

# 長期優良住宅制度のあり方に関する検討会 中間とりまとめからの主な変更点

---

# 最終とりまとめ(今後の取組の方向性)の構成

○新築住宅、既存住宅、共通事項ごとに、認定基準の見直し、制度の改善、制度の普及に向けた取組に再構成

## 【中間とりまとめ】

- (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
    - 1) 棟単位での認定
    - 2) 棟単位認定を前提とした、維持保全に関するソフト面の取組み
- (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
  - ① 認定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
  - ② 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こと
  - ③ 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こと
  - ④ 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こと
- (5) インセンティブ
- (6) その他
  - ① 賃貸住宅の認定促進について
  - ② 面積基準について
  - ③ 手続きについて

## 【最終とりまとめ案】

- 1. 新築住宅について
  - (1) 認定基準の見直し
    - ① 共同住宅の認定基準の合理化
    - ② 規模の基準
    - ③ 立地に応じた基準の付加
  - (2) 制度の改善
    - ① 住宅性能表示制度との一体的運用
    - ② 住棟単位での認定
  - (3) 制度の普及に向けた取組
    - ① 事業者向けの取組
    - ② 消費者向けの取組
- 2. 既存住宅について
  - (1) 制度の改善
    - ① 認定長期優良住宅制度の流通量増加
    - ② 認定長期優良住宅とそうでない住宅の区別
    - 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
  - (2) 制度の普及に向けた取組
    - ① 事業者向けの取組
    - ② 消費者向けの取組
- 3. 共通する事項について
  - (1) 制度の改善
    - ① 手続き
    - ② 賃貸住宅の認定促進
  - (2) 制度の普及に向けた取組

※1. はじめに 及び 2. 長期優良住宅制度に対する評価と課題 は、変更ないので省略。

# 中間とりまとめで示されたオプションの重み付け①

## ■複数の方法を示したオプションのプライオリティ付け

### ■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。

 ②を軸に検討を深めることが考えられる。

### ■住棟単位での認定流通時に評価されるための環境整備

- ①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
- 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
- ③住棟基準を満たす棟を認定(住戸基準を満たす住戸を明示する等住戸基準を可能な限り維持しつつ効率的な仕組み)

- ・①については、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り、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など棟単位認定のメリットが小さい。②については、2段階の認定となり、手続や審査の負担が増える可能性がある。また、③については、住戸基準をどこまで維持できるか検討する必要がある。

 住宅の質と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ことが考えられる。

## 中間とりまとめで示されたオプションの重み付け②

### ■ステークホルダーの評価等を踏まえ慎重な検討を要すると整理したオプション

#### ■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できるようにする観点から、所管行政庁等における情報開示ルールの確立について検討することが考えられる。

ただし、個人情報の取扱いについて整理が必要であることに加え、認定台帳やリストの管理の点で所管行政庁等の事務負担が大きいことから、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。

#### ■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ることを制度的に担保する観点から、以下の①から⑥について検討することが考えられる。

なお、法令で新たな義務を一律に課すことについては、認定計画実施者や所管行政庁、事業者等の負担が増加し、かえって認定に対する意欲を減退させる恐れがあり、検討会においても様々な意見が出されたことから、関係者の意見を丁寧に聞きながら、制度的に担保することによる効果と課題を勘案しつつ、慎重に検討すべきである。

- ①定期的に維持保全状況を所管行政庁等に報告
- ②維持保全状況に関する記録(履歴情報)の情報サービス機関への登録必須化
- ③認定に有効期限を設定
- ④維持保全計画に基づく定期点検の実施者を専門家に限定
- ⑤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
- ⑥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

# オプションの追加・充実

## 1. 新築住宅について

### (1) 認定基準の見直し

- ① 共同住宅の認定基準の合理化
- ② 規模の基準
- ③ **立地に応じた基準の付加**

### (2) 制度の改善

- ① 性能表示制度との一体的運用
- ② 住棟単位での認定

### (3) 制度の普及に向けた取組

- ① 事業者向けの取組
- ② 消費者向けの取組

## 2. 既存住宅について

### (1) 制度の改善

- ① 認定長期優良住宅制度の流通量増加
- ② 認定長期優良住宅とそうでない住宅の区別
- 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

### (2) 制度の普及に向けた取組

- ① 事業者向けの取組
- ② 消費者向けの取組

## 3. 共通する事項について

### (1) 制度の改善

- ① 手続き
- ② 賃貸住宅の認定促進

### (2) 制度の普及に向けた取組

- 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
- ii) 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
- iii) **住棟基準を満たす棟を認定(住戸基準を満たす住戸を明示する等住戸基準を可能な限り維持しつつ効率的な仕組み)**

あわせて検討すべき事項として、**譲受人決定に伴う認定計画変更の手続き合理化にも言及**

- 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点検の実施者を専門家に限定
- 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

**※インセンティブの中で共同住宅の容積率等特例にも言及**