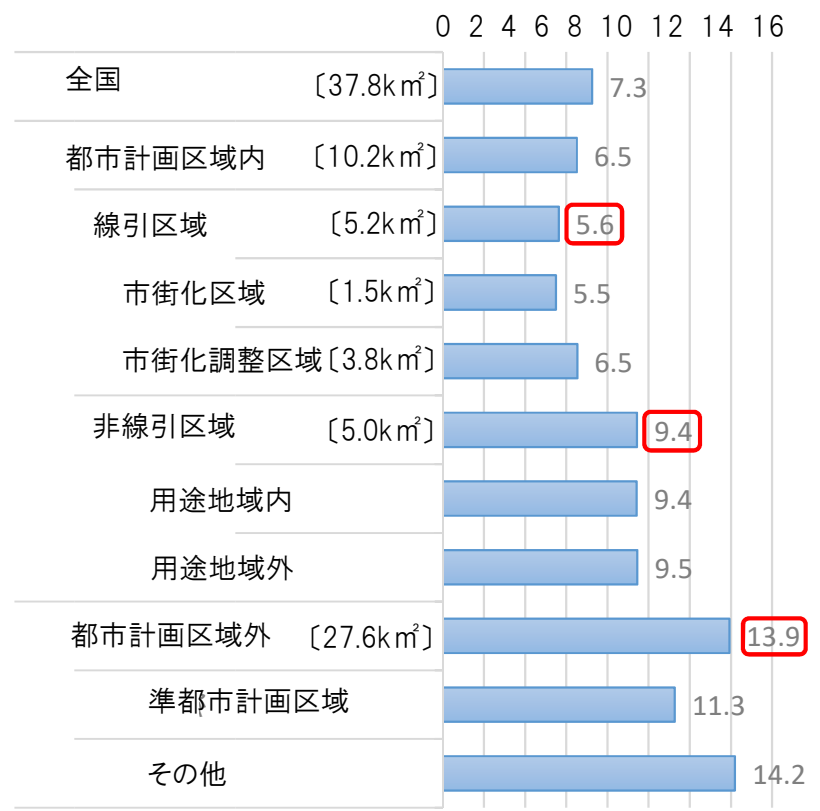
○ 戸建の空き家のうち別荘や賃貸・売約用以外の住宅（以下「その他空き家」）数について、都市計画区分別の割合を見ると、線引都市計画区域内が54%、非線引都市計画区域内が27%、都市計画区域外が19%

