

# 本日も議論いただく論点等について(開発)

---

平成30年12月21日  
土地・建設産業局 不動産課

# 不動産開発に係る主要現行施策の概要

	制度	支援措置
市街地 開発事業	都市計画法  各事業スキーム (都市再開発法、土地区画整理法等)	予算・税制・金融による支援 建築基準の緩和 等
都市再生	都市再生特別措置法 [ <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市再生緊急整備地域制度</li> <li>・都市再生整備計画制度</li> <li>・立地適正化計画制度 等</li> </ul> ]	予算・税制・金融による支援 建築基準の緩和 等
良質な 不動産ストック の形成	認定等スキームを通じた普及促進制度 (長期優良住宅促進法、都市の低炭素化促進法、 高齢者住まい法、耐震改修促進法、 建築物省エネ法、バリアフリー法) 等	予算・税制・金融による支援 建築基準の緩和 等

# 本日主にご議論いただきたい論点（開発・分譲）

今後の不動産業（主として開発・分譲業）の発展に向け、良質な不動産や魅力ある都市・地域をどのように形成していくか、また、ストックの老朽化、都市と地方の格差是正等の政策課題についてどのように対応していくかといった観点から、主として次の論点についてご意見を頂戴したい。

## 大都市の 国際競争力強化

- **大都市の国際競争力強化**に向けて、不動産業（民）はどのような取組を通じてそれを実現していくべきか。行政（官）はどのような環境整備を通じてそれを促進していくべきか。

## 地方都市の あるべき姿

- （東京一極集中是正の必要性が謳われているなかで）**地方都市のあるべき姿**についてどう考えるか。不動産業（民）はどのような取組を通じてその目標を実現していくべきか。行政（官）はどのような環境整備を通じてそれを促進していくべきか。

## 良質な不動産 ストックの形成

- 省エネ、バリアフリーなど**良質な不動産ストックの形成**に向けて、不動産業（民）が推進すべき取組は何か。行政（官）はどのような環境整備を通じてそれを促進していくべきか。

## 各種政策課題の 解決

- 現在の政策課題（**コンパクト・プラス・ネットワーク、防災まちづくり、都市のスポンジ化、ストックの老朽化、空き家・空き地等**）や今後10年程度の間に見込まれる課題の解決に向け、不動産業（民）が推進すべき取組は何か。行政（官）はどのような環境整備を通じてそれを促進していくべきか。

## 地域価値（エリア価 値）の向上

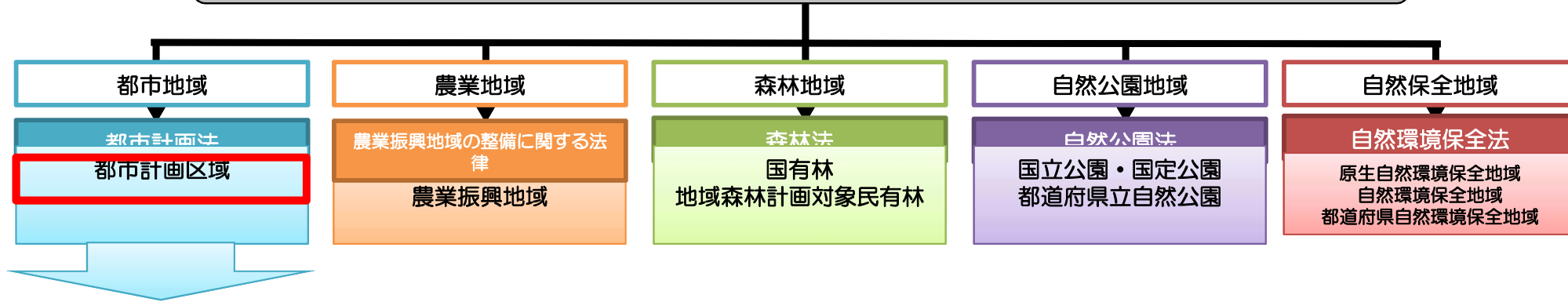
- **地域価値（エリア価値）の向上**に向けて、不動産業（民）はどのような不動産を供給し、どのようなエリアマネジメントを果たしていくべきか。行政（官）はどのような環境整備を通じてそれを促進していくべきか。

# 参考資料集

# 都市計画制度の位置づけ

国土計画体系の中での都市計画の位置づけ

土地利用基本計画（国土利用計画法第9条）  
各都道府県の区域を対象に、県域を5つの地域に区分し、土地利用の基本的な方向を示す計画



都市計画別分類

## 土地利用関係（地域地区・地区計画 等）

- 建築基準法
- 景観法（景観地区）
- 都市緑地法（緑地保全地域等）
- 港湾法（臨港地区）
- 被災市街地復興法（被災市街地復興推進地域）
- 密集法（防災街区整備地区計画等）
- 都市再生特別措置法（都市再生特別地区）

## 都市施設関係

- 道路法（道路）
- 都市公園法（都市公園）
- 下水道法（下水道）
- 河川法（河川）
- 流通業務市街地整備法（流通業務団地）
- 津波防災地域づくり法（津波防災拠点市街地形成施設）

## 市街地開発事業関係

- 土地区画整理法（土地区画整理事業）
- 都市再開発法（市街地再開発事業）
- 新住宅市街地開発法（新住宅市街地開発事業）
- 首都圏近郊地帯整備法（工業団地造成事業）

都市計画法関連法令

政策目的別分類

### インフラ整備関係

- 道路法
- 都市公園法
- 下水道法
- 河川法 等

### 市街地整備関係

- 土地区画整理法
- 都市再開発法
- 新住宅市街地開発法
- 首都圏近郊地帯整備法 等

### 都市再生関係

- 都市再生特別措置法

### 景観・緑地関係

- 景観法
- 歴史まちづくり法
- 都市緑地法
- 生産緑地法 等

### 古都・伝統的建造物群保存関係

- 古都法
- 文化財保護法

### 防災・復興関係

- 密集法
- 被災市街地法

### 流通業務関係

- 流通業務市街地整備法

### 臨港関係

- 港湾法

### 周辺環境対策関係

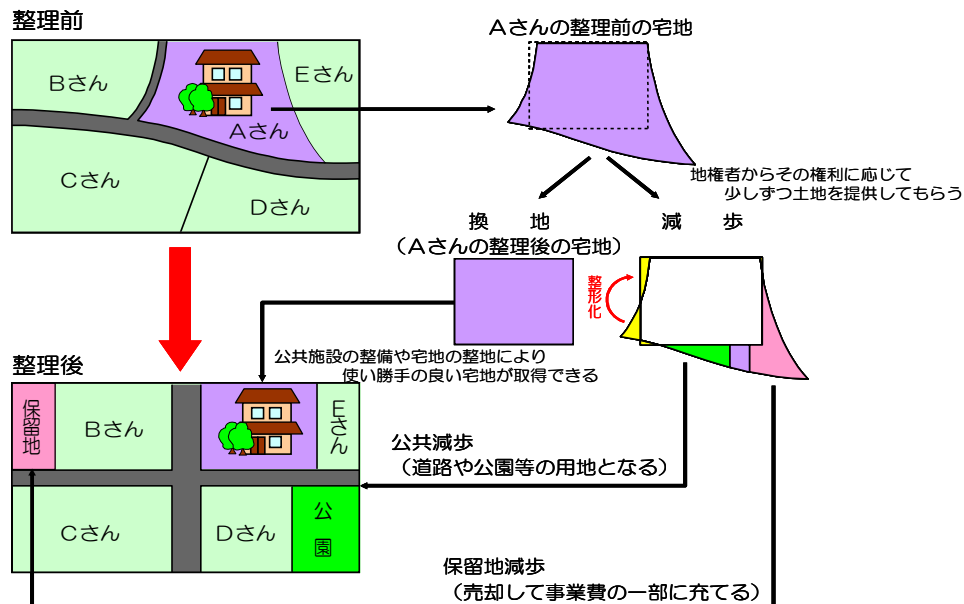
- 航空機騒音対策法
- 沿道整備法

### 集落地域整備関係

- 集落地域整備法

- 土地の区画形質の変更や公共施設の新設・変更を行うことで、公共施設の整備改善や宅地の利用の増進を図っています。

## ○土地区画整理事業の仕組み



## 都市のスポンジ化対策としての区画整理

～「空間再編賑わい創出事業」を平成30年度に創設～

空き地等がランダムに発生



■ : 空き地等 □ : 事業区域

賑わい空間の創出



土地の有効利用が可能に!

都市機能誘導区域において、区画整理における土地の入れ替え手法により、空き地等を集約し、まちの顔となる医療・福祉施設等の誘導施設の整備を図ることができます。

### 支出

- 道路等の公共施設整備費
- 建物等の移転補償費
- 宅地の整地費 等

### 収入

- 公共側の支出  
・交付金  
・公共施設管理者負担金  
・公共団体単独費
- 保留地処分金 等

## ○支援イメージ

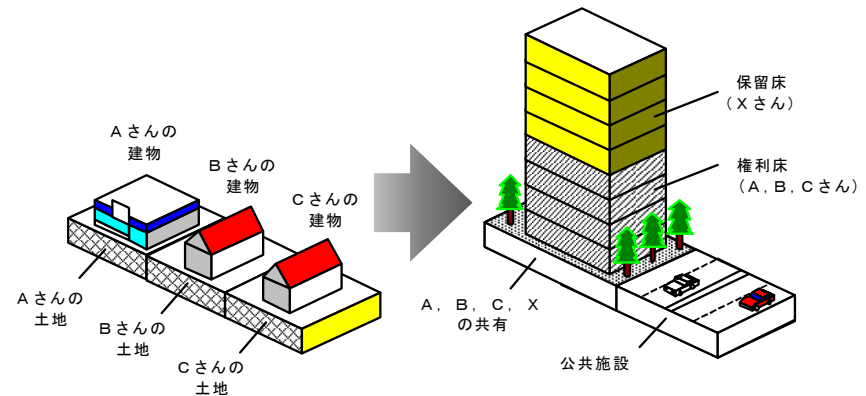
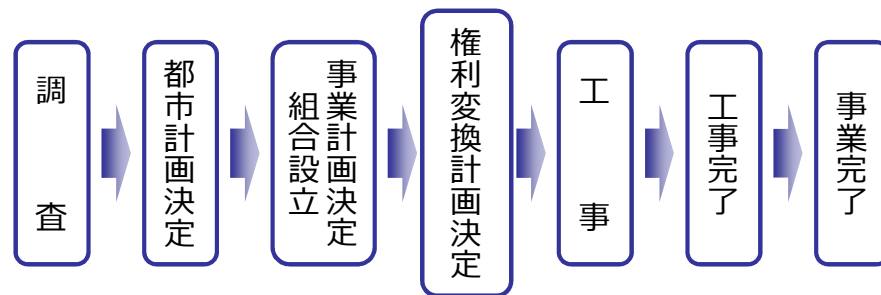
交付金	内容	国費率
道路事業	都市計画道路等の整備に要する費用	1/2等
市街地整備事業 (都市再生区画整理事業)	区画道路、公園等の公共施設等の整備に要する費用	1/3,1/2

- 老朽木造建築物が密集している地区等で、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物や道路・広場等の公共施設の整備等を行うことで、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を推進しています。

## ○市街地再開発事業の仕組み

- ◆ 敷地を共同化して高度利用することで、道路などの公共施設用地を生み出す
- ◆ 従前権利者の権利は、等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる（権利床）
- ◆ 高度利用によって新たに生み出された床（保留床）を売却して、事業費に充てる

～事業の流れ～



## ○支援イメージ

交付金	内容	国費率
市街地再開発事業	施設建築物及びその敷地の整備に要する費用の一部	1/3
道路事業	都市計画道路等の整備に要する費用	1/2等



## 都市再生本部

(本部長:内閣総理大臣 副本部長:内閣官房長官、地方創生担当大臣、国土交通大臣 本部長及び副本部長以外のすべての国務大臣)

## 都市再生基本方針〔閣議決定〕

### 民間の活力を中心とした都市再生

**都市再生緊急整備地域** (政令で指定: 55地域 9,092ha) **重点化**

都市の国際競争力の強化

**特定都市再生緊急整備地域** (政令で指定: 13地域 4,110ha)

地域整備方針〔都市再生本部決定〕

都市再生緊急整備協議会〔官民で組織〕 (19地域)

#### 都市計画等の特例

**都市再生特別地区**  
〔都市計画決定〕  
容積緩和、道路上空建築  
(89地区)

都市計画提案制度

都市再生事業に係る  
認可等の迅速化

#### 民間都市再生事業計画

〔国土交通大臣認定〕  
(117計画)  
認定

税制特例

金融支援

#### 整備計画

(**特定地域**  
11地域  
で作成)

予算支援

#### 都市再生安全確保計画

(21計画)

予算支援

#### 都市再生駐車施設配置計画

### 官民の公共公益施設整備等による全国都市再生

#### 都市再生整備計画

〔市町村が作成〕

(これまで2,932地区で作成  
(※社会資本整備総合交付金を交付した累計地区数))

社会資本整備総合交付金を活用

財政支援

#### 賑わい創出等法制度

都市利便増進協定、道路占用特例(余地要件緩和)

#### 民間都市再生整備事業計画

〔国土交通大臣認定〕  
(46計画認定)

金融支援

### 土地利用誘導等によるコンパクトシティの推進

#### 立地適正化計画

〔市町村が作成〕

#### 居住誘導区域

都市計画・景観計画提案制度

#### 都市機能誘導区域

特定用途誘導地区

#### 民間誘導施設等整備事業計画

〔国土交通大臣認定〕  
(2計画認定)

