

長期優良住宅制度のあり方に関する検討会 最終とりまとめの方向性について

○中間とりまとめの構成を概ね踏襲することで良いか。

【中間とりまとめの構成】

1. 長期優良住宅制度に対する評価と課題

- (1) 評価 ・住宅の性能向上、消費者、事業者の意識向上に関して一定の評価（アンケート結果を要約）
- (2) 課題 ・認定実績を見ると、共同住宅の認定が進んでいない、戸建住宅でも中小事業者の参入が遅れている
・流通時に認定住宅が評価されていない 等

2. 今後の取組の方向性

- (1) 性能表示制度との一体的運用等
- (2) 共同住宅の認定促進
 - ①認定基準
 - ②認定の枠組み
- (3) 中小事業者の認定取得の促進
- (4) 流通時に評価されるための環境整備
- (5) インセンティブ
- (6) その他

中間とりまとめで示されたオプションの重み付け

○中間とりまとめではフラットに整理したオプションについて、ステークホルダーの評価や、負担感とメリットのバランス等を踏まえて、重み付けしてはどうか。

【例】性能表示制度との一体的運用等

①長期優良住宅の認定基準の全てを住宅性能評価の枠組みのもとで評価

②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住宅性能評価の枠組みのもとで評価。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

- ・①は②に比べ所管行政庁の負担は減るが、登録住宅性能評価機関の負担は増える。
- ・居住環境への配慮に関して、①は公開情報から審査しづらく、所管行政庁に照会する必要性が生じる可能性があるが、②は所管行政庁が審査するので、そのような問題は発生しない。



・性能表示制度との一体的運用等については、まず②を検討してはどうか。

【例】流通時に評価されるための環境整備

○計画通りに維持保全されることを制度的に担保すること

(定期的に維持保全状況を所管行政庁に報告)

- ・二次取得者にとってはメリットがあるが、10年を経過した住宅であれば税制上のメリットもなくなっている状況で、現所有者(認定計画実施者)にとっては負担の純増(行政庁の負担も増)。



・認定取り消しの増加を招くおそれもあることから、慎重な検討が必要ではないか。

オプションの追加・充実

○ステークホルダーの評価や、中間とりまとめ以降の住宅政策に係る検討の進捗を踏まえて、追加・充実すべきオプションはないか。

【例】住生活基本計画の見直しに向けた検討(社会資本整備審議会住宅宅地分科会)

○見直しに当たっての主な論点(ストックからの視点)

豊かな住生活の実現を目指す上で、住宅の広さをどう捉えるべきか。

- ・子育て期の世帯における誘導居住面積水準達成率 : 43%
- ・住まい選びに「居住空間のゆとり」を重視した割合 : 37.3%(2007年)→31.8%(2018年)に減少



・長期優良住宅の認定基準における住戸規模基準をどのように考えるか。

【例】制度施行10年経過を見据えた住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討会報告書

○既存住宅流通・リフォーム市場拡大と住宅瑕疵保険(2号保険)

・住宅履歴情報の活用も有効な手段の一つと考えられるため、保険加入時の必要書類等を統一し、住宅履歴の保管ルールを決めることが必要である。

○住宅紛争処理制度等

・既存住宅取引が増加する可能性や、既存住宅のリフォームに係る相談事例が多いことを踏まえ、住宅紛争処理制度等が対象とする住宅の範囲の拡大も検討すべきである。



・履歴情報の保存が義務づけられている認定長期優良住宅をどのように考えるか。