

長期優良住宅制度のあり方に関する検討会（第 2 回）

# 全建総連プレゼン

2018. 12. 20

## はじめに

1992 年に（財）住宅保証機構が実施する性能保証制度と連携して全国の仲間が「良質な住宅の最低限の基準」として全建総連独自の認定住宅である地域型高性能木造住宅「ゆうゆう住宅」の設計施工基準を研究開発委員会で作成した。この基準で建設した場合、住宅登録（任意の新築瑕疵保険・住宅価格×0.53%）料の 0.24%割引、住宅金融公庫の償還期間 30 年延長・上乗せ融資 100 万円が可能になった。2008 年に長期優良住宅の普及の促進に関する法律が成立したことを受け、翌 2009 年に全建総連版長期優良住宅認定基準対応型の木造軸組構法住宅モデルとして「ゆうゆう住宅 S モデル」を策定し冊子化。長期優良講師の養成講座を開催し 27 県連・組合から 45 名が参加した。

当 S モデル設計施工基準は、ゆうゆう住宅の基準をベースに、その上位モデルとして、瑕疵担保保険の基準と長期優良住宅認定基準をクリアする内容となっており、その他に、地盤調査を行い調査会社の地盤保証を受けること、10 年間は無償点検とすることが長期優良住宅認定基準にプラスアルファされていた。

2009 年当時パンフレット（別紙）も作成し 78000 部が全国に配布され、全建総連が運営する住宅履歴情報には約 190 棟が登録されている。

## 1、認定基準について

### ①認定基準における「面積基準（住戸面積）」について

一戸建を建蔽率 60%の都心で長期優良住宅を建てようとする土地 25 坪が必要になり、一の階の床面積（階段除く）40 m<sup>2</sup>は無理である。したがって床面積の基準の緩和を求めたい。特に高齢化社会に突入し子供が自立した際などは、夫婦 2 人

暮らしが増える今、面積基準の高いハードルを設定し続けるのは疑問である。階段室を除いた面積が共同住宅の面積基準(55㎡)と同じ程度にならないかと考える。

## ②維持メンテナンスについて

維持メンテナンスとして10年ごとの検査、点検、修補が求められているが個人事業所の場合20・30年後に廃業したら誰が対応してくれるのか？そこが不安で施主に提案できず、長期優良に手を出せない事業者が多数いる現実がある。さらに所有者にも5年目に所管行政庁より報告の要請が来ることから、出さないと認定が取り消され、税の減免等が受けられなくなる可能性がある。管理の点で住宅履歴情報の蓄積が求められているが、住宅履歴を活用するメリット等が無い。

## 2、建設資金やグリーン化事業、税制特例等について

①引き渡しが終わらないとグリーン化事業の補助金が出ないため事業主の資金繰りが苦しい。年間複数戸施工し、当該補助金が会計年度をまたいでしまうと、未集金計上となり、小規模事業者には経理上も負担が大きい。

②長期優良基準をクリアするための増高費用とメンテ費用の負担があるため一部の人しか長期優良住宅を建てていないのが実感。既存住宅流通市場において、長期優良住宅がコストに見合った評価がされなければ、長期優良住宅を建てない。

③長期優良住宅の認定をとらなくてもそれ相応の断熱・耐震仕様であればお客も十分と思っている。仮に認定をとっても100万円程度の補助金では増高分は補えない。かかりまし費用×面積×10%を上限に税制特例があるが、貯蓄はあっても所得税が高くない人ではメリットが少なくなる場合がある。

## 3、申請手続き等について

①申請や事務などの面からその専門担当社員がいるハウスメーカーに有利

小規模事業者にとって申請が特に面倒と考えている事業者が多い。建築確認の必要図書が通常10～15枚なのに長期優良

の認定を取るとなると適合判定書類の作成+図面 5 枚程度が必要となる。設計者が認定基準を理解している必要がある。そのため、慣れていないと申請だけで書類作成から認定取得まで最大 2 か月と聞いた。慣れていても図面作成、申請、認定まで約 2 週間を要する。長期優良住宅認定申請の一部省略や簡略化を求める。

