

住宅政策におけるリフォームの位置付けについて

- 1 「住宅政策改革要綱～住宅政策の集中改革の道筋～」(平成 17 年 1 月 国土交通省住宅局)より抜粋、下線付加

3. 三つの改革と施策の総点検

Ⅱ 主要課題への取組

(1) 中古住宅流通・住宅リフォームの推進

今後の対応

(住宅リフォーム・メンテナンスの推進)

○ 耐震化に係る総合的な助成制度の創設

【平成 17 年度より、耐震診断及び改修に係る補助制度の一元化を図り、「住宅・建築物耐震改修等事業」を創設するとともに、地域住宅政策交付金においても地方公共団体の提案による住宅の耐震改修等の事業に対する助成を実施。これらにより、従来大規模地震のおそれのある地域の市街地に限定されていた耐震改修事業が全国で実施可能】

○ 耐震改修促進税制の創設

【既存住宅を新耐震基準に適合させる耐震改修を行う場合に当該改修工事に要する費用の一定割合を税額から控除する特例措置の創設については、平成 17 年度与党税制改正大綱の検討事項として記載されており、平成 18 年度以降の導入に向けて検討】

○ 住宅リフォームに関する性能評価手法の確立

【住宅のリフォームについて、平成 17 年度より、リフォーム工事実施前に、工事後の性能を評価する仕組みの確立に向けて検討】

○ リフォーム情報の提供推進

【インターネットを活用したリフォーム情報提供サービス（リフォネット）について、消費者ニーズに対応して内容の充実を実施】

2 提言「住宅・建築物の地震防災対策の推進のために」（平成 17 年 6 月 住宅・建築物の地震防災推進会議）より抜粋、下線付加

3 住宅・建築物の耐震化の促進のため実施すべき対策

(1) 耐震化に関する支援策の充実

①所有者等が安心して耐震診断・改修を行うことができる環境整備

(相談体制)

全国の市町村において、関係団体と連携し、耐震診断・改修に関する相談窓口を設置すべきである。

この相談窓口では、建築士や住宅金融の専門家等と連携して、耐震診断・改修に関する一般的な相談に加え、ローン、税制、助成制度等の説明や、専門家・事業者の斡旋や紹介など、総合的な対応を行うことができるようにすべきである。

また、住宅・建築物の所有者等の不安要因を解消するため、この窓口において、建築士等の第三者が耐震診断・改修の内容についてアドバイスしたり、チェックしたりするサービスを検討すべきである。

さらに、(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターにおいては、これまで耐震に関することも含め、住宅に関する様々な苦情や相談を受け付けてきているが、今後とも適切な対応を希望する。

(情報提供)

地方公共団体、(財)日本建築防災協会、(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター等は、耐震診断・改修に係る情報提供内容(耐震改修事例集、工事費用、事業者情報、標準契約書、助成制度の一覧等)の一層の充実を図るべきである。

<中 略>

(3) 所有者等に対する普及啓発等

(普及啓発)

国、地方公共団体及び関係団体は、詳細なハザードマップの公表、パンフレットの作成・配布、新聞、テレビ、ラジオ等との連携等により、耐震改修の必要性や効果について、住宅・建築物の所有者に対し積極的に普及啓発を図るべきである。

地方公共団体は、町内会等と連携を図り、「誰でもできるわが家の耐震診断」パンフレットを新耐震基準以前の住宅全戸に配布しながら耐震診断の実施を促すなどのローラー作戦を展開すべきである。

国、地方公共団体及び関係団体は、住宅月間、建築防災週間、防災週間等の期間に集中的な広報を行うべきである。

(リフォーム工事にあわせた耐震改修)

リフォーム工事や増改築は、耐震改修を実施する好機であり、これらの工事と併せて耐震改修を行うよう、国土交通省及び地方公共団体は、リフォーム事業者を通じて働きかけを行うべきである。

また、この場合、耐震改修の助成制度の活用についても相談窓口等で十分に周知すべきである。

(4) 専門家・事業者の育成・技術向上

(講習会の実施)

地方公共団体及び関係団体は、専門家・事業者に対して、耐震診断・改修の方法、税制・融資制度・助成制度等に関する講習会や研修会を実施し、必要な知識の理解と技術向上を図るべきである。

(受講者の登録・紹介)

地方公共団体は、講習会を受講した専門家・事業者について登録等を行い、相談窓口等において、登録簿の閲覧、紹介等が行われるよう体制を整備すべきである。
この登録制度は、悪徳事業者を排除するという観点からも一定の効果がある。

(地域協議会の設置)

地方公共団体は、専門家・事業者が連携して耐震診断・改修に取り組むことができるよう、地域ごとに関係団体による推進協議会の設置等を推進すべきである。
リフォーム工事と併せて耐震改修を実施することが効果的であることから、リフォーム事業者にも参加を求める必要がある。

- 3 「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みはいかにあるべきか」報告案（平成 17 年 6 月 29 日 社会資本整備審議会住宅宅地分科会基本制度部会）より抜粋、下線付加 ※ 7 月 6 日公表 8 月 12 日までパブリックコメント実施中

Ⅲ 新たな制度的枠組みの下での政策展開

2. 重点的に講ずべき施策分野

（2）住宅市場における重点分野

住宅ストックの約 9 割が民間ストックであること、また、市場重視の政策を本格的に推進する中で、金融のほか、税制、規制やルールの整備、情報提供等の政策手法が果たす役割がますます大きくなると考えられる。

① 中古住宅流通・住宅リフォーム市場の整備

市場重視・ストック重視の政策を展開していく上で、中古住宅の流通と住宅リフォームを推進し、「いいものを作って、きちんと手入れし、長く大切に使う」市場を形成することは、住宅政策の最重要課題の一つである。このため、新築時には将来にわたって流通に耐え得る良質な住宅が供給されること、供給後においては適切に維持管理がなされること、中古住宅でも良質なものは市場において適正に評価され、リフォームや維持管理に関する履歴情報とともに円滑に流通することが重要となる。

ii) 住宅リフォームの推進

（情報提供と評価手法の充実）

昨今、リフォームに関するトラブルが社会問題化するケースが増えており、様々な業種・業者が参入するリフォーム市場においては、専門知識を持たない消費者が、信頼できる業者を見つけられることは重要である。このため、行政においても、引き続き、リフォーム事業者に関する情報提供や相談体制の充実等に取り組む必要がある。

また、住宅の性能の向上に資するリフォームについて、住宅性能評価の手法の確立に向けて検討すべきである。

（市場での流通に適した良質な住宅ストックの形成）

市場での長期にわたる流通に適した住宅ストックは、耐震性、省エネ性等の社会的課題に対応した性能を備えていることが必要である。

特に、耐震改修の促進は、官民上げて強力的に推進すべき喫緊の課題であり、相談体制の強化や情報提供内容の充実、助成・融資制度の活用促進を図るとともに、税額控除制度の創設や地震保険の活用によるインセンティブの付与についても検討すべきである。

また、既存住宅ストックの省エネリフォームやバリアフリーリフォームを促進する方策についてもさらに検討を行うべきである。