

# 住宅性能表示制度と長期優良住宅制度の 一体的な運用について

---

## 他制度との一体的な運用に関するご意見

- 性能表示制度との一体的な運用は、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。
- 技術的審査の審査主体（性能評価機関）と審査結果に対する責任主体（所管行政庁）を同一にしてほしい。

 住宅性能表示制度と長期優良住宅制度を一体的に運用（住宅性能表示制度の中で「長期優良住宅相当」と評価できるようにすること）できないか。

## 関連するご意見

- 長期優良住宅における現場検査をどのように位置づけ、どのように合理的に実施できるかについて検討が必要。
- 住宅性能表示制度の紛争処理体制が長期優良住宅制度においても整備されることが望ましい。
- 住宅を新築、増築又は改築するような建築行為が伴わない場合においても適切に管理された既存住宅を差別化する枠組みが必要ではないか。
- 着工後においても申請可としてほしい。

 一体的な運用により、一定程度解決できるのではないか。

# 長期優良住宅制度と住宅性能表示制度の主な相違点

	長期優良住宅	住宅性能評価
審査内容の責任主体	所管行政庁※ 1	登録住宅性能評価機関
審査体制	登録住宅性能評価機関と所管行政庁の二段階の審査	登録住宅性能評価機関の審査のみ
現場検査	無 (認定計画実施者への報告徴収のみ)	設計住宅性能評価：無 建設住宅性能評価：評価員による検査
紛争処理体制	無	指定住宅紛争処理機関の活用可 (建設住宅性能評価(新築・既存))
申請対象	建築行為を伴うもののみ	建築行為がなくても申請可 (設計住宅性能評価)
申請時期	着工前	設計性能評価(新築)：着工後も可 建設性能評価(新築)：基礎配筋工事前 建設性能評価(既存)：制約なし
特例措置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・税制措置</li> <li>・認定長期優良住宅性能評価書の契約みなし※ 2</li> <li>・地方住宅供給公社の業務の特例※ 3</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約みなし</li> <li>設計性能評価(新築)</li> <li>建設性能評価(新築)</li> </ul>

※ 1 登録住宅性能評価機関が最初に長期優良住宅建築等計画の一部又は全部の技術的審査を行い、その結果を参考に所管行政庁が計画を審査し認定することが一般的だが、登録住宅性能評価機関による技術的審査に法的根拠がなく、登録住宅性能評価機関の技術的審査の内容も含めて所管行政庁が審査に関する責任を負う。そのため、所管行政庁が技術的審査の内容も含めて再度審査を行う状況となっている

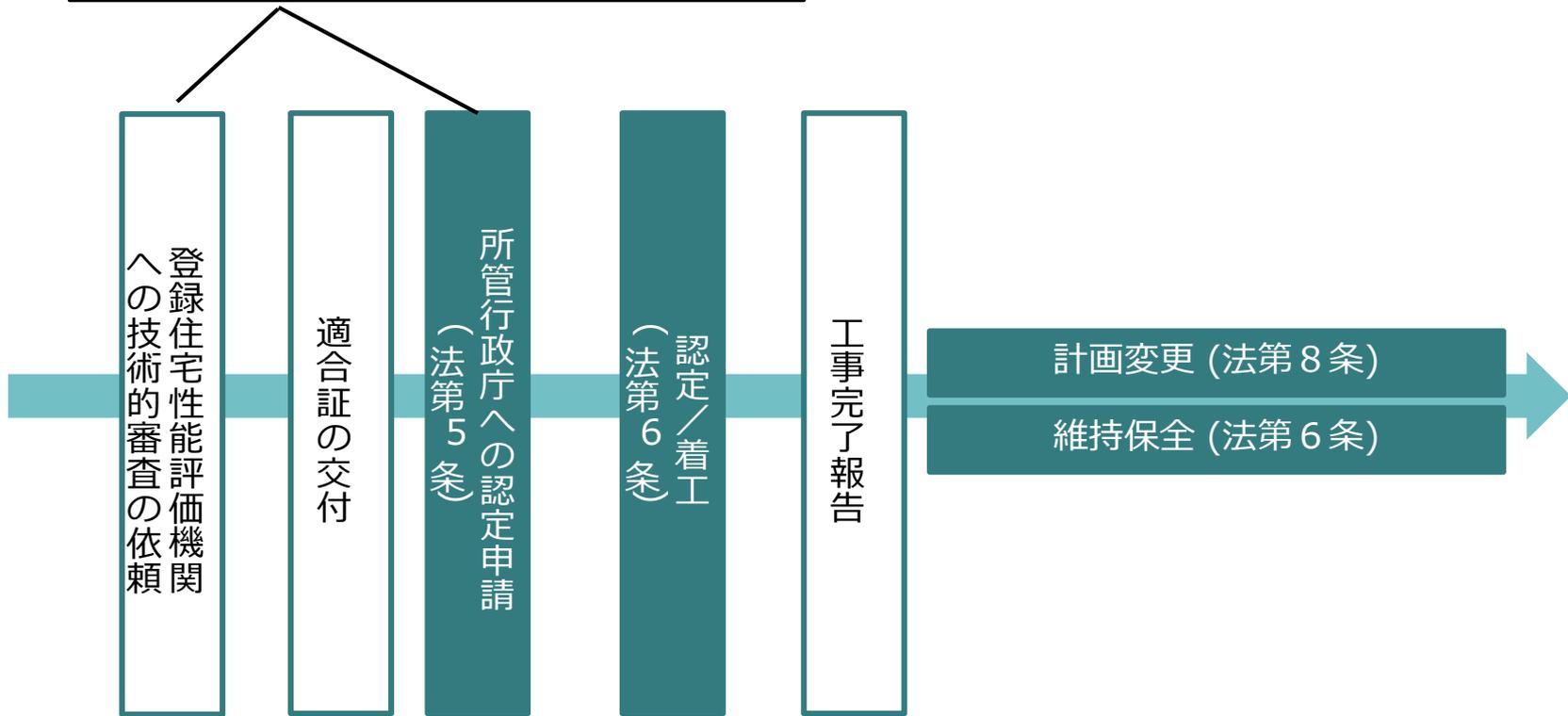
※ 2 法第16条 売買時に認定長期優良住宅に係る住宅性能評価書若しくはその写しを契約書に添付等した場合、その写しに表示された性能を有する住宅を引き渡すことを契約したものとみなす。