金融支援

税制特例

誘導施設の建築等届出

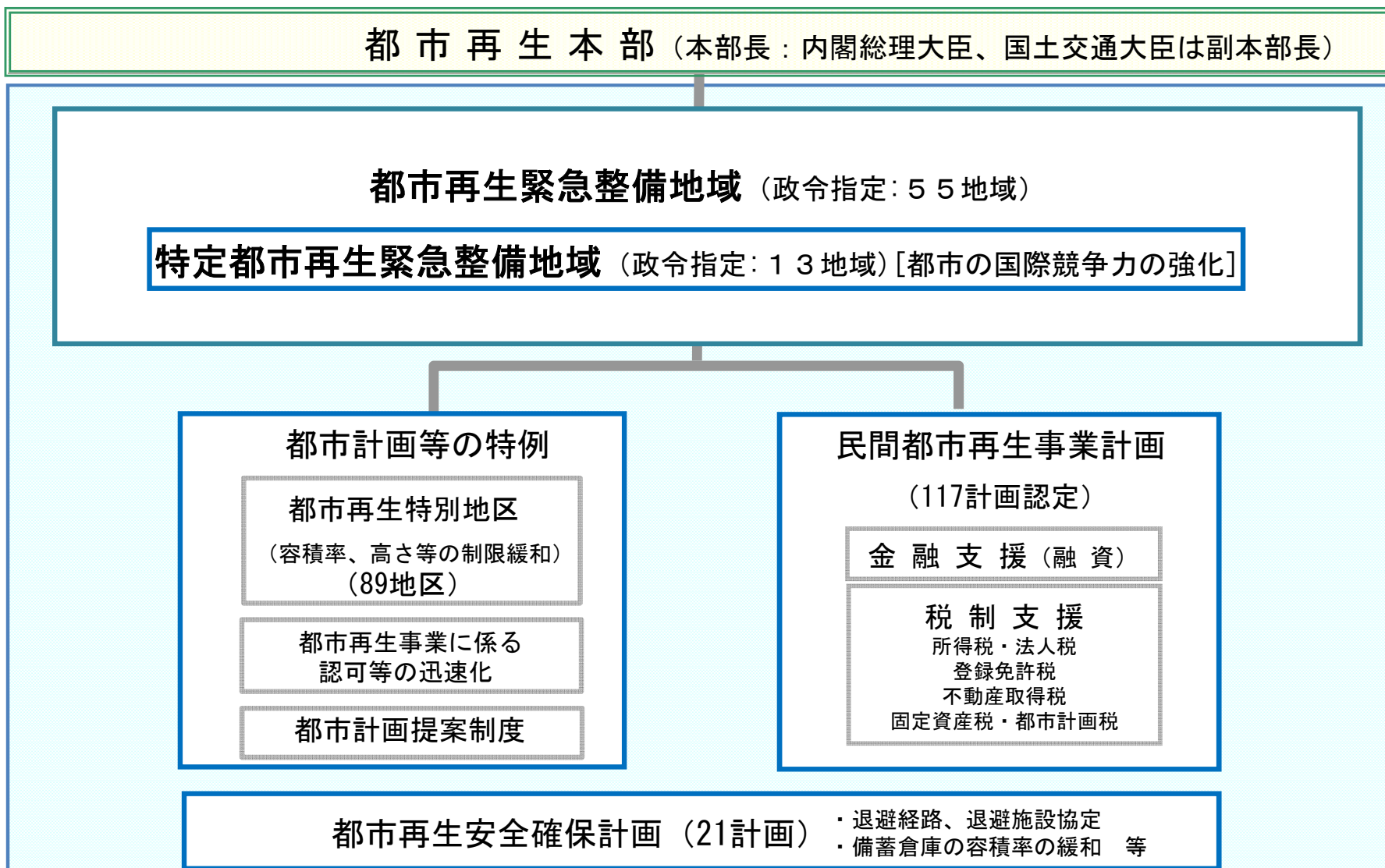
一定以上の住宅建築等届出

都市のスポンジ化対策  
低未利用土地権利設定等促進計画、  
立地誘導促進施設協定 等

居住調整地域

跡地等管理協定





都市再生に貢献し土地の高度利用を図るため、都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく規制にとらわれず自由度の高い計画を定めることにより、容積率制限の緩和等を行う。（89地区（平成30年9月30日現在））

## ◇制度概要

### 1. 対象

都市再生緊急整備地域内で、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る必要がある区域

### 2. 決定方法

都道府県及び政令指定都市が都市計画の手続を経て決定  
（提案制度により都市開発事業者による提案が可能）

### 3. 計画事項

以下の事項を従前の用途地域等に基づく規制にとらわれずに定めることができる。

- 誘導すべき用途（用途規制の特例が必要な場合のみ）
- 容積率の最高限度（400%以上）及び最低限度
- 建ぺい率の最高限度      ○建築面積の最低限度
- 高さの最高限度          ○壁面の位置の制限

これにより、用途地域等における以下の規制を適用除外。

- ・用途地域及び特別用途地区による用途制限
- ・用途地域による容積率制限    ・斜線制限
- ・高度地区による高さ制限      ・日影規制



日本橋二丁目地区（東京都中央区）

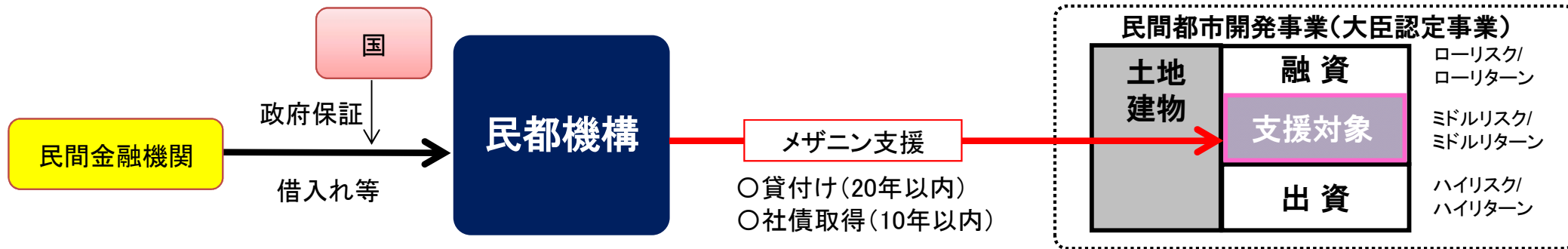
区域面積：約4.8ha

用途地域：商業地域

容積率：800%、700% → 1990% 等

# メザニン支援の概要

- 優良な民間都市開発プロジェクトについて、特に調達が困難なミドルリスク資金等の供給の円滑化を図るため、安定的な金利で長期に資金調達ができる仕組みを平成23年度に創設。
- 民都機構が政府保証で資金を調達し、民間事業者に対して貸付又は社債取得により支援。



## 制度利用のための主な要件

### <対象事業者>

- ・民間事業者
- ※H28補正にてSPC要件は緩和。

### <対象区域>

- ・都市再生緊急整備地域(特定都市再生緊急整備地域を含む)
- ・都市再生整備計画の区域

### <対象事業>

- ・国土交通大臣の認定を受けた事業であること
- ・広場、緑地等の公共施設整備を伴うこと
- ・事業用地が原則1ヘクタール以上であること
- ※ 都市再生整備計画の区域では、原則0.2ha(三大都市圏の既成市街地等では0.5ha)(H29年度制度拡充事項)以上であること
- ・都市利便施設(駐車場、防災備蓄倉庫等)の整備を伴うこと
- ・環境に配慮した建築物であること(CASBEE Aクラス以上等)
- ※ 都市再生整備計画の区域では、必須要件でない。

### <支援限度額>

- ・次のうち、いずれか少ない額
- ①総事業費の50%
- ②公共施設等※1の整備費
- (特定都市再生緊急整備地域内は、公共施設等+整備計画に記載された国際競争力強化施設※2の整備費)

※1:公共施設のほか、都市利便施設(駐車場、防災備蓄倉庫等)及び建築利便施設(エレベーター、共用通路等)を含む。

※2:外国語対応の医療・教育・保育施設、国際会議場施設、研究開発促進施設(新規事業創出促進施設)(床面積1,000㎡以上の施設)。

## 具体例

環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業  
Ⅲ街区建築物等整備事業(東京都港区)



- 支援内容
- (1)支援先 K2合同会社
- (2)支援額 100億円

- 事業内容
- (1)規模  
地上52階建、  
事業区域面積  
17,000㎡、  
延床面積244,360㎡
- (2)用途  
事務所、店舗、  
カンファレンス、住宅、  
ホテル、駐車場
- (3)工期  
2011年4月  
～ 2014年5月

## 実績

2011年度～2017年度  
支援件数 6件 支援総額 526億円

# 都市安全確保促進事業

東日本大震災において首都圏で約515万人におよぶ帰宅困難者が発生し大きな混乱が生じたこと等を踏まえ、都市機能が集積した地域における大規模な震災の発生が社会経済に与える影響に鑑み、都市再生緊急整備地域及び主要駅・中心駅周辺地域の滞在者等の安全の確保と都市機能の継続を図るため、官民連携による一体的・計画的なソフト・ハード両面の対策への支援を実施。 【平成24年度創設】

計画作成及び計画に基づくソフト・ハード両面の取組に対して国が支援

## 都市再生緊急整備地域＋主要駅・中心駅周辺地域

補助事業者：市町村（特別区含む。）、都道府県、都市再生緊急整備協議会、帰宅困難者対策協議会、都市再生推進法人

### 都市再生緊急整備協議会・帰宅困難者対策協議会

#### 【構成員】

- ・国、都道府県、市町村
- ・大規模ビル等所有者
- ・鉄道事業者 等



#### <都市再生安全確保計画・エリア防災計画の作成>

- ・退避経路、退避施設、備蓄倉庫等の整備及び管理
- ・災害時に実施する事務（退避誘導、情報収集・提供、備蓄物資提供等）の内容
- ・平常時に実施する訓練の内容 等

- 協議会開催
- 計画作成
  - ・専門家の派遣
  - ・勉強会、意識啓発活動
  - ・官民・民協定の締結に係るコーディネート 等



補助率：1/2

- ・補助対象地域のうち【特に緊急性が高い地域（1日あたりの乗降客数が30万人以上の主要駅周辺の地域）】については、計画に定量的な目標値及び目標期限を記載するものに限り、補助率を2/3に嵩上げ（平成30年度末まで）等。

計画に基づく  
ソフト・ハード両面の対策



補助率：1/2

### ソフト対策

避難訓練、情報伝達ルール、備蓄ルールの確立、退避方法や退避施設の確保等に関するルールの作成 等



帰宅困難者対策訓練



ルールの作成



補助率：1/3

### ハード対策

防災備蓄倉庫、非常用通信・情報提供施設、非常用発電機の整備 等



防災備蓄倉庫



非常用通信・  
情報提供施設



非常用発電機

ただし、建築物の躯体工事を伴わないものに限る。

・都市再生緊急整備地域の指定解除となった場合の支援継続の経過措置

※都市再生緊急整備地域：都市再生特別措置法に基づき、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として指定された地域（平成29年8月末時点で53地域）。

※主要駅周辺：1日あたりの乗降客数が30万人以上の駅周辺。

※中心駅周辺：指定都市及び特別区内にあっては、1日あたりの乗降客数が20万人以上の駅周辺（駅から概ね半径1キロメートルの範囲内）、

中核市、施行時特別市及び県庁所在都市にあっては、当該市内において乗降客数が最も多い駅周辺（駅から概ね半径1キロメートルの範囲内）。



# コンパクト・プラス・ネットワークのための計画制度

- 平成26年に改正した都市再生特別措置法及び地域公共交通活性化再生法に基づき、都市全体の構造を見渡しながらか、**居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導**と、それと連携した**持続可能な地域公共交通ネットワークの形成**を推進。
- 必要な機能の誘導・集約に向けた市町村の取組を推進するため、**計画の作成・実施を予算措置等で支援**。

## 立地適正化計画（市町村が作成）

【改正都市再生特別措置法】(平成26年8月1日施行)

### 都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定

拠点エリアへの医療、福祉等の都市機能の誘導

### ◆都市機能（福祉・医療・商業等）の立地促進

- 誘導施設への税財政・金融上の支援
- 福祉・医療施設等の建替等のための容積率の緩和
- 公的不動産・低未利用地の有効活用

### ◆歩いて暮らせるまちづくり

- 歩行空間の整備支援

歩行空間や自転車利用環境の整備

### ◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

- 誘導したい機能の区域外での立地について届出、市町村による働きかけ
- 誘導したい機能の区域内での休廃止について届出、市町村による働きかけ

### 居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

公共交通沿線への居住の誘導

### ◆区域内における居住環境の向上

- 住宅事業者による都市計画等の提案制度

### ◆区域外の居住の緩やかなコントロール

- 一定規模以上の区域外での住宅開発について、届出、市町村による働きかけ

## 地域公共交通網形成計画

(地方公共団体が中心となって作成)

【改正地域公共交通活性化再生法】

(平成26年11月20日施行)

- ◆まちづくりとの連携
- ◆地域全体を見渡した面的な公共交通ネットワークの再構築

拠点エリアにおける循環型の公共交通ネットワークの形成

デマンド型乗合タクシー等の導入

コミュニティバス等によるフィーダー(支線)輸送

### 地域公共交通再編実施計画

(地方公共団体が事業者等の同意の下作成)

