

第1回 「住宅団地再生」連絡会議

資料2

平成29年1月30日（月）

資料2 目次

- 戸建て住宅団地の現状・課題と再生への取組みについて（国土交通省）
…1～7

- 住宅団地再生に関する国土交通省の施策
…9～58

○戸建て住宅団地の現状・課題と 再生への取組みについて（国土交通省）

戸建て住宅団地の現状・課題と再生への取組みについて

国土交通省
平成29年1月

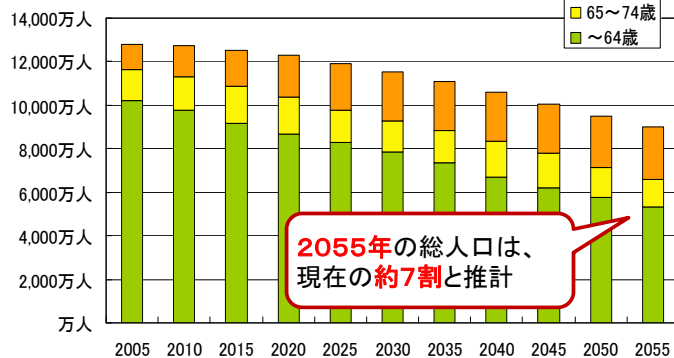


Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

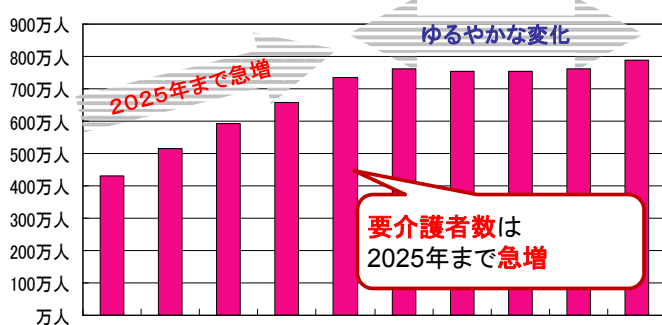
人口等の将来推計



人口構成の将来推計

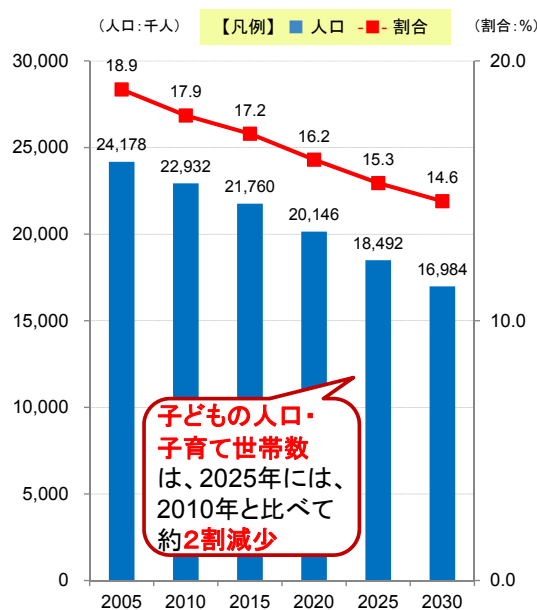


要介護者数の将来推計



2005年 2010年 2015年 2020年 2025年 2030年 2035年 2040年 2045年 2050年
 ※要介護者数は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成18年)」をもとに、年齢階層別の要介護認定者数の割合(75歳～:約30%、65～74歳:約5%)を乗じて算定したもの

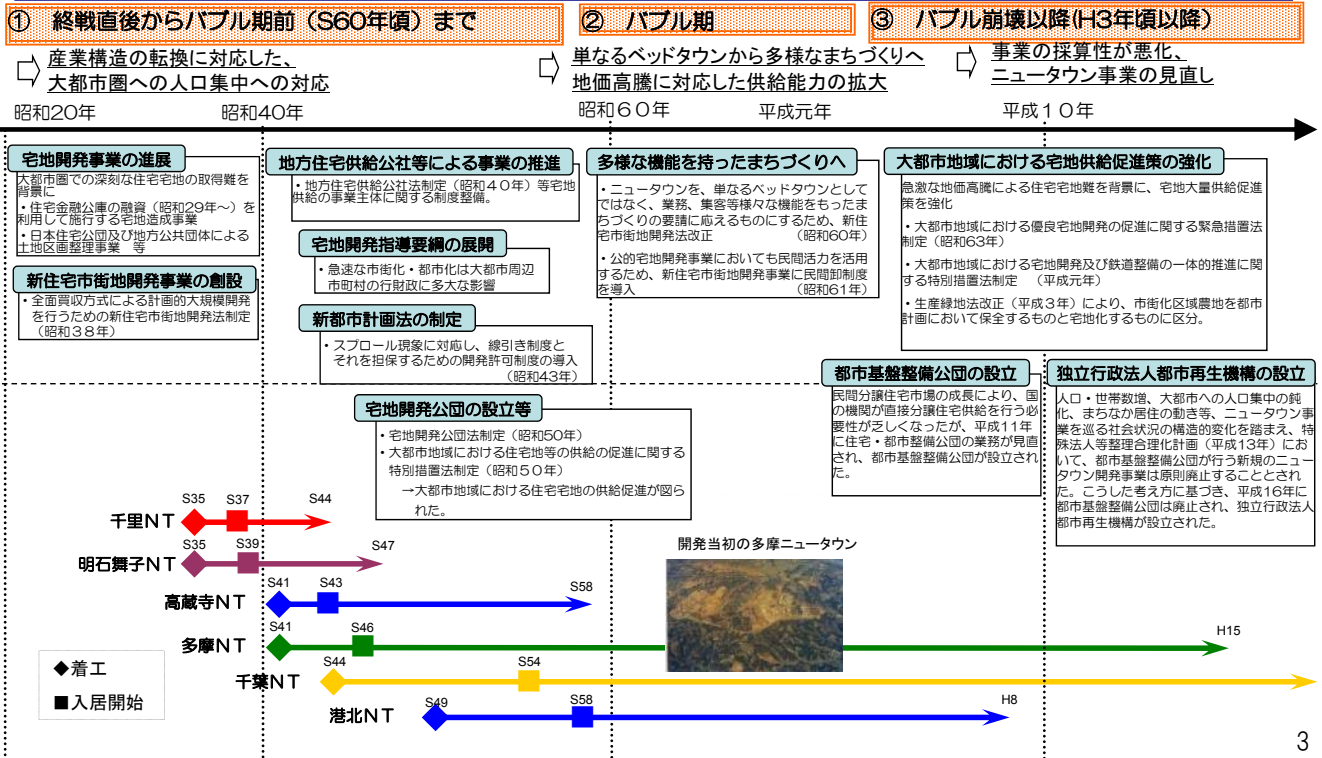
子ども(注1)の人口及び総人口に占める子どもの割合の推移



注1)「子ども」とは、0～19歳までの者をいう。
 注2)「子育て世帯」とは、世帯主が25～44歳の核家族世帯で、子どもを含む世帯をいう。

(出典)
 人口:日本の将来推計人口(全国:2012年1月推計)
 世帯数:日本の世帯数の将来推計(2014年4月推計)【国立社会保障・人口問題研究所】

戦後の高度成長期における産業構造の転換に対応した大都市圏への人口集中への対応のため国策として整備された住宅団地において、①住民の高齢化、②住宅等の老朽化、③バリアフリー化の遅れ、④近隣センター等の衰退、⑤小中学校等の遊休化、等の問題が顕在化している。
一方で、住宅団地は高い公共施設整備率を誇る優良なストックであり次世代に残すべき優良な資産。



高度成長期に開発された住宅団地開発の特徴

■我が国の住宅団地開発

- S30年度以降に着手された住宅地開発事業で、計画面積16ha以上、計画人口3000人または計画戸数1000戸以上の住宅団地は全国で1500地区以上
- オールド化問題が懸念されるS40年代以前に事業着手された住宅団地は、その約4割に当たる600地区

■事業着手年度別の住宅地数

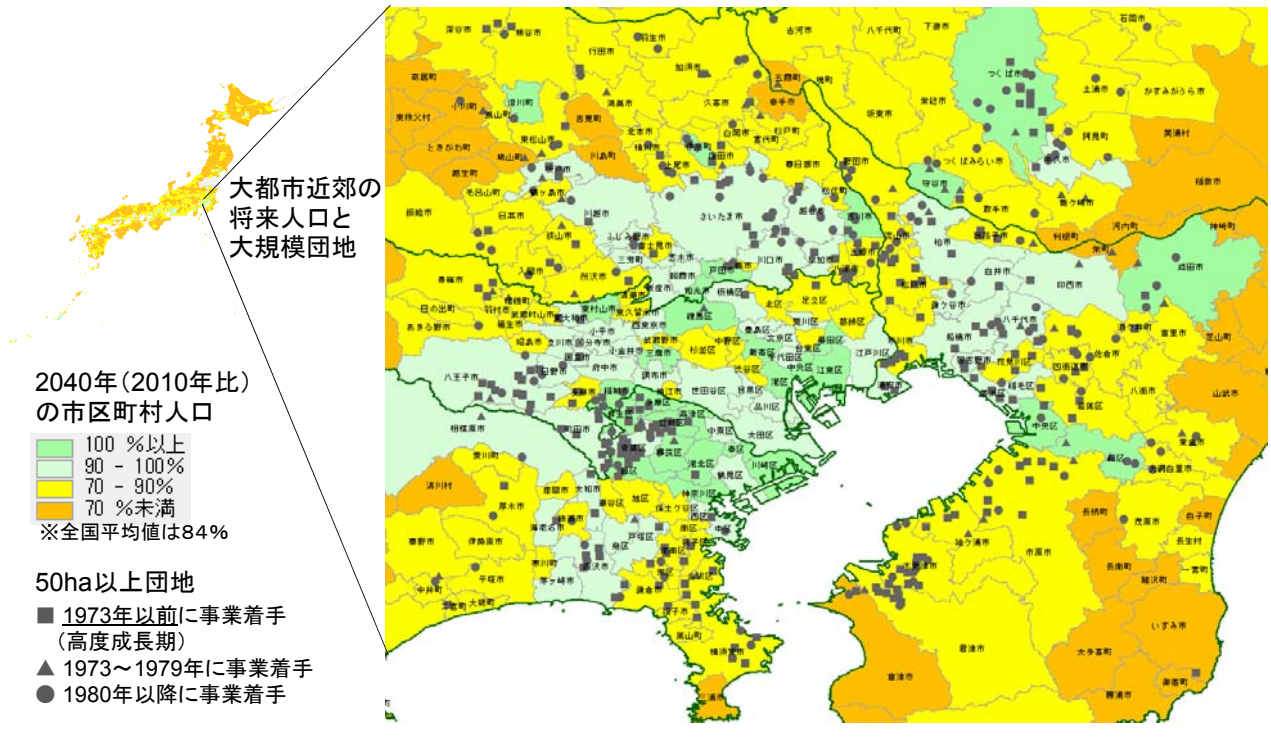
		S30年以前	S41～50年	S51～60年	S61年以降	不明	合計
三大都市圏	首都圏	15 (1.0%)	210 (13.7%)	127 (8.3%)	176 (11.5%)	11 (0.7%)	539 (35.3%)
	中部圏	2 (0.1%)	61 (4.0%)	56 (3.7%)	60 (3.9%)	2 (0.1%)	181 (11.8%)
	近畿圏	11 (0.7%)	72 (4.7%)	53 (3.5%)	46 (3.0%)	6 (0.4%)	188 (12.3%)
	小計	28 (1.8%)	343 (22.4%)	236 (15.4%)	282 (18.5%)	19 (1.2%)	908 (59.4%)
地方圏	29 (1.9%)	195 (12.8%)	183 (12.0%)	206 (13.5%)	7 (0.5%)	620 (40.6%)	
合計	57 (3.7%)	538 (35.2%)	419 (27.4%)	488 (31.9%)	26 (1.7%)	1528 (100.0%)	