※ 3 法第17条 地方住宅供給公社は、委託により、認定長期優良住宅の維持保全を行うことができる。

# 長期優良住宅制度の手続きフロー

## 審査体制

登録住宅性能評価機関と所管行政庁の二段階の審査手続きとなっている。



※図中、白背景のものは法律に根拠がないもの

# 住宅性能表示制度の手続きフロー

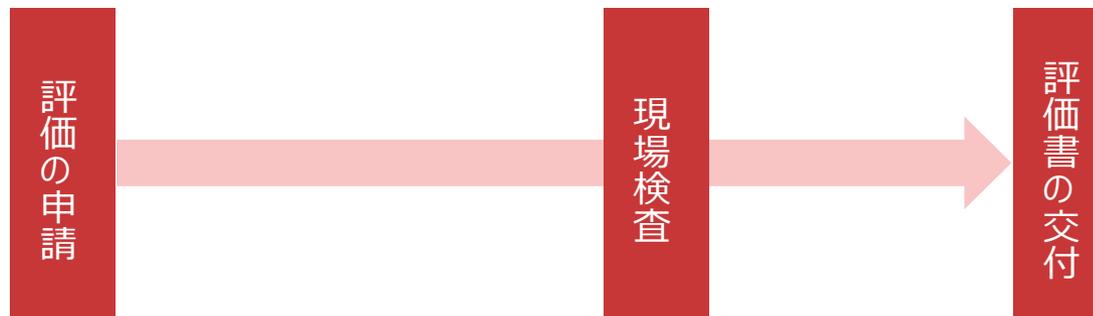
設計性能評価  
(新築)



建設性能評価  
(新築)



建設性能評価  
(既存)



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。

## <イメージ>

長期優良住宅の認定基準の全てを性能評価の枠組みのもとで評価。  
(住宅性能評価書に「長期優良住宅相当」等と明記するイメージ)

現行		イメージ
評価項目	評価主体	
長期使用構造等	所管行政庁 (全行政庁が登録住宅性能評価機関による技術的審査を活用)	登録住宅性能評価機関
住宅規模	所管行政庁 (約7割が技術的審査を活用)	
居住環境の維持及び向上への配慮	所管行政庁 (約2割が技術的審査を活用)	
建築後の住宅の維持保全	所管行政庁 (約7割が技術的審査を活用)	
資金計画	所管行政庁 (約7割が技術的審査を活用)	

## 【メリット】

- 審査主体と責任主体の同一化
- 審査手続きの合理化（2段階での審査手続きの見直し）  
→手続き開始から評価までにかかる時間の短縮※  
※所管行政庁の認定手続きがなくなる。

