

## 背景・必要性

- 多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの普及・定着を図り、脱炭素社会の実現にも貢献していくため、長期優良住宅の普及促進と住宅の円滑な取引環境の整備（特に紛争処理機能の強化）が必要。

## 【長期優良住宅の認定実績】

	ストックベース (2009 - 2019)	新築ベース (2019)
合計	113万戸 (2%) <sup>※1</sup>	10.7万戸 (12%) <sup>※2</sup>
戸建住宅	111万戸	10.6万戸 (25%) <sup>※2</sup>
共同住宅	2万戸	0.1万戸 (0.2%) <sup>※2</sup>

※1 居住世帯のあるストック総数約5,400万戸（H30住宅土地統計調査）に占める割合

※2 新築住宅着工全体に占める割合

## 法案の概要（長期優良住宅法・住宅品質確保法の改正関係）

### ① 認定対象の拡大等

- 共同住宅について、区分所有者がそれぞれ認定を受ける仕組みから管理組合が一括して認定を受ける仕組みに変更（住棟認定の導入）  
※併せて、省エネルギー性能の向上のための基準の見直し【告示改正】
- 共同住宅の認定基準の合理化等【告示改正】  
（賃貸住宅の特性を踏まえた基準の設定等）
- 良質な既存住宅を長期優良住宅として認定する制度を創設

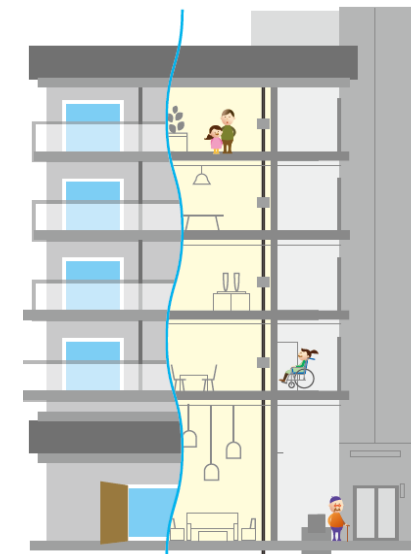
### ② 認定手続の合理化

- 住宅性能評価を行う民間機関が住宅性能評価と長期優良住宅の基準の確認を併せて実施

### ③ 頻発する豪雨災害等への対応

- 認定基準に災害リスクに配慮する基準を追加（災害の危険性が特に高いエリアを認定対象から除外等）

## 【長期優良住宅の認定基準】



※現行制度の優遇措置  
・税制、融資の優遇  
・補助制度の適用

### <1>住宅の長寿命化のために必要な条件

- ・劣化対策、耐震性  
維持管理・更新容易性 等

### <2>社会的資産として求められる要件

- ・高水準の省エネルギー性能  
・基礎的なバリアフリー性能（共同住宅のみ）

### <3>長く使っていくために必要な要件

- ・維持保全計画の提出

### <4>その他必要とされる要件

- ・住環境への配慮  
・災害への配慮（新設）  
・住戸面積

【目標・効果】 優良な住宅ストック形成、住宅の円滑な取引環境の整備を通じて、質の高い既存住宅の流通を促進

(KPI) 認定長期優良住宅のストック数 113万戸(R1) ⇒ 約250万戸(R12)

