

# 住宅ストック活用型社会の実現に向けて

平成30年9月28日  
国土交通省近畿地方整備局  
建政部長 佐藤 哲也

## 1. 住宅市場の状況

## 2. 住宅ストック活用型社会に向けた施策

- 住宅履歴情報
- リフォーム支援策
- インスペクション、
- 安心R住宅
- 住宅リフォーム事業者団体登録制度 等

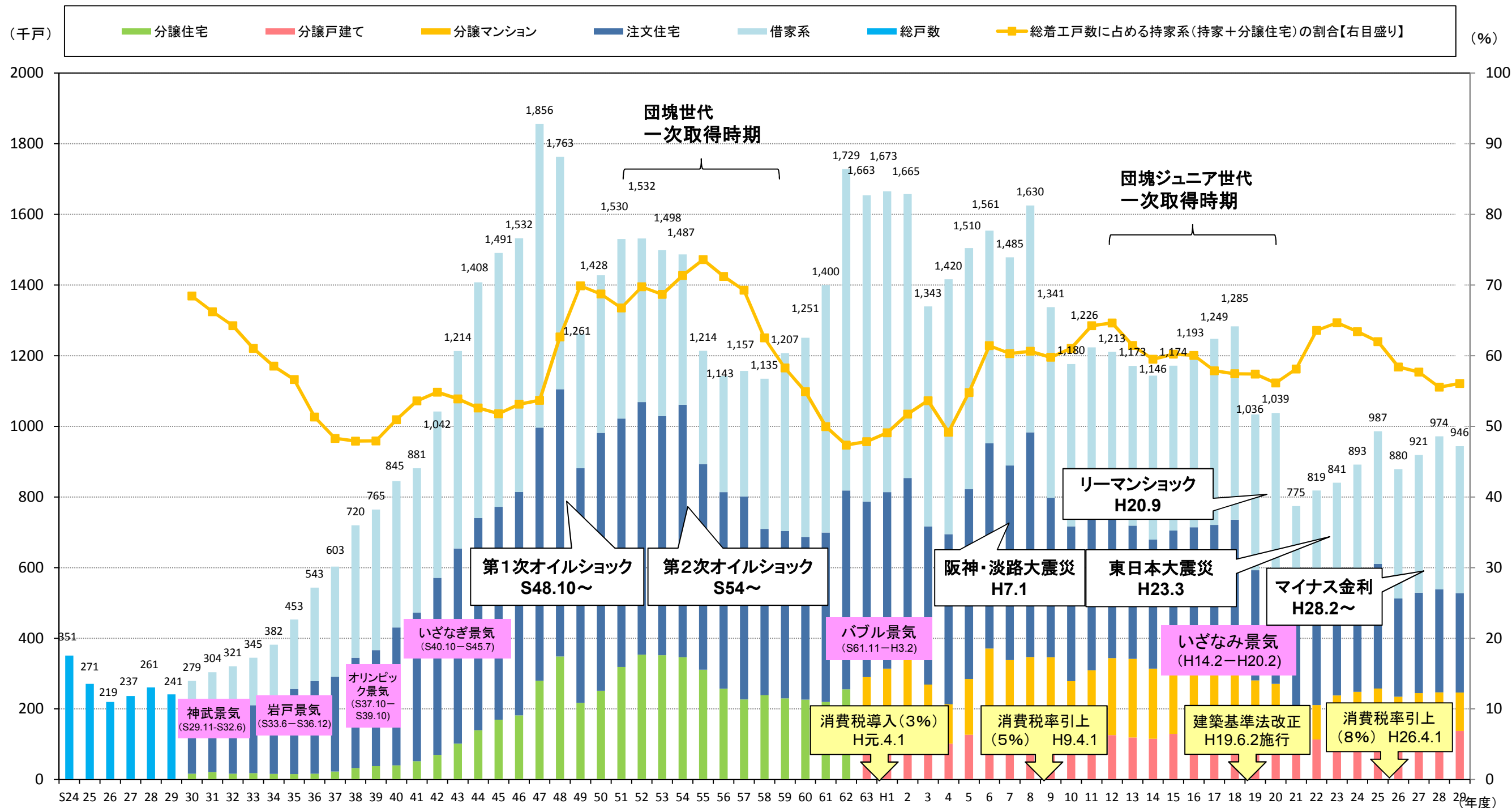
## 3. その他

- 空き家対策
- 建築基準法改正

# 1. 住宅市場の状況

# 新設住宅着工戸数の推移【長期】(年度)

○昭和42年度に100万戸を越えた以降、景気の影響などにより増減を繰り返しながらも、100万戸を越える水準で推移。  
 ○リーマンショックにより大幅な減少が見られ、40年ぶりに100万戸を下回ったものの、平成21年度以降は緩やかな持ち直しの傾向が継続。  
 ○平成29年度は、持家、貸家、分譲住宅ともに減少し、2年ぶりの減少(▲2.8%)となった。



※S24~29年度は、利用関係別に統計をとっていない。

※一次取得時期は30代前半(30-34歳)とした。

(資料)住宅着工統計(国土交通省)

# 都道府県別世帯数のピーク時期

世帯数の増加は、全国的には2020年でピークを迎えるが、35道県においては、2020年より前にピークを迎える。

世帯数の増加がピークを迎える時期

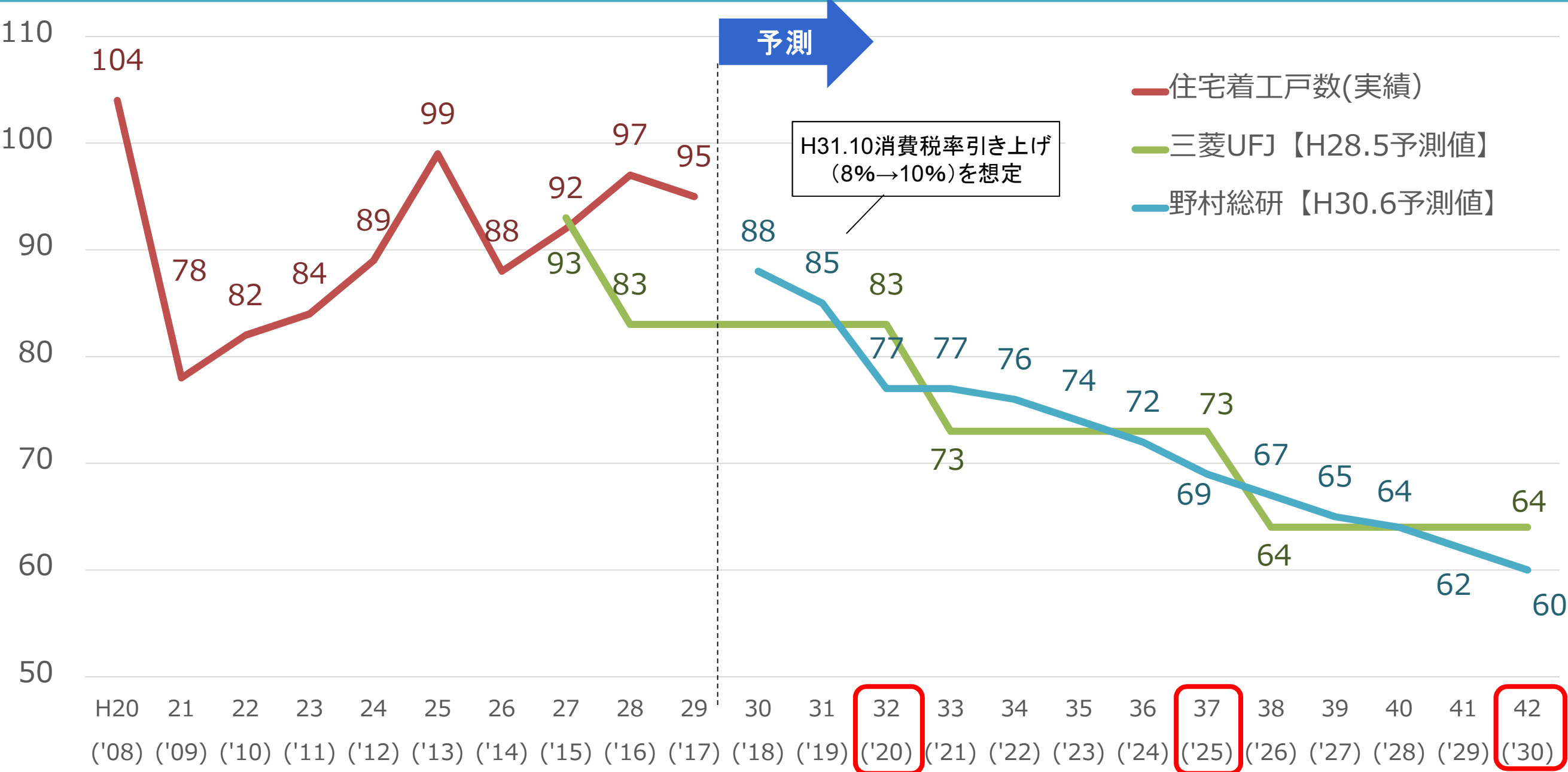
2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年
6	10	19	7	4	1
和歌山県 山口県 愛媛県 高知県 長崎県 鹿児島県	北海道 青森県 岩手県 秋田県 山形県 福島県 長野県 鳥取県 島根県 徳島県	茨城県 栃木県 群馬県 新潟県 富山県 石川県 福井県 山梨県 岐阜県 静岡県 三重県 奈良県 岡山県 広島県 香川県 佐賀県 熊本県 大分県 宮崎県	宮城県 埼玉県 千葉県 京都府 大阪府 兵庫県 福岡県  全国	東京都 神奈川県 愛知県 滋賀県	沖縄県

資料) 国勢調査(総務省)  
国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」(2014年4月推計)

# 民間シンクタンクによる新設住宅着工戸数の推計

将来の新設住宅着工戸数は、良質な空き家の増加により中古需要が高まることで減少すると予測する民間シンクタンクもあれば、世帯数の減少や住宅の長寿命化に伴い大きく減少と予測する民間シンクタンクもある。

三菱UFJリサーチ&コンサルティング → 平成32(2020)年度:83万戸、平成37(2025)年度:73万戸、平成42(2030)年度:64万戸  
 野村総合研究所 → 平成32(2020)年度:77万戸、平成37(2025)年度:69万戸、平成42(2030)年度:60万戸

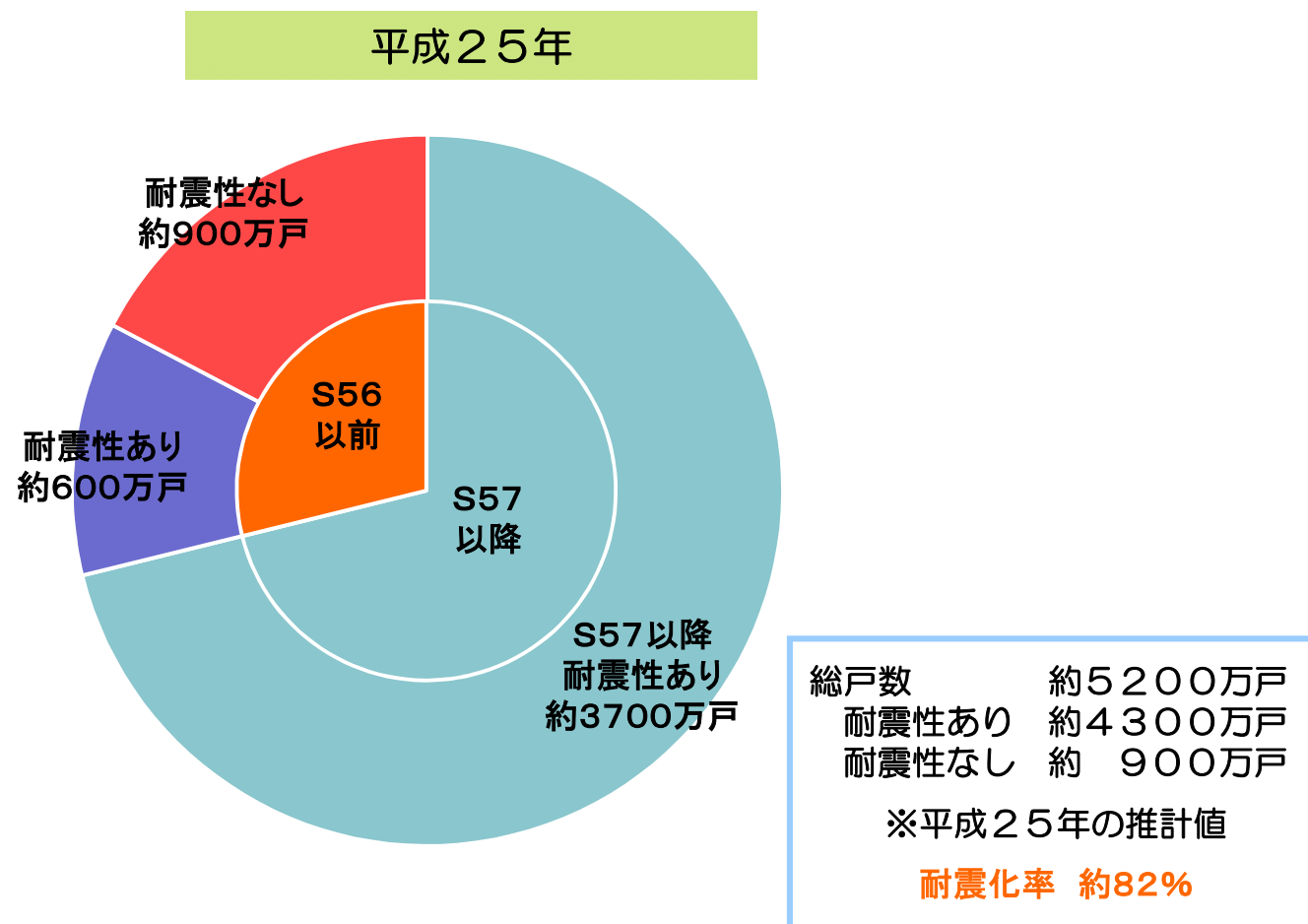


※野村総研の予測値(平成30年6月13日公表)は、将来の消費税率引き上げを想定している。  
 ※三菱UFJの予測値(平成28年5月18日公表)は、将来の消費税率引き上げを想定していない。

# 住宅ストックの現況

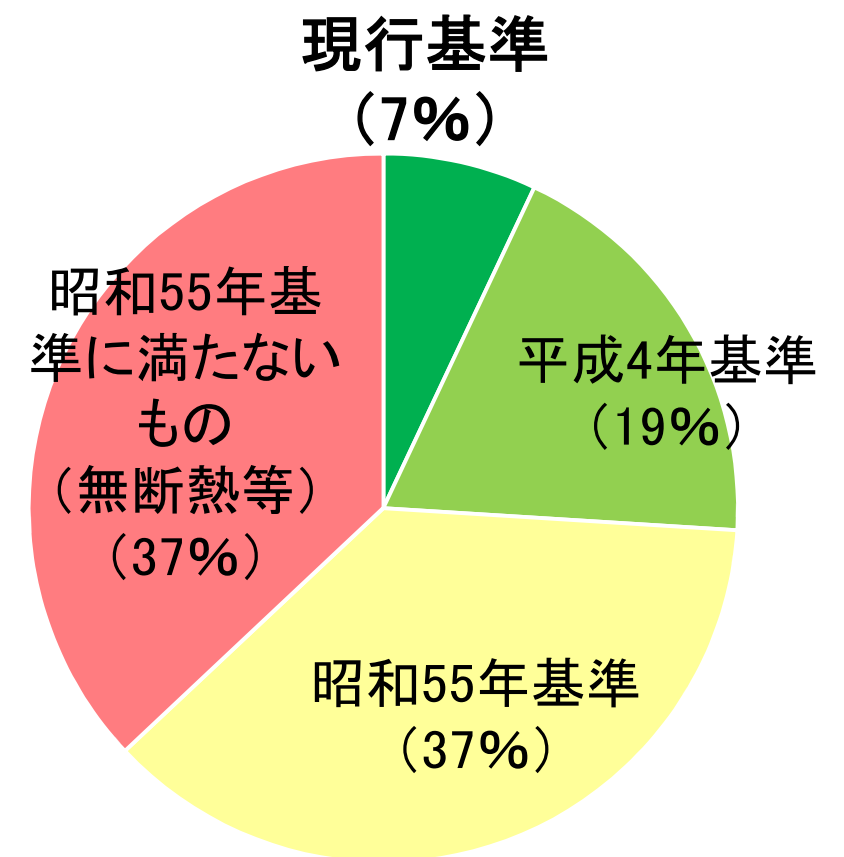
○ 住宅の省エネルギー化、耐震化が必要な住宅が多数存在。

【住宅ストック約5,000万戸の耐震性(推計)】



(資料)住宅・土地統計調査【総務省】をもとに、国土交通省推計

【住宅ストック約5,000万戸の断熱性能】

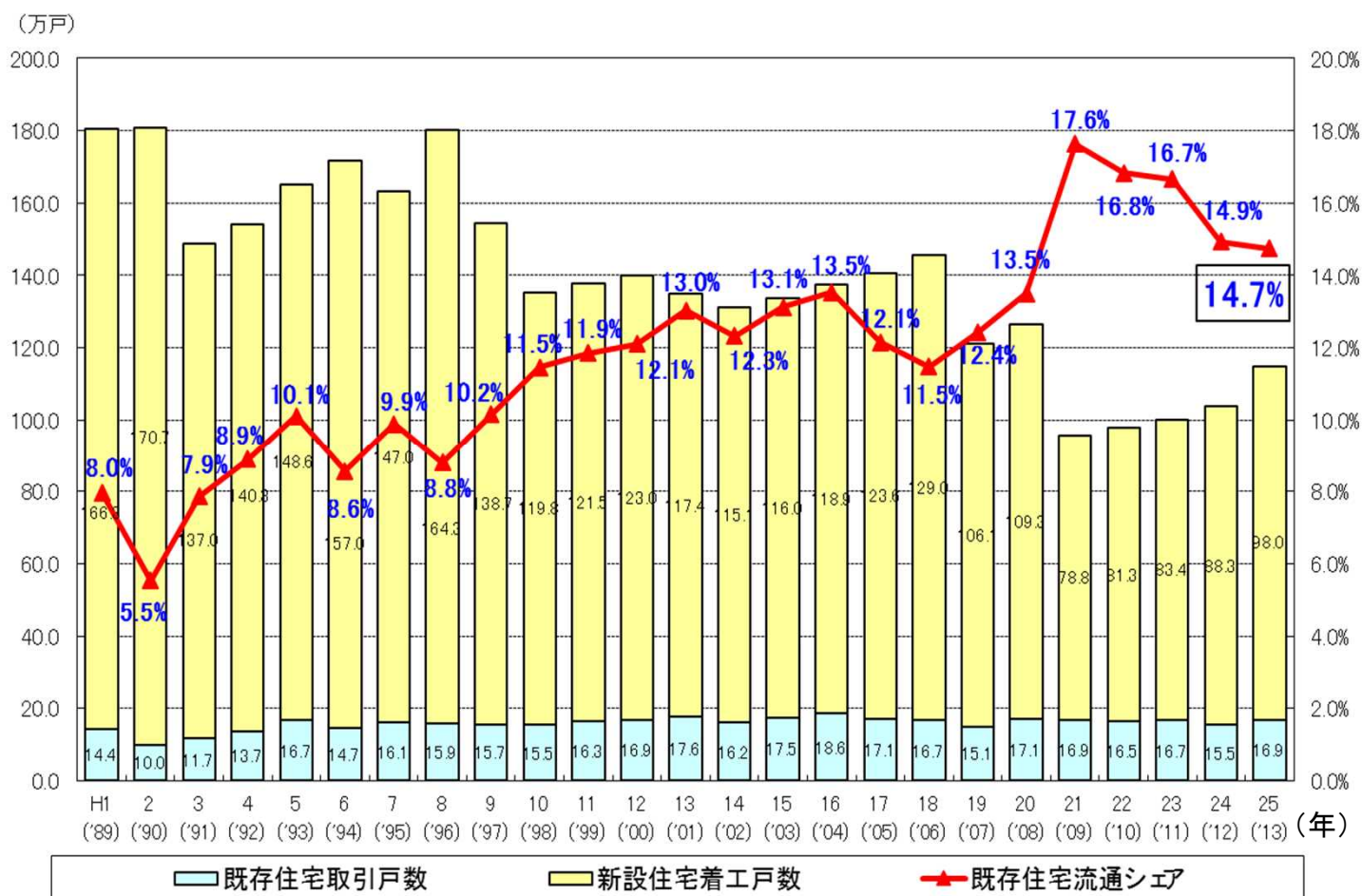


統計データ、事業者アンケート等により推計 (2014年)

