

---

# 長期優良住宅 法改正について

# 長期優良住宅法の改正について (2021年5月28日公布・2022年2月20日施行)

## 主な改正内容

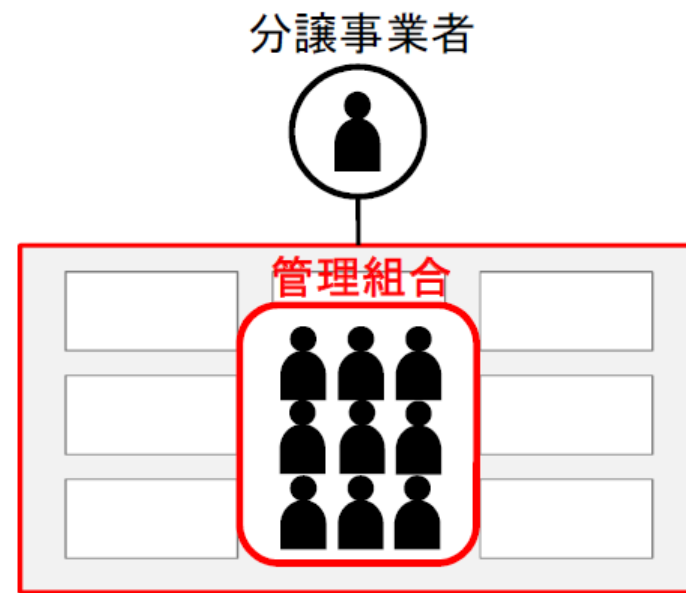
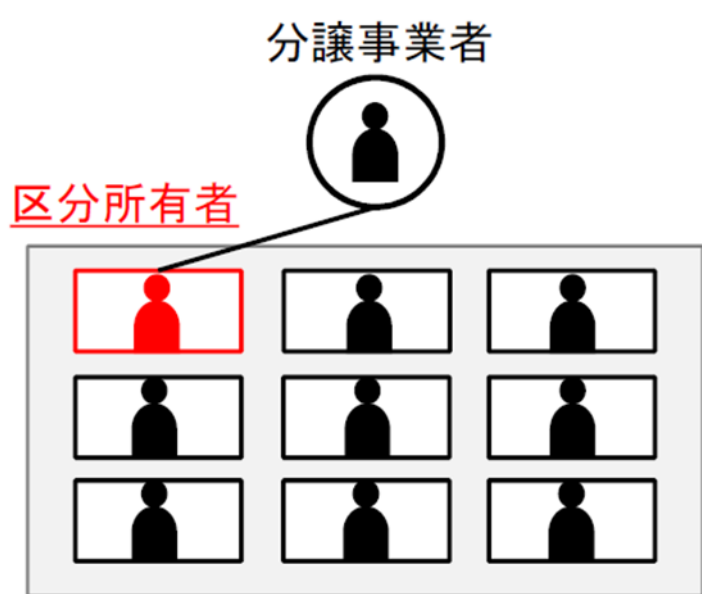
- 【1】認定対象の拡大(一括住棟認定) …… P3
- 【2】頻発する豪雨災害等への対応 …… P4
- 【3】認定手続きの合理化 …… P5
- 【4】容積率緩和の特例許可制度を創設 …… P9

# 【1】認定対象の拡大(一括住棟認定)

- 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(一括住棟認定)

