

長期優良住宅普及促進法の成立と課題

～ 「200年住宅」構想から住宅の長寿命化を考える～

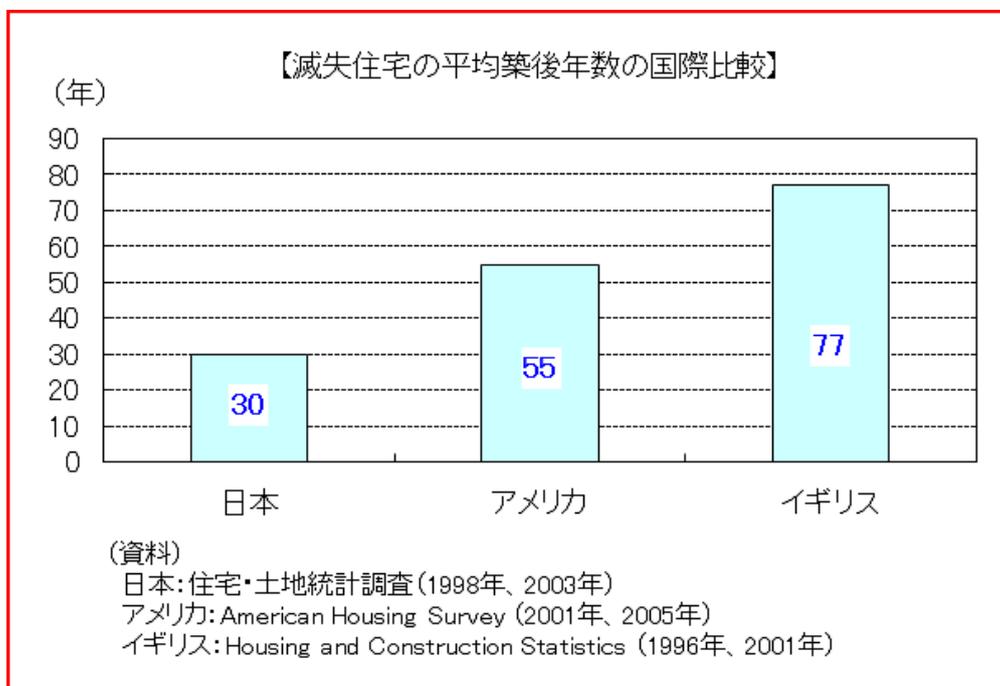
国土交通委員会調査室 よこぜき よういち
横関 洋一

1. はじめに

我が国の住宅の寿命は約30年であり、アメリカの約55年、イギリスの約77年と比較して著しく短くなっている（図1参照）。一方、少子高齢化の進展による福祉に対する国民負担の増大や地球環境問題・廃棄物問題が深刻化する中で、20世紀の「つくっては壊す」フロー型社会から「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」ストック重視の住宅政策への転換を掲げる「住生活基本法」（第164回国会成立）を踏まえて、第169回国会に、政府から「長期優良住宅の普及の促進に関する法律案」（以下「長期優良住宅法案」という。）が提出された。長期優良住宅は、一般的には「200年住宅」として喧伝されてきたものである。第169回国会では衆議院の国土交通委員会で提案理由説明を聴いた後、継続審査となったが、第170回国会では、衆議院で修正された後、参議院において全会一致で可決され、成立した。

以下、本稿では、長期優良住宅法案の提出経緯とその概要を紹介した後、我が国の住宅の長寿命化に向けた課題について考えてみたい。

（図1）



（出所）国土交通省資料

2. 「住生活基本法」の制定を背景に

これまでも住宅の長寿命化の提言や取組はあった¹が、今回の長期優良住宅法案提出の直接の背景とされるのは、平成 18 年 6 月に制定された「住生活基本法」である。同法は、「住宅建設五箇年計画」を定めた「住宅建設計画法」が同年 3 月をもって期限切れを迎えることに伴い制定されたものであり、「国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項」について定めたものである。同法の成立を受けて、9 月には「住生活基本計画」が策定され、閣議決定された。住生活基本法及び住生活基本計画のねらいを一言で言えば、それまでの「住宅建設計画法」に基づく「量の確保」の住宅政策を、質を確保した「ストック重視」の政策に根本的に転換したことである。

こうしたストック重視の住宅政策から生まれたのが住宅長寿命化に向けた動きであり、いち早く反応したのが「住生活基本法」の立法化を提唱した²住宅生産団体連合会（住団連＝住宅産業の各種団体で構成する連合会）である。住団連は、19 年 2 月に『長期耐久性住宅に係る諸外国の流通の現状に関する調査研究報告書』をまとめるとともに、翌 3 月には、『住宅の長寿命化（200 年もたせる住宅）を実現するための提言（中間報告）』を公表した。こうした業界団体の動きと並行する形で、18 年 6 月から「今後の住宅政策」について検討を進めてきた自由民主党政務調査会住宅土地調査会（以下「住宅土地調査会」という。）は、19 年 5 月に『200 年住宅ビジョン ～より長く大事に、より豊かに、より優しく～ - 住宅改革・ゆとりある住生活を目指して -』（以下「200 年ビジョン」という。）をとりまとめた。

こうした動きを受けて、「長期戦略指針「イノベーション 25」」（19 年 6 月 1 日 閣議決定）や「経済財政改革の基本方針 2007」（19 年 6 月 19 日 閣議）において、相次いで、住宅の長寿命化（200 年住宅）に向けて取り組むとの項目が盛り込まれた。また、8 月の住宅土地調査会には、国土交通省から「200 年住宅の実現・普及に向けたロードマップ（案）」が提出されるとともに、平成 20 年度予算概算要求や税制改正要求においても所要の要求を行うこととなった。

200 年ビジョンを前記住宅土地調査会長としてとりまとめたのは福田康夫衆院議員であったが、同議員は内閣総理大臣に就任するに及び（19 年 9 月 26 日）、総理就任後の最初の所信表明演説（19 年 10 月 1 日 第 168 回国会）において、「住宅の寿命を延ばす「200 年住宅」に向けた取組は、廃棄物を減量し、資源を節約し、国民の住宅に対する負担を軽減するという点で、持続可能社会の実現に向けた具体的な政策の第一歩である」ことを明らかにした。

