

長期優良住宅制度のあり方に関する検討会（第8回）

議事概要

日 時：令和2年1月29日（水）10:00～12:00

場 所：経済産業省別館 1111 各省庁共用会議室

出席者：委員名簿 参照（角倉委員、中川委員欠席）

- 議 事：（1）長期優良住宅認定基準等検討WGの検討状況について
（2）住生活基本計画改定に向けた社整審分科会での検討状況について
（3）マンション管理適正化等に向けた社整審小委員会での検討状況について
（4）制度施行10年経過を見据えた住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討会の報告について
（5）中間とりまとめ後の状況・具体の取組紹介
（6）最終とりまとめの方向性について

議事概要：

○議事に係る発表・意見等については、次のとおり。

- （1）長期優良住宅認定基準等検討WGの検討状況について

○事務局より、資料2を説明

<委員からの主な意見等>

- ・長期優良住宅の認定基準と住宅性能評価の評価方法基準の整合性をとっていくことについては大いに賛成。ただ、「従来等級2だったものを3にして、新たに等級2をつくる」などとすると、既存の表示と不整合が出てきて混乱する恐れがある。海外では、既存の等級の間に新たな基準を設定するときに B+といった形で等級を設定し、既存の表示と不整合を防ぐということをしている。

- （2）住生活基本計画改定に向けた社整審分科会での検討状況について

○事務局より、資料3-1、3-2を説明

<委員からの主な意見等>

- ・ライフスタイル、一世帯当たりの人数が変化してきており、面積についても現状に合わせて見直すべきではないか、ということが審議会で議論となっており、検討会でも一つの視座として持っておいた方がよいだろう。
- ・これまでは「住宅の広さ＝住宅の豊かさ」と考えてきたのではないかと思うが、住宅の豊かさをもう少し幅広くとらえる必要があるのではないか。家族人数が減ったときに同じマンションの中で住み替えしやすいことも一つの豊かさだと思うが、マンションを棟別に認定することを検討するのであれば、住み替えのしやすさを評価することも

考える必要があるのではないか。

- ・いかに適正に住宅を管理していくのか、ということが審議会で議論されている。長期優良住宅では、所有者に「履歴情報を保存してください」「しっかり管理してください」ということを言っているが、それを確認していく作業というのも今後必要になってくると思う。
- ・消費者の不安や不満を解消するうえで、長期優良住宅を検討している方々が安心できる相談体制が、今ないというわけではないが、必要かと思う。
- ・頻発する災害を受け、審議会では住宅の立地についても大きな議論となった。ハザードマップ、立地適正化計画等を踏まえ、長期優良住宅として認定するに値する立地か否かを考慮すべきか、ということも一つの論点かと思う。

(3) マンション管理適正化等に向けた社整審小委員会での検討状況について

○事務局より、資料4を説明

<委員からの主な意見等>

- ・しっかり管理しているマンションが市場で評価される、制度で認定されるということがモチベーションになる仕組みがないか、ということがマンション政策小委員会で議論になり、この部分が長期優良住宅制度と一番関係してくるかと思う。
- ・東京都では東京都優良マンション登録表示制度があり、建物（共用部分）の性能と管理の両面において一定の水準を確保している登録マンションのリストを東京都のホームページでみられるようになっている。加えて、管理組合にダイレクトにメリットがある制度として、しっかり管理していると火災保険料が安くなる、というマンション管理士連合会のマンション管理適正化診断サービスというものがある。長期優良住宅制度の普及促進・インセンティブを検討する上で参考になると思う。

(4) 制度施行10年経過を見据えた住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討会の報告について

○事務局より、資料5を説明

<委員からの主な意見等>

- ・長期優良住宅は、おそらくほとんどが評価住宅か保険付き住宅であると思われ、実質的には相談体制や住宅紛争処理制度を利用できると思うが、長期優良住宅はクオリティが高い住宅であるので、相談体制や住宅紛争処理制度を利用できるようにし、消費者のニーズに合うようにできればよいのではないかと思う。

(5) 中間とりまとめ後の状況・具体の取組紹介

○事務局より、資料6を説明

<委員からの主な意見等>

- ・既存住宅流通事業者の皆さんが住宅の質についてうまく説明できていない。どうすれば既存住宅流通事業者が長期優良住宅についてもっと説明できるようになるか、住宅の質をちゃんと評価して売ることができるか、ということについて調査し取り組む必要がある。
- ・認定基準をみたすために仕様を上げると当然価格が上がるわけだが、低所得層、中間層でも手が届くような範囲の仕様変更で対応できるのか、という観点からの議論・調査も必要かと思う。
- ・所得と住まいの選び方が多様になると、賃貸がどうなっているのか、ということは重要なポイントだろう。
- ・国交省が作成したパンフレットは内容も充実したものになったと思う。窓口にパンフレットを置いているだけではなかなか広まっていけないと思うので、中小工務店、小さな設計事務所の方に積極的に伝えていくことが重要である。

(6) 最終とりまとめの方向性について

○事務局より、資料7を説明

<委員からの主な意見等>

- ・しっかり建築されていること、しっかり管理されていること、しっかり建築・管理されていることが市場で評価されること、の3点セットが揃って長期優良住宅だと思う。管理状況を担保することに関するオプションについて、関係主体からの評価が低い、数の少ないマンションからだけでも対応するということは考えられないか。
- ・オプションに重みづけをすることは賛成。重みづけの理由も書くとよいと思う。
- ・すべての課題に対して長期優良住宅制度だけで対応するのではなく、どのように既存制度をうまく組み合わせて課題に対応していくのか、という形で報告書も書いていけるといいのではないか。