

長期優良住宅法改正のポイント解説

- 1. 法改正の概要
- 2. 認定手続きに関する内容
- 3. 法改正の施行スケジュール



© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

1. 法改正の概要

2018年11月から約1年半開催された「長期優良住宅制度のあり方に関する検討会」を 経て、2021年5月28日に改正法【**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。

長期優良住宅の普及促進等(長期優良住宅法・住宅品確法の改正)

1) 認定対象の拡大等

- 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(住棟認定の導入)【令和4年2月20日施行】 ※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】
- 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を創設【今和4年10月1日施行】

2) 認定手続の合理化

⑴ 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【令和4年2月20日施行】

3) 頻発する豪雨災害等への対応

① 認定基準に災害リスクに配慮する基準を追加【令和4年2月20日施行】 (災害の危険性が特に高いエリアを認定対象から除外等)

1)①-1 住棟認定に伴う各手続きの主体の変更

【令和4年2月20日施行】

(改正前 :住戸単位認定

〇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。

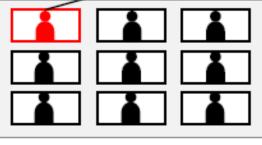
また、維持保全の実施主体を各住戸の区分所有 者から管理組合の管理者等に変更。

住戸単位認定(改正前)

分譲事業者



区分所有者



〇当初申請:分譲事業者

〇変更申請:分譲事業者+区分所有者

〇維持保全実施主体: 区分所有者



 割認定手続き の合理化

住棟認定(改正後)

分譲事業者





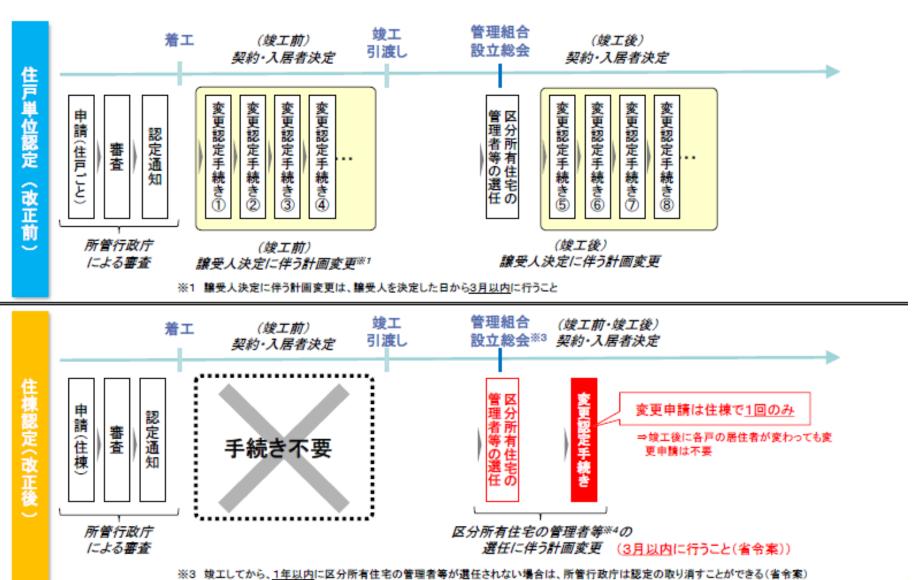
〇当初申請:分譲事業者

○変更申請:分譲事業者+管理組合の管理者

〇維持保全実施主体:管理組合の管理者等

1)①-2 住棟認定に伴う認定手続きの合理化

【令和4年2月20日施行】



1)①-3 住棟認定に伴う維持保全実施主体の変更

【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。

住戸単位認定(改正前)

	措置の内容	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
担保のための措置適切な維持保全の	記録の作成及び保存 (法第11条)	ll ll	114
	報告の徴収への対応 (法第12条)		画実施者 > <u>听有者</u>
	改善命令への対応 (法第13条)		

住棟認定(改正後)

