

長期優良住宅制度に関する課題等について

平成30年 12月 20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 西澤哲郎

一般社団法人 住宅生産団体連合会（住団連）の紹介

1. 団体概要

一般社団法人 住宅生産団体連合会は、住宅業界が構造・工法の枠を超え、一体となって住宅・住環境・住生活・住宅産業に関する様々な課題の解決に取り組み、住宅の質と住環境の向上に寄与することを目的として1992年6月に設立。

住宅生産団体連合会では、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、質の高いストックの形成と住環境の充実に向け、積極的な活動を展開している。

2. 会員団体（10団体）

一般社団法人 全国中小建築工事業団体連合会 【全建連】

- 中小建築工事業に従事する工務店が組織する団体
- 会員数 約50,000社 ● 年間供給戸数 約12万戸

一般社団法人 全国住宅産業協会 【全住協】

- 建売住宅とマンションの供給、不動産流通事業に従事する中堅企業を中心に組織する団体
- 会員数 約1,600社 ● 年間供給戸数 約7万戸
(建売住宅 約5万戸、マンション 約2万戸)

一般社団法人 JBN・全国工務店協会 【JBN】

- 中小工務店の全国組織で事務、技術、人材、品質、情報等の面から工務店をサポートする団体
- 会員数 約3,000社 ● 年間供給戸数 約3万戸

一般社団法人 日本木造住宅産業協会 【木住協】

- 会員数 483社 ● 年間供給戸数 約9.3万戸

一般社団法人 日本ツーバイフォー建築協会 【ツーバイ協】

- 会員数 865社 ● 年間供給戸数 約12万戸

一般社団法人 プレハブ建築協会 【プレ協】

- 会員数(正会員) 34社 ● 年間供給戸数 約14万戸

一般財団法人 住宅生産振興財団

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

はじめに

長期優良住宅制度への取り組みについて

住宅生産団体連合会では
長期優良住宅の認定取得を推進しています。

○住宅の目指す方向として賛同する

- ・地球温暖化対策の観点からも住宅・建築物の長寿命化は重要
- ・「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」とする「認定長期優良住宅」は、一層の普及が図られるべき。
- ・現状及び今後の住宅のあり方として重要な施策である。
- ・顧客にとっても工務店にとっても良い制度である。

○インセンティブがしっかりとしている

- ・税制優遇等の優遇措置があるため、建築主にも受け入れられる。

○取り組みやすい

- ・標準仕様として設定し、お客様に標準的に提案できるような制度になっている。

1. 「長期優良住宅認定制度」に関する状況

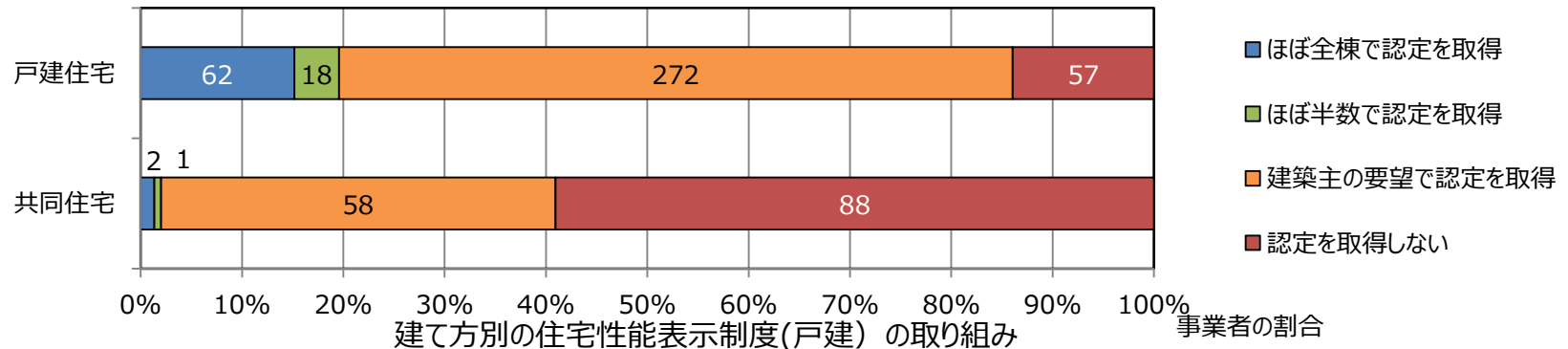
長期優良住宅認定制度の取り組み

○平成26年度「住宅性能表示制度等取り組み実態調査」より

○調査対象の属性

団体名	回答事業者数
(一社) プレハブ建築協会	9社
(一社) 全国中小建築工事業団体連合会	48社
(一社) 日本ツーバイフォー協会	152社
(一社) 全国住宅産業協会	115社
(一社) 日本木造住宅産業協会	115社
合計	439社

○長期優良住宅への取り組み（戸建て・共同）

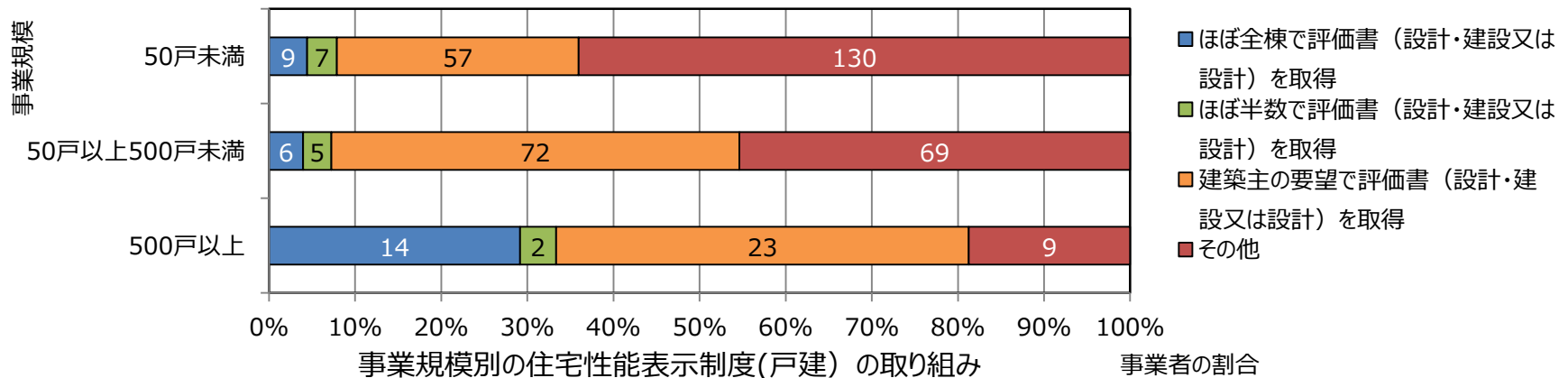
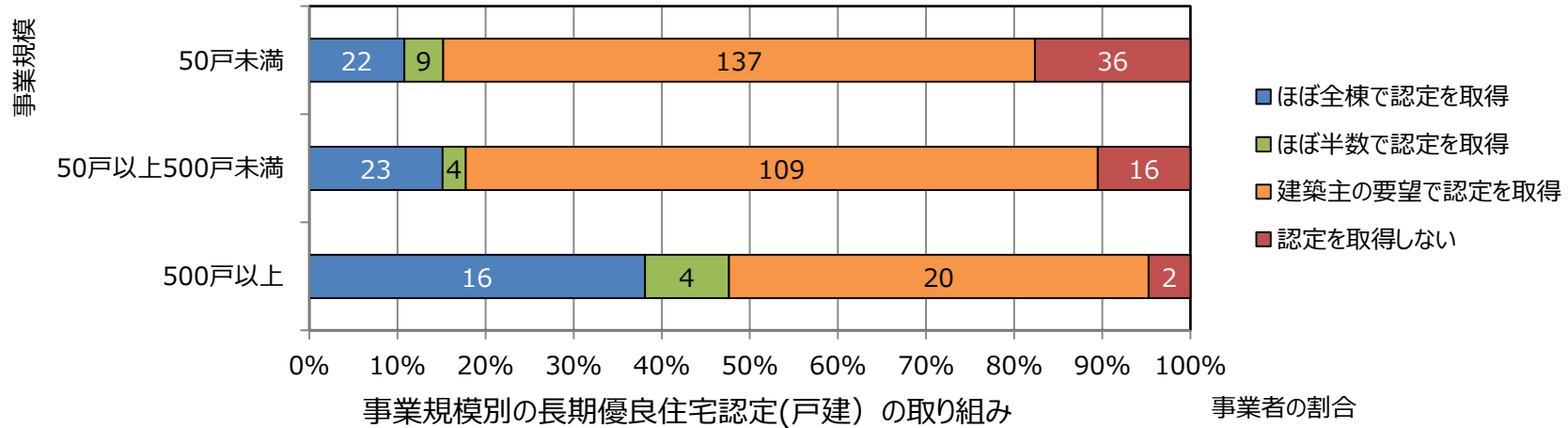


