

第3回「住宅団地再生」連絡会議 in 高蔵寺ニュータウン

～入居開始50年を迎え、更なる魅力向上を目指すまちづくり～

シンポジウム

期 日 : 平成30年11月5日(月)

会 場 : 春日井市東部市民センターホール

(愛知県春日井市中央台2-2-1)

主催：春日井市、「住宅団地再生」連絡会議

第3回「住宅団地再生」連絡会議 in 高蔵寺ニュータウン

プログラム

1 主催者挨拶（春日井市長、国土交通省）

2 取組紹介、基調講演等（第1部）

(1) 国土交通省からの情報提供（国土交通省）

(2) 春日井市高蔵寺ニュータウンの紹介（春日井市）

(3) 基調講演『高蔵寺ニュータウン計画からリ・ニュータウン計画へ』

講師：春日井市市政アドバイザー（中部大学教授） 服部 敦 氏

～ 休憩（15分） ～

3 事例発表（第2部）

(1) 新たなコミュニティ交通「菱野団地住民バス」に関する取組（瀬戸市）

(2) 泉北ニュータウンまちびらき50周年事業の取組について（堺市）

(3) 高蔵寺ニュータウンにおける先導的モビリティを活用したまちづくり

（春日井市）

(4) 押沢台北ブラブラまつり（押沢台北ブラブラまつり実行委員会）

(5) 地域主体の構想づくりとその実践（NPO 法人まちの縁側育くみ隊）

4 閉会

目次

<第1部>

- 1 国土交通省からの情報提供（国土交通省）
- 2 春日井市高蔵寺ニュータウンの紹介（春日井市）
- 3 基調講演『高蔵寺ニュータウン計画からリ・ニュータウン計画へ』
講師：春日井市市政アドバイザー（中部大学教授） 服部 敦 氏

<第2部>

- 1 新たなコミュニティ交通「菱野団地住民バス」に関する取組（瀬戸市）
- 2 泉北ニュータウンまちびらき50周年事業の取組について（堺市）
- 3 高蔵寺ニュータウンにおける先導的モビリティを活用したまちづくり
(春日井市)
- 4 押沢台北ブラブラまつり（押沢台北ブラブラまつり実行委員会）
- 5 地域主体の構想づくりとその実践（NPO 法人まちの縁側育くみ隊）

<参考資料>

- 1 押沢台北ブラブラまつり概要チラシ、マップ
- 2 錦二丁目・長者町地区のまちづくりについて
- 3 「住宅団地再生」連絡会議参加団体一覧
- 4 「住宅団地再生」連絡会議の設立について
- 5 「住宅団地再生」連絡会議の運営について
- 6 「住宅団地再生」連絡会議概要

第3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
平成30年11月5日



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

目次

1. 住宅局からの情報提供
 - (1) 住宅団地の実態調査
 - (2) 住宅団地再生の支援策
2. 最近の都市政策関連の取組について
3. 総合政策局からの情報提供

1. 住宅局からの情報提供

(1) 住宅団地の実態調査

2

「住宅団地」の実態に関する調査

- 「住宅団地」について、国土交通省が地方公共団体を対象とした調査を実施。
- 平成29年度に実施した2回の調査に引き続き、平成30年度に追加調査を実施。

※「住宅団地」の定義:「全国のニュータウンリスト」及び「地方公共団体が「住宅団地」と判断した住宅市街地」

「住宅団地」の実態に関する調査の流れ

平成29年度

第1次調査(H29.9)

- [対象] 全市町村
- [主な調査内容]
 - ・5ha以上の「住宅団地」リストの作成 等

100ha以上の住宅団地について詳細調査

第2次調査(H29.11)

- [対象] 100ha以上の住宅団地所在市町村
- [主な調査内容]
 - ・面積、事業手法、用途地域 等
 - ・国勢調査(小地域集計)団地を構成する町丁字を基に、人口、高齢化率等を算定

5ha以上の住宅団地
について詳細調査

平成30年度(今回報告)

市区町村へのアンケート調査

- [対象] 5ha以上の住宅団地所在市町村
- [主な調査内容]
 - ・住宅団地の町丁字
 - ・入居開始時期、事業主体、事業手法、面積

国勢調査等と結合した分析

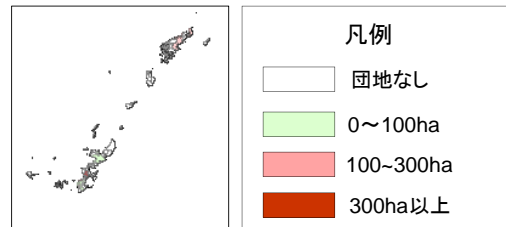
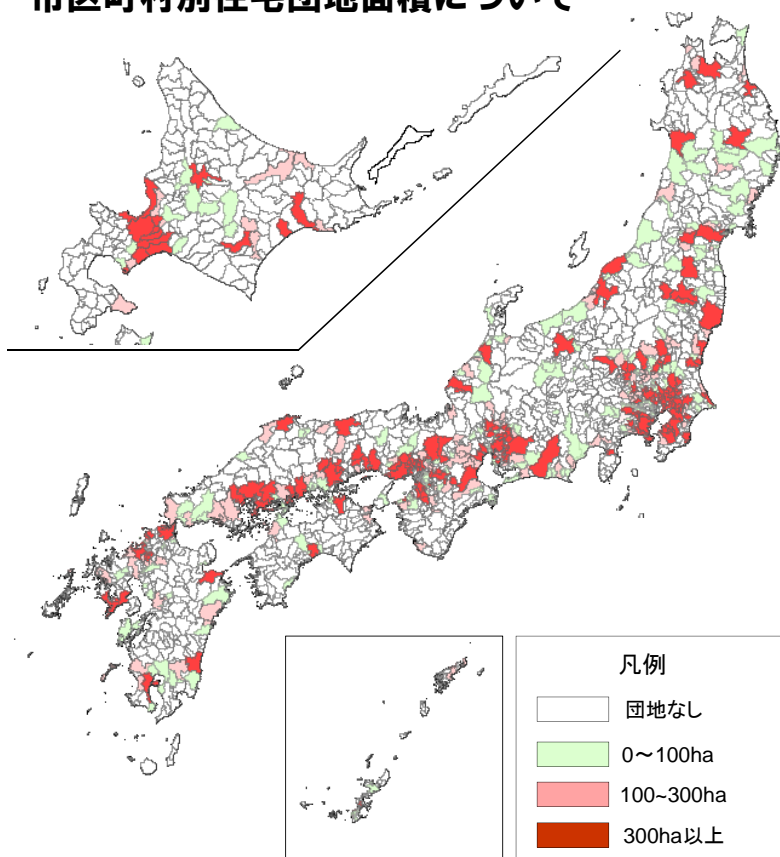
- ・町丁字を基に、国勢調査等と結合し、住宅団地の実態を整理。

住宅団地の実態について

住宅団地の所在について

- 住宅団地注は **全都道府県に約3,000団地** 所在
※560市区町村に2,903団地、約19.2万ha所在。
- 三大都市圏に概ね **半数** 立地(面積ベース)

市区町村別住宅団地面積について



住宅団地の住居構成について

- 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。

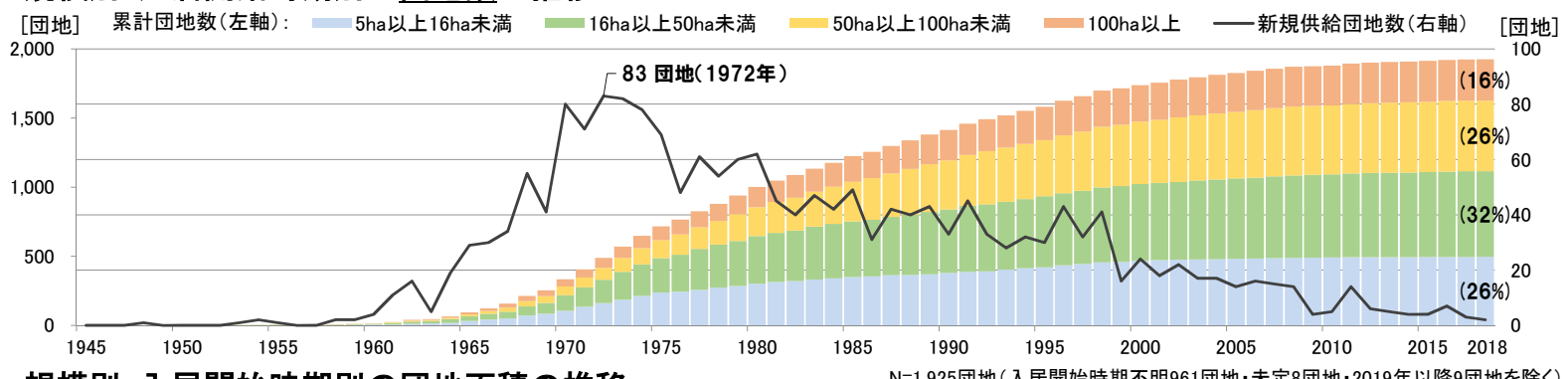
住宅種別	居住世帯割合別団地数		
	50%以上	1/3以上	10%以上
公的賃貸住宅	104団地 (3.5%)	203団地 (7.0%)	526団地 (18.1%)
民間賃貸住宅	198団地 (6.8%)	684団地 (23.5%)	1,716団地 (59.0%)
戸建住宅	1,975団地 (68.0%)	2,461団地 (84.7%)	2,798団地 (96.3%)
共同分譲住宅	57団地 (2.0%)	146団地 (5.1%)	600団地 (20.7%)

住宅団地の供給経緯

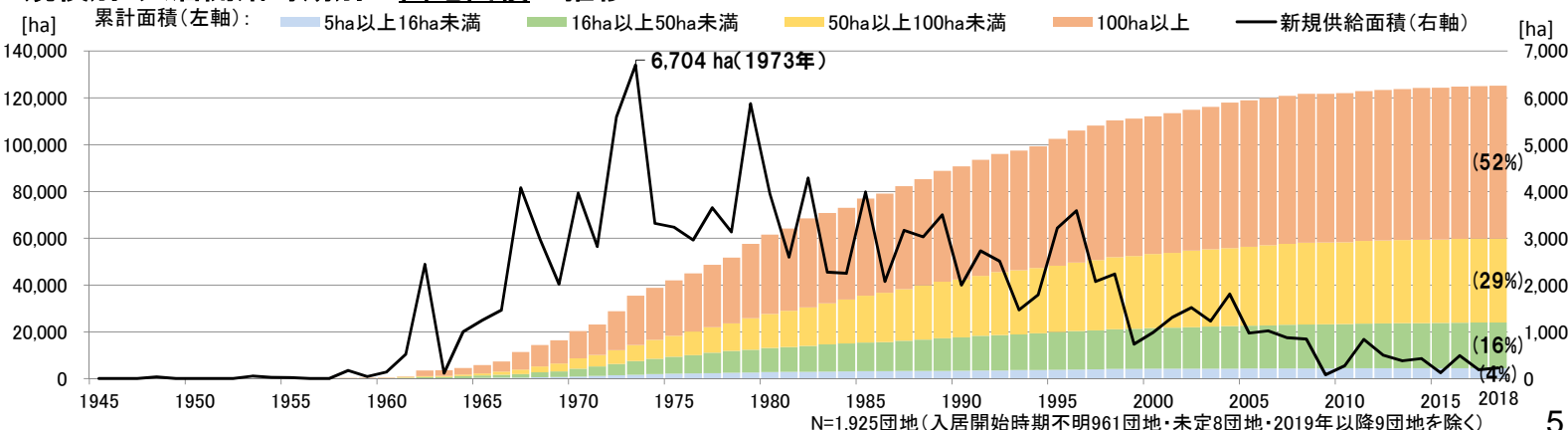
市区町村アンケート結果

- 団地数・団地面積ともに、1970年代前半が供給のピーク。
- 団地数では、50ha未満の団地が6割を占める。
- 団地面積では、100ha以上の団地が全体の過半を占める。

規模別・入居開始時期別の団地数の推移



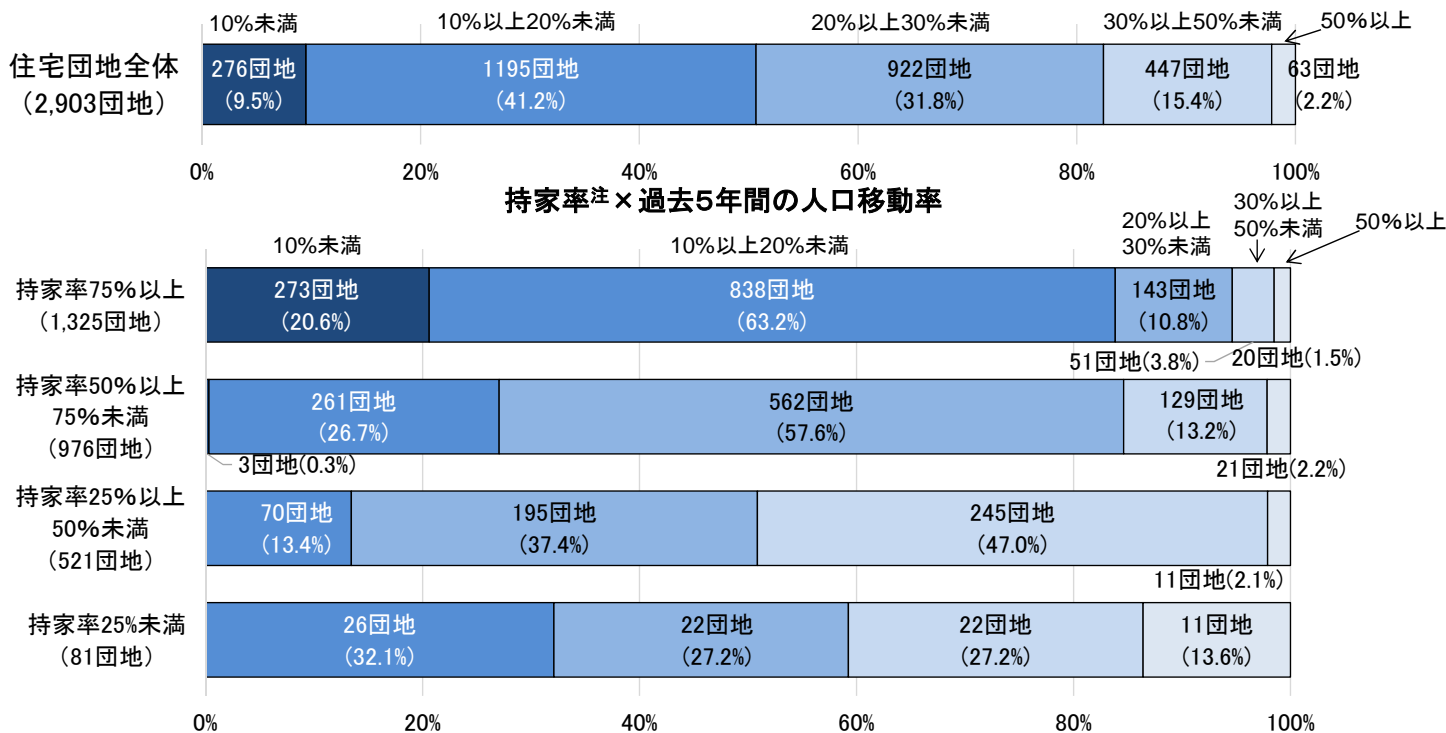
規模別・入居開始時期別の団地面積の推移



- 5ha以上の住宅団地の過去5年間の人口移動率(23.3%)は、全国平均(28.7%)よりも低い。
- 戸建住宅や共同分譲住宅の構成率が高くなれば、人口移動率は低くなる傾向(人口移動が起きにくくなる)

過去5年間の人口移動率【住宅団地全体平均:23.3%】

(参考:人口移動率(全国平均)は28.7%(H27年国勢調査))



注:持家率とは、住宅団地全体の世帯数に占める戸建住宅及び共同分譲住宅の居住する世帯数の割合

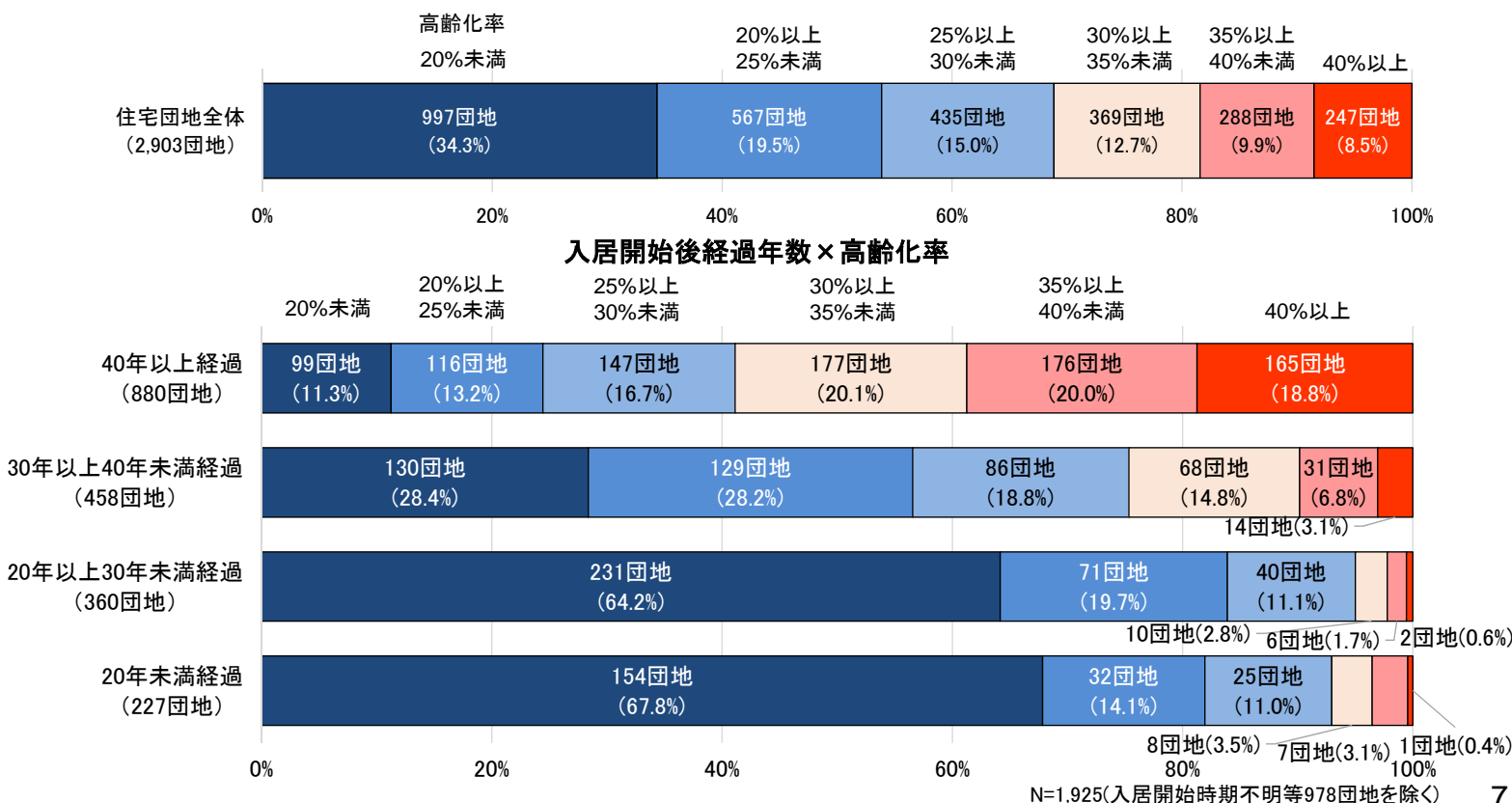
N=2,903

6

住宅団地における高齢化率について

- 住宅団地の全体の高齢化率(23.6%)は全国平均(26.6%)よりも低い。
- 入居開始から40年以上経過した住宅団地では、高齢化率が高い住宅団地が急激に増加。

住宅団地における高齢化率の状況[住宅団地全体の平均:23.6%]