改正前 住戸単位認定

改正後 住棟認定



○当初申請:分譲事業者

変更申請は区分所有者ごと

○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

○当初申請:分譲事業者

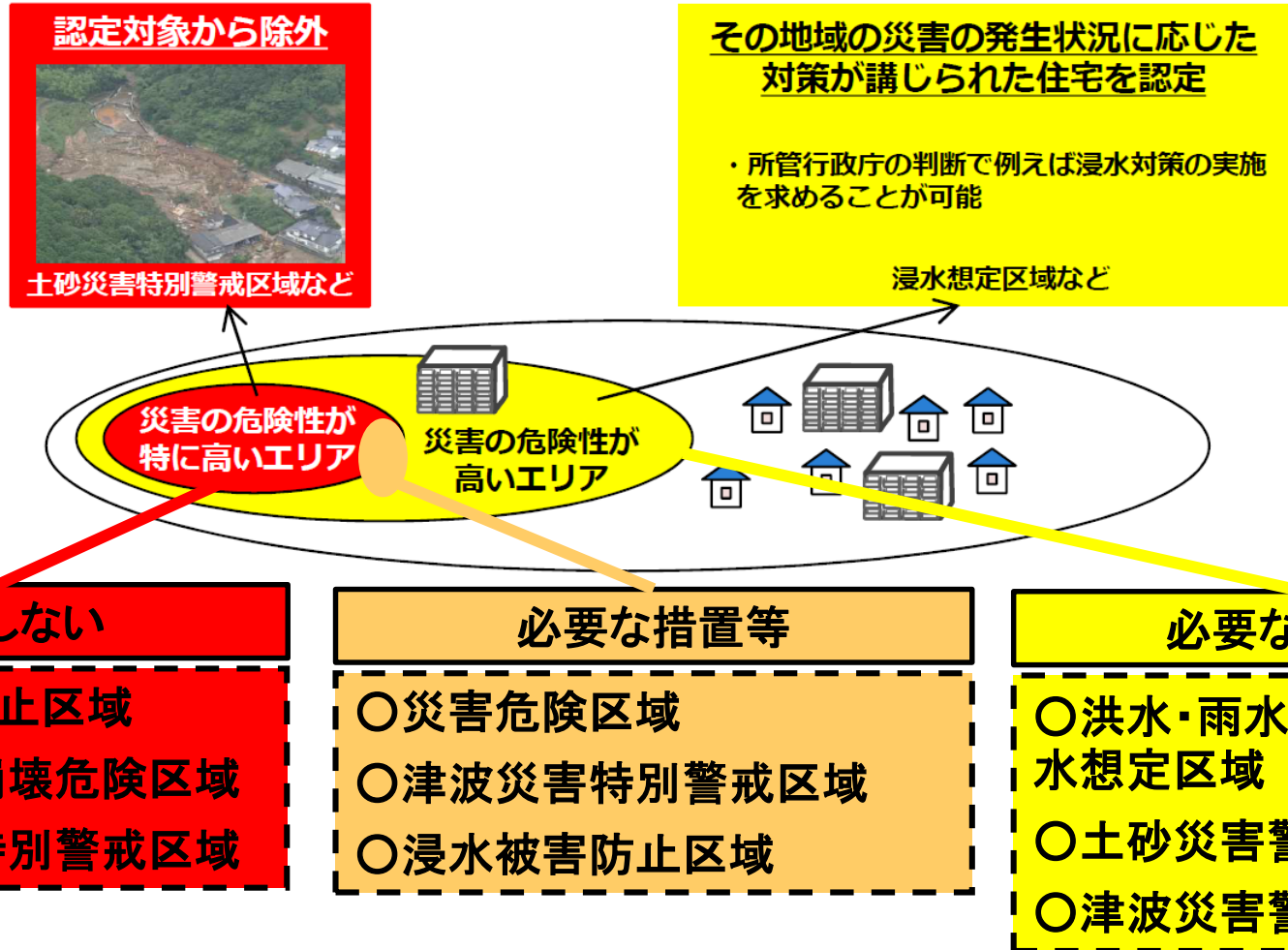
変更申請は住棟で1回のみ

○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

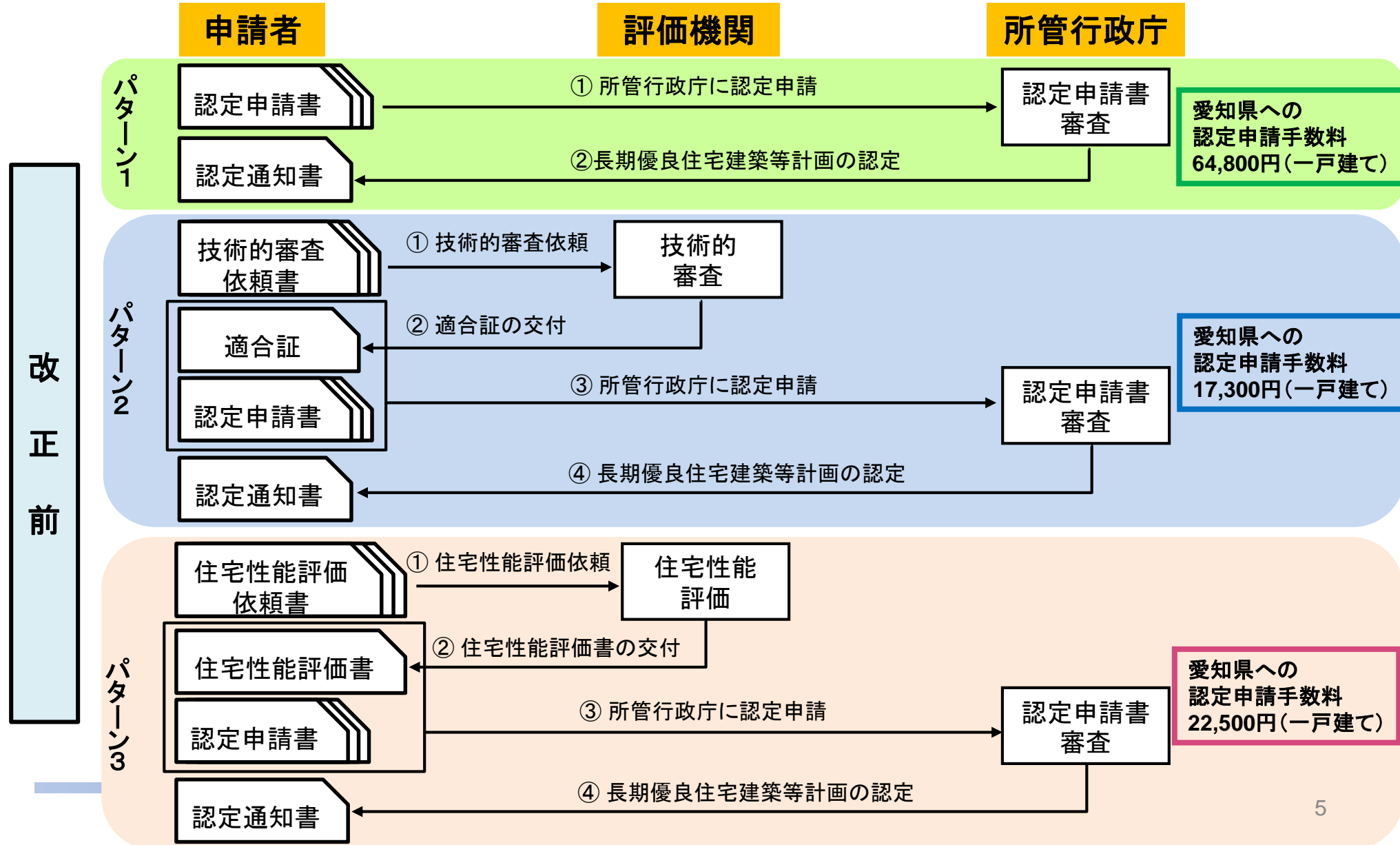
## 【2】頻発する豪雨災害等への対応

- 長期優良住宅認定基準に「自然災害による被害の発生防止または軽減に配慮されたものであること」が追加
- 災害の危険性が特に高い区域については認定を行わない



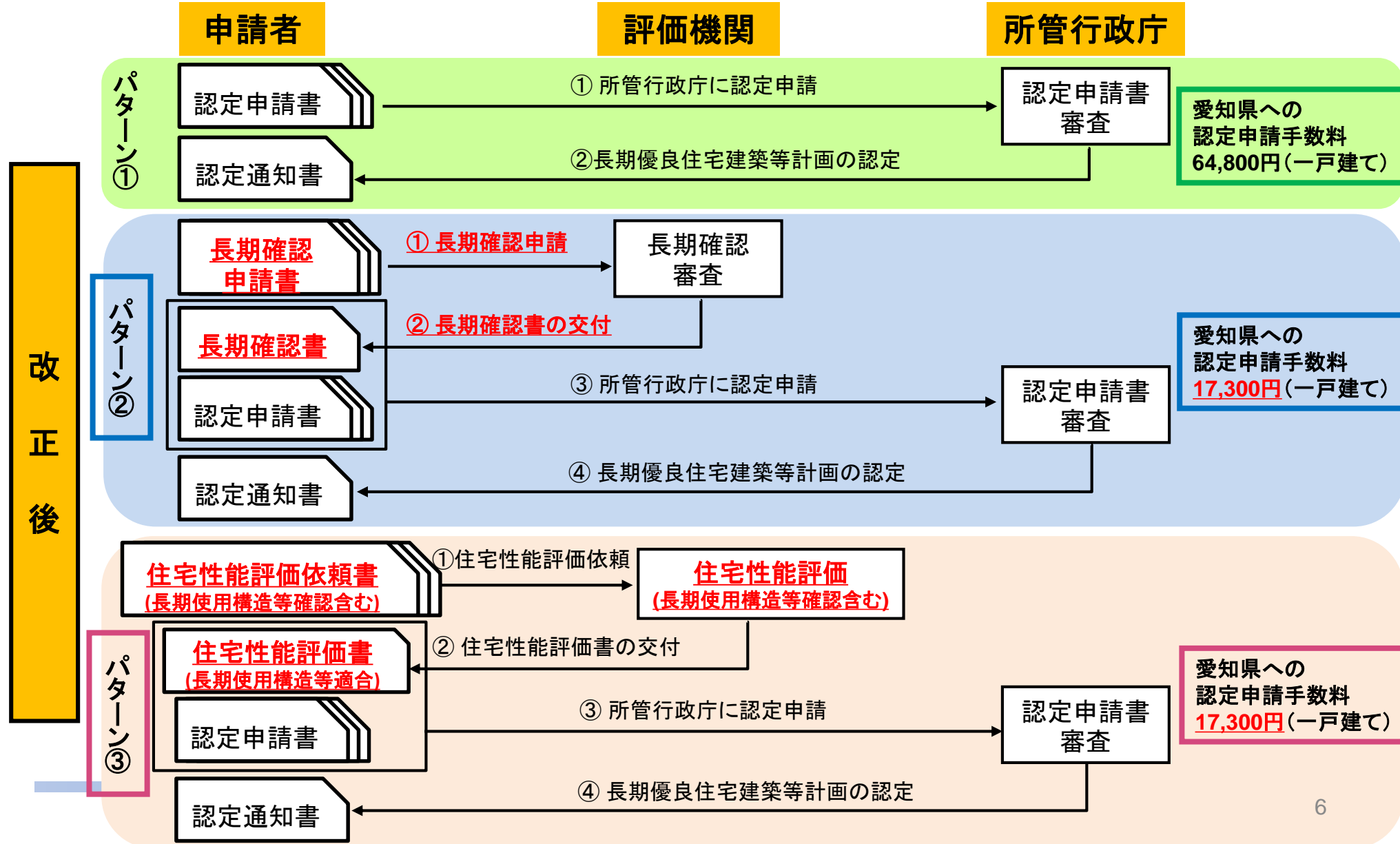
# 【3】認定手続きの合理化

## □ 長期優良住宅の認定手続き方法



# 【3】認定手続きの合理化

## □ 長期優良住宅の認定手続き方法



# 【3】認定手続きの合理化

## □ 申請パターンにおける評価機関と所管行政庁での審査項目

### 改正前(現行)

登録住宅性能評価機関における審査								所管行政庁における審査									
申請ルート		長期使用構造等		それ以外				長期使用構造等	それ以外								
		性能評価	長期独自	面積	維持	景観	災害		面積	維持	景観	災害					
パターン1	評価機関なし	/		/				○	○	○	○	/					
