

### 第3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12月20日

【事務局】 では、定刻になりましたので、ただいまから第3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させていただきます。

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加賀田でございます。どうぞよろしく願いいたします。

本検討会はウェブ公開としておりますので、傍聴の方がおられますことをよろしく願います。

それでは、第3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申し上げます。

【住宅生産課長】 皆様、こんにちは。住宅生産課長の宿本でございます。本日はお忙しい中、長期優良住宅認定基準の見直しに関する検討会に御参加をいただきまして、誠にありがとうございます。座長の松村先生をはじめ、委員の皆様方におかれましては、日頃より、住宅行政、建築行政に御理解、御支援を賜っておりますこと、改めて感謝申し上げます。

さて、本年6月に開始をいたしましたこの検討会も本日3回目の開催となります。過去2回の検討会では、耐震性や省エネルギー性など、認定基準の見直しについて議論をしていただきました。また、委員の皆様からは大変多くの貴重な御意見をいただきました。

本日は3回目になるわけですが、前回の議論を踏まえた認定基準などの運用案や認定基準の施行スケジュールについて、御説明をさせていただきます。また、法改正により新たに創設をいたしました建築行為を伴わない既存住宅の認定制度に関する認定基準についても、お示しをさせていただきたいと考えております。本日御議論いただきまして、見直し内容については最終とりまとめとさせていただきます。今後は、消費者や審査者に対して、見直し内容の周知に取り組んでまいりたいと考えております。

なお、後ほど御説明をさせていただきますが、来年10月に見直し後の認定基準をスタートさせたいと考えております。これはいわば、長期優良住宅認定制度の第2ステージに入るわけでございます。それに向け基準の周知など、様々な普及に向けた取組を行って

く必要がございます。委員の先生方にはこういった会議の形式でなのか、個別の形式でなのか、そこはまだ深く考えておりませんが、引き続き御相談をさせていただくことがありますので、どうぞよろしくお願いいたします。

委員の皆様方におかれましては、本日の議事につきまして、先生方それぞれの幅広い視点から率直に御意見をいただきますよう、何とぞよろしくお願いいたします。私の挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

**【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のとおりでございます。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。

なお、楠委員におかれましては、所用のため御欠席との御連絡をいただいております。

続きまして、本日の資料につきましては、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7と参考資料の計9点となっております。

これ以降の議事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。どうぞよろしくお願いいたします。

**【松村座長】** それでは、ただいまから第3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たいと思います。

委員の皆様、お忙しいところ本検討会に御出席いただきましてありがとうございます。

今日の議事は、「認定基準等の運用について」、「建築行為なし認定制度の認定基準について」、そして「施行スケジュール」となっております。

まずは「認定基準等の運用について」と「建築行為なし認定制度の認定基準について」、この2つを事務局から説明していただいて、後ほど意見交換させていただきます。

それでは、事務局から、まず資料2から5について御説明をお願いします。

**【事務局】** それでは、まず資料2の検討スケジュールを御覧ください。

第1回検討会においては、事務局より、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をいただいた上で、認定基準の検討の方向性について御議論いただきました。

第2回検討会においては、事務局より提案させていただいた具体的な認定基準の見直し案について御議論いただきました。

本日の第3回検討会においては、認定基準の見直しの施行スケジュールと法改正の第二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に係る基準」について、

事務局より提案させていただきます。御議論いただいた上で、御異議なければ、本日、御了承いただきたいと思いますと考えております。なお、今後は必要に応じて検討会を開催する予定でございます。

続いて、資料3の委員からの主な御意見の対応案についてです。前回の検討会において、委員の皆様からいただいた主な御意見と対応案をまとめております。

まず、省エネルギー性能については、一次エネルギー消費量性能の申請手続を合理化してほしい。かかり増しの費用への支援措置、基準の段階的な引上げを検討してほしい。施行時期について早めに示してほしいなどの御意見をいただいております。

対応としましては、施行については、手続の合理化を引き続き検討してまいります。また、施行スケジュールについては後ほど御説明いたします。

次に、耐震性についてですが、かかり増し費用の支援措置を検討してほしい。躯体断面が大きくなることにより、居住性・商品性の悪化が懸念される。新たな計算方法について、設計者の負担軽減のため、計算ツールの整備をしてほしいなどの御意見をいただいております。こちらについては、認定住宅に係る税制等の優遇について延長予定です。新たな計算方法について、今後、計算ツールの整備を進めてまいります。

続いて、維持管理・更新の容易性、可変性については、基準合理化の適用対象を明確にすべき。新築時は賃貸だが、その後、使用目的が変更する場合の対応方法を整理すべきなどの御意見をいただいております。本日の検討会において適用案を説明いたします。

次に、規模については、面積基準の在り方について、引き続き、検討を行うべきと御意見いただいております。規模については、住生活基本計画の見直しを踏まえ、引き続き検討してまいります。

その他として、住棟認定の場合、どのような単位で評価・認定するかを明確化する必要があると御意見いただきました。こちらについても、本日の検討会にて運用案を説明いたします。

続いて、資料4、認定基準等の運用についてです。前回検討会にて御説明しました認定基準のうち、一部について運用を整理しましたので、御説明します。

まず、「共同住宅の省エネ性能の評価方法について」です。前回の検討会では、共同住宅の認定に当たって、住棟全体での評価の導入を提案しました。具体的には、評価項目のうち、省エネ性能について、住戸ごとでも住棟全体でも評価できる項目について、これまで住戸ごとに評価していましたが、これに加えて、住棟全体で評価することも可能とした

ところでは。

一方、省エネ性能に関しては、現在、社会資本整備審議会建築分科会の下で、建築物省エネ法に基づく誘導基準等の見直しが議論されています。こちらの資料は、12月7日に開催されました建築環境部会の資料の抜粋を参考として示しております。