次いで、第 169 回国会（常会）の施政方針演説（20 年 1 月 18 日）においては、「我が国を低炭素社会に転換していくためには、ライフスタイル、都市や交通のあり方など社会の仕組みを根本から変えていく必要があります。「200 年住宅」の取組もその一環ですが、自治体と連携し、温室効果ガスの大幅な削減など、高い目標を掲げ、先駆的な取組にチャレンジする都市を 10 か所選び、環境モデル都市をつくる」との考えを示した。

こうした中で、国土交通省は、19年12月20日に社会資本整備審議会に対して、「長期にわたり使用可能な質の高い住宅を整備・普及させていくための方策について」の諮問を行った。同審議会住宅宅地分科会における審議の結果を受けて、社会資本整備審議会は、20年2月22日、「長期にわたり使用可能な質の高い住宅を整備・普及させていくための方策について」に関する答申を国土交通大臣に行った。答申は、(1)住宅ストックの活用現状、(2)長期使用可能な良質の住宅の整備・普及の効果、(3)長期使用可能な良質の住宅の整備・普及の課題、(4)長期使用可能な良質の住宅の整備・普及のために講ずべき方策について、それぞれ具体的に指摘や提言を行っている。

以上の経緯を踏まえ、政府部内及び関係各界との調整が行われ、とりまとめられたのがこの長期優良住宅法案である。

3. 「200年住宅」構想の目指すもの

長期優良住宅法案では、「200年住宅」という言葉に代えて「長期優良住宅」という用語を用いているが、その意味するところは、「200年住宅」と基本的に同じであると思われる。長期優良住宅法案の国会提出後も国土交通大臣の数次にわたる所信表明において、同法案について「200年住宅を推進するための所要の法案」という言葉を用いているからである³。ただ、長期優良住宅という用語を用いることになった経緯については、「長期にわたり良好な状態で使用されることを目指す住宅であることを法律上整理して「長期優良住宅」という用語を用いることになった。今後は、長期優良住宅という用語を用いて長寿命の施策を行っていきたい」旨の答弁があった⁴。ともあれ、200年ビジョンに立ち返り、200年住宅構想の目指すものを簡単に振り返って見てみよう。

200年ビジョンでは、「200年住宅」という言葉は、住宅のロングライフ化を象徴する言葉として用いられている。その根底には、現在の技術水準でも、戸建住宅、共同住宅を問わずに一般的なメンテナンスを前提として3世代(75年～90年)の耐久性は実現可能とされているが、適切な点検、維持補修を継続的に行うことより、これを上回る超長期の耐用年数を実現することは不可能ではないとの認識がある。一方、超長期にわたって使用される住宅であるためには、堅ろう性ととも、ライフスタイルの変化に対応できる可変性が求められるとの考え方を打ち出している。

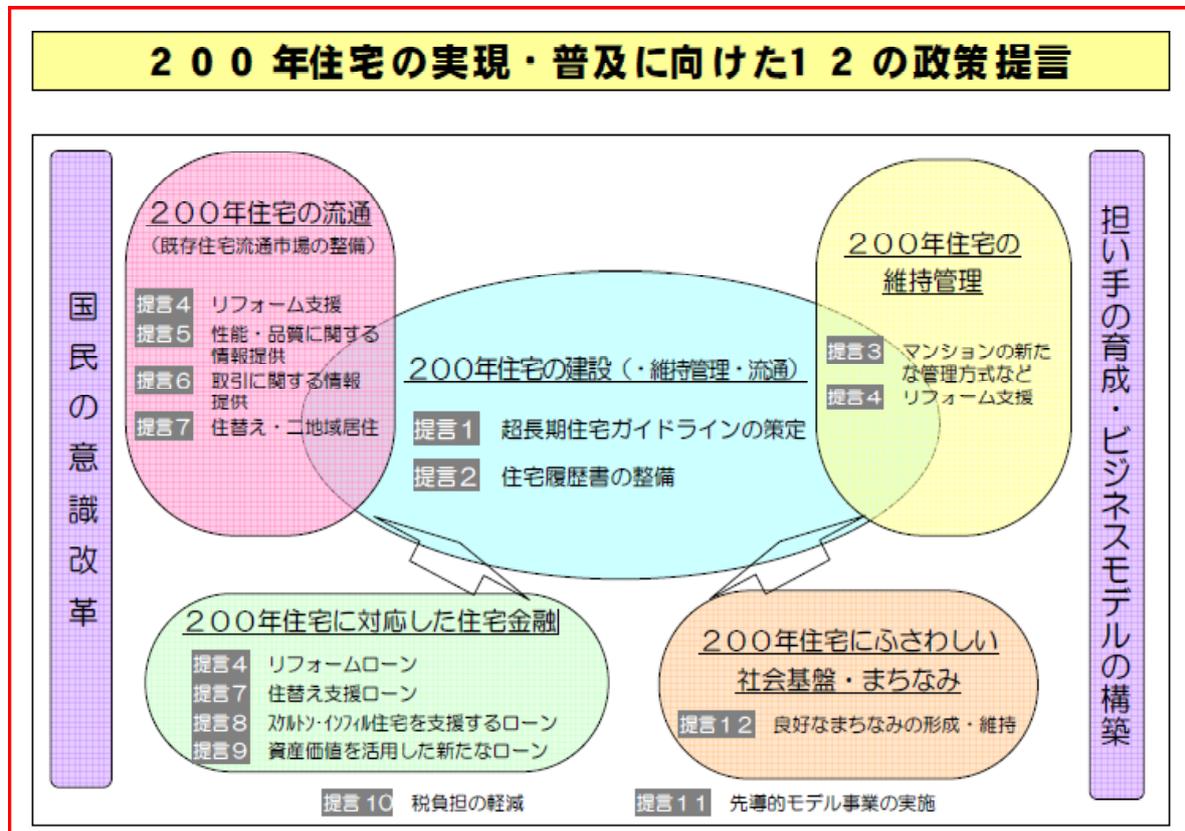
そして、200年ビジョンは、超長期にわたって循環利用できる質の高い住宅(=「200年住宅」)ストックの形成により、様々な災害が頻発する我が国においても超長期にわたる安全な暮らしを実現するとともに、住宅の資産価値が超長期にわたり維持され、市場においてそれに見合った評価を受けられることにより経済的に「ゆとり」ある国民生活の実現を図ることが可能であるとしている。また、住宅を「つくっては壊す」ことに起因する資源の消費と産業廃棄物を抑制することにより、環境負荷の低減を図りながら、経済社会の持続的な発展が可能であるとしている。