平成26年度「住宅性能表示制度取組実態調査」報告書（一般社団法人住宅生産団体連合会 住宅能向上委員会）より

1. 「長期優良住宅認定制度」に関する状況

長期優良住宅認定制度の取り組み

○事業規模別の長期優良住宅への取り組み

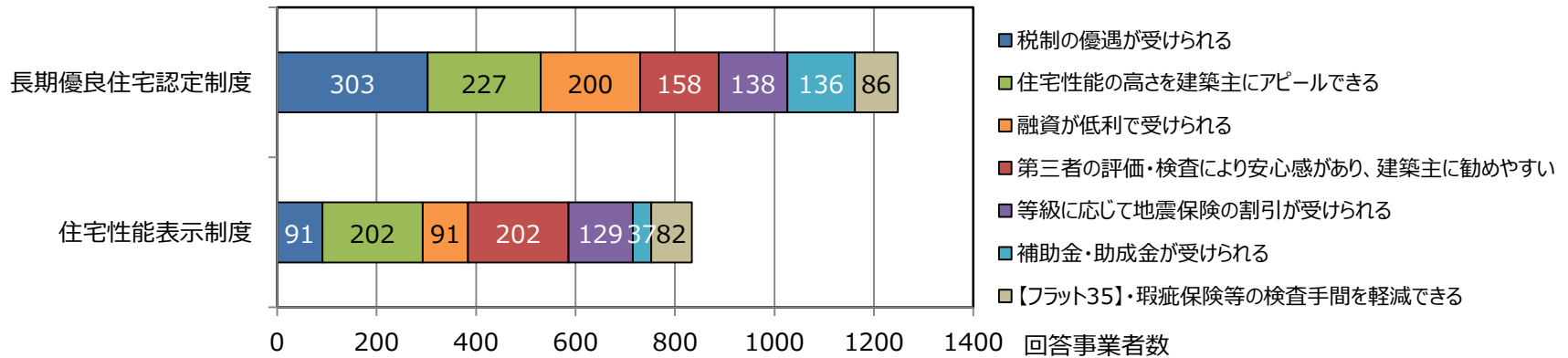


平成26年度「住宅性能表示制度取組実態調査」報告書（一般社団法人住宅生産団体連合会 住宅能向上委員会）より

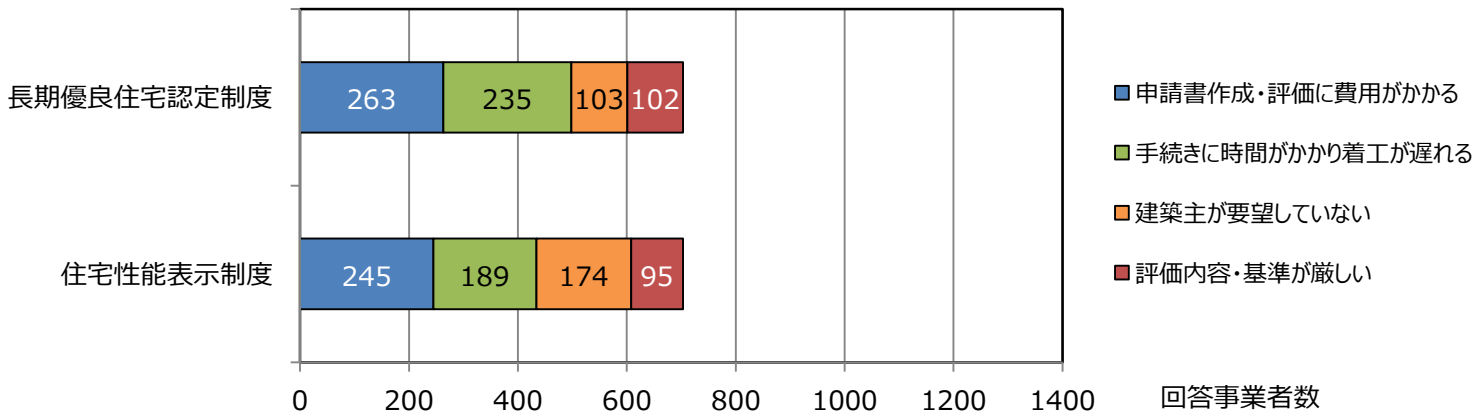
1. 「長期優良住宅認定制度」に関する状況

長期優良住宅認定制度の取り組み

○長期優良住宅認定制度のメリット・デメリット



長期優良住宅制度・住宅性能表示制度の長所(複数回答)



長期優良住宅制度・住宅性能表示制度の短所(複数回答)

平成26年度「住宅性能表示制度取組実態調査」報告書（一般社団法人住宅生産団体連合会 住宅能向上委員会）より

1. 「長期優良住宅認定制度」に関する状況

長期優良住宅認定制度の取り組み

○共同住宅等

- ・ 会員企業が供給する共同住宅等は、ほとんどが低層共同賃貸住宅であるため、共同住宅への取り組みは少ない。

○事業者の規模別の取り組み

- ・ 長期優良住宅認定制度と住宅性能表示制度を比較すると、事業規模が大きいほど積極的に取り組んでいる傾向は変わらないが、長期優良住宅の取り組みの方が高い。

○戸建住宅の長期優良住宅認定制度の取り組み状況

- ・ 建築主からの要望も多く、50戸未満の事業者で、ほぼ全棟・半数で認定を取得、建築主から要望があれば認定を取得する回答の事業者が約82%になる。

○メリットと考える回答：

- ・ 税制の優遇
- ・ 住宅性能の高さを建築主にアピールできる
- ・ 融資が低利で受けられる

○デメリットと考える回答：

- ・ 申請書作成、評価に費用が係る
- ・ 手続きに時間がかかり着工が遅れる

2. 長期優良住宅制度の課題等について

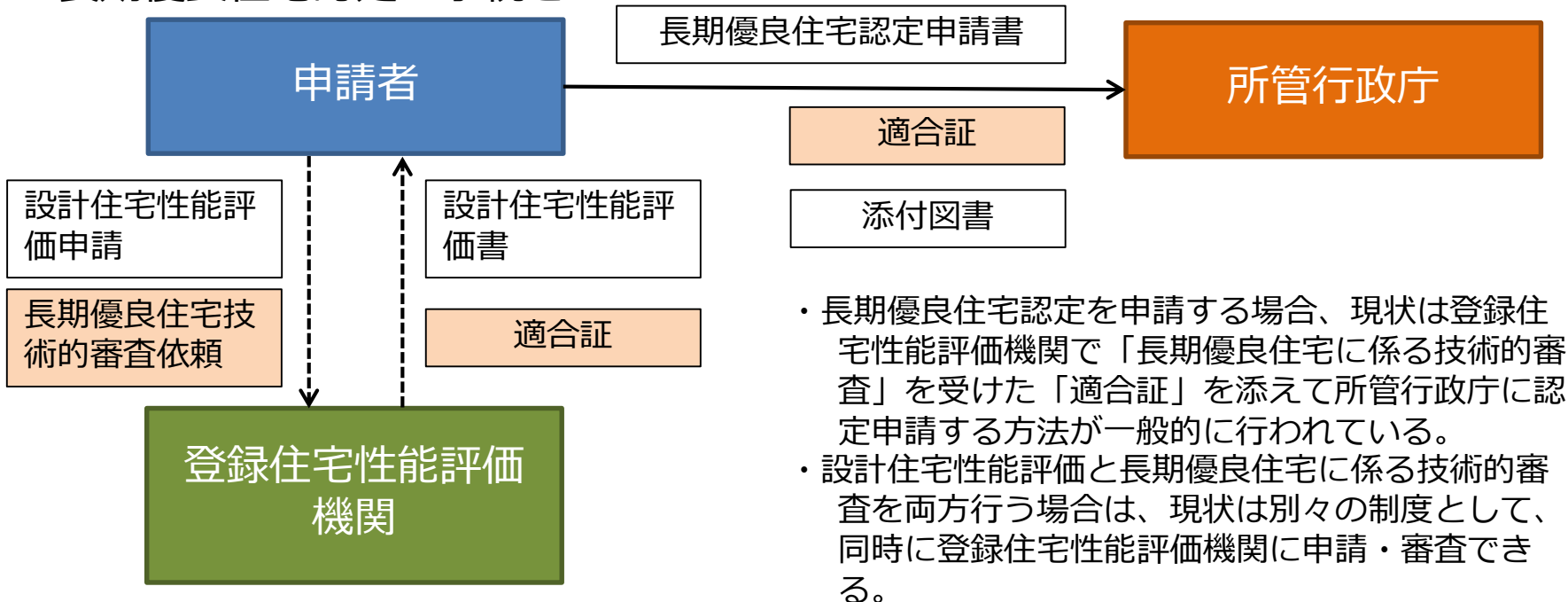
1. 長期使用構造等の措置と住宅性能評価方法基準の共通化
2. 長期優良住宅認定の手続きの合理化について
3. 規模の基準について（少なくとも1の階の床面積の基準）
4. 規模の基準について（床面積の合計の基準）
5. 賃貸住宅の扱いについて
6. 持ち家共同住宅・長屋の扱いについて
7. 長期優良住宅の維持保全について
8. 検査について

2. 長期優良住宅制度の課題等について

1. 長期使用構造等の措置と住宅性能評価方法基準の共通化

- 長期優良住宅制度の「長期使用構造とするための措置」を住宅性能表示制度の「住宅性能評価方法基準」で位置づけることにより、シンプルな手続きにすることができると期待される。
- 各所管行政庁ごとの異なる、所管行政庁の審査と登録住宅性能評価機関の技術的審査項目について、整理・共通化等の検討が望まれる。

○長期優良住宅認定の手続き



2. 長期優良住宅制度の課題等について

1. 長期使用構造等の措置と住宅性能評価方法基準の共通化

○長期優良住宅で技術審査を活用する範囲は、長期使用構造等とするための措置だけでなく、以下の5項目がある。

- ① 長期使用構造等とするための措置
- ② 住宅規模
- ③ 居住環境の維持及び向上への配慮
- ④ 建築後の住宅の維持保全
- ⑤ 資金計画

○技術的審査の活用範囲は、所管行政庁ごとに決めており、各所管行政庁では、以下のような組合せで扱っている。

- (1) : ①のみ
- (2) : ①、②
- (3) : ①、②、④
- (4) : ①、②、④、⑤
- (5) : ①、②、③、④、⑤

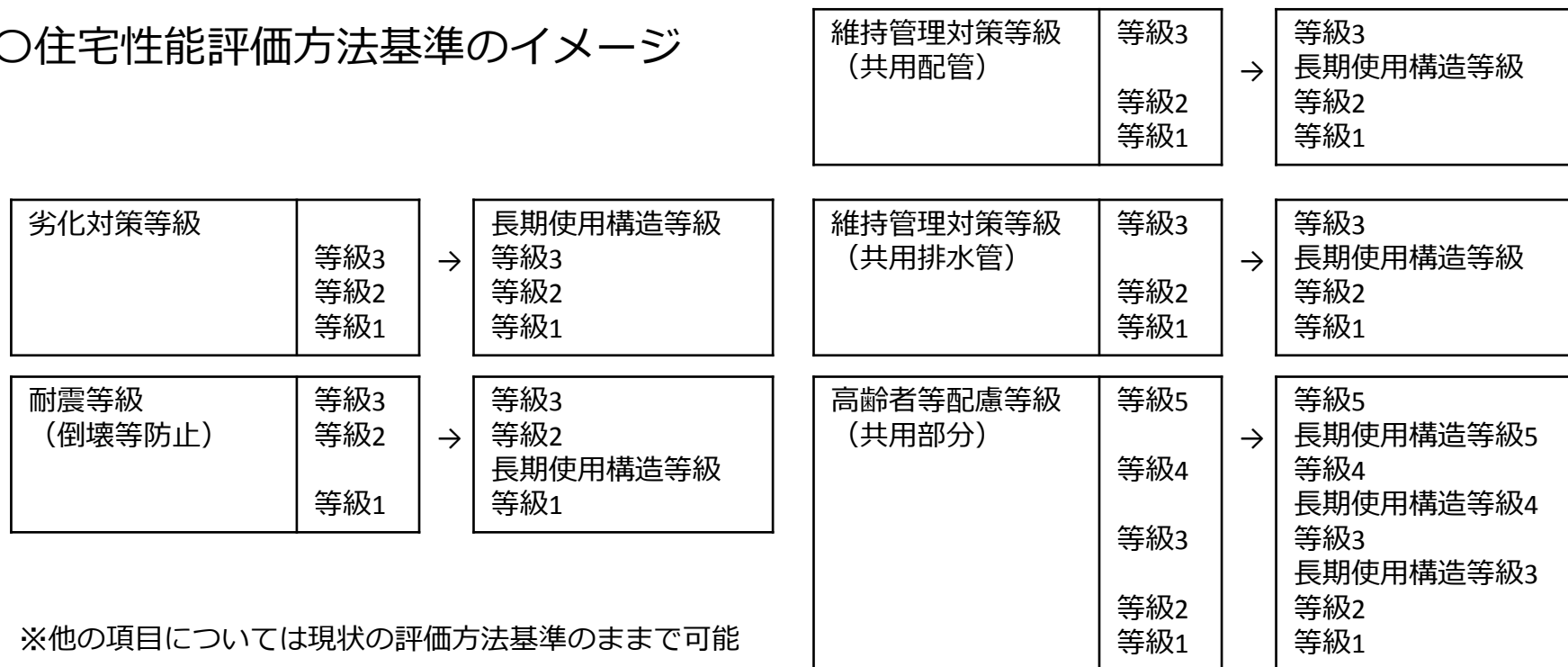
2. 長期優良住宅制度の課題等について

1. 長期使用構造等の措置と住宅性能評価方法基準の共通化

○「住宅性能評価方法基準」で「長期使用構造等とするための措置」を位置付けることについて

- ・評価方法基準は、住宅性能の「ものさし」であるので、長期使用構造等の評価を住宅性能評価制度で表示できるようにする制度改正は有効。密接に関係した両制度の関係をシンプルにすることができる。

