

長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針

平成二十一年二月二十四日国土交通省告示第二百八号

令和三年十月二十日国土交通省告示第千三百六十四号

住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）においては、ストック重視の住宅政策に転換することとしており、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へ移行することが重要となっている。このような状況にかんがみ、住宅を長期にわたり使用することにより、住宅の解体や除却に伴う廃棄物の排出を抑制し、環境への負荷を低減するとともに、建替えに係る費用の削減によって国民の住宅に対する負担を軽減し、より豊かで、より優しい暮らしへの転換を図ることを目的として、長期優良住宅の普及の促進に関する法律（以下「法」という。）が制定されたところである。この基本的な方針は、法の趣旨に則り、長期優良住宅の普及を促進するための施策が効率的かつ効果的に推進されるよう、長期優良住宅の普及の促進の意義に関する事項等の必要な事項を定めるものである。

一 長期優良住宅の普及の促進の意義に関する事項

1 背景及び必要性

少子高齢化の急速な進展や環境問題の深刻化等の社会経済情勢の変化に伴い、住宅の「量」の確保だけではなく、住宅及び居住環境の「質」の向上が求められているところである。今後の住

宅政策においては、住生活基本法に定められた基本理念に基づき、住生活基本計画（全国計画）（令和三年三月十九日閣議決定）に掲げた目標の実現に向け、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図り、良質なストックを将来世代へ承継するための政策に転換することとしている。特に、住宅は国民の経済活動や社会生活の基盤であり、長期にわたる住生活の安定及び向上を実現する上で不可欠である貴重な資産であることから、良質な住宅ストックの形成を図り、その長期使用の促進を図ることは重要な課題となっている。

2 長期優良住宅の普及をめぐる状況

我が国において取り壊される住宅の平均築後年数は、欧米諸国に比べると短い状況である。また、我が国の住宅流通市場全体に占める既存住宅の流通シェアは、欧米諸国に比べると格段に低い状況である。

3 長期優良住宅の普及の促進を図ることの重要性

長期優良住宅の普及を促進することにより、住宅ストックの資産価値の向上をもたらし、次のような種々のメリットを生み出すこととなる。

(1) 環境負荷の低減等

今後急速に世界の人口が増加し、途上国の経済が成長することが想定される中で、資源の枯渇とともに地球環境問題が深刻な課題になると指摘されている。このため、我が国においては

、つくったものを世代を超えて長持ちさせて大切に使い、資源の有効利用や地球温暖化防止を図ることにより「持続可能社会」へと転換するための取組を進めている。

その中で、良質な住宅ストックを形成して次世代に引き継ぐことは、将来の世代の暮らしを豊かにしつつ、地球環境を保全することにつながる事となる。

また、我が国の滅失住宅の平均築後年数は欧米諸国に比べて短い状況にあり、建築関連の産業廃棄物は量及び建設廃棄物に占める割合とも増大している。住宅関連の産業廃棄物は建築関連の産業廃棄物の約半数を占めており、産業廃棄物の最終処分場の残余年数がひっ迫している現状及び我が国における二千五十年までの脱炭素社会の実現が求められている状況をかんがみれば、その排出量と最終処分量の削減、とりわけ有機性廃棄物である木材の直接最終処分量の削減は緊急の課題である。

こうした深刻な課題を抱えている状況においては、住宅を長期にわたり使用して建替えを減らすことは、環境負荷の低減に大きく貢献するものである。

さらに、森林吸収源対策としての地域材の利用などにより、地域経済を支えつつ、二酸化炭素の排出抑制及び炭素の貯蔵を通じ、地球温暖化の防止及び循環型社会の形成に寄与することが可能である。

(2) 国民負担の軽減

長期優良住宅の普及を促進することにより、住宅の建替えを減らし、費用を削減することにより、その削減分を最新設備の導入やリフォーム等による住生活の「質」の向上に活かすことはもちろん、福祉や余暇活動等に充てることで、経済的なゆとりや豊かさを実感できる社会の実現につながると考えられる。例えば、現状の四倍程度の長期にわたって住宅を使用した場合、住宅の建築、取得及び維持保全に必要な費用全体で三分の二程度に縮減されることも可能との試算がある。

(3) 国民資産の向上

我が国の国富は土地に偏っており、住宅資産の割合はアメリカでは三割を占める一方、我が国では一割にも満たない状況である。これに対し、長期優良住宅を建築し、適切な維持保全を行うことにより、住宅の資産価値が維持され、国民の住宅に係る資産の割合が向上して我が国の国富構造を是正することにつながるほか、ストック重視の国民意識の醸成にもつながる。