## <住宅性能表示との一体化により可能となること>

- 現場検査の実施（建設住宅性能評価）
- 指定住宅紛争処理機関の利用（建設住宅性能評価）
- 建築行為を伴わない住宅の評価も可能
- 申請時期の柔軟化

# 住宅性能表示制度と一体的に運用する上での課題

## 課題 I

評価基準・項目の相違にどのように対応するか。

項目		長期優良住宅の 認定基準 (新築)	住宅性能評価 の評価事項 ※●必須項目 ○選択項目	長期優良住宅認定基準と 住宅性能評価の評価基準 の相違の有無	
				項目	基準
長期 使用 構造 等	劣化対策	等級 3 + a	●	相違なし	相違あり
	耐震性	等級 1 + a	●	相違なし	相違あり
	維持管理・更新の容易性	等級 3 - a	●	相違なし	相違あり
	高齢者等対策	等級 3 - a	○	相違なし	相違あり
	可変性	躯体天井高さ 2,650mm以上等	○	相違なし	相違あり
	省エネルギー性	等級 4	●	相違なし	相違なし
住宅規模		床面積の合計が 75㎡以上等	×	相違あり (性能評価に項目・基準なし)	
居住環境の維持及び向上への配慮		所管行政庁判断	×	相違あり (性能評価に項目・基準なし)	
建築後の住宅の維持保全		所管行政庁判断	×	相違あり (性能評価に項目・基準なし)	
資金計画		所管行政庁判断	×	相違あり (性能評価に項目・基準なし)	

独自の評価基準  
長期優良住宅

独自の評価項目  
長期優良住宅

# 住宅性能表示制度と一体的に運用する上での課題

評価項目	住宅性能表示制度に一体化する上での課題
<p><b>住宅規模</b></p> <p><b>居住環境の維持及び向上への配慮</b> (地区計画、景観計画、建築協定等との整合)</p> <p><b>建築後の住宅の維持保全</b></p> <p><b>資金計画</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「住宅の性能」として住宅性能表示制度に位置づけられるか。</li> <li>資金計画について、「適切なものであること」の基準が明確ではない。</li> </ul>

