

# 基本的な施策の取組状況について

---

## 現行の基本計画

住生活基本計画（平成28年3月18日閣議決定）	3
①居住者からの視点	4
②住宅ストックからの視点	5
③産業・地域からの視点	6
成果指標一覧	7

## ②住宅ストックからの視点

長期優良住宅化リフォーム推進事業	17
「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」（平成30年4月1日全面施行）概要	18
「安心R住宅」（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）	19
住宅ストック維持・向上促進事業	20
住宅・建築物の耐震改修の支援策（令和元年度予算）	21
建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する法律	22
H26マンション建替法の改正の概要	23
マンション管理適正化・再生推進事業	24
空き家対策の概要	25
空き家対策の推進に関する特別措置法の施行状況等（概要）	26
空き家対策総合支援事業	27
空き家対策の担い手強化・連携モデル事業	28
「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」について	29
「全国版空き家・空き地バンク」について	30

## ①居住者からの視点

URにおけるミクストコミュニティ形成の促進と子育て支援等制度	9
フラット35子育て支援型及び地域活性化型の概要	10
三世同居の支援（予算処置、税制特例処置）	11
公営住宅等の改修等と併せた子育て支援施設等の整備	12
スマートウェルネス住宅等推進事業	13
サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要	14
新たな住宅セーフティネット制度の枠組み	15

## ③産業・地域からの視点

木造住宅・建築物の整備の推進	32
サステナブル建築物等先導事業（木造先導型）	33
住宅・建築分野における海外展開・国際協力	34
次世代住宅の実用化に向けた取組について	35
密集市街地の改善整備について	36
住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の概要	37
地震時等に著しく危険な密集市街地に関する緊急対策	38
建築物の除却・建替えによる密集市街地の不燃化促進	39
「建築基準法の一部を改正する法律（平成30年法律第67号）」の概要	40

## 住生活基本法制定

平成18年6月

## 住生活基本計画（全国計画）

平成18年9月策定

【計画期間】 平成18年度～27年度

おおむね5年毎に見直し

## 住生活基本計画（全国計画）

平成23年3月策定

【計画期間】 平成23年度～令和2年度

### 現状と今後10年の課題

#### (1) 少子高齢化・人口減少の急速な進展。大都市圏における後期高齢者の急増【高齢化問題】

- ・後期高齢者：平成22年 約1,419万人→令和7年 約2,179万人（首都圏：約318万人→約572万人）
- ・高齢化に伴い生活保護受給世帯が増加 平成4年 約59万世帯→平成27年 約162万世帯

#### (2) 世帯数の減少により空き家がさらに増加【空き家問題】

- ・平成31年の5,307万世帯を頂点に世帯数は減少局面を迎え、令和7年5,244万世帯の見込み
- ・平成25年の空き家戸数：約820万戸（賃貸・売却用等以外：約320万戸）

#### (3) 地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下

- ・一般路線バスの路線廃止キロ：平成21年～平成26年に約8,053km
- ・鉄軌道の廃線：平成12年度から平成26年度までに37路線、約754km

#### (4) 少子高齢化と人口減少が、1)高齢化問題 2)空き家問題 3)地域コミュニティを支える力の低下といった住宅政策上の諸問題の根本的な要因【少子化問題】

- ・希望出生率1.8に対して1.4の現状

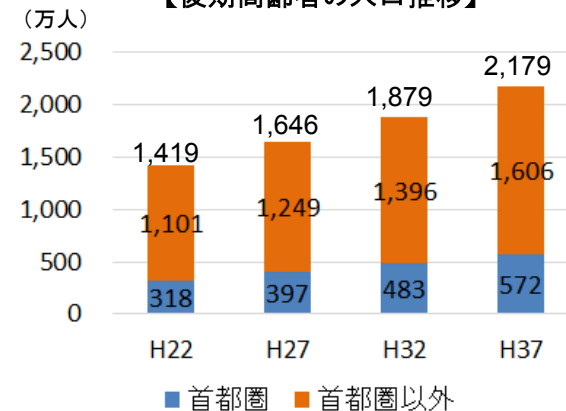
#### (5) リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ

- ・住宅リフォーム市場規模：平成20年 約6.06兆円→平成25年 約7.49兆円
- ・既存住宅取引数：平成20年 約16.7万戸→平成25年 約16.9万戸

#### (6) マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面等での課題が顕在化するおそれ【マンション問題】

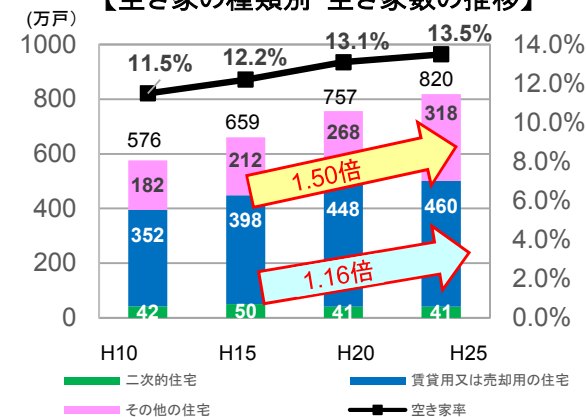
・旧耐震基準時代に建設されたマンションストック：約106万戸

【後期高齢者の人口推移】



首都圏：東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県  
 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」

【空き家の種類別・空き家数の推移】



平成25年度住宅・土地統計調査（総務省）

#### 【計画の基本的な方針】

- ① 住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示す
- ② 今後10年の課題に対応するための政策を多様な視点に立って示し、総合的に実施
- ③ 3つの視点から、8つの目標を設定

① 居住者からの視点

② 住宅ストックからの視点

③ 産業・地域からの視点

# ①居住者からの視点

## 目標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

- (1) 希望する住宅を選択・確保できる環境を整備
- (2) 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

### (基本的な施策)

- (1) 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
  - ①子育て世帯向けリフォームの促進等により、民間賃貸住宅を活用
  - ②公営住宅への優先入居、UR等の家賃低廉化等により、公的賃貸住宅への入居を支援
  - ③良質で魅力的な既存住宅の流通を促進すること等により、持家の取得を支援
- (2) 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代同居・近居の促進
- (3) 子育て支援施設の立地誘導等により、地域ぐるみで子どもを育む環境を整備



空き家等を活用した子育て世帯向け住宅の供給に併せキッズルームを整備

## 目標2 高齢者が自立して暮らす ことができる住生活の実現

- (1) 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
- (2) 希望する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支援サービスが利用できる居住環境を実現

### (基本的な施策)

- (1) バリアフリー化やヒートショック対策に加え、身体・認知機能等の状況を考慮した部屋の配置・設備等高齢者向けの住まいや多様な住宅関連サービスのあり方を示した「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」を策定
- (2) まちづくりと調和し、需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進や「生涯活躍のまち」の形成
- (3) 公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域拠点の形成
- (4) 公的保証による民間金融機関のバックアップなどによりリースモーゲージの普及を図り、住み替え等の住生活関連資金の確保
- (5) 住宅資産の活用や住み替えに関する相談体制の充実



サ高住に様々な医療・介護サービスを組み合わせたモデル拠点  
提供：株式会社学研コファン

## 目標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を実現

### (基本的な施策)

- (1) 空き家活用の促進とともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた住宅セーフティネット機能を強化
- (2) 民間賃貸住宅への円滑な入居促進のため、居住支援協議会の設置等を支援
- (3) 公営住宅、UR等の公的賃貸住宅を適切に供給。公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用
- (4) 公的賃貸住宅団地の建替え等の実施、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域拠点の形成による居住環境の再生



UR賃貸住宅の建替え(例)

## ②住宅ストックからの視点

### 目標4 住宅すごろくを超える 新たな住宅循環システムの構築

(1) 「住宅すごろく」(住宅購入でゴール)を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、**価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく**新たな流れの創出

(2) **リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起**により、多様な居住ニーズに対応するとともに、**人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出**

#### (基本的な施策)

- (1) 資産としての価値を形成するための施策の総合的な実施
  - ① **建物状況調査(インスペクション)、住宅瑕疵保険等**を活用した**品質確保**
  - ② 建物状況調査(インスペクション)の人材育成や非破壊検査活用等による**検査の質の確保・向上**
  - ③ **住宅性能表示、住宅履歴情報等**を活用した**消費者への情報提供の充実**
  - ④ **消費者が住みたい・買いたいと思うような既存住宅の「品質+魅力」の向上**(外壁・内装のリフォーム、デザイン等)
  - ⑤ 既存住宅の**価値向上を反映した評価方法**の普及・定着
- (2) 長期優良住宅等の**良質で安全な新築住宅**の供給
- (3) 住宅を担保とした資金調達を行える**住宅金融市場の整備・育成**



(土台・床組、基礎)



(小屋組・梁)

インスペクション現場(例)

### 目標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

- (1) 耐震性を満たさない住宅(約900万戸)、省エネ性を満たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等の**建替えやリフォーム**などにより、**安全で質の高い住宅ストックに更新**
- (2) 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える**老朽化マンション**の**建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る**

#### (基本的な施策)

- (1) **耐震性を満たさない住宅の建替え等による更新**
- (2) リフォームによる**耐震性、耐久性等(長期優良化等)、省エネ性の向上と適切な維持管理の促進**
- (3) **健康増進(ヒートショック防止等)・魅力あるデザイン**等の投資意欲が刺激され、効果が実感できるようなリフォームの促進
- (4) **密集市街地における安全を確保するための住宅の建替えやリフォームの促進策を検討**
- (5) **民間賃貸住宅の計画的な維持管理を促進**するために必要となる修繕資金が確保されるための**手段を幅広く検討**
- (6) 安心してリフォームができるよう、**消費者の相談体制や事業者団体登録制度の充実・普及**
- (7) **マンションの維持管理・建替え・改修に関する施策の総合的な実施**
  - ① **敷地売却制度等**の活用促進、再開発事業を活用した**住宅団地再生**
  - ② **空き家が多いマンション**での合意形成・**団地型マンション**の建替えに関する新たな仕組みの構築
  - ③ **管理組合の担い手不足への対応、管理費等の確実な徴収や長期修繕計画及び修繕積立金の設定**



### 目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

- (1) **利活用、計画的な解体・撤去**を推進し、**増加を抑制**
- (2) 地方圏においては特に増加が著しいため、対策を総合的に推進し、**地方創生に貢献**

#### (基本的な施策)

- (1) 空き家増加が抑制される新たな住宅循環システムの構築
- (2) 空き家を活用した**地方移住、二地域居住**等の促進
- (3) **古民家**等の再生・他用途活用
- (4) 介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の**他用途転換**の促進
- (5) **定期借家制度**等の多様な賃貸借方式を利用した既存住宅活用促進
- (6) 利活用の相談体制や、所有者等の情報の収集・開示方法の充実
- (7) 生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、**空家法**などを活用した**計画的な解体・撤去を促進**



改修前



改修後

#### 目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

- (1) 住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現
- (2) 住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献

##### (基本的な施策)

- (1) 地域経済を支える地域材を用いた良質な木造住宅の供給促進やそれを担う設計者や技能者の育成等の生産体制整備
- (2) 伝統的な技術を確実に承継し発展させるとともに、CLT（直交集成板）等の部材・工法等の新たな技術開発を推進
- (3) 住宅ストックビジネス※の活性化を推進するとともに、多角化する住生活産業に対応した担い手を確保し、研修等による育成を強化

