

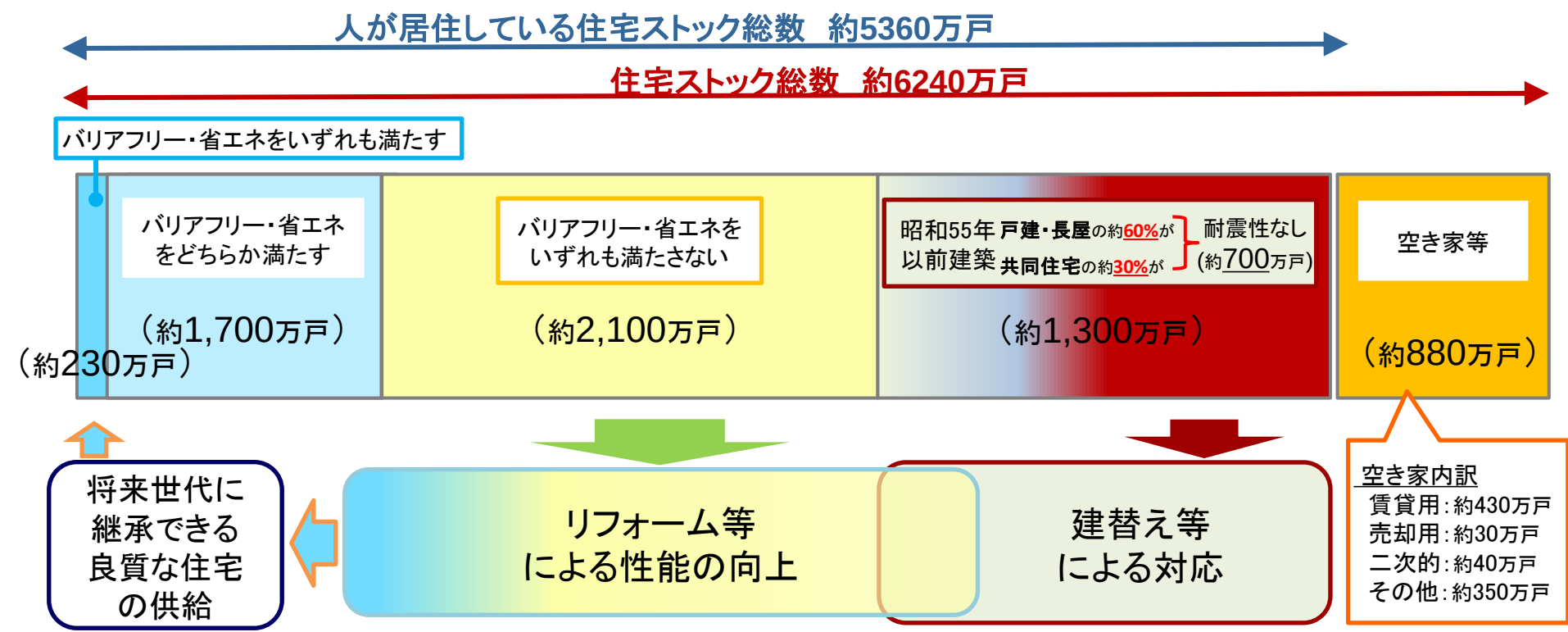
長期優良住宅制度等の見直し議論について

多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる
住宅循環システムの普及・定着に向けて

国土交通省 住宅局住宅生産課

宮森 剛

- 人が居住している住宅ストックのうち、S55年以前に建築された住宅は約1,300万戸あり、省エネ性能が不十分な住宅等も多数存在。
- 建替えやリフォーム等により、国民の住生活に対する多様なニーズに応えつつ、将来世代に継承できる良質な住宅の供給を推進



出典：平成30年住宅・土地統計調査(総務省)

※ 建築時期等が不詳であるものについては按分して加算

※ 建築時期が昭和55年以前の「耐震性なし」とされているストック数については、国交省推計による建て方別の耐震割合をもとに算定

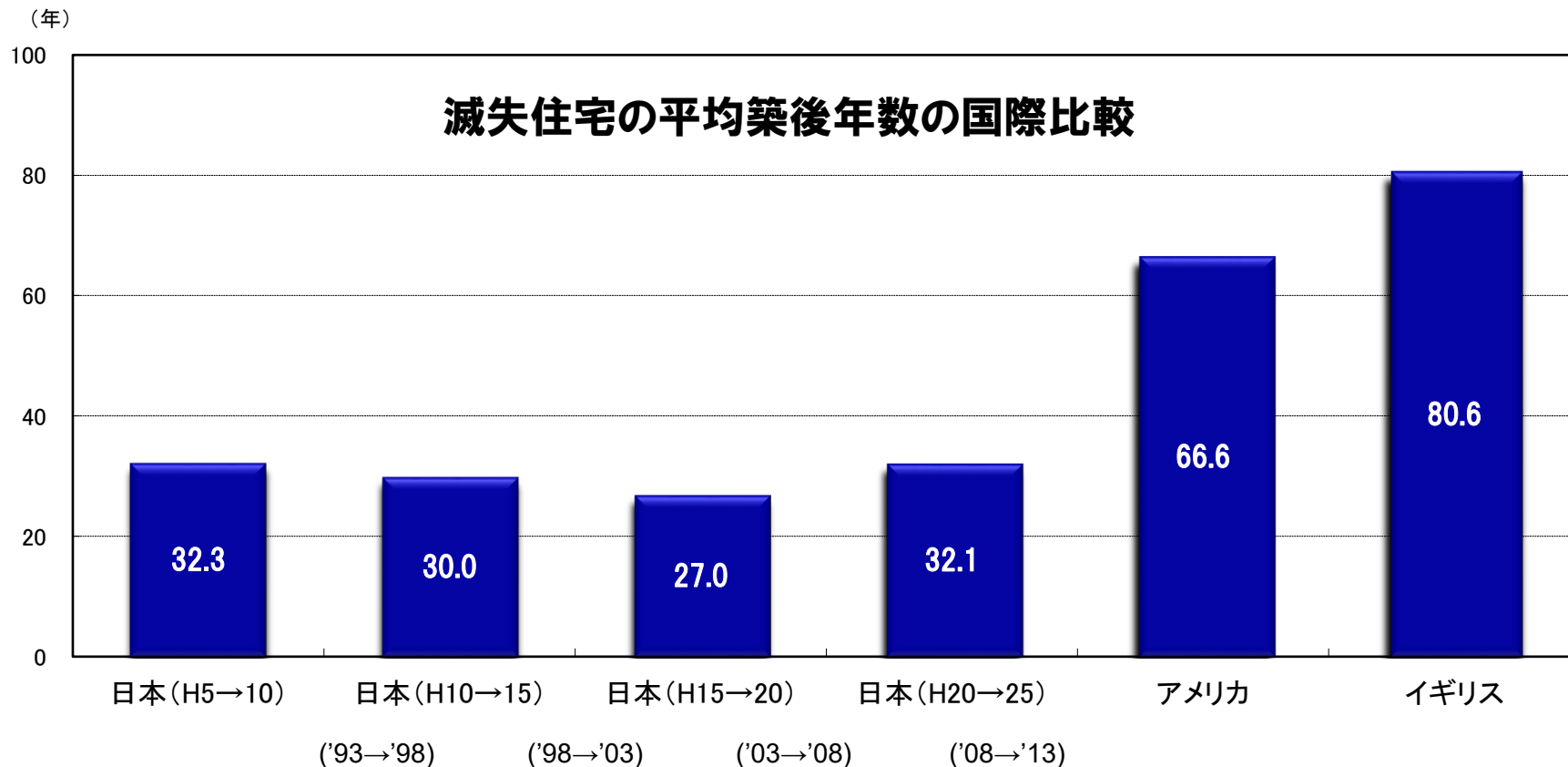
※ 「バリアフリーを満たす」とは、住宅・土地統計調査データより、高度のバリアフリー(段差のない室内+2か所以上の手すり+住居内を車いすで移動可能)を満たしている住宅について集計

※ 「省エネを満たす」とは、平成4年省エネルギー基準を達成しているものとし、国交省推計による建築時期別の達成割合をもとに算定

※ 「空き家等」には、建築中の住宅、一時現在者のみの住宅を含む

滅失住宅の平均築後年数(国際比較)

○ 日本の滅失住宅の平均築後年数は、諸外国に比して半分以下となっている



出典:

日本:総務省「平成5(1993)年、平成10(1998)年、平成15(2003)年、平成20(2008)年、平成25(2013)年住宅・土地統計調査」

アメリカ:U.S.Census Bureau「American Housing Survey 2003(平成15年)、2009(平成21年)」

(データ:2003(平成15年)、2009(平成21年)) <http://www.census.gov/>

イギリス(イングランド):Communities and Local Government

「2001/02, 2007/08 Survey of English Housing」(データ:2001(平成13年)、2007(平成19年))

