

# 第5章

## 心地よい生活空間の創生

### 第1節

### 豊かな住生活の実現

#### 1 住生活の安定の確保及び向上の促進

本格的な少子高齢社会の到来、人口・世帯数の減少といった社会経済情勢の変化を踏まえ、平成28年3月に閣議決定した、28年度から37年度を計画年度とする住生活基本計画（全国計画）において、「居住者からの視点」から①結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現、②高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現、③住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保、「住宅ストックからの視点」から④住宅すざろくを超える新たな住宅循環システムの構築、⑤建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新、⑥急増する空き家の活用・除却の推進、「産業・地域からの視点」から⑦強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長、⑧住宅地の魅力の維持・向上という8つの目標と基本的な施策を位置づけており、この計画に基づき、国民それぞれのニーズに合った住生活を提供するとともに、安全・良質で安心できる住環境の実現に向けて、施策を推進している。

##### （1）目標と基本的施策

##### ①結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境を整備するため、このような世帯が必要とする質や広さの住宅に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援の実施を図っている。

また、子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率1.8の実現につなげるため、世代間で助け合いながら子どもを育てることができる三世同居・近居の促進等を図っている。

##### ②高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

高齢者が安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給に向けて、住宅のバリアフリー化やヒートショック対策を推進するとともに、高齢者生活支援施設を併設したサービス付き高齢者向け住宅の供給などを推進している。

さらに、高齢者が望む地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活サービスが利用できる居住環境の実現を図っている。

##### ③住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境の実現を図っている。

### (ア) 民間賃貸住宅や空き家を活用した新たな住宅セーフティネット制度の創設

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図るため、地方公共団体による供給促進計画の作成、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度の創設等の措置を講じる「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の一部を改正する法律案」を29年2月に閣議決定し、国会に提出した。

### (イ) 公的賃貸住宅の供給

住宅に困窮する低額所得者に対し地方公共団体が供給する公営住宅を的確に支援するとともに、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な高齢者等の世帯を対象とした良質な賃貸住宅の供給を促進するため、公営住宅を補完する制度として地域優良賃貸住宅制度を位置付けており、これらを含む公的賃貸住宅の整備や家賃の減額に要する費用等に対して助成を行っている。

図表 II-5-1-1 公的賃貸住宅等の趣旨と実績

	趣 旨	管理戸数
公営住宅	住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で良質な賃貸住宅を供給	約217万戸 (平成27年度)
改良住宅	不良住宅地区の住環境改善等に伴い、住宅に困窮する従前居住者向けの公的賃貸住宅を供給	約15万戸 (平成27年度)
都市機構賃貸住宅	大都市地域において、住宅市街地の整備と併せ、民間事業者による十分な供給が困難なファミリー向け賃貸住宅等を中心として、職住が近接した良質な賃貸住宅を供給（なお、平成14年度より民間事業者によるファミリー向け賃貸住宅等の供給を支援する民間供給支援賃貸住宅制度を実施）	約74万戸 (平成27年度)
公社賃貸住宅	地域の賃貸住宅の需要状況に応じ、良質な賃貸住宅を供給	約13万戸 (平成27年度)
地域優良賃貸住宅	民間の土地所有者等に対し、整備費等及び家賃減額のための助成を行い、高齢者世帯、子育て世帯等を対象とした良質な賃貸住宅を供給	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定優良賃貸住宅等 約10.8万戸（平成27年度）</li> <li>・ 高齢者向け優良賃貸住宅等 約4.2万戸（平成27年度）</li> </ul>

(注) 1 都市再生機構が管理する賃貸住宅戸数には、高齢者向け優良賃貸住宅等を含む。  
 2 公社賃貸住宅の管理戸数には、特定優良賃貸住宅等及び高齢者向け優良賃貸住宅等を含まない。  
 3 平成19年度に、特定優良賃貸住宅制度と高齢者向け優良賃貸住宅制度を再編して、地域優良賃貸住宅制度を創設した。  
 資料) 国土交通省

### (ウ) 民間賃貸住宅の活用

高齢者、障害者、外国人、子育て世帯等の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等により構成される居住支援協議会（28年度末で66協議会（47都道府県・19市区町）が設立。）を通じ、住宅の情報提供、相談サービス等の居住支援等を行うこととしている。

