

3 安心・安全な暮らしづくり

(5) 持続可能なまちづくりの実現に向けた良好な居住環境整備等の推進

国への提案事項

本県では、地域の特性や規模に応じた「コンパクト・プラス・ネットワーク型」の都市構造へ転換するとともに、「安心・安全」を基本に、新型コロナ危機後の社会が求める空間に対する価値観を踏まえ、デジタル技術やデータなどを活用しながら、大都市圏では得られない「活力」と「魅力」に満ちあふれた広島らしい都市の実現に向け取り組んでいるところであり、次のとおり提案する。

1 財政措置の充実・拡充等

〔①土砂災害特別警戒区域の逆線引きの推進, ②空き家対策の強化, ③安定した公営住宅の供給, ④建築物の耐震化の促進〕
〔⑤再開発事業等の促進による拠点性の向上, ⑥公園, 緑地等のオープンスペースの充実〕

- 逆線引きの都市計画の手続きに必要な費用を, 国の支援メニューの対象とすること。
- 空き家対策に伴う補助対象の拡充及び補助要件を緩和すること。
- 公営住宅整備事業等に係る社会資本整備総合交付金を確保すること。
- 建築物の耐震化に関する財政措置の充実及び補助対象メニューの拡充をすること。
- 再開発事業の着実な促進のため, 継続的な財政措置を行うこと。
- 都市公園整備に係る財政措置の確保及び補助対象メニューの拡充をすること。

2 制度等の改定

〔①土砂災害特別警戒区域の逆線引きの推進, ②空き家対策の強化〕

- 法の改正又は運用指針等への位置づけ, 取組を推進すること。

3 機運醸成・啓発等の強化

〔①土砂災害特別警戒区域の逆線引きの推進, ④建築物の耐震化の促進〕

- 国民の行動を促すため, 国においても啓発強化を図ること。

3 安心・安全な暮らしづくり

(5) 持続可能なまちづくりの実現に向けた 良好な居住環境整備等の推進

国への提案事項

将来の都市像

空き家バンクによる
空き家の有効活用



③公営住宅の整備

⑥公園、緑地等の
オープンスペースの充実

立地適正化計画による
都市機能の集約と
居住誘導の促進

ランドバンクの活用
中古住宅の流通促進



④建築物・住宅の
耐震化の促進

⑤再開発事業等の促進による
拠点性の向上

都市計画道路等の
整備の促進



②空き家対策の強化
(老朽危険空き家の除却)

①土砂災害特別警戒区域の
逆線引きの推進

流域治水等に対応した
防災指針に基づく
防災・減災まちづくり



ウォーカブルなまちなかの
形成

【提案先省庁:総務省, 財務省, 厚生労働省, 農林水産省, 国土交通省】

3 安心・安全な暮らしづくり

(5) 持続可能なまちづくりの実現に向けた 良好な居住環境整備等の推進

国への提案事項

① 土砂災害特別警戒区域の逆線引きの推進

<u>都市計画制度による土地利用規制が円滑に進む環境整備</u>	<ul style="list-style-type: none">○ 災害ハザードエリアに対し、逆線引きや地区計画等を活用した土地利用規制を積極的に促すよう都市計画運用指針に位置付け、これらの取組を推進すること。○ 都市計画制度による土地利用規制について、他の防災対策と併せた紹介を行うなど、住民の認知度向上や機運醸成に取り組むこと。
<u>逆線引きに係る手続きの円滑化への支援</u>	<ul style="list-style-type: none">○ 逆線引きの箇所が多数予定されるため、都市計画法上の大臣同意に向けた協議において、多数の箇所を一括で扱うなどの資料の簡素化や手続きの円滑化を行うこと。
<u>財政措置の拡充</u>	<ul style="list-style-type: none">○ 逆線引きの都市計画の手続きに必要な費用を、国の支援メニューの対象とすること。<ul style="list-style-type: none">・ 地権者等の調査、都市計画の図書や説明会用資料の作成、広報の実施 など