○住宅性能評価方法基準のイメージ



※他の項目については現状の評価方法基準のままで可能

2. 長期優良住宅制度の課題等について

1. 長期使用構造等の措置と住宅性能評価方法基準の共通化

○技術的審査の手続きの整理と共通化について

- ・長期使用構造等の措置と住宅性能評価方法基準の共通化と併せ、技術的審査の項目①～⑤について、登録住宅性能評価機関で行う項目と所管行政庁で行う項目の整理と共通化を検討し、所管行政庁の行政手続きの軽減と、評価機関の審査及び申請者の申請手続きの軽減がすすむことが望まれる。
※住宅性能表示と長期優良住宅認定を同時に行う場合の簡素化のための措置、長期優良住宅認定だけを利用する場合の簡素化のための措置の両方を配慮する必要がある。

○手続きの簡素化のイメージ

項目	現状（所管行政庁で扱いを決めている）	イメージ
① 長期使用構造等とするための措置	特定行政庁又は性能評価機関（技術的審査）	特定行政庁又は性能評価機関（性能表示）
② 住宅規模	特定行政庁又は性能評価機関（技術的審査）	特定行政庁
③ 居住環境の維持及び向上への配慮	特定行政庁又は性能評価機関（技術的審査）	特定行政庁
④ 建築後の住宅の維持保全	特定行政庁又は性能評価機関（技術的審査）	特定行政庁
⑤ 資金計画	特定行政庁又は性能評価機関（技術的審査）	特定行政庁

2. 長期優良住宅制度の課題等について

2. 長期優良住宅認定の手続きの合理化について

○所管行政庁ごとの手続きが共通化されると、申請者の手続きの合理化がしやすくなるので、検討が望まれる。

○長期優良住宅認定は、居住環境の維持及び向上への配慮、地域の実情を考慮した規模の基準など、所管行政庁ごとの取り組みを重視した制度になっているが、半面、必要な手続き、書類様式等が所管行政庁ごとに異なるなど、申請側の地域ごとの共通化、合理化がしにくい状況になっている。

○所管行政庁相互の取り扱いの状況等の共有化を行い、必要な内容を整理した上で、所管行政庁、申請者ともに手続きにかかる工数を削減できるよう、必要に応じて、手続き、書類様式の統一等の検討をしていただきたい。

○特に、リフォーム等を行う場合で、軽微な変更（住宅の品質又は性能を向上させる変更その他の変更後も認定に係る長期優良住宅建築等計画が法第6条第1項各号に掲げる基準に適合することが明らかな変更）に該当する場合の手続きについて、リフォームの現場からの要望が多い。

2. 長期優良住宅制度の課題等について

2. 長期優良住宅認定の手続きの合理化について

- リフォーム時の軽微な変更の手続きは、所管行政庁により取扱いの違いが大きい。
- 半数以上の所管行政庁が軽微な変更の場合は届出不要としている。一方、125の所管行政庁が軽微な変更時の届出を定めている。
 - (1) 軽微な変更該当するリフォームの場合は手続きは不要
 - (2) 軽微な変更該当するリフォームの場合は、「軽微な変更届け」等の所管行政庁が定めた様式による届出が必要
 - ※HPに長期優良住宅認定の情報を掲載している451の所管行政庁より
- 軽微な変更の届出の際の扱いについては、所管行政庁により以下のような取扱が定められている。
 - (2) -1 届出書に申請者が軽微な変更の内容を記入
 - (2) -2 届出書に軽微な変更である旨を建築士が確認した旨を記入
 - (2) -3 軽微な変更である旨を、新築時に技術的審査をした登録性能評価機関に確認の上、届出書にその旨を記入。
又は評価機関が見解、承認等を記入。

2. 長期優良住宅制度の課題等について

2. 長期優良住宅認定の手続きの合理化について

○所管行政庁による
「軽微な変更届け」要否一覧

	区分	行政庁名	対象建築物	軽微な変更の届出の要否
北海道	一般特定行政庁	北海道	全ての建築物	—
	一般特定行政庁	札幌市	全ての建築物	—
	一般特定行政庁	函館市	全ての建築物	—
	一般特定行政庁	小樽市	全ての建築物	—
	一般特定行政庁	旭川市	全ての建築物	—
	一般特定行政庁	室蘭市	全ての建築物	—
	一般特定行政庁	網走市	全ての建築物	—
	一般特定行政庁	帯広市	全ての建築物	—
	一般特定行政庁	北見市	全ての建築物	—
	限定特定行政庁	岩見沢市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	限定特定行政庁	網走市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	限定特定行政庁	留萌市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	一般特定行政庁	苫小牧市	全ての建築物	●
	限定特定行政庁	稚内市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	限定特定行政庁	美瑛市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	限定特定行政庁	芦別市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	一般特定行政庁	江別市	全ての建築物	—
	限定特定行政庁	赤平市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	限定特定行政庁	紋別市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	限定特定行政庁	士別市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
限定特定行政庁	名寄市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	三笠市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	釧路市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	千歳市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	滝川市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	砂川市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	深川市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	富良野市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	登別市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	恵庭市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	伊達市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	北広島市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	石狩市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	北斗市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	当別町	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	余市町	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	長沼町	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	上富良野町	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	東神楽町	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	美瑛町	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	遠軽町	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	白老町	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	音更町	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	芽室町	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	幕別町	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	網走町	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●	
限定特定行政庁	厚岸町	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	中標津町	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	

青森県	一般特定行政庁	青森県	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	青森市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	弘前市	全ての建築物	●	
岩手県	一般特定行政庁	八戸市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	岩手県	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	盛岡市	全ての建築物	—	
	限定特定行政庁	宮古市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	限定特定行政庁	花巻市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	限定特定行政庁	北上市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	限定特定行政庁	一関市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
宮城県	一般特定行政庁	仙台市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	石巻市	全ての建築物	—	
		一般特定行政庁	塩竈市	全ての建築物	—
		一般特定行政庁	大崎市	全ての建築物	—
		一般特定行政庁	仙台市	全ての建築物	—
秋田県	一般特定行政庁	秋田県	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	秋田市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	横手市	全ての建築物	●	
	限定特定行政庁	大館市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●	
	限定特定行政庁	大田市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	山形県	一般特定行政庁	山形県	全ての建築物	●
		一般特定行政庁	山形市	全ての建築物	—
限定特定行政庁		米沢市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁		鶴岡市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁		酒田市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●	
限定特定行政庁		天童市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
福島県		一般特定行政庁	福島県	全ての建築物	—
	一般特定行政庁	福島市	全ての建築物	—	
	限定特定行政庁	会津若松市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	一般特定行政庁	郡山市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	いわき市	全ての建築物	—	
	限定特定行政庁	須賀川市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	一般特定行政庁	茨城県	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	水戸市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	日立市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	土浦市	全ての建築物	—	
茨城県	一般特定行政庁	古河市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	高萩市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	北茨城市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	取手市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	つば市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	ひたちなか市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	栃木県	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	宇都宮市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	足利市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	栃木市	全ての建築物	—	
栃木県	一般特定行政庁	佐野市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	鹿沼市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	日光市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	小山市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	大田原市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	那須塩原市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	栃木県	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	宇都宮市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	足利市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	栃木市	全ての建築物	—	

群馬県	一般特定行政庁	群馬県	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	前橋市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	高崎市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	桐生市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	伊勢崎市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	太田市	全ての建築物	—	
	限定特定行政庁	沼田市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	一般特定行政庁	館林市	全ての建築物	—	
	限定特定行政庁	渋川市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	限定特定行政庁	藤岡市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	限定特定行政庁	富岡市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	限定特定行政庁	安中市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	限定特定行政庁	みどり市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	埼玉県	一般特定行政庁	埼玉県	全ての建築物	—
		一般特定行政庁	さいたま市	全ての建築物	●
一般特定行政庁		川越市	全ての建築物	—	
一般特定行政庁		熊谷市	全ての建築物	—	
一般特定行政庁		川口市	全ての建築物	—	
限定特定行政庁		行田市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁		秩父市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
一般特定行政庁		所沢市	全ての建築物	—	
限定特定行政庁		飯能市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁		加須市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁		本田市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●	
限定特定行政庁		東松山市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
一般特定行政庁		春日部市	全ての建築物	—	
一般特定行政庁		秩山市	全ての建築物	—	
限定特定行政庁		羽生市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁		鴻巣市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁		深谷市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
一般特定行政庁		草加市	全ての建築物	●	
一般特定行政庁		越谷市	全ての建築物	—	
限定特定行政庁		蕨市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁		戸田市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁		入間市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁		朝霞市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁		志木市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁		和光市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
一般特定行政庁	新座市	全ての建築物	—		
限定特定行政庁	桶川市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—		
一般特定行政庁	久喜市	全ての建築物	—		
限定特定行政庁	北本市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—		
限定特定行政庁	八潮市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—		
限定特定行政庁	富士見市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—		
限定特定行政庁	三郷市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—		
限定特定行政庁	蓮田市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—		
限定特定行政庁	坂戸市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—		
限定特定行政庁	準手市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—		
限定特定行政庁	鶴ヶ島市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—		
限定特定行政庁	日高市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—		
限定特定行政庁	吉川市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—		
限定特定行政庁	ふじみ野市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—		
限定特定行政庁	白河市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—		
限定特定行政庁	杉戸町	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—		
限定特定行政庁	松伏町	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—		

