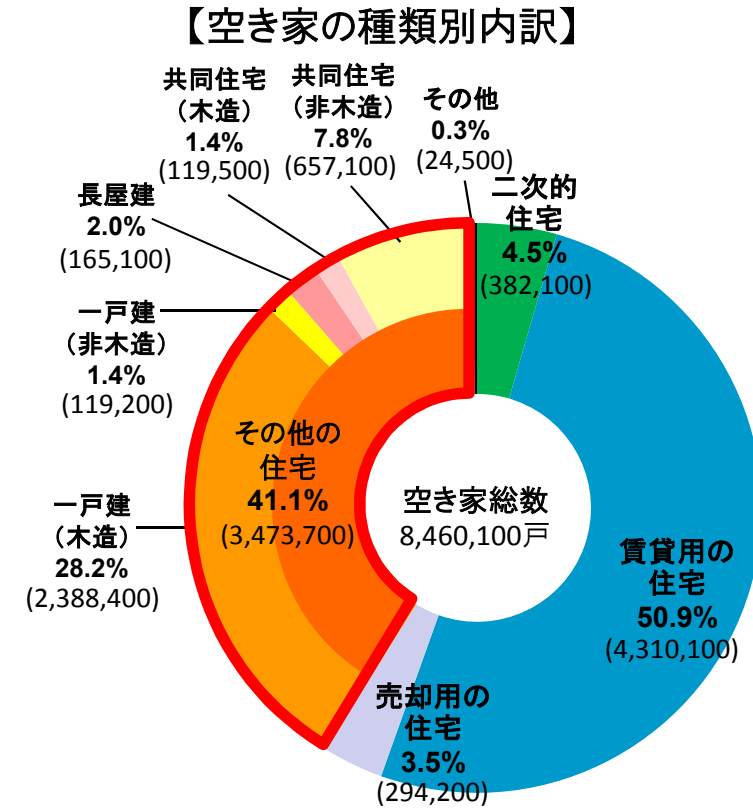
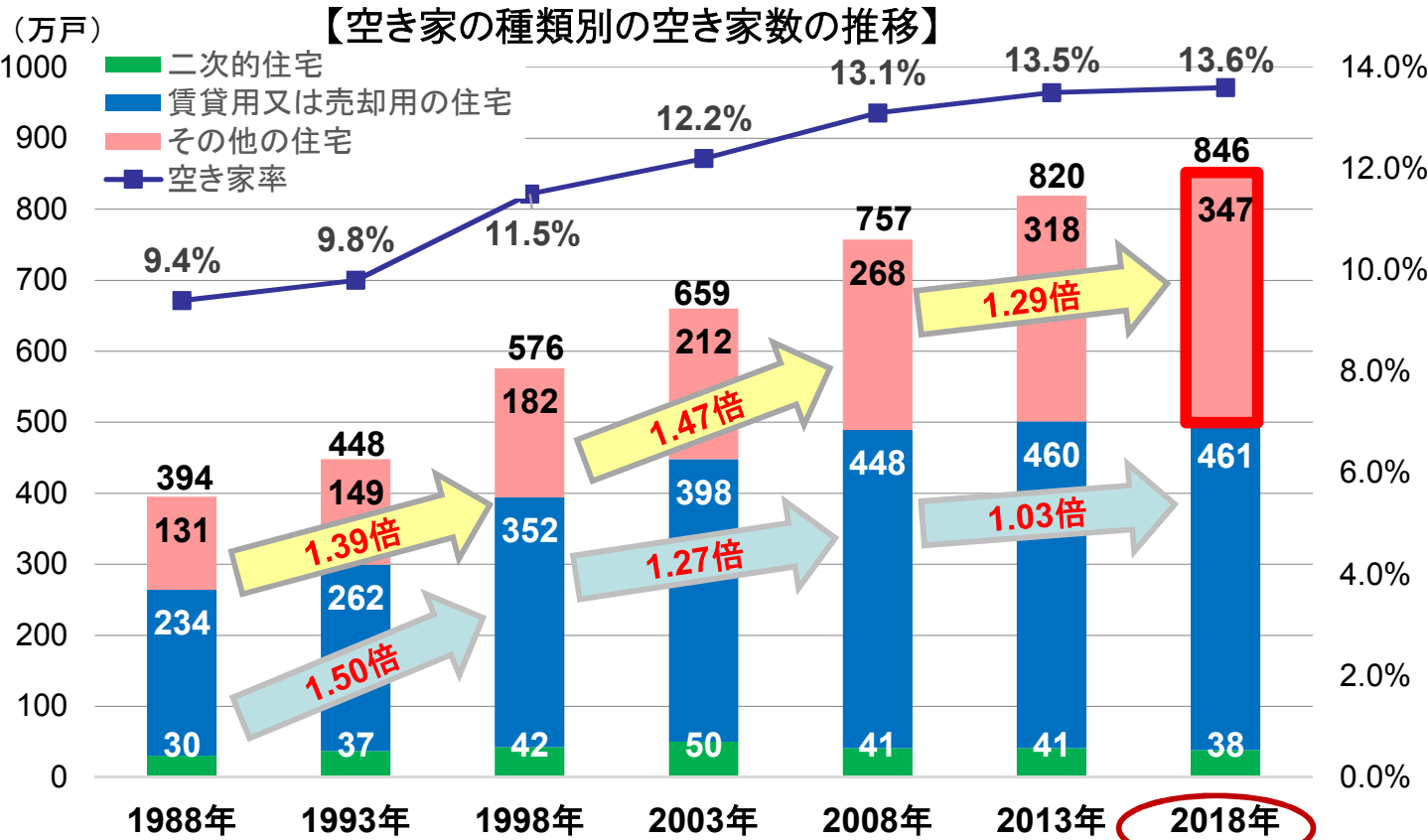


II. 豊かで質の高い住まいづくり

- ① 空き家対策の推進p.1
- ・空き家の現状－推移と種類別内訳
 - ・空家等対策の推進に関する特別措置法
 - ・空き家対策総合支援事業
 - ・全国空き家対策推進協議会について
- ② マンションの管理適正・再生の推進p.6
- ・マンションストックの状況等
 - ・マンションの管理適正及び再生に向けた考え方
 - ・政府決定の位置づけ
- ③ 災害に強いまちづくり・住まいづくりp.20
- ・建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律
 - ・耐震診断義務付け対象建築物への補助制度
 - ・住宅・建築物安全ストック形成事業
- ④ 新たな住宅セーフティネット制度の推進p.25
- ・住宅確保要配慮者・住宅ストックの状況等
 - ・居住支援法人制度・居住支援協議会の概要等
 - ・家賃債務保証事業者の登録制度、JHFによる家賃債務保証保険
 - ・登録住宅の改修・入居への経済的支援
 - ・新たな住宅セーフティネットの施行状況等
- ⑤ 活力ある地域づくりの推進p.47
- ・街なみ環境整備事業の概要
 - ・市街地再開発事業に対する支援制度
 - ・住宅市街地総合整備事業の概要
 - ・公的賃貸住宅におけるPPP/PFI手法の活用や建替え・長寿命化の推進
- ⑥ 木材を利用した住宅・建築物の整備の推進等p.57
- ・木材を利用した住宅・建築物の整備に係る支援制度
 - ・CLTを用いた建築物について
 - ・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
 - ・建築物省エネ法に基づく省エネ性能の表示制度
 - ・住宅・建築物に関する主要な省エネ支援施策

空き家の現状－推移と種類別内訳

- 住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、この20年で1.5倍（576万戸→846万戸）に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」（461万戸）等を除いた、「その他の住宅」（347万戸）がこの20年で1.9倍に増加。
- なお、「その他の住宅」（347万戸）のうち、「一戸建（木造）」（239万戸）が最も多い。



【出典】：住宅・土地統計調査（総務省）

【出典】：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

[空き家の種類]

二次的住宅：別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）

賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き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

空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

背景

- 平成25年時点での空き家は全国約820万戸と増加の一途であり、多くの自治体が空家条例を制定するなど、空き家対策が全国的に課題。
- 適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要(1条)

定義

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。(2条1項)
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないうことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他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である状態にある空家等をいう。(2条2項)

空家等

- ・市町村による空家等対策計画の策定
- ・空家等の所在や所有者の調査
- ・固定資産税情報の内部利用等
- ・データベースの整備等
- ・適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・措置の実施のための立入調査
- ・指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定(5条)
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定(6条)・協議会を設置(7条)
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助(8条)

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施(13条)

特定空家等に対する措置(※)

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。
さらに要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能(14条)

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・法律で規定する限度において、空家等への立入調査(9条)
 - ・空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用(10条)等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力(11条)

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う(15条1項)
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う(15条2項)

施行5年経過後に、施行状況を勘案して検討等を行う(附則)

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

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 1,086団体(平成31年3月31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
○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、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、太宰府市、熊本市

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、岡崎市、京都市、八尾市、尼崎市、川西町、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

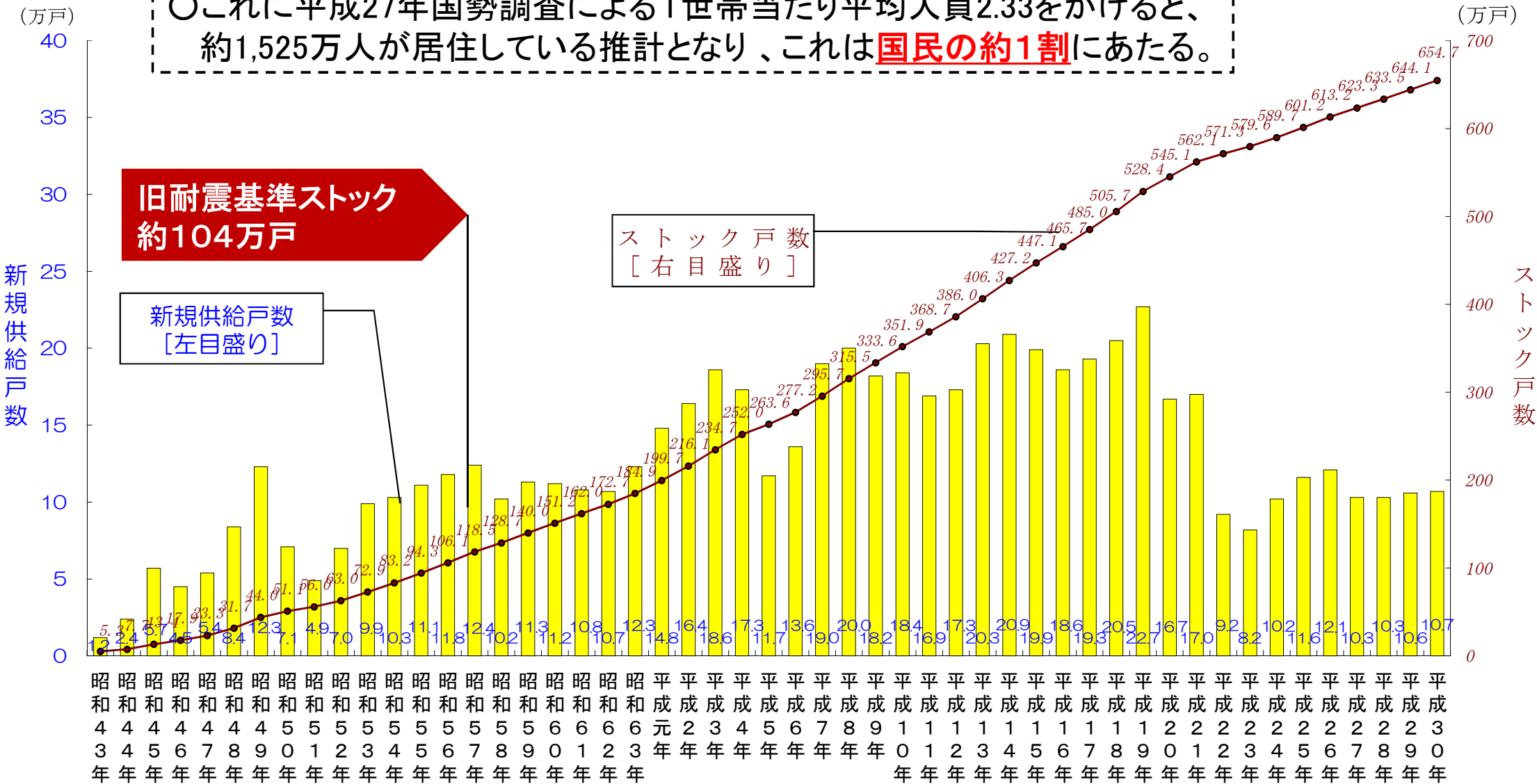
部会長: 浜松市
部会員: 池田町、三戸町、大江町、那須町、桐生市、国分寺市、松田町、甲州市、高山市、美浜町、京丹後市、みやき町、玉東町、別府市、佐伯市

< 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

【協議会等開催実績】
総会 : 平成29年8月31日開催
部会 : 10回開催
(平成31年3月31日時点)

分譲マンションストック戸数

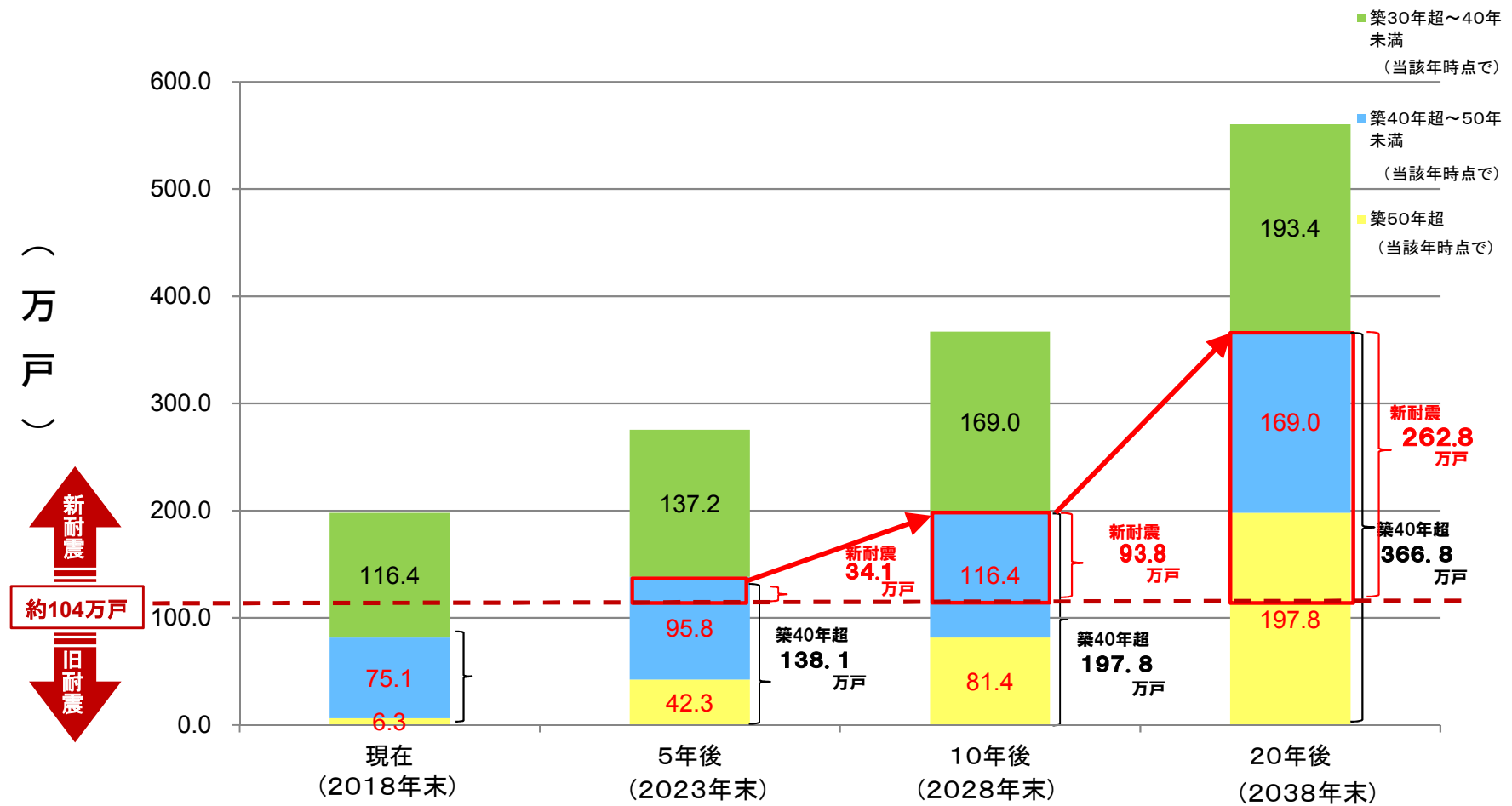
○現在のマンションストック総数は**約654.7万戸**（平成30年末時点）。
 ○これに平成27年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.33をかけると、
 約1,525万人が居住している推計となり、これは**国民の約1割**にあたる。



- ※ 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
- 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
- 3. ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
- 4. 昭和43年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

新耐震基準マンションの高経年化

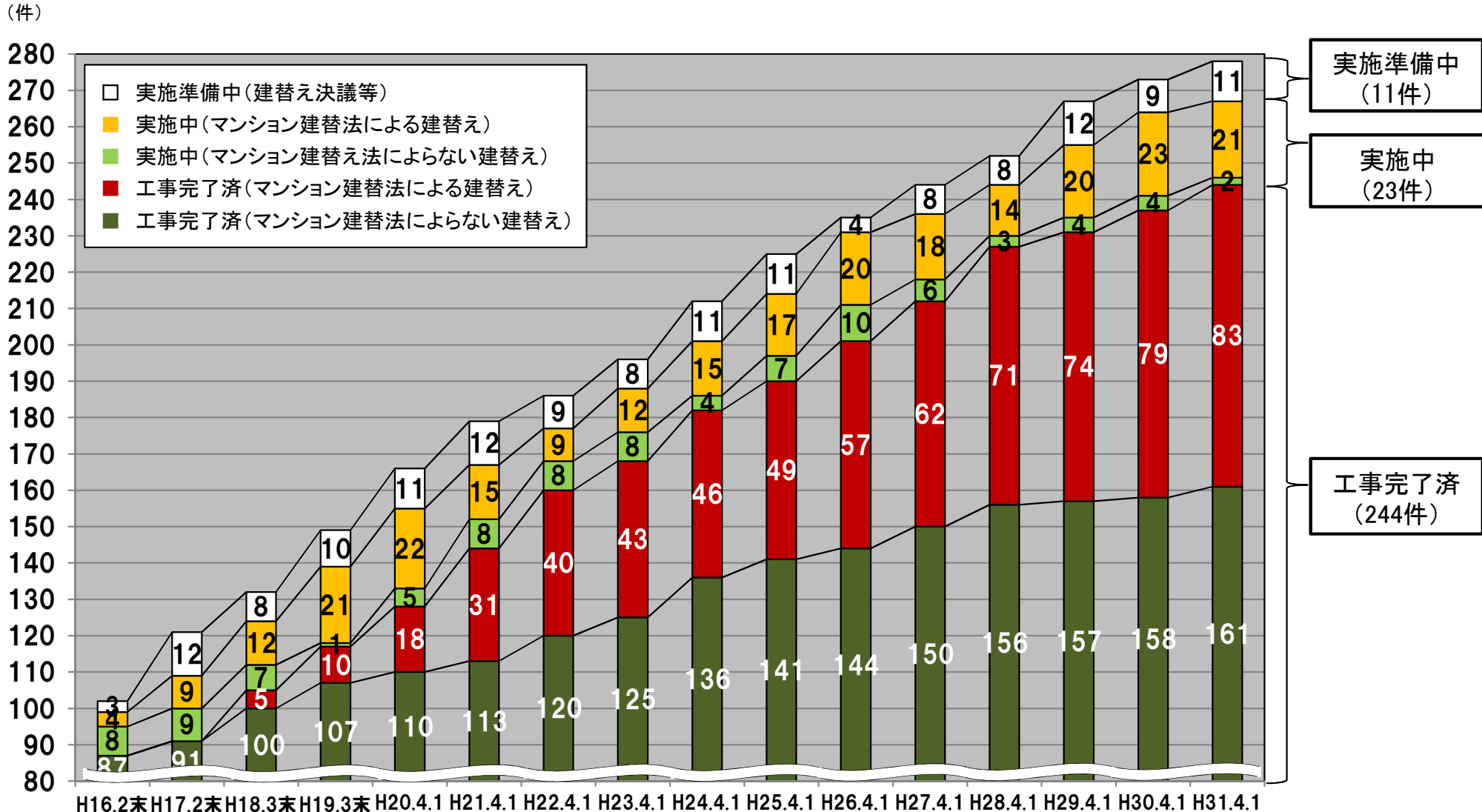
- 新耐震基準のマンションのうち、築40年超となるものが2023年末には約34万戸、さらに2038年末には、その約8倍の約260万戸となり、今後、高経年ストックが急増する見込み
- 新耐震基準への改正から約40年を迎え、今後、新耐震基準で建築されたマンションであっても高経年化が進むこととなり、新耐震基準マンションの再生を促進するための措置が必要となる



※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。
 ※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となるマンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した平成30年末のストック分布を基に、10年後、20年後に築30、40、50年を超える戸数を推計したもの。

マンション建替えの実施状況

○マンション建替えの実績は累計で244件、約19,200戸(平成31年4月時点)に留まる。

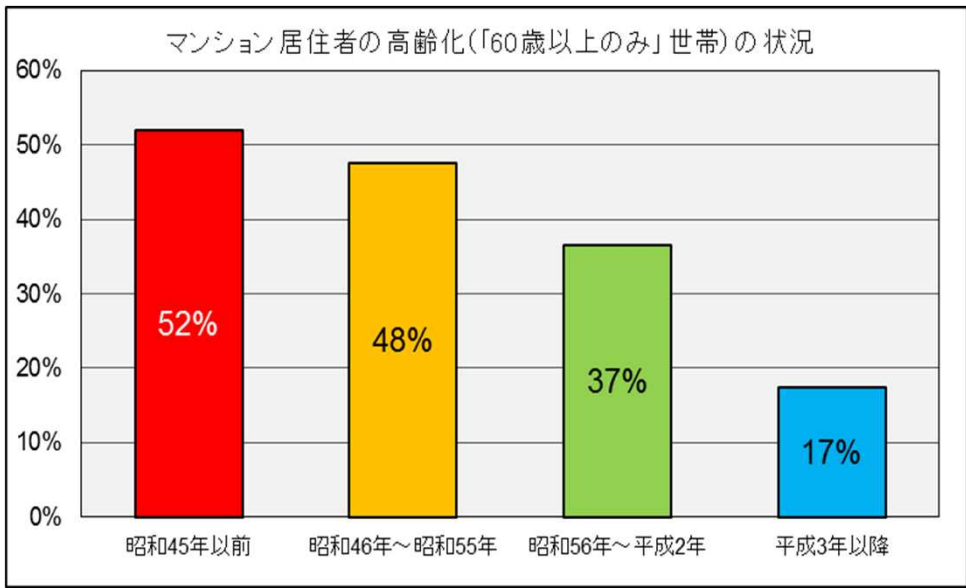


※ 国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数を集計
 ※ 阪神・淡路大震災、東日本大震災及び熊本地震による被災マンションの建替え(計112件)は含まない
 ※ 過年度の実績は今回の調査により新たに判明した件数も含む

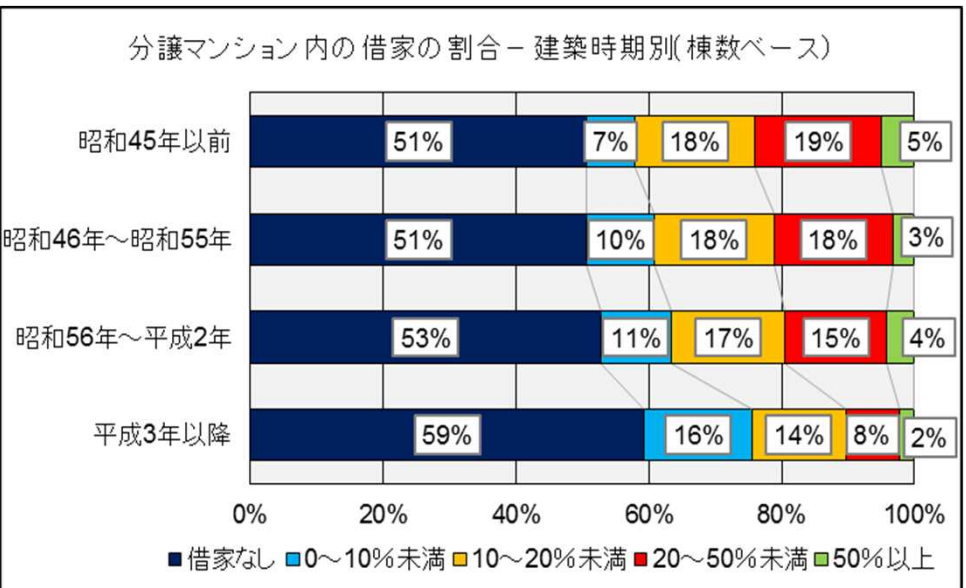
区分所有者の高齢化・非居住化・管理組合の担い手不足

○ 高経年マンションについて、ソフト面においては区分所有者の高齢化・非居住化(賃貸・空き住戸化)が進行し、管理組合の役員の担い手不足や、総会運営や集会の議決が困難等の課題を抱えているものが多い