## (改正前 : 住戸単位認定 )

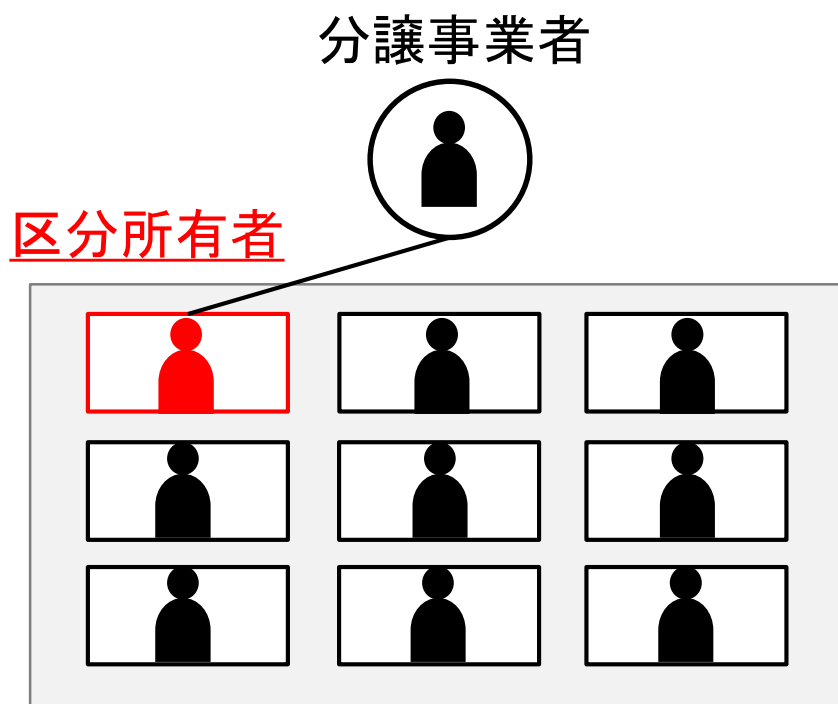
○分譲マンションの認定は、建築前に分譲事業者が申請し、引渡後に各住戸の区分所有者と共同で変更認定を受けることが必要。また、認定後のマンションの維持保全は、各住戸の区分所有者が行うこととなっている。

## (改正後 : **住棟**単位認定 )

○分譲マンションの認定は、建築前に分譲事業者が申請し、引渡後に各区分所有者ではなく管理組合の管理者等\*が一括して変更認定を受ける。

また、維持保全の実施主体を各住戸の区分所有者から管理組合の管理者等に変更。

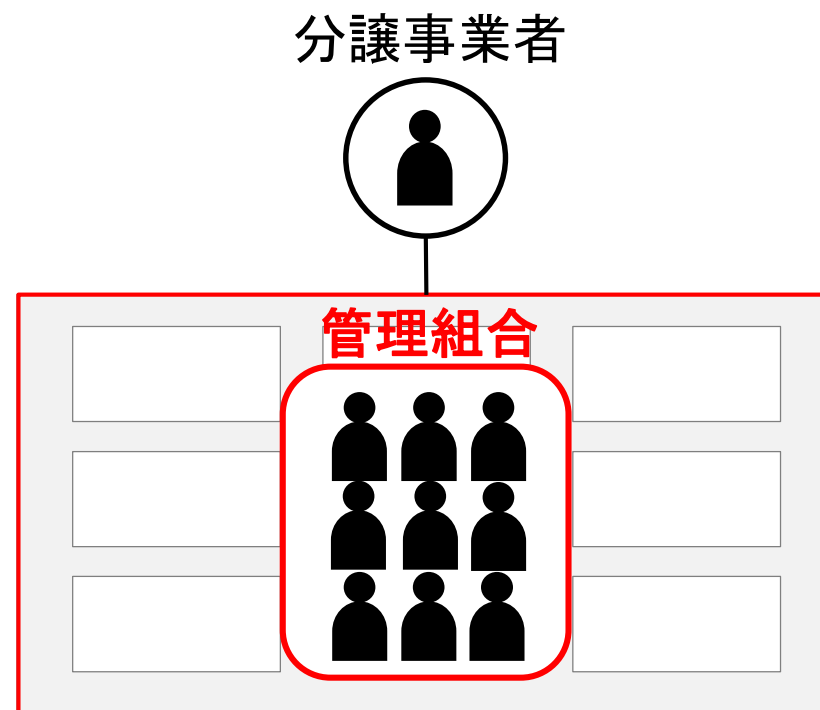
### 住戸単位認定(改正前)



