

第2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9月16日

【事務局】 それでは、定刻になりましたので、ただいまから第2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堀崎でございます。よろしくお願いいたします。

本検討会はウェブ公開としております。傍聴の方がおられますので、よろしくお願いいたします。

それでは、第2回検討会の開会に先立ちまして、国土交通省住宅局住宅生産課課長の宿本より御挨拶を申し上げます。

【住宅生産課長】 皆様、おはようございます。住宅生産課長の宿本でございます。

7月より住宅生産課長を務めております。委員の皆様方には、大変お忙しい中、今日の検討会に御参加いただき、また、日頃よりこの住宅建築行政、御支援、御協力いただいていること、感謝申し上げます。

さて、今回の長期優良の検討でございますけれども、2018年の11月にあり方に関する検討会をスタートして以降、検討も4年になりますし、実は住宅生産課長も私で4代目ということになります。

その間、あり方検討会を経て、審議会、法改正、そして今、この基準の検討ということで、第4コーナーを回ったようなところにいるのかなと思っております。

この間、住生活基本計画の見直しなどにおきましても、長期優良住宅の供給戸数を目標として位置づけるなど、今回の改正を前提として、住宅政策をより大きく広げていきたいと考えております。

ゆくゆくは、住宅供給の中心に、この長期優良住宅を据えていきたいと思うところであり、供給促進という意味ではここが頑張りどころなのかなと思います。

今回はその基準を中心に議論をしていただくわけでありましてけれども、基準が固まった暁には、官民挙げて、次は供給ができるように、どういうふうに設計上の工夫、販売上の工夫、それから制度上の工夫でいいものを供給することができるのか、引き続き考えていきたいと思っております。

本日の第2回の検討会では、事務局から具体的な認定基準の内容について御説明をさせていただきたいと思っております。

このうち、住宅性能表示の省エネ性能に関するZEH相当の等級を創設するという点につきましては、本日御了解を得られれば、速やかにその住宅性能表示に位置づけるべく、手続を進めていきたいと考えております。

そのほかの長期優良住宅の基準につきましては、本日御議論いただいて、方向性で概ね合意を得られれば、フィージビリティを含めて様々確認をしていきたいと思っております。

次回第3回を、12月頃に予定しておりますけれども、そこで今後のスケジュールを含めて最終的に確認をしたいと思っております。

ぜひ活発な議論をお願いいたします。どうぞよろしくをお願いいたします。

【事務局】 続きまして、本検討会の委員につきましては、資料1のとおりとなっております。各委員の御紹介につきましては、時間の都合上、資料1をもって紹介に代えさせていただきます。

続きまして、本日の資料につきましては、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から資料4の3、参考資料のあわせて7点となります。

これ以降の進行につきましては、松村座長にお願いしたいと思います。よろしくをお願いいたします。

【松村座長】 皆様、おはようございます。座長を務めさせていただきます松村です。よろしく申し上げます。

およそ3か月ぶりということで、今日が非常に大事な段階に入ってきておりますけれども、ただいまからこの第2回の長期優良住宅認定基準の見直しに関する検討会、この議事を進めてまいりたいと思います。

委員の皆様は、お忙しいところ、この検討会に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、今申し上げたようにこの認定基準の改正案についてとなっております。本日議論するテーマは多岐にわたるため、テーマごとに分けて、事務局から説明させていただいて、意見交換をテーマごとにさせていただきたいと思っております。

それでは、まず、事務局から資料2から4の2についての御説明をお願いします。よろしく申し上げます。

【事務局】 それでは、検討スケジュール、資料2について御覧ください。

前回6月29日に開催しました第1回検討会において、長期優良住宅法の法改正の説明、出口委員及び西澤委員より業界団体からの提案、そして事務局から認定基準の検討の方向性について提案させていただきました。

検討会で御了承いただいた災害配慮基準など改正法第1弾施行については、省令・告示としてとりまとめ、現在パブリックコメントを実施しているところです。

本日、第2回検討会の開催においては、事務局より具体的な認定基準案を説明いたします。

基準案については、本日、検討会として議論いただいたものを、フィージビリティを含め御確認いただいた上で、12月頃に開催を予定しております第3回検討会において、基準の公布・施行のスケジュールを含めて、最終的に確認、了承をいただきたいと思っております。

12月頃に開催を予定しております第3回の検討会では、基準案の公布・施行のスケジュールや、第2弾施行となっております建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の基準等の議論を行う予定です。

続いて、資料3を御覧ください。

前回の検討会において、委員の皆様からいただいた主な意見と、検討している対応案を記載しております。

まず、省エネルギー性能については、住棟全体での評価など、評価方法に関する御意見、一定期間の基準の据え置きや、施行時期を早めに示すべきなど、スケジュールに関する御意見、担い手の技術力向上など体制整備に関する御意見などをいただいております。

対応案としましては、後ほど説明しますが、住棟全体の評価方法を導入することについて御議論いただくこととし、特性に応じた評価方法については引き続き検討することとします。

また、施行スケジュールについては、本日の御議論の結果を踏まえて事務局で検討した上で、第3回検討会にて御説明する予定です。

さらに、審査機関等への周知を推進してまいります。

次に耐震性について、地震被害の実態や、居住性等への影響を捉えた合理化が必要との御意見、損傷がどれぐらい軽減するのかという観点から検討すべきとの御意見をいただいております。

これについて、長期優良住宅として有すべき耐震性能の範囲内で基準の合理化を図ると
いう案を提案させていただきます。

次に、規模については、基準を40平米以上へと見直してはどうか、対象とする世帯に
応じた基準設定をしてはどうか、40平米以下を認めてもよいのではないかなどの御意見
をいただいております。

これについては、共同住宅の実態や、誘導水準を踏まえて合理化を図るという案を提案
させていただきます。

また、維持管理・更新容易性については、ワンオーナーである賃貸共同住宅の特性を踏
まえた基準の設定ができないかという御意見、排水管の切断工事を軽減する措置に関して
御意見を頂いております。

これについては、賃貸共同住宅の実態を踏まえた基準の合理化などを図るという案を提
案させていただきます。

続いてスライド2の可変性についても、賃貸共同住宅の特性を踏まえた基準の設定が出
来ないかという御意見をいただいております。

これについても、合理化を図るという案を提案させていただきます。

その他、今回管理組合による住棟認定を導入するに当たり、認定住宅であることを認識
できるようにとの御意見、合理化により消費者が混乱しないようにとの御意見、長期優良
住宅の意義や普及について説明する必要性についてなどの御意見をいただいております。

これについては、今後施行に向けて改正内容や長期優良住宅とすることの意義について、
事業者や消費者への周知を推進してまいります。

続いて、資料4の1を御覧ください。

ここでは、今回見直しを考えている全ての基準について記載をしております。

このうち、第2回検討会にて御議論・御審議いただきたい事項は赤枠としております。

まず1の改正法により新設された認定基準のうち、(1)災害配慮基準については、第
1回検討会にて内容を説明しており、その際、委員の皆様から異議なく御了承いただいた
ことから、考え方を示した基本方針については、先行して9月6日よりパブリックコメン
トを開始しております。

(2)の建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設は、次回以降の検討会にて御議
論いただく予定です。