※既存住宅の維持管理、リフォーム、建物状況調査（インスペクション）、住宅ファイル、空き家管理 等

- (4) 子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス※市場の創出・拡大を促進するとともに、住生活産業の海外展開を支援するなど、我が国の住生活産業の成長を促進

※家事代行、食事宅配、ICT対応型住宅、遠隔健康管理、IoT住宅、ロボット技術 等



CLTを利用した建築物の実大振動台実験



先導的建築物例（木造による耐火建築物・事務所）

#### 目標8 住宅地の魅力の維持・向上

- (1) 地域の特性に応じて、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す
- (2) 国土強靱化の理念を踏まえ、自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進

##### (基本的な施策)

- (1) スマートウェルネスシティやコンパクトシティなどのまちづくりと連携しつつ、福祉拠点の形成や街なか居住を進め、交通・買物・医療・教育等の居住者の利便性向上
- (2) 住宅団地の再生促進と、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域の拠点形成による地域コミュニティと利便性の向上を促進
- (3) NPOやまちづくりコーディネーターによる支援等を通じ、住民によって担われる仕組みを充実させるとともに、建築協定や景観協定等を活用し、良好な景観の形成、豊かなコミュニティの維持・向上
- (4) マンションのコミュニティ活動が、居住者、管理組合、周辺住民、民間事業者、地方公共団体等の適切な役割分担の下に、積極的に進められるよう推進
- (5) 密集市街地の改善整備や無電柱化の推進、ハザードマップの積極的な情報提供、タイムラインの整備と訓練等により居住者の災害時の安全性を向上



良好な景観・豊かなコミュニティの維持・向上  
（例：仙台市泉区）

**目標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**

- ① 子育て世帯※における誘導居住面積水準達成率  
【全国】 42% (H25) → 50% (R7)  
【大都市圏】 37% (H25) → 50% (R7)

※構成員に18歳未満の者が含まれる世帯

**目標2 高齢者が自立して暮らす  
ことができる住生活の実現**

- ② 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合  
2.1% (H26) → 4% (R7)
- ③ (☆) 高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合  
77% (H26) → 90% (R7)
- ④ (☆) 都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化  
0 団地 (H27) → 150 団地程度 (R7)
- ⑤ 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率  
平成28～R7の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね9割
- ⑥ 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率  
41% (H25) → 75% (R7)

**目標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**

- ⑦ 最低居住面積水準未達率  
4.2% (H25) → 早期に解消
- (再掲) 都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化
  - (再掲) 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率

**目標4 住宅すごろくを超える  
新たな住宅循環システムの構築**

- ⑧ 既存住宅流通の市場規模  
4兆円 (H25) → 8兆円 (R7)
- ⑨ (☆) 既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合  
5% (H26) → 20% (R7)
- ⑩ 新築住宅における認定長期優良住宅の割合  
11.3% (H26) → 20% (R7)

**目標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**

- ⑪ 耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率  
18% (H25) → おおむね解消 (R7)
- ⑫ リフォームの市場規模  
7兆円 (H25) → 12兆円 (R7)
- ⑬ 省エネ基準を充たす住宅ストックの割合  
6% (H25) → 20% (R7)
- ⑭ (☆) マンションの建替え等の件数（S50からの累計）  
約250件 (H26) → 約500件 (R7)
- ⑮ 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンションの管理組合の割合  
46% (H25) → 70% (R7)

**目標6 急増する空き家の  
活用・除却の推進**

- ⑯ (☆) 空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合  
0割 (H26) → おおむね8割 (R7)
- ⑰ (☆) 賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数  
318万戸 (H25)  
→ 400万戸程度におさえる (R7)

**目標7 強い経済の実現に貢献する  
住生活産業の成長**

- (再掲) 既存住宅流通の市場規模
- (再掲) リフォームの市場規模

**目標8 住宅地の魅力の維持・向上**

- ⑱ 地震時等に著しく危険な密集市街地の面積  
約4,450ha（速報） (H27)  
→ おおむね解消 (R2)
- (再掲) 都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化
  - (再掲) 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率
  - (参考) 景観計画に基づき取組を進める地域の数（市区町村数）  
458団体 (H26) → 約700団体 (R2)
  - (参考) 市街地等の幹線道路の無電柱化率  
16% (H26) → 20% (R2)
  - (参考) 最大クラスの洪水・内水・津波・高潮に対応したハザードマップを作成・公表し、住民の防災意識向上につながる訓練（机上訓練、情報伝達訓練等）を実施した市区町村の割合  
【洪水】 - (H26) → 100% (R2)  
【内水】 - (H26) → 100% (R2)  
【津波】 0% (H26) → 100% (R2)  
【高潮】 - (H26) → 100% (R2)
  - (参考) 土砂災害ハザードマップを作成・公表し、地域防災計画に土砂災害の防災訓練に関する記載のある市町村の割合  
約33% (H26) → 約100% (R2)
  - (参考) 国管理河川におけるタイムラインの策定数  
148市区町村 (H26) → 730市区町村 (R2)

- ① 居住者からの視点
- ② 住宅ストックからの視点
- ③ 産業・地域からの視点



二世代の近居支援		若年・子育て支援			
概要	高齢者・子育て等世帯が、親族と交流援助しながら生活する近居を促進するため、 ・近居割(H25.9～) ・近居割ワイド(H27.9～) により、家賃減額を実施(UR賃貸住宅ストックの約8割(約60万戸)で活用可能)		若年世帯・子育て世帯の入居を促進するため、 ・地域優良賃貸住宅制度を活用した「子育て割」 ・定期借家制度を活用した「そのママ割」や「U35割」により、家賃減額を実施		
	対象	<b>近居割</b> UR賃貸住宅に居住する親族に近居するため、概ね2km圏内のUR賃貸住宅に新たに入居する世帯	<b>近居割ワイド</b> 近居割ワイドエリア内のUR賃貸住宅又は民間住宅等に居住する親族に近居するため、近居割ワイドエリア内のUR賃貸住宅に新たに入居する世帯	<b>子育て割</b> 子(18歳未満)を扶養している世帯又は新婚世帯で、低所得世帯※ ※収入分位50%以下	<b>そのママ割</b> 子(18歳未満)を扶養している世帯
支援内容	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>5%減額 5年間</p> <p><b>近居割</b></p> <p>子育て世帯 or 高齢者世帯</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>5%減額 5年間</p> <p><b>近居割ワイド</b></p> <p>or</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; width: 45%;"> <p><b>近居割エリア</b> 概ね半径2km圏内のUR賃貸住宅が対象</p> </div> <div style="border: 1px dashed orange; padding: 5px; width: 45%;"> <p><b>近居割ワイドエリア</b> 全国126カ所に指定されたエリア内のあらゆる住宅が対象</p> </div> </div>		<p>20%減額 最長9年間 (普通借家) (最大2.5万円)</p> <p>地域優良賃貸住宅 (子育て型)</p> <p><b>子育て割</b> 子育て世帯向け</p> <p>子育て支援の柱となる制度</p>	<p>10～20%減額 3年間 (定期借家)</p> <p><b>そのママ割</b> 子育て世帯向け</p> <p>子育て層をUR独自で支援</p>	<p>10～20%減額 3年間 (定期借家)</p> <p><b>U35割</b> 若年世帯向け</p> <p>子育て予備軍をUR独自で支援</p>

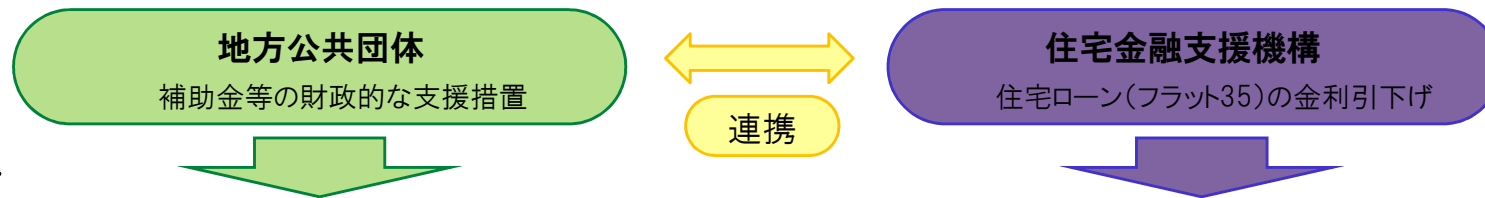
# フラット35子育て支援型及び地域活性化型の概要

「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2018」等における地方創生等の推進に向け、「子育て支援」・「UIJターン」・「コンパクトシティ形成」・「空き家対策」・「防災対策」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。

## 【主な要件】

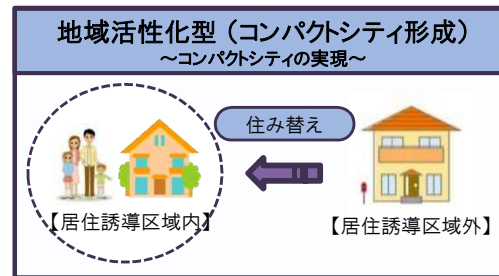
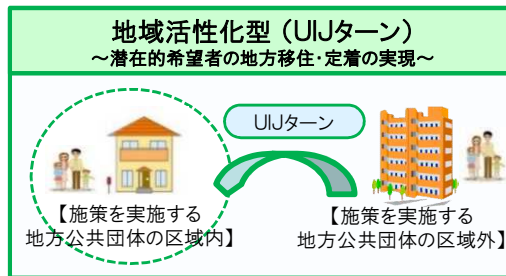
- ・事業を実施する地方公共団体において、施策を推進するための計画・方針を定め、積極的に取組を実施していること
- ・地方公共団体において、住宅の建設・購入・改良（空き家対策の場合は空き家バンクに登録された住宅の改修又は取得）に対して、一定の補助金等の財政支援を行うものであること

## 【地方公共団体と住宅金融支援機構の連携イメージ】

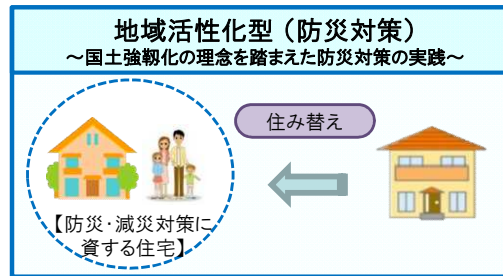
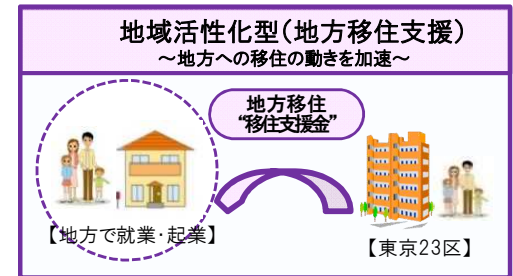


