

## ◎ 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、長期優良住宅維持保全計画の認定制度の創設等

## 【法令名】

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

【掲載官報】	令和3年5月28日 号外第118号 14ページ
【法令番号】	令和3年5月28日 法律第48号
【管轄省庁】	国土交通省
【施行期日】	公布の日から起算して9月を超えない範囲内において政令で定める日から施行 ※一部の規定を除く
【法令のあらまし】	<p><b>【一 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の一部改正関係】</b></p> <p>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等</p> <p>(一) 住宅（複数の者に譲渡することにより区分所有住宅（2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（三及び四において「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こととした。（第5条第4項関係）</p> <p>(二) 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こととした。（第5条第5項関係）</p> <p>(三) (一)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こととした。 (第9条第3項関係)</p> <p>(四) 所管行政庁は、(一)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</p>

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、(三)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こととした。(第13条第3項関係)

(五) 所管行政庁は、(一)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こととした。(第14条第1項第3号関係)

## 2 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の防止又は軽減への配慮に関する事項を追加することとした。(第6条第1項第4号関係)

## 3 長期優良住宅維持保全計画の認定制度の創設 (第5条関係)

(一) 住宅(区分所有住宅を除く。(一)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(一)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(二)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こととした。

(二) 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こととした。

## 4 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って、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のものについては、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こととした。(第18条第1項関係)

**【二 住宅の品質確保の促進等に関する法律の一部改正関係】**

1 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（第6条の2関係）

- (一) 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（(二)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（(三)において「確認書」という。）を当該求めをした者に交付することとした。
- (二) 住宅性能評価の申請をする者は、(一)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こととした。
- (三) (一)又は(二)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6条第1項第1号に掲げる基準に適合しているものとみなすこととした。

2 住宅紛争処理に対する時効の完成猶予効の付与等

(一) 時効の完成猶予

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（2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1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こととした。（第73条の2第1項関係）

(二) 訴訟手続の中止（第73条の3関係）

(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、4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こととした。

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っ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っ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こととした。

(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こととした。

### 3 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こととした。

(第 83 条第 1 項第 8 号関係)

## **【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関係】**

### 1 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 2 回（3 月 31 日及び 9 月 30 日）から年 1 回（3 月 31 日）とし、基準日から 3 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こととした。

(第 3 条第 1 項及び第 11 条第 1 項関係)

### 2 書面の交付に関する手続の電子化

(一) 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取り扱うこととした。

(第 3 条第 2 項及び第 11 条第 2 項関係)

(二) 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こととし、この場合においては、当該書面を交付したものとみなすこととした。(第 10 条第 2 項及び第 15 条第 2 項関係)

### 3 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 19 条第 2 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、当該紛争のあっせん、調停及び仲裁の業務を行うことができることとした。

## WestlawJapan 法令あらし

	(第 33 条第 1 項関係)
	<p>4 特別住宅紛争処理に対する時効の完成猶予効の付与等</p> <p>特別住宅紛争処理について、二の 2 と同様に、あっ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こととした。(第 33 条第 2 項関係)</p>
【改正される法令】	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律 (平成 20 年法律第 87 号)</li><li>・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律 (平成 11 年法律第 81 号)</li><li>・ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律 (平成 19 年法律第 66 号)</li><li>・ 建設業法 (昭和 24 年法律第 100 号)</li><li>・ 宅地建物取引業法 (昭和 27 年法律第 176 号)</li><li>・ マンションの管理の適正化の推進に関する法律 (平成 12 年法律第 149 号)</li></ul>