2. 長期優良住宅制度の課題等について

2. 長期優良住宅認定の手続きの共通化について

千葉県	一般特定行政庁	千葉県	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	千葉市	全ての建築物	—
	一般特定行政庁	市川市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	船橋市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	木更津市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	松戸市	全ての建築物	—
	限定特定行政庁	野田市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	限定特定行政庁	茂原市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●
	限定特定行政庁	成田市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	一般特定行政庁	佐倉市	全ての建築物	—
東京都	一般特定行政庁	習志野市	全ての建築物	—
	一般特定行政庁	柏市	全ての建築物	—
	一般特定行政庁	市原市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	流山市	全ての建築物	—
	一般特定行政庁	八千代市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	我孫子市	全ての建築物	—
	限定特定行政庁	鎌ヶ谷市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	限定特定行政庁	君津市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	一般特定行政庁	浦安市	全ての建築物	—
	限定特定行政庁	四街道市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
限定特定行政庁	印西市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
限定特定行政庁	白井市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
一般特定行政庁	東京都	全ての建築物	—	
特別区	千代田区	10000㎡以下の建築物に限る。	—	
特別区	中央区	10000㎡以下の建築物に限る。	—	
特別区	港区	10000㎡以下の建築物に限る。	—	
特別区	新宿区	10000㎡以下の建築物に限る。	—	
一般特定行政庁	文京区	全ての建築物	—	
特別区	台東区	10000㎡以下の建築物に限る。	—	
特別区	墨田区	10000㎡以下の建築物に限る。	—	
特別区	江東区	10000㎡以下の建築物に限る。	—	
特別区	品川区	10000㎡以下の建築物に限る。	—	
特別区	目黒区	10000㎡以下の建築物に限る。	—	
特別区	大田区	10000㎡以下の建築物に限る。	—	
特別区	世田谷区	10000㎡以下の建築物に限る。	—	
特別区	渋谷区	10000㎡以下の建築物に限る。	—	
特別区	中野区	10000㎡以下の建築物に限る。	—	
特別区	杉並区	10000㎡以下の建築物に限る。	—	
特別区	豊島区	10000㎡以下の建築物に限る。	—	
特別区	北区	10000㎡以下の建築物に限る。	—	
特別区	荒川区	10000㎡以下の建築物に限る。	●	
特別区	板橋区	10000㎡以下の建築物に限る。	●	
特別区	練馬区	10000㎡以下の建築物に限る。	—	
特別区	足立区	10000㎡以下の建築物に限る。	—	
特別区	葛飾区	10000㎡以下の建築物に限る。	—	
特別区	江戸川区	10000㎡以下の建築物に限る。	—	
一般特定行政庁	八王子市	全ての建築物	—	
一般特定行政庁	立川市	全ての建築物	—	
一般特定行政庁	武蔵野市	全ての建築物	—	
一般特定行政庁	三鷹市	全ての建築物	—	
一般特定行政庁	府中市	全ての建築物	—	
一般特定行政庁	調布市	全ての建築物	—	
一般特定行政庁	町田市	全ての建築物	—	
一般特定行政庁	日野市	全ての建築物	—	
一般特定行政庁	国分寺市	全ての建築物	—	
一般特定行政庁	西東京市	全ての建築物	—	

神奈川県	一般特定行政庁	神奈川県	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	横浜府	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	川崎市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	横浜須賀町	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	平塚市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	鎌倉市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	藤沢市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	小田原市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	茅ヶ崎市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	相模原市	全ての建築物	●	
新潟県	一般特定行政庁	巻野市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	厚木市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	大和町	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	新潟県	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	新潟市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	長岡市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	三条市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	柏崎市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	新発田市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	上越市	全ての建築物	—	
富山県	一般特定行政庁	富山県	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	富山市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	高岡市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	石川県	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	金沢市	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	七尾市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	小松市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	加賀市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	白山市	全ての建築物	—	
	限定特定行政庁	能美市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●	
福井県	一般特定行政庁	福井県	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	福井市	全ての建築物	●	
	一般特定行政庁	山梨県	全ての建築物	—	
	一般特定行政庁	甲府市	全ての建築物	—	
	山梨県	限定特定行政庁	長野県	全ての建築物	—
		一般特定行政庁	長野市	全ての建築物	—
		一般特定行政庁	松本市	全ての建築物	●
		一般特定行政庁	上田市	全ての建築物	—
		限定特定行政庁	岡谷市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
		限定特定行政庁	飯田市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
限定特定行政庁		諏訪市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●	
限定特定行政庁		塩尻市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
一般特定行政庁		岐阜県	全ての建築物	—	
一般特定行政庁		岐阜市	全ての建築物	—	
岐阜県	一般特定行政庁	大垣市	全ての建築物	—	
	限定特定行政庁	高山市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	限定特定行政庁	多治見市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	
	一般特定行政庁	各務原市	全ての建築物	—	
	限定特定行政庁	可児市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—	

静岡県	一般特定行政庁	静岡県	全ての建築物	—
	一般特定行政庁	静岡市	全ての建築物	—
	一般特定行政庁	浜松市	全ての建築物	—
	一般特定行政庁	沼津市	全ての建築物	—
	限定特定行政庁	三島市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	一般特定行政庁	富士宮市	全ての建築物	●
	限定特定行政庁	伊東市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	限定特定行政庁	島田市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	一般特定行政庁	富士市	全ての建築物	—
	一般特定行政庁	磐田市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
愛知県	一般特定行政庁	焼津市	全ての建築物	—
	限定特定行政庁	掛川市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	限定特定行政庁	藤枝市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●
	限定特定行政庁	御殿場市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	限定特定行政庁	浜北市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	限定特定行政庁	裾野市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	限定特定行政庁	湖西市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	一般特定行政庁	愛知県	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	名古屋市長	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	豊橋市	全ての建築物	●
三重県	一般特定行政庁	岡崎市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	一宮市	全ての建築物	●
	限定特定行政庁	瀬戸市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●
	限定特定行政庁	半田市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	?
	一般特定行政庁	春日井市	全ての建築物	●
	限定特定行政庁	豊川市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●
	限定特定行政庁	刈谷市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●
	一般特定行政庁	豊田市	全ての建築物	●
	限定特定行政庁	安城市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●
	限定特定行政庁	西尾市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●
三重県	限定特定行政庁	江南市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●
	限定特定行政庁	小牧市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	限定特定行政庁	福井市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●
	限定特定行政庁	東海市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●
	限定特定行政庁	大府市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	—
	一般特定行政庁	三重県	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	津市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	四日市市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	松阪市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	桑名市	全ての建築物	●
三重県	一般特定行政庁	鈴鹿市	全ての建築物	●
	限定特定行政庁	名張市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●
	限定特定行政庁	亀山市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●
	限定特定行政庁	伊賀市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●

2. 長期優良住宅制度の課題等について

2. 長期優良住宅認定の手続きの共通化について

滋賀県	一般特定行政庁	滋賀県	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	大津市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	彦根市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	長浜市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	近江八幡市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	草津市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	守山市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	東近江市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	京都府	全ての建築物	●
京都府	一般特定行政庁	京都市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	宇治市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	大塚市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	大宮市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	堺市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	岸和田市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	豊中市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	池田市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	吹田市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	高槻市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	守口市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	枚方市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	茨木市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	八尾市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	寝屋川市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	和泉市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	真面目市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	羽曳野市	全ての建築物	-
大阪府	一般特定行政庁	門真市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	東大阪府	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	兵庫県	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	神戸市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	姫路市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	尼崎市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	明石市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	西宮市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	芦屋市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	伊丹市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	加古川市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	宝塚市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	高砂市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	川西市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	三田市	全ての建築物	-
奈良県	一般特定行政庁	奈良県	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	奈良市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	橿原市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	生駒市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	和歌山県	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	和歌山市	全ての建築物	-

鳥取県	一般特定行政庁	鳥取県	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	鳥取市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	米子市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	倉吉市	全ての建築物	-
	限定特定行政庁	境港市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	-
	一般特定行政庁	鳥取県	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	鳥江市	全ての建築物	-
	限定特定行政庁	浜田市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	-
	一般特定行政庁	出雲市	全ての建築物	-
	限定特定行政庁	基田市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	-
島根県	限定特定行政庁	大田市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	-
	限定特定行政庁	安来市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	-
	限定特定行政庁	江津市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	-
	限定特定行政庁	雲南市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	-
	一般特定行政庁	岡山県	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	岡山市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	倉敷市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	津山市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	玉野市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	笠岡市	全ての建築物	-
岡山県	一般特定行政庁	総社市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	新見市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	広島県	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	広島市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	呉市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	三原市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	尾道市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	福山市	全ての建築物	●
	限定特定行政庁	三次市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	-
	一般特定行政庁	東広島市	全ての建築物	●
広島県	一般特定行政庁	廿日市市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	山口県	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	山口市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	下関市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	宇部市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	山口市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	萩市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	防府市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	岩国市	全ての建築物	-
	限定特定行政庁	長門市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	-
山口県	一般特定行政庁	周南市	全ての建築物	-
	限定特定行政庁	山陽小野田市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	-
	一般特定行政庁	徳島県	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	徳島市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	香川県	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	高松市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	愛媛県	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	松山市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	今治市	全ての建築物	●
	限定特定行政庁	宇和島市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	-
愛媛県	一般特定行政庁	新居浜市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	西条市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	高知県	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	高知市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	徳島県	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	徳島市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	香川県	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	高松市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	愛媛県	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	松山市	全ての建築物	-
徳島県	一般特定行政庁	今治市	全ての建築物	●
	限定特定行政庁	宇和島市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	-
	一般特定行政庁	新居浜市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	西条市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	高知県	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	高知市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	徳島県	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	徳島市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	香川県	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	高松市	全ての建築物	-

福岡県	一般特定行政庁	福岡県	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	北九州市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	福岡市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	大牟田市	全ての建築物	●
佐賀県	一般特定行政庁	久留米市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	佐賀県	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	佐賀市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	長崎県	全ての建築物	●
長崎県	一般特定行政庁	長崎市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	佐世保市	全ての建築物	●
	限定特定行政庁	島原市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●
	限定特定行政庁	大村市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	-
	限定特定行政庁	小戸市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	-
	限定特定行政庁	松浦市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●
	限定特定行政庁	五島市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	-
	一般特定行政庁	熊本県	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	熊本市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	八代市	全ての建築物	●
熊本県	一般特定行政庁	天草市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	大分県	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	大分市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	別府市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	中津市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	日田市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	佐伯市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	宇佐市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	宮崎県	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	宮崎市	全ての建築物	●
大分県	一般特定行政庁	宮崎県	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	宮崎市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	都城市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	延岡市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	日向市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	鹿児島県	全ての建築物	●
宮崎県	一般特定行政庁	鹿児島市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	鹿児島市	全ての建築物	●
	限定特定行政庁	薩摩川内市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●
	限定特定行政庁	鹿児島市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●
	一般特定行政庁	沖縄県	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	那覇市	全ての建築物	-
鹿児島県	一般特定行政庁	鹿児島市	全ての建築物	●
	一般特定行政庁	鹿児島市	全ての建築物	●
	限定特定行政庁	薩摩川内市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●
	限定特定行政庁	鹿児島市	小規模な建物(4号建築物)に限る。	●
	一般特定行政庁	沖縄県	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	那覇市	全ての建築物	-
沖縄県	一般特定行政庁	宜野湾市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	浦添市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	沖縄市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	うるま市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	那覇市	全ての建築物	-
	一般特定行政庁	那覇市	全ての建築物	-

