

成長型経済に資するまちづくりを促す政策要望

令和6年7月29日
一般社団法人不動産協会

我が国の経済は、物価上昇を上回る賃上げの実施により、国内消費を拡大し、成長と分配の好循環を実現することが期待されている。あわせて、社会課題の解決と持続的な経済成長の実現に向けて、官民が連携して投資を行うことで、成長分野における国内投資を持続的に拡大し、日本経済を「成長型の新たな経済ステージ」へと移行させていくことが必要である。

これまで、当協会は、魅力的なまちづくりや豊かな住生活の実現に向けた取り組みを行うとともに、イノベーション創出の場を築くことに努めてきた。今後も、リアルな場における多様な人々の交流を通じて、社会課題の解決や経済成長の土台となる産業創造に資するまちづくりに取り組み、我が国の国際競争力を高め、成長型経済の実現に寄与していく。また、官民を挙げて推進しているGXやDX、能登半島地震を契機に再認識された、安心・安全なまちづくりの加速がより一層求められている。さらに、我が国は少子化・人口減少といった構造的な問題にも直面しており、少子化対策は喫緊の課題である。そのような中、建築費の高騰が継続しており、再開発をはじめとするまちづくりへの民間投資が停滞して、都市機能の高度化を阻害し、成長型の新たな経済ステージへの移行の障壁となることを強く危惧している。

こうした観点から、「成長型経済に資するまちづくり」の実現を通じて、わが国経済・社会の発展に貢献していくため、税財政や規制改革の一体的な取組に関する要望を行う。

1. 環境政策

令和3年「脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方に関するロードマップ」内に示された「遅くとも2030年までに新築物件はZEH・ZEB水準」等については、着実に対応する必要がある。また、同ロードマップが目指す「2050年までにストック平均でZEH・ZEB」の実現には先進技術の積極的な実装が重要であり、足元の建設コスト上昇等の諸課題を踏まえた政策・支援が不可欠である。

また、今年度は「GX2040ビジョン」の策定や「エネルギー基本計画」の見直しが予定されているが、ネイチャーポジティブ・サーキュラーエコノミーといった新たな課題への対応や、再開発等を見据えた2030年度以降の動きについても注視するべき時にきており、以下を要望する。

(1) 「ZEH・ZEB水準」義務化を見据えた適合率の向上に向けた政策支援

- ①未評価技術を含む新技術の早期かつ柔軟な評価反映の実現
 - ・新技術及び既存個別省エネ技術の柔軟・迅速な評価反映、実態に即した計算方法への見直し
- ②ZEH・ZEBの実現加速・裾野拡大
 - ・補助金予算枠の堅持、補助採択率向上に資する制度設計
- ③ZEH・ZEB実現を更に加速させる中高層建物向け省エネ建材の普及促進
 - ・省エネ建材単位での支援制度の創設
 - ・中高層省エネ建材の拡充、普及汎用化
- ④環境に配慮した不動産が優先して評価・選択される市場の整備・機運醸成
 - ・事業者・消費者の認知度を加速させる強力なPR等の実施
 - ・省エネ性能表示制度の適正運用
 - ・住宅ローン減税の堅持、入居テナントへのインセンティブ
- (2)「ZEH水準」への取組み加速
 - ①集合住宅におけるZEH水準への取組み加速・裾野拡大
 - ・省エネ基準の適合義務化の全面施行に伴う手続きの合理化
 - ・ZEHの定義として、「oriented」と「ready」の間に中間領域を新設
- (3)「ZEB水準」への取組み加速
 - ①ZEB取組み機運及びノウハウの汎用化・市場占有率向上に向けた環境整備
 - ・飲食用途等の計算方法、用途別評価及びZEB定義の面積要件等の見直し
 - ・省エネ化と執務環境の両立を可能とする適正スペックのガイドライン化
 - ②ZEB認証におけるオフサイト再エネ導入効果の評価反映
 - ③既存建物の運用実績値に基づくZEB評価手法創設の検討加速
 - ・省エネ性能表示制度と一体での省エネ化推進の動機付け
 - ・部分改修や運用面・機器制御改善の取組みに対する柔軟な支援
 - ・設計性能を活かすための運用体制の強化、人材育成
- (4)建築物の特性等を踏まえた「再エネ転換」への取組み加速・裾野拡大に向けた支援
 - ①オンサイト再エネ設置の円滑かつ有効性向上に資する環境整備
 - ・形態規制柔軟化に向けた建築物再エネ利用促進区域制度の、自治体による早期確実な運用促進と許可申請の合理化
 - ・ペロブスカイト太陽電池等、新技術の開発加速・先行採用促進に資する支援創設
 - ・太陽光パネル等の設置、修繕から廃棄等に係る支援、法規制の合理化
 - ・「創エネ」の蓄電池等による有効活用に向けた環境整備
 - ・太陽光・蓄電池等の再エネ設備“トップランナー制度”化
 - ②建築物における再エネ転換の“核”となるオフサイト調達への活用評価
 - ・オフサイト再エネ導入効果のZEH・ZEB等への反映

