

長期優良住宅法改正について

※2021年12月17日時点の情報を基に作成しております。
今後発出される技術的助言、事務連絡等によっては、取り扱いが変更される可能性がありますのでご了承ください。



一般財団法人宮城県建築住宅センター

2



一般財団法人宮城県建築住宅センター

長期優良住宅の普及促進等（長期優良住宅法・住宅品質法の改正概要）

1. 認定対象の拡大等

- （1）共同住宅等について、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へ変更（住棟認定の導入）（R4.2.20施行）
- （2）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）
- （3）良質な既存住宅を長期優良住宅として認定する制度の創設（R4.10.1施行）

2. 自然災害等への対応

- 災害リスクに配慮した認定基準を追加（R4.2.20施行）

3. 認定手続きの合理化

- 登録住宅性能評価機関が住宅性能評価と長期優良住宅の基準の確認を合わせて実施（R4.2.20施行）



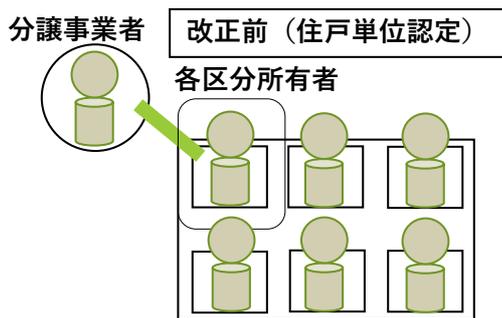
1. 認定対象の拡大等

(1) 住棟認定の導入 (R4.2.20施行)

- ・住棟認定に伴う各手続きの主体の変更 (法第9条3項関係)
- ・住棟認定に伴う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)

改正前

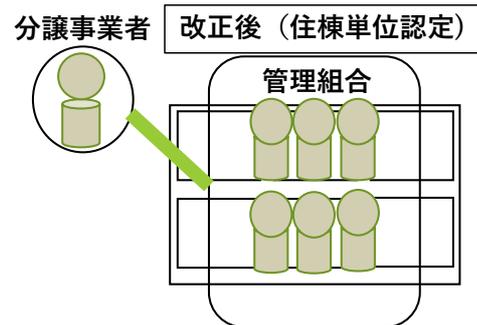
契約・入居者が決定すると
譲受人決定に伴う計画変更が必要



- 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

改正後

変更申請は住棟で1回のみ
竣工後に各戸の居住者が変わっても
変更申請は不要



- 当初申請 : 分譲事業者
- 変更申請 : 分譲事業者+管理組合
- 維持保全実施主体 : 管理組合



(2) 共同住宅の認定基準の合理化等 (R4.10.1施行)

① 賃貸住宅の特性を踏まえた基準の設定

〈維持管理・更新容易性基準〉

・専用配管が他住戸等の専用部分に設置されていないこととする基準等は、賃貸住宅は適用除外。

〈可変性 (躯体天井高基準) 〉

・賃貸住宅では、専用配管の設置可能な床下空間等の高さを含めて必要高さを算定できるよう合理化。

② その他近年の技術・知見の反映

〈劣化対策〉

・RC造のかぶり厚の規定について、かぶり厚を減じることができる外装仕上材を新たに位置付け。

〈維持管理・更新の容易性〉

・配管の切断工事を軽減する対策として樹脂管等の配管の切断が容易な管種の採用を新たに位置付け

③ 共同住宅等に係る規模の基準の見直し

〈面積基準〉

・居住人員の減少等の実態を踏まえ、原則を合理化
(55㎡→40㎡以上)

④ 耐震性に係る基準の見直し

〈耐震性基準〉

・一般的に用いられてる保有水平耐力計算の結果を用いて簡易に変形角を確認する新たな計算方法を位置づけ。

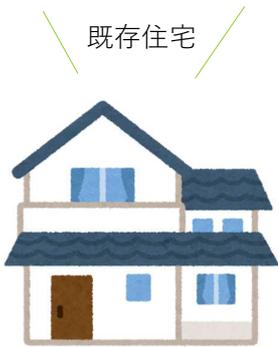
・新計算法による基準値…
応答層間変形角が1/75以下



(3)建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設（R4.10.1施行）

改正前

建築行為が前提。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、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。**