同時に200年ビジョンは、「200年住宅」となるための具体的要件も提示している。スケルトン(構造躯体)とインフィル(内装・設備)が分離され、スケルトンについては

耐久性、耐震性が、インフィルについては可変性が確保されたものであること、 維持管理の容易性が確保されたものであること、 次世代に引き継ぐにふさわしい質（省エネルギー性能、バリアフリー性能）が確保されたものであること、 計画的な維持管理（点検、補修、交換等）が確保されたものであること、 周辺のまちなみとの調和が確保されたものであること等がその要求する要件である。

こうした住宅本体に関する要件に加えて、200年ビジョンは12の政策提言を行っており、全体として「200年住宅」の実現・普及に向けたシステムづくりの構築を目指していることが特徴となっている。そして、図2に見るように、「建設（・維持管理・流通）システム」のほか、「維持管理システム」、「流通システム」、「住宅金融システム」、「社会基盤・まちなみシステム」がそのサブシステムを構成しており、こうした全体的なシステム構築が200年住宅の普及には必要とされている。

（図2）



（出所）自由民主党政務調査会住宅土地調査会『200年住宅ビジョン』（概要）

4．長期優良住宅法案の骨子

長期優良住宅法案の骨子は次のとおりである。主に、上記のような200年ビジョンにおける200年住宅の建設（・維持管理・流通）に関する提言・システムを立法化したといえるものといえよう。なお、(6)は衆議院における修正内容である。

(1) 長期優良住宅法は、長期優良住宅の普及の促進を図る措置を講ずることにより、「豊

かな国民生活の実現」と「我が国の経済の持続的かつ健全な発展」と図ることを目的とする。

- (2) 長期優良住宅とは、構造・設備が長期使用構造等に係る要件（耐久性、耐震性、変更・維持保全の容易性、省エネルギー・バリアフリー）を満たしたものをいう。
- (3) 国土交通大臣は、長期優良住宅の普及の促進に関する「基本方針」を定めなければならない。
- (4) 長期優良住宅を建築し、維持保全しようとする者は、所管行政庁（市町村長又は都道府県知事）の認定を受けることができる。
- (5) 長期優良住宅の認定を受けた者は、認定長期優良住宅の建築・維持保全に関する記録を作成し、保存しなければならない。
- (6) 認定長期優良住宅に関し、流通を促進するための住宅性能表示制度の活用、維持保全に関する地方住宅供給公社の業務の特例、維持保全工事に必要な資金の貸付けに係る債務の保証に関する高齢者居住支援センターの業務の特例について定める。
- (7) 長期優良住宅の普及の促進に関し、人材の養成、維持保全に係る事業者の努力義務、木造住宅の伝統技術に係る研究開発の推進、(3)の基本方針を定めるに当たっての木造住宅への配慮、地域における居住環境の維持及び向上への配慮、(5)の記録の作成及び保存に係る援助等について定める。

5．長期優良住宅の要件

長期優良住宅の具体的なイメージは図3のとおりである。

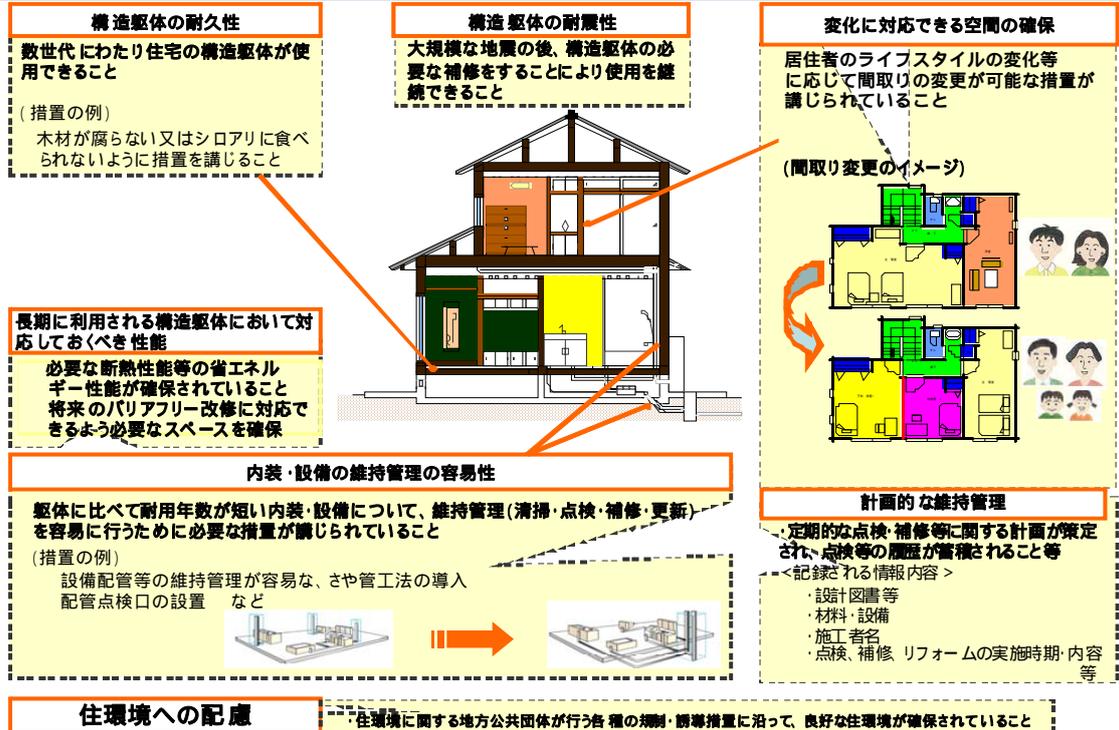
前記のように、「長期優良住宅」とはその構造・設備が長期使用構造等に係る要件を満たしたものをいうとされる。この要件は、具体的には、国土交通省令で定められることとなるが、耐久性（腐食、腐朽及び摩損の防止）や耐震性（地震に対する安全性）のほか、間取り等の変更容易性（居住者の加齢による身体の機能の低下、居住者の世帯構成の異動等の変化に対応した構造及び設備の変更を容易にするための措置）や維持保全の容易性を確保するための措置が講じられたものであることを要求している。さらに、バリアフリー性能（高齢者の利用上の利便性及び安全性を確保するための措置）や省エネルギー性能（エネルギーの使用の効率性その他住宅の品質又は性能に関する措置）等も、長期優良住宅の要件とされている。

