

長期にわたり使用可能な 住宅ストック形成

国土交通省 住宅局 住宅生産課

1. はじめに

わが国の住宅ストックは量的に充足してきた一方で、欧米諸国と比較して耐用年数が短いとされ、環境問題や資源・エネルギー問題がますます深刻化する中で、住宅に対して投資した資本・資源が早々に解体され廃棄物となる状況は、経済的・環境的観点から望ましいものとは言えない。

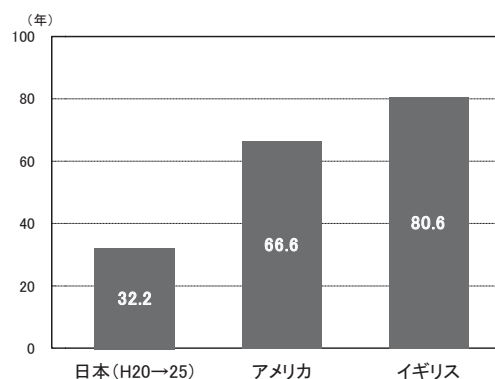
このような状況を受け、平成18年に制定された住生活基本法、並びに同年に策定された「住生活基本計画」では、これまでの「住宅を作っては壊す」社会から、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」ストック重視の社会へと転換すべきであることが示された。中でも既存住宅ストックの質が新規に供給される住宅ストックの質とともに高められ、かつ適切に維持管理されたストックが市場において循環利用される環境を整備することが求められている。また平成25年に閣議決定された「日本再興戦略」では、透明性・客観性の高い不動産市場を実現するとともに、フロー拡大からストック充実に向けて質の高い多様な住宅ストックの形成を図ることが位置付けられた。

本稿では、こうした既存住宅ストックの質の向上のための施策の一つである、「長期優良住宅化

リフォーム」に関する取組の状況について紹介する。

2. 既存住宅をめぐる状況

わが国の滅失住宅の平均築年数は約30年と欧米諸国の約60年～80年に比べて半分以下である（図一参照）。また、住宅取引全体における既存住宅流通のシェアは欧米諸国と比較して著しく低い（図二参照）。



図一 1 滅失住宅の平均築年数の国際比較

データ出所：
 日本：総務省「平成5年、平成10年、平成15年、平成20年、平成25年住宅・土地統計調査」
 アメリカ：U.S.Census Bureau「American Housing Survey 2003, 2009」（データ：2003年、2009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年、2007年）<http://www.communities.gov.uk/>

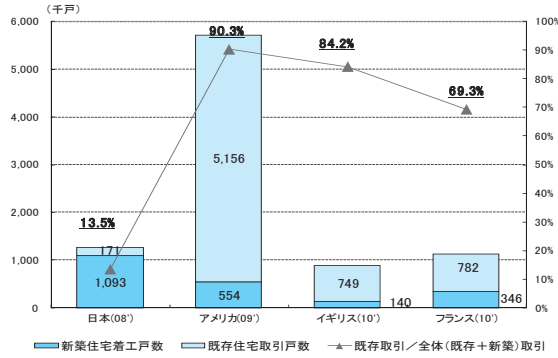
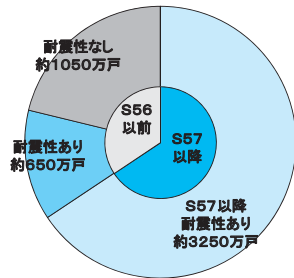


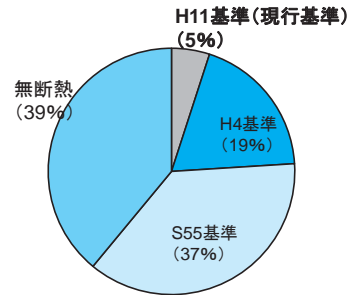
図-2 既存住宅流通シェアの国際比較

データ出所：
 日本：総務省「平成20年住宅・土地統計調査」, 国土交通省「住宅着工統計（平成21年計）」（データは2008年）
 アメリカ：U.S.Census Bureau「New Residential Construction」, 「The 2011Statistical Abstract」（データは2009年）<http://www.census.gov/>
 イギリス：Department for Communities and Local Government「English Housing Survey」（データは2010年）<http://www.communities.gov.uk/>
 フランス：Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie「Sit@del」「Conseil général de l'environnement et du développement」（データは2010年）<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

