

「居住誘導区域内の既存住宅の流通促進に向けた方策」のとりまとめについて

1 要旨・目的

持続可能なまちづくりの一環として、居住誘導区域内の既存住宅を流通させ、住み替えを促進していくため、中古住宅の流通促進に向けた検討チームの検討会議を開催し検討を進めてきた。

検討チームにおいて、これまでの検討結果を「居住誘導区域内の既存住宅の流通促進に向けた方策」としてとりまとめたので報告する。

2 現状・背景

- (1) 急激な人口減少・超高齢社会を迎え、都市部では空き地や空き家がランダムに発生する「都市のスポンジ化」が進み、郊外では拡散した低密度な市街地が形成されるなど、行政及び生活サービス水準の低下や公共交通ネットワークの縮小などが進むことが懸念される。
- (2) 持続可能なまちづくりの実現に向けて、居住誘導区域内の既存住宅を、リノベーション・新築への建替え・2宅地統合等によって有効活用し、住み替えを促進していくためには、これまでの取組に加えて、新たな方策を積極的に打ち出していく必要がある。

3 「居住誘導区域内の既存住宅の流通促進に向けた方策」の概要（詳細は別添参照）

(1) 計画期間

—

(2) 方策検討に当たっての考え方

本方策は、検討会議での専門家等の意見を基に、区域内の既存住宅の需要と供給がマッチングしない市場のズレや区域外の住宅新築の抑制に向けた課題などの都市のスポンジ化に係る根本課題を分析した上で、課題解決に向けた取組等を取りまとめたもの

(3) 取組の方向

項目	取組内容
需要側の仕組みづくり	<ul style="list-style-type: none"> ○ 地域の魅力や将来見込みなど転居検討者が知りたい情報を「見える化」し、発信する仕組みづくり ○ 中古住宅をリノベーションして、生活を楽しんでいる事例を集約・発信する双方向の仕組みづくり
需要側と供給側のマッチングの仕組みづくり	<ul style="list-style-type: none"> ○ 安心できる中古購入・リノベーション・金融等の事業者がチームになって住宅購入者に伴走する、様々なインセンティブ策を含めた官民の仕組みづくり
供給側の仕組みづくり	<ul style="list-style-type: none"> ○ 中古住宅をマーケットに出していく評価ツールの仕組みづくり ○ 密集した既成市街地の接道のない空き家を解決していく仕組みづくり
今後の進め方	<ul style="list-style-type: none"> ○ 官民連携の体制を強化し、解決策の具現化に取り組む <ul style="list-style-type: none"> ・ 官民で住宅市場の目指すべき方向性等を共有するとともに、その実現に向けたインセンティブ策などの手法を検討 ・ 居住誘導区域内の既存住宅の需要と供給がマッチングしない課題等を分析・検証し、解決策を具現化

(4) 根拠法令

—

4 今後のスケジュール

令和4年度以降も、引き続き検討会議を開催し、次の取組を推進

- (1) 官民で住宅市場の目指すべき方向性等を共有し、その実現に向けたインセンティブ策などの手法を検討する。
- (2) とりまとめた方策を基に、居住誘導区域内の既存住宅の需要と供給がマッチングしない課題等を分析・検証し、解決策を具現化する。

5 その他（検討チームの概要）

(1) 構成員

（メンバー）

氏名	所属等	検討の視点
中城 康彦 (座長)	明海大学 教授, 不動産学部長・不動産学研究科長	不動産政策の視点
角倉 英明 (副座長)	広島大学工学研究科 准教授	住宅政策の視点
若本 修治	ダブルスネットワーク株式会社 代表取締役	住宅事業の視点
乃万 郁美	株式会社ザメディアジョン 住宅メディアプランナー	居住者ニーズの視点
坪川 倫太郎	株式会社リクルート 広島戸建・流通・注文グループ グループマネージャー	住宅情報の視点
重清 大佑	株式会社リクルート 広島戸建・流通・注文グループ 流通チーム	
森 雅紀	三井不動産リアルティ中国株式会社 リテール営業部長	不動産情報の視点
高岸 暁史	三井不動産リアルティ中国株式会社 広島中央センター所長	
洲浜 憲之	株式会社マエダハウジング不動産 事業部長兼ブランディング推進室室長	不動産・リフォームの視点
石井 由花	I S O N E 有限会社 代表取締役	リノベーションの視点
折本 拓也	広島銀行 公務営業部公務営業室 担当課長代理	住宅金融の視点
本多 伸也	ひろぎんエリアデザイン株式会社まちづくりグループ マネージャー	まちづくりの視点
向井 ちほみ	広島県 総務局 総括官 (デジタルトランスフォーメーション戦略)	デジタル技術の視点
的場 弘明	広島県 土木建築局 総括官 (建築技術)	建築技術の視点

（オブザーバー）

公益社団法人広島県宅地建物取引業協会	不動産に係る事業者
公益社団法人全日本不動産協会広島県本部	
一般社団法人広島県工務店協会	住宅建設・リフォームに係る事業者
一般社団法人リノベーション協議会	

(市町)

広島市，呉市，府中市，東広島市，廿日市市，熊野町

(アドバイザー)

国土交通省中国地方整備局，住宅金融支援機構中国支社

(2) 検討会議の開催状況

会議等	日程	議題
第1回検討会議	令和3年6月3日(木)	供給側の現状について
第2回検討会議	8月2日(月)	需要側の多様な居住ニーズについて
第3回検討会議	9月30日(木)	課題分析と解決策について
第4回検討会議	12月16日(木)	「居住誘導区域内の既存住宅の流通促進に向けた方策」について

(3) 参考となる県ホームページ

<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/site/akiyataisaku/existinghouse-reviewteam.html>

(中古住宅の流通促進に向けた検討チームの概要や検討会議開催状況等を掲載)