

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要綱

第一 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の一部改正

一 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等

1 住宅（複数の者に譲渡することにより区分所有住宅（二以上の区分所有者が存する住宅をいう。以下同じ。）とするものに限る。）の建築をしてその構造及び設備を長期使用構造等とし、当該区分所有住宅の管理者等において当該建築後の区分所有住宅について長期優良住宅として維持保全を行おうとする場合における当該譲渡をしようとする者（3及び4において「区分所有住宅分譲事業者」という。）は、国土交通省令で定めるところにより、長期優良住宅建築等計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができるものとすること。

（第五条第四項関係）

2 区分所有住宅の増築又は改築をしてその構造及び設備を長期使用構造等とし、その増築又は改築後の区分所有住宅について長期優良住宅として維持保全を行おうとする当該区分所有住宅の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、長期優良住宅建築等計画を作成し、所管行政庁の認定を申請

することができるものとする。

(第五条第五項関係)

3 1の認定の申請に基づき認定を受けた区分所有住宅分譲事業者は、認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る区分所有住宅の管理者等が選任されたときは、当該認定長期優良住宅建築等計画に建築後の住宅の維持保全の方法及び期間並びに住宅の建築及び建築後の住宅の維持保全に係る資金計画等を記載し、当該管理者等と共同して、国土交通省令で定めるところにより、速やかに、認定長期優良住宅建築等計画の変更の認定を申請しなければならないものとする。 (第九条第三項関係)

4 所管行政庁は、1の認定の申請に基づき認定を受けた区分所有住宅分譲事業者が、認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る区分所有住宅の管理者等が選任されたにもかかわらず、3の変更の認定を申請していないと認めるときは、当該認定を受けた区分所有住宅分譲事業者に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を命ずることができるものとする。 (第十三条第三項関係)

5 所管行政庁は、1の認定の申請に基づき認定を受けた認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に関する工事が完了してから当該建築に係る区分所有住宅の管理者等が選任されるまでに通常必要と認められる期間として国土交通省令で定める期間内に認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る

区分所有住宅の管理者等が選任されないときには、計画の認定を取り消すことができるものとする
と。
(第十四条第一項第三号関係)

二 災害に係る認定基準の追加

長期優良住宅建築等計画の認定基準として、自然災害による被害の発生防止又は軽減への配慮に関する事項を追加するものとする。
(第六条第一項第四号関係)

三 長期優良住宅維持保全計画の認定制度の創設

1 住宅（区分所有住宅を除く。1において同じ。）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当該住宅の所有者その他当該住宅の維持保全の権原を有する者（1において「所有者等」という。）において長期優良住宅として維持保全を行おうとする場合には、当該所有者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該住宅の維持保全に関する計画（三及び四において「長期優良住宅維持保全計画」という。）を作成し、所管行政庁の認定を申請することができるものとする。

2 区分所有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当該

区分所有住宅の管理者等において長期優良住宅として維持保全を行おうとする場合には、当該管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、長期優良住宅維持保全計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができるものとする。

3 長期優良住宅維持保全計画には、住宅の位置、構造及び設備、住宅の規模、住宅の維持保全の方法及び期間並びに住宅の維持保全に係る資金計画等を記載しなければならないものとする。

(第五条関係)

4 所管行政庁は、1又は2の認定の申請があつた場合において、当該申請に係る長期優良住宅維持保全計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができるものとする。

- (1) 当該申請に係る住宅の構造及び設備が長期使用構造等であること。
- (2) 当該申請に係る住宅の規模が国土交通省令で定める規模以上であること。
- (3) 当該申請に係る住宅が良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。

(4) 当該申請に係る住宅が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。

(5) 当該認定後の住宅の維持保全の方法が当該住宅を長期にわたり良好な状態で使用するために誘導すべき国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

