

規制の事前評価書

法律又は政令の名称：住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律案

規制の名称：(1) 区分所有住宅に係る長期優良住宅建築等計画の認定手続の見直し（長期優良住宅法第 5 条及び第 9 条関係）
(2) 長期優良住宅建築等計画の認定基準への災害に係る基準の追加（長期優良住宅法第 6 条第 1 項第 4 号関係）
(3) 認定長期優良住宅に対する容積率緩和の特例（長期優良住宅法第 18 条関係）
(4) 長期優良住宅維持保全計画の認定制度の創設（長期優良住宅法第 5 条、第 6 条、第 10 条、第 11 条及び第 13 条から第 17 条まで関係）
(5) マンション管理計画の認定を受けている区分所有住宅の審査の合理化（長期優良住宅法第 6 条第 8 項関係）
(6) 登録住宅性能評価機関の活用による長期優良住宅建築等計画の認定に係る審査の合理化（品確法第 6 条の 2 関係）
(7) 供託制度の合理化（履行法第 3 条及び第 11 条関係）
(8) 書面の交付等の電子化（品確法第 87 条第 3 項並びに履行法第 3 条、第 10 条、第 11 条、第 15 条及び第 34 条第 3 項関係）

規制の区分 新設、改正、拡充、緩和、廃止 ※いずれかに○印を付す。

担当部局：住宅局住宅生産課

評価実施時期：令和 3 年 2 月 4 日

1 規制の目的、内容及び必要性

① 規制を実施しない場合の将来予測（ベースライン）

人口減少社会の到来により新築需要の減少や空き家の増加が見込まれる中、質の高い住宅の供給促進、維持保全・リフォームによる住宅の質の向上により、良質な住宅が流通し、承継される住宅循環システムを構築することは喫緊の課題であり、長期優良住宅の認定促進等による住宅の質の向上に加え、買主が安心して取引できる環境整備を早急に進める必要がある。

以下のとおり、それぞれ規制の新設、内容変更、拡充又は緩和を行わなかった場合、今後も現状から変化はないことが予想されるため、現状をベースラインとすることとする。

(1) 区分所有住宅に係る長期優良住宅建築等計画の認定手続の見直し

新築住宅に占める認定長期優良住宅の割合については、戸建て住宅が約 25 %である一方で、分譲マンションなどの共同住宅は約 0.2%と、特に認定が進んでいない状況。現状のままでは、長期にわたり良好な状態で使用できる共同住宅が市場に供給されにくい状況が継続する。また、現行制度において、認定を受けた区分所有住宅の維持保全に係る所管行政庁に

よる監督は、各住戸の区分所有者に対して行われているところ、分譲マンションの維持保全是、実際には管理組合が実施しており、現行制度のままでは適切な維持保全是担保する観点からは不合理な状態が継続する。

(2) 長期優良住宅建築等計画の認定基準への災害に係る基準の追加

近年、我が国においては、災害が頻発化・激甚化しており、令和元年東日本台風に伴う内水氾濫では、首都圏の高層マンションにおいて地下部分の電源設備の冠水により停電が発生する等、住宅における大規模な被害が発生している。また、今般の新型コロナウイルス感染症の流行を鑑みると、住宅の災害時の機能継続を確保し、避難所利用者数を低減することは、感染症拡大防止の観点からも重要である。しかしながら、現行制度においては、認定基準として一定の耐震性（大地震の際の居住機能の継続）は求められているが、その他の災害対策については規定されておらず、現状のままでは、今後もその状況が継続する。

(3) 認定長期優良住宅に対する容積率緩和の特例

新築住宅に占める認定長期優良住宅の割合については、戸建て住宅が約 25 %である一方で、分譲マンションなどの共同住宅は約 0.2%と、特に認定が進んでいない状況。マンションデベロッパーなど共同住宅の建築主に対する認定へのインセンティブが十分でない現状のままでは、長期にわたり良好な状態で使用できる共同住宅が市場に供給されにくい状況が継続する。

(4) 長期優良住宅維持保全計画の認定制度の創設

現行の認定制度は、建築行為（新築又は増改築）を前提とした制度であるため、既存住宅については、認定長期優良住宅と同等以上の性能を有するものであっても、増改築行為を行わない限り認定を取得することができない。このため、現状のままでは、良質な既存住宅について適切な維持保全是必ずしも担保されない状況が継続する。

(5) マンション管理計画の認定を受けている区分所有住宅の審査の合理化

マンション管理適正化法による管理計画の認定を受けているマンションは、既に一定の維持保全に向けた取組を組み込んだ計画を有しているにも関わらず、現状のままでは、長期優良住宅の認定審査において、維持保全に係る部分について改めて審査しなければならない状況が継続する。

