

参議院常任委員会調査室・特別調査室

論題	第 204 回国会法律案等 N A V I 「長期優良住宅法等改正案」
著者 / 所属	海老根琢也 / 国土交通委員会調査室
雑誌名 / ISSN	立法と調査 / 0915-1338
編集・発行	参議院事務局企画調整室
通号	434 号
刊行日	2021-4-28
頁	36-40
URL	https://www.sangiin.go.jp/japanese/annai/chousa/rip_pou_chousa/backnumber/20210428.html

※ 本文中の意見にわたる部分は、執筆者個人の見解です。

※ 本稿を転載する場合には、事前に参議院事務局企画調整室までご連絡ください (TEL 03-3581-3111 (内線 75020) / 03-5521-7686 (直通))。

長期優良住宅法等改正案

1. 法律案提出の背景

我が国の住宅市場は、量的には充足している一方で、質的には耐震性、省エネ性能等が十分ではない住宅ストックがいまだ多く存在している。このような住宅について、建て替えやリフォームにより質を向上させるとともに、適切な維持管理により将来世代が承継できるストックとして有効活用していくことが重要である。そのために、長期優良住宅¹の普及促進等による住宅の質の向上に加え、消費者が安心して既存住宅を取得できる環境を整備し、既存住宅流通市場を活性化することが求められている。

また、長期優良住宅を普及させることを目的とした長期優良住宅の普及の促進に関する法律、住宅取得者の利益の保護を図ることを目的とした特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（以下「履行法」という。）について、令和元年で施行後 10 年が経過したことから、有識者による検討会がそれぞれ設置され、これまでの状況等について検討の上、報告書が取りまとめられた²。

以上のような状況を踏まえ、「社会資本整備審議会住宅宅地分科会既存住宅流通市場活性化のための優良な住宅ストックの形成及び消費者保護の充実に係る小委員会」が 2 年 8 月に設置された。同小委員会は、市場における優良ストックの形成及び流通の促進や円滑な取引環境の整備等のための長期優良住宅制度、住宅性能表示制度³及び住宅瑕疵担保履行制度の改善方策について検討し、3 年 1 月に最終とりまとめを行った。これらを踏まえ、長期優良住宅制度の普及促進等及び既存住宅の紛争処理機能の強化等を内容とする「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（閣法第 25 号）」が、同年 2 月 5 日、内閣から国会に提出された。

2. 法律案の概要

(1) 長期優良住宅の認定対象の拡大等

ア 共同住宅における住棟認定の導入

¹ 長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられた優良な住宅。長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき、長期優良住宅の建築及び維持保全の計画を作成して所管行政庁に申請することで、基準に適合する場合には認定を受けることができる。新築についての認定制度は平成 21 年より、増改築する場合の認定制度は平成 28 年より開始。

² 「長期優良住宅制度のあり方に関する検討会最終とりまとめ」（令和 2 年 7 月）

「制度施行 10 年経過を見据えた住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討会報告書」（令和元年 10 月）

³ 住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「品確法」という。）の規定により、住宅の基本的な性能について、共通のルール（国土交通大臣等が定める日本住宅性能表示基準・評価方法基準）に基づき、国土交通大臣が指定した公正中立な第三者機関（登録住宅性能評価機関）が設計図書の審査や施工現場の検査を経て等級などで評価し、建設住宅性能評価書が交付された住宅（以下「評価住宅」という。）については、迅速に専門的な紛争処理が受けられる制度。

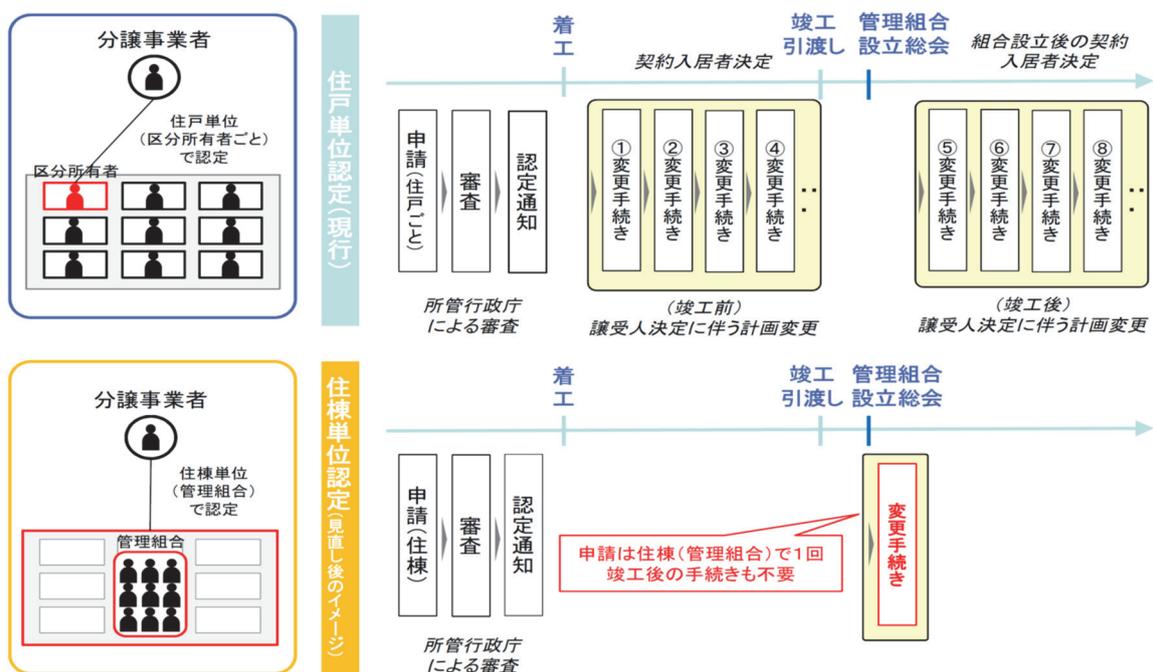
新築住宅に占める長期優良住宅の割合は12%程度であり、その内訳は、戸建て住宅は約25%が認定を受けている一方で、マンション等の共同住宅は約0.2%と特に認定が進んでいない状況にある。