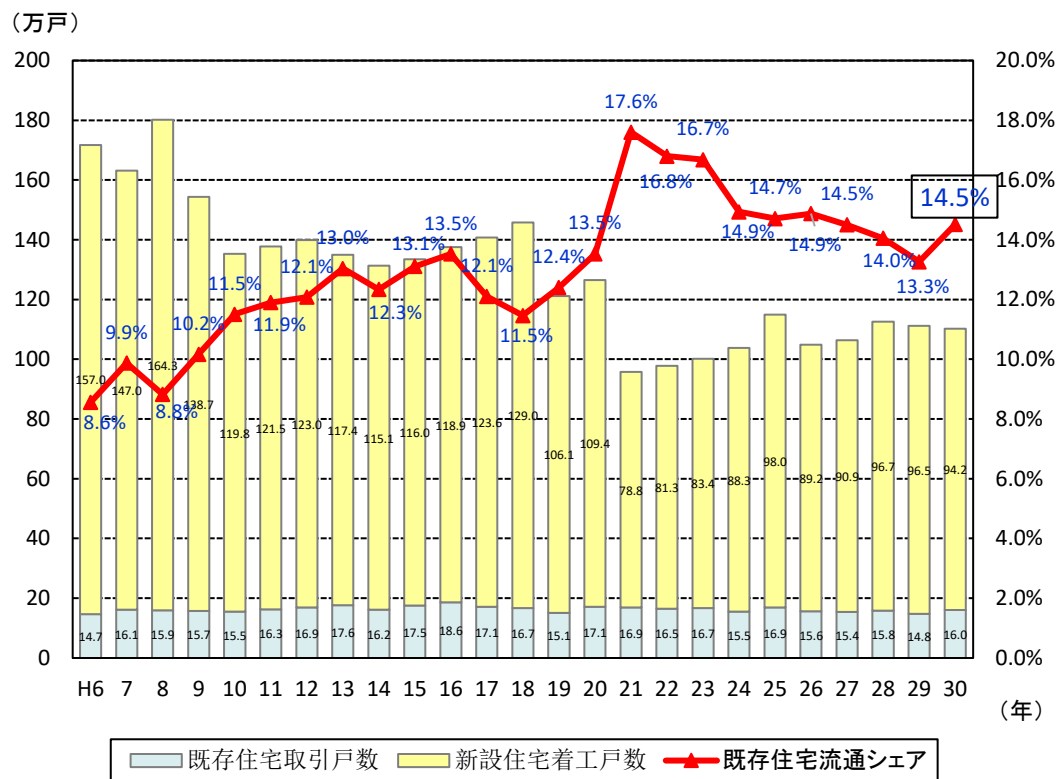
<http://www.communities.gov.uk/>

より国土交通省推計

既存住宅流通量の推移と国際比較

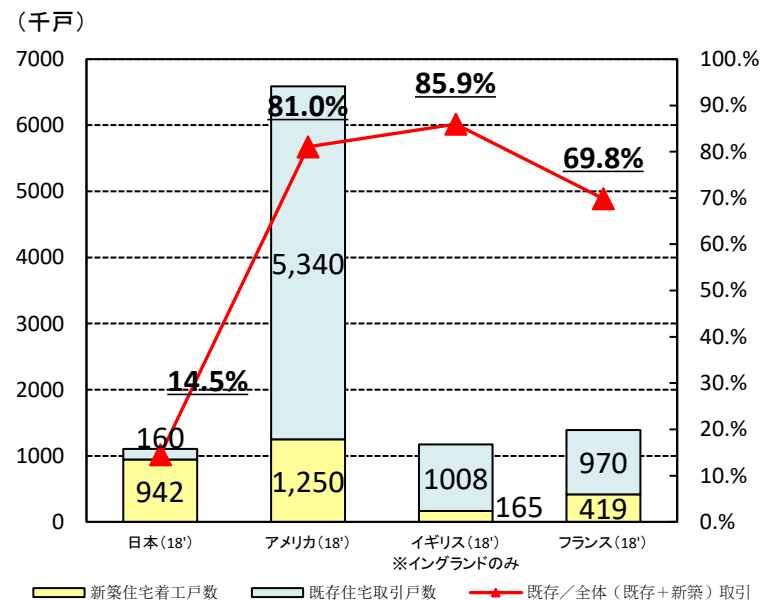
- 全住宅流通量（既存流通＋新築着工）に占める既存住宅の流通シェアは約14.5%（平成30年）にとどまっている。
- 欧米諸国と比べると1／6～1／5程度と低い水準にある。

【既存住宅流通シェアの推移】



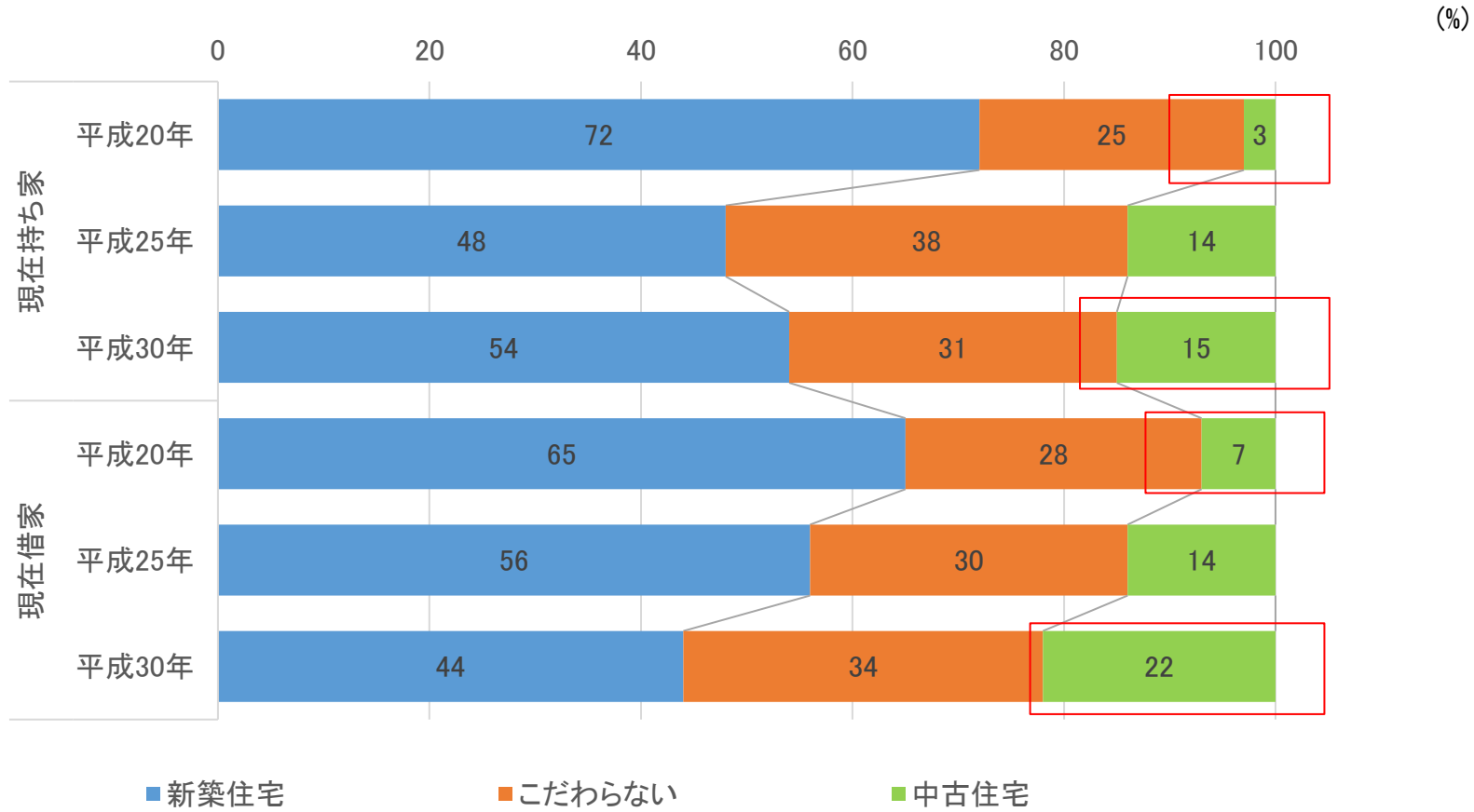
出典：住宅・土地統計調査（総務省）、住宅着工統計（国土交通省）
 （注）平成10（1998）年、平成15（2003）年、平成20（2008）年、平成25（2013）年、平成30（2018）年の
 既存住宅流通量は1～9月分を通年に換算したもの。

【既存住宅流通シェアの国際比較】



（資料）日本：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計（平成30年計）」
 アメリカ：U.S.Census Bureau「New Residential Construction」、National Association of REALTORS「Existing Home Sales」
 イギリス：Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」、HM Revenue & Customs「UK Property Transactions Statistics」
 フランス：Institut national de la statistique et des études économiques（英語ページ）「Number of started dwellings」、Conseil général de l'environnement et du développement（英語ページ）「House Prices in France：Property Price Index, French Real Estate Market Trends in the Long Run」
 注）イギリス：既存住宅取引戸数については、四半期ごとの取引額4万ポンド以上の取引戸数を暦年ベースで合計したもの。

○「平成30年度住生活総合調査」によれば、持ち家への住替え意向のある世帯について、中古を希望する世帯が「現在持ち家」「現在借家」の世帯ともに増加傾向。



出典：国土交通省「平成30年度住生活総合調査」

目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

(1) 結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境を整備

(基本的な施策)

- 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が、必要とする質や広さの住宅民間賃貸、公的賃貸、持家に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援を実施
(子育て世帯等が必要とする良質で魅力的な既存住宅の流通を促進すること等により、持家の取得を支援)

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) 「住宅すごろく」(住宅購入でゴール)を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、価値が低下せず、魅力が市場で評価され、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の創出
- (2) リフォーム投資の拡大と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

(基本的な施策)

- 資産としての価値を形成するための施策の総合的な実施
 - ・建物状況調査、住宅瑕疵保険等を活用した品質確保、住宅性能表示、住宅履歴情報等を活用した消費者への情報提供の充実、既存住宅の価値向上を反映した評価方法の普及・定着 等
- 長期優良住宅等の良質で安全な新築住宅の供給 等

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) 耐震性を充たさない住宅(約900万戸)、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建替えや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
- (2) 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る

(基本的な施策)