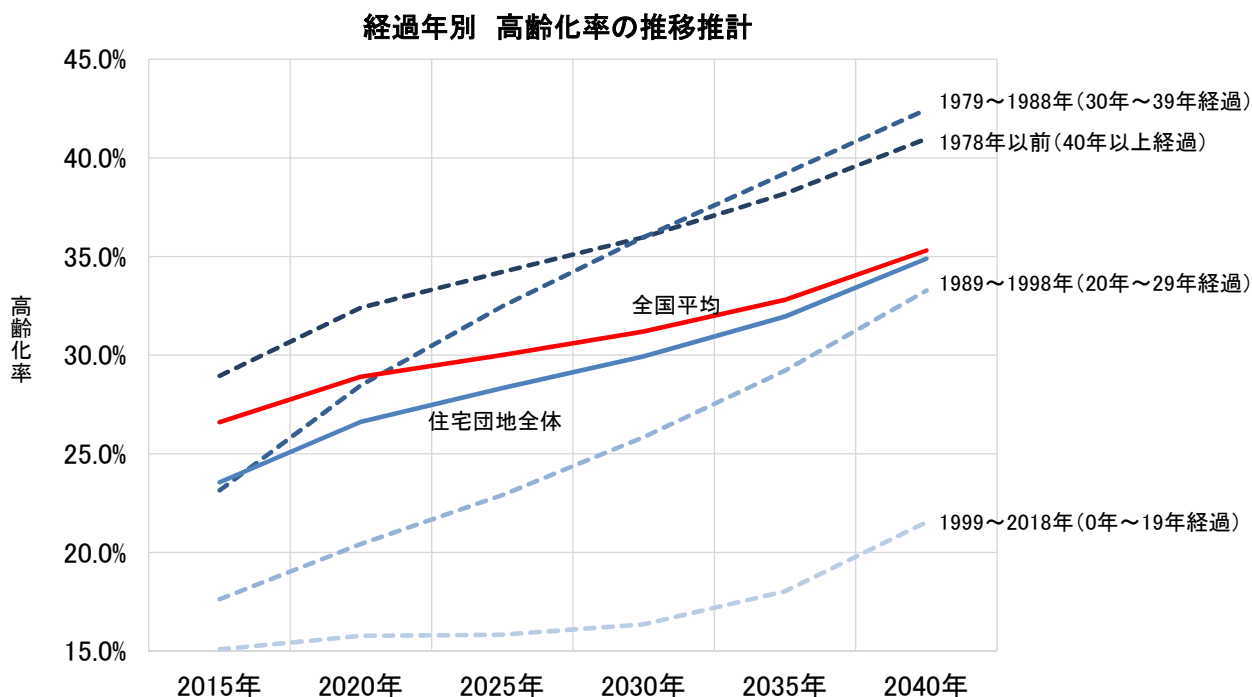


N=1,925(入居開始時期不明等978団地を除く)

7

○2015年時点では、40年以上経過した住宅団地にて、全国平均を上回っている。

○2020年から2025年にかけて30年～39年経過した住宅団地でも全国平均を上回り、**2040年には、30年以上経過した住宅団地では高齢化率が40%を超える**見込み。



N=1,894(入居開始時期不明等978、将来推計不可の福島県31を除く)

住宅団地の置かれている状況について(考察)

- 住宅団地では、極端な高齢化の進展により、団地内生活利便施設・交通手段の維持が困難となり、居住者の生活環境が悪化。さらに、このような生活環境の元では、新たな居住者の流入が望めず、空き地・空き家が今後急激に増加する恐れが大。

住宅団地の特徴

● 居住者の特性

- ・一斉入居による年齢層の偏り
- ・良好なコミュニティの形成

● 立地条件

- ・坂の多い周辺環境
- ・鉄道駅等の都市機能拠点からの距離
- ・ほぼ住宅から形成される均質な都市機能(住宅のみ)

- ・充実した公共インフラ
- ・都市部よりも豊かな自然環境

豊かな住環境を実現する場として、次世代が有効に活用する必要性

局所的な高齢化による影響

- ・居住者の行動範囲・能力の減退
- ・消費行動の減退
- ・コミュニティの活力低下

住宅団地の課題

生活利便機能の低下

若年世帯の流入不足

空地・空き家の増加

1. 住宅局からの情報提供

(2) 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 (平成30年度創設)

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

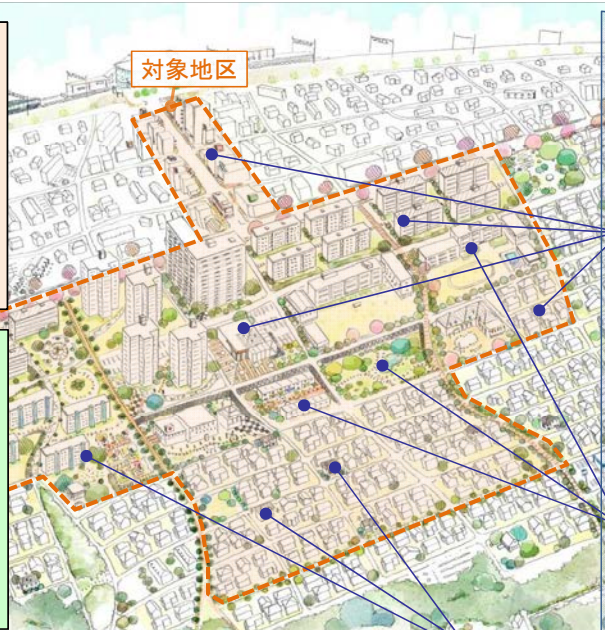
- ✓ 5ha以上
- ✓ 入居開始から概ね30年以上経過
- ✓ 高齢化率が著しく高い
- ✓ 住宅戸数100戸以上
- ✓ 公共用地率が概ね15%以上
- ✓ 都市機能誘導区域又は居住誘導区域内※

※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〕

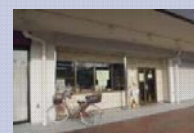


ハード事業に対する支援

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〕



高齢者・障害者・子育て世帯(以下「高齢者等」という。)の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する事業を公募し、国が選定した事業の実施に要する費用の一部を補助。

1. 提案事業の種類と補助率等

① **住宅並びに高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する施設(建築設備を含む。)の整備(新築、取得又は改修)**

【補助率等】

- ・住宅及び高齢者の交流施設等の整備費(補助率:新築等1/10、改修2/3)
- ・設計費(補助率:2/3)

② **技術の検証**

先導的な提案に係る居住実験・社会実験

【補助率等】

- ・居住者実験、社会実験等の技術の検証に要する費用(補助率:2/3)

③ **情報提供及び普及**

展示住宅の整備、展示用模型の作成、その他の情報提供及び普及

【補助率等】

- ・選定提案に係る情報提供及び普及に要する費用(補助率:2/3)

2. 提案事業の主な要件

一般部門

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内容のものであって、①～③の要件を満たすこと。

- ①具体的に課題解決を図る取組で、**先導性が高く創意工夫を含むもの**
- ②高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する住まいづくり・まちづくりの推進上効果を高めるための**情報公開を行うもの**
- ③平成30年度中に事業に着手するもの

住宅団地再生部門

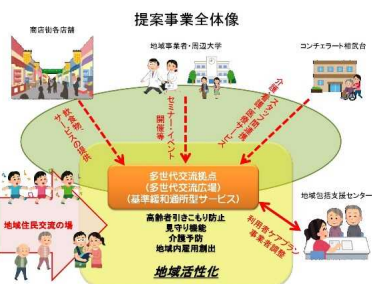
住宅団地の再生を図るため、具体的に高齢化等に対する課題解決を図る先導的な提案や創意工夫を含むものであって、①～④の要件を満たすこと。

- ①住宅団地の課題に対して、立地特性や地域の実情(サービスニーズ等)を踏まえて適切かつ具体的な課題解決を図る取組で、**先導的な提案や創意工夫を含むもの**
- ②住宅団地における住まいづくり・まちづくりの推進上効果を高めるための**情報公開を行うもの**
- ③平成30年度中に事業に着手するもの
- ④住宅戸数が概ね100戸以上の住宅団地で実施

スマートウェルネス住宅等推進モデル事業 住宅団地再生部門採択事例

健康まちづくりに向けた多世代交流拠点整備(神奈川県相模原市南区相武台団地)

神奈川県住宅供給公社



場所: 神奈川県相模原市

<概要>

「多世代交流拠点」介護予防の場と多世代交流の場を相武台団地の空き店舗に整備する。介護予防中心の基準緩和通所型サービスを提供し、空き時間に、元気シニア、子育て世代、子ども達が集う多世代交流拠点とする。

評価概要: 事業者が、意欲的に団地再生に取り組んでいる点、生活支援・介護予防と多世代交流拠点を組み合わせ、幅広い世代が活用できる場所を提供するなど、実現可能性が高く、効果的な提案である点を評価した。

小田急多摩線「黒川駅」「栗平駅」の駅前施設を起点とした郊外型住宅団地の活性化プロジェクト

小田急電鉄株式会社



場所: 神奈川県川崎市

<概要>

黒川・栗平団地という新規分譲の概ね終了した郊外団地の価値向上のため、多世代交流による団地の維持・活性化を目指し、ライフスタイルに応じた価値を提供する拠点を黒川駅前(シェアオフィス・レンタルスペース・生活利便施設等)、栗平駅前(カフェ・ワークスペース等)に整備する。

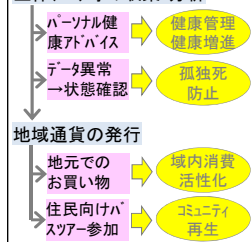
評価概要: 働き方改革を見据えた新しいライフスタイルにつながる可能性が有る点を評価した。なお、駅前拠点の整備前後において、人々の生活の変化について計測・検証により明らかにされることを期待したい。

【条件付採択】

住宅団地が抱える4つの潜在的課題を解決する事業スキームの構築

近鉄グループホールディングス株式会社

生体データ等の収集・分析



場所: 奈良県奈良市

<概要>

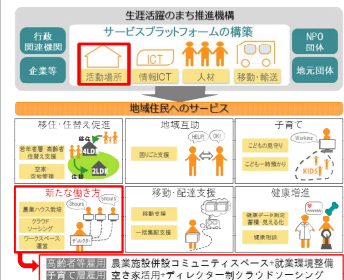
住宅団地における4つの課題「健康管理・健康増進」、「孤独死の防止」、「地域内消費活動の活性化」、「地域コミュニティの再生」を解決するスキームとして、健康サービス、生活サービスを、生体データや環境データを収集するセンシング・通信デバイスと地域通貨を取り入れた仕組みで提供し、その有用性等を検証する。

評価概要: 最新技術を用いた健康管理、地域通貨に関するものを含んでおり、先導性が高く評価された。実現可能な検証となるように実証規模・期間・費用を整理すること及び適正な検証結果に至るまでデータの蓄積・分析を継続し、報告することを条件とした。

【条件付採択】

サービスプラットフォームの構築による既存住宅団地再生の検証

大和ハウス工業株式会社



場所: 兵庫県三木市、神奈川県横浜市

<概要>

郊外型住宅団地の住環境の良さに魅力を感じる多世代層に対する安心して生きがいを有する暮らしの提供、第2世代以下の若年層の郊外団地流入阻害要因の軽減と地域の魅力付けを目的に、緑が丘地域(三木市)と上郷地域(横浜市)の特性の違う2つの団地でそれぞれ特性に応じた方法でプラットフォームを構築、運用し、その有効性について検証する。

評価概要: 緑が丘地域は、働き方改革につながるような、農業施設併設型コミュニティスペース等、郊外住宅団地の中における高齢者・障害者・子育て世代等の地元での働き方の検証に資する提案が評価された。上郷地域は、緑が丘地域と同様に地元での働き方の検証に係る取り組みを行い、比較可能な内容とすることを条件とした。

要件

「サービス付き高齢者向け住宅」として登録

- 高齢者住まい法に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」として10年以上登録すること

その他の要件

- 入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないように定められていること
- 入居者からの家賃等の徴収方法が、前払いによるものに限定されていないこと
- 事業に要する資金の調達が確実であること
- 市町村のまちづくり方針と整合していること
- 運営情報の提供を行うこと

平成30年度予算案のポイント

○ 新築による整備から改修による整備に重点化

- ・ 既存ストックを改修する場合に補助限度額を引上げ
- ・ 新築(25㎡未満の住宅)の補助限度額を引下げ

○ 併設施設の新築への支援を地域交流施設等に重点化

○ 既存物件も含む運営情報の提供を補助要件化(※)

※ 新たに補助を受けるサービス付き高齢者向け住宅について、当該住宅を整備又は運営する事業者が、既に整備又は運営しているサービス付き高齢者向け住宅も含めて運営情報の提供を行っていることを、補助要件化する予定。



学校を改修して整備した事例



地域交流施設のイメージ

補助内容の概要

赤字は平成30年度予算案における制度変更内容

住宅

	補助率	限度額	補助対象(※1)
改修	1/3	150→ 180万円/戸 (※2)	調査設計計画費用を補助対象に追加 (※2)
新築	1/10	床面積30㎡以上 (かつ一定の設備完備)	135万円/戸
		床面積25㎡以上	120万円/戸
		床面積25㎡未満	110→ 90万円/戸

- ※1 家賃30万円/月以上の住戸は補助対象外とする。また、事業目的の達成のために必要な範囲を逸脱する華美又は過大な設備は補助対象外とする。改修は、共用部分及びバリアフリー化に係る工事、用途変更に伴い建築基準法等の法令に適合させるために必要となる構造・設備の改良に係る工事(高齢者住まい法上必要となる住宅設備の設置等)に限る。
- ※2 限度額の引上げと補助対象の追加は、①階段室型の共同住宅を活用し、新たに共用廊下を設置する、②戸建住宅や事務所等を活用し、用途変更に伴い建築基準法等の法令適合のための工事が新たに必要となる、のいずれかに該当する改修が対象。その他の改修は、新築と同じ限度額と補助対象が適用される。
- ※3 住棟の全住戸数の2割を超える住戸については限度額を120万円/戸とする。ただし、入居世帯を夫婦等に限定する場合には、上限に関わらず当該住戸の補助限度額を135万円/戸とする。

高齢者生活支援施設

	補助率	限度額	補助対象(※1)
改修	1/3	1000万円/施設	○
新築	1/10	1000万円/施設	地域交流施設等(※2)
			介護関連施設等(※3)
			○→ × (※4)

- ※1 事業目的の達成のために必要な範囲を逸脱する華美又は過大な設備は補助対象外とする。
- ※2 地域交流施設、生活相談サービス施設、健康維持施設等で、地方公共団体など地域との連携を行うもの。
- ※3 訪問介護事業所、通所介護事業所、居宅介護支援事業所等の介護関連施設、病院、診療所、看護事業の用に供する施設。
- ※4 介護関連施設等の新築に係る整備費用を補助対象外とする。ただし、平成30年度中までに工事に着手する事業は現行とおり補助対象とする。

スマートウェルネス拠点整備事業の概要

高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定確保や地域住民の健康の維持・増進、多様な世代の交流促進等を図ることを目的として、住宅団地等に拠点施設を新設・改修する場合その費用に対して、国が民間事業者等に補助を行う。

概要

<事業の主な要件>

- ① 住宅団地等の戸数が100戸以上^{※1}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」^{※2}が定められていること。^{※3}
- ③ 整備する施設が「スマートウェルネス計画」に位置付けられていること。^{※3}

- 〔「生涯活躍のまち」構想に係るものについては以下のとおり〕
- ① 住宅団地等の高齢者向け住宅の戸数が30戸以上であること。
 - ② 市町村が策定する「生涯活躍のまち形成事業計画」の区域内に存すること。

<補助率等>

拠点施設の整備(建設・改修・買取)に係る費用を補助
 補助率 : 1/3
 補助限度額 : 1,000万円(1施設につき)

<対象となる拠点施設>

- ① 高齢者生活支援施設:
診療所、訪問介護事業所、通所介護事業所、居宅介護支援事業所 など^{※4}
- ② 障害者福祉施設:
障害者支援施設、共同生活援助施設(障害者グループホーム)など
- ③ 子育て支援施設:
保育所、託児所、学童保育施設、住民の運営による共同育児スペース など
- ④ その他の施設:
事業目的に資する食事サービス施設、交流施設など

- ※1 公営住宅や地域優良賃貸住宅等については、100戸未満でも対象。
- ※2 住宅団地等の管理者が、地方公共団体と連携して以下の事項を定めた計画
① 地域における高齢者等の居住の安定確保、地域住民の健康維持と増進、多様な世代の交流促進、地域コミュニティ活動の活性化等に関する方針、
② 拠点施設に関する事項
③ 生活支援・多世代交流活動に関する事項
- ※3 地域住宅計画又は都市再生整備計画において子育て支援を図るものとして位置付けられた住宅団地等の区域内において実施する子育て支援の整備事業については、左記の②、③の要件を満たしているものとみなす。(H29年度拡充事項)
- ※4 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。)

イメージ

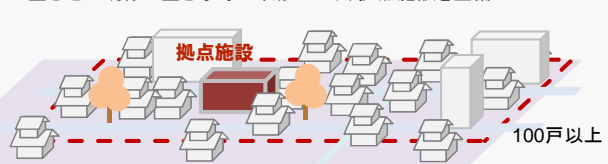
<住宅団地の場合>

- ・ 公営住宅、UR団地、公社団地等の住宅団地
- ・ 住宅団地内の住戸数が約100戸以上
- ・ 建て替え等による余剰地や1階の空きスペース等に、拠点施設を整備



<一般の住宅地の場合>

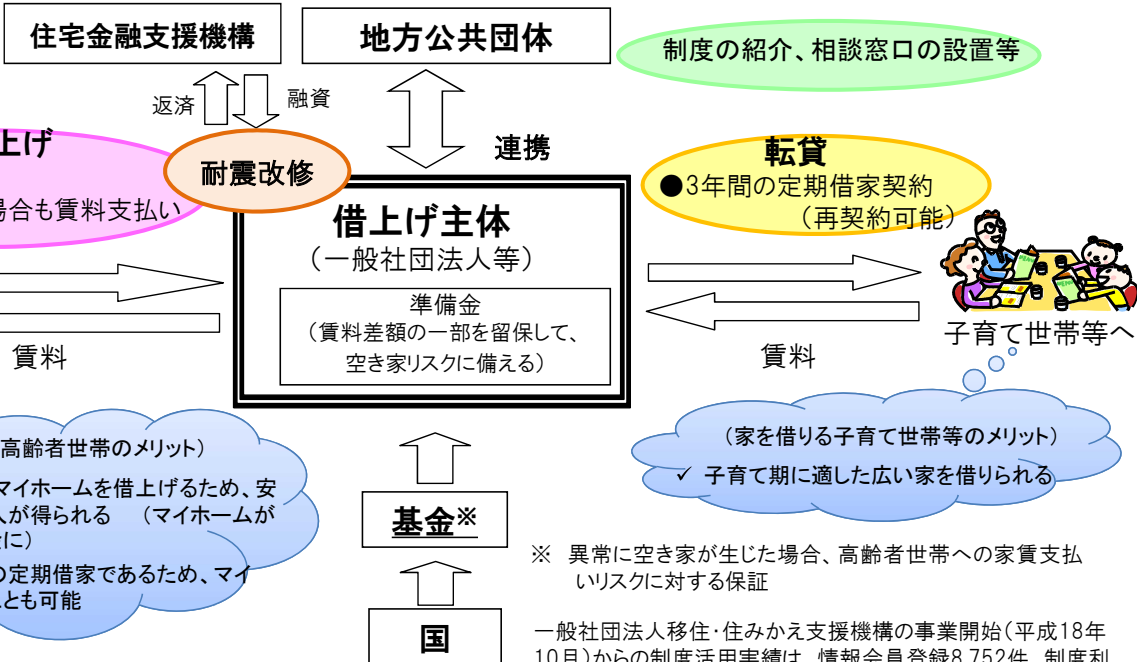
- ・ 戸建て住宅地など一般の住宅地など
- ・ 区域内の住戸数が約100戸以上
- ・ 空き地や既存の空き家等の改修により、拠点施設を整備



高齢者等の住み替え支援事業

高齢者等の所有する戸建て住宅等を広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸することを円滑化する制度により、子育て世帯等に広い住生活空間を提供するとともに、高齢者の高齢期の生活に適した住宅への住み替え等を促進。

高齢者等の住み替え支援事業のスキーム



- 高齢期に適した住宅への住み替え
- Uターン等による地方への住み替え

【地方公共団体等と移住・住みかえ支援機構との連携について】

- ・全国317の地方公共団体において、「マイホーム借上げ制度」の紹介や相談窓口の設置など、宅建事業者や地域住民等と機構との橋渡しを行っている。(平成30年4月1日時点)。
- ・住宅金融支援機構は借上げ主体に対し、子育て世帯への転貸に係る賃料を担保に、耐震改修融資を実施。

一般社団法人移住・住みかえ支援機構の事業開始(平成18年10月)からの制度活用実績は、情報会員登録8,752件、制度利用申込1,274件、入居者決定1,005件(平成30年9月末現在)

住宅市街地総合整備事業(拠点開発型・街なか居住再生型)

○ 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

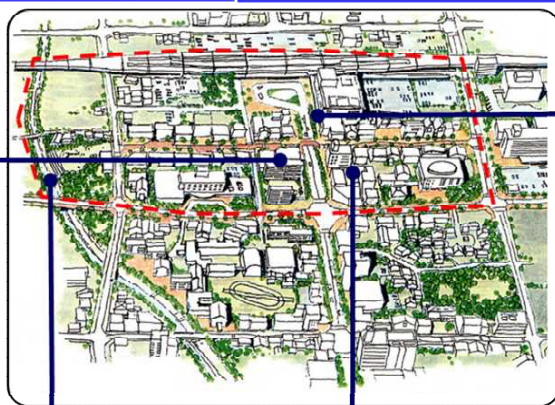
(交付率: 通常事業に準ずる)

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)



