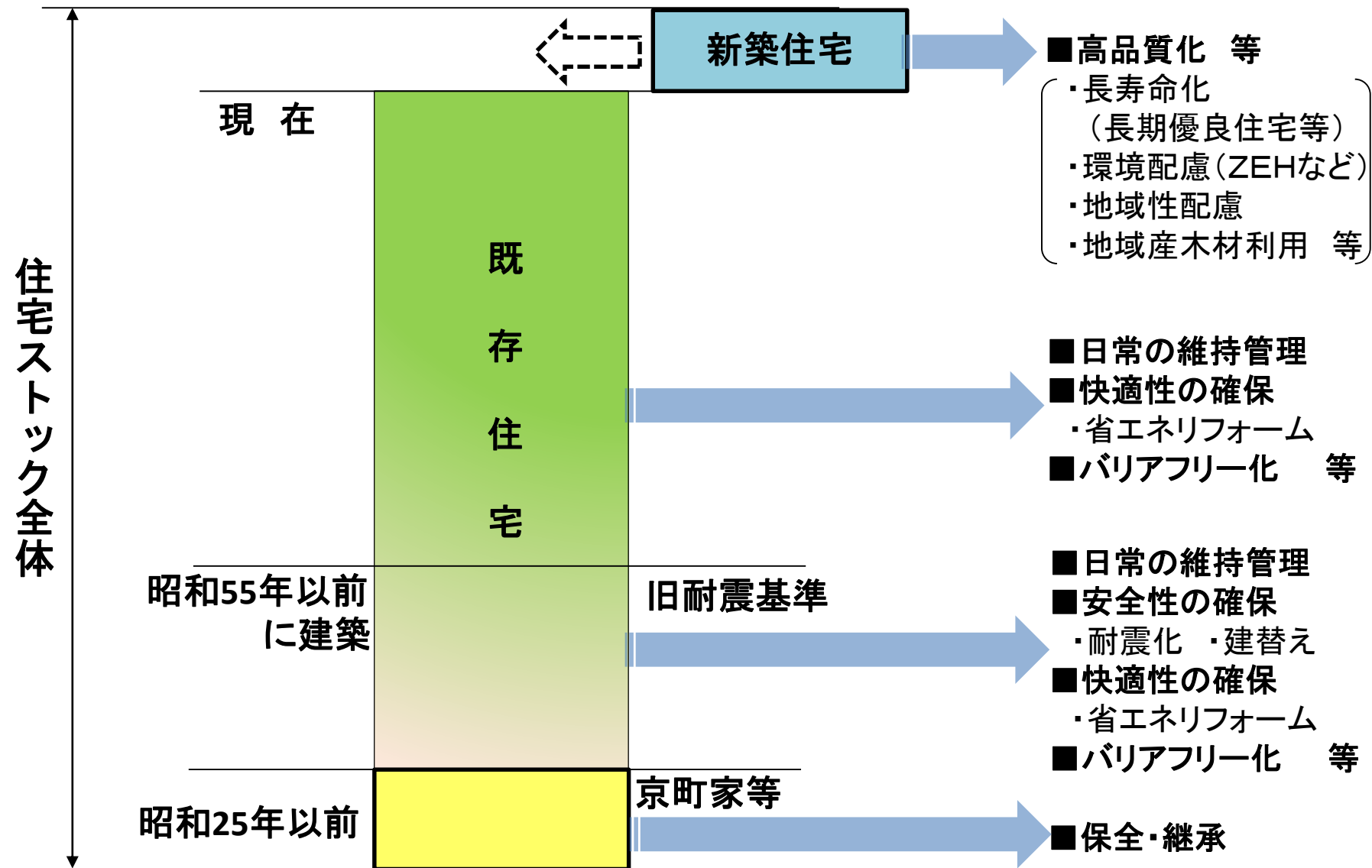


# 良質な住宅ストックの形成促進について

令和2年11月19日 京都市住宅審議会  
第3回 都市の魅力・活力の向上につながる住宅政策 検討部会

# 住宅ストックの良質化について

## 建築年次ごとに応じた良質化の方向性（イメージ）



# 住宅ストックの良質化について（既存住宅の良質化）

## 既存住宅の省エネリフォーム支援事業活用者へのアンケート結果（令和元年度）

本市では、住宅の省エネ化の推進を目的に、平成26年度から、リフォーム費用の一部を補助する「既存住宅の省エネリフォーム支援事業」に取り組んでおり、利用者に対して、省エネリフォーム工事の効果等に対するアンケートを実施している。



### 省エネリフォーム

補助金  
最大 **50万円!**



省エネリフォームは家計にも健康にもやさしい!

住宅の消費エネルギーを削減し、環境にやさしい省エネリフォームは、「**光熱費の削減**」につながります!

例：窓を全て二重窓にした場合、10年間で光熱費を**約20万円(2万円/年)**も削減!\*

\* 120㎡程度の木造一戸建ての住宅を想定した市の試算による。

また、室内の温度差を小さくすると、**ヒートショックの発生を抑えることができます!**

\* ヒートショックとは、急激な温度変化により血圧が急変する現象を指し、心筋梗塞や脳卒中を引き起こす原因となります。



### 既存住宅の省エネリフォーム支援事業

詳細は、京都市情報館内の本事業のホームページをご覧ください。

#### 申請対象

市内の住宅（一戸建ての住宅、長屋、マンション、アパート等の住戸部分）の所有者又は居住者（予定を含む。）

注）市内業者が元請負人又は下請負人として補助対象工事を施工する必要があります。

注）併用住宅の場合は、居住部分の床面積が延べ面積の1/2以上のものが対象です。

#### 申請期間

令和2年4月10日（金）～令和3年3月15日（月）**必着**

注）原則として、実績報告書を令和3年3月15日（月）までに提出する必要があります。期限に間に合わない場合は、窓口までご相談ください。

注）予算額に達した場合は期間内でも受付を終了します。

#### 手続の流れ

step1

交付申請

step2

工事契約・着工

step3

工事完了

step4

実績報告・補助金請求



### 工事対象メニュー

|                    | 補助金額(最大) | 対象工事               | 補助金額(最大) |
|--------------------|----------|--------------------|----------|
| 窓の断熱改修(内窓設置、外窓交換)  | 1万8千円/箇所 | 窓の断熱改修(ガラス交換)      | 7千円/枚    |
| 外壁への断熱材設置※1        | 10万円/式   | 屋根への断熱材設置          | 10万円/式   |
| 床への断熱材設置※2         | 5万円/式    | 天井への断熱材設置          | 3万円/式    |
| ドアへの断熱改修           | 3万円/箇所   | 高断熱浴槽の設置           | 2万円/式    |
| 屋根・外壁の遮熱塗装等        | 各3万円/式   | 内装断熱パネルの設置(壁、床、天井) | 各5万円/式   |
| 窓の遮熱フィルム又は遮熱塗装     | 2千円/枚    | 庇の設置               | 8千円/箇所   |
| 内装の左官工事(オプション工事)※3 | 2万円/式    | 浴室の断熱化(オプション工事)※4  | 1万円/式    |

