

『既存住宅流通市場活性化のための優良な住宅ストックの形成及び消費者保護の充実に関する小委員会におけるとりまとめ案』に関するパブリックコメントに寄せられた主なご意見とそれに対する考え方（案）

- 実施期間：令和2年12月16日（水）から令和3年1月15日（金）（30日間）
- 告知方法：電子政府の総合窓口のホームページ
- 意見提出方法：電子メール、FAX
- 意見数：14の個人・団体から36件

※ とりまとめの都合上、内容を適宜要約させていただいております。

※ 可能な限り、頂いたご意見が網羅されるよう整理をしておりますが、一部掲載されていないものもございます。これらのご意見につきましても内容を確認させていただき、今後の施策の推進に当たって、参考とさせていただきます。

※ また、本とりまとめ案等と直接の関係がないため掲載しなかったご意見につきましても、今後の施策の推進に当たって、参考とさせていただきます。

2. 良質な住宅ストックの形成について

(1) 共同住宅等の認定促進

パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等	
【分譲マンションにおける住棟認定制度の導入】		
6 頁 オーナーが住棟の維持保全を行う賃貸共同住宅では、住棟認定にすることで手続きの合理化が図れる場合もあるが、本制度の対象外でしょうか。	分譲マンションにおける住棟認定制度の導入の検討に併せて、賃貸共同住宅の認定手続きの合理化についても検討してまいります。	1
6 頁 管理組合における手続き指針を提示してほしい。具体的には、区分所有者にかかる税の特例措置等に係る事項を管理組合が決議するに当たり、普通決議事項又は特別決議事項と定める建替決議事項に準ずるよう定めることが考えられる。併せて、本取組を促進させるため、主体となる管理組合に対するインセンティブについて検討してほしい。	いただいたご意見を踏まえ、原案6頁21、22行目において、「その際、管理組合において必要となる手続きや責務について、適切に運用されるよう、管理組合向けに分かりやすい周知を行う必要がある。」と追記しました。	2
【共同住宅等の認定基準の合理化・見直し】		
6 頁 賃貸共同住宅の特性を踏まえた基準の設定について、進めてほしい。併せて、共同住宅等に該当する2世帯住宅、自宅住戸と賃貸アパート住戸を併用した共同住宅等についても、特性を踏まえた基準の設定をご検討してほしい。	いただいたご意見は、賃貸共同住宅に係る基準の見直しの検討に当たり、参考とさせていただきます。	3
7 頁 容積率特例は非常に有効なインセンティブと考えるのでぜひ進めてほしい。耐震性能向上は、建設コストや梁・柱寸法の増大につながり、事業収支や住戸空間の制約となるため、建築主が認定取得を行わない判断をとることが多い。耐震性能向上を必須とすると、事業収支や住宅空間（住戸企画の売り）の制約を補うインセンティブがなければ、長期優良住宅認定取得のメリットはないように思える。	原案7頁18、19行目に「このほか、認定を取得した共同住宅に対する容積率特例などのインセンティブについても検討すべきである。」と記載しており、いただいたご意見は、認定住宅に係るインセンティブの検討に当たり、参考とさせていただきます。	4
共同住宅を長期優良住宅とするためには、各階の床下に配管のスペースが必要となるが、階高が大きくなるため、容積率の消化が難しい。長期優良住宅の認定の促進のためには、容積率の緩和があるとよい。		5

7頁 認定を取得した共同住宅に対する容積率特例などのインセンティブを含め、低層賃貸共同住宅における認定の普及につながるよう、幅広いインセンティブを検討してほしい。	いただいたご意見は、共同住宅の認定取得に係るインセンティブの検討に当たり、参考とさせていただきます。	6
共同住宅の市場で長期優良住宅のメリットが十分に周知・浸透するためには、一定数の長期優良住宅が供給される必要がある。そのためには、補助金により普及を推進することが必要。	いただいたご意見は、共同住宅の認定取得に係るインセンティブの検討に当たり、参考とさせていただきます。	7
管理計画認定制度における認定基準との統一を図ってほしい。	両制度はそれぞれの制度の目的に応じ必要な基準を定めるものであることから、基準の統一化は困難ですが、いただいた意見を踏まえ、両制度を同時に活用する際に円滑な手続きが可能となるよう必要な対応を検討してまいります。	8

