

克雪住宅共同整備事業検討報告

平成9年11月5日

全国雪寒地帯対策協議会

克雪住宅共同整備事業（平成4年度創設・別添参照）については、その活用並びに豪雪地帯対策基本計画改定書き込み課題として、建設省住宅局住宅整備課、国土庁山村豪雪地帯振興課、新潟県住宅建築課・雪対策室、新潟県十日町市・小千谷市と検討を進めてきたが、この程一応の結論を得たので、下記の通り報告いたします。

記

1. 基本的方向について

本事業の新たな地区等での活用のため補助要領等の改正は行わず、現行の趣旨、基準との整合に留意しつつ活用を図る。

2. 現行基準の活用方向について

(1) 土地形質を変更しない地区での本事業を実施する場合（本事業創設の主旨）

① 建ぺい率計算

ア. 「平均建ぺい率30%以上」をクリアできない地区は、整備地区の分割を行う。（全てに共通）

→ 空地等が多い場合、整備地区設定の自由度が大幅に拡大する。

イ. 屋根付き駐車場は、当該用地を建築床面積に算入できる。（全てに共通）

→ 建ぺい率計算の緩和となる。

ウ. 整備地区の道路面積は、建ぺい率計算に算入しない。（全てに共通）

→ 補助要領の「地区の面積に対する地区内の建築物の建築面積の割合」の解釈が明確化した。

(2) 土地形質が変更する地区での本事業を実施する場合

① 土地形質が変更する事業との一体的実施

街路事業、市街地再開発型土地区画整理事業等土地形質が変更する事業と本事業との一体的実施は可能である。

→ 土地形質が変更する事業と本事業との一体的実施により、比較的短期間に面的克雪対策を実施できることとなり、国の実施する公共事業としては、この方向が主体となっていくべきだとの意見交換がなされた。

② 道路幅員

16m以上拡幅する場合であっても、沿道住宅の克雪化が伴わないと、屋根雪下ろし等による雪の堆雪が主因となって交通の遮断又は渋滞の発生が予見される場合は本事業の実施が可能となる場合がある。

→ 「道路幅員要件」は屋根雪の道路への投下による道路交通の遮断、渋滞をひきおこす容量限界の見極と解されるが、今後は冬期道路交通確保の重要性が認識され、要領上の原則 16 m 以上を弾力的に運用できる可能性が広がった。

③ 整備地区の設定

市街地再開発型土地区画整理事業等とセットで実施する場合、仮換地指定単位（街区）毎に複数の道路に面した沿道ブロックとして整備地区を設定することが可能である。

→ 本事業の沿道住宅の克雪化は、必ずしも道路の両側に限定されないとの解釈から、順次仮換地が行われるような土地区画整理事業では、仮換地単位（沿道の片側）毎に整備地区を設定できることとなり、土地区画整理事業の進捗と整合の取れた本事業の導入が可能となった。

④ 建ぺい率計算

土地形質の変更を伴う事業と本事業をセットする場合の建ぺい率計算

ア. 街路事業にあっては、事業前の住宅の総床面積（全て、単純な引きと仮定する）と事業前の総敷地面積に対する減歩率により推定計算する。

イ. 市街地再開発型土地区画整理事業にあっては事業前の住宅の総床面積（全て、単純な引きと仮定する）と仮換地指定による整備地区面積により推定計算する。

→ 土地形質の変更を伴う事業の完了後の建ぺい率を合理的に推定計算できることとなった。

3. 本事業活用のための今後の取り組み

- ① 本事業活用の検討のケーススタディーとなった新潟県十日町市において、街路事業とのセット（16 m 拡幅）、市街地再開発型区画整理事業とのセット（ほくほく線十日町駅北口再開発一約 180 戸）の早期事業着手を図る。
- ② 他団体における事業需要を喚起するため、本事業の実施経験や新たな地区での面的活用等について PR（現地セミナーの開催、Q&A 等）に努める。
- ③ 豪雪地帯対策基本計画改定の書き込み課題とする。

克雪住宅共同整備事業の概要

1. 事業目的

豪雪地帯の住居連たん地区において、沿道住宅等の屋根雪下ろしに伴う道路交通障害の解消、住民等の危険防止を図るため、住宅などの集团的克雪住宅化に対して助成を行う。(平成4年度より実施)

2. 事業内容

(ア) 事業主体：住宅マスタープラン（克雪タウン計画）を策定した市町村

(イ) 対象地区：① 住宅マスタープラン（克雪タウン計画）を策定した市町村の指定する地区であること。

② 指定地区内住民による克雪化のための集团的整備に対する協定が締結されること。

③ 屋根雪下ろし等による雪の堆積が主因となって交通の遮断又は渋滞が頻発する原則として幅員4メートル以上16メートル未満の道路の沿道の土地の区域であること。

④ 地区の面積に対する地区内の建築面積の合計の割合が10分の3を超えていること。

⑤ 概ね10年間以内に克雪住宅の集团的整備が完了すると見込まれる区域であること。

(ウ) 対象事業：（「新潟県の雪対策」より）

① 建替により耐雪能力の向上を図るもの。

② 融雪装置を屋根に設置するもの。

③ 流雪溝、融雪池等を設置するとともに、当該施設へ屋根雪を容易に搬送できるように措置（自然落雪屋根等）するもの。

(エ) 補助額：克雪住宅化のための建設費の一部（借入金利子相当額10年分、98.7万円）のうち1/3を国が（1/3を地方公共団体）補助する。

3. 事業実施状況

(1) 事業実施団体

① 新潟県小千谷市 4箇所（協定戸数20、30、12、52戸）

② 新潟県十日町市 2箇所（協定戸数18、15戸）

③ 新潟県栃尾市 1箇所（協定戸数45戸）

(2) 住宅マスタープラン（克雪タウン計画）策定団体

32市町村（内、特豪市町村18市町村）