

既存住宅の長期優良住宅に係る  
認定基準の整備に資する検討

平成23年4月15日  
(株)市浦ハウジング&プランニング

# <検討の全体フレーム>

## 第1編 既存住宅の長期利用化に向けた検討(概念検討)

○既存住宅の長期優良住宅に係る認定基準を検討する前段として、既存住宅を取り巻く状況の整理・分析を行うとともに、既存住宅の長期利用化に向けた方向性について検討を行う。

○さらにここから既存住宅の長期優良住宅のあり方や政策的意義、認定制度の考え方等の概念検討と認定制度創設による社会的な効果等に関する検討を行う。

フィードバックしながら検討

### 第1章 既存住宅をとりまく現状等の整理及び分析

- ・社会的背景の整理
- ・住宅関連施策の整理
- ・世帯・住宅ストックに関する現状と今後の社会動向を踏まえた需要予測及び課題の整理

### 第2章 既存住宅の長期利用化に向けた考え方

- ・既存住宅・長期優良住宅で受け止めるべき政策的意義
- ・長期利用の阻害要因に関する整理
- ・既存住宅の長期利用化に向けた施策の方向性
- ・既存住宅の長期優良住宅のあり方の検討

### 第3章 既存住宅の長期優良住宅認定制度のあり方(予備的検討)

- ・既存住宅の長期優良住宅認定制度の考え方
- ・認定制度の創設による社会的な効果に関する検討

## 第2編 既存住宅の長期使用構造等に係る性能項目の評価方法等に関する検討

○新築住宅の認定制度や関連研究等の成果を踏まえながら、既存住宅で求め得る性能水準や診断・評価等に関する考え方について検討するとともに、これらの実施にあたっての課題の抽出等を行う。

### 第1章 基準検討に係る基本的な考え方

- ・新築住宅認定基準との比較による技術的検討課題の抽出
- ・既存住宅モデルの設定

### 第2章 各認定基準の検討

- ・劣化・耐震[木・戸建] (WG1)
- ・劣化・耐震[RC・共同] (WG2)
- ・維持管理・更新容易性(WG3)
- ・省エネルギー性能(WG4)

おわりに …第1編・第2編を踏まえた次年度に向けての課題

# 第1編 既存住宅の長期利用化に向けた検討(概念検討)

## 1. 既存住宅をとりまく現状等の整理及び分析

### 現状認識

#### <世帯の状況>

- 人口・世帯の減少局面突入 ○高齢化率の上昇
- 晩婚化・少子化、世帯人員の縮小(住宅需要のミスマッチ)
- 家計・住宅投資の余力の減退 ○住替え・改善意欲は下降気味
- 経年により住宅資産は0となる社会システム

#### <住宅ストック・フロー等の状況>

- 住宅ストックの充足(高い空家率)、世帯減少・高齢化等を背景にさらなる空家増大及びストックの老朽化の懸念拡大
- マンションは増加する一方、建替・改修等の遅れが顕著
- 長命化されない住宅寿命(平均築後年数は27年)
- 家庭部門のエネルギー消費量の拡大(1990年比)
- 根強い新築需要(着工は回復基調)
- 既存住宅の非選択理由は「新築の方が気持ちいいから」

#### <既存住宅市場の状況>

[既存住宅流通市場]

- 低調な既存住宅流通市場(流通シェア13.5%)
- 住宅性能への不安は大きいものの、診断・検査等は行わず購入判断される。

[リフォーム市場]

- リフォーム費用への負担や工事内容の妥当性に不安
- 改修の融資制度・税制は新築と比べ不十分

[市場全体]

- 住宅の性能・資産の評価の仕組が不十分。
- 住宅の取得・リフォームに関してトラブルが絶えない

### 今後の住宅政策の基本的命題

#### 国民資産(国富)の向上

- 住宅の質の維持・向上
  - 適切な改修・維持管理
  - ストック重視の意識醸成
- 資産価値の維持・向上
  - 住宅資産の適正評価

#### 環境負荷の低減

- 発生廃棄物・CO2の削減
  - 施工・リフォーム・除却の際の廃棄物量の削減
  - 再利用資源の有効活用
- 使用エネルギーの削減
  - 住宅の断熱化等による省CO2、省エネルギー化

#### 消費者保護(市場の適正化)

- 国民負担の軽減
  - 住宅資産の適正評価
  - 効率的な住宅投資
- 権利保全(トラブル防止)
  - 紛争・トラブル抑止・防止

# 第1編 既存住宅の長期利用化に向けた検討(概念検討)

## 1. 既存住宅をとりまく現状等の整理及び分析

### 今後の住宅政策の基本的命題

- 国民資産(国富)の向上**
  - 住宅の質の維持・向上
  - 資産価値の維持・向上
- 環境負荷の低減**
  - 発生廃棄物・CO2の削減
  - 使用エネルギーの削減
- 消費者保護(市場の適正化)**
  - 国民負担の軽減
  - 権利保全(トラブル防止)

