

長期優良住宅の認定基準について

1. 長期使用構造等

・ 構造躯体の耐久性

(法第6条第1項第1号、第2条第4項第1号イ)

・ 構造躯体の耐震性

(法第6条第1項第1号、第2条第4項第1号ロ)

・ 内装・設備の維持管理の容易性

(法第6条第1項第1号、第2条第4項第3号)

・ 変化に対応できる空間の確保

(法第6条第1項第1号、第2条第4項第2号)

・ 省エネルギー性能の確保

(法第6条第1項第1号、第2条第4項第4号)

・ 将来のバリアフリー改修に対応するための必要なスペースの確保

(法第6条第1項第1号、第2条第4項第4号)

2. 維持保全

(法第6条第1項第3号及び第4号)

3. 面積

(法第6条第1項第2号)

4. 住環境への配慮

(法第6条第1項第5号、第4条第2項第3号)

第16回分科会における指摘事項について

○長期使用構造等関係

前回の主な指摘・意見	対応
1. 顧客ニーズを十分考慮すべき。	・業界からのヒアリングにより市場動向等を踏まえつつ、認定基準を検討。
2. 普及の支障になるような過度な負担にならないようにすべき。	
3. 地震に対する修復可能性については考慮すべき。	
4. いたみやすい部品の交換容易性についても考慮すべき。	
5. CO2削減についても考慮すべき。	
6. 地域性も考慮すべき。	・地域差性能として実際に影響を与えるもの（耐震性、省エネ性などの性能的な地域性）については、地域係数や地域区分などの設定により認定基準を検討。（住宅性能表示制度においては、地域性による性能の差を加味して評価基準が設定されている。）

○面積関係

前回の主な指摘・意見	対応
1. 一人、二人世帯が主流となる今後のマーケットを考えると、共同住宅75㎡は過大ではないか。特に都心部では供給戸数が少なくなる。	・都市部の共同住宅においては、特に高齢者世帯を中心に小規模世帯が増加していくため、そうした傾向にも配慮することが必要。
2. 住戸規模の変更が可能な構造形式であれば、建設当初に住戸規模をあまり厳格に考えなくとも良いのではないか。	
3. 地域性を反映できるようにすべきではないか。	・地域による居住面積の違いが大きいことから、地域の実情に応じた基準設定を可能とするよう検討。

4. ゼロ・イチの基準ではなく、グレードをつけていくようなことは検討出来ないのか。	・評価ではなく、認定という位置づけであるため、グレード性の導入は難しいと思料。
5. グループ居住など多様な住まい方も考慮すべきではないか。	・個室と共用空間の関係はプランによって様々であり、一律に標準的な面積を設定するのは、現状では困難と考えられる。個室と共用空間の関係などについて、一定の類型化を図り、面積要件適用についての考え方を整理する。

○住環境への配慮関係

前回の主な指摘・意見	対応
1. まちなみは地域のルールであり、一律に決めるのは疑問	・地域にふさわしいまちなみ等が自治体の主体的な取り組みにより示されている場合には、その調和を図ることとした。
2. 将来予測を踏まえて建てる場所を決める必要 逆に将来予測や社会構造を考慮するのは難しい。	・地域にふさわしいまちなみ等を示すことは自治体が主体的に取り組むべきことであるため、将来の見通しも含め、地域にふさわしいまちなみが示されている場合には、認定の際にその調和を求めることとした。
3. 調和が求められるまちなみのルールは明確である必要	・本法案は支援法であり行政に裁量の幅が相対的に大きく、また、調和対象が地域にふさわしいまちなみ等という自治体が主体的に取り組むべきものであることから、調和対象の事前明示性を確保しつつ、自治体の意思を広く反映できることとした。

1. 長期使用構造等

該当条文

(定義)

第二条 (略)

2・3 (略)

4 この法律において「長期使用構造等」とは、住宅の構造及び設備であって、次に掲げる措置が講じられたものをいう。

一 当該住宅を長期にわたり良好な状態で使用するために次に掲げる事項に関し誘導すべき国土交通省令で定める基準に適合させるための措置

イ 前項第一号及び第二号に掲げる住宅の部分の構造の腐食、腐朽及び摩損の防止

ロ 前項第一号に掲げる住宅の部分の地震に対する安全性の確保

二 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その他の事由による住宅の利用の状況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として国土交通省令で定めるもの

