

## 4. 国（法制度・事業）と県取組

---

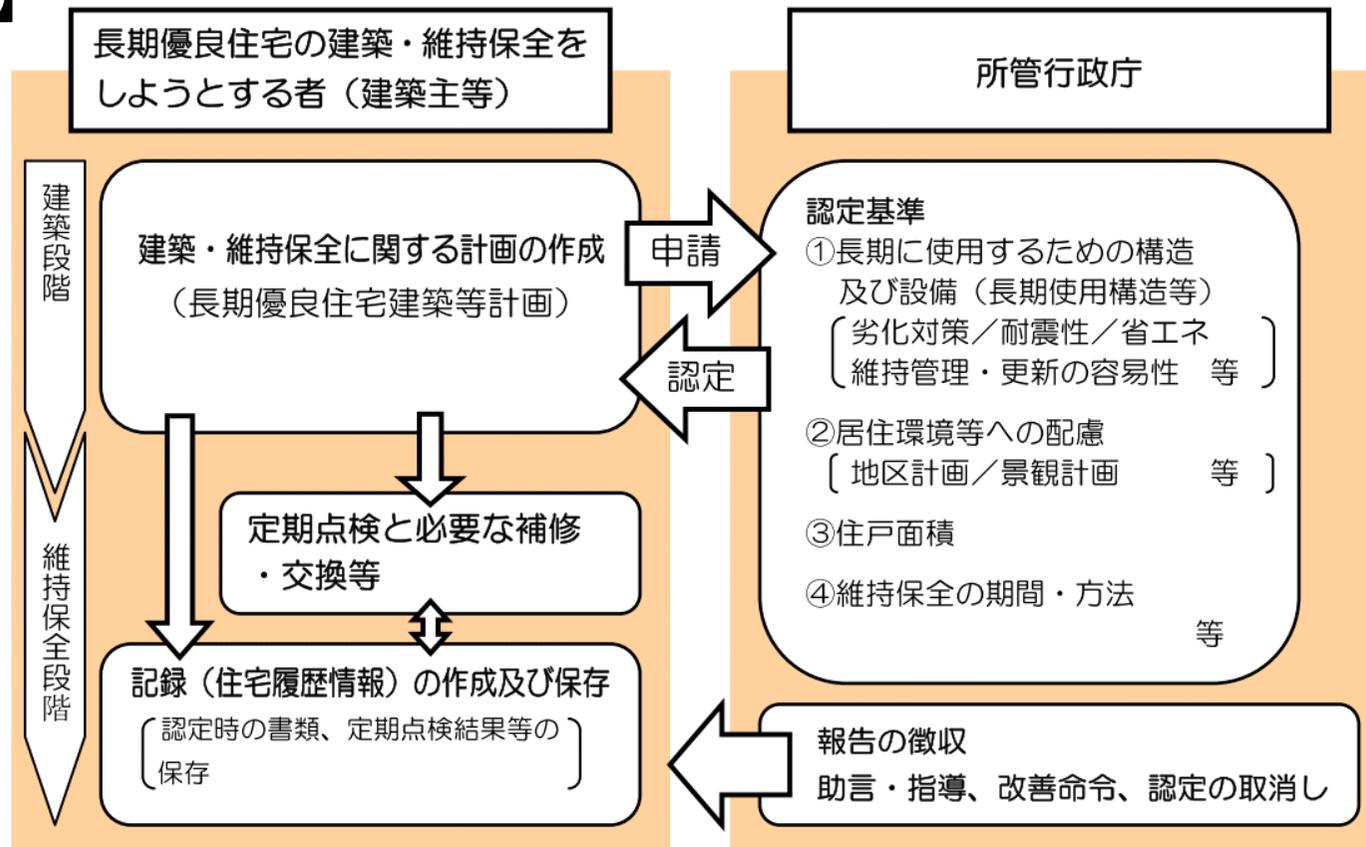
# 長期優良住宅の普及の促進に関する法律(長期優良住宅法)

平成20年12月5日公布、平成21年6月4日施行

## 長期優良住宅法

長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅「長期優良住宅」の普及促進のため、その建築及び維持保全に関する計画「長期優良住宅建築等計画」の認定制度を柱とする法律。

### 【概要】

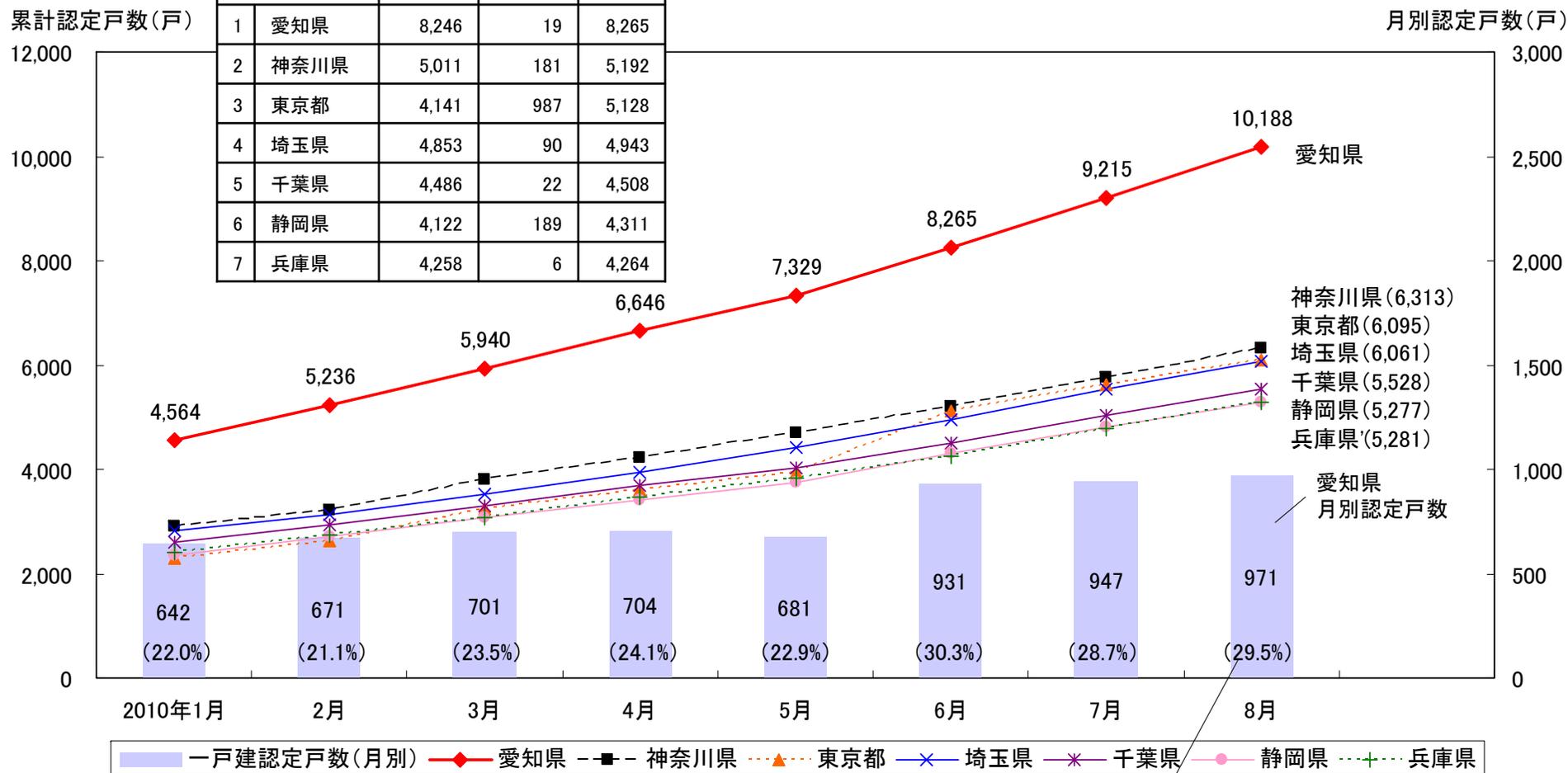


# 高質な住宅供給に向けた取組状況(長期優良住宅)【愛知県】

◇長期優良住宅の認定戸数は愛知県が全国で最も多く、2010年8月現在の累計は10,188戸(一戸建+共同住宅等)。  
 ◇愛知県の新設住宅着工戸数(一戸建・長屋建)に占める認定戸数(一戸建)の割合は20%を超えており、特に2010年6月以降は約30%前後となっている。