② 空き家対策の強化

<u>特定空き家等の解消の加速化（空き家等対策特別措置法の改正）</u>	<ul style="list-style-type: none">○ 空き家に係る固定資産税等の住宅用地特例の除外対象範囲について、空家法に基づく勧告以前の段階において除外する場合の仕組みや基準を明確化すること。○ 代執行に至る手続きのうち、特に多数の相続人がいる場合の所有者等の探索基準を明確化する規定を追加するなど、手続きの簡素化を図ること。○ 市町が財産管理人制度を活用しやすいように、所有者不明土地法と同様に、市町の長に財産管理人の選任申立権を付与する規定を追加すること。○ 即時執行（緊急安全措置）の規定を追加すること。
<u>財政措置の拡充</u>	<ul style="list-style-type: none">○ 除却事業の補助対象（現在は除却工事費等の8/10）を拡充すること。○ 代執行による空き家除却に係る国庫補助要件を緩和すること。
<u>都市部の中古住宅の流通促進に係る支援</u>	<ul style="list-style-type: none">○ 都市部（居住誘導区域内）のスポンジ化の解消に向け、中古住宅の流通を促進し、新築と中古のバランスのとれた住宅市場を実現するためのインセンティブ策を拡充すること。

3 安心・安全な暮らしづくり

(5) 持続可能なまちづくりの実現に向けた
良好な居住環境整備等の推進

国への提案事項

③ 安定した公営住宅の供給

<u>更新時期を迎えた公営住宅の長寿命化や建替えへの支援</u>	<p>都市の社会構造を維持していくために、住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅を、将来に渡って安定的に供給していく必要がある。</p> <p>高度経済成長期に集中して建設した公営住宅が、一斉に更新時期を迎えており、計画的かつ着実に建替事業の推進を図るうえで、事業費の確保が必要であるため、次のとおり要望する。</p> <ul style="list-style-type: none">○ 公営住宅整備事業等に係る社会資本整備総合交付金を確保すること。○ 同じ公営住宅でも大都市より地方都市の方が家賃収入が少ないことを踏まえ、地域に応じた交付金の国費率を設定すること。(現状は全国一律45%)
----------------------------------	--

④ 建築物の耐震化の促進

<u>民間建築物等の耐震化</u>	○ 多数の者の避難や救援・救護活動に係る避難路沿道建築物などについて、財政措置(特別交付税の措置率の嵩上げ等)の拡充を図ること。
<u>社会福祉施設等の耐震化</u>	○ 多くの要配慮者が利用する障害児者関係施設や公立保育所等について、耐震化を促進できるよう財政措置の充実を図ること。
<u>住宅の耐震化</u>	○ 住宅の耐震化を促進させるため補助対象のメニュー拡充を図ること。
<u>国民への啓発強化</u>	○ 耐震化に対する国民の行動を促すため、国においても啓発強化を図ること。

3 安心・安全な暮らしづくり

(5) 持続可能なまちづくりの実現に向けた
良好な居住環境整備等の推進

国への提案事項

⑤ 再開発事業等の促進による拠点性の向上

継続的な財政措置	<ul style="list-style-type: none">○ 広島県の中核拠点性向上に資する紙屋町・八丁堀地区における都心の活性化に向けたリーディングプロジェクトである基町相生通地区第一種市街地再開発事業を着実に推進するため、継続的な財政措置を図ること。
----------	--

⑥ 公園、緑地等のオープンスペースの充実

財政措置の確保	<ul style="list-style-type: none">○ 都市公園等の整備，都市緑化の推進などのための予算を確保すること。
補助対象メニューの拡充	<ul style="list-style-type: none">○ 都市公園等事業における公園施設改修や柔軟な利活用等に必要な整備に対して，補助対象メニューの拡充を図ること。○ 「公園施設長寿命化対策支援事業」等について，支援の一層の充実を図ること。

【提案先省庁：総務省，財務省，厚生労働省，農林水産省，国土交通省】

①土砂災害特別警戒区域の逆線引きの推進

現 状

[現状]

- 全国最多の土砂災害特別警戒区域 約4.5万か所
- 県内全域で約12万人が居住(推計)
- 上記のうち、市街化区域内に約5.7千か所
⇒都市のコンパクト化を進めながら、災害に強い都市構造に向けた逆線引き※の取組の推進が必要
※都市計画上の市街化区域を市街化調整区域に変更すること

[目標]

- ・防災上危険が懸念される地域の居住人口
12万人(R2) ⇒ 10万人以下(R12)
- ・縁辺部の未利用地を令和6年度に1度目の逆線引き
- ・今後20年で段階的に逆線引きを完了
- ・50年後に特別警戒区域内の居住者をゼロにする

[国の取組]