- 耐震性を充たさない住宅の建替え等による更新
- リフォームによる耐震性、耐久性等(長期優良化等)、省エネ性の向上と適切な維持管理の促進 等

長期優良住宅に係る認定制度の概要

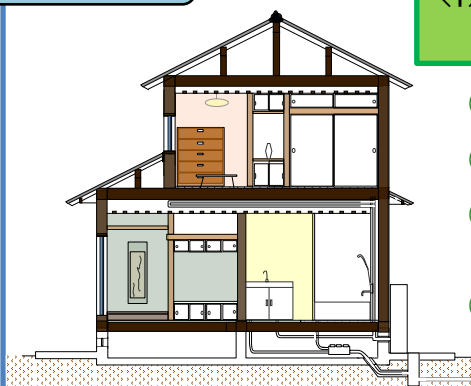
背景

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の創設

- 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

＜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（平成29年度税制改正による）

＜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

＜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

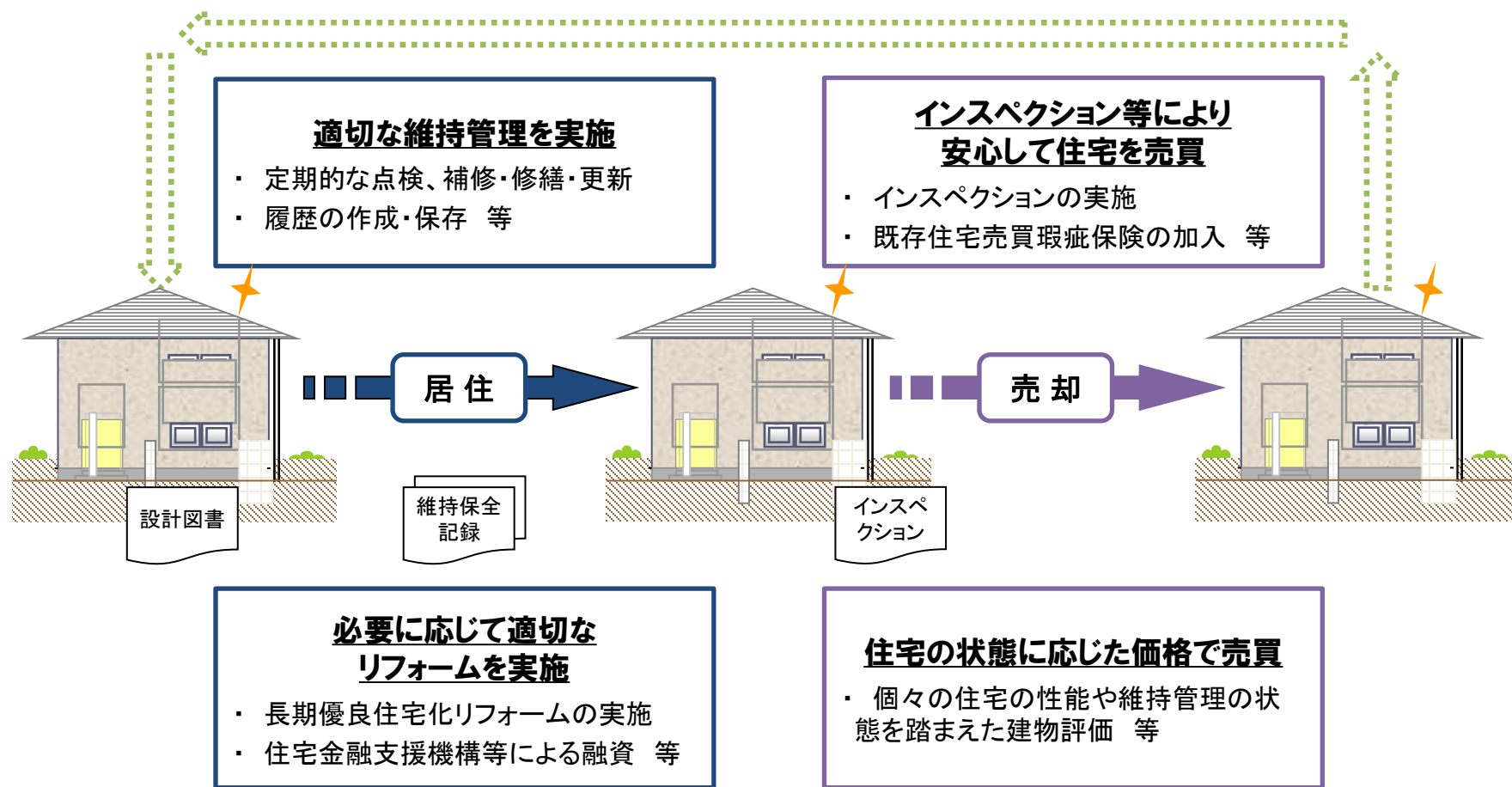
【新築】 累計実績（H21.6～R2.3）

1,132,284戸（一戸建て：1,110,404戸、共同住宅等：21,880戸）

※R1年度 … 107,295戸（住宅着工全体の12.1%）
一戸建て：106,252戸（住宅着工全体の24.7%）
共同住宅等：1,043戸（住宅着工全体の0.2%）

【増改築】 累計実績（H28.4～R2.3）

980戸（一戸建て：935戸、共同住宅等：45戸）



○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)

住生活基本計画(全国計画)の見直しについて

「住宅建設五箇年計画」(閣議決定)

住宅建設計画法(昭和41年法律第100号)に基づき、昭和41年度より8次にわたり策定され、5年ごとの公的住宅の建設戸数目標を位置付け。

「住生活基本計画」(閣議決定)

住生活基本法(平成18年法律第61号)に基づき、平成18年9月に策定され、これまでに3度、おおむね5年ごとに変更。
(平成21年3月一部変更、平成23年3月全部変更、平成28年3月全部変更)

社会経済情勢の著しい変化

住宅ストックの量の充足
少子高齢化、人口減少

新たな住宅政策への転換

住宅の「量の確保」から
住生活の「質の向上」へ

「住生活基本計画」の見直し

住生活基本計画は、計画期間を10年間として策定し、おおむね5年後に見直し、変更を行うこととしている。
次回の変更(令和3年3月めど)に向けて、社会資本整備審議会住宅宅地分科会で検討を行う。

○住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月18日閣議決定)(抄)

第4 施策の総合的かつ計画的な推進 (5) 政策評価の実施と計画の見直し

② 政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね5年後に計画を見直し、所要の変更を行う。

○住生活基本法(平成18年法律第61号)(抄)

第一条 この法律は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

第十五条 (略)

3 国土交通大臣は、全国計画の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。

4 国土交通大臣は、前項の規定により全国計画の案を作成しようとするときは、あらかじめ、(略) 社会資本整備審議会及び都道府県の意見を聴かななければならない。

6 前三項の規定は、全国計画の変更について準用する。

令和元年	9月12日	第47回住宅宅地分科会	・我が国の住生活をめぐる状況の変化等について
	10月29日	第48回住宅宅地分科会	・住生活基本計画に基づく主な施策の取組状況等について ・見直しにあたっての主な論点について
	11月29日	住宅宅地分科会勉強会（第1回）	・個別論点（ストックの視点）
	12月23日	第49回住宅宅地分科会	・個別論点（ストックの視点）
令和2年	1月16日	住宅宅地分科会勉強会（第2回）	・個別論点（居住者の視点）
	2月18日	第50回住宅宅地分科会	・個別論点（居住者の視点）
	5月28日	住宅宅地分科会勉強会（第3回）	・個別論点（産業・新技術の視点）（まちづくりの視点）
	6月12日	第51回住宅宅地分科会	・個別論点（産業・新技術の視点）（まちづくりの視点）
	6月26日	第52回住宅宅地分科会	・中間とりまとめ（案）のたたき台について
	8月31日	第53回住宅宅地分科会	・中間とりまとめ（案）について
		中間とりまとめ	
	11月頃	第54回住宅宅地分科会	・新しい住生活基本計画（全国計画）（案）について ＜パブリックコメント・都道府県意見聴取＞
令和3年	2月	第55回住宅宅地分科会	・新しい住生活基本計画（全国計画）（案）について
	3月	閣議決定	

新たな住生活基本計画の主要な項目(案)

住宅政策を 取り巻く現状

- (1) 人口減少、少子高齢化の進展。住宅ストック数が総世帯数を大きく上回る
- (2) 共働き世帯・ひとり親世帯・高齢者世帯の増加
- (3) 新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機に、働き方やライフスタイルが大きく変化
- (4) 我が国全体で約4分の1の世帯が何らかの災害リスクの高い地域に居住
- (5) 空き家のうち賃貸・売却用等以外の「その他の住宅」が20年間で約2倍に増加

「居住者」の視点

- ① 子どもを産み育てやすい住まいの実現
- ② 高齢者が住み慣れた地域で自立して暮らし続けられる住生活の実現
- ③ 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境の整備
- ④ 多様な住民や世代が支え合い、いきいきと安心して暮らせる地域共生社会づくり

「ストック」の視点

- ⑤ 将来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成・更新
- ⑥ 良質なストックが市場で評価され、循環するシステムの構築
- ⑦ 魅力の向上や長寿命化に資する既存ストックのリフォーム・リノベーションや建替え等の推進
- ⑧ 空き家の状況に応じた適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進

「まちづくり」の視点

- ⑨ 将来にわたって災害に強い居住空間の実現
- ⑩ 持続可能で賑わい・うるおいのある住宅地の形成

「産業・新技術」の視点

- ⑪ 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展
- ⑫ 柔軟な働き方や新技術の活用による新しい住まい方の実現

の充実に関する小委員会(社会資本整備審議会住宅宅地分科会、建築分科会)の設置 (R2.8)

趣旨

市場における優良ストックの形成及び流通の促進や円滑な取引環境の整備等のための長期優良住宅制度、住宅性能表示制度及び住宅瑕疵担保履行制度の改善方策を検討する。

【検討事項】

- ・長期優良住宅制度の認定促進に向けた方策について
- ・長期優良住宅制度の認定審査の合理化及び住宅性能表示制度との連携強化に向けた方策について
- ・既存住宅の流通・リフォームに係る消費者保護の充実に向けた方策について 等

スケジュール

10月以降、3回程度議論を行う予定
(年内を目途に方向性をとりまとめ、
来年1月頃に結論を得る)

○社会資本整備審議会 小委員会設置
(R2.8.31)

○小委員会 (R2.10頃)

○小委員会

～パブリックコメント～

○小委員会 (R3.1頃)

委員等(敬称略)

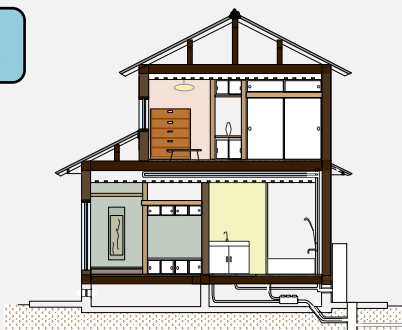
委員長	深尾 精一	首都大学東京名誉教授 ★☆
委員長代理	中井 検裕	東京工業大学環境・社会理工学院長・教授 ★☆
	池本 洋一	(株)リクルート住まいカンパニーSUUMO編集長兼SUUMO リサーチセンター長 ★
	犬塚 浩	弁護士 ★
	大下 克己	(一社)不動産流通経営協会住宅流通政策検討委員会委員 長 ★
	大森 文彦	東洋大学法学部教授、弁護士 ☆
	小倉 範之	全国建設労働組合総連合書記次長 ★
	久保田 浩二	東京都住宅政策本部技監 ★
	菰田 正信	(一社)不動産協会理事長 ★
	齊藤 広子	横浜市立大学国際教養学部教授 ★
	高木 佳子	弁護士 ☆
	竹中 宣雄	(一社)住宅生産団体連合会副会長 ★
	千振 和雄	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会副会長 ★
	中川 雅之	日本大学経済学部教授 ★
	中埜 良昭	東京大学生産技術研究所教授 ★☆
	馬場 研治	(一社)全国住宅産業協会会長 ★
	松村 秀一	東京大学大学院工学系研究科特任教授 ★
	本橋 健司	芝浦工業大学名誉教授 ☆
	山田 達也	(公社)全日本不動産協会常務理事 ★