# 既存住宅流通量の推移と国際比較

○全住宅流通量(既存流通+新築着工)に占める既存住宅の流通シェアは約14.7%(平成25年)であり、大きくなりつつある。  
○しかし、欧米諸国と比べると1/6~1/5程度と低い水準にある。

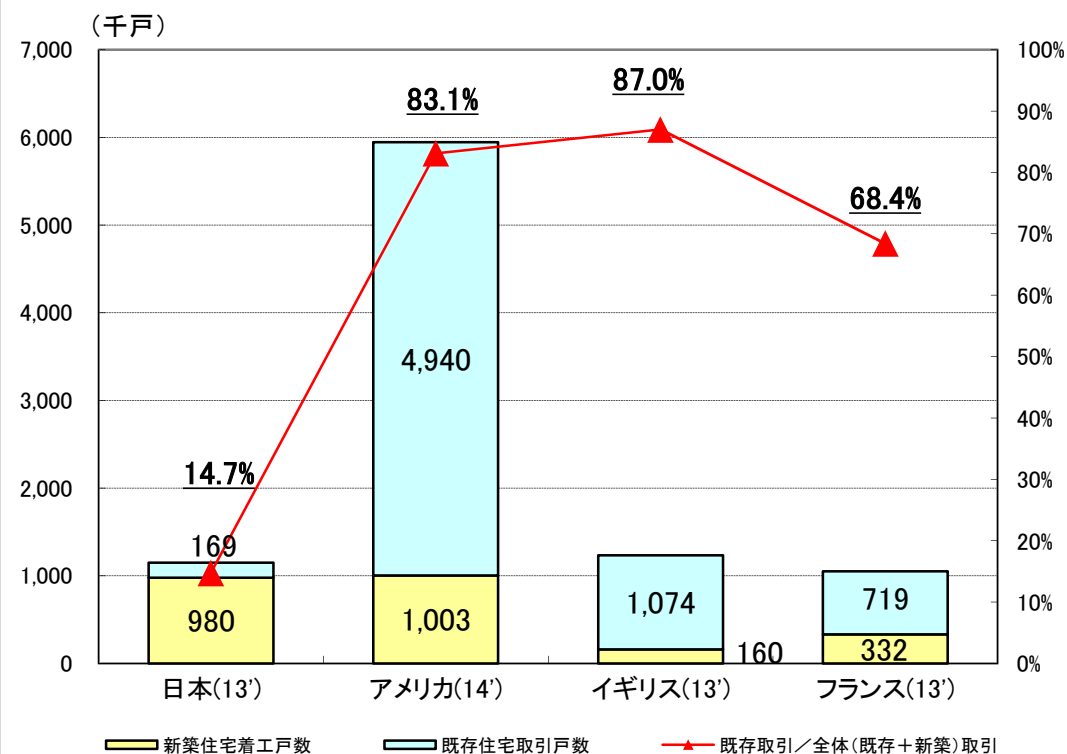
## 【既存住宅流通シェアの推移】



出典:住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)

(注)平成5(1993)年、平成10(1998)年、平成15(2003)年、平成20(2008)年、平成25(2013)年の既存住宅流通量は1~9月分を通年に換算したもの。

## 【既存住宅流通シェアの国際比較】



(資料)日本:総務省「平成25年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計(平成26年計)」(データは2013年)アメリカ:U.S.Census Bureau「New Residential Construction」,「National Association of REALTORS」(データは2014年)http://www.census.gov/ http://www.realtor.org/イギリス:Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」(データは2013年)(http://www.communities.gov.uk/) フランス:Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie「Service de l'Observation et des Statistiques」,「Conseil général de l'environnement et du développement」(データは2013年)http://www.driea.ile-defrance.developpement-durable.gouv.fr

注1)フランス:年間既存住宅流通量として、毎月の既存住宅流通量の年換算値の年間平均値を採用した。

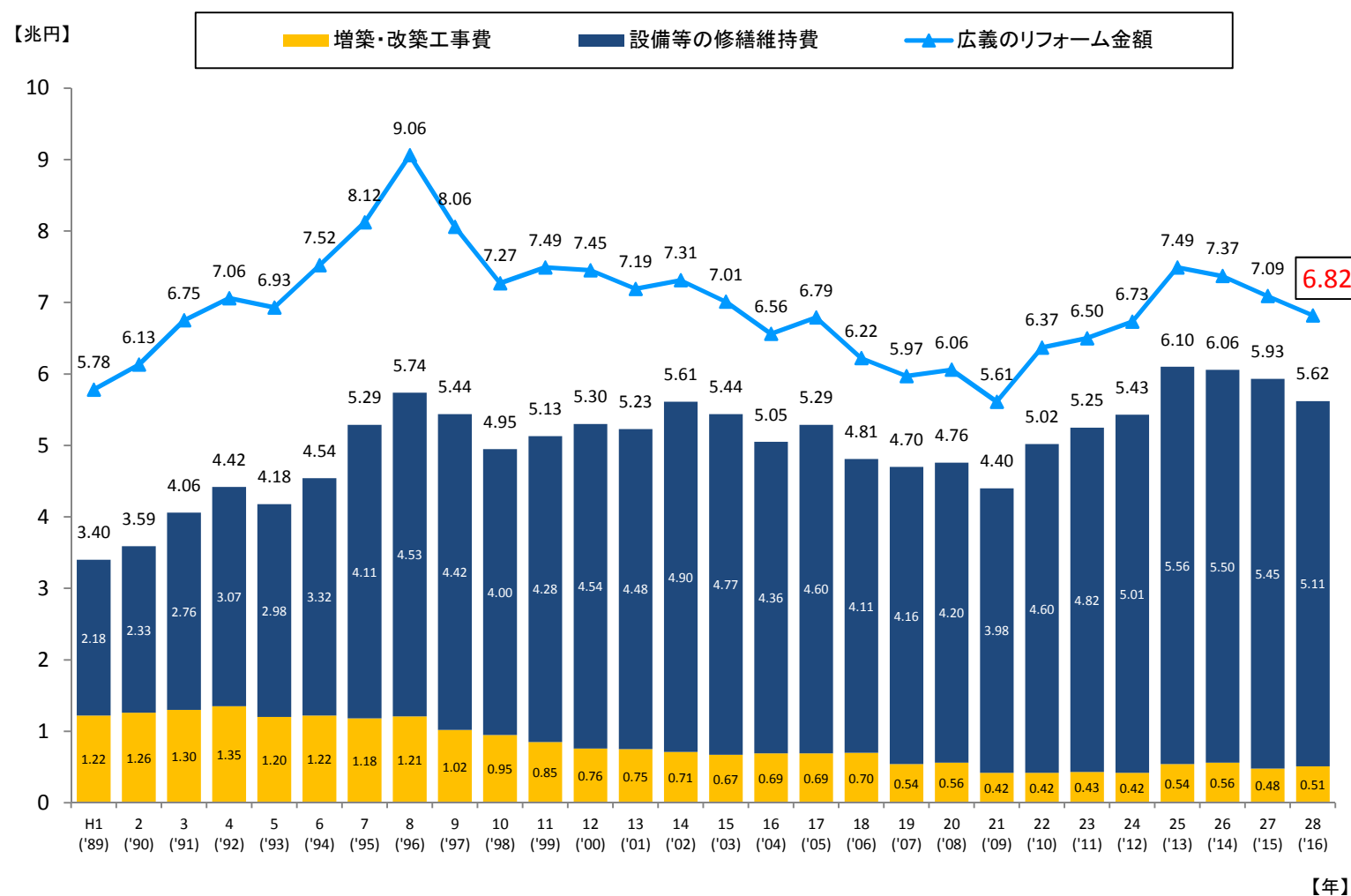
注2)イギリス:住宅取引戸数は取引額4万ポンド以上のもの。これにより、データ元である調査機関のHMRC(英国歳入関税庁)は、全体のうちの12%が調査対象からまれりと推計している。



# 住宅リフォーム市場の現状と国際比較

- 住宅リフォーム市場規模は約6.8兆円(平成28年)と推計されている。
- 我が国の住宅投資に占めるリフォーム投資の割合は26.7%で、欧米諸国と比較して小さい。

【住宅リフォームの市場規模(推計)の推移】

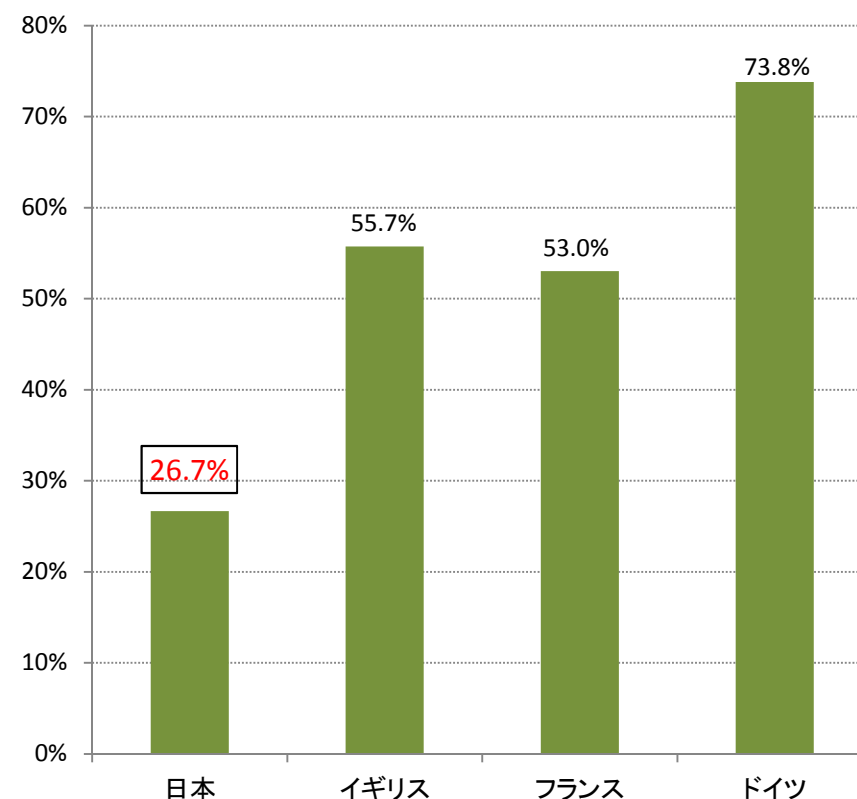


出典：(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計

<注1> 推計には、分譲マンションの大規模修繕等共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれない

<注2> 「広義のリフォーム」は、戸数増を伴う増築・改築工事費と、リフォーム関連の家庭用耐久消費財、インテリア商品等の購入費を加えた金額

【住宅投資に占めるリフォーム投資の割合の国際比較】



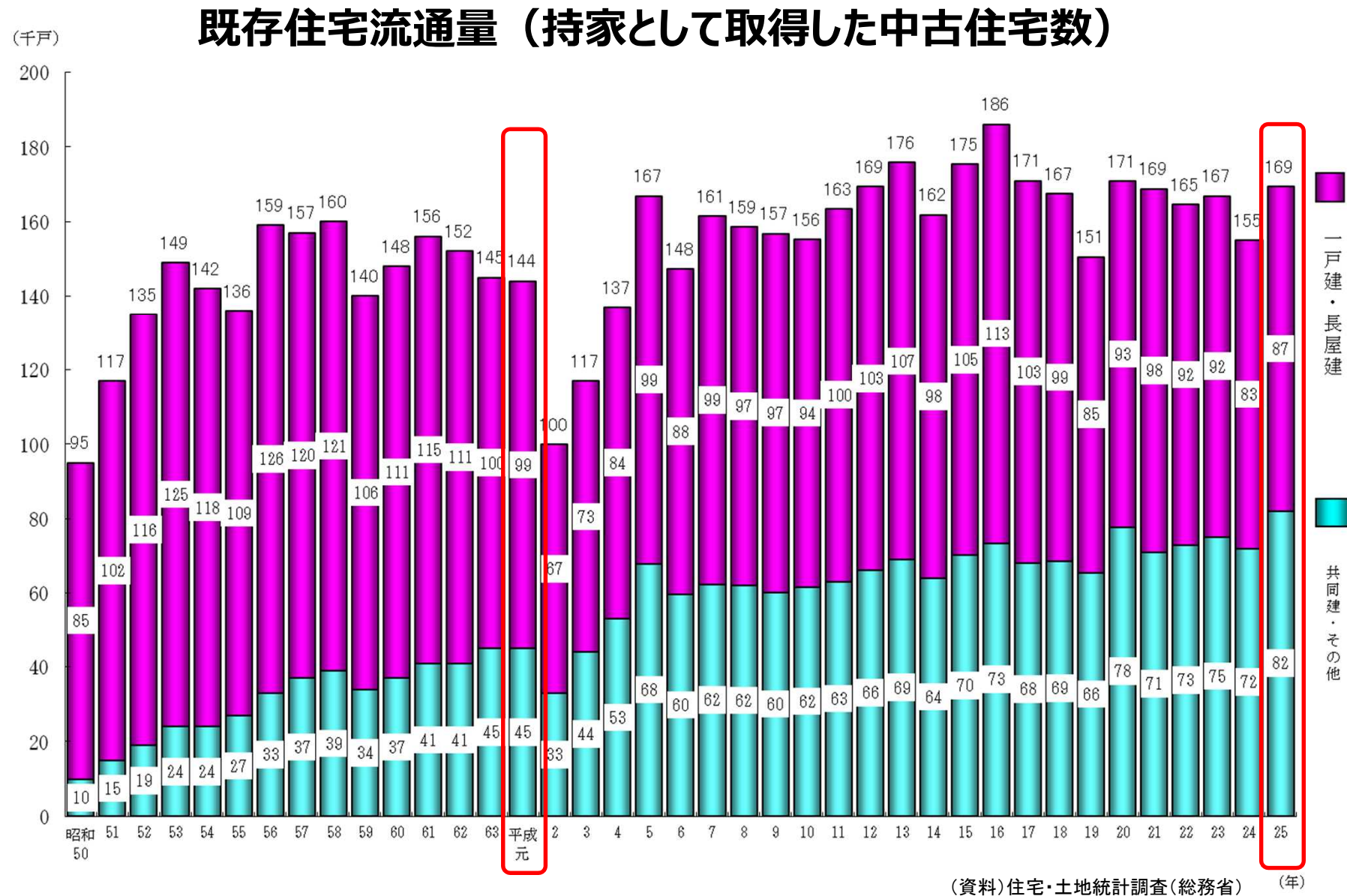
出典：

日本(H27・2015年)：国民経済計算(内閣府)及び(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値

イギリス・フランス・ドイツ(H24・2012年)：ユーロコンストラクト資料

<注>住宅投資は、新設住宅投資とリフォーム投資の合計額

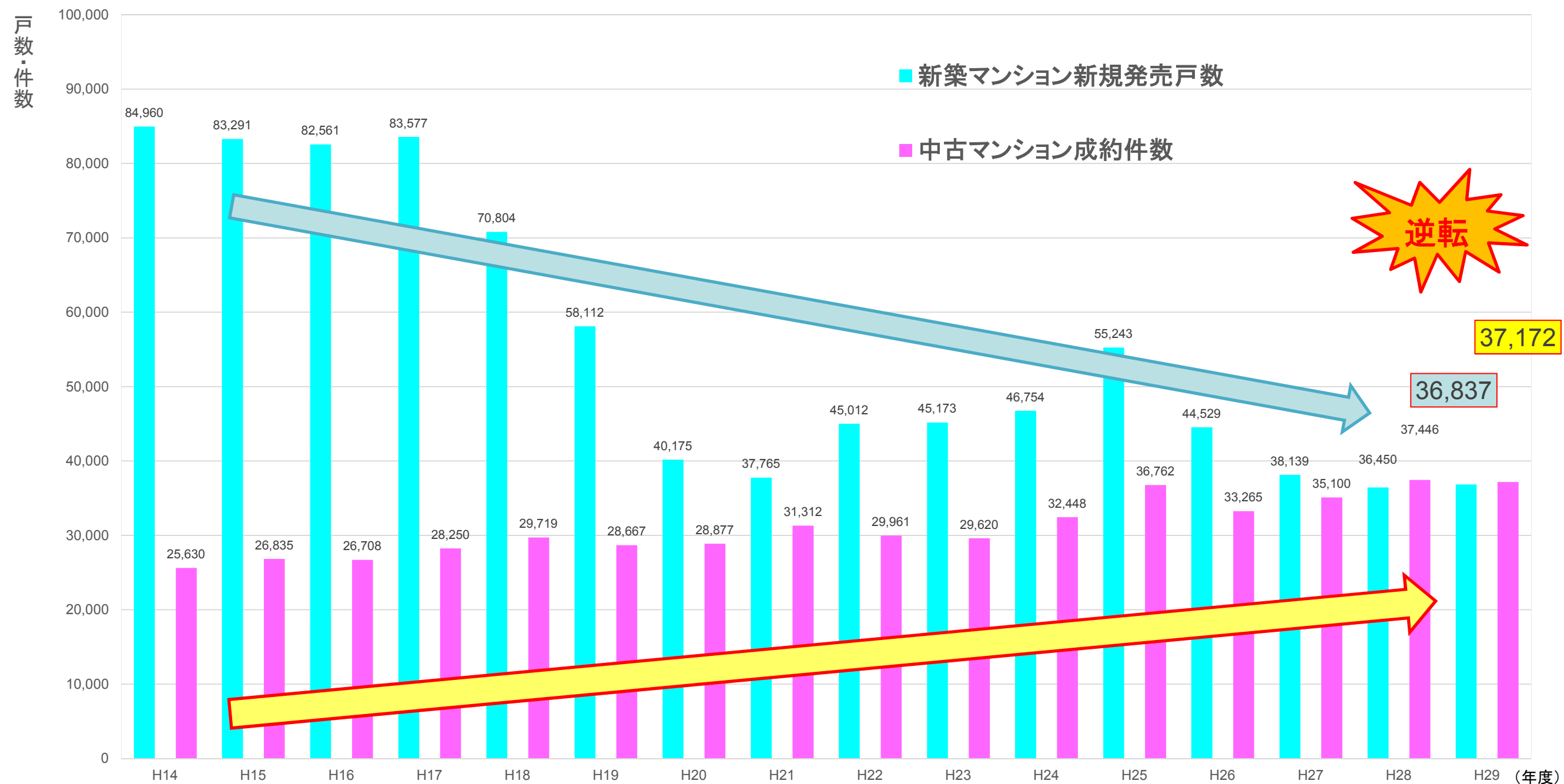
# 既存住宅流通量（一戸建・共同建）



平成元年から平成25年の間、一戸建・長屋建が9.9万戸から8.7万戸に減少。(▲12%)  
 一方で、**共同建は4.5万戸から8.2万戸に増加。**(+82%)

