

国土交通省からの情報提供

第2回 「住宅団地再生」連絡会議

平成30年1月23日(火)

## 資料2 目次

- 1 国土交通省の取組施策 . . . . . 1～28
  
- 2 住宅団地の実態調査 . . . . . 29～41

# ○国土交通省の取組施策

# 国土交通省からの情報提供

## ①住宅団地再生に関連する施策

国土交通省 住宅局  
平成30年2月

国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

### 住宅市街地総合整備事業の拡充～住宅団地ストック活用型の創設～

平成30年度当初予算案  
社会資本整備総合交付金の内数

良好な居住環境を有するものの急激な高齢化等の影響により空家の大量発生等の課題に直面する住宅団地について、将来に渡り持続可能なまちを形成するため、**既存ストックを活用**して、**官民が連携しつつ**居住環境の維持・再生を図る取組みに対して支援を行う。

#### 重点整備地区〔住宅団地〕の要件

- 入居開始から概ね30年以上経過
- 高齢化率が著しく高い
- 住宅戸数100戸以上
- 公共用地率が概ね15%以上
- 都市機能誘導区域又は居住誘導区域内※  
※立地適正化計画が策定されていない場合は一定の法定計画等への位置づけで代替可能

#### 高齢者支援施設

##### ・子育て支援施設等の整備

高齢者支援施設や子育て支援施設、生活サービス拠点となる施設や住替え窓口（生活支援施設）、共同住宅の改修による整備を支援〔国費率1/3〕



#### 整備地区の要件

- 地区面積が概ね5ha以上

#### 整備計画策定、協議会活動等

地方公共団体・公的主体・民間事業者等で構成される協議会の計画策定等の活動支援〔国費率1/3〕



#### 地区公共施設等の整備

公共空間のバリアフリー化や既存公共施設・コミュニティ施設等の改修による整備、公園・緑地・広場等の整備を支援〔国費率1/3〕



#### 循環利用住宅の整備

既存住宅のインスペクションや一定の要件で性能向上リフォーム工事を支援〔国費率1/3〕



## 対象住宅団地

### 重点整備地区

- ・ 入居開始から概ね30年以上を経過した住宅団地
- ・ 高齢化率が全国平均以上かつ市町村平均高齢化率と比較して著しく高い
- ・ 住宅戸数100戸以上
- ・ 公共用地率が概ね15%以上
- ・ 立地適正化計画が策定されている場合は、全域が都市機能誘導区域又は居住誘導区域内
- ・ 立地適正化計画が策定されていない場合は、地方公共団体が策定する総合計画、まち・ひとしごと総合創生戦略、住生活基本計画、都市計画マスタープラン等の法定計画又は特定団地の再生計画において位置づけられていること

### 整備地区

- ・ 重点整備地区を1つ以上含む
- ・ 地区面積が概ね5ha以上

### その他

- ・ 地方公共団体を含む、公的主体・民間事業者等による住宅団地再生のための協議会を構成し、住宅市街地総合整備計画に基づき取組を実施すること

## 支援対象・国費率・限度額

※下線以外については原則として拠点開発型・街なか居住再生型と同じ。

支援対象	国費率	限度額
整備計画策定等事業 ○ 整備計画作成 ○ 事業計画作成 ○ 推進事業	○原則1/3	○21,630千円(整備計画、公共施設整備を伴う場合) ○12,360千円(整備計画、公共施設整備を伴わない場合) ○1,917千円(事業計画) ○12,360千円(推進事業)
市街地住宅等整備事業 ※新築・新設は対象外 ○ 共同施設整備等 ○ 公共空間等整備 ○ 循環利用住宅整備<注>		○住宅局所管事業関連共同施設整備等補助要領等細目に定める額 ○高齢者支援施設、子育て支援施設は100万円/施設を限度額とする ○循環利用住宅整備は100万円/戸を限度額とする
居住環境形成施設整備事業 ※新築・新設は対象外(地区公共施設で整備する公園・緑地・広場は除く。) ○ 地区公共施設等整備 ・ 福祉空間形成施設 ・ 地域生活基盤施設 ・ 生活支援施設(住替支援施設、生活サービス拠点施設、交通関連施設) ・ 地区公共施設 ・ 空き家等活用		○事業費上限120百万円 等 ○生活支援施設は100万円/施設を限度額とする

<注>循環利用住宅整備の対象改修工事の基準・対象事業

- [対象改修工事の基準]  
 ・インスペクションの実施、維持保全計画・リフォーム履歴の作成  
 ・「耐震性」「構造躯体等の劣化対策」について長期優良住宅化リフォーム推進事業の性能基準を満たす  
 ・「省エネルギー対策」「維持管理・更新の容易性」のいずれかについて長期優良住宅化リフォーム推進事業の性能基準を満たす  
 ・以下のいずれかの性能向上等に資するリフォームを実施  
 「耐震性」「構造躯体等の劣化対策」「省エネルギー対策」「維持管理・更新の容易性」「三世帯同居対応」

- [対象事業]  
 ・インスペクション  
 ・以下のいずれかの改修工事を含み、これらに要する費用が過半であるリフォーム工事費用  
 劣化対策改修、耐震改修、省エネ改修、維持管理対策改修、三世帯同居改修

# 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



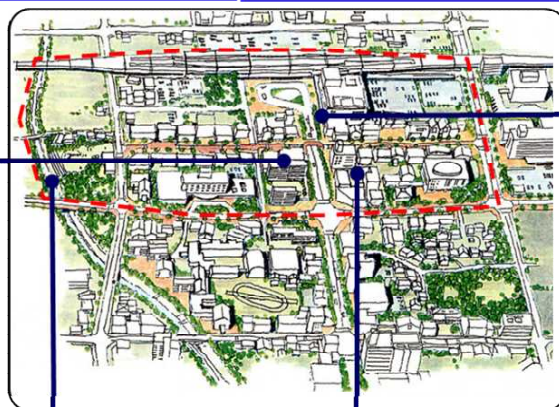
(交付率: 1/3)

### 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、従前居住者用受け皿住宅整備等(交付率: 1/3、1/2)

# 地域居住機能再生推進事業

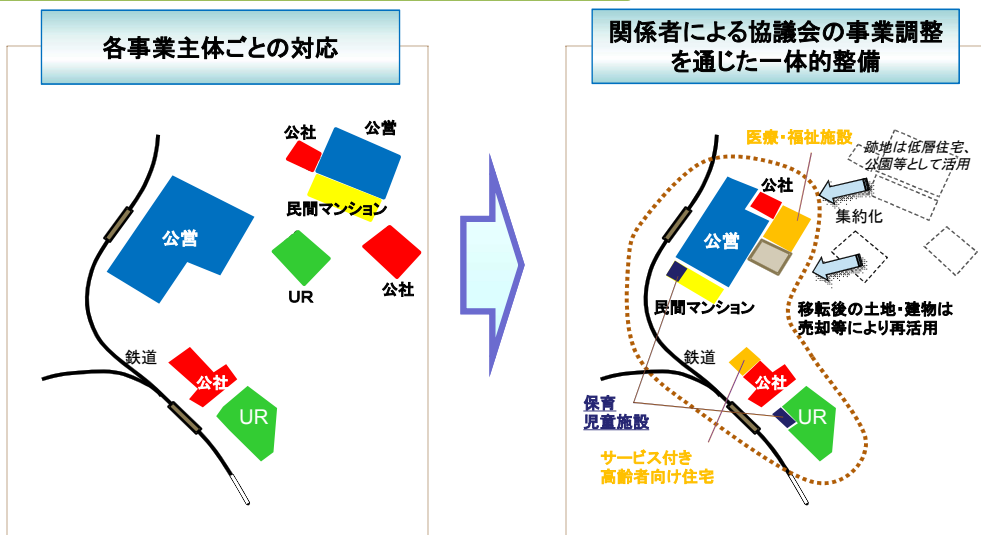
## 現状・課題

- 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

- 地方公共団体、地方住宅供給公社等が地域毎に協議会をつくり、関係者の連携のもと、大規模な公的賃貸住宅団地の連鎖的な建替えを、PFIの導入等、民間活用を行うとともに、団地余剰地への子育て支援施設や福祉施設等の導入などにより、地域全体の居住機能を再生する。

## 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

4

# 地域居住機能再生推進事業の対象

- ・整備地区の面積が概ね5ha以上（重点供給地域にあつては概ね2ha以上）
- ・重点整備地区の面積が概ね1ha以上（重点供給地域にあつては概ね0.5ha以上）
- ・入居開始から30年以上経過した公的賃貸住宅団地を含むこと
- ・公的賃貸住宅の管理戸数の合計が併設施設等の内容に応じてそれぞれ以下の通りであること

対象地区

種類	併設施設等の内容	戸数要件
一般タイプ	—	概ね1000戸以上
	ただし、三大都市圏の既成市街地・近郊整備地帯等以外の居住誘導区域等で実施する場合の戸数要件は右記の通り	概ね100戸以上
複数併設タイプ	・団地内に複数の生活支援施設等（ただし、1施設以上は子育て支援施設とする）を併設するもの	概ね300戸以上
子育て支援タイプ	・子育て支援施設を併設するもの ・建替後の新規募集住戸の半数以上で子育て世帯を優先募集するもの（ただし、子育て世帯の優先募集の対象住戸は住戸専用面積55㎡以上とする）	概ね100戸以上

対象要件

- ・2者以上の事業主体による協議会を構成していること（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）
- ・公的賃貸住宅の管理戸数の適正化を図るものであること
- ・協議会で地域居住機能再生計画（以下、単に「再生計画」という。）を策定し、事業主体間の連携に関する事項のほか、高齢者・子育て世帯等の生活支援施設等の整備に関する計画等を定めること
- ・一般タイプについては子育て支援施設の併設を検討すること
- ・原則として、次の取組みの全てについて実施の検討が行われるとともに、いずれか1つ以上の取組みを実施すること
  - i) PPP/PFI手法の導入、ii) 既存建築物を活用した公的賃貸住宅の供給、iii) 団地間又は団地内での住棟の再編・集約化
- ・三大都市圏で実施する事業についてはPPP/PFI手法を導入すること

対象事業

- 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

5

# 空き家対策の概要

○ 適正に管理されない空家等が周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしていること等を背景に制定された、「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）（議員立法）が平成27年5月26日に全面施行され、市町村が空き家対策を進める枠組みが整った。

## 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年11月公布、平成27年5月全面施行)

### ◆ 市町村による空家等対策計画の策定等

・447市区町村が策定済(平成29年10月1日時点)

### ◆ 空家等及びその跡地の活用

### ◆ 空家等の実態把握・所有者の特定等

・市町村内部で固定資産税等に関する情報の活用が可能

### ◆ 管理不十分で放置することが不適切な空家等(特定空家等)に対する措置(助言・指導、勧告、命令、行政代執行)

・助言・指導 8,555件、勧告 417件、命令 36件、代執行 60件

(平成29年10月1日時点)

## 財政支援措置

### ● 空家等対策特別措置法に基づく空家等対策計画に沿った、空き家の活用や除却など市町村による総合的な空き家対策への支援を行う。

なお、社会資本整備総合交付金においても居住環境の整備改善等を図る観点から、同様の支援を実施。

(空家対策総合支援事業 H30予算案 27億円)



### ● 空き家に関する多様な相談にワンストップで対応できる人材の育成、専門家等と連携した相談体制を構築する取組等への支援を行う。

(空家対策の担い手強化・連携モデル事業 H30予算案 3億円)

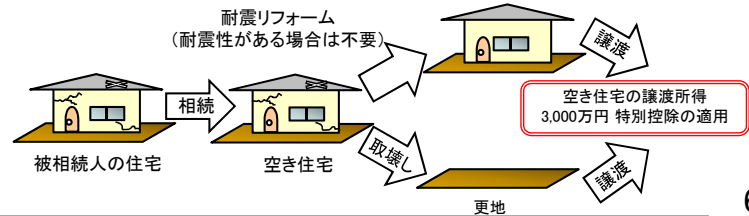
## 税制措置

### ● 市町村長が法の規定に基づく勧告をした特定空家等については、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外

(現行の住宅用地特例)

現行の住宅用地	固定資産税の課税標準	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
		1/6に減額	1/3に減額

### ● 相続人が、相続により生じた古い空き住宅又は当該空き住宅の除却後の敷地を平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除する。(平成28年創設)



6

# 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況(概要)

## 1. 空家等対策計画の策定状況

	市区町村数	比率
既に策定済み	447	26%
策定予定あり	1,063	61%
平成29年度(10/2以降)	451	26%
平成30年度以降	169	10%
時期未定	443	25%
策定予定なし	231	13%
合計	1,741	100%

## 3. 法定協議会の設置状況

	市区町村数	比率
設置済み	502	29%
設置予定あり	604	35%
平成29年度(10/2以降)	142	8%
平成30年度以降	72	4%
時期未定	390	23%
設置予定なし	635	36%
合計	1,741	100%

## 2. 特定空家等に対する措置の実績

	H27年度		H28年度		H29年度(10/1まで)		合計	
	市区町村数	措置件数	市区町村数	措置件数	市区町村数	措置件数	市区町村数	措置件数
助言・指導	167	2,890	221	3,515	199	2,150	374	8,555
勧告	25	57	74	210	59	150	136	417
命令	3	4	17	19	12	13	28	36
代執行	1	1	10	10	2	2	13	13
略式代執行	8	8	23	27	12	12	38	47

### ○平成29年10月1日時点 国土交通省・総務省調査

・調査対象 : 1788団体(47都道府県、1741市区町村)  
・回収数 : 1788団体(回収率100%)

- 空き家対策は、壊すべきものは除却し、利用可能なものは活用するとの考え方のもと、地域のまちづくり・住まいづくりとしての取組を支援
- また、既存住宅流通市場の活性化の一環として支援

解体・撤去	予算	市町村による総合的な取組(活用、除却等)を推進(空き家対策総合支援事業) 「空家等対策計画」に基づく空き家対策を地域のまちづくりとして実施する市町村に対し、国が重点支援例)・空き家の活用(空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用) ・空き家の除却(跡地をポケットパークとして利用するための空き家の解体)	27億円 (1.17倍)
	予算	社会資本整備総合交付金(空き家の活用・除却を基幹事業として支援)	社会資本整備総合交付金等の内数
	予算	子育て世帯や高齢者世帯等向けの賃貸住宅に空き家等を活用 住宅確保要配慮者向けの住宅の改修や入居者負担の軽減等へ支援	社会資本整備総合交付金等の内数等
	予算	空き家等の流通促進に取り組む不動産業団体等への支援(空き家等の流通・活用促進事業)	0.95億円 (0.97倍)
利用	融資	空き家の取得への支援 空き家バンクに登録された住宅の取得に際しフラット35の金利引き下げ	住宅金融支援機構予算の内数
	予算	既存住宅流通・リフォーム市場の整備 ・長期優良住宅化リフォーム推進事業 ・住宅瑕疵等に係る情報インフラ整備事業 <b>新規</b> ・住宅ストック維持・向上促進事業	42億円(1.02倍) 1.2億円(皆増) 9.75億円(1.00倍)
用途転換	税制	買取再販事業で扱われる住宅の取得に係る <b>不動産取得税(敷地拡大)</b> ・登録免許税の特例(2年延長)	
	税制	空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例 相続により生じた古い空き家(含:除却後の敷地)を譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除	
住宅として流通	税制	固定資産税等の特例(住宅用地特例の解除) 空家法に基づく勧告をした特定空家等に係る敷地について住宅用地特例の対象から除外	
	新規 予算	<b>モデル的な取組への支援</b> (空き家対策の担い手強化・連携モデル事業) 人材の育成や専門家等との連携・相談体制の構築等を支援	3億円 (皆増)

発生防止等

人材育成等

空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置(固定資産税等)

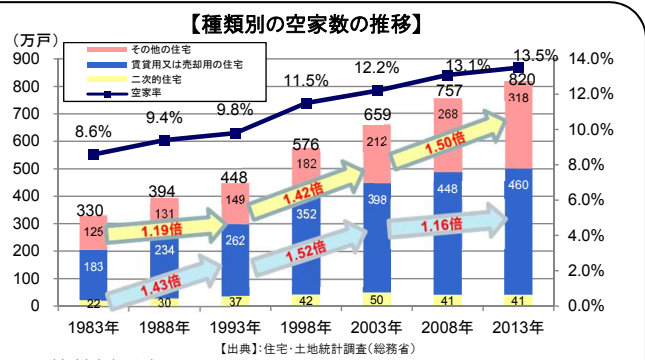
空家の全国的な増加が懸念される中、空家の除却・適正管理を促進し、市町村による空き家対策を支援する観点から、空家の存する敷地に係る固定資産税等について必要な措置を講ずる。

概要

「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)の規定に基づき、市町村長が**特定空家等(注)の所有者等**に対して**周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例(※)の対象から除外することとする。** (注)周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態にある空家等

施策の背景

- 空家の総数(H25年10月1日時点で820万戸)は増加し続けており、今後とも、人口減少により全国的な空家の増加が懸念される状況。
- 特に、管理が不十分になった空家は、火災の発生や建物の倒壊、衛生面や景観面での悪化等多岐にわたる問題を発生させることから、空き家対策の重要性が高まっている。  
(地方公共団体においても、空家の適正管理等に関する条例が401件(H26.10時点)施行されている。)
- このような適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対策として、**固定資産税等の特例措置(人の居住の用に供する家屋の敷地に適用される住宅用地特例)を解除すべきとの指摘がある。**
- また、前臨時国会において「市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする」との規定を含む「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立したところ。
- 以上を踏まえ、空家の除却・適正管理を促進し、市町村による空き家対策を支援する観点から、**固定資産税等の住宅用地特例に係る上述の措置を講ずることが必要。**



(参考)空家の種類  
 ・二次的住宅:別荘及びその他(たまたま寝泊りする人がいる住宅)  
 ・賃貸用又は売却用の住宅:新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空家になっている住宅  
 ・その他の住宅:上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

【管理が不十分な空家のイメージ】



(※現行の住宅用地特例)

	小規模住宅用地 (200m以下の部分)	一般住宅用地 (200mを超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