長期優良住宅の普及促進に向けた課題と論点

現行制度の概要

- 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

認定基準



<1>住宅の長寿命化のために必要な条件

- ・劣化対策、耐震性等

<3>長く使っていくために必要な要件

- ・維持保全計画の提出

<2>社会的資産として求められる要件

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

<4>その他必要とされる要件

- ・住環境への配慮
- ・住戸面積

【現状の課題】

【小委員会における論点(案)】

共同住宅の 認定促進	新築住宅における長期優良住宅の認定割合は、戸建て住宅が25%であるのに対し、共同住宅は0.2%である。
性能表示との 整合性確保	長期優良住宅の認定基準のうち、長期使用構造等に関する部分の多くは、品確法に基づく評価方法基準を引用しており、手続きの効率的な運用が求められている。
流通時に評価される環境の整備	新築・増改築を行う場合のみ認定対象としており、眠れる優良資産を評価・認定する仕組みがない。
時代のニーズに即した基準の見直し	近年は全国各地で自然災害が発生し、甚大な被害が発生。

○ 住棟単位で認定する効率的な仕組みについて

○ 住宅性能表示制度との一体的運用の確保について

- ・長期優良住宅の長期使用構造等に関する認定基準を住宅性能評価の枠組みで評価することについて

○ 建築行為を伴わない既存住宅を認定する仕組みについて

○ 災害リスクに配慮した基準の追加について

良質な住宅ストックの形成や、子育てしやすい生活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等に資する性能向上リフォームや子育て世帯向け改修等に対する支援を行う。

事業概要

【対象事業】

以下の①、②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、省エネルギー性が確保されること

【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
- 若者・子育て世帯が工事を実施する場合、または既存住宅を購入し工事を実施する場合は、上記の限度額に、50万円／戸を加算

赤字:R3年度拡充

○インスペクションの実施 ○維持保全計画・履歴の作成

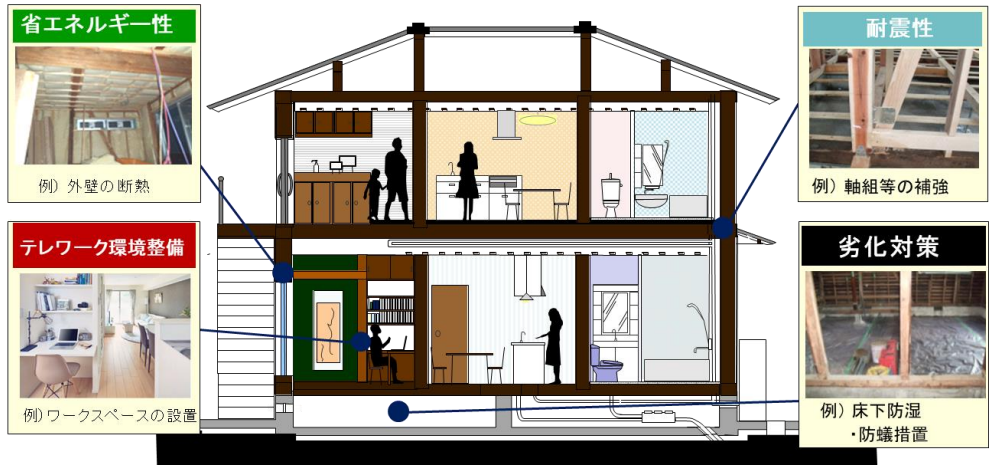
○性能向上等

- ・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

○子育て世帯向け改修 ○三世帯同居改修

○防災性・レジリエンス性向上改修 ○テレワーク環境整備改修

○高齢期に備えた住まいへの改修



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
- 子育てしやすい生活環境の整備
- 等

【何を目指すか】

■数世代にわたり引き継げる住宅資産の形成 ？

（いいものをつくって、きちんと手入れして、みんなで賢く、長く使う）

～人生100年時代～

■多様で複線的なライフステージ（就職、結婚、子育て、転勤、子離れ、リタイア等）に応じて、個々のニーズにあった住まいを簡単に、手ごろに、誰もが安心して取得できる社会 ？

【施策の方向性】

■住宅の長寿命化等による多世代に受け継がれる良質な住宅ストックの形成

■メンテナンスがされた良質な長持ち住宅が評価・活用されるための円滑な取引環境の整備

後世に何を引き継ぐか。

そこにニーズと私たちの役割があるか。



ご清聴ありがとうございました

參考資料

背景・必要性

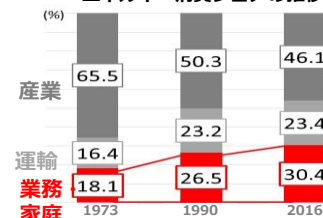
- 我が国のエネルギー需給構造の逼迫の解消や、地球温暖化対策に係る「パリ協定」の目標*達成のため、住宅・建築物の省エネ対策の強化が喫緊の課題

*我が国の業務・家庭部門の目標(2030年度)：温室効果ガス排出量約4割削減(2013年度比)

*本法に基づく段階的な措置の強化は、「地球温暖化対策計画(2016.5閣議決定)」「エネルギー基本計画(2018.7閣議決定)」における方針を踏まえたもの

- ⇒ 住宅・建築物市場を取り巻く環境を踏まえ、規模・用途ごとの特性に応じた実効性の高い総合的な対策を講じることが必要不可欠

エネルギー消費シェアの推移



法律の概要

オフィスビル等

オフィスビル等に係る措置の強化

2021年4月1日施行

建築確認手続きにおいて省エネ基準への適合を要件化

- 省エネ基準への適合を建築確認の要件とする建築物の対象を拡大（延べ面積の下限を2000㎡から300㎡に見直すことを想定）

複数の建築物の連携による取組の促進

2019年11月16日施行

複数の建築物の省エネ性能を総合的に評価し、高い省エネ性能を実現しようとする取組を促進

- 省エネ性能向上計画の認定（容積率特例）*の対象に、複数の建築物の連携による取組を追加（高効率熱源（コージェネレーション設備等）の整備費等について支援（※予算関連））

*新築等の計画が誘導基準に適合する場合に所管行政庁の認定を受けることができる制度。認定を受けた場合には、省エネ性能向上のための設備について容積率を緩和

マンション等

マンション等に係る計画届出制度の審査手続の合理化

2019年11月16日施行

監督体制の強化により、省エネ基準への適合を徹底

- 所管行政庁による計画の審査（省エネ基準への適合確認）を合理化（民間審査機関の活用）し、省エネ基準に適合しない新築等の計画に対する監督（指示・命令等）体制を強化

戸建住宅等

戸建住宅等に係る省エネ性能に関する説明の義務付け

2021年4月1日施行

設計者（建築士）から建築主への説明の義務付けにより、省エネ基準への適合を推進

- 小規模(延べ面積300㎡未満を想定)の住宅・建築物の新築等の際に、設計者(建築士)から建築主への省エネ性能に関する説明を義務付けることにより、省エネ基準への適合を推進

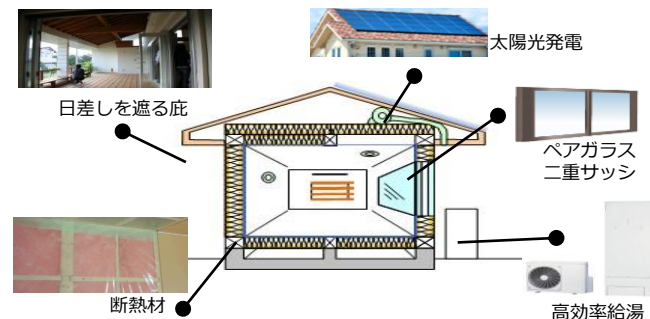
大手住宅事業者の供給する戸建住宅等へのトップランナー制度の全面展開

2019年11月16日施行

大手ハウスメーカー等の供給する戸建住宅等について、トップランナー基準への適合を徹底

- 建売戸建住宅を供給する大手住宅事業者に加え、注文戸建住宅・賃貸アパートを供給する大手住宅事業者を対象に、トップランナー基準（省エネ基準を上回る基準）に適合する住宅を供給する責務を課し、国による勧告・命令等により実効性を担保

[省エネ性能向上のための措置例]



建築物省エネ法における現行制度と改正法との比較(規制措置)

	現行制度			改正法	
	建築物	住宅		建築物	住宅
大規模 (2,000㎡以上)	特定建築物 適合義務 【建築確認手続きに連動】	届出義務 【基準に適合せず、 必要と認める場合、 指示・命令等】		特定建築物 適合義務 【建築確認手続きに連動】	届出義務 【基準に適合せず、 必要と認める場合、 指示・命令等】 <u>所管行政庁の審査手続 を合理化</u> ⇒ 監督（指示・命令等） の実施に重点化
中規模 (300㎡以上 2,000㎡未満)	届出義務 【基準に適合せず、 必要と認める場合、 指示・命令等】			<u>適合義務</u> <u>【建築確認手続きに連動】</u>	
小規模 (300㎡未満)	努力義務 【省エネ性能向上】	努力義務 【省エネ性能向上】 トップラナー制度※ 【トップラナー基準適合】 対象住宅 持家 建売戸建		努力義務 【 <u>省エネ基準適合</u> 】 + <u>建築士から建築主への 説明義務</u>	努力義務 【 <u>省エネ基準適合</u> 】 + <u>建築士から建築主への 説明義務</u> トップラナー制度※ 【トップラナー基準適合】 <u>対象の拡大</u> 対象住宅 持家 建売戸建 注文戸建 貸家 賃貸アパート

※大手住宅事業者について、トップラナー基準への適合状況が不十分であるなど、省エネ性能の向上を相当程度行う必要があると認める場合、国土交通大臣の勧告・命令等の対象とする18

