

長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針について

該当条文

第四条 国土交通大臣は、長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

2 基本方針には、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 長期優良住宅の普及の促進の意義に関する事項

二 長期優良住宅の普及の促進のための施策に関する基本的事項

三 次条第一項に規定する長期優良住宅建築等計画の第六条第一項の認定に関する基本的事項

四 前三号に掲げるもののほか、長期優良住宅の普及の促進に関する重要事項

3～5 （略）

具体的内容

一 長期優良住宅の普及の促進の意義に関する事項

1 背景・必要性

- ・住宅の「量」の確保から「質」の向上への転換
- ・住生活基本法の成立、住生活基本計画（全国計画）の策定

2 長期優良住宅の普及をめぐる状況

- ・滅失住宅の平均築後経過年数の状況
- ・全住宅流通量に占める既存住宅の流通シェアの状況

3 長期優良住宅の普及の促進を図ることの重要性

(1) 環境負荷の低減等

- ・住宅関連の産業廃棄物の排出の状況
- ・建替えを減らすことによる環境負荷の低減、循環型社会形成への取組
- ・地域建材の利用によるCO2の排出抑制や地域活性化

(2) 国民負担の軽減

- ・建替えコストの削減による、経済的なゆとりや豊かさを実感できる社会の実現
- ・国民負担の軽減に関する試算

(3) 国民資産の向上

- ・国富に占める住宅資産割合の日米比較
- ・住宅に係る資産の向上と国富構造の是正

二 長期優良住宅の普及の促進のための施策に関する基本的事項

1 国、地方公共団体等の各主体の役割

2 長期優良住宅の普及を促進するための各種施策

(1) 長期優良住宅の普及を促進するための基本的な考え方

① 長期優良住宅の建築の促進

- ・物理的耐用性（耐久性、耐震性、維持管理容易性）、社会的耐用性（可変性）の確保
- ・バリアフリー性能、省エネ性能の確保、住環境への配慮

② 維持保全の促進

- ・適切な点検、補修、交換等の実施
- ・ライフサイクルの変化等に合わせたリフォーム等の推進

③ 既存住宅の流通の促進

- ・既存住宅の品質又は性能に関する不安や情報不足の解消
- ・新しい社会モデルの形成の必要性

(2) 建築段階における施策

① 長期優良住宅建築等計画の認定制度の意義

- ・先導的な取組へのインセンティブの付与

② 質の高い住宅の建築・取得時の負担の軽減

- ・新たな社会モデルへの変革を先導する投資へのインセンティブの必要性
- ・税制、予算上の措置、新たな住宅ローンの仕組みの構築等の推進

(3) 維持保全段階における施策

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等

- ・計画的な点検、補修、交換等による維持保全費用の軽減、資産価値の維持
- ・住宅の瑕疵に係る保険の充実等の推進
- ・点検、診断や改修等に関する技術、維持管理等に関する技術の開発普及

② 住宅のリフォームへの支援

- ・適時・適切なリフォームによる陳腐化の防止や住宅の資産価値の維持・向上
- ・事業者に関する情報提供や相談体制の充実等による健全なリフォーム市場の整備
- ・リフォームの資金調達が困難な高齢者に対する支援措置の整備

③ 住宅の管理体制の整備

- ・設計、建築の段階からの維持管理に関する計画の確保
- ・適切な管理を可能とする体制の確保
- ・専門的な知識、経験を有する者が責任を持ってマンションを維持管理する仕組みの検討
- ・第三者による長期修繕計画の作成の支援を行う仕組みや大規模修繕等を行う仕組みの構築

④ 資産としての住宅の活用

- ・リバース・モーゲージなど住宅の資産価値を活用して高齢者の多様な生活設計を可能とする仕組みの構築
- ・福祉型信託などの新たなビジネスモデルに対応できる枠組みの検討