## <施策イメージ>

【フラット35】の金利から  
当初5年間 年▲0.25%



【フラット35】の金利から  
当初10年間 年▲0.3%



# 三世代同居の支援(予算措置、税制特例措置)

三世代同居に対応した住宅の新築又はリフォームを行う場合の予算補助、三世代同居に対応したリフォームを行う場合の税制特例措置を実施。

## 【予算措置】

### ○地域型住宅グリーン化事業

・通常

限度額: 100万円/戸 等

・三世代同居に対応した住宅とする場合  
30万円/戸を上限として補助限度額を加算

### ○長期優良住宅化リフォーム推進事業

・通常

限度額: 100万円/戸、補助率: 1/3

・三世代同居改修工事を併せて行う場合  
50万円/戸を上限として補助限度額を加算

## 【税制特例措置】

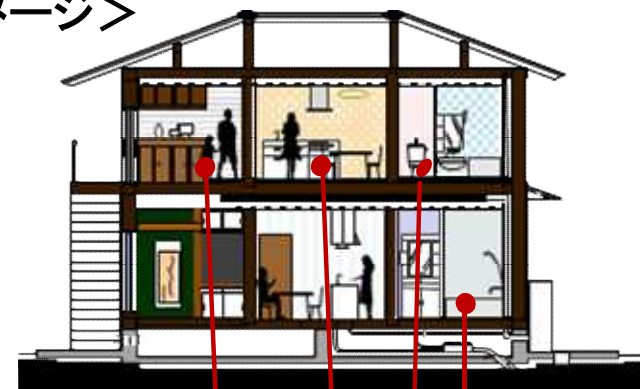
### 1. リフォーム投資型減税(所得税)

・対象工事に三世代同居対応工事を追加  
・工事費等の10%を所得税額から控除  
(対象工事限度額250万円)

### 2. リフォームローン型減税(所得税)

・2.0%対象工事に三世代同居対応工事を追加  
・ローン残高の一定割合を所得税額から控除

<イメージ>



### 三世代同居対応工事

キッチン・トイレ・風呂・玄関の増設



キッチンの増設



玄関の増設



トイレ・浴室の増設

# 公営住宅等の改修等と併せた子育て支援施設等の整備

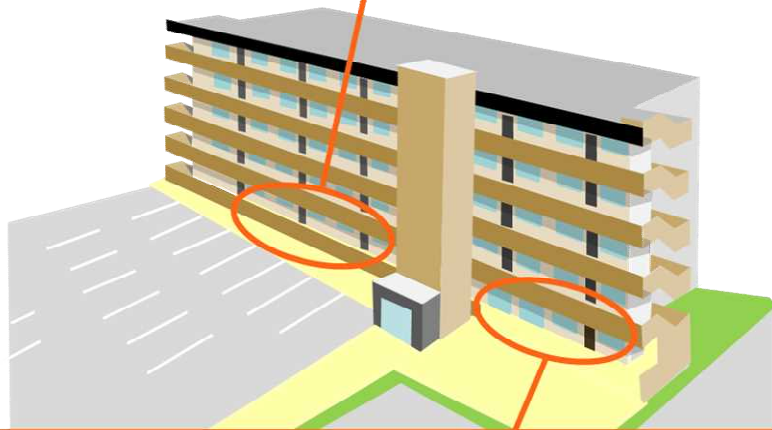
- ① 既存の公営住宅等の大規模な改修と併せて**子育て支援施設**、高齢者福祉施設等を導入する取組を支援。
- ② 大規模公的賃貸住宅団地において、居住機能の集約化等と併せて**子育て支援施設**等を整備する取組を支援。

## ① 福祉連携型公的賃貸住宅改修事業

### 【想定取組事例】

#### <子育て支援施設の導入>

- 地域の子育て世帯のための小規模保育施設や一時預かりサービス等の導入



#### <高齢者支援施設の導入>

- 地域の高齢者のための交流場所や見守り活動拠点等の導入
- IoT等を活用した見守りサービスの導入と効果検証



スマートキー

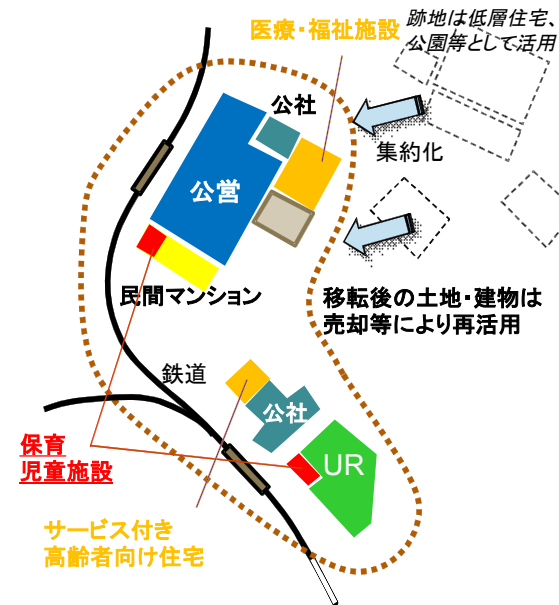
人感センサー



## ② 地域居住機能再生推進事業

### 【地域居住機能再生のイメージ】

関係者による協議会の事業調整を通じた一体的整備



○ 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

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の整備、住宅確保要配慮者専用の住宅とする場合の改修、介護予防や健康増進、多世代交流等を考慮した先導的な住環境整備に係る取組に対して支援**を行う。

## ① サービス付き高齢者向け住宅整備事業

**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 90・120・135万円/戸※）  
改修 1/3（上限 180万円/戸等）

※床面積等に応じて設定

【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。（平成30年度までに着手する事業は補助対象。）

## 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）

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

〔工事費〕補助率：新築 1/10、改修 2/3  
〔技術の検証等に係る費用〕補助率：2/3



# サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

- バリアフリー化や居住者への生活支援の実施等の基準を満たす住宅について都道府県等が登録を実施。  
※サービス付き高齢者向け住宅の登録制度は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(高齢者住まい法)の改正により、平成23年10月に創設
- 料金やサービス内容など住宅に関する情報が事業者から開示されることにより、居住者のニーズにあった住まいの選択が可能。

## 【登録基準】

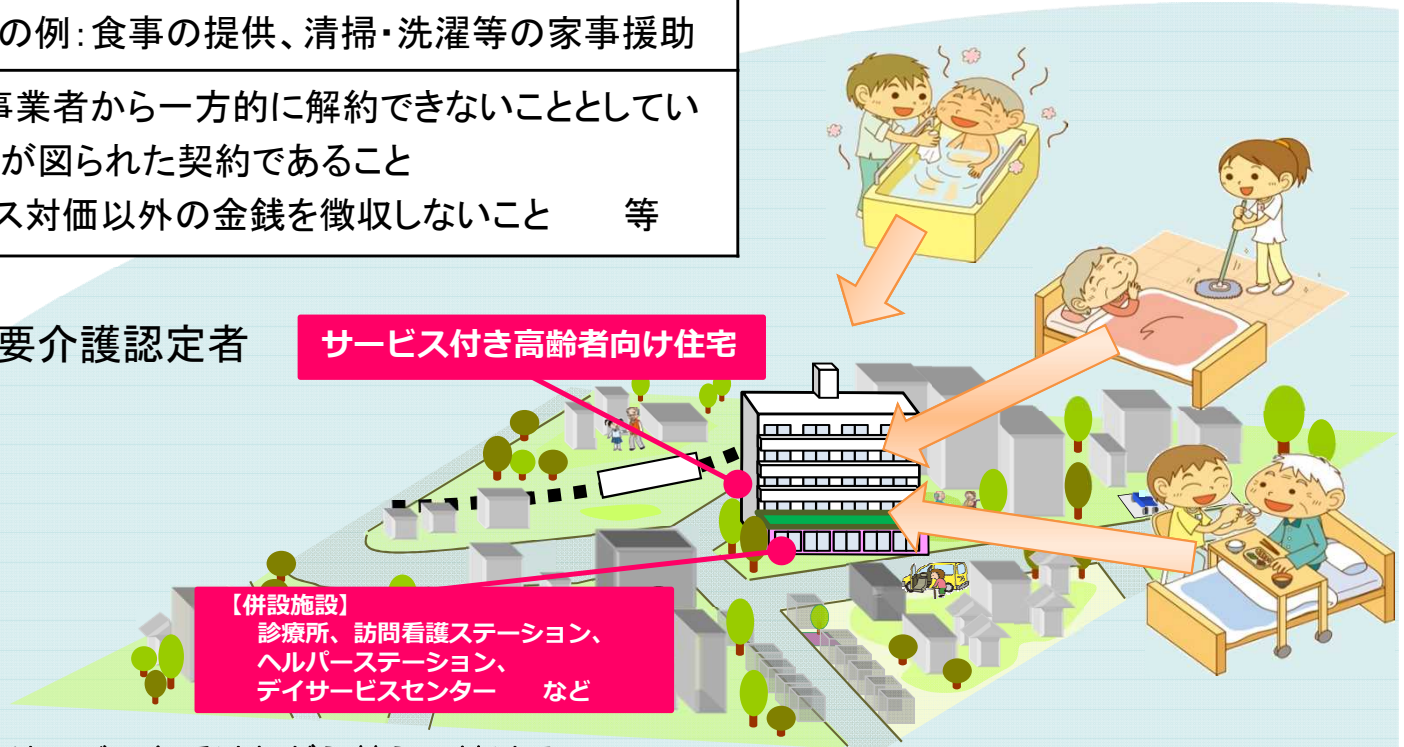
ハード	<ul style="list-style-type: none"> <li>○<u>床面積は原則25㎡以上</u></li> <li>○<u>構造・設備が一定の基準を満たすこと</u></li> <li>○<u>バリアフリー構造であること</u>(廊下幅、段差解消、手すり設置)</li> </ul>
サービス	<ul style="list-style-type: none"> <li>○<u>必須サービス: 安否確認サービス・生活相談サービス</u></li> <li>※その他のサービスの例: 食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助</li> </ul>
契約内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>○長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど、居住の安定が図られた契約であること</li> <li>○敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと 等</li> </ul>

## 【入居者要件】

- ・60歳以上の者 又は要支援・要介護認定者

## 【登録状況(R1.9末時点)】

戸数	247,644戸
棟数	7,425棟



住み慣れた環境で必要なサービスを受けながら暮らし続ける

# 新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

※ 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（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

**① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度**

**② 登録住宅の改修・入居への経済的支援**

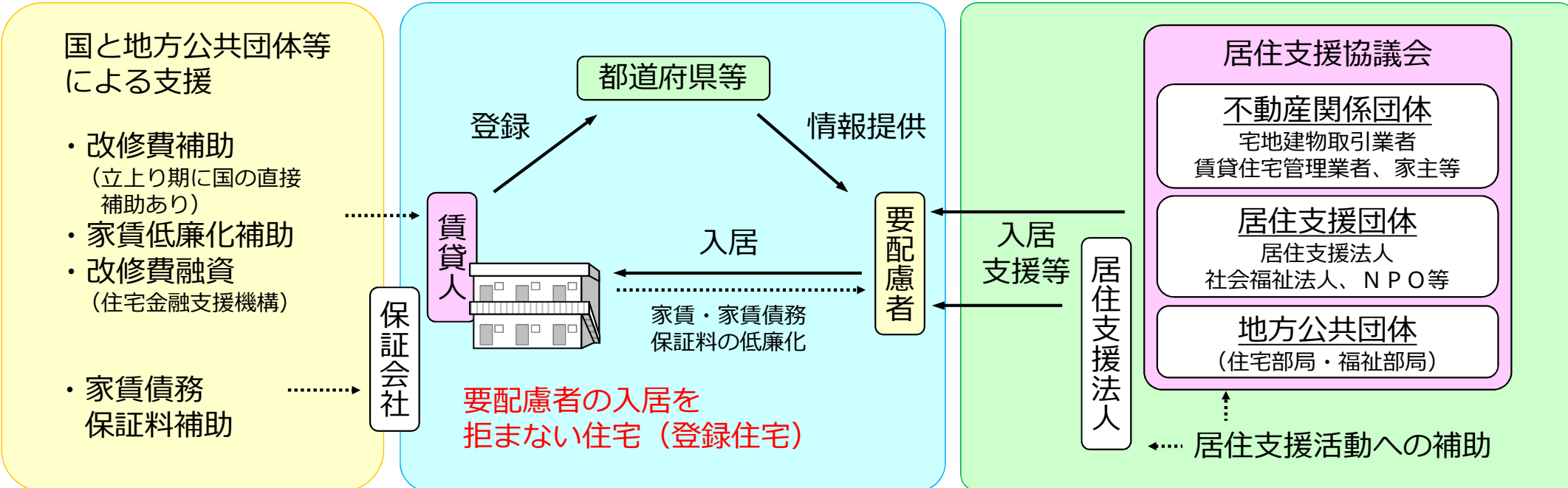
**③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援**

【施行状況(R1/10/15時点)】

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録	12,245戸※ (47都道府県)
居住支援法人の指定	265者 (40都道府県)
居住支援協議会の設立	92協議会
家賃債務保証業者の登録	65者
供給促進計画の策定	32都道府県8市町

※受付・審査中の8,585戸を合わせると20,830戸

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



- ① 居住者からの視点
- ② 住宅ストックからの視点**
- ③ 産業・地域からの視点



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。

赤字:R元年度拡充

## 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спек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спекションの実施    ○維持保全計画・履歴・**長期修繕計画**の作成

○性能向上等    ○三世帯同居改修    ○**良好なマンション管理対応**

- ・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

**劣化対策**

例)床下防湿・防蟻措置

**耐震性**

例)軸組等の補強

**三世帯同居改修**

例)キッチン増設

**良好なマンション管理対応**

例)管理の不用化等に寄与する改修

※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

※良好なマンション管理対応工事については、①一定の要件を満たす長期修繕計画を作成すること、②評価委員会により良好なマンション管理に寄与するものとして認められた工事であることが要件

## 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

# 「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」(平成30年4月1日全面施行)概要

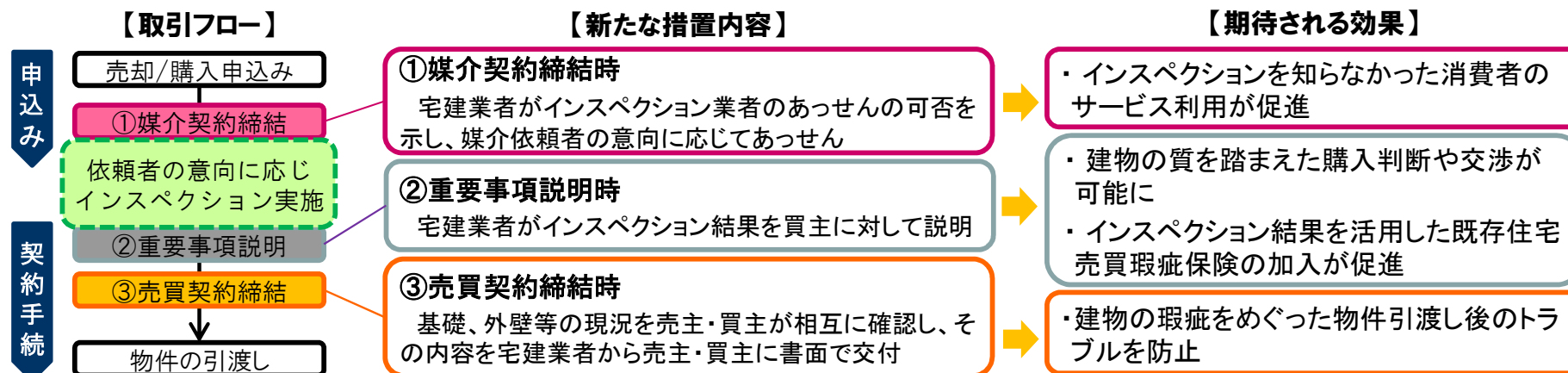
## 背景

- 我が国の既存住宅流通シェアは、欧米諸国(約70~90%)と比較して極めて低い水準(14.7%)。
- 既存住宅の流通促進は、既存住宅市場の拡大による経済効果、ライフステージに応じた住替え等による豊かな住生活の実現等の意義がある。

## 1. 既存建物取引時の情報提供の充実

➤ 既存建物取引時に、購入者は、住宅の質に対する不安を抱えている。一方で、既存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難。

不動産取引のプロである宅建業者が、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、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備



### ※ 建物状況調査(インスペクション)

⇒ 建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

### ※ 既存住宅売買瑕疵保険

⇒ 既存住宅に瑕疵があった場合に修補費用等を保証する保険。



水平器による柱の傾きの計測



基礎のひび割れ幅の計測

### ○成果指標

- ・既存住宅流通の市場規模  
4兆円(H25) ⇒ **8兆円(R7)**
- ・インスペクションを受けた既存住宅売買瑕疵保険の加入割合  
5%(H26) ⇒ **20%(R7)**

## 2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済

不動産取引により損害を被った消費者を確実に救済するため、営業保証金・弁済業務保証金による弁済の対象者から宅地建物取引業者を除外。

## 3. 宅地建物取引業者の団体による研修

業界団体に対し、従業者への体系的な研修を実施するよう努力義務を課す。

## 4. 施行期日

- 1. 既存建物取引時の情報提供の充実に関する規定: **平成30年4月1日施行**
- 2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済、3. 宅地建物取引業者の団体による研修に関する規定: **平成29年4月1日施行**

# 「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、国が商標登録したロゴマークを事業者が広告時に使用することを認める「安心R住宅」制度を創設。【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))



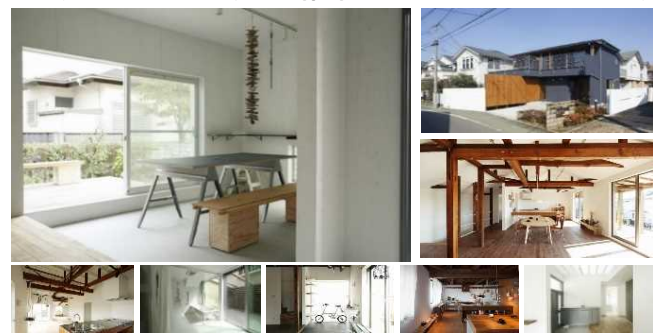
## 登録団体一覧

令和元年9月末時点

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)
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
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)
4	平成30年6月8日	一般社団法人石川県木造住宅協会
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)

## 「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」



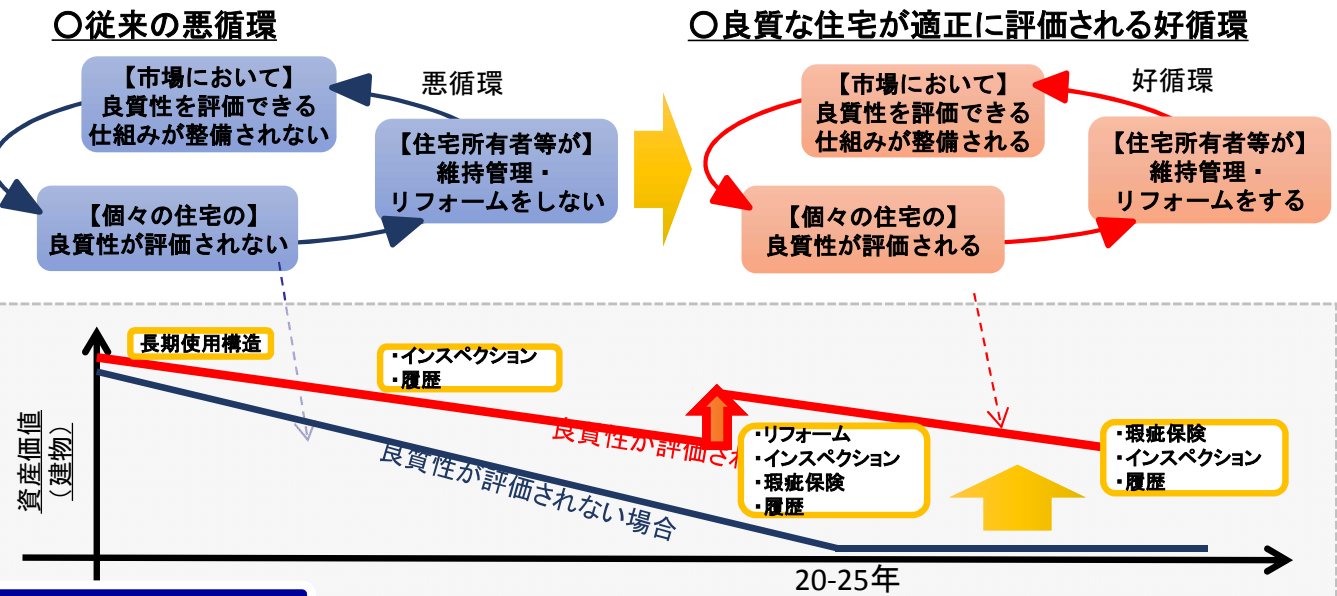
- 耐震性あり
- インスペクション済み
- 現況の写真
- リフォーム等の情報
- など

※「安心R住宅」流通件数 1,266件(H31.3月末)

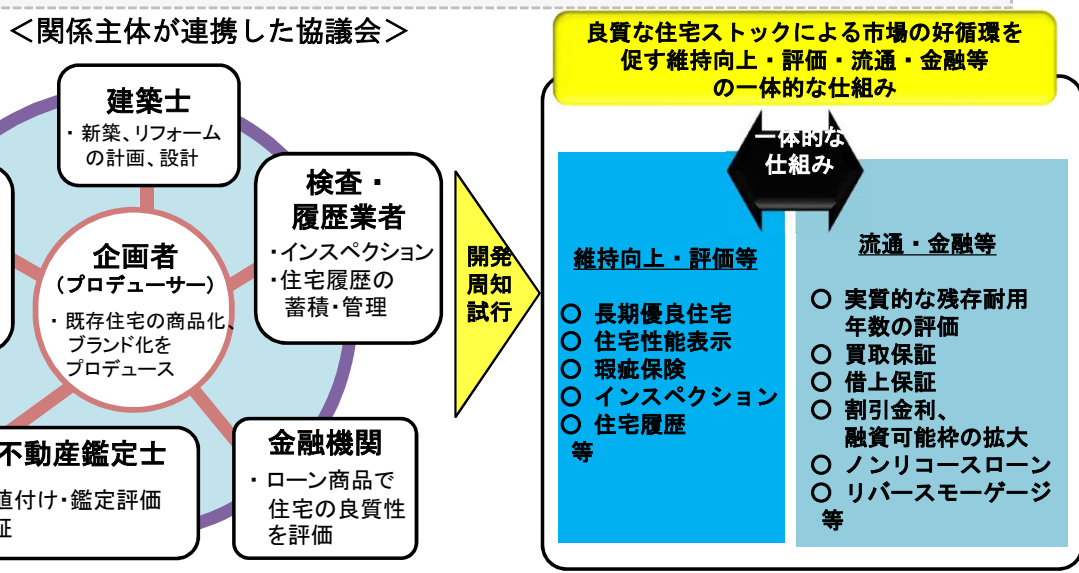
※事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業(買取再販事業)で扱われる住宅について、**事業者**に課される**不動産取得税を減額**する現行の特例措置の対象を、**対象住宅が「安心R住宅」である場合**等に、敷地部分に拡充(平成30年度税制改正)

