

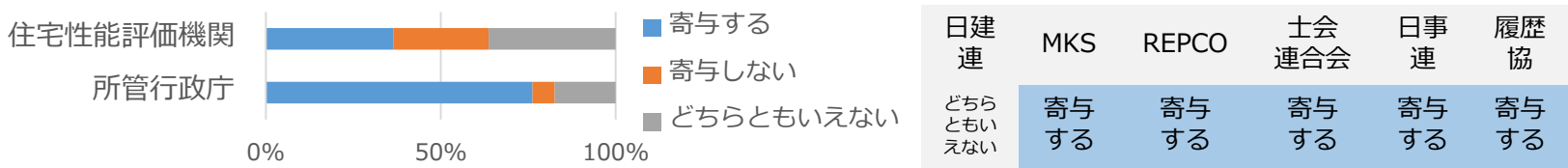
これまでの検討に対するご意見 (アンケート結果)

検討会で示されたオプションに対して、以下の通りアンケートを実施

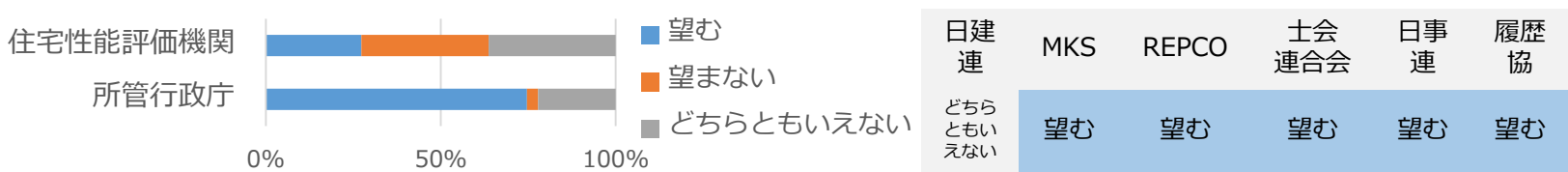
対象		備考
オブザーバー	(一社) 日本建設業連合会 (日建連) (一社) マンション計画修繕施工協会 (MKS) (一社) マンションリフォーム推進協議会 (REPCO) (公社) 日本建築士会連合会 (士会連合会) ※ (一社) 日本建築士事務所協会連合会 (日事連) (一社) 住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会 (履歴協)	※ 回答は、(一社) 東京建築士会理事・各種委員会委員へのヒアリングをもとにとりまとめたもので、(公社) 日本建築士会連合会としてとりまとめられたものではない。
住宅性能評価機関		(一社) 住宅性能評価・表示協会を通じてアンケートを実施
所管行政庁 (47 都道府県と 20 政令指定都市)		

① 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

実現した場合、制度普及（認定取得の増加）に寄与すると思いますか。



施策の実現を望みますか。

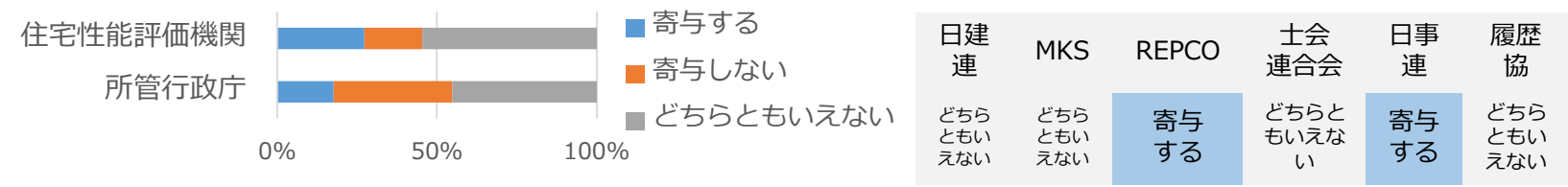


主なコメント

- 制度がわかりやすくなる。
- 申請側・認定側ともに手続きの簡略化につながる。
- 合理化・簡素化はされると思うが、新規参入する事業者が増えるとは思えない。
- 居住環境などの項目は、公開情報からでは評価が困難な場合など、性能評価機関だけでは判断しにくい内容も含まれるため、行政への照会を制度化するなどの対応が必要になる。
- 設計性能だけではだめで、現場検査(建築性能評価)まで必要。

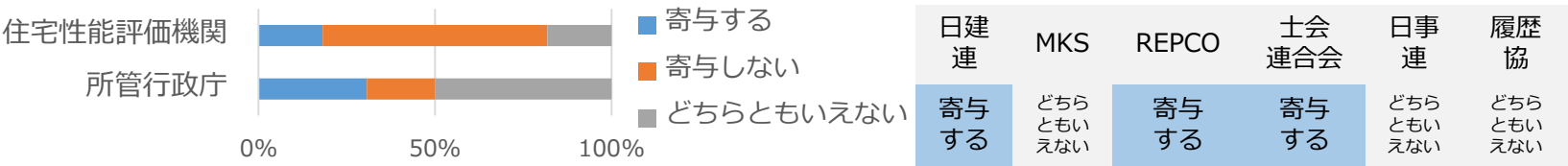
② 長期優良住宅認定基準のうち長期使用構造等（劣化、耐震、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネ）のみを性能評価の枠組みのもとで評価する