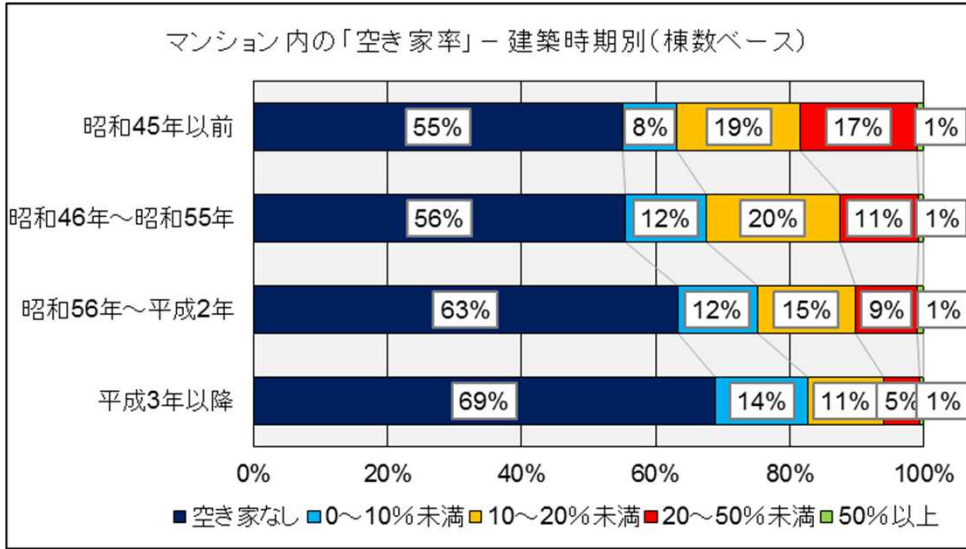
※ 相続などによる所在不明等の所有者が将来増加することで、決議が困難となることも考えられる



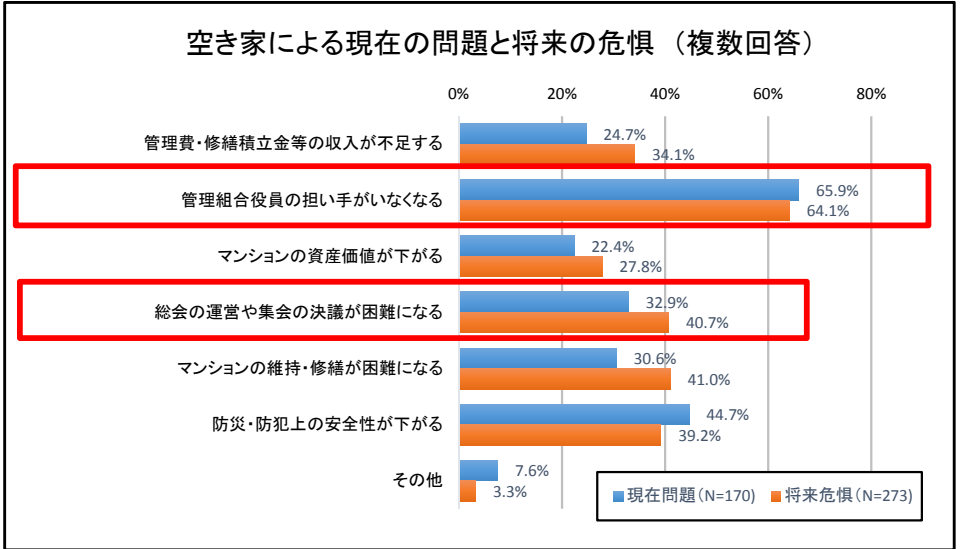
【出展】平成25年度住宅・土地統計調査



【出展】平成25年度住宅・土地統計調査



【出展】平成25年度住宅・土地統計調査

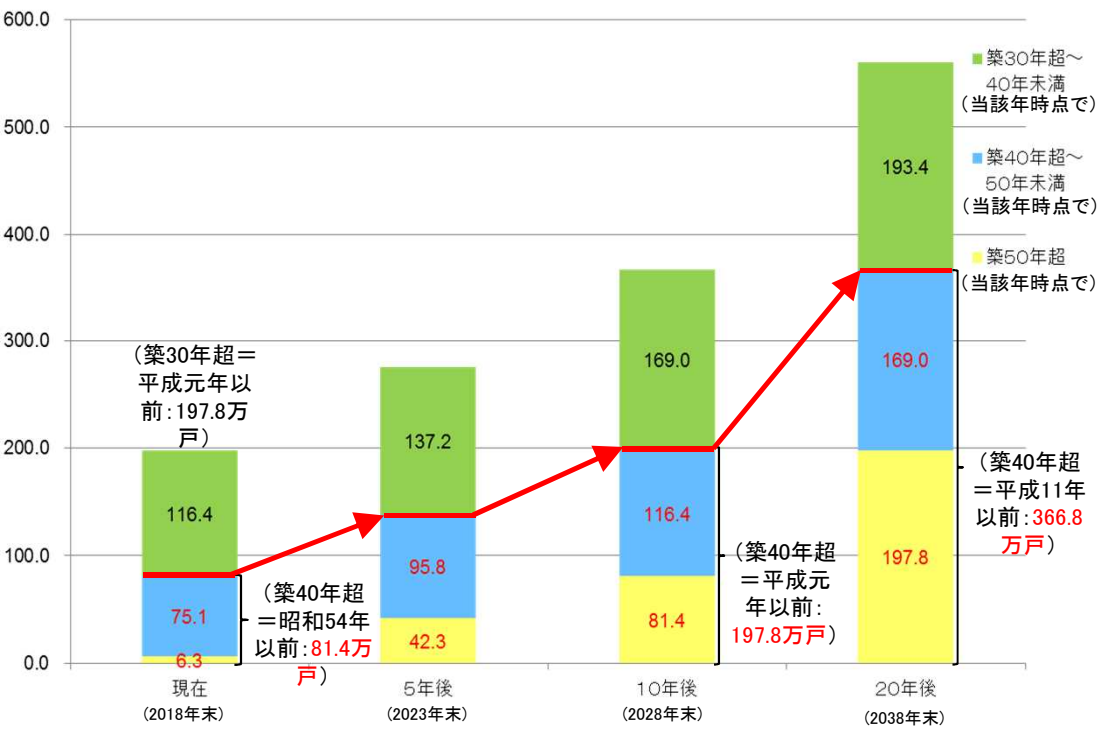


【出典】平成28年度マンションの更新手法及び合意形成に係る調査

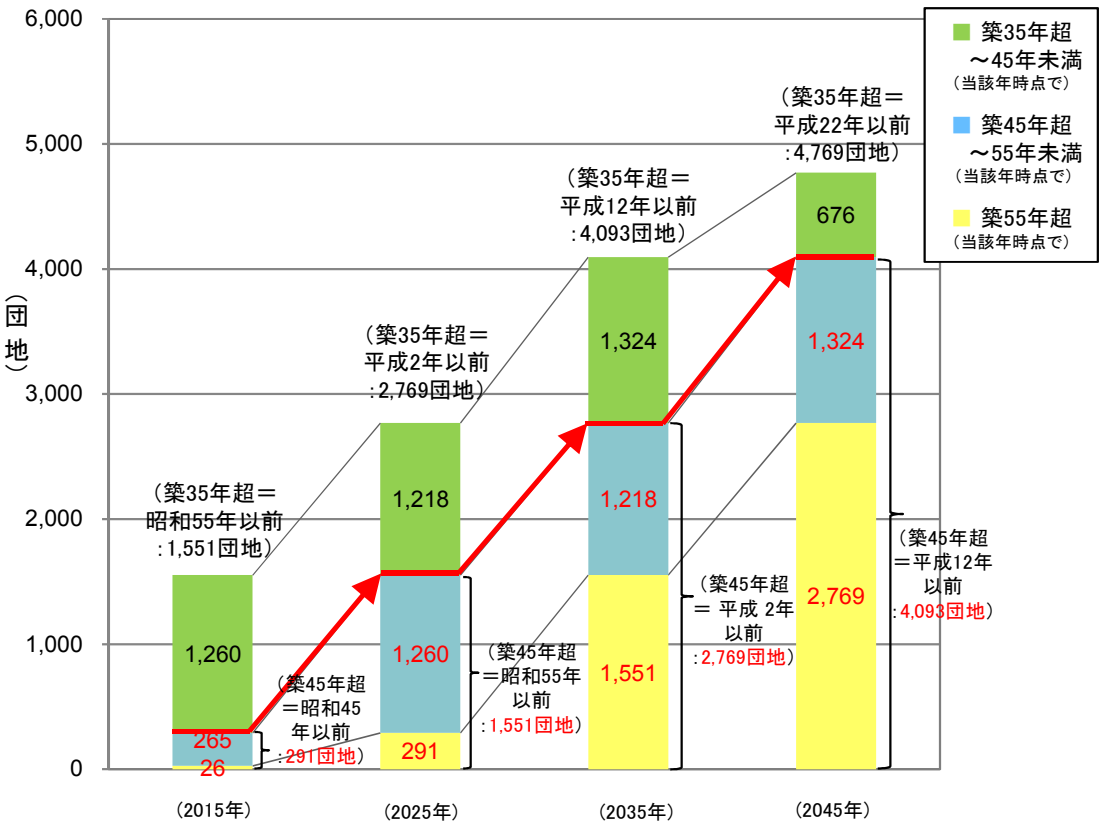
高経年マンションストックの増加

○ **築40年超**のマンションは現在81.4万戸であり、**10年後には約2.4倍の197.8万戸**、**20年後には約4.5倍の366.8万戸**となるなど、今後、高経年マンションが急増する見込み

■ 築後30、40、50年超のマンション数



【参考】団地型マンションの高経年化

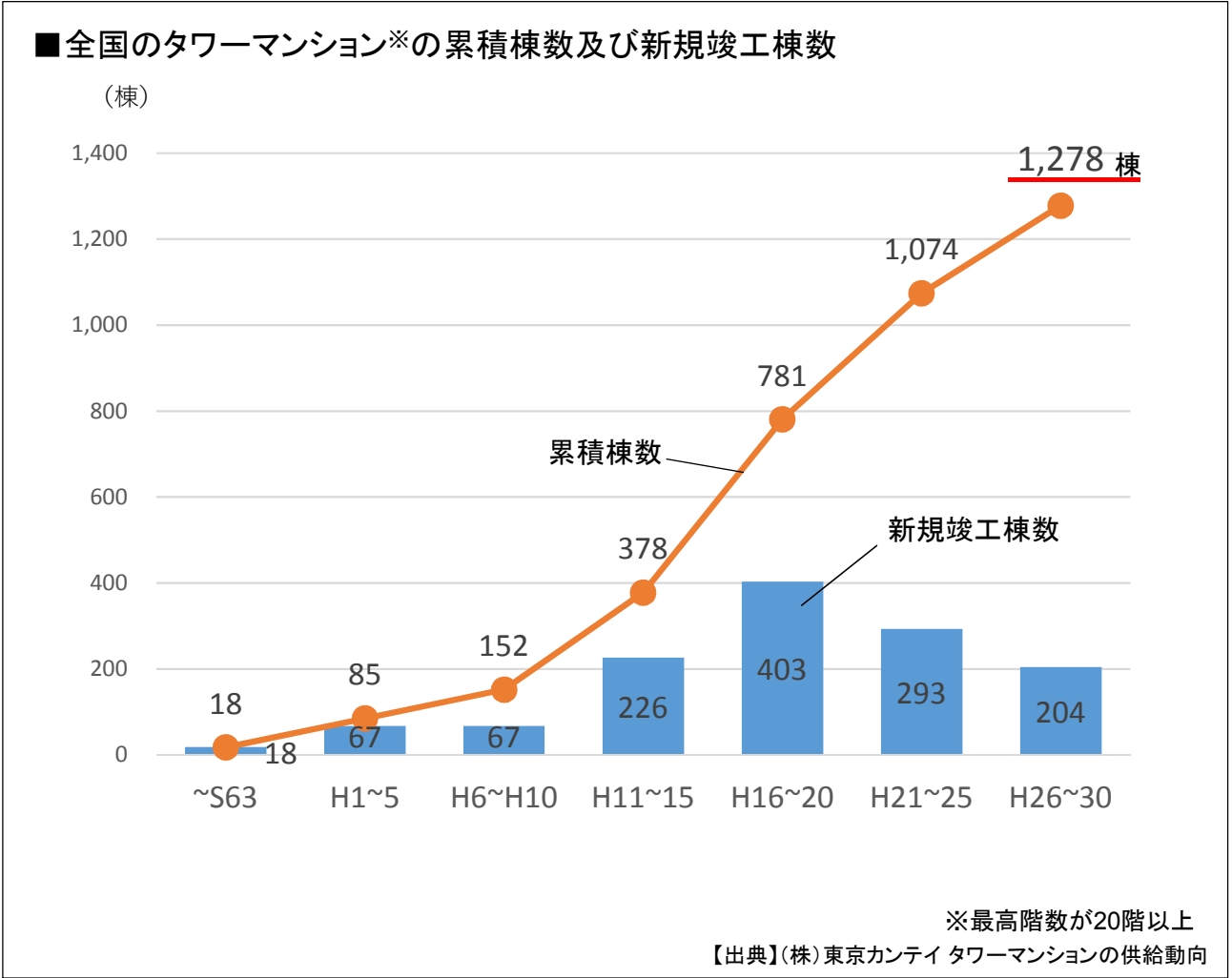
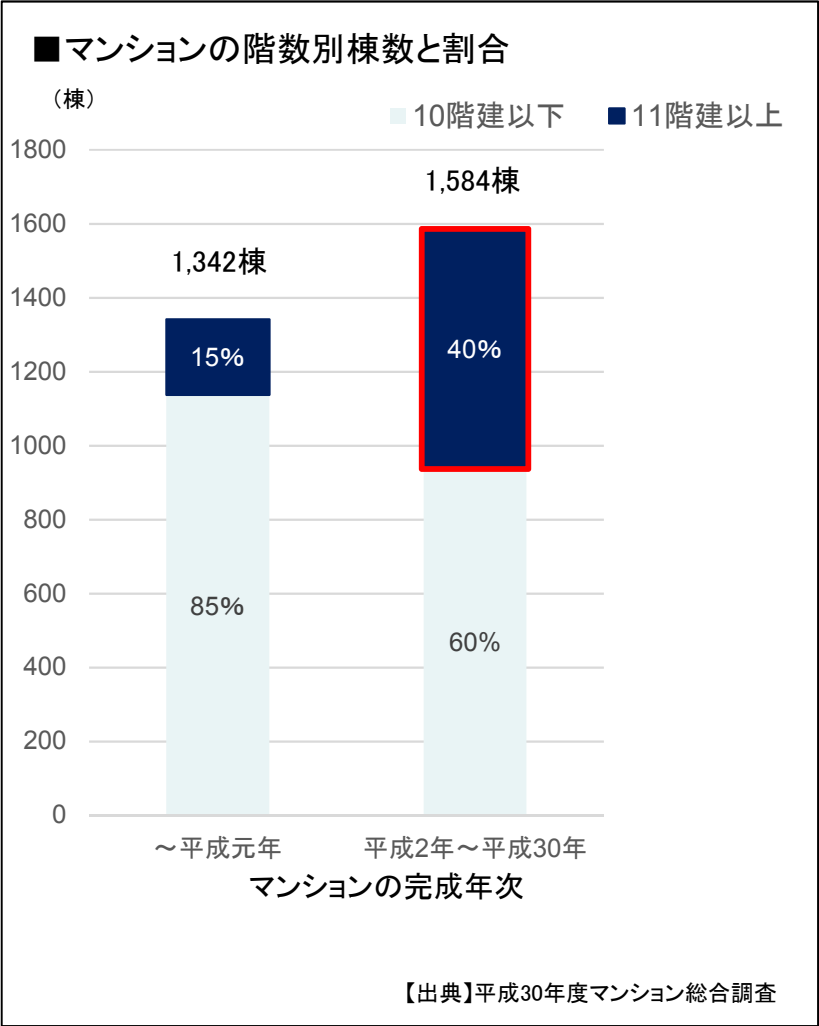


※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。
 ※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となるマンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した平成30年末のストック分布を基に、10年後、20年後に築30、40、50年を超える戸数を推計したもの。

※団地型マンションの定義
 ①同一敷地内に計画的に建てられている二棟以上の共同住宅群で、②分譲敷地を含む概ね50戸以上のもののうち、③当該敷地が区分所有者等により共有されていると推定されるもの
 ※推計方法
 平成15年以降の住宅・土地統計調査では、団地・団地以外を判別する調査項目がないことから、平成25年住宅・土地統計調査及びUR・全国公社の供給実績を用いた特別集計、東京都の団地型マンション住棟数調査等により推計

マンションの大規模化

○ マンションの普及に伴い、タワーマンションの出現に象徴される大規模化、設備の高度化等の必ずしも想定されていなかった事象が発生し、マンション管理の専門化・複雑化は従前に比べ格段に増している



外部不経済を生じるマンションの発生

○ 適切な維持管理が行われず、居住者・近隣住民等の生命・身体に危険を生じるマンションが発生し始めている



マンションの2階廊下部分が崩落した事例



全住戸が空き家となり、約半数が所有者不明となっているマンションの事例



建物の傷みが著しく外壁の剥落、鉄骨の露出などが見られる事例



過半の住戸の売却によりマンションがスラム化した事例

マンションの適正管理及び再生に向けた考え方

- 全国のマンションストックは約655万戸、1,500万人超が居住。都市部等でなくてはならない居住形態として定着
 - ・旧耐震マンションが現在104万戸、さらに10年後には築40年超となる新耐震マンションが93.8万戸と見込まれるが、H31.4時点でマンションの建替えは累計244件(約19,200戸)にとどまる
 - ・老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションストックも増加し、建替え等の合意形成に困難が伴う大規模マンションの供給が進む中、維持管理の適正化や再生に向けた取組の強化が喫緊の課題
- マンションについては、生活基盤として良質な管理や良好な居住環境の形成等が求められる中、以下の特殊性を有する
 - ・維持管理等に係る意思決定に、意識・価値観・経済力等が異なる区分所有者間の合意形成が必要である一方
 - ・区分所有者の多くは、建物の維持管理等に必要な専門的知識等を必ずしも有しておらず
 - ・適切に維持管理されない場合、戸建て住宅に比べ、その規模等ゆえに、周辺の住環境に与える影響も大きい

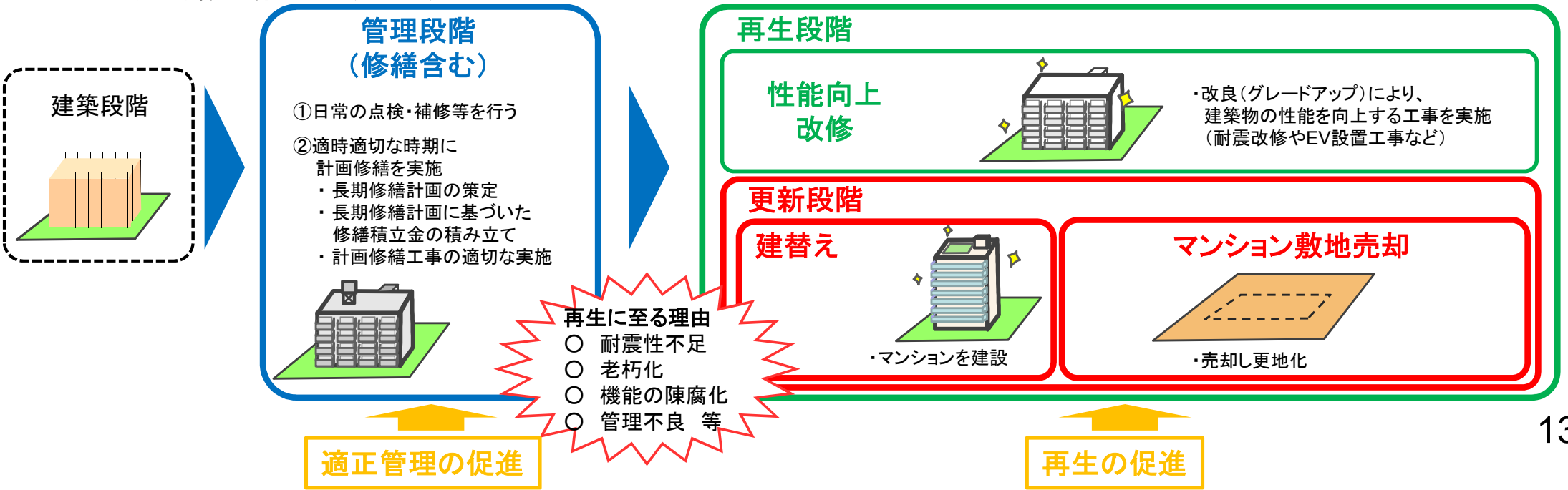


マンションの管理や再生に係る政策手段を充実し、

- ・行政も積極的に関与しながら、管理組合によるマンションの適正管理を促進する方策
- ・老朽化等が進み維持修繕等が困難なマンションの再生(建替えや売却等)をさらに円滑化する方策

等の制度的枠組みを早急に構築することが必要

■ マンションの適正な管理と再生フロー(イメージ)



マンションの適正管理及び再生に対する課題と講じるべき措置

- 外部不経済を生じるマンションがみられ始め、修繕に懸念のある高経年マンションストックも増加
- そうした中、マンションの高経年化・大規模化等が進み、区分所有者による管理のみでは一定の限界。また、今後新耐震マンション・大規模団地型マンションの高経年化が見込まれ、これまでの再生手法だけでは再生に限界
- これらを踏まえ、行政関与の強化・充実によりマンション管理の一層の適正化を図るとともに、維持管理が困難なマンションについては、再生手法の多様化や団地再生手法の柔軟化により再生を促進することが必要

マンションの適正管理や再生の課題

課題1. 適正な維持管理が行われず、**外部不経済**を生じるマンションの発生

課題2. 高経年マンションストックの増加

- ⇒修繕積立金の不足等により、**必要な修繕がなされない懸念**
- ⇒区分所有者の高齢化・非居住化、管理組合の担い手不足が進行

課題3. マンションの大規模化

- ⇒マンション**管理の専門化・複雑化**が不可避
- ⇒建替え等の合意形成に困難が伴うため、特に適正な維持管理が必要

課題4. 流通対象となる既存マンションストックが増加

- ⇒既存マンションの管理状況等に関する情報不足への懸念

課題5. 新耐震マンションの高経年化

- ⇒新耐震基準導入から約40年が経過し、**新耐震マンションについても老朽化が進展**
- ⇒近年の容積充足率の高いマンションの建替え事業において事業採算性が低下(区分所有者の経済的負担が増加)
- ⇒現行のマンション敷地売却制度の適用範囲拡大に対するニーズの高まり

課題6. 大規模団地型マンションの高経年化

- ⇒**大規模な団地型マンションは**、入居者が同時期に高齢化する等を背景として、**合意形成が一層困難化**
- ⇒団地型マンション再生手法に対するニーズの多様化

講じるべき措置

A. 地方公共団体による
マンション管理適正化への
関与の強化・充実

B. マンション再生の円滑化の
多様なニーズに対応した
事業対象の拡充

C. 団地型マンションの
柔軟な再生を可能とする
手法の充実

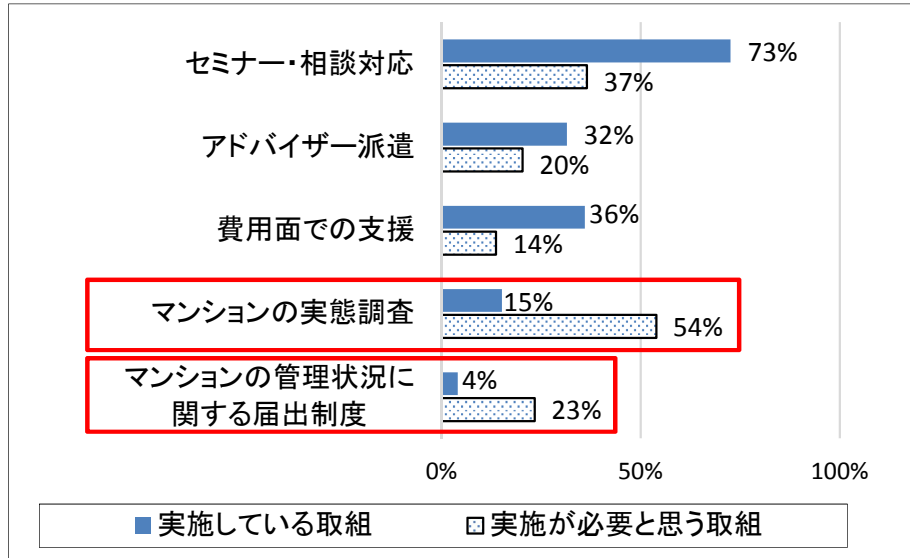
A. 地方公共団体によるマンション管理適正化への関与の強化・充実

○ 地域の住宅事情に精通した地方公共団体が、管理組合による適正な維持管理を促す仕組みや、管理が適正に行われていないマンションに行政等が関与できる仕組みを構築する方向で引き続き検討すべき

<現状>

○ 地方公共団体が、今後必要と考えている取組は「マンションの実態調査」や「管理状況に関する届出制度」であり、近年、そうした取組が増えつつある

■ 地方公共団体が取り組むマンション関連施策（複数回答）



【出典】平成29年度マンション政策に関する地方公共団体アンケート調査(国土交通省)
※対象は197団体(都道府県、政令指定都市、中核市、特例市、都内市区)

■ マンション管理状況に関する届出制度を設けている地方公共団体

団体名	制度の導入時期
横浜市	平成16年4月
名古屋市	平成24年10月
豊島区	平成25年7月
八王子市	平成25年8月
武蔵野市	平成26年7月
台東区	平成27年12月
大阪府	平成29年2月
墨田区	平成29年4月
板橋区	平成30年7月
東京都	令和2年4月(予定)

※赤字は届出制度を条例化している地方公共団体

<考え方>

- スtock時代、特にこれから耐震性のあるマンションストックが高経年化していく中ではストックをできるだけ活用する努力が必要であり、そのためにはまずは管理組合で、必要に応じ専門家の支援も得ながら適切な維持管理を実施
- 一方で、マンションの大規模化や老朽化が進み、経年とともに管理組合の機能不全・修繕積立金不足等の課題が顕在化する中で、区分所有者による管理のみでは一定の限界
- 外部不経済の発生を抑制するため、地方公共団体等の関与が必要

