



課題への対応イメージに対する 所管行政庁としての意見

横浜市 建築局 建築指導部 建築企画課

目次

1. 住宅性能表示制度と長期優良住宅制度の一体的な運用
2. 共同住宅の認定促進
3. 認定長期優良住宅が流通時に評価される環境整備
4. 中小事業者による制度活用の促進

1. 住宅性能表示制度と長期優良住宅制度の一体的な運用



対応イメージ①※資料2 p.6 長期優良住宅認定基準の全てを性能評価の枠組みのもとで評価する

質 問	回 答
制度普及(認定取得の増加)に寄与すると思いますか	<p>寄与する</p> <p>時間の短縮等が図られるため。</p>
懸念されること、課題はありますか	<p>所管行政庁が内規で定めている居住環境基準の取り扱いなどへの対応や、維持保全計画実施に対する指導方法が課題。</p>
施策の実現を望みますか	<p>望む</p> <ul style="list-style-type: none"> ・責任主体が明確化される ・手続きの合理化により申請者の負担軽減が図られる

1. 住宅性能表示制度と長期優良住宅制度の一体的な運用



対応イメージ②※資料2 p.11 長期優良住宅認定基準のうち長期使用構造等のみを性能評価の枠組みのもとで評価する

質問	回答
<p>制度普及に寄与すると思えますか</p>	<p>寄与する</p> <p>責任の明確化が図られ、手続きの合理化については計算書等の省略とセットで行われれば負担軽減が図られるため。</p>
<p>懸念されること、課題はありますか</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅規模、維持保全方法、資金計画の審査が所管行政庁の負担となる。 ・長期使用構造等の評価に瑕疵があった場合の指導監督や認定責任についての明確化が課題。 ・評価機関と行政庁の2段階審査は残るため、申請者の負担軽減の度合いは小さい。

1. 住宅性能表示制度と長期優良住宅制度の一体的な運用



対応イメージ②※資料2 p.11 長期優良住宅認定基準のうち長期使用構造等のみを性能評価の枠組みのもとで評価する

質問	回答
施策の実現を望みますか	望む
	申請者の負担軽減にはつながりにくいですが、審査の大半を占める長期使用構造等について法的位置付けがされ責任の所在が明確になるため、実現が望まれる。

1. 住宅性能表示制度と長期優良住宅制度の一体的な運用



①②以外の対応イメージ

回 答

- ・居住環境基準以外（長期使用構造等、住宅規模、維持保全方法、資金計画）を性能評価の枠組みのもとで評価する。
- ・評価書を認定申請に添付することで計算書などを不要とし、申請者の負担軽減を図る。
- ・認定や指導監督は所管行政庁が行う。

2. 共同住宅の認定促進について

棟単位の認定をする場合に考えられる方法



対応イメージ①※資料3 p.17

住棟基準に加えて、全住戸が住戸基準(可変性、省エネルギー性、住戸面積等)を満たす場合に棟として認定する

質問	回答
制度普及(認定取得の増加)に寄与すると思いますか	寄与する 住戸単位での譲受人決定の変更申請を行う必要がなくなるのであれば、手続きの簡素化が図られるため。
懸念されること、課題はありますか	<ul style="list-style-type: none">・住宅規模基準に満たない住戸(ワンループタイプなど)が含まれている場合、認定できなくなる。・維持保全を適切に行わない住戸があった場合、全体の認定に影響が出る。

2. 共同住宅の認定促進について

棟単位の認定をする場合に考えられる方法



対応イメージ①※資料3 p.17

住棟基準に加えて、全住戸が住戸基準(可変性、省エネルギー性、住戸面積等)を満たす場合に棟として認定する

質 問	回 答
施策の実現を望みますか	<p>望む</p> <ul style="list-style-type: none">・計画変更該当する住戸単位のリフォーム時や、地位承継などの手続きについての考え方を整理する必要がある。・申請、認定の事務が簡素化され双方にメリットがある。・維持管理の責任を全住戸が負うこととなり、意識の向上、良質なストック形成につながる。

