

行政

ひと

このほど日本地主家主協会の理事長に就任した。協会会長は1981年に手塚理事長の父親、故手塚進一郎氏が地主や家主の不動産に関わる諸問題の相談を受ける団体として設立した。父が協会を設立したため不動産に興味があり、明治大学農学部を卒業後に大手住宅メーカーで働いた。東京南部のモデルハウスで勤務した後、不動産鑑定士を



日本地主家主協会理事長 手塚 康弘さん

住宅弱者の居住支援に注力

目指し鑑定士事務所で勤務し、見事合格した。それから信託銀行で法人や個人の不動産有効活用に8年ほど携わり、3年前から協会でも従事している。

前理事長が65歳になったのを機に退任を決意し、その

最近気になるのは地価の二極化。「3月に発表される。

不動産鑑定士を持っているため、投資用不動産購入を考える会員に対してセカンドオピニオンの役割にも取り組みたいと考えている。

協会の役割は相談業務や住宅弱者の居住支援、セミナー開催など幅広い。とくに地主家主を対象にしたセミナーは大きなもので年間20回、小さなものを含めると40回開催している。内容も土地活用や空室対策から

相続関連まで多岐にわたる。仕事は大

住宅弱者の居住支援に注力

の後を受け継いだ。協会としてはもう少しやってもらいたかったが、意志が固かった。しかし副理事長として実務をサポートしたり、公的な場に理事長代理として出席していたこともあり準備はできていた。

た公示地価は8年ぶりに上昇したが、東京圏など二部大都市圏が引き上げているだけ。まだ地方の地価は安く、利回りがいいため投資物件は人気がある。しかし長期運用の視点では、空室リスクも高い」と話す。

変だが「地主家主のために全身全霊で職務に邁進したい」という。

趣味はテニス。学生時代から続けており、社会人サークルで練習や試合に出ていた。家族は妻と子ども2人。40歳。

(長)

用途変更円滑に 運用基準を明示

国交省、自治体などに通知

国土交通省は、建築物の用途変更の運用が特定行政庁ごとにばらつきがあることから、運用方法を整理した技術的助言を

用途変更円滑に 運用基準を明示

国交省、自治体などに通知

各都道府県
査機関、地
に通知した
事務所ヒ
施設などに
事例などが
児童福祉
宅、寄宿舎
殊建築物に
際に「10
えるもの」
必要になる
積が、特定
異なってい
の調査でわ
具体例と
100平方
建築物に用
件で、新た

住宅セーフ
ティネット

若年層の住居費負担軽減

民間賃貸活用 7月に中間とりまとめ

社会資本整備審議会住宅宅地分科会は、住宅確保が困難な要配慮者対策に民間賃貸住宅を活用する仕組みを検討する小委員会を設置し、14日に初会合を開いた。3月に閣議決定した住生活基本計画に位置付けた住宅セーフティネット機能強化の具体化を図る。

由木文彦住宅局長は「住宅セーフティネットは、経済財政諮問会議や産業競争力会議など予想

以上に多方面から関心を
集めている。特に、若者
世帯が結婚・出産しやす
い環境を作り、消費を伸
ばすためには住居費軽減

50万円以下の高齢者や低額所得者、貧困世帯、公営住宅の抽選にもれた人などを対象とし、ステップアップ住宅は世帯年収600万円以下のひとり親世帯、災害被災者、若年夫婦、子育て世帯などが対象。而制度ともに、公営住宅との差額分の家賃を補助する。

