

# 長期優良住宅認定基準の見直しに関する検討会（第1回）

## 賃貸共同住宅等の特性を踏まえた基準の設定について

2021年6月29日

一般社団法人 住宅生産団体連合会

住宅性能向上委員会SWG1リーダー  
西澤 哲郎

# 一般社団法人 住宅生産団体連合会の紹介

## 1. 団体概要

一般社団法人 住宅生産団体連合会は、1992年6月の設立以来、国民の願いである豊かな住生活を実現するために、これから目指すべき日本の住宅及び住環境のありようを明らかにしながら、安全・安心で快適な質の高い住宅の社会的ストック形成に向けて積極的に活動しています。

## 2. 会員団体（9団体）

- 一般社団法人 プレハブ建築協会
- 一般社団法人 日本ツーバイフォー建築協会
- 一般財団法人 住宅生産振興財団
- 一般社団法人 全国住宅産業協会
- 一般社団法人 日本木造住宅産業協会
- 一般社団法人 リビングアメニティ協会
- 一般社団法人 新都市ハウジング協会
- 一般社団法人 輸入住宅産業協会
- 一般社団法人 JBN・全国工務店協会

2020年に一般社団法人全国中小建築工事業団体連合会が退会し、9団体になった。

「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」

竹中委員意見の抜粋（賃貸共同住宅に関する部分）

**第1回（2020年10月22日）**

○まず、長期優良住宅の普及でございますけれども、先ほどから御意見も出ておりましたけれども、やはり新設住宅着工戸数の3分の1を占めます賃貸住宅、とりわけ低層賃貸住宅の長期優良化というのは非常に大きなポイントであろうかと思えます。ところが、低層賃貸アパートは、まず区分所有されていないこと、戸当たり面積が小さいこと等、分譲マンションとは異なっています。そのため、面積基準の在り方や基準面で認定取得のネックとなる項目が多々見られます。したがって、分譲マンションとは違った基準等の運用が必要かと思えます。また、賃貸住宅の場合は、アパートオーナーさんの存在というのは非常に大きいわけでありまして、アパートオーナーさんへの対策、インセンティブも必要かと思われれます。

**第2回（2020年12月14日）**

○長期優良住宅の維持管理や、普及・促進には、お住まいになる方の意識が大変重要になるわけですが、共同賃貸住宅の場合は、建築する施主の目的がそもそも持家とは違うので、共同賃貸住宅の認定については、我々住団連としても積極的に取り組んでいきたいと思っており、面積であるとか、維持管理基準等の認定水準の見直しに当たっては、現状をしっかりと把握した上で、実施をお願いしたいと思えます。

「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

【共同住宅等の認定基準の合理化・見直し】

今後の方向性

- ・ 共同住宅等の認定基準について、技術的知見の蓄積等を踏まえ、実態に即した基準の合理化を図るべきである。
- ・ 多様な消費者ニーズに対応しつつ住宅の質の底上げを図るために、賃貸共同住宅などについて、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である。
- ・ その際、共同住宅と戸建て住宅の違いや賃貸共同住宅と分譲マンションの違いなど、その特性を踏まえた検討を行う必要があるが、制度があまり複雑にならないよう消費者にとっての分かりやすさにも配慮して検討を行うべきである。
- ・ 世帯構成の変化等を見据え、小規模世帯向けの住宅についても質の向上を図るための方策を検討すべきである。
- ・ このほか、認定を取得した共同住宅に対する容積率特例などのインセンティブについても検討すべきである。
- ・ これにより、上述の基準の見直しや手続きの合理化とあいまって、従来、ハードとして一定の性能に満たない住宅を供給していた事業者等が認定取得に取り組みやすい環境が整備され、認定取得の促進、ひいては共同住宅の質の向上が図られることが期待される。

# 1. 賃貸共同住宅の現状と特性

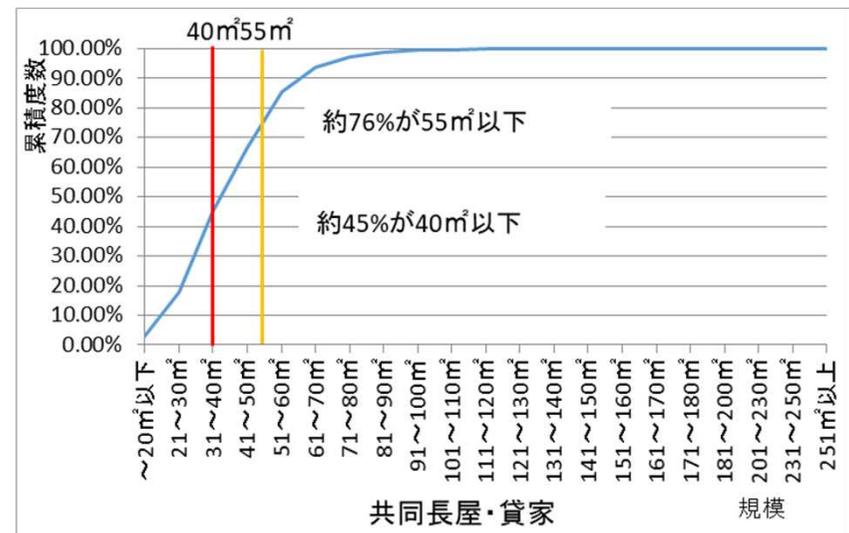
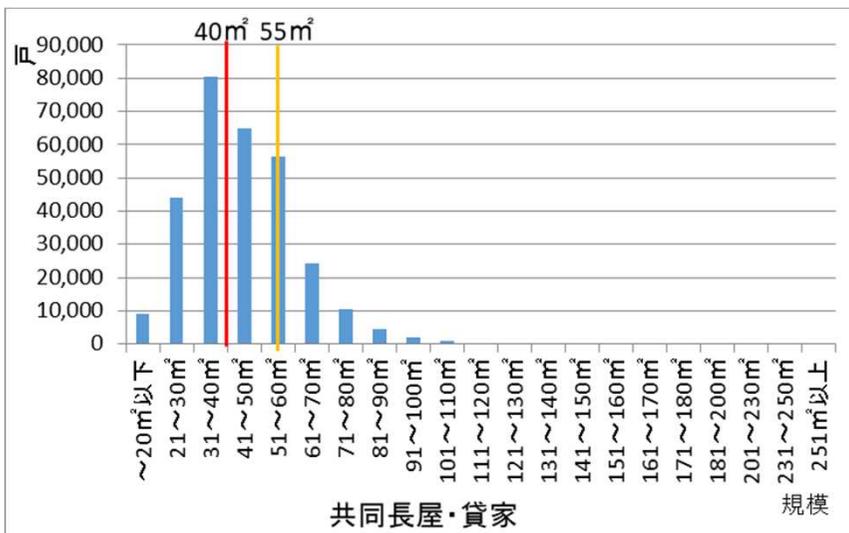
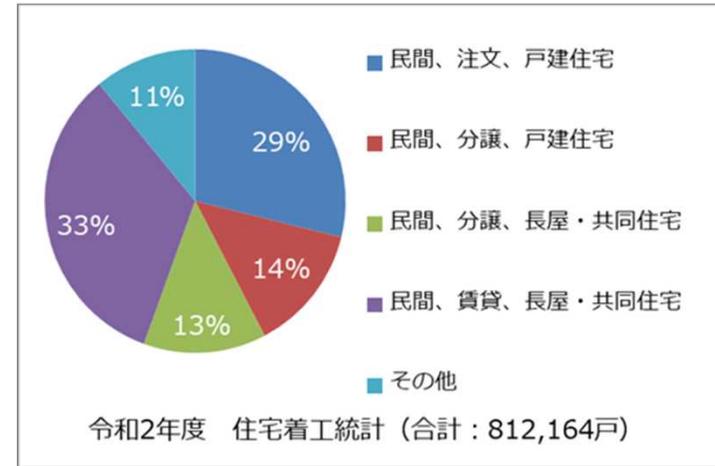
## 【民間の賃貸共同住宅の新築戸数】