二 長期優良住宅の普及の促進のための施策に関する基本的事項

1 国、地方公共団体等の各主体の役割

長期優良住宅の普及を促進するためには、住宅の建築主等が、長期優良住宅の建築及び維持保全を行うことの重要性を認識して取り組むことが不可欠である。国及び地方公共団体は、こうした建築主等の取組をできる限り支援するという観点から、建築主等にとって長期優良住宅の建築

及び維持保全を行いやすい環境の整備や負担軽減のための制度の構築など必要な施策を講ずるよう努めることとする。

2 長期優良住宅の普及を促進するための各種施策

(1) 長期優良住宅の普及を促進するための基本的な考え方

① 長期優良住宅の建築の促進

住宅を長期にわたり良好な状態で使用するためには、物理的耐用性（耐久性、耐震性及び維持保全容易性）及び社会的耐用性（可変性）に優れた住宅とすることが必要であるほか、バリアフリー性能や省エネルギー性能など、次世代に引き継ぐべき社会的資産として政策的に誘導すべき性能を備えていることや住環境への配慮が求められており、こうした性能等を備えた長期優良住宅の建築を促進するよう努めることとする。

② 長期優良住宅の維持保全の促進

長期優良住宅であっても、ライフサイクルの変化等にあわせてリフォームしたり、設備を更新しなければ陳腐化することとなる。住宅を長期にわたり良好な状態で使用するためには、定期的な点検又は調査を行い、必要に応じて修繕又は改良を行う等、維持保全を適切に実施することが必要である。そのため、住宅の所有者等に対し、維持保全の重要性を啓発し、情報提供や環境整備を行うこと等により適切な維持保全の実施を誘導するよう配慮すること

とする。

③ 既存住宅の流通の促進

住宅を長期にわたり良好な状態で使用するためには、住宅が必要とされなくなった場合に、当該住宅を必要とする別の者に譲渡され、その使用が継続されることが求められる。その際には、既存住宅の品質又は性能に関する不安、情報不足を解消し、既存住宅の流通を促進するよう努めることとする。

①から③までにおいて挙げた課題を解決し、長期優良住宅の普及を促進するためには、建築、維持保全及び流通の各段階又は全体において、行政や関係業界のみならず、国民一般を含めた新たな社会モデルの構築が必要である。そのため、総合的な支援措置を講ずるよう努めることとする。

(2) 建築段階における施策

① 長期優良住宅建築等計画の認定制度の意義

長期優良住宅の建築を促進するためには、先導的な取組に対してインセンティブを付与し、その普及を図る必要がある。そのため、長期優良住宅建築等計画の認定制度を活用し、長期優良住宅の建築、維持保全及び流通を図るよう配慮することとする。また、認定を受けた計画に基づく建築に係る住宅に関する各種の特例措置は、維持保全が適切になされ将来にわ

たり認定長期優良住宅であることを前提に講じられていることを踏まえ、建築主等に対して適切な維持保全の必要性について、周知徹底を図ることが重要である。

② 長期優良住宅の建築及び取得時の負担の軽減

長期優良住宅は、一般的な住宅と比較して建築に係る費用がある程度高くなることが見込まれる。長期優良住宅の建築及び取得を促進するためには、新たな社会モデルへの変革を先導する公共性を有する投資に対するインセンティブを付与することが必要である。このため、長期優良住宅について住宅ローンの金利を優遇するとともに、償還期間を延長し毎月の返済額を引き下げる住宅ローンの普及を図りつつ、担保となる住宅以外に支払いの責任が遡及しない非遡及型ローン（ノンリコース・ローン）が提供される仕組みの構築・普及や各種支援措置の実施を図るよう努めることとする。

(3)

維持保全段階における施策

① 住宅の計画的な点検又は調査、及び必要に応じた修繕又は改良等の実施等

長期優良住宅を長期にわたり良好な状態で使用するためには、維持保全に関する計画に従って、計画的な点検又は調査を行い、必要に応じて修繕又は改良等を実施することが必要である。維持保全を行うことにより、居住者にとって良好な居住環境が維持されるほか、長い目で見ると維持保全に係る費用の軽減や資産価値の維持が期待できる。

