

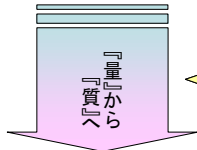
# 住生活基本法の概要<平成18年6月8日公布・施行>

◇国民の豊かな住生活の実現を図るため、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、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定める。

## 背景

住宅建設五箇年計画(S41年度より8次にわたり策定:8次計画はH17年度で終了)

◇5年ごとの公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標を位置づけ



社会経済情勢の著しい変化

- ・住宅ストックの量の充足
- ・本格的な少子高齢化と人口・世帯減少 等

新たな住宅政策への転換

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策

- ◇安全・安心で良質な住宅ストック・居住環境の形成
- ◇住宅の取引の適正化、流通の円滑化のための住宅市場の環境整備
- ◇住宅困窮者に対する住宅セーフティネットの構築



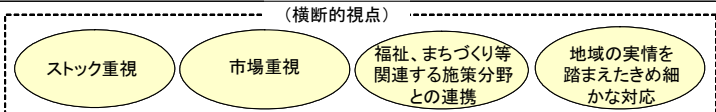
# 住生活基本計画(全国計画)<平成18年9月19日閣議決定>

## はじめに

- 住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため策定
- 計画期間は平成18年度から平成27年度の10年間

## 基本的な方針

- 住宅の位置づけと住生活安定向上施策の意義
- 施策についての横断的視点



## 目標・成果指標・基本的な施策

目標設定の前提として「住宅性能水準」「居住環境水準」「居住面積水準(最低・誘導)」を設定  
※第8期住宅建設五箇年計画の各水準を基本としつつ、内容・表現を再検証・充実

目標	目標の達成状況を示す成果指標	基本的な施策
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 ⑤適正な修繕積立金を設定しているマンションの割合	・耐震診断・耐震改修等の促進、建築規制の的確な運用 ・ユニバーサルデザイン化の促進 ・省エネルギー性能など住宅の環境性能の向上 ・長寿命住宅の普及促進、適切な維持管理、リフォームの促進 ・マンションの計画的修繕の促進、老朽化したマンションの再生促進
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	・基盤整備と規制緩和の一体的推進による密集市街地の整備 ・宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策等の推進 ・建築協定の活用等による良好な街並み・景観・緑の維持・形成 ・都心居住・街なか居住の促進、ニュータウン再生の支援
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 ⑩住宅の利活用期間 ⑪子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	・住宅性能表示制度の普及・充実、紛争処理の仕組みの普及・充実、既存住宅の合理的な価格査定等の促進など市場環境の整備 ・長期固定型ローン等が安定的に供給される住宅金融市場の整備 ・税制上の措置の活用等による無理ない負担での住宅取得の支援 ・持家の賃貸化の促進、二地域居住の情報提供、子育て支援等 ・技術開発等の推進、地域材を活用した木造住宅生産体制の整備
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達率 ⑬高齢者のいる住宅のバリアフリー化率	・低額所得者等への公平かつ的確な公営住宅の供給 ・各種公的賃貸住宅の一体的運用や柔軟な利活用等の推進 ・高齢者、障害者等への民間賃貸住宅に関する情報の提供 ・高齢者向け賃貸住宅の供給、公的住宅と福祉施設の一体的整備