#### ②フラット 3 5 やトップランナーはできるが

長期優良の理念や目的等の内容は良いが申請手続きをやったことがないが、フラット 3 5 やトップランナーの手続きはできる。しかし長期優良の手続きは専門家がいるくらい難しい。その煩雑な手続きの改善や申請から認定までに要する期間の短縮など、簡素化、柔軟化を求めたい。

### 4、中古市場での長期優良住宅の資産価値について

①戸建住宅を頑張って長期優良化し、いざ中古市場の流通に載せるとき、他の一般住宅より価値が残存する仕組みが必要。特に首都圏では、認定スペックより駅近や生活環境の方が転売の際に資産価値（市場の価値）を左右していると思われる。駅より遠い、広い土地に長期優良住宅を建てるより、駅近の中古マンションや狭いが一般住宅の建設の方に価値を見出す消費者が多いなかで、長期優良住宅については、中古流通上の安定した担保価値を保証する仕組みがあることが望ましい。

### 5、長期優良の理念について

長期優良住宅の長期の概念が分かりにくい。築 50 年以上の優れた木造住宅は地方に行けばいくらでもある。そうした住宅はもちろん認定を受けていないが長期に存在し使用され続けている優良な住宅と解釈される。

認定基準が必要なことは理解できるが、所有者が大切に使用し、メンテナンスを継続している建築物が地方には多数存在していることもご理解いただきたい。また維持更新の容易さを求め続けると、タイル張りの浴室はユニットバス化される傾向が強くタイル職人は絶滅危惧職種になっている。伝統的な良き施工であっても制度上はじかれていく現実もまたある。



# 全建総連長期優良住宅「ゆうゆう住宅Sモデル」

## 長期優良住宅に適合した全建総連の上位仕様

「ゆうゆう住宅Sモデル」とは、長期優良住宅促進法の施行に合わせ、全建総連が推進している住宅瑕疵担保責任保険付住宅である「ゆうゆう住宅」に、更に長期優良住宅の認定基準と、これからの住宅として必要とされる独自の基準を付加した住宅づくりの仕様が「ゆうゆう住宅Sモデル」です。

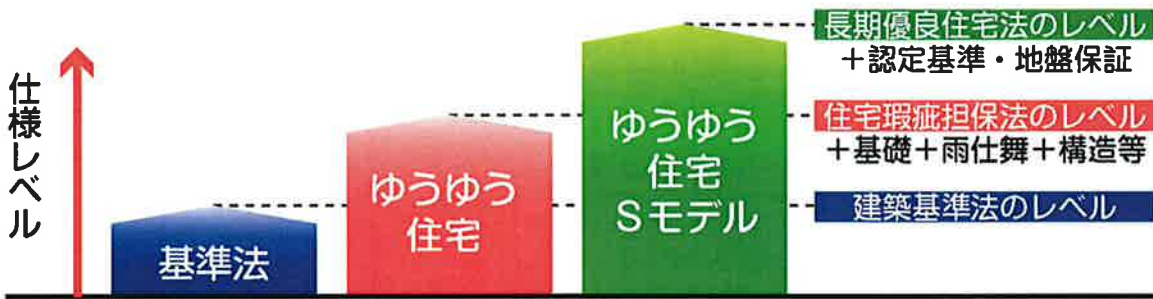
長期優良住宅  
認定基準

ゆうゆう住宅  
Sモデル

瑕疵担保  
責任保険

住宅履歴  
情報サービス

### ④ ゆうゆう住宅Sモデルの仕組み



### ● ゆうゆう住宅Sモデルの仕様レベル

一般住宅の水準\*

\*住宅瑕疵担保履行法により、資力確保等の措置が義務化されました。ゆうゆう住宅は、(財)住宅保証機構の「まもりすまい保険」の水準を満たした仕様です。



## 「長期優良住宅」とは

「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に住もう」

一般住宅に比べ、耐久性・耐震性が高く省エネ性能に優れるなど、長期間、良好な状態で住まい続けられる措置が講じられ、さらに住宅履歴情報を用いた長期に渡る維持保全の計画が立てられている住宅が「長期優良住宅」です。

