

## 第1回 長期優良住宅認定基準の見直しに関する検討会

令和3年6月29日

【事務局】 定刻になりましたので、ただいまから第1回長期優良住宅認定基準の見直しに関する検討会を開催いたします。

委員の皆様におかれましては、大変お忙しいところ御出席いただきまして、誠にありがとうございます。私は事務局を務めさせていただきます国土交通省住宅局住宅生産課の宮森でございます。

本検討会はウェブ公開としているため、傍聴の方がおられますので、どうぞよろしくお願いたします。

それでは、第1回検討会の開会に先立ちまして、住宅局住宅生産課課長の石坂より御挨拶を申し上げます。

【住宅生産課長】 皆様、こんにちは。国土交通省住宅生産課長の石坂でございます。

委員の皆様方には、長期優良住宅認定基準の見直しに関する検討会に御参画いただきますことに大変感謝を申し上げたいと思っております。この長期優良住宅でございますけれども、いい住宅をつくってちゃんとリフォーム、メンテナンスをして長く使って、みんなで使い回していくといった法律でございますけれども、施行から10年経過いたしました。その中でいろいろな課題が明らかになってきたわけでございまして、特に集合住宅、共同住宅で活用することが最大の課題でございまして、今回、住棟認定を含む共同住宅に関する体制等の検討させていただいたところでございます。

この検討会におかれましては特に共同住宅の話題、分譲住宅のみならず、賃貸の共同住宅も含めてどういった基準にしていくのがいいのか。これはぜひ活用できる基準ということをお願いしたいと思っております。制度、法律は改正したものの、結局使えなかったということになりますと、改正の意味が全くないのではないかと感じておりますので、そこをちゃんと使っていただける制度にすることが我々の課題だと思っておりますので、ぜひお願いしたいと思います。

そのほか、カーボンニュートラル2050年の話がございます。これにつきましては従来の長期優良住宅の認定基準の引上げ、より高い省エネルギー性能の基準に引き上げることも含めて検討してございましたけれども、こちらについても意見を聞きながら進めてまいりたいと思っております。また、そのほか災害基準、特に災害で危険なところについて

認定しないとか、あるいは条件づけるといったこともやるわけでございますけれども、その辺を含めても、いろいろアドバイスをいただければと思っております。

ということでございまして、本日の審議、先生方、よろしく申し上げます。

**【事務局】** 本検討会の委員ですが、資料1を御覧ください。各委員の御紹介につきましては、時間の都合上省略させていただきます。なお、意見交換において各委員から御発言をお願いしたいと思っておりますが、その際に一言御挨拶を賜ればと存じます。

続きまして、本日の資料に関してですが、現在画面に表示しております議事次第のとおりでございます。議事次第、資料1から7、参考資料1から3で合わせて11点となっております。

では、これ以降の進行は松村座長をお願いしたいと思います。松村座長、よろしく願いいたします。

**【松村座長】** 今、座長に御指名いただきました松村でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

先ほど石坂課長の御説明にもありましたけれども、10年よりもうちょっと前、2009年ですか、長期優良住宅法が施行されて10年を経るに当たって、2018年11月から制度の見直しを、今回委員になられた方は私も含めて何人かの方は「長期優良住宅制度のあり方に関する検討会」という、2018年11月に制度見直しの検討を始めた委員会、これが全部で9回あって、2020年7月にとりまとめたわけです。後で詳しく御説明があるように、長期優良住宅制度をつくったわけですが、戸建てに関して言えば約25%程度の新築における普及率だけれども、これも頭打ちで年々増加しているという調子ではない。さらに共同住宅に至っては新築の0.2%等という非常に低い数字、つまり市場でなかなか普及というところまで、この制度をつくった当初に思い描いていたほどの普及を見なかったということもありまして、その後新築からリフォーム等の分野も含めての制度になってきたわけですが、10年たったところでより多くの国民、より広い市場といったことで長期優良住宅という考え方を多くの方に使っていただいて、その利益を享受していただけるようにするにはどうしたらいいだろうかというのをまとめたわけです。その結果に基づいて、社会資本整備審議会の小委員会があって、そこでとりまとめて今回の法改正ということになりました。

その各論についてここで検討するという段取りだと伺っておりますし、冒頭、課長の御挨拶にもあったようにこの間、つまりとりまとめを行ってから法律になるまでの間に、特

に2050年のカーボンニュートラル、それから豪雨災害への対応というような新たな技術的課題も重要な政策課題として出てきていて、これをより多くの人に、より広い市場でという考え方と擦り合わせながら、長期優良住宅制度の中に位置づけていくにはどのような着地点があるかというようなことも、この会議の検討の重要な項目になるとお聞きしております。

ということではなかなか難しいですけれども、結果としては影響の大きな制度改正に関わる議論の場になりますので、ぜひ委員の皆様には言い残しが無いよう、それぞれのお立場でお考えになったことを、これから始まる何回かの会議の中で十分に議論を尽くしていただければと思いますので、どうぞ御協力のほどよろしくお願いします。

それでは、ただいまから第1回長期優良住宅認定基準の見直しに関する検討会の議事を進めてまいります。委員の皆様にはお忙しいところ本検討会に今日は御出席いただきまして、ありがとうございます。本日の議事は長期優良住宅認定基準の見直しに係る検討の方向性、全体のこれからの方向性についてということになっております。まず資料2から5を事務局から御説明いただきたいと思います。

それでは、事務局、よろしくお願いします。

**【事務局】** それでは、事務局から資料2以降の説明をさせていただきます。

まず資料2、長期優良住宅制度の見直しに係る検討経緯について御確認ください。長期優良住宅においては2018年11月にあり方に関する検討会を設置し、松村座長を中心に、課題の整理や取組の方向性を示しておりました。また、2020年8月からは社会資本整備審議会の下、小委員会を設置し、具体的な見直しの内容等についてとりまとめを行っております。以上のとりまとめを踏まえ、2021年2月に長期優良住宅法の改正法が国会に提出され、5月に全会一致で可決・成立し、5月28日に公布されているというものになっております。

今般、新たに立ち上げました本検討会では、上記のあり方検討会や小委員会のとりまとめにおいて示された認定基準の見直しの方向性を踏まえ、具体的な基準の策定に向けて御審議いただくために設置されたものでございます。

続いて次のスライド、本年1月、社会資本整備審議会小委員会においてとりまとめた内容を抜粋して載せております。(1)の分譲マンションの住棟認定制度の導入、(2)の建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設、(4)の認定手続の合理化、(5)の豪雨災害への対応など、とりまとめを踏まえ法改正がなされております。また、(1)の後段に共

同住宅等の認定基準の合理化・見直しと、(3)の省エネルギー性能の向上のための基準の見直しについては、法改正ではなく告示等の改正になりますので、本日、御議論いただきたいと存じます。

続いて、資料3を御覧ください。法改正の内容について御説明しておきます。スライド1では長期優良住宅の認定実績が表書きであります、ストックベースで言いますと現在113万戸、ストック総数の割合では2%となっておりますが、共同住宅の新築ベースで見ると0.2%という低い認定実績となっております。特に共同住宅が課題と言えます。

法案の概要が下にありますが、①の認定対象の拡大等としては、新たに住棟認定や既存住宅認定制度の導入、②にあるように認定手続の合理化として、住宅性能評価との一体申請、③の豪雨災害等への対応として、災害配慮基準の創設を盛り込んでおります。法改正等を踏まえて、今後、認定長期優良住宅のストック数、現在の113万戸から2030年時点では約250万戸まで倍増させることを目標としております。

続いて、次のスライドでは住棟認定に関する内容を説明しております。住棟認定に伴う各手続の主体の変更として、大きく分けて2つあります。1つが認定手続の合理化、2つ目が②の認定計画実施者の変更となっております。

まず1つ目の認定手続の合理化についてですが、次のスライドに示しておりますが、現行は住戸単位の認定となっておりますので、区分所有者が変更申請をすることとなっております。例えば100戸の分譲マンションの場合であれば、変更認定手続を100回行う必要がありましたので、手続の煩雑さが指摘されておりました。改正後につきましては、管理組合の管理者がまとめて1回で変更認定手続を行えるように簡素化しております。

続いて、維持保全実施主体の変更です。現行、維持保全計画の実施主体としては区分所有者が位置づけられておりますが、管理組合が維持保全を行っている実態がありますので、この実態に合わせる形で、管理組合の管理者等に変更しております。維持保全に係る記録の作成や保存義務は管理組合の管理者等にて実施されることとなります。

続いて、建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設です。現行、新築、増改築の認定を行う場合は建築行為を前提としておりますが、改正後では、既に一定の性能を満たしている優良な既存住宅について、建築行為がなくとも認定できる仕組みを創設しております。また、スライドの右上にありますが、法改正の施行時期、基本的には公布後9か月以内施行となっておりますけれども、建築行為を伴わない既存住宅の認定制度につきましては、公布後1年6か月以内施行というスケジュールになっております。

次のスライド、住宅性能表示制度との一体申請についてです。現行、長期優良住宅認定制度と住宅性能表示制度、それぞれで申請、それぞれで審査が必要でしたが、改正後は住宅性能評価の申請に合わせて、長期使用構造等の確認ができるような申請方法としております。長期使用構造等に適合している旨の確認結果が評価書に記載され、その評価書等を所管行政庁に提出・申請することによって、所管行政庁において耐震や省エネなどの審査、申請書類の省略等が可能となっております。

続いて、豪雨災害リスクの認定基準化についてです。今般の改正により、認定基準に「自然災害による被害の発生の防止または軽減に配慮されたものであること」というのが追加されております。所管行政庁の区域内において、土砂災害、津波、洪水などの災害リスクが高い区域が既に指定されている場合については、その区域で長期優良住宅の認定を行う際に一定の配慮を求めることとなっております。こちらについては、後ほど資料4で詳しく説明させていただきます。

