

既存住宅の長期優良住宅に係る
認定基準の整備に資する検討

平成24年4月12日
(株) 市浦ハウジング&プランニング

0. 検討の背景

人口・世帯

○人口・世帯の減少局面突入

人口:2005年、世帯:2015年ピークアウト

○家計・住宅投資の余力の減退

世帯収入減、貯蓄減、負債増の傾向

住宅ストック

○住宅ストックの充足

5700万戸、高い空家率

○長命化されない住宅寿命

平均築後年数は27年

国民資産の向上

○住宅の資産価値の維持・向上への要請

環境負荷の低減

○発生廃棄物・CO₂の削減

まだ使える既存住宅ストックの
適切な活用が必要



1. 検討の経緯

○「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」(長期優良住宅普及促進法)の附帯決議の中で、既存住宅への長期優良住宅の認定について検討を行うことが求められた。

【附帯決議】 (平成20年11月27日 国土交通委員会議決)

政府は、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に遺憾なきを期すべきである。

一、ストック重視の住宅政策への転換という住生活基本法の基本理念を踏まえ、改修、維持保全、流通の促進等により、既存住宅の長期使用化を図るとともに、既存住宅への長期優良住宅の認定の在り方等について検討を行うこと。

(以下略)

2. 認定制度のコンセプト

○既存住宅の長期優良住宅認定制度の基本コンセプトは、現行制度（新築）に準じた政策的意義の下、「有用な（まだ使える）住宅ストックを壊さずに長く大切に使い続けられる社会としていくこと」とする。

	既存住宅の長期優良住宅	参考：現行制度（新築）
基本コンセプト	有用な（まだ使える）住宅ストックを壊さずに長く大切に使い続けられる社会としていくこと	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としていくこと
政策的意義	○国民資産の向上 ・長期的な質の維持	・長期的な質の向上
	○環境負荷の低減 ・発生廃棄物の削減、 使用エネルギーの削減	・使用エネルギーの削減
	○国民負担の軽減 ・適正なストック市場の構築	・ライフサイクルコストの軽減

3. 認定の対象

○既存住宅の長期優良住宅認定制度では、既存住宅ストックすべてが認定取得の対象とする(違反建築物は除く)

	既存住宅の長期優良住宅	参考:現行制度(新築)
認定の対象	既存住宅ストックすべて ※違反建築物は除く	建築※をしようとする住宅 ※新築のほか、増築又は改築を含む
認定取得条件	既存住宅の状態が、認定基準を満たすことを確認して認定。 (一般には改修等の行為を伴うが、改修等を伴わない場合も想定)	建築・維持保全の計画(建築行為の後の状態)が、認定基準を満たせば認定。
実現方策	<ul style="list-style-type: none">・既存住宅を対象とした認定基準の設定・<u>既存住宅の状態、及び行為(改修)後の状態の評価</u>による認定	<ul style="list-style-type: none">・新築行為を対象とした認定基準の設定・<u>建築等計画の審査</u>による認定

4. 評価および認定単位

現行制度（新築）では、評価・認定は基本的に住戸単位（共同住宅においては住棟単位の評価もあり）

これに対して既存住宅では、

○戸建住宅は、評価・認定とも、現行制度同様「住戸単位」。

○共同住宅は、「住棟単位」の評価又は認定の実施が不可欠

○さらに、分譲マンションは、申請手間・合意形成の困難さにも配慮し、複数の案で検討中。

認定の単位	評価及び認定単位の考え方
案1:住棟単位	住棟単位で評価・認定を行い、住戸単位は評価を行わない
案2:住棟単位＋住戸単位	性能項目により住棟単位で評価、認定を行った上で、住戸単位で評価すべき性能項目により住戸単位で評価・認定
案3:住戸単位	住棟単位の評価を前提として、住戸単位での評価を加えて住戸単位で認定。住棟単位では認定は行わない。

5. 認定基準の考え方-1 【全体像】

- 既存住宅においても重要と考えられる項目を基本4項目とし、認定基準を多段階に設定する方向で検討。
- 認定項目は、現行制度の認定項目を基本とし、既存住宅特有の問題となる避難安全性などの項目を追加

認定基準の項目(案)		
基本4項目	<ul style="list-style-type: none"> ・劣化対策 ・耐震性 ・維持管理・更新容易性 ・省エネルギー対策 	<p>建設時期等による住宅性能の違いを考慮して、<u>認定基準を多段階に設定</u></p> <p>※詳細の認定基準は、性能毎に学識経験者等によるWGを設置して検討</p>
基本4項目以外	<ul style="list-style-type: none"> ・可変性 ・住戸面積 ・維持保全計画 ・履歴情報の蓄積 ・高齢者等対策 ・居住環境 	<p>新築と同等の基準(s)、及び排除基準(c)を設定</p> <p>※項目により、基準を定めない/特定行政庁に判断を委ねることも検討</p>
既存特有の項目	<ul style="list-style-type: none"> ・避難安全性 ・設備の適法性 ・現況検査(構造躯体以外) ・瑕疵保険・保証の付与 ・室内空気環境 	<p>新築の場合、建築基準法や瑕疵担保責任履行法等により義務付けられている内容(○)</p>

