

# 第5回「住宅団地再生」連絡会議 国土交通省からの情報提供

---

国土交通省  
令和3年6月15日

# 1. 国の最近の動向 (住宅団地再生の支援策)

---

# 住宅市街地総合整備事業（住宅団地ストック活用型）の概要

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を再生し、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(住宅団地ストック活用型)**により、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について支援を行う。

## 対象住宅団地の要件

- ✓ 5ha以上（面積要件なし）※
- ✓ 入居開始から概ね30年以上経過（20年以上経過）※
- ✓ 高齢化率が著しく高い（高齢化率要件なし）※
- ✓ 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等

## 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を支援

国費率1/3（1/2）※



（かっこ）※は、改正地域再生法に基づく地域住宅団地再生事業を実施する区域に限る

赤字は令和2年度第3次補正予算拡充事項



## 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・コワーキングスペース等の整備

共同住宅等の既存ストックの改修による高齢者支援施設、子育て支援施設、コワーキングスペース、生活サービス拠点となる施設や住替支援施設（生活支援施設）の整備を支援〔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〕



# 住宅市街地総合整備事業(拠点開発型・街なか居住再生型)

社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金の基幹事業

○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

・空き家又は空き建築物の取得（用地費は除く。）、移転、増築、改築等



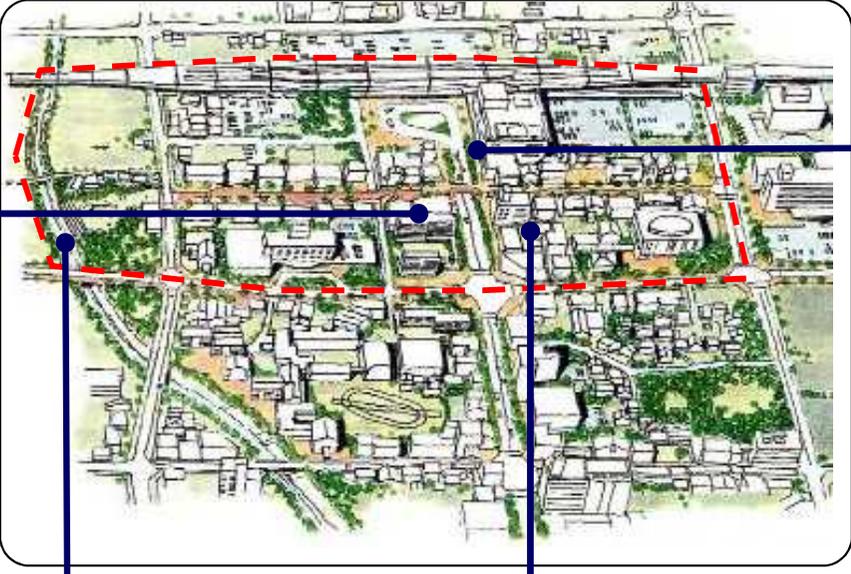
(交付率：1/3)

## 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、従前居住者用賃貸住宅整備等 (交付率：1/3、1/2)

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やセーフティネット登録住宅の整備、先導的な住環境整備及び子育て世帯等のための支援施設等の整備を伴う市街地再開発事業等に対して支援。

## ① サービス付き高齢者向け住宅整備事業

※事業期間を5年間延長(令和3年度~令和7年度)

○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 70・120・135万円/戸\*)  
 改修 1/3 (上限 195万円/戸等) ※床面積等に応じて設定  
 既設改修\* 1/3 (上限 10万円/戸)

※既設のサ高住でIoT技術を導入して非接触でのサービス提供を可能とする工事

【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。

## ② セーフティネット住宅改修事業(住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業)

※社会資本整備総合交付金等による支援も実施

○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及びこれに子育て支援施設を併設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 1,000万円/施設 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、「新たな日常」に対応するための工事 等

