

住生活基本計画の変更(案)について

住生活基本法(平成18年6月制定)

住宅の『量』の確保から国民の住生活の『質』の向上を図る政策への転換

住生活基本計画(全国計画)(平成18年9月閣議決定)

- ・10年間(平成18年度～27年度)における目標、基本的な施策等を定める。
- ・住宅の位置付けを明記。
- ・基本的な方針として「ストック重視の施策展開」を記載。
- ・「住生活の質の向上」に関するアウトカム目標を設定。

(アウトカム目標の例)

基礎的安全性	住宅の新耐震基準適合率【75%(H15) 90%(H27)】
地球環境対策	住宅の省エネルギー対策率(二重サッシ等使用率)【18%(H15) 40%(H27)】
適切な維持管理	リフォームの実施率(年間・対ストック総数)【2.4%(H11～H15平均) 5%(H27)】
高齢者の安全・安心の確保	高齢者のいる住宅のバリアフリー化率 1)一定のバリアフリー【29%(H15) 75%(H27)】 2)高度のバリアフリー【6.7%(H15) 25%(H27)】
循環型市場形成	既存住宅の流通シェア【13%(H15) 23%(H27)】 住宅の利活用期間(滅失住宅の平均築後年数)【約30年(H15) 約40年(H27)】

平成20年9月中旬以降の世界的な景気後退、これに伴い日本経済の景気の下降局面が長期化、深刻化する恐れ

政府による現下の経済情勢への緊急対応 : 「生活対策」(平成20年10月決定)、「生活防衛のための緊急対策」(平成20年12月決定)における住宅投資の活性化

住生活基本計画(全国計画)の変更

この中でも、特に、住生活基本計画(全国計画)にて掲げている「住生活の質の向上」を図るための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
 - ・リフォームの促進(エネルギー使用の効率性の向上への対応、高齢者等への配慮、基礎的安全性の確保)
- を緊急的かつ重点的に推進することを明記。

「生活対策」 (平成20年10月30日 新たな経済対策に関する政府・与党会議、経済対策閣僚会議合同会議)

第1章 基本的考え方

1. 金融経済情勢と対策の意義

(新たな成長への展望)

一方で、現下の世界的な金融経済変動に対応していくためには、内需主導の持続的成長が可能となるよう経済の体質転換を進めていくことが重要である。このためには、住宅投資の活性化、(中略)などが鍵となろう。(中略)今般の厳しい情勢下にあっても、こうした経済の体質転換により、内需を拡大し、新たな成長への展望を拓いていくことができると考える。

第2章 具体的施策

< 第3の重点分野 > 地方の底力の発揮

少子高齢化が急速に進行する一方で地方は疲弊し、都市部との格差は拡大している。窮状にある地方に手を差し伸べ、その「底力」が発揮できるよう、(中略)住宅投資・防災強化などを進めるとともに、地方公共団体の支援を行う。

8. 住宅投資・防災強化対策

住宅ローン減税や容積率の緩和などを通じて住宅投資等を促進するとともに、省エネ、子育て等に資する住宅の普及を支援する。また、公共施設の耐震化等防災対策を通じて国民の安全を確保する。

< 具体的施策 >

住宅ローン減税や容積率の緩和などによる住宅投資の促進等

- ・住宅ローン減税(個人所得課税)の延長・拡充等
 - 住宅ローンの減税の期限延長、最大控除可能額の過去最高水準までの引上げ、環境・高齢化問題等のための省エネ・バリアフリー等の住宅リフォーム減税について投資型の減税の導入等を検討

公共施設の耐震化等防災対策

- ・学校や住宅等の耐震化の一層の加速(以下略)

「生活防衛のための緊急対策」

(平成20年12月19日 経済対策閣僚会議)

2 具体的施策

4. 税制改正

(減税規模(平年度ベース):1.1兆円程度)
(うち、国税:6,900億円程度、地方税:3,800億円程度)

国民生活を守り、今年度からの3年間のうちに景気回復を最優先で実現する見地から、内需を刺激するための減税等、経済金融情勢の変化等に対応した税制措置を講じる。その際、低炭素化の促進の観点から税制のグリーン化に配慮する。

< 具体的施策 > (減税規模(平年度ベース))

住宅・土地税制(国税:1,800億円程度、地方税:1,700億円程度)

- ・住宅税制に関し、時限的な措置として、住宅ローン減税の最大控除可能額を過去最高水準を上回る600万円に引上げ、所得税から控除し切れない額を個人住民税から控除する制度の創設、自己資金での長期優良住宅の取得や省エネ(太陽光発電装置含む)・バリアフリー改修に係る減税措置の創設