認定基準

- ・ 構造及び設備が長期使用構造等であること
- ・ 維持保全計画に点検の時期と内容を定めること
- ・ 維持保全の期間が30年以上であること …等

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

維持保全計画の作成

（建築士等による現況検査の実施）

認定（維持保全計画）

計画に基づく適切な維持管理



2.自然災害等への対応

豪雨災害リスクの認定基準化（R4.2.20施行）

長期優良住宅認定基準

1. 構造躯体等の劣化対策
2. 耐震性
3. 可変性
4. 維持管理・更新の容易性
5. 高齢者等対策
6. 省エネルギー対策
7. 規模の基準
8. 居住環境への配慮
9. **自然災害への配慮** **NEW**
10. 維持保全の方法の基準
11. 資金計画

改正前

地震以外の災害リスクは**考慮されていない**

改正後

土砂災害、津波、洪水などの**自然災害リスクを考慮**
既に指定されている**危険性が高い区域の認定を制限**

基本方針

- ①原則として認定しない地域 …土砂災害特別警戒区域を認定対象から除外
- ②所管行政庁が必要な措置（構造・設備に係る制限）を定めることができる等 …津波の浸水想定区域に浸水対策の措置を求める

（対応策の一例）



3. 認定手続きの合理化（R4.2.20施行）

登録住宅性能評価機関による確認制度の創設
 長期使用構造等であることの確認（長期優良住宅法第6条の2第1項、施行規則第7条の2）

品確法の改正により、長期優良住宅の認定の申請をする者は、あらかじめ登録住宅性能評価機関へ**長期使用構造等であることの確認**を求めることが可能



登録住宅性能評価機関が確認の結果を記載した書面（確認書）を当該求めを行った者へ**交付**

確認書（例）

第十一号の四様式（第七条の四関係）
 住宅の品質確保の促進等に関する法律第6条の2第3項の規定による
 長期使用構造等である旨の確認書
 （新築／増築・改築）

第 年 月 日

申請者 殿
 登録住宅性能評価機関

別添の確認申請書に記載の住宅の構造及び設備については、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）第2条第4項に規定する長期使用構造等であることを確認しました。