ZEHの取組を推進する観点から、省エネ法の誘導基準、エコまち法における認定基準については、外皮は住戸単位、一次エネは住棟全体で評価する案となっております。

関連する他の省エネ制度の見直しを踏まえて、前回の提案から再整理したものがこちらの資料となっています。

「住戸ごとでも住棟全体でも評価可能な項目」のうち、省エネ対策の一次エネ性能は「住棟全体の評価」、外皮性能は「住戸ごとの評価」としております。

以上の整理をまとめたものが、こちらのスライドとなっております。共同住宅の住棟認定導入を契機に、「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法を導入したところですが、申請者等の利便性の観点から、長期優良住宅認定制度における住棟全体の評価方法は、建築物省エネ法に基づく誘導基準やZEHなど、関連する他の基準と整合を図ることが重要です。

これらを踏まえ、共同住宅の省エネ性能の評価方法としては、以下の方法を導入いたします。

外皮性能については、各住戸の性能に大きな差が生じないように、認定を受ける住戸の全てがそれぞれ住宅性能表示制度の断熱等性能等級5の基準に適合することとします。

一方、一次エネルギー消費量性能について、認定を受けない住戸も含めて、全住戸のエネルギー削減量の平均値が、住宅性能表示制度の一次エネルギー消費量等級6の基準に適合することとします。

また、住戸に係る共用部分を評価対象に含めることができることとします。なお、店舗等の非住宅部分については評価対象に含めないこととします。

続いて、「維持管理・更新の容易性」と「可変性」に係る基準の合理化の適用対象等についてです。

前回の検討会では、「維持管理・更新の容易性」の基準の見直し案として、賃貸住宅のようなワンオーナーの住宅であって、賃貸借契約書等に基づき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、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、横主管は1階床下空間等に設け、専用部分に立ち入らず到達できる経路を設けること、こ

の基準の下線部分の基準を適用しないこととしてはどうかと、提案させていただきました。

この合理化基準の適用対象として、以下の①及び②を満たすものとしてはどうかと考えております。

①区分所有住宅以外の住宅であること、こちらについては、複数で所有する場合も含まれます。

②賃貸住宅である場合は、賃貸借契約書等に基づき修繕や維持管理の際に立ち入ることが可能であること。

一般的に区分所有住宅の場合は、維持管理・更新に際して他の区分所有者の専用部分に立ち入ることは想定されておらず、専用配管が他住戸の専用部分に設置されている場合は、維持管理・更新の容易性が確保されているとは言い難いことから、このような適用対象としております。

「可変性」ですが、躯体天井高2,650mm以上の基準についてですが、前回の検討会において、賃貸住宅のようなワンオーナーの住宅に限り、専用配管の設置が可能な床下空間等の高さを可変性確保のために有効な高さを含むことができる見直しをしてはどうかと提案させていただいております。

この見直し案の適用対象については、先ほど説明しました維持管理・更新の適用対象①と同様、区分所有住宅以外の住宅であることとします。

区分所有住宅以外の住宅の場合、床下空間等の改修について、住宅所有者の意思で実施することが可能であります。区分所有住宅の場合は、他の区分所有者の合意が必要となり、可変性が確保されているとは言い難いため、このような適用対象としております。

なお、一般的に、間取りの変更は空室時に行われることが想定されるため、維持管理・更新の適用対象②に記載しております居住者がいる「住戸内への立入り」が可能という観点の条件は求めないこととしております。

続いて、スライド7になります。住棟認定の申請単位・評価単位についてです。

住棟認定の場合、申請手続の単位と構造や省エネ等の評価の単位は、建築基準法上の建築物の単位とします。

手続き・評価のイメージですが、①の渡り廊下で接続されている2棟の場合、建築基準法上1の建築物となる場合については、A棟、B棟をまとめて認定手続を行い、両住棟をまとめて評価いたします。

前回の検討会で委員から出ました御質問ですが、A棟とB棟で管理組合が分かれている

場合ですが、この場合の認定手続はそれぞれの管理組合で認定手続を行っていただきます。

②の別々の敷地に建つ2の建築物について、同じ管理組合が管理する場合ですが、建築基準法上、別の建築物であり、申請手続も評価単位も別々となります。

続いて、資料5、建築行為なし認定制度の認定基準についてです。

今般の法改正で創設しました建築行為なし認定制度に係る認定基準案について説明いたします。

現行の認定制度は、建築行為を前提としており、建築行為の前にあらかじめ認定を受ける仕組みとなっております。このため、一定の性能を有する住宅であっても、新築や増改築など建築行為時以外では認定を取得することができません。

このため、今般の法改正により、建築行為時でなくても、事後的に認定を受けられる仕組みを創設しました。この新たな認定制度は令和4年10月1日施行としております。

図で示しているとおり、従来の認定制度は建築計画と維持保全計画をもとに認定を受けますが、今回創設する建築行為を伴わない認定制度では、維持保全計画を作成して所管行政庁の認定を受けます。

認定に当たっては、「住宅の構造及び設備が長期使用構造等であること」、「維持保全計画に点検の時期及び内容を定めていること」などを満たすことが必要となっております。

この建築行為を伴わない認定の取得が想定される例としましては、長期優良住宅認定制度の創設前に建築された住宅、新築時、増改築時に認定申請されなかった住宅などが想定されます。認定により、流通時の差別化を図ることや付加価値を高めることができます。

現行の長期優良住宅の認定基準について御説明いたします。

長期優良住宅の認定基準は、①長寿命化に必要な要件、②社会的資産として求められる要件、③長く使っていくために必要な要件、④その他必要とされる要件を設定しております。

