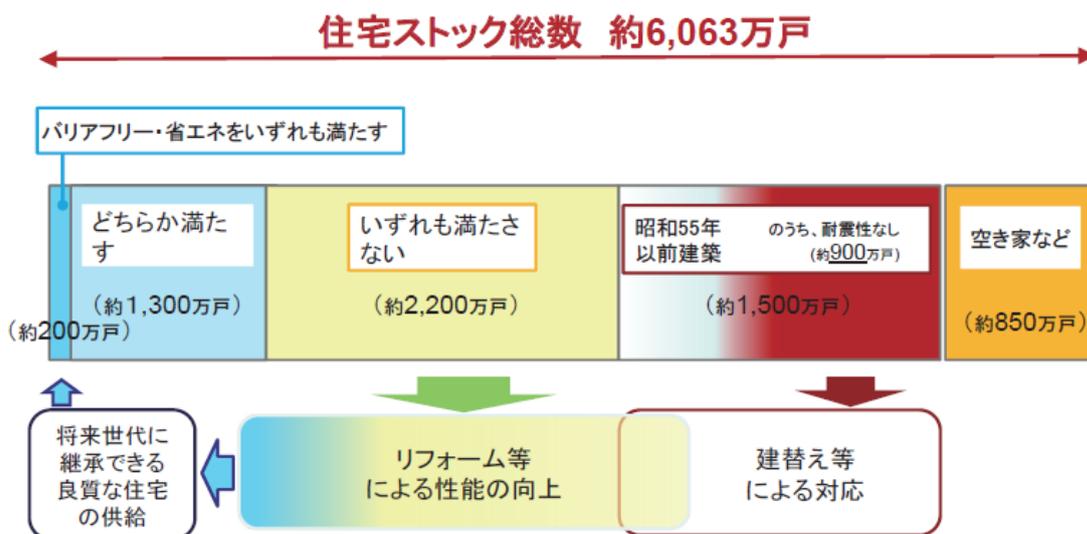


(膨大な住宅長寿化の予備軍)

住宅ストックの長寿化は、環境政策上、「スクラップ&ビルド」というフロー型社会から省資源型のストック型社会への移行による循環型・低炭素社会の実現のための大きな課題であるばかりではなく、住宅政策上、既存住宅流通市場の拡大のために今後強力に推進されるべき大きな課題である。国土交通省が平成25年の総務省「住宅・土地統計調査」等をもとに推計している公表資料によれば、空き家を除く約5200万戸の住宅ストックの中には、住宅の長寿化にとって望ましくない耐震性、断熱性に問題のある住宅が多数存在していることが判明している。

具体的には、昭和56年6月1日前に建築確認申請を得て建築された1500万戸の住宅の中には、耐震性のある600万戸を除いた900万戸の耐震性のない住宅があることに加え、56年6月1日以降に建築確認を得た3700万戸の耐震性のある住宅についても、省エネ性（断熱性）及びバリアフリー化の観点から分類すると、「省エネ性・バリアフリーのいずれかを満たさない」1300万戸、「省エネ性・バリアフリーのいずれをも満たさないもの」2200万戸があり、耐震性のない900万戸は、リフォーム・リノベーションが困難であることから、これを除く、①56年6月1日前に建築確認を受けて、耐震性を満たす住宅600万戸、②56年6月1日以降に建築確認を受けて、耐震性を満たしたうえで、バリアフリー・省エネ性のいずれかを満たさない1300万戸、③56年6月1日以降に建築確認を受けて耐震性を満たすが、バリアフリー・省エネ性をいずれをも満たさない2200万戸の合計4100万戸は、潜在的なリフォーム・リノベーションの可能性を持つ予備軍であると考えられる（図表1）。

(図表1) 断熱性、省エネ性等から見たリフォーム・リノベーション住宅のストック予備軍



(注) 国土交通省公表資料による。

（住宅の長寿化は廃棄物の抑制に有効）

我が国の住宅ストックは、耐震性、省エネ性（断熱性）といった課題の他に、狭小性、老朽化といった課題を抱える住宅も少なくないが、これらのいずれの課題に対しても、修繕や設備更新などを効率的かつ低コストで実施できる環境にないために、これまでは、リフォーム・リノベーションよりは、建替えを基本に対応する事が多かったと考えられる。しかし、住宅の建替えは大量の建設廃棄物を発生させ、廃棄物削減にとっての大きな障害となるだけでなく、建築施工時・解体時のエネルギー消費や温室効果ガスの発生、建築資材に用いられている貴重な資源の消費などにより、地球環境問題の悪化に直結する。国土技術政策総合研究所の実証研究によれば、建築物の長寿化が進むほど、使用年数当たりの廃棄物発生量が抑制され、CO₂ の環境負荷も小さくなることが示されている（国土技術政策総合研究所「持続可能な社会構築を目指した建築性能評価・対策技術の開発」（2008.2）参照）。