## 住宅の品質確保の促進等に関する法律（法律第八十一号）（抄）

### 第一章 総則

#### （定義）

**第二条** この法律において「住宅」とは、人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分（人の居住の用以外の用に供する家屋の部分との共用に供する部分を含む。）をいう。

#### （日本住宅性能表示基準）

**第三条** 国土交通大臣及び内閣総理大臣は、住宅の性能に関する表示の適正化を図るため、日本住宅性能表示基準を定めなければならない。

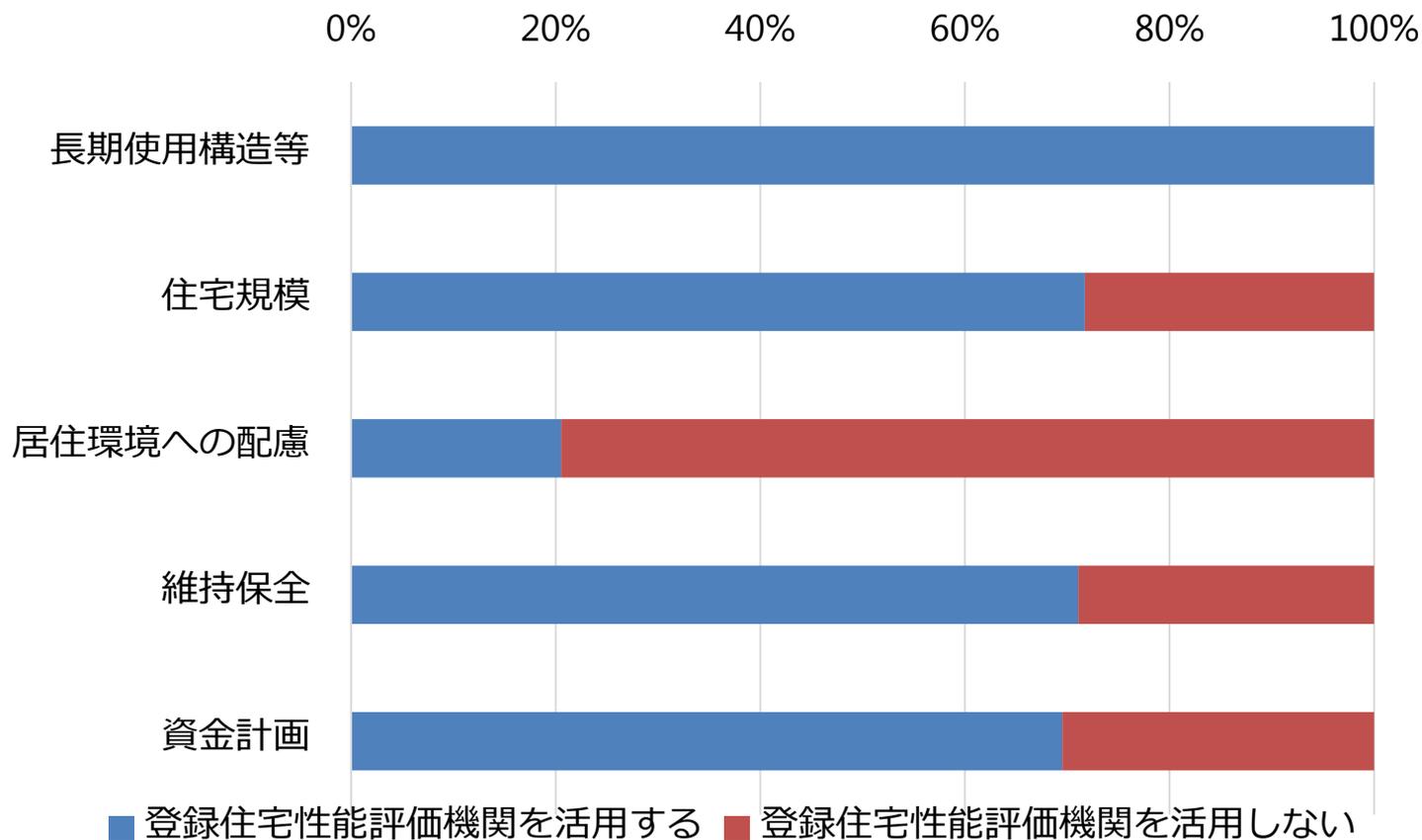
## 日本住宅性能表示基準（国土交通省告示第千三百四十六号）（抄）

### 第1 趣旨

この基準は、住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号。以下「法」という。)第3条第1項の規定に基づき、住宅の性能に関し表示すべき事項及びその表示の方法を定めるものとする。

# (参考)認定審査における登録住宅性能評価機関の活用状況

- ・長期使用構造等については全ての所管行政庁で登録住宅性能評価機関を活用
- ・居住環境への配慮については登録住宅性能評価機関を活用していない割合が約8割



## 課題Ⅱ

### 維持保全計画実施をどのように担保するか

- ・長期優良住宅制度では、認定計画実施者（所有者）に維持保全を行う責務があり、維持保全計画の実施状況に関して、所管行政庁が指導・監督する権限を持っている。
- ・住宅性能評価に長期優良住宅制度を一体化した場合、登録住宅性能評価機関は指導・監督権限をもつことができないため、維持保全計画の実施に関する指導・監督ができない。

## 課題Ⅲ

### 計画変更手続きをどのように位置付けるか

- ・長期優良住宅制度では、認定基準を満たさなくなったものについて認定取消を行うこととなっており、認定を取得した住宅のリフォーム時等に、その後も認定基準を満たしているか確認する「計画変更」等の手続きを行っている。
- ・住宅性能評価では新築後の計画変更の手続きがないため、「計画変更」を行うことができない。

## 課題Ⅳ

### 所管行政庁による認定を前提とした特例措置を適用できるか

- ・登録住宅性能評価機関による評価結果を、所管行政庁による長期優良住宅認定を前提とした特例措置（税制措置、認定長期優良住宅性能評価書の契約みなし、地方住宅供給公社の業務の特例）の対象とできるか、法改正を含め検討が必要。

長期優良住宅制度の「長期使用構造等とするための措置」を住宅性能表示制度の「住宅性能評価方法基準」で位置づけられないか。

## <イメージ>

長期優良住宅の認定基準のうち、長期使用構造等に関する基準のみ性能評価の枠組みのもとで評価。（住宅性能評価書に「長期使用構造等に適合」と明記するイメージ）長期使用構造等以外の項目については、所管行政庁が審査し認定。

現行		→	イメージ	
評価項目	評価主体		評価主体	
長期使用構造等	所管行政庁 (全行政庁が登録住宅性能評価機関による技術的審査を活用)		登録住宅性能評価機関	
住宅規模	所管行政庁 (約7割が技術的審査を活用)		所管行政庁	
居住環境の維持及び向上への配慮	所管行政庁 (約2割が技術的審査を活用)			
建築後の住宅の維持保全	所管行政庁 (約7割が技術的審査を活用)			
資金計画	所管行政庁 (約7割が技術的審査を活用)			

## 【メリット】

- 審査主体と責任主体の同一化
  - 審査手続きの合理化
- 手続き開始から評価までにかかる時間の短縮※  
※登録住宅性能評価機関、所管行政庁それぞれの手続きが必要となるが、登録住宅性能評価機関が評価した部分の審査を所管行政庁は行わない。

## <住宅性能表示との一体化により可能となること>

- 現場検査の実施※（建設住宅性能評価）  
※長期使用構造等以外の項目については検査の対象外
- 指定住宅紛争処理機関の利用（建設住宅性能評価）

# 住宅性能表示制度と一体的に運用するうえでの課題

所管行政庁による認定スキームが残ることで、課題Ⅰ～Ⅳに対応できる可能性があるが、課題Ⅰ～Ⅳとは別に以下の課題がある。

- ・ 2段階審査となるため手続き合理化メリットが薄れる
- ・ 現場検査の対象が長期使用構造等に限られる
- ・ 長期使用構造等以外の項目について行われている登録住宅性能評価機関の技術的審査の取り扱いを整理する必要