※1 外部から土壁に断熱材を設置する場合は、最大20万円/式となります。

※2 一定の断熱性能を持つ壁について補助の対象になる場合がありますので、窓口までご相談ください。

※3 オプション工事のみでは補助の対象になりません。ほかのメニューと併せて申請してください。

※4 浴室において、高断熱浴槽の設置に併せて窓の断熱改修を申請する場合、1万円加算します。

### <令和元年度アンケートの概要>

|     |      |
|-----|------|
| 送付数 | 762通 |
| 回答数 | 499通 |
| 回収率 | 65%  |

### <回答者の住宅形態>

|              |      |
|--------------|------|
| 持ち家（一戸建）     | 404件 |
| 持ち家（分譲マンション） | 70件  |
| その他・無回答      | 25件  |

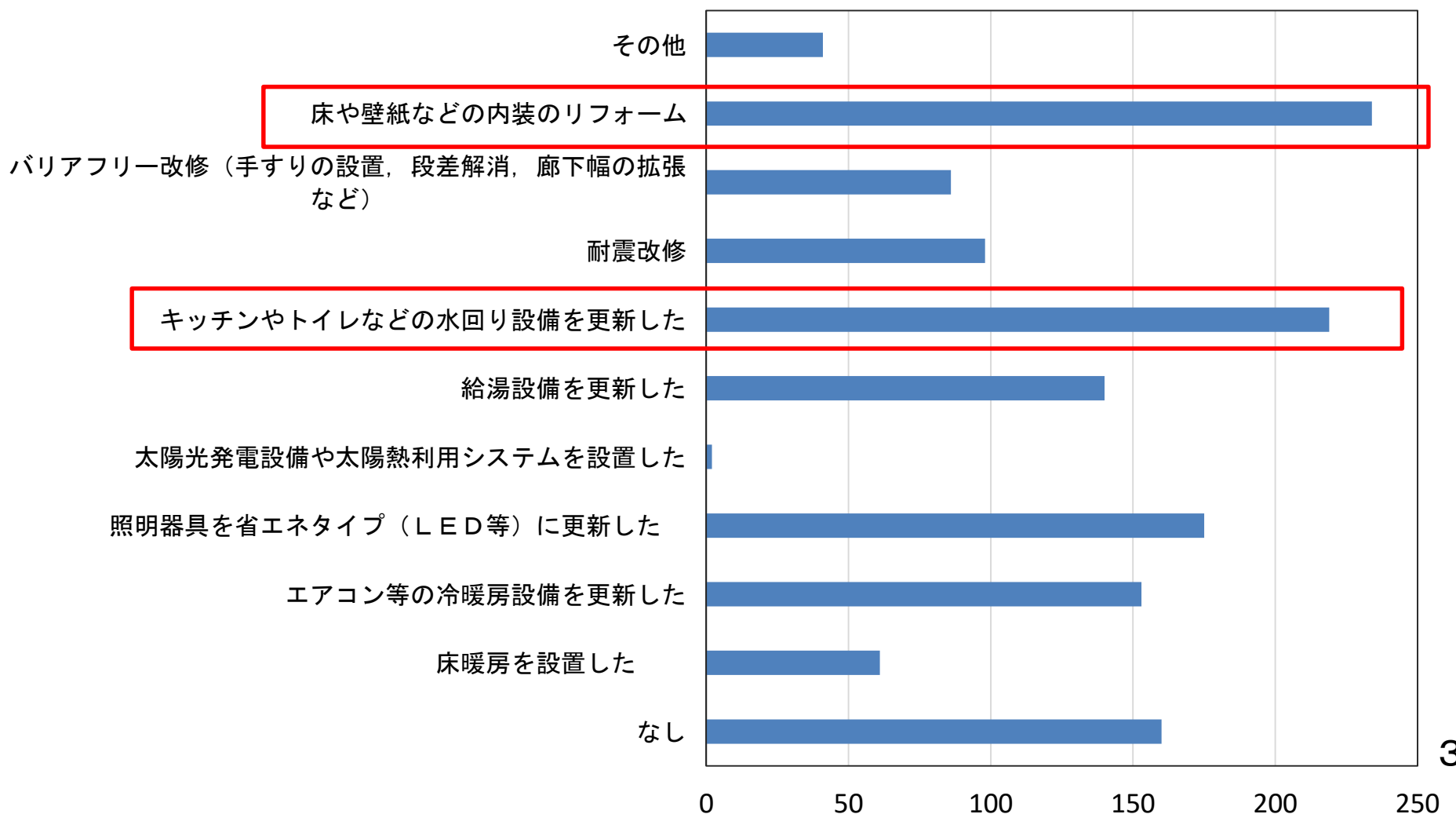
### <回答者の年齢層>

|        |      |
|--------|------|
| 20歳代   | 3件   |
| 30歳代   | 32件  |
| 40歳代   | 52件  |
| 50歳代   | 116件 |
| 60歳代   | 142件 |
| 70歳代   | 118件 |
| 80歳代以上 | 36件  |

