

# 宅地供給施策の見直し (宅地政策の転換)の取組について

第17回土地政策分科会企画部会

平成18年9月27日

国土交通省土地・水資源局

## （１）検討に当たっての基本認識

### 《土地を巡る社会・経済状況》

人口・世帯数のピークアウト、世帯構造の変化  
産業構造の変化  
企業の資産管理の変化  
土地神話の崩壊と根強い持ち家意識  
居住に関するニーズの多様化  
環境、景観への意識の高まり

### 《土地市場・土地利用に関する現状》

地価の個別化～土地利用価値に応じた価格形成～  
都市化の時代に形成された質の低い土地ストックの存在  
土地利用転換などによる土地ストックの劣化  
社会経済情勢の変化による新たな低・未利用地等の発生  
既存の土地ストックに対する土地利用転換のニーズ  
不動産証券化の進展

## （２）再構築に向けての基本的考え方

「バブル崩壊後の負の遺産」対策からの脱却

成長期の量的課題対策からの脱却

環境などの多面的な効用を総合的に考慮した適正な土地利用の実現

土地利用の円滑な再編・再生に資する透明で効率的な土地市場の形成

質の高い国民生活と持続的な経済成長の基盤となる土地ストックへの円滑な再編・再生

## （３）個別施策の基本的方針

### 《持続可能な社会の基盤となる適正な土地利用の推進》

既存の土地利用計画手法の活用による土地ストックの質の維持・向上  
～宅地の質の評価指標の提供  
積極的誘導型手法の活用による適正な土地利用の推進  
新たな公共を担う主体等による低・未利用地の管理  
～低・未利用地について、コミュニティなどで管理する仕組みの整備

### 《土地利用の円滑な再編・再生に資する土地市場の条件整備》

不動産投資環境の整備  
～収益不動産に関する的確な情報開示の促進  
～土地所有・取引形態の多様化に対応した現行制度の検証  
～不動産証券化の進展に対応した不動産鑑定士の鑑定評価実務の充実等  
～バリューアップ等不動産価値創造を担う産業の振興と人材の育成  
取引価格情報の提供  
地籍の整備  
土地の属性に関する情報システムの整備  
定期借地権制度の改善

### 《宅地供給施策の見直し》

#### 量的供給施策の見直し

～国が広域的な観点から量的供給目標を掲げて宅地供給を促進する仕組みの見直し

#### 今後の宅地供給のあり方

～民間事業者等が創意工夫を発揮できる基礎的条件の確保  
～円滑な事業実施等の観点からの事業手法の必要な見直し

## 1. 量的供給目標を掲げて宅地供給を促進する仕組みの見直し

### 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法の改正 < 住生活基本法案として第164回国会・成立 >

- ・国が量的供給目標を掲げ広域調整を行いつつ宅地供給を促進する仕組みの見直し(大都市法供給基本方針の廃止)
- ・住宅需要が著しい都道府県の住宅・住宅地供給策について住生活基本計画の計画事項として位置づけ(量的供給目標は掲げない)
- ・住生活基本計画(全国計画)の閣議決定(平成18年9月19日)

## 2. 宅地供給促進のための支援施策の新規適用の停止

### 大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法

- ・宅地開発事業計画の認定の申請期限 平成18年3月31日( 期限延長しない)

### 特定市街化区域農地の固定資産税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法

- ・要請型土地区画整理事業の施行要請期限、住宅金融公庫の資金貸付の申込期限等 平成18年3月31日( 期限延長しない)

## 3. 公的宅地供給の見直し

### 独立行政法人都市再生機構による宅地供給

- ・特殊法人等整理合理化計画(H13年閣議決定)に基づき、新規ニュータウン事業には着手せず土地の早期供給・処分を推進
- ・中期目標を見直し、H25年度末までに工事完了、H30年度末までに土地の供給・処分を完了するよう都市再生機構に指示
- ・H17年度も計画目標値の下限を大幅に上回る供給・処分を達成(計画:500ha以上、実績:約820ha)

### 新住宅市街地開発法及び新住宅市街地開発法施行令の改正

- ・開発中ニュータウンの宅地の処分促進を通じた良好な住宅市街地の早期形成を図るため、新住宅市街地開発法の関係法令を改正

#### 法律改正

信託会社等が宅地分譲する方式を導入  
施行者から譲り受けた宅地における建築物の建築義務期間を原則3年から5年に緩和  
(平成18年8月31日施行)