## 課題Ⅰ

評価基準・項目の相違にどのように対応するか。



「住宅の性能」と言い難い項目は取り込まないこと（長期使用構造等のみが一体的運用の対象）となるため対応可

## 課題Ⅱ

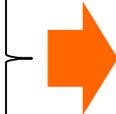
維持保全計画実施をどのように担保するか

## 課題Ⅲ

計画変更手続きをどのように位置付けるか

## 課題Ⅳ

所管行政庁による認定を前提とした特例措置を適用できるか



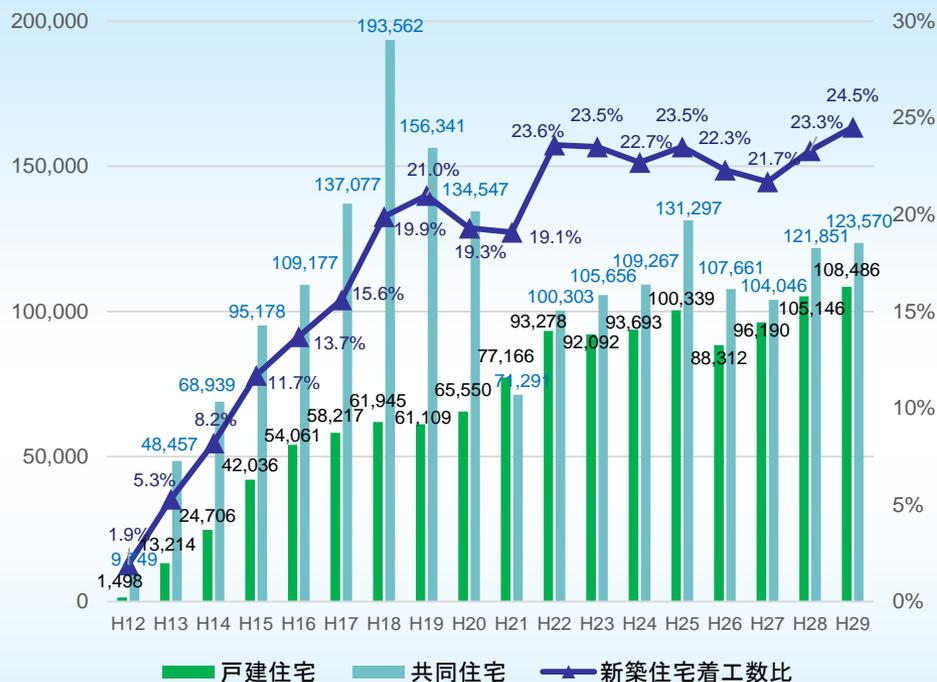
所管行政庁による認定スキームが残ることで対応可  
ただし、課題Ⅲについては登録住宅性能評価機関による評価部分の情報を所管行政庁が取得することが必要。

# (参考) 住宅性能表示制度等の利用実績

新築住宅：平成12年10月より運用を開始し、累計約320万戸が利用（設計住宅性能評価書の交付ベース）

既存住宅：平成14年12月より運用を開始し、累計約5,500戸が利用（建設住宅性能評価書の交付ベース）

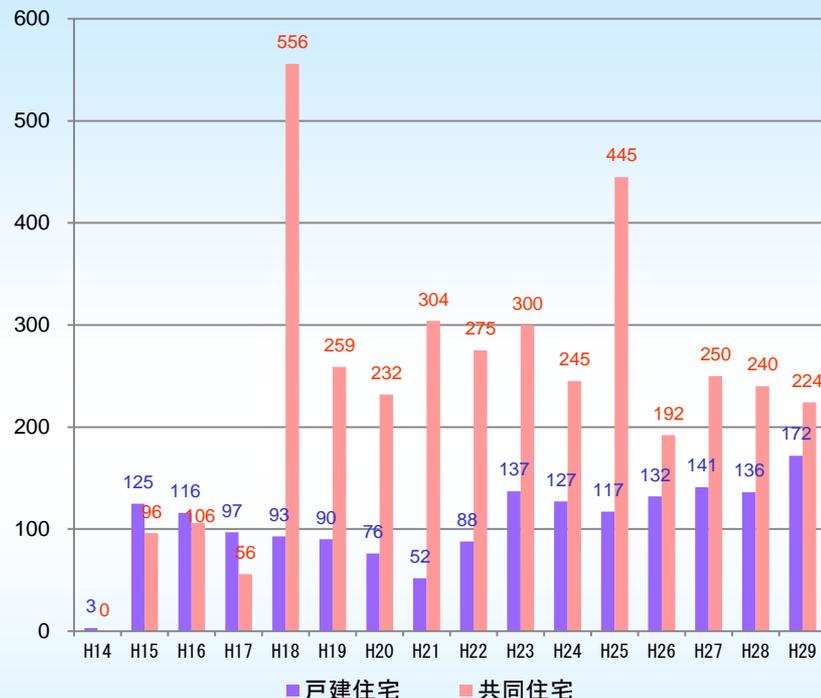
●新築住宅の利用実績（H12年度～H29年度）



- ・平成29年度実績 約23万戸※
- ・平成29年度 利用率 新設住宅の約24%※
- ・制度開始からの累計実績 約320万戸※(平成30年3月末時点)

