

長期優良住宅認定基準の見直しに関する検討会 提出資料

2021年（令和3年）6月29日



～はじめに～

長期優良住宅法の施行10年を見据え、2018年より普及促進への方向性を検討する多くの会合が開催され、有識者をはじめ当協会等事業者側からも多くの意見発信が行われました。

これらを踏まえ、同法改正法が先月公布されたことは、「確実な前進」と位置付けられることから、この流れを止めることなく、今後定める告示等に示す認定基準についても、課題解消が行われ、分譲マンションの普及促進に繋がりたいと考えます。

本日は、当協会会員(事業者)の声に基づき、かかる普及策を提案させていただきます。

【一例】「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」(2021年1月)より抜粋

項目	基準	課題	基準合理化の方向性
劣化対策	<ul style="list-style-type: none"> 劣化対策等級(構造躯体等)等級3+a <p>+a: <u>かぶり厚さを1cm増加or水セメント比5%低減</u></p> <p>注 外壁の屋外に面する部位にタイル張、モルタル塗、外断熱工法による仕上げその他これらと同等以上の性能を有する処理が施されている場合、屋外のかぶり厚さを1cm減ずることができる。</p>	<ul style="list-style-type: none"> かぶり厚さを増すとコストの増加となる。 水セメント比を低下させると作業性が低下する。 <u>かぶり厚さを1cm減ずることができる処理として、共同住宅で多く利用されている仕上塗材が対象となっていない。</u> 	<p>外壁の屋外に面する部位に施すことで、屋外側に限り最小かぶり厚さを1cm減ずることができる処理について<u>仕上塗材(吹付タイル等)を対象とする。</u></p>
耐震性	<ul style="list-style-type: none"> 耐震等級(倒壊等防止)等級2 or 耐震等級(倒壊等防止)等級1+a or 免震建築物 <p>+a: <u>限界耐力計算により安全限界時の層間変形角1/100以下</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> 耐震等級2だと柱・梁の断面が大きくなり、コスト増や住戸形状(居住性)に悪影響となる。 <u>層間変形角1/100以下を確認するためには限界耐力計算が必要だが、現在はほとんど使われていない(保有水平耐力計算を活用)。</u> 	<p>耐震等級1に適合し、かつ、安全限界時の層間変形角を1/100以下であることを<u>一定の条件下(※)で保有水平耐力計算等により確認できる計算方法を設ける。</u></p> <p>※「①上部構造が整形であること」、「②応答変形を保證する十分な変形性能が確保されていること」を検討中</p>
・更新の容易性 維持管理	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理対策等級(専用配管)等級3-a 維持管理対策等級(共用配管)等級3-a 更新対策(共用排水管)等級3-a <p>ただし、共用配管について、<u>維持管理の円滑な実施のために必要な措置が講じられている場合</u>にあつては、「共用配管が、専用部分に立ち入らないで補修できる位置に露出しているか、又は専用部分に立ち入らないで補修が行える開口を持つパイプスペース内に設けられていること」を除く。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 専用部分に立ち入らずに点検ができるように配管を設けようとするとプランが成り立たなくなる。 <u>ただし書きが適用できる条件が具体的に明示されていない。</u> 	<p>ただし書き規定を適用できる条件を<u>具体的に例示する。</u> (令和2年3月技術的助言発出済)</p>

- 本年1月の同小委員会においては、実態に即した示唆に富むご意見(課題)や基準合理化の方向性が示されています。
- 今般の合理化にあたっては、これらの有意義なご意見等をきめ細やかに検討し、合理化が新たな課題を生まぬよう、無駄のない基準を設けることが肝要となります。

1. 耐震性基準

提案

東日本大震災時の調査によれば、
 ・建替えが必要な被害である「大破」は皆無
 ・大規模な補強や補修を要する
 「中破」も全体のわずか0.1%

我が国の構造計算法は、地震が多いとされる日本の特性を考慮した強靭さを具備したものであり、
実態を踏まえた基準の合理化が必要

東日本大震災被害状況

地震発生：2011年3月11日
 本件調査：2011年11月24日(報告書発行日)
 調査地域：東北6県・関東1都6県
 調査実施：社団法人 高層住宅管理業協会
 (現、一般社団法人 マンション管理業協会)