長期優良住宅の認定状況(累計)

建て方別 内訳(戸)	一戸建	共同 住宅等	合計
1 愛知県	8,246	19	8,265
2 神奈川県	5,011	181	5,192
3 東京都	4,141	987	5,128
4 埼玉県	4,853	90	4,943
5 千葉県	4,486	22	4,508
6 静岡県	4,122	189	4,311
7 兵庫県	4,258	6	4,264



# 住宅の品質確保の促進等に関する法律(住宅性能表示制度)

住宅性能表示制度とは、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、住宅の性能についての表示や評価方法を定めたもの。住宅の性能について、わかりやすく表示されるため、質の良い住宅を安心して選ぶことができる。しかし、この制度は任意であるため、すべての住宅で性能が表示される訳ではない。分譲住宅の場合、この制度の利用は売主次第となり、性能の表示を確認できない場合がある。

## 「設計住宅性能評価書」と「建設住宅性能評価書」

### 【新築住宅の場合】

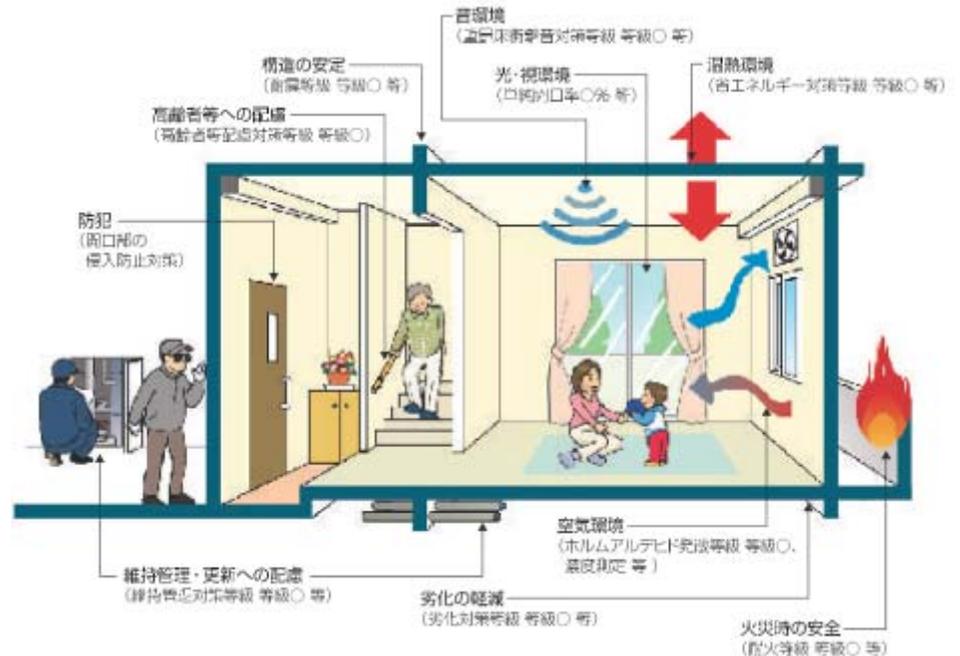
設計段階には「設計住宅性能評価書」、住宅が完成した段階には「建設住宅性能評価書」の2種類が交付。

### 【既存住宅の場合】

「既存住宅性能評価」1種類が交付。なお、既存住宅の評価は、新築住宅に比べ評価可能な基準が限られている。

評価分野	新築住宅	既存住宅	
		新築時に建設住宅性能評価書が交付された住宅	すべての既存住宅
構造の安定	●	●	一部のみ
火災時の安全	●	●	一部のみ
劣化の軽減	●	—	—
維持管理への配慮	●	●	—
温熱環境	●	—	—
空気環境	●	一部のみ	一部のみ
光・視環境	●	●	●
音環境	●	—	—
高齢者等への配慮	●	●	●
防犯	●	●	●

## 住宅性能表示のイメージ



## 住宅性能表示のマーク

### 【新築住宅】

### 【既存住宅】

設計住宅性能評価のマーク



建設住宅性能評価のマーク

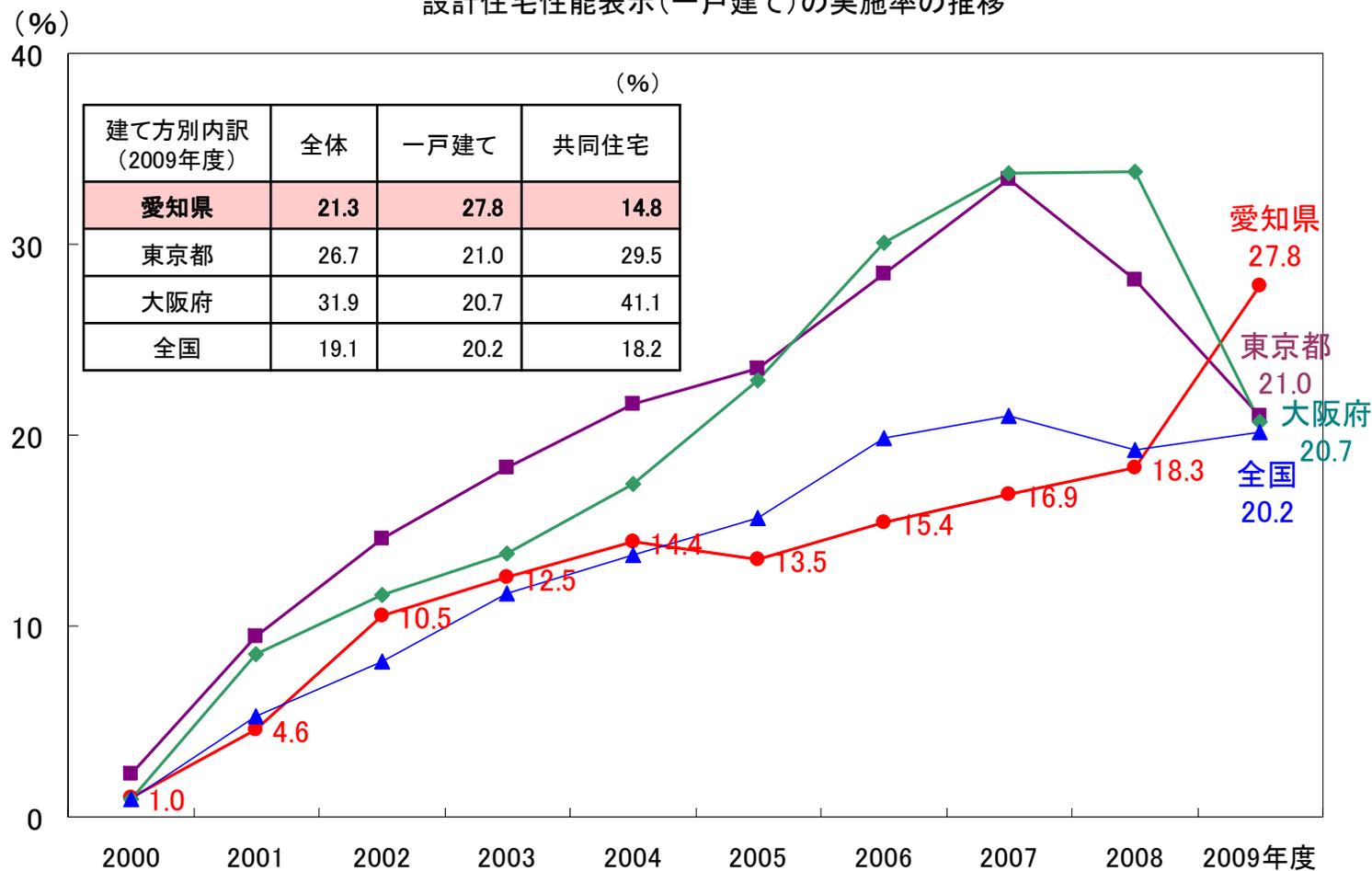


資料：住まいの情報局発行パンフレット

# 高質な住宅供給に向けた取組状況(住宅性能表示)【愛知県】

◇愛知県の設計住宅性能表示(全体)の実施率は、2009年度で21.3%と東京都・大阪府に比べて低い。  
 ◇ただし、建て方別にみると、2009年度では、愛知県の一戸建は27.8%で東京都・大阪府と比較して高いが、共同住宅は14.8%と低い。長期優良住宅の計画認定が始まった2009年度から、愛知県の一戸建の設計住宅性能評価書交付数は急増して全国第1位となり、この傾向は2010年8月現在も続いている。