- 都市再生特別措置法等の一部改正
 - ・都市計画区域全域において、土砂災害特別警戒区域における自己の業務用施設の開発が原則禁止
 - ・居住誘導区域内の防災対策を記載する防災指針が位置付けられた
- 流域治水関連法案等により、災害ハザードエリアにおける、地区計画の記載の充実や許可制度の創設など、土地利用規制に係る法整備が進められている

3 安心・安全な暮らしづくり (5) 持続可能なまちづくりの実現に向けた 良好な居住環境整備等の推進

課 題

[環境整備に係る課題]

- 都市計画運用指針では、逆線引きを検討することが望ましいとの記載にとどまっており、一部の自治体で取り組まれているものの、全国的な取組となっていない。
- 逆線引きの必要性を全国的に住民が認知することにより、私権制限を受ける土地所有者が受忍しやすい環境整備が必要である。

[実務上の課題]

- 逆線引きの取組は、土地所有者等に対し、取組の必要性や生活への影響等を丁寧に説明し、理解を得ながら進めているが、相続未登記で所有者が特定できない等により、全ての所有者への直接的な説明ができない状況にある。
- 逆線引きの対象箇所が多いため、都市計画法上の手続きのための資料作成に膨大なリソースが必要となるとともに、手続きを円滑に進める必要がある。

②空き家対策の強化

3 安心・安全な暮らしづくり

(5) 持続可能なまちづくりの実現に向けた 良好な居住環境整備等の推進

現状と将来推計

- 令和元年度に県内全市町及び関係団体とともに、「広島県空き家対策対応指針」を見直し、新たに県内市町共通の目標^(※1)と対策の方向性を定め、空き家対策を強力に推進している。
- 令和3年度に専門家、事業者及び市町とともに、居住誘導区域内の中古住宅の流通促進に向けた方策をとりまとめ、方策の具現化を進めている。(とりまとめにあたり、国土交通省中国地方整備局・住宅金融支援機構中国支店がアドバイザーとして参画)

空き家の現状 (※2)	約44,300戸	推 計 値	R5 (2023) までに 約 7,600戸増加【5年間累計】 R10 (2028) までに 約13,000戸増加【10年間累計】
----------------	----------	-------	--

※1 ターゲットを「1年間を通じて使用していない戸建て住宅」とし、「10年後、空き家数を増やさない」を実現することを目指し設定

※2 市町の実態調査結果を県で集計(H31.4月実施) 主に1年間を通じて使用されていない戸建て住宅が対象で、共同住宅は除く。

課 題

1 特定空家等の解消の加速化には、市町が迅速かつ柔軟に行政措置できる法制度への改善が必要

- 空き家に係る固定資産税の住宅用地特例については、空家法に基づく勧告により除外される。勧告以前については、「居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合」には、除外されるものとあるが、仕組みや基準が不明確なため、市町から明確化してほしいとの意見が出ている。
- ガイドライン等において、調査すべき公的書類が例示されたものの、多数の相続人がいる場合の所有者の探索範囲や、建物と土地の所有者が異なる場合の助言・指導・勧告などの手続の対象範囲が明確に定められていないことから、代執行に至るまでに多大な労力と時間が必要となっている。
- 所有者が不明な特定空家等を解消するためには、民法に基づく財産管理人制度を活用し、管理人を選任することが有効だが、現行の法制度では、この制度を家庭裁判所に申し立てることが可能な利害関係人として、市町が明確に位置付けられていない。
- 現行の空き家対策特別措置法では、現に周辺に危険が及んでいる特定空家等に対して市町が緊急に安全措置をとる際には、市町による助言・指導等の手続を踏むことが必要となっているため、措置までに時間を要している。

2 市町による行政措置を加速化するためには、財政措置の拡充が必要

- 空き家除却に係る国庫補助の対象範囲が、除却工事費等の8/10に限られているため、地方負担分の4/10に加え、残りの2/10も市町が負担せざるを得ない。
- 代執行による空き家除却に対する国庫補助要件として、事前に除却費用の回収可否を明確にすることが必要であるが、代執行時点では、費用の回収可否や回収可能額の確定が困難なため、補助申請が困難となっている。

3 都市部の中古住宅の流通を促進するためには、中古住宅に特化したインセンティブ策の拡充が必要

- 我が国の全住宅流通量に占める既存住宅の流通シェアは約14.7%(平成25年)であり、近年ではシェアは大きくなりつつあるものの、欧米諸国と比べると1/6程度であり、依然として低い水準にあることから、中古住宅に特化した税制改正等のインセンティブ策の拡充が必要である。

