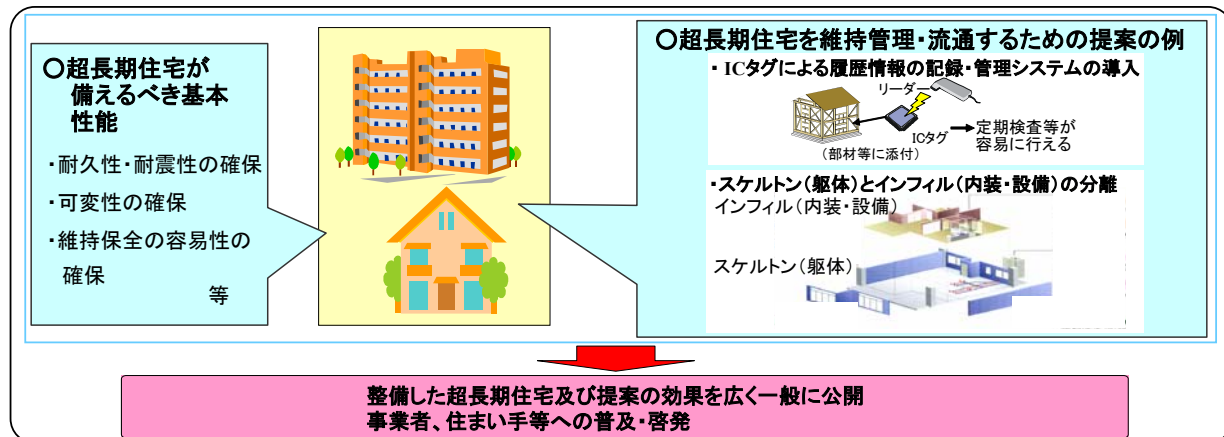


住宅の寿命を延ばす「200年住宅」への取組 H20年度予算案

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

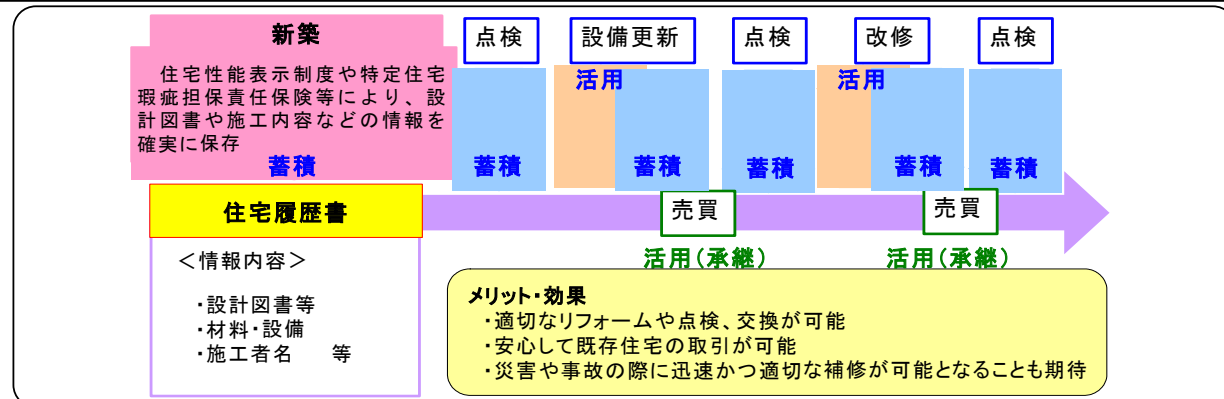
【超長期住宅先導的モデル事業の創設（国費130億円）】

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



【その他】

・超長期住宅に対応した住宅ローンの開発 等

【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

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

○ 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

- ・税負担額を一般住宅の負担額以下に抑制(登録免許税、不動産取得税、固定資産税)
- ・超長期住宅先導的モデル事業(平成20年度予算:130億円)
- ・超長期住宅ローン(償還期間35年→50年)の供給支援

定期点検と必要な補修・交換等

○ 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
- ・通常民間が実施する点検、補修等の維持保全業務について必要となる場合は地方住宅供給公社も行えるよう措置
- ・維持保全に関する工事に必要な資金の貸付けに係る高齢者居住支援センターによる債務の保証

- ・認定住宅に係る10年超の瑕疵担保保険

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)
- ・既存の認定住宅の売買に関する瑕疵担保保険(築後年数要件を緩和)

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

○施行日:公布の日から6ヶ月以内

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

(措置のイメージ)

計画的な維持管理が実施される条件のもとで、構造躯体(柱、はり、壁などで構造耐力上主要な部分)について必要な耐久性を確保する。

- ・鉄筋コンクリート造の場合;コンクリートの水セメント比を低く、かぶり厚さを確保、外壁仕上げの工夫等
- ・木造の場合;柱、壁、土台等に耐久性のある材や防腐・防蟻処理等を施した材を利用、外壁の通気、床下換気等

【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

(措置のイメージ)

長期間において遭遇する地震に対し、致命的な損傷(倒壊等)をしないだけでなく、より高い損傷防止性能を確保する。

【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

(措置のイメージ)