## ③ 人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業

○介護予防や健康増進、多世代交流、子育て世帯への支援等を考慮した先導的な住環境整備に係る取組として選定されるものに対して支援を実施

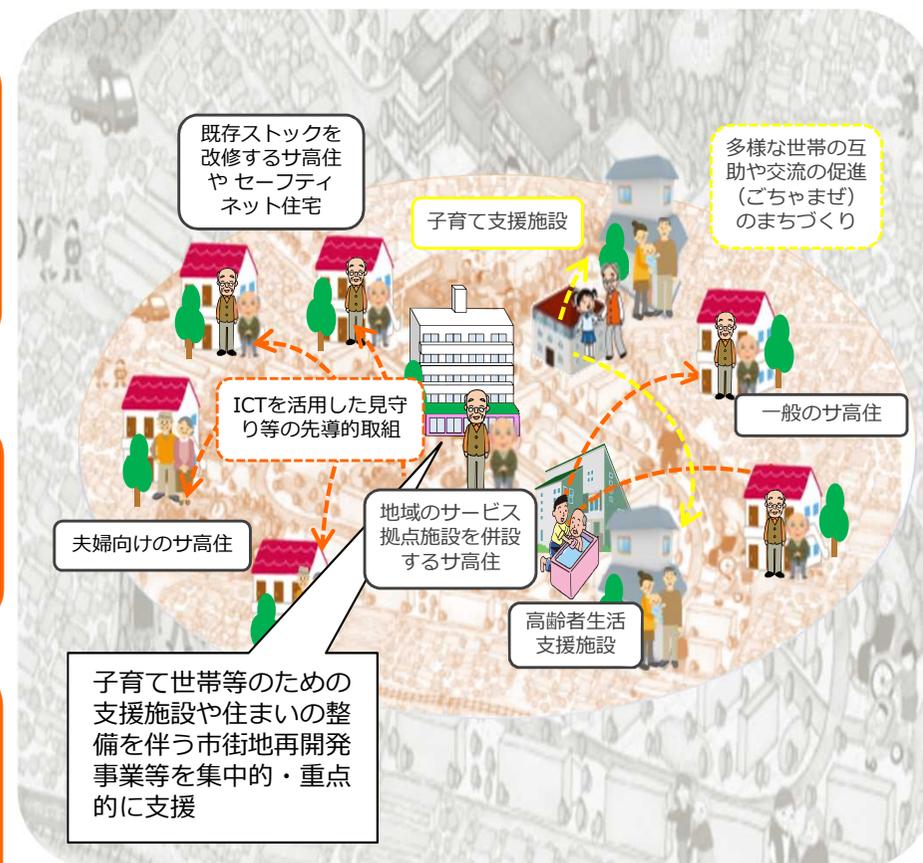
補助率: 新築1/10、改修2/3、技術の検証等に係る費用2/3

## ④ 地域生活拠点型再開発事業

○子育て世帯等のための支援施設や住まいの整備を伴う市街地再開発事業等に対して、集中的・重点的に支援を実施

補助率: 国1/3 (ただし地方公共団体の補助する額の1/2以内)