実現した場合、制度普及（認定取得の増加）に寄与すると思いますか。

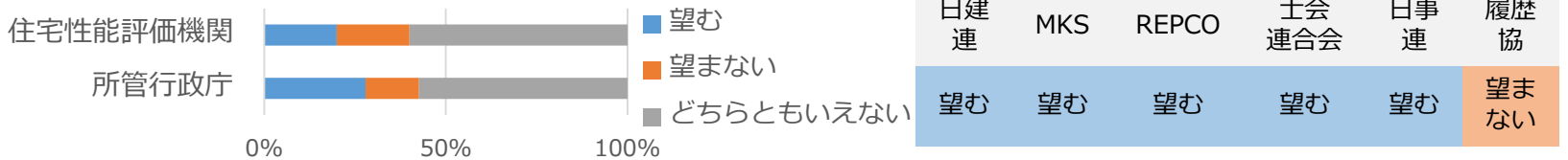


① 住棟基準（劣化対策、耐震性、共用配管の維持管理・更新容易性等）に加えて、全住戸が住戸基準（可変性、省エネルギー性、住戸面積等）を満たす場合に棟として認定する

実現した場合、制度普及（認定取得の増加）に寄与すると思いますか。



施策の実現を望みますか。

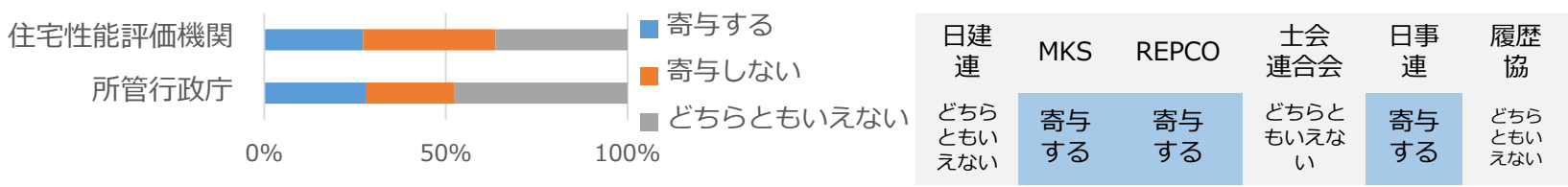


主なコメント

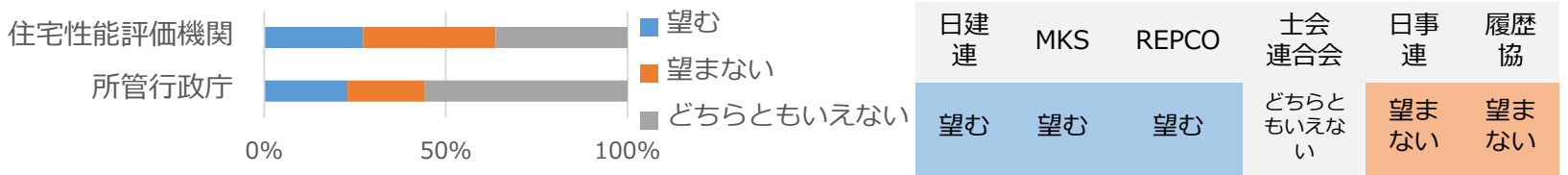
- ・ マンション全体としての認定アピールが可能であり、制度が認知される機会が増加する。
- ・ 計画変更手続きが煩雑化するおそれがある。
- ・ 「棟単位の認定」にニーズがあるかどうか分からない。
- ・ 住宅性能表示制度についても住棟基準のみでの評価ができないと一体化の利用ができなくなる。
- ・ 審査手続きの合理化による時間短縮が、認定取得増加につながると考える。

② 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。（住棟基準と住戸基準の両方の認定を受けてはじめて、長期優良住宅として認定される）

実現した場合、制度普及（認定取得の増加）に寄与すると思いますか。



施策の実現を望みますか。

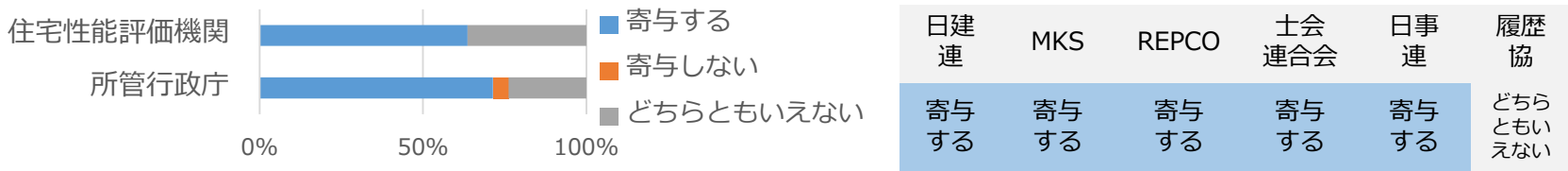


主なコメント

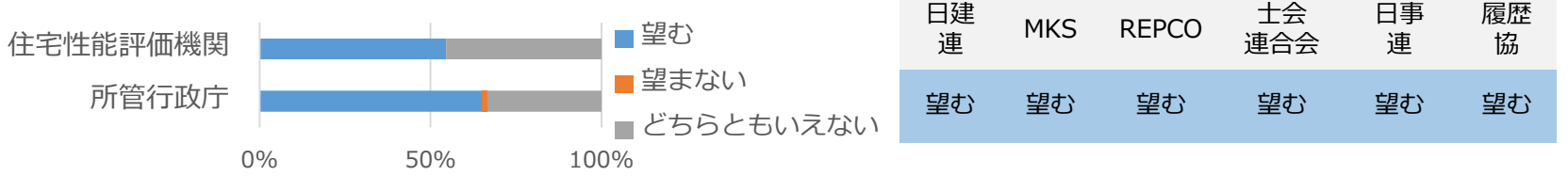
- ・ マンション全体としての認定アピールが可能であり、制度が認知される機会が増加する。
- ・ 2段階で認定した場合でも、認定戸数自体は現行と変わりないと考えられる。
- ・ 「棟単位の認定」にニーズがあるかどうか分からない。
- ・ 認定を受けていない入居者に負担（共用部改修等）が発生する可能性がある。
- ・ 住宅性能表示制度についても住棟基準のみでの評価ができないと一体化の利用ができなくなる。
- ・ 設備改修工事などで住棟が後から基準に適合することもあり、住戸より後に住棟を認定することもできるとよい。

