

住宅の長寿命化に向けた取組み・研究課題と多世代利用総プロの研究テーマの関連

| 目標 | 段階 | 対象 | 住宅の長寿命化に向けた取組み | | 研究課題 | 多世代利用総プロでの研究テーマ | | | | | | |
|-----------------------|------|--|-------------------|--|--|---|---|---|---|---|--|--|
| | | | 住宅の長寿命化に向けた現在の取組み | 関連する既往施策・研究・実践 | | | | | | | | |
| 良好なストックを形成する（良い住宅を造る） | 形成段階 | 多世代利用住宅の新築 | 基準・目標水準 | 住宅 | <ul style="list-style-type: none"> 共同住宅（マンション） 戸建住宅（木造住宅） | <ul style="list-style-type: none"> ○長期優良住宅の普及の促進に関する法律案 ・長期優良住宅建築等計画の認定基準：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） ・記録（住宅履歴書）の作成及び保存（認定時の計画書類） ・建築確認の特例 | <ul style="list-style-type: none"> ・住宅履歴書の活用（デファクトスタンダードとして、最低限必要な共通の仕組みの検討） | <ul style="list-style-type: none"> ・認定基準マニュアル ・ガイドライン等 | <ul style="list-style-type: none"> ○SI住宅等の計画指針 ・SI住宅指針案（マンション総プロ・H9～13） ・長寿命木造住宅整備指針（国交） | <ul style="list-style-type: none"> ・民間によるSI住宅、長寿命化に配慮した木造住宅等 | <p>【近年のSI住宅等の性能・コストの実態】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近年、民間事業者によるSI住宅、長寿命化に配慮した木造住宅等の供給が進んでいるが、市場で受け入れられている長期耐用住宅の保有性能・仕様やコスト構成が明らかになっていない。 <p>【住宅の目標性能水準】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期優良住宅の普及の促進に関する法律案に基づく、長期優良住宅の認定基準について検討されている。 | <p>○近年のSI住宅及び長寿命化に配慮した戸建て木造住宅の保有性能・仕様及びコスト構成に関する調査の実施</p> <p>（長期優良住宅の認定基準に掲げられた項目については同基準によるものとし、検本総プロでは検討しない）</p> |
| | | | | 住環境 | <ul style="list-style-type: none"> ・超長期住宅推進環境整備事業 | <ul style="list-style-type: none"> ○エリアマネジメント ・エリアマネジメント推進マニュアル | <p>【宅地・街区レベルでの目標性能水準】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・目標とする性能水準について、住宅単体としての性能水準は議論されているが、宅地・街区レベルを含めた社会的資産となりうる住宅の目標性能水準（目標像）が明確でない。 ・また、宅地の水準については、最低限の基準は設けられているが、多世代利用の観点から、住宅と宅地・街区とを一体的に扱った目標性能水準は設定されていない。 | <p>○多世代利用住宅とそれを支える宅地・街区レベルでの目標性能水準について総合的に検討</p> <p>○多世代利用住宅を支える宅地の目標性能水準について、持続的な安全性、住環境（生活サービスの保持・更新、ユニバーサルデザイン）、ライフラインの超長期メンテナンス、地域個性等の総合的な観点から検討</p> | | | | |
| | | | | 宅地等基盤 | | <ul style="list-style-type: none"> ○宅地等の最低基準 ・宅地造成等規制法、都市計画法による開発許可 ・宅地性能の評価・表示に関する調査 ○持続可能性の観点からの宅地の立地基準 ・土地利用交通モデル等の研究課題として別途検討 | | | | | | |
