

住宅・都市分科会報告（案）

平成22年4月28日

国土交通省成長戦略会議

住宅・都市分科会

住宅・都市分野の成長戦略についての基本認識

～3つの大戦略を6つの具体的戦略により実現～

今後の日本の持続的な成長と国民の安心した豊かな生活を考えるとき、人の経済活動拠点であり生活基盤である都市・まちとその空間を構成する住宅・建築物を抜きにして語ることができないことは言うまでもない。

I. 大都市イノベーション創出戦略

日本の成長を実現する上で、まず国を挙げて喫緊に取り組むべきことは、アジア諸都市の台頭による日本の国際競争力の相対的低下への懸念の中、国の成長を牽引するエンジンである世界都市東京をはじめとする大都市について、国の主導により、大都市に関する戦略を明確にし、大都市の再生や成長を促す従前の仕組みを更に発展させ、これまでの既成の考え方にとらわれず規制緩和や金融措置などを講じることにより、民間の資金・活力・アイデアを最大限に引き出して国際競争力を強化することである。

その結果、激化する国際都市間、特にアジア間競争に勝ち抜き、世界中から人、モノ、金、情報と呼び込むアジアの拠点、世界のイノベーションセンターとなることを目指す。

[1. 世界都市東京をはじめとする大都市の国際競争力の強化]

II. 地域ポテンシャル発現戦略

次に、各地域の都市・まちにおいては、財政制約が厳しい中、公共事業依存から脱却し、自発的・自立的に地域の個性と強みを活かして地域のポテンシャルを活性化させていく必要がある。また、財政制約に加え、人口減少・高齢化、地球環境問題、社会資本の老朽化などの課題を克服するためには、ICTも活用しながら、サステナブルな都市・まち経営と人・環境に優しい都市・まち空間を実現することも急務である。

そのため、国として、やる気とアイデアを有する地域・都市・まちが、民間の参画を促しつつ、例えば観光などとも連携した自発的・戦略的な地域・まちづくりやインフラ施設の維持管理・リニューアルを行いやすくするための制度の構築や規制緩和、支援を行う。

[2. 新たな担い手による自発的・戦略的な地域・まちづくりの促進]

[3. まちなか居住・コンパクトシティへの誘導]

III. 住宅・建築投資活性化・ストック再生戦略

更に、都市・まち空間を構成し、日々の仕事や生活の基盤である住宅・建築物を、「良いもの」にするための投資を促進することが、内需主導による成長と豊かな都市空間・住環境の実現には必要不可欠である。投資促進のためには、投資を誘導できる良いものやこれまではなかった新たなものを選択肢として提示する又は投資の阻害要因となっているものを

排除する、といったことが必要である。

このため、国としては、民間事業者により、時代や世代のニーズに対応しかつ良質なストック形成に繋がる供給（選択肢の提示）がなされるような環境整備やインセンティブの付与などを行うことにより、住宅・建築への投資可能性を高め、市場の活性化を目指す。

[4. 質の高い新築住宅の供給と中古住宅流通・リフォームの促進を両輪とする住宅市場の活性化]

[5. 急増する高齢者向けの「安心」で「自立可能」な住まいの確保]

[6. チャレンジ25の実現に向けた環境に優しい住宅・建築物の整備]

上述の戦略の実践に当たっては、各戦略を有機的に連携させることを念頭に置きつつ、いずれについても、モデルプロジェクトや実証実験などの実施により、その成果を見える形でわかりやすく示していくこととする。

テーマ別の政策検討

I 大都市イノベーション創出戦略 ～国際都市間競争に打ち勝ち、世界のイノベーションセンターへ

世界都市東京をはじめとする大都市の国際競争力の強化

1) 将来目指す姿・あるべき姿

東京をはじめ我が国のポテンシャルの高さを世界に発信可能な大都市において、オフィス機能の単なる拡大でなく、以下の多様な機能が備わった都市拠点的形成することにより、激化する国際都市間の競争に勝ち抜き、人、モノ、カネ、情報を呼び込むアジアの拠点、イノベーションセンターを目指す。特に東京においては、羽田の24時間国際拠点空港化等を契機として文化・交流機能や交通アクセス機能を強化し、経済と環境が両立した世界最先端の「ビジネス・エコシティ」を目指す。

- ・アジア統括拠点が集積する質の高い業務機能、快適な居住空間
- ・優れた文化・学術・研究機能
- ・良好な景観、歴史的・伝統的建造物等の観光資源
- ・外国人も安心して居住・滞在できる諸環境（ユニバーサルデザイン等）
- ・高度なICT機能、地震等に対応する防災機能
- ・最先端の省エネ・環境負荷低減機能
- ・環境負荷が低く都市の回遊性を高める質の高い移動手段
- ・以上の機能を備えたショーケースとしてそのまま海外に輸出できるような都市構造

＜戦略目標：2020年目途＞

都市整備分野において国家戦略プロジェクトの推進や老朽ビルの建替等を促進することにより、最大5～8兆円程度の民間投資を実現する。

2) 現状の課題・問題点

- ・対日直接投資が大幅に減少し、日本の1人当たりGDPも長期低下傾向にある。
- ・世界都市総合ランキングで上位の東京ですら、他の主要な国際都市と比較した場合、「経済」「研究・開発」「環境」等が「強み」であるものの、経済成長率が低い、優良な投資対象が限定されているなどの指摘があり、その地位は揺らいでいる。また、「交通・アクセス」、「文化・交流」、「居住」等が「弱み」とされている。
- ・従って東京では、「強み」を活用し「経済」と「環境」が両立した世界最先端のビジネス・エコシティを実現するとともに、「弱み」を克服するため羽田の24時間国際拠点空港化等を契機として、文化・交流機能の強化を行いつつ、1)の多様な機能の更なる充実を、費用対効果の観点にも留意しながら図ることが必要である。
- ・上海や仁川では対内投資を促進し外資を誘致するため国を挙げた取組を行っており、

高い経済成長等を背景に、5～10年後には上海等が台頭し東京でさえ地位が大きく後退する可能性も指摘されている。残された時間は少なく、日本の成長を実現するためには、東京をはじめとした我が国の大都市の国際競争力強化に向けて、早急に国を挙げて取組を強化することが必要である。