地域居住機能再生推進事業

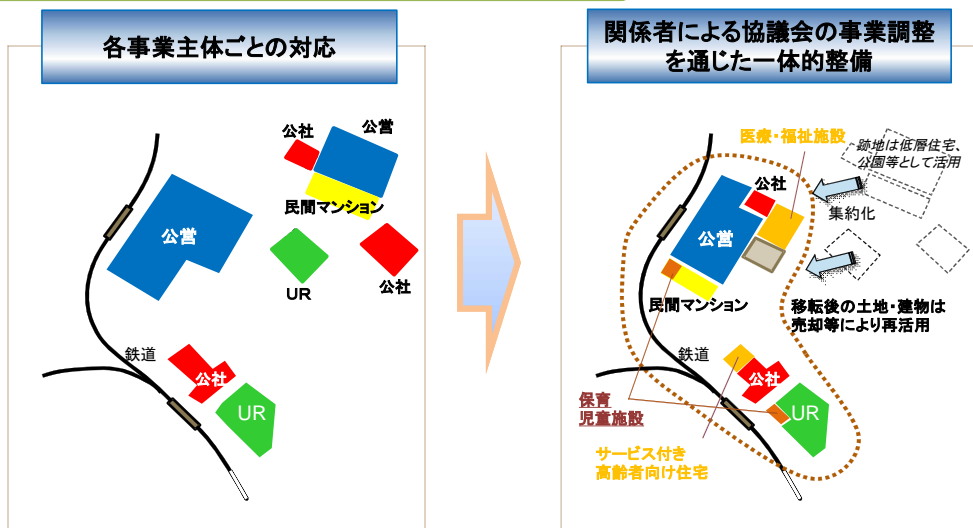
現状・課題

- 高齢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

- 地方公共団体、地方住宅供給公社等が地域毎に協議会をつくり、**関係者の連携のもと、大規模な公的賃貸住宅団地の連鎖的な建替えを、PFIの導入等、民間活用を行うとともに、団地余剰地への子育て支援施設や福祉施設等の導入などにより、地域全体の居住機能を再生する。**

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
- 高齢者世帯・子育て世帯向けの施設や交流機能等を導入

18

地域居住機能再生推進事業の対象

- ・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設施設等の内容に応じてそれぞれ以下の通りであること

対象地区

種類	併設施設等の内容	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

19

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日に全面施行され、市町村が空き家対策を進める枠組みが整った。

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

・774市区町村が策定済（平成30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 10,676件、勧告 552件、命令 70件、
代執行 98件（うち略式代執行75件）
（平成30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。

なお、社会資本整備総合交付金においても居住環境の整備改善等を図る観点から、同様の支援を実施。
（空き家対策総合支援事業 H31概算要求額 40億円）



● 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。

（空き家対策の担い手強化・連携モデル事業 H31概算要求額 5億円）

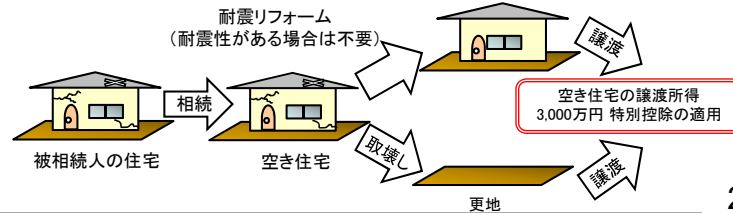
税制措置

● 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	1/3に減額	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平成28年4月1日から平成31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。（平成28年創設）



空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等（概要）

1. 空家等対策計画の策定状況

	市区町村数	比率
既に策定済み	774	45%
策定予定あり	753	43%
平成30年度	327	19%
平成31年度以降	38	2%
時期未定	388	22%
策定予定なし	214	12%
合計	1741	100%

3. 法定協議会の設置状況

	市区町村数	比率
設置済み	594	34%
設置予定あり	529	30%
平成30年度	172	10%
平成31年度以降	16	1%
時期未定	341	19%
設置予定なし	618	36%
合計	1,741	100%

2. 特定空家等に対する措置の実績

	平成27年度		平成28年度		平成29年度		合計	
	市区町村数	措置件数	市区町村数	措置件数	市区町村数	措置件数	市区町村数	措置件数
助言・指導	167	2,890	221	3,515	278	4,271	452	10,676
勧告	25	57	74	210	91	285	143	552
命令	3	4	17	19	30	47	44	70
代執行	1	1	10	10	12	12	21	23
略式代執行	8	8	23	27	33	40	57	75

4. 空き家等の譲渡所得3,000万円控除に係る確認書の交付実績

	市区町村数	交付件数
平成28年度	496	4,477
平成29年度	564	6,983
合計	-	11,460

○平成30年3月31日時点 国土交通省・総務省調査

・調査対象：1788団体（47都道府県、1741市区町村）
・回収数：1788団体（回収率100%）

空き家対策等の推進(H31年度予算・税制等 概算要求)

- 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

解体・撤去	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 拡充を要求	40億円 (1.48倍)
	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
利用	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
用途転換	予算	空き家・空き地等の流通・活用の促進	0.7億円 (1.35倍)
	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、空き家バンクに登録された住宅の取得に対して、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	
住宅として流通	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 拡充を要求 ・住宅ストック維持・向上促進事業	45億円 (1.07倍) 9.75億円 (1.00倍)
	税制	買取再販事業で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税(敷地拡大)・登録免許税の特例(2年延長)	
発生防止等	税制	空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例 拡充・延長を要求 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	
人材育成等	予算	モデル的な取組への支援(空き家対策の担い手強化・連携モデル事業) 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	5億円 (1.67倍)

空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置(固定資産税等)

空家の全国的な増加が懸念される中、空家の除却・適正管理を促進し、市町村による空き家対策を支援する観点から、空家の存する敷地に係る固定資産税等について必要な措置を講ずる。

概要

「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)の規定に基づき、市町村長が特定空家等(注)の所有者等に対して周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、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**することとする。(注)周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態にある空家等

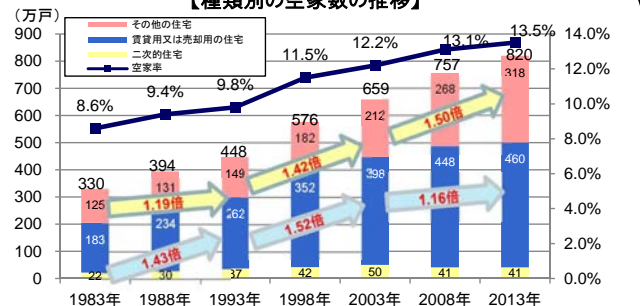
施策の背景

- 空家の総数(H25年10月1日時点で820万戸)は増加し続けており、今後とも、人口減少により全国的な空家の増加が懸念される状況。
- 特に、管理が不十分になった空家は、火災の発生や建物の倒壊、衛生面や景観面での悪化等多岐にわたる問題を発生させることから、空き家対策の重要性が高まっている。
(地方公共団体においても、空家の適正管理等に関する条例が401件(H26.10時点)施行されている。)
- このような適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対策として、**固定資産税等の特例措置(人の居住の用に供する家屋の敷地に適用される住宅用地特例)を解除すべきとの指摘がある。**
- また、前臨時国会において「市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする」との規定を含む「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立したところ。
- 以上を踏まえ、空家の除却・適正管理を促進し、市町村による空き家対策を支援する観点から、**固定資産税等の住宅用地特例に係る上述の措置を講ずることが必要。**

(※現行の住宅用地特例)

	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	1/3に減額

【種類別の空家数の推移】



(参考)空家の種類
 ・二次的住宅:別荘及びその他(たまたま寝泊まりする人がいる住宅)
 ・賃貸又は売却用の住宅:新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空家になっている住宅
 ・その他の住宅:上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

【管理が不十分な空家のイメージ】



長期間人が住んでいない空家



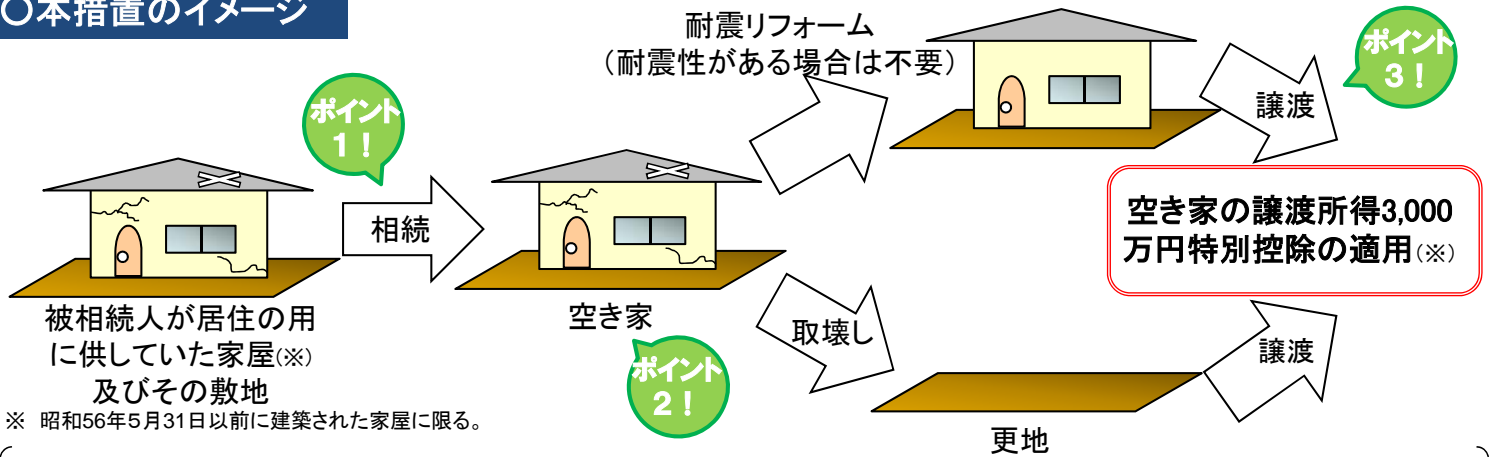
窓が割れ、放置されている空家

空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について

制度の概要

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

○本措置のイメージ



※ 昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。

(※)本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費(譲渡価額×5%(※)) - 譲渡費用(除却費用等) - **特別控除3,000万円**

※ 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

<前提条件>

- ・昭和55年建築
- ・被相続人が20年間所有
- ・除却費200万円
- ・取得価額不明

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円

(500万円 - 500万円 × 5% - 200万円 - 3,000万円) × 20% = 0円

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円

(500万円 - 500万円 × 5% - 200万円) × 20% = 55万円

24

空き家対策総合支援事業

平成31年度概算要求額:40億円(1.48倍)

空家等対策計画に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行うため、社会資本整備総合交付金とは別枠で措置

補助対象市区町村

- ①空家対策特別措置法に基づく「**空家等対策計画**」を策定している
- ②空家対策特別措置法に基づく「**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

補助対象事業

【上記計画に基づく事業】

- ・空き家の活用
(例:空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用)
- ・空き家の除却
(例:ポケットパークとして利用するための空き家の解体)
- ・関連する事業
(例:周辺建物の外観整備) など

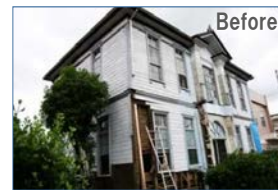
事業主体・補助率

	活用	除却
地方公共団体	1/2	2/5
民間事業者等 (地方公共団体補助の1/2以内)	1/3	2/5

<事業活用イメージ>

市区町村による「空家等対策計画」に基づく事業を支援

空き家の活用



空き家を地域活性化のため、地域交流施設に活用

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、防災空地として整備

法定の「協議会」など民間事業者等と連携

※社会資本整備総合交付金でも同様の支援が可能

25

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、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却または、空き家住宅又は空き建築物の活用等に対し支援を行うもの。

補助対象市区町村

- ・空家対策特別措置法に基づく「**空家等対策計画**」を策定している
- ・空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、**計画的な活用・除却を推進すべき区域**として地域住宅計画等に定められた区域 など

補助対象事業

- ・空家家の活用
(例: 空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用)
- ・空家家の除却
(例: ポケットパークとして利用するための空家家の解体)
- ・空家家の実態把握
(例: 空家家数の調査) など

事業主体・補助率

	活用	除却
地方公共団体	1/2	2/5
民間事業者等 (地方公共団体補助の1/2以内)	1/3	2/5

〈事業活用イメージ〉

市区町村による活用・除却等の事業を支援

空き家の活用



・空き家を地域活性化のため、観光交流施設に活用

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、ポケットパークとして利用

空き家対策総合支援事業【除却】の事例 栃木県宇都宮市

市民等の良好な生活環境の保全を図ることを目的に、老朽化した家屋の倒壊や建築材の飛散のおそれがあるなどの危険な空き家について、空き家所有者等が除却する場合に、市がその除却費の一部補助を行っている。



除却前



除却後

空き家対策総合支援事業【活用】の事例 高知県越知町

長らく空き家となっている店舗兼住居を所有者から町に寄附を受け、1階は地域おこし協力隊の活動拠点やチャレンジショップ、2階はワークショップなど集いの場として活用する多目的フロアに改修し、地域の住民、若者が気軽に立ち寄り交流できる「商店街活性化拠点施設」として活用する。



改修前

改修後

28

空き家再生等推進事業【除却】の事例 長崎県波佐見町

地区の住環境を改善するため、また地域に貢献できることを目的に所有者が町に寄附を行い、町が直営で除却を行う。

除却後の跡地については町が管理し、地元郷民が地域コミュニティ活動の場として使用できるように整備している。



除却前

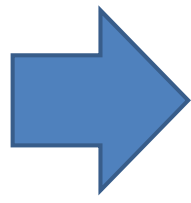
除却後

29

事業を実施する民間団体の代表が所有していた空き家を地域コミュニティの活性化を図ることを目的として改修したもの。簡易宿泊施設としての機能も備え、滞在体験や体験学習等、人と人をつなぐ地域の活動・交流拠点施設として運営している。



改修前



改修後

空き家対策の担い手強化・連携モデル事業

平成31年度概算要求額:5億円(1.67倍)

各地における空き家対策を加速するため、空き家に関する多様な相談に対応できる人材育成、多様な専門家等との連携による相談体制の構築、地方公共団体と専門家等が連携して共通課題の解決を行う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. 人材育成と相談体制の整備(個別課題の解決)

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、地方における法務、不動産、建築等の専門家等と連携した相談体制を構築する取組を支援。



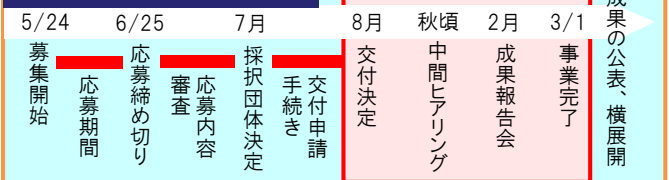
2. モデル的取組への支援(共通課題の解決)

空き家の発生抑制、除却、利活用等における高度なノウハウを要する事例について、具体のケーススタディとして蓄積する取組、全国の多様な取組事例について情報共有を行う取組を支援。

- <取組例>
- 「発生抑制」
 - ・相続登記の徹底を促す取組
 - ・成年後見制度、民事信託の利用等
 - 「除却」
 - ・財産管理制度の活用
 - ・効率的に所有者を特定する取組
 - 「利活用」
 - ・地域において空き家を活用する取組
 - ・活用の際の建築基準法等の対応についての整理

事業要件 ・地方公共団体と専門家等が連携して実施
 ・本事業の成果を広く公開

スケジュール(H30の例)



事業主体
 市区町村、民間事業者等

補助率
 定額補助

事業期間
 平成30年度～32年度

【部門1】人材育成と相談体制の整備(36件)・・・スタートアップ支援

※1- i スタートアップ支援(22件)
 相談体制が整備されていない地域において、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、地方における法務、不動産、建築等の専門家等と連携した相談体制を構築する取組を支援。

住宅団地関連事業の抜粋

団体名	事業地域	事業概要
20 特定非営利活動法人兵庫 空き家相談センター	兵庫県川西市	大規模ニュータウンを対象に、空き家対策を加速させるための人材育成・相談体制を整備する。地域の実情に沿った独自研修プログラムを作成し、相談員・専門家を育成する。専門家等と連携し、相談連携マニュアルを作成する。相談事務を実施する。
24 洛西NTアクションプログラム 推進会議 住宅・拠点関係ワーキング グループ	京都市西京区洛西 ニュータウン内	住宅・住宅地関係のプログラムの実施方法のための連携体制を構築する。専門家による住み替えに関する講演会を開催し、講演会の内容・個別相談会での内容をとりまとめ、住み替えテキストを作成する。
30 くるくる明舞運営委員会	神戸市垂水区及び 明石市	相談員育成のための研修会を開催する。団地内にある空き家を施設、医療等のサービス利用につなげるシステムを構築する。住み替えサポートができる人材の育成を行う。

全国空き家対策推進協議会について

空き家対策に取り組む地方公共団体等が、専門知識やノウハウが必要な具体的課題等について共有し、専門家と連携して対応方を協議・検討する場を設け、実践的な空き家対策について政策提言を行い、その実現を図るとともに、蓄積したノウハウ等の周知・普及を図る。(平成29年8月31日設立) ※参加団体数 1,083団体(平成30年9月30日時点)

全国空き家対策推進協議会

会長 岡山県 総社市(市長:片岡聡一)
全国市長会 経済委員長
 副会長 京都府 井手町(町長:汐見明男)
全国町村会 財政委員長

- <協議会の構成員>
- 連携専門家団体等
 不動産関係団体
 法務関係団体
 金融機関
 すままちセンター連合会 等
 - 地方公共団体
 市区町村
 都道府県
 - 顧問(アドバイザー)
 学識経験者、国総研担当官 等

・参加を希望する地方公共団体等が参加
 ・情報の共有のみ、協議・検討の場にも参画
 など多様な参加が可能
 ・会費は無料

適宜部会に参加

企画・普及部会

- ・協議会全体の取組方針等について協議・検討
- ・先進的な取組を見極めて情報提供
- ・政策提言案の検討

部会長:総社市
 部会員:本別町、朝日町、古河市、笠間市、足利市、小山市、前橋市、東金市、板橋区、世田谷区、町田市、横須賀市、藤沢市、浜松市、栗東市、舞鶴市、井手町、日高町、四国中央市、安田町、太宰府市、熊本市、荒尾市、南九州市

所有者特定・財産管理制度部会

- ・空き家所有者の効率的な探索方法等の検討
- ・所有者不在空き家等に係る財産管理制度の活用推進方策等の検討

部会長:板橋区
 部会員:最上町、会津若松市、香取市、金沢市、敦賀市、小諸市、岡崎市、京都市、八尾市、尼崎市、川西市、佐賀市

空き家バンク部会

- ・空き家バンクへの登録促進方策、空き家・空き地の活用促進方策等の検討

部会長:浜松市
 部会員:池田町、中泊町、三戸町、大江町、那須町、桐生市、国分寺市、松田町、甲州市、高山市、美浜町、京丹後市、邑南町、武雄市、みやき町、玉東町、別府市、佐伯市

<運営事務局> (一社)すまいづくりまちづくりセンター連合会
 <オブザーバー> 総務省 自治行政局 地域自立応援課 地域振興室
 法務省 民事局
 国土交通省 住宅局 住宅総合整備課
 土地・建設産業局 不動産業課

- 需給のミスマッチ解消や新たな需要の創出等により、**空き家・空き地等の流動性を高め有効活用**を推進。
- 不動産取引の専門家である**宅建業者等のノウハウを生かし、地域における空き家等の利活用**を促進。

施策

【空き家等の流通・活用促進に向けた地域活動の支援】

- 地方公共団体等と連携して地域の不動産ストックである空き家等の流通・活用促進を図る不動産業団体等のモデル的な取組を支援し成功事例を蓄積。
- H29年度・H30年度の取組事例から成功要因を分析・ポイントを整理し自治体への横展開を実施(説明会の開催)。

【対象となる取組例】

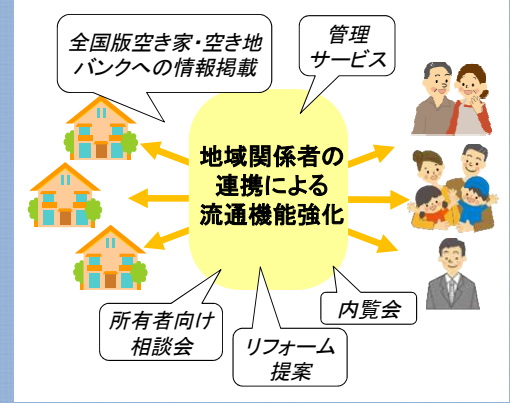
- 空き店舗を活用した起業スキームの研究
(チャレンジショップの運営)



- 空き家を活用した「コミュニティカフェ」の運営
(小規模ビジネスの開業支援モデルの開発と普及)



- 空きビルのサテライトオフィスとしての活用



効果

- ◎不動産流通市場の活性化
- ◎空き家・空き地等の有効活用の推進

長期優良住宅化リフォーム推進事業

平成30年度予算
42億円

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

省エネルギー性

例) 外壁の断熱

耐震性

例) 軸組等の補強

劣化対策

例) 床下防湿・防蟻措置

三世帯同居改修

例) キッチン増設

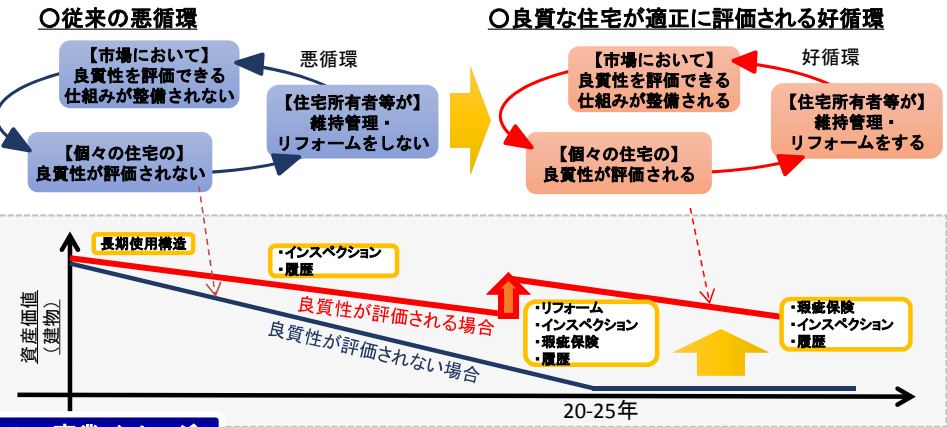
※三世帯同居改修工事については、工事完了後に、キッチン・浴室・トイレ・玄関のうちいずれか2つ以上が複数か所あることが要件