出典：新住宅市街地開発事業に関する調査 H18年3月 国土交通省

■S40年代以前に開発された住宅団地の特徴

- 大都市圏郊外部での開発（首都圏30km圏域以遠、近畿圏20km圏域以遠での開発）
- 丘陵部での開発が多い
- 大規模開発が多い
- 同一時期に大量かつ画一的な住宅供給、インフラ整備が行われている
- 同一世代（生産年齢世代）の一斉入居
- 近隣住区論に基づく開発
- 多様な主体が関係している
 - ・ 区域が複数にまたがる場合、複数事業者により施行している場合、複数の公的機関により住宅供給が行われている場合等

- 首都圏でも人口減少が予測されており、都心から離れるほど減少傾向が強い
- 一方で、大規模な住宅団地は人口減少地域と人口維持地域のいずれにも存在



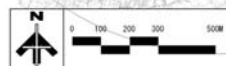
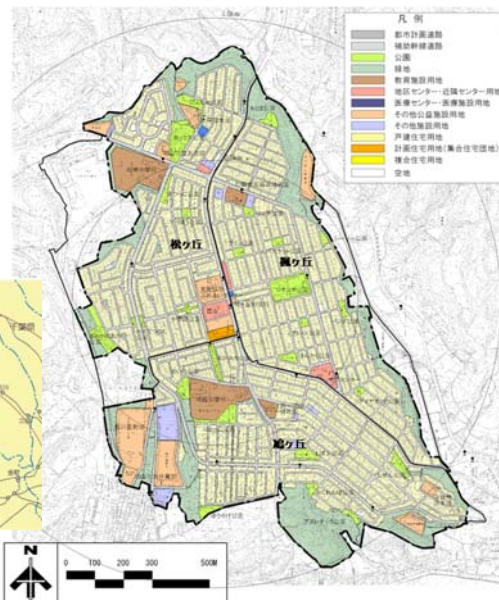
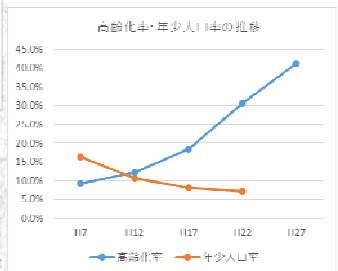
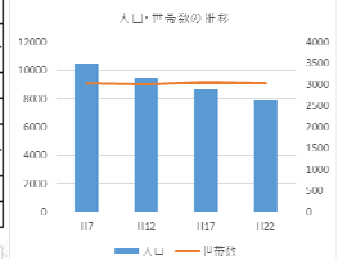
戸建住宅団地の事例(鳩山ニュータウン)

開発概要

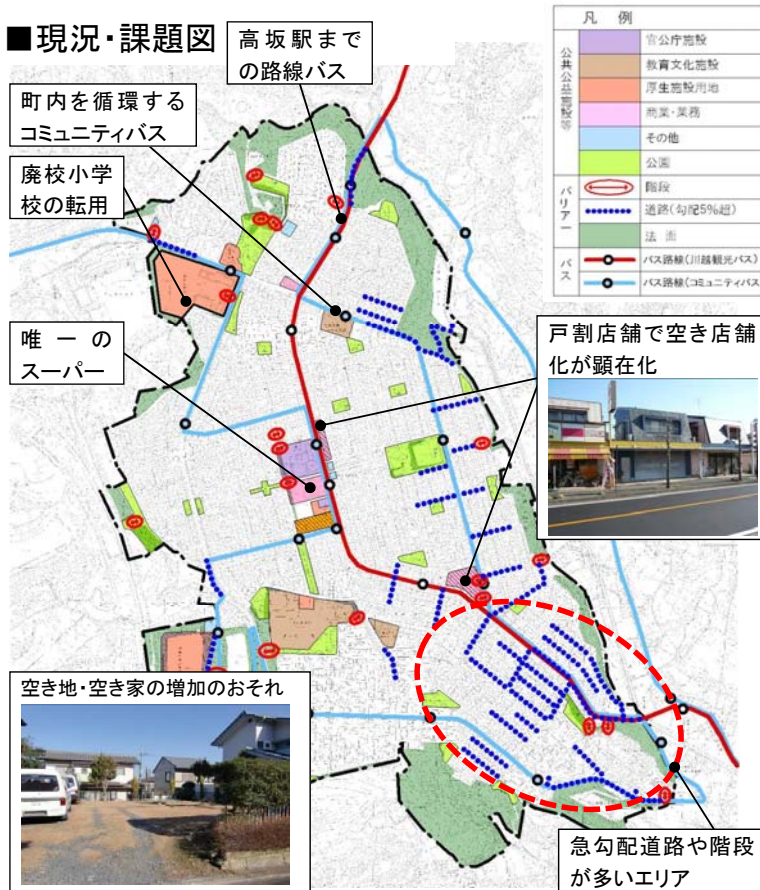
所在地	埼玉県比企郡鳩山町
都心からの距離・時間	池袋-鳩山 距離 約42km 池袋駅から高坂駅 約50分(東武東上線急行利用)、高坂駅からバス約16分
計画面積	140ha
計画戸数	3,425戸
計画人口	12,500人
地区・住区数	3住区(※) ※町丁名で住区を設定している。
事業主体	日本新都市開発株式会社
事業期間	S46年~H9年
事業手法	開発許可他

住宅所有関係別世帯状況

	持家	公的借家	民営借家	給与住宅
H12	世帯数	2,980	0	64
	(割合)	(96.1%)	(0.0%)	(2.1%)
	平均世帯人員	3.17	-	2.97
H17	世帯数	2,935	0	61
	(割合)	(97.0%)	(0.0%)	(2.0%)
	平均世帯人員	2.86	-	2.85



■現況・課題図



●急激な少子高齢化の進行等に伴い将来的に以下の課題が顕在化

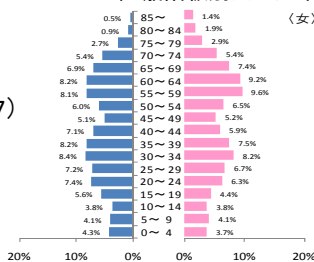
- ①急増する高齢者の生活が困難
 - ・丘陵地開発のため急勾配道路や階段等が多い
 - ・戸建住宅のバリアフリー未対応
 - ・徒歩圏域の生活利便施設不足
- ②住宅の空家・空地化の急激な増加
 - ・現状で増加しつつある空地・空家が世帯減少に伴い急激に増加
- ③センター施設の維持
 - ・人口減少による需要減により区内で唯一のスーパーの維持が困難
- ④バス路線の維持
 - ・民間路線バス、コミュニティバスの需要減による維持困難
- ⑤コミュニティ活動の衰退
 - ・自治会活動の停滞

住宅団地の年齢構成特性(1)

●同一時期に大量な住宅供給が行われた結果、**入居世帯の年齢階層が極端に偏っている**。
分譲住宅中心に構成されている住宅団地ではこの傾向がさらに顕著となる。

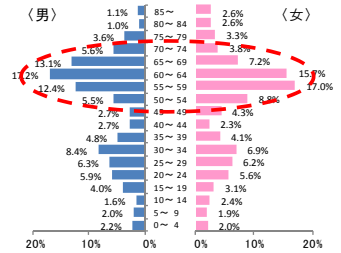
【多摩NT】諏訪・永山
入居開始：S46年
持家率：約35%(H17)
高齢化率：17.8%(H17)

■H17年5歳階級別人口比率



【鳩山NT】楓ヶ丘
入居開始：S49年
持家率：約96%(H17)
高齢化率：21.9%(H17)

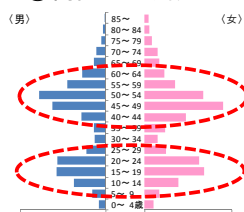
■H17年5歳階級別人口比率



●現在、急激な高齢化と人口減少に直面しているが、今後、**単身高齢世帯の増加、世帯減失が進行する**。
子世代の居住や新たな居住者の入居が進まない場合、**空き家の増加、まちの存続危機**につながる。