大都市圏における住宅・住宅地の供給等

・地域属性に応じた施策の推進等

施策の推進

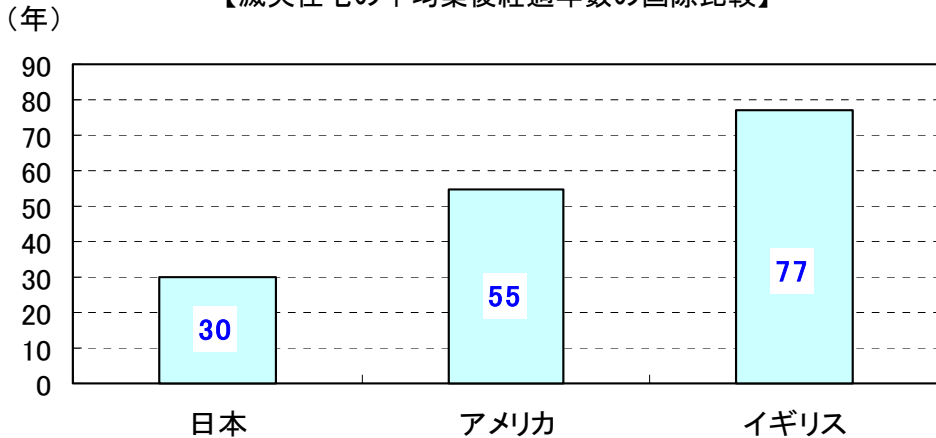
・関係者の連携・協力  
・政策評価の実施とおおむね5年後の計画見直し

・統計調査の充実

## 平均築後年数

◇我が国の滅失住宅の平均築後経過年数は、約30年と、欧米諸国に比べ低い。

【滅失住宅の平均築後経過年数の国際比較】



※最近5年間(アメリカにあつては4年間)に滅失した住宅の新築後経過年数を平均した値(下記の各国の統計調査による国土交通省推計値)。新築住宅の平均寿命(最近新築された住宅があと何年使われるかの推計値)とは異なる。

(資料)

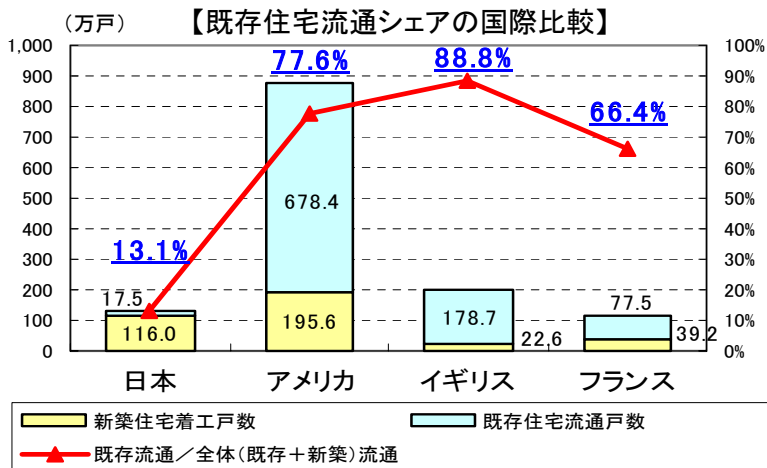
日本:住宅・土地統計調査(1998年、2003年)

アメリカ: American Housing Survey (2001年、2005年)

イギリス: Housing and Construction Statistics (1996年、2001年)

## 既存住宅流通シェア

◇平成15年における既存住宅流通シェアは約13%(欧米諸国においては7~9割程度)。



(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

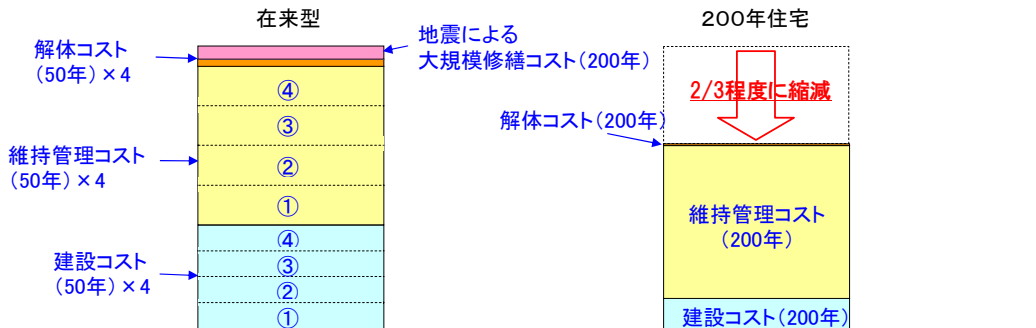
イギリス: コミュニティ・地方政府省ホームページ(既存住宅流通戸数はイングランド及びウェールズのみ)

