

住宅・土地分野における論点（案）

（基本的認識）

少子高齢化、厳しい雇用情勢や円高など、現在の社会経済情勢下においては、新しい投資が行われやすい社会を創ることが重要である。経済波及効果が高い住宅・まちづくり分野においても事業者・国民が前向きに考えられるような制度の見直しや仕組みづくりを進めていくことが求められる。

特に、老朽化が進むマンションは今後急速に増加し、築 50 年以上のマンションは現在の 1 万戸から 2030 年には約 90 万戸に達すると見込まれ、入居者の高齢化とあいまって社会問題化しつつある。防災性や機能性、環境性能等の観点から、これらの建替えを促進し、円滑に再生していくことは喫緊の課題である。

加えて、国、地方公共団体の財政状況が厳しい中、公の側の意識改革も含め、民間事業者に対して適切な誘導策を講ずることにより、民間の力を最大限活用した社会資本の整備及び維持管理を着実にこなうことが不可欠である。官と民との協調により国民の立場に立って使いやすいように、国民にもプラス、かつ、事業者にもプラスとなる仕組みを充実させていくべきである。

住宅・街づくりの整備・再生や活用に関する規制については、現在の問題点のみならず、将来を見据えた視点で新しいまちづくりが行えるよう改革していくべきである

（改革の方向性）

老朽化した建築物の円滑な更新の促進

新成長戦略にも掲げられている老朽化した建築物の建替え等を確実に実行することにより、耐震性や環境性能に劣った建物や団地を更新し、快適で安心・安全なまちづくりを円滑に進めることや民間事業者の創意工夫や意欲を高めるため、それらを阻害する建築規制や区分所有法等の法的隘路を見直ししていくことが重要である。

（具体的項目例）

- No.1 老朽化建築物等の建替えに資する建築規制の緩和
- No.2 借地借家法における正当事由制度の見直し
- No.3 区分所有法における団地の一括建て替え要件の緩和
- No.6 老朽再開発ビルの再々開発事業に向けた環境整備

官と民の連携等によるまちづくり・すまいづくり

経済活動や生活の基盤である都市の再生や住宅の整備・更新の円滑化を図るためには、「安全・安心の確保」、「官と民の連携」、「現場目線での見直し」の視点を持ち、これまで築いてきた街を劣化させることなく、良質な街並みや環境に配慮したまちづくり・すまいづくりを促進することが重要である。

（具体的項目例）

- No.4 民間事業者による開発に併せた公共施設整備等の促進のためのインセンティブ拡充
- No.5 都市開発事業を対象とした道路空間への建築制限の緩和
- No.7 特例容積率適用地区の拡大