【戸建分譲住宅団地の年齢階層の推移のイメージ】

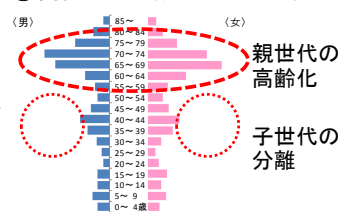
①街開きより概ね20年



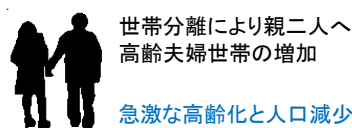
親世代と子世代の年齢が極端に偏る



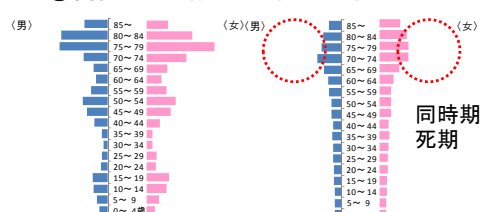
②街開きより概ね30~40年



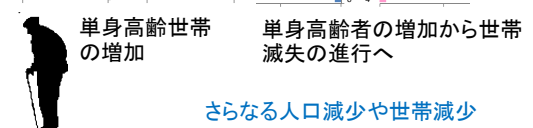
親世代の高齢化
子世代の分離



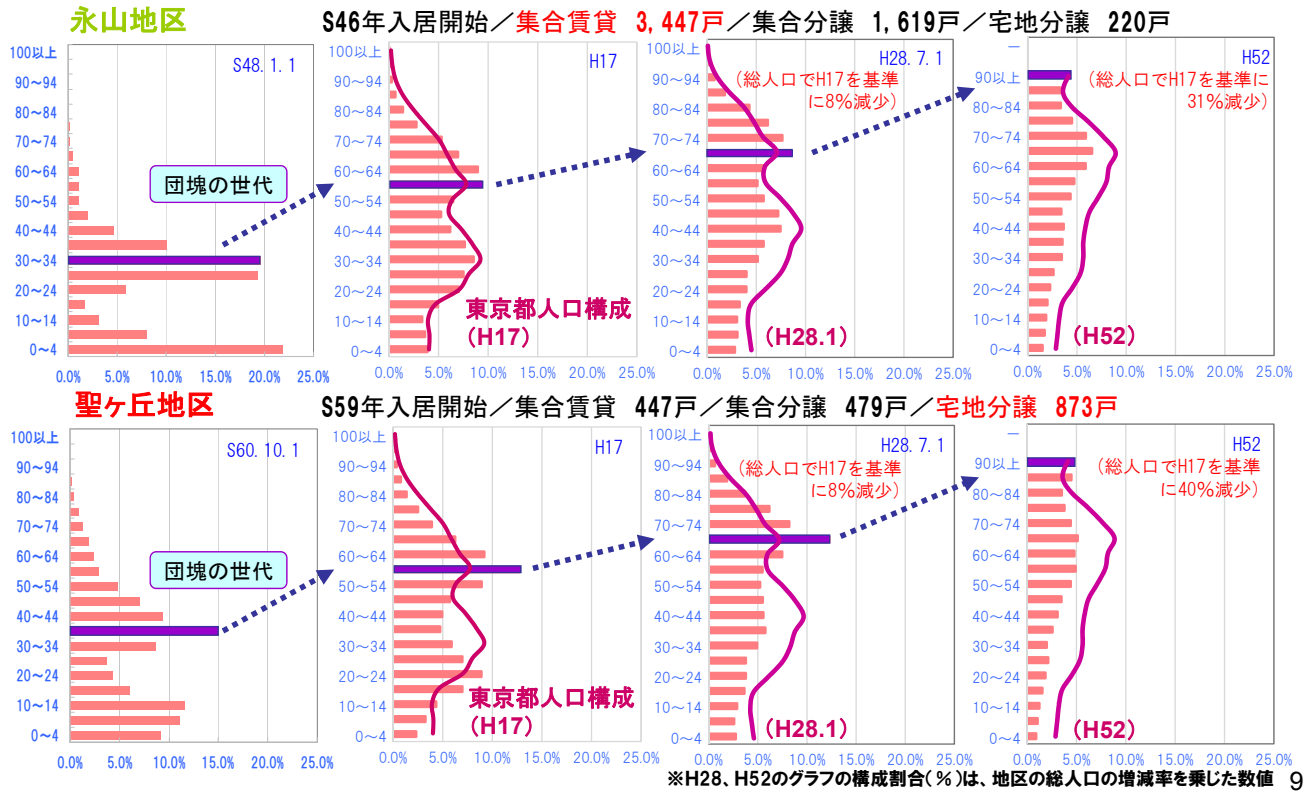
③街開きより概ね40年~60年



同時期に死期



●多摩ニュータウン内において、
賃貸住宅が多い 永山地区 と 分譲戸建住宅が多い 聖ヶ丘地区 の人口ピラミッドを比較。
分譲戸建住宅が多い団地は、居住者の入れ替わりが少なく、若年層の減少が著しい。



戸建住宅団地における諸課題への対応の方向

1.沿線・地域全体の魅力向上

- ライフスタイルの情報発信
 - ・文化、自然、スポーツ、ファッション
 - ・利便、安全安心、教育、産業
- 沿線・地域での核的プロジェクトの実施
 - ・沿線・地域イメージの転換・向上

2.新たな魅力の再構築・団地の機能維持

- 生活サービス機能の誘致・維持
 - ・コンビニ、物販店舗等の誘致
 - ・医療、福祉、保育等の施設の誘致 (空き地活用、既存施設活用、土地利用転換)
- 地域交流の促進や住民活動支援
 - ・庭先カフェ等での多世代交流促進
 - ・公園、緑地、公共施設等の共同管理・運営
 - ・住民の健康・生きがい活動支援
 - ・起業支援等による雇用創出
- 環境・防災への対応
 - ・避難場所等の整備、エネルギーマネジメント等
- 地域交通の確保・改善
 - ・コミュニティバス、移送システム整備等



3.居住人口の維持

- 高齢者の住み替え
 - ・住み替えコンシェルジュによる相談対応
 - ・賃貸化リフォーム、資産活用等の相談対応
- 若年・子育て世帯の転入
 - ・空き家バンクに魅力的な住宅を登録
 - ・住み替えコンシェルジュによる支援
 - ・多様な住宅の提供 (賃貸、シェアハウス等)
 - ・近居や隣居の支援
 - ・リフォーム、DIY等の相談対応



4.高齢者の地域での居住継続

- 高齢者の生活支援
 - ・見守り、買い物、移動支援
 - ・バリアフリーリフォーム等の相談対応
- 高齢者住宅等の整備
 - ・サービス付き高齢者向け住宅等の誘致
 - ・既存施設のグループホーム等への転用



○ 戸建住宅団地の再生・魅力向上を図るため、地方公共団体、民間事業者、住民等が協力し、
 ・既存施設の活用や土地利用転換による生活利便施設や高齢者住宅等の誘致・整備
 ・団地内の住宅が受け継がれるよう中古住宅リフォーム・流通を促進し、子育て世帯などに提供
 ・住民による“まち”の維持管理や良好なコミュニティの形成
 等を進めることが必要



庭先カフェ

コミュニティ形成



資産活用
賃貸化リフォーム

住替え支援



住替え、建替え、
リフォーム相談
健康相談

生活相談



子育て施設

各種施設の誘致



高齢者向け住宅
介護施設

公共施設の共同管理



地域交通の確保



雇用・生きがい創出



起業支援



市民農園

沿線・地域のプランニング



ライフスタイルの情報発信

沿線・地域の核的プロジェクト

○住宅団地再生に関する国土交通省の施策

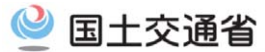
住宅団地再生に関連する施策

国土交通省住宅局
平成29年1月



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

住宅市街地総合整備事業(拠点開発型・街なか居住再生型)



○既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、街なか居住の推進等を図るため、住宅市街地の再生・整備を総合的に行う

拠点開発型の地区要件

【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）
- ・三大都市圏の既成市街地、重点供給地域、県庁所在地、一定の条件を満たす中心市街地等
- ・原則として概ね1ha以上かつ重点整備地区面積の20%以上の拠点の開発を行う区域を含む

街なか居住再生型の地区要件

【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）

【重点整備地区の要件】

- ・重点整備地区の面積が概ね1ha以上30ha以下（重点供給地域は概ね0.5ha以上30ha以下）
- ・一定の条件を満たす中心市街地
- ・重点整備地区で概ね50戸以上かつ10戸/ha以上の住宅整備を行う

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)



空き家等の活用

・空き家又は空き建築物の取得（用地費は除く。）、移転、増築、改築等



(交付率：1/3)

良質な住宅の供給

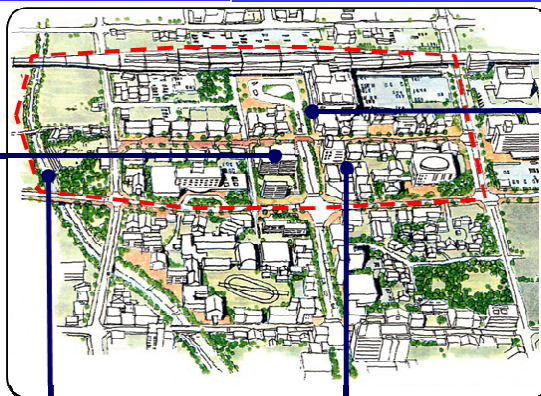
拠点開発地区における良質な住宅の供給



市街地住宅等整備事業

調査設計計画、土地整備、共同施設整備

(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、従前居住者用良質な住宅整備等 (交付率：1/3、1/2)

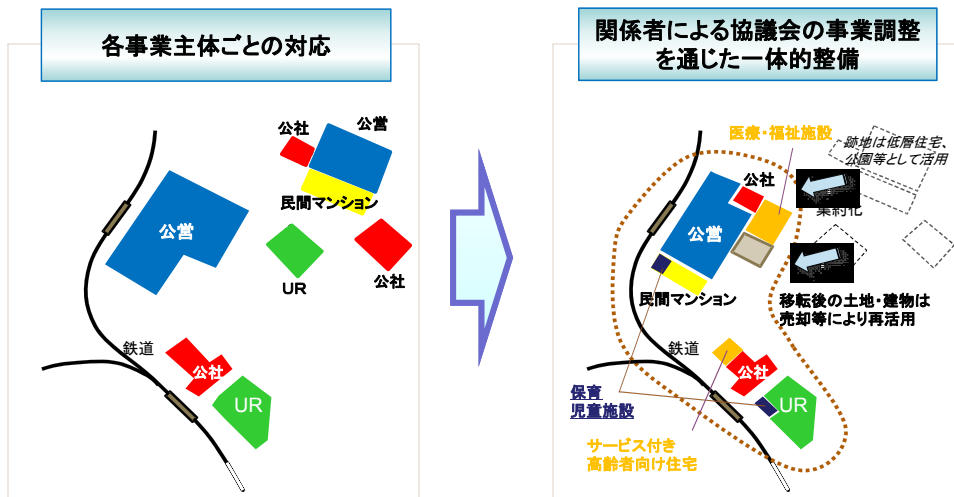
現状・課題

- 高齢化が急速に進展する地域における**公的賃貸住宅団地の老朽化、生活サービス機能の不足**
- 大規模団地の再生**を通じて、周辺の市街地も含めた**地域全体の再編**を図る必要性

事業目的

- 大規模な公的賃貸住宅団地を含む高齢化の著しい地域において、**多様な主体の連携・協働により、居住機能の集約化等とあわせた子育て支援施設や福祉施設等の整備**を進め、**地域の居住機能を再生**する取組みを総合的に支援する。