申請代行事業者の利用を促す。

実現した場合、制度普及（認定取得の増加）に寄与すると思いますか。



施策の実現を望みますか。

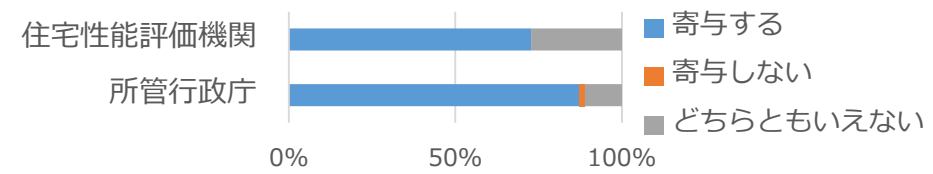


主なコメント

- 現状として制度を利用しない中小事業者にとって資料作成がハードルとなっている。
- 着工前に申請書を整備する作業は慣れていないと時間が掛かるので、代行できると利用が高まると思う。
- 申請代行事業者の方が中小工務店よりも制度に関して理解している。
- 新たに申請代行事業者を利用して認定を取得したい事業者は少ないと思われる。
- 申請代行事業者の活用は有効であるが、どこに依頼すればよいのかが分からない中小事業者もいる。申請代行事業者のリストを行政や評価協会、団体等で公開することも効果がある。

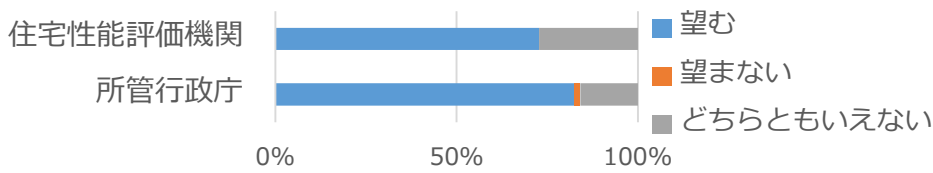
認定基準について、事例等で分かりやすく説明する

実現した場合、制度普及（認定取得の増加）に寄与すると思いますか。



日建連	MKS	REPCO	士会連合会	日事連	履歴協
寄与する	寄与する	寄与する	寄与する	寄与する	寄与する

施策の実現を望みますか。



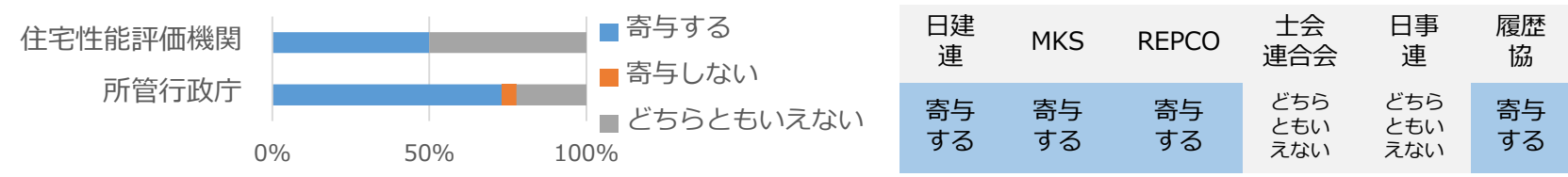
日建連	MKS	REPCO	士会連合会	日事連	履歴協
望む	望む	望む	望む	望む	望む

主なコメント

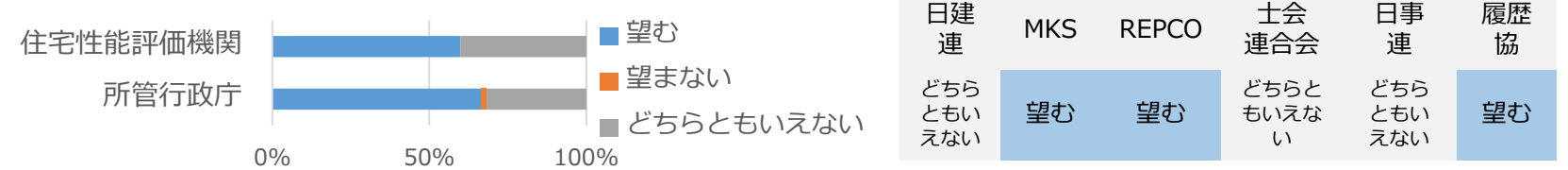
- 長期優良住宅相当の性能があるのに、中小事業者が長期優良住宅の認定基準について分かっていない場合が多いため、分かりやすく説明出来れば制度普及に寄与する。
- 認定基準の説明だけでなく、認定取得に係る事業者としてのメリット等についても普及啓発が必要。
- 認定基準の内容を知りたいという問い合わせは多いが、分かりやすく説明した資料は皆無。問い合わせに対応しにくい。
- 中小事業者へ分かりやすく申請手続きを説明するツールも必要である。特に一般的な住宅との違い、耐震、省エネ、申請費用を含め伝えることは効果的である。