(2) 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設

パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等	
8頁 建築行為を伴わない既存住宅の認定が創設されると新築時に認定を見送り、竣工後に認定を取得する建主や事業者が出てくることが予想される。そのため、認定基準を耐震等級1までにすることや等級3を所得しても2以上の評価はしないなどとして、新築時に取得した方が優位であるように差を設けることが必要。	いただいたご意見は、今後の建築行為を伴わない既存住宅の認定の創設の検討に当たり、参考とさせていただきます。	9
8頁7行目「その際、認定を取得した住宅に対するインセンティブについても検討すべきである。」について、「インセンティブについても」の「も」を取り、より強い表現とする。また、8行目に、「・新築時の認定及び既存の認定長期優良認定住宅が流通した場合において、住宅を取得した者が受けられるインセンティブについて検討すべきである」という項目を追記するべき。	いただいたご意見を踏まえ、原案8頁7行目の「その際、認定を取得した住宅に対するインセンティブについても検討すべきである」の「も」を削除し、「その際、認定を取得した住宅に対するインセンティブについて検討すべきである」に修正し、8、9行目に「・また、新築時に認定を受けた住宅も含め、認定長期優良住宅が流通した場合において、住宅取得者が受けられるインセンティブについて検討すべきである」と追記しました。	10

(3) 省エネルギー性能の向上のための基準見直し

パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等	
<p>8頁 一次消費エネルギー等は、省エネ法にてすでに設定されており改めて基準を設けることは、二度手間となる。長期優良住宅の基準で、省エネ法以上の基準を設けることは、長期優良住宅取得拡大という観点からは、マイナスの影響があると考えられる。新たな基準を設けるにあたっては、認定を取得した場合のインセンティブとのバランスを考慮する必要がある。</p>	<p>いただいたご意見を踏まえ、原案8頁26行目と27行目の間に「・この際、求める省エネルギー性能の水準の設定に当たっては、認定促進の阻害とならないよう十分留意する必要がある。」と追記しました。</p>	11
<p>住宅の建て方、構造別の省エネルギー性能の実態を踏まえつつ、長期優良住宅として求める省エネルギー性能について見直しを検討する際に、本とりまとめの背景である長期優良住宅認定の促進も考慮すべき。</p>		12
<p>省エネルギー性能に係る認定基準に一次エネルギー消費量に係る基準を追加することは賛成。断熱性能により高い基準を設定することにより、認定取得を阻害することにならないよう、慎重に基準を検討すべき。</p>		13
<p>一次エネルギー消費性能の評価、断熱性能等級の引き上げは必要だが、現行基準で認定された住宅の維持保全がおろそかにならないように対策を取ることが必要。例えば省エネ等級4以上は、UA値、BEI表記表示にするなど等級と性能数値表示に変える等とすべき。</p>	<p>いただいたご意見は、今後の省エネルギー性能の向上のための基準の見直しの検討に当たり、参考とさせていただきます。</p>	14

(4) 認定手続の合理化

パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等	
【住宅性能評価における一体審査の導入】		
<p>9頁 長期優良住宅の認定審査を所管行政庁ではなく、登録住宅性能機関においてできるようにすべき。</p>	<p>原案9頁21行目から25行目にあるとおり、「登録住宅性能評価機関による技術審査を法的に位置づけること」、「登録住宅性能評価機関に対し、住宅性能評価と併せて長期使用構造等であることの確認を申請できるようにすること」について検討を進めてまいります。</p>	15