- 当初申請: 分譲事業者
- 変更申請: 分譲事業者 + **区分所有者**

○維持保全実施主体: **区分所有者**

### 住棟認定(改正後)



- 当初申請: 分譲事業者
- 変更申請: 分譲事業者 + **管理組合の管理者等**

○維持保全実施主体: **管理組合の管理者等**

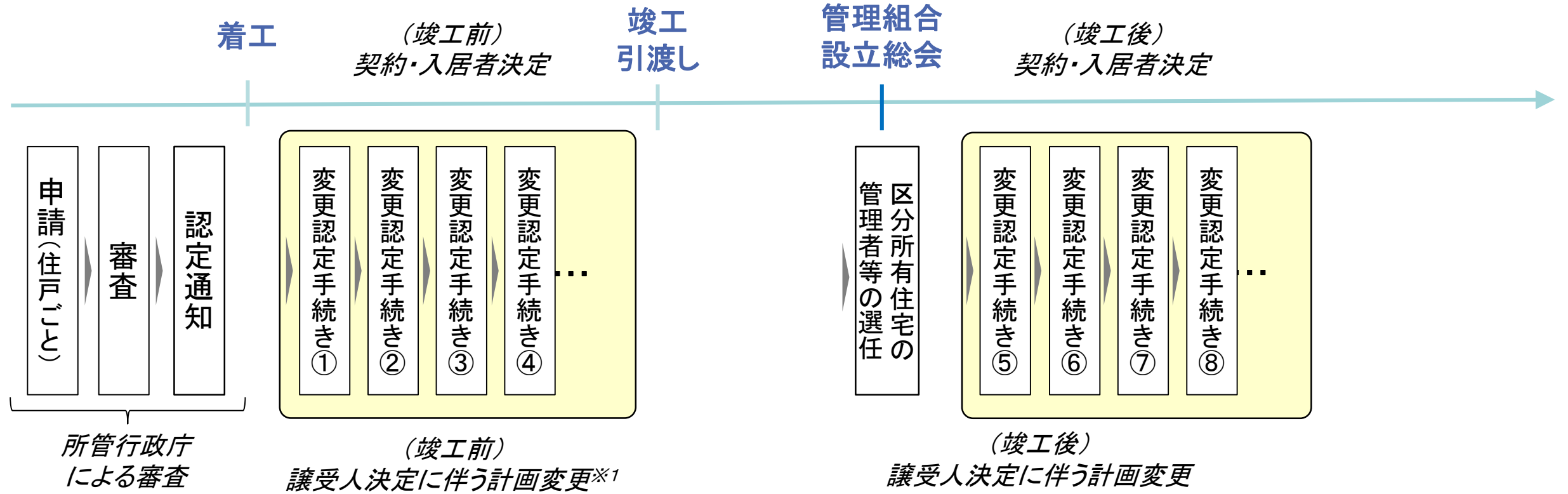
→ ①認定手続きの合理化  
→ ②認定計画実施者の変更

\*管理者等とは、管理組合の決議で専任された管理者(理事長)の他、管理組合法人の理事のことを指す。(法第5条第4項)