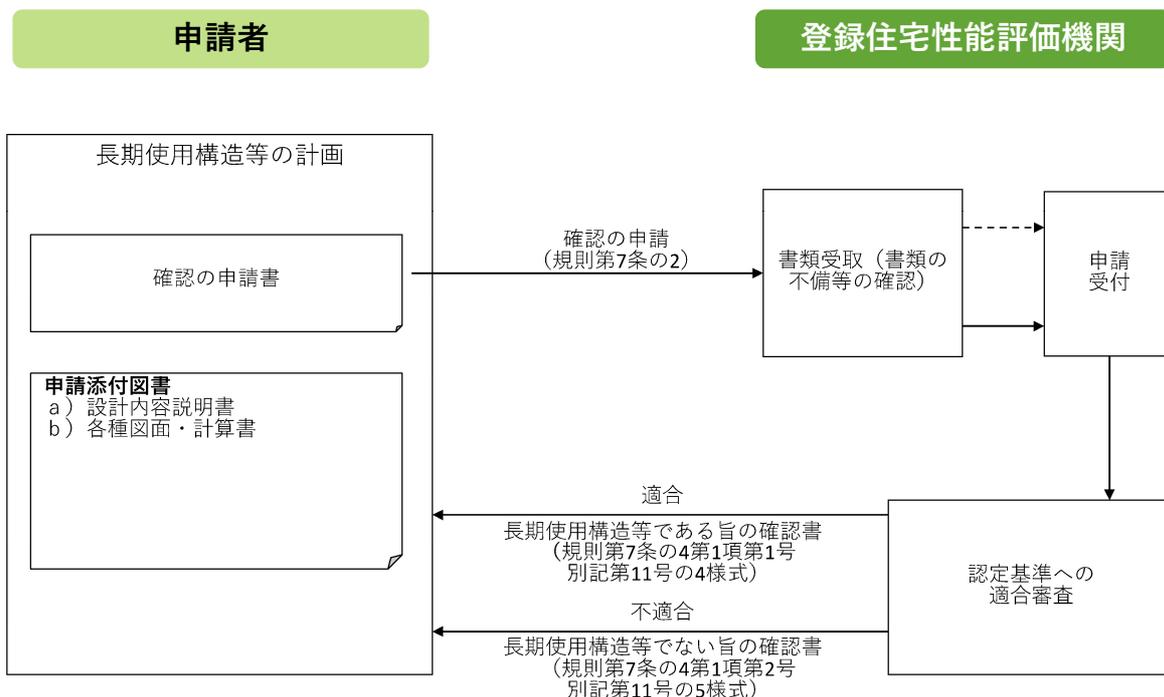
記

1. 確認を行った住宅の所在地及び名称
2. 確認を行った住宅の階数、延べ面積及び構造
3. 工事種別
4. 確認を行った評価員の氏名
5. 確認対象住戸及び当該住戸の床面積（当該住戸が複数の階にわたる場合はそれぞれの階における床面積）
6. 申請対象住戸のうち、上記確認対象住戸に該当しない住戸