法律の審議経過と今後の施行予定等

審議経過

施行スケジュール

2019年 2月15日：閣議決定
4月23日：衆議院において全会一致で可決
5月10日：参議院において全会一致で可決・成立

2019年 5月17日：法律の公布

概要周知・施行に向けた準備等

- 概要説明会の開催等
- 省エネ基準等の検討・公布
 - ※ 省エネ小委員会建築物省エネ基準等WG・社会資本整備審議会建築物省エネ基準等小委員会合同会議で審議
 - ※ 注文戸建住宅・賃貸アパートのトップランナー基準の制定のほか、法公布後2年以内施行に係る基準等の見直し（基準の簡素化・合理化）も実施予定
- 政省令・告示の検討・公布

2019年11月16日：法公布後6ヶ月以内施行

- 複数建築物連携型プロジェクトの容積率特例制度の対象への追加
- マンション等に係る届出義務制度の審査手続の合理化
- 注文戸建住宅及び賃貸アパートの住宅トップランナー制度の対象への追加

詳細周知・施行に向けた準備等

- オンライン講座の開設等
- 政省令の公布（2020年9月4日公布）

2021年4月1日：法公布後2年以内施行

- 中規模のオフィスビル等の適合義務制度の対象への追加
- 戸建住宅等における建築士から建築主への説明義務制度の創設
- 気候・風土の特殊性を踏まえて、地方公共団体が独自に省エネ基準を強化できる仕組みを導入

LCCM住宅部門の概要（サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)）

令和2年度予算案：90.7億円の内数

- サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)は、省エネ・省CO₂等による低炭素化・建物の長寿命化等に係る住宅・建築物のリーディングプロジェクトを広く民間等から提案を募り、支援を行うことにより、サステナブルな社会の形成を図る事業。
- 平成30年度からは、新たにLCCM住宅部門を創設し、ライフサイクルを通じてCO₂の収支をマイナスにするLCCM住宅(ライフサイクルカーボンマイナス住宅)への支援を実施。

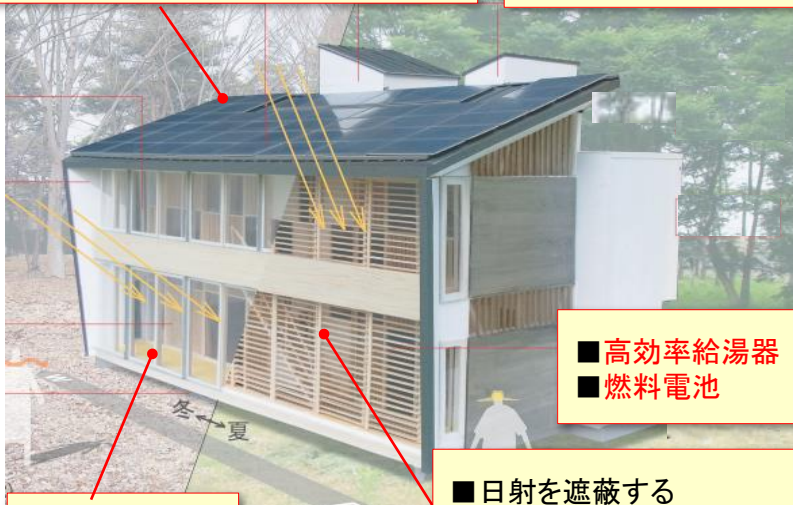
【LCCM住宅の定義】

使用段階のCO₂排出量に加え資材製造や建設段階のCO₂排出量の削減、長寿命化により、ライフサイクル全体(建築から解体・再利用等まで)を通じたCO₂排出量をマイナスにする住宅

LCCM住宅の例

■ 太陽光発電パネル
+ 太陽熱給湯集熱パネル

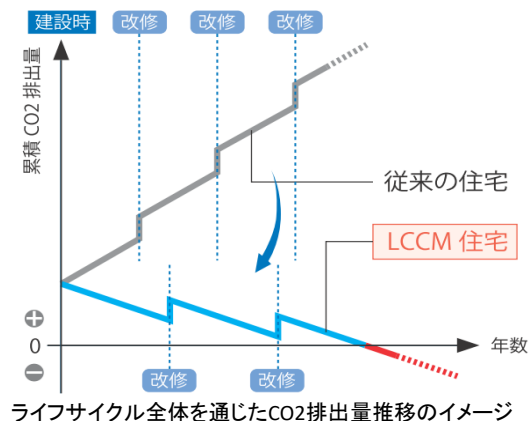
■ LED照明の
多灯分散配置



■ 高効率給湯器
■ 燃料電池

■ 地域木材

■ 日射を遮蔽する
木製ルーバー



【基本要件】

以下の要件を満たす、戸建住宅を新築する事業

- ① LCCO₂を算定し、結果0以下となるもの
- ② ZEHの要件をすべて満たしたもの
- ③ 住宅として、品質が確保されたもの 等

【補助額】

＜補助率＞ 補助対象工事の掛かり増し費用の1/2
＜限度額＞ 1戸あたり125万円 等

令和3年度 住宅局関係予算概算要求概要<主要事項>

1. 住まい・くらしの安全確保

① 災害等に強い安全な住まい・くらしの推進

- ・老朽建築物の除却など密集市街地の整備改善への支援[拡充]
- ・住宅・建築物の耐震改修等への支援
- ・大規模な建築物の耐震化及び大規模災害時の避難者受入れ施設の整備へのパッケージ支援[創設]
- ・水災害等により、被災のおそれがある住宅の移転や改修等への支援[拡充]

② 東日本大震災からの復興・再生

- ・「復興・創生期間」後における東日本大震災からの復興の基本方針に基づく災害公営住宅の整備及び家賃の減額等への支援

③ 大規模自然災害からの復旧・復興

- ・災害公営住宅の供給等への支援
- ・建築確認・検査の手数料を減免する民間の指定確認検査機関への支援

3. 誰もが安心して暮らせる住まいの確保

① 多様な世帯が安心して暮らすことができる住宅セーフティネット機能の強化

- ・住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の改修や入居者負担の軽減への支援[拡充]
- ・居住支援法人等による居住支援活動への支援[拡充]
- ・公的賃貸住宅の建替え等における子育て支援施設等を導入する取組への支援
- ・子育てしやすい住まいや高齢期に備えた住まいへのリフォームへの支援[拡充]

② 高齢者が自立して生活できる住生活の実現

- ・サービス付き高齢者向け住宅の整備への支援[拡充]
- ・公的賃貸住宅の建替え等における高齢者生活支援施設等の導入への支援

2. くらしの多様化に応える良質な住宅ストックと流通市場の形成

① 住宅・建築物における「新たな日常」への対応と省エネ化・長寿命化の推進

- ・「新たな日常」への対応を含めた既存住宅の改修等への支援[拡充]
- ・新たな働き方に対応した先導的な建築物の整備への支援[拡充]
- ・省エネ改修と併せて感染症対策等を行う既存建築物の改修への支援[拡充]
- ・長期優良住宅の認定取得促進に向けたモデル的な取組に対する支援[創設]

② 既存ストックの有効活用・市場の活性化

- ・住宅瑕疵情報等の住宅に係る情報の統合的なデータベース構築への支援[創設]
- ・既存住宅取得時に行うリフォームへの支援

③ マンションの管理適正化・再生円滑化

- ・法改正を踏まえた管理適正化・再生に関する地方公共団体の取組への支援
- ・法改正後の要除却認定基準に適合する老朽化マンションの再生への支援[拡充]

④ 空き家対策の強力な推進

- ・空き家の除却・活用への支援[拡充]
- ・空き家対策に関する新たなビジネスの構築等のモデル的な取組への支援[創設]

4. 住宅・建築分野の生産性向上と新技術実装の推進

① 住宅・建築分野における生産性向上・国際展開

- ・BIM（※）を試行的に活用したプロジェクトにおける効果・課題検証への支援
※BIM（Building Information Modelling: 建築情報モデル）
- ・住宅・建築関係手続のオンライン化への支援等
- ・建築分野におけるIT活用・リモート化の検証等への支援
- ・新興国等における事業化調査やセミナーの開催等への支援

② 地域の良質な木造住宅・建築物の生産体制の強化等

- ・大工技能者の育成及び都市木造建築物を担う設計者への支援
- ・地域の工務店が行う良質な木造住宅・建築物の整備への支援[拡充]
- ・CLT（※）をはじめとした新たな部材を用いた先導的な木造建築物等への支援
※CLT（Cross Laminated Timber: 直交集成板）

5. 現下の経済情勢等への対応 【今後の経済情勢を踏まえた住宅対策】 【事項要求】

住宅生産課の令和3年度概算要求の全体像

	事業名	令和3年度 概算要求額	前年度予算額	備考
公共	長期優良住宅化リフォーム推進事業	4,500百万円	4,500百万円	拡充
公共	地域型住宅グリーン化事業	14,000百万円	13,500百万円	延長・拡充
非公共	環境・ストック活用推進事業 (サステナブル建築物等先導事業、既存建築物省エネ化推進事業、 省エネ街区形成事業、部分(ZEH)改修モデル実証事業)	10,070百万円	9,070百万円	延長・拡充
非公共	長期優良住宅認定取得促進モデル事業	60百万円	-	新規
非公共	省エネ住宅・建築物の整備に向けた体制整備事業	587百万円	611百万円	継続
非公共	住宅・建築生産性向上促進事業	713百万円	713百万円	継続
非公共	木造住宅・都市木造建築物における生産体制整備事業	600百万円	500百万円	継続
非公共	住宅・ストック維持向上推進事業	701百万円	701百万円	延長・拡充
非公共	住宅瑕疵等に係る情報インフラ整備事業	-	64百万円	廃止
非公共	住宅に係る統合的な情報インフラ整備事業	200百万円	-	新規

現下の経済情勢等への対応 【今後の経済情勢を踏まえた住宅対策】 【事項要求】

良質な住宅ストックの形成や、子育てしやすい生活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等に資する性能向上リフォームや子育て世帯向け改修等に対する支援を行う。

事業概要

赤字:R3年度拡充

【対象事業】

以下の①、②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、省エネルギー性が確保されること

【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
- 若者・子育て世帯が工事を実施する場合、または既存住宅を購入し工事を実施する場合は、上記の限度額に、50万円／戸を加算