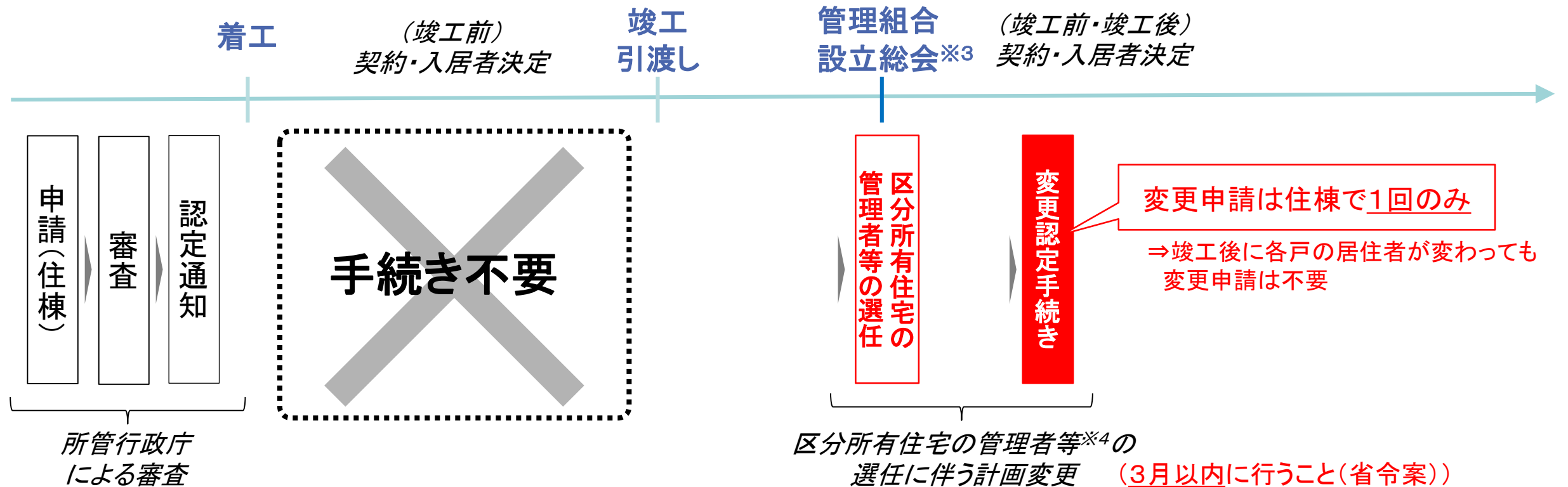
# 住棟認定に伴う①認定手続きの合理化(法第5条第4項及び第9条第3項・省令関係)

【公布後9ヶ月以内施行】

## 住戸単位認定(改正前)



## 住棟認定(改正後)



# 住棟認定に伴う②維持保全実施主体の変更(法第11~13条関係)

【公布後9ヶ月以内施行】

## (改正前)

○共用部分も含めて個々の譲受人(区分所有者)が認定計画に従い維持保全を行うこととされており、維持保全に係る記録の作成及び保存義務や所管行政庁による報告徴収等への対応は区分所有者となっている。

## (改正後)

○専有部分(専用配管等)も含めて区分所有住宅の管理組合の管理者等\*が認定計画に従い維持保全を行うこととして、維持保全に係る記録の作成及び保存義務や所管行政庁による報告徴収等への対応は管理組合の管理者等となる。

措置の内容		住戸単位認定(改正前)		住棟認定(改正後)	
		専有部分	共用部分	専有部分	共用部分
維持保全の実施主体(実態上)		区分所有者が管理組合と共同	管理組合	区分所有者が管理組合と共同	管理組合
担保の ための 措置	適切な維持保全の 記録の作成及び保存 (法第11条)				
	報告の徴収への対応 (法第12条)	<認定計画実施者> <u>区分所有者</u>			
	改善命令への対応 (法第13条)				