○事業の具体的内容

- ・運行主体
- ・運行ダイヤ
- ・ルート
- ・運賃 等

国土交通大臣の認定

関係法令の特例・予算支援の充実

→加えて、地域公共交通ネットワークの再構築を図る事業への出資等の制度を創設するため、平成27年8月に地域公共交通活性化再生法等を改正

多極ネットワーク型コンパクトシティ

拠点間を結ぶ交通サービスを充実

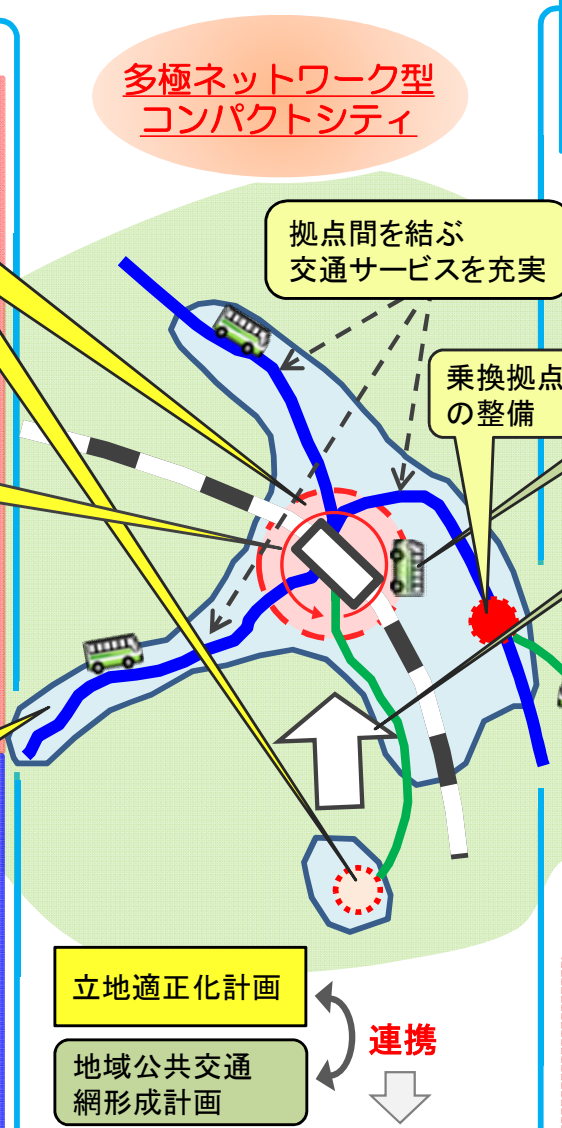
乗換拠点の整備

立地適正化計画

地域公共交通網形成計画

連携

好循環を実現



# 中心市街地等における低未利用地の増加

○中心市街地等において、空き店舗、空き地等の低未利用地が増加している。  
 ○このままの状態が放置されれば、コンパクトシティや中心市街地活性化のボトルネックとして、加速度的に都市の衰退を招くおそれも懸念される。

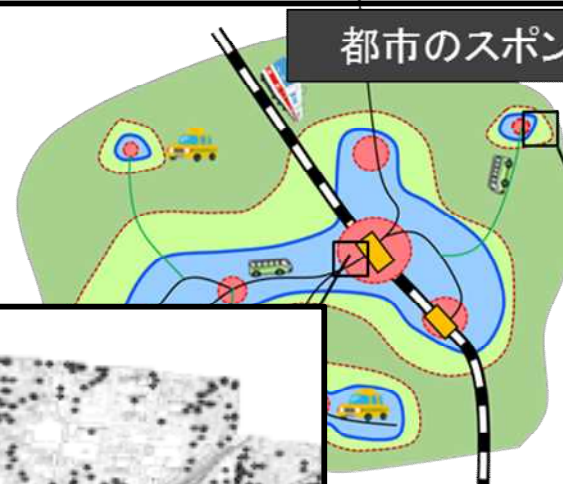
## <中心市街地(沼津市)>

中心市街地の低未利用率 **27.0%**

(着色部分が低未利用地等)



## 都市のスポンジ化のイメージ



郊外の戸建住宅団地(成田市)

(グレーが空地)

低未利用率 **75.0%**

(着色部分が低未利用地等)

都市の大きさや外縁が変わらずに、小さな穴があくように密度が下がっていく



# 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律 (1/2)

## 背景・必要性

人口増加社会では、都市計画に基づく規制を中心に開発意欲をコントロール ⇒ 人口減少社会では、開発意欲が低減し望ましい土地利用がなされない

都市のスポンジ化※ → コンパクト・プラス・ネットワークの推進に重大な支障

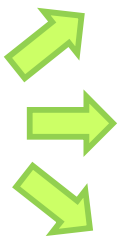
- 空き地(個人所有の宅地等に限る)は約44%増(約681km<sup>2</sup>→約981km<sup>2</sup>:大阪府の面積の約半分)(2003→2013年)
- 空き家は約50%増(約212万戸→約318万戸:ほぼ愛知県全域の世帯数)(2003年→2013年)

- ・生活利便性の低下
- ・治安・景観の悪化
- ・地域の魅力(地域バリュー)の低下

⇒ スポンジ化が一層進行する悪循環

## 要因と対策のコンセプト

- ・地権者の利用動機の乏しさ  
→低未利用地のまま放置
- ・「小さく」「散在する」低未利用地の  
使い勝手の悪さ



行政から能動的に働きかけ、  
コーディネートと集約により  
土地を利用(所有と利用の分離)

地域コミュニティで考えて身の回りの  
公共空間を創出(まずは使う)

官民連携で都市機能をマネジメント

「経済財政運営と改革の基本方針2017」、「未来投資戦略2017」、「新しい経済政策パッケージ」、「まち・ひと・しごと創生基本方針2017」において、都市のスポンジ化対策、未利用資産の有効活用等を措置するよう位置付け

## 法律の概要

### 都市のスポンジ化対策(都市機能誘導区域、居住誘導区域を中心に)

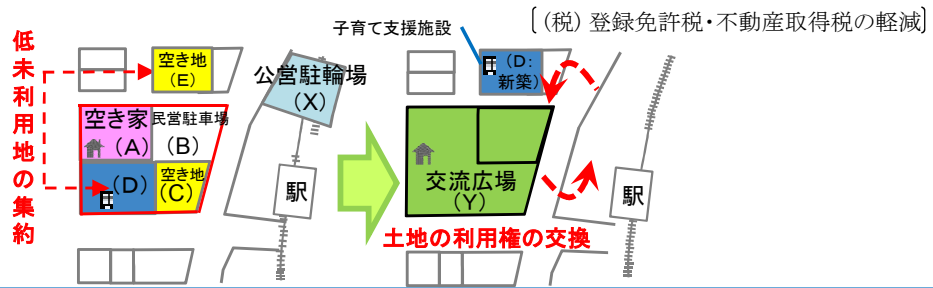
#### コーディネート・土地の集約

- 「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の創設
  - 低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、**所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成**
  - ※所有者等探索のため市町村が固定資産税課税情報等を利用可能

- 都市再生推進法人(まちづくり団体等)の業務に、低未利用地の一時保有等を追加  
〔(税) 所得税等の軽減〕

- 土地区画整理事業の集約換地の特例
  - 低未利用地を柔軟に集約し、まちの顔となるような商業施設、医療施設等の敷地を確保**
  - 〔(予算) 都市開発資金貸付け  
【都市開発資金の貸付けに関する法律】〕

- 市町村は、低未利用土地利用等指針を作成し、低未利用地の管理について地権者に勧告が可能に



# 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律 (2/2)

## 法律の概要

### 都市のスポンジ化対策 (都市機能誘導区域、居住誘導区域を中心に)

#### 身の回りの公共空間の創出

##### ○「立地誘導促進施設協定」制度の創設

- 交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する施設(commons)についての地権者による協定(承継効付)

〔(税) 固定資産税の軽減〕

※ 周辺地権者の参加を市町村長が働きかけ



▶ 空き地や空き家を活用して交流広場・コミュニティ施設等を整備・管理



\* 長野市「パティオ大門」

\* 活性化施設(イメージ)

##### ○「都市計画協力団体」制度の創設

- 都市計画の案の作成、意見の調整等を行う住民団体、商店街組合等を市町村長が指定 (身の回りの都市計画の提案が可能に)

#### 都市機能のマネジメント

##### ○「都市施設等整備協定」制度の創設

- 民間が整備すべき都市計画に定められた施設(アクセス通路等)を確実に整備・維持

##### ○誘導すべき施設(商業施設、医療施設等)の休廃止届出制度の創設

- 市町村長は、商業機能の維持等のため休廃止届出者に助言・勧告

### 都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上

公共公益施設の転用の柔軟化、駐車施設の附置義務の適正化、立体道路制度の適用対象の拡充等を措置

## 【目標・効果】

※地方公共団体への意向調査等をもとに推計

低未利用地の利用を促進し、都市内遊休空間を賢く使うことで、民間の担い手による魅力的なまちづくりを実現

(KPI) ・ 低未利用土地権利設定等促進計画の作成: 約35件(2019~2023 [2019:3件 ↗ 2023:15件])

・ 立地誘導促進施設協定の締結: 約25件(2019~2023 [2019:3件 ↗ 2023:10件])

⇒ 立地適正化計画を作成・公表した市町村のうち、今後10年間に、居住誘導区域に占める低未利用地の割合が、現状維持又は低下した市町村の割合: 7割以上

# 都市再生法：低未利用土地権利設定等促進計画制度の創設①

## 概要

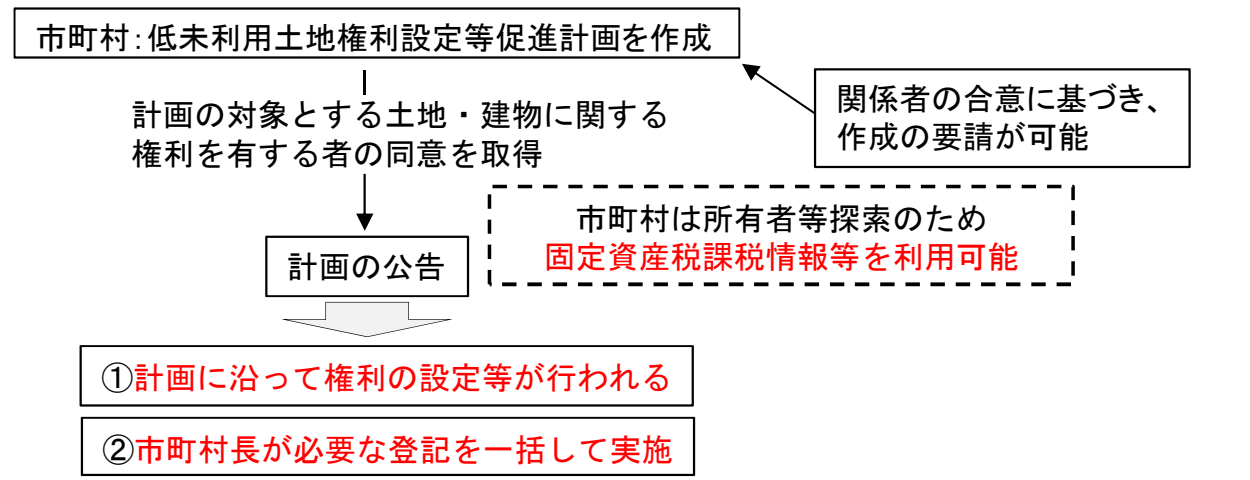
- 空き地や空き家等の低未利用地は、地権者の利用動機が乏しく、また、「小さく」「散在する」するため使い勝手が悪い。さらに、所有者の探索に多くの手間と時間がかかる。
- これまで行政は、民間による開発・建築行為を待って規制等により受動的に関与をしてきたところ、低未利用地の利用に向けた行政の能動的な働きかけを可能とする制度を創設。

## 低未利用土地権利設定等促進計画制度の創設

<概要> (立地適正化計画の誘導区域が対象)

低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政が能動的にコーディネートし、所有権にこだわらず複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成することができる。

<制度フロー>



## 支援措置

### 【税制】

(登録免許税) 計画に基づく土地・建物の取得等について税率を軽減

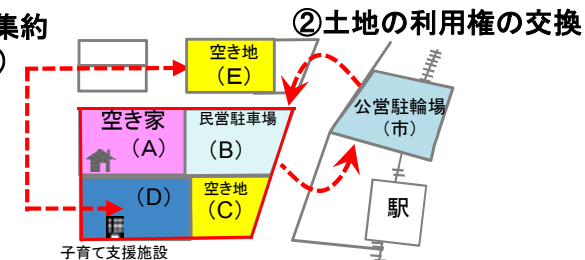
⇒ 地上権等の設定登記等 (本則1%→0.5%)

所有権の移転登記 (本則2%→1%)

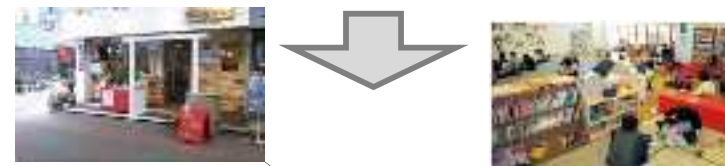
(不動産取得税) 計画に基づく一定の土地の取得について軽減 (課税標準の1/5控除)

<制度活用イメージ>

- ①低未利用地の集約 (利用権の交換)
- ②土地の利用権の交換

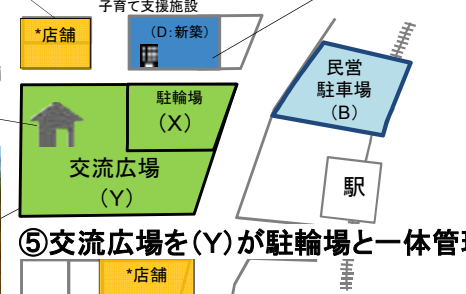


- ③A・C・Dの土地にまちづくり会社(Y)の利用権を設定



※広場や福祉施設等の整備は、交付金等で支援

- ④カフェに転用(まちづくりファンドで支援)