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

実現した場合、制度普及（認定取得の増加）に寄与すると思いますか。



施策の実現を望みますか。



主なコメント

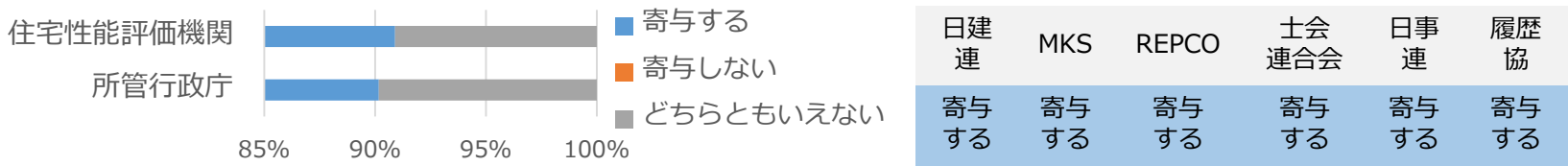
- 長期の維持保全計画となるため、企業の倒産リスク対策として必要。また、利用者の安心にもつながる。
- 業界団体等において、維持管理事業者を紹介・斡旋するような仕組みがあればなおよい。
- 人手不足への対処として必要。
- 維持管理の対応が認定を取得しない理由というのは、少ないと思われる。
- 適切な維持管理事業者を確保できるか疑問。
- 適切な維持管理事業者としての外部機関からの認定等が必要。

認知度を向上させ、流通量を増加させること

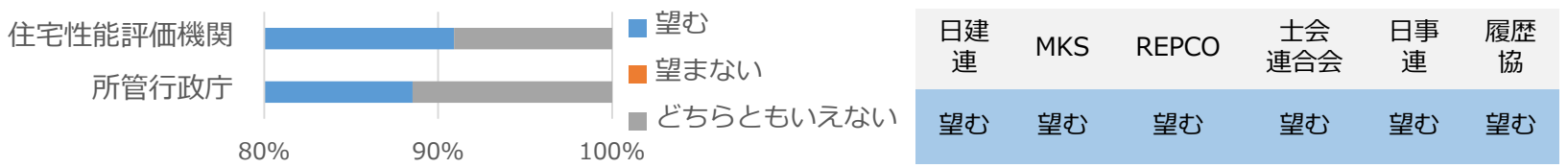
参考資料p.110

① 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。

実現した場合、制度普及（認定取得の増加）に寄与すると思いますか。



施策の実現を望みますか。



主なコメント

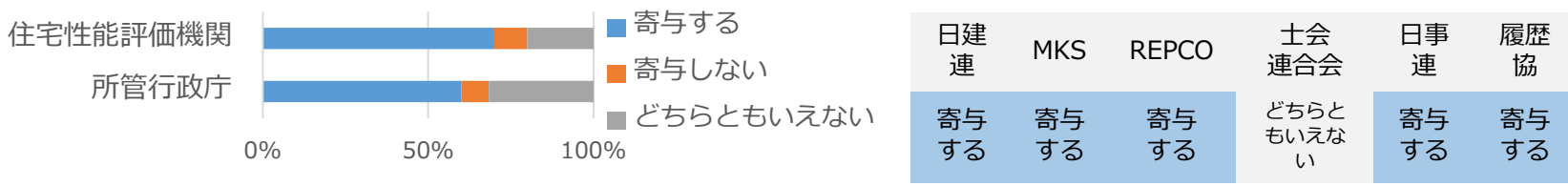
- 制度の普及には、一般消費者に直接PRする手法が有効。
- 認定長期優良住宅と一般住宅で、「性能の良さ」の明確な差別化は難しいと思われる。
- メリットと共に、維持保全の義務等についての入居者側からすればデメリットとなる事柄についての周知も行うべき。
- 長期的なコストの比較を、わかりやすく説明できるものになると良い。

