

(住生活基本計画の見直しにあたり)

豊かで持続可能な住生活の実現に向けて

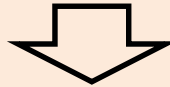
平成27年11月30日

一般社団法人 不動産協会

今後10年(2025年)、さらにそれ以降の社会経済を展望

◎ 対応すべき社会・経済の動向

- 少子化・高齢化の進展 ● 生産年齢人口の減少 ● 都市化の進行 ● 既存ストックの老朽化と更新問題
- 価値観・働き方の変化・多様化 ● 災害、環境への対応 ● ICTと技術革新の進展 など



国民一人ひとりが真に豊かさを実感できて将来に希望が持てる社会を目指す

- ◎ 都市や住宅のストックを、長期にわたる社会資産として質の高いものに作り上げ、次世代に継承していく取り組みが重要



『大都市および住生活のあり方に関する政策提言』(取りまとめ中)

目指すべき姿

少子化・高齢化・生産年齢人口の減少等の課題解決にまちづくりを通じて貢献する

- 若者の雇用確保 ● 子育て支援施設の整備 ● 子育て環境に相応しい郊外住宅団地の再生・住み替え支援
- 同居・近居の推進、多世代交流型のまちづくり ● スマートウェルネス住宅・シティの推進
- 開発初期段階からコミュニティ形成の仕掛け作り ● 防災エリアマネジメント など

目指すべき姿

良質な住宅ストックを形成し、手入れをしながら長く使い将来へ継承していく

- より高い性能水準の新規住宅供給 ● 適切な維持管理に向けた取り組み・啓発 ● 既存ストックの良質化の推進
- 地域活性化に即した空き家ストックの利活用提案 ● 良質なコンパクト型住宅の取得への支援
- 良質な賃貸住宅ストックの形成 ● ライフスタイルに応じた住み替え促進 ● 既存住宅流通市場の整備 など

I 豊かな住生活を実現できる環境をまちづくりを通じて整備する

① 少子化・若い世代への対応

- ・若い世代が働きながら家庭を築き、安心して子どもを産み育てられる環境整備
- ・出会い交流の場の創設、住まいの確保が重要
- ・子育て支援施設等を整備し、便利で預けやすい立地に誘致
- ・同居・近居によるシニア層の育児サポートなど、地域一体での取り組みが必要
- ・再開発等のまちづくりで保育施設を併設し、居住者含む周辺地域で利用
- ・郊外部の住宅団地再生、アフォーダブルな価額での住宅提供、住み替え支援

② 高齢化への対応

- ・住宅と医療・介護施設を近接的・一体的に整備
- ・介護・医療・福祉ネットワークと緊密な連携のサービス付き高齢者向け住宅
- ・高齢者のヒートショック対策、断熱性能確保、健康維持・医療費抑制に貢献
- ・高齢者の交流拠点や居場所(コミュニティ施設)整備、スマートウェルネスシティ
- ・介護職員不足を補う介護用ロボット導入、IoTによる高齢者見守りシステム

③ 職住近接・都心居住のまちづくり推進

- ・主要鉄道駅などを中心に医療・福祉施設・商業施設などの集約を推進
- ・仕事と家庭や生活が両立するワークライフバランス実現への社会環境整備
- ・サテライトオフィス、テレワーク、在宅勤務ができる環境をまちづくりを通じて整備
- ・密集市街地など災害発生時の安全性が懸念される地区の再開発推進

職住遊近接のまちづくりの事例
(東急電鉄・東急不動産 他：二子玉川ライズ)



二子玉川ライズ(再開発事業)
(Ⅰ期)
地上16F(業務棟82m)
地上42F(住宅棟150m)
延床面積(266,600㎡)
2010年～2011年竣工
(Ⅱ期)
地上30F(137m)
延床面積(約157,000㎡)
2015年度竣工予定



学びと交流の場の提供

民間デベロッパーが街に必要なサービスを
自社で開発した事例(山万：ユーカリが丘)



