

# 我が国の住生活をめぐる状況等について

---

# 1. 前回までの補足

# 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



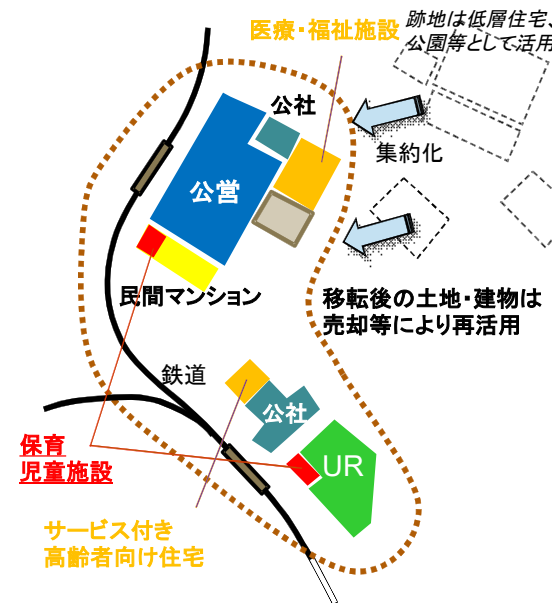
スマートキー

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

UR賃貸住宅団地の再編等に併せ、医療福祉施設等の誘致を推進し、団地周辺地域も含めた地域医療福祉拠点の形成を図る。

＜今後の目標＞ 平成37年度までに150団地程度で拠点形成（住生活基本計画(平成28年3月18日閣議決定)及びまち・ひと・しごと創生総合戦略(2018改定)(平成30年12月21日閣議決定)において成果指標として位置づけ）

＜取組の状況＞ 計198団地(うちKPI対象131団地)で拠点化に向けて着手済み、うち128団地(うちKPI対象84団地)で拠点として形成(令和2年3月31日現在)

## ■地域医療福祉拠点化に向けた取り組み

- ①地域における医療福祉施設等の充実の推進
- ②高齢者等多様な世代に対応した居住環境の整備推進
- ③若者世帯・子育て世帯等を含むコミュニティ形成の推進

### [地域医療福祉拠点の形成のイメージ]

UR賃貸住宅団地

②高齢者が安心・安全に住み続けられるよう工夫した住宅

②若者世帯・子育て世帯等のニーズにあった住宅

②車いすやベビーカーも移動しやすいよう、バリアフリーに配慮した屋外環境

①地域における医療・福祉施設等の充実の推進  
(団地内の賃貸施設や敷地への医療・福祉施設等の誘致)

③団地内の屋外空間、賃貸施設、集会所等を活用した多世代交流の機会の創出、生活支援サービスの導入

地域包括ケアシステムの構築・ミストコミュニティの形成を推進



住戸内への手すりの設置



団地内広場の整備（みさと団地/埼玉県）



中層住棟へのエレベーター設置  
(相模台団地/神奈川県)



医療・介護施設等を併設したサービス付高齢者向け住宅の誘致（豊四季台団地/千葉県）



病院の誘致（鶴舞団地/奈良県）



コミュニティスペースの設置  
(男山団地/京都府)

# 土井住宅(愛知県岡崎市)

- 大規模団地の建替えにて土地の高度利用を図り、狭小な3団地を集約
  - 老朽化した平屋建ての市営住宅土井荘(203戸)の建替えにあたり、土地の高度利用を図り、敷地が狭小な宮塚荘(12戸)竜海荘(12戸)奥山荘(16戸)を集約し、市営土井住宅(240戸)を整備。
- 高齢者や子育て世帯など多様なニーズに対応した住戸を供給
  - 高齢者・身障者世帯、子育て世帯向け住戸を供給するとともに、スケルトンインフィル工法で中長期的な需要変化にも配慮。
- 北部地区に保育園・公園を併設
  - 建替えで創出した用地に、老朽化により更新の必要があった保育園を整備したほか、公園を整備。

## 【特徴】

### ●多様なニーズに対応した住戸を供給

高齢者・身障者世帯対応	全戸バリアフリーとし高齢者へ対応 介護が必要な高齢者・身障者世帯向けに車椅子専用住戸を供給
子育て世帯向け対応	3DKやメゾネットタイプの住戸を供給(メゾネットタイプによりこどもの階下への騒音を緩和)
ニーズ変化への対応	1DKにスケルトンインフィル工法を導入し2戸1を可能に

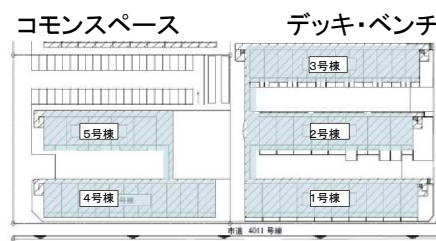


市営土井住宅の外観



土井住宅

- 低層住棟2~3棟をデッキでつなぐ囲み型配置とし、住棟間には複数のコモンスペースやベンチを設置し、団地内外の住民の交流促進に貢献
- 保育園整備地を確保し、老朽化により建替えの必要があった六ツ美北保育園の園舎を土井住宅敷地内に移転し整備



住棟配置図

## 【公営住宅の概要】

<従前:市営住宅土井荘>

建設年	1965~1967年(S40~S42)	棟数	52棟
構造・規模	CB造・地上1階	総戸数	203戸

<従後>

所在地	愛知県岡崎市土井町字南道場田	敷地面積	23,583 m <sup>2</sup>
建設年	2004~2010年(H16~H22)	棟数	10棟
構造・規模	RC造・地上2階~5階	総戸数	240戸

# 近接地建替えの事例 ～東中神団地（東京都昭島市）～

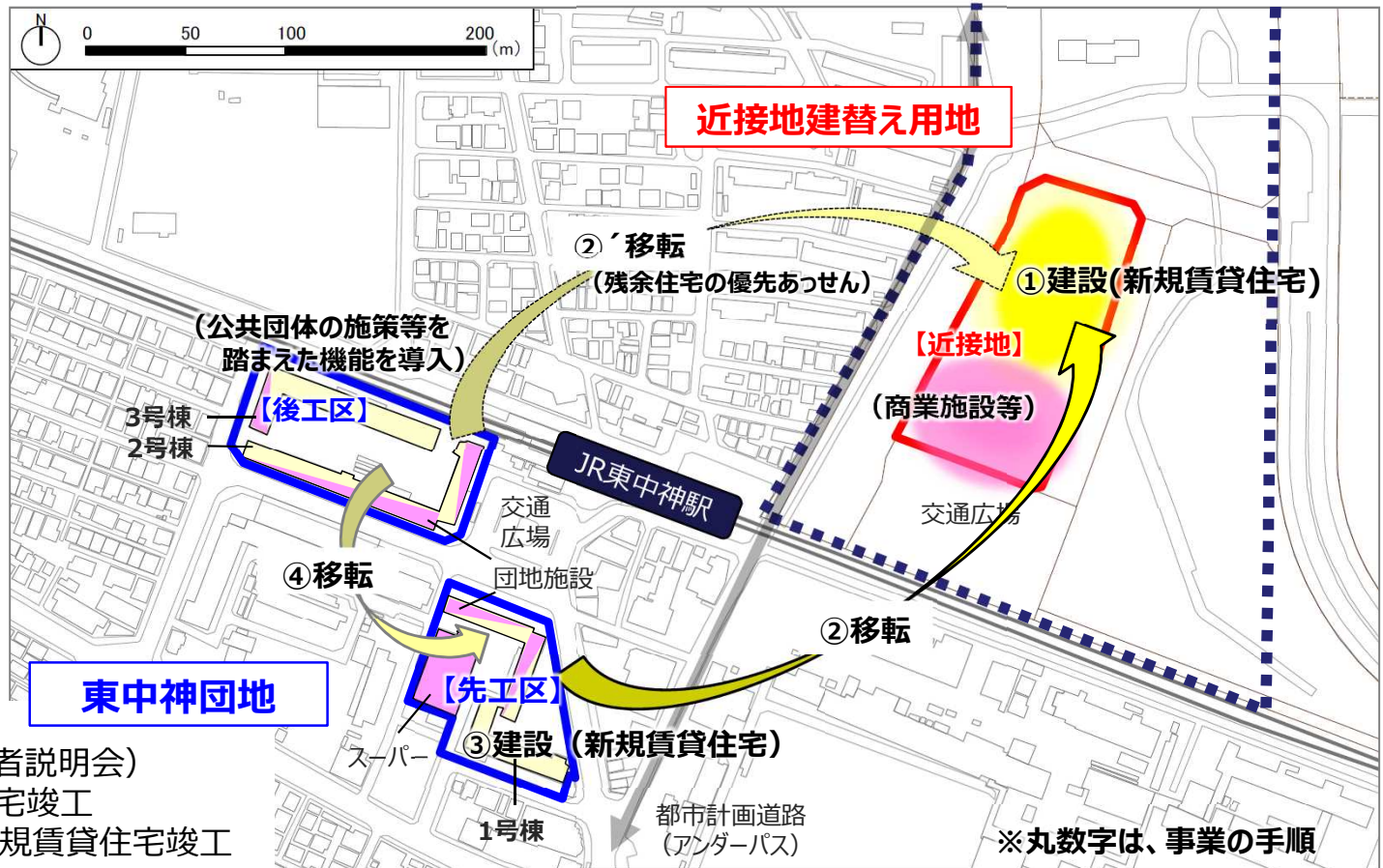
- UR賃貸住宅団地の建替え先を**現地のほか、近接地においても実施可能となるよう、都市再生機構法を改正。**（2015年7月施行）
- 第1号案件として、**2019年3月に東中神団地（東京都昭島市）において事業着手。**

- ・ 駅北側のUR施行の土地区画整理事業により整備された敷地を活用し、**団地居住者の直接移転を可能**にすると共に、敷地に余裕がないという**現位置建替えの課題も解消**
- ・ 事業実施に当たっては、駅北側の一部敷地において駅前に必要な機能（商業施設等）の導入や、駅南側商店街の団地施設の更新等、**公共団体のまちづくり施策等との連携を推進**

**団地概要**…1967年管理開始、594戸

**近接地建替え用地**※… 約1.0ha

※ 立川基地跡地昭島地区内  
(UR施行の土地区画整理事業により整備)



**【事業スケジュール】**

- 2019年3月 計画概要説明会（居住者説明会）
- 2023年(予定) 【近接地】 新規賃貸住宅竣工
- 2027年(予定) 【現位置(先工区)】 新規賃貸住宅竣工

※丸数字は、事業の手順

# 公共賃貸住宅における福祉施設の併設等

## 合築・併設の推進

公共賃貸住宅団地においては社会福祉施設等(保育所、デイサービスセンター等)の合築・併設を推進している。  
 平成14年度以降、100戸以上の公営住宅団地の建て替えに当たっては、社会福祉施設等の併設を原則化している。  
 (※公営住宅等整備事業対象要綱(平成17年8月1日付け国住備第37号)第3第2項)

## 社会福祉施設等との合築・併設実績(平成30年度末)

公共賃貸住宅(公営住宅、特定公共賃貸住宅、UR都市機構賃貸住宅、公社住宅、改良住宅等)と社会福祉施設等の併設(敷地内建設、合築、団地内施設へのテナント入居)の状況を調査したもの

1. 実績 **5,239**団地 **7,933**施設(1団地に複数の施設が立地するものがある)

### 2. 主な施設

①高齢化対応	計	1,710施設	(うちUR都市機構	438施設)
(うち在宅サービス関係施設)	計	1,549施設	(うちUR都市機構	383施設)
デイサービス	：	366	(うちUR都市機構	134)
在宅介護支援センター	：	120	(うちUR都市機構	40)
(うち施設サービス関係施設)	計	161施設	(うちUR都市機構	55施設)
特別養護老人ホーム	：	71	(うちUR都市機構	19)
②障害者対応	計	754施設	(うちUR都市機構	105施設)
グループホーム	：	544	(うちUR都市機構	0)
③少子化対応	計	1,267施設	(うちUR都市機構	469施設)
保育所	：	787	(うちUR都市機構	283)
児童館	：	141	(うちUR都市機構	34)
④その他の施設	計	4,202施設	(うちUR都市機構	439施設)
医療施設	：	275	(うちUR都市機構	213)
図書館、ホール等	：	3,524	(うちUR都市機構	24)

# 総力戦で挑む防災・減災プロジェクト 主要施策

## 1. あらゆる関係者により流域全体で行う「流域治水」への転換

- 気候変動による水災害リスクの増大に備えるためには、これまでの河川管理者等の取組だけでなく、流域に関わる関係者が、主体的に取組む社会を構築する必要
- 河川・下水道管理者等による治水に加え、あらゆる関係者※により流域全体で行う「流域治水」へ転換する※国・都道府県・市町村・企業・住民等

課  
題

・気候変動による水災害リスクの増大に備えるためには、これまでの河川管理者等の取組だけでなく、流域に関わる関係者が、主体的に取組む社会を構築する必要  
・行政が行う防災対策を国民にわかりやすく示すことが必要

対  
応

・河川・下水道管理者等による治水に加え、あらゆる関係者（国・都道府県・市町村・企業・住民等）により流域全体で行う治水「流域治水」へ転換  
・令和元年東日本台風で甚大な被害を受けた7水系の「緊急治水対策プロジェクト」と同様に、全国の一級水系でも、流域全体で早急に実施すべき対策の全体像「流域治水プロジェクト」を示し、ハード・ソフト一体の事前防災対策を加速【全国の1級水系を対象に、夏頃までに中間とりまとめを行い、令和2年度中にプロジェクトを策定】

