

改正長期優良住宅法の概要について

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

法案の概要（長期優良住宅法・住宅品質法の改正関係）

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）
※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

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

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（災害の危険性が特に高いエリアを認定対象から除外等）

【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
- <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）
- <3>長く使っていくために必要な要件
 - ・維持保全計画の提出
- <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

【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)

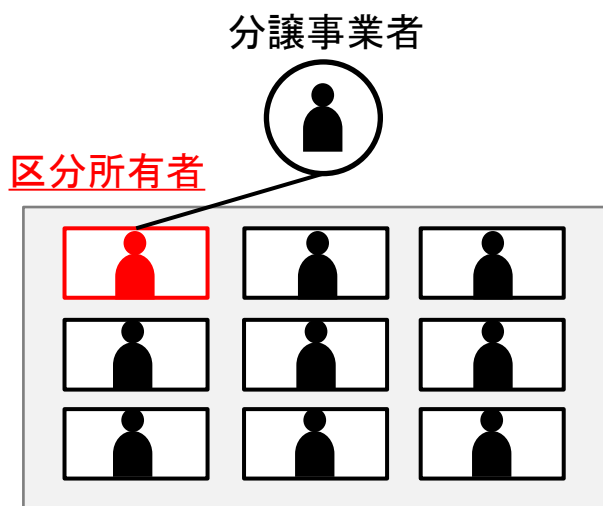
(改正前 : 住戸単位認定)

○分譲マンションの認定は、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が必要。また、認定後のマンションの維持保全は、各住戸の区分所有者が行うこととなっている。

(改正後 : 住棟単位認定)

○分譲マンションの認定は、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管理組合の管理者等*が一括して変更認定を受ける。
また、維持保全の実施主体を各住戸の区分所有者から管理組合の管理者等に変更。

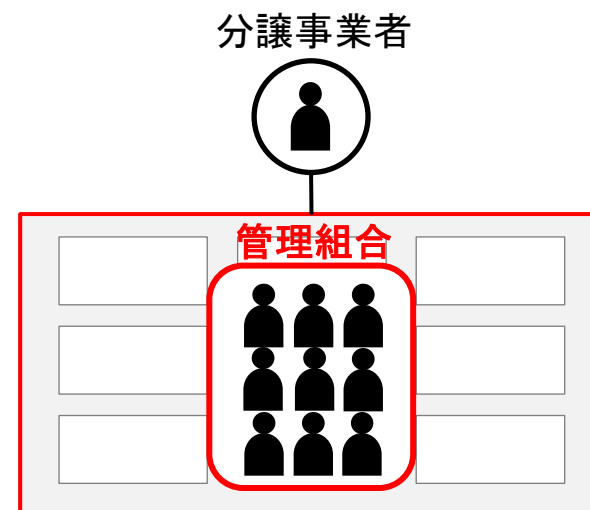
住戸単位認定(改正前)



- 当初申請: 分譲事業者
- 変更申請: 分譲事業者 + 区分所有者

○維持保全実施主体: 区分所有者

住棟認定(改正後)