(6) 登録住宅性能評価機関の活用による長期優良住宅建築等計画の認定に係る審査の合理化

長期優良住宅建築等計画の認定に当たっては、申請者からは迅速な認定が望まれる一方で、所管行政庁における審査事項は、多岐にわたることから、審査に相当程度の時間を要しているところ、現状のままでは、今後もこの状況が継続する。

(7) 基準日の合理化

建設業者及び宅地建物取引業者は、各基準日（毎年9月30日及び3月31日）において、

当該基準日前 10 年間に引き渡した新築住宅について、住宅瑕疵担保保証金を供託していなければならないこととされており、また、基準日ごとに、住宅瑕疵担保保証金の供託及び住宅瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について、その許可又は免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出ることとされているところ、現状のままでは、これらの事業者により一定の負担が継続する。

(8) 書面の交付等の電子化

以下の書面の交付等について、現状のままでは、電子媒体による提供が認められない状況が継続する。

- ① 建設業者及び宅地建物取引業者は、住宅瑕疵担保責任保険契約を締結し、発注者又は買主に保険証券等の書面を交付した場合には、当該保険契約に係る住宅を住宅瑕疵担保保証金の額の算定の基礎となる戸数から除外することとされているところ、当該保険証券等の書面の交付
- ② 住宅瑕疵担保保証金の供託をしている建設業者及び宅地建物取引業者が新築工事の建設工事の発注者及び買主に対し供託所の所在地等の説明をする際に用いる書面の交付
- ③ 住宅紛争処理支援センターが登録住宅性能評価機関に対して行う紛争処理業務に関する負担金の額等の通知

② 課題、課題発生の原因、課題解決手段の検討(新設にあつては、非規制手段との比較により規制手段を選択することの妥当性)

(1) 区分所有住宅に係る長期優良住宅建築等計画の認定手続の見直し

[課題及びその発生原因]

新築の分譲マンションなどの共同住宅に占める認定長期優良住宅の割合は約 0.2%と、認定が進んでいない状況。現行制度においては、着工前に建築主(分譲事業者)が単独での認定申請を行い、認定後、各住戸の区分所有者(譲受人)が決定する都度、分譲事業者は当該譲受人と共同して認定計画の変更認定申請を速やか(譲受人を決定した日から3か月以内)に行うこととされていることから、多数の住戸を有する共同住宅の認定においては、手続の煩雑さが事業者の大きな負担となり認定が進まない一因となっている。

また、分譲マンションを長期にわたり良好な状態で使用するためには、基礎、壁、柱などの共用部分の維持保全が重要であるところ、その維持保全は、実際には管理組合が実施しているが、長期優良住宅の認定制度における維持保全の主体は、変更認定を受けた個々の譲受人となっており、適切な維持保全を担保する観点から不合理なものとなっている。いずれの課題も現行の規制に原因があることから合理化・適正化が必要である。

[規制内容変更の内容]

認定住宅の維持保全の主体について、分譲マンションについては、個々の区分所有者ではなく、マンション管理組合の管理者等とすることとする。

(2) 長期優良住宅建築等計画の認定基準への災害に係る基準の追加

[課題及びその発生原因]

近年、我が国においては、災害が頻発化・激甚化している中、現行の長期優良住宅の認定基準においては、一定の耐震性（大地震の際の居住機能の継続）は求められているが、その他の災害対策については求められていない。

[規制拡充の内容]

長期優良住宅の認定基準に「自然災害による被害の発生の防止又は軽減に配慮されたものであること」を追加する。

(3) 認定長期優良住宅に対する容積率緩和の特例

[課題及びその発生原因]

新築住宅に占める認定長期優良住宅の割合については、戸建て住宅が約 25 %である一方で、分譲マンションなどの共同住宅は約 0.2%と、特に認定が進んでいない状況。このため、特に共同住宅を念頭に、認定長期優良住宅に対するインセンティブを設けることにより、認定促進を図る必要がある。この点、認定長期優良住宅は従来から有している地域における居住環境の維持・向上への配慮に加え、災害対策に係る基準も追加されることから、公共施設に負担をかけない範囲において、容積率規制を緩和することが可能と考えられる。

[規制緩和の内容]

その敷地面積が政令で定める規模以上である長期優良住宅で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率（建築面積の敷地面積に対する割合をいう。）、容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。）及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において、建築基準法の容積率制限を緩和することができることとする。

(4) 長期優良住宅維持保全計画の認定制度の創設

[課題及びその発生原因]

現行の認定制度は、建築行為（新築又は増改築）を前提とした制度であるため、既存住宅については、認定長期優良住宅と同等以上の性能を有するものであっても、増改築行為を行わない限り認定を取得することができない。

