

【福祉・住宅】わがまち特例を活用したサ高住の立地誘導の推進

【新潟県新潟市】

背景・課題

- ・人口減・高齢社会の到来を踏まえ、居住や諸機能の集約が必要。
- ・地域経済の活性化には、シニア世代への快適な生活環境の提供や、アクティブシニアの移住促進も重要な要素。

高齢者数：H22年18.9万人→H52年24.9万人（32%増）

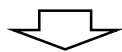
高齢化率：H22年23.3% →H52年37.3%

税制特例や公有地売却など、サービス付き高齢者向け住宅の居住誘導区域内への立地誘導のための施策を総合的に推進

- ・サ高住に係る固定資産税の減額措置について、わがまち特例を活用して、居住誘導区域の内外で減額割合にメリハリをつけて設定。
 - ・公的不動産（PRE）を活用してサ高住等を整備する場合には、居住誘導区域内に限って売却価格を減額。（未活用不動産の売却により財源確保にも寄与。）
- ⇒居住誘導区域内への立地を促進することで、入居者の生活面での利便性が確保されるほか、密度維持を通じてまちなかの賑わい創出・活力向上にも寄与。

サ高住に係る固定資産税の減額措置（H31.3.31新築分まで）

【**現行**】
新築後5年間 **2 / 3 減額**



【**改正後**】（H30.4.1新築分から）

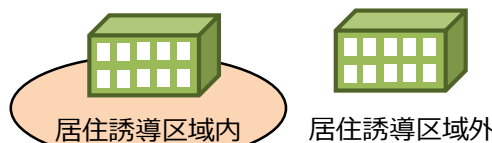
居住誘導区域内：
新築後5年間 **5 / 6 減額**

居住誘導区域外：
新築後5年間 **1 / 2 減額**

なお、一般新築住宅特例（新築後3年間1 / 2減額）等は引き続き市内全域が対象

「イメージ」

新築後5年間 **5 / 6 減額**



新築後5年間 **1 / 2 減額**

※地方税法上、当該措置の減額割合は、1 / 2～5 / 6の範囲内とされている。

「サ高住に係る減額措置のその他の適用要件」

- ①床面積：30㎡以上 / 戸（共用部分を含む。）
- ②戸数：10戸以上
- ③補助：国等からサ高住に対する建設費補助を受けていること
- ④構造：主要構造部が耐火構造又は準耐火構造であること等

公的不動産（PRE）活用によるサ高住等の整備促進

①固定資産台帳の活用

固定資産台帳※には、市が保有する固定資産のデータが網羅されているところ、**売却検討中市有地のデータを抽出して活用**

固定資産台帳

抽出

売却検討中
市有地のデータ

※固定資産台帳とは、市の財務書類（貸借対照表等）を作成するための基礎データとして整備されるもの。

②市有地情報の公開

市のホームページで**売却検討中の市有地情報を公開**

【公開イメージ（例）】

※下表は主な項目のみを抜粋したイメージ

所在地	面積	都市計画（用途地域）	立地適正化計画
〇区×	1,300㎡	市街化区域（第一種住居）	居住誘導区域

③民間事業者への売却

特に、**立地適正化計画上の居住誘導区域**で民間事業者が**一定のサ高住等**を整備する場合には、当該敷地相当部分について用途指定を行った上で**売却価格を最大20%減額**※

※競争入札ではなく随意契約であること等の前提条件が存在。