3) 課題に対応した政策案

早期の実現を目指すもの（平成23年度概算要求を含む。）

- ①大都市の国際競争力強化に向けて、国家戦略プロジェクトによる都市の再構築とそれを実現するための官民連携によるワンストップ型の体制を確立するため、都市再生特別措置法の前倒し延長・拡充や大都市圏戦略の策定を行う。
 - i) 都市再生特別措置法の前倒し延長・拡充（平成22年度中）の方向性は、
 - ・官民協議会による事業の実施・運営体制の構築とこれを通じたワンストップサービスの実施による事業進捗の円滑化
 - ・容積率等の都市計画制限をはじめとした各種規制緩和と各種税制減免（特区内の外国企業に対する税制優遇など）を行う国際競争拠点特区（仮称）の設定
 - ・民間事業者が行う多数の地権者との調整や再開発のための土地集約整形を支援
 - ・国際競争拠点の構築・維持管理を行う事業者やNPO等に対する税制支援、公的金融支援を含めた民間資金の導入促進措置 等
 - ii) 国家戦略的観点から「大都市圏戦略基本法（仮称）」を制定し（首都圏整備法等を抜本改正）、国が国家戦略として「大都市圏戦略」を策定する（平成23年度）。
- ②細分化された土地を集約・整形して一体的敷地として活用するため、国・公有地等の有効活用（例：細街路の再編）などによる大街区化を推進する（平成22年度早期）。
- ③大都市の枢要地区で、従来の容積率規制に拘らず、民間事業者の都市の成長に寄与する幅広い環境貢献の取組を評価して容積率を大幅に緩和する（平成22年度早期）。
- ④高度なICTを活用した低炭素型環境共生都市づくりのノウハウを情報発信するセミナーをアジアの拠点都市で開催するなど、積極的シティセールスを展開する。
- ⑤開発が長期にわたる優良プロジェクトについて、民間金融機関の長期融資が付かない現状を踏まえ、安定的な金利で長期に資金調達ができる方策を検討する。
- ⑥国際競争力強化のトリガーとなる戦略プロジェクトの実施に向けて、①以下の取組の活用を視野に入れながら、平成22年度から関係者と調整を行う。

（具体のプロジェクト）

東京、大阪など枢要な国際都市において、例えば以下のプロジェクトを推進する。

 - ・羽田の24時間国際拠点空港化を受け止めた国際交流機能など多様な機能が集積する拠点の形成
 - ・東京駅周辺などビジネスポテンシャルの高いエリアにおけるビジネス・宿泊・居住・商業・医療・教育・サービスなど多様な機能がコンパクトに集積した国際的

なビジネスセンターの形成

- ・ 周辺の環境・沿道整備も含めたシンボル・ブルバールの形成
- ・ 都市河川を活用した親水空間ネットワークの形成
- ・ 鉄道駅を中心とした交通ターミナル機能や環境（街並み、エネルギーの有効活用等）にも配慮した都市機能の高度化・複合化
- ・ 大規模公園等のリニューアルによる国際交流、ツーリズム振興の拠点形成
- ・ コンベンション機能や研究開発機能の強化などを通じた国際的な交流拠点の形成

2～3年後の実現を目指すもの

- ① 上記⑥の戦略プロジェクトを、進捗状況に合わせ「ショーケース」として活用することで、積極的シティセールスを国が主導して展開する。
- ② 都市開発分野はもちろん観光と連携してスポーツや芸術に関する国際的なイベントや見本市の誘致、開催を国が支援する。

[クリアすべき課題]

- ・ 都市再生特別措置法は、来年度に税制特例が、再来年度には民間都市再生事業計画に係る大臣認定制度が期限切れを迎える。都市再生特別措置法関連諸制度の延長・拡充や個別プロジェクトの選定・推進については、政治主導により、関係自治体との調整を進め、地域活性化統合本部会合などを活用し、政府全体での早急な検討・調整が必要である。

Ⅱ 地域ポテンシャル発現戦略

～地域ポテンシャルを引き出し、サステナブルな地域・都市経営を実現

1. 新たな担い手による自発的・戦略的な地域・まちづくりの促進

1) 将来目指す姿・あるべき姿

- ・官民連携主体が地域の個性や強みを活かした広域的な地域戦略の提案から実行までを行うことで、各地域で自立した特色ある成長を実現する。また、多様な主体が「新しい公共」として地域づくりを担い、新産業を創出する。

＜戦略目標：2020年目途＞

- ・広域的な官民連携主体の数を200主体とし、地域戦略の実現による経済効果を3兆円とする。
- ・都市・まちのリニューアル・維持管理における官民連携の取組（PPP）を大幅に促進する。全国の市町村の枢要地区約1200地区全部で、まちの維持管理やリニューアルを行う官民連携組織が活動を行う。

2) 現状の課題・問題点

- ・地域づくりに関する計画の多くは、各府省の所管毎に策定され（縦割り）、実施面での連携が不十分である。また、地方公共団体が策定する総合計画は対象区域が行政界の範囲にとどまり（横割り）、広域的な連携戦略がないことが多く、策定段階においても地域の多様な主体の参画が不十分である。加えて、計画で定めた事項の実施主体（Who）や具体的な実施方策（How）が不明確な場合が多い。
- ・まちの成熟とともにインフラの維持費は急激に増加していく一方、古い市街地のインフラは、魅力向上、環境、災害対応、バリアフリー化等の課題に対応できておらず、インフラの整備・管理・リニューアルを戦略的に推進するニーズが高まっている。
- ・現在のPPP手法は、整備・維持管理の計画段階から民間が参画することが少ないため、計画自体に民間のノウハウ等を十分活かせない。特に地方都市で、民間の力を活かせる計画や民間参画の仕組みを企画する人材やノウハウの充実が必要である。
- ・民間に一層の参画（リスク負担）を求めるためにはそれに見合うインセンティブが必要だが、公共空間における収益事業の展開、公共施設の改廃手続き等に制約が存在する。
- ・町家等の歴史的建造物は消失を続けているが、文化財保護法や歴史まちづくり法の枠組みによる行政だけの保存は限界があり、民間活力による保存・活用の促進が必要である。
- ・また、従来の箱モノ行政から脱却し、地域の個性を活かした「そこにしかない」一点ものの文化を核にした、地域の魅力創出が必要である。