補助対象: 調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費



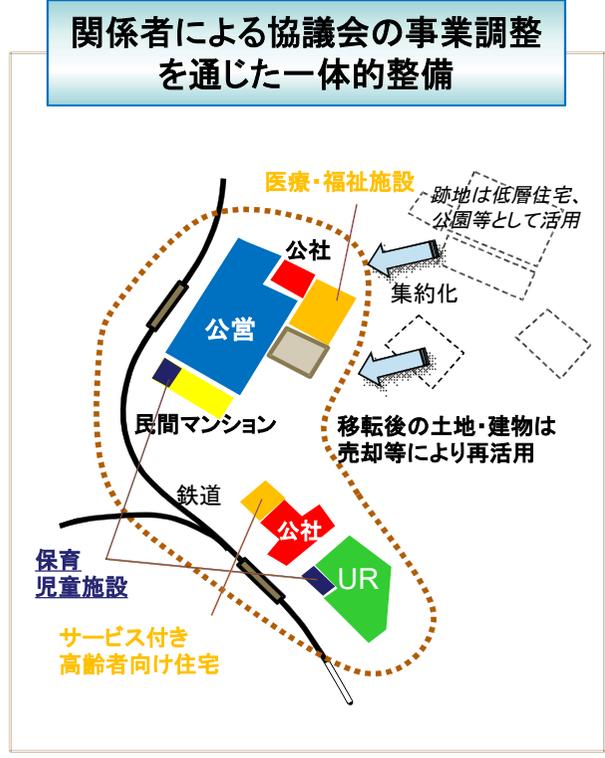
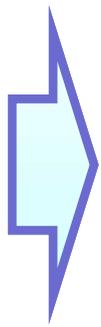
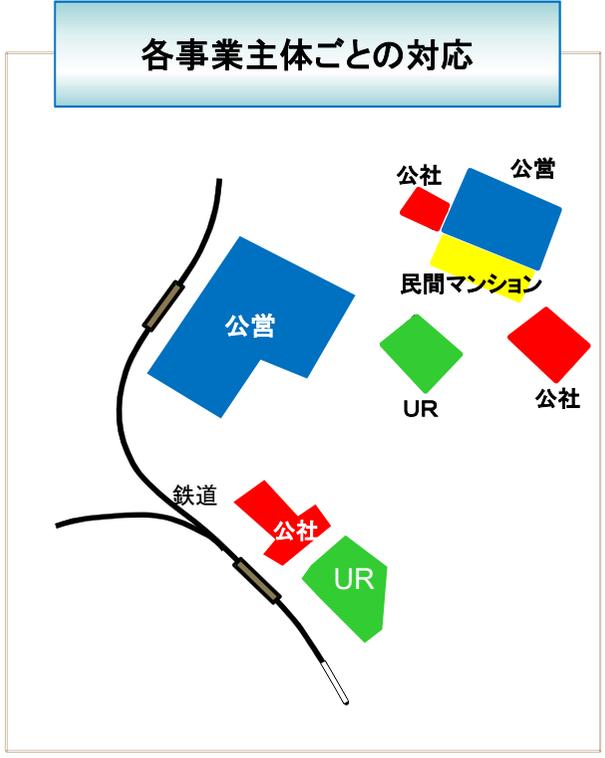
## 現状・課題

- 高齡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

○大規模な公的賃貸住宅団地を含む高齡化の著しい地域において、多様な主体の連携・協働により、居住機能の集約化等とあわせた子育て支援施設や福祉施設等の整備を進め、地域の居住機能を再生する取組みを総合的に支援する。

## 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
- 高齡者世帯・子育て世帯向けの施設や交流機能等を導入

# 地域居住機能再生推進事業の対象

## 対象地区

- ・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施設等の内容に応じてそれぞれ以下の通りであること

種類	併施設等の内容	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
- ・一般タイプ及び地域活性化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
- ・三大都市圏又は政令指定都市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

# 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。
- 法律に加え、財政支援措置及び税制措置を講じることにより、空き家対策を総合的に推進。

## 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**  
 ・1,208市区町村が策定済(令和2年3月31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 19,029件、勧告 1,351件、命令 150件、代執行 260件(うち略式代執行 191件) (令和2年3月31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。  
 ( 空き家対策総合支援事業 R3予算 45億円 )
- 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。  
 ( 住宅市場を活用した空き家対策モデル事業 R3予算 3.5億円 )

