

長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針案 に関する意見の募集の結果について

平成21年 2月24日

< 問い合わせ先 >

国土交通省住宅局住宅政策課

(内線39255)

TEL : 03-5253-8111 (代表)

国土交通省では、平成20年12月27日から平成21年1月25日まで、長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針案に関する意見の募集を行い、その結果、これに対して28件のご意見をいただきました。

いただいたご意見の概要及びそれに対する国土交通省の考え方を別添のとおり取りまとめましたので、公表いたします。

ご意見の概要につきましては、基本的な方針案に係る部分に限らせていただきましたが、掲載しなかったご意見についても今後の施策の推進に当たって、参考にさせていただきたいと考えております。

皆様方のご協力に深くお礼申し上げますとともに、今後とも国土交通行政の推進にご協力いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

いただいたご意見の概要と国土交通省の考え方

番号	ご意見の概要	国土交通省の考え方
1	【全体】 抽象的な文言が多いので、具体的にして頂きたい。	ご指摘を踏まえ、必要な修正を行いました。
2	【全体】 具体的な数値目標や年度目標を明確にするための指針等を国民からの意見を聞きながら別途定め、公表して頂きたい。	住生活基本計画（全国計画）（平成18年9月19日閣議決定）において、以下の数値目標を定めています。 ・既存住宅の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合） 13%（平15） 23%（平27） ・滅失住宅の平均築後年数 約30年（平15） 約40年（平27）
3	【一3（1） 環境負荷の低減等】 「地域建材」を「木材等地域建材」と修正して頂きたい。	ご指摘を踏まえ、住生活基本計画の表現を参考として、以下のとおりとします。 「さらに、森林吸収源対策としての地域材利用など地域建材を利用することにより、（以下略）」

4	<p>【二二（一） 長期優良住宅の建築の促進】</p> <p>「社会的資産」の用語の趣旨を示して頂きたい。</p>	<p>住生活基本計画には、「住宅は、個人の私的生活の場であるだけでなく、豊かな地域社会を形成する上で重要な要素であり、個人がいきいきと躍動し、活力・魅力があふれる社会の礎として位置づけることができる」と記載されており、このような趣旨を表すために「社会的資産」という表現を用いています。</p>
5	<p>【二二（二） 建築段階における施策】</p> <p>更なる優遇策として、少なくとも建設段階でのコスト増部分と同等と思われる優遇を実施して頂きたい。また、取得コストの観点において、税制以上の優遇や低利の住宅ローンによるファイナンスメリットにより、通常住宅と比較した場合の負担増を極力低く抑えられるようにして頂きたい。</p>	<p>平成21年度税制改正の要綱（平成21年1月23閣議決定）において、住宅ローン減税の過去最高水準までの引上げ（長期優良住宅の新築等に当っては、最大600万円の所得税額控除）や、中低所得者層における実効的な負担軽減のための個人住民税からの控除制度の導入、さらには、長期優良住宅の新築等に関する新たな投資型減税措置の導入などが盛り込まれています。更なる負担軽減措置については、引き続き検討を行いたいと思います。</p>
6	<p>【二二（二） 建築段階における施策】</p> <p>「住宅性能表示制度の活用」を追加し、このための施策を記述して頂きたい。</p>	<p>ご指摘の事項については、基本方針には記載されておりませんが、住宅性能表示制度の活用が図られるよう努めて参りたいと考えています。</p>
7	<p>【二二（二） 長期優良住宅の建築及び取得時の負担の軽減】</p> <p>税制上及び予算上の優遇措置について、認定を受けた計画どおりに行われなかった場合、その優遇措置分は返還する仕組みとして頂きたい。</p>	<p>所管行政庁は、認定計画実施者に対して報告徴収や改善命令を行うことができることから、認定長期優良住宅建築等計画に従って建築が行われることは担保されると考えています。</p>
8	<p>【二二（三） 住宅の管理体制の整備】</p> <p>前段において、一戸建てとマンションについて総論的に述べられていると考えられるが、一戸建て住宅について記載されていることを明確にして頂きたい。</p>	<p>前段においては住宅全般について言及していることから、戸建て住宅と共同住宅の両方に言及していることは明確であり、原案のとおりとしたいと考えています。</p>
9	<p>【二二（三） 資産としての住宅の活用】</p> <p>アメリカで起きたこのサブプライムローン問題に対する対策を盛り込んで頂きたい。</p>	<p>本方針は、長期優良住宅の普及の促進の意義に関する事項や施策に関する基本的事項等を記載するものであり、ご指摘のような事項は記載しないこととしたいと考えています。</p>
10	<p>【二二（三） 資産としての住宅の活用】</p>	<p>資産としての住宅の活用を進める上で認</p>