良質なストックを承継し、住宅に対する負担を軽減し、より豊かな暮らしへの転換を図ることを目的としています。



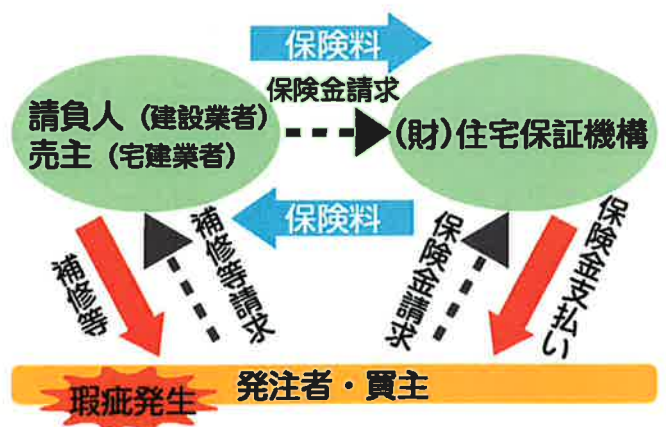
## 「住宅瑕疵担保履行法」への対応

### 住宅保証機構

#### 「まもりすまい保険」適用

平成21年に施行された「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）」では、新築住宅の引渡しに、資力確保が義務付けられました。

全建総連の「ゆうゆう住宅」は、(財)住宅保証機構が運営する住宅瑕疵担保責任保険「まもりすまい保険」の特定住宅に該当し、保険料が割安になります。全建総連の組合員が利用できる有利な制度です。



### ● 保険の仕組み



# ゆうゆう住宅Sモデル7つのポイント

## 劣化対策

劣化対策  
等級 3 + α

「数世代にわたり、住宅の構造躯体が使用できること」

通常想定される維持管理条件下で、構造躯体の使用継続期間が少なくとも100年程度となる措置

- 床下及び小屋裏の点検口を設置すること
- 点検のため、床下空間を330mm確保すること
- 外壁を通気構造又は、軒の出90cm以上の真壁構造とする

■ さらに「ゆうゆう住宅Sモデル」では、「屋根等の防水仕様や外壁仕様について」基準があります

## 維持管理 更新の容易性

維持管理対策  
等級 3

「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」

- 構造躯体と仕上げに影響を及ぼさず、配管の維持管理が行えること。
- 排水管の内面が平滑かつ清掃に影響を及ぼすようなたわみ、抜け、その他の変形が生じないように設置されていること

## 居住環境

「良好な環境の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること」

- 長期に渡り利用されていく住宅への配慮として、都市計画道路などの都市計画施設内での建設は行わない
- 地区計画が定められた地域内では、地区計画を遵守する

## 維持保全計画

「建築時から将来を見据えて、定期的な点検等に関する計画が策定されていること」

- 維持保全計画に記載すべき項目については、
  - ① 構造耐力上主要な部分、② 雨水の浸入を防止する部分及び③ 給水・排水の設備について、点検の時期・内容を定めること
- 少なくとも10年ごとに点検を実施すること
- さらに「ゆうゆう住宅Sモデル」では、
  - ・ 竣工後30年間の維持保全計画を作成し、定期点検の時期・内容を定める
  - ・ 住宅履歴を建築主、地域工務店、全建総連が保管する等の基準があります

## 耐震性

耐震（倒壊等防止）  
等級 2 以上

「極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修を容易にするため、損傷レベルの低減を図ること」

建築基準法で必要とされる壁量（耐震等級1）の1.25倍（耐震等級3とする場合は1.5倍）の壁量を算定式に従い、確保すること。

■ さらに「ゆうゆう住宅Sモデル」では、「地盤調査を行い、地盤保証を受ける」必要があります

## 省エネルギー性

省エネルギー対策  
等級 4

「必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること」

- 断熱構造とする部分に関する基準
- 躯体の断熱性能等に関する基準
- 結露の発生防止に関する基準
- 開口部の断熱性能等に関する基準

## 住戸面積

「良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること」

- 床面積の合計が75㎡（所管行政庁が55㎡を下回らない範囲で別に定める場合はその面積）以上であること
- 主要な居室のある階において（階段部分を除いて）40㎡以上を確保する