| | | | | 共同住宅（マンション） | <ul style="list-style-type: none"> ○長期耐用性を持つ共同住宅の建設・計画技術 ・高強度コンクリート等による構造造躯体 ・コンクリート充填鋼管造（CFT造）による構造躯体 ・高強度鋼等の革新技術による構造躯体 ・地震による被害を軽減するための免震工法、制震工法の採用 ・スケルトン・インフィル分離（KSI住宅、SI住宅等）の設計手法 等 | | | <p>（建設に係るハード技術については民間ベースで様々な技術開発が実施されているため、本総プロでは検討しない）</p> | | | | |
| | | | 実現技術（ハード） | <ul style="list-style-type: none"> ・超長期住宅先導的モデル事業（プロジェクトの公募・選定）：住宅の新築部門、技術の検証部門 | | | | | | | | |
| | | | | 戸建住宅（木造住宅） | <ul style="list-style-type: none"> ○長寿命化に配慮した木造住宅の建設技術 ・国における技術開発 ・大手プレハブメーカーによる独自の技術開発 ・民間事業者における独自の長期保証、住宅品質管理システムの全棟導入 等 | <p>【長寿命化のための設計・施工指針の確立】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化のための個別の要素技術は成熟しつつあるが、地域の工務店等が担う伝統的な軸組工法やツーバイフォー工法（オープン工法）において、施工の品質確保や適切な維持管理の前提となる設計施工上の配慮や情報提供が重要となる。住宅の長寿命化を担保する設計、施工、品質確保技術の体系化とその普及が求められている。 | <p>○木造住宅の特性を踏まえ、維持管理や補修・交換がしやすい戸建て木造住宅の設計・仕様等の開発（SI分離、点検口の設置、天井床の確保等）</p> | | | | | |
| | | | | 宅地等基盤の安全対策 | <ul style="list-style-type: none"> ○幹線道路下の電線類共同溝等 ・UR、民間等における幹線道路下の電線類共同溝等の技術開発 | <p>【地下埋設ライフラインの設計技術（維持管理のしやすさ）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地下埋設のライフラインについて、掘り返し工事が頻繁に行われるなど、超長期のメンテナンスの観点からみて現状は必ずしも合理的ではない。電線類・設備配管の共同収容システムについて、幹線道路地下や建築物内の技術開発はされているが、幹線道路地下と建築物内の間に技術開発のエアポケット領域が存在する。 | <p>○幹線道路地下と建築物内をつなぐエアポケット領域に着目して、ライフライン共同埋設収容設備の標準設計の検討</p> | | | | | |
| | | | | | <ul style="list-style-type: none"> ○宅地の安全対策 ・宅造法改正（国交省・H18） ・宅地防災マニュアル改正（国交省・H19） ・大規模盛土造成地の変動予測調査ガイドライン改 | <p>【新規宅地地盤の液状化対策】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅地の安全対策に関して、活動崩落対策については一定の取組みがあるが、液状化対策に関して、「環境にやさしい」対策技術が実用化されていない。 | <p>○土壌への空気注入による液状化対策技術に焦点を当て、実大レベルの実験を行って有効性を検証するとともに、実用化に向けた技術開発を実施</p> | | | | | |
| | | | 普及方策（ソフト） | 共同住宅（マンション） | <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の長寿命化促進税制：登録免許税率を一般住宅特例より引下げ、不動産取得税の課税標準からの控除額を一般住宅特例より拡大、新築住宅に係る固定資産税の減額特例の適用期間を一般住宅より長期間設定・現行の住宅ローン減税制度の適用期間を5年間延長するとともに、拡充 ・現行の住宅ローン減税制度の適用期間を5年間延長するとともに、拡充（H21要望） ・長期優良住宅の建設を促進するための緊急措置（通常の住宅よりも上乗せされる住宅取得費用分を所得税額から控除。H21要望） | <ul style="list-style-type: none"> ・超長期住宅に対応した住宅ローン（住宅金融支援機構の証券化支援事業の対象を拡充。