○民間の賃貸共同住宅等は、新築住宅着工戸数のおよそ1/3（2020年度で271,707戸）を占める。

## 【民間の賃貸共同住宅等の住戸面積】

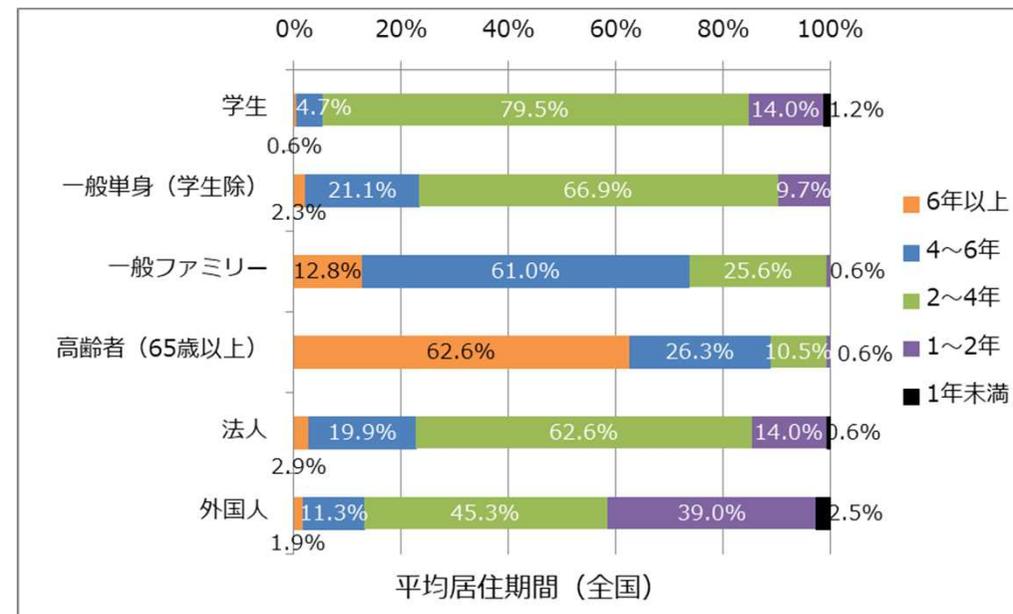
○民間の賃貸共同住宅等として新築される住戸のおよそ3/4は、規模の基準（一戸の床面積の合計（共用部分の床面積を除く。）が55m<sup>2</sup>（地域の実情を勘案して所管行政庁が40m<sup>2</sup>を下回らない範囲内で別に面積を定める場合には、その面積）\*に適合していない。

\*：住団連で調べた範囲では、所管行政庁が共同住宅で55m<sup>2</sup>を下回る規模の基準を定めている事例は確認できていない。



## 【賃貸共同住宅等の平均居住期間】

○平均居住期間は、単身者（学生除く）の76.6%が4年以内、一般ファミリーの87.2%が6年以内、高齢者（65歳以上）は62.6%が6年以上となっている。（「日管協短観」2020年4月～2020年9月）



「日管協短観」2020年4月～2020年9月 より  
（公財）日本賃貸住宅管理協会

## 【賃貸共同長期優良住宅のインセンティブ】

○自ら居住しない新築長期優良住宅では、不動産取得税及び固定資産税の税の特例を受けられる。ただし、自ら居住する新築長期優良住宅と比較し、インセンティブが小さい。

長期優良住宅に対する税の特例	長期優良住宅の新築	
	自ら居住する	自ら居住しない
所得税 (1) 住宅ローン減税 (2) 投資減税型の特別控除	○	-
登録免許税	○	-
不動産取得税	○	○
固定資産税	○	○

長期優良住宅に対する税の特例の項目

## ○区分所有の共同住宅等と区分所有でない賃貸共同住宅等の修繕に関する相違点

### 区分所有でない賃貸共同住宅

区分所有でない賃貸共同住宅の場合は、すべての住戸について、貸主に修繕を行う義務がある。貸主が修繕を行う場合、はあらかじめ借主に通知し、借主は原則それに協力する。



区分所有でない賃貸共同住宅等の【修繕義務者】

### 区分所有の共同住宅

区分所有の共同住宅の場合は、専用部は区分所有者に修繕を行う義務がある。点検・修繕を行う際に専用配管が他住戸の専用部に設置されていると、他住戸の区分所有者の同意が必要になる。また、管理組合が共用配管の点検・修理・更新を実施する際、共用配管に専用部分からアクセスする場合は、各区分所有者の同意が必要になる。



区分所有の共同住宅等の【修繕義務者】

○「賃貸住宅標準契約書」（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成30年3月版）抜粋  
甲：貸主、乙：借主

（契約期間中の修繕）

- 第9条 甲は、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合の修繕に要する費用については、乙の責めに帰すべき事由により必要となったものは乙が負担し、その他のものは甲が負担するものとする。
- 2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。
- 3 乙は、本物件内に修繕を要する箇所を発見したときは、甲にその旨を通知し修繕の必要について協議するものとする。
- 4 前項の規定による通知が行われた場合において、修繕の必要が認められるにもかかわらず、甲が正当な理由なく修繕を実施しないときは、乙は自ら修繕を行うことができる。この場合の修繕に要する費用については、第1項に準ずるものとする。
- 5 乙は、別表第4に掲げる修繕について、第1項に基づき甲に修繕を請求するほか、自ら行うことができる。乙が自ら修繕を行う場合においては、修繕に要する費用は乙が負担するものとし、甲への通知及び甲の承諾を要しない。

（立入り）

- 第16条 甲は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。
- 2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。
- 3 本契約終了後において本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が下見をするときは、甲及び下見をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。
- 4 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を乙に通知しなければならない。

## 【アパート経営のリスクと長期優良住宅の認定基準】

○一般的にアパート経営のリスクとされる事項に対して、長期優良住宅の認定基準は対策として働くものと考えられる

アパート経営のリスクとされる項目	長期優良住宅の認定基準（技術的基準）
空室	可変性（リフォーム）、省エネルギー対策、高齢者等対策
賃料の下落	可変性（リフォーム）、省エネルギー対策、高齢者等対策
災害	耐震性
金利上昇	-
修繕費	構造躯体の劣化対策、維持管理・更新対策
入居者トラブル	-

## 【長期優良住宅の認定基準対応への課題】

○低層賃貸共同住宅等において、長期使用構造等とするための措置に対応する場合、以下の基準で対応が難しい。

長期優良住宅認定基準	課題となる部分
可変性	躯体天井高2,650mm以上の基準
「維持管理・更新の容易性」	専用配管の他住戸の専用部に配置不可の基準  横主管に専用部に立ち入らずに到達できる基準  共用排水管の更新の基準
規模の基準	一戸の床面積の合計（共用部分の床面積を除く。）55m <sup>2</sup> 以上