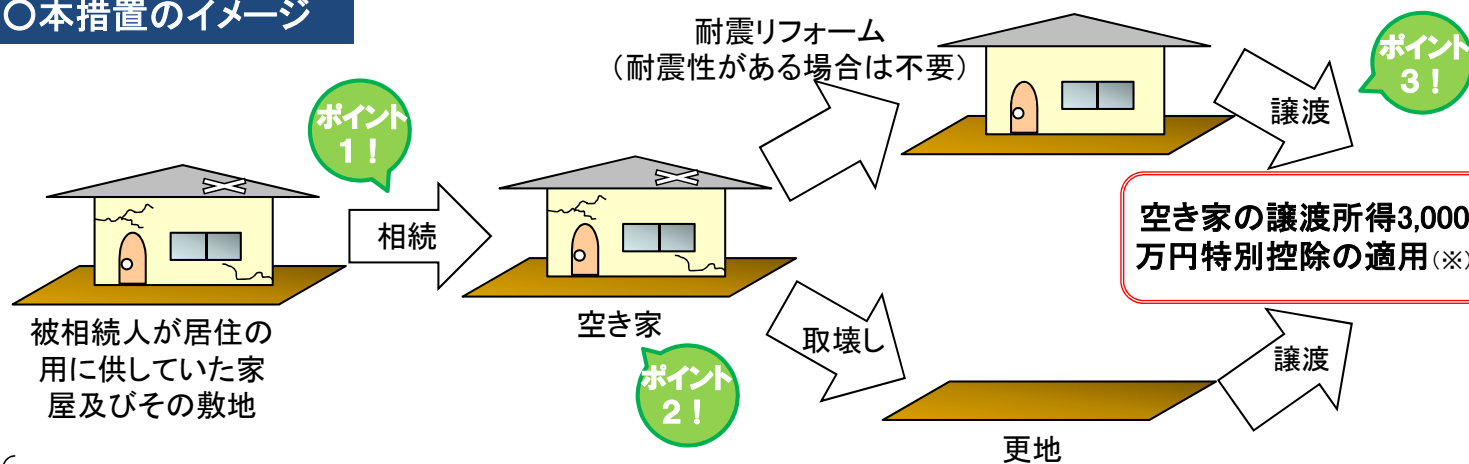


# 空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について

## 制度の概要

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し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。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、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。

## ○本措置のイメージ



(※)本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

$$\text{譲渡所得} = \text{譲渡価額} - \text{取得費} (\text{譲渡価額} \times 5\% (\text{※})) - \text{譲渡費用} (\text{除却費用等}) - \text{特別控除} 3,000 \text{万円}$$

※ 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

<前提条件>

- ・昭和55年建築
- ・被相続人が20年間所有
- ・除却費200万円
- ・取得価額不明

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円

$$(500 \text{万円} - 500 \text{万円} \times 5\% - 200 \text{万円} - 3,000 \text{万円}) \times 20\% = 0 \text{円}$$

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円

$$(500 \text{万円} - 500 \text{万円} \times 5\% - 200 \text{万円}) \times 20\% = 55 \text{万円}$$

10

## 空き家対策総合支援事業

平成30年度予算案:27億円(1.17倍)

空家等対策計画に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行うため、社会資本整備総合交付金とは別枠で措置

### 補助対象市区町村

- ①空家対策特別措置法に基づく「空家等対策計画」を策定している
- ②空家対策特別措置法に基づく「協議会」を設置するなど、地域の民間事業者等との連携体制がある など

### 補助対象事業

【上記計画に基づく事業】

- ・空き家の活用 (例: 空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用)
- ・空き家の除却 (例: ポケットパークとして利用するための空き家の解体)
- ・関連する事業 (例: 周辺建物の外観整備) など

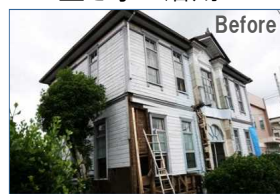
### 事業主体・補助率

	活用	除却
地方公共団体	1/2	2/5
民間事業者等 (地方公共団体補助の1/2以内)	1/3	2/5

### <事業活用イメージ>

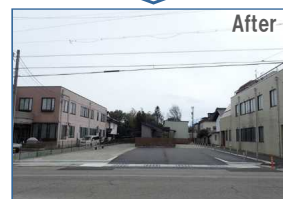
市区町村による「空家等対策計画」に基づく事業を支援

空き家の活用



空き家を地域活性化のため、地域交流施設に活用

空き家の除却



居住環境の整備改善のため空き家を除却し、防災空地として整備

法定の「協議会」など民間事業者等と連携

※社会資本整備総合交付金でも同様の支援が可能

11

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または、空き家住宅又は空き建築物の活用等に対し支援を行うもの。

補助対象市区町村

- ・空家対策特別措置法に基づく「**空家等対策計画**」を策定している
- ・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、**計画的な活用・除却を推進すべき区域**として地域住宅計画等に定められた区域 など

補助対象事業

- ・空き家の活用  
(例: 空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用)
- ・空き家の除却  
(例: ポケットパークとして利用するための空き家の解体)
- ・空き家の実態把握  
(例: 空き家数の調査) など

事業主体・補助率

	活用	除却
地方公共団体	1/2	2/5
民間事業者等 (地方公共団体補助の1/2以内)	1/3	2/5

〈事業活用イメージ〉

市区町村による活用・除却等の事業を支援

空き家の活用



・空き家を地域活性化のため、観光交流施設に活用

空き家の除却



・居住環境の整備改善のため、空き家を除却し、ポケットパークとして利用

空き家対策総合支援事業【除却】の事例 群馬県前橋市

地区の住環境を改善するため、防災・防犯上危険な空き家について、空き家所有者が除却する場合に、市がその除却費の一部補助を行っている。



除却前



除却後

村が空き家を購入・改修し、村への移住を検討している方に対し、一時的に村の自然や生活環境の体験及び地域住民との交流の機会を提供する施設「移住定住促進施設」として活用。



改修前

改修後

周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空き建築物や不良住宅について、所有者が除却する場合に、町がその除却費の一部補助を行なっている。

また、除却後の跡地については町が防災公園として整備し、地区住民が管理している。



除却前

除却後

都市部からの移住・交流により地域の活性化や地域の農林漁業の担い手の育成を図るため、空き家となっていた住宅を町が借り上げて改修し、田舎暮らし体験や地域住民との交流拠点施設として活用。



改修前



改修後

## 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業

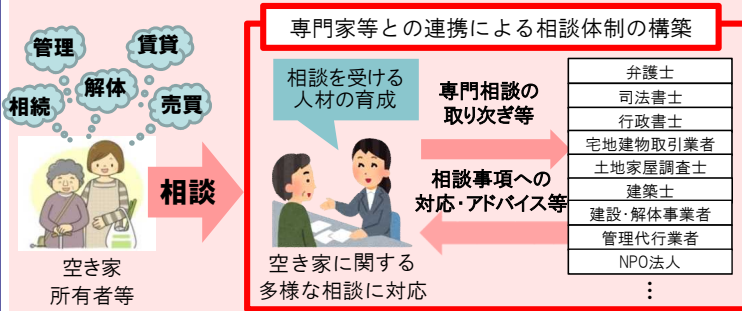
平成30年度予算案:3億円(皆増)

各地における空き家対策を加速するため、空き家に関する多様な相談に対応できる人材育成、多様な専門家等との連携による相談体制の構築、地方公共団体と専門家等が連携して共通課題の解決を行うモデル的な取組について支援を行い、その成果の全国への展開を図る。

### 事業内容

#### 1. 人材育成と相談体制の整備 (個別課題の解決)

空き家に関する多様な相談にワンストップで対応できる人材の育成、地方における法務、不動産、建築等の専門家等と連携した相談体制を構築する取組を支援。



#### 2. モデル的取組への支援 (共通課題の解決)

空き家の発生抑制、除却、利活用等における高度なノウハウを要する事例について、具体のケーススタディとして蓄積する取組、全国の多様な取組事例について情報共有を行う取組を支援。

##### <取組例>

- 「発生抑制」
  - ・相続登記の徹底を促す取組
  - ・成年後見制度、民事信託の利用等
- 「除却」
  - ・財産管理制度の活用
  - ・効率的に所有者を特定する取組
- 「利活用」
  - ・地域において空き家を活用する取組
  - ・活用の際の建築基準法等の対応についての整理

### 事業要件

- ・地方公共団体と専門家等が連携して実施すること
- ・本事業の成果を広く公開すること

### 事業主体

市区町村、民間事業者等

### 補助率

10  
定額補助

### 事業期間

平成30年度～平成32年度

空き家対策に取り組む地方公共団体等が、専門知識やノウハウが必要な具体的課題等について共有し、専門家と連携して対応方を協議・検討する場を設け、実践的な空き家対策について政策提言を行い、その実現を図るとともに、蓄積したノウハウ等の周知・普及を図る。(平成29年8月31日設立) ※参加団体数 1,060団体(平成29年11月30日時点)

## 全国空き家対策推進協議会

**会長** 岡山県 総社市(市長:片岡聡一)  
全国市長会 経済委員長  
**副会長** 京都府 井手町(町長:汐見明男)  
全国町村会 財政委員長

- 参加を希望する地方公共団体等が参加
- 情報の共有のみ、協議・検討の場にも参画など多様な参加が可能
- 会費は無料

- <協議会の構成員>
- 連携専門家団体等  
 不動産関係団体  
 法務関係団体  
 金融機関  
 すままちセンター連合会 等
  - 地方公共団体  
 市区町村  
 都道府県
  - 顧問(アドバイザー)  
 学識経験者、国総研担当官 等

適宜部会に参加

### 企画・普及部会

- 協議会全体の取組方針等について協議・検討
- 先進的な取組を見極めて情報提供
- 政策提言案の検討

部会長:総社市  
 部会員:本別町、朝日町、古河市、笠間市、足利市、小山市、前橋市、東金市、板橋区、世田谷区、町田市、横須賀市、藤沢市、浜松市、栗東市、舞鶴市、井手町、日高町、四国中央市、安田町、太宰府市、熊本市、荒尾市、南九州市

### 所有者特定・財産管理制度部会

- 空き家所有者の効率的な探索方法等の検討
- 所有者不在空き家等に係る財産管理制度の活用推進方策等の検討

部会長:板橋区  
 部会員:札幌市、最上町、会津若松市、鳩山町、香取市、金沢市、敦賀市、小諸市、岡崎市、京都市、八尾市、尼崎市、川西市、下関市、宗像市、福津市、佐賀市

### 空き家バンク部会

- 空き家バンクへの登録促進方策、空き家・空き地の活用促進方策等の検討

部会長:浜松市  
 部会員:池田町、中泊町、三戸町、大江町、那須町、桐生市、国分寺市、松田町、甲州市、高山市、美浜町、京丹後市、邑南町、武雄市、みやき町、玉東町、別府市、佐伯市

<運営事務局> (一社)すまいづくりまちづくりセンター連合会  
 <オブザーバー> 総務省 自治行政局 地域自立応援課 地域振興室  
 国土交通省 住宅局 住宅総合整備課  
 土地・建設産業局 不動産業課

## 空き家・空き地等の流通・活用促進

- 人口減少社会を迎え、有効活用されずに放置される不動産ストック(空き家・空き地)は増加傾向。**空き家・空き地対策は喫緊の政策課題。**
- 不動産業団体、NPO、まちづくり法人などによる空き家・空き地等を流通・活用する取組を拡大・定着させていくことが重要。
- 流通促進を図る団体等の取組や、他地域のモデルとなるような先進的取組に対する支援等を拡充するとともに、所有者不明土地の利用の円滑化を推進。**

### 施策

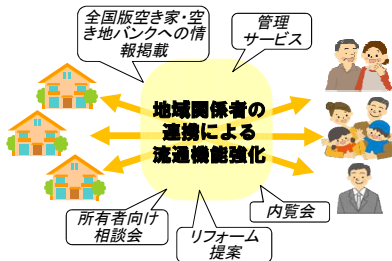
#### 空き家等の流通・活用促進

##### ○空き家等の流通・活用促進に係る活動支援

地方公共団体等と連携して地域の不動産ストックである空き家等の流通・活用促進を図る不動産業団体等のモデル的な取組を支援。

##### 【対象となる取組例】

- ・リフォーム事業者との連携による移住希望者向けリフォーム提案
- ・空き家を未然に防ぐための遠隔地居住者向け相続不動産相談



移住希望者向け内覧会



趣味の部屋としての貸出し提案

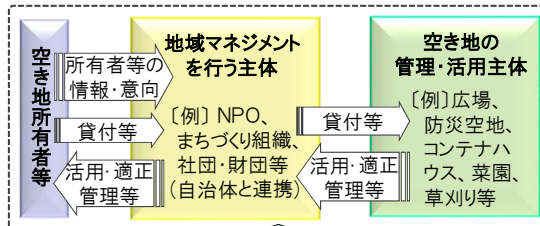
#### 空き地の活用促進等

##### ○空き地活用の先進的取組の支援、取組の横展開等

地域での空き地の共同管理・共用空間化や所有者不明土地が含まれる場合の取扱い等、先進的な取組に対し、NPO等が行う計画策定や地域の合意形成等を支援。優良な事例について、ノウハウの収集・分析等を行い、取組の横展開等を図る。

##### 【スキーム例】

地元NPO等を中心に、管理・活用について合意形成



##### 【活用イメージ】

空き地を広場やコンテナハウス置場等として管理・活用



専門家によるサポート、事業計画の策定、空き地所有者や地域住民との合意形成等に要する費用を支援

##### ○所有者不明土地の公共的利用の円滑化等

- ・所有者不明土地について、公共的事業に一定期間利用することを可能とする新たな仕組み等の円滑な実施に向けて、関係者向けの手引きの作成や広報等を行う。

### 効果

- 空き家・空き地等の流通・活用の促進
- 不動産ストックの最適活用を通じた社会全体の生産性向上
- 不動産市場の活性化

良質な住宅ストックの形成や、若者による既存住宅の取得環境の改善、子育てをしやすい環境の整備等を図るため、既存住宅の長寿命化や省エネ化、三世帯同居など複数世帯の同居の実現等に資するリフォームに対する支援を行う。

## 事業概要

### 【対象事業】

- ①若者による既存住宅取得時に行うリフォームに対する支援  
 インспекションを実施し、維持保全計画・履歴を作成するとともに、工事後に耐震性と劣化対策とが確保されるもの（＝基本要件）＜若者による住宅取得をしやすいものとして、段階的な性能向上の取組を支援＞
- ②持ち家等で行うリフォームに対する支援（①以外）  
 上記①の基本要件に加え、少なくとも日常的に使用する居室等の部分が、工事後に省エネルギー性、バリアフリー性等のいずれかの基準を満たすもの＜高齢化対応等として、主たる居室等の省エネルギー化等の性能向上の取組を支援＞

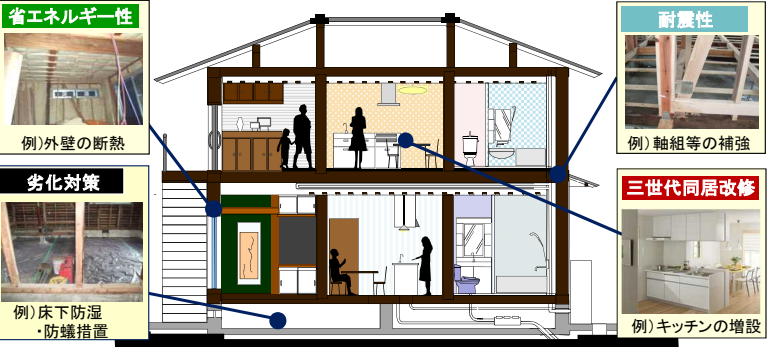
【補助率】 1/3

【限度額】 100万円/戸

- 長期優良住宅（増改築）認定を取得する場合 200万円/戸  
 さらに省エネ性能を向上させる場合 250万円/戸
- 三世帯同居改修工事を併せて行う場合は、上記の限度額のほか、50万円/戸を上限として補助

○インспекションの実施 ○維持保全計画・履歴の作成 ○三世帯同居改修  
 ○性能向上リフォーム

・耐震性 ・劣化対策 ・省エネルギー性 ・維持管理・更新の容易性  
 ・バリアフリー性 ・可変性



※三世帯同居改修工事については、工事後に、キッチン・浴室・トイレ・玄関のうちいずれか2つ以上が複数か所あることが要件

## 効果

- 良質な既存住宅ストックの形成
- 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化
- 三世帯同居の推進
- 若者の住宅取得への支援

# 住宅ストック維持・向上促進事業（良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業）

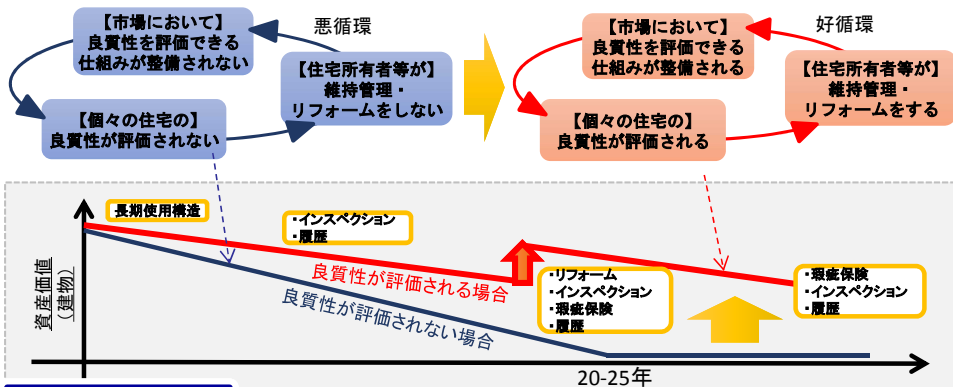
平成29年度予算額  
975百万円の内数

- 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спек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

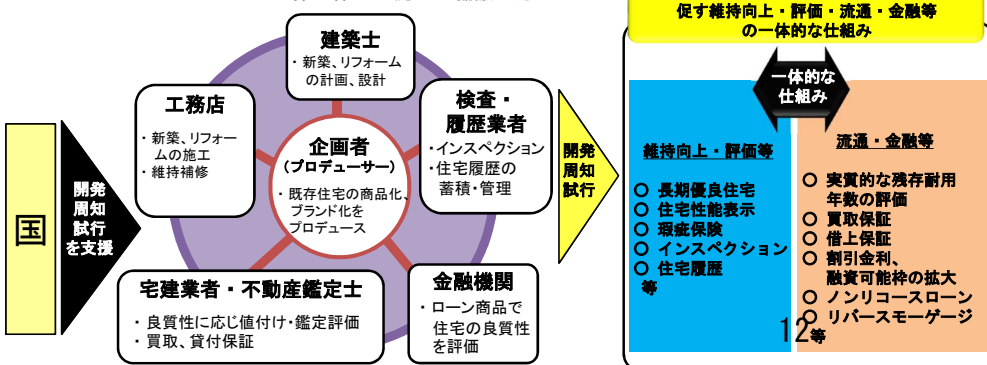
#### ○従来の悪循環

#### ○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等＞



### 3. 事業概要

#### 【事業主体】

関係主体が連携した協議会等

#### 【補助対象・補助率・補助上限】

(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спек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спекションの実施
- ・ 住宅履歴の作成
- ・ 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
住宅ストック維持・向上促進協議会 (代表:京阪電鉄不動産(株))	<ul style="list-style-type: none"> <li>・昨年度は「住宅ファイル制度」の拡張による良質な建物の適正評価を促進する拡充策として、①長期修繕計画の策定、②住宅履歴システムの整備、③住宅ファイル活用ローンの組成を行った。</li> <li>・今年度は、①買取再販に対応した住宅ファイル制度の仕組み作り、②リフォーム一体型ローン、③長期修繕計画に基づく定期点検等維持管理策の策定、④エスクロー機能の付加等を行う共に、具体的に試行を始める。</li> <li>・また、住宅ファイルのマークを取引の現場等で活用することにより、売主買主の安心と信頼を高め、他の物件との差別化を図る。</li> </ul>	枚方信用金庫	-
奈良県住まい価値向上促進協議会 (代表:近鉄不動産(株))	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「住み替えサイクル構想」内における住み替えをより促進していく仕組みとして、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、既存住宅の流通促進のための新たなサービスや金融商品等の開発を進めた。</li> <li>・また、当協議会が開発した仕組みを利用する戸建住宅を「奈良R住宅(仮称)」として認定することによりそのブランド化を推進することとし、認知度を高めるためのプロモーション活動を行うことにより、高い付加価値を有する流通性の高い戸建住宅として定着を図る。</li> </ul>	(株)南都銀行	公社奈良県不動産鑑定士協会
千葉エリア住宅ストック維持・向上促進協議会 (代表:(一社)団地再生支援協会)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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)を重点に流通の活性化を図る。具体的には、耐震性やメンテナンス等ハード面の維持向上や、商品性、企画性等、ソフト面のアップデートにより、資産価値向上を図る仕組みを開発・周知する。</li> <li>・また、建物の担保評価方法を見直し、住宅の担保価値を適切に評価することにより、中古住宅流通の促進につながる金融商品を開発する。</li> </ul>	(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)アークブレーン、(株)さくら事務所 等