地域居住機能の再生のイメージ



- 居住機能の集約化とあわせて大規模団地等の地域居住機能を再生
- 多様な主体の協働による事業実施
- 高齢者世帯・子育て世帯向けの施設や交流機能等を導入

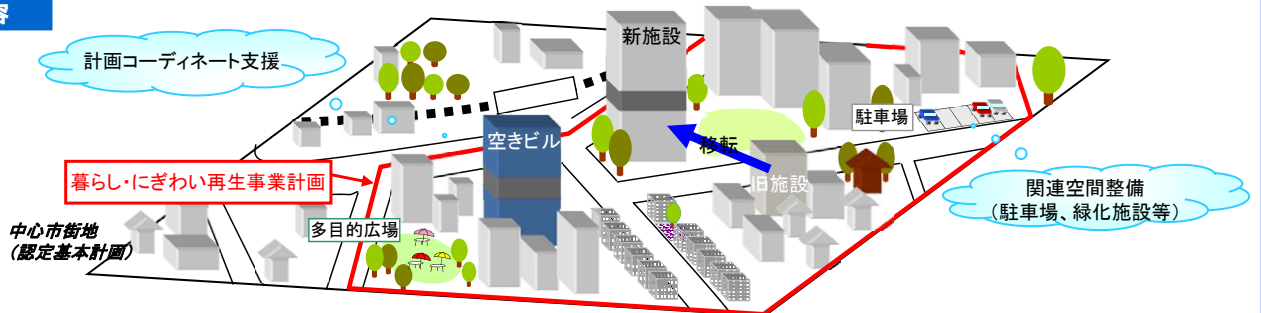
※以下の事業を実施する事業主体(地方公共団体、地方公社、都市再生機構、民間事業者)に対して支援

- ① 民間活用・ストック活用等の原則化に係る検討(民間事業者の活用等により予算縮減や性能向上などが見込まれるものに限る)
- ② 住宅市街地総合整備事業、公営住宅等整備事業、地域優良賃貸住宅整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業、住宅地区改良事業等、市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、スマートウェルネス住宅等推進事業、
- ③ 再生促進事業:再生計画の目標を実現するため、②と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

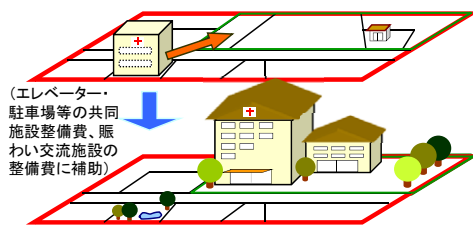
暮らし・にぎわい再生事業

中心市街地の再生を図るため、内閣総理大臣による中心市街地活性化基本計画の認定を受けた地区について、都市機能のまちなか立地、空きビル再生、多目的広場等の整備等を総合的に支援することにより、まちなかに公共公益施設等の都市機能等の導入を図る。

補助内容



都市機能まちなか立地支援 公共公益施設の整備に対し、補助



空きビル再生支援

空きビル等の公共公益施設・集客施設への改修に対し、補助



賑わい空間施設整備

多目的広場等の公開空地の整備に対し、補助



対象施設要件

- ・認定基本計画への位置付け
- ・耐火建築物又は準耐火建築物※
- ・敷地面積及び当該敷地に接する道路の面積の1/2の合計が1,000㎡以上等を満たすものであること※
- ・地階を除く階数が原則として3階以上※

施行者

- 地方公共団体
- 都市再生機構
- 中心市街地活性化協議会
- 民間事業者等

国費率

- 1/3
- ※公益施設の割合が高い(1/10以上)等の一定の要件を満たす場合は、国費率加算(1/3→2/5)

※小規模連鎖型暮らし・にぎわい再生事業では対象施設要件として、個々の建物階数や構造は問わず、敷地面積1,000㎡未満の施設については複数の事業区域の敷地面積の合算が可能となる。

居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う。

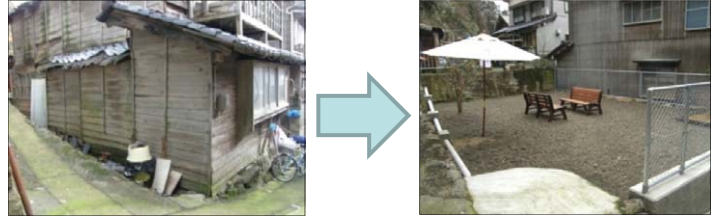
対象地域

- 空家等対策計画※1に定められた空家等に関する対策の対象地区
- 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な除却を推進すべき区域として地域住宅計画※2又は都市再生整備計画※3に定められた区域
- 居住誘導区域※4を定めた場合はその区域外で空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している区域

対象施設

- 不良住宅
 - ・住宅地区改良法第2条第4項に規定するもの（空き家かどうかにかかわらず対象）
- 空き家住宅
 - ・跡地が地域活性化のために供されるもの
- 空き建築物
 - ・跡地が地域活性化のために供されるもの

※1 空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等対策計画
 ※2 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画
 ※3 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画
 ※4 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域



【福井県越前町】老朽化した空き家住宅を除却し、ポケットパークとして活用

助成対象費用

- 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却等に要する費用
 （「除却工事費」＋「除却により通常生ずる損失の補償費」）※5×8/10

※5 除却工事費については、除却工事費の1㎡当たりの額（一定の単価の上限あり）に、不良住宅又は空き家住宅の延べ面積を乗じて得た額を限度とする。

（注）空き家住宅及び空き建築物に係るものについては、空家等対策計画に基づいて行われる場合に限る。ただし、平成27年度から3年間の経過措置期間を設ける。

- 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の所有者の特定に要する費用
 所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等
- 空家等対策計画の策定等に必要となる空き家住宅等の実態把握に要する費用

事業主体	地方公共団体	民間(例)※6
負担割合 (除却等に要する費用は □が 交付対象限 度額)	国費	国費
	地方公共団体	地方公共団体
	地方公共団体	民間
	2/5	2/5
	2/5	2/5
	1/5	1/5

※6 国費は、地方公共団体補助の1/2

居住環境の整備改善を図るため、空き家住宅又は空き建築物の活用を行う。

対象地域

- 空家等対策計画※1に定められた空家等に関する対策の対象地区
- 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している一因となっている産炭等地域又は過疎地域
- 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な活用を推進すべき区域として地域住宅計画※2又は都市再生整備計画※3に定められた区域（居住誘導区域※4を定めた場合はその区域内に限る。）

対象施設

- 本事業を実施しようとする際に使用されておらず、かつ、今後も従来の用途に供される見込みのない空き家住宅又は空き建築物

※ 民間企業等又は個人に補助する場合は、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に限る

※1 空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等対策計画
 ※2 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画
 ※3 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画
 ※4 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域



【奈良県五條市】町家を滞在体験施設として活用



【広島県庄原市】長屋住宅を交流・展示施設として活用

事業内容

- 空き家住宅及び空き建築物を、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用途に供するため、当該住宅等の取得（用地費を除く。）、移転、増築、改築等を行う

助成対象費用

- 空き家住宅・空き建築物の改修等に要する費用
 空き家住宅等を滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用に供するため行う住宅等の取得（用地費を除く。）、移転、増築、改築等
- 空き家住宅・空き建築物の所有者の特定に要する費用
 所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等
- 空家等対策計画の策定等に必要となる空き家住宅等の実態把握に要する費用

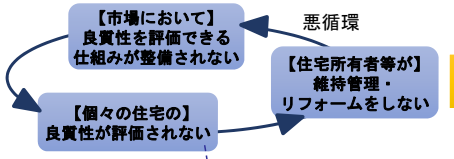
事業主体	地方公共団体	民間(例)※5※6
負担割合 (□が 交付対象 限度額)	国費	国費
	地方公共団体	地方公共団体
	1/2	1/3
	1/2	1/3
		1/3

※5 要する費用に2/3を乗じた額と地方公共団体が交付する補助金の額のうちのいずれか少ない額
 ※6 国費は、地方公共団体補助の1/2

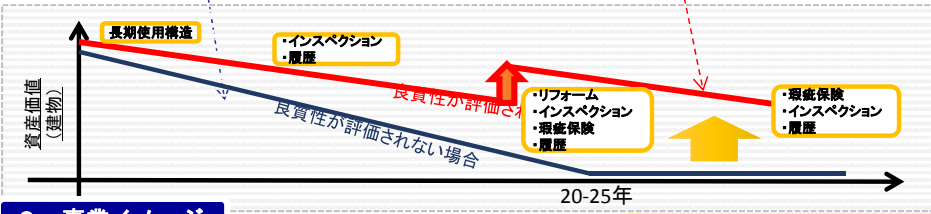
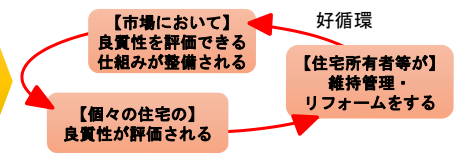
- 現在の住宅市場は、良質な住宅ストックが適正に評価されず、維持管理・リフォームを行うインセンティブが働かない悪循環構造にある。
- 長期優良住宅、住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、履歴等を活用し、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の仕組みを一体的に開発・普及等する取組みに対し支援を行うことにより、良質な住宅ストックが適正に評価される市場の好循環を促す。

1. 現状の課題と方向性

○従来の悪循環

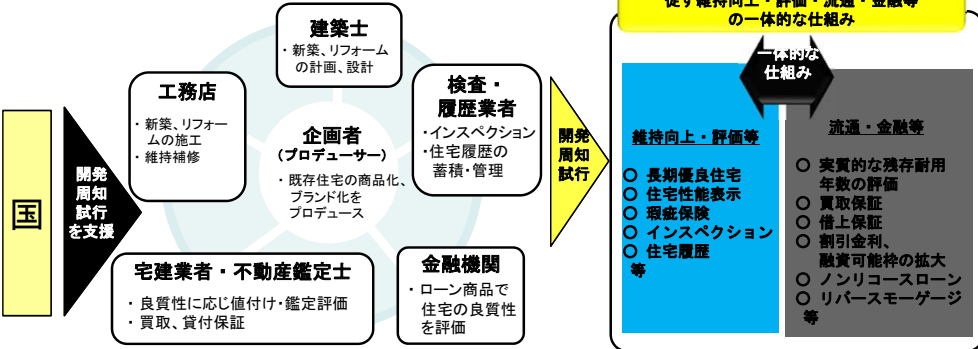


○良質な住宅が適正に評価される好循環



2. 事業イメージ

<関係主体が連携した協議会>



3. 事業概要

(1) 開発・普及に係る費用【上限2000万円/事業、補助率:定額】(例)