○賃貸共同住宅等で長期優良住宅を促進することは、質の底上げにつながる。  
賃貸共同住宅等の特性を踏まえて以下の提案を行う。

- 提案（1）「維持管理・更新の容易性」の専用配管の他住戸設置、専用部分へ立入りについて
- ・区分所有でない賃貸共同住宅等は、すべての住戸（棟単位）についてオーナー（貸主）が、維持管理・修繕を行う義務があり、借主は賃貸契約にて修繕等で貸主が許可を得て住戸に立ち入ることに同意している。
  - ・これを前提にした基準の設定ができるのではないか。
- 提案（2）「可変性」の基準について
- ・区分所有ではない低層賃貸住宅では、住戸の床下に配管を設置し、近傍に共用配管のパイプスペースを設けて接続していて、床下の梁間、根太（スタッド）間を配管の設置のために利用している。
  - ・これを前提にした「可変性」の基準の設定ができるのではないか。
- 提案（3）「維持管理・更新の容易性」の共用配管の更新の基準について
- ・排水管に硬質ポリ塩化ビニル管を用いることで、「維持管理・更新の容易性」の共用排水管の更新の基準において、切断工事を軽減する措置が講じられていると扱うことができないか。
- 小規模世帯向けの賃貸共同住宅等の事例を示す

### (1) -1 「維持管理・更新の容易性」専用配管が他住戸等の専用部分に配置されない基準について

- 賃貸共同住宅等では、修繕管理の責任が貸主にあり、賃貸契約で「構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるとき」に住戸に立ち入ることについて明示している。
- このことより、貸主が共同住宅全体の所有者である区分所有でない賃貸共同住宅では、「専用配管が他住戸の専用部分に設置されない」ことの基準を除くことができるのではないか。

項目	住宅性能表示 評価方法基準		長期使用構造の措置
「維持管理・更新の容易性」	4-1維持管理対策等級 (専用配管) (3)評価基準(新築住宅) イ 等級3	共同住宅等にあつては、評価対象住戸の専用配管が他住戸等の専用部分に設置されていないこと。	同左

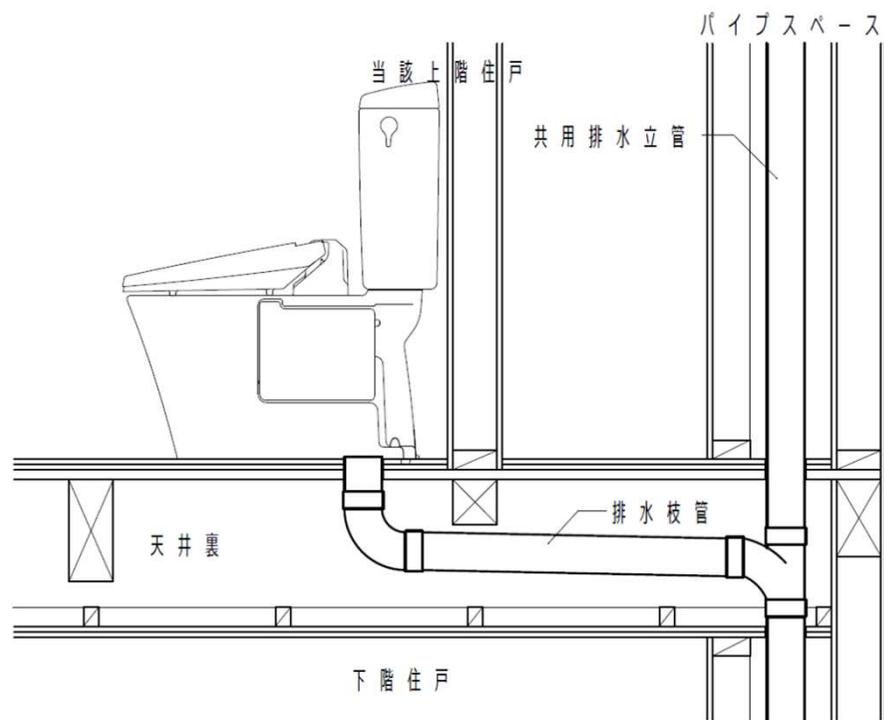
## 2. 賃貸共同住宅等の特性を踏まえた基準の提案

### (1)-1 「維持管理・更新の容易性」専用配管が他住戸等の専用部分に配置されない基準について

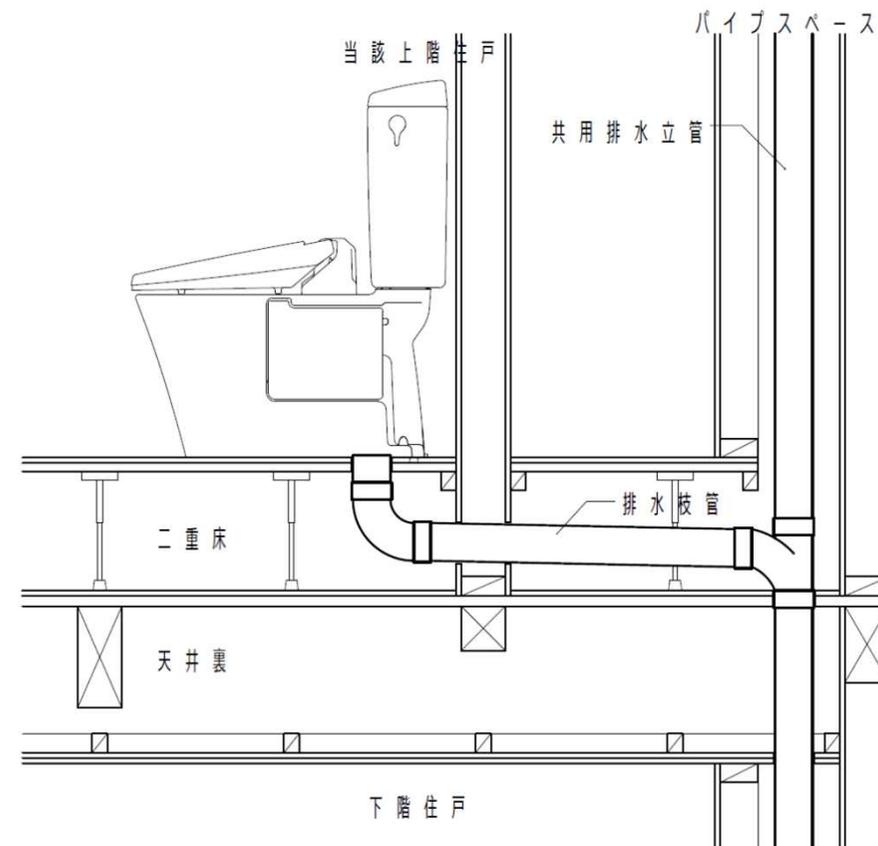
○区分所有でない賃貸共同住宅等では、上階の住戸、下階の住戸ともに、貸主が必要な修繕を行う。