※ 「ゆうゆう住宅Sモデル」の基準の詳細については

- 「木造住宅のための住宅性能表示」（日本住宅・木材技術センター）
- 「全建総連 長期優良住宅対応に向けたテキスト」等をご参照ください。





# ゆうゆう住宅Sモデルの申請フロー

平成22年度  
木のいえ整備促進事業  
(長期優良住宅普及促進事業)

ゆうゆう住宅Sモデル  
(長期優良住宅)

契約

申請書・設計図書 作成

地盤調査・地盤保証

所管行政庁・  
確認検査機関  
確認済証

建築基準法 確認申請

登録性能評価機関  
適合証

長期優良住宅 技術審査申請

所管行政庁  
認定証

長期優良住宅 認定申請

(財)住宅保証機構  
「まもりすまい保険」申込

長期優良住宅普及促進  
実施支援室

エントリー  
補助金交付金申請

着工

交付決定

「まもりすまい保険」  
第1・2回 現場調査

住宅エコポイント  
申請窓口  
エコポイント申請\*

竣工

構造見学会

\*即時交換の場合、追加工事完了後

所管行政庁・  
確認検査機関  
検査済証

建築基準法 完了検査

所管行政庁  
完了報告書

長期優良住宅の完了報告

長期優良住宅普及促進  
実施支援室

普及促進事業  
完了報告

(財)中小建設業  
住宅センター  
住宅履歴情報

住宅履歴情報の登録

保険証券・保険付保証明書  
交付申請・交付

交付額の決定  
交付

税務署・市町村等  
優遇税制の申請

維持保全計画の開始



# 全建総連の「住宅履歴情報管理サービス」

住宅に関わる設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する書類等の情報が「住宅履歴情報」です。住宅は「共通ID」で識別され、住宅履歴情報の蓄積・活用を支援する「情報サービス機関」によって保管されます。

住宅履歴情報が整備され、住宅の状態が正しく把握できることで、以下のようなメリットがあります。

- 計画的な維持管理
- 合理的な改修
- 売買の有利性
- 災害時の迅速な対応

■全建総連では、「一般財団法人 中小建設業住宅センター」を設立し、「情報サービス機関」として履歴情報の管理サービスの提供を始めました。全国の地域組合（地域建設職人支援センター）が住宅履歴情報の受付窓口となり、（財）中小建設業住宅センターで保管・管理します。（財）中小建設業住宅センターの住宅履歴情報登録料は1件当たり20,000円です。

項目	内容	備考
建築確認関係	地盤調査報告書	◎
	確認申請書及び添付図書	◎
	確認済証	◎
	工事監理報告書	◎
	完了検査申請書及び添付図書	◎
	検査済証	◎
	開発許可申請書及び関係図書	△
住宅性能評価関係	評価申請書及び添付図書	△
	住宅性能評価書の写し	△
長期優良住宅認定関係	認定申請書及び添付図書	◎
	認定通知書	◎
	建築工事完了報告書	◎
竣工段階建築工事関係	技術的審査適合証	△
	意匠関係図書（付近見取図、配置図、仕様書、平面図、立面図、断面図、矩計図、詳細図等）	◎
	仕様関係図書（屋根、外壁、開口部、断熱、仕上表（下地を含む））	◎
	構造関係図書（仕様構造材料一覧表、接合金物リスト、各種伏図、壁量等計算書、N値計算書（△）、許容応力度計算書等（△））	◎
設備関係図書	電気設備図	◎
	給排水衛生設備図	◎
設備機器関係図書	設備機器リスト	◎
新築段階のその他の図書	工事記録書（主な工事工程ごとの施工状況が判る写真入りのもの）	◎
	重要事項説明書（宅地建物取引業法に基づくもの）	△
維持管理関係図書	維持管理計画書（住宅の点検や修繕の時期及び内容の目安となる情報が記載された図書）	◎

\*備考欄(◎)の項目は、住宅履歴情報の登録に必要な項目。但し、図書の内容を重複して保管する事は要さない。  
\*備考欄(△)の項目は、その図書が作成された場合にのみ必要な項目。

## 住宅履歴情報管理システムのイメージ



工事担当者がメンテナンスに必要な情報を作成し保管管理。

公的機関の専用サーバの使用でセキュリティ対策も万全！  
長期間の情報管理を可能に！

施主様専用サイトの開設でお手入れの記録から、情報引き継ぎまで安心して行えます。