35年→最長50年） | <ul style="list-style-type: none"> ○SI住宅のコストアップへの対策 ・スケルトン賃貸 ・定期借地権制度の活用 ・つくば方式（建物譲渡特約付借地権+SI住宅） 等 | <p>【初期取得コストの低減方策】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多世代利用住宅は初期コスト（建設コスト）が割高となってしまうため、普及を図るためには、ライフサイクルコストの低減に加え、初期取得者の取得費用の低減が必要である。 ・補助、税制、長期ローンによる対策については行政レベルで検討されており、また、定期借地権を活用したSI住宅等の実践はある。しかし、多世代利用住宅の普及に向けては、初期コストの上昇をカバーする多様な供給手法の開発・実用化が求められている。 | <p>○多世代利用住宅における初期コスト（建設コスト）のアップ率の推定及び多様な供給手法による事業シミュレーションの実施</p> <p>○初期コストの上昇をカバーする多様な供給手法の検討。利用権方式に着目し、リースホールド型共同住宅（共用部分と専有部分の所有と保有の分離）の実現化に向けた制度手法の検討</p> | | | |
| | | | | 戸建住宅（木造住宅） | | | <ul style="list-style-type: none"> ○SI住宅の普及に向けた制度整備 ・スケルトン状態の住戸を含む共同住宅の一棟の建物について建物表示登記の申請が可能に。未完成住戸については、スケルトン状態の住戸であることが認定できれば、「居宅（未内装）」として表示登記が可能に。（マンション総プロ・H9～13） | <p>【ライフサイクルにおけるコストと環境負荷の低減評価】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の長寿命化の効果について、ライフサイクルでのコストや環境負荷の低減効果等を定量的にわかりやすく示すことが必要である。 | <p>○既存の評価ツールを改良し、住宅長寿命化によるライフサイクルでのコストと環境負荷（資源消費量によるCO2発生量と廃棄量）を試算</p> | | | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> ○長寿命木造住宅のコストアップへの対策 ・定期借地権制度の活用 等 | | | <p>（共同住宅に比べて、長期耐用化がコストアップ要因につながらず、また、対策技術も限られるため、本総プロでは検討しない。）</p> | | | | | | | |

住宅の長寿命化に向けた取組み・研究課題と多世代利用総プロの研究テーマの関連

資料1-2

| 目標 | 段階 | 対象 | | 住宅の長寿命化に向けた取組み | | 研究課題 | 多世代利用総プロでの研究テーマ | |
|--------------------------|------------|-----------|-------------|-------------------|---|---|--|---|
| | | 基準・目標水準 | 住宅 | 住宅の長寿命化に向けた現在の取組み | 関連する既往施策・研究・実践 | | | |
| 良好なストックを形成する（良い住宅に造り替える） | 形成段階 | 基準・目標水準 | 共同住宅（マンション） | | | 【改修で達成すべき目標性能水準（社会全体の達成目標水準）】 ・既存住宅の改修により、社会全体として形成すべき住宅ストック像、住宅ストックの目標性能水準が明確でない。 | ○既存住宅の建築時期や構造形式等の住宅類型別の標準的な保有性能及び仕様の調査・整理 ○既存住宅について、保有性能に応じて長寿命化改修を促進するための改修時の目標性能水準の検討 | |
| | | | 戸建住宅（木造住宅） | | | | | |
| | | 実現技術（ハード） | 共同住宅（マンション） | | <ul style="list-style-type: none"> ○共同住宅の改修技術技術技術 ・公営住宅のトータルモデリング事業（住戸の2戸1化、エレベーター設置、耐震改修、バリアフリー改修等） ・民間マンションにおける大規模修繕（グレードアップ工事）や耐震改修等の実施 ・民間企業における独自の技術開発 等 | <ul style="list-style-type: none"> ○共同住宅の改修技術技術技術 ・公営住宅のトータルモデリング事業（住戸の2戸1化、エレベーター設置、耐震改修、バリアフリー改修等） ・民間マンションにおける大規模修繕（グレードアップ工事）や耐震改修等の実施 ・民間企業における独自の技術開発 等 | <ul style="list-style-type: none"> 【予防措置のための診断基準】 ・長期修繕計画を補正するような予防的に措置を講じるための調査・診断の判定基準が十分ではない。 | <ul style="list-style-type: none"> ○劣化現象の進行と劣化状態の回復に適用する技術とを併せたシナリオの整理・検討 ○劣化現象を調査の段階に応じて許容される費用で、精度良く計測できる調査・診断技術の検討 |
