

長期優良住宅制度のあり方 に関する取りまとめ案に対する意見

(一財)ベターリビング 住宅・建築評価センター
認定・評価部 斎藤 卓三

長期優良住宅制度のあり方に関する取りまとめ案に対する意見について①

取りまとめ案の内容

長期優良住宅認定制度と住宅性能表示制度の一体的な運用

- A 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
- B 長期優良住宅認定基準のうち長期使用構造等に関する基準のみを性能評価の枠組みのもとで評価する

課題等

- 「居住環境の維持及び向上への配慮」に係る審査は、所管行政庁の独自の政策判断等を反映しやすくするためにも、所管行政庁が自ら審査する方が合理的ではないか。
- 住宅の性能を評価する住宅性能表示制度において、「資金計画」を評価対象とすることに違和感がある。

意見

- 両者の一体的な運用は、評価機関としては事務作業及び申請書類等の合理化が図れることとなるため、実現が望ましいと考えられる。消費者及び申請者にとっても住宅性能に係る情報の一元化が進むため、より分かり易くなるとされる。
- 一体化する範囲は、上記AもしくはBと決めるのではなく、現状実施している範囲（所管行政庁ごとに技術的評価の対象範囲を定めている。）を活用することも考えられるのではないかと。

（一社）住宅性能評価・表示協会ホームページ上の所管行政庁検索システム



長期優良住宅建築等計画の認定を行う所管行政庁の検索

建設地の指定

都道府県： 市区町村：

[所管行政庁一覧はこちら](#)
[規模基準・居住環境基準一覧はこちら](#)

区分	一般特定行政庁
行政庁名	横浜市（長期優良住宅HP）
対象建築物	全ての建築物
登録住宅性能評価機関による技術的審査の活用範囲	● 長期使用構造等（法第6条第1項第1号） ● 住宅規模（法第6条第1項第2号） ● 居住環境の維持及び向上への配慮（法第6条第1項第3号関係） ● 建築後の住宅の維持保全（法第6条第1項第4号イ及びロ又は同項第5号イ） ● 資金計画（法第6条第1項第4号ハ及び同項第5号ロ）
備考	技術的審査を実施可能な登録住宅性能評価機関はこちら

長期優良住宅制度のあり方に関する取りまとめ案に対する意見について②

取りまとめ案の内容

共同住宅における棟単位の認定

- A 住棟基準(劣化対策、耐震性、共用配管の維持管理・更新容易性等)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
- B 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する

課題等

- 住棟評価を行う場合、共同住宅共用部の一次エネルギー消費性能など、現状住宅性能評価の対象外となる部分が生じる可能性がある(既存の長期優良認定基準では、一次エネルギー消費量等級によるルートも存在する。)
- 住宅用途と非住宅用途の複合建築物は様々な形態が存在しており、例えば事務所ビルの最上階にオーナー住戸があった場合など、住棟認定として評価することに違和感がある。

意見

- 共用部分の取扱いをどうするかという点を除き、いずれの住棟認定方法であっても通常実施している評価の延長で実施可能であるため、上記A、Bいずれの方法であっても、評価機関としての対応は可能と思われる。
- 評価機関として対応可能ではあるが、住棟及び住戸の両パターンに対応した仕組み(システム)作りが必要となるため、住棟取得実績が増加するよう、住棟取得に関しても何らかのインセンティブ(容積率緩和など)を設けて欲しい。
- 審査の際に問題となるメニュープランの取扱いや維持管理(管理規定)等に関する事項の考え方について、合理的な審査ルールを技術解説で示して欲しい。

長期優良住宅制度のあり方に関する取りまとめ案に対する意見について③

取りまとめ 案の内容

認定住宅が流通時に評価される環境整備

- 認定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
- 認定長期優良住宅とそうでない住宅を容易に区別できるようにする
- 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
- 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

課題等

- ・ 長期優良住宅の認知度が、特に共同住宅の購入を検討する消費者層に対し低いと考えられる。

意見

- ・ 評価機関が直接入居者と接触することはほとんどないため、消費者や流通事業者の方が分かり易く、使い勝手の良い普及ツールが必要では。
- ・ 住宅流通の過程において、稀に中古住宅購入者から住宅性能評価書の再交付を求められることがある。しかし、評価書等の再交付は申請者に限定されており、住宅の流通等に対応した仕組みとはなっていない。
- ・ 評価機関として、不動産流通の過程に関与可能な仕組みとしては、既存住宅性能評価などの仕組みが考えられる。ただし、現状の既存住宅性能評価の基準は、全ての既存住宅を網羅できる内容とはなっているが、長期優良住宅にとって使い易い仕組みであるとは考えられない。

長期優良住宅制度のあり方に関する取りまとめ案に対する意見について④

取りまとめ 案の内容

中小事業者の制度活用促進

課題等

- 中小事業者（設計者含む。）が認定基準を自ら理解し申請を行うことは、基準の高度化や改正の速さなどもあり、相当の意欲が無い場合は困難と考えられる。
- 中小事業者が抱く不安要素である、認定取得住宅に対する長期にわたる維持管理や記録の保存などを提供する仕組みが必要ではないか。

意見

- 中小事業者が認定基準等の理解に意欲が生ずるよう、相応の講習カリキュラムを受け、認定基準の理解が出来た人に一定の肩書き（例えばZEHプランナーのような。）を与えてはどうか。
- 上記と同様の趣旨で、実際の長期優良住宅の供給を行った中小事業者に対し、一定の肩書き（例えばZEHビルダーのような。）を与えてはどうか。
- 住宅性能評価と一体的運用を行うのであれば、図面や計算書等を含む建設住宅性能評価書の法定保存期間は20年間となるため、当該書類の有効活用を行うことを考えても良いのではないか。