設計住宅性能表示(一戸建て)の実施率の推移



注) 住宅性能表示実施率 = 設計住宅性能評価戸数 / 新設住宅着工戸数

資料: 国土交通省調べ、建築着工統計

# 住宅履歴情報(いえかるて)

## 住宅履歴情報(いえかるて)とは・・・

住宅の設計、施工、維持管理、権利資産関係という住まいづくりの履歴に関する情報で、いつ、だれが、どのように新築や修繕、改修・リフォーム等を行ったかを記録した、住まいの「履歴書」。  
大切に保管・活用していくことが「良い家をつくって、しっかり手入れをし、長く住み続ける」のポイントで、リフォームや住宅診断を行う際に特に重要な情報となる。

## 住宅履歴情報(いえかるて)の内容

- 蓄積される情報は、「新築段階」と「維持管理段階」の情報の2種類に大別。
- それぞれの段階で関わった人たちによって情報が更新され、引き継がれる。

### 新築段階

建築確認	新築住宅の竣工までに、建築確認や完了検査等の諸手続きのために作成された書類や図面
住宅性能評価	住宅性能評価書及び住宅性能評価をうけるために作成された書類・図面
新築工事関係	住宅が竣工した時点の建物の状況が記録された各種図面や書類で、竣工までの様々な変更が反映されたもの

### 維持管理段階

維持管理計画	住宅の計画的な維持管理に役立つ点検や修繕の次期及び内容の目安となる情報が記載された書類や図面
点検・診断	住宅の点検や調査・診断などを行った時に作成・提供される書類、図面、写真等
修繕	住宅の修繕工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等
改修・リフォーム	住宅の改修・リフォーム工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等

## 住宅履歴情報(いえかるて)のメリット

- ①計画的な維持管理  
竣工時の仕様の情報や過去に実施された維持管理の情報を明らかにできるため、必要な維持管理を計画的かつ効率的に実施。
- ②合理的な改修（リフォーム）  
住宅履歴情報を活用し、工期延長や予算超過のない、より確実で合理的なリフォームを実現。
- ③売買の有利性  
見えないところまで住宅の状況を把握することを可能にし、不動産業者と買い主との信頼性向上や住宅価値の向上を実現。
- ④災害時の迅速な対応  
災害時の迅速かつ適切な復旧・補修、不具合があった際の修繕や部品交換等の迅速な対応を実現。

# 一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会

## 協議会設立の背景

「住宅は世代を越えて継承されるべき社会的資産」であり、「良好に維持された住宅とその住宅履歴情報を次の世代に引継ぎ、住み継がれていくが重要」との考えのもと、平成19年～20年にかけて、「住宅履歴情報の蓄積、活用」、「住宅市場における事実上の標準となる共通の仕組みづくり」、「運用開始に向けた体制整備」について検討し、設立。

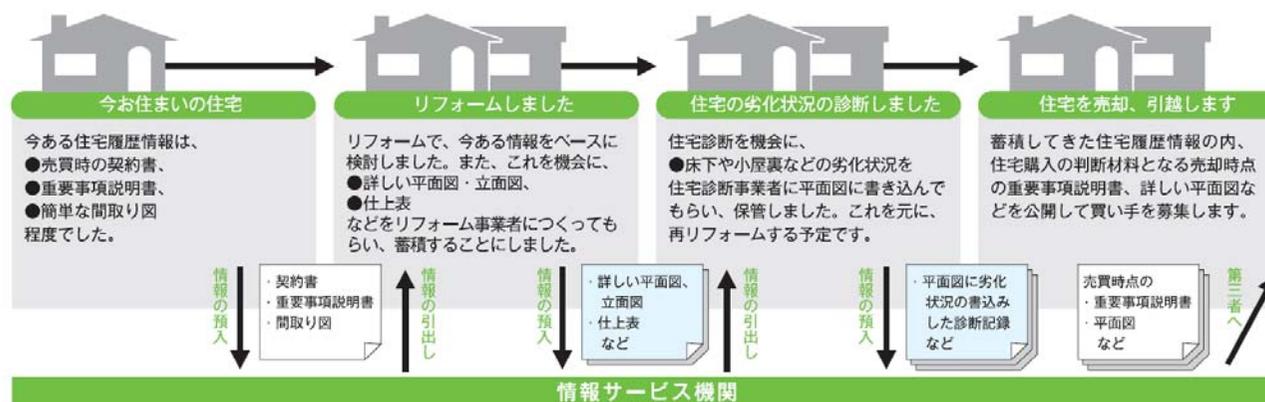
## 協議会の目的

社会資産としての住宅の適切な維持管理及び既存住宅の適正な流通の実現に寄与し、国民の豊かな住生活の実現に貢献

## 協議会の活動

1. 住宅履歴情報の蓄積・活用の基本指針の策定
2. 共通IDの配布及び管理
3. 住宅履歴情報サービスの共通ツールの整備及び提供
4. 住宅履歴情報の蓄積・活用の普及啓発
5. 紛争等への対応
6. 住宅履歴情報の蓄積・活用の普及等に係る調査研究

## 住宅情報サービス機関を利用した住宅履歴情報の充実・蓄積・活用のイメージ



情報サービス機関は、住宅所有者が行う住宅履歴情報の蓄積・活用をサポートする機関です。情報サービス機関を利用することにより、住宅履歴情報を紛失したり、住宅履歴情報が傷んで読めなくなったりといった心配がなくなります。リフォームや診断、住宅の売買などの段階で、住宅履歴情報を活用する際には、必要な情報を、プライバシーを守りながら、情報サービス機関を通じて公開することが可能です。

# マンション等安心居住推進事業

## 1. 事業の背景

国土交通省にて、将来世代にわたって安心して居住できる良質なマンションストックを形成していくために、マンションについて適切な維持管理、再生を促進する施策を講じるため、平成21年度に創設。

分譲マンションが増加する中、少子・高齢化等に対応した住生活の安定確保及び向上の促進の観点からはもとより、都市景観の改善、治安の維持といった観点からも、マンションの適正な維持、管理、再生に対する社会的意義が向上。

一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、建物構造上の技術的判断の難しさなどから、マンション管理組合内で合意形成を行うことが困難な状況が見られる。

また、相当年数を経過したマンションの増加に伴い、適切な維持、管理、再生がなされないと、居住環境の低下、マンション管理の空洞化、周辺の住環境・都市間環境の低下が懸念。

## 2. 事業の内容

### ■管理組合等の取組支援に係る事業

実施目的：マンションの維持・管理、再生について必要なノウハウの蓄積等を図り、良質な分譲マンションのストックの形成を促進

支援対象：ソフト面、ハード面のあり方を見直すマンション管理組合等

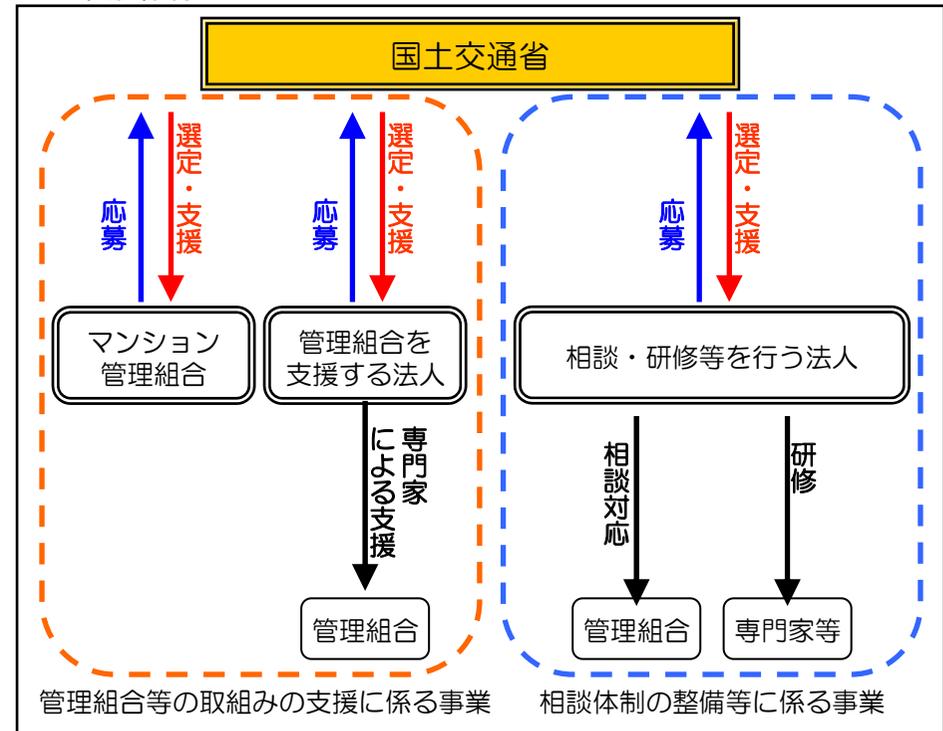
- 取組内容：①管理の適正化を図るマンション  
②第三者管理者方式に取組むマンション  
③老朽マンション  
④団地型マンション