平成20年度予算では、「超長期住宅先導的モデル事業」が創設され、国費130億円が計上されている。この事業は、超長期住宅の普及・推進のため、先導的な材料・技術・システム等が導入されるなど超長期住宅にふさわしい提案を有し、超長期住宅の普及啓発に寄与するモデル事業や超長期住宅に関する評価・広報、超長期住宅実現のための技術基盤強化活動に対して助成を行おうとするものである。

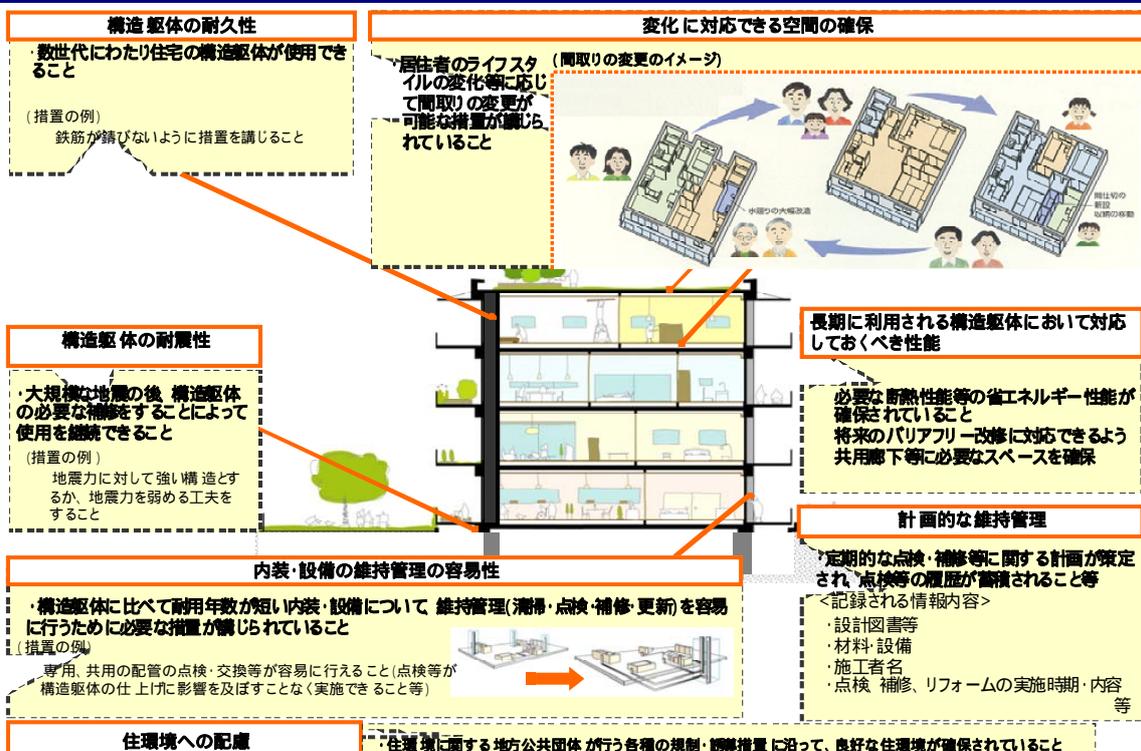
なお、長期優良住宅の建設費は、一般の住宅の2割増と試算されているが、その内訳は、耐久性の向上で2%、耐震性の向上で5%、可変性・維持管理の容易性の確保で12%程度と見込まれている⁵。

(図3)

住宅の長寿命化の取組のイメージ (木造戸建住宅)



住宅の長寿命化の取組のイメージ (RC造共同住宅)



(出所) 国土交通省資料

6．所管行政庁による認定制度の創設

所管行政庁による認定制度は、建築される住宅が長期優良住宅の要件を満たすことを確認するとともに、完成後も適切に維持保全され、その品質性能が確保されることを目的とするものである。認定を受けるか受けないかは任意とされる。すなわち、長期優良住宅を建築し、自らその住宅を維持保全しようとする者は、「長期優良住宅建築等計画」の認定の申請を所管行政庁（市町村長又は都道府県知事）に行うことができることとするとともに、長期優良住宅建築等計画の記載事項を規定している。

また、認定を受けた長期優良住宅建築等計画の内容を変更しようとする場合には認定計画の変更の認定を受けなければならないこと、認定計画実施者の地位の承継については所管行政庁の承認が必要となることが規定されている。このほか、所管行政庁には、認定の実効性を確保するため、報告の徴収、改善命令、計画の認定の取消し、助言・指導といった監督権限が付与されている。

なお、長期優良住宅建築等計画の認定の基準として、次のような要件に合致することを求めている。

- (1) 住宅が長期優良住宅であること。
- (2) 住宅の規模が国土交通省令で定める規模以上であること。
- (3) 維持保全の方法が当該住宅を長期にわたり良好な状態で使用するために誘導すべき国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
維持保全の期間が30年以上であること。
資金計画が長期優良住宅の建築及び維持保全を確実に遂行するため適切なものであること。

維持保全の最低期間を30年に設定していることについて、その趣旨は、長期優良住宅の耐久性が30年ということではなく、当初に余り長い期間、維持保全計画をお願いしてもリアリティーがないこと、世代交代の期間をおおむね30年だと考えたことから長期優良住宅の認定を受けるのであれば最低30年以上の計画をつくってほしいということであるとの答弁があった⁶。

7．住宅履歴書の作成・保存の義務付け

長期優良住宅は、その存続が長期にわたることから、計画的に点検、補修、交換などの維持保全を行うことが必要となる。これらの作業が円滑かつ適切に行われるためには、建設時における設計図書等と併せて、維持保全の記録を作成し、保管することが重要である。また、そうした記録を残すことで、住宅の売買等の取引に当たって、その価値が適正に評価されることが期待できる。

こうした観点から、長期優良住宅法案においては、長期優良住宅建築等計画の認定を受けた者は、認定長期優良住宅の建築及び維持保全に関する記録を作成し、保存しなければならないこととしている。この記録は、いわゆる「住宅履歴書」ないしは「家歴書」といわれているもので、長期優良住宅制度を支える重要な柱となっている。

国土交通省においては、平成 19 年度から 21 年度の計画で、「住宅履歴情報整備検討委員会」を設け、学識経験者及び住宅の供給・維持管理・流通等に関する多様な関係者等の参画により、住宅履歴情報に必要な標準項目や共通ルールの在り方、普及方策等の検討を進めている。同委員会の基本的なスタンスは、住宅供給者等が個々に有する情報管理の仕組み等を踏まえて、様々な主体が住宅所有者等の住宅履歴情報の蓄積・活用を支援する情報管理サービスの提供を行っていくことを期待しつつ、住宅市場における事実上の標準（デファクトスタンダード）として、最低限必要な共通の仕組み作りを目指すことであると説明されている⁷。