<検討の方向性>

- 地方公共団体の関与によるマンションの適正な維持管理を促進するため、例えば以下のような制度を検討すべき
 - ・ 地方公共団体によるマンションの管理状況を把握するための制度
 - ・ マンションの管理状態に応じて必要な措置を求める制度
 (例: 管理が不適正なマンションに対する指導・助言等、専門家派遣等、必要に応じた支援及び修繕等の代執行 等)

B. マンション再生の円滑化の多様なニーズに対応した事業対象の拡充

○ 建物の老朽化により、生命・身体に危険を及ぼす蓋然性が高まったマンションについても、マンション及びその敷地を売却し、買受人による除却等を促進する方向で引き続き検討すべき

<現状>

○ マンションの再生手法に関して、耐震性不足以外の老朽化や管理の状況等の観点からの特例の枠組は存在しない

■ マンションの再生手法(改修・建替え・マンション敷地売却等)の決議要件 (再掲)

マンションの態様	単棟マンション		団地型マンション			
	—		全棟		一部棟	
事業の対象	—		—		—	
マンションの状態	一般	耐震性不足	一般	耐震性不足	一般	耐震性不足
改修	3/4 又は 過半数 ^{※1} 【区分所有法】	耐震改修工事 過半数 【耐震改修促進法(認定)】	各棟毎に 3/4 又は 過半数 ^{※1} 【区分所有法】	耐震改修工事 各棟毎に過半数 【耐震改修促進法(認定)】	対象棟毎に 3/4 又は 過半数 ^{※1} 【区分所有法】	耐震改修工事 対象棟毎に 過半数 【耐震改修促進法(認定)】
建替え (再建)	4/5 【区分所有法】 (保留敷地の売却可)		全体の4/5 かつ 各棟の2/3 【区分所有法】 (保留敷地の売却可)		対象棟の4/5 かつ 全体の3/4 【区分所有法】	
マンション 敷地売却	全員同意 【民法】	4/5 【マンション建替法】	全員同意 【民法】	各棟の4/5 【マンション建替法】	全員同意 【民法】	
マンション敷地売却等 に係る敷地分割	全員同意 【民法】 ^{※2}					

※1 形状又は効用の著しい変更を行う場合は3/4、それ以外の場合は過半数 ※2 区分所有の解消を伴わない、単なる敷地の分筆については、これまでどおり、3/4での決議が可能と考えられる

<考え方>

- 維持管理が困難なマンションストックについては、周辺の住環境の低下などの深刻な問題を引き起こす前に速やかに建替えや売却による建物の更新が行われる必要
- 今後は耐震性のある高経年マンションの老朽化が懸念される中で、非居住化の進展等により改修や建替えに関心の低い区分所有者の増加や、建替え事業の採算性の低下等から、改修や建替えが難しいマンションが増加
- 改修や建替えに次ぐ老朽マンション再生の選択肢として、マンション敷地売却の対象事業の拡大ニーズの高まり

<検討の方向性>

- 耐震性がないマンションに加え、生命・身体に危険を及ぼす蓋然性が高いマンションについても、マンション及びその敷地を売却する仕組みを検討すべき
- 生命・身体に危険を及ぼす蓋然性のあるマンションの要件については、躯体・設備の劣化の状況に管理状況を加味するなど管理組合が機能不全となる前に自主的な再生が可能となるような仕組みを検討すべき

C. 団地型マンションの柔軟な再生に向けた取組 1)敷地分割制度

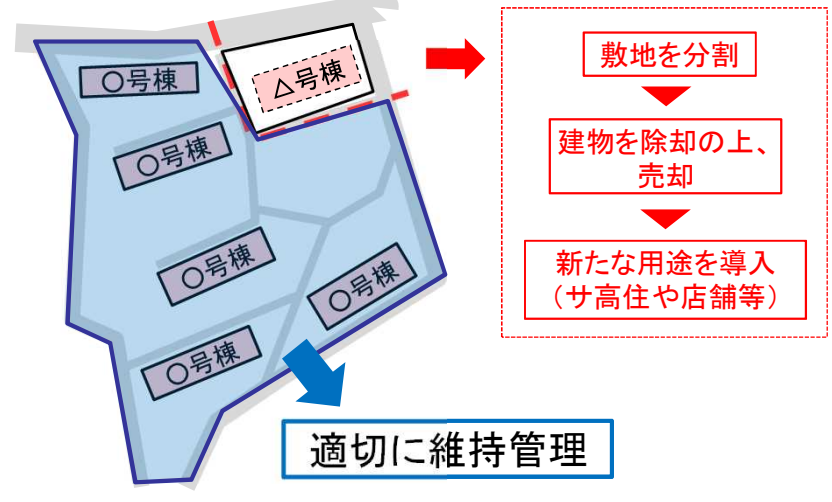
○ 団地型マンション内の一部棟を存置・改修しながら、建替え・売却を行うことが可能な柔軟な再生の仕組みについて引き続き検討すべき

- <現状>
- 全棟を一括で再生する手法はあるが、一部棟を再生する手法は十分でない
(一部棟の建替え制度は実績が乏しく、一部棟のマンション敷地売却は特別な制度的枠組みが存在しない(全員同意))

■ 団地型マンションの再生手法の決議要件

一部棟の建替	対象棟の4/5 かつ 全体の3/4
全棟建替	全体の4/5 かつ 各棟の2/3
全棟売却	(全棟が耐震性不足)各棟の4/5
敷地分割 (一部売却)	全員同意

■ 団地型マンションにおける活用(イメージ)



- <考え方>
- 今後、これまで以上に大規模な団地型マンションで高経年化が進み、再生時期を迎えることとなるが、大規模団地型マンションでは、全棟が一度に建替えを行うための合意形成が困難である場合が多い
 - 団地型マンションにおける一部棟の建替えの仕組みはあるが、一部棟の売却の仕組みは現行制度上、全員同意が必要
 - 団地型マンション内の老朽化した棟と老朽化していない棟がそれぞれのニーズに応じ、円滑に再生されるための仕組みの充実が必要
- <検討の方向性>
- 団地型マンション内の一部棟を存置・改修しながら、建替え・売却等による柔軟な再生を可能とするため、団地型マンションの敷地を分割し、棟ごとに再生手法を選択できる仕組みを検討すべき
 - 耐震性がないマンションや老朽化による危険性のあるマンションの速やかな除却の観点から検討すべき
 - 分割に際しては、分割後の団地全体のあり方に関する将来ビジョンを団地全体の区分所有者で共有するとともに、関係権利者の権利に必要な配慮がなされるよう検討すべき
 - 建築基準法の一団地認定についても、団地型マンションの再生を可能とする所要の措置を検討すべき

C. 団地型マンションの柔軟な再生に向けた取組 2) 地方公共団体の関与

○ 団地型マンションの再生では、一団地認定や地区計画の変更などの地方公共団体等の関与が必要になることを踏まえ、地方公共団体の関与のあり方についてその制度的枠組みの必要性も含めて検討すべき

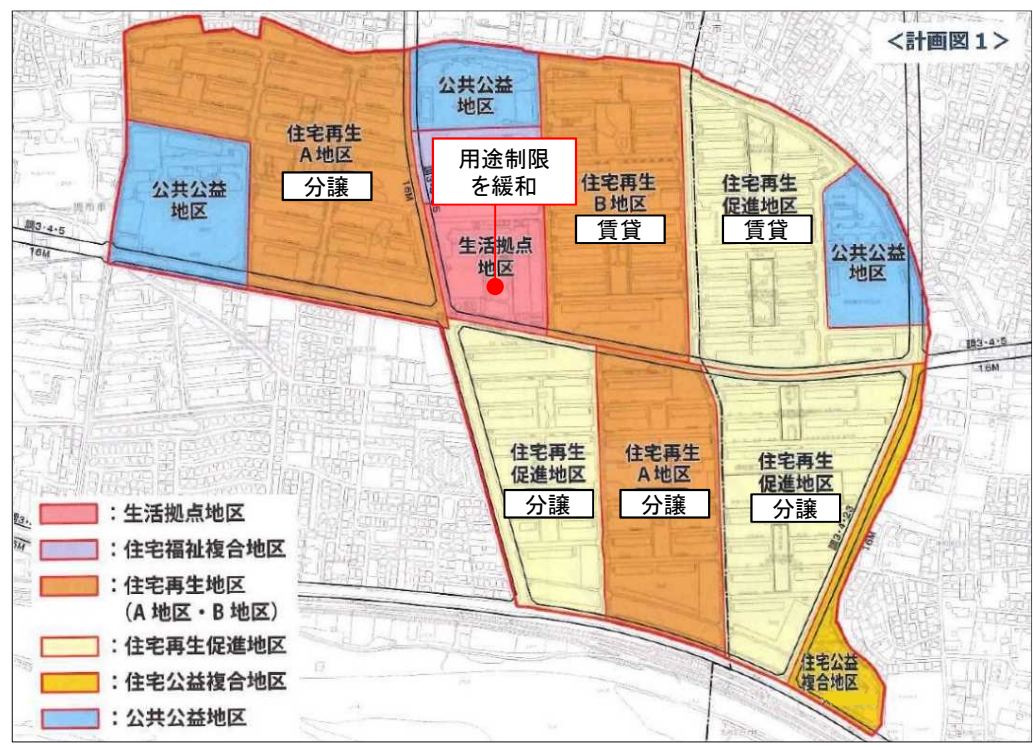
<現状>

○ 団地型マンションの再生においては、建築基準法に基づく一団地認定の変更・取消しに関する協議や、都市計画関連の協議を伴うことが多い

■ 住民発意による行政参加のまちづくり協議会のイメージ(参考事例)

【A住宅地区 地区計画】

A住宅まちづくり協議会	
団地概要	分譲住宅(団地型マンション:約2,000戸/5階建/約50棟) 賃貸住宅(住宅供給公社:約1,800戸/5階建/約30棟) 商業施設(住宅供給公社)、小中学校、幼稚園等
目的	都市計画法による一団地の住宅施設の見直しを検討するため、地区計画制度を活用した街づくりを推進するとともに、地域の人たちそれぞれが、自覚と責任を持ち互いを理解し、協議会の活動区域を住みよい活力ある地域にすることを目的とする
条例等	まちづくり条例
要件	まちづくり推進地区又は推進地区の指定を受けようとする地区を活動の区域として定めて街づくりの活動を行っている団体で、主たる活動が地区住民の多数の支持を受けているもの等
構成員	分譲住宅等の管理組合 住宅供給公社 自治会 (オブザーバー:地方公共団体)
協議内容	A住宅街づくり提案の作成、及び提案 地区計画素案の作成、及び提案
成果	都市計画の廃止及び地区計画の作成 魅力向上のための施設を誘致するため、地区計画の中での用途地域制限の緩和 A住宅景観ルールの作成、及び提案



<考え方>

○ 団地型マンションは、単棟型マンションにはない、調整の困難さがあることを踏まえた仕組みが必要

<検討の方向性>

○ 団地型マンションの再生では、一団地認定や地区計画の変更などの地方公共団体等の関与が必要になることを踏まえ、地方公共団体の関与のあり方についてその制度的枠組みの必要性も含めて検討すべき

未来投資戦略2019(令和元年6月21日閣議決定)

成長戦略フォローアップ

6. 次世代インフラ

(2) 新たに講ずべき具体的施策

i) インフラ分野の生産性向上、防災・交通・物流・都市の課題解決

⑤ 都市の競争力の向上

・マンションストックやその敷地の有効活用のため、管理組合による適正な維持管理を促す仕組みや建替え・売却による更新を円滑化する仕組み等を検討し、方向性を2019年中に取りまとめ、所要の制度的措置を講ずる。

骨太方針2019(令和元年6月21日閣議決定)

第2章 Society5.0時代にふさわしい仕組みづくり

5. 重要課題への取組

(7) 暮らしの安全・安心

⑥ 住宅セーフティネットの充実等

多様なライフステージに対応した住まいの確保を目指すため、住宅確保要配慮者に対し、賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの充実や居住支援による住まいと暮らしの一体的支援を図りつつ、誰もが安心して暮らせる良質な住環境の整備、住み替えへの支援、**マンションの管理適正化、再生円滑化等を一体的に進める**。空き家の利活用を図るとともに、住宅の良質化・省エネ化、リフォームの推進、不動産管理業の適正化等により、既存住宅市場を活性化させる。

建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律

(施行:平成25年11月25日)

1. 背景・現状

- 住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化目標を平成32年までに95%と設定。(現行の耐震基準は昭和56年6月に導入)
- 耐震化率は平成25年時点で住宅が約82%、多数の者が利用する建築物が約85%となっている。平成27年の目標の達成に必要な進捗よりも住宅は約5%、建築物は約2%マイナスの状況。
- 南海トラフの巨大地震や首都直下地震の被害想定で、これらの地震が最大クラスの規模で発生した場合、東日本大震災を超える甚大な人的・物的被害が発生することがほぼ確実視。
(南海トラフの巨大地震の被害想定(H24.8内閣府):建物被害約94万棟~240万棟、死者数約3~32万人)
- 耐震改修促進法の的確な運用や支援措置の拡充による住宅・建築物の耐震化の促進が喫緊の課題。

2. 改正耐震改修促進法の概要

(1)建築物の耐震化の促進のための規制強化

耐震診断の義務化・耐震診断結果の公表

○要緊急安全確認大規模建築物

病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち大規模なもの等

報告期限

平成27年末まで

公表

所管行政庁が建築物の用途ごとに取りまとめた上で公表

○要安全確認計画記載建築物

地方公共団体が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物

地方公共団体が指定する期限まで

所管行政庁が期限が同一である建築物ごとに取りまとめた上で公表

都道府県が指定する庁舎、避難所等の防災拠点建築物



(※)東日本大震災後のA市役所の損傷状況

全ての建築物の耐震化の促進

- マンションを含む住宅や小規模建築物等についても、耐震診断及び必要に応じた耐震改修の努力義務を創設。

耐震診断義務付け対象となる大規模建築物の要件

○原則として、以下の①及び②の要件を満たす建築物が対象

- ①階数3及び床面積の合計5,000㎡以上の病院、店舗、旅館等の不特定かつ多数の者が利用する建築物等(※)であること
 - ②旧耐震基準により新築した建築物(新耐震基準により増築等の工事を行い、検査済証の交付を受けたものを除く。)であること
- (※)小・中学校は階数2及び床面積の合計3,000㎡以上、幼稚園・保育所は階数2及び床面積の合計1,500㎡以上 等

耐震診断結果の公表の内容

- 建築物の概要(位置、用途、建築物の名称、大規模な地震が発生した場合の利用方法(防災拠点建築物の場合))
- 耐震診断の結果(評価方法、地震に対する安全性の評価の結果)
- 耐震改修、建替え、除却の予定

(2)建築物の耐震化の円滑な促進のための措置

耐震改修計画の認定基準の緩和及び容積率・建ぺい率の特例

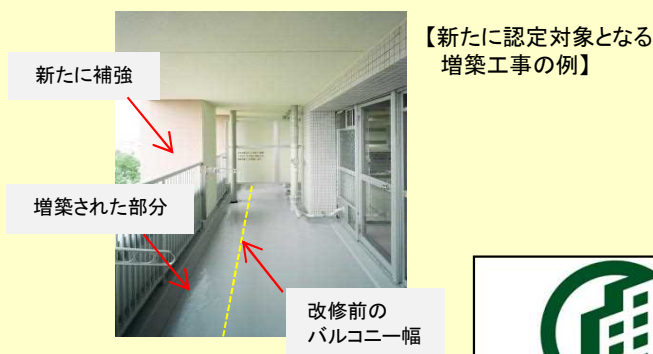
- 新たな耐震改修工法も認定可能になるよう、耐震改修計画の認定制度について対象工事の拡大及び容積率、建ぺい率の特例措置の創設。

区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定

- 耐震改修の必要性の認定を受けた区分所有建築物(マンション等)について、大規模な耐震改修を行おうとする場合の決議要件を緩和。
(区分所有法の特例:3/4以上→過半数)

耐震性に係る表示制度の創設

- 耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物について、その旨を表示できる制度を創設。



【表示の様式】

耐震対策緊急促進事業（令和4年度末までの時限の補助金）

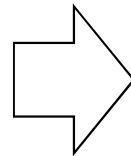
令和元年度当初予算額：国費121億円

●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民間の不特定多数利用大規模建築物（ホテル・旅館、デパート等）等に適用する場合の原則形は、以下のとおり。

補強設計への支援

現行の住宅・建築物安全ストック形成事業（交付金）

国 交付金 1/3	地方 1/3	事業者 1/3
-----------------	-----------	------------



耐震診断義務付け建築物の場合

※ 地方公共団体が支援策を整備していない場合でも、国単独で交付金の場合と同じ補助率1/3の補助を行う。

国 補助金 1/3	事業者 2/3
-----------------	------------

※ 通常の交付金に加え、補助金を追加し、国費による実質補助率を1/2に拡充する。

国 1/2	補助金	地方 1/3~1/2	事業者 1/6~0
----------	-----	---------------	--------------

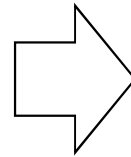
(1/2=交付金1/3+補助金1/6)

※ 地方公共団体が国と同額の負担による1/2の支援を行えば、全額公費負担とすることができる。

耐震改修等への支援

現行の住宅・建築物安全ストック形成事業（交付金）

国 交付金 11.5%	地方 11.5%	事業者 77%
-------------------	-------------	------------



耐震診断義務付け建築物の場合

※ 地方公共団体が支援策を整備していない場合でも、国単独で交付金の場合と同じ補助率11.5%の補助を行う。

国 補助金 11.5%	事業者 88.5%
-------------------	--------------

※ 通常の交付金に加え、補助金を追加し、国費による実質補助率を1/3に拡充する。

国 1/3	補助金	地方 11.5%~1/3	事業者 55.2%~1/3
----------	-----	-----------------	------------------

(1/3=交付金11.5%+補助金21.8%)

※ 都道府県が改正耐震改修促進法に基づき避難所等に位置づけられれば(要安全確認計画記載建築物)、国費による実質補助率を2/5に拡充する。

国 2/5	補助金	地方 1/3~2/5	事業者 4/15~1/5
----------	-----	---------------	-----------------

(2/5=交付金1/3+補助金1/15)

令和4年度内に設計着手したもので対象

耐震対策緊急促進事業（令和4年度末までの時限の補助金）

令和元年度当初予算額：国費121億円

●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民間の避難路沿道建築物、避難所等の防災拠点に適用する場合の原則形は、以下のとおり。

耐震診断、補強設計への支援

現行の住宅・建築物安全ストック形成事業（交付金）

国 交付金 1/3	地方 1/3	事業者 1/3
-----------------	-----------	------------

➡
耐震診断義務付け
建築物の場合

※ 地方公共団体が交付金による補助制度を整備している場合に限り、国としての追加支援策を講じる。
 ※ 通常の交付金に加え、補助金を追加し、国費による実質補助率を 1/2に拡充する。

国 1/2	補助金	地方 1/3~1/2	事業者 1/6~0
----------	-----	---------------	--------------

(1/2=交付金1/3+補助金1/6)

※ 避難路沿道建築物については、補償規定により全額公費負担とする。
 ※ 避難所等の防災拠点については、地方公共団体が国と同額の負担による支援を行えば、全額公費負担とすることができる。

耐震改修等への支援

現行の住宅・建築物安全ストック形成事業（交付金）

国 交付金 1/3	地方 1/3	事業者 1/3
-----------------	-----------	------------

➡
耐震診断義務付け
建築物の場合

※ 地方公共団体が交付金による補助制度を整備している場合に限り、国としての追加支援策を講じる。
 ※ 通常の交付金に加え、補助金を追加し、国費による実質補助率を 2/5に拡充する。

国 2/5	補助金	地方 1/3~2/5	事業者 4/15~1/5
----------	-----	---------------	-----------------

(2/5=交付金1/3+補助金1/15)

令和4年度内に設計着手したもののまで対象

住宅・建築物安全ストック形成事業(防災・安全交付金等の基幹事業)

※本事業は民間事業者への直接補助ではなく、地方公共団体を通じた間接補助(地方公共団体による補助制度の整備が必要)

住宅

耐震診断

民間実施：国と地方で2/3

※ 地方公共団体は、住宅ごとに左欄の補強設計・耐震改修等への個別支援と右下欄のパッケージ支援を選択して適用することが可能

個別支援

補強設計等

民間実施：国と地方で2/3

耐震改修等、建替え又は除却

■ 対象となる住宅

マンションを含む全ての住宅を対象

■ 交付率

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%

■ その他

- ・耐震改修の補助限度額(国+地方)：
 - ✓ 戸建て住宅：82.2万円/戸
 - ✓ マンション：補助対象単価(49,300円/㎡) × 床面積 × 交付率
- ・建替え、除却は改修工事費用相当額に対して助成

パッケージ支援(総合支援メニュー)

■ 対象となる住宅

マンションを除く住宅

■ 交付対象

補強設計等費及び耐震改修工事費を合算した額

■ 交付額

国と地方で定額100万円
(ただし、耐震改修工事費の8割を限度)

■ 対象となる市区町村

以下の取組を行うとともに、毎年度、取組状況について検証・見直しを行う地方公共団体。

- ① 戸別訪問等の方法による住宅所有者に対する直接的な耐震化促進取組
- ② 耐震診断支援した住宅に対して耐震改修を促す取組
- ③ 改修事業者等の技術力向上を図る取組及び住宅所有者から事業者等への接触が容易となる取組
- ④ 耐震化の必要性に係る普及・啓発

建築物

耐震診断

民間実施：国と地方で2/3

補強設計等

民間実施：国と地方で2/3

耐震改修等、建替え又は除却

■ 対象となる建築物

- ・多数の者が利用する建築物(商業施設、ホテル・旅館、旅館、オフィスビル等(3階建て&1,000㎡以上等))
- ・緊急輸送道路沿いの建築物、避難所等

■ 交付率

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	国と地方で2/3
・その他	国と地方で23%

■ その他

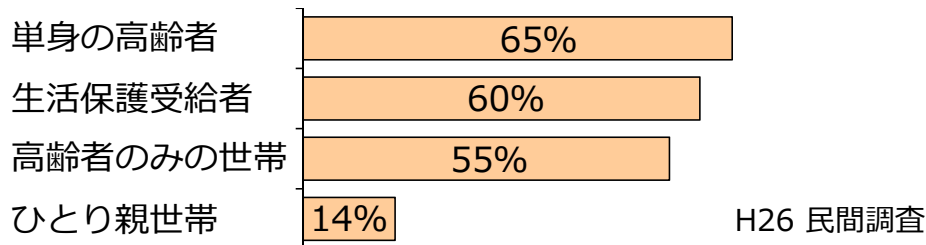
- ・耐震改修の補助限度額(国+地方)：
 - ✓ 建築物：補助対象単価(50,300円/㎡) × 床面積 × 交付率
 - ※併せて天井・設備を改修する場合加算(設備加算は防災拠点に限る)
- ・建替え、除却は改修工事費用相当額に対して助成

住宅確保要配慮者・住宅ストックの状況

住宅確保要配慮者の状況

- ・ 高齢者の単身世帯が大幅増
（H27）601万世帯 → （H37）701万世帯
- ・ 若年層の収入はピーク時から1割減
【30歳代給与】（H9）474万円 → （H27）416万円
- ・ 子どもを増やせない若年夫婦
【理想の子ども数を持たない理由】
- 家が狭いから：16.0%
- ・ 特にひとり親世帯は低収入
【H26年収】ひとり親 296万円
⇔ 夫婦子育て世帯 688万円
- ・ 家賃滞納等への不安から入居拒否

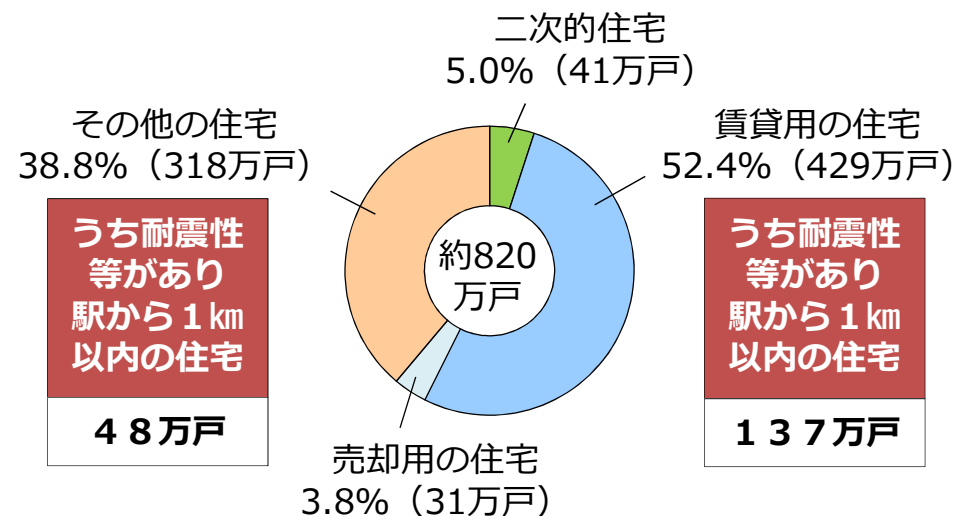
【大家の入居拒否感】



住宅ストックの状況

- ・ 総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない
【管理戸数】
（H17）219万戸 → （H26）216万戸
- ・ 民間の空き家・空き室は増加傾向
（H15）659万戸 → （H25）820万戸