- ⑤交流広場を(Y)が駐輪場と一体管理

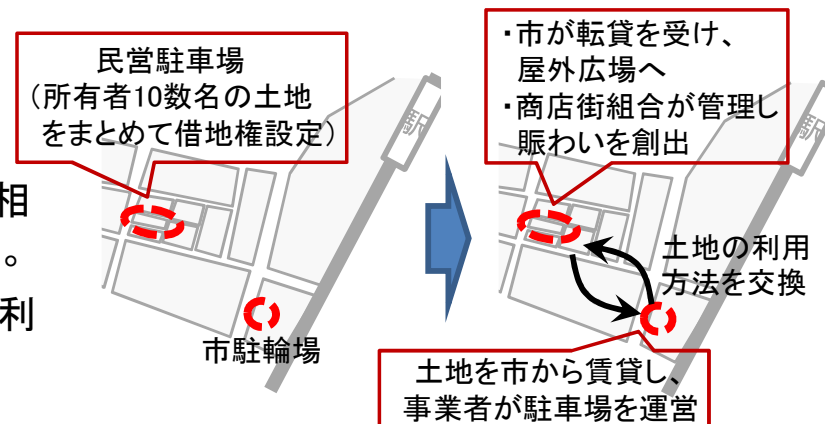
\*「立地誘導促進施設協定」で交流広場の管理も可能

\* 周辺店舗の出店等も誘引され、一層の賑わいを創出

## < 制度活用に係る先行事例 >

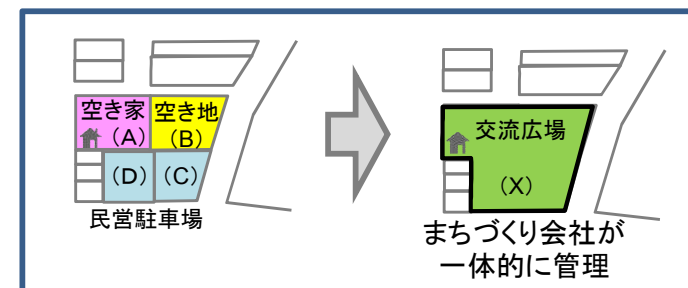
### 利用権交換型

- ・商店街地区内の民営駐車場と地区外の市営駐輪場との権利を交換（相互に賃貸借契約を締結）し、当該民営駐車場の低未利用地を広場化。
- ⇒土地の権利を交換することで、商店街地区の賑わい創出と駐車場の利便性の向上というwin-winを創出。



### 利用権集約型

- ・複数の地権者が所有する空き家の敷地(A)、空き地(B)、民営駐車場の土地(C,D)に賃借権を一体的に設定。空き家をリノベーションするとともに、敷地一体を交流広場として供用。
- ⇒小さな敷地単位で細分化されていた低未利用地を集約することで、地域の賑わい創出のための広場空間を創出。



### 区画再編型

- ・空き家、空き地を活用した小規模連鎖型の区画再編事業。
- ・空き家①の除却・更地化→隣地居住者による当該土地の取得（駐車場利用）→当該土地と私道の一部を等価交換→私道の改良と市道の拡幅等を順次実施。
- ⇒小規模な区画再編を通じ、空き家、空き地の利活用のほか、市道の拡幅や私道の改良による接道要件の充足が図られ、エリアの居住環境が向上。



### 制度活用見込み

計画の作成：約35件（2019~2023 [2019: 3件 ↗ 2023: 15件]）



# 都市再生法：立地誘導促進施設協定制度の創設①

## 概要

- 空き地や空き家等の低未利用地の発生は、地権者の利用動機の乏しさなどによるもの。地域コミュニティで考えて身の回りの公共空間「現代のコモンズ」を創出し、安定的に運営することが必要。
- 都市機能や居住を誘導すべき区域で、空き地や空き家を活用して、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設(コモンズ)について、地権者合意による協定制度(承継効付)を創設。

## 立地誘導促進施設協定制度の創設

＜概要＞（立地適正化計画の誘導区域が対象）

レクリエーション用の広場(交流広場)、地域の催しの情報提供のための広告塔(インフォメーションボード)など、地域コミュニティやまちづくり団体(土地所有者等)が**共同で整備・管理する空間・施設(コモンズ)について、地権者合意により協定を締結(都市再生推進法人などが管理)**

(※)権利設定等促進計画により集約された低未利用地を「コモンズ」として整備・管理することも想定

⇒ 地域の幅広いニーズに対応し、必要な施設を一体的に整備・管理するなど、地域コミュニティによる公共性の発揮を誘導（ソーシャルキャピタルの醸成にも寄与）

- 協定を締結した後に地権者になった者にも効力を及ぼす「**承継効**」を付与
- **市町村長が周辺地権者に参加を働きかけるよう、協定締結者が市町村長に要請できる仕組み**を併せて措置

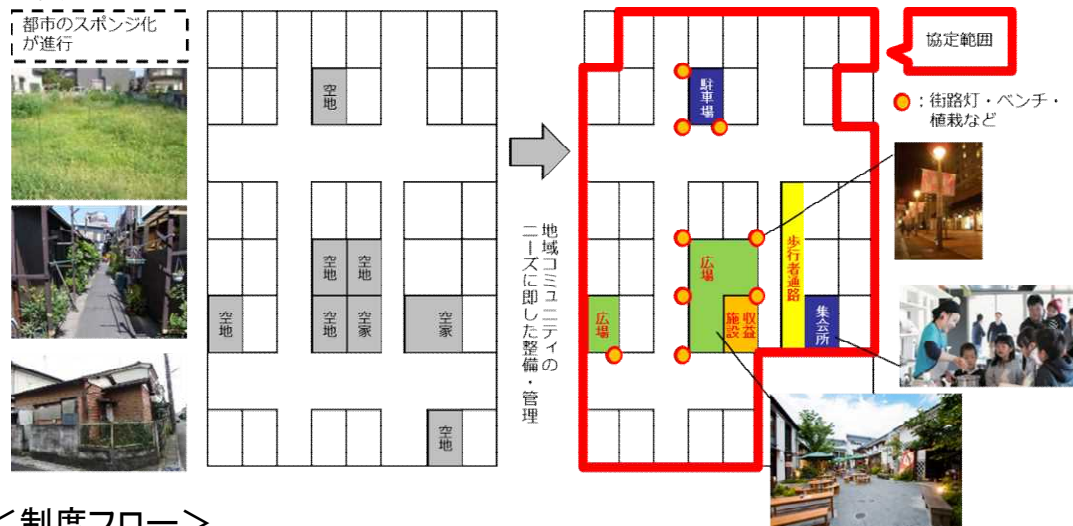
### 支援措置

【税制】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)

### 制度活用見込み

協定の締結：約25件(2019～2023 [2019: 3件 ↗ 2023: 10件])

## ＜制度活用イメージ＞



## ＜制度フロー＞

### ①協定の締結（全員合意）

- ・ 施設の種類、規模
- ・ 施設の整備・管理の方法 等

複数の土地所有者  
及び借地権者

### ②協定の認可申請

市町村長

### ③協定の認可・公告

協定隣接地の土地所有者等  
の協定への参加を要請

協定への参加  
をあっせん

協定隣接地の  
土地所有者等

### ④施設の整備・管理

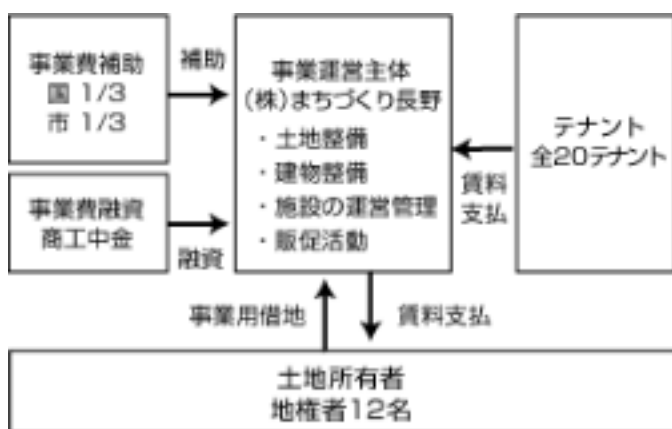
**承継効を付与**

# 都市再生法：立地誘導促進施設協定制度の創設②

## 【参考事例】長野県長野市 ぱていお大門(広場)

### 地権者と(株)まちづくり長野による民地を活用した広場の整備・管理

- 「ぱていお大門」は、国宝・善光寺の門前町に位置する、土蔵など歴史的資産を活用した商業施設群。
- 地元有志により、空き店舗や使用されていない土蔵などを地域の活性化拠点となるよう一体的に整備する計画がまとめられ、平成15年より商工会議所等の出資からなる「(株)まちづくり長野」がその実施主体を担っている。
- 地権者は10名程度にわたるが、(株)まちづくり長野が20年の定期借地を受け、整備から管理までを行っている。



- 施行者：(株)まちづくり長野
- 管理者：(株)まちづくり長野
- 土地所有者：地権者・(株)まちづくり長野
- 建物所有者：まちづくり長野

- 平成13年に、空き店舗の一つが売却されビルになってしまう懸念が生じたため、住民有志の組織で当該土地を取得。
- 取得した土地を含め一体的に空き店舗や歴史的資産を活用し、地域活性化の拠点とする計画をTMO((株)まちづくり長野)が主体となって実施。



# スマートウェルネス住宅等推進事業

- 高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境（スマートウェルネス住宅）を実現するため、**サービス付き高齢者向け住宅の整備**、高齢者生活支援施設や子育て支援施設等の**福祉施設の整備**、**先導的な取組**及び**住宅確保要配慮者専用の住宅とする場合の改修費**を支援。
- 平成30年度は、サービス付き高齢者向け住宅の整備について、**既存ストックを改修して整備するサービス付き高齢者向け住宅への支援の拡充等**を行うこととしている。

## ① サービス付き高齢者向け住宅整備事業

- **サービス付き高齢者向け住宅**の供給の加速や多様な居住ニーズに応じた整備の推進を図るため、**整備費**に対して**支援**を実施

【住宅】 新築 1/10（上限 90・120・135万円/戸※）  
改修 1/3（上限 180万円/戸 等） ※床面積等に応じて設定

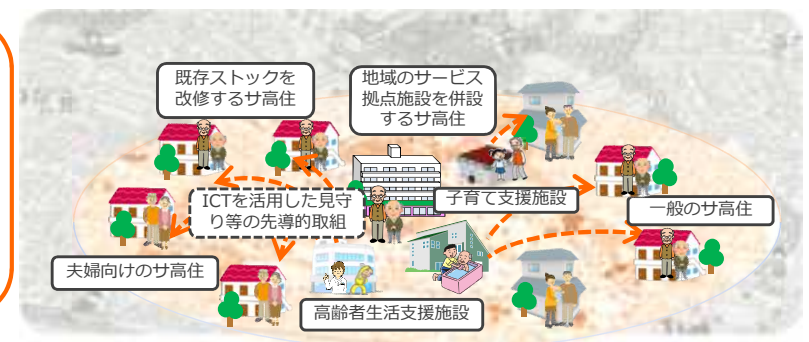
【高齢者生活支援施設※】 新築 1/10（上限1,000万円/施設）  
改修 1/3（上限1,000万円/施設）

※新築の場合は、介護関連施設（デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所 等）、病院、診療所、訪問看護事業所を補助対象外とする。（平成30年度までに着手する事業は補助対象。）

## ② スマートウェルネス拠点整備事業

- 住宅団地等における**福祉施設**の整備促進のため、**整備費**に対して**支援**を実施

補助率：1/3 補助限度額：1,000万円/施設  
対象施設：高齢者生活支援施設※、障害者福祉施設、子育て支援施設  
事業の主な要件：①原則として住宅団地等の戸数が100戸以上であること  
② 地方公共団体と連携して「スマートウェルネス計画」が定められていること  
※新築の場合は、介護関連施設（デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所 等）、病院、診療所、訪問看護事業所を補助対象外とする。（平成30年度までに着手する事業は補助対象。）



## ③ スマートウェルネス住宅等推進モデル事業

- 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**先導的な事業**として選定されるものに対して**支援**を実施

〔建設工事費〕 補助率：新築 1/10、改修 2/3 〔技術の検証等に係る費用〕 補助率：2/3

## ④ 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業

- 新たな住宅セーフティネット制度の枠組みのもと、既存住宅等を改修して**住宅確保要配慮者専用の住宅**とする場合の**改修費**に対して**支援**を実施

補助率：1/3 補助限度額：50万円/戸 等 対象工事：バリアフリー改修工事、耐震改修工事、共同居住用のための改修工事、間取り変更工事 等

# サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

○バリアフリー化や居住者への生活支援の実施等の基準を満たす住宅について都道府県等が登録を実施。

※サービス付き高齢者向け住宅の登録制度は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(高齢者住まい法)の改正により、平成23年10月に創設

○料金やサービス内容など住宅に関する情報が事業者から開示されることにより、居住者のニーズにあった住まいの選択が可能。

## 【登録基準】

ハード	○ <u>床面積は原則25㎡以上</u> ○ <u>構造・設備が一定の基準を満たすこと</u> ○ <u>バリアフリー構造であること</u> (廊下幅、段差解消、手すり設置)
サービス	○ <u>必須サービス:安否確認サービス・生活相談サービス</u> ※その他のサービスの例:食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助
契約内容	○長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど、居住の安定が図られた契約であること ○敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと 等