※採択事例一覧より転載 : <http://vmi-housing-value.com/>

## 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る特例措置の延長(固定資産税)

既存住宅の耐震化・バリアフリー化・省エネ化・長寿命化を進め、住宅ストックの性能向上を図るため、住宅リフォーム(耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォーム)をした場合の特例措置を2年間延長する。

### 施策の背景

- 我が国の住宅ストックは戸数的には充足。既存住宅活用型市場への転換が重要
  - 既存住宅活用型市場の柱である、住宅リフォーム市場規模は伸び悩んでいる現状
  - ➡ リフォームにより住宅ストックの性能を高めるとともに、リフォーム市場を活性化することが必要
- 【未来投資戦略2017における目標】2025年までにリフォーム市場規模を12兆円に倍増**

### 住生活基本計画(平成28年3月閣議決定)

- 耐震化リフォームによる耐震性の向上、長期優良住宅化リフォームによる耐久性等の向上、省エネリフォームによる省エネ性の向上と適切な維持管理の促進
- 住宅のバリアフリー化やヒートショック対策を推進

### 要望の結果

#### 特例措置の内容

【固定資産税】工事翌年(\*)の固定資産税の一定割合を減額

	減額割合	適用期限
耐震	1/2減額	H30.3.31
バリアフリー	1/3減額	
省エネ	1/3減額	
長期優良住宅化※	2/3減額	

※ 耐震改修又は省エネ改修を行った住宅が認定長期優良住宅に該当することとなった場合

(\*) 特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅について、耐震改修をした場合は2年間1/2減額、耐震改修をして認定長期優良住宅に該当することとなった場合は翌年度2/3減額、翌々年度1/2減額

### 結果

現行の措置を2年間(平成30年4月1日～平成32年3月31日)延長する。

#### バリアフリーリフォームのイメージ

#### 耐震リフォームのイメージ

#### 省エネリフォームのイメージ

#### 長期優良住宅化リフォームの認定基準

- ① 耐震性の確保
- ② 省エネルギー性の確保  
(木造戸建住宅の場合)
- ③ 劣化対策
- ④ 維持管理・更新の容易性の確保

# スマートウェルネス住宅等推進モデル事業の概要

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

# スマートウェルネス住宅等推進モデル事業の例

## 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。
- ・「生生活躍のまち」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点とな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(株)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。



## 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10年以上登録すること

### その他の要件

- 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ていること
- 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こと
- 事業に要する資金の調達が確実であること
- 市町村のまちづくり方針と整合していること
- 運営情報の提供を行うこと

## 平成30年度予算案のポイント

### ○ 新築による整備から改修による整備に重点化

- ・ 既存ストックを改修する場合に補助限度額を引上げ
- ・ 新築(25㎡未満の住宅)の補助限度額を引下げ

### ○ 併設施設の新築への支援を地域交流施設等に重点化

### ○ 既存物件も含む運営情報の提供を補助要件化(※)

※ 新たに補助を受けるサービス付き高齢者向け住宅について、当該住宅を整備又は運営する事業者が、既に整備又は運営しているサービス付き高齢者向け住宅も含めて運営情報の提供を行っていることを、補助要件化する予定。



学校を改修して整備した事例



地域交流施設のイメージ

## 補助内容の概要

赤字は平成30年度予算案における制度変更内容

### 住宅

	補助率	限度額	補助対象(※1)
改修	1/3	150→ <b>180万円/戸</b> (※2)	調査設計計画費用を補助対象に追加(※2)
新築	1/10	床面積30㎡以上 (かつ一定の設備完備)	住棟の全住戸数の2割を上限に適用(※3)
		床面積25㎡以上	
		床面積25㎡未満	110→ <b>90万円/戸</b>

- ※1 家賃30万円/月以上の住戸は補助対象外とする。また、事業目的の達成のために必要な範囲を逸脱する華美又は過大な設備は補助対象外とする。改修は、共用部分及び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(高齢者住まい法上必要となる住宅設備の設置等)に限る。
- ※2 限度額の引上げと補助対象の追加は、①階段室型の共同住宅を活用し、新たに共用廊下を設置する、②戸建住宅や事務所等を活用し、用途変更に伴い建築基準法等の法令適合のための工事が新たに必要となる、のいずれかに該当する改修が対象。その他の改修は、新築と同じ限度額と補助対象が適用される。
- ※3 住棟の全住戸数の2割を超える住戸については限度額を120万円/戸とする。ただし、入居世帯を夫婦等に限定する場合には、上限に関わらず当該住戸の補助限度額を135万円/戸とする。

### 高齢者生活支援施設

	補助率	限度額	補助対象(※1)
改修	1/3	1000万円/施設	○
新築	1/10	1000万円/施設	地域交流施設等(※2)
			介護関連施設等(※3)
			○→ <b>×</b> (※4)

- ※1 事業目的の達成のために必要な範囲を逸脱する華美又は過大な設備は補助対象外とする。
- ※2 地域交流施設、生活相談サービス施設、健康維持施設等で、地方公共団体など地域との連携を行うもの。
- ※3 訪問介護事業所、通所介護事業所、居宅介護支援事業所等の介護関連施設、病院、診療所、看護事業の用に供する施設。
- ※4 介護関連施設等の新築に係る整備費用を補助対象外とする。ただし、平成30年度中までに工事に着手する事業は現行とおり補助対象とする。

# 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:  
交流施設 など※4
- 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施設、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以下の事項を定めた計画  
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
- ※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。
- ※4 介護関連施設等の新築に係る整備費用を補助対象外とする。ただし、平成30年度中までに工事に着手する事業は現行とおり補助対象とする。

## イメージ

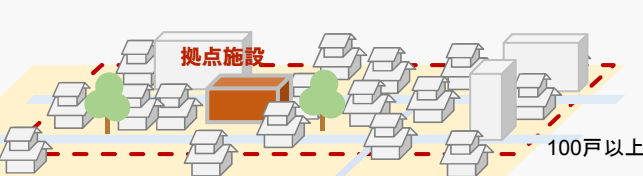
### <住宅団地の場合>

- ・ 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>

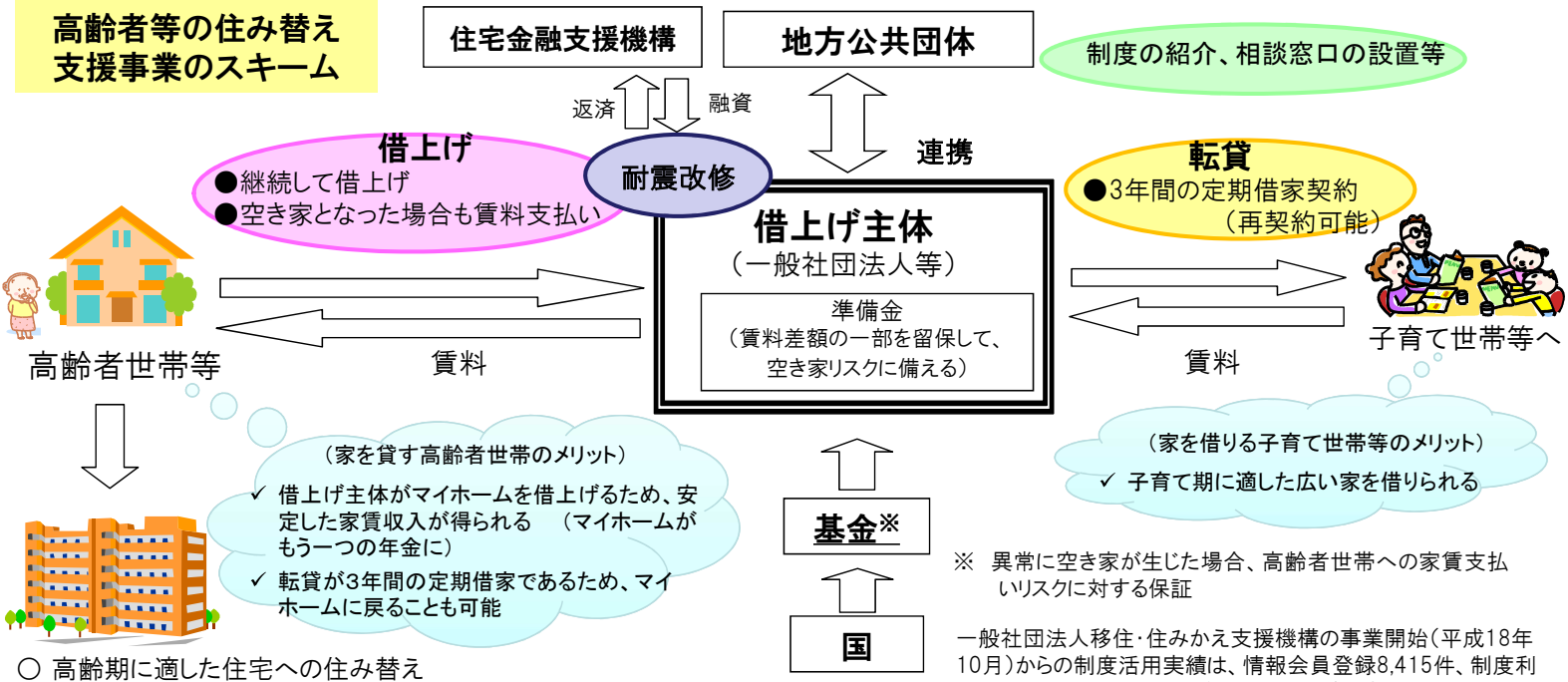
- ・ 戸建て住宅地など一般の住宅地など
- ・ 区域内の住戸数が約100戸以上
- ・ 空き地や既存の空き家等の改修により、拠点施設を整備



# 高齢者等の住み替え支援事業

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276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29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を担保に、耐震改修融資を実施。

# 「安心R住宅」(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)の創設

- 既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする。
- このため、**耐震性があり、インスペクション(建物状況調査等)が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅**に対し、**国の関与のもとで事業者団体が標章(「安心R住宅」)**を付与するしくみを創設する。

## 従来のいわゆる「中古住宅」

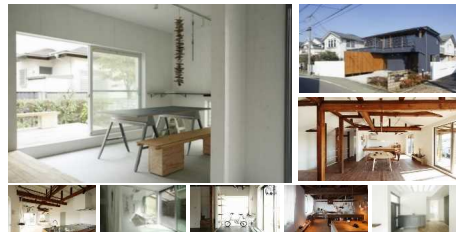
「品質が不安、不具合があるかも」  
「古い、汚い」  
「選ぶための情報が少ない、わからない」

(既存住宅を紹介しているwebサイト(イメージ))



## 「安心R住宅」 ~「住みたい」「買いたい」既存住宅~

「品質が良く、安心して購入できる」  
「既存住宅だけどころい、既存住宅ならではの良さがある」  
「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



耐震性あり

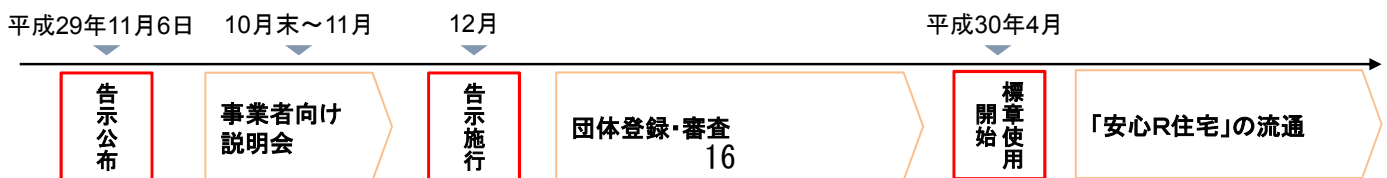
インスペクション済み

現況の写真

リフォーム等の情報

など

## <スケジュール>



## 既存住宅ならではの良さ

- ◇ 新築に比べて安い
- ◇ 実際の住宅を見て検討できる
- ◇ あらかじめ周辺環境を確認できる
- ◇ リフォームによって自分のニーズに合わせられる

## 従来の既存住宅のマイナスイメージ

- ◇ 「不安」 品質が不安、不具合があるかも
- ◇ 「汚い」 見た目が汚い、設備が古い
- ◇ 「わからない」 選ぶための情報が少ない、わからない

<現況の写真イメージ>

広告を見ても詳細写真等、選ぶための情報が少ない



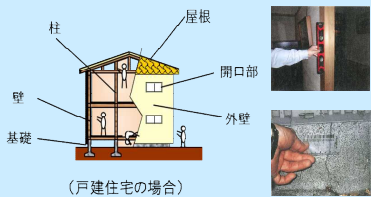
## 安心R住宅



### ①基礎的な品質があり「安心」

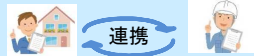
- ◇ 新耐震基準等に適合
- ◇ インспекション(建物状況調査等)の結果、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合

(インспекションのイメージ)



### ②リフォーム工事が実施されていて「きれい」

- ◇ リフォーム工事によって従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されている
- ◇ リフォーム工事を実施していない場合は、費用情報を含むリフォーム提案書がある

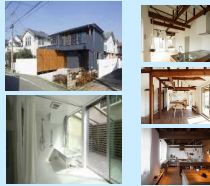


(仲介事業者等) (住宅リフォーム事業者)

- ・既存住宅だけど、きれい
- ・これからリフォーム工事にかかる費用やリフォーム工事後のイメージがわかる 等

- ◇ 外装、主たる内装、水廻りの現況の写真を閲覧できる

(現況の写真イメージ)



- ・広告等で写真を見て、実施済みのリフォーム工事の内容等を確認できる 等

### ③情報が開示されていて「わかりやすい」

- ◇ 広告時に点検記録等の保管状況が示され、さらに求めに応じて詳細情報が開示される

(情報開示イメージ)

広告時の情報開示 商談時に詳細情報を開示



- ・今までに実施した点検や修繕の内容がわかる
- ・どんな保険・保証がつかかわかる 等

相談できる

◇事業者団体が相談窓口を設置している

・トラブルがあっても相談できる 等

消費者が「住みたい」「買いたい」と思える既存住宅を選択できる

30

# 「安心R住宅」の要件

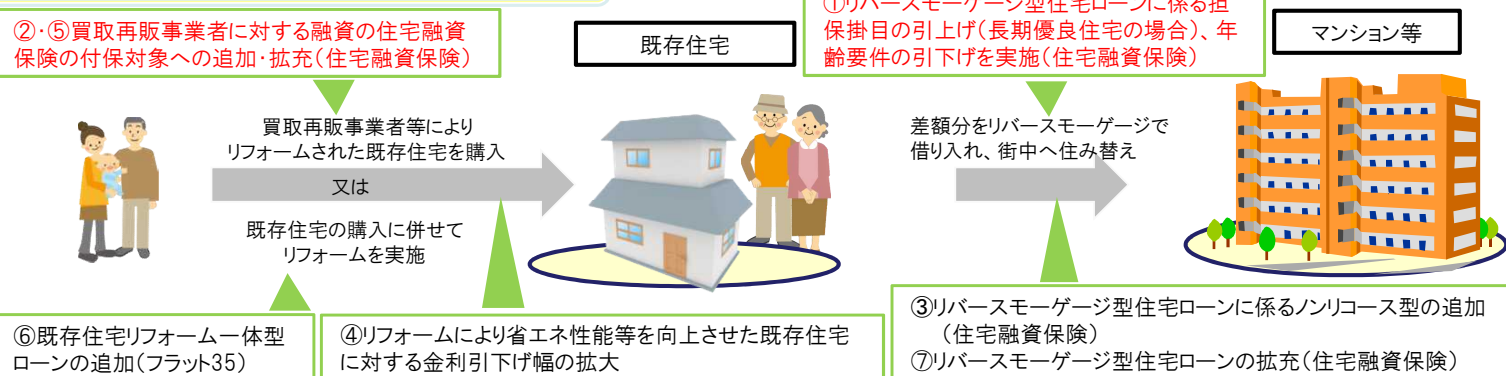
(1) 「不安」の払拭	耐震性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現行の建築基準法の耐震基準に適合するもの又はこれに準ずるもの※1</li> <li>※1 下記のいずれかを満たす住宅                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 昭和56年6月1日以降に建築したもの</li> <li>・ 昭和56年5月31日以前に建築したもので、耐震診断により安全性が確かめられたもの</li> </ul> </li> </ul>
	構造上の不具合・雨漏り	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存住宅売買瑕疵保険契約を締結するための検査基準に適合したものであること※2</li> <li>※2 ・構造上の不具合あるいは雨漏りが認められた場合で、広告時点において当該箇所の改修が完了しているものを含む</li> <li>・ 広告時点において、既存住宅売買瑕疵保険の申し込みが受理されている場合はその旨を情報提供すること</li> </ul>
	共同住宅の管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理規約及び長期修繕計画を有するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示すること※3</li> <li>※3 内容の開示は管理組合の承諾が得られた場合に行う</li> </ul>
(2) 「汚い」イメージの払拭	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業者団体毎に「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」を定め、基準に合致したリフォームを実施し、従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されていること※4</li> <li>・ リフォームを実施していない場合は、リフォームに関する提案書(費用に関する情報を含むもの)を付すとともに、住宅購入者の求めに応じてリフォーム事業者をあっせんすること</li> <li>※4 建築後極めて短いものなどはリフォーム不要</li> <li>・ 外装、主たる内装、台所、浴室、便所及び洗面設備の現況の写真等を閲覧できるようにすること</li> </ul>	
(3) 「わからない」イメージの払拭	<p>下記について情報収集を行い、広告をするときに、当該住宅に関する書類の保存状況等を記載した書面(「安心R住宅調査報告書」)を作成・交付するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示</p>	
「有」「無」「不明」の開示が必要な項目	建築時の情報	適法性に関する情報、認定等に関する情報、住宅性能評価に関する情報、フラット35適合証明書、竣工段階の設計図書
	維持保全の状況に係る情報 <戸建て住宅又は共同住宅の専有部分>	維持管理計画、点検・診断の記録、防蟻に関する情報<戸建て住宅のみ>、維持修繕の実施状況の記録、住宅リフォーム工事・改修に関する書類
	保険又は保証に係る情報	構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の書類、その他の保険・保証の書類(給排水管・設備・リフォーム工事に関するもの、シロアリに関するもの<戸建て住宅のみ>等)
	省エネルギーに係る情報	省エネルギー性能に関する書類、開口部(窓)の仕様に関する情報、省エネ設備に関する情報
	共用部分の管理に係る情報 <共同住宅等のみ>	修繕積立金の積立状況に関する書類、共用部分における大規模修繕の実施状況の記録
その他	住宅履歴情報(住宅の設計、施工、維持管理等の情報)を提供した機関に関する事項(機関名、問合せ先等)、登録団体毎の独自の取組(定期点検サービス、住宅ローンの金利優遇等)、過去に国、地方公共団体その他の団体から補助金等の交付を受けた実績に関する書類、建築時の販売価格に関する書類、建築時の設計・施工業者に関する書類 等	