5. 認定基準の考え方-2

○基本4項目について設定する多段階の**認定基準**の考え方

	既存住宅の長期優良住宅	例:耐震性(RC造)では
認定基準の水準の考え方	<p>s :新築の認定基準と同一の基準 又は、新築の認定基準と同一の水準であるが、代替的な基準を満たす</p>	<p>既存住宅性能表示制度により、耐震等級2以上、又は免震住宅等</p>
	<p>a :既存住宅の長期優良住宅として望ましい水準:新築の認定基準の内、やむを得ないと考えられる事項を除き、長期・優良住宅と認められる水準</p>	<p>Is値・q値を耐震改修促進法による水準の1.25倍確保するが、柱の帯筋・開口補強筋等の仕様規定は除く</p>
	<p>b :長期優良住宅として最低限満たすべき認定基準 ・現行の建築基準法等により法的な裏付けを得られるもの および ・上以外で、住宅の長期利用にあたり、ある水準にあることが必要と考えられるもの</p>	<p>耐震改修促進法により Is値\geq0.6、q値\geq1.0</p>

詳細の認定基準は、性能毎に学識経験者等によるWGを設置して検討
 WG1:木造の劣化対策・耐震 WG2:RC造の劣化対策・耐震
 WG3:維持管理・更新容易性 WG4:省エネルギー対策

6. 認定区分の考え方

○多段階基準に基づき認定区分を以下のとおり設定。

認定	考え方	インセンティブ
S	<p>現行制度(新築住宅)の認定基準とほぼ同じ基準を満たす住宅 (性能を有するが、新築時に認定取得を行わなかった既存住宅を想定)</p> <p>基本4項目:s、基本4項目以外:s、既存特有:○</p>	<p>現行制度同等のインセンティブ</p>
A	<p>既存住宅として、住宅を使い続ける上で問題になる項目はなく、<u>一定の優良性・長期性を有する住宅</u></p> <p>基本4項目:a、基本4項目以外:c、既存特有:○</p>	<p>中間程度</p>
B	<p>建築基準法以上の性能水準を有し、住宅として大きな欠陥はなく、使い続けることに問題なく、<u>一部の項目について優良な性能を有する住宅</u></p> <p>基本4項目:b、基本4項目以外:c、既存特有:○ (基本4項目の内、一定項目はa)</p>	<p>ほとんどなし</p>



7. 時間軸への配慮

- 既存住宅においては、現行制度同様、住宅の改修等の状況に基づいて、適切な維持保全計画を策定し、認定後は維持保全を確実に行うことが重要。
- 既存住宅では新築に比べて性能等の評価の確度が低くなること、そのために維持管理段階の劣化状況等の確認が重要であることから、時間軸に配慮した評価・認定のあり方が重要

認定の単位	時間軸を考慮した認定のあり方の考え方
案1: 申請段階の評価・認定のみ	申請段階で性能等を評価・認定し、作成される維持保全計画に基づき点検およびその結果を踏まえた修繕や改修を行っていく仕組み ⇒基本的に現行制度と同じ
案2: 認定の更新を義務付け	申請段階で性能等を評価・認定および「初期認定」とあわせて、 <u>長期にわたる性能等の持続性を評価・認定する「持続認定制度」（更新制度）を設ける仕組み</u>
案3: 認定を任意で更新	申請段階で性能等を評価・認定する「初期認定」を、 <u>所有者が任意で再取得する仕組み</u>

・制度として、持続的に住宅の劣化状況等の監視を続ける仕組みを持つことは、確実にチェックできる反面、制度が重くなるので、住宅所有者の自主的な取り組みを評価・確認・記録する仕組みとすることも考えられる。