地域区分	管理戸数 (戸)	管理棟数 (棟)	建物本体被害(棟)				
			大破 <small>致命的な被害 (建替が必要)</small>	中破 <small>大規模な補強・ 補修を要する</small>	小破 <small>相当な補修(タイ ル剥離・ひび割 れ補修)</small>	軽微 <small>外観上は殆ど損 傷なし・又は極め て軽微</small>	無し
東北6県 <small>(青森・秋田・岩 手・宮城・福島・ 山形)</small>	93,401	1,642	0 (0.0%)	26 (1.6%)	283 (17.2%)	1,024 (62.4%)	309 (18.8%)
関東1都6県 <small>(茨城・栃木・群 馬・埼玉・千葉・ 東京・神奈川)</small>	2,233,999	44,723	0 (0.0%)	18 (0.0%)	901 (2.0%)	6,453 (14.4%)	37,351 (83.5%)
合計	2,327,400	46,365	0 (0.0%)	44 (0.1%)	1,184 (2.6%)	7,477 (16.1%)	37,660 (81.2%)
被害別集計	46,365		44 (0.1%)		46,321 (99.9%)		
建設年別集計	～1971年		0	0	41	1,507	
	1972～81年		0	10	202	7,248	
	1982年～		0	34	941	36,382	
	合計		44		46,321		

ランク	被害状況	スケッチ
被害軽微 I	柱・耐力壁・二次壁の損傷が、軽微かもしくは、ほとんど損傷がないもの。	
小破 II	柱・耐力壁の損傷は軽微であるが、RC二次壁・階段室のまわりに、せん断ひびわれが見られるもの。	
中破 III	柱に典型的なせん断ひびわれ・曲げひび割れ、耐力壁にひび割れが見られ、RC二次壁・非構造体に大きな損傷が見られるもの。	
大破 IV	柱のせん断ひび割れ・曲げひび割れによって鉄筋が座屈し、耐力壁に大きなせん断ひび割れが生じて耐力に著しい低下が認められるもの。	
崩壊 V	柱・耐力壁が大破壊し、建物全体または建物の一部が崩壊に至ったもの。	

日本建築学会「1978年宮城県沖地震被害調査報告」
 <鹿島建設の資料から抜粋>

- 被害状況は歴然としており、被害が「軽微又は無し」とするマンションが全体の97%に及びます。
- 耐震性の合理化にあたっては、これらマンションの高い剛柔性を考慮の上、過大な基準とならないよう周到な基準設定が必須となります。