3) 課題に対応した政策案

早期の実現を目指すもの（平成23年度概算要求を含む）

- ① 多様な官民連携主体による、地域の自発的な広域的地域戦略の提案とその推進を促すための仕組みを法制度も含めて構築する。具体的には、広域的・府省横断的な政策課題に関する地域戦略の提案を募集し、一定の要件を満たすものの提案主体を国が認定した上で、認定主体に対して国が準行政的権限（例えば、許認可等にあたり認定主体を準行政主体とみなすことで規制緩和を実施、財政的なインセンティブ等）を付与するなどにより、国・地方公共団体も協働して戦略を実現する。
- ② ①の仕組みをコミュニティレベルでも実現するための制度（「新しい公共」の考え方に即した地域づくり活動を提案したNPO等を地方公共団体が認定し、特例措置（規制緩和、行政との協議権、金融・税制面での支援）を付与等）を構築する。
- ③ まちづくりに係る官民連携組織（ワンストップ機能）の立ち上げを促進し、まちのリニューアルを図るための規制緩和と支援を行う。
 - (i) まちの管理・リニューアルへの民間の参加を促すため、地方公共団体等が、民間の公的な貢献の程度に見合った容積率緩和や、公共空間における収益施設の設置等に係る規制緩和、国・公有地の無償又は減額での提供等を行いやすくなるよう国が方針を示す。また、自治体が地域に即した交通手段の利便性向上を図り、社会システムとしてトータルに費用対効果が高い交通・まちづくり計画の立案を図るため、国がこれを支援する仕組みを検討する。
 - (ii) 計画段階から民が関与し、より広く民間の工夫を受け入れられるよう、地方公共団体が、公共施設と公有地の現状と将来をリスト化（インフラの維持管理コスト等に関するデータベース化）して公表していくなどの取組を国が支援する。
 - (iii) 官民協働による「新しい公共」的まちづくり主体の活動環境を整えるため、まちづくり主体への人材育成、技術サポートなどの支援を行うモデルパイロット事業を全国で実施する。また、まちづくり主体への法人や個人による寄付金・協力金などを制度的に位置付け、税制優遇を講じる。
 - (iv) 歴史まちづくり法に基づく歴史的風致維持向上計画の認定を受けた都市において、民間活力を活用した歴史的街並みの保全・活用の仕組みづくりを支援する。
- ④ 先進的な取組を行っている（行おうとしている）事例
大手町丸の内有楽町地区、梅田地区等で、拠点市街地整備と連携して、大街区化、車から人へ等のインフラのリニューアル、エリアマネジメントに民の力と知恵を活用。

2～3年後の実現を目指すもの

- ・ T I F 手法（地方債による資金調達から脱却するための手法）などの新たな開発整備手法を検討する。

[クリアすべき課題]

- ・ 官民連携主体に対する支援制度の検討にあたっては、省庁横断的な検討が必要である。

2. まちなか居住・コンパクトシティへの誘導

1) 将来目指す姿・あるべき姿

医療・商業施設等の暮らしの利便施設のまちなかへの集約化、公共交通の利便性の向上、移動支援などへの ICT の積極的活用、面的な CO2 の大幅削減等により、サステナブルな都市・まち経営と人と環境に優しいまちなか居住・コンパクトシティを実現する。

<戦略目標：2020 年目途>

- ・まちなか居住人口の回復・・・7%増
- ・CO2 の削減目標・・・500 万トン/年削減（中心市街地活性化法で認定された市町村）
- ＊「まちなか」：中心市街地活性化法で認定された中心市街地活性化基本計画の中心市街地等。
- ＊中心市街地における過去(2000～2005 年)から現況(2006～2009 年)までの人口は約 5 %減。

2) 現状の課題・問題点

- ・病院等の郊外への流出による高齢者等の利便性の低下、市街地の低密度化による都市経営の非効率化が進展している（富山市の場合、仮に市街地の低密度化が進行すれば、住民一人当たりの行政コストは H17→H37 で、12%アップするおそれ。）。
- ・公共交通の利便性低下が高齢者の外出の阻害要因となっており、結果、まちなかの衰退の原因となっている。
- ・CO2 の大幅な削減の必要性に伴い、都市のコンパクト化と併せた都市・街区単位での面的なエネルギーの効率的利用の促進が喫緊の課題となっている。

3) 課題に対応した政策案

早期の実現を目指すもの（平成 23 年度概算要求を含む）

- ① 少子高齢化社会の更なる進展を見据えて、国としてまちなか居住・コンパクトシティへの政策転換を都市政策の基本理念として明示する。また以下の取組により、都市機能・サービスの集約化によるまちなか居住を推進する。
 - i) 地方公共団体による、医療・福祉施設のまちなかへの誘導とまちなかや交通沿線への住み替えを進めるための取組や助成を国が支援する。
 - ii) 市街地の拡大をより一層抑えるため、郊外の新市街地開発型事業を抑制する。
 - iii) まちなかの利便性を高めるため、公共施設の有効活用や規制緩和を推進する。
 - ・民間の先端的膜技術を活用した下水処理施設の改築・省スペース化により生じる敷地の有効利用方針を国が策定、公共賃貸住宅団地における医療・福祉施設の導入等
 - ・人が多く集まる駅前広場の立体的利用を可能とする手法や民地における LRT の走行空間の確保に資する容積率の緩和等の誘導手法を国が提示

