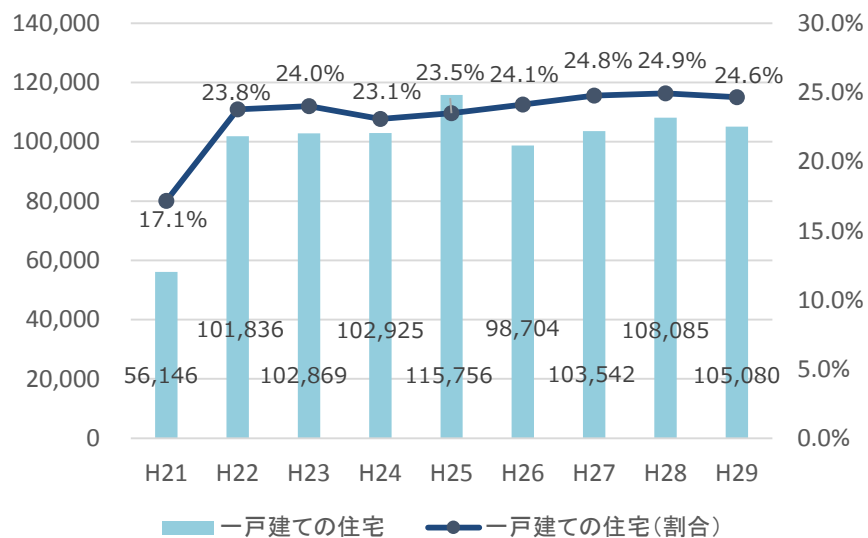


共同住宅の認定促進について

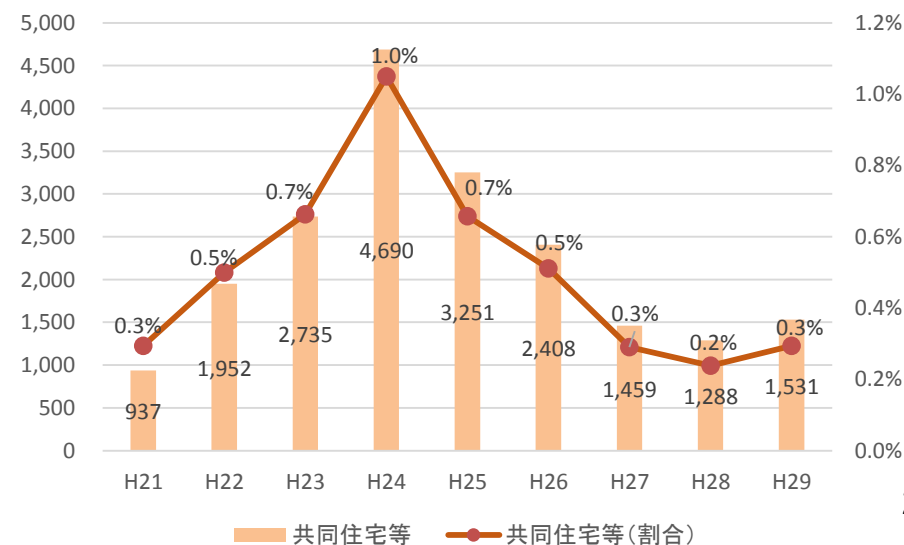
長期優良住宅の認定実績(新築)

	一戸建ての住宅	共同住宅	合計
平成29年度	105,080戸	1,531戸	106,611戸
新設住宅着工数に対する割合	24.6%	0.3%	11.3%
累計	894,943戸	20,251戸	915,194戸

一戸建ての住宅の認定実績



共同住宅等の認定実績



(1) 認定基準について

- ・劣化対策、耐震性、可変性、維持管理・更新容易性の基準に適合させるための追加コスト等が大きい

(2) 認定の枠組みについて

- ・認定取得には各戸単位での申請が必要である一方、認定基準には棟全体での評価を必要とするもの（劣化対策、耐震性等）があり合理的ではない
- ・マンションを長寿命化する上で、共用部分（躯体）の維持保全の重要性が高いことを考えれば、維持保全に係るソフト対策をもっと評価して良いのではないか。

(3) 認定取得のメリットについて

- ・現行のインセンティブが追加コストに見合うものとなっていない
- ・認定取得後11年目以降の支援・優遇措置がない（適切な維持保全を継続することに対するインセンティブがない）
- ・認定を取得しても、建物価値に反映されない