### 既存住宅の長期優良住宅の検討において受け止めるべき政策的意義

- ①長期的な質の維持向上**
  - ・膨大なストックの質がきちんと維持向上される仕組み(長く使い仕組み)を整えることが重要
- ②適正な評価の実現**
  - ・膨大なストックが適正に評価される仕組みを整えることが重要
- ③適正なストック市場の構築**
  - ・ストックの適正な維持管理・リフォームや流通の市場が整うことによる波及効果への期待
- ④家計(国民負担)の軽減**

### 既存住宅の長期利用化に向けた条件

- (1)リフォーム市場の健全化
- (2)流通市場の適正化
- (3)立地環境、需要等の評価
- (4)使い続けるための社会システム
- (5)住まい手等の意識が定着すること

# 第1編 既存住宅の長期利用化に向けた検討(概念検討)

## 2. 既存住宅の長期利用化に向けた考え方

○住宅の長期利用化を図り、住宅ストックの利活用を中心とする社会を実現するためには大きく以下の条件等を満たしていくことが求められる。

(1)リフォーム市場の健全化

(2)流通市場の適正化

(3)立地環境、需要等の評価

(4)使い続けるための社会システム

(5)住まい手等の意識が定着すること

### (1)リフォーム市場の健全化(社会的条件)

- リフォーム前後の適正な建物性能の評価(性能の明示)
- 低コスト・居付き施工等のリフォーム技術の開発(価格の明示、円滑な改修の実施)
- リフォーム工事の保証の充実(安心感の明示)
- 健全な担い手の育成(安心できる事業者の明示)
- 積極的な情報発信(健全な技術・ビジネスモデル、改修イメージ等の明示)

### (2)流通市場の適正化(社会的条件)

- 適正な既存住宅取引の支援(建物評価のルール整備、保証や税制・融資等の充実)
- 円滑な住み替え支援(売り主に対する次の住まいの確保 等)

# 第1編 既存住宅の長期利用化に向けた検討(概念検討)

## 2. 既存住宅の長期利用化に向けた考え方

(1)リフォーム市場の健全化

(2)流通市場の適正化

(3)立地環境、需要等の評価

(4)使い続けるための社会システム

(5)住まい手等の意識が定着すること

### (3)立地環境、需要等の評価(社会的条件)

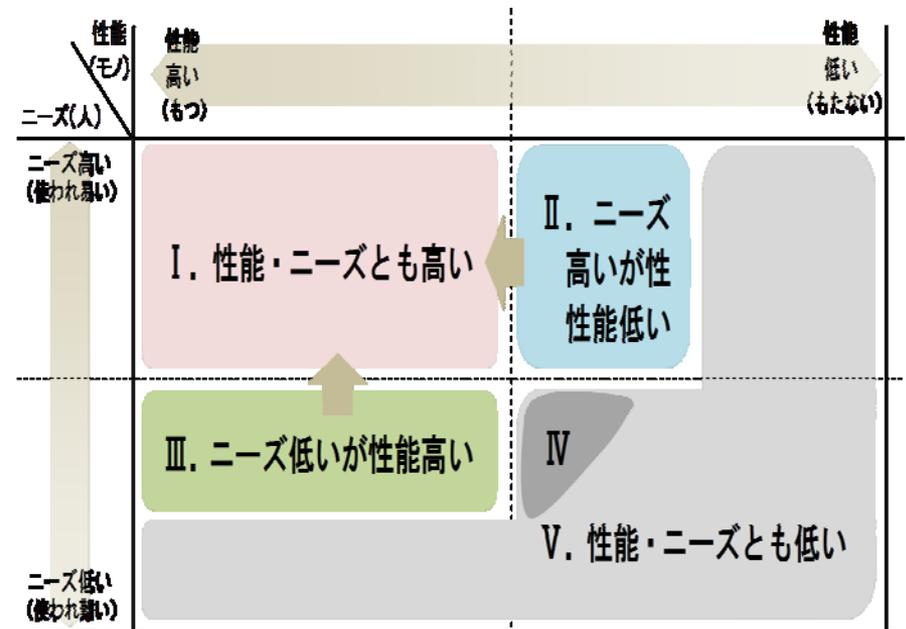
#### ○住宅地・環境の評価と維持継続支援

→長期利用に適した住宅地の評価と、良好な住宅地の維持継続のための支援が重要

#### ○地域の住宅需要・環境等に即した住宅整備

→ストック重視の住宅整備への転換が重要

→地域の人口・世帯の動向や住宅の需給構造などを的確に把握した開発の誘導(過度な新築促進の抑制)が重要



# 第1編 既存住宅の長期利用化に向けた検討(概念検討)

## 2. 既存住宅の長期利用化に向けた考え方

(1)リフォーム市場の健全化

(2)流通市場の適正化

(3)立地環境、需要等の評価

(4)使い続けるための社会システム

(5)住まい手等の意識が定着すること

### (4)使い続けるための社会システム(社会的条件)

○性能向上や維持管理の状況がきちんと資産として評価される仕組みの構築

○長期利用に対する多様な支援・誘導策の整備

例: 適正な建物評価に対する支援・誘導(性能評価・インスペクションの促進)