- ・ オフサイト調達を先導する事業者へ補助制度拡充・合理化、自己託送緩和
- ③再エネ活用・転換の入口としてのオフセット手法の柔軟な運用
 - ・ マンションにおける「再エネ電力供給スキーム」導入整備
 - ・ ガスのメタネーション移行期間におけるオフセット手段の早期浸透・評価
- ④EV 充電設備設置円滑化に向けた環境整備
 - ・ 補助制度の柔軟な運用・かかり増し費用への支援
 - ・ 機械式駐車場への設置に係る課題を踏まえた道筋整備
- (5)「まちづくり GX」の推進を官民連携して強力に進めるための要望
 - ①カーボンニュートラル実現への社会的インパクトを有する「まちづくり GX」推進に向けた環境整備
 - ・ 「ガス使用評価」の見直し（国際的な認証制度含む）
 - ・ コージェネレーションの面的供給による電気・廃熱の適正評価への見直し
- (6) 中高層建築物における木材利用の加速化に向けた要望
 - ①コスト低減や、業務効率化、煩雑解消等に資する施策の促進
 - ・ 防耐火・構造基準等の更なる合理化
 - ・ ソフト開発、設計・施工手法の普及促進、仕様書の充実化等
 - ②支援制度の拡充または制度創設・改正等を通じた利用促進・環境整備
 - ・ 支援事業の通年受付や、補助要件の合理化、修繕履歴の取得
 - ・ 遮音性能・床振動等の試験に係る評価方法・支援制度の創設
 - ・ CO2 貯蔵量の評価方法の世界標準化等、ESG 評価の確立
 - ・ 減価償却費に係る耐用年数の合理化、CLT ロードマップの着実な推進
- (7) 建設時 GHG 排出量削減への本格的取組みへ向けた要望
 - ①建設時 GHG 排出量算定・削減に向けた算定方法等の国主導での環境整備・支援
 - ・ 削減努力が適正に評価される「算定方法」の汎用化・国際基準との整合
 - ・ 算定の実効性を高める排出原単位の国主導での策定
 - ・ 低炭素資材採用のための基準策定、供給・需要側双方への支援
 - ・ 建設時 GHG 削減の取組みを評価する認証制度創設、工事中の省 CO2 推進
 - ・ GHG 削減対策事例のデータベース化
 - ・ 敷地内緑化や、木材・コンクリート吸収量等の適正な評価
- (8) その他新たな環境・社会的潮流、政策動向等に率先に対応するための要望
 - ①「GX 移行債」を活用した経済成長・産業競争力強化
 - ②「ネイチャーポジティブ」・「サーキュラーエコノミー」等の促進に向けた動機付け
 - ③「成長志向型カーボンプライシング」に関する影響・リスク整理
 - ④健康保護を確保した上での、土地の円滑な利活用を促す土壤汚染対策法の合理的な見直し

