

【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

必要

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)】
- 減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 長期優良住宅の普及の促進に関する法律案 国会提出

H20.5・6 第16回・第17回 住宅宅地分科会

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