## 【入居者要件】

・60歳以上の者 又は要支援・要介護認定者

## 【登録状況(H30.11末時点)】

戸数	237,194戸
棟数	7,159棟

住み慣れた環境で必要なサービスを受けながら暮らし続ける

### 【併設施設】

診療所、訪問看護ステーション、ヘルプステーション、デイサービスセンター など

サービス付き高齢者向け住宅



# 新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

## ① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

## ② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

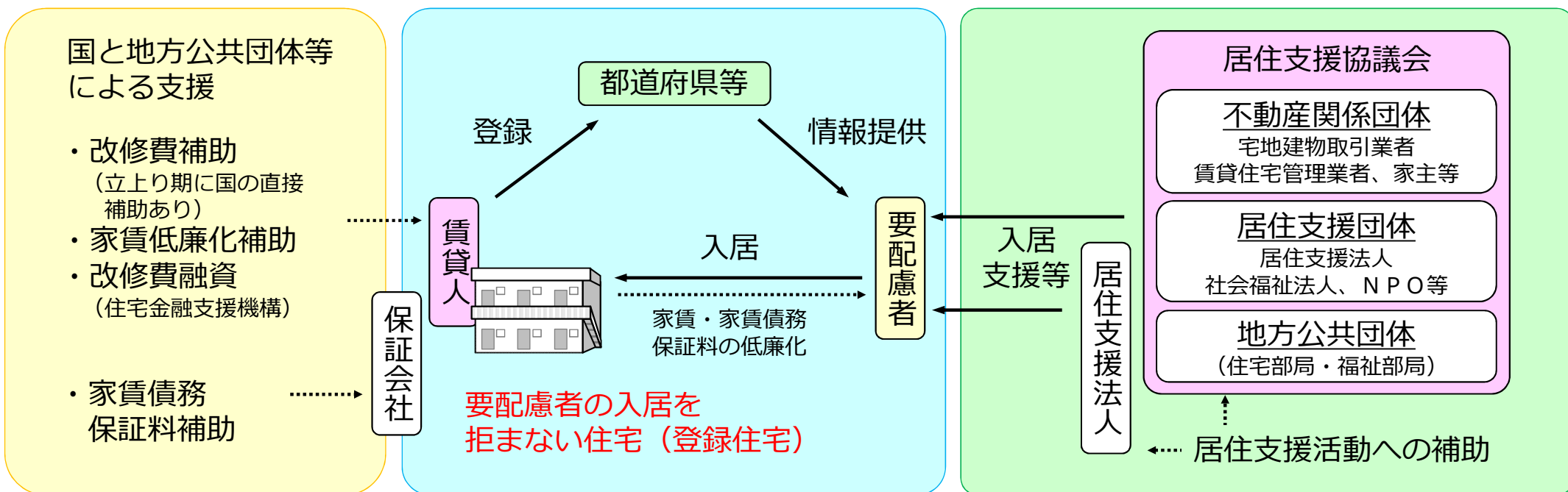
## ③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【施行状況(H30/12/14時点)】

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録	6,748戸※ (36都道府県)
居住支援法人の指定	174者 (36都道府県)
居住支援協議会の設立	76協議会
家賃債務保証業者の登録	57者
供給促進計画の策定	19都道府県3市町

※受付・審査中の2,241戸を合わせて8,989戸

### 【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



# 長期優良住宅に係る認定制度の概要について

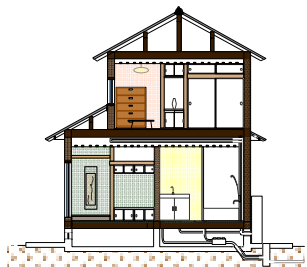
## 背景

ストック重視の住宅政策への転換 [=住生活基本法の制定(H18.6)]

## 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律(H21.6施行)」に基づく長期優良住宅に係る認定制度

- 長期優良住宅の建築・維持保全に関する計画を所管行政庁が認定
- 認定を受けた住宅の建築にあたり、税制・融資の優遇措置や補助制度の適用が可能
- 新築に係る認定制度は平成21年6月より、増改築に係る認定制度は平成28年4月より開始

## 認定基準



### <1>住宅の長寿命化のために必要な条件

- ① 劣化対策
- ② 耐震性
- ③ 維持管理・更新の容易性
- ④ 可変性（共同住宅のみ）

### <2>社会的資産として求められる要件

- ⑤ 高水準の省エネルギー性能
- ⑥ 基礎的なバリアフリー性能（共同住宅のみ）

### <3>長く使っていくために必要な要件

- ⑦ 維持保全計画の提出

### <4>その他必要とされる要件

- ⑧ 住環境への配慮
- ⑨ 住戸面積

## 特例措置

### <1. 税制>

【新築】所得税／固定資産税／不動産取得税／登録免許税の特例措置  
 【増改築】所得税／固定資産税の特例措置（平成29年度税制改正による）

### <2. 融資>

住宅金融支援機構の支援制度による金利の優遇措置

### <3. 補助制度>

【新築】中小工務店等に対する補助

【増改築】既存住宅の長寿命化に資する取組に対する補助

## 認定実績

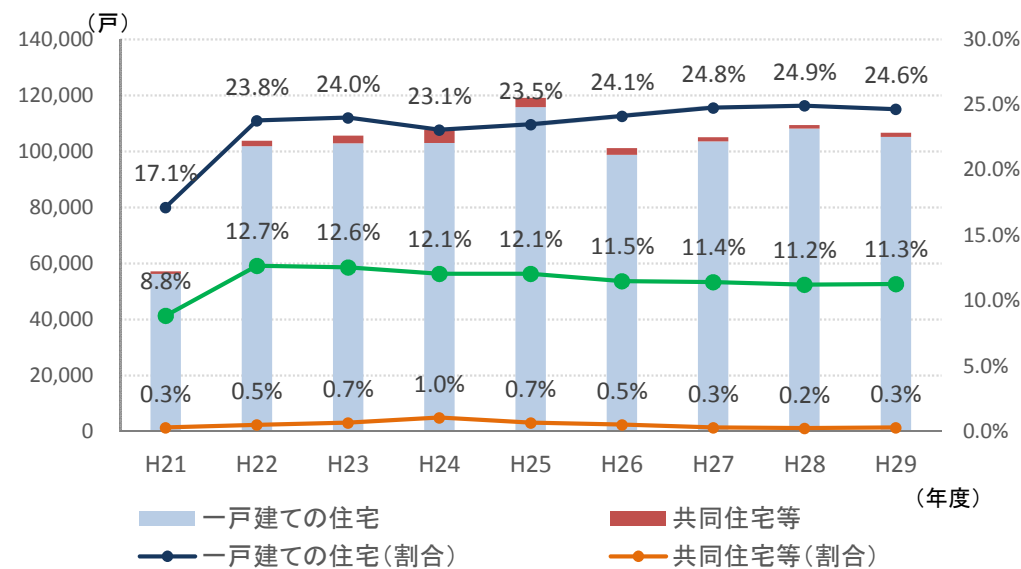
### 【新築】累計実績（H21.6～H30.3）

915,194戸（一戸建て：894,943戸、共同住宅等：20,251戸）

※H29年度 …106,611戸（住宅着工全体の11.3%）

一戸建て：105,080戸（住宅着工全体の24.6%）

共同住宅等：1,531戸（住宅着工全体の0.3%）



※割合は新設住宅着工数に対する長期優良住宅の認定戸数の比率

### 【増改築】累計実績（H28.4～H30.3）

423戸（一戸建て：395戸、共同住宅等：28戸）



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】

以下の①～③を満たすリフォーム工事

- ①インスペクションを実施し、維持保全計画・履歴を作成すること
- ②工事後に耐震性と劣化対策が確保されること
- ③日常的に使用する居室等の部分が、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

※若者が既存住宅取得時に行うリフォームは適用要件を緩和  
(①、②のみ適用)

【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

○インスペクションの実施 ○維持保全計画・履歴の作成 ○三世帯同居改修  
○性能向上等

- ・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

例)外壁の断熱

例)軸組等の補強

例)床下防湿・防蟻措置

例)キッチンの増設

※三世帯同居改修工事については、工事完了後に、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

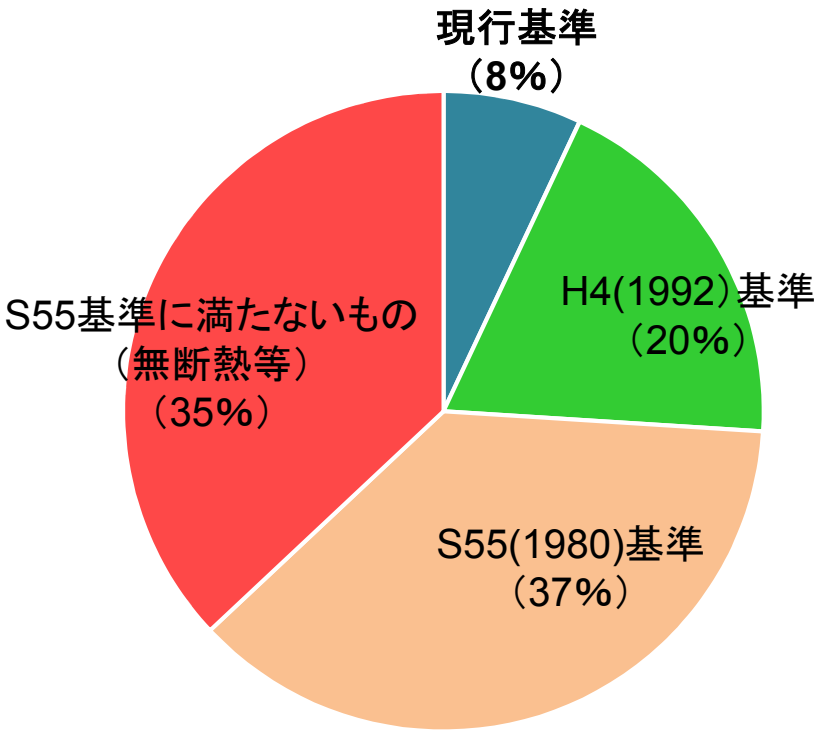
## 効果

- 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

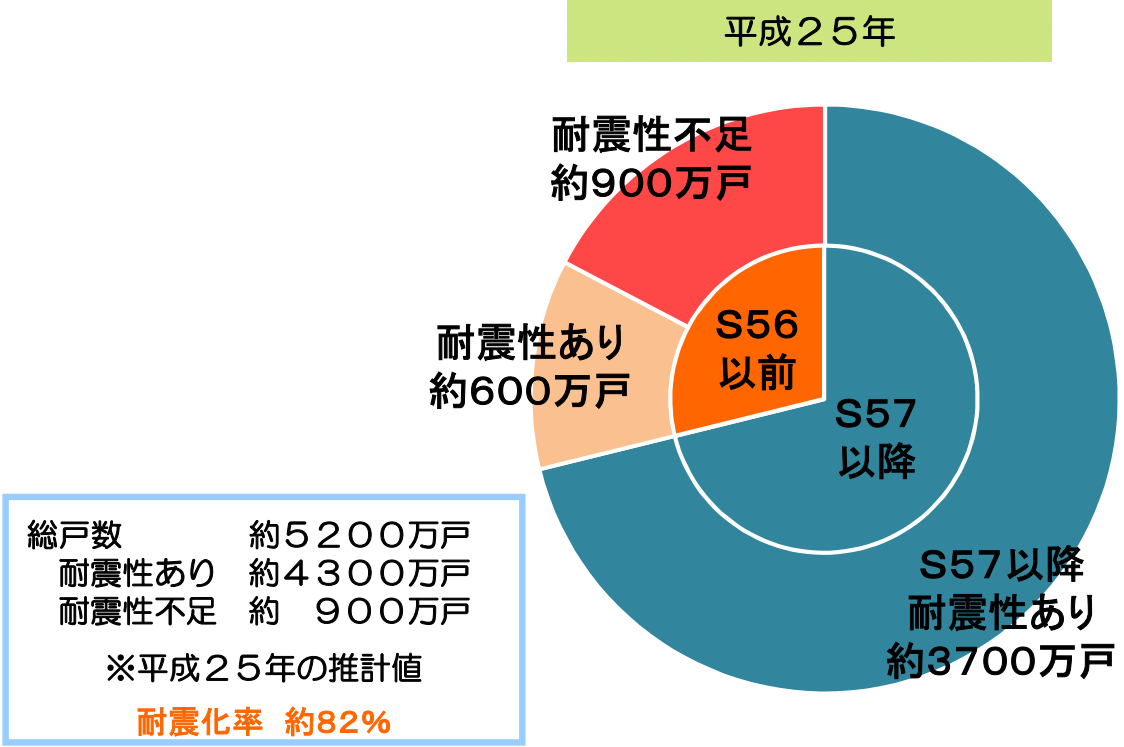
# 住宅ストックの現況

○ 住宅の省エネルギー化、耐震化が必要な住宅が多数存在。

【住宅ストック約5,000万戸の断熱性能】



【住宅ストック約5,000万戸の耐震性(推計)】



統計データ、事業者アンケート等により推計(2015年)

出典: 総務省「住宅・土地統計調査」をもとに、国土交通省推計

※ここで、現行基準は、建築物省エネ法のH28省エネ基準(エネルギー消費性能基準)の断熱基準をさす(省エネ法のH11省エネ基準及びH25省エネ基準(建築主等の判断基準)の断熱基準と同等の断熱性能)



# 住宅・建築物の耐震改修の支援策(平成30年度)

## ◇住宅・建築物安全ストック形成事業 <社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金の基幹事業(平成30年度予算)>

※地方公共団体の補助制度については、住宅・建築物がある地方公共団体にお問い合わせください。

### 住宅(共同住宅を含む)

- 耐震診断
  - ・民間実施: 国と地方で2/3
  - ・地方公共団体実施: 国1/2
- 耐震改修等、建替え又は除却

建物の種類	交付率
・緊急輸送道路沿道 ・密集市街地、津波浸水区域等の避難路沿道	国と地方で2/3
・その他	国と地方で23%

#### <平成30年度拡充事項>

住宅耐震化に向けて積極的な取組を行っている地方公共団体を対象に、住宅耐震化を総合的に支援するメニューを創設

概要 交付対象: 補強設計等費、耐震化改修工事費

交付限度額: 定額100万円(耐震改修工事費の8割を限度) [国:1/2、地方:1/2]

