

令和3年11月8日

建設水道常任委員会資料

都市整備部建築指導課

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

(令和3年5月28日法律第48号) ※ の概要について

※ 本改正法の中に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律の一部改正」と「住宅の品質確保の促進等に関する法律の一部改正」が含まれており、両法改正に伴い、建築基準法等関係手数料条例（以下「条例」という。）の改正をするものです。

1. 「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」の目的

長期優良住宅の認定促進等による住宅の質の向上に加え、既存住宅を安心して購入できる環境を更に整備し、既存住宅流通市場を活性化させるため
(同法に基づき改正する法律の一覧) ※①、②に掲げる法改正に伴い条例改正をするものです。

- ① 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（以下「長期優良法」という。）
- ② 住宅の品質の確保の促進に関する法律（以下「住宅品確法」という。）
- ③ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律
- ④ 建設業法
- ⑤ 宅地建物取引業法

2. 長期優良法及び住宅品確法の法改正の概要

① 長期優良法

(法の目的)

従来スクラップ&ビルド型の社会からストック活用型の社会への転換を目的として、長期にわたり住み続けられるための措置が講じられた優良な住宅（＝長期優良住宅）を普及させるため。 ⇒ 別紙1 [長期優良住宅認定制度]

(法改正の概要) ※ (1) (2) (3) の改正は公布日より9か月以内施行（令和4年2月20日施行）、(4) の改正は公布日より1年6か月以内施行

(1) 認定対象の拡大等（住棟認定の導入）【長期優良法第5条第4・5項新設】

共同住宅に関して、住戸単位認定から住棟単位認定への変更 ⇒ 別紙2

(2) 豪雨災害等への対応【長期優良法第6条第1項第4号新設】

所管行政庁が災害の“危険性が特に高いエリア”を指定し、認定対象から除外する。

また、“災害の危険性が高いエリア”を指定し、条件付き認定をする。 ⇒ 別紙3

現在のところ、“危険性が特に高いエリア”のみ指定することを検討しており、当該エリアの候補として「土砂災害特別警戒区域」があります。

(3) 「長期優良型」総合設計【長期優良法第18条新設】

認定長期優良住宅について、一定の敷地面積を有し、市街地の環境の整備改善に資すると認め許可する場合に、容積率制限を緩和する。

(緩和内容の一例……上限値を“規定値の1.5倍又は規定値+200%”のいずれか小さいものとする。)

(4) 良質な既存住宅を長期優良住宅として認定する制度の創設【長期優良法第5条第6・7項新設】

優良な既存住宅について、増改築行為がなくとも認定できる仕組みを創設する。

⇒ 別紙4

② 住宅品確法

(法の目的)

住宅の性能に関する表示基準及びこれに基づく評価の制度を設け、住宅に関する紛争の処理体制を整備するとともに、新築住宅の請負契約又は売買契約における瑕疵担保責任を定めることにより、住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図るため ⇒ 別紙5 [住宅性能表示制度]

(法改正の概要) ※ (5) の改正は公布日より9か月以内施行 (令和4年2月20日施行)

(5) 認定手続きの合理化【住宅品確法第6条の2新設】

認定申請者が登録住宅性能評価機関に対し、長期使用構造等であることの確認(「確認証」発行の依頼)又は住宅性能評価と併せて長期使用構造等であることの確認の依頼(「住宅性能評価書」発行の依頼)を行うことができる。 ⇒ 別紙6

3. 今後のスケジュール

宇治市建築基準法等関係事務手数料条例の改正について、法改正に応じた文言改正及び手数料の追加をし、12月議会議案として提出する予定です。

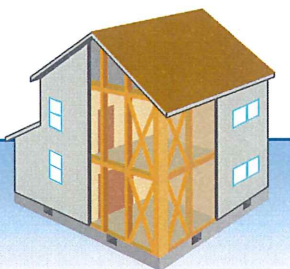
長期優良住宅認定制度

(長期優良住宅建築等計画の認定に係る審査のうち「長期使用構造等」に関する項目)

長期優良住宅認定制度は、「一戸建ての住宅」「共同住宅等」のどちらも利用できます。

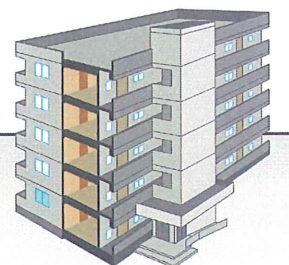
一戸建ての住宅

一戸建ての住宅で人の居住の用以外に供する部分を有しないものに限りです。



共同住宅等

共同住宅、長屋その他の一戸建ての住宅以外の住宅をいい、店舗等との併用住宅を含みます。



劣化対策

数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。



可変性 (共同住宅・長屋)