2. 共同住宅の認定促進について

棟単位の認定をする場合に考えられる方法



対応イメージ②※資料3 p.19

住棟基準を満たす場合に棟として認定するとともに、住戸基準を満たす住戸について住戸ごとに認定をする。

質問	回答
制度普及に寄与すると思いますか	どちらともいえない 長期優良を受けている住棟としてアピールできることや、認定を受けたい人だけ取得するなどの対応が可能だが、手続きが複雑になり負担軽減にならない面もある。
懸念されること、課題はありますか	維持管理や手続きについて、例えば、棟は管理組合が、住戸は区分所有者が行うなどの、整理が必要。

2. 共同住宅の認定促進について

棟単位の認定をする場合に考えられる方法



対応イメージ②※資料3 p.19

住棟基準を満たす場合に棟として認定するとともに、住戸基準を満たす住戸について住戸ごとに認定をする。

質 問	回 答
施策の実現を望みますか	どちらともいえない ・共同住宅の認定実績が少なくイメージがしづらい。 ・「棟のみの認定」をどのように評価するかが不明確(新たな評価指標が必要)

3.流通時の環境整備 長期優良住宅の認知度を向上させるとともに、流通量を増やす方法



対応イメージ① ※資料2 p.6

長期優良住宅であることのメリットが分かるウェブサイト、パンフレット、動画を作成するなど、長期優良住宅の性能の良さを、より分かりやすく周知普及する。

質問	回答
制度普及に寄与すると思いますか	寄与する
	認知度の増加につながると思われる。
懸念されること、課題はありますか	特になし。
施策の実現を望みますか	望む
	認知度の増加につながると思われる。

3.流通時の環境整備 長期優良住宅の認知度を向上させるとともに、流通量を増やす方法



対応イメージ② ※資料2 p.7

既存住宅について、補助事業を通じて引き続き増改築認定の普及を促進する。

質問	回答
制度普及に寄与すると思いますか	寄与する
懸念されること、課題はありますか	建築基準法の検査済証がなく適法性の確認が困難なものへの対応策としてインスペクション制度を充実させるなどの検討が必要。
施策の実現を望みますか	望む

3.流通時の環境整備 長期優良住宅の認知度を向上させるとともに、流通量を増やす方法



対応イメージ③ ※資料2 p.8

既存住宅について、増改築行為がない場合でも性能を評価し、認定する。

質問	回答
制度普及に寄与すると思いますか	どちらともいえない
懸念されること、課題はありますか	<ul style="list-style-type: none"> ・新築完了後の申請手続きが可能となり、新築より性能が低くても認定取得が可能となってしまうか。 ・構造や省エネ性能など見えない部分の適合性の判断が困難と思われる。
施策の実現を望みますか	どちらともいえない

3.流通時の環境整備 認定長期優良住宅と そうでない住宅を容易に区別する方法



対応イメージ① ※資料2 p.9

所管行政庁等における情報開示ルールを確立する。(認定長期優良住宅の台帳を整備し閲覧に供する、ウェブ上で認定長期優良住宅のリストを公開する等)。

質 問	回 答
制度普及に寄与すると思いますか	どちらともいえない
懸念されること、課題はありますか	<ul style="list-style-type: none"> ・建築計画概要書の閲覧制度のような法令整備が必要ではないか。 ・公開する項目や情報の管理が必要なため、現在所管行政庁毎に管理している台帳の統一的なデータベース化が必要ではないか。 ・行政庁としては、問い合わせや窓口対応、データ管理等の負担が増えることとなり体制構築が必要。