# 首都圏における中古マンションの成約件数と新築発売戸数

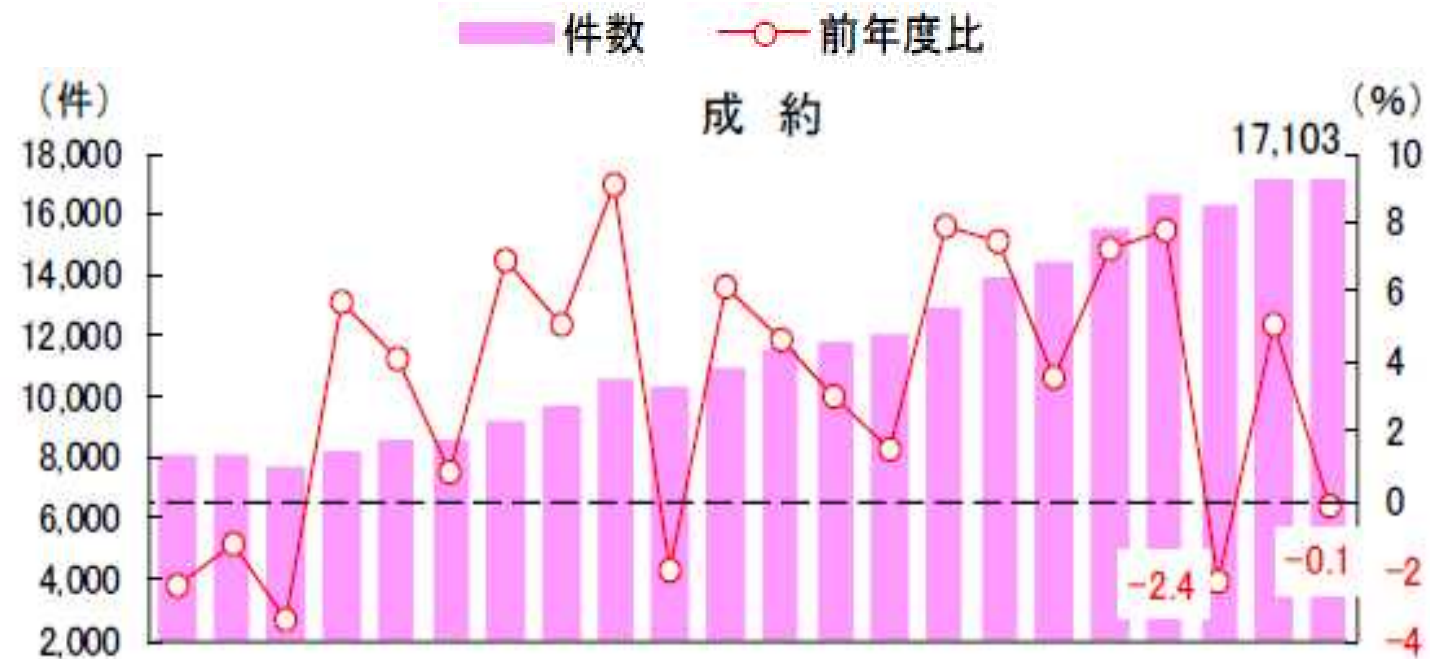
- 平成28年度、東日本レインズによる集計開始以降初めて、首都圏における中古マンションの成約件数が新築マンションの発売戸数を逆転。
- 平成29年度の首都圏における新築マンションの発売戸数は約3.6万戸、中古マンションの成約件数は約3.7万件。2年連続で中古マンションの成約件数が新築マンションの発売戸数を上回った。



【出典】 新築マンション発売戸数:(株)不動産経済研究所、中古マンション成約件数:月例マーケットウォッチ(公益財団法人 東日本不動産流通機構)

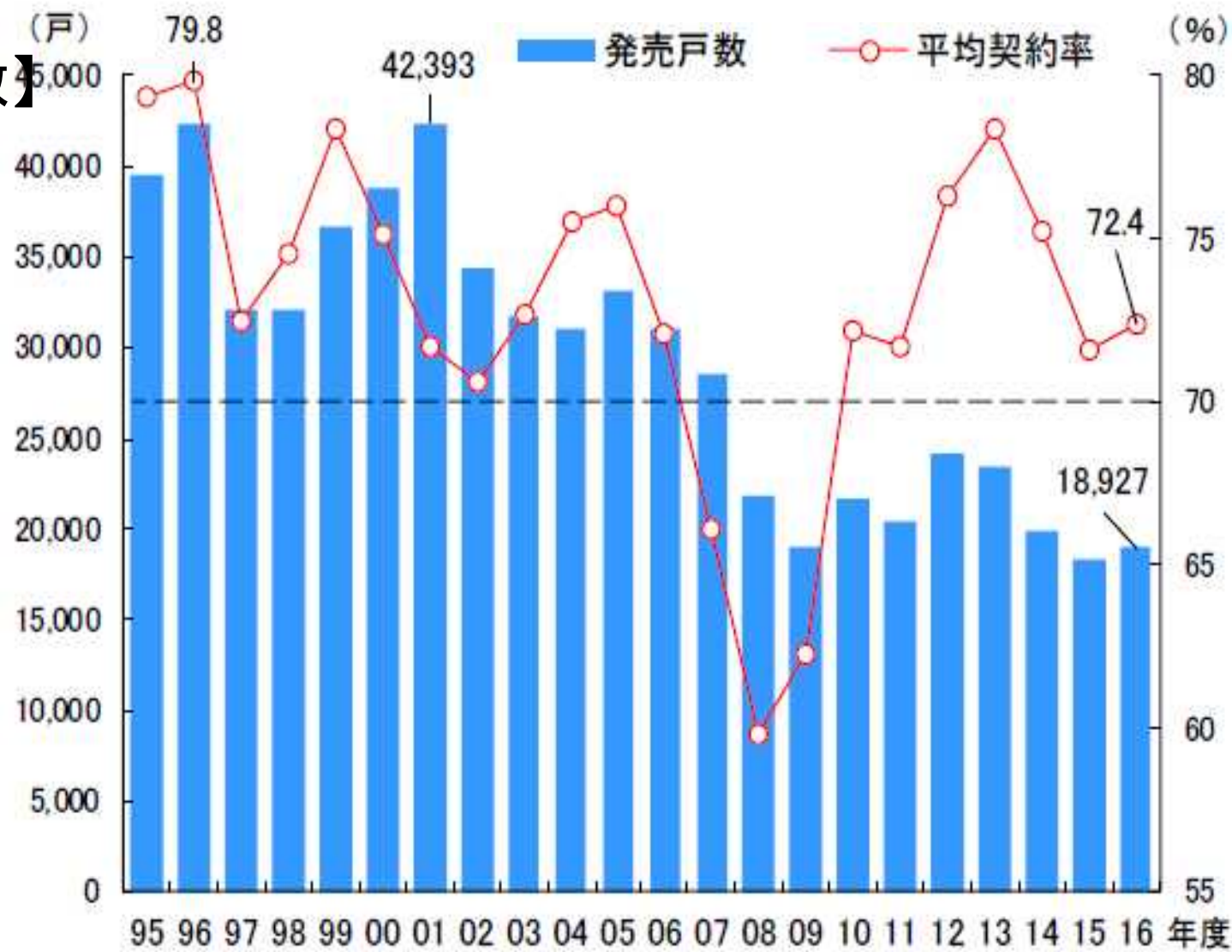
# 近畿圏における中古マンションの成約件数と新築発売戸数

## 【中古マンションの成約件数】



出典：(公社)近畿圏不動産流通機構 市況レポート  
「特集 2016年度 近畿圏の中古住宅市場」

## 【新築マンションの販売戸数】



出典：(公社)近畿圏不動産流通機構 市況レポート  
「特集 2016年度 近畿圏の中古住宅市場」

資料：(株)不動産経済研究所

中古マンションの成約件数が新築マンションの販売戸数に近づいてきている。

## 2. 住宅ストック活用型社会に向けた施策

- 住宅履歴情報
- リフォーム支援策
- インスペクション、
- 安心R住宅
- 住宅リフォーム事業者団体登録制度 等



## 住生活基本計画（H28.3.18 閣議決定）

### 第2 目標と基本的な施策

#### 【住宅ストックからの視点】

#### 目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

- (1) 「住宅購入でゴール」のいわゆる「住宅すごろく」を超えて、購入した住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、住宅の価値が低下せず、良質で魅力的な既存住宅として市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れ（新たな住宅循環システム）を創出
- (2) 既存住宅を良質で魅力的なものにするためのリフォーム投資の拡大と「資産として価値のある住宅」を活用した住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出

#### 目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

- (1) 約900万戸ある耐震性を充たさない住宅の建替え、省エネ性を充たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等のリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新

## 経済財政運営と改革の基本方針2018（H30.6.15閣議決定）

### 第2章 力強い経済成長の実現に向けた重点的な取組

#### 5. 重要課題への取組

#### (4) 分野別の対応

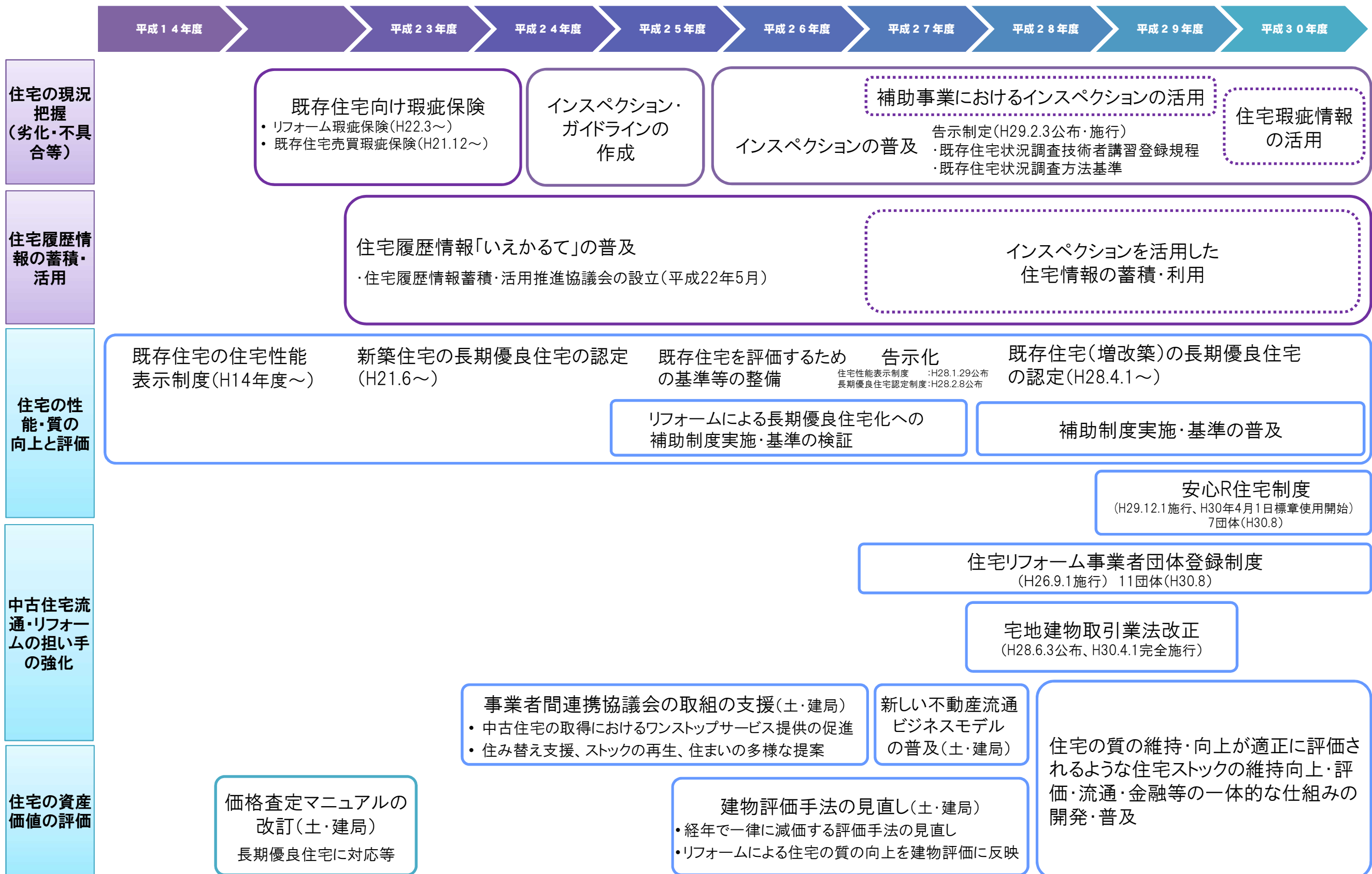
#### ⑥ 既存住宅市場の活性化

人生100年時代において、多様なライフステージに対応した住まいの確保を目指す。

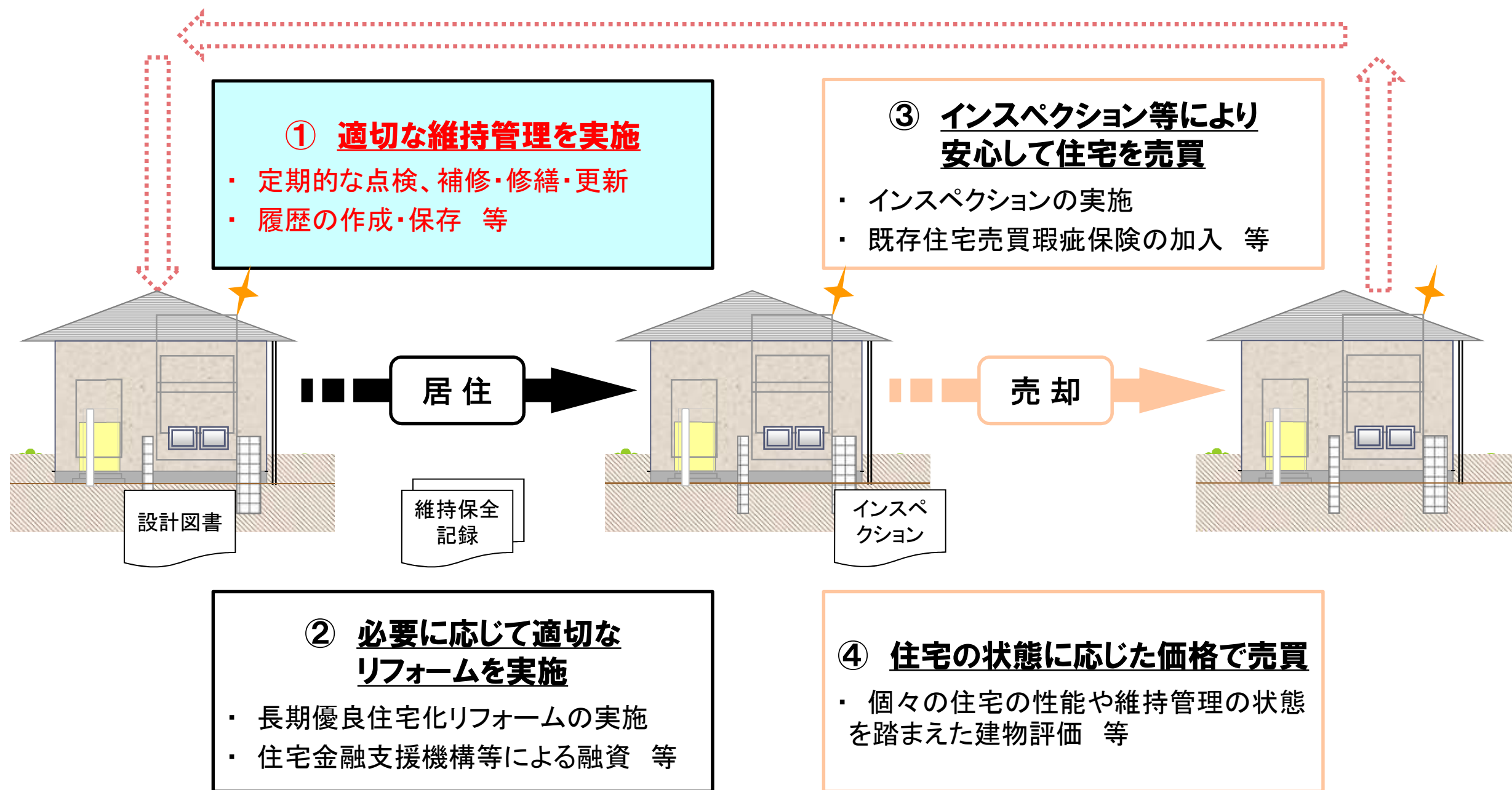
このため、民間賃貸住宅による住宅セーフティネット制度や公的賃貸住宅の活用を図りつつ、若者・子育て世代が安心して結婚でき、子育てしやすく、高齢者等が安心して暮らせる良質な住環境の整備や、住み替えへの支援などを一体的に進める。

また、空き家の利活用を図るとともに、住宅の良質化・省エネ化、リフォームの推進、不動産管理業の適正化などにより、既存住宅市場を活性化させる。

# 良質な住宅ストックの形成・既存住宅流通・リフォームに係る取組



# 既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた施策



○成果指標 (住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月18日閣議決定)において設定)

・ 既存住宅流通の市場規模 4兆円(H25) ⇒ 8兆円(H37)

・ リフォームの市場規模 7兆円(H25) ⇒ 12兆円(H37)

・ 建物状況調査(インスペクション)を受けて既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の既存住宅流通量に占める割合 5%(H26) ⇒ 20%(H37)



# 長期優良住宅に係る認定制度の概要について

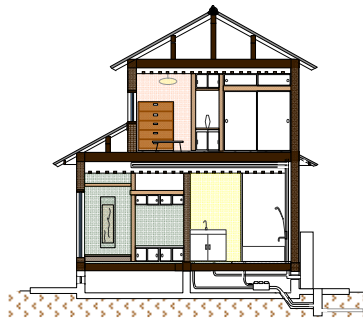
## 背景

ストック重視の住宅政策への転換 [=住生活基本法の制定(H18.6)]

## 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律(H21.6施行)」に基づく長期優良住宅に係る認定制度

- 長期優良住宅の建築・維持保全に関する計画を所管行政庁が認定
- 認定を受けた住宅の建築にあたり、税制・融資の優遇措置や補助制度の適用が可能
- 新築に係る認定制度は平成21年6月より、増改築に係る認定制度は平成28年4月より開始

## 認定基準



### <1>住宅の長寿命化のために必要な条件

- ① 劣化対策
- ② 耐震性
- ③ 維持管理・更新の容易性
- ④ 可変性（共同住宅のみ）

### <2>社会的資産として求められる要件

- ⑤ 高水準の省エネルギー性能
- ⑥ 基礎的なバリアフリー性能（共同住宅のみ）

### <3>長く使っていくために必要な要件

- ⑦ 維持保全計画の提出

### <4>その他必要とされる要件

- ⑧ 住環境への配慮
- ⑨ 住戸面積

## 特例措置

- < 1. 税制 >
  - 【新築】所得税／固定資産税／不動産取得税／登録免許税の特例措置
  - 【増改築】所得税／固定資産税の特例措置（平成29年度税制改正による）
- < 2. 融資 >
  - 住宅金融支援機構の支援制度による金利の優遇措置
- < 3. 補助制度 >
  - 【新築】中小工務店等に対する補助
  - 【増改築】既存住宅の長寿命化に資する取組に対する補助