また、計画的な点検、修繕等が行われることから、これらに対応した住宅の瑕疵に係る保険等のより一層の充実を図るよう努めることとする。

さらに、数世代にわたり社会的資産としての住宅ストックを活用していくため、維持保全に関する技術の開発、普及及び人材の育成を進めるよう配慮することとする。

② 住宅のリフォームへの支援

長期優良住宅を長期にわたり良好な状態で使用するためには、内装や設備等について、社会的な要請やライフサイクルの変化等に応じたリフォームを行い、住宅の陳腐化を防止する必要がある。また、資産価値の維持及び向上を図る面からも、適時適切なリフォームの実施が求められる。このため、健全なリフォーム市場を整備することが重要であり、住宅リフォーム事業者団体登録制度の運用を含めたりリフォーム事業者に関する情報提供や相談体制を充実するよう努めることとする。また、高齢者居住安定基金により、リフォームの資金調達が困難な高齢者等に対する債務保証が活用されるよう配慮することとする。

③ 住宅の管理体制の整備

長期優良住宅を長期にわたり良好な状態で使用するため、設計や建築の段階から必要な維持保全に関する計画を作成するとともに、住宅を適切に管理するための体制を整備するよう努めることとする。

マンションについては、適切な維持保全を促進するため、管理組合方式に加え、専門的な知識及び経験を有する者が責任を持って維持保全を実施するための施策を実施してきた。これにより、第三者による長期修繕計画の作成の支援や大規模修繕等の円滑な実施が期待され、引き続き外部専門家の活用の促進に努めることとする。

④ 資産としての住宅の活用

住宅の資産価値の適正な評価を前提とした場合、その資産価値を活用して融資する仕組みを構築することで高齢者が多様な生活設計を行うことを可能とするため、死亡時に住宅を処分して一括返済するリバース・モーゲージの普及に努めることとする。

さらに、一個人の生涯を大きく超える長期にわたり住宅が使用される新たな社会においては、戸建て住宅等においても、従来のように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。

(4) 流通段階における施策等

① 既存住宅の流通の促進

市場重視・ストック重視の住宅政策を展開するためには、住宅の質が適切に評価され、適切な価格で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。そのため、国民が円滑に利用できる適正な評価の仕組みを構築し、既存住宅を含め、適

切に維持保全が行われた住宅の資産価値が適正に評価される市場環境を整備するよう配慮することとする。

また、既存住宅の取得時にリフォームを行う場合は、取得に対する融資限度額にリフォームに係る費用を上乗せするなど、住宅の質や資産価値の維持及び向上を図るための施策を講ずることが必要であり、高齢者居住安定基金により、リフォームの資金調達が困難な高齢者等に対する債務保証を活用することが重要である。

さらに、住宅の資産価値の維持及び向上を踏まえ、住宅を売却する際に売主の住宅ローンが買主に承継され、金利上昇局面において、従来の低金利をそのまま利用できる債務承継型ローン（アシューマブル・ローン）の普及に努めることとする。

② 既存住宅の性能及び品質に関する評価の充実、活用等

既存住宅の購入時の不安解消や適切な維持保全の実施を確保するためには、専門的かつ中立的な立場からの評価及び助言を受けることを可能とするため、専門的技術の確立並びに当該技術を円滑かつ的確に運用するための体制の整備及び充実を図るよう配慮することとする。

また、既存住宅において住宅性能評価書が売買契約書に添付された場合において当該評価書に表示された性能を有する住宅を引き渡すことを契約したものとみなす措置を講じたところであり、加えて、既存住宅の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。さらに、既存住宅の売買に関する瑕疵に係る保険等の内容の充実を図るよう努めることとする。

③ 既存住宅の取引情報の充実

既存住宅の取引情報については、土地総合情報システムや指定流通機構（レインズ）において整備されているが、既存住宅の売却又は取得を行おうとする者に対する情報提供の充実がより図られるよう努めることとする。また、住宅の性能及び品質に関する情報についても、簡易な表示のあり方や入手の容易性などに配慮しつつ、価格情報との連携を視野に入れた適切な提供の仕組みを確立するよう配慮することとする。

④ 住替え・二地域居住の支援

個人の多様な価値観や生活に最適な条件を満たす住まいが市場において容易に確保できるようにするため、住替えや二地域居住を推進する仕組みが必要である。そのため、住替えを円滑化する仕組みの充実、住替えや二地域居住の推進に資する特定非営利活動法人等の取組への支援、住替えや二地域居住に有益な各種の情報提供の推進等に加え、住宅ローン等においても、住替え等を支援する仕組みを推進するよう努めることとする。