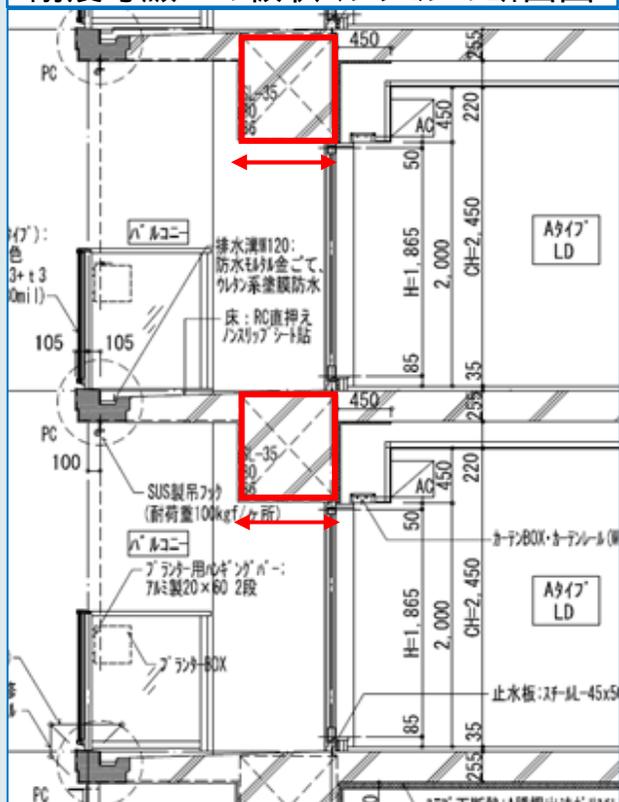
2. 耐震性基準

提案

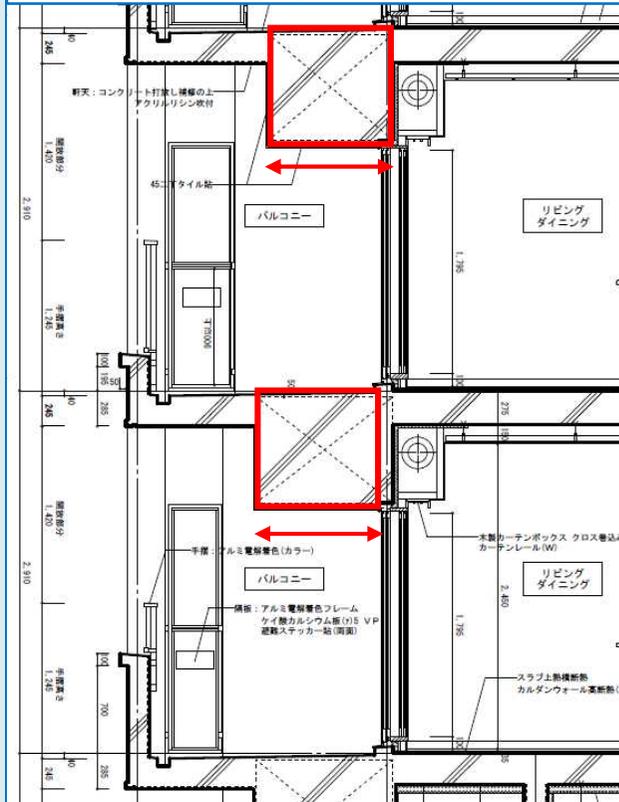
現耐震性基準を満たすために必要となる「柱や梁の拡大」等は、住宅としての「居住性・商品性低下」を生じさせる

事業者が**長期優良住宅**を採用しない理由の一つとなっており、かかる課題の解消策が見出されることを切望

耐震等級 1 の板状マンションの断面図



耐震等級 2 の板状マンションの断面図



- ・ 左図は耐震等級 1 と 2 における梁の厚みを比較した一例となります。
- ・ 柱・梁等の拡大は、商品性や居住性の低下を懸念を招くことは、言を俟つまでもないと考えます。
- ・ この商品性等の低下は、局地的な競争が生じるマンションの販売活動では、短所と位置付けられ、長期優良住宅の採用を逡巡又は否決する一因となります。