| | | | | | <ul style="list-style-type: none"> ・住宅履歴書の活用（デファクトスタンダードとして、最低限必要な共通の仕組みの検 | <ul style="list-style-type: none"> ・超長期住宅先導的モデル事業（プロジェクトの公募・選定）：既存住宅等の改修部門、技術の検証部門 | <ul style="list-style-type: none"> 【既存住宅の改修技術】 ・公営住宅等の公的住宅では様々な改修が実施されており、また、民間マンションでも適用できる様々な改修技術は存在しているが、より建物の諸条件に対応した実践的な技術や低コスト化が普及の鍵となる。 | <ul style="list-style-type: none"> （改修に係るハード技術については民間ベースで様々な技術開発が実施されているため、本総プロでは検討しない） |
| | | | | | | | <ul style="list-style-type: none"> 【住みながら改修技術】 ・公営住宅等の公的住宅では様々な改修が実施されているが、民間住宅への普及を図る上では、住宅を利用しながら改修する技術（仮住まい期間を短縮できる技術）が必要であるが、熟度が低い。 | <ul style="list-style-type: none"> ○居住しながら改修できる既存技術の調査及び開発技術目標の提示 |
| | | | | | | | <ul style="list-style-type: none"> 【区画割りの改変技術】 ・建物内での専有部分の区画割りの改変（空間のキャパシティの改善）のための技術の確立が必要である。 ・共同住宅の場合、将来必要となる区画割りの改変を想定した設計及び管理ルールを定めておく必要がある。 | <ul style="list-style-type: none"> ○多世代利用住宅の性能や社会ニーズ等に応じた改変モデルの提示 ○スケルトンの可変性（スケルトン・サブスケルトン・インフィルの区分と将来のニーズ変化に応じたサブスケルトンの可変性の確保）を考慮した設計計画技術及び改変ルールの検討 |
| | | | | | 戸建住宅（木造住宅） | | <ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者における独自の取組み（一棟まるごとリフォーム等） | |
| | | | 宅地等基盤の安全対策 | | | <ul style="list-style-type: none"> ○既存宅地の安全対策 ・宅造法改正（国交省・H18） ・宅地防災マニュアル改正（国交省・H19） ・大規模盛土造成地の変動予測調査ガイドライン改定（国交省・H19） ・滑動崩落に恐れのある宅地など、課題のある宅地の抽出（減災総プロ・H15～17） | <ul style="list-style-type: none"> 【既存宅地の液状化対策】 ・既存対策の安全対策に関して、既存の宅地にも適用が容易で、かつ、環境にやさしい技術が液状化対策技術が実用化されていない。 | <ul style="list-style-type: none"> ○土壌への空気注入による液状化対策技術に焦点を当て、実大レベルの実験を行って有効性を検証するとともに、実用化に向けた技術開発 |
| | | | | | | <ul style="list-style-type: none"> 【盛土造成地の滑動崩落対策】 ・滑動崩落に恐れのある宅地など、課題のある宅地の抽出（スクリーニング）は行われているが、既存宅地におけるその対策技術が確立していない。一団の宅地内における道路等の公共施設空間を活用した実用的な対策工法の開発など、盛土造成地の滑動崩落対策の確立が必要である。 | <ul style="list-style-type: none"> （液状化対策の技術開発の進展をみながら、必要に応じて検討する） （造成宅地の管理主体の法的位置づけ等ソフトの課題についても必要に応じて検討する） | |