○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
- ※安心R住宅版については特別枠を設けて優先的に採択

# 住宅・建築物の耐震改修の支援策(令和元年度予算)

## ◇住宅・建築物安全ストック形成事業 <社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金の基幹事業(令和元年度予算)>

※地方公共団体の補助制度については、住宅・建築物がある地方公共団体にお問い合わせください。

### 住宅(共同住宅を含む)

- 耐震診断
  - ・民間実施:国と地方で2/3
  - ・地方公共団体実施:国1/2
- 耐震改修等、建替え又は除却

建物の種類	交付率
・緊急輸送道路沿道 ・密集市街地、津波浸水区域等の避難路沿道	国と地方で2/3
・マンション	国と地方で1/3
・その他	国と地方で23%

### 建築物

- 耐震診断
  - ・民間実施:国と地方で2/3
  - ・地方公共団体実施:国1/3(緊急輸送道路沿道の場合は1/2)
- 耐震改修、建替え又は除却

建物の種類	交付率
・緊急輸送道路沿道 ・密集市街地、津波浸水区域等の避難路沿道 ・避難所等の防災拠点	公共建築物:国1/3 民間建築物:国と地方で2/3
・多数の者が利用する建築物 (3階建て、かつ、1,000㎡以上の百貨店等) ・大規模な危険物処理・貯蔵場 ・避難路沿道(密集市街地、津波浸水区域等に係るもの以外)	公共建築物:国11.5% 民間建築物:国と地方で23%

## ◇耐震対策緊急促進事業等 <令和元年度予算:国費121億円(平成30年度予算:国費120億円)>

- 改正耐震改修促進法により、耐震診断の義務付け対象となる建築物に対し、通常の助成に加え、重点的・緊急的に支援(令和4年度末まで)  
耐震診断、補強設計:国1/3 ⇒ 1/2 耐震改修:国11.5%、1/3※ ⇒ 1/3、2/5※ ※防災拠点等  
(不特定多数利用大規模建築物(ホテル・旅館、デパート等)等の耐震診断については、平成27年度末までの措置)  
(通常の社会資本整備総合交付金等による国費分を含む助成率。上記の他、社会資本整備総合交付金等を活用した既存の耐震補助制度がない地方公共団体の区域においても一定の支援)  
(地方公共団体の施設については、社会資本整備総合交付金等において同等の支援)

## ◇耐震改修促進税制(住宅・建築物)

### 住宅

- 所得税(R3.12まで) 耐震改修工事に係る標準的な工事費用相当額の10%相当額(上限25万円)を所得税から控除
- 固定資産税(R2.3まで) 固定資産税額(120㎡相当部分まで)を1年間1/2に減額  
(特に重要な避難路沿道にある住宅は、2年間1/2減額)

### 建築物(耐震診断義務付け対象) <H26年4月1日より>

- 法人税・所得税 取得価額の25%の特別償却(H27.3.31までに耐震診断の結果報告を行った者が、報告日以後5年間までに耐震改修を行った場合)
- 固定資産税 2年間1/2減額(耐震診断の結果報告を行った者が、政府の補助を受けて、H26.4.1~R2.3.31の間に耐震改修を行った場合)

## ◇住宅金融支援機構による融資制度

### 個人向け

- 融資限度額:1,500万円(住宅部分の工事費の100%が上限)
- 金利:償還期間10年以内0.38%、11年~20年以内0.52%(R1.10.1現在)

### マンション管理組合向け

- 融資限度額:原則として500万円/戸(共用部分の工事費の100%が上限)
- 金利:原則として償還期間10年以内0.30%、11年~20年以内0.32%(R1.10.1現在)

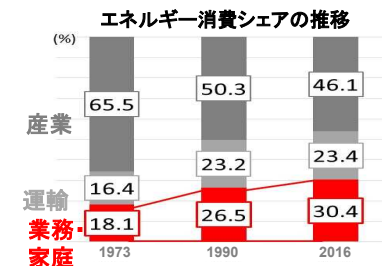
## 背景・必要性

○ 我が国のエネルギー需給構造の逼迫の解消や、地球温暖化対策に係る「パリ協定」の目標\*達成のため、住宅・建築物の省エネ対策の強化が喫緊の課題

\*我が国の業務・家庭部門の目標(2030年度)：温室効果ガス排出量約4割削減(2013年度比)

\*本法に基づく段階的な措置の強化は、「地球温暖化対策計画(2016.5閣議決定)」「エネルギー基本計画(2018.7閣議決定)」における方針を踏まえたもの

⇒ 住宅・建築物市場を取り巻く環境を踏まえ、規模・用途ごとの特性に応じた実効性の高い総合的な対策を講じることが必要不可欠



## 法律の概要

オフィスビル等

### オフィスビル等に係る措置の強化

法公布後2年以内施行

建築確認手続きにおいて省エネ基準への適合を要件化

○ 省エネ基準への適合を建築確認の要件とする建築物の対象を拡大 (延べ面積の下限を2000㎡から300㎡に見直すことを想定)

### 複数の建築物の連携による取組の促進

法公布後6ヶ月以内施行

複数の建築物の省エネ性能を総合的に評価し、高い省エネ性能を実現しようとする取組を促進

○ 省エネ性能向上計画の認定(容積率特例)\*の対象に、複数の建築物の連携による取組を追加 (高効率熱源(コージェネレーション設備等)の整備費等について支援(※予算関連))

\*新築等の計画が誘導基準に適合する場合に所管行政庁の認定を受けることができる制度。認定を受けた場合には、省エネ性能向上のための設備について容積率を緩和

マンション等

### マンション等に係る計画届出制度の審査手続の合理化

法公布後6ヶ月以内施行

監督体制の強化により、省エネ基準への適合を徹底

○ 所管行政庁による計画の審査(省エネ基準への適合確認)を合理化(民間審査機関の活用)し、省エネ基準に適合しない新築等の計画に対する監督(指示・命令等)体制を強化

戸建住宅等

### 戸建住宅等に係る省エネ性能に関する説明の義務付け

法公布後2年以内施行

設計者(建築士)から建築主への説明の義務付けにより、省エネ基準への適合を推進

○ 小規模(延べ面積300㎡未満を想定)の住宅・建築物の新築等の際に、設計者(建築士)から建築主への省エネ性能に関する説明を義務付けることにより、省エネ基準への適合を推進

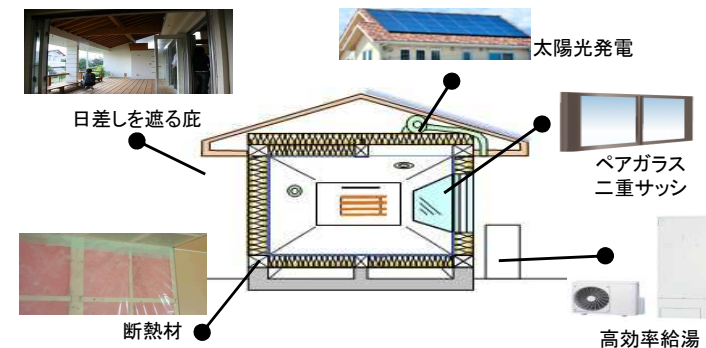
### 大手住宅事業者の供給する戸建住宅等へのトップランナー制度の全面展開

法公布後6ヶ月以内施行

大手ハウスメーカー等の供給する戸建住宅等について、トップランナー基準への適合を徹底

○ 建売戸建住宅を供給する大手住宅事業者に加え、注文戸建住宅・賃貸アパートを供給する大手住宅事業者を対象に、トップランナー基準(省エネ基準を上回る基準)に適合する住宅を供給する責務を課し、国による勧告・命令等により実効性を担保

[省エネ性能向上のための措置例]



<その他> ○ 気候・風土の特殊性を踏まえて、地方公共団体が独自に省エネ基準を強化できる仕組みを導入

法公布後2年以内施行

平成26年6月25日公布、平成26年12月24日施行

○南海トラフ巨大地震や首都直下地震等の巨大地震発生のおそれがある中、生命・身体の保護の観点から、耐震性不足の老朽化マンションの建替え等が喫緊の課題

	一般のマンション	耐震性不足のマンション
改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区分所有法による改修 ⇒3/4以上の賛成</li> </ul>	<p><b>H25改正で措置</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修促進法による改修 ⇒過半数の賛成、容積率等の緩和特例</li> </ul>
建替え	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区分所有法の建替え(個別売却)</li> <li>・マンション建替法の建替え(権利変換) ⇒4/5以上の賛成</li> </ul>	<p><b>マンション建替法改正で措置</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション敷地売却制度の創設 ⇒4/5以上の賛成</li> <li>・容積率の緩和特例</li> </ul>
取壊して住替え	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民法原則に基づき全員同意が必要</li> </ul>	

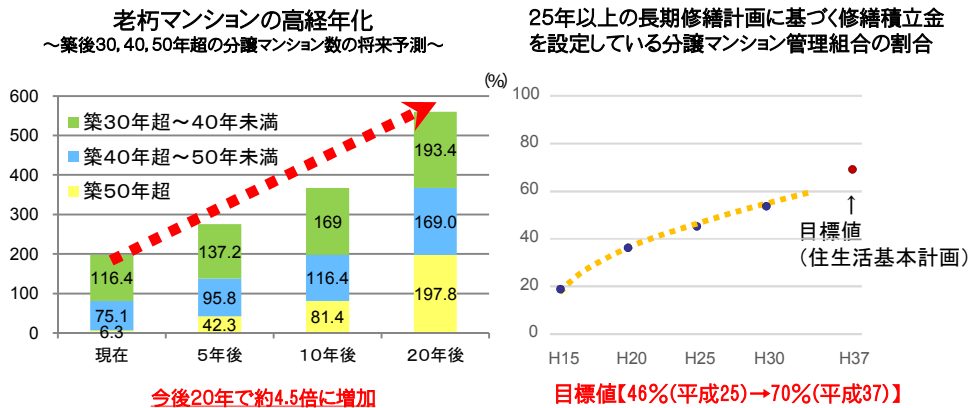
※平成26年度予算、税制改正において、マンション敷地売却に係る支援措置や弁護士・建築士の専門家による相談体制等の整備に係る措置を創設。