(6) 当該認定後の住宅の維持保全の期間が三十年以上であること。

(7) 資金計画が当該住宅の維持保全を確実に遂行するため適切なものであること。

(8) その他基本方針のうち認定に関する基本的事項に照らして適切なものであること。

(第六条第一項関係)

四 区分所有住宅に関する認定に係る審査の合理化

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第五条の八に規定する認定管理計画のうち国土交通省令で定める維持保全に関する基準に適合するものに係る区分所有住宅の管理者等が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（第二の二の1及び3において「長期優良住宅建築等計画等」という。）の認定の申請をした場合においては、維持保全に関する基準に適合しているものとみなすものとする。

(第六条第八項関係)

五 容積率の特例

その敷地面積が政令で定める規模以上である住宅のうち、認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅であつて、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については、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ものとすること。

(第十八条第一項関係)

六 その他

その他所要の改正を行うものとすること。

第二 住宅の品質確保の促進等に関する法律の一部改正

一 日本住宅性能表示基準及び評価方法基準の変更手続の合理化

社会資本整備審議会又は消費者委員会が軽微な事項と認める変更については、それぞれ、社会資本整備審議会又は消費者委員会の議決を不要とするものとすること。

(第三条第四項及び第三条の二第二項関係)

二 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等の認定に係る審査の合理化

1 長期優良住宅建築等計画等の認定の申請をする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、登録住宅性能評価機関に対し、当該申請に係る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行うことを求めることができるものとし、当該求めがあった場合（2の場合を除く。）は、登録住宅性能評価機関は、当該住宅の構造及び設備が長期使用構造等であるかどうかの確認を行い、国土交通省令で定めるところにより、その結果を記載した書面（3において「確認書」という。）を当該求めをした者に交付するものとする。

2 住宅性能評価の申請をする者は、1の求めを当該住宅性能評価の申請と併せてすることができるものとし、当該求めがあった場合は、登録住宅性能評価機関は、当該住宅の構造及び設備が長期使用構造等であるかどうかの確認を行い、国土交通省令で定めるところにより、その結果を住宅性能評価書に記載するものとする。

3 1又は2によりその住宅の構造及び設備が長期使用構造等である旨が記載された確認書若しくは住宅性能評価書又はこれらの写しを、長期優良住宅建築等計画等に添えて認定の申請をした場合においては、当該申請に係る長期優良住宅建築等計画等は、長期優良住宅の普及の促進に関する法律第六条

第一項第一号に掲げる基準に適合しているものとみなすものとする。 (第六条の二関係)

三 住宅紛争処理に対する時効の完成猶予効の付与等

1 時効の完成猶予

- (1) あっせん又は調停に係る評価住宅の建設工事の請負契約又は売買契約に関する紛争（三において「紛争」という。）についてあっせん又は調停による解決の見込みがないことを理由に指定住宅紛争処理機関により当該あっせん又は調停が打ち切られた場合において、当該あっせん又は調停の申請をした当該紛争の当事者がその旨の通知を受けた日から一月以内に当該あっせん又は調停の目的となった請求について訴えを提起したときは、時効の完成猶予に関しては、当該あっせん又は調停の申請の時に、訴えの提起があったものとみなすものとする。 (第七十三条の二第一項関係)
- (2) 紛争処理の業務の全部を廃止しようとする届出があったことにより指定住宅紛争処理機関の指定がその効力を失い、かつ、当該指定がその効力を失った日にあっせん又は調停が実施されていた紛争がある場合において、当該あっせん又は調停の申請をした当該紛争の当事者が当該指定がその効力を失った旨の通知を受けた日又は当該指定がその効力を失ったことを知った日のいずれか早い日

から一月以内に当該あつせん又は調停の目的となった請求について訴えを提起したときも、(1)と同様とするものとする。

(第六十六条第五項及び第七十三条の二第二項関係)