○賃貸共同住宅等では、借主は貸主の修繕に協力することが賃貸契約で明確になっている。

#### 一般的な低層賃貸共同住宅等における配置



#### 【参考】二重床にした場合



軒高さ9mかつ高さ13mを超えると、ルート1の構造計算の適用範囲を超える

## 2. 賃貸共同住宅等の特性を踏まえた基準の提案

### (1)-2 「維持管理・更新の容易性」横主管に専用部分に立ち入らないで到達できる基準について

- 区分所有でない賃貸共同住宅等では、各住戸の所有者及び修繕管理の責任が貸主であること、賃貸契約で修繕、管理時の各住戸への立ち入りについて明示している。  
また、長期使用構造の措置の基準では、共用配管は専用部分に設置する場合の扱いについて、ただし書きで示されている。
- 横主管についても共用配管のただし書き基準と同様に、一定の条件で専用部分に立ち入ることができる基準を設けることができるのではないか。

項目	住宅性能表示 評価方法基準		長期使用構造の措置
「維持管理・更新の容易性」	4-2維持管理対策等級 (共用配管) (3)評価基準(新築住宅) イ 等級3	横主管が設置されている場合においては、当該配管がピット若しくは1階床下空間内又はピロティ等の共用部分に設けられ、かつ、人通孔その他当該配管に人が到達できる経路(専用部分に立ち入らないで到達できるものに限る。)が設けられていること。	同左
	4-3維持管理対策等級 (共用排水管) (3)評価基準 (新築住宅) イ 更新対策等級(共用排水管) 等級3	c 共用排水管の横主管が設置されている場合においては、当該配管がピット若しくは1階床下空間内又はピロティ等の共用部分に設けられ、かつ、人通孔その他当該配管に人が到達できる経路(専用部分に立ち入らないで到達できるもの)に限り、共用部分の仕上げ材等の軽微な除去を伴い到達できるものを含む。)が設けられていること。	同左

共用配管については、長期使用構造の措置で「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においては、当該共用配管に評価方法基準第5の4の4 2(3)イ 及び4 3(3)イ dの基準を適用しない」と定められている。

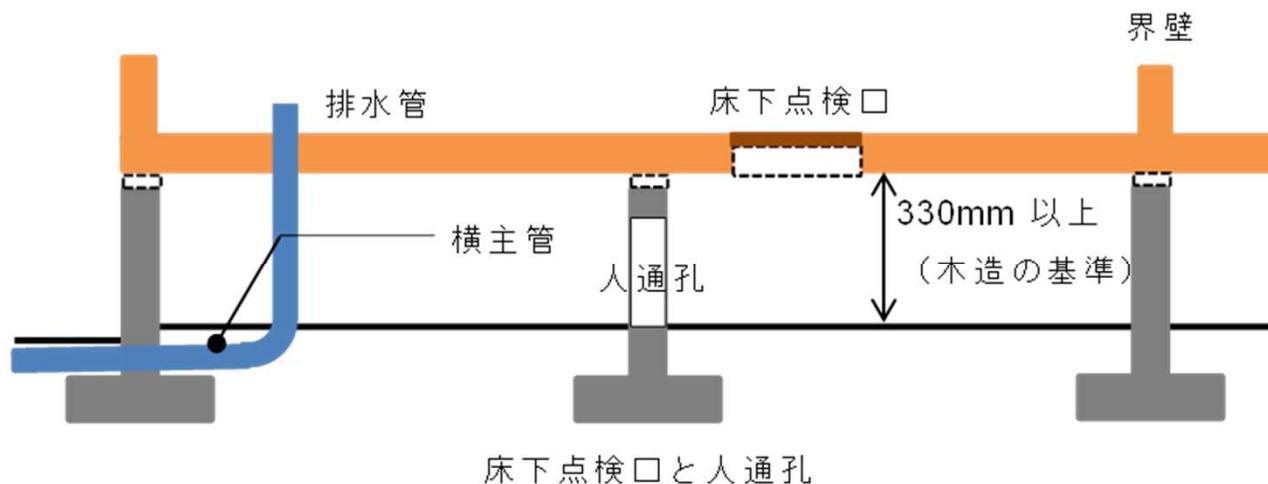
## 2. 賃貸共同住宅等の特性を踏まえた基準の提案

### (1) -2 「維持管理・更新の容易性」横主管に専用部分に立ち入らないで到達できる基準について

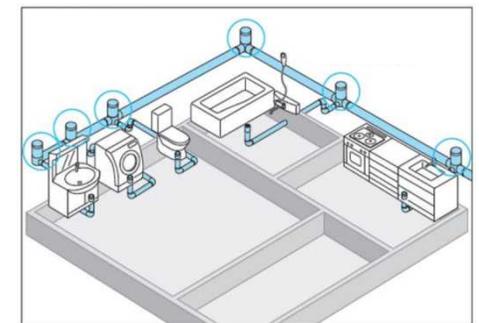
- 区分所有でない低層賃貸共同住宅等では、一般的に1階床下に横主管が設けられている。
- 木造では、1階床に設けられた床下点検口から、横主管に到達できる経路を確保している。  
(長期使用構造の措置「構造躯体の劣化対策」の木造の基準)
- 鉄骨造では、1階床に設けられた床下点検口又は共用部に設けた点検口から、横主管に到達できる経路を確保している。(長期使用構造の措置の「構造躯体の劣化対策」で木造の基準を用いることも可能)

Pcaを用いた低層コンクリート系住宅でも同様

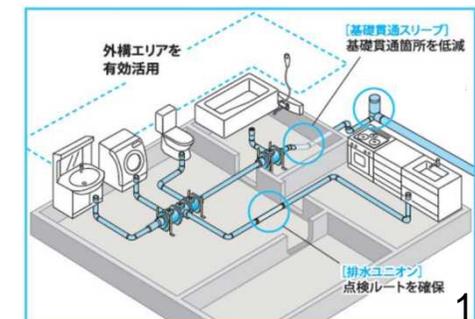
#### 一般的な低層住宅の横主管の例



#### 個々にマスに接続する設計の事例



#### 排水ヘッドからマスに接続設計の事例



### (1) -2 「維持管理・更新の容易性」横主管に専用部分に立ち入らないで到達できる基準について

#### 【参考】「維持管理・更新の容易性」の基準

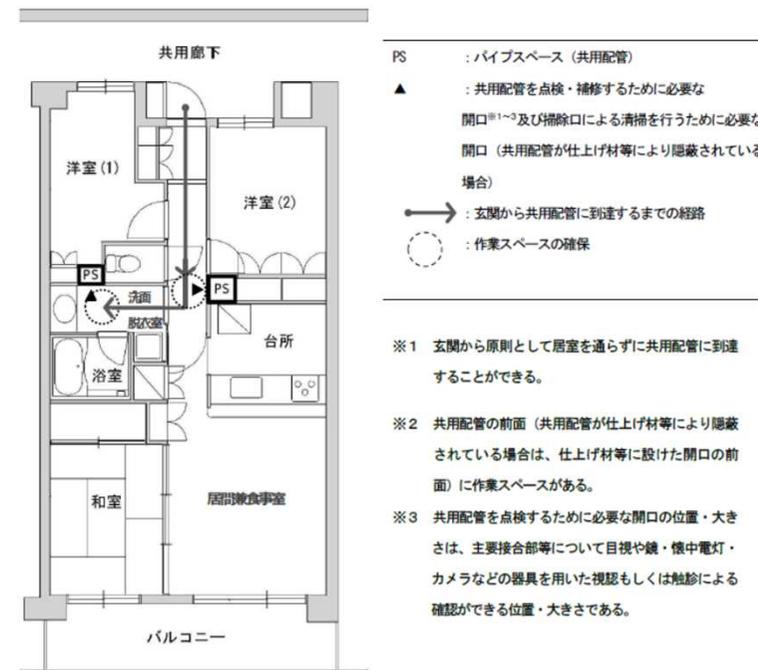
次に掲げる基準に適合すること。ただし、共用配管について、維持管理の円滑な実施のために必要な措置が講じられている場合にあっては、当該共用配管に評価方法基準第5の4の4 2(3)イ 及び4 3(3)イ dの基準を適用しない。