性能向上・長寿命化に資する支援・誘導(健全なリフォーム市場整備への支援)

円滑な既存住宅流通促進への支援・誘導(住み替え支援・保証の充実等の市場基盤整備)

上記に関する多面的な施策の展開(基盤整備・金融・税制・情報発信等)

### (5)住まい手等の意識が定着すること(住まい手等に求められる条件)

○住まいの使い分け・使いこなし意識の定着

→多様なリフォーム、柔軟な住替え等、建替え・新築に依存しない住まい選び意識の定着が重要

○住宅・住環境の長期利用に対するイメージ・習慣の定着および維持管理の実践

→住宅の維持管理、エリマネジメント等による資産価値の維持、住宅地としての魅力付けが重要

# 第1編 既存住宅の長期利用化に向けた検討(概念検討)

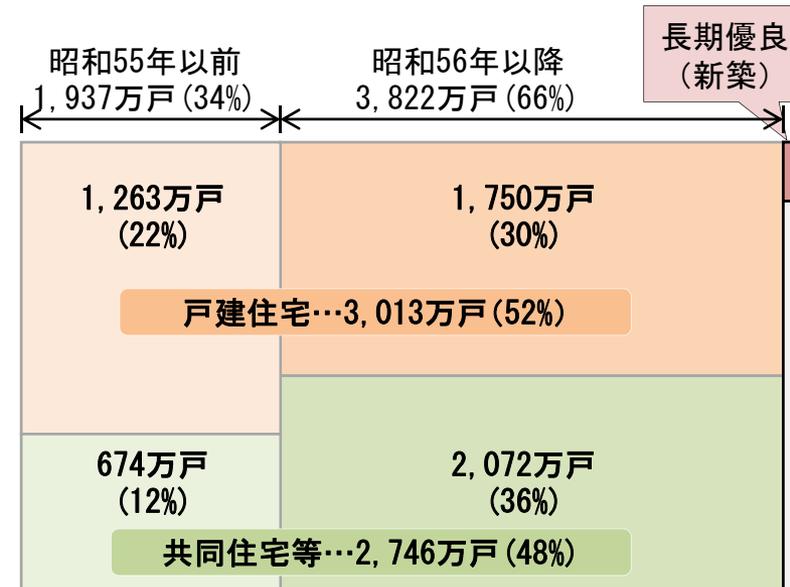
## 2. 既存住宅の長期利用化に向けた考え方

### 既存住宅の長期優良住宅とは

現在の住宅ストックを広く対象とするもので、国民の居住状況を豊かなものとするとともに、地域やまちなみの中に存在する社会資産として位置づけられ、長期にわたり活用され、国富の向上の観点から住宅・住環境の水準を向上させる行為を伴う住宅 (P)

○そのためには、

- ・長期に活用できるストックを見極めたうえで、当該住宅及び住環境の水準向上
- ・それを促進するためのリフォーム・流通に係る仕組みや制度・社会システムの整備・拡充
- ・上記に則った住宅を適切に評価し、促進するための制度の構築
- ・これらに対する国民の意識の定着化などが不可欠であろう。



住宅総数5,759万戸(H20※)

※建築時期不詳分・空家は、居住世帯あり住宅の各建築時期に按分し計上。

着工戸数  
81万戸(H22)

# 第1編 既存住宅の長期利用化に向けた検討(概念検討)

## 3. 既存住宅の長期優良住宅認定制度のあり方(予備的検討)

○ここまでの整理内容を認識しつつ、認定制度に関する予備的検討として、論点となる事項を取り上げる。

### (1) 水準・基準の考え方

#### 1) 基本的な考え方

○既存住宅ストックを広く対象とする前提とした場合、新築住宅並みの水準・基準への一律引き上げを求めることは困難。

ストックの性能や設備仕様は、建築年代等により大きく異なるため新築並みの水準・基準を求めると多くが達成困難と予想される。

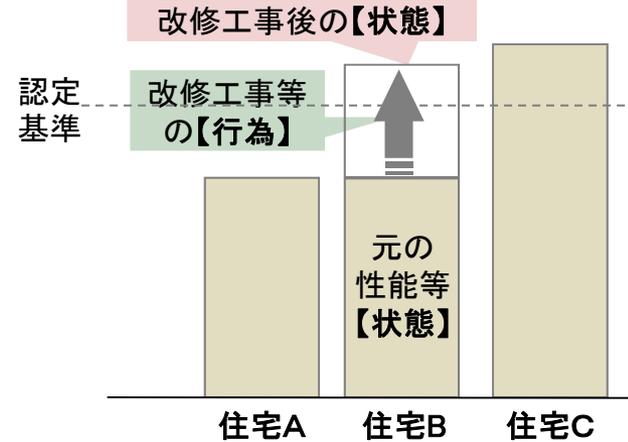
⇒そのため、既存住宅の水準・基準の底上げを図る観点から、既存住宅独自の水準・基準設定を検討していくことが求められる。