3 安心・安全な暮らしづくり

(5) 持続可能なまちづくりの実現に向けた 良好な居住環境整備等の推進

③安定した公営住宅の供給

広島県では、「誰もが暮らしやすい住環境の実現」を基本理念とした「県営住宅再編5箇年計画(第3次)」(計画期間:令和3~7年度)を策定し、県営住宅の長期的な安定供給を図るための取組を進めている。

現状／広島県の取組

(現状)

○ 昭和40~50年代に建設された県営住宅が約80パーセントを占め、一斉に更新時期を迎えている。

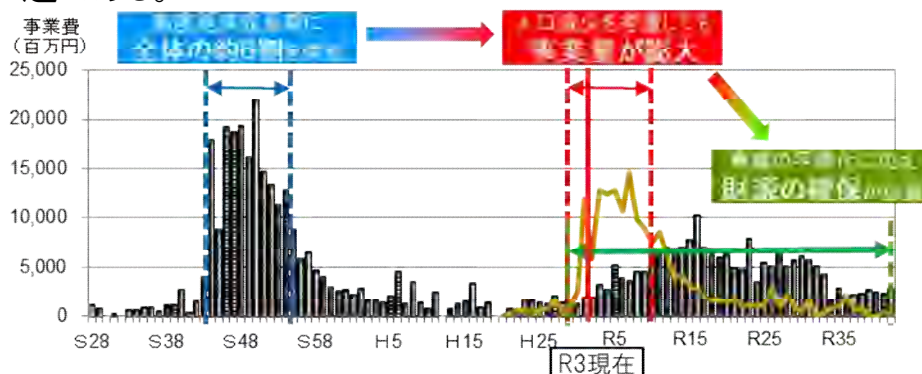
(広島県の取組)

○ 人口・世帯数の減少も踏まえ、公営住宅の総量を中長期的に削減しつつ、地域ごとの需要を考慮した建替統廃合を積極的に進めるなど、効率的な供給に最大限取り組むこととしている。

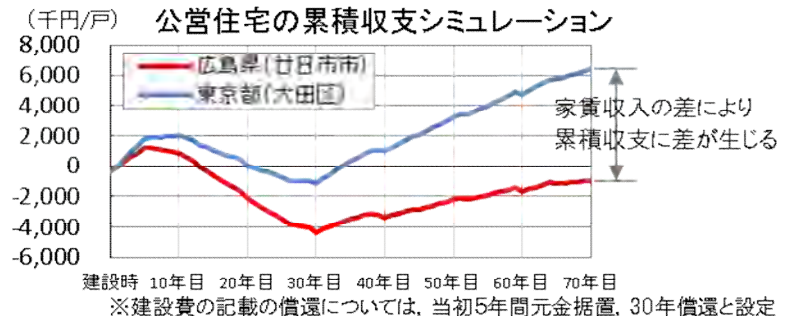
○ 長寿命化等により建替時期を分散化させ、事業量の平準化を図ることとし、長期の収支シミュレーションを行って、将来見込を立てたうえで建替計画を策定・実施している。

課題

- 極力事業量を平準化した場合でも、ピーク時の事業費は令和3年度予算の2~3倍となる見込であり、事業の着実な実施には、公営住宅整備事業等に係る交付金の確保が課題である。



- また、大都市と地方都市で公営住宅の整備や維持保全に係る事業費に差がない一方で、公営住宅法で定められた家賃額には差が生じるため、特に地方においては、更新時期が集中する中で事業全体の収支均衡を図るうえで課題がある。



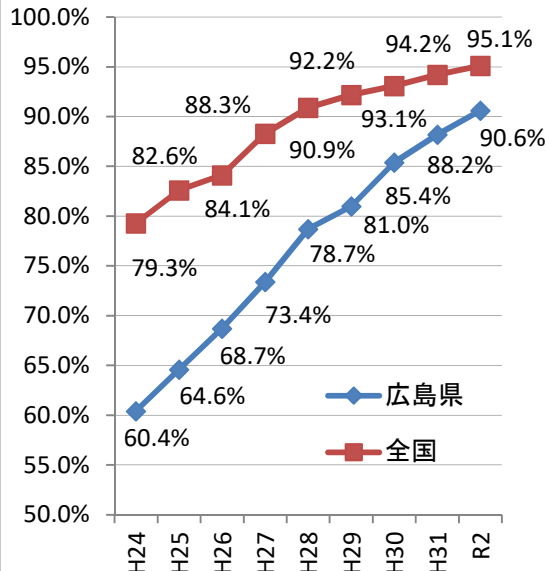
④建築物の耐震化の促進

3 安心・安全な暮らしづくり (5) 持続可能なまちづくりの実現に向けた 良好な居住環境整備等の推進

令和3年度に策定した「広島県耐震改修促進計画(第3期計画)」に基づき、災害対策拠点(県庁舎等)等の多数の者が利用する建築物に加え、住宅についても重点的取組に据え、耐震化を促進することとしている。

