

第5章 まちづくりの実現

1. 建替えへの資金的支援

まちづくり誘導手法は、何らかの形態緩和を受けられたり、無接道敷地での建替えが可能になるなど、制度の適用そのものにメリットがありますが、そのほかに何らかの形で金銭的な支援ができれば、手法の活用による建替えがさらに促進されることが期待できます。

ただし実際には、まちづくり誘導手法の対象となるような例えば小規模敷地での戸建ての建替えについては、なかなか公共性を認めにくいいため、国等の事業では補助対象になりにくいのが実情ですが、地方公共団体独自の制度の中には、こうした小規模なものを対象としたものも若干ではありますが見られます。

以下では、まちづくり誘導手法への適用の可能性がある支援制度について紹介します。

表 4-7 ルールに基づく小規模な建替えへの支援制度

■ 国庫補助

支援の方法	支援制度名	支援内容	要件など
権利者への補助	住宅市街地総合整備事業	調査設計費、除却費、空地整備費、供給処理施設等への補助※（補助率 1/3）	住宅市街地総合整備事業の事業計画で建替促進事業を計画している場合 ※タイプにより補助対象項目が異なる
	街なみ環境整備事業	調査設計、除却、土地整備、共同施設整備 （補助率 1/3）	協調建替建築物等
	都市防災総合推進事業（都市防災不燃化促進）	一般建築助成費、等 （補助率 1/2）	防災街区整備地区計画の特定地区防災施設周辺の区域

■ 住宅金融公庫融資

支援の方法	支援制度名	支援内容	要件など
権利者への融資	都市居住再生融資	調査設計費、補償費等、土地費、建設費、購入費を対象とした融資 （融資限度額は総事業費の 8 割まで）	総合的・設計・協調建替事業 防災再開発促進地区、住宅市街地総合整備事業の整備区域等 一団地または連担認定、区域 200 m ² 以上等 地区計画等適合協調建替事業 上記に加えて、地区計画等で建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限、建築基準法の壁面線の指定等が定められた敷地

■ 地方公共団体の主な制度

支援の方法	支援制度名	支援内容	要件など
権利者への補助	東京都木造住宅密集地域整備促進事業	建築設計、除却、共同施設 （補助率 1/3）	150 m ² 以上の協調建替え ※複数のタイプあり
権利者への融資		融資あつせん、利子補給（利子補給利率 2%相当まで）	150 m ² 以上の協調建替え
権利者への補助	大阪市民間老朽住宅建替支援事業	設計、除却整地、空地等整備等（優先地区の補助率概ね 2/3、その他の市域では 1/2）	2 以上の土地所有者等が 2 以上の敷地で行う協調建替、共同建替
権利者への補助	荒川区近隣まちづくり推進制度	建築費等の一部 （200 万円、仮住居費 40 万円、三世代加算 120 万円）	近隣まちづくり推進制度を活用するのど元敷地を対象

○準耐火建築物の建築コスト

- ・住宅金融公庫のデータを使って、準耐火以外の木造と準耐火建築物の建築コストを比較すると、準耐火建築物にした場合、平均で約28.2千円/㎡、約16%コストが増大しています。
- ・ただし、構造・工法によってコスト増大の程度には幅があり、2×4の場合は準耐火建築物の方がかえって安くなっています。
- ・東京都や大阪市の新たな防火規制は、木造と準耐火建築物で建築コストにほとんど差がないと判断して制度化に踏み切ったものでした。下表のような微妙な差をどのように捉えるが問われますが、準耐火への誘導を目指す場合に、差額分を若干補助することも検討してみる必要があるかもしれません。

表 4-8 構造・工法別の住宅建築工事費単価（三大都市圏平均、単位：千円/㎡）

構造・工法		木造	準耐火構造	耐火構造
在来工法	W造	179.7	222.9	—
	S造	199.4	204.1	257.8
	RC造	—	—	
プレハブ	W造	180.7	209.3	—
	S造	188.6	218.2	215.7
	RC造	—	203.9	
2×4		209.5	190.5	—
ログハウス		200.9	—	—
平均		181.2	209.4	248.6

※資料：住宅金融公庫による調査

※対象：平成16年度中に公庫融資を利用して新築した戸建住宅

2. ルールの運用と普及

合意された地域のルールが、何十年もの時間をかけながら有効に働き、少しずつ密集市街地の改善が進むためには、ルールが関係者に守られること、権利者が変わってもルールが確実に引き継がれること、指定確認機関による建築確認にもルールが適切に伝わるのが大事です。

