

住宅の質の向上に関する各国の施策

観点	アメリカ	イギリス (イングランド)	ドイツ	フランス	日本
建築基準に関する法体系	建築基準に関しては、州法などで規定。 州法では、民間機関が作成した建築基準(Building Code)をもとに準拠すべき基準を規定。 (主要なビルディングコードと主な適用地域： UBC(Uniform Building Code)、西海岸、西部山岳 NBC(The BOCA Natona Building Code)、東部・北東部、中西部 SBC(Standard Building Code)、南部)	地域により別個の法体系をもち、イングランド及びウェールズ(一体化している)は、「建造物法(Building Act)」において、建造物内にいる人命の安全確保の見地から建造物に要求される安全性を規定。 建造物法の委任を受ける建築規則(Building Regulations)が存在するが、抽象的な規定であり、具体的な技術的基準は建造物規制の下に制定されている「承認文書(Approved Document)」に記載。ただし、細部については、民間基準である「イギリス規格(BS:British Standards)」等を引用している場合が多い。	「構造物の構造等を規定する連邦建築基準法」の下に各州が制定する「州建築基準令」があり、建物構造や使用すべき建築材料等を規定している。構成・内容は各州ともほとんど同じ。 民間基準としてDIN規格(ドイツ工業規格)が存在し、各州の建築基準令をはじめ多くの政令で直接準拠すべき基準として引用されている部分も多く、建築物の詳細な設計を行う役割を果たしている。	国が建築物の保護の観点から制定した「建設住居法典」が存在する。その下に、デクレ(首相令。政令に相当)、アレテ(省令)が存在し、比較的細部まで規制。 建築許可は「都市計画法典」に規定。	建築物の最低の基準として「建築基準法」があり、その下の政令、省令、告示によって、細部まで規制。
住宅の質の向上施策の特徴	建築基準は生命の安全を守るための必要な最低限のレベルを担保し、融資保険における要件として住宅の質を誘導。	建築規則において、省エネ、バリアフリーについても規定が存在。建築規制の不具合等については保証制度で対応。補助制度により、低収入世帯の省エネ対策を促進。	バリアフリー、省エネ等についても、州建築基準令、DIN規格において規定が存在し、技術上の基準となっている。また、温暖化対策を推進する観点から、復興信用金庫によりCO2削減プログラムを実施。	住宅に対する瑕疵担保責任の明示、住宅性能表示制度等の活用により、質の向上を誘導。	公庫融資によって住宅の質の向上を図るほか、住宅に関する瑕疵担保責任の義務付け、性能表示制度により、質の向上を誘導。
耐久性等住宅の構造	各州の建築基準法による建築規制 建築基準は、住民の生命の安全を守るために必要と考えられる性能レベルを与える最低限の要求事項としての設計基準。建築主事が建築基準との適合を確認した上で建築許可、建設段階における検査を行う。 ・ロサンゼルス市では、鉄筋コンクリート造等については、加えて「継続検査」及び民間の「特別検査員」による検査が必要。 ・ロサンゼルス市では、地震地域における「構造観察」検査を実施。	建造物法・建築規則 建築規則は、安全、設備等に関し、人命の安全確保の観点から、満足すべき性能(機能上)の要求を定める。 ・地方公共団体による建築許可(Approval)又は民間の認定検査人による確認(Certificate)を受ける。工事段階に応じて建築規制当局による規制の適合性の確認検査を行う。	州建築基準令(各州別に規制) 建築基準は、建造物の安全性の見地から定められている標準的な基準。 ・市町村が建築許可を行う。着工後躯体段階で公的資格を有する技術者による構造検査、仕上げが完了した段階で完了検査があり、その後建築物の使用が許可される。	建設住居法典 建築物の保護の観点から基準が定められている。規制項目は構造躯体の構造安全性、防水性及び耐久性等。 都市計画法典 ・市町村(土地利用計画がない場合は県)が建築許可を行う。	建築基準法 建築基準は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産を保護。 ・地方公共団体の建築主事又は指定確認検査機関が建築計画の確認済証を交付。特定行政庁が指定した工程の終了後にも中間検査を行う。合格証を受けなければ次の工程の工事は行えない。竣工時にも検査を行う。一定の建築物については、検査済証を受けなければ使用できない。