次のスライド、長期優良住宅の法改正において、国会の法案審議において附帯決議がなされております。スライド8では衆議院、スライド9では参議院のものを記載しております。附帯決議の二にありますように、災害リスクへの配慮方法に係る運用基準を所管行政庁が策定できるよう国は支援を行うこと、運用に係る基本的な方針等を早期に示すこと。三では、賃貸住宅の特性を踏まえた検討を進めること。また最後の七では、カーボンニュートラルの実現に向け、省エネルギー対策等の抜本的な取組強化について検討し、早期に結論を得ること等が記載されております。

以上が資料3の説明になりまして、次に参考資料1と2の説明に移ります。

参考1では、本検討会の設置趣旨等を記載した概要の資料となっております。法改正により新設された認定基準として、災害配慮基準及び既存住宅の認定制度に係る基準、カーボンニュートラルへの対応として、認定基準に係る省エネ対策の強化及び性能評価における上位等級の創設、共同住宅の認定基準の合理化として、賃貸住宅の特性を踏まえた基準の設定、RCマンションの耐震性の合理化等について、本検討会では議論をお願いする予定となっております。

続いて、参考資料2を御覧ください。検討スケジュールを示しております。本日の第1回検討会では、法改正の公布後9か月以内施行、災害配慮等基準、認定基準の検討の方向性などについて議論し、9月頃に予定している第2回検討会では、具体的な基準案について議論を行っていただく予定となっております。秋頃には災害配慮基準の9か月以内に係る

省令・告示等を公布し、来年2月頃には改正法第1弾施行、秋頃には既存住宅認定制度等の第2弾施行を予定しております。

資料の下に米書きで書いてあるのですが、第3回以降の検討会では、第2弾施行の建築行為を伴わない既存住宅の認定制度に係る基準について議論する予定、また、省エネ対策の強化や共同住宅に係る認定基準の合理化については、現在は未定となっておりますが、年内には基準案のとりまとめをお願いしたいと考えております。

続いて、資料4の説明です。スライド2では、法改正後の認定基準体系のイメージを示しております。赤字になっている箇所が本検討会にて検討していただく項目、下線部分が法改正により新たに設置予定の基準であり、法第6条に新たに災害配慮基準が追加され、また建築行為を伴わない既存住宅認定制度については、認定基準（告示）で定めております。

続いて、次のスライドを御覧ください。本検討会において御議論いただきたい主な事項を示しております。★マークがついているところが本日の議論の対象となっております、既存住宅の認定制度に係る基準については公布後1年6か月以内施行、まだ若干時間の余裕があることから、本日の議論の対象外とさせていただきます。

では、具体的に次のスライドから説明させていただきます。

初めに、法改正により新設された認定基準についてです。先ほども触れましたが、今回新設した災害配慮基準について、災害リスクが高いエリアについては、認定の際、配慮を求めるとしております。具体的に言いますと、例えば土砂災害特別警戒区域などのレッドゾーンについては認定対象から除外することや、一定の災害の危険性はあるものの居住継続が必要とされるエリアについては、所管行政庁において必要な措置を求めることができることとしております。

次のスライド、運用の基本的な考え方については、こちらに記載があるとおり、自然災害リスクや地域の実情を踏まえて、所管行政庁が災害配慮基準を設定することとなりますが、決定に当たっては、長期優良住宅の趣旨を踏まえた配慮方法について、国が基本方針を示すこととなっております。基本方針に基づいて、各地域で想定される災害リスク等にに応じて、認定対象外であったり、必要な措置を求めて認定する等の配慮を求めるとしております。

認定の可否や建築に関する措置を求める判断を例示しているのが、その下の基本方針のイメージで、3つのグループに分けております。1グループでは、土砂災害特別警戒区域

など自然災害リスクが特に高い区域について認定を行わないことを基本とする区域。次の2グループでは、自然災害リスクに応じて建築禁止から建築制限まで、建築規制の内容が様々である区域、例えば災害危険区域等については、所管行政庁の判断で建築制限の内容を、認定除外も含めて強化することができるグループとなっております。3つ目のグループについては、浸水想定区域など一定の災害リスクはあるものの、建築制限はなく一律に居住を避けるべきではない区域について、所管行政庁が長期にわたり、良好な状態で使用するために必要な措置を定めることができるとしております。

次のスライドは、より細かい運用について説明しております。技術的助言のイメージを記載しております。

①では災害配慮基準の設定・公表、③には認定を行わない区域における例外、また④では、所管行政庁において定めることができる必要な措置の例について記載する予定となっております。

スライド8を御覧ください。災害配慮基準の体系をイメージしたものとなっております。告示において基本的な考え方を示し、より具体的な運用については技術的助言を発出する。それを受けて、所管行政庁が地域の実情を踏まえて、具体的な災害配慮基準を作成・公表するものとなっております。

続いて次のスライドでは、建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設を説明しております。こちらは本日の議論の対象外となっておりますので、説明は割愛させていただきます。

スライド10では、現行の新築、増改築の認定制度との比較を掲載しております。

次のスライド、省エネルギー性能に関する事項となっております。新築住宅の省エネルギー性能について、今般の見直しによって強化することを検討しております。現行の認定基準ですが、住宅性能表示制度における断熱等性能等級4を求めておりますが、見直し検討の背景にありますように、2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現に向けて、省エネルギー性能をより一層向上させた長期優良住宅ストックを普及・拡大させていく必要がございます。

下の四角囲いには、6月3日に「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」にて公表された素案の抜粋を載せております。2030年における新築の住宅・建築物について、平均でZEH・ZEBの実現を目指すことが記載されており、具体的には、長期優良住宅等の省エネ性能をZEH相当に引き上げること、また住宅性能表示

制度において、省エネルギー対策等級に上位等級を設定することなどが示されております。

具体的な検討の方向性としましては、長期優良住宅の省エネルギー対策に係る認定基準、新築についてはZ E H 0 orientedレベルの要求水準としてはどうかと検討しております。具体的な数値で言いますと、下の表にありますように、6地域の場合、断熱等性能については $U_A$ 値0.6以下に強化、一次エネルギー消費量性能については、現行は求めてはおりませんがB E I 0.8以下で検討しております。

次のスライド、併せて住宅性能評価における省エネルギー対策に係る上位等級の創設を検討しております。下の表書きにありますように、現行、断熱等性能等級は等級4が最高等級となっておりますが、等級5を新設し、 $U_A$ 値0.6以下を設定すること。一次エネルギー消費量等級は等級5が最高等級ですが、等級6を新設することを想定しております。また、現行、断熱等性能等級または一次エネルギー消費量等級のいずれかを選択することとなっておりますが、こちらについては一次エネルギー消費量等級及び断熱等性能等級と両方を必須項目としてはどうかと検討しております。

続いて、共同住宅に係る認定基準の合理化についてです。

まず、1つ目が賃貸住宅の特性を踏まえた基準の設定として、維持管理・更新の容易性について記載しております。専用配管について、現行の基準では評価対象住戸の専用配管については、他住戸の専用部分に設置されていないこととなっております。こちらについては専用配管が他住戸に設置されている場合、維持管理の際に他住戸に立ち入る必要があったり、他住戸等の仕上げを除去する等の場合が発生することを想定しております。維持管理の容易さを確保した基準となっております。

しかし、「賃貸住宅の特性」に書いてありますように、木造、鉄骨などの低層の賃貸住宅においては、上階住戸の専用配管を下階住戸の天井裏に設置する仕様が一般的であるという指摘があったり、また、賃貸住宅の場合、専用配管を維持管理する主体は居住者ではなく、賃貸住宅の所有者、オーナーであることから、維持管理の際、上下階住戸への立入りについては大きな支障がなく、維持管理の容易性は担保できているのではないかとこの指摘がございます。このような特性を踏まえて、基準の合理化を検討いただけないかと考えております。

続いて耐震性に係る事項です。長期優良住宅においては、大地震に対しても技術的、経済的に実現可能な範囲で、補修により使用が継続できる程度に損傷・変形の発生を抑えることを目的としております。RC造については、耐震等級1かつ安全限界変形100分の

1以下、耐震等級2、免震建築物のいずれかに適合することが現行基準となっております。

その下にRCマンションの実態として設計の実態を書いております、まず1つ目が、消費者ニーズに関する事項です。RCマンションでは、地震時の倒壊や崩壊被害はほとんどなく安全であると消費者に認識されているため、建築基準法を超える耐震性能へのニーズは少ないという御指摘がございます。下の円グラフを見ていただくと分かりますように、共同住宅と戸建て住宅の耐震等級2以上の割合を示したのですが、共同住宅では1.6%と低い割合となっていることが分かります。

次のスライドでは、計算・設計の実態を記載しております。補修により使用が継続できる程度に抑えるには、設計において大地震時の応答を確認し、応答変形の抑制を図ることが有効となっております。しかしながら、そのような計算・設計はほとんど行われていないという実態がございます。

現状をまとめますと、「問題意識」に書いてありますが、多くのRCマンションにおいては建築基準法適合を目標に設計されていること。大地震の被害を補修により使用継続できることを目的としている長期優良住宅については、0.2%しか供給されていないこと。また、近年、RCマンションにおいては倒壊・崩壊・大破を招くような地震被害は見られない一方で、損傷により建て替えをした事例も一部ございます。今後の大地震を想定し、より確実な損傷抑制を図るために、変形を直接確認できる計算を行ったマンションについて、供給促進を図る必要があるのではないかという問題意識を持っております。