| | | | | | | | <ul style="list-style-type: none"> 【気候変動への対策】 ・地球温暖化の進行による海面上昇など、気候変動に対応（アダプテーション）した宅地の安全対策が必要である。 | <ul style="list-style-type: none"> （本総プロでは検討しない） |
| | | | 普及方策（ソフト） | 共同住宅（マンション） | <ul style="list-style-type: none"> ・マンション等安心居住推進事業：管理組合によるマンション再生計画や長寿命化計画の策定に対する支援（H21予算要求） ・優良建築物等整備事業によるマンションのバリアフリー化・耐震化等の支援（H21予算要求） | <ul style="list-style-type: none"> ○専門家や管理組合向けの技術情報の提供 ・マンションの建替えか改修かを判断するためのマニュアル（国土交通省・H14） ・改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル（国土交通省・H16） | <ul style="list-style-type: none"> 【マンションにおける改修の普及方策】 ・マンションでは、次のような理由で大規模な改修が普及していない。 ①マンションの場合、大規模な改修行為を円滑に進める法制度が未整備（民法の原則による全員一致が必要等）。 ②建築基準関係規定上の既存不適格への対応が必要な場合、改修コストが上昇し大規模な改修が普及しにくい。 ③既存住宅を改修することのこの所有者にとってのメリットが不明確であり、意志決定が困難。 ④「この建物は何年持つのか？ 改修をする価値があるだけの躯体（材料劣化面等）なのか」という所有者の問いに対する分かりやすい説明の手段がない。 | <ul style="list-style-type: none"> ○多様な改修を円滑に実施するための法制度（建築基準関係規定の運用の合理化、区分所有法の改正や事業制度の整備等の多様な改修の円滑化制度）の検討 ○改修の便益（ライフサイクル管理コストの低減、経済的価値の上昇等）の評価手法の検討 ○既存住宅の耐久性能（材料劣化レベル等）の評価手法の検討 |
| | | | | | <ul style="list-style-type: none"> ・住宅に係る各種改修を促進するための緊急措置（既存住宅の質の向上に資するリフォームを行った場合、工事費用の10%に相当する額を当該年度の所得税額から控除。H21要望） | <ul style="list-style-type: none"> ○専門家向けの技術情報の提供 ・不動産鑑定評価基準（国土交通省・H14）等 | <ul style="list-style-type: none"> 【性能を適切に反映した不動産評価手法】 ・改修の効果が適切な不動産評価に結びつく鑑定評価手法が十分に確立していない。住宅の性能が適切に評価され、適正な評価額に反映される仕組みが必要である。 | <ul style="list-style-type: none"> （実務的側面が強いいため、本総プロでは検討しない） |
| | 戸建住宅（木造住宅） | | | | <ul style="list-style-type: none"> 【戸建住宅における改修の普及方策】 ・世代から世代に、戸建て木造住宅が管理、改修されて継承されていく仕組みづくりが必要である。 ・既存住宅を大規模改修し、構造や環境等性能等を向上させれば、新築とほぼ同等の住宅性能が得られる仕組みを広く普及させる必要がある。 | <ul style="list-style-type: none"> ○不動産流通と連携した既存住宅リノベーションビジネスを支える住宅検査等の仕組みの検討 ○既存木造戸建住宅の大規模改修の標準的な進め方の指針の検討 | | |
| | 宅地等基盤の安全対策 | | | | <ul style="list-style-type: none"> 【既存宅地の安全対策の普及方策】 ・盛土造成地の滑動崩落対策のように、画地分割された宅地における権利者が共同で対策を講じなければならない事象について、マンションのような意志決定の法的仕組みがない。 | <ul style="list-style-type: none"> （戸建て住宅地の管理システムの検討とあわせて、必要に応じて検討する） | | |

