

長期優良住宅の普及の促進に関する法律案要綱

第一 目的

この法律は、現在及び将来の国民の生活の基盤となる良質な住宅が建築され、及び長期にわたり良好な状態で使用されることが住生活の向上及び環境への負荷の低減を図る上で重要となっていることにかんがみ、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ついて講じられた優良な住宅の普及を促進するため、国土交通大臣が策定する基本方針について定めるとともに、所管行政庁による長期優良住宅建築等計画の認定、当該認定を受けた長期優良住宅建築等計画に基づき建築及び維持保全が行われている住宅についての住宅性能評価に関する措置その他の措置を講じ、もって豊かな国民生活の実現と我が国の経済の持続的かつ健全な発展に寄与することを目的とすること。

(第一条関係)

第二 定義

一 この法律において「住宅」とは、人の居住の用に供する建築物又は建築物の部分（人の居住の用以外の用に供する建築物の部分との共用に供する部分を含む。）をいうものとする。

二 この法律において「建築」とは、住宅を新築し、増築し、又は改築することをいうものとする。

三 この法律において「維持保全」とは、住宅の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分又は住宅の給水若しくは排水の設備について、点検又は調査を行い、及び必要に応じ修繕又は改良を行うことをいうものとする。

四 この法律において「長期使用構造等」とは、次に掲げる措置が講じられた住宅の構造及び設備をいうものとする。

1 腐食、腐朽及び摩損の防止並びに地震に対する安全性の確保に関し国土交通省令で定める誘導基準に適合させるための措置

2 住宅の利用の状況の変化に対応した構造及び設備の変更を容易にするための措置として国土交通省令で定めるもの

3 維持保全を容易にするための措置として国土交通省令で定めるもの

4 日常生活に身体の機能上の制限を受ける高齢者の利用上の利便性及び安全性、エネルギーの使用の効率性その他住宅の品質又は性能に関し国土交通省令で定める誘導基準に適合させるための措置

五 この法律において「長期優良住宅」とは、住宅であつて、その構造及び設備が長期使用構造等であるものをいうものとする。

六 この法律において「所管行政庁」とは、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、その他については都道府県知事をいうものとする。

(第二条関係)

第三 国、地方公共団体及び事業者の努力義務

一 国及び地方公共団体は、長期優良住宅の普及を促進するために必要な財政上及び金融上の措置その他の措置を講ずるよう努めるものとする。

二 国及び地方公共団体は、長期優良住宅の普及の促進に関し、国民の理解と協力を得るため、長期優良住宅の建築及び維持保全に関する知識の普及及び情報の提供に努めるものとする。

三 国は、長期優良住宅の普及を促進するため、長期使用構造等に係る技術に関する研究開発の推進及びその成果の普及に努めるものとする。

四 長期優良住宅の建築又は販売を業として行う者は、長期優良住宅の建築又は購入をしようとする者及

び長期優良住宅の建築又は購入をした者に対し、当該長期優良住宅の品質又は性能に関する情報及びその維持保全を適切に行うために必要な情報を提供するよう努めるものとする。

(第三条関係)

第四 基本方針

一 国土交通大臣は、長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定め、これを公表するものとする。

二 基本方針には、長期優良住宅の普及の促進の意義に関する事項、長期優良住宅の普及の促進のための施策に関する基本的事項、長期優良住宅建築等計画の認定に関する基本的事項、その他長期優良住宅の普及の促進に関する重要事項を定めるものとする。

(第四条関係)

第五 長期優良住宅建築等計画の認定等

一 長期優良住宅建築等計画

1 住宅の建築をしてその構造及び設備を長期使用構造等とし、自らその建築後の住宅の維持保全を行

おうとする者は、当該住宅の建築及び維持保全に関する計画（以下「長期優良住宅建築等計画」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ものとする。

2 住宅の建築をしてその構造及び設備を長期使用構造等とし、建築後の住宅を譲り受けてその維持保全を行おうとする者（以下「譲受人」という。）に譲渡しようとする者（以下「分譲事業者」という。）は、当該譲受人と共同して、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ものとする。

3 分譲事業者は、譲受人を決定するまでに相当の期間を要すると見込まれる場合において、当該譲受人の決定に先立って当該住宅の建築に関する工事に着手する必要があるときは、2にかかわらず、単独で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ものとする。

4 長期優良住宅建築等計画には、次に掲げる事項を記載しなければならないものとする。

イ 住宅の位置、構造及び設備並びに規模

ロ 1又は2の長期優良住宅建築等計画にあつては、住宅の維持保全の方法及び期間、住宅の建築及び維持保全に係る資金計画、住宅の維持保全を行う管理組合等の名称等

ハ 3の長期優良住宅建築等計画にあつては、住宅の維持保全の方法の概要及び住宅の建築に係る資金計画

(第五条関係)