次のスライドを御覧ください。現行の耐震性に係る基準については、これまでのあり方検討会等で議論されており、課題があるという御指摘をいただいております。具体的には、限界耐力計算で安全限界変形を確認するという基準について、より一般的に利用されている計算方法で安全限界変形を確認できないかであったり、現行基準に適合するためには柱や梁を相当太くするため、コスト増加や商品性の低下を招き、住宅購入者に受け入れられていないという課題がございます。

①の課題については、昨年度、建築基準整備促進事業の中で簡易計算方法が開発されております。これらを踏まえて、検討の方向性としましては、この簡易計算方法による安全限界変形を確認する方法を認定基準の中に位置づけることであったり、これまでの過去の地震被害等や知見を踏まえて、新しい計算方法における安全限界変形の誘導水準を設定してはどうかと。こちらについて御議論をお願いしたいと思っております。

続いて、規模の見直しについてです。現行、共同住宅等については55平米としており

ますが、こちらについては、具体的には40平米の引下げの検討を行っております。課題としましては、小規模世帯の増加、消費者の面積規模への需要変化を踏まえ、小規模世帯向けの住宅においても良質化が求められていること。また、近年はファミリータイプのマンションにおいても、単身者向けの中古等、様々な住戸タイプがミックスされたマンションが供給されていることなどが挙げられております。

これらを踏まえて、面積については40平米以上とする引下げについて議論いただきたいと考えております。

参考に、小規模世帯の増加について示しております。

次のスライド、その他近年の技術・知見を反映させた内容となっております。まず1つ目が、劣化対策基準における仕上塗材の評価方法についてです。RC造の場合、劣化対策基準では最小かぶり厚を規定しておりますが、タイル張り等の場合は、そのかぶり厚を1センチ減ずることができるとしております。しかし、仕上塗材については明確な評価や基準が確立していなかったため、1センチ減ずる対象にはなっておりませんでした。このことは過去の検討会にて指摘されていたため、昨年度、建築基準整備促進事業の中で、仕上塗材の評価方法について開発されております。

これらを踏まえて、中性化率と一定の相関関係がある「二酸化炭素透過度試験」により算定された二酸化炭素透過度が一定値以下であることなど、一定の性能を有する仕上塗材については、かぶり厚を1センチ減ずることができることとしてはどうかと検討しております。

次のスライドでは、具体的な基準のイメージを記載しております。

続いて、その他近年の技術・知見の②になりますが、維持管理・更新の容易性についてです。共用排水管に関する事項ですが、現行、共用排水管については、切断工事を軽減する措置、はつり工事を軽減する措置が講じられていることというものになっております。こちらについて、近年の技術・工法等に対応した見直しを行うことを検討しております。

具体的には、検討の方向性にありますように、樹脂管等の配管を採用すること、はつり工事に関してはジャッキアップによる抜管工法が可能となる管種や継ぎ手を用いること等を記載しております。

資料4の説明は以上となりまして、次に資料5を御覧ください。資料5については、先ほど説明しました資料4の認定基準見直しの方向性についてまとめたものとなっております。駆け足となりましたが、以上が事務局からの説明です。

【松村座長】 どうもありがとうございました。

それでは、今日はこの後、出口委員、西澤委員からも資料の提出と御説明があります。全体の意見交換については、各委員からの御発言の機会を、西澤委員の御説明の後にまとめて行いたいと思っておりますので、ここでは御意見ではなくて、今の資料5までの説明での御不明な点の御質問についてお伺いしたいと思いますけれども、いかがでしょうか。御質問がおありの場合は挙手の「手を挙げる」を押していただければと思います。

先に進んでもよろしいですか。

また御質問があれば、最後のまとめの意見交換のところでもしていただけますので、それでは、続きまして資料6について、不動産協会事務局長代理の出口委員から、御説明をお願いいたします。出口委員、よろしく申し上げます。

【出口委員】 かしこまりました。不動産協会の出口と申します。よろしく申し上げます。では、御手元の資料を御覧ください。

まず、長期優良住宅は共同住宅での認定実績が少ないということについては、先ほどもお話ございましたとおり、従来から課題として認識されておりまして、その対策について既に多くの議論が重ねられてまいりました。この資料で引用させていただいておりますのは、先ほどお話があった本年1月の小委員会で示されたもので、この結果を御覧いただくということではなく、こういった議論が既に尽くされておりまして、実態に即した示唆に富む御意見や基準の合理化の方向性がこのような形で示されておりまして、

今般の合理化に当たっては、これら有益な御意見等をきめ細かく検討いたしまして、合理化が新たな課題を生まぬように、無駄のない基準を設けることが肝要になると考えております。本検討会を通じて、積年の課題を解決できればと存じますので、よろしく申し上げます。

では、本題に移ります。まず、耐震性基準についてです。長期優良住宅として認定されるための基準は、建築基準法が定める耐震性能よりも高く設定されておりまして、マンション管理業協会が行った東日本大震災後の調査によりますと、同協会の会員会社が関東・東北で管理する4万6,000棟のマンション、建て替えが必要となるような大きな被害であります大破は皆無、0でございまして、大規模な補修や補強が必要となる中破も44棟と、全体の0.1%にも及ばない状況であるという結果が出ております。これは我が国の構造計算法が、地震が多いとされる日本の特性を考慮して強靱性を具備したものであることを示しておりまして、この実態を踏まえて、基準の合理化を考えるということが肝要だと

思っております。認定基準は、当初申し上げたとおり、長期優良住宅がゆえに一般設計プラスアルファという形になっております中で、耐震等級1でも強靱性を有することを踏まえて、普及促進に向けた基準の合理化が図れればと存じます。

同じく、耐震性の続きです。このページでは、これまでも申し上げてきたことで、先ほどお話もございましたが、耐震性を高めることによって、住まいの居住性や商品性の低下を招いてしまうという点についてお話いたします。掲載している図面は、耐震等級1で設計した場合が左側、耐震等級2で設計した場合の断面図が右側でございます。赤い四角ですけれども、梁が水平方向に大きくなっていることがお分かりになるかと思えます。もちろん建築物の構造は柱や梁、壁のバランスによって変化しますので、これはほんの一例でございますが、何十億円もの投資を決断する過程で、居住性の低下、さらにはそれに伴うコスト増もございますので、そこまで飲み込んで耐震性能を向上させるということについて、事業者としては逡巡または否決するというのは自明でございますので、この課題解決は非常に重要になると思っております。

なお、このページの下には、この課題の解決策を検討するに当たって留意すべき事項を記載しております。先ほど御説明があった新しい簡易計算方法は、事業者が一般的に採用しております保有水平耐力計算の数値結果を用いて計算して、安全限界変形を確認するものだと理解しておりますけれども、普段用いない限界耐力計算を行うという場合に比べれば、事業者側の負担は軽減されると考えられます。ただし、その簡易計算の結果が基準を満たさない場合には、改めて保有水平耐力計算に立ち戻って保有水平耐力計算を行った上、その上でまた簡易計算を行うという手続、手間が必要になると考えられることから、働き方改革との不整合とか、事業者側がこの積算業務を通じてスケジュールの遅延が生じる可能性がありますので、そういったものをどう考えるかといった点にも留意が必要になります。現在そういった検討をさせていただいておりますが、この合理化案での運用を開始したとしても、今お話ししたような問題が生じる可能性は多分でございますので、そういう問題が生じないかというのを確認し、必要に応じてまた基準を見直していただくような姿勢が、特に継続的な普及促進には必要だと考えております。

次は、可変性基準でございます。居住者のライフスタイルの変化に対応できるようにということで、共同住宅では、躯体天井高2,650ミリの確保が求められております。このページに例示しておりますのは、20メートルの高さ制限が定められている横浜市の例ですけれども、このような高さ制限は今広がっておりまして、23区内にも当然ございます

し、川崎市などにも同様の高さ規制がございます。御覧のとおり、20メートルの高さ制限から逆算で居室天井高を一般的な2.5メートル程度から2.41メートルに下げて、7階建てを実現しております。

これを仮に先ほど申し上げた長期優良住宅の基準を当てはめると、最上階の7階はできなくなりまして、その分事業性の低下を招いて、ひいては事業の起点であります土地購入の競争で勝ち残ることが困難になります。既にお気づきかとは思いますが、土地購入の競争のところでは勝ち残れないとすると、その先にある長期優良住宅の普及も当然あり得ないということになってしまいますので、つきましては、国が進めていらっしゃる長期優良住宅の普及促進と自治体が定める条例との整合を図ることを念頭に、自治体に対する技術的な助言の発出などを通じて合理化を図っていただきたいと考えております。

それから、今度は住戸面積基準でございます。住戸面積基準を確保するという目的で、共同住宅等については55平米以上という数字になっておりますけれども、これを住生活基本計画で定めます単身者の都市居住型誘導居住水準である40平米以上としていただきたいと考えております。先ほど国交省様でもそういう方向性というお話がございました。

御存じのとおり、世帯人員はライフスタイルの変化や多様化などによりまして、ずっと減少傾向にございまして、先日公表された2020年の国勢調査では、東京は1.95人ということで、既に2人を切るような数字になっております。この状況を踏まえまして、特に都市型の居住形態でありますマンションでは、住生活基本計画の考え方に沿った見直しというのは妥当と考えております。

このページの下に記載されておりますグラフは、全国と首都圏での55平米未満の分譲マンションの販売戸数を棒グラフで、それから全戸数に対するシェア、割合を折れ線グラフで表示しております。1995年スタートになっておりますけれども、平成バブル崩壊後の1995年以降、ほぼ一貫して55平米未満のマンションの分譲戸数は増えてきておりました。現在では全国ベースで言うと全販売戸数の3割強、首都圏ではさらに4割近くが55平米未満となっております。今の55平米という基準のままでは、これらが全て長期優良住宅にはもうなり得ないということが最初から決まってしまうので、これは見直すべきではないかと考えております。

