

## 4. 都 市 整 備

# 1 建築物の耐震化の推進

## 1 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の促進

(提案要求先 国土交通省)  
(都所管局 都市整備局)

- (1) 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進するため、地域防災拠点建築物整備緊急促進事業の適用期限を令和7年度まで延長すること。
- (2) 地域防災拠点建築物整備緊急促進事業の耐震診断・耐震改修等の費用助成について、必要な財源を確保するとともに、国の交付率を引き上げるなど拡充を図ること。特に、緊急輸送道路沿道建築物の耐震改修等の費用助成について、特に倒壊の危険性が高い建築物の場合に限り、交付対象限度額の更なる割増しを行うこと。加えて、段階的改修の際、2回目以降の工事が未定の場合も助成できるよう拡充を図ること。また、占有者が存する建築物の耐震改修等に要する費用に対する助成額の加算について助成対象とするよう拡充を図ること。
- (3) 耐震改修した場合の固定資産税の減額措置について、一定期間延長するとともに対象建築物を拡大して実施すること。

### <現状・課題>

東日本大震災では、道路分断などにより、発災後の早急な救命救急活動や物資輸送が滞るなど大きな支障が生じ、緊急輸送道路の機能の確保の重要性が改めて明らかになった。

首都直下地震の切迫性が指摘されている東京においても、大地震が起きた際に都民の生命・財産を守るとともに首都機能を確保するため、防災拠点や他県等と連絡する緊急輸送道路の沿道建築物の耐震化を進め、建物の倒壊による道路閉塞を防止することは喫緊の課題である。緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を早急かつ強力に促進するため、継続して必要な財源を確保・拡充するとともに、以下のとおり施策を充実することが必要である。

### <具体的要求内容>

- (1) 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を図るため、令和3年度に創設された要安全確認計画記載建築物に対する地域防災拠点建築物整備緊急促進事業について、現在、令和5年度末までに着手したものとされている耐震改修等の適用期限に係る事業要件を、建物所有者や地方公共団体が、耐震化に向けて着実に取り組めるよう、国が、耐震性が不十分な耐震診断義務付け対象建築物をおおむね解消することを目標としている令和7年度まで延長すること。
- (2) 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に重点的に取り組む地方公共団体を支援するため、地域防災拠点建築物整備緊急促進事業の耐震診断・耐震改修等の費用助成について、必要な財源を確保するとともに、国の交付率を引き上げるなど拡充を図ること。特に倒壊の危険性が高い建築物の耐震改修工事は、通常の改修工事に比べコストがかかることから、都では独自に補助対象事業費用床面積当たりの限度額について通常の改修工事より割り増して設定し、その全てを対象に最大9割助成となる制度としている。特に倒壊の危険性が高い建築物に係る補助対象費用床面積当たりの限度額について、令和2年度から10%引き上げられたところであるが、さらに、実態に合った限度額に割り増すこと。加えて、緊急輸送道路の通行機能を速やかに高めるため、特に倒壊の危険性が高い建築物については、段階的改修を行う際に2回目以降の工事が未定の場合でも、改修後の $I_s$ 値を0.3以上にすれば助成できるよう改善し、その解消に向けた施策の強化を図ること。また、占有者が存する建築物では、所有者が耐震化工事を実施する際に追加的費用が発生するため、占有者が存する建築物の耐震改修等に要する費用に対する助成額の加算を実施した場合には助成の対象とするよう拡充を図ること。
- (3) 平成26年度の税制改正において、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）に基づき耐震診断が義務化されている建築物について、平成28年度末までに改修工事を実施した場合に翌年度から2年度分の非住宅を含む家屋に係る固定資産税額の2分の1に相当する金額（改修工事費の2.5%を限度とする。）の減額措置が講じられた。  
当該措置は、令和2年度の税制改正において3年間延長し、令和4年度末までとしたところであるが、耐震化を今後も進めていくため、その後についても、一定期間延長して実施するとともに、耐震診断が義務化されていない避難路沿道建築物や緊急輸送道路沿道の建築物についても、耐震化を進めることが重要であることから、対象を拡大して実施すること。

## 2 住宅の耐震化の促進

(提案要求先 国土交通省)  
(都所管局 都市整備局)

住宅の耐震化を促進するため、住宅・建築物安全ストック形成事業について必要な財源を確保するとともに、国の交付率を引き上げる等拡充を図ること。また、平成30年度から開始された総合支援メニューについても、交付対象限度額を引き上げ、除却にも使用できるようにする等拡充を図ること。

### <現状・課題>

首都直下地震の切迫性が指摘されている中、地震発生時に住宅が倒壊した場合、道路閉塞や出火により避難・救援活動が妨げられ、大規模な市街地火災につながるおそれがある。都民の生命・財産の保護及び地域の被害の軽減を図るため、住宅の耐震化のスピードアップを図り、都が定めた目標である令和7年度までに耐震性が不十分な住宅のおおむね解消を達成するため、重点的に促進する必要がある。しかし、住宅・建築物安全ストック形成事業における耐震改修等への国の交付率は、現在11.5%であり十分ではない。

### <具体的要求内容>

住宅の耐震化を促進するため、住宅・建築物安全ストック形成事業について必要な財源を確保するとともに、国の交付率を引き上げる等拡充を図ること。また、平成30年度から開始された総合支援メニューについても効果を検証し、現在の交付対象限度額の100万円を引き上げ、建物所有者の負担を軽減し、現在は対象外とされている建物の除却にも使用可能にするなど、更なる拡充を図ること。

## 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化

### ○事業概要

- ・災害時に早期復旧を図るため、防災拠点や他県等と連絡する緊急輸送道路の沿道の耐震化を進め、建物の倒壊による道路閉塞を防ぐことが重要
- ・東京都耐震改修促進計画において、「地震発生時に閉塞を防ぐべき道路」を指定し、沿道の建築物の耐震化を促進
- ・促進計画で耐震化を図るべき路線として指定した緊急輸送道路については、地域防災拠点建築物整備緊急促進事業を活用
- ・平成19年度に、東京都地域防災計画に定める緊急輸送道路全路線を指定し、区市と連携して法に基づく指導・助言を実施するとともに、補助事業を実施。特定緊急輸送道路沿道建築物（耐震改修促進法第七条第一項第二号に規定する要安全確認計画記載建築物）については、令和7年度末までに総合到達率(\*1)99%、かつ、区間到達率(\*2)95%未満の解消、令和17年度末までに総合到達率100%の達成が目標

(\*1) 都県境入口からある区間\*に到達できる確率

(\*2) 区間到達率の平均値

※交差点等により区分した特定緊急輸送道路の各部分

### ○地域防災拠点建築物整備緊急促進事業における緊急輸送道路沿道建築物に対する耐震化支援の概要

\* 令和5年度末までに着手したものが対象。

- 耐震診断（補助限度額1,050円/㎡～3,670円/㎡）
- 耐震改修・建替え・除却（補助限度額51,200円/㎡）

### ○要望する耐震改修等の費用に係る助成制度のイメージ

#### ■ 現行（東京都の場合）

地域防災拠点建築物整備 緊急促進事業 2/5	地方自治体 (都 1/3 及び区市町村 1/6)	自己負担 1/10
------------------------------	-----------------------------	--------------

#### ■ 提案

地域防災拠点建築物整備緊急促進事業	地方自治体	自己負担
-------------------	-------	------

○要望する特に倒壊の危険性の高い建築物の場合の補助対象費用床面積当たりの限度額の例（平成28年度以降、東京都実施）

通常の建築物の場合

⇒建築物：51,200円/㎡、マンション：50,200円/㎡  
特に倒壊の危険性の高い建築物の場合（10%引き上げ）

⇒建築物：56,300円/㎡、マンション：55,200円/㎡  
特に倒壊の危険性の高い建築物の場合（1.5倍）

⇒建築物：76,800円/㎡、マンション：75,300円/㎡

■ 現行（東京都の場合）

Is値0.3未満の建築物の  
助成単価の限度額（㎡当たり）



■ 提案

Is値0.3未満の建築物の  
助成単価の限度額（㎡当たり）



○段階的改修の助成拡充

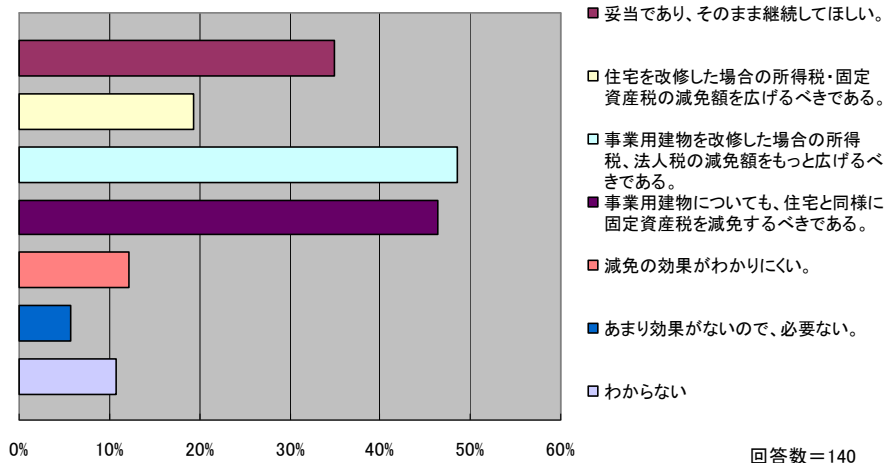
- ・耐震化促進に向けた検討委員会において、建物所有者の取組に対する更なる支援として、段階的改修への対応の必要性の提言
- ・段階的改修は、最終工程の担保への懸念から各自治体は導入を躊躇
- ・令和7年度までの完了や、所有者による2回目の工事計画立案が困難な場合が多く、2回目工事の担保は実務上困難な状況
- ・一方で、特に倒壊の危険性が高いIs値0.3未満の建築物の解消は、地震での倒壊によって道路を閉塞する確率が低減され、震災時における特定緊急輸送道路の機能を確保する観点から有効
- ・このため、2回目以降の工事が未定の場合でも、改修後のIs値0.3以上とすれば助成できるよう、国に対して提案要求

○特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化状況  
(2019.1 末時点)

Is 値	棟数
0.3 未満	1,247
0.3 以上 0.6 未満	1,253
0.6 以上、除却済等	2,230
不明（未診断、診断中）	109
合計	4,839

○税制上の優遇措置に係るアンケート結果

「平成19年8月 モデル路線沿道建物所有者アンケート」



## 住宅の耐震化促進

### 【住宅・建築物安全ストック形成事業の概要】

	制度概要（主な要件等）
耐震診断	補助率：地方公共団体が実施する場合 国 1/2 地方公共団体以外が実施する場合 国 1/3 + 地方公共団体 1/3
耐震改修等	<p>補助対象：耐震改修工事費（建替え含む。）</p> <p>補助率：次の①又は②のどちらかを、地方公共団体ごとに選択できる（物件ごとに変更することはできない。）。</p> <p>①耐震改修工事費 × 23.0%（国 11.5% + 地方公共団体 11.5%） 工事費の 23.0% について、国費で 1/2（交付限度額 41.9 万円/戸）を補助</p> <p>②耐震改修工事費 100 万円未満の場合 20.4 万円 100 万円以上 200 万円未満の場合 30.6 万円 200 万円以上 300 万円未満の場合 50.9 万円 300 万円以上 の場合 71.3 万円 各金額について、国費で 1/2 を補助</p> <p>住宅の耐震化を総合的に支援するメニュー【平成 30 年度創設】</p> <p>対象区市町村：戸別訪問等を実施するなど、住宅耐震化に向け積極的な取組を行うとともに、「住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」に基づき毎年度 P D C A サイクルを実施する区市町村</p> <p>交付対象：耐震設計等費及び耐震改修費用を合算した額</p> <p>交付対象限度額：100 万円 （ただし改修工事費の 8 割を限度とする。）</p> <p>交付率：1/2</p> <p>対象建築物：マンションを除く住宅</p> <p>※マンション：共同住宅のうち耐火建築物又は準耐火建築物であって、延べ面積が 1,000 m<sup>2</sup> 以上であり、地階を除く階数が原則として 3 階以上のもの</p>

### 【住宅の耐震化を総合的に支援するメニューに関する主な区市町村意見】

- ・区市町村は人員不足であることから、本メニューを利用する場合のアクションプログラム策定や個別訪問などは、事務負担に対して費用対効果が低い。
- ・除却に使用できるようにしてもらいたい。
- ・設計と工事がセットになっていることが使い勝手を悪くしているため、分けて使用できるようにしてもらいたい。



## 2 木造住宅密集地域の整備促進

### 1 災害に強い都市構造の確保

(提案要求先 国土交通省)  
(都所管局 都市整備局・建設局)

- (1) 延焼遮断帯の整備を推進するため、必要な財源を確保するとともに補助要件を見直すこと。
- (2) 避難場所等として機能する公園整備を推進するため、必要な財源を確保・拡充すること。

#### <現状・課題>

平成28年12月に新潟県糸魚川市で発生した大規模な市街地火災では、木造住宅等が密集する市街地で火災が発生した場合の危険性が改めて明らかになった。

首都直下地震による東京の被害想定では、建物の全壊・焼失は約19万棟にも及ぶとされている。

また、都内には大規模な市街地火災が発生するおそれのある木造住宅密集地域は、約8,600ha存在する。

大地震から都民の生命と財産を守るとともに、首都機能の確保を図るため、延焼を防止する延焼遮断帯の形成や、それに囲まれた内側の市街地の不燃化、都民の生命を守る避難場所の確保など、災害に強い都市構造を早期に確保することが重要である。

しかし、延焼遮断帯の形成率は約67%、木造住宅密集地域の中で震災時に特に甚大な被害が想定される地域(整備地域)の不燃領域率は約62%にとどまるなど、いまだ不十分な状況にある。

都は、首都直下地震の切迫性や東日本大震災の発生を踏まえ、木造住宅密集地域の改善を加速させるため、平成23年度から、従来より踏み込んだ取組を支援する「不燃化特区制度」や、延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路である「特定整備路線」を事業化し、整備を進めている。

#### <具体的要求内容>

- (1) 木造住宅密集地域において、道路整備と沿道の不燃化を重層的に推進することにより、震災時の延焼拡大を防止し避難路としても機能する「延焼遮断帯」の整備を図るため、
  - ① 「特定整備路線」をはじめとする街路事業について、必要な財源を確保すること。
  - ② 都市防災総合推進事業について、必要な財源を確保すること。
  - ③ 都市防災総合推進事業の都市防災不燃化促進について、事業の着手を更に促進するため、補助採択要件を不燃化率70%以上の場合と同程度の安

全性の確保と一律にするのではなく、道路幅員に応じた柔軟な採択要件(都の延焼遮断帯形成基準\*を参照)にすること。

(例)

・幅員20mの場合、不燃化率60%で補助採択

※ 都の延焼遮断帯形成基準：都市計画道路等の路線ごとに、市街地火災に対する焼け止まり効果の有無を延焼シミュレーションにより測定し、道路幅員に応じた不燃化率の形成基準を定めたもの。

(2) 震災時に、避難場所や救援・復興活動の拠点として機能する公園の整備を短期集中的に進めるため、用地取得について、国費率を3分の1から2分の1に引き上げるとともに、必要な財源を確保すること。

### 参 考

#### 1 延焼遮断帯の整備

・特定整備路線

補助26号線、補助29号線など

・都の不燃化率の目標値(延焼遮断帯の形成基準)

幅 員	沿道の不燃化率
27m以上	—
24m以上27m未満	40%
16m以上24m未満	60%
11m以上16m未満	80%

#### 2 公園の整備

【現行国費率】用地取得1/3、整備1/2

【防災上、整備が必要な公園】都立篠崎公園、都立和田堀公園ほか

## 2 地域の防災性の向上

(提案要求先 国土交通省)  
(都所管局 都市整備局)

- (1) 木密地域の早期かつ着実な防災性向上を図るため、必要な財源を確保するとともに、既存事業の要件緩和等に取り組むこと。  
特に、延焼遮断帯に囲まれた内側の市街地において、防災上重要な生活道路の整備やその沿道の不燃化を促進するため、必要な財源を確保するとともに、既存事業の要件緩和等を行うこと。
- (2) 防災街区整備事業の実施における要件を緩和すること。
- (3) 防災再開発促進地区内における、道路・公園整備等に対する税制上の更なる優遇措置を講じること。
- (4) 新防火規制に係る区域における、不燃化等に対する税制上の優遇措置を講じること。
- (5) 不燃化建替え等を促進するため、独立行政法人住宅金融支援機構が実施しているまちづくり融資の金利を引き下げること。
- (6) 木密地域の改善を加速するため、権利者などの移転を促すことを目的として、公有地等を活用した移転先を整備するなど新たな取組に対し、支援策の更なる拡充を講じること。

### <現状・課題>

平成28年12月に新潟県糸魚川市で発生した大規模な市街地火災では、木造住宅等が密集する市街地で火災が発生した場合の危険性が改めて明らかになった。

都内には、震災時に大規模な市街地火災が発生するおそれのある木造住宅密集地域が広範囲に分布しており、約8,600ha存在している。

都は、これまでも、延焼遮断帯の形成とともに建築物の不燃化・耐震化を進めてきたが、木造住宅密集地域の中で震災時に特に甚大な被害が想定される地域(整備地域)の不燃領域率は約62%にとどまるなど、いまだ不十分な状況にあり、延焼遮断帯に囲まれた内側の市街地の不燃化など、地域の防災性の向上を図ることが重要である。

都は、首都直下地震の切迫性や東日本大震災の発生を踏まえ、木造住宅密集地域の改善を加速させるため、平成23年度から、従来より踏み込んだ取組を支援

する「不燃化特区制度」により、市街地の不燃化を強力に進めている。

また、特に、延焼遮断帯に囲まれた内側の市街地の改善を進めるため、防災上重要な生活道路の整備を促進することで、沿道建築物の不燃化・耐震化を促進する取組を平成28年度より開始した。具体的には、地域ごとに、震災時の緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動が可能な幅員6m以上の道路や、避難に有効な4m以上の道路（以下「防災生活道路」という。）を計画に位置付けて道路の拡幅整備を計画的に進め、併せて沿道の建替え工事費の一部を助成し、不燃化の更なる加速と道路の整備を進めている。