2. 都市政策

レジリエンス強化やカーボンニュートラル実現等の社会課題に対応し、かつ、我が国の大都市における国際競争力強化に資するビジネス、生活環境の整備、多様な魅力的な空間づくり等、成長型経済に資するまちづくりの更なる推進が求められている。一方で、急激かつ大幅な工事費高騰、働き方改革による工期の長期化等、建設業界の著しい環境変化が、これまで以上にまちづくりへの取組みの難易度を上げ、都市機能の高度化の障壁になってきている。

また、多様な用途の集積や柔軟な空間利用により、人々の交流促進、イノベーション創出、人中心の豊かな生活を実現すべく、一層魅力的な都市の形成を目指し、以下を要望する。

(1) 多様な災害等に強い都市を目指した、より一層のレジリエンス強化

①都市インフラ・ハード整備による強靱化の推進

- ・都市強靱化のための都市再生の意義再確認、推進するための施策検討・予算措置、都市インフラの更新と高度な都市防災機能への支援策の検討

②大規模地震・噴火降灰・水害・サイバーセキュリティ等への対応

- ・行政による大規模噴火に伴う降灰対策の指針策定、水害対策、ビルシステムにおけるサイバーセキュリティ設備整備に対する支援策

③防災拠点整備・帰宅困難者対策の支援加速

- ・エリアマネジメント組織を受け入れる防災拠点整備や運営・活動に対するインセンティブ検討、帰宅困難者に対する損害賠償等のリスクを解消する施策、帰宅困難者を一元管理する共通プラットフォームの行政による開発

(2) まちづくり GX の推進

①都市緑地の持続可能な維持管理、ネットワーク化等への支援

- ・都市緑地の質的向上等取組のランニング面での支援措置、ネットワーク化された複数緑地に対するインセンティブ付与等

②オフサイト再エネ活用等による脱炭素方策の促進及び環境負荷低減の取組支援

- ・オフサイト再エネ・緑地等と都市開発との連動手法の検討、テナント未入居部分のスケルトン竣工に向けた規制緩和、木材利用促進策

③強靱化・エネルギー利用効率化に資する「面的エネルギーネットワーク」支援策推進

- ・既存建築物への再エネ融通施策、AI・デジタル活用によるエネルギー利用効率化のための新技術導入や CGS 等の導管整備等への支援拡充等

(3) まちづくり DX の推進

①BIM・PLATEAU・不動産 ID の一体的な取組

- ・官民の多様なデータの標準化・オープン化に向けたルールづくり、各種行政手続きの更なるデジタル化推進等

- ②データ取得のためのインフラ整備支援
 - ・各種センサー・スマートポール等、官民連携したハード整備の実施及び支援策、公開空地や道路等への機器設置に伴う手続きの簡素化
- (4) 都市の魅力を高める多様な機能集積による国際競争力強化
 - ①国際競争力の向上に資する施設の支援
 - ・スタートアップ施設、民間文化施設、エンタメ/スポーツ施設等の整備・運営支援
 - ②インバウンド需要拡大に対応する人材育成、在留資格の拡充・要件緩和
 - ③多様な電力・通信網の広域ネットワークの構築
- (5) 都市再生（再開発等）推進に向けた諸課題への対応
 - ①再開発によるインフラ整備、国際競争力強化等の役割を踏まえた幅広い支援策の継続・拡充
 - ・防災・省エネまちづくり緊急促進事業による継続支援及び予算拡充等（選択項目のメニュー拡充等）、民間都市開発推進機構による開発支援の継続及び拡充
 - ②まちづくりの潮流に合わせたより高度な社会貢献を伴う都市計画の推進
 - ・ウォークラブルなまちづくり、カーボンニュートラル社会、暑熱対応等を実現する新たなインセンティブ付与に向けた環境整備、都市再生特別措置法等の改正も睨んだ都市再生未来ビジョンの検討、柔軟な駐車場施策
 - ③高度利用された既存市街地における柔軟な再開発手法の検討、見直し（再々開発の進展を見据えた諸課題への対応）
- (6) 子育て支援・ダイバーシティを意識した環境整備、持続的なエリアマネジメントの展開
 - ①多様な人・活動を引き立てるまちづくりの推進
 - ・保育施設等と同フロアに整備する子育て支援関連施設整備・かかり増し費用へのインセンティブ
 - ②持続可能なエリアマネジメントへの活動支援
 - ・公共的な役割を有するエリマネ活動等への財政支援、役割の拡充、多様な担い手の育成・確保、エリア評価につながる指標・基準の策定及び更新等に対する支援
 - ③地方の活性化に向けた取組の支援
 - ・都市部における地方を発信する施設整備・活動に対する支援・税制優遇、地方での開発初動期における事業推進支援
- (7) 交流を促す魅力的なまちづくりを目指した空間の創出・既存ストックの積極的な活用
 - ①ウォークラブルな空間づくり、道路・公開空地・公園・緑地等の一体的利活用の推進