【耐震性】



【省エネルギー性】



総戸数 約4,950万戸
 耐震性あり 約3,900万戸
 耐震性なし 約1,050万戸
 ※平成20年の推計値
 耐震化率 約79%

図-3 住宅ストックの状況

データ出所：【耐震性】住宅・土地統計調査（平成20年総務省）をもとに、国土交通省推計
 【省エネルギー性】統計データ、事業者アンケート等により国土交通省推計（2012年）

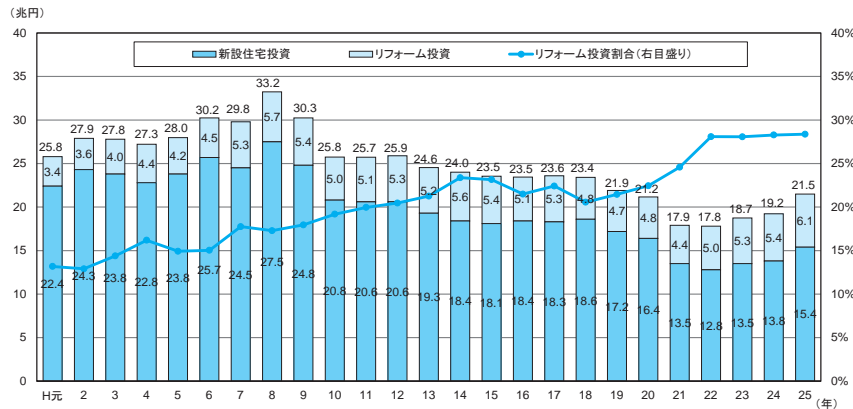


図-4 住宅投資に占めるリフォーム投資割合の推移

データ出所：「国民経済計算年報」（内閣府），（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター

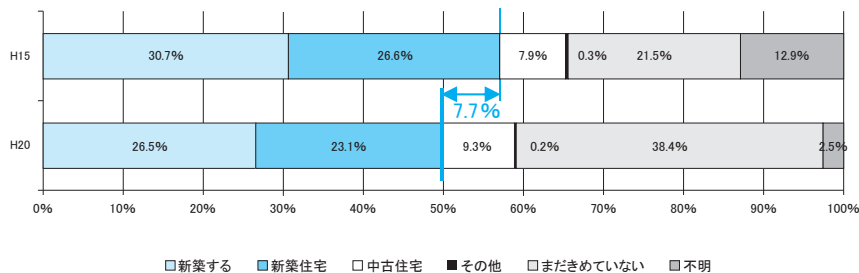


図-5 消費者住宅購入意識調査 (H15年・H20年比較)

データ出所：国土交通省「平成15年度住宅需要実態調査」, 「平成20年度住生活総合調査」

住宅の性能面でみると、住宅ストック約5,000万戸のうち耐震性のないものは約2割存在し、断熱性能については無断熱のものが約4割存在しており（図-3参照）、まだまだ向上の余地があると考えられる。

一方、近年においては、住宅投資に占めるリフォーム投資割合が高まる傾向にある（図-4参照）。住宅取得という点では、消費者の意向として、「新築住宅を建てる」、「新築住宅を購入する」ことを希望する層が平成15年～20年の5年間で7.7%減少しており、必ずしも新築にこだわらない層の割合が増えている（図-5参照）。

このように、市場の面ではニーズは高まりつつあるが、既存住宅ストックの性能を向上させる手法や判断基準が明確ではなく、ともすれば、設備や内装などのリフォームが重視され、長く大切に使うストックとしては不十分なものとなること

懸念される。このため、既存住宅ストックの質の向上を図るとともに、中古住宅流通・リフォーム市場活性化のためには、既存住宅の性能を向上させるリフォームの評価手法を確立することが重要である。

3. 既存住宅の長期優良化等に向けた検討

(1) 長期優良住宅の認定制度

前述の住生活基本計画（平成18年）では、既存住宅ストックの質を高めるとともに、適切に維持管理されたストックが市場において循環利用される環境を整備することを重視した施策を展開することが示された。長期優良住宅の認定制度は、これを受け、良質な住宅ストックの形成に向けた基本的な施策の一つとして創設された制度である。