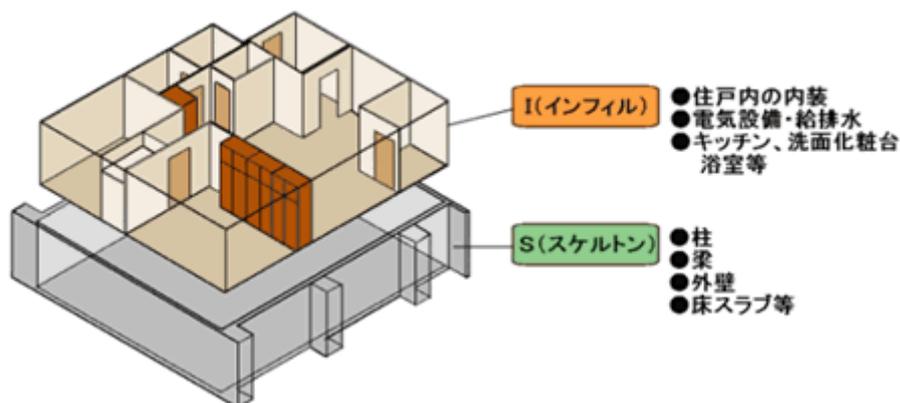
（住宅のライフサイクルを通じた長寿化対策が必要）

こうした中、安易な建替えに歯止めをかけ、長寿化により、既存住宅としての流通促進を図るためには、計画から施工、居住期間中の維持管理、売却までの住宅のライフサイクルを通じた対応が必要であり、建築物の計画から施工段階においては、強度や耐久性、耐震性、省エネ性などの構造性能を備え、家族構成や利用目的の変化などに柔軟に対応できる改修可能性や設備更新容易性に優れた建築工法を用いた建築の普及に努めるとともに、維持管理段階では、各構造部位や各種設備等の劣化診断を適宜行いながら、必要に応じて修繕等を行い、建築物の性能をできるだけ維持・向上させることも重要となる。また、売却段階での適切なインスペクション、住宅性能表示制度の活用等により、住宅の現状を正確に把握し、必要な瑕疵保険への加入等が促進されることが重要である。

（長寿化に寄与する「スケルトン・インフィル住宅（SI住宅）」の建設）

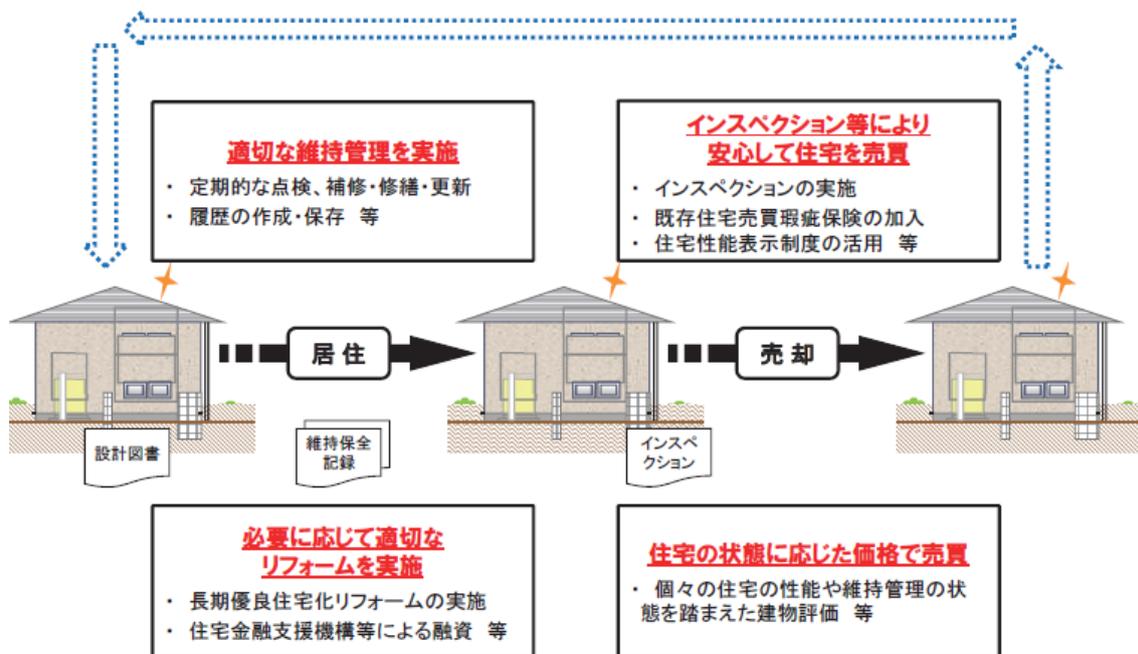
設計段階から住宅の長寿化を織り込んで建築する住宅の形態の一つとして、「スケルトン・インフィル住宅（SI住宅）」がある。SI住宅とは、長期間にわたる耐久性を持つ建物の骨格（スケルトン）部分と、住まい方の変化に応じて自由に変更ができる間取りや内装（インフィル）部分とに分離した住宅のことで、現状においては、多くの集合住宅で各住戸内に共用設備（配管・配線）が入り込むなど、専用と共用の部分が物理的・空間的に絡み合っており、建物全体のメンテナンスが効率的に行えず、各住戸のレイアウト変更なども困難な状態にある。SI住宅では、配管などの修理・交換が容易にできるように、二重床や二重天井などの空間を確保するとともに、老朽化や住まい方の変化にあわせて、スケルトンを変えずにインフィルのみを改良、修繕でき、建物全体の長寿命化を可能にするものである。