⇒第6回で検討

(1) 認定基準について

認定基準に関するご意見

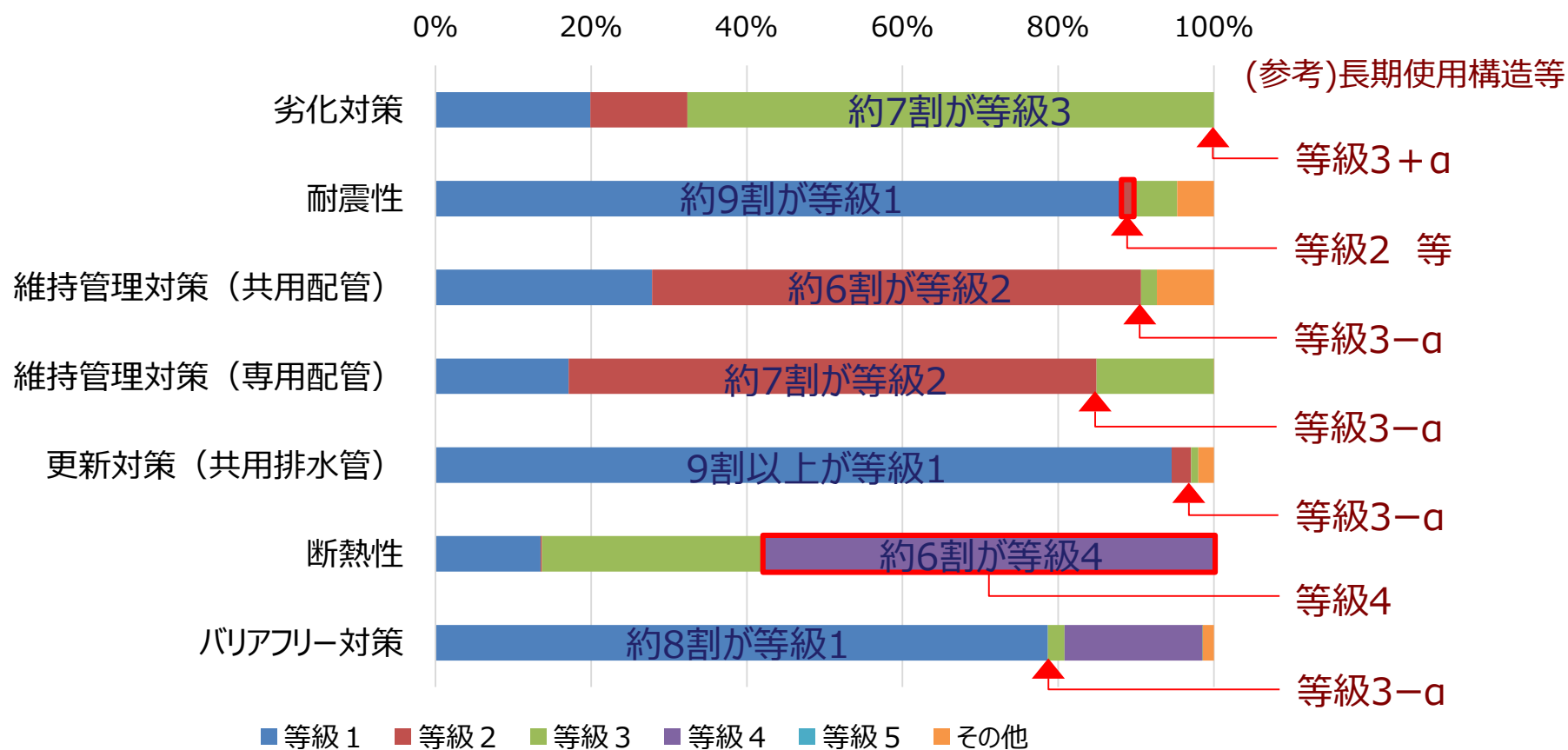
・劣化対策、耐震性、可変性、維持管理・更新容易性の基準に適合させるための追加コスト等が大きい

⇒認定基準をさらに合理化できないか

< 現行の認定基準（新築）概要（抄） >

性能項目等	基準の考え方	共同住宅等
劣化対策	数世代（≒100年超）にわたり住宅の構造躯体が使用できること	劣化対策等級（構造躯体等）等級3+a
耐震性	極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化をはかるため、損傷のレベルの低減を図ること	耐震等級（倒壊等防止）等級2 等
可変性	居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること	躯体天井高さ2,650mm以上
維持管理・更新の容易性	構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理（清掃・点検・補修・更新）を容易に行うために必要な措置が講じられていること	維持管理対策等級(専用配管) 等級3-a 維持管理対策等級(共用配管) 等級3-a 更新対策(共用排水管) 等級3-a

・建設住宅性能評価を取得した共同住宅の等級分布と長期使用構造等の基準を比較すると、特に「耐震性」、「更新対策（共用排水管）」において乖離が大きい。



劣化対策に関する基準 (RC造の場合 (屋内、耐力柱の例))

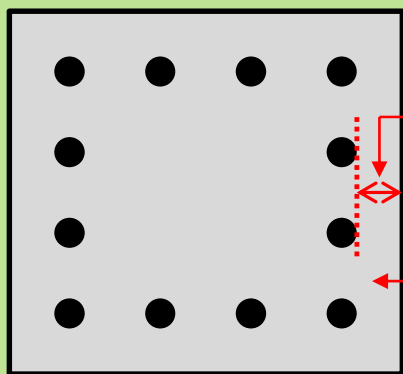
■ 基準の考え方：数世代 (≒100年超) にわたり住宅の構造躯体が使用できること

<現行> ※H29年度に建設性能評価を取得した共同住宅の約7割は等級3

劣化対策等級 (構造躯体等) 等級3 :水セメント比 : 50% かつ 最小かぶり厚さ3cm

+
α

:かぶり厚さ 1 cm増加 or 水セメント比 5 %低減



かぶり厚さ3cm + 1 cm ... ①

or

水セメント比50% - 5% ... ②

- ①かぶり厚増
→・総重量の増加
・コストの増加
- ②水セメント比低下
→・作業性の低下

<検討会等におけるご意見>

- ・実際のマンションでは中性化がそれほど進行しておらず、「+ α」の基準は不要なのではないか
- ・材の耐力の確保が目的であれば、他の評価方法 (コンクリートの圧縮強度 等) も考えられないか

耐震性に関する基準

- 基準の考え方：極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化をはかるため、損傷のレベルの低減を図ること