【空き家・空き室の現状】



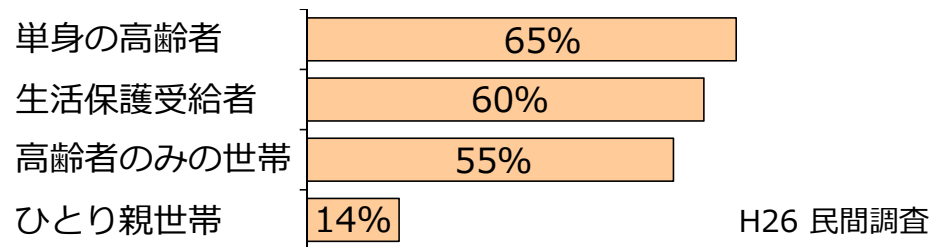
空き家・空き室を活用し、住宅セーフティネット機能を強化

住宅確保要配慮者・住宅ストックの状況

住宅確保要配慮者の状況

- ・ 高齢者の単身世帯が大幅増
 (H27) 601万世帯 → (H37) 701万世帯
- ・ 若年層の収入はピーク時から 1 割減
 【30歳代給与】 (H9) 474万円 → (H27) 416万円
- ・ 子どもを増やせない若年夫婦
 【理想の子ども数を持たない理由】
 - 家が狭いから：16.0%
- ・ 特にひとり親世帯は低収入
 【H26年収】 ひとり親 296万円
 ⇔ 夫婦子育て世帯 688万円
- ・ 家賃滞納等への不安から入居拒否

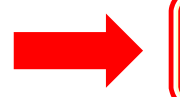
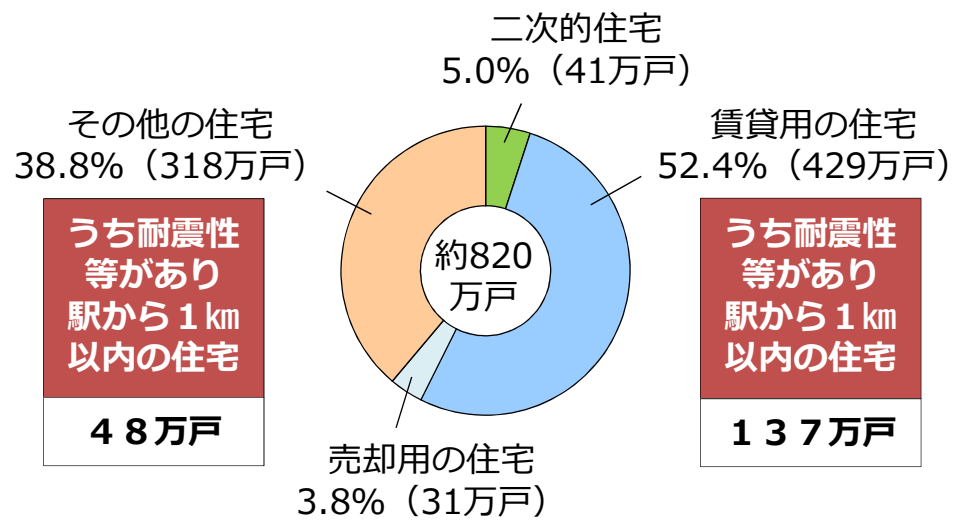
【大家の入居拒否感】



住宅ストックの状況

- ・ 総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない
 【管理戸数】
 (H17) 219万戸 → (H26) 216万戸
- ・ 民間の空き家・空き室は増加傾向
 (H15) 659万戸 → (H25) 820万戸

【空き家・空き室の現状】



空き家・空き室を活用し、住宅セーフティネット機能を強化

法律で定める者

- ① 低額所得者
(月収15.8万円(収入分位25%)以下)
- ② 被災者(発災後3年以内)
- ③ 高齢者
- ④ 障害者
- ⑤ 子ども(高校生相当まで)を養育している者
- ⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

国土交通省令で定める者

- ・ 外国人等
(条約や他法令に、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、外国人のほか、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者など)
- ・ 東日本大震災等の大規模災害の被災者
(発災後3年以上経過)
- ・ 都道府県や市区町村が供給促進計画において定める者
 - ※ 地域の実情等に応じて、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、UIJターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者などが考えられる。

登録基準

○ 規模

- ・床面積が一定の規模以上であること

※ 各戸25㎡以上

ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保されるときは、18㎡以上。

※ 共同居住型住宅の場合、別途定める基準

○ 構造・設備

- ・耐震性を有すること
- ・一定の設備（台所、便所、浴室等）を設置していること

○ 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと

○ 基本方針・地方公共団体が定める計画に照らして適切であること 等

※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、耐震性等を除く基準の一部について、強化・緩和が可能

※ 1戸から登録可能

共同居住型住宅の基準

○ 住宅全体

- ・住宅全体の面積

$15 \text{ m}^2 \times N + 10 \text{ m}^2$ 以上

(N:居住人数、 $N \geq 2$)

○ 専用居室

- ・専用居室の入居者は1人とする
- ・専用居室の面積

9㎡以上（造り付けの収納の面積を含む）

○ 共用部分

- ・共用部分に、居間・食堂・台所、便所、洗面、洗濯室（場）、浴室又はシャワー室を設ける
- ・便所、洗面、浴室又はシャワー室は、居住人数概ね5人につき1箇所割合で設ける

居住支援法人制度の概要

居住支援法人とは

- ・ 居住支援法人とは、住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人※として、都道府県が指定するもの
- ・ 都道府県は、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として、指定することが可能

※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律第40条に規定する法人

● 居住支援法人に指定される法人

- ・ NPO法人、一般社団法人、一般財団法人（公益社団法人・財団法人を含む）
- ・ 社会福祉法人
- ・ 居住支援を目的とする会社 等

● 居住支援法人の行う業務

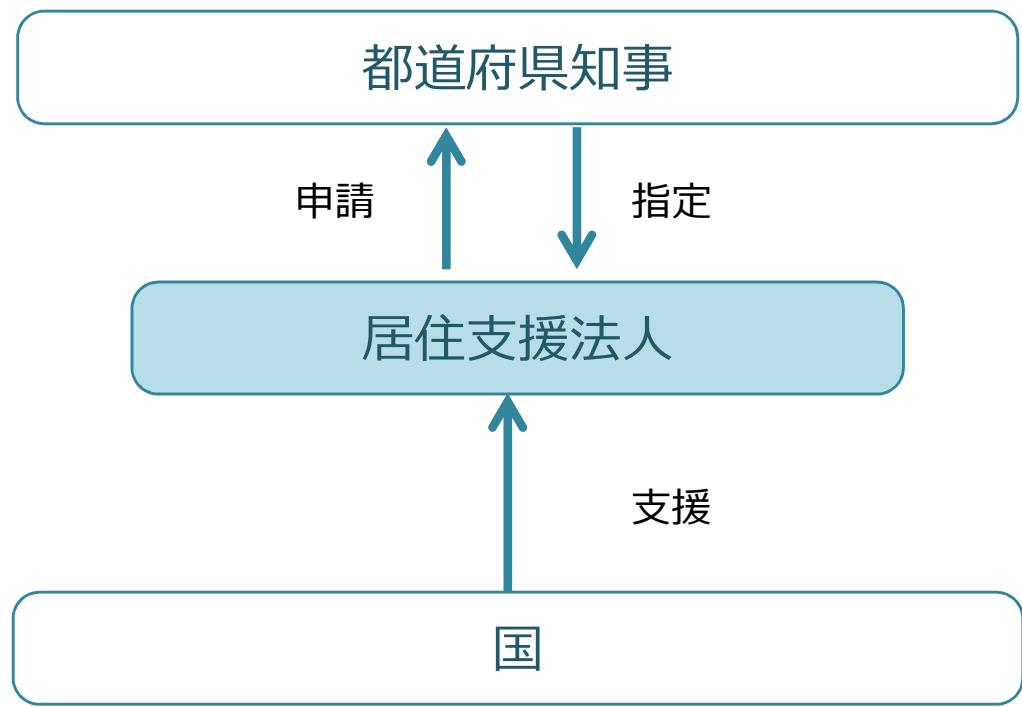
- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ ①～③に附帯する業務

※ 居住支援法人は必ずしも①～④のすべての業務を行わなければならないものではない。

● 居住支援法人への支援措置

- ・ 居住支援法人が行う業務（上記①～④）に係る活動に対し支援（定額補助、補助限度額1,000万円）。
[令和元年度予算] 重層的住宅セーフティネット構築支援事業（9.3億円）の内数
- ※応募要件など詳細については「応募要領」をご覧ください。

【制度スキーム】



全国居住支援法人協議会の設立

- 平成29年10月の住宅セーフティネット法の改正によって多様な居住支援を担う民間企業、団体等を都道府県が居住支援法人として指定する制度が創設されたが、居住支援法人のあり方は手探りの段階。法人が行う事業、地域のパートナー、効果的な支援モデル、住宅確保要配慮者のニーズ把握の方法と活動への反映など多様な課題が存在。
- 課題の認識と解決のために、全国の居住支援法人等が相互に情報を共有し、課題を学び、活動の参考にする必要。課題をともに協議し、有効なソリューションのあり方を模索することにより、居住支援法人の活動に資することを目的として「全国居住支援法人協議会」が設立。

1. 名称： 一般社団法人 全国居住支援法人協議会
2. 設立： 令和元年6月29日に設立総会・理事会を開催。理事等を選任
会長： 村木 厚子(元厚生労働事務次官、津田塾大学客員教授)
副会長： 三好 修(三好不動産社長、全国賃貸住宅経営者協会連合会会長)
代表副会長： 奥田 知志(NPO法人抱樸理事長、(一社)生活困窮者自立支援全国ネットワーク代表理事)
3. 会員数： 1号会員:74団体(議決権有)、2号会員:47団体(議決権無)、賛助会員:13団体、15名
※居住支援法人及び指定を目指す団体が対象 (令和元年9月10日現在、6月末は各67、44、12、13)
4. 主な活動： ①居住支援法人の事業・人材育成に関する全国研修会の実施
②関連情報、先進事例の情報提供
③住宅確保要配慮者向け相談
④居住支援法人設立支援
⑤政府への提言



設立記念シンポジウム
全国から300名が参加

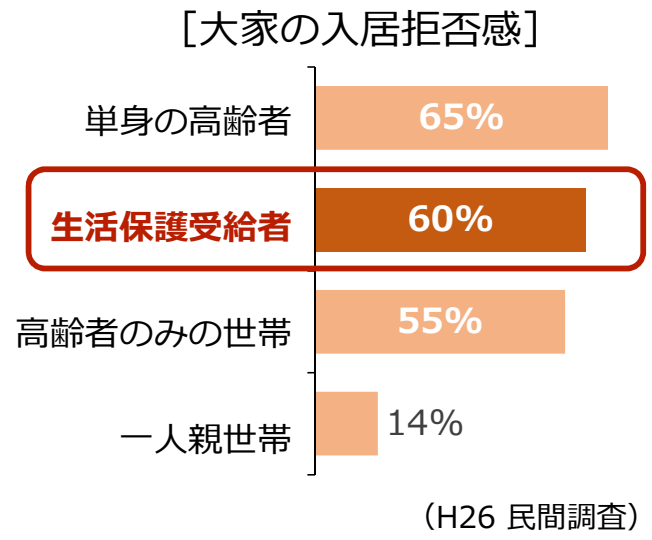
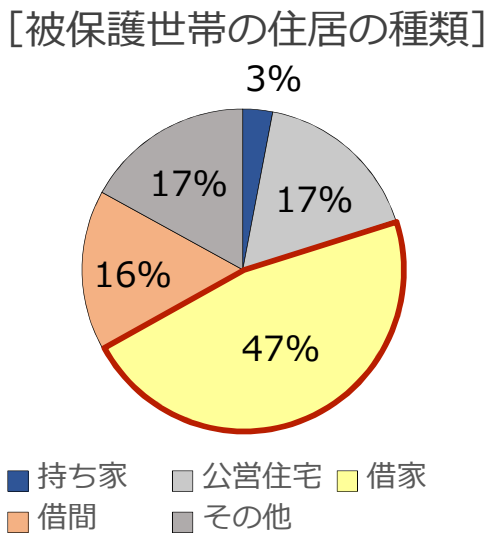
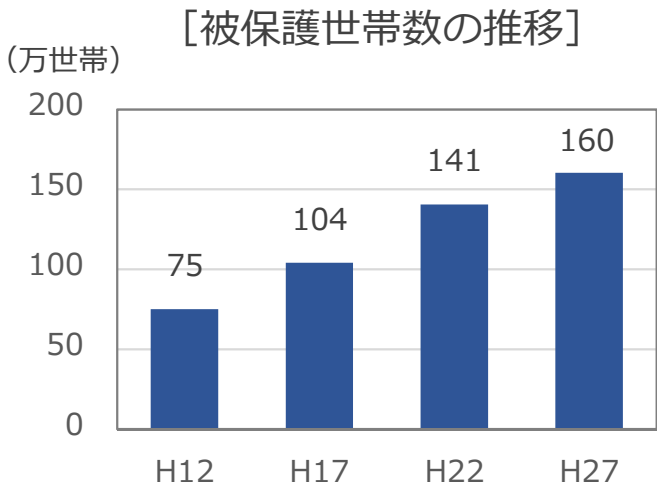
住宅扶助の代理納付の推進

生活保護受給者の居住の状況

被保護世帯は**160万世帯**

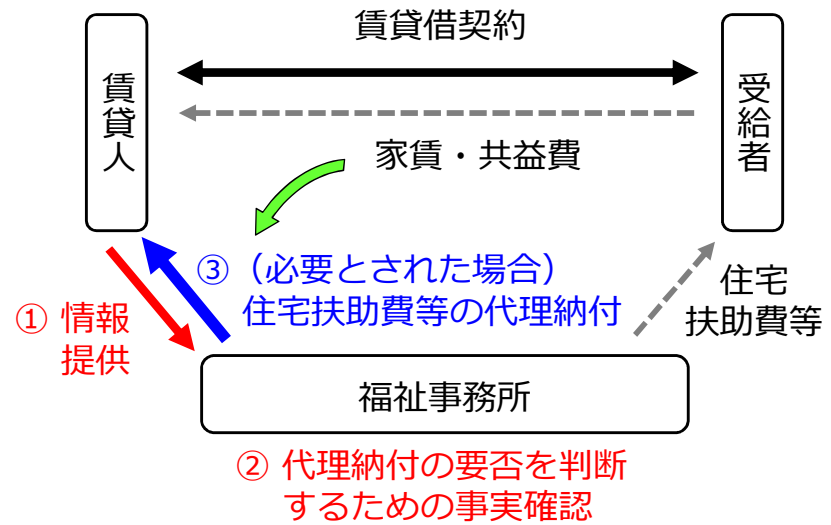
被保護世帯の**約5割が借家**

被保護者の入居に対して
大家の**6割が拒否感**



住宅扶助の代理納付の推進

- 住宅扶助の代理納付の実施率は**22.0%**
- 代理納付を推進するため、住宅サイドからの情報提供と福祉サイドの事実確認を組み合わせた事前手続を整備
 - ① 賃貸人から生活保護受給者の家賃滞納等に係る情報を福祉事務所（保護の実施機関）に通知
 - ② 通知を受けた福祉事務所は速やかに事実確認を行い、個別・具体的な代理納付の判断を円滑化



居住支援協議会の概要

- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会※を設立
- 住宅確保要配慮者・民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施

概要

※ 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第51条第1項に基づく協議会

(1) 設立状況 90協議会が設立（令和元年9月17日時点）

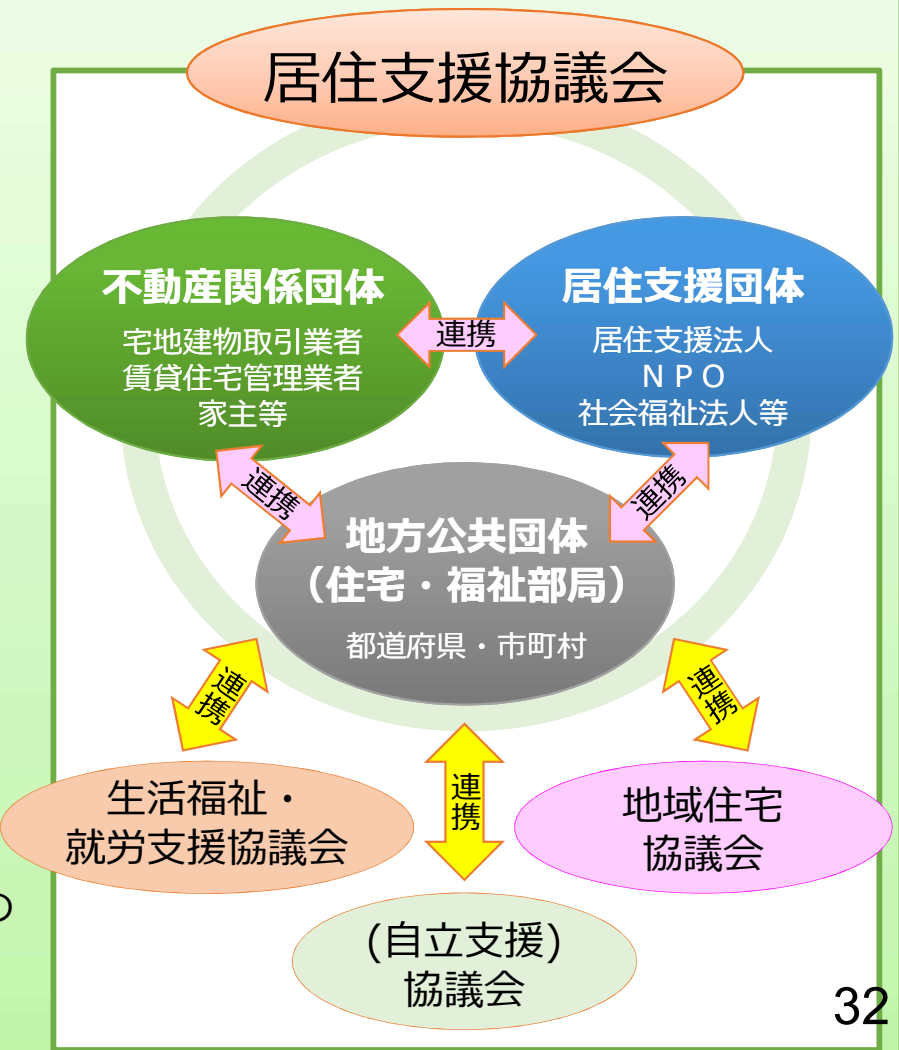
- 都道府県（全都道府県）
- 区市町（43市区町） 北海道本別町、横手市、鶴岡市、さいたま市、千葉市、船橋市、千代田区、文京区、台東区、江東区、豊島区、北区、杉並区、板橋区、大田区、世田谷区、江戸川区、八王子市、調布市、町田市、日野市、狛江市、多摩市、川崎市、横浜市、鎌倉市、岐阜市、名古屋市、岡崎市、京都市、豊中市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、東みよし町、北九州市、福岡市、大牟田市、うきは市、熊本市

(2) 居住支援協議会による主な活動内容

- ・メンバー間の意見・情報交換
- ・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
- ・住宅相談サービスの実施（住宅相談会の開催、住宅相談員の配置等）
- ・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
- ・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催

(3) 支援

居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みを支援
〔令和元年度予算〕
重層的住宅セーフティネット構築支援事業（9.3億円）の内数



居住支援協議会の設立目標

居住支援協議会の設立状況

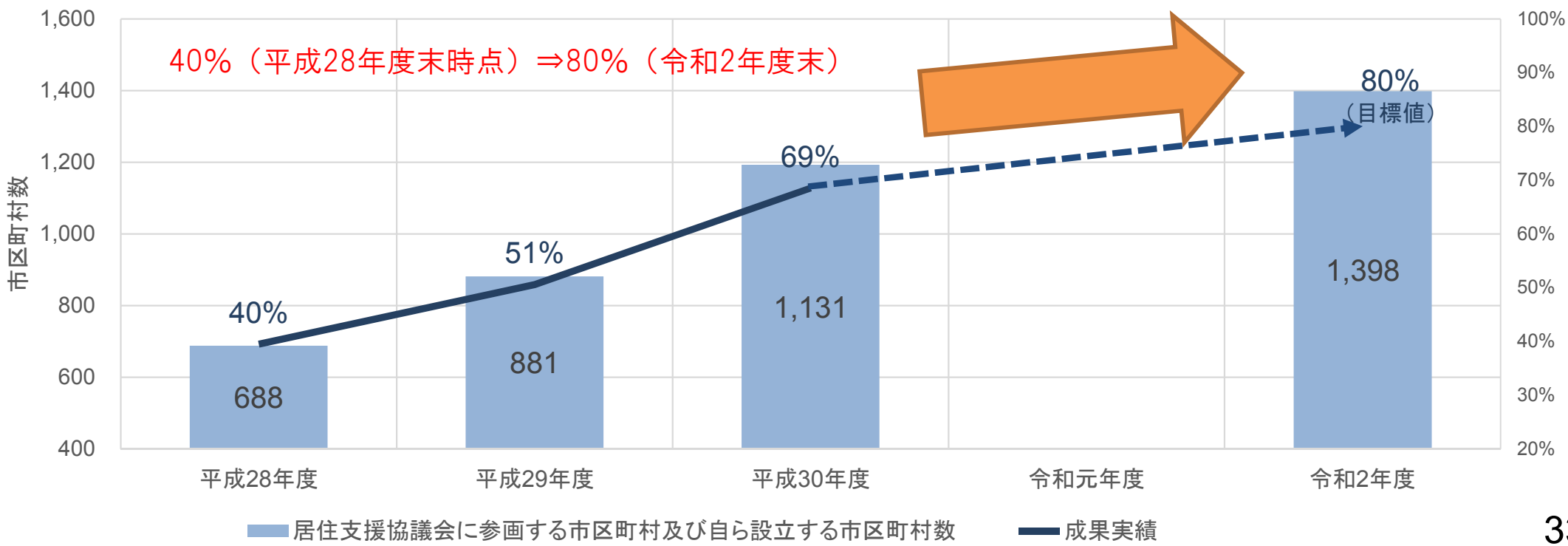
90協議会が設立（R1年9月17日時点）

- 都道府県（全都道府県）
- 区市町（43区市町）

この他、57市区町村で設立検討中
(うち21市区町村が令和2年度までに設立予定)

- ・北海道本別町、横手市、鶴岡市、さいたま市、千葉市、船橋市、千代田区、文京区、台東区、江東区、世田谷区、杉並区、豊島区、北区、板橋区、大田区、練馬区、江戸川区、八王子市、調布市、町田市、日野市、狛江市、多摩市、横浜市、鎌倉市、川崎市、名古屋市、岡崎市、岐阜市、京都市、宇治市、豊中市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、東みよし町、北九州市、福岡市、大牟田市、うきは市、熊本市

居住支援協議会に参画する市区町村及び自ら設立する市区町村の合計が全体(1,741市区町村)に占める割合



家賃債務保証業者登録制度の概要

○ 適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録する制度を創設し、その情報を広く提供します。

①家賃債務保証業者の登録制度の概要

- 適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録することが可能（5年毎の更新制）
- なお、これは任意の登録制度であり、登録をしなくても家賃債務保証業を営むことは可能

○ 登録の事務は国土交通省の地方整備局等で行うので、家賃債務保証業者は、主たる事務所がある地域を管轄する地方整備局等に登録申請等を行うこととなる

②登録の基準

- 以下の基準等に適合する家賃債務保証業者を登録
 - ・暴力団員等の関与がない
 - ・安定的に業務を運営するための財産的基礎（純資産額1,000万円以上）
 - ・法令等遵守のための研修の実施
 - ・業務に関する基準を規定した内部規則・組織体制の整備
 - ・求償権の行使方法が適切である
 - ・相談又は苦情に応ずるための体制整備
 - ・法人の場合、家賃債務保証業を5年以上継続していること又は常務に従事する役員のうち、家賃債務保証業務に3年以上従事した経験がある
 - ・使用人（事務所の代表者）について家賃債務保証業の経験が1年以上 等

※家賃債務保証業者登録規程(国土交通省告示)
公布:平成29年10月2日
施行:平成29年10月25日

③業務適正化のためのルール

- 登録された家賃債務保証業者は、以下のルール等を遵守
 - ・登録業者の従業者であることを証する証明書の携帯
 - ・暴力団員等の排除
 - ・虚偽告知及び誇大広告の禁止
 - ・違約金等について消費者契約法に反する契約の制限
 - ・契約締結までに重要な事項に関する説明・書面交付
 - ・契約締結時の書面交付
 - ・賃借人毎の弁済履歴を記録した帳簿の備付け
 - ・登録業者であることを表示する標識の掲示
 - ・受領した家賃等について自己の財産と分別して管理
 - ・業務及び財産の分別管理等の状況の報告 等

④登録業者に対する指導等

- 登録業者に対して以下の指導等を実施
 - ・適正な業務運営確保のための報告徴収及び資料提出
 - ・違反行為等に係る指導、助言、勧告及び登録の抹消
 - ・登録の取消等の事実の公表 等

登録業者のメリット

- 適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として国が登録し情報提供
- 登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対し家賃債務を保証する場合に、住宅金融支援機構による家賃債務保証保険の引受けの対象
- 専用住宅に低額所得者が入居する場合に実施可能な家賃債務保証料の低廉化補助の対象

