

■国交省発表 中古住宅・リフォームトータルプラン

リフォームでストック住宅の品質性能高め、新築中心からストック型へ住宅市場の転換図る

国交通省は「中古住宅・リフォームトータルプラン」を策定し 3 月 27 日に発表した。これは、新成長戦略(平成 22 年 6 月閣議決定)に示された「中古住宅・リフォーム市場の規模を平成 32 年までに倍増(20 兆円)」に向け、新築中心の住宅市場から、リフォームにより住宅ストックの品質・性能を高め、循環利用されるストック型の住宅市場へと転換を図る施策をまとめたもの。住宅産業の変革が進められる中でインテリア業界の対応も大きな課題、その動向を注視しつつ事業展開を図ることが肝要となろう。

同プランは、日本の住宅ストックは、平成 20 年で約 5,760 万戸となり、世帯数(約 5,000 万世帯)を 15%上回っている、従来の新築中心から、既存の住宅ストックを最大限活用することが重要になったことを挙げている。

地球環境・資源節約等の観点からも「いいものを作って、きちんと手入れし、長く大切に使う」、すなわち、良質な既存住宅を適切にメンテナンスし、必要に応じリフォームし、多世代にわたり使っていくシステムを構築していく必要があると。

施策の意義

同プランの意義は、①無理のない負担でニーズに応じた住まいの確保を可能に、②住み替えによるライフサイクルに応じた住まいの確保、③住宅の質の向上、資産価値の維持・増大、④低炭素・循環型の持続可能な社会の実現、⑤住宅投資の活性化による内需拡大等の実現にあるとしている。

流通市場環境整備

中古住宅流通市場の環境整備については次のように行うとしている。

- (1) 中古住宅の情報(物件・価格等)提供の充実。
- (2) 中古住宅流通に関連するサービスの一体的な提供…①宅地建物取引業者によるワンストップサービスの提供、②中古住宅流通を契機としたリフォームの促進。
- (3) 中古住宅の品質の確保…①インスペクションの普及促進(ガイドラインの策定)、②住宅の性能評価・表示の充実・普及促進、③住宅履歴情報の蓄積・活用。
- (4) 定期借家制度の普及
- (5) 中古住宅の売買におけるトラブルの解決…①売買瑕疵保険の充実・普及促進、②紛争処理体制の整備。
- (6) 住宅の品質に応じた価格形成の促進。

リフォーム市場の環境整備

リフォーム市場の環境整備に関しては次のような取組みを挙げている。

- (1) リフォームに関する情報の提供…①工事費用等の情報、②事業者の情報、③リフォームの薦め方や適切な維持管理方法の周知、④リフォームの効果・メリットの周知。
- (2) リフォーム工事におけるトラブルの解決…①瑕疵保険の充実・普及促進、②消費者支援制度の活用促進(住みいるダイヤル、弁護士・建築士による専門家の相談等)、③紛争処理体制の整備、④悪質リフォーム対策。

既存住宅ストックの質の向上の促進

ストック住宅の質向上促進については、次の取組みを挙げている。

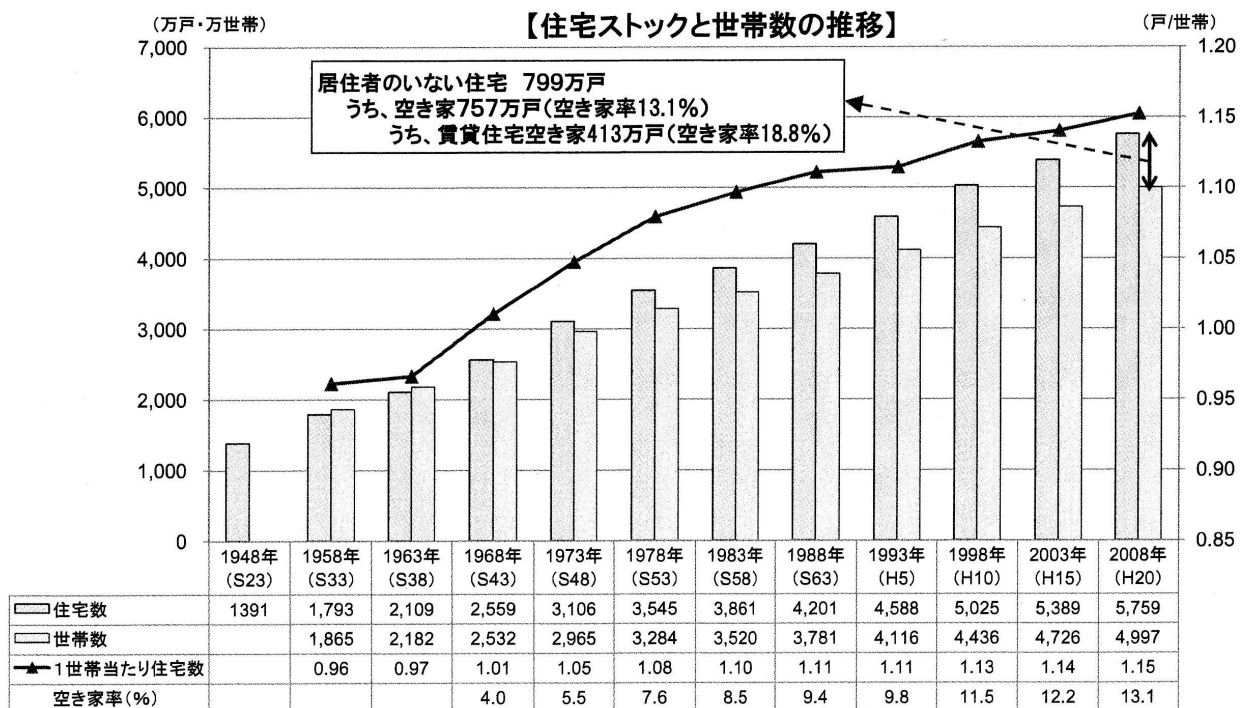
- (1) リフォームに関する支援(支援措置を新築中心からストック住宅の質向上重点に移す)…①既存住宅の耐震・省エネ向上リフォームへの支援、②中古流通を契機としたリフォームの支援、③ローンの充実。
- (2) 長期優良住宅の普及促進。
- (3) マンション等の適切な維持管理・再生の促進。
- (4) リフォームによる民間賃貸住宅の有効活用の促進。
- (5) ライフサイクルに応じた住み替えの促進。