専有部分	共用部分				
区分所有者が管 理組合と共同	管理組合				
11 ' 11					
<認定計画実施者> <u>管理組合の管理者等</u>					

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)、 🔍

1)② 長期優良住宅認定基準等の見直し案の概要

【令和4年10月1日施行】

3. 共同住宅に係る認定基準の合理化等

(1) 賃貸住宅の特性を踏まえた基準の設定

現行の認定基準は、分譲住宅を想定した基準であ り、賃貸住宅の実態に合わないとの指摘。

(2) 耐震性に係る基準の見直し

- ・設計の実態を踏まえ、簡易な方法による計算を行 えるようにする必要。
- ・近年の大規模地震等の新たな知見を踏まえて合理 化する必要。

(3) 共同住宅等に係る規模の基準の見直し

- 小規模な世帯の増加等を踏まえ、共同住宅等の実 態に即した面積基準※の合理化が必要
- ※ 55m以上(地域の実情を勘案して所管行政庁が40mを下回ら ない範囲内で別に面積を定める場合にはその面積)

(4) その他近年の技術・知見の反映

構造躯体等の劣化対策及び維持管理・更新の容易 性に関する基準について、近年の技術・知見等に 応じた基準に合理化が必要。

- 維持管理・更新の容易性に係る専用配管の基準等 は、区分所有住宅以外では適用しない。
- 可変性の基準について、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。
- 一般的に用いられてい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。
- 新たな計算法による場合の基準値を「応答層間変 形角が1/75以下」とする。
- ・共同住宅等の面積基準について、原則を合理化 (55㎡→40㎡以上)。
- ・劣化対策:RC造のかぶり厚を1cm減じることが できる外装仕上げ材を新たに位置付け。
- 維持管理・更新の容易性:樹脂管等を、配管の切 断工事を軽減する対策として新たに位置付け。

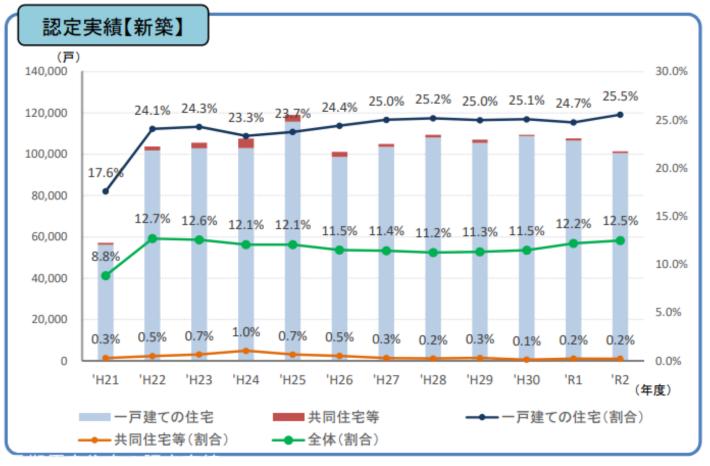
【参考】長期優良住宅に係る認定制度の実績

累計認定実績(令和3年3月末現在)

【新築】戸建 1,211,258戸 共同 22,769戸(合計 1,234,027戸)

令和2年度認定実績

【新築】戸建 100.503戸 共同 889戸(合計 101,392戸)



※割合は新設住宅着工数に対する長期優良住宅の認定戸数の比率

1)③ 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設

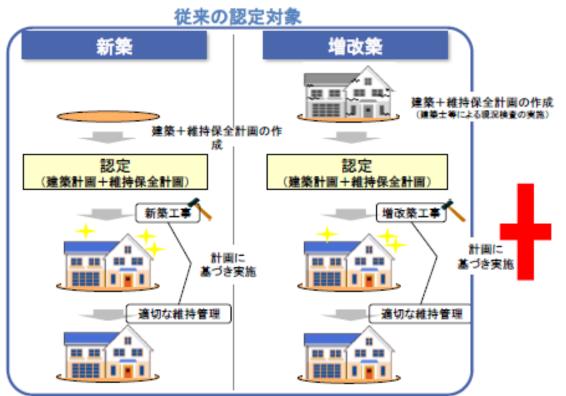
【令和4年10月1日施行】

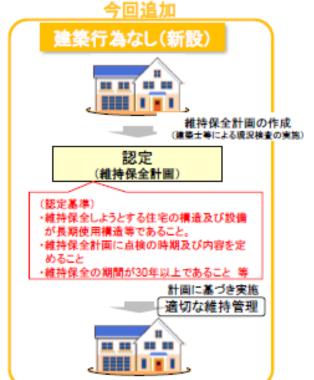
(改正前)