効果

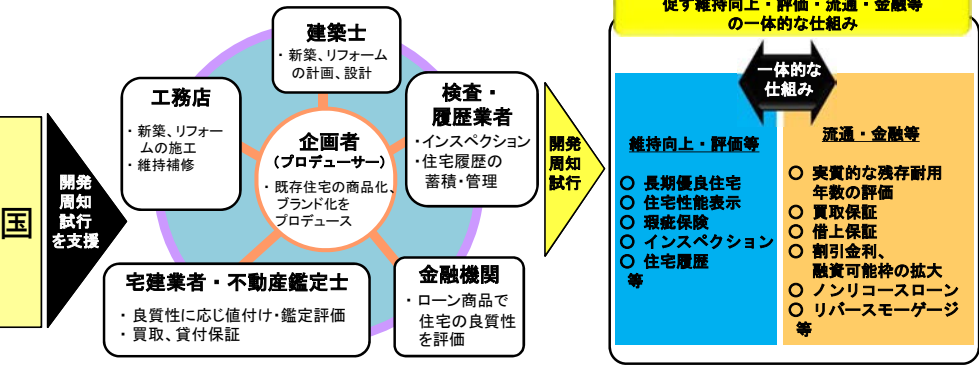
- 良質な既存住宅ストックの形成
- 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化
- 三世帯同居の推進
- 若者の住宅取得への支援

○現在の住宅市場は、良質な住宅ストックが適正に評価されず、維持管理・リフォームを行うインセンティブが働かない悪循環構造にある。
○長期優良住宅、住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、履歴等を活用し、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うことにより、良質な住宅ストックが適正に評価される市場の好循環を促す。

1. 現状の課題と方向性



2. 事業イメージ



3. 事業概要

- 【事業主体】**
関係主体が連携した協議会等
- 【補助対象・補助率・補助上限】**
(1) 開発・普及に係る費用【上限2000万円/事業、補助率:定額】
(例)
・建物の価値の維持向上に資する項目や、そのインスペクションの方法、実施時期の検討
・開発する金融商品の対象住宅の質、融資可能額等の要件の検討
・チラシの作成、ホームページの改修、事業者や消費者への説明会開催等を通じた仕組みの周知 等
- (2) 試行に係る費用【上限100万円/戸】
① 住宅の質の適切な維持・向上に要する経費【補助率:定額】
・インスペクションの実施
・住宅履歴の作成
・瑕疵保険への加入（中古流通・リフォーム時に限る）
・維持管理計画の作成（中古流通・リフォーム時に限る）
② 開発する仕組みに対応するための質の向上に要する経費
【補助率: 1/3】
・新築（掛かり増し分）
・リフォーム

住宅ストック維持・向上促進事業（良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業）

参考. 電鉄系事業者等の取組

団体名	事業概要	金融機関名	その他構成員
住宅ストック維持・向上促進協議会 (代表:京阪電鉄不動産(株))	・既存住宅に対して「初期インスペクション～維持管理計画策定(10年)～定期的な現況検査&リフォーム工事・補修&瑕疵保険への加入&住宅履歴の蓄積」をパッケージした「(仮称)京阪認定既存住宅メンテナンスパック」を策定し、メンテナンスパックを保守継続する住宅を「(仮称)京阪認定既存住宅」と定義し、経済的残存耐用年数を決定する建物項目を4項目に分類し、躯体の最長耐用年数を40年として、独自の評価手法を定めた。 ・(仮称)京阪認定既存住宅向けに、「リフォーム費用積立預金」「リフォーム資金付借換えローン」「リフォームローン」「リバースモーゲージローン」の4つの金融商品を開発した。	枚方信用金庫	-
平城相楽ニュータウン住み替え循環型街づくり推進協議会 (代表:関西文化学術研究都市センター(株))	・維持管理システムへの継続的な加入を必須とし、適切な維持管理が行われている住宅を「(α)BEST;長期優良住宅基準(瑕疵保険の付保を必須とする)」と「(β)BETTER;瑕疵担保基準(瑕疵保険の付保は必須としない)」の2種類として認定する。 ・協議会が認定する住宅に対し、「築年数に関わらず最長35年の住宅ローン商品」、「認定住宅を賃貸住宅として利用するためのリフォームローン(事業用ローン)」、「(独)住宅金融支援機構の住宅融資保険を活用したリバースモーゲージローン」、「リフォーム後の建物評価額連動火災保険」等の金融商品を開発した。	(株)京都銀行、(株)池田泉州銀行	(株)URリンケージ西日本支社、(株)創建、サンヨーホームズ(株)、日本総合住生活(株)、(株)難波不動産鑑定、(株)日本戸建管理、東京海上日動火災保険(株)
千葉エリア住宅ストック維持・向上促進協議会 (代表:(一社)団地再生支援協会)	・中古住宅流通の仕組みが整っていない準郊外エリア(千葉京成津田沼・新京成線)における流通の活性化を図るため、住宅事業者がワンストップ窓口となり、「インスペクション・修繕工事・維持保全計画の作成」を行い、協議会が定めた独自の基準を満たした住宅(「基準適合チェックシート」を用いて確認)を「ちば適住宅(4レベル)」と認定する。 ・「ちば適住宅」専用の住宅ローンを開発した。	(株)千葉銀行	千葉工業大学、(株)市浦ハウジング&プランニング東京支店、(株)ルーヴィス、(株)OKUTA、(株)秀建エステート、(株)アークブレイン、(株)さくら事務所

既存住宅のリフォームに係る主な特例措置(所得税、固定資産税)

所得税(投資型・現金購入者向け) ~H33.12

⇒ 標準的な費用額の10%を所得税額から控除

対象工事	対象限度額	最大控除額
耐震	250万円	25万円
バリアフリー	200万円	20万円
省エネ	250万円 (350万円)	25万円 (35万円)
三世代同居	250万円	25万円
長期優良住宅化リフォーム		
耐震+省エネ+耐久性	500万円 (600万円)	50万円 (60万円)
耐震・省エネのいずれか +耐久性	250万円 (350万円)	25万円 (35万円)

※ カッコ内の金額は、太陽光発電を設置する場合

所得税(ローン型・ローン利用者向け) ~H33.12

⇒ ローン残高の一定割合を所得税額から控除

対象工事	対象ローン限度額	控除率	最大控除額(5年間)
バリアフリー 省エネ 三世代同居 長期優良住宅化リフォーム 【省エネ+耐久性】	250万円	2.0%	62.5万円 $(250万円 \times 2\% \times 5年 = 25万円)$ $(750万円 \times 1\% \times 5年 = 37.5万円)$
その他工事	2.0%分と合計して1,000万円	1.0%	

固定資産税 ~H32.3

⇒ 固定資産税の一定割合を減額

対象となる改修住宅	減額割合	減額期間
耐震	1/2	1年(*)
バリアフリー	1/3	1年
省エネ	1/3	1年
長期優良住宅化リフォーム (耐震・省エネのいずれかを行うことが必須)	2/3	1年(*)

(*) 特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の耐震改修は2年間1/2減額(長期優良住宅化リフォームの場合は1年目2/3減額、2年目1/2減額)

※長期優良住宅化リフォームにより特例を受ける場合は、増改築による長期優良住宅の認定の取得が必要。
※耐久性工事とは、劣化対策工事、維持管理・更新の容易性を確保する工事をいう。

「安心R住宅」(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)

- 既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする。
- このため、**耐震性があり、インスペクション(建物状況調査等)が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅**に対し、**国の関与のもとで事業者団体が標章(「安心R住宅」)**を付与するしくみを創設。

【平成29年11月6日告示公布、平成29年12月1日告示施行、平成30年4月1日標章使用開始】

従来のいわゆる「中古住宅」

「品質が不安、不具合があるかも」

「古い、汚い」

「選ぶための情報が少ない、わからない」

(既存住宅を紹介しているwebサイト(イメージ))

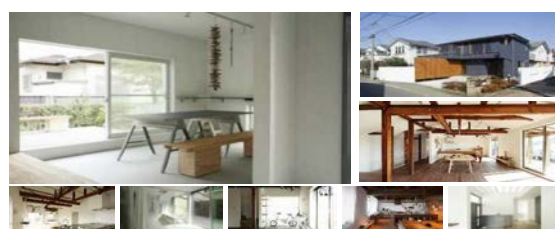


「安心R住宅」 ~「住みたい」「買いたい」既存住宅~

「品質が良く、安心して購入できる」

「既存住宅だけどきれい、既存住宅ならではの良さがある」

「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



耐震性あり

インスペクション済み

現況の写真

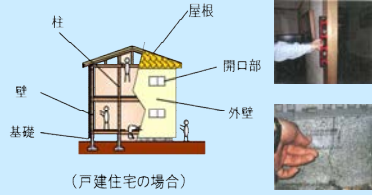
リフォーム等の情報

など

「安心R住宅」(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)の概要

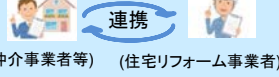
①基礎的な品質があり「安心」

- ◇新耐震基準等に適合
- ◇インスペクション(建物状況調査等)の結果、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合
(インスペクションのイメージ)



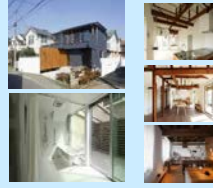
②リフォーム工事が実施されていて「きれい」

- ◇リフォーム工事によって従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されている
- ◇リフォーム工事を実施していない場合は、費用情報を含むリフォーム提案書がある



- ・既存住宅だけど、きれい
- ・これからリフォーム工事にかかる費用やリフォーム工事後のイメージがわかる 等

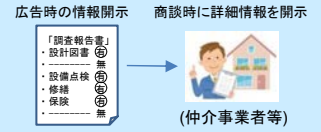
- ◇外装、主たる内装、水廻りの現況の写真を閲覧できる
(現況の写真イメージ)



- ・広告等で写真を見て、実施済みのリフォーム工事の内容等を確認できる 等

③情報が開示されていて「わかりやすい」

- ◇広告時に点検記録等の保管状況が示され、さらに求めに応じて詳細情報が開示される
(情報開示イメージ)



- ・今までに実施した点検や修繕の内容がわかる
- ・どんな保険・保証がつくかがわかる 等

相談できる

◇事業者団体が相談窓口を設置している

・トラブルがあっても相談できる 等

消費者が「住みたい」「買いたい」と思える既存住宅を選択できる



※「安心R住宅」の「安心」とは

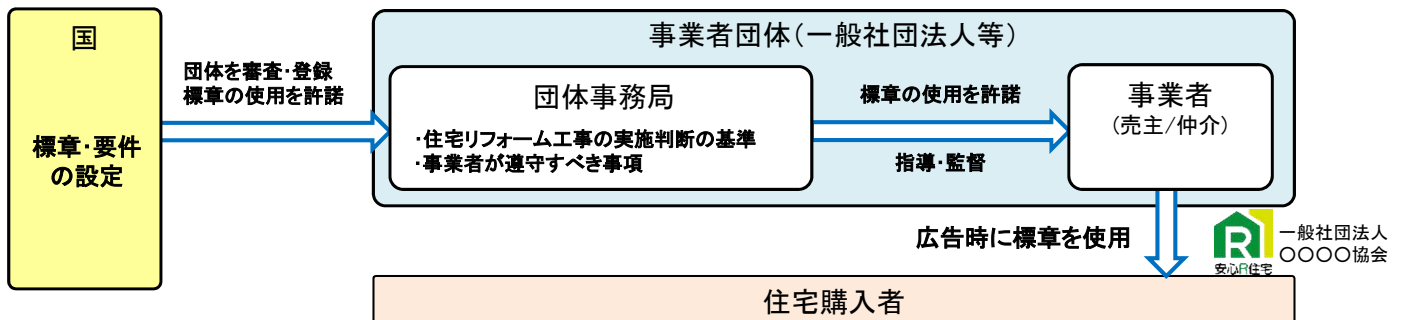
- (1) 昭和56年6月1日以降の耐震基準(いわゆる新耐震基準)等に適合すること
- (2) インスペクション(建物状況調査等)を実施し、構造上の不具合及び雨漏りが認められず、住宅購入者の求めに応じて既存住宅売買瑕疵保険を締結できる用意がなされているものであること

※「安心R住宅」の「R」とは Reuse Reform Renovationを意味している

40

既存住宅の広告に「安心R住宅」の標章を使用するための手続

- 国は、「安心R住宅」の標章及びそれを使用できる既存住宅の要件を設定する。
その上で、標章の使用を希望する事業者の団体を審査・登録し、標章の使用を許諾する。
- 事業者団体は、リフォームの基準及び標章の使用について事業者が守るべきルールを設定し、団体の構成員である事業者の指導・監督を行う。
- 事業者は、要件に適合した住宅について、団体の基準やルールに則って広告時に標章を使用することができる。



◇「安心R住宅」の登録団体一覧 平成30年9月25日時点

番号	登録日	名称(略称)	番号	登録日	名称(略称)
1	平成29年12月25日	一般社団法人優良ストック住宅推進協議会(スムストック)	5	平成30年6月28日	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会(JERCO)
2	平成30年1月26日	一般社団法人リノベーション協議会	6	平成30年6月29日	一般社団法人住まい管理支援機構
3	平成30年3月13日	公益社団法人全日本不動産協会((公社)全日本不動産協会)	7	平成30年8月27日	公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)
4	平成30年6月8日	一般社団法人石川県木造住宅協会	8	平成30年9月25日	一般社団法人全国住宅産業協会(全住協)

41

「安心R住宅」の要件

(1) 「不安」の払拭	耐震性	<ul style="list-style-type: none"> ● 現行の建築基準法の耐震基準に適合するもの又はこれに準ずるもの※1 ※1 下記のいずれかを満たす住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・昭和56年6月1日以降に建築したもの ・昭和56年5月31日以前に建築したもので、耐震診断により安全性が確かめられたもの 														
	構造上の不具合・雨漏り	<ul style="list-style-type: none"> ● 既存住宅売買瑕疵保険契約を締結するための検査基準に適合したものであること※2 ※2 ・構造上の不具合あるいは雨漏りが認められた場合で、広告時点において当該箇所の改修が完了しているものを含む ・広告時点において、既存住宅売買瑕疵保険の申し込みが受理されている場合はその旨を情報提供すること 														
	共同住宅の管理	<ul style="list-style-type: none"> ● 管理規約及び長期修繕計画を有するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示すること※3 ※3 内容の開示は管理組合の承諾が得られた場合に行う 														
(2) 「汚い」イメージの払拭	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業者団体毎に「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」を定め、基準に合致したリフォームを実施し、従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されていること※4 ● リフォームを実施していない場合は、リフォームに関する提案書(費用に関する情報を含むもの)を付するとともに、住宅購入者の求めに応じてリフォーム事業者をあっせんすること ※4 建築後極めて短いものなどはリフォーム不要 ● 外装、主たる内装、台所、浴室、便所及び洗面設備の現況の写真等を閲覧できるようにすること 															
(3) 「わからない」イメージの払拭	<p>下記について情報収集を行い、広告をするときに、当該住宅に関する書類の保存状況等を記載した書面(「安心R住宅調査報告書」)を作成・交付するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示</p> <table border="1"> <tr> <td rowspan="5">「有」「無」「不明」の開示が必要な項目</td> <td>建築時の情報</td> <td>適法性に関する情報、認定等に関する情報、住宅性能評価に関する情報、フラット35適合証明書、竣工段階の設計図書</td> </tr> <tr> <td>維持保全の状況に係る情報 <戸建て住宅又は共同住宅の専有部分></td> <td>維持管理計画、点検・診断の記録、防蟻に関する情報<戸建て住宅のみ>、維持修繕の実施状況の記録、住宅リフォーム工事・改修に関する書類</td> </tr> <tr> <td>保険又は保証に係る情報</td> <td>構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の書類、その他の保険・保証の書類(給排水管・設備・リフォーム工事に関するもの、シロアリに関するもの<戸建て住宅のみ>等)</td> </tr> <tr> <td>省エネルギーに係る情報</td> <td>省エネルギー性能に関する書類、開口部(窓)の仕様に関する情報、省エネ設備に関する情報</td> </tr> <tr> <td>共用部分の管理に係る情報 <共同住宅等のみ></td> <td>修繕積立金の積立状況に関する書類、共用部分における大規模修繕の実施状況の記録</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td colspan="2">住宅履歴情報(住宅の設計、施工、維持管理等の情報)を提供した機関に関する事項(機関名、問合せ先等)、登録団体毎の独自の取組(定期点検サービス、住宅ローンの金利優遇等)、過去に国、地方公共団体その他の団体から補助金等の交付を受けた実績に関する書類、建築時の販売価格に関する書類、建築時の設計・施工業者に関する書類 等</td> </tr> </table>		「有」「無」「不明」の開示が必要な項目	建築時の情報	適法性に関する情報、認定等に関する情報、住宅性能評価に関する情報、フラット35適合証明書、竣工段階の設計図書	維持保全の状況に係る情報 <戸建て住宅又は共同住宅の専有部分>	維持管理計画、点検・診断の記録、防蟻に関する情報<戸建て住宅のみ>、維持修繕の実施状況の記録、住宅リフォーム工事・改修に関する書類	保険又は保証に係る情報	構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の書類、その他の保険・保証の書類(給排水管・設備・リフォーム工事に関するもの、シロアリに関するもの<戸建て住宅のみ>等)	省エネルギーに係る情報	省エネルギー性能に関する書類、開口部(窓)の仕様に関する情報、省エネ設備に関する情報	共用部分の管理に係る情報 <共同住宅等のみ>	修繕積立金の積立状況に関する書類、共用部分における大規模修繕の実施状況の記録	その他	住宅履歴情報(住宅の設計、施工、維持管理等の情報)を提供した機関に関する事項(機関名、問合せ先等)、登録団体毎の独自の取組(定期点検サービス、住宅ローンの金利優遇等)、過去に国、地方公共団体その他の団体から補助金等の交付を受けた実績に関する書類、建築時の販売価格に関する書類、建築時の設計・施工業者に関する書類 等	
「有」「無」「不明」の開示が必要な項目	建築時の情報	適法性に関する情報、認定等に関する情報、住宅性能評価に関する情報、フラット35適合証明書、竣工段階の設計図書														
	維持保全の状況に係る情報 <戸建て住宅又は共同住宅の専有部分>	維持管理計画、点検・診断の記録、防蟻に関する情報<戸建て住宅のみ>、維持修繕の実施状況の記録、住宅リフォーム工事・改修に関する書類														
	保険又は保証に係る情報	構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の書類、その他の保険・保証の書類(給排水管・設備・リフォーム工事に関するもの、シロアリに関するもの<戸建て住宅のみ>等)														
	省エネルギーに係る情報	省エネルギー性能に関する書類、開口部(窓)の仕様に関する情報、省エネ設備に関する情報														
	共用部分の管理に係る情報 <共同住宅等のみ>	修繕積立金の積立状況に関する書類、共用部分における大規模修繕の実施状況の記録														
その他	住宅履歴情報(住宅の設計、施工、維持管理等の情報)を提供した機関に関する事項(機関名、問合せ先等)、登録団体毎の独自の取組(定期点検サービス、住宅ローンの金利優遇等)、過去に国、地方公共団体その他の団体から補助金等の交付を受けた実績に関する書類、建築時の販売価格に関する書類、建築時の設計・施工業者に関する書類 等															

