

長期優良住宅制度のあり方に関する検討会 (第2回)

日時：平成30年12月20日(木) 10:00~12:00

場所：経済産業省別館 236 各省庁共用会議室

議事次第

1. 開会

2. 議事

(1) 業界団体等からのプレゼン

- ① (一社) 住宅生産団体連合会
- ② 全国建設労働組合総連合
- ③ (一社) 不動産協会
- ④ 横浜市

(2) 今後のスケジュールについて

3. 閉会

配布資料

- 資料 1 長期優良住宅制度のあり方に関する検討会 委員名簿
- 資料 2 - 1 (一社)住宅生産団体連合会 プレゼン資料
- 資料 2 - 2 全国建設労働組合総連合 プレゼン資料
- 資料 2 - 3 (一社)不動産協会 プレゼン資料
- 資料 2 - 4 横浜市 プレゼン資料
- 資料 3 今後のスケジュール

- 参考資料 1 長期優良住宅制度の現状
- 参考資料 2 長期優良住宅制度の評価と課題
- 参考資料 3 検討会でご議論いただきたい事項
- 参考資料 4 第 1 回検討会議事概要

長期優良住宅制度のあり方に関する検討会 委員名簿

(敬称略、五十音順)

【座 長】

松村秀一 東京大学大学院工学系研究科特任教授

【委 員】

池本洋一 SUUMO編集長・リクルート住まい研究所長

犬塚 浩 弁護士

上山仁恵 名古屋学院大学経済学部准教授

江口 亨 横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院准教授

齋藤卓三 (一財)ベターリビング住宅・建築評価センター認定・評価部長

齊藤広子 横浜市立大学国際総合科学部教授

角倉英明 広島大学大学院工学研究科 建築学専攻准教授

中川雅之 日本大学経済学部教授

藤本秀一 国土技術政策総合研究所住宅研究部住宅計画研究室長

正木章子 横浜市建築局建築指導部建築企画課建築環境担当課長

【オブザーバー】

(一社) 住宅生産団体連合会

全国建設労働組合総連合

(一社) 不動産協会

(一社) 日本建設業連合会

(一社) マンション計画修繕施工協会

(一社) マンションリフォーム推進協議会

(公社) 日本建築士会連合会

(一社) 日本建築士事務所協会連合会

長期優良住宅制度に関する課題等について

平成30年 12月 20日

一般社団法人 住宅生産団体連合会

住宅性能向上委員会SWG1 西澤哲郎

一般社団法人 住宅生産団体連合会（住団連）の紹介

1. 団体概要

一般社団法人 住宅生産団体連合会は、住宅業界が構造・工法の枠を超え、一体となって住宅・住環境・住生活・住宅産業に関する様々な課題の解決に取り組み、住宅の質と住環境の向上に寄与することを目的として1992年6月に設立。

住宅生産団体連合会では、これから目指すべき日本の住宅及び住環境のありようを明らかにしながら、質の高いストックの形成と住環境の充実に向け、積極的な活動を展開している。

2. 会員団体（10団体）

一般社団法人 全国中小建築工事業団体連合会 【全建連】

- 中小建築工事業に従事する工務店が組織する団体
- 会員数 約50,000社 ● 年間供給戸数 約12万戸

一般社団法人 全国住宅産業協会 【全住協】

- 建売住宅とマンションの供給、不動産流通事業に従事する中堅企業を中心に組織する団体
- 会員数 約1,600社 ● 年間供給戸数 約7万戸
(建売住宅 約5万戸、マンション 約2万戸)

一般社団法人 JBN・全国工務店協会 【JBN】

- 中小工務店の全国組織で事務、技術、人材、品質、情報等の面から工務店をサポートする団体
- 会員数 約3,000社 ● 年間供給戸数 約3万戸

一般社団法人 日本木造住宅産業協会 【木住協】

- 会員数 483社 ● 年間供給戸数 約9.3万戸

一般社団法人 日本ツーバイフォー建築協会 【ツーバイ協】

- 会員数 865社 ● 年間供給戸数 約12万戸

一般社団法人 プレハブ建築協会 【プレ協】

- 会員数(正会員) 34社 ● 年間供給戸数 約14万戸

一般財団法人 住宅生産振興財団

一般社団法人 リビングアメニティ協会

一般社団法人 新都市ハウジング協会

一般社団法人 輸入住宅産業協会

はじめに

長期優良住宅制度への取り組みについて

住宅生産団体連合会では
長期優良住宅の認定取得を推進しています。

○住宅の目指す方向として賛同する

- ・地球温暖化対策の観点からも住宅・建築物の長寿命化は重要
- ・「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」とする「認定長期優良住宅」は、一層の普及が図られるべき。
- ・現状及び今後の住宅のあり方として重要な施策である。
- ・顧客にとっても工務店にとっても良い制度である。

○インセンティブがしっかりとしている

- ・税制優遇等の優遇措置があるため、建築主にも受け入れられる。

○取り組みやすい

- ・標準仕様として設定し、お客様に標準的に提案できるような制度になっている。

1. 「長期優良住宅認定制度」に関する状況

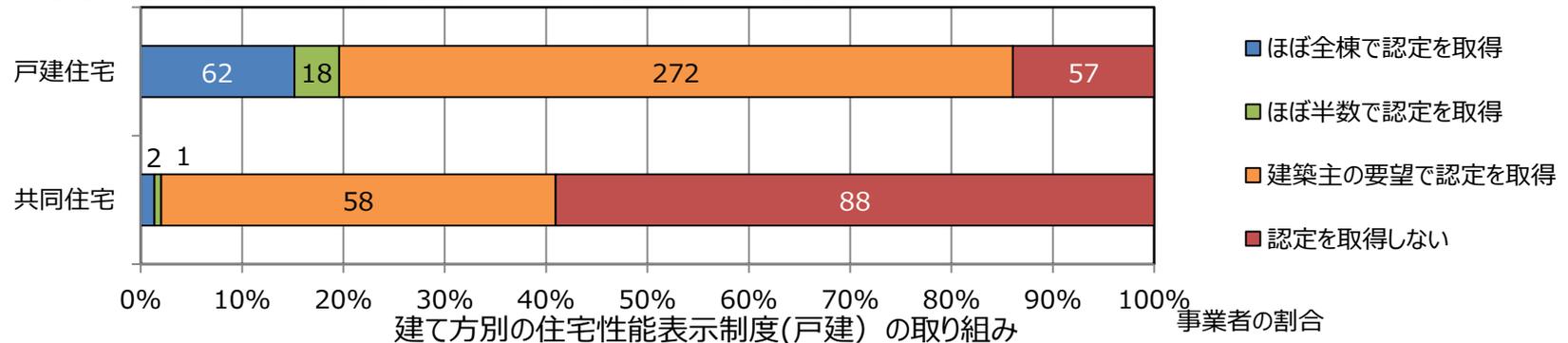
長期優良住宅認定制度の取り組み

○平成26年度「住宅性能表示制度等取り組み実態調査」より

○調査対象の属性

団体名	回答事業者数
(一社) プレハブ建築協会	9社
(一社) 全国中小建築工事業団体連合会	48社
(一社) 日本ツーバイフォー協会	152社
(一社) 全国住宅産業協会	115社
(一社) 日本木造住宅産業協会	115社
合計	439社

○長期優良住宅への取り組み（戸建て・共同）

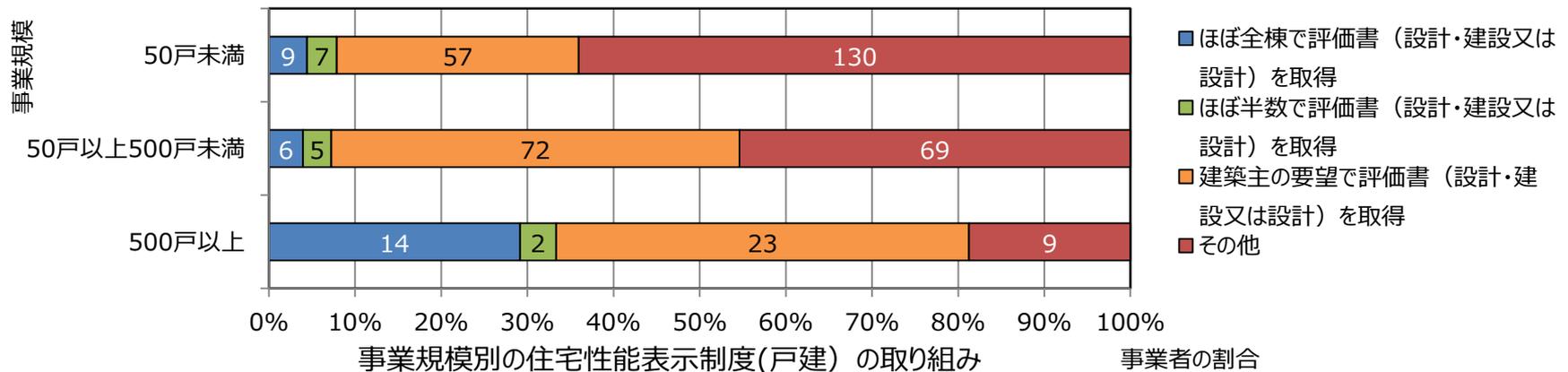
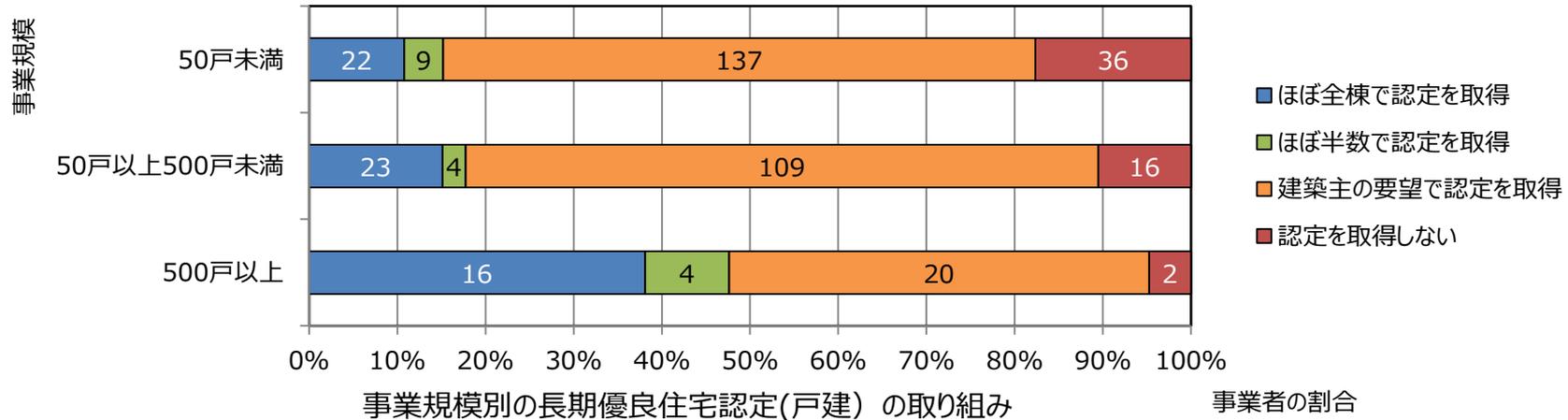


平成26年度「住宅性能表示制度取組実態調査」報告書（一般社団法人住宅生産団体連合会 住宅能向上委員会）より

1. 「長期優良住宅認定制度」に関する状況

長期優良住宅認定制度の取り組み

○事業規模別の長期優良住宅への取り組み

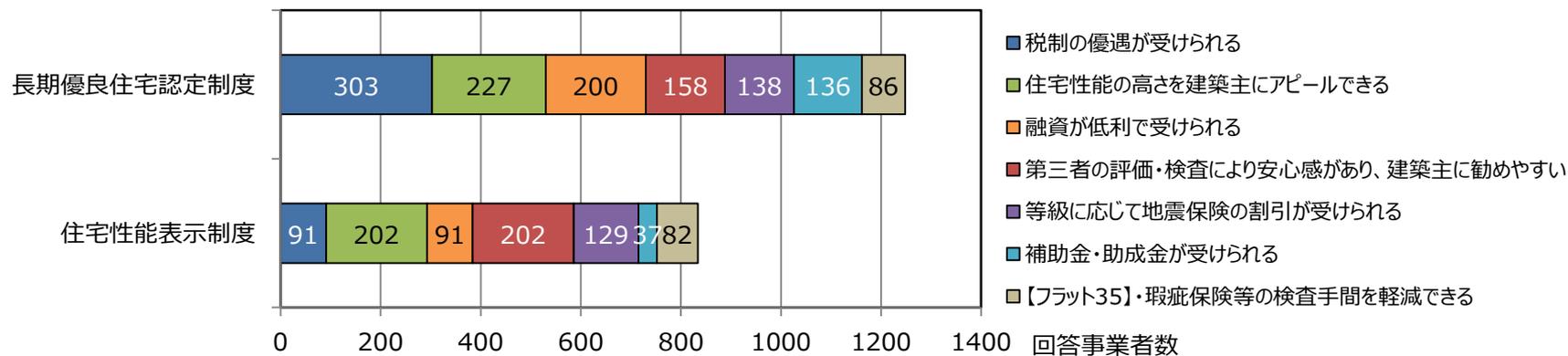


平成26年度「住宅性能表示制度取組実態調査」報告書（一般社団法人住宅生産団体連合会 住宅能向上委員会）より

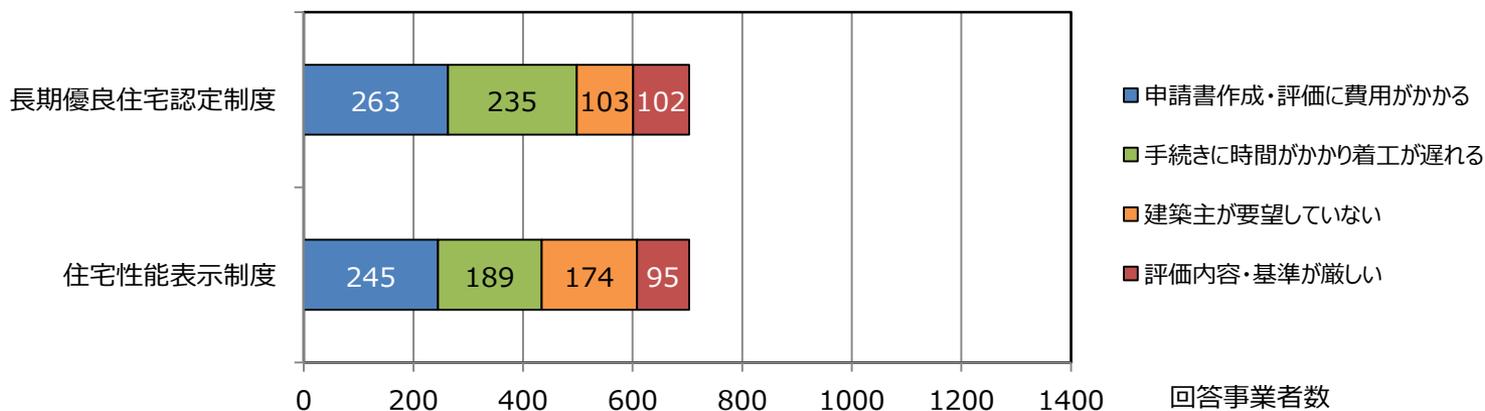
1. 「長期優良住宅認定制度」に関する状況

長期優良住宅認定制度の取り組み

○長期優良住宅認定制度のメリット・デメリット



長期優良住宅制度・住宅性能表示制度の長所(複数回答)



長期優良住宅制度・住宅性能表示制度の短所(複数回答)

平成26年度「住宅性能表示制度取組実態調査」報告書（一般社団法人住宅生産団体連合会 住宅能向上委員会）より

1. 「長期優良住宅認定制度」に関する状況

長期優良住宅認定制度の取り組み

○共同住宅等

- ・ 会員企業が供給する共同住宅等は、ほとんどが低層共同賃貸住宅であるため、共同住宅への取り組みは少ない。

○事業者の規模別の取り組み

- ・ 長期優良住宅認定制度と住宅性能表示制度を比較すると、事業規模が大きいほど積極的に取り組んでいる傾向は変わらないが、長期優良住宅の取り組みの方が高い。

○戸建住宅の長期優良住宅認定制度の取り組み状況

- ・ 建築主からの要望も多く、50戸未満の事業者で、ほぼ全棟・半数で認定を取得、建築主から要望があれば認定を取得する回答の事業者が約82%になる。

○メリットと考える回答：

- ・ 税制の優遇
- ・ 住宅性能の高さを建築主にアピールできる
- ・ 融資が低利で受けられる

○デメリットと考える回答：

- ・ 申請書作成、評価に費用が係る
- ・ 手続きに時間がかかり着工が遅れる

2. 長期優良住宅制度の課題等について

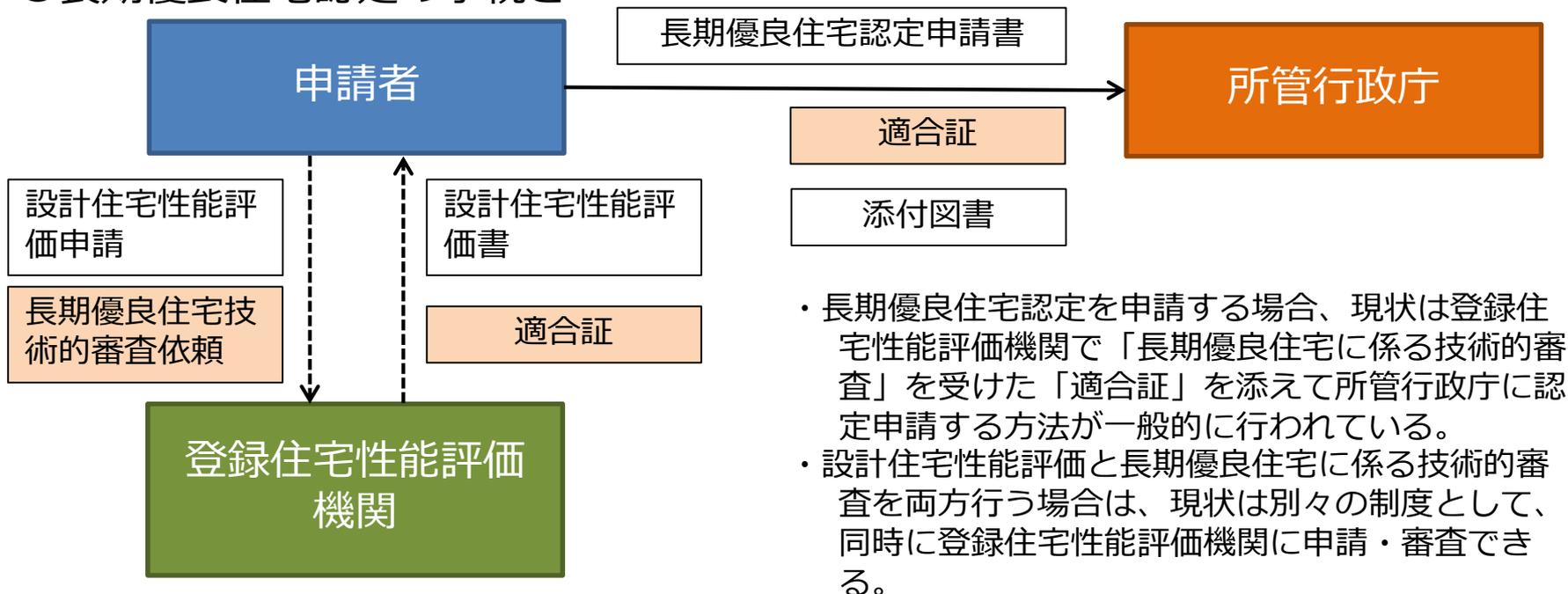
1. 長期使用構造等の措置と住宅性能評価方法基準の共通化
2. 長期優良住宅認定の手続きの合理化について
3. 規模の基準について（少なくとも1の階の床面積の基準）
4. 規模の基準について（床面積の合計の基準）
5. 賃貸住宅の扱いについて
6. 持ち家共同住宅・長屋の扱いについて
7. 長期優良住宅の維持保全について
8. 検査について

2. 長期優良住宅制度の課題等について

1. 長期使用構造等の措置と住宅性能評価方法基準の共通化

- 長期優良住宅制度の「長期使用構造とするための措置」を住宅性能表示制度の「住宅性能評価方法基準」で位置づけることにより、シンプルな手続きにすることができると期待される。
- 各所管行政庁ごとの異なる、所管行政庁の審査と登録住宅性能評価機関の技術的審査項目について、整理・共通化等の検討が望まれる。

○長期優良住宅認定の手続き



2. 長期優良住宅制度の課題等について

1. 長期使用構造等の措置と住宅性能評価方法基準の共通化

○長期優良住宅で技術審査を活用する範囲は、長期使用構造等とするための措置だけでなく、以下の5項目がある。

- ① 長期使用構造等とするための措置
- ② 住宅規模
- ③ 居住環境の維持及び向上への配慮
- ④ 建築後の住宅の維持保全
- ⑤ 資金計画

○技術的審査の活用範囲は、所管行政庁ごとに決めており、各所管行政庁では、以下のような組合せで扱っている。

- (1) : ①のみ
- (2) : ①、②
- (3) : ①、②、④
- (4) : ①、②、④、⑤
- (5) : ①、②、③、④、⑤

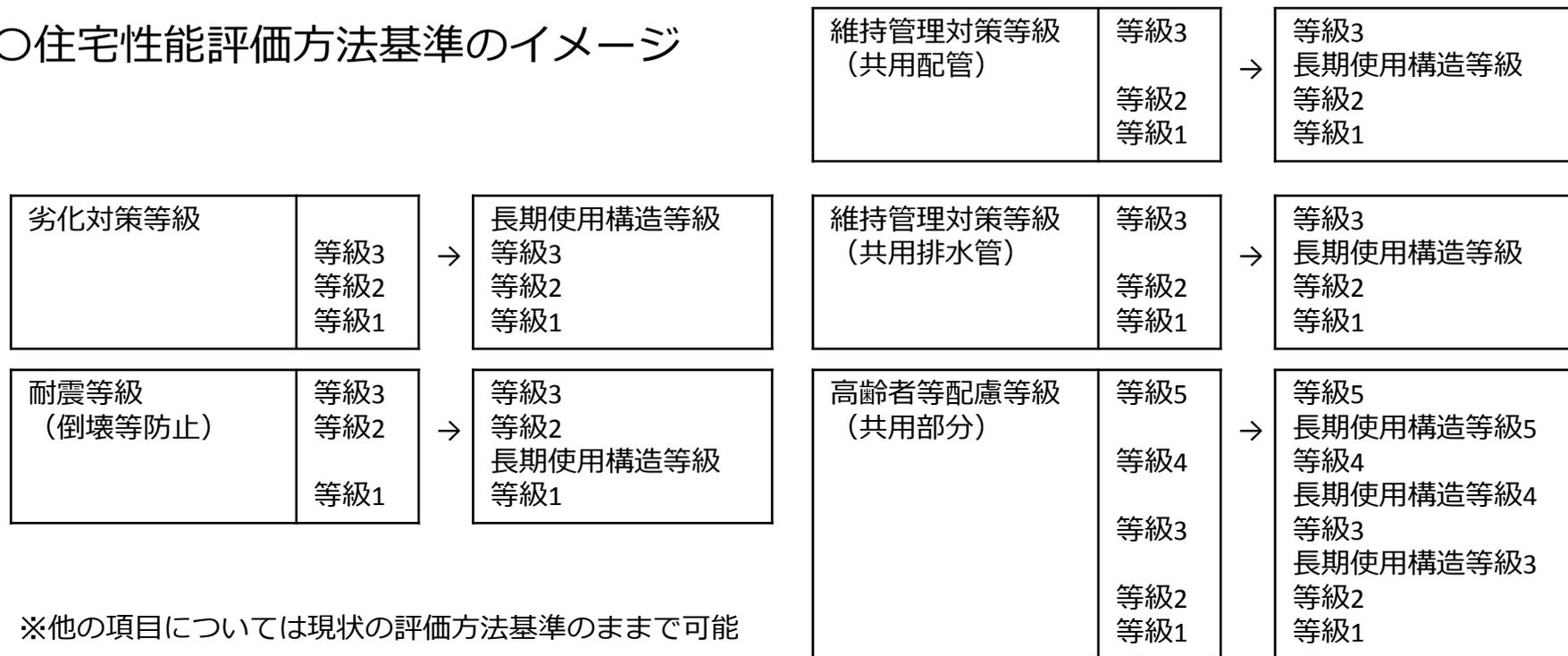
2. 長期優良住宅制度の課題等について

1. 長期使用構造等の措置と住宅性能評価方法基準の共通化

○「住宅性能評価方法基準」で「長期使用構造等とするための措置」を位置付けることについて

- ・評価方法基準は、住宅性能の「ものさし」であるので、長期使用構造等の評価を住宅性能評価制度で表示できるようにする制度改正は有効。密接に関係した両制度の関係をシンプルにすることができる。