○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。



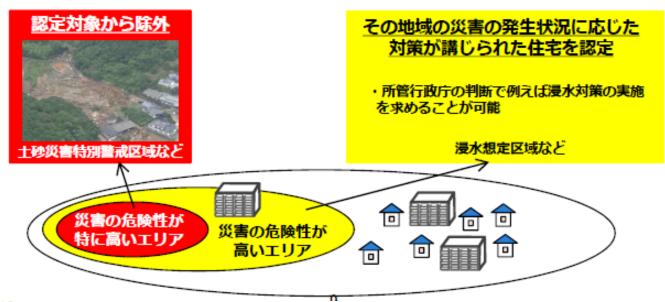


3) 豪雨災害リスクの認定基準化

【令和4年2月20日施行】

- 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】



【参考】長期優良住宅認定基準の見直し案の概要

脱炭素社会に向けた省エネ対策の強化に係る認定基準を見直しします。

2.2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現

【令和4年4月1日施行】

(1) 住宅性能表示の省エネ対策に係る上位等級の創設

・断熱等性能等級は等級4(省エネ基準相当)、一次工 ネルギー消費量等級は等級5(BEI≦0.9)が最高等級 であり、ZEH相当の断熱性能や設備の効率を評価でき ない。

- 断熱等性能等級と一次エネルギー消費量等級に、 ZEH 水準の等級を新たに創設。

 - ※断熱等性能等級5 U_A≤0.6(6地域)等
 ※一次エネルギー消費量等級6 BEI≤0.8(省エネ基準▲20%)
- ・ZEH水準を上回る等級は、今後、検討の上、位置づけ。

(2) 認定基準に係る省エネ対策の強化(長期優良住宅)

- ・2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現に向 け、ZEB・ZEHの推進が必要。
- 認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、建築物省工ネ法 に基づく性能向上計画認定に係る誘導基準をZEH相当 の水準に引上げ、整合させることを検討。
- ・断熱性能について、ZEH水準の基準に引き上げ。 ※住宅性能表示の断熱等性能等級5 U₄≦0.6(6地域)等
- 一次エネルギー消費量性能について、ZEH水準の基準を 追加。
 - ※BEI≤0.8(省エネ基準▲20%)

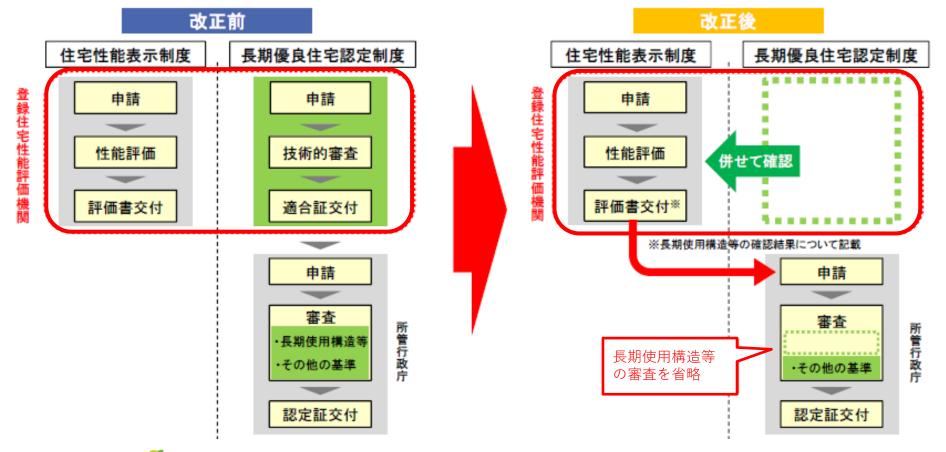
【令和4年10月1日施行】

ここのZEH水準とは、再生可能エネルギー(太陽光発電等)を考慮しない、 省エネ基準からマイナス20%の俗にいう【ZEH oriented】となります。

2)-① 住宅性能表示制度との一体申請

【令和4年2月20日施行】

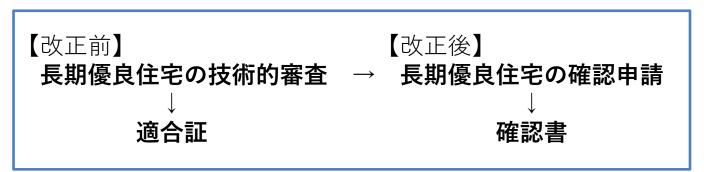
住宅性能評価の申請に併せて長期使用構造等の確認の申請が可能となり、長期使 用構造等である旨の確認結果が添付された長期優良住宅建築等計画については、 所管行政庁の長期使用構造等に係る審査を省略します。