- ・子どもから高齢者までが利用しやすく、かつ環境負荷も低い地域交通システム（LRT、電気バス等）の導入等によるまちなかへのアクセス改善、コンパクトシティ化
 - ・歩行空間ネットワークの整備の推進等、ICT を活用し高齢者・障がい者等現状で移動に困難を覚える人のより積極的な都市活動を助けるインフラ構築の推進
- iv) まちなか居住推進のためのノウハウを有する専門人材を地方公共団体が育成するに当たって必要となる人材やノウハウに関する情報を国が提供する。
- ② エネルギーの有効利用による CO2 の大幅な削減に向けて、以下の取組を実施する。
- i) 各都市が、マスタープランの策定に当たり CO2 排出状況の評価やコンパクトシティに向けた目標の設定等を客観的に行うことができるよう、都市・街区単位での CO2 削減に資する「低炭素都市づくりガイドライン」を国が策定する（平成 22 年度早期）。
 - ii) 効果的なエネルギーマネジメントを進めるため、下水熱などの未利用エネルギーの有効利用を実現する規制緩和を行うほか、エネルギーの面的利用に資する市街地整備とあわせた太陽光などの再生可能エネルギーの利用方策を国が提示する。
 （例）法規制緩和による下水管の未処理下水熱の民間開放、下水熱・バイオマスの利用技術開発に係る官民連携実証実験等による下水道エネルギーの利用推進
 - iii) 「スマートグリッド」の促進による低炭素社会の実現を視野に、ICT を活用した日本の最先端技術の実践による電気自動車を活用したまちづくりを推進するため、民間の駐車場における電気自動車、電動バスの充電施設整備への支援や超小型低炭素電動車両の開発促進とその走行や駐車を可能とする指針を国が策定する。
- ③ 先進的な取組を行っている（行おうとしている）事例
- ・富山市における、LRT の南北接続等、官民連携による LRT ネットワーク形成。
 - ・豊田市等における、太陽光等の再生可能エネルギーを面的に融通する低炭素型市街地整備。
 - ・品川駅周辺における下水処理場の下水熱・再生水利用推進、渋谷駅街区開発における未利用エネルギーの面的利用の可能性検証。

2～3年後の実現を目指すもの

- ・まちなか居住・コンパクトシティの構築に向けて、引き続き都市計画制度のあり方を検討する。

Ⅲ 住宅・建築投資活性化・ストック再生戦略

1. 質の高い新築住宅の供給と中古住宅流通・リフォームの促進を 両輪とする住宅市場の活性化

1) 将来目指す姿・あるべき姿

長期優良住宅、エコ住宅などの質の高い新築住宅の供給支援と中古住宅の流通促進・リフォーム市場の整備を両輪として住宅市場を活性化し、投資を促進する。これらにより、国民のライフステージやライフスタイルに応じた柔軟な住宅選択を可能とするとともに、良質なストックを蓄積する。

＜具体的戦略目標：2020 年目途＞

- ・GDP に占める住宅の投資の割合を 3% 台から 5% まで増やす。

2) 現状の課題・問題点

- ・住宅投資は内需拡大の柱の一つであるが、我が国の住宅投資は近年減少傾向にあり、対 GDP 比で見ても、人口千人当たりで見ても投資額は欧米を下回る状況である。
- ・国民の住宅取得意欲は根強いものの、年功序列型の賃金制度の崩壊や年収減による住宅の購買力低下などにより、従来のような新築住宅中心の需要は変化しつつある。また、我が国では中古住宅の流通量が少なく、リフォーム投資のウェイトも小さいが、今後は欧米のように、中古住宅を購入し、リフォームして居住するという選択が増加していくことが想定される。
- ・一方で、長期優良住宅の建設が戸建て住宅の約 2 割を占めるなど、住宅の「質」に対する関心は高まっており、フラット 35S や非課税枠が拡大された生前贈与を活用した質の高い住宅の整備が期待されている。
- ・このように住宅市場をとりまく状況が大きく変化する中で、質の高い新築住宅の供給と中古住宅の流通・リフォーム市場の整備の二本の柱で住宅市場の活性化を推進することが必要である。
- ・さらに、需要の大幅増が見込まれるマンションの改修・建替え等については、管理への無関心化、管理組合役員の担い手不足、老朽化が進んでおり（築 50 年超の分譲マンション：1 万戸→94 万戸（20 年後））、住民の合意形成が課題となっている。
- ・また、改正建築基準法の施行に伴い建築確認手続きの停滞が生じ、円滑化に向けた様々な取組みを行ったものの、更なる見直しが求められている。

3) 課題に対応した政策案

早期の実現を目指すもの（平成23年度概算要求を含む）

- ① 質の高い新築住宅の供給を促進するため、省エネ性、耐震性、バリアフリー性等に優れた住宅購入への支援を拡充するとともに、普及が遅れている共同住宅に係る基準の見直しや中小工務店に対する技術力向上のための支援などにより長期優良住宅の普及を促進する。
- ② 中古・リフォーム市場等の整備に向けて、
 - i) インспекションが行われる瑕疵保険付きのリフォームや中古住宅購入への支援を行う。併せて、安心してリフォームが行えるよう、リフォーム瑕疵保険の引受を行う保険法人によるリフォーム事業者に関する情報提供（登録されているリフォーム事業者名や瑕疵保険加入実績の開示）やリフォームの見積もりに係る相談体制の整備、中小工務店のリフォーム技術力向上のための支援を行う。
 - ii) 信頼される流通を可能にする ICT を利用した住宅トレーサビリティを確立する。
 - iii) 賃貸住宅に安心して住めるよう、賃貸住宅に係る相談・支援体制を整備するとともに、公的賃貸住宅と子育て施設や福祉施設との一体的な整備を促進する。
- ③ マンション管理の適正化などによるマンションストックの再生に向けて、
 - i) 適切な長期修繕計画の策定と修繕積立金の積立を行うためのマニュアルの作成や標準管理規約などのマンション管理のルールの見直し、購入予定者に対する適正な管理のための情報提供を行う。
 - ii) 老朽マンションの改修・建替えを促進するため、改修や建替えの決議要件等の見直しについて法務省と連携して検討する。
- ④ 2020 年 95%耐震化に向けて、耐震性適合ビルを表示する制度の整備やマンションの耐震改修に対する補助の強化など、耐震改修・更新を支援する。
- ⑤ 建築確認審査の迅速化、申請図書の簡素化、厳罰化の観点から、建築確認手続き等の運用改善を実施するとともに、建築基準法の見直しについて検討を行う。

[クリアすべき課題]

- ・住宅税制・融資等の見直しについては、住宅市場の状況を見ながら行う必要がある。
- ・マンション問題に関しては、区分所有法等を所管する法務省との連携が必要である。

2～3年後の実現を目指すもの

- ・今後需要が見込まれるインフィルのリフォーム工事に係る評価制度の導入やトラブルが多く発生するリフォーム工事に係る迅速で簡素な紛争処理体制の整備、住宅の評価に応じた不動産価格査定の仕事の整備を行う。