	FHA保険 建築基準には耐久性に関する基準がないため、FHA保険の対象となる住宅については、HUDの住宅プログラムで定める物件最低基準(MPS: Minimum Property Standard)を満たすことが義務付けられ、FHA保険の対象となる住宅の価値が不適切に軽減することのないようにしている。	欠陥住宅法に基づく全国住宅業者協議会(NHBC)による保証 短期保証、構造上の欠陥に対する長期保証、建築規則の不具合に対する建築規制保証等 住宅ローンにおける性能保証の付与 ・住宅ローンを受けける場合には、NHBC等による性能保証の付与が要件。 HAPM(Housing Association Property Mutual)による保証 HAPMは、住宅供給協会が集まってできた保証保険業務を行う組織であり、集合賃貸住宅の欠陥と故障の修繕費支払や、建設業者の不履行による損害の保証等を行う。		スピネツ法 設計者・施工者の構造的安定性等に関する瑕疵担保責任を明示(躯体の堅牢性に関しては10年、その他は2年)し、その保証のために責任保険の付保を義務付け。また、建築主にも損害保険への加入を義務付け、技術検査人「認可を受けた民間機関」が行った検査結果を保険会社が活用。 品質管理制度として、技術検査人が行う建築物の設計、施行過程における検査制度を規定。高層住宅については、検査を義務付け。 キャリテル制度 公益法人であるキャリテル協会(Association Qualitel)が実施する住宅性能表示制度。防音、設備、維持費、暖房、給湯費等に関する7つの項目について、5段階評価を行い、全項目で3以上の評価を得れば、施工者等に対し、キャリテルラベルが発行され、設計図書、広告、住宅本体等に表示できる。賃貸住宅や個人向け分譲住宅に使われる場合が多い。	公庫融資 木造の住宅について、鉄筋コンクリート造の布基礎、太い柱を要件化 住宅品質確保法 請負人又は売主が、新築住宅の基本構造部分(基礎、柱、床、屋根等の構造躯体及び屋根などの雨水にさらされる部分)に関し、瑕疵担保責任を負い、買主は修補請求、賠償請求等が可能。(住宅の完成後10年間)(強制制度) 住宅性能表示制度として、構造の安定、省エネルギー、高齢者等への配慮、空気環境等について、数段階のランク等による表示が行われる。(任意制度) 住宅性能保証制度 住宅保証機構が、住宅供給業者に対して10年間の保証を行い、瑕疵が発生した場合には、自己の修補費用から免責金額を除いた額の80%を保険金として支払う。

断熱性	EEM(Energy Efficient Mortgages) ・高い省エネ性を有する住宅に対する融資上の優遇 (FNMA、FHA保険の対象ローンの上限額の緩和) FHA保険 ・物件最低基準 (MPS)において、CABO (全米建築主事協議会)のモデルエネルギー基準に従うことを規定。	建造物法・建築規則 ・建築規則L章において省エネルギー基準を規定。構造躯体からの熱損失の制限、暖房及び給湯システムの運転の制御等を規定。 住宅省エネ制度 (HEES) ・DTLR (Department for Transport, Local Government and the Regions)において、最大2000ポンドまで低収入世帯の断熱性と暖房の改善に補助	州建築基準令 (各州別に規制) ・居住室の壁、天井等において断熱性能義務付け ・ドイツ工業規格 (DIN) ・(熱保護 (断熱等))に関する規格が存在し、断熱材利用を奨励) 建築物のエネルギー節約に関する法律 ・省エネルギー基準を規定 復興信用金庫による二酸化炭素削減プログラム ・連邦議会と復興信用金庫との協定により実施。住宅における断熱性能や暖房設備の改善等に際し、低利融資を実施 (既存・新築) 住宅取得補助金制度 ・一定所得額以下の者が、住宅取得補助金を受ける場合に、ソーラー機器の設置等省エネ基準を満たす場合に「促進基本額」に加えて「環境加算額」が加算される。	建設住居法典 ・新規住宅における断熱基準を規定。 キャリテリ制度 (同上) ・夏季の冷房項目について評価し、5段階中3以上の評価を得れば、エネルギー効率ラベルが発行される。	公庫融資 ・省エネ基準に適合する住宅に対して、基準金利の適用及び割増融資制度がある。 住宅品質確保法 ・断熱材の厚さや、ひさしの出の長さなど、壁や床からの熱の逃げにくさ、夏季の日射の入りにくさを考慮し、省エネルギー対策を示す基準として、4等級のランクを付けて表示。 省エネルギー法による省エネルギー基準 ・省エネルギー法に基づき、建築主に対するガイドライン (努力義務)である住宅の省エネルギー基準が定められている。