# 住宅ストックの良質化について（既存住宅の良質化）

当該補助金の交付の対象となっている工事と同時に実施した他の工事について（複数回答可）

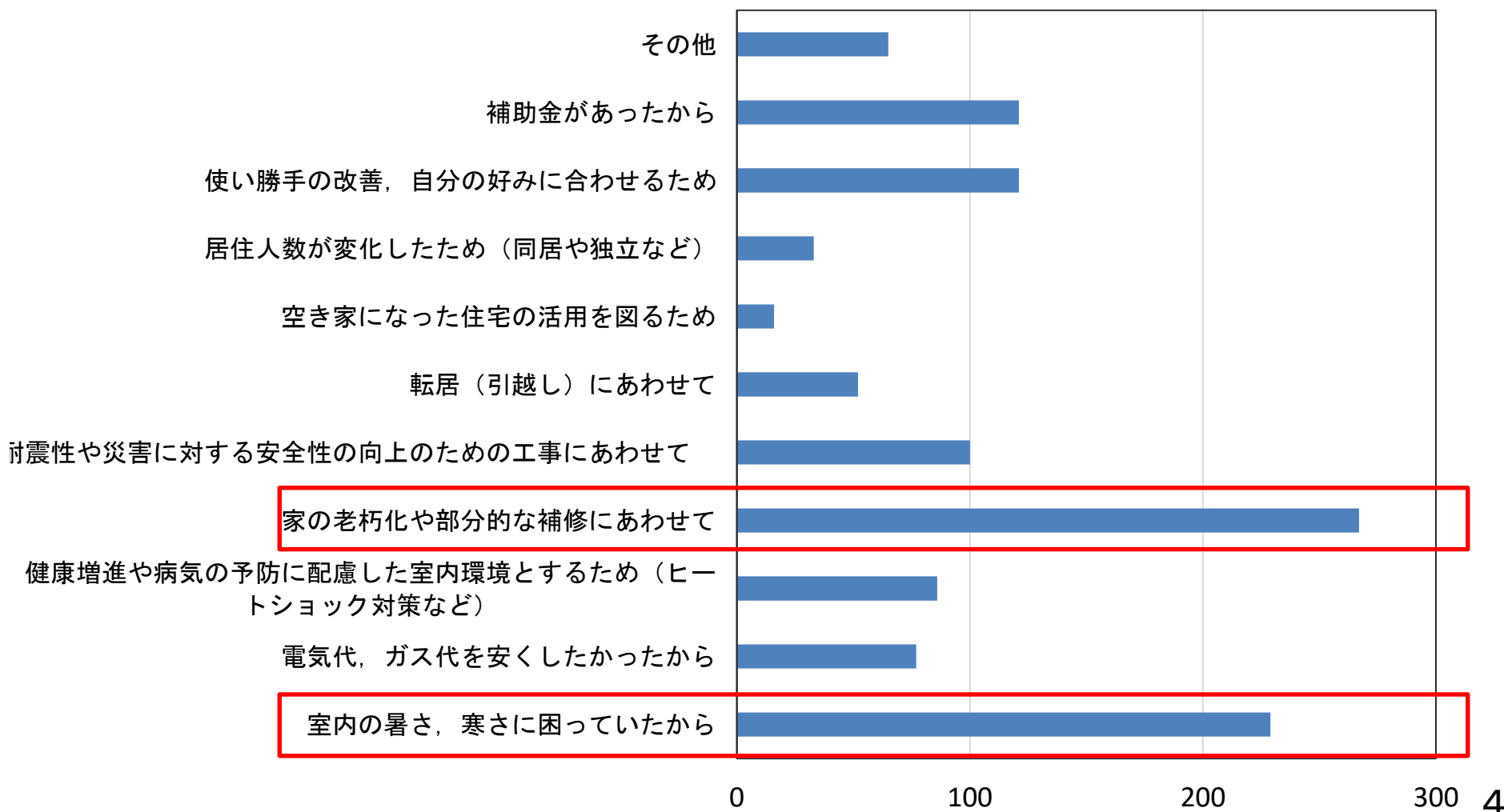
省エネリフォーム工事と合わせて実施した工事としては、「床や壁紙などの内装のリフォーム」や「キッチンやトイレなどの水回り設備の更新」といった回答が多い。



# 住宅ストックの良質化について（既存住宅の良質化）

何をきっかけに省エネリフォームを実施したかについて（複数回答可）

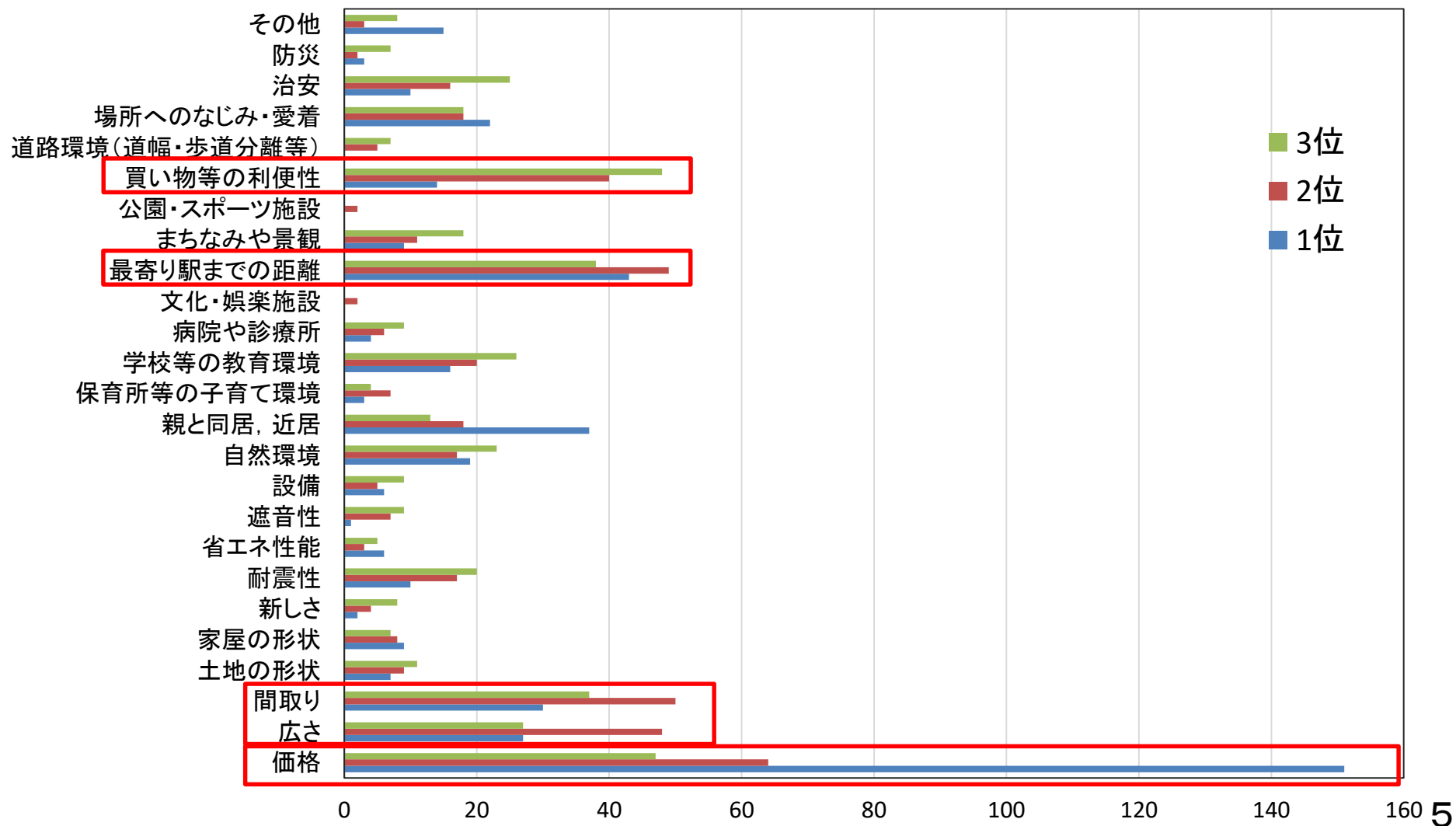
省エネリフォーム工事きっかけとしては、「家の老朽化や部分的な補修にあわせて」のほか「室内の暑さ、寒さに困っていたから」といった回答が多い。