### ■相談体制の整備等に係る事業

実施目的：良質な分譲マンションのストックの形成を促進するため、マンション管理組合の活動を支援

支援対象：マンション管理組合の活動を支援するもので、マンション管理・再生に関する専門知識を有するNPO法人等の法人であって、地域レベルの相談体制を整備する事業又は人材育成に係る事業を行う法人

## I. 実施体制図



## II. 管理組合等の取組みの支援に係る事業の補助の対象となる経費

課題解決策の検討に係る、調査、診断、計画作成に係る経費

(例) エレベーター設置のための調査・検討経費

長期修繕計画を見直すための調査・診断経費 等

※工事費(エレベーター設置費用、修繕工事費用等)は対象外

## III. 管理組合等の取組みの支援に係る事業の補助率

	対象地域	補助率	限度額(国費)
			1マンション当たり
マンション等安心居住推進事業 (管理組合等の取組の支援に係る事業)	全国	・50%補助	500万円
経済的負担能力が脆弱である マンション		・300万円までは 定額補助 ・300万円超は 50%補助	

# 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(平成19年5月30日法律第66号)

住宅の品質確保の促進等に関する法律の規定により建設業者及び宅地建物取引業者が負う新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、建設業者による住宅建設瑕疵担保保証金の供託、宅地建物取引業者による住宅販売瑕疵担保保証金の供託、住宅に係る瑕疵担保責任の履行によって生ずる損害をてん補する一定の保険の引受けを行う住宅瑕疵担保責任保険法人の指定等について定める。

新築住宅：建設業者及び宅地建物取引業者（新築住宅の売主等）は、住宅品質確保法に基づく10年間の瑕疵担保責任を負う。  
(構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分)

## 構造計算書偽装問題

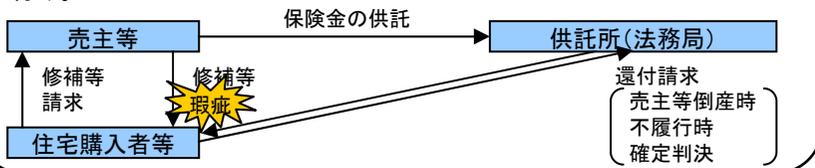
新築住宅の売主等が十分な資力を有さず、瑕疵担保責任が履行されない場合、住宅購入者等が極めて不安定な状態に置かれることが明らかとなった。

### 1. 瑕疵担保責任履行のための資力確保の義務づけ

#### 資力確保の方法

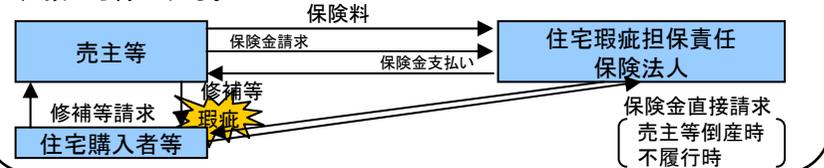
##### 供託

新築住宅の売主等に対し、住宅の供給戸数に応じた保証金の供託を義務付け。



##### 保険

住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅戸数は、供託すべき保証金の算定戸数から除かれる。



### 2. 保険の引受主体の整備

住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅の売主等と住宅購入者等の紛争を迅速かつ円滑に処理するため、紛争処理体制を拡充する。

### 3. 紛争処理体制の整備

住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅の売主等と住宅購入者等の紛争を迅速かつ円滑に処理するため、紛争処理体制を拡充する。

新築住宅の売主等による瑕疵担保責任の履行の確保

住宅購入者等の利益の保護

## 施行

- 平成20年4月1日  
保険の引受主体の整備、紛争処理体制の整備
- 平成21年10月1日  
瑕疵担保責任の履行のための資力確保の義務付け

# 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に係る届出数【愛知県】

◇特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に係る届出数は、建設業者、宅地建物取引業者ともに、「保険のみ」の届け出が9割以上である。

## 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に係る届出数(平成22年5月31日現在)

### ア 建設業者

	資力確保措置方法						合計
	保険のみ		供託のみ		保険・供託併用		
		割合		割合		割合	
事業者数	1,403	99.7%	3	0.2%	1	0.1%	1,407
戸数	6,745	91.7%	600	8.2%	5(保険2 供託3)	0.1%	7,350

### イ 宅地建物取引業者

	資力確保措置方法						合計
	保険のみ		供託のみ		保険・供託併用		
		割合		割合		割合	
事業者数	286	99.3%	0	0.0%	2	0.7%	288
戸数	2,029	95.1%	0	0.0%	104(保険39供託65)	4.9%	2,133

### ウ 合計

	資力確保措置方法						合計
	保険のみ		供託のみ		保険・供託併用		
		割合		割合		割合	
事業者数	1,689	99.6%	3	0.2%	3	0.2%	1,695
戸数	8,775	92.5%	600	6.3%	109(保険41供託68)	1.1%	9,484

注) 四捨五入の関係で割合の合計が100.0%にならないこともある。

# 住宅エコポイント制度

## 住宅エコポイント制度

住宅エコポイントは地球温暖化対策の推進及び経済の活性化を図ることを目的として、エコ住宅を新築された方やエコリフォームをされた方に対して一定のポイントを発行し、これを使って様々な商品との交換や追加工事の費用に充当することができる制度。

## ポイントの発行対象

※エコ住宅の新築とエコリフォームでは、対象期間が異なる。

### 1 エコ住宅の新築

平成21年12月8日～平成23年12月31日に建築着工※<sup>1</sup>したもの※<sup>3</sup>

※<sup>1</sup> 建築着工とは、根切り工事又は基礎杭打ち工事の着手。

#### <工事内容>

次の①又は②に該当する新築住宅

- ①省エネ法のトップランナー基準（住宅事業建築主の判断の基準+ $\alpha$ （高効率給湯器等））相当の住宅
- ②省エネ基準（平成11年基準）を満たす木造住宅

ポイントの申請には、基準を満たすことを証明するための登録住宅性能評価機関等の第三者評価が必要。

### 2 エコリフォーム

平成22年1月1日～平成23年12月31日に工事着手※<sup>2</sup>したもの※<sup>3</sup>

※<sup>2</sup> 工事着手とは、ポイント対象工事を含むリフォーム工事全体の着手。

#### <工事内容>

次の①又は②の改修工事

- ①窓の断熱改修（内窓設置（二重サッシ化）、ガラス交換（複層ガラス化））
- ②外壁、屋根・天井又は床の断熱改修

上記に併せて、バリアフリー改修（手すりの設置、段差解消、廊下幅等の拡張）を行う場合は、その分のポイントが加算。

※<sup>3</sup> 平成22年1月28日以降に工事が完了したものに限り。

## 住宅エコポイントの交換対象

- ・商品券・プリペイドカード（環境寄付を行うなど環境配慮型のもの、公共交通機関利用カード等）
- ・地域振興に資するもの（地域商品券、地域産品等）
- ・省エネ・環境配慮に優れた商品
- ・新築住宅又はエコリフォームを行う工事施工者が追加的に実施する工事など

## 住宅エコポイントの発行実績【愛知県】

◇8月までの発行戸数の全国累計は140,853戸（うち新築40,843戸、リフォーム100,010戸）となっており、愛知県の累計は7,632戸（うち新築3,649戸、リフォーム3,983戸）で、全国に占める割合は5.4%となり、全国で3番目に多い発行戸数（ポイント数では全国第1位）となっている。なお、新築の発行戸数3,649戸は全国第1位で、第2位の埼玉県の3,079戸を大きく引き離している。