＜現行＞ ※H29年度に建設性能評価を取得した共同住宅の約9割は等級1

耐震等級（倒壊等防止）等級2

or

耐震等級（倒壊等防止）等級1

+ α :安全限界時^{*}の層間変形角 1/100 以下

※限界耐力計算より算出

or

免震建築物

- ・等級2だと柱・梁の断面が大きくなる
→コスト増、住戸形状（居住性）への悪影響

（例）	耐震等級1	耐震等級2
柱	1200×1000	1350×1350
大梁	800×800	1100×850

第2回検討会（一社）不動産協会資料より引用

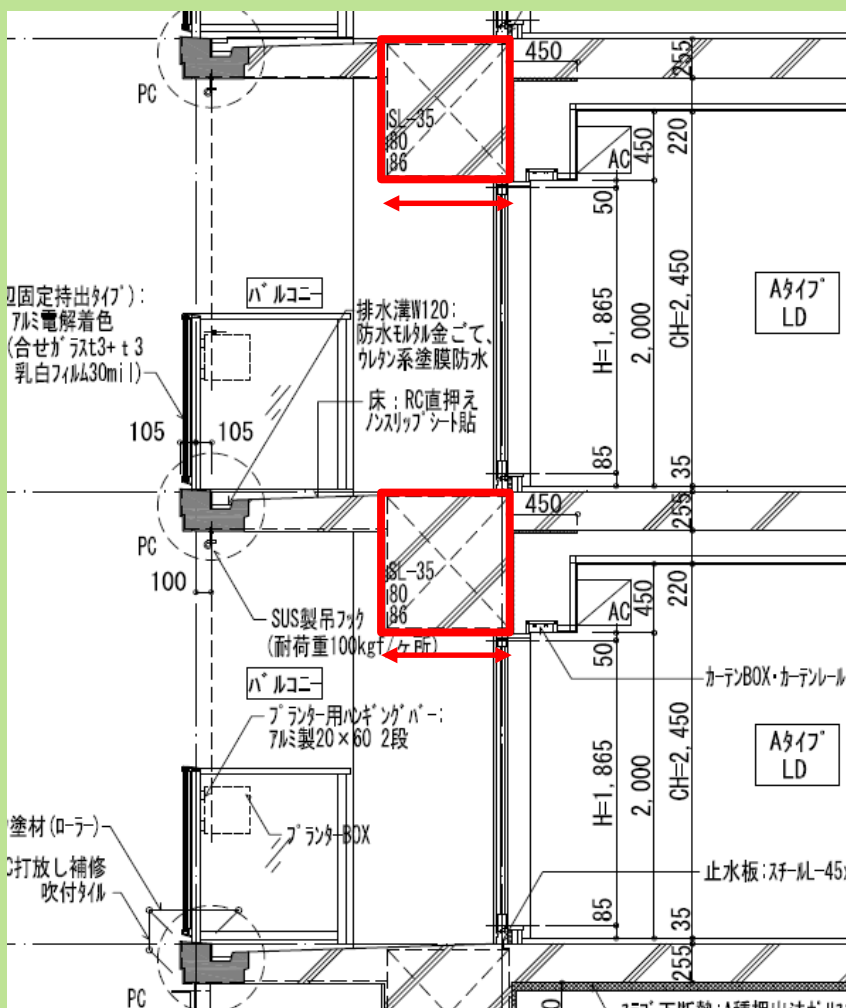
- ・層間変形角1/100以下を確認するためには「限界耐力計算」が必要だが、現実に建てられる建築のほとんどは「保有水平耐力計算」を活用

＜検討会等におけるご意見＞

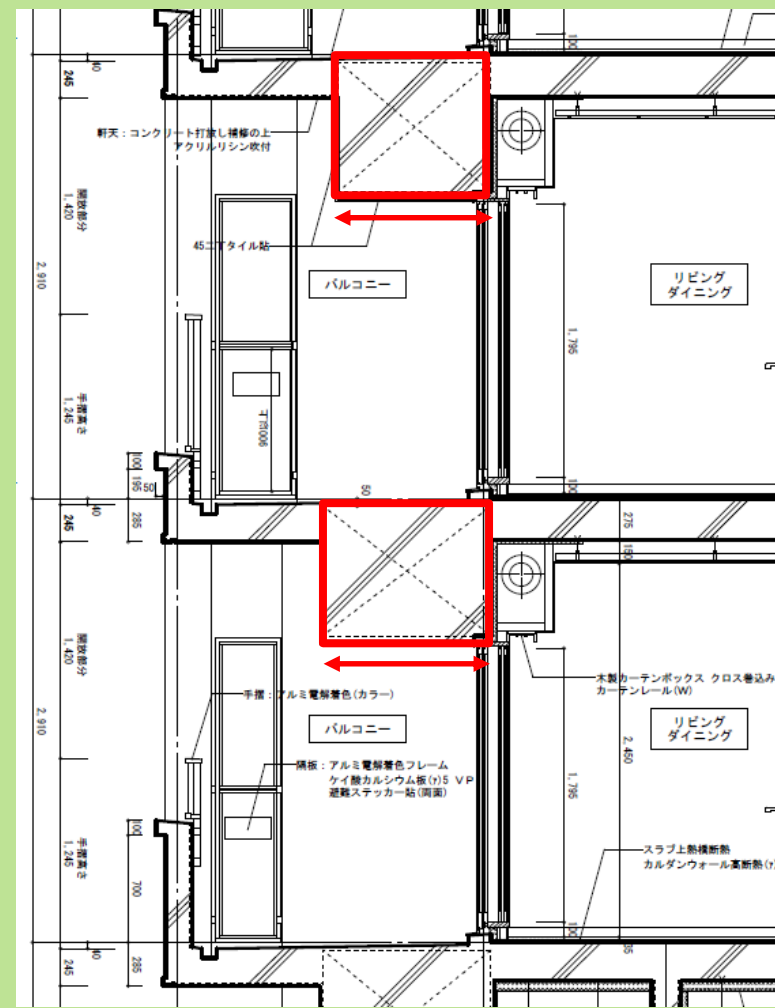
- ・制振構造を評価できないか
- ・限界耐力計算以外の計算方法で応答変形を評価できないか（時刻歴応答解析 等）

耐震性に関する基準 (耐震等級 1 と 2 の梁の寸法の違い)