8．長期優良住宅に対する財政・税制・金融支援

長期優良住宅法案においては、長期優良住宅の普及の促進に関し、国、地方公共団体は、財政上及び金融上の措置その他の措置を講ずるよう努めるものとともに、長期優良住宅の建築及び維持保全に関する知識の普及及び情報提供に努めることとしている。また、国に対して、技術開発や研究開発を発展させていくとともに、その成果の普及に努めるよう求めている。さらに、事業者は長期優良住宅の建築又は購入をした者に対し、当該長期優良住宅の品質又は性能に関する情報及びその維持保全を適切に行うために必要な情報を提供するよう努めるものとしている。

こうした観点からの取組の一環として、平成 20 年度税制改正では、住宅の長寿命化（「200 年住宅」）促進税制が創設された（図 4 参照）。その基本的考え方は、長期優良住宅は、前記のように一般の住宅と比して建設コストが 2 割程度高くなると見込まれるとの前提の下に、建設コスト増に伴い税負担が増加することになる登録免許税、不動産取得税、固定資産税の 3 税の負担額を一般住宅の負担額以下に抑制しようとするものである。この結果、3 税の納税額の合計額では、一般住宅では最大 88 万円が、長期優良住宅では最大 83 万円に抑えられ、促進税制がない場合（最大 97 万円）と比べ 14 万円少なくなるとされる。

また、平成 21 年度の税制改正においては、住宅ローン減税の継続に当たり、長期優良住宅については、減税額が大幅に引き上げられるとともに、一般住宅の 2 割増の減税率が設定されることとなった（図 5 参照）。これとは選択的に、長期優良住宅を新築又は取得した場合に、標準的な性能強化相当額（上限 1,000 万円）の 10 %に相当する額を、その年分の所得税額から控除する制度も創設されることとなった（当該控除をしてもなお控除しきれない金額がある場合は翌年度分から控除）。

そのほか、金融支援については、長期優良住宅法案の施行に併せて、住宅金融支援機構による長期優良住宅を対象とした 50 年間固定金利の住宅ローン「フラット 50」が創設されることとなっている。

9．住居費負担の軽減効果

長期優良住宅法の最終目的は、前記のとおり「建てては壊す」というライフスタイルを

改め、「豊かな国民生活の実現」と「我が国の経済の持続的かつ健全な発展」に寄与する
 (図4) 住宅の長寿命化促進税制 (H20年度税制税制)

促進税制概要		
	一般住宅	長期優良住宅
登録免許税	① 保存登記 1.5/1000 ② 移転登記 3.0/1000 ③ 抵当権設定登記 1.0/1000	① 1.0 / 1000 ② 1.0 / 1000 ③ 1.0 / 1000
	【納税額】 ①+②+③ 一般住宅 5.8万 ⇒ 長期優良住宅 3.4万	
不動産取得税	1200万円控除	1300万円控除
【納税額】 一般住宅 課税なし ⇒ 長期優良住宅 課税なし		
固定資産税	【戸建】 1～3年目 1/2 軽減 【マンション】 1～5年目 1/2 軽減	【戸建】 1～5年目 1/2軽減 【マンション】 1～7年目 1/2軽減
	【納税額】 (当初10年間) 戸建 一般住宅 82.1万 ⇒ 長期優良住宅 79.4万 マンション 一般住宅 74.8万 ⇒ 長期優良住宅 71.5万	
納税額計	一般住宅 最大88万円	長期優良住宅 最大83万円
促進税制のない場合(最大97万円)と比して▲14万円		

(出所) 国土交通省資料

(図5) 住宅ローン減税制度の延長・拡充(H21年度税制改正)

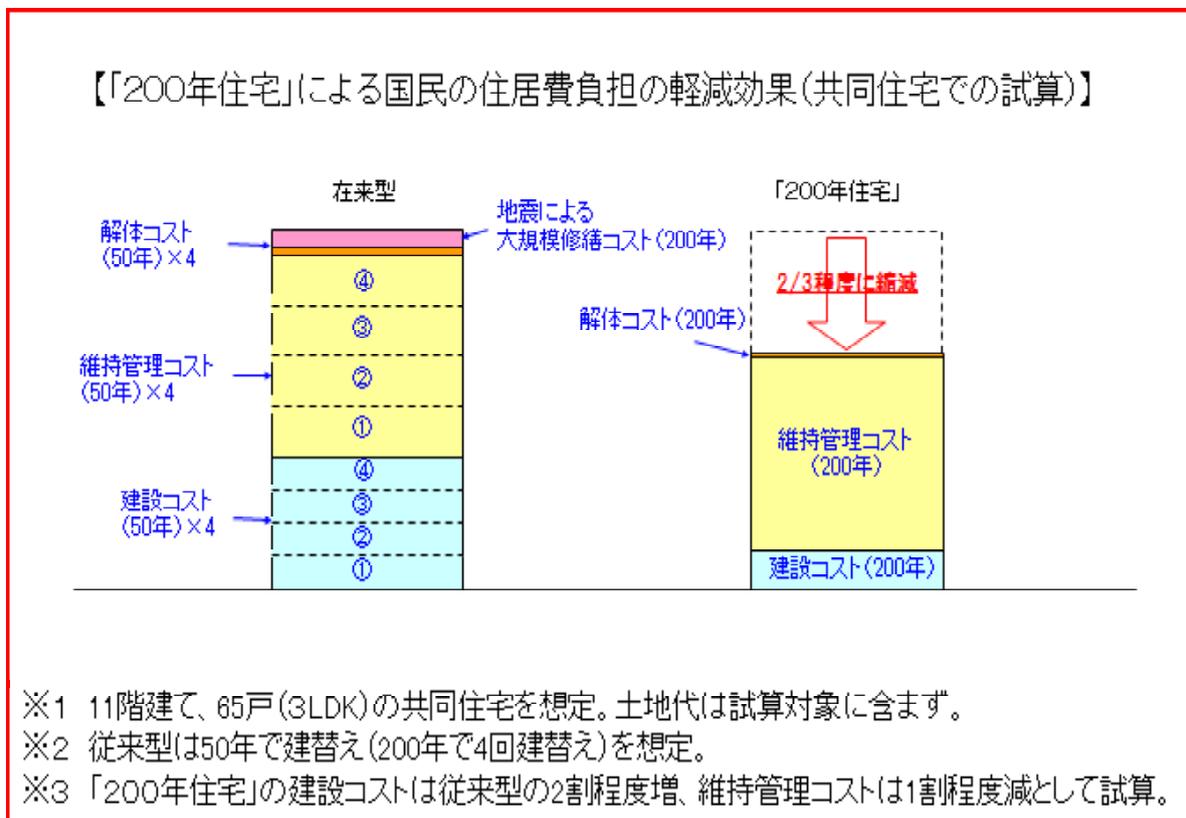
【現行制度(※)】		
控除対象借入限度額	2000万円	
控除期間	10年又は15年の選択制	
控除率	【10年の場合】 1-6年目 1% 7-10年目0.5% 【15年の場合】 1-10年目0.6% 11-15年目0.4%	
最大控除額	160万円	
※平成20年入居の場合		
【内容】		
	一般住宅	長期優良住宅
控除対象借入限度額	5000万円	5000万円
控除期間	10年	10年
控除率	1%	1.2%
最大控除額	500万円	600万円
○ 地方財政に留意しつつ、住宅ローン減税制度の最大控除額まで所得税額が控除されない者について、個人住民税から控除		