担い手の強化

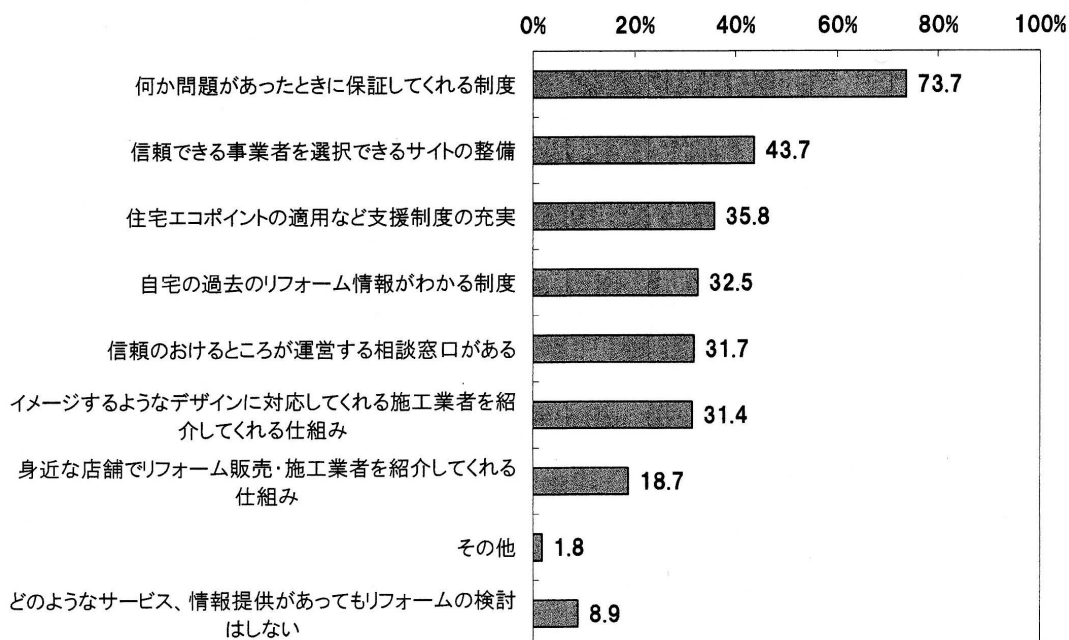
流通・リフォームの担い手の強化では次のような方策を掲げている。

- (1) 宅地建物取引業者のコンサルティング機能の向上…インスペクション、リフォーム等の講習会実施やこれら事業者との連携強化を通じたコンサルティング機能の向上。
- (2) 中小建設事業者等の技術力・セールス力の向上…設計・施工の知識・技術講習の実施、標準的な施工基準の普及、業者の連携、グループ化・ネットワーク化の促進。
- (3) リフォームの魅力向上のための多様なプレーヤーの参入・連携促進。
- (4) 中古住宅・リフォームに関する技術開発等…①検査技術(非破壊検査)の開発、②住宅性能を向上させるリフォーム技術の開発、③共同住宅の再生、延命化のための技術開発、④インフィルリフォーム技術の開発。

さらに、同プランでは、市街地の安全性の確保、良好な住環境・街並みの整備も取り上げている。



今後リフォームを実施・検討するうえで必要な制度、仕組み



注意)本書を無断で転載することを禁じます。