現行制度において、分譲マンションの長期優良住宅の認定手続は、着工前に建築主（分譲事業者）が単独で申請を行い、認定取得後、各住戸の購入者が決定する都度、住戸ごとに分譲事業者が譲受人（区分所有者）と共同して変更認定を申請する必要がある。多数の住戸を有する共同住宅の認定においては、変更認定が多数回に上り、分譲事業者の負担となっている。

また、共同住宅の維持保全に重要な共用部分の維持保全は、実態としては管理組合が実施している。一方、現行制度では、共用部分も含めて個々の区分所有者が維持保全することとされており、維持保全に係る記録の作成及び保存義務や所管行政庁⁴による報告徴収・改善命令の対象も認定を受けた区分所有者とされている。このため、実態と制度が合っていない。

本法律案では、共同住宅の認定手続の合理化及び管理の適正化のため、現行の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（管理者等）が一括して住棟単位で認定を受ける仕組みに変更することとしている。

図表1 住棟認定のイメージ



（出所）国土交通省資料

⁴ 建築主事を置く市町村又は特別区の区域については当該市町村又は特別区の長をいい、その他の市町村又は特別区の区域については都道府県知事をいう。

イ 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設

現行制度は、建築行為（新築、増改築）を前提としているため、既存住宅については、長期優良住宅と同等以上の性能を有していても、その構造及び設備を長期使用構造等とするための増改築行為を行わない限り長期優良住宅の認定を取得することができない。

本法律案では、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既存の戸建て住宅の所有者等及び既存の共同住宅の管理組合（管理者等）は、当該住宅に係る長期優良住宅維持保全計画を作成し、認定を申請することができることとしている。

（２）認定手続の合理化

長期優良住宅制度においては、所管行政庁が、住宅の構造及び設備が長期使用構造等であること、住宅の規模、良好な景観形成等への配慮、維持保全方法等について審査・認定を行うこととされている。

所管行政庁は認定に当たって、長期使用構造等への適合性については、実務上、住宅性能表示制度における登録住宅性能評価機関による技術審査を活用して審査を行っているところであり、当該機関により発行された技術適合証を所管行政庁への認定申請時に添付することにより、所管行政庁において簡便な審査が行われる仕組みとなっている。しかしながら、この技術審査には法令上の位置付けがない。

また、長期優良住宅の認定を取得した者のうち約7割は、建設住宅性能評価書も併せて取得しており、長期優良住宅の認定基準のうち使用構造等に係る項目については、そのほとんどが住宅性能評価の対象となっていることから、実態として長期優良住宅の認定審査と住宅性能評価において申請図書や審査の重複が生じている。

以上のような現状を踏まえ、本法律案では、登録住宅性能評価機関による技術審査を法的に位置付けた上で、審査の合理化・迅速化を図ることとしている。

（３）自然災害リスクの認定基準化

近年、我が国においては、災害が頻発化・激甚化しており、住宅における大規模な被害も発生している。現行の長期優良住宅の認定基準においては、長期使用構造等として一定の耐震性は求められているものの、その他の災害対策についての基準は定められておらず、住宅が立地するエリアの災害リスクは考慮されていない。

本法律案では、長期優良住宅の認定基準に、当該住宅が自然災害による被害の発生防止又は軽減への配慮がなされたものであることを追加することとしている。

（４）住宅紛争処理制度の充実

品確法に基づき国土交通大臣が指定する指定住宅紛争処理機関は、評価住宅及び住宅瑕疵担保責任保険契約（後述）を締結した住宅（以下「保険付き住宅」という。）の建設工事の請負契約又は売買契約に関する紛争について、あっせん、調停又は仲裁を行うこととされている。この住宅紛争処理制度は、住宅取引に係る消費者保護の仕組みとしての裁判外紛争処理制度であるが、その利用件数が伸びているなど一定程度浸透してきており、住宅

