

---

# 長期優良住宅 法改正について

令和4年2月21日以降受付分より

# 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

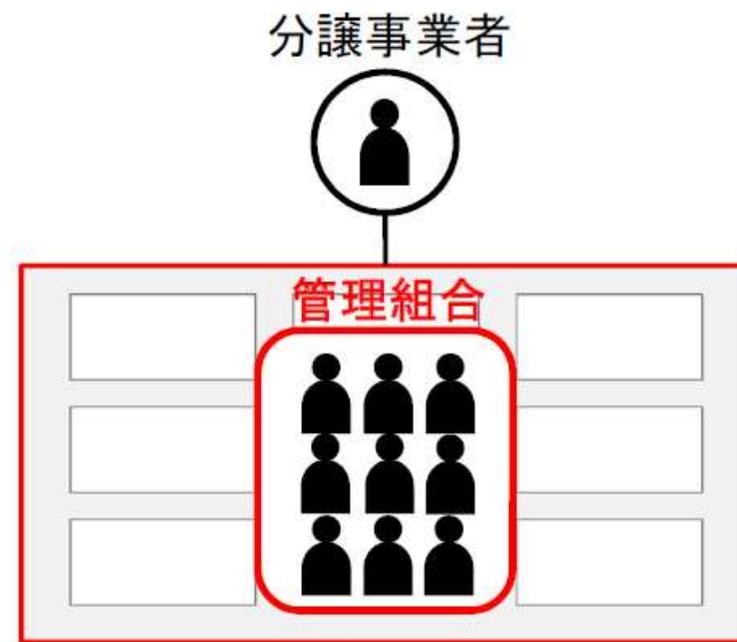
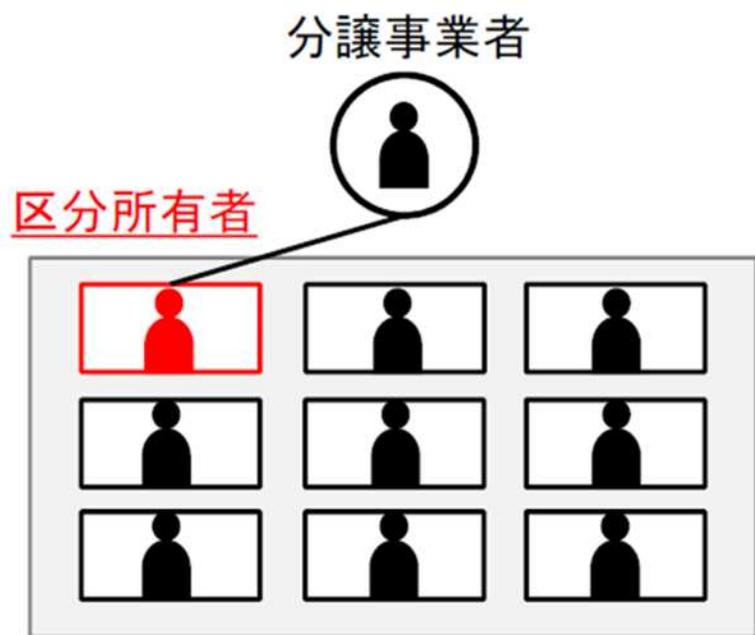
【3】認定手続きの合理化 …… P5