○ 「その他空き家」率は、線引都市計画区域内が5.6%、非線引都市計画区域内が9.4%、都市計画区域外が13.9%

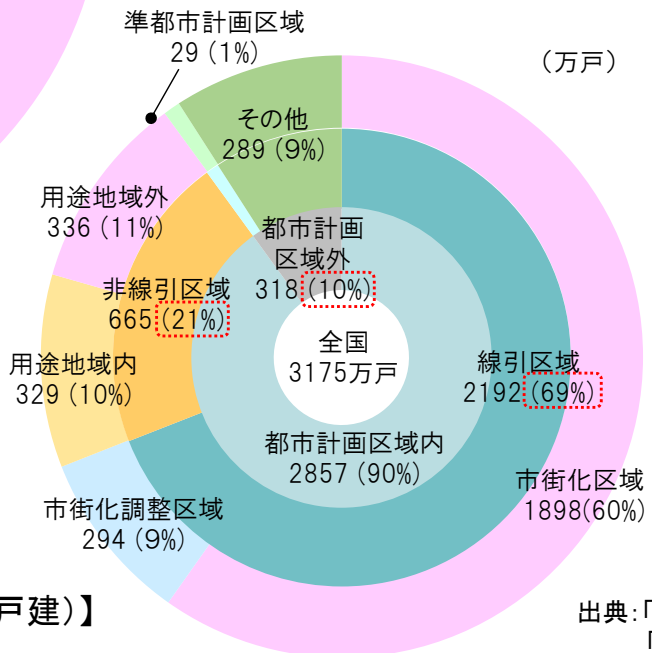
【都市計画区分別「その他空き家」数(戸建)】



【都市計画区分別「その他空き家」率(「その他空き家数/住宅総数」)(戸建)】



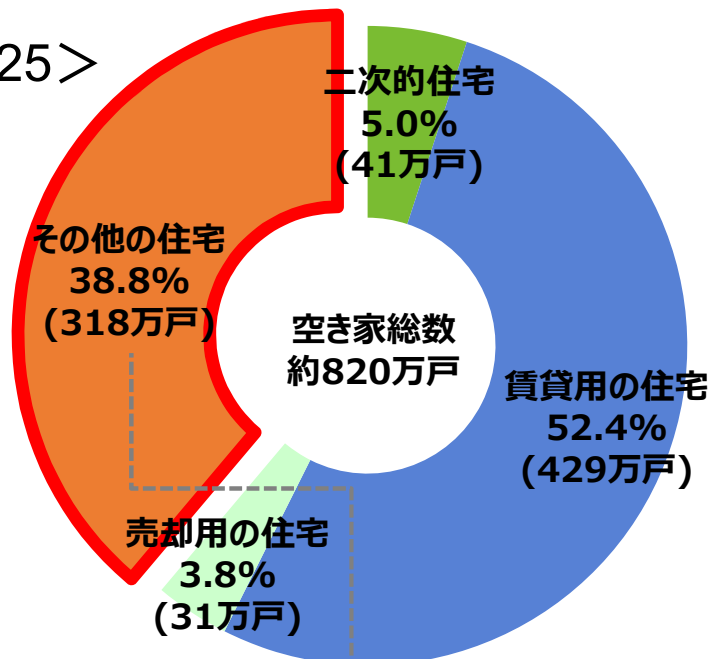
【(参考)住宅総数(戸建)】



「その他空き家」の現状について（平成25年→平成30年）

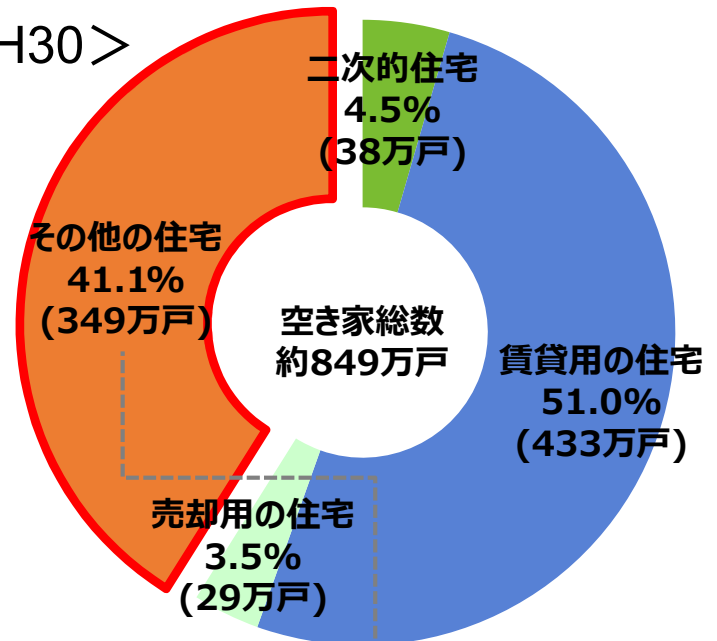
- 「その他空き家」数は全国で約349万戸（平成25年から約30万戸増）
- このうち、簡易な手入れにより活用可能で、駅から1km以内の住宅は、約50万戸と推計

<H25>



その他の住宅	318万戸
耐震性がある住宅	184万戸
腐朽・破損がない住宅	103万戸
駅から1km以内の住宅	48万戸

<H30>



その他の住宅	349万戸
耐震性がある住宅	204万戸
腐朽・破損がない住宅	96万戸
駅から1km以内の住宅	50万戸

[空き家の種類]

二次的住宅：別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）

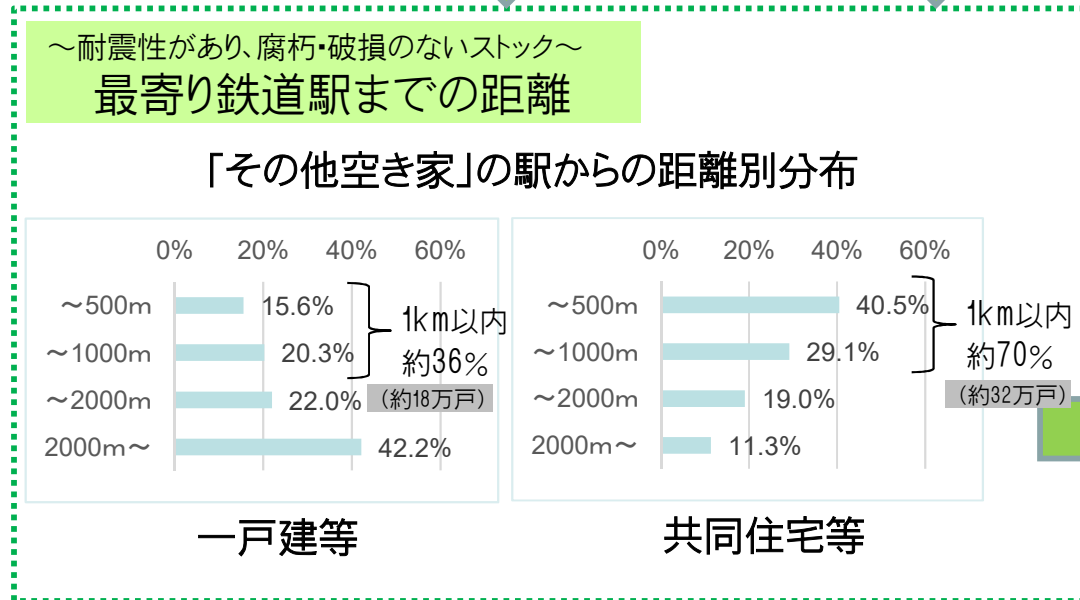
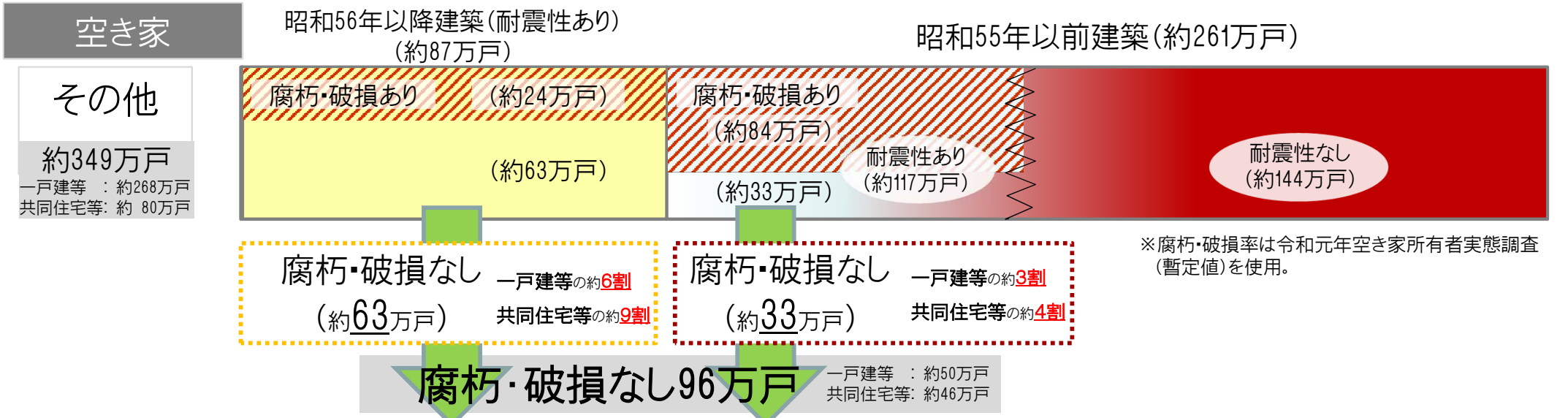
賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期間にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

