

住宅の長寿命化に関する取組み（背景と経緯）

1. 住宅政策上の背景

- ストック重視の住宅政策への転換の必要性
 - 住生活基本法の成立（平成18年6月）
 - 住生活基本計画の策定（平成18年9月）

2. 政府としての住宅の長寿命化への取組表明

- 200年住宅ビジョン（自民党住宅土地調査会・平成19年5月）
 - ・ 住宅の長寿命化に向けた12の政策提言をとりまとめ
- 経済財政改革の基本方針2007（平成19年6月閣議決定）
 - ・ 「住宅の長寿命化(200年住宅)に向けた取組を進める」
- 長期戦略指針「イノベーション25」（平成19年6月閣議決定）
 - ・ 「住宅の長寿命化(200年住宅)を目指して、更なる技術開発や先導的プロジェクトの支援を行う」
- 福田内閣総理大臣（当時）所信表明演説（平成19年10月）
 - ・ 「住宅の寿命を延ばす「200年住宅」に向けた取組は、廃棄物を減量し、資源を節約し、国民の住宅に対する負担を軽減するという点で、持続可能社会の実現に向けた具体的な政策の第一歩」
- 福田内閣総理大臣（当時）施政方針演説（平成20年1月）
 - ・ 「我が国を低炭素社会に転換していくためには、ライフスタイル、都市や交通のあり方など社会の仕組みを根本から変えていく必要があります。「200年住宅」の取組もその一環」

3. 社会資本整備審議会住宅宅地分科会答申

- 「長期にわたり使用可能な質の高い住宅を整備・普及させていくための方策について」（平成20年2月）
 - ・ 「長期にわたり使用可能な質の高い住宅を整備・普及させていくために講ずべき方策」等について提言
 - ① 建設段階（維持管理・流通にも配慮）における施策
 - ② 維持管理段階における施策
 - ③ 流通段階における施策
 - ④ 良好なまちなみの形成・維持に向けた施策
 - ⑤ 長期にわたり使用可能な質の高い住宅の普及に向けた啓発

4. 長期優良住宅の普及の促進に関する法律案 国会提出（平成20年2月）

長期優良住宅に関する取組の経緯

【背景】

我が国の住生活の現状

成熟社会にふさわしい「豊かさ」が実感できていない

「つくっては壊す」フロー消費型の社会から
「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」ストック型社会への転換が必要

少子高齢化の進展による福祉負担の増大

地球環境問題
廃棄物問題の深刻化

H17.9 社会資本整備審議会住宅宅地分科会答申

- 基本法制の整備や、基本的視点の一つとしてストック重視の政策展開の必要性等を提言

H18.6 住生活基本法 成立 〔ストック重視の住宅政策への転換〕

H18.9 住生活基本計画 策定

達成状況を定量的に測定可能な13の指標を設定
〔関連指標の例〕

- 既存住宅の流通シェア 【13%(H15) ⇒ 23%(H27)】
- 滅失住宅の平均築後年数 【約30年(H15) ⇒ 約40年(H27)】

H19.5 200年住宅ビジョン〔(自)住宅土地調査会〕

- 住宅の長寿命化に向けた12の政策提言をとりまとめ

H19.6 長期戦略指針「イノベーション25」 経済財政改革の基本方針2007

- 政府として、住宅の長寿命化(200年住宅)に取り組む方針を表明

H19.10 福田内閣総理大臣 所信表明演説(抄)

住宅の寿命を延ばす「200年住宅」に向けた取組は、廃棄物を減量し、資源を節約し、国民の住宅に対する負担を軽減するという点で、**持続可能社会の実現に向けた具体的な政策の第一歩**です。

H20.1 福田内閣総理大臣 施政方針演説(抄)

我が国を低炭素社会に転換していくためには、ライフスタイル、都市や交通のあり方など社会の仕組みを根本から変えていく必要があります。**「200年住宅」の取組もその一環**(後略)