今後についてですけれども、今年の3月に住宅ローン控除の適用条件が緩和されて、40平米以上であれば適用可能となっておりますので、この傾向は今後も継続するものと考えております。この適用条件の緩和は今年3月に決定されており、先ほどご説明したシ

ェアはまだそういった要素を反映してない段階での数字ということでございます。

それから、最後に省エネルギー対策基準でございます。先ほどお話があったとおり、2050年カーボンニュートラルの実現を念頭に、長期優良住宅の省エネ基準もZEH水準に引き上げると伺っております。このページの真ん中ぐらいにも記載がございますとおり、当協会では2030年度を目途に、供給する全ての新築分譲マンションにおいてZEH-M Orientedの実現を目指すことをもう既に表明しております。

この新築分譲マンションの方向性は、国も当協会も同じ目標感を持っていると考えております。ただ、引上げの水準とか時期についてですが、急な水準の引上げは各種認定基準等の合理化を進めて普及促進を図ろうとしても、事業者が長期優良住宅を不採用とする要因を与えかねないと危惧いたしております。したがって、事業者にかかります費用の負担増などの影響や、事業化に一定の期間を要する分譲マンション事業の特性なども踏まえまして、ZEH化に向けた準備に必要な一定の基準据置期間の設定、もしくは基準の段階的な引上げ等の検討が必要になるのではないかと考えております。

以上がここまでのまとめになります。お話しした内容を一覧にしましたので、御覧くださいませ。再度の説明は省略させていただきます。

また、本日御説明した項目以外についても、国土交通省において各種合理化を検討中という御説明を先ほどいただいておりますが、いずれも現場の実態とか、掛かり増し費用なども踏まえた合理化を図るべきではないかと考えております。掛かり増し費用については、分譲マンションの購入者への価格転嫁が現状では難しく、事業者が長期優良住宅になかなか取り組めない大きな理由の一つになっております。そういう意味では、購入者に対するインセンティブを与えるような支援制度の創設、もしくは拡充の必要性を感じております。

なお、このページの一番下段に書いてございますけれども、普及促進に当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これまで思慮深く検討が行われてきたと認識しておりますが、マンションについては先ほどのお話があるとおりに、長期優良住宅の実績自体が非常に少ないという実態がございまして、今回の各種合理化を経て実践をするという段になって、不測の課題が露見するということもあり得ます。そういう意味では、こちらで今回議論を尽くしたということではありますけれども、施行1年後とか、PDCAの考え方に沿って、課題解決に向けた基準のさらなる見直しを適宜行っていくようなことが必要かと思っております。

最後になりますが、第5回社会資本整備審議会住宅宅地分科会でもお伝えいたしました、

協会としての考え方を再掲させていただきました。長期優良住宅については、優良な分譲共同住宅が適切に認定されるように、認定基準の合理化を進めることは、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。また、今後の住宅政策につきましては、住生活を取り巻く環境が大きく変化している中で、今後見込まれる変化への対応も踏まえて、多様かつ柔軟な政策の展開をお願いしたいと思っております。

以上簡単ではございますが、本日の御説明となります。御清聴どうもありがとうございました。

【松村座長】 出口委員、どうもありがとうございました。

それでは、今の出口委員の御説明について、これも先ほどと同じように意見交換自体は後ですけれども、御質問がございましたら、「挙手」のマークを押していただければと思います。いかがでしょうか。

よろしいですか。御不明点がないようであれば、次に移らせていただきます。

続きまして、資料7につきまして、住宅生産団体連合会の西澤委員から御説明をお願いいたします。西澤さん、どうぞよろしく申し上げます。

【西澤委員】 住宅生産団体連合会の西澤と申します。よろしく願いいたします。

住団連の団体は、9団体の各工法の住宅メーカーからなっております。

その中で、小委員会に当団体の竹中委員がオブザーバーとして参加しておりまして、その中で発言した要旨をここに書いております。1回目の2行目ぐらいのところから、新築着工戸数の3分の1を占める賃貸住宅、とりわけ低層賃貸住宅の長期優良化は非常に大きなポイントだという形で発言させていただいております。

それらの御意見を受けてということで、とりまとめで誘導すべき水準を変えることも含めたという形で、特に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という形でとりまとめをさせていただいておりますので、その趣旨に沿って今日は提案させていただきたいと思っております。

4ページをお願いいたします。まず、これまで長期優良住宅、性能表示も含めて戸建て住宅、共同住宅等という分け方がされておりますけれども、共同住宅の中で区分所有されていない賃貸共同住宅という区分で整理できるものもあるのではないかとという形で整理しております。その上で現状がどうなっているかということをもまず数ページで御説明させていただきたいと思っております。

新築着工戸数の中で右側の円グラフの33%が、民間資金の賃貸共同住宅ということで、

新築着工戸数の中では大きな割合を占めております。それから、その下2つ目の部分は、賃貸共同住宅の住戸面積ということでは40平米以下が最もボリュームゾーンという形が現状でございます。先ほど国交省の資料とは年度が違いますので、グラフの形が少し違っていると思います。現状55平米以下だと約25%の建物しか該当しないという形になりますので、規模の基準の検討は必要なところだと認識しております。

5ページをお願いいたします。それから賃貸共同住宅ということで、平均居住期間とを日管協さんがこういう形でまとめていて、高齢者の方は60%以上の方は6年以上という形で長く住まわられていますけれども、一般的には6年以内が居住期間という形で示されています。

その下、賃貸の長期優良住宅となったときに、長期優良住宅を新築したときのインセンティブが自己居住のものとは変わってまいります。その比較を下の表につけておりますけれども、大きな住宅ローン減税等が現状は利用できませんので、自ら居住する場合と比べてインセンティブが小さいという認識です。

それから、区分所有とそうではないものの大きな違いといたしまして、全ての住戸について貸主にその修繕を行う義務が契約上あるという形になっています。さらに貸主が修繕を行う場合には、借りている入居者の方はそれに協力するというのが賃貸契約の中でうたわれております。

7ページ目は賃貸住宅の標準契約書で、各社ともほぼこれと同じような形で契約しております。

次、8ページ目をお願いいたします。その上で賃貸共同住宅ということでは、アパート経営でそのリスクに対してどうだというのが上の整理ですけれども、一般的にアパート経営のリスクとされている項目に対して、長期優良住宅にすることによって、例えば省エネルギー対策、高齢者等対策とか空室、賃料の下落等に効いてくる場所ですし、災害に対しては耐震性の基準等が効いてくるということで、アパート経営とは親和性が高いものと考えております。しかし、その下で整理したように、現状、低層の民間賃貸共同住宅という整理をしたときに、可変性の躯体天井高2,650の基準、維持管理・更新の容易性の専用配管の基準、それから横主管に立ち入るときの基準、共用排水管の更新の基準と先ほどの規模の基準等があり、現状、長期優良住宅の基準の適合が難しい状態になっております。

9ページをお願いします。それらを受けて、賃貸共同住宅で長期優良住宅を増やしていくということは、住宅全体の質の底上げにつながっていくことでもありますので、先ほど

の課題に対して、このページにあるような提案をしてみたいと考えております。

まず、1つ目が維持・更新の容易性の専用配管が他住戸の専用部分に配置されていないという基準がございます。これについては先ほど御説明したとおりに、賃貸契約ということと区分所有ではないということで、一般の分譲マンションとは違う形での整理ができるのではないかと考えております。

11ページをお願いします。現状、左側にあるような収まりが低層賃貸共同住宅の配置です。これは木造の事例ですけれども、鉄骨造も同様の形になっていて、天井裏を配管のスペースとして利用するという形になります。マンション等で区分所有されていますと、下階住戸から修繕等を行うことについては所有者が異なるという課題があるのですが、ここでは貸主が修繕するというので、そういったところが明確にできるのではないかと考えております。

12ページをお願いします。もう一つ、専用部分に立ち入らない基準というのが、今の維持管理・更新の容易性の基準の中にあります。その中で上の3行目にあるように、長期優良住宅では共用配管は一定の範囲で共用されているんですけども、ここに書いてある横主管、1階の床下のピット、それから床下空間等に配置されているところについては、専用部に立ち入らないという形での基準になっています。これについても共用配管と同様の措置ができるのではないかと考えています。

13ページで、左側の図が一般的な低層住宅、戸建て住宅と基本的には変わりません。床下に配管が通って、そこから基礎に通るまでが横主管という形になります。右側の絵は、上が一般的にそれぞれのマスに対して直接外からの躯体、それから最近はべた基礎で基礎への貫通を少なくするという意味で、床下で排水ヘッダーにまとめてマスに接続するというような形も増えてきております。この横主管について、一般的には床下の点検口からそこに立ち入るということで、木造の場合はそこに行けるような基準がございますし、鉄骨造ではこういった配管がある場合にはそこが点検できるようにという形で実際に設計されております。

次のページは、今、御説明した維持更新の容易性のただし書基準、それから木造の床下の基準を示しました。

15ページをお願いします。3点目、可変性の基準です。可変性の基準はフルスケルトンリフォーム等でリフォームする場合の配管を通す高さを確保しておくという目的ですけども、低層の賃貸共同住宅では、ここに書いてあるように、階下の天井裏に配している形

になります。ですので、その場合も躯体天井の可変性としては利用しているのですが、躯体天井高の基準としてはそこは加えることができないので、そういったところも小屋裏の間も加えて一旦基準とすることができないかという提案になります。

16ページをお願いします。これは枠組壁工法の設計指針から持ってきている絵ですけども、具体的に210の枠組壁工法用製材の2階の床根太の間で、左側の図のような形で配管を通してあります。現状の躯体天井高の基準ですと、スタッドの下までしか高さを取れないですけども、具体的にはこういった形で上階の床の裏面までを高さとしては利用できておりますので、そういったところの配慮ができないかということでございます。