また、既にまちづくり誘導手法を適用している区域と同様の悩みを持つ区域に、効果的に普及させていくことも大切です。

●ルールが遵守されるための3箇条

1. 関係者がルールを守り合う
2. 権利者が変わる際に、ルールが確実に引き継がれる
3. ルールの存在を公開する

●ルールの普及のための2箇条

1. 新規に手法を適用する際は、区域の周りにも丁寧な説明を
2. 積極的な地域情報の収集

1) ルールが確実に守られるためのしくみ

(1) 関係者によるルールの遵守

ルールを決定した住民がそこで住んでいる間は、ルールが守られないという心配はあまりないでしょう。しかし心配なのは、権利者の相続が発生したり、転出して新たな所有者に変わる場合です。将来的には関係者が変わることを想定して、不動産の売買と建築物を建てる二つの場面で、のちに問題が発生しないしくみを作っておく必要があります。

なお、当然のことながら、完了検査と建築パトロールを厳格に行い、ルール違反の発生に対処する必要があります。

(2) 売買契約時にルールが伝達されること

連担建築物設計制度は、売買契約時の重要事項説明としてその敷地のルールを説明することが義務づけられています。連担建築物設計制度以外の手法でも、これに準じたしくみを地域住民同士の約束として持っていただくことが望ましいでしょう。住民には、まちづくり誘導手法による敷地や建物のルールと、このルールを不動産の売買時に新しい権利者に伝えることが「セットの約束ごと」であることを当初から共有していただくことが必要だからです。

また、民々の土地取引以外に、区域の中に物納や差し押さえ物件が発生することも想定されます。このような場合では、従前権利者による情報の伝達が期待できないと考えられるため、競売にかけられる際に、当該物件には通常の建築規制と異なる条件が付いていることを行政が何らかのルートを作って伝える必要があるかもしれません。

(3) 区域ルールの存在が新築時の前提として情報公開されていること

当事者である権利者の責任でルールの存在を知らせることが基本ですが、何らかの理由で伝わらなかったり、善意の認識不足の場合も想定されます。そこで最終的には、地域のルールを前提としていない建築確認が下りることのないようにしなければなりません。実務上、台帳を適切に整備しておくことが重要です。

確認申請が指定確認機関に出された場合は、当該機関は接道条件等を特定行政庁に照会するため、その段階でルールが守られているか否かのチェックは可能であり、最低ラインは保証されているといえます。しかし、仮にルールの存在が認識されていなかった場合、既に建築設計が行われているため、このタイミングでは遅いといえます。ですから、具体的な設計や不動産売買に先立って、新たな所有者や設計事務所等が敷地条件等を役所に照会する機会を確実に捉える必要があります。電話での照会は、職員が適切に伝達することが前提ですが、住民等が直接窓口を訪れ、職員に接触せずに自ら敷地条件等の情報を調べることができるよう便宜が図られている場合などでは、その区域に特別のルールがあることを誰が見ても明確にわかるようにしておく必要があります。

近年では、徐々に都市計画・建築規制等の情報がGIS化されてきていますから、将来的にはGISの導入による一元的な管理が望ましいといえます。

2) 他区域への周知と普及

(1) 新規に手法を適用する際は、区域の周辺でも丁寧な説明を

まちづくり誘導手法は事業ではないので、関係者以外の方がまちづくり誘導手法によって建て替わった建物を見ても、通常の建替えとの違いがわからないでしょう。そのような手法を密集市街地の中に普及させて行くには、あらゆる機会を通じて積極的に説明や宣伝をしていく必要があります。

特に新規に手法を適用する際には、隣接地への説明はもちろんのこと、一定の広がり（例えば住宅市街地総合整備事業の事業区域）に対して、まちづくりニュースなどの媒体がある場合にはそれを積極的に活用してお知らせすることが、中長期的な手法の普及の素地になります。

(2) 積極的な地域情報の収集

地域住民にお知らせして待っているだけでは、なかなか建替えが進まない密集市街地を変えていくことはできません。機敏に地域に入り込み、権利者の代替わりがないか、土地・建物が売りに出されていないかなど、積極的に地域の情報を集めましょう。また、地域の不動産屋さんや工務店は、住民と密な接点を持っているまちの中の専門家ですから、時間が許す限り、顔見知りになって情報収集のアンテナを常に張っておくことが有効です。