H20.2 社会資本整備審議会住宅宅地分科会答申

- 長期にわたり使用可能な質の高い住宅の整備・普及のため、新たな社会モデルの構築の必要性等を提言

H20.2.26 長期優良住宅普及促進法案 **国会提出**

H20.6.11 長期優良住宅普及促進法案 **提案理由説明(衆議院国土交通委員会)**

H20.6.20 長期優良住宅普及促進法案 **継続審議を議決(衆議院)**

社会資本整備審議会答申「長期にわたり使用可能な質の高い（参考）住宅を整備・普及させていくための方策について」概要

I 住宅政策について

1. 住宅政策の経緯

⇒「量」の確保から「質」の向上へ

2. 住生活基本法(H18.6)・住生活基本計画(H18.9)

⇒ストック重視・市場重視の施策展開
・住宅の寿命を延ばすことが最重要課題の一つ

II 長期にわたり使用可能な質の高い住宅の整備・普及をめぐる状況と対応の方向性

1. 長期にわたり使用可能な質の高い住宅の整備・普及をめぐる状況

⇒日本の滅失住宅の平均築後経過年数約30年（英：約77年、米：約55年）
⇒日本の既存住宅流通シェア13.1%（英：88.8%、米：77.6%）

2. 長期にわたり使用可能な質の高い住宅の整備・普及のメリット

- (1) 環境負荷の低減
⇒廃棄物の削減
- (2) 国民負担の軽減
⇒建替回数減による経済的なゆとり
- (3) 国民資産の向上
⇒住宅の資産価値の維持向上

3. 長期にわたり使用可能な質の高い住宅を整備・普及させていくための基本的な考え方

- (1) 長期にわたり使用可能な質の高い住宅の建設の促進
⇒耐久性・耐震性・可変性・維持管理の容易性等
- (2) 住宅の維持管理の促進
⇒定期点検と必要な補修・交換等
- (3) 既存住宅の流通の促進
⇒柔軟に住替えが行える体制整備

III 長期にわたり使用可能な質の高い住宅を整備・普及させていくために講ずべき方策

1. 建設段階(維持管理・流通にも配慮)における施策

- (1) 長期にわたり使用可能な質の高い住宅のイメージの共有
⇒ガイドラインの策定、認定制度の創設、研究開発の推進
- (2) 住宅履歴書の整備
- (3) 質の高い住宅の建設・取得時の負担の軽減
⇒税制上の特例措置、金融上の仕組み

2. 維持管理段階における施策

- (1) 住宅の計画的な点検、補修、交換等の実施及び記録への保存
- (2) 住宅のリフォームへの支援
⇒リフォーム市場の整備
- (3) 住宅の管理体制の整備
⇒マンションの新たな管理方式
- (4) 資産としての住宅の活用
⇒リバース・モーゲージ等

3. 流通段階における施策

- (1) 既存住宅の流通の促進
⇒適正な評価の仕組みの構築
- (2) 既存住宅の性能・品質に関する評価の充実及び活用
⇒簡便で一定の客観性を確保した評価手法や契約みなしの検討
- (3) 既存住宅の取引情報の充実
⇒取引価格情報や性能・品質に関する情報提供の充実
- (4) 住替え・二地域居住の支援