続いて、2以降が、本日の検討会で委員の皆様から御意見等をいただきたい項目となっ

ております。

2の2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現と、3の共同住宅に係る認定基準の合理化で見直しの概要を記載しております。

後ほど、資料4の2と資料4の3にて詳しく御説明はしますが、2の2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現については、(1)にあるように、住宅性能表示の省エネ対策に係る上位等級の創設、(2)長期優良住宅の認定基準に係る省エネ対策の強化、続いて、3の共同住宅に係る認定基準の合理化については、(1)賃貸住宅の特性を踏まえた基準の設定、(2)耐震性に係る基準の見直し、(3)共同住宅等に係る規模の基準の見直し、(4)その他近年の技術・知見の反映について、それぞれ見直しを行います。

資料4の2ですが、まず今回、長期優良住宅の認定基準の見直しと合わせて、住宅性能表示制度における省エネルギー対策の上位等級を創設することとしており、その際、その内容について御説明いたします。

現行、住宅性能表示制度の省エネ対策等級については、断熱等性能等級は等級4、一次エネルギー消費量等級は等級5が最高等級となっております。

また、断熱等性能等級と、一次エネルギー消費量等級のいずれか一方を選択することができるとされております。

今回、見直しを行う背景として、2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会に向けて、住宅の省エネ性能を向上させる必要がございます。

別途実施している有識者検討会でのとりまとめでも、住宅性能表示制度において、ZEH水準以上の多段階の等級を設置することが位置づけられております。

これを踏まえて、新たに設置することが求められている多段階の等級のうち、まず①にあるように、見直し後の長期優良住宅の省エネの認定基準となるZEH水準の等級については、既に基準が普及していることから、本検討会で審議した上で、当該基準を速やかに位置づけることとします。

次に、ZEH水準を上回る等級については、本検討会ではなく、今後別途設置する検討会の場において、基準のあり方等を含めて検討した上で等級を設定することとします。

今回、ZEH水準の等級として、具体的には、断熱等性能等級5、一次エネルギー消費量等級6を新たに設置することとします。

また、住宅のエネルギー消費性能の表示を促進していくという観点から、従来の等級等を含めて、断熱等性能等級、一次エネルギー消費量等級の両方を評価必須項目とします。

具体的な地域ごとの基準値については、次のページで御説明します。

断熱等性能等級5の外皮平均熱貫流率、すなわち U_A 値については、地域区分ごとの基準値は表のとおりとなっております。

また、結露防止のための対策も求めており、等級5では現行の等級4と同じ対策を求めることとします。

また、一次エネルギー消費量等級6の基準については、BEIを0.8以下とすることとします。

なお、住宅性能表示制度のZEH相当の基準、断熱等性能等級5と一次エネルギー消費量等級6については、早期に位置づける必要があることから、本日御了承をいただきましたら、速やかにパブリックコメントを開始したいと思っております。

では、松村座長、ここで一旦意見交換の時間を設けたいと思うのですが、よろしいでしょうか。

【松村座長】 それでは、意見交換の時間に移りたいと思います。御説明ありがとうございました。

資料2で、全体的な基準の見直しの項目を、それと詳細なところで、断熱性等脱炭素社会関連ですね。

この項目だけは、新たに強化される、要求水準が上がる方向での基準の見直しということになります。これは、国として、国際社会でも約束している2050年のカーボンニュートラル、これに向けた各分野での最善の努力というようなことから関連して、別途協議されてきたものと伺っております。

それに従って当然ながら、長期優良住宅の認定制度の中でも基準として新たに取り入れていくということについての御説明が今あったわけですが、ここまでのところで、御質問・御意見があれば挙手ボタンを押していただいて、御指名させていただきますので、御発言いただければと思います。どうぞ御自由に挙手ボタンを押していただければと思います。いかがでしょうか。鈴木委員どうぞ。

【鈴木委員】 ありがとうございます、鈴木です。今、国交省から提案のあった方向について、私は賛成いたします。

断熱等性能等級とそれから一次エネルギー消費量等級の両立、それを必須とするというのはこれからの時代、非常に重要なことだと思います。

防露基準のところですけど、こちらも基本的にはこれまでと同様にきちっと規定してい

く、これも重要なことだと思います。

特に、断熱が強化されてきますと、施工・設計上の不具合がありますと、防露性能というのは低下する方向にまいますので、しっかりと規定していくというのは大事だと思います。

恐らくこのZ E H水準レベルまでのところであれば、従来の等級4とそれほど大きく違わなくても防露性能については担保できるだろうと思いますが、今後別の場で検討するであろうその上位等級においては、この防露基準というのは果たしてどういうふうに、どのようにすべきかというあたりは、しっかりと議論する必要があるかなと思います。

あと、共同住宅のZ E Hの水準ですが、これも既にも実績がありますので、これを次の目標にするというのも賛成です。

ただ、共同住宅では住戸間の熱の授受、やり取りが結構あるなど前回は申しましたが、共同住宅と戸建住宅では異なる熱的特性がありますので、その点を踏まえながら、極端な負担にならないような、しっかりとした性能向上を誘導するような評価方法の構築というものを考えていったほうが良いと思います。

特に住棟評価なども今後視野に入れる、これも重要なことだと思いますけど、その際は住戸単体と住棟では目指すべき目標値というのが違ってくる可能性もありますので、その点も踏まえて検討を今後していく必要があると思います。

主に質問というよりも、意見でございました。ありがとうございました。

【松村座長】 ありがとうございます。事務局から今の鈴木委員の御意見について、コメントあればよろしくをお願いします。

【事務局】 御意見ありがとうございました。御指摘いただいたとおり、住戸ごと、戸建てや共同住宅など特性に応じた評価方法につきましては、引き続き検討させていただきます。よろしくをお願いします。

【松村座長】 ありがとうございました。それでは西澤委員、お願いします。

【西澤委員】 住団連、西澤です。よろしくお願いいたします。

本日お示しいただいている断熱等性能等級、それから一次エネルギー消費量等級を引き上げることについては賛成でございます。

また、一次エネルギー消費量等級も性能表示の必須とすることも賛成です。その際、一次エネルギーの計算はZ E Hでも省エネ基準届出でも通常行うようになっておりますけれども、住宅性能表示は選択性のため一次エネルギー消費量等級を取る事例が少なくなっ

います。

これは制度・手続の話になりますけれども、省エネ基準届出と住宅性能表示では必要な書類が異なるところが現状ございますので、そのような点を使いやすくしていただくように今後整備をしていただければと思います。よろしく願いいたします。

【松村座長】 ありがとうございます。今の西澤委員の御意見に対して、事務局から何かございますか。

【事務局】 御指摘ありがとうございます。今後そういった書類や手続のところも含めて、施行までに整理をしたいと思いますので、よろしく願いします。

【松村座長】 ありがとうございます。それでは池本委員、お願いします。

【池本委員】 ありがとうございます。

今まさに表示いただいている10ページのところで、ここは1つ確認的な質問なのですが、今後そのあり方検討会等を含め、他の委員会でZEH水準を上回る等級を定めた場合には、それによって一旦今回長期優良の基準をこれで決めるけれども、ケースによってはそのさらに高い等級が定められた段階で、長期優良住宅の認定基準を引き上げる可能性があるという理解でよろしいのかというのが質問です。