## ④住宅すざろくを超える新たな住宅循環システムの構築

既存住宅流通市場の活性化は、住宅ストックの有効活用、市場拡大による経済効果の発現、ライフステージに応じた住みかえの円滑化による豊かな住生活の実現等の観点から重要であり、既存住宅の質の向上、良質な既存住宅が適正に評価される市場の形成、既存住宅を安心して取引できる環境の整備に向けた施策を展開している。

### (ア) 既存住宅の質の向上

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、住宅の構造や設備について、一定以上の耐久性、維持管理容易性等の性能を備えた住宅（「長期優良住宅」）の普及を図っている（27年度認定

戸数：104,633戸)。また、28年度から、既存住宅の増築・改築に係る長期優良住宅の認定制度を開始した。

さらに、既存住宅の長寿命化や耐震化、省エネ性能の向上等を図るリフォームに対して補助・税制面での支援を行っている。

#### (イ) 良質な既存住宅が適正に評価される市場の形成

我が国の住宅は、築後20～25年程度で市場価値がゼロとなる取り扱いが一般的となっており、この慣行を是正し、良質な既存住宅が適正に評価される環境を整備することが重要である。

そのため、宅建業者や不動産鑑定士の適正な評価手法の普及・定着を進め、建物の性能やリフォームの状況が評価に適切に反映されるよう取り組んでいる。

また、金融市場を含め市場全体において良質な住宅ストックが適正に評価されるよう、金融機関も含め関係者が連携し、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っている。

#### (ウ) 安心して取引できる環境の整備

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、新築住宅の基本構造部分に係る10年間の瑕疵担保責任を義務付けるとともに、新築住宅及び既存住宅に対し、耐震性、省エネ対策、劣化対策等、住宅の基本的な性能を客観的に評価し、表示する住宅性能表示制度を実施している。

また、不動産取引のプロである宅地建物取引業者が、専門家による建物状況調査（インスペクション）の活用を促すことで、住宅の品質に関する正確な情報を消費者に提供し、既存住宅取引の不安を解消するため、「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」を28年6月に公布した。

#### ⑤ 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

住宅投資は経済波及効果が大きく、内需の柱として、その果たす役割は重要である。耐震性を充たさない住宅を建て替えるなど、古いストックを更新するとともに、バリアフリー化されていない住宅等のリフォームを進めることで、耐震性、断熱などの省エネ性、耐久性の向上を促進するなど、質の向上に向けた住宅投資を推進している。

また、住宅団地の再生促進に向けての「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」が28年6月に成立し、同年9月に施行された。

#### (ア) 消費者が安心してリフォームができる市場環境の整備

住宅リフォームを検討する消費者は、費用や事業者選びに関して不安を有しており、これを取り除くことが住宅リフォーム市場の拡大には必要である。

このため、「住まいるダイヤル」（（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター）における電話相談業務及び具体的な見積書についての相談を受ける「リフォーム無料見積チェックサービス」、各地の弁護士会における「専門家相談制度」等の取組みを進めている。

また、施工中の検査と欠陥への保証がセットになったリフォーム瑕疵保険制度や、マンション大規模修繕工事を対象とした大規模修繕工事瑕疵保険制度による消費者が安心してリフォームができるような取組みを進めている。

なお、事業者が保険に加入するには、建設業許可の有無や実績等の状況を充たした上で、住宅瑕疵

担保責任保険法人に事業者登録をする必要があり、登録された事業者は（一社）住宅瑕疵担保責任保険協会のウェブサイトで公開されるため、消費者は事業者選びの参考とすることができる。

さらに、「住宅リフォーム事業者団体登録制度」において、住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営の確保及び消費者への情報提供等を行うなど、一定の要件を満たす住宅リフォーム事業者の団体を国が登録することにより、住宅リフォーム事業の健全な発達及び消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を図っている。

### ⑥急増する空き家の活用・除却の推進

27年5月に全面施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく市区町村の地域の実情に応じた空家等対策計画の策定を促進し（357市区町村策定済み（29年3月31日時点）、空き家や空き建築物の活用・除却等を推進するとともに、住宅としての流通活性化に取り組んでいる。

### ⑦強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

強い経済の実現に貢献できるよう、良質な木造住宅・建築物の整備促進や大工技能者等の担い手の育成支援、CLT（直交集成板）等新たな技術の開発と普及、IoTの活用等の住生活に関連する新しいビジネス市場の創出・拡大など、住生活産業の成長の促進を図っている。