共用配管の維持管理について、構造躯体や仕上げ材に影響を及ぼすことなく、かつ、専用部に立ち入ることなく、点検、清掃、補修ができるよう、共用配管の配置を工夫し、点検口等を設ける。

共用排水管の更新時に、いわゆる道連れ工事を減らし、常時利用を確保したままの更新が可能となる措置を講じる。

【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

(措置のイメージ)

一定程度の間取り変更が可能となるよう、専用の設備配管や配線用のスペース、居室の天井高を確保できるよう、躯体天井高(構造躯体等に挟まれた高さ方向の内法寸法)を一定以上確保する。

【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】

- 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が確保されていること

(省エネルギー措置のイメージ)

政策的に誘導すべき省エネルギー性能水準(省エネルギー法において求める措置)に適合する。

(バリアフリー化措置のイメージ)

移動等に伴う転倒、転落等の防止や車いす使用による住戸への出入りを可能とする基本的な措置を講じる。

【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

【計画的な維持管理】

- ・建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画の策定され、点検等の履歴が蓄積されること等

(措置のイメージ)

適切な維持管理計画を策定する。建築段階、維持管理段階における設計図書や点検・補修記録等の住宅履歴情報を保存する。

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

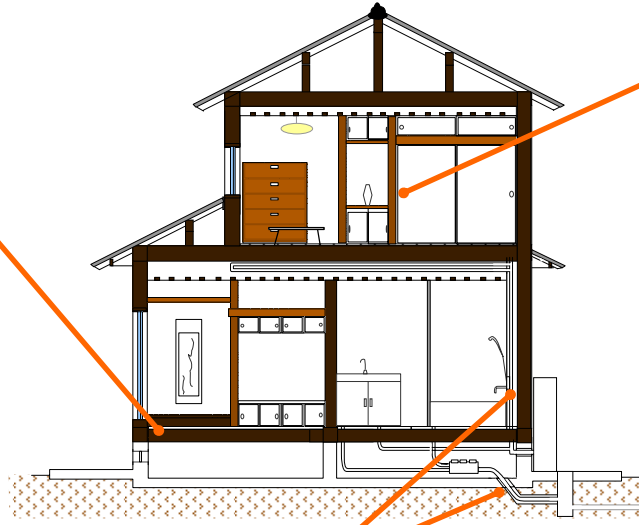
数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること

（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

構造躯体の耐震性

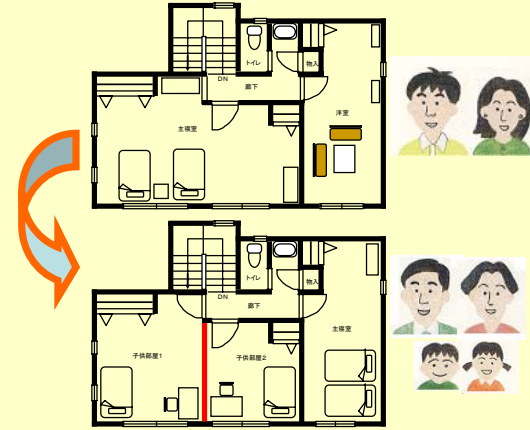
大規模な地震の後、構造躯体の必要な補修をすることにより使用を継続できること



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）



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

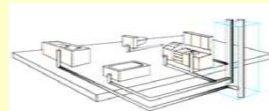
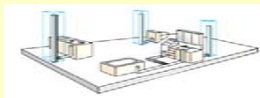
- ① 必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること
- ② 将来のバリアフリー改修に対応できるように必要なスペースを確保

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（RC造共同住宅）

構造躯体の耐久性

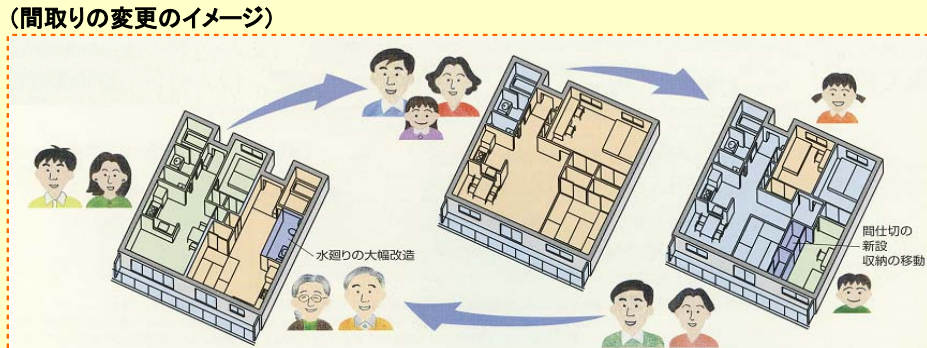
・数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること

(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



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)

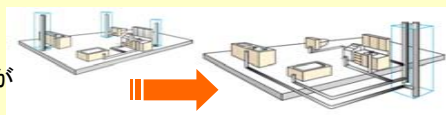
- 地震力に対して強い構造とするか、地震力を弱める工夫をすること

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

- 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