### (2) 評価・認定の考え方

○認定基準としては、既存住宅の『状態』を基準とすることと、既存住宅に対する『行為』(改修工事等)を基準とすることが考え得る。

⇒長期にわたる持続性を評価する方法や、認定に対するインセンティブ及び改修工事との関係・組合せ方を考慮して、基準設定の検討を行うことが必要。

<認定基準を『改修後の状態』とした場合の例>



『改修後の状態』の場合の例	×	○ (認定)	×
---------------	---	-----------	---

### (3) 社会的効果

# 第1編 既存住宅の長期利用化に向けた検討(概念検討)

## 3. 既存住宅の長期優良住宅認定制度のあり方(予備的検討)

### (1) 水準・基準 の考え方

### 2) 認定基準の項目設定の考え方

○新築を対象とする現行基準は、「つくる」(既存住宅でいえば改修工事)ことに関する技術基準が中心。

⇒長く使い続けるための仕組みとして、「つかう」ことを重視した認定項目の設定などが求められる。

例:「つかう」ことを重視した認定項目(持続のための措置)

- ・改修工事履歴の蓄積
- ・維持管理・点検等を実施する事業者体制の確保
- ・維持管理計画に基づく定期点検・補修等の実施

### (2) 評価・認定 の考え方

### 3) 各認定基準の目標とする水準設定の考え方

○既存住宅は、性能項目ごとに、時系列(経過年数、建築年代等)での評価の方法は大きく異なり、目指すべき性能水準も異なる。

例:耐久性能:経年により劣化(性能低下)するもの

耐震性能:建築年代(S56以前・以後等)によって水準が大きく異なるもの

設備性能:経年により劣化するとともに、技術進化等により要求水準が上がるもの

### (3) 社会的効果

⇒性能項目ごとに時系列に応じた評価方法を検討するとともに、それに対応した、目標水準等の設定の検討が必要(詳細は第2編)

# 第1編 既存住宅の長期利用化に向けた検討(概念検討)

## 3. 既存住宅の長期優良住宅認定制度のあり方(予備的検討)

### (1) 水準・基準 の考え方

#### 1) 時間軸を考慮した評価・認定

○新築を対象とする現行制度には、時間軸(長期利用)を考慮した評価の仕組みが不十分

⇒当初申請時点の「優良性」だけでなく、長期にわたる「持続性」(性能の持続、維持管理体制の持続 等)を評価・認定する仕組みが必要。

#### 2) 共同住宅(分譲マンション)の認定のあり方

○共同住宅では、共用部分の水準が長期利用の可否の決定要素となるが、分譲マンションの場合、共用部分の意思決定は管理組合にある。(住戸専有部分と分かれる)

○新築を対象とする現状制度のような、住戸専有部分と共用部分の一体評価を前提とする仕組みの場合には、合意形成や申請手間の難しさから、改修実施や評価・認定の困難が予想される。

⇒上記を考慮し、共用部分(管理組合)と住戸専有部分(区分所有者)での異なる評価・認定の仕組みや、その組み合わせによる認定方式の検討が必要。

### (2) 評価・認定 の考え方

### (3) 社会的効果

# 第1編 既存住宅の長期利用化に向けた検討(概念検討)

## 3. 既存住宅の長期優良住宅認定制度のあり方(予備的検討)

(1) 水準・基準  
の考え方

### ① 国民負担の軽減の観点から

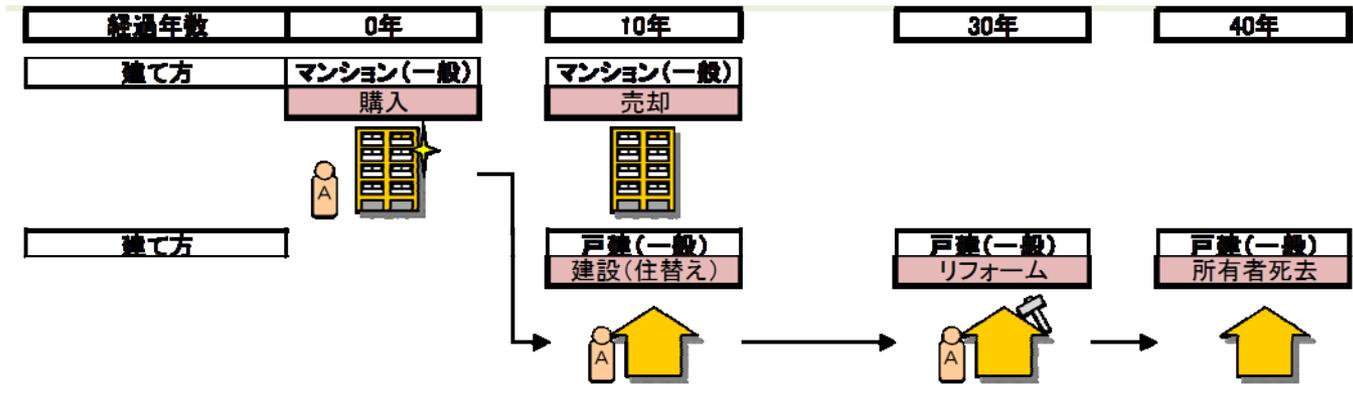
○住宅資産の適正評価および既存住宅に対する効率的な投資により、国民の家計負担の軽減が期待される。