(出所) 国土交通省資料

ことであるが、長期優良住宅の普及・促進の直接的な効果として、住宅の建替えコストの削減によって国民の住宅に対する負担が軽減すること（住居費負担の軽減効果）と住宅の解体に伴う廃棄物の発生といった地球環境への負荷が低減すること（環境負荷の低減効果）の2つの効果が期待されている。それでは、その2つの効果はそれぞれどのくらいになると予想されているのだろうか。

住居費負担の軽減効果を示すのが図6である。この図は、200年ビジョン以来用いられてきたものであるが、200年住宅と一般の住宅（50年ごとに建て替える）と比較すると、建設費と維持管理費を含めたコストを、200年住宅では一般の住宅の2/3に圧縮できると試算している。その軽減分を、より快適な暮らしを実現するために、住生活の向上や教育、福祉、余暇活動などに充てることが可能となり、それにより成熟社会にふさわしい豊かさを実感できる社会が実現できるというのが、200年ビジョンの考えである。

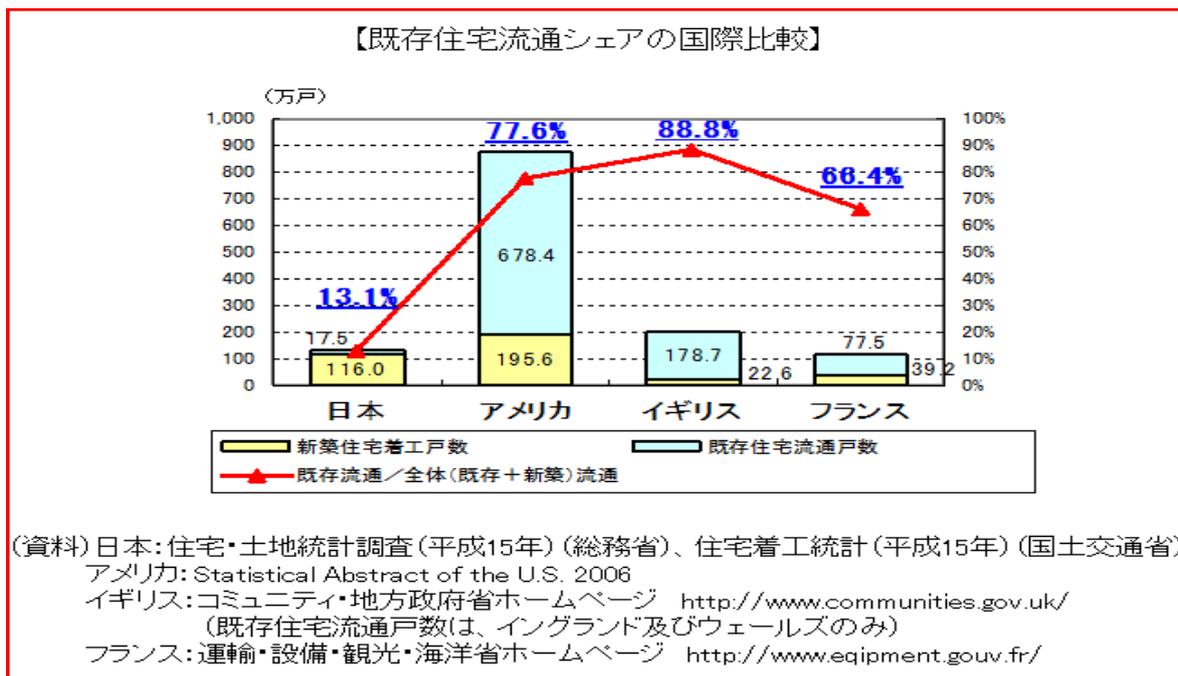
（図6）



（出所）国土交通省資料

また、現在の短命の住宅では、30年の住宅ローンを払い終わる頃にはその資産価値はゼロとなっているが、200年住宅になれば、世代を超えて利用し続けることができるようになる。また、住宅の評価が適切に行われるようになれば、住宅は資産として捉えることも可能となり、その住宅を売ったり買ったりすることも可能になるとともに、中古住宅の流通が増大することも期待されるとしている（図7参照）。

(図 7)

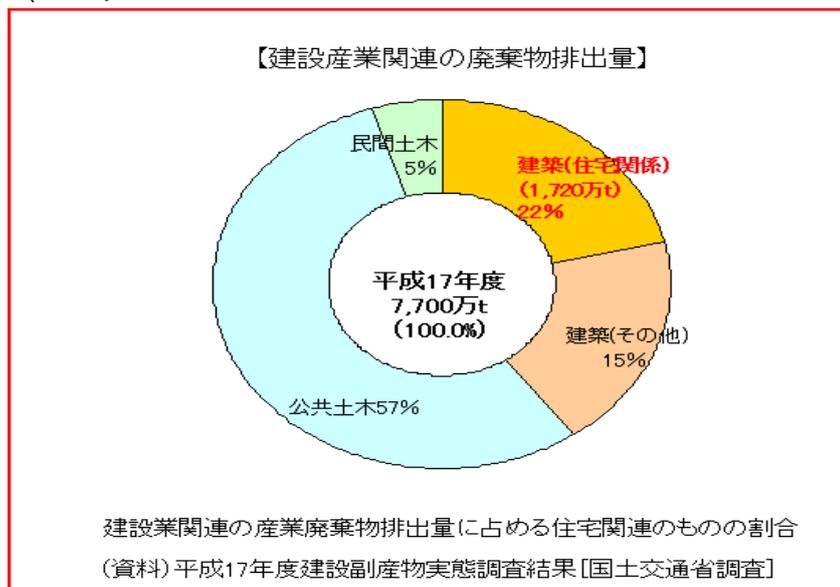


(出所) 国土交通省資料)