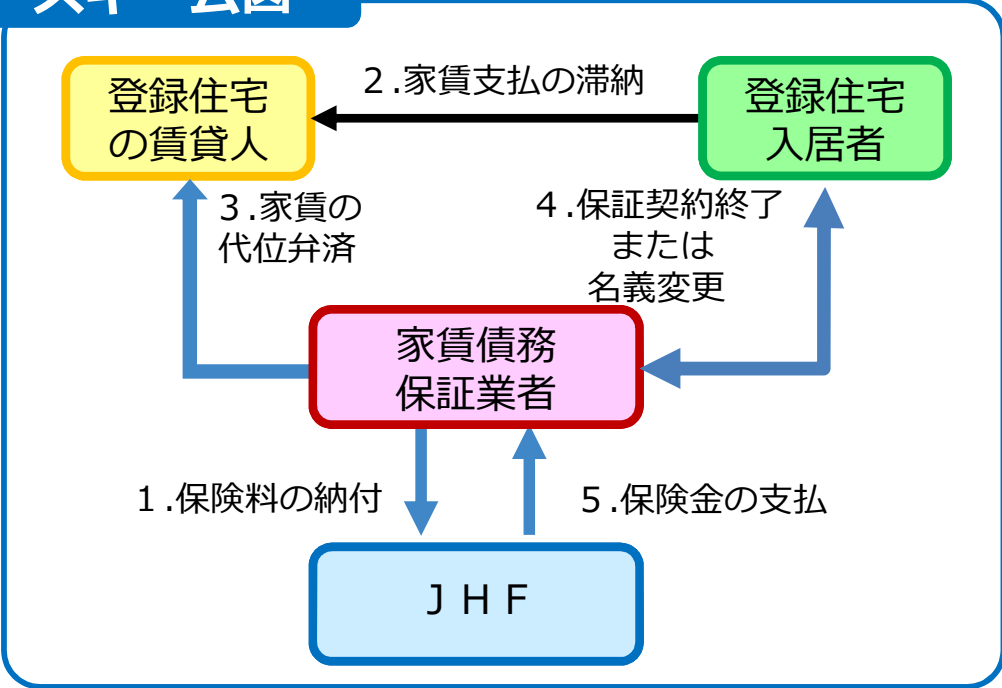
住宅金融支援機構による家賃債務保証保険

概要

- 住宅確保要配慮者が家賃債務保証を利用できる環境を整備し、住宅確保要配慮者の登録住宅への入居を支援するため、(独)住宅金融支援機構(JHF)は、適正な家賃債務保証業者*による登録住宅に入居する住宅確保要配慮者(登録住宅入居者)の家賃の支払に係る債務(家賃債務)の保証について保険引受け

* 国土交通省による任意の登録制度の登録を受けた業者、居住支援法人が対象

スキーム図



【保険の内容】

保険の対象	登録住宅に入居する住宅確保要配慮者の未払家賃(共益費又は管理費を含む)の保証
保険割合(填補率)	7割 ※ 保険金支払後、賃借人から回収があった場合は回収金の7割を納付
保険事故	家賃債務保証事業者による代位弁済があり、かつ、保証委託契約の終了又は登録住宅の賃借人の名義変更があること
保険料	月額家賃に25%(保険料率)を乗じた金額を、当初入居時に1回支払い
保険金の支払時期	保険事故後に一括支払い(賃借人退去前であっても請求可能)

保険契約の締結状況 (平成31年1月末時点)

- 平成29年12月27日 (株)オリコフォレントインシュア
- 平成30年 2月22日 エルズサポート(株)
- 平成30年 4月 1日 (株)クラスケア
- 平成30年 7月 1日 (株)レキオス

- 平成30年 8月20日 ALEMO(株)
- 平成30年10月 1日 (株)近畿保証サービス
- 平成31年 1月10日 (株)アドヴェント

新たな住宅セーフティネット制度の施行状況(R1.8.30時点)

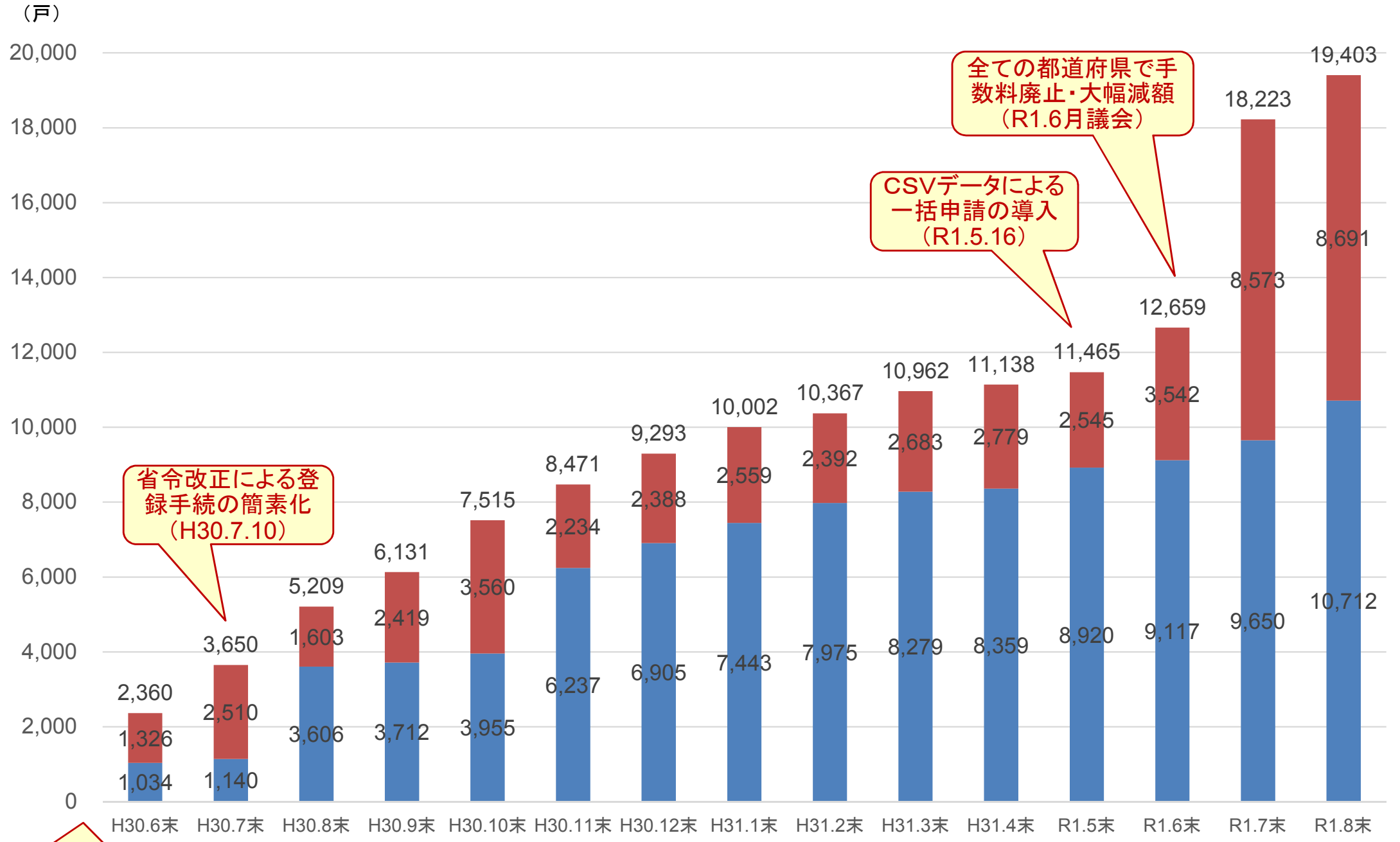
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

【新たな住宅セーフティネット制度の施行状況】

	施行状況	備考
住宅確保要配慮者 円滑入居賃貸住宅 の登録	<p>10,712戸 (46都道府県)</p> <p>※受付・審査中の8,691戸 を合わせると19,403戸</p>	<p>北海道46戸、青森県34戸、岩手県4戸、宮城県139戸、秋田県105戸、山形県60戸、福島県46戸、茨城県30戸、栃木県5戸、群馬県88戸、埼玉県32戸、千葉県81戸、東京都778戸、神奈川県224戸、新潟県13戸、富山県1戸、石川県56戸、福井県18戸、山梨県404戸、長野県1戸、岐阜県255戸、静岡県39戸、愛知県1,034戸、三重県19戸、京都府15戸、大阪府5,469戸、兵庫県663戸、奈良県17戸、和歌山県165戸、鳥取県456戸、島根県4戸、岡山県81戸、広島県52戸、山口県7戸、徳島県8戸、香川県4戸、愛媛県3戸、高知県3戸、福岡県42戸、佐賀県16戸、長崎県59戸、熊本県26戸、大分県44戸、宮崎県2戸、鹿児島県60戸、沖縄県4戸</p> <p>※滋賀県：0戸</p>
居住支援法人 の指定	<p>256者 (40都道府県)</p>	<p>北海道12者、岩手県3者、宮城県4者、福島県5者、茨城県2者、群馬県2者、埼玉県3者、千葉県9者、東京都22者、神奈川県11者、新潟県2者、石川県2者、福井県4者、山梨県3者、長野県1者、岐阜県2者、静岡県3者、愛知県18者、三重県2者、滋賀県3者、京都府5者、大阪府56者、兵庫県9者、奈良県5者、和歌山県6者、鳥取県1者、岡山県6者、広島県2者、山口県4者、香川県3者、愛媛県3者、高知県2者、福岡県18者、佐賀県3者、長崎県2者、熊本県11者、大分県4者、宮崎県1者、鹿児島県1者、沖縄県1者</p> <p>※青森県・秋田県・山形県・栃木県・富山県・島根県・徳島県：0者</p>
居住支援協議会 の設立	<p>88協議会</p>	<p>47都道府県 41市区町(北海道本別町、横手市、鶴岡市、千葉市、船橋市、千代田区、文京区、台東区、江東区、世田谷区、杉並区、豊島区、北区、板橋区、練馬区、江戸川区、八王子市、調布市、町田市、日野市、狛江市、多摩市、横浜市、鎌倉市、川崎市、名古屋市、岡崎市、岐阜市、京都市、宇治市、豊中市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、徳島県東みよし町、北九州市、福岡市、大牟田市、うきは市、熊本市)</p>
供給促進計画 の策定	<p>32都道府県 8市町</p>	<p>北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、茨城県、埼玉県、東京都、神奈川県、新潟県、山梨県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、大阪府、兵庫県、和歌山県、鳥取県、徳島県、香川県、愛媛県、福岡県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県、旭川市、盛岡市、横浜市、川崎市、岡崎市、福岡市、大分市、栃木県茂木町</p>

※家賃債務保証業者の登録：64者

セーフティネット住宅の登録戸数の推移



改正住宅セーフティネット法の施行(H29.10.25)

■登録戸数 ■受付・審査中戸数

省令改正による登録に係る手続き等の改善(H30.7.10施行)

※平成30年7月10日に省令を改正し、登録申請書の記載事項や添付書類等を大幅に簡素化。
(⇒これにより、地方公共団体の事務処理時間は従来の1/10以下となる想定)

■ 登録に係る手続き等の改善点

凡例

省令改正及びそれに伴うシステム改修

システム改修

○ データ入力

必須項目を極力削減し、以下の項目とする。

(25㎡以上の一般住宅で法人が申請者の場合)

○住宅の名称・所在地 ○構造 ○着工日又は**竣工日**

○住宅確保要配慮者の範囲 ○専用住宅か否か ○家賃・共益費・敷金

○床面積 ○便所・浴室・台所・収納の有無

○入居問合せ先の名称・連絡先 等

なお、申請者が初めて登録する際には、以下の項目の入力が必要

○法人の名称・所在地 ○法人の役員の氏名等

○ 申請書の印刷

※**管理委託先の名称・住所や最寄り駅からの所要時間等を任意入力項目とする。**

印刷を不要とする。

○ 添付図書の用意

添付図書を極力削減し、以下を基本的な添付図書とする。

(25㎡の一般住宅で新耐震基準を満たす場合)

○面積と設備の概要が記載された間取図 ○暴力団員でないこと等の誓約書

○ 申請書等の提出

※**付近見取図、配置図、各階平面図、建物の登記事項証明書、法人の登記事項証明書、検査済証等を原則不要とする。**

○ 地方公共団体の審査

申請書及び添付図書について、紙での提出は原則不要とし、**電子データによりシステム上で地方公共団体に提出できる**こととする。

登録

登録時と同様に、変更申請書を紙で提出することは原則不要とする。また、地方公共団体が承認しなくても、システム上は変更内容がすぐに反映されるようにする。(地方公共団体の事後承認とする。)

○ 登録内容の変更

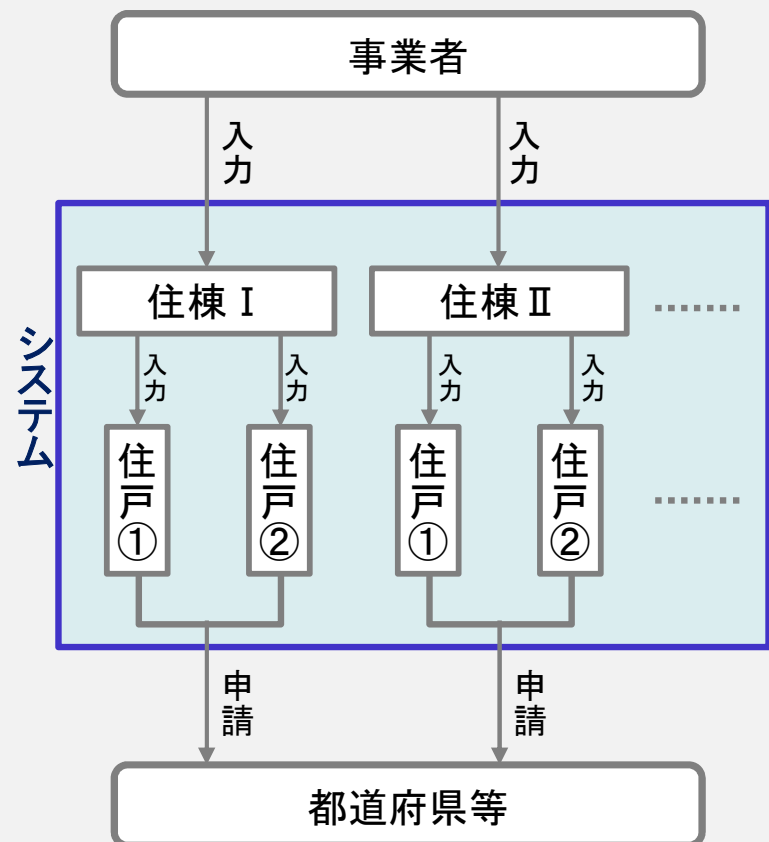
管理戸数の多い大家等向けの申請手続の省力化改修(R1.5運用開始)

一括データ（CSVデータ）を活用することにより、システムへの**複数住棟・住戸の一括入力・申請**を可能にすることで、物件を多く所有している大家等の入力の手間を省力化。注：以下の項目数はイメージ

■現状

新規で登録申請を行う場合、大家等は**各住棟・住戸ごと**にシステム上で情報を手入力しなければならない。

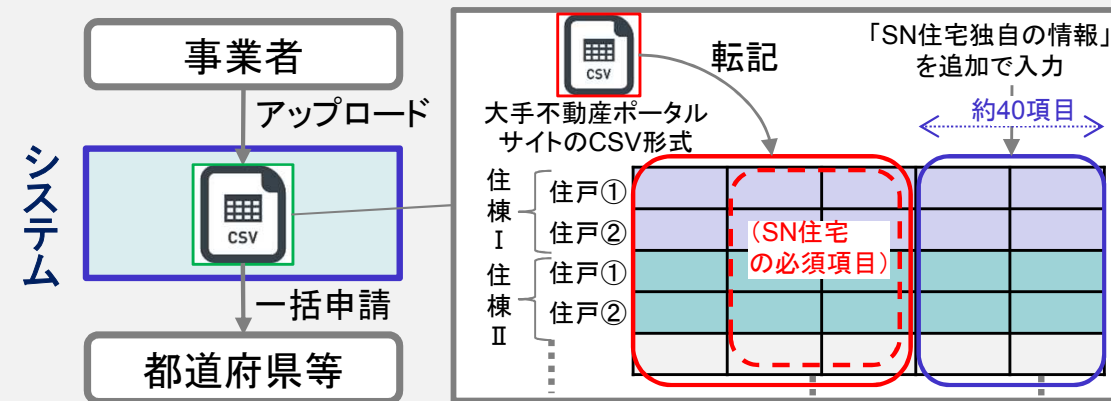
※登録のために入力必須の項目数
住棟について：約40項目 住戸について：約40項目



■改修その1 (CSV(HM形式))

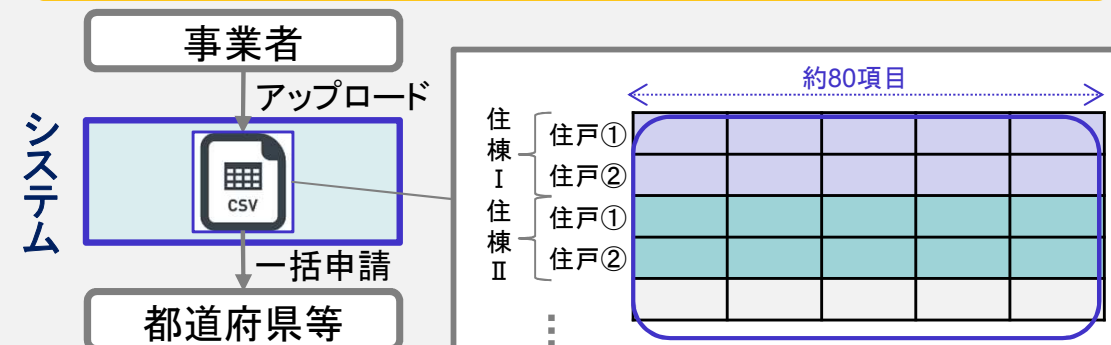
大手不動産ポータルサイトのCSV形式※に追加で情報を入力することで、**複数住棟・住戸の一括入力・申請**を可能にする。

※SN住宅と重複する項目は追加入力不要



■改修その2 (CSV(SN形式))

SN住宅の登録申請に最適化されたCSV形式により、**複数住棟・住戸の一括入力・申請**を可能にする。



※このほか、添付ファイルのアップロード可能容量の拡張(3→10MB)(H30.10)やドラッグ & ドロップ機能の実装(H30.12)等、地方公共団体や事業者等の要望を踏まえた改修を適宜実施中。

※CSV形式の活用に係る問合せ先：(一社)すまいまちづくりセンター連合会セーフティネット住宅登録事務局 TEL:03-5229-7578 E-mail:info@safetynet-jutaku.jp

(CSV形式の活用に係るマニュアルや仕様書等はセーフティネット住宅情報提供システム「住宅登録事業者の方へ」(<https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/apply.php>)に掲載)

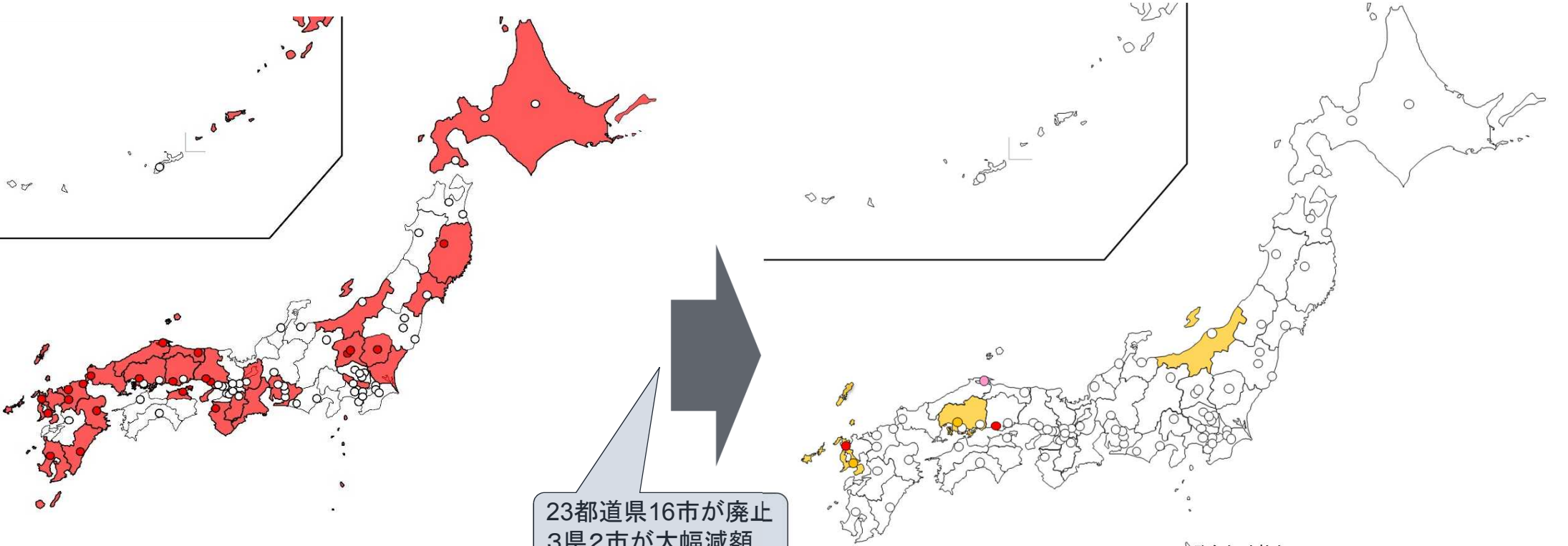
セーフティネット住宅の登録手数料の設定状況(R1.8.30時点)

登録を受け付ける都道府県の約6割が手数料を徴収していたが、手続きの簡素化により全ての都道府県が手数料の廃止または大幅な減額(従来の1/10以下)を実施。

■ 全国における登録手数料の設定状況

【省令改正前(平成30年6月)】

【省令改正後(令和元年6月議会後)】



23都道府県16市が廃止
3県2市が大幅減額

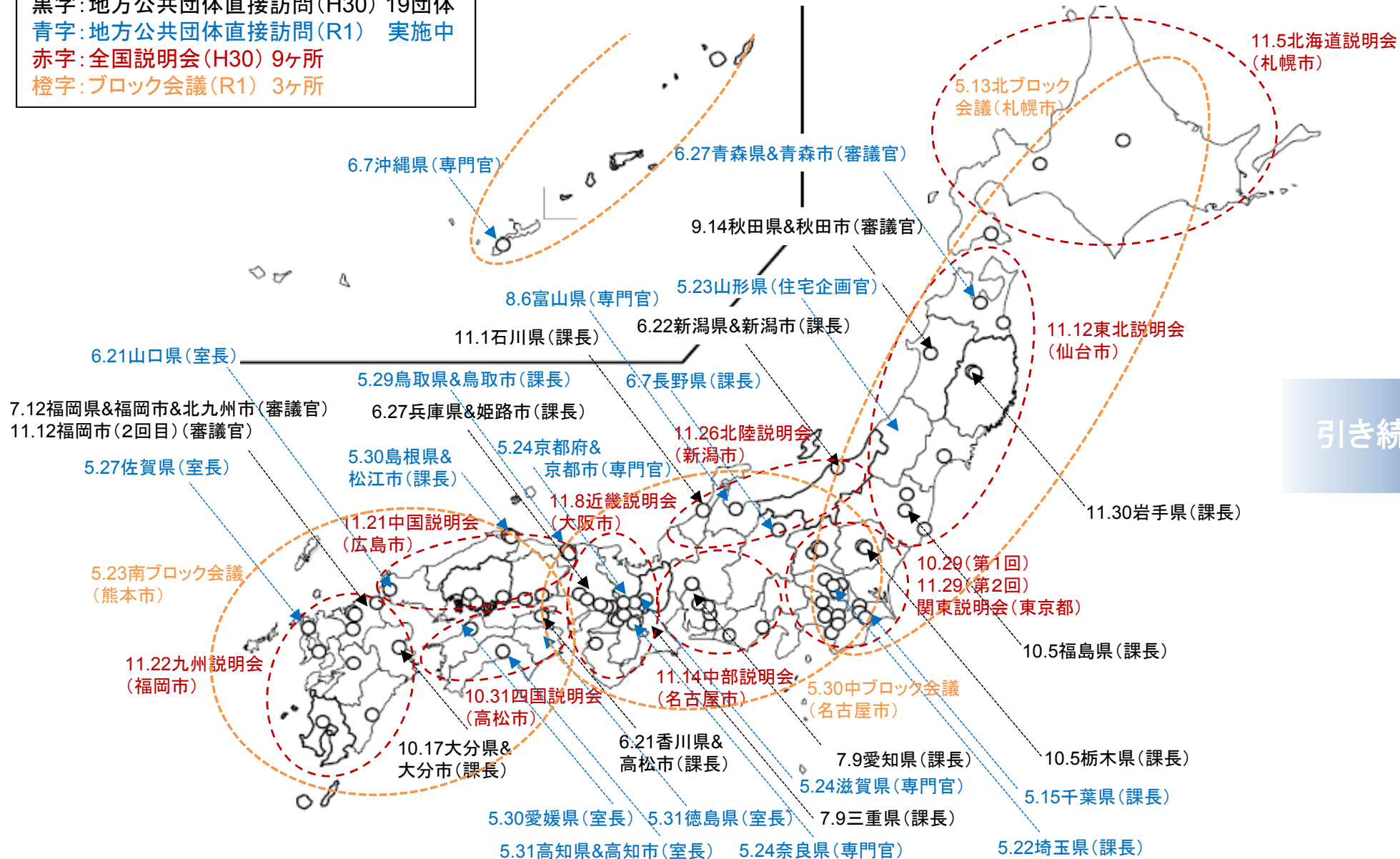
都道府県	政令市・中核市	都道府県	政令市・中核市
 手数料あり :26	 手数料あり :21	 手数料減額 :3	 未定 :2
 手数料なし :21	 手数料なし :53	 手数料なし :44	 廃止の方向で検討中 :1
			 手数料減額 :2
			 手数料なし :73*

* H31.4に新たに中核市となった4市を含む

住宅局職員による直接訪問 & 全国説明会等の開催(R1/8/30時点)

セーフティネット住宅の登録促進等に向け、**住宅局の職員が地方公共団体を直接訪問**して取組の推進を促すとともに、各地の取組状況等に係る**全国説明会やブロック会議等**を開催。