新築時の認定基準と増改築時の認定基準があり、増改築基準は、現実的なりフォームの可否等を踏まえ、一部の基準については新築基準より低い水準を設定しております。

表では、現行の新築基準と増改築基準を記載しております。新築基準と増改築基準の主な違いを赤字で示しております。

本ページでは劣化対策、耐震性、可変性の基準を記載しており、例えば耐震性の基準を見ても、新築基準では耐震等級2などを求めているところ、増改築基準では耐震等級1でよいこととしております。

続いて、こちらのページでは、維持管理・更新の容易性、バリアフリー性、省エネルギー性、居住環境、住戸面積のそれぞれの認定基準を記載しております。省エネルギー性の基準を見てみますと、現行、新築基準では断熱等性能等級4を求めているところ、増改築基準では一次エネルギー消費量等級が4であれば、断熱等性能等級は3でいいこととしております。

続いて、スライド5では、建築行為なしの認定基準案について御説明いたします。

まず、基準の考え方ですが、新たに創設する建築行為なし認定制度は、建築行為時ではなく事後的に認定を受ける仕組みです。このため、建築行為時と同じ基準、新築後に認定を取得する場合は新築基準、増改築後に認定を取得する場合は増改築基準を適用することが考えられます。

一方、長期優良住宅認定制度の創設前に新築された住宅については、新築時に認定を受けることができず、また参照すべき基準もなかったため、増改築基準を適用することが考えられます。

これを踏まえ、建築行為なし認定の認定基準は、新築後、増改築せずに認定を受ける場合は新築基準を適用し、増改築している場合は増改築基準を適用する案を提案いたします。

なお、※書きにあるとおり、長期優良住宅創設前に新築された住宅については、増改築基準を適用いたします。

スライド6ですが、認定の種類と適用する基準、現行の新築時、増改築時の認定に加えて、今回創設した建築行為なし認定基準の適用関係を参考に示したものでございます。

続いて、スライド7が建築行為なしの認定手続についての御説明です。

建築行為なしの認定の手続は、増改築時の認定と同様に現況検査と技術審査を行い、認定する流れといたします。申請書類等につきましても、増改築の認定と同様の書類によって審査を行うことを想定しております。

以上が資料5までの説明となっております。ここで一旦、意見交換の時間を設けたいと思います。松村先生、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、事務局からの今の御説明の内容につきまして御質問、御意見ございましたら、お願いしたいと思います。

挙手ボタンを押していただいて、こちらから御指名させていただきますけれども、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、最初に御指名させていただきます。

それでは、まず齊藤広子先生、よろしく申し上げます。

【齊藤（広）委員】 御丁寧な説明ありがとうございました。まず、賃貸の住宅、ワンオーナーということをどういうふうに捉えるのかということ、あとマンションの管理組合、棟と管理組合をどういうふうに捉えるのかということを検討していただきまして、本日、御案内いただいたとおり、妥当だと思いますということで、改めてお礼を申し上げたいと思います。

特にマンションの場合、建築確認というか、建築の単位でしっかり考えていくということは私も妥当だと思います。そして、認定を受けるとき、その後の維持管理も長期優良住宅は大変重要でございますので、その後の住宅履歴情報が非常に重要になってきますので、それも認定を受けた単位でしっかり整備していただくということもあわせて御案内いただきたいということでございます。

以上でございます。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、挙手いただいている池本委員申し上げます。

【池本委員】 ありがとうございます。もう1回確認させていただきたいところがあって、今、齊藤（広）委員がおっしゃっていた住棟認定の申請単位、評価単位の7というノブルが振ってあるページがあると思いますが、①の場合で、A棟とB棟が、これは管理組合が同一であれば1棟で手続を評価するが、A棟とB棟が渡り廊下でつながっていたとしても、管理組合は別ですという可能性がもしあるのだとすると、その場合に認定は1棟になるのか、2棟別々になるのかというのを確認させていただいてよろしいですか。

【松村座長】 事務局、いかがでしょうか。

【事務局】 ありがとうございます。①の場合で、A棟、B棟別々の管理組合だというケースにおいては、それぞれの管理組合ごとに別々に手続をしていただくということを想定しております。

【松村座長】 池本委員、よろしいですか。

【池本委員】 もしその場合だとすると、申請手続単位の考え方というのは、管理組合の話を一言入れておいてもいいのではないかと思っていまして、建築基準法上の建築物の単位とするという言葉だけではなく、管理組合の単位がそもそも別なのであれば、それも別々にするというのを基本的な考え方に入れておいていいのではないかと思いました。

【松村座長】 それでは、先ほどの齊藤広子委員の御意見について、履歴情報等に関し



て御意見ありましたが、何か事務局からお答えになることあればお願いします。

【事務局】 御指摘、コメントありがとうございます。ご指摘のとおり、管理組合の管理者等が認定計画実施者となり、維持保全の記録、修繕の記録を残していくということは、今回の住棟手続の導入を踏まえても重要になってまいりますので、その重要性、必要性については引き続き適切に周知をしてまいりたいと思っております。

【松村座長】 ありがとうございます。

【齊藤（広）委員】 ありがとうございます。

【松村座長】 それでは、他に挙手いただいている方がいらっしゃらなければ、名簿の順番に一言ずつでも御意見いただければ。誰か挙手していますか。池本委員はもうよろしいですか。

【池本委員】 とりまとめに関して概ね異論はないのですが、僕の心持ちとしては、なるべく長期優良が増えたらいいなと思っています。そして、特に共同住宅で増えたらいいなと思っています。

その際に、今だと、共同住宅の長期優良が増える術として、新築時の基準で特に耐震等級2を取るの結構しんどい感じからすると、共同住宅で増改築基準のほうの適用をして、長期優良住宅が増えていくという目線というのもあるのかもしれないなと思いました。そのときに、新築時には認定制度がなかったので、増改築はどこまでの工事が行われていれば長期優良住宅になるという増改築のレベル感みたいなものは何か目安があるのでしょうか。