※マンション敷地売却制度の実施状況：除却の必要性に係る認定14件(うち、買受計画の認定4件)(H30.11現在)

## 現状・課題

〔高経年マンションの現状・課題〕

- 築40年超の高経年分譲マンションは20年後に約4.5倍に急増
- 高経年マンションは高齢化や担い手不足等が管理組合の運営に支障
- 適切な管理・修繕が行われないマンションが放置され、管理が不全化することで深刻な外部不経済が拡大する懸念



〔マンションの管理適正化（予防含む）への方向性〕

### 高経年マンションの担い手不足等に対応した効率管理の普及

- 高経年マンションでは高齢化・空き家化が顕著に進行
- 外部専門家活用やIT導入等により管理の効率化が図られない場合、管理組合が担い手不足に対応できず将来的に管理が不全化するおそれ

### 老朽化マンションの再生（建替え・敷地売却）に特有の課題への対応

- 多数の区分所有者の合意形成、権利関係が複雑、専門的知識を要する
- 高経年マンションの再生が進まず、管理が適切に行われていないマンションが放置されるおそれ

### マンションの管理適正化への公的関与

- 管理が適正に行われていないマンションにおいて、管理運営を自力で適正化することは困難
- 全国の公共団体の約8割は管理が適正に行われていないマンションの実態を把握していない
- 管理組合への支援の多くは相談対応等にとどまる

## 事業概要

管理組合等による管理効率化・適正化、再生促進の取組みを後押しする活動を行う法人を支援することで、成功事例・ノウハウを収集・分析し、全国の地方公共団体・管理組合等への普及・定着を図るとともに、地方公共団体等が実施するマンションの管理適正化に関する全国的先駆的な取組みをモデル事例として支援を行う。  
（事業期間：平成31～33年度）

### 支援対象の活動内容

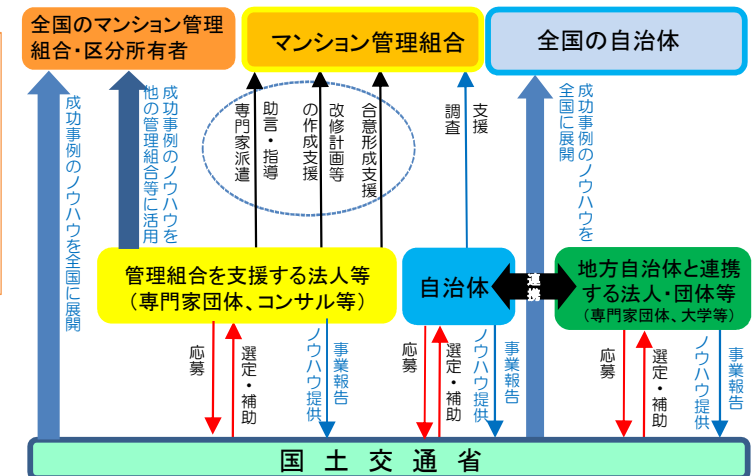
- ①マンションの新たな維持管理適正化・再生推進
  - マンション管理の効率化を図るための技術導入などモデル事例への支援
  - 空き家・所有者不明住戸など新たな課題に対応したモデル事例への支援 等
- ②老朽マンションの建替え等の専門家による相談体制等の整備
  - 弁護士等による建替え・敷地売却、被災マンションの再建・補修の相談
- ③地方公共団体等によるマンションの管理適正化対策
  - 地方公共団体等が実施する管理が不十分なマンションの実態調査への支援
  - 地方公共団体等が行う、管理が不全化するおそれのあるマンションを対象とした、修繕積立金・長期修繕計画等の水準を適正化するための支援 等

### 事業主体

- ①、②管理組合の活動を支援する取組みを行う法人
- ③地方公共団体又は地方公共団体と連携する法人・団体

### 補助率

- ①③（補助率）定額（限度額）1団体・法人あたり1,000万円
- ②（補助率）定額（限度額）1法人あたり1,500万円





# 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

・1,051市区町村が策定済（平成31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 15,586件、勧告 922件、命令 111件、  
代執行 165件（うち略式代執行 124件）  
（平成31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 R元予算 33億円）

空き家の活用



空き家の除却



- 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 R元予算 3.39億円）

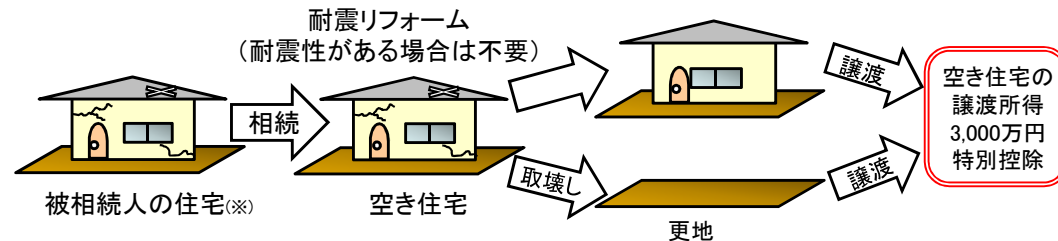
## 税制措置

- 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	固定資産税の課税標準	
	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）
	1/6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	1,051	60%
策定予定あり	519	30%
令和元年度	214	12%
令和2年度	19	1%
令和3年度	2	0%
時期未定	284	16%
策定予定なし	171	10%
合計	1,741	100%

## 2. 法定協議会の設置状況

	市区町村数	比率
設置済み	735	42%
設置予定あり	415	24%
令和元年度	117	7%
令和2年度	15	1%
令和3年度	1	0%
時期未定	282	16%
設置予定なし	591	34%
合計	1,741	100%

## (その他)

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

※( )内は市区町村数

	交付件数
平成28年度	4,477 (496)
平成29年度	6,983 (564)
平成30年度	7,774 (598)
合計	19,234 (761)

## 3. 特定空家等に対する措置状況 ※( )内は市区町村数

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	合計
助言・指導	2,890 (167)	3,515 (221)	4,271 (278)	4,910 (335)	15,586 (541)
勧告	57 (25)	210 (74)	285 (91)	370 (105)	922 (197)
命令	4 (3)	19 (17)	47 (30)	41 (19)	111 (56)
行政代執行	1 (1)	10 (10)	12 (12)	18 (14)	41 (34)
略式代執行	8 (8)	27 (23)	40 (33)	49 (44)	124 (92)

○平成31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%)

# 空き家対策総合支援事業

空家等対策計画に基づき実施する空き家の除却や活用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

以下のすべての条件を満たすこと

- ①空家特措法に基づく「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

## 〈事業活用イメージ〉

## 補助対象事業

【上記計画に基づく事業】

- ・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)
- ・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)
- ・関連する事業等  
(例:周辺建物の外観整備、残置物の処分への支援) など

## 補助率

	所有者が実施			地方公共団体が実施	
負担割合	国	地方公共団体	所有者	国	地方公共団体
	2/5	2/5	1/5	2/5	3/5
	※活用の場合は、各々1/3を負担			※活用の場合は、各々1/2を負担	

市区町村が空家等対策計画に基づき実施

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

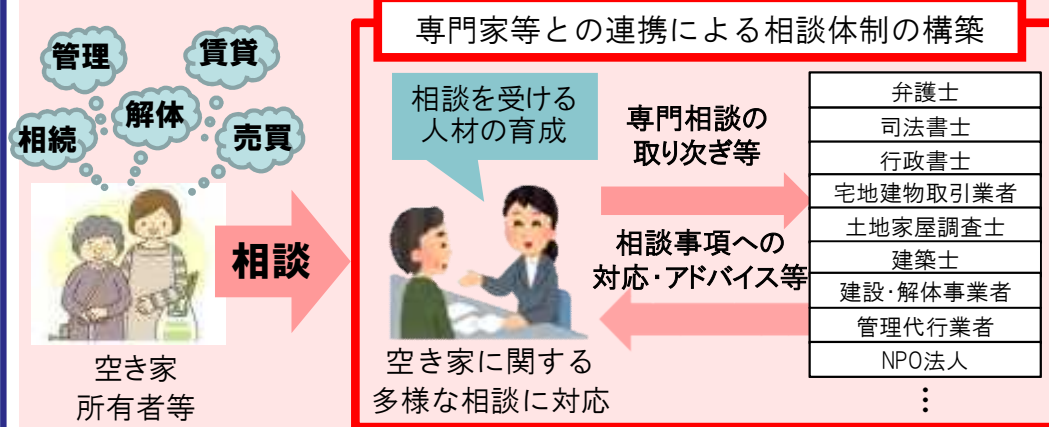
これらの総合的な取組を国が支援

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すること
- ・本事業の成果を広く公開すること

## 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～令和2年度

- 空き家の利活用の促進を図る上で、宅地建物取引業者等の民間事業者等との連携が重要。
- 市町村が空き家所有者情報を民間事業者等に提供するための法制的な整理や、空き家所有者情報の収集・同意取得の留意点等の運用方法、先進的な取組事例等を内容とするガイドライン(試案(平成29年3月公表)を拡充したものを)を策定・公表。

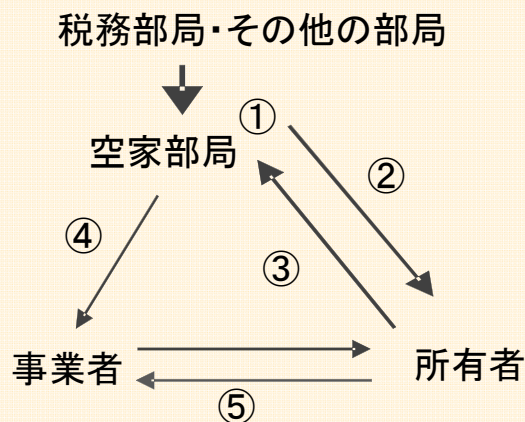
ガイドラインの概要

## 1. 法制的整理

- 空家特措法により、課税情報等を空き家対策のために市町村内部で利用できるようになった。当該情報を基に空き家所有者本人への接触も可能。
- 所有者本人の同意が得られれば、課税情報を含む空き家所有者情報を民間事業者等に提供することが可能であり、個人情報保護条例、地方税法及び地方公務員法に抵触しない。

## 2. 空き家所有者情報の提供に関する運用の仕組み

### 空き家所有者情報の外部提供スキーム(イメージ)



- ① 市町村による空き家の特定・所有者調査(課税情報も活用)
- ② 空き家所有者に外部提供の意向確認
- ③ 空き家所有者の同意
- ④ 所有者情報を提供
- ⑤ 事業者と所有者の接触

### ○ 空き家の特定等(左記①)に活用されている情報

固定資産税課税情報／不動産登記情報／住民票記載情報／水道閉栓情報／自治会等からの情報／死亡届等

### ○ 同意取得(左記③)に当たっての留意事項

- (1) 同意取得の相手方：所有者
- (2) 同意取得の内容：
  - ① 情報の提供先  
例：〇〇協会△△支部及び所属事業者
  - ② 提供先における利用目的
  - ③ 提供される情報の内容  
例：氏名、連絡先、利活用の意向、物件情報等