[規制以外の政策手段の内容]

法律に基づかない任意の制度とすることが考えられるが、維持保全に関する記録の作成・保存や報告徴収への回答に対する確実性は限定的であり、また、法制的な特例は受けられず、効果（便益）も限定的であることから法律に基づく制度が必要である。

[規制の内容]

住宅のうちその構造及び設備が長期使用構造等に該当すると認められるものについて長期優良住宅として維持保全を行おうとする者は、当該住宅の維持保全に関する計画（長期優良住宅維持保全計画）を作成し、所管行政庁に認定の申請をすることができることとし、所管行政庁は、当該計画が長期優良住宅の認定基準に適合する場合には認定をすることができることとする。

(5) マンション管理計画の認定を受けている区分所有住宅の審査の合理化

[課題及びその発生原因]

マンション管理適正化法による管理計画の認定を受けているマンションは、既に一定の維持保全に向けた取組を組み込んだ計画を有しているにも関わらず、所管行政庁は長期優良住宅の認定において、維持保全に係る部分について改めて審査しなければならない。

[規制緩和の内容]

管理計画の認定を受けたマンションで長期優良住宅の認定基準と同等以上の維持保全がされているものについて、増改築認定又は建築行為を伴わない既存住宅について認定が申請された場合には、その認定審査において、維持保全に係る基準に適合しているものとみなすこととする。

(6) 登録住宅性能評価機関の活用による長期優良住宅建築等計画の認定に係る審査の合理化

[課題及びその発生原因]

長期優良住宅の認定に当たっては、申請者からは迅速な認定が望まれる一方で、所管行政庁における審査事項は、多岐にわたることから審査に相当程度の時間を要している。また、今般の改正法案において創設予定の長期優良住宅維持保全計画の認定制度や共同住宅の認定促進のための措置により、更に申請件数の増加が見込まれ、行政リソースを確保しつつ、迅速な認定を行うためには、専門技術的かつ羈束的な基準の審査について、第三者機関を活用することが必要である。

[規制緩和の内容]

- ① 長期優良住宅建築等計画又は長期優良住宅維持保全計画（以下「長期優良住宅建築等計画等」という。）の認定の申請を行おうとする者は、登録住宅性能評価機関に対し、住宅の構造及び設備が長期使用構造等であることの確認を求めることができるとし、登録住宅性能評価機関は、当該確認を行い、確認書を交付するものとする。
- ② ①の求めは、住宅性能評価の申請と併せて行うことができるとし、その場合においては、当該登録住宅性能評価機関は、当該確認の結果を住宅性能評価書に記載するものとする。
- ③ 長期使用構造等である旨が記載された①の確認書又は②の住宅性能評価書を長期優良住宅建築等計画等に添付して認定を申請した場合においては、当該計画は、住宅の構造及び設備に係る基準に適合しているものとみなすこととする。

(7) 基準日の合理化

[課題及びその発生原因]

建設業者及び宅地建物取引業者は、各基準日（毎年3月31日及び9月30日）において、当該基準日前10年間に引き渡した新築住宅について、住宅瑕疵担保保証金を供託していなければならないこととされており、また、基準日ごとに、住宅瑕疵担保保証金の供託及び住宅瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について、その許可又は免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出ることとされているため、これらの事業者に一定の負担が生じている。

[規制緩和の内容]

基準日を年に2回（3月31日及び9月30日）から、年に1回（3月31日）とすることとするとともに、基準日において供託していることを要せず、基準日から3週間を経過する日までの間に供託していればよいこととする。

(8) 書面の交付等の電子化

[課題及びその発生原因]

以下の書面の交付等については、電子媒体による提供が認められないところ。

- ①建設業者及び宅地建物取引業者は、住宅瑕疵担保責任保険契約を締結し、発注者又は買主に保険証券等の書面を交付した場合には、当該保険契約に係る住宅を住宅瑕疵担保保証金の額の算定の基礎となる戸数から除外することとされているところ、当該保険証券等の書面の交付
- ②住宅瑕疵担保保証金の供託をしている建設業者及び宅地建物取引業者が新築工事の建設工事の発注者及び買主に対し供託所の所在地等の説明をする際に用いる書面の交付
- ③住宅紛争処理支援センターが登録住宅性能評価機関に対して行う紛争処理業務に関する負担金の額等の通知

[規制緩和の内容]