5. 「生活対策」の実現

(2次補正分6.0兆円程度(緊急保証と政府系金融機関等の貸付を除く。))

生活者の暮らしの安心、金融・経済の安定強化、地方の底力の発揮、の三つを重点分野として取りまとめた「生活対策」(平成20年10月30日)を着実に実現する。

住生活基本計画（全国計画）の変更（案）

変更箇所にアンダーラインを施してあります。

目 次

はじめに

- 第 1 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針
 - 1 住宅の位置づけと住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の意義
 - 2 豊かな住生活を実現するための条件
 - 3 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての横断的視点

- 第 2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策
 - 1 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継
 - 住宅の品質又は性能の維持及び向上
 - 住宅の合理的で適正な管理等
 - 2 良好な居住環境の形成
 - 3 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
 - 4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

- 第 3 大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進
 - 1 基本的な考え方
 - 2 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域の設定

- 第 4 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進
 - 1 住生活に関わるすべての主体の連携及び協力
 - 2 政策評価の実施及び計画の見直し
 - 3 統計調査の充実等

- 第 5 社会経済情勢の急激な変化に対応した計画の緊急的かつ重点的な推進

- 別紙 1 住宅性能水準
- 別紙 2 居住環境水準
- 別紙 3 誘導居住面積水準
- 別紙 4 最低居住面積水準
- 別紙 5 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方
- 別紙 6 社会経済情勢の急激な変化に対応した計画の緊急的かつ重点的な推進に係る
対策

住生活基本計画（全国計画）

住生活基本法（平成18年法律第61号）第15条第1項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を、平成18年度から平成27年度までを計画期間として、次のとおり定める。

はじめに

平成18年6月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法が制定された。

戦後の我が国の住宅政策は、住宅金融公庫、公営住宅制度及び日本住宅公団等による住宅及び住宅資金の直接供給のための政策手法を柱として、住宅建設計画法の下で住宅の「量」の確保を図ることを通じて、深刻な住宅不足の解消や居住水準の向上等に一定の成果を上げてきた。しかしながら、少子高齢化の急速な進行等の社会経済情勢の変化に伴い新たな課題への対応が求められる中で、住宅及び居住環境の「質」については未だ十分な水準とは言い難い状況にあり、また、住宅困窮者が多様化する中で、住生活の分野において憲法第25条の趣旨が具体化されるよう、公平かつ的確な住宅セーフティネットの確保を図っていくことが求められている。

このような状況を踏まえ、住宅及び住宅資金の直接供給のための政策手法について抜本的な改革が行われてきたところであり、その総仕上げとして、今般、住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道すじが示された。

国民の居住ニーズの多様化・高度化、人口・世帯減少社会の到来、環境制約の一層の高まりなど様々な課題を抱える21世紀の我が国において、住生活基本法に掲げられた基本理念にのっとり、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、フローの住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ承継していくことを主眼とした政策へ大きく舵を切っていくことが不可欠である。

本計画は、住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、それを推進していくための基本的な計画として、同法に基づき新たに策定するものであり、政府は、本計画に基づく施策を総合的かつ計画的に推進するとともに、本計画に基づく施策を定期的に評価・分析し、今後の施策展開に反映していくこととする。

第1 [略]

第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策

以上の基本的な方針に基づき、次のとおり、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標を設定し、その達成のために必要と認められる基本的な施策をここに掲げ、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進する。

以下では4つの分野ごとに施策を掲げたが、これらの分野を横断する施策として、国民一人一人が、住宅の品質又は性能やその維持管理、リフォーム等に関する必要な知識を有し、市場において適切な選択を行うとともに、地域における良好な居住環境の形成に関して積極的な役割を果たしていくこと等が可能となるよう、住生活の向上についての国民意識の高揚や人権の尊重等に関する教育活動、広報活動等を推進する。