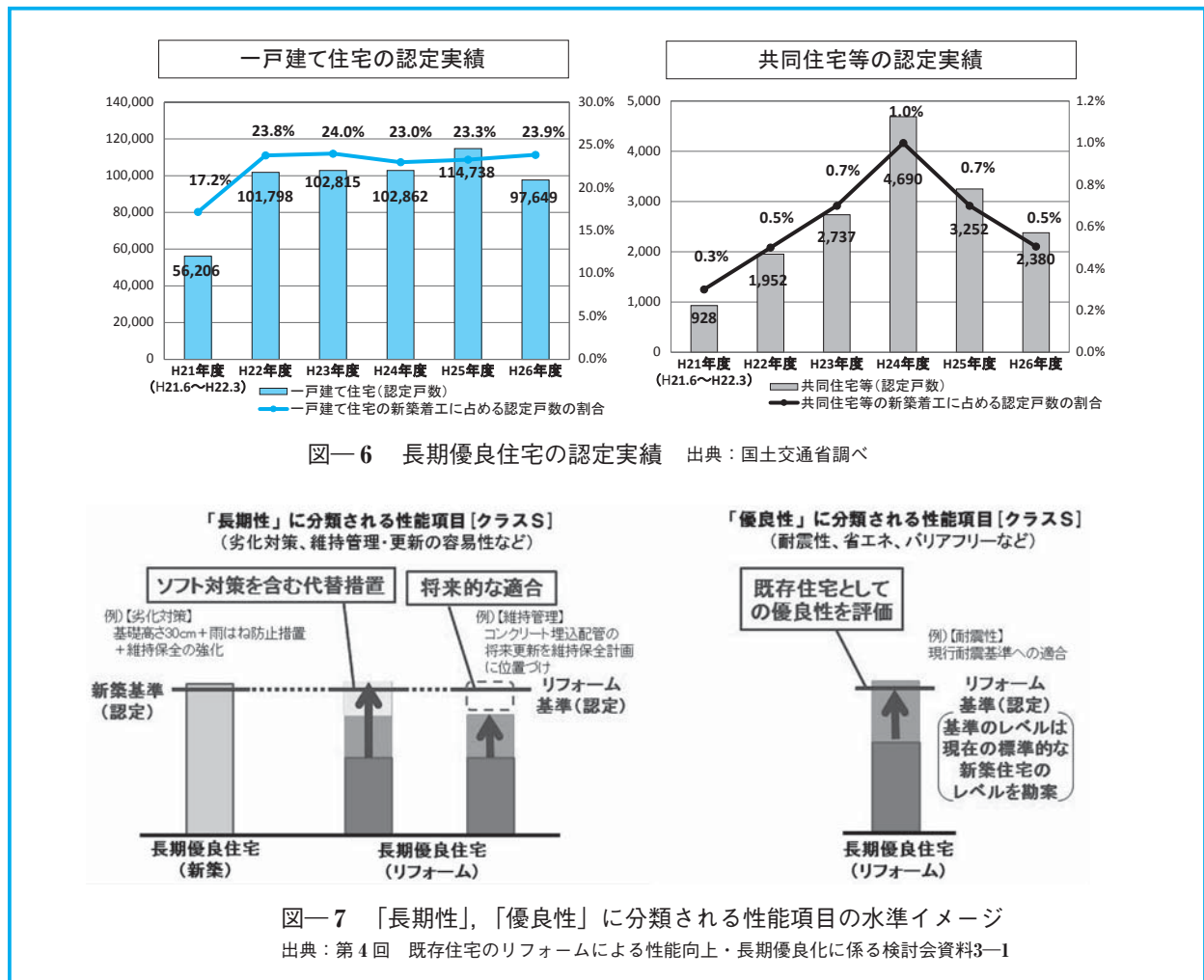


図-6 長期優良住宅の認定実績 出典：国土交通省調べ

図-7 「長期性」、「優良性」に分類される性能項目の水準イメージ
出典：第4回 既存住宅のリフォームによる性能向上・長期優良化に係る検討会資料3-1

具体的には平成20年に公布された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」（以下、「長期優良住宅法」という。）に基づき、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・設備について講じられた住宅（＝長期優良住宅）の建築や維持保全に関する計画について、行政庁が認定するものである。

法制定時には新築住宅に係る認定基準が先行して策定され、戸建て住宅では毎年新築着工数の1/4程度が認定を受けており、平成26年3月末現在、累計約59.2万戸となっている（図—6参照）。認定された住宅は、税制・融資の優遇措置や補助制度の利用が可能となる。