31

## 施策の概要

- 平成30年度
    - ①リバースモーゲージ型住宅ローン<sup>\*</sup>に係る担保掛目の引上げ(長期優良住宅の場合)、年齢要件の引下げを実施(住宅融資保険)
    - ②買取再販事業者に対する融資の住宅融資保険の拡充(住宅融資保険)
    - ・既存住宅流通の活性化を推進するため、買取再販事業者に対する無担保融資について住宅融資保険の付保対象に追加する。
  - 平成29年度
    - ③リバースモーゲージ型住宅ローン<sup>\*</sup>に係るノンリコース型の追加(住宅融資保険)
    - ・高齢者の住み替え等に資するリバースモーゲージ型住宅ローンの供給を促進するため、相続人が残債を負わない仕組み(ノンリコース)を追加する。
  - 平成28年度
    - ④リフォームにより省エネ性能等を向上させた既存住宅に対する金利引下げ幅の拡大
    - ・既存住宅のリフォームを通じた優良な住宅の供給を促進するため、既存住宅の売買の際に、リフォームにより省エネ性能等を向上させた既存住宅に対して、金利引下げ幅の拡大を行う。
    - ⑤買取再販事業者に対する融資の住宅融資保険の付保対象への追加(住宅融資保険)
    - ・既存住宅を買い取り、リフォームを施した上で販売する買取再販事業者への資金融通を円滑化するため、民間金融機関による買取再販事業者の事業資金に対する融資を、住宅融資保険の付保対象に追加する。
  - 平成27年度
    - ⑥既存住宅リフォーム一体型ローンの追加(フラット35)
    - ・「既存住宅の購入と併せて行うリフォーム」に係る資金をフラット35による融資の対象に追加する。
    - ⑦リバースモーゲージ型住宅ローン<sup>\*</sup>の拡充(住宅融資保険)
    - ・「高齢者が住宅を建設・購入する場合の資金」を、住宅融資保険の付保対象である「リバースモーゲージ型住宅ローン」の対象に追加する。
- ※生前は金利分を返済し、死亡時に担保不動産を処分すること等により、一括して返済する住宅ローン。収入の少ない高齢者に対する住宅ローンとしての活用が期待される。

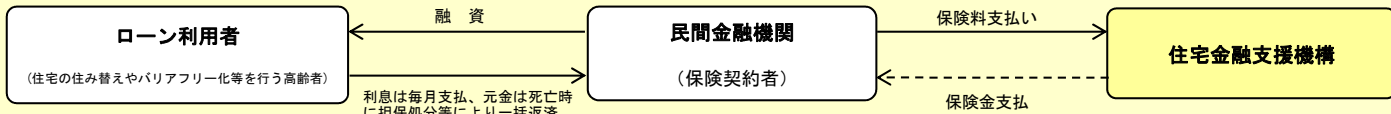
## 既存住宅活用・住み替えの促進のイメージ



# 住宅金融支援機構によるリバースモーゲージ型住宅ローンの概要(融資保険)

## 概要

- 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、高齢者等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、サービス付き高齢者向け住宅の入居一時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。
- また、当該リバースモーゲージ型住宅ローンについて、平成29年度よりノンリコースローンも付保対象とすることとしたところ。



## 詳細 (現時点(赤字はH30拡充事項))

実施主体	住宅金融支援機構				
融資対象者	満50歳以上				
資金使途	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自ら居住する住宅の建設・購入資金 (H27. 4月より) 又はリフォーム資金 (H21. 6月より)</li> <li>・高齢者が住み替える先の住宅<sup>*1</sup>の入居一時金<sup>*2</sup> (H23. 10月より)</li> <li>・親世帯が子ども世帯の住宅取得を支援するための資金 (H28. 4月より)</li> </ul>				
填補率	10割				
保険料率 (平成29年度における保険料率を記載)	年齢	満50歳以上 満60歳未満	満60歳以上		
			通常の住宅	長期優良住宅	
	担保掛目	30%以内	50%以内	60%以内	65%以内
	リコース型	0.32%	0.32%	0.81%	0.32%
	ノンリコース型	0.42%	0.42%	0.94%	0.94%

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 <sup>*3</sup> の100%以内
③	・担保不動産(土地・建物) <sup>*4</sup> の評価額の30% <sup>*5</sup> 、50%又は60% <sup>*6</sup> 以内 (共同住宅の場合も同様)

- ※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。
- ※5 融資対象者が満50歳以上満60歳未満の場合
- ※6 担保不動産が長期優良住宅の場合、評価額の50%又は60%から55%又は65%に引き上げ。

「ニッポン一億総活躍プラン」「まち・ひと・しごと創生基本方針」における地方創生等の推進に向け、「子育て支援」「UIJターン」「コンパクトシティ形成」「空き家対策」の施策を実施している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、フラット35の金利を引き下げることにより、**子育て支援・地域活性化の推進を図る。**

## 1 事業要件

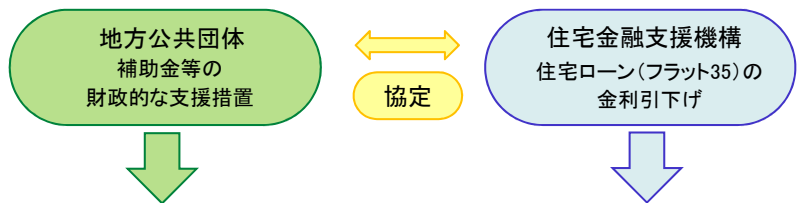
- 以下のすべての要件に適合する事業。
- 事業を実施する地方公共団体において、計画・方針に基づき、以下の取組を積極的に実施していること。
    - 子育て支援の場合：保育の受け皿の整備等の子育て支援
    - UIJターンの場合：起業支援等の地域活性化に資する取組及び空き家の解消に資する取組
    - コンパクトシティ形成の場合：都市機能の誘導等のコンパクトシティ形成に資する取組及び空き家の解消に資する取組
    - 空き家対策の場合：空き家対策特別措置法に基づく「空き家等対策計画」の策定等の空き家の解消に資する取組を積極的に実施していること
  - 地方公共団体において、住宅の建設・購入・改良（空き家対策の場合は空き家バンクに登録された住宅の改修又は取得）に対して、一定の**補助金等の財政支援**を行うものであること。
  - 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

- 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・既存住宅**の取得
  - UIJターンによる**新築・既存住宅**の取得
  - 居住誘導区域内における**新築・既存住宅**の取得
  - 空き家バンクに登録された住宅の取得
  - ※ 各施策の要件は、地方公共団体が、**地域の実情を踏まえて**設定。
- 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

## ＜地方公共団体と住宅金融支援機構の連携イメージ＞

「ニッポン一億総活躍プラン」「まち・ひと・しごと創生基本方針」の推進に向けて、「子育て支援」「UIJターン」「コンパクトシティ形成」「空き家対策」の施策について、**地方公共団体と住宅金融支援機構が連携して支援。**

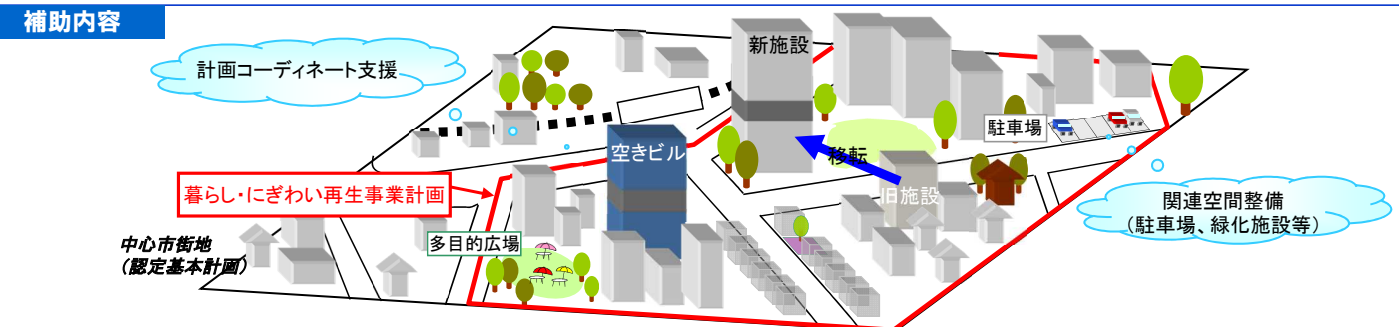


### ＜施策イメージ＞

<b>子育て支援型 (子育て支援)</b> ～「希望出生率1.8」に向けた近居・同居等の実現～ 	<b>地域活性化型 (UIJターン)</b> ～潜在的希望者の地方移住・定着の実現～ 
<b>地域活性化型 (コンパクトシティ形成)</b> ～コンパクトシティの実現～ 	<b>地域活性化型 (空き家対策)</b> ～急増する空き家の活用の実現～ 

# 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。



### 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

〔整備イメージ〕

### 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。

# 買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長・拡充(登録免許税・不動産取得税)

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、一定の質の向上が図られた既存住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置を2年間延長する。併せて、買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行った場合、敷地に係る不動産取得税を減額する特例措置を講じる。

## 施策の背景

- **買取再販**は、ノウハウを有する事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業。**消費者が安心して購入できることから、既存住宅流通・リフォーム市場拡大の起爆剤**として期待。
- 現在、宅地建物取引業法の改正による**インスペクションの活用**や、「**安心R住宅**」制度の創設など、**既存住宅流通市場の更なる活性化**に向けて取組をスタート。

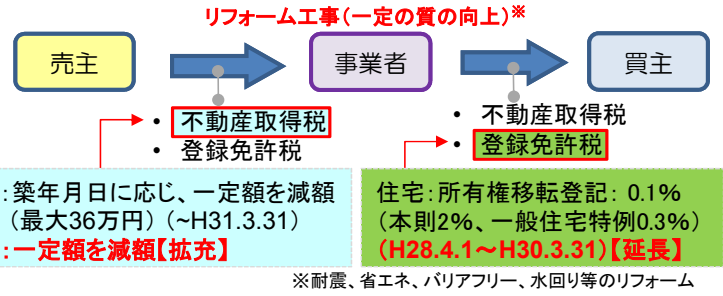
**目標** 2025年までに既存住宅流通市場規模を8兆円に、リフォーム市場規模を12兆円に倍増  
 [未来投資戦略2017(平成29年6月9日閣議決定)]

## 要望の結果

### 特例措置の内容

現行、買取再販で扱われる住宅について、以下の通り軽減。

- 【登録免許税(買主)】税率を一般住宅特例より引き下げ
- 【不動産取得税(事業者)】築年数に応じ、一定額を減額



### 結果

- 【登録免許税(買主)】現行の措置を**2年間**(平成30年4月1日~平成32年3月31日)**延長**する。
- 【不動産取得税(事業者)】一定の場合に**特例措置の対象を敷地部分に拡充**(敷地に係る不動産取得税を減額)する。  
 ※1対象住宅が「安心R住宅」である場合または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合  
 ※2①45,000円 ②土地1㎡あたり評価額×1/2×住宅の床面積の2倍(上限200㎡)×3% のいずれか多い方を減額

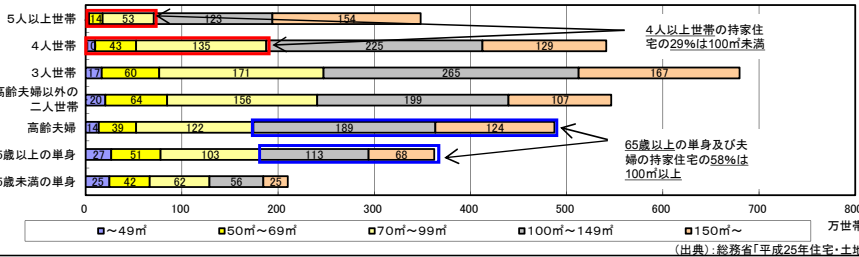
# 居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長(所得税・個人住民税)

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を2年間延長する。

## 施策の背景

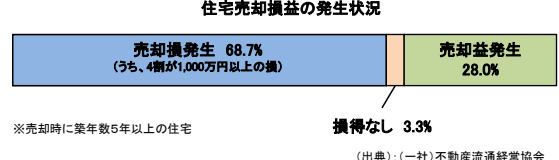
### 居住のミスマッチ

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**7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も、多額の税負担が発生している。



## 要望の結果

### 特例措置の内容

※いずれも【所得税・個人住民税】

### 【譲渡損が生じた場合】

- ① 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)
- ② 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】

- ③ 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、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、その差額分について譲渡があったものとして課税

### 結果

現行の措置を2年間(平成30年1月1日~平成31年12月31日)**延長**する。

高齢者、障害者及び子育て世帯など向けの専用賃貸住宅として、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を行います。

## 1 補助の対象となる工事は？

- 共同居住用住宅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
  - 居住のために最低限必要と認められた工事
  - 居住支援協議会等が必要と認める改修工事
- ※ 上記工事に係る調査設計計画（インスペクションを含む）も対象

## 2 補助はいくら出る？

補助率：1/3

限度額：50万円/戸（共同居住用住宅に用途変更するための改修工事、間取り変更工事、耐震改修工事のいずれかを含む場合は、100万円/戸）

## 3 補助を受ける場合の条件は？

- 主に、
- 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅（専用住宅）として登録されるもの
  - 専用住宅として10年以上活用するもの
  - 公営住宅に準じた家賃額以下であること
  - 地方公共団体が、空家等対策計画等で空家を登録住宅として有効活用する旨を記載している区域

### （参考）新たな住宅セーフティネット制度

#### 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

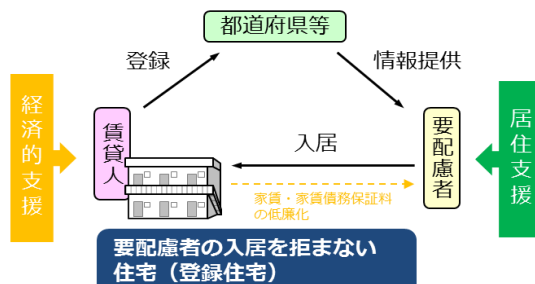
- 都道府県・市区町村による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定
- 賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県・政令市・中核市に登録
- 都道府県等が登録住宅の情報開示・賃貸人の指導監督

#### 住宅確保要配慮者への居住支援

- 都道府県による居住支援法人の指定
- 居住支援法人や居住支援協議会による居住支援活動の充実
- 生活保護受給者の住宅扶助費等の代理納付の推進
- 適正に家賃債務保証を行う事業者の登録制度
- 居住支援活動に対する補助

#### 登録住宅の改修や入居者への経済的支援

- 国と地方公共団体による改修費への補助
- 住宅金融支援機構による改修費への融資等
- 国と地方公共団体による家賃や家賃債務保証料の低廉化への補助



# 最近の都市政策関連の取組について

国土交通省 都市局 都市計画課



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism



## 都市計画基本問題小委員会の中間取りまとめについて

### 背景

- 人口減少等が進む中であっても、住民生活を支えるサービス機能が確保された持続可能な都市構造を実現するため、誘導手法の導入・活用によりコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを推進。
- 他方、多くの都市では、**空き地・空き家が時間的・空間的にランダムに発生する**など、「都市のスポンジ化」と言うべき**現象が顕在化**。都市の拡大を前提に開発コントロールを基調とする現行制度は、不作為への対処には限界。
- また、周辺環境と不調和な開発・建築、災害危険性の高い住宅市街地、郊外のスプロール開発の進行、長期間未着手の都市計画施設など、これまで構築してきた制度体系をもつてしてもなお、**解消に至っていない課題も存在**。
- このため、**社会資本整備審議会に「都市計画基本問題小委員会」を設置し、都市計画に関し現に生じている様々な課題を把握・整理し、対応方策の検討**を行う。



戸建て住宅地の高層マンション



商業地域でのマンションの林立



車が野積みされた低未利用地

### 検討課題・テーマの例

#### ①都市のスポンジ化への対応

→都市のスマートな縮退に向け、都市計画の射程を開発段階から管理段階に拡大し、空間の状態をコントロールする仕組みが考えられないか。  
(例) 契約・協定手法の導入、不作為(利用放棄)に対する行政の関与 等

#### ②地域にふさわしい土地利用の実現

→個々の地区の状況に応じ、裁量性のある土地利用コントロールをきめ細かに行うことが可能となる仕組みが考えられないか。  
(例) 良好な街並み形成の必要が高い等一定の区域について、マスタープランや周辺環境との適合等の裁量的判断に基づき、開発・建築行為を統一的に審査する許可制度の導入等

#### ③多様な主体の参画

→行政以外に都市空間の形成・管理を担う推進力として、住民、民間団体等が積極的に関与する枠組が考えられないか。  
(例) 行政を補完・代替するエリアマネジメント活動の位置付け、住民参加を実質化する手続の充実(意見への応答義務等) 等

#### ④生活圏の広域化への対応

→大規模集客施設の立地等、市町村域を超えて大きな影響が見込まれる事案について、広域的調整を行う仕組みが必要ではないか。  
(例) 都市圏内各市町村と都道府県で構成する協議会の設置、将来都市構造を具体的に明示したマスタープランの策定 等



(宮崎市中心市街地の例)

### 進め方

- 本年2月に設置、第1回を開催。4~5年程度かけて都市計画が対処すべき課題全体を射程に。
- 検討はテーマごとに深掘りし、全体の検討をまたず、順次、対応方策をとりまとめ**必要な制度化をアウトプット**としていく。
- 都市の**社会問題の解決にはどのような方策が必要か**というアプローチで、計画制度だけでなく事業や運用改善など**幅広い観点から検討**。
- 当面は「都市のスポンジ化」をテーマに検討に着手。本年夏を目途に課題、論点、対応方策をとりまとめ、制度改正等に向けた審議を行う。