○住宅性能評価方法基準のイメージ



※他の項目については現状の評価方法基準のままで可能

2. 長期優良住宅制度の課題等について

1. 長期使用構造等の措置と住宅性能評価方法基準の共通化

○技術的審査の手続きの整理と共通化について

- ・長期使用構造等の措置と住宅性能評価方法基準の共通化と併せ、技術的審査の項目①～⑤について、登録住宅性能評価機関で行う項目と所管行政庁で行う項目の整理と共通化を検討し、所管行政庁の行政手続きの軽減と、評価機関の審査及び申請者の申請手続きの軽減がすすむことが望まれる。
※住宅性能表示と長期優良住宅認定を同時に行う場合の簡素化のための措置、長期優良住宅認定だけを利用する場合の簡素化のための措置の両方を配慮する必要がある。

○手続きの簡素化のイメージ

項目	現状（所管行政庁で扱いを決めている）	イメージ
① 長期使用構造等とするための措置	特定行政庁又は性能評価機関（技術的審査）	特定行政庁又は性能評価機関（性能表示）
② 住宅規模	特定行政庁又は性能評価機関（技術的審査）	特定行政庁
③ 居住環境の維持及び向上への配慮	特定行政庁又は性能評価機関（技術的審査）	特定行政庁
④ 建築後の住宅の維持保全	特定行政庁又は性能評価機関（技術的審査）	特定行政庁
⑤ 資金計画	特定行政庁又は性能評価機関（技術的審査）	特定行政庁

2. 長期優良住宅制度の課題等について

2. 長期優良住宅認定の手続きの合理化について

○所管行政庁ごとの手続きが共通化されると、申請者の手続きの合理化がしやすくなるので、検討が望まれる。

○長期優良住宅認定は、居住環境の維持及び向上への配慮、地域の実情を考慮した規模の基準など、所管行政庁ごとの取り組みを重視した制度になっているが、半面、必要な手続き、書類様式等が所管行政庁ごとに異なるなど、申請側の地域ごとの共通化、合理化がしにくい状況になっている。

○所管行政庁相互の取り扱いの状況等の共有化を行い、必要な内容を整理した上で、所管行政庁、申請者ともに手続きにかかる工数を削減できるよう、必要に応じて、手続き、書類様式の統一等の検討をしていただきたい。

○特に、リフォーム等を行う場合で、軽微な変更（住宅の品質又は性能を向上させる変更その他の変更後も認定に係る長期優良住宅建築等計画が法第6条第1項各号に掲げる基準に適合することが明らかな変更）に該当する場合の手続きについて、リフォームの現場からの要望が多い。

2. 長期優良住宅制度の課題等について

2. 長期優良住宅認定の手続きの合理化について

- リフォーム時の軽微な変更の手続きは、所管行政庁により取扱いの違いが大きい。
- 半数以上の所管行政庁が軽微な変更の場合は届出不要としている。一方、125の所管行政庁が軽微な変更時の届出を定めている。
 - (1) 軽微な変更該当するリフォームの場合は手続きは不要
 - (2) 軽微な変更該当するリフォームの場合は、「軽微な変更届け」等の所管行政庁が定めた様式による届出が必要
 - ※HPに長期優良住宅認定の情報を掲載している451の所管行政庁より
- 軽微な変更の届出の際の扱いについては、所管行政庁により以下のような取扱が定められている。
 - (2) -1 届出書に申請者が軽微な変更の内容を記入
 - (2) -2 届出書に軽微な変更である旨を建築士が確認した旨を記入
 - (2) -3 軽微な変更である旨を、新築時に技術的審査をした登録性能評価機関に確認の上、届出書にその旨を記入。
又は評価機関が見解、承認等を記入。

2. 長期優良住宅制度の課題等について

2. 長期優良住宅認定の手続きの合理化について

○所管行政庁による
「軽微な変更届け」要否一覧

	区分	行政庁名	対象建築物	軽微な変更の届出の要否
北海道	一般特定行政庁	北海道	全ての建築物	—
	一般特定行政庁	札幌市	全ての建築物	—
	一般特定行政庁	函館市	全ての建築物	—
	一般特定行政庁	小樽市	全ての建築物	—
	一般特定行政庁	旭川市	全ての建築物	—
	一般特定行政庁	室蘭市	全ての建築物	—
	一般特定行政庁	網走市	全ての建築物	—
	一般特定行政庁	帯広市	全ての建築物	—
	一般特定行政庁	北見市	全ての建築物	—
	限定特定行政庁	岩見沢市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	限定特定行政庁	網走市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	限定特定行政庁	留萌市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	一般特定行政庁	苫小牧市	全ての建築物	●
	限定特定行政庁	稚内市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	限定特定行政庁	美瑛市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	限定特定行政庁	芦別市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	一般特定行政庁	江別市	全ての建築物	—
	限定特定行政庁	赤平市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	限定特定行政庁	紋別市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
限定特定行政庁	士別市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	名寄市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	三笠市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	釧路市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	千歳市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	滝川市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	砂川市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	深川市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	富良野市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	登別市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	恵庭市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	伊達市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	北広島市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	石狩市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	北斗市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	当別町	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	余市町	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	長沼町	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	上富良野町	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	東神楽町	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	美瑛町	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	遠軽町	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	白老町	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	音更町	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	芽室町	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	幕別町	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	網走町	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●	
限定特定行政庁	厚岸町	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	中標津町	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	

青森県	一般特定行政庁	青森県	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	青森市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	弘前市	全ての建築物	●	
岩手県	一般特定行政庁	八戸市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	岩手県	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	盛岡市	全ての建築物	—	
	限定特定行政庁	宮古市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	限定特定行政庁	花巻市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	限定特定行政庁	北上市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	限定特定行政庁	一関市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	限定特定行政庁	釜石市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	限定特定行政庁	奥州市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	一般特定行政庁	宮城県	全ての建築物	—	
宮城県	一般特定行政庁	仙台市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	石巻市	全ての建築物	—	
秋田県	一般特定行政庁	雄勝市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	大崎市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	秋田県	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	秋田市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	横手市	全ての建築物	●	
	限定特定行政庁	大館市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●	
	限定特定行政庁	大田市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	山形県	一般特定行政庁	山形県	全ての建築物	●
		一般特定行政庁	山形市	全ての建築物	—
		限定特定行政庁	米沢市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
限定特定行政庁		鶴岡市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁		酒田市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●	
限定特定行政庁		天童市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
福島県		一般特定行政庁	福島県	全ての建築物	—
		一般特定行政庁	福島市	全ての建築物	—
		限定特定行政庁	会津若松市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
		一般特定行政庁	郡山市	全ての建築物	—
	一般特定行政庁	いわき市	全ての建築物	—	
	限定特定行政庁	須賀川市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	一般特定行政庁	茨城県	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	水戸市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	日立市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	土浦市	全ての建築物	—	
茨城県	一般特定行政庁	古河市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	高萩市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	北茨城市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	取手市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	つば市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	ひたちなか市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	栃木県	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	宇都宮市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	足利市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	栃木市	全ての建築物	—	
栃木県	一般特定行政庁	佐野市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	鹿沼市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	日光市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	小山市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	大田原市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	那須塩原市	全ての建築物	—	

群馬県	一般特定行政庁	群馬県	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	前橋市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	高崎市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	桐生市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	伊勢崎市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	太田市	全ての建築物	—	
	限定特定行政庁	沼田市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	一般特定行政庁	館林市	全ての建築物	—	
	限定特定行政庁	渋川市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	限定特定行政庁	藤岡市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	限定特定行政庁	富岡市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	限定特定行政庁	安中市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	限定特定行政庁	みどり市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	埼玉県	一般特定行政庁	埼玉県	全ての建築物	—
		一般特定行政庁	さいたま市	全ての建築物	●
		一般特定行政庁	川越市	全ての建築物	—
		一般特定行政庁	熊谷市	全ての建築物	—
		一般特定行政庁	川口市	全ての建築物	—
		限定特定行政庁	行田市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
限定特定行政庁		秩父市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
一般特定行政庁		所沢市	全ての建築物	—	
限定特定行政庁		飯能市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁		加須市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁		本田市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●	
限定特定行政庁		東松山市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
一般特定行政庁		春日部市	全ての建築物	—	
一般特定行政庁		秩山市	全ての建築物	—	
限定特定行政庁		羽生市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁		鴻巣市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁		家谷市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
一般特定行政庁		上尾市	全ての建築物	—	
一般特定行政庁		草加市	全ての建築物	●	
埼玉県	一般特定行政庁	越谷市	全ての建築物	—	
	限定特定行政庁	蕨市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	限定特定行政庁	戸田市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	限定特定行政庁	入間市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	限定特定行政庁	桐生市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	限定特定行政庁	新座市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	限定特定行政庁	和光市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	一般特定行政庁	新座市	全ての建築物	—	
	限定特定行政庁	桶川市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	一般特定行政庁	久喜市	全ての建築物	—	
	限定特定行政庁	北本市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	限定特定行政庁	八潮市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	限定特定行政庁	富士見市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	限定特定行政庁	三郷市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	限定特定行政庁	蓮田市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	限定特定行政庁	坂戸市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	限定特定行政庁	準手市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	限定特定行政庁	鶴ヶ島市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	限定特定行政庁	日高市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	吉川市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—		
限定特定行政庁	ふじみ野市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—		
限定特定行政庁	白河市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—		
限定特定行政庁	杉戸町	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—		
限定特定行政庁	松伏町	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—		

2. 長期優良住宅制度の課題等について

2. 長期優良住宅認定の手続きの共通化について

千葉県	一般特定行政庁	千葉県	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	千葉市	全ての建築物	—
	一般特定行政庁	市川市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	船橋市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	木更津市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	松戸市	全ての建築物	—
	限定特定行政庁	野田市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	限定特定行政庁	茂原市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●
	限定特定行政庁	成田市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	一般特定行政庁	佐倉市	全ての建築物	—
	一般特定行政庁	習志野市	全ての建築物	—
	一般特定行政庁	柏市	全ての建築物	—
	一般特定行政庁	市原市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	流山市	全ての建築物	—
	一般特定行政庁	八千代市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	我孫子市	全ての建築物	—
	限定特定行政庁	鎌ヶ谷市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	限定特定行政庁	君津市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	一般特定行政庁	浦安市	全ての建築物	—
	東京都	限定特定行政庁	四街道市	小規模な建物(4号建築物)に限る。
限定特定行政庁		印西市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
限定特定行政庁		白井市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
一般特定行政庁		東京都	全ての建築物	—
特別区		千代田区	10000㎡以下の建築物に限る。	—
特別区		中央区	10000㎡以下の建築物に限る。	—
特別区		港区	10000㎡以下の建築物に限る。	—
特別区		新宿区	10000㎡以下の建築物に限る。	—
一般特定行政庁		文京区	全ての建築物	—
特別区		台東区	10000㎡以下の建築物に限る。	—
特別区		墨田区	10000㎡以下の建築物に限る。	—
特別区		江東区	10000㎡以下の建築物に限る。	—
特別区		品川区	10000㎡以下の建築物に限る。	—
特別区		目黒区	10000㎡以下の建築物に限る。	—
特別区		大田区	10000㎡以下の建築物に限る。	—
特別区		世田谷区	10000㎡以下の建築物に限る。	—
特別区		渋谷区	10000㎡以下の建築物に限る。	—
特別区		中野区	10000㎡以下の建築物に限る。	—
特別区		杉並区	10000㎡以下の建築物に限る。	—
特別区		豊島区	10000㎡以下の建築物に限る。	—
特別区	北区	10000㎡以下の建築物に限る。	—	
特別区	荒川区	10000㎡以下の建築物に限る。	●	
特別区	板橋区	10000㎡以下の建築物に限る。	●	
特別区	練馬区	10000㎡以下の建築物に限る。	—	
特別区	足立区	10000㎡以下の建築物に限る。	—	
特別区	葛飾区	10000㎡以下の建築物に限る。	—	
特別区	江戸川区	10000㎡以下の建築物に限る。	—	
一般特定行政庁	八王子市	全ての建築物	—	
一般特定行政庁	立川市	全ての建築物	—	
一般特定行政庁	武蔵野市	全ての建築物	—	
一般特定行政庁	三鷹市	全ての建築物	—	
一般特定行政庁	府中市	全ての建築物	—	
一般特定行政庁	調布市	全ての建築物	—	
一般特定行政庁	町田市	全ての建築物	—	
一般特定行政庁	日野市	全ての建築物	—	
一般特定行政庁	国分寺市	全ての建築物	—	
一般特定行政庁	西東京市	全ての建築物	—	

神奈川県	一般特定行政庁	神奈川県	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	横浜府	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	川崎市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	横浜須賀町	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	平塚市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	鎌倉市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	藤沢市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	小田原市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	茅ヶ崎市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	相模原市	全ての建築物	●	
新潟県	一般特定行政庁	新潟市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	長岡市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	新潟県	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	新潟市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	新潟市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	三条市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	柏崎市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	新発田市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	上越市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	富山県	全ての建築物	●	
富山県	一般特定行政庁	富山県	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	富山県	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	高岡市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	石川県	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	金沢市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	七尾市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	小松市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	加賀市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	白山市	全ての建築物	—	
	限定特定行政庁	能美市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●	
福井県	一般特定行政庁	福井県	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	福井市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	山梨県	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	甲府市	全ての建築物	—	
	山梨県	限定特定行政庁	長野県	全ての建築物	—
		一般特定行政庁	長野市	全ての建築物	—
		一般特定行政庁	松本市	全ての建築物	●
		一般特定行政庁	上田市	全ての建築物	—
		限定特定行政庁	岡谷市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
		限定特定行政庁	飯田市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
限定特定行政庁		諏訪市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●	
限定特定行政庁		塩尻市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
一般特定行政庁		岐阜県	全ての建築物	—	
一般特定行政庁		岐阜市	全ての建築物	—	
岐阜県	一般特定行政庁	大垣市	全ての建築物	—	
	限定特定行政庁	高山市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	限定特定行政庁	多治見市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	一般特定行政庁	各務原市	全ての建築物	—	
	限定特定行政庁	可児市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	

静岡県	一般特定行政庁	静岡県	全ての建築物	—
	一般特定行政庁	静岡市	全ての建築物	—
	一般特定行政庁	浜松市	全ての建築物	—
	一般特定行政庁	沼津市	全ての建築物	—
	限定特定行政庁	三島市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	一般特定行政庁	富士宮市	全ての建築物	●
	限定特定行政庁	伊東市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	限定特定行政庁	島田市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	一般特定行政庁	富士市	全ての建築物	—
	一般特定行政庁	磐田市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
愛知県	一般特定行政庁	豊田市	全ての建築物	—
	限定特定行政庁	藤枝市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	限定特定行政庁	御殿場市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	限定特定行政庁	浜北市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	限定特定行政庁	裾野市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	限定特定行政庁	湖西市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	一般特定行政庁	愛知県	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	名古屋県	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	豊橋市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	岡崎市	全ての建築物	●
愛知県	一般特定行政庁	一宮市	全ての建築物	●
	限定特定行政庁	瀬戸市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●
	限定特定行政庁	半田市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	?
	一般特定行政庁	春日井市	全ての建築物	●
	限定特定行政庁	豊川市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●
	限定特定行政庁	刈谷市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●
	一般特定行政庁	豊田市	全ての建築物	●
	限定特定行政庁	安城市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●
	限定特定行政庁	西尾市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●
	限定特定行政庁	江南市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●
三重県	限定特定行政庁	小牧市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	限定特定行政庁	福志市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●
	限定特定行政庁	東海市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●
	限定特定行政庁	大府市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	一般特定行政庁	三重県	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	津市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	四日市市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	松阪市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	桑名市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	鈴鹿市	全ての建築物	●
三重県	限定特定行政庁	名張市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●
	限定特定行政庁	亀山市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●
	限定特定行政庁	伊賀市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●

2. 長期優良住宅制度の課題等について

2. 長期優良住宅認定の手続きの共通化について

滋賀県	一般特定行政庁	滋賀県	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	大津市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	彦根市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	長浜市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	近江八幡市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	草津市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	守山市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	東近江市	全ての建築物	-
京都府	一般特定行政庁	京都府	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	京都市	全ての建築物	●
大阪府	一般特定行政庁	宇治市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	大塚市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	大坂市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	堺市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	岸和田市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	豊中市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	池田市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	吹田市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	高槻市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	守口市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	枚方市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	茨木市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	八尾市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	寝屋川市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	和泉市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	箕面市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	羽曳野市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	門真市	全ての建築物	-
一般特定行政庁	東大阪府	全ての建築物	●	
兵庫県	一般特定行政庁	兵庫県	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	神戸市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	姫路市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	尼崎市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	明石市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	西宮市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	芦屋市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	伊丹市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	加古川市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	宝塚市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	高砂市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	川西市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	三田市	全ての建築物	-
奈良県	一般特定行政庁	奈良県	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	奈良市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	橿原市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	生駒市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	和歌山県	全ての建築物	-
和歌山県	一般特定行政庁	和歌山市	全ての建築物	-

鳥取県	一般特定行政庁	鳥取県	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	鳥取市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	米子市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	倉吉市	全ての建築物	-
	限定特定行政庁	境港市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	-
島根県	一般特定行政庁	島根県	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	松江市	全ての建築物	-
	限定特定行政庁	浜田市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	-
	一般特定行政庁	出雲市	全ての建築物	-
	限定特定行政庁	益田市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	-
岡山県	一般特定行政庁	大田市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	-
	限定特定行政庁	安芸市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	-
	限定特定行政庁	江津市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	-
	限定特定行政庁	雲南市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	-
	一般特定行政庁	岡山県	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	岡山市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	倉敷市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	津山市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	玉野市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	笠岡市	全ての建築物	-
広島県	一般特定行政庁	総社市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	新見市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	広島県	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	広島市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	呉市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	三原市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	尾道市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	福山市	全ての建築物	●
	限定特定行政庁	三次市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	-
	一般特定行政庁	東広島市	全ての建築物	●
山口県	一般特定行政庁	廿日市市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	山口県	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	山口市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	下関市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	宇部市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	山口市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	萩市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	防府市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	岩国市	全ての建築物	-
	限定特定行政庁	長門市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	-
徳島県	一般特定行政庁	徳島県	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	徳島市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	香川県	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	高松市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	愛媛県	全ての建築物	-
愛媛県	一般特定行政庁	松山市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	今治市	全ての建築物	●
	限定特定行政庁	宇和島市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	-
	一般特定行政庁	新居浜市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	西条市	全ての建築物	-
高知県	一般特定行政庁	高知県	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	高知市	全ての建築物	●

福岡県	一般特定行政庁	福岡県	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	北九州市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	福岡市	全ての建築物	●
佐賀県	一般特定行政庁	大牟田市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	久留米市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	佐賀県	全ての建築物	●
長崎県	一般特定行政庁	佐賀市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	長崎県	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	佐世保市	全ての建築物	●
	限定特定行政庁	島原市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●
	限定特定行政庁	大村市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	-
	限定特定行政庁	小戸市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	-
	限定特定行政庁	松浦市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●
熊本県	限定特定行政庁	五島市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	-
	一般特定行政庁	熊本県	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	熊本市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	八代市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	天草市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	大分県	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	大分市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	別府市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	中津市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	日田市	全ての建築物	-
宮崎県	一般特定行政庁	佐賀市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	宇佐市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	宮崎県	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	宮崎市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	都城市	全ての建築物	●
鹿児島県	一般特定行政庁	延岡市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	日向市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	鹿児島県	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	鹿児島市	全ての建築物	●
	限定特定行政庁	鹿屋市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●
沖縄県	限定特定行政庁	薩摩川内市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●
	限定特定行政庁	霧島市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●
	一般特定行政庁	沖縄県	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	那覇市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	宜野湾市	全ての建築物	-

平成30年8月 (一社) 住宅生産団体連合会 住宅性能向上委員会SWG1調べ

2. 長期優良住宅制度の課題等について

3. 規模の基準について（少なくとも1の階の床面積の基準）

○規模の基準（少なくとも1の階の床面積の基準）により長期優良住宅の認定申請を断念する事例が少なからずあるので、当該の基準あり方と、地域の実情等の反映について検討が望まれる。

○規模の基準について、「住戸の少なくとも1の階の床面積（階段部分の面積を除く。）が40m²以上である」基準は、地域の実情を勘案して所管行政庁が定めることができない。

○3階建て住宅では、居間、台所、食堂、便所で一の階を構成する 경우가多く、一定の面積が確保されている計画であっても、都市部の3階建て住宅では長期優良住宅の規模の基準を下回る場合がある。

