

長期優良住宅制度のあり方に関する検討会について

趣旨・目的

令和元年6月に長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行から10年が経過することを見据え、長期優良住宅制度に対する評価や課題を整理し、長期優良住宅のさらなる普及促進に向けた取組の方向性について検討するため、有識者による検討会を設置する。

開催経緯

- 第1回 制度の現状と評価 (H30.11.30)
 - ・制度への評価等に関する各種アンケート結果等
 - ・検討会でご議論頂きたい論点
- 第2回 実態把握① (H30.12.20)
 - ・業界団体等のプレゼン
 - (一社)住宅生産団体連合会、全国建設労働組合総連合
 - (一社)不動産協会、横浜市
- 第3回 実態把握② (H31.1.29)
 - ・業界団体等のプレゼン
 - (一社)マンション計画修繕施工協会
 - (一社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会
- 第4回 実態把握③ (H31.2.18)
 - ・業界団体等のプレゼン
 - (株)リクルート住まいカンパニー、(株)リビタ、(株)マイハウス
- 第5回 テーマごとの検討① (H31.3.27)
 - ・性能表示との一体的な運用
 - ・共同住宅の認定促進
- 第6回 テーマごとの検討② (R1.5.13)
 - ・認定住宅が流通時に評価される環境整備
 - ・中小事業者による制度活用の促進 等
- 第7回 中間とりまとめ (R1.6.24)
 - ・認定基準に関する検討WGの検討状況報告
 - ・中間取りまとめ(案)

委員等(敬称略)

- 松村秀一 東京大学大学院工学系研究科特任教授
- 池本洋一 SUUMO編集長・リクルート住まい研究所長
- 犬塚 浩 弁護士
- 上山仁恵 名古屋学院大学経済学部准教授
- 江口 亨 横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院准教授
- 齋藤卓三 (一財)ベターリビング住宅・建築評価センター認定・評価部長
- 齊藤広子 横浜市立大学国際総合科学部教授
- 角倉英明 広島大学大学院工学研究科 建築学専攻准教授
- 高橋寛雄 横浜市建築局建築指導部建築企画課建築環境担当課長
- 中川雅之 日本大学経済学部教授
- 藤本秀一 国土技術政策総合研究所住宅研究部住宅計画研究室長

○: 座長

【オブザーバー】

- | | |
|---------------|----------------------|
| (一社)住宅生産団体連合会 | (一社)マンション計画修繕施工協会 |
| 全国建設労働組合総連合 | (一社)マンションリフォーム推進協議会 |
| (一社)不動産協会 | (公社)日本建築士会連合会 |
| (一社)日本建設業連合会 | (一社)日本建築士事務所協会連合会 |
| | (一社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会 |

長期優良住宅制度のあり方に関する検討会 中間とりまとめ概要 令和元年7月

○ 本中間とりまとめは、本検討会において議論された長期優良住宅制度に係る課題や対応の方向性に係る意見等を取りまとめたものであり、これらの課題等については今後、関係者間での議論を深めていくことが必要。