補助する。標準とする建築基準や住宅設備、防犯対策なども定める。

入居条件や退去明け渡しなどのルールを明確化することや、保険などを活用して家賃が払えなくなっても半年から1年程度は住み続けられる制度設計とする。

同小委員会は、7月に

概算要求や税制改正に反映することを目指す。

既存不適格建築物の用途変更時に遡及適用する規定
用途変更する部分のみに適用する規定

居室の採光と換気	28条1項・3項
地階での住宅などの居室	29条
長屋または共同住宅の各戸の界壁	30条
無窓の居室などの主要構造部	35条の3

特定行政庁が趣旨に応じて部分適用できる規定

木造建築物などである特殊建築物の外壁など	24条
耐火建築物などとしなければならない特殊建築物	27条

民間住宅を活用した現行の住宅セーフティネット

	借上公営住宅	地域優良賃貸住宅	住宅確保要配慮者 あんしん居住推進 事業住宅
概要	低額所得者の居住 安定のため、地方 公共団体が民間住 宅を借り上げ転貸	地方公共団体が住 宅政策推進に必要 と認めたものを民 間事業者が供給	公営住宅を補完す るため民間空き家 などを改良して民 間事業者が供給
対象	低額所得者	高齢者・障がい者・ 子育て世帯など	低額所得の高齢者 ・障がい者・子育て 世帯
開始年度	1996年度	2007年度	2015年度
ストック数	2万5000戸(2014年 度末時点)	6000戸(2013年度 末時点)	200戸(2015年度末 見込み)
事業主体	地方公共団体	民間事業者など	民間事業者など
家賃	入居者の収入と住 宅の立地や築年数、 利便性などに基く 応能応益の家賃	近隣同種の家賃と 均衡した額。地方 公共団体は任意の 額の家賃低廉化支 援を実施する	公営住宅の家賃に 準ずる

つした。30歳未満の勤労単身世帯の消費支出に占める住居費の割合を見ると、1969年は男女ともに5%前後だったものが2009年には男性21・6%、女性31・1%と大幅に増加している。

現在、賃貸住宅を活用した低額所得者や高齢者向けの住宅セーフティネットは、借り上げ公営住宅と地域優良賃貸住宅、住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業住宅の3制度があるものの、利用は進んでいない＝表参照。

初会合では、全国賃貸住宅経営者協会連合会（ちゃんたい協会、川口雄

収益事業化を認めず
営業日数、人数など条件設定

民泊のルール作りを検討する有識者会議「民泊サービスあり方検討会」は22日、事務局が作成した制度設計のたたき台を検討した。	民泊を既存の住宅を活用した宿泊サービス提供と位置付け、マンションの1棟丸ごとや大半を民泊に活用して収益事業化することを排除する方向性を示した。
事務局を務める厚生労働省と観光庁が示した制度設計案では、旅館やホテルとの線引きを明確化するために、営業日数や1日当たりの宿泊人数、面積基準などで一定の要件を設定し、一定要件を超えて営業する場合は、旅館業法の許可が必要とした。	委託管理する事業者と仲介事業者に対しては登録制度を導入する規制案も示した。
家主不在の住宅を民泊として利用する場合、家	

違反してい
認などの差
る。
登録を受
者は、取り
を確保する
を説明する
件である。
行政への情
義務を課す

熊本地震

仮設住宅 2900戸分確保

国交省 建物被害は6県に拡大

熊本地震は、震度7が同じ地域に2度続くという史上初の災害となった。最初の地震発生から1週間以上が経ち、被害状況が少しずつ明らかにってきた。	21日13時時点で住宅の建物被害は5223件で、内訳を見ると全壊は熊本県のみで1495件。半壊は熊本県のほか大分県3件、宮崎県1件を含む1381件だった。一部損壊は2347件で、熊本県2078件、福岡県226件、大分県24件、宮崎県13件、山口県3件、長崎県1件と広い範囲に被害が広がっている。火災被害も14件あった。
被災者への公営住宅の提供も順次始めており、	

都市再生機構は福岡県と鹿児島県で367戸を提供。九州全域の旅館・ホテルで高齢者や妊娠中、乳幼児連れ、体調の悪い人を中心に約1500人の受け入れを開始した。国土交通省は仮設住宅を約2900戸分を提供する体制を確保し、現地の地方自治体が土地を探している。賃貸管理業界に対しても、空室提供の

サ高住補助事業
拡充で募集開始

東京都

東京都は、サービス付
き高齢者向け住宅の供給
を促すため、補助制度を
拡充した。

補助制度は「まちづくり

り等貢獻型サ高住整備事業」と「一般住宅を併設したサ高住整備事業」の2種類ある。	場合、同20万円を加算する。
まちづくり貢獻型は国のサ高住整備事業補助を受ける場合、都も整備費を助成する。新築の場合、これまで1戸当たり100万円だった基本額の上	既存ストックを活用する場合も、これまで同100万円だった改修費用への助成額を150万円に引き上げた。
限額を1200万円に増額。木密地域などの居住者に優先入居枠を設ける	募集期間は25日から2017年3月17日まで。
一般住宅併設型は、多世代とのふれあいや地域とのつながりを通して住	一般住宅併設型は、多世代とのふれあいや地域とのつながりを通して住

み続けられ
併設したサ
して、設
一部補助
に分けて
モデル妻
受け付け
25日まで
問い合
都市整備
部民間住
5320
で。