評価方法基準第5の4の4 1(3)の等級3の基準に適合すること。ただし、専用配管のうち、ガス管に係るものを除く。

評価方法基準第5の4の4 2(3)の等級3の基準に適合すること。ただし、共用配管のうち、ガス管に係るものを除く。

評価方法基準第5の4の4 3(3)イの等級3の基準に適合すること。

■ただし書きに規定するパイプスペース・共用配管（2ヶ所の場合）と点検口の配置例



#### 【参考】「構造躯体の劣化対策」の木造の基準【抜粋】

長期優良住宅の「構造躯体の劣化対策」の木造の基準【抜粋】  
 イ 区分された床下空間(人通孔等により接続されている場合は、接続されている床下空間を1の部分とみなす。)ごとに点検口を設けること。

ハ 床下空間の有効高さを330mm以上とすること。ただし、浴室の床下等当該床下空間の有効高さを330mm未満とすることがやむ得ないと認められる部分で、当該部分の点検を行うことができ、かつ、当該部分以外の床下空間の点検に支障をきたさない場合にあっては、この限りでない。

一般社団法人 住宅性能評価・表示協会  
 「長期優良住宅に係る認定基準 技術解説」  
 (令和2年3月27日版)より

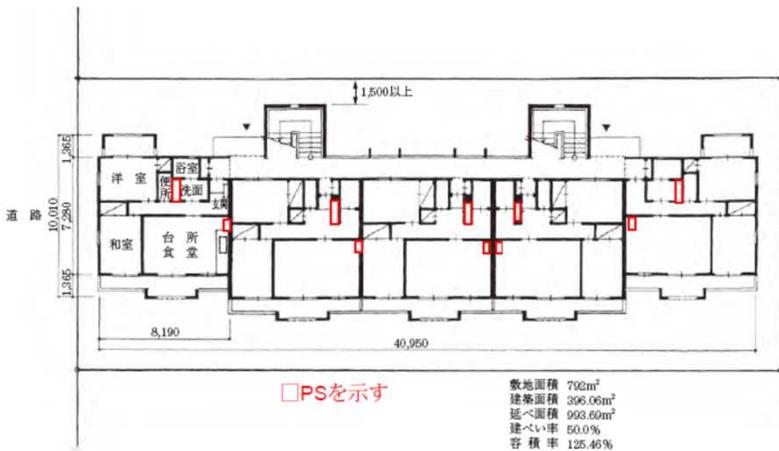
### (2) 「可変性」の基準について

- 区分所有でない賃貸共同住宅等では、一般的に配管を下階の天井裏に配置し、共用管に接続している。そのため「可変性」の目的に相当する高さとしては、床面材の表面から上階の床面材の裏面までの高さを利用していることになる。
- 区分所有でない賃貸共同住宅等の長期優良住宅の「可変性」の基準として、床面材の裏面から天井材上面までの高さを加えた躯体天井高とすることはできないか。

項目	住宅性能表示 評価方法基準		長期使用構造の措置
「可変性」 4-4更新対策（住戸全容部） (3) 評価基準（新築住宅） イ 躯体天井高		<p>評価対象住戸の構造躯体である床版等の上面から上階の構造躯体等である床版等の下面までの空間の内法高さとする</p> <p>【解説】木造の住宅の場合は、住戸を規定する床組の床版（下地パネル）から上階の床組の下面までの内法寸法を算出する。</p> <p>異なる躯体天井高が存する場合は、床面積の1/2以上が該当する空間の内法高さとする。また、最も低い部分の空間の内法高さとともに次のaからcまでに掲げる部位のうち、当該最も低い部分が該当する部位が併せて明示されていること。（住戸の境界部に存するはりを除く。）</p> <p>a はり                      b 傾斜屋根                      c その他</p>	躯体天井高が2,650mm以上であること

## (2) 「可変性」の基準について

- 区分所有でない賃貸共同住宅等では、一般的に配管を下階の天井裏に配置し、パイプスペースで共用管に接続している。
- 上階の配管設置に、下階の天井裏の梁間、根太（スタッド）間を利用しているため、当該部分も含めた高さの扱いができるのではないか。
- 鉄骨造では梁の中央に配管用の穴をあらかじめ設けておく場合もある。



□PSを示す

図 4.3.10 配管図・1階平面図

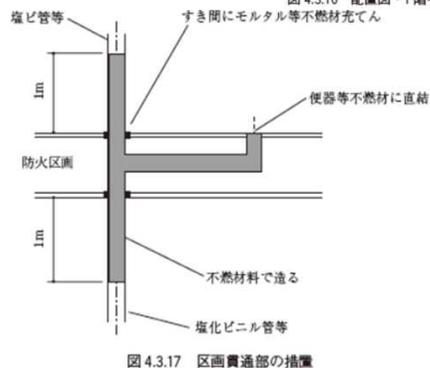


図 4.3.17 区画貫通部の措置

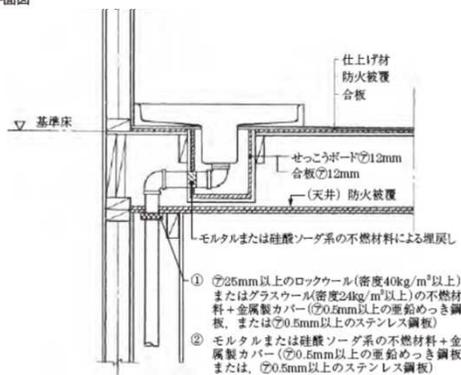


図 4.3.19 洗濯パン配管床貫通方式(1)