認知度を向上させ、流通量を増加させること

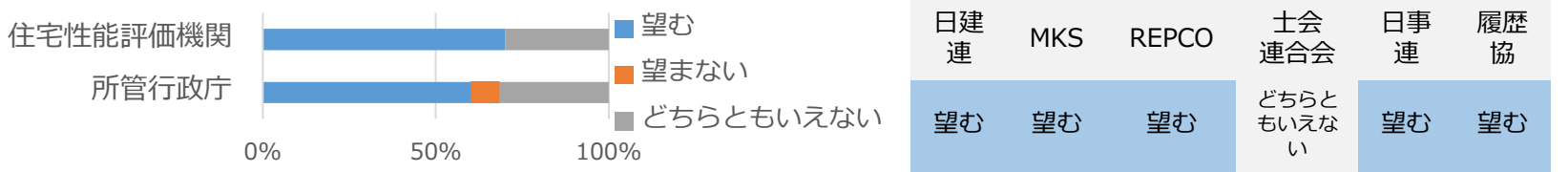
参考資料p.111

② 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。

実現した場合、制度普及（認定取得の増加）に寄与すると思いますか。



施策の実現を望みますか。



主なコメント

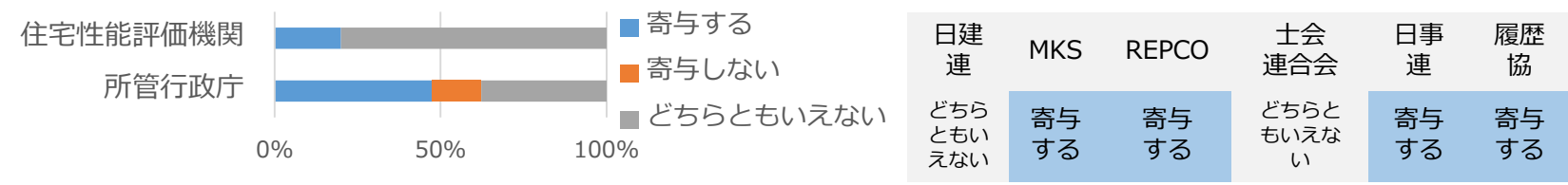
- 認定のメリットとして分かりやすい。
- 補助事業により、性能向上リフォームが増加するのは、間違いのないところ。この制度をもとに、住宅ストックの健全化が進むものと期待する。
- 金銭面のみでなく、技術面でのサポートがないと普及させるのは難しいのではないかと。
- 認定基準における目視等、実際に確認できない部分の認定方法（運用を含む）の確立が必要。
- 本制度のマンションへの利用は、現在では厳しい。

認知度を向上させ、流通量を増加させること

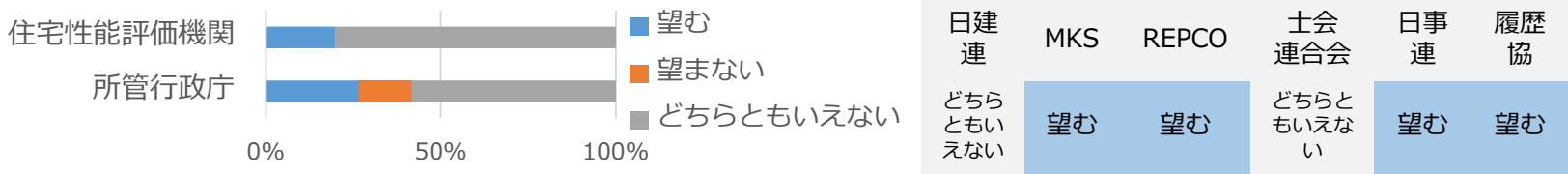
参考資料p.112

③ 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。

実現した場合、制度普及（認定取得の増加）に寄与すると思いますか。



施策の実現を望みますか。

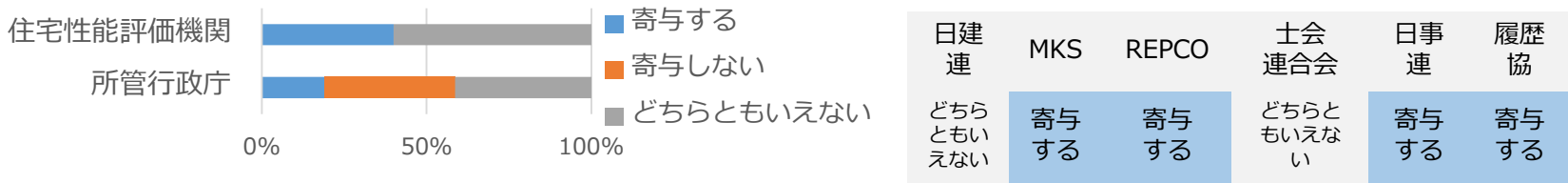


主なコメント

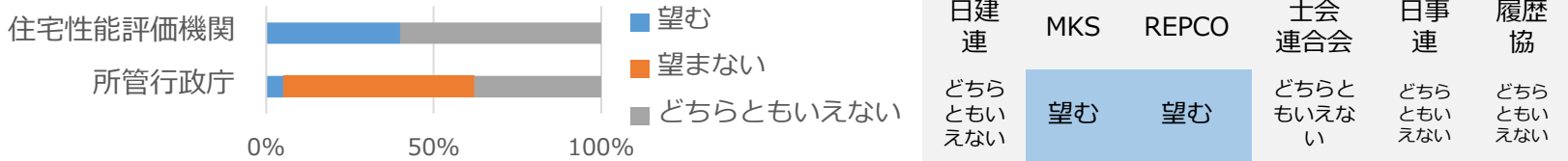
- ・ 制度の認知度が低い現状において、長期優良住宅の認定基準に適合する可能性が高いにも関わらず認定を受けずに建築された住宅等が多いと予想される。
- ・ 問合せ等を通して、既存住宅の売買において認定のニーズがあると思う。
- ・ 販売する側にも責任が生じるため、見えない瑕疵の部分が確認できない物件の販売は、積極的には行えないと思う。
- ・ 新築着工を急ぐ工務店が住宅竣工後に認定申請をすると思われるので整理が必要ではないか。
- ・ 普及の促進は、どのようなインセンティブがあるかどうかにかかっている。