電子媒体による提供を認めることとする。

2 直接的な費用の把握

③ 「遵守費用」は金銭価値化（少なくとも定量化は必須）

(1) 区分所有住宅に係る長期優良住宅建築等計画の認定手続の見直し

当該規制内容変更は、各住戸毎の認定を住棟毎の認定に代替するものであることから現行制度以上の費用は発生しない。

(2) 長期優良住宅建築等計画の認定基準への災害に係る基準の追加

災害対策に係る基準に適合させるための追加的費用が発生すると考えられるが、当該費用については、認定を受ける住宅の立地、構造及び設備や規模等によって異なるため、一概に定量的に把握することは困難である。

(3) 認定長期優良住宅に対する容積率緩和の特例

容積率緩和の特例を受けるための許可を得るための申請に要する費用が発生すると考えられるが、当該費用のうち申請書類作成に要する費用については、建築しようとする住宅の立地、構造及び設備や規模等によって異なるとともに、手数料も自治体ごとに異なるため、一概に定量的に把握することは困難である。

(4) 長期優良住宅維持保全計画の認定制度の創設

長期優良住宅維持保全計画の認定を得るための申請に要する費用が発生すると考えられる

が、当該費用については、認定を受けようとする住宅の立地、構造及び設備や規模等によって異なるとともに、手数料も自治体ごとに異なるため、一概に定量的に把握することは困難である。

(5) マンション管理計画の認定を受けている区分所有住宅の審査の合理化

新たな遵守費用は発生しない。

(6) 登録住宅性能評価機関の活用による長期優良住宅建築等計画の認定に係る審査の合理化

登録住宅性能評価機関による長期使用構造等かどうかの確認に要する費用が発生すると考えられるが、当該費用については、建築しようとする住宅の構造及び設備や規模等によって異なるとともに、手数料も登録住宅性能評価機関ごとに異なるため、一概に定量的に把握することは困難である。

(7) 基準日の合理化

新たな遵守費用は発生しない。

(8) 書面の交付等の電子化

新たな遵守費用は発生しない。

④ 規制緩和の場合、モニタリングの必要性など、「行政費用」の増加の可能性に留意

(1) 区分所有住宅に係る長期優良住宅建築等計画の認定手続の見直し

当該規制内容変更は、各住戸毎の認定を住棟毎の認定に代替するものであることから現行制度以上の行政費用は発生しない。

(2) 長期優良住宅建築等計画の認定基準への災害に係る基準の追加

当該規制拡充に係る行政費用として、災害に係る基準の審査に係る費用が発生する。増加する事務は各行政庁において人員の増強等を求めるものではなく、現在の執行体制において対応することが可能であり、発生する費用は軽微であると想定される。

(3) 認定長期優良住宅に対する容積率緩和の特例

当該規制緩和に係る行政費用として、容積率緩和の特例の許可に係る費用が発生する。増加する事務は各行政庁において人員の増強等を求めるものではなく、現在の執行体制において対応することが可能であり、発生する費用は軽微であると想定される。

(4) 長期優良住宅維持保全計画の認定制度の創設

当該規制に係る行政費用として、長期優良住宅維持保全計画の認定に係る費用が発生する。増加する事務は各行政庁において人員の増強等を求めるものではなく、現在の執行体制において対応することが可能であり、発生する費用は軽微であると想定される。

- (5) マンション管理計画の認定を受けている区分所有住宅の審査の合理化
当該規制緩和により所管行政庁の行政費用は発生しない。
- (6) 登録住宅性能評価機関の活用による長期優良住宅建築等計画の認定に係る審査の合理化
当該規制緩和により所管行政庁の行政費用は発生しない。
- (7) 基準日の合理化
当該規制緩和により行政費用は減少する。
- (8) 書面の交付等の電子化
当該規制緩和による行政費用は発生しない。

3 直接的な効果（便益）の把握

⑤ 効果の項目の把握と主要な項目の定量化は可能な限り必要

- (1) 区分所有住宅に係る長期優良住宅建築等計画の認定手続の見直し
区分所有住宅については、各住戸の区分所有者ではなく、管理組合の管理者等による申請とすることで、各住戸の区分所有者が決まる都度必要であった変更申請が不要となり、分譲事業者及び各住戸の区分所有者の変更申請手続に係る負担が軽減される。また、本来維持保全の権限を有する管理組合の管理者等が計画の実施主体として位置付けられ、維持保全に係る義務（記録の作成・保存）や所管行政庁による報告徴収・改善命令の対象が適正化される。
- (2) 長期優良住宅建築等計画の認定基準への災害に係る基準の追加
耐震性以外の災害対策への配慮された住宅が認定を受けることとなるため、市場に流通する住宅の質の向上が図られることとなる。
- (3) 認定長期優良住宅に対する容積率緩和の特例
認定長期優良住宅に対し容積率の特例によるインセンティブを設けることにより、共同住宅の認定が促進され、住宅の質の向上が図られることが期待できる。
- (4) 長期優良住宅維持保全計画の認定制度の創設
一定の性能を有する既存住宅について、建築行為を行わずとも長期優良住宅の認定対象となるため、認定を受けた住宅について適切な維持保全が担保され、良質なストックの将来にわたっての保全を図ることが可能となる。また、通常、既存住宅の性能は消費者が自身で判断することが難しいが、長期優良住宅の認定を受けることで、認定を受けた住宅の売買において、住宅性能評価書を添付した場合の契約みなし等により住宅の質について担保されるようになるほか、売主等におけるニーズ（認定を受けることによって他の住宅との差別化を図る等）に応えることも可能となる等のメリットが生じる。