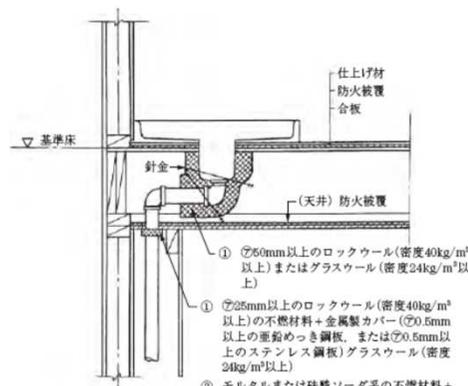
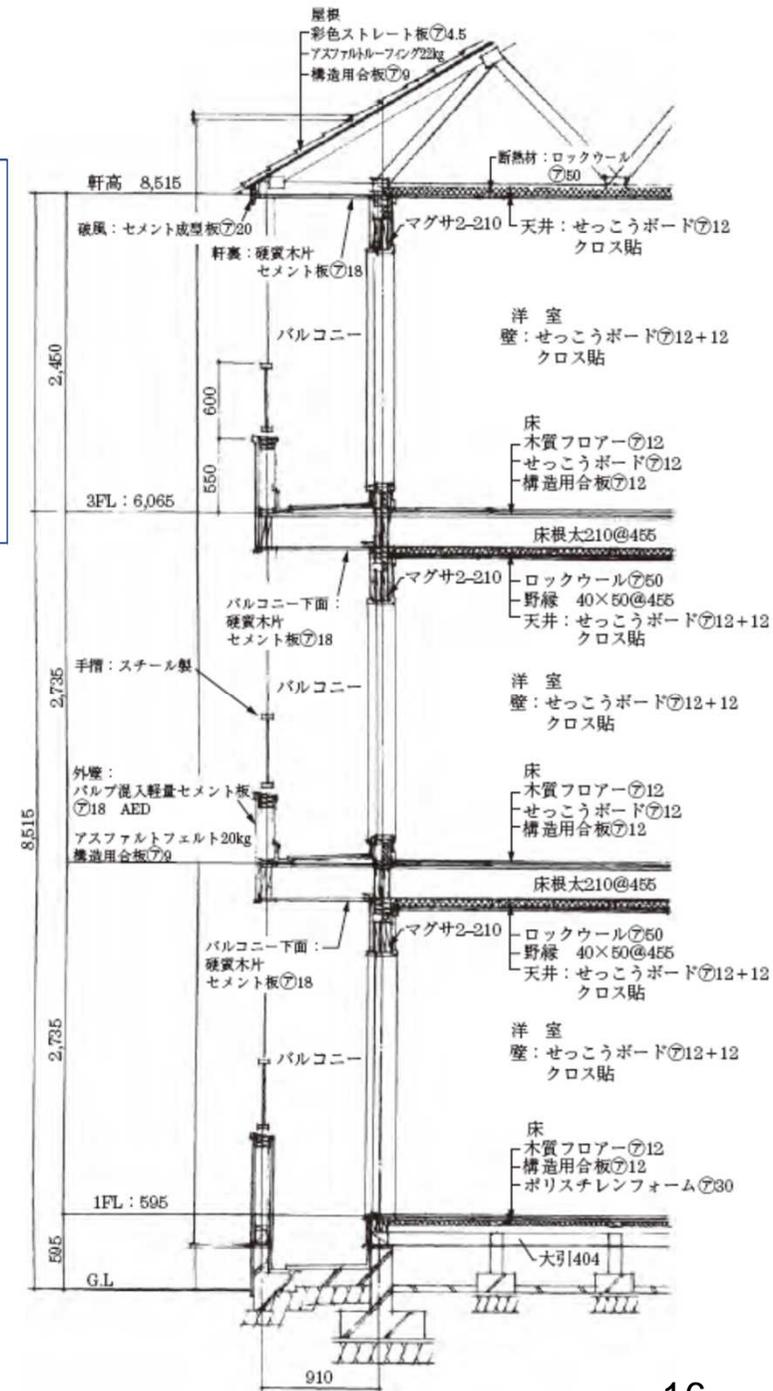


図 4.3.20 洗濯パン配管床貫通方式(2)



### (2) 「可変性」の基準について

【参考】賃貸共同住宅等では、空室対策、賃料の下落対策を主な目的として、事業用資産の価値を向上させるため実施するリフォームの事例がある。

3点式バスユニットを、入居者ニーズの高いバス・トイレ別のユニットに更新するリフォーム



キッチンを対面式に更新するリフォーム



単身者用の最低限のキッチンを、広くて使い勝手のよい最新設備に

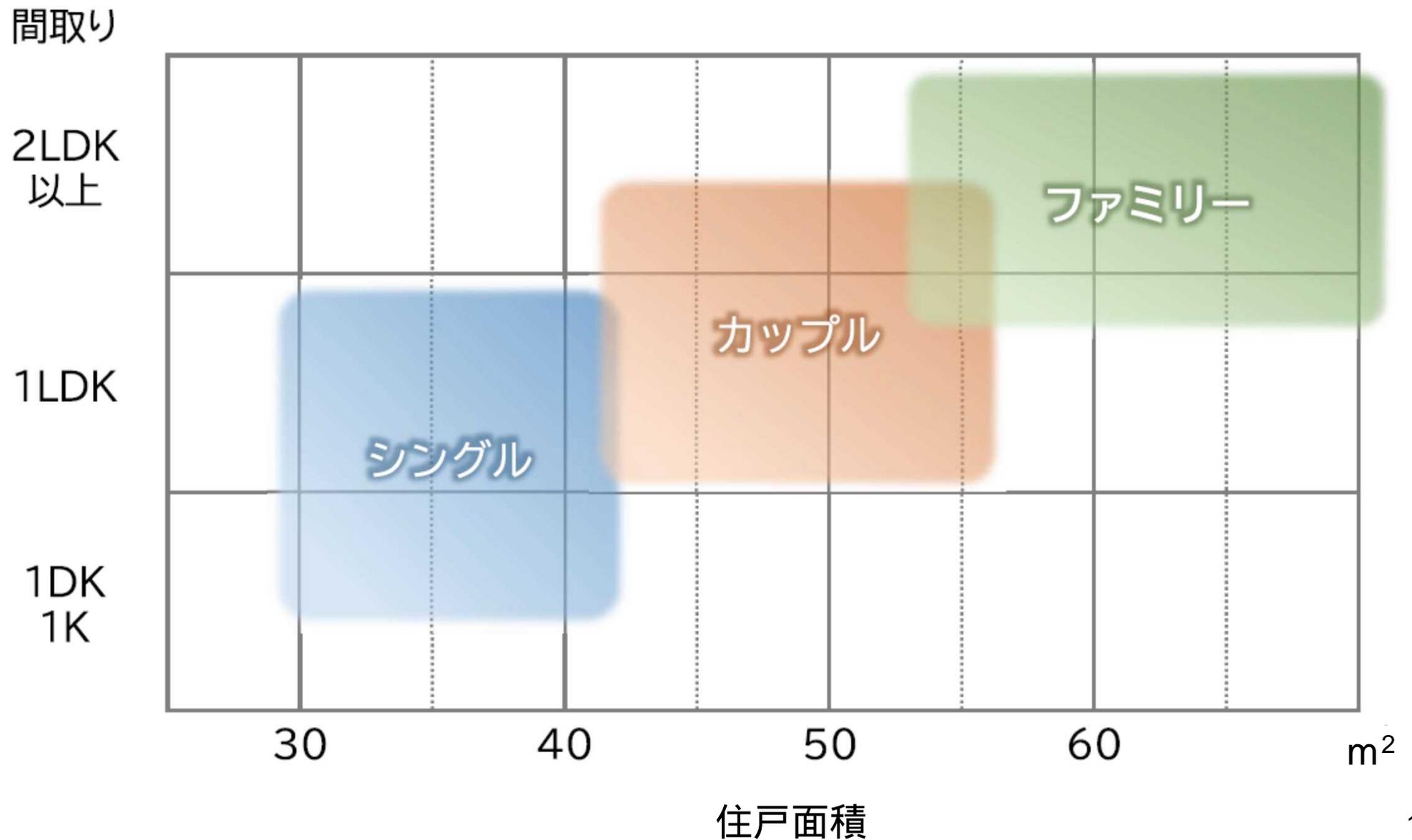


### (3) 排水管に硬質ポリ塩化ビニル管を用いた場合の、「維持管理・更新の容易性」の共用排水管の更新の基準

- 硬質ポリ塩化ビニル管を排水管に用いた場合、更新時の切断は容易になる。
- 低層賃貸住宅等では、硬質ポリ塩化ビニル管を排水管に用いることがほとんどであるので、硬質ポリ塩化ビニル管を用いることで、切断工事を軽減する措置が講じられていると扱うことができないか。