パターン2	適合証あり							○	○	○	○		×	△	△	△	○
パターン3	評価書あり							○	×	×	×		×	△	○	○	○

### 改正後

登録住宅性能評価機関における審査								所管行政庁における審査									
申請ルート		長期使用構造等		それ以外				長期使用構造等	それ以外								
		性能評価	長期独自	面積	維持	景観	災害		面積	維持	景観	災害					
パターン①	評価機関なし	/		/				○	○	○	○	○					
パターン②	確認書あり							○	○	×	×	×	×	○	○	○	○
パターン③	評価書一体							○	○	×	×	×	×	○	○	○	○

# 【3】認定手続きの合理化

## □ 長期優良住宅の認定手続きに係る添付図書について

確認書【パターン②】または 住宅性能評価書(長期使用構造等適合付き)【パターン③】にて  
所管行政庁へ申請の場合

改正前	改正後	明示すべき事項※一部省略
設計内容説明書	— (添付なし)	—
付近見取り図	付近見取り図	方位、道路及び目標となる地物
配置図	配置図	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	各階平面図	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	用途別床面積表	用途別の床面積
床面積求積図	床面積求積図	求積に必要な建築物の各部分の寸法、算式
2面以上の立面図	2面以上の立面図	縮尺、外壁、開口部の位置