### 建築物

- 耐震診断
  - ・民間実施: 国と地方で2/3
  - ・地方公共団体実施: 国1/3 (緊急輸送道路沿道の場合は1/2)
- 耐震改修、建替え又は除却

建物の種類	交付率
・緊急輸送道路沿道 ・密集市街地、津波浸水区域等の避難路沿道 ・避難所等の防災拠点	公共建築物: 国1/3 民間建築物: 国と地方で2/3
・多数の者が利用する建築物 (3階建、1,000㎡以上の百貨店等) ・大規模な危険物処理・貯蔵場 ・避難路沿道(密集市街地、津波浸水区域等に 係るもの以外)	公共建築物: 国11.5% 民間建築物: 国と地方で23%

## ◇耐震対策緊急促進事業等 <平成30年度予算: 国費120億円 (平成29年度予算: 国費120億円)>

○改正耐震改修促進法により、耐震診断の義務付け対象となる建築物に対し、通常の助成に加え、重点的・緊急的に支援(平成30年度末まで)

耐震診断、補強設計: 国1/3 ⇒ 1/2 耐震改修: 国11.5%、1/3\* ⇒ 1/3、2/5\* ※防災拠点等

(不特定多数利用大規模建築物(ホテル・旅館、デパート等)等の耐震診断については、平成27年度末までの措置)

(通常の社会資本整備総合交付金等による国費分を含む助成率。上記の他、社会資本整備総合交付金等を活用した既存の耐震補助制度がない地方公共団体の区域においても一定の支援)  
(地方公共団体の施設については、社会資本整備総合交付金等において同等の支援)

## ◇耐震改修促進税制(住宅・建築物)

### 住宅

- 所得税(H33.12まで) 耐震改修工事に係る標準的な工事費用相当額の10%相当額(上限25万円)を所得税から控除
- 固定資産税(H32.3まで) 固定資産税額(120㎡相当部分まで)を1年間1/2に減額  
(特に重要な避難路沿道にある住宅は、2年間1/2減額)

### 建築物(耐震診断義務付け対象) <H26年4月1日より>

- 法人税・所得税 取得価額の25%の特別償却(H27.3.31までに耐震診断の結果報告を行った者が、報告日以後5年間までに耐震改修を行った場合)
- 固定資産税 2年間1/2減額(耐震診断の結果報告を行った者が、政府の補助を受けて、H26.4.1~H32.3.31の間に耐震改修を行った場合)

## ◇住宅金融支援機構による融資制度

### 個人向け

- 融資限度額: 1,000万円(住宅部分の工事費の80%が上限)
- 金利: 償還期間10年以内0.59%、11年以上20年以内0.90%(H30.9.3現在)

### マンション管理組合向け

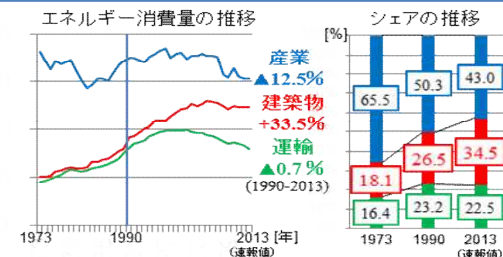
- 融資限度額: 原則として500万円/戸(共用部分の工事費の80%が上限)
- 金利: 原則として償還期間10年以内0.30%(H30.9.3現在)

# 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律

社会経済情勢の変化に伴い建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み、建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、住宅以外の一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務の創設、エネルギー消費性能向上計画の認定制度の創設等の措置を講ずる。

## 背景・必要性

- 我が国のエネルギー需給は、特に東日本大震災以降一層逼迫しており、国民生活や経済活動への支障が懸念されている。
  - 他部門(産業・運輸)が減少する中、建築物部門のエネルギー消費量は著しく増加し、現在では全体の1/3を占めている。
- ⇒建築物部門における省エネルギー対策の抜本的強化が必要不可欠。



## 法律の概要

### ● 基本方針の策定 (国土交通大臣)、建築主等の努力義務、建築主等に対する指導助言

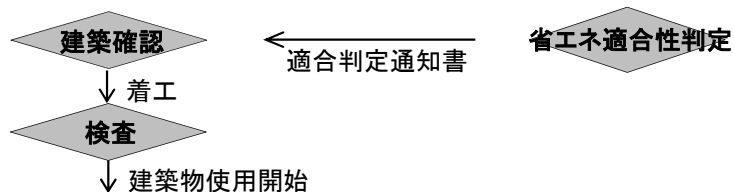
**特定建築物** 一定規模以上の非住宅建築物(政令:2,000㎡)

#### 省エネ基準適合義務・省エネ適合性判定

- ①新築時等に、建築物のエネルギー消費性能基準(省エネ基準)への**適合義務**
- ②基準適合について所管行政庁又は登録省エネ判定機関(創設)の**判定を受ける義務**
- ③建築基準法に基づく建築確認手続きに連動させることにより、実効性を確保。

建築主事又は指定確認検査機関

所管行政庁又は登録省エネ判定機関



**その他の建築物** 一定規模以上の建築物(政令:300㎡)

※基準適合義務対象を除く

#### 届出

一定規模以上の新築、増改築に係る計画の所管行政庁への**届出義務**  
 <省エネ基準に適合しない場合>  
 必要に応じて所管行政庁が**指示・命令**

### 住宅事業建築主\*が新築する一戸建て住宅

\*住宅の建築を業として行う建築主

#### 住宅トップランナー制度

住宅事業建築主に対して、その供給する建売戸建住宅に関する省エネ性能の基準(住宅トップランナー基準)を定め、省エネ性能の向上を誘導  
 <住宅トップランナー基準に適合しない場合>  
 一定数(政令:年間150戸)以上新築する事業者に対しては、必要に応じて大臣が**勧告・公表・命令**

規制措置

誘導措置

#### エネルギー消費性能の表示

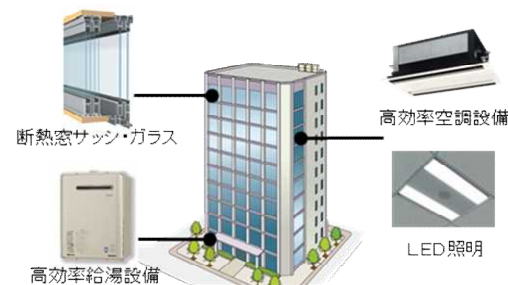
建築物の所有者は、建築物が**省エネ基準に適合**することについて所管行政庁の認定を受けると、その旨の**表示**をすることができる。

#### 省エネ性能向上計画の認定、容積率特例

新築又は改修等の計画が、**誘導基準に適合**すること等について所管行政庁の認定を受けると、**容積率の特例\***を受けることができる。

\*省エネ性能向上のための設備について通常の建築物の床面積を超える部分を不算入(10%を上限)

[省エネ性能向上のための措置例]



- その他所要の措置(新技術の評価のための大臣認定制度の創設 等)

関係省庁（経済産業省・国土交通省・環境省）が連携して、住宅の省エネ・省CO2化に取り組み、2020年までにハウスメーカー等が新築する注文戸建住宅の半数以上をZEHにし、2030年までに建売戸建や集合住宅を含む新築住宅の平均でZEHを実現することを目指す。

さらに省CO2化を進めた先導的な低炭素住宅  
（ライフサイクルカーボンマイナス住宅（LCCM住宅））

H30予算：10,221百万円の内数 【国土交通省】

## ZEHに対する支援

将来の更なる普及に向けて供給を促進すべきZEH

※ より高性能なZEH、建売住宅、集合住宅（中高層）

H30予算：60,040百万円の内数 【経済産業省】

引き続き供給を促進すべきZEH

※ 注文住宅、集合住宅（低層）

H30予算：8,500百万円の内数 【環境省】

中小工務店が連携して建築するZEH

※ ZEHの施工経験が乏しい事業者に対する優遇

H30予算：11,500百万円の内数 【国土交通省】

省エネ性能表示  
（BELS）を活用した  
申請手続の共通化





# 次世代住宅の実用化に向けた取組について

○子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス市場 (IoT住宅等) の創出・拡大を促進

## 健康・事故防止

(例)  
脱衣所や浴室の気温、浴槽のお湯の温度などを計測し、温度の急激な変化が生じないように温度をコントロールし、ヒートショックを防止。



## 省エネ・環境配慮

(例)  
給湯によるエネルギー消費を抑制するため、お湯の使用状況や追い炊きの頻度をタブレット上に表示。



## 防犯・防災

(例)  
窓の外に人が侵入すると、センサーが感知して自動的にシャッターを下ろし、室内のモニターに住宅周辺の映像を表示、音声を拡大して居住者に警告。



IoT活用のイメージ

## 快適・生活の質

(例)  
屋根に設置された風向計が感知する風向きに合わせて室内の窓を自動開閉。開閉する窓と開閉向きを最適化。



(制御機器)

(自動開閉)

## <進捗状況・スケジュール案>

平成28年10月頃

平成29年4月以降

### <IoT住宅等の次世代住宅に係る調査>

- ・IoT住宅に関して、供給サイドのシーズ調査、需要サイドのニーズ調査を実施
- ・既存の住生活を大きく変えたモノやサービスについて、その成功要因、失敗事例を踏まえた考慮すべきポイント等の整理

### <IoT住宅等の次世代住宅に係る懇談会>

- ・経済産業省など、関係省庁と連携し、住宅供給事業者、住生活関連サービス提供事業者における次世代住宅の普及に向けた課題の抽出、共通認識や連携体制を醸成

### <次世代住宅の実用化に向けた実証的な取組みへの支援>

- ・IoTを活用した住宅における居住者の生活データの収集・分析等の居住者実験などを行うため、住宅の整備やその効果の検証等に要する費用に対して支援

# IoT技術等を活用した次世代住宅懇談会について

## （目的）

「日本再興戦略2016」を受けて、次の基本的視点に立って、次世代住宅として備えることが期待される機能やその将来像を検討し、併せて次世代住宅の実現に向け官民が取り組むべき課題の抽出等を行う。

## 【基本的視点】

- ・住宅において、消費者・生活者にとってメリットや魅力のある新たな機能やサービスが提供されるとともに、安全かつ安心して活用できるものであること。
- ・住宅関連事業者だけにとどまらず、医療・介護・警備・小売りなどの日常生活サービス事業者も含めた多様な業種間で、様々なものとサービスが消費者・生活者本位で結びつけられるものであること。

## 【委員名簿(委員は50音順、敬称略、肩書は第1回懇談会時点)】

### ＜住宅供給事業者等＞

青山雅幸 (一社)リビングアメニティ協会 運営委員長  
 西本賢二 (一財)ベターリビング 住宅部品評価グループ 事業推進部次長  
 吉田元紀 (一社)住宅生産団体連合会 IoT検討PT座長  
 渡辺成輝 (一社)不動産協会 事務局長代理

### ＜住生活関連サービス提供事業者＞

井田浩文 東京電力ホールディングス(株) 経営技術戦略研究所技術開発部  
 小松崎常夫 セコム(株) 常務執行役員 IS研究所所長  
 佐藤達 (株)ローソン 執行役員  
 武田浩治 イッツ・コミュニケーションズ(株) 執行役員 事業戦略本部長  
 田中従雅 ヤマトホールディングス(株) 執行役員 IT戦略担当  
 前田俊輔 (医)芙蓉会代表、芙蓉ホーム代表

### ＜消費者＞

木村たま代 主婦連合会 消費者相談室長  
 菅谷朋子 (弁)匠総合法律事務所  
 秋野卓生 //

### ＜マスコミ関係＞

池本洋一 (株)リクルート住まいカンパニー SUUMO編集長  
 菊池隆裕 日経BP社 日経BPイノベーションICT研究所上席研究員

### ＜オブザーバー＞

国土交通省 住宅局 住宅生産課  
 経済産業省 製造産業局 生活製品課 住宅産業室  
 経済産業省 商務情報政策局 通信機器課  
 警察庁 生活安全企画課

### ＜事務局＞

日経BP社、日経BPコンサルティング

## 【開催概要】

第1回懇談会：平成28年12月2日 13:00～15:00

- ・本懇談会の趣旨や論点、議論に係る基本的視点等についての共通認識の醸成
- ・世帯構成やライフスタイルの変化などを踏まえた、本懇談会で対象とする住まい方像の共有

第2回懇談会：平成29年1月25日 9:30～12:30

- ・ヒアリング①(株)ケアーズ代表取締役 秋山正子氏、②(株)アンデコール代表取締役 小島直子氏、③セブン・ドリーマーズ・ラボラトリーズ(株)代表取締役 阪根信一氏)
- ・住生活関連サービス提供事業者からのプレゼンテーション

第3回懇談会：平成29年3月17日 15:00～17:00

- ・住宅供給事業者からのプレゼンテーション
- ・論点整理

## 【懇談会で紹介された先進的なサービス事例】

健康の維持・増進  
 (専門機関と連携、個人の健康管理)

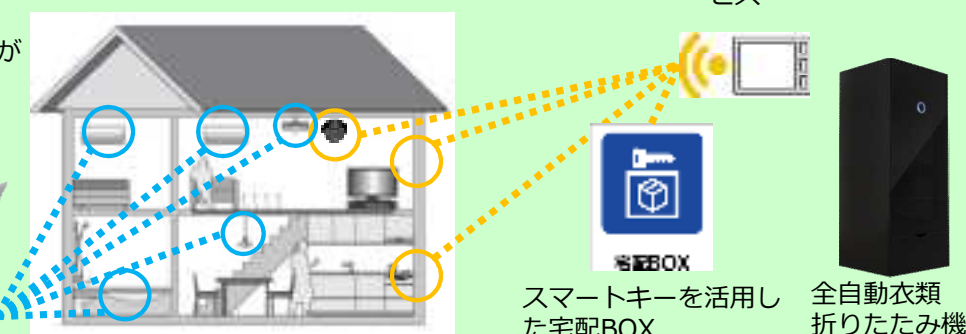
住宅で取得したバイタルデータ  
 (血圧、体温、脈拍、体重)を医師が  
 遠隔診断