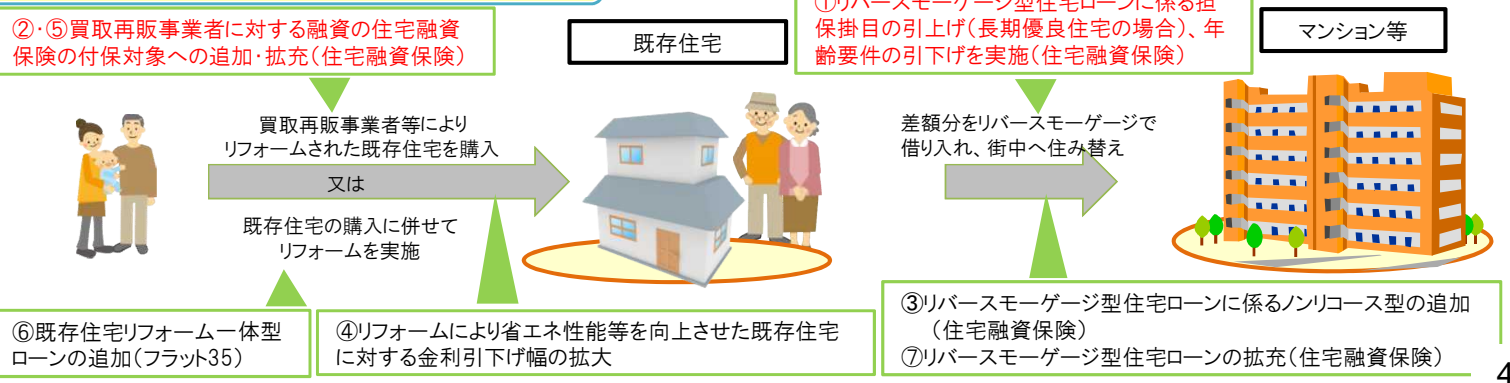
住宅金融支援機構による既存住宅取得・リフォーム等の支援

施策の概要

平成30年度	<ul style="list-style-type: none"> ①リバースモーゲージ型住宅ローン※に係る担保掛目の引上げ(長期優良住宅の場合)、年齢要件の引下げを実施(住宅融資保険) ②買取再販事業者に対する融資の住宅融資保険の拡充(住宅融資保険) ・既存住宅流通の活性化を推進するため、買取再販事業者に対する無担保融資について住宅融資保険の付保対象に追加する。
平成29年度	<ul style="list-style-type: none"> ③リバースモーゲージ型住宅ローン※に係るノンリコース型の追加(住宅融資保険) ・高齢者の住み替え等に資するリバースモーゲージ型住宅ローンの供給を促進するため、相続人が残債を負わない仕組み(ノンリコース)を追加する。
平成28年度	<ul style="list-style-type: none"> ④リフォームにより省エネ性能等を向上させた既存住宅に対する金利引下げ幅の拡大 ・既存住宅のリフォームを通じた優良な住宅の供給を促進するため、既存住宅の売買の際に、リフォームにより省エネ性能等を向上させた既存住宅に対して、金利引下げ幅の拡大を行う。 ⑤買取再販事業者に対する融資の住宅融資保険の付保対象への追加(住宅融資保険) ・既存住宅を買い取り、リフォームを施した上で販売する買取再販事業者への資金融通を円滑化するため、民間金融機関による買取再販事業者の事業資金に対する融資を、住宅融資保険の付保対象に追加する。
平成27年度	<ul style="list-style-type: none"> ⑥既存住宅リフォーム一体型ローンの追加(フラット35) ・既存住宅の購入と併せて行うリフォームに係る資金をフラット35による融資の対象に追加する。 ⑦リバースモーゲージ型住宅ローン※の拡充(住宅融資保険) ・「高齢者が住宅を建設・購入する場合の資金」を、住宅融資保険の付保対象である「リバースモーゲージ型住宅ローン」の対象に追加する。

※生前は金利分を返済し、死亡時に担保不動産を処分すること等により、一括して返済する住宅ローン。収入の少ない高齢者に対する住宅ローンとしての活用が期待される。

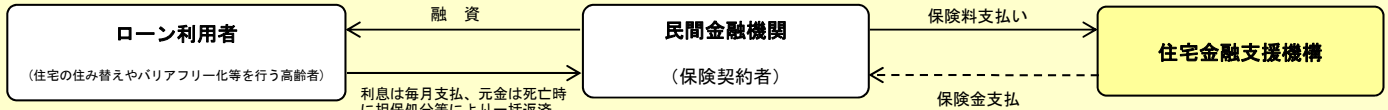
既存住宅活用・住み替えの促進のイメージ



住宅金融支援機構によるリバースモーゲージ型住宅ローンの概要(融資保険)

概要

- 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅への住み替え等を支援するため、高齢者等が自ら居住する住宅の建設・購入資金又はリフォーム資金、サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金等に係る民間金融機関によるリバースモーゲージ型住宅ローンを住宅金融支援機構による住宅融資保険の対象としている。
- また、当該リバースモーゲージ型住宅ローンについて、平成29年度よりノンリコースローンも付保対象とすることとしたところ。



詳細(現時点(赤字はH30拡充事項))

実施主体	住宅金融支援機構																													
融資対象者	満50歳以上																													
資金使途	<ul style="list-style-type: none"> ・自ら居住する住宅の建設・購入資金(H27.4月より)又はリフォーム資金(H21.6月より) ・高齢者が住み替える先の住宅※1の入居一時金※2(H23.10月より) ・親世帯が子ども世帯の住宅取得を支援するための資金(H28.4月より) 																													
填補率	10割																													
保険料率 (平成30年度における保険料率を記載)	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">年齢</th> <th>満50歳以上 満60歳未満</th> <th colspan="4">満60歳以上</th> </tr> <tr> <th></th> <th colspan="2">通常の住宅</th> <th colspan="2">長期優良住宅</th> </tr> <tr> <th>担保掛目</th> <th>30%以内</th> <th>50%以内</th> <th>60%以内</th> <th>55%以内</th> <th>65%以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>リコース型</td> <td>0.40%</td> <td>0.40%</td> <td>0.89%</td> <td>0.40%</td> <td>0.89%</td> </tr> <tr> <td>ノンリコース型</td> <td>0.55%</td> <td>0.55%</td> <td>1.09%</td> <td>0.55%</td> <td>1.09%</td> </tr> </tbody> </table>	年齢	満50歳以上 満60歳未満	満60歳以上					通常の住宅		長期優良住宅		担保掛目	30%以内	50%以内	60%以内	55%以内	65%以内	リコース型	0.40%	0.40%	0.89%	0.40%	0.89%	ノンリコース型	0.55%	0.55%	1.09%	0.55%	1.09%
年齢	満50歳以上 満60歳未満		満60歳以上																											
		通常の住宅		長期優良住宅																										
担保掛目	30%以内	50%以内	60%以内	55%以内	65%以内																									
リコース型	0.40%	0.40%	0.89%	0.40%	0.89%																									
ノンリコース型	0.55%	0.55%	1.09%	0.55%	1.09%																									

保険の対象となる額(要件を全て満たすこと)	
①	5,000万円以内 (リフォーム資金及び入居一時金については1,500万円以内)
②	建設費、購入費、リフォーム工事費又は入居一時金※3の100%以内
③	・担保不動産(土地・建物)※4の評価額の30%※5、50%又は60%※6以内 (共同住宅の場合も同様)

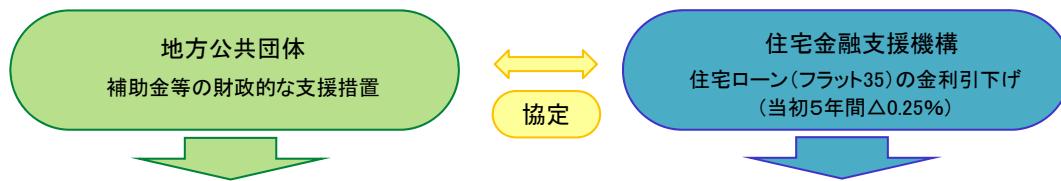
- ※1 「サービス付き高齢者向け住宅」として登録された住宅であることが必要。
- ※2 入居一時金に併せて住み替える前の住宅のリフォーム資金も対象とする場合を含む。
- ※3 併せてリフォーム工事を対象とする場合は当該工事費を含む。
- ※4 融資対象住宅(入居一時金を対象とする場合は、住み替え前の住宅。子世帯等が居住する住宅の取得資金を対象とする場合は、親世帯の住宅。)に対して、1順位の抵当権を設定。なお、融資対象住宅のほかに、お申込人ご本人が所有する住宅(1債権につき1物件のみ、住宅およびその敷地)に共同担保設定が可能。
- ※5 融資対象者が満50歳以上満60歳未満の場合
- ※6 担保不動産が長期優良住宅の場合、評価額の50%又は60%から55%又は65%に引き上げ。

44

フラット35子育て支援型及び地域活性化型の概要

「ニッポン一億総活躍プラン」「まち・ひと・しごと創生基本方針」における地方創生等の推進に向け、「子育て支援」「UIターン」「コンパクトシティ形成」「空き家対策」の施策を実施している地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、地方公共団体による財政的支援とあわせて、フラット35の金利を引き下げることにより、子育て支援・地域活性化の推進を図る。

<地方公共団体と住宅金融支援機構の連携イメージ>



<施策イメージ>

子育て支援型(子育て支援) ~「希望出生率1.8」に向けた近居・同居等の実現~ 	地域活性化型(UIターン) ~潜在的希望者の地方移住・定着の実現~ 	地域活性化型(コンパクトシティ形成) ~コンパクトシティの実現~ 	地域活性化型(空き家対策) ~急増する空き家の活用の実現~
---	---	--	---

<実績(平成30年9月末時点)>

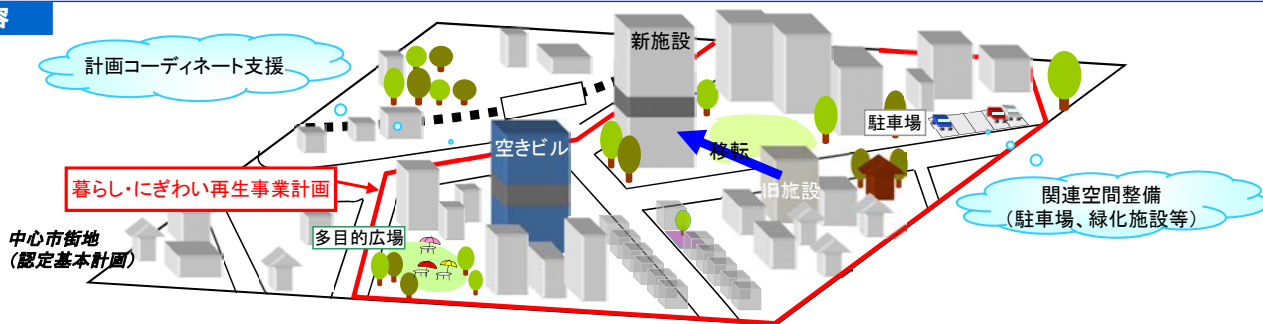
	申請件数 (件)	申請金額 (億円)	実行件数 (件)	実行金額 (億円)	協定締結自治体数
子育て支援型	801	237.7	482	138.9	264自治体
地域活性化型	223	60.5	143	38.3	274自治体※ うち UIターン 247自治体 コンパクトシティ形成 13自治体 空き家対策 74自治体

※ UIターン、コンパクトシティ形成、空き家対策の複数に係る協定締結自治体を含む

45

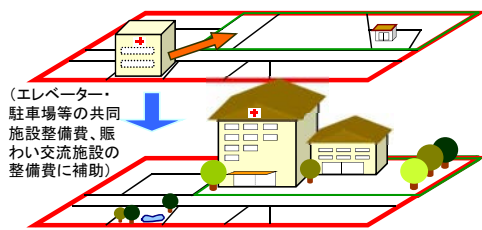
中心市街地の再生を図るため、内閣総理大臣による中心市街地活性化基本計画の認定を受けた地区について、都市機能のまちなか立地、空きビル再生、多目的広場等の整備等を総合的に支援することにより、まちなかに公共施設等の都市機能等の導入を図る。

補助内容



都市機能まちなか立地支援

公共施設等の整備に対し、補助



空きビル再生支援

空きビル等の公共施設・集客施設への改修に対し、補助



(改修工事費、共同施設整備費、賑わい交流施設の整備費に補助)
(スーパーから生涯学習センターへのコンバージョン)

賑わい空間施設整備

多目的広場等の公開空地の整備に対し、補助

[整備イメージ]



対象施設要件

- ・認定基本計画への位置付け
- ・耐火建築物又は準耐火建築物*
- ・敷地面積及び当該敷地に接する道路の面積の1/2の合計が1,000㎡以上等を満たすものであること*
- ・地階を除く階数が原則として3階以上*

施行者

- 地方公共団体
- 都市再生機構
- 中心市街地活性化協議会
- 民間事業者等

国费率

1/3
※公益施設の割合が高い(1/10以上)等の一定の要件を満たす場合は、国费率加算(1/3→2/5)

※小規模連続型暮らし・にぎわい再生事業では対象施設要件として、個々の建物階数や構造は問わず、敷地面積1,000㎡未満の施設については複数の事業区域の敷地面積の合算が可能となる。

買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長・拡充(登録免許税・不動産取得税)

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、一定の質の向上が図られた既存住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置を2年間延長する。併せて、買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行った場合、敷地に係る不動産取得税を減額する特例措置を講じる。

施策の背景

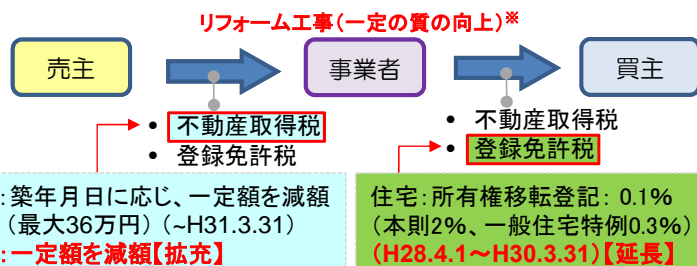
- **買取再販**は、ノウハウを有する事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業。**消費者が安心して購入できることから、既存住宅流通・リフォーム市場拡大の起爆剤として期待。**
- 現在、宅地建物取引業法の改正による**インスペクションの活用**や、「**安心R住宅**」制度の創設など、**既存住宅流通市場の更なる活性化**に向けて取組をスタート。

目標 2025年までに既存住宅流通市場規模を8兆円に、リフォーム市場規模を12兆円に倍増
[未来投資戦略2017(平成29年6月9日閣議決定)]

要望の結果

特例措置の内容

現行、買取再販で扱われる住宅について、以下の通り軽減。
【登録免許税(買主)】税率を一般住宅特例より引き下げ
【不動産取得税(事業者)】築年数に応じ、一定額を減額



※耐震、省エネ、バリアフリー、水回り等のリフォーム

結果

【登録免許税(買主)】現行の措置を**2年間**(平成30年4月1日～平成32年3月31日)**延長**する。
【不動産取得税(事業者)】一定の場合に**特例措置の対象を敷地部分に拡充**(敷地に係る不動産取得税を減額³)する。

※1対象住宅が「安心R住宅」である場合または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合

※2①45,000円 ②土地1㎡あたり評価額×1/2×住宅の床面積の2倍(上限200㎡)×3% のいずれか多い方を減額

※3平成31年度税制改正要望において不動産取得税の特例措置の延長(～平成33年3月31日)を要望中

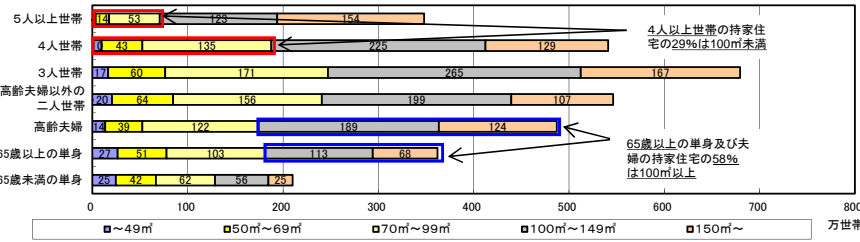
居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長(所得税・個人住民税)

国民一人一人が、それぞれのライフステージに応じた住宅を無理のない負担で円滑に取得できる住宅市場を実現するため、居住用財産の買換え等に係る特例措置を2年間延長する。

施策の背景

居住のミスマッチ

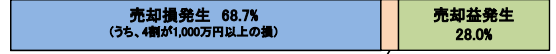
世帯人数の多い世帯と高齢者単身・夫婦世帯が住む住宅の広さに**ミスマッチ**がみられる



住宅売却損益の発生状況

居住用財産の譲渡のうち、約7割において**売却損が発生**しており、住替えの支障となっている。また、譲渡益が発生する場合にも、多額の税負担が発生している。

住宅売却損益の発生状況



※売却時に築年数5年以上の住宅

損得なし 3.3%

(出典):(一社)不動産流通経営協会

要望の結果

特例措置の内容

※いずれも【所得税・個人住民税】

【譲渡損が生じた場合】

- ① 住宅の住替え(買換え)で譲渡損失が生じた場合であって、買換資産に係る住宅ローン残高がある場合は、譲渡損失額を所得金額の計算上控除(以降3年間繰越控除)
- ② 住宅を譲渡した際に譲渡損失が生じた場合であって、譲渡資産に係る住宅ローン残高が残る場合は、住宅ローン残高から譲渡額を控除した額を限度に、所得金額の計算上控除(以降3年間繰越控除)

【譲渡益が生じた場合】

- ③ 住宅の住替え(買換え)で、譲渡による収入金額が買換資産の取得額以下の場合は、譲渡がなかったものとして、譲渡による収入金額が買換資産の取得額以上の場合は、その差額分について譲渡があったものとして課税

結果

現行の措置を2年間(平成30年1月1日~平成31年12月31日)延長する。

平成30年11月5日
住宅団地再生連絡会議

2. 最近の都市政策関連の取組について

国土交通省 都市局 都市計画課

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681km²→約981km²: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

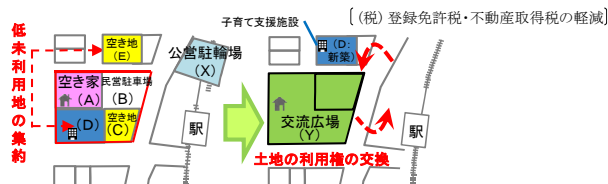
都市のスポンジ化対策 (都市機能誘導区域、居住誘導区域を中心に)

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

〔(千歳) 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

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(コモンズ)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

○「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)



▶ 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

低未利用土地権利設定等促進計画制度の創設

概要

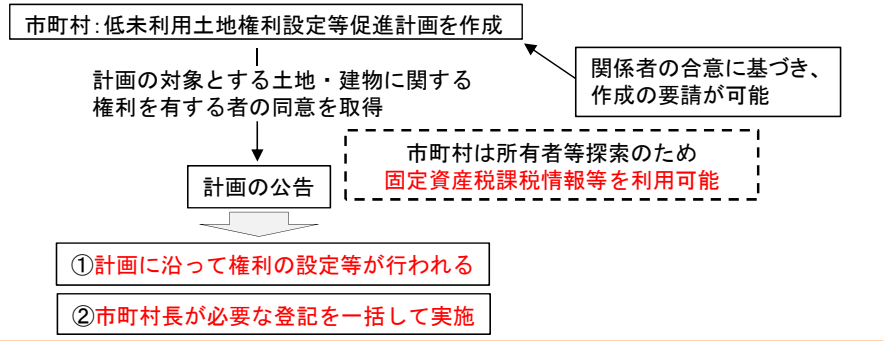
- 空き地や空き家等の低未利用地は、地権者の利用動機が乏しく、また、「小さく」「散在する」するため使い勝手が悪い。さらに、所有者の探索に多くの手間と時間がかかる。
- これまで行政は、民間による開発・建築行為を待つて規制等により受動的に関与をしてきたところ、低未利用地の利用に向けた行政の能動的な働きかけを可能とする制度を創設。

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>



立地誘導促進施設協定制度の創設

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

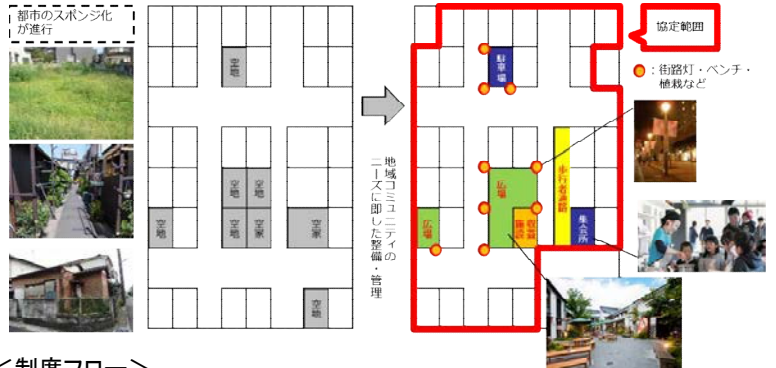
支援措置

【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)

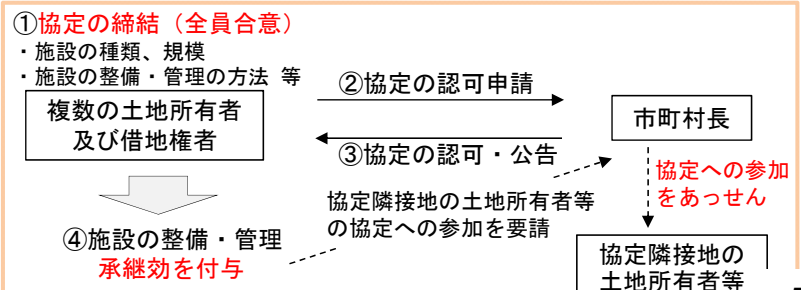
制度活用見込み

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>



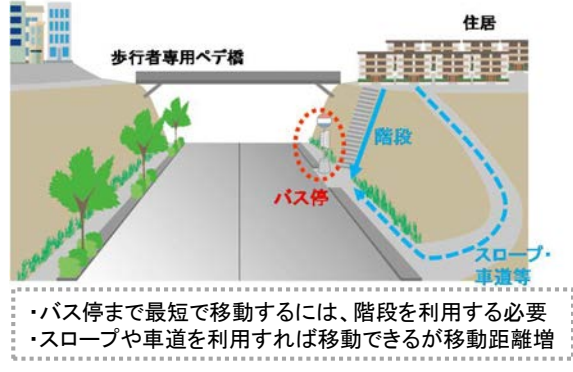
住宅団地における移動上の課題

■背景・目的

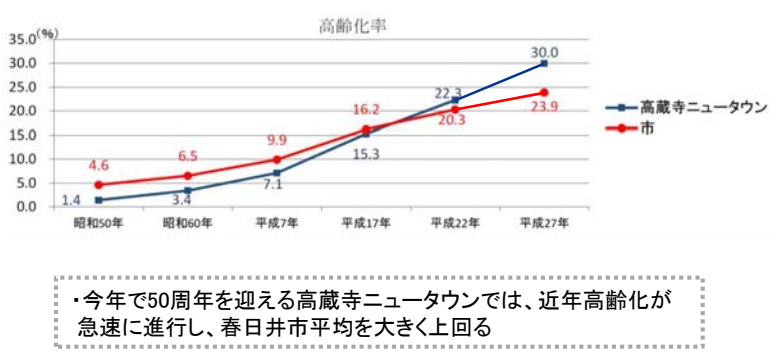
- ニュータウンにおける喫緊の課題
 - ・急勾配が多い丘陵地での立地、立体的な歩車分離(図1)
 - ・居住者の急速かつ一斉の高齢化(図2)
 - ・高齢者の運転免許返納が年々増加
 - ▶ 徒歩による上下移動や自家用車運転が困難になるなどにより、短距離移動においても移動手段の制約が発生
 - ▶ 高齢化の更なる進展により、今後、短距離移動も含め公共交通主体の移動ニーズの増加が予想
 - ▶ 今後の移動ニーズを支えるため、新たな技術も活用した持続可能な公共交通サービスの維持と構築が必要