平成30年8月 (一社) 住宅生産団体連合会 住宅性能向上委員会SWG1調べ

2. 長期優良住宅制度の課題等について

3. 規模の基準について（少なくとも1の階の床面積の基準）

○規模の基準（少なくとも1の階の床面積の基準）により長期優良住宅の認定申請を断念する事例が少なからずあるので、当該の基準あり方と、地域の実情等の反映について検討が望まれる。

○規模の基準について、「住戸の少なくとも1の階の床面積（階段部分の面積を除く。）が40m²以上である」基準は、地域の実情を勘案して所管行政庁が定めることができない。

○3階建て住宅では、居間、台所、食堂、便所で一の階を構成する 경우가多く、一定の面積が確保されている計画であっても、都市部の3階建て住宅では長期優良住宅の規模の基準を下回る場合がある。

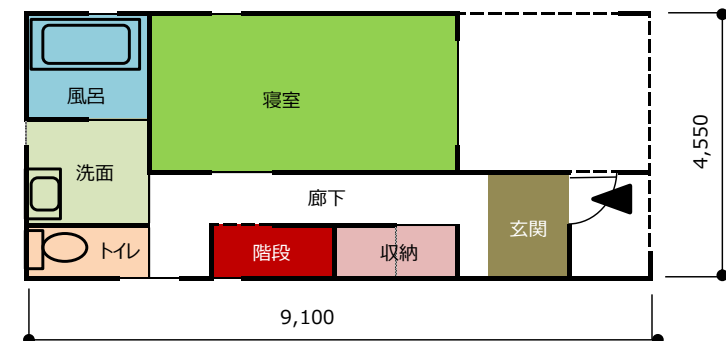
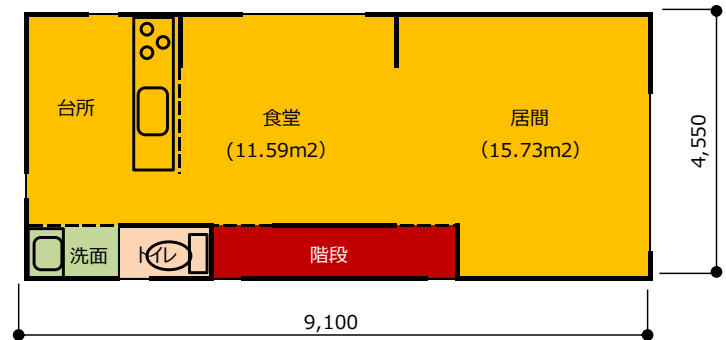
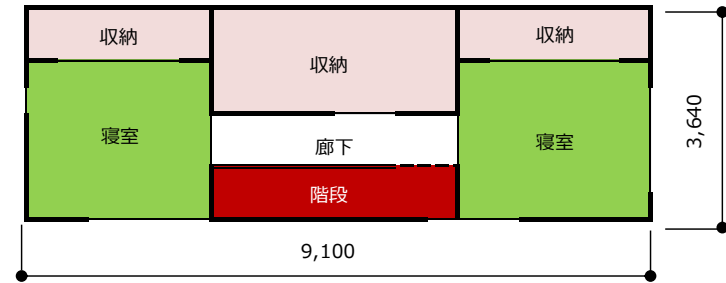
○首都圏の3階建てでは、住宅事業者の規模の大小にかかわらず、「少なくとも1の階の床面積の基準」に適合できないため、長期優良住宅認定を断念するケースがあると、意見がでている。

2. 長期優良住宅制度の課題等について

3. 規模の基準について（少なくとも1の階の床面積の基準）

○事例1（都市部の3階建住宅）

	面積 (m ²)	階段を除いた 面積 (m ²)
建築面積	41.04	
3階床面積	33.12	29.80
2階床面積	41.40	38.09
1階床面積	39.19	35.88
延べ面積	113.71	



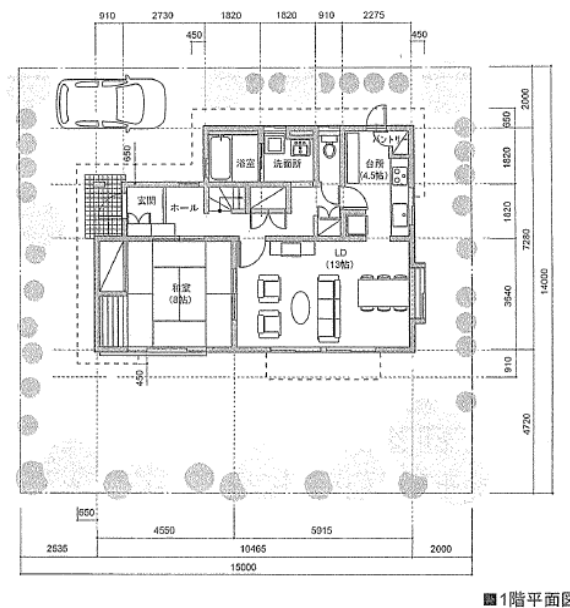
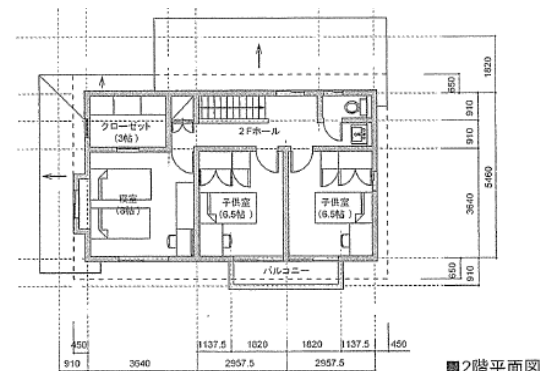
○3階建て住宅で、
2階が居間、食堂、台所、トイレで
構成されていて、少なくとも1の階
の床面積の基準に満たない。

2. 長期優良住宅制度の課題等について

3. 規模の基準について（少なくとも1の階の床面積の基準）

○事例2（省エネ基準モデルの居間、食堂、台所、トイレ、廊下の面積）

階	室名	床面積 (m ²)	居間、台所、 便所、廊下の 面積 (m ²)	備考
1	玄関土間	2.484		
	ホール	2.484		
	廊下 (収納含む)	5.797	5.797	
	階段 (階段下収納有)	2.484	0.745	階段部分の面積の 30%
	浴室	3.312		
	洗面所	3.312		
	便所	1.656	1.656	
	台所	8.281	8.281	
	和室	16.562		
	LD	21.531	21.531	
1階部分床面積		67.904	38.010	



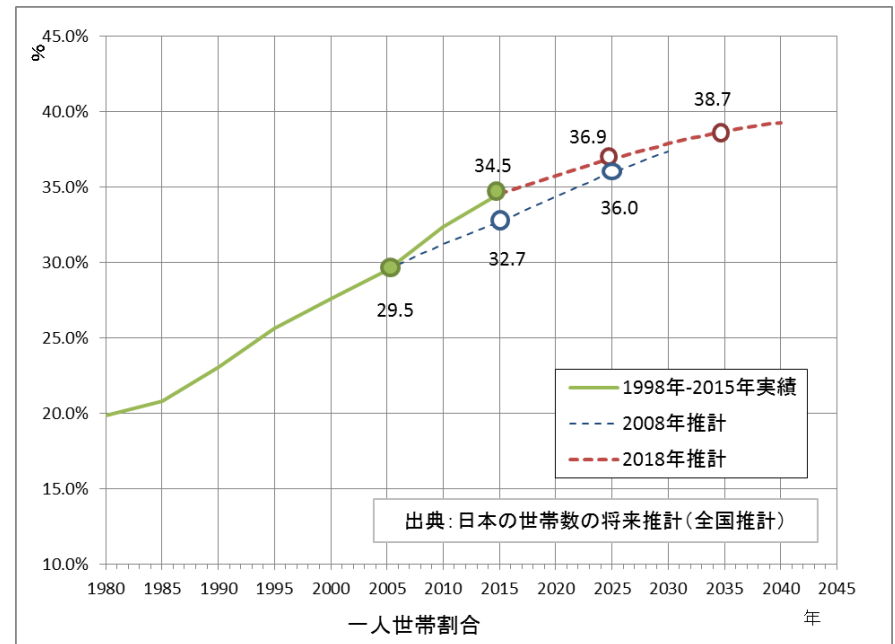
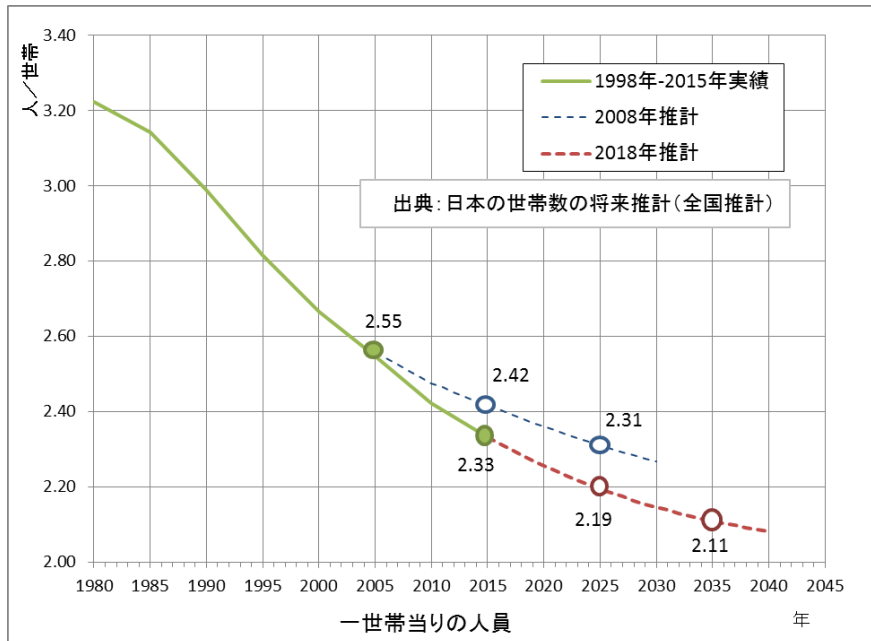
○省エネ基準モデルでも、居間、食堂、台所、トイレ、廊下だけの面積では40m²に満たない。