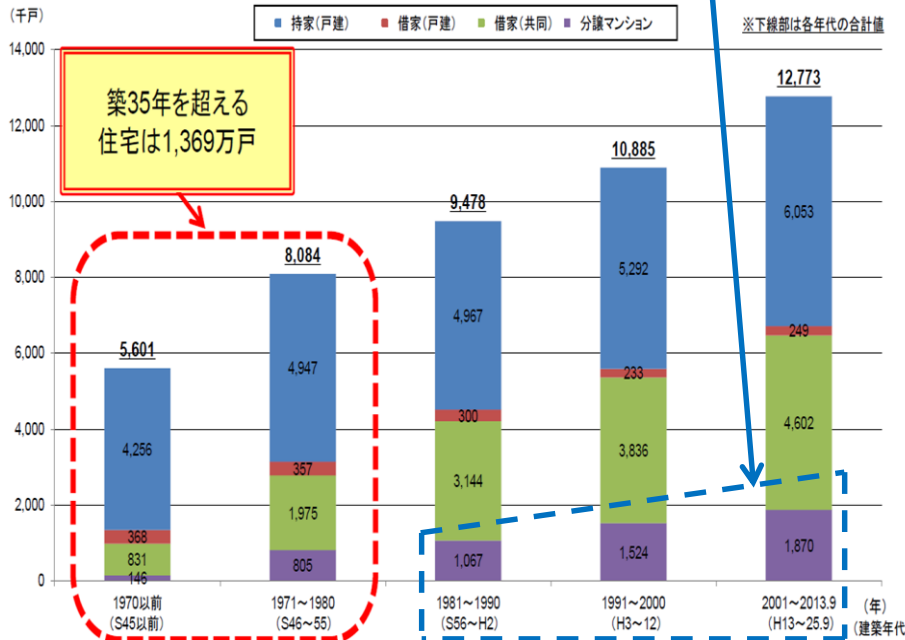
居住者の世代間のバランスを意識した分譲計画

Ⅱ 建替え等の手法により、高品質な住宅として再生・供給する

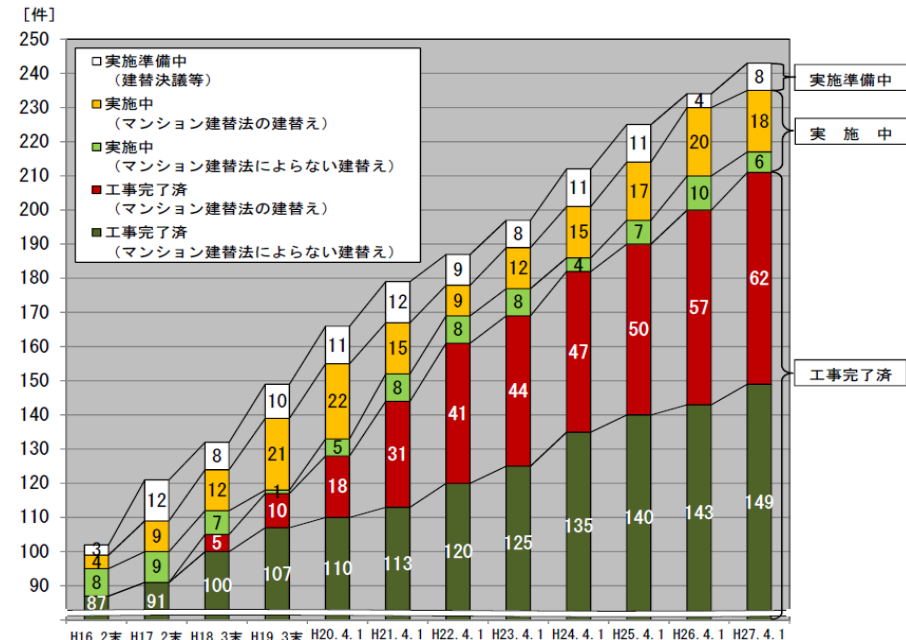
耐震性・バリアフリー性・省エネ性等に優れた健康配慮住宅によるストック形成を目指す

- ・ 新規の供給においては、良質な社会資産として評価される、高品質な住宅の供給を推進する
- ・ 耐震基準を満たさないマンションを、建替え等により良質な住宅として再生・更新し、住宅市場に戻す
- ・ 耐震性は満たすが「社会的耐用性に欠ける(高経年・設備面で劣る)」マンションが今後急増するため、居住者間の合意形成を支援し、建替え・マンション敷地売却制度等により、地域の景観・防災・治安維持等に貢献する
- ・ 水廻りの変更や設備更新などが将来容易にできる構造を備えた『スケルトンインフィル住宅』の導入を促進し、家族構成や住生活のニーズの変化に対応して間取り変更等がしやすい、維持管理にも適した住宅を供給する