フランス: 運輸・設備・観光・海洋省ホームページ

# 住宅の長寿命化による住居費負担の軽減

◇共同住宅について200年間に必要となる費用を試算した場合、住宅の建設・取得・維持管理のための国民負担を2/3程度に縮減することが可能。

【200年住宅による国民の住居費負担の軽減効果(共同住宅での試算)】

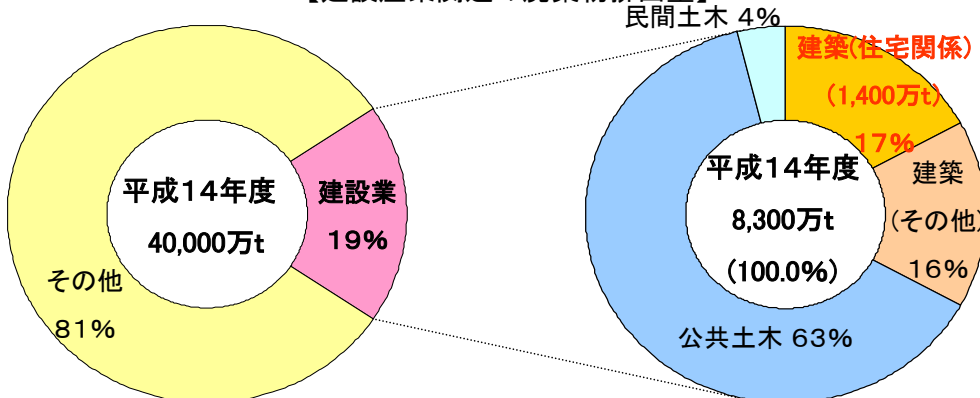


- ※1 11階建て、65戸(3LDK)の共同住宅を想定。土地代は試算対象に含まず。
- ※2 従来型は50年で建替え(200年で4回建替え)を想定。
- ※3 200年住宅の建設コストは従来型の2割程度増、維持管理コストは1割程度減として試算。

# 環境負荷の軽減

◇住宅関連産業廃棄物は、建設廃棄物の17%、全産業廃棄物の3.5%を占める。  
 ◇全ての住宅が200年間解体されなければ、年間当たり約1,000万t(東京ドーム5個分の容積)の廃棄物の削減が可能。

【建設産業関連の廃棄物排出量】



全産業廃棄物に占める建設産業関連の産業廃棄物  
 (資料) 産業廃棄物の排出及び処理状況等 (平成14年度) 環境省調査

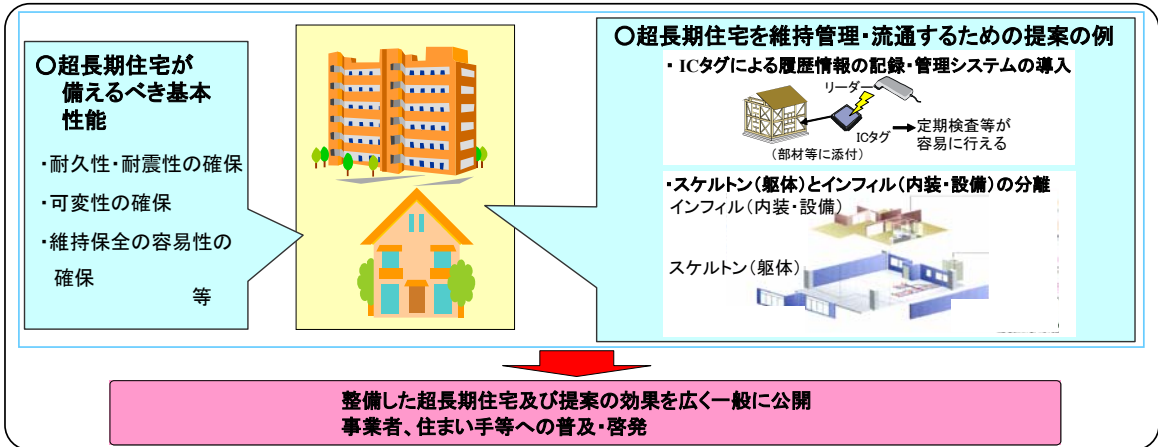
建設業関連の産業廃棄物排出量に占める住宅関連のもの割合  
 (資料) 建設副産物実態調査 (平成14年度) 国土交通省調査