取得者等の利益の保護に重要な役割を果たしてきている。

しかし、住宅紛争処理の手續に時効の完成猶予効が付与されていないことにより、消滅時効の完成時期が近い場合には、住宅紛争処理の手續中に消滅時効を迎え、裁判所への訴えの提起ができなくなることを懸念して、住宅紛争処理の活用を躊躇する場合があるなど、本制度が十分活用できないという課題が指摘されている。

本法律案では、他の法令における裁判外紛争処理手續と同様、指定住宅紛争処理機関のあっせん及び調停の手續を利用した場合で、同手續が途中で打ち切られたときには、同手續の申請時に遡って時効の完成猶予効を認めることとしている。

また、同手續の対象とされるためには、当該住宅に建設住宅性能評価書が交付されているか、住宅瑕疵担保責任保険契約が付されている必要がある。住宅瑕疵担保責任保険契約とは、品確法において新築住宅の売主等が負うこととされている新築住宅に係る 10 年間の瑕疵担保責任（特定住宅瑕疵担保責任）の履行を確保するための資力確保措置として、履行法に基づき、建設業者及び宅地建物取引業者が保険法人との間で締結した保険契約であり、同法第 19 条第 1 号により保険法人が引き受けることとされている保険（本保険は、同法第 19 条第 1 号に規定されていることから「1号保険」とも呼ばれる。）であるが、この保険は既存住宅を対象としていない。

一方、保険法人が提供する住宅瑕疵保険には、1号保険のほか、同法第 19 条第 2 号に規定される既存住宅等に係る瑕疵による損害をてん補するための任意保険（以下「2号保険」という。）がある。これには、リフォーム工事や共同住宅の大規模修繕工事の請負契約に伴うもの（リフォーム瑕疵保険、大規模修繕瑕疵保険）や、既存住宅の売買契約に伴うもの（既存住宅売買瑕疵保険）などの商品がある。

住宅紛争処理支援センター（後述）が実施している電話相談や専門家（弁護士、建築士）相談の内容をみると、リフォームや既存住宅売買に関するものが増加しており、新築住宅に限らず、リフォームや既存住宅売買においても、専門家相談に加え、専門家の関与の下に裁判外で紛争を解決するニーズは高いと考えられることから、本法律案では、指定住宅紛争処理機関の業務に、2号保険に加入した既存住宅に係る紛争のあっせん、調停及び仲裁の業務を追加することとしている。

（５）住宅紛争処理支援センターの機能強化

国土交通大臣は、指定住宅紛争処理機関が紛争処理の業務を効率的に実施できるよう支援するための機関を住宅紛争処理支援センターとして指定することができ、同センターは、主に次の業務を行うこととされている。

- ・ 指定住宅紛争処理機関に対して紛争処理の業務の実施に要する費用を助成すること。
- ・ 住宅紛争処理に関する情報及び資料の収集及び整理をし、並びにこれらを指定住宅紛争処理機関に対し提供すること。
- ・ 住宅紛争処理に関する調査及び研究を行うこと。
- ・ 指定住宅紛争処理機関の紛争処理委員又はその職員に対する研修を行うこと。
- ・ 指定住宅紛争処理機関の行う紛争処理の業務について、連絡調整を図ること。

- ・評価住宅及び保険付き住宅の建設工事の請負契約又は売買契約に関する相談、助言及び苦情の処理を行うこと。
- ・評価住宅及び保険付き住宅以外の住宅の建設工事の請負契約又は売買契約に関する相談、助言及び苦情の処理を行うこと。

また、同センターが実施している住宅トラブルに関する電話相談の内訳をみると、リフォームに関するものが直近10年間（2010～2019年度）で約3.6倍となっており、既存住宅売買に関するものは、直近6年間（2014～2019年度）で約1.4倍になっている。

既存住宅については、新築時の施工不良以外にもリフォーム工事の施工不良や部材の経年劣化等、不具合に至る要因は様々考えられ、トラブル解決に資するためにも、新築の住宅よりも多くの不具合事象とその要因に関する情報を収集・分析する必要があることから、本法律案では、同センターが行う業務として「住宅の瑕疵の発生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ている。

図表2 トラブルに関する電話相談の実施状況



出典：『住宅相談統計年報2020』（住宅リフォーム・紛争処理支援センター）および住宅リフォーム・紛争処理支援センター提供資料より国土交通省作成

（出所）国土交通省資料

3. おわりに

既存住宅流通市場の活性化は、我が国の住宅政策における重要課題であり、令和3年3月に閣議決定された住生活基本計画（全国計画）では、認定長期優良住宅のストック数を113万戸（元年）から約250万戸（12年）へと増やす目標を掲げている。そのためにも、長期優良住宅の認定を取得した住宅、特に本法律案で創設するとしている既存住宅や認定が進んでいない共同住宅等に対するインセンティブの付与の検討のほか、制度の認知が十分でない消費者や事業者に対する制度の周知など更なる取組が求められる。

えびね たくや
（海老根 琢也・国土交通委員会調査室）