(2) 既存住宅の性能向上・長期優良化に関する検討

一方、既存住宅の長期優良化に係る認定基準は策定されておらず、法制定時の附帯決議にて「ストック重視の住宅政策への転換という住生活基本法の基本理念を踏まえ、改修、維持保全、流通の促進等により、既存住宅の長期使用化を図るとともに、既存住宅への長期優良住宅の認定の在り方等について検討を行うこと。」とされた。また、平成25年6月に閣議決定された「日本再興戦略」では、「フロー拡大からストック充実に向けて質の高い多様な住宅ストックの形成を図るため、既存住宅のインスペクション（検査）や長期優良住宅化のための基準等の整備を行う（今年度中）」とされた。

これらを踏まえ、平成25年度、有識者や業界団体の代表を委員とした「既存住宅のリフォームによる性能向上・長期優良化に係る検討会」が開催され、制度の枠組みや認定・評価に係る基準案の検討が行われた。同検討会では、既存住宅のリフォームの評価においてはインスペクションの実施やリフォーム履歴・維持保全計画の作成・保存が必須とされ、基準については、既存住宅の特性や現実的なリフォームの可否を踏まえ、住宅に必要な性能項目を長期性・優良性の観点で区分し、その水準が定められた。具体的な方向性は次のとおりである（図—7参照）。

- ・「長期性」（劣化対策、維持管理・更新の容易性など）については新築の認定基準相当とするが、ハード対策ではリフォームでの対応が困難あるいは合理的でない場合については、点検の間隔を短くするなどのソフト対策を含む代替基準とするか、将来的な適合可能性を評価して許容する基準を設定する。

- ・「優良性」（耐震性、省エネ、バリアフリーなど）については、既存住宅としての優良性を評価する基準を設定する。

- ・部分的、段階的な対応が必要になる性能向上リフォームについては、クラスS（新築の長期優良住宅と概ね同等の水準）に準ずる基準として、クラスAを設定し、リフォームを促進する。

後述する「長期優良住宅化リフォーム推進事業」は、本検討会で検討された内容をもとにした評価基準を用いて、基準案を検証することを目的の一つとして実施しているものである。