また、電柱の倒壊による道路閉塞など、防災生活道路の機能に支障が生じないように、無電柱化を促進していく。

こうした取組を着実に実施していくためには、引き続き安定的・継続的に財源を確保することが必要不可欠である。

さらに、老朽化した木造建築物の建替え等による市街地の安全性向上を図るため、延焼防止性能の高い建築物の建蔽率の制限緩和や防火規制の合理化などを盛り込み平成30年度に改正された建築基準法（昭和25年法律第201号）を踏まえ、木造住宅密集地域の改善を進めることが重要である。

加えて、木造住宅密集地域の改善を加速するため、道路の拡幅整備などに伴い移転が必要な権利者や、無接道等により老朽建物の建替えが困難な権利者などの生活や既存コミュニティに配慮した、魅力的な移転先を確保するとともに、移転により生じた種地を防災まちづくりに活用する新たな取組に着手する必要がある。民間建設型都市再生住宅等整備事業については、補助対象となる移転対象地区が限定されていることや、一般住宅等と合築する場合において、設計費の補助割合が面積按分されることから、民間事業者の利用が促進されず、事業の推進が困難となっている。

なお、首都直下地震等による壊滅的な被害の発生を回避できるよう、国と東京都がハード・ソフト両面から連携し、防災まちづくりを強力に推進していくために令和2年1月に設置した「災害に強い首都「東京」の形成に向けた連絡会議」においても、課題や今後の取組について幅広く議論し、同年12月には「災害に強い首都「東京」形成ビジョン」をとりまとめた。今後は、ビジョンを踏まえ、安全で魅力的な街並みとなる市街地の形成に向けた取組が必要である。

#### <具体的要求内容>

(1) 木密地域の不燃化を加速するため、以下のとおり不燃化建替え、防災生活道路をはじめとした細街路の拡幅や沿道の不燃化、延焼遮断帯の形成、無電柱化の促進等、防災都市づくりに資する事業への財源の優先的な確保と既存事業の要件緩和や新たな制度の創設を行うこと。

① 住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）については、必要な財源を確保するとともに、早期かつ着実に防災性の向上を図るため、共同住宅等への建替えについては、国費率を従来よりも引き上げることや、共同施設整備の対象範囲を全ての建替え規模に対応できるよう、拡充すること。

② 住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の建替促進事業によ

る戸建てから戸建てへの建替えについて、隣地取得や敷地面積などの要件を更に緩和すること。

- ③ 都市防災総合推進事業において、避難経路転換用地の取得について、道路を新設する場合に幅員4m未満の部分の用地費も補助対象化し、対象地域に関しても、重点密集市街地に限らず設定できるよう要件を緩和すること。
  - ④ 一時集合場所等への避難経路となる防災生活道路等の沿道の不燃化促進のため、既存制度の要件緩和に取り組むこと。
    - ・住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の延焼遮断帯形成事業における、対象戸数や幅員に関する要件の緩和
    - ・都市防災総合推進事業の都市防災不燃化促進における不燃化促進区域や助成対象建築物に関する要件の緩和
    - ・上記又は防災生活道路沿道の不燃化促進に対する助成制度の創設
  - ⑤ また、狭あい道路における無電柱化を促進するため、必要な財源を確保すること。
- (2) 都が防災まちづくりを進めている地域は狭小な宅地が多いため、防災街区整備事業における個別利用区制度の運用に当たっては、耐火建築物等を建築するなど、特定防災機能の確保に資する対策を行う場合は、敷地の最低限度の要件（100㎡）を緩和すること。
- (3) 主要生活道路や公園・広場の整備及び共同建替えを促進するため、防災街区整備方針に位置付けられた防災再開発促進地区内における、防災生活道路をはじめとした細街路の拡幅、公園・広場の整備及び共同建替えなどに対して、土地・建物等の譲渡に関わる所得税などの税制上の更なる優遇措置を講じること。
- (4) 耐火性の高い建物への建替えを促進するため、東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）に基づいて新たな防火規制を行う区域において、不燃化建替え等に伴う登録免許税や工事費相当額の一部の所得税からの控除などの税制上の優遇措置を講じること。
- (5) 木造住宅密集地域において、高齢者世帯の住居の建替えに伴う資金面の負担を軽減し、不燃化建替え等を促進するため、独立行政法人住宅金融支援機構が実施している高齢者向け返済特例制度の融資金利の引下げを図ること。
- (6) 木密地域の権利者などが移り住みたくなるような魅力的な受け皿づくりのため、民間事業者を活用した移転先の整備等を更に促進するため、民間建設型都市再生住宅等整備事業の助成制度について、対象地域の拡充や、設計費補助の要件緩和を図ること。

参 考

- 1 住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の国費率  
 地区公共施設等整備（道路、公園等） 1 / 2  
 （重点整備地区内において密集住宅市街地整備型により施行する事業）  
 市街地住宅等整備（共同施設整備等に要する費用） 1 / 3

- 2 防災街区整備事業における個別利用区の敷地の最低限度の規定
- ・ 防災街区整備事業における個別利用区については、その敷地の最低基準面積を特定防災街区整備地区又は防災街区整備地区計画に関する都市計画において定められた最低限度の数値又は100㎡のうち、いずれか大きい数値とすることと規定
  - ・ 延焼防止上及び避難上有効な特定防災機能の確保、土地の合理的かつ健全な利用の観点から一定規模（100㎡）以上の面積を有する個別利用宅地については、共同化の必要性はない。
  - ・ 個別利用区の設定は、出来るだけ地権者の意向に沿うため土地から土地への権利変換を認めた仕組み

- 3 新たな防火規制  
 （平成15年3月、「東京都建築安全条例」改正）

規制の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 原則として、全ての建築物は、準耐火建築物以上の性能とする。</li> <li>・ 延べ面積が500㎡を超えるものは、耐火建築物とする。</li> </ul>
規制の区域	防災都市づくり推進計画で定める整備地域やその他の特に震災時に発生する火災等による危険性が高い地域で、知事が指定する区域

- 4 独立行政法人住宅金融支援機構のまちづくり融資（高齢者向け返済特例制度）

対象となる住宅	共同建替事業、地区計画等適合事業、マンション建替事業等のまちづくり融資の対象となる事業により建設される住宅（耐震改修、バリアフリー）
対象者	建替事業の対象となる住宅に建替え前から居住している高齢者（借入申込時満60歳以上）
融資限度額	<p>「保証ありコースの場合」</p> <p>2,000万円、又は、一般財団法人高齢者住宅財団が保証設定する保証限度額のうち、いずれか低い金額</p> <p>「保証なしコースの場合」</p> <p>5,000万円、又は、機構による担保評価額（建物及び土地の評価額の合計額×60%）のうち、いずれか低い金額</p>

融資金利	「保証ありコースの場合」 1. 3.5% (全期間固定金利)  「保証なしコースの場合」 3. 2.1% (全期間固定金利)  ※いずれも令和4年9月1日から適用
返済方法	利息のみ毎月返済。元金は、借入申込者の死亡時に「相続人が一括返済」又は「担保提供された建物・土地を処分」することにより返済

## 5 民間建設型都市再生住宅等の助成制度

### (1) 都市再生住宅等に入居できる者

- ・住宅市街地整備計画に定める施行区域の整備に伴って住宅等を失うことにより住宅等に困窮すると認められる者

### (2) 補助対象

- ・共同施設整備等（都市再生住宅に係る部分）、家賃対策補助

### 3 総合的な治水対策の推進

#### 1 生命や財産を守る治水事業の推進

(提案要求先 国土交通省)  
(都所管局 建設局)

国土の保全及び国民の生命や財産を守る治水は国の基本的責務であるため、必要な財源を確保し、東京に必要な額を確実に配分すること。

##### <現状・課題>

治水事業は一部を除き法定受託事務であり、国の基本的な責務である。

首都東京では、人口が密集する市街地が形成され、政治、経済等の中枢機能が集積していることから、都民の命と暮らしを守るための治水対策の推進と十分な財源確保が必要不可欠である。

##### <具体的要求内容>

- (1) 国の基本的な責務である治水事業について必要な財源を確保するとともに、首都東京に対して必要額を確実に配分すること。
- (2) 災害が発生した地域における災害対策の予算は別枠とし、災害を未然に防止する予防対策の予算について必要な財源を確保すること。
- (3) 治水事業を強力に推進するため、防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策においても、必要な財源を当初予算をはじめ、通常費とは別枠で安定的に確保し、確実に配分すること。



参 考

国土交通省令和4年度予算の動向（予算概要 令和4年1月19日資料より）

○令和4年度当初の公共事業関係予算は、ほぼ前年並の予算が確保

（単位：億円）

項 目	令和4年度	令和3年度	対前年度比
国土交通省予算（国費）	58,508	58,981	0.99

※このほかに、東日本大震災復興交付金等が、復興庁予算等に計上されている。

※5か年加速化対策の2年度分は、令和3年度の補正予算により10,672億円が措置

○国民の生命や財産を守る治水事業への配分状況

（単位：億円）

項 目	令和4年度	令和3年度	対前年度比
水管理・国土保全局 関係予算（国費）	10,021	9,646	1.04

※このほかに、社会資本整備総合交付金等がある。

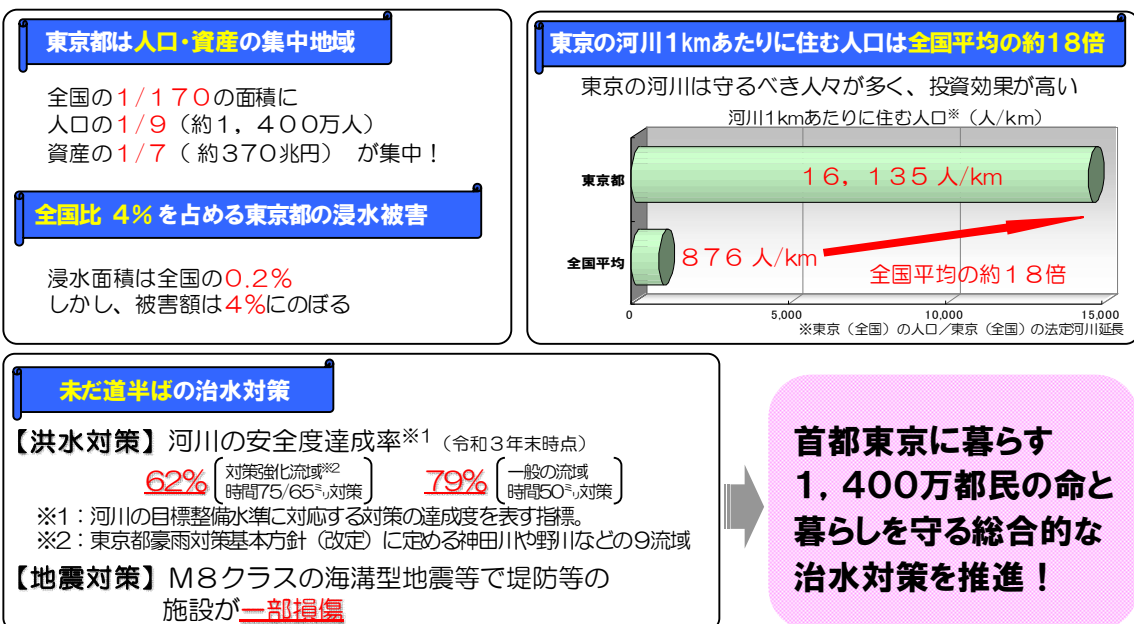
※5か年加速化対策の2年度分は、令和3年度の補正予算により2,865億円が措置

東京都における治水事業の動向について

○「災害の脅威から都民を守る強靱で美しい東京<sup>※1</sup>」の実現に向けて、都市型水害対策や地震・津波・高潮対策などの取組をより一層推進していく。

※1：「未来の東京」戦略におけるビジョン08 防災より

○東京都における治水対策の必要性



## 2 都市型水害対策の推進

(提案要求先 国土交通省)  
(都所管局 建設局・下水道局)

都市型水害対策の推進に必要な財源を確保し、東京に必要額を確実に配分すること。

### <現状・課題>

都はこれまで、時間50ミリ降雨に対応可能な護岸、調節池等の整備を進め、水害の早期軽減に努めてきた。しかし、近年、時間50ミリを超える台風や局地的集中豪雨に伴う水害が増加しており、降雨状況の変化への対応が急務となっている。東京は膨大な人・資産・情報が高度に集積された日本の中核であり、大規模な浸水が発生した際の被害とその影響は、非常に深刻で広範囲なものとなる。

このため、平成24年11月に、年超過確率1/20（区部時間最大75ミリ、多摩65ミリ）の降雨に目標整備水準を引き上げ、時間50ミリまでの降雨は護岸整備を基本に、それを超える降雨には新たな調節池等により対処する「整備方針」を策定した。この方針に基づき、護岸整備を着実に進めるとともに、優先度の高い流域においては、環状七号線地下広域調節池や城北中央公園調節池等の大規模事業の整備を本格化している。

さらに、令和2年度末に策定した「未来の東京」戦略では、令和12年度までに総貯留量約150万立方メートルの調節池を事業化することとしており、現在、神田川など9河川において新たな調節池の事業化に向けた取組を行っている。また、将来の地下河川化も見据え、環七地下広域調節池延伸に向けた取組を行っている。

内水氾濫対策としては、区部において、年超過確率1/20の規模の降雨（時間75ミリ）への対応を目標として、浸水の危険性が高い67地区を重点化するなど、下水道施設整備を推進している。このうち、経営計画2021で重点化した57地区について、令和7年度末までに全ての地区で事業完了又は着手するとともに、令和4年3月に策定した下水道浸水対策計画2022で新たに重点化した10地区について、早期の事業化に向けた取組を行い、浸水対策を更に加速していく。

多摩地域では、市単独による雨水排除が困難な地域において、複数市にまたがる広域的な流域下水道雨水幹線の整備を進めている。

令和元年東日本台風など、近年全国各地で発生している甚大な水害や、今後の気候変動による降雨量の増加等を踏まえ、都市型水害対策の一層の推進が求められている。

### <具体的要求内容>

- (1) 都市型水害対策を推進するために必要な財源を安定的・継続的に確保し、東京に必要額を確実に配分すること。
- (2) 護岸整備に加え、調節池や分水路等の大規模事業に必要な財源を確保し、

確実に配分すること。

- ・ 環状七号線地下広域調節池（石神井川区間）
- ・ 下高井戸調節池（神田川）
- ・ 城北中央公園調節池（石神井川）
- ・ 境川金森調節池
- ・ 境川木曾東調節池
- ・ 谷沢川分水路

(3) 下水道施設の整備を推進し、効果を早期に発現していくため、必要な財源を確保し、確実に配分すること。

**【重点地区】**

- ・ 目黒区上目黒、世田谷区弦巻
- ・ 目黒区八雲、世田谷区深沢
- ・ 大田区上池台
- ・ 文京区千石、豊島区南大塚
- ・ 世田谷区野毛
- ・ 港区白金、品川区上大崎
- ・ 品川区戸越、西品川
- ・ 中野区東中野、杉並区阿佐谷
- ・ 目黒区下目黒（新規追加）
- ・ 世田谷区代沢（新規追加）
- ・ 杉並区久我山（新規追加）
- ・ 豊島区池袋本町（新規追加）
- ・ 葛飾区金町（新規追加）
- ・ 江戸川区中央（新規追加）など計67地区（うち新規10地区）

**【流域下水道雨水幹線の整備】**

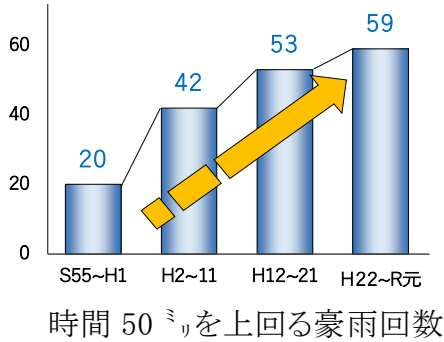
- ・ 空堀川上流域南部地域

(4) 都が実施する気候変動を踏まえた今後の対策の検討に当たり、必要な助言等を行うこと。

参 考

[治水事業]

【近年多発する集中豪雨】



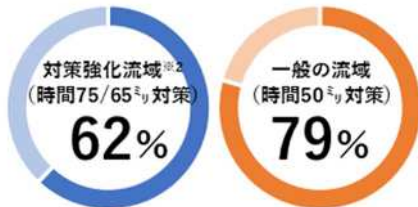
平常時の妙正寺川



平成17年9月豪雨時(時間112mm)

豪雨による河川の変化

【河川の整備状況】



河川の安全度達成率<sup>※1</sup>(R4年3月末時点)

※1: 河川の目標整備水準に対応する対策(調節池や護岸整備、河床掘削など)の達成度を表す指標。

※2: 東京都豪雨対策基本方針(改定)に定める神田川や野川などの9流域(柳瀬川流域は河川整備計画改定後、対策強化流域の値を含む)



整備前



整備後

護岸の整備前・整備後の状況

【調節池等の整備】

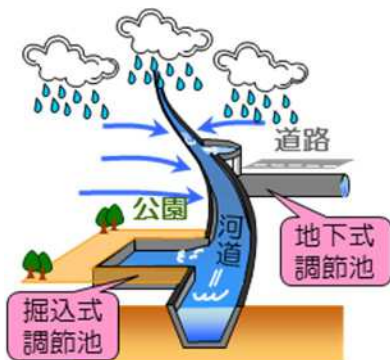


石神井川城北中央公園調節池イメージ

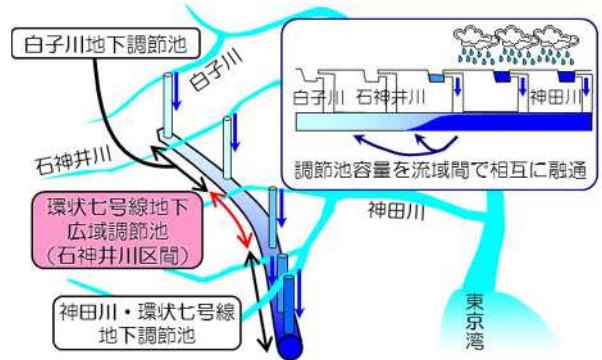


境川木曽東調節池イメージ

【レベルアップに対応する調節池等イメージ】



調節池による対応イメージ



環状七号線地下広域調節池イメージ

[下水道浸水対策事業]