新築時に既に長期優良住宅の法律が施行されていたものでも、耐震等級2は取れてないけれど、それ以外のもの頑張れば増改築基準を満たせるというものについては、ある意味、認めていこうという認識でよいのかどうかの確認をさせていただければと思います。

質問がまとまってなくて恐縮ですが、もし理解が足らなければ、もう一度逆質問してください。

【松村座長】 結局今の御質問をまとめると、まず認定制度より前に新築されたものは増改築基準が適用されるという話が一番下にあって、今の池本委員の御質問の真ん中にある増改築というのは、どれぐらいのことをやったら増改築になるかという定義がはっきりしていれば、一番上の段のものにいくか、真ん中の段になるかということだと思いますけれども、増改築の定義というのは別途何かございますでしょうか。事務局からお話ししますか。

【事務局】 ありがとうございます。先ほどの横長の図で書いていました増改築というのは、今の増改築認定制度における増改築と同じと考えていまして、それは既存住宅の性能を向上させるようなリフォーム工事を広く指しています。なので、断熱改修であるとか、耐震改修でありますとか、そういった性能を向上させるような工事を広く増改築とここでは取り扱っております、それと今回、同じように、過去そういった工事をしているものであれば、行為なし認定を受けるときに増改築基準で認定をするということを考えています。

【松村座長】 それ以外のものは新築同様という、それをやってなくて、しかも長期優良住宅認定制度ができてから以降に新築されたものは、新築と同様の基準が適用されるという理解でよろしいですね。

池本委員、どうでしょうか。すっきりされましたでしょうか。

【池本委員】 概ねすっきりしていますが、現実解として、最もコストパフォーマンスよくできる現実的な増改築って一体どんなものなののでしょうか。何かというと、管理組合の皆さんにこの辺をちゃんと周知していくときに、多分いきなりこれを下ろしたところで、正直なかなか進まないかもというふうに思っている中で、今後の周知の話の議論にもちよっと入ってくるのかもしれませんが、こういったものをしていただければ、長期優良のほうに比較的向かっていくことができますということがもう少しお示しできたほうがいいのかと思っていまして、今回の基準が緩和されることによって、どういったマンションだと増改築基準を満たしやすく、チャレンジしていただいて長期優良になることができるのかという、事例や多分この辺がメインになってくると思いますけど、もしあれば御教示いただけると大変イメージがしやすくて助かります。

【松村座長】 事務局のほう、いかがでしょうか。今の御意見について。

【池本委員】 付け加えると、共同住宅で、新築時に耐震等級2に持っていきつつなかなか難しい中で、増改築であれば耐震等級1でいって言っていますから、そうするとこの部分をやると長期優良に近づくのだろうというイメージが知りたいです。

【住宅生産課長】 業界の方いかがでしょうか。我々は何ともお答えできません。

【池本委員】 ごめんなさい。業界の方に聞くでもいいです。要はそこがもう少し分かりやすくなったほうが、せっかく基準をつくっても広まらないと意味がないなどの思いから発言しているので、なるべく具体例で、よくあるマンションで、これがこんなふうなことをやったら、こんなふうになるよというのができたらいいなという、それだけです。

【住宅生産課長】 周知に際しては、なるべく今の池本委員の御指摘も踏まえて、管理組合の方々が分かるように皆さんとも相談させていただきたいと思います。

最初に池本委員がおっしゃった資料4の7ページに関することですが、確かにちょっと言葉足らずで、建築基準法上の建築物の単位ということだけ書いておりましたが、ここで申し上げているのは、建築基準法上の建築物の単位か、管理組合の単位のより小さいほうであるということになります。従いまして、どういう形で上手に表現するかはさておき、そういった記載を足しておきたいと思います。

【松村座長】 ありがとうございます。それでは、続きまして、挙手いただいてないので、もしなければなくても結構ですけども、齋藤卓三委員、お願いします。

【齋藤（卓）委員】 ありがとうございます。今、池本委員からお話があったように、どんなパターンで使うのかというようなものについては、私個人的にはもともといいものをつくっていたと。ただ、制度上、認定をとってなかったものをやるのかなというイメージです。非常に古いもの、もともと性能がなかったものをその後やって、耐震性能を上げるというのはなかなか困難でしょうから、一番多く使われるとしたら、もともといいものを建てた人が拾われるのかなと。そういう意味では先ほど言ったような、増改築したら云々というシンプルなルールにして、なるべく使いやすいようにしていただければと思います。

あと、棟ごとの考え方については、多分、今後いろんなパターンが出てくると思うので、マニュアル等にきちっと書いていただければできるかなという気はします。

以上です。

【松村座長】 どうもありがとうございます。続きまして、鈴木委員お願いいたします。

【鈴木委員】 ありがとうございます。示された案については賛同いたします。

基本的に新築・改修に限らず幅広く、いいものを市場にきちっと見える化することによってますます普及し、増えていけばいいと思うのですが、既存に関しては、審査の簡素化というものも同時に考えていかないと、やっぱり面倒だ、厄介だという話は依然としてありますので、そこのところを今後、同時に制度設計していただきたいと思います。

【松村座長】 よろしいでしょうか。事務局からも特によろしいですか。それでは對馬委員、お願いします。

【對馬委員】 横浜市の對馬でございます。御指名ありがとうございます。

私のほうからはまず認定基準等の運用についてで、維持管理・更新の容易性と可変性につきましては、当初、賃貸住宅として認定を受けた後、何らかの事情で区分所有に変更さ

れた場合には、認定申請者の自己申告と伺っております。そのため、賃貸住宅として認定申請を受けた方には、制度の内容の周知、御理解というのが非常に重要になってくるかと思われまます。