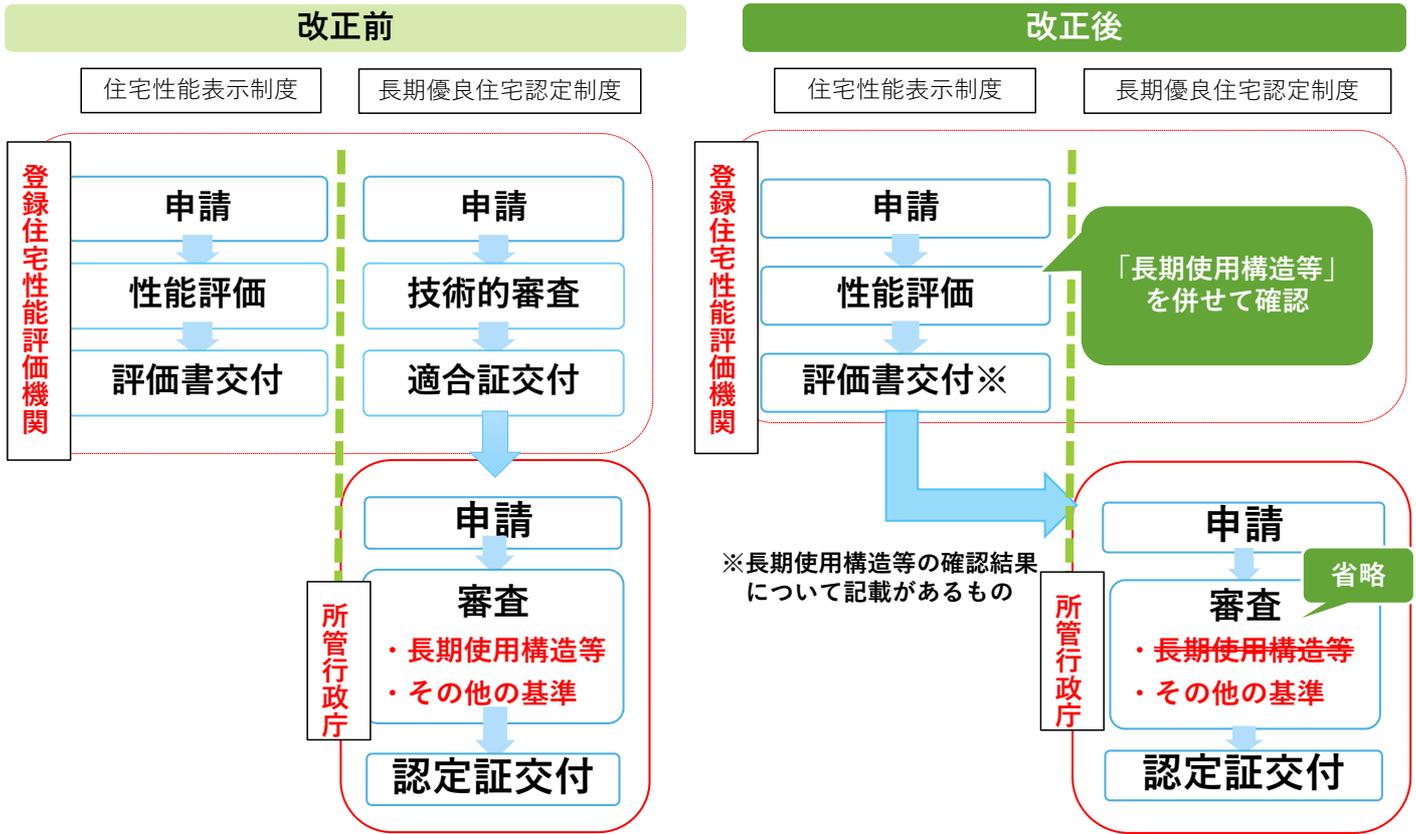
備考 この用紙の大きさは、日本産業規格A4としてください。

（注意）この確認書は、大切に保存しておいてください。

長期使用構造等であることの確認手続きフロー



住宅性能表示制度との一体申請（長期優良住宅法第6条の2第2項、品確法第6条の2関係）



設計住宅性能評価書の様式変更（長期優良住宅法第6条の2第2項、品確法第6条の2関係）

従来からの設計住宅性能評価書に
長期使用構造等の「特記事項欄」が追加

特記事項
住宅の品質確保の促進等に関する法律第6条の2第4項に基づく、住宅の構造及び設備が長期使用構造等であるかどうかの確認の結果

確認の結果 □：適合 □：不適合
申請書等記載の住宅の床面積（複数階を有する場合は各階） m²

注）点線囲み部分は、長期使用構造等であることの確認が併せて行われない場合は記載不要。

変更設計性能評価書の申請手続き等（品確法 施行規則第7条の2、第7条の3）

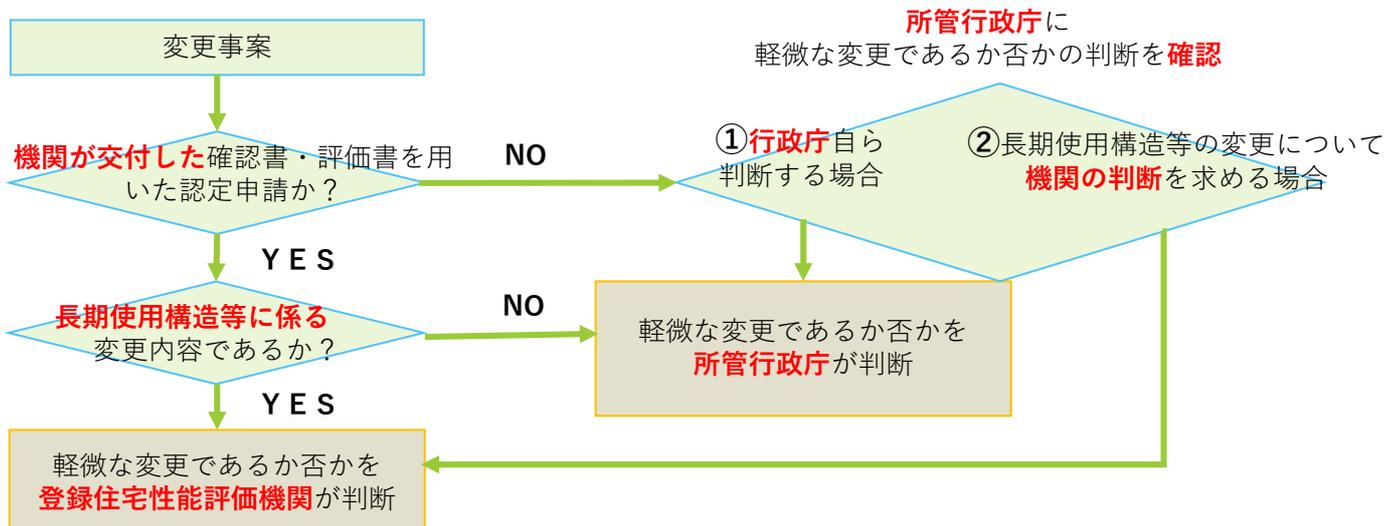
<p>第七條の二 法第六條の二第二項の規定による求めをしようとする者は、別記第十一号の様式の確認申請書（第七條の四第一項第一号に規定する確認書又は法第六條の二第五項の住宅性能評価書が交付された住宅でその計画の変更をしようとするものに係る確認（以下この項において「変更確認」という。）にあつては別記第十一号の様式としたものとする。以下単に「確認申請書」という。）の正本及び副本に、それぞれ、同条第三項の規定による確認のために必要な図書で国土交通大臣が定めるもの（変更確認にあつては、当該変更に係るものに限る。）を添えて、これを登録住宅性能評価機関に提出しなければならない。</p> <p>2 第三条第七項の規定は、確認申請書及びその添付図書の受理について準用する。</p> <p>第七條の三 法第六條の二第二項の規定により住宅性能評価の申請と併せて同条第一項の規定による求めをしようとする場合における第三条第一項の規定の適用については、同項中「を添えて」とあるのは「及び法第六條の二第四項の規定による確認のために必要な図書で国土交通大臣が定めるものを添えて」とする。</p>	<p>改正後</p> <p>目次</p> <p>第一章 住宅性能評価</p> <p>第一節 住宅性能評価（第一条 第七條の四）</p> <p>第二節 第三節（略）</p> <p>第二章 第五章（略）</p> <p>附則</p>
--	---

