

長期優良住宅制度のあり方に関する検討会 最終とりまとめ概要(案)

現状・課題

対応の方向性

①共同住宅の認定基準の合理化

- ほとんど普及していない共同住宅の認定を促進するため、基準の合理化が必要である。

ー劣化対策

- 屋外側の最小かぶり厚さに関し、仕上塗材等においても1cm減ずることができることとすべきである。

ー耐震性

- 耐震等級1の基準に適合する建築物において、保有水平耐力計算の過程で行われる静的荷重増分解析の結果をもとに建物の応答が一定値以内となることを検証できるようにすべきである。

ー維持管理・更新の容易性

- 更新対策について、技術の進展等を踏まえて「排水管の切断工事やはつり工事を軽減する措置」とみなすことができる具体的条件を明確化すべきである。

②規模の基準

- 特に都市部では土地の制約から1フロアあたり40㎡以上確保することが困難である。
- 単身世帯が増加している。

- 現在、住生活基本計画の見直しに向けて審議会において検討が進められていることから、審議会での検討を踏まえた上で、必要に応じて見直しを検討すべきである。

③立地に応じた基準の付加

- 頻発する災害を受け、災害リスクに応じて地域ごとに認定基準を付加することがあっても良いのではないか。

現状・課題

①住宅性能表示制度との一体的運用

- 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部分の多くは、品確法に基づく評価方法基準を引用している。
- 実態面でも技術的審査については、登録住宅性能評価機関が行っている。

②住棟単位での認定

- 共同住宅については、劣化対策、耐震性、維持管理・更新容易性（共用配管関係）等、認定基準の多くが棟全体に係るものである。

〔○共同住宅は維持保全段階では専用部分と共用部分で責任主体が異なる。〕

対応の方向性

- 住宅性能表示制度との一体的運用に当たっては、以下の2つの方法が考えられるが、ii)を軸に検討を深めることが考えられる。
 - i) 長期優良住宅の認定基準の全てについて住宅性能評価の枠組みを踏まえた評価を可能とする方法
 - ii) 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を踏まえた評価を可能とする方法
- なお、住宅性能表示制度との一体的運用が困難な場合には、以下について検討すべきである。
 - ・現在任意で行われている登録住宅性能評価機関等による技術的審査に、法令上の裏付けを与えること
 - ・竣工時に現場検査を行う仕組みを取り入れること

- 住棟単位での認定に当たっては、以下の3つの方法が考えられるが、棟全体及び住戸単位での質の確保と手続き負担の軽減・普及促進のバランスを意識しつつ、引き続き検討を深めるべきである。
 - i) 住棟基準に加えて全住戸が住戸基準を満たす場合に棟として認定する方法
 - ii) 住棟単位で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方法
 - iii) 住棟基準を満たす棟を認定する（住戸基準を可能な限り維持しつつ効率的な仕組みとする）方法
- あわせて、以下についても検討すべきである。
 - ・維持保全に係るソフト面の取組を評価することで、劣化対策等のハード基準とのバランスを見直すこと
 - ・譲受人決定に伴う認定計画変更の手続きを合理化すること

現状・課題

対応の方向性

①認定長期優良住宅の流通量増加

- 長期優良住宅仕様とするためには初期費用が割増しで必要となる一方で、流通市場では長期優良住宅だからといって高く評価される状況にない。

- 増改築行為がない場合でも性能を評価し認定する仕組みについて検討すべきである。
- 現況検査によって点検することができ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。

②認定長期優良住宅とそうでない住宅の区別

- 認定長期優良住宅とそうでない住宅を容易に区別することができない。

- 所管行政庁等における情報開示ルールの確立について、所管行政庁等の意見を丁寧に聞きながら、慎重に検討すべきである。

③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の制度的担保

- 認定長期優良住宅が認定計画通りに維持保全されていることが制度的に担保されていない。

- 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観点から、以下の i) から vi) について検討することが考えられる。
 - なお、一律に義務を課すことは、かえって認定に対する意欲を減退させる恐れがあるため、慎重に検討すべきである。
 - i) 定期的に維持保全状況を所管行政庁等に報告
 - ii) 維持保全の状況に関する記録（履歴情報）の情報サービス機関への登録必須化
 - iii) 認定に有効期限を設定
 - iv) 維持保全計画に基づく定期的な点検の実施を専門家に限定
 - v) 希望する場合に認定計画通りに建築・維持保全されていることを所管行政庁等が確認
 - vi) 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の徹底

現状・課題

対応の方向性

共通

①手続き

○認定申請のタイミング、申請図書作成の負担、軽微な変更等に係る所管行政庁ごとのばらつき申請の電子化などの意見がある。

○手続きの負担軽減・効率化が図られるよう検討を進めるべきである。

②賃貸住宅の認定促進

○フローベースで共同住宅の概ね5分の4を賃貸住宅が占める。

○賃貸住宅において認定の取得が進んでいない。

○現在、住生活基本計画の見直しに向けて審議会において検討が進められていることから、審議会での検討を踏まえつつ、区分所有されていないこと等を踏まえた基準の合理化等に関し、引き続き検討を継続すべきである。

制度普及に向けた取組

現状・課題

対応の方向性

新築住宅

①事業者向けの取組

- 中小事業者の認定取得が進んでいない。
- 認定長期優良住宅の維持保全にあたって事業継続の観点から取得することに不安がある。

- 中小事業者に対して長期優良住宅のメリットや認定基準についてわかりやすく周知普及すべきである。
- 認定申請サポート事業者の利用を促進するとともに、維持管理事業者等を活用できる環境を整備すべきである。

②消費者向けの取組

- 長期優良住宅の普及が進まない理由として、消費者から求められないことを挙げる事業者が多い。

- 消費者に対して長期優良住宅のメリットをより分かりやすく周知普及すべきである。
- 事業者が消費者に営業をする際にアピールできるツールを提供することも考えられる。

既存住宅

①事業者向けの取組

- 制度の認知度が十分でない。

- 価格査定マニュアルの普及を引き続き促進すべきである。

②消費者向けの取組

- 制度の認知度が十分でない。

- 補助事業を通じて引き続き増改築認定の普及を促進すべきである。
- 認定長期優良住宅マーク等を作成し、偽装防止対策を講じた上で流通時における表示を促進することを検討すべきである。
- 消費者に対して長期優良住宅のメリットをより分かりやすく周知普及すべきである。（再掲）

共通

インセンティブ

- 建設時のインセンティブは、高性能な住宅を建設することに伴う掛かり増し費用に着目しているものが多い。
- 維持保全時のインセンティブについては、私有財産の維持管理は所有者の当然の責務という考え方もある。

- 今後、住生活基本計画の見直し、住宅ローン減税をはじめとする住宅に係る基幹税制の見直しの議論を踏まえ、認定長期優良住宅に対するインセンティブのあり方について検討すべきである。
- 財政面のインセンティブだけでなく、例えば、共同住宅の住棟単位認定や立地に応じた基準の付加などの制度見直しに対応した、容積率等の緩和の可能性も検討することが望ましい。