住宅の長寿命化に向けた取組み・研究課題と多世代利用総プロの研究テーマの関連

| 目標 | 段階 | 対象 | | 住宅の長寿命化に向けた取組み | | 研究課題 | 多世代利用総プロでの研究テーマ | | |
|--------------------|------------------|---|---|---|---|--|--|---|--|
| | | | | 住宅の長寿命化に向けた現在の取組み | 関連する既往施策・研究・実践 | | | | |
| きちんと手入れをして、長く使っていく | 管理段階 | 建物管理技術 (ハード) | 平時 | 共同住宅 (マンション) | <p>○長期優良住宅の普及の促進に関する法律案 ・長期優良住宅建築等計画の認定基準：一定以上の住宅の性能(維持保全に関する計画の作成) ・記録(住宅履歴書)の作成及び保存(実施した点検、調査及び修繕等の内容、実施日、施行者等) ・認定長期優良住宅の維持保全に関する地方住宅供給会社の業務の特例 ・維持管理に関する工事に必要な資金の貸付に係る債務の保全に関する高齢者居住支援センターの業務の特例</p> | <p>○材料・部材の劣化診断 ・既存建築物に係る劣化診断・補修交換の技術指針(耐久性総プロ・S55~59) ・建築物の修繕措置判定手法(官庁営繕部・H5改訂)</p> <p>○民間事業者による業務サービス ・マンション、事務所ビルを対象とした建物劣化診断 ・独自技術、DB等による診断・評価(大手ゼネコン、設計事務所の保全部門)</p> | <p>【適正な管理に向けた建物診断の高度化】 ・技術者の目視等による診断に基づく性能評価の手法が確立しているが、見え隠れ部分や部材内部の施工品質の影響は評価に反映できない。 ・センサを多数用いれば、建物全体の振動特性の把握のみならず、部位・部材レベルの損傷を把握する技術は確立されつつあるが、実用化のためにはシステムの簡略化が必要。大学、大手ゼネコン等でこの技術システムの研究開発が進められているが、性能評価手法として技術の共通化・オープン化がなされていない。</p> | <p>○建設された建物の振動特性等を直接計測し耐震性能を診断するヘルスマonitoring技術に着目し、評価精度等の検証 ○ヘルスマonitoring技術について、実大建物の加振実験データを用い、センサ・モニタの感度解析、時刻歴データの伝達・収録・解析に係る処理技術等の検証を行い、健全性評価のためのシステム技術要件の明確化。建物全体から部位・部材等、評価対象と評価の目的に応じた診断技術適用のガイドラインの作成 ○ヘルスマonitoring技術を活用した診断手法と大規模修繕工事の合理的実施の標準型の検討</p> | |
| | | | | 戸建住宅 (木造住宅) | | <p>【木材質の長寿命化のための管理技術】 ・雨水対策、白蟻対策など木材質を長持ちさせるための管理技術が必要とされる。</p> | <p>(定期的な点検が重要であるため、ソフト管理技術と一体的に実施することとする)</p> | | |
| | | | 被災時 | 共同住宅 (マンション) | | <p>○大規模地震の震後対策 ・被災建物応急危険度判定マニュアル(建防協・H10) ・震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針(各種構造)(国交省・H13) ・震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針(木造編)(国交省・H15)</p> | <p>【地震時の建物健全性評価の高度化】 ・大規模が地震発生時等における健全性評価を担う技術者の確保の問題や、詳細な建物調査、実測の時間・費用の問題から、技術者による評価を代替・補完する診断・評価技術の開発が求められている。</p> | <p>○定期的なデータの計測により、異常の発生感知、劣化・損傷部位の特定にかかる調査・診断を代替・補完するシンプルかつ一定の精度を有するモニタリング技術を開発</p> | |
| | | | | 戸建住宅 (木造住宅) | | | | | |
| | | | 技術普及方策 | | | | | <p>【健全性評価へのヘルスマonitoring技術の適用】 ・健全性評価へのヘルスマonitoring技術の普及を図るためには、ヘルスマonitoringによる診断・評価の精度確認、システム導入の効果検証を行う必要がある。</p> | <p>○実大建物の加振実験におけるヘルスマonitoringと診断技術者による評価実験の実施、実際の建物へのヘルスマonitoringシステム適用実験による計測精度の検証の実施 ○建物事例における診断技術者のアクセシビリティ改善、システム導入による省力化効果等の試算及び応急危険度判定に係る診断業務の効率化効果の試算</p> |
