

去る6月2日（木）午後、政府は閣議を開き、以下の5つの基本方針等を決定した。

- ① 経済財政運営と改革の基本方針2016（骨太方針）
- ② 日本再興戦略2016
- ③ まち・ひと・しごと創生基本方針2016
- ④ ニッポン一億総活躍プラン
- ⑤ 規制改革実施計画

いずれも我が国の経済社会に関わる広範かつ重要な計画である。本稿では、これらのうち今後の土地・不動産施策に係る主要な部分を抜き出して紹介する。

（各計画は、それぞれが担うべき政策について取りまとめているが、これを構成する各施策は、計画を通じ共通するものが多い。そこで、本稿では、以下のとおり各施策の大まかな分類を行い、それぞれの計画の該当部分を抜き出して列記することとした。各分類に重複する施策も出てくるが、これらについては（再掲）と記した。）

## 1. 都市の競争力の向上等（大都市圏を中心に）

### 【経済財政運営と改革の基本方針2016】

#### 第2章 成長と分配の好循環の実現

#### 2. 成長戦略の加速等

##### (5) 防災・国土強靱化、成長力を強化する公共投資への重点化

##### ④都市の活力の向上等

「都市の活力を高め、にぎわいを創出するため、都市計画と他の政策分野（産業振興、子育て支援、高齢化対策、物流、防災等）との横断的連携を強化し、コンパクト・プラス・ネットワークの形成や未利用資産の有効利用を進める。その際の手法として、多様な PPP/PFI 事業を積極的に活用する。また、ビッグデータの活用により、まちづくりの新たな計画手法を開発するとともに、公共交通の利便性向上のための取組を進め、需要喚起を促し、公共交通ネットワークの再構築を推進する。

東京大会等の開催も見据え、東京などの大都市において、国際ビジネス・生活環境の整備や大規模災害に対する環境整備等を図るため、民間都市開発事業を強力に推進する。」

### 【日本再興戦略2016】

#### 第2 具体的施策

#### I 新たな有望成長市場の創出、ローカルアベノミクスの深化等

#### 11. 都市の競争力の向上と産業インフラの機能強化

##### (1) KPI の主な進捗状況

「2020年までに、都市総合力ランキングにおいて、東京が3位以内に入る。」

⇒2015年:4位（2012年:4位）

(2) 新たに講ずべき具体的施策

i) 都市の競争力の向上

「不動産について流動化を通じた有効利用を図るため、今後ニーズの増加が見込まれる観光や介護等の分野における不動産の供給を促進するとともに、クラウドファンディング等の小口資金による空き家・空き店舗の再生、寄附等された遊休不動産の管理・活用、鑑定評価を含む不動産情報の充実等に必要な法改正等を一体的に行い、2020年頃までにリート等の資産総額を30兆円に倍増することを目指す。

都市の魅力を向上させ、国際的な投資と人材を呼び込むため、原則として指定後5年を経過した全ての都市再生緊急整備地域等の評価を今後3年以内に行うとともに、交通アクセスの利便性や都市機能の集積等を踏まえグローバル企業の活動拠点としてふさわしい地域の指定や見直し等を行うことにより、都市開発を集中的に促進する。

2020年までに国際会議場や外国人対応の医療、子育て施設等を約20か所整備するなど、優良な民間都市開発事業の実施を加速させることにより、国際的なビジネス・生活環境の向上等を図るとともに、空き店舗、遊休施設等のリノベーション事業など地域の「稼ぐ力」を高める民間活動への支援により、まちの賑わいを創出する。」

II 生産性革命を実現する規制・制度改革

3. 国家戦略特区による大胆な規制改革

(2) 新たに講ずべき具体的施策

iii) 更なる規制改革事項の追加等

① 東京圏における国際都市機能の更なる向上等

「内外の金融機関等を集積させ関連の人材育成を図るための、東京駅周辺の「東京グローバル・ビジネス・フロント」を構成する11事業を始め、これまでの東京圏において、都市再生特別措置法の特例等を活用する「都市再生プロジェクト」は29事業にも上り、このうち昨年度末までに認定された10事業だけでも、経済波及効果は約2.5兆円にも上るとされている。

引き続き、都心居住促進のための住宅容積率等の緩和を進めるとともに、主として東京圏の国際都市機能を更に向上させるため、区域会議等において必要な調整を急ぎ、「グローバル・ビジネス・100」として、上記「都市再生プロジェクト」の合計数について、今後2年間で100事業とする構想を掲げ、その早期実現を目指す。」