4. 良好なまちなみの形成・維持に向けた施策

⇒まちづくりと住まいづくりに関する施策の連携

5. 長期にわたり使用可能な質の高い住宅の普及に向けた啓発

- (1) 長期にわたり使用可能な質の高い住宅の建設・維持管理・流通を担う人材の育成
- (2) 国民に対する情報提供、教育・啓発活動の充実

社会資本整備審議会答申「長期にわたり使用可能な質の高い住宅を整備・普及させていくための方策について」と「長期優良住宅の普及の促進に関する法律案」の関係

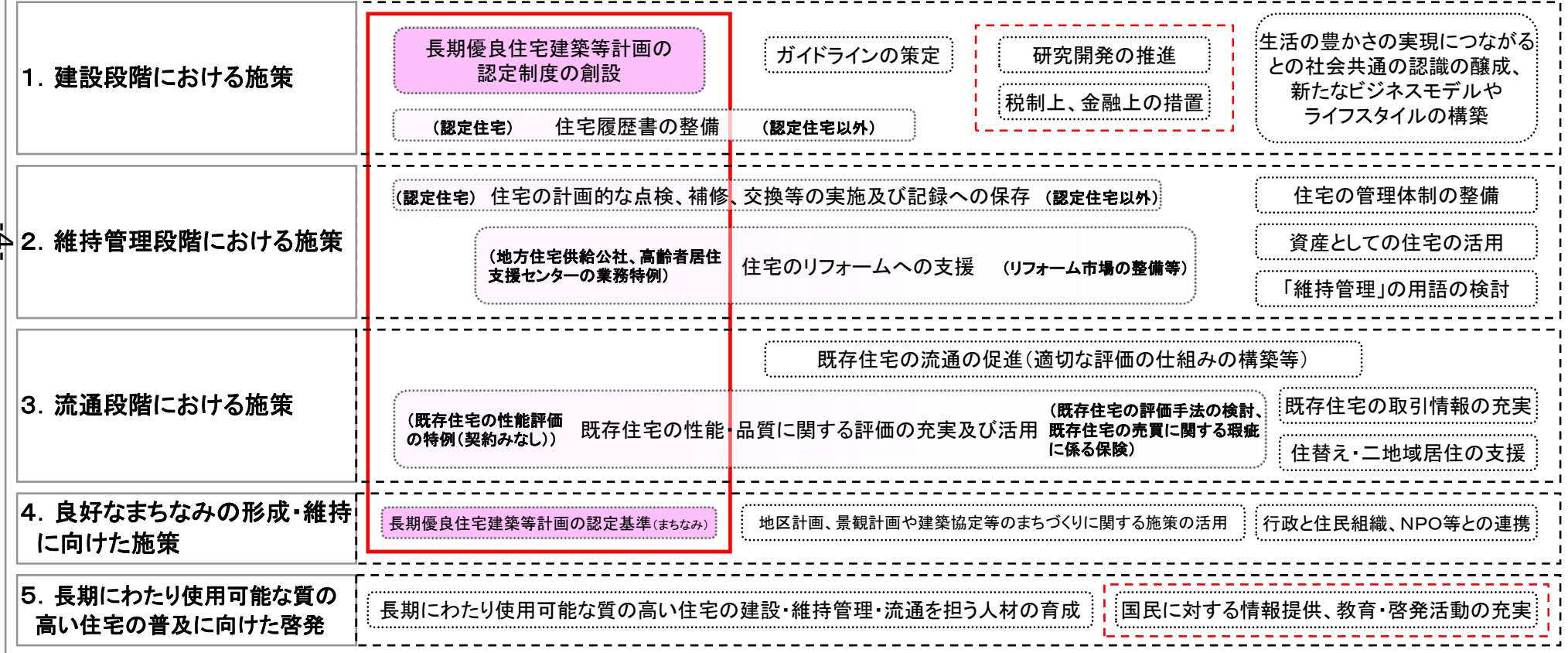
I 住宅政策について

1. 住宅政策の経緯
 ⇒「量」の確保から「質」の向上へ
 2. 住生活基本法・住生活基本計画
 ⇒ストック重視・市場重視の施策展開

II 長期にわたり使用可能な質の高い住宅の整備・普及をめぐる状況と対応の方向性

1. 長期にわたり使用可能な質の高い住宅の整備・普及をめぐる状況 滅失住宅の平均築後経過年数約30年、既存住宅流通シェア13.1%
 2. 長期にわたり使用可能な質の高い住宅の整備・普及のメリット (1)環境負荷の低減 (2)国民負担の軽減 (3)国民資産の向上
 3. 長期にわたり使用可能な質の高い住宅を整備・普及させていくための基本的な考え方
 (1)長期にわたり使用可能な質の高い住宅の建設の促進 (2)住宅の維持管理の促進 (3)既存住宅の流通の促進

III 長期にわたり使用可能な質の高い住宅を整備・普及させていくために講ずべき方策



長期優良住宅普及促進法における措置
その他全体
長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針において措置
長期優良住宅普及促進法における努力義務

住宅の長寿命化に向けた取組み（住宅局の施策）

1. 法律

○ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律案（平成20年2月 国会提出）

長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅の普及を促進するため、国土交通大臣が策定する基本方針について定めるとともに、所管行政庁による長期優良住宅建築等計画の認定制度及び当該認定に係る住宅の性能の表示によりその流通を促進する制度の創設等の措置を講ずる。

