

議第141号 呉市手数料条例の一部を改正する条例の制定について

1 改正の趣旨

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「長期法」といいます。）及び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「品確法」といいます。）の一部改正に伴い、所要の規定の整備をするものです。

2 条例改正に係る長期法及び品確法の改正内容

(1) 長期法の改正内容

区分所有建物に係る長期優良住宅建築等計画の認定（以下「長期認定」といいます。）の申請は、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とされておりました（住戸単位の認定）が、この度の長期法の一部改正により、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区分所有建物の管理者等（管理組合の決議で選任された管理者（理事長）のほか、管理組合法人の理事をいいます。）が一括して変更認定を受けることとされ（住棟単位の認定）、当該区分所有建物の長期認定の申請に係る規定が追加されました。

【参考】

・長期優良住宅建築等計画の認定制度について

長期優良住宅建築等計画とは、構造く体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性の性能を有し、かつ、良好な景観の形成に配慮した居住環境や一定の住戸面積を有する住宅の建築計画及び一定の維持保全計画をいいます。所管行政庁（建築主事を置く市町村の区域にあっては市町村長をいい、それ以外の市町村の区域においては都道府県知事をいいます。以下同じ。）から当該計画の認定を受けた住宅については、認定長期優良住宅建築等計画に基づき、建築及び維持保全を行うこととなります。

また、当該認定を受けた住宅は、住宅ローン減税、固定資産税等の税制上の優遇を受けることができます。

(2) 品確法の改正内容

長期認定については、国の登録を受けた民間の評価機関（以下「登録住宅性能評価機関」といいます。）による技術的審査が活用されており、登録住宅性能評価機関は、長期認定の申請者からの依頼により、当該申請に係る住宅の「構造、設備、維持保全等」が長期法の基準に適合するかの技術的審査を行い、当該基準に適合するときは、申請者に「適合証」を交付しています。

また、所管行政庁は、長期認定の申請に対する審査において、申請者から「適合証」が提出されたときは、構造、設備、規模、景観等に係る審査の一部を省略する運用をしています。

この度、品確法の一部が改正され、登録住宅性能評価機関が行う技術的審査

について、次に掲げる内容が明文化されました。

ア 長期認定の申請者は、登録住宅性能評価機関に対し、当該申請に係る住宅の「構造及び設備」が長期法の基準に適合するかの確認（以下「適合確認」といいます。）を求めることができること。

イ 登録住宅性能評価機関は、アの求めがあった場合は、適合確認を行い、その結果を記載した「確認書」を当該求めをした者に交付すること。

ウ 長期認定の申請者は、アの求めを住宅性能評価*の申請と併せてすることができ、この場合には、登録住宅性能評価機関は、適合確認を行い、その結果を「住宅性能評価書」（以下「評価書」といいます。）に記載すること。

エ 長期認定の申請時において、申請者が、長期法の基準に適合する旨の「確認書」又は当該基準に適合する旨の記載がある「評価書」を所管行政庁に提出した場合は、当該申請に係る長期優良住宅建築等計画は、長期法に規定する住宅の構造及び設備に係る基準に適合しているものとみなすこと。

この品確法の一部改正に伴い、所管行政庁が手数料の額を定めるに当たり参考とするために国が示している長期認定に係る審査所要時間の見直しがされました。

※住宅性能評価

登録住宅性能評価機関が、国が定める基準に基づき、住宅の設計や施工に係る構造の安定性、火災時の安全性等の10の分野について評価を行い、その結果を等級、数値等で表示するもので、これにより、住宅を取得しようとする者が住宅の性能を相互に比較することが可能となります。

3 条例改正の内容

(1) 長期法の改正によるもの

長期認定の申請区分が追加されたことに伴い、手数料を徴収する事務について所要の規定の整備をします。

(2) 品確法の改正によるもの

長期認定に係る審査手数料の額を算定するための審査所要時間及び人件費の見直しを行い、当該審査手数料の額を改定するとともに、「確認書」又は「評価書」を提出した場合の審査手数料の額を定めます。

4 施行期日

令和4年2月20日