目標	指標	基本的な施策
<p>1 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継</p> <p>住宅の品質又は性能の維持及び向上</p> <p>住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の住宅の品質又は性能に関し、別紙1の住宅性能水準に基づき、その維持及び向上を図り、現在及び将来の国民の住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成を目指す。</p>	<p>[基礎的な安全性の確保]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率 【75%（平15） 90%（平27）】 <p>[ユニバーサルデザイン化の推進]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率 【10%（平15） 25%（平27）】 <p>[環境問題への対応]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一定の省エネルギー対策（注1）を講じた住宅ストックの比率 【18%（平15） 40%（平27）】 ・新築住宅の省エネルギー対策に関する指標（注2） 新築住宅における次世代省エネ基準（平成11年基準）達成率 【32%（平16） 50%（平20）】 <p>（注1）一定の省エネルギー対策：全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用すること</p> <p>（注2）この指標は、京都議定書目標達成計画（平成17年4月28日閣議決定）において設定された指標と同じものであり、京都議定書目標達成計画に変更があった場合には、この指標も同様に変更されたものとみなす。</p>	<p>耐震性、防火性及び採光性の確保、化学物質等による室内汚染の防止等、住宅の基本的な品質又は性能を確保するため、建築規制を的確に運用する。</p> <p>大規模な地震や犯罪の危険性に備え、国民の安全・安心を実現するため、耐震診断・耐震改修を促進するとともに、住宅の防犯性向上のための情報提供等を行う。</p> <p>住宅ストックが長期にわたり有効に活用されるよう、耐久性に優れ、維持管理がしやすく、ライフスタイルやライフステージの変化等に応じたリフォームにも柔軟に対応できる長期優良住宅の普及を図る。</p> <p>高齢者、障害者をはじめとする多様な者が安全で快適な住生活を営めるよう、住宅のユニバーサルデザイン化を促進する。</p> <p>地球温暖化問題や廃棄物問題等の環境問題に対応して、省エネルギー性能をはじめとする住宅の環境性能の向上を図るとともに、住宅における自然エネルギーの利用の促進、森林吸収源対策としての住宅への地域材利用の促進、再生建材の利用の促進や住宅の建設・解体等により生じる廃棄物の削減及び適正処理を図る。</p> <p>地域の気候・風土、歴史、文化等に応じた良質な住宅の供給を促進する。</p>
<p>住宅の合理的で適正な管理等[略]</p>	<p>[住宅を長く大切に使う社会の実現]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リフォーム（注）実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 【2.4%（平11～15平均） 5%（平27）】 <p>（注）リフォーム：増改築、耐震工事及び高齢者等のための設備の工事</p>	<p>住宅ストックが、居住者等の安全・安心を確保しつつ、長期にわたって有効に活用されるよう、居住者による管理体制の充実などソフト面での対応も含めた適切な維持管理やリフォームを促進する。</p> <p>共同での管理が必要な分譲マンションについて、適切な維持管理及び計画的な修繕を促進するため、マンション履歴システムの普及を図るとともに、増築、改修や建替えにより老朽化した分譲マンションの再生を促進する。</p>

（注）指標は、目標の主な事項について、その達成状況を定量的に測定するために設定しているものである（以下同じ）。

目標		基本的な施策
	指標	
3 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[略]	<p>[循環型市場の形成]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合） 【13%（平15） 23%（平27）】 ・住宅の利活用期間 滅失住宅の平均築後年数 【約30年（平15） 約40年（平27）】 	<p>既存住宅の管理状況等を考慮した合理的な価格査定及び管理状況や不動産の個別の取引価格に関する情報の提供を促進するとともに、定期借家制度の活用等による持家の賃貸化等を促進する。</p>

目標		基本的な施策
	指標	
4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保[略]	<p>[高齢者等への配慮]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅のバリアフリー化率 一定のバリアフリー化（注1） 【29%（平15） 75%（平27）】 うち、高度のバリアフリー化（注2） 【6.7%（平15） 25%（平27）】 <p>（注1）一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当 （注2）高度のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当</p>	<p>高齢者、障害者等が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、住宅のバリアフリー化や見守り支援等のハード・ソフト両面の取組を促進するとともに、高齢者、障害者等に配慮した賃貸住宅の供給や公的賃貸住宅等と福祉施設の一体的整備を推進する。</p>

第3～4 [略]

第5 社会経済情勢の急激な変化に対応した計画の緊急的かつ重点的な推進

「生活対策」(平成20年10月30日新たな経済対策に関する政府・与党会議、経済対策閣僚会議合同会議)、「生活防衛のための緊急対策」(平成20年12月19日経済対策閣僚会議)等を踏まえ、住宅ローン減税の期限延長、最大控除可能額の過去最高水準までの引上げ、環境、高齢化問題等のための省エネ・バリアフリー等の住宅リフォーム減税について投資型の減税の導入等により、住宅投資の活性化を図ることとされている。また、暮らしの安心を確保するための住宅セーフティネットの充実を図ることも求められている。

このような経済状況に応じた対応を機敏に講じていくことは極めて重要であるが、その際には、住宅ストックの質を高める観点に十分配慮することが必要であり、特に、別紙6に基づく対策を緊急的かつ重点的に実施し、本計画の一層の推進を図ることとする。