住宅エコポイントの発行実績

		新築	リフォーム			総計	全国 (上段:戸数 下段:愛知県の割合)			
			窓	断熱材	バリアフリー		新築	リフォーム	総計	
										戸数
H22.3	戸数	0	18	-	-	-	18	10	337	347
	件数	0	18	18	0	3	18	0.0%	5.3%	5.2%
	ポイント数	0	635,000	570,000	0	65,000	635,000			
H22.4	戸数	19	109	-	-	-	128	359	2,812	3,171
	件数	19	109	105	5	18	128	5.3%	3.9%	4.0%
	ポイント数	5,700,000	4,461,000	4,051,000	170,000	240,000	10,161,000			
H22.5	戸数	137	635	-	-	-	772	1,932	16,829	18,761
	件数	137	635	630	11	90	772	7.1%	3.8%	4.1%
	ポイント数	41,100,000	26,856,000	24,845,000	540,000	1,545,000	67,956,000			
H22.6	戸数	756	1,125	-	-	-	1,881	9,109	28,734	37,843
	件数	696	1,125	1,113	39	209	1,821	8.3%	3.9%	5.0%
	ポイント数	226,800,000	60,893,000	53,015,000	2,980,000	4,965,000	287,693,000			
H22.7	戸数	1,103	1,049	-	-	-	2,152	11,643	26,443	38,086
	件数	1,015	1,033	1,021	58	234	2,048	9.5%	4.0%	5.7%
	ポイント数	330,900,000	62,091,000	51,837,000	5,340,000	5,295,000	392,991,000			
H22.8	戸数	1,634	1,047	-	-	-	2,681	17,792	24,855	42,647
	件数	1,199	1,019	1,014	50	250	2,218	9.2%	4.2%	6.3%
	ポイント数	490,200,000	63,326,000	52,646,000	4,460,000	6,320,000	553,526,000			
累計	戸数	3,649	3,983	-	-	-	7,632	40,843	100,010	140,853
	件数	3,066	3,939	3,901	163	804	7,005	8.9%	4.0%	5.4%
	ポイント数	1,094,700,000	218,262,000	186,964,000	13,490,000	18,430,000	1,312,962,000			

資料：愛知県住宅計画課

## リフォネットの概要

- リフォームを行う者が、安心してリフォームを行える環境づくりを目的に、(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターが運営するインターネットサイト。
- リフォーム事業者の情報を中心に、住宅リフォームを実施するために必要となるリフォーム関連情報を公平・中立な立場で提供。

## リフォームに役立つ情報提供

### ■住宅リフォームの進め方

リフォームの手順に沿って、基本的な情報収集から事業者選びのポイント、契約書類に関する知識、トラブルを避ける注意点などを分かりやすく解説しています。

### ■リフォームの事例

テーマ別リフォーム事例のほか、リフォームコンクールに入賞した優れたリフォーム事例について掲載しています。

### ■リフォーム工事用標準契約書式

小規模工事において契約書を取り交わさないことによるトラブル防止のため、「住宅リフォーム推進協議会」が作成したリフォーム工事用の標準的な契約関係書式について提供しています。

### ■住宅バリアフリー化情報提供システム

高齢者の身体状態と生活の仕方、住まいの状況にあわせたバリアフリーリフォームを考える際に役立つ情報を提供しています。

### ■その他リフォーム関連お役立ち情報の提供

リフォームに関する基礎知識や法律、税制など、さまざまな情報を提供しています。

## リフォーム事業者の登録・事業者の情報提供

- 住宅リフォーム推進協議会が定める行動規範を遵守する事業者を登録
- リフォネット登録時業者の情報として、事業の名称、所在地、営業エリアなどの基本情報を掲載
- 基本情報のほかに、業種、得意とする工事内容、所属団体、資格者や建設業許可の有無等で検索可能

### 【事業者登録の概要】

登録内容	①名簿記載 ②事業者情報の公開（登録主体HP+名簿冊子） ③1年ごとに更新（登録辞退は辞退届の提出により随時受付）
登録件数	4,026件（支店を除くと3,487件） ※H21.4
登録要件	①住宅リフォーム事業者倫理憲章（※）の遵守 ②リフォネット登録規定（※）の遵守 ※住宅リフォーム推進協議会
登録費用	有料（情報掲載料 18,900円/年） ※資本金1,000万円以下の事業者は12,600円/年

出典：(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターHP

# 住宅リフォームに関する消費者支援策

## (1) リフォーム瑕疵保険

○リフォーム工事に欠陥が見つかった場合の修理費用をまかなうための保険。工事業者が倒産した場合でも消費者に直接保険金支払い。

○保険は、国土交通大臣から指定された住宅専門の保険会社（保険法人）が、建築士による現場検査を行った上で引き受け。

○保険法人に登録したリフォーム事業者を保険法人のホームページで公表。消費者は事業者検索が可能。

### リフォーム瑕疵（かし）保険を取り扱う保険法人（平成22年6月15日現在）

- ・ (株)住宅あんしん保証 . . . **リフォーム工事かし保険**
- ・ (財)住宅保証機構 . . . **リフォーム工事かし保険**
- ・ たてもの(株) . . . **共同住宅等大規模修繕工事瑕疵保険** **リフォーム工事かし保険**
- ・ (株)日本住宅保証検査機構 . . . **リフォーム工事かし保険**
- ・ (株)ハウスジーマン . . . **リフォーム工事かし保険**
- ・ ハウスプラス住宅保証(株) . . . **共同住宅等大規模修繕工事瑕疵保険** **リフォーム工事かし保険**

## (2) リフォーム見積相談制度【無料】

○【住まいるダイヤル】で、検討中のリフォームや工事業者から提示された見積に関する相談を無料で実施。

## (3) 住宅リフォームに関する弁護士や建築士による専門家相談制度【無料】

○最寄りの弁護士会で、弁護士と建築士が対面の相談を無料で実施。

※住宅性能評価を受けた住宅又は住宅瑕疵担保責任保険に加入している住宅であれば、リフォームに関することに限らず無料の専門家相談が利用可能。  
※平成22年8月1日現在、15都道府県18単位弁護士会で実施。