断面図又は矩計図	断面図又は矩計図	縮尺、建築物の高さ、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)	—	—
状況調査書(増改築申請のみ)	状況報告書	建築物の劣化事象等の状況の調査の結果



# 【4】容積率緩和の特例許可制度を創設

□ 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

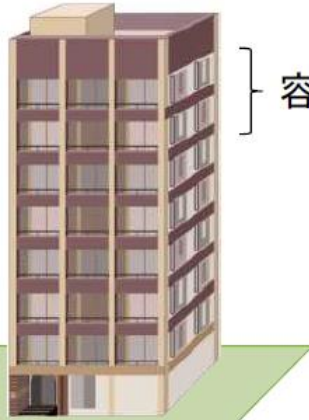
## 制度のイメージ図

(通常の建築計画)

(長期優良型総合設計制度)

容積率の緩和

長期優良計画の認定



・一定の敷地面積とは・・・(施行令五条)

地域または区域	敷地面積
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 田園住居地域、指定のない区域	1,000㎡
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、準工業地域 工業地域、工業専用地域	500㎡
近隣商業地域、商業地域	300㎡

・市街地環境の整備改善に資する取組みとは・・・(技術的助言)

地域の防災、環境等の向上に資する整備等として以下のイからホまでに掲げるもの

- イ 地域で活用できる防災備蓄倉庫の設置、地域のための防災広場、津波避難ビルとして活用できるスペース等の整備
- ロ 地域に開放されたコミュニティ形成のための集会所、スペース等の整備
- ハ 保育所、幼稚園、遊び場等の地域の子育て支援施設の整備
- ニ 地域包括ケア機能等の高齢者向け福祉施設、診療所等の医療施設の整備
- ホ その他、地域の状況に応じて特定行政庁が定める取組み