

# 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

## 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(30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

## 法律の概要

### 長期優良住宅の普及促進等 (長期優良住宅法・住宅品質法の改正)

#### 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)〈予算関連〉【公布後9ヶ月以内施行】  
※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【公布後1年6ヶ月以内施行】

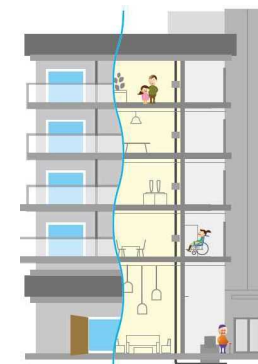
#### ② 認定手続の合理化

- 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【公布後9ヶ月以内施行】

#### 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〈予算関連〉【公布後9ヶ月以内施行】  
(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】



- <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

※現行制度の優遇措置  
・税制、融資の優遇  
・補助制度の適用

### 既存住宅に係る紛争処理機能の強化等 (住宅品質法・住宅瑕疵担保履行法の改正)

#### ④ 住宅紛争処理制度の拡充

- リフォーム、既存住宅売買等に関する瑕疵保険に加入した住宅に係る紛争を住宅紛争処理の対象に追加【公布後1年6ヶ月以内施行】
- 住宅紛争処理に時効の完成猶予効を付与【令和3年9月30日施行】

#### ⑤ 住宅紛争処理支援センターの機能強化

- 住宅紛争処理支援センターによる住宅の瑕疵情報の収集・分析と活用〈予算関連〉【令和3年9月30日施行】
- <その他>住宅事業者による基準日ごとの届出手続の電子化等

### 【住宅のトラブル等に関する電話相談件数】

リフォーム	2,279件 (H22)	⇒	約3.6倍	8,238件 (R1)
既存住宅売買	682件 (H26)	⇒	約1.4倍	970件 (R1)

※(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの「住まいるダイヤル」で受け付けた相談件数

- 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を地方公共団体が既に指定している場合において、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】

