

住宅の長寿命化への取組

国土交通省住宅局住宅生産課

今後の住宅政策においては、これまでの「つくっては壊す」フロー消費型社会から、「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」という、ストック重視型への転換を図っていく必要がある。

国土交通省では、住宅の長寿命化に向けた取組を推進する施策として、住宅の建設、維持管理、資金調達、流通等の各段階において、総合的な施策を講じている。その取組について紹介する。

キーワード：住宅の長寿命化、長期優良住宅、長期優良住宅先導的モデル事業、住宅履歴情報、既存住宅、リフォーム

1. 背景

平成 15 年住宅・土地統計調査によると、総世帯数約 4,700 万世帯に対し住宅の総ストック数が約 5,400 万戸に達しており、住宅の量的充足という点では一定程度達成されたといえる。その一方で、本格的な人口減少社会を迎え、世帯数も 2015 年をピークに減少に転ずるものと推計される中、地球温暖化等の環境問題の深刻化等の新たな課題への対応が求められていること等を踏まえつつ、我が国の住生活の現状を見ると、成熟社会にふさわしい豊かな住生活が実感できているとは言い難い状況にある。

このような状況を踏まえ、これまでの「住宅の量の確保」を中心に据えた政策から、居住環境を含めた「住生活全般の質の向上」を図る政策への本格的な転換を図るべく、平成 18 年 6 月に「住生活基本法」が制定され、また、同年 9 月には、住生活基本法に掲げられた基本理念等を具体化し、かつ、これを推進していくため、以後 10 年間における目標や基本的な施策等を定めた「住生活基本計画（全国計画）」が閣議決定された（図 1、2）。

今後の住宅政策においては、この住生活基本法及び住生活基本計画に基づき、これまでの「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」というストック重視の社会への転換を図り、成熟社会にふさわしい豊かな住生活を実現するため、長期にわたって使用可能な質の高い住宅ストックの形成を図っていく必要がある。

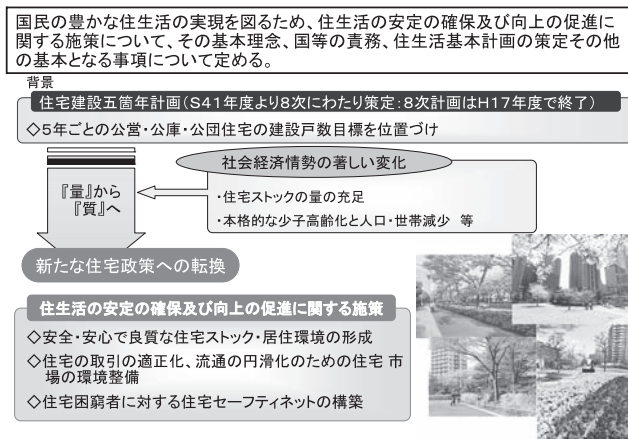


図-1 住生活基本法・住生活基本計画

目標・成果指標・基本的な施策		(計画期間:平成18~27年度)
目標	目標の達成状況を示す成果指標	
良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継	①新耐震基準適合率 ②共同住宅共用部分のユニバーサルデザイン化率 ③省エネルギー対策率 ④リフォームの実施率 2.4%→5% ⑤適正な修繕積立金を設定しているマンションの割合	
良好な居住環境の形成	⑥重点密集市街地の整備率 ⑦地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数	
国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備	⑧住宅性能表示の実施率(新築) ⑨既存住宅の流通シェア 13%→23% ⑩住宅の利活用期間 約30年→約40年 ⑪子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	
住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	⑫最低居住面積水準未滿率 ⑬高齢者のいる住宅のバリアフリー化率	
平成21年3月変更	住宅ストックの質の向上に向けた取組として、「長期優良住宅の普及の促進」・「リフォームの推進」を緊急的かつ重点的に推進することを明記	

図-2 住生活基本計画（全国計画）〈平成 18 年 9 月閣議決定〉

2. 住宅の長寿命化の意義

今後、急速に世界の人口が増加し、途上国の経済が成長する中で、資源の枯渇とともに地球環境問題が深刻な課題になると指摘されている。一方、我が国の滅失住宅の平均築後年数は約30年と短く、住宅の解体等により、大量の産業廃棄物を発生させており、住宅関連の産業廃棄物は建設産業関連の2割以上を占めている。このような中で、住宅を長期にわたり使用し、建替を減らすことは、環境負荷の低減に大きく貢献するものである。

