

# 長期優良住宅の普及に関する法律の改正について

---

令和4年10月施行版

まちづくり局 指導部 建築管理課  
省エネ・CASBEE担当

# 目次

1. 法改正の概要
2. 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度
3. 省エネルギー対策の強化、壁量規定の見直し
4. 共同住宅等に係る規模の基準の合理化
5. マンション管理認定計画のみなし規定
6. 施行スケジュール、経過措置

## 1. 法改正の概要

2. 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度
3. 省エネルギー対策の強化、壁量規定の見直し
4. 共同住宅等に係る規模の基準の合理化
5. マンション管理認定計画のみなし規定
6. 施行スケジュール、経過措置

# 法改正の概要

## 背景・必要性

多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの普及・定着を図り、脱炭素社会の実現にも貢献していくため、長期優良住宅の普及促進と住宅の円滑な取引環境の整備が必要。

## 概要

### ○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

建築行為を伴わない既存住宅の認定をするための認定基準を新たに創設

### ○省エネルギー対策の強化

認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、建築物省エ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

### ○共同住宅の認定基準の合理化等

賃貸住宅の特性を踏まえた基準の設定、耐震性・規模の基準の見直し、その他近年の技術・知見に応じた基準に合理化

1. 法改正の概要

**2. 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度**

3. 省エネルギー対策の強化、壁量規定の見直し

4. 共同住宅等に係る規模の基準の合理化

5. マンション管理認定計画のみなし規定

6. 施行スケジュール、経過措置

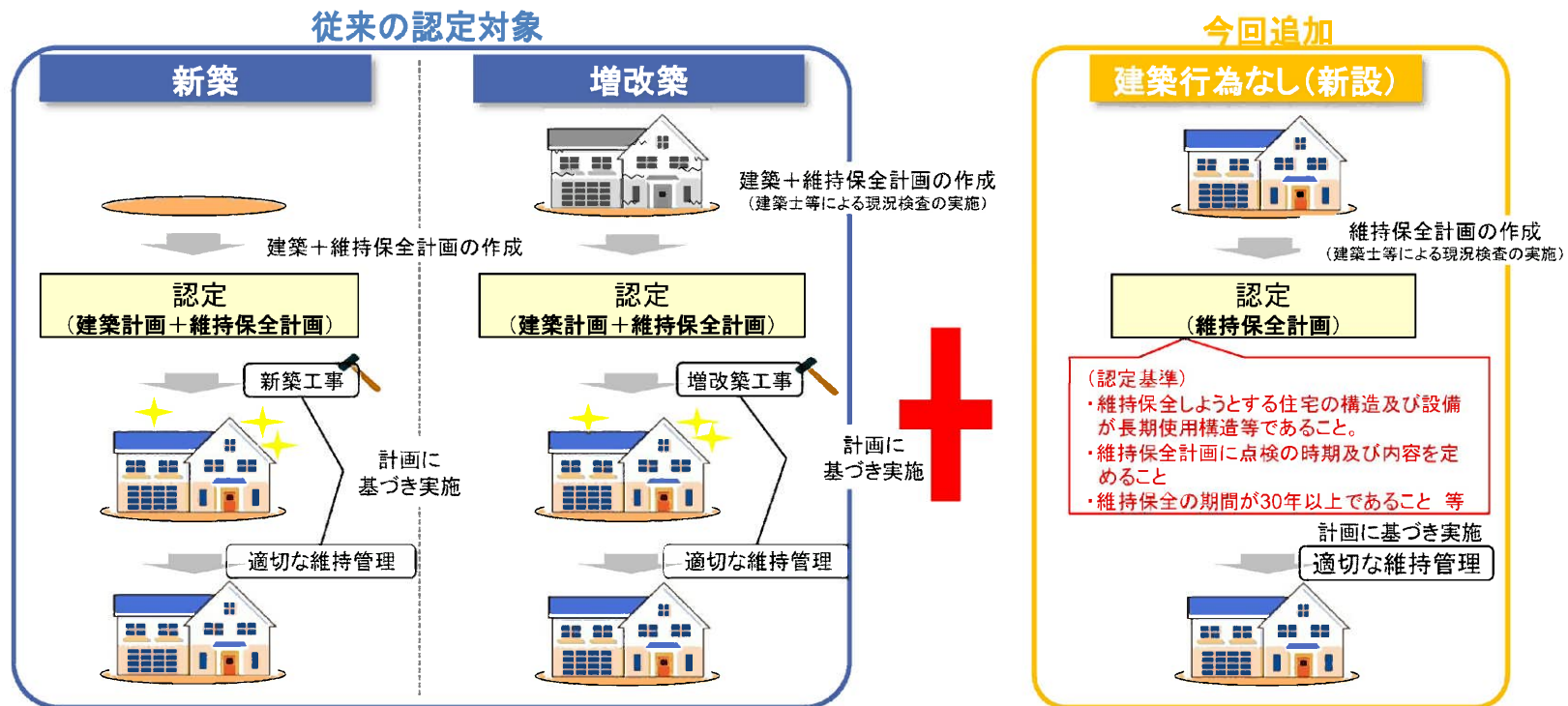
# 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度