8. 基本4項目の認定基準案-1

木造の劣化対策

足切り	適合基準 (b)	誘導基準 (a)	誘導基準 (s)
<p>■壁部材、柱部材の劣化が認められたり、基礎にひび割れ等が認められる</p>	<p>■等級1+α</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法の耐久性等関連規定 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>床下・小屋裏点検口</u> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>浴室の防水措置 (浴室ユニット)</u> 	<p>■等級2+α</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎高さ400mm RC造 ・外壁通気構造等 又は 地面から1m以内の外壁 木部の防腐・防蟻措置 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>床下・小屋裏点検口</u> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ・浴室・洗面所の防水措置 (浴室ユニット、洗面所の防水仕上) ・床下・小屋裏換気措置 	<p>■等級3+α</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎高さ400mm RC造 ・外壁通気構造等 かつ 地面から1m以内の外壁 木部の防腐・防蟻措置 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>床下・小屋裏点検口 (床下有効高さ330mm)</u> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ・浴室・洗面所の防水措置 (浴室ユニット、洗面所の防水仕上) ・床下・小屋裏換気措置 <p>⇒新築と同様</p>

アンダーライン: +α の基準



8. 基本4項目の認定基準案-2

RC造の劣化対策

足切り	適合基準 (b)	誘導基準 (a)	誘導基準 (s)
<p>・構造躯体の材料劣化が著しい</p> <p>▼構造躯体の変形若しくは不同沈下が大きいもの</p> <p>▼鉄筋が露出し腐食</p> <p>▼コンクリートの剥落が多くあるもの</p> <p>かぶり厚さの平均値が最小かぶり厚さを下回る。</p>	<p>トータル50～60年程度の耐用年数(等級2相当)</p>	<p>トータル75～90年程度の耐用年数(等級3相当)</p>	<p>トータル100年の耐用年数(等級3+α相当)</p>
<p>実際の住宅で実測した中性化の進行状況とかぶり厚さ、外壁保護層の組合せ等によって算定する鉄筋の腐食確率により確認する。</p>			

8. 基本4項目の認定基準案-3

木造の耐震性

	適合基準 (b)	誘導基準 (a)	誘導基準 (s)
S56年以降	耐震等級1相当 (筋かい端部の詳細等一部緩和有り)	耐震等級2相当 (筋かい端部の詳細等一部緩和有り)	耐震等級2 又は免震住宅
S56年前	耐震改修促進法 $I_w \geq 1.0$ (耐力壁を建築基準法令で規定されている種類に限定)	耐震改修促進法 $I_w \geq 1.25$ (耐力壁を建築基準法令で規定されているものに限定)	

RC造の耐震性

	適合基準 (b)	誘導基準 (a)	誘導基準 (s)
S56年以降	耐震等級(倒壊等防止)等級1 又は 耐震改修促進法 $I_s \geq 0.6$ 、かつ $q \geq 1.0$ かつ 耐震等級(損傷防止)等級1	耐震改修促進法 $I_s \geq 0.75$ 、かつ $q \geq 1.25$ (構造躯体に劣化事象がみられる場合)	倒壊等防止等級2、かつ 損傷防止等級1 又は免震住宅
S56年前	耐震改修促進法 $I_s \geq 0.6$ 、かつ $q \geq 1.0$	耐震改修促進法 $I_s \geq 0.75$ 、かつ $q \geq 1.25$	

8. 基本4項目の認定基準案-4

維持管理容易性(戸建て住宅)

足切り	適合基準(b)	誘導基準(a)	誘導基準(s)
・配管の劣化事象が認められないこと。	・配管の清掃、点検、補修が可能	・配管の清掃、点検、補修が <u>容易</u> に可能	新築認定基準と同等
	例 コンクリートに配管が埋め込まれていない 蛇腹管は許容		

維持管理・更新容易性(共同住宅)

足切り	適合基準(b)	誘導基準(a)	誘導基準(s)
・配管の劣化事象が認められないこと。	・配管の清掃、点検、補修が <u>可能</u> ※代替措置有り	・配管の清掃、点検、補修が <u>容易</u> に可能 ・共用排水管の更新が <u>可能</u>	・配管の清掃、点検、補修が <u>容易</u> に可能 ・共用排水管の更新時の工事が <u>軽減</u> される措置が講じられている
	例 コンクリートに配管が埋め込まれていない	例 スラブ下等、住戸専用配管が他住戸内にない	新築認定基準と同等

8. 基本4項目の認定基準案-5

省エネルギー対策

適合基準(b)	誘導基準(a)	誘導基準(s)
躯体:H4年基準 + 開口部:H11年基準	H11年基準 (例外規定有り)	H11年基準 (例外規定無し)

IV地域の適合基準b イメージ(戸建て)

- ①開口部の補強 $U=4.07W/(m^2 \cdot K)$ 程度(ペアガラス空気層12mm)
- ②壁の断熱はS55年基準程度(GW10K 30mm程度)以上
—外壁の断熱材は、既存のものをそのまま利用することを想定
- ③天井、床の強化を等級3程度
天井:住宅用グラスウール10K t=60
床 :押出法ポリスチレンフォーム3種 t=45
- ④気密性 間仕切り壁上下の通気止め、壁・天井仕上げをボード+クロス