※ 設計住宅性能評価書の交付ベース

●既存住宅の利用実績（H14年度～H29年度）



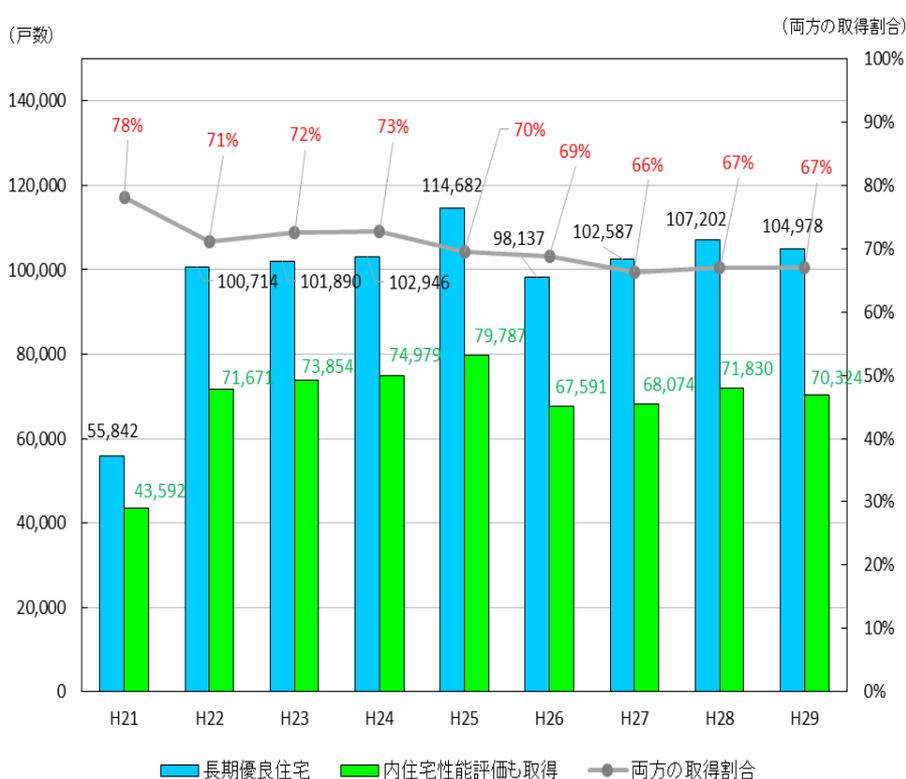
- ・平成29年度実績 約400戸※
- ・制度開始からの累計実績 約5,500戸※(平成30年3月末時点)