【下水道施設の整備状況】



浸水対策幹線の整備  
《千川増強幹線》



雨水ポンプ所の整備  
《王子第二ポンプ所》



完成した雨水貯留施設  
《渋谷駅東口（4,000 m<sup>3</sup>）》



雨水排水ポンプの増強  
《先行待機型ポンプ》

### 3 地震・津波・高潮対策の推進

(提案要求先 国土交通省)  
(都所管局 建設局)

東部低地帯の河川における地震・津波・高潮対策の推進に必要な財源を確保し、東京に必要額を確実に配分すること。

#### <現状・課題>

東部低地帯の河川では、これまで水門や堤防等の整備を着実に進め、関東大震災時の震度に対する構造物の耐震性と、伊勢湾台風級の高潮に対する堤防の高さを確保してきた。

しかし、東部低地帯の河川では、マグニチュード8.2の海溝型地震など、想定される最大級の地震によって施設の一部が損傷し、津波等により甚大な浸水被害が発生する可能性がある。

このため、都は、このような地震が発生した場合においても各施設が機能を保持し、津波等による浸水を防止するよう、東日本大震災を踏まえて策定した「東部低地帯の河川施設整備計画」（平成24年12月策定）に基づき、堤防及び水門・排水機場等の耐震・耐水対策を進めてきた。さらに、令和4年度からは、耐震対策の対象範囲を拡大した「東部低地帯の河川施設整備計画（第二期）」（令和3年12月策定）に基づき、堤防約57キロメートル、水門等9施設において対策を進めており、特に優先度の高い水門・排水機場等と水門外側の堤防については、早期に対策を完了できるよう取組を推進していく。

また、隅田川などの主要河川については、大地震に対する安全性を高めるとともに、水辺環境の向上を図るため、背後地開発と連携してスーパー堤防等の整備を早期に推進していく必要がある。

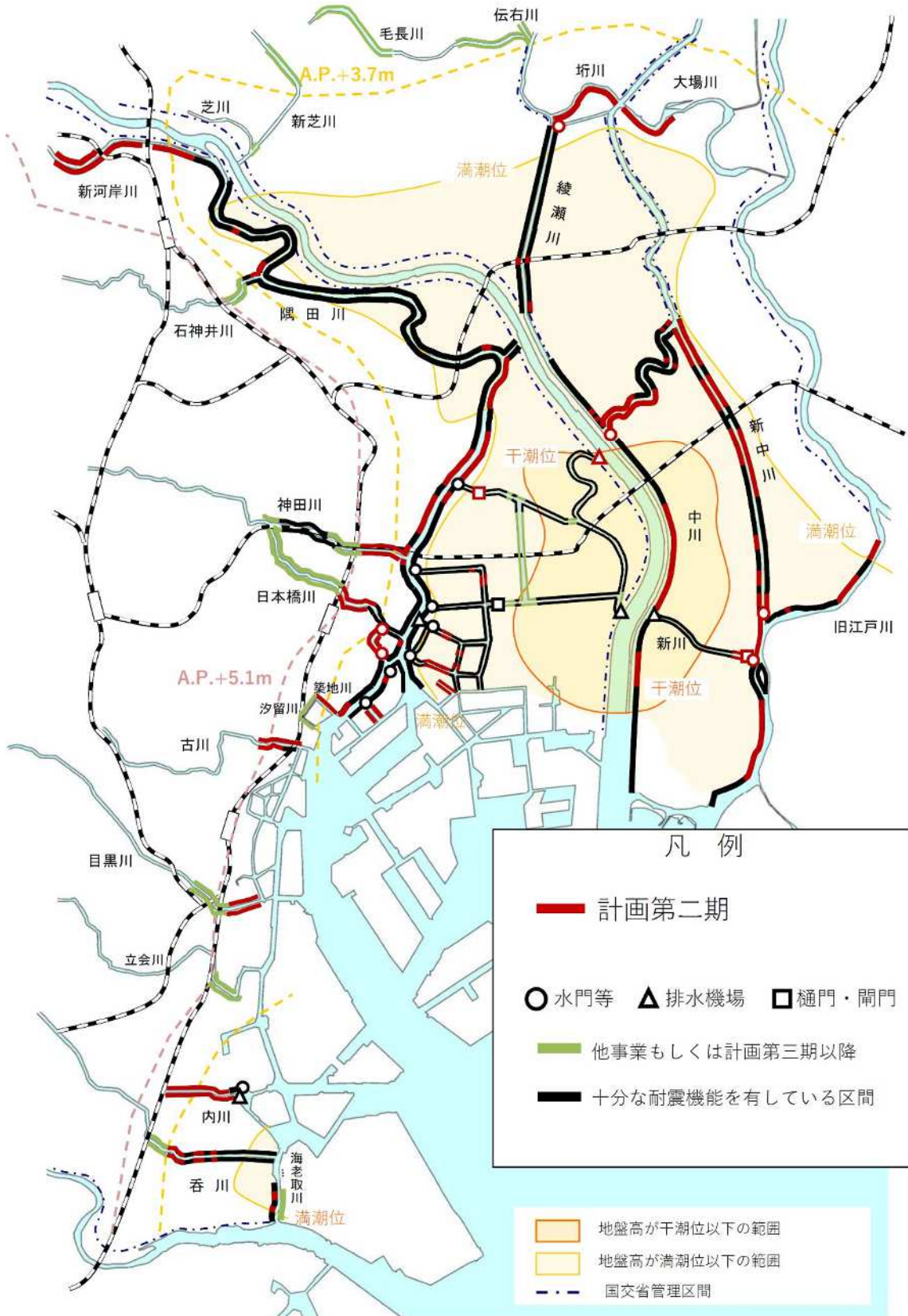
#### <具体的要求内容>

- (1) 地震・津波・高潮対策の推進は、低地帯に暮らす300万人の命と、人口、資産が高度に集積する首都の機能を守るため、待ったなしの課題であることから、東京に必要額を確実に配分すること。
- (2) 特に優先度の高い水門・排水機場等と水門外側の防潮堤の地震・津波対策については、早期に対策を完了できるよう、必要な財源を確保すること。
- (3) 背後地開発と連携して推進する都のスーパー堤防整備について、必要な財源を確保すること。

参 考

【東部低地帯の河川施設整備計画】

想定し得る最大級の地震が発生した場合においても、各施設が機能を保持し、津波等による浸水を防止するとともに、地震後に発生する高潮に備える。



## 4 ソフトとハードの連携した土砂災害対策の推進

(提案要求先 国土交通省)

(都所管局 建設局)

ソフトとハードの連携した土砂災害対策を推進するため、砂防関係事業及び土砂災害防止法に基づく基礎調査について必要な財源の確保、制度拡充等を図ること。

### <現状・課題>

都内には土砂災害警戒区域が約15,000か所存在しており、台風等による豪雨でがけ崩れ等の土砂災害が毎年発生している。平成25年伊豆大島では、24時間雨量824ミリに達する記録的な豪雨により甚大な土砂災害が生じ、多くの尊い人命、財産が失われた。また、令和元年東日本台風では、多摩を中心に日雨量600ミリを超える記録的な豪雨となり、人的被害はなかったものの土石流や多くのがけ崩れが発生した。今後も気候変動の影響による記録的な豪雨に伴う同様の土砂災害の発生が懸念されており、土砂災害対策の推進が望まれている。

都における砂防施設整備等のハード対策は、避難所などの重要度や災害発生の危険度を考慮して箇所ごとの緊急性を評価するなど、計画的に整備を推進している。しかしながら、全ての土砂災害のおそれのある箇所で対策を実施するには、膨大な費用と時間を要することから、ハード対策の着実な推進とともに、警戒避難体制の確立に必要な土砂災害警戒区域等の指定などのソフト対策を推進していくことが重要である。

都では、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（平成12年法律第57号。以下「土砂災害防止法」という）に基づく基礎調査（1巡目）による区域指定が、令和元年9月末に全域で完了した。土砂災害防止法では、おおむね5年ごとに、基礎調査を行うことを規定しており都は、1巡目調査から5年経過した箇所において2巡目の基礎調査に順次着手し、今後も計画的に調査を進めていく。開発圧力の高い都内では、多くの箇所で地形改変が行われるため、新たな危険箇所の発生状況を把握し、継続的に確認していくためにも2巡目以降の基礎調査が必要である。

一方、土砂災害防止法に基づく基礎調査に必要な財源は、平成27年度から地方交付税交付金により填補されることとなったが、都は不交付団体のため他の道府県に比べて著しく不利な措置となっている。

さらに、区市町村からは区域指定に伴う土地利用制限が地価に影響を与える場合の固定資産税額を補正することへの対策や避難所等の移転に関する支援措置の創設・充実を求める要望がある。

また、砂防堰堤構築などのハード整備（基幹事業）を行う区市町村に対しては、効果促進事業として土砂災害ハザードマップ作成の交付金が配分される一方、基幹事業を実施していない区市町村には、交付金が配付されないことから、ハザードマップ作成等の警戒避難体制の整備につながる新たな交付金制度の創設が求められている。



このほか、活火山を多く抱える伊豆諸島では、火山噴火に伴う泥流や溶岩流の発生により、溪流周辺の平地に集中している人家が被害を受ける危険性があるため、火山砂防事業の推進が急務となっている。

また、活火山を有する島しょ地域では、侵食が著しい火山性の地質で構成されるため、荒廃地からの土砂流出により満砂状態の砂防堰堤が多く見受けられる。これらの砂防関係施設は、噴火に伴い生じる火山泥流からの被害を軽減するためにも、除石を行い空き容量を確保しておくことが望まれる。

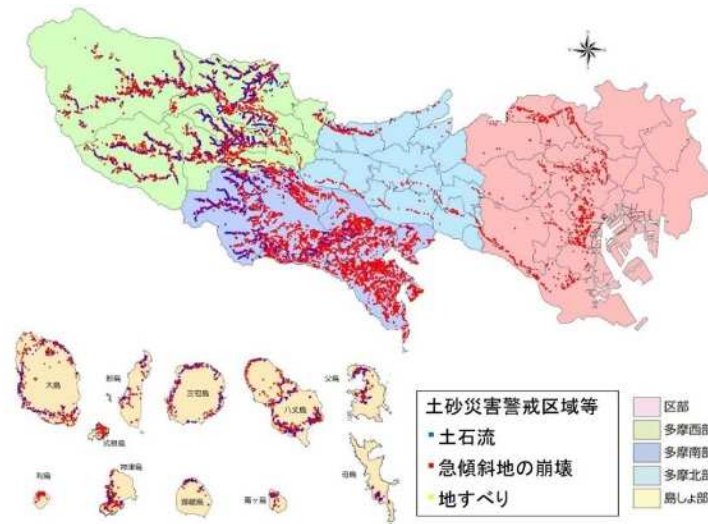
<具体的要求内容>

- (1) 砂防事業、火山砂防事業、地すべり防止事業及び急傾斜地崩壊対策事業を着実に推進するため、必要な財源を安定的・継続的に確保し、東京に必要額を確実に配分すること。
  - (2) 土砂災害防止法に基づく基礎調査（2巡目以降）を今後も計画的に実施していくため、東京都が地方交付税交付金の不交付団体であることを勘案し、防災・安全交付金の配分に配慮するなど必要な財源を確保すること。
  - (3) 土砂災害特別警戒区域の指定に伴い、市町村が固定資産税評価額の評価を行った際に、財政上の負担が生じないように支援措置を講じること。
  - (4) 基幹事業がない区市町村における土砂災害ハザードマップ作成等の警戒避難体制の整備につながる新たな交付金制度を創設すること。
  - (5) 土砂災害特別警戒区域の指定に伴い、避難所や要配慮者利用施設を区市町村や施設管理者が区域外に移転する場合の財政措置を創設すること。
  - (6) 土砂災害特別警戒区域内における区域指定解除のための防災工事に対し、区市町村が助成などを行う際の財政上の支援措置を講じること。
- また、既存建築物の所有者が実施する補強に対しては、住宅・建築物安全ストック形成事業の一層の充実を図ること。
- (7) 侵食が著しい火山性の地質で構成される島しょ地域では、砂防堰堤等の機能を十全に発揮させるため、嵩上げ等新たな機能改良を伴わない堆積土砂の除去についても採択されるよう、交付対象事業の要件を緩和すること。

参 考

【都内の土砂災害警戒区域等の分布状況】

○土砂災害警戒区域が、約15,000か所存在



【土砂災害警戒区域等の指定状況】

＜令和4年8月末時点＞

指定済み箇所数	
土砂災害警戒区域	15,491 箇所
土砂災害特別警戒区域	13,491 箇所

【整備状況】

＜令和4年8月末時点＞

区 分	全体計画 A	整備状況 B
砂防事業	177 溪流	118 溪流
急傾斜地崩壊対策事業	70 地区	52 地区
地すべり対策事業	13 地区	13 地区

【ソフトとハードが連携した土砂災害対策のイメージ】

【基礎調査の国費率】

現行 1 / 3



## 5 水辺空間のにぎわいの創出及び緑化の推進

(提案要求先 国土交通省)

(都所管局 建設局)

水辺空間におけるにぎわいの創出及び緑化の推進に必要な財源の確保及び制度充実を図ること。

### <現状・課題>

都では、都市に残された貴重なオープンスペースである河川において、水害に対する安全対策のみならず、緑化の推進や隅田川のテラス整備など人々が水辺に親しめる空間の整備を推進し、河川空間の魅力向上に努めてきた。

また、更なる水辺空間の魅力向上のためには、周辺の観光拠点等との結びつきを強め、地域のにぎわいを相乗的に高めていくことが重要であるとの観点から、隅田川の浅草や両国等のエリアにおいては、背後地の民間事業者や地元区と連携し、水辺とまちの一体的なにぎわい空間の創出に向けた取組を進めている。

一方、国においても、平成23年4月に「河川敷地占用許可準則」の改正を行い、地域活性化のための飲食店やオープンカフェ等について、一定のルールの下、営業活動を行う事業者等による占用を可能とする規制緩和を行ったほか、水辺とまちをつなげる、水辺と人をつなげるミズベリング・プロジェクトを継続的に実施するなど、水辺空間の利用や民間活力の積極的な活用等の取組を推進している。

今後、首都東京の更なる魅力向上を図るとともに、ポストコロナを見据えたオープンな公共空間の利活用を促すため、公園などの施策と幅広く連携しながら、舟運拠点形成や、オープンカフェ等による河川敷地の民間活用の支援、回遊性向上に資するインフラ等の整備を進めるなど、河川空間を活用した恒常的なにぎわいづくりに取り組んでいく必要がある。

さらに、これまで整備してきた点在する既存の緑をネットワーク化することによって都市環境の改善を図るなど、水辺空間の緑化を推進していくことも必要である。

### <具体的要求内容>

- (1) 水辺空間のにぎわいづくりを推進するために必要な財源を安定的・継続的に確保し、東京に必要額を確実に配分すること。
- (2) 水辺空間の緑化を推進するために必要な財源を確保するとともに、交付金制度の充実を図ること。

参 考

【にぎわいづくりの取組事例】

○テラスの連続化

整備前



整備後



○河川敷地を活用したオープンカフェ



○舟運拠点の整備事例



【河川緑化の取組事例】

○中川の堤防緑化

整備前



整備後



○大栗川の護岸緑化

整備前



整備後

## 6 水質浄化の推進

(提案要求先 国土交通省)  
(都所管局 建設局)

良好な水質を維持し、都民が水辺に親しめるようにするため、計画的なしゅんせつについて必要な財源を確保し、東京に必要額を確実に配分すること。

### <現状・課題>

都はこれまでに、環境基本法に基づき水質浄化の取組を進めてきた。

しかし、隅田川、新河岸川及び日本橋川をはじめとする感潮河川では、一部区間において河床に堆積した汚泥により水質の悪化や悪臭の発生が見られ、こうした悪臭の発生等が快適で魅力ある水辺空間の形成を阻害する要因の一つともなっている。

このため、引き続き汚泥のしゅんせつ等の水質浄化対策を進めていく必要がある。しゅんせつに当たっての底質調査では、隅田川等においてダイオキシン汚染土等の有害物質が確認されており、これらの有害物質の処分のため、今後の費用の増大が懸念されている。

河川の水質改善により良好な水辺空間を創出することで、都民が水辺に親しむことができるように、計画的にしゅんせつを実施していく必要がある。

### <具体的要求内容>

計画的なしゅんせつについて必要な財源を安定的・継続的に確保し、東京に必要額を確実に配分すること。

### 参 考

#### 【しゅんせつの実施状況】(令和4年3月末時点)

河川名	しゅんせつ目標土量 (令和3年度～令和7年度)	しゅんせつ実施土量 (令和3年度)
隅田川	226.4千m <sup>3</sup>	36.5千m <sup>3</sup>
新河岸川	19.9千m <sup>3</sup>	0.8千m <sup>3</sup>
日本橋川	7.5千m <sup>3</sup>	0.7千m <sup>3</sup>

## 7 流域貯留浸透事業の推進

(提案要求先 国土交通省)  
(都所管局 建設局・都市整備局)

流域における雨水の流出を抑制するため、流域貯留浸透施設の整備について必要な財源の確保、国費率の引上げ及び制度拡充を図ること。

### <現状・課題>

都は、河道などの治水施設の整備に加え、総合治水対策の一環として、流域における雨水の流出を抑制するため、都の関連施設に加え、関係区市町村とも協力して公共施設への貯留浸透施設の設置や透水性舗装の実施などを推進している。