- ・道路空間利活用のための手続き簡素化・ワンストップ化・環境整備、公開空地等屋外空間の利活用、ほこみち制度、道路空間の活用推進
- ②ストック利活用のための土地利用・建築規制の柔軟化、歴史的建築物活用への支援
 - ・リノベーションによる用途・機能更新における建築基準法等の緩和、歴史的価値の高い建築物保全に対するインセンティブ
- ③都市計画制度の柔軟化、実効性ある制度への見直し（用途規制の柔軟化等）

3. 住宅政策

豊かな住生活の実現に向けて、安心安全で、耐震・省エネ・バリアフリー等の性能を備えた良質な住宅ストックの形成が必要であり、そのためには、耐震性不足等のマンションの建替え促進や、高い防災性能を有する新築住宅の供給とともに、既存住宅の改修による質の向上が不可欠である。

また、少子高齢化が進行する中、次世代の社会を担うこども・子育て世帯や、高齢者世帯を支える住まいや包摂的な環境づくりに加え、良質な住宅ストックの維持・向上に資する適正な管理等、多様な社会ニーズへの対応がより一層求められている。

こうした課題を解決し、持続可能な社会の実現を目指すために、以下を要望する。

(1) 持続可能な社会の実現に向けた建替えの促進

- ①区分所有法改正を見据えたマンション建替円滑化法の改正等に対する対応
 - ・建替え後の住戸面積要件の柔軟化（現行：原則、建替え後 50 m²以上/戸）
 - ・隣接地や底地の権利者が区分所有者と等しく権利変換に参加できる制度創設
 - ・隔地を使った建替え等、事業手法拡大の検討
- ②建替え促進に資する制度の見直しや創設

- ・公益性を踏まえた日影規制や、高さ規制、容積率等の形態規制の見直し
- ・全ての旧耐震マンションを対象とした耐震診断の義務化

(2) 持続可能な社会の実現に向けた防災性能等に優れた良質な住宅ストックの形成と地域防災への貢献

- ①防災・減災のための設備、施設等の整備促進
 - ・公助・共助・自助に寄与するマンションへの支援等
 - ・ライフラインである通信設備(MDF 室、パイプシャフト等)の水密化を推進する容積率不算入
- ②官民・地域連携を通じた地域防災力の強化や住宅エリアマネジメント活動の普及
 - ・災害時に対策拠点等にもなり得る多目的共用スペースの設置促進