※ 建設住宅性能評価書の交付ベース

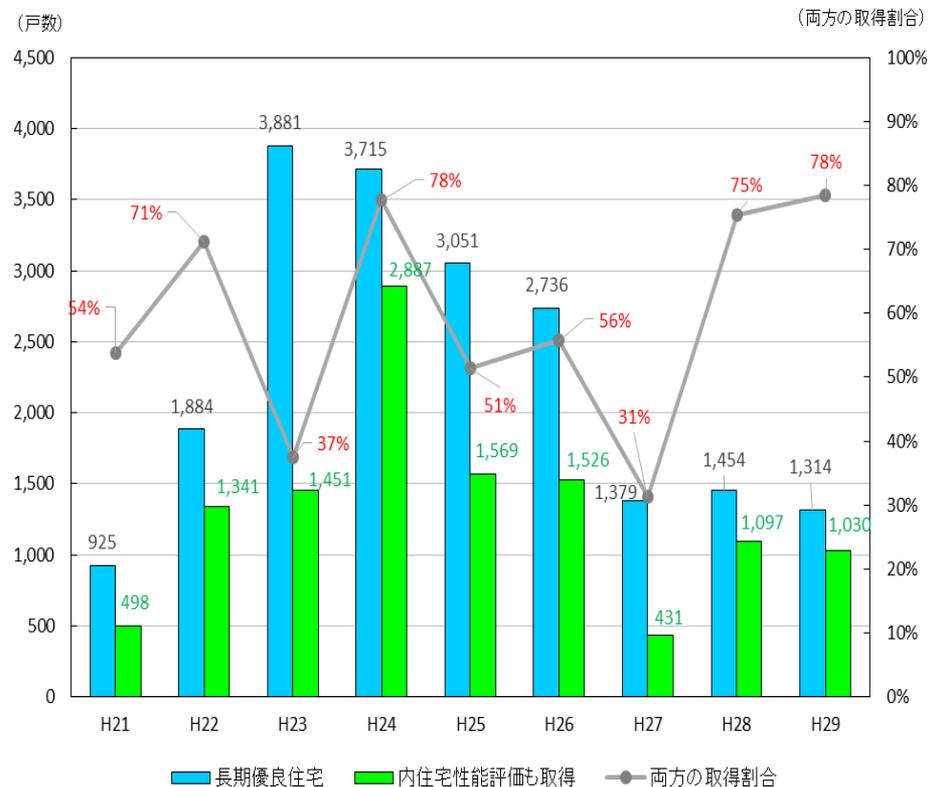
# (参考) 長期優良住宅の適合証の交付実績

戸建住宅：長期優良住宅の適合証を取得しているうち、概ね7割程度が住宅性能評価書も取得  
 共同住宅：長期優良住宅の適合証を取得しているうち、概ね8割程度が住宅性能評価書も取得

●戸建住宅での長期優良住宅の適合証交付戸数  
 における住宅性能評価書交付戸数の推移



●共同住宅での長期優良住宅の適合証交付戸数  
 における住宅性能評価書交付戸数の推移



## 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」

【平成11年6月23日公布、平成12年4月1日施行】

—住宅の建設・売買に係る、様々な問題—

### <創設の背景>

#### ■住宅取得者にとっての問題

- ① 住宅の性能を表示する**共通ルール**がなく、相互比較が難しい。
- ② 住宅の性能に関する**評価の信頼性**に不安がある。
- ③ 住宅の性能に関する**紛争**について、専門的な処理体制がなく、解決に多くの労力がかかる。

#### ■住宅供給者にとっての問題

- ① 住宅の性能を表示する**共通ルール**がなく、性能を競争するインセンティブに乏しい。
- ② 住宅の性能について、**消費者の正確な理解**を得ることに苦慮する。

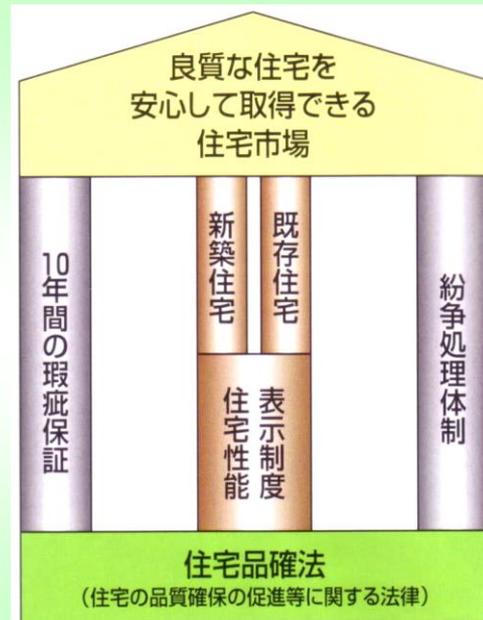
### <目的>

住宅の生産からアフターサービスまで、一貫してその品質が保証されるような、新たな枠組み

- ①住宅の品質確保の促進 ②住宅購入者の利益の保護 ③住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決

### <品確法の3本柱>

- ①**住宅性能表示制度** ②**瑕疵担保責任の特例** ③住宅に係る**紛争処理体制**の整備



### ①住宅性能表示制度

国が定める**共通のルールに基づき、第三者機関が住宅の性能を評価・表示。**

- 任意利用（新築住宅における利用率 約20%）
- 新築住宅及び既存住宅（H14～）が対象
- 第三者機関（登録住宅性能評価機関）による評価
- 10分野・33項目（新築住宅の場合）の評価項目

### ②瑕疵担保責任の特例

新築住宅の取得契約において、基本構造部分の瑕疵担保責任を10年間義務付け。

- 対象契約：新築住宅の請負契約・売買契約
- 対象部分：基本構造部分
  - ・構造耐力上主要な部分
  - ・雨水の浸入を防止する部分
- 請求内容：修補請求・損害賠償等
- 担保期間：完成引渡しから10年間義務化

### ③紛争処理体制の整備

性能評価を受けた住宅に係る裁判外の紛争処理体制を整備。

- 建設住宅性能評価書が交付された住宅に係る紛争（紛争内容は住宅性能評価に関することに限らない。）は、指定住宅紛争処理機関による裁判外のあつせん、調停、仲裁が利用可能
- 申請費用は1件につき1万円