- ・建物の価値の維持向上に資する項目や、そのインスペクションの方法、実施時期の検討
- ・開発する金融商品の対象住宅の質、融資可能額等の要件の検討
- ・チラシの作成、ホームページの改修、事業者や消費者への説明会開催等を通じた仕組みの周知等

(2) 試行に係る費用【上限100万円/戸】

- ①住宅の質の適切な維持・向上に要する経費【補助率:定額】
 - ・インスペクションの実施(今後10年間の実施分を含む)
 - ・住宅履歴の作成(今後10年間の実施分を含む)
 - ・瑕疵保険への加入(中古流通・リフォーム時に限る)
 - ・維持管理計画の作成(中古流通・リフォーム時に限る)
- ②開発する仕組みに対応するための質の向上に要する経費【補助率:1/3】
 - ・新築(掛かり増し分)
 - ・リフォーム

参考. 電鉄系事業者等の取組

団体名	事業概要	金融機関名	その他構成員
京阪電鉄不動産(株)	リフォーム・メンテナンスの実施により、維持・向上した住宅の「質」を評価する仕組みを構築するため、鑑定評価手法にもとづいた住宅性能に関する「基準」の検討を行う。その「基準」を満たす住宅に対して、①売却・賃貸時の資産価値評価に反映、②枚方信用金庫の提供する金融商品(リバースモーゲージローン、住宅(リフォーム)ローン等)において建物の担保評価額を向上させ融資上限額の向上、金利優遇措置の適用等の検討、を行う。	枚方信用金庫	—
近鉄不動産(株)	ライフステージやライフスタイルに応じた地域内の適正な住宅に移り住みやすい環境を構築する「住み替えサイクル」構想に基づき、住宅の整備・修繕体制、及び取引の円滑化システムの実現を目指す。 リフォームの積立金制度の創設、戸建住宅に定期的なインスペクションを実施し、結果に応じてリフォーム・修繕の実施、住宅ファイルの付与等を行う価値向上システムの試行・構築を行い、これに対して、金利優遇等のローンを行うもの。	(株)南都銀行	公社奈良県不動産鑑定士協会
(一社)団地再生支援協会	中古住宅流通の仕組みが整っていない準郊外エリア(千葉京成津田沼・新京成線)に焦点をあて、流通の活性化をはかる。耐震性やメンテナンス等のハード面の維持向上、商品性や企画性のアップ等のソフト面のアップデートの両面をみすえ、資産価値の向上をはかる仕組みを開発・周知する。担保評価の仕組みを建物にも拡大していくことで、住宅における担保価値を高めることによってノンリコースによるローンの可能性を高める。	(株)千葉銀行	千葉工業大学、(株)市浦ハウジング&プランニング東京事務所、(株)テレデザイン、(株)秀建、(株)秀建エステート、(株)アークプレーン、(株)さくら事務所、(株)ルーヴィス

高齢者・障害者・子育て世帯(以下「高齢者等」という。)の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する事業を公募し、国が選定した事業の実施に要する費用の一部を補助します。

一般部門

1. 提案事業の種類と補助率等

高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する先導的な内容のものであって、次の①から③に掲げる事業のいずれか又はこれらを組み合わせたもの

① **住宅**並びに高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する**施設**(建築設備を含む。)の**整備**(新築、取得又は改修)

【補助率等】

- ・住宅及び高齢者の交流施設等の整備費
(補助率:新築等1/10、改修2/3)
- ・設計費(補助率:2/3)

② **技術の検証**

先導的な提案に係る居住実験・社会実験等

【補助率等】

- ・居住者実験、社会実験等の技術の検証に要する費用(補助率:2/3)

③ **情報提供及び普及**

展示用住宅の整備、展示用模型の作成、その他の情報提供及び普及

【補助率等】

- ・選定提案に係る情報提供及び普及に要する費用(補助率:2/3)

2. 提案事業の主な要件

次の①から③に掲げる要件をすべて満たす必要があります。

- ① 高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資するために具体的に課題解決を図る取組みで、先導性が高く創意工夫を含むものであること
- ② 公開等により、高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する住まいづくり・まちづくりの推進上効果を高めるための情報公開を行うものであること
- ③ 平成28年度中に事業に着手するものであること

特定部門

1. 提案事業の種類と補助率等

住宅関係者が医療や福祉関係者等との連携による推進体制のもと、既存住宅の改修工事、及び改修工事前後の居住者の健康状況の変化等に関する調査への連携・協力などにより、高齢者等の健康の維持・増進に資する住宅の普及を図るため、次の①及び②に掲げる事業を行うもの

① 日常生活に必要な住生活空間における**省エネルギー改修工事**

【補助率等】

- ・一定基準以上の省エネルギー性能にするための改修工事等に要する費用
(補助率:1/2)
※補助の上限:100万円/戸(併せてバリアフリー改修工事を行う場合は120万円/戸)

② 事業成果の**情報提供及び普及啓発**

【補助率等】

- ・事業成果の情報提供及び普及啓発に要する費用(補助率:1/2)

2. 提案事業の主な要件

次の①から③に掲げる要件をすべて満たす必要があります。

- ① 住宅の改修工事を実施する事業者(住宅改修事業者)又は住宅改修事業者を構成員として含む協議会等の団体が医療や福祉関係者等と連携体制を整備すること
- ② 住宅において日常生活に必要な住生活空間における省エネルギー改修工事を行い、一定基準以上の省エネルギー性能とすること
- ③ 次のイ及びロの取組みを行うこと
 - イ 改修工事前後の居住者の健康状況の変化等に関する調査に連携・協力すること
 - ロ 医療や福祉関係者等と連携して、改修工事による健康の維持・増進に資する効果に関して普及啓発に取り組むこと

那須100年コミュニティ(中山間地域における多世代と共生のコミュニティ拠点)

(株)コミュニティネット(平成21年度採択)



- ・場所:栃木県那須町
- <概要>
- ・中山間地の地域特性に配慮した高齢者住宅とデイサービスを整備。
- ・地元木材を活用し、平屋建て中心の戸建て風の住宅を点在して配置。
- ・参加型設計など、住民参加によるコミュニティへの影響を検証。
- ・「生涯活躍のまち」の参考事例。

評価概要:高齢者住宅を単なる器としてのみ捉えず、屋外空間の活用、地域連携など広い視点から位置づけた提案として評価された。参加型設計等の計画プロセスや、信託契約の活用など様々な取り組みがなされている。コミュニティ生活の広報を積極的に行い、新しい高齢者住宅像の提示を期待された。また、参加型設計については、特に地元市民との関係を考慮したものとすることを期待された。

多世代・多様な共助で未来へ紡ぐ京都堀川団地再生まちづくり

京都府住宅供給公社(平成24年度採択)



- ・場所:京都市上京区
- <概要>
- ・老朽化した公社団地において、持続可能な団地再生と周辺まちづくりの推進を目的としたプロジェクト。
- ・既存の住棟を活用して、高齢者や子育て世帯向けに改修。
- ・併せて、まちカフェや障害者グループホーム、デイサービス等の施設を整備。

評価概要:既存ストックを活かした持続可能な団地再生を目指し、地域住民や専門家と協働しながら、多世代・多様な人たちが住める環境整備に、コミュニティを育てる仕組みを加え、ハード・ソフトともに具体的な計画であり、推進体制も確立され、実現性が高い提案である点が評価された。

住替えコンシェルジュ事業のモデル構築

東急不動産㈱シニアライフ事業本部(平成23年度採択)



<概要>

- ・不動産会社が、高齢者を対象とした住宅等の情報提供、住み替え相談を実施。
- ・高齢者の住み替えに当たって、比較検討に必要な情報の充実が求められる中で、あるべき情報提供方法や住み替えコンシェルジュ事業のモデルを検証。

評価概要:課題の認識や仕組みが適切で具体的であり、今後同様の住み替え支援が必要とされる点や、自社物件や高所得者に限らない中立的な情報サービス提供を行うとする姿勢がみられる点が評価された。

住み替え循環の促進による郊外住宅地再生プロジェクト～高齢者と若年層が活躍し住み続けるまちへ～

相鉄不動産株式会社(平成27年度採択)



場所:横浜市旭区

<概要>

- ・鉄道系会社による、鉄道駅周辺の郊外住宅地の再生に向けたプロジェクト。
- ・高齢者向け住宅や地域全体の介護サービス拠点を整備し、住み続けられる地域づくりを目指すとともに、子育て世帯向け住宅や施設を整備し、新たな住民の流入も促進。
- ・併せて住み替え相談等を行い、地域内外からの住み替え循環を創出。

評価概要:私鉄沿線における郊外住宅地の再生事業という見地から、同様の地域が抱える課題を解決するモデルとして検証を行い、社会的意義の大きさを評価した。

赤字は平成29年度予算案における制度変更内容

事業イメージ

<要件>

「サービス付き高齢者向け住宅」として登録

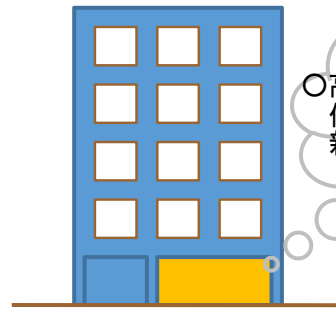
- 高齢者住まい法に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」として登録されていること。

その他の要件

- サービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録するもの
- 入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないように定められるもの
- 入居者からの家賃等の徴収方法が、前払いによるものに限定されていないもの
- 事業に要する資金の調達が確実であるもの
- 市町村のまちづくり方針と整合していること

<補助対象※1・補助率等>

- 住宅：
- 新築 1/10(上限 120万円/戸※2 等)
 - 改修※3 1/3(上限 150万円/戸 等)
- 高齢者生活支援施設※4：
- 新築 1/10(上限1,000万円/施設 等)
 - 改修 1/3(上限1,000万円/施設 等)



○高齢者生活支援施設を合築・併設する場合は、当該施設の新築・改修費にも補助

※1 「事業目的の達成のために必要な範囲を過度に逸脱する華美又は過大な設備」について、補助対象外とする。

家賃30万円/月以上の住戸を、補助対象外とする。

※2 住戸部分の床面積が25㎡未満のサ高住の建設について、補助限度額を120万円/戸から110万円/戸に切り下げる。

※3 住宅の改修は、共用部分及び加齢対応構造等(バリアフリー化)に係る工事、用途変更に伴い建築基準法等の法令に適合させるために必要となる構造・設備の改良に係る工事*に限る。

