

長期優良住宅制度のあり方に関する検討会 主なご意見

※ゴシック体：委員のご意見

明朝体：オブザーバー等のご意見

1. 総論

	戸建住宅		共同住宅	
	大手メーカー	中小工務店等	分譲	賃貸
	<ul style="list-style-type: none"> ・技術基準の検討にあたっては「長期」と「優良」のバランスが大事。技術的に高いものでなければ長持ちしないとの誤解を市場全体に植え付けないよう留意する必要がある。 ・制度創設時より維持管理面、流通面での環境が整ってきている中で、目的をスリムアップして制度を再編していく機会になればよい。 ・実際にできる検査、できる書類作り、できる金額とする設定の見直しも、議論のポイントの一つである。 ・長期優良住宅制度の目的は、ストックの質の改善と、それを流通に乗せることによる住み替えの促進にあると考えている。 ・できていない事業者、できているが制度を活用しない事業者、それぞれに対応が必要。 ・具体的な要望を書いているのは制度を使っている人。今まで制度を使っていなかった人が使うようになるということが非常に重要。 ・戸建住宅と共同住宅はかなり状況が異なるため、分けて議論すべき。 ・新築から制度はスタートするが、今後の市場の大きさ、国民からの要望の強さ等を考えると、「本丸はストック」という話があった。 ・ハードの性能を上げることで、仲介時にバリューをつけて市場を変えていこうという企業が出てきているが、そうした動きは検討会の議論の方向性と完全に一致している。民間の動きを制度的にもう少し盛り上げていくことはできないか。 			
		<ul style="list-style-type: none"> ・すべての事業者が長期優良住宅をつくる必要があるだろうか。中小工務店ができていない理由について分析が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅については制度を普及させる必要性はあまりなく、力を入れるべきは戸建住宅ではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅では住宅の性能を賃料に反映することが困難なため、仮に制度改正を行っても取り組みは普及しないのではないか。 ・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。 ・長期優良住宅に賃貸がないことには違和感がある。

2. 認定の枠組み

(1) 認定基準の内容

	戸建住宅		共同住宅	
	大手メーカー	中小工務店等	分譲	賃貸
特に共同住宅において活用が進むような認定基準の合理化			<p>劣化対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・劣化対策（鉄筋コンクリート造（特にPC）の評価基準）について、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。 ・劣化対策（鉄筋コンクリート造（特にPC）の評価基準）について、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。 ・劣化対策（鉄筋コンクリート造（特にPC）の評価基準）について、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。 ・仕上げが施されていること、長期修繕計画に基づき適切な維持保全や躯体の保護機能の回復を図っていることから、実際のマンションでは中性化がそれほど進んでない。 <p>耐震性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戸建住宅は性能面がネックになっていることはないと思われるが、共同住宅は耐震等級、維持管理対策等級が（関西では）特に低く、この点がネック。 ・超高層住宅については、性能上は長期優良住宅の認定基準に遜色ないものができている。一方で中高層住宅の板状住棟については耐震等級2への対応が難しい。 ・「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。 	

			<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 <p>維持管理・更新の容易性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戸建住宅は性能面がネックになっていることはないと思われるが、共同住宅は耐震等級、維持管理対策等級が（関西では）特に低く、この点がネック。 ・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。 ・共同住宅、長屋の維持管理・更新の容易性の基準はRC建物を対象とした基準のように感じる。木造では条件をクリアすることは困難。 ・維持管理・更新の容易性が、デベロッパーが新築時に長期優良住宅の認定を取るうえで一番のネックになっているのではないかと。 <p>可変性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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とし、可変性の基準は除外していただきたい。 ・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。 <p>バリアフリー性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。
	<p>居住環境</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅を長期にわたり利用するため、まち（地域）との関係をどのように築くかが重要となる。 		
技術の進展等を踏まえた認定基準の合理化	<ul style="list-style-type: none"> ・ストックに関するデータが急速に充実してきており、基準の見直しを十分に考えられる段階に入っている。 		
	<p>劣化対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・劣化対策（床下空間の有効高さの基準）について、「点検者が入って点検をすることが前提である技術」以外の新技术を積極的に取り込んでいただきたい。 ・劣化対策（床下換気基準、小屋裏換気基準）について、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。 	<p>劣化対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・10年サイクル程度で、乾燥収縮の補修と吹付タイルのメンテナンスを行えば、中性化は進行しないという感触。 	<p>維持管理・更新の容易性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ステンレス管等錆びない配管が出てきており、長期間使用可能な材料を配管に使用することで、維持管理・更新の容易性の基準を緩和できる可能性があるのではないか。
面積基準のあり方	<ul style="list-style-type: none"> ・面積基準は必要性について検討すべき。 ・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（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。 		