【法律案の概要】

1) 長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針

長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針として、次に掲げる事項を定める（第4条）。

- ① 長期優良住宅の普及の促進の意義に関する事項
- ② 長期優良住宅の普及の促進のための施策に関する基本的事項
- ③ 長期優良住宅建築等計画の認定に関する基本的事項
- ④ 長期優良住宅の普及の促進に関する重要事項

2) 長期優良住宅建築等計画の認定

長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅の普及を促進するため、建築・維持保全に関する長期優良住宅建築等計画を所管行政庁が認定する制度を創設（第5条、6条関係）。

長期優良住宅建築等計画には、次の事項を記載しなければならない。

- ① 建築をしようとする住宅の位置
- ② 建築をしようとする住宅の構造及び設備
- ③ 建築をしようとする住宅の規模
- ④ 建築後の住宅の維持保全の方法及び期間 等

所管行政庁は、認定の申請があった場合において、次の基準に適合すると認める場合は、その認定をすることができる。

- ① 建築をしようとする住宅の構造及び設備が長期使用構造等であること
- ② 建築をしようとする住宅の規模が国土交通省令で定める規模以上であること
- ③ 建築後の住宅の維持保全の方法が当該住宅を長期にわたり良好な状態で使用するために誘導すべき国土交通省令で定める基準に適合するものであること 等

〈検討中〉

次のような観点から、長期優良住宅建築等計画の認定基準を定める。

① 長期使用構造等

- ・ 構造躯体の耐久性
- ・ 構造躯体の耐震性
- ・ 内装・設備の維持管理の容易性
- ・ 変化に対応できる空間の確保
- ・ 長期に利用される構造躯体において対応しておくべき性能
(バリアフリー性能・省エネルギー性能)

② 維持保全

③ 面積

④ 住環境への配慮

**3) 認定長期優良住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録の作成及び保存
(住宅履歴書)**

長期優良住宅建築等計画の認定を受けた者に対し、認定長期優良住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録の作成及び保存を義務付け(第11条)。

〈検討中〉

次のような観点から、作成及び保存すべき記録(履歴情報)の内容を定める。

① 法律上の規定により、生成される情報(長期優良住宅建築等計画の認定申請、認定、計画の変更等に係る情報等)

② 長期優良住宅建築等計画に基づく行為で生成される情報(実施した点検、調査及び修繕等の内容、実施した点検、調査及び修繕等の実施日、施工者等)

4) 認定長期優良住宅についての住宅性能評価

認定長期優良住宅の建築工事の完了後に当該認定長期優良住宅(既存住宅)の売買契約を締結した売主は、住宅性能評価書若しくはその写しを売買契約書に添付し、又は買主に対し住宅性能評価書若しくはその写しを交付した場合においては、当該住宅性能評価書又はその写しに表示された性能を有する認定長期優良住宅を引き渡すことを契約したものとみなす。

(※従来は新築のみ)

●長期優良住宅の普及の促進に関する法律案

長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅の普及を促進するため、国土交通大臣が策定する基本方針について定めるとともに、所管行政庁による長期優良住宅建築等計画(仮称)の認定制度及び当該認定に係る住宅の性能の表示によりその流通を促進する制度の創設等の措置を講ずる。

長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針

- ・長期優良住宅の普及の促進の意義
 - ・施策の基本的事項
 - ・その他重要事項
- 等

国、地方公共団体、事業者の努力義務

(財政上及び金融上の措置、知識の普及及び情報の提供、技術研究開発 等)

長期優良住宅の認定

長期優良住宅の建築・維持保全をしようとする者

認定基準

- 一定以上の住宅の性能
(耐久性、耐震性、可変性、維持保全の容易性等)
 - 維持保全に関する計画の作成
- 等

建築・維持保全に関する計画の認定

所管行政庁
(市町村長又は都道府県知事)

記録(住宅履歴書)の作成及び保存

住宅の所有者等による認定時の書類、定期点検結果等の保存

○ 供給の促進

- ・建築確認の特例
- ・建築及び維持保全に関する助言・指導
- ・税負担額を一般住宅の負担額以下に抑制(登録免許税、不動産取得税、固定資産税)
- ・超長期住宅先導的モデル事業(平成20年度予算:130億円)
- ・超長期住宅ローン(償還期間35年→50年)の供給支援