2. 急増する高齢者向けの「安心」で「自立可能」な住まいの確保 ～少子高齢化の進展を地域の活力創造の転機へ～

1) 将来目指す姿、あるべき姿

急速に少子高齢化が進展する我が国において、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすことができる住まいを確保する。

＜戦略目標：2020年目途＞

- ・高齢者人口に対する高齢者向けの住まいの割合を欧米並み（3～5％）とする。

2) 現状の課題・問題点

- ・単身高齢者や要介護高齢者の急増（単身高齢者は約1.5倍(2005→2015)、要介護高齢者は約1.7倍(2005→2025))が見込まれる中で、可能な限り、住み慣れた地域で医療・介護を受けながら安心して暮らすことができる住まいを確保することが重要である。
- ・現状では、諸外国に比べ、高齢者人口に対する高齢者向けの住まいの割合が低く、公共賃貸住宅団地においても、高齢者生活支援施設等の併設が進んでいない。

[参考] 日本 0.9% (2005)、デンマーク 8.1% (2006)、スウェーデン 2.3% (2005)、イギリス 8.0% (2001)、アメリカ 2.2% (2000)

- ・高齢者世帯は住宅・宅地資産を保有しているが、フロー所得は限定されるため、老後の不安を払拭して医療、介護等のサービスを受けるためには、高齢者の資産流動化が必要である。一方、高齢者の住み替え支援事業は制度開始後約3年半が経過するが、耐震診断・改修が必要となる住宅割合が高いことから、借上げ・転貸に至ったケースが少ない。

3) 課題に対応した政策案

早期に実現を目指すもの（平成23年度概算要求を含む。）

- ① 医療・介護などのサービスと一体となった住宅の供給を促進するため、民間事業者等によるサービス付き高齢者賃貸住宅の法律上の位置づけを明確化し、その供給支援や適切な運営の確保を図る。具体的には、将来にわたって適切なサービスが行われるよう、サービス付き高齢者賃貸住宅登録制度等の導入や、事業者に対するファイナンスの確保（高齢者向け賃貸住宅融資など）、持家からの住替え支援（住替えの際の一時金等へのリバースモーゲージの拡充）などを行う。
- ② 地域の活力を生み出す新たな仕掛けとして、公共賃貸住宅団地を地域の福祉拠点として再整備することとし、建替事業等により生じた土地・床や既存の住棟を活用した、民間事業者等によるサービス付き住宅の設置やデイサービスセンター、訪問看護ステーション等の医療・福祉・生活支援施設をPPPにより導入する。
- ③ 高齢者の生活自立をサポートする住宅設備技術の標準化の普及促進を随時行う。

[クリアすべき課題]

- ・厚生労働省との連携が必要である。住宅設備技術の標準化については、経済産業省との連携（高齢者・障害者配慮設計指針－住宅設備機器（JIS S 0024））が必要。

3. チャレンジ25の実現に向けた環境に優しい住宅・建築物の整備 ～構造単体のエコ化から「まるごとエコ化」へ～

1) 将来目指すべき姿・あるべき姿

住宅・建築物の断熱性向上のみならず、設備やエネルギー制御システムも含む住宅・建築物の省エネ化を推進する。また、新築の住宅・建築物の100%を省エネ化し、省エネ化されたストックを大幅に増加させるとともに、住宅・建築物のゼロ・エミッション化を進め、「まるごとエコ化」により「家庭部門」（住宅）及び「業務その他部門」（ビル）の双方において、CO₂削減を実現する。

＜戦略目標：2020年目途＞

- ・一定の省エネルギー対策（全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用すること）を講じた住宅ストックの比率を21%から概ね50%に増やす。

2) 現状の課題・問題点

- ・エネルギー起源 CO₂ 排出量のうち、「家庭部門」（住宅）及び「業務その他部門」（ビル）が3割超を占めているが、2008年度 CO₂ 排出量は1990年比でそれぞれ約4割と大幅に増加しており、両部門における削減が急務である。しかし、新築住宅であっても省エネ基準に適合する割合は低く、国民に対する省エネ化へのインセンティブの充実や省エネ化に向けた規制の強化が必要である（新築住宅の省エネ基準適合率は1～2割程度、ストックのうち5割超は無断熱と推定。）。
- ・住宅・建築物の省エネ性能の「見える化」はエコ化の推進に不可欠であり、住宅性能表示制度やCASBEE等により取り組んでいるものの、普及が進んでいるとは言い難い。
- ・また、木材は再生可能な循環資源であり、環境にやさしい社会の構築のため、木造住宅・建築物の振興が必要。そのためには、地域材活用のためのマーケティング強化や顧客（購入者・販売者）から生産・流通までの合理化が求められている。
- ・更に、前面道路幅員が狭いこと等により、接道条件や容積率がネックとなって、木造密集市街地の老朽化住宅やエネルギー効率の悪いオフィスビルなどの建替えが進んでいない。

3) 課題に対応した政策案

早期に実現を目指すもの（平成23年度概算要求を含む。）

- ① チャレンジ25の実現に向け、既存建築物も含めた、住宅・建築物の省エネ化に向けた全体の取組方針を明確化した「工程表」を作成する。特に、将来の省エネ基準の義務化に向けて、その対象、時期、支援策等について位置付けるとともに、エコレベル等の診断・評価・表示やそれに関連するサービスの普及等に取り組む。（平成22年中）