## 認定実績

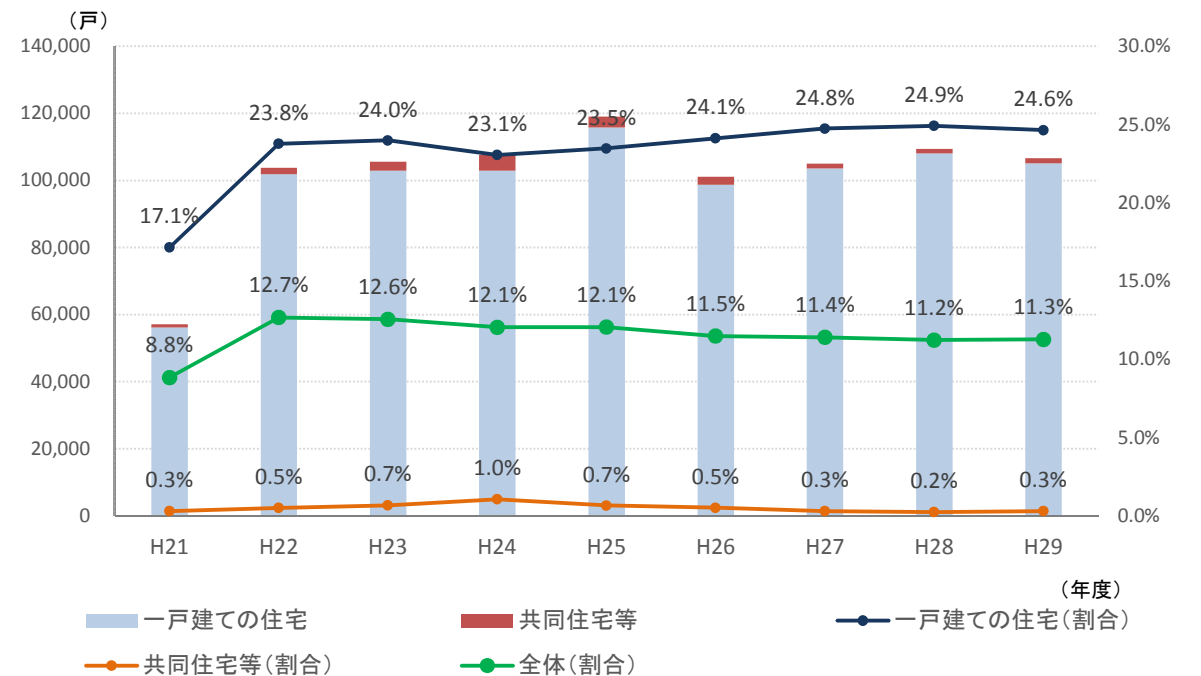
### 【新築】累計実績（H21.6～H30.3）

915,194戸（一戸建て：894,943戸、共同住宅等：20,251戸）

※H29年度…106,611戸（住宅着工全体の11.3%）

一戸建て：105,080戸（住宅着工全体の24.6%）

共同住宅等：1,531戸（住宅着工全体の0.3%）



※割合は新設住宅着工数に対する長期優良住宅の認定戸数の比率

### 【増改築】累計実績（H28.4～H30.3）

423戸（一戸建て：395戸、共同住宅等：28戸）

# 住宅履歴情報について

- 住宅履歴情報は、住宅の現況把握や売買の場面で情報の非対称性解消に資するものであることから、平成28年に閣議決定された住生活基本計画において、住宅履歴情報を活用した消費者への情報提供の充実が「新たな住宅循環システム」を創出するための基本的な施策として位置づけられている。
- 住宅履歴情報の蓄積・活用については、有識者、関連事業者、行政の連携のもと策定された共通ルールに基づき、取組が進められている。
- 平成29年3月末時点で、共通ルールに基づき約8万件の住宅履歴情報が情報サービス機関に登録されている。

## ◆これまでの取組

- **共通ルールの策定(平成19～21年度)**  
有識者として建築、不動産に関する学識者らからなる住宅履歴情報整備検討委員会において「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針」を策定  
(国土交通省 住宅履歴情報蓄積・活用促進事業)
- **情報サービス機関の立ち上げ支援(平成22年度)**  
住宅履歴情報の保管等を行う情報サービス機関の立ち上げに必要なシステム導入を支援  
(国土交通省 住宅履歴情報蓄積のための体制整備支援事業)
- **住宅履歴システムの活用の促進(平成25年度～)**  
**長期優良住宅化**リフォーム時における住宅履歴情報の作成費用を支援  
(国土交通省 長期優良住宅化リフォーム推進事業)

## ◆住宅履歴情報の活用

### ○点検時

住宅の構造や仕様、過去の点検やリフォームの記録を把握することで、効率的かつ的確な点検が可能に

### ○不具合発生時

不具合発生時に、使用されている建材・設備を把握することで、原因の特定や適切な修繕が可能に

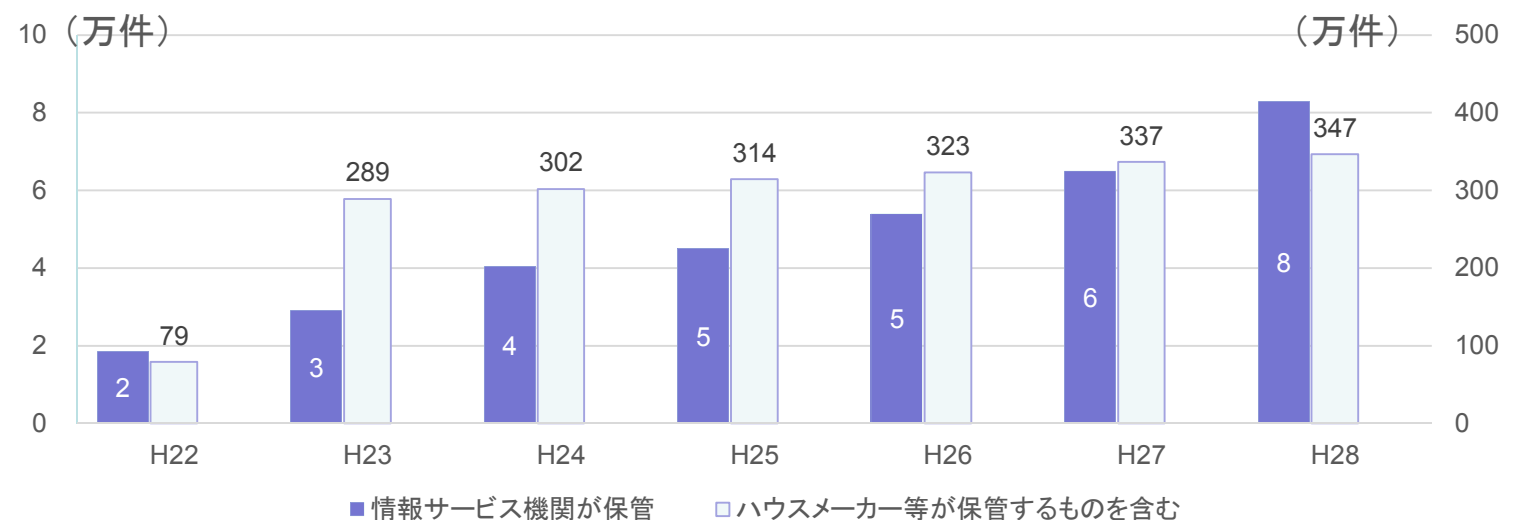
### ○リフォーム時

建築時の図面や過去の修繕記録があることで、必要なリフォーム工事の内容の的確かつ円滑な検討が可能に

### ○売却時

性能を示す資料やリフォームの記録、点検結果などがあることで、建物価値の適切な評価や円滑な売却が可能に

## ◆住宅履歴情報の蓄積件数



# 住宅履歴情報の蓄積・活用について

## 住宅履歴情報を取り扱う情報サービス機関

住宅所有者の住宅履歴情報の蓄積・活用をサポートする機関です。

「いえかるて」の商標を掲げた情報サービス機関では、一定の共通ルールに基づいて住宅所有者や事業者の方より住宅履歴情報を電子化してお預かりし、保管・提供するサービスを行っています。

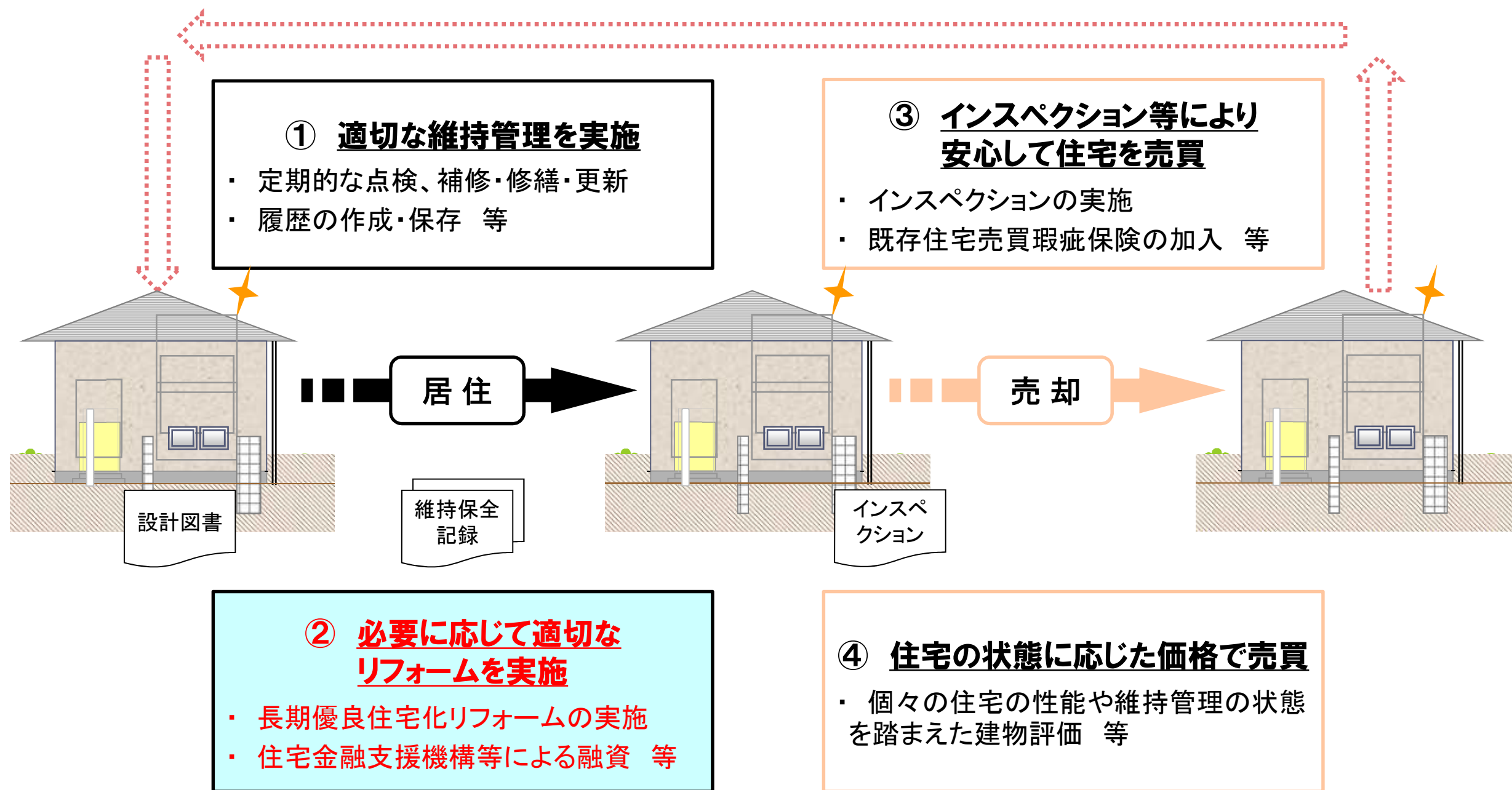


## 「いえかるて」情報サービス機関の例

機関名	所在地	機関名	所在地
一般財団法人 北海道建築指導センター	北海道	住宅保証機構株式会社	東京都
INDI株式会社	北海道	価値住宅株式会社	東京都
株式会社 コンピュータシステム研究所	宮城県	株式会社 エー・エス・ディ	神奈川県
株式会社 インテグラル	茨城県	プロパティオン株式会社	神奈川県
株式会社 構造計画研究所	東京都	特定非営利活動法人 Smile住宅安心ネットワーク	山梨県
株式会社 住宅あんしん保証	東京都	株式会社 タチ基ホーム	愛知県
株式会社 フォーラム・ジェイ	東京都	株式会社しらかばハウジング	愛知県
スマイル・コミュニケーションズ株式会社	東京都	一般社団法人 住宅長期支援センター	大阪府
株式会社 エプコ	東京都	日本長期住宅メンテナンス有限責任事業組合	大阪府
株式会社 ハウスジーマン	東京都	株式会社 日本戸建管理	大阪府
株式会社 日本住宅保証検査機構	東京都	福井コンピュータアーキテクト株式会社	福井県
ハウスプラス住宅保証株式会社	東京都	安心計画株式会社	福岡県
株式会社 FPコーポレーション	東京都	株式会社 クロダ	長崎県
ハイアス・アンド・カンパニー株式会社	東京都		

(平成30年4月現在)

# 既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた施策



○成果指標 (住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月18日閣議決定)において設定)

・ 既存住宅流通の市場規模 4兆円(H25) ⇒ 8兆円(H37)

・ リフォームの市場規模 7兆円(H25) ⇒ 12兆円(H37)

・ 建物状況調査(インスペクション)を受けて既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の既存住宅流通量に占める割合 5%(H26) ⇒ 20%(H37)



良質な住宅ストックの形成や、若者・子育て世帯による既存住宅の取得環境の改善、子育てをしやすい環境の整備等を図るため、既存住宅の長寿命化や省エネ化、三世帯同居など複数世帯の同居の実現等に資するリフォームに対する支援を行う。

## 事業概要

### 【対象事業】

以下の①～③を満たすリフォーム工事

- ①インスペクションを実施し、維持保全計画・履歴を作成すること
  - ②工事後に耐震性と劣化対策が確保されること
  - ③日常的に使用する居室等の部分が、省エネルギー性、バリアフリー性等のいずれかの基準を満たすもの
- ※若者が既存住宅取得時に行うリフォームは適用要件を緩和(①、②のみ適用)

【補助率】 1/3

【限度額】 100万円/戸

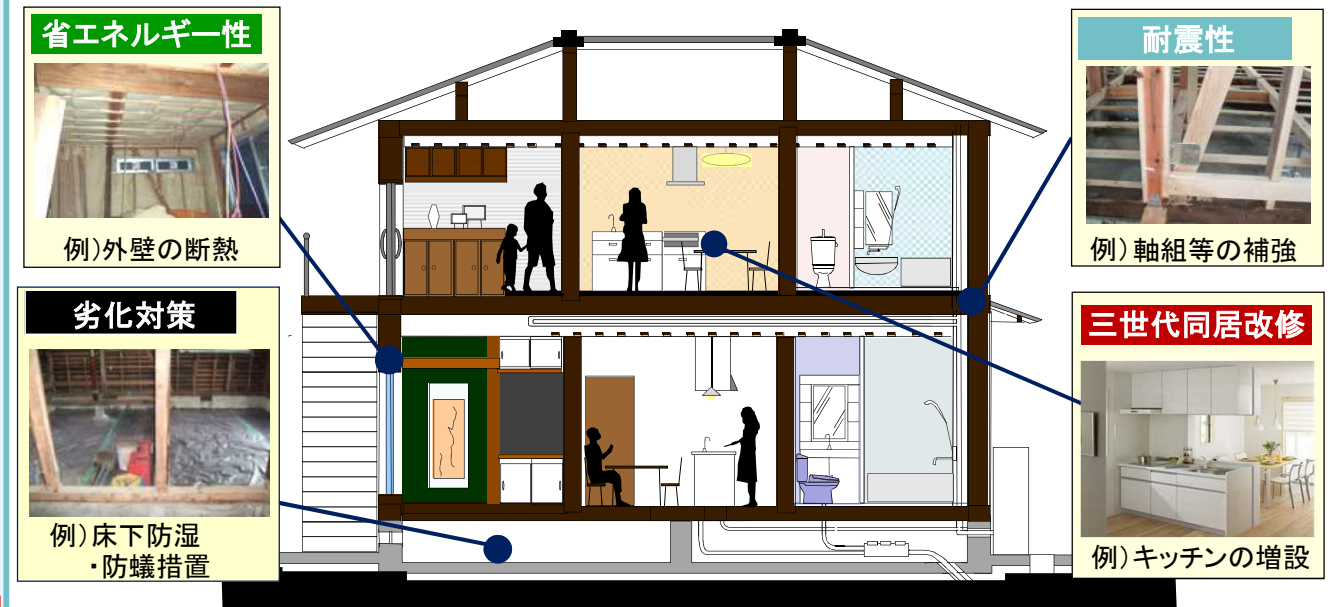
- 長期優良住宅(増改築)認定を取得する場合 200万円/戸  
さらに省エネ性能を向上させる場合 250万円/戸
- 三世帯同居改修工事を併せて行う場合は、上記の限度額のほか、50万円/戸を上限として補助

### H31拡充

- ・適用要件の緩和の対象に子育て世帯を追加
- ・若者・子育て世帯が既存住宅取得時に行うリフォームの限度額について、30万円/戸を加算
- ・補助対象工事に子育て世帯対応改修工事を追加

- インスペクションの実施
- 維持保全計画・履歴の作成
- 三世帯同居改修
- 性能向上等

- ・耐震性
- ・劣化対策
- ・省エネルギー性
- ・維持管理・更新の容易性
- ・バリアフリー性
- ・可変性



※ 三世帯同居改修工事については、工事完了後に、キッチン・浴室・トイレ・玄関のうちいずれか2つ以上が複数か所あることが要件

## 効果

- 良質な既存住宅ストックの形成
- 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化
- 三世帯同居の推進
- 若者の住宅取得への支援

- 高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境（スマートウェルネス住宅）を実現するため、サービス付き高齢者向け住宅の整備、住宅確保要配慮者専用の住宅とする場合の改修費を支援。
- 平成31年度は、居住環境の整備に関する先導的な取組及び、**耐震改修等による耐震性の確保と併せて実施する省エネ改修費について支援するメニューを創設**する。

## ① サービス付き高齢者向け住宅整備事業

- **サービス付き高齢者向け住宅**の供給の加速や多様な居住ニーズに応じた整備の推進を図るため、**整備費**に対して**支援**を実施

【住宅】

新築 1/10（上限 90・120・135万円/戸※）  
改修 1/3（上限 180万円/戸 等） ※床面積等に応じて設定

【高齢者生活支援施設※】

新築 1/10（上限1,000万円/施設）  
改修 1/3（上限1,000万円/施設）

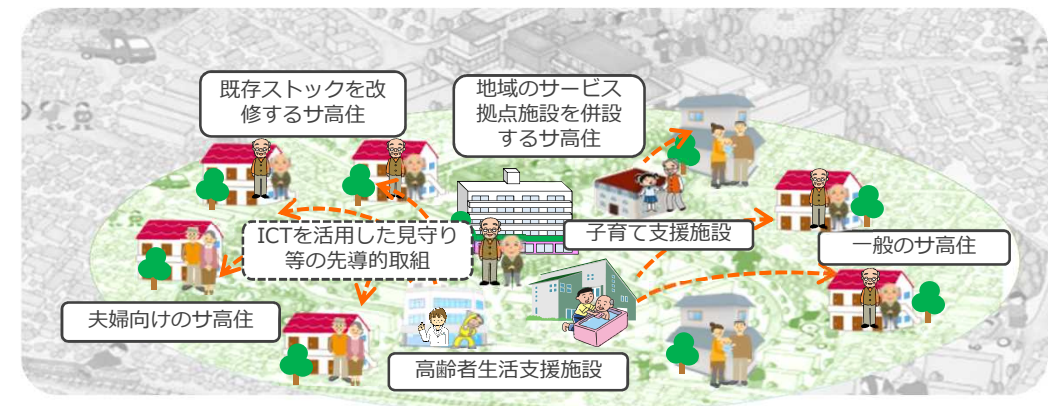
※新築の場合は、介護関連施設（デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所 等）、病院、診療所、訪問看護事業所を補助対象外とする。