2. コンパクト・プラス・ネットワークの推進等（地方圏を中心に）

【経済財政運営と改革の基本方針2016】

第2章 成長と分配の好循環の実現

2. 成長戦略の加速等

(5) 防災・国土強靱化、成長力を強化する公共投資への重点化

④ 都市の活力の向上等

「都市の活力を高め、にぎわいを創出するため、都市計画と他の政策分野（産業振興、子育て支援、高齢化対策、物流、防災等）との横断的連携を強化し、コンパクト・プラス・ネットワークの形成や未利用資産の有効利用を進める。その際の手法として、多様なPPP/PFI事業を積極的に活用する。また、ビックデータの活用により、まちづくりの新たな計画手法を開発するとともに、公共交通の利便性向上の

ための取組を進め、需要喚起を促し、公共交通ネットワークの再構築を推進する。」(再掲)

### 第3章 経済・財政一体改革の推進

#### 5. 主要分野ごとの改革の取組

##### (2) 社会資本整備等

##### ②コンパクト・プラス・ネットワークの推進

「昭和32年までに全国150の地方公共団体における「立地適正化計画」の策定を達成するとともに、その確実な実現を図ることが重要である。そのため、まず、コンパクトシティがもたらす健康増進効果や財政効果などの多様な効用を明らかにする指標を開発するとともに、ビッグデータを活用した人の行動情報等に基づく効果的な計画策定を推進する。また、地域の発意による先進事例の横展開を図るとともに、関係府省庁が横断的に計画の策定と計画内容の実現を強力に支援する。さらに、支援策の効果について検証し、支援策の充実や重点化に取り組むほか、投資や円滑な買換の促進等、中心市街地の土地・資産の流動化を高める方策を講ずる。その際、コンパクトシティの形成と連携し、持続的な公共交通ネットワークの再構築を推進する。」

#### 【まち・ひと・しごと創生基本方針2016】

### Ⅲ 各分野の政策の推進

#### 4. 時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する

##### ①稼げるまちづくりとコンパクトシティや広域連携の推進等

##### ◎エリアマネジメント活動の推進

「6月中に「日本版BIDを含むエリアマネジメントの推進方策に関する検討会」の中間とりまとめを行い、まちづくりの事業主体の在り方や安定的な財源確保の手法について方向性を提示する。」

##### ◎「地域のチャレンジ100」のとりまとめと横展開

「地域の「稼ぐ力」や「地域価値」の向上を図り、域外からの投資を呼び込むこと等を目指す多様な取組を「地域のチャレンジ100」として取りまとめ、全国への展開を図る。」

##### ◎国家戦略特区の推進

「古民家などの歴史的建築物の活用を進める養父市や篠山市の取組など、地方創生に資する先進事例を他の地域を含めた全国に周知し、大胆な規制改革による地方創生を推進する。

既に特区に指定された地域において、未活用メニューの活用を促すとともに、地方創生に寄与する一次産業や観光分野等、残された規制改革を推進する。」

##### ◎マイナンバーカードを活用した地域活性化

「マイナンバーカードを活用した地方公共団体と地域商店等とのサービス連携・生産性向上による地域活性化策について検討を進める。」

##### ◎コンパクト・プラス・ネットワークの推進

「都市の規模やまちづくりの重点テーマに応じたモデル都市の形成、先進的な取組事例の公表等により、ノウハウの蓄積・横展開を図り、コンパクトシティの取組の裾野を拡大する。また、健康面や経済効果等の指標の開発・提供により、市町村による取組の効果検証を促すとともに関係府省庁が継続的にモニタリングできるようにし、これらを通じ支援メニューの充実を図る。加えて、人の移動に関するビッグデータ解析等を通じ、ユーザー目線での最適な施設配置の計画手法等を開発するとともに、公共交通の利便性向上を進める。」

#### ◎公共施設の集約化・複合化と利活用

「将来の急激な人口減少に対応し、住民生活に必要な不可欠な行政サービス等の効率的・効果的な供給体制を構築していく観点から、地方公共団体において、「生涯活躍のまち」形成や都市のコンパクト化等を進める際に、公共施設等総合管理計画や立地適正化計画に基づき、公共施設の集約化・複合化及びその後の利活用を引き続き進められるようにする。加えて、PPP・PFIの導入を進め、民間のビジネス機会の拡大を図る。」

#### ◎連携中枢都市圏の取組内容の深化

「平成32年度には連携中枢都市圏の形成数を30圏域とすることを旨とする。」

各圏域における取組を更に深化させ、人口減少下においても一定の圏域人口を確保し、活力ある社会経済の維持・発展に取り組んでいくため、圏域の取組状況や課題について関係各府省庁と情報共有・意見交換を行うとともに、連携中枢都市圏構想の推進に向け、更なる支援の充実を図る。加えて、圏域全体に効果を発揮する事業について、関係各府省庁が連携して全国展開を図り、各圏域における取組のレベルアップを支援する。」