別紙1～5 [略]

別紙6 社会経済情勢の急激な変化に対応した計画の緊急的かつ重点的な推進に係る対策

1 長期優良住宅の普及促進

住宅の利活用期間の延伸に資するとともに、廃棄物等による環境への負荷の低減及び国民の住宅への負担の軽減を図るため、長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20年法律第87号)に基づく認定長期優良住宅の普及を促進する。

2 リフォームの促進

住宅を長く大切に使う社会の実現を図るため、以下のリフォームを促進し、リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合の引上げを図る。

(1) エネルギーの使用の効率性の向上への対応

地球温暖化問題等に対応して、住宅の省エネルギー性能の向上を図るため、一定の省エネルギー対策等を講じた住宅ストックの比率の引き上げを図る。

その際には、エネルギーの使用の合理化に関する法律(昭和54年法律第49号)第74条第2項の指針に掲げる基準を満たすようにするとともに、これと併せて天井、外壁及び床についても同指針に掲げる基準を満たす改修を促進する。

また、住宅における自然エネルギーの利用を推進するため、住宅における省エネ改修工事と一体として行われる太陽光発電設備の設置を促進する。

(2) 高齢者等への配慮

高齢者等が安全・安心で快適な住生活の実現を営むことができるよう、急速な高齢化への対応を図るため、高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率の引き上げを図る。

その際には、各住戸において必要とされるバリアフリー化の内容が、そこに居住する高齢者等の状況によって異なるものであることを踏まえ、一定の工事内容のうち居住する高齢者等の状況に応じて必要な工事を総合的に実施し、十分な効果を発揮できるものとする。

(3) 基礎的な安全性の確保

大規模な地震に備え、国民の安全・安心を実現するため、新耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率の引き上げを図る。

注1 上記2(1)における一定の省エネルギー対策とは、全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用することとする。

2 上記2(2)における一定の工事内容とは、廊下の拡幅、階段の勾配の緩和、浴室改良、便所改良、手すりの設置、屋内の段差の解消、出入り口の戸の改良、床表面の滑り止め化、とする。

3 上記1及び2において、税制上の支援措置を講じる際には、標準的な単価の設定によって必要な手続きの簡素・合理化を行うなど、国民にとって分かりやすく使い勝手の良いものとする。

住生活基本計画(全国計画)の変更に係るスケジュール案

- 1月13日 ・住宅宅地分科会：住生活基本計画（全国計画）の変更案について
- 1月中旬 ・パブリックコメント、都道府県への意見聴取を開始
- 2月中旬 ・パブリックコメント、都道府県の意見聴取を締切
- 2月下旬 ・住宅宅地分科会：住生活基本計画（全国計画）の変更案について
- 2月末 ・関係行政機関の長に協議
- 3月初旬 ・関係行政機関の長への協議終了
- 3月中旬 ・閣議決定

【参考】住生活基本計画（全国計画）（平成18年9月19日閣議決定）（抄）

第4 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進

2 政策評価の実施及び計画の見直し （前略）

なお、本計画は国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の基本となる計画であるという性格にかんがみ長期的な目標を提示する観点から、10年間を計画期間として定めるものであるが、今後の社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、おおむね5年後に見直し、所要の変更を行う。

住生活基本計画（全国計画）参照条文

住生活基本法（平成18年法律第61号）（抄）

（全国計画）

第15条 政府は、基本理念にのっとり、前章に定める基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「全国計画」という。）を定めなければならない。

2 全国計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

一 計画期間

二 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針

三 国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

四 前号の目標を達成するために必要と認められる住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策であって基本的なものに関する事項

五 東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県として政令で定める都道府県における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する事項

六 前各号に掲げるもののほか、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項

3 国土交通大臣は、全国計画の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。

4 国土交通大臣は、前項の規定により全国計画の案を作成しようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、国民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、関係行政機関の長に協議し、社会資本整備審議会及び都道府県の意見を聴かななければならない。

5 国土交通大臣は、全国計画について第三項の閣議の決定があったときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県に通知しなければならない。

6 前三項の規定は、全国計画の変更について準用する。

住宅建設五箇年計画及び住生活基本計画の策定に係る 住宅宅地審議会・社会資本整備審議会の審議状況

1. 第七期住宅建設五箇年計画

1-1. 第七期住宅建設五箇年計画（平成8年3月15日閣議決定）関係

- ・ 21世紀に向けた住宅・宅地政策の基本的体系はいかにあるべきか
 諮問：平成5年9月16日、答申：平成7年6月16日
- ・ 第七期住宅建設五箇年計画について
 意見聴取：平成8年2月5日、意見：平成8年2月29日