居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること。



耐震性

極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること。



バリアフリー性 (共同住宅等)

将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要スペースが確保されていること。



維持管理・更新の容易性

構造躯体に比べて耐用年数が短い設備配管について、維持管理（点検・清掃・補修・更新）を容易に行うために必要な措置が講じられていること。



省エネルギー性

必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。

その他の項目



居住環境

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。



住戸面積

良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。



維持保全計画

建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。

長期優良住宅 新築 のメリット

長期優良住宅（新築）の認定を受けた住宅は、補助金、住宅ローンの金利引き下げ、税の特例や地震保険料の割引等を受けることができます。条件等の最新の情報については各お問合せ先にてご確認ください。

地域型住宅グリーン化事業（長寿命型）

地域の中小工務店等*が整備する木造の長期優良住宅について、補助金を受けることができます。

- 補助対象経費の1割以内の額で、かつ住宅1戸当たり**110万円**（最大） など

* 流通事業者、建築士等の関連事業者とともに連携体制を構築し、本事業の採択を受けたグループに属する中小工務店等。採択グループは以下のお問合せ先を参照。

お問合せ先 地域型住宅グリーン化事業評価事務局
03-3560-2886
<http://chiiki-grn.jp/>



住宅ローンの金利引き下げ

長期優良住宅を取得する場合、住宅ローンの金利の引き下げ等を受けることができます。



- フラット35S
＜金利Aプラン＞フラット35の借入金利を
当初10年間、年0.25%引き下げ

- フラット50
返済期間の上限が**50年間**。住宅売却の際に、
購入者へ住宅ローンを引き継ぐことが可能です。

お問合せ先 (独)住宅金融支援機構 お客様コールセンター
0120-0860-35
<https://www.flat35.com/loan/lineup.html>



税の特例措置

長期優良住宅の認定を受けることで、一般住宅に比べて税の特例措置が拡充されています。

＜2021年12月31日までに入居した場合＞

- 所得税（住宅ローン減税）：限度額の引き上げ
控除対象限度額 **4,000万円** ⇒ **5,000万円**
(控除率 1.0%、控除期間 10 年間、最大控除額 500 万円)

- 所得税（投資型減税）
標準的な性能強化費用相当額（上限：650 万円）
の**10%**を、その年の所得税額から控除

※住宅ローン減税と投資型減税は、いずれかの選択適用(併用は不可)
※控除対象限度額は、消費税率 10%が導入された場合

＜2022年3月31日までに入居した場合＞

- 登録免許税：税率の引き下げ
① 保存登記 0.15% ⇒ **0.1%**
② 移転登記 [戸建て] 0.3% ⇒ **0.2%**
[マンション] 0.3% ⇒ **0.1%**

- 不動産取得税：課税標準からの控除額の増額
控除額 **1,200万円** ⇒ **1,300万円**

- 固定資産税：減税措置(1/2減額)適用期間の延長
[戸建て] 1～3年間 ⇒ 1～**5**年間
[マンション] 1～5年間 ⇒ 1～**7**年間

お問合せ先 国土交通省
03-5253-8111 (内線39-427)
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000022.html



地震保険料の割引

長期優良住宅では、認定基準に定める耐震性が求められます。所定の確認資料を提出することで、住宅の耐震性に応じた保険料の割引を受けることが可能です。

＜住宅が次のいずれかに該当する場合＞

- 耐震等級割引
住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）に基づく耐震等級（倒壊等防止）を有している建物であること。
⇒ (割引率) 耐震等級 2 : **30%**
⇒ (割引率) 耐震等級 3 : **50%**

- 免震建築物割引
品確法に基づく免震建築物であること
⇒ (割引率) **50%**

お問合せ先 地震保険料の割引商品を扱う損害保険会社



住棟認定に伴う各手続きの主体の変更(法第9条3項関係)

【公布後9ヶ月以内施行】

(改正前 : 住戸単位認定)

