

● 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日公布

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%)※1	10.7万戸 (12%)※2
戸建住宅	111万戸	10.6万戸 (25%)※2
共同住宅	2万戸	0.1万戸 (0.2%)※2

※1 居住世帯のあるストック総数 約5,400万戸 (H30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・住宅品確法の改正）

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】

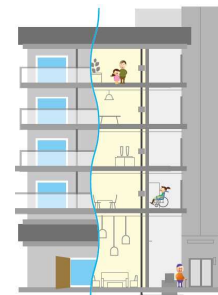
② 認定手続の合理化

- 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＞
（災害の危険性が特に高いエリアを認定対象から除外等）【公布後9ヶ月以内施行】

【長期優良住宅の認定基準】



※現行制度の優遇措置
・税制、融資の優遇
・補助制度の適用

＜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

＜3＞長く使っていくために必要な条件

・維持保全計画の提出

＜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）

＜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

既存住宅に係る紛争処理機能の強化等（住宅品確法・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

【目標・効果】

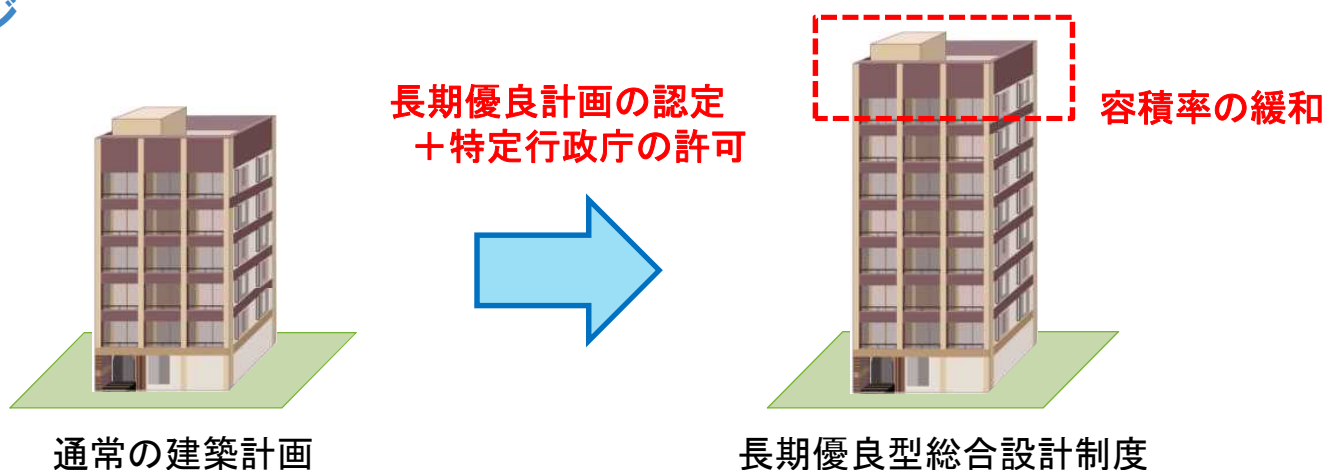
優良な住宅ストック形成、住宅の円滑な取引環境の整備を通じて、質の高い既存住宅の流通を促進

(KPI) 認定長期優良住宅のストック数 113万戸 (R1) ⇒ 約250万戸 (R12)

「長期優良型」総合設計(長期優良法第18条)

一定規模以上の敷地面積を有する認定長期優良住宅について、特定行政庁が市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可した場合に、容積率制限を緩和する。

◇制度のイメージ



◇敷地面積の最低限度(施行令第5条・新設)

	第一種低層住居 専用地域	第二種低層住居 専用地域	第一種中高層住居 専用地域	第二種中高層住居 専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の 指定のない区域
長期優良型 総合設計制度	1,000㎡				500㎡			1,000㎡	300㎡			500㎡		1,000㎡
(総合設計制度※)	(3,000㎡)				(2,000㎡)			(3,000㎡)	(1,000㎡)			(2,000㎡)		(2,000㎡)

※ 容積率の緩和に関する類似の制度である「総合設計制度」(建築基準法第59条の2)との比較