新耐震基準(S56年以降)の分譲マンションも
順次、高経年化を迎えてくる



マンション建替えの実績(H27.4現在)
累計で211件(16,600戸)に留まる



※1:「借家」は公営の借家、都市再生機構・公社の借家、民間借家、給与住宅を含む
 ※2:持家・借家の「長屋建て」、「その他(工場・事務所などの一部が住宅となっているもの)」及び「不詳(建築年又は住宅の種類が不明)」は除いている

出典:総務省「H26住宅・土地統計調査」

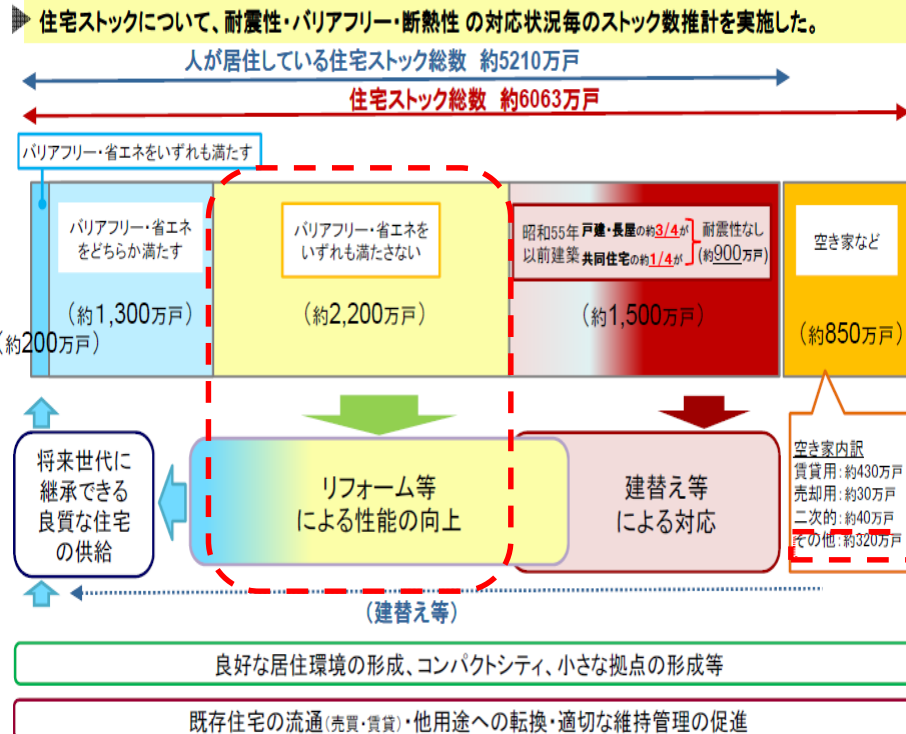
※ 国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数を集計
 ※ 阪神・淡路大震災による被災マンションの建替え(計109件)は、マンション建替法による建替え(1件)を除き含まない
 ※ 過年度の実績は今回の調査により新たに判明した件数も含む

Ⅲ 既存建物を再生し、良質な住宅として市場に戻す

耐震改修、リフォーム・リノベーション・コンバージョン等により既存建物を再生する

- ・ 立地市場性があり『利活用できるストック』を、耐震改修、リフォーム・リノベ等により、「耐震性・バリアフリー・省エネ」を満たすストックとして再生し、住宅市場に戻す
- ・ 良質なストックとして長期にわたり維持していくために、当初から適切な管理の仕組みが伴っていることが必要、長期修繕計画など維持管理に関する情報を、事業者側から積極的に提案・啓発を行い取り組みを推進する
- ・ 第三者評価による住宅修繕履歴情報の活用を促進し、信頼性の高い中古流通市場を整備する

『利活用するストック』を リフォーム・リノベーションにより再生する



住宅履歴情報の活用イメージ

分譲マンションの場合

●新築時



【住宅履歴情報の例】

- 届出書類関係
確認申請副本、検査済証 など
- 図面等
仕様書、意匠図、構造図、構造計算書、設備図 など
- 分譲関係書類
管理規約、長期修繕計画、売買契約書、重要事項説明書、保証書 など

