

規制の事前評価書(要旨)

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	規制の新設、内容変更、拡充、緩和
担当部局	国土交通省住宅局住宅生産課
評価実施時期	令和3年2月4日
規制の目的、内容及び必要性等	(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 分譲マンションの長期優良住宅の認定取得を促進し、適切な維持保全を担保するため、長期優良住宅の認定を受けた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 頻発化・激甚化する災害に対応するため、長期優良住宅の認定基準に「自然災害による被害の発生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 長期優良住宅の認定促進を図るため、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、容積率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 良質な既存住宅について適切な維持保全を担保するため、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うとする者は、当該住宅の維持保全に関する計画を作成し、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 マンション管理適正化法による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 長期優良住宅の認定に当たり、行政リソースを確保しつつ、迅速な認定を行うため、 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られることとし、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。 ②①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こととし、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 建設業者及び宅地建物取引業者は、各基準日において、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ぬこととされており、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、基準日を年に2回から、年に1回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 事務負担の軽減のため、以下の書面の交付等について、電子媒体による提供を認めることとする。 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
直接的な費用の把握	(遵守費用) (1)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)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。 (3)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。 (4)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。 (5)新たな遵守費用は発生しない。 (6)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。 (7)新たな遵守費用は発生しない。 (8)新たな遵守費用は発生しない。 (行政費用) (1)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)災害に係る基準の審査に係る費用が発生するが、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)容積率緩和の特例の許可に係る費用が発生するが、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に係る費用が発生するが、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)行政費用は発生しない。 (6)行政費用は発生しない。 (7)行政費用は減少する。 (8)行政費用は発生しない。
直接的な効果(便益)の把握	(1)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、維持保全に係る義務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)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)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、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に応えることも可能となる。 (5)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)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)事業者の負担が軽減される。 (8)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。
副次的な影響と波及的な費用の把握	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。
費用と効果(便益)の関係	(1)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、分譲事業者及び各住戸の区分所有者の負担が軽減され、維持保全に係る義務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とから、当該規制の内容変更は妥当である。 (2)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とから、当該規制の拡充は妥当である。 (3)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、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とから、当該規制の緩和は妥当である。 (4)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ことに加え、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に応えることも可能となる等のメリットが生じることから、当該規制の新設は妥当である。 (5)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てい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とから、当該規制の緩和は妥当である。 (6)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。もともと、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とから、当該規制の緩和は妥当である。 (7)当該規制の緩和により事業者の負担が軽減されるという便益のみが発生することから、当該規制緩和を行うことは妥当である。 (8)当該規制の緩和により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つながるという便益のみが発生することから、当該規制緩和を行うことは妥当である。

代替案との比較	<p>(1)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ことも考えられるが、得られる効果は規制の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ため、規制の内容変更案が妥当である。</p> <p>(2)災害対策に係る一律の基準を追加することも考えられるが、得られる効果は規制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、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ため、規制の拡充案が妥当である。</p> <p>(3)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ことも考えられるが、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。</p> <p>(4)法律に位置付けのない認定制度とすることも考えられるが、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、当該規制の新設案が妥当である。</p> <p>(5)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も考えられるが、代替案は、規制緩和案と比較して行政の負担軽減の度合いが小さいため当該規制の緩和案が妥当である。</p> <p>(6)認定基準への適合性の判断は所管行政が行うこととした上で、所管行政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ことも考えられるが、代替案は、規制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、当該規制の緩和案が妥当である。</p> <p>(7)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回とすることも考えられるが、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、当該規制の緩和案が妥当である。</p> <p>(8)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ことも考えられるが、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、当該規制の緩和案が妥当である。</p>
その他関連事項	<p>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）。</p>
事後評価の実施時期等	<p>改正法案の施行から5年後を目途に事後評価を実施。</p>
備考	