# 都市計画基本問題小委員会中間とりまとめの概要 ①

## 都市のスポンジ化への対応の必要性

○都市計画に関する重要政策として、人口減少社会にあっても利便性が確保された都市生活を持続させるため、人口密度が適度に維持された市街地の形成を目指す、コンパクトシティ政策を推進。

○しかしながら、「都市のスポンジ化」が都市全体にランダム性をもって発生。コンパクトシティ政策を推進していく上で重大な支障となっている。

- \*都市のスポンジ化：都市の内部において、空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダムに、相当程度の分量で発生する現象
- \*都市の低密度化：人口減少に伴い都市全体の人口密度や土地利用密度が低下する現象



地方都市の商業地の空き地の例（黒塗部）



戸建住宅団地の空き地の例（グレー部）  
\* 出典：『都市をたたく』 齋藤伸（2016）

## 都市のスポンジ化がもたらす課題

### ■都市の低密度化

- 生活利便性の低下
- 行政サービス、インフラの維持管理、既往の投資の非効率化

### ■空き地・空き家等の大量発生

- 治安、景観、居住環境の悪化、災害危険性の増大



雑草の繁茂



廃材の堆積

### ■中心部における土地の低未利用

- 都市全体の機会損失
- 郊外への需要流出

○発生したスポンジ化への対応のほか、まだ顕在化していない地域での予防的な措置をあわせて、都市計画上の課題として対策を講じる必要。

○一方、使い道が失われた土地等は、マイナスイメージだけでなく、暫定的な需要の受け皿や施設の種地、ゆとり空間の創出など、プラス面の要素も。



低未利用な土地



広場として活用

※イメージ：松山市の事例（みんなのひろば）

# 都市計画基本問題小委員会中間とりまとめの概要 ②

## 対策の視点と留意点（都市計画制度の課題）

- 「線」を引くことで都市空間をコントロールする制度だけでは、ランダムに発生するスポンジ化に十分に対処できない。
- 都市計画は、開発・建築行為を規制することで、土地利用の用途やボリュームなどの使い方（what to use）をコントロールしているが、現在課題となっているのは「利用しないこと」を含む土地等の使われ方（how to use）。日本の都市計画制度には、施設整備後の機能維持に関するマネジメント手法がない。

⇒現行制度で取り得る対策の他、現在備えていない必要な政策手法を検討する必要。

## 施策の具体的方向性（抜粋）

### ■土地等の媒介（情報の集約とマッチング）や所有と利用の分離を通じた空き地等の利活用

- ・近隣住民等に利用価値がある土地を、隣地統合をはじめ、有効に土地活用を行う者に引き渡し、集積を図る。
- ・情報のマッチングや働きかけを通じた、行政の媒介・仲介機能の発揮。



\*山形県鶴岡市「ランドバンク事業」

### ■まちづくりを主体的に担うコミュニティ活動の推進

- ・地権者が共同して、低未利用地の有効活用に向け、市街地の整備改善や利便施設の計画から整備・管理までを一体的に行う取組を推進するため、実施主体や事業手法を検討。



ばていお大門（長野市）

ストック活用を図りながら公共的な空間（広場）を地権者及び民間事業者が共同して整備から管理まで行っている事例

## 空間再編賑わい創出事業（仮称）【H30年度予算概算要求事項】

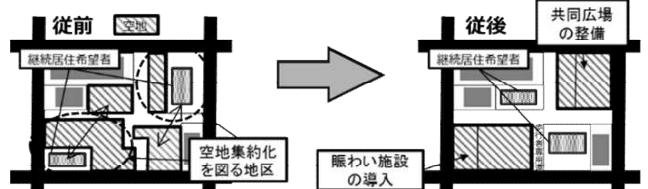
- ・小規模な土地の入替えを可能とする空間再編賑わい創出事業（仮称）を創設し、空き地の集約化と有効活用を促進。

土地区画整理事業における集約換地の特例の創設（法制度）

+

小規模な土地区画整理事業への支援の拡充（交付金、都市開発資金貸付金）

社会資本整備総合交付金（国費10,484億円）の内数  
都市開発資金貸付金（土地区画整理事業資金融資）国費 5.3億円



人口減少下にあっても持続可能なコンパクトシティの形成に向けて、立地適正化計画に定める居住誘導区域等の区域内の低未利用土地などの利用促進や、地域の利便の確保・維持に不可欠な施設の整備・管理の促進を図るための特例措置を創設する。

**施策の背景**

多くの都市で、空き地等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに生じる「都市のスポンジ化」が進行し、居住や都市機能の誘導を図るべき区域においても、エリア価値の低下、生活環境の悪化、施設の種地確保の阻害等の問題を生じさせ、コンパクトなまちづくりを進める上で重大な障害となっている。

**要望の結果**

**① 立地誘導促進施設協定(仮称)に係る課税標準の特例措置**

低未利用土地などを活用した、地域利便の増進に寄与する施設の整備を促進するため、地権者が全員合意により、当該施設の整備・管理を地方公共団体に代わり自ら行う新たな協定制度を創設。

**特例措置の内容**

【固定資産税・都市計画税】  
協定に基づき整備・管理する公共施設等(道路・広場等)について都市再生推進法人が管理する場合に課税標準を2/3に軽減(5年以上の協定の場合は3年間、10年以上の協定の場合は5年間)

**② 低未利用土地権利設定等促進計画(仮称)に係る特例措置**

市町村が、地域内に散在する低未利用土地などの利用意向を捉えて、関係地権者等の合意を得ながら、計画を策定し、必要な利用権の設定等を促進する制度を創設。

**特例措置の内容**

【登録免許税】計画に基づく土地・建物の取得等について以下のとおり税率を軽減  
・地上権等の設定登記等(本則1%→0.5%)  
・所有権の移転登記(本則2%→1%)

【不動産取得税】計画に基づく一定の土地の取得について軽減(課税標準の1/5控除)

**③ 都市再生推進法人に低未利用土地等を譲渡した場合の特例措置**

低未利用土地の利用に係る一時保有機能等を果たすべく、都市再生推進法人に低未利用土地の取得等の業務を追加。

	所得税	個人住民税
本則	15%	5%
特則	10%	4%
軽減部分	5%	1%

※ 法人の場合は重課制度(長期5%)が適用除外(ただし、重課制度は平成31年度末まで課税停止。)

**特例措置の内容**

【所得税、法人税、個人住民税等】  
都市再生推進法人に低未利用土地等を譲渡した場合、長期譲渡所得(2,000万円以下の部分)に係る税率を軽減

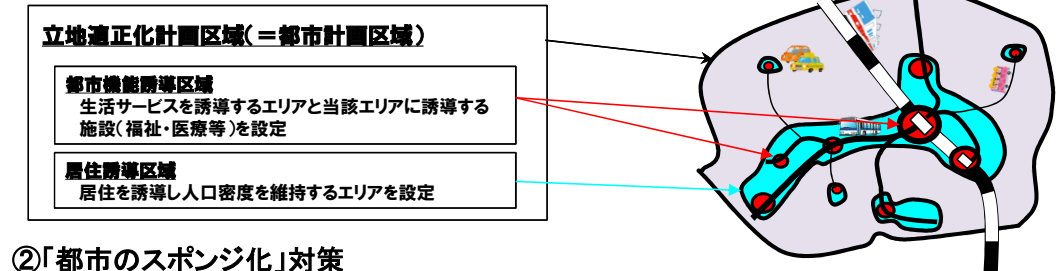
国土交通省 都市局平成30年度予算案「コンパクトシティの推進、地方都市の再生」

立地適正化計画の策定、都市機能の誘導・集約等を図るための施設整備を支援するとともに、「都市のスポンジ化」対策、公共公益施設の再編を促進するための措置を講じ、コンパクトシティを推進する。

**施策の概要**

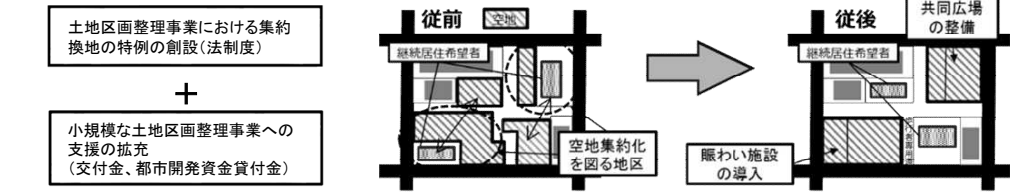
**① 本格的実施段階を迎えたコンパクトシティの取組支援**

- 「コンパクトシティ形成支援チーム」を通じて、施策間連携等、省庁横断的に支援。
- コンパクトシティ施策の基礎となる立地適正化計画の策定や実現に向けた取組を支援。【コンパクトシティ形成支援事業、交付金(都市再構築事業)等】



**② 「都市のスポンジ化」対策**

- 小規模な土地の入れ替えを可能とする「**空間再編賑わい創出事業**」を創設し、空き地の集約化と有効活用を促進。【法制度、交付金、都市開発資金貸付金】

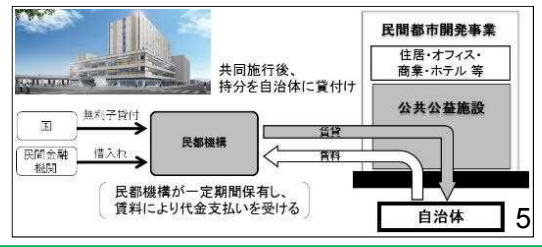


**③ 公共公益施設の再編の促進**

- 公共公益施設等の更新・再編に対する**民都機構の金融支援を拡充**。【都市開発資金貸付金】

**④ 先進的技術を活用した都市のスマート化**

- AI、IoT等を活用したスマートシティ実証実験の実施。【調査費】



# 空き地の集約を図る「空間再編賑わい創出事業」に対する支援制度の創設

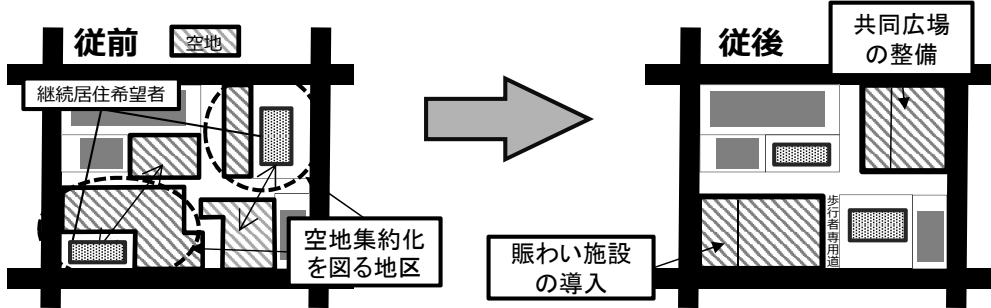
- 人口減少局面を迎え、今後多くの都市では、空き地・空き家がランダムに発生する「都市のスポンジ化」が懸念される。このような散在する空き地等の低未利用地は、個々の敷地のみでは有効活用が進まず、都市の中心部において都市機能の集積を図るうえで支障となることから、コンパクトシティ政策をより一層強力に推進していくためには、これらの低未利用地を集約し、まとまりのある土地に都市機能増進施設の整備を誘導していくことが求められる。
- このため、小規模な土地の入替えを可能とする「空間再編賑わい創出事業（仮称）」を創設し、空き地の集約化とその有効活用を促進することとし、都市再生特別措置法等により必要な法制度の枠組みを構築するとともに、これに対する支援として、社会資本整備交付金（区画整理事業）と都市開発資金による融資制度を拡充する。

**現行制度**

- 区画整理事業は、現位置での換地を原則としており、地域で共同利用する土地の確保のための事業は法制度の対象外
- 小規模な土地の入替えを行う区画整理事業や共同広場等の共同施設整備は、交付金・都市開発資金の融資制度の支援対象外

**拡充内容**

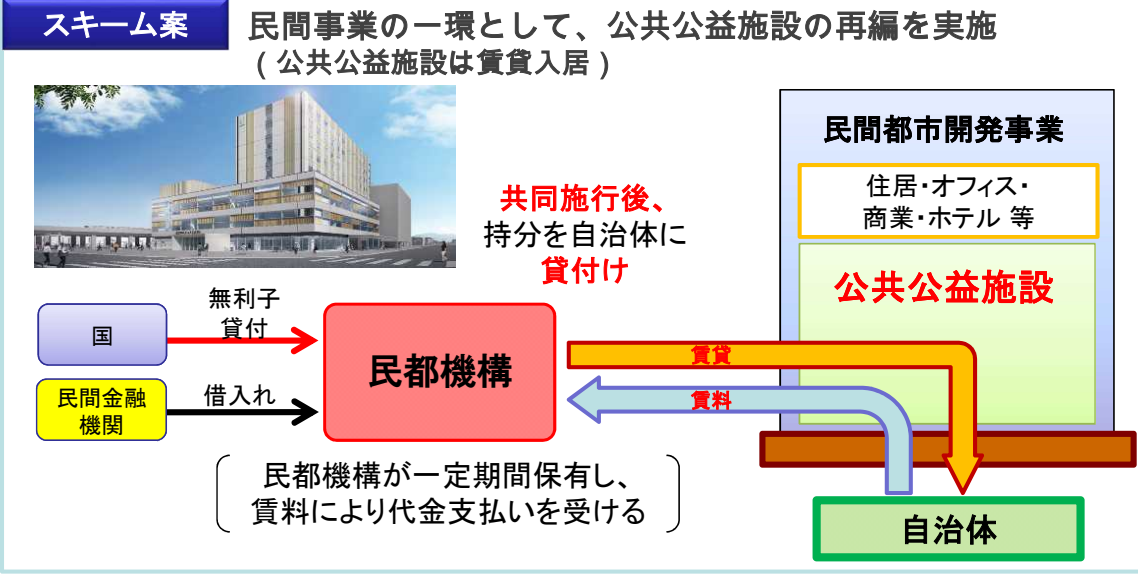
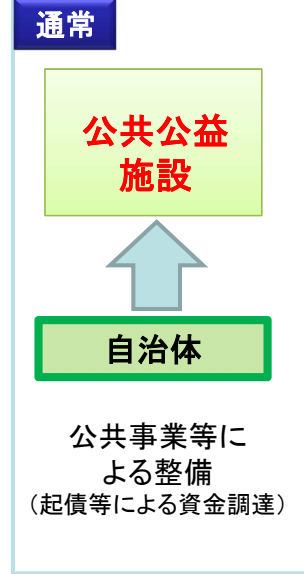
- **法改正**  
空地の集約化による共同利用用地の確保を可能とする制度の創設
- **支援制度の創設**  
社会資本整備交付金（区画整理事業）・都市開発資金による融資制度の拡充



# 民間事業者による公共公益施設整備への金融支援

民間都市開発事業を活用しながら公共公益施設を更新・再編する、公民連携によるまちづくりを進め、コンパクトシティを推進

**課題** 厳しい財政状況の中で、自治体が自ら公共公益施設の更新・再編を進めることには限界があり、また、民間資金を使って公共公益施設を整備しようとしても、リスクをテイクできる民間事業者が少ない。



**関係者の主なメリット**

- 自治体
  - 公共施設整備に係る初期費用を負担せずに支出を平準化。
  - 収益性の高い施設部分を保有することが可能となり、公共公益施設等を含む複合開発に取り組みやすくなる。
  - 運営を得意とする地域の事業者の参加が可能となる。
- 民間事業者
  - 公共施設整備に係る初期費用を負担せずに支出を平準化。
  - 収益性の高い施設部分を保有することが可能となり、公共公益施設等を含む複合開発に取り組みやすくなる。
  - 運営を得意とする地域の事業者の参加が可能となる。

⇒ PPP事業を促進するとともに、コンパクトシティを推進

# ニュータウンにおける多様な自動運転サービス

■ 急速な高齢化が進むニュータウンについて、高齢者のモビリティ確保の観点から、自動運転技術の活用に関わる実証実験に向けた検討を実施します。  
 ※平成29年11月2日「第1回都市交通における自動運転技術の活用方策に関する検討会」開催

## <背景>

- ・都市部に先駆けて高齢化 ⇒ 自家用車を運転できない人の増加
- ・高低差の大きな地形 ⇒ 徒歩による移動困難



・バス停と住宅地を繋ぐスロープ



・長い急勾配スロープ(勾配1/10)



・敷地内随所にある階段

➢利用者ニーズ、利用場面に応じたデマンド交通、巡回型バスなど様々な交通サービスの提供が必要

## 【自動運転活用イメージ図】



## 【自動運転実証実験のイメージ】

- ①カーシェアによるデマンド交通の導入実験  
 ➢歩車混在の地区内道路を通行し、自宅から拠点施設等の目的地まで運行する交通手段の導入
- ②巡回型バス交通の導入実験  
 ➢バス専用レーン等を通行し、ニュータウン内を循環するバス交通の導入
- ③ ①・②の一体運用による賢い運行システム実証実験  
 ➢利用者からの呼出に対し、最適手段を選択・提供する運行システムの導入

## 【実証実験における検証項目】

- 歩行者、自動車交通が混在した道路における車両運行の安全性検証
- 自動運転に対応したデマンド運行システムの検証 等
- バス停における正着制御の検証
- バス運行における遠隔操作システムに関する検証 等
- 経路途中でのルート変更に対する自動運行システムの即応性の検証
- 利用者の呼出に対する選択手段・ルートの妥当性に係る検証 等

# (参考)コンパクト・プラス・ネットワークのねらい

○都市のコンパクト化は、居住や都市機能の集積による「密度の経済」の発揮を通じて、**住民の生活利便性の維持・向上**、サービス産業の生産性向上による**地域経済の活性化**、行政サービスの効率化等による**行政コストの削減**などの**具体的な行政目的を実現するための有効な政策手段**。

## 都市が抱える課題

- 都市を取り巻く状況
- 人口減少・高齢者の増加
- 拡散した市街地



## ■都市の生活を支える機能の低下

- 医療・福祉・商業等の生活サービスの維持が困難に
- 公共交通ネットワークの縮小・サービス水準の低下

## ■地域経済の衰退

- 地域の産業の停滞、企業の撤退
- 中心市街地の衰退、低未利用地や空き店舗の増加

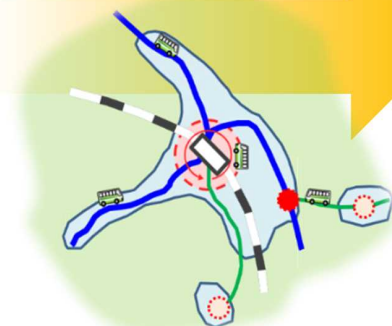
## ■厳しい財政状況

- 社会保障費の増加
- インフラの老朽化への対応

## コンパクトシティ

生活サービス機能と居住を集約・誘導し、人口を集積 + ネットワーク

まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築



中心拠点や生活拠点が利便性の高い公共交通で結ばれた多極ネットワーク型コンパクトシティ

## コンパクトシティ化による効果の例

### 生活利便性の維持・向上等

- 生活サービス機能の維持
- 生活サービス施設へのアクセス確保など利用環境の向上
- 高齢者の社会参画
- ➡高齢者や子育て世代が安心・快適に生活できる都市環境