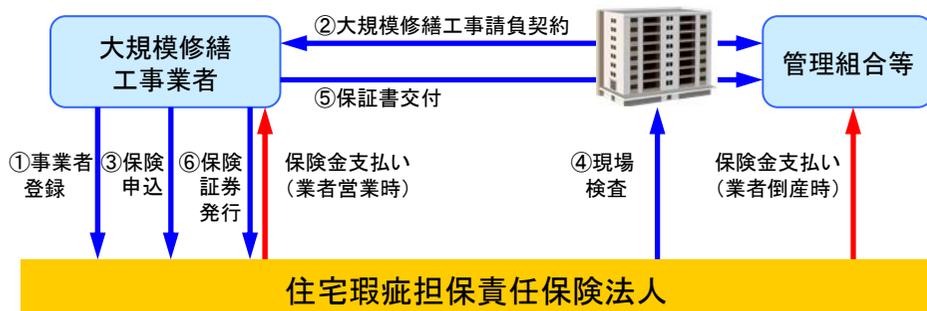


# リフォーム瑕疵保険

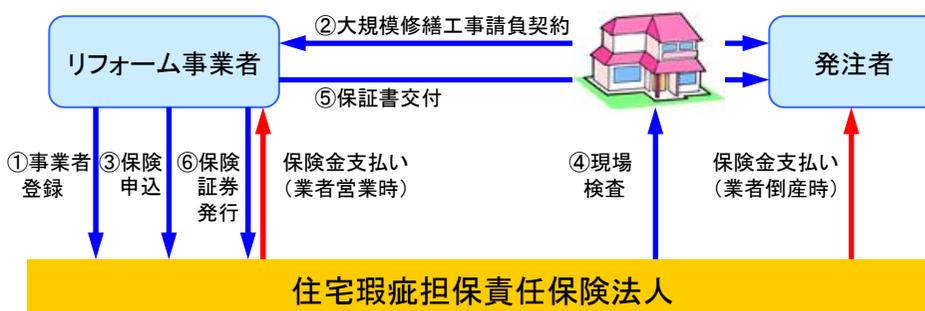
マンションの大規模修繕を  
対象とした保険

設備・内装等のリフォーム工事を  
包括的にカバーする保険

## 1. 制度スキーム



## 1. 制度スキーム



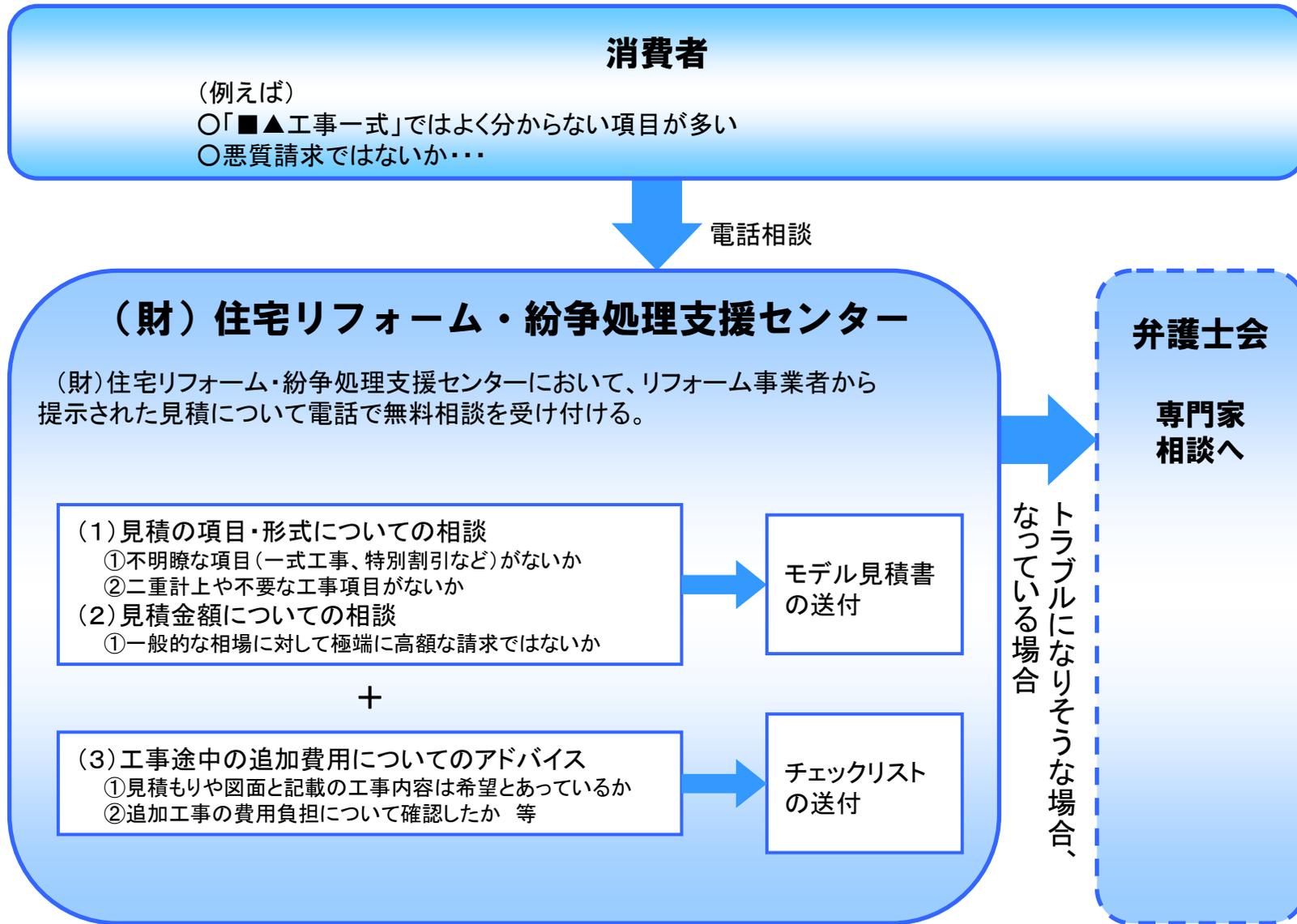
## 2. 保険金支払範囲と保険期間

部分	保険金支払事由	保険期間
①構造耐力上 主要な部分	基本的な耐力性能を満たさない場合	5年
②雨水の浸入を 防止する部分	防水性能を満たさない場合	
③給排水管路部分	通常有すべき性能又は機能を満たさないこと	
④給排水・電気設備・ガス設備	機能が失われること	
⑤手すり等	通常有すべき安全性を満たさないこと (防錆工事に由来する瑕疵に起因するものに 限る)	2年

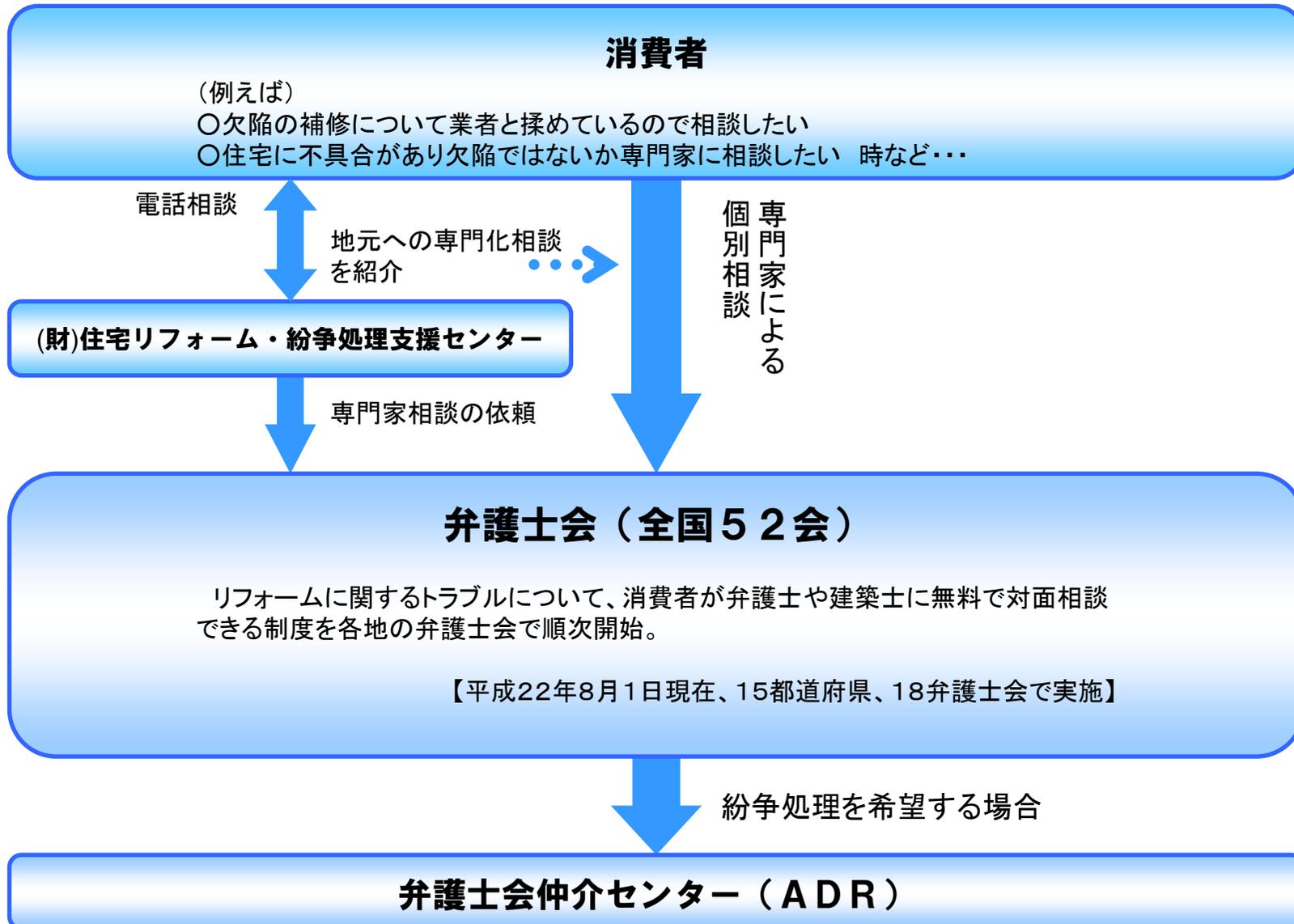
## 2. 保険金支払範囲と保険期間

部分	保険金支払事由	保険期間
①構造耐力上 主要な部分	基本的な耐力性能を満たさない場合	5年
②雨水の浸入を 防止する部分	防水性能を満たさない場合	
③上記①②以外で リフォーム工事を 実施した部分	社会通念上必要とされる性能を満たさない 場合	1年