それから、建築行為なし認定制度の認定基準につきましては、これを利用されるのは主に中古住宅の売買時ということが想定されると思います。省エネ制度の判定というのは厳格にすれば認定申請が伸びないという危険もありますし、簡易にすると、今度は期待する性能値が得られないという難しさがあります。そのため、現況調査の方法というのが非常に重要な判定になるかと思っております。

私からは以上でございます。

**【松村座長】** 今2点、御意見いただきましたけども、今の時点で事務局から何かこの2点についてございますか。

**【事務局】** ありがとうございます。

まず1点目、まさにおっしゃっていただきましたとおり、区分所有住宅でない住宅として認定を受けた後に使い方が変わって、区分所有住宅になるというケースにおいて、制度としましては法第8条第1項の変更手続が必要ですよということになりますけれども、それを所有者さんが忘れていたとか、それを認識せずに使い方が変わっていたということが起きると、制度としてよくないところがありますので、そういう手続が必要だということについて、今回の基準見直しとあわせて、しっかりと周知をして、行政庁の皆様にも制度運用していただけるように留意しながら進めてまいりたいと思っております。

**【松村座長】** 以上でよろしいですか。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。御説明ありがとうございました。質問が1つと要望が1つになります。

質問ですが、最初のほう、委員からの主な御意見と対応案についてですけれども、耐震性のところで、対応案として、今後、計算ツールの整備を進めると書いていただいておりますけれども、これは具体的にいつ頃になるかとか、先ほどのお話ですと、10月1日から新しい基準だと聞いておりますので、それに向けてだと思っておりますが、その辺のスケジュール感を教えてもらえればというのが質問になります。

あともう一つは意見というか、希望ですけれども、共同住宅の評価方法ですが、外皮の基準の評価に関しては、これは資料にもございますけれども、直近まで開催されておりました社会資本整備審議会の建築環境部会や小委員会において、共同住宅における外皮性能の

評価方法に対する実態を踏まえて、住戸間の熱損失の扱いについて検証を行うというように書かれております。

この検証と対応については、Z E H水準の高いレベルでの省エネ化と耐震性能という2つの課題がございますので、その両立を図るためにはぜひとも必要なものと考えておりますので、基準の引上げが今回検討されることになっておりますけれども、この機会にぜひ検討を進めていただいて、早期の対応を図っていただければというのが希望になります。

以上でございます。

【松村座長】 今の出口委員の1つ目は御質問、2つ目は御要望ということですが、事務局からお願いします。

【事務局】 ありがとうございます。今いただきました1点目の御質問、耐震の計算ツールについてですが、この後、施行のスケジュールについて、また御説明を差し上げたいと思いますけれども、この基準を今後、公布して、施行していくというスケジュールの中で、少なくとも審査者、設計者の方が公布基準を御覧になって、設計審査の準備ができるように早めに示していきたいと考えております。基準を交付するスケジュールに合わせて、計算方法のツールをお示ししていくということで、準備を進めてまいりたいと思っております。

【出口委員】 よろしく申し上げます。

【松村座長】 御要望についてはお聞きしたということで、次、まいりたいと思います。西澤委員、お願いします。

【西澤委員】 住宅生産団体連合会の西澤でございます。分かりやすく整理をしていただいてどうもありがとうございます。

その中で、数点、質問と要望になります。最初に、池本委員からの御質問にあった、増改築で建築行為なし認定制度を受ける場合ということで、戸建て住宅ということで考えていきますと、省エネ性能が低い住宅について省エネ性能を上げていくというのが、ここの仕組みで一番やりやすいところではないかと考えております。特に戸建て住宅ですと、新築時に等級2、等級3までというのはかなりの数があると思っておりますので、そういったところでこういった制度が普及できればと思います。

その上で、建築行為なし認定制度のところ、手続としては全体的に、新築基準を適用する場合も増改築の手続と同様の手続になるということですが、認定申請する際のいろんな書類、現況の状況の確認ですとか、まだまだかなり大変な手続と書類が必要になる

という認識がございますので、そういった手続の合理化等もあわせて進めていただければと思います。

それとあと最後、戸建て住宅という観点ではないのですが、建築行為なし認定制度を利用することを想定すると、マンションで売買する場合は住戸単位での売買になるかと思うのですが、そういった場合にもこの仕組みというのは住戸単位の認定として適用されると考えてよろしいのでしょうか。

【松村座長】 1つ目は御要望、2つ目が御質問の形になっていましたけれども、事務局からもしお答えすべきことがあればお願いします。

【事務局】 ありがとうございます。いただきました2点のうち1点目、建築行為なし認定を受けるときの図書でありますとか、増改築認定を受けるときの現況検査の記録の提出の図書について、なかなか書類が多いでありますとか、検査チェックのところが多いということについては、増改築認定を受けるときの手を入れられない部分の手続きと同じかと思っておりますので、増改築認定の手続の合理化、建築行為なし認定の手続の合理化について、こういったところが合理化できるのか、引き続き、申請者の負担にならないように適切に見直しを進めていければと思っております。

2点目に御質問いただきました共同住宅について、管理者等が建築行為なしの認定申請をし、住戸単位で認定を受けることができることとする予定です。

【松村座長】 よろしいでしょうか。藤本委員、お願いします。

【藤本委員】 国総研の藤本です。今回、共同住宅に関しては、特に賃貸ですね。賃貸の特性を踏まえた改善といいますか、合理化が図られますので、これはむしろ事業者の皆さんのほうにお願いとして、ぜひ賃貸住宅の長期優良住宅が増えるように期待しておりますので、そこはよろしくお願ひしたいと思ひます。オーナーさんのインセンティブというところとの兼ね合いもあるかと思ひますが、事業者さんとして、ぜひ推進していただければというのは、期待としてお伝えしておきたいと思ひます。