また、長期的な視野で見ると、良質な住宅ストックの形成を通じ、住宅の構造躯体の建替にかかるコスト

を削減することで住宅に対する国民負担の軽減に寄与し、経済的なゆとりや豊かさを実感できる社会の実現につながっていくものと考えられる(図-3、4)。

3. 住宅の長寿命化に向けた取組とは

長期にわたって使用可能な質の高い住宅ストックの形成を実現するためには、これまでの建設時偏重の考え方から、維持管理や流通の段階を念頭において、各段階における総合的な対策が必要となる。

建設段階については、物理的耐用性として、構造躯体の耐久性の確保や配管の点検、維持管理のしやすさなど、また社会的耐用性として、将来の間取り変更や設備の更新のしやすさなどを組み込んでおく必要がある。

維持管理段階については、子の世代、孫の世代、さらにその先まで住宅が多世代にわたって利用されていくこととなるため、適切な維持管理計画を策定し、これに従って、点検し、必要に応じて補修・更新等が行われるなど、適切かつ計画的な維持管理が実施されることが必要であり、さらに必要な住宅履歴情報を適切に記録し、保存し、後世代の人たちが活用できるようにしておくことが求められる。住宅履歴情報とは住宅の新築、改修、修繕、点検時等において、設計図書や施工内容やそれに関連する情報のことであり、このよ

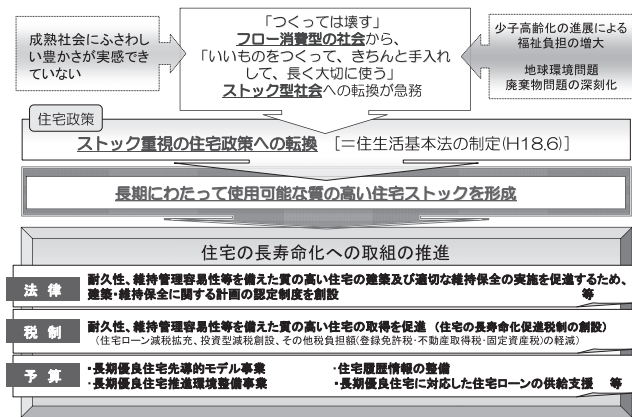
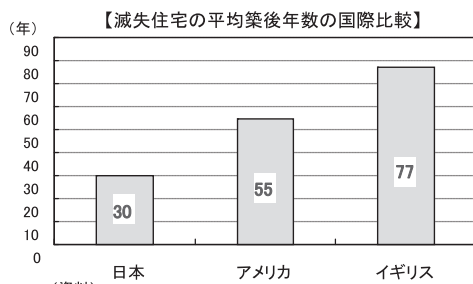
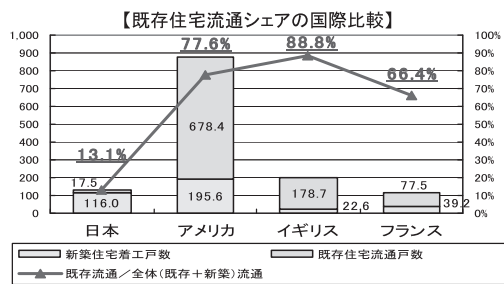


図-3 住宅の長寿命化への取組の推進

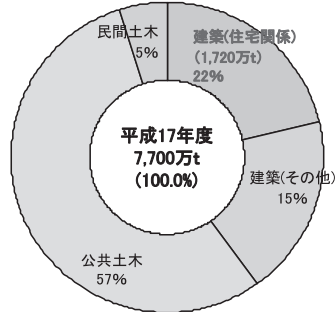


(資料) 日本:住宅・土地統計調査(1998年、2003年)
 アメリカ: American Housing Survey(2001年、2005年)
 イギリス: Housing and Construction Statistics(1996年、2001年)



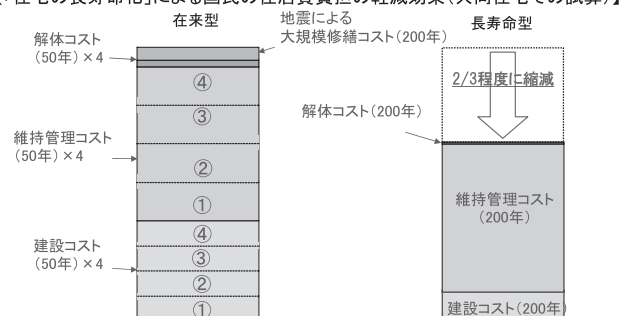
(資料) 日本:住宅・土地統計調査(平成15年)(総務省)、住宅着工統計(平成15年)(国土交通省)
 アメリカ: Statistical Abstract of the U.S. 2006
 イギリス: コミュニティ・地方政府省ホームページ <http://www.communities.gov.uk/>
 (既存住宅流通戸数は、イングランド及びウェールズのみ)
 フランス: 運輸・設備・観光・海洋省ホームページ <http://www.equipement.gouv.fr/>