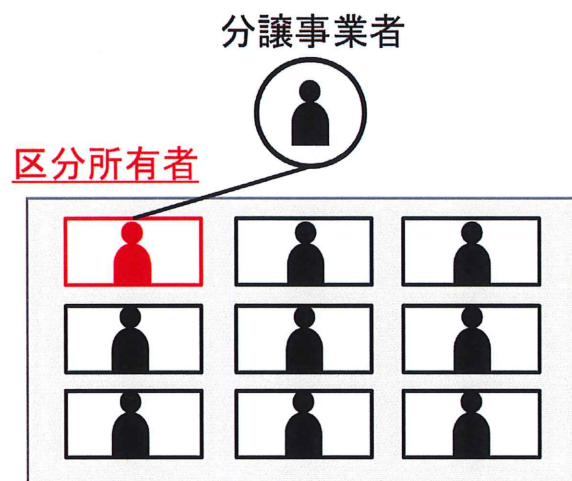
○分譲マンションの認定は、建築前に分譲事業者が申請し、引渡後に各住戸の区分所有者と共同で変更認定を受けることが必要。また、認定後のマンションの維持保全は、各住戸の区分所有者が行うこととなっている。

(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。

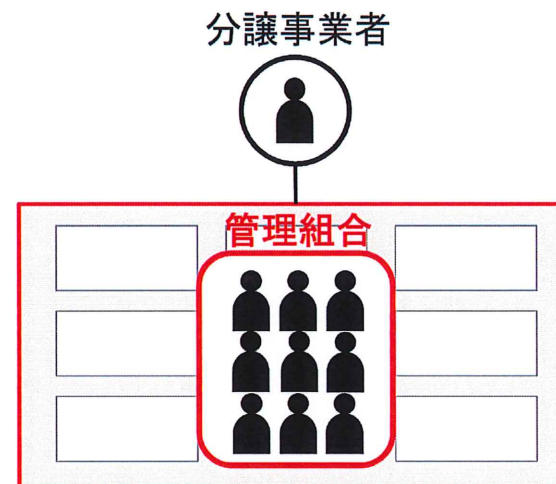
また、維持保全の実施主体を各住戸の区分所有者から管理組合の管理者等に変更。

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

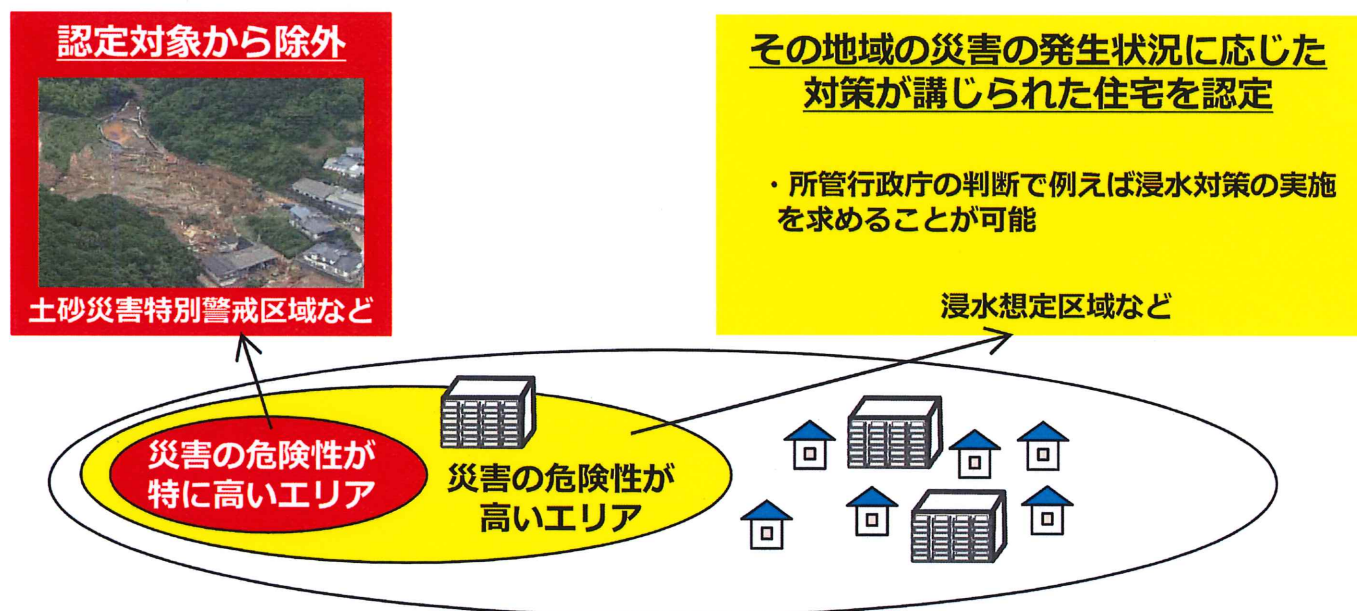
①認定手続きの合理化

②認定計画実施者の変更

豪雨災害リスクの認定基準化

- 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している場合、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】