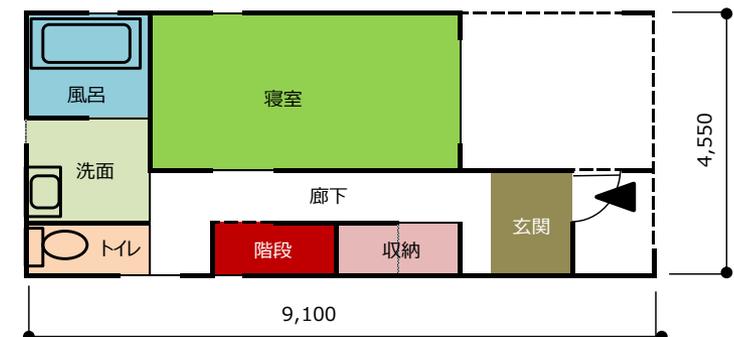
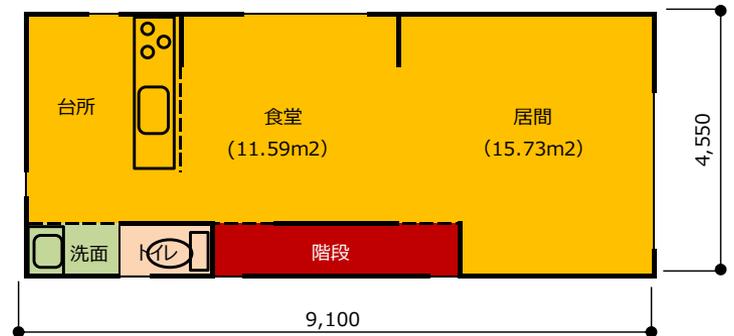
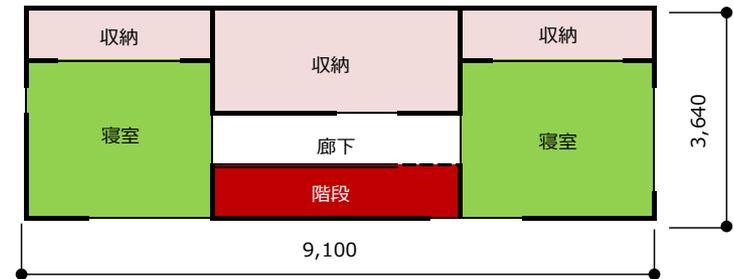
○首都圏の3階建てでは、住宅事業者の規模の大小にかかわらず、「少なくとも1の階の床面積の基準」に適合できないため、長期優良住宅認定を断念するケースがあると、意見がでている。

2. 長期優良住宅制度の課題等について

3. 規模の基準について（少なくとも1の階の床面積の基準）

○事例1（都市部の3階建住宅）

	面積 (m ²)	階段を除いた 面積 (m ²)
建築面積	41.04	
3階床面積	33.12	29.80
2階床面積	41.40	38.09
1階床面積	39.19	35.88
延べ面積	113.71	



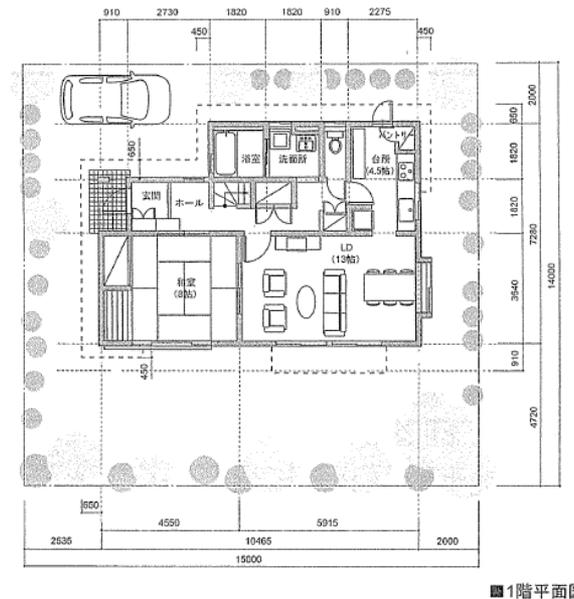
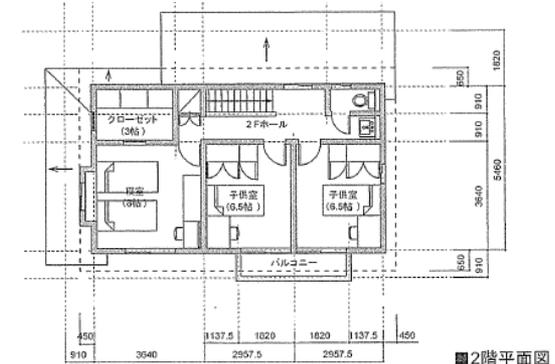
○3階建て住宅で、
2階が居間、食堂、台所、トイレで
構成されていて、少なくとも1の階
の床面積の基準に満たない。

2. 長期優良住宅制度の課題等について

3. 規模の基準について（少なくとも1の階の床面積の基準）

○事例2（省エネ基準モデルの居間、食堂、台所、トイレ、廊下の面積）

階	室名	床面積 (m ²)	居間、台所、 便所、廊下の 面積 (m ²)	備考
1	玄関土間	2.484		
	ホール	2.484		
	廊下 (収納含む)	5.797	5.797	
	階段 (階段下収納有)	2.484	0.745	階段部分の面積の 30%
	浴室	3.312		
	洗面所	3.312		
	便所	1.656	1.656	
	台所	8.281	8.281	
	和室	16.562		
	LD	21.531	21.531	
1階部分床面積		67.904	38.010	



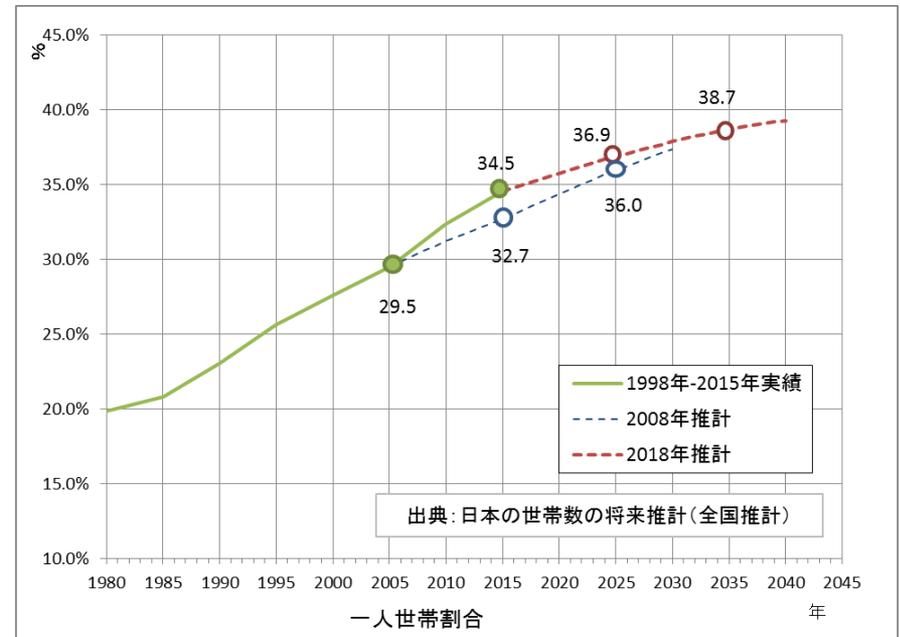
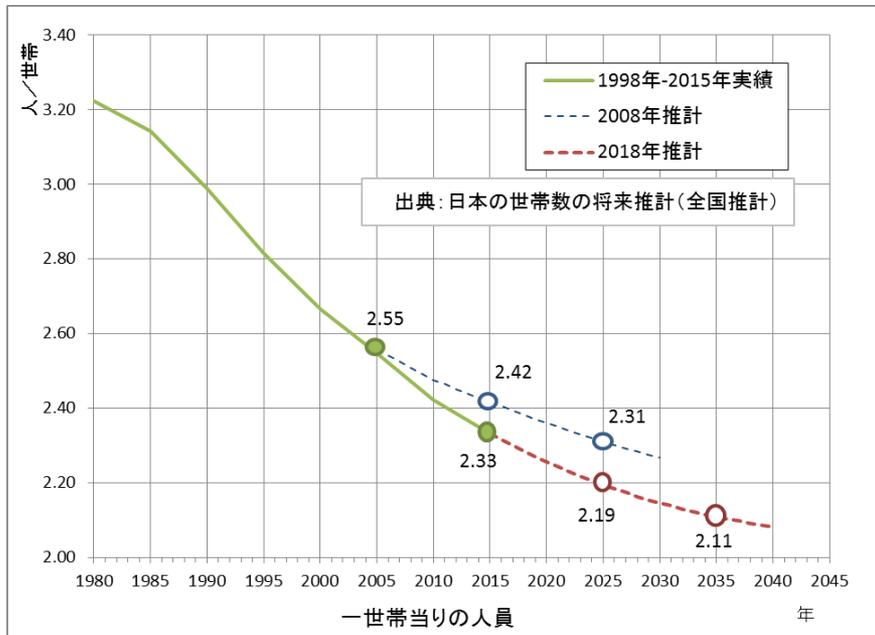
○省エネ基準モデルでも、居間、食堂、台所、トイレ、廊下だけの面積では40m²に満たない。

2. 長期優良住宅制度の課題等について

4. 規模の基準について（床面積の合計の基準）

○規模の基準（床面積の合計の基準）について、社会情勢の変化を勘案し、検討する必要はないか。

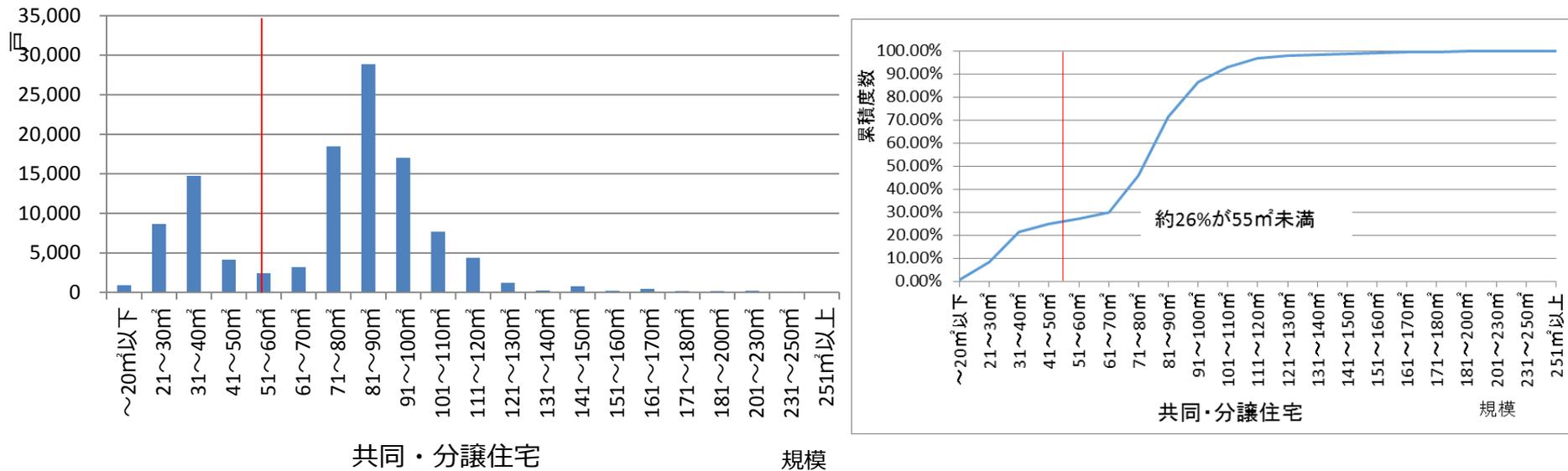
- 長期優良住宅の基準を検討した際の2008年の「日本の世帯数の将来推計」と比較し、2018年の推計では1世帯あたりの人員及び1人世帯数は変化している。
- 規模の基準（床面積の合計の基準）は、地域の実情を勘案して所管行政庁が定めることが出来るが、10年後を見据えた検討は必要ないか。



2. 長期優良住宅制度の課題等について

4. 規模の基準について（床面積の合計の基準）

- 共同・分譲住宅では、31m²～40m²に1つのピークがあり、55m²未満の割合が全体の約26%になっている。
- この規模のカテゴリーを長期優良住宅制度でどのように扱うべきか。



平成28年度の住宅着工統計における全国の各住宅の床面積

2. 長期優良住宅制度の課題等について

5. 賃貸住宅の扱いについて

○資産価値・環境性能が高い賃貸住宅について、どのように長期優良住宅制度の中で位置づけるか、検討する必要はないか。

○賃貸住宅（賃貸共同住宅・賃貸長屋・賃貸戸建住宅）は、自己居住が要件になっている税制に関する特例が適用できないことの影響もあり、長期優良住宅認定は、ほとんど利用されていない。

○低層賃貸住宅で長期優良住宅を建設しようとする場合の課題

(1) 規模の基準（床面積の合計の基準）

- ・共同住宅の借家は約75%が55m²未満の床面積であること

(2) 維持管理・更新の容易性

- ・ほとんどの低層賃貸住宅では、上階住戸の専用配管が上階住戸の床と下階住戸の天井に配置されている。
- ・上階住戸の床を2重床にし、その間に専用配管を配すると、階高が高くなり低層住居地域等での建築が困難になるなどの課題もある。

(3) 可変性（躯体天井高 2,650mm以上）

- ・木造住宅では対応が困難という意見がある。
- ・ユニット住宅では輸送の関係で可変性の基準への対応が困難な場合がある。

2. 長期優良住宅制度の課題等について

5. 賃貸住宅の扱いについて

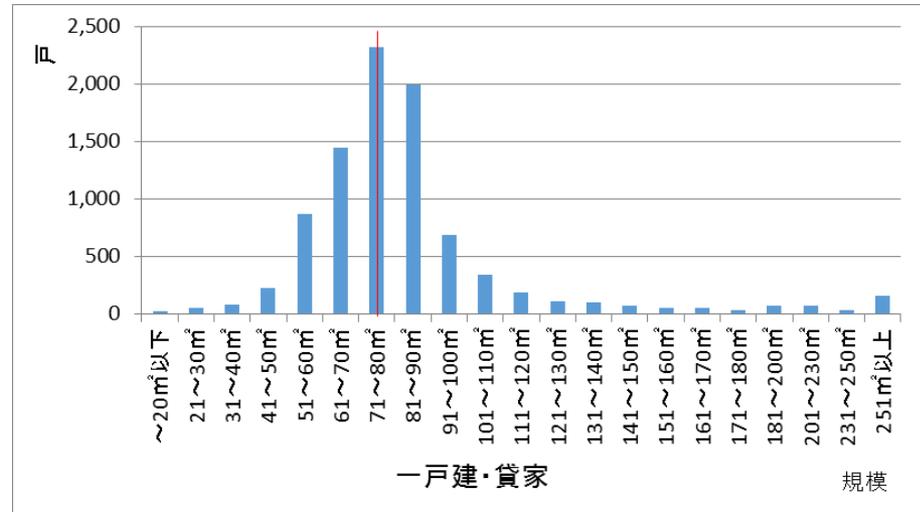
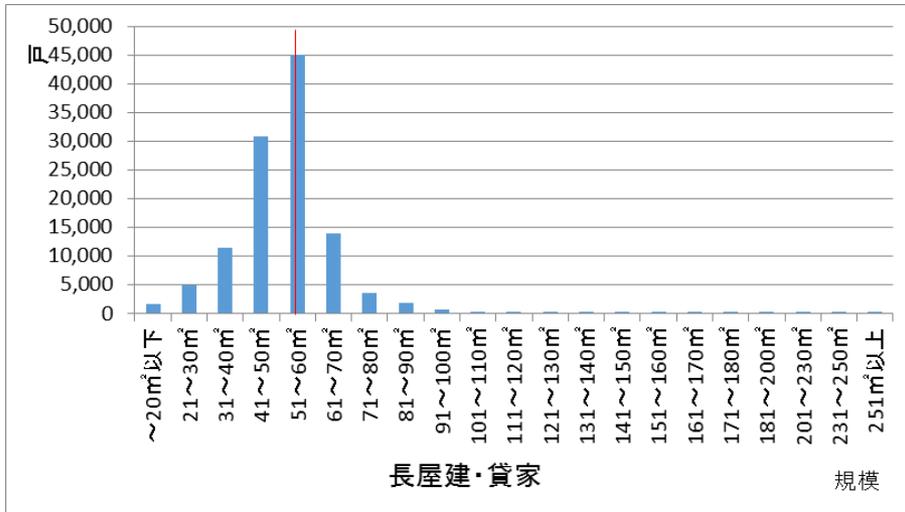
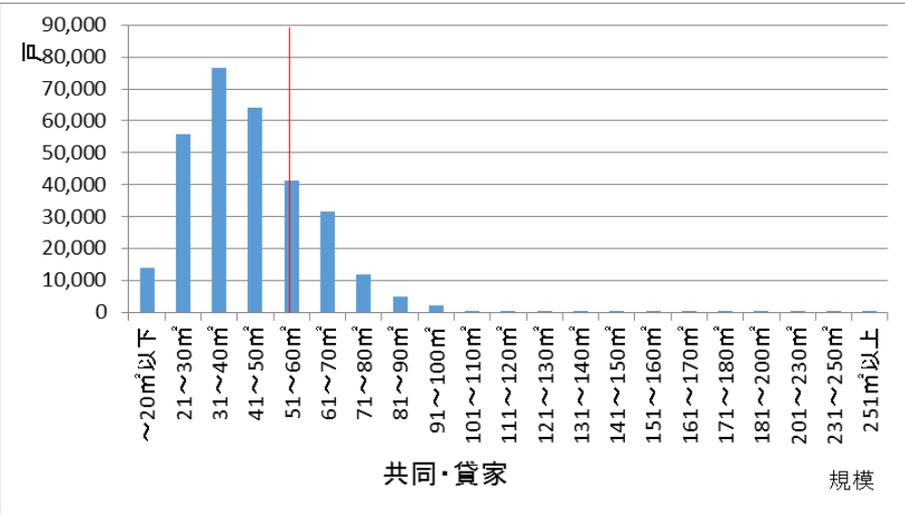
○規模の基準（床面積の合計の基準）

- ・ 共同・借家の約75%
- ・ 長屋借家の約62%
が55m²未満

<参考>

- ・ 一戸建借家の約42%が75%未満

平成28年度の住宅着工統計における
全国の各住宅の床面積

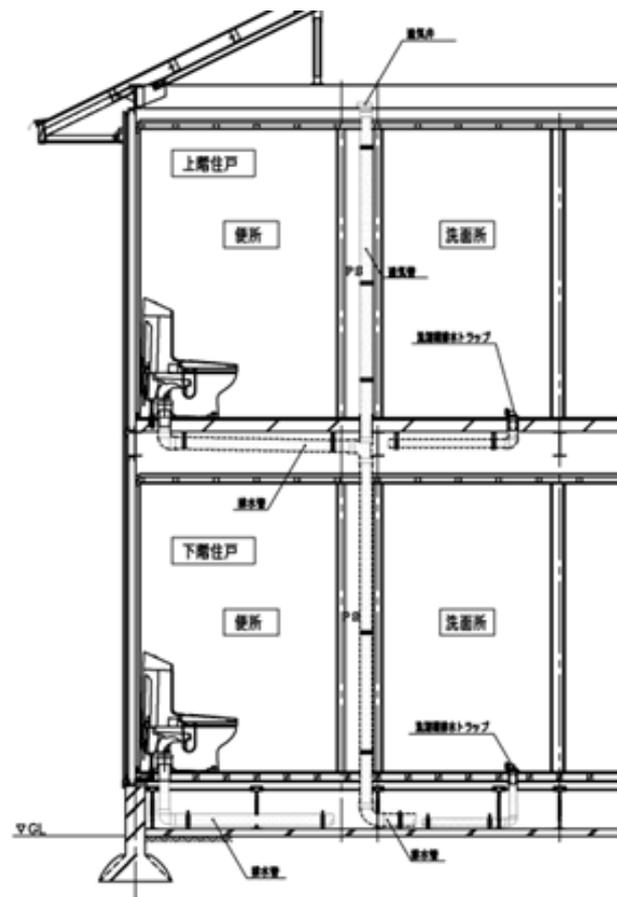
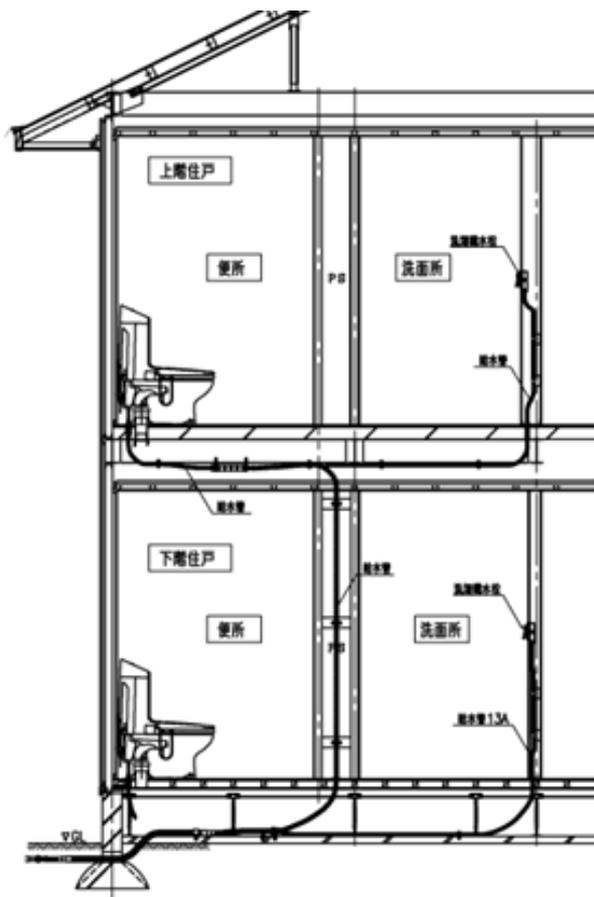