(5) マンション管理計画の認定を受けている区分所有住宅の審査の合理化

管理計画の認定を受けたマンションで長期優良住宅の認定基準と同等以上の維持保全がされるものについて長期優良住宅の認定審査における審査の重複が排除され、迅速な認定が可能となる。また、審査を行う所管行政庁の審査に係る負担が軽減される。

(6) 登録住宅性能評価機関の活用による長期優良住宅建築等計画の認定に係る審査の合理化

専門性を有する第三者機関を活用することにより、長期優良住宅建築等計画の認定に係る審査の合理化・迅速化が図られ、申請者にとっては早期に認定を取得することが可能となる。また審査を行う所管行政庁の事務負担が軽減される。

(7) 基準日の合理化

基準日が年に1回（3月31日）となるとともに、基準日において供託していることを要せず、基準日から3週間を経過する日までの間に供託していればよいこととなるため、事業者の負担が軽減される。

(8) 書面の交付等の電子化

書面による手続が不要となり、これに要する事務負担の軽減になる。

⑥ 可能であれば便益（金銭価値化）を把握

対象となる個々の住宅の立地、構造及び設備や規模等によって異なることや必ずしも金銭化できない価値も含め考慮すべき要素が多岐に渡ることから効果を定量化することは困難であり、したがって、金銭価値化して便益を把握することも困難である。

⑦ 規制緩和の場合は、それにより削減される遵守費用額を便益として推計

(3) 認定長期優良住宅に対する容積率緩和の特例

認定を受ける住宅ごとに立地、構造及び設備等が異なるため定量的な把握は困難であるが、本特例により遵守すべき容積率が緩和される。

(5) マンション管理計画の認定を受けている区分所有住宅の審査の合理化

当該規制緩和により、認定までに要していた時間が減少する。

(6) 登録住宅性能評価機関の活用による長期優良住宅建築等計画の認定に係る審査の合理化

当該規制緩和により、認定までに要していた時間が減少する。

(7) 基準日の合理化

基準日が年に1回となるため、供託及び届出に要する事務費用が半減する。また、基準日において供託していることを要せず、基準日から3週間を経過する日までの間に供託していればよいこととなるため事業者の負担が軽減される。

(8) 書面の交付等の電子化

書面による手続が不要となり、これに要する事務負担の軽減になる。

4 副次的な影響及び波及的な影響の把握

⑧ 当該規制による負の影響も含めた「副次的な影響及び波及的な影響」を把握することが必要

規制による副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

5 費用と効果（便益）の関係

⑨ 明らかとなった費用と効果（便益）の関係を分析し、効果（便益）が費用を正当化できるか検証

(1) 区分所有住宅に係る長期優良住宅建築等計画の認定手続の見直し

当該規制内容変更は、各住戸毎の認定を住棟毎の認定に代替するものであることから現行制度以上の遵守費用及び行政費用は発生しない。

他方で、区分所有住宅については、各住戸の区分所有者ではなく、管理組合の管理者等による申請とすることで、各住戸の区分所有者が決まる都度必要であった変更申請が不要となり、分譲事業者及び各住戸の区分所有者の負担が軽減される。また、本来維持保全の権限を有する管理組合の管理者等が認定計画の実施主体として位置付けられ、維持保全に係る義務（記録の作成・保存）や所管行政庁による報告徴収・改善命令の対象が適正化されるという大きな効果が期待できる。

これらのことから、遵守費用及び行政費用は現行制度以下である一方で得られる効果（便益）が費用を上回ると考えられることから、当該規制の内容変更は妥当である。

(2) 長期優良住宅建築等計画の認定基準への災害に係る基準の追加

遵守費用として、災害対策に係る基準に適合させるために必要となる追加的費用が発生すると考えられる。また、行政費用については、増加する事務は各行政庁において人員の増強等を求めるものではなく、現在の執行体制において対応することが可能であり、発生する費用は軽微であると想定される。