定期点検と必要な補修・交換等

○ 点検、補修、交換等の促進

- ・維持保全に関する計画に基づく点検、補修、交換等の実施
- ・通常民間が実施する点検、補修等の維持保全業務について必要となる場合は地方住宅供給公社も行えるよう措置
- ・維持保全に関する工事に必要な資金の貸付けに係る高齢者居住支援センターによる債務の保証
- ・認定住宅に係る10年超の瑕疵担保保険

・住宅履歴情報の整備
(平成20年度予算:4億円)

既存住宅の流通促進

○ 流通の促進

- ・住宅履歴書の活用
- ・既存住宅の構造躯体等の性能評価の特例(契約みなし)(※従来は新築のみ)
- ・既存の認定住宅の売買に関する瑕疵担保保険(築後年数要件を緩和)

長期間にわたって使用可能な良質な住宅ストックの形成

○施行日:公布の日から6ヶ月以内

2. 税制

○ 住宅の長寿命化（「200年住宅」）促進税制の創設（20年度）

持続可能な社会の実現を目指し、良質な住宅を大切に長く使うことによる地球環境への負荷の低減を図るとともに、建替えコストの削減による国民の住宅負担の軽減を図るため、一定の基準に適合する認定を受けた長期優良住宅について、以下の特例措置を講ずる。

- 1) 登録免許税：税率を一般住宅特例より引下げ
 - ・所有権保存登記：0.1%（一般住宅特例：0.15%、本則：0.4%）
 - ・所有権移転登記：0.1%（一般住宅特例：0.3%、本則：2.0%）
- 2) 不動産取得税：課税標準からの控除額を一般住宅特例より拡大
 - ・1300万円控除（一般住宅特例：1200万円控除）
- 3) 固定資産税：新築住宅に係る減額特例の適用期間を一般住宅より長期間設定
 - ・戸建て：5年間1/2（一般住宅特例：3年間1/2）
 - ・マンション：7年間1/2（一般住宅特例：5年間1/2）

○ 住宅ローン減税制度の延長及び拡充等（21年度改正要望）

中堅勤労者における無理のない負担での住宅取得を支援することにより、国民生活の向上や社会的安定の確保を図るとともに、昨今の経済情勢を踏まえ、経済効果の大きい住宅投資の促進による内需拡大の観点から減税規模の拡充を行い、良質な住宅投資に対する支援を拡充することで良質なストック形成への誘導を図る。

【所得税】

- 1) 現行の住宅ローン減税制度の適用期限を5年延長するとともに、以下のとおり拡充する（一定の省エネ住宅についても改正要望あり）。

	現行制度 (平成20年入居 の場合)		改正要望 (一般住宅)	改正要望 (長期優良住宅の 場合)
控除対象借入 限度額	2000万円	⇒	3000万円	3600万円
控除期間	10年又は15年の 選択制		10年又は15年の 選択制	15年
控除率	【10年の場合】 1～6年目 1% 7～10年目 0.5%		【10年の場合】 1%	1.2%

	【15年の場合】 1～10年目 0.6% 11～14年目 0.4%		【15年の場合】 1～10年目 0.75% 11～15年目 0.5%	
最大 控除額	160万円		300万円	650万円

2) 耐震基準を満たさない既存住宅をローンにより取得した後に耐震改修工事を行った場合、当該既存住宅の取得費用について住宅ローン減税制度の適用対象とするなど、住宅ローン減税制度の適用条件の改善を図る。

【個人住民税】

- ・ 地方財政に留意しつつ、住宅ローン減税制度の最大控除額まで所得税額が控除されない者について、一定額を、10年間又は15年間、個人住民税から減額する。

○ 良質な住宅への投資を促進するための緊急措置の創設等（長期優良住宅の建設及び住宅に係る各種改修）（21年度改正要望）

資源価格の高騰やこれに伴う経済情勢の悪化等を踏まえ、省資源で国民生活の質的向上を図り得る住宅への投資に金融資産を誘導するための緊急措置（投資減税型措置）を創設する。

具体的には、住宅ローンを組まずに住宅を取得する者など、住宅ローン減税制度の対象とならない者を長期優良住宅へと誘導するとともに、既存住宅の各種改修を促進することで、省資源なストック型社会への転換と持続的な内需拡大による経済成長の実現を図る。