- 当初申請: 分譲事業者
- 変更申請: 分譲事業者 + 管理組合の管理者等

○維持保全実施主体: 管理組合の管理者等

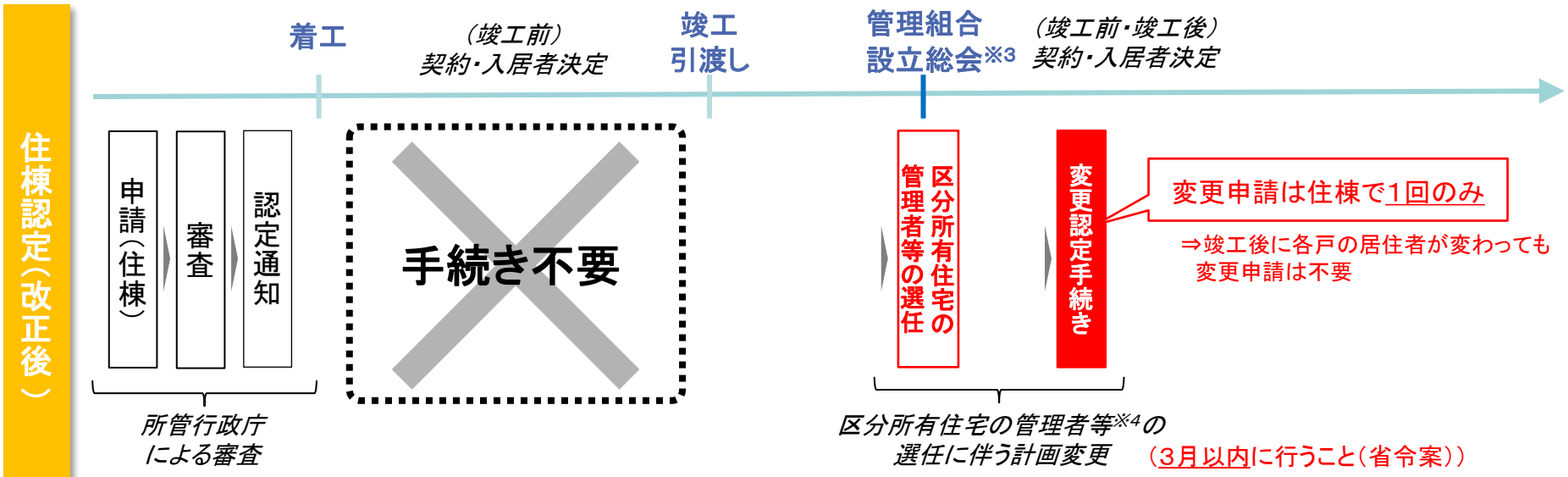
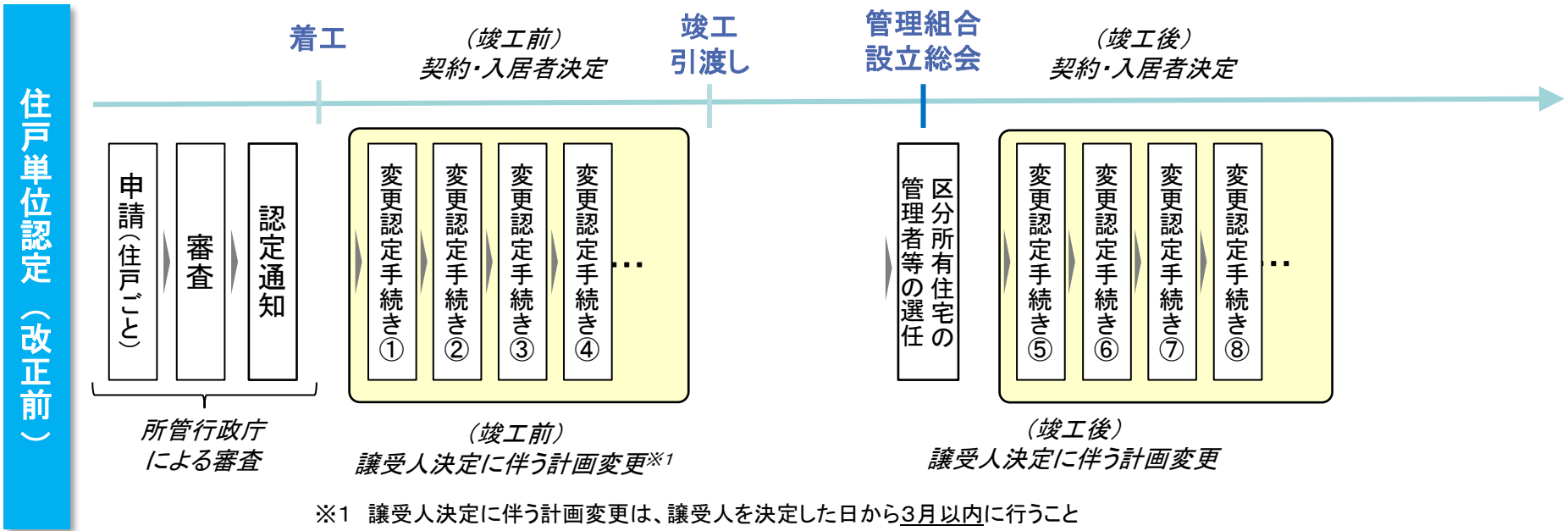
①認定手続きの合理化

②認定計画実施者の変更

*管理者等とは、管理組合の決議で選任された管理者(理事長)の他、管理組合法人の理事のことを指す。(法第5条第4項)

住棟認定に伴う①認定手続きの合理化(法第5条第4項及び第9条第3項・省令関係)

【令和4年2月20日施行】



(改正前)

○共用部分も含めて個々の譲受人(区分所有者)が認定計画に従い維持保全を行うこととされており、維持保全に係る記録の作成及び保存義務や所管行政庁による報告徴収等への対応は区分所有者となっている。

(改正後)

