

長期優良住宅制度見直しに係る検討経緯

資料2

2018年11月

長期優良住宅制度のあり方に関する検討会（計9回開催）

【松村秀一 座長】



2020年7月

とりまとめ



2020年8月

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会・建築分科会

既存住宅流通市場活性化のための優良な住宅ストックの形成及び消費者保護の充実に関する小委員会（計3回開催）

【深尾精一 委員長】



2021年1月

とりまとめ



2021年2月5日

「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律案」 閣議決定



2021年5月28日

「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律」 公布



2021年6月29日

長期優良住宅認定基準の見直しに関する検討会(第1回)

【松村秀一 座長】

住宅宅地分科会・建築分科会 既存住宅流通市場活性化のための優良な住宅ストックの形成及び消費者保護の充実に関する小委員会 とりまとめ概要 <抄>

2. 良質な住宅ストックの形成(長期優良住宅制度の見直し)について

(1) 共同住宅等の認定促進

- <分譲マンションにおける住棟認定制度の導入>
- ・分譲マンションの認定手続き及びその維持保全は各住戸の区分所有者が主体となり実施しており、適切な維持保全の確保や手続き負担が課題。
- <共同住宅等の認定基準の合理化・見直し>
- ・共同住宅の認定基準が実態に即していないことや賃貸住宅等について、現行の水準のままでは制度の活用が困難との指摘がある。

- ・各住戸の区分所有者を主体とした認定ではなく、管理組合が住棟単位で認定を受けることができるよう見直しを行うべき。
- ・認定基準の合理化(耐震性等)を図るとともに、賃貸住宅などについて、その誘導すべき水準を変えることも含めた基準の設定を検討すべき。

(2) 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設

- ・既存住宅については、一定の性能を有するものであっても、増改築行為を行わない限り認定を取得することができない。

- ・一定の性能を有する良質な既存住宅について、建築行為を伴わない場合においても、認定が取得できるようにすべき。

(3) 省エネルギー性能の向上のための基準の見直し

- ・脱炭素社会の実現に向けて、住宅の省エネルギー性能の向上が求められている。

- ・住宅の建て方、構造別の省エネルギー性能の実態を踏まえつつ、求める省エネルギー性能の引き上げについて検討すべき。

(4) 認定手続きの合理化

- ・所管行政庁は認定にあたり、登録性能評価機関による任意の技術審査を活用。
- ・認定審査と住宅性能評価の審査が重複。(約7割が制度を併用)

- ・登録住宅性能評価機関による技術審査を法的に位置づけ、審査の合理化・迅速化を図るべき。
- ・住宅性能評価との審査の重複を排除すべき。

(5) 頻発する豪雨災害への対応

- ・近年、我が国においては災害が激甚化・頻発化。

- ・地域の災害リスクを踏まえ、被害の発生防止や軽減への配慮をする形で認定を行うことが望ましい。
(例:災害の危険性が特に高い区域は原則認定を行わない等)

(6) 制度の周知普及・人材育成等

- ・制度について消費者の認知が不十分。
- ・大規模事業者と比較して、中小事業者等の認定取得割合が低い。

- ・制度普及に向けた取組みを行うとともに、中小事業者の認定取得を促進するための環境整備を図るべき。