【所得税】

1) 長期優良住宅の建設促進

長期優良住宅を新築又は取得した場合に、通常の住宅よりも上乗せして必要となる費用（上限500万円）の10%に相当する額を、3年間、所得税額から控除

2) 住宅に係る各種改修の促進

既存住宅の質の向上に資するリフォーム（一定のバリアフリー改修工事、一定の省エネ改修工事及び一定の耐震改修工事）を行った場合に、工事に要した費用（上限200万円）の10%に相当する額を当該年度の所得税額から控除

3. 予算（関連制度）

（1）超長期住宅先導的モデル事業の創設

超長期住宅の普及・推進のため、先導的な材料・技術・システム等が導入されるなどの超長期住宅にふさわしい提案を有し、住宅の長寿命化に向けた普及啓発に寄与するモデル事業を公募により選定し、その事業実施に対して補助を行う。

1）事業の概要

① 要件

- 超長期住宅の先導的モデルの整備に関する事業で、次の要件を満たす事業
- ・先導的な材料・技術・システム等が導入されるなど、超長期住宅にふさわしい提案や創意工夫を含むものであること。
 - ・公開などにより、超長期住宅の普及啓発に効果が高いと認められるものであること。
 - ・新築される住宅については、耐久性、維持管理容易性等の基本性能を確保していること。

② 補助対象

- ・調査設計計画に要する費用
- ・建設工事費（改修費を含む。標準的な住宅の整備に要する費用を超える費用に限る。）
- ・超長期住宅の実現に資する維持管理・流通等のシステムの整備、技術の検証に要する費用
- ・展示、広報など、情報提供及び普及に要する費用

③ 事業主体

民間事業者等で、公募により選定されたもの

④ 補助率

2 / 3

⑤ 事業期間

平成20～24年度（着手するもの）

2）モデル事業の公募・選定の状況

応募提案については、独立行政法人建築研究所が、学識経験者からなる超長期住宅先導的モデル事業評価委員会による評価をもとに評価結果を国土交通省に報告。これを踏まえ、国土交通省がモデル事業の採択を決定。

① 平成20年度第1回（応募期間：平成20年4月11日～5月12日）

- ・応募プロジェクト：603件
- ・採択プロジェクト：40件（一覧及び概評は参考資料1-1を参照）

② 平成20年度第2回（応募期間：平成20年8月1日～9月12日）

- ・応募プロジェクト：325件（審査中）

③ 平成20年度第3回（応募期間：平成21年1月以降に予定）

(2) 住宅履歴情報の整備

円滑な住宅流通や計画的な維持管理、災害や事故の際の迅速な対応等を可能とするため、新築、改修、修繕、点検時等において、設計図書や施工内容等の情報が確実に蓄積され、いつでも活用できる仕組みの整備とその普及を推進する。

事業期間：平成19～21年度

【事業内容】

- ① 住宅履歴情報の蓄積・活用に関する仕組み・ルールの検討
 - ・住宅関連情報の管理、活用等に係る実態調査
 - ・履歴情報の蓄積・活用に関する仕組み・ルールの検討
 - ・住宅履歴情報として蓄積すべき情報内容の検討 等
- ② セキュリティ確保方策等の情報管理の仕組みの検討
 - ・情報管理を円滑にする情報の特定方策（ID付与等）
 - ・情報管理におけるセキュリティ確保方策の検討
 - ・効率的な情報管理のためのIT技術（ICタグ等）の活用方法の検討 等
- ③ 住宅履歴情報の蓄積・活用の普及
 - ・住宅生産者・流通・管理者向けセミナー等の実施
 - ・住宅の所有者向けパンフレットの作成 等

(3) 超長期住宅推進環境整備事業

超長期住宅実現の環境整備のための担い手の育成、ビジネスモデルの構築を図るため、住替え・二地域居住の推進及び良好な居住環境の整備を推進する住民組織・NPO等への助成を行う。

4. その他

(1) 超長期住宅に対応した住宅ローンの開発

住宅金融支援機構の証券化支援事業の対象を拡充し、民間金融機関が超長期住宅の建設・購入に対し最長50年の住宅ローンを供給することを、同住宅ローン債権の買い取りにより支援する。