

住宅ストックの流通促進に向けて(すまい審議会・提言骨子案)

『市場の取り組みを尊重しつつ、上手く回っていない部分を一押しして流通を促す』

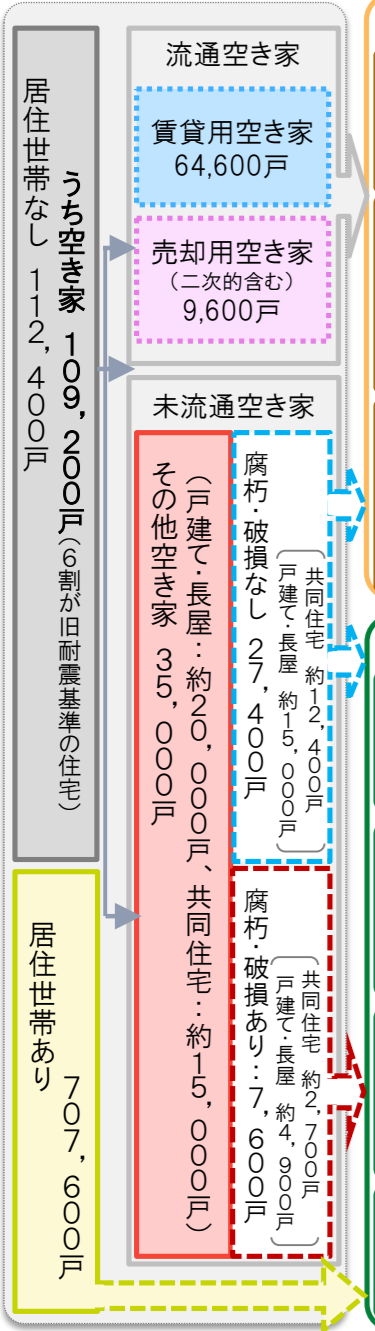
基本的な考え方

- ・既存住宅を適正に評価し、売買・賃貸ができる環境づくりを支援する
- ・住まい手(所有者、購入者等)に、既存住宅の活用・適正管理に向けた取り組みを促す

住宅ストックの状況
総数:820,100戸

施策の方向性
(今後5~10年の取り組み)

具体施策のイメージ
(☆新規、○拡充・強化、・継続)

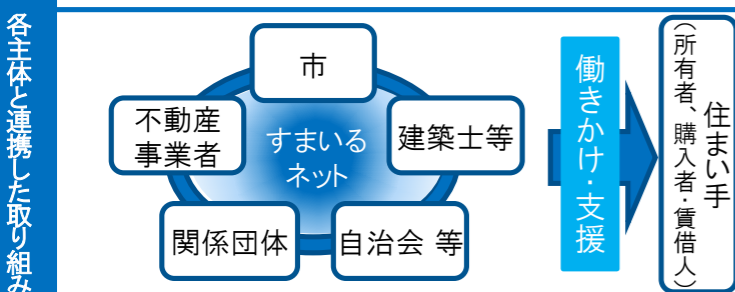


I. 既存住宅の活用を促進する取り組みを支援する

I-1. 不動産事業者等との連携により、安心して売買・賃貸できる仕組みの普及と定着を支援する	○適正評価のための情報や品質確保施策の活用メリットなどを普及啓発し、活用を支援する	住宅選びのポイント等の啓発、インスペクションや瑕疵担保保険への補助 など
	○所有者と購入・賃借希望者とのマッチングを支援	マイホーム借上制度、セーフティネット住宅登録制度などの紹介・利用支援 など
I-2. 既存住宅活用のための新たな取り組みを支援し、魅力を伝える	○利用価値を高める活用や住まい手の価値観に合わせた新たな住まい方への支援	リノベーション補助、隣地統合補助、地域利用補助など支援施策の拡充 など
	○地域でリノベーションなど既存住宅の活用を推進する取り組みを支援	リノベーションスクールや建築士等の専門家紹介などの技術的支援、地域と連携した空き家活用の検討 など
	○リフォーム・活用の魅力的な事例や新たな住まい方などの情報発信	ホームページや冊子による情報発信 など
I-3. 世帯の状況や地域の特色を踏まえた定住・転入を促進する	○ライフステージに合わせた住み替えを支援	若年・子育て世帯等への住み替え費用の補助 など
	○拠点駅周辺、郊外の住宅団地、密集市街地など地域の状況に応じた建て替え促進	中古住宅取得補助、隣地統合補助 など
	☆公共空間整備、子育て支援施設整備などまちの魅力向上の取り組み等と合わせた住み替えのPR	インターネットやSNSによる広報、地域の不動産業者と連携した住替相談等の実施 など