2. 長期優良住宅制度の課題等について

5. 賃貸住宅の扱いについて

○維持管理・更新の容易性

- ・低層賃貸住宅では、柱・梁のピッチが細かいので上階床と下階天井の空間に梁を多く設置するため、専用配管を下階の天井裏に通すことで、高さを有効に使っている。



○高齢者等対策

- ・3階建の賃貸用途の共同住宅等においては、居住する住戸について居住者の選択が可能である。（エレベーターの基準）

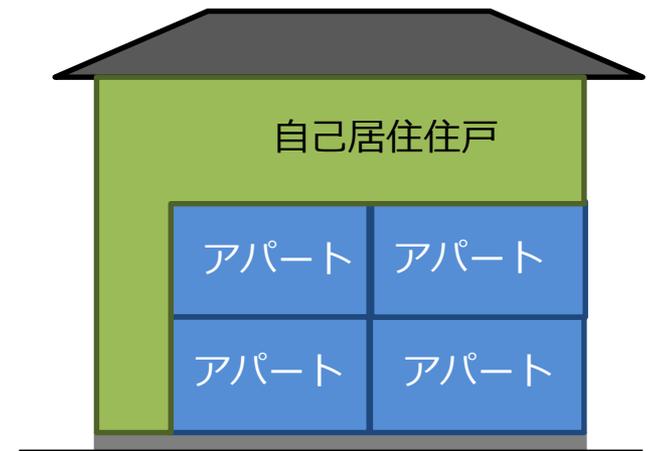
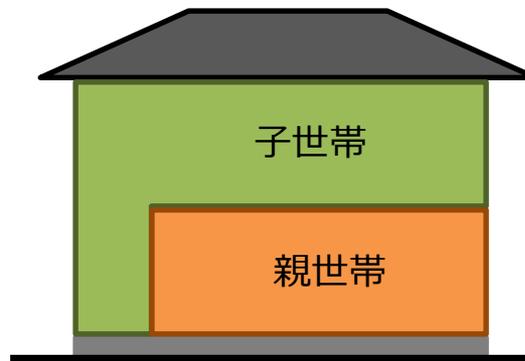
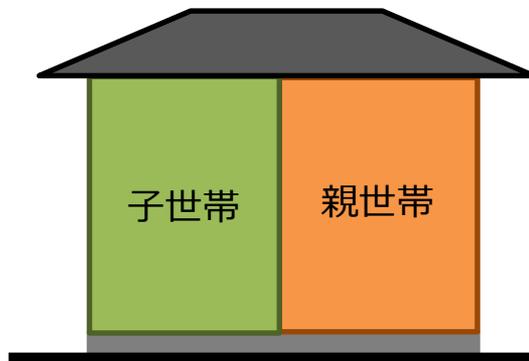
2. 長期優良住宅制度の課題等について

6. 持ち家共同住宅・長屋の扱いについて

○用途を勘案し、共同住宅等においても自己居住に用いる住戸の部分では、可変性、維持管理・更新対策の基準について一戸建の住宅と同様に扱うなどの検討が望まれる。

○2世帯住宅、アパート併用の持ち家住宅

- ・2世帯住宅、アパート併用の持ち家住宅は、住宅性能表示制度の定義で、共同住宅等に区分される。
- ・長期優良住宅でも共同住宅等になるが、可変性、維持管理・更新対策の基準への適合の関係で、他の基準に適合できているにもかかわらず長期優良住宅認定を受けられない場合がある。
- ・用途を勘案し、必要な措置を整理できないか。



2. 長期優良住宅制度の課題等について

7. 長期優良住宅の維持保全について

○長期優良住宅の高い性能・品質を長期にわたって確実に維持し続けるために、維持保全計画に則して行われる維持保全工事に要する費用の一部を所得税から控除する制度の創設などの検討が望まれる。

○長期優良住宅の基本的な方針は「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へ移行していくための制度で、長期優良住宅は、大地震時の耐損傷性を持ち、耐久性のある構造躯体で、維持管理・更新・可変が行い易く、基本的な省エネ性能を備え、地域の居住環境の維持に配慮し、維持保全計画を持つ住宅であるが、建築後の維持保全が不十分な状況で使われると、その前提が不確実なものになる。

○定期的な維持保全は新築時に資金計画を立てているものの、費用を要するものであるため、今後の長期優良住宅ストックの課題になる可能性がある。

○一定の推進策等を講じることにより、より実効性の高い取り組みになることが考えられる。

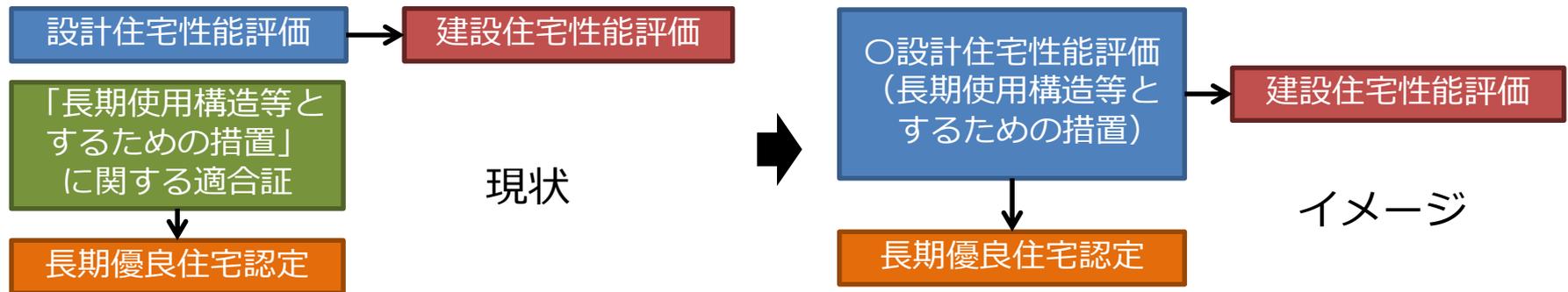
2. 長期優良住宅制度の課題等について

8. 検査について

○長期優良住宅における検査をどのように位置付け、どのように合理的に実施できるかについて検討が必要ではないか。

○計画認定という長期優良住宅制度において、検査をどのように位置づけるか。

○「長期使用構造等とするための措置」を「住宅性能評価方法基準」の中に位置づけることにより、建設住宅性能評価による検査を活用することはできないか。



○長期優良住宅認定における検査のありかたに関する意見

- ・長期優良住宅に限ったことではないが、住宅の品質は最終的には現場の施工がどのようになされているかで決まる。
- ・検査の実施には、検査手数料などのコストの問題もあるが、施主目線で考えたときに、検査に要する費用は必要なコストだと考えられる。

2. 長期優良住宅制度の課題等について

9. 長期優良住宅が被災した場合の扱いについて

- 長期優良住宅において、被災を想定した制度面の仕組み作りの検討が望まれる。
- 被災した長期優良住宅の復旧方法等は新築で用いる方法と異なることについて、一定の配慮が必要ではないか。
- 長期優良住宅は地震に対する一定の耐損傷性は要件になっているが、水害で被災した場合の復旧については、課題がある。
- 長期優良住宅のストックに工事を行う場合は、所管行政庁によっては軽微な変更の場合でも、事前に「軽微な変更届け」の届出を要し、軽微な変更以外の変更が伴う場合には変更認定申請が必要になる。
- 大規模な災害は広域で発生するため、長期優良住宅のストックが多く建つ地域では、認定住宅の変更に係る手続きが大きな障害になりかねない。
- 被災時の復旧が新築時と異なる事例。
例：水害を受けた住宅の内外装、断熱材、窓等の復旧方法
液状化で傾斜した住宅のジャッキアップ等の復旧方法 など

3. 長期優良住宅制度のアンケートの要望事項の概要

※以下は、2018年10月～11月に実施された長期優良住宅制度に関するアンケートにおける、「問3-2【国による支援、手続き、維持管理、その他】制度の改善に向けた自由意見」の回答の概要を記載したものの、2. で述べたものは【再掲】と記している。

1. 長期使用構造とするための措置の基準に関する意見

(1) 「劣化対策」について

○床下空間の有効高さの基準に関する意見

- ・「点検者が入って点検をすることが前提である技術」以外の新技術を積極的に取り込んでいただきたい。

○床下換気基準に関する意見

- ・現行の仕様基準のほか、代替措置又は性能基準を設けていただきたい。

○小屋裏換気基準に関する意見

- ・現行の仕様基準のほか、代替措置（天井防湿の強化）又は性能基準を設けていただきたい。

○鉄筋コンクリート造（特にPC）の評価基準に関する意見

- ・品確法の特別評価方法認定の中性化速度係数を用いて、耐久年数を算定できるようにしていただきたい。
- ・日本建築学会「建築工事標準仕様書・同解説 JASS5 鉄筋コンクリート工事」3.4節で規定される、計画供用期間「超長期（200年）」の耐久設計基準強度（36N/mm²）以上を確保することで、耐久年数100年を認めていただきたい。
- ・低水セメント比（W/C=40%）以下のコンクリートの場合は、建築基準法で規定されるかぶり厚さで、耐久年数100年超と評価できるようにしていただきたい。

3. 長期優良住宅制度のアンケートの要望事項の概要

1. 長期使用構造とするための措置の基準に関する意見

(2) 「耐震性」について

○中・低層住宅のカテゴリーとしては、現基準の水準で特段の意見はでていない。

(3) 「可変性」について

○躯体天井高さの基準の緩和に関する意見

- ・低層賃貸共同住宅等においては、所有者と住戸の関係が分譲共同住宅等と異なるため、躯体天井高さの基準は除外できることとしていただきたい。【再掲】
- ・共同住宅等の自己居住の住戸（2世帯住宅、アパート併用住宅他）は、共同住宅等とは別のカテゴリーとし、可変性の基準は除外していただきたい。【再掲】
- ・躯体天井高さ規定は、木造住宅では実質的に対応ができない。

3. 長期優良住宅制度のアンケートの要望事項の概要

1. 長期使用構造とするための措置の基準に関する意見

(4) 維持管理・更新の容易性

○専用配管、共用配管の基準の緩和に関する意見（中・低層共同住宅の категорияとして）

- ・賃貸共同住宅等においては、所有者と住戸の関係が分譲共同住宅等と異なるため、維持管理・更新の容易性のうち専用配管と共用配管の基準は除外できることとしていただきたい。【再掲】
- ・共同住宅等の自己居住の住戸（2世帯住宅、アパート併用住宅他）は、共同住宅等とは別の category とし、専用配管、共用配管の基準は除外していただきたい。【再掲】
- ・共用配管は、評価住戸では基準をクリアしているのにも関わらず、評価外住戸も含んだ住棟評価となってしまう。評価住戸のみで評価をしていただきたい。
- ・共同住宅、長屋の共用配管の維持管理・更新対策はR C建物を対象とした基準の様に感じる。非常に厳しい条件なので木造では条件をクリアすることは困難であり、事実、共同住宅、長屋の長期優良住宅の取得率は極めて低い。共同住宅、長屋についてもオーナーは長期を取得して税制優遇を受けたい方は多い。

3. 長期優良住宅制度のアンケートの要望事項の概要

1. 長期使用構造とするための措置の基準に関する意見

(5) 高齢者等配慮

○高齢者等対策のエレベーターの基準の緩和に関する意見（中・低層共同住宅のカテゴリとして）

- ・3階建の賃貸用途の共同住宅等においては、居住する住戸について選択の余地があるため、高齢者等対策のうちエレベーターの基準は除外できることとしていただきたい。【再掲】

3. 長期優良住宅制度のアンケートの要望事項の概要

2. 取り組みに対する支援等

①国による支援（税、補助金、融資等）

○税制優遇、補助金、融資の拡充、延長

- ・現状の長期優良住宅の税制優遇を拡充していただきたい。（固定資産税減額期間の延長、住宅ローン控除期間の延長）
- ・【フラット35】Sの金利優遇期間を延長していただきたい。
- ・長期優良住宅を長期にわたって維持していくため計画的に行う維持保全に対して、税制優遇措置を講じていただきたい。【再掲】

例：住宅特定改修特別控除の対象に、維持保全計画に基づく維持改修工事を追加

- ・他の政策目的に係る支援措置の中でも、長期優良住宅への誘導措置を講じていただきたい。

例：ZEHやポイント制度において、長期優良住宅とした場合の補助額の上乗せ加算など

3. 長期優良住宅制度のアンケートの要望事項の概要

2. 取り組みに対する支援等

①国による支援（税、補助金、融資等）

○地域型住宅グリーン化事業について継続要望及び制度の改善

- ・地域型住宅グリーン化事業は継続して欲しいが、工務店にとってより取り組みやすいように事業制度を考えてほしい。工務店の顧客は引き渡し時期として年内完成入居や新学期に向けての年度内に完成入居を望まれる方も多い。現状のスケジュールでは公募発表時期が不定であり段取りができず、すぐにお盆休みとなり職人が休みになるため着工が遅れ、年内完成に間に合わない。また、年度内完成を目指しても補助金枠が少なく確定できないために利用を見送ってしまう工務店も多い。

○普及のための取組支援

- ・一般工務店の取組み推進のため、認定申請書の作成（外注）費の助成等があると取組み易い（設計事務所、建材納材店、プレカット工場等による図書作成費用の補助）

○制度の周知推進

- ・10年を機に再び国による制度の主旨、重要性、などの周知を推進していただくとともに、合わせて税制優遇の継続もお願いしたい。（認知度は徐々に向上しているものの、エンドユーザーの中には「認定が不要」と判断されるケースも散見され、制度活用の目的が税制優遇の方に重きが置かれていると思われる）

3. 長期優良住宅制度のアンケート結果の概要

2. 取り組みに対する支援等

②手続き

○新築時の認定審査の対応及び申請・審査・認定に要する期間の短縮

- ・評価機関による技術的審査適合証を添付している場合であっても、認定申請時に、特定行政庁から、技術的審査の内容への質疑や、技術的審査にかかわる添付図書の追加要求があるなど、二重審査の状況となっていることがある。（省エネルギー性の外皮計算書の再チェック等）
- ・長期優良申請上ではなく建築確認申請時にされる内容のような指摘、訂正要求がある。
- ・技術的審査適合証を添付しての認定申請の場合、技術的審査の省略、技術的審査にかかわる図書の省略を、明確に出来ないか？
- ・長期優良住宅の技術審査に時間がかかり、着工までに時間がかかってしまう。認定手続きを出してから着工よりも、自己責任でよいので技術審査の段階で着工ができるようにしていただきたい。
- ・設計住宅性能評価書による長期優良住宅認定基準「適合証」のみなし運用
- ・「適合証」、「設計住宅性能評価書」のカガミ（表紙）による申請図書の簡素化
- ・長期優良住宅認定に係る所管行政庁の審査期間の短縮 等々が望まれる

3. 長期優良住宅制度のアンケート結果の概要

2. 取り組みに対する支援等

②手続き

○認定申請先の民間機関活用

- ・申請提出先を行政だけでなく、民間評価機関でも受け付けられるようにしていただきたい。建築地によって手続き先が異なり煩雑。

○申請手続きの合理化

- ・申請書フォーマット、記載方法を全国統一してもらいたい。行政により書式が異なる、また記載方法が異なるので煩雑（例：〇〇市は年月日を和暦元号表記、△△市は年月日を西暦表記となっているところがある。長期優良住宅の書類としては西暦の方が分かりやすい）【再掲】
- ・電子申請による手続きを推進していただきたい。その上で、以下の合理化もしていただきたい。
 - ①申請受付日がHPで閲覧可→着工日管理する為
 - ②完了届：電子申請へ完全移行
 - ③大前提として電子署名不要（捺印した書類のPDF送付で可とする）
- ・行政間で判断が異なる場合があるので、見解を統一していただきたい。
- ・審査・提出書類の統一化・簡略化を国として指導していただきたい。【再掲】
- ・認定申請時、適合証を付けているので確認済証の写し添付は無くしていただきたい。
- ・行政により添付図書が違うので、統一していただきたい。

3. 長期優良住宅制度のアンケート結果の概要

2. 取り組みに対する支援等

②手続き

○完了報告手続きの合理化

- ・完了報告書の提出物も所管行政庁ごとで異なるため、整備していただきたい（完了写真の添付有無、撮影場所の図面への記入等）

○譲受人に関する変更届の合理化

- ・譲受人決定から3か月以内に変更届を出す事について、不要又は延長（6ヶ月等）または完了報告の申請者名を事業者名とすることができないか。
- ・竣工後に長期の完了報告を提出する際、譲受人の変更が提出されているとお客様の名前と印鑑が必要になります。竣工までに譲受人の変更がされなければ、当社（事業者）名で完了報告・印鑑で提出します。少しのタイミングのずれにより使い分けが困難な状況で、当社（事業者名）での完了報告に統一していただきたい。
- ・建売の場合は特に、引き渡しまでは解約の可能性もあるため、それまでは譲受人の決定が不確定な状況にある。

3. 長期優良住宅制度のアンケート結果の概要

2. 取り組みに対する支援等

②手続き

○リフォーム時の軽微な変更の合理化

- ・「各所管行政庁において「軽微な変更該当するリフォーム工事時に、軽微な変更の届出は要しない」という認識になるように、所管行政庁間の意思統一を進めていただきたい。【再掲】
- ・新築時に長期優良住宅認定を受けた住宅の軽微な変更の手続きについて、整備していただきたい。【再掲】

①軽微な変更であることを建築士が確認すること。

②軽微な変更の場合の手続きについて所管行政庁の共有認識をして、ばらつきをなくすこと。

③軽微な変更の届出を要する所管行政庁についてワンストップで分かるようにすること。

○新築時に長期優良住宅認定を受けた住宅にリフォームする場合の措置

- ・新築時に長期優良住宅認定を受けた住宅を増築、リフォームするときの手続き等について、新築同等とするのではなく、新たに基準を設けていただきたい。

3. 長期優良住宅制度のアンケート結果の概要

2. 取り組みに対する支援等

③維持保全

○維持保全計画の制度の提案

- ・工務店が顧客に代わり維持管理を進めることも大事かと思われる。車の車検と同じように家検制度があり費用が発生したならば税制優遇があれば望ましい

○維持保全計画の合理化

- ・維持保全計画の変更（工事中、竣工後）に係る手続きの明確化
特に、住宅の仕様変更に伴う当該計画書の変更方法についての運用が不明確
- ・維持保全計画に係る金額明示の省略（30年間の修繕費用としての妥当性の観点でも）

○長期優良住宅の評価向上

- ・維持保全やリフォームなどが建物評価に反映される制度などの検討をお願いしたい。

3. 長期優良住宅制度のアンケート結果の概要

2. 取り組みに対する支援等

④その他

○災害時の復旧について

- ・認定長期優良住宅が被災したときの復旧のあり方について、検討していただきたい。（復旧の基準ではなく長期優良住宅の復旧の考え方）

○長期優良住宅の認知度向上について

- ・認知度は徐々に向上しているとは思うものの、エンドユーザーの中には「認定は不要」と判断されるケースも散見される。
- ・税制優遇の方に制度の重きが置かれている感覚（税制優遇が本筋で長期間住める方が+αの感覚）があるので10年を機に再び国による制度周知も必要に感じる。（それでも税制優遇は必須）

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」とした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 m²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。

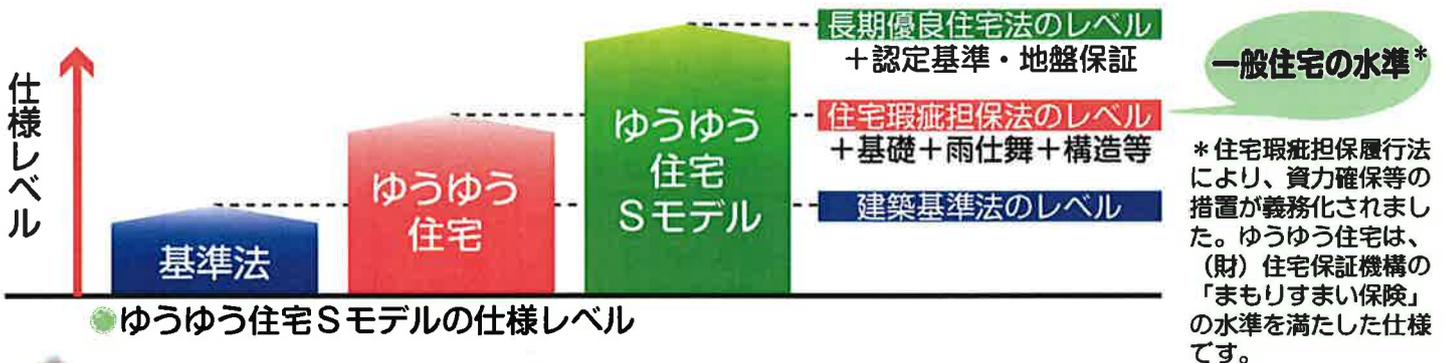
長期優良住宅
認定基準

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



「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。



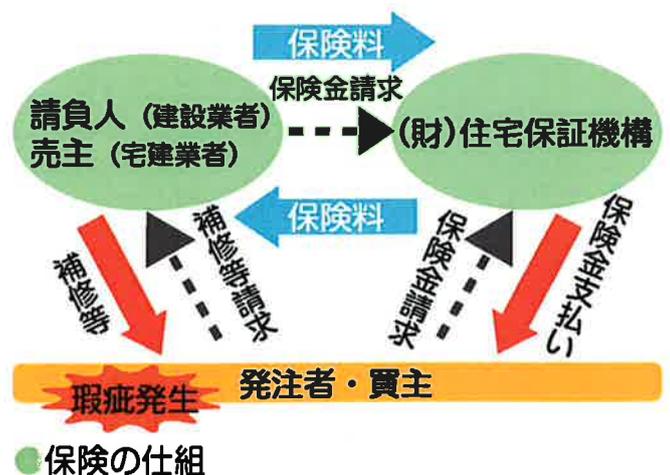
「住宅瑕疵担保履行法」への対応

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。





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*

*即時交換の場合、追加工事完了後

竣工

構造見学会

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。

長期優良住宅制度のあり方に関する検討会

共同住宅(分譲マンション)の実態

平成30年12月20日

一般社団法人 **不動産協会**
The Real Estate Companies Association of Japan



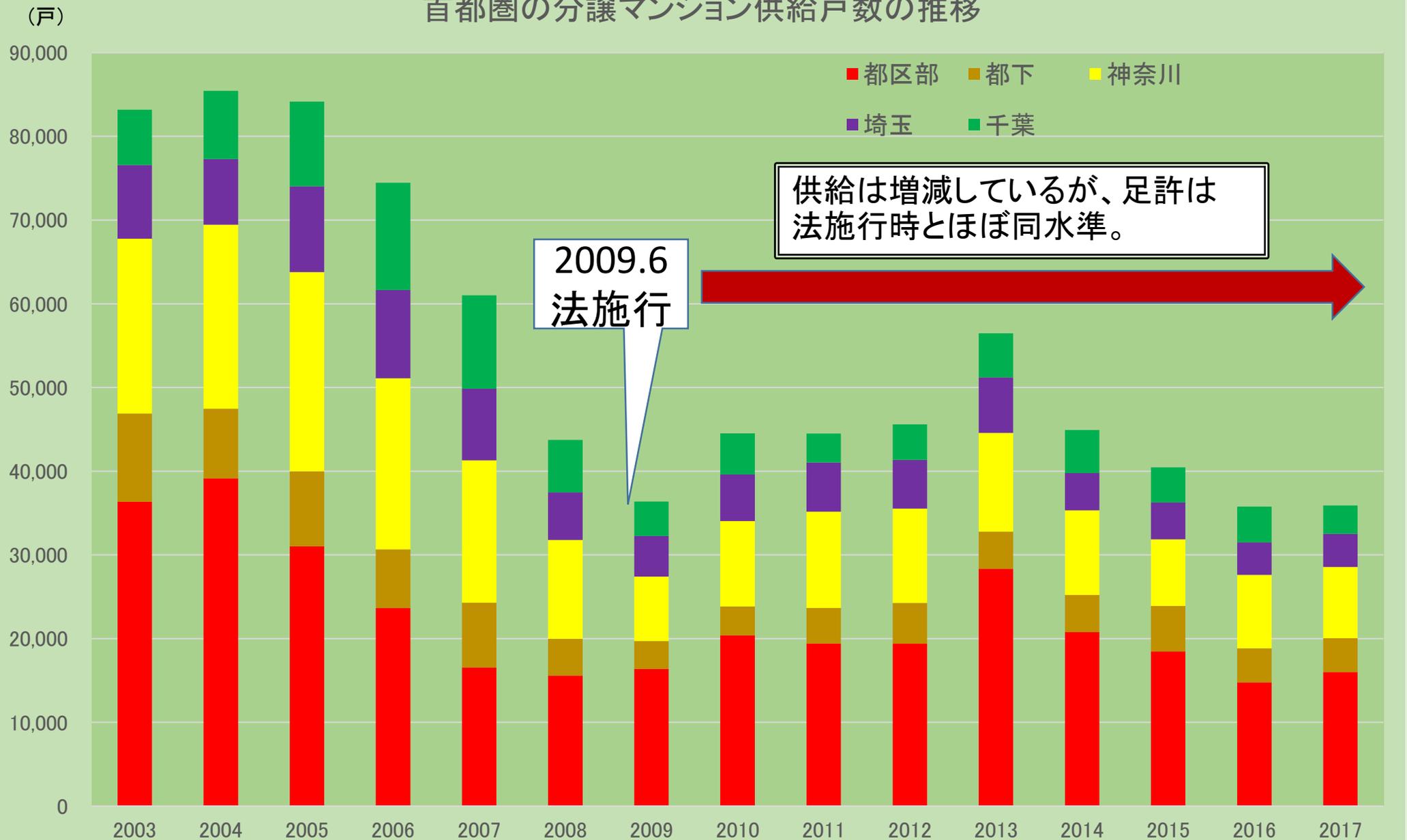
一般社団法人 不動産協会

- 設立 昭和38年
- 会員数 157社（H30.11.16現在）
- 目的 住宅・業務施設等の供給及び都市整備等不動産に係る事業並びに不動産業の健全な発展を図り、もって国民経済と国民生活の向上に寄与する。
- 分マン供給 首都圏27,679戸
（平成29年） （シェア75%超）