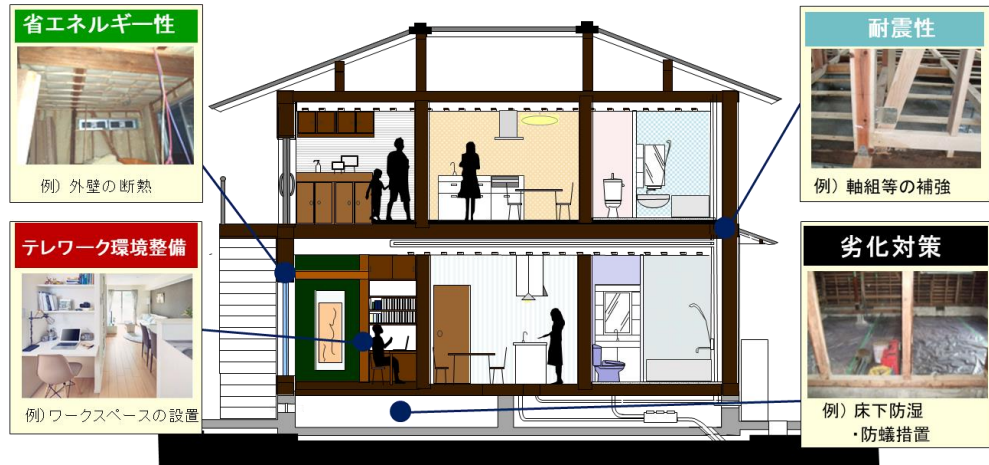
○インスペクションの実施 ○維持保全計画・履歴の作成

○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

○子育て世帯向け改修 ○三世帯同居改修

○防災性・レジリエンス性向上改修 ○テレワーク環境整備改修

○高齢期に備えた住まいへの改修



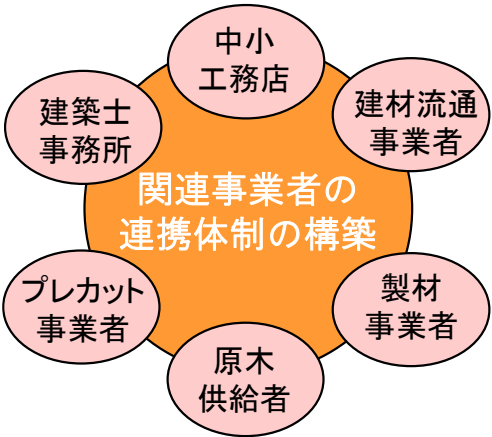
効果

- 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
- 子育てしやすい生活環境の整備
- 等

地域における木造住宅の生産体制を強化し、環境負荷の低減を図るため、資材供給、設計、施工などの連携体制により、地域材を用いて省エネルギー性能や耐久性等に優れた木造住宅・建築物の整備、住宅の省エネ改修の促進を図るとともに、若者・子育て世帯に対して支援を行う。

赤字下線部：R3年度拡充要求

グループの構築

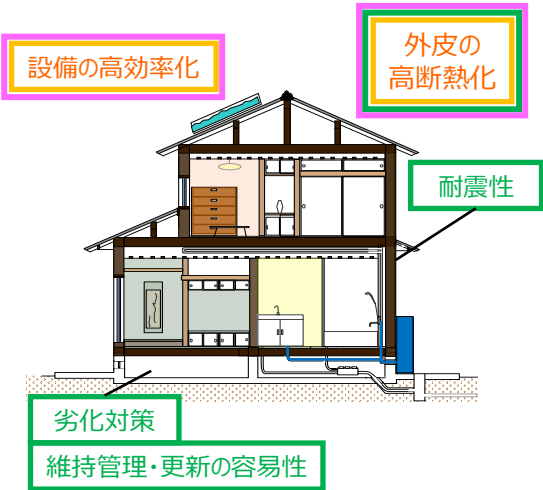


共通ルールの設定

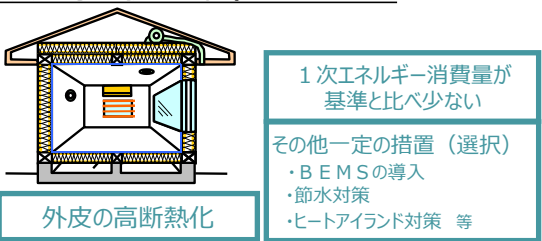
- ・地域型住宅の規格・仕様
- ・資材の供給・加工・利用
- ・積算、施工方法
- ・維持管理方法
- ・その他、グループの取組

地域型住宅・建築物の整備

補助対象（住宅）のイメージ



補助対象（建築物）のイメージ



長寿命型

長期優良住宅

補助限度額

110万円/戸 ※1

※ 1次エネルギー消費量が省エネ基準△20%となる場合、30万円/戸補助限度額を引き上げ

高度省エネ型

認定低炭素住宅

110万円/戸 ※1

性能向上計画認定住宅

110万円/戸 ※1

ゼロエネ住宅型

ゼロ・エネルギー住宅

140万円/戸 ※2

※ 寒冷地、低日射地域、多雪地域に限って、Nearly ZEHを補助対象に追加

※1 4戸以上の施工経験を有する事業者の場合、補助限度額100万円/戸

※2 4戸以上の施工経験を有する事業者の場合、補助限度額125万円/戸

・地域材加算 …… 主要構造材（柱・梁・桁・土台）の過半に地域材を使用する場合、20万円/戸を限度に補助額を加算

・若者・子育て世帯加算

① 玄関・キッチン・浴室又はトイレのうちいずれか2つ以上を複数箇所設置する場合、30万円/戸を限度に補助額を加算【三世帯同居加算】

② 40歳未満の世帯又は18歳未満の子を有する世帯が良質な住宅の整備を行う場合、30万円/戸を限度に補助額を加算

省エネ改修型

省エネ性能が一定程度向上する断熱改修

50万円/戸

優良建築物型

認定低炭素建築物など一定の良質な建築物

1万円/㎡（床面積）

環境・ストック活用推進事業(延長・拡充)

省エネ・省CO₂や木造化、気候風土に応じた住宅の建築技術・工夫等による低炭素化、健康、災害時の継続性、少子化対策、防犯対策、建物の長寿命化等に係る住宅・建築物のリーディングプロジェクトや既存建築物の省エネ化等に対し支援を行い、その成果の波及等を通じて住宅・建築物の省エネ化を推進する。

① サステナブル建築物等先導事業

省エネ・省CO₂や木造化、気候風土に応じた建築技術・工夫等による低炭素化、健康、災害時の継続性、少子化対策、防犯対策、建物の長寿命化等に係る住宅・建築物のリーディングプロジェクトに対する支援

【主な補助対象】先導的な技術に係る建築構造等の整備費、効果の検証等に要する費用 等

【補助率】1/2等

② 既存建築物省エネ化推進事業

赤字:R3年度拡充

エネルギー消費量が一定割合以上削減される建築物の省エネ改修及び併せて実施する健康性・快適性向上改修、災害対策改修、バリアフリー改修に対する支援及び一定規模以上の既存住宅・建築物の省エネ診断・表示に対する支援

【主な補助対象】省エネ改修工事、健康性・快適性向上改修工事、災害対策改修工事、バリアフリー改修工事に要する費用 等

【補助率】1/3等

【限度額】建築物:5,000万円/件(省エネ改修と併せて、健康性・快適性向上改修等を行う場合は7,500万円/件)

③ 省エネ街区形成事業

エネルギー供給を最適化するエネルギーマネジメントシステムの導入等を通じた複数建築物におけるエネルギーの面的利用により、街区全体として高い省エネ性能を実現し、当該技術の普及啓発に寄与するプロジェクトに対する支援

【主な補助対象】エネルギー供給設備・エネルギーマネジメントシステム等の省エネ関連施設等整備費、効果の検証等に要する費用 等

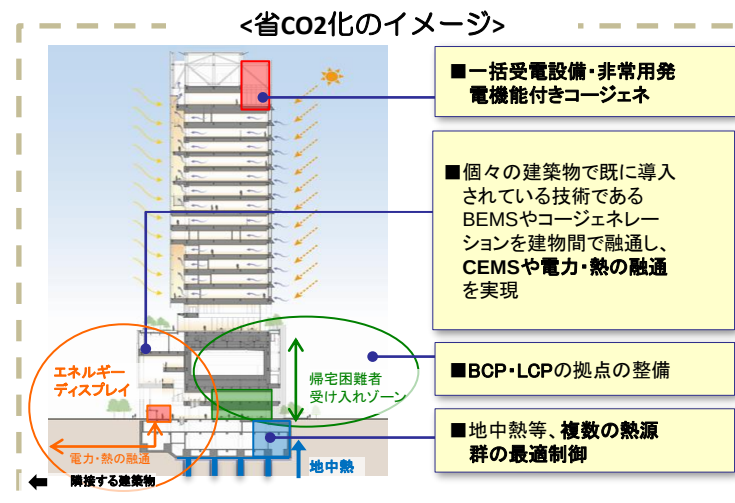
【補助率】1/2

④ 部分改修・部分ZEH改修モデル実証事業

部分省エネ改修・部分ZEH改修のモデル構築に向けて、検証・試行のフィールドおよび有識者等による技術的な検証を行う体制を提供し、民間事業者等による実証・普及の取組みを支援

【主な補助対象】評価方法・改修モデルの検討・普及に要する費用、実証・検証住宅の改修経費等 等

【補助率】定額



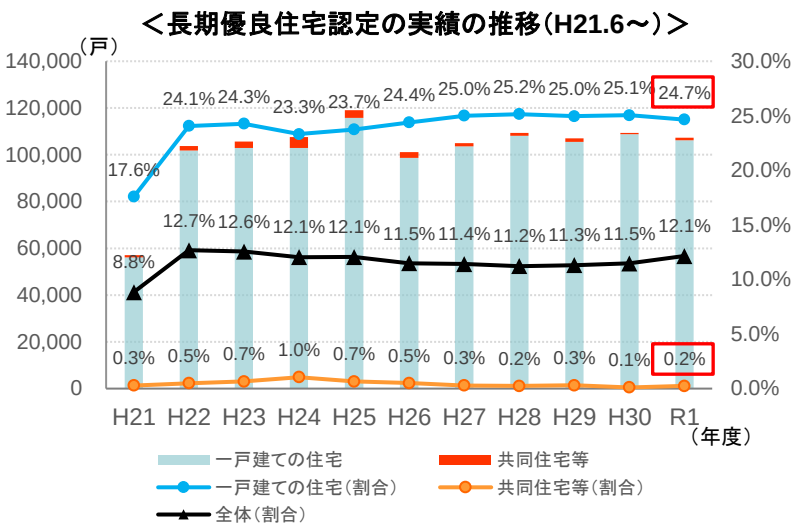
○見直しを予定している長期優良住宅法に基づく円滑な認定の取得を促進するため、見直しの内容に沿って認定取得を行う先行事例をモデルとし、設計・手続きを検証した上で、認定の取得にあたって参考となる標準的な設計方法や手続きに関する留意点等を取りまとめ、広く周知を行う事業を支援する。