	耐震等級 1	耐震等級 2
柱	1200 × 1000	1350 × 1350
大梁	800 × 880	1100 × 850

2018/12 長期優良住宅制度のあり方に関する検討会 提出資料

なお、合理化にあたっては、**事業関係者の視座に立った検討が不可欠**

提案

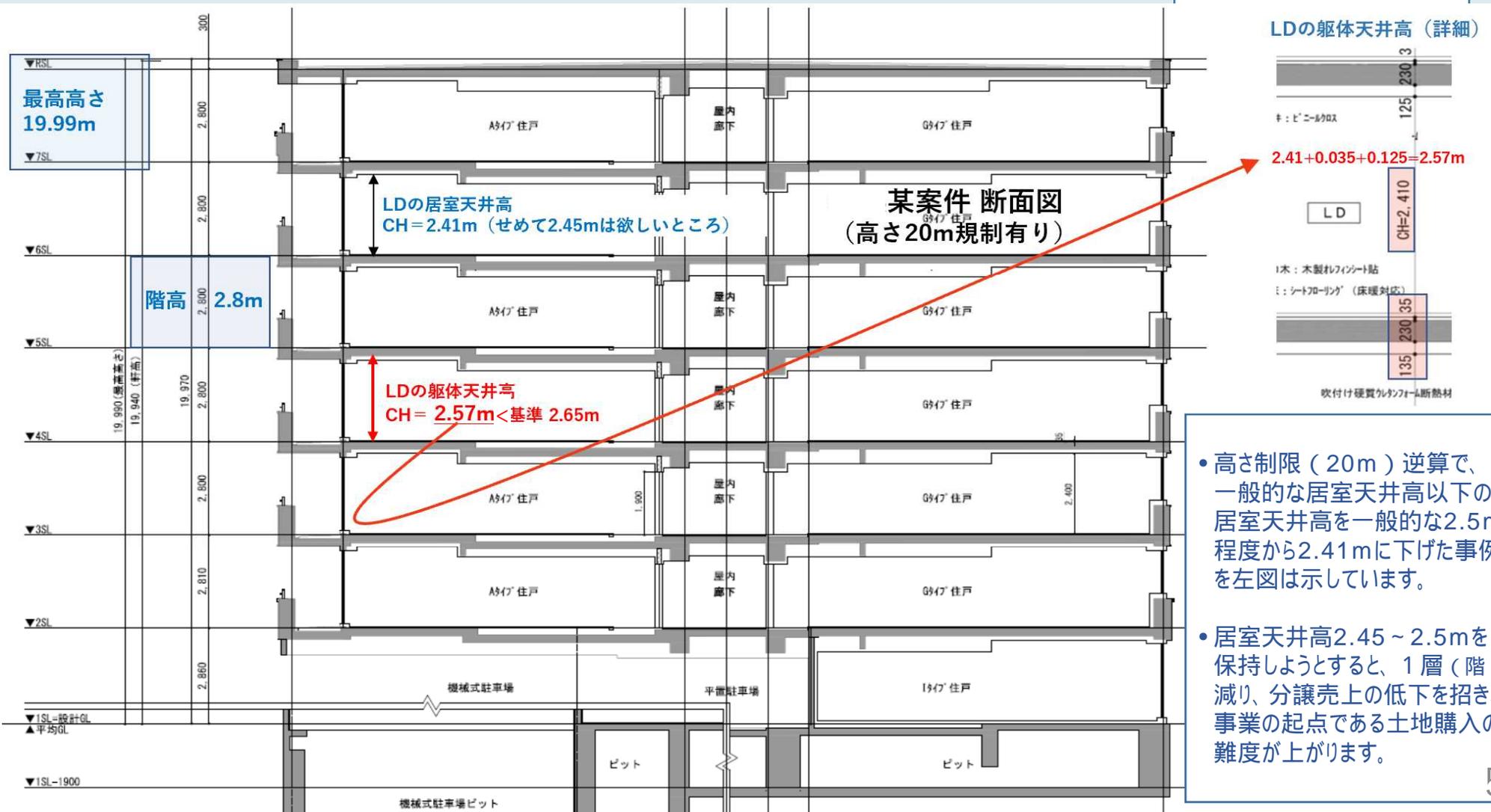
- ・ 構造計算に係る業務の増大等が、設計受注者の過度の負担とならないための配慮
(「働き方改革に配慮した建築設計業務委託のためのガイドライン」(2020/3、国交省)の遵守)
- ・ 上記業務の増大等により、**スケジュール延長等の事業リスクに対峙する事業者にも配慮**
- ・ 通常行われる計算・設計からの追加的な作業を極力減らした形での計算方法・基準の策定とPDCAの実践
- ・ 認定申請手続きの更なる合理化 等

3 . 可変性基準

提案

事業者は、高さ制限がある区域では、土地購入(=事業の起点)を優先せざるを得ず、商品性低下を不本意にも受入れ、一般的な居室天井高を下げ、事業化を図るケースが目立つ

事業化の集合体である「普及」には、**事業者の思考パターン(天井高減等)を踏まえた制度設計**が求められ、不整合を合理化の上、**技術的助言の発出等合理的な誘導策の構築**が肝要



- 高さ制限(20m)逆算で、一般的な居室天井高以下の居室天井高を一般的な2.5m程度から2.41mに下げた事例を左図は示しています。
- 居室天井高2.45~2.5mを保持しようとする、1層(階)減り、分譲売上の低下を招き、事業の起点である土地購入の難度が上がります。