### 地域経済の活性化

- サービス産業の生産性向上、投資誘発
- 外出機会・滞在時間の増加による消費拡大
- ➡ビジネス環境の維持・向上により地域の「稼ぐ力」に寄与

### 行政コストの削減等

- インフラの維持管理の合理化
- 行政サービスの効率化
- 地価の維持・固定資産税収の確保
- 健康増進による社会保障費の抑制
- ➡財政面でも持続可能な都市経営

### 地球環境への負荷の低減

- エネルギーの効率的利用
- CO2排出量の削減
- ➡低炭素型の都市構造の実現



# (参考)立地適正化計画に係る支援措置

## (1)計画作成費等補助

(コンパクトシティ形成支援事業)

- ・立地適正化計画の作成、地域住民等の合意形成に必要な専門家派遣等の費用を補助
- ・居住誘導区域外から都市機能誘導区域内に一定の誘導施設が移転する際の当該施設の除却、跡地整備を補助  
(補助率: 国1/3~1/2)

## (2)誘導施設の整備に対する補助・金融・税制支援

### ①補助(社会資本整備総合交付金、都市機能立地支援事業)

- ・都市機能誘導区域内の誘導施設(医療、社会福祉、教育文化、子育て支援)の整備に対する補助(補助率: 国1/3~1/2)
- ※三大都市圏の政令市、特別区においては高齢者交流施設
- ※市町村が公的不動産の賃貸料減免等をした場合、国から民間事業者への直接支援も可能

### ②金融(民間都市開発推進機構)

- ・都市機能誘導区域内の誘導施設の整備に対する出資等

### ③税制

- ・都市機能誘導区域の外から内への誘導施設移転に係る事業用資産の買換え特例
- ・誘導施設用地を提供した者に対する所得税等の軽減
- ・都市機能と併せて整備される都市利便施設等に係る固定資産税の軽減等

## (3)公共交通ネットワークの整備に対する補助

(社会資本整備総合交付金)

- ・生活に必要な機能へのアクセスや立地誘導を支える公共交通施設(LRT、駅前広場、バス乗換えターミナル・待合所等)に対する補助  
(補助率: 国1/3~1/2)

## (4)誘導施設の整備に対する容積率の特例

- ・都市計画(特定用途誘導地区)に誘導施設として一定の用途を定めた場合、その用途に限定して容積率を緩和できる

[例: 誘導施設として病院を定めた場合]



エリアを指定して、病院用途に限定して容積率を緩和

※複合施設とすることも可能

[例: 容積率200%のところを病院に限定して400%に]



## ○住宅団地の実態調査

# 住宅団地の実態調査

国土交通省 住宅局  
平成30年1月



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

## 住宅団地に関する市区町村への調査について(第1次)

### <調査概要>

調査時期 : 平成29年8月25日 ~ 平成29年9月15日  
調査対象 : 全国の市区町村(国土交通省から都道府県等を通じて調査を実施)  
回答 : 1724市区町村から回答(全国の市区町村数:1741)  
主な調査項目

#### ① 住宅団地※の所在の有無

※ 本調査における「住宅団地」について

①及び②の考え方にに基づき、各市区町村において任意に設定

- ① 土地・建設産業局の提供する全国のニュータウンリスト※2にある住宅団地
- ② 計画的に開発された市街地であって一斉入居等住宅団地特有の要因によって課題が顕在化している一定規模以上(おおむね5ha以上を想定)の住宅団地(公共団体が任意に設定)

※2 全国のニュータウンリスト

以下の要件を満たす住宅・宅地開発事業で開発された地区

- 条件① 昭和30年度以降に着手された事業
- 条件② 計画戸数1,000戸以上又は計画人口3,000人以上の増加を計画した事業のうち、地区面積16ha以上であるもの
- 条件③ 郊外での開発事業(事業開始時にDID外であった事業)

- ② 住宅団地の政策的位置づけの有無
- ③ 住宅団地の現状に対する問題意識
- ④ 住宅団地再生に係る取組の有無
- ⑤ 管内の住宅団地の概要(面積、団地構成)



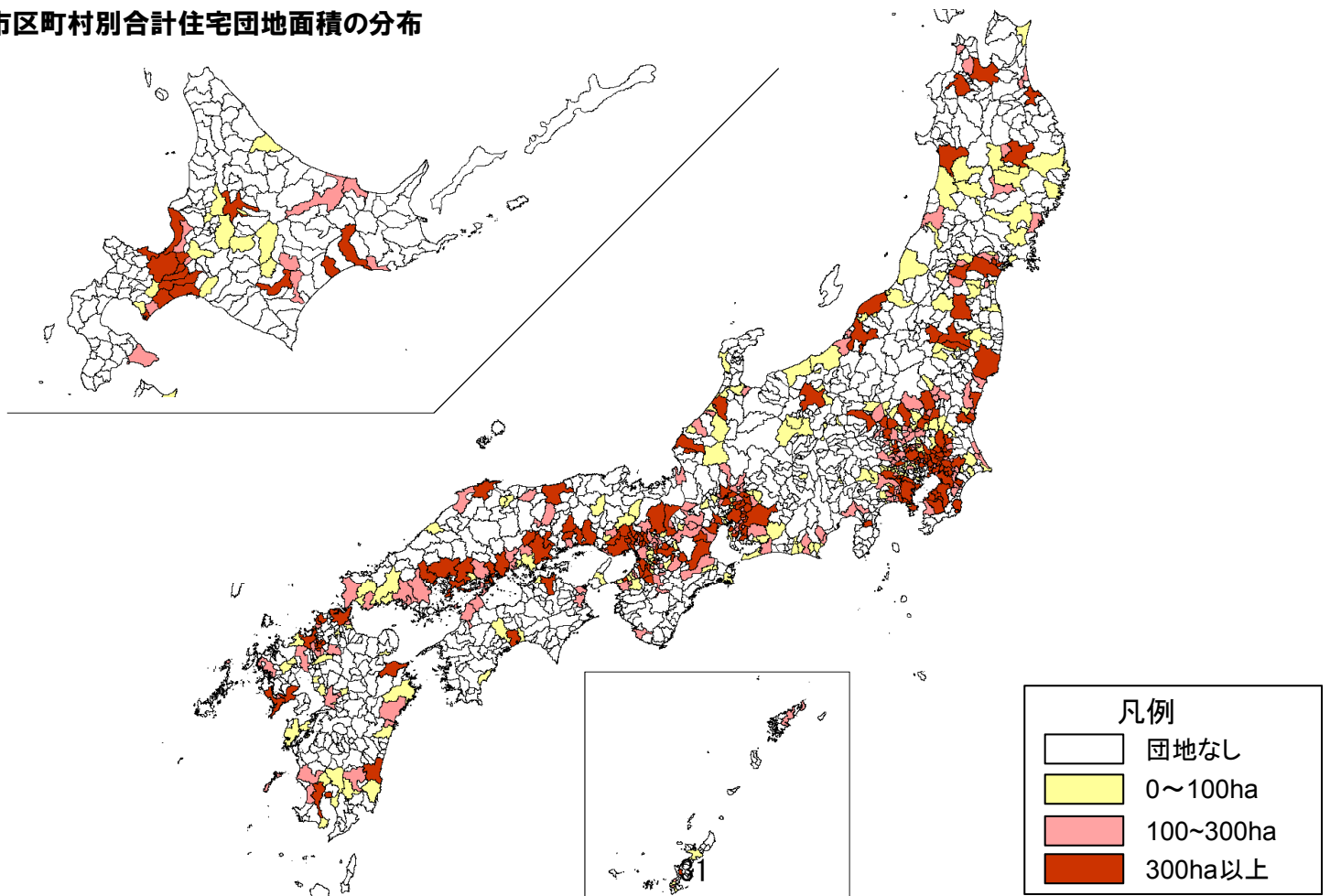
- 住宅団地<sup>注</sup>は全都道府県に約3,000団地所在  
※556市区町村に2,886団地、約19.4万ha所在。
- 三大都市圏に概ね半数立地（面積ベース）
- 100ha以上の大規模住宅団地のうち、公的賃貸住宅を含まないものが7割

注：住宅団地面積が5ha以上のもの

2

## 住宅団地の分布について

市区町村別合計住宅団地面積の分布



3

# 住宅団地について(今回調査で市区町村からあげられた住宅団地について)(速報値)

- 全国の市区町村において住宅団地<sup>注</sup>として認識しているのは2,886団地
- 戸建住宅を含む団地が最も多く、戸建て住宅のみの団地が団地全体の半数程度を占めている。
- 公的施策の及ぶにくい公的賃貸住宅を含まない住宅団地は約8割

## 住宅団地を構成する住宅種別と住宅団地規模別の団地数

	総数	5ha以上	16ha以上	50ha以上	100ha以上	200ha以上	500ha以上
<b>団地全体</b>	<b>2,886</b>	2886 100.0%	2265 78.5%	1319 45.7%	479 16.6%	131 4.5%	16 0.6%
戸建住宅を含む	2,659	2659 100.0%	2108 78.5%	1252 45.7%	458 16.6%	125 4.5%	15 0.6%
うち 戸建住宅のみ	1,468	1468 100.0%	1034 70.4%	490 33.4%	146 9.9%	30 2.0%	1 0.1%
公的共同賃貸住宅 を含む	507	507 100.0%	413 81.5%	276 54.4%	141 27.8%	45 8.9%	10 2.0%
うち公的共同賃貸住宅 のみ	91	91 100.0%	49 53.8%	17 18.7%	1 1.1%	0 0.0%	0 0.0%
民間共同賃貸住宅 を含む	975	975 100.0%	902 92.5%	640 65.6%	249 25.5%	77 7.9%	12 1.2%
共同分譲住宅 を含む	555	555 100.0%	504 90.8%	359 64.7%	171 30.8%	56 10.1%	13 2.3%

注:住宅団地面積が5ha以上のもの

4

## 住宅団地が所在する市区町村の現状・意識

- 住宅団地<sup>注</sup>が立地する市区町村のうち3割が政策的位置づけを有する。  
※管内団地面積が300haを超える市区町村(大規模団地所在市区町村)では4割
- 住宅団地<sup>注</sup>が立地する市区町村のうち約6割が問題意識を持っている。  
※大規模団地所在地区町村では約3/4

### 具体的な問題意識

高齢者が多い(69.7%(大規模:78.9%))、生活利便性の低下(42.0%(大規模:47.4%))、空家の増加(31.1%(大規模:34.6%))交通機能低下(30.3%(大規模:33.1%))

- 住宅団地<sup>注</sup>が立地する市区町村のうち約2割が団地再生に係る取組を実施中(取組予定を含めると約3割)。  
※大規模団地所在地区町村では約3割(取組予定を含めると約45%)

### 具体的な取組

高齢者対応(47.9%(大規模:66.0%))、若者転入促進(48.7%(大規模:62.3%))空家利活用支援(47.0%(大規模:60.4%))、コミュニティ力向上(51.3%(大規模:62.3%))地域交通支援(36.8%(大規模:49.1%))

注:住宅団地面積が5ha以上のもの

# 住宅団地所在市区町村について

- 556市区町村において住宅団地が所在。
- 住宅団地<sup>注</sup>が立地する市区町村のうち**3割が政策的**位置づけ**を有する。**
- ※管内団地面積が300haを超える市区町村(大規模団地所在市区町村)では4割

## 住宅団地の所在の有無について

住宅団地あり 556市区町村 (32%)	住宅団地なし 1,178市区町村 (68%)
-------------------------	---------------------------

## 団地再生に係る政策的**位置**※**づけ**の有無について

※政策的**位置**づけ:市町村総合計画、都市計画マスタープラン、住生活基本計画など当該自治体で策定された計画に規定。

N=556

位置づけあり 154市区町村 (27.7%)	位置づけなし 379市区町村 (68.2%)
位置づけを予定:23市区町村 (4.1%)	

団地面積 100ha以上 N=356

位置づけあり 10市区町村 (30.9%)	位置づけなし 225市区町村 (63.2%)
位置づけを予定:21市区町村 (5.9%)	

団地面積 300ha以上 N=179

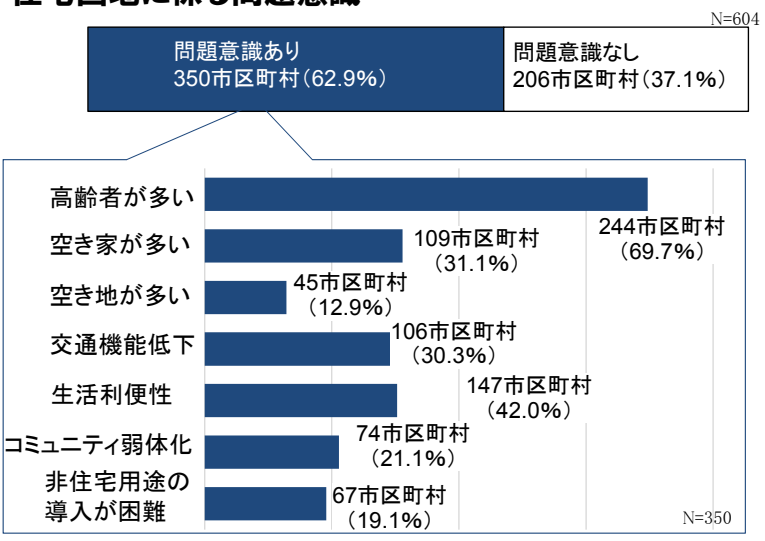
位置づけあり 69市区町村 (38.5%)	位置づけなし 96市区町村 (53.6%)
位置づけを予定:14市区町村 (7.8%)	

※ 複数の市区町村に渡る住宅団地については、当該複数市町村すべてに当該団地全体の面積を割り当てている(重複計上)。

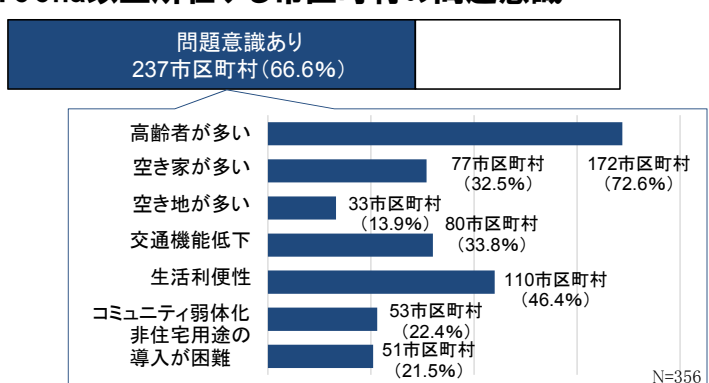
# 住宅団地に係る問題意識について

- 住宅団地が所在する市区町村のうち6割超の市区町村で住宅団地に係る問題意識を有しており、団地が多数所在又は大規模団地が所在する市区町村では問題意識がより高くなっている。
- 具体的に感じている問題意識は「地区の高齢化」「空き家」「交通機能低下」「生活利便性の低下」「コミュニティ弱体化」が多くなっており、大規模団地が所在する市区町村でも傾向は変わらない。

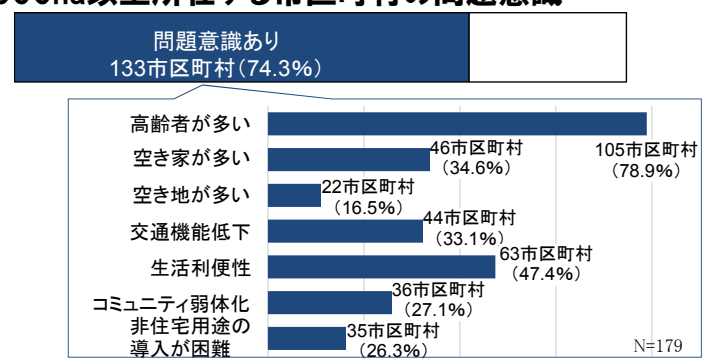
## 住宅団地に係る問題意識



## うち100ha以上所在する市区町村の問題意識



## うち300ha以上所在する市区町村の問題意識

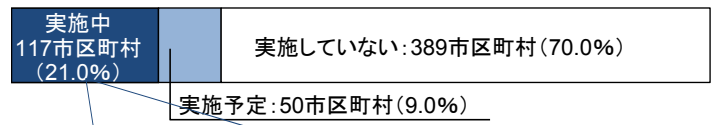


※ 複数の市区町村に渡る住宅団地については、当該複数市町村すべてに当該団地全体の面積を割り当てている(重複計上)。

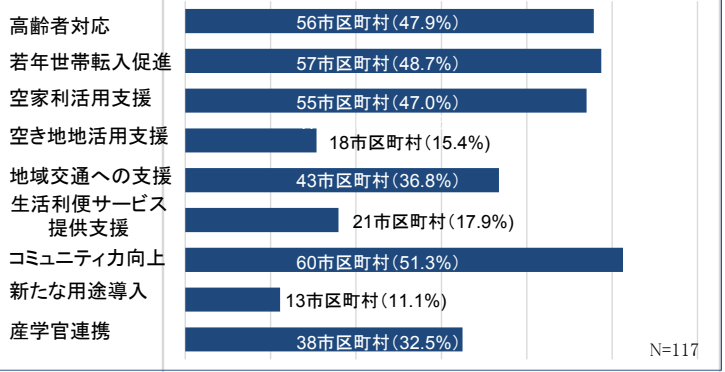
# 住宅団地再生に係る取組の実施状況について

- 住宅団地が所在する市区町村のうち約2割の市区町村で住宅団地再生に係る取組を実施中。団地が多数所在又は大規模団地が所在する市区町村では実施予定も含め、より取り組む自治体が多くなっている。
- 具体的な取り組み内容は、「高齢者対応」「若年世帯転入促進」「空き家」「コミュニティ力向上」などの取り組みが多く行われており、大規模団地が所在する市区町村でも傾向は変わらない。