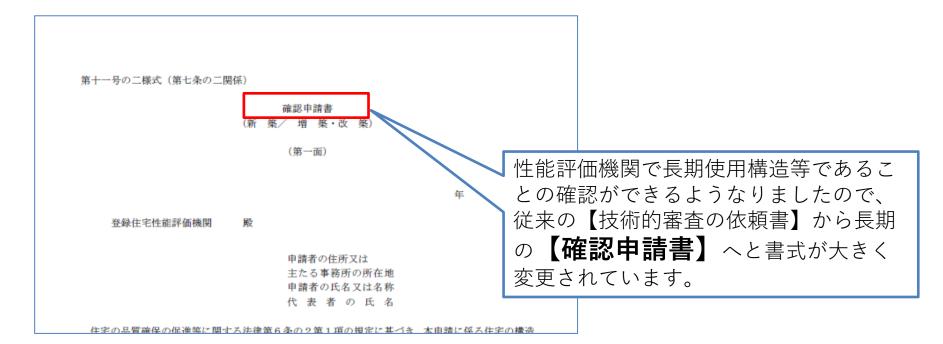


2. 認定手続きに関する内容(1)

申請者→性能評価機関 (※性能評価と一体で申請しない場合)

「確認申請書 第十一号の二様式(第一面)」





2. 認定手続きに関する内容②

性能評価機関が交付する書面 【確認書】

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 /増築・改築) 第 999-99-2022-1-1-00001 号 2022年 2月 20日 長期 太郎 いえまる評価センタ 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 1. 確認を行った住宅の所在地及び名称 ○○県○○市○○町○-○-○ 長期 太郎 様邸新築工事 2. 確認を行った住宅の階数、延べ面積及び構造 地上2階建て 123.45 m² 木浩 設計住宅性能評価書に 3. 工事種別 4. 確認を行った評価員の氏名 長期使用構造等である 家丸 一郎 5. 確認対象住戸及び当該住戸の 旨の記載が追加されます 1階: 66.66

一体申請の場合 【設計住宅性能評価書】



住宅の品質確保の促進等に関する法律 第5条第1項に基づく

設計住宅性能評価書

(一戸建ての住宅)

申請 三郎 様

下記の住宅に関して、評価方法基準(平成13年8月14日国土交通省告示 第1347号(最終改正 令和3年12月1日国土交通省告示第1485号)) に基づき評価を行った結果について、次の通り相違ないことを証します。 なお、上記は評価方法基準に基づいて評価を行った結果であり、時間経過 による変化がないことを保証するものではありません。

記

 1. 建築主
 長期 太郎 ○○県○○市○○町○-○-○

 2. 設計者
 設計 次郎 ○○県○○市○○町○-○-○

 3. 住宅の名称
 長期 太郎 様邸新築工事

 4. 住宅の所在地
 ○○県○○市○○町○-○-○

以上

評価書交付年月日	2022 年 2 月 20 日	
評価書交付番号	999 - 99-2022 - 1-1 -	00001
登録住宅性能評価機関名	いえまる評価センター	
機関登録番号	国土交通大臣 999	
評価員氏名	家丸 一郎	