1-2. 第七期住宅建設五箇年計画変更（平成10年1月30日閣議決定）関係

- ・ 第七期住宅建設五箇年計画の変更について 意見聴取・意見：平成10年1月13日

2. 第八期住宅建設五箇年計画（平成13年3月13日閣議決定）関係

- ・ 21世紀の豊かな生活を支える住宅・宅地政策はいかにあるべきか
 諮問：平成10年9月28日、答申：平成12年6月21日
- ・ 第八期住宅建設五箇年計画について
 意見聴取：平成13年2月27日、意見：平成13年3月2日

3. 住生活基本計画（全国計画）（平成18年9月19日閣議決定）関係

- ・ 新たな住宅政策に対応した制度的枠組みはいかにあるべきか
 諮問：平成16年9月29日、答申：平成17年9月26日
- ・ 住生活基本計画（全国計画）について
 意見聴取：平成18年8月30日、意見：平成18年8月31日

住生活基本計画(全国計画)の変更(案)について

参考資料1 - 1	住宅の長寿命化の取組のイメージ	・・・1
参考資料1 - 2	省エネ改修のイメージ	・・・3
参考資料1 - 3	バリアフリー改修のイメージ	・・・4
参考資料1 - 4	耐震改修のイメージ	・・・5

住宅の長寿命化の取組のイメージ（木造戸建住宅）

構造躯体の耐久性

数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること

(措置の例)

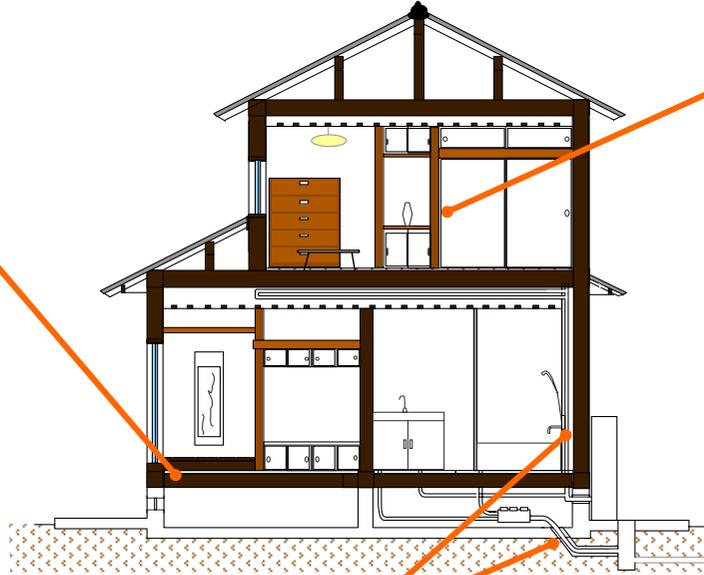
木材が腐らない又はシロアリに食べられないように措置を講じること

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

必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること
将来のバリアフリー改修に対応できるように必要なスペースを確保

構造躯体の耐震性

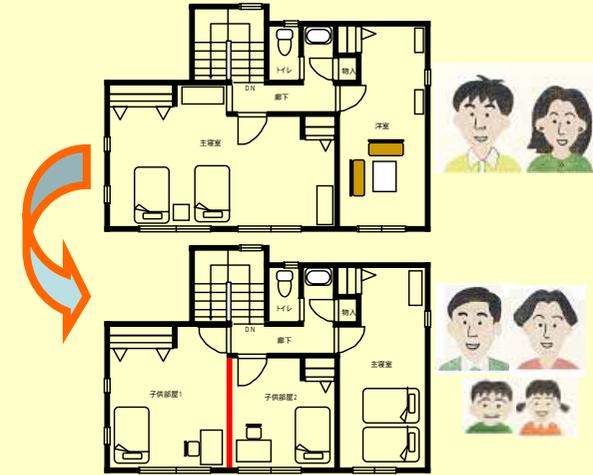
大規模な地震の後、構造躯体の必要な補修をすることにより使用を継続できること



変化に対応できる空間の確保

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

(間取り変更のイメージ)

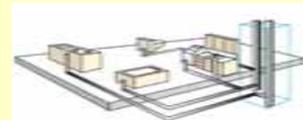
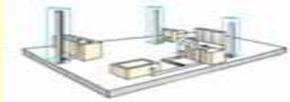


内装・設備の維持管理の容易性

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

(措置の例)