(図表 2) SI 住宅のイメージ



(注) 日本住宅パネル工業協同組合ホームページ「SI住宅」から引用

(図表 3) 住宅のライフサイクルに応じた維持管理



(注) 国土交通省公表資料による。

(十分活用されていない長期優良住宅認定制度)

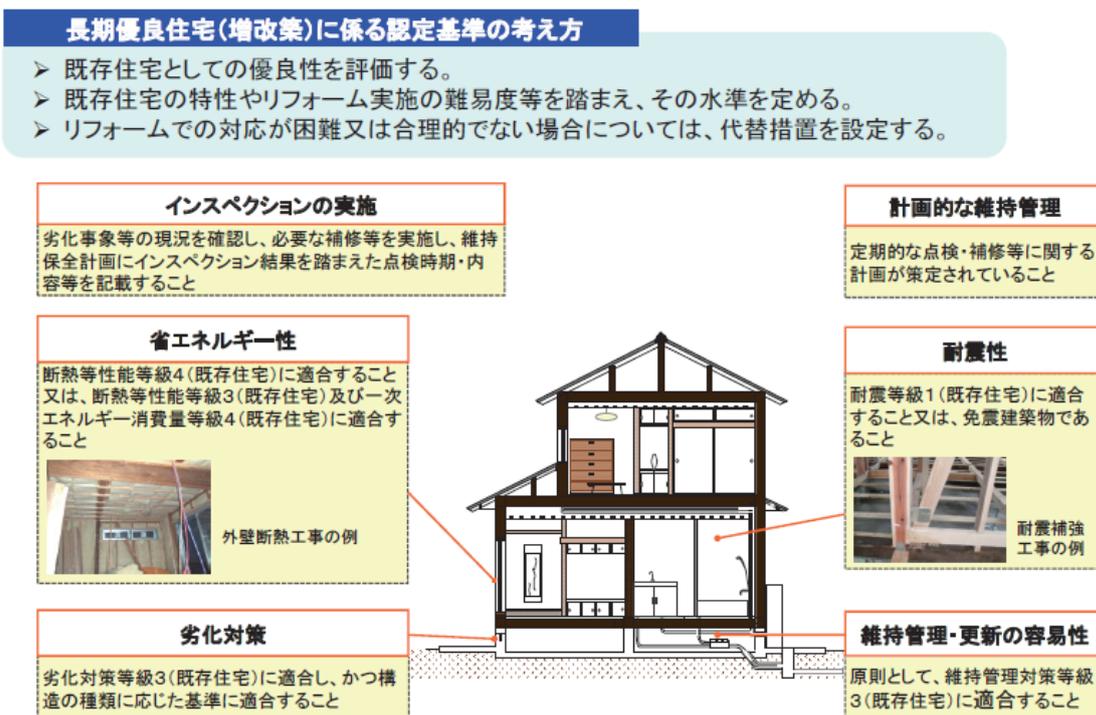
こうした理念のもとに、2008年12月に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が公布され、住宅の長寿化を図るための構造、設備等を備えた優良な住宅を認定し、長期にわたる使用が可能な良質な住宅ストックを形成することにより、環境負荷の低減や住宅取得負担の軽減を目指す認定制度が設けられた。この認定を受けた長期優良住宅には、不動産取得税、登録免許税、固定資産税、住宅ローン減税において、他の住宅優遇税制を上回るより大きな税制上の特例措置が認められている(図表4)。