## ② 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業

- 新たな住宅セーフティネット制度の枠組みのもと、既存住宅等を改修して**住宅確保要配慮者専用の住宅**とする場合の**改修費**に対して**支援**を実施

補助率：1/3  
補助限度額：50万円/戸 等

対象工事：バリアフリー改修工事、耐震改修工事、共同居住用のための改修工事、間取り変更工事 等



## ③ 住まい環境整備モデル事業

- 介護予防や健康増進、多世代交流等を考慮した**先導的な居住環境の整備に係る取組**として選定されるものに対して**支援**を実施

補助率：新築 1/10、改修 2/3 等

## ④ 省エネ改修緊急促進事業【創設】

- 耐震改修等による耐震性の確保と併せて行う**省エネ改修費**に対して**支援**を実施

補助限度額：定額 50万円/戸（補助率 1/3 相当） 対象工事：断熱改修工事 等

# 住宅のリフォームに係る税の特例措置

## 所得税(投資型・現金購入者向け) ~H33.12

⇒ 標準的な費用額の10%を所得税額から控除

対象工事	対象限度額	最大控除額
耐震	250万円	25万円
バリアフリー	200万円	20万円
省エネ	250万円 (350万円)	25万円 (35万円)
三世帯同居	250万円	25万円
長期優良住宅化リフォーム		
耐震+省エネ+耐久性	500万円 (600万円)	50万円 (60万円)
耐震・省エネのいずれか +耐久性	250万円 (350万円)	25万円 (35万円)

※ カッコ内の金額は、太陽光発電を設置する場合

## 所得税(ローン型・ローン利用者向け) ~H33.12

⇒ ローン残高の一定割合を所得税額から控除

対象工事	対象ローン 限度額	控除率	最大控除額 (5年間)
バリアフリー 省エネ 三世帯同居 長期優良住宅化リフォーム 【省エネ+耐久性】	250万円	2.0%	62.5万円  ( $250万円 \times 2\% \times 5年 = 25万円$ $750万円 \times 1\% \times 5年 = 37.5万円$ )
その他工事	2.0%分と合計し て1,000万円	1.0%	

## 固定資産税 ~H32.3

⇒ 固定資産税の一定割合を減額

対象となる改修住宅	減額割合	減額期間
耐震	1/2	1年(*)
バリアフリー	1/3	1年
省エネ	1/3	1年
長期優良住宅化リフォーム (耐震・省エネのいずれかを行うことが必須)	2/3	1年(*)

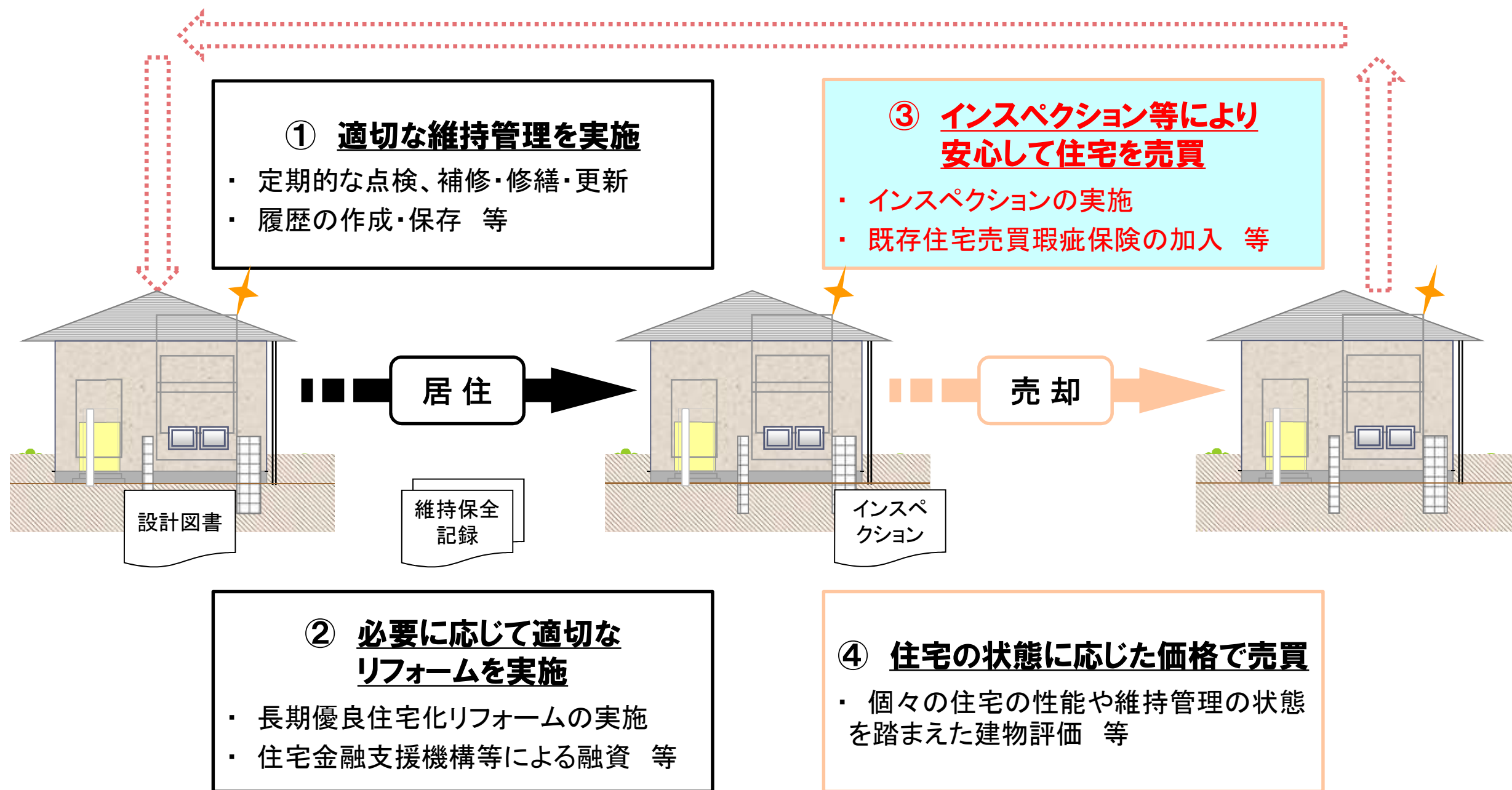
(\*) 特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の耐震改修は2年間1/2減額  
(長期優良住宅化リフォームの場合は1年目2/3減額、2年目1/2減額)

※長期優良住宅化リフォームにより特例を受ける場合は、増改築による長期優良住宅の認定の取得が必要。

※耐久性工事とは、劣化対策工事、維持管理・更新の容易性を確保する工事をいう。



# 既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた施策



○成果指標 (住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月18日閣議決定)において設定)

・ 既存住宅流通の市場規模 4兆円(H25) ⇒ 8兆円(H37)

・ リフォームの市場規模 7兆円(H25) ⇒ 12兆円(H37)

・ 建物状況調査(インスペクション)を受けて既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の既存住宅流通量に占める割合 5%(H26) ⇒ 20%(H37)



# 「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」(平成28年6月3日公布)概要

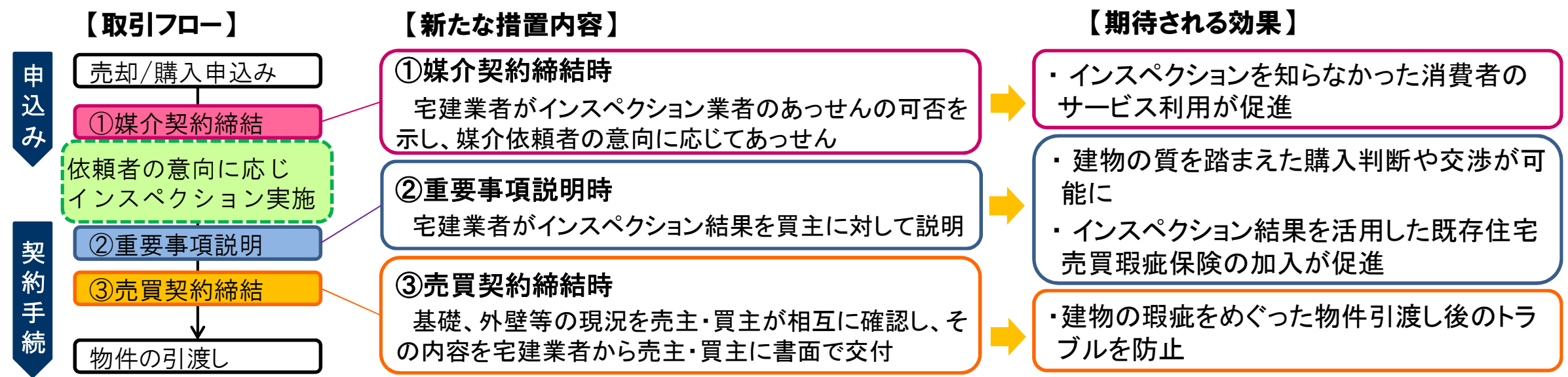
**背景**

- 我が国の既存住宅流通シェアは、欧米諸国(約70~90%)と比較して極めて低い水準(14.7%)。
- 既存住宅の流通促進は、既存住宅市場の拡大による経済効果、ライフステージに応じた住替え等による豊かな住生活の実現等の意義がある。

## 1. 既存建物取引時の情報提供の充実

➤既存建物取引時に、購入者は、住宅の質に対する不安を抱えている。一方で、既存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難。

不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査(インスペクション)の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備



※ 建物状況調査(インスペクション)  
⇒ 建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を、目視、計測等により調査するもの。

※ 既存住宅売買瑕疵保険  
⇒ 既存住宅に瑕疵があった場合に修補費用等を保証する保険。



○成果指標

- ・既存住宅流通の市場規模  
4兆円(H25) ⇒ **8兆円(H37)**
- ・インスペクションを受けた既存住宅売買瑕疵保険の加入割合  
5%(H26) ⇒ **20%(H37)**

## 2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済

不動産取引により損害を被った消費者を確実に救済するため、営業保証金・弁済業務保証金による弁済の対象者から宅地建物取引業者を除外。

## 3. 宅地建物取引業者の団体による研修

業界団体に対し、従業者への体系的な研修を実施するよう努力義務を課す。

## 4. 施行期日

- 1. 既存建物取引時の情報提供の充実に関する規定:平成30年4月1日施行
- 2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済、3. 宅地建物取引業者の団体による研修に関する規定:平成29年4月1日施行

# インスペクションとは

※「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(平成25年6月国土交通省公表)に基づき作成

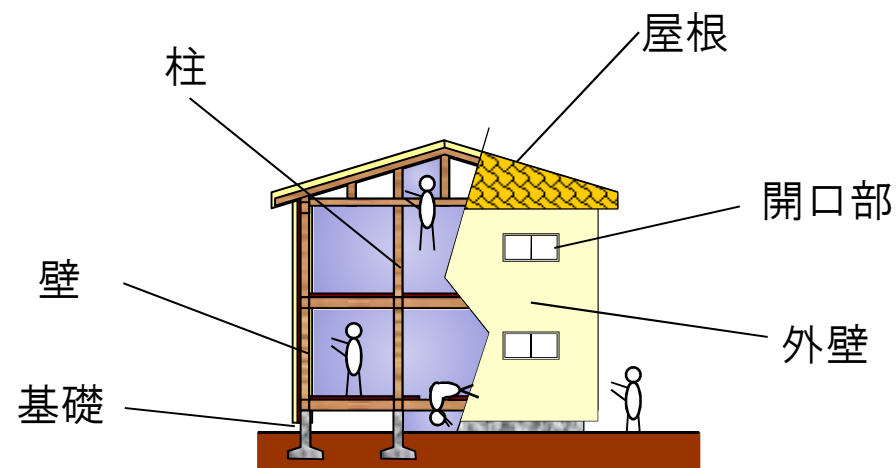
## インスペクション

専門的な知見を有する者が、建物の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象及び不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

## インスペクションの対象部位の例

構造耐力上の安全性や雨漏り・水漏れ等の観点から以下のような部位の劣化事象等を調査。

- ①構造耐力上主要な部分：基礎・壁・柱 等
- ②雨水の浸入を防止する部分：屋根・外壁・開口部 等



(戸建住宅の場合)

## インスペクションのイメージ

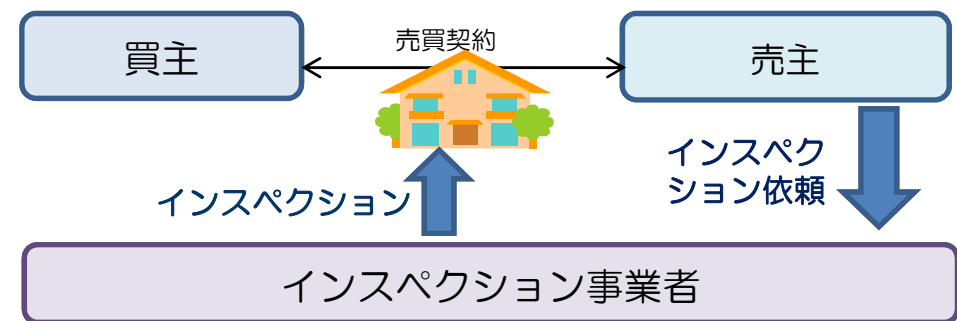


水平器による柱の傾きの計測



クラックスケールによる基礎のひび割れ幅の計測

## インスペクションの活用例



検査料金：4. 5万～6万円程度（通常、依頼主である売主が負担）  
検査時間：2～3時間程度

### 【調査結果に係る留意事項】

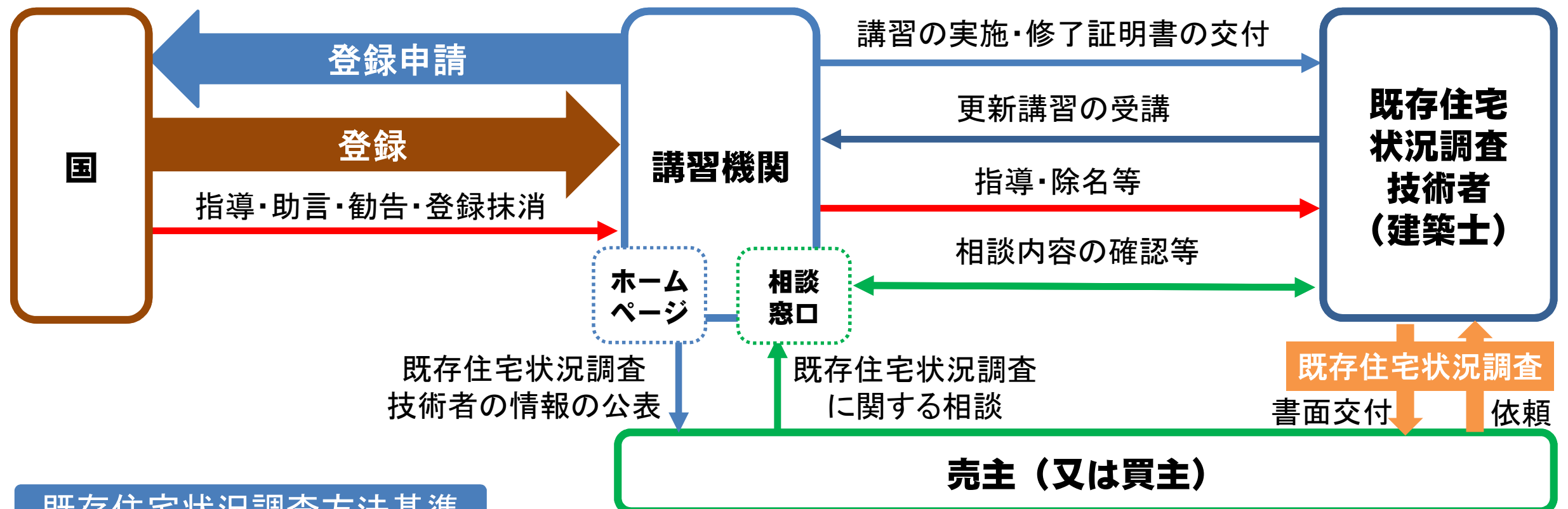
- 瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではない。
- 報告書の記載内容について、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではない。
- 建築基準関係法令等への適合性を判定するものではない。

# 既存住宅状況調査技術者講習制度の概要

- 既存住宅の調査の担い手となる技術者の育成を図るため、講習登録規程に基づく既存住宅状況調査技術者講習制度を創設。5講習機関を登録し約29,000人が講習修了。(平成30年7月末現在)
- 国の登録を受けた講習機関が建築士に講習を実施し、修了した建築士は調査方法基準に基づき適正に調査を実施。

## 既存住宅状況調査技術者講習登録規程

- 講習機関は、建築士への講習を実施するほか、講習修了者の情報の公表、相談窓口の設置等を実施。



## 既存住宅状況調査方法基準

- 既存住宅売買瑕疵保険の現場検査と同等の調査方法等(構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の調査・耐震性に関する書類の確認)を規定。

## 登録講習の実施機関一覧

平成30年7月末現在

登録番号	名称	登録番号	名称
1	一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会	4	一般社団法人日本木造住宅産業協会
2	公益社団法人日本建築士会連合会	5	一般社団法人日本建築士事務所協会連合会
3	一般社団法人全日本ハウスインスペクター協会	-	-



# 「安心R住宅」(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)

- 既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする。
- このため、耐震性があり、インスペクション(建物状況調査等)が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国の関与のもとで事業者団体が標章(「安心R住宅」)を付与するしくみを創設。

【平成29年11月6日告示公布、平成29年12月1日告示施行、平成30年4月1日標章使用開始】

## 従来のいわゆる「中古住宅」

「品質が不安、不具合があるかも」  
「古い、汚い」  
「選ぶための情報が少ない、わからない」

(既存住宅を紹介しているwebサイト(イメージ))



## 登録団体一覧

平成30年8月27日現在

## 「安心R住宅」～「住みたい」「買いたい」既存住宅～

「品質が良く、安心して購入できる」  
「既存住宅だけどきれい、既存住宅ならではの良さがある」  
「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



「安心R住宅」ロゴマーク

耐震性あり

インスペクション済み

現況の写真

リフォーム等の情報

など

番号	登録日	名称(略称)	番号	登録日	名称(略称)
1	平成29年12月25日	一般社団法人優良ストック住宅推進協議会(スムストック)	5	平成30年6月28日	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会(JERCO)
2	平成30年1月26日	一般社団法人リノベーション住宅推進協議会	6	平成30年6月29日	一般社団法人住まい管理支援機構
3	平成30年3月13日	公益社団法人全日本不動産協会((公社)全日本不動産協会)	7	平成30年8月27日	公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)
4	平成30年6月8日	一般社団法人石川県木造住宅協会			

※事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業(買取再販事業)で扱われる住宅について、事業者に課される不動産取得税を減額する現行の特例措置の対象を、対象住宅が「安心R住宅」である場合等に、敷地部分に拡充(平成30年度税制改正)