現状・課題

- 制度創設から10年が経過した長期優良住宅認定制度について、平成30年度以降、運用実態を踏まえた検証を行い、令和2年7月に普及促進に向けた課題と対応の方向性を整理。
- 共同住宅を中心に認定実績が伸び悩んでおり、今後、認定取得促進に向け、認定基準や認定手続き等の見直しを予定しているところ。

※令和元年度認定実績：
新築住宅の住宅着工に対する認定取得割合：戸建住宅：24.7%、共同住宅等：0.2%

- 円滑な認定の取得を推進するため、見直しの内容に沿って認定取得を行う先行事例について検証し、標準的な設計方法や手続きに関する留意事項等を広く周知する必要がある。



事業概要

①モデルプロジェクトにおける設計・手続きの検証

・見直しの内容に沿って認定取得を行うモデルプロジェクトについて、設計・手続きの検証に必要な費用を補助。

②長期優良住宅の認定に係る留意点等の検討・とりまとめ及び周知

・①の検証結果を踏まえ、見直し後の認定基準や認定手続きに基づく認定の取得にあたって参考となる標準的な設計方法及び手続きについて留意点や具体例等を検討し、とりまとめ、分譲事業者、設計事務所、共同住宅の管理組合、管理会社等に広く周知を行うために必要な費用を補助。

○補助対象事業者：民間事業者等 ○補助率：定額 ○事業期間：令和3年度～令和5年度

木造住宅の担い手である大工技能者の減少・高齢化が進む中、木造住宅及び都市部における非住宅や中高層の木造建築物(都市木造建築物)の生産体制の整備を図るため、民間団体等が行う大工技能者等の確保・育成の取組や、拡大余地のある都市木造建築物を担う設計者の育成・サポート等の取組に対する支援を行う。

(1)大工技能者等の担い手確保・育成事業

民間団体等が複数年計画に基づき実施する、大工技能者等の確保・育成の取組を支援。

【事業内容】

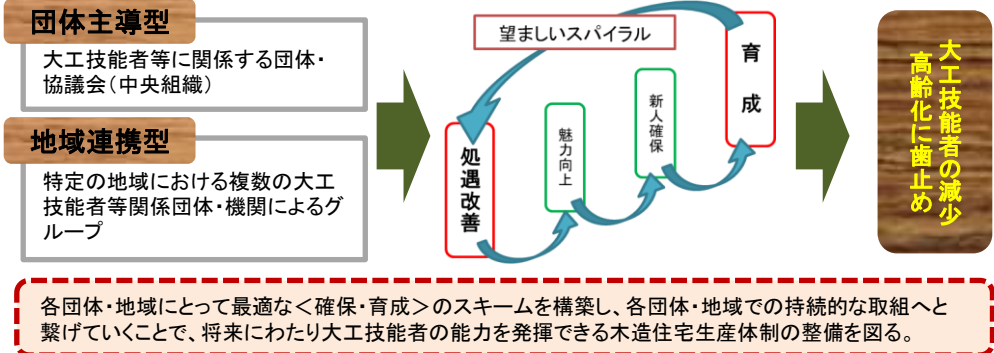
①団体主導型

大工技能者等に関する民間団体等が全国的に実施する大工技能者等の確保・育成の取組に対する支援を行う。

②地域連携型

地域における複数の大工技能者関係機関が連携して実施する大工技能者等の確保・育成の取組に対する支援を行う。

【補助対象】 大工技能者等の確保・育成の取組に要する費用



(2)都市木造建築物設計支援事業

都市木造建築物の設計の円滑化に資する環境を整備する取組及び都市木造建築物を担う設計者を育成・サポートする取組を支援。

【事業内容】

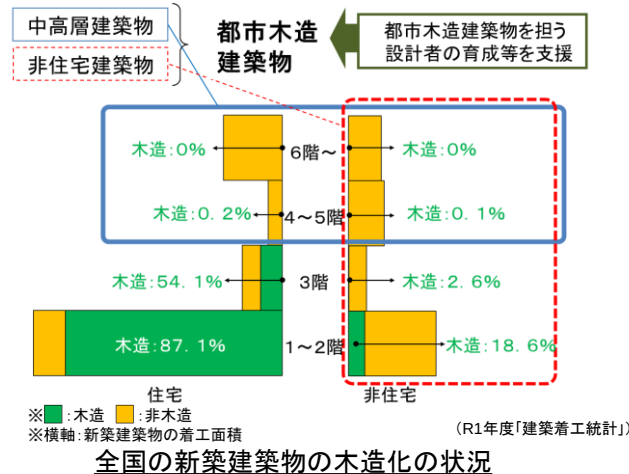
①都市木造建築物設計支援情報の集約一元化

都市木造建築物の設計に資する技術情報を集約・整理し、設計者へ一元的に提供する情報インフラ(ポータルサイト)の整備に対する支援を行う。

②都市木造建築物設計者の育成

都市木造建築物の設計に関する講習及び具体的設計に対する技術サポートに対する支援を行う。

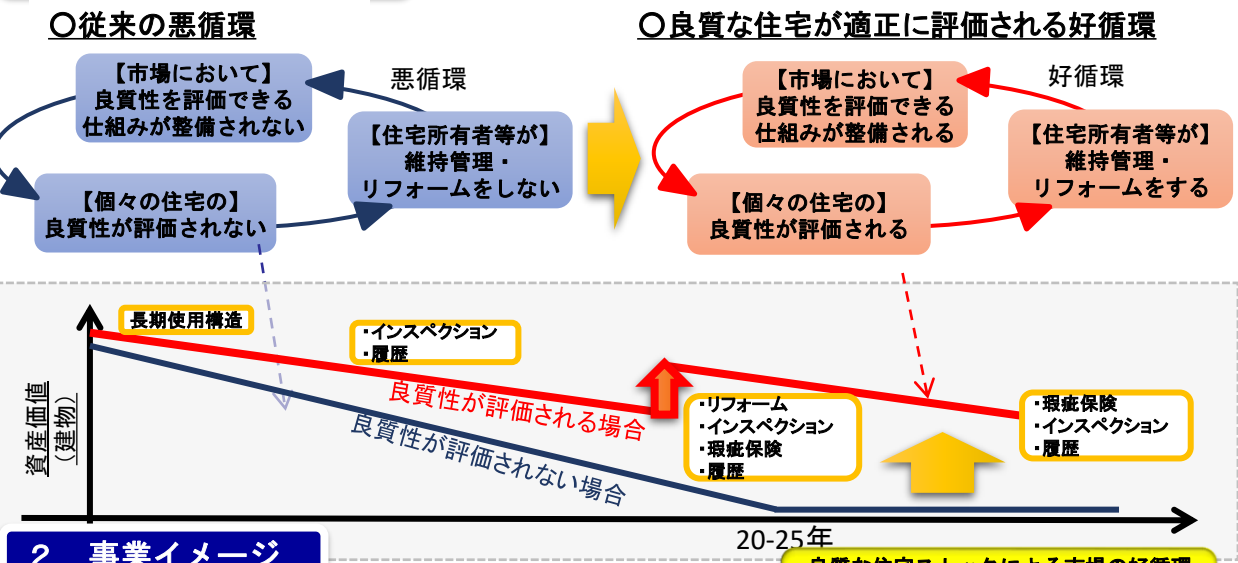
【補助対象】 ①情報インフラ(ポータルサイト)の整備に要する費用
②設計に関する講習及び具体的設計に対する技術サポートに要する費用



○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



2. 事業概要

- 【事業主体】**
関係主体が連携した協議会等
- 【補助対象・補助率・補助上限】**
- 先導型事業:**以下の(1)から(3)までに掲げる経費
- 普及型事業:**以下の(2)及び(3)に掲げる経費
- (1) 開発に係る費用【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、実施時期の検討及び開発に要する試行的な工事
 - ・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
- (2) 体制整備・周知に係る費用【上限1000万円／事業、補助率:定額】**
- ・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
- (3) 性能維持・向上に係る費用【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住宅ストックの相談体制整備事業

- 中古住宅流通市場・リフォーム市場の活性化に向けては、既存住宅やリフォームに対する消費者の不安を解消することが重要であり、特に住宅ストックに関する適切な維持管理・リフォーム、履歴、評価等の情報や紛争処理・災害時の対応など、消費者からの相談を一元的に受け付け、適切に対応できる体制の整備が必要である。
- 過年度まで整備してきた消費者相談窓口の機能をさらに充実する観点から、地方公共団体と連携した災害対応や住宅リフォーム・紛争処理支援センターと連携した紛争解決に向けた取組みに向けたポート体制の整備に対し支援を行う。

【補助対象・補助率・補助上限】

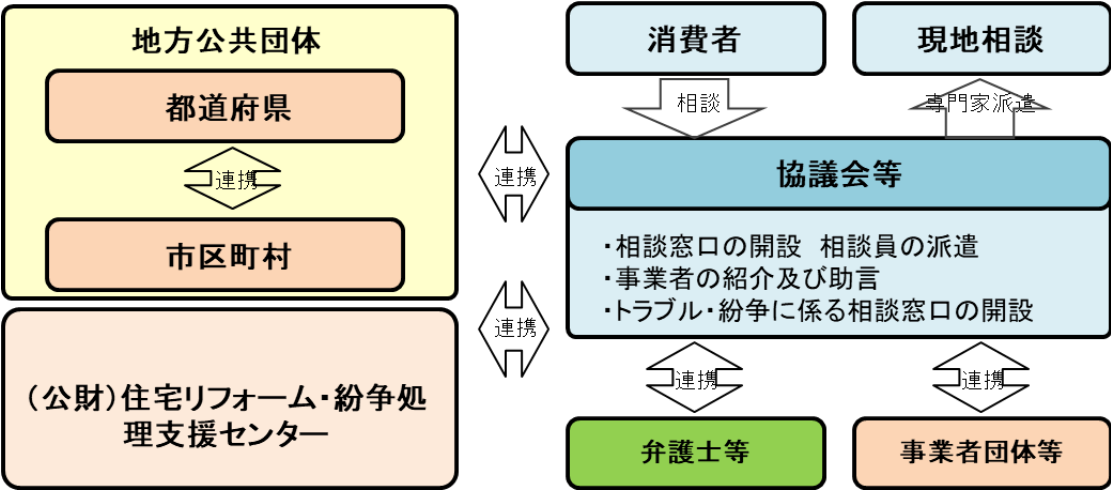
- (1) サポート体制の検討・整備・普及に要する経費【定額】
- (2) サポート体制の実施に要する経費【定額】