#### ◎定住自立圏の取組内容の深化

「平成32年度には定住自立圏の形成数を140圏域とすることを旨とする。」

各圏域の取組を更に深化させるため、これまでの取組成果の再検証を踏まえ、雇用増対策など定住自立圏の取組の支援策を検討・実施する。」

②集落生活圏維持のための「小さな拠点」及び地域運営組織の形成

#### ◎「小さな拠点」の形成の推進

「人口減少や高齢化の進展に対応し、住民生活に必要な不可欠なサービスの効率的・効果的な供給体制を構築するため、「小さな拠点」を形成し、公民館等を活用して日常生活に必要な機能・サービスを集落・確保し、周辺集落との間を交通ネットワークで結ぶこと等により持続的な地域の形成を推進する。」

そのため、地域の生活交通等の維持・利用環境の向上に当たって道の駅の活用等、官民連携の取組を推進するとともに、フォーラムや交流会の開催等により「小さな拠点」に関する取組の裾野を広げる。」

#### 【ニッポン一億総活躍プラン】

#### 6. 10年先の未来を見据えたロードマップ

「介護離職ゼロ」の実現

⑥元気で豊かな老後を送れる健康寿命の延伸に向けた取組

「生涯活躍のまちについて、事業の具体化のためのマニュアル等を作成するほか自治体における取組を支援し、地域の特色を生かした展開を図る。」

「名目GDP600兆円」の実現

⑩地方創生の推進

「地方に安定した雇用を創出すること等を通じ、潜在的希望者の地方移住・定着を実現し、東京圏から地方への転出・転入を均衡させる。また、改正した地域再生法などを通じて、「生涯活躍のまち」の取組を支援し、中高年齢者が多世代と交流しながら活躍できる地域づくりを進める。」

人口20万人以上の市を中心に、経済成長の牽引、高次都市機能の集積・強化、生活関連機能サービスの向上を担う連携中枢都市圏を新たに形成する。また、エリアマネジメント活動を推進するとともに、稼げるまちづくりの有望事例を「地域のチャレンジ100」として取りまとめ全国展開する。中山間地域等

において住民の活動組織（地域運営組織）を 3,000、小さな拠点を 1,000 形成し、持続可能な地域づくりを進める。」

②国土強靱化、ストック効果の高い社会資本整備

「持続可能な都市構造を実現する観点から、都市のコンパクト化の取組を促進するとともに、その多様な効用を明らかにしつつ、公共施設の集約・統廃合等や未利用資産の有効活用を推進。」

### 3. 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化

【経済財政運営と改革の基本方針 2016】

第2章 成長と分配の好循環の実現

3. 個人消費の喚起

(1) 賃金・可処分所得の引上げ等

「若者・子育て世帯が、必要な質や広さを備えた住宅に低廉な家賃で入居できるよう、空き家や民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みを構築する。」

(3) ストックを活用した消費・投資喚起

「建物状況調査や瑕疵保険等を活用した既存住宅の質の確保を促進するとともに、長寿命化などの取組を行った良質な住宅ストックが市場において適正に評価され、流通が促進されるよう、流通・金融等も含めた一体的な仕組みの開発・普及等に対して支援を行う。

住宅の耐震改修・建替えや適切な管理が行われていない空き家等の除却に対して支援を行う。また、住宅の断熱性を高めるなどの省エネ化やバリアフリー化など、住宅の長寿命化に資するリフォームを促進する。

地域の価値を高めるため、空き店舗等のリノベーションや公共的空間の利活用などの民間まちづくり団体の主体的な取組に対しハード・ソフト両面から支援を行う。

不動産ストックのフロー化による投資の促進、地域経済の好循環を図るため、リート市場の機能強化、成長分野への不動産供給の促進、小口投資を活用した空き家等の再生、寄附等された遊休不動産の管理・活用を行うほか、鑑定評価、地籍整備や登記所備付地図の整備等を含む情報基盤の充実等を行う。また、空き家の活用や都市開発等の円滑化のため、土地・建物の相続登記を促進する。」

【日本再興戦略 2016】

第2 具体的施策

I 新たな有望成長市場の創出、ローカルアベノミクスの深化等

9. 既存住宅流通・リフォーム市場を中心とした住宅市場の活性化

(1) KPI の主な進捗状況

「2025 年までに既存住宅流通の市場規模を 8 兆円に倍増する（2010 年 4 兆円）。※可能な限り 2020 年までに達成を目指す。」

⇒2015 年:4 兆円

「2025 年までにリフォームの市場規模を 12 兆円に倍増する（2010 年 6 兆円）。※可能な限り 2020 年までに達成を目指す。」

⇒2015 年:7 兆円

(2) 新たに講ずべき具体的施策

i)住宅が資産として評価される既存住宅流通市場の形成

①品質と魅力を備えた既存住宅流通市場の形成

「新たな住宅循環システム」を構築し、既存住宅流通市場を形成するためには、品質と魅力を備えた既存住宅の流通量の拡大と、そうした住宅ストックを適正に評価する仕組みづくりを併せて進める必要がある。