### ■「流域治水」への転換

- ・「流域治水」の考え方に基づいて、堤防整備、ダム建設・再生などの対策をより一層加速するとともに、あらゆる関係者（国・都道府県・市町村・企業・住民等）により、地域の特性に応じ、①氾濫をできるだけ防ぐ対策、②被害対象を減少させるための対策、③被害の軽減、早期復旧・復興のための対策を総合的かつ多層的に推進【これらの取組を円滑に進めるため、河川関連法制の見直しなど必要な施策を速やかに措置】

① 氾濫をできるだけ防ぐ・減らすための対策

**雨水貯留機能の拡大**  
〔国・市・企業・住民〕

雨水貯留浸透施設の整備、ため池等の治水利用

**グリーンインフラの活用**  
自然環境が有する多様な機能を活用し、雨水の貯留・浸透を促進

雨庭の整備(京都市)

② 被害対象を減少させるための対策

**リスクの低いエリアへ誘導／住まい方の工夫**  
〔国・市・企業・住民〕

土地利用規制、誘導、移転促進、不動産取引時の水害リスク情報提供、金融による誘導の検討

**氾濫域**

浸水範囲を減らす  
〔国・県・市〕

二線堤の整備、自然堤防の保全

③ 被害の軽減、早期復旧・復興のための対策

**土地のリスク情報の充実**  
〔国・県〕

水害リスク情報の空白地帯解消、多段階水害リスク情報を発信

**避難体制を強化する**  
〔国・県・市〕

長期予測の技術開発、リアルタイム浸水・決壊把握

**経済被害の最小化**  
〔企業・住民〕

工場や建築物の浸水対策、BCPの策定

**住まい方の工夫**  
〔企業・住民〕

不動産取引時の水害リスク情報提供、金融商品を通じた浸水対策の促進

**流水の貯留**  
〔国・県・市・利水者〕

治水ダムの建設・再生、利水ダム等において貯留水を事前に放流し洪水調節に活用

大雨が予測される場合、事前放流により浸水被害の軽減を図るための貯留を確保

事前放流

〔国・県・市〕

土地利用と一体となった遊水機能の向上

**持続可能な河道の流下能力の維持・向上**  
〔国・県・市〕

河床掘削、引堤、砂防堰堤、雨水排水施設等の整備

**氾濫水を減らす**  
〔国・県〕

「粘り強い堤防」を目指した堤防強化等

**治水ダムの活用**

治水ダムの建設・再生

移転

ため池等の治水利用

遊水地の整備

堤防の強化

貯留施設の整備

二線堤防の整備

〔国・企業〕

被災自治体の支援体制充実

官民連携によるTEC-FORCEの体制強化

**氾濫水を早く排除する**  
〔国・県・市等〕

排水門等の整備、排水強化

### ■流域治水プロジェクト

- 全国の1級水系において、河川対策、流域対策、ソフト対策からなる流域治水の全体像をとりまとめ、国民にわかりやすく提示
- ・戦後最大洪水に対応する国管理河川の対策の必要性・効果・実施内容※等をベースに、夏頃までに関係者が実施する取組を地域で中間的にとりまとめ、早急に実施すべき流域治水プロジェクトを令和2年度中に策定

※現行計画では、国管理河川で約7兆円の事業を実施中

【イメージ】

● 浸水範囲（昭和xx年洪水）  
○ 河川対策  
○ 流域対策（集水域と氾濫域）

● 河川対策  
● 流域対策  
● ソフト対策：水位計・監視カメラ設置、マイ・タイムライン作成 等

### ■利水ダムの治水活用

- ・ 全国の1級水系（ダムがある99水系）毎に事前放流等を含む治水協定を締結し、新たな運用を開始【令和2年出水期から】
- ・ 2級水系についても同様の取組を順次展開（今後の水害対策の進め方）

**1st 近年、各河川で発生した洪水に対応**

- ・緊急治水対策プロジェクト  
（甚大な被害が発生した7水系）
- ・流域治水プロジェクト  
（全国の1級水系において早急に実施すべき事前防災対策を加速化）

**2nd 気候変動の影響を反映した抜本的な治水対策を推進**

- ・治水計画の見直し
- ・将来の降雨量増大に備えた対策

速やかに 気候変動を踏まえた河川整備計画等の見直し



### 3. 防災・減災のためのすまい方や土地利用の推進

- 人々のすまい方や土地利用についても、自然災害リスクの抑制の観点から、そのあり方の見直しが必要。
- 災害ハザードエリアにできるだけ住まわせないための土地利用規制・誘導に加え、災害リスク情報の更なる活用、都市開発プロジェクトにおける防災・減災対策の評価などにより、防災・減災のためのすまい方や土地利用を推進。

**課題**

- ・災害リスクのあるエリアにできるだけ住まわせない規制や誘導が必要
- ・具体的なリスク（例：どの程度の雨で、どの場所が、どの程度浸水するのか）に基づくまちづくりが重要
- ・個別の都市開発プロジェクトにおいても防災・減災の推進が重要

**対応**

- ・都市計画法等改正による災害ハザードエリアにおける開発抑制【令和4年4月施行予定】、同エリアからの移転促進、立地適正化計画の強化（防災指針の追加）【令和2年9月施行予定】
- ・災害リスク情報をまちづくりに活用するためのガイドライン【令和2年度中に策定】や建築物の電気設備の浸水対策を推進するためのガイドライン【令和2年6月策定】により、居住誘導区域の設定や建築物の浸水対策を促進
- ・水災害対策と連携した都市開発プロジェクトにおける容積率緩和制度創設【令和2年夏まで】

#### ■ 災害ハザードエリアにできるだけ住まわせないための土地利用規制・誘導

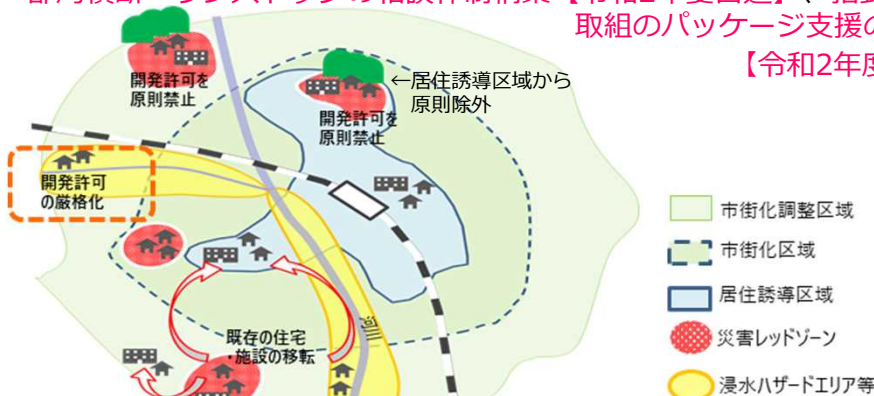
・災害ハザードエリアにおける新たな開発を抑制【令和4年4月施行予定】

- ① 災害レッドゾーン※1における自己の業務用施設※2の開発を原則禁止  
※1 土砂災害特別警戒区域等 ※2 店舗、病院、社会福祉施設、旅館・ホテル、工場等
- ② 市街化調整区域の浸水ハザードエリア※3等における開発許可を厳格化  
※3 水防法の浸水想定区域のうち、災害時に人命に危険を及ぼす可能性の高いエリア

・災害ハザードエリアに立地している住宅等の移転を促進【令和2年9月施行予定】、立地適正化計画の居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外【令和3年10月施行予定※】、移転促進のための更なるインセンティブ検討  
※現状、運用指針において原則除外する旨規定していたところ、政令において規定

・居住誘導区域等の防災・減災対策を定める「防災指針」の作成支援のため部局横断・ワンストップの相談体制構築【令和2年夏目途】、指針に基づく取組のパッケージ支援の構築

【令和2年度内目途】



#### ■ 災害リスク情報を活用したまちづくりの推進

・災害リスク情報がまちづくりに反映しやすい形で提供されるよう、モデル都市での検討も行い、ガイドラインを策定【令和2年夏までに骨子提示、令和2年度中にとりまとめ】

- (例)
- ・河川氾濫や内水氾濫について、どの程度の雨で、どの場所が、どの程度水に浸かるか
  - ・治水事業等の進捗に応じてリスクがどのような場所どのように変化するか 等

#### ■ 水災害対策と連携した容積率緩和制度の創設

・都市開発プロジェクトにおける水災害対策を評価し、容積率を緩和する制度を創設【令和2年夏まで】

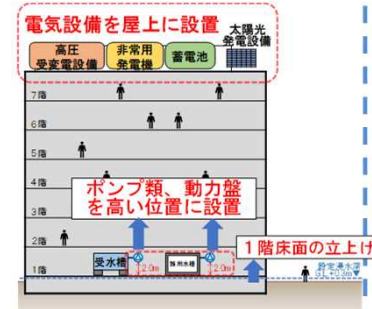
プロジェクトとの関係に応じた水災害対策の手法（イメージ）



(青字)内水・洪水被害の軽減 (赤字)住民の避難支援

#### ■ 建築物の電気設備の浸水対策

・電気設備の浸水対策を講じる際に参考となるガイドラインを作成・公表【令和2年6月】



電気設備等を屋上に設置した事例

# 水害リスク情報の重要事項説明への追加について

## 1. 経緯

- 近年、大規模水災害の頻発により甚大な被害が発生。
- 発生した水害において、多くの場合、実際に浸水した区域がハザードマップで浸水が想定されている区域に含まれるなど、ハザードマップにより水害リスクを把握することが重要。
- 不動産取引時においても、水害リスクに係る情報が契約締結の意思決定を行う上で重要となっている。
- このような状況を踏まえ、令和元年7月、宅地建物取引業者が、不動産取引時にハザードマップを提示し、取引の対象となる物件の位置等を情報提供するよう不動産関連団体を通じて協力を依頼。



ハザードマップ  
(イメージ)

## 2. 改正の概要

### 宅地建物取引業法施行規則の一部改正

- 重要事項説明の対象項目として、水防法に基づき作成された水害ハザードマップにおける取引対象物件の所在地を追加。

### 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方(ガイドライン)

以下の内容等を追加。

- 水防法に基づき作成された水害(洪水・内水・高潮)ハザードマップを提示し、対象物件の(概ねの)位置を示すこと
- ハザードマップ上に記載された避難所について、併せてその位置を示すことが望ましいこと
- 対象物件が浸水想定区域に該当しないことをもって、水害リスクがないと相手方が誤認することのないように配慮すること

## 3. 自治体への依頼

- 以下の内容等を自治体に依頼。
- ウェブサイトに最新のハザードマップを掲載すること
- 宅建業者及び購入者等からの問い合わせに適切に対応すること

## 4. スケジュール

- 7月17日(金) 省令公布、ガイドライン等発出
- 8月28日(金) 省令、ガイドライン施行

# 都市再生特別措置等の一部を改正する法律

## 背景・必要性

- 頻発・激甚化する自然災害に対応するため、**災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、移転の促進、防災まちづくりの推進**の観点から総合的な対策を講じることが喫緊の課題
- こうした取組に併せて、生産年齢人口の減少、社会経済の多様化に対応するため、**まちなかにおいて多様な人々が集い、交流することのできる空間を形成**し、都市の魅力を上させることが必要

⇒ **安全で魅力的なまちづくりの推進が必要**

「国土強靱化基本計画」、「経済財政運営と改革の基本方針2019」、「成長戦略実行計画・成長戦略フォローアップ・令和元年度革新的事業活動に関する実行計画」、「まち・ひと・しごと創生基本方針2019」（閣議決定）において、居心地が良く歩きたくなるまちなかづくりの推進、災害リスクの高いエリアの立地規制やエリア外への移転促進、スマートシティの推進、コンパクト・プラス・ネットワーク等を位置づけ

## 法律の概要

### 安全なまちづくり〔都市計画法、都市再生特別措置法〕

#### 災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制

##### ○開発許可制度の見直し

- 災害レッドゾーンでの開発について、自己業務用施設も原則禁止
- 市街化調整区域の浸水ハザードエリアにおける住宅等の開発を抑制

##### ○住宅等の開発に対する勧告・公表

- 立地適正化計画の居住誘導区域外における災害レッドゾーン内での住宅等の開発について勧告を行い、これに従わない場合は公表できることとする

#### 災害ハザードエリアからの移転の促進

##### ○市町村による移転計画制度の創設

- 災害ハザードエリアからの円滑な移転を（（予算）防災集団移転の戸数要件の緩和（10戸→5戸）など住宅、病院等の移転に対する支援）支援するための計画を作成

#### 災害ハザードエリアを踏まえた防災まちづくり

- 立地適正化計画の居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外

- 立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める「防災指針」の作成

⇒避難路、防災公園等の避難地、避難施設等の整備や警戒避難体制の確保等

- <災害レッドゾーン>
  - ・災害危険区域（崖崩れ、出水等）
  - ・土砂災害特別警戒区域
  - ・地すべり防止区域
  - ・急傾斜地崩壊危険区域
- <災害イエローゾーン>
  - ・災害レッドゾーン以外の災害ハザードエリア（浸水ハザードエリア等）

### 魅力的なまちづくり〔都市再生特別措置法、都市計画法、建築基準法〕

#### 「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出

都市再生整備計画\*に「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに取り組む区域を設定し、以下の取組を推進 \*都市再生整備計画：市町村が作成するまちづくりのための計画

##### ○「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出

- 官民一体で取り組むにぎわい空間の創出  
例）公共による街路の広場化と民間によるオープンスペース提供  
（（予算）公共空間リノベーションへの交付金等による支援  
（（税制）公共空間を提供した民間事業者への固定資産税の軽減）