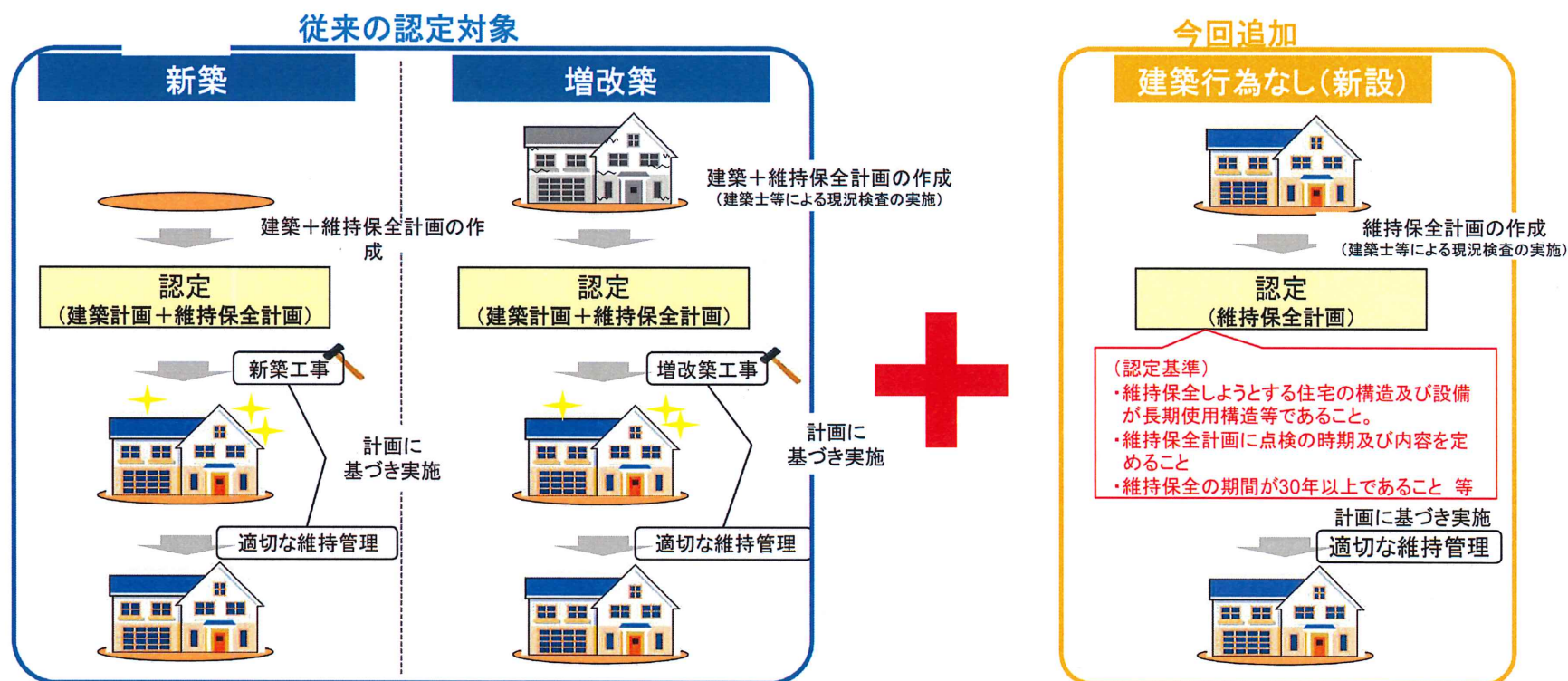
建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設

(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。



住宅性能表示制度の3つの安心ポイント

耐震性、耐久性、省エネ性など、見えない「住宅の性能」がきちんと表示されると安心ですね。「住宅性能表示制度」では、国に登録された第三者機関が、専門家の立場で最大10分野の性能について、公正にチェックします。