次に、17ページをお願いします。可変性について賃貸共同住宅でこの可変性を利用する事例としては、空室の対策、それから賃料の下落を防ぐ等の目的でリフォームするという事例が現状でも行われております。一般的に行われているのはこの2点で、3点式だったバスユニットとトイレを別にするようなリフォーム、それからキッチンを対面に更新するというリフォームが行われていて、これらについても現状の状態できているという認識でございます。

18ページをお願いします。もう一つ、賃貸共同住宅ではないのですが、現状、低層の住宅では排水管にポリ塩化ビニール管を用いています。特に中高層になると、線膨張の関係でクリアランスを取って差し管でという接続もあるんですけども、低層では大体ほぼ全てを接着で接続しているというのが一般的と伺っています。そういった意味で、塩ビ管は切断が手ノコ（塩ビ用ののこぎりがある）でも切れ、容易ですので、そういった観点で更新性の配管の基準を合理化できないかと提案したいと思います。

それから最後、規模の基準についてですけども、住生活基本計画の中で誘導水準が一人世帯40平米という現状の中で意見しにくいところもあるのですが、まず現状どうなっているのかをまとめました。大体40平米以下については単身者向け、それから面積によってカップル、ファミリーという形で、一般的にこのような形が現在の市場でございます。

20ページ、お願いします。25平米から30平米で、これは一般のワンルームよりもちょっと広めで、ワンルームのところは8畳程度あります。

それから、30平米以上40平米未満になると1DKの間取りで、カップルの方が居住できるような個室、それからLDKが設けられていて、ここが賃貸共同住宅としてはボリュームゾーンという形になります。

次に22ページをお願いします。さらに広くなった、例えば真ん中のプランですと、も

う今かなり必要性が高まっている、テレワーク用のブース等も設置できるぐらいの状態になります。

次のページをお願いします。最後は60平米未満になるとファミリー層が利用できるということで、こういった形でそれぞれの床面積においても、特にそれで入居者層を絞っておきますので、狭いといった形ではなくて、それぞれの面積層できちんと豊かな生活が送れるような形で設計もされておりますので、そういったところも踏まえて建物の基準について御検討いただければと思います。どうもありがとうございました。

【松村座長】 西澤委員、どうもありがとうございました。

今の説明について、この時点でまた御質問だけあれば、挙手をお願いしたいと思いますけれども、いかがでしょうか。よろしゅうございますか。

西澤委員、ありがとうございました。

それでは、残り時間を使いまして、今日のこれまで伺ってきた説明全体ですけれども、これについて意見交換を行いたいと思います。基本的に全委員から御発言をお願いしたいと存じますけれども、今日は9名の委員に御出席をいただいておりますが、一人当たり大体4分程度でお願いいたします。これは「挙手」ボタンを押していただくわけですけれども、齊藤広子委員におかれましては途中で御退席予定と聞いておりますので、最初にまず齊藤広子委員から、サイトウ委員は2人いるのでフルネームで呼ばさせていただきますけれども、齊藤委員、4分で。

【齊藤（広）委員】 よろしくお願ひいたします。横浜市立大学の齊藤でございます。どうもありがとうございます。

非常に御丁寧な説明、そして出口さん、西澤さん、本当に現場に即した御説明、大変勉強させていただきましてありがとうございます。冒頭、この検討会ではいいものをつくってしっかり管理しみんなで使っていくんだという趣旨がございましたので、単に数をつくるだけではなくしっかりと利用されていくことが重要だということで、幾つか現段階で気がついたことを言いたいと思います。

1つ目は、この長期優良住宅に関して認定を受けているということをぜひ見える化してほしいと思っています。今回、マンションが棟別ということで、各区分所有者が自分のマンションは認定を受けているのだろうかという意識が低くなって、管理意識も低くなる可能性もございます。最近私がやった調査でも、約3分の1が認定住宅かどうか分からないというようなこともありましたので、その認定を受けていることの見える化もぜひ一緒に

考えていただけたらと思います。

2点目、共同住宅で賃貸住宅の場合に、もっと認定住宅を造ってほしいという気持ちからでございますが、分譲か賃貸か区分所有かそうでないかということで基準を分けるという考え方よりも、基本は同じ考え方である。ただし、すべての住戸の所有者が同じであるような場合の維持管理の容易さを考えて、こういった場合はこういうふうでもいいですよという考え方でいかがでしょうかということでございます。住宅の所有形態についてですが、単独所有が区分所有に、区分所有が単独所有にすでに変わっている事例がありますので、住宅が長期にわたって存在する場合に、その可能性がより高くなることから、基本は同じ考え方だけれどもという考え方でいかがでしょうかと思っております。

3点目でございますが、マンションは棟別認定だということになりますが、そうしますと住戸単位の個別の認定が一切なくなっていくのか、そうしたら個別の区分所有者の方々がお一人お一人、例えば維持管理の履歴といったものを保存する義務が一切ないのかということ。棟別認定だけで、住戸単位の認定が全くなってしまうのか。その場合に各区分所有者の管理の範囲である、専有部分に関する取扱い、例えば修繕履歴などはどのようにしていくのかもあわせて考えていく必要があるのかと思いました。

そして4点目でございますが、マンションは認定基準を受けるときにたしか修繕計画を一緒に出してという要件があったと思っておりますが、これが今回全体になりますので、マンション全体の長期修繕計画、30年以上の計画があればいいのかということ。つまり共用部分に関する、長期修繕計画が、認定の要件の修繕計画になるのでしょうかという確認でございます。

最後になります。マンションで40平米以下についてどう思うかということですが、私、基本的には40平米以下も認めていったらいいのではないかと考えています。といいますのは、マンション内での居住の移転、つまり循環がある、あるいは地域での循環があることをより促進していくという意味では、幅広い住戸面積を持ったものがあつたほうがいいのではないかと考えてございます。

5点ほど気がついたこととお話しさせていただきました。以上でございます。

**【松村座長】** どうもありがとうございました。

それでは、国交省で、特に3つ目が御質問だったように思いますけれども、棟別になったときに各区分所有者が自らいろいろな努力をする必要がなくなるというような懸念、これに対して。

【齊藤（広）委員】 言い方が悪かったかもしれませんが。住戸単位という考え方が一切なくなっていくのかということです。

【松村座長】 そういう御質問、これにお答えをお願いします。

【事務局】 齊藤先生、御質問ありがとうございます。事務局から御回答させていただきたいと思います。

1点目の認定の見える化、これは非常に重要な御指摘かと思っておりますので、どういったことができるか、認定を取ったマンションがそういった形でアピールできるということも重要な取組かと思っておりますので、検討したいと思っております。2点目の御指摘も、まさに分譲と賃貸で基本は同じ。ただ、今日、委員からも御指摘があったように、所有者がワンオーナーといった特性も踏まえた形での合理化が考えられないかということで、検討してまいりたいと思っております。

3点目の件ですけれども、分かりづらくて恐縮ですが、今回、手続について100戸あるマンションについて100戸の手続は不要、あるいは維持保全の主体を各区分所有者から管理組合に変えるという2つの変更をしております。例えば面積の基準について、18平米の住戸について認定するのか、しないのかという御質問がよくあるのですが、基本的には住戸をまとめて認定しますけれども、基準に適合しない住戸、例えば18平米の住戸があった場合については除外した形で丸ごと認定するというのを考えております。

今回、維持保全の主体の見直しということで、基本的にはマンション、特に先生が御指摘のように共用部分の維持管理が重要ということですので、そこについて管理組合がきちり位置づけるということで、特に重要な共用部分の維持保全を管理者として管理組合の理事長に担っていただくということで主体を変更しております。専用部分についての維持管理についても、管理組合を通じて適切に管理されるものと考えております。

4点目の御指摘、私に勘違いがあったら御指摘いただければと思いますが、既存住宅の新しい認定制度においても、認定してから30年間の維持保全が重要になってくると思っています。維持保全計画の提出の際に長期修繕計画といったものも併せて提出されている実態もあり、整合は図られるものと考えております。

40平米の件については様々な御意見があると思っております。これまで我々も法案審議も含めていろいろ御審議いただく中で、面積基準は要らないのではないのかという御指摘もあれば、一方で、マンションの優良性ということであれば一定の面積規模の基準も必要ではないかといった様々な御指摘をいただいておりますので、引き続き先生方の御意見をお伺いし

ながら考えていきたいと思えます。ありがとうございました。

【齊藤（広）委員】 どうもありがとうございました。2番目の質問に関しては、所有権が長期の間に、単独所有と区分所有という所有形態の間を行ったり来たりすることもあるのかと思えましたので、基準は1つのほうがいいかと思えました。あと、管理組合を通じて専有部分の維持管理の情報をとということですが、現状、管理組合は専有部分の維持管理情報をあまり持っていませんので、また管理組合の新たな役割になっていくのかと思えますので、その辺りも明確にして、よりよい形で進めていかれたらと思えます。

引き続きどうぞよろしくお願いいたします。ありがとうございます。

【松村座長】 齊藤広子委員、ありがとうございました。

それでは、ほかの委員の方々、挙手というか順番に行きましょうか。声を出したり、手挙げ、よろしいですか。委員名簿の、これはあいうえお順になりますけれども、そういう進め方でもよろしいですか。よろしければ池本委員から、それぞれ4分以内でお願いできればありがたいですけれども、池本委員、いかがでしょうか。