① 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）

実現した場合、制度普及（認定取得の増加）に寄与すると思いますか。



施策の実現を望みますか。

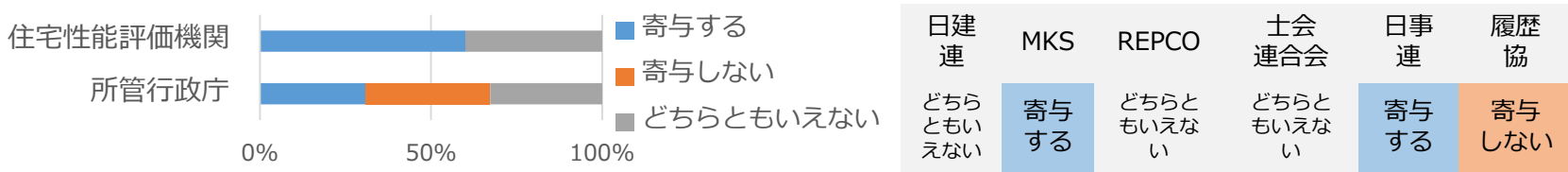


主なコメント

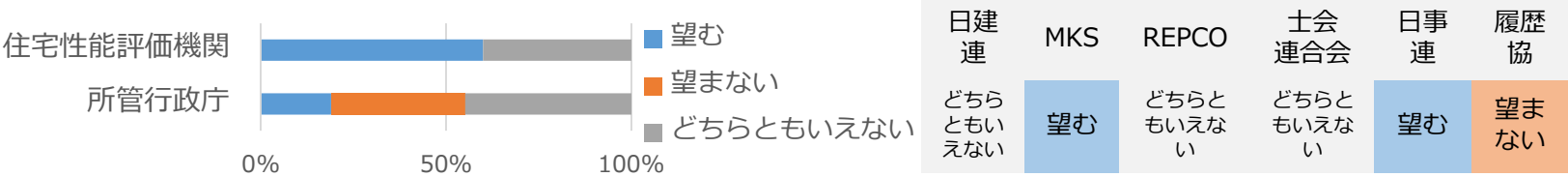
- 公的機関で「優良である」と公開されている物件であれば、十分に購入の動機になる。
- 個人情報の取り扱いについて整理が必要になる。
- 認定台帳やリストの定期的な管理が必要となり、所管行政庁等の事務負担が大きい。
- 情報開示により、住宅購入予定者への周知に寄与する。
- マンションの棟別認定が仕組み化された際に、棟のみの認定であっても閲覧できるとなると、そのマンションの資産価値の向上に寄与できる仕組みとして管理組合に説明できる。

② 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）

実現した場合、制度普及（認定取得の増加）に寄与すると思いますか。



施策の実現を望みますか。

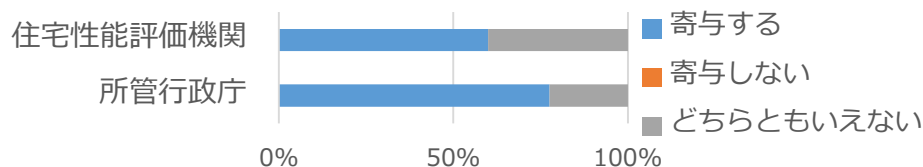


主なコメント

- ・ マーク等を見た人への周知及び、所有者の維持保全の意識の向上につながると考える。
- ・ ニーズがあるかどうか分からない。
- ・ 住宅業界内のラベリング制度の整理が必要（住宅性能評価、BELS、CASBEE、ZEH等）

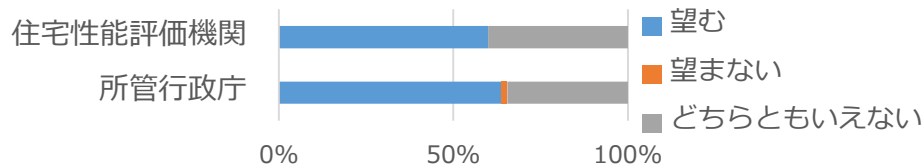
① 価格査定マニュアルの普及を促進する。

実現した場合、制度普及（認定取得の増加）に寄与すると思いますか。



日建連	MKS	REPCO	士会連合会	日事連	履歴協
寄与する	どちらともいえない	寄与する	どちらともいえない	寄与する	寄与する

施策の実現を望みますか。



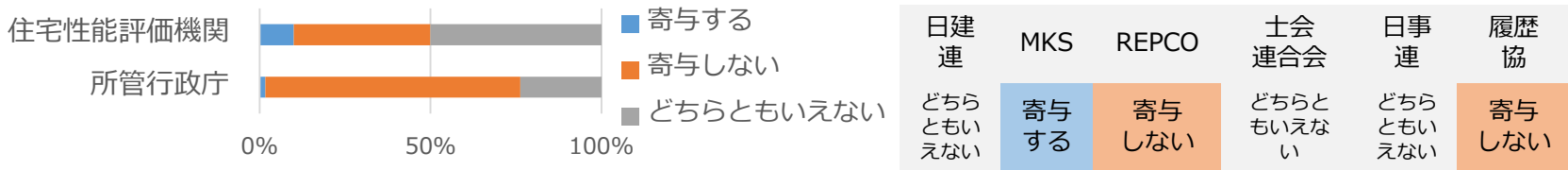
日建連	MKS	REPCO	士会連合会	日事連	履歴協
望む	望む	望む	どちらともいえない	望む	望む

主なコメント

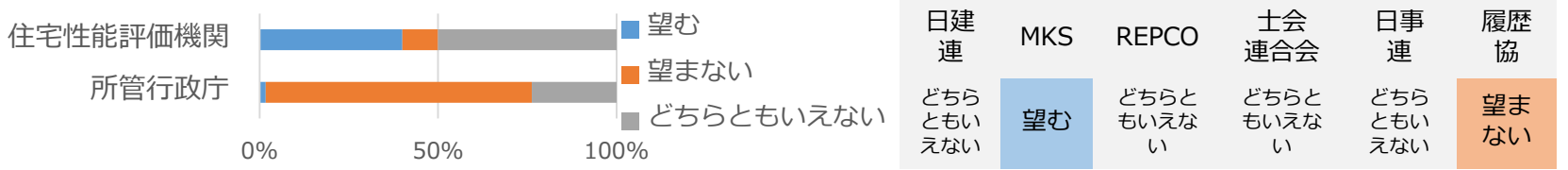
- 認定のメリットを価格として示すことで、制度周知の効果があると思われる。
- 性能があることが維持されていることの確認方法が未整備である。
- 市場で高く評価されるか未知数。
- 宅建業者の価格査定マニュアルの利用増が必要と思われるとともに、売買当事者の理解も必要。