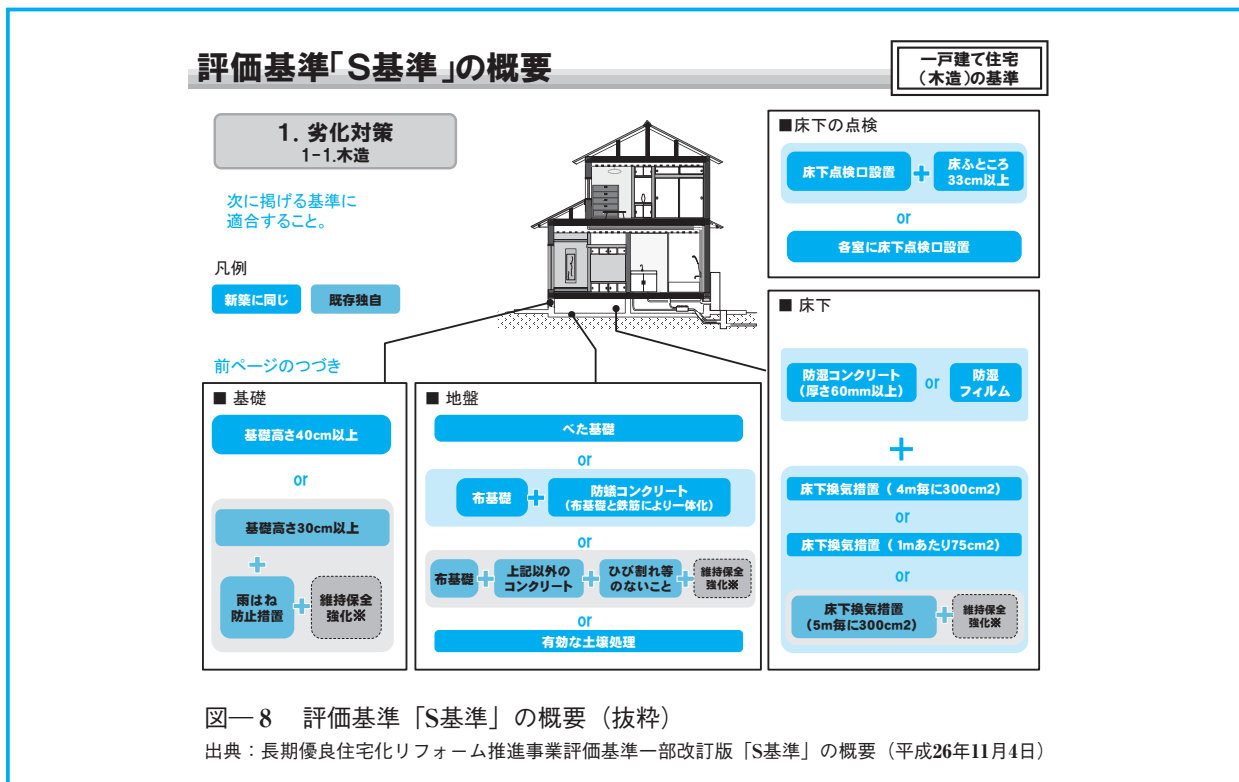
(3) 既存住宅に係る住宅性能の評価手法に関する検討会

平成26年度には、既存住宅の住宅性能評価が、柔軟かつ幅広く利用されるものとするための検討を行うことを目的として、有識者を委員とする「既存住宅に係る住宅性能の評価手法に関する検討会」が開催され、補助事業を通じた検証結果を踏まえつつ、既存住宅に係る劣化対策、温熱環境に関する評価方法基準案および耐震性に関する評価方法基準の改正の方向性等について議論された。ここで議論された評価方法基準案等は、長期優良住宅化リフォームの補助事業における評価基準等に反映することとしている。

4. 長期優良住宅化リフォームの評価基準の概要

本基準は平成25、26年度の検討会の成果をもとに作られ、長期優良住宅化リフォーム推進事業で用い、検証を行っているものである。

評価基準の項目は新築の長期優良住宅の認定基準と同様、下記の9項目から構成されている。



図一 8 評価基準「S基準」の概要 (抜粋)

出典：長期優良住宅化リフォーム推進事業評価基準一部改訂版「S基準」の概要 (平成26年11月4日)

- ① 構造躯体等の劣化対策
- ② 耐震性
- ③ 省エネルギー対策
- ④ 維持管理・更新の容易性
- ⑤ 高齢者等対策
- ⑥ 可変性
- ⑦ 住戸面積の確保
- ⑧ 居住環境
- ⑨ 維持保全計画の策定

①～⑥についてはそれぞれS基準およびA基準(⑥についてはS基準のみ)が定められている。S基準は前述の検討会におけるクラスSを、A基準はクラスAをもとに設定されたものである。

また検討会の議論を受け、既存住宅の特性を踏まえたソフト対策や劣化状況の評価など、既存住宅独自の基準が設けられている。例えば構造躯体等の劣化対策の木造住宅に係る基準では、新築の認定基準では基礎高さ40cm以上とされているのに対し、既存住宅では基礎高さを変更することは合理的でないことから、基礎高さ30cm以上で雨はね防止措置と維持保全の強化により適合とする既存住宅独自の基準を設けている(図一8参照)。

5. 長期優良住宅化リフォーム推進事業の概要

前述した評価基準等をもとに、既存住宅を長期優良化するリフォームに対する補助事業として「長期優良住宅化リフォーム推進事業」を実施している。本事業は、将来の既存住宅に係る長期優良住宅の認定制度の創設に向けて制度フレームや基準の案の検証を行うとともに、長期優良住宅化リフォームの普及を図るためモデル的に実施する取組である。

(1) 長期優良住宅化リフォーム推進事業の実施状況

長期優良住宅化リフォーム推進事業は平成25年度補正予算より開始された。平成25年度事業においては評価基準に基づく性能向上工事を行う「評価基準型」の公募を、補助上限額を1住戸あたり100万円で公募した。平成26年度事業においては、補助上限額を1住戸あたり100万円とする公募に加え、すべての住宅性能の評価項目でS基準を満たす住宅に対して補助上限額を1住戸あたり200万円とする公募を実施した。また、必ずしも

表一 長期優良住宅化リフォーム推進事業のこれまでの応募・採択状況

(1)平成 25 年度(補正予算)		
■評価基準型:659 件応募・採択		
	応募	採択
評価基準型(100万円)	18,151戸	6,458戸
(2)平成 26 年度		
■評価基準型:771 件応募・採択		
	応募	採択
評価基準型(100万円)	11,541戸	7,637戸
評価基準型(200万円)	541戸	541戸
合計	12,082戸	8,178戸
■提案型		
	応募	採択
	131件	6件