4. 住戸面積基準

提案

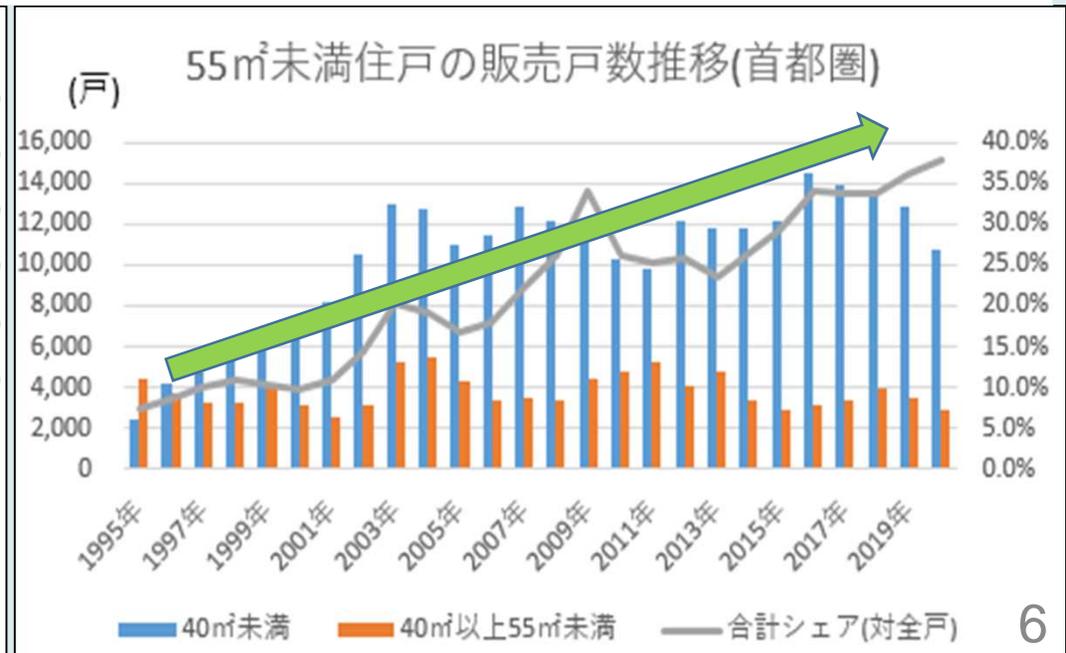
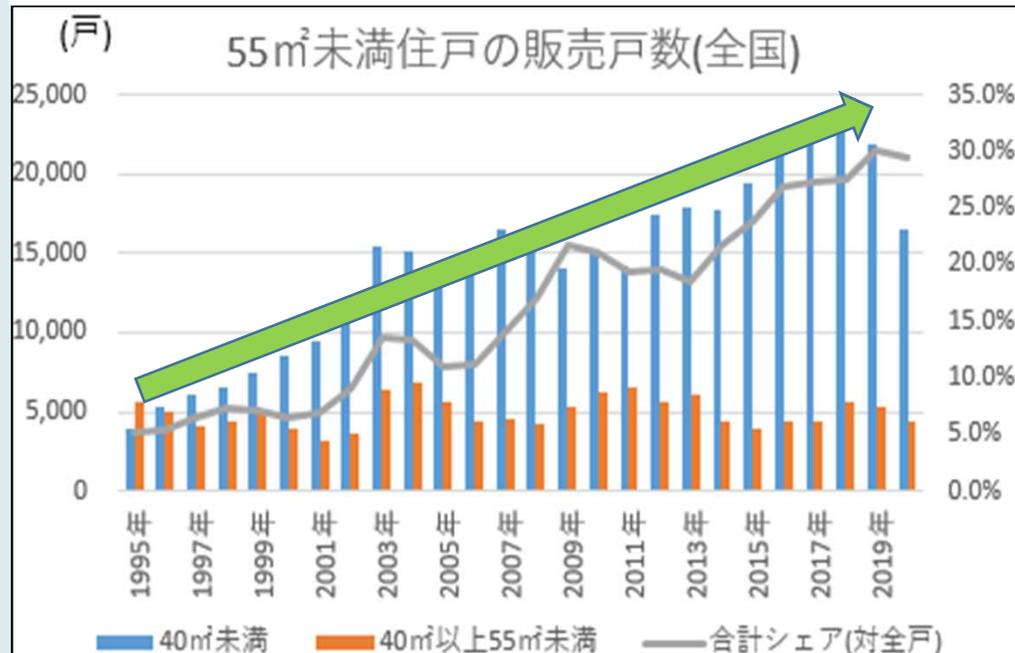
単身者・二世帯の増加等新たなニーズに対応し、55㎡未満の住戸供給割合は増加傾向にあり、住宅ローン控除対象面積の見直しもあり、今後もこの傾向が続く可能性大

現基準(55㎡以上)の、住生活基本計画に示す単身者の都市居住型誘導居住水準と同じ 40㎡以上への引下げを提案

世帯数・世帯当たり人数推移 (総務省「国勢調査」)

		2010年	2015年	2020年	対2010年
全国	世帯数(千世帯)	51,951	53,449	55,720	3,769
	世帯当たり人数(人)	2.46	2.38	2.27	-0.19
首都圏 (一都三県)	世帯数(千世帯)	15,596	16,261	17,360	1,764
	世帯当たり人数(人)	2.28	2.22	* 2.13	-0.16

* 東京都：1.95



5 . 省エネルギー対策基準（要求水準の引き上げ）

国土交通省等三省合同「脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会」で示された素案

	現行基準	
断熱性能	等級 4 (Ua値0.87以下)	「建築物省エネ法に基づく誘導基準や長期優良住宅、低炭素建築物の認定基準をZEH・ZEBの水準の省エネ性能に引き上げ、整合させること」
一次エネルギー消費量	なし	