出典：住宅・土地統計調査より国土交通省推計

活用可能な「その他空き家」数の推計

○ 「その他空き家」について、耐震性、腐朽・破損、立地の状況毎に比較的利活用が容易なストック数を推計



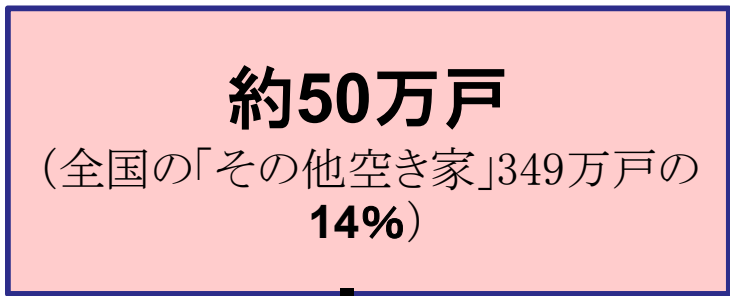
簡易な手入れにより活用可能で、
駅から1km以内のその他空き家

全国で約50万戸
(一戸建等：約18万戸 共同住宅等：約32万戸)

出典：住宅・土地統計調査(総務省)、令和元年空き家所有者実態調査(暫定値)(国土交通省)
 ※ 一戸建等には一戸建及び長屋建が含まれる。共同住宅等には共同住宅及びその他が含まれる。
 ※ 空き家の建築時期は、令和元年空き家所有者実態調査(暫定値)に基づき推計している。
 ※ 建築時期が昭和55年以前の「耐震性なし」とされているストック数については、国交省推計による建て方別の耐震割合をもとに算定を行った。

- 「その他空き家」のうち、駅から1km以内の簡易な手入れにより活用可能な住宅数は、大都市圏で約2割、地方圏で約1割と推計
- このうち大都市圏においては共同建等が約8割、地方圏では一戸建等と共同建等がほぼ同数程度と推計

全国



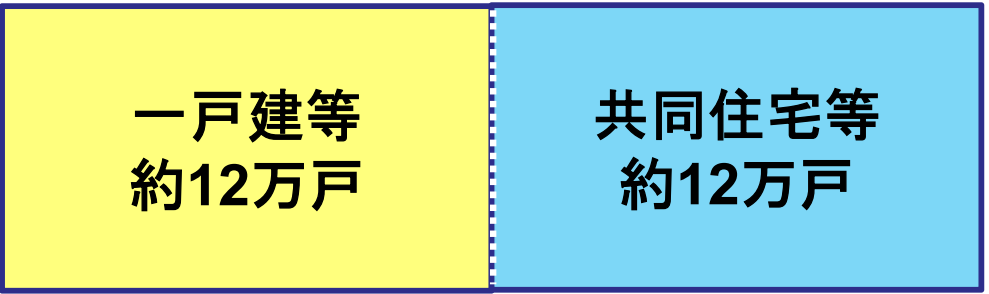
大都市圏

約26万戸 (大都市圏の「その他空き家」約138万戸の**19%**)



地方圏

約24万戸 (地方圏の「その他空き家」約211万戸の**12%**)



※ () 内は、各項目の総数、割合

※圏域区分

大都市圏：住生活基本法施行令で定める都府県（茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県）

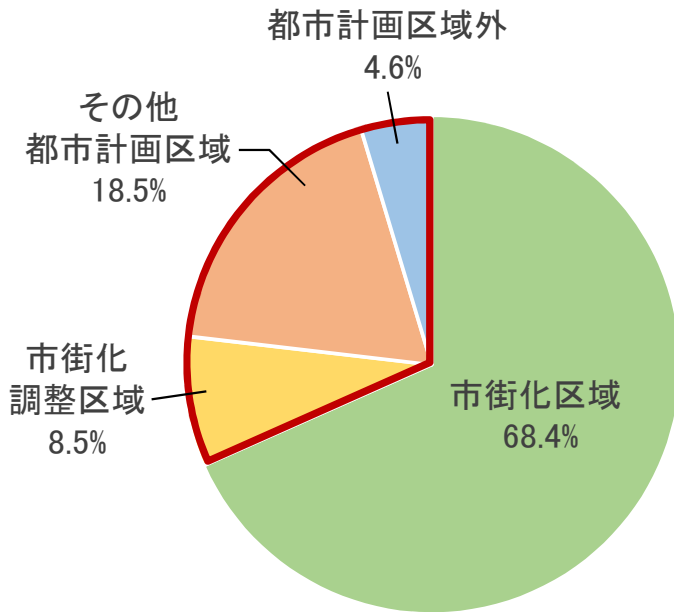
地方圏：大都市圏以外の道県

出典：出典：住宅・土地統計調査(総務省)、令和元年空き家所有者実態調査(暫定値)(国土交通省)