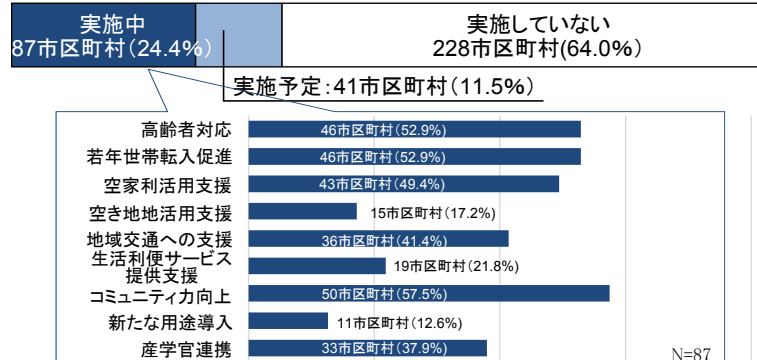
## 住宅団地再生に係る取組状況



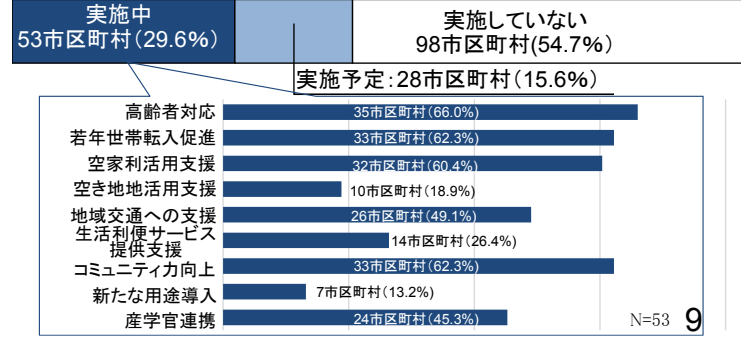
### 実施中の取組内容



## うち100ha以上所在する市区町村の団地再生取組状況



## うち300ha以上所在する市区町村の団地再生取組状況

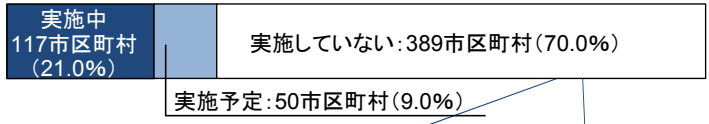


※ 複数の市区町村に渡る住宅団地については、当該複数市町村すべてに当該団地全体の面積を割り当てている(重複計上)。

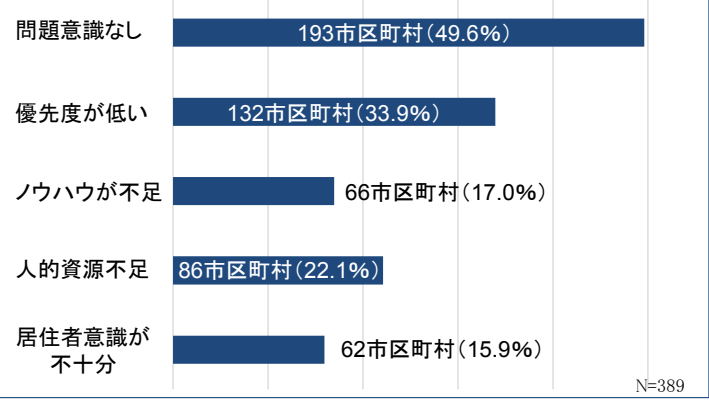
# 住宅団地再生に係る取組を行わない理由について

- 住宅団地再生に係る取組を行わない理由としては「問題意識を持っていない」、「優先度が低い」等が多くあげられている。
- しかしながら、市区町村の理由としては、「優先度が低い」も多いものの、「ノウハウ不足」「人的資源不足」といった理由も挙げられており、ノウハウの共有・先進事例の横展開などの取組が有効であることを示唆。

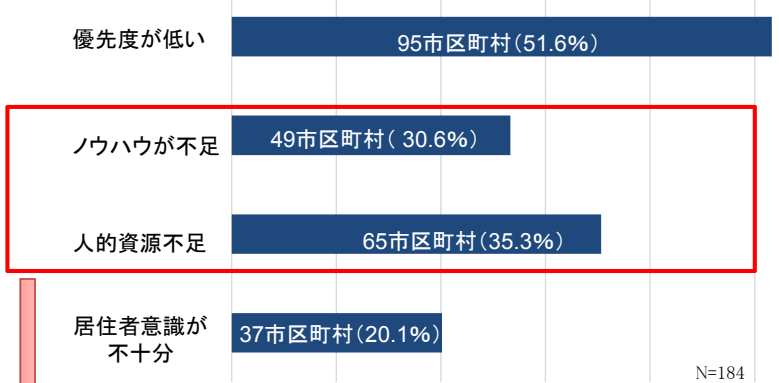
## 住宅団地再生に係る取組状況



### 取組を行わない理由



### 住宅団地に対して問題意識を有する者の住宅団地再生に係る取組を行わない理由



34 → 取組を行う希望はあり、ノウハウ共有・先進事例の横展開などの支援により取組に至る可能性。 10

## 〈調査概要〉

調査時期:平成29年11月13日～平成29年11月29日

調査対象:平第1次アンケート調査で収集された団地のうち100ha以上の住宅団地  
(国土交通省から都道府県等を通じて調査を実施)

回答:有効回答数496団地、回答無(除外対象)6団地

## 主な調査項目

## 1. 住宅団地の概要

- ①該当住宅団地を含む町丁目、②開発時の事業主体、③開発時の事業手法、
- ④団地の諸元、⑤入居開始年度、⑥用途地域、
- ⑦建築協定・地区計画等の有無、⑧立地適正化計画の有無、
- ⑨住宅団地内の空き家状況

## 2. 当該住宅団地の現状・取組内容(住宅団地の課題)

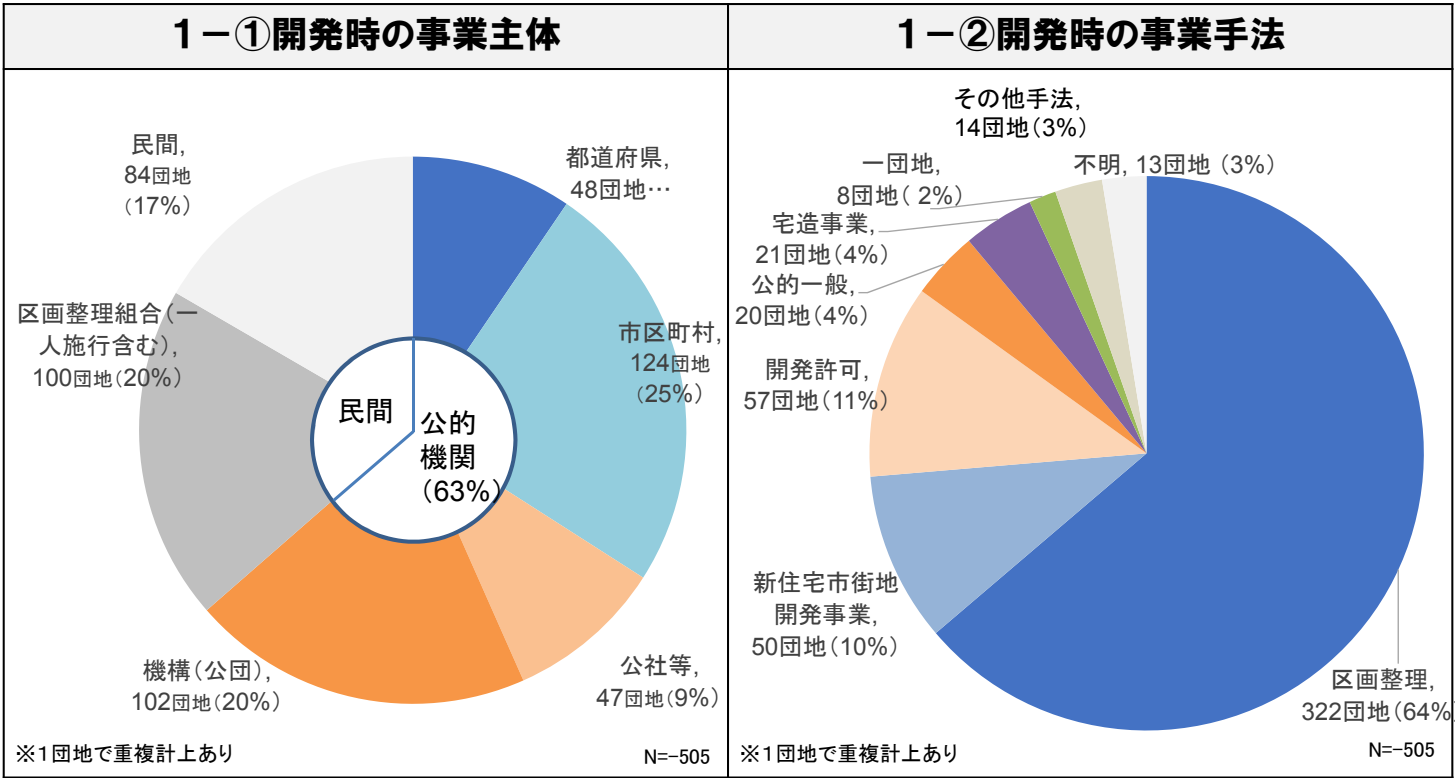
## 3. 当該住宅団地に対する取組状況

## 4. 住宅団地の再生、住宅政策全般等についての意見・課題等

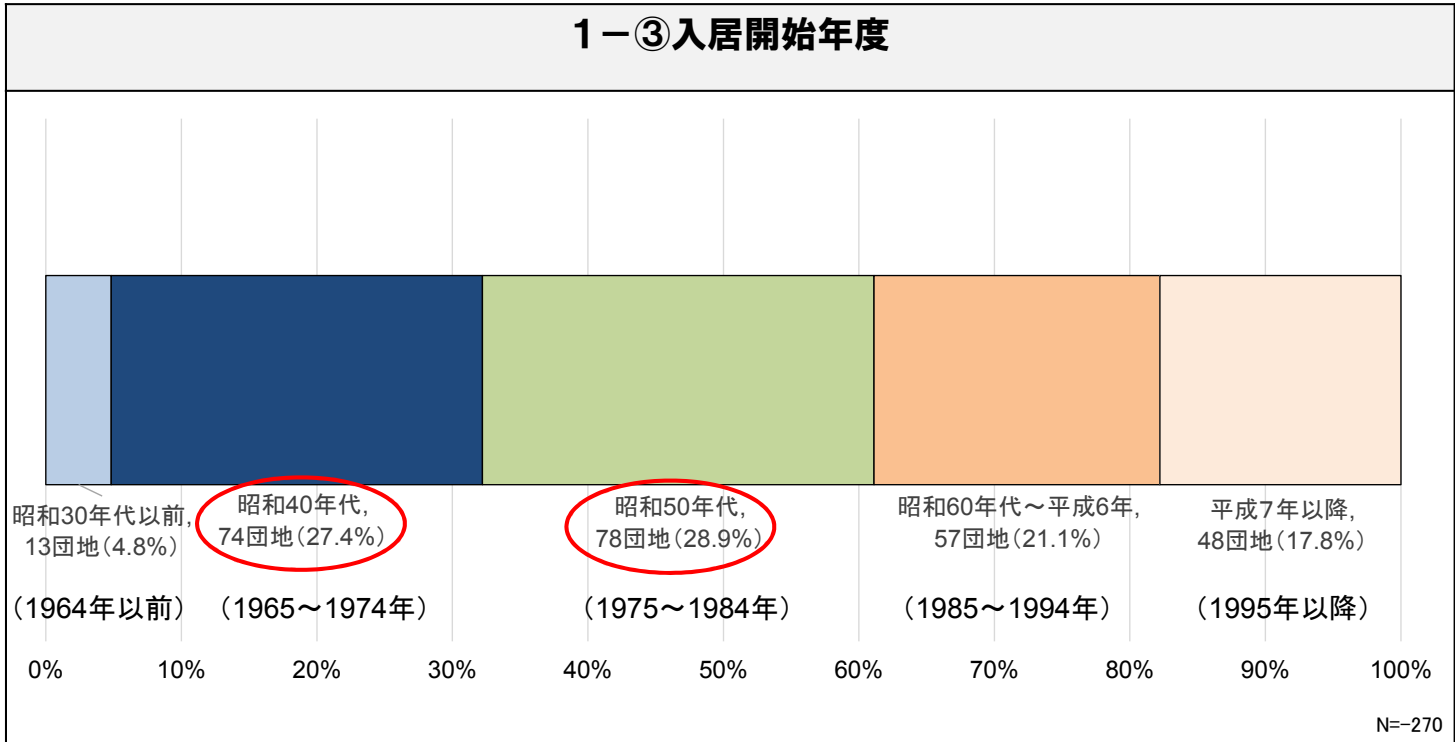
## 住宅団地の現状・取組(100ha以上の住宅団地)

- ・開発時の事業主体は地方公共団体、公社、UR都市機構(公団)等の公的機関が63%。
- ・用途地域は、第一種低層住居専用地域、次いで、第一種中高層住居専用地域が比較的広範囲に設定されている。
- ・建築協定・地区計画等で最低敷地面積を定めている住宅団地は約4割。
- ・市区町村で約半数の団地に対して問題意識を有しており、多い事項は、「高齢者が多い」「非住宅用途の導入が困難」「生活利便機能低下」。
- ・住宅団地再生に係る取組を実施しているのは約2割、102団地。
- ・昭和50年代以前入居開始の住宅団地の将来高齢化率は、2030年には全国平均と比べて+10%程度以上の40%前後に急上昇するものと推計。

○開発時の事業主体は地方公共団体、公社、UR都市機構(公団)等の公的機関が約63%。  
 ○事業手法は土地区画整理事業が約6割、開発許可が約1割、新住事業が約1割など。



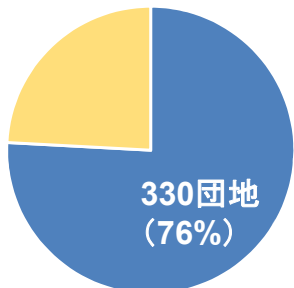
○住宅団地の大半は昭和40年代から昭和60年代にかけて入居を開始。入居開始から30年以上経過している昭和50年代以前に入居が始まった住宅団地が約6割となっている。



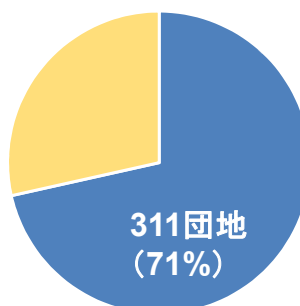
○団地の用途地域で設定されている割合が高いものは、一低層(76%)、一中高(74%)、一住(71%)、近商(71%)。

1-④団地に設定されている主な用途地域  
(設定されている団地数/全体の団地数)

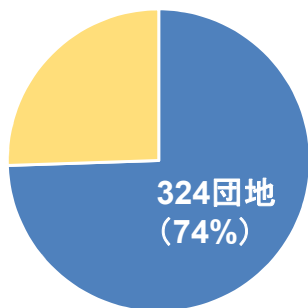
第一種低層住居専用地域



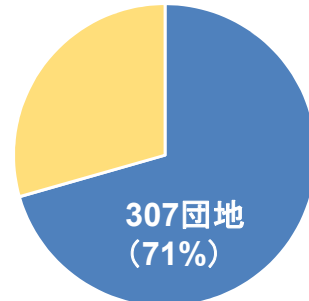
第一種住居地域



第一種中高層住居専用地域



近隣商業地域

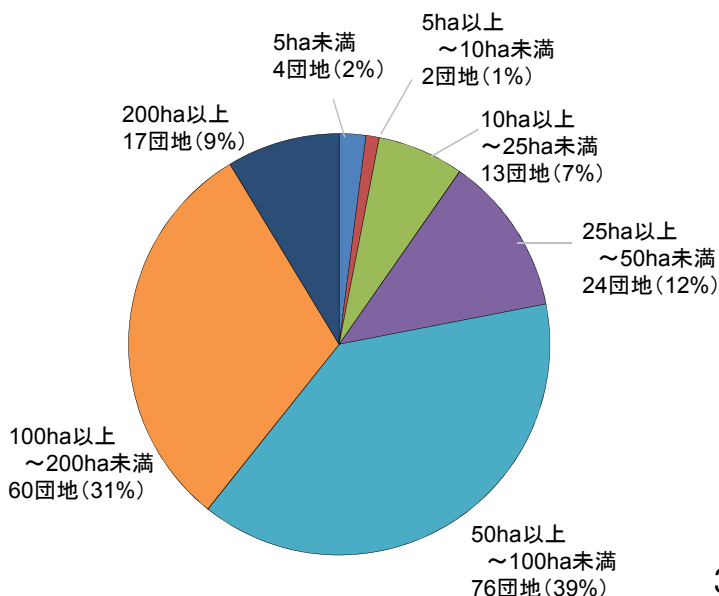


N=435

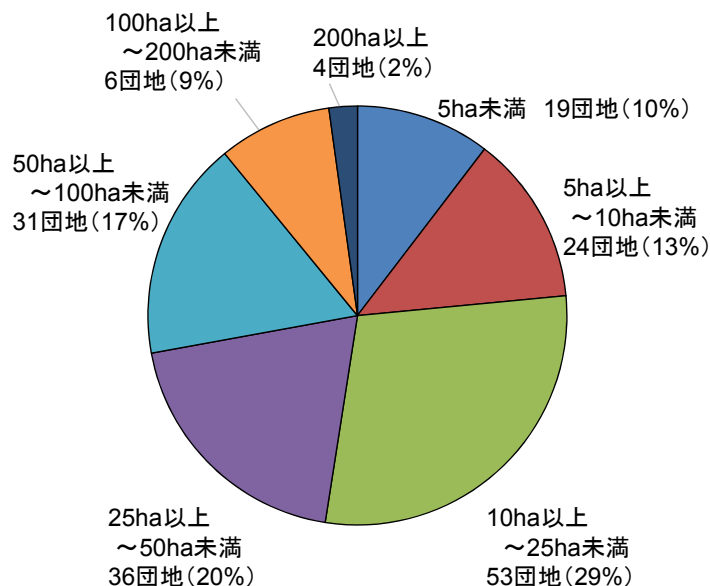
○用途地域が各住宅団地内で設定されている面積を見ると、一低層が50~200haが約7割、次いで、一中高が10~50haが約5割と比較的広範囲に設定されている。

1-④団地に設定されている主な用途地域  
(用途地域が各住宅団地内で設定されている面積)