では、最初にここだけお願いして、もう1個は意見なので。

【松村座長】 では今の質問について事務局お願いします。

【事務局】 後ほど御説明をしますが、今回創設する断熱等性能等級5と一次エネルギー消費量等級6ということで、それ以上の引き上げは現時点では予定してございません。

【池本委員】 私の質問は、それを上回る等級が定められた場合は、長期優良住宅の省エネ基準を見直す可能性があるかどうかという質問です。

【住宅生産課長】 恐らく、2025年に今の省エネ基準を義務化するという議論をしているわけですね。その後、その義務づけの基準が、ZEH相当に上がっていくという議論もありますので、そのときには、長期優良住宅の基準を、恐らく引き上げるかということ議論することになると思います。

今は確定的には申し上げられませんけれども、恐らくそういう流れになると思います。

【池本委員】 分かりました。ありがとうございます。

【松村座長】 意見の方をお願いします。

【池本委員】 何度も申し上げている意見ですが、面積基準の件です。

言い続けて本当に恐縮ではあるのですが、今回の40平米以上という形で基準引き下げ

ということがありますが、対象となる誘導面積というものが40平米以外に見当たるものがないので、一旦ここで定めるということでもいいのかなと思いますけれども、今後本格的に良質な住宅を賃貸居住者にも感じてもらう、その賃貸の良質化を長期優良住宅の制度も活用して進めていくということであれば、長期的にはまたその誘導面積については、現実的には例えば東京とかだと25平米ぐらいが、25平米を超えていけば、割と一人暮らしとしては最低限クリアしているかなという感じ。もっと狭い部屋がいっぱいある中でいえば、そういったことについても、長期的には御議論いただければありがたいというのが意見です。以上です。

【松村座長】 ありがとうございます。今の御意見について事務局から何かコメントはありますか。

【住宅生産課長】 やはり、長期的な視点で言うとおっしゃるとおりで、この住宅不足の時代に、最低居住水準を定め、誘導居住水準を定め、住宅行政をやってきたわけですが、これからの時代の住宅のあるべき姿はどういう姿かと。それは面積なのか、質なのか。様々追い求めてきましたけれども、これは、まさに長期優良住宅に限った議論ではないと考えています。住宅政策全体で、面積というものについてどう考えていくのかというのを、議論をしないといけないのかなと思っています。その過程で、今、池本委員がおっしゃったようなことについて、しっかり考えていきたいと思っています。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、横浜市の對馬委員、お願いいたします。

【對馬委員】 ありがとうございます。横浜市の對馬でございます。

これまで、脱炭素社会のあり方検討会での議論もありまして、上位等級の創設というのは、目指す省エネルギーの性能の指標として重要なものだと考えております。

今回は、1つお伺いしたいのですが、上位等級の創設ですとか認定基準を変更するに当たりまして、品確法に基づく認定長期優良住宅性能評価書ですとか、住宅性能評価機関が行う評価業務規定は合わせて変更されるということによろしいのでしょうか。

【松村座長】 これについて、事務局からお答えをお願いします。

【事務局】 事務局です。そういったものも合わせて変更することを予定しております。

【松村座長】 よろしいですか。

【對馬委員】 分かりました。ありがとうございます。

【松村座長】 それでは、齋藤卓委員、お願いします。

【齋藤（卓）委員】 ありがとうございます。

上位等級を設けて、それを要件とすること自体については、特に異論ないのですが、今後このレベルが決まった上で、実際に評価書に表示する表示基準の作成を行うと思いますが、現状、Z E H等の他制度と等級との関係がよく分からない、そういう質問を消費者の方から受けるケースが非常に多いので、極力すり合わせていただいて、この性能はZ E Hのレベルですと言い切れるようにして頂きたいです。具体的には太陽光の取扱い辺りが、若干違う部分がありますけれども、そういう部分をなるべく整合させていっていただきたいと思います。以上です。

【松村座長】 御意見ありがとうございます。これについては、事務局から今何かお答えございますか。

【事務局】 御指摘のように、表示することですので、分かりやすさは大事だと思います。消費者に分かりやすくなるような、P Rの方法等も含めてこれから検討していきたいと思います。

【松村座長】 ありがとうございました。

それでは、一通り、御意見、挙手いただいた方、伺いましたので、他になければ、省エネ上位等級の創設、これについては御了承いただいたということで、事務局のほうでパブリックコメントを進めることにしたいと思います。よろしいですか。

【出口委員】 すみません、不動産協会の出口でございます。挙手をしているつもりだったのですが、よろしいでしょうか。

【松村座長】 はい、どうぞ。

【出口委員】 今、座長から御説明ございましたとおり、カーボンニュートラルの実現に向けて、住宅については2025年度に省エネ法レベルの省エネ性能の義務化、さらに2030年度までの、できるだけ早い時期のZ E H水準での義務化が求められておりまして、その中で、今回の住宅性能評価において等級が新設されて、その等級が長期優良住宅の認定基準になるというのは、私どもも認識をしております、特に異論はございません。

ただし、以前から申し上げておりますとおり、消費者への価格転嫁がなかなか難しい中で、これから長期優良住宅に取り組んでいくに当たってのかかり増し費用が発生する上に、更に、この省エネ性能のアップというのは、私どもから言うと、2つのかかり増し費用の負担が同時に発生することとなります。普及を促進するには、当該かかり増し費用に関す

る支援などに加え、省エネ性能の段階的な引き上げというのにも必要と感じております。

【松村座長】 ありがとうございます。今の意見につきまして、事務局からコメントございますでしょうか。

【住宅生産課長】 広く申し上げますと、こういうカーボンニュートラルに向けた取組というものについて、我々も税制・予算などで支援をしていきたいというふうには考えています。

ただし、これは、もう一方で、社会全体が求めていることで、当然、短期的に見ると、消費者の方の負担が増えて、もしくは、供給者サイドの負担が増えてということになるのですが、やはり社会全体で解決をしていかないといけない問題ですので、我々、建築なり住宅に近い分野にいる住宅建築の専門家が、設計の工夫や建材の工夫等をして、技術開発を含めて、技術で解決をしていくということにも、やはり取り組まないと、単純に何か今までの延長線上で、価格が上がりますという、そこは短期的にはそうなるということもよく分かっておりますので、我々もそれに対しては支援をしていきたい、可能な限りやっていきたいですが、いつまでもやるというものでもなく、こうやって建築業界の方々集まって、いいものをつくっていこうという話の中では、コストを下げる工夫をみんなでやっていこう、また、その取組も応援をしていきたいと思っておりますけれども、やっていただくことも必要なかなと思っております。