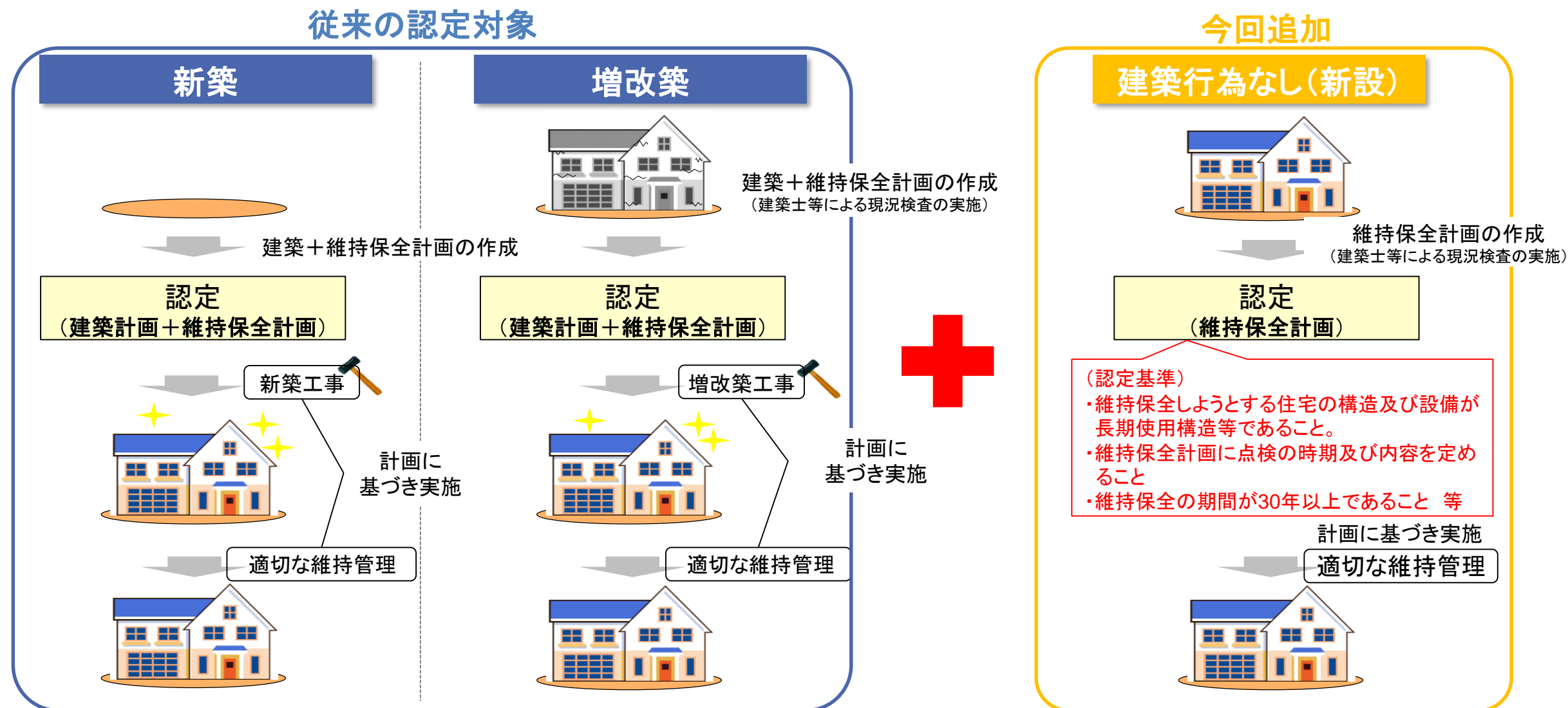
\*管理者等とは、管理組合の決議で専任された管理者(理事長)の他、管理組合法人の理事のことを指す。(法第5条第4項)

## (改正前)

○現行の認定制度は建築行為を前提とし、建築計画と維持保全計画をセットで認定する仕組みであるため、既存住宅については、一定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。