# 「安心R住宅」(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)の概要

## 既存住宅ならではの良さ

- ◇ 新築に比べて安い
- ◇ 実際の住宅を見て検討できる
- ◇ あらかじめ周辺環境を確認できる
- ◇ リフォームによって自分のニーズに合わせられる

## 従来の既存住宅のマイナスイメージ

- ◇ 「不安」 品質が不安、不具合があるかも
- ◇ 「汚い」 見た目が汚い、設備が古い
- ◇ 「わからない」  
選ぶための情報が少ない、わからない

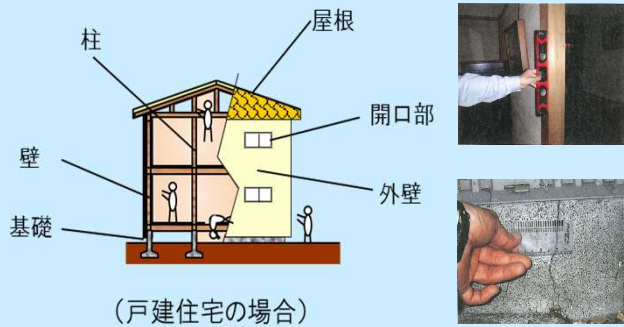
<現況の写真イメージ>

広告を見ても詳細写真等、  
選ぶための情報が少ない



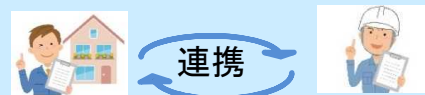
## ①基礎的な品質があり「安心」

- ◇ 新耐震基準等に適合
- ◇ インスペクション(建物状況調査等)の結果、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合  
<インスペクションのイメージ>



## ②リフォーム工事が実施されていて「きれい」

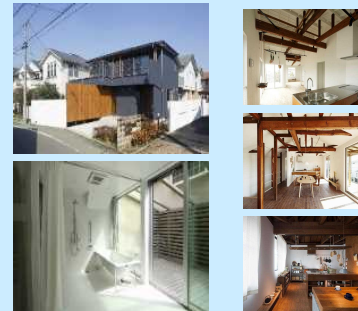
- ◇ リフォーム工事によって従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されている
- ◇ リフォーム工事を実施していない場合は、費用情報を含むリフォーム提案書がある



(仲介事業者等) (住宅リフォーム事業者)

- ・既存住宅だけど、きれい
- ・これからリフォーム工事にかかる費用やリフォーム工事後のイメージがわかる 等

- ◇ 外装、主たる内装、水廻りの現況の写真を閲覧できる  
<現況の写真イメージ>



- ・広告等で写真を見て、実施済みのリフォーム工事の内容等を確認できる 等

## ③情報が開示されていて「わかりやすい」

- ◇ 広告時に点検記録等の保管状況が示され、さらに求めに応じて詳細情報が開示される

<情報開示イメージ>

広告時の情報開示 商談時に詳細情報を開示

「調査報告書」	有
・設計図書	有
・設備点検	有
・修繕	有
・保険	有
	無



(仲介事業者等)

- ・今までに実施した点検や修繕の内容がわかる
- ・どんな保険・保証がつくかがわかる 等

**相談できる**

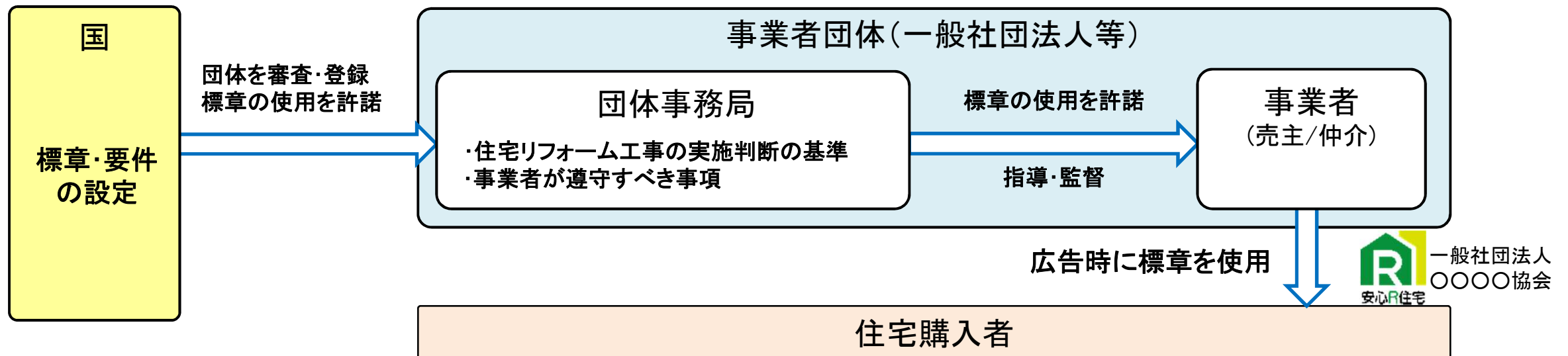
◇事業者団体が相談窓口を設置している

・トラブルがあっても相談できる 等

**消費者が「住みたい」「買いたい」と思える既存住宅を選択できる**

# 既存住宅の広告に「安心R住宅」の標章を使用するための手続

- 国は、「安心R住宅」の標章及びそれを使用できる既存住宅の要件を設定する。  
その上で、標章の使用を希望する事業者の団体を審査・登録し、標章の使用を許諾する。
- 事業者団体は、リフォームの基準及び標章の使用について事業者が守るべきルールを設定し、団体の構成員である事業者の指導・監督を行う。
- 事業者は、要件に適合した住宅について、団体の基準やルールに則って広告時に標章を使用することができる。



## ◇「安心R住宅」の標章を使用する事業者の団体

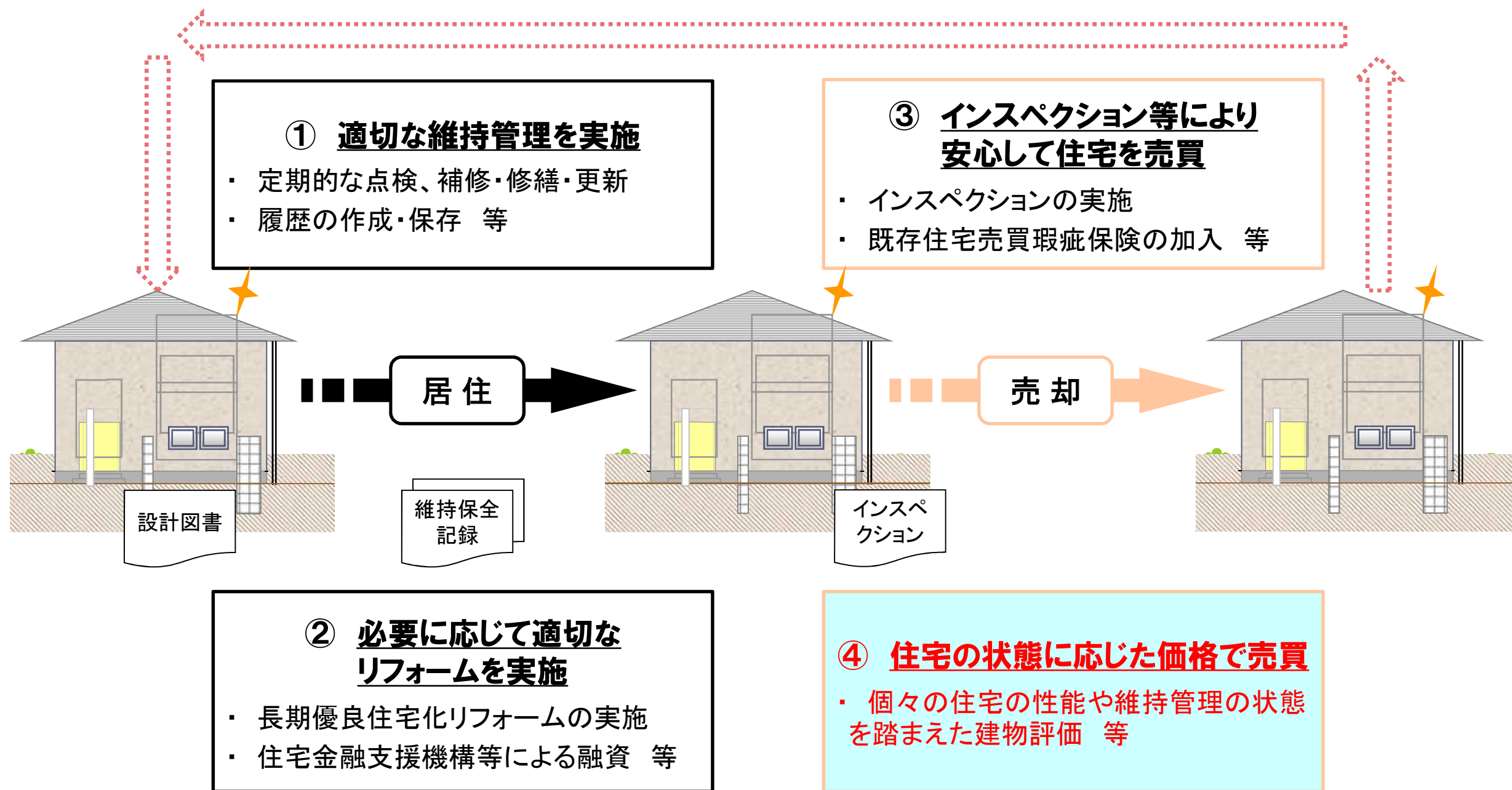
団体の要件		本制度の適正な運営を確保するために必要な体制及び資力を有する一般社団法人等※ ※ 一般社団法人以外としては、中小企業等協同組合等が考えられる
団体の業務	「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」の設定・公表	従来の既存住宅の「汚い」イメージの払拭に資する住宅リフォーム工事の実施判断の基準を定め、公表
	事業者が遵守すべき事項の設定・研修	事業者が標章の使用に関して遵守すべき事項の設定、研修の実施
	事業者に対する標章の使用許諾・監督	事業者に対する標章の使用許諾・許諾の取消し、許諾を得た事業者の公表、事業者の指導、監督
	相談等への対応	住宅購入者からの相談又は苦情への対応
	業務状況等の報告	年1回、業務及び財務の状況を国に報告



# 「安心R住宅」の対象となる住宅の要件

(1) 「不安」の払拭	耐震性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>現行の建築基準法の耐震基準に適合するもの又はこれに準ずるもの※1</b></li> </ul> ※1 下記のいずれかを満たす住宅 <ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和56年6月1日以降に建築したもの</li> <li>・昭和56年5月31日以前に建築したもので、耐震診断により安全性が確かめられたもの</li> </ul>		
	構造上の不具合・雨漏り	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>既存住宅売買瑕疵保険契約を締結するための検査基準に適合したものであること※2</b></li> </ul> ※2 構造上の不具合あるいは雨漏りが認められた場合で、広告時点において当該箇所の改修が完了しているものを含む <ul style="list-style-type: none"> <li>・広告時点において、既存住宅売買瑕疵保険の申し込みが受理されている場合はその旨を情報提供すること</li> </ul>		
	共同住宅の管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>管理規約及び長期修繕計画を有するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示すること※3</b></li> </ul> ※3 内容の開示は管理組合の承諾が得られた場合に行う		
(2) 「汚い」イメージの払拭	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>事業者団体毎に「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」を定め、基準に合致したリフォームを実施し、従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されていること※4</b></li> <li>• <b>リフォームを実施していない場合は、リフォームに関する提案書(費用に関する情報を含むもの)を付すとともに、住宅購入者の求めに応じてリフォーム事業者をあっせんすること</b></li> </ul> ※4 建築後極めて短いものなどはリフォーム不要 <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>外装、主たる内装、台所、浴室、便所及び洗面設備の現況の写真等を閲覧できるようにすること</b></li> </ul>			
(3) 「わからない」イメージの払拭	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>下記について情報収集を行い、広告をするときに、当該住宅に関する書類の保存状況等を記載した書面(「安心R住宅調査報告書」)を作成・交付するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示</b></li> </ul>			
	「有」「無」「不明」の開示が必要な項目	建築時の情報	適法性に関する情報、認定等に関する情報、住宅性能評価に関する情報、フラット35適合証明書、竣工段階の設計図書	
		維持保全の状況に係る情報 <戸建て住宅又は共同住宅の専有部分>	維持管理計画、点検・診断の記録、防蟻に関する情報<戸建て住宅のみ>、維持修繕の実施状況の記録、住宅リフォーム工事・改修に関する書類	
		保険又は保証に係る情報	構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の書類、その他の保険・保証の書類(給排水管・設備・リフォーム工事に関するもの、シロアリに関するもの<戸建て住宅のみ>等)	
		省エネルギーに係る情報	省エネルギー性能に関する書類、開口部(窓)の仕様に関する情報、省エネ設備に関する情報	
		共用部分の管理に係る情報 <共同住宅等のみ>	修繕積立金の積立状況に関する書類、共用部分における大規模修繕の実施状況の記録	
その他	住宅履歴情報(住宅の設計、施工、維持管理等の情報)を提供した機関に関する事項(機関名、問合せ先等)、登録団体毎の独自の取組(定期点検サービス、住宅ローンの金利優遇等)、過去に国、地方公共団体その他の団体から補助金等の交付を受けた実績に関する書類、建築時の販売価格に関する書類、建築時の設計・施工業者に関する書類 等			

# 既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた施策



○成果指標 (住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月18日閣議決定)において設定)

・ 既存住宅流通の市場規模 4兆円(H25) ⇒ 8兆円(H37)

・ リフォームの市場規模 7兆円(H25) ⇒ 12兆円(H37)

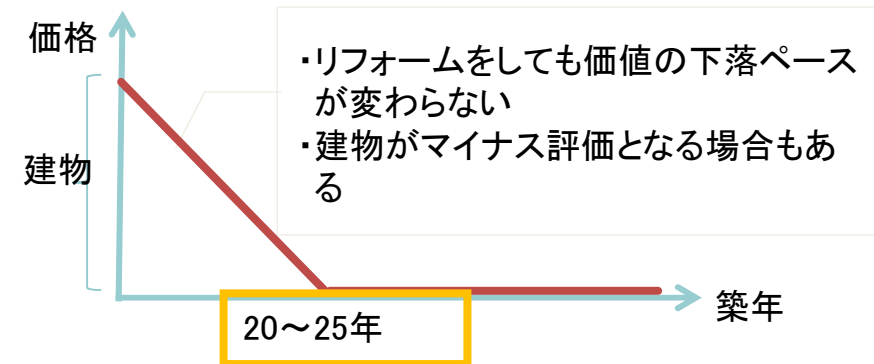
・ 建物状況調査(インスペクション)を受けて既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の既存住宅流通量に占める割合 5%(H26) ⇒ 20%(H37)



# 既存住宅の建物評価手法の改善

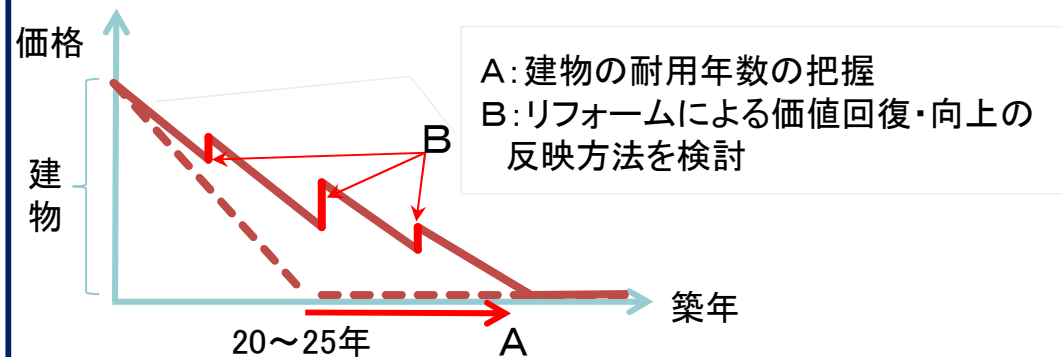
## 中古戸建て住宅の建物評価の現状・課題

流通市場において、戸建て住宅が一律に経年減価し、築20～25年程度で市場価値がゼロとなる慣行が存在。



## 木造戸建て住宅の建物評価改善の方向性

住宅の性能や維持管理の状態など、個別の住宅の状態に応じて適切に評価。



### ■ 中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針(H26.3)

- ① 建物を基礎・躯体部分と内外装・設備部分に区分
- ② 基礎・躯体は性能に応じて20年より長い耐用年数を設定  
例: 長期優良住宅: 100年超、住宅性能表示劣化対策等級3: 75～90年等
- ③ 適切な内外装・設備の補修等を行えば、価値が回復・向上

## 建物評価改善の市場への定着に向けた取組

### ◆ 不動産鑑定評価の実務への反映

平成27年7月に、「既存戸建住宅の評価に関する留意点」を策定

### ◆ 宅地建物取引業者の査定への反映

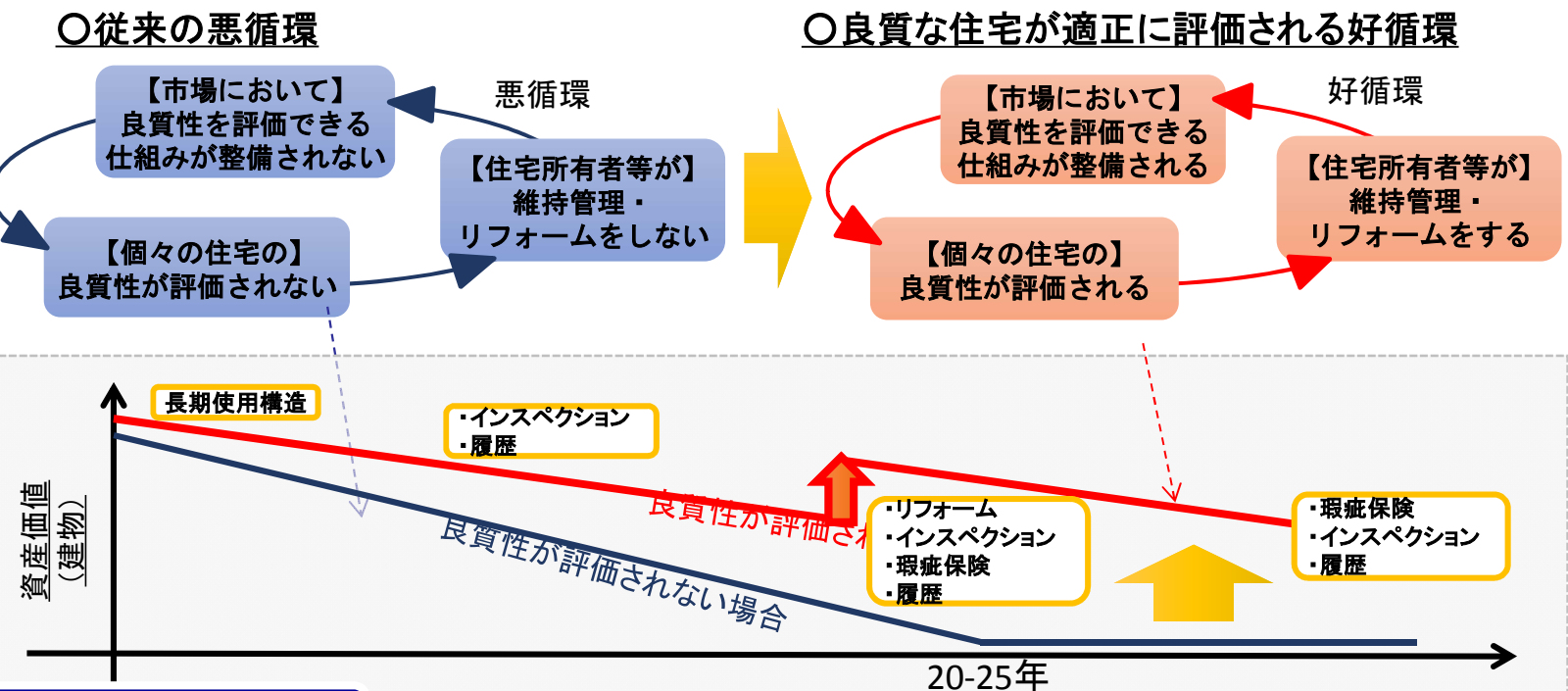
平成27年7月に、宅建業者が値付けのための査定に用いる「既存住宅価格査定マニュアル」を改訂