出典：長期優良住宅化リフォーム推進事業シンポジウム資料

評価基準では評価できない先導性・汎用性・独自性等の高い長期優良住宅化リフォームの実現手法を募集する「提案型」の公募を行った。

それぞれの提案，採択状況は表一のとおりである。採択にあたっては，学識経験者によって構成された評価委員会の評価をもとに，国土交通省が採否を決定している。これまでの公募においては多くの提案者が本制度を利用できるよう1提案者あたり1戸以上の住宅を採択している。また，確実に工事着手が見込める事業や，リフォーム工事後に高い性能を見込める事業等を優先的に採択している。

(2) 長期優良住宅化リフォーム推進事業の流れ

本事業の補助対象となるリフォーム工事等の大まかな流れは次のとおりである。

① 工事前の住宅の現況についてインスペクショ

ンを実施する。

② 構造躯体の劣化対策，耐震性，維持管理・更新の容易性，省エネルギー対策，可変性*，バリアフリー性*（※は共同住宅等のみ）のいずれか又は複数について，性能を向上させるためのリフォームを実施し，一定の基準を満たす。

③ 工事後に，当該リフォーム工事の履歴及び維持保全計画を作成する。

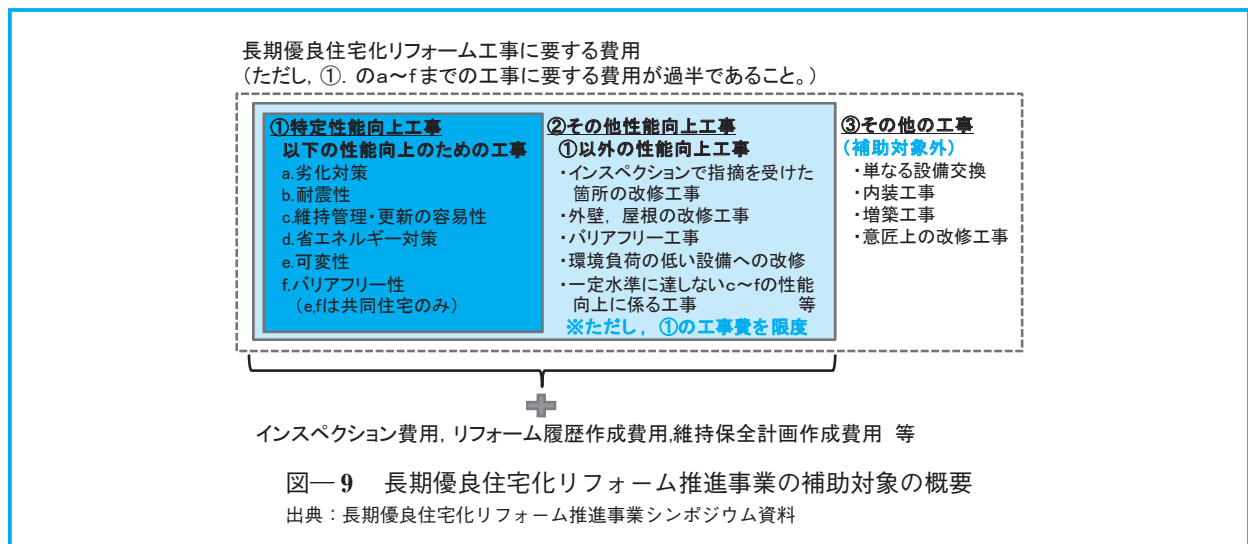
このように，本事業は国土交通省の中古住宅流通・リフォーム促進といった施策の中で進めているインスペクション，リフォーム，履歴情報の蓄積をパッケージで行う取組に対して支援を行う事業である。また，「長期優良住宅化」の名称に相応しい工事とすべく，とくに「劣化対策」と「耐震性」については，工事後に一定以上の基準を満たすことを必須としている。