具体的には、省エネ化や長期優良住宅化リフォームへの支援等を行い、既存住宅の質の向上を進めるとともに、建物状況調査（インスペクション）や瑕疵保険等を活用した既存住宅の質の確保を促進する。

また、既存住宅の資産価値を評価する流通・金融等の仕組みづくりへの支援を行うとともに、品質と商品としての魅力を兼ね備えた「プレミアム既存住宅（仮称）」の登録制度を本年度中に創設する。」

②不良資産の解消と新規投資の促進

「空き家を含む旧耐震住宅の除却・建替え等を促進する。また、空き家の多いマンションの建替え等の促進に向けた合意形成ルールの合理化等について、制度化に向けて検討を進める。さらに、空き家等の所有者の把握を容易にし、その除却や建替え等を進めるため、相続登記の促進に向けた制度の検討を行う。これらの取組により、不良資産の解消と新規投資の促進に取り組む。」

iii) 既存住宅を活用した若年・子育て世帯の住宅費等の負担の軽減

①既存住宅を活用した若年・子育て世帯の住宅費等の負担の軽減

「既存住宅を活用し、若年・子育て世帯の住宅費負担の軽減を図るため、若者・子育て世帯が、必要な質や広さを備えた住宅に低廉な家賃で入居が容易となるよう、空き家等の既存の民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みを構築する。そのため、社会資本整備審議会住宅地分科会に設置した小委員会において検討を行い、本年度中に制度化の方向性について結論を得る。また、品質と魅力を備えた既存住宅を無理なく取得できる既存住宅市場を早急に実現する。」

#### 【ニッポン一億総活躍プラン】

6. 10年先の未来を見据えたロードマップ

「希望出生率1.8」の実現

③結婚支援の充実

「若者・子育て世帯が、必要な質や広さを備えた住宅に低廉な家賃で入居することが容易になるよう、空き家や民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みを構築する。」

「介護離職ゼロ」の実現

①高齢者の利用ニーズに対応した介護サービス基盤の確保

「居住支援協議会による紹介・斡旋等により、空き家等を活用した安心して低廉な家賃の民間賃貸住宅の供給を推進する。」

「名目GDP600兆円」の実現

⑩新たな有望成長市場の創出（既存住宅流通・リフォーム市場の活性化）

「資産価値が評価される流通・金融等の仕組みの構築、既存住宅の質を担保するインスペクション・瑕疵担保の普及促進、品質と商品としての魅力を兼ね備えるプレミアム既存住宅（仮称）の登録制度の創設、省エネ・長期優良住宅化リフォーム等の促進を通じて、既存住宅流通活性化を図る。また、空き家の多いマンションの建替え等の促進に向けた合意形成ルールの合理化、空き家や旧耐震住宅の除却・建替え等の促進、空き家等の所有者の把握を容易にし、その除却や建替え等を進めるための相続登記の促

進に向けた制度の検討等により、不良資産の解消と新規投資を促進する。～

既存住宅を活用した若年・子育て世帯の住居費等の負担の軽減：若者・子育て世帯が、必要な質や広さを備えた住宅に低廉な家賃で入居できるよう、空き家や民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みを構築する。若年・子育て世帯の既存住宅取得等を促進するとともに、公的賃貸住宅団地の建替え等を契機とした子育て支援施設等の誘致、民間の住宅団地等における子育て支援施設等の整備を進める。」

#### 4. 公的ストックの活用

##### 【経済財政運営と改革の基本方針 2016】

#### 第3章 経済・財政一体改革の推進

#### 5. 主要分野ごとの改革の取組

##### (2) 社会資本整備等

##### ③公的ストックの適正化

「地方公共団体において本年度中に「公共施設等総合管理計画」が策定され、今後は「個別施設計画」の策定に移行するが、その中で集約化・複合化等が着実に進められることが必要である。そのため、上下水道、文教施設、都市公園、公営住宅について、集約化・複合化等を実効性をもって進めるための具体的なガイドラインを策定するほか、公共施設のストック量や、一定の期間を定めて中長期の維持管理・更新費の見通し、住民一人当たりの維持管理に要する経費等を地方公共団体間で比較可能な形で示す「見える化」を着実に推進するとともに、都道府県においてもその取組を支援する。～

さらに、国有財産については既に原則として全ての資産情報が公開され、公有財産については平成 29 年度までに固定資産台帳が整備されるが、これらの情報を基に、未利用資産等の全体量等を公表する等により、地域で課題を共有するとともに、民間事業者の参画を促進すること等によって有効利用を促す方策を講ずる。また、普通財産のほか、行政財産についても有効利用を図るため、他の用途で有効に活用可能な未利用地等を洗い出し、活用する方策について検討する。」