- 評価機関へ住宅性能評価とあわせて長期確認の依頼をし、その**確認結果が記された評価書**の交付を受けた住宅について、申請時から変更があった場合、**変更設計性能評価の申請手続き**が可能。
- 入居後に行われる変更等で、変更設計性能評価の申請により難しい場合は 長期法施行規則第7条の2第1項に基づき、**変更の長期確認申請**を行い、**確認書が交付**される。

長期使用構造等に係る軽微な変更についての取り扱い（品確法 第7条4号）

認定後に生じた変更が軽微な変更に該当するか否かは所管行政庁が判断していました。法改正後は、確認書・確認の結果が記載された評価書（以下、確認書等）を用いて認定申請されたものについては、長期使用構造等基準に係る変更に限って、確認書等を交付した評価機関が行えるよう整理されました。

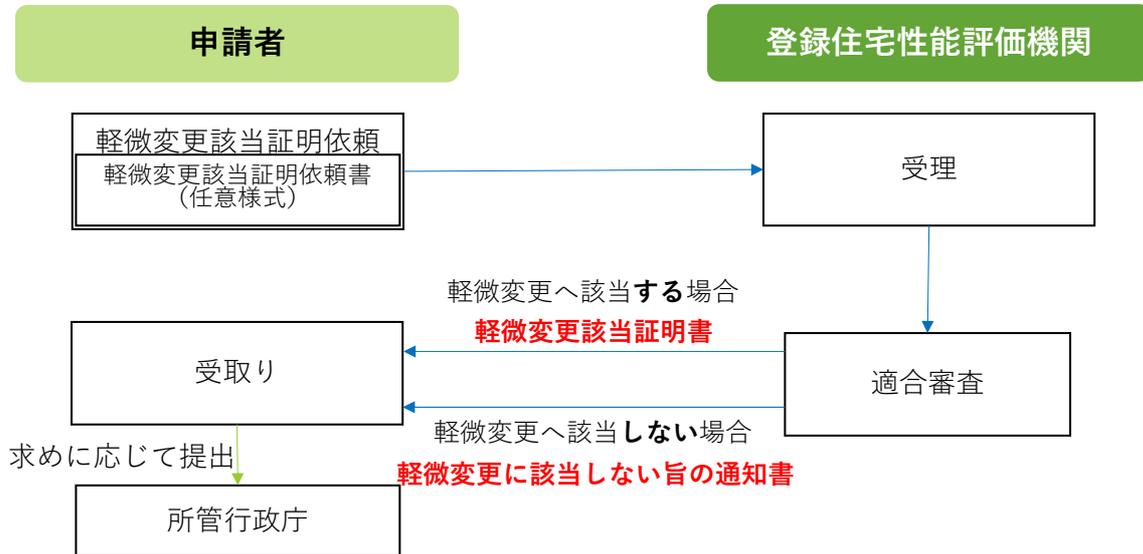
軽微な変更の判断フローチャート（長期使用構造等基準に係る変更に限る）





長期使用構造等に係る軽微変更該当証明手続きフロー

軽微変更へ該当する事の証明を求める者は、登録住宅性能評価機関へ**軽微変更該当証明を依頼**することが出来ます。



法改正に伴う当センターの対応について

審査の受付について

所管行政庁によっては、2/20以降に技術的審査適合証を受付けられない場合もあるため、原則**2/20以降には適合証の交付を行わない**予定としております。

施行日直前の技術的審査依頼については**長期確認の事前相談**とし、**2/20以降に正式に受理**等の対応といたします。

申請手数料について

設計住宅性能評価・長期使用構造等の確認について、**手数料の改定**を予定しております。後日、当センターホームページ上で改定後の料金表を掲載いたします。

ご迷惑をお掛けいたしますが、何卒ご理解ご協力の程宜しくお願い致します。



ご清聴、ありがとうございました。