【池本委員】 齊藤先生と結構共通の部分がありますので、共通部分についての事務局回答は不要でございますが、まず、私は社会資本整備審議会でも都度都度申し上げていたとおり、賃貸住宅の品質上げが極めて重要だと考えています。またポータルサイトの運営事業者からすると、ある一定の網羅率まで行かないと、なかなか国民に広く普及していかない問題があるという問題意識を持っています。この2点から幾つか意見を申し上げたいと思えます。

まず賃貸住宅ですが、私は賃貸のオーナーさんに年二、三十回講演をしています。あるいは融資をする金融機関等々とも何度か品質評価の協議をしています。まずは長期優良が賃貸住宅で普及していくためにどの程度の基準を定めるべきなのかということで、齊藤先生と同じように、基準が大きく変わらないほうがいいとは思いつつ、後で西澤さんにも伺いたいのですが、そのルールで西澤さんが御提案されたことが全部、つまり所有者が1人であるということの特殊性だけで認定基準をつくれば、今、西澤さんが提案されたものが基本的には通るという概念でいいのか、それだけではなく、解決しないと普及しないとお考えなのかということは伺いたいと思っています。普及できる認定基準とは一体何なのかという観点になるべく特化していかないと、結局はつくってもほとんどポータルサイト上で出てこないというふうな形になるのではないかと考えています。またオーナーに対する一定の目配せの制度とのセットも必要ではないかと考えています。

それとともに、その普及を促進するためにも、何度も申し上げて恐縮ですが、40平米という案で、最低面積の引下げをさせていただいていることは素晴らしいと思いますけれども、そもそも面積を、撤廃するというぐらいでいいのかと。SUUMOのデータを見ても独り暮らしの方々の居住面積は大体20平米から30平米ぐらいが中心という形になっており、独り暮らしの方に対しての長期優良住宅仕様の賃貸住宅の供給は見込めないという形になると、それはそれでどうなのかと思う点がございますので、そこはぜひ考えていただけないかと思っています。

最後に、これは不動協さんへの御質問にもなるかと思いますが、不動協さんで要望されているものが飲まれた場合に、まだ計算は難しいのかもしれませんが、分譲マンションの中における長期優良住宅の比率を一体どの程度上げることができるのか、基本的には今、供給の1%を切っている状態だと思いますので、イメージとしては10%から20%程度ぐらいまで現実味が増えてくるということでない、多くの皆さんが目にすることはできないかと思いますが、どういう条件が緩和されてくれば何割ぐらい行くのかということについて、ざっとでも結構ですが、もし知見があれば教えていただければと思います。以上でございます。

【松村座長】 今のは西澤委員への質問もありましたよね。

【池本委員】 そうですね。西澤委員への質問もありますし、不動協さんも。

【松村座長】 御提案いただいている内容で支障がないのかどうかということに関する御質問、まず西澤委員から説明の補足をお願いしたいと思います。

【西澤委員】 西澤です。補足させていただきます。今日提案させていただいた内容は、池本さんが言われているようにワンオーナーであるということ、もう一つ賃貸住宅であるということで、賃貸契約で、修繕する人と、入居されている方がそれに立入りを認めるといった前提がある場合に、専用配管の配置、横主管の点検等のときに1階の床下点検口から入るという状況、それから専用配管の配置と一緒にすけれども、配管の修繕等が必要なときに下階住戸から修繕するという前提を考えたときの躯体天井高、下階住戸天井裏に配管が配置されているので、そこも天井高としては、可変性という意味では十分利用できているのではないかといった形で整理した内容です。

それ以外にも、実は3階建て以上になるとエレベーターが必要になるんですけども、小規模なアパートだと、最近、エレベーターがついているのも増えているのですが、一戸当たりの費用負担としてはなかなか大きなものがあるので、そういった形で事業的な差別

化とは別に難しい観点もあるという論点もあるのですが、それは今回とは違う論点ですので、外させていただいたというのがございます。

【池本委員】 ありがとうございます。

【松村座長】 それから、出口委員への御質問も、分譲マンションで普及率の読みというか、感触ですね。今回御提案の内容との関係で、出口委員、いかがでしょうか。

【出口委員】 今の御質問に対してですけれども、正直申し上げると、ここまでやったら何%まで向上するというのは、おっしゃるようになかなか簡単には分らないですが、25%という戸建ての例もございますし、ほかの皆様の御認識も2割ぐらいはおっしゃっているんで、私どもとしてそこを目標にすること自体は何ら異論がないというか、それは当然だと思っております。

ただ、これも幾つか懸念点はありまして、繰り返しになるかもしれませんが、大きく言うと2つございまして、1つは掛かり増しの費用のことでございます。今回、様々な基準が合理化されたとしても、通常分譲マンションに比べると、当然仕様がアップすることになりまして、お客様にそれが御評価いただければ、その掛かり増し費用も価格に反映できますが、現状の性能に比較的御満足いただいているという面もございまして、それ以上の性能を付加したときのメリットがなかなかお客様に御理解いただけなくて、掛かり増しの費用が、事業者側で負担せざるを得なくなっているのが実情なものですから、そういう意味では、この辺の購入者様への支援を拡大していただく一方、あとメリットといいますか、長期優良住宅のいいところを皆さんに御理解いただくという努力も当然必要だと思います。その辺が行き渡ってくれば、今の認定率の問題も少しずつ改善されていくのではないかと思っております。

あともう1点は、これも少し提案の中でも申し上げましたけれども、いろいろな合理化もそうですが、もう既に現場がいろいろな前提で動いております。先ほどの耐震性の設計の考え方もそうですけれども、既に現場で多く使っている設計の方法でない方法が今のところ主な基準になってしまっていますので、今回、そこを直していただく方向で検討していただいておりますが、そのように現場とかけ離れたというか、現場とは違っているもので基準ができたりしますと、どうしても合わせるだけでひと手間増えて、それがひいては先ほどお話ししたスケジュールにも影響が出るというようなことがあります。

そういった新しい御提案をいただいたときに、いろいろな知見があつて、そういったことを導入した場合にどういうことが起こるかというのが想定できれば、じゃ、こうしよう

とか比較的対策も打てるんですけども、その辺の感覚が、どの事業者さんも長期優良住宅の実績も少ないことがありますて、鶏と卵ですけどもどういったことが起こるかどうかどうも分からない面があるので、そういう意味では、認定基準の合理化に関しましても、一度決めてしまったらもう変えられないということではなくて、一度決めた基準でも、もし後からでも問題があることが発覚した場合は御対応いただくというような形で、徐々に普及率というか、認定率を上げて行ければと思っております。

【池本委員】 ありがとうございます。

【松村座長】 それでは、池本委員の御意見で、国交省さんで何か御意見ということお答え、質問はなかったように思いますけれども、何かあれば、なければ次の委員の方に行きます。

【事務局】 特段ありませんが、1点。所有者が一人であるという点に限って、賃貸住宅の特性として限定的に議論するつもりはありませんので、先ほどの躯体天井高、可変性の話もありましたが、賃貸住宅の特性として合理化が必要ということがあれば、それについては検討してまいりたいと思います。

【池本委員】 ありがとうございます。

【松村座長】 ありがとうございます。それでは、楠委員、よろしく申し上げます。

【楠委員】 楠です。よろしく申し上げます。私は耐震が専門ですので、耐震で、今日いただいた国交省さんの御説明と、あと出口委員から詳細なデータも含めた御紹介がありましたので、そこに対して少し考えるところを述べさせていただきます。

長期優良ということですので、建物の耐震の面から見ますと、大きな地震が来たときにどのように損傷を減らすかということで、これも専門的に見るとどれだけ変形を抑えるかということにつながってしまいますので、いかにして地震時の変形を小さくするかということになります。ただ、本当に出てくる変形はもう地震の特性によってしまいますので、例えば今日御紹介があった東北の地震ですと、中高層には比較的有利なほうの地震動でしたが、いつもそういうのが来るとは限らなくて、神戸の地震とか、あるいは今予測されている東海・東南海・南海のような地震が来たときも、長期優良と分類された建物は確かに損傷が低減しているねというような形にしないと、なかなか普及しないだろうという感じはしました。

ただ、威力というか、実力を発揮するのは、損傷レベルもありますが、主に災害のときを考えておりますので、なかなか実感が伝わらないという御意見ももつともかという気も

しましたけれども、齊藤先生からありました、長期優良住宅認定を受けた建物であることを表示してくれると、それは確かに意識も上がるし、住まわれている方も安心されるかと思いました。耐震でなかなか陽の変形を考慮できるような設計法がなくて、それが限界耐力計算というものが開発されて、これで変形を陽に考慮した設計方法が普及するかと期待はしていたのですが、今日も何度かお話出ているように、残念ながら実務レベルでなかなかずっと広がっていかないというところで、今日、国交省さんから御紹介があったようなより普及している設計法で、さらにプラスアルファで何とか変形を評価できないかという方向性は当然出てくる方向性だろうと思いついて聞いておりました。

いずれにせよ、普及しないと意味がない。せっかくつくったものを誰もやってくれないと意味がないのは、皆さんの御意見のとおりですので、何とかこれを普及していくためには、今日、国交省さんのスライドの中にあつたような例えば誘導水準を考えて、普及を図っていくというのはいい手ではないかと思つます。ただ、そのときはぜひ損傷というものを軸に考えていただければと思つます。数値そのものあまりこだわり過ぎずに、原点に戻つて、損傷がどのぐらい低減するのかというのを軸に誘導水準を検討していただければいいかと思つました。以上です。