# 住宅ストックの良質化について（既存住宅の良質化）

## 住宅取得の際に重要視した項目（複数回答可）

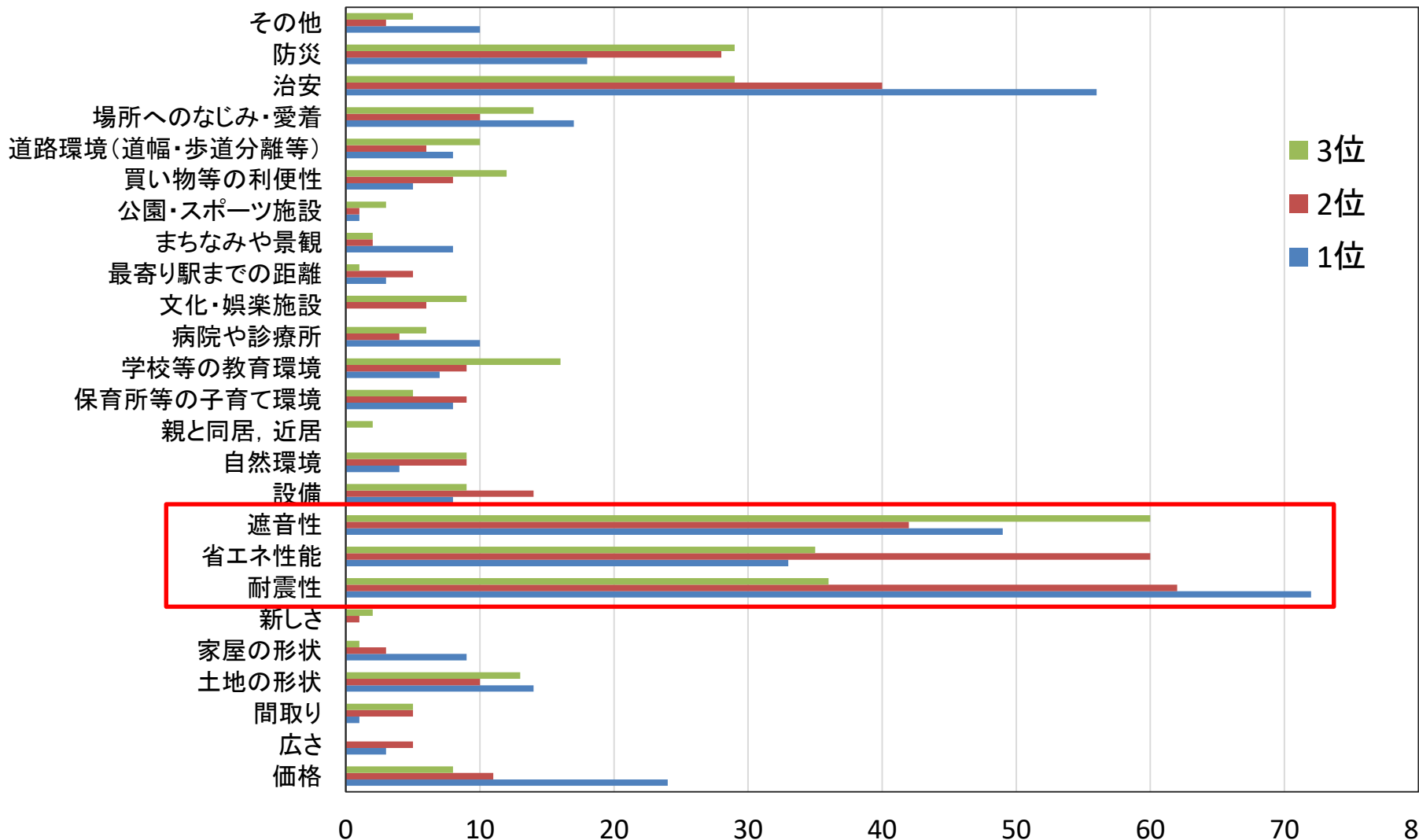
住宅取得の際に重要視した項目としては、「価格」「間取り」「広さ」のほか、「買い物等の利便性」「最寄り駅までの距離」が多く、住宅性能の関する項目は総じて低い。



# 住宅ストックの良質化について（既存住宅の良質化）

## 住宅取得時に情報を得ることが難しかった項目（複数回答可）

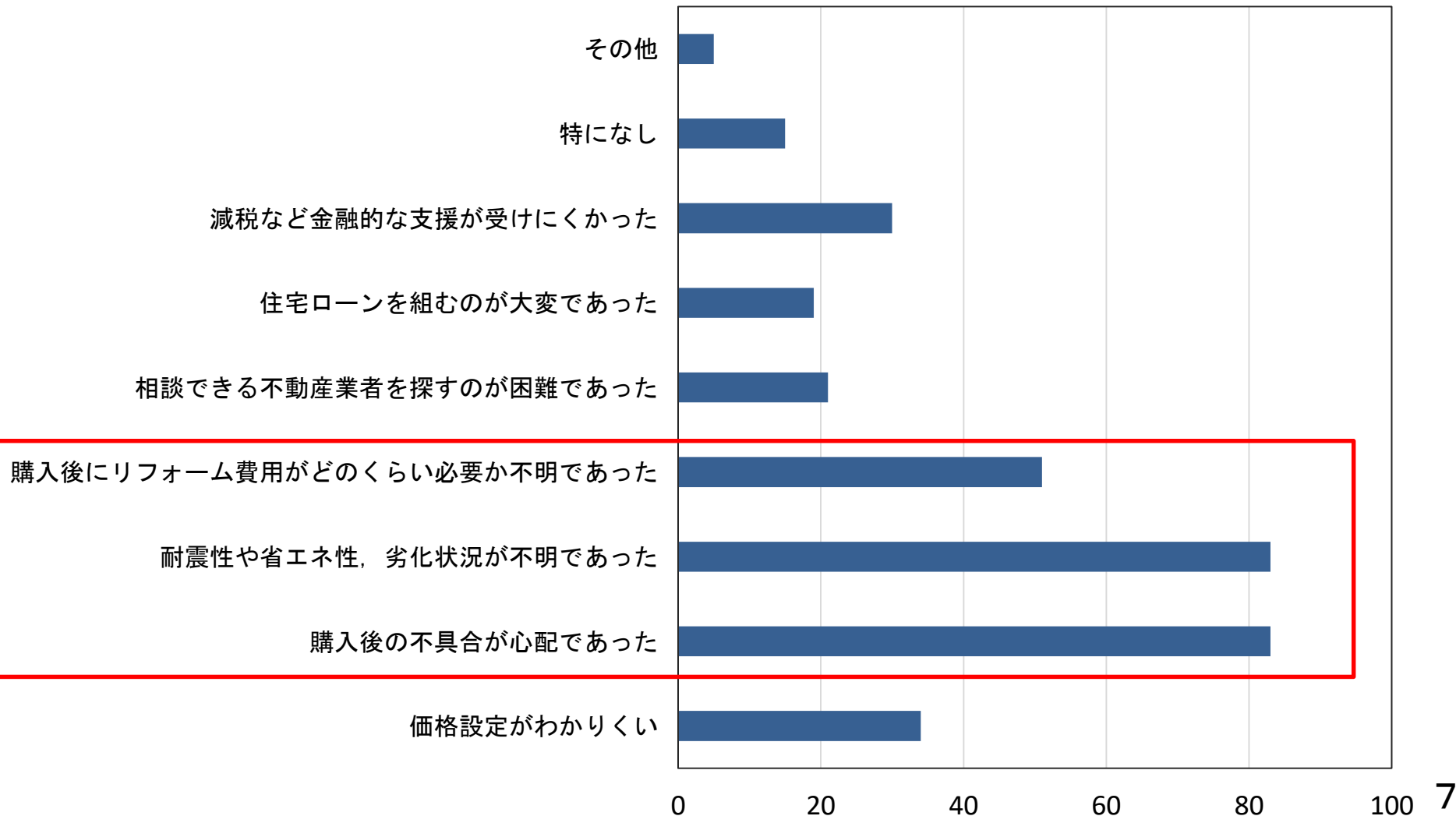
住宅取得の際に情報を得ることが難しかった項目としては、「耐震性」「省エネ性能」「遮音性」といった住宅性能の関する回答が多い。