●特記事項

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

|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) 1階:〇〇㎡ 2階:〇〇㎡

∕∕∕SĴ GROUP



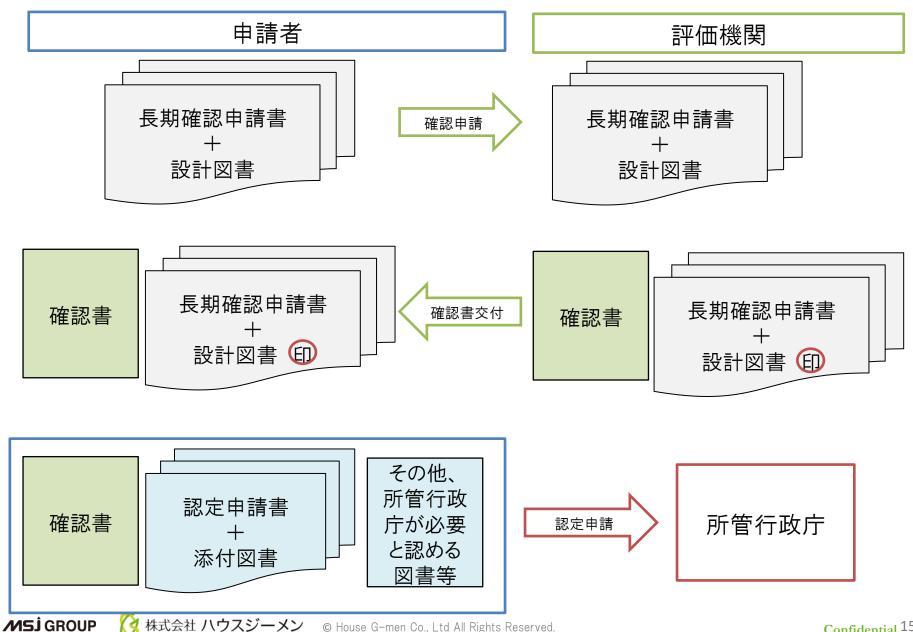
この用紙の大きさは、

(注意) この確認書は、大切に

2. 認定手続きに関する内容③

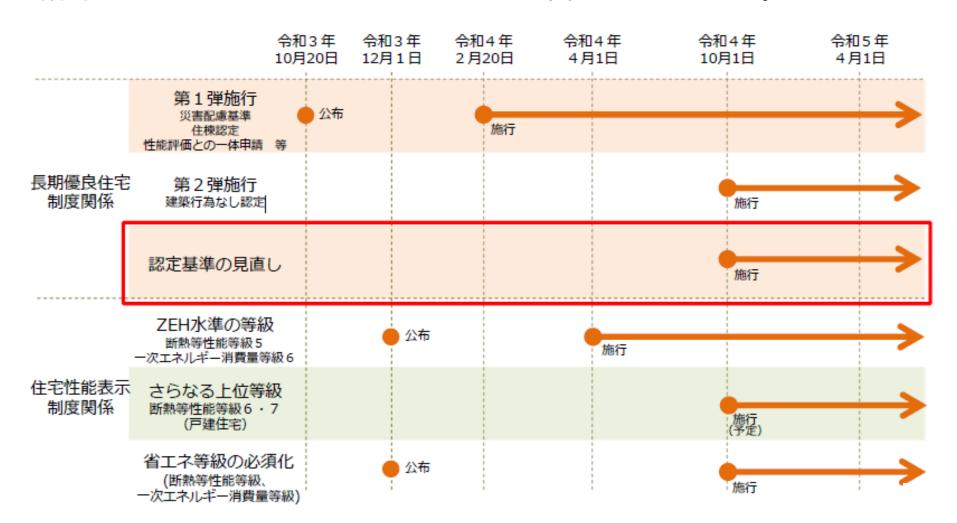
		改正前 (長期適合証)	改正後 (長期確認書)	改正後 (一体申請)
住宅	<申請>	・技術的審査依頼	・長期確認申請	・住宅性能評価申請 (長期確認含む)
性 能 評	<審査>	・ 長期使用構造等 ・その他の基準	・長期使用構造等	・住宅性能評価 ・ 長期使用構造等
機関	<交付>	・ 適合証 (共同は申請住戸分のみ交 付)	・ 長期確認書 (共同住宅の場合でも、棟でまとめ て1枚交付される)	・ 住宅性能評価書 (長期使用構造等適合) (共同住宅の場合は申請住戸の分だけ 交付される)
所管行政庁	<申請>	・申請書 ・添付図書 ・ 適合証	・申請書 ・添付図書 (構造計算書、各部詳細図等は除 く) ・ 長期確認書	・申請書 ・添付図書 (構造計算書、各部詳細図等は除く) ・ 住宅性能評価書 (長期使用構造等適合)
	<審査>	・長期使用構造等 ・その他の基準 (適合証の記載分は実態上 審査を省略)	・その他の基準(面積、景観、維持、資金計画、災害など)	
	<交付>	・ 認定通知書 (共同は申請住戸分のみ交 付)	・ 認定通知書 (共同住宅の場合でも、棟でまとめて1枚交付される)	

