

長期優良住宅制度のあり方に関する検討会（第9回）

議事概要

日 時：令和2年5月29日（金）10:00～12:00

形 式：Web会議

出席者：委員名簿 参照

議 事：（1）長期優良住宅認定基準等検討WGの報告について
（2）最終とりまとめ案について
（3）その他

議事概要：

○議事に係る発表・意見等については、次のとおり。

（1）長期優良住宅認定基準等検討WGの検討状況について

○事務局より、資料2-1、2-2を説明

<委員からの主な意見等>

- ・今回の長期優良住宅の認定基準の合理化は、住宅性能表示制度にフィードバックしてもよい内容を含んでいると考える。
- ・更新対策における共用配管の撤去の際のはつり工事や切断工事を軽減させる措置について、今年度行う技術の進展を踏まえた見直しの検討結果は長期優良住宅だけでなく住宅性能表示制度の方にも反映できると考えており、うまく足並みを揃えていきたい。
- ・長期優良住宅の認定基準と評価方法基準との整合について、もともと住宅性能評価は消費者が分かりやすいように等級・数字で表示しているので、頻繁に変更すると分かりにくくなる。住宅性能表示制度は様々な制度で活用されているので、必要最低限、直すべきところは直した上で、細かいところは長期使用構造に適合しているという表示だけでも十分ではないか。

（2）最終とりまとめ案について

○事務局より、資料3-1、3-2、3-3、3-4を説明

<委員からの主な意見等>

- ・国土交通省において、マンションの修繕積立金に関するガイドラインや長期修繕計画のガイドラインを作成しているが、長期優良住宅であれば、一般的なマンションとは初期の対策が異なり、修繕の内容が異なってくる。その場合、長期的にも差が出てきてメリットがでてくることから、そういったガイドラインへの反映も検討の中に入れていただきたい。
- ・賃貸住宅へのインセンティブの与え方を含めて考えていく必要がある。その際は、技術

- 基準の合理化ということも、一つの検討要素として考えられる。
- ・長期優良住宅でも災害リスクへの対応は非常に重要な要素である。
 - ・評価機関で行う技術的審査が、法的に位置づけのあるものになると非常によいと考えていたので、住宅性能表示との一体的運用ができればよいと考える。またそれが困難な場合であっても、法令上の裏付けを与えるとしていただいたので、これについては検討を進めていただきたい。
 - ・新築共同住宅の認定がどれだけ進むかが肝になると思う。
 - ・認定長期優良住宅の流通量を増加していくという課題への対応の方向性として、「増改築行為がない場合でも認定するしくみ」とあるが、既存住宅を評価するしくみは住宅政策上、安心R、瑕疵保険、どちらにも該当しないインスペクションなど、たくさんあるので整理が必要。
 - ・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に向けた対応の方向性として、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を挙げているが、「住宅履歴情報」と記載してはどうか。
 - ・維持保全の継続性、制度的担保についても重要性が大きい。維持保全を行うことの所有者のメリットについて、もう少し具体策がでてくると、普及の一つのきっかけになるのではないかと。そのときには、住宅履歴情報との連携は欠かせないだろうし、金融機関における金利や税制の優遇も重要になると考える。
 - ・戸建の注文住宅を所有者に引渡したまま、維持保全がなされない物件がでてくる可能性がある。近年、メンテナンスサービスを行う工務店やハウスメーカーもある。それらを活用することで、実質的には担保されていくと考える。
 - ・認定書類について、添付書類の省略化ができるとよい。行政庁では書類の置き場が問題になっている。庁舎内に置ききれず、民間倉庫を借りて保管している。
 - ・事業者の立場にたって、設計、流通や維持管理の際にどのくらいのコストがかかるのか、イメージされるとよい。
 - ・消費者は今までのような地震、豪雨等の災害に対する関心に加え、新型コロナウイルス対策のライフパターンの変化に関心があり、住宅にも影響するのではないかと。
 - ・制度の普及に向けては、消費者向けと事業者向けに加え、金融機関に対しての普及が必要。
 - ・いつまでに検討を終え、次の道筋が出るのかということについて、優先順位と大まかな時期を示すスケジュール（ロードマップ）があるとよい。