# 住宅ストックの良質化について（既存住宅の良質化）

中古住宅の購入者が、購入するときに困った点（複数回答可）

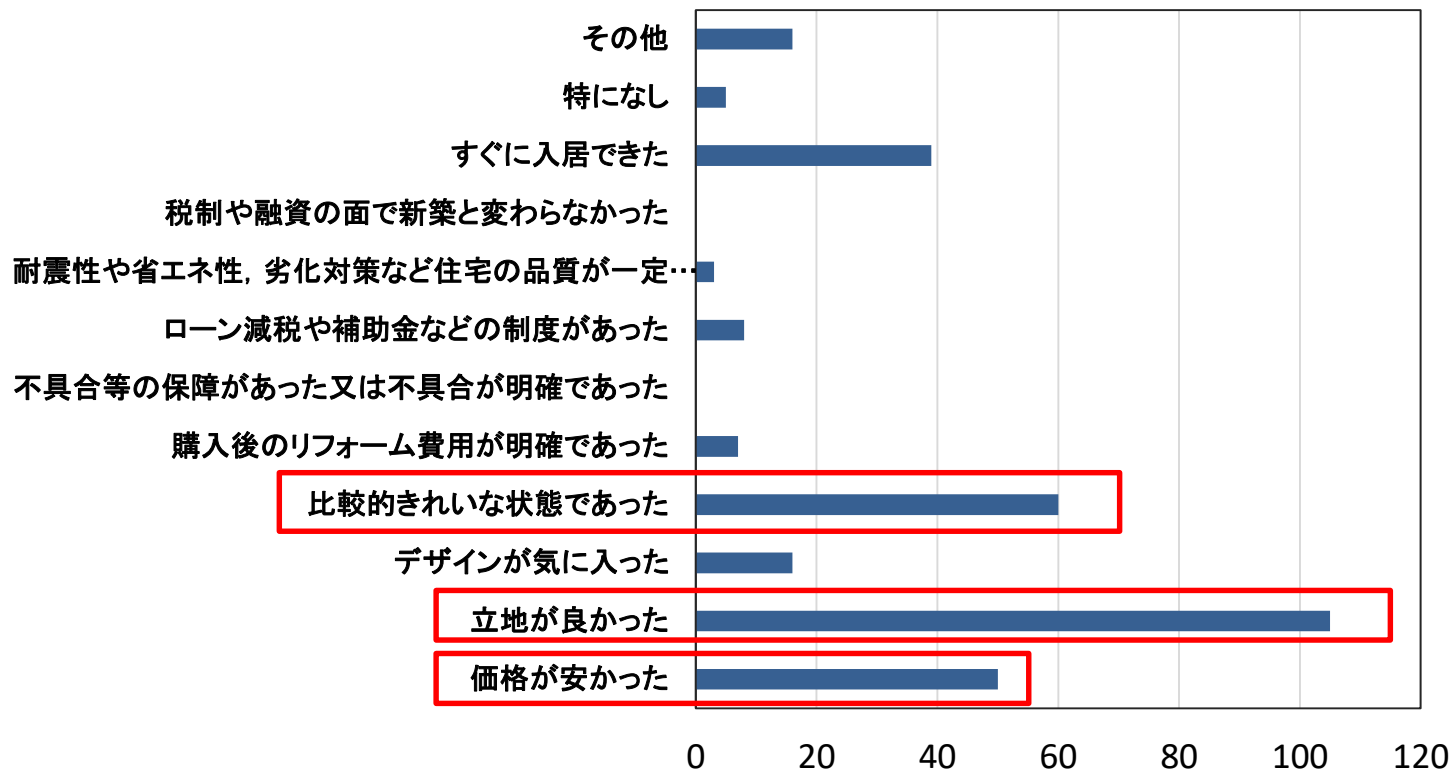
中古住宅の購入時に困った点としては、「耐震性や省エネ性、劣化状況が不明であった」「購入後の不具合が心配であった」といった住宅性能に関する回答が多くを占めているほか、「購入後にリフォーム費用がどのくらい必要か不明」といった回答も多くを占めている。



# 住宅ストックの良質化について（既存住宅の良質化）

中古住宅の購入者が、中古住宅を購入した決め手（複数回答可）

中古住宅を購入した決め手時としては、「立地が良かった」「比較的きれいな状態であった」「価格が安かった」といった回答が多い一方で、住宅品質の確保や不具合・購入後のリフォーム費用の明確化といった回答は少ない。