【松村座長】 楠先生、ありがとうございました。それでは、国交省さんで今の、御質問ではなかつたですけども何かよろしいですか。

【事務局】 特段ありません。御指摘のとおりですので、そういった方向で検討してまいりますと思つます。

【松村座長】 そうですね。それでは、齊藤卓三委員、お願いします。

【齋藤（卓）委員】 それでは、私からは審査機関という立場で、主に基準関係について意見を述べさせていただきたいと思つます。

まず今回、共同住宅も含めて省エネ基準の見直しと、より高い性能という話もございましたが、今の時代の流れ上やむを得ない話だと思つますので、これはもう問題ないと思つますが、ただし例えば現行のZEH-Mとかの普及状況を見ると、戸建て住宅というのは比較的普通の事業者さん、工務店さんが割とポンポンと取られているのですけれども、共同住宅系に関しましてはなかなか普及が進まない。専門の設計事務所等がついているにしても、進まないという状況があります。

これを基に共同住宅が寒くてしょうがないというような御意見であれば、これはしょうがないと思うのですけれども、どなたに聞いても共同住宅は暖かいよというお話がありま

すので、そもそもこれは同じ水準でいいのかと。計算方法とかで何かもうちょっと考える部分があるのではないかみたいな部分があるかと思しますので、今後はそういったものも適切に見直していただかないと、普及が進んでいかないという状況が出てくるような気がします。あとは先ほど御説明がありました例えば構造とか劣化のかぶりといったものは、それぞれの性能について適切に検討した上で決めていかれると思いますけれども、御存じのように、安全側に振って何でもいっばいやればよいということで、コンクリートの使用が増えますと、セメントを作るのに大量のCO<sub>2</sub>をつくりますので、カーボンニュートラルにも反してくると思いますので、そこら辺は適切にそういった他の制度も見据えつつ、レベル感を設定していただければありがたいと思います。

あと最後、いろいろな委員から御意見が出ていましたけれども、40平米という面積に関しましては先ほど御説明があったとおり、ファミリー世帯を対象にしているのか、シングルを対象にしているのかとか、何を対象にして長期優良住宅の認定基準をつくっているのだろうというところが、私個人もいまいよいよ分からなくなったので、そういったものも踏まえた上で、適切な面積設定をなされればいかがでしょうかと思います。以上です。

【松村座長】 ありがとうございます。これについては国交省さん、何かございますか。

【事務局】 ZEH-Mについてなかなか難しいという御指摘がありまして、その評価方法も含めて、また委員の皆様にも御相談しながら検討を進めてまいりたいと思います。様々な御意見をいただいていますので、これについても検討してまいりたいと思います。

【松村座長】 そうですね。ありがとうございます。

それでは、続きまして鈴木委員、よろしく申し上げます。

【鈴木委員】 ありがとうございます。まずは資料の御説明、ありがとうございます。主に省エネ環境分野の観点から意見を述べさせていただきます。

いろいろな社会ニーズとか環境のニーズも含めて対応しながら、長期優良住宅の供給量、特に共同住宅の裾野を広げていくというのはこれから非常に大事だと思います。省エネや環境の分野において、強化の方向も大賛成ですけれども、ただ、0.2%という数字の一回でもあると思うのですが、共同住宅における省エネは決して簡単なものではないと考えます。今回の提案である例えば外皮性能、BEIその数字は賃貸や住棟形態、さらには小規模住宅の問題とかを考えると、省エネに対するたくさんの手持ち駒があるわけではなく、特に賃貸はかなり難しいのではないかと、高いハードルだとも私は思います。

そういう中でうまく対応していくには、齋藤卓三委員もおっしゃっていましたが、戸建てにない共同住宅のアドバンテージ、寒いとか、もともと世帯当たりのエネルギー消費量が少ないという、これらは建築属性やプランニング特性が大きく関係していますが、それらの特性をうまく活用し、一つの戦術にしながら高みを目指していくようなことが必要と考えます。これまでの省エネ基準では、戸建てと共同住宅は同じ路線、同じ基準値で進んできましたが、高みを目指していくには、必ずしも戸建てと同じルールでなくてもいいのではないかと。それが今回の長期優良の住棟評価か住戸評価かというところにも関係していると思うのですが、こと省エネの分野においても、まずは建物全体の認定として住棟評価の可能性を検討すべきだと思います。ただ、そのときに一定規模の集合住宅特有の話として、例えば中住戸というのはさしたる断熱措置をしなくてもそこそこ暖かいし、省エネでもある。これはもう一般の消費者でもみんな分かっている話ですが、そのような熱環境的特性が問題につながらないように何らかの対策を講じれば、住戸評価で抱えてきた問題を住棟評価の中でも解決できる可能性がある。ただ、先ほど齋藤先生がおっしゃったように、個人の資産としてうちの住宅はどんな性能を持っているだろうということに関しては、例えば住戸単位で性能の見える化を図るということで応えていけるのではないかと思うわけです。

そのようなことで、戸建てにはない共同住宅のアドバンテージ、戸建てにはない共同住宅の難しさを考えながら、カーボンニュートラルとか時代の要請に従った高みを目指すための検討を目標水準の設定とともに、認定基準の在り方も含めて、あまり時間はないかもしれないけれども一度じっくり考えるいい機会ではないかと思います。

いずれにしても、例えば戸建て住宅の同じU<sub>A</sub>値、断熱性能であっても、共同住宅のほうがはるかに室温は高いわけですので、先ほども言った通り、そのようなアドバンテージを活かし、確実に裾野を広げるための誘導設定というのをぜひ冷静かつ慎重に考えていくべきではないかと私は思います。以上でございます。

**【松村座長】** どうもありがとうございました。今の鈴木委員の御発言について、国交省で何かおっしゃることはありますか。

**【事務局】** 鈴木先生、ありがとうございます。非常に重要な御指摘かと思えます。今回、長期優良については住戸認定から住棟認定にしましたということと、今後、共同住宅の供給促進が必要だということも踏まえまして、住戸で評価するのか、あるいは住棟で評価するのか、その際どのような合理化ができるのかについて検討してまいりたいと思いま

す。

ただ、一方でおっしゃるように住棟で評価したほうが合理的、あるいは計算の手間も減るといふ御指摘もある一方で、住戸単位での見える化といった御指摘もありますので、そこら辺のバランスをどう考えていくかということについて整理していきたいと思います。ありがとうございます。

【鈴木委員】 よろしく申し上げます。

【松村座長】 どうもありがとうございます。それでは、對馬委員、いかがでしょうか。

【對馬委員】 横浜市の對馬でございます。発言の機会をいただきまして、ありがとうございます。私からは、資料4の3ページの基準見直し事項の項目に沿って発言させていただきたいと思います。

まず災害配慮基準の創設の件でありますけれども、土砂災害特別警戒区域は自然災害の危険性が特に高い地域になっておりまして、建築物の構造規制を行っている区域であります。そのため、長期優良住宅を認定除外するということが妥当だと考えております。一方で、構造的な処置を行えば建築ができることから、建築基準法施行令第80条の3によるそういった構造とした場合との共通の考え方が示されるとよいと考えております。また、開発や宅造によりまして宅地の安全性が図られた後、特別警戒区域の指定が解除されるまでにタイムラグがございます。その間、建築基準法の構造規制がかかったままとなりますので、長期優良住宅の認定のみならず、建築基準法も例外規定が適用されるように御検討いただきたいと思いますと思っております。

それから、急傾斜地崩壊危険区域につきましては、対策工事が完了しているエリアであれば未施工のエリアもありますので、指定区域の中でも特性が異なるということがございます。このため、指定権者である神奈川県ともよく調整していきたいと考えております。また、近隣の都市ともよく調整していきたいと考えております。それから、2グループ、3グループにつきましては、もともと建築が認められる地域であることから、災害防止の観点と脱炭素化の観点のバランスを見ながら、慎重に検討を進めていきたいと思います。

続きまして、2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現につきましては、今回、省エネ性能の基準見直しと上位等級の創設が記載されてございますけれども、こちらにつきましては2050年カーボンニュートラルを実現させるためには、省エネ性能の向上とか、全体の底上げというのは必要なことだと考えております。このため、省エネ性能向上の担い手である設計者や工務店への支援としまして、国には技術力向上のためのコン

テンツの充実を図っていただきたいと考えております。本市につきましては、技術講習会を開催するなどして支援を行っていきたいと思っております。

続きまして、共同住宅に係る認定基準の合理化、賃貸住宅の特性を踏まえた基準の設定でございますが、供給する住宅の特性に応じて省エネ性能の高い住宅を増やすという観点から、緩和する方向でよいと考えております。

耐震基準の見直しでございます。こちらにつきましては限界耐力計算と保有水平耐力計算という異なる計算方法の比較もございますので、構造の専門機関で耐震性能が同等であることが検証されれば、省エネ性能の高い住宅を増やす観点から緩和の方向でよいと考えております。

共同住宅の規模の基準の見直しですが、こちらにつきましても省エネ性能の高い住宅を増やすという観点から、緩和する方向でよいと考えております。

それから、その他近年の技術・知見の反映としましては、性能が同等であることが認証されれば、省エネ性能の高い住宅を増やす観点から緩和する方向でよいと考えております。

続きまして、不動産協会の出口委員からいただきました提案の内容でございますけれども、可変性基準におきまして、都市計画の高さ制限が長期優良住宅の導入をしにくくしているという件についてでございます。横浜市におきましても、この趣旨での御意見については様々な機会をいただくことがございます。横浜市では、昭和48年に容積率の導入と併せて、高度地区の導入により、容積率と高さ制限による建築物の規制をスタートさせております。その際に公開空地などの市街地環境の整備向上に寄与した建築物については、市街地環境設計制度により高さ、容積を緩和する運用をしております。高さの緩和につきましては周辺環境への影響を配慮するなどといった要素もございますので、都市計画としてどのような議論があり得るか、御意見を預らせていただきたいと思っております。

続きまして、西澤委員の御提案につきましては、これは基準見直し項目の中にもございました賃貸共同住宅の省エネ性能の高い住宅を増やす観点からということで、トータルの検討していくのがよいと考えております。