(4) 流通段階における施策等

① 既存住宅の流通の促進

- ・国民が円滑に利用可能な適正な評価の仕組みの構築など既存住宅の資産価値が適正に評価

される市場環境の整備

- ・既存住宅取得時のリフォームに対する金融支援など住宅の質や資産価値の維持・向上を後押しする施策の推進
- ・長期にわたる住宅の資産価値の維持・向上を踏まえた新たな住宅金融の実現

② 既存住宅の性能・品質に関する評価の充実及び活用等

- ・簡便で一定の客観性を確保した既存住宅の評価手法の検討と普及等による既存住宅の性能や品質に関する専門的・中立的な立場からの助言、指導の確保
- ・性能評価書の取扱いなど制度面での既存住宅と新築住宅との取扱いの差の縮小、解消
- ・既存住宅の売買に関する瑕疵に係る保険等の充実

③ 既存住宅の取引情報の充実

- ・土地総合情報システムや指定流通機構（レインズ）の活用や情報提供の充実
- ・住宅の性能や品質に関する適切な情報提供の仕組みの確立

④ 住替え・二地域居住の支援

- ・住替えを円滑化する仕組みの充実
- ・住替えや二地域居住の推進に資するNPO等への支援

(5) 記録（住宅履歴書）の整備・活用等

- ・住宅に関する情報の保存・蓄積・活用が可能な仕組みの整備・普及
- ・住宅履歴書の活用による適切な点検、補修、リフォーム等の推進

(6) 長期優良住宅の普及に向けた啓発等

① 長期優良住宅の建築・維持保全・流通を担う人材の育成

- ・住宅の施工、管理等を担う技術者、技能者等の育成や技能の承継
- ・建築、維持保全に関する人材の育成

② 国民に対する情報提供、事業者からの適切な情報提供、教育・啓発活動の充実

- ・長期優良住宅の内容、メリット、維持保全の方法等に関する国民への情報提供の推進
- ・住宅の売却・賃貸、住替え等に関する国民への情報提供の推進

(7) 研究開発の推進

- ・構法、材料、施工技術の開発、維持保全技術の開発、その成果の普及
- ・住宅関連の産業廃棄物を減少させるための研究開発、その成果の普及
- ・研究開発成果の認定基準への反映等

三 長期優良住宅建築等計画の認定に関する基本的事項

1 長期優良住宅建築等計画及びその認定の基本的な考え方

- ・各種工法等に応じた認定基準の策定
- ・新たな技術開発等の認定基準への継続的な反映

2 建築段階に係る事項

- ・長期優良住宅建築等計画に従った施工の確保

3 維持保全段階に係る事項

- ・区分所有建築物における適切な維持保全の確保
- ・長期優良住宅建築等計画に従った定期点検の実施の確保

4 住環境への配慮に係る事項

- ・住環境の配慮に関し建築等計画が満たすべき事項
- ・まちづくり部局との連携

四 その他長期優良住宅の普及の促進に関する重要事項

1 国、地方公共団体、事業者等の各主体の相互連携

- ・長期優良住宅の国民全般への浸透、国民運動としての盛り上がりへの期待
- ・まちづくり、林野など関係行政分野との連携
- ・行政と住民組織、NPO、企業、専門家等との緊密な連携

2 長期優良住宅の普及の促進のための関連制度等についての検討に係る事項

- ・既存住宅の評価手法に関する技術開発等の推進

3 長期優良住宅の普及の促進に資する環境の整備に係る事項

(1) 良好なまちなみの形成・維持に向けた施策

- ・都市やまちなみの重要な構成要素等である住宅、豊かな生活を過ごす上での住環境の重要性
- ・地区計画、景観計画や建築協定等のまちづくりに関する施策の活用による良好な居住環境の維持・形成の推進
- ・電線の地中化等の必要な基盤整備の推進
- ・住民組織、NPO、企業、専門家等の取組への支援

(2) 住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承及び向上への配慮

4 その他重要事項

- ・目指すべき新たな住宅のあり方に関するイメージの共有等を図る観点からの新たな用語の検討