他方で、耐震性以外の災害対策への配慮された住宅が認定を受けることとなるため、市場に流通する認定住宅の質の向上が図られるという大きな効果が期待できる。

これら費用と効果（便益）を比較すると、費用が一定程度発生するものの、上記のような効果（便益）が見込まれ、効果（便益）が費用を上回ると考えられることから、当該規制の拡充は妥当である。

(3) 認定長期優良住宅に対する容積率緩和の特例

遵守費用として、容積率緩和の特例を受けるための許可を得るための申請に要する費用が発

生すると考えられる。また、行政費用については、増加する事務は各行政庁において人員の増強等を求めるものではなく、現在の執行体制において対応することが可能であり、発生する費用は軽微であると想定される。

他方で、当該規制の緩和により、認定長期優良住宅に対しインセンティブが生まれ、共同住宅の認定が促進され、住宅の質の向上が図られるという大きな効果が期待できる。

これら費用と効果（便益）を比較すると、費用が一定程度発生するものの、上記のような効果（便益）が見込まれ、効果（便益）が費用を上回ると考えられることから、当該規制の緩和は妥当である。

(4) 長期優良住宅維持保全計画の認定制度の創設

遵守費用として、長期優良住宅維持保全計画の認定を得るための申請に要する費用が発生すると考えられる。

また、行政費用については、増加する事務は各行政庁において人員の増強等を求めるものではなく、現在の執行体制において対応することが可能であり、発生する費用は軽微であると想定される。

他方で、一定の性能を有する既存住宅について、建築行為を行わずとも長期優良住宅の認定対象となることで維持保全計画の策定、記録の作成及び保存、報告徴収等により、適切な維持保全が担保されることとなり、良質なストックの将来にわたっての保全を図ることが可能となる。また、通常、既存住宅の性能は消費者が自身で判断することが難しいが、長期優良住宅の認定を受けることで、認定を受けた住宅の売買において、住宅性能評価書を添付した場合の契約みなし等により住宅の質について担保されるようになるほか、売主等におけるニーズ（認定を受けることによって他の住宅との差別化を図る等）に応えることも可能となる等のメリットが生じる。

これら費用と効果（便益）を比較すると、費用が一定程度発生するものの、上記のような効果（便益）が見込まれ、効果（便益）が費用を上回ると考えられることから、当該規制の新設は妥当である。

(5) マンション管理計画の認定を受けている区分所有住宅の審査の合理化

既にマンション管理計画の認定を受けているマンションが対象であり、新たな遵守費用は発生しない。また、行政費用は発生しない。

他方で、管理計画の認定を受けたマンションで長期優良住宅の認定基準と同等以上の維持保全がされるものについて長期優良住宅の認定審査における審査の重複が排除され、迅速な認定が可能となる。また、審査を行う所管行政庁の審査に係る負担が軽減される。

これら費用と効果（便益）を比較すると、費用が一定程度発生するものの、上記のような効果（便益）が見込まれ、効果（便益）が費用を上回ると考えられることから、当該規制の緩和は妥当である。

(6) 登録住宅性能評価機関の活用による長期優良住宅建築等計画の認定に係る審査の合理化

遵守費用として登録住宅性能評価機関による長期使用構造等かどうかの確認に要する費用

が発生すると考えられる。もっとも、当該費用については、所管行政庁による審査に代替するものであることから現行制度以上の費用は発生しないものと考えられる。

他方で、専門性を有する第三者機関を活用することにより、長期優良住宅建築等計画の認定に係る審査の合理化・迅速化が図られ、申請者にとっては早期に認定を取得することが可能となる。また審査を行う所管行政庁の審査に係る負担が軽減される。

これら費用と効果（便益）を比較すると、費用が一定程度発生するものの、上記のような効果（便益）が見込まれ、効果（便益）が費用を上回ると考えられることから、当該規制の緩和は妥当である。

(7) 基準日の合理化

規制の緩和に伴う新たな遵守費用は発生しない。また、当該規制緩和により行政費用は減少する。

基準日が年に1回（3月31日）となるとともに、基準日において供託していることを要せず、基準日から3週間を経過する日までの間に供託していればよいこととなるため、事業者の負担が軽減される。

このため、効果が費用を上回ると考えられることから、当該規制の緩和は妥当である。

(8) 書面の交付等の電子化

新たな遵守費用は発生しない。また、当該規制緩和による行政費用は発生しない。他方、書面による手続が不要となり、これに要する事務負担の軽減になる。このため、効果が費用を上回ると考えられることから、当該規制の緩和は妥当である。

6 代替案との比較

⑩ 代替案は規制のオプション比較であり、各規制案を費用・効果（便益）の観点から比較考量し、採用案の妥当性を説明

(1) 区分所有住宅に係る長期優良住宅建築等計画の認定手続の見直し

[代替案の内容]