黒字: 地方公共団体直接訪問 (H30) 19団体
 青字: 地方公共団体直接訪問 (R1) 実施中
 赤字: 全国説明会 (H30) 9ヶ所
 橙字: ブロック会議 (R1) 3ヶ所



地方公共団体における登録促進に係る取組(H30.12時点)

大阪府の取組

○大阪府では、居住支援協議会活動支援事業(国補助)も活用して事務員を2名雇用し※、個別の事業者に対するセーフティネット住宅の登録のお願いや登録申請に係る申請支援(代行入力)を実施。

※協議会で1名(国補助金で雇用(補助金期間以外は協議会会費で雇用))、協議会事務局である府公社で1名(国補助金で雇用)

○特に、旧雇用促進住宅の住宅を管理するビレッジハウス・マネジメント(株)の住宅※について、以下の流れで申請支援(代行入力)を行っており、4,256戸(H30.11.30時点)を登録。

- ①ビレッジハウスで申請システムのアカウント登録
- ②ビレッジハウスから府協議会に、申請に必要なデータを送付
- ③府協議会で申請システムに代行入力
- ④ビレッジハウスで確認の後、申請
- ⑤大阪府や各政令市・中核市で審査・登録

※ビレッジハウスでは全国約1,000件、10万戸の旧雇用促進住宅についてリノベーションを行い、敷金・礼金・手数料・更新料の不要な月2万円台からの賃貸住宅を提供。

○その他の事業者に対しても、適宜申請支援(代行入力)を実施。



<ビレッジハウス忠岡1号棟>

名古屋市の取組

○名古屋市では、以前より独自で高齢者の受入れにあたり見守りサービスの商品開発や大家への啓発を進めていた(株)ニッショー(仲介業者)に協力依頼を行い、大家の物件をニッショーが代行入力することで、H30.12.20時点で617戸の登録申請を実施(このうち、164戸は登録済、残り453戸は受付・審査中)。


山梨県の取組

○山梨県では、主に宅建業者13社に個別訪問し、宅建業者が大家の許可を得た上でその場で県担当者がサポートしながら代行入力を行い、378戸(H30.12.25時点)が登録見込み(このうち、284戸は登録済、残り94戸は申請見込み)。

セーフティネット住宅(専用住宅)の改修費への支援

住宅確保要配慮者専用の住宅に係る改修費用に対して補助を行う。

〔令和2年度概算要求〕
 スマートウェルネス住宅等推進事業：275億円の内数
 社会資本整備総合交付金等の内数

	国による直接補助 【スマートウェルネス住宅等推進事業の内数】	地方公共団体を通じた補助 【社会資本整備総合交付金の内数】
事業主体等	大家等	
補助対象 工事等	①共同居住用住居に用途変更するための改修・間取り変更、 ②バリアフリー改修(外構部分のバリアフリー化を含む)、 ③防火・消火対策工事、 ④子育て世帯対応改修、 ⑤耐震改修、 ⑥居住のために最低限必要と認められた工事(従前賃貸住宅を除く)、 ⑦居住支援協議会等が必要と認める改修工事 ※ 上記工事に係る調査設計計画(インスペクションを含む)も補助対象	 <p>子育て世帯対応 (玄関の二重ロック化, ドアの指詰め防止)</p> <p>防火・消火対策 (連動型住宅用火災報知器への変更, スプリンクラー設置, 内装不燃化)</p> <p>外構バリアフリー化 (エントランスに手すり, スロープ設置)</p> <p>＜改修費補助の対象に加わる改修工事のイメージ＞</p>
補助率・ 補助限度額	国1/3 国費限度額:50万円/戸 ※ ①②③④⑤を実施する場合、補助限度額を50万円/戸加算	国1/3 + 地方1/3
入居対象者	・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 ・低額所得者(月収15.8万円(収入分位25%)以下) ・被災者世帯 等	・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 (月収38.7万円(収入分位70%)以下) ・低額所得者(月収15.8万円(収入分位25%)以下) ・被災者世帯 等
家賃	・公営住宅に準じた家賃の額※以下であること。 (75㎡以上の一戸建て、長屋建てはその1.5倍以内の額) ※公営住宅に準じた算定式による50㎡の住戸の家賃額(例 東京都文京区:6.7万円、大阪市:6.4万円、静岡市:5.4万円、青森市:4.4万円)	・近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること。
その他 主な要件	・要配慮者専用住宅としての管理期間が10年以上であること。 ・情報提供やあっせんなど居住支援協議会等との連携が図られていること。	

セーフティネット住宅(専用住宅)の家賃・家賃債務保証料の低廉化支援

住宅確保要配慮者専用の住宅について、家賃及び家賃債務保証料の低廉化に係る費用に対して補助を行う。

[令和2年度概算要求]
公的賃貸住宅家賃対策補助：130.91億円の内数

	家賃低廉化に係る補助	家賃債務保証料の低廉化に係る補助
事業主体等	大家等	家賃債務保証会社等
低廉化対象世帯	月収15.8万円（収入分位25%）以下の世帯 ※ 生活保護（住宅扶助）及び生活困窮者自立支援制度（住居確保給付金）を受給している世帯を除く。	
補助率・補助限度額	国1/2 + 地方1/2 （国費限度額：2万円/戸・月）	国1/2 + 地方1/2 （国費限度額：3万円/戸・年）
	※ 家賃と保証料に係る支援は、合計して24万円/戸・年を限度として併用可能。	
低廉化前の家賃	近傍同種家賃と均衡を失しないこと。	
支援期間	・ 管理開始から原則10年以内等 ※ ただし、同一入居者への補助の総額が国費で240万円を超えない場合は、最長20年間	—
その他の要件	・ 高齢者を対象とする場合、高齢者居住安定確保計画等において、対象とする高齢者の考え方及び対象者数を明示すること。 ・ 同一世帯について3年を超えて家賃低廉化を行う場合、住宅確保要配慮者居住支援協議会等が3年ごとに当該世帯の家賃低廉化の継続必要性の審査を行うこと。	—

高齢期の健康で快適な暮らしのための住宅改修ガイドライン①

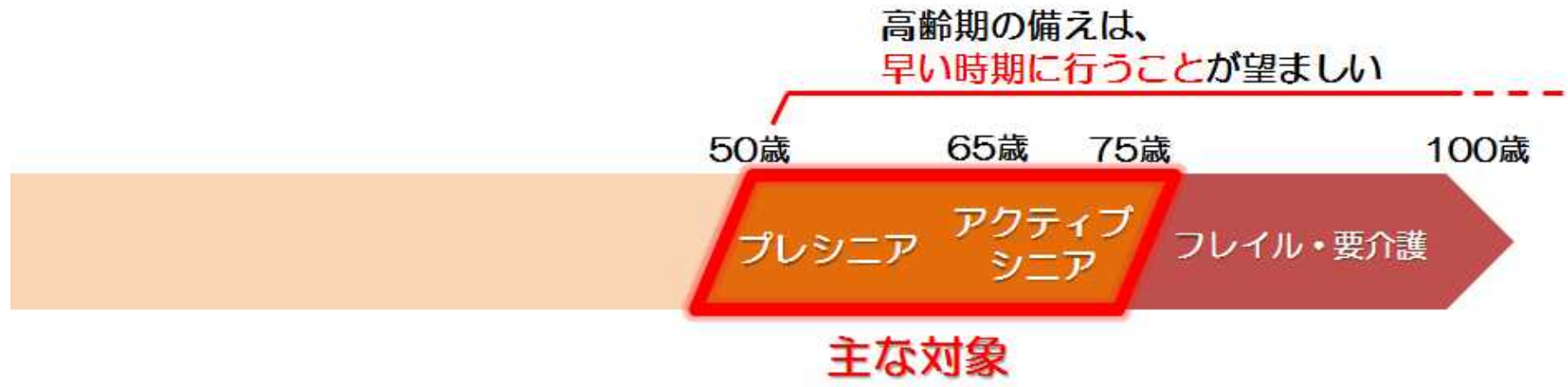
平成31年3月28日公表

<ガイドラインの目的>

○長期間の退職後の暮らしをより豊かにするためには、**住まいの備え**が不可欠。

○高齢期にさしかかる前の**可能な限り早い段階**において、自らの判断に基づき、**高齢期の住まいや住まい方を選択**し、必要な場合には住まいの改修を行うことが望ましい。

⇒本ガイドラインは、プレシニア・アクティブシニアを主な対象として、**高齢期に備えた既存住宅の改修に関する配慮事項**を示す。



<ガイドラインの目指す住まいのイメージ>

○自立して自分らしく暮らせる「住まい」

外出、趣味、交流など豊かな高齢期のライフスタイルに応じた空間を確保

○長く健康に暮らせる「住まい」

安全・安心で、身体的・経済的な負担が少なく、外出や家事に便利

○介護期になっても暮らせる「住まい」

手すりの設置や福祉用具の使用など軽微な対応で暮らしつづけられる

○次世代に継承できる良質な「住まい」

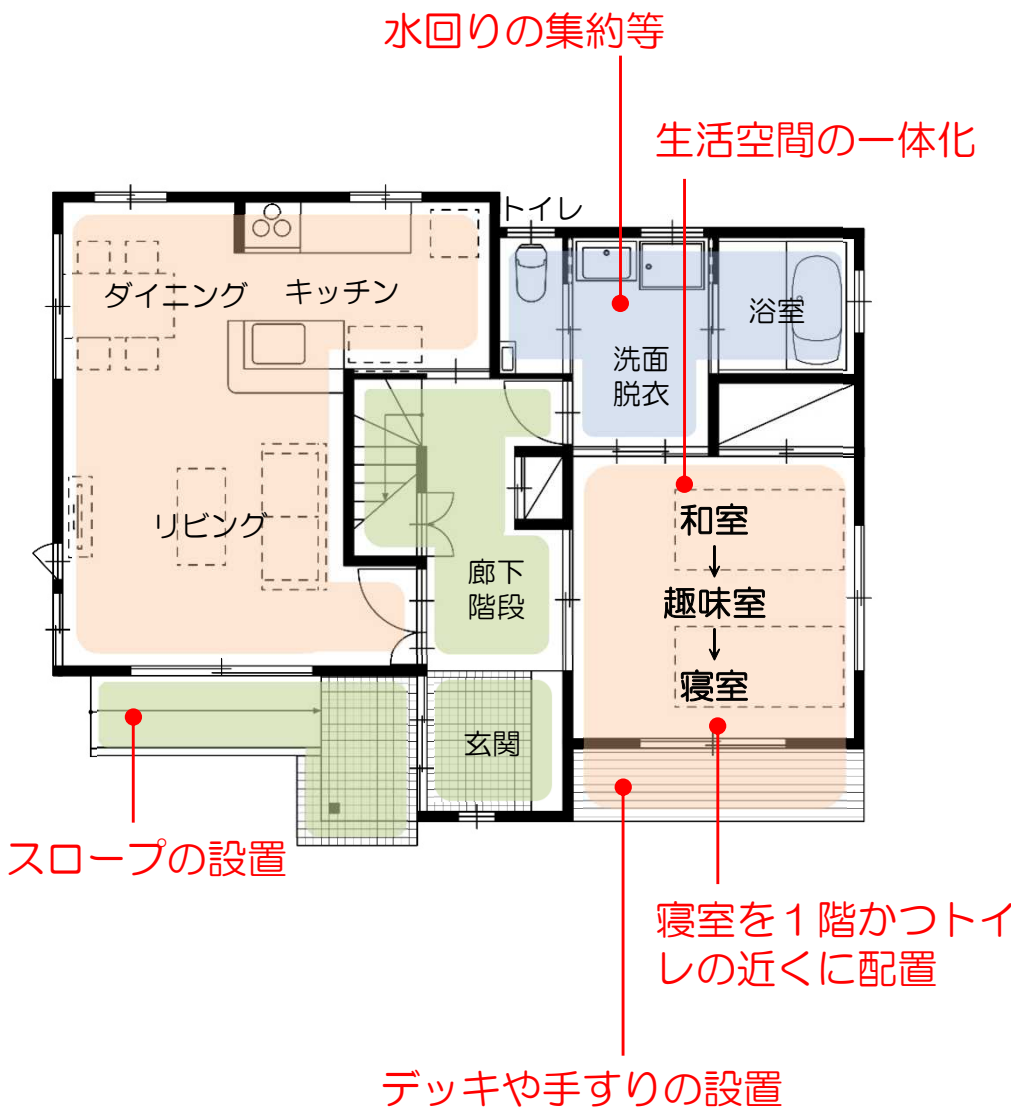
長寿命化に対応し、子どもや孫にとっても住みやすい

高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン②

<配慮項目>

配慮項目	概要	重要項目
①温熱環境	<ul style="list-style-type: none"> 開口部など住宅の断熱性を高めるとともに、暖冷房設備を設置 居室と非居室の間で過度な温度差を生じさせない 	●
②外出のしやすさ	<ul style="list-style-type: none"> 玄関や勝手口から道路まで安心して移動できるようにする 外出や来訪のしやすい玄関とする 	●
③トイレ・浴室の利用のしやすさ	<ul style="list-style-type: none"> 寝室からトイレまで行きやすくする トイレや浴室の温熱環境、バリアフリー環境を確保する 	●
④日常生活空間の合理化	<ul style="list-style-type: none"> 日常的な生活空間を同じ階にまとめる よく利用する空間を一体的にし、広く使えるようにする 	●
⑤主要動線上のバリアフリー	<ul style="list-style-type: none"> 日常生活において家事、外出、トイレなどによく利用する動線をバリアフリー化する 	
⑥設備の導入・更新	<ul style="list-style-type: none"> 安全性が高く、使いやすい、メンテナンスが容易な設備の導入または更新 	
⑦光・音・匂い・湿度など	<ul style="list-style-type: none"> 採光、遮音、通風など適切な室内環境を確保する 	
⑧余剰空間の活用	<ul style="list-style-type: none"> 余った部屋を収納、趣味、交流などの空間として利用する 	

<改修のイメージ>



○住環境の整備改善を必要とする区域において、地方公共団体及び街づくり協定を結んだ住民が協力して、住宅、地区施設等の整備改善を行うことにより、ゆとりとうるおいのある住宅地区を形成する

【街なみ環境整備促進区域】

面積1ha以上かつ、①～③のいずれかの要件に該当する区域

- ①接道不良住宅*率70%以上かつ、住宅密度30戸/ha以上
- ②区域内の幅員6m以上の道路の延長が区域内の道路総延長の1/4未満であり、かつ、公園、広場及び緑地の面積の合計が区域の面積の3%未満である区域
- ③景観法による景観計画区域又は景観地区の一部又は全部を含む区域、歴史的風致維持向上計画の重点区域の一部又は全部を含む区域及び条例等により景観形成を図るべきこととされている区域

*接道不良住宅とは、幅員4m以上の道路に接していない住宅をいう

【街なみ環境整備事業地区】

街なみ環境整備促進区域において、地区面積0.2ha以上かつ、区域内土地所有者等による「街づくり協定」が締結されている地区

協議会の活動の助成

協議会の活動の助成

勉強会、見学会、資料収集等（交付率：1/2）

空家住宅等の除却

空家住宅等の除却

（交付率：1/2）

地区内の公共施設の整備

道路・公園等の整備



生活環境施設の整備

（集会所、地区の景観形成のため設置する非営利的施設等）



公共施設の修景

（道路の美装化、街路灯整備等）

電線地中化



（交付率：1/2）

街なみ景観整備の助成

住宅等の修景

（外観の修景の整備）

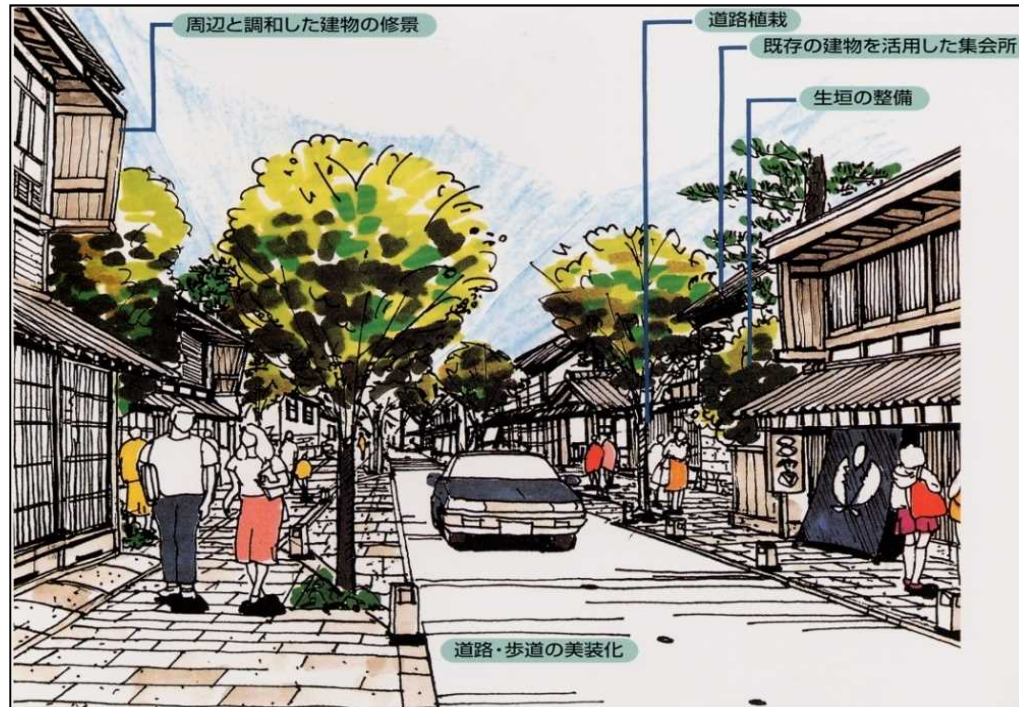


景観重要建造物、歴史的風致形成建造物の活用

（修理、移設、買取等）



（交付率：1/2,1/3）



市街地再開発事業に対する支援制度

都市機能誘導区域及び密集市街地に対する支援の強化

市街地再開発事業・防災街区整備事業・住宅街区整備事業について、支援の重点化を図りつつ、地域の実情にあった事業を促進するため、都市機能誘導区域及び密集市街地における市街地再開発事業に係る交付金の算定方式の特例措置を設置。

市街地再開発事業 ○交付対象費用：調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費
 の交付対象 ○国費率：1 / 3

支援イメージ

嵩上げ対象は土地整備費及び共同施設整備費のみ

共同施設整備費のうち、計画容積率1,000%超の部分は交付対象外(第二種市街地再開発事業を除く)

係数：1.2 (事業者負担2割)

- ◆都市機能誘導区域内かつ鉄道駅から半径1kmの範囲内等の事業

事業費	事業者 1/3	×1.2	事業者 1/3	1/3	事業者 1/5
	地方 1/3		地方 1/3	1/3	地方 2/5
	国 1/3		国 1/3	1/3	国 2/5

交付対象額は係数1.2倍を乗じて得た額とする。

係数：1.35 (事業者負担1割)

- ◆重点密集市街地等
- ◆都市機能誘導区域かつ中心拠点区域の区域内において、立地適正化計画に位置づけられる事業

事業費	事業者 1/3	×1.35	事業者 1/3	1/3	事業者 10/100
	地方 1/3		地方 1/3	1/3	地方 45/100
	国 1/3		国 1/3	1/3	国 45/100

交付対象額は係数1.35倍を乗じて得た額とする。

住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の概要

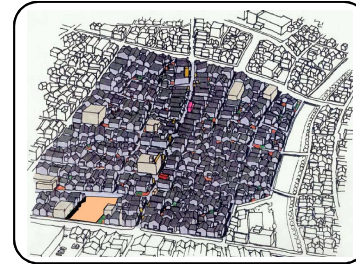
○密集住宅市街地において、老朽住宅等の建替えと公共施設の整備を促進し、住環境改善、防災性の向上等を図るため、住宅市街地の再生・整備を総合的に行う

【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

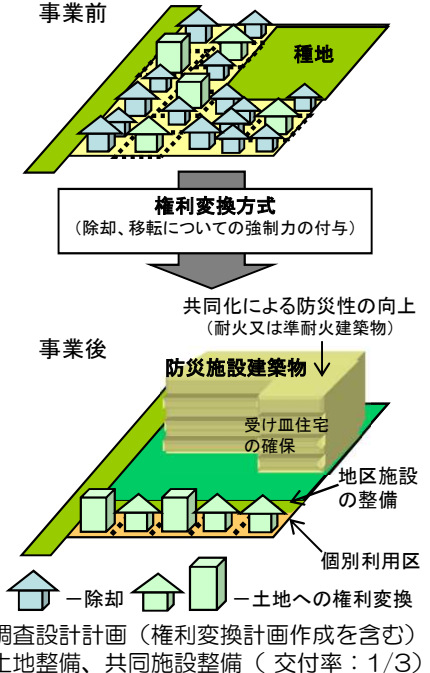
従前居住者用の受け皿住宅の整備

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事業前



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

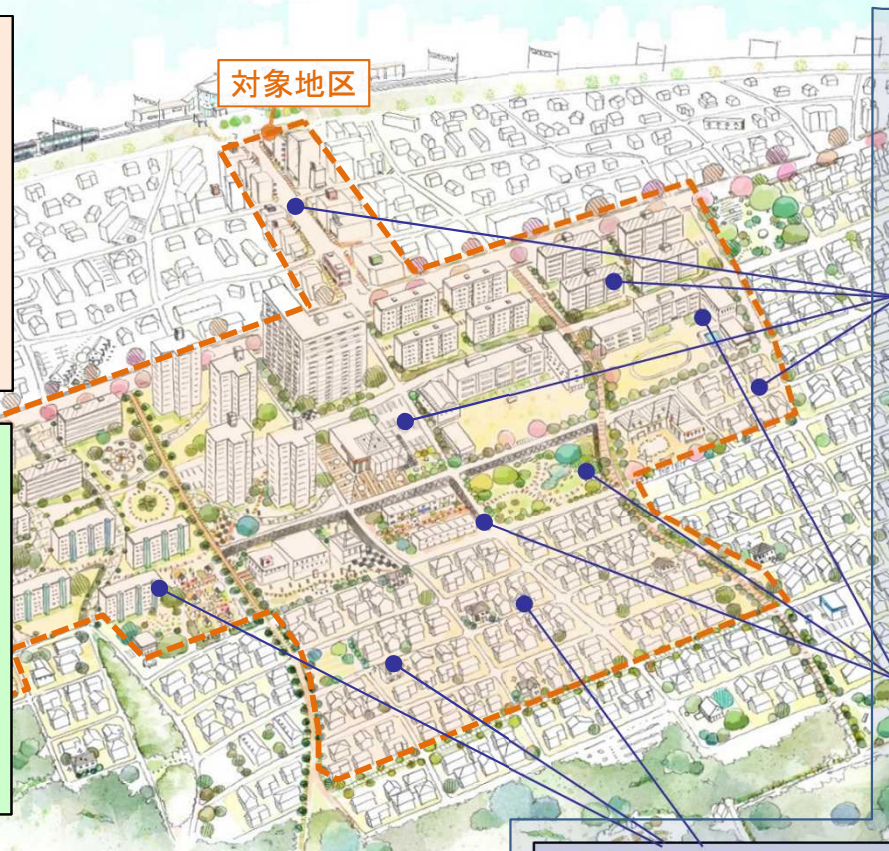
- ✓ 5ha以上
- ✓ 入居開始から概ね30年以上経過
- ✓ 高齢化率が著しく高い
- ✓ 住宅戸数100戸以上
- ✓ 公共用地率が概ね15%以上
- ✓ 都市機能誘導区域又は居住誘導区域内※

※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〕



公営住宅における民間活用の状況

整備段階

管理段階

PFI事業(整備、管理)

実績: 69事例・約13,400戸 (その他 地域優良賃貸住宅・改良住宅に係るもの 24事例) ※H31.1.1時点で実施方針公表済の事業

買取公営住宅

(平成8年公営住宅法改正)

実績: 15,634戸 (29年度末)

※PFI法に基づくPFI事業によるものを含めると22,537戸

借上公営住宅

(平成8年公営住宅法改正)

実績: 22,170戸 (29年度末)

施設併設による福祉拠点化

実績: 5,154団地

7,827施設

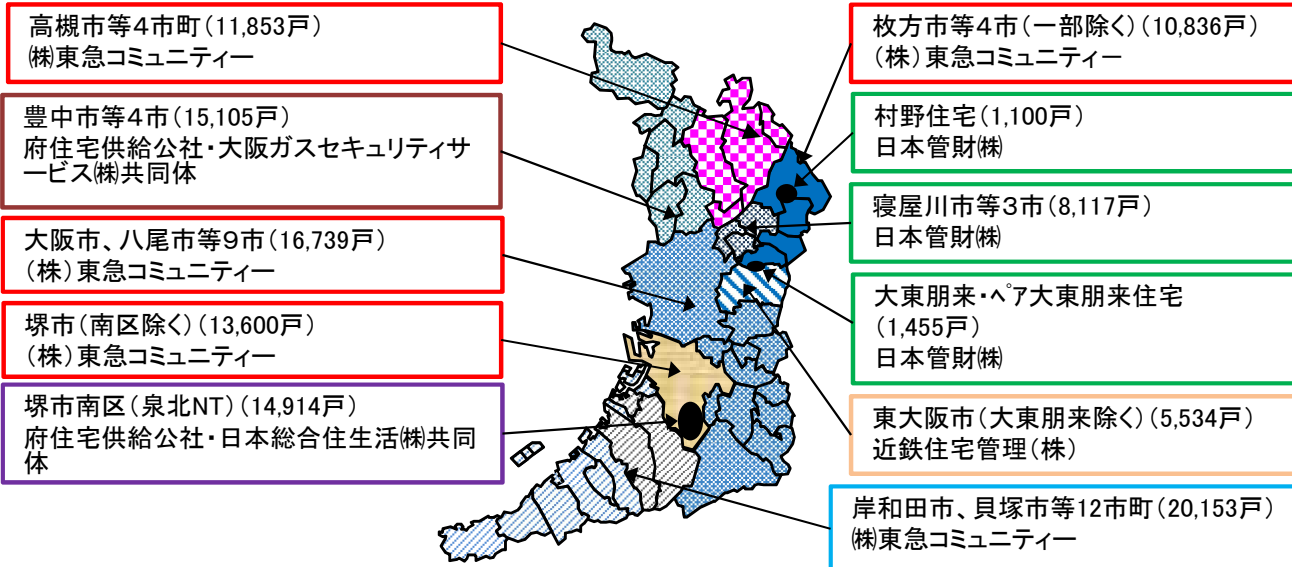
(29年度末)(注)