① 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。

実現した場合、制度普及（認定取得の増加）に寄与すると思いますか。



施策の実現を望みますか。

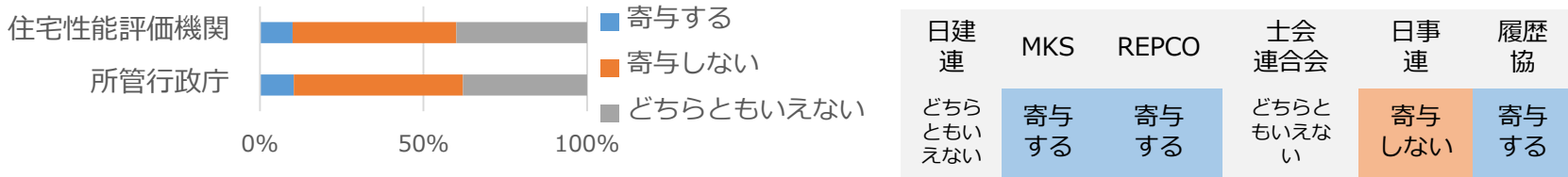


主なコメント

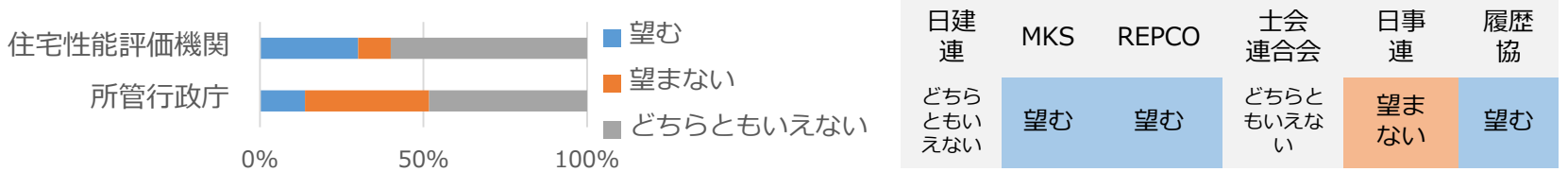
- 中古住宅を探す側からすると報告義務があれば制度の信用度も上がり、制度普及に寄与する。
- 認定計画実施者の負担が大きく、認定を自主的に取り消すケースが増えると思われる。
- 所管行政庁での審査の負担が大幅に増加する。
- 維持保全を怠っている住宅との差がつくような仕組みにより、維持保全を自発的に促すような施策とすべき。
- 全数ではなく、一定の割合を決めて報告義務とすればよいと感じる。

② 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。

実現した場合、制度普及（認定取得の増加）に寄与すると思いますか。



施策の実現を望みますか。

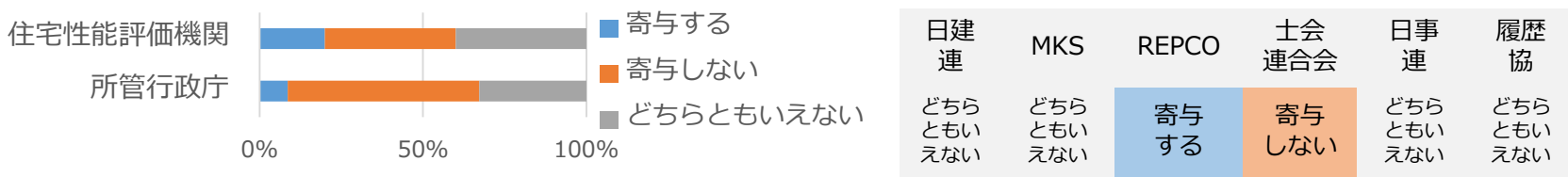


主なコメント

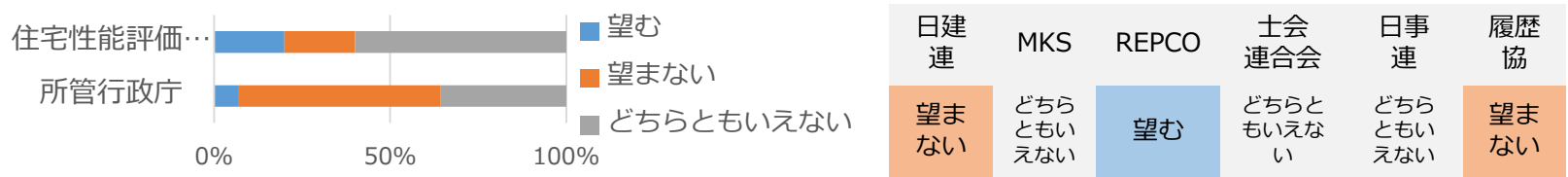
- 維持保全状況の記録が確実となり、維持保全の担保の強化に有効。
- 制度の大きなデメリットとして建築主に認識され、逆に制度利用から遠のく。
- 必須である必要はない。
- 優良な事業者は自社に維持保全状況を記録するシステム等を有しており、必須とする場合は二重の負担が生じる。
- 利用者が負担するコスト低減及び維持管理情報の登録のしやすさの工夫が必要。