- ②エコ住宅の更なる普及に向けて、
- i) 住宅エコポイントの拡充などによりエコ住宅の新築・リフォームを促進する。
 - ii) 「見える化」、「ゼロ・エミッション化」等を通じて「まるごとエコ化」を推進するため、「見える化」（エネルギー消費量の把握等）や「ゼロ・エミッション化」に関する機器の実用化に向けた実証実験の実施や構造の断熱化、設備の効率化、再生可能エネルギーの利用、エネルギー貯蓄・制御システムの導入等により「まるごとエコ化」を実践する先進的な取組への支援を行う。
- ③エコビルの更なる普及に向けて、
- i) 構造の断熱化や設備の効率化等による総合的にエコなビルの新築・リフォームを促進するため、CASBEE 等の評価システムを活用した総合的な環境性能の高い建築物の整備に対する支援やエネルギー消費量の大きい大規模建築物に係る省エネ基準を強化する。
 - ii) 建築物においても、「見える化」、「ゼロ・エミッション化」等を通じた「まるごとエコ化」を推進する。
 - iii) 「まるごとエコ化」の取組を、住宅・建築物単位にとどまらずコミュニティ・レベルに拡充して推進する。
- ④ 環境にやさしい木造住宅の供給促進に向けて、
- i) 森林所有者、製材工場等と連携した木造展示住宅の建設と、木造住宅における木材の生産流通過程や環境負荷低減効果などの情報表示を支援する。
 - ii) 木造住宅・建築物のコスト低減と品質向上を図るため、型式の標準化を行う。
 - iii) 公共建築物等における木材利用を促進する。
- ⑤ 市街地環境の改善に資する住宅・オフィスビルの建替えを促進するため、木造密集市街地における住宅等の建替え促進に関し、地域の特性に応じ、前面道路幅員に係る緩和制度等の積極的活用について国から地方公共団体宛に明示するとともに、街区の大型化による建替え促進のため総合設計制度の運用改善を行う。

2～3年後の実現を目指すもの

- ・建物全体のエネルギー消費量に着目した新たな基準を満たすストックの拡大を図るため住宅・建築物の新築・改修に対する規制及び支援を強化する。

将来的な検討の方向性

- ・新築の住宅・建築物の 100%を省エネ化することを目指して、省エネ基準への適合を義務付ける。

[クリアすべき課題]

- ・省エネ住宅・建築物については、経済産業省及び環境省と、木造住宅・建築物については、大工・工務店などの地域の住宅産業のほか、林業、木材産業を所管する林野庁との連携が必要である。

住宅・都市分野における工程表(案)

		早期実施(平成23年度概算要求を含む。)	2～3年後の実現を目指すもの	将来的な検討の方向性
大都市イノベーション 創出戦略		都市の国際競争力の強化 ・都市再生特別措置法の前倒し延長・拡充等 ・官民協議会による事業実施、運営体制の構築等 ・各種規制緩和を行う特区の設定 ・都市開発のコーディネート等の支援 ・税制支援、民間資金の導入促進措置 ・大街区化や容積率の緩和に係るガイドラインの作成 ・シティセールスの展開 ・戦略プロジェクトに係る調整と着手 ・安定的な金利で長期に資金調達ができる方策の検討 等	・制度改正を踏まえた施策の推進 ・戦略プロジェクトの本格的実施及びシティセールスへの活用	・更なる都市の国際競争力の強化方策の検討
		大都市圏戦略の策定・推進 ・大都市圏戦略基本法(仮称)の制定(現行の首都圏整備法等を抜本的に改正し、国家戦略的視点を重視) ・国による国家戦略としての大都市圏戦略の策定(23年度)	・官民連携主体による戦略実現プランの提案・実施	・大都市圏の状況や施策の実施状況のフォローアップ ・大都市圏政策の更なる見直しの検討
地域ポテンシャル発現戦略	地域戦略、まちの再生のPPP	多様な官民連携主体による自発的・戦略的地域づくりの促進 ・官民連携による広域的な戦略的地域づくりを促す仕組みの構築(法制化) ・国が認定した官民連携主体への準行政的権限の付与等 ・コミュニティレベルでも実施する仕組みの構築 ・「新しい公共」の担い手に一定の権限を付与し、支援する仕組みを創設	・官民連携主体による地域戦略の提案・実施(広域) ・「新しい公共」の担い手による地域づくり(コミュニティ)	・全国各地での自発的な地域戦略の提案・実施の促進 ・官民連携主体や「新しい公共」の担い手の活動環境整備
		官民連携による地区レベルでのまちのリニューアルの推進 ・官民連携組織に対する人材育成・資金・活動支援制度の構築 ・民間の参画を促すインセンティブ付与(規制緩和等) ・官民協働による歴史的街並みの保存・活用の仕組みの整備	・計画段階から民の参画を誘発する仕組み、手続きの整備 ・官民連携の新たな開発整備手法を検討(TIF手法等)	・各地区の取組を踏まえ、引き続き制度のあり方を検討
	まちなか居住・コンパクトシティへの誘導	都市機能・サービスの集約化によるまちなか居住の推進 ・医療・福祉施設のまちなかへの誘導方策、住替えの取組を支援 ・公有資産の有効活用方策の普及	・まちなか居住の推進、コンパクトシティの構築に向けて、引き続き都市計画制度のあり方を検討 ・制度改正を踏まえた施策の推進	・まちなか居住の推進、コンパクトシティの構築 ・先進的な取組の全国的な普及促進
		コンパクトシティ化と併せたエネルギーの有効利用 ・CO2削減に資する低炭素都市づくりガイドラインの策定 ・未利用エネルギー等の利用を実現する規制緩和、支援、実証実験 ・電気自動車を活用したまちづくりに関する社会実験 等	・低炭素ガイドラインなどを活用した低炭素まちづくりの推進 ・下水熱資源有効利用ガイドライン等に基づく全国的展開 ・電気自動車、電気バス等の充電施設の普及措置 等	
住宅・建築投資活性化・ストック再生戦略	住宅市場の活性化	質の高い新築住宅の供給促進 ・省エネ、耐震、バリアフリー性等に優れた住宅購入への支援・拡充 ・長期優良住宅の共同住宅に係る基準の見直し	・制度改正を踏まえた施策の推進	住宅市場の活性化・住宅投資の拡大
		中古住宅・リフォーム市場等の整備 ・瑕疵保険付きのリフォームや中古住宅購入への支援・拡充 ・中小工務店のリフォーム技術力向上のための支援	・リフォーム工事に係る迅速で簡素な紛争処理体制の整備 ・住宅の評価に応じた不動産価格査定等の仕組みの整備	
		管理の適正化等によるマンションストックの再生 ・標準管理規約等のマンション管理ルールの見直し ・改修、建替え等の促進策の検討及び実施(法務省と連携)		老朽マンションの改修・建替えの促進
		建築確認審査の迅速化等の視点から建築基準法の見直しの検討	建築確認手続き等の改善及びその着実な運用	
		民間事業者等によるサービス付き高齢者賃貸住宅の制度化・供給支援	高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすことができる住まいを確保	
		UR団地等への医療・福祉施設等導入PPPプロジェクト	公共賃貸住宅団地を地域の福祉拠点として再整備	
		住宅・建築物の省エネ化に向けた工程表の作成(22年中)	住宅・建築物の新築・改修に対する支援及び規制の強化	環境に優しい住宅・建築ストックの大幅増 ・新築の住宅・建築物の100%省エネ化の実現
		住宅・建築物の「まるごとエコ化」 ・エコ住宅・エコビル普及促進のための支援 ・「見える化」の取組 ・大規模建築物に係る省エネ基準の強化		
		木造住宅・建築物の供給促進		
		市街地環境改善に資する建替え促進のための運用改善		
	安定確保			
	高齢者の居住の環境に優しい住宅・建築物の整備			