令和3年度より、特定都市河川浸水被害対策法に基づき指定された特定都市河川流域で実施する流域貯留浸透事業は個別補助事業として補助率が2分の1へと引き上げられたが、特定都市河川流域以外で実施する事業の補助率は3分の1となっている。

また、流域貯留浸透事業の採択要件では、地方自治体等が設置する300立方メートル以上の貯留浸透機能を持つ施設とされており、小規模な貯留浸透機能を持つ施設については、財政支援の対象となっていない。

### <具体的要求内容>

- (1) 流域貯留浸透施設の整備について必要な財源を安定的・継続的に確保し、東京への確実な配分と国費率の引上げを図ること。
- (2) 1施設300立方メートル未満の小規模な貯留浸透施設についても取組を推進できるよう、交付対象事業の採択要件を緩和すること。

## 参 考

### 【整備状況】

<令和4年3月末時点>

区 分	整備状況
流域貯留浸透施設 (S58~)	110か所

## 8 海岸保全事業の推進

(提案要求先 国土交通省)  
(都所管局 建設局)

伊豆諸島等における海岸保全事業について必要な財源を確保し、東京に必要額を確実に配分すること。

### <現状・課題>

我が国は、台風、地震、津波などに対し、厳しい地理的・自然条件にあることから海岸災害が多発しており、東日本大震災においても甚大な海岸災害が発生した。

また、海岸侵食も顕在化してきており、放置すれば貴重な国土が失われることになり、その保全は極めて重要である。

伊豆・小笠原諸島沿岸は、海岸背後の平坦な場所に人口・資産の多くが集中している。

また、島しょ地域沿岸は豊かな海洋自然環境が広がり、島の貴重な観光資源となっている。

このことから、自然環境へ配慮しつつ、台風、低気圧、季節風等による波浪・高潮等から人命・財産及び国土を保全するため、これまで以上に着実な海岸保全事業の推進が求められている。

このような状況の中、都は、比較的発生頻度の高い津波に対して防護機能を確保するためのハード対策や、発生頻度が極めて低いものの、発生すれば甚大な被害をもたらす最大クラスの津波に対して、住民等の避難を軸にしたソフト対策を進めている。

また、平成26年6月の海岸法改正において、海岸保全施設の維持又は修繕に関する規定が明確化され、予防保全の考え方に基づいた維持管理の徹底が求められているところである。令和4年度からは個別補助制度の海岸メンテナンス事業が創設され、海岸保全施設の老朽化対策や施設機能の向上を図る整備を計画的かつ集中的に推進している。都においても、伊豆・小笠原諸島に、台風や冬季の波浪など厳しい自然条件にさらされている海岸保全施設が多数あり、計画的な維持又は修繕により、所要の防護機能を確保していく必要がある。

このほか、海岸の一部で侵食が見られるものの保全対象が少ないなど国の交付要件に合致しないため、侵食対策事業の実施が困難な海岸がある。

### <具体的要求内容>

- (1) 海岸保全事業を推進するために必要な財源を安定的・継続的に確保し、東京に必要額を確実に配分すること。
- (2) 計画的な維持又は修繕による海岸保全施設の予防保全型管理を進めるために必要な財源を確保し、東京に必要額を確実に配分すること。
- (3) 伊豆諸島等は常に外洋に面しており、全国的に見ても波浪条件が厳しいという特殊性を踏まえ、侵食対策事業における採択要件を緩和すること。

参 考

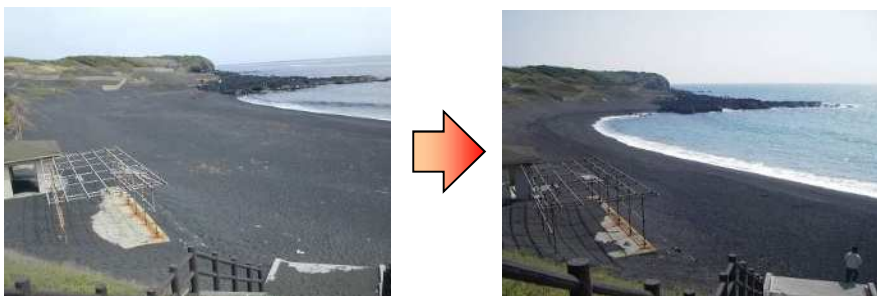
【海岸施設の状況】



波浪による侵食(新島)



老朽化による施設の破損状況 (左)御蔵島、(右)三宅島



海岸侵食による汀線(海岸線)の後退(大島)



## 4 東京港の地震・津波・高潮対策の推進

(提案要求先 国土交通省)

(都所管局 港湾局)

都民の生命と財産を守り、首都東京の中枢機能を確保するため、東京港における地震・津波・高潮対策を早急に講じられるよう、必要な財源を確保すること。

### <現状・課題>

日本の中枢機能が集中する首都東京に大規模地震が発生し、海岸保全施設の機能が失われると、約300万人が暮らす沿岸部低地帯に海水が浸入し、甚大な被害を受けるおそれがある。また、将来の気候変動に伴う海面水位の上昇や台風の強大化等による被害の拡大も懸念されている。

首都東京が機能不全に陥れば、我が国の社会・経済活動、国民生活への影響は計り知れない。

このため、水門・防潮堤等の海岸保全施設の耐震性強化を図るなど、東京港における地震・津波・高潮対策を強力・早急に推し進めていかなければならない。

### <具体的要求内容>

最大級の地震や台風に備え、水害から都民の生命・財産、首都東京の中枢機能を守るため、海岸保全施設の耐震性強化を図るなど、東京港における地震・津波・高潮対策を強力・早急に講じられるよう、必要な財源を確保すること。

## 5 大規模水害対策の推進

### 1 大規模水害対策の推進

(提案要求先 内閣府・国土交通省)  
(都所管局 総務局・建設局)

人口や産業が集積した首都圏では、荒川や利根川、多摩川等の国が管理する大河川で大規模水害が発生した場合、被害が甚大となるため、国が責任を持って、大規模水害対策を確実に推進すること。

#### <現状・課題>

都内においても、近年の地球温暖化などにより大規模水害の危険性は増している。こうした膨大な避難者や甚大な経済被害が想定される大規模水害については、荒川や利根川などの大河川を管理する国が、責任を持って地方自治体を越えた総合的な対策に取り組むことにより、被害の軽減等を確実に推進することが極めて重要である。

国は、平成28年6月に中央防災会議防災対策実行会議の下に、「洪水・高潮氾濫からの大規模・広域避難検討ワーキンググループ」を立ち上げ、平成30年3月に報告書を公表し、洪水・高潮氾濫からの大規模・広域避難に関する基本的考え方を示した。この報告書を踏まえ、首都圏における大規模水害時の広域避難の実装に向け、行政機関等の関係機関が連携して取り組むべき事項について整理するとともに、関係機関間の連携・役割分担のあり方について検討するため、同年6月、内閣府・都と共同で、「首都圏における大規模水害広域避難検討会」を設置した。同検討会は、令和3年6月に「大規模水害時における住民避難の考え方と今後の取組方針」をとりまとめ、「広域避難だけではなく、現実的に対応可能な複数の避難行動を組み合わせて、大規模水害時の住民避難を検討していくことが重要」とし、さらに、「安全な避難先として、親戚・知人宅等の避難先を住民が自ら確保し、自主的に避難することを強く推奨する」とした。そして、令和4年3月には、同検討会の報告として「広域避難計画策定支援ガイドライン」をとりまとめ、今後は、同ガイドラインに基づき、避難手段・誘導等を踏まえた広域避難計画を策定することとした。

令和4年6月には、同ガイドラインを踏まえ、広域避難計画等の策定に向けた具体的な検討を行うため、内閣府と都が共同で「首都圏における広域的な避難対策の具体化に向けた検討会」を設置し、同年9月には、広域避難先の開設運営方法の具体化や住民の適切な避難行動につながる情報発信・伝達のあり方などについて、中間のまとめを公表した。

広域避難計画の策定にあたっては、引き続き、国も含めた関係機関間の具体的な調整・実施手順等を整理していく必要がある。

また、平成27年の関東・東北豪雨、平成30年7月豪雨、令和元年東日本台風による豪雨、令和2年7月豪雨など、近年、各地で大規模水害が発生している。都内においても、令和元年東日本台風により多摩川がいつ水するなど浸水被害が

発生している。荒川や利根川、多摩川等における水害対策は喫緊の課題であり、こうした対策への取組を速やかに進める必要がある。

< 具体的要求内容 >

- (1) 都県境を越える百万人単位の広域避難は、地方自治体だけでは十分な対応が困難な課題であり、令和元年東日本台風で顕在化した事象も踏まえ、大規模水害時の広域避難手段の確保や誘導等、国は強いリーダーシップを持って対策を推進すること。
- (2) 大規模水害対策に係る現行制度の改善や新たな仕組み・体制を構築する場合には、地方自治体の意見を十分に取り入れること。  
また、地方自治体などが行う新たな対策については、必要な財源などの措置を講じること。
- (3) 災害対策基本法において、防災基本計画に明記している「自らの身の安全は自ら守る」という防災の基本原則を明確にするとともに、居住地域の災害リスクに関する情報の把握や、安全な親戚・知人宅、ホテル・旅館等の自主的な避難先の確保についても住民の責務と明示するなどの改正を行うこと。
- (4) 国と関係機関が一体となって具体的な大規模水害対策の検討を加速するとともに、国と地方の責任と役割分担を明らかにすること。  
また、検討に当たっては、地方自治体の意見を十分取り入れること。
- (5) 荒川水系河川整備計画に記載された調節池群や京成本線荒川橋梁架替、多摩川緊急治水対策プロジェクトに位置付けられた河道掘削など、大河川の氾濫を防止する治水対策の着実な推進とともに、既存施設の維持管理を適切に行うこと。
- (6) 荒川や利根川など大河川の洪水や、高潮による氾濫が発生した場合、東部低地帯が広範囲かつ長期間浸水するおそれがあるため、早期の排水に向け、体制の充実を図ること。

## 2 荒川第二・第三調節池の整備推進

(提案要求先 国土交通省)  
(都所管局 建設局)

首都圏の洪水被害の防止・軽減を図る、荒川第二・第三調節池の整備を積極的に推進すること。

### <現状・課題>

荒川は、その氾濫原内に人口・資産が集積している東京都及び埼玉県を貫流する国土管理上最も重要な河川の一つであり、大規模な氾濫が発生した場合には、首都圏に甚大な被害を与えることとなる。

「荒川水系河川整備計画」においては、戦後最大洪水である昭和22年9月洪水（カスリーン台風）と同規模の洪水が発生しても災害の発生を防止することを整備水準の目標としている。計画では基本高水のピーク流量11,900 m<sup>3</sup>/s（岩淵地点）に対し、洪水調節施設により5,700 m<sup>3</sup>/sを調節することとしているが、現在完成した4施設（荒川第一調節池、二瀬ダム、浦山ダム及び滝沢ダム）だけではいまだ洪水調節量が不足している状況にある。このため、令和3年12月には荒川水系治水協定を見直し、荒川第一調節池内の荒川貯水池において更なる事前放流による洪水調節が可能となった。

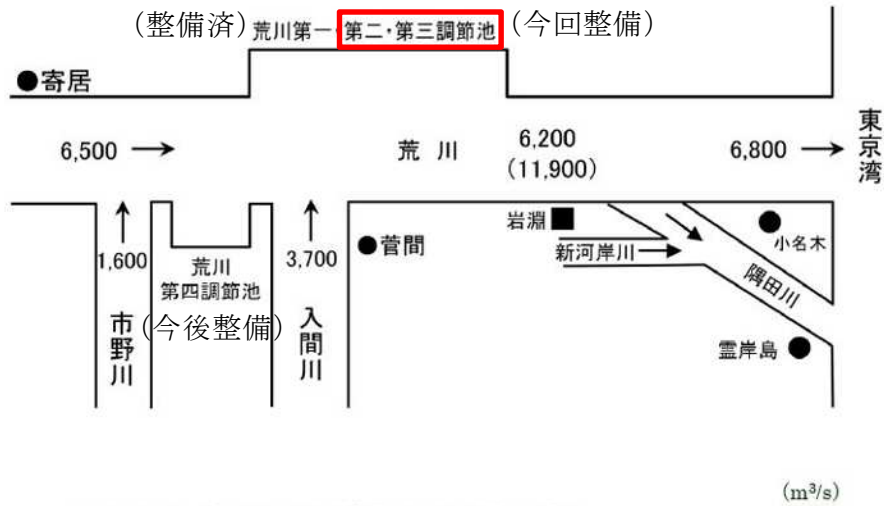
荒川第二・第三調節池は、荒川の氾濫を防止し、下流に位置する首都東京の洪水被害の軽減を図るため、極めて重要な施設であり、着実な整備が必要である。令和3年8月には工事中においても段階的な効果発現を図るため、令和8年の出水期までに既存の横堤等を活用し、約1,200万 m<sup>3</sup>の洪水調節容量を確保する方針が出されるなど、工事実施上の工夫が公表されているが、引き続き治水効果の早期発現に向け、取り組んでいく必要がある。

### <具体的要求内容>

- (1) 荒川の氾濫を防止し、首都東京の洪水被害を軽減する荒川第二・第三調節池の整備を着実に推進し、流域の安全性を早期に向上させること。
- (2) 事業完了前に完成部分を段階的に供用するなど事業効果の早期発現に向けた取組を引き続き検討すること。
- (3) 事業の実施に当たっては、徹底したコスト縮減に努めること。

参 考

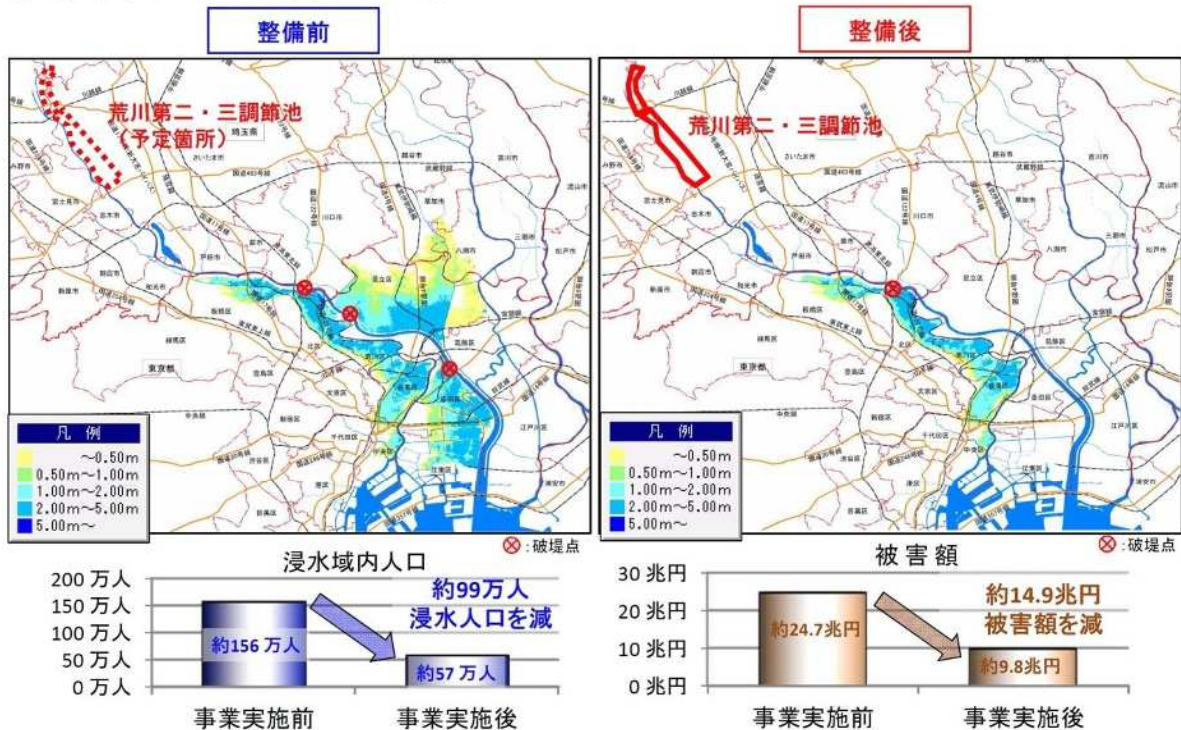
【流量配分図】（荒川水系河川整備計画【大臣管理区間】（変更）令和2年9月）



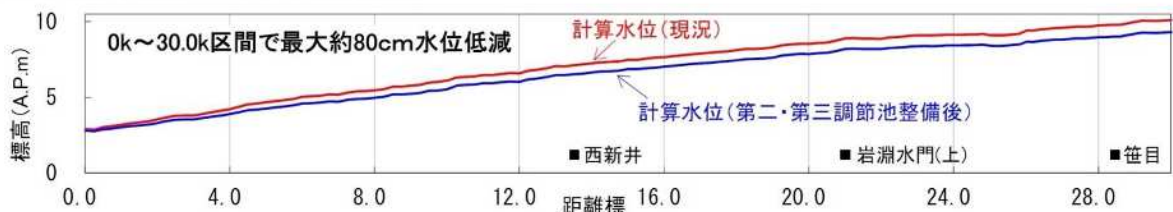
※（ ）は、ダム等の洪水調節施設がない場合の流量

荒川直轄河川改修事業（荒川第二・第三調節池）＜大規模改良工事＞  
新規事業採択時評価 説明資料

【整備効果(整備計画規模1/100)】



【調節池下流部の水位低減効果】



### 3 京成本線荒川橋梁架替事業の推進

(提案要求先 国土交通省)  
(都所管局 建設局)

首都東京の洪水被害の防止・軽減を図る京成本線荒川橋梁架替事業を積極的に推進すること。

#### <現状・課題>

荒川下流部の東部低地帯に位置する京成本線荒川橋梁周辺の堤防は付近に比べて低くなっている。

本橋梁周辺の江東五区（墨田区、江東区、足立区、葛飾区及び江戸川区）には、約250万人の都民が生活しており、人口・資産が高度に集積する地域となっていることから、一たび大規模な氾濫が発生した場合には、その被害は極めて甚大なものとなる。