- 自動運転システムの実用化に向けた技術開発の進展
 - ▶ 自動運転システムの公共交通ネットワークへの導入により、高齢者を含めた住民のモビリティ確保に寄与するポテンシャル
 - ▶ 利用者・住民ニーズにきめ細やかに対応した持続可能な公共交通サービスの提供が可能

【図1 バス停までの徒歩移動イメージ】



【図2 高蔵寺NT(愛知県春日井市)における高齢化率の推移】



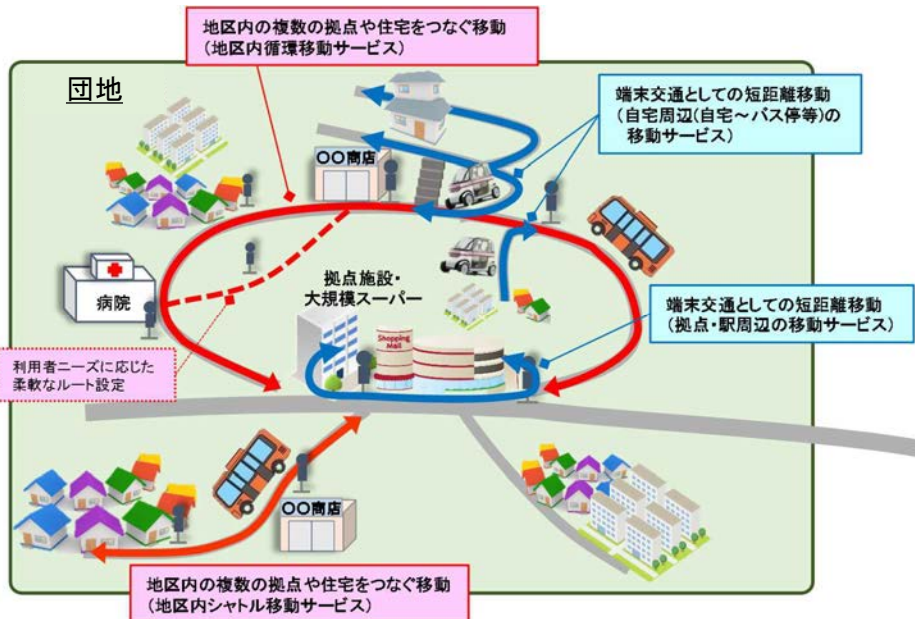
ニュータウンにおける公共交通ネットワークへの自動運転サービスの社会実装を見据えた実証実験を実施し、社会受容性、地域への効果・課題、自動運転サービスの導入可能性等について検証

住宅団地における多様な自動運転サービスについて

○急速な高齢化が進む住宅団地において、高齢者等のモビリティ確保の観点から、持続可能な公共交通サービスの実現に向け、将来求められる公共交通サービスイメージを検討し、自動運転サービスの導入による効果・課題を整理。今後重点的に取り組むべき課題を踏まえ、今年度より実証実験を実施予定。

<住宅団地で求められる公共交通サービスイメージ>

<自動運転サービスの社会実装に向けて重点的に取り組むべき課題の整理>



- ◎安全面での課題
 - ・歩行者、自転車等が混在し無信号交差点の多い生活道路走行の安全性、視認性等の確保
- ◎サービス及び施設上の課題
 - ・地区特性、技術的制約等に応じた適切な運行計画(ルート、停車箇所、走行速度等)の設定及び検証
- ◎システム上の課題
 - ・利用者ニーズに応じたルート変更の安定性の検証(乗車予定者の確実な乗車等)

※自動運転技術の活用により、利用者ニーズにきめ細やかに対応した持続可能な公共交通サービスの提供が可能

上記課題について以下の視点から実証実験を実施し、解決に向けた対応策を検討

- ◎将来的なレベル4での社会実装を見据えた検証
- ◎レベル2・3での段階的な社会実装の可能性の検証

3. 総合政策局からの情報提供

グリーンスローモビリティとは

グリーンスローモビリティ

電動で、時速20km未満で公道を走る 4人乗り以上のモビリティ

Green

Slow

Public

軽自動車	小型自動車	普通自動車
 <p>4人乗り</p>	 <p>7人乗り</p>	 <p>車椅子リフター可 16人乗り</p>
 <p>4人乗り</p>	 <p>10人乗り</p>  <p>車椅子リフター可 10人乗り</p>	<p>特殊用途車両 (8ナンバー)</p>  <p>福祉車両タイプ</p>

ゴルフカートタイプ一覧

		①	②	③	④	⑤	⑥
自動車の種別		小型自動車		軽自動車		小型自動車	
燃料の種類		電気 (Li-Ion バッテリー、5.5kWh)					
車両寸法 (cm)	全長	396	342	310	331	412	
	全幅	133					
	全高	184			170		
	ホイールベース	294	214		295		
	最低地上高	11.5					
重量 (kg)	車両重量 (バッテリー含む)	550	490	480	560	610	590
	車両総重量	935	765	700	780	940	865
性能等	定格出力 (kW)	0.6					
	最高速度 (km/h)	19					
	登坂 (度)	20					
	最小回転半径 (m)	4.5	3.5		4.5		
	乗車定員 (人)	7	5	4	4	6	5

58

電動低速バスタypesの仕様(10人乗り)

低速電動コミュニティビークル “eCOM-8²”

ユニークなデザインの8輪車
片側4輪の8輪駆動車。ユニークで可愛くて楽しいデザインが人目を惹きます。

時速19kmで走行
のんびりゆっくり歩行者の視線で街中が良く見える人にやさしいスピードです。

解放感たっぷり
窓ガラスが無いので、いつも景色と一緒に、爽やかな風、自然との一体感が心地よい。



車椅子リフター (オプション)





自動運転ベース車両として (オプション)



交換式バッテリー



ソーラーパネル (オプション)



座席後部の荷物スペース



機向きリヤシートと対面式ベンチシート

規格寸法	全長	4,295 mm
車体重量	全幅	2,000 mm
	全高	2,425 mm
	最低地上高	150 mm
性能	空車時重量	1,440 kg
	総重量(10人乗車時)	1,990 kg
モーター	最高速度	19 km/h
	一充電走行距離	約 35 km (19 km/h 定地)
	最小回転半径	5.0 m
バッテリー	種類	DCブラシレスインホイールモーター
	最大出力	10.4 kW(1.3 kWx8)
	最大トルク	48.0 Nm (6.0 NmX8)
	駆動方式	全8輪駆動
充電	種類	リチウムポリマー電池
	電圧	52V
	容量	100 Ah
	交流入力電源	単相 (50/60 Hz)
入力電圧	AC100VまたはAV200V	
充電時間	約9時間または4.5時間	

製造・販売
株式会社シンクトゥギャザー

〒376-0011 群馬県生市町北生1丁目464番地
TEL: 0277-55-8830 FAX: 0277-55-8831

thinktogether@ttcom.jp
http://www.ttcom.jp

59

- ① **Green**・・・CO2排出量が少ない**電気**自動車。
- ② **Slow**・・・**ゆっくり**なので、観光にぴったり
- ③ **Safety**・・・速度制限で安全。**高齢者**も運転可
- ④ **Small**・・・小型なので**狭い道**でも問題なし
- ⑤ **Open**・・・窓がない開放感が乗って**楽しい**



※乗合バス事業、タクシー事業、自家用有償旅客運送で運行可

グリーンスローモビリティの活用場面と主な走行実績

【活用場面】

① 地域住民の足として

- 1) バスが走れなかった地域
- 2) 高齢化が進む地域
- 3) お年寄りの福祉増進
- 4) 既存のバスからの転換
- 5) 将来的に自動運転可

② 観光客向けのモビリティとして

- 1) ガイドによる観光案内
- 2) プチ定期観光バス
- 3) パークアンドライド
- 4) イベントでの活用

③ ちょこっと輸送

駐車場から施設まで
施設から施設まで

④ 地域ブランディング

「地域の顔」として



石川県輪島市



富山県黒部市
宇奈月温泉



青森県十和田市
奥入瀬溪流



京都府伊根町



群馬県みなかみ町
谷川岳



大分県姫島村



群馬県桐生市



兵庫県西宮市



京都府木津川市



京都府和束町



東京都豊島区(池袋)

グリーンスローモビリティの事業化(例)

1) 住宅地



島根県松江市

- 郊外の**高台の住宅団地**。**高齢化**が進み、バスも走っていないエリア
- **団地内の住民の足**として、**社会福祉法人**が松江市と協力してグリスロを運行(実証実験)

2) 観光地兼住宅地



京都府伊根町

- 離合が難しい**狭小な道**。観光客が増えたが、道が狭く歩行者も**危険**
- 地域住民の移動、観光客のP & R後の移動モビリティとして、**自家用有償旅客運送**として11月から事業開始予定

3) 離島



大分県姫島村

- 瀬戸内海の完全**離島**。道は狭く坂は急。**公共交通空白**地域。
- 7月から**レンタカー事業**を開始
- 今後、高齢者の移動手段、観光客向けの**ガイドモビリティ**としても活用予定

4) 中心市街地



東京都豊島区

- 池袋エリアの**まちづくり、ブランディング**の推進
- **中心市街地を周遊**する観光客向けの周遊バスとして、**乗合バス事業**を取得し、2019年11月から事業開始

62

平成30年度グリーンスローモビリティの活用検討に向けた実証調査

地域が抱える様々な交通の課題の解決と、地域での低炭素型モビリティの導入を同時に進められる「グリーンスローモビリティ」の地域での活用に向けて、地方自治体を対象に実証調査地域を募集したところ13地域から応募があり、審査の結果、5地域を選定しました。今後、選定された5地域において、実証調査を行ってまいります。

提案者	事業名称
福島県いわき市	被災復興地域の経済循環促進に向けた地域交通イノベーション実証事業 【被災地中心市街地での観光客向け定期周遊モビリティ】
三重県東員町	高齢化が進む住宅団地で共助によるモビリティサービスの実現 【名古屋圏圏域での住民向けデマンド型ラストマイルモビリティ】
岡山県備前市	鶴海お出かけちよい乗りカート運行事業 【福祉と連携した中山間高齢者向けデマンド型ラストマイルモビリティ】
広島県福山市	しおまち(潮待ち)モビリティ実証事業～国内随一の近世港町「鞆の浦」の暮らしとおもてなしをつむぐ～ 【住民の暮らし、観光客のおもてなし、離島のお出かけモビリティ】
熊本県天草市	低炭素型モビリティを活用した世界遺産と住環境の保全支援事業 【世界遺産集落で住民生活と共存する住民・観光向けモビリティ】



63

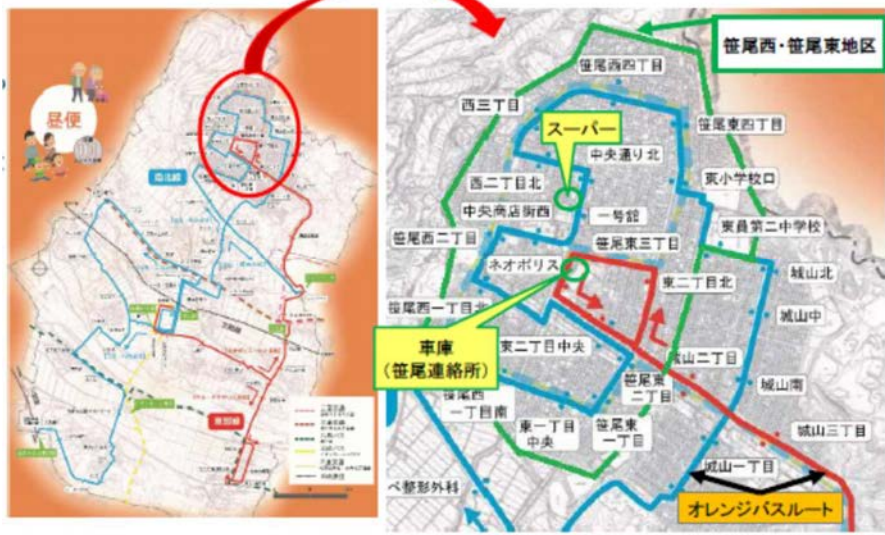
高齢化が進む住宅団地で共助によるモビリティサービスの実現

【課題】

- ◆12000人以上が居住する住宅団地。高齢化が進行（H30.7月時点で高齢化率36.7%）
- ◆丘陵の高低差が大きく、高齢者にとって徒歩異動はやや厳しい地形

【内容】

- ◆住宅団地内のスーパーへの買物移動と近くのコミュニティバス停留所までの移動をデマンド型交通で実施
- ◆地域内NPO法人による実施で、住民による共助型のモビリティサービスを目指す



人や環境にやさしいモビリティによる、1人暮らし高齢者の自家用車に変わる日常生活の移動手段の確保

【平成31年度予算要求】環境省・国交省連携事業 グリーンスローモビリティ導入実証事業

2019年度要求額
2,000百万円(新規)

背景・目的

- 地域での低炭素型交通の確立が必須だが、公共交通が衰退し、マイカー交通が主流になっている地方部が多い現状。
- 低炭素型モビリティであるグリーンスローモビリティ(時速20km未満で公道を走る4人乗りの電動モビリティ)は、一部地域で無償運送が行われているもの、地域での本格導入が進んでいない。
- 様々な地域へのグリーンスローモビリティの導入を進めることで、マイカー等からの移動手段の転換を促進する。高齢者の移動手段の確保や観光振興など、交通の低炭素化と併せて地域課題の解決を図る。
- 併せて、車両部材としてのCNFの実証、IoTを活用したサービスの構築など複数テーマにおけるグリーンスローモビリティの導入方法を検証する。

事業概要

- ①グリーンスローモビリティ(ゴルフカート、eCOM8等)の車両購入費補助
 - ②先進技術を活用したグリーンスローモビリティの導入実証事業(CNF、IoT技術の活用等)
- 実施期間:2019年度～2023年度

事業スキーム

経費:①車両購入補助費、②実証事業委託費
対象:①グリーンスローモビリティを使って旅客運送事業を行う地方公共団体及び地方公共団体と連携して旅客運送を行う団体等、バス所有事業者、タクシー所有事業者
②民間事業者等
補助割合:①2/3



グリーンスローモビリティの特長

電動で時速20km未満で公道を走ることができる4人乗りのモビリティ

- ①Green:電気自動車
→CO2排出量が少なく、GS撤退地域でも運行可
- ②Slow:時速20km未満、観光に適したスピード
- ③Safety:比較的安全、高齢者も運転可
- ④Small:小型なので道幅が狭くても問題ない
→狭い道の中山間地・住宅地・離島など今まで公共交通を使えなかった地域で導入可能
- ⑤Open:開放的や対面式のシートで話が弾む
→「乗りたい」「乗って楽しい」モビリティ



【事業のイメージ】

- ①グリーンスローモビリティ導入にかかる購入経費を補助
- ②CNF、IoT等の先進技術を活用したグリーンスローモビリティの導入実証事業を実施



期待される効果

- 低炭素な移動手段への転換による、運輸部門におけるCO2排出量の削減。
- 様々な地域における活用方法確立により、多くの地域へ導入が波及。
- 導入台数の増加によるグリーンスローモビリティの価格低減。
- 先端技術の活用方法の実証による、より省エネ効果の高い導入方法の確立。



春日井市高蔵寺ニュータウンの紹介

春日井市

春日井市について



基本情報

- ・位置 愛知県北西部、名古屋市に隣接
- ・人口 311,784人（平成30年10月1日現在）
- ・面積 92.78 km²

特色

- ・その① 小野道風の生誕伝承地である「書のまち」
- ・その② サボテン苗生産が全国の約80%生産日本一「サボテンのまち」
- ・その③ 全国から剣士が集う「剣道のまち」
- ・その④ 市街化区域中76.8%を土地区画整理事業で整備



春日井市について

その他にも

『子はかすがい、子育ては春日井宣言』
『図柄入り春日井ナンバー』の導入 など



子はかすがい
子育ては春日井

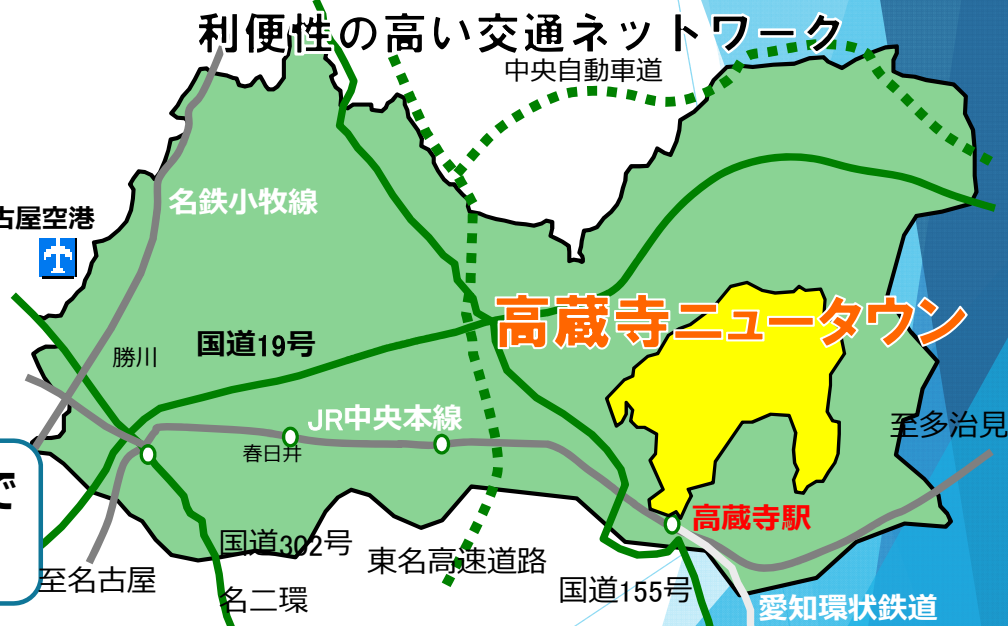
春日井市は、子育て支援や保育サービスの充実など、
子育て環境の整備を進めています。



高蔵寺ニュータウンの位置

利便性の高い交通ネットワーク

中央自動車道



高蔵寺駅から名古屋駅まで
JRで**最速26分**



高蔵寺ニュータウン整備の概要

名古屋都市圏の住宅需要の増加等に伴い、
日本住宅公団施行の土地区画整理事業により整備

項目	内容
事業名称	日本住宅公団 春日井都市計画高蔵寺土地区画整理事業
施行者	日本住宅公団
施行面積	約702.1ヘクタール
都市計画決定	昭和38年8月16日
総事業費	約414億円
事業年度	昭和40年度～昭和56年度
減歩率	平均51.2%
計画人口	約81,000人