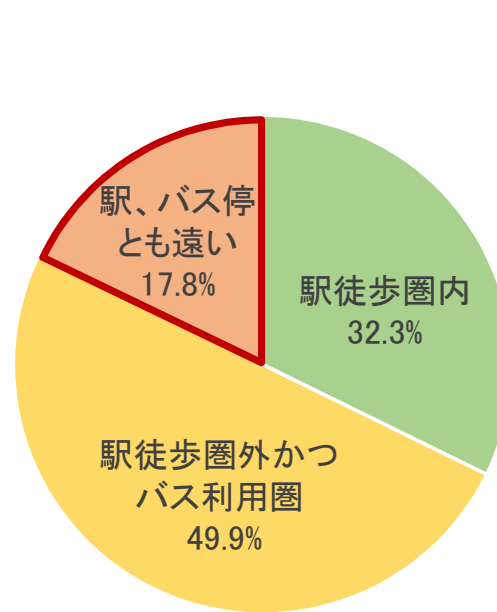
サービス付き高齢者向け住宅の立地

- サービス付き高齢者向け住宅のうち、市街化区域内に立地するものは、平成29年3月末時点で約68%となっている
- 公共交通機関へのアクセスをみると「駅徒歩圏内」であるものが約32%となっている一方で「駅、バス停ともに遠い」ものが約18%。医療機関へのアクセスをみると「徒歩圏内」であるものが9割を超えているものの、僅かながら「徒歩圏外かつ公共交通利用圏外」も存在

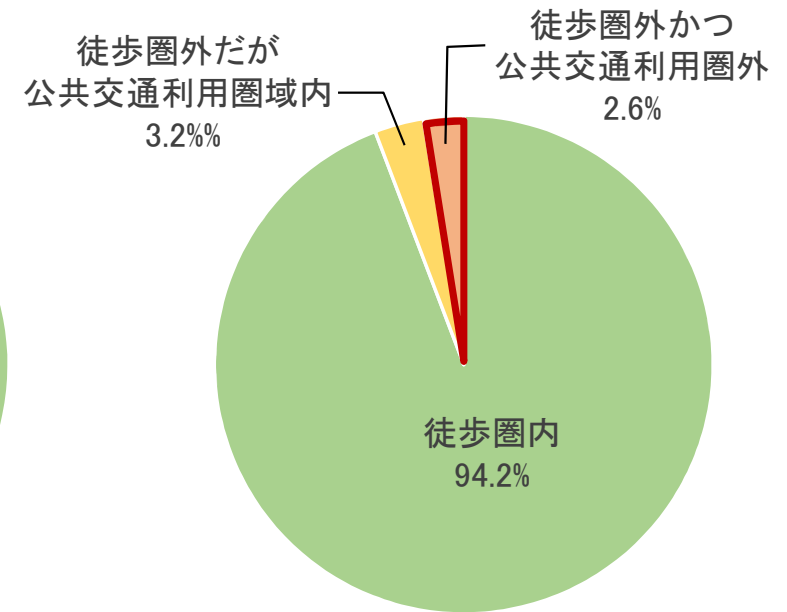
【都市計画区域との関係】



【公共交通機関へのアクセス】



【医療機関へのアクセス】



サービス付き高齢者向け住宅整備事業を利用して、サ高住の整備費に対する補助を申請する場合にあっては、公共交通機関へのアクセス等の立地や医療・介護サービスとの連携などについて、**申請者が市区町村に意見聴取を行うことを要件化**（平成28年4月～）

- ※ 上記のグラフは、サービス付き高齢者向け住宅 情報提供システムの全国登録情報データ（H29.3月末時点。ただし、H29.1月末時点で廃業したサ付きを除く）の住所情報等を用いて作成（住所が不明な場合は適宜補足）したGISデータに、国土数値情報等（下記参照）をGIS上で重ね合わせ、各サービス付き高齢者向け住宅（以下、「サ高住」）の立地特性を判別し作成したものである
- ※ 都市計画区域との関係：国土数値情報「都市地域データ」（データ作成年度：平成23年度）を元に、当該サ高住の存する都市計画区域をGIS上で判別
- ※ 公共交通機関へのアクセス：国土数値情報「鉄道データ（データ基準年：平成27～28年度）」の「普通鉄道JR（新幹線以外）」駅、「普通鉄道」駅、及び「バス停留所データ（データ作成年度：平成22年度）」のバス停留所について、サ高住からの距離をGIS上で計測。駅徒歩圏は「普通鉄道JR（新幹線以外）」駅、または「普通鉄道」駅までの距離が750m以内、バス利用圏はバス停留所までの距離が300m以内とした
- ※ 医療機関へのアクセス：国土数値情報「医療機関データ」（データ作成年度：平成26年度）の「病院」、「診療所」について、サ高住からの距離をGIS上で計測。徒歩圏は「病院」、「診療所」までの距離が1,000m以内とした。また、「普通鉄道JR（新幹線以外）」駅からの距離が750m以内、「普通鉄道」駅からの距離が750m以内、バス停留所からの距離が300m以内のいずれかに該当する場合に、公共交通利用圏域に該当するものとした

サービス付き高齢者向け住宅に係るわがまち特例制定状況

- サービス付き高齢者向け住宅の固定資産税の減額措置については、平成27年4月1日から「地域決定型地方税制特例措置」（通称：わがまち特例）を導入
- 5年間 税額について2/3を参酌して **1/2以上5/6以下の範囲内において市町村が条例で定める割合を軽減**（地方税法）