(5) 記録の整備・活用等

既存住宅の円滑な流通や計画的な維持保全を行うため、住宅の所有者は、長期優良住宅の建

築及び維持保全の状況に関する記録（以下「住宅履歴書」という。）を作成し、これを保存することが必要である。新築、増改築、点検、修繕時等において、設計図書、材料及び設備、施工者名等の情報が確実に保存され、かつ蓄積されることにより、適切な点検、修繕、リフォーム等が可能となり、快適な生活環境を長期にわたって効率的に確保できるだけでなく、蓄積される情報の信頼性が確保されることで、より適切な評価に資するなど安心して既存住宅を取引することも可能となり、既存住宅の流通時における活用が期待されるほか、災害や事故の際にも、迅速かつ適切な対応を行うことが可能となる。また、国及び地方公共団体は、住宅履歴書の作成及び保存を容易にするため、必要な援助を行うよう努めるものとする。

また、住宅履歴書については、長期優良住宅以外の住宅においても整備されるよう努めることとする。

(6) 長期優良住宅の普及に向けた啓発等

① 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

長期優良住宅の建築、維持保全及び流通のそれぞれの分野において専門的な知識が必要になることから、基盤となる建築物に関する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を図るよう配慮することとする。また、長期優良住宅の建築に関する技術のみならず、維持保全に関する技術について、更なる開発

、普及並びに人材の養成及び資質の向上を進めるよう努めることとする。

② 国民に対する情報提供、事業者からの適切な情報提供、教育・啓発活動の充実

長期優良住宅の内容、メリット、維持保全の方法、売却時、賃貸時及び住替え時における注意点等について、国や、長期優良住宅の建築、販売又は維持保全を業として行う者による国民に対する情報提供を充実するよう努めることとする。

また、住宅性能への関心や住宅の維持保全への意識の向上など、住宅を長く大切に使用することに關する国民意識を醸成するためには、子供の頃から住宅や住まい方に関する教育を受けることで、長期にわたり使用可能な質の高い住宅ストックの形成やその活用に関して十分な認識を持つとともに、自らの住生活のあり方について学び、考え、実践する機会を設けることが重要である。

(7) 研究開発の推進

長期優良住宅の普及を促進するため、住宅の建設における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や支援を行うとともに、その成果の普及に努めることとする。併せて、交換された部材や設備の再利用を進めて住宅関連の産業廃棄物を減少させるための研究開発や成果の普及を図るよう努めることとする。

三 長期優良住宅建築等計画の認定に関する基本的事項

1 長期優良住宅建築等計画及びその認定の基本的な考え方

法第五条の規定のとおり、長期優良住宅建築等計画は、長期優良住宅の建築及び維持保全に関する計画である。その認定に関する基準については、住宅の構造や構法にかかわらず、認定可能とする内容とする。

また、新たな技術開発の成果を、認定基準へ継続的に反映していくよう配慮することとする。

2 建築段階に係る事項

所管行政庁は、認定計画実施者に対し、認定長期優良住宅の建築の状況について報告を求めることができることから、認定を受けた長期優良住宅建築等計画に従って長期優良住宅が建築されることを確保するため、建築工事が終了した旨の報告を求めるなど、必要な措置をとることが必要である。その際、認定計画実施者は、認定長期優良住宅建築等計画に従って建築工事が行われた旨を建築士等が確認した書類により報告を行うこととする。

3 維持保全段階に係る事項

認定計画実施者は、長期優良住宅建築等計画に基づき認定長期優良住宅の維持保全を実施することが必要であるが、その実施に当たっては、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が望ましい。

また、認定長期優良住宅がマンションである場合には、認定計画実施者は、長期優良住宅建築

等計画に記載された維持保全の方法が、当該マンションの管理規約及び長期修繕計画においても反映されるよう努めるべきである。

4 良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上への配慮に係る事項

法第六条第一項第三号の「良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること」については、長期優良住宅が将来にわたってまちなみ等の一部を形成することを踏まえ、地域のまちなみ等との調和が図られているかどうかの観点から判断される。このため、認定を受けて建築をしようとする長期優良住宅（以下「認定申請対象住宅」という。）が、例えば都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第九項に規定する地区計画等、景観法（平成十六年法律第百十号）第八条第一項に規定する景観計画、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第六十九条に規定する建築協定、景観法第八十一条第一項に規定する景観協定、条例による良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に関する制限の内容に適合していない場合、都市計画法第四条第六項に規定する都市計画施設の区域内その他の住宅の建築制限のある区域内にある場合には、認定は行わないことを基本とする。こうした認定に関する事務において地域における居住環境の維持及び向上に関し、関係部局間で十分な連絡調整が図られることにより、地域における居住環境の維持及び向上に配慮された長期優良住宅の普及が促進される。