2. 長期優良住宅制度の課題等について

4. 規模の基準について（床面積の合計の基準）

○規模の基準（床面積の合計の基準）について、社会情勢の変化を勘案し、検討する必要はないか。

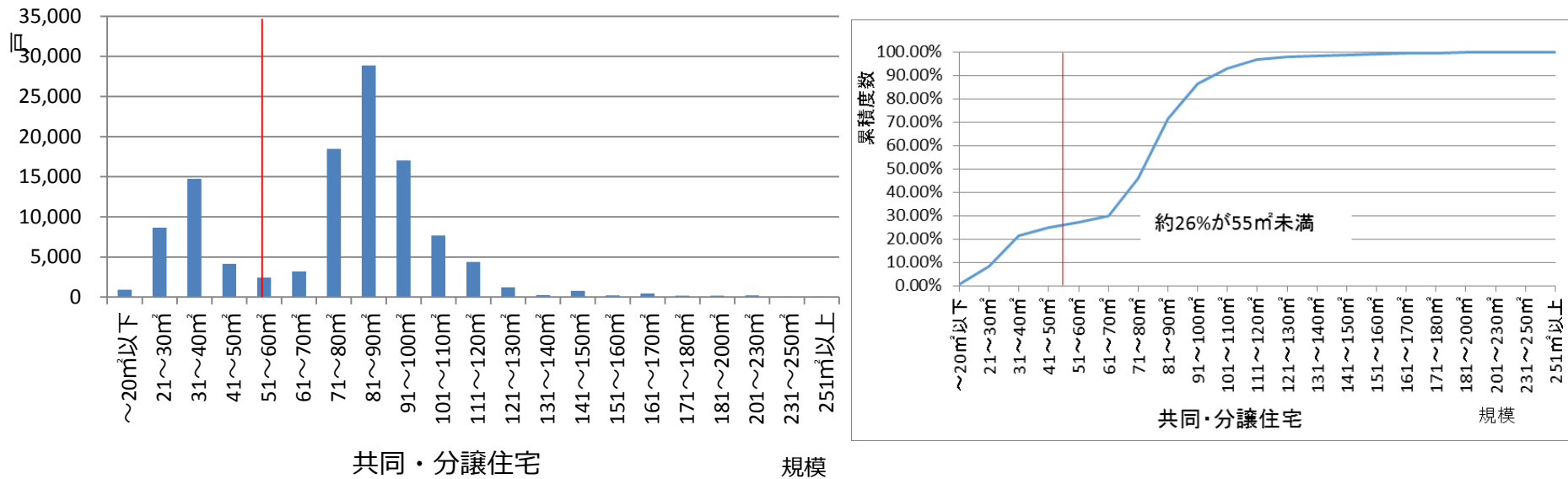
- 長期優良住宅の基準を検討した際の2008年の「日本の世帯数の将来推計」と比較し、2018年の推計では1世帯あたりの人員及び1人世帯数は変化している。
- 規模の基準（床面積の合計の基準）は、地域の実情を勘案して所管行政庁が定めることが出来るが、10年後を見据えた検討は必要ないか。



2. 長期優良住宅制度の課題等について

4. 規模の基準について（床面積の合計の基準）

- 共同・分譲住宅では、31m²～40m²に1つのピークがあり、55m²未満の割合が全体の約26%になっている。
- この規模のカテゴリーを長期優良住宅制度でどのように扱うべきか。



平成28年度の住宅着工統計における全国の各住宅の床面積

2. 長期優良住宅制度の課題等について

5. 賃貸住宅の扱いについて

○資産価値・環境性能が高い賃貸住宅について、どのように長期優良住宅制度の中で位置づけるか、検討する必要はないか。

○賃貸住宅（賃貸共同住宅・賃貸長屋・賃貸戸建住宅）は、自己居住が要件になっている税制に関する特例が適用できないことの影響もあり、長期優良住宅認定は、ほとんど利用されていない。

○低層賃貸住宅で長期優良住宅を建設しようとする場合の課題

(1) 規模の基準（床面積の合計の基準）

- ・共同住宅の借家は約75%が55m²未満の床面積であること

(2) 維持管理・更新の容易性

- ・ほとんどの低層賃貸住宅では、上階住戸の専用配管が上階住戸の床と下階住戸の天井に配置されている。
- ・上階住戸の床を2重床にし、その間に専用配管を配すると、階高が高くなり低層住居地域等での建築が困難になるなどの課題もある。

(3) 可変性（躯体天井高 2,650mm以上）

- ・木造住宅では対応が困難という意見がある。
- ・ユニット住宅では輸送の関係で可変性の基準への対応が困難な場合がある。

2. 長期優良住宅制度の課題等について

5. 賃貸住宅の扱いについて

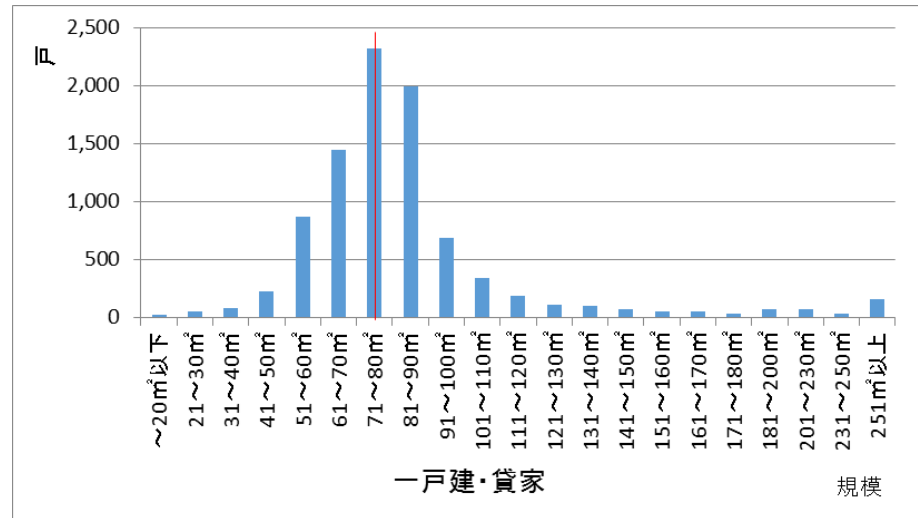
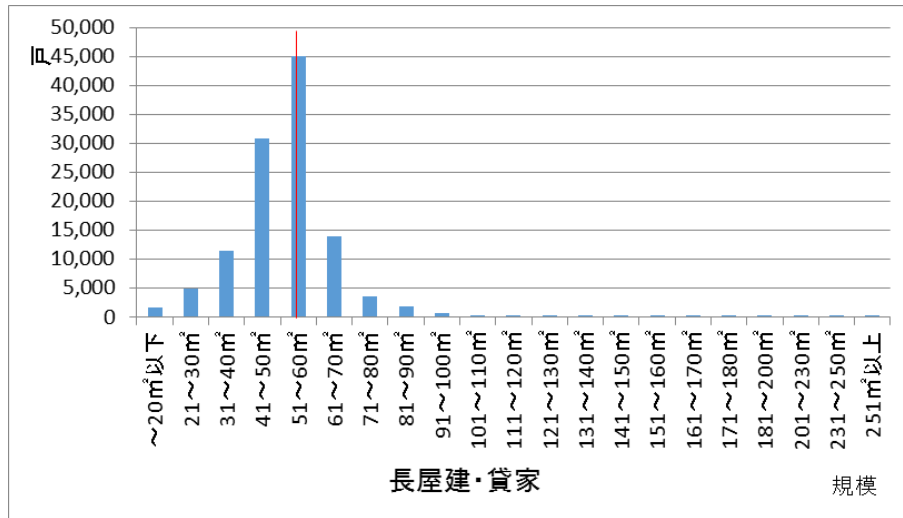
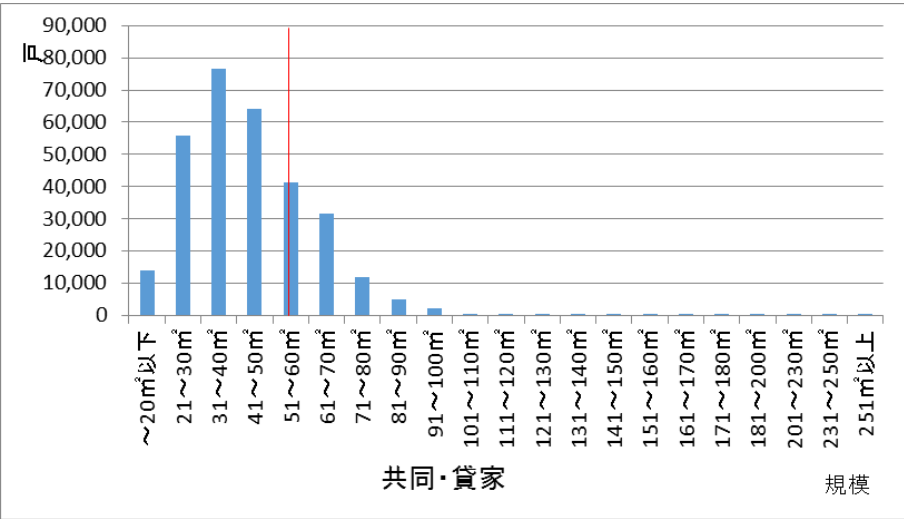
○規模の基準（床面積の合計の基準）