10. 環境負荷の低減効果

環境負荷の低減については、図 8 が説明に用いられている。この図によれば、平成 17 年度において、建設産業関連の産業廃棄物は、全産業廃棄物の 18.1 % の 7,700 万トン を占めていること、このうち住宅関係の廃棄物は 1,720 万トン を占めていることになる。これは建設産業関連の廃棄物の 22.3 % に相当することになるが、もし全ての住宅が解体されなければ年間あたり約 1,300 万トンの廃棄物の削減可能と見積もられている⁸。

(図 8)



(出所)
国土交通省資料

11．長期優良住宅は国民に受け入れられるか

長期優良住宅法案の成立を待っていたかのように、景気対策の重要な柱として期限切れを迎えていた住宅ローン減税の延長問題が焦点となり、結局、減税額を引き上げた上で住宅ローン減税の延長が決まった。その中で、長期優良住宅については、一般住宅の1.2倍の減税額が設定されることとなった。これに加え、長期優良住宅については、前記のとおり住宅関係3税の軽減措置が講じられており、一般住宅と比して大幅に税制優遇措置が講じられることとなるが、果たして、長期優良住宅は消費者（住宅購入者）に支持されることになるのであろうか。

最大のハードルは一般住宅と比して2割高いとされる建設費の存在であろう。長期優良住宅の最大のセールスポイントである「200年住宅」というロングライフ性が、逆に長期優良住宅の普及の足を引っ張ることにはならないだろうか。200年という期間が余りにも長すぎて、消費者が200年住宅を選択しないことも大いにあり得ると考えるからである。個々の消費者にとっても、200年タームを選択の基準とすることは、先に提示した「住居費負担の軽減効果」や「環境負荷の低減効果」と同様、極めて困難ではないかと思われる⁹。

その意味では、「200年住宅」に代えて「長期優良住宅」という用語を選択したことは、立法化上だけでなく、今後の長期優良住宅の販売戦略上も適切な措置だったと思われる。その上で、長期優良住宅の普及を促進するには具体的に何が求められるか。技術開発や大量生産による価格の引下げが必要なことはいうまでもないが、その前に、長期優良住宅のスペックを緩和し、コストを低減することが必須ではないかと思う。住宅の面積要件や長期優良住宅のコスト増2割の15%を占めるといわれる修理保全の容易性と間取りの可変性の確保については、その必要性を改めて検討し、妥当な内容に設定すべきであろう。

長期優良住宅の普及の促進において、大きな期待をかけたのは大都市を中心とする公営住宅、都市再生機構住宅、地方住宅公社住宅などの公的賃貸住宅である。これらの住宅の多くは築後50年前後経過し、今や建て替え問題が喫緊の課題となっている¹⁰。建て替えに当たっては長期優良住宅仕様とし、公的賃貸住宅が長期優良住宅普及促進の牽引車となることを強く求めたい。築後50年前後で解体・建て替えという無駄な投資を繰り返すべきではないからである。

12．我が国の住宅の真の平均寿命は

住宅の長寿命化が住宅政策になった現在、改めてはっきりさせておくべきことは、我が国の住宅の寿命についてである。人の寿命から類推して考えれば、住宅の寿命もあらゆる延命策を講じた末にその命が絶たれた場合と考えられよう。しかし、住宅が除却されるのは、老朽化や災害による損壊で物理的に耐用性を欠くに至ったばかりでない。土地の有効利用や高層化、あるいは用途の変更といった経済的な理由によって除却（解体）される場合もあろうし、より広く、便利で快適な住宅に建て替えるためといった機能的な理由により除却される場合もあろう¹¹。そして、除却の事由で圧倒的に多いのは、物理的な要因ではなく、むしろ経済的理由や機能的理由によるものではなかろうか¹²。そこで問題となる

のは、こうした状況の下で、住宅の寿命をどのように計算し、評価するのが適切かということである。

今回の長期優良住宅構想の発端になった「滅失住宅の平均築後年数」は、文字どおり、除却を含めて滅失した住宅の新築後の経過年数の平均年数をとったものである。この方法については、人口統計や信頼性工学の世界では「死んだ子の歳を数える」と揶揄される方法で、これをもって母集団の平均寿命だという論理を展開すれば嘲笑を浴びる。にもかかわらず、国土交通省の資料を始めとして流布している情報が、このような方法を根拠に日本の住宅の平均寿命は約 30 年と信じられているのは、全く嘆かわしいとの指摘がある¹³。

このような指摘も意識してか、国土交通省の資料でも、「滅失住宅の平均築後年数」というタイトルを使い、注書きで、新築住宅の平均寿命（最近新築された住宅があと何年使われるかの推計値）とは異なる、としているのもある¹⁴。しかし、我が国の住宅の寿命が約 30 年と一般に信じ込まれているのならば、その誤解を解くため、国土交通省は、自ら新築住宅の平均寿命を計算し、これを公表すべきことが求められるのではなからうか。

一方、早稲田大学理工学部の小松幸夫教授は、厚生労働省が人の平均寿命を計算する方法を参考に、ここ 20 年余りにわたって住宅・建築物の寿命を計算している。その方法では残存率 50 %をもって平均寿命としているが、その最新の調査結果によれば、我が国の住宅の平均寿命は鉄筋コンクリート造りで 45 年から 57 年、木造で 44 年から 54 年程度と推計している¹⁵。これは、国土交通省の計算結果とはおよそ 20 年の差があることになる。ここにおいて重要なことは、50 年を過ぎてもまだ半数が残存していることである。この数字を、諸外国と比較して長いか短いかの評価は残るにしても、我が国の住宅の長寿命化を論ずるに当たっての出発点とすべきではなかつたろうか。