3.流通時の環境整備 認定長期優良住宅とそうでない住宅を容易に区別する方法



対応イメージ① ※資料2 p.9

所管行政庁等における情報開示ルールを確立する。(認定長期優良住宅の台帳を整備し閲覧に供する、ウェブ上で認定長期優良住宅のリストを公開する等)。

質 問	回 答
施策の実現を望みますか	どちらともいえない

3.流通時の環境整備 認定長期優良住宅とそうでない住宅を容易に区別する方法



対応イメージ② ※資料2 p.9

認定長期優良住宅マーク等を作成し、流通時における表示を促進する。(認定証発行時に認定年月日が入ったシールを発行し、玄関等への貼付ができるようにする等)

質 問	回 答
制度普及に寄与すると思いますか	どちらともいえない
懸念されること、課題はありますか	偽造防止対策やインセンティブにつながるのかなどの検討が必要。
施策の実現を望みますか	どちらともいえない

3.流通時の環境整備

認定長期優良住宅のハードの性能が維持されていることが、流通時に確認でき、評価されるようにする方法



対応イメージ① ※資料2 p.11

価格査定マニュアルの普及を促進する。

質問	回答
制度普及に寄与すると思いますか	寄与する
	正当に評価されるようになれば、認定取得の動機付けとなる。
懸念されること、課題はありますか	評価が上がった理由を併せて説明しないと、購入者の理解を得られない。
施策の実現を望みますか	望む
	適正な評価につながる。

3.流通時の環境整備

認定長期優良住宅が認定計画通りに維持保全されることを制度的に担保する方法



対応イメージ① ※資料2 p.13

定期的に維持保全状況を所管行政庁等に報告することとする

質 問	回 答
<p>制度普及に寄与すると思えますか</p>	<p>どちらともいえない 勧告など取り締まりをメインにすると、却って認定取得をためらう考えも起こるのではないかと。</p>
<p>懸念されること、課題はありますか</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・抽出調査でもかなりの負担であり、全数となると現行の台帳をシステム化するなどの整備が前提となる。 ・その上で督促、勧告、命令、認定取消などの事務執行の検討が必要。

3.流通時の環境整備

認定長期優良住宅が認定計画通りに維持保全されることを制度的に担保する方法



対応イメージ① ※資料2 p.13

定期的に維持保全状況を所管行政庁等に報告することとする

質 問	回 答
施策の実現を望みますか	望まない
	維持保全の実効性の担保のためには、必要な施策と考えるが、現行体制やシステムでは所管行政庁の負担が大きい。

3.流通時の環境整備

認定長期優良住宅が認定計画通りに維持保全されることを制度的に担保する方法



対応イメージ② ※資料2 p.13 長期優良住宅法で作成及び保存しなければならないとされている維持保全の状況に関する**記録(履歴情報)**について、**情報サービス機関への登録を必須とする。**

質問	回答
<p>制度普及に寄与すると思いますか</p>	<p>寄与する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期間に渡る住宅履歴情報の管理を個人に任せるのは現実的には困難と思われる。 ・住宅履歴情報制度の普及にもつながる。
<p>懸念されること、課題はありますか</p>	<p>大規模事業者などは、自社のカスタマー部門がその役割を果たしており二重の登録となってしまう。中小事業者にとっては負担となる。</p>
<p>施策の実現を望みますか</p>	<p>望む</p> <p>公益的法人による一元管理ができて登記情報のような閲覧システムが構築できれば、流通だけでなく的確な維持管理にも効果的と思われる。</p>

3.流通時の環境整備

認定長期優良住宅が認定計画通りに維持保全されることを制度的に担保する方法



対応イメージ③ ※資料2 p.14
認定に有効期限を設定する。

質 問	回 答
制度普及に寄与すると思えますか	<p>寄与しない</p> <p>長期優良住宅の市場における価値が確立されていないとあまり意味がない。</p>
懸念されること、課題はありますか	<p>維持管理ができていて本当に良いものは残っていくかもしれないが、インセンティブがなくなった段階で件数は減ってしまう可能性が大きい。行政庁の指導助言もインセンティブがない場合、説得力に乏しい。</p>
施策の実現を望みますか	<p>望まない</p> <p>更新時期にお知らせ通知を発送するなどが考えられるが、台帳のシステム化や体制を整備する必要があり現実的に困難。</p>

