

## 長期優良住宅制度のあり方に関する検討会（第1回）

### 議事概要

日 時：平成30年11月30日（金）10:00～12:00

場 所：経済産業省別館1107号会議室

出席者：委員名簿 参照（角倉委員欠席）

- 議 事：（1）検討会について  
（2）長期優良住宅制度の現状について  
（3）長期優良住宅制度の評価等について  
（4）今後のスケジュールについて

#### 議事概要：

○冒頭、住宅生産課長より挨拶を行った。

○議事に係る説明・指摘事項等については、次のとおり。

##### （1）検討会について

○事務局より、資料2及び資料3を説明。

##### （2）長期優良住宅制度の現状について

○事務局より、資料4を説明。

###### 〈委員からの主な指摘事項等〉

- ・長期優良住宅の見直しの課題は2つある。1つは、長期優良住宅の基準を満たす住宅の建設ができていない事業者が、建設できるようにするにはどうすればいいのか。もう1つは、すでに長期優良住宅に相当するものを建設している事業者で、認定制度を使っていない事業者をどう迎え入れるようにするのか。

##### （3）長期優良住宅制度の評価等について

○事務局より、資料5を説明。

###### 〈委員からの主な指摘事項等〉

- ・長期優良住宅を売るときに有利であるか、ということについては、戸建住宅はほとんど評価されていない。

##### （4）会議を通しての意見について

○各委員から意見を表明

###### 〈委員からの主な意見等〉

- ・都市部では地価が高く、ある程度小さい敷地でしか住宅を建設できない現状があり、面積要件は検討していくべき。

- ・戸建住宅と共同住宅はかなり状況が異なるため、分けて議論したほうがよい。
- ・長期優良住宅の認定は戸単位であるため、認定を取得している共同住宅を探そうと思っても探せない。流通の観点からも、情報のキャッチしやすさという点で、棟単位で考えることは重要。
- ・共同住宅については、棟別で認定か、または、建物のスケルトンとインフィルを分けた二段階で認定する仕組みの検討はできないか。
- ・共同住宅については流通性が高く、維持管理システムもきちんとあり、それなりに標準化された品質が担保されているため、長期優良住宅でなくても流通している。
- ・共同住宅に関して、耐震性、維持管理・更新の容易性の基準がネックになっているのは以前から指摘がある。
- ・長期優良住宅の基準は総花的で足し算すると高くなる。制度施行から10年を契機に、制度のスリムアップ・洗練化を図るべきである。
- ・住宅性能評価書に長期優良住宅の認定基準に適合していることが表示できれば、完全に住宅性能表示制度と一本化できるようなことも考えられる。
- ・長期優良住宅は長く維持保全状況を追いかけていく制度であり、紙ではなくて電子媒体で保存する仕組みも考えるとよい。
- ・中小事業者の方々がなかなか認定を取得できない理由をもう少し分析してもらいたい。
- ・住宅の維持・保全についてはどのように消費者に理解し、実行してもらうかが重要。住宅履歴情報は本当に蓄積されているのか。
- ・長期優良住宅は、初期コストが高い代わりに、売却時に高く売れるということを保証するのではなく、20年、30年住んでいく中でのランニングコストが通常の住宅に比べ高くない、ということを論証し、販売現場で宣伝されることが重要。
- ・長期優良住宅は長期間にわたり利用されることから、地域との関係をどのように築くのかを考える必要があるのではないか。
- ・安心R住宅、瑕疵担保の保険、住宅履歴情報など既存の仕組みをうまく組み合わせることを考えるとよい。

#### (5) 今後のスケジュールについて

○事務局より、資料7を説明。