	<p>なお、認定にあたっては、例えば、原案 10 頁 14 行目に記載している「地域の災害リスクへの配慮」など、地域の実情に応じて所管行政庁の判断が必要となる場合が考えられることから、技術的審査において民間機関を活用しつつ、認定主体は所管行政庁としております。</p>	
<p>長期優良住宅が認定計画に従って建築されることを確保するため、建設性能評価を活用した現場検査を義務づけすべき。</p> <p>建設性能評価では4回の検査を実施しているが、下地前検査以外の基礎、建て方、完了は瑕疵保険や建築基準法の検査などで3回は同じタイミングで実施しているので、性能評価機関が保険や検査機関を兼ねていれば一貫検査で業者の負担は少ないと思える。</p>	<p>法第4条に基づく「長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針」において、所管行政庁は、長期優良住宅が計画に従って建築されることを確保するため、建築主に対し工事完了後に建築士等による工事完了報告書の提出を求めるなど必要な措置を講じる旨を示しているところです。</p> <p>住宅性能評価における一体審査が導入されれば、設計住宅性能評価の取得の促進も見込まれるところ、併せて、建設住宅性能評価の取得についても普及・啓発を図ってまいります。</p>	16
<p>所管行政庁に提出される書類が膨大で、保管場所等の確保が課題となっており、提出される書類を減らす取組の検討が必要。また、申請書類の内容が申請者毎にばらつきがあるため、保存対象となる書類を明確にすべき。</p>	<p>いただいたご意見については、今後の住宅性能評価における一体審査の導入等の検討に当たり、参考とさせていただきます。</p>	17
<p>建築後のリフォーム時に全国の1/3程度の所管行政庁で定めている「軽微な変更の届出」が認定長期優良住宅をリフォームしようとする住宅オーナーの負担になっている場合がある。登録住宅性能評価機関による技術審査を法的に位置づける際に、建築後のリフォーム時の「軽微な変更」の扱いについても負担軽減・効率化を図ってほしい。</p>		18
<p>建築確認のように、長期優良住宅の認定に係る審査期間を定めるべき。</p>	<p>一般に行政処分については、行政手続法に基づき、標準処理期間を定めるよう努めるとされているところ、長期優良住宅認定制度に係る当該期間の設定について、所管行政庁に対し周知してまいります。</p>	19

(5) 頻発する災害への対応

パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等	
<p>9頁 「土砂災害特別警戒区域」のようなわかりやすい地域はよいが、「一定の災害の危険性はあるものの居住を避けるべきとまではいえない区域」に対する基準は、あいまいであり、各行政により判断基準やルールが異なる可能性が懸念される。そうすると長期優良住宅認定取得を検討する際に実績や指導内容が不明確など事業者側のリスクが増し、認定取得は難しくなる可能性がある。</p>	<p>いただいたご意見を踏まえ、原案 10 頁 14, 15 行目の「この際、国は認定に当たっての地域の災害リスクへの配慮の方法について、基本的な方針を示すべきである。」を「この際、国は、<u>認定に当たっての地域の災害リスクへの配慮の方法について、基本的な方針を示すとともに、所管行政庁において具体の運用基準を策定することができるよう、技術的な支援を行うべきである。</u>」と修文しました。</p>	20

(6) 制度の周知普及、人材育成等

パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等	
<p>長命化マンションの事例を紹介することにより、長期優良住宅のメリットを周知すべき。</p>	<p>いただいたご意見は、今後の長期優良住宅制度に係る周知普及方策の検討に当たり、参考とさせていただきます。</p>	21
<p>長期優良住宅の認定基準は判りにくいため、長期優良住宅により何を実現するのかを明確にして、周知すべき。</p>		22
<p>長期優良住宅の周知に当たり、「長持ち住宅がつくる未来」(国交省監修、ベターリビング発行)及び「長持ち住宅の手引き」(同)では、メリットが住宅に関する内容だけになっているが、日々の生活やSDGs等まで拡大して伝えた方が一般の方には理解しやすく、改訂して周知した方が良い。</p>		23

その他

パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等	
<p>外観のデザインについて、地域の伝統や文化に合わせた長期にわたって使用できる外観を地域毎に定義し、ガイドラインとして整備してほしい。</p>	<p>長期優良住宅の認定基準において、居住環境の維持向上への配慮として、地区計画や景観計画、条例、建築協定等への適合を求めており、所管行政庁が各地域毎にふさわしい景観への配慮を求めることができることになっています。</p>	24