三 維持保全を容易にするための措置として国土交通省令で定めるもの

四 日常生活に身体の機能上の制限を受ける高齢者の利用上の利便性及び安全性、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し誘導すべき国土交通省令で定める基準に適合させるための措置

5・6 (略)

(認定基準等)

第六条 所管行政庁は、前条第一項から第三項までの規定による認定の申請があった場合において、当該申請に係る長期優良住宅建築等計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

一 建築をしようとする住宅の構造及び設備が長期使用構造等であること。

二～五 (略)

2～7 (略)

具体的内容

1. 基本的考え方

① 求めるべき性能とそれへ誘導するための要求水準について

認定基準の要求水準の設定にあたっては、現時点の知見や評価技術を踏まえて、所管行政庁が評価可能なものとするとともに、市場動向や民間事業者による供給可能性を踏まえて、求めるべき性能を目指して、誘導していくものとする。

② 住宅性能表示制度の活用について

要求水準の設定にあたっては、住宅の性能をはかる“共通のモノサシ”である住宅性能表示制度における評価基準との整合を考慮する。

③ 長期優良住宅に求める耐久性と維持管理の考え方について

住宅の長寿命化(長期使用)の実現のためには、構造躯体の建設時の耐久性と長期にわたる維持管理とを合理的に組み合わせることが求められるところであるが、維持管理のレベルの評価が困難なことから、建設段階において一定以上の劣化対策を求めることとする。一方、建設段階の性能を過大に求めないよう要求水準を設定する。

④ 長期使用構造等に求めるべき性能としては、維持管理段階における適切な措置(点検・補修・更新等)を前提としつつ、建設段階において住宅の長寿命化(長期使用)を実現するための性能を規定する方向で検討中。

2. 個別性能の要求水準(案)

(住宅性能表示制度における評価基準に照らして、次に掲げる性能を要求)

① 耐久性・・・ 計画的に維持管理を行うことを前提として、3世代(75年~90年程度)にわたり使用することを可能にするための劣化対策(劣化対策等級3)に加えて、次のいずれかの措置が講じられていること

(1) 構造躯体の劣化をさらに軽減させるための措置(柱などに耐久性の高い樹種を使用するなど)

(2) 構造躯体の維持管理を容易にするための措置(床下や小屋裏等を点検するための開口の設置など)

② 耐震性・・・ 地震被災後の補修・利用継続を容易にする措置として、建築基準法において求める耐震性(住宅性能表示制度では耐震等級1)に加え、構造躯体の損傷を軽減するための措置(住宅性能表示制度では耐震等級2や、免震構造を参酌にしつつ、実効的な水準を検討中。)

③ 維持管理の容易性

・・・ 配管等の維持管理について、構造躯体や仕上げ材に影響を及ぼすことなく、点検、清掃及び補修ができるなど、配管等の配置を工夫するなどの措置(維持管理対策等級3(専用配管・共用配管)を中心に検討)

また、共用排水管の更新時において、いわゆる道連れ工事の軽減措置が講じられているなどの措置(更新対策等級3(共用排水管)を中心に検討)

- ④ 可変性・・・ 将来の一定程度の間取りの変更を考慮して、配管、配線などのための一定の躯体天井高を確保するなどの措置（構造や建て方、所有形態などを考慮して、それぞれに応じた要求水準を設定。）

- ⑤ その他・・・ 住宅の共用部分について、高齢者居住安定法に基づく設計指針において求める配慮事項（高齢者等対策等級3（共用部分））
省エネルギー法に基づく次世代省エネルギー基準（省エネルギー対策等級4）

2. 維持保全

該当条文

(定義)

第二条 (略)

2 (略)

3 この法律において「維持保全」とは、次に掲げる住宅の部分又は設備について、点検又は調査を行い、及び必要に応じ修繕又は改良を行うことをいう。

- 一 住宅の構造耐力上主要な部分として政令で定めるもの
- 二 住宅の雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの
- 三 住宅の給水又は排水の設備で政令で定めるもの

4～6 (略)

(認定基準等)