#### <単純試算 その1>

・一般住宅と長期優良住宅での、世帯の住み替え等のパターンによる国民負担の軽減に関する試算

(2) 評価・認定  
の考え方

<40年間の住み替えパターン>  
 [0年] マンション購入 ⇒ [10年後] マンション売却、戸建住宅購入  
 ⇒ [30年後] リフォームして居住継続 ⇒ [40年後] 所有者死去



(3) 社会的効果

	総費用 (コスト-売却費)	残資産
一般住宅	約6,400万円	約1,800万円
長期優良	約5,800万円	約2,300万円

※試算にあたり「一般」では新築購入、「長期優良」では中古購入(一般より割高だが資産価値も高い)を想定。

# 第1編 既存住宅の長期利用化に向けた検討(概念検討)

## 3. 既存住宅の長期優良住宅認定制度のあり方(予備的検討)

### (1) 水準・基準 の考え方

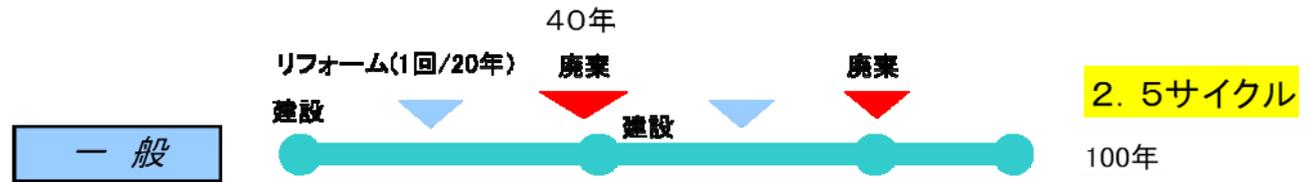
### ② 環境負荷の軽減の観点から

○ 既存住宅を長期利用することによる建設・除却時の発生廃棄物・CO2の削減、および既存住宅ストックの断熱化等による省エネ・省CO2により、環境負荷の軽減が期待される。

#### <単純試算 その2>

- ・ 一般住宅と長期優良住宅での廃棄物排出量に関する試算  
→ 木造・戸建住宅について、建設、リフォーム、解体時の廃棄物排出量を元に、100年間の排出総量を計算

### (2) 評価・認定 の考え方



	一般住宅
廃棄物量(ライフサイクル全体(100年間))	約111t/戸



	長期優良
廃棄物量(ライフサイクル全体(100年間))	約64t/戸

### (3) 社会的効果

# 第2編 既存住宅の長期使用構造等に係る性能項目の評価方法等に関する検討

## 各性能項目における検討のスタンス

- ・各住宅の現況調査が重要
  - －劣化・陳腐化状況の客観的な評価
- ・住宅の建設年代毎に基本的に住宅の性能は異なる
  - －建設年代に応じた認定基準(要求水準)の設定・検討が重要

## 各性能項目の考え方

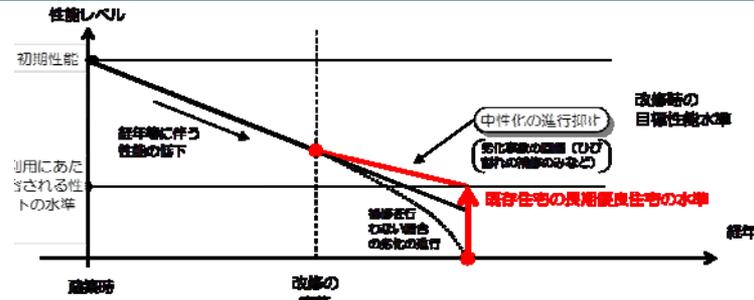
- ・各性能項目により、性能低下や要求水準、補修等の状況は、時系列上、異なる。
- ⇒こうした状況を踏まえて各性能項目の水準等を検討する。

## 検討体制

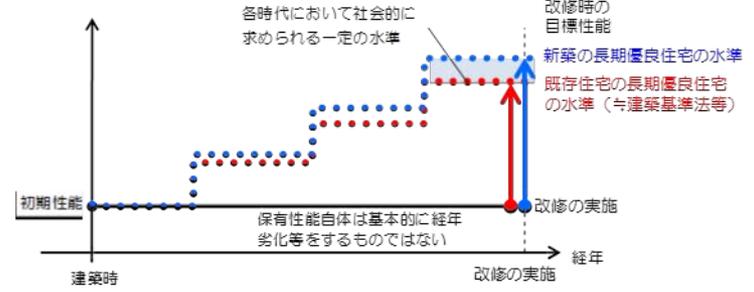
(敬称略)