*…高齢者住まい法上必要となる住宅設備の設置等

※4 高齢者生活支援施設の例： デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所、診療所、訪問看護事業所 等

10

スマートウェルネス拠点整備事業の概要

高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定確保や地域住民の健康の維持・増進、多様な世代の交流促進等を図ることを目的として、住宅団地等に拠点施設を新設・改修する場合その費用に対して、国が民間事業者等に補助を行う。

■概要

<事業の主な要件>

- ① 住宅団地等の戸数が100戸以上※1であること。
- ② 地方公共団体と連携して「スマートウェルネス計画」※2が定められていること。 ※3
- ③ 整備する施設が「スマートウェルネス計画」に位置付けられていること。 ※3

*「生涯活躍のまち」構想に係るものについては以下のとおり

- ① 住宅団地等の高齢者向け住宅の戸数が30戸以上であること。
- ② 市町村が策定する「生涯活躍のまち形成事業計画」の区域内に存すること。

<補助率等>

拠点施設の整備(建設・改修・買取)に係る費用を補助

補助率 : 1/3

補助限度額 : 1,000万円(1施設につき)

<対象となる拠点施設>

- ① 高齢者生活支援施設：
診療所、訪問介護事業所、通所介護事業所、居宅介護支援事業所 など
- ② 障害者福祉施設：
障害者支援施設、共同生活援助施設(障害者グループホーム) など
- ③ 子育て支援施設：
保育所、託児所、学童保育施設、住民の運営による共同育児スペース など
- ④ その他の施設：
事業目的に資する食事サービス、交流施設など

※1 公営住宅や地域優良賃貸住宅等については、100戸未満でも対象。

※2 住宅団地等の管理者が、地方公共団体と連携して、
①地域における高齢者等の居住の安定確保、地域住民の健康維持と増進、多様な世代の交流促進、地域コミュニティ活動の活性化等に関する方針、
②拠点施設に関する事項
③生活支援・多世代交流活動に関する事項
などを定めたもの。

※3 地域住宅計画又は都市再生整備計画において子育て支援を図るものとして位置付けられた住宅団地等の区域内において実施する事業については、②、③の要件を満たしているものとみなす。(H29年度拡充事項)

■イメージ

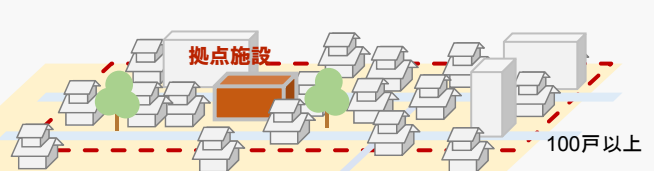
<住宅団地の場合>

- ・公営住宅、UR団地、公社団地等の住宅団地
- ・住宅団地内の住戸数が約100戸以上
- ・建て替え等による余剰地や1階の空きスペース等に、拠点施設を整備



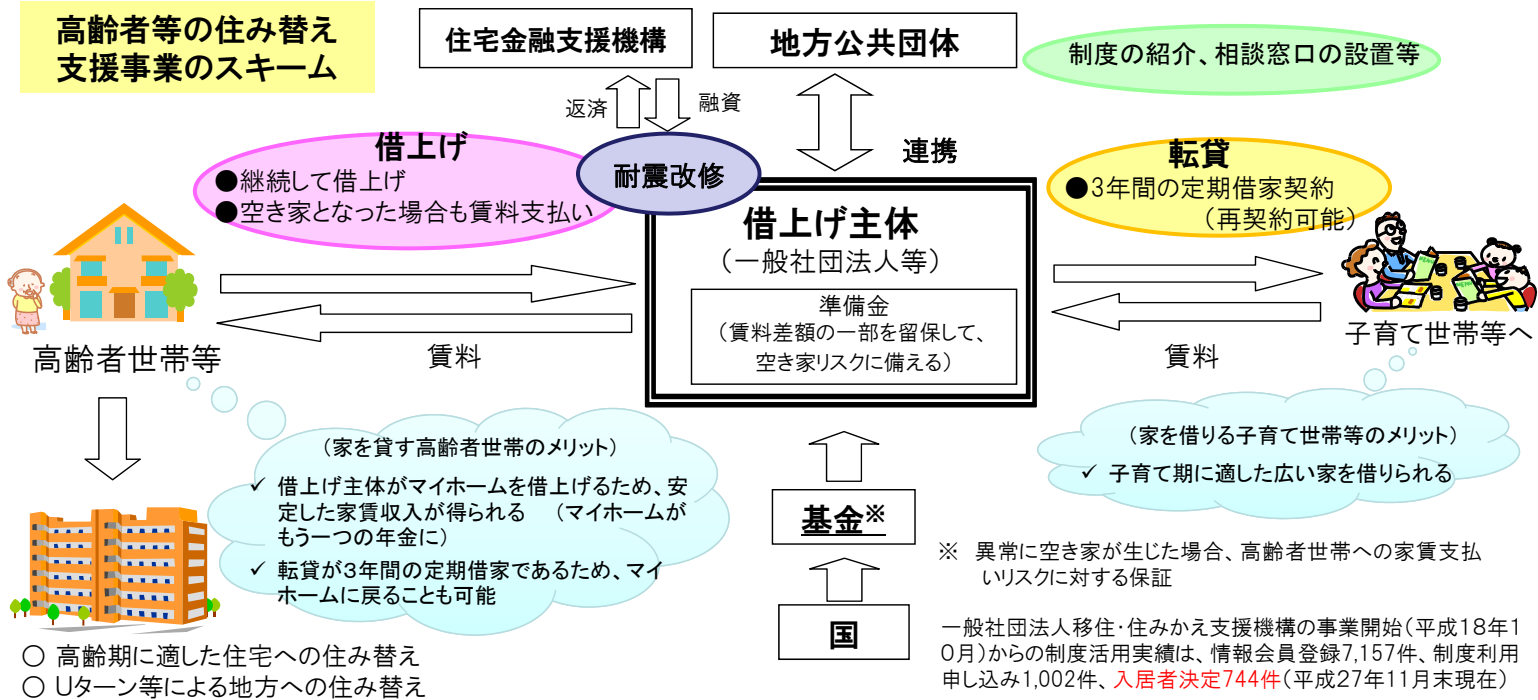
<一般の住宅地の場合>

- ・戸建て住宅地など一般の住宅地など
- ・区域内の住戸数が約100戸以上
- ・空き地や既存の空き家等の改修により、拠点施設を整備



高齢者等の所有する戸建て住宅等を広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸することを円滑化する制度により、子育て世帯等に広い住生活空間を提供するとともに、高齢者の高齢期の生活に適した住宅への住み替え等を促進。

高齢者等の住み替え支援事業のスキーム



- 高齢期に適した住宅への住み替え
- Uターン等による地方への住み替え

【地方公共団体等と移住・住みかえ支援機構との連携について】

- ・全国140の地方公共団体において、「マイホーム借上げ制度」の紹介や相談窓口の設置など、宅建事業者や地域住民等と機構との橋渡しを行っている。(平成27年4月1日時点)
- ・住宅金融支援機構は借上げ主体に対し、子育て世帯への転貸に係る賃料等を担保に、耐震改修融資を実施。

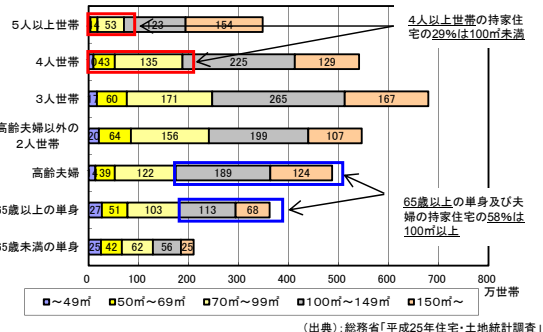
居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長(所得税・個人住民税)

国民一人一人が、それぞれのライフステージに応じた住宅を、無理のない負担で円滑に取得できる住宅市場を実現するため、居住用財産の買換え等に係る特例措置の適用期限を平成29年12月31日まで延長する。

施策の背景

居住のミスマッチ

世帯人数の多い世帯と高齢者単身・夫婦世帯が住む住宅の広さに**ミスマッチ**がみられる

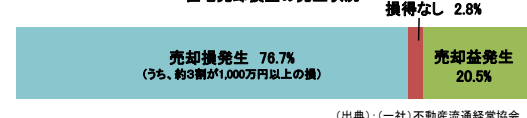


住宅売却損益の発生状況

居住用財産の譲渡のうち、**約8割において売却損が発生**しており、住替えの支障となっている。

また、譲渡益が発生する場合には、多額の税負担が発生する。

住宅売却損益の発生状況



要望の結果

譲渡損に係る繰越控除・譲渡益に係る課税の繰延べ

居住用財産の譲渡に当たり、譲渡損又は譲渡益が生じた場合に依りて、それぞれ税制上の特例措置を講ずる。

【譲渡損が生じた場合】

・居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

→ 住宅の住替え(買換え)で譲渡損失が生じた場合であって、買換資産に係る住宅ローン残高がある場合は、譲渡損失額を所得金額の計算上控除(以降3年間繰越控除)

・居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

→ 住宅を譲渡した際に譲渡損失が生じた場合であって、譲渡資産に係る住宅ローン残高が残る場合は、住宅ローン残高から譲渡額を控除した額を限度に、所得金額の計算上控除(以降3年間繰越控除)

【譲渡益が生じた場合】

・居住用財産の買換え等の場合の長期譲渡所得の課税の特例

→ 住宅の住替え(買換え)で、譲渡による収入金額が買換資産の取得額以下の場合には、譲渡がなかったものとして、譲渡による収入金額が買換資産の取得額以上の場合は、その差額分について譲渡があったものとして課税

適用期限を平成29年12月31日まで2年延長

高齢者等の住み替えを支援するため、住み替え先の住宅として居住するための新築住宅の建設・購入資金又は中古住宅の購入資金について、住宅金融支援機構のフラット35の利用条件を緩和。