第六条 所管行政庁は、前条第一項から第三項までの規定による認定の申請があった場合において、当該申請に係る長期優良住宅建築等計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

一・二 (略)

三 前条第一項又は第二項の規定による認定の申請に係る長期優良住宅建築等計画にあっては、次に掲げる基準に適合すること。

イ 建築後の住宅の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。

ロ・ハ (略)

四 前条第三項の規定による認定の申請に係る長期優良住宅建築等計画にあっては、次に掲げる基準に適合すること。

イ 建築後の住宅の維持保全の方法の概要が当該住宅を三十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。

ロ (略)

五 (略)

2～7 (略)

具体的内容

1. 基本的考え方

① 維持保全計画の基準の定め方について

各部位・各設備の点検や更新等の時期・内容については、それぞれの設計耐用

年数によって異なることから、また、設計耐用年数が明らかでないものも多く存在することから、基準を一律に設定することが必ずしも合理的ではないため、市場の動向等を調査し、点検時期・点検内容を設定するものとする。

2. 基準案

- ① 維持保全計画に記載すべき項目については、法第2条第3項に定める維持保全を行う住宅又は設備の範囲において、先行の事例を参考に規定する方向で検討中。

〔維持保全計画に記載すべき項目〕

- ・ 基礎、土台、壁、柱等における定期点検の時期・内容（法第2条第3項第1号関係）
 - ・ 屋根、開口部等における定期点検の時期・内容（同項第2号関係）
 - ・ 給水管、排水管等における定期点検の時期・内容（同項第3号関係）
- ※災害時などには、住宅の損傷状況を臨時点検することも必要。

- ② 定期点検については、少なくとも10年ごとに点検を実施するものとする。（住宅品質確保促進法において、新築住宅の瑕疵担保責任の期間が10年と定められていることを踏まえ設定）

3. 面積

該当条文

(認定基準等)

第六条 所管行政庁は、前条第一項から第三項までの規定による認定の申請があった場合において、当該申請に係る長期優良住宅建築等計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

一 (略)

二 建築をしようとする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。

三～五 (略)

2～7 (略)

具体的内容

1. 基本的考え方

- ① 長期優良住宅については、居住面積の面でも良質なストックに相応しい水準を確保することが必要。
- ② 長期優良住宅は、生活の変化に対応できる可変性を備えることから、生活の変化等に応じたりリフォーム等を行うことが可能。
- ③ 世帯構成の大きな変化（子供の独立等）などライフステージに応じた住み替えを進めることも重要。そのためには、既存住宅の流通促進が大切であり、長期優良住宅についてもライフステージの各段階に対応したストックの形成が必要。
- ④ 都市部の共同住宅においては、特に高齢者世帯を中心に小規模世帯が増加していくため、そうした傾向にも配慮することが必要。
- ⑤ 地域による居住面積の違いが大きいことから、地域の実情に応じた基準設定を可能とするよう検討。

2. 基準の設定案

<戸建てについて>

100㎡以上

平均的な世帯を想定して良好な居住水準を確保するために必要な最低限の規模として3人世帯の誘導居住面積水準を採用。

<共同住宅について>

都市部における今後の居住の状況を想定し、住生活基本計画の都市型誘導居住面積水準をベースに検討。

- ・ 75㎡以上（3人世帯）
- ・ 55㎡以上（2人世帯）
- ・ 40㎡以上（1人世帯）

<地域の実情の反映について>

戸建て、共同建てとも、地域の実情に応じて引上げを可能とする。

その他の検討すべき論点

○ 共同住宅の面積要件

今後、世帯規模が縮小し、2030年には全世帯のうち、単独世帯が約4割、夫婦のみ世帯が約2割を占めることが見込まれる。また、単独世帯及び夫婦のみ世帯のうち、65歳以上の高齢者世帯が占める割合は、単独世帯では26.7%から39.3%に、夫婦のみ世帯では48.2%から60.5%にそれぞれ増加すると推計されている。

こうした中、小規模世帯向けの良質な住宅供給をどう考えるか。その際、高齢者に配慮した一定の仕様を備えた住宅の普及を進めていくことについてどう考えるか。

○ 一棟のマンションにおける認定・非認定住戸の混在の可能性

様々な住戸タイプで供給を行う分譲マンションの場合、面積要件により、一棟のマンションの中で認定対象となる住戸とならない住戸が生じ、マンション管理の円滑な実施に支障をきたすのではないかと指摘についてどう考えるか。