わがまち特例の制定状況

固定資産税の減額割合	自治体の割合
------------	--------

1/2	2.9%
-----	------

3/5	0.1%
-----	------

2/3	95.7%
-----	-------

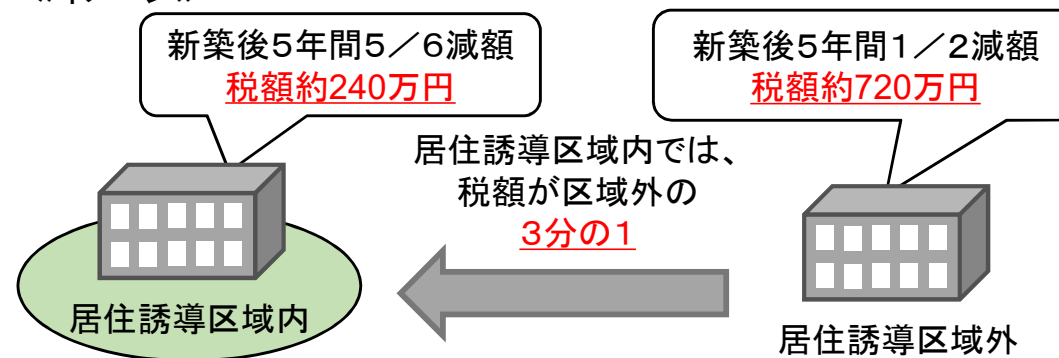
3/4	0.1%
-----	------

5/6	0.9%
-----	------

区域別	0.4%
-----	------

区域別の減額措置のイメージ

《イメージ》



【試算の前提】

- ・建築評価額: 21,600万円
- ・標準税率: 1.4%

→5年間の課税負担(特例なし) : 約1,430万円
→5年間の課税負担(特例2/3軽減): 約477万円

自治体	制定年	割合
栃木県日光市	H27.6	中心市街地の活性化に関する法律による認定を受けた区域内: 5/6 区域外: 2/3
島根県松江市	H27.4	中心市街地の活性化に関する法律による認定を受けた区域内: 5/6 区域外: 2/3
岩手県花巻市	H29.6	都市再生特別措置法による立地適正化計画の居住誘導区域内: 5/6 区域外: 2/3
新潟県新潟市	H29.7	都市再生特別措置法による立地適正化計画の居住誘導区域内: 5/6 区域外: 1/2

1. 災害と住まいについて

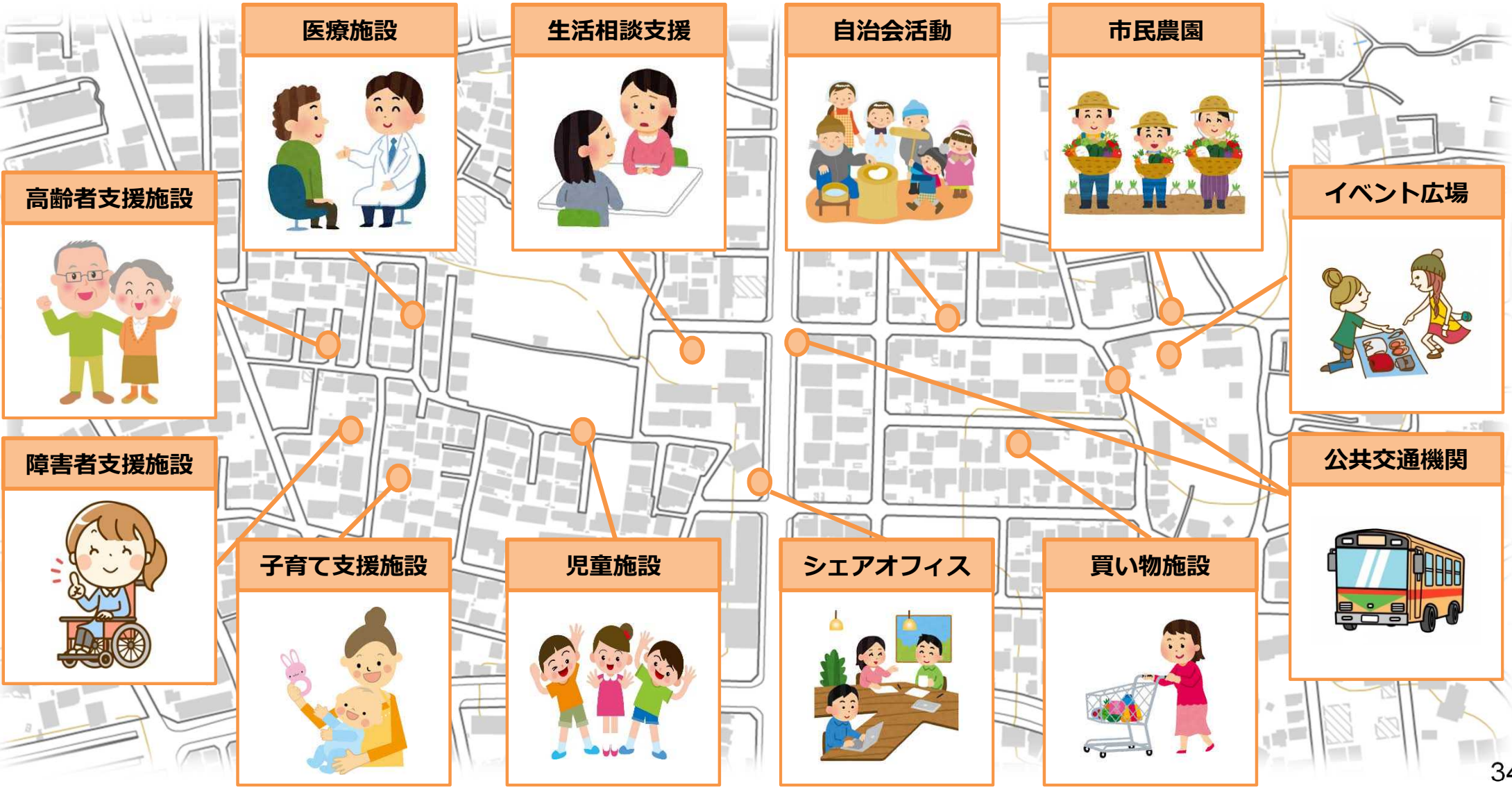
- 大規模地震について
- 頻発する水災害について
- 災害リスクと住まいの立地について