- ・購入時に「住宅性能」が分からず困った。
- ・一方、購入の決め手は「住宅性能」ではない。



**住宅性能の把握・性能向上**

住宅性能の重要性が市場（事業者・消費者共）に理解され、性能向上につながる事が重要

# <参考> 国における検討状況（インスペクションの普及状況について）

## 既存住宅状況調査の実施件数

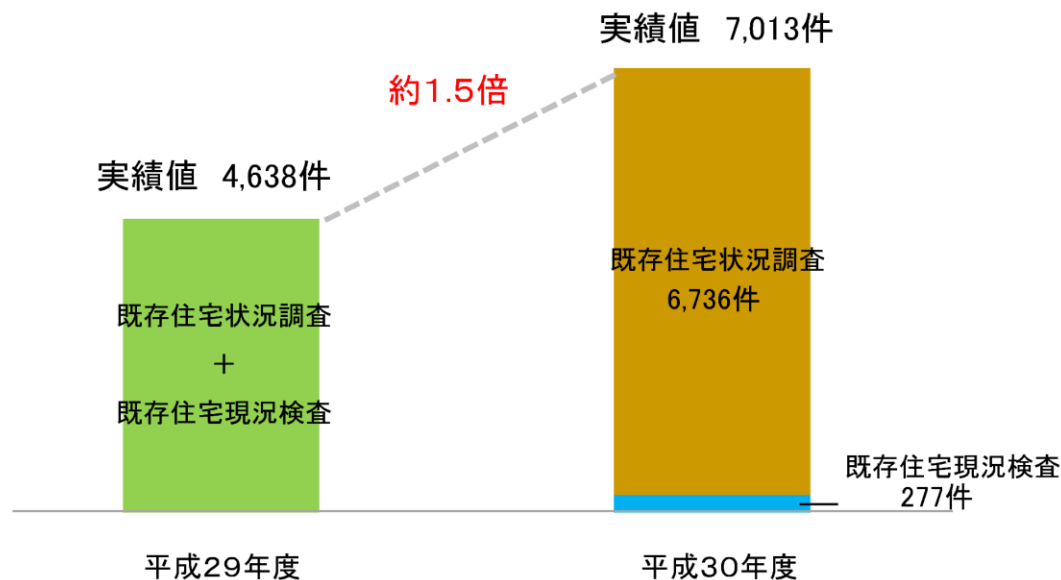
第1回勉強会資料5



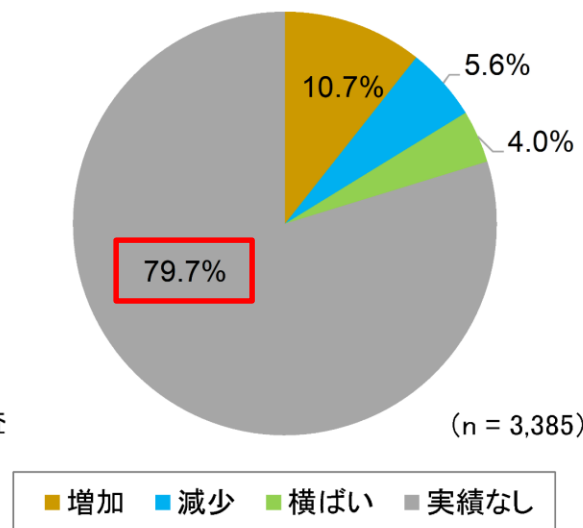
- 平成30年度の既存住宅状況調査の実施件数（アンケート回答のあった技術者4,638名（全体の約14%）が実施した件数）は、一年間で6,736件
- 既存住宅状況調査・既存住宅現況検査（※）の実施件数（以下「調査等」という。）は、既存住宅流通戸数の4%程度と推定されるが、前年度と比較すると年間で約1.5倍に増加
- 調査等の実施実績がない事業者が約8割を占めるが、昨年度と比較して調査等の実施件数が増加した事業所（10.7%）は、減少した事業所（5.6%）を上回った

※「既存住宅インスペクション・ガイドライン」（平成25年6月国土交通省公表）に基づき行う、既存住宅の現況の検査

【調査実施件数の推移】



【事業所別の調査実施件数の増減】  
（前年度比）



# <参考> 国における検討状況

## (良質な住宅ストックの形成及び円滑な取引環境の整備について)

### 背景、問題意識、施策の方向性

～多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの普及・定着～

#### 時代背景、問題意識

- 少子・高齢化
  - 生産年齢人口減少、厳しい財政事情
  - 頻発する災害
  - 地球環境問題、廃棄物問題等
- 長生きがリスクに。社会・経済の持続可能性。レジリエンス。

#### 近年の状況変化

- 新型コロナウイルス感染症
- 所得減少、将来の雇用・生計の不安  
→新しい生活様式、郊外型生活の再評価 など

強靱性

持続可能性

包摂的

- 次世代に良質な資産・ストックを残す
  - 誰もが多様で豊かな人生100年時代を送れる社会目指す など
- (参考) SDGs 目標11 都市と人間の居住地を包摂的、安全、レジリエントかつ持続可能にする

#### 住宅政策上の課題

- 良質なストックの不足 (5300万のうち耐震・省エネ・バリアフリー適合は230万程度)
- 高齢者も若年世帯も住居費負担軽減が課題。短命な日本の住宅 (30-40年)。20-25年で建物評価ゼロに。
- 管理不全住宅の増加。空き家増加が加速 (7戸に1戸空き家。2023～世帯減少でますます増加。)
- 点検・リフォームの市場、既存住宅流通市場は、未だ不十分。住み替えニーズと供給のミスマッチ。

#### 求められる住宅政策像

- ★ 数世代にわたり引き継げる住宅資産の形成 (いいものをつくって、きちんと手入れして、みんなで賢く長く使う)
- ★ 多様かつ複線的なライフステージ (就職、結婚、子育て、転勤、子離れ、リタイア等) に応じて、個々のニーズにあった住まいを簡単に、手ごろに、誰もが安心して取得できる社会

目指すべき方向性: 『多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの普及・定着』

① 住宅の長寿命化等による多世代に受け継がれる良質な住宅ストックの形成

→ 資料3-2 1. 良質な住宅ストックの形成

② メンテナンスがされた良質な長持ち住宅が評価・活用されるための円滑な取引環境の整備

→ 資料3-2 2. 円滑な取引環境の整備 3. 住宅紛争処理制度の充実

1

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会・建築分科会

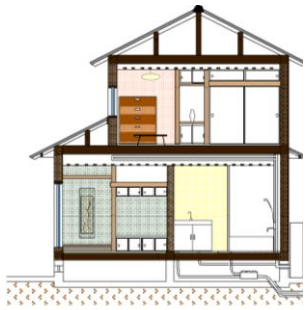
第1回 既存住宅流通市場活性化のための優良な住宅ストックの形成及び消費者保護の充実に関する小委員会

資料3-1 「多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの普及・定着について」 より抜粋

# 住宅ストックの良質化について（新築住宅の良質化）

## 【国】長期優良住宅

### ＜国の認定基準＞

|                                                                                  |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                 |                                                                                         |                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>＜1＞住宅の長寿命化のために必要な条件</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 劣化対策</li> <li>② 耐震性</li> <li>③ 維持管理・更新の容易性</li> <li>④ 可変性<br/>(共同住宅のみ)</li> </ul> | <b>＜2＞社会的資産として求められる要件</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>⑤ 高水準の省エネルギー性能</li> <li>⑥ 基礎的なバリアフリー性能<br/>(共同住宅のみ)</li> </ul> | <b>＜3＞長く使っていくために必要な要件</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>⑦ 維持保全計画の提出</li> </ul> | <b>＜4＞その他必要とされる要件</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>⑧ 住環境への配慮</li> <li>⑨ 住戸面積</li> </ul> |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|