●修繕・改修時



【住宅履歴情報の例】

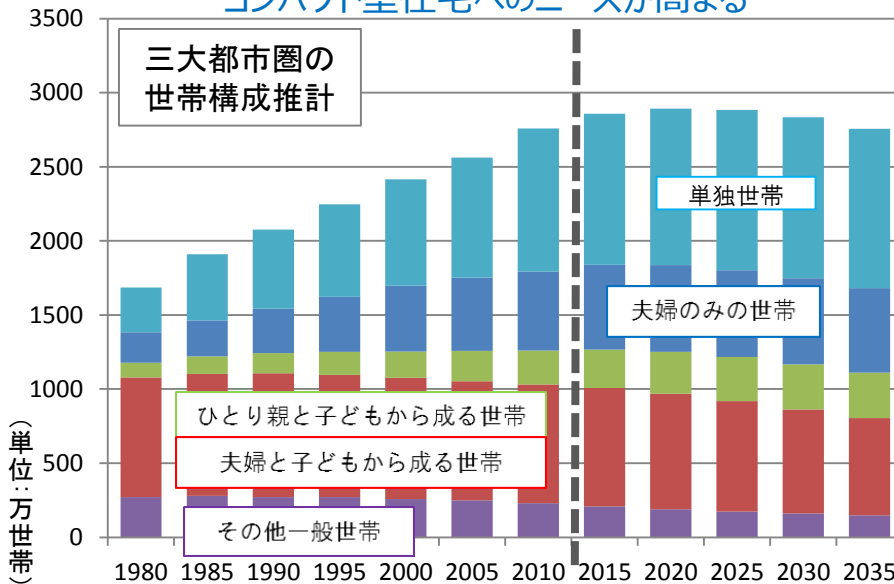
- 届出書類関係
専有部修繕申請(管理規約でルールを定めている場合)など
- 図面等
仕様書、仕上表、図面、工事写真など
- その他書類
工事請負契約書、竣工引渡書類、保証書、取扱説明書、使用材料・機器一覧、長期修繕計画見直しなど

IV 多様なニーズ・ライフスタイルに応える住宅を供給する

良質な住宅の取得への支援を拡充し、多様な選択ができる社会を実現する

- ・ 家族構成やライフスタイルの変遷に伴い、住宅の選択時において人々が重視する要素も多様化してきている
例) 「職住遊の近接を重視する共働き世帯」「良好な住環境の郊外で広い住宅を希望する子育て世帯」「駅近で便利な立地を拠点に活動したいアクティブシニア」 など
- ・ 豊かな住生活の実現には、「欧米に比べ日本の住宅はまだ狭い」「住宅は一定水準の広さの確保が必要」といった概念がある一方で、「広さはあまりこだわらない」「利便性や環境・健康配慮、高品質を重視」など、求めるニーズも多様化している 例) 一般的な広さ(50㎡以上)と同等に、コンパクト型住宅も取得時の支援を受けたい など
- ・ バランスよく存在する住宅ストックから、人々が選択できる社会に向けた環境整備が必要である

単独世帯・夫婦のみの世帯が今後も増加
コンパクト型住宅へのニーズが高まる



※1: 三大都市圏とは、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県を指す
 ※2: 1990年までは旧区分にて集計
 ※3: 2015年からは国立社会保障・人口問題研究所による推計値となっている

住宅取得支援税制の床面積要件の変遷
下限面積が50㎡のまま近年変わっていない

別表 住宅取得支援税制における住宅床面積要件の改正経緯

	住宅ローン減税		贈与特例(※1)		登録免許税(※2)		不動産取得税(※3)		固定資産税(※4)	
	下限	上限	下限	上限	下限	上限	下限	上限	下限	上限
昭47.1.1	なし	120㎡				120㎡	なし	なし	なし	100㎡
昭49.1.1		165㎡			(30㎡) (木造のみ)	165㎡				
昭54.4.1					(40㎡) (既存のみ)					
昭55.7.1							(40㎡) (既存のみ)	165㎡		
昭56.1.1	40㎡				40㎡				40㎡	165㎡
昭59.1.1			(特別制度)	40㎡	165㎡					
昭61.1.1		200㎡			200㎡					
昭62.1.1					180㎡					
昭63.1.1					200㎡				200㎡	200㎡
平元.1.1										
平3.4.1		220㎡					40㎡			
平5.4.1	50㎡		50㎡		50㎡					
平6.1.1		240㎡			240㎡					
平7.1.1									240㎡	
平10.1.1							50㎡		240㎡	240㎡
平11.4.1										
平13.1.1										280㎡
平14.1.1									50㎡	
現行	50㎡	上限なし	50㎡	240㎡	50㎡	上限なし	50㎡	240㎡	50㎡	280㎡