【松村座長】 宿本課長からお答えいただきました。ありがとうございました。

もう挙手よろしいですね。それでは、先ほど申し上げましたように、この項目については、事務局のほうでパブリックコメントを進めるということで。

続きまして、事務局から資料4の3の前半、共同住宅の評価方法から耐震性に係る基準の合理化まで、ここを御説明願いたいと思います。よろしく申し上げます。

【事務局】 それでは資料4の3から長期優良住宅の認定基準の見直し案について御説明いたします。

まず、個々の基準の見直し案の議論に先立ち、基準全体に共通する論点として、共同住宅等に係る新たな評価方法の導入について御説明いたします。

今般の改正によって、共同住宅については認定後の維持保全の実施者を区分所有者から管理組合に変更しております。いわば、住棟単位での認定方式に変更しているわけです。

これに伴い、従来のように住戸ごとに性能を評価して、長期優良住宅の認定基準に当てはめる方式とは別に、住棟全体で性能を評価して、長期優良住宅の認定基準に当てはめる

方式を導入することを提案したいと考えております。

引き続き、従来の評価方法のほうが申請者にとって利便性が高いケースもあることから、結果的には2つの評価方法が併存することとなります。

今般、こうした共同住宅の評価の方式について整理を行いましたので、まずはそこから御説明いたします。

現行の共同住宅等の評価項目について、評価方法により便宜的に3つに分類しております。

具体的に申しますと、①の可変性や規模など住戸ごとに基準を定めており、住戸ごとでしか評価できない項目、②の維持管理・更新容易性やバリアフリーなど、住戸ごとでも住棟単位でも評価できる項目、③の劣化対策や耐震性など、住戸ごとに切り出すことができず、住棟全体でしか評価できない項目に分類しております。

これらの項目について、従来までは上の段で示すように、住棟全体でしか評価できないものを除き、住戸ごとに評価をしていました。

一方、今回の法改正においては、区分所有マンションについて、管理組合が一括して認定を受ける、いわゆる住棟認定を導入することとしておりますので、これを契機に住戸ごとでも住棟全体でも評価できる項目について、住棟全体で評価する方式を導入することといたします。

なお、従来と同様、住戸ごとにも評価する方法も引き続き可能といたします。

続いて、個々の認定基準の見直し案について御説明いたします。

まず、省エネルギー対策の強化についてです。現在省エネに係る基準としましては、住宅性能表示制度の断熱等性能等級4を満たすことを求めています。一次エネルギー消費量性能については求めておりません。

これについて、2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、長期優良住宅の認定基準についてもより高い省エネ性能を求める必要がございます。

このため、省エネ性能の基準については、ZEH相当の水準に引き上げることとし、先ほど御説明しました住宅性能表示制度の断熱等性能等級5及び一次エネルギー消費量等級6を求めることといたします。

スライド5ページでは、今回の見直しの背景となる関係する検討会等のとりまとめを参考までに記載しております。

続いて、耐震性の基準についてでございます。

現行の耐震性の基準については、①の限界耐力計算により耐震等級1を満たすことを確認した上で、各階の応答層間変形角、ただし、限界耐力計算の場合は、安全限界変形角とも言いますが、このうち最大のものが100分の1以下であること、②の耐震等級2であること、③の免震建築物であることのいずれかに適合することを求めています。

このうち、①の建物の変形を確認する方法に関して、今回新たな確認方法を追加し、この確認方法に基づく、応答層間変形角の基準を設定したいと考えております。

まず、現在の①の基準について、限界耐力計算により確認する必要がありますが、RCマンションの設計では限界耐力計算が行われることは多くありません。このため、一般的な計算方式である保有水平耐力計算の結果を用いて、各階の応答層間変形角を求め、応答層間変形角のうち、最大のものが一定以下であることを確認する方法を位置づけます。

また、新たな計算方法により確認する際の応答層間変形角の基準については、近年の見を踏まえて新たに設定いたします。

現在の長期優良住宅の耐震基準は、大地震に対しても、技術的、経済的に実現可能な範囲で、補修して使用が継続できるよう損傷・変形の発生を抑えることを目標として設定しております。

具体的には、限界耐力計算により各階の応答層間変形角を求め、応答層間変形角のうち最大のものが100分の1以下となることを求めています。

一方で、保有水平耐力計算により耐力の確認を行う場合には、限界耐力計算では求めている仕様規定の適合も求めているため、応答層間変形角の基準について、限界耐力計算を前提とした現行の基準、100分の1を合理化しても長期優良住宅の有すべき点を満たすと考えております。

今般、近年の地震被害の状況や、建研・国総研の実施した実験等に基づき、一定の変形能力を有する架構形式で仕様規定を満たした上で保有水平耐力計算を行った場合には、各階の応答層間変形角のうち、最大のものが75分の1以下であれば、大地震に対して実現可能な範囲で補修して使用が継続できるよう損傷・変形の発生を抑えるという長期優良住宅の有すべき性能を満たすことが確認されております。

このため、新たな計算方法をもって、保有水平耐力計算から応答層間変形角を確認する計算方法を位置づけます。

また、この確認方法に基づく場合の応答層間変形角の基準について、RCまたはSRC造で保有水平耐力計算より耐震等級1が確認されたものであり、一定の変形能力を有する

架構形式の場合、すなわち、構造特性係数 D_s 0.3の場合に今回新たに位置づけた計算方法により、応答層間変形角のうち最大のものが75分の1以下であることが確認されたものであることを新たに設定いたします。

なお、変形能力が低いものの強度が高い架構形式の場合、すなわち、構造特性係数 D_s 0.55の場合には、応答層間変形角のうち最大のものが100分の1以下となることが明らかであるため、 D_s が0.55であることについても基準といたします。

こちら、今回新たに位置づける計算方法の概要を示しております。

保有水平耐力計算の計算結果を元に、代表応答値を算定し、そこから最大層間変形角を確認するものとなっております。

また、下の表は、今回変更しない基準も含めて、見直し後の基準を整理しているものとなっております。

松村座長、ここで一旦また意見交換の場を設けたいと思いますので、よろしくお願いたします。

【松村座長】 ありがとうございます。それでは、ただいまの事務局からの説明の内容、共同住宅の棟単位での評価、これが新しく位置づけられることになったことに伴う、様々な性能の扱いについて、それから耐震性に関する基準についての御説明でございましたけれども、御質問・御意見あれば、先ほどと同じように挙手をお願いします。

それでは、早速ですけれども、齊藤広子委員よろしくお願いします。

【齊藤（広）委員】 齊藤です。ありがとうございます。

今の資料の2ページ目、3ページ目あたりでちょっと気になることがございました。今すぐ御回答いただくというか、今後ぜひ御検討いただきたいなと思ったのは、この共同住宅で棟別認定ができるというのは、私は大変合理的でいいかと思っております。

ただ、この棟というのをどの単位で捉えるかというのが少しポイントになってくるかなと思っております。

例えば、分譲マンションで、渡り廊下でつながっているような棟があって、そしてエレベーターは1個しかないというようなときに、どの単位で棟というふうに捉えるのかという辺りも今後ちょっと考えていく必要があるのかなと思っております。

例えば、分譲マンションで大きな地震があって、被害が棟別に違うときに、どこを棟と考えるのかというのも結構議論になることがありますので、棟という単位をどう考えていくのかというのは、今すぐでなくとも整理しておく必要があるのかなと思ったのが1点目

です。

これと関連して2点目ですが、必ずしも住棟単位で、その単位ごとに管理組合があるわけではない、つまり、管理組合というのは、例えばタワーマンションが2棟あって、この2棟合わせて1つの管理組合になっている事例もございますので、管理組合が認定をしてもらうということ、その主体が今後維持管理を主体でやっていくということがありますので、この住棟単位というのと管理組合の単位という考え方も今後整理していく必要があるのではないかなと思いました。以上でございます。