(3) 同意取得の方法：書面が望ましい

### ○ 所有者情報の提供(左記④)に当たっての留意事項

- 市町村による民間事業者の登録制度市町村と事業者団体との協定等が考えられる(市町村が積極的に関与)
- 苦情対応やトラブル防止に配慮した仕組みづくりが重要

## 3. 市町村における先進的な取組

- 市町村の先進的な取組事例を、スキーム図や実際に使用している同意書の書式等とともに紹介。

# 「全国版空き家・空き地バンク」について

## 現状・課題

- 空き家バンクは、全自治体の約3分の2(1,193自治体)が設置済み、未設置の自治体のうち、222自治体が準備中又は今後設置予定である等、各地域の空き家対策として取組が進んでいる。
- しかしながら、自治体ごとに各々設置されているだけでは、開示情報の項目が異なり分かりづらく、検索が難しいなど、課題も存在。

## 全国版空き家・空き地バンクの構築

- 国土交通省では、各自治体の空き家等情報の標準化・集約化を図り、全国どこからでも簡単にアクセス・検索できるよう「全国版空き家・空き地バンク」の構築を支援。
- 平成29年10月より、公募により選定した2事業者【(株)<sup>ライフフル</sup>LIFULL・アットホーム(株)】が試行運用を開始。
- 準備が整った自治体から順次掲載を進め、システムの改善等を行った上で、平成30年4月より本格運用を開始。

株式会社LIFULL



URL: <https://www.homes.co.jp/akiyabank/>

アットホーム株式会社



URL: <https://www.akiya-at-home.jp/>

※ 国土交通省HPにも下記バナーを設置



←バナーをクリックすると各社のサイトをご覧ください。

## 現在の運用状況

- 令和元年9月末日時点で662自治体参加。
- 順次、物件情報の掲載等を推進中。  
(現在、487自治体が掲載中)

## これまでの成約実績

- 自治体へのアンケート調査等によると、約2,900件の物件が成約済。※令和元年8月末日時点

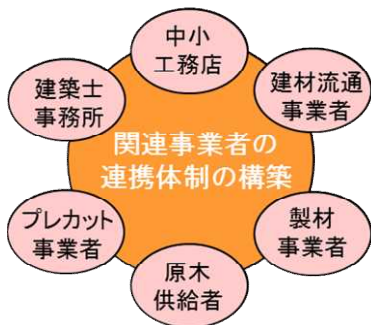
- ① 居住者からの視点
- ② 住宅ストックからの視点
- ③ **産業・地域からの視点**

# 木造住宅・建築物の整備の推進

- 住宅・建築物における木材利用の促進により、国内の豊富な森林資源を循環利用し、低炭素社会の実現に取り組む。
- このため、地域材等を活用した木造住宅・建築物の整備の推進、木造住宅・建築物にかかる人材の育成を実施する。

## 地域材等を活用した住宅・建築物の整備の推進

- 中小の木造住宅生産事業者グループによる地域型住宅の質の向上を通じた生産体制の強化と耐久性や省エネルギー性能に優れた住宅・建築物の整備の促進



- 先導的な技術を導入した非住宅・中大規模木造建築物等の整備の促進

- 木質耐火部材を使用した耐火建築物
- CLT工法による木造ホテル



## 木造住宅・建築物に係る人材の育成

- 地球温暖化対策計画の目標達成に向けた住宅・建築物の省エネ性能向上のため、中小工務店向け断熱施工技術講習の実施に対して支援
- 木造住宅・建築物の担い手となる技能者の育成や、技術力向上に対して支援



- 地域の気候風土に応じた木造住宅の建築技術等に係るリーディングプロジェクトを支援
- 「和の住まい」の推進

- 気候風土に応じた省エネ住宅のイメージ





木造化に係る住宅・建築物のリーディングプロジェクトを広く民間等から提案を募り、支援を行うことにより、総合的な観点からサステナブルな社会の形成を図る。

## (1) 多様な用途の先導的木造建築物への支援

先導的な設計・施工技術が導入される実用的で多様な用途の木造建築物等の整備に対し、国が費用の一部を支援。

### ● 補助対象事業者

民間事業者、地方公共団体等

### ● 補助額

#### 【調査設計費】

先導的な木造化に関する費用の1/2以下。

#### 【建設工事費】

木造化による掛増し費用の1/2以下。

(ただし算出が困難な場合は建設工事費の15%)

※ 補助額の上限は原則合計5億円

### ● 対象プロジェクト

下記の要件を満たす木造建築物

(公募し、有識者委員会により選定)

- ① 構造・防火面で先導的な設計・施工技術の導入されるもの
- ② 使用する材料や工法の工夫により整備コストを低減させるなどの、木材利用に関する建築生産システムについて先導性を有するもの
- ③ 主要構造部に木材を一定以上使用するもの
- ④ 建築基準法上特段の措置を要する一定規模以上のもの
- ⑤ 先導的な技術について、内容を検証し公表するもの
- ⑥ 建築物及びその情報が、竣工後に多数の者の目に触れると認められるもの



CLT工法による木造ホテル



木質耐火部材を使用した耐火建築物

## (2) 実験棟整備への支援と性能の検証

CLT等新たな木質建築材料を用いた工法等について、建築実証と居住性等の実験を担う実験棟の整備費用の一部を支援。

### ● 補助対象事業者

民間事業者、地方公共団体等

### ● 補助額

#### 【調査設計費及び建設工事費】

定額 (上限30百万円)



CLT (直交集成板) パネル



CLT工法による実験棟

### ● 対象プロジェクト

下記の要件を満たす木造の実験棟

(公募し、有識者委員会により選定)

- ① 木材利用に関する建築生産システム等の先導性を有するもの
- ② 国の制度基準に関する実験・検証を行うもの
- ③ 公的主体と共同または協力を得た研究の実施
- ④ 実験・検証の内容の公表
- ⑤ 実験・検証の一般公開等による普及啓発等

《実績》 **合計91件** (平成22~26年度までの前身事業の実績を含む。取下げ分を除く)  
(近年の年度別) 27年度:5、28年度:20、29年度:9、30年度:11、R1年度:7

「インフラシステム輸出戦略」(H30.6改訂)、「国土交通省インフラシステム海外展開行動計画2019」(H31.3)に基づき、住宅・建築分野において、我が国が戦後住宅不足や幾多の災害を乗り越える中で蓄積してきた政策的・技術的知見を最大限に活かした海外展開支援・国際協力を推進する。

## 政策的知見の蓄積

- ・住宅金融
- ・公的住宅供給・管理
- ・建築基準
- ・住環境整備・都市再生



多摩NT



図.冬季における  
ライフサイクルカーボンマイナスハウス(LCCM住宅)

## 技術的知見の蓄積

- ・耐震・免震・制振構造
- ・環境建築対策・技術
- ・プレハブ工法  
など

## 基本的取組方針

- ・官民協調（建築住宅産業協会(JIBH)、JHF、UR、国際関係機関等との緊密な連携）
- ・耐震、環境分野などの我が国技術の活用・応用
- ・住宅・建築に係る制度・基準の整備支援

我が国技術を活用・応用した民間企業の海外展開の促進

新興国等の社会的課題解決と持続的経済発展の実現

# 次世代住宅の実用化に向けた取組について

○子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス市場（IoT住宅等）の創出・拡大を促進

## 健康・事故防止

（例）

脱衣所や浴室の気温、浴槽のお湯の温度などを計測し、温度の急激な変化が生じないように温度をコントロールし、ヒートショックを防止。



## 省エネ・環境配慮

（例）

給湯によるエネルギー消費を抑制するため、お湯の使用状況や追い炊きの頻度をタブレット上に表示。



IoT活用のイメージ

## 防犯・防災

（例）

窓の外に人が侵入すると、センサーが感知して自動的にシャッターを下ろし、室内のモニターに住宅周辺の映像を表示、音声を拡大して居住者に警告。



## 快適・生活の質

（例）

屋根に設置された風向計が感知する風向きに合わせて室内の窓を自動開閉。開閉する窓と開閉向きを最適化。



(制御機器) (自動開閉)

### <進捗状況・スケジュール案>

平成28年10月頃

平成29年4月以降

#### <IoT住宅等の次世代住宅に係る調査>

- ・IoT住宅に関して、供給サイドのシーズ調査、需要サイドのニーズ調査を実施
- ・既存の住生活を大きく変えたモノやサービスについて、その成功要因、失敗事例を踏まえた考慮すべきポイント等の整理

#### <IoT住宅等の次世代住宅に係る懇談会>

- ・経済産業省など、関係省庁と連携し、住宅供給事業者、住生活関連サービス提供事業者における次世代住宅の普及に向けた課題の抽出、共通認識や連携体制を醸成

#### <次世代住宅の実用化に向けた実証的な取組みへの支援>

- ・IoTを活用した住宅における居住者の生活データの収集・分析等の居住者実験などを行うため、住宅の整備やその効果の検証等に要する費用に対して支援

# 密集市街地の改善整備について

○地震時等に著しく危険な密集市街地約6,000ha（※）について、令和2年度までに最低限の安全性を確保しおおむね解消することを目標に（住生活基本計画（全国計画）、平成23年3月閣議決定）、密集市街地の計画的改善を推進。

※密集市街地のうち、延焼危険性や避難困難性が特に高く、地震時等において、大規模な火災の可能性、あるいは道路閉塞による地区外への避難経路の喪失の可能性があり、生命・財産の安全性の確保が著しく困難で、重点的改善が必要な密集市街地。全国で5,745ha（H24年10月公表）

○平成28年3月に改訂された住生活基本計画（全国計画）においても、令和2年度までにおおむね解消する目標を継続。

○平成30年度末までに2,596haについて最低限の安全性が確保され、地震時等に著しく危険な密集市街地は3,149ha。

【地震時等に著しく危険な密集市街地（H24年10月公表）】

都府県	市区町村	面積	面積 (H29年度末)	面積 (H30年度末)
埼玉県	川口市	54ha	54ha	54ha
千葉県	浦安市	9ha	8ha	8ha
東京都	文京区、台東区、墨田区、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区、中野区、豊島区、北区、荒川区、足立区	1,683ha	482ha	316ha
神奈川県	横浜市、川崎市	690ha	57ha	57ha
愛知県	名古屋市、安城市	104ha	103ha	102ha
滋賀県	大津市	10ha	10ha	10ha
京都府	京都市、向日市	362ha	357ha	357ha
大阪府	大阪市、堺市、豊中市、守口市、門真市、寝屋川市、東大阪市	2,248ha	1,980ha	1,885ha
兵庫県	神戸市	225ha	199ha	199ha
和歌山県	橋本市、かつらぎ町	13ha	0ha	0ha
徳島県	鳴門市、美波町、牟岐町	30ha	26ha	26ha
香川県	丸亀市	3ha	3ha	3ha
愛媛県	宇和島市	4ha	0ha	0ha
高知県	高知市	22ha	22ha	22ha
長崎県	長崎市	262ha	120ha	109ha
大分県	大分市	26ha	0ha	0ha
沖縄県	嘉手納町	2ha	2ha	2ha
合計	41市区町	5,745ha	3,422ha	3,149ha

## 地震時等に著しく危険な密集市街地の抽出

○「延焼危険性」、「避難困難性」いずれかの指標が所定の水準に達していない地区について、地方公共団体が総合的な判断に基づき、「地震時等に著しく危険な密集市街地」として抽出