耐震等級 1 の板状マンションの断面図



耐震等級 2 の板状マンションの断面図

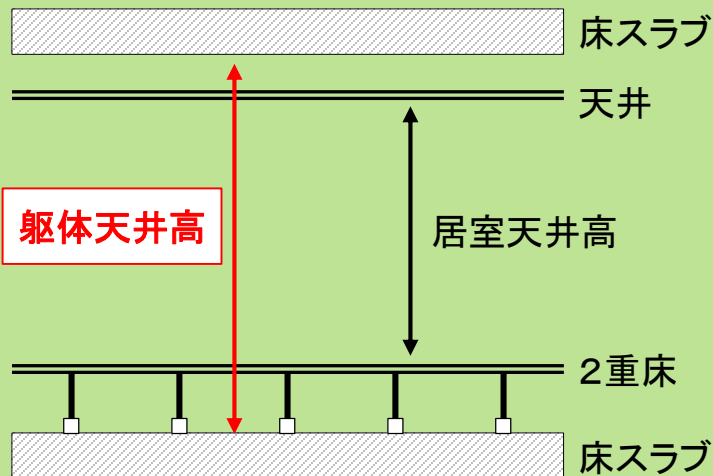


可変性に関する基準

- 基準の考え方：居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること（間取りを変更しても設備が収まり居室天井高が確保されること）

<現行>

躯体天井高 2,650mm以上



- ・高さ制限や斜線制限との関係で、基準を満たそうとすると1フロア減る場合あり
→事業性に悪影響
- ・鉄骨造では製造ユニットの関係で階高を確保するのが困難

<検討会等におけるご意見>

- ・増改築基準と同様、居室天井高で評価できないか
- ・サイホン排水システム等の管が小さく勾配が不要なものを使う場合、設備を納めつつ床下の高さを小さくできるため、躯体天井高の基準を緩和できないか

維持管理・更新の容易性に関する基準

- 基準の考え方：構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理（清掃・点検・補修・更新）を容易に行うために必要な措置が講じられていること

＜現行＞ ※H29年度に建設性能評価を取得した共同住宅の約6割は維持管理対策等級2、約9割が更新対策等級1

維持管理対策等級(専用・共用配管)等級3 - α かつ 更新対策(共用排水管)等級3

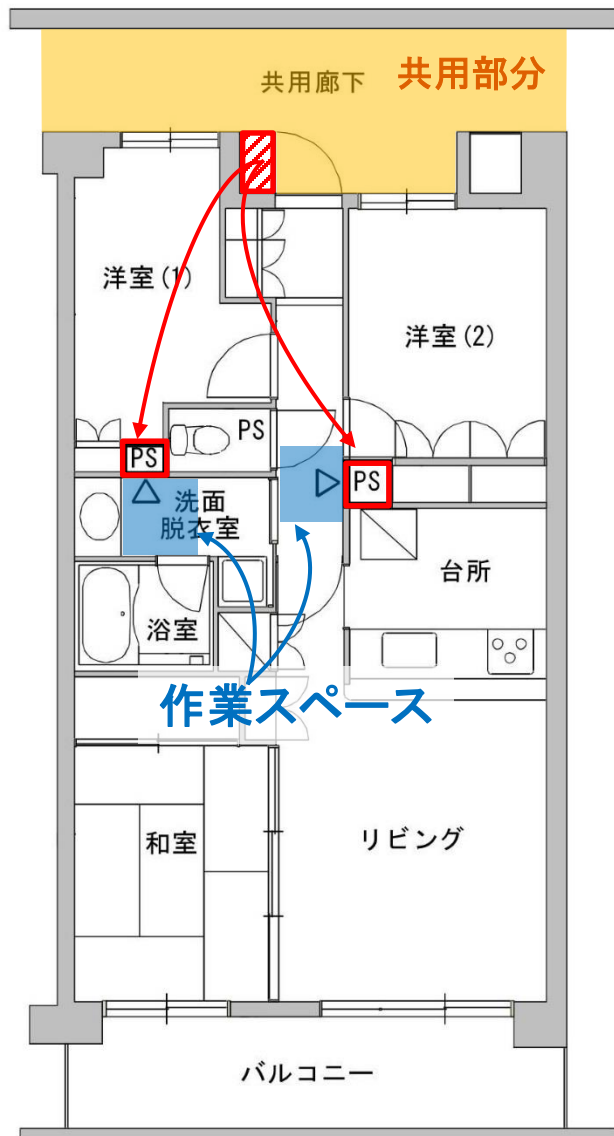
- ＜専用・共用配管共通＞
 - ・コンクリート内に埋め込まれていない
 - ・地中埋設管の上にコンクリートが打設されていない
 - ・排水管は内面が平滑であり、たわみ、抜け等が生じないよう設置
 - ・排水管には掃除口等が設けられている
 - ・主要接合部等を点検・掃除するために必要な開口が設けられている
 - ＜専用配管＞
 - ・他住戸等の専用部分に設置されていない
 - ＜共用配管＞
 - ・横主管が共用部分に設けられ、かつ、当該配管に専有部分に立ち入らないで人が到達できる経路が設けられている
- α** ・専用部分に立ち入らないで補修できる位置に露出している 等
- ・排水管の接続替えを容易に行うための措置が講じられている
 - ・排水管の更新のための空間が確保されている
 - ・排水管の近傍等に新たな排水管を設置することができる空間等が設けられているか、排水管更新時はつりの工事を軽減する措置が講じられている

- ・専用部に立ち入らずに点検ができるようにすると、プランが成り立たなくなる。上下のプランが変わると対応が難しい
- ・長期の場合は点検口の数が多くなり、かつ、点検口の位置が制限されるため、意匠上問題となる場合がある。
- ・ただし書き※(-αができる)は技術者くらいしか認知していない。

- ※ただし書き：下記の条件を満たす場合「-α」してもよい
- ・管理者等の立ち入りを認める居住者の協力義務が管理規約で定められていること
 - ・PSが間仕切り等で独立した区画となっていること
 - ・PSの少なくとも一つの面が維持管理・更新の作業が容易にできるスペースに面し、点検口が露出しており、躯体に影響を及ぼすことなく更新を行える開口があること 等