- ・防災や地域連携等、公共貢献に資する住宅エリマネ活動に対する支援拡充
- ③長期優良住宅の普及促進
 - ・耐震等級見直しや、構造計算の円滑化、かかり増し費用に対する支援等
 - ・顧客に対する訴求策の強化等
- (3) 次世代の社会を担うこども・子育て世帯や急増する高齢者世帯を支える政策対応
 - ①子育て世帯や高齢者世帯の住宅取得の支援拡充・恒久化
 - ・「こどもエコすまい支援事業」の制度恒久化や出来高要件の見直し等
 - ・「子育て支援型共同住宅推進事業」の対象への新築分譲マンション追加
 - ②ユニバーサルデザインや包摂的対応の普及促進
 - ・子育て世帯や高齢者に必要不可欠な宅配ボックスの設置促進を目指した容積率不算入基準（現行：延床×1/100）の柔軟化
 - ・高齢者・障がい者等に対する包摂性向上に資する庇や屋根の建蔽率不算入
 - ③二地域居住・多拠点生活の促進に資するコンパクトシティの普及・課題解決
 - ・都市・地方双方での子育てや介護等を可能とする二地域居住の推進に向けた支援措置（住宅ローン減税、投資型減税）の創設
 - ・二地域居住とコンパクトシティ化を通じた生業の創出や、まちづくりを通じた地域の活性化
- (4) 適正な管理の推進による良質な住宅ストックの維持・向上
 - ①管理計画認定・予備認定（国）、管理適正評価（民間）の普及促進
 - ・各種制度等の手続きの重複解消等の合理化
 - ・管理計画認定制度や、管理適正評価手法の普及に資する大手不動産仲介サイトでの評価ラベルの表示や館内掲示
 - ②適正な管理の実現のための規制緩和
 - ・DX等による管理員の配置義務等規制の緩和や、防災センター設置基準等の合理化
 - ・管理費軽減にも資する機械式駐車場撤去等、需要を超える駐車場附置義務台数の見直し
- (5) 各種法令に基づく手続等のアナログ規制の見直し
 - ①各種法令に基づく手続等のアナログ規制の見直し・その他
 - ・DXの利用を通じた建築基準法令・消防法令等法令に基づく諸手続きの合理化
 - ・建築BIMを活用した販売用図面集作成のための標準的な基準を検討

4. 税制改正

- (1) 持続可能な経済社会の実現に不可欠な重要税制
 - ①子育て世帯等に対する住宅ローン減税の借入限度額に係る措置の延長等

少子化対策・こども政策が最重要政策課題のひとつとして位置づけられる中、足元では住宅価格や物価の上昇の影響等により子育て世帯等も含めた住宅取得環境は極めて厳しく、住宅市場の先行きも注視が必要な状況にある。こうした中、住宅取得支援をさらに強化し、子育て世帯や若年夫婦世帯が安心してこどもを産み育てる良質な住環境を整備するとともに、内需の柱であり経済波及効果の高い住宅投資を促進することが不可欠である。かかる点に鑑み、

- ・新築住宅に係る住宅ローン減税について、子育て世帯や若年夫婦世帯を対象に講じられている借入限度額に係る措置及び床面積要件の緩和措置を令和7年も延長するとともに、経済情勢や住宅市場の動向等にも留意し、必要に応じ機動的な対応を講ずる。

(2) 都市の国際競争力強化と交流促進まちづくり実現税制

①都市の防災性能向上や物流効率化等実現に向けた支援措置の延長・創設

- ・市街地再開発事業の権利床に係る固定資産税の特例の延長
- ・災害ハザードエリアからの移転促進に向けた不動産取得税の特例の延長
- ・建築物のBCP機能向上等に貢献する免震・制振装置に対する税制上の支援
- ・都市・地域の活性化や不動産投資市場の成長にも寄与する大規模物流施設における先進的な取り組みに対する税制上の支援
- ・国内投資を促進し産業用地の整備のための税制上の支援

②まちづくりにおけるGX・DXの推進加速やイノベーション創出を実現するための支援措置の延長・創設

- ・市民緑地認定制度に係る固定資産税等の特例の延長及び質の高い都市緑地を維持管理し、持続可能性を高めるための税制上の支援
- ・都市・地域におけるGX・DXの推進に向け、都市の更なる魅力向上・国際競争力の強化・地域経済の活性化等に資するまちづくりや建築物でのGXやDXに貢献し、既存ストック等も含めた環境性能を底上げする取組みに対する税制上の支援
- ・GLT等の木材を活用した建築物に対する税制上の支援
- ・スタートアップに係る施設整備、サテライトオフィス等への税制上の支援

(3) 未来志向の豊かな住生活を実現するための税制

①子育て世帯等に対する住宅ローン減税の借入限度額に係る措置の延長等(再掲)