### ＜国の特例措置＞※その他 住宅金融支援機構による融資利率の引き下げが可能

（税制）【新 築】 所得税／固定資産税／不動産取得税／登録免許税の特例措置

【増改築】 所得税／固定資産税の特例措置

（補助）【新 築】 中小工務店等に対する補助（限度額100万円／戸）

【増改築】既存住宅の長寿命化に資する取組への補助（限度額200万円／戸）

### ＜京都市における認定実績＞：年間概ね7～800件程度

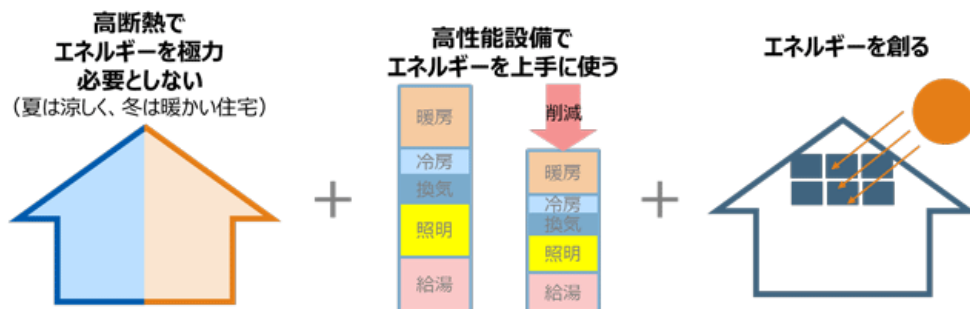
|                                             | 平成27年度              | 平成28年度             | 平成29年度             | 平成30年度             | 平成元年度              |
|---------------------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 長期優良住宅認定件数                                  | 744件                | 803件               | 735件               | 754件               | 771件               |
| 着工新設住宅<br>(うち一戸建て)                          | 10,265件<br>(3,664件) | 9,718件<br>(3,518件) | 9,373件<br>(3,414件) | 9,433件<br>(3,348件) | 9,438件<br>(3,644件) |
| 着工新設住宅(一戸建て)<br>における認定長期優良住宅<br>(一戸建て)の割合   | 20.1%               | 22.3%              | 21.4%              | 22.2%              | 20.8%              |
| 着工新設住宅(共同住宅等)<br>における認定長期優良住宅<br>(共同住宅等)の割合 | 0.1%                | 0.3%               | 0.1%               | 0.2%               | 0.2%               |

# 住宅ストックの良質化について（新築住宅の良質化）

## 【国】ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）

### <ZEHとは>

外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅



### <国の目標>

国では、エネルギー基本計画（平成30年7月閣議決定）において、「住宅については2020年までにハウスメーカー等が新築する注文戸建住宅の半数以上で、2030年までに新築住宅の平均でZEHの実現を目指す」とする政策目標を設定

### <京都市における考え方>京都市地球温暖化対策計画（2011～2020年）

※現在、次期計画の策定に向けて見直し作業中

新築住宅において、高断熱・高気密や高効率機器、LED照明等の省エネ技術を導入する一方で、そのエネルギー消費性能に見合う再生可能エネルギー利用設備を導入することでZEHを実現するため、国等の取組と連携し、京都の特性を活かしながら、ZEHの普及促進を図ることとしている。

# 住宅ストックの良質化について（新築住宅の良質化）

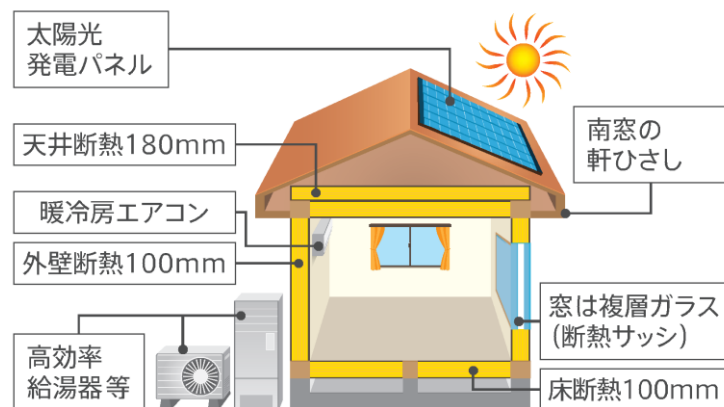
## 【国】低炭素建築物（住宅）

### <低炭素建築物とは>

都市の低炭素化の促進に関する法律に基づき、建築物における生活や活動に伴って発生する二酸化炭素を抑制するための低炭素化に資する措置が講じられている建築物

#### 【認定基準】

- 省エネルギー基準を超える省エネルギー性能を持つこと、かつ低炭素に資する措置が講じていること
- 都市の低炭素化の促進に関する基本的な方針に照らし合わせて適切であること
- 資金計画が適切なものであること



#### 税制優遇（住宅）

| 居住年         | 所得税（ローン減税）<br>最大減税額引き上げ（10年間） | 所得税（投資型）<br>最大減税額 |
|-------------|-------------------------------|-------------------|
| H25年～H26年3月 | 300万円（一般200万円）                | —                 |
| H26年4月～H29年 | 500万円（一般400万円）                | 65万円              |

#### 登録免許税率引き下げ（～H26年3月）

| 保存登記          | 移転登記         |
|---------------|--------------|
| 0.1%（一般0.15%） | 0.1%（一般0.3%） |

### <京都市における認定実績>：年間概ね6～70件程度

|        | 平成27年度 | 平成28年度 | 平成29年度 | 平成30年度 | 令和元年度 |
|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| 一戸建て   | 60件    | 79件    | 53件    | 70件    | 76件   |
| 共同住宅等※ | —      | —      | —      | —      | 4件    |

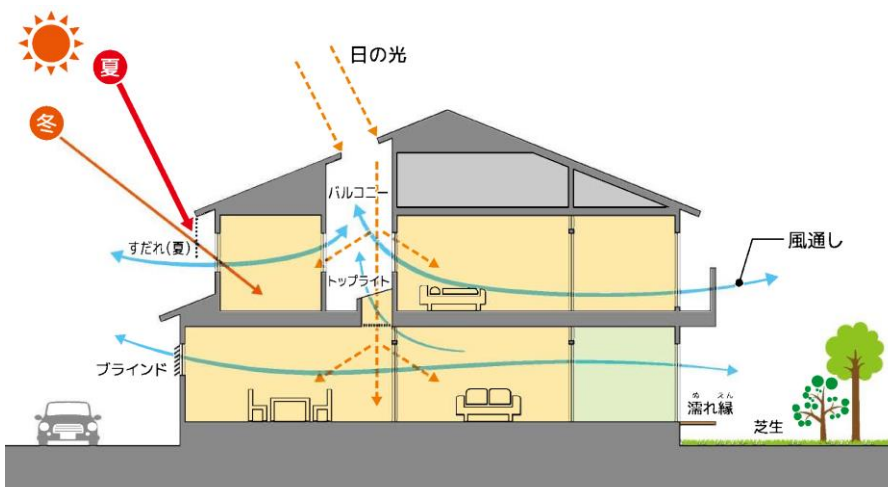
※令和元年11月から新たに共同住宅等に係る基準が追加された。

# 住宅ストックの良質化について（新築住宅の良質化）

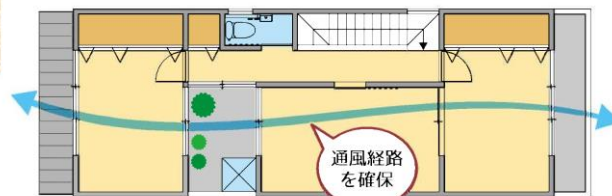
## 【京都市】 京都らしい省エネ住宅

本市では、新築住宅の省エネルギー化を進めるため、省エネ基準を満たしつつ、省エネにつながる京都の暮らし方や和の文化を取り入れた「京都らしい省エネ住宅」を推奨している。