○専有部分(専用配管等)も含めて区分所有住宅の管理組合の管理者等※が認定計画に従い維持保全を行うこととして、維持保全に係る記録の作成及び保存義務や所管行政庁による報告徴収等への対応は管理組合の管理者等となる。

措置の内容		住戸単位認定(改正前)		住棟認定(改正後)	
		専有部分	共用部分	専有部分	共用部分
維持保全の実施主体(実態上)		区分所有者が管理組合と共同	管理組合	区分所有者が管理組合と共同	管理組合
担保のための適切な維持保全の措置	記録の作成及び保存(法第11条)		✖		
	報告の徴収への対応(法第12条)	<認定計画実施者> <u>区分所有者</u>			
	改善命令への対応(法第13条)	<認定計画実施者> <u>管理組合の管理者等</u>			

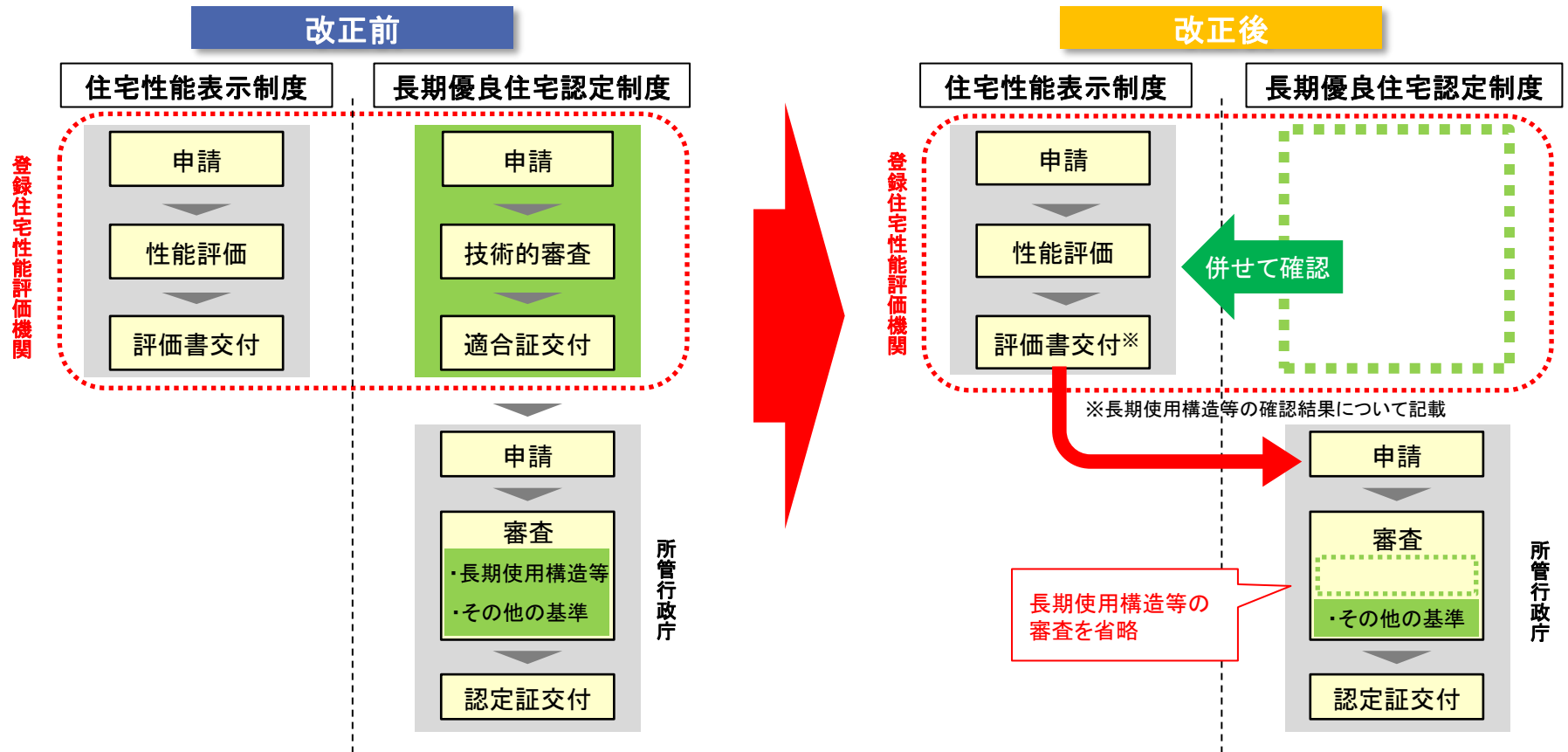
※管理者等とは、管理組合の決議で選任された管理者(理事長)の他、管理組合法人の理事のことを指す。(法第5条第4項)