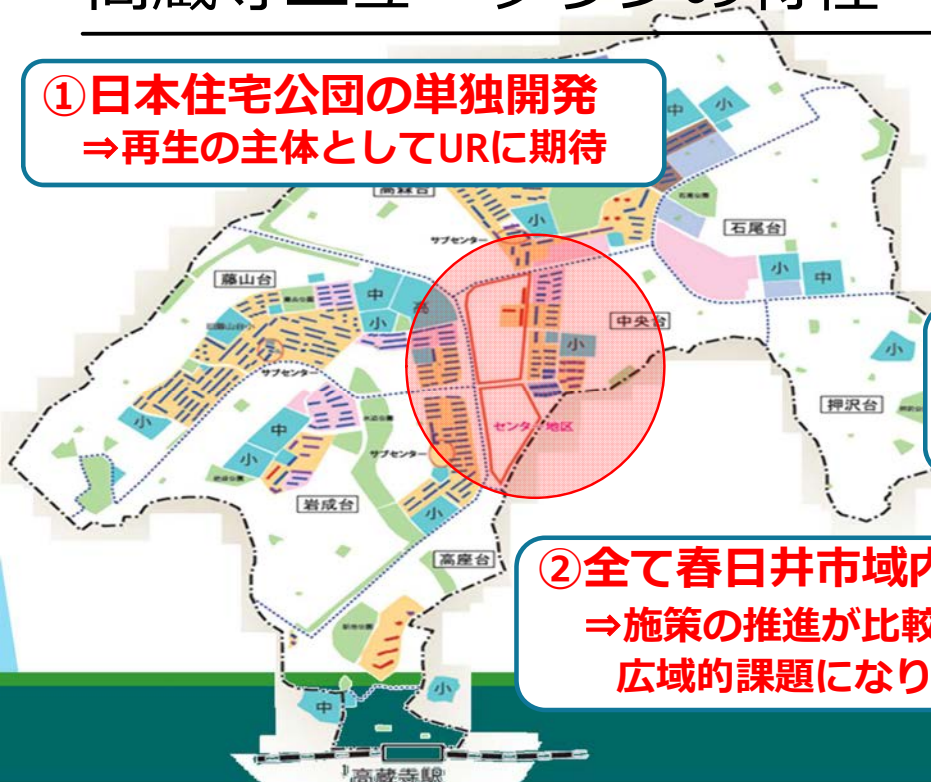
高蔵寺ニュータウンの特性

① **日本住宅公団の単独開発**
⇒再生の主体としてURに期待

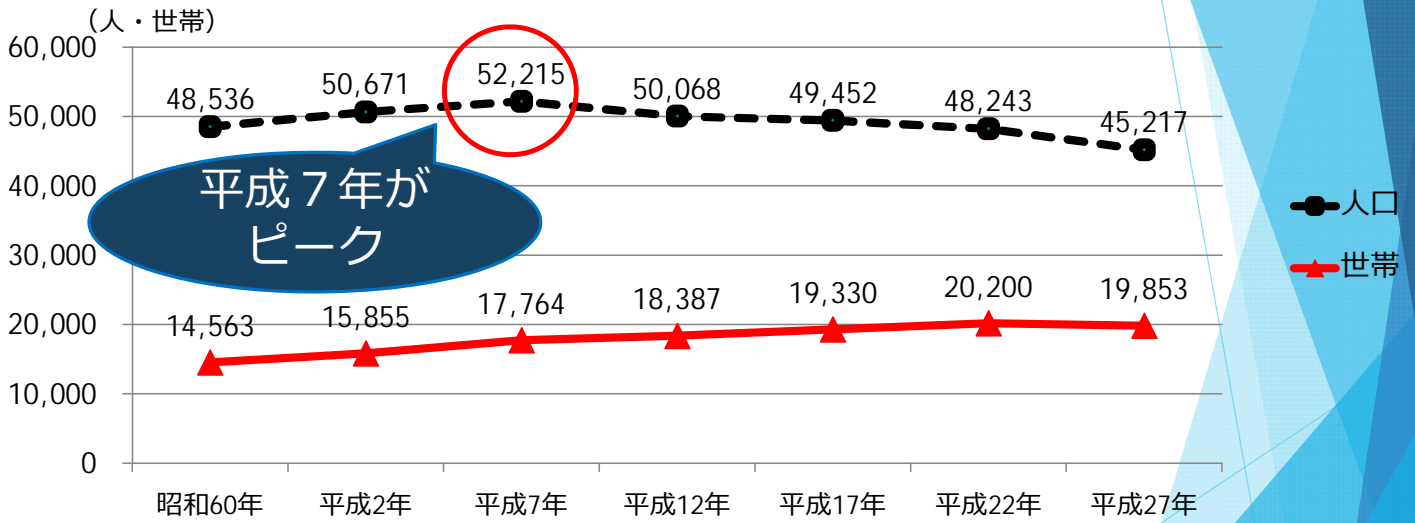
③ **ワンセンター方式**
⇒商業集積が維持
遠いエリアは買い物不便

④ **公共交通はバス中心**
⇒相当数の運行本数を誇るも
民間開発が進みにくい

② **全て春日井市域内**
⇒施策の推進が比較的容易
広域的課題になりにくい

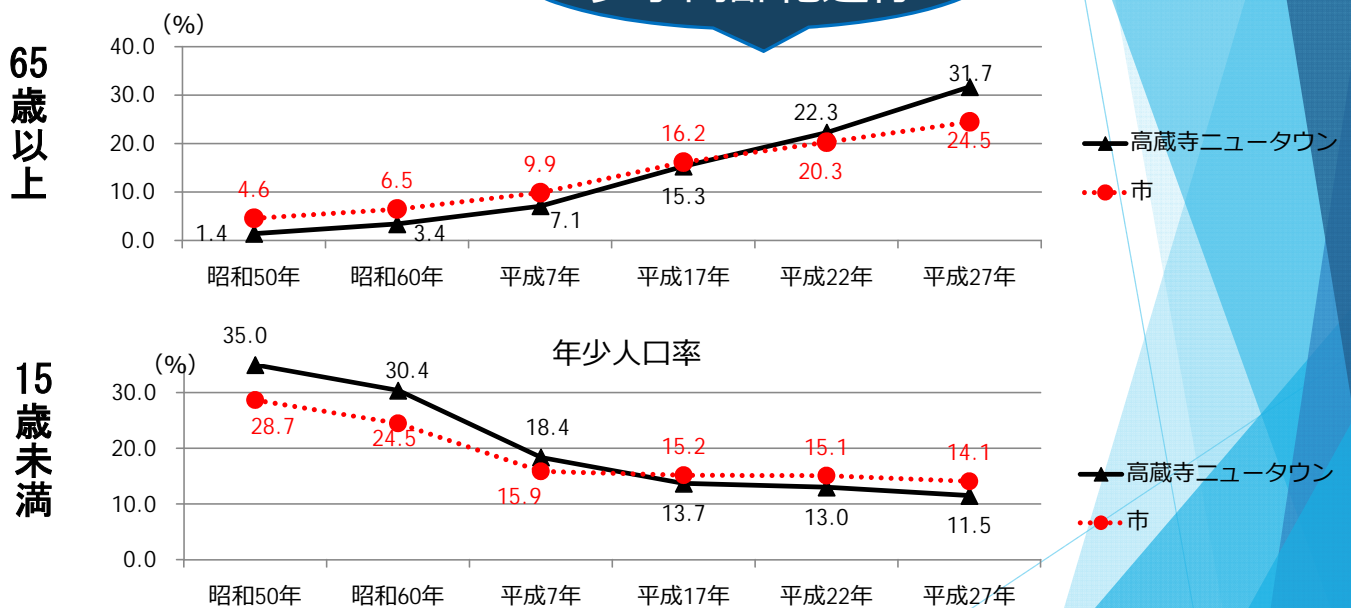


人口・世帯の動向



少子高齢化の動向

市内平均より少子高齢化進行



(出典：国勢調査)



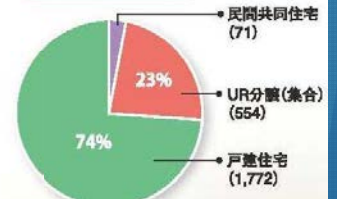
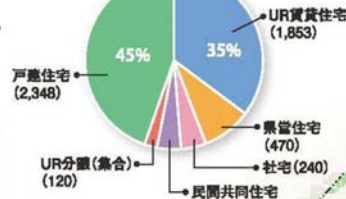
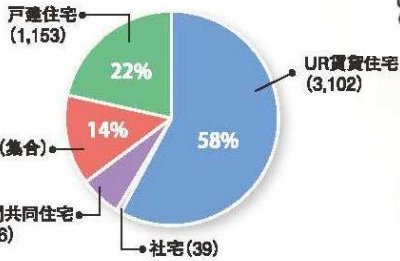
住宅の構成

高森台 5,260戸
(昭和48年～)

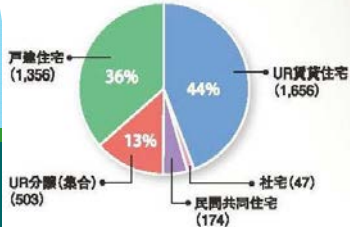
ニュータウン計
21,801戸

石尾台 2,397戸
(昭和53年～)

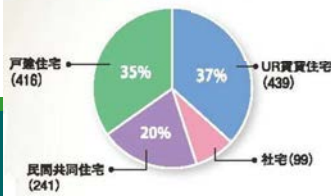
藤山台 5,360戸
(昭和43年～)



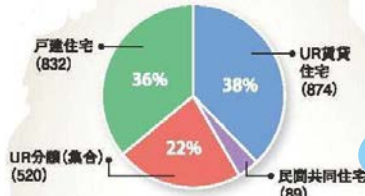
岩成台 3,745戸
(昭和46年～)



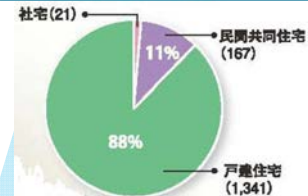
高座台 1,195戸
(昭和53年～)



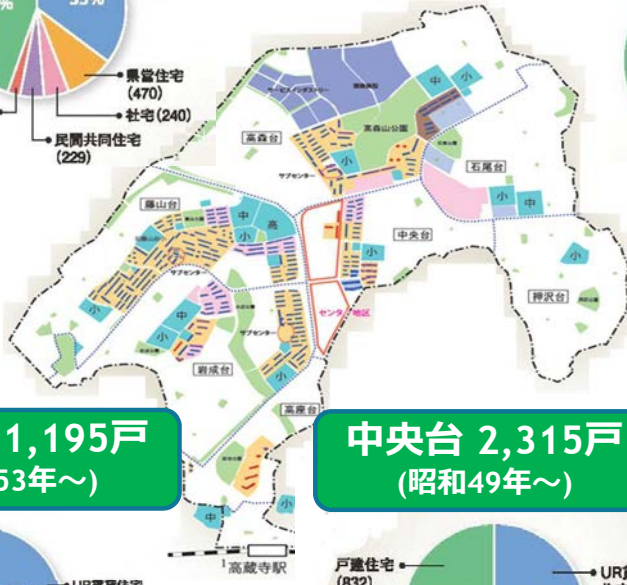
中央台 2,315戸
(昭和49年～)



押沢台 1,529戸
(昭和54年～)



※上段は住宅戸数、
下段は入居開始年



空き家の状況

	藤山台	岩成台	高座台	高森台	中央台	石尾台	押沢台	その他	合計
戸建・タウンハウス戸数	1,188	1,458	445	2,042	709	1,760	1,433	72	9,107
空き家戸数	47	62	7	68	17	65	27	0	293
空き家率	4.0%	4.3%	1.6%	3.3%	2.4%	3.7%	1.9%	0.0%	3.2%
	藤山台	岩成台	高座台	高森台	中央台	石尾台	押沢台	その他	合計
UR賃貸住宅	3,102	1,656	439	1,853	874	0	0	32	7,956
空き家戸数				1,344					1,344
空き家率				16.9%					16.9%

(平成26年10月 高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会調査)
※本表のほか、UR分譲住宅2,427件、民間共同住宅1,307件など



高蔵寺ニュータウンの主な課題

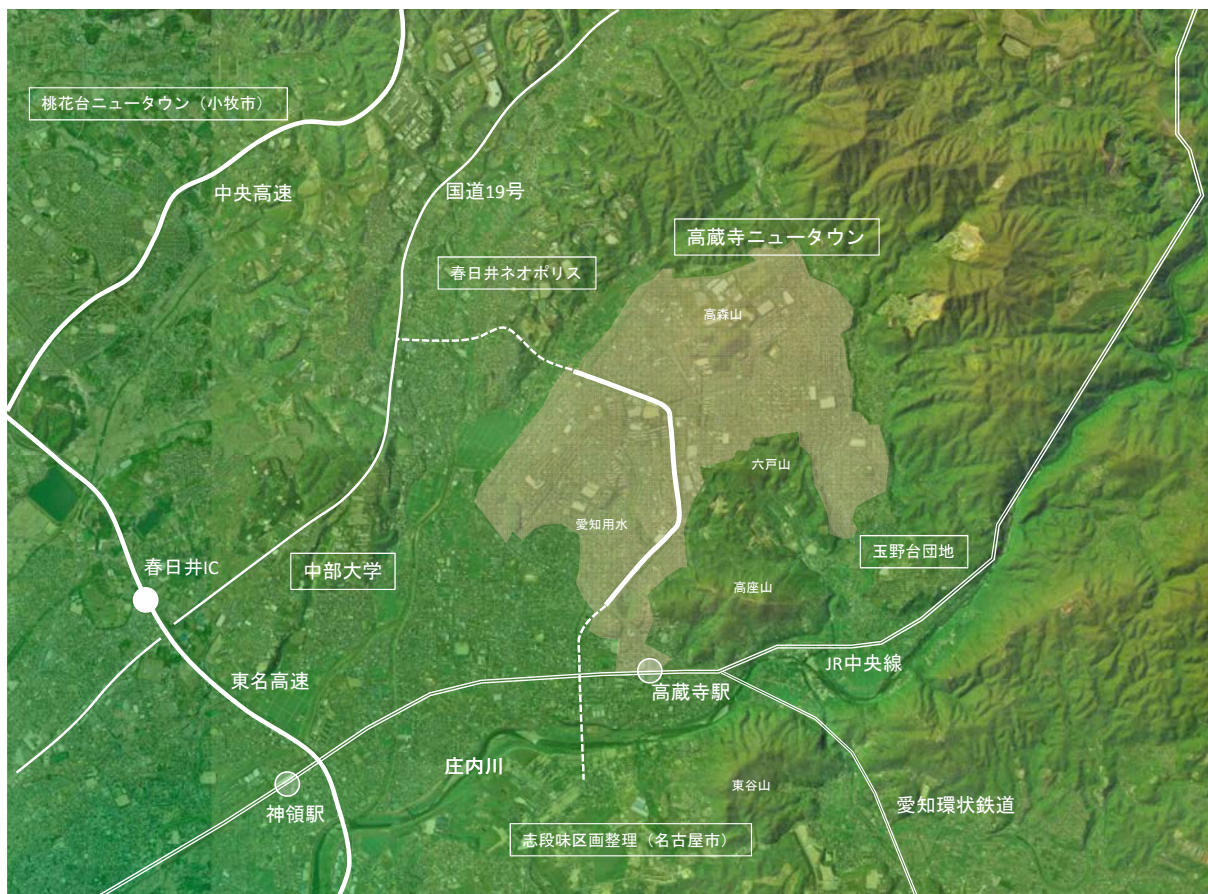
- ◆世代間の均整を目指した若い世代の居住誘導
- ◆計画的に整備された既存資産（ストック）の活用
- ◆中古住宅の流通促進、空き家のリノベーション
- ◆坂道の移動困難性の克服
- ◆ニュータウンのブランドイメージ再生 など

高蔵寺ニュータウン計画から
リ・ニュータウン計画へ

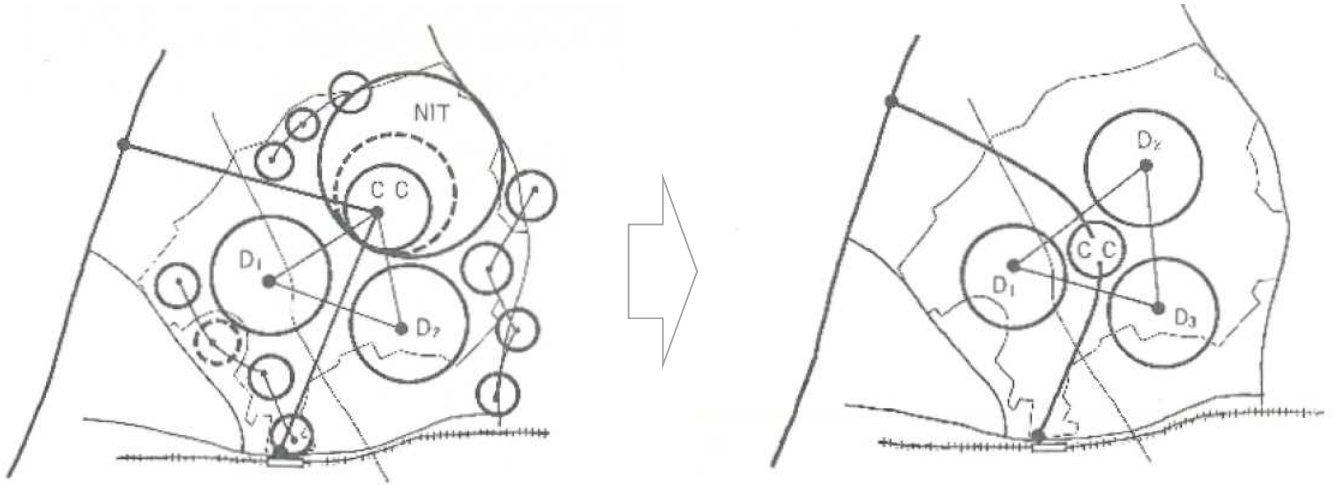
Newtown Project and Re-newtown Project in Koz.

2018年11月5日 服部 敦

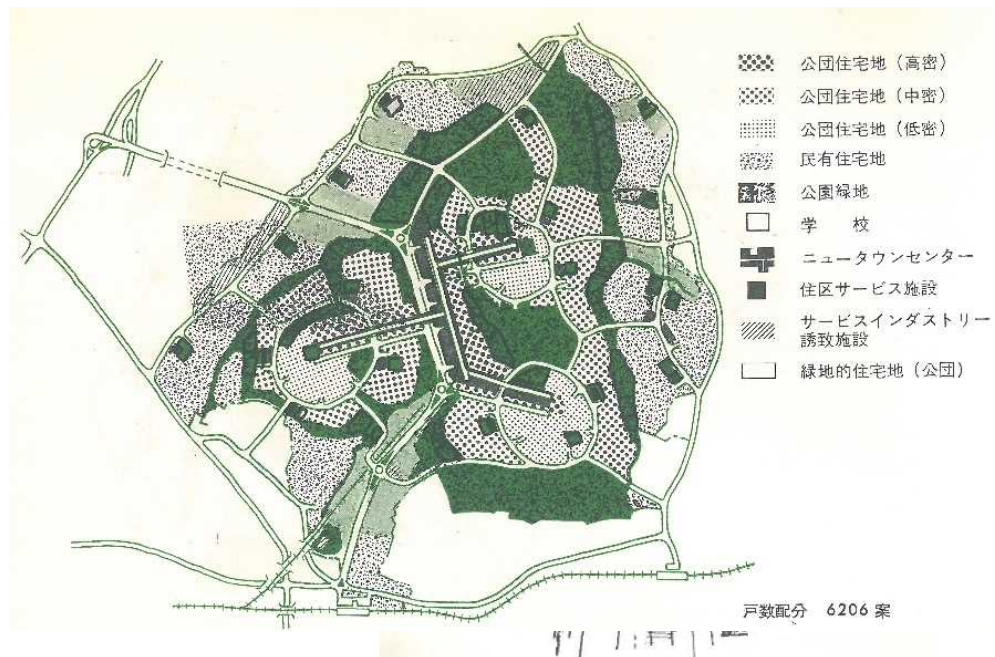
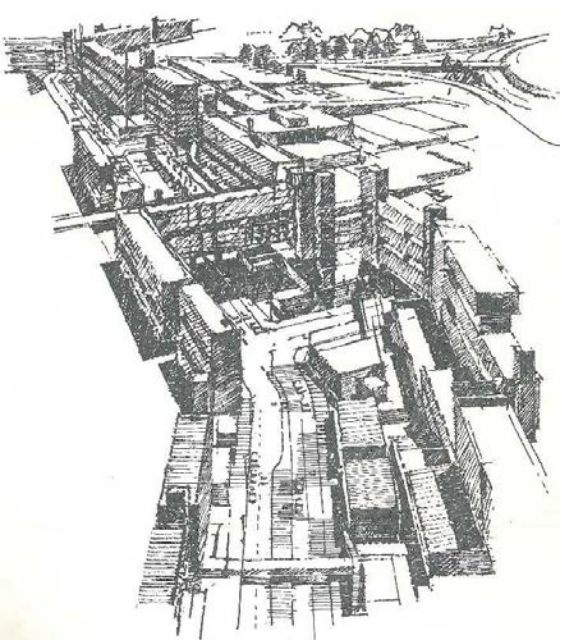
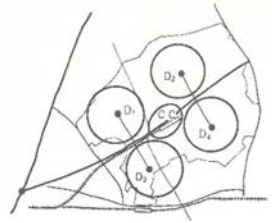
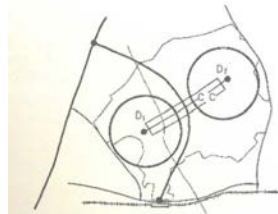
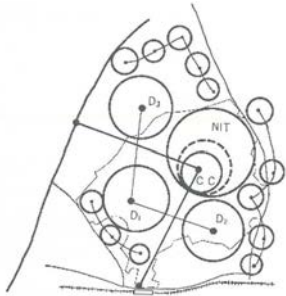
Atsushi Hattori 5th Nov. 2018