＜検討会等におけるご意見＞

- ・管の材料の高耐久化、ライニング技術の発展等から、基準を合理化できるのではないか
- ・ただし書きについてしっかりと周知徹底することが必要なのではないか



<認定基準>

- ・共用配管が専用部分に立ち入らないで補修できる位置に露出していること等

「ただし書き」より次の条件を満たす場合、上記の基準を除外できる

- (1) 管理者等の立ち入りを認める居住者の協力義務が管理規約で定められていること
- (2) パイプスペースは、以下の要件を満たすこと。
 - ・少なくとも一つの面が維持管理・更新の作業が容易にできるスペースに面すること。
 - ・作業が容易にできるスペースに維持管理を行うための点検口が露出していること。
 - ・間仕切り等で独立した区画となっていること。
 - ・維持管理等に際し、構造躯体に支障を及ぼさない場所に設置すること。
 - ・配管のオフセットの原因となる横梁等をパイプスペース内に配置しない等、パイプスペースの形状に留意すること。
 - ・躯体に影響を及ぼすことなく更新を行える開口が確保できる面を有すること。
- (3) パイプスペースを縦穴で区画せず、床面で防火区画を確保する場合には、配管の区画貫通部または管の構造において、更新の処理を軽減する措置をおこなうこと。

基準の合理化に向けた検討の方向性

基準の継続性も重要であるため、合理化にあたっては

- ・基準策定以降の社会経済情勢の変化や技術革新はあるのか
- ・基準策定時の想定と現実の乖離があるのか

について、根拠となる実験結果・データ等が十分に存在するのか、という観点から、合理的な説明ができるかを検討する必要

⇒共同住宅の新築を中心とした長期優良住宅の技術的な基準等に関するWGを設置して検討

(2) 認定の枠組みについて

認定(新築時)の枠組みに関連するご意見

① 棟単位での認定に関するご意見

- ・認定取得には各戸単位での申請が必要である一方、認定基準には棟全体での評価を必要とするもの（劣化対策、耐震性 等）があり合理的ではない。
- ・「長期優良マンション」ということが第三者からわかりにくい、という点で戸単位は課題。
 - ➡ ・共同住宅は棟単位で考えるべきではないか。
 - ・スケルトンは棟単位で、インフィルは住戸単位で、と2段階で認定することも考えられるのではないか。

② 棟単位認定を前提とした、維持保全に関するソフト面の取組に関するご意見

- ・RC造マンションを長持ちさせる上では、かぶり厚を増すことより、発生したクラックの補修をこまめに行う方が大切ではないか。
- ・マンションを長寿命化する上で、共用部分（躯体）の維持保全の重要性が高いことを考えれば、維持保全に係るソフト対策をもっと評価して良いのではないか。
 - ➡ ・維持保全に係るソフト面の取組を評価することで、劣化対策等のハード基準とのバランスを見直すことができないか。

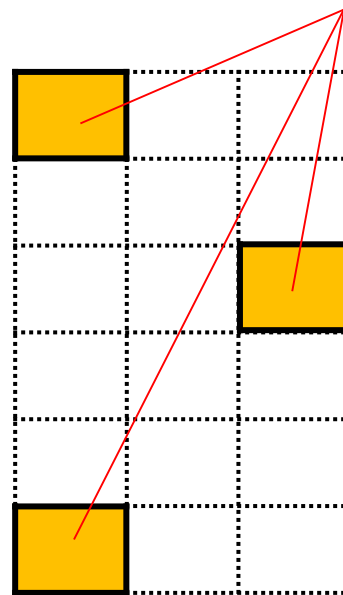
共同住宅における認定の運用

長期優良住宅の認定基準は、住棟単位の項目と住戸単位の項目が混在。

認定基準項目		対象		
		住棟	住戸	
長期 使用 構造 等	劣化対策	○		
	耐震性	○		
	可変性		○	
	維持管 理・更新 の容易性	専用配管		○
		共用配管	○	
		更新対策 (共用配管)	○	
	高齢者対策	○		
省エネルギー性		○		
住宅規模			○	
居住環境の維持及び向上への配慮		○		
建築後の住宅の維持保全		○	○	
資金計画		○	○	

住戸単位で認定し、認定メリットも住戸単位（区分所有者単位）。

長期優良住宅



※新築時は、全住戸をまとめて認定を取得するのが一般的。

認定基準（住宅規模を除く）を満たさない住戸がある場合は基準を満たす住戸があっても認定申請せず。

【認定メリット】

- ・認定中古住宅売買時の契約みなし特例※

※中古の認定長期優良住宅の売買契約書に住宅性能評価書（の写し）を添付した場合、当該評価書に表示された性能を有する認定長期優良住宅を引き渡すことを契約したものと見なす措置

- ・住宅ローン減税等の優遇措置

①棟単位での認定に係るご意見(1)

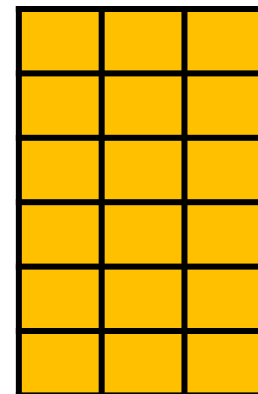
- ・共同住宅は棟単位で考えるべきではないか。

<イメージ>

住棟基準に加えて、住戸基準を全住戸が満たす場合に、棟として認定。

【メリット】

- ・認定申請等の手続きを合理化できる。
 - ※100戸のマンションの場合、認定申請書が100枚から1枚に。
 - 分譲事業者が認定を取得した後、譲受人決定時の認定計画変更も100件から1件に。
- ・マンションとして躯体の性能をアピールしやすくなる。