検討テーマ		対応の方向性	
		示されたオプション	検討会等での主なご意見
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	<ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅性能評価と長期優良住宅制度の評価基準・項目の相違について、対応を検討する必要がある。 ○ 維持保全計画の実施をどのように担保するか、検討する必要がある。 ○ 計画変更手続きをどのように位置づけるか、検討する必要がある。 ○ 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、検討する必要がある。
		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〕	<ul style="list-style-type: none"> ○ 長期優良住宅は単に住宅の性能だけの問題ではない。維持保全等をコントロールするための手立ては行政庁に残しておいてもらいたい。 ○ 住宅の性能は評価機関が見れば良いが、立地は行政庁が責任を持って対応した方が良いのではないか。 ○ 長期使用構造等についてのみ住宅性能評価で行う方が合理的ではないか。長期優良住宅の適合証と性能評価書のそれぞれを発行する必要がなくなるため、評価料金が安くなるだろう。
共同住宅の認定促進	棟単位での認定	① 住棟基準に加えて、住戸基準を全住戸が満たす場合に、棟として認定	<ul style="list-style-type: none"> ○ 全住戸の住戸基準適合を要件とすると、基準を満たさない住戸が一戸でもあると棟としても認定できないこととなる。 ○ 住戸内をリフォームする際、都度棟単位の計画変更手続きを要するようになるのは負担ではないか。
		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	<ul style="list-style-type: none"> ○ 棟単位、戸単位と2段階での認定を要することとなり、手間が増えるのではないか。
	維持保全に関するソフト面の取組	維持保全に係るソフト面の取組を評価することで、劣化対策のハード基準とのバランスの見直し	<ul style="list-style-type: none"> ○ ソフト面での取組をどのように評価するか、検討する必要がある。 ○ ソフト面の取組の強化部分とハード基準の緩和部分の同等性を説明できるか。 ○ 住宅性能表示制度ができて以降、長期優良住宅制度ができるまでの間に性能評価を取った優良だが、ハード面の認定基準を満たせないマンションを長期優良住宅制度に取り込めないか。
中小事業者の認定促進	手続き	申請代行業者の利用を促すことを検討	—
	認定基準	事例等で分かりやすく説明	—
	維持管理	維持管理事業者等を活用できる環境整備を検討	—

長期優良住宅制度のあり方に関する検討会 中間とりまとめ概要 令和元年7月

検討テーマ		対応の方向性	
		示されたオプション	検討会等での主なご意見
流通時に評価されるための環境整備	長期優良住宅制度の認知度を向上させ、流通量を増加させること	① 長期優良住宅の良さをより分かりやすく周知普及	—
		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	○ 現況検査によって点検することが出来ない箇所における見えない瑕疵についての扱いの整理・明確化が必要である。
		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ことについて検討	○ 認定基準を設定する必要があるが、増改築基準と同一で問題ないか。 ○ 現況検査によって点検することが出来ない箇所における見えない瑕疵についての扱いの整理・明確化が必要である。 ○ 建築行為を伴わないため、掛かり増し費用に着目した支援等が困難である。 ○ 現状の制度では建築行為が必要とされているため、法改正が必要である。
	長期優良住宅を容易に区別できるようにすること	① 所管行政庁等における情報開示ルールの確立	○ 個人情報の扱いについて、整理が必要である。 ○ 認定台帳やリストの定期的な管理が必要であるが、所管行政庁等の事務負担が大きい。
		② 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	○ 所有者がどこまで利用してくれるか未知数である。 ○ 偽装防止対策が必要である。
	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こと	① 長期優良住宅の良さをより分かりやすく周知普及	—
		② 価格査定マニュアルの普及を促進	○ 認定長期優良住宅などの評価方法の説明をよりわかりやすく示す必要がある。 ○ 宅建業者に活用いただく工夫の必要がある。
	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こと	① 定期的に維持保全状況を所管行政庁等に報告	○ 全数報告（現在は抽出調査）となり、認定計画実施者、所管行政庁双方の負担が大きい。 ○ 10年目以降はインセンティブが少ないため、住宅所有者が認定を維持するメリットが小さい。
		② 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化	○ 維持保全に対する興味、やらなければいけないという意識は認定長期優良住宅の所有者にはあるが、図書をなくしてしまう場合があり、履歴情報の蓄積の仕組みは重要である。 ○ 登録費用が発生し所有者の負担が増加する。 ○ 個人情報の扱いについて、整理が必要である。
		③ 認定に有効期限を設定	○ 10年目以降はインセンティブが少ないため、認定失効が相当数出る可能性がある。 ○ 認定を失効させないよう指導・助言する所管行政庁の負担が大きい。
		④ 定期的な点検を専門家が行うことを必須化	○ 認定申請の時点で長期間の維持保全実施を請け負う専門家を見つけるのが難しい可能性がある。 ○ 維持保全にかかるコストが増加する。
		⑤ 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	○ 説明ができない事業者において混乱が生じる可能性がある。

※「共同住宅の認定基準」については、検討会等で出された意見を踏まえ、本検討会の下にワーキンググループを設置し、引き続き検討を進める。