| | | | 管理システム (ソフト) | | | 共同住宅(マンション) | <p>・マンション(区分所有建物)の管理の適正化(マンション管理適正化法、マンション管理適正化指針、マンション標準管理規約及び同コメント、長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント)</p> <p>・マンション(区分所有建物)の管理制度(区分所有者以外の第三者を管理者とする方式等)の検討</p> | <p>【マンションにおける適正な管理の持続化方策】 ・区分所有型マンションの管理の適正化に向けた様々な取組みが実施されており、また、管理放棄マンション対策として、技術・専門的知識を有する第三者を管理者とする制度等の検討が行われている。 ・管理システムに加えて、多世代利用住宅としての機能を果たす上で必要な適正な管理が「多世代」にわたって確実に継承されていく仕組みを確立していく必要がある。</p> | <p>(区分所有マンションの管理制度については、行政レベルでの検討が進められているため、本総プロでは検討しない) (法定点検の拡充や「住宅検査システム(住検システム)」の制度化など適正な管理の持続化手法については、必要に応じて検討する)</p> |
| | | | 戸建住宅(木造住宅) | <p>・住宅履歴書の活用(デファクトスタンダードとして、最低限必要な共通の仕組みの検討)</p> <p>・超長期住宅先導的モデル事業(プロジェクトの公募・選定):維持管理のシステムの整備部門、情報提供・普及</p> | <p>【適正な管理の持続化を担保する所有権・利用権制度】 ・区分所有制度以外に、適正な管理の持続化を担保する多様な所有権・利用権制度の選択肢を広げていく必要がある。</p> | <p>○適正な管理の持続を担保する多様な所有権・利用権システムの検討。リース・ホールド方式や組合所有方式等の実現化に向けた制度手法の検討及びスキーム提案 ○所有権・利用権システムに対応した管理手法(供給手法に対応した管理制度、標準管理規約等の管理ルール、管理の適正化手法等)の検討</p> | | | |
| | | | | | <p>【戸建住宅における適正な管理の持続化方策】 ・居住者自らが木造戸建て住宅の定期点検・手入れ等に取り組むことが重要であるが、適正な維持管理を担保し、継承していく仕組みがない。</p> | <p>○維持管理しやすい戸建て木造住宅像の提示 ○居住者自身による維持管理を担保し、支える仕組みの検討(「改修→流通・継承」までの長期マネジメント)</p> | | | |
| | 流通段階 | 実現方策、流通の円滑化システム | <p>○長期優良住宅の普及の促進に関する法律案 ・作成及び保存した記録(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(みなし契約)</p> <p>・住宅履歴書の活用(デファクトスタンダードとして、最低限必要な共通の仕組みの検討)</p> | | <p>○住宅履歴書の活用の取組み ・民間事業者における独自の住宅履歴書の実践 ・地方公共団体における住宅履歴情報の蓄積の取組み(北方型住宅制度等)</p> <p>○住宅の流通システムの取組み ・改修と連携した住宅流通の民間事業者における取組み ・住み替えの情報提供(有限責任中間法人「移住・住みかえ支援機構」、福岡県あんしん住み替え情報バンク等) ・地方公共団体における既存住宅の流通支援(北)</p> | <p>【流通の円滑化のための社会インフラの整備】 ・既存住宅の流通の促進、円滑化を図るための社会インフラを整備する必要がある。</p> | <p>(住宅履歴書の作成と活用の仕組みについては、行政レベルでの検討が進められているため、本総プロでは検討しない) (住宅流通場面におけるヘルスマonitoring計測結果の情報提供のあり方、ホームインスペクションの仕組み等について、必要に応じて検討する)</p> | | |
| | | | <p>・超長期住宅先導的モデル事業(プロジェクトの公募・選定):流通のシステムの整備部門、情報提供・普及部門</p> | | | | | | |
| その他 | 担い手の育成、ビジネスモデル構築 | <p>・超長期住宅推進環境整備事業(200年住まい・まちづくり担い手事業)</p> | | | | | | | |