

# 長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の改正について

2022年1月28日

日本 ERI 株式会社

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（以下、長期優良住宅法）の施行から10年が経過することを踏まえ、2021年5月28日に「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」が公布されました。これを受けて「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の一部改正、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の一部改正、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」の一部改正等が行われます。改正概要は下記の通りです。内容についてご確認いただき、計画等にお役立てください。

## 記

### ■ 改正スケジュール

#### 【 2021年9月30日 施行 】

- ・ 住宅紛争処理に時効の完成猶予効を付与

#### 【 第一弾施行：2022年2月20日 施行 】

- ・ 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）
- ・ 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
- ・ 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）
- ・ 特定行政庁が許可した施設等の容積率特例の創設（「長期優良型」総合設計）

#### 【 第二弾施行：2022年10月1日 施行 】

- ・ 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
- ・ 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

## ■【 第一弾施行 】 改正の概要

### (1) 「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)

譲受人決定に伴う計画変更等の変更認定申請は、分譲事業者と区分所有者が住戸毎に変更手続きを行う必要がありましたが、管理組合設立後に分譲事業者と管理組合が住棟単位で一括して変更手続きすることが可能となります。改正前・改正後の比較は以下の通りです。

|          | 改正前  | 改正後   |
|----------|--|---|
| 認定       | <u>住戸単位認定</u><br>住戸毎の都度の変更手続きが必要<br>⇒ <u>住戸毎</u> に対し認定通知書発行<br>(認定通知書： <u>住戸数分</u> 発行) | <u>住棟認定</u><br>管理組合設立後に一括して変更申請が可能<br>⇒ <u>住棟</u> に対し認定通知書発行<br>(認定通知書： <u>住棟 1 枚</u> 発行) |
| 当初認定申請   | 分譲事業者  | 分譲事業者   |
| 変更認定申請   | 分譲事業者 + <u>区分所有者</u>   | 分譲事業者 + <u>管理組合の管理者等</u>  |
| 維持保全実施主体 | <u>区分所有者</u>   | <u>管理組合の管理者等</u>  |

※計画の変更（譲受人の決定）の認定申請について

施行日（2020年2月20日）以前に認定申請（旧基準適用）した場合における最初の「変更認定申請」の申請日が施行日以降のものについては、その申請から新しい手続き（住棟認定）が適用されます。

### (2) 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(住宅性能表示制度との一体申請)

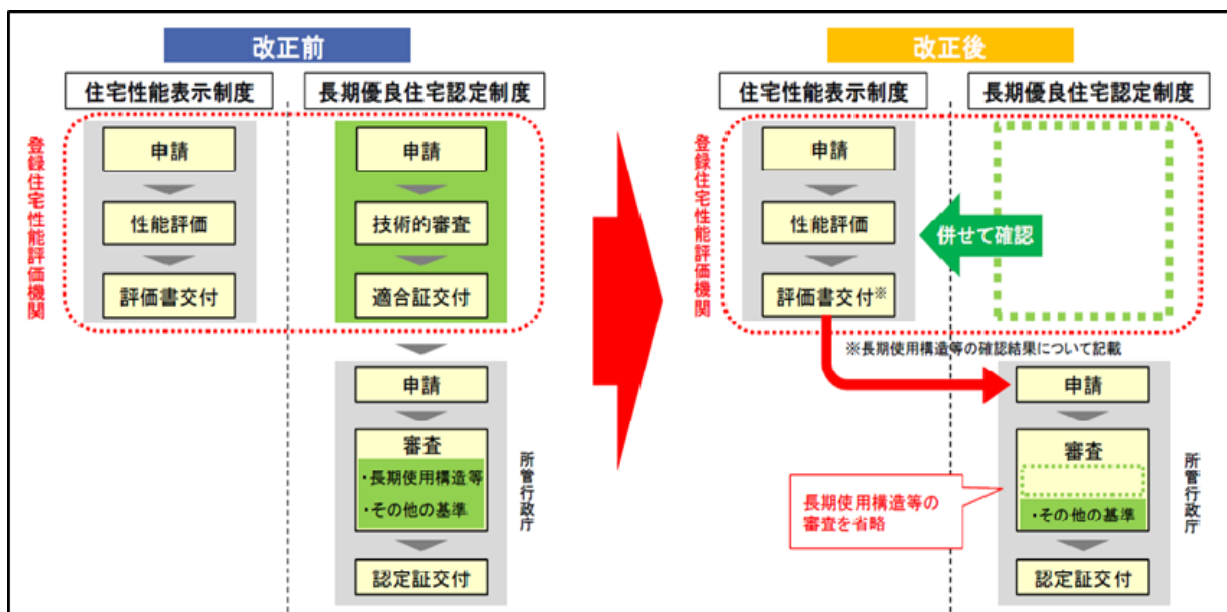
認定前の技術的審査に登録住宅性能評価機関を活用することは任意でしたが、今後長期優良住宅を申請する場合は、認定前の長期使用構造等の確認に登録住宅性能評価機関を活用することが法律で位置づけられます。