住戸内の温熱環境等を踏まえた  
 住宅設備機器や家電の最適制御

省エネルギー化・省資源化  
 (スマートメーター、HEMSなどの活用)

住まいの安全・安心の確保  
 (防犯、見守り、防災)



スマホと連動したドア・窓の鍵のかけ忘れ確認、見守りサービス

スマートキーを活用した宅配BOX

全自動衣類折りたたみ機

生産性・利便性の向上  
 (家事の効率化、再配達率の低減など)

## (概要)

・子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス市場の創出・拡大の促進を図るため、健康・介護、少子化対策等に寄与するIoT技術等を活用した住宅の実用化に向けた課題・効果等の実証を行う事業に対して支援を実施。

## 事業概要

### 【対象事業】

住宅において、IoT技術等を活用して住宅や住生活の質の向上に資する取組の実用化に向けた課題・効果等の実証事業を実施するもの。

【補助率】 1/2

【限度額】 5億円 等

### <住宅や住生活の質の向上に資する取組テーマ>

#### 高齢者・障害者等の自立支援

高齢者や障がい者等にとって、プライバシーが確保されつつ、自立的な日常生活(建具等の自動開閉、移動支援、自力での入浴や排泄)を可能とする住宅や、災害時の自立的な避難(災害情報の通知、避難のための経路確保・移動支援)を可能とする住宅・サービスの実現

#### 健康管理の支援

高齢者等にとって、プライバシーが確保されつつ、病気の早期発見を可能とし、なるべく長く健康かつ自立的な生活を送ることを可能とする住宅・サービスの実現

#### 防犯対策の充実

居住者の個人情報・プライバシーが確保されつつ、子どもをはじめとする居住者の安全・安心の確保を可能とする住宅・サービスの実現

#### コミュニティの維持・形成

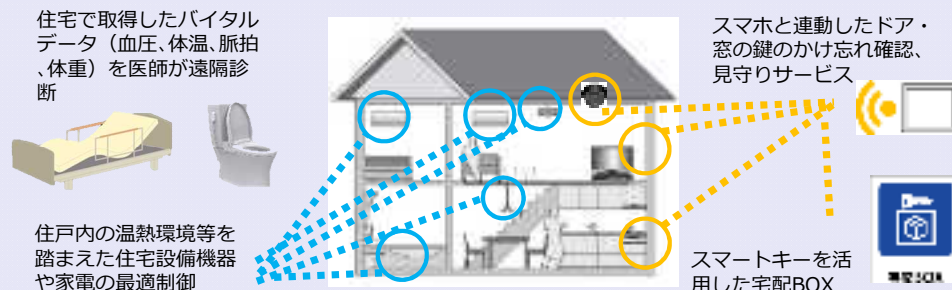
居住者の個人情報・プライバシーが確保されつつ、高齢者等が地域のサポートや繋がりといった共助を得られる仕組みや、マンション居住者同士でのサポートや繋がりといった共助が促される住宅・サービスの実現

#### 家事負担の軽減・時間短縮

住宅のレイアウト変更や掃除、メンテナンスの容易性を前提とし、子どもにとっての安全性にも配慮して、家事負担(子どもの見守りを含む)の軽減を可能とする住宅・サービスの実現

#### 物流効率化への貢献

住宅のセキュリティや居住者のプライバシーを確保しつつ、不在再配達削減を可能とする住宅・サービスの実現



## 効果

○ 住生活の質の向上

○ 住生活関連の新たなビジネスの成長



# 「建築基準法の一部を改正する法律(平成30年法律第67号)」の概要

## 背景・必要性

### ① 建築物・市街地の安全性の確保

- 糸魚川市大規模火災(H28.12)や埼玉県三芳町倉庫火災(H29.2)などの大規模火災による甚大な被害の発生を踏まえ、建築物の適切な維持保全・改修等により、建築物の安全性の確保を図ることや、密集市街地の解消を進めることが課題

### ② 既存建築ストックの活用

- 空き家の総数は、この20年で1.8倍に増加しており、用途変更等による利活用が極めて重要
- 一方で、その活用に当たっては、建築基準法に適合させるために、大規模な工事が必要となる場合があることが課題

#### 【既存建築ストックの活用イメージ】



改修前(空き家) 改修後(グループホーム、飲食店、宿泊施設等)

### ③ 木造建築を巡る多様なニーズへの対応

- 必要な性能を有する木造建築物の整備の円滑化を通じて、木造に対する多様な消費者ニーズへの対応、地域資源を活用した地域振興を図ることが必要

#### 【木材活用ニーズへの対応】



## 法律の概要

### 建築物・市街地の安全性の確保

【1年以内施行】

維持保全計画に基づく適切な維持保全の促進等により、建築物の更なる安全性の確保を図るとともに、防火改修・建替え等を通じた市街地の安全性の確保を実現。

- 維持保全計画の作成等が求められる建築物の範囲を拡大(大規模倉庫等を想定)。
- 既存不適格建築物の所有者等に対する特定行政庁による指導及び助言の創設。
- 防火地域・準防火地域内において、延焼防止性能の高い建築物の建蔽率を10%緩和。

### 戸建住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化

【1年以内施行】

空き家等を福祉施設・商業施設等に用途変更する際に、大規模な改修工事を不要とするとともに、手続を合理化し、既存建築ストックの利活用を促進。

- 戸建住宅等(延べ面積200㎡未満かつ階数3以下)を福祉施設等とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることを不要とする。
- 用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を見直し(不要の規模上限を100㎡から200㎡に見直し)。

### 大規模な建築物等に係る制限の合理化

【1年以内施行】

既存建築ストックの多様な形での利活用を促進。

- 既存不適格建築物を用途変更する場合に、段階的・計画的に現行基準に適合させていくことを可能とする仕組みを導入。
- 新たに整備される仮設建築物と同様、既存建築物を一時的に特定の用途とする場合も制限を緩和。

### 木造建築物等に係る制限の合理化

【1年以内施行】

中層木造共同住宅など木造建築物の整備を推進するとともに、防火改修・建替え等を促進。

- 耐火構造等とすべき木造建築物の対象を見直し(高さ13m・軒高9m超→高さ16m超・階数4以上)。
- 上記の規制を受ける場合についても、木材のあらかし等の耐火構造以外の構造を可能とするよう基準を見直し。
- 防火地域・準防火地域内において高い延焼防止性能が求められる建築物についても、内部の壁・柱等において更なる木材利用が可能となるよう基準を見直し。

&lt;その他&gt;

【①、②は平成30年9月25日施行。③は1年以内施行/平成30年9月25日施行】

- ① 老人ホーム等の共用の廊下や階段について、共同住宅と同様に、容積率の算定基礎となる床面積から除外
  - ② 興行場等の仮設建築物の存続期間(現行1年)の延長等
  - ③ 用途制限等に係る特例許可手続の簡素化
- 等

※施行日： 【平成30年9月25日施行】又は【1年以内施行】(公布の日から1年以内)

# 建築基準制度の見直し

## 最近の大規模火災を巡る状況

- 新潟県糸魚川市における市街地火災(H28.12)や、埼玉県三芳町における大規模倉庫火災(H29.2)に対応する防火関連規制の見直しの必要性

## 防火関連の技術開発を巡る状況

- 建築物における防火についての技術的知見※の蓄積を踏まえた、性能規定化による規制の合理化の推進

※国土技術政策総合研究所による総合技術開発プロジェクト(H28~H32)

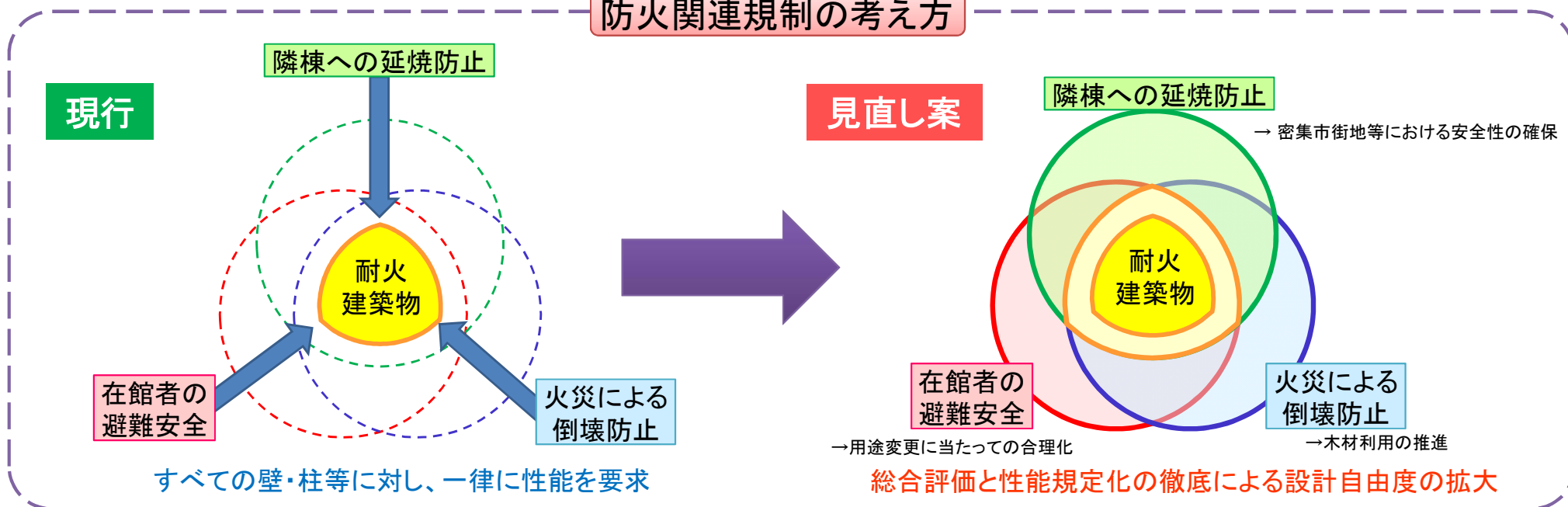
## 防火関連規制の見直し

- 密集市街地等における安全性の確保
- 既存ストックの用途変更による活用
- 木材利用の推進

## その他の見直し

- 社会的要請等に対応した規制の合理化

## 防火関連規制の考え方



# 密集市街地等における安全性の確保

## 現状・改正主旨

密集市街地等において、延焼防止性能の高い建築物への建替え等を促進

○危険な密集市街地は、防火地域に約1割、準防火地域に約8割存在

○糸魚川市の被災地域は、準防火地域建替えが進まず、現行基準(防火構造以上)を満たしていない建築物が多く存在

現行基準に適合していれば、被害は局所的との研究結果がある。現行基準(防火構造以上)を満たした場合のシミュレーション結果

実際の市街地 (赤枠内が延焼範囲)

シミュレーション結果における延焼範囲 (国土技術政策総合研究所・建築研究所)



シミュレーション結果における延焼範囲

実際の市街地における建物構造(棟数は赤枠内のもの)

構造	耐火構造	準耐火構造	防火構造	左以外の木造(裸木造)	合計
棟数	7	22	56	121	206

準防火地域で求められる構造(4割) (6割)

## 改正概要

【施行日：公布の日から1年以内】

### ①防火・準防火地域における延焼防止性能の高い建築物の建蔽率の緩和

現行 防火地域内の耐火建築物は、建蔽率を1/10緩和

改正案

現行に加え、**準防火地域内の耐火建築物※、準耐火建築物※**の建蔽率を1/10緩和

※下記②の延焼防止性能について、同等の安全性を確保できるものを含む

	耐火建築物※	準耐火建築物※
防火地域	現行の対象	
準防火地域		対象の拡大

2階建の戸建住宅等は防火構造で建築可能より防耐火性能の高い準耐火建築物等とした場合、建蔽率を1/10緩和

□ 対象(地域及び建築物)の拡大後の建蔽率1/10緩和の範囲

【施行日：公布の日から1年以内】

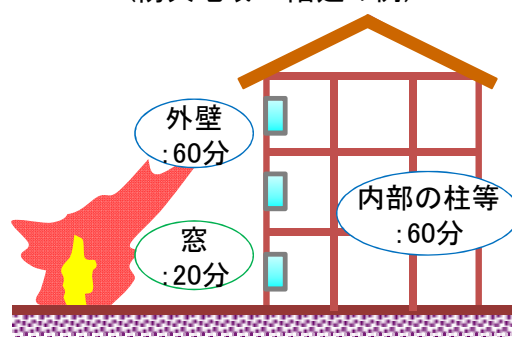
### ②防火・準防火地域における延焼防止性能の高い建築物の技術的基準を新たに整備

現行 すべての壁・柱等に対し、一律に耐火性能を要求

改正案

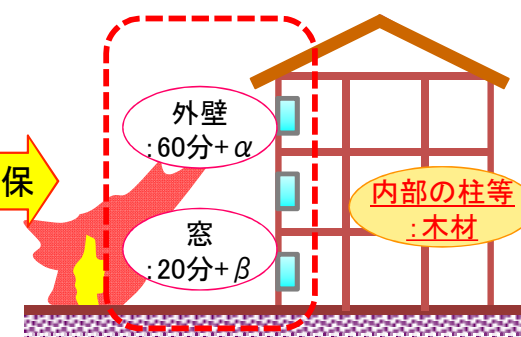
外壁や窓の防火性能を高めることにより、**内部の柱等に木材を利用できる設計が可能**

(防火地域・3階建の例)