#### 政令改正

<新住事業の施行者から民間事業者に宅地を譲渡する際に要請される諸要件を処分促進等の観点から緩和>  
集団住宅の最低規模(現行25戸以上)を10戸に要件緩和  
民間事業者が自ら住宅を建設しないいわゆる売り建て方式を導入  
民間事業者からエンドユーザーへの宅地の譲渡について、造成宅地等に関する権利の処分に係る都道府県知事承認を適用除外  
(平成18年10月1日施行)

# 住生活基本計画（全国計画）の概要（平成18年9月19日閣議決定）

## はじめに

住生活基本法（平成18年法律第61号）に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため策定  
計画期間は平成18年度から平成27年度の10年間

## 基本的な方針

住宅の位置づけと住生活安定向上施策の意義  
施策についての横断的視点

（横断的視点）

ストック重視

市場重視

福祉、まちづくり  
等関連する施策  
分野との連携

地域の実情を  
踏まえたきめ細  
かな対応

## 目標・成果指標・基本的な施策

目標設定の前提として「住宅性能水準」「居住環境水準」「居住面積水準（最低・誘導）」を設定  
第8期住宅建設五箇年計画の各水準を基本としつつ、内容・表現を再検証・充実

目標	目標の達成状況を示す成果指標	基本的な施策
良質な住宅ストックの 形成及び将来世代へ の承継	新耐震基準適合率 共同住宅共用部分のユニバーサルデザイン化率 省エネルギー対策率 リフォームの実施率 適正な修繕積立金を設定しているマンションの割合	・耐震診断・耐震改修等の促進、建築規制の的確な運用 ・ユニバーサルデザイン化の促進 ・省エネルギー性能など住宅の環境性能の向上 ・長寿命住宅の普及促進、適切な維持管理、リフォームの促進 ・マンションの計画的修繕の促進、老朽化したマンションの再生促進
良好な居住環境の形 成	重点密集市街地の整備率 地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数	・基盤整備と規制緩和の一体的推進による密集市街地の整備 ・宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策等の推進 ・建築協定の活用等による良好な街並み・景観・緑の維持・形成 ・都心居住・街なか居住の促進、ニュータウン再生の支援
国民の多様な居住 ニーズが適切に実現 される住宅市場の環 境整備	住宅性能表示の実施率（新築） 既存住宅の流通シェア 住宅の利活用期間 子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	・住宅性能表示制度の普及・充実、紛争処理の仕組みの普及・充実、 既存住宅の合理的な価格査定等の促進など市場環境の整備 ・長期固定型ローン等が安定的に供給される住宅金融市場の整備 ・税制上の措置の活用等による無理ない負担での住宅取得の支援 ・持家の賃貸化の促進、二地域居住の情報提供、子育て支援等 ・技術開発等の推進、地域材を活用した木造住宅生産体制の整備
住宅の確保に特に配 慮を要する者の居住 の安定の確保	最低居住面積水準未達率 高齢者のいる住宅のバリアフリー化率	・低額所得者等への公平かつ的確な公営住宅の供給 ・各種公的賃貸住宅の一体的運用や柔軟な利活用等の推進 ・高齢者、障害者等への民間賃貸住宅に関する情報の提供 ・高齢者向け賃貸住宅の供給、公的住宅と福祉施設の一体的整備

## 大都市圏における住宅・住宅地の供給等

・地域属性に応じた  
施策の推進 等

## 施策の推進

・関係者の連携・協力  
・統計調査の充実  
・政策評価の実施とおおむね5年後の計画見直し

「大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進の基本的考え方」

供給の基本的な考え方

農地・山林等の新規開発による供給から既成市街地内の  
低・未利用地の土地利用転換による供給へ

地域属性に応じた施策

都心・既成市街地

- ・建て替え等の推進
- ・良質な住宅・宅地ストックの流通促進
- ・低・未利用地(工場跡地、埋立地等)の有効・高度利用

市街化区域内農地

- ・市街化区域内の貴重な緑地資源であり、保全を視野に入れ、農地と住宅地が調和したまちづくりなど計画的に利用

郊外型の新市街地開発

- ・地域の住宅需要を慎重に見極めつつ、自然環境の保全に配慮され、将来にわたって豊かな居住環境を備えた優良な市街地の形成が見込まれるものに限り促進

良好な居住環境の形成

供給段階の措置

- ・地域コミュニティにより良好な居住環境を維持・形成する仕組み等

優良な住宅地に関する情報提供

- ・安全でゆとりある住宅・住宅地の供給を促進
- ・地域特性に応じ、緑・景観、少子高齢社会への対応にも配慮



## 「住宅性能水準」

居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針

### 1. 基本的機能

- (1) 居住室の構成・設備水準等
- (2) 共同住宅の共同施設

### 2. 居住性能【居住者の直接的なニーズへの対応】

- (1) 耐震性等、(2) 防火性、(3) 防犯性、(4) 耐久性
- (5) 維持管理等への配慮、(6) 断熱性等、
- (7) 室内空気環境、(8) 採光等、(9) 遮音性
- (10) 高齢者等への配慮、(11) その他