あと1点は、建築行為なしの認定のほうなのですが、増改築がないものについては新築基準を適用して、増改築があるものは増改築基準を適用するということですが、これはたしか最新の基準が適用されるということですよ。以前に聞いていたところでは、建築行為なし認定に最新の新築基準を適用すると、今回基準合理化も図られますが、さすがにちょっと開店休業状態になってしまうのではないかという危惧をお伝えしていたところですが。

【事務局】 分かりにくく申し訳ございません。

まず、こちらで示した内容ですけれども、新築後に増改築せず認定を受ける場合の新築基準というのは、当該認定を受けようとする住宅が新築したときの基準なので、例えば現時点において新築されているものについては、断熱等性能等級4で認定を受けられることとしております。

【藤本委員】 そういうことですね。すると、例えば2010年に新築したものについては2010年基準で評価されると。ぜひそうしていただきたいという話でした。そのようになったということで、分かりました。ならば結構です。せっかく建築行為なし認定の制度をつくるので、件数が増えるように運用していただければと思います。よろしく願います。

【松村座長】 今の2点目は結構重要ですけど、今回の資料にそれを読み取れる記述がなかったので、今後、世の中に広めていく上では分かっていたいておく必要があると思います。どれぐらい新築基準がいつ変わったかというのは、それ自体あまり知られてない、かなりマニアックな知識になるかもしれませんが、いずれにしましてもそこは普及という観点でも重要な御指摘というか、もう既に考えられている点ですから、分かりやすく表現していただければと思います。

よろしいでしょうか。事務局から特に大丈夫ですね。

それでは、全ての委員から一通り御意見いただきましたので、あと追加で御意見、御質問ある方がもしいらっしゃれば。よろしいでしょうか。ありがとうございました。

それでは、続きまして、施行スケジュールについて事務局から御説明いただいて、意見交換をさせていただきます。

事務局から、まず資料6と7、説明をお願いします。

【事務局】 資料6の施行スケジュールになります。認定基準の施行スケジュールですが、こちらのスライドは本検討会で議論しました認定基準の見直し案をまとめたものでございます。

1の改正法により新設された認定基準。(1)災害配慮基準の創設、こちらについては第1回の検討会にて御審議いただいた内容でございます。

(2)建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設、こちらについては先ほど御審議いただいた内容でございます。

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、(2)長期優良住

宅の認定基準に係る省エネ対策の強化になっております。

続いて、スライド3は、共同住宅に係る認定基準の合理化等について。(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・知見の反映となっております。

続いて、スライド4ですが、こちら長期優良住宅の改正法施行スケジュールと、関連する住宅性能表示制度の省エネに係る施行スケジュールでございます。

赤字に示しているとおり、改正法第一弾施行である住棟単位での手続、災害配慮基準等については令和4年2月20日施行となっており、改正法第二弾施行である建築行為を伴わない既存住宅の認定制度は令和4年10月施行となります。

なお、今回の認定基準見直しについては、令和4年10月施行を提案いたします。

続いて、スライド5、こちらの資料上部は長期優良住宅の制度、下は住宅性能表示制度の省エネ性能に係る施行スケジュールを示しております。

まず、法改正に伴う災害配慮基準、住棟認定や性能評価との一体申請などは来年2月20日、建築行為なし認定制度は来年10月1日に施行することで既に決まっております。

次に、今回検討いただいている長期優良住宅の省エネ性能や耐震性能等の基準見直しの施行時期ですが、これらの見直しは基準ごとにそれぞれ時期をずらして施行することは、審査者、設計者、消費者にとって煩雑で分かりにくくなるため、同時に施行したいと考えております。

時期については、申請者の設計変更等の準備や審査者の体制整備等を勘案して、建築行為なし認定制度や住宅性能表示制度の見直しとあわせて、令和4年10月1日に施行することを予定しております。

続いて、スライド6、長期優良住宅の施行日前後の基準の適用について整理したものでございます。

上のイメージ図は、登録住宅性能評価機関へ長期使用構造等の確認申請をした後に、所管行政庁へ認定申請するケースを示したものです。○印が登録住宅性能評価機関へ長期使用構造等を確認申請する場合、□印は所管行政庁へ認定申請する場合の印となっています。

下のイメージ図は、所管行政庁に長期使用構造等であることの審査も含め、直接認定申請する場合を△で示したものです。

適用の考え方としては、令和4年10月1日以降に所管行政庁に認定申請するものから新基準を適用することとします。上から6つ目の赤線や一番下の赤線のケースでござい



す。

上から1つ目、2つ目のケースは所管行政庁への認定申請が施行日より前となっているため、旧基準の適用となります。

また、上から3つ目、4つ目のケースのように、施行日より前に登録住宅性能評価機関へ長期使用構造等の確認を申請する場合、こちらも旧基準を適用することとしますが、いつまでも旧基準で認定するというわけにもいきませんので、旧基準による認定は、所管行政庁への認定申請が令和5年3月31日までのものに限ると提案します。

続いて、資料7でございますが、最後に、参考として基準改正等の状況について御説明いたします。

今般の改正によって、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」を追加しております。所管行政庁の認定に当たっては、災害の危険性が特に高い区域は認定対象から除外することや、災害リスクが高い区域では必要な措置を求めることができることとしました。国の定める基本方針において、それぞれの区域を例示しております。