令和3年9月には、架け替え完了までの間の応急的な対策として、堤防切り欠き部にパラペットが整備されたところであるが、首都東京の洪水被害の防止・軽減を図るためには、本橋梁を架け替え、必要な堤防高を確保していくことが必要である。

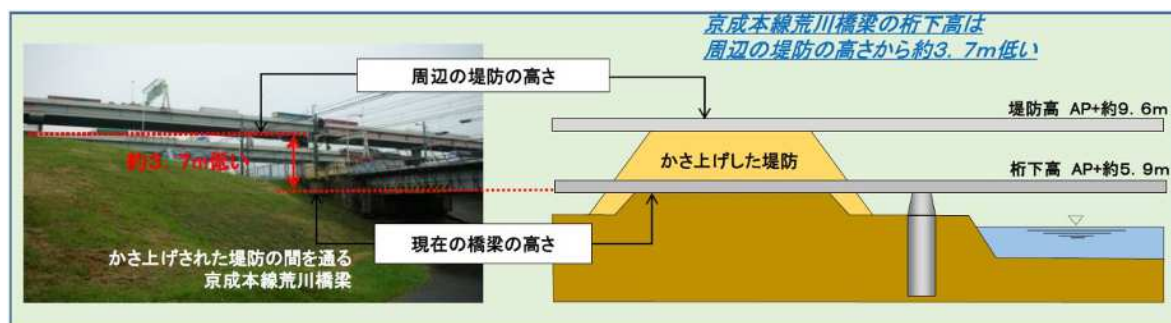
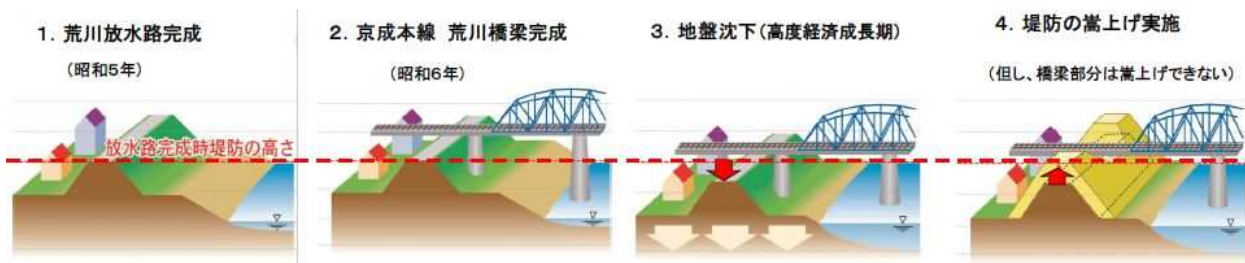
#### <具体的要求内容>

- (1) 京成本線荒川橋梁架替事業を推進し、事業効果の早期発現を図ること。
- (2) 事業の実施に当たっては、工期を遵守し着実に事業を進めるとともに、事業完了まで徹底したコスト縮減に努めること。

#### 参 考

荒川下流特定構造物改築事業 事業再評価資料（令和3年12月1日）

（上：変遷、下：橋梁周辺の状況）



## 4 高規格堤防（スーパー堤防）事業の推進

（提案要求先 国土交通省）  
（都所管局 建設局・都市整備局）

首都圏の洪水や地震に対する安全性を高め、まちづくりにも寄与する高規格堤防（スーパー堤防）事業を着実に推進すること。

### <現状・課題>

直轄管理河川における高規格堤防事業は、首都圏を洪水から守るとともに、まちづくりを進めていく上で重要な事業であり、その構造的特徴から破堤しにくいだけでなく、地震時の液状化等にも強いため、震災対策としても有効である。

東京は、河川の氾濫原に多くの人口・資産等が集積しており、東部低地帯に300万人が暮らしているなど、水害から都民の命と暮らしを守るためには堤防の安全性向上は特に不可欠である。

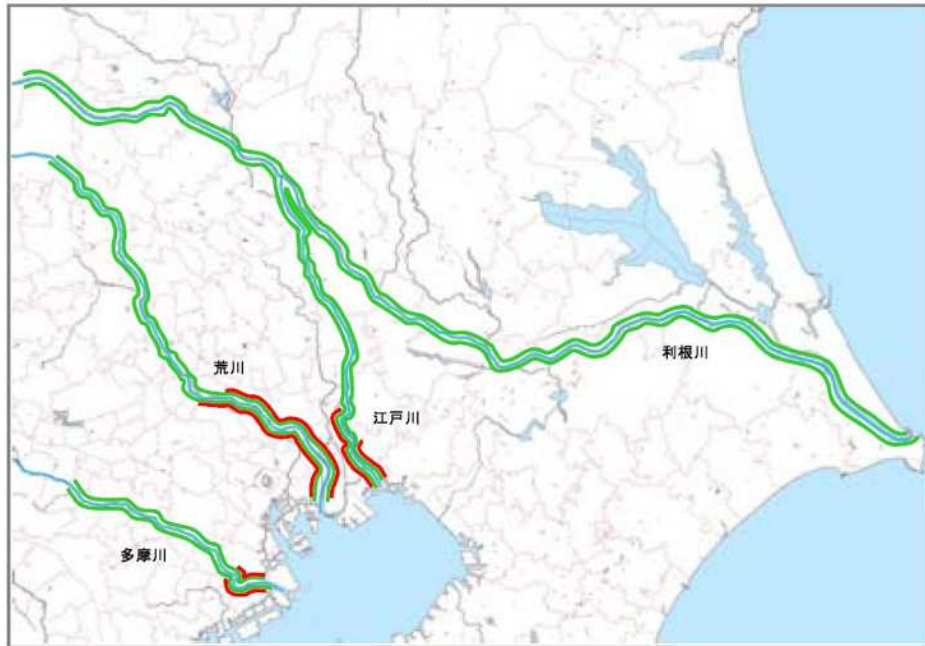
現在、篠崎公園地区（江戸川）や新田一丁目地区（荒川）、西新小岩地区（荒川）などにおいて事業が進められているが、首都東京の安全性を上げていくためには、今後も積極的に事業を推進していく必要がある。

また、現行の直轄事業負担金の負担割合は3分の1と、一般的な河川改良事業並の負担割合となっている。一方で、例えば、道路事業では、高速道路の負担金（新直轄方式）について都県の負担は4分の1となっている。

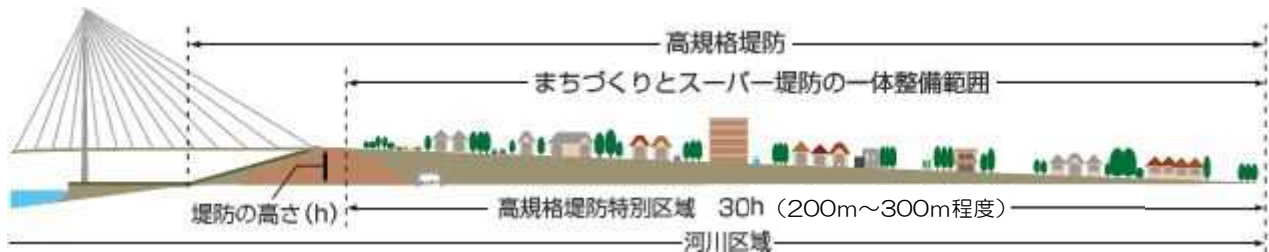
### <具体的要求内容>

- （1）地震や豪雨による水害から都民を守るため、土地区画整理事業等と連携し、早期の事業着手と一層の整備促進を図ること。
- （2）高規格堤防事業の実施に当たっては、地元の意見聴取を丁寧に行い、実施するとともに共同事業者に必要な説明責任を果たし、コスト削減に努めること。
- （3）高規格堤防事業の直轄事業負担金について、負担軽減を図ること。

参 考



高規格堤防（スーパー堤防）事業対象河川図（首都圏）  
 ※出典：平成24年度予算決定概要



高規格堤防（スーパー堤防）断面図（イメージ）

【直轄事業負担金の負担率】

直轄事業		国	都県
河川事業	その他の改良事業 (高規格堤防事業含む)	2 / 3	1 / 3
	大規模改良事業	7 / 10	3 / 10
道路事業	高速自動車国道 (新直轄方式)	3 / 4	1 / 4
	一般国道 (直轄国道)	2 / 3	1 / 3



## 5 災害対策としての高台まちづくりの促進

(提案要求先 国土交通省)  
(都所管局 都市整備局)

低地部において、土地区画整理事業等と高規格堤防整備事業の一体実施など、高台まちづくり（高台・建物群）を促進するために必要な措置を講じること。

### <現状・課題>

近年の気候変動により水害が激甚化していること等を踏まえ、防災まちづくりを強力に推進していくため、令和2年1月に国と都により「災害に強い首都「東京」の形成に向けた連絡会議」を設置している。会議では、まちづくりによる高台化の推進や、再開発事業による避難スペースを上部階に確保した建築物の整備など、幅広く検討を進めており、同年12月にとりまとめとなる「災害に強い首都「東京」形成ビジョン」（以下「ビジョン」という。）を公表した。翌年3月、高台まちづくり（高台・建物群）の推進に向け、ビジョンで取りまとめた方策の具体化を図るため、会議の下に、地元区も含めた「高台まちづくり推進方策検討ワーキンググループ」を設置し、地域の避難計画とも連携しながら、モデル地区ごとに検討を行っている。高台まちづくりの手法として高規格堤防整備があり、その推進には土地区画整理事業等との連携が有効であるが、実施に当たっては、住民等との合意形成や、土地区画整理事業施行者の財政的負担などの課題がある。

もう一つの手法である、避難スペースを確保した建築物等の整備・確保等による建物群の形成についても、同じく令和3年度から、自然災害が発生した場合における居住者等の安全確保のために必要な施設整備に対する支援制度として「都市安全確保拠点整備事業」が創設され、また地域の防災拠点となる建築物の整備促進のための支援制度である「地域防災拠点建築物整備緊急促進事業」が拡充され、水害時の避難者対応のための事業として「一時避難場所整備緊急促進事業」が盛り込まれた。

その大半が浸水区域となる東部低地帯の各区においては、水害時の避難スペースとなる高台確保に向け、こうした事業の適用を速やかに図っていくことが求められている。

これらについては、速やかに、地元自治体も含めた事業者への支援については高台まちづくりの推進につなげられるよう、引き続き、国や地元自治体と連携してモデル地区等での実践の中で生じた意見や課題等を踏まえ、速やかに制度の充実を図っていく必要がある。

また、公共施設等での避難スペースの整備・確保の推進に当たっては、道路の高架部などについて、緊急安全確保先等としての活用を検討している。

現在、国土強靱化基本計画の改定作業が進められているが、災害対策としての高台まちづくりを本計画に明確に位置付けて、強力に推進していくことが必要である。

<具体的要求内容>

- (1) 災害対策としての高台まちづくりを国土強靱化基本計画に明確に位置付け、強力に推進すること。
- (2) 土地区画整理事業等と高規格堤防整備事業の一体実施を一層促進するため、以下の措置を講じること。
  - ① 住民等の合意形成が円滑に進められるように、高規格堤防整備事業に係る地権者の直接移転先となる種地の確保を河川事業側でも行うこと。
  - ② 高規格堤防整備事業と土地区画整理事業等の一体実施における費用負担の在り方について検討すること。
  - ③ 川裏法面の宅地としての利用や、堤防天端道路の建築基準法上の道路としての活用を可能とすること。
  - ④ 高規格堤防整備事業と一体的に実施する土地区画整理事業において、住民等の合意形成が円滑に進められるように高規格堤防整備事業の用に供するため使用された土地での建替家屋に対する固定資産税（家屋）の減税措置については引き続き期間延長を行うこと。
- (3) 昨年度制度創設された「都市安全確保拠点整備事業」及び拡充された「地域防災拠点建築物整備緊急促進事業」については、地元自治体も含めた事業者への支援については高台まちづくりの推進につなげられるよう支援対象の拡大や予算確保を行うとともに、モデル地区等における高台まちづくりの実践の中で生じた意見や課題なども踏まえ、地域特性を踏まえた支援についても引き続き検討を行うこと。また、「地域防災拠点建築物整備緊急促進事業」については、事業期間の延長を行うこと。
- (4) 大規模水害時において、首都高をはじめとする道路の高架部などを、緊急安全確保先等として活用することについて、都、高速道路会社及び地元区と連携して取組を推進すること。

## 6 大規模水害時における排水対策の推進

(提案要求先 国土交通省)  
(都所管局 建設局・港湾局・下水道局)

東部低地帯における高潮や荒川の洪水等による大規模水害時において、迅速な救助、早期復旧・復興に向けた排水対策を、都と連携して推進すること。

### <現状・課題>

東京の東部低地帯では、地盤面が海面あるいは河川水位よりも低い地域が広範囲に広がっているため、高潮や洪水等により、大規模な水害が発生すると、長期間にわたり浸水が継続することが想定される。

このため、都は、「大規模水害時の排水作業準備計画検討委員会」を設置し、国が策定した荒川や利根川などの排水作業準備計画と整合を図りつつ、平成30年3月に公表した高潮浸水想定区域図に基づく、東京都における排水作業準備計画を令和4年8月に公表した。大規模水害発生時には、これらの準備計画を踏まえた排水計画を作成し、排水作業を実施することとしている。

また、大規模水害時にも必要な排水施設となる排水機場等について、耐震・耐水対策を推進するとともに、浸水期間の短縮に向けた排水機能の強化について検討を進めている。

大規模水害発生後、早期に復旧・復興を図るには、速やかな排水により浸水を解消することが重要であるため、国と都が連携して、排水対策を進めていく必要がある。

### <具体的要求内容>

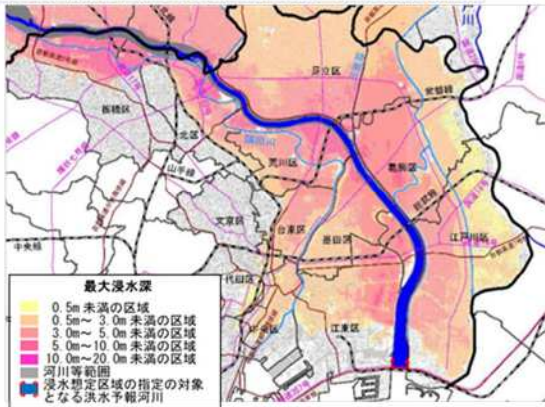
- (1) 大規模水害時においては、国が主導し都と密に連携を図り、排水計画に基づき速やかに排水を実施すること。
- (2) 大規模水害発生後、速やかに浸水が解消できるよう、国が管理する排水機場の増強について検討すること。
- (3) 浸水期間の短縮に必要な排水機場等の耐水化などについて、財源の措置や技術的支援を講じること。

参 考

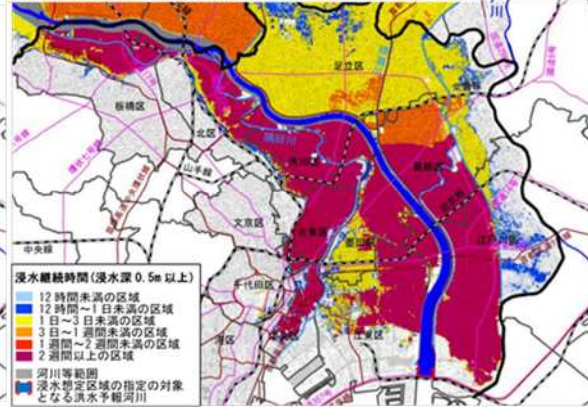
荒川洪水浸水想定区域図（平成28年5月）

災害に強い首都「東京」形成ビジョン 参考資料（令和2年12月）より

荒川水系荒川 洪水浸水想定区域図（想定最大規模）

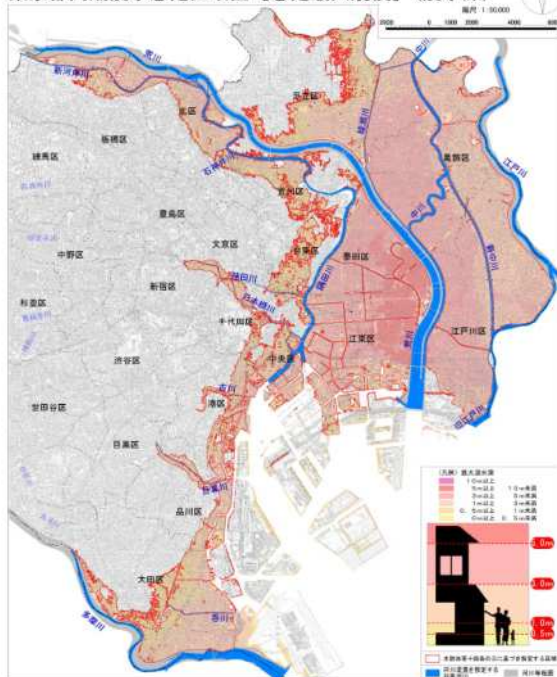


荒川水系荒川 洪水浸水想定区域図（浸水継続時間）

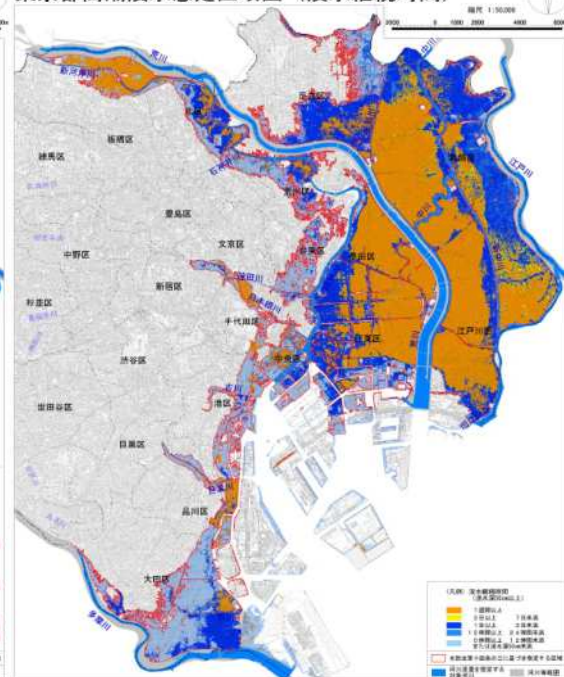


東京都高潮浸水想定区域図（平成30年3月）

東京都高潮浸水想定区域図〔想定最大規模〕（浸水深）



東京都高潮浸水想定区域図（浸水継続時間）



## 6 土砂災害防止に向けた盛土等の安全対策の推進

(提案要求先 国土交通省)  
(都所管局 都市整備局・環境局・産業労働局・建設局)