# 【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

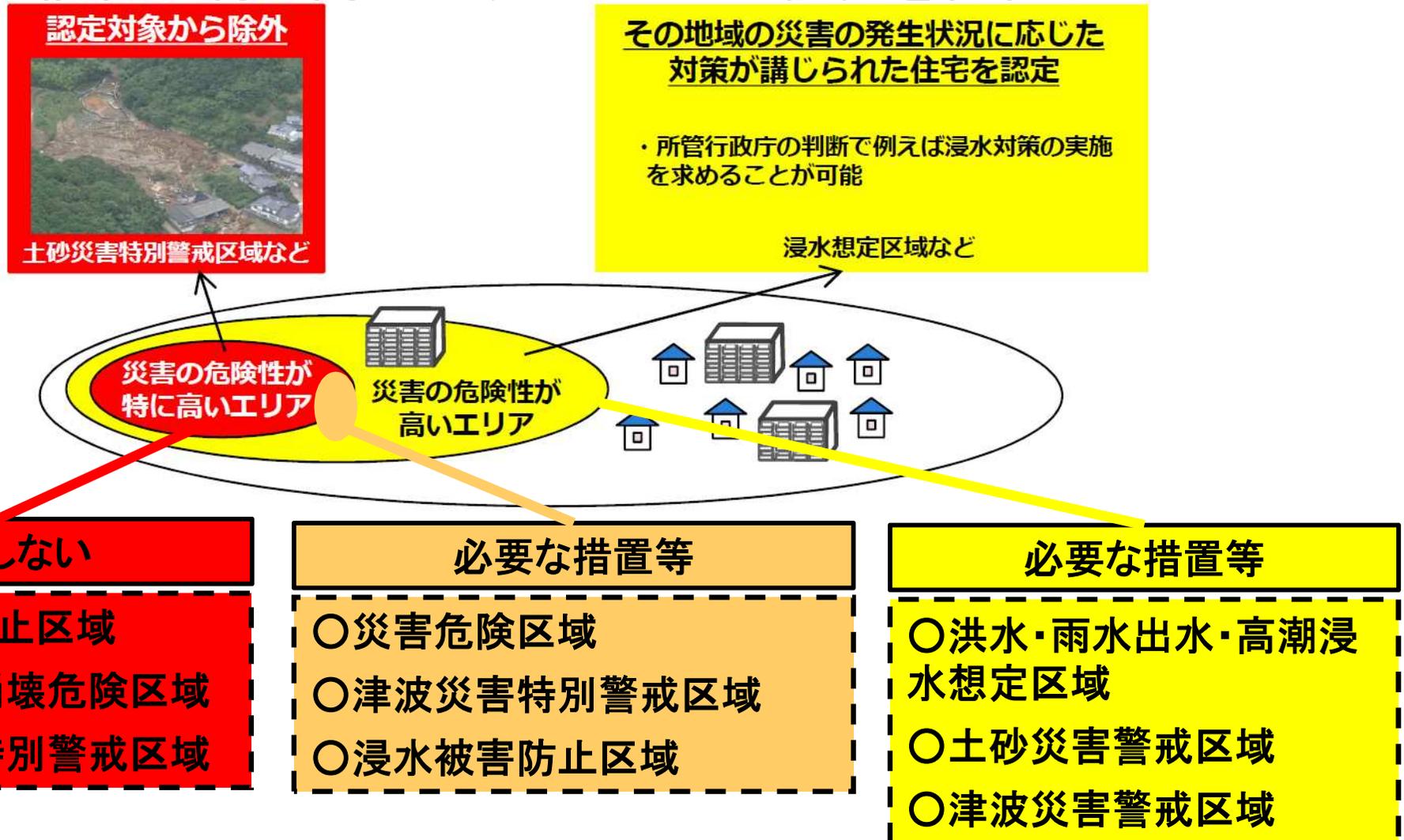
変更申請は住棟で1回のみ

○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**

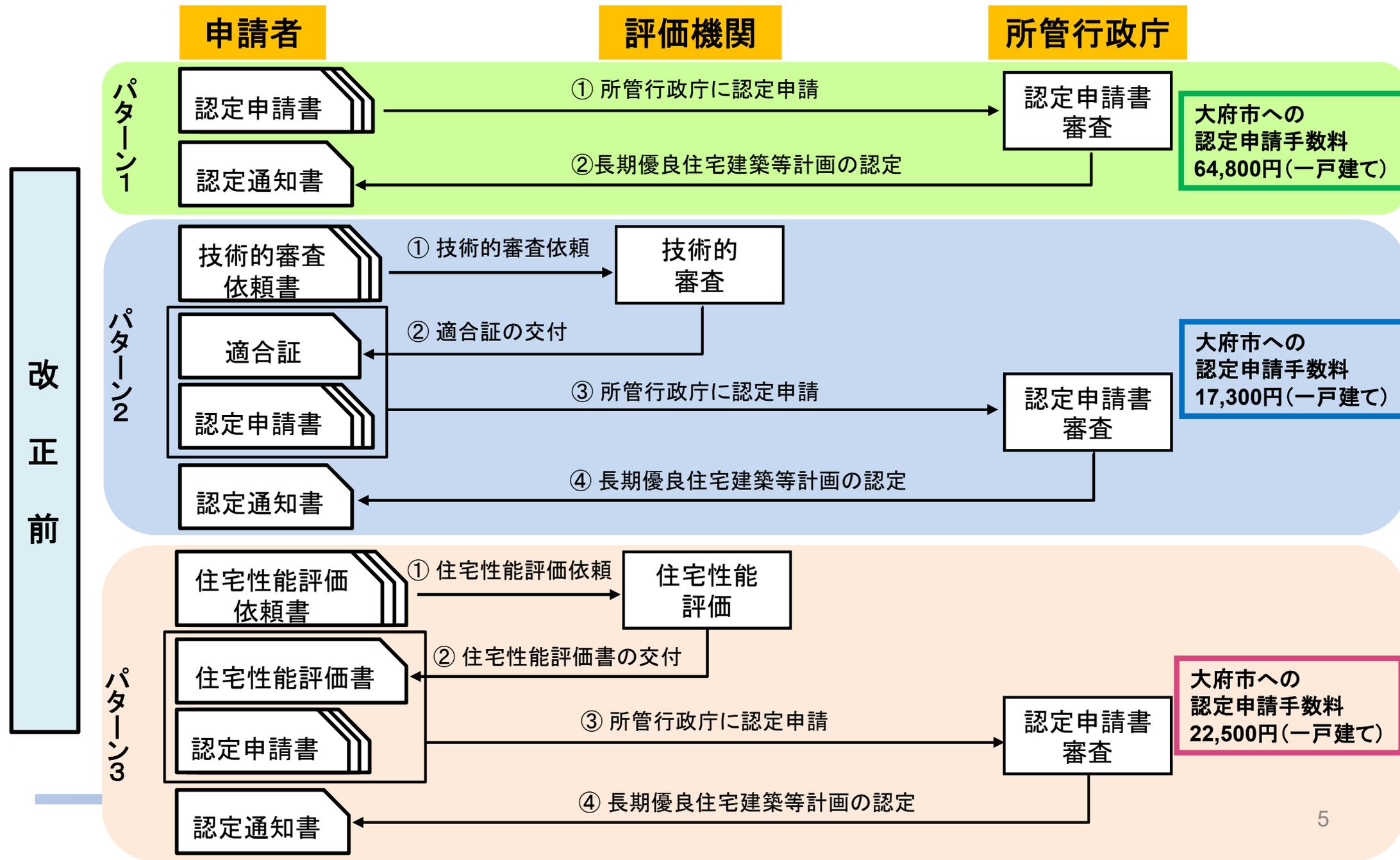