【建設産業関連の産業廃棄物排出量】



建設産業関連の産業廃棄物排出量に占める住宅関連のもの割合
 (資料)平成17年度建設副産物実態調査結果[国土交通省調査]

【「住宅の長寿命化」による国民の住居費負担の軽減効果(共同住宅での試算)】



※1 11階建て、65戸(3LDK)の共同住宅を想定。土地代は試算対象に含まず。
 ※2 従来型は50年で建替え(200年で4回建替え)を想定。
 ※3 長寿命型の建設コストは従来型の2割程度増、維持管理コストは1割程度減として試算。

図-4 住宅の寿命を延ばす必要性と効果

うな情報が蓄積・継承されていくことにより、適切なリフォームや点検、安心な既存住宅の取引、災害や事故の際の迅速かつ適切な補修が可能となる等の効果が期待される。

また、形成された良質な住宅ストックが、有効に活用されるよう、既存住宅の流通が円滑に行われることが必要であり、既存住宅流通の市場環境が整備されることが求められる。

4. 住宅の長寿命化に向けた取組を推進する施策

これらのことを踏まえて、国土交通省では住宅の長寿命化を図るため、住宅の建設、維持管理、資金調達、流通等の各段階において、総合的な施策を講じている。

(1) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅である「長期優良住宅」について、その建築及び維持保全に関する計画を認定する制度の創設を柱とする「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成21年6月4日に施行された(図-5)。

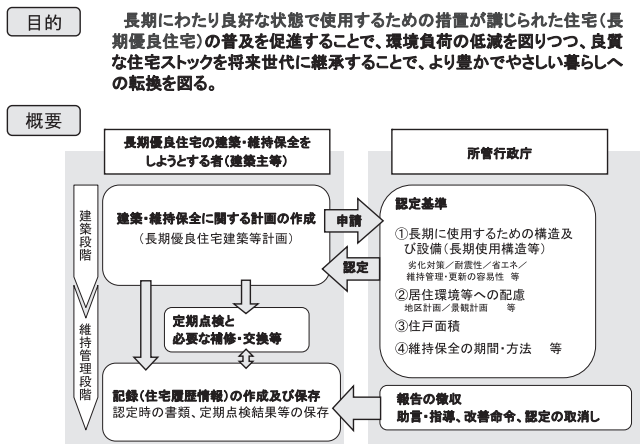


図-5 長期優良住宅の普及の促進に関する法律

この法律では、長期優良住宅の普及の促進のため、構造躯体の耐久性や内装・設備の維持管理の容易性等の性能を有し、維持保全計画が策定された住宅を所管行政庁が認定する。住まい手は、計画に従って建築し、維持保全を行い、その情報を記録・保存する。

平成21年10月末までに、24,681戸の認定(表-1)が行われ、当該認定を受けた住宅は、住宅ローン減税の拡充や投資型減税の適用のほか、登録免許税、不動産取得税及び固定資産税に係る税負担の軽減を受けることができる(図-6)。

表-1 長期優良住宅建築等計画の認定実績(平成21年10月末時点)

	一戸建ての住宅	共同住宅等	合計
認定実績(戸数)	24,401	280	24,681

※「一戸建ての住宅」とは、一戸建ての住宅で人の居住の用に供しない部分を有しないもの(一戸建ての専用住宅)をいう。

※「共同住宅等」とは、共同住宅、長屋、併用住宅その他の一戸建ての住宅以外の住宅をいう。

【住宅ローン減税制度の延長及び拡充等(所得税・個人住民税)】

【所得税】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、以下の通り拡充する。

控除期間	一般の住宅			長期優良住宅		
	控除対象限度額	控除率	最大控除額	控除対象限度額	控除率	最大控除額
H21	5,000万円	1.0%	500万円	5,000万円	1.2%	600万円
H22	5,000万円		500万円	5,000万円		600万円
H23	4,000万円		400万円	5,000万円		600万円
H24	3,000万円	1.0%	300万円	4,000万円	1.0%	400万円
H25	2,000万円		200万円	3,000万円		300万円

【個人住民税】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、個人住民税から控除する。(当該年分の所得税の課税総所得金額等の額に5%を乗じて得た額(最高9.75万円)を限度。)