##### 【まち・ひと・しごと創生基本方針 2016】

#### Ⅲ 各分野の政策の推進

#### 4. 時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する

##### ①稼げるまちづくりとコンパクトシティや広域連携の推進等

##### ◎公共施設の集約化・複合化と利活用

「将来の急激な人口減少に対応し、住民生活に必要な不可欠な行政サービス等の効率的・効果的な供給体制を構築していく観点から、地方公共団体において、「生涯活躍のまち」形成や都市のコンパクト化等を進める際に、公共施設等総合管理計画や立地適正化計画に基づき、公共施設の集約化・複合化及びその後の利活用を引き続き進められるようにする。加えて、PPP・PFI の導入を進め、民間のビジネス機会の拡大を図る。」（再掲）

##### 【ニッポン一億総活躍プラン】

#### 6. 10 年先の未来を見据えたロードマップ

##### 「介護離職ゼロ」の実現

##### ①高齢者の利用ニーズに対応した介護サービス基盤の確保

「国有地における介護施設等に対する定期借地権による貸付（2016 年 1 月から 2020 年度末までに一定の

地域において契約締結するもの) について、貸付始期より 10 年間貸付料を 5 割減額する。また、国有地以外の公共的な用地についても、介護施設等への活用を促進する。」

## 5. 不動産の流動化等

### 【経済財政運営と改革の基本方針 2016】

#### 第 2 章 成長と分配の好循環の実現

##### 3. 個人消費の喚起

###### (3) ストックを活用した消費・投資喚起

「不動産ストックのフロー化による投資の促進、地域経済の好循環を図るため、リート市場の機能強化、成長分野への不動産供給の促進、小口投資を活用した空き家等の再生、寄附等された遊休不動産の管理・活用を行うほか、鑑定評価、地籍整備や登記所備付地図の整備等を含む情報基盤の充実等を行う。また、空き家の活用や都市開発等の円滑化のため、土地・建物の相続登記を促進する。」(再掲)

### 【日本再興戦略 2016】

#### 第 2 具体的施策

##### I 新たな有望成長市場の創出、ローカルアベノミクスの深化等 9. 既存住宅流通・リフォーム市場を中心とした住宅市場の活性化

###### (2) 新たに講ずべき具体的施策

###### i) 住宅が資産として評価される既存住宅流通市場の形成

###### ②不良資産の解消と新規投資の促進

「さらに、空き家等の所有者の把握を容易にし、その除却や建替え等を進めるため、相続登記の促進に向けた制度の検討を行う。これらの取組により、不良資産の解消と新規投資の促進に取り組む。」(再掲)

##### 11. 都市の競争力の向上と産業インフラの機能強化

###### (2) 新たに講ずべき具体的施策

###### i) 都市の競争力の向上

「不動産について流動化を通じた有効利用を図るため、今後ニーズの増加が見込まれる観光や介護等の分野における不動産の供給を促進するとともに、クラウドファンディング等の小口資金による空き家・空き店舗の再生、寄附等された遊休不動産の管理・活用、鑑定評価を含む不動産情報の充実等に必要な法改正等を一体的に行い、2020 年頃までにリート等の資産総額を 30 兆円に倍増することを目指す。」(再掲)

### 【ニッポン一億総活躍プラン】

#### 6. 10 年先の未来を見据えたロードマップ

##### 「名目 GDP600 兆円」の実現

###### ⑩新たな有望成長市場の創出 (既存住宅流通・リフォーム市場の活性化)

「また、空き家の多いマンションの建替え等の促進に向けた合意形成ルールの合理化、空き家や旧耐震住宅の除却・建替え等の促進、空き家等の所有者の把握を容易にし、その除却や建替え等を進めるための相続登記の促進に向けた制度の検討等により、不良資産の解消と新規投資を促進する。」(再掲)

## 6. 子供を育む環境の整備等

### 【経済財政運営と改革の基本方針 2016】

#### 第2章 成長と分配の好循環の実現

##### 3. 個人消費の喚起

###### (1) 賃金・可処分所得の引上げ等

「若者・子育て世帯が、必要な質や広さを備えた住宅に低廉な家賃で入居できるよう、空き家や民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みを構築する。親族が近居する場合のUR賃貸住宅の家賃割引等を活用することにより、子育て世帯の住まいの確保を支援する。」（一部再掲）