○ ワンフロアの床面積要件

総床面積に関する要件を満たすものであっても、狭小敷地の3階建て住宅等を長期優良住宅に認定することは問題ではないか。

これへの対応を含め、総床面積の要件だけではなく、戸建てについては、ワンフロアとして確保すべき面積の要件を設けるべきではないか。

○ グループ居住など多様な住まい方への配慮

個室と共用空間の関係はプランによって様々であり、一律に標準的な面積を設定するのは困難と考えられ、個室と共用空間の関係などについて一定の類型化を図り、面積要件適用についての考え方を整理する。

4. 住環境への配慮

該当条文

第四条 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的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

2 基本方針には、次に掲げる事項を定めるものとする。

一・二 （略）

三 次条第一項に規定する長期優良住宅建築等計画の第六条第一項の認定に関する基本的事項

四 （略）

3～5 （略）

（認定基準等）

第六条 所管行政庁は、前条第一項から第三項までの規定による認定の申請があった場合において、当該申請に係る長期優良住宅建築等計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

一～四 （略）

五 その他基本方針のうち第四条第二項第三号に掲げる事項に照らして適切なものであること。

2～7 （略）

具体的内容

1. 基本的考え方

- ① 住宅の「量」の確保から「質」の向上へ住宅政策が転換する中、住宅の長寿命化を図る第一歩として、住宅それ自体の単体の性質、すなわち長期使用構造等と維持管理に関する事項を中心として、法制度（本法案）を整備。一方、住宅はまちを構成する重要な要素であり、長期優良住宅は長期にわたってまちの一部を形成することになることから、まちなみ等との調和について一定の配慮も必要。
- ② 本法案においては、まちなみ等との調和について、明示的な規定がないものの、本法案の「認定に関する基本的事項」として「基本方針」に定め、その結果、「認定基準」として位置付けることを検討する。
- ③ このような法案の目的と法案におけるまちなみ等との調和についての制度的位置付けを踏まえ、長期優良住宅とまちなみ等との関係を整理する必要がある。

2. 基準の設定案

住環境への配慮については、以下のとおり基本方針（認定基準）及び技術的助言を定めて認定を行うこととしてはどうか。

【基本方針（認定基準）に定める事項】

- 1 住宅は都市やまちなみを構成する重要な要素である。長期優良住宅は将来にわたってまちなみ等の一部を形成することとなるため、長期優良住宅の普及及び促進のためには、長期優良住宅とまちなみ等との調和について一定の配慮が行われることが必要である。
まちづくりを主体的に行うのは地方公共団体であることを踏まえると、地域にふさわしいまちなみ等の内容が示されている場合には、長期優良住宅も当該内容と調和することが適切である。
- 2 このため、長期優良住宅建築等計画の認定に当たっては、認定を受けて建築しようとする長期優良住宅が、地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの内容と調和が図られることを基本とする。

【技術的助言に定める事項】

上記内容を基本方針に定めるほか、以下の事項について技術的助言とする。

- 1 調和を図るまちなみ等を定める形式は、基本方針に示された地区計画等のほか、地方公共団体の要綱等（公表されるもの）が含まれること。
- 2 条例・要綱等によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定の内容は、建築物の構造、形態等の具体的な内容が定められること。
- 3 地区計画、景観計画については、認定に当たって所管行政庁と地区計画、景観計画の担当部局との必要な連絡調整が行われること。
- 4 条例・要綱等によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定については、まちなみ等の計画の担当部局や協定認可権者との調整を経て、あらかじめ調和対象を選定・公表すること。
また、認定に当たって、まちなみ等の計画の所管部局や協定認可権者との必要な連絡調整が行われること。
- 5 策定中の地区計画等については、策定手続を開始した旨を地方公共団体が明示する場合には、3、4と同様とすること。
- 6 都道府県が所管行政庁、まちなみ等所管部局が市町村である場合には、所管行政庁とまちなみ等所管部局との間で十分な連絡調整が行われること。