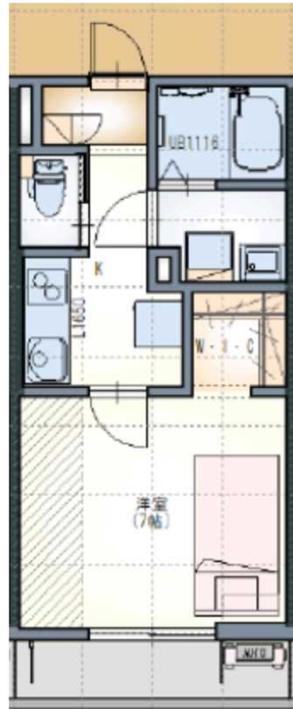
項目	住宅性能表示 評価方法基準		長期使用構造の措置
「維持管理・更新の容易性」	4-3維持管理対策等級 (共用排水管) (3)評価基準 (新築住宅) イ 更新対策等級(共用排水管) 等級3	次 a から d までに掲げる基準に適合し、かつ、e 又は f に掲げる基準に適合していること。 e 次に掲げる基準に適合していること。 ( ) 共用排水管の切断工事を軽減する措置が講じられており、かつ、共用排水管がコンクリートの床等を貫通する部分に、共用排水管の撤去の際ははつり工事を軽減する措置が講じられていること。 ( ) 排水管の接続替えを容易に行うための措置が講じられていること。 ( ) 共用排水管の撤去、接続替えその他更新のための空間が確保されていること。 f 次に掲げる基準に適合していること。 ( ) 共用排水管の近傍等に、別に新たな共用排水管を設置することができる空間、スリーブ等が設けられていること。 ( ) e ( ) 及び ( ) に掲げる基準に適合していること。	同左

#### 住戸面積・間取りと想定入居者層のイメージ

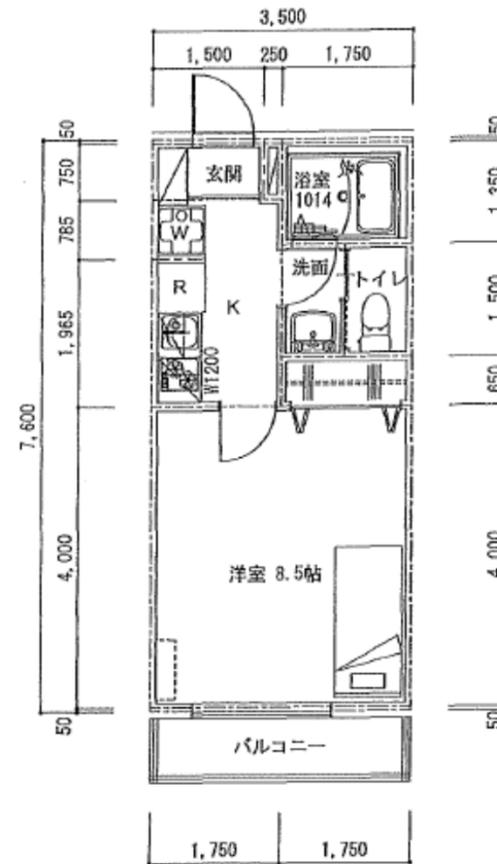


### 3. 小規模世帯向けの賃貸共同住宅等の事例

住戸面積：25m<sup>2</sup>以上30m<sup>2</sup>未満



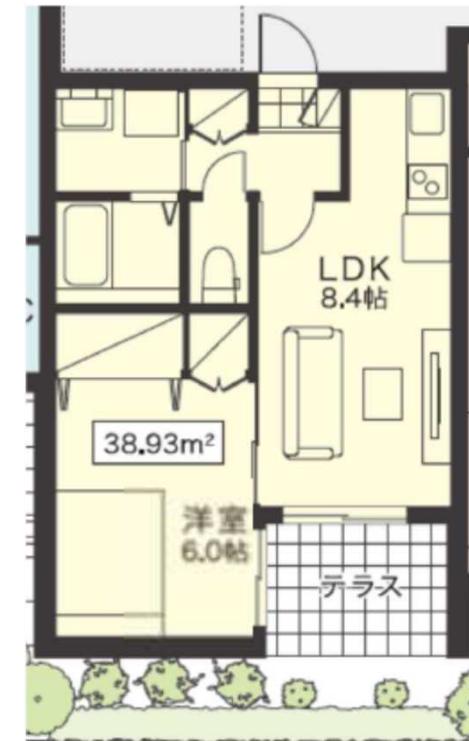
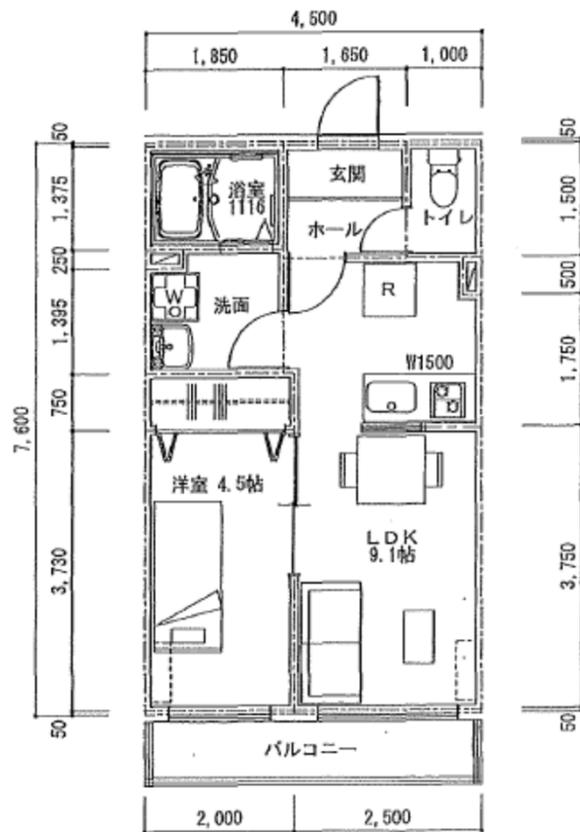
26.50m<sup>2</sup>  
1K