5 自然災害による被害の発生防止又は軽減への配慮に係る事項

法第六条第一項第四号の「自然災害による被害の発生防止又は軽減に配慮されたものであること」については、認定を受けて建築をしようとする長期優良住宅を長期にわたり良好な状態で使用していくため、その立地する地域において想定される自然災害のリスクに対する配慮がされているかどうかの観点から判断される。

このため、次のとおり、地域の実情を踏まえ、自然災害のリスクに応じて所管行政庁の判断で、認定を行わない又は自然災害による被害の発生防止又は軽減への配慮のために必要な措置等を講じている場合に認定を行うこととする。

① 認定申請対象住宅が、例えば、地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一項に規定する地すべり防止区域内、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和四十四年法律第五十七号）第三条第一項に規定する急傾斜地崩壊危険区域内、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成十二年法律第五十七号。以下「土砂法」という。）第九条第一項に規定する土砂災害特別警戒区域内にある場合には、認定を行わないことを基本とする。

② 認定申請対象住宅が、例えば、建築基準法第三十九条第一項に規定する災害危険区域内、津波防災地域づくりに関する法律（平成二十三年法律第二百二十三号。以下「津波法」という。）

第七十二条第一項に規定する津波災害特別警戒区域内、特定都市河川浸水被害対策法（平成十五年法律第七十七号）第五十六条第一項に規定する浸水被害防止区域内にある場合には、自然災害のリスクに応じて所管行政庁の判断で、認定を行わない又は認定にあたって必要な措置等を講じている場合に認定を行うことが考えられる。

③ 認定申請対象住宅が、例えば、水防法（昭和二十四年法律第九十三号）第十四条第一項に規定する洪水浸水想定区域内、同法第十四条の二第一項に規定する雨水出水浸水想定区域内、同法第十四条の三第一項に規定する高潮浸水想定区域内、土砂法第七条第一項に規定する土砂災害警戒区域内、津波法第五十三条第一項に規定する津波災害警戒区域内その他自然災害のリスクが想定される区域（①及び②に掲げる区域を除く。）内にある場合には、認定にあたって、必要な措置等を講じている場合に認定を行うことが考えられる。

こうした認定に関する事務において、関係部局間で十分な連絡調整が図られることにより、地域における自然災害による被害の発生防止又は軽減に配慮された長期優良住宅の普及が促進される。

四 その他長期優良住宅の普及の促進に関する重要事項

1 国、地方公共団体、事業者等の各主体の相互連携

長期優良住宅の普及の促進を効果的に図るため、国及び地方公共団体において、住宅政策とま

ちづくり、環境、林業等に係る関係行政分野との連携を図るよう努めることとする。また、地域性豊かで良好な居住環境整備やまちづくり等を地域が主体的に進めていくため、行政と、行政の役割を補完し得る住民組織、特定非営利活動法人、企業、専門家等との緊密な連携を図るよう努めることとする。

さらに、成熟社会にふさわしいストック型社会における豊かな住生活の実現に向け、長期にわたり使用可能な質の高い住宅が国民全般に浸透し、国民運動として盛り上がることを期待される。

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

長期優良住宅の普及の促進のための施策を講ずるに当たっては、住生活基本法の趣旨を踏まえ、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に配慮する。

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

国産材（国内で生産された木材をいう。以下同じ。）の適切な利用が我が国における森林の適正な整備及び保全並びに地球温暖化の防止及び循環型社会の形成に資することにかんがみ、国産材その他の木材を使用した長期優良住宅の普及が図られるよう配慮する。

4 その他重要事項

これまでに挙げてきたもの以外にも、長期優良住宅の普及を促進するため、関連制度等について

での検討が必要である。

附 則

この告示は、法の施行の日（平成二十一年六月四日）から施行する。

附 則（令和三年国土交通省告示第千三百六十四号）

この告示は、住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律（令和三年法律第四十八号）の施行の日（令和四年二月二十日）から施行する。