管理組合の管理者等に加え、引き続き各区分所有者も認定申請の主体とする。

[費用]

・ 遵守費用

規制内容変更案と同様に管理組合の管理者等に申請に要する費用や記録の作成、保存等の義務がかかるだけでなく、各住戸の区分所有者にも同様の遵守費用が生じる。

・ 行政費用

規制内容変更案と同様に管理組合の管理者等による申請を審査する費用や必要に応じ報告徴収等を行うための費用が生じるだけでなく、各住戸の区分所有者に対しても同様の行政費用が生じる。

[効果（便益）]

長期にわたり良好な状態で使用できるための住宅の構造及び設備の維持保全を行う権限を有する主体は管理組合であるため、得られる効果は規制内容変更案と同様である。

[副次的な影響及び波及的な影響]

なし

[費用と効果（便益）の比較]

得られる効果は規制内容変更案と同様である一方、遵守費用・行政費用ともに各区分所有者に係る分だけ増加することとなる。

[規制内容変更案と代替案の比較]

代替案は、規制内容変更案より行政費用・遵守費用が増加することとなる一方で、効果は規制内容変更案と同じであるので、当該規制内容変更案が妥当である。

(2) 長期優良住宅建築等計画の認定基準への災害に係る基準の追加

[代替案の内容]

災害対策に係る一律の基準を追加することとする。

[費用]

- ・ 遵守費用
災害に係る基準に適合させるための追加的費用が発生する。
- ・ 行政費用
災害に係る基準の審査に係る費用が発生する。

[効果（便益）]

耐震性以外の災害対策についても審査されることとなるため、市場に流通する認定住宅の質の向上が図られることとなる。

[副次的な影響及び波及的な影響]

なし

[費用と効果（便益）の比較]

得られる効果は規制拡充案と同様である一方、災害への配慮の必要性が低い地域に立地する住宅であっても基準が一律に適用されるため、当該地域に立地する住宅は遵守費用が増加することとなる。

[規制拡充案と代替案の比較]

代替案は、規制拡充案より遵守費用が相対的に増加する一方、効果は規制拡充案と同じであるので、当該規制拡充案が妥当である。

(3) 認定長期優良住宅に対する容積率緩和の特例

[代替案の内容]

容積率緩和の特例に代わる認定取得のインセンティブとして、認定長期優良住宅に対する補助金制度を設ける。

[費用]

- ・ 遵守費用
なし
- ・ 行政費用
補助金に係る費用が発生する。

[効果（便益）]

認定長期優良住宅に対しインセンティブを設けることにより、認定が促進され、住宅の質の向上が図られることが期待できる。

[副次的な影響及び波及的な影響]

なし

[費用と効果（便益）の比較]

代替案は、補助金に係る行政費用が発生するため、規制緩和案と比べて費用が過剰となる。

[規制緩和案と代替案の比較]

代替案は、認定長期優良住宅に対する認定促進が期待されるものの、補助金に係る費用による行政への負担を伴うため、当該規制緩和の目的を達成するためには、当該規制緩和案が妥当である。

(4) 長期優良住宅維持保全計画の認定制度の創設

[代替案の内容]

法律に位置付けのない認定制度とする。

[費用]

・ 遵守費用

認定を受けるための申請に要する遵守費用が発生する。また、認定を受けた計画に従った維持保全が求められる。

・ 行政費用

認定申請を審査するための行政費用が発生する。また、計画どおりに維持保全が行われているか確認するための行政費用が発生する。

[効果（便益）]

代替案は、法律に基づくものではないため、維持保全に関する記録の作成・保存や報告徴収への回答に対する確実性は限定的である。また、法制的な特例は受けられず、効果（便益）も限定的である。

[副次的な影響及び波及的な影響]

なし

[費用と効果（便益）の比較]

代替案は、規制案と費用は同様である一方、得られる効果は規制案に比べて限定的である。

[規制案と代替案の比較]

代替案は、規制案と比較して効果の発生が限定的であり、当該規制の目的を達成するためには、当該規制案が妥当である。

(5) マンション管理計画の認定を受けている区分所有住宅の審査の合理化

[代替案の内容]

マンション管理計画の認定を受けている場合には、長期優良住宅法に基づく維持保全計画の代わりとして認定を受けているマンション管理計画の提出をすることを認めることとする。

[費用]

- ・ 遵守費用
遵守費用は生じない。
- ・ 行政費用
管理計画の内容が長期優良住宅法の維持保全に係る基準に適合しているか所管行政庁が確認するための行政費用が生じる。

[効果（便益）]

代替案は、申請者の維持保全計画の作成に要する費用は削減できるものの、当該計画が長期優良住宅の認定基準に適合しているとみなされるわけではないため、所管行政庁は改めて審査しなければならず、効果は限定的である。