住宅・都市分科会 規制改革検討リスト（成長戦略上の課題リスト）

分野	項目	制度の現状	成長戦略上の課題	関係法令	関係省庁
＜Ⅰ 大都市イノベーション創出戦略＞ 世界都市東京をはじめとする大都市の国際競争力の強化	各種規制緩和等を行う国際競争拠点特区（仮称）の設定	現行の都市再生緊急整備地域は、容積率等の都市計画制限以外の規制緩和措置が存しない。また、テナント等に係る税制支援措置が存しない。	国際競争力強化の拠点となる地区においては、経済活動等に関する各種法律・制度の大胆な規制緩和が求められている。また、税制支援対象の拡大や支援内容の充実が経済団体から要望されている。	都市再生特別措置法 等	都市再生本部、全省庁
＜Ⅰ 大都市イノベーション創出戦略＞ 世界都市東京をはじめとする大都市の国際競争力の強化	幅広い環境貢献措置を評価した容積率の緩和	容積率の特例制度は、主として当該敷地内における空地確保等市街地環境の向上に資する取組を評価して、地域内で一律的に定められている容積率をベースとして緩和している。	大都市枢要拠点の整備の推進を図るため、民間の意欲を引き出す仕掛けとして、民間事業者による幅広い環境貢献の取組を評価して容積率を緩和するなどの柔軟な対応が求められている。	都市計画法 等（運用・実務上の問題）	国土交通省
＜Ⅰ 大都市イノベーション創出戦略＞ 世界都市東京をはじめとする大都市の国際競争力の強化	大街区化の推進	大都市において敷地・街区が細分化されており、有効利用が図られていない。	都市機能を強化するためには、細分化された敷地・街区を集約・整形して一体的敷地として活用する必要がある。	運用・実務上の問題	国土交通省
＜Ⅱ 地域ポテンシャル発現戦略＞ 1. 新たな担い手による自発的・戦略的な地域・まちづくりの促進	官民連携による戦略的な地域づくりを促す仕組みの構築（広域レベル）	地域計画の多くは行政が関係機関と調整して策定しており、①計画内容が総花的で対外的な魅力がない、②実行が各府省毎（縦割り）・行政界毎（横割り）、③実施主体の責任と権限が不明確等の問題により、思うように進んでいない。	広域的かつ府省横断的な取組に関する自発的な地域戦略を地域が自由に（縦割り・横割りを超えて）提案でき、提案の実行を後押しする規制緩和等の特例措置を付与する仕組みが必要である。	法律 条例	全府省庁 地方公共団体
＜Ⅱ 地域ポテンシャル発現戦略＞ 1. 新たな担い手による自発的・戦略的な地域・まちづくりの促進	「新しい公共」の考え方を踏まえた官民協働によるコミュニティレベルの地域づくりの促進	「新しい公共」の担い手については、①社会的認知が進まない、②経営資源（人、モノ、資金、情報）の調達が困難等の課題を抱えており、地域づくり活動を思うように進められない場合が多い。	「新しい公共」の担い手による地域づくりを活性化するには、「新しい公共」の考え方に即した地域づくり活動を提案したNPO等を地方公共団体が認定し、規制緩和や財政支援等を行う仕組みが必要である。	条例	地方公共団体

<Ⅱ 地域ポテンシャル発現戦略> 1. 新たな担い手による自発的・戦略的な地域・まちづくりの促進	民間の公的な貢献の程度に見合った容積率の緩和	容積率の特例制度は、主として当該敷地内における市街地環境の向上に資する取組を評価して、地域内で一律的に定められている容積率をベースとして緩和している。	まちの管理・リニューアル等への民間の一層の参画を促すため、民間の公的な貢献の程度に応じた容積率の緩和を行うなどのインセンティブの付与が求められている。	都市計画法 等 (運用・実務上の問題)	国土交通省
<Ⅱ 地域ポテンシャル発現戦略> 1. 新たな担い手による自発的・戦略的な地域・まちづくりの促進	公共空間における収益施設の設置等に係る規制緩和	公共空間において、民間事業者が収益施設を設置しようとする場合、公共団体の運用として公平性等の観点を重視しすぎて設置が認められない場合がある。	オープンカフェ等まちの賑わいに資する施設に加え、通信施設やICT施設、エネルギー施設等都市に必要な新しい公益施設等の効率的な整備及び維持管理のための有効利用、立体的な利用が求められている。	運用・実務上の問題	国土交通省
<Ⅱ 地域ポテンシャル発現戦略> 1. 新たな担い手による自発的・戦略的な地域・まちづくりの促進	国・公有地の無償又は減額での提供等	国有地等の無償・減額貸付等は法律に規定されている。	民間開発やエリアマネジメントを促進するため、民間事業者が国・公有地を活用しやすくすることが求められている。	国有財産法、国有財産特別措置法、地方自治法	財務省、総務省
<Ⅱ 地域ポテンシャル発現戦略> 2. まちなか居住・コンパクトシティへの誘導	郊外の新市街地開発型事業の抑制	減少傾向にあるものの、郊外において依然として市街地が拡大している地域がある。	人と環境にやさしいまちなか居住・コンパクトシティを実現するため、市街地の拡大を前提とした制度や計画を見直す必要がある。	都市計画法等	国土交通省
<Ⅱ 地域ポテンシャル発現戦略> 2. まちなか居住・コンパクトシティへの誘導	下水処理施設の改築・省スペース化により生じる敷地の有効利用方針を国が策定	下水処理場等空間の有効利用が十分進んでいない。	下水処理場等の老朽化が進む中、下水処理施設の改築と併せた処理場空間の有効利用が求められている。	運用・実務上の問題	国土交通省
<Ⅱ 地域ポテンシャル発現戦略> 2. まちなか居住・コンパクトシティへの誘導	人が多く集まる駅前広場の立体的利用を可能とする手法等の提示	駅前広場は平面的土地利用を前提とした計画になっており、上空の民間利用が十分進んでいない。	駅と建築物の接続等、利便性の高い交通結節点の整備や街の賑わいの創出のため、立体的な利用が求められている。	運用・実務上の問題	国土交通省