II. 所有者に空き家の活用及び適正管理を促す

II-1. 流通可能な空き家の掘り起こしなど、流通に向けた取り組みを支援する	○使える可能性の高い空き家の所有者に流通を促す	所有者への啓発文の送付、マイホーム借上制度やセーフティネット住宅登録制度の紹介 など
	○家財整理や登記整理など活用に向けた取り組みを支援	民間サービスの紹介、情報提供、相談窓口での専門相談、不動産仲介支援 など
II-2. 空き家予備軍の所有者・家族に、眠っている空き家にしないための早めの検討を促す	○様々な機会を捉えた適正管理のための早めの啓発	住替え、施設入所、終活、相続等の機会を捉えた啓発 など
	☆地域団体や事業者、福祉施設、あんしんすこやかセンターと連携し、発生する空家の情報を早めにキャッチする	地域団体や高齢者施設等との連携、家族との検討を促す、拠点駅周辺での住み替え相談 など
II-3. 適正管理の必要性を啓発し、支援する	・高齢者向け住宅の紹介など世帯状況に合わせた住替え先の確保を支援	すまいるネットでの情報提供、不動産事業者との協力による住替え支援 など
	○周囲に迷惑をかけないための適正管理の必要性や知識等の啓発	適正管理のメリットの啓発、相談窓口での管理業者の紹介 など
	○空き家予備軍や空き家所有者へリスク(事故・加害リスク)等を周知	固定資産税通知に合わせた情報提供 など
II-4. 将来の流通に備えた質の高い住宅の確保と資産価値の維持を促す	・管理不全住宅の適正管理の支援と老朽住宅の解体促進	相談窓口での管理業者の紹介、老朽住宅の解体補助、住宅用地特例の解除 など
	○住宅の取得時に質の高い住宅の取得を促す	長期優良住宅・住宅性能表示制度・省エネルギー住宅等の普及啓発 など
	☆資産価値を維持し、高めるための取り組みを支援	点検・手入れの啓発、住宅履歴情報の蓄積・活用の普及啓発、費用面での相談・情報提供 など



<自治体の役割(各主体との関係)>
 事業者(不動産事業者、建築士、NPO法人等)との関係
 ・住まい手が既存住宅を適正に評価し、売買・賃貸できるよう連携
 ・不動産事業者とは品質確保施策や定住促進施策等のPR連携
 ・地域でリノベーション等の既存住宅の活用支援を行う建築士等の支援
 住まい手(所有者、購入者、地域団体等)との関係
 ・既存住宅を適正に評価し、売買・賃貸するためのルールの普及啓発
 ・所有者等には、流通・活用のメリットと持ち続けることのリスクの周知・啓発
 ・購入者には、既存住宅の魅力と購入にあたっての注意点を普及啓発

国への働きかけ項目

- ・良質で適正管理された既存住宅が市場で評価される取引ルールの構築(インスペクションの積極的な運用、既存住宅の価格評価の手法の改善・確立 など)
- ・既存住宅の優遇施策の拡充(新築以上の税制優遇、一定条件のもとでの新築抑制 など)
- ・市が土地の寄付受けを行った際の管理費等の財政支援

将来に向けての研究項目

- ・サブリースやランドバンクの手法を用いた、住宅ストックの流通促進