設備配管等の維持管理が容易な、さや管工法の導入
配管点検口の設置 など



計画的な維持管理

・定期的な点検・補修等に関する計画が策定され、点検等の履歴が蓄積されること等

<記録される情報内容>

- ・設計図書等
- ・材料・設備
- ・施工者名
- ・点検、補修、リフォームの実施時期・内容等

住環境への配慮

・住環境に関する地方公共団体が行う各種の規制・誘導措置に沿って、良好な住環境が確保されていること

住宅の長寿命化の取組のイメージ (R C 造共同住宅)

構造躯体の耐久性

・数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること

(措置の例)

鉄筋が錆びないように措置を講じること

変化に対応できる空間の確保

・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

(間取りの変更のイメージ)



構造躯体の耐震性

・大規模な地震の後、構造躯体の必要な補修をすることによって使用を継続できること

(措置の例)

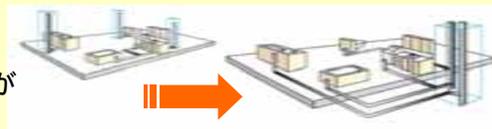
地震力に対して強い構造とするか、地震力を弱める工夫をすること

内装・設備の維持管理の容易性

・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

(措置の例)

専用、共用の配管の点検・交換等が容易に行えること(点検等が構造躯体の仕上げに影響を及ぼすことなく実施できること等)



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

必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること
将来のバリアフリー改修に対応できるように共用廊下等に必要なスペースを確保

計画的な維持管理

・定期的な点検・補修等に関する計画が策定され、点検等の履歴が蓄積されること等
< 記録される情報内容 >

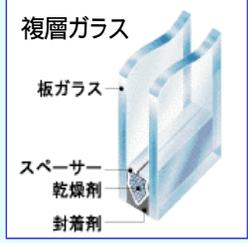
- ・設計図書等
- ・材料・設備
- ・施工者名
- ・点検、補修、リフォームの実施時期・内容等