【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(所得税)】

○長期優良住宅の建設促進(適用期限:長期優良住宅普及促進法施行日～H23.12.31)

長期優良住宅の新築等を行い、居住の用に供した場合は、性能強化費用相当額(上限1,000万円)の10%相当額を、その年分の所得税額から控除(当該控除をしてもなお控除しきれない金額がある場合には、翌年分の所得税額から控除)する。

【住宅の長寿命化促進税制の創設】

建設費が高くなることにより税負担が増加する以下の3税について、長期優良住宅の税負担額を一般住宅の負担額以下に抑制する。

	一般住宅	長期優良住宅
登録免許税	① 保存登記 1.5/1000 ② 移転登記 3.0/1000 ③ 抵当権設定登記 1.0/1000	① 1.0 / 1000 ② 1.0 / 1000 ③ 1.0 / 1000
不動産取得税	1,200万円控除	1,300万円控除
固定資産税	【戸建】 1～3年目 1/2 軽減 【マンション】 1～5年目 1/2 軽減	【戸建】 1～5年目 1/2 軽減 【マンション】 1～7年目 1/2 軽減

【長期優良住宅に対応した住宅ローンの供給支援】

住宅金融支援機構が、認定長期優良住宅について最長50年の住宅ローンを供給できるよう、民間金融機関を支援

【優良住宅の取得に対する支援(フラット35S)の拡充】

住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度について、長期優良住宅の基準に適合する住宅を対象とする等の拡充(0.3%金利引下げ当初5年間～10年間(経済危機対策により20年間に延長))

図-6 認定長期優良住宅に対する税制・融資の特例措置

本認定制度に係る認定基準は、以下のとおり(表-2)。

①住宅の構造及び設備が長期使用構造等であること

長期使用構造等とするための措置については、数世代にわたって使用可能であること(劣化対策)や大規模な地震後も使用可能であること(耐震性)に加えて、一定程度の間取りの変更が可能であること(可変性)、点検・補修・更新などの維持管理が容易であること(維持管理・更新の容易性)を求められるほか、長期に使用する住宅であれば、政策的な観点から必要とされる性能として、将来のバリアフリー改修に対応できるよう必要なスペースが確保されていること(高齢者等対策)や必要な断熱性等の省エネルギー性能が確保されていること(省エネルギー対策)が求められる。

②住宅の規模が国土交通省令で定める規模以上である

表—2 長期優良住宅の認定基準の概要

性能項目等	性能項目等
劣化対策	○数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること
耐震性	○極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること
維持管理・更新の容易性	○構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理（清掃・点検・補修）・更新を容易に行うために必要な措置が講じられていること
可変性	○居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること
バリアフリー性	○将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースが確保されていること
省エネルギー性	○断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること
住戸面積	○良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること
居住環境	○良好な景観の形成とその他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること
維持保全の方法	○建築時から将来を見据えて、定期的な点検等に関する計画が策定されていること

こと。

「国土交通省令で定める規模」については、少なくともひとつの階の床面積が40㎡以上であり、かつ床面積の合計が原則75㎡以上（戸建て住宅の場合。共同住宅等においては、55㎡以上）であることとされている。

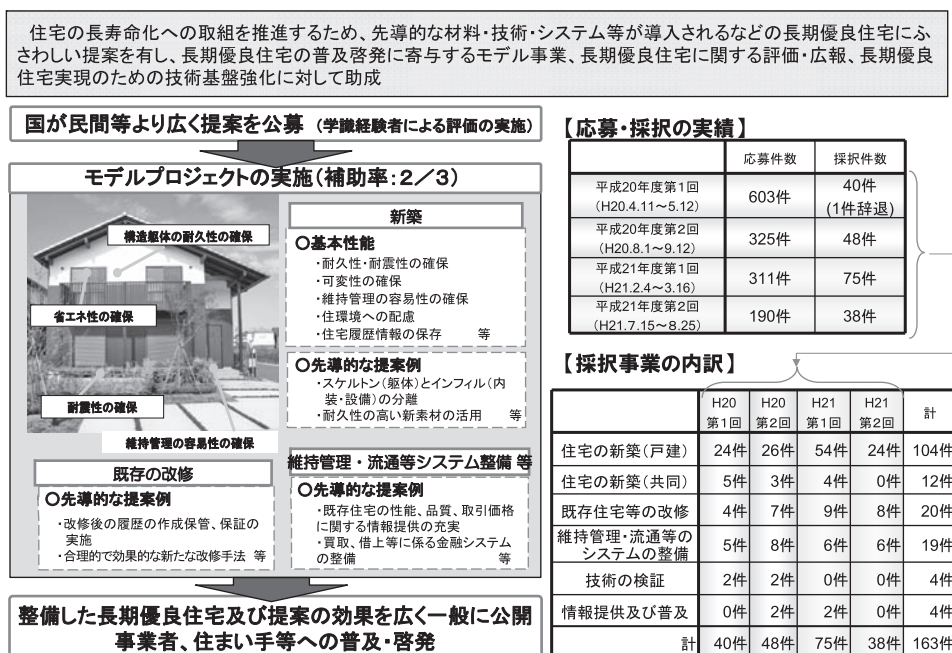
- ③建築しようとする住宅が良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。
- ④維持保全の方法が建築後の住宅を長期にわたって良好な状態で使用できる基準に適合するものであること
維持保全の方法の基準については、住宅が多世代にわたって利用されていくことを踏まえ、適切な維持管理計画を策定し、これに従って、点検し、必要に応じて補修・更新等が行われるなどが必要である。
- ⑤建築後の住宅の維持保全の期間が30年以上である