しかしながら、各種の要件が厳しく、高コストになりがちであるため、制度創設以来、長期優良住宅認定戸数の新設住宅着工戸数に占める割合は1割程度にとどまっており、所期の目標を達成できていな

い。昨年決定された住生活基本計画（平成 28 年 3 月閣議決定）では、平成 37 年の新築住宅に占める長期優良認定住宅戸数の割合を 20%にまで倍増させることが目標とされている（図表 5）。

また、既存住宅の長寿化に資するため、リフォームの先進的な取り組み工事について平成 25 年度から国費による補助が行われ、平成 28 年度には、既存優良住宅認定制度がスタートし、認定を受けた既存住宅を含めて、長期優良住宅化リフォーム事業に 40 億円の国費（予算ベース）が投入され、支援が行われている（図表 6）。

（図表 4）



（注）国土交通省公表資料による。

(図表5) 長期優良住宅認定戸数等(千戸、%)

21年度	57 (775)	{7.4}
22年度	104 (819)	{12.7}
23年度	106 (841)	{12.5}
24年度	108 (893)	{12.0}
25年度	118 (987)	{12.0}
26年度	100 (880)	{11.4}
27年度	105 (921)	{11.4}
(参考) 住生活基本計画 における関連成 果目標	<ul style="list-style-type: none"> ・新築住宅における認定長期優良住宅の割合 11.3%(平成26年)→20%(平成37年) ・耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率 18%(平成25年)→概ね解消(平成37年) ・省エネ基準を満たす住宅ストックの割合 6%(平成25年)→75%(平成37年) ・高齢者の居住する住宅の一定(2か所以上の手すり設置又は屋内の段差の解消)のバリアフリー化率 41%(平成25年)→75%(平成37年) 	

- (注) 1. 国土交通省調べによる
 2. 本認定制度は21年6月に開始された。
 3. ()は新設住宅着工戸数、{ }は新設住宅着工戸数に占める長期優良認定住宅認定戸数の割合である。

(図表6) 長期優良住宅化リフォーム工事の概要

既存住宅の長寿命化に資するリフォームの取組みに対して支援を行うとともに、子育てしやすい環境整備を図るため、三世帯同居の実現に資するリフォームに対する支援を行う。

※ 下線部: H28年度拡充事項

事業概要

消費者の不安を解消するインスペクションや維持保全計画・履歴の作成の取組みを行うことを前提に、長寿命化に資するリフォームの先進的な取組み及び三世帯同居を実現するキッチン・浴室・トイレ等の増設工事に対し支援を行う。

【補助率】1/3 【限度額】 100万円/戸(認定長期優良住宅とする場合: 200万円/戸)
 三世帯同居改修工事を実施する場合: 150万円/戸(同250万円/戸)

※ 三世帯同居改修工事費については50万円/戸を上限

○インスペクションの実施
 ○維持保全計画・履歴の作成
 ○性能の向上
 ・耐震性
 ・省エネルギー性
 ・安全対策
 ・維持管理・更新の容易性等
 ○三世帯同居改修

省エネルギー性
 (例) 外壁の断熱

耐震性
 (例) 軸組等の補強

安全対策
 (例) 床下防湿・防蟻措置

三世帯同居改修工事
 キッチン・浴室・トイレ・玄関の増設
 キッチンの増設
 玄関(外階段)の増設
 トイレ・浴室の増設

※ 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

(注) 国土交通省公表資料による。

（住宅の長寿化のために重要な関係者の意識改革）

住宅の長寿化は既存住宅流通の円滑化・活発化のための極めて重要な必要条件であるが、それだけでは十分条件にはならない。住宅の長寿化は多くの人々が住み替えを行いたいと思うエリアで実現されなければならないような条件整備が必要である。

まず購入者は、新築住宅であれ、既存住宅であれ、住宅の購入に当たり、これまで根強かった、それが「終の棲家」、「一生に一度の買い物」という意識を変えない限り、立地選択や維持管理が既存住宅の流通促進にそぐわないものとなり、その後の売却を妨げる要因になる可能性がある。

不動産デベロッパーについては、人口減少や自治体のコンパクトシティ化の時代の到来をこれまで以上に明確に認識し、将来の既存住宅流通に適合的な事業用地の選定を経営戦略の基本に据える必要がある。また、不動産仲介業者はリフォーム業者と協力して、基礎・設備・内装のどのような部位にどの程度の金額を掛けたリフォーム・リノベーションを行えば、流通促進にとって効果的なのかを日ごろの事業活動から十分学び、これらを業界活動等を通じて居住者等に啓発・アドバイスできるような体制を作ることが重要であろう。

（荒井 俊行）