	「個人が維持保全を行うのではなく、新たなビジネスモデルが創出されることも想定される」などという文言は、方針内容としては意味がないので削除して頂きたい。	識しておくべき事柄であることから、原案のとおりとしたいと考えています。
1 1	【二 2 (4) 流通段階における施策等】 既存住宅の評価方法について、維持保全の状況や住宅の質の評価を客観的に行うことができるように評価ポイントを合理的かつ具体的に定めて頂きたい。	既存住宅の評価手法については、技術的な面も含め、今後の課題として、検討して参りたいと考えています。
1 2	【二 2 (4) 既存住宅の流通の促進】 売主側のみの立場からみて現在の既存住宅流通市場が適切でないとしているのであれば、買主側からの視点も含めて頂きたい。	「安心して既存住宅を取引することができる流通市場の形成を図ることが必要である」とあるように、買主・売主双方の視点に立ちつつ、既存住宅の流通の促進を図って参りたいと考えています。
1 3	【二 2 (4) 既存住宅の流通の促進】 「アシュアブルローン」について、アメリカで起きた問題を踏まえると、税金投入を絡めて安易に金融に首を突っ込むべきではない。	新たな住宅金融の実現を図るに当たっては、リスクの回避などを含め、総合的に課題について十分に検討を行って参りたいと考えています。
1 4	【二 2 (4) 既存住宅の性能及び品質に関する評価の充実、活用等】 「経年劣化等について簡便で一定の客観性を確保した既存住宅の評価手法の検討を行っていくこととする。」について、木造に関しては、各地で使う素材によって対応技術が変わるため、国が一律に対応できず、各地方自治体に任せるようにして頂きたい。	二 1 において国及び地方公共団体は、長期優良住宅の建築等を行いやすい環境の整備など必要な施策を講ずるよう努めることとしており、各地域の特性等に応じた地方公共団体の取組も必要と考えています。
1 5	【二 2 (4) 既存住宅の性能及び品質に関する評価の充実、活用等】 現在証券化不動産の鑑定評価の際に義務付けられている「エンジニアリング・レポート」の活用を含めることを検討して頂きたい。	既存住宅の評価手法の検討にあたっては、現行活用されている手法の研究も含めて、検討して参りたいと考えています。
1 6	【二 2 (5) 記録の整備・活用等】 竣工図の作成及び保存を誘導して頂きたい。	竣工図は住宅の完成時の状況を示す重要な図書として、作成・保存の望ましいものと認識しており、国においても必要な対応を検討して参りたいと考えています。
1 7	【二 2 (5) 記録の整備・活用等】	住宅履歴情報における集合住宅の専有・