- まちなかエリアにおける駐車場出入口規制等の導入

##### ○まちなかを盛り上げるエリアマネジメントの推進

- 都市再生推進法人\*のコーディネートによる道路・公園の占用手続の円滑化

\*都市再生推進法人：NPO、まちづくり会社等の地域におけるまちづくり活動を行う法人（市町村が指定）

- （（予算）官民連携によるまちづくり計画の策定等を支援）
- （（予算）都市再生推進法人への低利貸付による支援）



#### 居住エリアの環境向上

##### ○日常生活の利便性向上

- 立地適正化計画の居住誘導区域内において、住宅地で病院・店舗など日常生活に必要な施設の立地を促進する制度の創設

##### ○都市インフラの老朽化対策

- 都市計画施設の改修について、立地適正化計画の記載事項として位置づけ
- ⇒改修に要する費用について都市計画税の充当等

## 【目標・効果】

### ○「防災指針」に基づく対策を強化し、安全なまちづくりを実現

（KPI）防災指針の作成：約600件（全ての立地適正化計画作成自治体）（2021年～2025年〔2021年:100件 ↗ 2025年:600件〕）

### ○多様な人々が集い、交流することのできる「居心地が良く歩きたくなる」まちなかを創出し、魅力的なまちづくりを実現

（KPI）「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに取り組む区域を設定した市町村数：2025年度までに100市町村以上

# 「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」

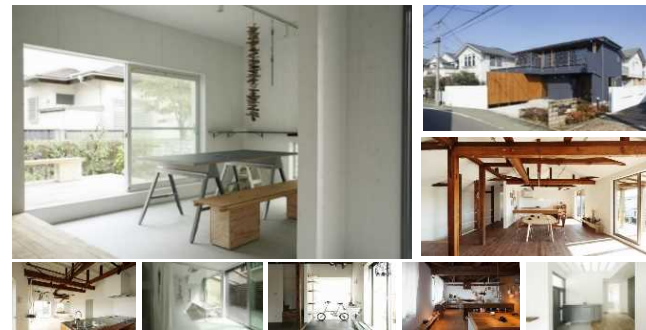
「品質が不安、不具合があるかも」  
「古い、汚い」  
「選ぶための情報が少ない、わからない」

(既存住宅を紹介しているwebサイト(イメージ))



## 「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」



「安心R住宅」ロゴマーク

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

## 登録団体一覧

令和2年7月末時点

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)	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)
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	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)
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)	9	平成31年4月26日	一般社団法人ステキ信頼リフォーム推進協会
4	平成30年6月8日	一般社団法人石川県木造住宅協会	10	令和2年3月13日	一般社団法人耐震住宅100パーセント実行委員会(耐震住宅100%実行委員会)
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)	11	令和2年3月13日	一般社団法人住宅不動産資産価値保全保証協会
6	平成30年6月29日	一般社団法人住まい管理支援機構(HMS機構)			

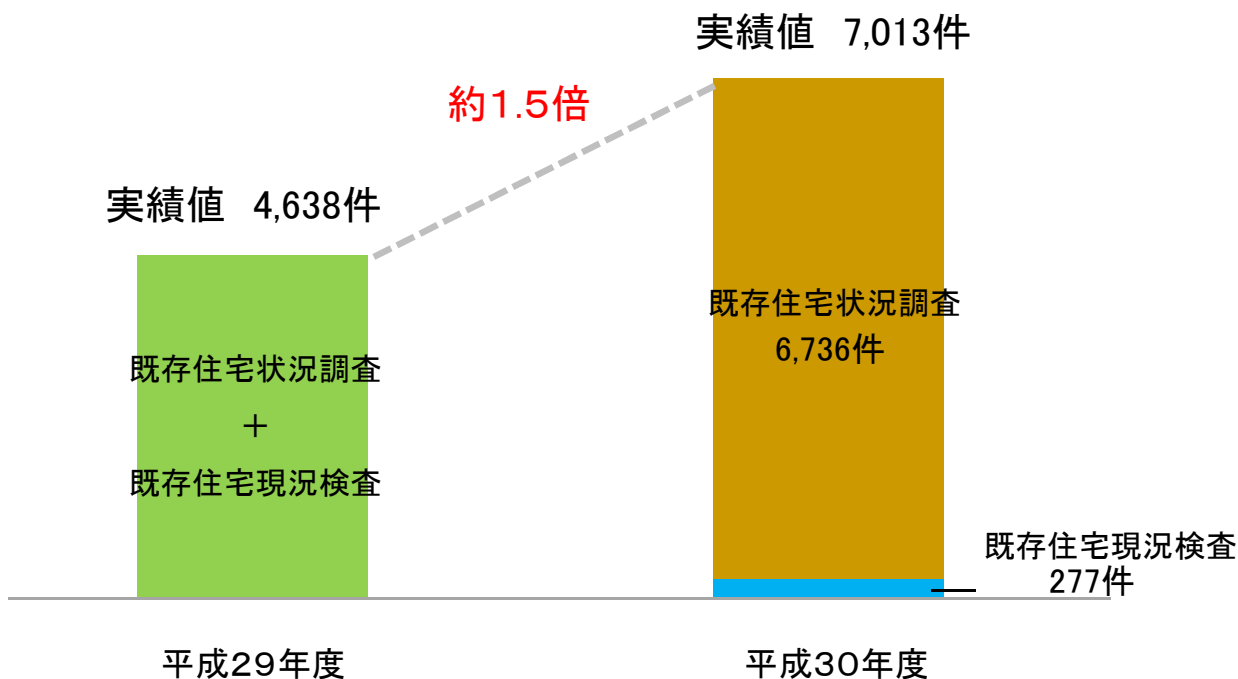
※「安心R住宅」流通件数 累計2,690件(R2.3月末)

※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)

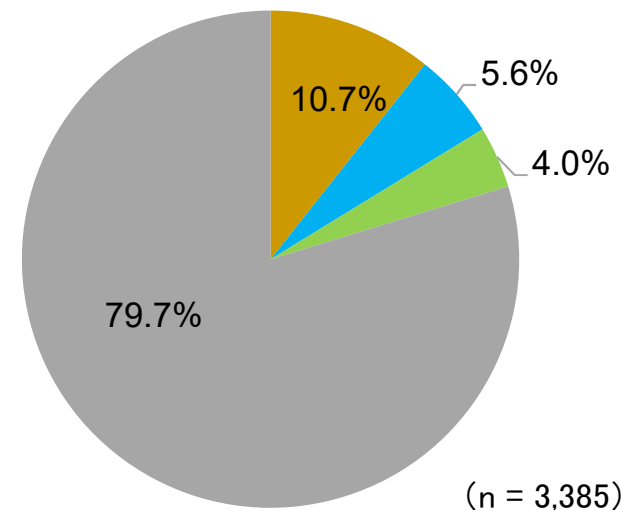
- 平成30年度の既存住宅状況調査の実施件数（アンケート回答のあった技術者4,638名（全体の約14%）が実施した件数）は、一年間で6,736件
- 既存住宅状況調査・既存住宅現況検査（※）の実施件数（以下「調査等」という。）は、既存住宅流通戸数の4%程度と推定されるが、前年度と比較すると年間で約1.5倍に増加
- 調査等の実施実績がない事業者が約8割を占めるが、昨年度と比較して調査等の実施件数が増加した事業所（10.7%）は、減少した事業所（5.6%）を上回った

※「既存住宅インスペクション・ガイドライン」（平成25年6月国土交通省公表）に基づき行う、既存住宅の現況の検査

【調査実施件数の推移】



【事業所別の調査実施件数の増減】  
（前年度比）



■ 増加 ■ 減少 ■ 横ばい ■ 実績なし

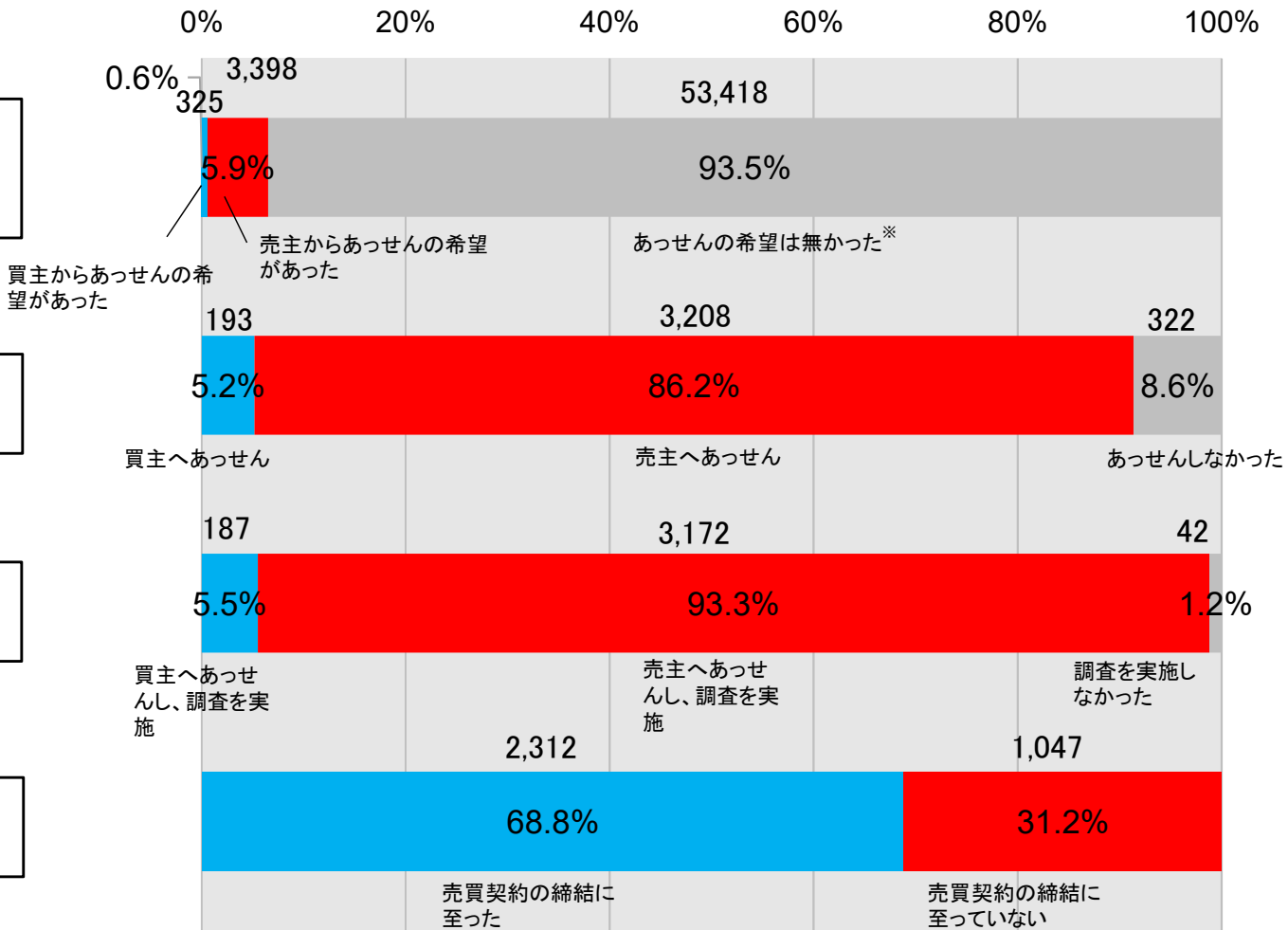
- 媒介契約件数（57,141件）のうち約6%について、あっせんの希望があり、うち9割が実際に調査を実施
- 調査を実施したうち約7割（2,312件。媒介契約件数の約4%。）が売買契約の締結に至っている

媒介契約件数のうち、  
建物状況調査のあっせんの希望があった割合  
(n=57,141)

うち、建物状況調査をあっせんした割合  
(n=3,723)

うち、建物状況調査を実施した割合  
(n=3,401)

うち、売買契約の締結に至った割合  
(n=3,359)



※「あっせんの希望は無かった」のうち、「あっせんではなく自社(回答者)で実施」と回答した事業者の契約媒介件数の合計は37,811件  
 ※出典：国土交通省住宅局、土地・建設産業局調べ(令和元年9月)

# 「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7割(1,261自治体)が設置済み、未設置の自治体のうち、169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(令和元年10月実施アンケート)。
- 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



アットホーム株式会社



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

URL: <https://www.akiya-athome.jp/>

※ 国土交通省HPI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いただけます。

## 現在の運用状況

- 令和2年7月末日時点で732自治体参加。
- 順次、物件情報の掲載等を推進中。  
(現在、505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5,500件の物件が成約済。※令和2年7月末日時点

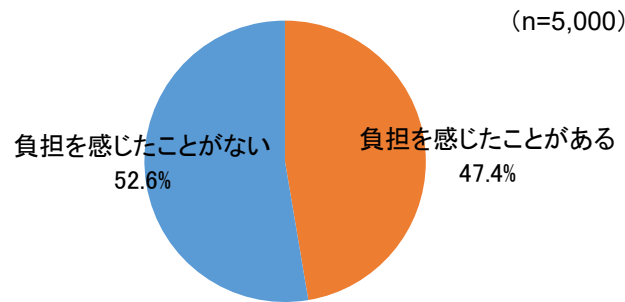
# 所有者不明土地の現状と課題

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、所有者不明土地が全国的に増加。
- 公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への支障となっている。