安心point 1

第三者の専門家が公正にチェック

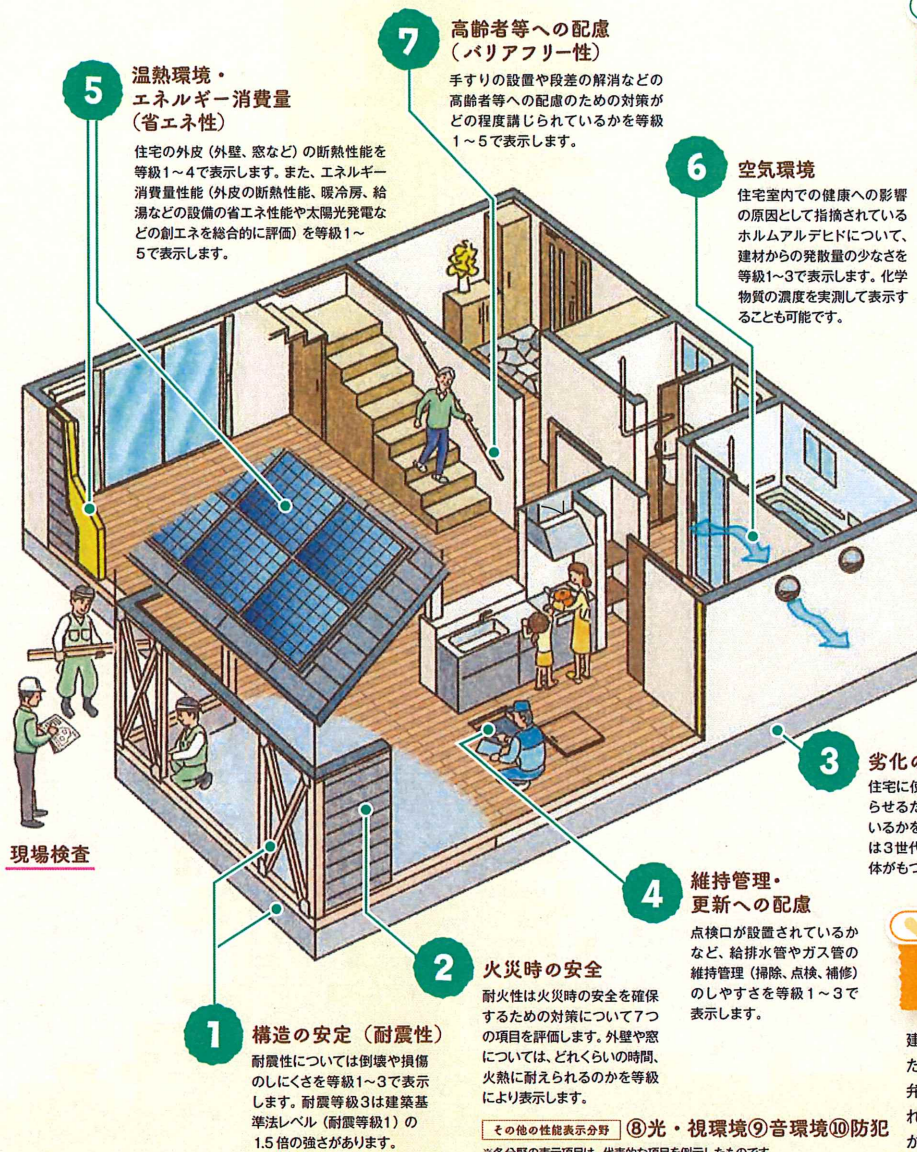
国土交通大臣等に登録された第三者機関である登録住宅性能評価機関が、住宅の性能の評価を行います。新築住宅の場合は、設計段階と建設工事・完成段階の評価があります。