### 3. 外部性能【社会的要請への対応】

- (1) 環境性能(省エネルギー、地域材・再生建材の利用、建設・解体時の廃棄物の削減等)
- (2) 外観等(周辺との調和等)

## 「居住環境水準」

地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針

### (1) 安全・安心

地震・大規模火災に対する安全性  
自然災害に対する安全性  
日常生活の安全性、環境阻害の防止

### (2) 美しさ・豊かさ

緑、市街地の空間のゆとり・景観

### (3) 持続性

良好なコミュニティ・市街地の持続性

環境負荷への配慮

### (4) 日常生活サービスへのアクセスのしやすさ

高齢者・子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ、ユニバーサルデザイン  
*地方公共団体が住生活基本計画を策定する際の住環境水準に関する指標(地域の実情に応じて設定)を例示*

## 「居住面積水準」

		世帯人数別の面積(例) (単位: m <sup>2</sup> )				
		単身	2人	3人	4人	
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準(すべての世帯の達成を目指す)	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】	
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準	<都市居住型> 都心とその周辺での共同住宅居住を想定	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
		<一般型> 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

ニュータウン等の地域における居住環境の維持・向上を図るため、地域住民が主体的に地域を維持・管理する仕組みを構築

## 現状と課題

### 現状

良好な居住環境へのニーズの高まりを受けた、様々な活動の拡がり



- ・地域住民等による、地域の安全に係る協議会の発足
- ・地域住民による身近な緑地等の利用・管理 等

### 課題

**良好な居住環境の核となる緑地・防犯施設等の継続的な管理が課題**

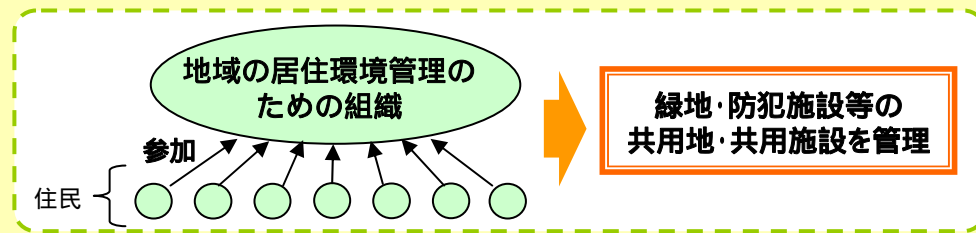
- (例)
- ・ニュータウン等において、老朽化した店舗等の施設や緑地等の土地が、利用されずに放置されている。
  - ・安全・安心な防犯まちづくりに資する防犯カメラ、防犯灯等の施設の維持管理主体が決まらず、必要な施設が整備されない。

**地域住民を主体とした安定的かつ継続的な取組みが重要**

## 施策の内容

### 1. 居住環境向上のため、住民自らの手による活動を行う組織の制度構築

地域の居住環境改善に資する共有地・共用施設を管理する住民主体の組織が安定的かつ継続的に活動するための条件整備



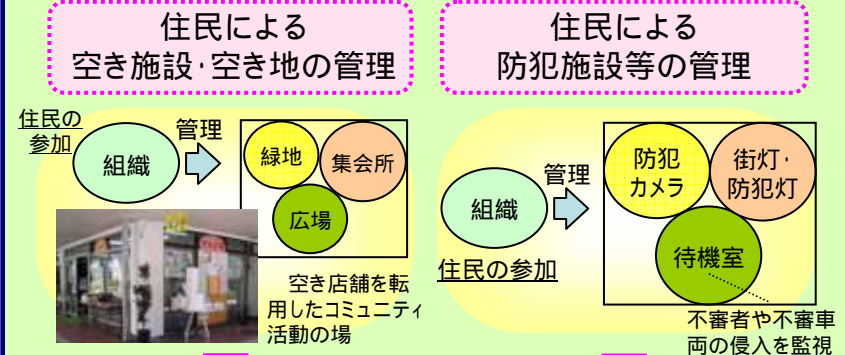
### 2. 地域住民が居住環境の改善を行うための施設の整備支援

地域レベルの居住環境向上のための施設整備に対する助成等

**地域住民が行う活動に対し総合的に支援**

## 施策の効果

### 安定的かつ継続的な住民活動の実現



**地域の緑地・広場等を確保**

**地域の安全・安心を確保**

**良好な居住環境の維持・向上**