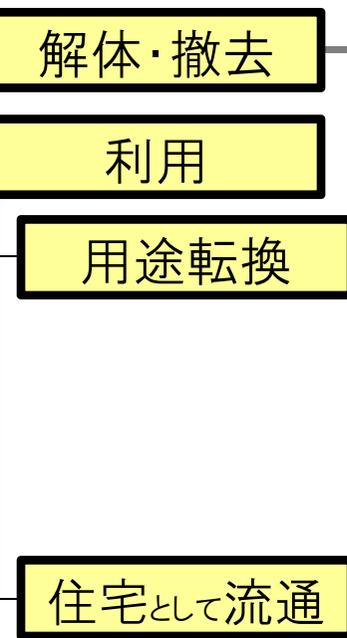


### 税制措置

- 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 | 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) |
|         | 固定資産税の課税標準          | 1/6に減額<br>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令和5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。
- 
- (※)・昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。  
 ・相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入所していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

# 空き家対策等の推進(R3年度予算・税制等)

- 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



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	45億円 <b>(1.29倍)</b>
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	住宅団地における持続可能な居住環境の形成(住宅市街地総合整備事業(住宅団地ストック活用型)) 空き家等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、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	社会資本整備総合交付金等の内数等
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・空き地等の流通・活用の促進	0.3億円 <b>(0.66倍)</b>
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 ・住宅ストック維持・向上促進事業	45億円 <b>(1.00倍)</b> 6.41億円 <b>(0.91倍)</b>
融資	空き家の取得への支援 空き家対策に積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅の改修又は取得に対して、地方公共団体による財政的支援とあわせて、フラット35の金利引下げを実施	
税制	買取再販で扱われる住宅の取得等に係る不動産取得税・登録免許税の特例	
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	
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	
予算	モデル的な取組への支援(住宅市場を活用した空き家対策モデル事業) 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	3.5億円 <b>(皆増)</b>

空家特措法を積極的に活用して、空き家・不良住宅の除却、空き家の活用、関連事業など総合的な空き家対策に取り組む市町村に対し支援を行う(社会資本整備総合交付金とは別枠で措置)

## 事業内容

空家等対策計画に基づき実施する以下の事業

### ・空き家の除却

例:特定空家等の除却

ポケットパークとして跡地を利用する空き家を解体

### R3拡充事項

特定空家等に至る前段階において、将来的に特定空家等になる蓋然性が高い未接道、狭小敷地等の空き家の除却等への支援を強化

### ・空き家の活用

例:空き家を地域活性化のための地域交流施設に活用

### ・空家等対策計画の策定等に必要空き家の実態把握

### ・空き家の所有者の特定

例:所有者の特定のための交通費、通信費、委託費等

### ・関連する事業等

例:周辺建物の外観整備、残置動産の撤去費等

### 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を整備

### 空き家の活用



地域活性化のため、空き家を地域交流施設に活用

法定の協議会など、民間事業者等と連携して事業を推進

## 補助対象

以下の①、②を満たす市区町村

①空家等対策計画を策定

②空家特措法に基づく「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

## 補助率

	所有者が実施			地方公共団体が実施	
除却	国 2/5	地方公共団体 2/5	所有者 1/5	国 2/5	地方公共団体 3/5
活用	国 1/3	地方公共団体 1/3	所有者 1/3	国 1/2	地方公共団体 1/2

## 事業期間

平成28年度～令和2年度

### R3延長

事業期間を5年間延長  
令和3年度～令和7年度

※社会資本整備総合交付金等でも同様の支援が可能

# 空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）

居住環境の整備改善を図るため、空き家・不良住宅の除却、空き家の活用等に取り組む市町村に対し支援を行う

## 事業内容

- ・空き家の除却  
例：不良住宅の除却  
ポケットパークとして跡地を利用する空き家を解体
- ・空き家の活用  
例：空き家を地域交流施設に活用
- ・空家等対策計画の策定等に必要な空き家の実態把握
- ・空き家の所有者の特定  
例：所有者の特定のための交通費、通信費、委託費等

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を整備

空き家の活用




地域活性化のため、空き家を  
活用し観光交流施設を整備

## 補助対象

空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象とする地区において行う事業  
(上記要件は空き家の除却、活用に限る)