### ⑧住宅地の魅力の維持・向上

地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、個々の住宅だけでなく、居住環境やコミュニティをより豊かなものにすることを目指し、密集市街地の改善整備等による住宅地の安全性の向上や豊かなコミュニティの形成を進めるなど、住宅地の魅力の維持・向上を図っている。

## （2）施策の総合的かつ計画的な推進

### ①住宅金融

消費者が、市場を通じて住宅を選択・確保するためには、短期・変動型や長期・固定型といった多様な住宅ローンが安定的に供給されることが重要である。

民間金融機関による相対的に低利な長期・固定金利住宅ローンの供給を支援するため、（独）住宅金融支援機構では証券化支援業務を行っている。当業務には、民間金融機関の住宅ローン債権を集約し証券化するフラット35（買取型）と民間金融機関自らがオリジネーター<sup>注</sup>となっていく証券化を支援するフラット35（保証型）がある。証券化支援業務の対象となる住宅については、耐久性等の技術基準を定め、物件検査を行うことで住宅の質の確保を図るとともに、証券化支援業務の枠組みを活用し、耐震性、省エネルギー性、バリアフリー性及び耐久性・可変性の4つの性能のうち、いずれかの基準を満たした住宅の取得に係る当初5年間（長期優良住宅等については当初10年間）の融資金利を引き下げるフラット35Sを実施している。

また、同機構は、災害復興住宅融資やサービス付き高齢者向け賃貸住宅融資等、政策的に重要でかつ民間金融機関では対応が困難な分野について、直接融資業務を行っている。

**注** 資産流動化の仕組みにおいて流動化の対象となる資産を保有している企業。オリジネーターは、債権や不動産などの資産を特定目的会社に譲渡するなどして資産を証券化することで資金調達を行う。



## ②住宅税制

平成29年度税制改正において、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けて耐久性等に優れた良質な住宅ストックの形成を促進するため、耐震改修・省エネ改修に加え、耐久性向上改修をリフォーム減税の対象とすることにより、長期優良住宅化リフォーム減税を創設するとともに、省エネ改修に係る適用要件の合理化を行った。また、買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置や住宅用家屋に係る所有権の保存登記等に係る登録免許税の特例措置の適用期限を延長した。

また、消費税率10%への引上げ時期が変更されたことに伴い、住宅ローン減税、すまい給付金、贈与税の非課税措置等の適用期限を33年12月31日まで2年半延長するとともに、すまい給付金の拡充（最大給付額30万円→50万円）と贈与税の非課税措置の拡充（最大限度額1,200万円→3,000万円）の導入時期を2年半延期し、31年4月とした。こうした措置により、若い世代の住宅取得が促進されるとともに、住宅取得等を検討している人々の予見性が高まり、住宅市場の安定に資することが期待される。

## 2 良好な宅地の供給及び活用

### （1）地価の動向

平成29年地価公示（29年1月1日時点）の結果は、全国の平均変動率では、住宅地が9年ぶりに下落から横ばいに転じ、商業地や全用途では2年連続の上昇となった。三大都市圏の平均変動率で見ると、住宅地はほぼ前年並みの小幅な上昇となっており、商業地は名古屋圏を除き上昇基調を強めている。地方圏の平均変動率では全ての用途で下落幅が縮小しており、札幌市・仙台市・広島市・福岡市の4市平均で見ると、全ての用途で三大都市圏を上回る上昇を示している。

### （2）宅地供給の現状と課題

人口・世帯の動向を踏まえた宅地施策を着実に推進している。具体的には、（独）都市再生機構のニュータウン事業では既に着手済みの事業のみを行っている。また、宅地開発に関連して必要となる公共施設の整備を支援するほか、税制の特例等により、良好な居住環境を備えた宅地の供給を促進している。

### （3）定期借地権の活用

借地契約の更新が無く、定められた契約期間で確定的に借地契約が終了する定期借地権は、良好な住宅取得を低廉な負担で実現する上で有効な制度である。

同制度の円滑な普及に向け、「公的主体における定期借地権の活用実態調査」を行っている。

### （4）ニュータウンの再生

高度成長期等において大都市圏の郊外部を中心に計画的に開発された大規模な住宅市街地（ニュータウン）は、急速な高齢化及び人口減少の進展を背景に地域の活力の低下等の課題を抱えており、老朽化した住宅・公共施設の更新や生活を支える機能の充実等を通じて、誰もが暮らしやすい街へと再生を進めていく必要がある。