危険な盛土等による災害を防止するため、新たな法制度の実効性の担保に向け、必要な措置を講じること。

### <現状・課題>

我が国は有史以来、地震や台風など数多くの自然災害に見舞われてきた。そうした中、令和3年7月には静岡県熱海市で記録的な大雨の際に土石流が発生し、上流部の建設工事等により発生した土砂等が含まれる盛土の崩壊が被害を拡大させるなど、土砂災害、その中でも特に盛土の安全性に対する懸念は日に日に高まっている。

- (1) 国は、こうした背景を受けて、危険な盛土等を全国一律で規制するための盛土規制法案を国会に提出し、令和4年5月に成立したところである。今後、都は、新たな法制度に基づき、危険な盛土等への適切な対応として、これまで規制の対象外となっていた盛土等を含め、迅速に行政指導・処分を行い、土地の所有者、管理者及び占有者（以下「土地所有者等」という。）に災害防止措置を求めていく必要がある。
- (2) さらに、危険な盛土等の発生を防止するためには、新たな法制度による規制と併せ、建設発生土の発生側での取組として、建設発生土の搬出先を明確化することが必要である。建設発生土は都道府県境を超えて搬出される場合もあることから、国が一元的に管理する仕組みが求められる。
- (3) 盛土造成地においては、造成後に売買されることが多く、土地取得者に施工内容等の情報が引き継がれておらず、管理が適正にできない、認識がないなどの場合がある。特に、宅地分譲などでは同一の盛土造成地が複数の土地所有者にまたがるケースが多く、個々の土地所有者だけでは対応が困難である。盛土造成地を適正かつ長期的に維持保全するためには、土地所有者等が盛土造成地の施工内容等の情報を把握し、宅地分譲地においては土地所有者等の間で情報が共有され、管理に取り組んでいく必要がある。

### <具体的要求内容>

- (1) 地方公共団体が適切に危険な盛土等に対応できるよう、以下の措置を講じること。
  - ① 新たな法制度について、都民、国民への確実な周知、調査・災害防止措置費用の縮減策の検討や財政支援など、総合的な施策の充実を図ること。
  - ② 土地所有者等又は原因行為者の資力の不足により、代執行に係る費用を求償できない場合に備え、企業・団体からの出えんを含む基金（廃棄物処理法第13条の15に類似規定有）を創設すること。

- ③危険な盛土等への抜本的な危険箇所対策、応急対策、詳細調査等のための財政支援制度については、申請や交付手続が簡素で、適宜要求を受け付ける制度とし、速やかな交付に努めるなど、柔軟かつ活用しやすい仕組みとすること。
  - ④土砂等の無許可の埋立てや投棄を防止するため、デジタル技術を活用して埋立て・投棄行為等を監視できるシステムの構築について検討すること。
- (2) 建設発生土の適正処理を一層促進するため、以下の措置を講じること。
- ①建設発生土等の発生から処分に至る流れについて、国が一元的に管理する仕組みを創設すること。自治体においても情報を共有できる仕組みを設けること。
  - ②発生者を含め、不適正な処理を行った者に対する、適正処理の命令規定及び抑止力のある罰則規定を設けること。
- (3) 土地所有者等が適切に盛土造成地の保全を図るよう、以下の措置を講じること。
- ①盛土造成地の売買において、施工内容等の土地の管理に必要な情報が土地取得者に引き継がれるよう、制度の整備を図ること。
  - ②盛土造成地の土地所有者等が一団の土地を連帯して維持管理するための制度の整備を図ること。

## 7 下水道事業における財源の確保

(提案要求先 国土交通省)  
(都所管局 下水道局)

- (1) 下水道事業を継続的かつ計画的に遂行するため下水道施設の老朽化対策に係る財源を確保し必要額を確実に配分すること。
- (2) 管きよの老朽化対策を支援する恒久的な制度として、老朽化対策に係る新たな交付制度を創設すること。

### <現状・課題>

東京都区部では、延長約1万6千キロメートルにも及ぶ下水道管を管理する中、法定耐用年数50年を超えた管きよの延長が既に全体の約20パーセントに達し、再構築を行わない場合、今後20年間で約68パーセントまで急増する。また、約8割が合流式下水道であるため、管きよの老朽化は、汚水処理機能の低下による住民生活や社会経済活動への甚大な影響のみならず、雨水排除機能の低下による浸水リスクの増大にもつながる。

あわせて、水再生センター・ポンプ所等についても、98施設のうち約3割が稼働から50年を経過している。さらに、事業開始から50年を経過した多摩の流域下水道でも施設の老朽化が進行中であり、老朽化対策は喫緊の課題である。

都における下水道工事は、用地の確保や地下埋設物がふくそうしている等、事業者間の調整や工事の施工が非常に困難であり、事業の着手・完了までに多くの費用と期間を要するため、財源の中長期的な確保が不可欠である。

加えて、口径にかかわらず整備から50年を経過した管きよを交付対象としていた「下水道老朽管の緊急改築推進事業」は、平成29年度末で終了しており、計画的に管きよの再構築事業を推進するための恒久的な交付制度の創設が求められている。

### <具体的要求内容>

下水道サービスの継続的かつ安定的な提供のためには、法の規定に基づき国の責務としての国費負担が不可欠である。

- (1) 今後も、下水道事業を継続的かつ計画的に遂行するために、下水道施設の老朽化対策に係る財源を確保し、必要額を確実に配分すること。
- (2) 老朽化した下水道管が急増する状況においても、首都機能を確保し都民の安全・安心で快適な生活が確保されるよう、口径にかかわらず、下水道管の老朽化対策を実施できる新たな交付制度を恒久的に創設し、老朽化対策事業を支援すること。

## 参 考

### ○関係法令

#### 1 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）

（国及び地方公共団体の責務）

##### 第十四条の五

3 国は、生活排水の排出による公共用水域の水質の汚濁に関する知識の普及を図るとともに、地方公共団体が行う生活排水対策に係る施策を推進するために必要な技術上及び財政上の援助に努めなければならない。

#### 2 下水道法（昭和33年法律第79号）

（公共下水道、流域下水道及び都市下水路に関する費用の補助）

##### 第三十四条

国は、公共下水道、流域下水道又は都市下水路の設置又は改築を行う地方公共団体に対し、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、その設置又は改築に要する費用の一部を補助することができる。

#### 3 地方財政法（昭和23年法律第109号）

（国がその全部又は一部を負担する建設事業に要する経費）

##### 第十条の二

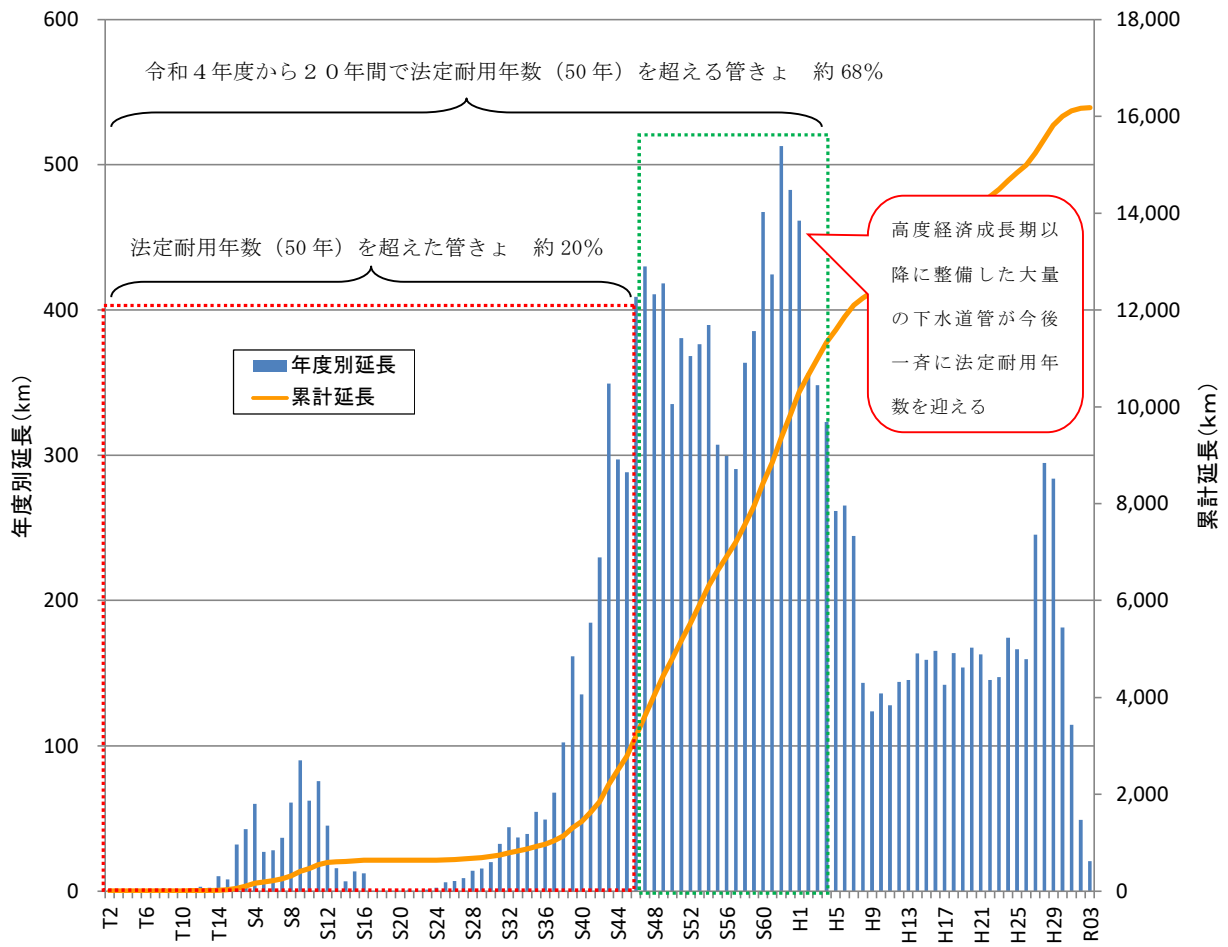
地方公共団体が国民経済に適合するように総合的に樹立された計画に従って実施しなければならない法律又は政令で定める土木その他の建設事業に要する次に掲げる経費については、国が、その経費の全部又は一部を負担する。

##### 三 重要な都市計画事業に要する経費

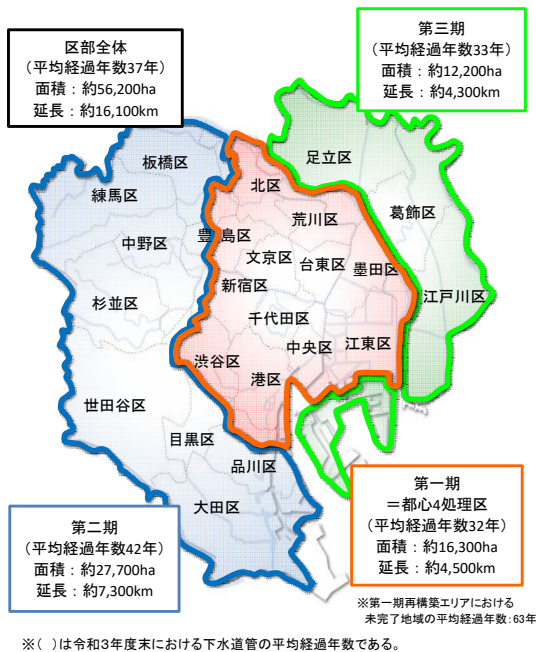
※都市計画事業である下水道事業への補助については、地方財政法上、国が義務的に支出する負担金として整理



## 【東京都区部における更新時期を迎えた下水道管きょ(年代別建設状況)】



## 【再構築エリアと平均経過年数、更生工法による幹線再構築】



更生工法による幹線再構築

## 8 不法係留船対策の推進

(提案要求先 国土交通省)  
(都所管局 建設局)

不法係留船を根絶するため、船舶について、保管場所を義務付ける制度を創設すること。

### <現状・課題>

首都東京の河川には、現在約160隻の不法係留船がある。これまで、不法係留船について都は、暫定係留施設の整備と代執行等の強制措置により、プレジャーボートを中心として縮減に一定の成果を上げてきたが、暫定係留施設及び代執行には多大な費用がかかる。

また、小型船舶操縦士免許受有者は増加傾向にあり、問題の抜本的な解決を図るためには、船舶について保管場所を義務付ける法制度の創設が必要である。

平成19年6月「プレジャーボートの三水域連携による放置艇対策検討委員会」の提言では、「特に放置艇対策が進捗している地域では係留・保管能力が十分であると想定されるため、保管場所確保の法制化を早期に図るべき」としている。

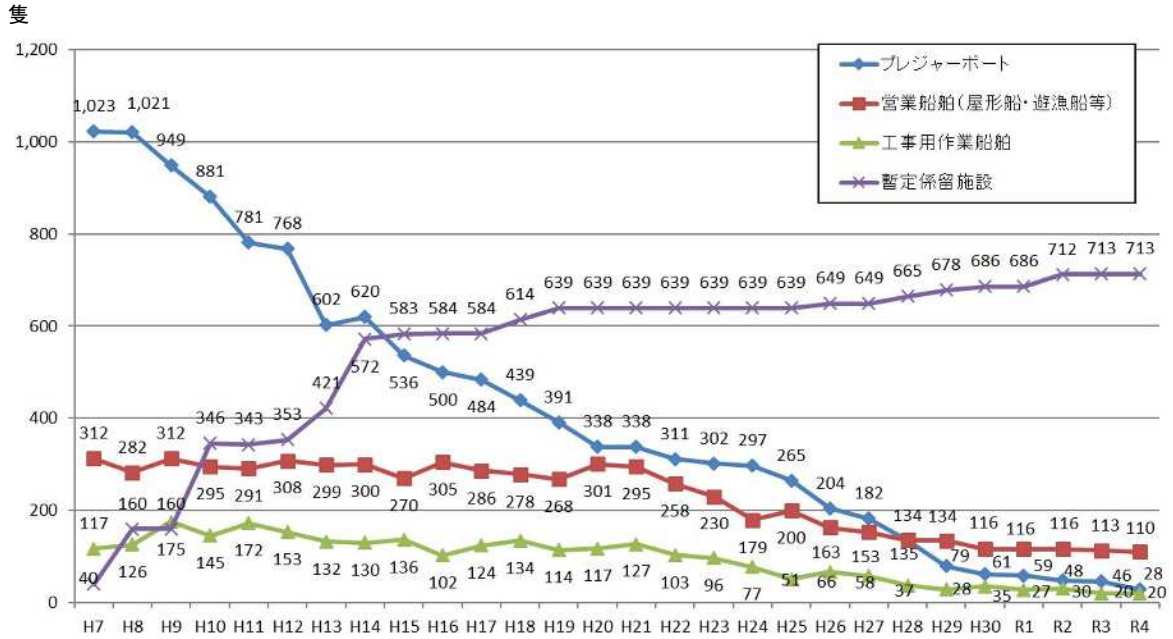
このため、「自動車の保管場所の確保等に関する法律」に相当するような制度を創設する必要がある。本要望は平成5年以降、九都県市首脳会議においても要望しているものである。

### <具体的要求内容>

不法係留船を根絶するため、船舶について、保管場所を義務付ける「自動車の保管場所の確保等に関する法律」に相当する法制度を創設すること。

参 考

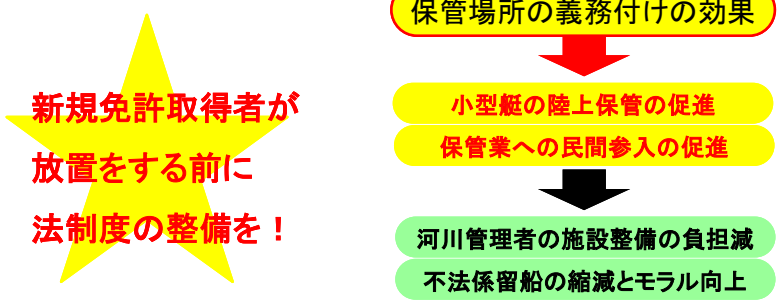
【都内河川の不法係留船の推移】



【小型船舶操縦士免許受有者の推移 全国】

(単位：人)

資格	平成30年3月末	平成31年3月末	令和2年3月末	令和3年3月末	令和4年3月末
一級小型+特殊	863,152	868,628	874,221	881,483	889,360
二級小型+特殊	2,041,572	2,043,267	2,044,982	2,047,351	2,049,703
一級小型のみ	127,106	136,230	146,042	158,540	170,955
二級小型のみ	332,228	350,810	369,163	391,029	413,727
特殊のみ	174,039	185,020	195,405	208,016	221,400
計	3,538,097	3,583,955	3,629,813	3,686,419	3,745,145



## 9 国際競争力強化に資するまちづくりの推進

(提案要求先 内閣府・国土交通省)  
(都所管局 都市整備局)

国際的な都市間競争に勝ち抜くため、都市再生緊急整備地域等における都市拠点インフラの整備や、優良な民間開発の誘導に必要な財源を確保するとともに、制度の拡充等を図ること。

### <現状・課題>

平成23年4月、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）の改正により、「特定都市再生緊急整備地域」の制度が創設され、都市拠点インフラの整備に係る予算支援が創設されるとともに、民間都市再生事業に対する金融支援が充実された。

また、平成25年12月には、国家戦略特別区域法（平成25年法律第107号）が施行され、産業の国際競争力強化や国際的な経済活動の拠点の形成を図るため、都市計画法（昭和43年法律第100号）や民間都市再生事業計画の認定の特例措置が創設されるなど、更なる制度拡充が図られた。