# リフォーム見積相談制度



# 弁護士等による無料の専門家相談制度



# マイホーム借上げ制度 (社)移住・住みかえ支援機構

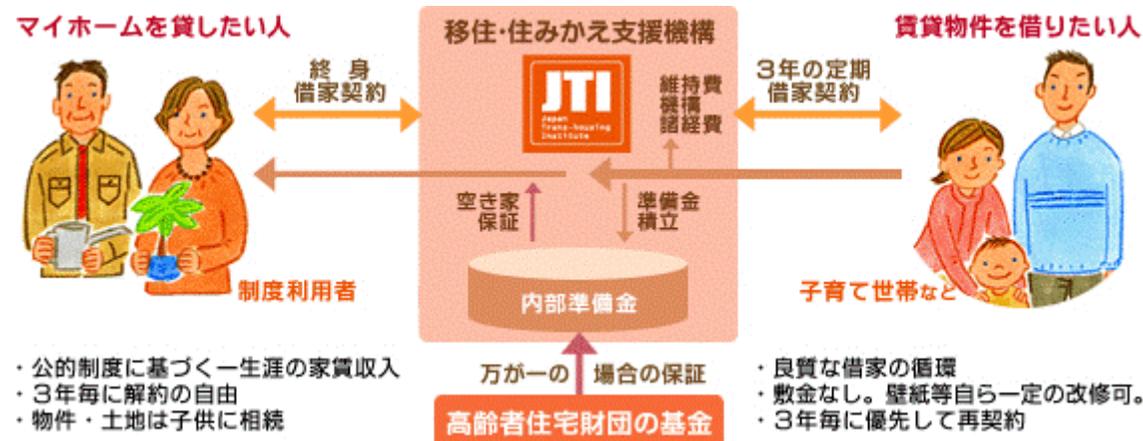
## マイホーム借上げ制度の特徴

- シニア（50歳以上）住宅を終身で借上げ
- 仮に空き家になった場合の最低保障賃料を支払い
- 万一に備え、（財）高齢者住宅財団の債務保証基金が設定
- 借上げの際の改修費用は、毎月の賃料から自動返済が可能
- ハウジングライフ（住生活）プランナーがサポート

## 利用条件

- 日本に在住する50歳以上の方（原則として国籍は問わず）、または海外に居住する50歳以上の日本人であること
- 住宅が共有の場合は全員の承諾を得ること
- 住宅に一定の耐震性が確保されていること
- 土地や建物に抵当権などが設定されていないこと

## 制度の概要



### マイホームを貸す人のメリット

- JTIがマイホームを最長で終身借上げ、安定した家賃収入を保証
- マイホームをもうひとつの年金として活用可能
- 入居者との契約期間が3年単位のため、マイホームに戻ることが可能
- 家を長持ちさせるメンテナンス費用を家賃収入でまかなうことが可能

### 賃貸住宅を借りる人のメリット

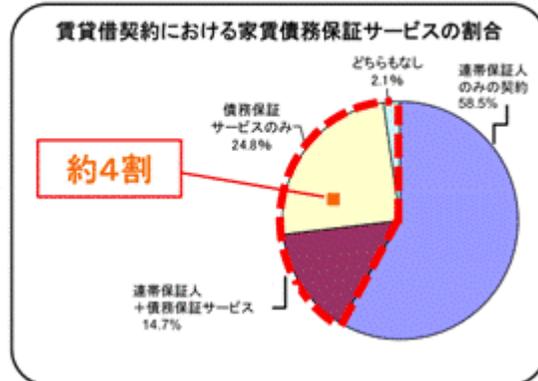
- 良質な住宅を相場より安い賃料で借家
- 敷金・礼金が不要  
(契約時の仲介手数料は必要)
- 壁紙など一定の改修が可能
- 3年ごとに優先して再契約が可能

出典：(社)移住・住みかえ支援機構HP

# 賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化 及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案

賃貸住宅の家賃等の悪質な取立て行為の発生等の家賃の支払に関連する賃貸住宅の賃借人の居住をめぐる状況にかんがみ、賃貸住宅の賃借人の居住の安定の確保を図るため、家賃債務保証業の登録制度の創設、家賃に係る債務の弁済の履歴に関する情報の収集及び提供の事業を行う者の登録制度創設、家賃に係る債務の弁済の履歴に関する情報の収集及び提供の事業を行う者の登録制度の創設、家賃等の悪質な取立て行為の禁止等の措置を講ずる。

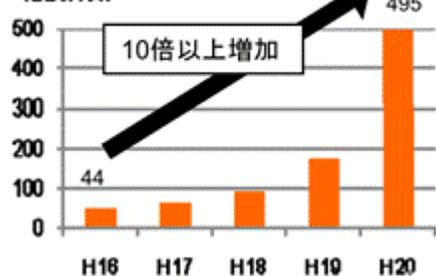
## ○ 少子高齢化、人間関係の希薄化等により、連帯保証人の確保が困難



資料：(財)日本賃貸住宅管理協会

## ○ 鍵の交換、深夜に及ぶ督促等、家賃等の悪質な取立て行為の発生

### 家賃債務保証をめぐる消費者トラブルに関わる相談件数



資料：(独)国民生活センター

### ①家賃債務保証業の登録制度

- ・登録の義務付け
- ・保証委託契約締結の前後の書面交付義務
- ・暴力団員等の使用の禁止
- ・勧誘時の虚偽告知等の禁止
- ・誇大広告の禁止
- ・14.6%超の違約金を定める契約の禁止
- ・暴力団員等への求償債権の譲渡禁止
- ・帳簿の備え付け業務改善命令監督処分
- ・罰則

### ②家賃等弁済情報データベースの登録制度

- <データベース作成事業者>
- ・登録の義務付け
  - ・業務規程の作成・届出義務  
→国土交通大臣による変更命令
  - ・収集・提供する弁済情報の内容
  - ・情報漏洩防止措置
  - ・苦情の処理に関する事項
  - ・賃借人への情報開示
  - ・加入業者の名簿縦覧
  - ・秘密保持義務
  - ・業務改善命令・監督処分
  - ・罰則
- <加入業者>
- ・情報提供時：賃借人の同意取得義務
  - ・情報利用時：賃借人の同意取得義務

### ③家賃等の悪質な取立て行為の禁止

- ・家賃債務保証業者、住宅の賃貸事業者、賃貸管理者による悪質な取立て行為の禁止（取立ての委託先も含む。）
- <禁止行為>
- (1) 面会、文書送付、貼紙、電話等の手法を問わず、人を威迫すること
  - (2) 人の私生活又は業務の平穩を害するような言動
- (例)
- ・鍵の交換等（ドアロック）
  - ・動産の持ち出し・保管
  - ・深夜・早朝の督促
  - ・これらの行為を予告すること
- ・罰則

家賃債務保証業者の業務の適正な運営の確保を図るとともに、家賃等の悪質な取立て行為を排除すること等により、**賃貸住宅の賃借人の居住の安定確保**を図る。

※平成22年2月23日 閣議決定

資料：国土交通省

## 2. 6つの戦略分野の基本方針と目標とする成果

### （4）観光立国・地域活性化戦略～ストック重視の住宅政策への転換～

#### （中古住宅の流通市場、リフォーム市場等の環境整備）

数世代にわたり利用できる長期優良住宅の建設、適切な維持管理、流通に至るシステムを構築するとともに、消費者が安心して適切なリフォームを行える市場環境の整備を図る。また、急増する高齢者向けの生活支援サービス、医療・福祉サービスと一体となった住宅の供給を拡大するとともに、リバースモーゲージの拡充・活用促進などによる高齢者の資産の有効利用を図る。さらに、地域材等を利用した住宅・建築物の供給促進を図る。

これらを通じて、**2020年までに、中古住宅流通市場やリフォーム市場の規模を倍増**させるとともに、良質な住宅ストックの形成を図る。

# あいち住まい・まちづくりマスタープラン2015における取組状況

## ①高質な住宅提供・長寿命化

- 国土交通省の指針への対応：建築行政マネジメント計画の策定と周知徹底
- 消費者・事業者への住宅性能表示制度、長期優良住宅、住宅性能保証制度・完成保証制度等の周知・普及：リーフレット発刊
- 住宅品質の確保：構造安全性にかかるピアチェック、指定確認検査等の体制強化
- 事業者への支援：地場の大工・工務店による技術研修、大工育成塾の活動等の支援
- 事業者・消費者への普及・啓発：ハウジング&リフォームあいち等のイベントの開催