## 【2】頻発する豪雨災害等への対応

- 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



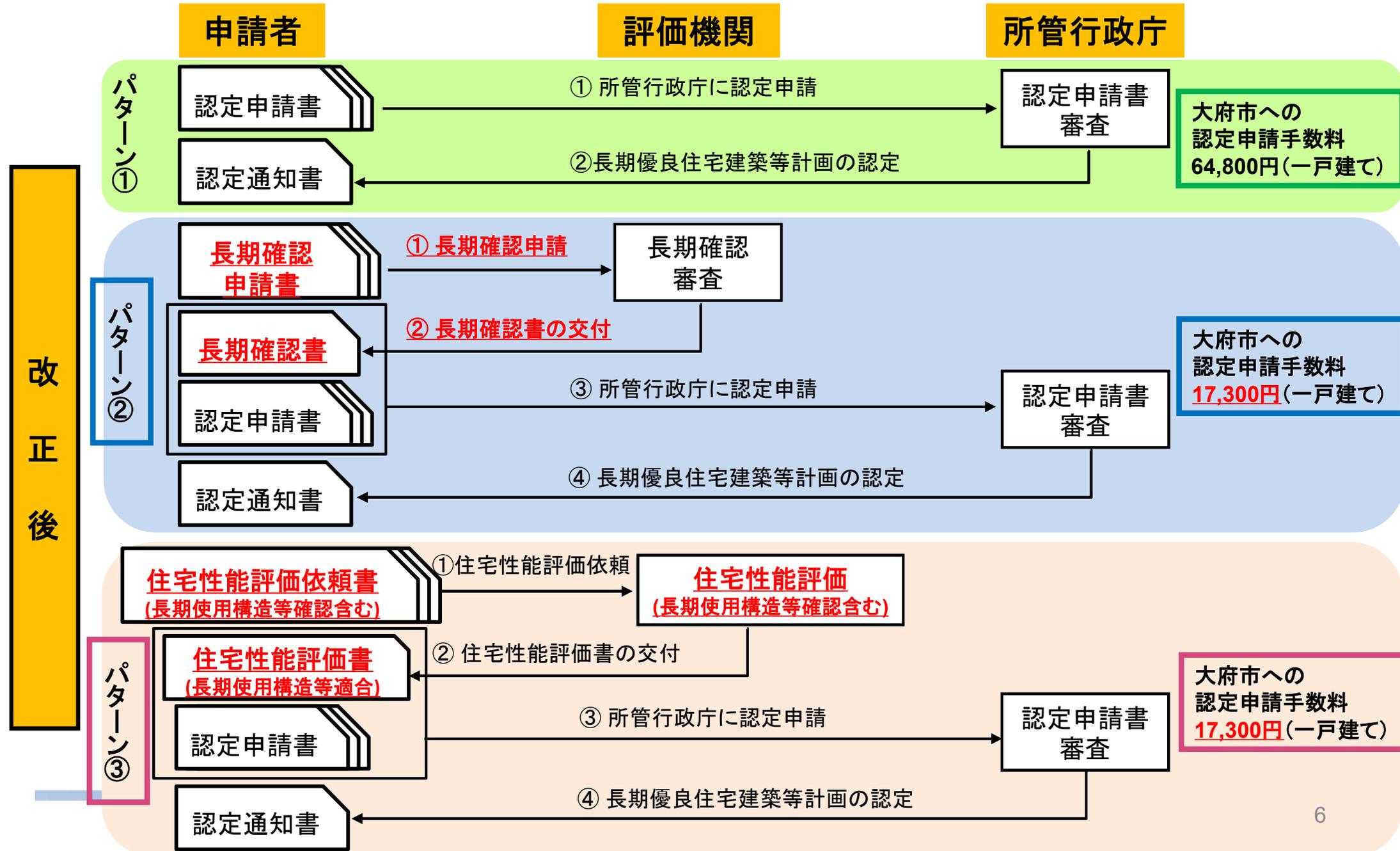
# 【3】認定手続きの合理化

## □ 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

設計内容説明書  
付近見取り図  
配置図  
仕様書  
各階平面図  
用途別床面積表  
床面積求積図  
2面以上の立面図  
断面図又は矩計図  
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)

### 改正後

-(添付なし)  
付近見取り図  
配置図  
-  
各階平面図  
用途別床面積表  
床面積求積図  
2面以上の立面図  
断面図又は矩計図  
-  
-  
-  
-  
状況報告書