- ②子育て世帯等に対する住宅リフォーム税制の延長
- ③住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例の延長
- ④サービス付き高齢者向け住宅に係る特例の延長
- ⑤更新等による良質な住宅ストック形成に資する特例の延長・創設等

- ・ 既存ストックの更新等による木密地域の解消や旧耐震建替え等を進めるための再開発促進に向け、関連法制の改正等も踏まえた新しい仕組みの創設等と合わせた税制上の支援
 - ・ 防災街区整備事業における固定資産税の特例の延長
 - ・ 長寿命化に資する一定の大規模修繕工事に対する固定資産税の特例の延長及び認定制度の普及促進等に向けた税制上の支援
 - ⑥多様化する住宅ニーズ等に対応するための税制の延長・創設等
 - ・ 子育て支援施設の整備・運営等に対する税制上の支援
 - ・ 複数拠点を利用する二地域居住の推進に向けた税制上の支援
 - ・ 高齢者の円滑な住み替えのための一定の住宅に係る譲渡損に対する支援
 - ・ 世帯構成の変化やライフスタイルの多様化等を踏まえ、住宅取得支援税制の要件等の見直し
 - ・ 大規模複合用途型建物における固定資産税減免措置等の弾力的運用
 - ⑦住宅取得に対する安定的な負担軽減
- (4) 不動産事業の推進等に不可欠な税制

- ①Jリート等の登録免許税及び不動産取得税の特例の延長
- ②所有者不明土地法に基づく地域福利増進事業に係る特例の延長
- ③土地固定資産税負担の適正化に向けた中長期的な対応

固定資産税は、固定資産の処分によって支払われるものではなく、その保有の継続を前提として、資産の使用収益しうる価値に応じて課される税である。他方、現行の土地固定資産税は、平成6年度から導入された最有効利用を前提とした地価公示の7割評価により、実効税率が平成20年度まで大きく上昇、その後も高止まりする中、継続的な使用収益からの乖離が生じること等により、企業収益を大きく圧迫する等の問題が生じている。また、応益原則に立脚する税であるにもかかわらず、行政サービスとの関係が明確でない中、税額が上昇するといった問題も生じるなど、様々な問題が顕在化している。

こうした抜本的問題を踏まえ、土地固定資産税負担を適正化し、市町村の基幹税として納税者の信頼に足る制度とすべく、中長期的な観点から必要な対応を行う。

- ④2027年国際園芸博覧会に係る特例の創設
- ⑤芸術文化・スポーツ等の施設整備に対する支援措置の創設
- ⑥国際課税の諸課題への対応
- ⑦償却資産課税や事業所税等について立地競争力の観点から総合的に負担
- ⑧不動産に係る多重課税の排除

5. 物流政策

物流は国民生活や経済、地方創生を支える重要な社会インフラであり、経済の

力強い成長や、より豊かな生活実現のため、その機能を十分に発揮させていく必要がある。そのために、重要性を増す物流不動産の観点に立った取り組みが求められる。一方、物流分野においては、いわゆる「2024年問題」への対応や、DX活用による労働生産性の向上、災害時のレジリエンス向上、CNへの対応も迫られている。

(1) 強靱で、安心な物流を支えるための要望

- ・老朽化物流施設の建替えに資する制度の創設、拡充
- ・冷凍冷蔵倉庫の新設、更新に資する制度の創設、拡充
- ・非常用自家発電設備設置に対する支援拡充

(2) 革新的で、効率的な物流に進化させるための要望

- ・物流不動産における物流総合効率化法の利用促進
- ・物流DX（自動化・機械化）や物流標準化の促進
- ・DX（遠隔監視カメラ等）による維持管理要員の削減

(3) やさしく、持続可能な物流を育むための要望

- ・中継物流拠点開発に資する規制緩和、補助
- ・トラックドライバーや倉庫従業者の確保、労働環境改善
- ・太陽光発電設備、蓄電池の設置促進

以 上