2. 認定手続きに関する内容(4)



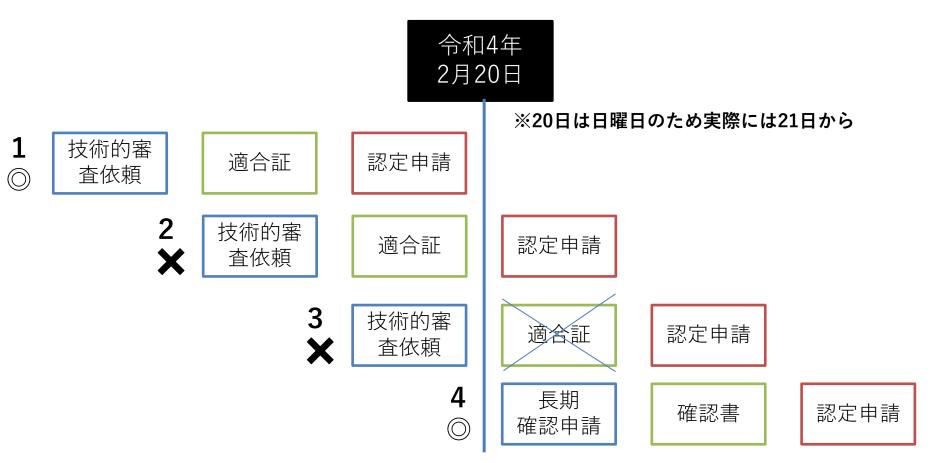
3. 法改正の施行スケジュール

長期優良住宅と住宅性能表示が一体となり、直近の2月20日施行以外の段 階的な改正となりますのでスケジュールを図にしたものです。



3. 法改正施行日前後の取り扱い①

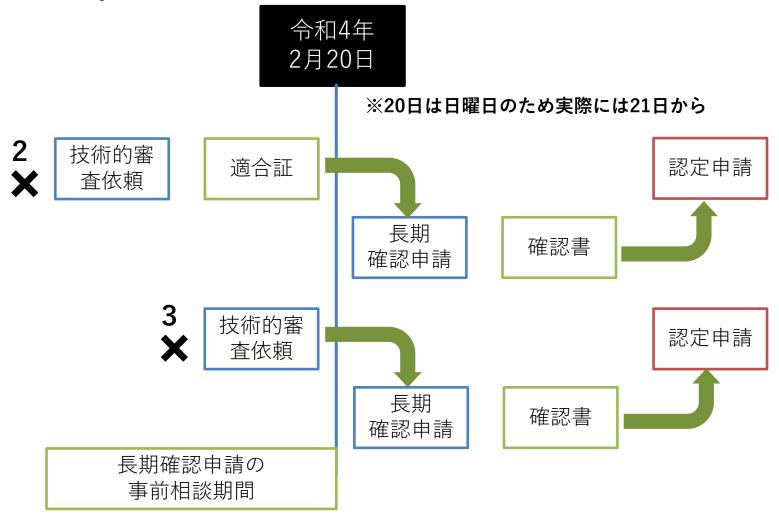
法改正施行日前後で取り扱いが変わりますのでご注意ください。



- ※所管行政庁によりますが、原則2月20日以降適合証では受け付けてくれません。
- ※評価機関は2月20日以降適合証を交付できなくなります。

3. 法改正施行日前後の取り扱い②

認定申請が2月20日以降になる場合は長期確認申請に切り替える必要があ ります。



おわりに

長期優良住宅の普及促進等(長期優良住宅法・住宅品確法の改正)

1) 認定対象の拡大等

- 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(住棟認定の導入)【令和4年2月20日施行】 ※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】
- 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を創設 【令和4年10月1日施行】

2) 認定手続の合理化

① 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【令和4年2月20日施行】

3)頻発する豪雨災害等への対応

① 認定基準に災害リスクに配慮する基準を追加【令和4年2月20日施行】 (災害の危険性が特に高いエリアを認定対象から除外等)