【松村座長】 ありがとうございます。今の御指摘・御意見について、事務局からコメント、お答えございますか。

【事務局】 御指摘ありがとうございます。マンションの担当とも相談をしながら検討させていただきます。

【齊藤（広）委員】 はい、現実使いやすい形で考えていただけたらと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

【松村座長】 そうですね。はい、どうぞ。

【住宅生産課長】 マンションの担当部署で、今回、法改正をして管理計画認定なる新しい仕組みを計画しています。それとの整合も含めて、いずれも新しい制度になりますので、局内で調整をして、うまく進むように考えていきますのでよろしくお願いいたします。

【齊藤（広）委員】 ありがとうございます。よろしくお願いいたします。

【松村座長】 ありがとうございます。それでは、出口委員お願いします。

【出口委員】 ありがとうございます。

耐震基準のことですけれども、今回保有水平耐力計算での耐震等級1の基準を充足するのに加えて、限界耐力計算による層間変形角75分の1以下という新しい基準をお示しいただきましたが、この場合にもかかり増しの費用が発生するため、それが普及を妨げるのではないかと懸念しております。

この今回の基準に準拠すべく、単純に柱・梁を太くすると、前回お話ししましたが、開口部や内法面積の縮小などが生じまして、居住性・商品性が損なわれるため、住生活基本計画に定める良質な住宅を保持するには、階高のアップなども必要だろうという予想をしておりまして、これについてもかかり増し費用が発生致します。

かかり増し費用とばかり申し上げておりますが、先ほど宿本課長もおっしゃられていたように、私どもとしても、技術革新を利用しての品質改良や、さらなるコストダウンを継

続して行いたいと考えております。ただ、長期優良住宅に関して申し上げますと、残念ながら、まだまだ共同住宅での実績が少ない中で各社が取り組み始めるに当たって、かかり増し費用に関しての支援をいただきたい旨を申し上げておりました、未来永劫ずっとかかり増し費用を援助いただければという話をしているわけではないので、御了解ください。

耐震性に戻りますけれども、保有水平耐力計算によって出た値をエクセルのようなものに入力して、限界耐力計算に基づく層間変形角を換算するというような話を合理化案としてお聞きしておりました、これも会員各社の構造担当に聞きますと、実際の設計作業においては、通常的设计において、保有水平耐力計算を用いておりますので、同計算に基づき作図を進めつつ、当該エクセルに入力の上、換算結果を把握し、基準に満たない場合や図面に変更が生じた場合には、再度、同様の入力と換算を繰り返す必要があると予想しております、それに伴う業務量やスケジュールの遅延というのも懸念されます。

この懸念を払拭するためにも、既存の保有水平耐力計算のソフトを改良して、当該換算が自動的に行えるようにしていただきたいと感じております。以上でございます。

【松村座長】 ありがとうございます。楠委員、手挙がっていますけど、今のと関係ある部分ありますか。

【楠委員】 はい。

【松村座長】 それでは、楠委員の御意見も伺って、それから事務局にと思います。

【楠委員】 ありがとうございます。

基準案を御提示いただきましてありがとうございます。今、不動協の出口委員のほうから、もう少しさらなる努力をというお言葉をいただきましたけど、こう拝見しますと、例えば全資料の18枚目のスライドとか見ますと、限界耐力計算で変形角を必ずしも調べなさいというルートだけではなくて、十分な強度を有するような保有水平耐力計算のルートを通っていれば、これまでの地震被害等も鑑みて、もう変形角を検討しなくてもよいというものも案として挙げていただいているので、いいのではないかと思います。

あと、応答変形角を100分の1から75分の1以下まで合理化していただいたということで、ちょっとこれ以上の合理化となると、影響してしまう告示が幾つかありますので、なかなか難しいギリギリのところまで御検討いただいたかなと思っています。

それで、確かに出口さんがおっしゃったとおり、認定ということですので、若干計算をしないといけないという部分はどうしても出てきてしまう。そうじゃないと全部通るということになるので、そこはプログラムに何とか入らないかというのは、まさに素晴らしい

アイデアだなと思いました。

もともと、限界耐力計算自体も、各一貫計算プログラムには機能としては持っていますので、そこを少し使ってもらえれば、企業、メーカーさんが御協力いただければ、それも可能な話ではないかなと感じました。以上です。ありがとうございます。

【松村座長】 ありがとうございます。それでは今の出口委員、それから楠委員のお2人の意見を受けて、事務局からコメント、回答等あればよろしくをお願いします。

【住宅生産課長】 ありがとうございます。

本質的にはこれまでのものよりもいいものをつくってください、よりしっかりしたものをつくってくださいといっているわけですので、やはりコストは上がるというのは短期的には仕方のない話だと思います。そこを今、楠委員がおっしゃったように、こういう基準になって、ここが我々なり、それから業界の方々も含めて目指すところだと一致するのであれば、そこを目指して、それをアフォーダブルな価格で供給できるには、一体誰がどう努力をしていけばいいのか。それは今、楠委員がおっしゃったようなプログラムの方が頑張ってくださいということでも進むでしょうし、その他のところでもあると思います。

そういったことは、今は基準を議論していただいておりますけれども、この基準が決まった暁には、この基準で供給するには一体誰がどう頑張る、それは、国交省はどこを頑張る、学会の先生方はどこを頑張る、建材の方はどこを頑張る、設計の方はどこを頑張るかといったことを議論させていただければと思います。ぜひ前向きに考えたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

【松村座長】 ありがとうございます。それでは西澤委員、よろしくお願いします。

【西澤委員】 西澤です。よろしくお願いします。省エネルギー対策の評価のところでございます。提案いただいている改正案について賛成でございます。その上で2点お願いがございます。

1点目は、施行時期について、施行まで十分な期間を設けた上で早期に示していただきたいということです。現状、1年先の着工のお客様に関しての設計受託、工事管理受託等の契約をする場合等もございますので、そういったところも鑑みて、時期等は御配慮いただければと思います。

あと2点目ですけれども、長期優良住宅で一次エネルギー消費量の性能を基準としてもってくるところには賛成ですが、10年、20年たってリフォームで、例えば給湯器を取り換えるときに、長期優良住宅として過度な手続が必要になるというふうにならないように、

制度面で御配慮いただければと思います。私からは以上です。

【松村座長】 それでは今の西澤委員の御意見に対して、事務局からお答え、コメント等をお願いします。

【事務局】 ありがとうございます。施行時期につきましては、御指摘を踏まえて次回の検討会の際に提案提させていただきますと考えております。

2点目に御指摘いただきました手続につきましては、具体的にどういったことが課題かということも、情報交換させていただきながら、引き続き検討させていただきたいと思っております。

【松村座長】 ありがとうございます。それでは、横浜市の對馬委員、お願いします。

【對馬委員】 ありがとうございます。

まず、共同住宅での評価方法につきましては、棟単位で省エネ性能が評価できることによって、最上階ですとか妻側住戸など基準適合が不利な住戸も含めて認定が受けられるようになりますので、認定が促進されると考えております。

