

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施行に伴う関係政令の整備に関する政令案等について
(概要)

令和 3 年 8 月 24 日
国土交通省住宅局

I. 背景

「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 年法律第 48 号。以下「改正法」という。)が令和 3 年 5 月 21 日に国会において成立し、同年 5 月 28 日に公布された。

今般、改正法の一部施行に当たり、所要の事項を定める必要があることから、長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行令(平成 21 年政令第 24 号。以下「長期優良住宅法施行令」という。)、宅地建物取引業法施行令(昭和 39 年政令第 383 号。以下「宅建業法施行令」という。)、不動産特定共同事業法施行令(平成 6 年政令第 413 号。以下「不特法施行令」という。)、長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則(平成 21 年国土交通省令第 3 号。以下「長期優良住宅法施行規則」という。)、住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則(平成 12 年建設省令第 20 号。以下「住宅品質法施行規則」という。)及び国土交通省の所管する法令に係る民間事業者等が行う書面の保存等における情報通信の技術の利用に関する法律施行規則(平成 17 年国土交通省令第 26 号。以下「e-文書法施行規則」という。)の一部改正を行う。

II. 改正の概要

i. 政令関係

(1) 長期優良住宅法施行令の一部改正関係(第 5 条(新設))

- 容積率の特例の対象となる住宅の敷地面積の規模について

改正法による改正後の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。以下「長期優良住宅法」という。)第 18 条において、特定行政庁が許可した場合における認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅の容積率の特例の適用要件として求める敷地面積の規模は、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)に定める用途地域に応じ、次のとおり定めることとする。

- ① 第 1 種・第 2 種低層住居専用地域、田園住居地域及び用途地域の指定のない区域に係る住宅については、1,000 m²
- ② 第 1 種・第 2 種中高層住居専用地域、第 1 種・第 2 種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域及び工業専用地域に係る住宅については、500 m²
- ③ 近隣商業地域及び商業地域に係る住宅については、300 m²

(2) 宅建業法施行令の一部改正関係(第 2 条の 5 及び第 3 条第 1 項)

- 宅地建物取引業者による広告の開始時期の制限等

宅建業法施行令第 2 条の 5 各号において列挙する法令に基づく許可等の処分について、長期優良住宅法第 18 条第 1 項の許可を追加することとする。

また、同令第 3 条第 1 項各号において列挙する法令に基づく制限について、長期優良

住宅法第 18 条第 1 項を追加することとする。

(3) 不特法施行令の一部改正関係 (第 7 条)

- 不動産特定共同事業者による広告の規制等

不特法施行令第 7 条各号において列挙する法令に基づく許可等の処分について、長期優良住宅法第 18 条第 1 項の許可を追加することとする。

(4) その他所要の規定の整備

ii. 省令関係

(1) 長期優良住宅法施行規則の一部改正関係

- ① 区分所有住宅に係る長期優良住宅建築等計画の認定申請手続 (第 2 条第 1 項)

改正法により、長期優良住宅建築等計画の申請について新たに区分所有住宅に係る申請類型として、区分所有住宅分譲事業者による申請及び区分所有住宅の管理者等による申請が創設された (長期優良住宅法第 5 条第 4 項及び第 5 項) ことを踏まえ、これらの申請に係る申請書の様式や添付書類等の申請手続を定めることとする。

- ② 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される計画の認定申請における添付図書の省略 (第 2 条第 1 項)

改正法により、長期優良住宅建築等計画に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登録住宅性能評価機関による確認書等を添付して当該計画の認定申請がされた場合は、当該計画は、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された (改正法による改正後の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。以下「住宅品質法」という。) 第 6 条の 2 第 5 項) ことを踏まえ、長期優良住宅建築等計画に当該確認書等を添付して当該計画の認定を申請する場合については、当該計画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を確認するための添付図書は省略することとする。

- ③ 区分所有住宅に係る長期優良住宅建築等計画の認定を申請する場合における当該計画の記載事項の追加 (第 3 条第 3 号 (新設))