(2) 認定の基本的枠組み

	戸建住宅		共同住宅	
	大手メーカー	中小工務店等	分譲	賃貸
共同住宅を棟単位で確認する枠組み			<ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅は棟単位で考えるべき。 ・「長期優良住宅認定を取っているマンション」というアプローチで必要な情報に接することができない、という点で戸単位は課題。 ・スケルトンは管理組合に対して棟単位で、インフィルは居住者に対して戸単位で、と2段階で対応することも考えられるのではないか。 ・維持管理・更新の容易性について、評価住戸のみで評価をしていただきたい。 	
現場検査により基準適合を確認する枠組み	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 			

(3) 適切な維持管理の促進

	戸建住宅		共同住宅	
	大手メーカー	中小工務店等	分譲	賃貸
インスペクションを活用した、適切に管理された既存住宅を差別化する枠組み	<ul style="list-style-type: none"> ・100年を視野に入れつつ維持管理計画は30年となっている。30年経過後をどうするか。認定を更新する仕組みがあっても良い。 			
			<ul style="list-style-type: none"> ・インスペクションについて、既存建物の状況調査では圧縮強度、住宅性能評価では目視、長期優良住宅認定基準では中性化測定と、基準がそれぞれ異なり、調査する側が困っている。 ・初期性能だけではなく、管理による性能の維持状況を評価できるということをもう少し入れてあげると、特にマンションなどで、大規模修繕時に認定基準が目標となり、基準に向けて合意形成も進むようになるのではないか。 	
維持保全	<ul style="list-style-type: none"> ・長期にわたり優良な状態を維持するために主体的に関わる（投資する）ということを知り、消費者に理解してもらうかが課題。 ・維持管理の仕組み自体の継続性を評価することも重要である。 ・維持保全状況の確認については、行政が逐一チェックするというのではなく、市場で評価される仕組みをつくっていくのがポイントかと思う。市場でうまく評価されるために、住宅瑕疵保険等既存の制度とどう連携していくかという議論も必要。 ・定期点検実施予定者を法律上に位置付ける。 ・専門家による定期点検を義務付ける。 ・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） 			
		<ul style="list-style-type: none"> ・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。 		<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸共同住宅のオーナーは一人であり、区分所有により住宅を維持管理する場合と考え方

		<ul style="list-style-type: none"> ・廃業の可能性もあって20・30年後の維持管理に対応できるか不安であるために、長期優良住宅に取組めないでいる個人事業者が多数いる。 		が違うのではないか。
--	--	---	--	------------

3. 制度のさらなる普及促進のためのインセンティブのあり方

	戸建住宅		共同住宅	
	大手メーカー	中小工務店等	分譲	賃貸
消費者や事業者 に訴求する 税財政融資等 の支援策	<ul style="list-style-type: none"> ・子や孫が住み継ぐという意味では、すでに所得税を支払っていない親世代の投資に応じて、子や孫の所得税の減税を行うことも考えられないか。 			
		<ul style="list-style-type: none"> ・中小工務店にとっては申請手続きが煩雑でハードルとなっている。 ・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） ・中小工務店について、1度申請を行えば、あとは続けて取り組むことができるということはある。まずは一步目を踏み出せるような仕組みがあるとよい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・流通時のインセンティブだけでなく、「自分のマンションをよくする」という考え方の住民にとってのインセンティブも必要。

<p>既存流通市場において認定住宅を差別化する枠組み</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。【再掲】 ・管理と流通の部分が制度的に弱い。 ・長期優良住宅が流通市場でどのように評価されているか分析してはどうか。しっかり維持管理すれば市場で評価されるようになると良い。 ・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。 ・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。 ・長期優良住宅はLCCで見ればメリットがあることを検証し、営業の現場にフィードバックできると良い。 ・制度を活用するかどうかの判断材料（品質、インセンティブ、効果、コストなど）を、行政と民間企業が協力して提供していくとよいのではないか。 ・中古住宅が流通時に評価されるために、履歴情報や保険制度をうまく活用できないか。 ・流通の際に維持保全状況を明示できるとよい。 ・長期優良住宅を流通に乗せることにインセンティブがあると良い。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・戸建住宅は流通という点ではフィットしていない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅は流通性が高く維持管理システムもきちんとあるため、管理、流通という点では長期優良住宅であることの優位性が出にくい。