## (改正後)

○優良な既存住宅について、増改築行為がなくとも認定(維持保全計画のみで認定)できる仕組みを創設。

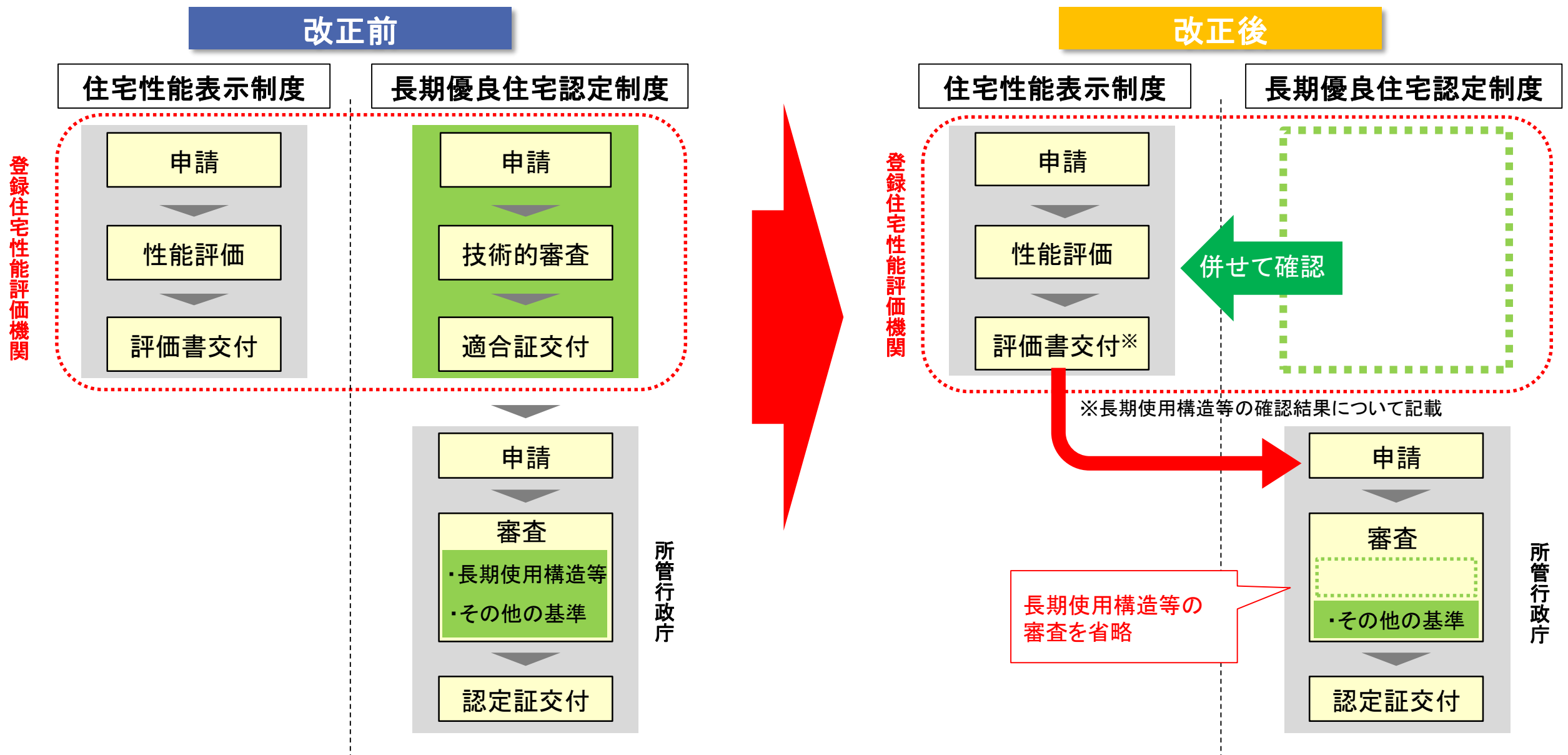


(改正前)

- 長期優良住宅認定制度と住宅性能表示制度の両者を利用する場合はそれぞれ申請・審査が必要。  
また、認定にあたり、登録住宅性能評価機関による任意の技術的審査を活用。