長期優良住宅

課題Ⅰ

現行認定基準のうち住戸基準への適合をどのように判断すべきか

- ・全住戸が住戸基準を満たすことを要件とすると、基準を満たさない住戸が一户でもあると棟としても認定できないこととなる。

課題Ⅱ

計画変更手続きをいかに簡素化すべきか

- ・住戸内をリフォームする際、都度棟単位の計画変更手続きを要する。

課題Ⅰ、Ⅱのほか、現状と大きく変わらないが（上記以外に）メリットがあるか

・市街化区域等内において、低炭素化に関する先導的な基準に適合する建築物を認定。

■ 認定基準 (概要)

定量的評価項目 (必須)

- ・外皮の熱性能
- ・一次エネルギー消費量

(省エネ法で定める省エネルギー基準の一次エネルギー消費量△10%を超える省エネ性能)

+

選択的項目

- ・低炭素化に資する措置を2項目以上講じること等
 - 節水対策
 - エネルギーマネジメント
 - ヒートアイランド対策
 - 建築物(躯体)の低炭素化

■ インセンティブ

- 戸単位認定
- ・所得税、登録免許税の軽減
 - ・借入金利の引下げ(フラット35S)
- 棟単位認定
- ・確認みなし
 - ・低炭素化に資する設備に係る容積率の不算入

※戸単位認定、棟単位認定が併存

【1】 住戸ごとの認定
(住宅ローン減税等)

▼ 認定を受ける住戸



(共同住宅等)

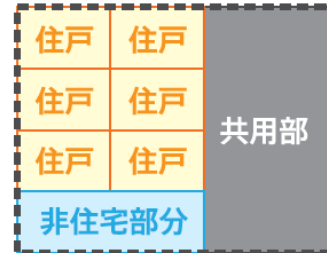
住戸ごと

一次エネルギー消費量 \leq 基準値

外皮平均熱貫流率 $U_A \leq$ 基準値

平均日射熱取得率 $\eta_A \leq$ 基準値

【2】 建物全体の認定
(容積率緩和)



(住戸を含む建築物)

建物全体

建物全体の一次エネルギー消費量* \leq 建物全体の基準値

* 建物全体のエネルギー消費量 = (各住戸の合計) + (共用部) + (非住宅部分)

各住戸

外皮平均熱貫流率 $U_A \leq$ 基準値

平均日射熱取得率 $\eta_A \leq$ 基準値

非住宅部分

PAL値 \leq 基準値

①棟単位での認定に係るご意見(2)

・スケルトンは棟単位で、インフィルは住戸単位で、と2段階で認定することも考えられるのではないか。

<イメージ>

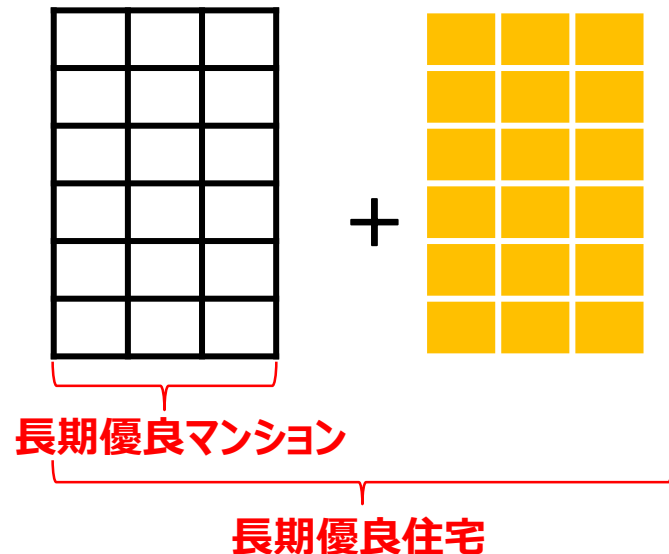
住棟基準を満たす場合に棟として認定するとともに、住戸基準を満たす住戸について住戸ごとに認定。

【メリット】

- ・認定申請等の手続きを合理化できる。
※長期優良マンション内の住戸を認定する際、住棟基準の審査不要。
- ・棟として躯体の性能をアピールしやすくなる。
- ・住戸基準を満たさない住戸があっても棟として認定可