戸建て住宅の場合、原則4回の現場検査を行います！



※既存住宅については、現状の性能の評価を行う制度があります。

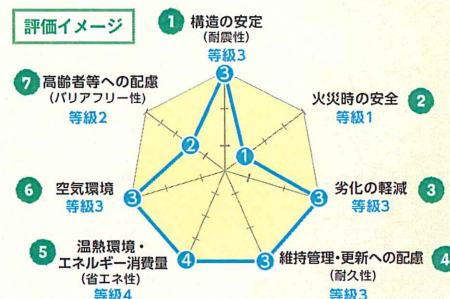


現場検査

安心point 2

住まいの性能をわかりやすく表示

住宅の耐震性、耐久性、省エネ性など最大10分野の性能を等級や数値などで表示します。等級は数字が大きいほど性能が高いことを表します。



完成後、見えなくなってしまう箇所についても検査が行われるので、安心して暮らせます。

希望の性能を事業者に伝えられたので、望みどおりの性能の住宅になりました。



安心point 3

万一のトラブルにも専門機関が対応してくれるので安心

建設住宅性能評価書を取得した住宅でトラブルが起きた場合、住宅紛争処理支援センターにおいて、建築士・弁護士による電話相談や対面相談などが無料で受けられるほか、指定住宅紛争処理機関(全国の弁護士会)が迅速な解決を図る紛争処理を申請料1万円のみで利用することができます。



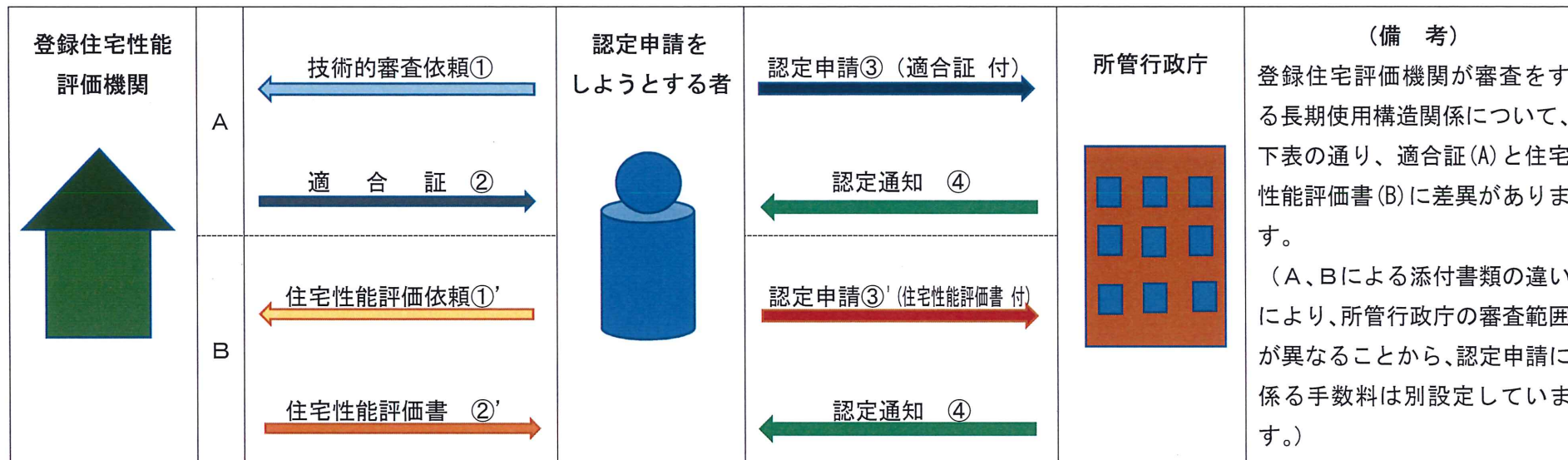
その他の性能表示分野 ⑧光・視環境⑨音環境⑩防犯
※各分野の表示項目は、代表的な項目を例示したものです。例示以外の表示項目もあります。

長期優良住宅建築等計画の一般的な認定申請（以下「認定申請」） 手続きフロー

別紙 6-1

〈認定申請をしようとする者〉、〈登録住宅性能評価機関〉、〈所管行政庁〉の関係

現 行
(改正前)



登録住宅性能評価機関が審査をする内容の差異（太字部分：適合証発行に必要な確認基準）

	A 適合証の発行に必要な長期使用構造等の基準	B 住宅性能の評価で確認する等級等
劣化対策	劣化対策等級3 + 床下・小屋裏点検口設置 + 床下空間有効高さ(330mm以上)	劣化対策等級3
耐震性	次の耐震等級のいずれかであること	次の耐震等級のいずれかであること
	等級1 + 各階の層間変形角1/40以下	等級1
	等級2又は等級3 免震建築物	等級2又は等級3 免震建築物
維持管理・更新の容易性	維持管理対策等級3	維持管理対策等級3
省エネルギー対策	断熱等性能等級4	断熱等性能等級4

改正後