それと、省エネルギー対策の強化につきましては、西澤委員もおっしゃられていたのですが、今まで私どものほうで長期優良住宅の認定の申請状況を見ましても、断熱性能については既にU_A値0.6を達成している物件も一定程度あるにはありますけれども、まだまだ性能強化が必要になるものというのも少なからずございます。

また、一次エネルギー消費量性能については、これまで基準化されていませんでしたので、申請物件がどのくらいの性能を有していたのかというのを把握できておりません。

こういったことから、制度の基準強化に当たっては、いかに早く周知を行うかということが重要だと考えております。ありがとうございます。

【松村座長】 ありがとうございます。これ事務局から今の對馬委員の御意見に関してコメントございますでしょうか。

【事務局】 周知につきましては、当然、消費者の方、それから審査側の方が適切に対応できるよう、早期に周知するように努めてまいります。

【松村座長】 ありがとうございます。それでは、齋藤卓委員お願いいたします。

【齋藤（卓）委員】 先ほどの西澤委員のお話とほぼ同じですけれども、確かもともと長期優良住宅をつくったときは、長期優良住宅は100年とかそういう単位で運用する建物なので10年単位で替える設備系は基準にそもそもそぐわないのではないかと、という当初お話があって、外皮、断熱だけというような基準になったと聞いています。建築物省エネ

法では、既存に関しては増改築に限定していて、いわゆる器具の設置・改修というのは、制度の対象外という位置づけにしているのですが、長期優良住宅の場合は計画の変更としか書いていないので、極端なことを言うと、電球1個替えても計画の変更届が必要だと思います。以上です。

【松村座長】 ありがとうございます。事務局からいかがでしょうか。

【事務局】 御指摘ありがとうございます。引き続き検討させていただきまして、マニュアル等に反映するなどしていきたいと思います。

【松村座長】 ありがとうございます。それでは鈴木委員、お願いします。

【鈴木委員】 ありがとうございます。

評価のほうは、先ほどの発言の中でも言いましたけど、住戸評価と住棟評価、このどちらかの評価方法によって、極端な有利・不利が出てしまうのはよくないと思います。

そのためにも住棟評価を導入するなら、ある前提の下でやっていかざるを得ない。先ほどもお話があったように、住棟は本当に多様ですので、それは全てに対して適用できるような、どういうモデル、どういう評価方法でやるかっていうところも十分な思慮が必要だと思います。

【松村座長】 ありがとうございます。事務局からコメントございますでしょうか。

【事務局】 先ほどの御指摘も含めて、住棟で評価する場合については、引き続き検討させていただきます。

【松村座長】 ありがとうございます。それでは、一通り、貴重な御意見いただきました。これで御意見なければ、次にまいりたいと思います。よろしいですね。

ありがとうございました。それでは、次に資料4の3のうちの後半ですね。共同住宅等に係る規模の基準の合理化以降の説明をお願いします。

【事務局】 それでは、続いて、共同住宅等の規模の基準の合理化について御説明いたします。

現在の共同住宅の面積基準は55平米以上となっており、所管行政庁の判断により、地域の実情に応じて40平米を下限として基準を設定することができます。

55平米については、住生活基本計画の全国計画に定められた都市居住型誘導居住面積

水準の2人世帯の基準を元に設定しており、40平米については、同じく都市居住型誘導居住面積水準の1人世帯の基準を元に設定しております。

しかし、近年、世帯人員の減少が進んでおり、特に共同住宅等の平均世帯人員は1.8人となっております。また、共同住宅等は単身世帯の割合が過半となっている状況です。

このような実態を含め、あくまで現行基準でも許容している面積基準の範囲内で合理化することといたします。

具体的には、40平米以上を原則の面積基準とし、所管行政庁の判断で引き上げることができることといたします。これにより、単身者向けの共同住宅の認定を促進し、良質化を図ることといたします。

次に、賃貸住宅に係る基準の合理化について御説明いたします。

まず1つ目が維持管理・更新の容易性についてです。

現行の共同住宅の維持管理・更新の容易性の基準では、専用配管が他住戸の専用部分に設置されていないこと、共用配管及び共用排水管の横主管が設置されている場合には、1階床下空間など共有部分に設置され、かつ当該配管への到達経路は専用部分に立ち入らないこととされております。

これらの基準は、主に分譲の共同住宅を想定しており、維持管理の容易さを確保するために設定されたものでございます。

一方、賃貸住宅で、ワンオーナーが建物全体を管理している場合にあつては、賃貸借契約書上、修繕や維持管理の際に住戸内に立ち入ることが可能な場合はこれらの基準は満たさなくとも、維持管理は可能であることから、このような場合は、当該基準は適用しないことといたします。

続いて、賃貸住宅に係る基準の合理化の2つ目として、可変性を御説明いたします。

現行の基準、躯体天井高さが2,650ミリメートル以上であることですが、その基準、間取りの変更を実現するために、一定の天井高さを確保し、配管用のスペースとして、二重床等を設けることができる高さとして設定しております。

この基準についても、分譲の共同住宅を想定しており、区分所有者が間取り変更等を容易におこなうことができるよう、一定の空間を確保することといたしております。

一方で、賃貸住宅など、ワンオーナーが建物全体を管理している場合は、床下空間等を含め、間取り変更を容易に行うことが可能であるため、当該空間を含めて2,650ミリメートルを確保できていれば、可変性が確保されているものといたします。

最後に、その他、近年の技術・知見の反映でございます。

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ございます。RC造の場合、劣化対策として、一定のかぶり厚さを確保することを求めています。タイル張などの場合はこの厚さを1センチ減ずることができると設定しております。

また、タイル張と同等以上の性能を有する場合にも、1センチ減ずることができるとされているのですが、具体的にどのような仕上塗材がこの同等以上の性能を有するかについて、評価方法や基準は定められておりませんでした。

近年、これを評価するための方法が開発されたことから、これを新たに位置づけることといたします。

具体的には、耐久性が確保され、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出された二酸化炭素透過度が一定値以下であるなどの仕上塗材について、かぶり厚さを1センチ減ずることができるといたします。

14ページでは具体的な評価方法や当該基準を満たす材料の例を記載しております。

続いて、近年の技術・知見の反映の2つ目、維持管理・更新の容易性のための共用排水管に関する基準でございます。

現在、共用排水管については、切断工事を軽減する措置や、はつり工事を軽減する措置が講じられていることが必要となっております。

具体的には、切断工事を軽減する措置としては、排水立管が途中で分解できる継ぎ手を使用することや、はつり工事を軽減する措置としては、ロックウール等で充填することが必要となっております。

こちらについても、近年の技術・工法に対応した見直しを行います。

具体的には、樹脂管等の切断が容易な管種を用いる場合、この場合には切断工事を軽減する措置として新たに位置づける。

また、ジャッキアップによる抜管工法が可能な形状継手の場合は、はつり工事を軽減する措置として新たに位置づけることといたします。

以上が基準の見直し案の説明となっております。松村座長、またここでお願いいたします。

【松村座長】 どうもありがとうございます。それでは、事務局から御説明のあった今のパートの内容について、御質問、御意見ございましたら、挙手をお願いします。齊藤広子委員、お願いします。