（東京カンテイ、不動産経済研究所資料から不動産協事務局作成）

首都圏分譲マンション市場の概況①

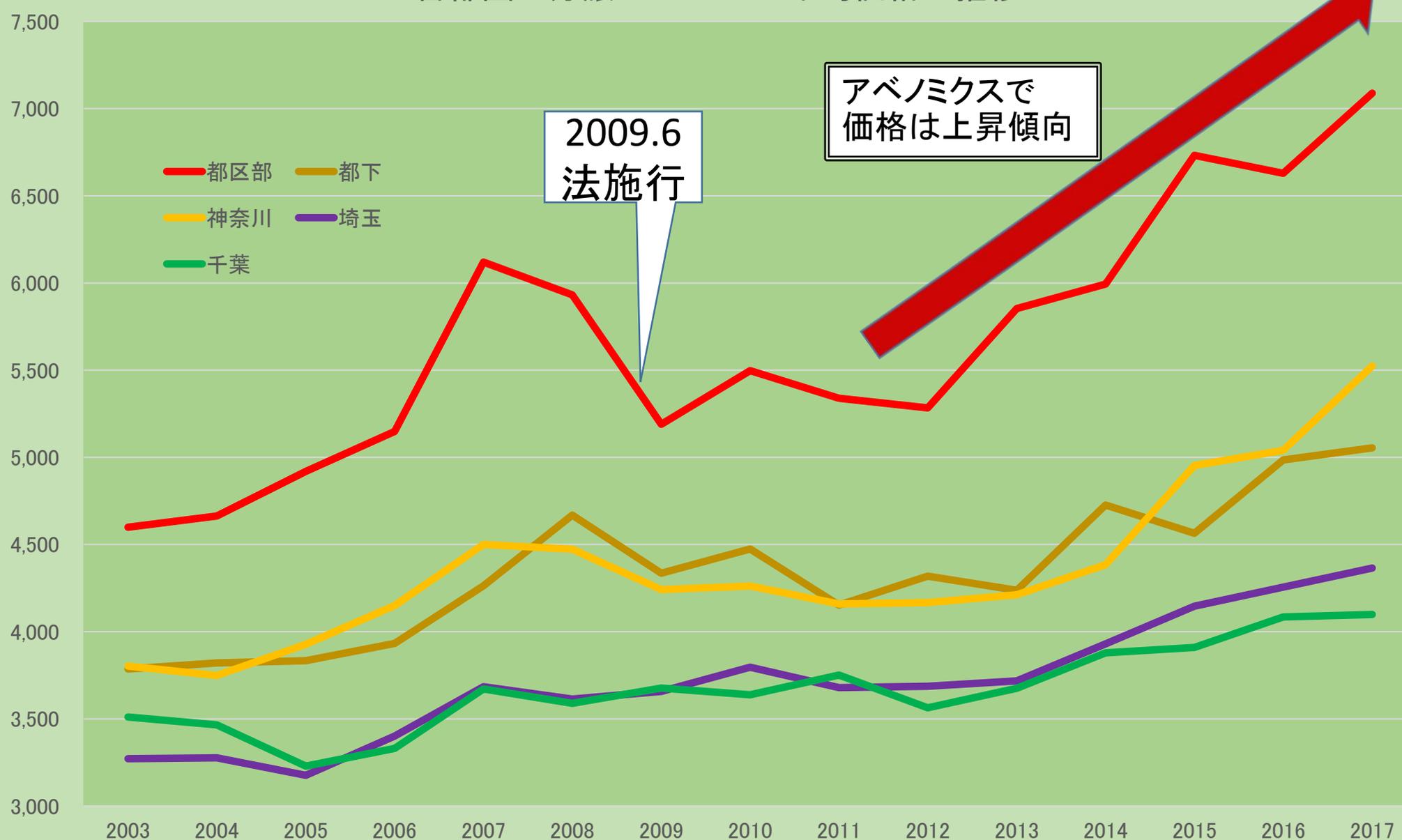
首都圏の分譲マンション供給戸数の推移



首都圏分譲マンション市場の概況②

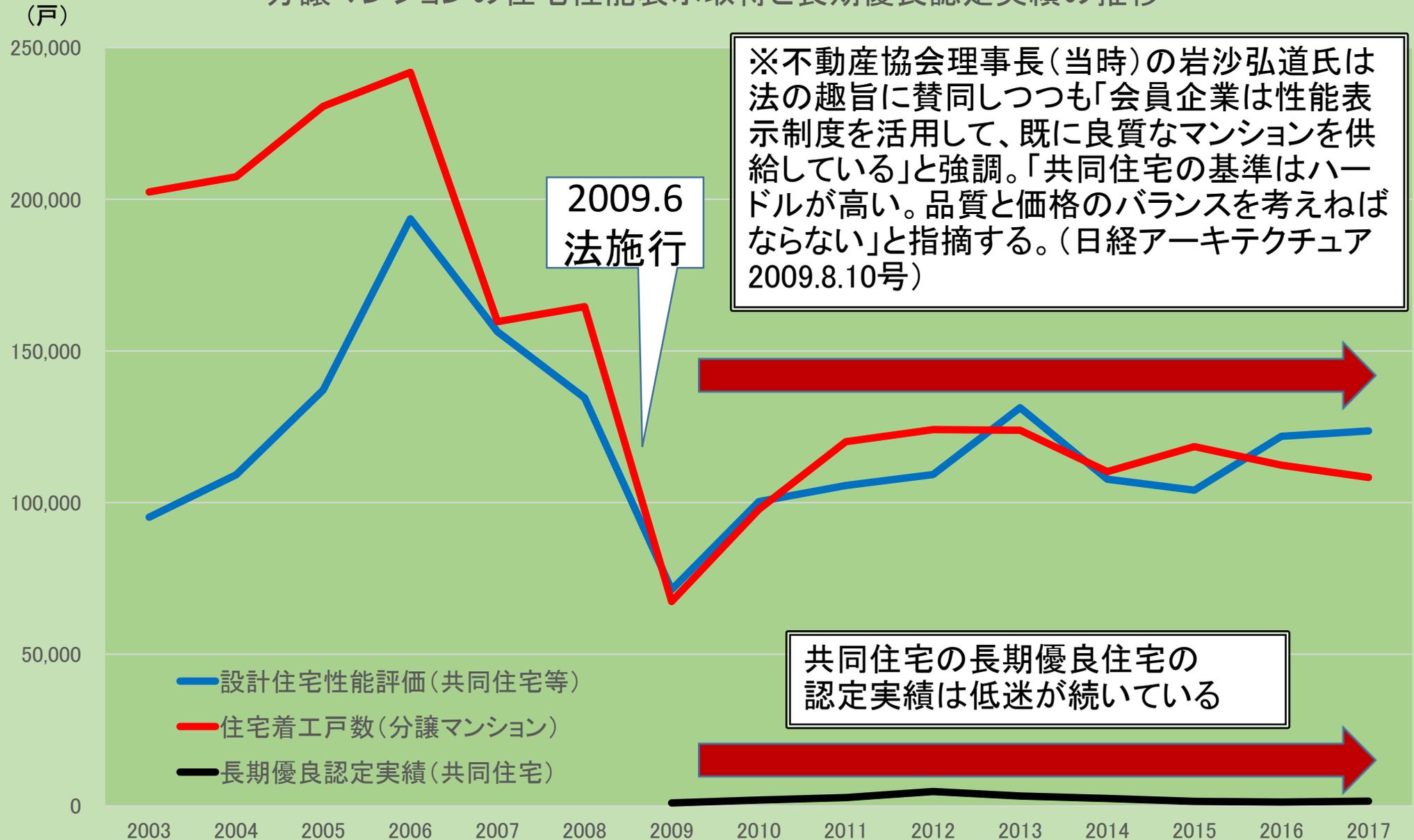
首都圏の分譲マンションの平均価格の推移

(万円)



共同住宅の性能表示と長期優良の状況(全国)

分譲マンションの住宅性能表示取得と長期優良認定実績の推移

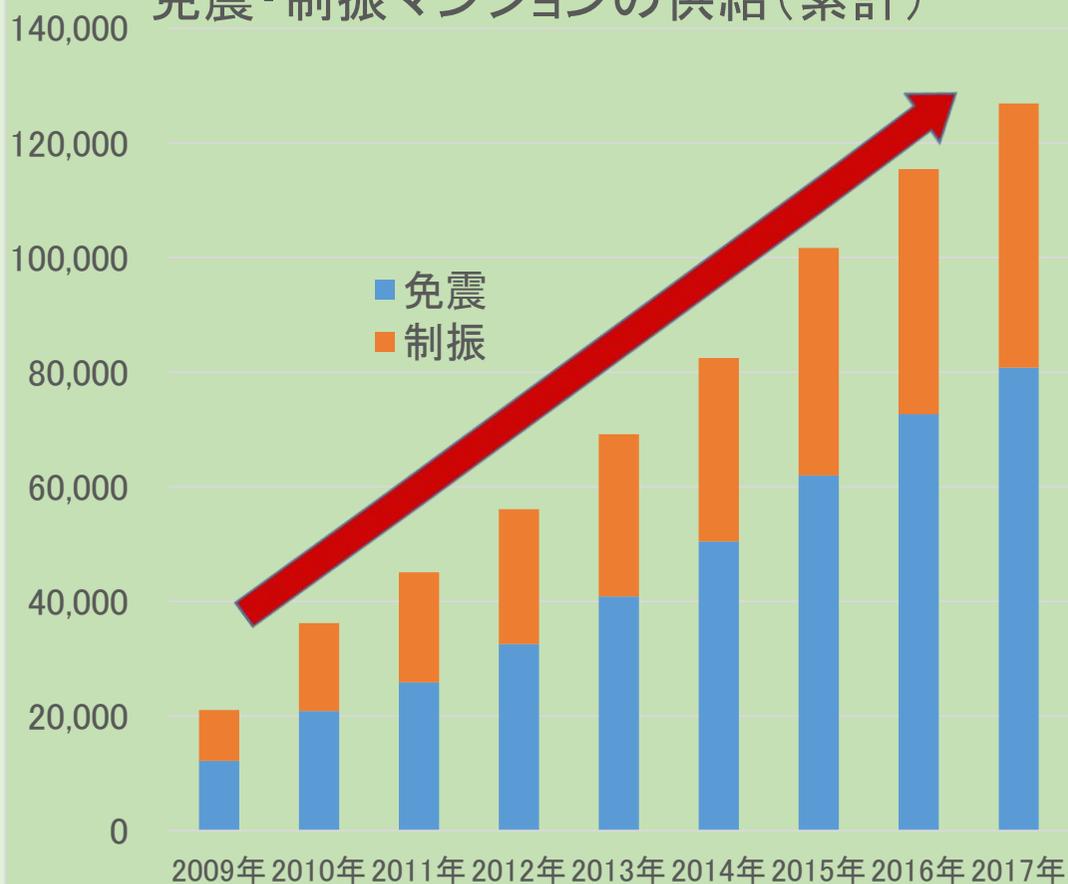


近年、分譲マンションの品質は向上している

※免震、制振物件の増加

※修繕周期を延ばす試みも

免震・制振マンションの供給（累計）

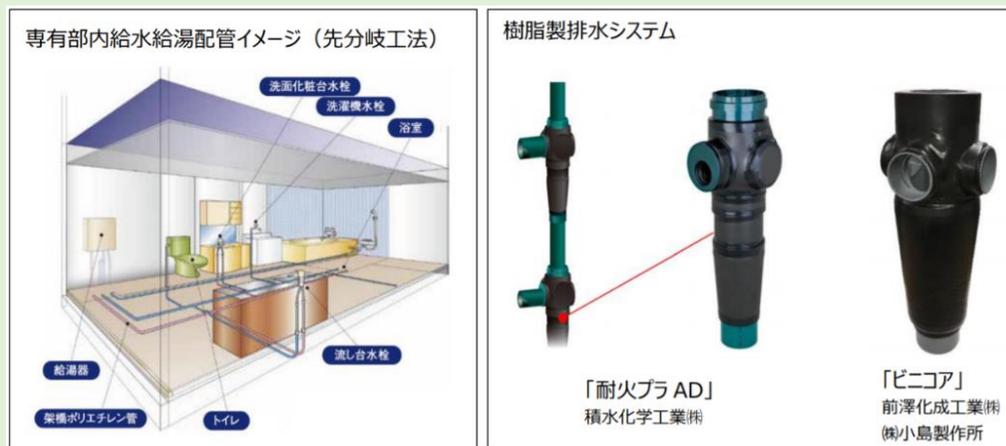


(東京カンテイ資料から不動協事務局作成)

※野村不動産の「アトラクティブ30」
～大規模修繕周期を12年から16-18年へ～

- ①外壁タイルに「有機系接着剤張り工法」を採用
- ②外壁塗装材・シール材の高耐久化
- ③屋上防水の長寿命化および15年保証
- ④専有部内の給排水管の高耐久化・長寿命化

(例) 専有部内の給排水管の高耐久化・長寿命化



(野村不動産プレスリリースから抜粋)

良質な共同住宅で長期優良認定が低迷する理由①

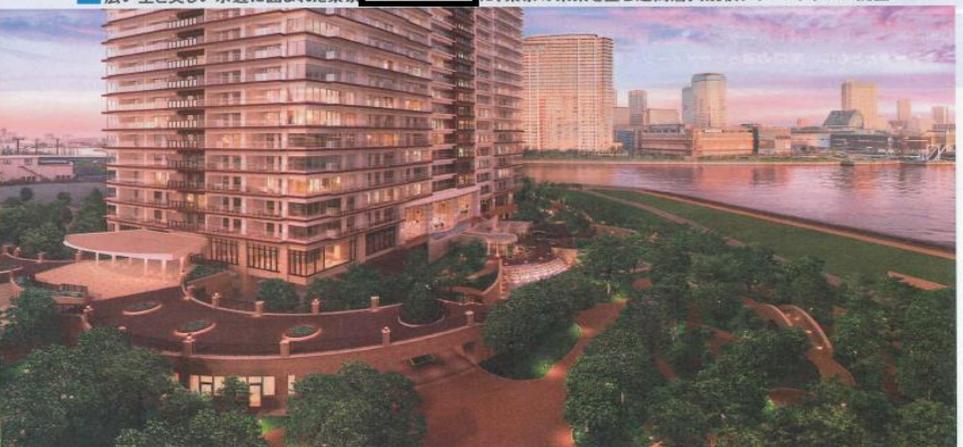
※長期優良住宅の制度のお客様への認知度が低い。
 (そのため、広告に記載する優先順位が低く、カットされる場合もある)

(分譲マンション)

70㎡超・3LDK・高層43階が6815万円!
 敷地面積1万9000㎡超、地上48階建・1076戸
 中央区銀座2.5km圏 **免震・制振タワーレジデンス**

価格 5650万円~7460万円
 専有面積 57.38㎡~72.86㎡
 階数 2LDK~3LDK
 所在地 東京都中央区
 交通 有明駅

■広い空と美しい水辺に囲まれた東京 [] に、東京の未来を望む超高層大規模タワーレジデンス誕生



【外観完成予想CG^{※1}】 都心へエリアをリードする大規模ランドマークを目指し、機動力を持って出航する大きな帆船をイメージした「パークタワー」概念の外観デザイン。都心で静けながらアイランド性を持つ臨海の立地条件、この地域の将来性、さらにリゾナントランドが手掛けている「イマジネーションランド」と名付けた広大な敷地を足元と所有すること、これにより「安全」「信頼」のものを身につけたい、の思いが詰まっている

■都心にして別世界の開放感。約1万9000㎡の広大な敷地に描く「イマジネーションランド&テラス」。開放感あふれる上質空間



【外観完成予想CG^{※2}】 空と海を身近に感じながら、都市の利便性を使いこなし、湾岸エリアの賑わいも楽しめる。別世界の都心がここにある

【水郷テラス完成予想CG^{※3}】 ヨーロッパの城郭のように、段々上に入り組んだテラス。水の音を聞きながらまどろむだけで、非日常の世界が広がる

【じゃぶじゃぶ池完成予想CG^{※4}】 子ども達がよろこぶ水辺が敷地内に

東京都マンション環境性能表示
 建築主が東京都に提出する建築物環境計画書の取り組み状況に基づき、5項目について3段階で評価されます。

東京都マンション環境性能表示
 建築物の新築性 ★★★★★
 設備の省エネルギー性 ★★★★★
 太陽光発電・太陽熱 ★★★★★
 建築物の長寿命化 ★★★★★
 あどり ★★★★★

この表示は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づいたものです。 **認定長期優良住宅**

※詳細は本誌「マイホームガイド」参照

リビング天井高さ約2.6m^{※5}。全戸トランクルームを確保。食洗機やディスポージャーなど充実の標準設備、豊富な収納空間

2LDK・収納豊富 5650万円
 3LDK・高層43階 6815万円
 3LDK・東向き・25階 7460万円

【価格に注目1】 東横でゆったり暮らせるプランをご用意。57Awタイプ/70Dwタイプ/72Beタイプの価格一覧



■70Awタイプ・2LDK+WIC+SIC+TR 価格/5650万円 (9階) 専有面積/57.38㎡ (トランクルーム面積0.76㎡含む) バルコニー面積/9.06㎡

■72Beタイプ・3LDK+WIC+S+TR 価格/7460万円 (25階) 専有面積/72.86㎡ (トランクルーム面積0.76㎡含む) バルコニー面積/13.56㎡

■57Awタイプ・2LDK+WIC+SIC+TR 価格/5650万円 (9階) 専有面積/57.38㎡ (トランクルーム面積0.76㎡含む) バルコニー面積/9.06㎡

■70Dwタイプ・3LDK+WIC+SIC+TR 価格/6815万円 (43階) 専有面積/70.53㎡ (トランクルーム面積0.76㎡含む) バルコニー面積/15.46㎡

■72Beタイプ・3LDK+WIC+S+TR 価格/7460万円 (25階) 専有面積/72.86㎡ (トランクルーム面積0.76㎡含む) バルコニー面積/13.56㎡

※WIC:クォークイン クロゼット SIC:シューズイン TR:トランクルーム S:納戸

■毎日の暮らしの安心と快適を支える、大規模ならではの充実のサービスが用意されている

- コンシェルジュサービス
- ランドリールーム
- 各階ゴミステーション
- 免震×連結制振採用 日本初 免震×連結制振 [DFSハイブリット] 大規模住宅の連結制振構造 ※大規模制振
- 24時間有人管理 24時間・365日、専門の保安スタッフが対応

■銀座2.5km圏、東京駅3.0km圏^{※1}。最寄り駅「月島」より2路線利用可 シャトルバス運行(予定)



【詳細地図】 ビジネスやショッピングの拠点となる都心部の利便性を使いこなし、加速度的に開発が進む湾岸エリアの賑わいも楽しめる

主要駅へ軽快

月島駅 徒歩 4分(3分)
 有明駅 徒歩 6分(6分)
 京浜東北線 徒歩 6分(9分)

【アーバンドックららぽーと豊洲】徒歩圏。大型商業施設が身近に

暮らしを彩る商業施設
 エリアトップシネマ施設、キッズ・ファミリーなど入る「アーバンドックららぽーと豊洲」や成城石井、マルエツ、フナなど日本の食文化に特化した「臨海アイランドトランスコスエス」が徒歩圏に



【外観完成予想CG^{※1}】 空と海を身近に感じながら、都市の利便性を使いこなし、湾岸エリアの賑わいも楽しめる。別世界の都心がここにある

【水郷テラス完成予想CG^{※2}】 ヨーロッパの城郭のように、段々上に入り組んだテラス。水の音を聞きながらまどろむだけで、非日常の世界が広がる

【じゃぶじゃぶ池完成予想CG^{※3}】 子ども達がよろこぶ水辺が敷地内に

東京都マンション環境性能表示
 建築主が東京都に提出する建築物環境計画書の取り組み状況に基づき、5項目について3段階で評価されます。

東京都マンション環境性能表示
 建築物の新築性 ★★★★★
 設備の省エネルギー性 ★★★★★
 太陽光発電・太陽熱 ★★★★★
 建築物の長寿命化 ★★★★★
 あどり ★★★★★