- ・ 共同・借家の約75%
- ・ 長屋借家の約62%
が55m²未満

<参考>

- ・ 一戸建借家の約42%が75%未満

平成28年度の住宅着工統計における
全国の各住宅の床面積

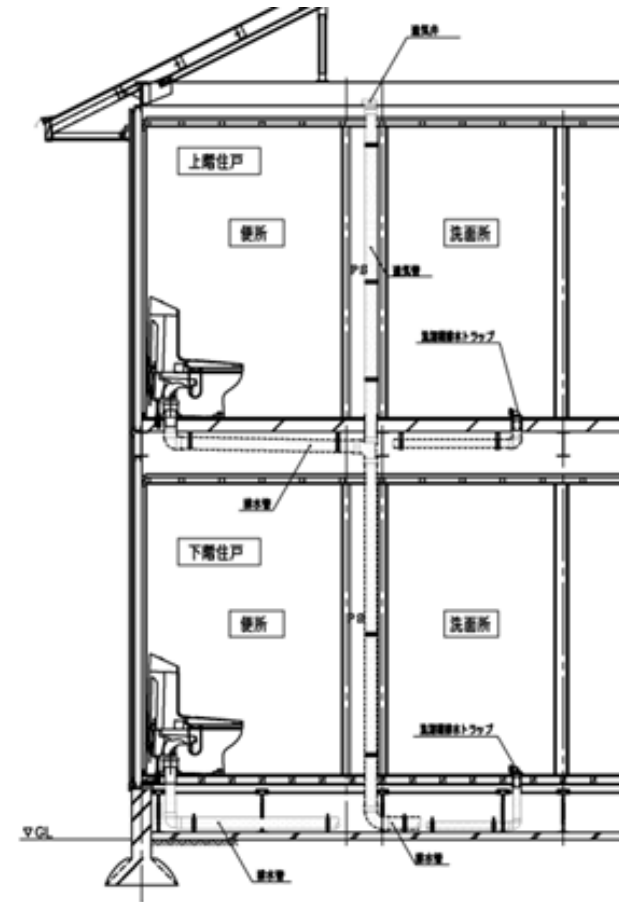
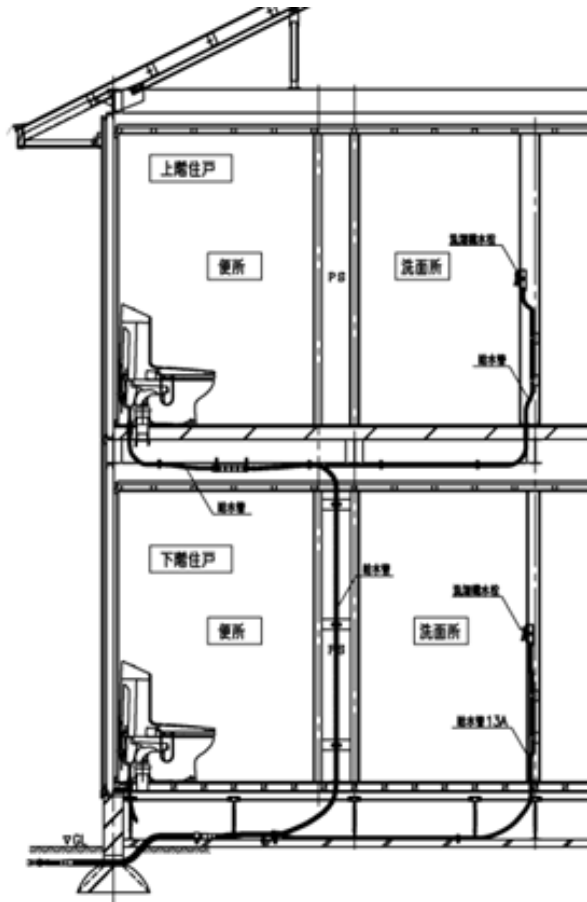


2. 長期優良住宅制度の課題等について

5. 賃貸住宅の扱いについて

○維持管理・更新の容易性

- ・低層賃貸住宅では、柱・梁のピッチが細かいので上階床と下階天井の空間に梁を多く設置するため、専用配管を下階の天井裏に通すことで、高さを有効に使っている。



○高齢者等対策

- ・3階建の賃貸用途の共同住宅等においては、居住する住戸について居住者の選択が可能である。（エレベーターの基準）

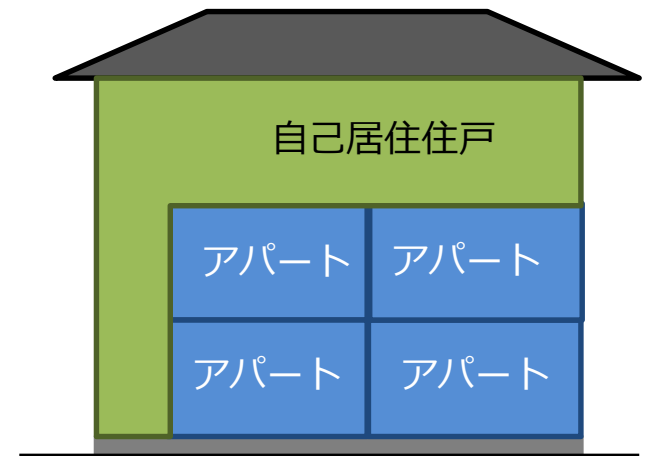
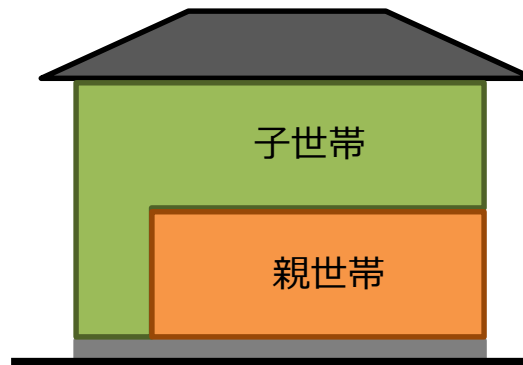
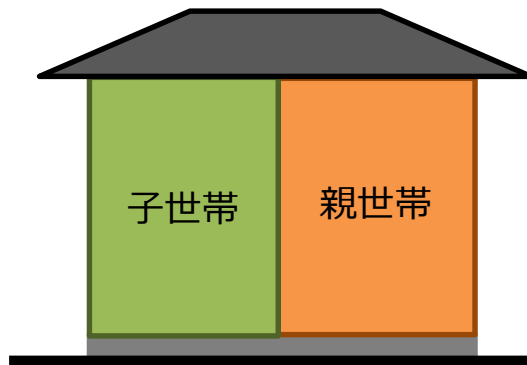
2. 長期優良住宅制度の課題等について

6. 持ち家共同住宅・長屋の扱いについて

○用途を勘案し、共同住宅等においても自己居住に用いる住戸の部分では、可変性、維持管理・更新対策の基準について一戸建の住宅と同様に扱うなどの検討が望まれる。

○2世帯住宅、アパート併用の持ち家住宅

- ・2世帯住宅、アパート併用の持ち家住宅は、住宅性能表示制度の定義で、共同住宅等に区分される。
- ・長期優良住宅でも共同住宅等になるが、可変性、維持管理・更新対策の基準への適合の関係で、他の基準に適合できていても長期優良住宅認定を受けられない場合がある。
- ・用途を勘案し、必要な措置を整理できないか。



2. 長期優良住宅制度の課題等について

7. 長期優良住宅の維持保全について

○長期優良住宅の高い性能・品質を長期にわたって確実に維持し続けるために、維持保全計画に則して行われる維持保全工事に要する費用の一部を所得税から控除する制度の創設などの検討が望まれる。

○長期優良住宅の基本的な方針は「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へ移行していくための制度で、長期優良住宅は、大地震時の耐損傷性を持ち、耐久性のある構造躯体で、維持管理・更新・可変が行い易く、基本的な省エネ性能を備え、地域の居住環境の維持に配慮し、維持保全計画を持つ住宅であるが、建築後の維持保全が不十分な状況で使われると、その前提が不確実なものになる。

○定期的な維持保全は新築時に資金計画を立てているものの、費用を要するものであるため、今後の長期優良住宅ストックの課題になる可能性がある。

○一定の推進策等を講じることにより、より実効性の高い取り組みになることが考えられる。

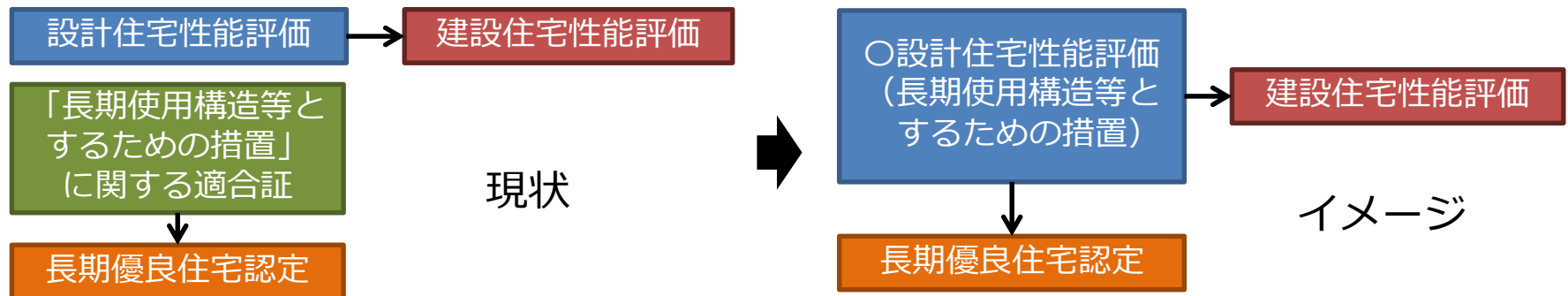
2. 長期優良住宅制度の課題等について

8. 検査について

○長期優良住宅における検査をどのように位置付け、どのように合理的に実施できるかについて検討が必要ではないか。

○計画認定という長期優良住宅制度において、検査をどのように位置づけるか。

○「長期使用構造等とするための措置」を「住宅性能評価方法基準」の中に位置づけることにより、建設住宅性能評価による検査を活用することはできないか。



○長期優良住宅認定における検査のありかたに関する意見

- ・長期優良住宅に限ったことではないが、住宅の品質は最終的には現場の施工がどのようになされているかで決まる。
- ・検査の実施には、検査手数料などのコストの問題もあるが、施主目線で考えたときに、検査に要する費用は必要なコストだと考えられる。

2. 長期優良住宅制度の課題等について

9. 長期優良住宅が被災した場合の扱いについて

- 長期優良住宅において、被災を想定した制度面の仕組み作りの検討が望まれる。
- 被災した長期優良住宅の復旧方法等は新築で用いる方法と異なることについて、一定の配慮が必要ではないか。
- 長期優良住宅は地震に対する一定の耐損傷性は要件になっているが、水害で被災した場合の復旧については、課題がある。
- 長期優良住宅のストックに工事を行う場合は、所管行政庁によっては軽微な変更の場合でも、事前に「軽微な変更届け」の届出を要し、軽微な変更以外の変更が伴う場合には変更認定申請が必要になる。
- 大規模な災害は広域で発生するため、長期優良住宅のストックが多く建つ地域では、認定住宅の変更に係る手続きが大きな障害になりかねない。
- 被災時の復旧が新築時と異なる事例。
例：水害を受けた住宅の内外装、断熱材、窓等の復旧方法
液状化で傾斜した住宅のジャッキアップ等の復旧方法 など

3. 長期優良住宅制度のアンケートの要望事項の概要

※以下は、2018年10月～11月に実施された長期優良住宅制度に関するアンケートにおける、「問3-2【国による支援、手続き、維持管理、その他】制度の改善に向けた自由意見」の回答の概要を記載したものの、2. で述べたものは【再掲】と記している。

1. 長期使用構造とするための措置の基準に関する意見

(1) 「劣化対策」について

○床下空間の有効高さの基準に関する意見

- ・「点検者が入って点検をすることが前提である技術」以外の新技術を積極的に取り込んでいただきたい。

○床下換気基準に関する意見

- ・現行の仕様基準のほか、代替措置又は性能基準を設けていただきたい。

○小屋裏換気基準に関する意見

- ・現行の仕様基準のほか、代替措置（天井防湿の強化）又は性能基準を設けていただきたい。

○鉄筋コンクリート造（特にPC）の評価基準に関する意見

- ・品確法の特別評価方法認定の中性化速度係数を用いて、耐久年数を算定できるようにしていただきたい。
- ・日本建築学会「建築工事標準仕様書・同解説 JASS5 鉄筋コンクリート工事」3.4節で規定される、計画供用期間「超長期（200年）」の耐久設計基準強度（36N/mm²）以上を確保することで、耐久年数100年を認めていただきたい。
- ・低水セメント比（W/C=40%）以下のコンクリートの場合は、建築基準法で規定されるかぶり厚さで、耐久年数100年超と評価できるようにしていただきたい。