続いて、スライド3ですが、次に戸建て住宅の断熱等性能等級6及び等級7の結露防止対策の基準でございます。

断熱等性能等級6及び等級7の評価方法基準等については、省エネルギー小委員会で議論され、現在パブコメをしているところでございます。本検討会の第1回において、ZEH水準を上回る等級については基準の在り方を検討して、新たに位置づけると御説明しておりましたので、具体的な基準の一部を参考として掲載しております。

以上で事務局からの説明を終わります。

【松村座長】 どうもありがとうございました。それでは、今の施行スケジュールについて御質問あるいは御意見ございましたら、挙手をお願いしたいと思います。

【西澤委員】 住団連の西澤ですが、よろしいでしょうか。

資料7の参考資料になるのですが、2ページ目の災害配慮基準についてです。2月20日の施行に向けて、各所管行政庁でこれらの条例等で準備を進められていることと承知しておりますが、住宅事業者の立場で考えると、2月20日以降に建設する方の契約はもう既に進んでいる状態でありますので、ここら辺の状況、どれぐらい今準備が進んでいるのかということについて、情報がありましたら、情報提供していただきたいということと、それから各所管行政庁においても、この準備状況についてなるべく早く示していただける

ようにということで、御尽力をいただければと思います。

【松村座長】 事務局いかがでしょうか。今の2月のお話について。

【事務局】 事務局です。ありがとうございます。

災害配慮基準につきましては、本年10月20日に国土交通省のほうから方針等をお示しして、各所管行政庁さんに対して必要な準備を定めてくださいと、また、定められる際には事前に周知を広くお願いしたいということで、お願いをさせていただいているところでございます。各所管行政庁さんの策定の状況を全てこちらでリスト化して見ているということではないですけれども、各所管行政庁にお願いをしているところです。横浜市の對馬委員、状況等について何かお伝えできるところございましたらお願いいたします。

【松村座長】 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。横浜市では、災害配慮基準としましては、土砂災害特別警戒区域について認定を行わない区域として定めようと準備を進めております。現在、パブリックコメントに準じた手続で市民意見募集というものを今やっている最中でございます。それで2月20日に備えようという形で、準備を進めているところでございます。

【松村座長】 ありがとうございます。大体、以上関連情報ということでございます。それでは、他に御質問あれば、よろしいでしょうか。

【出口委員】 不動産協会の出口でございます。

今の災害配慮基準のところですが、認定に当たり幾つか必要な措置を求められることができるかと書かれていらっしゃいますけれども、この必要な措置というのは、当然、災害の発生を抑えるような措置なのだと思いますが、具体的にどういったイメージをお持ちなのかということと、あとそういった措置を講じることによって、認定が受けられるようになるという理解でいいのかどうか、その辺を教えていただければと思います。

【事務局】 ありがとうございます。最終的には、各所管行政庁において必要な措置を決めていただくということとしてございますけれども、国交省として告示と通知においてお示ししている例として、例えばですけれども、浸水が想定される区域においては設備のある一定の高さに設けるでありますとか、災害の種類に応じて、付加的な措置を個別の地域ごとに考えて決めていただけるということにして、事細かにこちらから、こういうケースはこういうのにしてというのを逐次お示ししているということではございませんけれども、各所管行政庁において、地域の実情を踏まえて柔軟に設定していただくということ

想定しております。

【松村座長】 よろしいでしょうか。對馬委員、挙手ボタンを押されましたか。

【對馬委員】 ありがとうございます。今の災害配慮基準の話とはちょっと違う話になりますが、よろしいでしょうか。今現在、横浜市におきましても、御提案いただきましたスケジュールに沿って準備を進めているところでございます。そして、市民への情報提供も今後行っていこうというところでございます。

1点、要望事項なのですけれども、今回、2月20日と10月1日と2回に分けて制度が変更になりますので、いつの基準による認定なのかというのが、認定通知書を見れば分かるような表記方法の検討をお願いしたいと思います。

以上でございます。

【松村座長】 今の要望事項に関して、事務局お願いします。

【事務局】 ありがとうございます。まさにおっしゃるとおり、いつの基準と照らして認定を受けたのかということは、認定を受けた後に変更する場合に、所管行政庁の手続が煩雑にならないかどうかという観点でも非常に重要な点かと思っておりますので、今後、改正法施行に向けて必要な手続を決めていく中で、認定書の様式についても検討してい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。ほか、委員の方から御質問等ございますでしょうか。

【出口委員】 不動産協会の出口ですが、先ほど2つ目の質問として、必要な措置を講じたら認定していただけるという理解でよろしいでしょうかという御質問をしたつもりですけど、それは特に明快なお答えがなかったのですが、そういう理解でよろしいのでしょうか。

【事務局】 必要な措置を講じていただいたら、認定をするということが可能なように制度をつくっていますので、各所管行政庁が決められて、それをクリアすれば認定できるということにしております。

【出口委員】 ありがとうございます。

【松村座長】 他にございますでしょうか。なさそうでしょうか。

それでは、私から、この施行スケジュールを見ていて思ったんですけれども、まさに長期優良住宅の認定制度が始まって12年ぐらいたっているのでしょうか。増改築基準をつくったときも比較的大きな変化でしたけれども、今回が最も大きな変化で、しかも周知すべ

き人の範囲も広い、より多く利用していただけるような形になってきていると思いますので、気持ち的には2022年は長期優良住宅の年とか、そういうスローガンというのか、分かりやすい言葉でメッセージがどンドン口伝えで伝わっていくようなことも含めて、広く制度が変わったとか、使いやすくなったということが伝わっていくような工夫を今後していっていただければというふうに、これは感想です。しみじみ、今見ていたらそんな気がしました。

池本委員から御意見か御質問、どうぞ。

【池本委員】 今の松村座長の話にちょっと関連して、参考資料にローン減税の資料があると思います。

【松村座長】 今、画面に映っているのがありますね。

【池本委員】 消費者側とか事業者が、既存で長期優良をとって、ローン減税の額も高くなるし、あともっと言うと、新築時に長期優良住宅を認定取得した場合は、こどもみらい住宅支援の対象として80万円の補助金が投下されるということもあります。