3.流通時の環境整備

認定長期優良住宅が認定計画通りに維持保全されることを制度的に担保する方法



対応イメージ④ ※資料2 p.15 維持保全計画に基づく定期的な点検を専門家が行うことを 必須とする。

質問	回答
制度普及に寄与すると思えますか	<p>どちらともいえない</p> <p>すべて委ねたいと考える所有者もいるが、住宅に関心があり点検も自ら行いたい所有者も一定の割合で存在するのではないか。</p>
懸念されること、課題はありますか	<ul style="list-style-type: none"> ・専門家に依頼する費用負担が発生する。 ・住宅メーカー以外の場合、そもそも信頼できる専門家を選択するための情報が限られている。
施策の実現を望みますか	<p>どちらともいえない</p> <p>定期点検実施予定者の法的位置づけを明確にする必要がある。</p>

3.流通時の環境整備

認定長期優良住宅が認定計画通りに維持保全されることを制度的に担保する方法



対応イメージ⑤ ※資料2 p.16

認定長期優良住宅所有者の義務について、引渡し時(承継時)に事業者から住宅所有者に説明することを徹底する。

質 問	回 答
制度普及に寄与すると思いますか	寄与する 意識啓発の機会として有効である。
懸念されること、課題はありますか	建築主と関わるのは、営業部門、設計者、代理者など多岐にわたるが、法の趣旨や目的などをきちんと説明できないと制度の趣旨は伝わっていかない。建築士等が適任と思われるが法律上の役割を明確化する必要がある。
施策の実現を望みますか	望む

4. 中小企業による制度活用の促進

中小事業者に対する認定手続きの支援について



対応イメージ① ※資料3 p.6

申請代行事業者の利用を促す

質問	回答
制度普及に寄与すると思えますか	<p>寄与する</p> <p>自社仕様が認定基準をほぼ満たしており、手続きだけの問題であればサポートは有効と思われる。</p>
懸念されること、課題はありますか	<p>特になし。</p>
施策の実現を望みますか	<p>望む</p> <p>認定取得に対しあまり積極的でなかった中小企業をサポートすることで、制度普及につながる事が予想される。</p>

4. 中小企業による制度活用の促進

中小事業者に対する認定基準について



対応イメージ① ※資料3 p.7

認定基準について、事例等で分かりやすく説明する

質問	回答
<p>制度普及に寄与すると思えますか</p>	<p>寄与する</p> <p>認定を受けるには工務店自らの理解を深めてもらう必要があるが、最終的に選択するのは建築主であるため、十分な説明ができるようになる必要がある。</p>
<p>懸念されること、課題はありますか</p>	<p>特になし。</p>
<p>施策の実現を望みますか</p>	<p>望む</p> <p>認定取得に対しあまり積極的でなかった中小企業をサポートすることで、制度普及につながる事が予想される。</p>

4. 中小企業による制度活用の促進 維持管理について



対応イメージ① ※資料3 p.8

中小事業者が維持管理事業者等を活用できる環境整備を行う

質 問	回 答
<p>制度普及に寄与すると思いますか</p>	<p>寄与する</p> <p>カスタマーセンターなどのメンテナンス部門のない中小事業者にとって顧客をつなぎ留めておく仕組みが必要。</p>
<p>懸念されること、課題はありますか</p>	<p>工種別や地域別に検索できるなどの維持管理事業者のリスト整備が必要。また、住宅履歴情報とセットで環境整備が構築できると、より一層効果的と思われる。</p>
<p>施策の実現を望みますか</p>	<p>望む</p> <p>維持管理へのバックアップ体制が高まれば、認定取得が可能な実力のある中小事業者の意欲向上につながる。</p>