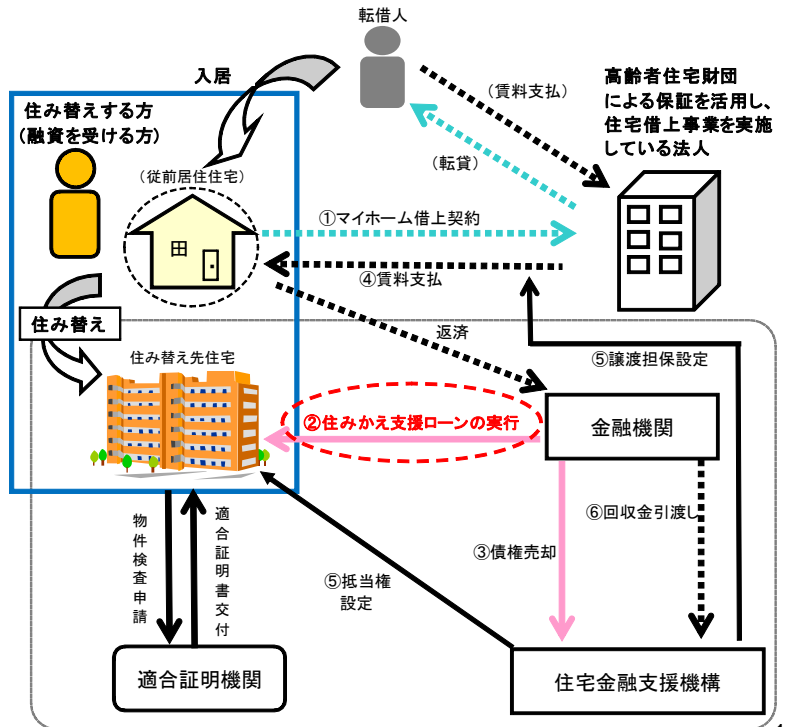
制度概要

住みかえ支援ローン(フラット35)※1とは、財団法人高齢者住宅財団による保証を活用し住宅借上事業を実施している法人※2が、現在所有している住宅を借上げることを前提※3に、新たに居住する住宅を取得するためのローン。

住宅の借上げに伴う賃料収入※4が見込まれることから、一定の要件を満たす場合、フラット35の融資審査の際に適用する総返済負担率の基準を適用しない措置や、年齢要件(申込時の年齢が満70歳未満であることを適用しない措置等)を実施。

- ※1 H28.6.2現在、取扱金融機関は、日本住宅ローン(MCJ)、日本モーゲージサービス及びアルヒ。
- ※2 H28.6.2現在、一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)のみ。
- ※3 住宅金融支援機構及びJTIの定める手続きが必要。
- ※4 住みかえ支援ローン(フラット35)利用者がJTIと住宅の賃貸借契約を締結することで生じる賃料請求債権に住宅金融支援機構を権利者とする譲渡担保の設定が必要。

イメージ

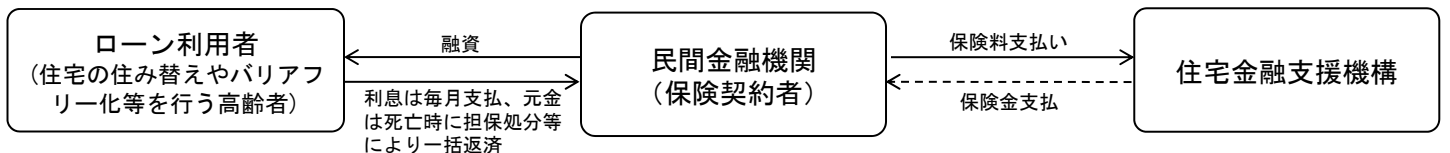


高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅への住み替え等を支援するため、高齢者が自ら居住する住宅の建設・購入資金又はリフォーム資金等に係る民間金融機関によるリバースモーゲージ型住宅ローンを住宅金融支援機構による住宅融資保険の対象としている。償還方法は、①毎月利息のみ返済、死亡時に元金を一括返済、②死亡時に元利息を一括返済、のいずれかによる。

実施主体	住宅金融支援機構
融資対象者	満60歳以上
資金使途	<ul style="list-style-type: none"> ・自ら居住する住宅の建設・購入資金又はリフォーム資金 ・高齢者が住み替える先の住宅※1の入居一時金※2 ・親世帯が子ども世帯の住宅取得を支援するための資金
填補率	10割
保険料率	0.39% (担保不動産の評価額の50%以内) 0.88% (担保不動産の評価額の60%以内)

保険の対象となる額 (要件を全て満たすこと)	
①	5,000万円以内 (リフォーム資金及び入居一時金については1,500万円以内)
②	建設費、購入費、リフォーム工事費又は入居一時金※3の100%以内
③	担保不動産(土地・建物)※4の評価額の50%又は60%以内

- ※1 「サービス付き高齢者向け住宅」として登録された住宅であることが必要。
- ※2 入居一時金に併せて住み替える前の住宅のリフォーム資金も対象とする場合を含む。
- ※3 併せてリフォーム工事を対象とする場合は当該工事費を含む。
- ※4 住宅の建設・購入については、住み替え後の土地及び建物。また、サービス付き高齢者向け賃貸住宅に住み替える場合は、住み替え前の土地及び建物。



目的

平成27年4月より、中古住宅の購入と併せてリフォーム工事を行う場合、リフォーム費用もフラット35の対象とし、民間金融機関では供給困難な長期・固定金利のリフォーム一体型ローンの供給を支援することで、中古住宅市場の活性化や住み替えの円滑化に貢献。

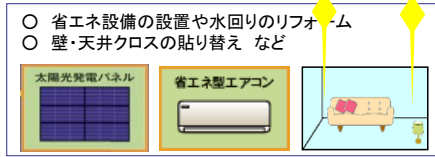
リフォーム一体型ローンの活用により、中古住宅の質の向上と、ライフステージに応じた住み替えが実現される。



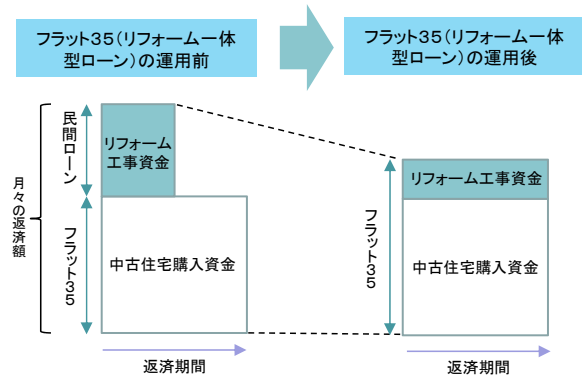
制度の概要等

(主な融資条件等)

資金使途	中古住宅の購入及び中古住宅の購入と併せて行うリフォーム工事に必要な資金 ※ リフォーム工事の内容、リフォーム工事費の金額や割合に制限はない。
対象住宅	「中古住宅購入価額とリフォーム工事費の合計額」が1億円以下の住宅
借入額	100万円以上8,000万円以下で、「中古住宅購入価額とリフォーム工事費の合計額」以内



(返済イメージ)



フラット35子育て支援型(平成29年度政府予算案)

「希望出生率1.8」の実現に向け、子育て支援に積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、地方公共団体による財政的支援とあわせて、住宅金融支援機構による住宅ローン(フラット35)の金利を引き下げることにより、子育て環境の整備を促進する。

1 事業要件

以下のすべての要件に適合する事業。

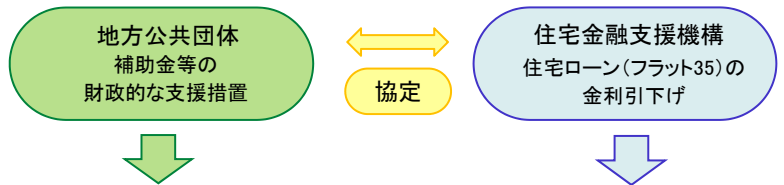
- ① 事業を実施する地方公共団体において、「希望出生率1.8」の実現に向けて、計画・方針に基づき、**保育の受け皿の整備等**の子育て支援を積極的に実施していること。
- ② 地方公共団体において、住宅の建設・購入について、国費相当以上の**補助金等の財政支援**を行うものであること。
- ③ 住宅金融支援機構に設置された**有識者委員会**において、事業内容が適切であると認められたものであること。

2 支援内容

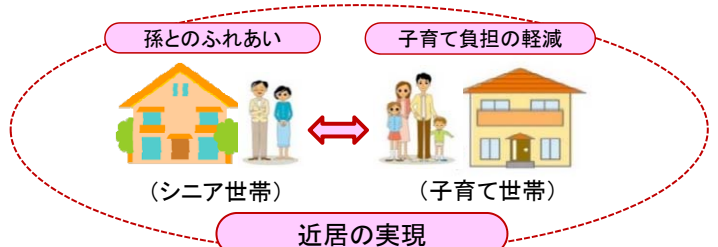
- ① 対象となる住宅取得
 - ・ 若年子育て世帯による**既存住宅**の取得
 - ・ 若年子育て世帯・親世帯等による**同居・近居のための新築住宅・既存住宅**の取得
 - ② 住宅ローン(フラット35)の**金利引下げ**
 - ・ **当初5年間、▲0.25%引下げ**
- ※ 対象世帯や近居等の要件は、地方公共団体が、**地域の実情を踏まえて**設定。

＜地方公共団体と住宅金融支援機構の連携イメージ＞

- 「希望出生率1.8」の実現に向けた**地域の住宅政策の取組み**について、地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、住宅金融支援機構が支援。



近居・同居等の「希望出生率1.8」に向けた地域の住宅政策の実現



賃貸住宅・空き家の活用を図るための 新しい補助制度が始まります！

高齢者や若年・子育て世帯などの専用の住宅として、賃貸住宅の空き室や空き家を活用する場合に、必要な改修を行う大家等に対して補助金が出ます。

(※応募の詳細は平成29年4月以降に公表予定です。)

1 補助の対象となる工事は？

- ・共同居住用住居（いわゆるシェア住居）に用途変更するための改修工事[#]
- ・間取り変更工事[#] ・耐震改修工事[#] ・バリアフリー改修工事
- ・インスペクション等において必要と認められた工事（防水工事等）
- ・居住支援協議会等が必要と認める改修工事

2 補助はいくら出る？

補助率： 1 / 3 補助限度額： 50万円 / 戸 (100万円 / 戸^{*})

※上記1の#の工事を実施する場合

*あわせて地方公共団体を通じた補助（交付金）が出る場合があります。

3 補助を受ける場合の条件は？

主な条件：

- ①新耐震基準や消防法に適合すること
- ②10年以上、以下の者のみが入居する専用住宅とすること
子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者等世帯、外国人世帯、低額所得者^{*}、被災者世帯 等 ※公営住宅法に定める算定方法により、一定収入以下となる世帯
(例：単身 年収約300万円、2人世帯 年収約350万円)
- ③家賃の額が、一定額（公営住宅水準として市町村毎に定める額^{*}）以下であること
※例）東京都文京区：6.7万円、大阪市：6.4万円、静岡市：5.4万円、青森市：4.4万円
- ④原則として入居者を公募・抽選で選定すること など