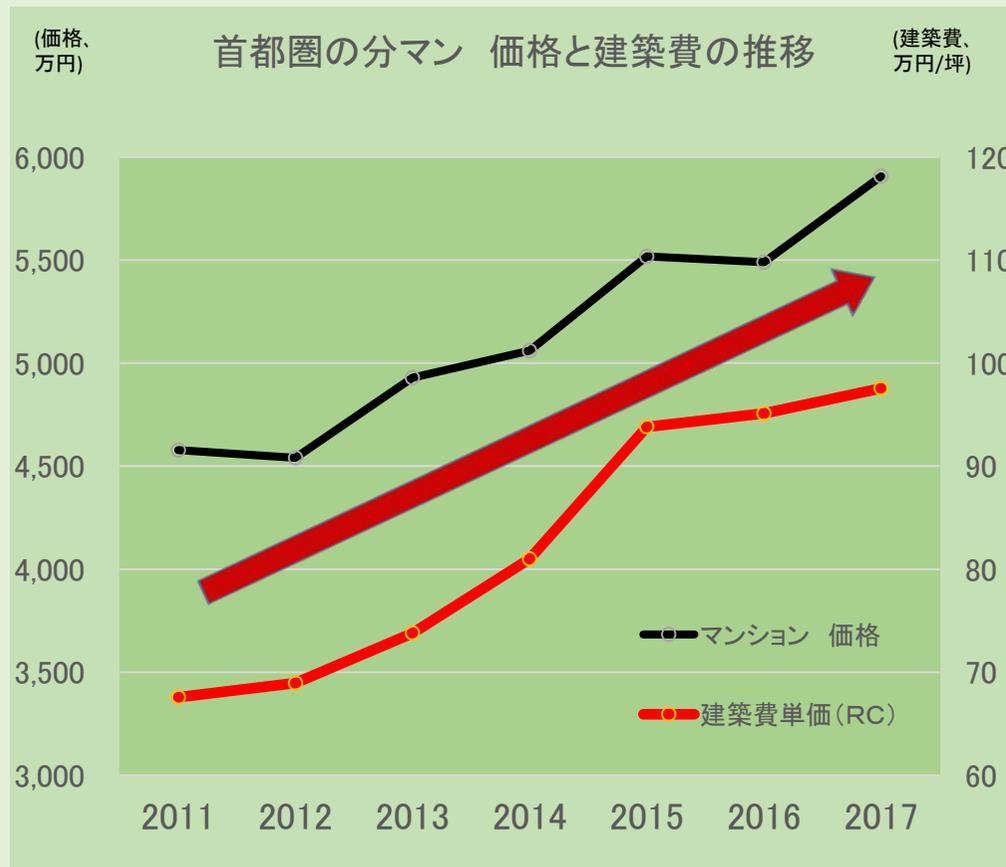
この表示は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づいたものです。 **認定長期優良住宅**

※詳細は本誌「マイホームガイド」参照

良質な共同住宅で長期優良認定が低迷する理由②

※「長期優良」がお客様に訴求しない

① 物件価格が上昇している中、購入者層にこれ以上の工事費アップを転嫁できない。

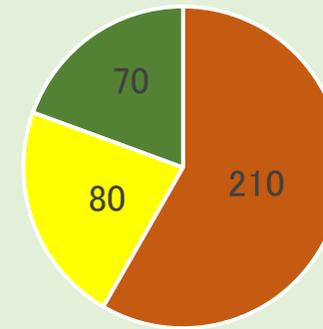


(不動産経済研究所資料、建築着工統計資料から不動協事務局作成)

② 長期優良住宅のインセンティブの要件が、足許に供給される共同住宅に合っていない。

(事例: 長期優良の技術基準を充たすが、認定を取得しなかった都心タワーマンション)

都心タワーマンション
(総戸数360戸)



オレンジ色 (210戸)
; 物件価格1億円超で
フラット35の対象外
…金利優遇が使えない

黄色 (80戸)
; 住戸面積55㎡未満で
長期優良住宅認定が
取得できない

(分譲事業者の提供情報から不動協事務局作成)

③ 中古住宅流通において、長期優良住宅が必ずしも評価されていない。

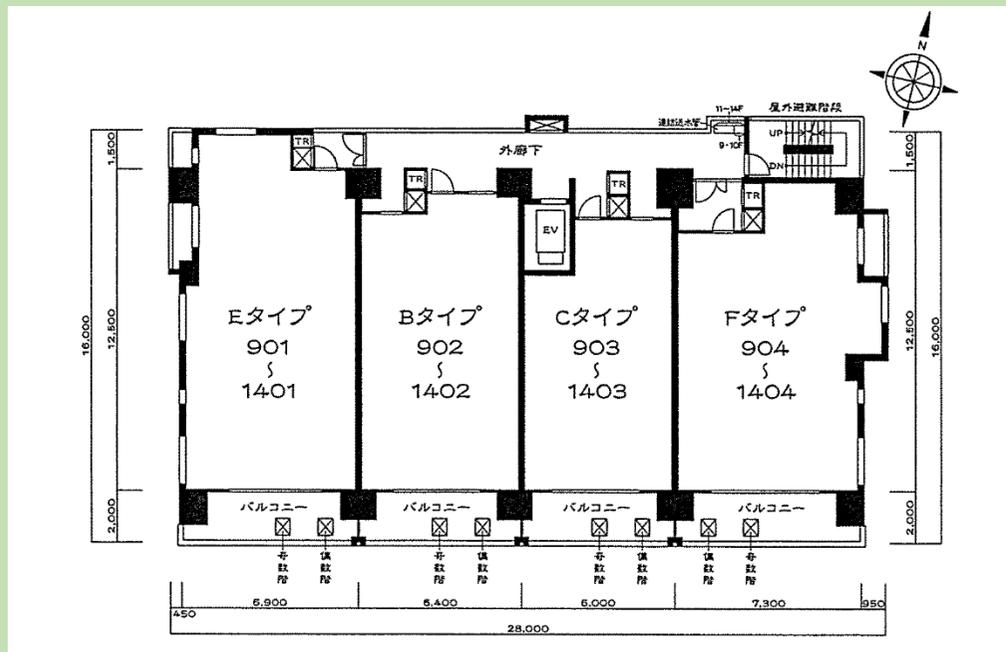
中古住宅流通の大手2社にヒアリングしたところ、社内のシステムでは「長期優良住宅」をそれ以外と区別していない。

良質な共同住宅で長期優良認定が低迷する理由③

※再開発、地権者との共同事業では難しい

- ・建築費上昇→地権者への還元率低下となり、地権者が望まない。
- ・マンション用地取得が難しくなっている中、こういった案件が増えてきている。

(耐震等級2の板状マンションの平面図)



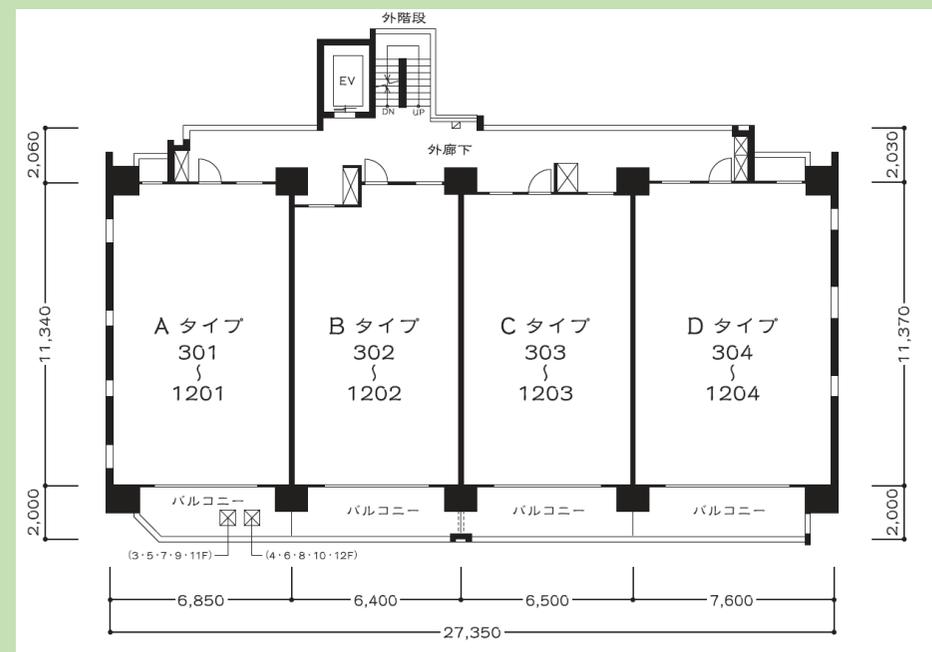
※認定要件である耐震等級2の取得は工事費、住戸形状に悪影響

- ・柱、大梁が大きくなることが、専有部分の制約要因となる(有効面積減、張り出し大など)。

	耐震等級2	耐震等級1
柱	1350 × 1350	1200 × 1000
大梁	1100 × 850	800 × 880

- ・長期優良認定を取得するための工事費アップは、1戸あたり約200万円との試算も(制度導入時)。

(耐震等級1の板状マンションの平面図)



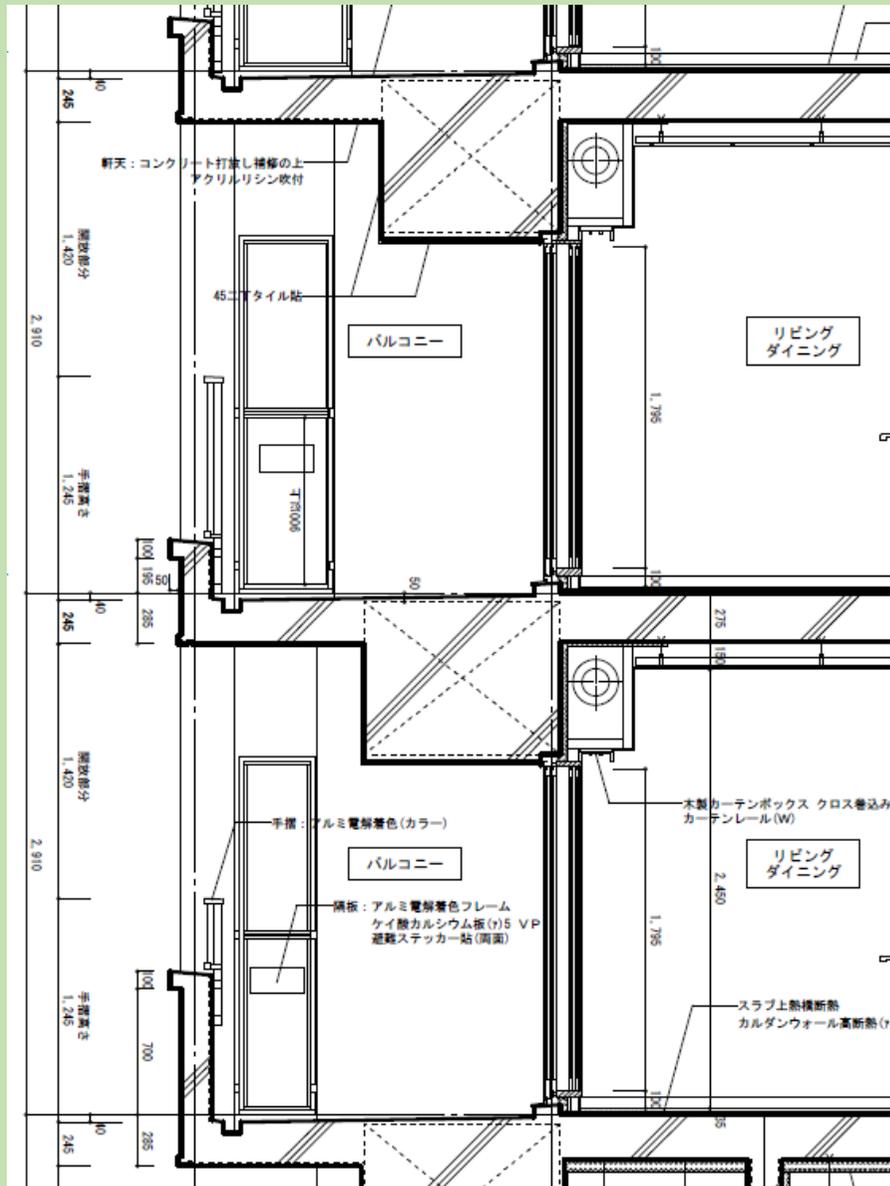
(分譲事業者の提供資料から不動協事務局作成)

良質な共同住宅で長期優良認定が低迷する理由③

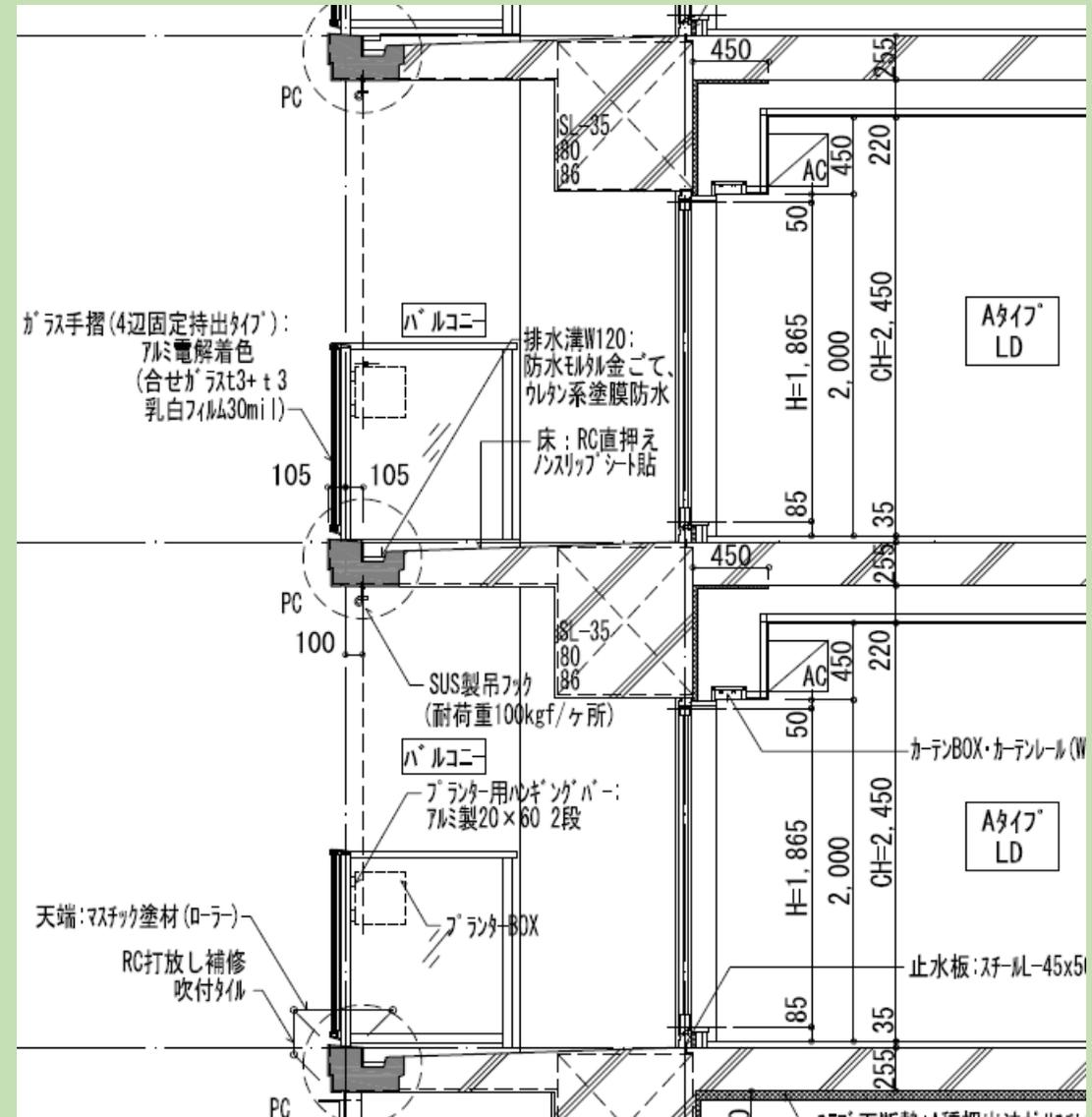
・耐震等級1と2で、大梁の大きさはこれほど違う。

	耐震等級2	耐震等級1
柱	1350×1350	1200×1000
大梁	1100×850	800×880

(耐震等級2の板状マンションの断面図)



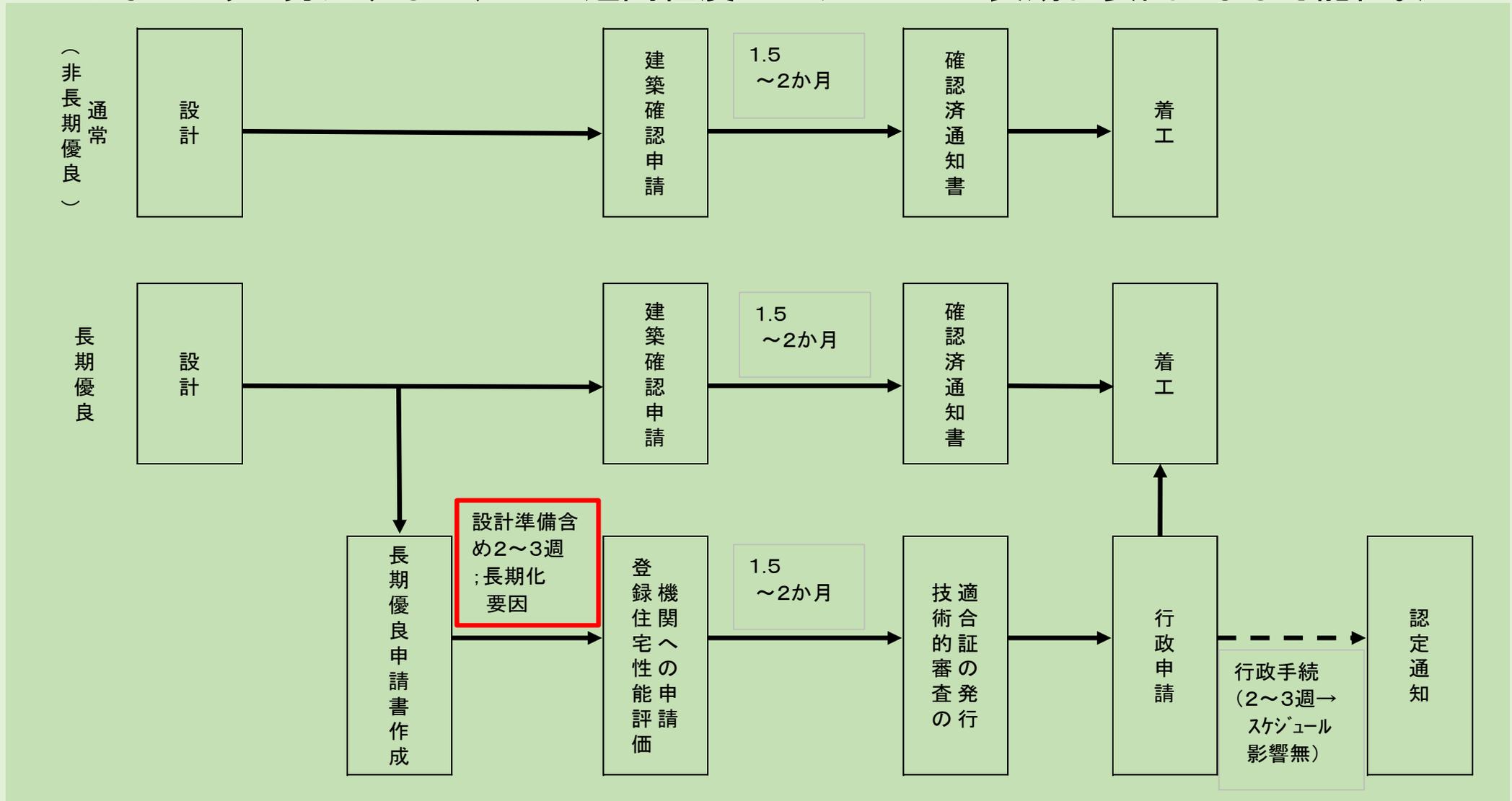
(耐震等級1の板状マンションの断面図)



良質な共同住宅で長期優良認定が低迷する理由④

※長期優良住宅認定取得手続は事業スケジュールの長期化要因

(スケジュールのイメージ。デベは長期優良の上乗せ部分は同時並行で行い極力延期しないように努力するが、2~3週間程度のスケジュール長期化要因となる可能性。)



(分譲事業者の提供資料等から不動産協事務局作成)

良質な共同住宅で長期優良認定が低迷する理由⑤

※長期優良の維持保全計画と、分譲マンションの分譲時に策定する「長期修繕計画」は、共通する部分も多く、二度手間になっている。後者の方が費用積算されている分、細かい。

※長期優良の「維持保全計画」と分マンの「長期修繕計画」

	維持保全計画	長期修繕計画
根拠	長期優良住宅制度	マンション管理適正化指針
内容	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基準に適合させる	資産価値の維持・向上を図るための、適時適切な維持修繕を行う
作成時点	認定前(着工前)	販売開始前
期間	30年	30年(5年程度ごとに見直し、その時点から30年間の計画を作成するとガイドラインで規定されている)
主体	区分所有者	デベが作成→管理組合が運営・見直し(管理会社に委託)
費用	規定なし	作成時に現時点価格で見積り→必要額を修繕積立金として徴収
備考	長期優良住宅の認定を取得していない住戸が混在している場合がある。	

(参考) 分譲マンションの「長期修繕計画」

※サンプル(イメージ)

修繕費支出と修繕積立金の累計額の推移



(分譲事業者の提供資料から不動産事務局作成)

長期優良住宅制度の見直し試案①(ハード面)

※住戸単位での認定 ⇒ 棟単位(物件単位)での認定

・世帯構成の変化を受けて面積要件(55m²)の見直しも。

※長期優良の認定基準で、住宅性能表示制度から一部除外の要件がある維持管理対策等級・高齢者等対策等級について、住宅性能表示制度それ自体の見直しを検討

※構造計算手法と、耐震性の基準見直し

・現行制度は「限界耐力計算」主体だが、現実に建てられる案件の殆どは「保有水平耐力計算(耐震等級1)」。後者を前者と比較すると断面形状が大きく、配筋量が多いので、負担できる地震力に差があると考えられる。

※10年間の技術の進化、分譲事業者の仕様向上を踏まえた要件の見直し

・「制振」を時刻歴応答解析により、免震同様に認定要件に含める。
・躯体劣化の定義の見直し;劣化対策等級3の上乗せ要件の撤廃の検討をお願いしたい。(現行;かぶり厚+1cm 又は 水セメント比△5%)

長期優良住宅制度の見直し試案②(ソフト面等)