改正法により、区分所有住宅については、区分所有住宅の建築後の維持保全の実施主体が譲受人から当該区分所有住宅の管理者等に変更された (長期優良住宅法第 5 条第 4 項) ことを踏まえ、区分所有住宅に係る長期優良住宅建築等計画の認定を申請する場合には、申請書に当該区分所有住宅の管理者等の選任予定時期を記載させることとする。

- ④ 認定長期優良住宅建築等計画の変更認定を不要とする軽微な変更 (第 7 条第 3 号 (新設))

③を踏まえ、区分所有住宅の管理者等の選任予定時期の 6 カ月以内の変更については、軽微な変更として変更認定を不要とすることとする。

- ⑤ 区分所有住宅の管理者等が選任された時の分譲事業者の変更認定申請 (第 12 条及び第 13 条 (新設))

改正法により、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、当該管理者等と共同して、速やかに、変更の認定を申請しなければならないこととされた (長期優良住宅法第 9 条第 3 項)

ことを踏まえ、当該変更認定申請について、①計画の記載事項、②変更認定申請の様式及び提出の方法並びに③変更認定申請の期限（管理者等の選任後3か月以内）を定めることとする。

⑥ 管理組合の管理者等が選任されるまでに必要と認められる期間（第17条関係（新設））

改正法により、所管行政庁は、認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築工事の完了後、省令で定める期間内に当該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は、計画の認定を取り消すことができるとされた（長期優良住宅法第14条第1項第3号）ことを踏まえ、当該期間を、当該建築工事が完了してから1年とすることとする。

⑦ 容積率特例に係る特定行政庁による許可の申請書等（第18条関係（新設））

改正法により、敷地面積が一定規模以上である住宅であって、認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅について、特定行政庁の許可の範囲における容積率の特例制度が創設された（長期優良住宅法第18条）ことを踏まえ、当該許可に係る申請書の様式や添付書類等の申請手続を定めることとする。

（2）住宅品確法施行規則の一部改正

① 登録住宅性能評価機関に長期使用構造等であることの確認を求める際の申請手続（第7条の2関係（新設））

改正法により、登録住宅性能評価機関によ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制度が創設された（住宅品確法第6条の2第1項）ことを踏まえ、確認の求めを行う場合の様式や添付図書等について定めることとする。

② 住宅性能評価の申請と併せて登録住宅性能評価機関に長期使用構造等であることの確認を求める際の申請手続（第7条の3関係（新設））

改正法により、登録住宅性能評価機関に対し、住宅性能評価の申請と併せて、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ができる制度が創設された（住宅品確法第6条の2第2項）ことを踏まえ、住宅性能評価の申請と併せて長期使用構造等であることの確認の求めを行う場合の様式や添付図書等について定めることとする。

③ 登録住宅性能評価機関が長期使用構造等であることの確認の結果を記載した確認書を交付する手続等（第7条の4関係（新設））

改正法により、登録住宅性能評価機関が、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、その結果を記載した書面を交付することについて規定された（住宅品確法第6条の2第3項）ことを踏まえ、当該確認書の交付に係る様式や添付書類等について定めることとする。

④ 登録住宅性能評価機関の業務の追加に伴う当該機関の業務の実施方法に係る規定に関する所要の措置（第15条～第23条関係）

改正法により、登録住宅性能評価機関の業務について、長期使用構造等であるかどうかの確認の業務が追加された（住宅品確法第6条の2第3項及び第4項）に伴い、当該機関の業務の実施方法を定めた規定（評価の業務の実施基準、評価業務規程、掲示の記載事項等）について所要の規定の整備を行うこととする。

（3）e-文書法施行規則の一部改正（別表第四）

○ 改正法により、登録住宅性能評価機関が、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、その結果を記載した書面を交付することについて規定された（住宅品確法第6条の2第3項）ことを踏まえ、当該書面について電磁的記録による交付を可能とするための措置を講ずることとする。

（４）その他所要の規定の整備

Ⅲ. 今後のスケジュール（予定）

公布 政令関係：令和3年10月上旬、省令関係：同月中旬

施行 政令・省令関係：令和4年2月20日