[副次的な影響及び波及的な影響]

なし

[費用と効果（便益）の比較]

代替案は、申請者の維持保全計画の作成に要する費用は削減できるものの、所管行政庁の負担は軽減されないため、効果は限定的である。

[規制緩和案と代替案の比較]

代替案は、規制緩和案と比較して行政庁の負担軽減の度合いが小さいため当該規制緩和案が妥当である。

(6) 登録住宅性能評価機関の活用による長期優良住宅建築等計画の認定に係る審査の合理化

[代替案の内容]

認定基準への適合性の判断は所管行政庁が行うこととした上で、所管行政庁が判断するに当たって必要な事実関係等の調査を行うことができる事務支援法人を新たに創設する。

[費用]

- ・ 遵守費用
遵守費用は生じない。
- ・ 行政費用
申請書類の不備等について所管行政庁に代わり、事務支援法人が確認をすることとなるため、一定の行政費用について低減が図られるものの、認定基準に合致しているかは依然として所管行政庁が判断することとなるため、当該部分に関する行政費用が発生する。

[効果（便益）]

申請書類の不備等について所管行政庁に代わり、事務支援法人が確認をすることとなるため、一定の行政費用について低減が図られるが、認定基準に合致しているかは依然として所管行政庁が判断することとなるため、効果は限定的である。

[副次的な影響及び波及的な影響]

なし

[費用と効果（便益）の比較]

申請書類の不備等について所管行政庁に代わり、事務支援法人が確認をすることとなるため、一定の行政費用について低減が図られるが、認定基準に合致しているかは依然として所

管行政庁が判断することとなるため、効果は限定的である。

[規制緩和案と代替案の比較]

代替案は、規制緩和案と比較して行政費用の低減の度合いが小さいため、当該規制緩和の目的を達成するためには、当該規制緩和案が妥当である。

(7) 基準日の合理化

[代替案の内容]

規制緩和案と同様に基準日において供託していることを要せず、基準日から3週間を経過する日までの間に供託していればよいこととし、基準日は引き続き年に2回（3月31日及び9月30日）とすることとする。

[費用]

・ 遵守費用

基準日を年2回とするため、引き続き2回分の供託及び届出を行うための遵守費用が生ずる。

・ 行政費用

基準日を年2回とするため、引き続き2回分の供託及び届出を受理する行政費用が生ずる。

[効果（便益）]

代替案は、事業者及び行政機関の一定の負担軽減にはなるものの、基準日は変わらないため負担軽減の効果の発生は限定的である。

[副次的な影響及び波及的な影響]

なし

[費用と効果（便益）の比較]

代替案は、事業者及び行政機関の一定の負担軽減にはなるものの、基準日は変わらないため負担軽減の効果の発生は限定的である。

[規制緩和案と代替案の比較]

代替案は、規制緩和案と比較して効果の発生が限定的であり、当該規制緩和の目的を達成するためには、当該規制緩和案が妥当である。

(8) 書面の交付等の電子化

[代替案の内容]

情報の提供について、電子媒体により行わなければならないこととする。

[費用]

・ 遵守費用

情報提供を電子で行うためのシステムが構築されていない者については新たにシステム構築に要する費用が生ずる。

・ 行政費用

行政費用は発生しない。

[効果（便益）]

代替案は、すでにシステム構築をしている者にとっては、負担軽減となるが、システム構築をしていない者にとっては新たな負担を義務付けることとなる。

[副次的な影響及び波及的な影響]

なし

[費用と効果（便益）の比較]

代替案は、すでにシステム構築をしている者にとっては、負担軽減となるが、システム構築をしていない者にとっては新たな負担を義務付けることとなる。

[規制緩和案と代替案の比較]

代替案は、新たな負担を義務付けることにつながりかねず、当該規制緩和の目的を達成するためには、当該規制緩和案が妥当である。

7 その他の関連事項

⑪ 評価の活用状況等の明記

社会資本整備審議会住宅地分科会・建築分科会の下に、令和2年10月に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を立ち上げ、規制（緩和）内容について検討が行われた（令和3年1月28日とりまとめ）。

8 事後評価の実施時期等

⑫ 事後評価の実施時期の明記

附則第6条において、政府は、この法律の施行後5年を目途として、この法律による改正後のそれぞれの法律の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとするとしてされていることから、改正法案の施行から5年後を目途に事後評価を実施する。

⑬ 事後評価の際、費用、効果（便益）及び間接的な影響を把握するための指標等をあらかじめ明確にする。

所管行政庁、関係業界団体等への聞き取り等によって、費用、効果及び間接的な影響を把握する。