※維持管理計画と長期修繕計画の共通化を検討

- ・項目見直し、点検周期の長期化も検討

※事務手続の見直し

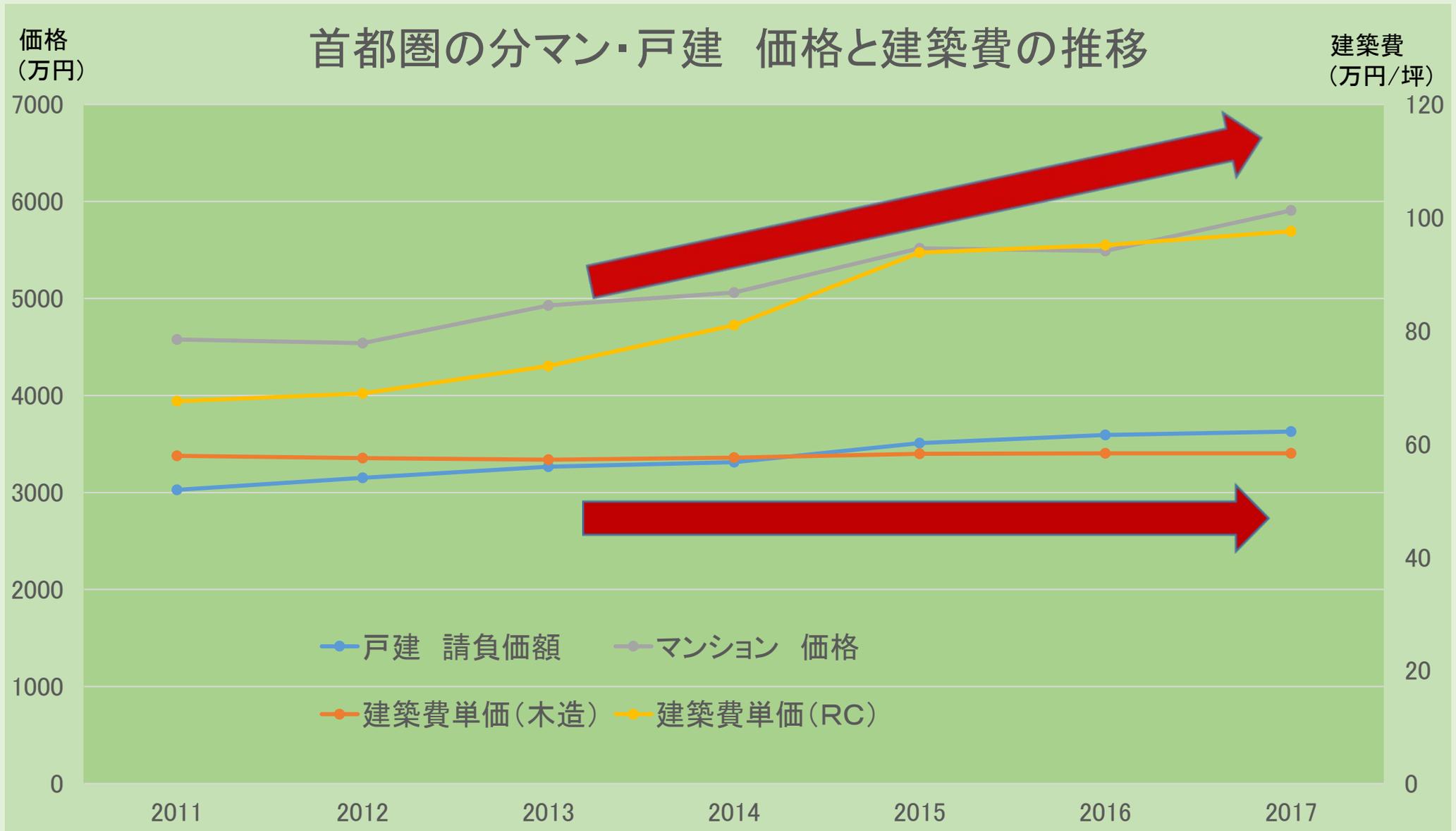
- ・建築確認申請、住宅性能表示制度との重畳的手続の共通化
- ・維持管理計画の提出時期の後倒し
(長期修繕計画作成は着工前でなく販売時)

※優良ストックを維持管理するインセンティブの創設の検討

- ・大規模修繕のタイミングで、一定のインセンティブを与えるイメージ(例えば、累計修繕積立金の一定割合等)

長期優良住宅制度の見直し試案③

※購入時にお客様に響くインセンティブの創設



不動産協会 企業行動理念(抜粋)

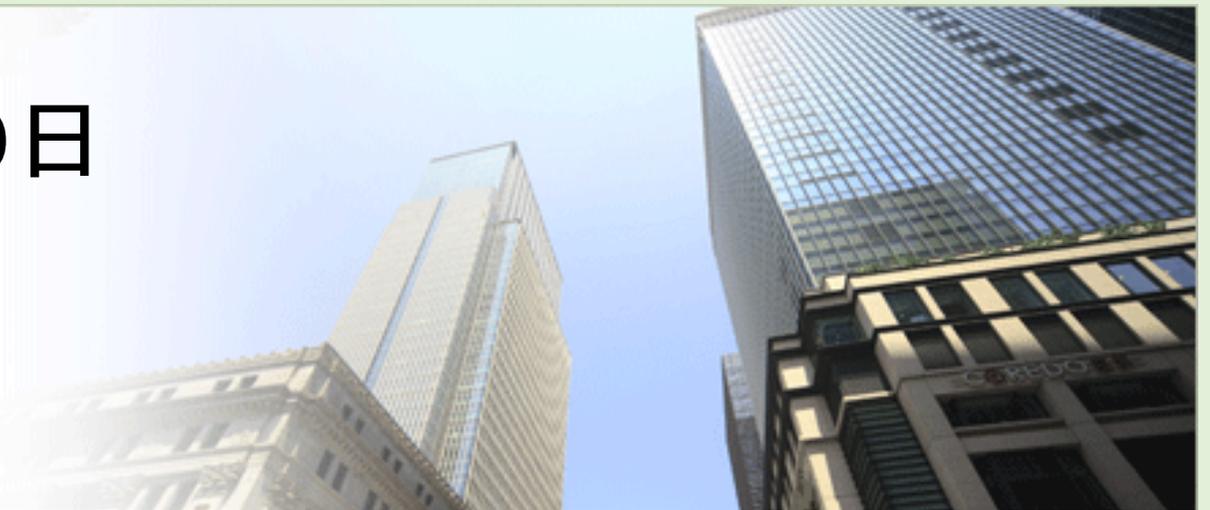
1. 魅力的なまちづくり

良好な住宅ストックや高度なビジネス基盤の形成、アメニティ溢れる賑わいの創出等、安全・安心、快適で魅力的なまちづくりや都市再生を推進するとともに、優良な資産として次代に引き継ぐことのできるよう、その価値をハード・ソフト両面において維持・増進することを目指した取組みを行う。

ご清聴ありがとうございました。

平成30年12月20日

一般社団法人 **不動産協会**
The Real Estate Companies Association of Japan



長期優良住宅の施行状況

横浜市 建築局 建築企画課



1. 制度の背景と目的
2. 普及状況
3. 認定の手続き
4. 横浜市の取組
5. 提案

1. 長期優良住宅とは



3世代（100年）使い続ける住宅

長寿命化

- ①劣化対策（構造躯体）
- ②耐震性
- ③維持管理・更新の容易性

社会的資産

- ④省エネルギー性

その他

- ⑤住戸面積（良好な居住水準確保）
- ⑥ **計画的な維持管理**
- ⑦居住環境

※上記は戸建の場合。共同住宅は、間取りの「可変性」や「バリアフリー性」が追加。

行政の役割

- 長期優良住宅の**計画を認定**
- **維持保全の状況の抽出調査**（築後5年ほか）

必要に応じて指導

2. 長期優良住宅の普及状況



横浜市

全国

累計

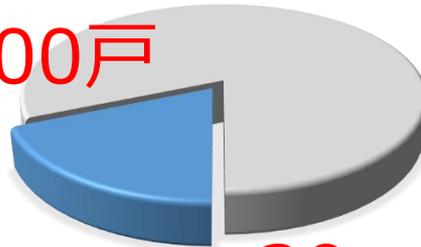
約 2万戸

約 91万戸

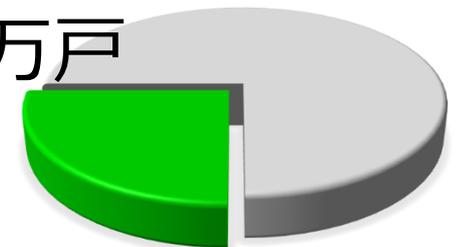
年間

約 2,200戸

約 10万戸

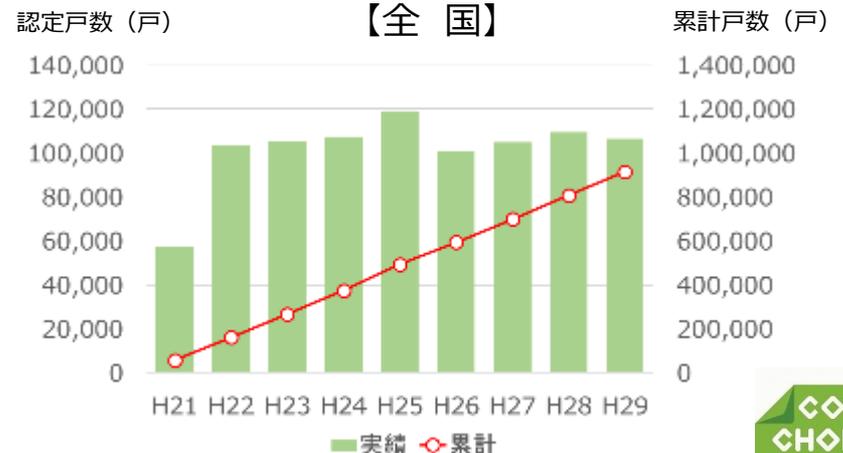
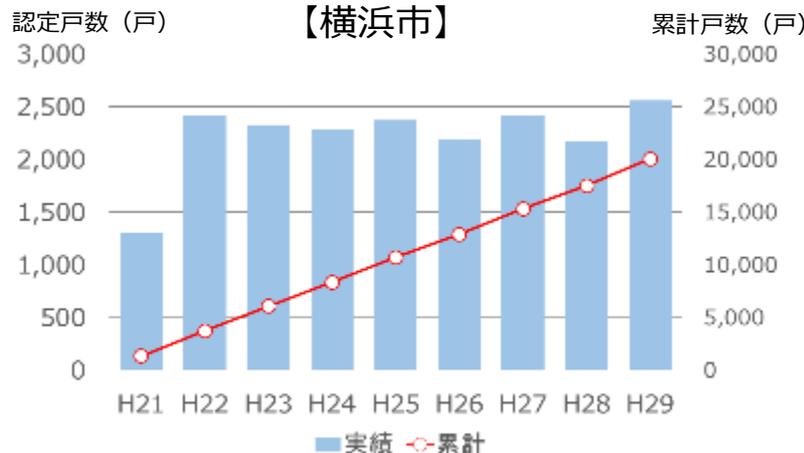


➤新築戸建の約**20%**



➤新築戸建の約**25%**

【参考】年度別 認定戸数と認定累計戸数(共同住宅含む)



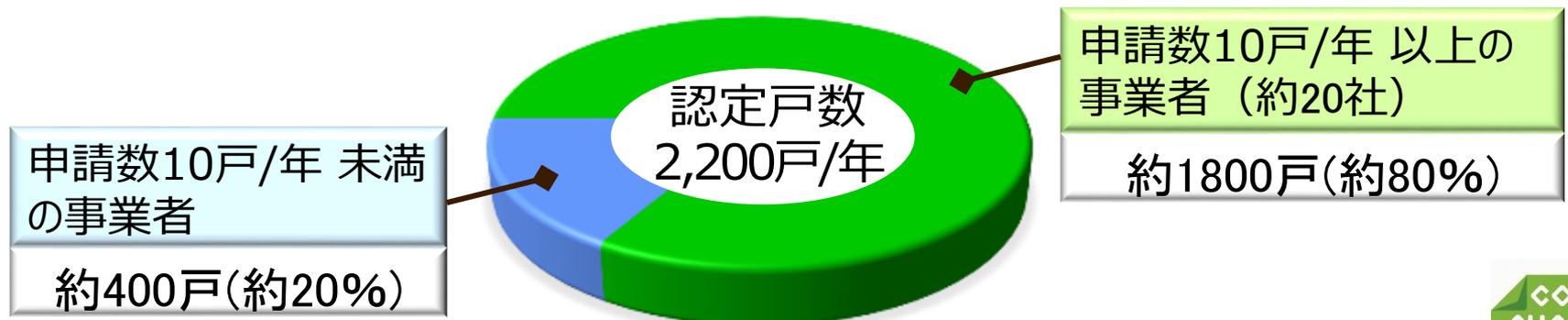
出典) 横浜市の長期優良住宅認定実績、国土交通省発表資料、神奈川県住宅着工統計(H29)より作成

2. 長期優良住宅の普及状況



- 認定実績の内訳は、
戸建住宅 >>> 共同住宅
注文住宅 > 分譲住宅
- 認定実績の80%は、約20社の住宅メーカー
≡ 大手は、ほぼ長期優良住宅仕様

認定申請数別 事業者の認定実績に占める割合



3. 認定の手続き



認定申請の窓口： 建築局 建築企画課 建築環境担当

【工事着手前】 評価機関の適合証を取得後、**認定申請**が必要



【工事完了後】 速やかに**工事完了報告書**を提出



【維持保全】 建築主が行う**維持保全計画**に基づく点検や、
建築主あてに行われる**維持保全状況調査**に対し
設計者等の専門家からのフォローが必要



【増改築等】 増改築、リフォームの場合、**変更認定申請**が必要

3. 認定の手続き



➤ 手数料、手続きに要する期間

手続き	手数料	期間の目安
住宅性能評価機関 技術的審査※	約4万～5万円 (各評価機関による)	約2～3週間 (各評価機関による)
所管行政庁 認定申請	6千円 (横浜市)	約2～3週間 (横浜市)

※技術的審査の手数料や、手続きに要する期間は、住宅性能評価申請との併願や規模構造等により、各登録住宅性能評価機関で異なります。



認定申請時の注意点

- 都市計画施設や市街地開発事業の区域内の計画は認定できないことがあります。
- 計画地が下記 居住環境基準に該当する場合、各内容に適合させ、届出書等の写しを添付してください。

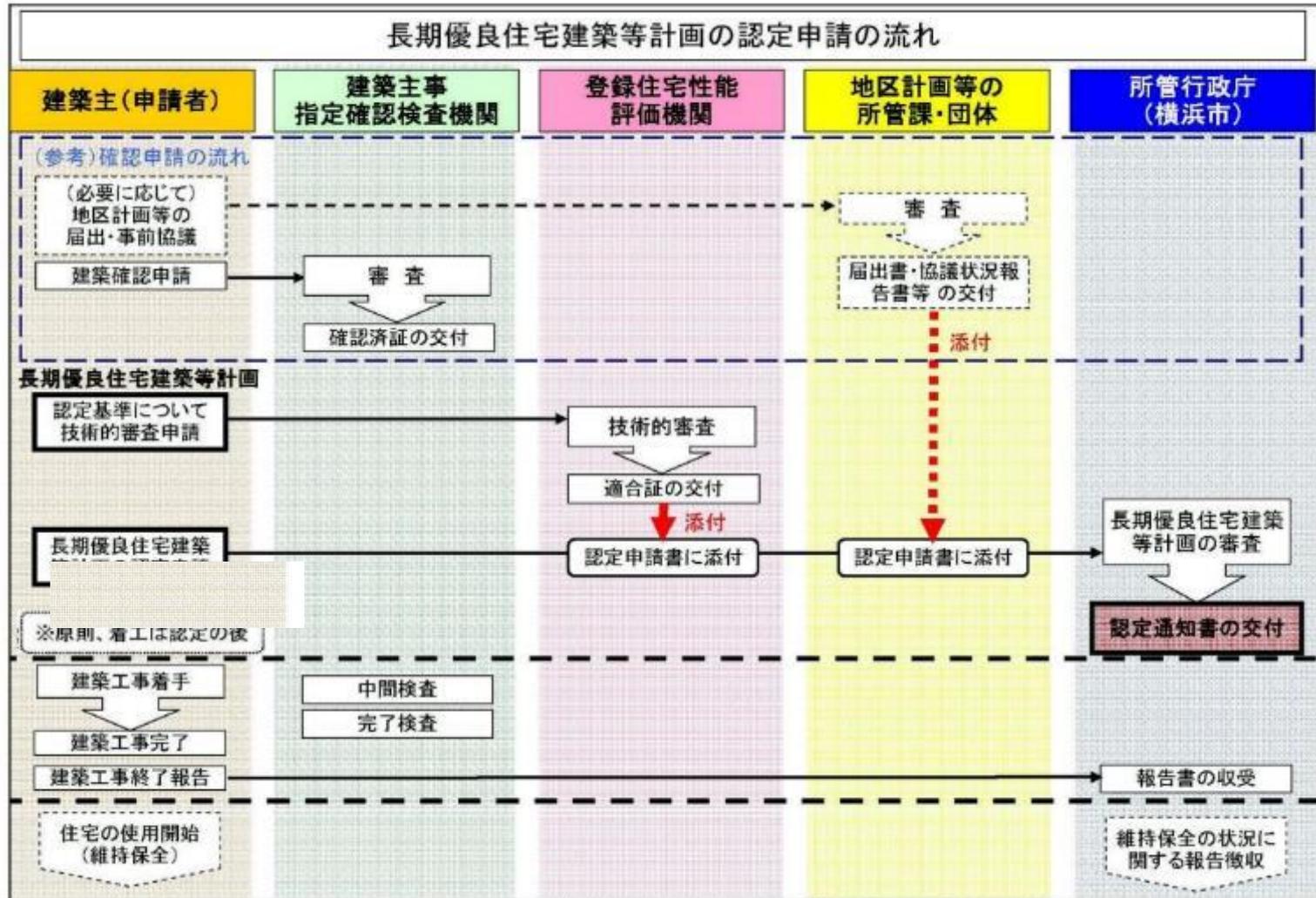
居住環境基準			
地区計画	都市整備局 地域まちづくり課	景観計画	都市整備局 景観調整課
建築協定		都市景観協議地区	
街づくり協議地区		山手地区 景観風致保全要綱	都市整備局 都心再生課
地域まちづくりルール		景観協定	現在、該当区域なし

※まちづくり地図情報「i-マップ」で調べることができます。

4. 認定の手続き



参考 長期優良住宅の認定手続きフロー



4. 横浜市の取組 (計画に位置づけ)



横浜市中期 4 か年計画 (2018-2021)

政策10 地球温暖化対策・エネルギー施策の大都市モデルの創造

◎ 指標

指標	直近の現状値	目標値(33年度末)
新築住宅のうち、より高い環境性能を持つ住宅の割合※	17% (4か年平均)	20% (4か年平均)

※ 4か年の期間に着工した新築住宅のうち、次の①から③のいずれかを満たす住宅の割合

①**長期優良住宅**、②低炭素認定住宅、③CASBEE横浜Aランク以上で省エネ基準を達成

◎ 主な施策 (事業)

住宅・建築物の温暖化対策の促進

CASBEE横浜、**長期優良住宅の普及**、既存住宅の省エネ改修等により、快適で、省エネルギーや健康、環境に配慮した住まい・建築物の普及を促進します。また、公共建築物への木材利用を促進します。

想定事業量 **技術講習会等参加者数 800人(4か年)**

【直近の現状値】29年度:82人/年

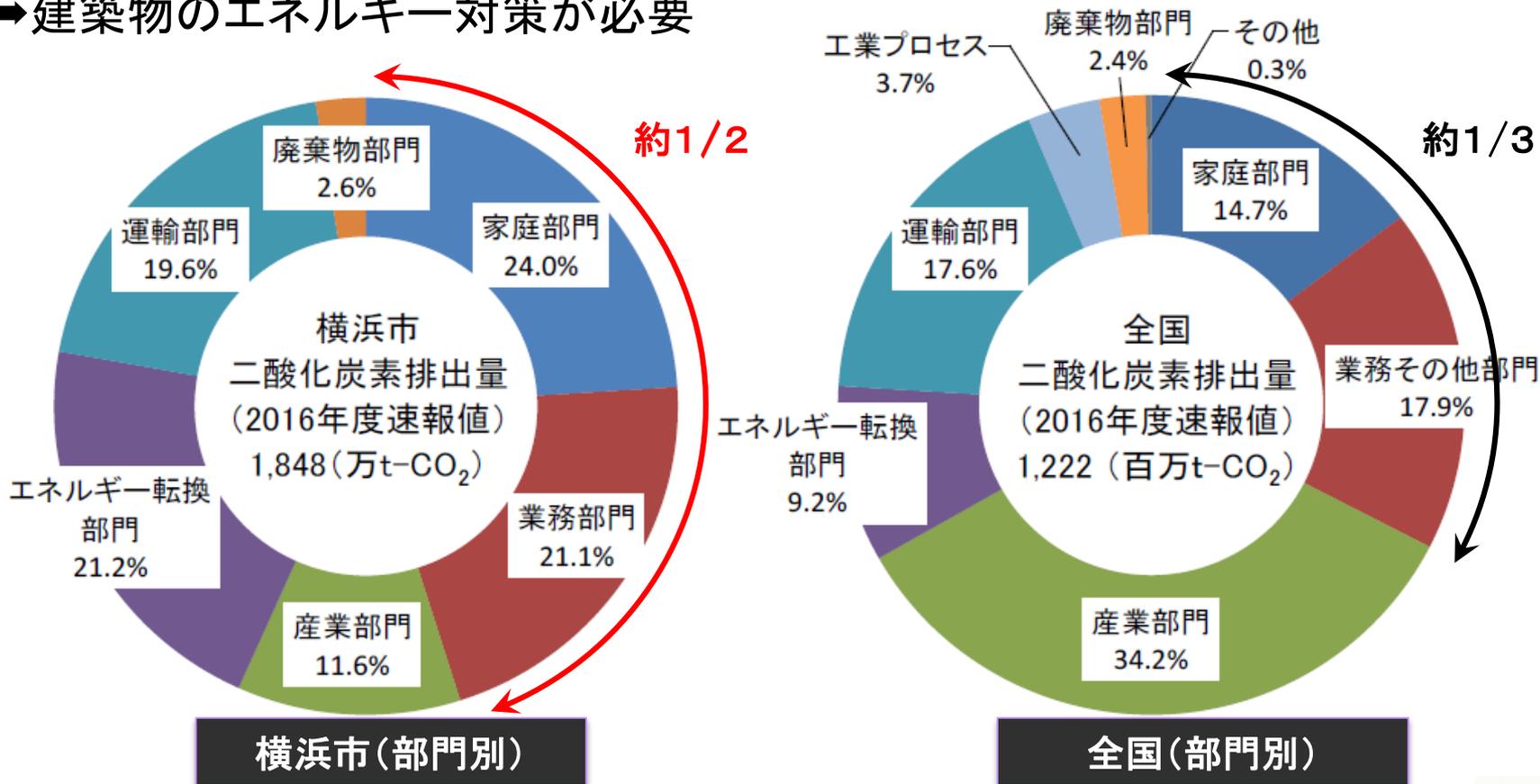
4. 横浜市の取組 (計画に位置づけ)