#### 【認定申請について】

※(B)が法制化



※従前通り(A)のルートも可



(国土交通省資料より抜粋)

長期優良住宅と住宅性能評価の両方を利用する場合はそれぞれの申請・審査が必要でしたが住宅性能評価の申請に併せて長期使用構造等の確認(性能評価一体)の申請が可能となります。

長期使用構造等である旨の確認結果が添付された確認書若しくは住宅性能評価書又はこれらの写しを添えた場合、長期使用構造等に係る基準に適合しているものとして、所管行政庁の審査が省略されます。(認定申請時の添付図書も所管行政庁審査部分のみ添付となります。)

住宅性能評価は装着せず長期優良住宅の基準のみの確認(確認書)も引き続き可能です。

《認定申請の手続きフロー》 ※登録住宅性能評価機関での審査を活用する場合

|            |    | 改正前                         | 改正後(確認書)<br>長期確認のみ                          | 改正後(性能評価一体)<br>長期確認+性能評価                      |
|------------|----|-----------------------------|---|---|
| 登録住宅性能評価機関 | 申請 | ・技術的審査依頼書                   | ・長期確認申請書                                    | ・住宅性能評価申請書                                    |
|            | 審査 | ・長期使用構造等<br>・その他基準          | ・長期使用構造等                                    | ・住宅性能評価<br>・長期使用構造等                           |
|            | 交付 | ・適合証<br><br>(共同住宅：申請住戸数分)   | ・長期確認書<br><br>(共同住宅：住棟1枚)                   | ・住宅性能評価書<br>(長期使用構造等適合)<br>(共同住宅：申請住戸数分)      |
| 所管行政庁      | 申請 | ・申請書<br>・添付図書<br><br>・適合証   | ・申請書<br>・添付図書(長期使用構造等の確認に係る内容を除く)<br>・長期確認書 | ・申請書<br>・添付図書(長期使用構造等の確認に係る内容を除く)<br>・住宅性能評価書 |
|            | 審査 | ・長期使用構造等<br>・その他基準          | ・その他基準                                      | ・その他基準  |
|            | 交付 | ・認定通知書<br><br>(共同住宅：申請住戸数分) | ・認定通知書<br><br>(共同住宅：住棟1枚)                   | ・認定通知書<br><br>(共同住宅：住棟1枚)                     |

《認定申請時の添付図書》 ※長期確認書もしくは住宅性能評価書又はこれらの写しを添えた場合

| 改正前                  | 改正後             | 明示すべき事項※                                      |
|----------------------|-----------------|---|
| 設計内容説明書              | —               | —   |
| 付近見取り図               | <b>付近見取り図</b>   | ・方位、道路及び目標となる地物                               |
| 配置図                  | <b>配置図</b>      | ・縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置及び申請に係る建築物と他の建築物との別 |
| 仕様書                  | —               | —   |
| 各階平面図                | <b>各階平面図</b>    | ・縮尺、方位、間取り、各室の名称、用途及び寸法、居室の寸法、階段の寸法           |
| 用途別床面積表              | <b>用途別床面積表</b>  | ・用途別床面積表・用途別の床面積                              |
| 床面積求積図               | <b>床面積求積図</b>   | ・床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式                     |
| 2面以上の立面図             | <b>2面以上の立面図</b> | ・縮尺、外壁、開口部の位置                                 |
| 断面図又は矩計図             | <b>断面図又は矩計図</b> | ・縮尺、建築物の高さ、外壁及び屋根の構造、軒の高さ、軒及びひさしの出            |
| 伏図（基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図）  | —               | —   |
| 各部詳細図（外壁や天井等の納まり等）   | —               | —   |
| 各種計算書（構造計算書、省エネ計算書等） | —               | —   |
| 機器表（換気設備や給排水設備の種類等）  | —               | —   |

※ 災害基準の評価に必要と考えられる書類については、各行政庁において別途定められます。

《旧基準と新基準の適用について》

「認定申請日」が施行日の前か後かで判断します。

【新基準】災害配慮基準、容積特例の適用

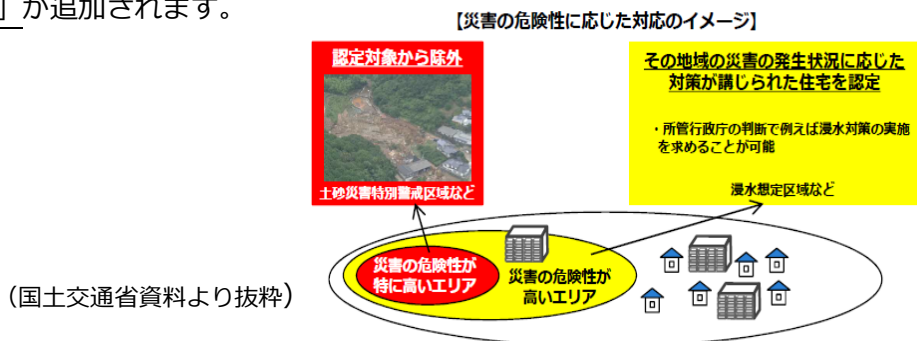
2022/2/20（施行日）

|   |     |                                     |                               |
|---|-----|-------------------------------------|-------------------------------|
| 1 | 旧基準 | △ → ▲ □ → ■<br>依頼 適合証 認定申請 認定       |                               |
| 2 | 旧基準 | △ → ▲ □ →<br>依頼 適合証 認定申請            | ■<br>認定                       |
|   |     | 2/20 以降適合証活用できない<br>△ → ▲<br>依頼 適合証 | □ → ■<br>認定申請 認定              |
| 3 | 新基準 |                                     | ◎ → ● □ → ■<br>申請 確認書 認定申請 認定 |