## 土地所有に対する負担感

### 所有する空き地に対する負担感

空き地所有者のうち約5割が土地を所有することに負担を感じたことがあると回答。



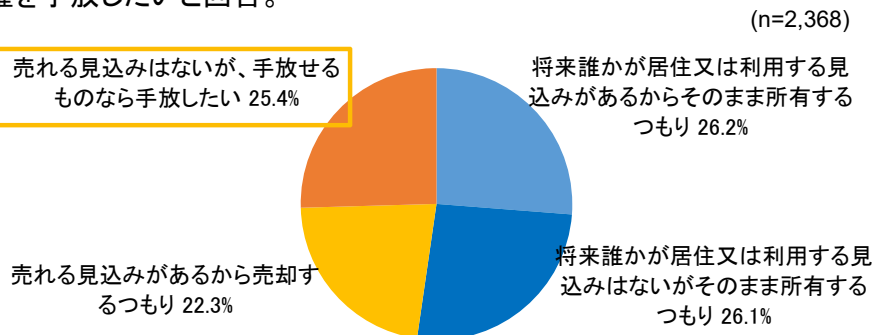
## 平成29年度地籍調査における所有者不明土地

- ・ 不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合：約 **22%**  
(所有者不明土地の外縁)
- ・ 探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地：約 **0.44%**  
(最狭義の所有者不明土地)

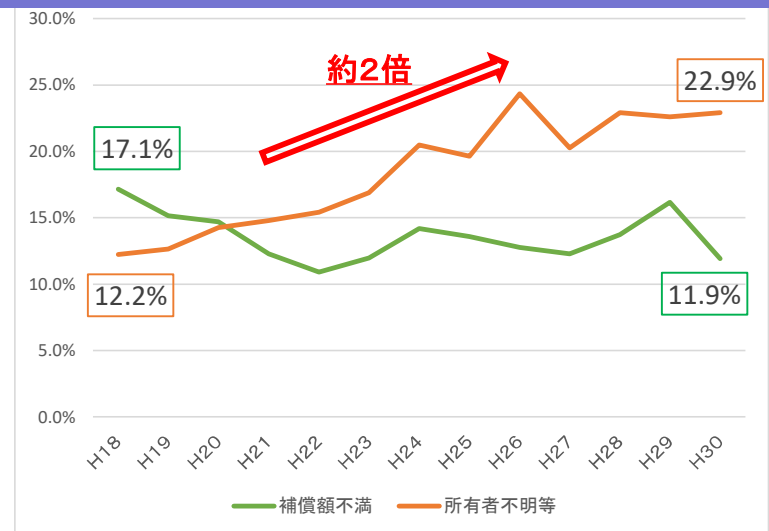
## 所有する空き地に関する意向

### 負担を感じる空き地の所有権を手放したいか

空き地の所有に負担を感じたことがある者のうち約25%がその土地の所有権を手放したいと回答。



## 直轄事業の用地取得業務においてあい路案件となっている要因



資料：国土交通省 「土地問題に関する国民の意識調査」



# 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

(平成30年6月6日成立、6月13日公布、平成30年法律第49号)

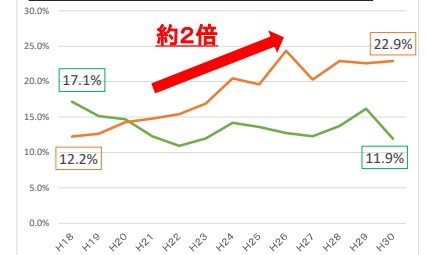
## 背景・必要性

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、**所有者不明土地(※)**が全国的に増加している。
- (※)不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡が見つからない土地
- 今後、相続機会が増加する中で、**所有者不明土地も増加の一途をたどることが見込まれる。**
- **公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への大きな支障となっている。**

### 平成29年度地籍調査における所有者不明土地

- ・不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合(所)：約 **22%**  
所有者不明土地の外縁)
- ・探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地(最狭義の所有者不明土地)： **0.44%**

### 直轄事業の用地取得業務において あい路案件となっている要因



### 経済財政運営と改革の基本方針2017(平成29年6月9日閣議決定)(抜粋)

・所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、…公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、…等について、…必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。

## 法律の概要

### 1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み【令和元年6月1日施行】

反対する権利者がおらず、建築物(簡易な構造で小規模なものを除く。)がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

#### ① 公共事業における収用手続きの合理化・円滑化(所有権の取得)

- 国、都道府県知事が事業認定(※)した事業について、収用委員会に代わり都道府県知事が裁定(審理手続を省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化) (※)マニュアル作成等により、認定を円滑化

#### ② 地域福利増進事業の創設(利用権の設定)

- 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
- 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が利用権(上限10年間)を設定(所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能)

地域福利増進事業のイメージ



### 2. 所有者の探索を合理化する仕組み【平成30年11月15日施行】

所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍など客観性の高い公的書類を調査することとするなど(※) 合理化を実施。(※)照会の範囲は親族等に限定

#### ① 土地等権利者関連情報の利用及び提供

- 土地の所有者の探索のために必要な公的情報(固定資産課税台帳、地籍調査票等)について、行政機関が利用できる制度を創設

#### ② 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例

- 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

### 3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み【平成30年11月15日施行】

#### 財産管理制度に係る民法の特例

- 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設(※民法は、利害関係人又は検察官にのみ財産管理人の選任請求を認めている)

【目標・効果】 ○ 所有者不明土地の収用手続きに要する期間(収用手続きへの移行から取得まで)：約1/3短縮(約31→21ヵ月)

○ 地域福利増進事業における利用権の設定数：施行後10年間で累計100件

# 土地所有者等関連情報の利用及び提供

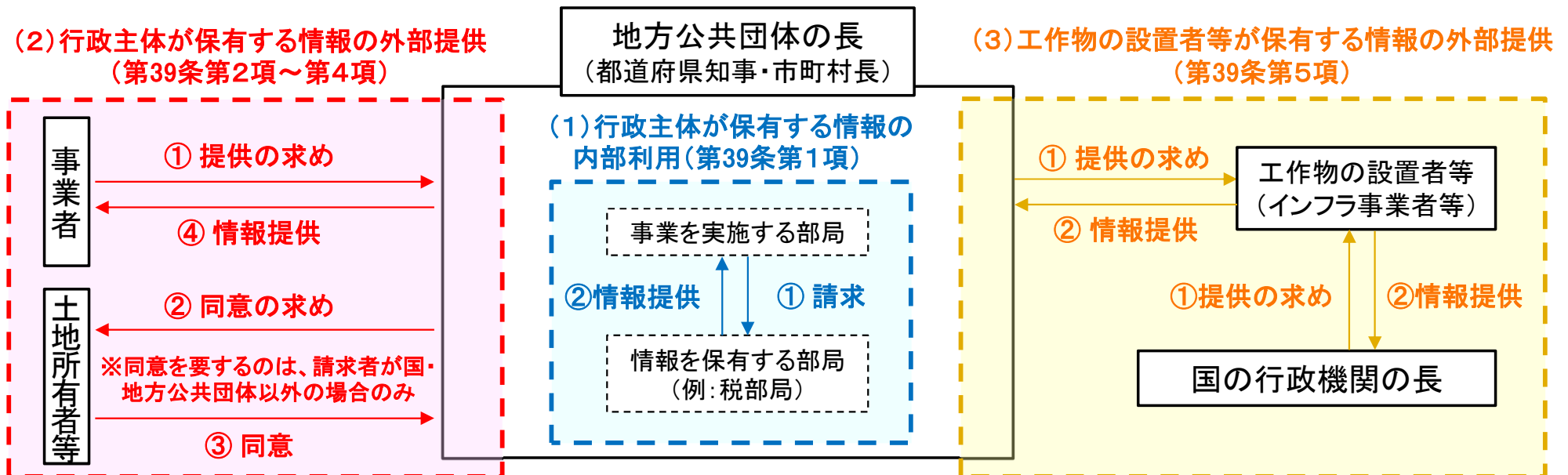
地域福利増進事業、収用適格事業及び都市計画事業の実施の準備のため、事業を実施しようとする区域内の土地の土地所有者等(※1)を知る必要があるときは、その探索に必要な限度で、土地所有者等関連情報(※2)の利用・提供が可能に。

- (1) 都道府県知事及び市町村長は、その保有する土地所有者等関連情報を、内部で利用することができる。
- (2) 都道府県知事及び市町村長は、地域福利増進事業等を実施しようとする者から提供の求めがあったときは、土地所有者等関連情報を提供するものとする。(請求者が国・地方公共団体以外の場合は、求めを受けた都道府県知事・市町村長が、土地所有者等本人の同意を得た上で提供。)
- (3) 国の行政機関の長又は地方公共団体の長は、土地に工作物を設置している者等に対し、土地所有者等関連情報の提供を求めることができる。

※1 土地又は土地にある物件に関し所有権その他の権利を有する者

※2 土地所有者等と見られる者に関する情報のうちその者の氏名又は名称、住所その他の国土交通省令で定めるもの

➤ 省令では、氏名・名称・住所以外の土地所有者等関連情報として、本籍、生年月日、死亡年月日及び連絡先を規定。【省令第53条】



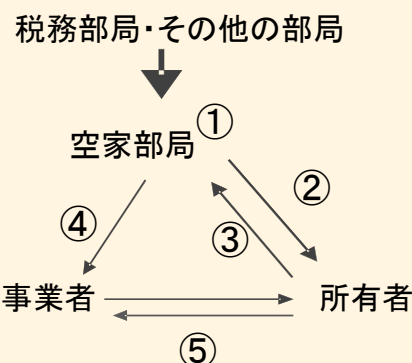
- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の規定に基づき、税務部局が保有する課税情報を空き家対策のために行政内部で活用可能に
- 平成30年6月、「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」を策定、公表し、課税情報を含む空き家所有者情報を、市町村が民間事業者等に提供するための法制的な整理をするとともに、各自治体における先進的な事例を掲載

## 空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン

### 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. 情報提供に関する運用の仕組み



- 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

### 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

- 神奈川県厚木市では、空き家情報に係るデータベースを複数の部署で作成、共有。
- 当該データベースは、あらかじめ市役所内に導入され、職員が活用可能なGIS(地理 情報システム)に上乗せする形で共有データベースを構築。

＜厚木市の空き家データベース＞

情報所有者	アクセス権限	入力情報の情報源の詳細	各部署の役割	
			内容	備考
住宅課	○	空き家実態調査、地域住民からの苦情・通報、他部署からの相談	データベースで共有している空き家の状態確認を連年実施	
生活環境課	○	住民からの相談処理票のうち、「雑草・樹木の繁茂等」に関するもの	データベースで共有している空き家の雑草・樹木の繁茂について年2回調査を実施	
消防本部	○	『厚木市火災予防条例』及び『厚木市消防空き家等調査取扱要綱』に基づき現地調査を行い作成している空き家台帳	データベースで共有している火災予防上危険な空き家について年2回調査を実施	
建築指導課	○	空き家データベースをもとにした現地調査結果	建物の状態の確認	空き家所有者情報の提供
資産税課	○	固定資産税課税情報	所有者情報の提供	空き家所有者情報の提供
市民協働推進課(自治会長連絡部署)	×	市民相談	空き家所在地の把握	件数は少ないが、相談対応は住宅課が担当
セーフティコミュニティ(くらし安全課)	×	ひとり暮らし高齢者、介護保険認定申請書等のうち、「所有者の生活状況・施設入所状況等」、「親族等の連絡先」		
介護福祉課	×	ひとり暮らし高齢者、介護保険認定申請書等のうち、「所有者の生活状況・施設入所状況等」、「親族等の連絡先」		
市民課	×	住民票、死亡届等のうち、「所有者等の住所及び生死」	所有者情報の提供	資産税課把握の所有者情報で不足がある場合に住宅課から情報提供を依頼
福祉総務課(民生委員連絡部署)	×	災害時要援護者登録台帳のうち、「所有者の生活状況」、「親族等の連絡先」		
生活福祉課	×	生活保護台帳のうち、「所有者の生活状況」、「親族等の連絡先」		

(参考)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)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- DIY型賃貸住宅は、借主の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸物件で、借主自ら改修する場合や専門業者に発注する場合など、工事の方法は様々あるが、都市再生機構（UR）が2DK等を中心に累計1,380戸を供給。民間賃貸住宅では、DIY型賃貸住宅を専門的に扱う業者も登場し、ワンルームタイプその他、ファミリータイプ物件も流通
- 国土交通省では、賃貸住宅の流通を促進するため、DIY型賃貸借の活用促進と契約当事者間のトラブルの未然防止の観点から「DIY型賃貸借に関する契約書式例」やDIY型賃貸借に関するガイドブック、手引きを作成

## 都市再生機構（UR）

DIY型賃貸住宅のタイプ・特徴・団地数/管理戸数 合計：1,380戸（内訳は下表）

タイプ	特徴	戸数
DIY	・壁・床・台所・風呂・トイレ・電気設備など幅広い対象 ・DIY工事期間として3か月間の家賃は無償	230戸 (45団地)
petit DIY	・DIY工作範囲をわかりやすい項目に限定 ・無償貸与期間はなし	1,112戸 (28団地)
カスタマイズUR	・住戸内の一部にカスタマイズが可能な壁を設置し、当該部分のみ原状回復を免除	38戸 (4団地)

※ 数値は令和元年度末時点

### 賃貸借契約上の特徴

- ・ 原状回復義務が免除
- ・ 契約時に3ヶ月間の使用契約（家賃無償）と、使用契約満了日の翌日を入居開始とする賃貸借契約を同時に締結することにより、入居までの3ヶ月間は無償でプランニングや施工が可能（※DIYタイプのみ）

### 入居者へのサポート

- ・ 「DIY住宅の手引き」を各団地毎に作成。入居者に配付し、DIY型賃貸住宅で可能な改変内容や留意点等を周知
- ・ ショップ・工房の設置、ワークショップの開催等、DIYに関する相談、計画、施工、技術習得等のサポート事例あり