【齊藤（広）委員】 どうもありがとうございます。

今御説明あったところに大きく2点、質問というか、お考えいただきたいということがございます。

1点目のところは、広さです。これを、基本は40平米以上ということで、ただ、所管行政庁の判断で強化が可能であるということ、一人暮らしが多いこと、あと最近、やはり住生活基本計画でも二地域居住とか、地域居住を推進しているということで、住まい方の多様化を考えますと、この40平米以上という考え方が妥当ではないかなと思っています。これは意見でございます。

2点目ですが、これも賃貸住宅への御配慮をしていただいて、賃貸住宅でも質の高いものをつくりやすくしていただけるということは、とても重要なことかと思えます。

そういった意味で、こちらに示していただいています賃貸住宅でワンオーナーの住宅であるとき、これも今後賃貸住宅でワンオーナーをどう判定していくのかということも今すぐではなく今後検討の必要があるのかなと思っております。

そうしますと、賃貸住宅用の認定と区分所有者のマンションの認定と2パターン設けるのか、あるいは、原則は区分所有マンションと同じような基準だけれども、ただし、こういう条件があるときは大丈夫ですよとするのか。

このただしというときに、ワンオーナーも正確な定義がいますと思えます、そして、賃貸借契約できちんとそれが担保されているという場合というようなただし書きにしていくのかなど、今後実現に向けて、皆さんと御検討していく必要がある項目ではないかなと思えました。以上でございます。

【松村座長】 ありがとうございます。今の後半は、齊藤委員、例えば、分譲のマンションの中の、区分所有者がお持ちの分を賃貸に出しているような場合でなくて。どういうことですか。

【齊藤（広）委員】 ごめんなさい。例えば、賃貸住宅というの、おっしゃるように最近賃貸住宅が区分所有化していくケースもございます。そうすると、ずっと賃貸住宅ではないというものもあると思えます。

それからワンオーナーということですが、兄弟の2人が持っている共有の場合もありますので、そういう意味でワンオーナーの定義が必要かと思えます。

そういうことで、大前提としては、基本的に基準は1個なのだけど、こういう条件が整っているときに、いいですよと言うとか、初めからこの住宅は賃貸住宅用の認定なのか、

区分所有用の認定なのかという、入り口を分けるかということについて今後検討の必要があるのではないかと思います。大変言葉足らずで失礼いたしました。

【松村座長】 とんでもないです。それでは事務局から今の齊藤委員の御意見に関して、今後の検討というようなことが主になろうかと思えますけど、コメントあればお願いします。

【住宅生産課長】 ありがとうございます。齊藤委員、大変おっしゃるとおりです。

今回はまだ基準を議論することなので、抽象的に、オーソドックスなものを想定しながら基準をどういうふうを設定できるのか、合理化できるのかということで議論をしていただいています。

先に、実はこの基準をどういうときにどちらを適用するのか。これ実は、結構基準を議論するより難しいと、そこは理解をしております。非常に多くのケースが出てきます。

それから、先ほどの棟単位という問題とも一緒に、個々のケースで想定すると、大変難しい場合も出てまいります。そこは我々のほうで、今回の基準の議論が、一旦整理がつけば、その基準の適用のさせ方について、これはマンション担当、賃貸担当とともに、話し合いを進めていきたいと思えます。また御相談をさせていただきます。ありがとうございます。

【齊藤（広）委員】 どうぞよろしく願いいたします。

【松村座長】 ありがとうございます。それでは、藤本委員、お願いします。

【藤本委員】 藤本です。今回、賃貸共同住宅対象ということで、大分現状の賃貸の仕様に沿うような形で、見直しをしていただいているのかなという気がします。

ワンオーナーという点については、齊藤委員からも御指摘ありましたけど、割と親族で持っているものもあるので、そういうものも含めてワンオーナーという形で理解をしようと考えています。

あと、入り口の、最初の審査の段階では、恐らく区分所有型と賃貸という形で分けて、手続を進められるのでしようけれども、賃貸が持ち家になるということもありますので、そうしたときに、賃貸の認定長期優良住宅というのは、持ち家基準と異なりますので、その辺の表示の仕方、あるいは売られて持ち家になったときには、どう手続を取るのかというあたりも、今後やはり整理をする必要があるのかなという、これも意見というかコメントです。

それと、賃貸住宅でかなり現状仕様に沿った形で整理をしていると思うのですが、やは

り入居者と家主さんとの間の契約というのもあるのですが、上下でそれぞれ異なる方が住んでいますので、これは前にもお伝えしたかもしれませんが、居住者が負担にならない配慮というのも、今回合理化するところとは別のところの規定になるかもしれませんが、点検口とか、その辺はやはり基準として見ていくことが必要と思います。

あとは、賃貸借契約書等に基づきとしてありますけど、この「等」には何を含むのか、(賃貸借契約書がない場合には)どこで縛りを掛けているのかを確認、判断し得るのかなど。それもまた実態を踏まえて整理が必要かなと思います。基本的にはコメントということでお伝えします。以上です。

【松村座長】 コメントということでしたけれども、事務局で今何かお答えになるようなことございますでしょうか。

【事務局】 引き続き整理させていただきますので、相談させていただきます。ありがとうございます。

【松村座長】 ありがとうございます。それでは西澤委員、お願いいたします。

【西澤委員】 西澤です。松村座長、ありがとうございます。

維持管理・更新の容易性の部分と、それから可変性の部分は、住団連、当団体からお願いしていたところですので、これまでこのところが住団連に所属する、民間事業者が建設する賃貸住宅というカテゴリーで言うと、なかなかクリアできない基準だったのですが、そこが乗り越えることができるようになったということで、今後の長期優良住宅の共同住宅での促進ということでは大きなはずみになると思っており、感謝しております。ありがとうございます。

あと、1点、齊藤委員、藤本委員からの御発言にも関連するのですが、賃貸というだけではなくて、同様に共同住宅等ということで位置づけられる、共有名義で所有されている二世帯住宅なんかも、基準としては同じところにカテゴライズされるようになると思いますので、その点も御検討いただければと思います。よろしくお願いいたします。

【松村座長】 どうもありがとうございます。今の西澤委員の御意見について、事務局から今コメントございますでしょうか。

【事務局】 御指摘ありがとうございます。引き続き検討させていただきます。

【松村座長】 よろしく申し上げます。それでは對馬委員、お願いいたします。

【對馬委員】 ありがとうございます。

まず、共同住宅に係る規模の基準の見直しというところにつきましては、単身者用を想

定するのであれば、都市型居住型誘導水準が40平米というのは支障がないと考えております。

それと、賃貸住宅の特性を踏まえた基準の考え方というのはよいと思うのですが、齊藤委員、藤本委員もおっしゃっていましたように、審査の段階でどのように賃貸住宅であるかということを確認するかというのは、非常に実務上の課題がございます。

長期優良住宅の認定申請時期は工事着手前ということになりますので、賃貸借契約書がない中で、担保がとれない審査を行わなければならないという状況になってしまいますので、これから基準、内容の検討ということになると事務局の方もおっしゃっていましたので、この辺はよく詰めていただければと思います。以上です。