こと。

- ⑥資金計画が当該住宅の建築を確実に遂行するために適切なものであること。

(2) 長期優良住宅先導的モデル事業

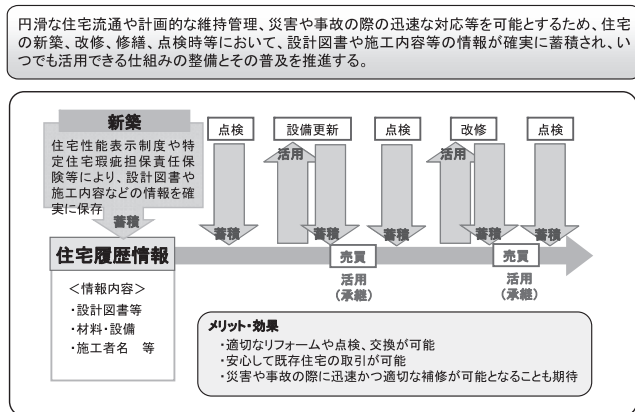
「いいものをつくってきちんと手入れして長く大切に使う」というストック社会のあり方について、具体的内容をモデルの形で広く国民に提示し、技術の進展に資するとともに普及啓発を図ることを目的に、先導的な材料、技術、システムが導入されるものであって、住宅の長寿命化に向けた普及啓発に寄与するモデル事業の提案を募り、優れた提案に対して、事業の実施に要する費用の一部を補助している。平成21年度からは、従来の超長期住宅先導的モデル事業から名称を変更して、引き続き募集を行っている（図—7）。



図—7 長期優良住宅先導的モデル事業の概要

(3) 住宅履歴情報の蓄積・活用

既存住宅の円滑な流通や計画的な維持管理等を行っていくためには、新築時の設計図書や施工内容、その後のリフォームや点検・交換といった履歴情報が適切に保存されていることが重要であることから、こうした履歴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している（図—8）。



図—8 住宅履歴情報の蓄積・活用

(4) 住宅金融の拡充

民間金融機関が、認定長期優良住宅について最長50年の住宅ローンを供給できるよう、住宅金融支援機構が支援している（フラット50）。

また、住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度（フラット35S）において、認定長期優良住宅等に係る金利優遇（0.3%金利引き下げ）の期間を当初10年間から20年間に延長する措置が講じられている（図—6）。

(5) 既存住宅の流通の円滑化・リフォームの促進

適切に建設・維持管理された住宅の資産価値が適正に評価されるとともに、消費者が安心して適切なリフォームを行うこと等を通じて、既存住宅の質の向上や既存住宅の流通の促進が図られるよう、既存住宅の流通の促進及びリフォーム市場の整備のための方策のあり方について、社会資本整備審議会において審議いただいている。

(6) 中小住宅生産者による長期優良住宅への取組の促進

住宅供給の主要な担い手である中小住宅生産者による長期優良住宅への取組の促進を図るため、中小住宅生産者が行う長期優良住宅の供給への取組に対して助成を行っている。

5. おわりに

これらの施策を通じて、国民が自らの努力によって取得し適切に管理してきた住宅が、市場においてその質に見合った適切な評価を受けられ、長期にわたって資産価値が維持向上されるとともに、良質な社会的資産として蓄積されることにより、国民一人ひとりが成熟社会にふさわしい豊かさを実感し、安心して住まい続けられる環境の実現を図ってまいります。

JICMA