2. 良好な居住環境の形成について

- 都市のコンパクト化と住まいについて
- 住宅地の魅力の維持・向上について

機能や世代の多様化による住宅地の魅力維持・向上（イメージ）

- 生活に必要な**様々な機能を住宅地に複合的に配置**し、生活利便性の向上や多世代交流の促進を図ること等により、住宅地としての魅力を維持・向上
- 多様な**世代が共生しながら、住宅ストックを世代間で循環**させることにより、地域の中でのライフステージに応じた住替えを促進し、**愛着のある地域で暮らし続ける**ことが可能に

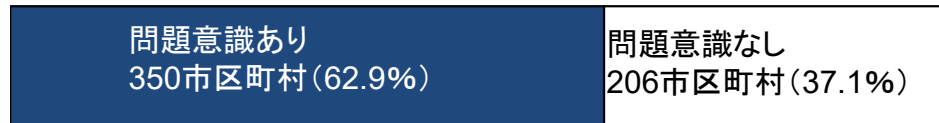


市区町村の住宅団地に係る問題意識及び取組状況

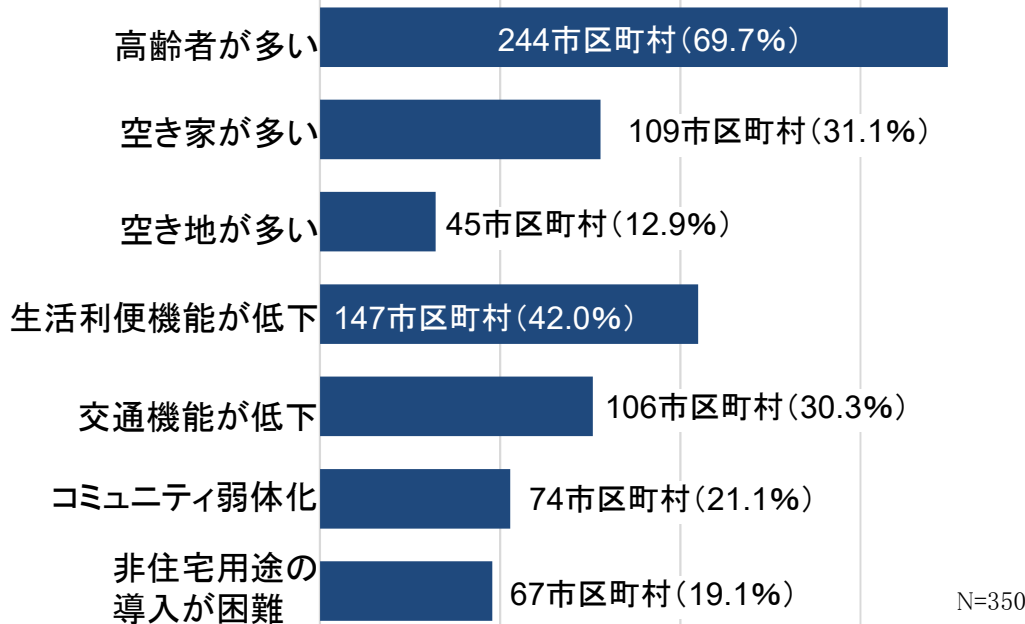
- 住宅団地が所在する市区町村のうち6割超の市区町村が住宅団地について問題意識を有しており、「高齢化」「空き家」「生活利便機能」「交通機能」に対する問題意識が多く指摘されている
- 住宅団地が所在する市区町村のうち約2割(予定を含めると約3割)で住宅団地再生に係る取組を実施しており、「高齢者対応」「若年世帯転入促進」「空き家」「コミュニティ力向上」等の取組みが多くなされている