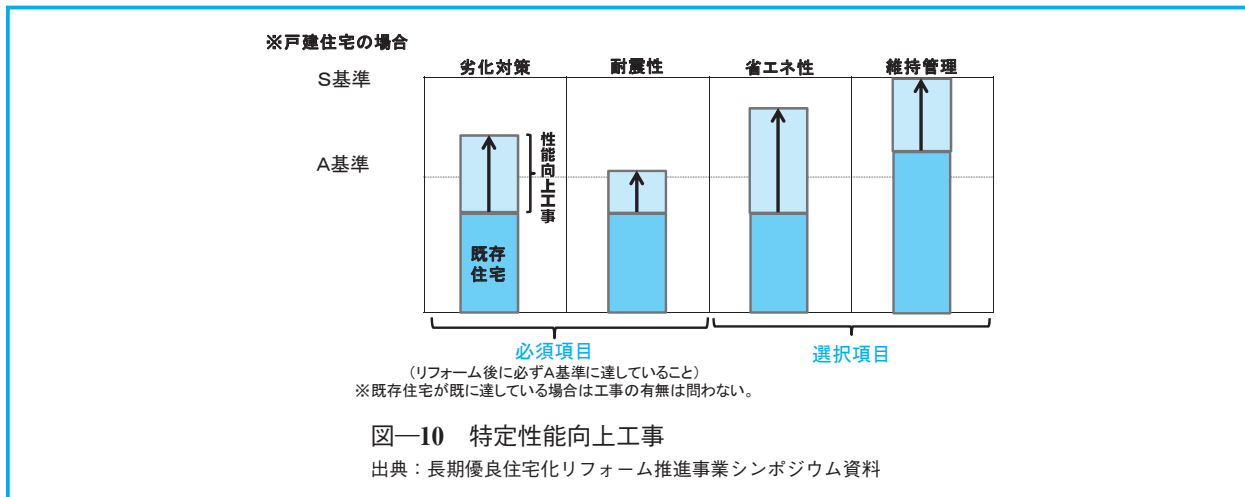
(3) 補助対象工事

本事業で補助対象となる工事は図一9に示すとおり，「特定性能向上工事」，「その他性能向上工事」の2つである。

「特定性能向上工事」とは，劣化対策や耐震性などの性能を向上させ，前述した評価基準を満たすための工事である。例えば，床下の防蟻処理工事，耐震改修工事，省エネ改修工事などが工事後にS基準またはA基準を満たすことで該当する（図一10参照）。

一方，「その他性能向上工事」とは，「特定性能向上工事」には該当しない性能を向上させる工事





である。例えば、外壁や屋根の改修工事、室内のバリアフリー工事などが該当する。また、工事後の省エネ性能等がA基準に満たない工事も「その他性能向上工事」となる。ただし、「その他性能向上工事」として補助対象となるのは、「特定性能向上工事」の金額が限度であり、補助対象工事費の半分以上は「特定性能向上工事」とする必要がある。なお、単なる設備工事や意匠上の改修工事は補助対象外である。

「特定性能向上工事」で本事業の主目的である耐震性、劣化対策、省エネ性等の住宅性能の向上を図る一方で、「その他性能向上工事」についても補助対象とすることで、多くのリフォーム工事で本事業を活用することが可能となる。例えば、外壁改修と併せて省エネ性を向上させた場合、工事費の負担が軽減される可能性がある。

性能向上工事の他に、インスペクションに要する費用、リフォーム履歴作成費用、維持保全計画作成費用、リフォーム瑕疵保険についても補助対象とすることができる。

補助額はこれらの補助対象費用の1/3、補助限度額は戸あたり100万円、すべての項目の特定性能がS基準を満たす場合は補助限度額が戸あたり200万円となる。

(4) インスペクションと維持保全計画

平成26年度当初予算による事業まではインスペクションの実施者の条件を「対象住宅を設計監理できる建築士資格を有する者」としていたが、平成26年度補正予算による事業以降、「一定の講習

表一 戸建住宅で多く提案された工事内容

工事の種類別		工事内容
特定性能向上工事	構造躯体の劣化対策	・防蟻・防腐処理 ・ユニットバス設置工事
	耐震性	・筋かい設置 ・金物補強
	省エネルギー性	・外壁、屋根断熱工事 ・ペアガラス化、内窓設置 ・高効率給湯器設置
	維持管理・更新の容易性	・排水管改修工事
その他性能向上工事		・外壁、屋根改修工事 ・基礎クラック補修 ・雨樋の更新工事 ・バリアフリー化工事 ・節水型トイレ設置工事