当協会における「新築分譲マンションに関する環境行動目標」

当協会策定「不動産環境実行計画」（2021年4月公表）より

国の2030年ZEH普及目標「新築住宅の平均でZEHの実現」を踏まえ、2030年度を目途に、次の目標の**段階的な達成**を目指す

供給する全ての新築分譲マンションにおいて、
ZEH-M Orientedの実現を目指す

現状と課題認識に基づく要望

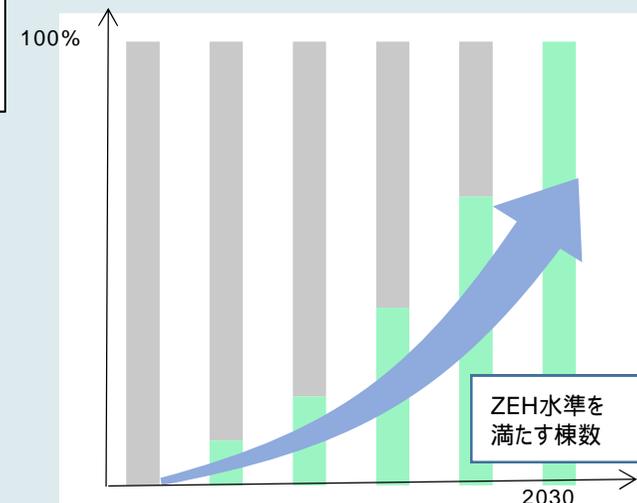
- 長期優良住宅は、認定実績が少ないとともに、事業者における経験者もごくわずかであり、知見の蓄積が不十分な状況
- 事業者は、脱炭素化の社会的要請に加え、ZEH化・長期優良住宅化の掛増し費用や補助金等の見通しが立てづらい状況に直面し、脱炭素化に比べ必然性の低い事業に消極的となる可能性あり
- 本来、長期優良住宅は、今般の法改正や認定基準の合理化等を通じた普及促進が望まれるところではあるが、前述の情勢を踏まえれば、合理化は勿論、ZEH化に対しても何らかの手当てを行わなければ、低迷期の継続が危惧される

提案

省エネ性能でのZEH水準充足に伴う事業者への掛増し費用の負担増などの影響、また事業化に一定の期間を要する住宅分譲事業の特性を踏まえ、**ZEH化に向けた一定の準備（基準の据置）期間の設定**や、**認定水準の段階的引き上げの検討等**が求められる

（参考）「段階的な達成」のイメージ

補助予算の拡充・継続、基準充足にむけたコスト圧縮策、設計ノウハウの蓄積、省エネ性能の高い設備建材の普及・低コスト化等が前提



上記グラフは「段階的達成」のイメージを便宜的に示したもので、年数・割合とも想定となります。

まとめ

認定基準の合理化について、本日、ご説明したご提案(要旨)は以下の通りとなります。

認定項目等	提案等
耐震性	東日本大震災等での被害実態、居住性・商品性への影響等を考慮した、事業関係者の視座に立った合理化
可変性	事業者の思考パターンを踏まえた、技術的助言の発出などの合理的な誘導策
住戸面積	単身者の都市居住型誘導居住水準と同じ40㎡以上への引下げ
省エネルギー対策	認定水準のZEH化に向けた準備(基準の据置)期間の設定や、認定水準の段階的引き上げの検討等

上記以外の項目についても、国土交通省において合理化を検討中という説明を、先ほどいただきましたが、いずれも**現場の実態や掛り増し費用などを踏まえた合理化**を提案いたします。

なお、長期優良住宅の普及・促進にあたっての課題については、有識者の皆様をはじめ、各事業者においても、思慮深く検討が行われてきたと認識しております。ただ、マンションについては、長期優良住宅の実績が極少であることから、今般の各種合理化を経た実践の段においても不測の課題が露見する可能性があるため、1年後又は適宜、PDCAの考え方に沿って課題解決に向けた基準の見直しが行うことをご検討頂きたいと考えます。

～ 終わりに ～

優良な分譲共同住宅が適切に認定されるよう認定基準の合理化を進めることが、住生活基本計画の趣旨を実現することに資すると考えております。

住生活を取り巻く環境が大きく変化している中、今後見込まれる変化への対応も踏まえ、多様かつ柔軟な政策の展開をお願いいたします。

ご静聴、ありがとうございました。