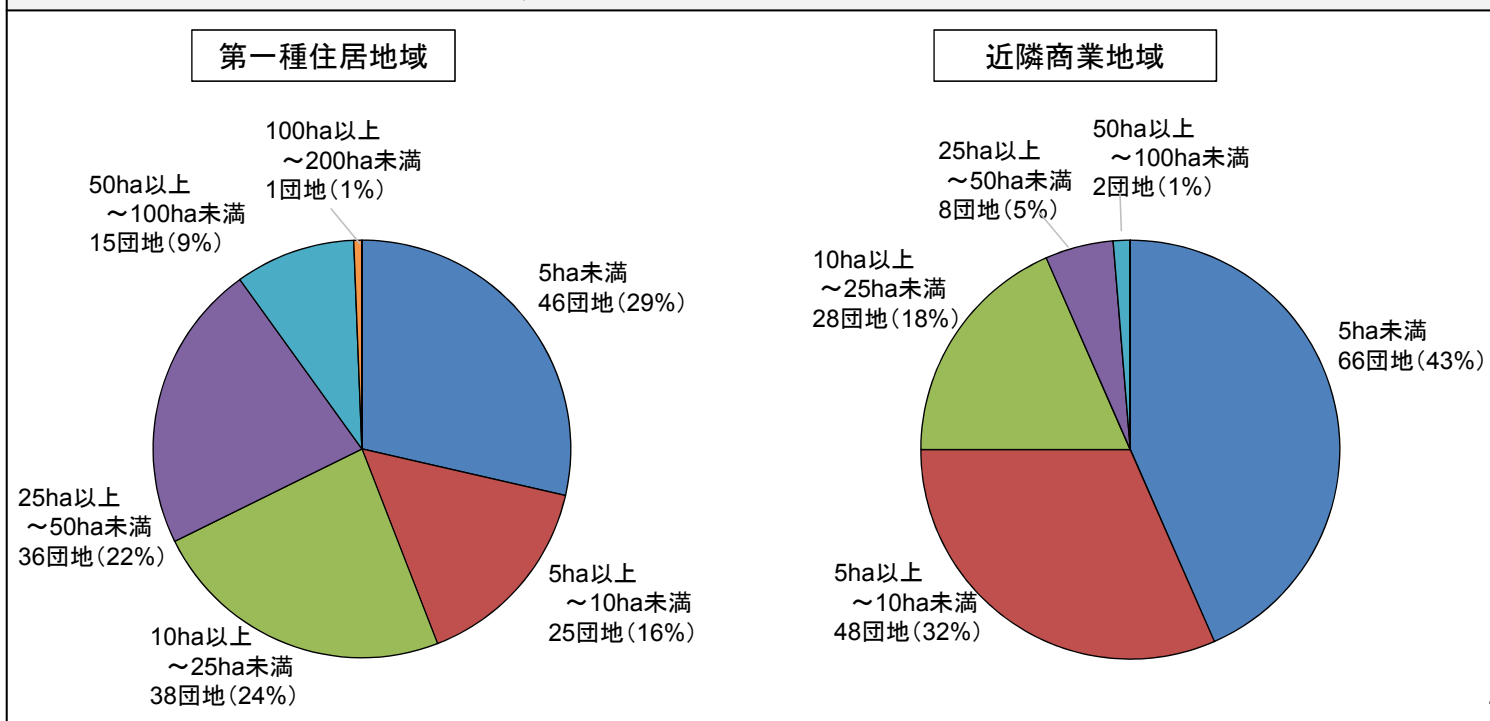
第一種低層住居専用地域



第一種中高層住居専用地域

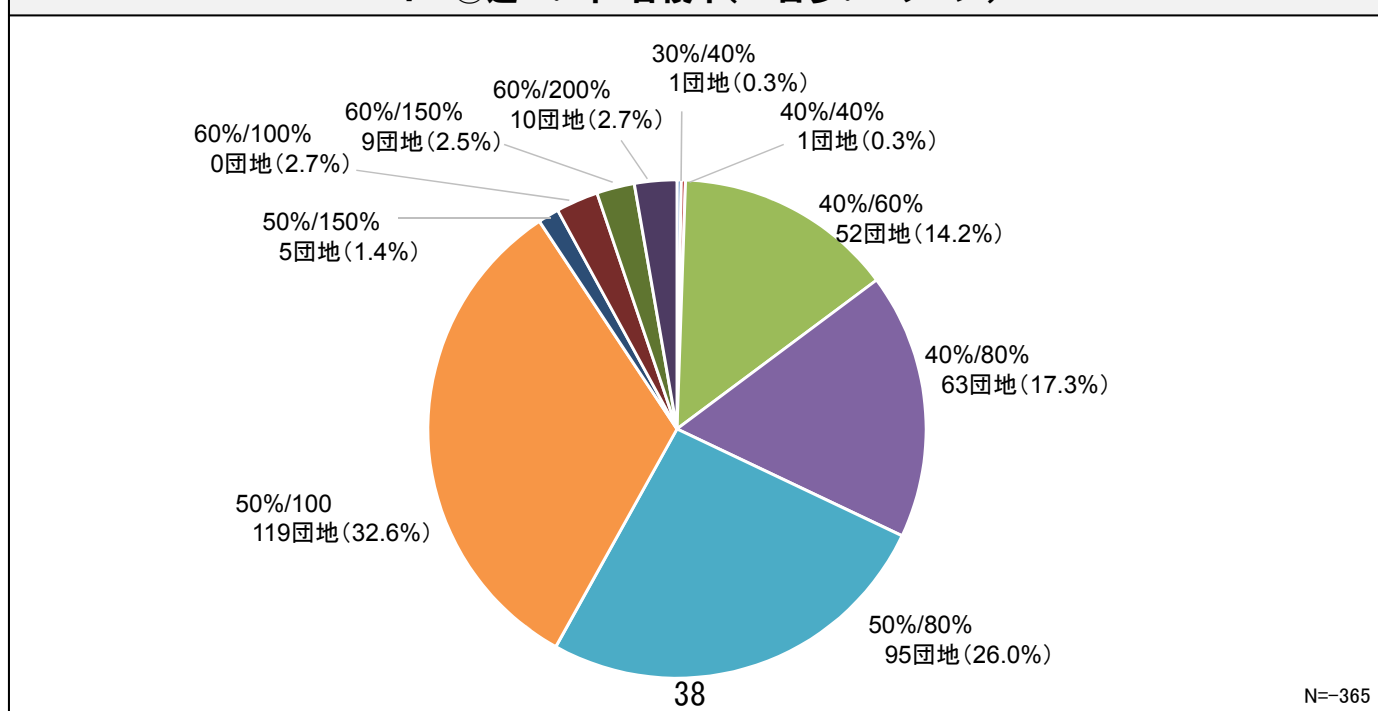


1-④団地に設定されている主な用途地域  
(用途地域が各住宅団地内で設定されている面積)



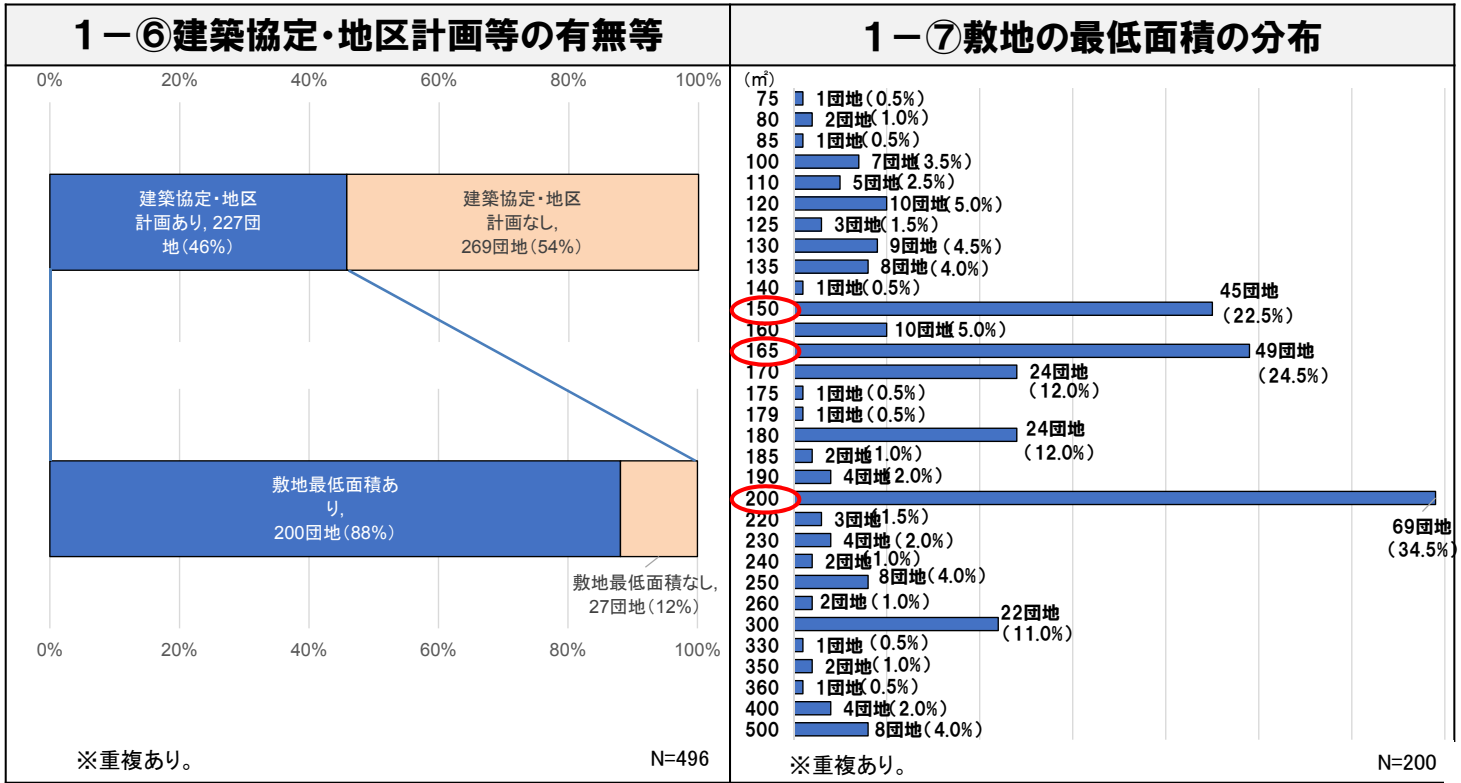
○第一種低層住居専用地域の建ぺい率・容積率の最も多い組み合わせは、「50%/100%」「50%/80%」が各約3割、次いで「40%/80%」「40%/60%」で、これらで約9割。

1-⑤建ぺい率・容積率(一番多いパターン)

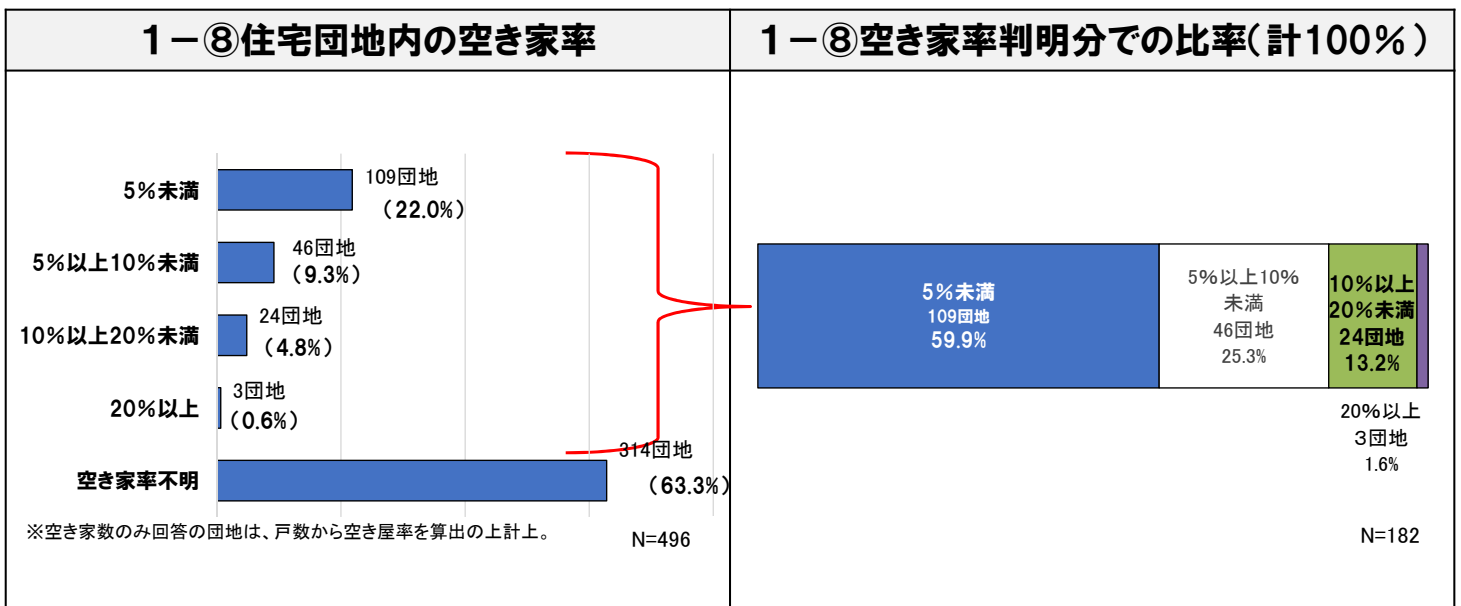




○団地内に建築協定・地区計画等を有する団地は全体の約5割。そのうち、約9割(全体の約4割)で、最低敷地面積を設定している。  
 ○戸建て住宅の敷地最低面積の面積は、「200㎡」、「165㎡」、「150㎡」の場合が比較的多い。

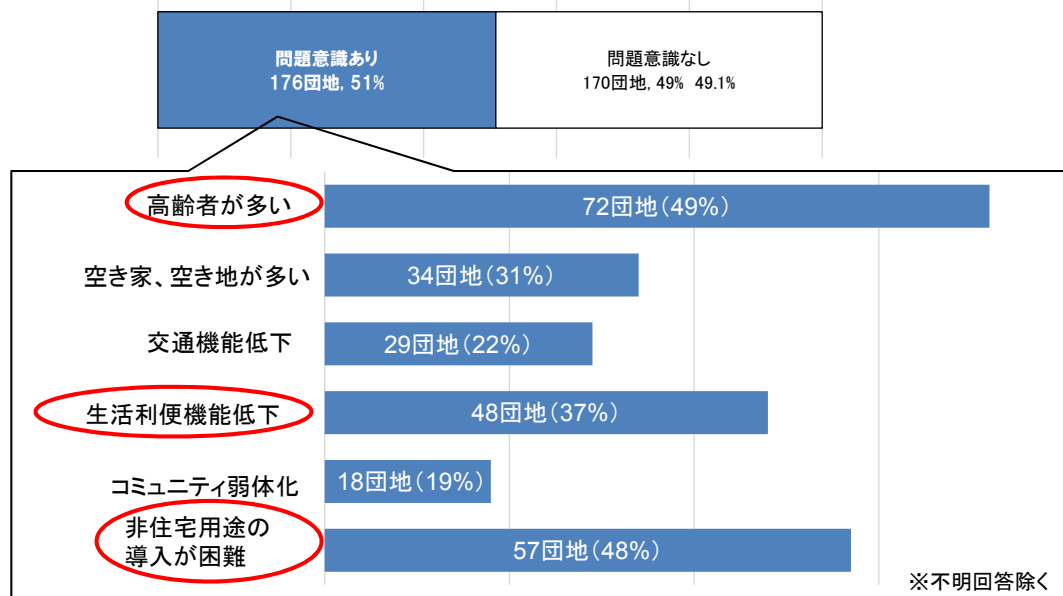


○空き家率の回答があった団地のうち、「5%以上10%未満」が25% 46団地、「10%以上」が15% 27団地。



○市区町村では、100ha以上の住宅団地の内、約半数の176団地で何かしらの問題意識を有している。  
 ○具体的に感じている事項としては「地区の高齢化」、「非住宅用途の導入が困難」「生活利便機能低下」が多い。

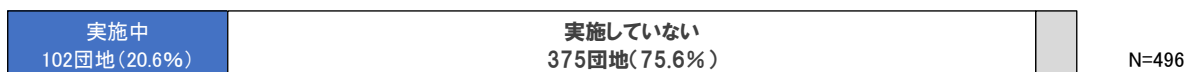
### 2-①住宅団地の課題等



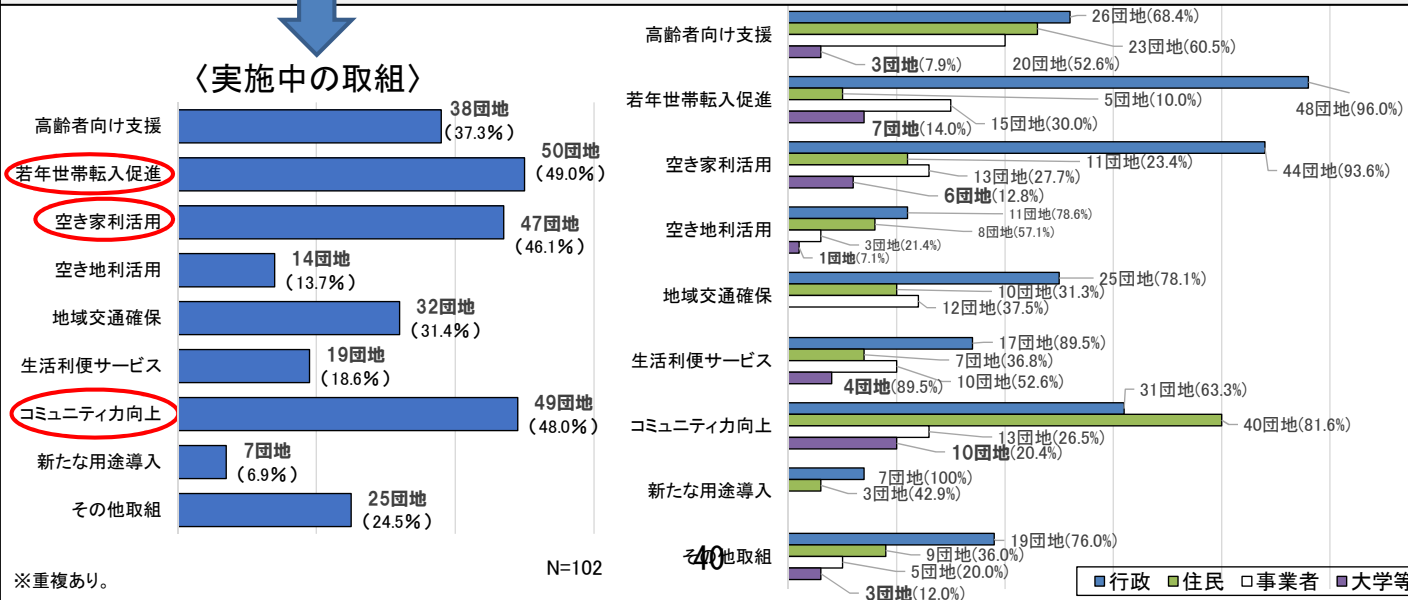
N=346

○約2割、102団地で住宅団地再生に係る取組を実施中。  
 ○主な取組と参加主体は、「若年世帯転入促進」「空き家利活用」は行政が主導、「コミュニティ力向上」「高齢者向け支援」では行政と住民が連携、また「高齢者向け支援」「地域交通確保」では事業者が参加している割合が比較的高い。

### 3-①団地の再生に係る取組



### 3-②実施中の取組・参加主体



○調査で把握した住宅団地が立地する町丁目をベースに、高齢化率等を推計。

※推計に当たっては、「小地域単位の将来人口・世帯予測ツール」(国土技術政策総合研究所作成)を活用

○2015(H27)年時点では、昭和40年代以前に入居開始した団地の高齢化率が全国平均をやや上回る程度だが、2030(H40)年には昭和50年代以前に入居開始した団地で40%前後に急上昇し、全国平均を大きく上回るものと推計。