さらに、平成28年6月には、「日本再興戦略2016」において、都市再生特別措置法の特例等を活用する都市再生プロジェクトの合計数を今後2年間で100事業とする構想を掲げ、その早期実現を目指すことが示された。令和4年3月末現在、東京都では、国家戦略特別区域会議に46のプロジェクトを提案しており、国、都、民間事業者等が連携し、都市再生の推進に取り組んでいるところである。

### <具体的要求内容>

- (1) 特定都市再生緊急整備地域の整備計画等の実施に必要な財源を確保すること。
- (2) 令和4年度までの時限措置となっている都市再生促進税制の税制特例措置を令和5年度以降も延長すること。
- (3) 民間が行う都市再生事業が着実に推進されるよう、都市再生事業として認定された事業において、市街地再開発事業の保留床取得について、権利床取得者と同等の税制上の優遇措置を行うなど、支援拡充を行うこと。

# 10 市街地の開発に係る諸事業の推進

## 1 土地区画整理事業の推進

(提案要求先 国土交通省)  
(都所管局 都市整備局)

- (1) 都市再生や都市機能の更新に資する土地区画整理事業の推進に必要な財源を確保すること。
- (2) 沿道整備街路事業に対する助成制度の拡充を検討すること。
- (3) 公園の用地確保を目的とした、沿道整備街路事業と同様の手法による制度を制定すること。

### <現状・課題>

- (1) 土地区画整理事業は、未整備な市街地又は市街地予定地において、道路や公園などの公共施設と宅地を一体的・総合的に整備し、交通の円滑化、防災性の向上、地域の活性化などを図り、安全で快適な市街地を創出する重要な事業である。

現在、都内では区部及び多摩地域の48地区で公共施行、民間施行の土地区画整理事業が行われているが、これらの地区では保留地処分金以外に各種補助金の導入なくしては事業が成立しない。

また、ターミナル駅の再編整備等の大規模な都市基盤整備など、東京の都市再生に資する取組を着実に進めるためにも、引き続き安定的・継続的に財源を確保することが必要不可欠である。

- (2) 都市計画道路の整備は、地域の幹線道路網の形成、交通の円滑化、防災性の向上などを図る重要な事業である。

その促進のため、多様化する権利者の意向に応えられる「沿道整備街路事業」などのまちづくり手法を活用した道路整備を導入していく必要がある。

- (3) 公園の用地確保に当たっては、用地取得の際に残地が発生することや、地権者自身による移転先確保が難しいといった理由により、地権者の同意が得られにくいという課題がある。

沿道整備街路事業は、街路事業に併せて敷地レベルの土地区画整理事業を実施することで、残地の解消や周辺の低未利用地の活用が可能となり、もって街路事業と周辺市街地の整備を促進することができる。同様の手法を公園に適用できるようにすることで、公園と周辺市街地の一体的な整備促進を図ることが必要である。

### <具体的要求内容>

- (1) 事業を着実に推進するため、必要な財源を安定的・継続的に確保する必要がある。万が一財源が削減された場合、東京の都市再生に資する大規模な都

市基盤整備や面的な無電柱化等の着実な推進、早期の事業完成を望む地権者等に深刻な影響を与える。

特に、既成市街地の公共施設整備を行う都施行の六町地区、日野市施行の西平山地区、羽村市施行の羽村駅西口地区、あきる野市施行の武蔵引田駅北口地区、都市再生機構施行の品川駅北周辺地区、羽田空港跡地地区、中野三丁目地区や、大規模な都市基盤整備を伴う渋谷駅街区地区などに対する財源を事業期間に応じて確保すること。

- (2) 沿道整備街路事業を推進するため、事業の用に供する土地の先行取得、都市計画道路区域外の建物移転や工事に対する助成制度の拡充を検討すること。
- (3) 公園の用地確保を促進するため、沿道整備街路事業と同様の、公共管理者の負担金制度を活用した敷地レベルの土地区画整理事業の制度を制定すること。

参 考

1 土地区画整理事業の推進（都市整備局所管分）

【事業中地区数】

（ ）は令和4年度交付金等対象地区数

施行者	区部	多摩	計
都	9 ( 1)	0 ( 0)	9 ( 1)
区市町	2 ( 1)	19 (17)	21 (18)
都市再生機構	6 ( 3)	0 ( 0)	6 ( 3)
組合	0 ( 0)	5 ( 1)	5 ( 1)
個人	3 ( 1)	4 ( 0)	7 ( 1)
計	20 ( 6)	28 (18)	48 (24)

(令和4年11月30日現在)

## 2 市街地再開発事業の推進

(提案要求先 国土交通省)  
(都所管局 都市整備局)

- (1) 都市再生や都市機能の更新に資する市街地再開発事業の推進に必要な財源を確保すること。
- (2) 大街区化の推進に必要な財源を確保すること。
- (3) 事業促進を可能にする柔軟な権利変換手法を導入すること。
- (4) 組合設立等に係る人数同意要件を合理的にすること。
- (5) 市街地再開発事業により整備された住宅や事務所等の複合建築物のうち、従前の住宅部分に対応して取得された住宅部分に係る固定資産税及び都市計画税について、床面積割合にかかわらず、通常の住宅と同様の税負担とする措置を講じること。

### <現状・課題>

- (1) 市街地再開発事業は、都市の骨格である道路・公園等の公共施設の整備、敷地の統合や共同建築物の建築等により、土地の高度有効利用と都市機能の更新や魅力ある都市拠点の形成・国際競争力の強化、密集市街地の解消など東京の都市再生を図る上で重要な事業である。  
現在、都内では55地区が事業中であり、公共施行だけでなく、民間による組合施行も行われている。これらの地区は、近年高騰し、高止まりしている建設工事費の影響を大きく受けており、また、新型コロナ危機を契機として、変化する居住環境やオフィス需要へのニーズに即応したまちづくりの展開のため、確実な国費の導入が不可欠である。今後、東京駅前八重洲一丁目東B地区、浜松町二丁目地区などで事業が最盛期を迎え、また、JR小岩駅北口地区、豊海地区など複数の市街地再開発事業が工事に着手する予定であり、引き続き安定的・継続的に財源を確保することが、事業を着実に進めていくために不可欠である。
- (2) 都心部等では、街区規模が小さい、区画道路の幅員が狭いなどにより、ポテンシャルを生かし切れていない地区がある。市街地環境の改善や土地の有効・高度利用を図るためには、市街地再開発事業を活用した大街区化を進めることが必要である。
- (3) 平成28年の法律改正により、施設建築敷地予定地内に既に地下鉄等の区分地上権が設定されている場合、権利者全員の合意を得ることなく当該地上権の保全が可能となったが、市街地再開発事業の実施に合わせて、新たに地下鉄等を整備する場合、権利者全員の合意が得られない限り、当該区分地上権の設定ができず、事業の円滑な推進が困難である。

- (4) 現行法では、組合設立等の際し、区域内の宅地所有者等の3分の2以上の同意を要するが、宅地分割を行ってこの人数要件を成立又は不成立にさせようとする者がいた場合、分割された後の宅地所有者等の人数によって算定しなければならない。
- (5) 戸建住宅や集合住宅を、市街地再開発事業により住宅や事務所等の複合建築物として整備し、当該建築物の総床面積に占める住宅の床面積割合が一定の割合に満たない場合、土地及び家屋の固定資産税及び都市計画税について、住宅部分であっても非住宅用途としての取扱いを受けることとなり、従前と同様に住宅用途として評価・課税される場合と比べて税の負担が増大する。

#### <具体的要求内容>

- (1) 市街地再開発事業の財源が削減された場合、東京の都市再生や都市防災機能強化に向けた不燃化・面的な無電柱化などの取組や、早期の事業完成を望む地権者等に深刻な影響を与える。このため、事業の着実な推進に必要な財源を安定的・継続的に確保すること。  
また、不動産市況の悪化、建設工事費の高騰、コロナ後のまちづくり等を踏まえ、状況に即応した財政支援を行うこと。
- (2) 都心をはじめとする既成市街地において、街区再編や機能更新を計画的に行い、都市再生を進めていくための、大街区化の推進に必要な財源を継続的かつ安定的に確保すること。
- (3) 権利者全員の合意が得られない場合でも、事業促進が可能となるように、施設建築敷地内に新たに整備する地下鉄等の区分地上権を設定できる柔軟な権利変換手法を導入すること。
- (4) 宅地の小割り・分割を行っても、同意対象人数が増えないような算定の方法とするなど、人数同意要件の算定方法の見直しを行うこと。
- (5) 市街地再開発事業により整備された住宅や事務所等の複合建築物のうち、従前の住宅部分に対応して取得された住宅部分に係る固定資産税及び都市計画税について、総床面積に占める住宅の床面積割合にかかわらず、通常の住宅と同様の税負担とする措置を講じること。



### 3 住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）の推進

（提案要求先 国土交通省）  
（都所管局 都市整備局）

安全で快適な住宅市街地の形成を図るため、住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）の推進に必要な財源を確保するとともに、地区公共施設等整備に係る国費率を引き上げること。

#### <現状・課題>

現在、都内では13地区が事業中であり、住宅や公共施設の整備等を総合的に行うことにより、快適な居住環境の創出や密集市街地の改善が図られている。

住宅市街地総合整備事業を着実に進めていくためには、今後も引き続き財源を安定的・継続的に確保することが必要不可欠である。

また、良好な住宅市街地整備には、都市計画道路などの関連公共施設のみならず、関連公共施設の採択基準に満たない規模の小さな区画道路などの地区公共施設整備も行われる。こうした施設は、居住者が利用し、生活に密着した施設が多いが、国費率が関連公共施設と比較して低く、事業を推進するに当たり、地方公共団体の財政の負担が大きくなっている。

#### <具体的要求内容>

住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）の財源が削減された場合、早期の事業完成を望む地権者等に深刻な影響を与える。安全で快適な住宅市街地の形成を図るため、事業の推進に必要な財源を安定的・継続的に確保するとともに、地区公共施設等整備の現行国費率3分の1を都市計画道路などの関連公共施設整備や住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）と同率の2分の1に引き上げること。

### 4 道路整備と一体的に進める沿道のまちづくりの推進

（提案要求先 国土交通省）  
（都所管局 都市整備局・建設局）

道路整備と一体的に進める沿道のまちづくりの推進に必要な財源を確保するとともに、税制上の優遇措置を講じること。

#### <現状・課題>

首都直下地震による東京の被害想定によると、大地震が発生した場合、最悪のケースでは、建物の全壊・焼失は約19万棟にも及ぶとされ、都内に約8,600ha存在する木造住宅密集地域では、大規模な市街地火災が発生するおそれがある。

このため、市街地火災の延焼を防止する延焼遮断帯の形成が重要である。

木造住宅密集地域等で実施している「一体開発誘発型街路事業（道路整備と一体的に進める沿道のまちづくり）」は、道路整備により発生する沿道の小規模、不整形な残地を交換・集約化した上で建物の共同化を図るなど、沿道地域の土地利用の高度化と延焼遮断帯形成による防災性、安全性の向上を早期に発現させる整備効果が大きい重要な事業である。

現在、都内では8地区が事業中であり、道路用地買収の進捗により火災の延焼防止や緊急時の避難路としての空間が生まれ、当該地域での防災性が向上している。これにあわせ、沿道においても、共同化住宅が完成するなど、沿道の不燃化等に資するまちづくりが着実に前進している。

一体開発誘発型街路事業の財源が削減された場合、早期の事業完成を望む地権者等に深刻な影響を与える。今後も事業を着実に進めていくため、事業の推進に必要な財源を引き続き安定的・継続的に確保することが必要不可欠である。

#### <具体的要求内容>

- (1) 一体開発誘発型街路事業は、道路ネットワークの形成を図るとともに、沿道における建替え促進等による共同化・不燃化により延焼遮断帯が形成され、地域の防災性向上が早期に発現するなど、整備効果が大きい。事業の円滑な推進のため、国費を重点的に配分するとともに、事業の推進に必要な財源を安定的・継続的に確保すること。
- (2) 一体開発誘発型街路事業の推進に当たり、都市防災総合推進事業及び住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)と連携し重層的な展開を図り、延焼遮断帯の形成を促進することが重要である。そのため、事業の推進に必要な財源を安定的・継続的に確保すること。
- (3) 一体開発誘発型街路事業の推進に当たり、当該道路用地取得により生じた残地の売却について、都市計画道路区域内と同様に、譲渡所得に対する税制上の優遇措置を講じること。

## 5 市街地開発事業などにおける無電柱化の推進

(提案要求先 国土交通省)  
(都所管局 都市整備局)

- (1) 敷地内への新たな電柱設置を規制する制度を検討すること
- (2) 土地区画整理事業における無電柱化の推進に必要な財源を確保するとともに技術基準を示すこと。

#### <現状・課題>

- (1) 地震や台風など大規模災害時に電柱倒壊による道路閉塞や停電の長期化による二次被害を防ぐために、まちづくりにおいても無電柱化を積極的に進める必要がある。

平成28年に施行された、無電柱化の推進に関する法律（平成28年法律第112号）では、市街地開発事業などが実施される場合には、道路上に電

柱や電線を新たに設置しないようにするとされている。また、平成31年4月の道路法施行規則の改正により、無電柱化の推進に関する法律第12条における電線の占用場所は、原則地中であることが明確化されたところである。

しかし、これらの法令は道路内を対象としていることから、敷地内への建柱については規制するすべがなく、土地区画整理事業や開発行為などの宅地開発においては、依然として電柱が新設される状況にある。なお、都では、令和2年度から宅地開発の無電柱化を推進するため「宅地開発無電柱化パイロット事業」を開始し、令和4年度からは国が創設した補助制度も活用し「宅地開発無電柱化推進事業」として事業を拡充のうえ継続している。また、令和3年度から自治体が施行し新たに計画される市街地整備事業で都の補助を受けるものは、原則として地区内すべての無電柱化を義務化している。

- (2) 土地区画整理事業は、道路整備に併せて低コストで効率的に無電柱化を進めることができる絶好の機会であるが、都市計画道路等の幹線道路以外の道路については、無電柱化に係る整備費負担などの財政的課題、地上機器の設置場所などの技術的課題の両面から、無電柱化が進まない状況である。土地区画整理事業における無電柱化を進めるためには、新たな財源の確保や技術的基準を示すなどの取組が必要である。

#### <具体的要求内容>

- (1) 市街地開発事業や開発行為における区域内の無電柱化を推進するために、道路上だけではなく敷地内への新設電柱設置を規制できる制度を検討すること。
- (2) 土地区画整理事業における無電柱化を推進するため、以下のとおり必要な財源の確保と制度の拡充、新たな技術基準の制定を行うこと。
- ① 都は、土地区画整理事業における区域内全ての無電柱化のため、都市計画道路以外の区画道路を含む全ての道路を対象とする補助制度の拡充を行った。国においても、全ての土地区画整理事業を対象に、無電柱化の費用に対する補助制度の拡充を図ること。
  - ② 土地区画整理事業の設計の概要の策定において、無電柱化を行う場合の基準を新たに定めること。

# 1 1 マンションの適正な管理と円滑な再生による 良質なストックの形成促進

(提案要求先 法務省・国土交通省)  
(都所管局 住宅政策本部)

大都市における主要な居住形態として広く普及しているマンションの適正な管理と円滑な再生を促進するための更なる支援策を講じること。

## <現状・課題>

都内の分譲マンションは、約194万戸あり、総世帯数の約4分の1が居住するなど、主要な居住形態として広く普及している。また、マンションは、市街地の構成要素として、まちの活力や魅力、防災力の形成とも密接に関連しているなど、地域のまちづくりやコミュニティ形成にとって重要な存在となっている。

その一方で、経年とともに、建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」が確実に進行しており、管理組合の機能低下等によって管理不全に陥れば、周辺環境にも悪影響を及ぼし、深刻な社会問題へと発展するおそれがある。

こうした事態を引き起こさないためにも、長期的視点に立って実効性のあるマンション施策を積極的に展開し、適正な管理と円滑な再生を促進していく必要がある。

都は、これらの課題認識を踏まえ、平成31年3月に、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するため、東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例（平成31年東京都条例第30号）を制定し、令和2年度から、地方自治法（昭和22年法律第67号）に基づく事務処理特例制度を活用しながら、昭和58年以前に建築された6戸以上のマンションを対象とする管理状況の届出制度により把握した状況に応じて、区市町村と連携して管理組合に対する助言・支援等を行っている。

また、令和2年3月に「東京 マンション管理・再生促進計画」を策定し（令和4年3月改定）、老朽マンション等の適正な管理と円滑な再生に向けた施策を総合的かつ計画的に推進している。

国においては、令和2年6月に公布されたマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「マンション建替法」という。）の一部を改正する法律（令和2年法律第62号）により、都道府県等によるマンション管理適正化推進計画の作成や、管理組合の作成する管理計画を認定する制度（以下「管理計画認定制度」という。）などのマンション管理適正化の新たな仕組みが設けられ、マンションの建替え円滑化においても、マンションの除却の必要性に係る認定対象の拡充や要除却認定を受けた老朽マンションを含む団地における敷地分割などの新制度が施行され

た。「東京マンション管理・再生促進計画」において掲げた施策の着実な推進には、こうした新たな法制度を踏まえ、国において、更なる制度改正や支援策の拡充等が必要である。

また、8割超の管理組合がマンション管理業者に管理業務を委託している現状（「平成30年度マンション総合調査」国土交通省）を踏まえると、マンションの適正な管理の促進を図るためには、マンション管理業の適切な実施を確保することが重要である。

改正後のマンション管理適正化法により、地方公共団体は管理組合の管理者等に対する助言・指導及び勧告が可能となるなど、管理の適正化に係る権限と責任の拡大が図られたものの、マンション管理業者の登録や監督に関する業務については、引き続き国において実施されている。都道府県が、効果的かつ効率的に管理の適正化を推進していくためには、これらの業務に総合的に取り組んでいけるようにすることが必要である。