制度の建て付け上、その補助金の期間との整合性とか、細かく見れていなくて恐縮なのですが、ローン減税とか、補助事業とかその辺を合わせていって、今回頑張って、例えば買取再販事業者たちが長期優良を取れば、どのぐらい消費者側がメリットを享受できるのかとか、仮に買取再販じゃなくても、既存住宅でも長期優良の認定が取れていれば、こんなにメリットがありますみたいなことを周知する際に、何をすればいいかみたいな基準を伝えることが本来は本筋なのかもしれないのですが、増えるということが一番大事なことかなと思っています。

そのために制度設計していただいているものをぜひ縦でつないでいただいて、つまりこういう様々な補助事業も、これも使えるし、これも使えるし、こういうメリットもあるんだみたいな形で、事業者サイドや消費者サイドが分かりやすくモチベーションが上がるような資料を、もしあれだったらそれは僕らがつくるべきなのかもしれないのですが、ぜひ国交省のほうでも示していただきつつ、我々も消費者に伝えるべきものをなるべく分かりやすく伝えていきたいと思いましたが、周知のところはまた今後協議させていただけたらありがたいと思っています。

【松村座長】 ありがとうございます。事務局から何かございますでしょうか。よろしいですか。

【住宅生産課長】 今見ていただいている税制改正の資料でございますけれども、長期

優良住宅については、引き続き最優遇というか、強力に推進していくという政府としてのメッセージが伝わった、政府・与党としてのメッセージが伝わったものになっているのかと思います。

まさに、今、池本委員から御指摘があったように、この検討会で基準の見直しについて御検討いただき、共同住宅が増えるように基準を合理化しようということで集まっていたわけですが、そういう意味では今日で基準が概ね決まれば、これで一定の役割は終えるのですが、これは基準見直しのために集まって、基準見直しをやろうといった集いではなくて、共同住宅の認定を増やして、より高みを目指して日本にいい住宅をつくっていただくということで、こういった様々な支援策もこういうふうにはセットされつつありますので、それも含めて周知をしていきたいと考えております。

何よりこの検討会も、住団連さんや不動協さんに入っていただいておりますので、そういった力も借りながら、またちょうど10月の施行される時期は住生活月間の時期でもありますので、私ども住宅局としてもこれをどう考えて、どううまく活用していくかということについて、また御相談をさせていただきたいと思っております。どうもありがとうございます。

【松村座長】 ありがとうございます。委員の皆さん、以上でよろしいでしょうか。

【出口委員】 不動産協会の出口です。よろしいでしょうか。

今、課長からお言葉を頂戴しましたが、私どもとしても当然、今後、認定促進に向けて頑張りたいと思っております。

次回あるかないかというお話でもありましたので、参加させていただいての御意見というか、要望などをちょっと述べさせていただければと思います。

今回、住戸面積なども整備して頂いたり、私どもの要望を反映した合理化案を採用していただいております。本当にありがとうございます。

ただ、耐震性の基準などはなかなか一筋縄ではいかないということで、私どもの要望をそのままお聞き届けいただいているというものではなくて、あと先ほどお話がございましたとおり、環境性能の基準の強化も同時に行われるということでございますので、その意味では共同住宅での長期優良住宅の普及促進がすぐ進むということにはならないかもしれません。

ただ、先ほど来、今日も宿本課長がおっしゃっておられましたが、この基準が定まった後、官民で設計上、販売上、制度上の工夫をお互いに講じていって、何とか普及を促進させたいということをおっしゃっておられまして、当然私どもとしてもその考えで、相談さ

せていただく機会というのは既にいただいたりしておりますし、引き続き当協会側としても普及促進に向けて努力は継続したいと考えております。

あと、最後になりますが、これも先ほど来皆さんがおっしゃっていますけれども、私どもとしても最も重要なことは、お客様に長期優良住宅のよさというのを御理解いただいて、その価値を理解いただくというのが最も重要かなと考えておりまして、特に私どもとしては、お客様が求める住宅を供給していくというのが私ども事業者の務めかなと考えておりますので、そういう意味ではお客様がこの長期優良住宅っていいなとか、この長期優良住宅をぜひ買いたいなと思っていただくようになるのが一番望ましい。そのためには様々な工夫を講じていく必要があるのかなと感じております。

具体的には、これも先ほど来皆さんおっしゃっていますけれども、特に耐震性など難しい認定基準などについてもお客様に分かりやすく御説明して、御納得いただくような説明が必要になるでしょうし、あとずっと申し上げておりますけれども、私どもにも生じます長期優良住宅とするためにかかります費用についても、先ほどローン控除のお話もございましたが、こういった支援も引き続き御検討いただけるとありがたいかなと感じております。

すみません、長々と。以上でございます。

**【松村座長】** ありがとうございます。他に御質問等よろしいでしょうか。よろしければ、これでこのパートは終わりにしたいと思います、よろしいですね。

どうも皆様、貴重な御意見いただきましてありがとうございます。以上をもちまして本日の議事は一通り終わりましたので、これで議事は終了ということにさせていただきます。ここで議事進行を事務局にお返ししたいと思います。よろしく申し上げます。

**【事務局】** 松村座長、委員の皆様方、御審議いただきましてありがとうございます。

本日御審議いただきました内容については、御了解いただいたということで、準備が整い次第、パブリックコメントを進めさせていただこうと考えております。

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の御確認をいただいた上で、国交省のホームページにて公開する予定でございます。

以上をもちまして、第3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、誠にありがとうございました。

— 了 —