(改正前)

- 長期優良住宅認定制度と住宅性能表示制度の両者を利用する場合はそれぞれ申請・審査が必要。
- また、認定にあたり、登録住宅性能評価機関による任意の技術的審査を活用。

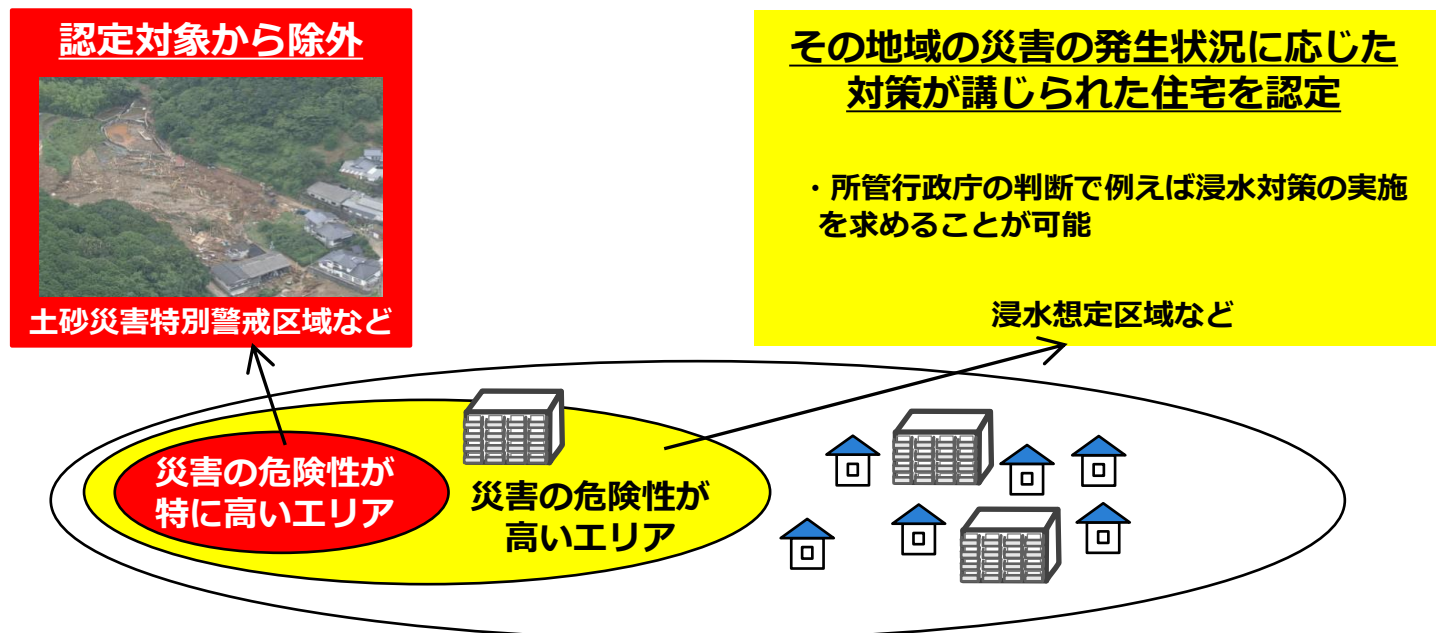
(改正後)

- 登録住宅性能評価機関に、住宅性能評価の申請に併せて長期使用構造等の確認の申請が可能。
- 長期使用構造等である旨の確認結果が添付された長期優良住宅建築等計画については、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し、審査を省略。



- 現在、長期優良住宅の認定にあたり、地震以外の災害リスクは考慮されていない。
- 今般の改正により、認定基準に「**自然災害による被害の発生の防止または軽減に配慮されたものであること**」を追加。
- 土砂災害、津波、洪水などの**災害リスクが高い区域**が所管行政庁の区域内において既に指定されている場合、その区域で**認定を行う際に配慮を求める**。
- 例えば、災害の危険性が特に高いエリアは**認定対象から除外**。一定の災害の危険性はあるものの居住継続が必要とされる区域については、所管行政庁において**必要な措置を求める**ことができることとする。