DIYタイプ/間取:2DK



DIYタイプ/間取:3DK

## 民間賃貸住宅

- ・ DIY型賃貸住宅を専門的に扱う不動産仲介会社が近年増加
- ・ 仲介物件にはワンルーム以外にも、ファミリー向けの戸建住宅やマンションなど、幅広いラインナップを含む
- ・ 物件毎にオリジナルのDIY規約を設定する例もあり（借主の誓約書的な契約書式、比較的自由度が高い契約内容）

民間不動産仲介会社のHP等を参考に作成



戸建のDIY型賃貸住宅

## DIY型賃貸住宅におけるトラブル（例）

### 工事内容の事前承認に関するトラブル等の事例が見られる

- ・ DIY工事の内容を貸主に申請する契約上の取り決めを守らずに、入居者が勝手に工事を行ってしまったケース
- ・ 入居者が管理者に申請した工事内容について、管理者が建物所有者に報告しなかったケース

出典：「DIY型賃貸借の普及に資する包括的な支援方策等に関する支援業務報告書」平成30年3月、国土交通省

## 国土交通省の取り組み

### DIY型賃貸借を行う際の貸主と借主双方の理解を促進

- 「DIY型賃貸借契約に関する契約書式例」（2015年作成・2017年改定）
  - ・ DIY型賃貸借を行う場合に貸主・借主であらかじめ合意すべき内容を賃貸契約書の特約事項として作成
  - ・ DIY型賃貸借で大規模な工事を行う場合やサブリースにより行う場合の契約上の留意点も記載
- 「DIY型賃貸借のすすめ」（ガイドブック）（2015年）
  - ・ DIY型賃貸借とは
  - ・ DIY型賃貸借の手順や取り決め事項のポイント等
- 「家主向けDIY型賃貸借実務の手引き」（2017年）
  - ・ DIY型賃貸借の契約書の作成方法
  - ・ DIY型賃貸借を行う場合のQ&A等

# DIY型賃貸住宅について ~民間賃貸住宅におけるニーズ・物件数・実施状況等

- 最近の「DIY等可」民間賃貸住宅の流通状況は、賃貸住宅検索サイト掲載物件数で34,437件（2020年5～7月）
- 「DIY・カスタマイズ」実施経験率は上昇傾向にあるが、実施時にオーナーや管理会社への事前連絡を行っていない居住者も一定数あり。

民間賃貸住宅検索サイトにおける「DIY可」「カスタマイズ可」物件の掲載数  
(2020年5月～7月(3カ月間)の累計)

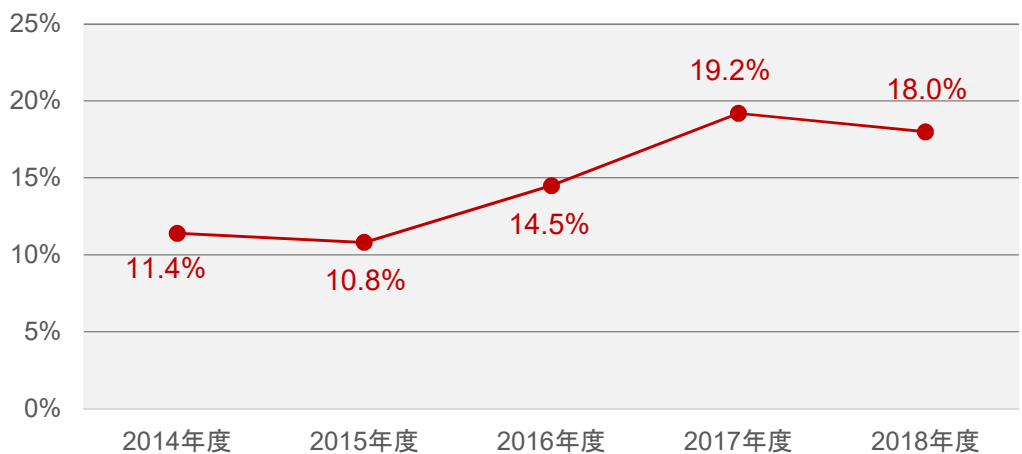
種別	各種別	DIY可	カスタマイズ可	合計
DIY可	1,048件	2,182件	—	36,619件
DIY可かつカスタマイズ可	1,134件		35,571件	
カスタマイズ可	34,437件	—		

「DIY可」「カスタマイズ可」の定義(物件検索サイトSUUMOの規定より)

**DIY可:** 事前相談の上、入居者自身がカスタマイズ工事を行える物件。費用負担は「入居者自身」が原則だが「オーナー」「双方負担」もある。該当箇所の原状回復は免除される

**カスタマイズ可:** 入居者の要望、あるいは不動産会社からの提案に基づきプロの施工業者によるカスタマイズ工事が行える物件。費用負担は「入居者」「オーナー」「双方負担」の3タイプがある。該当箇所の原状回復は免除される  
※貸主負担で壁紙を選べるケースが最も多い

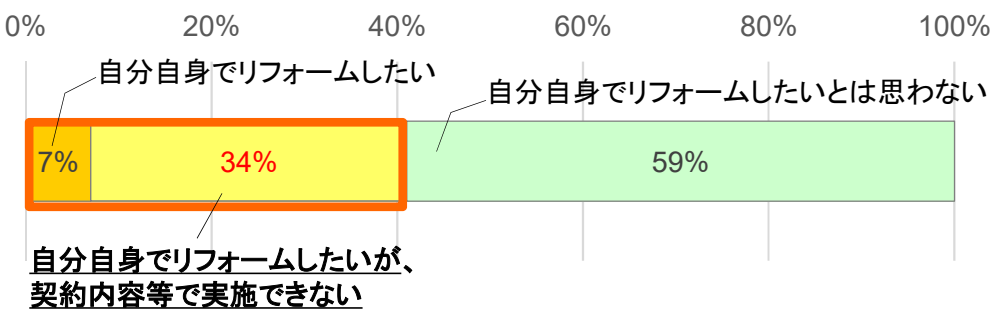
「DIY・カスタマイズ」実施経験率(2014～2018年度の推移)



出典: リクルート住まいカンパニー・プレスリリース(2019年9月24日) 2018年度・賃貸契約者動向調査

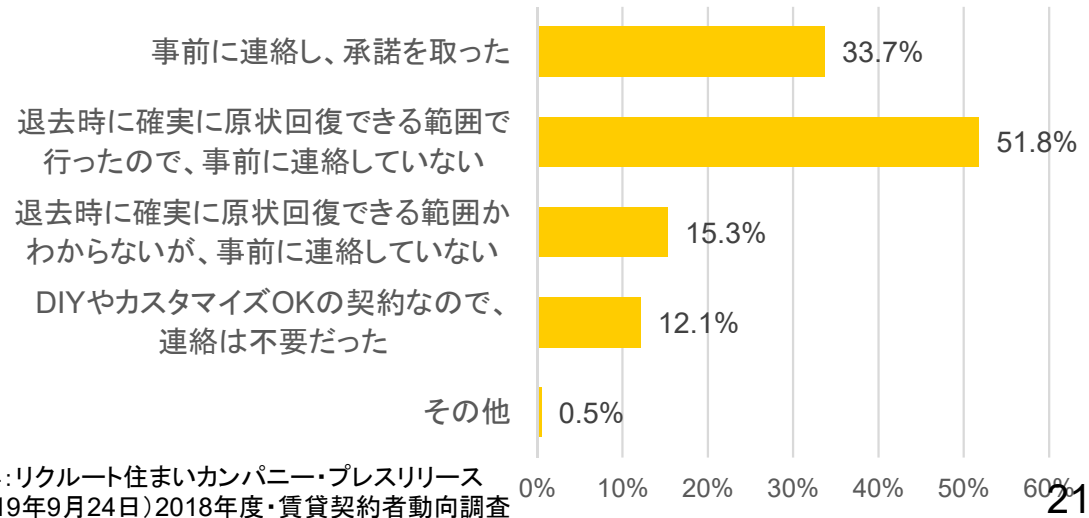
## 現在住んでいる住宅(民間賃貸住宅)に対するDIYリフォーム意向

(国土交通行政インターネットアンケート(2014年度)の結果より抜粋)



出典: 住生活に関する意識調査の結果概要 (国土交通行政インターネットアンケート、2014年度)

## DIY・カスタマイズ実施時における事前連絡状況(DIY等実施経験者・複数回答)



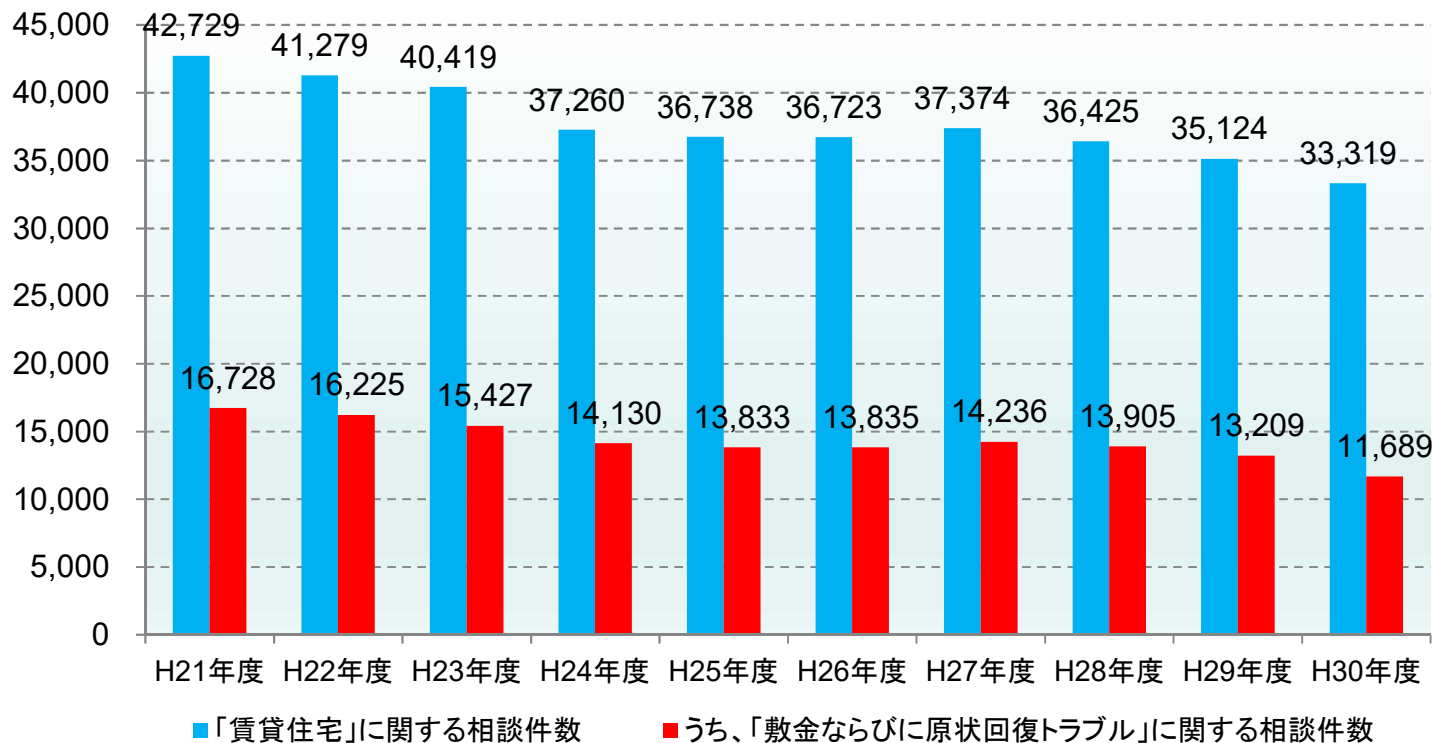
出典: リクルート住まいカンパニー・プレスリリース(2019年9月24日) 2018年度・賃貸契約者動向調査

# 賃貸住宅に関する相談件数・事例について

- 国民生活センターに寄せられる賃貸住宅に関する相談件数のうち、約3～4割が敷金ならびに原状回復トラブルに関する相談。相談件数は減少傾向にある
- 賃貸住宅を退去する際、ハウスクリーニングや壁紙等の原状回復費用として敷金が返金されない、高額な原状回復費用を請求された、といった相談事例がある

## 「賃貸住宅」に関する相談件数(全国)

(件数:件)



出典：独立行政法人国民生活センターが運営するPIO-NETに、2019年3月31日までに登録されたデータを基に、国土交通省にて作成  
 ※ PIO-NET(パイオネット:全国消費生活情報ネットワークシステム):国民生活センターと全国の消費生活センター等をオンラインネットワークで結び、消費生活に関する相談情報を蓄積しているデータベース  
 ※ 「消費生活相談件数」は、国民生活センターと全国の消費生活センター等で受け付けた相談の件数(消費生活センター等からの経由相談を除く)  
 ※ 「賃貸住宅」は、「賃貸アパート・マンション」、「借家」及び「間借り」に関する相談を合計したもの

## 最近の相談事例

- 十数年住んだ賃貸アパートを退去したが、大家からの**原状回復費用請求が高額**である。国交省の原状回復ガイドラインを調べて反論したが、**大家は取り合わない**。どうしたらよいか。
- 賃貸マンションを解約したら、**ペット特約を根拠に原状回復費用を過剰に請求された**。納得できない。
- 5年間居住した賃貸アパートを退去したら、管理会社からクリーニング代や修繕費を請求された。**高額で納得できない**。
- 5年入居していた賃貸アパートを退去したところ、壁紙の修理をするため**敷金は返金できない**と連絡があった。納得できない。
- 賃貸マンションの退去時、規定のハウスクリーニングと補修費用を支払ったのに、**追加で原状回復費用を請求された**。納得できない。