広島県の耐震化状況

- 県内の建築物の耐震化は遅れているが、公共施設等の耐震化を加速化



防災拠点となる
公共施設等の耐震化の状況
(総務省消防庁の公表資料より)

広島県耐震改修促進計画(第3期計画)に基づく目標と施策

施策の対象	耐震化率等の現状→目標	主要な施策(下線付は新規又は強化する施策)
多数の者が利用する建築物 (該当棟数:約2,000)	耐震化率 91.3%(R2)→96%(R7) 【R12に100%を目指す】	① 市町の補助制度の継続, 創設の促進 ② 計画的な耐震化に向けた指導 ③ 所有者への意識啓発
耐震診断義務付け対象建築物	大規模建築物 (該当棟数:37) 【重点】※1	④ 公表した耐震化状況の更新 ⑤ 対象建築物の耐震化に向けた指導等 ⑥ 民間建築物の耐震改修への支援 ⑦ 公共建築物の計画的な耐震化
	防災業務等の 中心となる建築物 (該当棟数:39) 【重点】	⑧ 公表した耐震化状況の更新 ⑨ 公共建築物の計画的な耐震化
	広域緊急輸送道路 沿道建築物 (該当棟数:225) 【重点】※2	⑩ 公表した耐震化状況の更新 ⑪ 対象建築物の耐震化に向けた指導等 ⑫ 民間建築物の耐震改修への支援 ⑬ 公共建築物の計画的な耐震化
住宅【重点】 (補助想定戸数:約1,500)	耐震化率 84.5%(R2)→92%(R7) 【R17に100%を目指す】	① 市町の補助制度の改善への支援, 創設の促進 ② 所有者への意識啓発

※1 不特定多数の者が利用する建築物(病院, 店舗等)及び避難弱者が利用する建築物(学校, 老人ホーム等)のうち一定規模以上のもの

※2 耐震改修促進法第5条第3項第一号の規定により, 広島県耐震改修促進計画で指定した建築物であり, 消防庁調査の防災拠点となる公共施設等とは異なる。

課題

- 義務付けた耐震診断の実施は概ね完了し、早急な耐震化が求められているが、所有者や地方公共団体等の負担が大きい。
 - ・ 多数の者の避難や救援・救護活動に関係する避難路沿道建築物
 - ・ 地震被災時に避難所や応急対策拠点となり得る防災上重要な建築物
 - ・ 多くの要配慮者が利用する障害児者関係施設や公立保育所などの社会福祉施設等

- 住宅の耐震化促進のためには、耐震改修に加え、建替えや除却のメニュー化が求められており、また災害リスクの低い地域への居住誘導など持続可能なまちづくりの観点からも、総合支援メニューの対象に非現地建替えや除却のみを追加する必要がある。

- 耐震化に係る所有者の意識向上も必要である。

⑤再開発事業等の促進による拠点性の向上

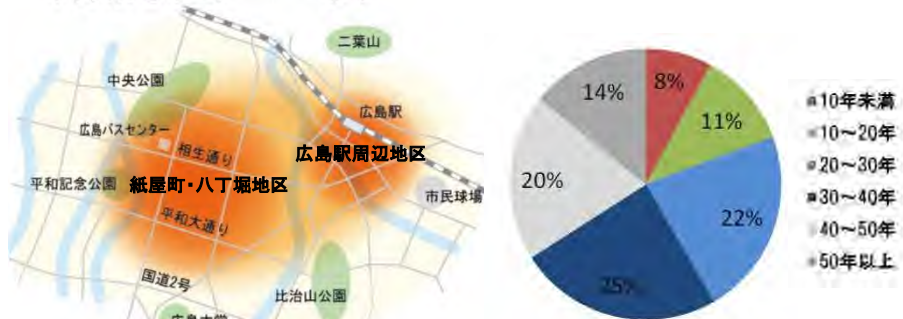
現 状

[現状]