(注) 公共賃貸住宅(公営、改良、特公賃、UR住宅、公社住宅等)と社会福祉施設等との併設状況の合計

指定管理者制度(平成15年地方自治法改正)

実績: 45事業主体(67都道府県・政令市中)(H30.12) ※

(例) 大阪府営住宅における指定管理の状況(戸数・指定管理者は平成31年4月現在)



※ 公営住宅法に基づく管理代行制度を導入している事業主体と併せ、都道府県・政令市の全67事業主体で民間活用・広域管理が進んでいる。

滞納家賃等回収業務の外部委託

実績: 61事業主体(67都道府県・政令市中)(H30.12)

PFI手法を活用し、府営住宅の建替え（建物の高層化）によって創出された余剰地に、地域ニーズに沿って戸建住宅やサービス付き高齢者向け住宅を一体的に整備。

・ 従前敷地面積	2.36ha	➔	・ 建替後敷地面積	0.95ha	(府営住宅)
			・ 創出余剰地等面積	1.41ha	(戸建住宅、サービス付き高齢者向け住宅等)
					※市道等 0.44ha を含む

● 府営住宅
(0.95ha)

(団地全体:1,270戸
うち建替え住戸:200戸)

全景イメージ

● 余剰地 → サービス付き
(0.16ha) 高齢者向け住宅
デイサービスセンター

建替後の府営住宅と戸建住宅



● 余剰地 → 戸建住宅
(0.81ha)



地域居住機能再生推進事業

現状・課題

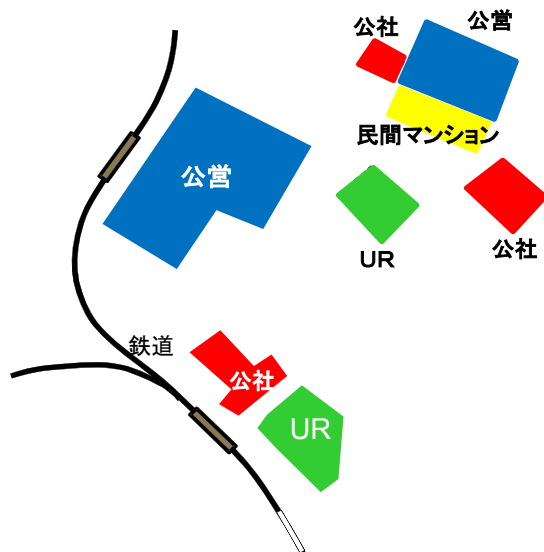
- 高齢化が急速に進展する地域における公的賃貸住宅団地の老朽化、生活サービス機能の不足
- 大規模団地の再生を通じて、周辺の市街地も含めた地域全体の再編を図る必要性

事業目的

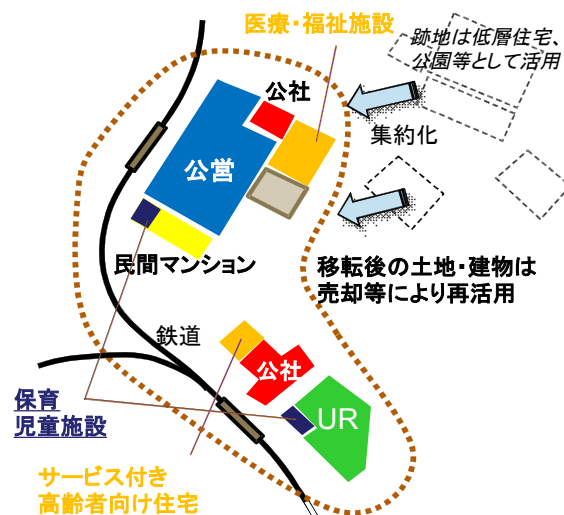
- 大規模な公的賃貸住宅団地を含む高齢化の著しい地域において、多様な主体の連携・協働により、居住機能の集約化等とあわせた子育て支援施設や福祉施設等の整備を進め、地域の居住機能を再生する取組みを総合的に支援する。

地域居住機能の再生のイメージ

各事業主体ごとの対応



関係者による協議会の事業調整を通じた一体的整備



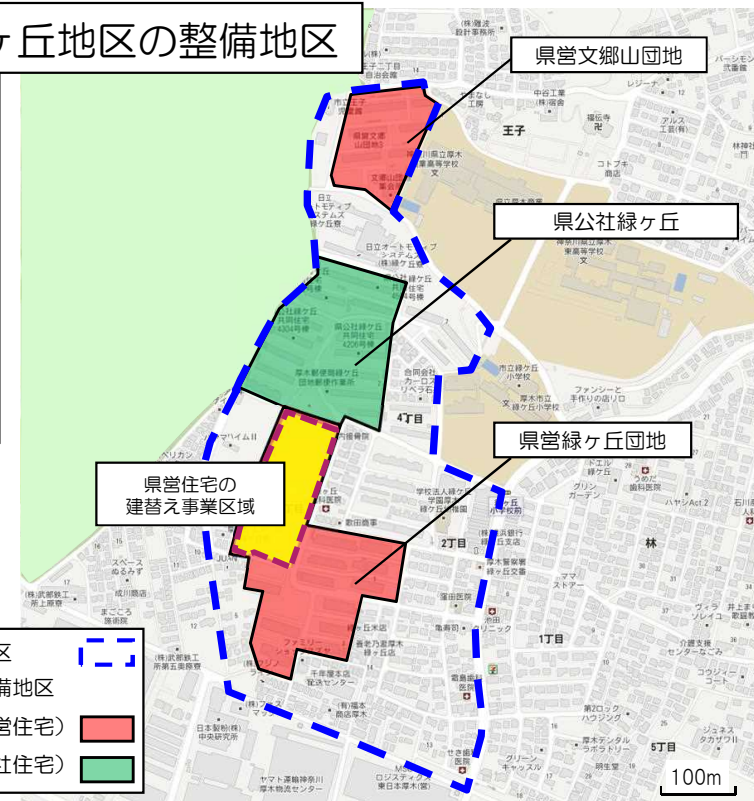
- 居住機能の集約化とあわせて大規模団地等の地域居住機能を再生
- 多様な主体の協働による事業実施
- 高齢者世帯・子育て世帯向けの施設や交流機能等を導入

【参考】 具体の地区のイメージ 神奈川県 厚木緑ヶ丘地区

取組内容

- 実施・連携主体
 - ・神奈川県、厚木市、神奈川県住宅供給公社
- 施行者間の連携
 - ・県営住宅建替えに伴う移転者用として、公社賃貸住宅の空き家を活用。
- 生活支援施設の整備等
 - ・建て替えに伴う余剰地に、生活支援施設を整備予定。
(高齢者生活支援施設等)

厚木緑ヶ丘地区の整備地区



県営緑ヶ丘団地 事業イメージ

公社賃貸住宅

誘致施設

敷地面積：約700㎡
建物概要：RC造3階建
延べ1,400㎡

誘致機能

- 健康・医療・福祉サービスの拠点
- 地域コミュニティ活動の拠点等

県営住宅

- (1期：平成22年度完成)
- (2期：平成24年度完成)
- (3期：平成26年度完成)
- (4期予定)
- (5期予定)

建て替え時の移転などの協力

団地外居住者

近隣への医療・介護・福祉サービスの波及

連携

団地内居住者

既存の医療機関 (地区外)

県営住宅

地区の諸元

- 従前の公的賃貸住宅の管理戸数
県営住宅672戸、公社賃貸住宅400戸
- 公的賃貸住宅の建て替え計画
県営住宅432戸→472戸
(現時点で建て替え計画の決定しているもの)
- 事業スケジュール
平成25年度～平成26年度 (第3期)
平成28年度～ (第4期、第5期)

公的賃貸住宅ストックの老朽化や子育て世帯、高齢者等の住宅確保要配慮者の課題に対応することを目的に、既存の公営住宅や改良住宅について、大規模な改修と併せて、子育て支援施設や高齢者福祉施設等の生活支援施設の導入を図る取組に対して支援を行う

事業概要

■ 対象事業

- ・ 公営住宅、改良住宅の既存ストックについて、大規模な改修と併せて、地域の住民が利用可能な子育て支援施設や高齢者福祉施設、コミュニティ施設等の生活支援施設の導入を図る取組み。
- ・ 上記と併せて、IoT等の先進的な技術を活用した高齢者の見守り等のサービスと連携し、効果検証等を行う取組み。
- ・ なお、学識経験者・実務者等からなる審査委員会により、有効性や新規性・汎用性の観点から審査・評価を行うこととする。

■ 事業主体：地方公共団体（公営住宅・改良住宅）

■ 補助率：1 / 2

■ 補助対象

○ 調査・設計等費用

○ 改修工事費用

- ▶ 住戸改修費用 ▶ 共用部分改修費用 ▶ 屋外・外構改修費用
- ▶ 生活支援施設の導入に最低限必要となる工事費用

（間取り改修、内装工事、トイレ・キッチン等の設備設置工事、給排水・電気配線等工事、住棟入口とは別の入口の設置工事、施設用駐車場 等）

○ 効果検証費用（先進的な技術を用いたサービスと連携し、検証を行う場合に限る）

- ※ 住宅に組み込まれない設備・機器等の設置工事、生活支援施設として特別に必要な設備（介助用浴室、介助用のリフトなど）等は補助対象外
- ※ 先導技術の効果検証費に対する支援については、50万円/戸（ただし、1事業あたり600万円）を補助限度額とする

【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



終身建物賃貸借事業の概要と活用の促進

- 終身建物賃貸借事業は、知事の認可を受けた事業者が、高齢者に対し、終身にわたって住宅を賃貸する事業を行うことができる制度。

※賃借権が相続人に相続されない(相続性を排除)

- 平成13年に創設され、これまでの認可実績は、**約1.1万戸**(平成29年度末時点)

賃借人のメリット

- ①住み慣れた家に死ぬまで居住できる
- ②賃貸人(認可事業者)からの解約の申入れ事由が限定されている
- ③1年以内の定期建物賃貸借により仮入居が可能
- ④死亡した賃借人と同居していた配偶者又は60歳以上の親族は継続居住が可能
- ⑤前払金の保全措置がとられている 等

大家のメリット

- ①無用な借家契約の長期化を避けることができる
- ②残置物の処理等を円滑に行うことができる
- ③相続人への明渡し請求に伴う立退料を請求されるおそれがない 等

終身建物賃貸借事業の課題

- 本事業を広く活用するためには、以下の課題。

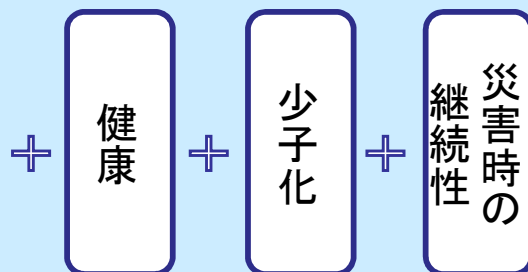
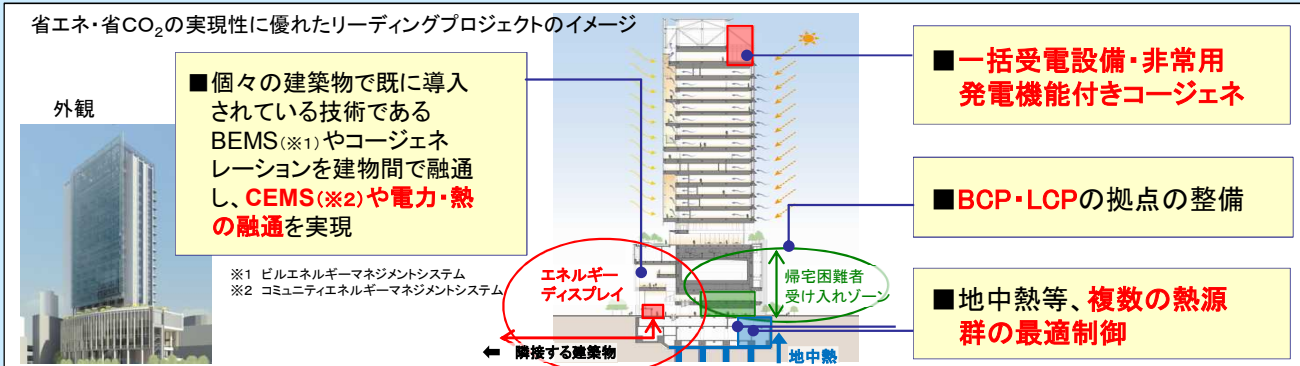
- ①必要な申請書類が多く手続きが煩雑であること
- ②サ高住と同等のバリアフリー基準が求められておりハードルが高い
- ③そもそも制度が知られていない 等

終身建物賃貸借の活用を促進し、
セーフティネット住宅での活用が可能
となるよう、認可基準等の緩和を実施。
(平成30年9月10日公布・施行)

省エネ・省CO₂や木造・木質化、気候風土に応じた木造住宅の建築技術等による低炭素化、健康、災害時の継続性、少子化対策、防犯対策、建物の長寿命化等に係る住宅・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。

リーディングプロジェクトの実施

①省エネ・省CO₂ 省CO₂技術の効率的な利用により、省CO₂性能を向上する



② 建築物の木造化 再生産可能な循環資源である木材を大量に使用する建築物の整備によって低炭素社会の実現に貢献

(1) 先導的木造建築物(一般建築物)への支援

- ・構造・防火面の先導的技術の導入
- ・建築生産システムの先導性
- ・法令上特段の措置を要する規模
- ・多数の者の利用又は技術の公開等

(2) 木造実験棟への支援

- ・建築生産システム等の先導性
- ・制度基準に関する実験等
- ・公的主体との共同・協力
- ・実験・検証内容の公表
- ・一般公開等による普及

③ 地域の気候風土に応じた環境負荷の低い住宅

伝統的な住文化を継承しつつも、環境負荷の低減を図るモデル的取組

- ・伝統的な木造建築技術の応用
- ・省エネや長寿命化の工夫
- ・現行基準では評価が難しい環境負荷低減対策等

④ IoT技術等を活用した次世代住宅

IoT技術等を活用した住生活の質の向上や生産性向上に向けたモデル的取組

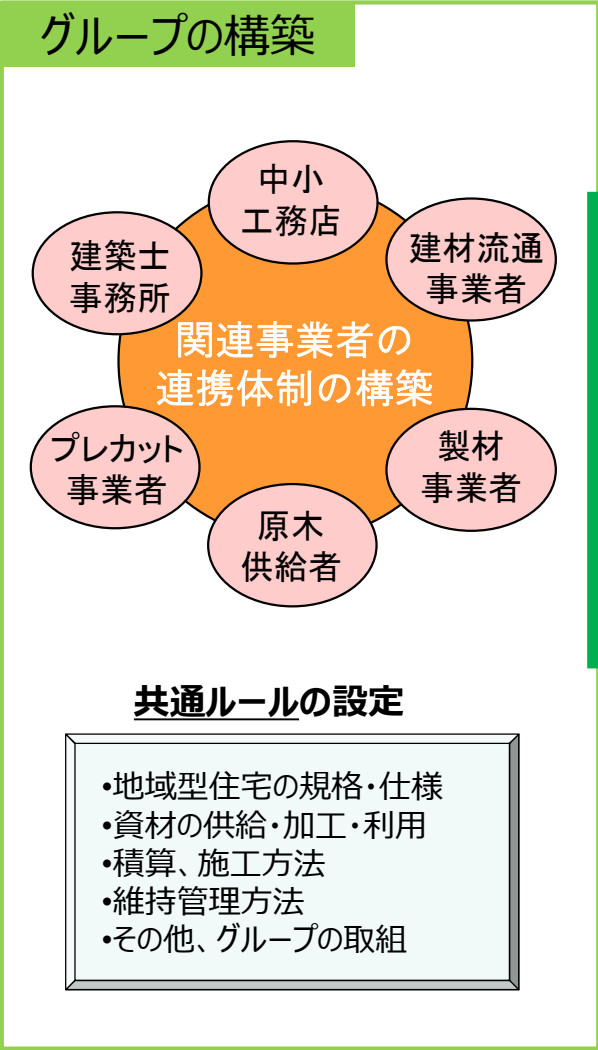
- ・高齢者・障害者等の自立支援
- ・健康管理の支援
- ・防犯対策・高度なエネルギー管理の充実
- ・家事負担の軽減、物流効率化 等

<補助率> 1/2、木造実験棟については定額

<限度額> 省CO₂・省エネ化・IoT : 新築の建築物又は共同住宅について、総事業費の5%又は10億円のうち少ない金額、戸建住宅について300万円/戸
木造化 : 木造化による掛増し費用の1/2以下(一般建築物)、30百万円(木造実験棟)
気候風土対応型 : 建設工事費の10%以内かつ100万円/戸

事業の成果等を広く公表することで、取り組みの広がりや意識啓発に寄与

地域における木造住宅の生産体制を強化し、環境負荷の低減を図るため、資材供給、設計、施工などの連携体制により、地域材を用いて省エネルギー性能や耐久性等に優れた木造住宅・建築物の整備、住宅の断熱改修の促進を図るとともに、当該木造住宅の整備と併せて行う三世同居への対応等に対して支援を行う。



地域型住宅・建築物の整備

補助対象（住宅）のイメージ

補助対象（建築物）のイメージ

タイプ	補助限度額
長寿命型	
長期優良住宅	110万円/戸 ※1
高度省エネ型	
認定低炭素住宅	110万円/戸 ※1
性能向上計画認定住宅	110万円/戸 ※1
ゼロ・エネルギー住宅	140万円/戸 ※2
※1 4戸以上の施工経験を有する事業者の場合、補助限度額100万円/戸 ※2 4戸以上の施工経験を有する事業者の場合、補助限度額125万円/戸	
省エネ改修型	
省エネ性能が一定程度向上する断熱改修	50万円/戸
優良建築物型	
認定低炭素建築物など一定の良質な建築物	1万円/m ² （床面積）

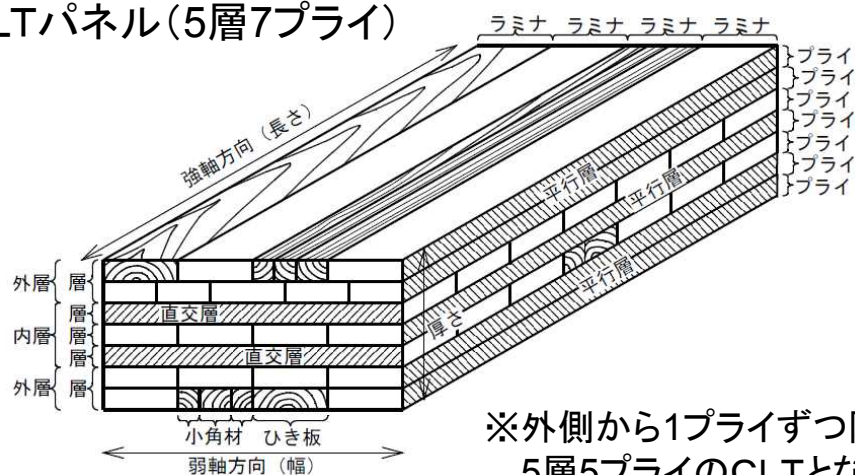
・地域材加算 …… 主要構造材（柱・梁・桁・土台）の過半に地域材を使用する場合、20万円/戸を限度に補助額を加算
 ・三世同居加算 … 玄関・キッチン・浴室又はトイレのうちいずれか2つ以上を複数箇所設置する場合、30万円/戸を限度に補助額を加算

CLTを用いた建築物について

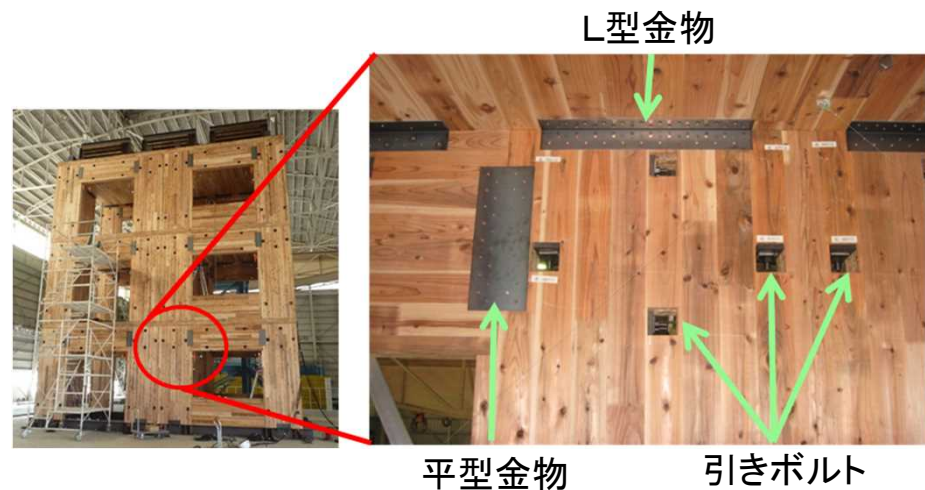
CLT(Cross Laminated Timber 直交集成板)

- ラミナ(板材)を繊維方向が直交するように積層接着した集成パネル。
(日本ではスギをラミナに用いることを想定)
パネル同士をボルトや金物で接合して組み建てる。

CLTパネル(5層7プライ)



※外側から1プライずつ除くと
5層5プライのCLTとなる



CLTを用いた構法の接合部

欧州でのCLTを用いた建築物

- スウェーデン、イギリス、フランス等の地震の少ない地域を中心に、
CLTを用いた建築物が建設されている。



欧州での建築例
(オーストリア・ウィーンの4階建て共同住宅)

CLTの普及に向けた動き

CLTの活用に向けた国土交通省の取組

平成27年度以前は、CLTについては材料強度や設計法が定められておらず、個々の建築物に応じた**実験データ等に基づき、精緻な構造計算を行い大臣認定**とすることにより建設可能であった。

- 建築物の構造安全性や防火性能に関する実験や解析を踏まえて基準を策定・改正し、**より多くの設計者で採用可能**とした。
- ・CLTの**材料強度の基準**（H28.3.31）
 - ・CLTを用いた建築物の**一般的な設計法**（H28.4.1）
 - ・**枠組壁工法の床版及び屋根版にCLTを使用可能に**（H29.9.26）
 - ・床や屋根に用いるCLTについて、**5層に加え3層の薄いものを使用可能に**（H30.3.29）
 - ・CLTの基準強度について、**樹種に応じた強度を使用可能に**（H31.3.12）等
- 地方公共団体や民間事業者が行う建築物の**CLTを活用した先導的な木造化を図るプロジェクトに対する支援**。
- 関係省庁や関係団体と連携して告示解説書や設計・施工マニュアルを作成し、**講習会を実施**（平成28年夏、秋等）。また、**シンポジウムを開催**（H31.2等）



CLTパネル

ラミナ（板材）を繊維方向が直交するように積層接着した**集成パネル**。
パネル同士を**ボルトや金物**で接合して組み建てて建築物とすることが可能。



▲ CLTを利用した3階建て共同住宅（大臣認定第1号）



▲ CLTを利用した建築物の実大震動台実験

■ 地方の動き

CLTで地方創生を実現する首長連合
構成員：高知県、岡山県、真庭市
共同代表：高知県知事、真庭市長
計107自治体（H30.11.12時点）



設立の会（平成27年8月）

■ 議員連盟の動き

CLTで地方創生を実現する議員連盟
会長：石破茂議員 会長代行：中谷元議員
会長代理：古屋圭司議員
幹事長：吉野正芳議員
事務局長：高野光二郎議員
入会議員：(衆)73名 (参)59名
(H30.11.12時点)



設立総会（平成28年5月）

■ 関係省庁連絡会議の動き

CLT活用促進に関する関係省庁連絡会議
議長：岡田直樹内閣官房副長官（参）
副議長：和泉洋人内閣総理大臣補佐官
庶務：内閣官房
構成員：関係省庁（内閣官房、警察庁、総務省、法務省、文部科学省、厚生労働省、林野庁、環境省、経済産業省、国土交通省）の局長級
(R1.9.30時点)