26.60m<sup>2</sup>  
1K

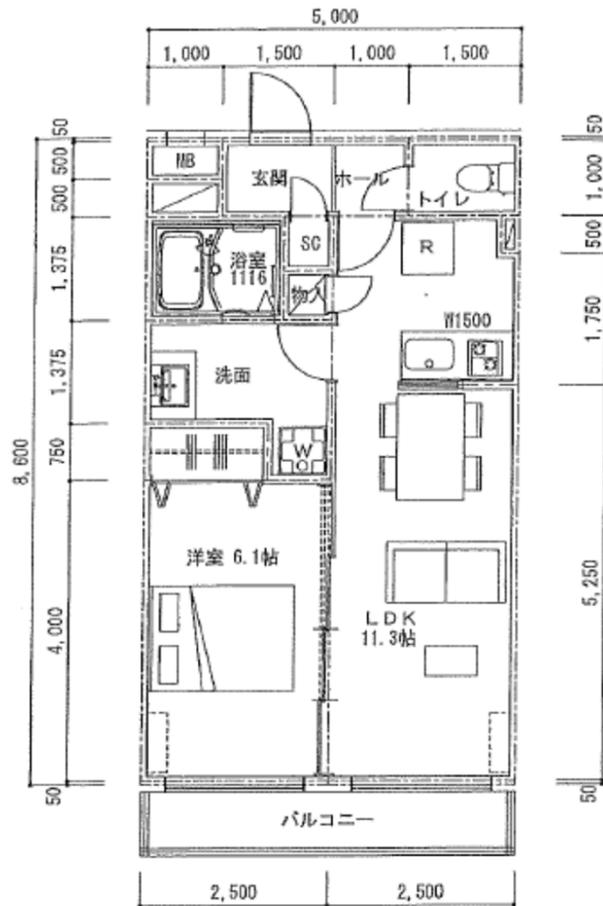
### 3. 小規模世帯向けの賃貸共同住宅等の事例

住戸面積：30m<sup>2</sup>以上40m<sup>2</sup>未満



### 3. 小規模世帯向けの賃貸共同住宅等の事例

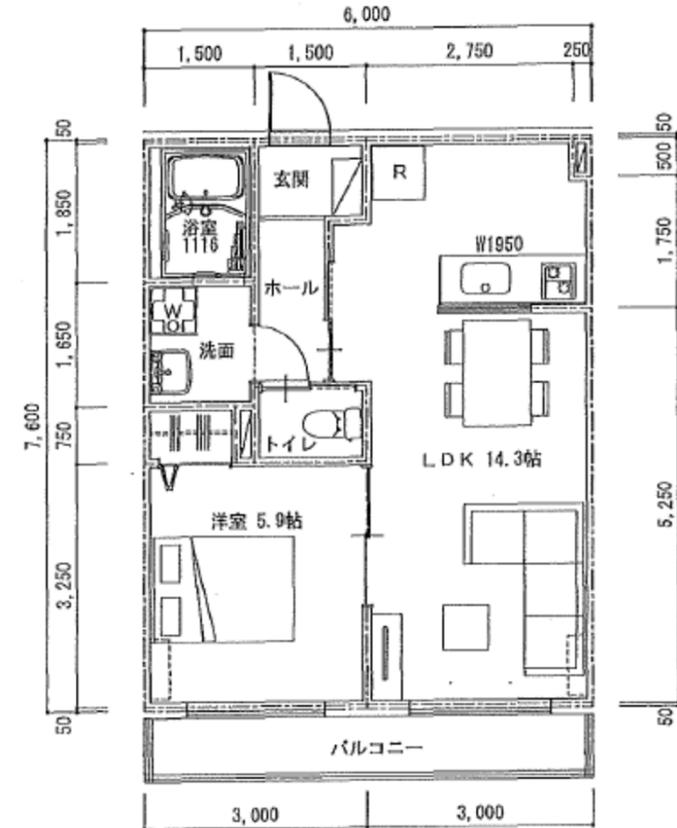
住戸面積：40m<sup>2</sup>以上50m<sup>2</sup>未満



43.00m<sup>2</sup>  
1LDK



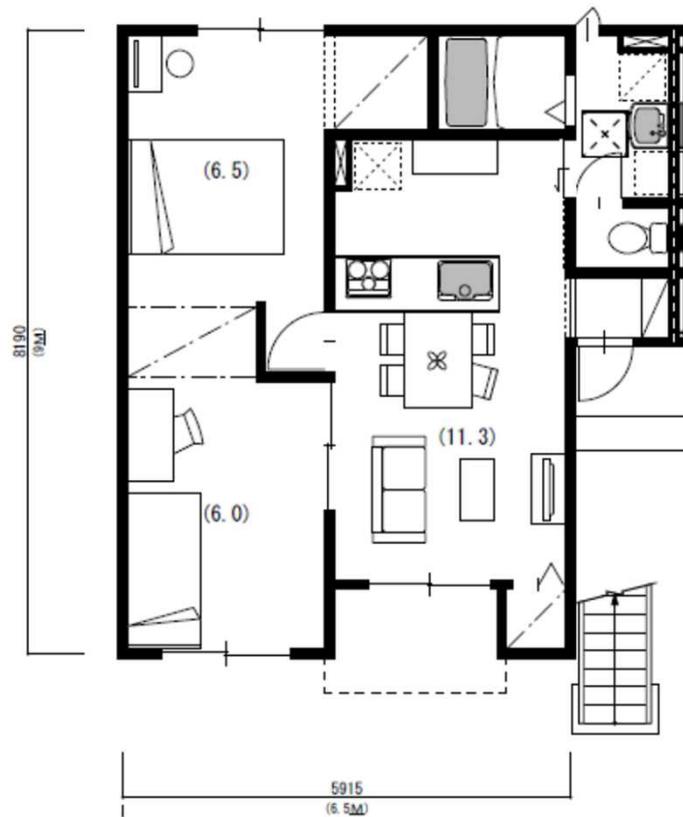
46m<sup>2</sup>  
1LDK



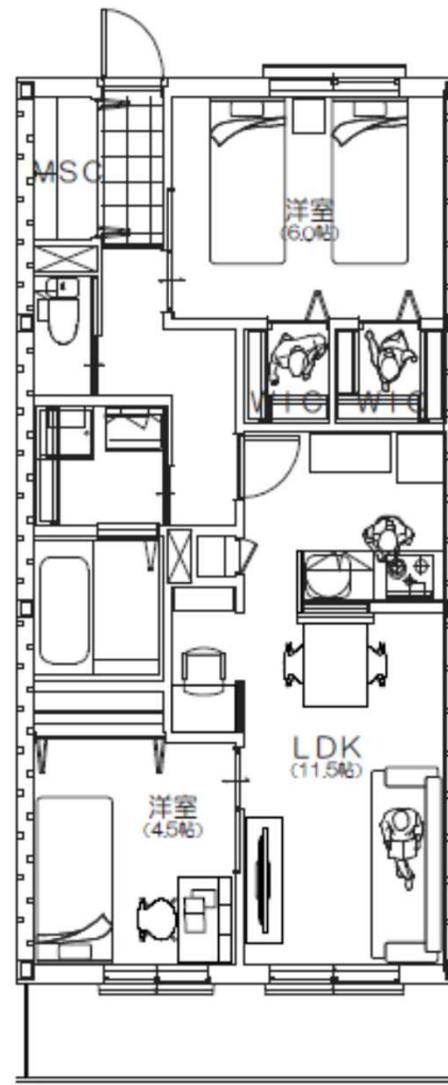
46.60m<sup>2</sup>  
1LDK

### 3. 小規模世帯向けの賃貸共同住宅等の事例

住戸面積：50m<sup>2</sup>以上60m<sup>2</sup>未満



51.96m<sup>2</sup>  
2LDK



57m<sup>2</sup>  
2LDK



59.62m<sup>2</sup>  
2LDK

ご清聴ありがとうございました。