以上でございます。ありがとうございました。

**【松村座長】** 対馬委員、どうもありがとうございます。国交省から、今の対馬委員の御発言について何かございますか。

**【事務局】** 1点補足させていただきますけれども、今回、災害配慮基準において土砂災害特別警戒区域といった第1類型については原則認定しないと。それらの区域について、

御指摘のように構造規制がかかっております。構造規制を満たせば建築ができるというゾーンであります。今回の長期優良住宅法の改正においては、3世代100年にわたり使い続けるといった趣旨を踏まえ、土砂災害特別警戒区域において構造基準を満たせば建てられるといった前提においても、長期優良住宅としては原則として認定しないという案で、今回ご提示させていただいているということでございます。

あと、レッドゾーンを外す際の手続については、いただいた御要望については担当に伝えたいと思います。

省エネにかかる講習会について、特に工務店さん向けの技術講習会も非常に重要だと思いますので、国と公共団体が連携しながらやっていきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。以上です。

【松村座長】 ありがとうございます。

【對馬委員】 ありがとうございます。

【松村座長】 それでは、今日、出口委員と西澤委員が業界を代表して、団体を代表して御意見を披露していただきましたので、時間の制約もありますので、先に藤本委員、御意見をいただきたいと思っております。

【藤本委員】 藤本です。それでは、私からはまず、共同住宅はかなり認定が少ないということで、共同住宅を普及させていくという観点での基準を合理化してという方向はよいと思います。現状、全般的に性能表示一般で見ても、共同住宅と戸建て住宅では同じ等級でも実現の難しさがかなり異なっています。ですので、共同住宅と戸建て住宅は分けて考えるという、改めてそういう視点で基準を見直すということも必要ではないかと思っています。

もう一つは賃貸住宅の件ですけれども、区分所有住宅とは所有形態が異なったり、また規模とか構造も異なるので、賃貸住宅で推進していくという意味では賃貸向けの基準を考える必要性もあり得ると思うのですが、ワンオーナーだからということだけではなくて、賃貸住宅にあっても居住者への視点を忘れてはいけないのではないかと思います。ワンオーナーだからメンテ等がやりやすい、あるいは賃貸借契約で居住者は協力することになっているということは確かにそうですが、賃貸だからそういったいろいろなものを居住者は我慢して然るべしみたいな話になってしまっただけでは本末転倒だと思います。ワンオーナーという特性を踏まえて合理化を図るとともに、居住者にとって大きな不利にならないのかという観点は忘れてはいけないと思います。

それと賃貸型の基準をつくるというようなことも含めて言うと、今回、長期優良住宅の基準も複数出てくることになりますので、分かりやすくアピールする意味での見える化という話も重要と考えています。一口に長期優良といっても基準が異なるものがありますので、消費者が混乱しないためにもしっかりと差別化して表示していくことが大事ではないかと思えます。

あとは躯体天井高については高度制限等の関係もありますけれども、これも一律に合理化というような形で緩和という方向に行くのか、あるいは地区によって、行政庁に裁量を持たせるようなやり方のほうがいいのか、この辺も含めて検討が必要なのかと考えています。以上です。

【松村座長】 僕のところが聞こえなくなっていて、藤本さんの大事なところが聞こえてなかったのですが、最後一言で言うと、結論、途中まで聞いていたんですけれども。

【藤本委員】 賃貸に関しては、居住者の視点も忘れてはいけないことと、賃貸型とか基準も複数出てきますので、混乱しないようにしっかりとした見える化、どの基準に適合した長期優良かという提示の必要があること。あとは共同住宅と戸建ては基準のレベルが大分違いますので、性能評価の等級も含めて、戸建てと共同住宅では別物という割り切りで基準を考えることも必要ではないかといったことを話しました。

【松村座長】 ありがとうございます。国交省さんから、今の藤本委員の御意見はいかがですか。特に何か。

【事務局】 特にありません。御指摘を踏まえて検討したいと思います。

【松村座長】 それでは、時間がかなり迫ってきました。出口さんと西澤さんは、先ほど御発表いただいたり御質問にお答えいただいた以外のことで、特にございますか。

【西澤委員】 西澤です。全般について意見を述べさせていただいてもよろしいでしょうか。

【松村座長】 どうぞ。

【西澤委員】 ありがとうございます。4点ございます。まず資料4の12ページ目、カーボンニュートラルの件ですけれども、こちらは住団連としても前向きに取り組んでまいりたいと考えております。特に外皮をZEHの基準にして、一次エネをBEI $\leq$ 0.8という形で、適切な設定ではないかと考えています。その上でハウスメーカー、工務店としてもその準備を進めていく必要がございますので、実施時期を早めに示していただきたい

ということと、その実施時期については、これまでZ E Hの手当てをしてこれなかった寒冷地向け住宅のために、断熱材を上げると仕様が変わって防火の認定が必要だというような声もありましたので、適切な準備期間を御配慮いただきたいという点でございます。

2点目は、それに伴って、次の13ページで性能評価の上位等級と一次エネも必須とするという内容です。一次エネについては、住団連の会員企業でも、実は住宅性能表示の評価としてはあまり行われておりません。B E L S、それからZ E Hで一次エネの評価を行っているんですけども、性能表示で評価書をもらうということになりますと、設計評価に係る関係書類とか、建設評価の対応とか事業者にとってはかなり重い運用になるという認識がございますので、そこの部分の運用の整備をぜひお願いしたいと考えております。

それから、3つ目の災害配慮基準で、資料4の7ページ目、④ですけれども、例示として書かれている内容ではありますが、地盤面の高さを想定浸水深以上とするということが書かれていて、この数値は実は今回改正された特定都市河川法のレッド地域の浸水被害防止区域の書かれ方よりも厳しい書かれ方のような気がしておりますので、今回の流域治水関連法で特定都市河川法、それから都市計画法等が整備されますので、それらの関係と横並びで分かりやすく示していただければと思いました。

あと先ほど藤本先生から御指摘いただいた居住者の視点が足りているということは私のプレゼンの表現不足で申し訳ございませんでした。もちろん専用部への立入りをという条件としては、プライバシーを保った上でということも条件としては考えられますので、そういう居住者の方のプライバシーにも配慮してできるような形が望ましいと考えております。

**【松村座長】** ありがとうございます。もう時間がほぼまいりましたけれども、出口委員から何かございますか。

**【出口委員】** 出口ですけれども、手短に3点だけ、ごめんなさい。1つは可変性ですけれども、当然これまでの規制との関係がございますので、単純に外してくれということではないのですが、御検討いただけるということなのでよろしくをお願いします。

それから、災害配慮基準も、当然レッドゾーンなどでは原則認めないというのは問題ないというか、当たり前だと思うんですけども、前から私どもが申し上げており、横浜市さんにもおっしゃっていただきましたが、解除が決まっても実際の解除までにタイムラグがございますので、そういったところは御配慮いただいて、長期優良の認定を認めていただくような形を取っていただければというのがございます。

それから、最後はカーボンニュートラル関係ですけれども、先ほどのお話のとおり、2030年度のZEH基準までというのは当然こちらもやる気で進めておりますけれども、そうはいつでも楽なハードルではないというのが、事業者の意見というか考えで、それに加えて、今回、長期優良でいろいろ要件を合理化していただくということですが、その一方で高いハードルがまたかかってくることになると、長期優良の普及を促進するという目的に少し反するのかと感じております。これも先ほど最初のプレゼンのときに申し上げましたけれども、少し時期を見ていただくとか、段階的な適用をしていただくとかいった御配慮をいただければと思っております。

繰り返しになりますが、よろしく願いいたします。

【松村座長】      ありがとうございました。

それでは、時間がまいりましたので、私も委員の1人として一言だけ、今日の御議論をお聞きして改めて感じましたけれども、今まで長期優良住宅というのは、いいものを使ってみんなで長く使っていこうという、それは国民全体としては分かりやすいけれども、個々の住み手にとって必ずしも分かりやすい、自分にとってどういうことなのかという意味で十分に分かりやすいものではなかったと思います。

今日、例えば池本委員から、新たに賃貸の分野で普及を進めていくとすると、その前提として賃貸の質的向上が語られていましたけれども、今回、長期優良住宅認定制度のそもそもの基準自体を大きく項目を増やすとか、減らすとかいう議論ではありませんが、長期優良住宅が戸建て、共同の分譲、それから共同の賃貸、ひょっとしたら戸建ての賃貸もあるかもしれないですけれども、それぞれのハウジングの領域でどういう意味を持ったものなのかという、抽象的にでも国民に改めて説明する言葉をつくらないと、なぜ緩和したのか、なぜ普及させなければいけないのかとかいうようなことの説明が、この場にいる方はみんな分かっていますけれども、この場から一步離れた人たちに、特に住み手の方々に十分伝わる言葉であるかという、それはできていないと思います。基準を見直すと同時にそのところを少し改めて打ち出す機会が10年に1回ずつぐらいしかないとなると、この機にそれも併せて検討していく必要があると感じました。これは意見というか感想でございます。

ということで皆様、貴重な御意見をどうもありがとうございました。

議事はこれにて終了ということにさせていただき、事務局にお戻ししたいと思います。どうぞ事務局、よろしく願いします。

【事務局】 松村座長、委員の皆様方、ありがとうございました。第2回は9月頃にウェブ開催とさせていただく予定でございます。詳細な日程が決定次第、御連絡いたします。本日の検討会の議事録につきましては、後日、委員の皆様にご内容を御確認いただいた上で、国土交通省のホームページにおいて公開する予定でございます。

以上をもちまして、第1回長期優良住宅認定基準の見直しに関する検討会を閉会いたします。本日は長時間にわたり御議論いただき、ありがとうございました。

— 了 —