### 【日本再興戦略 2016】

#### 第2 具体的施策

##### I 新たな有望成長市場の創出、ローカルアベノミクスの深化等

##### 9. 既存住宅流通・リフォーム市場を中心とした住宅市場の活性化

###### (2) 新たに講ずべき具体的施策

##### iii) 既存住宅を活用した若年・子育て世帯の住宅費等の負担の軽減

###### ① 既存住宅を活用した若年・子育て世帯の住宅費等の負担の軽減

「既存住宅を活用し、若年・子育て世帯の住宅費負担の軽減を図るため、若者・子育て世帯が、必要な質や広さを備えた住宅に低廉な家賃で入居が容易となるよう、空き家等の既存の民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みを構築する。そのため、社会資本整備審議会住宅地分科会に設置した小委員会において検討を行い、本年度中に制度化の方向性について結論を得る。また、品質と魅力を備えた既存住宅を無理なく取得できる既存住宅市場を早急に実現する。」（再掲）

###### ② 地域ぐるみで子供を育む環境の整備

「まちづくりと連携しつつ、地域ぐるみで子どもを育む環境を整えるため、公的賃貸住宅団地の建替え等を契機とした子育て支援施設等の誘致、民間の住宅団地等における子育て支援施設等の整備促進等への支援を行う。」

### 【ニッポン一億総活躍プラン】

#### 6. 10年先の未来を見据えたロードマップ

##### 「希望出生率1.8」の実現

###### ③ 結婚支援の充実

「若者・子育て世帯向けのUR賃貸住宅等の家賃低廉化、子育て世帯向けの公営住宅への優先入居を推進する。

若者・子育て世帯が、必要な質や広さを備えた住宅に低廉な家賃で入居することが容易になるよう、空き家や民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みを構築する。」（一部再掲）

###### ⑤ 子育てを家族で支える三世同居・近居しやすい環境づくり

「緊急対策に基づき、UR賃貸住宅に新たに入居する子育て世帯等と、子育てを支援する親族世帯とが近居する場合の家賃を減額する措置を拡充（5年間：5%⇒20%）

三世同居に対応した優良な住宅の整備又はリフォームへの支援の実施（台所、浴室、トイレ、玄関のいずれか2つ以上が複数か所となる工事の場合、新築：30万円/戸、リフォーム：50万円/戸を限度に補助加算）。

三世同居に対応した住宅リフォームに係る所得税の特例措置（税額控除）を実施（台所、浴室、トイレ、玄関のいずれか2つ以上が複数か所となる工事の場合、標準工事費の10%を所得税額から控除又はローン残高の最大2%を所得税額から5年間控除）。

「公的賃貸住宅団地の建替え等を機に子育て支援施設や福祉施設等を誘致する地域居住機能再生推進事業等を実施。」

「介護離職ゼロ」の実現

①高齢者の利用ニーズに対応した介護サービス基盤の確保

「緊急対策に基づき、現行の介護保険事業計画等における約38万人分以上（2015年度から2020年度までの増加分）の整備加速化に加え、在宅・施設サービス及びサービス付き高齢者向け住宅の整備量を約12万人分前倒し・上乘せすることで2020年代初頭までに約50万人分を整備する。

国有地における介護施設等に対する定期借地権による貸付（2016年1月から2020年度末までに一定の地域において契約締結するもの）について、貸付始期より10年間貸付料を5割減額する。また、国有地以外の公共的な用地についても、介護施設等への活用を促進する。

居住支援協議会による紹介・斡旋等により、空き家等を活用した安心して低廉な家賃の民間賃貸住宅の供給を推進する。」（一部再掲）

⑥元気で豊かな老後を送れる健康寿命の延伸に向けた取組

「生涯活躍のまちについて、事業の具体化のためのマニュアル等を作成するほか自治体における取組を支援し、地域の特色を生かした展開を図る。」（再掲）

## 7. 次世代住宅の普及促進等

【日本再興戦略2016】

### 第2 具体的施策

I 新たな有望成長市場の創出、ローカルアベノミクスの深化等

9. 既存住宅流通・リフォーム市場を中心とした住宅市場の活性化

(2) 新たに講ずべき具体的施策

ii) 次世代住宅の普及促進

「多様な居住ニーズに対応するとともに、IoT技術等の新技術に関連する住生活産業の成長を図るため、IoT住宅、健康住宅、セキュリティ住宅等の先進的な次世代住宅について、本年度中を目途に、関係省庁や住宅関連メーカー等と連携し、先進事例の収集等を通じた次世代住宅の備えるべき機能やその将来像の検討、海外市場も視野に入れた普及に向け、関連機器等の規格の導入促進の在り方等を含め、様々な課題抽出等を行う。」

10. 環境・エネルギー制約の克服と投資の拡大

(2) 新たに講ずべき具体的施策

i) 徹底した省エネルギーの推進

②民生部門における省エネの推進

「2020年までに、ハウスメーカー等の新築する注文戸建住宅の過半数が、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）となることを目指す。それに向けて、主要なハウスメーカー等が2020年までに新築注文戸建住宅の過半数をZEH化することを目標として公表することを促すため、本年度からZEHへのインセ