	氏名	所属
WG 1 劣化対策・耐震性 木造戸建住宅	梶本敬大 ○	国土交通省 国土技術政策総合研究所 評価システム研究室 室長
	大橋好光 (顧問)	東京都市大学 工学部建築学科 教授
	大倉靖彦	株式会社アルセッド建築研究所 副所長
WG 2 劣化対策・耐震性 RC造共同住宅	濱崎仁 ○	建築研究所材料研究グループ 主任研究員
	楠 浩一	横浜国立大学 工学研究院 システムの創成部門 建築学コース 准教授
	田村 雅紀	工学院大学 工学部建築都市デザイン学科 生産系・環境材料学研究室 准教授
WG 3 維持管理・更新容易性	安孫子義彦 ○	(株)ジェス 代表取締役
	宮城秋治	宮城設計一級建築士事務所 代表
WG 4 省エネルギー対策	鈴木大陸 ○	北方建築総合研究所環境科学部 研究主幹
	若菜 繁	断熱建材協議会 技術委員会 委員長
	中尾哲朗	同上 技術委員会(発泡プラスチック)
	大槻清明	同上 (繊維系)
	木原幹夫	同上 (開口部)

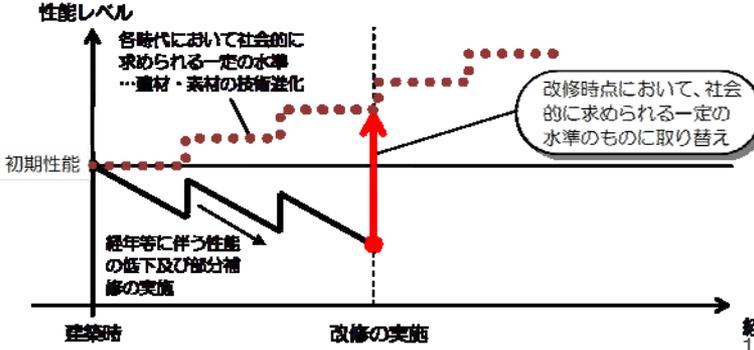
## 劣化対策



## 耐震性 省エネ性



## 維持管理 容易性



# 第2編 既存住宅の長期使用構造等に係る性能項目の評価方法等に関する検討

## 各性能項目の検討内容 (1)劣化の有無とその対策 木造戸建て住宅

### 検討の方向性

- ・ 新築認定基準(劣化防止の対策)と同等の基準構築は、可能な部分が多い。
- ・ 建設年代を考慮しつつ、現況の劣化状況の有無の確認を踏まえて、劣化対策・維持管理計画等について新築同等の対策又は代替的な対策を講じる

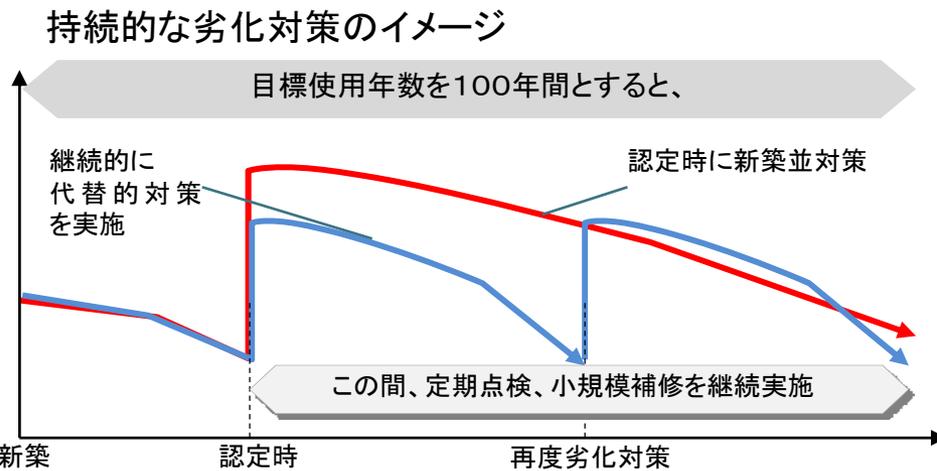
### <現況の劣化状況等の確認方法の検討>

- ・ 基本は外壁内部を含めた目視調査、又は通常見える範囲の劣化状況の継続的調査
- ・ 建設年代の違い(2000年の前後)により新築時の劣化対策の程度や維持管理状況が異なる。

⇒ 建設年代に応じた劣化状況の確認方法・範囲等について継続的に検討

### <水準・評価方法についての検討>

- ・ 新築と同等の外壁軸組の防腐・防蟻対策を施すことを基本として、新築時の劣化対策の程度も勘案して継続的に検討
- ・ 認定時の劣化状況の確認の確からしさ、劣化対策の状況等によっては、維持管理の強化による代替的な方法についても継続的に検討