出典：独立行政法人国民生活センターHP  
 「賃貸住宅の敷金・原状回復トラブル」  
 (2020年8月21日更新)。

## 2. 新型コロナウイルス感染症が 住生活に及ぼす影響について

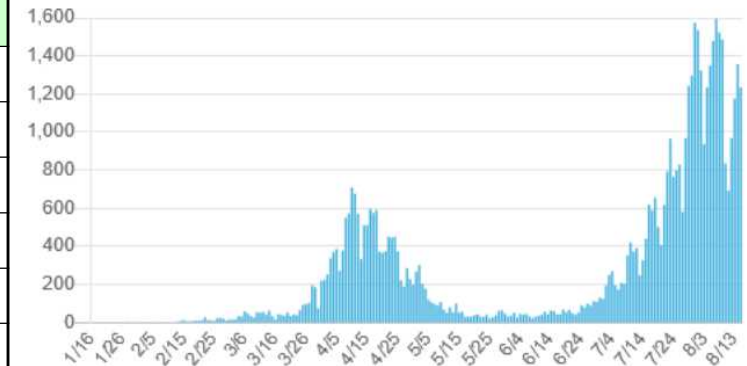
# 新型コロナウイルス感染症の拡大(1/2)

- 新型コロナウイルスの国内感染者数は54,714人、死亡者は1,088人（厚生労働省発表、8月16日0:00時点）
- 5月25日に全国で緊急事態宣言(4/7発出)が解除され、段階的に休業要請やイベント開催制限等が緩和された
- 6月下旬頃から感染者数が再び増加傾向となり、一時緩和の方向にあった大規模イベント開催や地域間移動の制限が継続されるほか、警戒レベルの引き上げや独自の緊急事態宣言が発出されている自治体もある

## 新型コロナ感染症の暮らしへの影響に関連する主な出来事(8月17日現在)

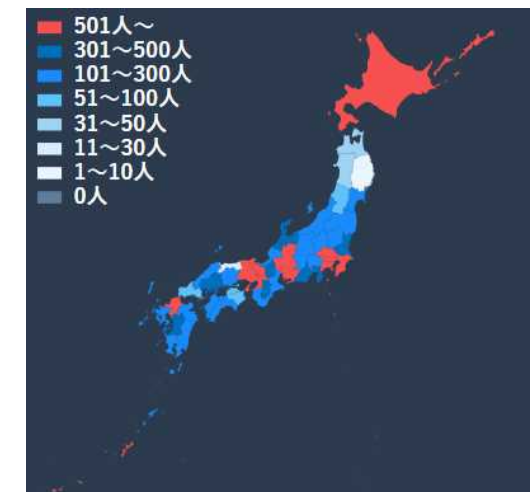
〈月日〉	〈主な出来事〉
1/16	日本で初めて新型コロナウイルス感染者を確認
1/30	WHOが緊急事態を宣言
2/1	中国湖北省からの入国拒否（8月17日現在、入国拒否対象は146か国・地域）
2/27	全国の小学校、中学校、高校等の3/2からの臨時休校要請
4/7	7都道府県に緊急事態宣言
4/16	全国に緊急事態宣言
5/14	緊急事態宣言 39県で解除（21日に関西3府県も解除）
5/25	緊急事態宣言 全国で解除
6/1	外出自粛、休業要請の段階的緩和を開始
6/19	都道府県をまたぐ移動の自粛要請を全国で緩和
7/3~	九州・東北・中部地方等で大雨被害発生（令和2年豪雨）～避難所運営等における感染防止
7/22	「Go To トラベル」事業開始（東京発着は除外）
7/29	国内の1日の感染者が初めて1,000人を超える
8/1	沖縄県が独自に「沖縄県緊急事態宣言」を発出（当初8/1~8/15だったが8/29までに延長）
8/5	「お盆休みにおける帰省等のあり方について」（新型コロナウイルス感染症対策分科会提言） ～お盆の帰省の際の基本的感染防止策の徹底、三密の回避やWeb帰省などを呼びかけ
8/6	愛知県が独自に「愛知県緊急事態宣言」を発出（8/6~8/24）

## 陽性者数の推移(8月16日)



出典：「国内の発生状況」、厚生労働省

## 都道府県別の陽性者数(累計、8月16日)



出典：「新型コロナウイルス感染症対策」、内閣官房



# 新型コロナウイルス感染症の拡大(2/2)

- 新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、「新しい生活様式」の実践が求められている
- 特に「働き方の新しいスタイル」は住生活に大きな影響を及ぼすものと考えられる

## 「新しい生活様式」の実践例

### (1) 一人ひとりの基本的感染対策

#### 感染防止の3つの基本: ①身体的距離の確保 ②マスクの着用、③手洗い

- 人との間隔は、**できるだけ2m(最低1m)**空ける
- 会話をする際は、可能な限り**真正面を避ける**。
- 外出時や屋内でも会話をするとき、**人との間隔が十分とれない場合は、症状がなくてもマスク**を着用する。ただし、**夏場は、熱中症に十分注意**する。
- 家に帰ったらまず**手や顔を洗う**。人混みの多い場所に行った後は、できるだけすぐに着替える、シャワーを浴びる。
- **手洗いは30秒程度**かけて**水と石鹸で丁寧に**洗う(手指消毒薬の使用も可)。
- ※ 高齢者や持病のあるような重症化リスクの高い人と会う際には、体調管理をより厳重にする。

#### 移動に関する感染対策

- 感染が流行している地域からの移動、感染が流行している地域への移動は控える。
- 発症したときのため、誰とどこで会ったかをメモにする。接触確認アプリの活用も。
- 地域の感染状況に注意する

### (2) 日常生活を営む上での基本的生活様式

- まめに**手洗い・手指消毒** □ 咳エチケットの徹底
- こまめに換気(エアコン併用で室温を28℃以下に) □ 身体的距離の確保
- **「3密」の回避(密集、密接、密閉)**
- 一人ひとりの健康状態に応じた運動や食事、禁煙等、適切な生活習慣の理解・実行
- 毎朝の体温測定、健康チェック。発熱又は風邪の症状がある場合はムリせず自宅で療養



### (3) 日常生活の各場面別の生活様式

#### 買い物

- 通販も利用
- 1人または少人数ですいた時間に
- 電子決済の利用
- 計画をたてて素早く済ます
- サンプルなど展示品への接触は控えめに
- レジに並ぶときは、前後にスペース

#### 娯楽、スポーツ等

- 公演はすいた時間、場所を選ぶ
- 筋トレやヨガは、十分に人との間隔を。もしくは自宅で動画を活用。
- ジョギングは少人数で
- すれ違う時は距離をとるマナー
- 予約制を利用してゆったりと
- 狭い部屋での長居は無用
- 歌や応援は、十分な距離かオンライン

#### 公共交通機関の利用

- 会話は控えめに
- 混んでいる時間帯は避けて
- 徒歩や自転車利用も併用する

#### 食事

- 持ち帰りや出前、デリバリーも
- 屋外空間で気持ちよく
- 大皿は避けて、料理は個々に
- 対面ではなく、横並びで座ろう
- 料理に集中、おしゃべりは控えめに
- お酌、グラスやお猪口の回し飲みは避けて

#### イベント等への参加

- 接触確認アプリの活用を
- 発熱や風邪の症状がある場合は参加しない

### (4) 働き方の新しいスタイル

- テレワークやローテーション勤務 □ 時差通勤でゆったりと
- オフィスはひろびろと □ 会議はオンライン □ 対面での打合せは換気とマスク

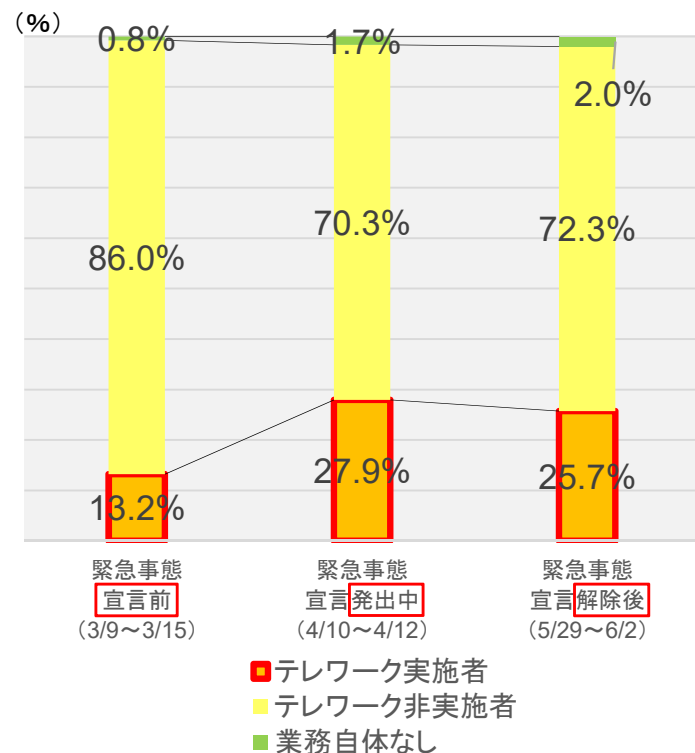
出典:「新しい生活様式」の実践例、厚生労働省をもとに作成

# テレワークの拡大(1/2)

- テレワーク実施率（全国）は緊急事態宣言発出後に増加し、解除後は微減となった。解除後における感染者数は再び増加傾向にあり、テレワークの継続が推奨されている
- 地域別のテレワーク実施率は、関東・東京圏が他地域・他都市圏よりも高い
- 企業規模別のテレワークの実施率は、社員数が多い企業ほどが高い。緊急事態宣言解除後は、いずれの規模の企業でも減少傾向が見られる

## テレワーク実施率(全国)の推移

- ・緊急事態宣言発出後→**27.9%**に増加
- ・緊急事態宣言解除後→**25.7%**に微減



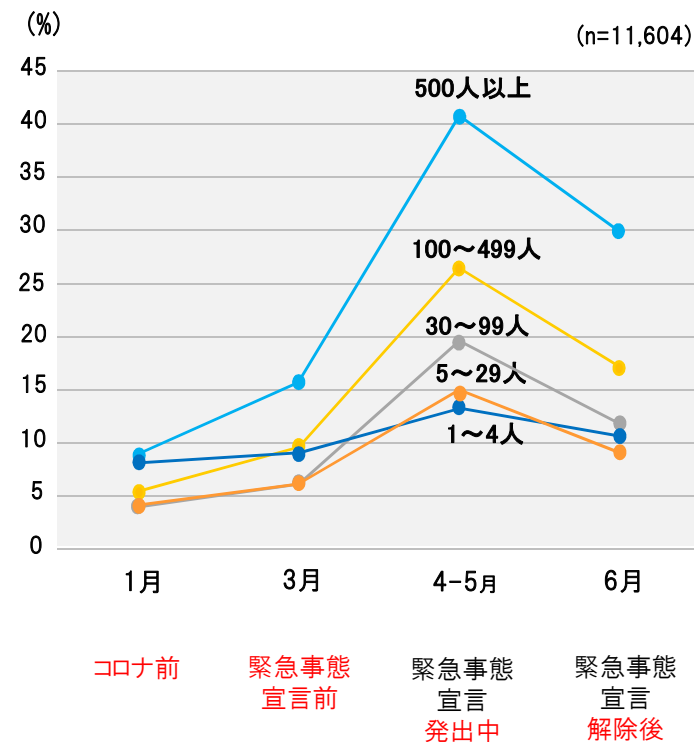
出典:「第三回・新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」パーソル総合研究所

## 地域別におけるテレワーク実施率の違い (都市圏と地方圏の比較)

	サンプル数 (5月)	従業員のテレワーク実施率 (%)			3月→5月変化
		3月	4月	5月	
全体	20,000	13.2%	27.9%	25.7%	
北海道・東北	1,890	9.0%	12.5%	14.6%	
関東	8,131	18.5%	41.0%	38.3%	19.8pt増
東海・北陸・甲信越	3,552	8.7%	15.2%	15.6%	
近畿	3,563	11.9%	25.8%	23.5%	
中国・四国・九州	2,864	7.0%	12.4%	12.1%	
東京圏 (東京、神奈川、埼玉、千葉)	7,233	19.6%	43.5%	41.1%	21.5pt増
名古屋圏 (愛知、岐阜、三重)	1,902	8.7%	17.8%	17.5%	
大阪圏 (大阪、兵庫、京都、奈良)	3,253	11.7%	26.6%	24.2%	