- 本県では、都市の拠点性の向上に資する観点から市街地再開発事業を支援しており、過去約20年間で、8地区の再開発事業に対し、補助金を交付している。
- 広島市都心部においては、数多くの建物が更新時期を迎えており、立地に見合う土地の高度利用が図られていないため、都市の活力・魅力が不足している。

[広島県の取組]

- H29に広島市とともに「ひろしま都心活性化プラン」を策定し、都心の活性化に向けた取組を進めている。
- 紙屋町・八丁堀地区の活性化に向けたリーディングプロジェクトとして、基町相生通地区第一種市街地再開発事業を広島市とともに促進することとしている。



広島市都心部における建物の築年数の割合
楕円形の広島市都心※のイメージ (平成26年度広島市都心部実態調査より)

※広島駅周辺地区と紙屋町・八丁堀地区を都心の東西の核と位置付け、都市機能の集積・強化を図ることにより、相互に刺激し高め合う「楕円形の都心づくり」を推進。

3 安心・安全な暮らしづくり

(5) 持続可能なまちづくりの実現に向けた 良好な居住環境整備等の推進

課 題

[継続的な財政措置が必要]

- 基町相生通地区第一種市街地再開発事業(事業期間:R4～R11, 総事業費:約460億円)を着実に推進するためには、事業期間中において、継続的な財政措置が必要。

(事業の必要性)

当事業は、広島バスセンター等の交通広域結節点に近接しており、世界に通用するラグジュアリーホテルや高規格オフィス等の魅力ある都市機能を導入し、広島商工会議所の移転先となる等、地域経済の活性化を先導する事業であり、県の中核拠点性向上に寄与する。

(完成イメージ)



高層棟



高層棟低層部

3 安心・安全な暮らしづくり

(5) 持続可能なまちづくりの実現に向けた 良好な居住環境整備等の推進

⑥公園、緑地等のオープンスペースの充実

広島県では、将来にわたって愛され続ける公園を目指し、「ひろしま公園活性化プラン」(計画期間:令和4~12年度)を策定し、県立都市公園の充実化に向けた取組を進めている。

現状／広島県の取組

(現状)

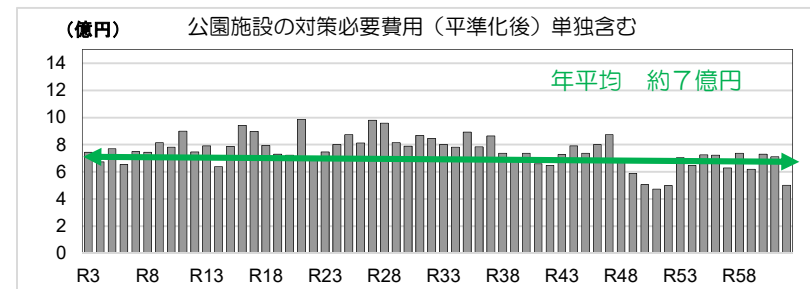
- 開園からの年数の経過(30年程度)に応じた大規模な老朽化対策を必要とする施設の増加に加え、新型コロナウイルスの影響に伴う環境の変化などにより、公園に対する価値観や利用者ニーズが変化していることから、公園施設への柔軟な対応が求められている。

(広島県の取組)

- 長寿命化計画に施設毎の重要度を加味した公園修繕方針を作成し、施設毎に優先順位を付けて計画的に老朽化対策に取り組むこととしている。
- 公園を取り巻く社会情勢の変化への柔軟な対応や利用者ニーズに応じた施設の充実化に取り組む、県民の健康・スポーツなどの夢や希望への挑戦を後押しし、将来にわたって愛され続ける公園を目指している。

課題

- 計画的な老朽化対策の着実な実施には、都市公園事業に係る交付金などの持続的な予算確保が必要。
また、利用者の満足度向上に向け、利用者ニーズに応じた施設の充実化への更なる予算措置が必要。

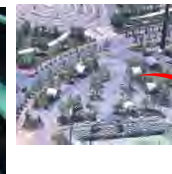


- 都市公園等事業においては、老朽化対策で交付対象とならない事業メニュー(防水対策、既存施設と異なる種別への更新など)があり、また、老朽化対策以外の事業(認定競技場として運営するための更新、遊具の安全措置に必要な対策など)については交付要件が厳しいなど、地方公共団体等の負担が大きい。

【交付対象とならない事例】



防水対策



異なる種別への施設更新
(広場 → スケートボード場)



認定競技場を維持する
ためのトラック更新



遊具のハザード除去