<Ⅱ 地域ポテンシャル発現戦略> 2. まちなか居住・コンパクトシティへの誘導	下水管の未処理下水熱の民間開放	下水道法上、下水管に物件を設けることができる場合は限られており、民間事業者が未処理下水の熱利用のための物件を設けることはできない。	民間投資の活性化、未利用エネルギーの有効利用のため、下水熱の有効利用が求められている。	下水道法	国土交通省 経済産業省
<Ⅲ 住宅建築投資活性化> 1. 住宅市場の活性化	マンションの改修の決議要件等の見直し	耐震改修等の大規模な改修を決議するためには、区分所有者及び議決権の3/4以上の議決が必要であり、専有部分の面積変更等の特別の影響がある場合には、当該専有部分所有者の承諾が必要となる。	旧耐震基準で建設されたマンション等において、耐震改修について、3/4以上の賛同等が得られず、決議が成立するまでに時間を要している事例があり、見直しが必要である。	建物の区分所有等に関する法律	法務省 (所管省庁)
<Ⅲ 住宅建築投資活性化> 1. 住宅市場の活性化	マンションの建替えの決議要件等の見直し	建替えを決議するためには、区分所有者及び議決権の4/5以上の議決が必要であるとされている。また、団地の建替え決議においても、特別多数の議決が必要であるとされている。さらに、建替え決議があった場合においても、借家人の立退きには借地借家法の正当事由が必要とされている。	老朽化したマンションや団地の建替えにあたり、建替え決議要件を満たすのに難航し、建替え計画がとん挫したり、決議が成立するまでに時間を要している事例がある。また、建替え決議がなされても、立退きに際し借家人から多額の立退料を要求され、建替えを遅延させないために要求に応じざるを得なかった事例があり、これらの要件等の見直しが必要である。	建物の区分所有等に関する法律、 借地借家法	法務省 (所管省庁)
<Ⅲ 住宅建築投資活性化> 1. 住宅市場の活性化	建築確認審査の迅速化、申請図書の簡素化、厳罰化の観点からの建築基準法の見直しの検討	平成17年11月に発覚した構造計算書偽装問題の再発を防止するため、構造計算適合性判定の導入、建築確認の審査期間の延長等の建築確認・検査の厳格化を内容とした建築基準法等の一部改正が行われた。(平成19年6月20日施行)	平成19年の建築基準法改正以降、建築確認手続き等の円滑化に向けた様々な取組を行っているものの、まだ時間がかかり、かつ煩雑であるとの声がある。	建築基準法	国土交通省
<Ⅲ 住宅建築投資活性化> 2. 急増する高齢者の安心で自立可能な住まいの確保	見守りなどのサービス付き高齢者賃貸住宅の供給	高齢者専用賃貸住宅(高専賃)において、一定の水準のサービスが確実に行われるような仕組み等が整備されていない。	高齢者が安心して暮らせる住まいの供給促進のため、サービス付き高齢者住宅の入居者保護や不良事業者排除のための方策を導入する必要がある。	高齢者の居住の安定確保に関する法律、老人福祉法 等	厚生労働省 国土交通省

<Ⅲ 住宅建築投資活性化> 3. 環境に優しい住宅・建築物整備	大規模建築物に係る省エネ基準強化、住宅・建築物の新築・改修に対する規制強化	エネルギーの使用の合理化に関する法律の規定に基づき床面積300㎡以上の住宅・建築物の新築・増改築等の際に建築主等は所管行政庁に省エネ措置を届け出ることとされており、当該措置が省エネ基準に照らして著しく不十分な場合は指示及びその指示に従わなかった場合は公表・命令の対象となる。	「家庭部門」(住宅)及び「業務その他部門」(ビル)のCO2排出量は3割超を占め、2008年度CO2排出量は1990年比でそれぞれ約4割増と大幅に増加しており、両部門における削減が急務である。現行の省エネ基準(平成11年策定)への適合率は、新築住宅は1～2割程度と未だに低い状況の中で、規制及び支援の強化が必要である。	エネルギーの使用の合理化に関する法律	国土交通省 経済産業省
<Ⅲ 住宅建築投資活性化> 3. 環境に優しい住宅・建築物整備	大規模な木造建築物の建設促進	不特定多数が利用する3階建て以上の建築物、延べ面積3,000㎡を超える建築物は、火災時の安全性の観点から、その主要構造部を耐火構造とすることが必要とされている。	大規模な木造建築物は、部材レベルでの工夫等を行うことで建設可能ではあるが、高コストである等の課題が存在する。このため、大規模な木造建築物の建設促進に向けた調査研究が必要である。	建築基準法	国土交通省
<Ⅲ 住宅建築投資活性化> 3. 環境に優しい住宅・建築物整備	木造密集市街地における住宅等の建替え	建築物については、幅員4m以上の道路に接道しなければならないとされている。	木造密集市街地においては、前面道路幅員が狭いこと等により接道条件を満たさない等の課題があるが、建築基準法上、緩和措置が存在しているところ。しかし、これらの緩和措置が十分に活用されていない。	建築基準法	国土交通省
<Ⅲ 住宅建築投資活性化> 3. 環境に優しい住宅・建築物整備	老朽化したオフィスビル等の建替え	敷地内に一定以上の規模の空地を有する建築物について、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、容積率の特例等を認める総合設計制度等の活用が可能。	大都市圏のオフィスストック等については、老朽化したビルや小規模なビル等が多く、これらの建物の建替えを促進するため、環境配慮(高度な省エネ、緑化等を施した)ビル等に対する容積率の緩和等が求められている。	建築基準法	国土交通省