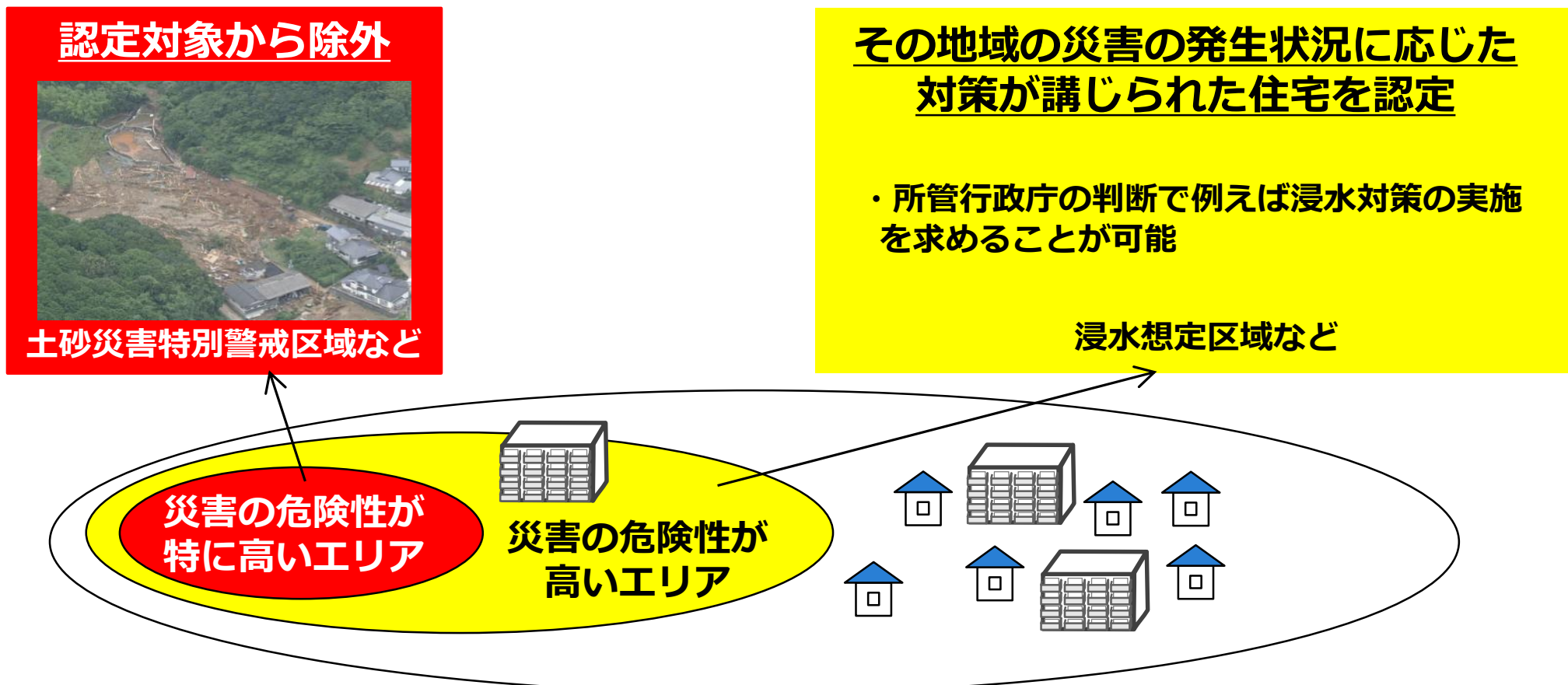
(改正後)

- 登録住宅性能評価機関に、住宅性能評価の申請に併せて長期使用構造等の確認の申請が可能。  
長期使用構造等である旨の確認結果が添付された長期優良住宅建築等計画については、長期使用構造等に係る基準に適合しているものとみなすこととし、審査を省略。



- 現在、長期優良住宅の認定にあたり、地震以外の災害リスクは考慮されていない。
- 今般の改正により、認定基準に「自然災害による被害の発生の防止または軽減に配慮されたものであること」を追加。
- 土砂災害、津波、洪水などの災害リスクが高い区域が所管行政庁の区域内において既に指定されている場合、その区域で認定を行う際に配慮を求める。
- 例えば、災害の危険性が特に高いエリアは認定対象から除外。一定の災害の危険性はあるものの居住継続が必要とされる区域については、所管行政庁において必要な措置を求めることができることとする。