## 補助率

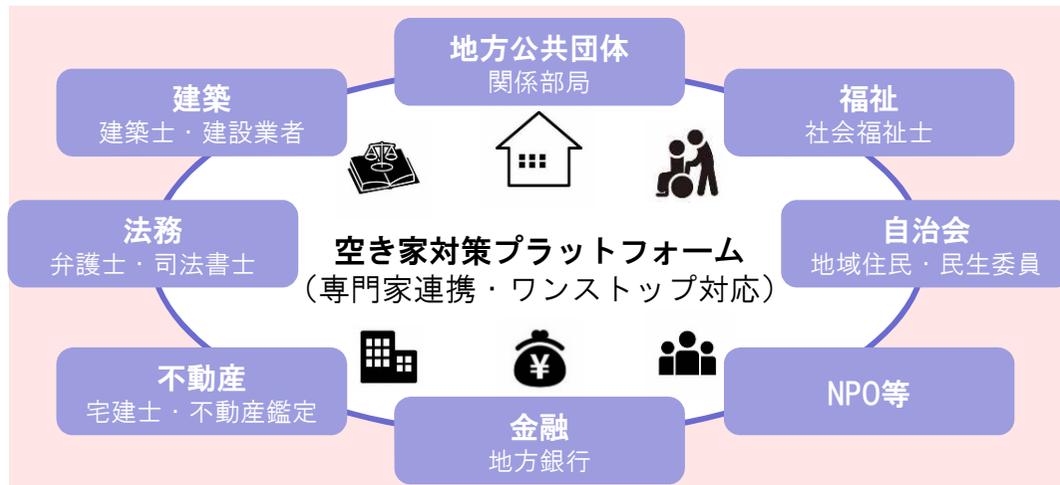
	所有者が実施			地方公共団体が実施	
除却	国 2/5	地方公共団体 2/5	所有者 1/5	国 2/5	地方公共団体 3/5
活用	国 1/3	地方公共団体 1/3	所有者 1/3	国 1/2	地方公共団体 1/2

全国における空き家対策を加速化するため、空き家対策の執行体制の整備が必要な自治体における専門家等と連携した相談窓口の整備等を行う取組、民間事業者が空き家の発生防止等の抜本的対策に取り組む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. 空き家に関する相談窓口等の民間連携支援

相談窓口等の空き家対策の執行体制の整備が必要な自治体を対象として、空き家相談のための人材育成、法務・不動産・建築等の多様な専門家と連携した相談体制を構築する取組を支援。



### 2. 住宅市場を活用した空き家に係る課題の解決

空き家に係る全国共通の各種課題に対して、住宅市場を活用した空き家対策に関する新たなビジネスの構築等のモデル的な取組に対して支援。

#### <想定される取組例>

- \* 空き家対策と居住支援を連携させ、住宅確保要配慮者向けの住宅を確保する取組
- \* シェアリング・サブスクリプション等を活用したビジネス化・産業を展開し、空き家の潜在的需要を喚起する取組
- \* 遠隔地や海外に住む所有者が安心して円滑に除却できる方法を模索する取組
- \* コロナ禍後の新生活様式のためのテレワークやサテライトオフィス等に活用するための空き家を転用する取組

## 事業要件

- ・上記1. については原則として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

## 補助対象

市区町村、民間事業者等

## 補助率

定額補助

## 事業期間

令和3年度～令和5年度

良質な住宅ストックの形成や、子育てしやすい生活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等に資する性能向上リフォームや子育て世帯向け改修等に対する支援を行う。

赤字:R3年度拡充

## 事業概要

### 【対象事業】

以下の①、②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、省エネルギー性が確保されること

【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
- 若者・子育て世帯が工事を実施する場合、または既存住宅を購入し工事を実施する場合は、上記の限度額に、50万円/戸を加算

- インスペクションの実施
- 維持保全計画・履歴の作成
- 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
- 子育て世帯向け改修
- 三世帯同居改修
- 防災性・レジリエンス性向上改修



## 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
- 子育てしやすい生活環境の整備 等