【災害の危険性に応じた対応のイメージ】



災害に係る認定基準の追加

- ・今般の改正により、認定基準に「自然災害による被害の発生の防止または軽減に配慮されたものであること」を追加。
- ・所管行政庁による認定に当たって、災害の危険性が特に高い区域は認定対象から除外。災害リスクが高い区域では、必要な措置を求めることができることとする。
- ・国の定める基本方針において、それぞれの区域を例示。

① 認定を行わないことを基本とする区域の例

- ・土砂災害特別警戒区域 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（第9条第1項）
- ・地すべり防止区域 地すべり等防止法（第3条第1項）
- ・急傾斜地崩壊危険区域 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（第3条第1項）

② 認定を行わない、または、認定に当たり必要な措置を求めることができる区域の例

- ・浸水被害防止区域 特定都市河川浸水被害対策法（第56条第1項）
- ・災害危険区域 建築基準法（第39条第1項）
- ・津波災害特別警戒区域 津波防災地域づくりに関する法律（第72条第1項）

③ 認定に当たり必要な措置を求めることができる区域の例

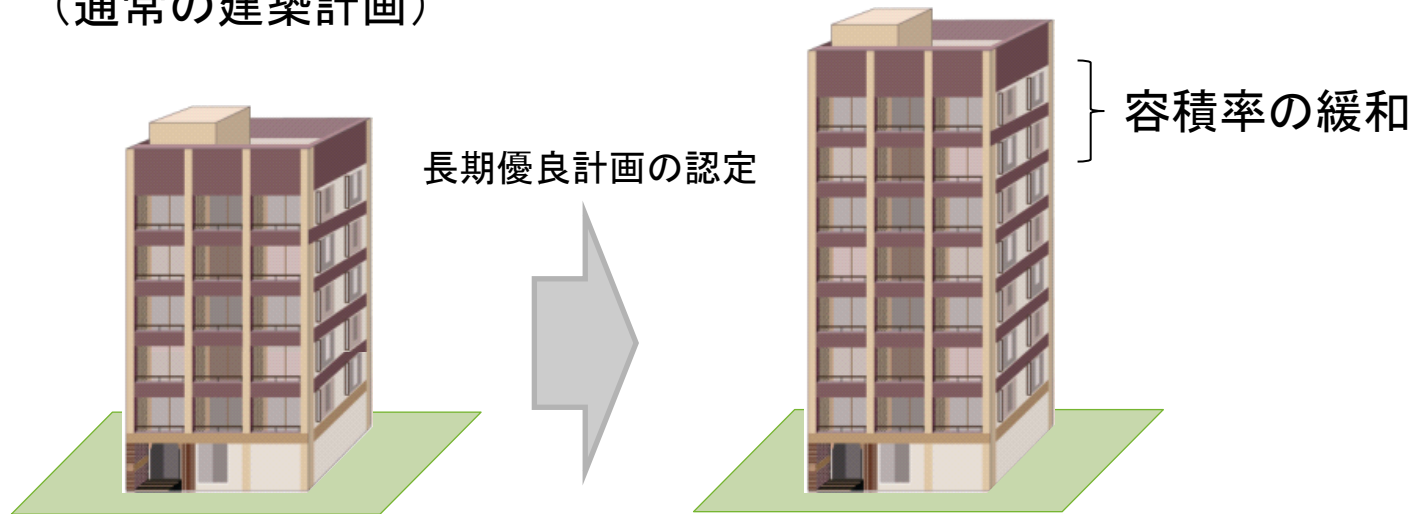
- ・津波災害警戒区域 津波防災地域づくりに関する法律（第53条第1項）
- ・土砂災害警戒区域 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（第7条第1項）
- ・洪水浸水想定区域 水防法（第14条第1項）
- ・雨水出水浸水想定区域 水防法（第14条の2第1項）
- ・高潮浸水想定区域 水防法（第14条の3第1項）

認定長期優良住宅について、一定の敷地面積を有し、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、容積率制限を緩和する。

◇制度のイメージ

(通常の建築計画)

(長期優良住宅型総合設計制度)



◇敷地面積の最低限度(長期優良住宅法施行令第5条)

用途地域	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
敷地面積の規模	1,000m ²				500m ²			1,000m ²	300m ²			500m ²		1,000m ²

建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設

(改正前)

○現行の認定制度は建築行為を前提とし、建築計画と維持保全計画をセットで認定する仕組みであるため、既存住宅については、一定の性能を有するものであっても、増改築行為を行わない限り認定を取得することができない。

(改正後)

○優良な既存住宅について、増改築行為がなくとも認定(維持保全計画のみで認定)できる仕組みを創設。