出典:「第三回・新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」パーソル総合研究所

## 企業規模別テレワーク実施率の推移

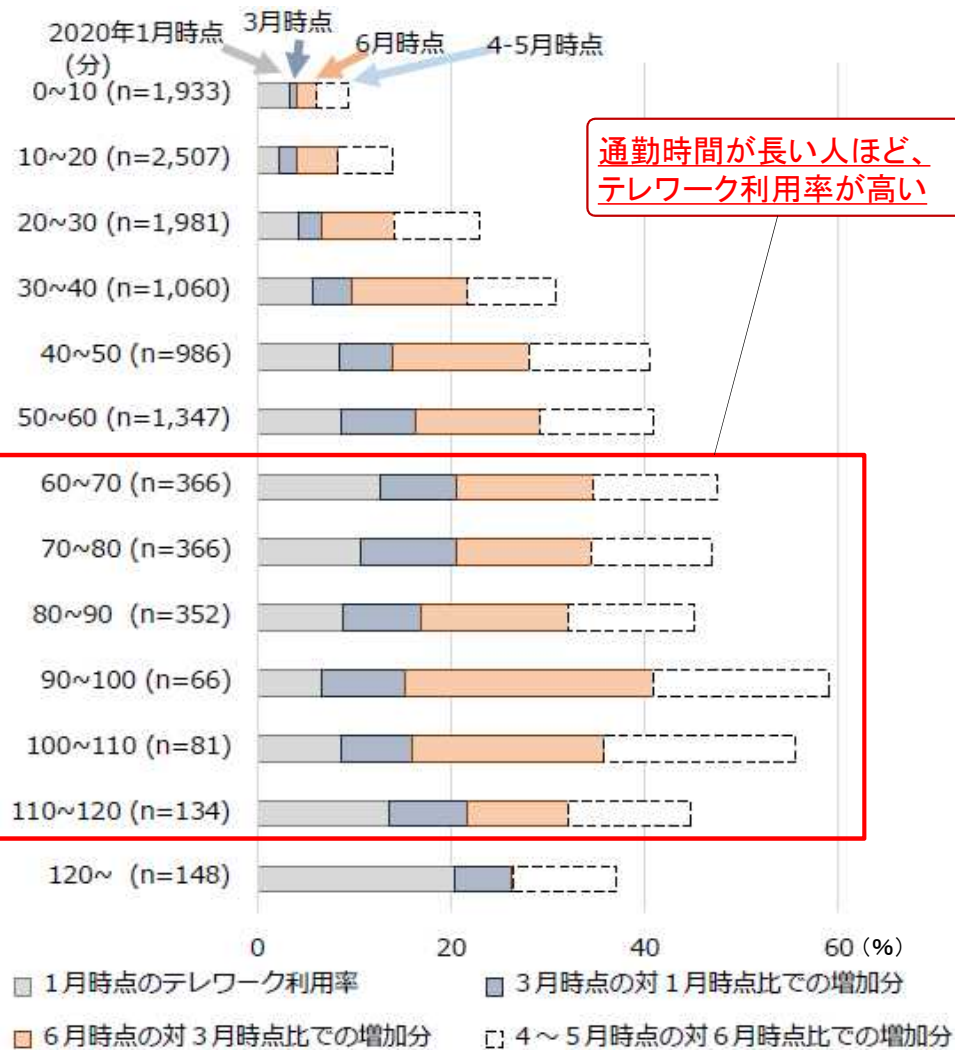


出典:「第2回テレワークに関する就業者実態調査報告書」、慶應義塾大学・公益財団法人NIRA総合研究開発機構

# テレワークの拡大(2/2)

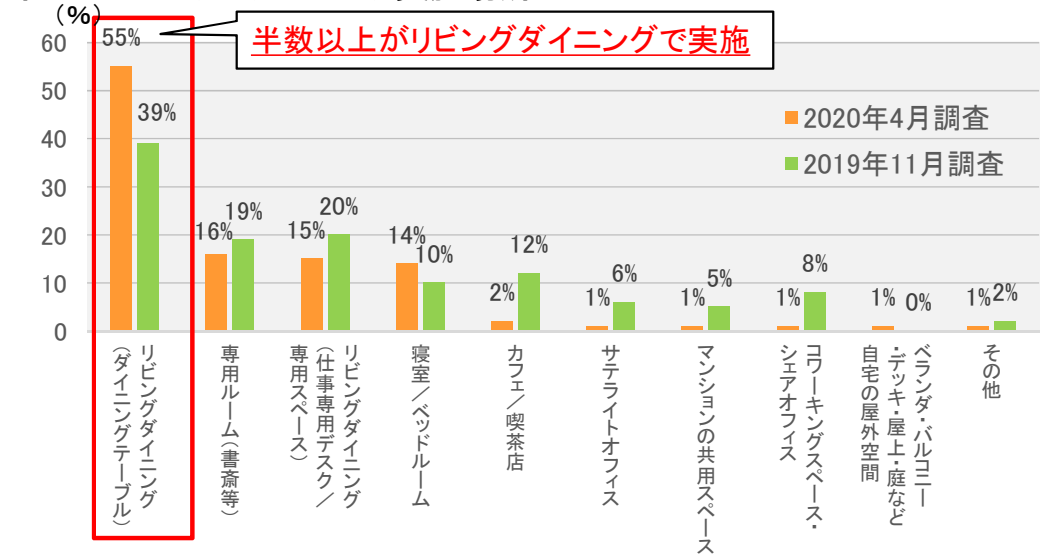
- 通勤時間が長いほどテレワーク利用率が高い傾向にある
- テレワークを行う場合、半数以上（55%）の人はリビングダイニングで行っている。また、オンオフの切り替えにくさや仕事用スペースがないなどの不満がみられる

### 通勤時間別のテレワーク利用率とコロナ前からの変化



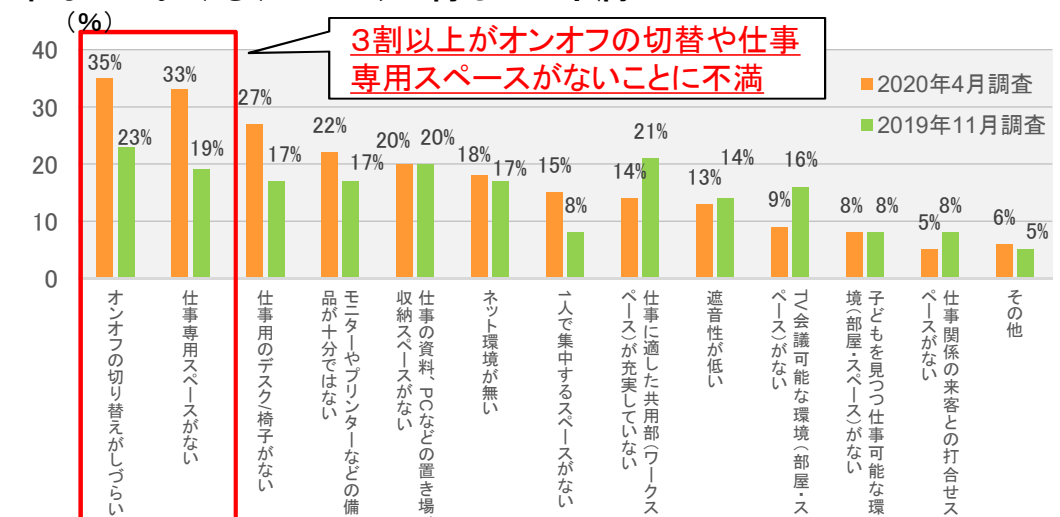
出典：「NIRA総研 第2回テレワークに関する就業者実態調査報告書」、NIRA総合研究開発機構、2020年8月

### 住まいにおけるテレワーク実施場所



半数以上がリビングダイニングで実施

### 住まいにおけるテレワークに際しての不満



3割以上がオンオフの切替や仕事専用スペースがないことに不満

出典：「新型コロナウイルス禍を受けたテレワーク×住まいの意識・実態調査」、27  
リクルート住まいカンパニー、2020年5月22日

# 住生活や住まいに対する意識への影響 (1/3)

- 新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、様々な住生活・住意識の変化やそれに伴う新たなニーズが生じている
- 新型コロナ流行前と現在の比較では、住まい選びで重視するポイントに変化がみられる

## コロナ影響前・後の住まい選びで重視するポイントの変化

家族や親戚の住まいとの距離、病院等の周辺環境、プライベートの確保、通信環境などが以前より重視されるようになった

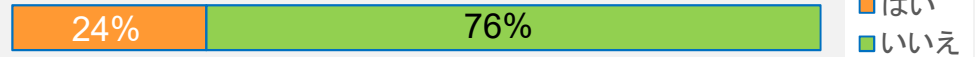
	コロナ影響前	現在	変化
周囲に病院や診療所などが充実している	2.2%	9.5%	7.2pt増
プライベートを確保しやすい	9.5%	14.2%	4.7pt増
通信環境が整っている	11.7%	15.7%	4.0pt増
家族や親戚の住まいに近い	9.0%	12.7%	3.7pt増
災害の危険性が少ない/防災対応が整っている	10.0%	12.2%	2.2pt増
最新設備が整っている	5.0%	6.2%	1.2pt増
治安がよい	20.1%	20.9%	0.7pt増
周囲に自然が多く、静かな環境である	7.0%	7.2%	0.2pt増
日当たりや風通しなど、住み心地がよい	25.9%	26.1%	0.2pt増
学校や保育園など、教育環境が充実している	6.7%	6.7%	-
眺望が良い	3.0%	2.2%	0.7pt減
周囲にコンビニやスーパーが充実している	35.6%	33.6%	2.0pt減
街のブランド/資産性がある	8.2%	5.7%	2.5pt減
リビングが広く、家族団らんで過ごしやすい	16.4%	13.7%	2.7pt減
収納が充実している	30.8%	24.4%	6.5pt減
<b>公共交通機関が徒歩圏内にある</b>	56.2%	48.8%	<b>7.5pt減</b>
<b>職場からのアクセスがよい</b>	27.9%	20.1%	<b>7.7pt減</b>

有効回答数: 402名

出典:「コロナ禍における住み替え活動への影響調査」、  
長谷エグループデベロップジャパンUXデザインセンターデジタル戦略ラボ、  
調査期間2020年4月28日～5月8日

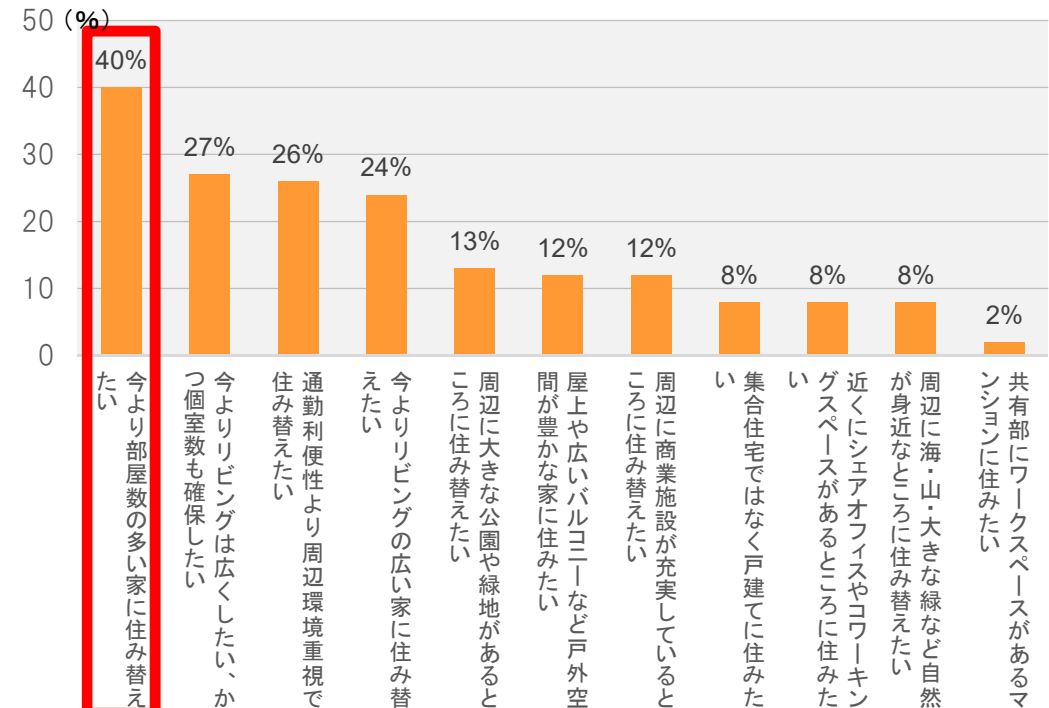
## テレワーク実施者の住み替え意向

今後も(コロナ禍が収束した後も)引き続きテレワークを行う場合、  
今の家から住み替えを検討したいか



テレワーク実施者の24%が現在の家からの住み替えを希望

## 「住み替え意向あり」の回答者の住宅への希望



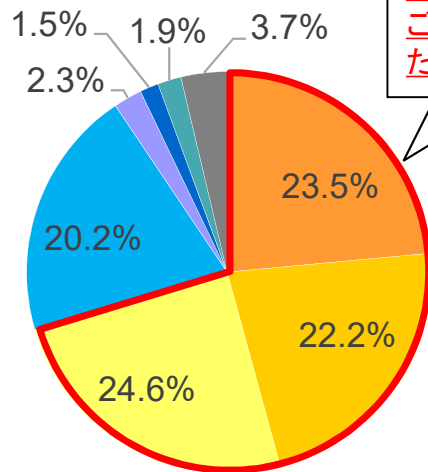
出典:「新型コロナ禍を受けたテレワーク×住まいの意識・実態調査」、  
リクルート住まいカンパニー、2020年5月22日

# 住生活や住まいに対する意識への影響 (2/3)

- 新型コロナ拡大により、約7割の人が「家族と過ごす時間が増加した」と回答。家族と過ごす時間が増加した人のうち約8割が「今後も家族と過ごす時間を保ちたい」としている
- 新型コロナウイルスの感染拡大前に比べて、仕事よりも生活を重視したい傾向が強まっている。特に、テレワークを実施した人の意識変化が大きい

家族と過ごす時間の変化  
(対象：テレワーク実施者・非実施者(全体))

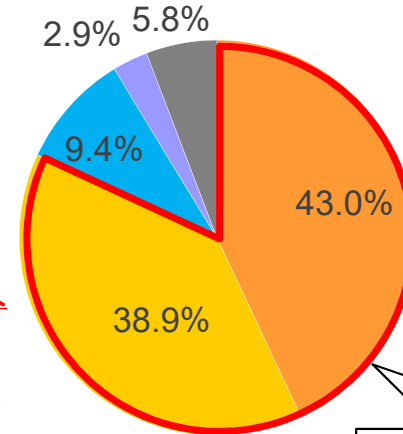
- 〈凡例〉
- 大幅に増加(51%以上増加)
  - 増加(21~50%)増加
  - やや増加(6~20%増加)
  - 概ね変化ない(5%減少~5%増加)
  - やや減少(6~20%減少)
  - 減少(21~50%減少)
  - 大幅に減少(51%以上減少)
  - わからない