台ヒ

棟単位、戸単位の2段階で認定することで、課題Ⅰ、Ⅱに対応できる可能性があるが、認定長期優良住宅となるまでに2回の認定を要することとなる。



課題Ⅰ

現行認定基準のうち住戸基準への適合をどのように判断すべきか



住戸ごとに現行住戸基準の適合を確認

課題Ⅱ

計画変更手続きをいかに簡素化すべきか

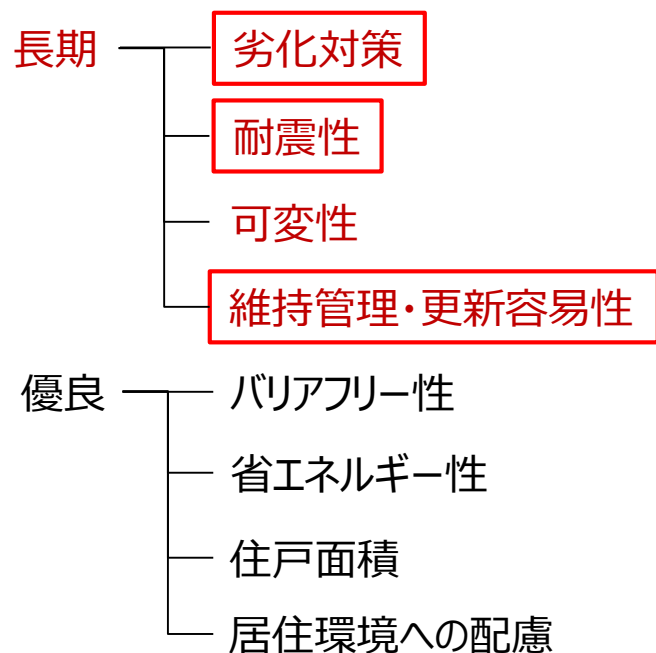


住戸単位の計画変更
手続きが可能
〔棟単位の計画変更
手続き不要〕

②ハード基準を補完するソフト面の取組に係るご意見

- ・維持保全に係るソフト面の取組を評価することで、劣化対策等のハード基準とのバランスを見直すことができないか。

＜維持保全に関するソフト面の取組で補完されるハード基準のイメージ＞



ハード基準の例	ハード基準を補完する維持保全に関するソフト面での取組の例
<ul style="list-style-type: none"> ・共用配管が専有部分に立ち入らないで補修ができる位置にあること 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等の立ち入りを認める居住者の協力義務を管理規約に規定（実施済）
<ul style="list-style-type: none"> ・かぶり厚さを一定以上とすること 	<ul style="list-style-type: none"> ・クラックを早期に発見するための点検・補修の内容が織り込まれた長期修繕計画
<ul style="list-style-type: none"> ・地震時の応答変形を一定以内に抑えること ・共用排水管を切断しなくても更新できること 	<ul style="list-style-type: none"> ・復旧・更新工事が大規模なものとなることを見込んだ修繕積立金額の設定

課題Ⅲ

ソフト面での取組をどのように評価するか。

ソフト面の取組の強化部分とハード基準の緩和部分の同等性を説明できるか。

維持保全に係る現行の認定基準等

	計画に記載すべき内容	認定基準
(1)注文住宅、売建住宅の場合	①維持保全の方法及び期間 ②維持保全に係る資金計画 ③(売建住宅の場合)維持保全を行うこととなる管理組合等の名称	<ul style="list-style-type: none"> ・維持保全の方法が国土交通省令で定める基準に適合すること ・維持保全の期間が30年以上であること ・資金計画が維持保全を確実に遂行するため適切なものであること ・その他国の基本方針に照らして適切なものであること
(2)建売住宅の場合※	①維持保全の方法の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・維持保全の方法の概要が当該住宅を30年以上にわたり良好な状態で使用するため適切なものであること ・その他国の基本方針に照らして適切なものであること

※譲受人を決定したときには、(1)①～③及び譲受人の氏名を記載した計画をもって速やかに計画変更を申請する必要。

(国土交通省令・基準告示)

住宅の構造耐力上主要な部分（基礎、柱、梁等）、雨水の浸入を防止する部分（屋根、外壁等）及び給排水管について、以下により、点検の時期及び内容が定められていること

- ・点検の対象となる部分の仕様に応じた点検の項目及び時期が定められたものであること
- ・点検の時期が直近の点検等から10年を超えないものであること
- ・点検の結果を踏まえ、必要に応じて修繕等を行うこととされていること
- ・地震時及び台風時に臨時点検を実施することとされていること
- ・住宅の劣化状況に応じて、維持保全の方法の見直しを行うこととされていること
- ・計画の変更があった場合に、必要に応じて維持保全の方法を変更することとされていること

(基本方針)

- ・維持保全の実施に当たっては、建築士や維持保全に係る専門的な知識及び経験を有する者を活用することが望ましい
- ・マンションの場合、認定計画実施者は、計画に記載された維持保全の方法が管理規約及び長期修繕計画に反映されるよう努めるべきである

認定の枠組みに関して検討すべき課題

<棟単位の認定関係>

課題Ⅰ

現行認定基準のうち住戸基準への適合をどのように判断すべきか

課題Ⅱ

計画変更手続きをいかに簡素化すべきか

棟単位、住戸単位の
2段階認定とすれば
対応可

<ハード基準を補完するソフト面の取組関係>

課題Ⅲ

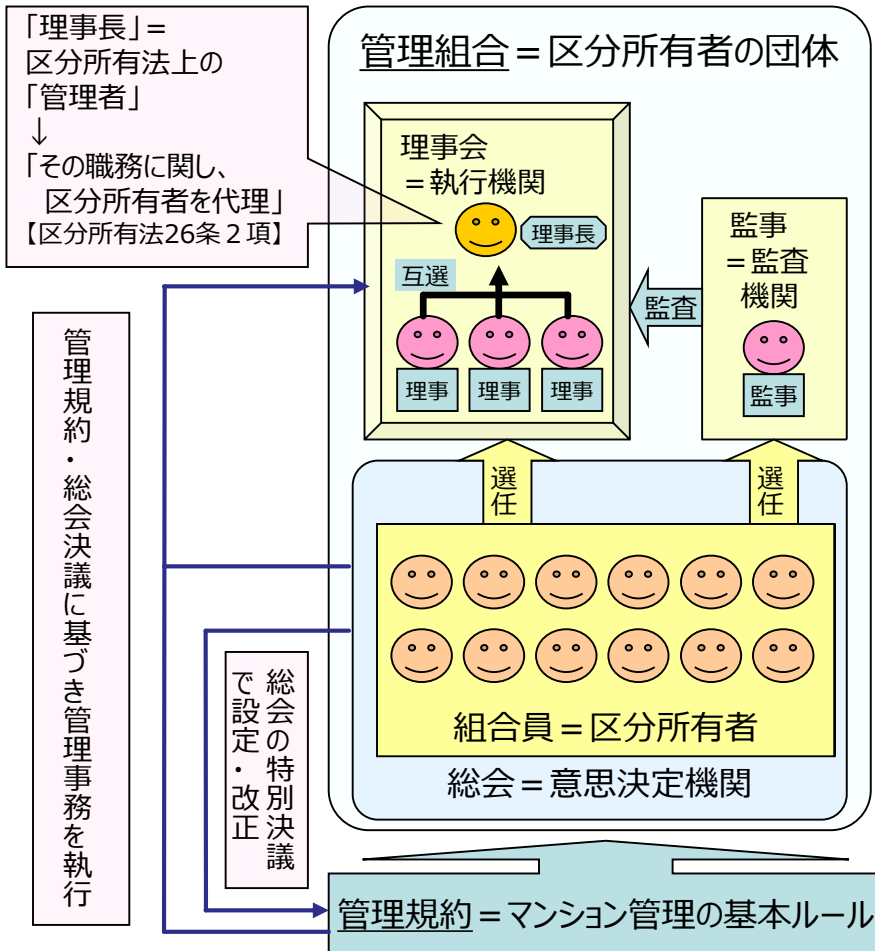
ソフト面での取組をどのように評価するか。
ソフト面の取組の強化部分とハード基準の緩和部分の同等性を説明できるか。