③ 認定に有効期限を設定する。

実現した場合、制度普及（認定取得の増加）に寄与すると思いますか。



施策の実現を望みますか。

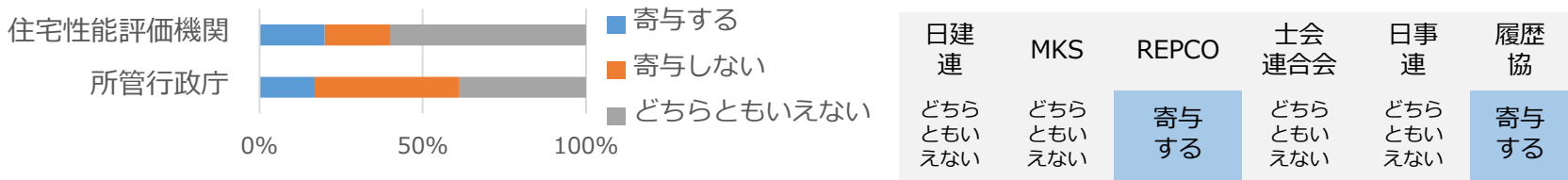


主なコメント

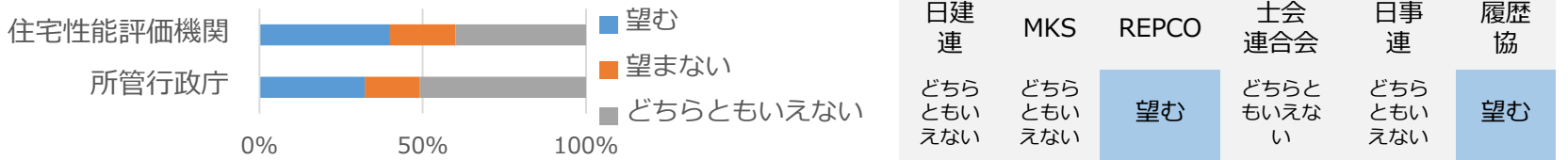
- ・ 中古物件を探す側からすれば、確実な管理がされていることが分かるため、普及に寄与する。
- ・ 認定取得後10年以降のインセンティブが少ない状況では、更新されずに認定失効するケースが出てくる。
- ・ 所管行政庁の負担が大きくなる。
- ・ 認定計画実施者が更新手続きを忘れ、認定失効になってしまった場合に、トラブルになる可能性がある。
- ・ 所管行政が「適切に維持管理されている」判断・責任を負う仕組みを受け入れられるか。

④ 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。

実現した場合、制度普及（認定取得の増加）に寄与すると思いますか。



施策の実現を望みますか。

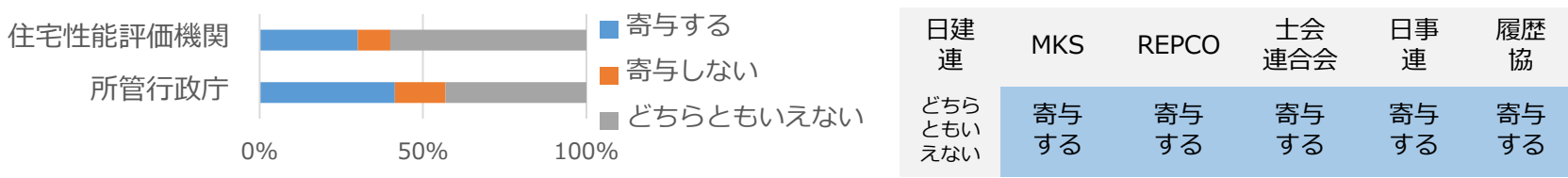


主なコメント

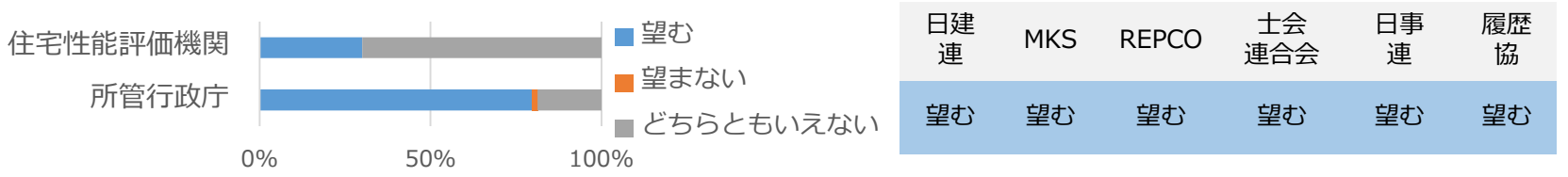
- 維持保全状況の記録が確実となり、維持保全の担保の強化に有効。
- 維持保全計画に基づく定期的な点検を行う専門家を見つけるのが難しく、申請者の負担になる可能性がある。
- 管理費増のデメリットはある
- 理想的な方向性と思われるが、専門家の第三者性の担保や地方における担い手の確保の問題などがあり、適切に運用することが困難。

⑤ 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。

実現した場合、制度普及（認定取得の増加）に寄与すると思いますか。



施策の実現を望みますか。



主なコメント

- 説明を義務付けると制度の認知度が上がる。
- 新築の引渡し時では説明がなされていると考えるが、承継時では不動産売買時にうまく伝わっていないことが多い。
- 手続きが煩雑であるのにメリットが多くないと受け止められると、制度自体を敬遠される恐れがある。
- 義務の説明と同時に、一般消費者が義務を履行するための、サポート体制等の環境整備が重要。
- 所有者が理解できるような分かりやすい説明が必要。