70.3%が「家族と過ごす時間が増加した」と回答

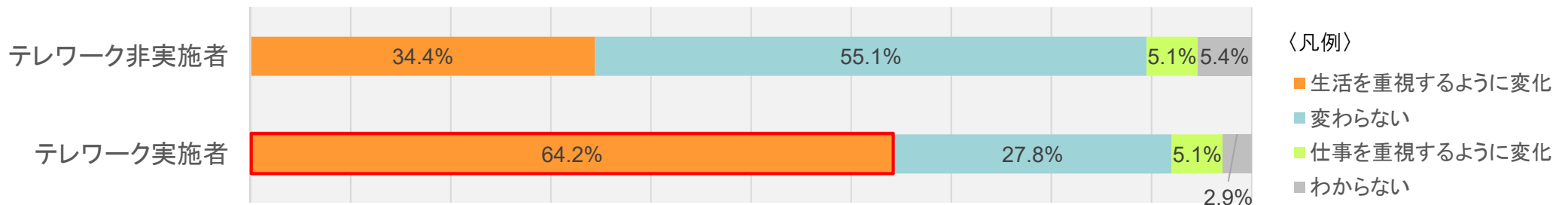
「増加した」と回答した人に対し、「家族と過ごす時間を今後も保ちたいと思うか」と質問

家族と過ごすことに対する意識  
(対象：6%以上増加したと回答した人)



「家族と過ごす時間が増加した」人のうち、81.9%が「家族と過ごす時間を今後も保ちたい」と回答

## ワークライフバランスの意識の変化 (感染拡大前と比較して、仕事と生活のどちらを重視したいか)

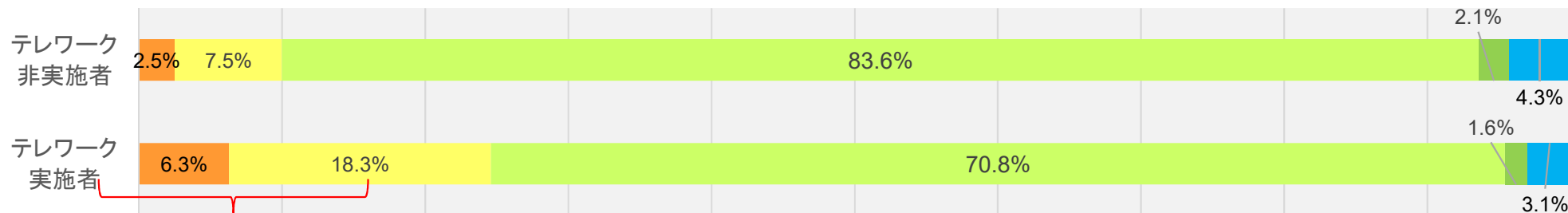


テレワーク実施者の方がより「生活を重視するように変化」の割合が高い

# 住生活や住まいに対する意識への影響 (3/3)

- コロナ禍を受けて地方移住への関心が高まった人もおり、特にテレワーク実施者においてその傾向が強い
- 三大都市圏\*居住者においては、20代・30代といった若者の地方移住への関心が高まっている

## 地方移住への関心の変化(%)



テレワーク実施者の**24.6%**がコロナを経て地方移住への関心を高めている

■ 関心が高くなった ■ 関心がやや高くなった ■ 変わらない ■ 関心がやや低くなった ■ 関心が低くなった

## 三大都市圏\*居住者(年代別)の地方移住への関心の変化



\* 三大都市圏：東京圏、名古屋圏、大阪圏の1都2府7県／東京圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県／名古屋圏：愛知県、三重県、岐阜県／大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県

# 住生活関連産業への影響 (1/3)

- 外出自粛等による営業機会の減少に対してWeb展示場の開催や企業Webサイトにおける営業ツールの充実、リモート相談・打合せ等のICT活用の普及とともに、建築現場での感染予防への対応策が進められている

## 新型コロナウイルス感染症による住宅関連産業の変化と対策等

社会状況・ニーズ等の変化	住生活産業の変化・対応等
外出自粛などにより住宅展示場・モデルルームが閉鎖による営業機会の減少	Web展示場(ビデオ通話によるリモート案内、全国の住宅展示場からモデルハウスを選択可能)やVR住宅展示場(高精細の3D画像)等による営業機会の創出
三密回避により対面での相談や打合せなどができない	家づくりシミュレーション機能(Web上でプラン、外観等のイメージづくりと概算見積が可能)等、企業のWebサイトにおける営業ツールの充実化 リモート相談・打合せ(ビデオ通話の活用等)への対応の加速化 建築士法の重要事項説明をテレビ会議やビデオ録画等、ICTの活用の積極化
テレワークや外出自粛等により在宅時間が増えた	空気環境、遮音性、省エネ等の住宅性能の向上 リフォーム事業者などがテレワーク環境を整えたり、在宅時間を充実させるリフォーム提案の積極化 テレワーク環境の整備や在宅時間を利用して住まいの充実や自己実現等を図るためのDIY商品・DIYサポート等の需要増への対応
建築現場で感染症を予防しながら工事を進める必要がある	「建設業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン」の策定(国交省) ICT機器の活用(スマートフォン、タブレット等)による現場管理等、感染予防と業務効率化の推進

出典: 積水ハウス、大和ハウス工業、新建ハウジング、リフォーム産業新聞、日経産業新聞、などのWebサイトを参考に作成

## 展示会のオンライン化

- ・大規模な住宅展示会の開催が困難になったことから、来場者を限定し、代替として出展者と来場者がリアルタイムでコミュニケーションがとれるリアルとオンラインのハイブリッドによる展示会へと転換。



出典: 「住宅・建築業界向け商談展示会、リアルとオンラインで開催」、新建ハウジングデジタル、2020年7月22日

## 内覧のオンライン化

- ・住宅事業者向けに、VR(仮想現実)空間内で、住宅展示場の見学から内覧、購入までのプロセスを完結することのできる住宅展示販売プラットフォームのサービスも登場。
- ・右写真: VR住宅展示場のイメージ



出典: 「住宅販売をオンラインで完結できる「VR建築展示場」、新建ハウジングデジタル、2020年7月25日





# 住生活関連産業への影響 (3/3)

- 国土交通省では、工事現場等における感染予防対策の基本的事項等について「建設業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン」を作成し、地方公共団体・建設業者団体等に周知。また、住宅生産団体連合会が政府の対策等を基に約60のルールをまとめた「住宅業界における感染予防ガイドライン」を制定
- 感染リスク低減のための現場管理のリモート化と生産性向上等を実現するクラウドサービスの開発・導入等、住宅建築現場におけるDX（デジタルトランスフォーメーション）の動きが加速

## 建設業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン

### 《本ガイドラインの主旨》

令和2年5月14日作成(令和2年7月1日改訂)

- ・政府の感染症対策基本方針や専門家会議の分析・提言等を踏まえ、建設現場やオフィス・現場事務所等における建設現場等の実態に応じた新型コロナウイルス感染予防対策を行う際の基本的事項について参考として本ガイドラインを整理

### 《本ガイドラインの概要》

#### ○感染防止のための基本的考え方

- ・「三つの密」の回避のため、最大限の対策を講じること

#### ○講じるべき具体的対策

- (1) 感染症予防の体制
- (2) 健康確保
- (3) 建設現場

#### (i) 建設現場における対応

- 朝礼・KY活動における取組事例
- 現場事務所等での業務・打合せに関する取組事例
- 内装工事等、室内の現場における取組事例
- 新型コロナウイルス対策に伴う熱中症リスク軽減等のための取組事例

#### (ii) 建設現場への移動・立ち入り

- 現場作業や移動時の取組事例

#### (iii) 作業員宿舎等

#### (iv) 休憩・休息スペース

- 食事・休憩時における取組事例

等

〔取組事例(写真)の掲載例〕



Webカメラを利用した沿革検査



打合せ時の十分な距離の確保

## スマートフォン等の活用による現場管理サービスの例

- ・スマートフォン・タブレット向けのクラウド型建設現場管理サービスの導入により、現場管理のリモート化の実現とともに、工程・写真・図面等の一元管理等による業務の効率化を図る

### 〈機能〉

- ダッシュボード(担当現場の表示)
- マップ連携(現場住所の登録)
- 工程表
- 縦横断工程表(複数の現場)
- 掲示板・トーク(情報共有・連絡)
- 写真管理・図面管理(現場毎・工程毎に整理)
- 施主との共有(写真、トーク)
- 工事完了報告書
- 入退場管理



(福井コンピューターアーキテクト)

# イギリスにおけるキーワーカーへの住宅支援策の現状

- 平時のイギリスでは、公共部門労働者をキーワーカーの対象として、各種の住宅確保支援策を実施している
- コロナ禍におけるキーワーカーを「公共部門労働者(医療関係者を含む)のほか、社会生活の維持に必要不可欠な業種の関係者」と定義(全労働者のうち約1割が医療関係者)
- 上記対象者には、勤務先周辺の宿泊場所の提供、ロックダウン時の公共交通機関の利用許可や小学校で子供を預かる等の支援策が行われている

## 平時のキーワーカーへの支援(住宅確保支援策)

- 対象:  
国民保険サービス(NHS)従事者、  
教師、警察官、刑務官、  
消防士、地方公務員等  
の公共部門労働者  
※国民保険サービス(NHS)従事者に医療  
関係者が含まれる



出典: Clipart.Email

## Shared Ownership(シェアード・オーナーシップ)

- ・開発会社が行う一定規模以上の住宅開発について、自治体はアフォーダブル住宅等の供給を求めることができる(§ 106)。
- ・Section106に基づくアフォーダブル住宅等(賃貸、分譲含む)においては、地域社会の維持に不可欠な職業に就くキーワーカーへの優先供給分を確保している自治体もある。
- ・Shared Ownership住宅では、購入者は住宅協会を通じて共有所有権を取得できる。自分のシェア(25%から75%の間)を購入し、残りは家賃(市場家賃以下)を支払う。なお、所有形態は借地権。全ての持分を買い取り、持ち家とすることも可能。

\* 支援要件: 世帯年収8万ポンド未満(ロンドン以外、ロンドンは9万ポンド未満)の住宅一次取得者。高齢者・障害者は優遇

## コロナ禍のキーワーカーへの支援(宿泊場所の提供)

- 対象: 公共部門労働者等の平時のキーワーカーに加え、民間の食料品や生活必需品の関係者、輸送、金融サービス関係者等、社会生活の維持に必要不可欠な業種の関係者  
※国民保険サービス(NHS)従事者に医療関係者が含まれる

### (各主体の動き)

#### 〈中央政府〉宿泊場所の提供の要請

- ・ホテル、ホステル、B&Bと自治体が連携し、宿泊場所の提供をするよう支援要請

#### 〈地方自治体〉宿泊場所提供事業者の募集

(例: ランカシャー州(イングランド北西部))

- ・州内で宿泊場所を提供可能なホテル等からの申し出のとりまとめを実施

#### 〈民間宿泊施設〉キーワーカーの受入

(例: 「CLASSIC LODGES」)

- ・「HOTEL OPEN FOR KEY WORKERS」(関連サイト、右)では、イングランドにある傘下の14の宿泊施設を特別料金で提供



## 「新たな日常」の実現

## 1. 「新たな日常」構築の原動力となるデジタル化への集中投資・実装とその環境整備

## ～デジタルニューディール～

- ◆ 次世代型行政サービスの強力な推進
- ◆ デジタルトランスフォーメーション(DX)の推進
- ◆ 新しい働き方・暮らし方
- ◆ 変化を加速するための制度・慣行の見直し



## 2. 「新たな日常」が実現される地方創生

## ～多核連携型の国づくり、地域の活性化～

- ◆ 東京一極集中型から多核連携型の国づくりへ
  - ・ 二地域居住を推進。地方での兼業・副業支援を強化
  - ・ 地方回帰に資するテレワークの推進、地方移住にもつながるサテライトオフィスの設置
  - ・ 首都圏等の人材の受入環境を整えるため、空き家等の既存住宅に関する買い手のインспекションの普及、長期優良化等性能向上等による既存住宅市場の活性化を推進する
- ◆ 地域の躍動につながる産業・社会の活性化

## 3. 「人」・イノベーションへの投資の強化

## ～社会変革の推進力となる人材の育成、無形資産への投資を強力に推進～

- ◆ 課題設定・解決力や想像力のある人材の育成
- ◆ 科学技術・イノベーションの加速

## 4. 「新たな日常」を支える

## 包摂的な社会の実現

## ～国民誰もが取り残されない包摂的な社会の実現～

- ◆ 「新たな日常」に向けた社会保障の構築
- ◆ 所得向上策の推進、格差拡大の防止
- ◆ 社会的連帯や支え合いの醸成
  - ・ 地域共生社会に向けた包括的な支援体制の構築、住宅セーフティネット制度などによる暮らしと住まいの支援を進める

## 5. 新たな世界秩序の下での

## 活力ある日本経済の実現

## ～国際秩序が大きく変化する中で戦略的に不可欠な存在～

- ◆ 自由で公正なルールに基づく国際経済体制
- ◆ 国際協調・連帯の強化を通じた新たな国際協力
- ◆ SDGsを中心とした環境・地球規模課題への貢献