### <京都らしい省エネ住宅のイメージ>



風の通り道  
の確保



### ◆縁側を楽しむ



### ◆床の間で四季を楽しむ



▲掛け軸の飾りつけ

### <「京都らしい省エネ住宅」に取り組む事業者>：11事業者（令和2年11月時点）

市民の方が家を建てたり、購入されるとき参考となるように、住宅の省エネ基準に対応でき、省エネにつながる京都の暮らしや和の文化を取り入れた仕様を積極的に採用した住宅を推進している事業者を施工事例などとともに紹介  
省エネ住宅の普及啓発を協働で行っている。

# 住宅ストックの良質化について（新築住宅の良質化）

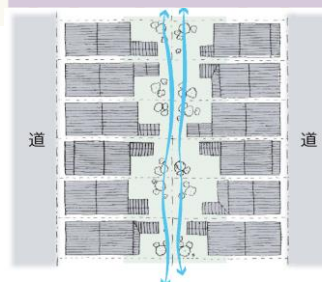
## 【京都市】新町家

本市では、京都らしい町並み景観を保全し、生活文化を継承・発展させていくために、今ある京町家を保全・継承するだけでなく、既存の京町家と共存できる、京町家の知恵を継承した新築等の住宅のあり方及び誘導策として、「京町家の知恵をいかした住宅（新町家）」を推奨している。

### ＜新町家のイメージ＞



指針1 まちに暮らす / 指針2 場所になじむ / 指針3 季節や自然を楽しむ  
／ 指針4 大切に使う / 指針5 和の技を感じる



隣接敷地の建物配置や庭の連続性に配慮



周囲の町並みとの調和を意識



庭を楽しめる空間や、しつらいの空間を設ける



1階と外構

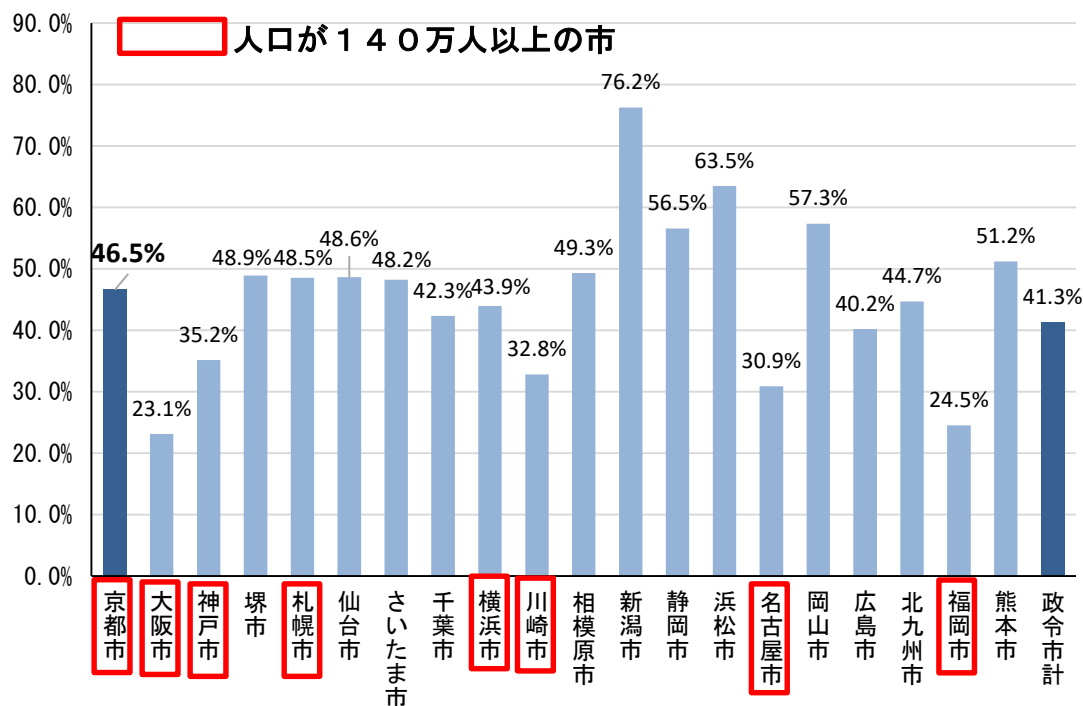


# 住宅ストックの良質化について（新築住宅の良質化）

## 【京都市】地域産木材の利用促進

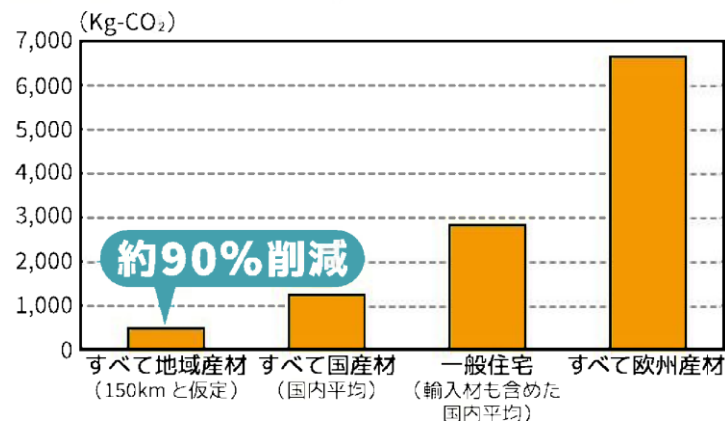
- 京都市の面積の約75%を占める森林を健全に保ち、大規模な土砂災害の防止や美しい景観を守るためには、地域林業を活性化させることが不可欠
- 本市は他の政令市と比較して、住宅総数に占める木造比率が高く、地域振興や環境配慮の観点のみならず、都市特性や住宅生産の観点からも地域産木材の利用促進は有益

政令市別 住宅総数に占める木造比率



総務省 住宅・土地統計調査（平成30年）

■ 木造住宅の木材輸送過程 CO<sub>2</sub> 排出量



出典：一般社団法人ウッドマイルズフォーラム

# 住宅ストックの良質化について（まとめ）