13. 現存の既存住宅にも配慮を

実態と乖離しているといえば、住宅の法定耐用年数も実態と大きく乖離しているのではなからうか。減価償却資産の耐用年数は、税制など政策的な観点から短縮されてきた経緯があるが、現在、鉄筋コンクリート造りは 47 年、木造で 22 年となっている¹⁶。この法的耐用年数を根拠に、木造住宅は建築後 20 年を経過するとほとんどゼロの評価がなされ¹⁷、それが我が国の住宅が短命になっている一因となっているとの指摘がある。また、我が国の国民資産額（国富）のうち住宅資産の占める割合は 9.4 %とアメリカの 30.6 %と比較して著しく低いことが、今回の「200 年住宅」をめぐる議論で展開されている¹⁸。この住宅資産の計算では、昭和 46 年当時の住宅の法定償却率に依拠しているといわれる。この際、住宅の実態にあった法定耐用年数はどうあるべきか、また、住宅資産の評価方法が日米で同じかどうか、改めて検討してもよいのではないか。

繰り返しになるが、「住生活基本法」により、ストックの重視の住宅政策に転換したといわれている。しかし、その内実は、長期優良住宅法案に見られるように、「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」という標語のうち、まず「いいものをつくる」ことが最優先の政策になっているのではないだろうか。このコンテキストでは、

「既存住宅」という言葉も長期優良住宅建築後の当該長期優良住宅が中古化した場合の意味に使われるケースが多いようである。小松教授の推計結果を踏まえれば、長期優良住宅制度の創設とともに、まず「現在ある既存住宅」ストックの維持・活用の促進を図ることが、住宅全体の長寿命化につながり、住居費負担の軽減と環境負担の低減にも実効的かつ即効的な効果をもたらすことになると思われる。それが、「住生活基本法」のストック重視の住宅政策の基本理念にも合致することになるのではないか。

【参考文献】

- 篠原二三夫「「200年住宅」ロードマップの導入と展望 - より豊かな住生活は実現できるのか - 」『ニッセイ基礎研』(2007.11)
- 「動き出した 200年住宅 - 変わる不動産・住宅業界 - vol.1 ~ vol.4」『月刊不動産流通』(2008.2 ~ 5)
- 「座談会 豊かな住生活の実現に向けて」『経済 Trend』(2008.10)
- 自由民主党政務調査会住宅土地調査会『200年住宅ビジョン』(平成19年5月)
- 参議院国土交通委員会調査室『長期優良住宅の普及の促進に関する法律案(第169回国会閣法第44号)参考資料』(第170回国会(臨時会)、平成20年11月)

-
- 1 例えば、建設省(現国土交通省)は昭和55(1980)年、長期にわたり快適に住み続けられる住宅を供給するための設計・生産・維持管理にわたるトータルシステムである「センチュリー・ハウジング・システム(CHS)」の開発事業に着手した。同事業の成果を受けて、財団法人ベターリビングは昭和59年度から「CHS認定」を開始した。
 - 2 「広告特集 住生活基本法成立から1年~豊かな住生活の実現に向けて~」『日本経済新聞』(平19.8.4)
 - 3 第169回国会参議院国土交通委員会会議録第1号2頁(平20.3.25)では「低炭素社会への転換に向けては、住宅の寿命を延ばす、200年住宅を推進するため、所要の法案を提出しております」と述べている。
 - 4 第170回国会参議院国土交通委員会会議録第5号3頁(平20.11.27)
 - 5 同上4頁
 - 6 第170回国会衆議院国土交通委員会会議録第5号12頁(平20.11.19)
 - 7 『住宅履歴情報の整備検討について(平成19~21年度)』(平成20年8月27日現在 国土交通省) www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000001.html
 - 8 国土交通省資料では約1,300万トン(参考文献『長期優良住宅の普及の促進に関する法律案(第169回国会閣法第44号)参考資料』70頁)であるが、参考文献『200年住宅ビジョン』では平成14年度の住宅関係産業廃棄物をもとに約1,000万トンと推計している。
 - 9 両効果の試算は、単純に比較静的に算出したものに過ぎず、分析の前提や結果が「ざっくり」したものになっているのではないか。住居費負担の軽減効果を試算するに当たり、11階建ての共同住宅(マンション)だけを対象とし、戸建住宅を対象とする試算を行っていないのはその一例だと言えよう。また、担当官も、住居費負担の軽減効果の試算が「ざっくりしたもの」であると述べている(「社団法人都市住宅学会公開市民フォーラム『200年住宅』とは何か」『都市住宅学第62号』(2008 SUMMER)106頁)。
 - 10 例えば、UR都市機構では、賃貸住宅77万戸中16万戸を対象として平成30年度までの計画で団地再生を予定している。16万戸の内訳は、全面建て替えが4万戸、一部建て替えが4万戸、集約が8万戸となっている。
 - 11 政府参考人は住宅の寿命が短いこと及び除却要因として、戦後の絶対的住宅不足の中で数の確保を優先したため質の高い住宅が確保できなかったこと、戦後の高度成長の中で急速に都市化し、物理的にはも

つかもしいが、土地の利用上から除却されざる場合があったこと、国民のライフスタイルが大幅に変化し、新しい水回りやキッチンシステムの出現に併せて建て替えるため除却される場合があったことを挙げている（第170回国会衆議院国土交通委員会会議録11頁(平20.11.19)）。

- 12 平成4年度から18年度までの15年度間で、除却住宅戸数は318万戸、うち老朽化して危険があるため除却されたもの107万戸(33.7%)、その他の理由で除却されたもの211万戸(66.3%)となっている（参考文献『長期優良住宅の普及の促進に関する法律案（第169回国会閣法第44号）参考資料』177頁）。
- 13 野城智也「住宅寿命分析と住宅都市学」『都市住宅学第62号』（2008 SUMMER）68頁
- 14 参考文献『200年住宅ビジョン』においても、同趣旨の注書きがある（4頁）。
- 15 小松幸夫「1997年と2005年における家屋の寿命推計」『日本建築学会計画系論文集』Vol.73 No.632（2008.10）
- 16 「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」（昭和40年3月31日大蔵省省令第15号）
- 17 「動き出した200年住宅 - 変わる不動産・住宅業界 - Vol.3」『月刊不動産流通』（2008.3）78頁
- 18 参考文献『200年住宅ビジョン』6頁は、「我が国の国富は土地に偏っており、住宅資産の割合は1割にも満たない…。200年住宅の実現により、このような我が国のゆがんだ国富構造を是正することが可能となる」と述べている。