9. 基本4項目以外の認定基準案

誘導基準(s)は、新築の認定基準と同様とする。

項目	適合基準(c)
⑤可変性 (共同住宅・長屋建のみ)	不問(設定しない)
⑥高齢者等対策 (共同住宅等のみ)	案1:不問 案2:EV以外は新築と同等の基準
⑦住戸面積の確保	案1:所管行政庁の判断 案2:最低居住面積水準
⑧居住環境への配慮	所管行政庁の判断
⑨維持保全計画の策定	新築と同等の基準
⑩住宅履歴情報の蓄積	新築と同等の基準

8. その他の検討ポイント

既存不適格状態の住宅の取扱い

○単体規定については、原則として現行法令に適合させることが必要。

検査済証等のないものについては、特定行政庁の定めるルールにより適法性の確認が必要

耐震改修促進法等に基づき緩和できる部分は緩和も検討

○集団規定については、特定行政庁の判断により取扱いを定める方向

住宅の立地の取扱い

○がけ地等危険性のある立地や、市街化調整区域等に立地する住宅については、特定行政庁の判断により認定を行わないことができるようにする方向



参考① 既存住宅をとりまく現状と住宅政策の基本的命題

現状認識

<世帯の状況>

- 人口・世帯の減少局面突入 ○高齢化率の上昇
- 晩婚化・少子化、世帯人員の縮小(住宅需要のミスマッチ)
- 家計・住宅投資の余力の減退 ○住替え・改善意欲は下降気味
- 経年により住宅資産は0となる社会システム

<住宅ストック・フロー等の状況>

- 住宅ストックの充足(高い空家率)、世帯減少・高齢化等を背景にさらなる空家増大及びストックの老朽化の懸念拡大
- マンションは増加する一方、建替・改修等の遅れが顕著
- 長命化されない住宅寿命(平均築後年数は27年)
- 家庭部門のエネルギー消費量の拡大(1990年比)
- 根強い新築需要(着工は回復基調)
- 既存住宅の非選択理由は「新築の方が気持ちいいから」

<既存住宅市場の状況>

- | | |
|----------|---|
| 既存住宅流通市場 | <ul style="list-style-type: none"> ○低調な既存住宅流通市場(流通シェア13.5%) ○住宅性能への不安は大きいものの、診断・検査等は行わず購入判断される。 |
| リフォーム市場 | <ul style="list-style-type: none"> ○リフォーム費用への負担や工事内容の妥当性に不安 ○改修の融資制度・税制は新築と比べ不十分 |
| 市場全体 | <ul style="list-style-type: none"> ○住宅の性能・資産の評価の仕組が不十分。 ○住宅の取得・リフォームに関してトラブルが絶えない |

今後の住宅政策の基本的命題

国民資産(国富)の向上

- 住宅の質の維持・向上
 - 適切な改修・維持管理
 - ストック重視の意識醸成
- 資産価値の維持・向上
 - 住宅資産の適正評価

環境負荷の低減

- 発生廃棄物・CO2の削減
 - 施工・リフォーム・除却の際の廃棄物量の削減
 - 再利用資源の有効活用
- 使用エネルギーの削減
 - 住宅の断熱化等による省CO2、省エネルギー化

消費者保護(市場の適正化)

- 国民負担の軽減
 - 住宅資産の適正評価
 - 効率的な住宅投資
- 権利保全(トラブル防止)
 - 紛争・トラブル抑止・防止

参考② 既存住宅の長期優良住宅の政策的意義

今後の住宅政策の基本的命題

国民資産(国富)の向上

- 住宅の質の維持・向上
- 資産価値の維持・向上

環境負荷の低減

- 発生廃棄物・CO2の削減
- 使用エネルギーの削減

消費者保護(市場の適正化)

- 国民負担の軽減
- 権利保全(トラブル防止)

ストックの資産価値が適切に評価され、流通できるようになることが重要

既存住宅の長期優良住宅の検討において受け止めるべき政策的意義

①長期的な質の維持向上

・膨大なストックの質がきちんと維持向上される仕組み(長く使い仕組み)を整えることが重要

②適正な評価の実現

・膨大なストックが適正に評価される仕組みを整えることが重要

③適正なストック市場の構築

・ストックの適正な維持管理・リフォームや流通の市場が整うことによる波及効果への期待

④家計(国民負担)の軽減

既存住宅の長期利用化に向けた条件

- (1)リフォーム市場の健全化
- (2)流通市場の適正化
- (3)立地環境、需要等の評価
- (4)使い続けるための社会システム
- (5)住まい手等の意識が定着すること