また、ニュータウンの再生に資するよう、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させ

るための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組みを推進するため、推進の手法や取組事例に関する情報提供を行っている。

## 第2節

## 快適な生活環境の実現

### 1 都市公園等の整備及び良好な都市環境の形成

都市公園等については、人々のレクリエーションの空間となるほか、良好な都市環境の形成、都市の防災性の向上、地域の観光拠点・賑わい拠点など多様な機能を有する都市の根幹的な施設であり、全国の国営公園の計画的な整備のほか、地方公共団体による都市公園等の整備を社会資本整備総合交付金等により支援している。

また、平成28年4月の社会資本整備審議会の「新たな時代の都市マネジメント小委員会」において、今後の都市公園等のあり方として、ストック効果の向上、官民連携の加速、都市公園等の一層柔軟な活用等の方針が示された。

27年度末現在の都市公園等整備状況は、106,849箇所、約124,125haとなっており、一人当たり都市公園等面積は約10.3m<sup>2</sup>となっている。また、国営公園については、28年度の年間利用者数が約3,898万人となっており、17箇所で開催及び維持管理を行っている。

都市における緑地等については、地球温暖化や生物多様性の保全等の地球環境問題への適切な対応、良好な自然的環境の保全・創出による緑豊かな都市環境の実現を目指し、市町村が策定する緑の基本計画等に基づく取組みに対して、財政面・技術面から総合的に支援を行っている。

また、緑地と農地が調和した良好な都市環境の形成や都市農業の有する多様な機能の発揮に資する取組みについて調査を実施するなど、都市と緑・農が共生するまちづくりの実現に向けた取組みを進めている。併せて、緑に関する普及啓発として、全国「みどりの愛護」のつどいや全国都市緑化フェア等の行事等を開催するとともに、緑化を進める方々への各種表彰や、企業自らの緑化・緑地保全に対する取組みの評価・認証等、様々な施策を展開している。

緑豊かな都市環境の形成をより一層図るためには、公園、緑地、農地等のオープンスペースの多面的な機能の発揮が必要であり、一人当たり公園面積が少ない地域の存在や、公園施設の老朽化の進行、都市の貴重な緑地である都市農地の減少など様々な課題への対応が必要とされている。また、28年5月には、都市農業振興基本計画を閣議決定し、都市政策上、都市農地の位置付けを都市に「あるべきもの」へと転換し、必要な施策の方向性が示したところである。

図表 II-5-2-1

観光振興の拠点となっている国営ひたち海浜公園のみはらしの丘（茨城県ひたちなか市）



資料) 国土交通省

これらを背景に、都市における緑地の保全及び緑化の推進並びに都市公園の適切な管理を一層推進するとともに、都市内の農地の計画的な保全を図ることにより、良好な都市環境の形成に資することを目的として、NPO法人等の民間主体が空き地等を活用し、公園と同等の緑地空間を整備して、住民に公開する市民緑地設置管理計画の認定制度や、公園施設の設置又は管理を行うことができる者を公募により決定する制度、農業と調和した良好な住環境を保護するための田園住居地域制度の創設、生産緑地地区の面積要件の緩和等を内容とする「都市緑地法等の一部を改正する法律案」を29年2月に閣議決定し、国会に提出した。

## 2 歩行者・自転車優先の道づくりの推進

### ①人優先の安全・安心な歩行空間の形成

安全・安心な社会の実現を図るためには、歩行者の安全を確保し、人優先の安全・安心な歩行空間を形成することが重要である。特に通学路について、平成24年度に実施した緊急合同点検の結果等を踏まえ、学校、教育委員会、道路管理者、警察などの関係機関が連携して、歩道整備、路肩のカラー舗装、防護柵の設置等の交通安全対策を実施するとともに、「通学路交通安全プログラム」等に基づく定期的な合同点検の実施や対策の改善・充実等の取組みにより、子どもの安全・安心を確保する取組みを推進している。