### <今後の検討課題>

- ・ 認定時の防腐・防蟻対策の内容に応じた維持保全計画の内容の検討が必要
- ・ 劣化状況確認に関して必要な精度・実行可能性等踏まえた検討が必要

# 第2編 既存住宅の長期使用構造等に係る性能項目の評価方法等に関する検討

## 各性能項目の検討内容 (1)劣化の有無とその対策 RC造共同住宅

### 検討の方向性

- ・新築認定基準(劣化防止の対策)と同等の基準構築は困難  
⇒基本的には、現況調査(劣化の有無の確認)を踏まえ、将来的な劣化状況を推測、これに基づき劣化対策(改修内容等)を評価する仕組みとして検討

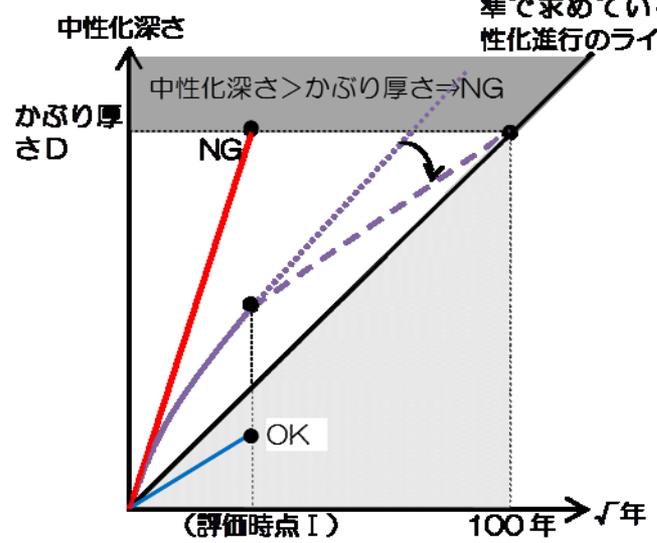
### <現況の劣化状況等の確認方法の検討>

- ・仕上・コンクリートの劣化及び鉄筋腐食等から総合的に健全性を評価する手法を検討
- ・新築にある水セメント比・かぶり厚さの基準については、かぶり厚さと経年による中性化の進行状況から代替評価手法を継続的に検討

### <水準・評価方法についての検討>

- ・不具合箇所の補修内容及び躯体コンクリートの中性化抑止対策等に関する計画内容の評価・確認を重視した評価基準として継続的に検討
- ・劣化状況・改修計画等に即した維持管理計画の評価・確認についても継続的に検討
- ・計画及び改修工事の確からしさの確認の補完措置として、現場検査や継続的な検査等についてもそのあり方を継続的に議論

かぶり厚さと中性化速度の評価のイメージ w/c:新築の認定基準で求めている中性化進行のライン



### <今後の検討課題>

- ・現況の劣化状況の検査・評価の確からしさの確保に向けた継続的な検討が重要(コスト・体制等も含めて)
- ・改修・維持管理計画及び実施の確からしさの評価・あり方についての継続検討が重要

## 第2編 既存住宅の長期使用構造等に係る性能項目の評価方法等に関する検討 各性能項目の検討内容 (2)耐震性

- 検討の方向性
- ・新築の認定基準と同等の水準を確保することが望ましいが、構造・年代によっては対応の難しいものもある。⇒年代等に応じた既存独自の基準検討も重要
  - ・既存住宅においても少なくとも現行基準法並み又はそれ以上を満たすことが必要

### 木造戸建て住宅

#### ＜水準・評価方法についての検討＞

- ・新築の認定基準（等級2等）以上を満たすことは可能。
- ・2000年以前の住宅については一部の仕様が現行基準に満たないと考えられ、一律の現行基準適用は困難。  
⇒耐震診断法を援用することも長期耐用性の確保に配慮しつつ一定の範囲で検討。

例 筋かい端部にBP金物がない場合、壁倍率を低減して評価等

#### ＜今後の検討課題＞

- ・長期耐用性を考慮した補強工法の精査

### R C造共同住宅

#### ＜水準・評価方法についての検討＞

- ・新築の認定基準（等級2等）を満たすことは一部の構造を除いて困難
- ・基準法レベル（等級1）を満たすことで、一定の評価を得ることも考慮すべき。
- ・長期耐用の観点から、経年指標や構造躯体の損傷防止についても考慮すべき

#### ＜今後の検討課題＞

- ・現況性能の確認方法・手続きの精査（関連諸制度との関係も含めて）
- ・既存不適格建物の位置づけと基準のあり方に関する継続検討が重要

# 第2編 既存住宅の長期使用構造等に係る性能項目の評価方法等に関する検討

## 各性能項目の検討内容 (3)維持管理・更新容易性

### 検討の方向性

- ・既存住宅の現状を踏まえ、設備配管の維持管理のしやすさの確保が必要
- ・新築と同等の水準を確保することが望ましいが、豎管の設置位置等、対応が難しい構造・年代も多く、現実的な対応方法を検討する。
- ・住宅全体と配管の寿命・長期修繕計画を見据えた水準の性能と工事実施時期の検討が必要