平成28年 6月3日 第1回開催
令和元年 9月30日 第9回開催

CLTの普及に向けた新たなロードマップ～需要の一層の拡大を目指して～

CLT活用促進に関する
関係省庁連絡会議

目標	取組事項	H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	目指す姿
CLTを用いた建築物の建築意欲を高める	CLTを用いた建築物に取り組みやすい環境を整備	一般的な設計・施工ノウハウを蓄積するためのCLTを活用した先導的建築や実験棟、実証的建築、性能検証等への支援				CLT人気の盛り上がりと定着
	先駆性の高いCLTを用いた建築物の周知による普及・啓発活動の実施	先駆性の高い建築物・製品の顕彰制度の創設・実施		引き続き実施		
CLTを用いた建築物の設計や施工ができる者を増やす	設計者・施工者が木造建築物について学べる環境を整備	中大規模建築物の木造化に意欲的に取り組む設計者・施工者を確保するための講習会・研修会等の実施				CLTを適材適所で自在に活用
	標準的な設計・施工に係る情報の共有	効率的な設計を可能とするCLTを用いた建築物の情報収集・整理	国の営繕基準への反映			
	設計業務の円滑化により新規事業者の参入を加速	設計や積算に必要な実務資料の整理	設計・積算ツールの検討・作成	更新・充実		
CLTを使い易くする	中高層建築物におけるCLTの利用が容易になるよう建築部材等の開発を促進	耐火性能の向上に向けた技術開発・国交大臣認定の取得（2時間耐火構造床・壁の開発等） 混構造建築物の設計・施工技術の開発	大臣認定仕様を普及させるための講習会等の実施			中高層建築に木が使われる時代の到来
	樹種に応じた基準強度やより幅広い層構成により合理的な設計を可能にする	追加の強度試験データを収集し、整理ができ次第、追加告示化				
材料コストや建築コストを下げる	需給動向を踏まえつつ全国的な生産体制の構築	地方ブロックバランスを考慮した工場整備 CLT生産能力 H28: 5万㎡/年 → H29: 6万㎡/年 → H32: 10万㎡/年				CLTの普及が先進地の欧米並みに充実
	CLTの標準化による効率量産体制への移行	施工性・汎用性の高いパネルサイズ等の情報収集・整理	標準規格の検討・作成			
	まとまった需要を確保してコストを下げ、広く民間建築物等におけるCLTの需要を創出	「基本方針」※1にCLT活用を明記		公共建築物等への積極的な活用 ※2		

※1 「基本方針」とは、公共建築物における木材の利用の促進に関する基本方針

※2 需要創出の加速化に向けて、平成30年度までに各都道府県に少なくとも1棟を整備しつつ、身近なモデル施設の一層の整備に取り組む。

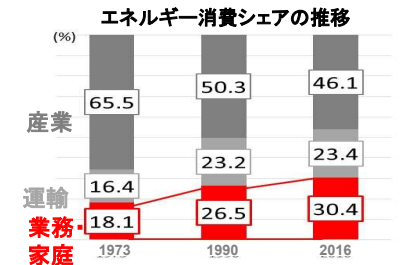
背景・必要性

- 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

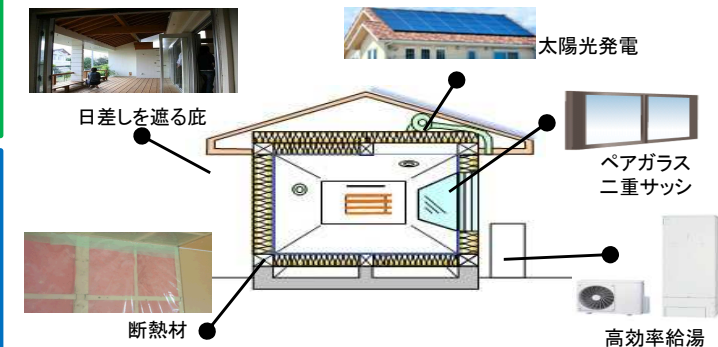
大手住宅事業者の供給する戸建住宅等へのトップランナー制度の全面展開

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]



建築物省エネ法における現行制度と改正法との比較(規制措置)

	現行制度		改正法	
	建築物	住宅	建築物	住宅
大規模 (2,000㎡以上)	特定建築物 適合義務 【建築確認手続きに連動】	届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】	特定建築物 適合義務 【建築確認手続きに連動】	届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】 <u>所管行政庁の審査手続を合理化</u> ⇒ 監督(指示・命令等)の実施に重点化
中規模 (300㎡以上 2,000㎡未満)	届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】		適合義務 【建築確認手続きに連動】	
小規模 (300㎡未満)	努力義務 【省エネ性能向上】	努力義務 【省エネ性能向上】 トップランナー制度 ※ 【トップランナー基準適合】 対象住宅 持家 建売戸建	努力義務 【省エネ基準適合】 + <u>建築士から建築主への説明義務</u>	努力義務 【省エネ基準適合】 + <u>建築士から建築主への説明義務</u> トップランナー制度 ※ 【トップランナー基準適合】 <u>対象の拡大</u> 対象住宅 持家 建売戸建 注文戸建 貸家 賃貸アパート

※大手住宅事業者について、トップランナー基準への適合状況が不十分であるなど、省エネ性能の向上を相当程度行う必要があると認める場合、国土交通大臣の勧告・命令等の対象とする。

法律の審議経過と今後の施行予定等

審議経過

2019年2月15日：閣議決定
4月23日：衆議院において全会一致で可決
5月10日：参議院において全会一致で可決・成立

2019年5月17日：法律の公布

概要周知・施行に向けた準備等

- 概要説明会の開催等
- 省エネ基準等の検討・公布
 - ※総合資源エネルギー調査会省エネ基準等WG・社会資本整備審議会省エネ基準等小委員会合同会議で審議予定
 - ※注文戸建住宅・賃貸アパートのトップランナー基準の制定のほか、法公布後2年以内施行に係る基準等の見直し（基準の簡素化・合理化）も実施予定
- 政省令・告示の検討・公布

2019年11月予定：法公布後6ヶ月以内施行

- 複数建築物連携型プロジェクトの容積率特例制度の対象への追加
- マンション等に係る届出義務制度の審査手続の合理化
- 注文戸建住宅及び賃貸アパートの住宅トップランナー制度の対象への追加

詳細周知・施行に向けた準備等

- 詳細説明会の開催等
- 政省令・告示の検討・公布

2021年4月予定：法公布後2年以内施行

- 中規模のオフィスビル等の適合義務制度の対象への追加
- 戸建住宅等における建築士から建築主への説明義務制度の創設
- 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

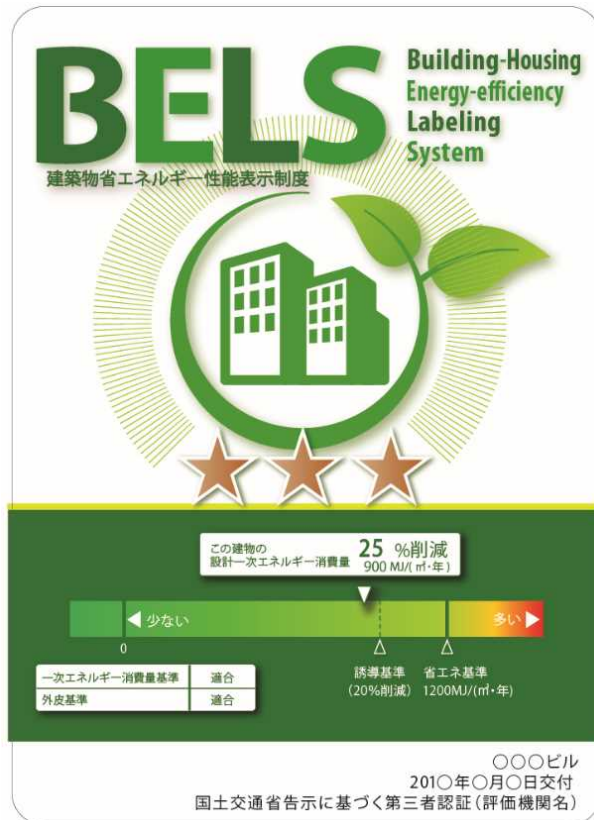
施行スケジュール

建築物省エネ法に基づく省エネ性能の表示制度

<基準レベル以上の省エネ性能をアピール>

■ 新築時等に、特に優れた省エネ性能をアピール。

⇒ 第三者機関による評価を受け、
省エネ性能に応じて5段階で★表示



※既存建築物でも
活用可能

第7条ガイドライン
を踏まえたデザイン

<既存建築物が基準適合していることをアピール>

■ 既存建築物の省エネ改修をして、基準適合とした
場合のアピール

⇒ 行政庁による認定を受け、
基準適合認定マーク(eマーク)を表示



建築物エネルギー消費性能基準 適合認定建築物

この建築物は、建築物のエネルギー消費性能の
向上に関する法律第36条第2項の規定に基づき、
建築物エネルギー消費性能基準に適合していると
認められます。

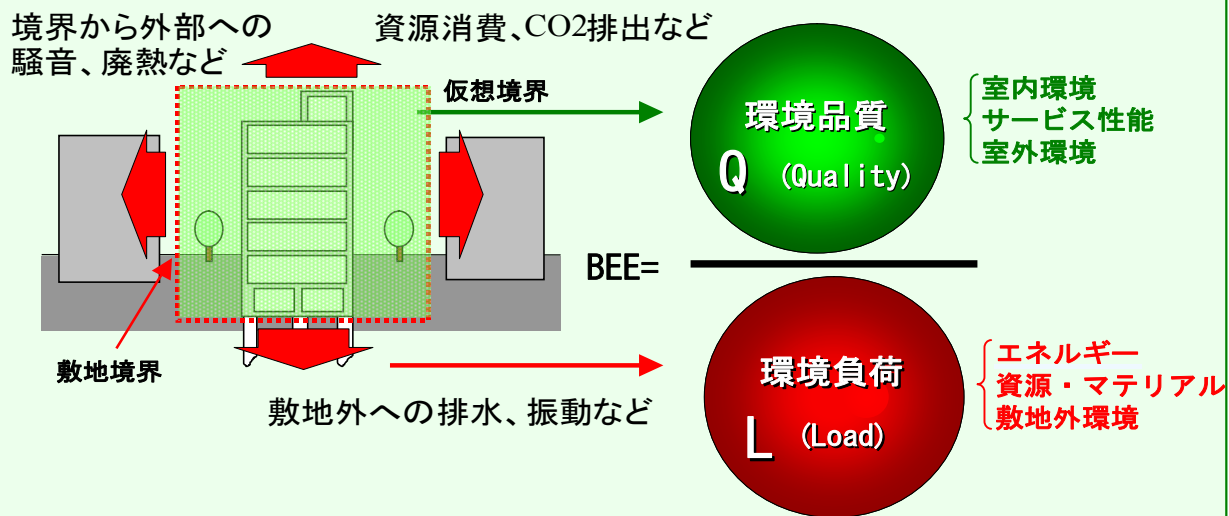
建築物の名称 Aビル
建築物の位置 〇県〇市〇〇3-5
認定番号 23
認定年月日 2017年5月7日
認定行政庁 〇市
適用基準 一次エネルギー消費量基準(新築建築物)適合

※適合性判定、届出、又は誘導基準認定(容積率特例)等の申請書類(一次エネルギー消費量算定結果)を活用可能

建築環境総合性能評価システム(CASBEE)の概要

- 住宅・建築物・街区等の環境品質の向上(室内環境、景観への配慮等)と地球環境への負荷の低減等を、総合的な環境性能として一体的に評価を行い、評価結果を分かり易い指標として示す「建築環境総合性能評価システム(CASBEE: Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency)」の開発・普及を推進。(2001~) (自治体におけるCASBEE評価登録件数:21,241件[2017.3現在])

CASBEEのイメージ



より良いQ(環境品質)の建築物を、より少ないL(環境負荷)で実現するための評価システム

評価結果イメージ



CASBEEの全体像

住宅系

CASBEE-戸建(新築)	CASBEE-住宅健康チェックリスト
CASBEE-戸建(既存)	CASBEEすまい改修チェックリスト
CASBEE-住戸ユニット(新築)	CASBEE-レジリエンス住宅チェックリスト

建築系

CASBEE-建築(新築)	CASBEE-短期使用
CASBEE-建築(既存)	CASBEE-学校
CASBEE-建築(改修)	自治体版CASBEE
CASBEE-インテリアスペース	CASBEE-ヒートアイランド
CASBEE-不動産	
CASBEE-ウェルネスオフィス / CASBEE-オフィス健康チェックリスト	

街区系

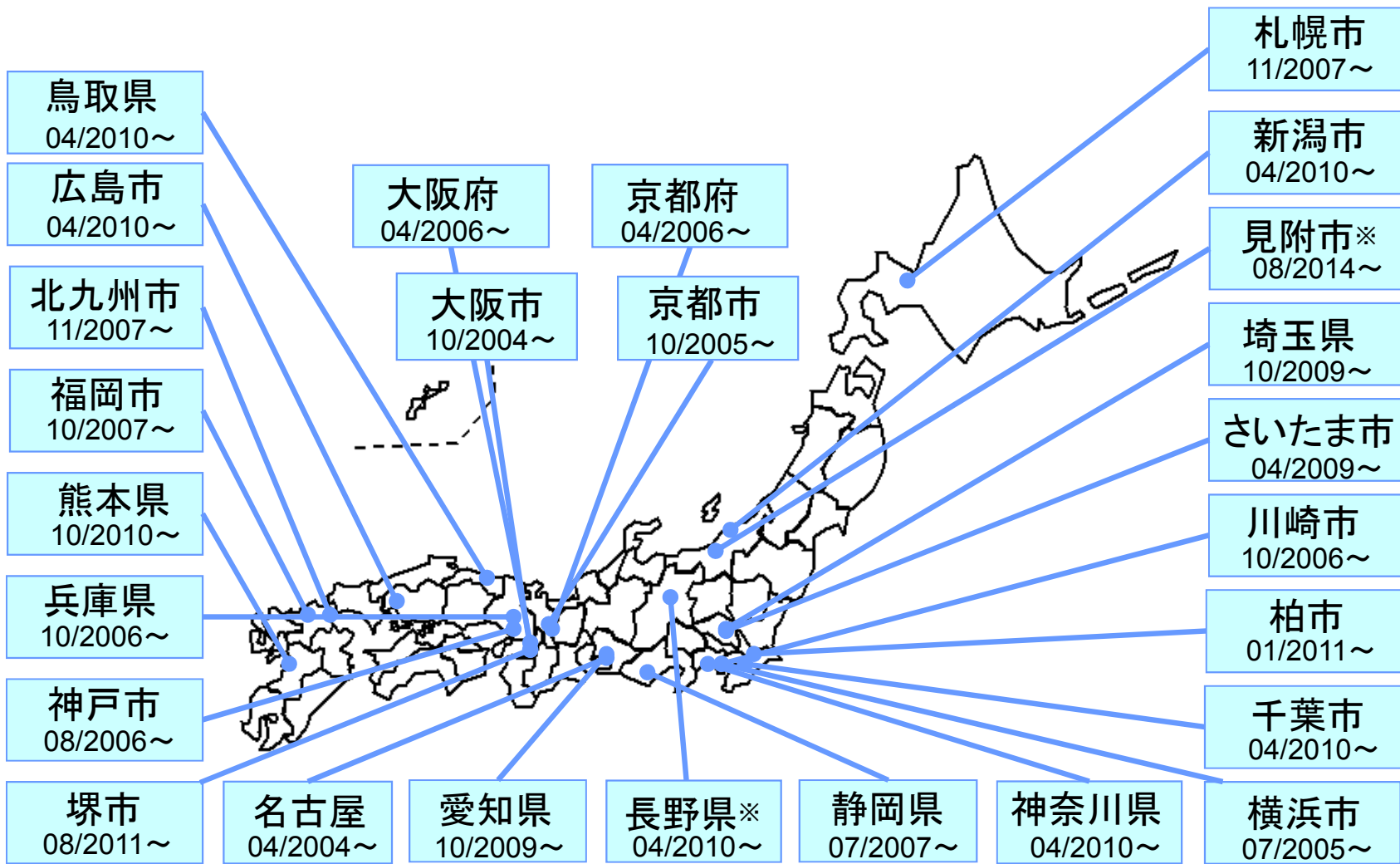
CASBEE-街区 / CASBEE-コミュニティ健康チェックリスト

都市系

CASBEE-都市 / CASBEE-都市(詳細版)

CASBEE-都市(世界版)※パイロット版

地方公共団体における CASBEEの活用状況(2018年10月時点)



※長野県と見附市は、新築住宅に対する助成制度の基準として活用

24の地方公共団体において、一定規模以上の建物を新築する際に、CASBEEによる評価結果の届出を義務付け(2004年~)

省エネ住宅・建築物の新築に対する主な支援措置(平成31年度予算等)

<新築住宅を対象とする支援事業>

支援措置の名称	予算額	支援対象	主な補助率・補助額等
地域型住宅グリーン化事業 (高度省エネ型) 補助	130億円 の内数	地域の中小工務店のグループの下で行われる省エネ性能に優れた木造住宅の新築	補助率:「掛かりまし費用」の1/2 限度額:ZEH 140万円/戸 低炭素認定住宅 110万円/戸 ほか
次世代住宅ポイント事業 【平成31年度実施】 補助	1,300億円	消費税率10%が適用される省エネ性能(省エネ基準相当)に優れた住宅等の新築	30万ポイント(※) ※ZEH等の場合は35万ポイント
サステナブル建築物等 先導事業(省CO2先導型) 補助	99.8億円 の内数	先導性の高い省エネ化に取り組む住宅(主にLCCM住宅)の新築	補助率:「掛かりまし費用」の1/2 限度額:125万円/戸(※) <small>※LCCM住宅 以外の場合は 建築物に準じる</small>
フラット35S 融資		省エネ性能(省エネ基準相当)に優れた住宅等の新築	適用金利▲0.25%/年、当初5年間(※) ※省エネ基準▲10%相当の場合は10年間
住宅ローン減税(所得税) 税		長期優良住宅(省エネ相当基準を含む)等の新築	一般住宅に比べ、 最大控除額を100万円加算【税額控除】
投資型減税(所得税) 税		長期優良住宅(省エネ相当基準を含む)等の新築	控除率:10% 最大控除額:65万円【税額控除】
固定資産税、登録免許税、 不動産取得税の優遇措置 税		長期優良住宅(省エネ相当基準を含む)等の新築	固定資産税 :一般住宅に比べ、軽減期間を2年延長 登録免許税 :一般住宅に比べ、税率を0.05%-0.2%減免 不動産取得税:一般住宅に比べ、課税標準から100万円控除
贈与税非課税措置 税		住宅購入費用の贈与を受けて行う省エネ性能(省エネ基準相当)に優れた住宅等の新築	一般住宅に比べ、 非課税限度額を500万円加算

<新築建築物を対象とする支援事業>

支援措置の名称	予算額	支援対象	主な補助率・補助額等
サステナブル建築物等 先導事業(省CO2先導型) 補助	99.8億円 の内数	先導性の高い省エネ化に取り組む建築物の新築	補助率:1/2 限度額:5億円/プロジェクト <small>※住宅事業や 改修事業も対象</small>
省エネ街区形成事業 【平成31年度より開始】 補助	99.8億円 の内数	複数建物の連携により街区全体として高い省エネ性能を実現するプロジェクト	補助率:1/2 限度額:5億円/プロジェクト <small>※住宅事業や 改修事業も対象</small>

省エネ住宅・建築物の改修に対する主な支援措置(平成31年度予算等)

<住宅の改修を対象とする支援事業>

支援措置の名称	予算額	支援対象	主な補助率・補助額等
地域型住宅グリーン化事業 (省エネ改修型) <small>【平成31年度より開始】</small> 補助	130億円の内数	地域の中小工務店のグループの下で行われる木造住宅の省エネ改修工事(省エネ基準相当)	50万円/戸(定額)
次世代住宅ポイント事業 <small>【平成31年度実施】</small> 補助	1,300億円	窓、断熱材の充実等の断熱改修工事 高効率給湯器・高断熱浴槽等の設置工事 等	断熱改修:0.2万~10万ポイント/対象部位 高効率給湯器等の設置:0.4万~2.4万ポイント ほか
長期優良住宅化リフォーム 推進事業 補助	45億円	省エネ性能等を有する住宅(省エネ基準相当)への改修工事	補助率:1/3 限度額:200万円/戸(※) ※省エネ基準▲20%相当の場合は250万円/戸
フラット35リノベ 融資		中古住宅購入とあわせて実施する省エネ性能を有する住宅(省エネ基準相当)等への改修工事	適用金利▲0.5%/年、当初5年間(※) ※省エネ基準▲10%相当の場合は10年間
省エネリフォーム税制 (所得税/投資型) 税 <small>※別途、ローン型もあり</small>		省エネ性能を有する住宅(省エネ基準相当等)への改修工事	控除率:省エネ改修工事費の10% 最大控除額:25万円/戸(※)【税額控除】 ※太陽光発電を設置する場合は35万円/戸

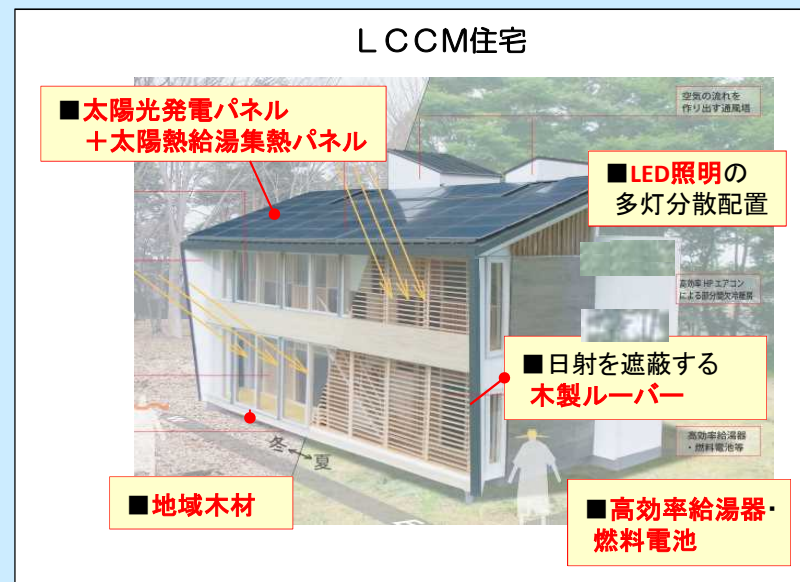
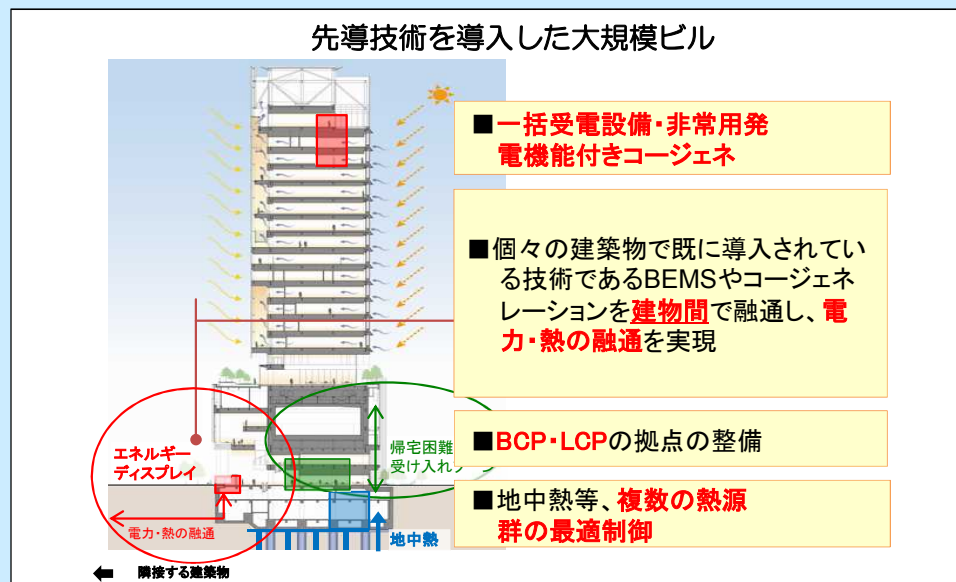
<建築物の改修を対象とする支援事業>

支援措置の名称	予算額	支援対象	主な補助率・補助額等
既存建築物 省エネ化推進事業 補助	99.8億円の内数	20%以上の省エネ効果が見込まれる既存建築物の省エネ改修工事等	補助率:1/3 限度額:5,000万円/プロジェクト

省エネ・省CO₂技術による低炭素化、健康、災害時の継続性、少子化対策等に係る住宅・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。

リーディングプロジェクトの実施

省エネ・省CO₂技術 省CO₂技術の効率的な利用により、省CO₂性能を向上する 省エネ・省CO₂の実現性に優れたリーディングプロジェクトのイメージ



+

健康

+

少子化

+

災害時の継続性

<補助率> 1/2
<限度額> 原則5億円等

事業の成果等を広く公表することで、取り組みの広がりや意識啓発に寄与

建築物ストックの省エネ改修等を促進するため、民間等が行う省エネ改修工事・バリアフリー改修工事に対し、改修後の省エネ性能を表示をすることを要件に、国が事業の実施に要する費用の一部を支援する。

赤字：H31年度要件見直し

【事業の要件】

A 以下の要件を満たす、建築物の改修工事

- ① 躯体（壁・天井等）の省エネ改修を伴うものであること
- ② 改修前と比較して**20%以上**の省エネ効果が見込まれること
（ただし、外皮改修面積割合が**20%を超える場合は15%以上**）
- ③ 改修後に一定の省エネ性能に関する基準を満たすこと
- ④ 省エネ性能を表示すること
- ⑤ **事例集への情報提供に協力すること**

B 300㎡以上の既存住宅・建築物における省エネ性能の診断・表示

【補助対象費用】

- 1) 省エネ改修工事に要する費用
- 2) エネルギー計測等に要する費用
- 3) バリアフリー改修工事に要する費用（省エネ改修工事と併せてバリアフリー改修工事を行う場合に限り）
- 4) 省エネ性能の表示に要する費用

【補助率・上限】

・補助率：1/3、 定額（Bの事業で特に波及効果の高いもの）

・上限

＜建築物＞

5,000万円／件（設備部分は2,500万円）

※ バリアフリー改修を行う場合にあっては、バリアフリー改修を行う費用として2,500万円を加算
（ただし、バリアフリー改修部分は省エネ改修の額以下とする。）

＜支援対象のイメージ＞

○ 躯体の省エネ改修

- ・ 天井、外壁等（断熱）
- ・ 開口部（複層ガラス、二重サッシ等） 等

○ 高効率設備への改修

- ・ 空調、換気、給湯、照明 等

○ バリアフリー改修

- ・ 廊下等の拡幅、手すりの設置、段差の解消 等

○ 省エネ性能の表示