### ②安全で快適な自転車利用環境の創出

全交通死傷事故件数が、過去10年間で4割減少する一方、自転車対歩行者の事故は2割の減少にとどまっている状況であり、より一層安全で快適な自転車の利用環境整備が求められている。このため、警察庁と共同で「安全で快適な自転車利用環境創出ガイドライン」を改定し、その周知を図っている。また、平成28年12月には、自転車活用推進法が公布されたところであり、自転車ネットワーク計画の作成や車道通行を基本とする自転車通行空間の整備を一層推進するとともに、自転車を活用した地域の観光振興に資する情報発信等、自転車の活用の推進に関する取組みを進めている。

### ③質の高い歩行空間の形成

歩くことを通じた健康の増進や魅力ある地域づくりのため、豊かな景観・自然、歴史的物等を結ぶ質の高い歩行空間の形成を目的とした歩行者専用道路及び休憩施設の整備等を支援している。

### ④わかりやすい道案内の推進

地理に不案内な歩行者等に対して、目的地へのわかりやすい道案内に取り組んでいる。

### ⑤柔軟な道路管理制度の構築

自動車交通の一層の円滑化と安全に加え、安全な歩行空間としての機能や地域のにぎわい・交流の場としての機能等の道路が有する多様な機能を発揮し、沿道住民等のニーズに即した柔軟な道路管理ができるよう、(ア)指定市以外の市町村による国道又は都道府県道の歩道の新設等の特例、(イ)市町村による歩行安全改築の要請制度、(ウ)NPO等が設置する並木、街灯等に係る道路占用の特例、(エ)道路と沿道施設を一体的に管理するための道路外利便施設の管理の特例、(オ)道路協力団体が設置する施設等に係る道路占用の特例、(カ)道を活用した地域活動における道路占用許可の弾力的



な運用等を実施している。

## 第3節

## 利便性の高い交通の実現

### (1) 都市・地域における総合交通戦略の推進

安全で円滑な交通が確保された集約型のまちづくりを実現するためには、自転車、鉄道、バス等の輸送モード別、事業者別ではなく、利用者の立場でモードを横断的にとらえる必要がある。このため、地方公共団体が公共交通事業者等の関係者からなる協議会を設立し、協議会において目指すべき都市・地域の将来像と提供すべき交通サービス等を明確にした上で、必要となる交通施策やまちづくり施策、実施プログラム等を内容とする「都市・地域総合交通戦略」を策定（平成29年3月現在88都市で策定・策定中）し、関係者がそれぞれの責任の下、施策・事業を実行する仕組みを構築することが必要である。国は、同戦略に基づき実施されるLRT<sup>注</sup>等の整備等、交通事業とまちづくりが連携した総合的かつ戦略的な交通施策の推進を支援することとしている。

### (2) 公共交通の利用環境改善に向けた取組み

地域の公共交通について、バリアフリー化されたまちづくりの一環として、より制約の少ないシステムの導入等、地域公共交通の利用環境改善を促進するために、地域公共交通確保維持改善事業等により、LRT、BRT、ICカードの導入等を支援している。平成28年度においては、鹿児島市交通局等で低床式車両の導入等が行われている。

### (3) 都市鉄道ネットワークの充実

大都市圏における鉄道の通勤・通学時の混雑は、新線整備、複々線化、車両の長編成化等の取組みの結果、大きく改善しているものの、一部の路線では混雑率が180%を超えるなど依然として混雑率は高く、引き続き混雑緩和に取り組む必要がある。このため、特定都市鉄道整備積立金制度を活用した小田急小田原線複々線化工事等を進めている。