3. 長期優良住宅制度のアンケートの要望事項の概要

1. 長期使用構造とするための措置の基準に関する意見

(2) 「耐震性」について

○中・低層住宅の 카테고리としては、現基準の水準で特段の意見はでていない。

(3) 「可変性」について

○躯体天井高さの基準の緩和に関する意見

- ・低層賃貸共同住宅等においては、所有者と住戸の関係が分譲共同住宅等と異なるため、躯体天井高さの基準は除外できることとしていただきたい。【再掲】
- ・共同住宅等の自己居住の住戸（2世帯住宅、アパート併用住宅他）は、共同住宅等とは別の 카테고리とし、可変性の基準は除外していただきたい。【再掲】
- ・躯体天井高さ規定は、木造住宅では実質的に対応ができない。

3. 長期優良住宅制度のアンケートの要望事項の概要

1. 長期使用構造とするための措置の基準に関する意見

(4) 維持管理・更新の容易性

○専用配管、共用配管の基準の緩和に関する意見（中・低層共同住宅の категорияとして）

- ・賃貸共同住宅等においては、所有者と住戸の関係が分譲共同住宅等と異なるため、維持管理・更新の容易性のうち専用配管と共用配管の基準は除外できることとしていただきたい。【再掲】
- ・共同住宅等の自己居住の住戸（2世帯住宅、アパート併用住宅他）は、共同住宅等とは別の category とし、専用配管、共用配管の基準は除外していただきたい。【再掲】
- ・共用配管は、評価住戸では基準をクリアしているのにも関わらず、評価外住戸も含んだ住棟評価となってしまう。評価住戸のみで評価をしていただきたい。
- ・共同住宅、長屋の共用配管の維持管理・更新対策はR C建物を対象とした基準の様に感じる。非常に厳しい条件なので木造では条件をクリアすることは困難であり、事実、共同住宅、長屋の長期優良住宅の取得率は極めて低い。共同住宅、長屋についてもオーナーは長期を取得して税制優遇を受けたい方は多い。

3. 長期優良住宅制度のアンケートの要望事項の概要

1. 長期使用構造とするための措置の基準に関する意見

(5) 高齢者等配慮

○高齢者等対策のエレベーターの基準の緩和に関する意見（中・低層共同住宅のカテゴリとして）

- ・3階建の賃貸用途の共同住宅等においては、居住する住戸について選択の余地があるため、高齢者等対策のうちエレベーターの基準は除外できることとしていただきたい。【再掲】

3. 長期優良住宅制度のアンケートの要望事項の概要

2. 取り組みに対する支援等

①国による支援（税、補助金、融資等）

○税制優遇、補助金、融資の拡充、延長

- ・現状の長期優良住宅の税制優遇を拡充していただきたい。（固定資産税減額期間の延長、住宅ローン控除期間の延長）
- ・【フラット35】Sの金利優遇期間を延長していただきたい。
- ・長期優良住宅を長期にわたって維持していくため計画的に行う維持保全に対して、税制優遇措置を講じていただきたい。【再掲】

例：住宅特定改修特別控除の対象に、維持保全計画に基づく維持改修工事を追加

- ・他の政策目的に係る支援措置の中でも、長期優良住宅への誘導措置を講じていただきたい。

例：ZEHやポイント制度において、長期優良住宅とした場合の補助額の上乗せ加算など

3. 長期優良住宅制度のアンケートの要望事項の概要

2. 取り組みに対する支援等

①国による支援（税、補助金、融資等）

○地域型住宅グリーン化事業について継続要望及び制度の改善

- ・地域型住宅グリーン化事業は継続して欲しいが、工務店にとってより取り組みやすいように事業制度を考えてほしい。工務店の顧客は引き渡し時期として年内完成入居や新学期に向けての年度内に完成入居を望まれる方も多い。現状のスケジュールでは公募発表時期が不定であり段取りができず、すぐにお盆休みとなり職人が休みになるため着工が遅れ、年内完成に間に合わない。また、年度内完成を目指しても補助金枠が少なく確定できないために利用を見送ってしまう工務店も多い。

○普及のための取組支援

- ・一般工務店の取組み推進のため、認定申請書の作成（外注）費の助成等があると取組み易い（設計事務所、建材納材店、プレカット工場等による図書作成費用の補助）

○制度の周知推進

- ・10年を機に再び国による制度の主旨、重要性、などの周知を推進していただくとともに、合わせて税制優遇の継続もお願いしたい。（認知度は徐々に向上しているものの、エンドユーザーの中には「認定が不要」と判断されるケースも散見され、制度活用の目的が税制優遇の方に重きが置かれていると思われる）

3. 長期優良住宅制度のアンケート結果の概要

2. 取り組みに対する支援等

②手続き

○新築時の認定審査の対応及び申請・審査・認定に要する期間の短縮

- ・評価機関による技術的審査適合証を添付している場合であっても、認定申請時に、特定行政庁から、技術的審査の内容への質疑や、技術的審査にかかわる添付図書の追加要求があるなど、二重審査の状況となっていることがある。（省エネルギー性の外皮計算書の再チェック等）
- ・長期優良申請上ではなく建築確認申請時にされる内容のような指摘、訂正要求がある。
- ・技術的審査適合証を添付しての認定申請の場合、技術的審査の省略、技術的審査にかかわる図書の省略を、明確に出来ないか？
- ・長期優良住宅の技術審査に時間がかかり、着工までに時間がかかってしまう。認定手続きを出してから着工よりも、自己責任でよいので技術審査の段階で着工ができるようにしていただきたい。
- ・設計住宅性能評価書による長期優良住宅認定基準「適合証」のみなし運用
- ・「適合証」、「設計住宅性能評価書」のカガミ（表紙）による申請図書の簡素化
- ・長期優良住宅認定に係る所管行政庁の審査期間の短縮 等々が望まれる

3. 長期優良住宅制度のアンケート結果の概要

2. 取り組みに対する支援等

②手続き

○認定申請先の民間機関活用

- ・申請提出先を行政だけでなく、民間評価機関でも受け付けられるようにしていただきたい。建築地によって手続き先が異なり煩雑。

○申請手続きの合理化

- ・申請書フォーマット、記載方法を全国統一してもらいたい。行政により書式が異なる、また記載方法が異なるので煩雑（例：〇〇市は年月日を和暦元号表記、△△市は年月日を西暦表記となっているところがある。長期優良住宅の書類としては西暦の方が分かりやすい）【再掲】
- ・電子申請による手続きを推進していただきたい。その上で、以下の合理化もしていただきたい。
 - ①申請受付日がHPで閲覧可→着工日管理する為
 - ②完了届：電子申請へ完全移行
 - ③大前提として電子署名不要（捺印した書類のPDF送付で可とする）
- ・行政間で判断が異なる場合があるので、見解を統一していただきたい。
- ・審査・提出書類の統一化・簡略化を国として指導していただきたい。【再掲】
- ・認定申請時、適合証を付けているので確認済証の写し添付は無くしていただきたい。
- ・行政により添付図書が違うので、統一していただきたい。

3. 長期優良住宅制度のアンケート結果の概要

2. 取り組みに対する支援等

②手続き

○完了報告手続きの合理化

- ・完了報告書の提出物も所管行政庁ごとで異なるため、整備していただきたい（完了写真の添付有無、撮影場所の図面への記入等）

○譲受人に関する変更届の合理化

- ・譲受人決定から3か月以内に変更届を出す事について、不要又は延長（6ヶ月等）または完了報告の申請者名を事業者名とすることができないか。
- ・竣工後に長期の完了報告を提出する際、譲受人の変更が提出されているとお客様の名前と印鑑が必要になります。竣工までに譲受人の変更がされなければ、当社（事業者）名で完了報告・印鑑で提出します。少しのタイミングのずれにより使い分けが困難な状況で、当社（事業者名）での完了報告に統一していただきたい。
- ・建売の場合は特に、引き渡しまでは解約の可能性もあるため、それまでは譲受人の決定が不確定な状況にある。

3. 長期優良住宅制度のアンケート結果の概要

2. 取り組みに対する支援等

② 手続き

○ リフォーム時の軽微な変更の合理化

- ・ 「各所管行政庁において「軽微な変更該当するリフォーム工事時に、軽微な変更の届出は要しない」という認識になるように、所管行政庁間の意思統一を進めていただきたい。【再掲】
- ・ 新築時に長期優良住宅認定を受けた住宅の軽微な変更の手続きについて、整備していただきたい。【再掲】

① 軽微な変更であることを建築士が確認すること。

② 軽微な変更の場合の手続きについて所管行政庁の共有認識をして、ばらつきをなくすこと。

③ 軽微な変更の届出を要する所管行政庁についてワンストップで分かるようにすること。

○ 新築時に長期優良住宅認定を受けた住宅にリフォームする場合の措置

- ・ 新築時に長期優良住宅認定を受けた住宅を増築、リフォームするときの手続き等について、新築同等とするのではなく、新たに基準を設けていただきたい。

3. 長期優良住宅制度のアンケート結果の概要

2. 取り組みに対する支援等

③維持保全

○維持保全計画の制度の提案

- ・工務店が顧客に代わり維持管理を進めることも大事かと思われる。車の車検と同じように家検制度があり費用が発生したならば税制優遇があれば望ましい

○維持保全計画の合理化

- ・維持保全計画の変更（工事中、竣工後）に係る手続きの明確化
特に、住宅の仕様変更に伴う当該計画書の変更方法についての運用が不明確
- ・維持保全計画に係る金額明示の省略（30年間の修繕費用としての妥当性の観点でも）

○長期優良住宅の評価向上

- ・維持保全やリフォームなどが建物評価に反映される制度などの検討をお願いしたい。

3. 長期優良住宅制度のアンケート結果の概要

2. 取り組みに対する支援等

④その他

○災害時の復旧について

- ・認定長期優良住宅が被災したときの復旧のあり方について、検討していただきたい。（復旧の基準ではなく長期優良住宅の復旧の考え方）

○長期優良住宅の認知度向上について

- ・認知度は徐々に向上しているとは思うものの、エンドユーザーの中には「認定は不要」と判断されるケースも散見される。
- ・税制優遇の方に制度の重きが置かれている感覚（税制優遇が本筋で長期間住める方が+αの感覚）があるので10年を機に再び国による制度周知も必要に感じる。（それでも税制優遇は必須）