■ 住宅団地に係る問題意識

N=556

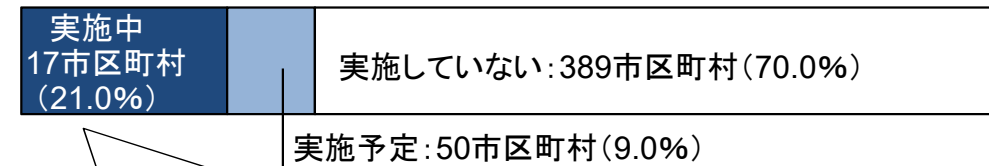


具体的な問題意識

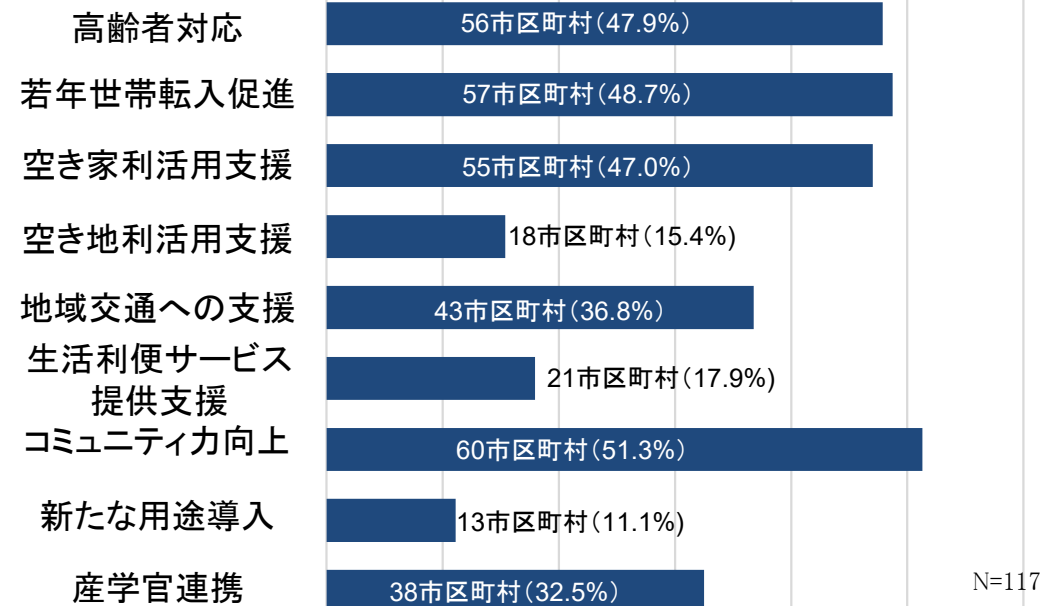


■ 住宅団地再生に係る取組状況

N=556



実施中の取組内容



住宅市街地総合整備事業 住宅団地ストック活用型

○ 良好な居住環境を有するものの急激な高齢化や空き家の発生等が見込まれる住宅団地を再生し、将来にわたり持続可能なまちを形成するため、住宅市街地総合整備事業（住宅団地ストック活用型）により、地域のまちづくり活動、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及び若年世帯の住替えを促進するリフォーム等について支援

対象住宅団地の要件

- ✓ 5ha以上（面積要件なし）※
- ✓ 入居開始から概ね30年以上経過（20年以上経過）※
- ✓ 高齢化率が著しく高い（高齢化率要件なし）※
- ✓ 住宅戸数100戸以上
- ✓ 公共用地率が概ね15%以上
- ✓ 都市機能誘導区域又は居住誘導区域内等