# 住宅ストック維持・向上促進事業(継続)

(①良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業)

- 現在の住宅市場は、良質な住宅ストックが適正に評価されず、維持管理・リフォームを行うインセンティブが働かない悪循環構造にある。
- 長期優良住宅、住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、履歴等を活用し、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の仕組みを一体的に開発・普及等する取組みに対し支援を行うことにより、良質な住宅ストックが適正に評価される市場の好循環を促す。

## 1. 現状の課題と方向性



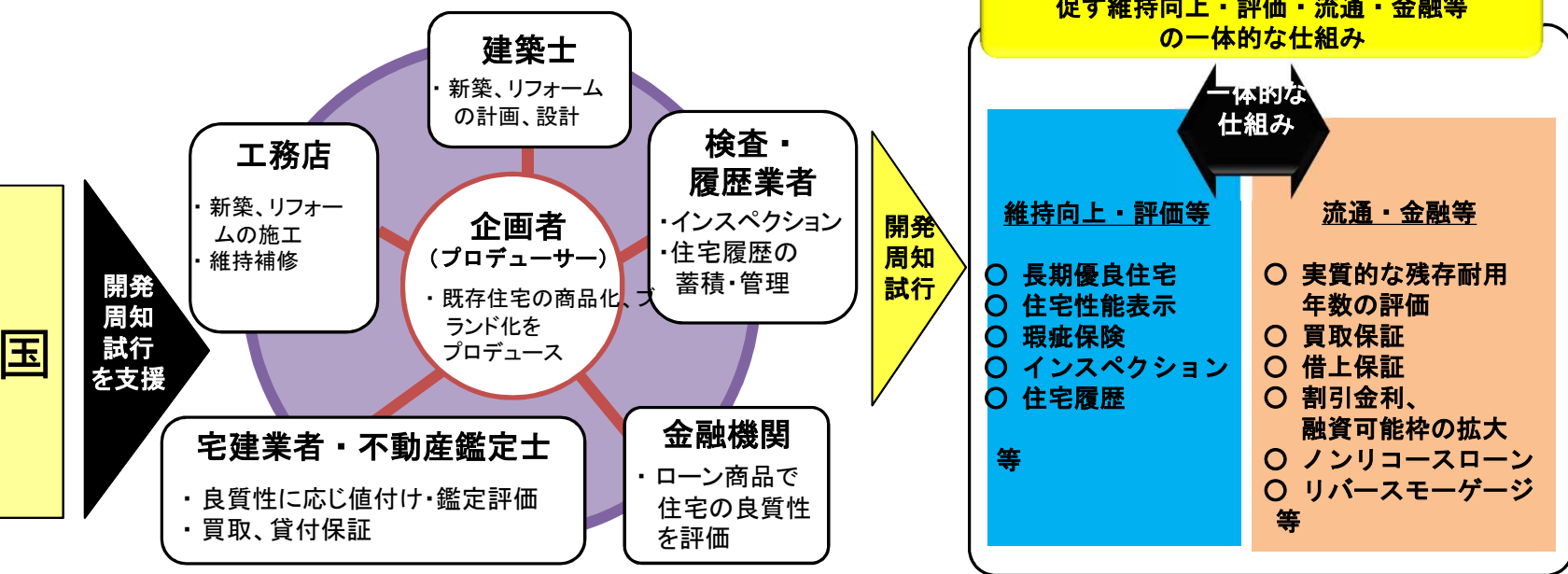
## 3. 事業概要

- (1) 開発・普及に係る費用【上限2000万円/事業、補助率:定額】
- (例)
- ・ 建物の価値の維持向上に資する項目や、そのインスペクションの方法、実施時期の検討
  - ・ 開発する金融商品の対象住宅の質、融資可能額等の要件の検討
  - ・ チラシの作成、ホームページの改修、事業者や消費者への説明会開催等を通じた仕組みの周知 等

- (2) 試行に係る費用【上限100万円/戸】
- ①住宅の質の適切な維持・向上に要する経費【補助率:定額】
- ・ インスペクションの実施
  - ・ 住宅履歴の作成
  - ・ 瑕疵保険への加入(中古流通・リフォーム時に限る)
  - ・ 維持管理計画の作成(中古流通・リフォーム時に限る)
- ②開発する仕組みに対応するための質の向上に要する経費【補助率:1/3】
- ・ 新築(掛かり増し分)
  - ・ リフォーム

## 2. 事業イメージ

<関係主体が連携した協議会>



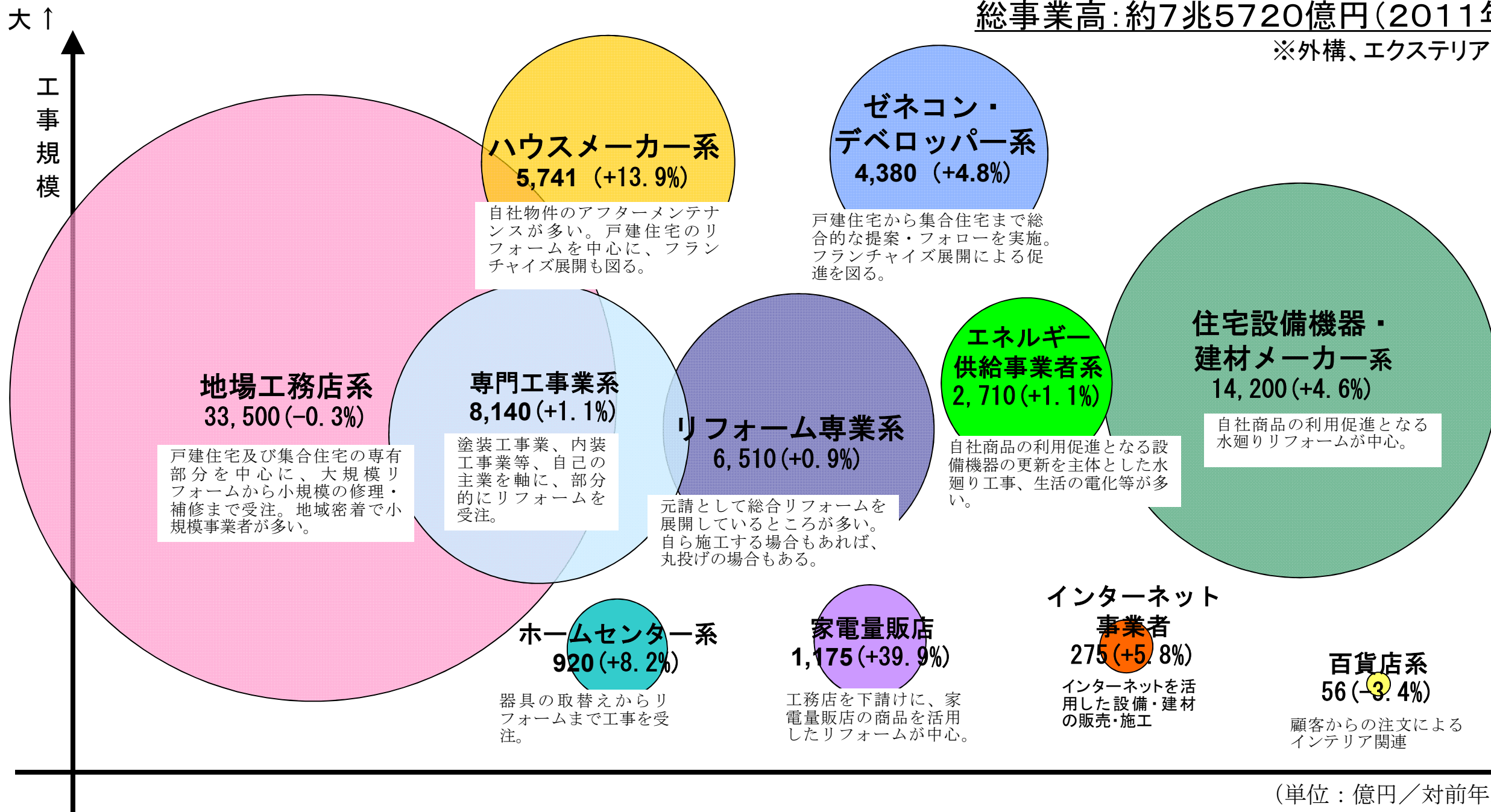


# 主要な住宅リフォーム事業者

ホームセンター、家電量販店等様々な事業者がリフォームに参入している状況。

総事業高: 約7兆5720億円(2011年度)

※外構、エクステリアを含む



(資料) リフォーム事業高は、株式会社富士経済「2012年版住宅リフォーム市場の現状と将来展望」から引用。

# 住宅リフォーム事業者団体登録制度(平成26年9月1日公布・施行)

## 1. 目的

ロゴマーク(商標登録済)



住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営の確保及び消費者への情報提供を行うなど一定の要件を満たす住宅リフォーム事業者の団体を国が登録することにより、住宅リフォーム事業の健全な発達及び消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を図る。

## 2. 制度内容

### (1) 対象となる団体

- ・一般社団法人又は中小企業等協同組合等
- ・2都道府県以上を事業範囲(会員の主たる事業所の所在地が2都道府県以上)
- ・概ね100者以上のリフォーム事業者を主たる構成員とする
- ・設立後2年を経過(設立前の任意団体で一定の業務実績がある場合はそれらの実績を勘案。ただし、設立後1年以上。)

### (2) 団体の登録要件

#### ① 共通要件

- ・団体の財務状況が健全であること(例:債務超過又は2年連続赤字でないこと)
- ・会員の業務に関する消費者相談窓口を設けていること
- ・会員を対象とした研修等の人材育成の仕組みを有していること 等

#### ② 構成員の要件

- ・実施する工事の内容に応じた必要な知識及び技術を有すること。(原則下表の資格等)

工事の内容	法人の保有資格
マンション共用部分修繕部門	建設業許可
構造・防水工事を含む戸建て住宅リフォーム	建設業許可、または、常勤の建築士もしくは建築施工管理技士
内装・設備工事	建設業許可、または、常勤の建築士、建築施工管理技士その他の資格者

### (3) 構成員による個別の工事について

団体において、次に掲げる事項を遵守することとし、必要な指導、助言、勧告等を行うこととしていること。

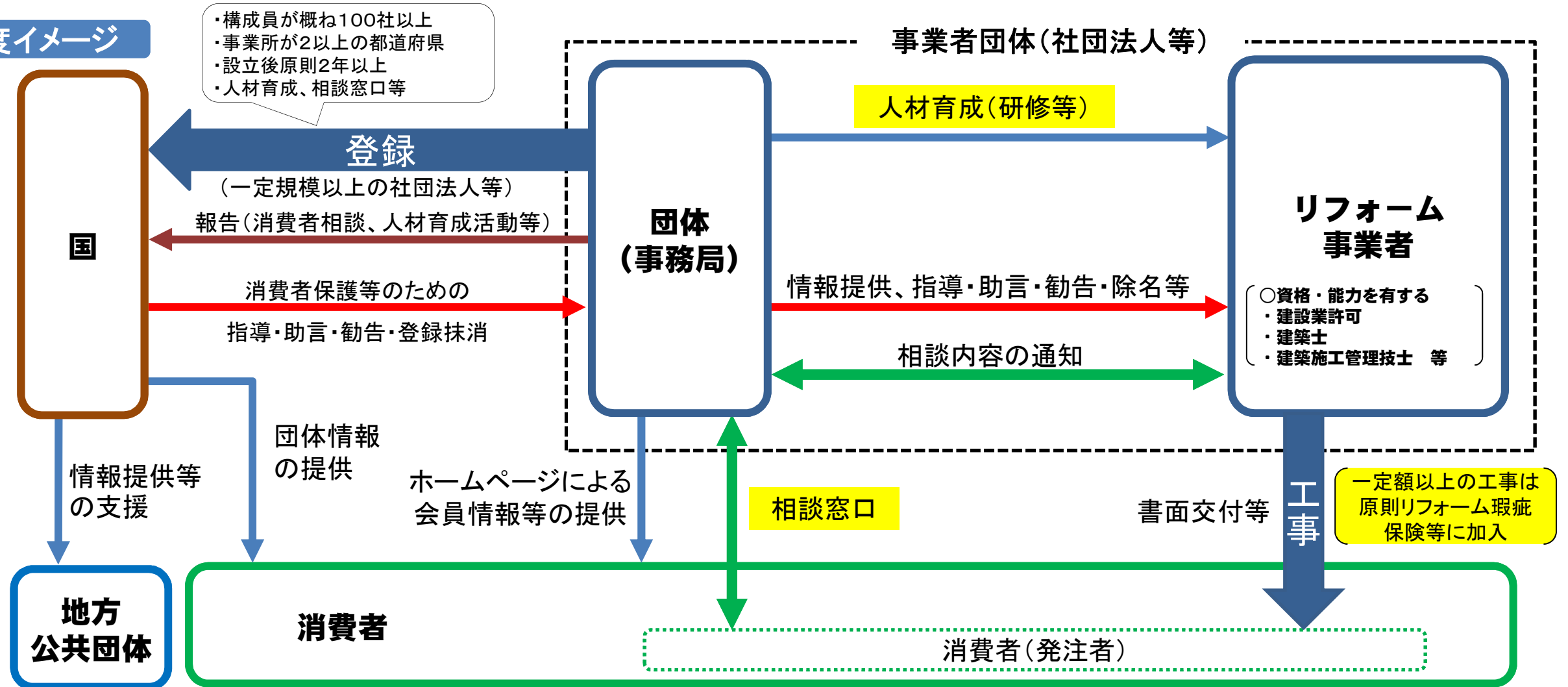
- ・見積り、契約時の書面の交付
- ・一定額以上の工事についてリフォーム瑕疵保険・大規模修繕瑕疵保険の加入(注文者が予め書面で不要の意思表示をしている場合を除く。)

「一定額」= 戸建住宅の場合:500万円以下で団体の定める額。

マンション共用部分の場合:戸数×100万円又は1億円の低い方の額で、団体の定める額。

# 住宅リフォーム事業者団体登録制度(イメージ図)

## 3. 制度イメージ



## 4. 登録住宅リフォーム団体

平成30年6月末現在

登録番号	名称(略称)	構成員数	主な工事内容
1	一般社団法人マンション計画修繕施工協会(MKS)	151	主にマンションの修繕を実施
2	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会(JERCO)	397	主に戸建住宅・マンション専有部のリフォームを実施
3	日本木造住宅耐震補強事業者協同組合(木耐協)	1,027	主に木造戸建住宅リフォームを実施
4	一般社団法人リノベーション住宅推進協議会(リノベ協)	503	主に内装工事を実施
5	一般社団法人ベターライフリフォーム協会(BLR)	675	主に住宅部品・設備の修繕取替、内装工事を実施
6	一般社団法人日本塗装工業会(日塗装)	1,686	主に木造戸建住宅リフォームを実施
7	一般社団法人リフォームパートナー協議会(RECACO)	475	主に木造戸建住宅リフォームを実施
8	一般社団法人全建総連リフォーム協会(全リ協)	990	主に木造戸建住宅リフォームを実施
9	一般社団法人住生活リフォーム推進協会(HORP)	303	主にマンション・木造戸建住宅リフォームを実施
10	一般社団法人JBN・全国工務店協会(JBN)	2,578	主に木造戸建住宅リフォームを実施
11	一般社団法人住宅リフォーム推進サポート協議会(住推協)	219	主に木造戸建住宅リフォームを実施

## **3. その他**

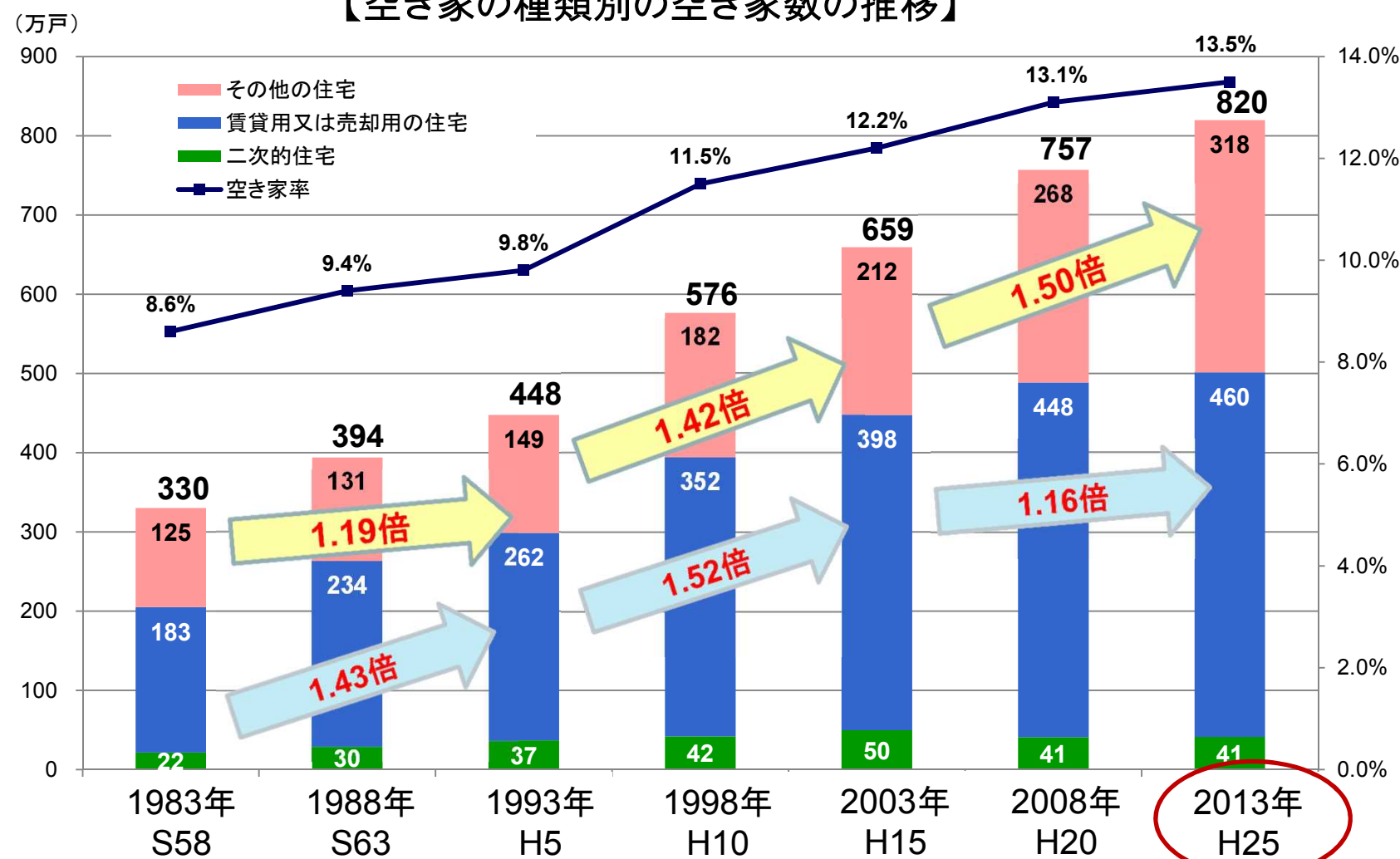
- 空き家対策**
- 建築基準法改正**



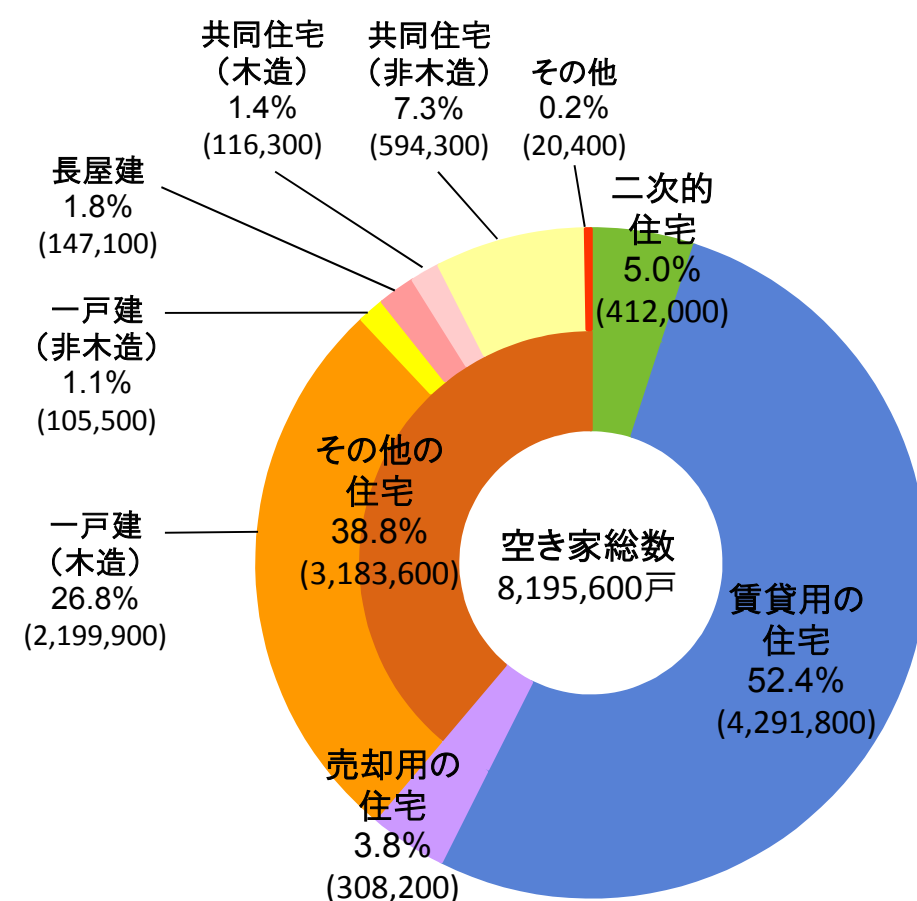
# 空き家の現状(種類別)