# 住宅の寿命を延ばす「200年住宅」への取組 H20年度予算案

住宅の寿命を延ばす「200年住宅」への取組を推進するため、住宅の建設、維持管理、流通、資金調達等の各段階において総合的な施策を実施

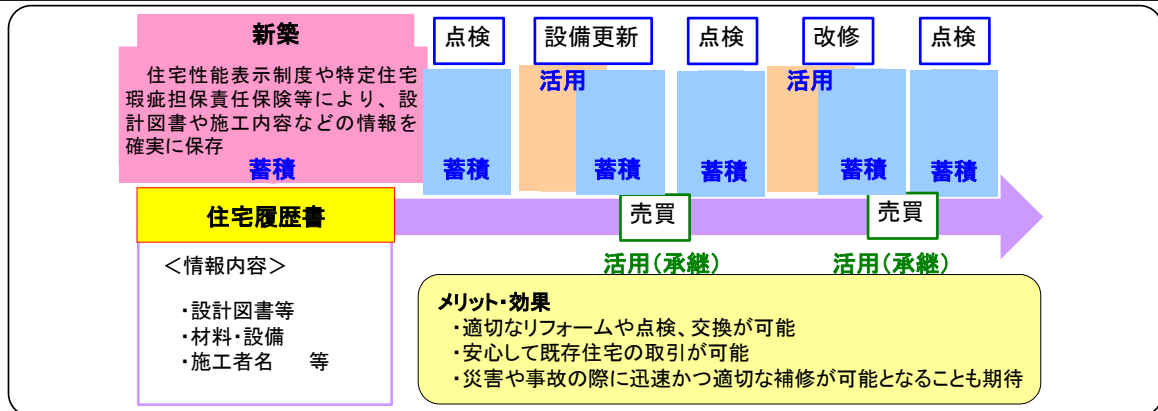
## 【超長期住宅先導的モデル事業の創設（国費130億円）】

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、超長期住宅の普及啓発に寄与するモデル事業、超長期住宅に関する評価・広報、超長期住宅実現のための技術基盤強化に対して助成を行う。



## 【住宅履歴情報の整備（国費4億円）】

円滑な住宅流通や計画的な維持管理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



## 【超長期住宅推進環境整備事業の創設（国費4億円）】

超長期住宅の実現にあたっては、超長期住宅にふさわしい良好な基盤・街なみの整備や、住替え・二地域居住の推進等流通環境の整備が求められていることから、モデル的な取り組みを行っているNPO等に対し支援を行い、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。

## 【多世代利用型超長期住宅及び宅地の形成・管理技術の開発（国費1.3億円）】

長期にわたって使用可能な質の高い住宅の実現を図るため、新築の超長期住宅の設計・建設、長期利用に向けた既存住宅の改修・改変、維持管理および宅地等基盤の整備に関する更なる技術開発を実施。

## 【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取により支援する。

住宅の寿命を延ばす「200年住宅」への取組 H20年度税制改正関係

【住宅の長寿命化（200年住宅）促進税制の創設】

基本的考え方

200年住宅(新法の認定を受けた長期優良住宅)は、一般の住宅と比して建設コストが2割程度高くなる。

今回の税制改正では、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、**200年住宅の税負担額を、一般住宅の負担額以下に抑制する。**

促進税制概要

	一般住宅	200年住宅
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
	【納税額】 ①+②+③ 一般住宅 5.8万	⇒ 200年住宅 3.4万
不動産取得税	1200万円控除	1300万円控除
	【納税額】 一般住宅 課税なし	⇒ 200年住宅 課税なし
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
	【納税額】 (当初10年間) 戸建 一般住宅 82.1万 ⇒ マンション 一般住宅 74.8万 ⇒	200年住宅 79.4万 200年住宅 71.5万

納税額計

一般住宅  
最大88万円



200年住宅  
最大83万円

促進税制のない場合(最大97万円)と比して▲14万円

## ●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

#### ○ 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

定期点検と必要な補修・交換等

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

#### ○ 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
  - ・ 維持保全に関する工事に必要な資金の貸付けに係る債務の保証に関する高齢者居住支援センターの業務の特例
- 等

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)

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

## 長期優良住宅の認定要件について(検討中)

### 【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、コンクリート、木材等、使用する材料の品質が高いこと
- 劣化に対して、構造躯体の補修や交換により機能の再生が可能であること

### 【住宅の耐震性】

・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)

- 極めて稀に(数百年に一度程度)発生する地震に対して構造躯体が倒壊等せず、補修をすることにより機能の再生が可能であること

### 【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)

- 専用、共用の配管の点検・交換等が容易に行えること(そのためのスペースが確保されていること)

### 【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やバリアフリー化が可能な措置が講じられていること

・一定程度以上の住戸面積を有すること

(措置の例)

- 間取りや設備の変更を行いやすいよう階高等の空間の余裕を確保すること

### 【長期に利用される躯体において対応しておくべき性能】

- ① 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
- ② 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を確保

### 【計画的な維持保全】

定期的な点検・補修等に関する計画の策定・点検等の履歴の蓄積等

基本方針に照らして適切なものであること