住環境への配慮

・住環境に関する地方公共団体が行う各種の規制・誘導措置に沿って、良好な住環境が確保されていること

省エネ改修のイメージ

居室の窓工事



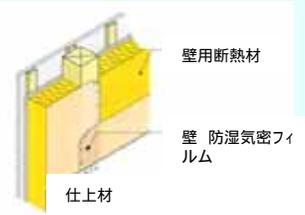
・高断熱窓へ取り替え

太陽光発電設備設置工事



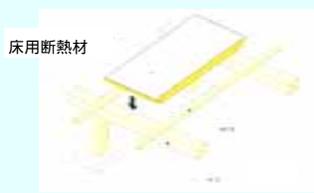
・新たに太陽光発電設備を設置

壁の断熱工事

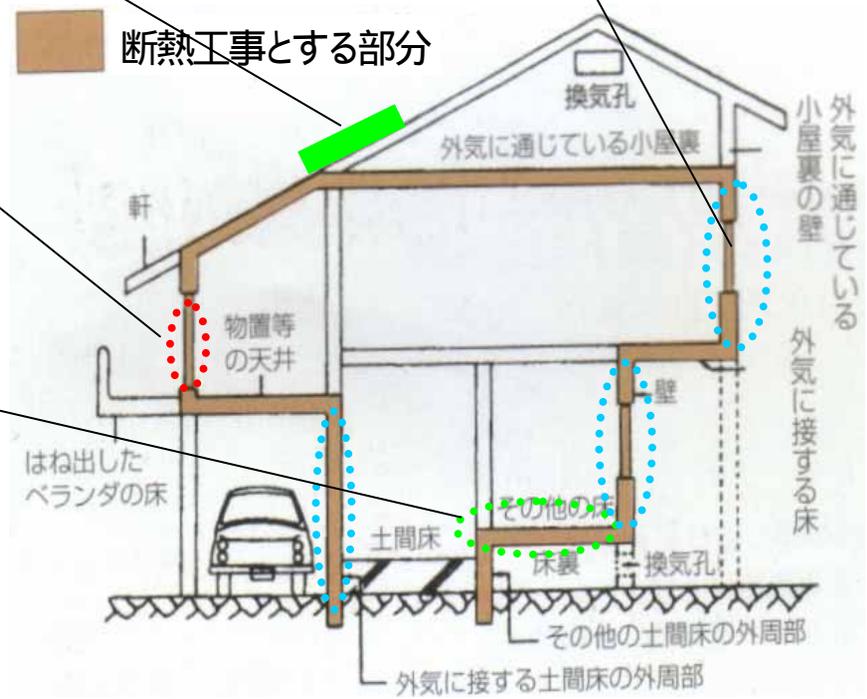


・壁に断熱材を入れる

床の断熱工事



・床面に断熱材を入れる



バリアフリー改修のイメージ

階段の勾配の緩和



安全に上り下りできるよう階段の改修を行います。

便所改良



- ・洋式便器に取り替え、腰や膝等の負担を軽減します。
- ・介助できるスペースを確保します。

手すりの設置



安全に移動できるよう手すりを取り付けます。

浴室改良

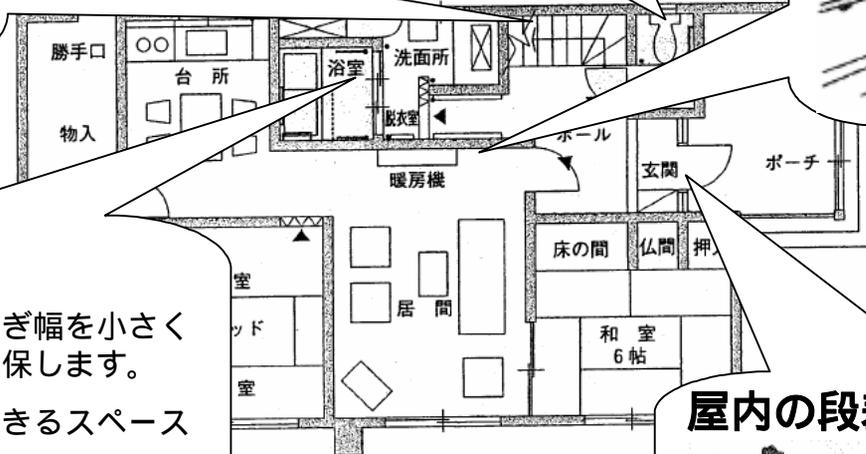


- ・浴槽のまたぎ幅を小さくし、安全を確保します。
- ・入浴介助できるスペースを確保します。

屋内の段差の解消



転倒事故等を防ぐため、屋内の段差を解消します。



耐震改修のイメージ

主な耐震改修工事内容

壁量の増加とバランスのとれた配置

- ・筋かいや構造用合板で補強された壁を増やす。
- ・建物の隅部を壁にする。

仕口部の緊結

- ・仕口部を緊結(アンカーボルト、補強金属等)。

腐朽箇所の交換

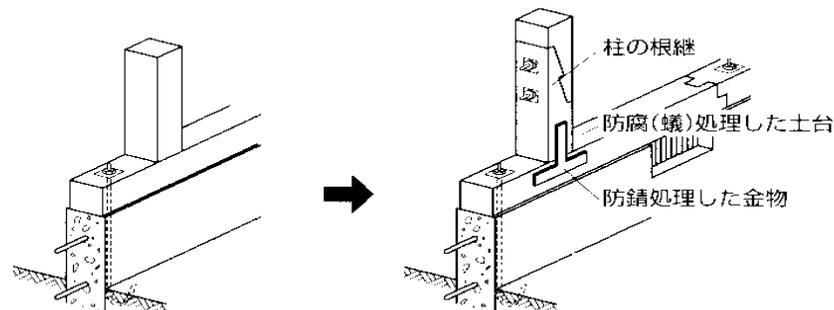
- ・腐った土台を防腐(防蟻)した土台に取り替える。
- ・柱は根継ぎして金物で補強する。

基礎の補強

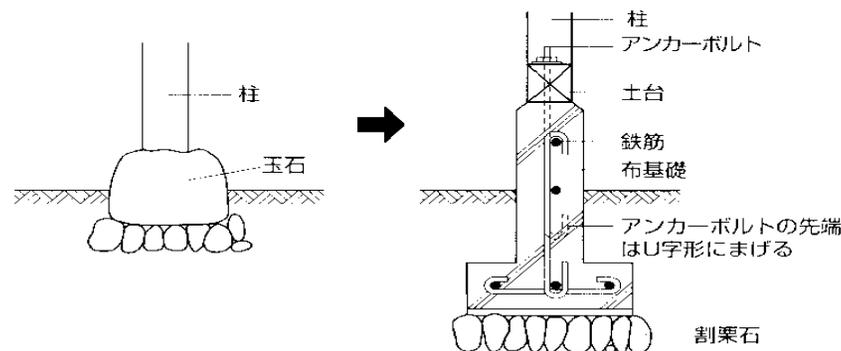
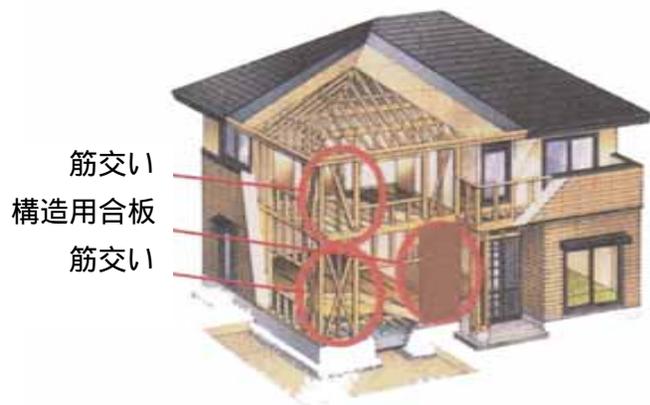
- ・玉石に束立ただけの柱は、鉄筋コンクリート造の布基礎をつくり、アンカーボルトで固定する。