### <現況の維持管理・更新容易性の確認方法の検討>

- ・現況の性能は目視でほとんど確認できる。専用部分に存する共用配管の調査は、認定の申請者によって困難な場合も想定される。

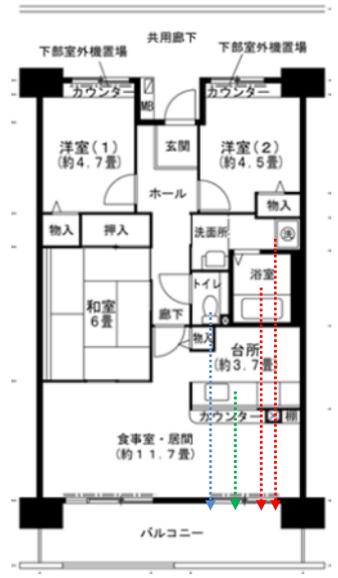
### <水準・評価方法についての検討>

- ・排水管の更新、配管の点検・補修を行うための対策をハード・ソフト組み合わせて考慮することが必要。

⇒豎管の位置変更等が困難な場合が多く、必要な点検口・掃除口の設置、管理規約により室内への立入を担保する等、ソフトな対応を含めて維持管理・更新のしやすさを確保することが重要。



間取り(年代)によって改修により改善可能な範囲には大きな差がある



### <今後の検討課題>

- ・将来の更新の必要性を軽減するための配慮
- ・長期修繕計画・実施状況、修繕積立金等長期にわたる予算措置との連携考慮

# 第2編 既存住宅の長期使用構造等に係る性能項目の評価方法等に関する検討

## 各性能項目の検討内容 (4) 省エネルギー性

### 検討の方向性

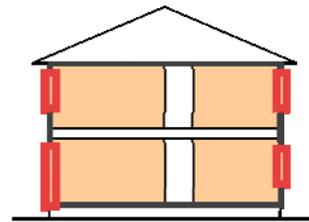
- ・水準は新築認定基準並みのH11年(次世代)基準相当が望ましいが、現実的に施工困難な部分もある。
- ・絶対的な基準ではないので、工事の範囲をある程度絞って改善することにより、省エネルギー性を向上させることが重要で、改善効果による認定も検討。

### <現況の省エネルギー性の確認方法の検討>

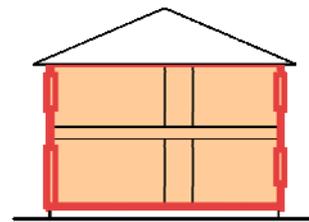
- ・今ある断熱性能の正確な評価は困難⇒工事段階で詳細な調査を行うことも検討
- ・温暖地では、調査にこだわるより古い断熱材はないものとして計画することも検討

### <水準・評価方法についての検討>

- ・改善効果の評価することにより認定することも考慮。
- ・戸建住宅の部分改修も視野に入れ、改修しない部分についての結露防止性能確保の必要性等について継続的に議論
- ・共同住宅の場合も改修の単位のあり方について継続的に議論(住棟全体又は住戸単位):住戸単位で改修する場合、隣戸への影響も検討



住宅全体が元々H4基準適合  
⇒開口部のみ改善も効果有



住宅全体がS55基準以下  
⇒住戸全体の改善必要

### <今後の検討課題>

- ・既存の断熱性・気密性の判断、材料の健全性、施工、検査等、各種の具体的な判断基準の整備(マニュアル化)が必要
- ・断熱材の種類により経年で性能低下することを考慮⇒新築の基準もセットで要検討

# おわりに 一次年度に向けての課題

## (1) 検討の前提となる条件等の整理・設定

○基本的な考え方や論点に基づく枠組みの整理・設定が必要。

\* 新築同等の性能水準・基準等と設定すべきか。(独自の水準・基準を設定すべきか)

\* 「つかう」ことや、時間軸(持続性)を考慮した評価の仕組みとするか。

\* 時系列(経過年数、建築年代等)による既存住宅の性能の違いを考慮すべきか。

\* 構造・建て方等によって、異なる評価・認定の仕組みを設定すべきか。(特にRC造共同住宅の認定のあり方)

## (2) 認定基準として求める目標性能の設定について

○既存住宅特有の性能項目の設定の必要性および項目の検討が必要

○劣化進行具合等を継続的に確認するための仕組み・手法の検討が必要

○各性能項目の技術基準の検討が必要

## (3) 評価方法の設定について

○評価方法基準の策定の検討が必要

⇒ 図面審査、現場審査、計画審査および円滑な審査実務のあり方 等

○申請・審査の単位・体制等のあり方の検討が必要

## (4) 認定住宅に対する支援のあり方について

○売買・相続等による地位の承継等に対する認定に関する検討が必要

○認定住宅への支援メニューの検討が必要

⇒ 改修工事への支援、維持保全・修繕への支援、評価・計画立案・申請等への支援、体制整備への支援 等