出典：国土交通省作成資料

表二 共同住宅（共用部分）で多く提案された工事内容

工事の種類別		工事内容
特定性能向上工事	耐震性	・耐震補強工事
	省エネルギー性	・外壁、屋根断熱工事 ・ペアガラス化工事 ・高効率給湯器設置
	維持管理・更新の容易性	・排水管の交換
その他性能向上工事		・外壁、屋根改修工事 ・クラック補修 ・防水層工事 ・バルコニー防水工事 ・給水管の交換 ・節水型トイレ設置工事

出典：国土交通省作成資料

を受け、修了考査に合格した建築士又は建築施工管理技士に条件を強化した。インスペクションの講習を行っている団体として事前に届け出た団体は事務局ホームページ上のリストに掲載している。

インスペクションは、住宅瑕疵担保責任保険協会による現況検査チェックシートを用いて実施す

るものとし、インスペクションで劣化事象が指摘された項目については、基本的にはリフォーム工事において補修を行うこととする。ただし、劣化が軽微であり、当面補修の必要がない場合は、維持保全計画に今後の補修時期や点検時期を記載することにより、補修を行わないことを可能としている。

(5) 提案内容

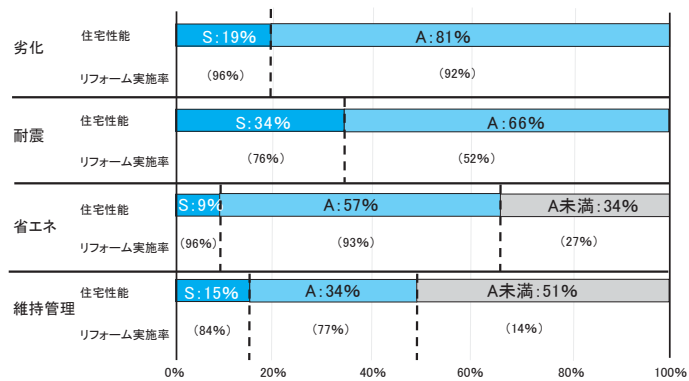
戸建住宅及び共同住宅の共用部分で多く提案された工事内容はそれぞれ表—2, 3に示すとおりである。多くの住宅で行われている外壁改修, 屋根改修をその他性能向上工事の補助金を活用して実施する提案が多く見られた。

また、図—11, 12はそれぞれ戸建住宅及び共同住宅の提案における基準達成度とリフォーム実施の有無を示している。S基準又はA基準を達成している項目におけるリフォームの実施率は高い値を示しており、リフォームによって性能向上を図っていることが分かる。

長期優良住宅化リフォーム推進事業は平成28年度まで実施を予定しており、引き続き住宅ストックの質の向上に寄与する工事に対する支援を行う予定である。

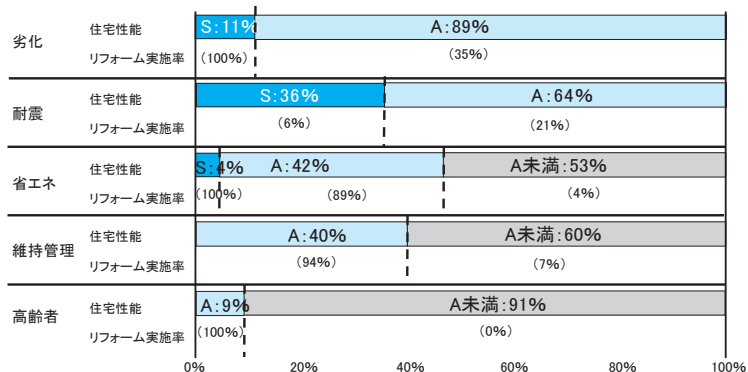
6. 基準の告示化, 認定制度の運用開始に向けて

今後は、前述の2つの検討会の成果及び補助事業での検証結果を踏まえ、平成27年度中に既存住宅に係る認定基準を告示化し、平成28年度には認定制度の運用を開始する予定である。本制度を通じ、既存住宅の性能を向上するリフォームが普及し、住宅ストック全体の質の向上が図られることを期待している。



※平成26年度4月に公募を開始した評価基準型(1)の確定案件851戸の提案書の内容の集計による。

図—11 戸建住宅の基準達成度とリフォーム実施の有無
出典：長期優良住宅化リフォーム推進事業シンポジウム資料



※平成26年度4月に公募を開始した評価基準型(1)の確定案件45棟の提案書の内容の集計による。

図—12 共同住宅（共用部分）の基準達成度とリフォーム実施の有無
出典：長期優良住宅化リフォーム推進事業シンポジウム資料