		<ul style="list-style-type: none"> ・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。【再掲】 	<ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅の維持管理のための投資に対する管理組合の合意形成を促す上で、何らかのインセンティブが必要ではないか。 ・大規模修繕に対するインセンティブとして、大規模修繕の積立時点での減税策等があり得るのではないか。 ・調査では、大規模修繕を実施したことの販売価格への影響は見られなかった。長期優良住宅の認定制度等で維持保全状況が不動産評価に反映される仕組みが必要ではないか。 ・長期優良住宅のライフサイクルコストは、計画修繕で定期的な維持保全が必要になってくるため、一般のマンションと大きくは変わらないと思う。 ・エンドユーザーは、「このマンションの配管があと何年持つのか」「この外壁は問題ないのか」といった細かいことに不安を感じている。 	
--	--	---	---	--

4. 事務手続きの合理化

(1) 関係する他制度との一体的運用

	戸建住宅		共同住宅	
	大手メーカー	中小工務店等	分譲	賃貸
住宅性能表示制度と長期優良住宅制度の一体的な運用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認申請、住宅性能表示制度との重疊的手続の共通化。 ・ 性能表示制度との一定的な運用は、事業者から要望の大きい申請から認定までの期間短縮の観点からも重要。 ・ 住宅性能評価書の中で長期優良住宅基準に適合していると表示できると良い。 ・ 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ので、検討が望まれる。 ・ 性能表示制度は申請者に対応した制度であり、住宅の持ち主が変わり評価書・図書を紛失した場合には評価機関は再交付できない。長期優良住宅制度は維持保全計画実施者が変わると届け出る仕組みとなっており、これらの仕組みの整合を図ることができるとよい。 ・ 他制度の調査診断の結果、改修履歴といったものを、長期優良住宅の認定を取得する際に活用できないか。 			

(2) 認定手続きの合理化

	戸建住宅		共同住宅	
	大手メーカー	中小工務店等	分譲	賃貸
認定手続きの合理化	<p>電子化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 長期優良住宅は長く追いかけていく必要。書類は電子で取っておけるような仕組みが必要。 <p>添付図書の省略</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 添付書類の省略について施行規則に位置付け、添付書類の合理化によって、電子申請の構築や申請者の事務負担軽減、適合証の偽造防止などのメリットが期待できる。 ・ 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。【再掲】 			

審査項目・手続きの共通化

- ・各所管行政庁の異なる、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。
- ・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。
- ・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。

申請時期

- ・技術的審査に時間がかかり、着工までに時間がかかる。認定申請をしてからの着工よりも、自己責任でよいので技術審査の段階で着工できるようにしていただきたい。
- ・長期優良住宅認定取得手続きが事業スケジュールの長期化要因となる可能性がある。
- ・維持管理計画の提出時期を、長期修繕計画作成時期に合わせて後倒しできないか。

申請先

- ・申請書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。

リフォーム、計画変更の手続き

- ・「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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。

譲受人の決定の手続き

- ・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。
- ・譲受人に関する変更届について、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。

			<p>申請コスト</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期優良住宅の認定費用が大きく、費用をかけて認定を取得しても資産価値が上がらない状況であれば、費用対効果を考えて認定を取得しなくてもよいと考える管理組合が非常に多い。 	
<p>登録住宅性能評価機関による技術的審査の法令上の位置づけの明確化</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・技術的審査を長期優良住宅促進法に位置付けて実態に即した責任の所在の明確化を行う。 			

5. その他

	戸建住宅		共同住宅	
	大手メーカー	中小工務店等	分譲	賃貸
中小住宅生産者等に対する効果的な普及啓発	<ul style="list-style-type: none"> ・税制優遇の方に制度の重きが置かれている感覚があるので制度施行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) ・長期優良住宅制度への消費者の認知度が低い。 			
		<ul style="list-style-type: none"> ・中小工務店にとっては申請手続きが煩雑でハードルとなっている。【再掲】 		
履歴情報の蓄積・活用を促進させる方策	<ul style="list-style-type: none"> ・履歴情報の蓄積の仕組みは重要。 ・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。 ・履歴情報の蓄積・管理を住まい手に強制しても良いかもしれない。 			
	<ul style="list-style-type: none"> ・ハウスメーカーは自社点検制度の中で点検ごとに履歴を登録している。一般住宅では、履歴を更新するかは個人によってばらつきがある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理会社が入っている場合、ある程度図面が揃っているマンションが非常に多い。図面がない場合でも、実測で図面がある程度作成できている。 ・マンションの履歴について、管理会社がある程度の履歴は持っているが、管理会社が変わるタイミングで引き継がれないという問題がある。管理組合の理事も輪番制で代わってしまい、誰が履歴を管理するかという点が不明確である。 		

その他	<ul style="list-style-type: none">・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。・長期優良住宅の認定基準を満たさない職人仕事が絶滅危惧種となる、という弊害も出ている。
-----	---