バリアフリー	公正住宅修正法 (FHAA) ・基本的に4戸以上の新築集合住宅にバリアフリーを要求 FHA保険 ・高齢者向け賃貸住宅に対する保険 (セクション231)を実施。UFAS (連邦政府アクセシビリティ標準基準)への適合等について規定。	建造物法・建築規則 ・建築規則第M章において新築住宅における障害者のアクセスに関する基準を規定。	ドイツ工業規格 (DIN) ・バリアフリー住宅に関する規格 (便所、台所、車椅子住宅等)に関する規格が存在 社会居住空間促進法 ・社会住宅の建設 (公共資金の低利融資、補助金、担保引受、低廉な宅地供給により行われる賃貸住宅及び自己居住持家の供給)にあたり、バリアフリー等が考慮される。	建設住居法典 ・新築集合住宅について、住宅における車椅子の使用などの一般的原則が政令で規定され、1階またはエレベーターが通じている階におけるアクセシビリティについての技術的基準等が省令及び通達で規定されている。 ・集合住宅の共通部分についてのアクセシビリティの確保、専用部分について、障害者が入居する際に手すりの設置等の工事が容易となるための措置などが規制されている。 キャリテリ制度 (同上) ・アクセシビリティ(バリアフリー)について評価し、5段階中3以上の評価を得れば、アクセシビリティラベルが発行される。	公庫融資 ・バリアフリー基準に適合する住宅に対して、基準金利の適用及び割増融資制度がある。 住宅品質確保法 ・階段の勾配、段差の解消や、廊下やドアの幅の広さから、階段からの転落等の事故の起きにくさ、建物内の移動のしやすさ等を考慮し、高齢者等への配慮を示す基準として、5等級のランクを付けて表示。 高齢者向け優良賃貸住宅 ・民間が供給するバリアフリー対応賃貸住宅について、建設・改良費補助、家賃対策補助、建設促進税制が存在。 公共賃貸住宅 ・公営住宅、公団住宅について平成3年度から、公社住宅について平成7年度からバリアフリーを標準仕様として供給。
その他 (既存ストック改善工事に関する制度等)	FHA保険 ・リハビリテーションプログラム (既存住宅の修繕のためのローンに対する保険) (セクション203(k))を実施。	住宅修繕補助金 ・リノベーショングラントをはじめ7種類の改善補助金を地方公共団体より交付。 ・リノベーショングラントの例: ・住宅の適合基準(fitness standard)が示されており、家の湿気防止、照明、暖房、換気設備、排水のための改築や、構造的安定等に関する基準に満たない場合に補助金が支給される。	復興信用金庫による住宅関連建築物の近代化プログラム (旧東ドイツ地域) ・省エネルギーのための設備の取替え、CO2の排出の少ない燃料転換等の修繕・改善等に対する低利融資 復興信用金庫による二酸化炭素建物改修プログラム ・2002年より、1978年以前に建築された住宅で、有効な断熱改修及び暖房設備の導入を行う際に低利融資を実施。	住宅ストック改善策として ・住宅改善奨励金 (PAH) (低所得持家世帯に対し、省エネ、身障者用バリアフリー等工事のための助成を行う) ・社会賃貸住宅改善奨励金 (PALULOS) (社会賃貸住宅における省エネ、バリアフリー等工事のための助成を行う) ・民間賃貸住宅改善助成金 (ANAH助成) (耐久性、防水性の向上、配管等の取替え、省エネ、身障者用バリアフリー等) 付加価値税 (VAT) の軽減税率 ・住宅修繕費用に対し軽減税率 (9.6%→5.5%)を適用 0%融資制度 ・省エネルギー改修工事を含む増改築が対象 (20年以上経過しており、改良工事を施した住宅を購入する場合に適用) 大型住宅設備の省エネ化に対する税額控除 ・大型住宅設備 (暖房、エレベーター (油圧化))の費用の15%、ただし20,000フランが限度。	公庫融資 ・省エネ基準、バリアフリー基準に適合する住宅改良や耐震改修などについて、基準金利の適用、融資額の引き上げ、元金の死亡時一括償還による融資。 住宅税制 ・新住宅ローン減税、贈与税の特例について、一定の増改築を対象。(新住宅ローン減税:工事費100万円超、贈与税の特例:工事費1000万円以上又は50㎡以上の増改築等) 建築物の耐震改修の促進に関する法律 ・共同賃貸住宅の所有者に対し耐震診断を行い、必要に応じて耐震改修を行うことを努力義務とする。また、一定の基準を満たした耐震改修の計画については、所管行政庁の認定を受けることにより、建築基準法の特例を受けられるほか、公庫の低利融資等の助成制度の活用が可能。 公共賃貸住宅 ・公共賃貸住宅ストックについて、間取りの変更、バリアフリー化等のリフォームを実施。 特定優良賃貸住宅等 ・ファミリー向けの適切な規模の賃貸住宅の供給について、建設費補助等により供給を促進。