【仕口部の補強例】



【腐朽箇所の交換】



【基礎の補強例】

平成21年度
国土交通省税制改正要望 主要項目
結果概要
(関係部分抜粋)



国土交通省

平成20年12月

国土交通省

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）

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、投資減税型の緊急措置を創設する。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

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく認定を受けた長期優良住宅の新築等を行い、居住の用に供した場合には、標準的な性能強化費用相当額（上限：1000万円）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。

標準的な性能強化費用相当額：住宅の構造の種類（木造、鉄骨造りなど）ごとに、耐久性、耐震性、省エネ性能等の長期優良住宅の認定基準に適合するために必要となる標準的な平米当たりの単価を定め、当該認定長期優良住宅の床面積を乗じて計算した金額。

住宅ローン減税制度との選択制。居住用財産の買換え等の特例との重複適用可。
適用期限：上記法律の施行の日～平成23年12月31日

2. 住宅に係る各種改修の促進

(1) 省エネ改修

居住者が、自己の居住の用に供する家屋について一定の省エネ改修工事¹を行った場合において、その工事費用²の額と、当該工事に係る標準的な工事費用相当額^(注)のいずれか少ない金額（上限：200万円（併せて太陽光発電装置を設置する場合は300万円））の10%をその年分の所得税額から控除する。

1 一定の省エネ改修工事： 全ての居室の窓全部の改修工事、又は の工事と併せて行う床の断熱工事、天井の断熱工事、壁の断熱工事、太陽光発電装置設置工事（～については、改修部位の省エネ性能がいずれも平成11年基準以上となるもの、については一定のものに限る。）であって、その工事費用の額が30万円を超えるもの。

2 省エネ改修工事と同時に設置する太陽光発電装置の設置費用を含む。

適用期限：平成21年4月1日～平成22年12月31日

(2) バリアフリー改修

一定の居住者¹が、自己の居住の用に供する家屋について一定のバリアフリー改修工事²を行った場合において、その工事費用の額と、当該工事に係る標準的な工事費用相当額^(注)のいずれか少ない金額(上限:200万円)の10%をその年分の所得税額から控除する。

1 一定の居住者とは、次のいずれかに該当する者とする。

50歳以上の者

要介護又は要支援の認定を受けている者

障害者である者

上記 もしくは に該当する者又は65歳以上の者のいずれかと同居している者

2 一定のバリアフリー改修工事:廊下の拡幅、階段の勾配の緩和、浴室改良、便所改良、手すりの設置、屋内の段差の解消、引き戸への取替え又は床表面の滑り止め化を行う工事であって、その工事費用の額(補助金等をもって充てる部分を除く。)が30万円を超えるもの。

適用期限:平成21年4月1日~平成22年12月31日

(1)省エネ改修及び(2)バリアフリー改修については、住宅ローン減税制度、住宅に係る省エネ改修促進税制(ローン型)及びバリアフリー改修促進税制(ローン型)との選択制。

(3) 耐震改修

住宅に係る耐震改修促進税制(税額控除対象金額(上限:200万円)の10%をその年分の所得税額から控除する制度)について、以下の措置を講じた上で、適用期限を5年延長する。

)制度の適用対象区域について、地方公共団体が耐震改修計画に基づき耐震改修工事を補助している地域に加え、地方公共団体が耐震診断のみを補助している地域を新たに含めるほか、補助金額の下限要件を撤廃することにより、要件を緩和する。

)税額控除の対象となる金額について、改修に要した費用の額と、改修に係る標準的な工事費用相当額^(注)とのいずれか少ない金額とする。

平成21年1月1日以後に行う耐震改修について適用

(注)標準的な工事費用相当額:改修工事の種類ごとに標準的な工事費用の額として定められた単価に、当該改修工事を行った床面積等に乗じて計算した金額。