延焼防止性能を総合的に評価

同等の安全性を確保





## 住宅団地<sup>注</sup>全般について 注: 団地面積5ha以上のもの

### 住宅団地の所在について

- 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)

### 地方公共団体の現状・意識

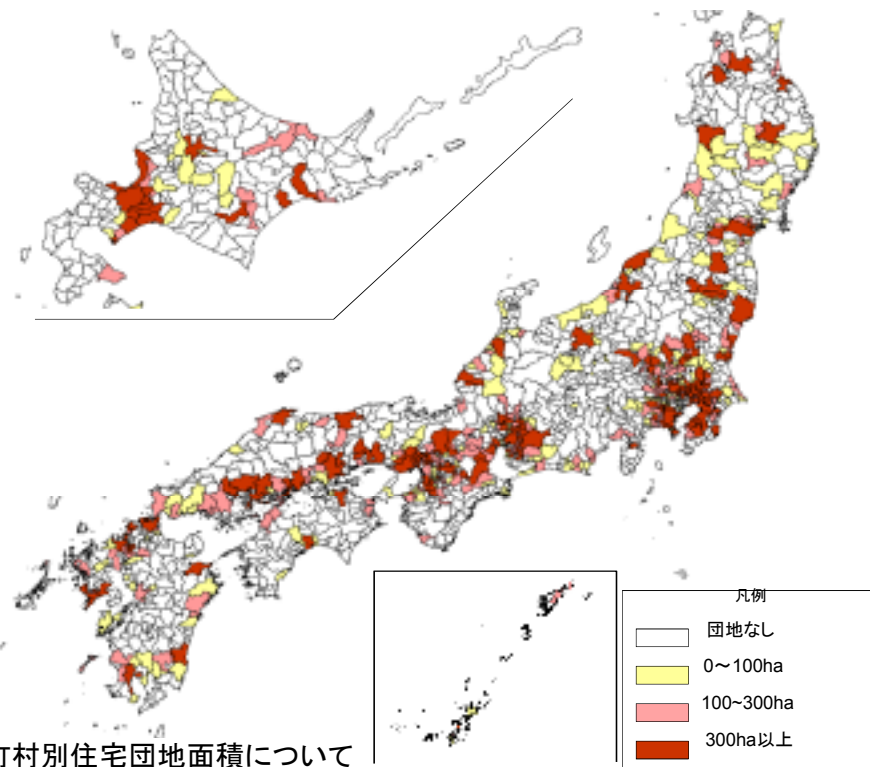
- 住宅団地<sup>注</sup>が立地する市区町村のうち **3割が政策的位置づけを有する。**
- 住宅団地<sup>注</sup>が立地する市区町村のうち **約6割が問題意識を有し、その半数の約3割が団地再生に係る取組を実施 (予定を含む)。**

「住宅団地」の実態に関する調査 (平成29年8月～11月末まで (2段階の調査)) 結果を基に作成

## 大規模住宅団地<sup>※</sup>について ※ 団地面積100ha以上のもの

### 大規模住宅団地について

- 大規模住宅団地は44都道府県・のべ490市区町村に **471団地・約10万ha** 所在し、**約260万世帯・約620万人** が居住。
- 大規模住宅団地の9割以上において、戸建住宅が主要な構成要素。



## 大規模住宅団地の現状について

- 土地利用は住宅用途と商業用途の組み合わせが多いが、面積ベースでは著しく住宅向け用途に偏っている。また、約4割の住宅団地で最低敷地面積を設定。
- 一般市街地に比べ **住み替えが起きにくい**。これは、持家率が高いほどこの傾向は明確。
  - ・ 大規模住宅団地全体の転入率: 24.5% (全国平均: 31.5%)
  - ・ 全国平均よりも転入率が低いものが381団地 (79.2%)
- 現状では高齢化率はあまり高くないが、**入居開始から40年以上経過後に、急激に高齢化率が高くなる住宅団地が発生**。また、**今後、急激に高齢化が進む見込み**。
  - ・ 大規模住宅団地の高齢化率: 22.1% (全国平均26.6%)
  - ・ 高齢化率30%以上の住宅団地割合  
 入居開始後30年以上40年未満: 21.8% 40年以上: 48.6%



## 住宅団地再生に係る取組に対する総合支援

良好な居住環境を有するものの急激な高齢化や空き家の発生等が見込まれる住宅団地について、将来にわたり持続可能なまちを形成するため、住宅市街地総合整備事業に、地域のまちづくり活動、既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備及び若年世帯の住替えを促進するリフォーム等を総合的に支援する住宅団地ストック活用型を新たに創設する。

### 対象住宅団地の要件

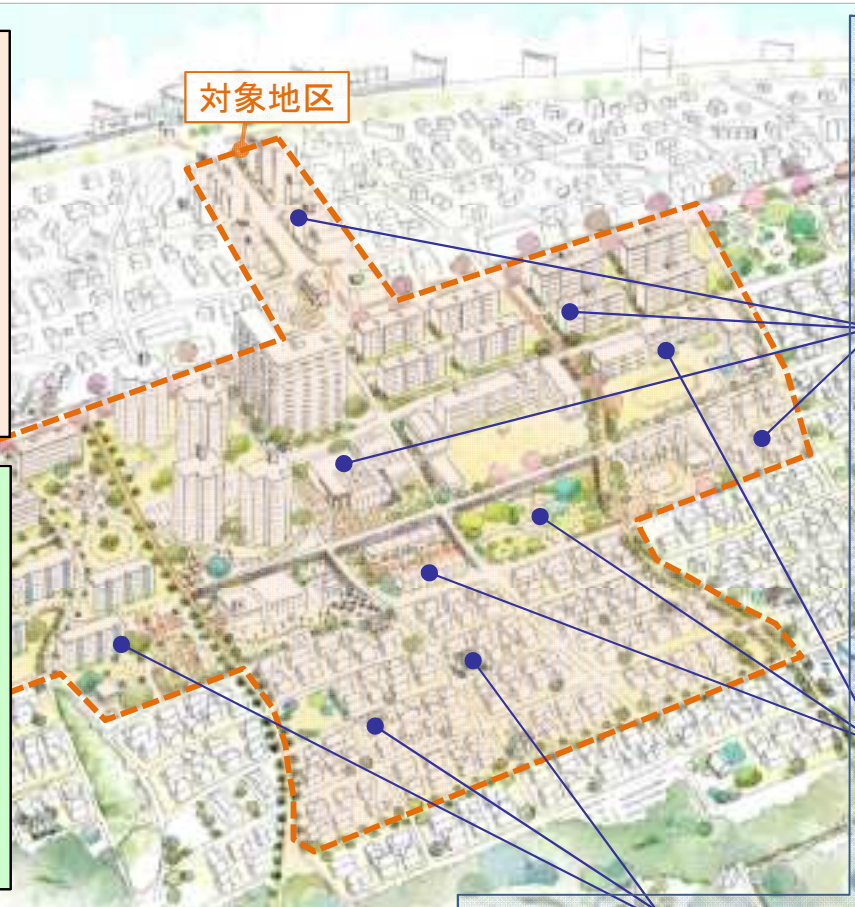
- ✓ 5ha以上
- ✓ 入居開始から概ね30年以上経過
- ✓ 高齢化率が著しく高い
- ✓ 住宅戸数100戸以上
- ✓ 公共用地率が概ね15%以上
- ✓ 都市機能誘導区域又は居住誘導区域内※

※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

### ソフト事業に対する支援

#### 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や活動支援  
〔国費率1/3〕



### ハード事業に対する支援

#### 高齢者支援施設

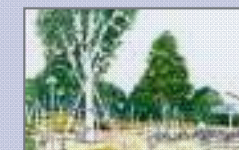
##### ・子育て支援施設等の整備

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〕



#### 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〕





# 「住宅団地再生」連絡会議 [設立・第1回:H29.1.30 ~ 第3回:H30.11.5]

- 郊外住宅団地は、人口減少・少子高齢化の状況下で、空き家の増加、土地利用需要との乖離等の課題が発生。
- このため、地方公共団体、民間事業者等の関係者が「住宅団地再生」連絡会議を設立(H29.1.30)。
- 会議では、住宅団地の再生・転換方策について、先進事例の研究、調査、意見交換等を実施。

民間企業等(鉄道・不動産・住宅・建設・金融等) 68団体  
 地方公共団体、独法等 230団体 計 **298団体** (H30.10.25 時点)

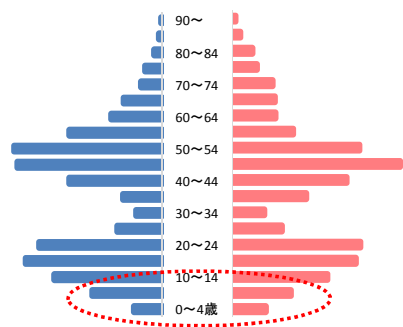
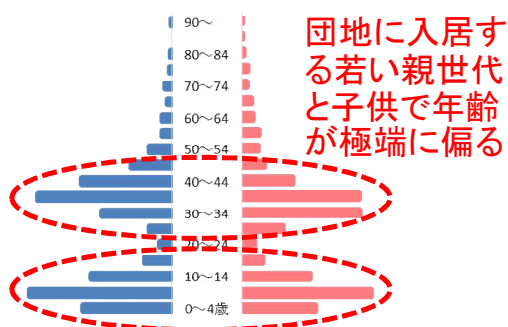
○会長:横浜市 副会長:大分市

事務局:国土交通省(住宅局,総合政策局,土地・建設産業局,都市局,鉄道局,自動車局),住宅金融支援機構,住宅生産振興財団

- 【背景】 ●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**。
- 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街開き当時(～概ね10年) ②街開きより概ね～20年



入居数に比べ団地で生れる子供数は少ない

親子で3～5人家族



連絡会議の様子

# 公営住宅等の改修等と併せた子育て支援施設等の整備

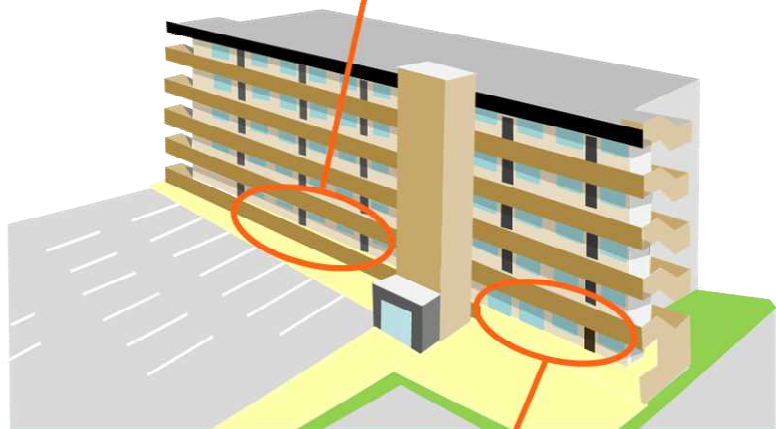
- ①既存の公営住宅等の大規模な改修と併せた**子育て支援施設**、高齢者支援施設等を導入する取組を支援。
- ②大規模団地再生時に、居住機能の集約化等と併せた**子育て支援施設**や福祉施設等を整備する取組を支援。

## ①福祉連携型公的賃貸住宅改修事業

### 【想定取組事例】

#### <子育て支援施設の導入>

- 地域の子育て世帯のための小規模保育施設や一時預かりサービス等の導入



#### <高齢者支援施設の導入>

- 地域の高齢者のための交流場所や見守り活動拠点等の導入
- IoT等を活用した見守りサービスの導入と効果検証



スマートキー

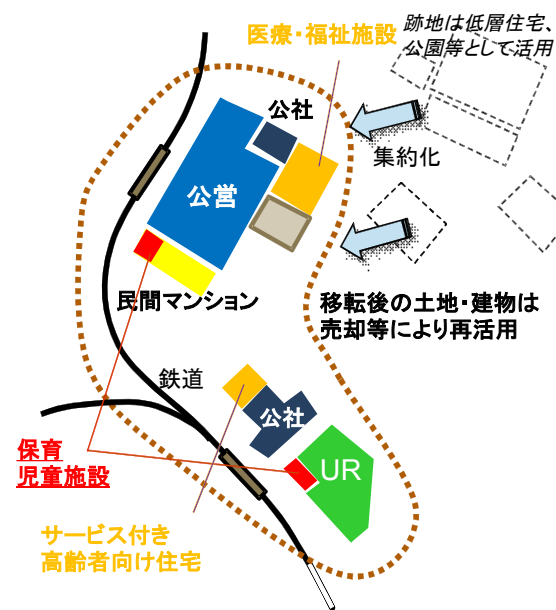
人感センサー



## ②地域居住機能再生推進事業

### 【地域居住機能再生のイメージ】

関係者による協議会の事業調整を通じた一体的整備



○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

平成29年6月発表の子育て安心プランにおいて、保育の受け皿拡大に向けた大規模マンションでの保育園の設置促進について位置づけられたことを踏まえ、厚生労働省、国土交通省による連名通知を発出（平成29年10月18日）。

## 厚生労働省、国土交通省による連名通知の概要

容積率緩和の特例措置を活用して建設される大規模マンションにおける保育施設等併設のモデル事例等について、各地方自治体に周知

- 都市計画等の立案時点から、都市・建築部局と保育部局の連携・情報共有
- 新たな保育施設の確保が必要と見込まれる場合に、必要に応じて、都市計画の内容や総合設計の許可条件などに反映**
- その際、開発事業者に対し、保育施設の確保の必要性を示し、**保育施設の設置を要請するとともに、必要に応じてモデル事例等を情報提供**
- 保育施設の容積率特例措置の適用に当たり、将来の需要が減少した場合のために、許容されうる用途変更の範囲をあらかじめ決めておく