#### < 具体的要求内容 >

〔マンション管理適正化法に基づく新制度における地方公共団体への支援等〕

(1) 都を含め、マンション管理状況の実態把握の方法や管理適正化のための管理組合等に対する助言及び指導等に関する規定を有する条例を、改正後のマンション管理適正化法に先行して制定している地方公共団体に対しては、同法の運用などに配慮し、当該地方公共団体の条例制度の運用などに大きな影響が生じないようにするとともに、マンション管理適正化法に基づく新制度の運用に当たっては、地方公共団体による事業実施が円滑に行われるよう配慮し、適切な支援等を図ること。

〔マンションの管理水準の向上〕

(2) 改正後のマンション管理適正化法の運用に当たっては、優良な管理が行われているマンションや、災害時における避難者の一時受入れなど、地域への貢献を積極的に行うマンションを評価し、管理計画認定制度における認定を取得したマンションに対する税制、金融等の優遇措置を講じるなど、管理水準の向上の促進を図ること。

特に、修繕積立金の不足等により、大規模修繕工事が適切になされないままマンションの高経年化が進めば、周辺環境の悪化や地域住民の健康被害をはじめとした外部不経済をもたらしかねないことから、管理組合に対し、必要な修繕積立金を確保し、長寿命化に資する大規模修繕工事の実施を促す税制上の優遇措置を講じること。なお、導入に当たっては、地方財政に大きな影響が生じないように配慮すること。

〔既存マンション取引時における管理情報の開示促進等〕

(3) 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）で規定する重要事項説明の前の段階でも、既存マンションの購入予定者が管理組合の財務・管理に関する情報の開示を受けられるよう、マンション標準管理規約などの関係規定等を整備すること。

また、優良な管理が行われているマンションが市場で評価されるよう、管理組合による管理計画認定制度の利用の促進などを通じ、価格査定における

維持管理に関する査定条件の充実等の措置を図ること。

[都道府県によるマンション管理業者の適切な監督等]

(4) マンション管理業者について、都道府県が登録制度の運用や監督等を行えるよう、権限移譲等の必要な措置を講じること。

[改修によるマンション再生の促進]

(5) 改修に伴う専有部分の共用部分化など、現行では全区分所有者の同意が必要と解される事項について、特別多数決議で実施できる制度を導入すること。

(6) 改修によるマンション再生に対する補助制度（優良建築物等整備事業の既存ストック再生型）及びバリアフリー改修や省エネ改修に伴う固定資産税の減額措置を継続すること。

[耐震性不足マンション等の早期解消]

(7) 耐震診断及び耐震化のための計画策定や、耐震改修工事にかかる区分所有者の自己負担が、より軽減されるよう、住宅・建築物安全ストック形成事業における国の補助割合を拡大すること。

(8) 区分所有法の定める建替え決議要件の緩和など建替え決議の在り方について、法務省を中心として検討がなされているところであるが、耐震性が特に低いマンションや、まちづくりの観点から建替え等の必要性が高いマンションについては、建替えや敷地売却に必要な決議要件を緩和（5分の4の特別多数決要件の引下げ、所在等不明の区分所有者等を除外した多数決とする仕組みなど）するとともに、建替えにおける借家人の同意要件を緩和するなど、合意形成をより円滑に進めるための措置を講じること。

[既存不適格等により建替えが困難なマンションの再生の円滑化]

(9) 全員同意が必要となる非現地での建替えを特別多数決議で可能とする仕組みを創設すること。

また、非現地での建替えや隣接地等との共同建替えを権利変換手続で行うことができる新たな事業手法を創設するとともに、税制上の優遇措置も講じること。

(10) マンション敷地売却制度は、耐震性が不足するマンションに加えて外壁の剥落等の危害を生ずるおそれがあるものが対象とされているが、既存不適格等で建替えが困難なマンションや、まちづくりの観点から除却の必要性が高いマンションについても適用の対象とするとともに、買受人が耐震性不足のマンションを改修し、継続して活用することができるよう既存マンションの除却を要件としないなど、適用要件の緩和も併せて措置すること。外壁の剥落等の危害を生ずるおそれがあるものという要件については、認定する自治体が円滑に取り組めるよう配慮すること。

(11) 敷地に借地権等が設定されるマンションの土地所有権は、マンション建替法において権利変換の対象とならず、法による権利調整ができないことから、建替えの円滑化を図るため、権利変換ができる仕組みの整備を図ること。

(12) 複数の開発整備事業を段階的に実施する区域において、老朽マンションを売却し、先行して整備された住宅を取得する区分所有者に対する税制優遇措置を講じるなど、まちづくりと連携して老朽マンションの再生が円滑に進む仕組みを充実させること。

参 考

(4) マンション管理適正化法におけるマンション管理業者の主な業務規制

	概 要
登録等（法第44条）	マンション管理業を営もうとする者は、マンション管理業者登録簿に登録を受けなければならない。
管理業務主任者の設置（法第56条）	事務所ごとに、事務所の規模を考慮して一定数の専任の管理業務主任者を置かなければならない。
重要事項の説明（法第72条）	管理業務受託契約の締結の際は、重要事項等を記載した書面を交付するとともに、説明会を開催し、重要事項について管理業務主任者に説明させなければならない。
管理事務の報告（法第77条）	管理業務主任者は、定期的にマンションの管理者等に管理事務に係る報告をしなければならない。
監督（法第81条から法第83条まで）	上記その他の業務規制に違反した場合、国土交通大臣による行政指導、指示処分、業務停止命令、登録の取消し等の監督処分の対象となる。

(5) 改修に伴う専有部分の共用部分化などを特別多数決議で実施できる制度の導入

現行法上、専有部分と共用部分の所有関係に大きな変化を伴う工事の場合は、区分所有者全員の同意が必要となる。住戸や店舗等の専有部分を集会所やテレワークのためのコワーキングスペースなど共用部分に改修する等、将来的なニーズに対応できるよう特別多数決議により可能となるようにすべきである。

(7) 住宅・建築物安全ストック形成事業の耐震化支援の概要

※平成22年度から「社会資本整備総合交付金」に再編

	制度概要（主な要件等）
耐震診断及び耐震化のための計画の策定	補助率：地方公共団体が実施する場合 国1/2 地方公共団体以外が実施する場合 国1/3＋地方公共団体1/3
耐震改修工事	補助対象：耐震改修工事費（建替えを含む。） 補助率： (1,000㎡以上のマンション) 1/3（国1/6＋地方公共団体1/6） 工事費の1/3について、国費で1/2を補助 (1,000㎡未満のマンション) 23.0%（国11.5%＋地方公共団体11.5%） 工事費の23.0%について、国費で1/2を補助

○耐震診断及び耐震化のための計画策定

■ 現行の助成制度

国 1/3	地方自治体 1/3	自己負担 1/3
----------	--------------	-------------

※現行の自己負担割合 1 / 3 を軽減するため、国の補助割合の拡大を要望

○耐震改修工事

■ 現行の助成制度

(1,000 m<sup>2</sup>以上のマンション)

国 1/6	地方 1/6	自己負担 2/3
----------	-----------	-------------

(1,000 m<sup>2</sup>未満のマンション)

国 11.5%	地方 11.5%	自己負担 77%
------------	-------------	-------------

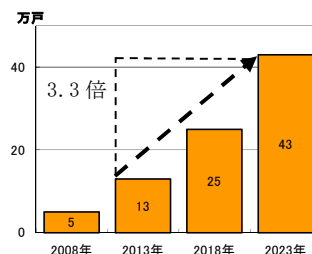
(8) ～ (11)

【マンション建替法に基づく建替えの実績（件数）及び築40年以上の戸数の推移】

マンション建替法に基づく建替えの実績（件数）（単位：件）

年度	15～23	24	25	26	27	28	29	30	1	2	計
東京都	29	3	5	4	1	5	7	6	4	9	73
全国 (東京都分を含む)	61	5	11	3	5	9	8	2	14	10	128

築40年以上の戸数の推移



注) 構造計算書偽装物件を除く。

(12) まちづくりと連携した老朽マンションの再生を円滑化する仕組みの充実

東京の都心部などの老朽マンション等が集積する区域や大規模団地などにおいては、複数の開発整備事業を段階的に実施し、先行する事業において区分所有者の移転先となる受け皿住宅を確保することで、合意形成の促進や引越し・仮住居費用の削減、住宅の集約化による合理的な土地利用が可能となり、一体的なまちづくりを進める上で有効である。

このため、地区計画の目標や方針に沿って、複数の開発整備事業等が計画的に実施される区域では、まちづくりに協力する区分所有者が、不動産の譲渡所得に対する課税などにより不利益を受けないよう、市街地再開発事業におけるやむを得ない事情により転出する場合と同等の税制優遇措置を講じるなど、まちづくりと連携して老朽マンションの再生が円滑に進む仕組みを充実させること。



## 1 2 空き家対策の促進と既存住宅ストックの活用

### 1 空き家対策の促進

(提案要求先 法務省・国土交通省)  
(都所管局 住宅政策本部)

地域の状況を踏まえた空き家の利活用等を促進するため、法改正及び既存制度の見直しにより、更なる空き家施策の拡充を図ること。

#### <現状・課題>

平成30年住宅・土地統計調査によると、空き家は全国で約849万戸、東京都で約81万戸となっており、全住宅ストックの約1割を占めている。

空き家は、適切な管理がなされなければ、老朽化し地域の居住環境の悪化や防災機能の低下を招くことが懸念されることから、利活用を含む空き家の包括的な施策の推進が重要となっている。

東京都では、令和3年3月に策定した「未来の東京」戦略では、政策目標において、東京の地域資源としての空き家の活用を促進することなどにより、「その他空き家」の「住宅総数」に占める割合を「これ以上増やさない(2.31%)

(2025年度)」としている。さらに、令和4年3月に改定した「東京都住宅マスタープラン」において、目標の一つに「空き家対策の推進による地域の活性化」を掲げ、適正管理、有効活用及び発生抑制の三つを施策の柱としながら、区市町村による空き家の実態把握と計画的な対策の推進、空き家の状況に応じた適時適切な対応、地域特性に応じたまちづくり等と連携したメリハリある施策の展開などの視点から、今後の都の空き家施策の方針を明らかにし、計画的かつ効果的に施策を展開していくこととしている。

また、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。以下「特措法」という。)に基づき、区市町村が地域の状況に応じ、総合的かつ計画的に空き家に関する施策等を進めているところであり、より実効的な取組を促進していくためには、更なる施策の充実が必要である。

#### (1) 空家等の所有者等に関する情報の把握について

特措法第10条第3項では、区市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができることになっている。

しかし、この規定に基づき、電気、ガス等の供給事業者に空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めても、当該事業者は個人情報等を理由に情報提供を断ることがあり、このことが空家等の所有者等の特定に支障を来している。

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針(平成27年2月26日付総務省・国土交通省告示第1号。以下「指針」という。)で掲げられている不動産登記簿情報、住民票情報、電気・ガスの使

用状況等の情報や契約者情報は、空家等の所有者等を特定するために非常に有益であることから、指針で想定されている例示を法律に規定するとともに、目的外利用できる情報の範囲を拡大する必要がある。

#### (2) 即時執行について

特措法の制定後、自治体は特措法に基づき、助言又は指導、勧告及び命令の手続を経て、代執行による措置を講じることができるようになった。一方で、都内の幾つかの自治体においては、特措法施行前から空き家等に関する条例を制定して取り組んでいる。中には、特措法に規定されていない即時執行（災害等により、人の生命、身体又は財産に危険が差し迫る状態の空き家等に対して、所有者の同意を得ずに必要な最小限度の措置を講ずること。）について条例で規定している自治体もある。

しかし、条例に基づく即時執行の規定は、特措法における代執行の規定との整合性が整理されておらず、法的根拠が明確でない中での条例を根拠とした執行は、訴訟等に発展するおそれがある。

このため、即時執行（これに要した費用の徴収に関する規定も含む。）について特措法に規定し、位置付けを明確にする必要がある。

#### (3) 空き家の発生を抑制するための特例措置について

当該特例では、相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋であって、当該相続開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものに限って対象としている。

しかし、被相続人が高齢期に健康を保って一人暮らしができる人ばかりではなく、介護が必要なため子供世帯との同居を選択する人もいる。

この特例措置は、相続人が使用していない放置された古い空き家や、その取壊し等後の敷地の流通による有効活用を促進し、空き家の発生を抑制することを目的としているため、一時的な居住の実態により特例の対象とならないことについて、区市町村の担当者からも疑問が呈されており、特例の対象要件を見直す必要がある。

#### (4) 地域活性化施設として利活用する際の補助金及び交付金の要件について

空き家対策総合支援事業（補助金）及び空き家再生等推進事業（交付金）では、空き家を地域活性化施設として利活用する場合、地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるものという要件が課されている。

しかし、この期間の長さでは、所有者等が空き家の利活用に躊躇することがあり、また、条例でこれよりも短い期間を補助要件としている自治体では、国の制度を活用することができない。

そこで、地域の状況を踏まえた空き家の利活用等をより一層促進するために、空き家を地域活性化施設として利活用する際の補助金及び交付金の要件を緩和する必要がある。

### < 具体的要求内容 >

- (1) 空家等の所有者等を特定するために、法改正により指針で想定されている例示を規定するとともに、目的外利用ができる情報の範囲を拡大すること。
- (2) 区市町村が特措法に基づき、緊急に危険回避をする際は、所有者の同意を

得ずに行政措置を講じることが可能となるように法改正を行うとともに、緊急措置に要した費用の徴収に関する規定も併せて整備すること。

- (3) 租税特別措置法（昭和32年法律第26号）を改正し、令和元年度より改正された被相続人が老人ホーム等に入所していた場合と同様に、被相続人の一時的な転居や被相続人以外の者が同居していた場合についても、相続により生じた相続人が使う見込みがない古い空き家又は当該空き家の取壊し等後の敷地の譲渡（当該譲渡の対価の総額が1億円を超えないものとする。）であれば、特例措置の対象とすること。
- (4) 地域の状況を踏まえた空き家の利活用等をより一層促進するために、空き家を地域活性化施設として利活用する際の補助金及び交付金の要件を緩和すること。

## 参 考

### (1) 即時執行について

即時執行とは、相手方に義務を課すことなく行政機関が直接に実力を行使して、もって行政目的の実現を図る制度をいう。

なお、即時執行は行政上の強制執行ではないので、条例によることも可能である（原田尚彦「行政法要論」全訂第七版（補訂版）P243は行政上の強制執行法律主義に鑑み、即時強制も基本的には原則法律主義が妥当としている（出典：塩野宏「行政法I」第六版 行政法総論P277、P280））。

### (2) 平成28年度税制改正により導入された空き家の発生を抑制するための特例措置について

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供されていた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し等後の土地を譲渡した場合（譲渡価額が1億円以下）には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

この特例を適用するために、相続人が確定申告時に必要となる「被相続人居住用家屋等確認書」の発行を区市町村が行うこととされている。

#### <適用期間>

平成28年4月1日から令和5年12月31日までに譲渡すること。

#### <対象となる家屋についての主な要件>

- ①相続の開始の直前に、被相続人以外に居住をしていた者がいない。
- ②昭和56年5月31日以前に建築された建物（区分所有建築物を除く。）
- ③相続の時から譲渡の時まで、居住等の用に供されていたことがない。

## 2 既存住宅流通の活性化

(提案要求先 国土交通省)  
(都所管局 住宅政策本部)

既存住宅流通を促進する施策を総合的に推進すること。

### <現状・課題>

我が国では、既存住宅は、その品質や管理状態とは関係なく築年数の経過とともに市場での価値が低下する状況にあり、そのため、住宅の平均使用年数は欧米と比べて短く、既存住宅市場も十分に活性化していない。

国は、平成25年度に「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を策定し、それを踏まえ、平成27年度には「既存住宅価格査定マニュアル」が改訂されるなど、建物の維持管理状況等が適切に反映される建物評価手法の整備が進められてきた。

また、平成30年4月から、既存住宅売買時における建物状況調査（インスペクション）に関する説明が宅地建物取引業者の義務になるとともに、一定の要件を満たす既存住宅の広告販売時に、国の定める標章を付与できる「安心R住宅」制度が開始された。

東京都では、令和4年3月に改定した「東京都住宅マスタープラン」において、目標の1つに「良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現」を掲げ、既存ストックの有効活用を図っていくこととしている。平成30年3月には、事業者向けに「既存住宅の流通促進に向けた指針」を策定し、同年6月から、消費者の不安を解消し安心して既存住宅を売買できるよう、不動産・建設業者等からなる事業者グループの登録制度や、建物状況調査（インスペクション）費用等への補助制度を新たに創設した。また、令和元年5月には、リフォームした住宅を公開する東京リフォームモデルハウス事業を開始している。

既存住宅を、消費者が安心して選択できるような魅力あるものにしていくためには、新築時から維持管理期、売買時までの全体を通じて、住宅の品質及び性能が確保され、取引時にそれらが明らかになり、その価値が適切に評価されるような市場の形成が必要であり、既存住宅の取得やリフォーム等に当たって、税制面からの積極的な支援も必要である。

また、空き家の発生を抑制する観点からも、既存住宅を売買や賃貸の各市場に流通させていくことが有効である。

### <具体的要求内容>

- (1) 平成25年度に策定された評価指針に基づく建物評価手法については、内容が複雑で価格査定実務を行う宅地建物取引業者等にとって活用しづらいものとなっているため、簡便で統一的なものとするとともに、金融機関等にも広く普及を図ること。
- (2) 既存住宅の流通活性化に向け、適正な維持管理や質の向上を図る観点から、長期優良住宅等に加え住宅取得に関する税制優遇を幅広く見直し、いわゆる住宅ローン減税などについて、安心R住宅など一定の品質を有する既存住宅

- の取得においても、その品質や性能等に応じた優遇措置を講じること。
- (3) 適正な維持管理や質の向上に寄与するリフォーム等を促進する観点から、省エネルギー改修など一定のリフォーム等を行った場合に受けられる税制優遇措置の拡充や、適用要件の緩和を図るなど、住宅所有者の自主的な取組を促進するための措置を講じること。