技術的審査の適合証を添付した認定申請については改正施行日より前までの申請を**推奨**しています。(評価機関向け説明会 質問への回答(2021/10/8時点)による)

**(3) 認定基準に災害リスクに配慮する基準(災害配慮基準)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)**

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ません。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るものであること」が追加されます。



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されます。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されています。

認定申請の際は建設地管轄の所管行政庁の要綱において災害配慮基準の確認をお願いします。

**基本的な考え方**

- 自然災害のリスクは地域により多様であることから、所管行政庁が地域の実情を踏まえ、災害配慮基準を設定するが、長期優良住宅の趣旨を踏まえた配慮の方法について、国が基本方針を示す。
- 「長期にわたり良好な状態で使用していく」とする長期優良住宅の趣旨を踏まえ、その立地する地域において想定される自然災害のリスク(種類や被害の程度等)に応じて、「原則、認定を行わない」、「必要な措置を求めて認定する」等の配慮を求めることとする。

**基本方針** ※自然災害のリスクに応じた各区域の扱い・考え方

- i. 土砂災害特別警戒区域などの自然災害のリスクが特に高い区域については、長期にわたり良好な状態で使用することに適しているとは言えないことから、認定を行わないことを基本とする。  
(地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域等)
- ii. 災害危険区域のように自然災害のリスクに応じて建築禁止から建築制限まで、建築規制の内容が様々である区域については、所管行政庁の判断で、その建築制限の内容を、認定除外も含めて強化することができることとする。  
(災害危険区域等、津波災害特別警戒区域等)
- iii. また、浸水想定区域のように、一定の自然災害のリスクはあるものの、建築制限はなく一律に居住を避けるべきとまではいえない区域については、地域の実情を踏まえ、所管行政庁が長期にわたり良好な状態で使用するために必要な措置を定めることができるようにする。  
(浸水想定区域、土砂災害警戒区域、津波災害警戒区域のほか、浸水ハザードマップにおいて一定以上の災害リスクがある区域を対象に対策を求めることが考えられる。)

**技術的助言** ※災害配慮基準における考え方の解説、参考となる具体的な措置の例、その他留意事項

- ①災害配慮基準の設定・公表

・基準の設定に当たっては、「庁内の各担当部局間（治水、防災、都市計画、建築等）」、「自然災害のリスクのある区域の指定権者と所管行政庁」の連絡調整を行うこと

・基準は具体的であること。施行前に時間的余裕を持って公表し、十分な周知を図ること。

②災害配慮基準の基本的な考え方

基本方針における自然災害のリスクに応じた各エリアの扱い・考え方（3つのグループ分け）

③認定を行わない区域における例外

・宅地の安全化を図る開発行為等により区域の指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合

例）土砂災害特別警戒区域において、対策工事（待受擁壁の設置等）や地形の変更（山が無くなる等）を行う場合等

・長期優良住宅を建築する敷地に占める自然災害のリスクのある区域等の面積の割合が僅少であるとともに、当該区域の利用を禁止し、又は制限する場合等

④長期にわたり良好な状態で使用するために必要な措置の例

（ii及びiiiグループの認定を受けて建築をしようとする長期優良住宅において長期にわたり良好な状態で使用するために必要な措置の例）

・長期優良住宅が土砂法第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域に建築される場合は、当該住宅の基礎及び主要構造部は鉄筋コンクリート造又はこれに類する構造とすること

・長期優良住宅が水防法第14条第1項に規定する洪水浸水想定区域に建築される場合は、地盤面の高さを想定浸水深（当該区域の指定にあたって明示された、浸水した場合に想定される水深をいう。）以上とすること、共同住宅の受変電設備を一定の高さ以上に設けること等

**災害配慮基準(所管行政庁・要綱等)** ※所管行政庁が災害配慮基準を作成・公表

例. ●●市「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に関する要綱（災害配慮基準）

第●条

(国土交通省資料より)

(4) 特定行政庁が許可した施設等の容積率特例の創設(「長期優良型」総合設計)

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た場合に、容積率制限が緩和されます。

(国土交通省資料より抜粋)

|         |             |             |              |              |         |         |       |        |        |      |       |      |        |              |
|---------|-------------|-------------|--------------|--------------|---------|---------|-------|--------|--------|------|-------|------|--------|--------------|
| 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 | 1,000㎡      |             |              | 500㎡         |         |         |       | 1,000㎡ | 300㎡   |      |       | 500㎡ |        | 1,000㎡       |

以上