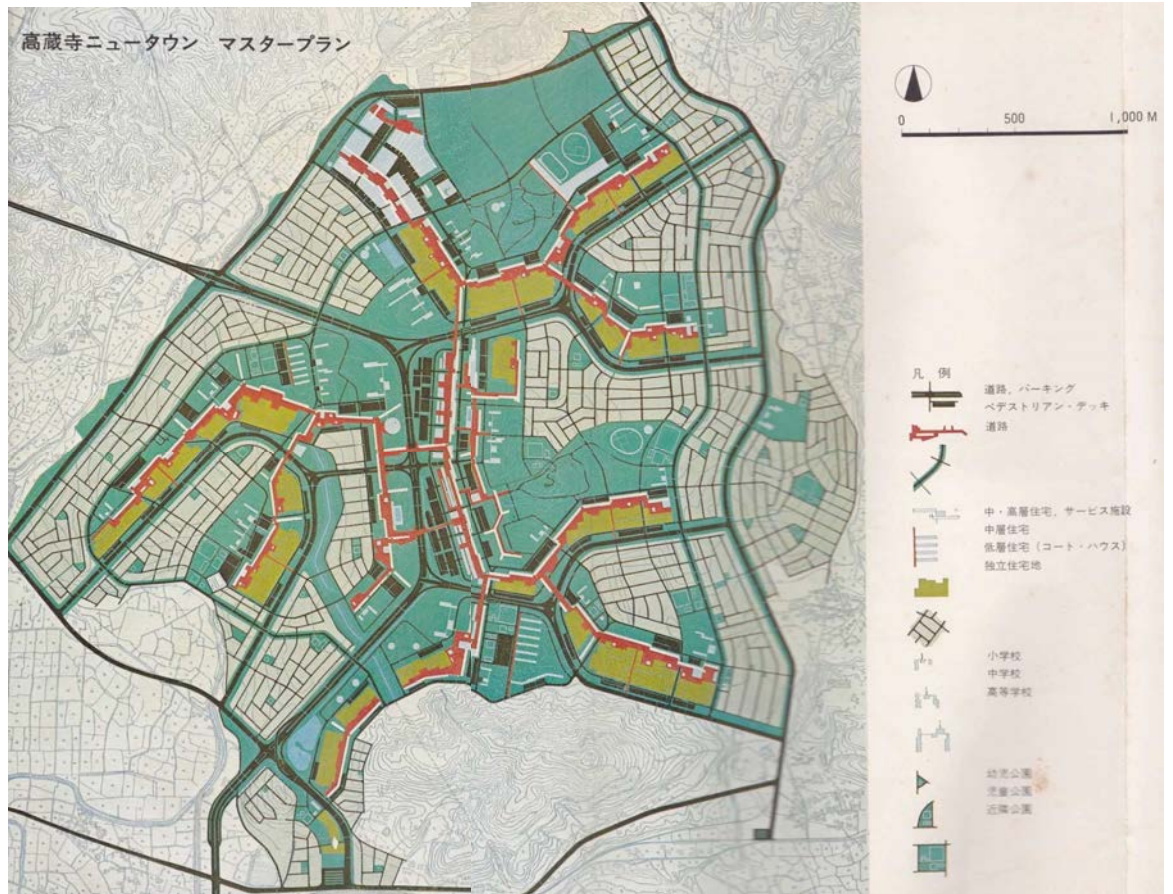
2018
(国土地理院)



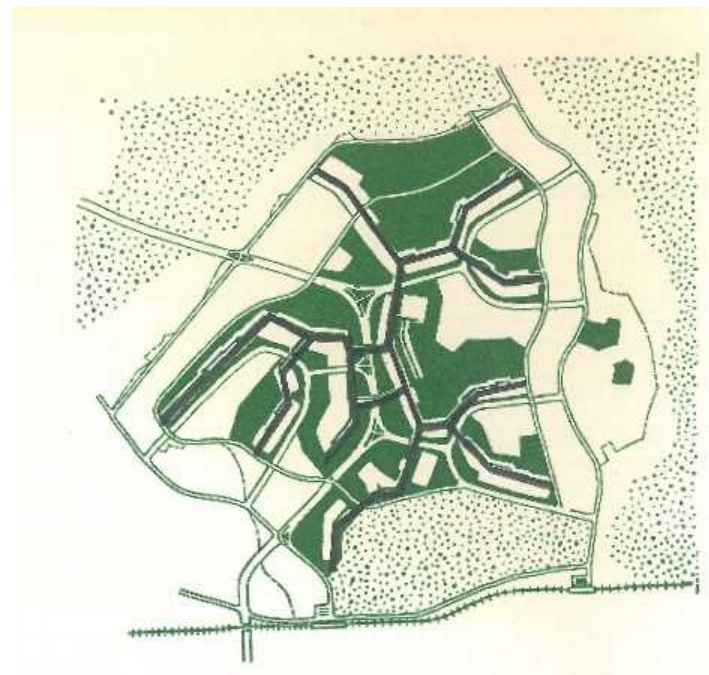
ワンセンター = 都市的な機能の集中



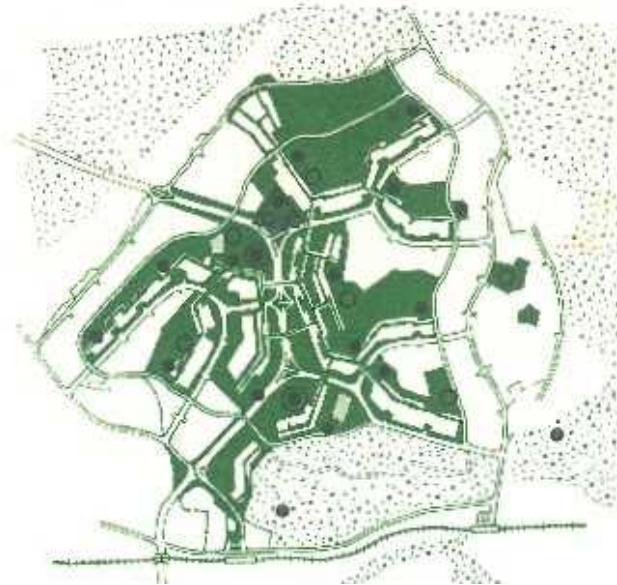
反近隣住区
→
オープン
コミュニティ



フォーク状の幹線道路
=住区を開く

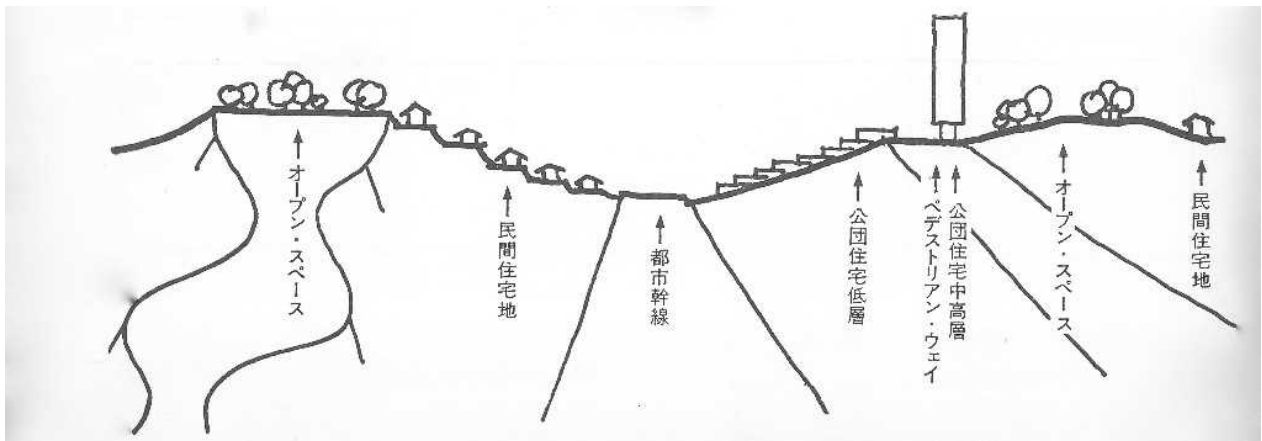


ペDESTリアンデッキ
=強い都市軸

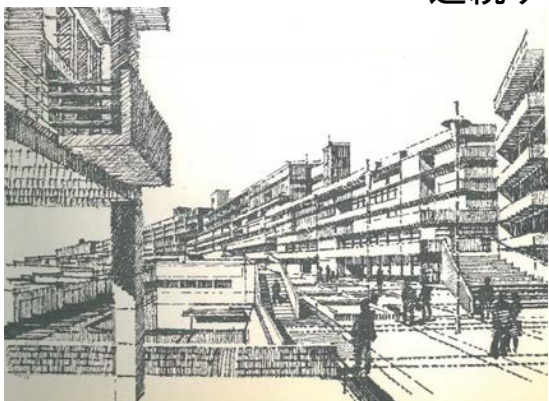


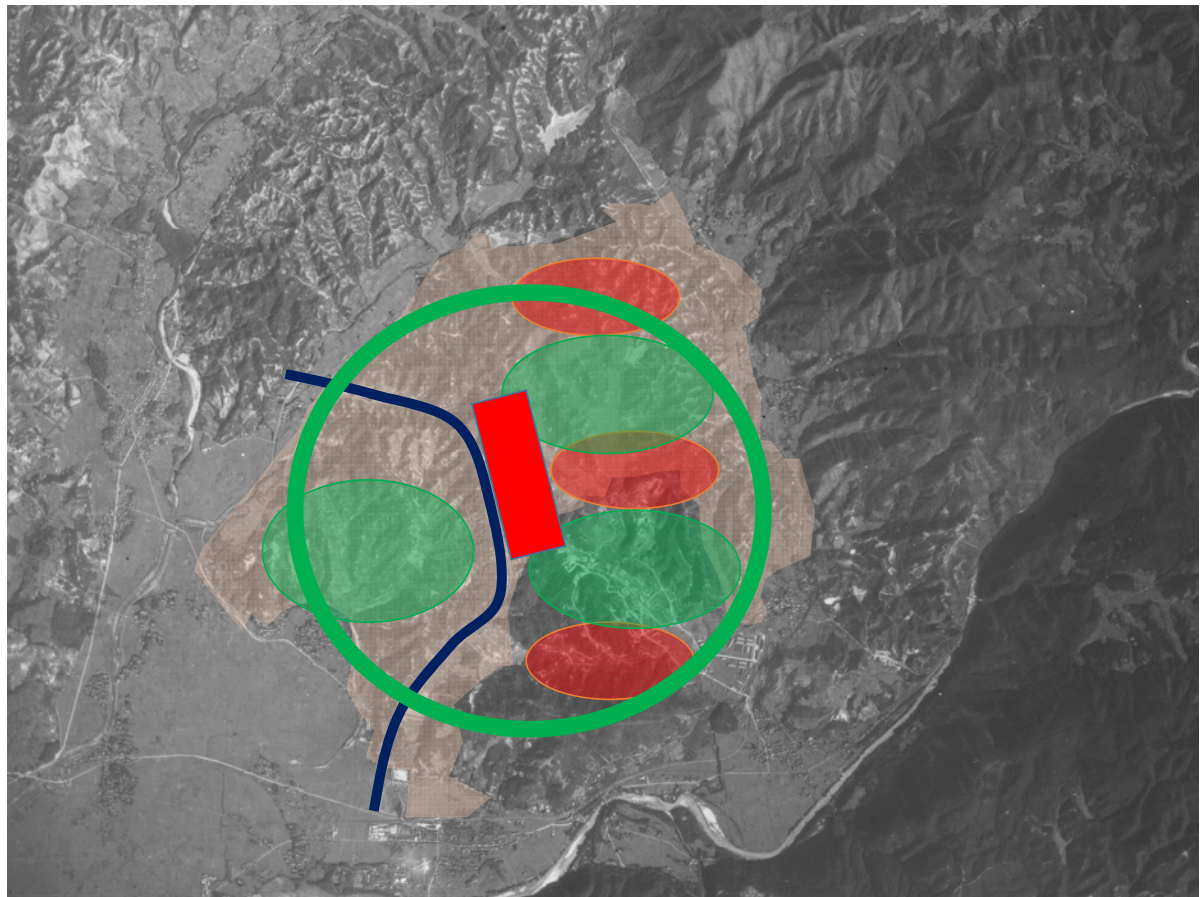
- 小学校
- 中学校
- ◎ 高校
- × 特殊学校
- 私立学校

尾根筋を結ぶ環状の緑道=オープンスペースネットワーク

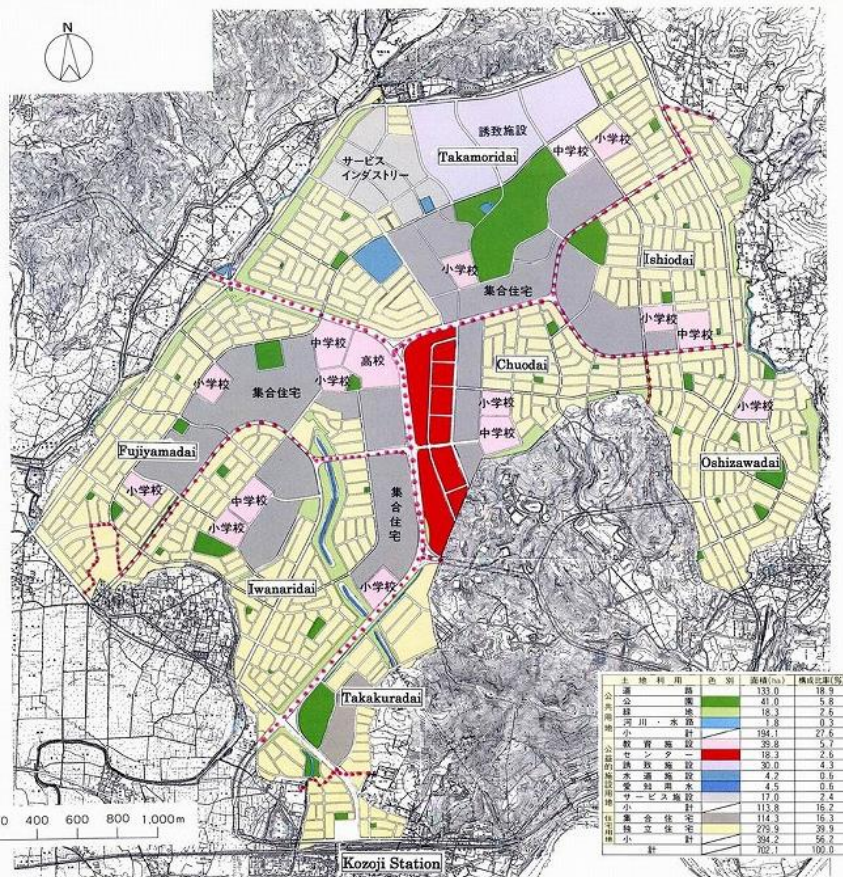


連続する都市軸の断面構成





1947
(国土地理院)



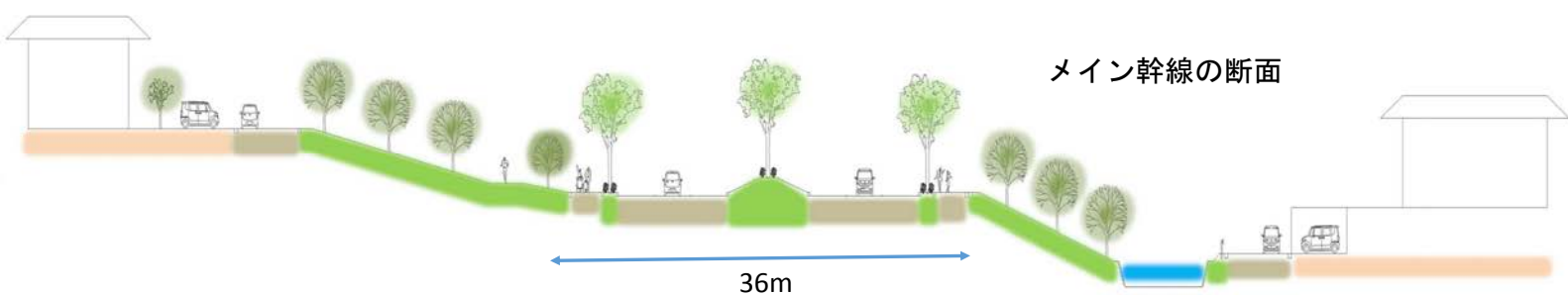
- ◆ 強力なワンセンター
- ◆ 谷筋を走る広幅員の幹線道路
- ◆ UR団地内の歩行者専用道路
- ◆ NTを半周する緑道とオープンスペースの配置
- ◆ UR団地の住棟構成

現在の土地利用

◆ 強力なワンセンター



◆ 谷筋を走る広幅員の幹線道路



<主要道路の幅員構成>

- 36m 主幹線道路
- 27m 幹線道路（フォークの軸）
- 20m 駅へのアクセス道路
- 18m 幹線道路（フォークの先）
外周道路



< 駅北口の駅前広場 >



< 交差点の余裕空間 >



◆ UR団地内の歩行者専用道路

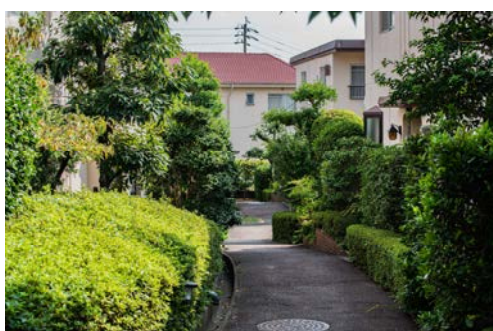


◆ NTを半周する緑道とオープンスペースの配置



歩道片側 3.25m 車道 5.5m 全幅 12m

◆ UR団地の多様な住棟と戸建住宅地



◆高蔵寺リ・ニュータウン計画での資産継承・活用の試み

基本理念：『計画的に整備されたニュータウンの成熟した資産を生かしつつ、更新を重ねながら、新たな世代への魅力と全ての住民への安らぎを提供し続けるために「ほっとできるふるさとでありながら、新たな価値を提供し続ける”まち”であり続けること」（リ・ニュータウン）を目指す』

- ①成熟した資産の継承
- ②公共施設・生活利便施設の集約化とネットワークの構築
- ③暮らしと仕事の多様性の確保
- ④住民・事業者・市の協働の推進
- ⑤持続可能な都市経営の仕組みの構築
- ⑥高蔵寺ニュータウンを核とした周辺・広域との連携強化
- ⑦まちの新たなブランド力の創造と発信

先行プロジェクト

- ・旧小学校施設を活用した多世代交流拠点の整備
- ・民間活力を導入したJR高蔵寺駅周辺の再整備

展開プロジェクト

- ・交通拠点をつなぐ快適移動ネットワークの構築
- ・センター地区の商業空間の魅力向上と公共サービスの充実
- ・スマートウェルネスを目指した団地再生の推進

課題に応じた主要な施策

- ①住宅・土地の流通促進と良好な環境の保全・創造
- ②身近な買い物環境の整備と多様な移動手段の確保
- ③多世代の共生・交流と子育て・医療・福祉の安心の向上
- ④既存資産(ストック)の有効活用による多様な活動の促進
- ⑤高蔵寺ニュータウンを超えた広域的なまちづくりの推進

◆「グルッポふじとう」によるオープンコミュニティ



◆計画資産を活用した移動ネットワークの再編

駅前空間の再編・幹線道路の余裕空間の活用・歩行者専用道路ネットワークの再構築

先導的モビリティに関する取組

①歩行支援モビリティサービス実証実験 (平成29年11月)

～実証実験ルート図～

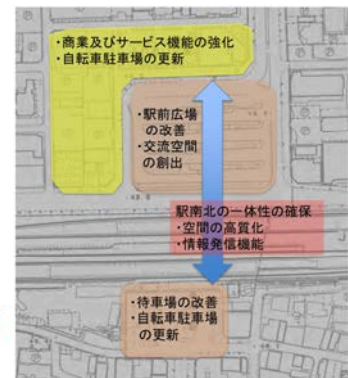
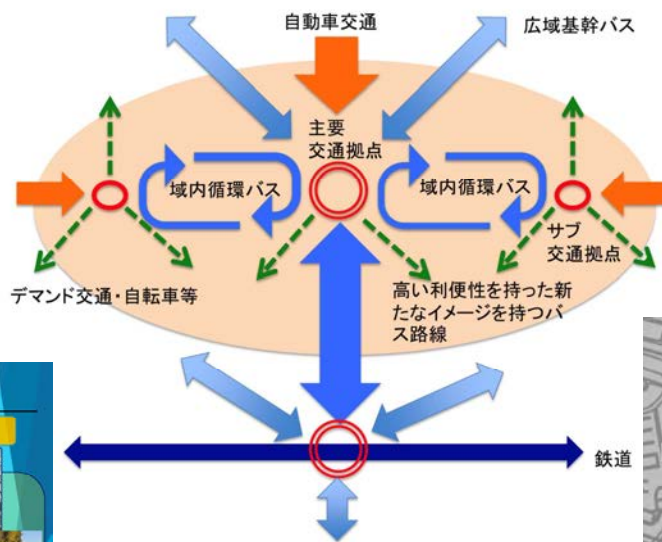
約1.2kmの歩歩分断された歩道空間を歩行支援モビリティで運行

先導的モビリティに関する取組

②警察庁新が「イラ」の遠隔型自動運転実証実験 (平成30年2月5日)

～実証実験の概要～

- ◆日時 平成30年2月5日 12:30-15:00
- ◆場所 春日井市保健センター～新池公園付近
- ◆内容 遠隔型自動運転システムを活用した公道実証実験。
- ◆特色 運転席無人の車両を遠隔操作者が遠隔監視・操作。右折や信号認識による左折は国内初。



Not_Designed Assets

計画されない資産

地域住民の活動の活発化・連携 まちづくり会社を核とした体制整備

終わり

参考文献：「高蔵寺ニュータウン計画」（鹿島出版会）1967