【事業主体】

住宅の関係主体が参画する協議会
(公財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター 等

【要件】

- ・地方公共団体及び住宅リフォーム・紛争処理支援センターと連携し紛争・災害対応等に係る相談体制整備等を実施する協議会であること



③住宅ストックの担い手支援事業

- 住宅リフォーム事業者団体、安心R住宅登録団体、既存住宅状況調査技術者講習機関等をはじめとする事業者団体等の人材育成や制度普及等の支援を実施する。

【補助対象・補助率・補助上限】

- ・人材育成に係る経費（研修の実施、マニュアルの作成等）【補助率：2／3】
- ・制度普及に係る経費（説明会の開催、ウェブサイトの構築等）【補助率：2／3】

【事業主体】

民間事業者等

【要件】

- ・補助期間終了後も持続的に実施できる見込みがあること

既存住宅の質の向上や瑕疵の発生防止等を図るため、住宅瑕疵情報、履歴情報等住宅に係る情報を収集・分析するためのデータベース構築を支援する。

1 現状・課題

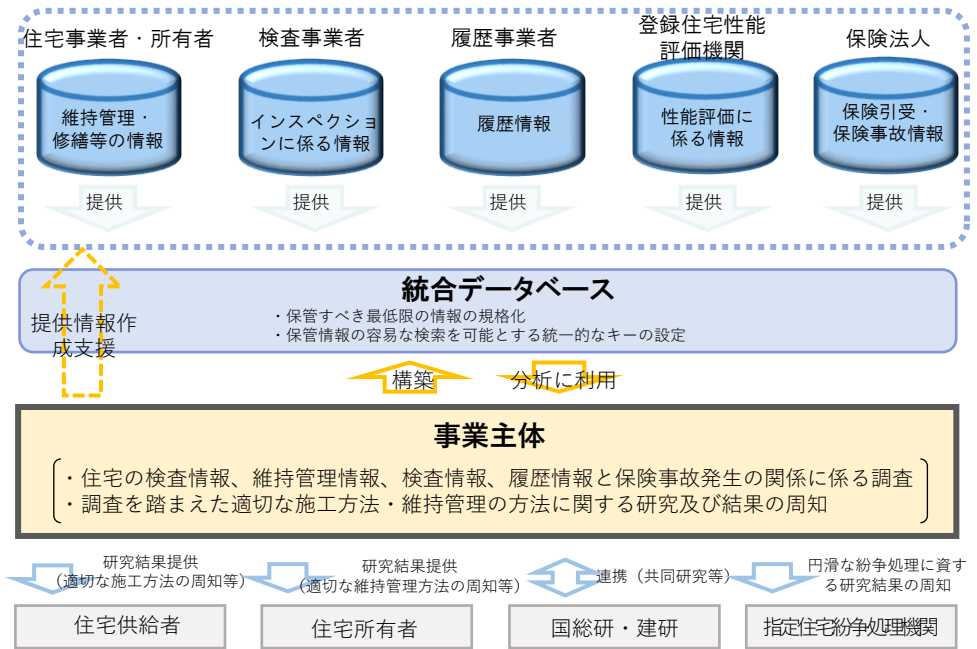
- 民間事業者等において、住宅の瑕疵に関する情報や検査、維持管理、リフォーム等の履歴情報、性能に関する情報等様々な情報が存在しているものの、現状は有効に活用されていない。
- 既存住宅の質の向上や瑕疵の発生防止等を図るため、保険法人が有する保険引受及び保険事故の情報に加え、履歴情報や評価住宅の情報その他の住宅に係る情報を収集・分析し、適切な施工方法・維持管理の方法の周知を図るとともに、紛争処理を実施する際の参考資料とすることが求められている。
- さらに、新型コロナウイルス感染症の影響を受け「新たな日常」の実現が求められており、検査・維持管理の結果と劣化事象等の関係に係る情報を統合的に収集・分析することにより、瑕疵の発生リスクの評価や、現場検査のデジタル化・リモート化等の実現に向けた基盤情報を整備する必要がある。

2 事業概要

民間事業者等が保有する住宅瑕疵情報や履歴情報等住宅に係る情報を活用して、既存住宅の質の向上、瑕疵の発生防止等に資する統合的な情報インフラを整備する取組みに対して支援を行う。

- 【事業主体】・民間事業者等
- 【補助期間】・令和3年度～令和5年度
- 【補助率】・定額補助

- 【補助対象】・住宅瑕疵情報・履歴情報等住宅に係る情報の収集及び分析方法の検討に要する経費
- ・住宅瑕疵情報・履歴情報等住宅に係る情報の作成支援に要する経費
- ・住宅瑕疵情報・履歴情報等住宅に係る情報インフラの構築に要する経費



・パリ協定を踏まえた地球温暖化対策計画の目標達成に向けて、令和元年5月17日に住宅・建築物の総合的な省エネ対策が盛り込まれた改正建築物省エネ法が公布されたところ(令和元年11月一部施行、令和3年4月全面施行)。

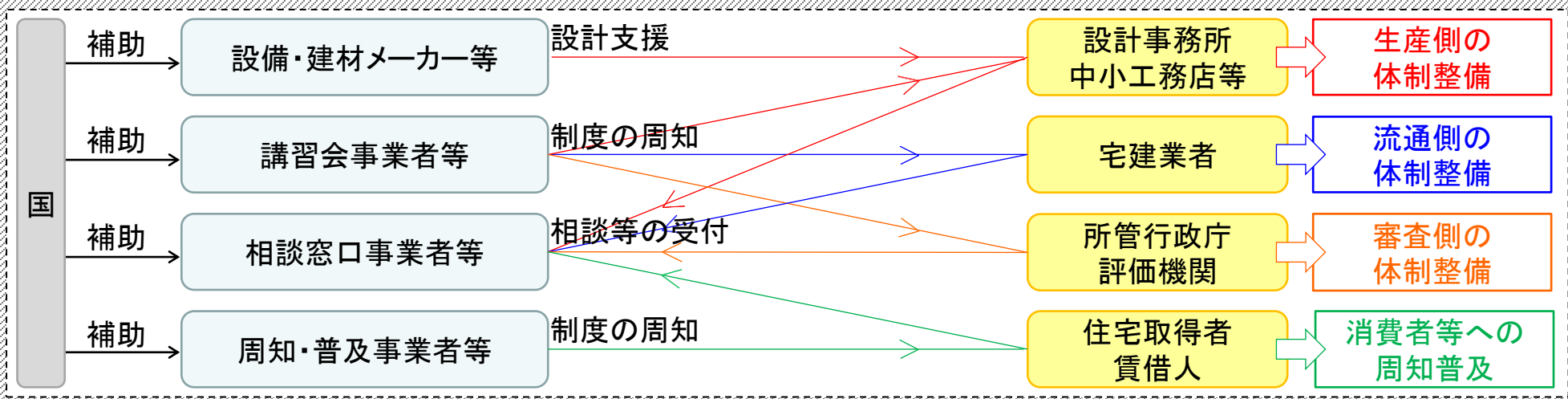
・本改正法に盛り込まれた措置について、設計・施工等に関わる事業者、特に年間着工棟数が膨大な小規模住宅を担う中小住宅生産者、設備・建材メーカー及び住宅取得者等への周知・普及や評価・審査体制の整備など環境整備を図る。

省エネ住宅・建築物の普及の加速に向けて、

- ①設備・建材メーカー等による中小工務店等に対する設計支援
- ②講習会事業者等による中小工務店、宅建業者、行政庁等に対する制度の周知
- ③相談窓口事業者等による相談等の受付体制の整備
- ④周知・普及事業者等による住宅取得者や賃借人に対する制度の周知 等

に対し、支援することで、生産側、流通側、審査側及び消費者等に対し、徹底的な周知を行う。

【補助率】定額



住宅建築分野における生産性向上に向けて、住宅・建築物の設計・施工・維持管理等に係る生産性向上に資する新技術・サービスの開発・実証等の取組に対して支援を行うとともに、良質なストック形成、既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備等に係る基準や制度の普及・促進に係る情報提供等の取組を支援する。

住宅生産技術イノベーション促進事業

生産性向上に資する新技術・サービスの開発・実証等への支援

- 【補助対象】
- ・生産性向上に資すると認められた技術又はサービスの開発（試験体の製作、実験費用、システム開発 等）
 - ・開発した技術又はサービスの効果検証（効果の計測費用 等）

【補助率】 1 / 2 【補助上限額】 5,000万円 / 年

【対象事業イメージ】

- (1) 設計業務に関する技術開発
 - ・ICTの活用等による営業設計提案サービスや図面の自動作成の技術開発
- (2) 施工業務に関する技術開発
 - ・ロボットの活用等による住宅等の建築工事の省力化、工期短縮等に資する技術開発
- (3) 維持管理業務に関する技術開発
 - ・既存住宅・建築物の改修、リノベーション、維持管理に係る省力化やコストの低減に資する技術開発

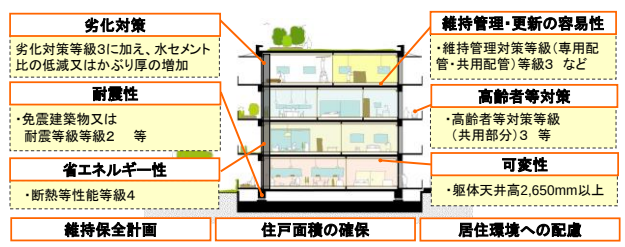
- 民間リスクの低減による開発意欲の惹起
- 新たな技術の開発・市場投入の促進
- 民間の技術・ノウハウの活用

良質なストック形成、既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備等に関する事業

基準や制度の普及促進への支援

- 【補助対象】
- 基準や技術の普及促進や情報提供 等
- 例) 長期優良住宅、住宅性能評価、リフォーム・既存住宅流通等に係る技術マニュアル等の作成、講習会等の企画運営、市場の実態把握のための調査研究等

【補助率】 定額



長期優良住宅の認定基準(RC)

- 基準等の早期の普及による市場への浸透
- 技術の裾野の拡大
- 基盤の強化