	<p>集合住宅における住宅履歴書については、共用部分と専有部分の取扱いについて整理して頂きたい。また住宅履歴書にて蓄積される情報の信頼性の確保や適切な評価のために、記録項目についてのガイドラインを作成して頂きたい。</p>	<p>共用部分の取扱いについては、ご指摘を踏まえて、必要な対応を検討して参りたいと考えています。</p>
1 8	<p>【二 2 (6) 長期優良住宅の建築、維持保全及び流通を担う人材の育成】</p> <p>「技術開発の支援及び誘導に加え、実際に施工、管理等を行う技術者及び技能者等の育成や技能の継承」について、木造に関しては、各地で使う素材によって対応技術が変わるため、国が一律に対応できず、各地方自治体に任せるようにして頂きたい。</p>	<p>14に同じ。</p>
1 9	<p>【二 2 (7) 研究開発の推進】</p> <p>木造の特性を生かした伝統的な技術を検証する各種委員会等については、広く公開し、多くの技術者、研究者を含めた市民にその意味するところを伝えて頂きたい。また、実態にあった方策を提示して頂きたい。</p>	<p>長期優良住宅の普及を促進するため、木材の使用の伝統的な技術を含めた技術開発を行うとともに、その成果の普及に努めて参りたいと考えています。</p>
2 0	<p>【二 2 (7) 研究開発の推進】</p> <p>「木材の使用に関する伝統的な技術を含め、住宅の構法、材料、施工技術の開発及び維持保全技術の開発を行うとともに、その成果の普及に努めることとする」について、木造に関しては、各地で使う素材によって対応技術が変わるため、国が一律に対応できず、各地方自治体に任せるようにして頂きたい。</p>	<p>14に同じ。</p>
2 1	<p>【三 2 建築段階に係る事項】</p> <p>「建築士等」の定義を講習会、テキスト等で明確にして頂きたい。</p>	<p>「建築士等」の具体的内容については、技術的助言等において記載する予定です。</p>
2 2	<p>【三 3 維持保全段階に係る事項】</p> <p>建築士や維持保全に係る専門的な知識及び経験を有する者を活用する旨が記載されているが、現状各社が行っている社内体制で対応できるよう、また、改めて何らかの資格を保持している人員が必要になるなどのことがないように措置して頂きたい。</p>	<p>建築士や維持保全に係る専門的な知識及び経験を有する者を活用することについて、本法の認定制度において、具体的に資格を限定することは想定していません。</p>
2 3	<p>【三 3 維持保全段階に係る事項】</p>	<p>22に同じ。</p>

	「維持保全に係る専門的な知識及び経験を有する者を活用」として、BELCAが認定・登録をしている「建築・設備総合管理技術者」の活用を検討して頂きたい。なお、診断技術者として「建築仕上診断技術者」及び「建築設備診断技術者」をも認定・登録しているので、これらの資格者の活用も併せて検討して頂きたい。	
2 4	【四 1 国、地方公共団体、事業者等の各主体の相互連携】 実効性を伴うようにして頂きたい。また、地方行政の現場職員がもっと住環境の実際を知ることを強く希望したい。	本方針については、今後各所管行政庁へ十分周知し、ご意見の趣旨を踏まえた法の運用がなされるよう対処していきたいと考えています。
2 5	【四 2 住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承及び向上への配慮】 「地域材の利用、技能者の育成など、住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承及び向上への配慮する」に対する姿勢は強く掲げ、実効性を伴うようにして頂きたい。	ご指摘を踏まえ、「四 2 住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承及び向上への配慮に係る事項」として、項立てし、長期優良住宅の普及の促進に関する重要事項として取り組んで参ります。
2 6	【四 2 住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承及び向上への配慮】 「伝統的な技術の継承及び向上」について、国が行っている大工育成塾事業へ税金を投入しないで頂きたい。税金は、全国の地場にあるそれぞれの教育システムに対して、投入して頂きたい。	法第 3 条第 4 項において、国は木材の使用に関する伝統的な技術等に関する研究開発の推進及びその成果の普及に努めなければならないとされているところであり、技能者の育成や伝統的な技術の継承などに努めて参りたいと考えています。
2 7	【四 2 住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承及び向上への配慮】 「3 国産材その他の木材を使用した長期優良住宅の普及」を追加して頂きたい。	ご指摘を踏まえ「3 国産材その他の木材を使用した長期優良住宅の普及への配慮に係る事項」として項立ていたします。
2 8	【四 2 住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承及び向上への配慮】 「国産材」に関する記述を削除して頂きたい。	適切な木材利用による我が国の森林整備等が促進されることにおける木材の例示であることから、原案のとおりとしたいと考えています。