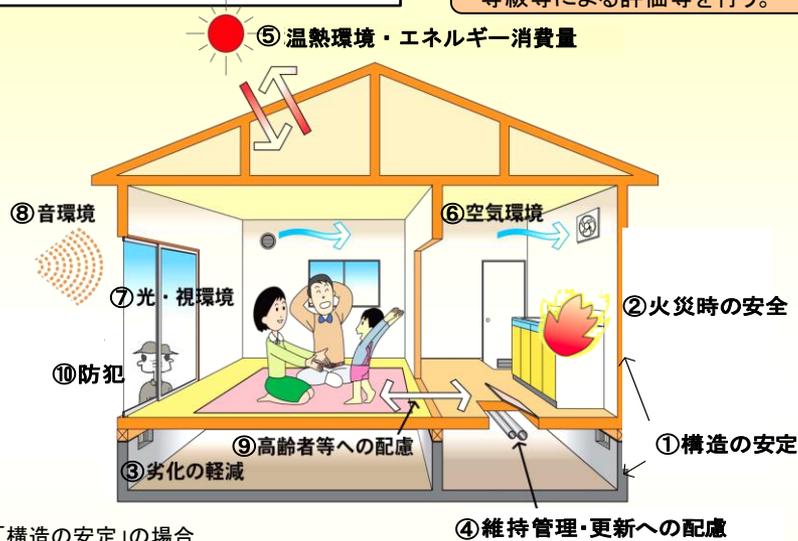
# (参考) 住宅性能表示制度の概要 (新築住宅)

新築住宅の住宅性能表示制度とは、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の規定により、住宅の基本的な性能について、

- **共通のルール** (国が定める日本住宅性能表示基準・評価方法基準) に基づき、
- **公正中立な第三者機関** (登録住宅性能評価機関) が
- **設計図書**の審査や**施工現場**の**検査**を経て**等級**などで**評価**し、
- **建設住宅性能評価書**が**交付**された**住宅**については、迅速に専門的な**紛争処理**が受けられる  
平成12年度から運用が実施された**任意の制度**である。

## ● 性能評価項目のイメージ

10分野33項目について  
等級等による評価等を行う。

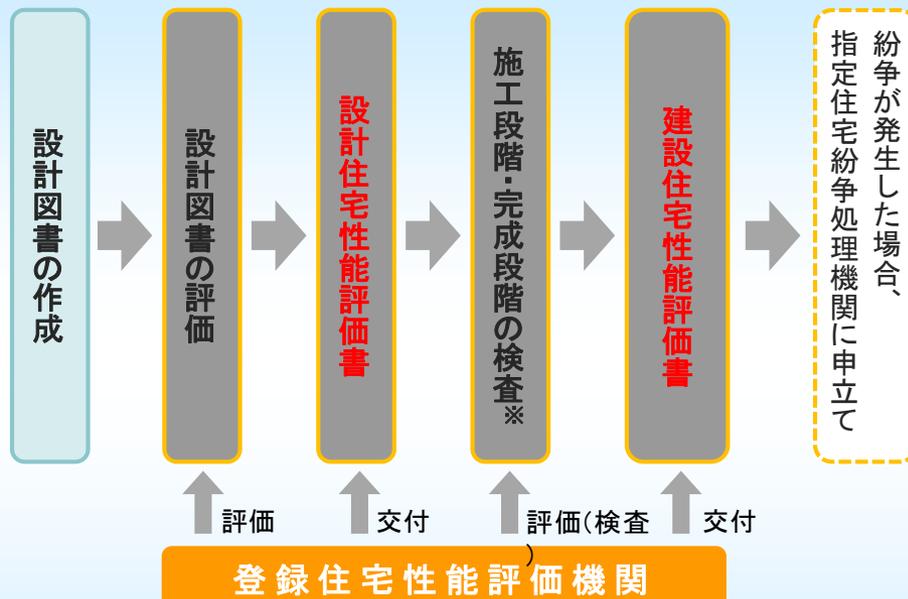


例「構造の安定」の場合

④ 維持管理・更新への配慮

項目	等級	具体的な性能
1-1耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止) 【地震等に対する倒壊のしにくさ】	等級3	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力の1.5倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級2	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力の1.25倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級1	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度 ＝建築基準法がすべての建物に求めている最低基準

## ● 性能評価の流れ



紛争が発生した場合、  
指定住宅紛争処理機関に申立て

※3階建て以下の住宅の場合、  
原則として4回の現場検査を実施。  
※4階建て以上の住宅の場合、  
階数に応じ現場検査の回数が増加。



住宅性能評価書に付すべき標章

# (参考) 住宅紛争処理体制

- 建設住宅性能評価書が交付された住宅に係る紛争(紛争内容は住宅性能評価に関するに限らない。)は、**指定住宅紛争処理機関**による裁判外のあっせん、調停、仲裁が利用可能。
- 申請費用は1件につき1万円。