3. 円滑な取引環境の整備について

(1) 既存住宅取引における基礎的な情報提供の充実

パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等	
【安心R住宅制度の運用改善】		
11 頁 既存住宅の取引環境の整備には、費用面・保証（査定）面を併せた安心 R 住宅制度の普及に資する見直しや、購入者に対する特典や販売インセンティブ等の財政出動を求めることが必要。	いただいたご意見を踏まえ、原案 12 頁 15 行目の「改善し、」を、「改善するとともに、利用者にとってのインセンティブについても併せて検討し、」と修文しました。	25
12 頁 14, 15 行目「既存住宅の個人間取引の商流になじみやすい制度へと改善し、さらなる普及を図るべきである。」について、「改善し、」を、「改善をするとともに、様々な場面と形態で制度利用の意欲の促進に寄与するインセンティブを検討し、」に変更する。		26
JIS マークのような認証制度の創設により、一般の共同住宅と長期優良住宅認定を取得した共同住宅をわかりやすく区別できるようにすることで、中古市場でも一般の共同住宅よりも高い価値で流通できる市場をつくることことができる。	原案 12 頁 14 行目～20 行目に「安心 R 住宅制度について、（中略）さらなる普及を図るべきである。その際、（中略）必要に応じて住宅性能評価・長期優良住宅の認定状況（中略）等の状況について、消費者にわかりやすく認知できるような仕組みに見直すべきである。」としているところ、いただいたご意見は、今後の既存住宅取引における基礎的な情報提供の充実の検討に当たり、参考とさせていただきます。	27
12 頁 18～20 行目 「必要に応じて住宅性能評価・長期優良住宅の認定状況やリフォーム提案書があるか等の情報について、消費者がわかりやすく認知できるような仕組みに見直すべきである。」について、「必要に応じて」の表現を削除し、「情報について、」の後に、「また、登録団体ごとに相違がある事など、」を追記。21 行目に、「また、わかりやすく認知された提供情報の内容に対応して、前記の創設するインセンティブを検討すべきである」との表記を追加する。	いただいたご意見は、今後の「安心 R 住宅」制度の運用改善の検討に当たり、参考とさせていただきます。	28

5. 手続の電子化等

パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等	
<p>当行政庁においては、LG-WAN 上に建築総合情報システムを構築し、現在指定確認検査機関からの電子報告への機能拡充を図っているが、これは建築行政情報センターの通知システムを活用したもので、他特定行政庁への拡張が期待される。今後を見据えると、メール等の運用より格段に有用と思われる。</p>	<p>原案 18 頁 22 行目から 24 行目に「長期優良住宅制度について、国は、所管行政庁における非対面での申請や電子化の取組等に係る実態を把握し、必要な情報提供を行うなど、電子化等を促進するための支援を実施すべきである。」としており、先行する自治体の取り組みについて他行政庁に周知することとしており、頂いたご意見は参考とさせていただきます。</p>	29

その他

パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等	
<p>住宅ローンについても、新規住宅優遇から、中古住宅活性化のために制度を見直すべき。</p> <p>「長期優良住宅制度、住宅性能表示制度及び住宅瑕疵担保履行制度」といった制度の充実も重要で、ここに記載されていることにはおおむね賛成。</p> <p>米国の場合は、新築は非常に抑えられている反面、中古住宅市場は活況を呈しており、中長期的に「価値が向上（平均 5-10%上昇）」する流れにある一方、日本では新築住宅を買ったとたんに価値が減少し、ローンを払い終えるころには住宅そのものの価値はゼロになる場合がほとんど。</p> <p>人口が減っていき、コロナ騒ぎの影響で都市部の不動産が過多になることも明らかであり、住宅の基本施策として、新築を抑制し、中古住宅市場の活性化に重点を移すべき時である。</p>	<p>良質な住宅ストックが既存住宅市場に未だ十分に存在していないことから、長期優良住宅等の良質な住宅への更新を図るとともに、既存住宅市場の活性化に取り組む必要があると認識しており、いただいたご意見について、今後の施策の検討に当たり、参考とさせていただきます。</p>	30