*地方公共団体を通じた補助（交付金）による場合、条件が異なります

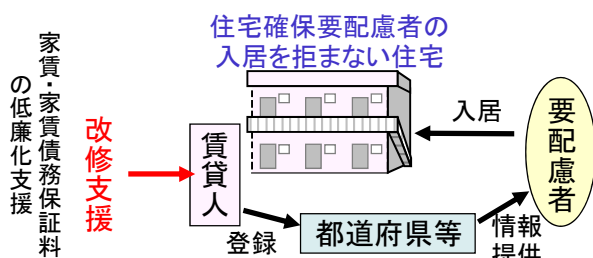
※応募の開始は平成29年度の早い時期を予定

※地方公共団体を通じた補助の場合、地方公共団体が窓口となります。

(参考)

○新たな住宅セーフティネット制度のイメージ

賃貸人が、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅を都道府県等に登録し、都道府県等が要配慮者に情報提供を行う。



○低額所得者が入居する住宅確保要配慮者の専用住宅について、地方公共団体により、入居者負担の軽減への支援が行われる場合があります。

■家賃の低廉化への補助 (限度額：4万円 / 戸・月)

市場の家賃以下に家賃を下げて入居者を入居させた場合、大家等に対してその差額を補助。

■家賃債務保証料への補助 (限度額：6万円 / 戸・年)

入居時の家賃債務保証を通常の保証料よりも下げて保証した場合、家賃債務保証会社等に対してその差額を補助。

土地政策を取り巻く状況

生産性向上や経済成長につながる動き

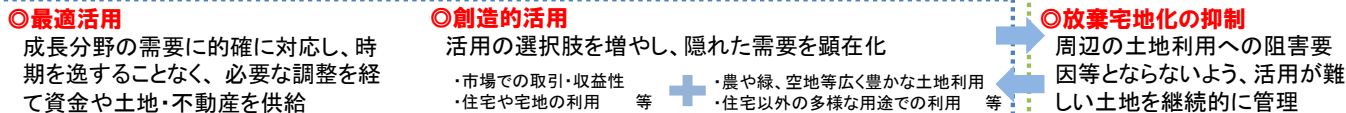
- ◎観光、物流、ヘルスケア等
新しい成長分野の土地需要の拡大
- ◎リート市場の拡大
(2020年頃までに資産規模を倍増)
- ◎ビッグデータ、クラウド等を活用した不動産ビジネスの進展

本格的な人口減少に伴う動き

- ◎生産性や社会コストを意識した戦略づくり
(コンパクト+ネットワーク、「賢く投資・賢く使う」インフラマネジメント戦略)
- ◎空き家・空き地等の増加
(世帯の所有する空き地も10年で1.4倍)
- ◎宅地の所有・利用意欲の減退(宅地も放棄される時代に)

土地政策の新たな方向性

1. 国土利用や社会資本整備の戦略に沿って、成長分野の土地需要を確実にとらえ、経済成長を支える土地利用を実現
2. これまでに蓄積された宅地ストックをうまく使い、国民生活の質の向上に資するような豊かな土地利用を実現
3. (面的な規制・誘導だけでなく) 個々の土地に着目した最適な活用・管理(宅地ストックマネジメント)を実現



新たな方向性を踏まえた施策展開

<p>1. 最適活用の実現</p> <p>(施策の例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 社会資本のストック効果を高める土地活用等を進めるための関係者の調整が円滑に開始できる場づくり ➢ リートによる成長分野の不動産への投資促進のための支援措置の継続・拡充 	<p>2. 創造的活用の実現</p> <p>(施策の例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 行政、住民、宅建業者等の協議会等を通じ、空き家・空き地を寄付等により地域全体や市場で活用する取組を支援 ➢ 広く豊かな土地利用の推進(マッチングの仕組みの検討、除却すべき空き家の除却の促進等) 	<p>4. 放棄宅地化の抑制</p> <p>(施策の例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 所有者の所在の把握が難しい土地の実態把握 ➢ 活用が困難な土地の管理・帰属のあり方や、相続登記の更なる促進方策等について本格的に議論
<p>3. 最適活用・創造的活用を支える情報基盤の充実</p> <p>(施策の例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ ITを活用した「空き家・空き地バンク」の標準化・一元化などを通じた効果的なマッチングの実現 ➢ 行政の保有する土地・不動産情報のオープン化(データの種類の提供方法の拡充)を促進 		

新たな方向性を踏まえた施策展開

<p>1. 最適活用の実現</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 成長分野の土地需要を踏まえた土地・不動産活用の円滑化の重点的支援 <ul style="list-style-type: none"> ・ 地方公共団体の方針づくり、適地のリストアップ、官民対話等の支援、関係者の調整が円滑に開始できる場づくり ② 不動産投資市場の更なる成長に向けた環境整備 <ul style="list-style-type: none"> ・ リートによる投資促進のための支援措置の継続・拡充、不動産特定共同事業の充実 ・ 自治体情報の一元的提供と専門家派遣等によるPREの民間活用促進 等 ③ 不動産流通の活性化・不動産市場の国際化への対応 <ul style="list-style-type: none"> ・ 投資や円滑な買換を通じた不動産ストックのフロー化 ・ 外国人との取引対応マニュアル整備 等 	<p>2. 創造的活用の実現</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 空き家・空き地等の新たな流通・活用スキームの構築 <ul style="list-style-type: none"> ・ 行政、住民、宅建業者等の協議会等を通じ、空き家・空き地等を寄付等により地域全体や市場で活用する取組を促進 ・ 空き家・空き地バンク登録物件を集約化し、全国に情報発信可能なシステムの整備を検討 ・ 市町村が空き地等の活用を主体的・計画的に促進するため、空き地等の活用等に当たって所有者と行政・民間事業者等の間に介在する組織等の制度的枠組みの検討 ② 志ある資金等の活用による空き家・空き店舗の再生・活用 <ul style="list-style-type: none"> ・ 地方の小規模事業での不動産特定共同事業の活用が推進される枠組みの整備 ・ クラウドファンディングを通じて「志ある資金」等を活用し、空き家・空き店舗を再生・活用する取組の推進 ③ 広く豊かな土地利用の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・ 所有者と第三者をマッチングさせる新たな仕組みの検討 ・ 除却すべき空き家の除却の促進
<p>3. 最適活用・創造的活用を支える情報基盤の充実</p> <ol style="list-style-type: none"> ① オープンデータ化等を通じた不動産関連サービスの充実 <ul style="list-style-type: none"> ・ 行政の保有する土地・不動産情報のオープン化(データの種類の提供方法の拡充)を促進 ② ITを活用した「空き家・空き地バンク」の標準化・一元化 ③ 効果的・効率的な地籍整備の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・ 整備効果の高い地籍調査の推進 ・ ITを活用した効率的な地籍調査の推進 ④ 土地・不動産活用のための鑑定評価の充実 <ul style="list-style-type: none"> ・ ホテル等の不動産について、不動産と一体となった動産も考慮した評価を充実 ・ 農地等の評価を充実 ⑤ 災害リスク情報の充実・提供 	<p>4. 放棄宅地化の抑制</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 新たな管理システムのあり方の検討 <ul style="list-style-type: none"> ・ 所有者の所在の把握が難しい土地の実態把握 ・ 活用が困難な土地の管理・帰属のあり方、災害リスクの高い地域等の土地利用のあり方について本格的な議論を進める ② 所有者情報の確実な把握のための環境整備 <ul style="list-style-type: none"> ・ 相続登記の更なる促進方策の検討等、所有者情報の確実な把握のための環境整備に向けて本格的な議論を進める

1. 背景、趣旨

- 平成27年国勢調査では総人口が初の減少となり、また世帯数についても2020年以降に減少することが予想されており、それに伴い、今後空き地・空き家・空き店舗等(以下、空き地等)が増大する予想。
- 既に、農山漁村においては、空き地等と併せて耕作放棄地等が発生する中、所有者の所在の把握が難しい土地が増加するなど、土地の放棄問題が表面化してきており、農地や森林を対象に対策も講じられつつあるが、今後は、都市郊外ニュータウンや中心市街地をはじめとする都市部の宅地でも空き地等の増大が大きな社会問題となる可能性があり、空き地等の増加を防ぐための対策の検討が喫緊の課題。
- こうした状況の中、平成28年8月に、国土審議会土地政策分科会企画部会において、個々の土地に着目した最適な活用・管理(宅地ストックマネジメント)を実現するため、土地の「最適活用」、「創造的活用」、「放棄宅地化の抑制」に関する新たな施策を講じていくことが示されたところ。
- 以上の社会経済状況に鑑み、企画部会とりまとめを踏まえ、空き地等の新たな活用方策を検討する有識者会議を開催し、空き地等に関する施策の今後の方向性と具体的施策の検討を進める。

2. 検討項目

本検討会では、主に、以下の3点を検討項目とする。

- ① 空き地等の存在が地域に与える影響、及び対策を講ずべき意義
- ② 空き地等が抱える課題に関する適正な管理・活用施策の今後の方向性
- ③ ②の中で、経済成長を支え、各地域で地域住民の生活の質の向上に資するような豊かな土地利用を実現する観点からの空き地等の創造的活用に関する具体的な施策

3. スケジュール

6月までに計4回程度開催し、とりまとめ予定

委員	浅見 泰司	東京大学大学院工学系研究科教授
〃	大橋 弘	東京大学大学院経済学研究科教授
〃	亀島 祝子	東急不動産(株)鑑定企画室参与
〃	小林 秀人	大和リース株式会社新規事業推進室室長
〃	齊藤 広子	横浜市立大学国際総合科学部教授
〃	高村 学人	立命館大学政策科学部教授
〃	中川 雅之	日本大学経済学部教授
〃	藤原 岳史	一般社団法人ノオト理事
〃	藤原 徹	明海大学不動産学部准教授
〃	母袋 創一	長野県上田市市長
〃	◎ 山野目 章夫	早稲田大学大学院法務研究科教授
〃	亘理 格	中央大学法学部教授
臨時委員	秋田 典子	千葉大学大学院園芸学研究科准教授
〃	小泉 秀樹	東京大学大学院工学系研究科教授

◎ 委員長

オブザーバー: 内閣官房(まち・ひと・しごと創生本部事務局)、総務省、法務省、農林水産省、国土交通省(住宅局、都市局、国土政策局)