ンティブ付与の仕組みを見直す。また、2020年までに、省エネルギーを倍増させるため、高性能な窓及び断熱材等による断熱改修や、高効率な給湯設備等への更新を支援する。

2020年までに、新築公共建築物等でのネット・ゼロ・エネルギー・ビル（ZEB）の実現を目指し、本年度から地域、用途、構造等に応じた実証を行い、それを踏まえて2018年度までにZEBの設計ガイドラインを策定する。加えて、発光ダイオード（LED）等の高効率証明を2020年までにフローで100%に、さらに2030年にストックで100%にすることを目指し、本年度中に照明のトップランナー基準の対象を白熱灯等へ拡大する。」

#### 【ニッポン一億総活躍プラン】

#### 6. 10年先の未来を見据えたロードマップ

「名目GDP600兆円」の実現

⑫新たな有望成長市場の創出（既存住宅流通・リフォーム市場の活性化）

「IoT技術など、新技術・次世代技術を活用する住宅の普及を促進する。」

### 8. 民泊サービス等の規制改革

#### 【日本再興戦略2016】

#### 第2 具体的施策

#### I 新たな有望成長市場の創出、ローカルアベノミクスの深化等

#### 4. 観光立国の実現

##### (1) KPIの主な進捗状況

「訪日外国人旅行者数を2020年に4,000万人、2030年に6,000万人とすることを目指す。」⇒2015年:1,974万人（2012年:836万人）

「訪日外国人旅行消費額を2020年に8兆円、2030年に15兆円とすることを目指す。」

⇒2015年:3兆4,771億円（2012年:1兆846億円）

##### (2) 新たに講ずべき具体的施策

④宿泊施設不足の早急な解消及び多様なニーズに合わせた宿泊施設の提供

「旅館、ホテル等宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度の創設や、古民家を宿泊施設にリノベーションする事業等に対して地域の資金を活用したまちづくりファンドによる金融支援を行うことにより、宿泊施設不足の解消に取り組む。」

##### ⑦民泊サービスへの対応

「住宅（戸建て住宅、共同住宅等）の全部又は一部を活用して宿泊サービスを提供するいわゆる「民泊サービス」については、急増する訪日外国人観光客のニーズや大都市部での宿泊需要の逼迫状況への対応及び地域活性化の観点から活用を図ることが求められている一方、感染症まん延防止やテロ防止などの適正な管理、地域住民等とのトラブル防止に留意したルールづくりが求められている。これを踏まえ、「規制改革実施計画」に沿って、一定の要件を満たす民泊サービスを適切な規制の下で推進できるよう「家主居住型」と「家主不在型」の類型別に規制体系を構築するべく、厚生労働省と観光庁で開催している「民泊サービスのあり方に関する検討会」において引き続き検討を進め、本年6月を目途に最終報告書を取りまとめ、同取りまとめを踏まえ、早急に必要な法整備に取り組む。」

#### II 生産性革命を実現する規制・制度改革

### 3. 国家戦略特区による大胆な規制改革

#### (2) 新たに講ずべき具体的施策

#### iii) 更なる規制改革事項の追加等

##### ④ 国家戦略特区における「民泊」の検証等

「内外観光客等の宿泊ニーズの急増に対応するため、現在東京都大田区等の国家戦略特区において行っている、いわゆる「民泊」事業（特区民泊）の取組について、その実績も踏まえ、事業実施に伴う具体的な諸課題に係る検証を行っていく。

その際、現在検討中の民泊ルールの全国措置に資するよう、国家戦略特区に係る区域会議において、随時、特区民泊における最低宿泊日数や最低床面積に係る要件なども含め、追加的な規制・制度改革について民間事業者等から意見聴取を行い、必要な規制・制度改革を確実に実施していくものとする。」

#### 【規制改革実施計画】

### II 分野別措置事項

#### 5 地域活性化分野

##### (2) 個別措置事項

##### ① 民泊サービスにおける規制改革

※平成 28 年上期検討・結論、平成 28 年度中に法案を提出。厚生労働省・国土交通省

「適切な規制の下でニーズに応えた民泊サービス（住宅（戸建住宅及び共同住宅）を活用した宿泊サービスの提供。以下「民泊」という。）が推進できるよう、以下の 1. ～3. の枠組みにより、類型別に規制体系を構築することとし、各種の「届出」及び「登録」の所管行政庁についての決定を含め、早急に法整備に取り組む。この新たな枠組みで提供されるものは住宅を活用した宿泊サービスであり、ホテル・旅館を対象とする既存の旅館業法とは別の法制度とする。

なお、法律の施行後、その状況に応じた見直しを必要に応じて行うこととする。「届出」及び「登録」の手続はインターネットの活用を基本とし、マイナンバーや法人番号を活用することにより住民票等の添付を不要とすることを検討するなど、関係者の利便性に十分配慮する。既存のホテル・旅館に対する規制の見直しについても、民泊に対する規制の内容・程度との均衡も踏まえ、早急に検討する。