二 認定基準等

1 所管行政庁は、一の1から3までの認定の申請に係る長期優良住宅建築等計画が、次に掲げる基準に適合するときは、その認定をすることができるとすること。

イ 住宅の構造及び設備が長期使用構造等であること及び住宅の規模が国土交通省令で定める規模以上であること。

ロ 一の1又は2の認定の申請に係る長期優良住宅建築等計画にあつては、住宅の維持保全の方法が国土交通省令で定める誘導基準に適合すること、住宅の維持保全の期間が三十年以上であること及び資金計画が適切なものであること。

ハ 一の3の認定の申請に係る長期優良住宅建築等計画にあつては、住宅の維持保全の方法の概要が当該住宅を三十年以上にわたり良好な状態で使用するため適切なものであること及び資金計画が適

切なものであること。

二 基本方針のうち、長期優良住宅建築等計画の認定に関する基本的事項に照らして適切なものであること。

2 一の1から3までの認定の申請をする者が併せて建築基準法の規定による確認の申請書を提出し、所管行政庁が建築基準関係規定に適合する旨の建築主事の通知を受けて1の認定をしたときは、当該認定を受けた長期優良住宅建築等計画は、同法の規定による確認済証の交付があつたものとみなすこととする。

(第六条関係)

三 認定を受けた長期優良住宅建築等計画の変更等

1 二の1の認定を受けた者は、当該認定を受けた長期優良住宅建築等計画の変更をしようとするときは、所管行政庁の認定を受けなければならないこととする。

2 一の3の認定の申請に基づき二の1の認定を受けた分譲事業者は、当該認定を受けた長期優良住宅建築等計画(変更があつたときは、その変更後のもの。以下「認定長期優良住宅建築等計画」という。

（）に基づく建築に係る住宅の譲受人を決定したときは、当該認定長期優良住宅建築等計画に一の４のロに規定する事項を記載し、当該譲受人と共同して、速やかに、計画の変更の認定を申請しなければならないこととする。

（第八条及び第九条関係）

四 地位の承継

次に掲げる者は、所管行政庁の承認を受けて、二の１の認定を受けた者（以下「認定計画実施者」という。）が有していた計画の認定に基づく地位を承継することができることとする。

1 認定計画実施者の一般承継人

2 認定計画実施者から、認定長期優良住宅建築等計画に基づき建築及び維持保全が行われ、又は行われた住宅（当該認定長期優良住宅建築等計画に記載された一の４のロに規定する住宅の維持保全の期間が経過したものを除く。以下「認定長期優良住宅」という。）の所有権その他当該認定長期優良住宅の建築及び維持保全に必要な権原を取得した者

（第十条関係）

五 記録の作成及び保存

認定計画実施者は、認定長期優良住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録を作成し、これを保存しなければならないこととする。

(第十一条関係)

六 所管行政庁による認定の通知等

所管行政庁による認定計画実施者に対する認定の通知、報告徴収、改善命令、認定の取消し並びに助言及び指導に関する規定を設けるものとする。

(第七条及び第十二条から第十五条まで関係)

第六 認定長期優良住宅建築等計画に基づく措置

一 認定長期優良住宅についての住宅性能評価

認定長期優良住宅の建築に関する工事の完了後に当該認定長期優良住宅（住宅の品質確保の促進等に関する法律に規定する新築住宅であるものを除く。以下この号において同じ。）の売買契約を締結した売主は、当該認定長期優良住宅に係る住宅の品質確保の促進等に関する法律の規定による住宅性能評価

書（以下この号において「認定長期優良住宅性能評価書」という。）若しくはその写しを売買契約書に添付し、又は買主に対し認定長期優良住宅性能評価書若しくはその写しを交付した場合においては、売主が売買契約書において反対の意思を表示している場合を除き、当該認定長期優良住宅性能評価書又はその写しに表示された性能を有する認定長期優良住宅を引き渡すことを契約したものとみなすこととする。

（第十六条関係）

二 地方住宅供給公社の業務の特例

地方住宅供給公社は、委託により、認定長期優良住宅建築等計画に基づく認定長期優良住宅の維持保全を行うことができることとする。

（第十七条関係）

三 高齢者居住支援センターの業務の特例

高齢者居住支援センターは、高齢者が自ら居住する認定長期優良住宅について認定長期優良住宅建築等計画に基づき行う維持保全に関する工事に必要な資金の貸付けであって、当該高齢者の死亡時に一括

償還をする方法によるものを行った金融機関の要請に基づき、当該貸付けに係る債務を保証することができることとする。

(第十八条関係)

第七 罰則

罰則について所要の規定を設けるものとする。

(第二十一条関係)

第八 附則

一 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行するものとする。

(附則第一項関係)

二 この法律の施行の状況について検討規定を設けるほか、所要の改正を行うものとする。

(附則第二項及び第三項関係)