- 空き家の総数は、この10年で1.2倍(659万戸→820万戸)、20年で1.8倍(448万戸→820万戸)に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」(460万戸)が最も多いが、「その他の住宅」(318万戸)がこの10年で1.5倍(212万戸→318万戸)、20年で2.1倍(149万戸→318万戸)に増加。
- なお、「その他の住宅」(318万戸)のうち、「一戸建(木造)」(220万戸)が最も多い。

【空き家の種類別の空き家数の推移】



【空き家の種類別内訳】



【出典】:平成25年度住宅・土地統計調査(総務省)

出典:住宅・土地統計調査(総務省)

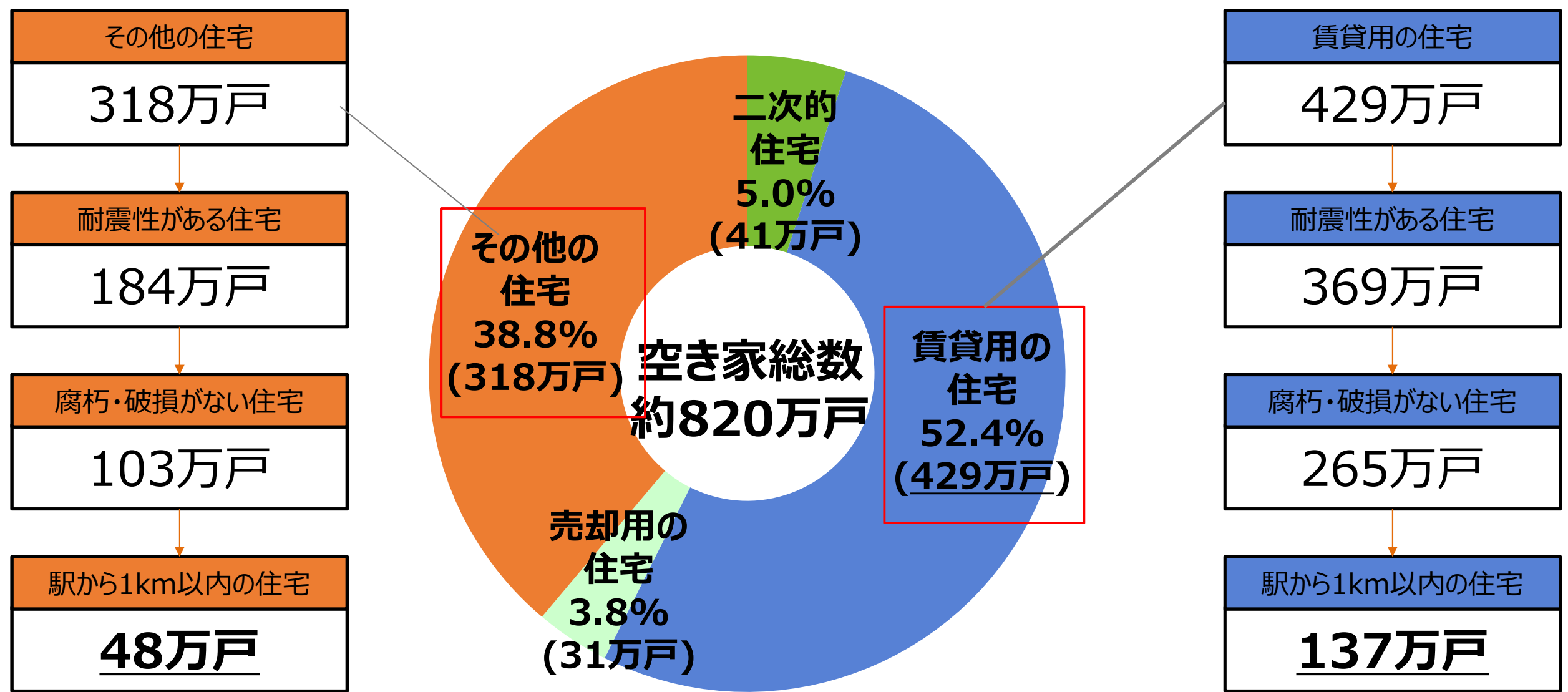
[空き家の種類]

二次的住宅:別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅:新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅:上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

# 空き家の現状(賃貸用空き家・その他空き家)



[空き家の種類]

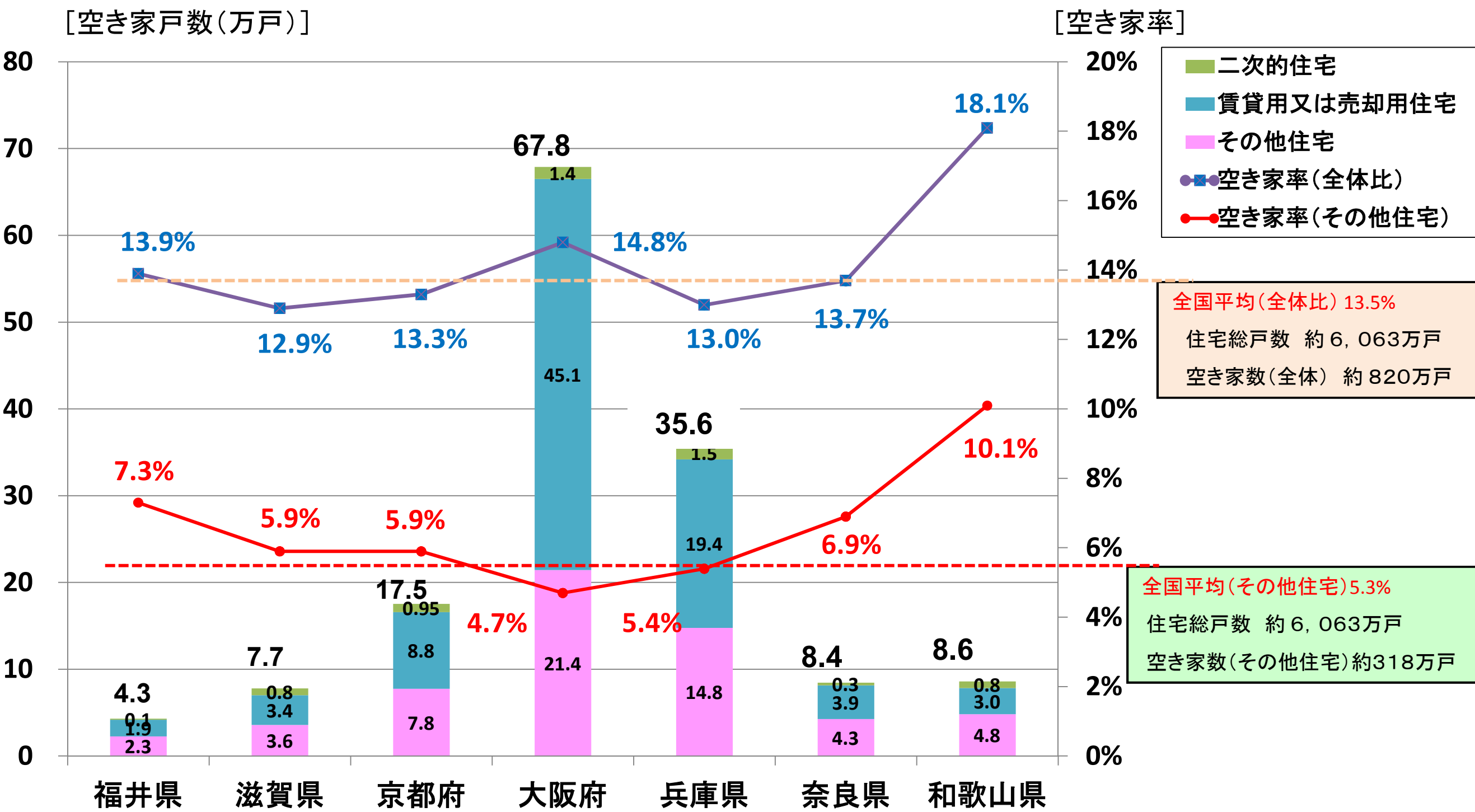
二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)  
 賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅  
 その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

※ 平成25年住宅・土地統計調査(総務省)、平成26年空家実態調査(国土交通省)に基づく国土交通省推計  
 ※ 耐震性の有無については、国交省推計による建築時期別・建て方別の耐震割合をもとに算定を行った



# 近畿管内府県の空き家戸数と空き家率

○近畿管内の、空き家の戸数（賃貸用又は売却用住宅、その他住宅）は、大阪などの都市部において多い。空き家率は、地方部において高い。



[空き家の種類]

二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)  
 賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅  
 その他住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅

[資料: H25住宅・土地統計調査]

# 空き家対策の概要

○ 適正に管理されない空き家等が周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしていること等を背景に制定された、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号）（議員立法）が平成27年5月26日に全面施行され、市町村が空き家対策を進める枠組みが整った。

## 空き家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月公布、平成27年5月全面施行）

### ◆ 市町村による空き家等対策計画の策定等

・774市区町村が策定済（平成30年3月31日時点）

### ◆ 空き家等及びその跡地の活用

### ◆ 空き家等の実態把握・所有者の特定等

・市町村内部で固定資産税等に関する情報の活用が可能

### ◆ 管理不十分で放置することが不適切な空き家等（特定空き家等）に対する措置（助言・指導、勧告、命令、行政代執行）

・助言・指導 10,676件、勧告 552件、命令 70件、  
代執行 98件（うち略式代執行75件）  
（平成30年3月31日時点）

## 財政支援措置

- 空き家等対策特別措置法に基づく空き家等対策計画に沿った、空き家の活用や除却など市町村による総合的な空き家対策への支援を行う。

〔 空き家対策総合支援事業 H30予算 27億円 〕

なお、社会資本整備総合交付金においても居住環境の整備改善等を図る観点から、同様の支援を実施。

空き家の活用



空き家の除却



- 空き家に関する多様な相談にワンストップで対応できる人材の育成、専門家等と連携した相談体制を構築する取組等への支援を行う。

〔 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業 H30予算 3億円 〕

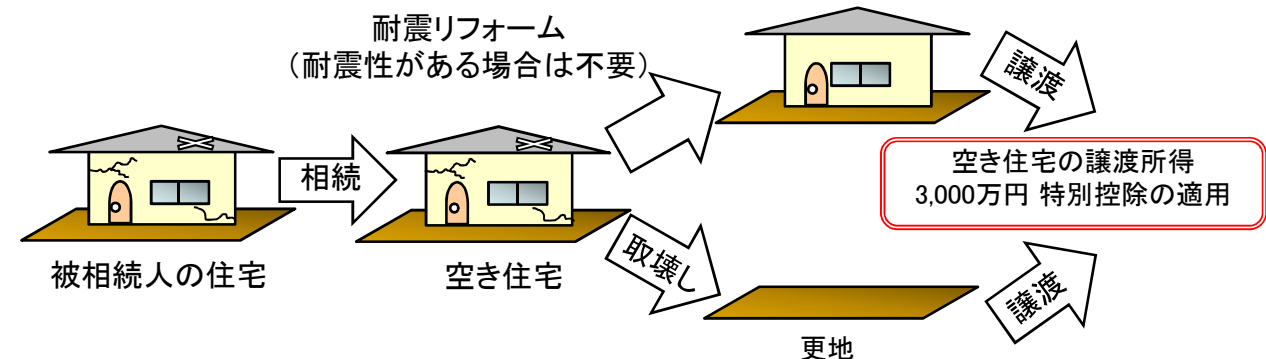
## 税制措置

- 市町村長が法の規定に基づく勧告をした特定空き家等については、当該特定空き家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外

（ 現行の住宅用地特例 ）

現行の住宅用地	固定資産税の課税標準	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
		1/6に減額	1/3に減額

- 相続人が、相続により生じた古い空き住宅又は当該空き住宅の除却後の敷地を平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除する。（平成28年創設）



# 「建築基準法の一部を改正する法律(平成30年法律第67号)」の概要

【平成30年6月27日公布】

## 背景・必要性

### ① 建築物・市街地の安全性の確保

- 糸魚川市大規模火災(H28.12)や埼玉県三芳町倉庫火災(H29.2)などの大規模火災による甚大な被害の発生を踏まえ、建築物の適切な維持保全・改修等により、建築物の安全性の確保を図ることや、密集市街地の解消を進めることが課題

### ② 既存建築ストックの活用

- 空き家の総数は、この20年で1.8倍に増加しており、用途変更等による利活用が極めて重要
- 一方で、その活用に当たっては、建築基準法に適合させるために、大規模な工事が必要となる場合があることが課題

#### 【既存建築ストックの活用イメージ】



改修前(空き家) 改修後(グループホーム、飲食店、宿泊施設等)

### ③ 木造建築を巡る多様なニーズへの対応

- 必要な性能を有する木造建築物の整備の円滑化を通じて、木造に対する多様な消費者ニーズへの対応、地域資源を活用した地域振興を図ることが必要

#### 【木材活用ニーズへの対応】



## 法律の概要

### 建築物・市街地の安全性の確保

【1年以内施行】

維持保全計画に基づく適切な維持保全の促進等により、建築物の更なる安全性の確保を図るとともに、防火改修・建替え等を通じた市街地の安全性の確保を実現。

- 維持保全計画の作成等が求められる建築物の範囲を拡大(大規模倉庫等を想定)。
- 既存不適格建築物の所有者等に対する特定行政庁による指導及び助言の創設。
- 防火地域・準防火地域内において、延焼防止性能の高い建築物の建蔽率を10%緩和。

### 戸建住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化

【1年以内施行】

空き家等を福祉施設・商業施設等に用途変更する際に、大規模な改修工事を不要とするとともに、手続を合理化し、既存建築ストックの利活用を促進。

- 戸建住宅等(延べ面積200㎡未満かつ階数3以下)を福祉施設等とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることを不要とする。
- 用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を見直し(不要の規模上限を100㎡から200㎡に見直し)。

### 大規模な建築物等に係る制限の合理化

【1年以内施行】

既存建築ストックの多様な形での利活用を促進。

- 既存不適格建築物を用途変更する場合に、段階的・計画的に現行基準に適合させていくことを可能とする仕組みを導入。
- 新たに整備される仮設建築物と同様、既存建築物を一時的に特定の用途とする場合も制限を緩和。

### 木造建築物等に係る制限の合理化

【1年以内施行】

中層木造共同住宅など木造建築物の整備を推進するとともに、防火改修・建替え等を促進。

- 耐火構造等とすべき木造建築物の対象を見直し(高さ13m・軒高9m超→高さ16m超・階数4以上)。
- 上記の規制を受ける場合についても、木材のあらわし等の耐火構造以外の構造を可能とするよう基準を見直し。
- 防火地域・準防火地域内において高い延焼防止性能が求められる建築物についても、内部の壁・柱等において更なる木材利用が可能となるよう基準を見直し。

<その他>

【①、②は3月以内施行。③は1年以内施行／3月以内施行】

- ① 老人ホーム等の共用の廊下や階段について、共同住宅と同様に、容積率の算定基礎となる床面積から除外
  - ② 興行場等の仮設建築物の存続期間(現行1年)の延長等
  - ③ 用途制限等に係る特例許可手続の簡素化
- 等

※施行日 【3月以内施行】：公布の日から3月以内、【1年以内施行】：公布の日から1年以内



# 歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドラインについて

## 1. 目的

- 魅力ある観光まちづくりのため、現行の建築基準への適合が難しい歴史的建築物も活用することが重要
- 条例により、現状変更の規制及び保存のための措置が講じられた歴史的建築物については、建築基準法の適用を除外する仕組み（建築基準法第3条第1項第3号）が設けられているが、**内容の自由度が高い独自条例の制定など文化財保護条例以外の仕組みにより適用を除外している取組みは限定的**
- このため、**独自条例の制定等の取組みを促進するため、条例制定のプロセスや留意点、安全性確保のための代替措置の事例等を盛り込んだガイドラインについて、パブリックコメント（H30.2.1～3.2）結果を踏まえ公表（H30.3.16）**

## 2. 検討体制

地方公共団体、建築の専門家、国で構成する「歴史的建築物の活用促進に向けた建築基準に関する連絡会議」を設置（H29.2）し、審議。

- 【地方公共団体】  
富岡市※ 川越市※ 横浜市※ 鎌倉市※ 藤沢市 小田原市  
氷見市 京都市※ 兵庫県※ 神戸市※ 豊岡市※ 津山市※  
福岡市※  
※建築基準法適用除外条例を制定済み
- 【学識経験者】  
後藤 治（工学院大学建築学部建築デザイン学科 教授）  
長谷見 雄二（早稲田大学理工学部建築学科 教授）  
藤田 香織（東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 准教授）
- 【建築設計関係者】  
公益社団法人 日本建築士会連合会  
一般社団法人 日本建築士事務所協会連合会  
公益社団法人 日本建築家協会