### 「延焼危険性」の基本的な整備水準

火災発生時における燃え広がりにくさを示す指標について、目標水準が達成されていること。代表的な指標は不燃領域率。

不燃領域率【※】： **40%以上**

※地区内の空地（公園、広幅員道路）＋耐火建築物の面積の割合。不燃領域率が40%以上になると、火災で燃え広がる面積が大幅に抑制されるとされている（40%より高い目標を設定している地方公共団体もある）。

### 「避難困難性」の基本的な整備水準

火災発生時における地区外への避難しやすさを示す「地区内閉塞度」の目標水準が達成されていること。

地区内閉塞度【※】： **レベル1～2（5段階中）**

※以下のデータを特別評価プログラムで解析してレベルを算出。

- ・地区面積（小さいほど逃げやすい）
- ・道路の総延長（長いほど逃げやすい）
- ・広幅員道路の延長（長いほど逃げやすい）
- ・行き止まりの細街路（少ないほど逃げやすい）
- ・老朽木造棟数（少ないほど道が塞がれず逃げやすい）等

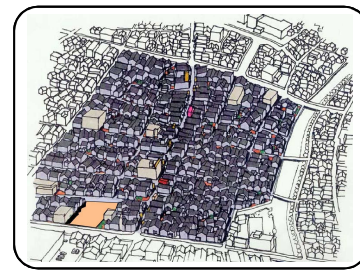
○密集住宅市街地において、老朽住宅等の建替えと公共施設の整備を促進し、住環境改善、防災性の向上等を図るため、住宅市街地の再生・整備を総合的に行う

【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）
- ・地区内の換算老朽住宅戸数が50戸以上（重点供給地域は25戸以上）
- ・住宅戸数密度と老朽住宅の割合が一定以上



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）

（交付率：1/2、1/3）

老朽建築物等の除却・建替え

老朽建築物、空き家等の除却

買収費、除却工事費、通損補償等  
 （交付率：1/2、1/3、2/5）

沿道建築物の不燃化

延焼遮断帯形成事業

一定の要件を満たす沿道建築物の外壁・開口部・屋根等の整備等（交付率：1/3）

共同・協調化建替

除却等、階段や通路等の共同施設整備、空地整備等  
 （交付率：1/3）

防災建替え・認定建替えにより個別の建替を助成（戸建住宅にも助成）

除却等、階段や通路等の共同施設整備、空地整備等  
 （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

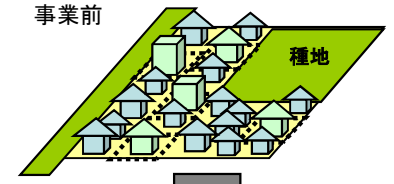
従前居住者用の受け皿住宅の整備

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、2/3）

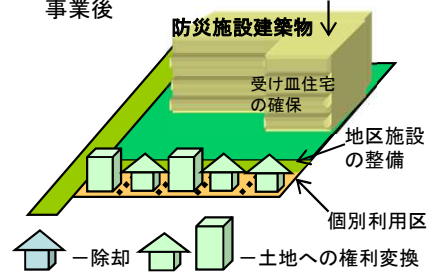
防災街区整備事業

建築物への権利変換による土地・建物の共同化を基本としつつ、個別の土地への権利変換を認める柔軟かつ強力な事業手法を用いながら、老朽化した建築物を除却し、防災機能を備えた建築物及び公共施設の整備を行う



権利変換方式  
 （除却、移転についての強制力の付与）

事業後  
 共同化による防災性の向上  
 （耐火又は準耐火建築物）



調査設計計画（権利変換計画作成を含む）  
 土地整備、共同施設整備（交付率：1/3）

# 地震時等に著しく危険な密集市街地に関する緊急対策

**概要** 平成30年大阪府北部地震等を踏まえ、地震時等に著しく危険な密集市街地を対象に、防火規制の実施状況の緊急点検を行い、条例などにより防火規制が行われている、特に整備改善が必要な地区が約2,800haあることが判明したため、こうした地域の不燃化を前倒して進めることとし、老朽建築物の除却、延焼防止性能を有する建築物への建替、避難地・避難路の整備等の緊急対策を実施する。

府省庁名：国土交通省

## 地震時等に著しく危険な密集市街地に関する緊急対策

**箇所**：約2,800ha  
地震時等に著しく危険な密集市街地のうち、条例などにより防火規制が行われている、特に整備改善が必要な地区

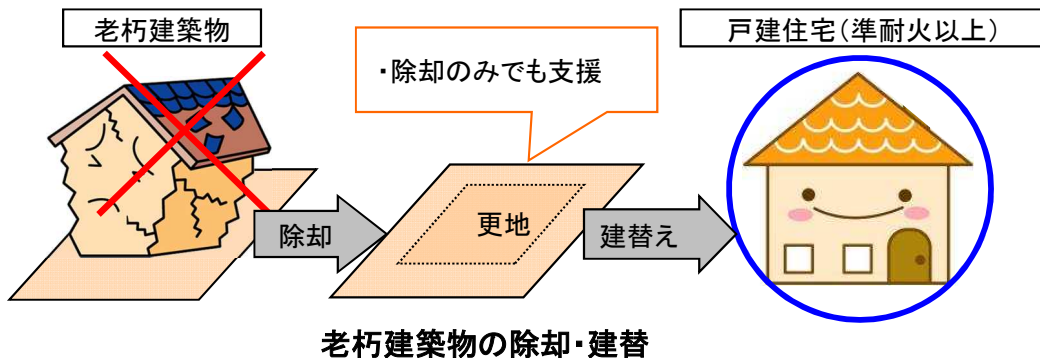
**期間**：2020年度まで

**実施主体**：国、都道府県、政令指定都市、市区町村

### 内容

- 老朽建築物の除却及び延焼防止性能を有する建築物への建替  
防火規制が実施されている地域において、集中的に不燃化を促進
- 避難地・避難路の整備  
延焼遮断帯や避難地・避難路としての役割を持つ公園・道路を整備

**達成目標**：地震時等に著しく危険な密集市街地を概ね解消



老朽木造住宅



狭あい道路



避難路の整備

# 建築物の除却・建替えによる密集市街地の不燃化促進

- 令和2年度までの3年間で、集中的に耐火性能の低い建築物の除却を促進し、不燃化することにより、密集市街地の安全性の向上を図る。
- このため、耐火・準耐火建築物等とすることが義務づけられている地域に限定して、民間負担なしで空き家の除却を進め、延焼防止性能を有する建築物への建替を支援する。

## 民間負担なしの空き家の除却（令和2年度末まで）

### 【対象住宅・建築物】

空き家及び空き建築物

### 【交付率】

○建築物を取得して公共団体が直接除却する場合

国2/5 地方3/5

○建物所有者が除却する場合

国2/5 地方2/5 所有者1/5

※住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)



### 【対象住宅・建築物】

耐火・準耐火等義務づけ地域における空き家及び空き建築物

### 【交付率】

○建築物を取得して公共団体が直接除却する場合

耐火・準耐火等義務づけ地域 国1/2 地方1/2

○建物所有者が除却する場合

耐火・準耐火等義務づけ地域 国1/2 地方1/2

※住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)

## 延焼防止性能を有する建築物への建替支援

### 【対象住宅・建築物】

昭和56年以前の住宅で、

耐震診断を実施しているもの

### 【交付額】

国と地方で定額100万円

(ただし、建替工事費の8割を限度)

※住宅・建築物安全ストック形成事業

(交付額は、パッケージ支援で建替の場合)



### 【対象住宅・建築物】

昭和56年以前の住宅(木造及び鉄骨造)

(密集市街地については、円滑な建替のため、耐震診断は不要に)

### 【交付額】

国と地方で定額100万円

(ただし、建替工事費の8割を限度)

※住宅・建築物安全ストック形成事業

(交付額は、パッケージ支援で建替の場合)

## 背景・必要性

### ① 建築物・市街地の安全性の確保

- 糸魚川市大規模火災(H28.12)や埼玉県三芳町倉庫火災(H29.2)などの大規模火災による甚大な被害の発生を踏まえ、建築物の適切な維持保全・改修等により、建築物の安全性の確保を図ることや、密集市街地の解消を進めることが課題

### ② 既存建築ストックの活用

- 空き家の総数は、この20年で1.8倍に増加しており、用途変更等による利活用が極めて重要
- 一方で、その活用に当たっては、建築基準法に適合させるために、大規模な工事が必要となる場合があることが課題

【既存建築ストックの活用イメージ】



グループホーム、飲食店、宿泊施設等

### ③ 木造建築を巡る多様なニーズへの対応

- 必要な性能を有する木造建築物の整備の円滑化を通じて、木造に対する多様な消費者ニーズへの対応、地域資源を活用した地域振興を図ることが必要

【木材活用ニーズへの対応】



## 法律の概要

### 建築物・市街地の安全性の確保

【令和元年6月25日施行】

維持保全計画に基づく適切な維持保全の促進等により、建築物の更なる安全性の確保を図るとともに、防火改修・建替え等を通じた市街地の安全性の確保を実現。

- 維持保全計画の作成等が求められる建築物の範囲を拡大(大規模倉庫等を想定)。
- 既存不適格建築物の所有者等に対する特定行政庁による指導及び助言の創設。
- 防火地域・準防火地域内において、延焼防止性能の高い建築物の建蔽率を10%緩和。

### 戸建住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化

【令和元年6月25日施行】

空き家等を福祉施設・商業施設等に用途変更する際に、大規模な改修工事を不要とするとともに、手続を合理化し、既存建築ストックの利活用を促進。

- 戸建住宅等(延べ面積200㎡未満かつ階数3以下)を福祉施設等とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることを不要とする。
- 用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を見直し(不要の規模上限を100㎡から200㎡に見直し)。

### 大規模な建築物等に係る制限の合理化

【令和元年6月25日施行】

既存建築ストックの多様な形での利活用を促進。

- 既存不適格建築物を用途変更する場合に、段階的・計画的に現行基準に適合させていくことを可能とする仕組みを導入。
- 新たに整備される仮設建築物と同様、既存建築物を一時的に特定の用途とする場合も制限を緩和。

### 木造建築物等に係る制限の合理化

【令和元年6月25日施行】

中層木造共同住宅など木造建築物の整備を推進するとともに、防火改修・建替え等を促進。

- 耐火構造等とすべき木造建築物の対象を見直し(高さ13m・軒高9m超→高さ16m超・階数4以上)。
- 上記の規制を受ける場合についても、木材のあらかし等の耐火構造以外の構造を可能とするよう基準を見直し。
- 防火地域・準防火地域内において高い延焼防止性能が求められる建築物についても、内部の壁・柱等において更なる木材利用が可能となるよう基準を見直し。

<その他>

【①、②は平成30年9月25日施行。③は令和元年6月25日施行／平成30年9月25日施行】

- ① 老人ホーム等の共用の廊下や階段について、共同住宅と同様に、容積率の算定基礎となる床面積から除外
- ② 興行場等の仮設建築物の存続期間(現行1年)の延長等
- ③ 用途制限等に係る特例許可手続の簡素化

等