【松村座長】 ありがとうございます。事務局のほうで對馬委員の御意見にコメントもございましたら。

【事務局】 御指摘ありがとうございます。引き続き検討させていただきます。

【松村座長】 ありがとうございます。それでは出口委員、お願いいたします。

【出口委員】 3点ほどございます。

1つは住戸面積についてですが、40平米以上というのを私どもの要望とさせていただいておりましたので、この点については安堵をしております。

ただ、池本委員からの御指摘もございましたとおり、お客様のニーズが多様化をしております。将来的にはさらなる引き下げ、こういったニーズの多様化に対応した継続的な御検討、機動的な見直しといった対応が必要と感じております。

それから2点目でございますが、近年の知見の反映というのは、劣化対策とか維持管理・更新の容易性のところで進めていただいております。

これについては、いずれも現場の施工例などもあってありがたいと思っておりますが、劣化対策については、これまで基準がなかったところに新しい検査方法で新しく基準を設けられたということがございますので、今後、普及していくのだと予想しておりますが、まだまだ普及していないというのも事実だと思いますので、今後改めてまたそういった実態を把握の上で、普及を妨げる要因が出てきた場合は、そういった必要に応じて機動的な見直しをお願いしたいと思っております。

3点目は、可変性のところですが、前回、自治体の条例による建築制限がございまして、なかなかこの可変性基準と整合しにくい場合があるというお話をさせていただきました。今回のこの長期優良住宅法の改正で、容積率の緩和なども御検討いただいております。

ますが、これに関しましても、自治体で定める高さ制限などがこの容積率緩和の十分な普及につながらない可能性というのがございます。

この長期優良住宅の普及のための、容積率の緩和制度ですので、阻害要因になるようなものについては、自治体に対し、例えば技術的助言の発出などを御検討いただければと思っております。

なお、先述の補足ですが、先ほど申し上げた耐震性の話ですが、構造の担当者が申すには、新しい計算方法では、皆様が想像するよりももっと大変な作業が発生するとのことで、その辺が伝わらなかったかなと思って追加で申し上げます。以上になります。

【松村座長】 それでは今の出口委員のコメントについて、事務局のほうから現段階でお答えいただけることございますでしょうか。

【事務局】 面積については、先ほど御説明をしたとおりでございます。そのあと、劣化の基準につきましては、今回新しく創設をしたので、まずは使っていただけるようにPRをしていきたいと思っております。また、課題などもあればぜひお寄せいただければと考えております。

容積率の緩和につきましては、今後、許可準則を出しながら、地方公共団体にもこうした取組を周知していきます。以上です。

【松村座長】 ありがとうございます。対馬委員、再度手を挙げられましたか。どうぞ。

【対馬委員】 先ほど、出口委員から可変性の件で御指摘いただき、前日も御指摘いただいて、先ほども御指摘いただいた内容でございますけれども、都市計画の高さ制限の考え方について、改めて御報告させていただきたいと思っております。

こちらにつきましては、横浜市だけではなくて、一般的に良好な市街地環境ですとか、街並みの確保の目的から、高度地区というものを設定しまして、建築物の高さについて一定の制限を設けております。

この高度地区は、都市計画的な観点から設けている制限でございまして、また、住宅以外の用途も含めた高さ制限全体の見直しの議論につながりかねないということもございます。脱炭素社会の達成については、重要な課題であると認識しておりますけれども、長期優良住宅であるということのみをもって、高さ制限の緩和というのは難しいと考えております。

あと、容積につきましては、今、長期優良住宅法の中で、容積緩和規定ができましたし、

総合設計制度の考え方に基づいてということで伺っておりますので、内部で検討中でございます。以上です。

【松村座長】 どうもありがとうございました。それでは、これについては先ほど出口委員のコメントに対する現状の、横浜市さんの現状御説明ということで、事務局からは特にコメントなしでよろしいかと思えます。出口委員、また手挙がっていますか。

【出口委員】 對馬委員、どうもありがとうございます。

高さ制限については、当然各自治体さんのほうでそれぞれのお考え方がございますし、私どもは、ことさら高い建物をどんどんつくりたいということを考えているわけではないですけれども、以前もお話ししたとおり、今回高さ制限に合わせて良質な住宅をつくろうと考えますと、どうしても、前回お話しているようにワンフロアを削らざるを得ないというような場合も出てまいりますので、これは、土地の売主様からその分安く土地を買わないかぎり、各デベロッパーが持つ投資の基準に合わずに、住宅が供給できないこととなり、ひいては、良質な住宅の供給につながらないということにどうしてもなってしまいますので、実情を踏まえて何とか御検討いただきたいということを、繰り返しになりますが申し上げます。

【松村座長】 ありがとうございます。

それでは、御意見としては大体以上でよろしいでしょうか。ありがとうございました。

今日これで検討すべきことは終了ということになりますけれども、冒頭、宿本課長からの御挨拶もありましたように、これの元になる長期優良住宅制度のあり方に関する検討会という、これには今日の委員の方々も半数近くの方、お出になっていたかと思えます。2018年、ちょうど3年前ぐらいから、何回も検討して、その後、審議会にかかって、法改正につながって、ここにきて、今日皆さん御説明お聞きになりましたように、もう基準というところまで落とし込まれて、基本的には合理化、今まで求めていた水準を極端に下げるとかということなく、従来どおりのことを、長期優良としても求めながらも、様々な対応技術等を盛り込んで、より広く使っていただける基準にしていこうということについて、一定の結論が今日、この委員会の場で得られたこと。それから、より広くということで、棟単位の、これは大きな効果があるかと思えますけれども、共同住宅の認定の扱い、さらには従来ほぼ長期優良住宅認定制度を活用していなかった賃貸住宅の分野での運用に向けた基準の合理化、こういった一連の事柄が、ようやく丸々3年経ってここに1つの結論を得たということで、とりまとめ役を仰せつかっていた私としても大変感慨深いものが

ございます。

この後ももちろんこの委員会は続くわけですが、ここからは、今日いろいろ御意見いただいたように、この基準は広く世の中全体で適用していただいて、まさしく長期に優良な住宅というのが日本のストックを形成していく形になっていくことが望まれるわけですが、そのために必要なより細かなところでの運用、あるいは適用技術、こういったものを宿本課長もさっきおっしゃっていた産、官、学も含めて、具体的により適用しやすい形に運用方法を考えていく段階に入ったということで、ここから先も引き続きこれまでの議論に参加していただいた方々は、当然中心になって、いろいろこの委員会でも検討していくことになると思いますので、引き続き普及に向けてどうぞ御協力のほどをよろしくお願ひしたいと思います。

以上で、私のほうからは司会は終わりにしたいと思います。今日は皆さんも大変貴重な御意見をいただきましてありがとうございます。

それでは、議事進行については事務局にお返ししたいと思います。よろしくお願ひします。

【事務局】 松村座長、委員の皆様方、ありがとうございます。第3回につきましては、12月頃に開催をさせていただく予定でございます。詳細の日程が決定し次第、御連絡いたします。

また、本日の検討会の議事録でございますが、後日、委員の皆様にご内容の御確認をいただいた上で、国土交通省のホームページにて公開をする予定でございます。

以上をもちまして、第2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ましてありがとうございます。

— 了 —