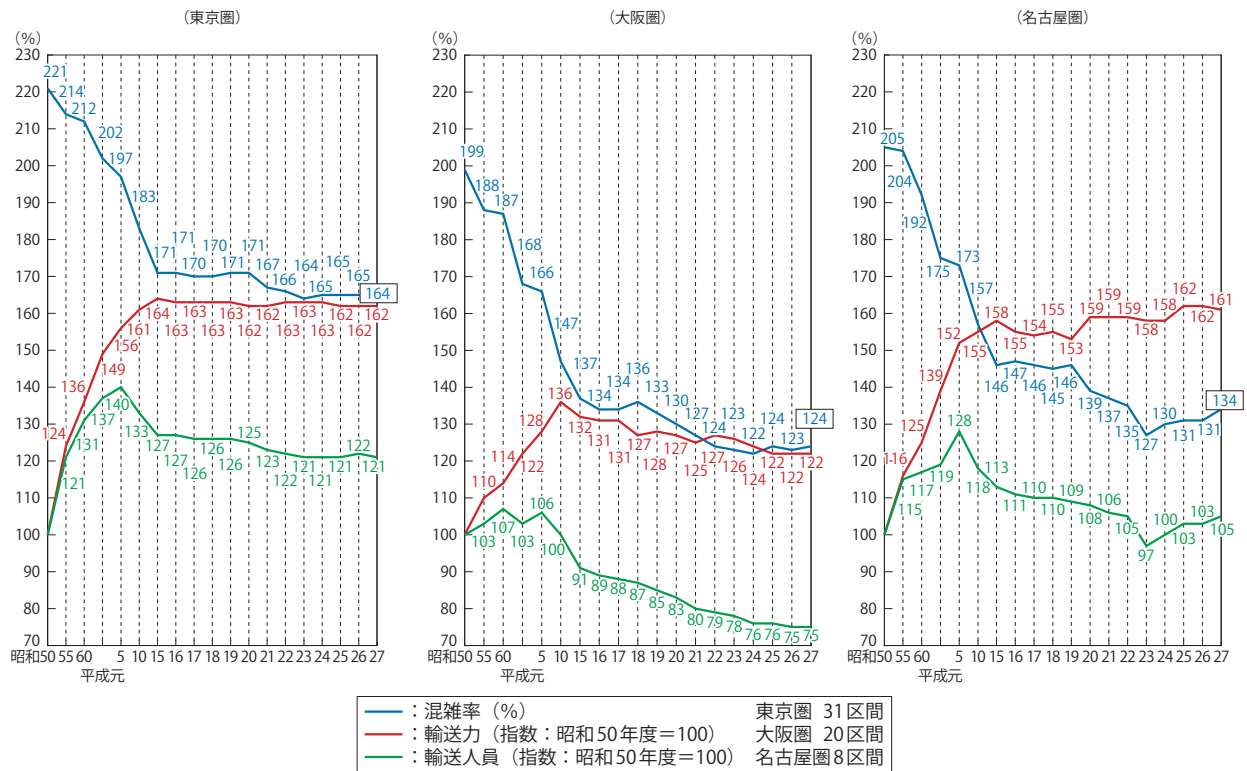
また、既存の都市鉄道ネットワークを有効活用しつつ、速達性の向上を図ること等を目的とする都市鉄道等利便増進法を活用し、神奈川東部方面線（相鉄～JR・東急直通線）の整備を進めるなど、利用者の利便性向上に向けた取組みを進めている。

平成28年4月には交通政策審議会答申「東京圏における今後の都市鉄道のあり方について」が取りまとめられ、国際競争力の強化に資する都市鉄道等、東京圏の都市鉄道が目指すべき姿が示されたところであり、その実現に向けた取組みを推進していく。

**注** Light Rail Transitの略で、低床式車両（LRV）の活用や軌道・電停の改良による乗降の容易性、定時性、速達性、快適性などの面で優れた特徴を有する次世代の軌道系交通システム



図表 II-5-3-1 三大都市圏における主要区間の平均混雑率・輸送力・輸送人員の推移（指標：昭和50年度＝100）



資料) (一財) 運輸政策研究機構「都市交通年報」等により国土交通省作成

(4) 都市モノレール・新交通システム・LRTの整備

少子高齢化に対応した交通弱者のモビリティの確保を図るとともに、都市内交通の円滑化、環境負荷の軽減、中心市街地の活性化の観点から公共交通機関への利用転換を促進するため、LRT等の整備を推進している。平成28年3月に福井市において、路面電車の駅前広場乗り入れと鉄道との相互乗り入れが実現したほか、各都市において、路面電車のバリアフリー化が進められるなど、公共交通ネットワークの再構築等が進められている。

図表 II-5-3-2 相互乗入・駅前広場乗入の整備（福井市）



資料) 福井市

(5) バスの利便性の向上

バスについては、公共車両優先システム (PTPS) やバスレーン等を活用した定時性・速達性の向上、バスの位置情報を提供するバスロケーションシステム、円滑な乗降を可能とするICカードシステムの導入等を行い、利便性の向上を図っている。