背景 部門別二酸化炭素排出量

家庭、業務部門の二酸化炭素排出量は全体の約1/2を占める

→ 建築物のエネルギー対策が必要

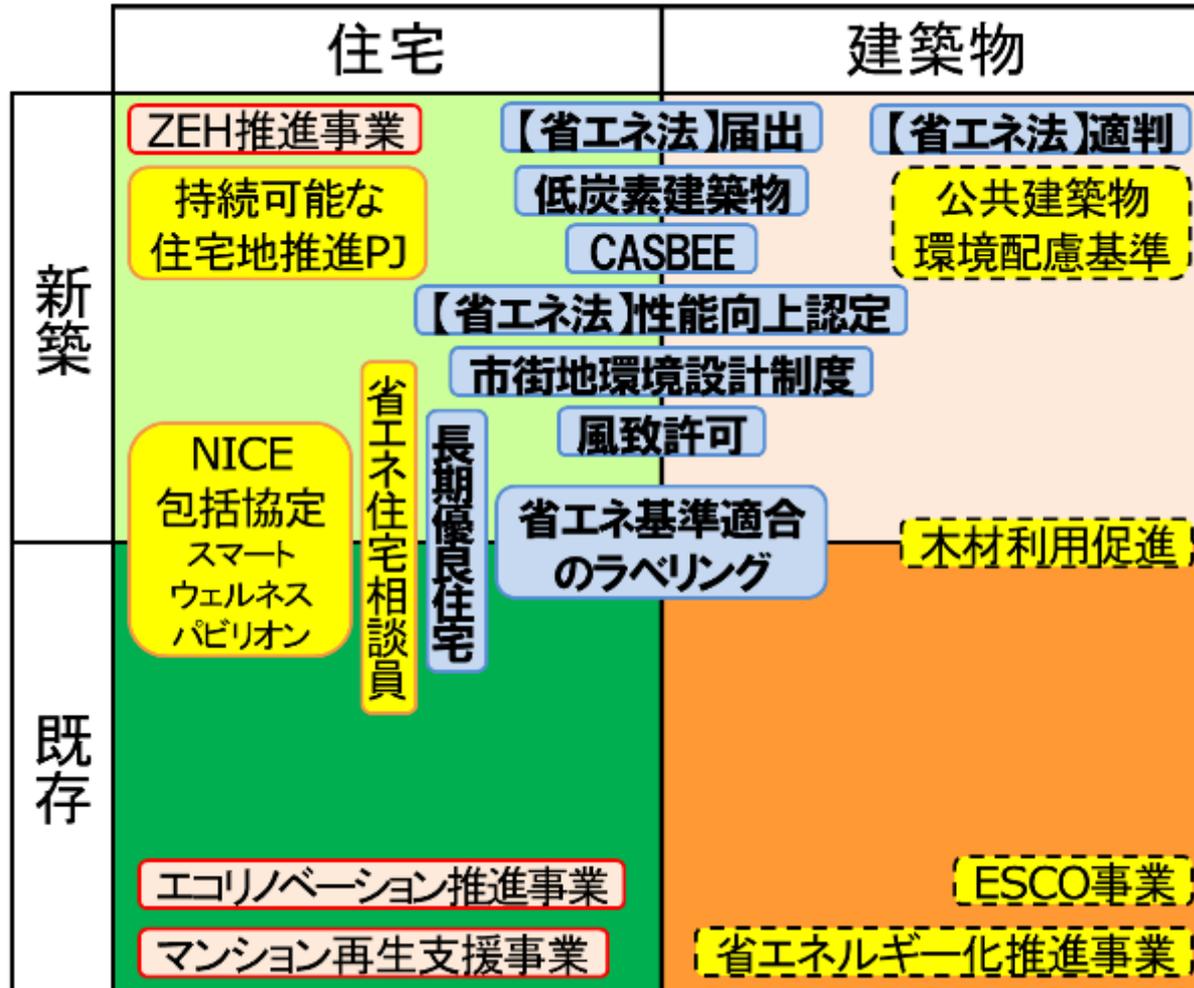


【横浜市及び全国の部門別二酸化炭素排出量】
(データ出典: 温暖化対策統括本部 (平成30年3月))

4. 横浜市の取組 (計画に位置づけ)



その他 環境・省エネに関する建築局の主な取り組み



【制度等の性質】

- 赤: 補助制度
- 青: 許認可・届出
- 黄: その他

【取組の対象】

- 実線: 民間
- 破線: 公共

4. 横浜市の取組 (普及啓発)



市民向けチラシの配布



新築の**長期優良住宅**や**省エネルギー住宅**は
都市計画税が減額されます！

※減額には、長期優良住宅や省エネ住宅であることの認定を受けるなど減額の要件を満たす必要があります。
※詳しい減額の内容などは各区役所税務課家屋担当にお問い合わせください。(裏面参照)

長期優良住宅	都市計画税の減額率	
	1/2(限度あり)	減額期間 新築後5年または7年
増えてます！長期優良住宅！		
<p>◆長期優良住宅とは、 長期にわたって良好で快適に生活するための対策が取られている住宅です。 「劣化対策」や「耐震性」、「維持管理のしやすさ」、「断熱性能」など 国の基準に基づいて、横浜市が認定しています。</p> <p>◆市内では、毎年約1万戸建築される戸建て住宅のうち、 約2割が長期優良住宅の認定を取得しています。</p> <p>◆長期優良住宅は、都市計画税の減額のほかに様々なメリットがあります。 【メリットの例】(各種条件有り)</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅ローン減税 … 控除対象限度額が、通常の4,000万円から5,000万円に引き上げ 地震保険料の割引 … 耐震性の程度に応じて、30%~50%の割引 		

省エネルギー住宅	都市計画税の減額率	
	1/2(限度あり)	減額期間 新築後3年または5年
今後、省エネルギー住宅がスタンダードに！		
<p>◆省エネルギー住宅とは、 照明やエアコンなど住宅で消費されるエネルギー量(電気や水、ガスなど)と、 屋根や壁などの断熱性能が、国が定める基準を満たしているものをいいます。</p> <p>◆消費されるエネルギー量が小さい家ほど、 光熱費が削減できるため、家計にも優しい家になります。 LED照明や省エネ型エアコンのほかに節水型の蛇口や高効率給湯器などの 設備を採用することでエネルギー量削減につながります。</p> <p>◆断熱性能が高い家では、 夏の暑さや冬の寒さが室内に入りにくくなり、年間を通して快適に！ 窓に樹脂製のサッシやペアガラスを採用したり、断熱材を厚くすることが有効です。</p> <p>◆また、断熱性能が高い家へ転居すると、アレルギーや心疾患等の有病率が 約76%から約44%に減少したとの研究結果[※]もあります。</p>		

注)断熱性能の向上による有病率の改善 ※ 全国地球温暖化防止活動推進センターウェブサイトより

実務者向けセミナー開催

ひょっとしてそれ
長期優良住宅
じゃないですか!?

横浜市
建築環境セミナー2018
(長期優良住宅編)

12/6(木)
13:30~16:30 @ 波止場会館

高性能で、環境に優しく、税制優遇も受けられる長期優良住宅。
その認定基準、本当にご存知ですか?
当セミナーでは、**簡易チェックリスト**を用いて、あなたの設計仕様
どの程度、長期優良住宅の**視点**が含まれているかを**チェック!**
この機会に「長期優良住宅」の認定基準を**再確認**してみましょう。

先着
100名
参加無料
事前申込制

プログラム ※当日内容が多少変わる場合がありますがご了承下さい。

1. 長期優良住宅の制度概要 (横浜市)
 - 制度の目的
 - 市内の普及状況
 - 申請から認定までの手順書の流れ
 - 税制等、各種インセンティブ紹介
2. 長期優良住宅の概要 エンドユーザーのニーズ (住宅性能評価・表示協会)
 - 技術基準の概要と目的
 - ユーザーのニーズ
3. 技術講習 (住宅性能評価・表示協会)
 - 自社設計仕様と認定基準の比較
 - 戸建住宅の認定基準解説

問い合わせ先

横浜市 建築局 建築企画課 建築環境担当
TEL. 045-671-4526 FAX. 045-664-7707
Web. <http://www.city.yokohama.lg.jp/enchouka/shuiku/choju/choju01main/index.html>

主催: 横浜市建築局
協賛: (一社)JBN(一社)神奈川県建築士会 横浜支部
(一社)神奈川県建築士事務所協会 横浜支部
(一社)横浜市建築士事務所協会 横浜市建築設計協同組合
(公社)日本建築家協会関東甲信越支部JBA 神奈川県会





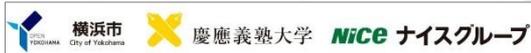
寒さの緩和の体感

スマートウェルネス体感パビリオン 【体験無料】 (鶴見区鶴見中央4-38-1)

～健康な住まいと暮らしのテーマパーク～



スマートウェルネス住宅
1号棟



5

体感ポイント



断熱の効果比べてみよう!

冬季の断熱がある部屋と断熱のない部屋を再現。
同じ室温に設定した2つの部屋の表面温度を
放射温度計やサーモカメラで比較したり、
体感もできます。



4. 横浜市の取組（メリットの紹介）



(1) 税の優遇等

(2) 健康や快適性の向上

(3) 資産価値の維持

4. 横浜市の取組(メリットの紹介)



(1) 税の優遇等(戸建住宅)

所得税

- 住宅ローン減税控除対象限度額
… 4,000万円 → 5,000万円

固定資産税・都市計画税

- 1/2の減額期間: 1~3年 → 1~5年
- 都市計画税も同様に減税(横浜市独自)

登録免許税

- 保存登記: 0.15% → 0.1%
- 移転登記: 0.30% → 0.2%

不動産取得税

- 控除額
… 1,200万円 → 1,300万円

補助金(国)

- 地域型住宅グリーン化事業
… 110万円/戸(上限)

住宅ローン金利

- フラット35S
… 当初10年間 ▲年0.25%

地震保険料

- 耐震等級2: ▲30%
- 耐震等級3: ▲50%

出典)『長期優良住宅認定制度の概要について』
(一般社団法人 住宅性能評価・表示協会)

※詳細は上記パンフレットの2頁目をご覧ください。

4. 横浜市の取組(メリットの紹介)



固定資産税・都市計画税の減額の例

対象家屋 (長期優良住宅)

- 構造: 木造2階建(専用住宅)
- 建築年次: 平成29年7月
- 延床面積: 125㎡
- 価格: 9,375,000円 (75,000円/㎡、H30年度)

減額率: 1/2
減額期間: 1~5年

減額される額

固定資産税…▲63,000円
+) 都市計画税…▲13,500円

合計減税額…▲76,500円/年(30年度)

※算出過程等の詳細は、下記の出典資料をご覧ください。

新築住宅の減額はどのように計算します

省エネ対応住宅及び認定長期優良住宅の場合は…

固定資産税及び都市計画税の減額率を算出するための計算式(平成30年度)を、以下に示す。固定資産税及び都市計画税の減額は、それぞれ異なる減額率で算出される。

例: 延床面積: 125㎡、価格: 9,375,000円、建築年次: 平成29年7月

標準的住宅(比較対象)の固定資産税: 131,200円
標準的住宅(比較対象)の都市計画税: 28,100円
標準的住宅(比較対象)の合計: 159,300円

新築住宅(対象)の固定資産税: 63,000円
新築住宅(対象)の都市計画税: 13,500円
新築住宅(対象)の合計: 76,500円

平成30年度の削減額: 159,300円 - 76,500円 = 82,800円

※ 減額率の算出は、延床面積を分子として標準的住宅(比較対象)の固定資産税(標準的住宅)の固定資産税を分母とし、1/2の減額率を算出する。都市計画税の減額は、標準的住宅(比較対象)の都市計画税を分母として算出される。

4. 横浜市の取組 (メリットの紹介)



(2) 健康や快適性の向上

断熱性能の確保

快適な住環境

- 住宅内の温度差の緩和
- 結露の低減 ヒビ・ダニ発生抑制
- 寒さの緩和
- 効率的な冷暖房
- 光熱費の節約

健康 (期待される効果)

- 浴室でのヒートショック抑制
- アレルギー等を抑制
- 血圧上昇の抑制 ※
- 夜間頻尿リスクの低減 ※
- 動脈硬化指数の低減 ※

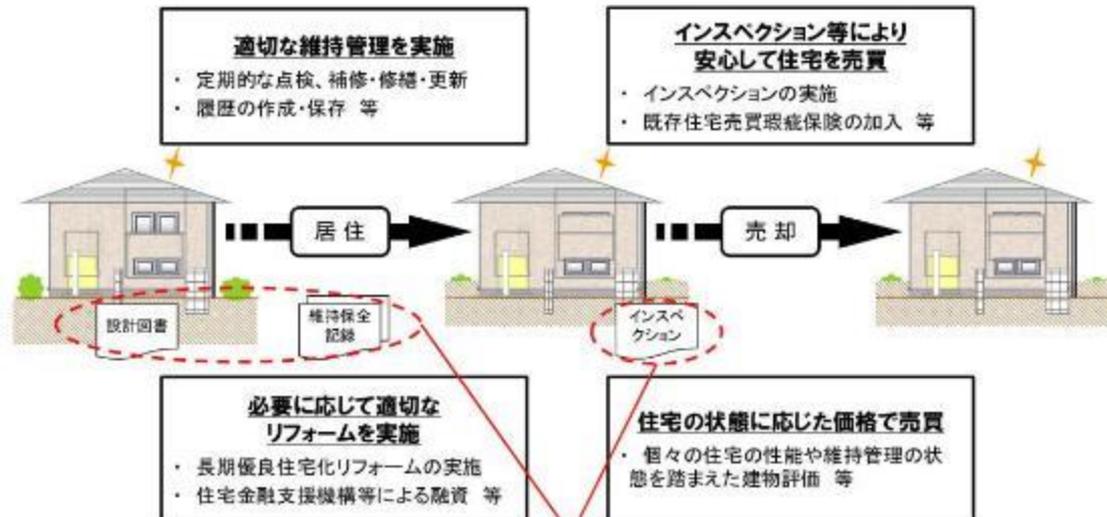
※『住宅の断熱化と居住者の健康への影響に関する調査の中間報告(第2回)』(国土交通省)より。
「得られつつある知見」として挙げられている。



(3) 資産価値の維持

- 改正宅建業法の施行→**インスペクション**(建物状況調査)開始。
(平成30年4月1日)
- ・**重要事項説明時**、宅建業者が買主に対し、インスペクションの結果の概要や、**維持保全状況等に関する書類の保存状況を説明**。

既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた施策



宅建業者がインスペクション結果などについての情報提供を行うことで、既存建物の流通を促進

4. 横浜市の取組（意見交換への参加）



県内所管行政庁意見交換 【神奈川県長期優良住宅等所管行政庁連絡協議会】

■ 設置目的

長期優良住宅普及促進法、都市低炭素化促進法、建築物省エネ法に基づく連絡調整及び協議を行うことで、認定制度の適切な運用、良質な住宅ストックの形成を図る

■ 構成員（県、12市）

横浜市、川崎市、横須賀市、藤沢市、相模原市、鎌倉市、厚木市、平塚市、小田原市、秦野市、茅ヶ崎市、大和市

■ 事業

円滑な運用に関する情報交換及び協議、講習会の実施、運用に関する調査・研究、その他



① 認定実績の増加

⇒工務店による供給増が必要
⇒共同住宅の供給増が必要

② 増改築実績の増加

⇒既存を対象とした制度だが、
市内の実績は一ケタ

③ 適正に維持管理されるか。

⇒維持管理されていないと、中古流通時、
長期優良住宅の強みを生かせない。



<p>①中小工務店・ 設計者による 制度活用</p>	<ul style="list-style-type: none"> 技術基準、申請書の書き方に関する技術講習会を実施
<p>②共同住宅での 制度活用</p>	<ul style="list-style-type: none"> 階高・耐震性確保により戸数が減る分を上回る魅力を示せるか。
<p>③審査者・申請者 に効率的で 正確な手続き</p>	<ul style="list-style-type: none"> 審査の合理化と迅速化に向けた環境整備 ⇒適合書の位置づけと書類省略、電子申請(1申請10MB)
<p>④建築主の理解</p>	<ul style="list-style-type: none"> 制度を活用するかどうかの判断材料の提供 (品質、インセンティブ、効果、コストなど) ⇒行政と民間企業が強味を活かし、協力し普及啓発
<p>⑤良質な住宅の 資産価値向上</p>	<ul style="list-style-type: none"> 認定後30年を超える維持保全の仕組み(メリット、アフターフォロー)と流通の際の維持保全状況の明示 ⇒定期点検予定者の法律上の位置づけ。 ⇒専門家による定期点検の義務づけ。

申請者・審査者の負担軽減



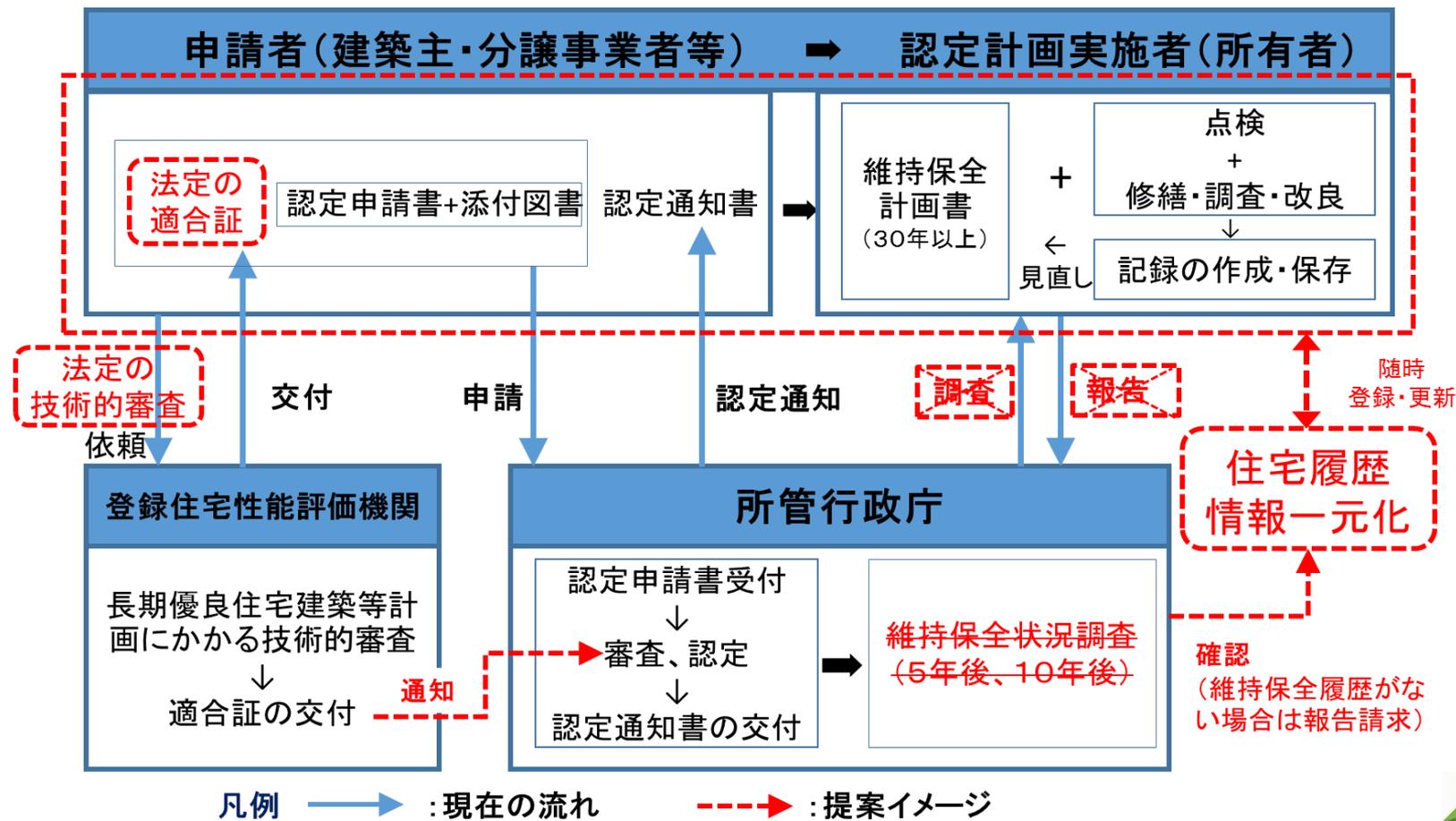
技術審査を法律に位置付けることや住宅性能表示制度において長期優良住宅の認定基準を審査できるようにすることにより

- ① 実態に即した責任の所在の明確化、
- ② 添付書類の合理化による電子申請の構築や申請者の事務負担軽減、
- ③ 適合証の偽造防止などのメリットが期待できます。

現行 長期優良住宅促進法	提 案
<p>法的位置づけがない</p> <p>所管行政庁は、</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 認定基準に適合すると認めるときは認定することができる。 (適合証は参考という位置付け) ① 評価機関に対して報告請求の権限がない。 	<p>長期優良住宅促進法に位置づけ</p> <p>所管行政庁は、</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 評価機関が実施した技術的な基準の適合性判定を、適合証により確認できる。 ② 評価機関に対して審査内容などの報告を請求することができる。
<p>添付書類の省略について定めがない。</p>	<p>添付書類省略を規則に位置づけ</p> <p>適合証を添付した場合、図書を省略することができる。</p>



認定計画実施者(所有者)が長期にわたって効率的かつ適切に長期優良住宅を維持保全できる仕組み(住宅履歴情報の一元化など)の構築



今後のスケジュール（案）

	日時	場所	主な議事
第 1 回	平成 30 年 11 月 30 日 (金) 10 時～12 時	経済産業省別館 1107 号会議室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長期優良住宅制度の現状 ・ 長期優良住宅制度の評価等
第 2 回	平成 30 年 12 月 20 日 (木) 10 時～12 時	経済産業省別館 236 各省庁共用会議室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 主な事業者団体等のプレゼン 【プレゼンいただく予定の事業者団体等】 <ul style="list-style-type: none"> ・ (一社) 住宅生産団体連合会 ・ 全国建設労働組合総連合 ・ (一社) 不動産協会 ・ 横浜市
第 3 回	平成 31 年 1 月 29 日 (火) 13 時～15 時	中央合同庁舎 2 号館 共用会議室 3B	<ul style="list-style-type: none"> ・ 制度のさらなる普及に向けた取組の方向性 ・ 使用段階での維持管理の促進 ・ 新たなニーズへの対応 <p style="text-align: right;">等</p>
第 4 回	平成 31 年 2 月 18 日 (月) 10 時～12 時	経済産業省別館 231 各省庁共用会議室	
第 5 回	平成 31 年 3 月 27 日 (水) 13 時～15 時	中央合同庁舎 2 号館 共用会議室 3B	
第 6 回	平成 31 年 5 月	未定	
第 7 回	平成 31 年 6 月	未定	