(3) 指定住宅紛争処理機関の指定が取り消され、かつ、その取消しの処分の日にあつせん又は調停が実施されていた紛争がある場合において、当該あつせん又は調停の申請をした当該紛争の当事者が当該処分があつた旨の通知を受けた日又は当該処分を知った日のいずれか早い日から一月以内に当該あつせん又は調停の目的となった請求について訴えを提起したときも、(1)と同様とするものとする。

(第七十三条の二第三項及び第八十条第三項関係)

2 訴訟手続の中止

(1) 紛争について当該紛争の当事者間に訴訟が係属する場合において、次に掲げる事由のいずれかに該当し、かつ、当該紛争の当事者の共同の申立てがあるときは、受訴裁判所は、四月以内の期間を定めて訴訟手続を中止する旨の決定をすることができるものとする。

イ 当該紛争について、当該紛争の当事者間において指定住宅紛争処理機関によるあつせん又は調停が実施されていること。

ロ イに掲げる事由のほか、当該紛争の当事者間に指定住宅紛争処理機関によるあっせん又は調停によつて当該紛争の解決を図る旨の合意があること。

(2) 受訴裁判所は、いつでも(1)の決定を取り消すことができるものとする。

(3) (1)の申立てを却下する決定及び(2)により(1)の決定を取り消す決定に対しては、不服を申し立てることができないものとする。

(第七十三条の三関係)

四 住宅紛争処理支援センターの業務の拡充

住宅紛争処理支援センターの業務として、住宅の瑕疵の発生の防止に関する調査及び研究を行うことを追加するものとする。

(第八十三条第一条第八号関係)

五 その他

その他所要の改正を行うものとする。

第三 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の一部改正

一 供託制度の合理化

住宅建設瑕疵担保保証金及び住宅販売瑕疵担保保証金の供託等について、その基準日を年二回(三月

三十一日及び九月三十日) から年一回(三月三十一日)とし、基準日から三週間を経過する日までの間において供託をしていなければならないものとする。 (第三条第一項及び第十一条第一項関係)

二 書面の交付に関する手続の電子化

1 供託すべき額の算定において、建設業者及び宅地建物取引業者が、発注者及び買主に、保険証券等の書面に記載すべき事項を記録した電磁的記録を提供した場合についても、保険証券等の書面を交付した場合と同様に扱うものとする。 (第三条第二項及び第十一条第二項関係)

2 供託建設業者及び供託宅地建物取引業者は、供託所の所在地等を記載した書面の交付に代えて、発注者及び買主の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。 (第十条第二項及び第十五条第二項関係)

三 特別住宅紛争処理の対象拡大

指定住宅紛争処理機関は、第十九条第二号に規定する保険契約に係る住宅の建設工事の請負契約又は売買契約に関する紛争の当事者の双方又は一方からの申請により、当該紛争のあつせん、調停及び仲裁

の業務を行うことができるものとする。

(第三十三条第一項関係)

四 特別住宅紛争処理に対する時効の完成猶予効の付与等

特別住宅紛争処理について、第二の三と同様に、あつせん及び調停に時効の完成猶予効を付与するとともに、訴訟手続を中断することができるものとする。

(第三十三条第二項関係)

五 住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅紛争処理支援センターの連携体制の整備

住宅瑕疵担保責任保険法人は、特別住宅紛争処理に関する調査及び研究の業務並びに第二の四の業務のうち特定住宅瑕疵の発生の防止に関するものの実施に関し住宅紛争処理支援センターから必要な協力を求められた場合には、これに応ずるよう努めるものとする。

(第三十五条関係)

六 その他

その他所要の改正を行うものとする。

第四 附則

- 一 この法律は、一部の規定を除き、公布の日から起算して九月を超えない範囲内において政令で定める日から施行するものとする。

(附則第一条関係)

- 二 所要の経過措置を定めるものとする事。 (附則第二条から第五条まで関係)
- 三 この法律の施行状況に関する検討規定を設けるものとする事。 (附則第六条関係)
- 四 その他所要の改正を行うものとする事。 (附則第七条から第九条まで関係)