<共通>

課題Ⅳ

棟単位の認定等によって、共同住宅の認定促進につながるか。
認定マンションの躯体性能をアピールしやすくするために棟単位認定とあわせて何ができるか。

(参考)「マンション」の管理の一般的な組織・運営



- 区分所有者全員で「**管理組合**」を構成
- マンション管理の基本ルールとして「**管理規約**」を制定（総会の特別決議）
- 執行機関として、「**理事**」を選出・「**理事長**」を選任
→理事長は、区分所有法上の「**管理者**」
- 共用部分の管理に関することは、管理組合「**総会**」での決議を要する
(形状や効用の著しい変更の場合は3/4、それ以外は過半数)
- 理事長は、管理規約・総会決議に基づき管理事務を執行
- 理事長は、その職務に関し、区分所有者を代理

「管理規約」とは、「マンション管理の最高自治規範」

- マンションの住まい方や区分所有者間の費用負担、管理組合の運営方法等に関する「基本的なルール」
- 区分所有者の集会（管理組合総会）で定め（特別決議）、区分所有者全員が遵守

マンション標準管理規約の構成

第1章 総則

第2章 専有部分等の範囲

- ・ 専有部分、共用部分の範囲

第3章 敷地及び共用部分等の共有

- ・ 敷地や共用部分等が区分所有者の共有であること、各区分所有者の共有持分割合、分割請求や単独処分ができないこと

第4章 用法

- ・ 専有部分の用途、敷地及び共用部分等の用法、専用使用权、駐車場の使用等

第5章 管理

- ・ 管理費、修繕積立金、使用料の規定と納入義務、用途等

第6章 管理組合

- ・ 管理組合の業務、業務委託等、専門的知識を有する者の活用等
- ・ 総会の定議、招集手続き、出席資格、議決権割合、成立要件、議決権行使方法、決議要件、決議事項、議事録の作成・保管等
- ・ 理事会の職務、招集、成立要件・決議要件、決議事項等と専門委員会の設置

第7章 会計

- ・ 会計年度、管理組合の収入及び支出、収入予算の作成及び変更、会計報告、管理費等の徴収、帳簿類等の作成・保管等

第8章 雑則

- ・ 義務違反者に対する措置、理事長の勧告及び指示等、市や近隣との協定の遵守、細則、規約外事項、規約原本

マンション標準管理規約改正（H28）の主要項目

○外部の専門家の活用

理事長を含む理事及び監事について、これまで区分所有者に限定していたものを、選択肢として外部の専門家も就任可とし、利益相反取引の防止、監事の権限の明確化等の所要の規定を措置。（第35条）

○管理費等の滞納に対する措置

管理組合が滞納者に対してとり得る各種の措置について段階的にまとめたフローチャート等を提示。（第60条）

○災害時の管理組合の意思決定

災害時における理事長等による応急的な補修や、緊急避難措置としての専有部分への立入り等に関する規定を整備。（第54条）

主として新築マンションの購入予定者向けに、修繕積立金に関する基本的な知識や、修繕積立金の額の目安を示すもの。

1 修繕積立金の額の目安

$$Y = A X + (B)$$

Y：購入予定のマンションの修繕積立金の額の目安

A：専有床面積当たりの修繕積立金の額（下表）

X：購入予定のマンションの専有床面積（㎡）

（B：機械式駐車場がある場合の加算額）

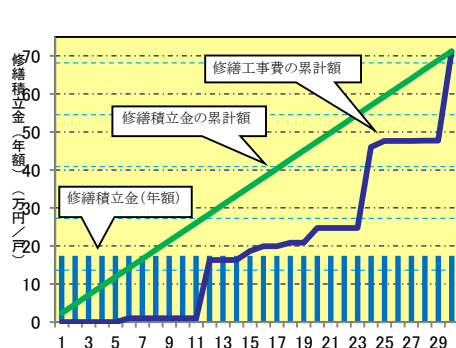
○専有床面積当たりの修繕積立金の額（A）

建物の階数 ／建築延床面積		平均値	事例の3分の2が包含される幅
【15階未満】	5,000㎡未満	218円／㎡・月	165円～250円／㎡・月
	5,000～10,000㎡	202円／㎡・月	140円～265円／㎡・月
	10,000㎡以上	178円／㎡・月	135円～220円／㎡・月
【20階以上】		206円／㎡・月	170円～245円／㎡・月

2 修繕積立金の積立方法

- 修繕積立金の積立方法には、「均等積立方式」と「段階増額積立方式」がある。
- 「段階増額積立方式」は、計画どおりに増額しようとしても合意形成ができない事例もあり、将来にわたり安定的な修繕積立金の積立てを確保する観点からは、「均等積立方式」が望ましい。
- 新築マンションの場合、「段階増額積立方式」を採用している場合がほとんどであり、分譲事業者は、将来の増額計画も含め、積立方法の内容について購入予定者に説明することが重要。

【均等積立方式】



【段階増額積立方式】