### 明示すべき事項※一部省略

-  
方位、道路及び目標となる地物  
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  
-  
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  
用途別の床面積  
求積に必要な建築物の各部分の寸法、算式  
縮尺、外壁、開口部の位置  
縮尺、建築物の高さ、軒の高さ、軒及びひさしの出  
-  
-  
-  
-  
建築物の劣化事象等の状況の調査の結果

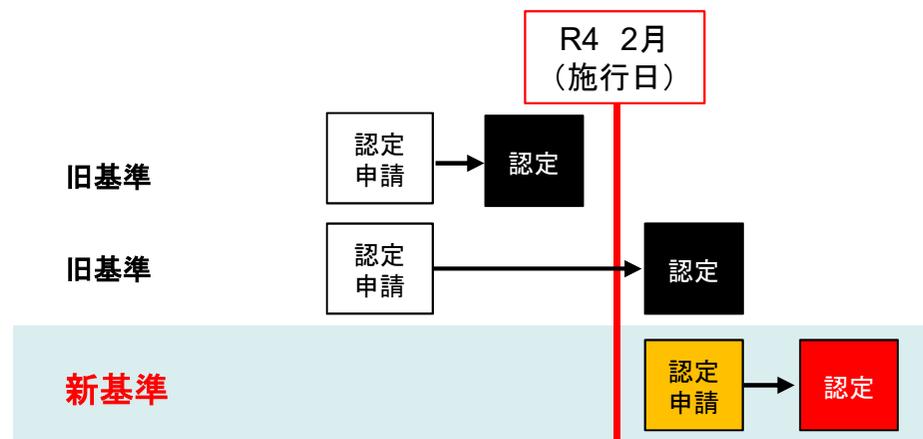
# 経過措置(附則関係)

## <新基準の適用: 共通> 附則第2条第1項

「認定申請日」が施行日の前か後かで判断する

### 【新基準】

- ・災害配慮基準の適用
- ・容積特例の適用

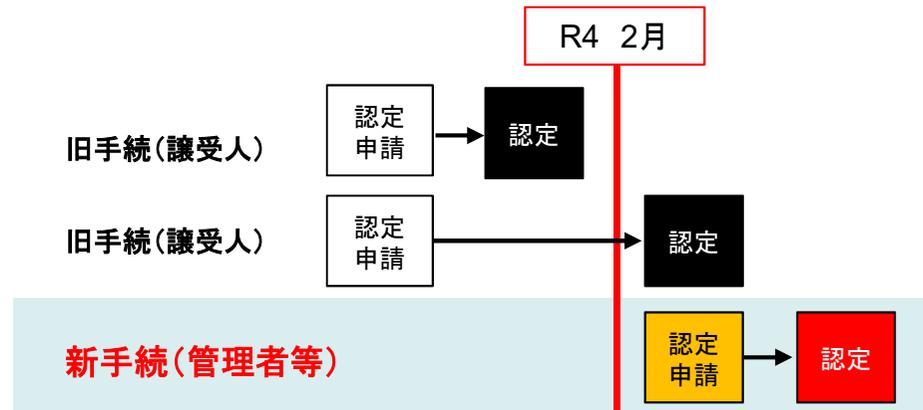


## <新手順の適用: 共同住宅>

「認定申請日」が施行日の前か後かで判断する

### 【新手順】

- ・住棟単位の認定申請
- ・認定申請者を管理者等とする



## ○計画の変更(譲受人の決定)の認定申請について

附則第2条第3項第1号、第2号

- ・最初の「計画の変更※」の認定申請日が、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が適用される。

※当該経過措置は、現行法の法第9条第1項(譲受人の決定)に基づく計画の変更の申請(法第8条)を行う時期によって扱いを分けている。そのため、現行法の法第9条第1項(譲受人の決定)以外の計画の変更の申請が施行日より前に行われていたとしても、経過措置の対象となる。