## 【災害の危険性に応じた対応のイメージ】



政府は、本法の施行に当たっては、次の諸点に留意し、その運用について遺漏なきを期すべきである。

- 一 分譲マンション等を住棟単位で長期優良住宅として認定する制度の導入に当たっては、一部の住戸が認定基準を満たさない場合の取扱いを含め、その運用の詳細について早期に検討を進めること。また、長期にわたり維持保全を行うこととなる管理者等の負担に配慮するとともに、管理者等に対して責務や必要となる手続についてわかりやすく周知すること。
- 二 長期優良住宅の災害に係る認定基準に関して、認定を行う所管行政庁における円滑かつ適正な運用を確保する観点から、地域の災害リスクへの配慮の方法に係る運用基準を所管行政庁が策定できるよう必要な支援を行うこと。また、所管行政庁の準備期間を十分確保するため、運用に係る基本的な方針等を早期に示すこと。
- 三 共同住宅に係る長期優良住宅の認定基準の見直しに当たっては、賃貸住宅の特性を踏まえ、良質な賃貸住宅の供給が促進されるものとなるよう検討を進めること。
- 四 長期優良住宅に係る技術的審査の求めと住宅性能評価の申請を併せて行うことが可能となることを踏まえ、長期優良住宅の認定の申請を行おうとする者が住宅性能評価書を取得するか否かを適切に判断できるよう、その取得に係るメリットやコストについて十分な周知を図ること。
- 五 指定住宅紛争処理機関が行う住宅紛争処理の対象に既存住宅等の瑕疵に係る保険に加入した住宅に関する紛争が追加されることにより、同機関にこれまで以上に高い専門性が求められることに鑑み、住宅紛争処理支援センターによる情報提供や研修等も活用し、同機関に対して十分な支援を行うこと。
- 六 良質な既存住宅が市場で評価され、次の世代に承継されていく住宅循環システムを構築するため、インスペクション、住宅履歴情報、住宅の状態を適切に反映する建物評価手法などの活用の促進を図るとともに、安心R住宅制度の運用見直し等により、既存住宅の円滑な取引環境の整備を推進すること。
- 七 カーボンニュートラルの実現に向け、住宅や小規模建築物の省エネルギー基準への適合義務化も含め、住宅・建築物の省エネルギー対策等の抜本的な取組強化についての検討を進め、早期に結論を得ること。



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、その運用に万全を期すべきである。

- 一 分譲マンション等を住棟単位で長期優良住宅として認定する制度の導入に当たっては、制度の円滑な運用を図るため、一部の住戸が認定基準を満たさない場合の取扱いを含め、その詳細について早期に検討を進めること。また、分譲マンション等の管理者等に対しては、長期にわたり維持保全を行う負担に配慮するとともに、適切に制度が運用されるよう、必要となる手続や責務について分かりやすく周知すること。
- 二 長期優良住宅の災害に係る認定基準に関して、認定を行う所管行政庁において十分な準備を行うことができるよう、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、基本的な方針を早期に示すとともに、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に必要な支援を行うこと。
- 三 共同住宅に係る長期優良住宅の認定基準の見直しに当たっては、賃貸住宅を含めた共同住宅の特性を踏まえ、共同住宅の認定取得が促進されるとともに、共同住宅の質の向上が図られるよう検討を進めること。
- 四 長期優良住宅の認定取得を促進していくためには、認定取得のメリットを高めることが重要であり、関係者の幅広い意見を踏まえ、認定取得によるメリットの充実・拡大について、検討を進めること。
- 五 長期優良住宅の認定要件のうち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の求めと住宅性能評価の申請を併せた一体審査を登録住宅性能評価機関に対して行うことができるようになることを踏まえ、住宅性能表示制度について十分な理解を促すこと。また、一体審査について、そのメリット・コストなどの周知を徹底し、円滑な導入を図ること。
- 六 指定住宅紛争処理機関が行う住宅紛争処理の対象に既存住宅等の瑕疵に係る保険に加入した住宅に関する紛争が追加されることにより、同機関にこれまで以上に高い専門性が求められることに鑑み、住宅紛争処理支援センターによる情報提供や研修等も活用し、同機関に対して十分な支援を行うこと。また、消費者が安心して既存住宅の購入等ができるよう、消費者保護の充実に資する既存住宅等の瑕疵に係る保険の普及・拡大について検討すること。
- 七 良質な既存住宅が市場で評価され、将来世代に承継されていく住宅循環システムを構築するため、インスペクション、住宅履歴情報、住宅の状態を適切に反映する建物評価手法などの活用を促進するとともに、安心R住宅制度の運用改善等により、既存住宅の円滑な取引環境の整備を推進すること。
- 八 カーボンニュートラルの実現に向け、住宅や小規模建築物の省エネルギー基準への適合義務化も含め、住宅・建築物の更なる省エネルギー化や脱炭素化に向けた取組の一層の充実・強化について検討を進め、早期に結論を得ること。