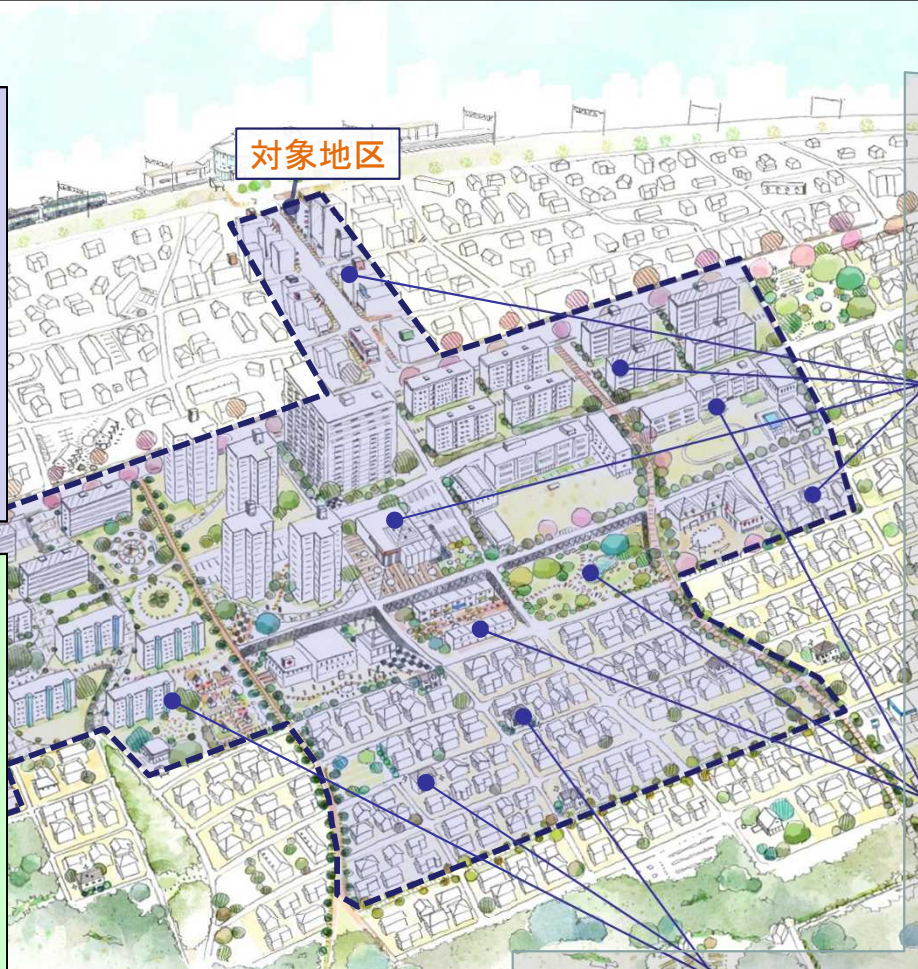
ソフト事業に対する支援

整備計画策定、協議会活動等
地方公共団体・公的主体・民間事業者等で構成される協議会の計画策定や活動を支援

国費率1/3（1/2）※



（カッコ）※は、改正地域再生法に基づく地域住宅団地再生事業を実施する場合



ハード事業に対する支援

高齢者支援施設

・子育て支援施設等の整備

共同住宅等の既存ストックの改修による高齢者支援施設、子育て支援施設、生活サービス拠点となる施設や住替支援施設（生活支援施設）の整備を支援〔国費率1/3〕



地区公共施設等の整備

公共空間のバリアフリー化や既存公共施設・コミュニティ施設等の改修による整備、公園・緑地・広場等の整備を支援〔国費率1/3〕



循環利用住宅の整備

既存住宅のインスペクションや一定の要件で性能向上リフォーム工事を支援〔国費率1/3〕

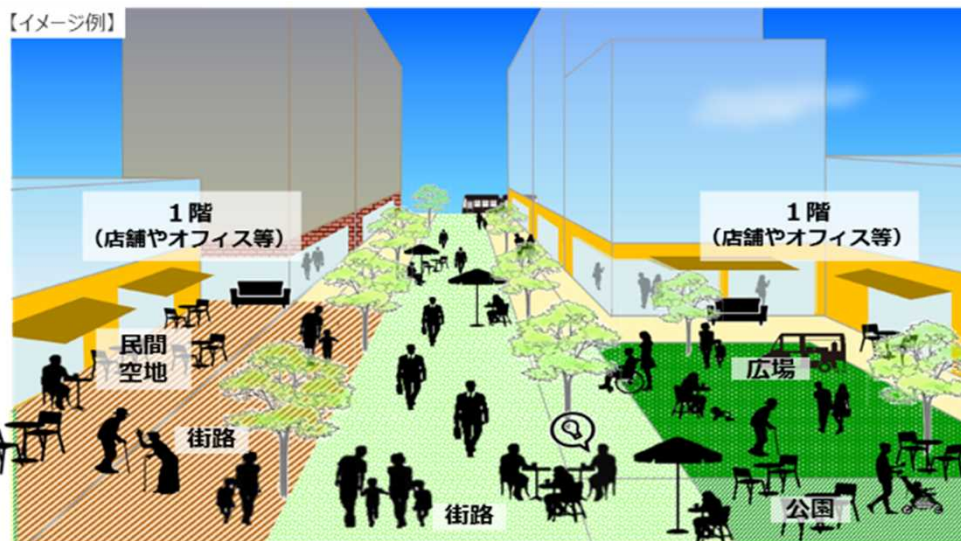


「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくり

- 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

■ 「居心地が良く歩きたくなる」まちなかのイメージ

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）



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)



駅前のトランジットモール化と広場創出(兵庫県姫路市)



道路を占用した夜間オープンカフェ
(福岡県北九州市)



公園を芝生や民間カフェ設置で再生（東京都豊島区）

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出による「魅力的なまちづくり」

【都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（R2.6.10公布）】

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに向けた計画の策定・共有

・市町村都市再生協議会*の構成員として、官民の多様な関係者を追加することを可能に*
 （まちづくりの主体である市町村等が、地域の実情に応じ、どのような者を構成員として追加するかを判断）

- * 市町村都市再生協議会：都市再生整備計画（市町村が作成するまちづくりのための計画）の策定・実施等に関し必要な協議を行う場
- * 協議会構成員に追加することができる者として、公共交通事業者、公共施設管理者、公安委員会
 その他まちづくり計画に密接な関係を有する者を明記

・市町村が都市再生整備計画を策定し、官民一体で行う「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりのための取組を位置づけ

【予算】官民連携によるまちづくり計画の策定等を支援



都市再生整備計画の策定（市町村）

- ①：協議会を組織できる者 ○
 ②：①の者が必要であると認める場合に、協議会構成員に追加することができる者 ○
 （下線：新たに明記）
- 【都市再生特別措置法】

計画に基づく「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出

・市町村等による歩行者滞在空間の創出（街路の広場化等）



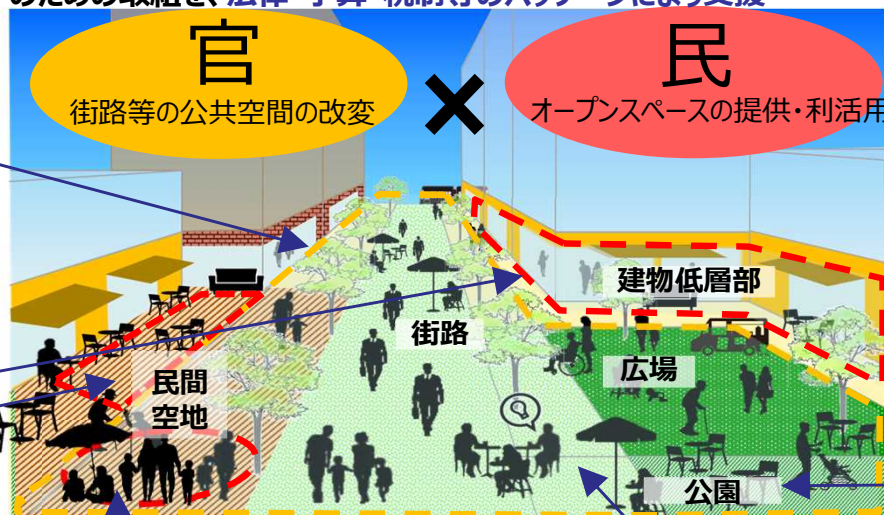
【予算】交付金等による支援

・民間事業者による民地部分のオープンスペース化 ① や建物低層部のガラス張り化等 ②



【税制】固定資産税の軽減
 【予算】補助金による支援

・都市再生整備計画に基づく「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりのための取組を、法律・予算・税制等のパッケージにより支援



事故のリスク!

・駐車場の出入口の設置を制限（メインストリート側ではなく裏道側に駐車場の出入口を設置）



・民間事業者が公園管理者と締結する協定に基づき、公園内にカフェ・売店等を設置

・都市再生推進法人*がまちづくり活動の一環としてベンチの設置、植栽等を実施

* 都市再生推進法人：NPO、まちづくり会社等の地域におけるまちづくり活動を行う法人（市町村が指定）



【金融】低利貸付による支援



・イベント実施時などに都市再生推進法人が道路・公園の占有手続を一括して対応

【都市再生特別措置法】