## ②情報・相談先の提供

- 各種媒体による情報提供：小冊子「知って良かった住まいの知識」発刊、HP（リフォネット）掲載等
- 住まい手サポーターの育成・配備：平成20年度末現在534名
- 市町村における相談窓口の設置：H21年度末現在45市町村で設置
- 高質な住まいづくりの情報提供：リフォームコンクール、すまいる住宅賞等の表彰
- 県営住宅、市営住宅（名古屋市・豊橋市）、特定公共賃貸住宅、特定優良賃貸住宅等の募集情報の一括掲載：公共賃貸住宅インフォメーション等
- 新築・中古住宅の住宅性能表示制度の普及・啓発：リーフレット発刊
- マンション管理推進協議会における意識啓発活動：セミナーの開催

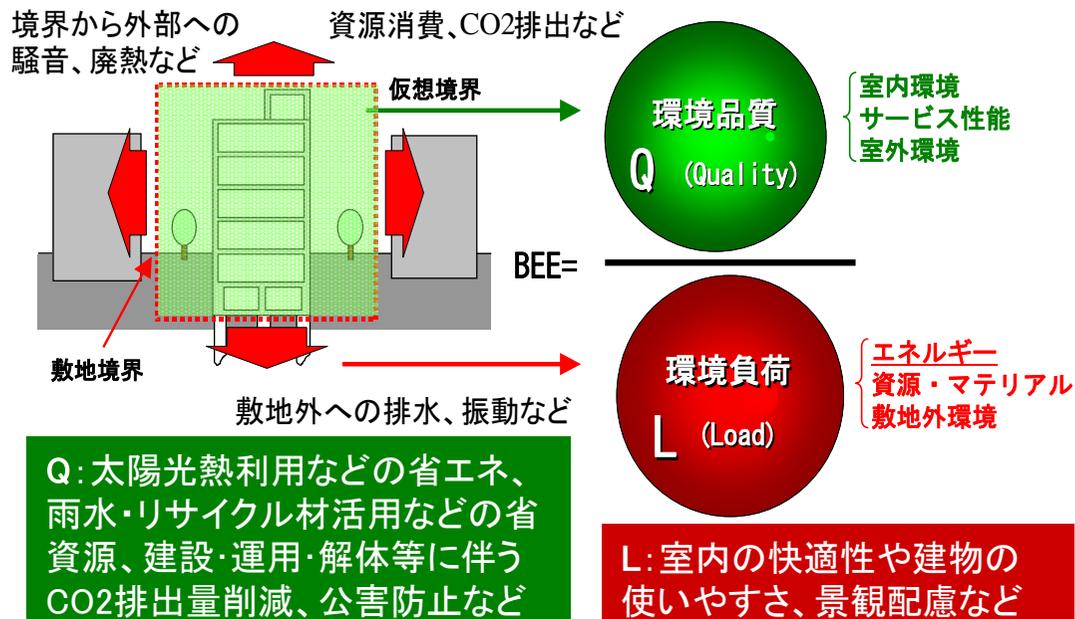
# 住宅・建築物への環境配慮措置～CASBEEあいち

## CASBEEとCASBEEあいち

CASBEE(建築物総合環境性能評価システム)とは、住宅・建築物の総合環境性能を**環境負荷Lの低減性及び環境品質・性能Q**の両面から評価し、評価結果を**数値指標[環境効率BEE]**( $=Q/L$ )で5段階に格付けて表示するシステム。

愛知県版のシステム「CASBEEあいち」の特徴として、①一般建築物用と戸建専用住宅用の**2種類**で構成、②**愛知県独自の評価基準**(一般10項目・戸建2項目、人まち条例への配慮、あいくる材活用、地域材活用他)を付加、③**4つの重点項目**(地球温暖化への配慮、資源有効活用、敷地内緑化、地域材活用)からも別途評価。

## CASBEEのイメージ



## 愛知県建築物環境配慮制度のしくみ

- 条例( H21.3.27改正公布 )  
・要綱に制度を規定
- CASBEEあいちで評価した計画書の義務届出(延べ面積2,000㎡超の新築等)と任意届出(同2,000㎡以下)
- 計画書の審査・指導助言・勧告・公表

# CASBEEあいちの届出実績(平成22年10月～平成22年8月)

- ◇特定建築物(2,000㎡超)においては、工場の届出が最も多く47件。Sランクは事務所3件の届出があった。
- ◇特定外建築物(2,000㎡以下)においては、Sランクは戸建住宅12件の届出があった。

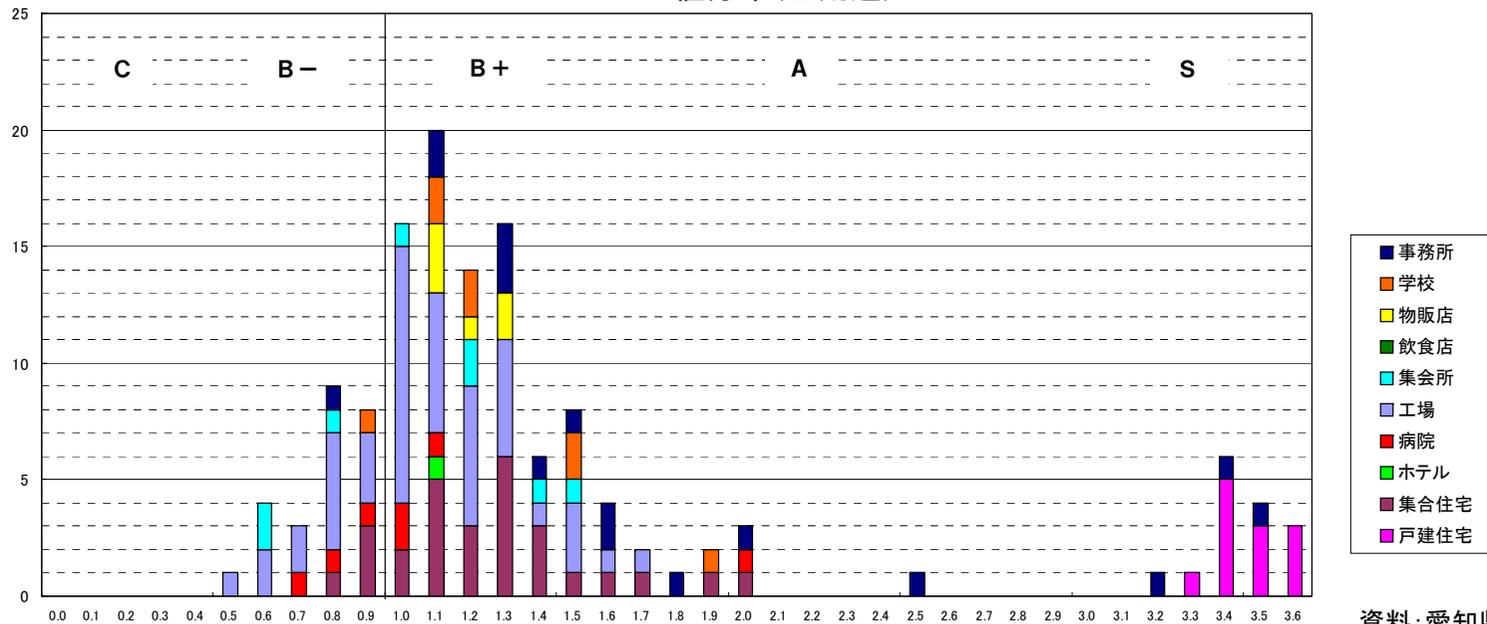
特定建築物(2,000㎡超)

用途 \ ランク	S	A	B+	B-	C	計
事務所	3	6	6	1	0	16
学校	0	3	4	1	0	8
物販店	0	0	6	0	0	6
飲食店	0	0	0	0	0	0
集会所	0	1	4	3	0	8
工場	0	5	29	13	0	47
病院	0	1	3	3	0	7
ホテル	0	0	1	0	0	1
集合住宅	0	5	19	4	0	28
計	3	21	72	25	0	121

特定外建築物(2,000㎡以下)

用途 \ ランク	S	A	B+	B-	C	計
戸建住宅	12	0	0	0	0	12

BEE値分布(全用途)



資料:愛知県住宅計画課