#### 1. 民泊の類型

##### (1) 家主居住型

##### 〈要件〉

①個人の生活の本拠である（原則として住民票がある）住宅であること。

②提供日に住宅提供者も泊まっていること。

③年間提供日数などが「一定の要件」を満たすこと。「一定の要件」としては、年間提供日数上限などが考えられるが、既存の「ホテル・旅館」とは異なる「住宅」として扱い得るようなものとすべきであり、年間提供日数上限による制限を設けることを基本として、半年未満（180 日以下）の範囲内で適切な日数を設定する。なお、その際、諸外国の例も参考としつつ、既存のホテル・旅館との競争条件にも留意する。

##### 〈枠組み〉

○届出制とし、以下の事項を義務化する。

- ・利用者名簿の作成・保存

- ・衛生管理措置（一般的な衛生水準の維持・確保）
  - ・外部不経済への対応措置（利用者に対する注意事項（騒音、ごみ処理等を含む）の説明、民泊行っている旨の玄関への表示、苦情等への対応など）
  - ・（集合住宅（区分所有建物）の場合）管理規約違反の不存在の確認
  - ・（住宅提供者が所有者でなく賃借人の場合）賃貸借契約（又は貸しを認めない旨の条項を含む）違反の不存在の確認
  - ・行政当局（保健衛生、警察、税務）への情報提供
- 住宅として、住居専用地域でも民泊実施可能とする。地域の実情に応じて条例等により実施できないこととすることも可能とする。

○宿泊拒否制限規定は設けない。

## （2）家主不在型

### 〈要件〉

- ①個人の生活の本拠でない、又は個人の生活の本拠であっても提供日に住宅提供者が泊まっていない住宅であること。（法人所有のものも含む。）
- ②年間提供日数などが「一定の要件」を満たすこと。「一定の要件」としては、年間提供日数上限などが考えられるが、既存の「ホテル・旅館」とは異なる「住宅」として扱い得るようなものとすべきであり、年間提供日数上限による制限を設けることを基本として、半年未満（180日以下）の範囲内で適切な日数を設定する。なお、その際、諸外国の例も参考としつつ、既存のホテル・旅館との競争条件にも留意する。
- ③提供する住宅において「民泊施設管理者」が存在すること。（登録された管理者に管理委託、又は住宅提供本人が管理者として登録。）

### 〈枠組み〉

- 届出制とし、民泊行っている旨及び「民泊施設管理者」の国内連絡先の玄関への表示を義務化する。
- 住宅として、住居専用地域でも民泊実施可能とする。地域の実情に応じて条例等により実施できないこととすることも可能とする。
- 宿泊拒否制限規定は設けない。

## 2. 民泊施設管理者

### 〈枠組み〉

- 登録制とし、以下の事項を義務化する。
- ・利用者名簿の作成・保存
  - ・衛生管理措置（一般的な衛生水準の維持・確保）
  - ・外部不経済への対応措置（利用者に対する注意事項（騒音、ごみ処理等を含む）の説明、苦情等への対応など）
  - ・（集合住宅（区分所有建物）の場合）管理規約違反の不存在の確認
  - ・（住宅提供者が所有者でなく賃借人の場合）賃貸借契約（又は貸しを認めない旨の条項を含む）違反の不存在の確認
  - ・行政当局（保健衛生、警察、税務）への情報提供
- 法令違反行為を行った場合の業務停止、登録取消を可能とするとともに、不正行為への罰則を設ける。

### 3. 仲介事業者

#### 〈枠組み〉

○登録制とし、以下の事項を義務化する。

- ・消費者の取引の安全を図る観点による取引条件の説明
- ・当該物件提供が民泊であることをホームページ上に表示
- ・行政当局(保健衛生、警察、税務)への情報提供

○届出がない民泊、年間提供日数上限など「一定の要件」を超えた民泊を取り扱うことは禁止。

○法令違反行為を行った場合の業務停止、登録取消を可能とするとともに、不正行為への罰則を設ける。」

③建築物・土地利用関連規制の見直し

※平成 28 年度上期措置。国土交通省

「マンション標準管理規約第 22 条第 1 項における「住宅の性能の向上等に資するもの」の規定について、「バリアフリー」、「高齢者対応」及び「省エネルギー」のいずれも包含されていることを含め、趣旨を明確化し、周知徹底する。」

※平成 28 年度以降措置。国土交通省

「都市再開発法上の第一種市街地再開発事業の施行区域の要件として、建築面積の算定から除外される狭小建物の面積を、施行区域の都市計画において定められた建築物の建築面積の最低限度と連動して定められるように定める。」

(丹上 健)