(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。



※ 増改築とは、既存住宅を長期使用構造等の基準に適合させる工事（断熱改修等）をいう。

# 建築行為なし認定制度の認定基準

## 【基準】

※規模の基準を除く

新築又は増改築※の時期 <small>※長期使用構造等とするための増改築を指す。</small>	適用する基準	
	長期使用構造等基準	居住環境基準 災害配慮基準 維持保全基準
① 平成21年6月4日以降に新築した後増改築していない場合	新築時点における新築基準	申請時点における基準
② 平成28年4月1日以降に増改築した場合	増改築時点における増改築基準	
③ 平成21年6月3日以前に新築し、又は平成28年3月31日以前に増改築した場合（②の場合を除く）	H28.4.1時点の増改築基準	

長期優良住宅制度の創設前に新築された住宅、増改築基準の創設前に増改築された住宅は、参照すべき基準がなかったため、創設当初（H28.4.1時点）の増改築基準を適用する。

# 建築行為なし認定制度の認定基準（規模の基準）

## 【基準】

新築又は増改築※の時期 ※長期使用構造等とするための増改築を指す。	適用する基準（床面積の合計）
① 令和4年9月30日までに新築又は増改築したもの （令和4年10月1日以降に増改築したものを除く。）	55㎡以上 （地域の実情を勘案して所管行政庁が40㎡を下回らない範囲内で別に定める場合には、その面積以上）
② 令和4年10月1日以降に新築又は増改築したもの	40㎡以上 （地域の実情を勘案して所管行政庁が40㎡を下回らない範囲内で別に定める場合には、その面積以上）

## 【一戸建て住宅の場合】

床面積の合計が75㎡以上



# 認定手続きの流れ

- ・ 建築行為なし認定制度は、増改築時の認定と同様に、現況検査と長期使用構造等であることの確認等を行い認定を行う。
- ・ 申請書類等についても、基本的に増改築の認定と同様の書類による審査を行う。
- ・ 建築行為なし認定制度の認定基準は建築の時期により決まるため、**新築又は増築・改築の時期が分かる書類**を別途求めることとする。

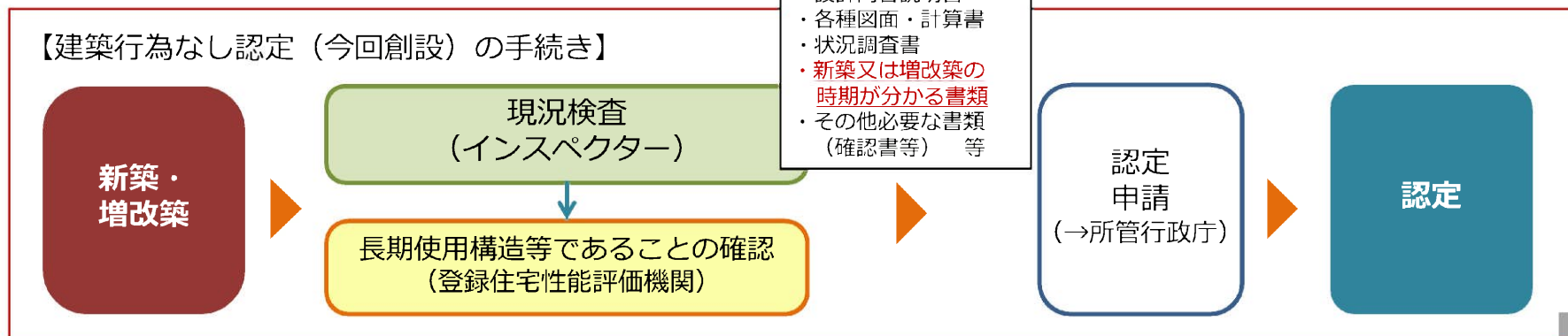
## 【新築時の認定（現行）の手続き】



## 【増改築時の認定（現行）の手続き】



## 【建築行為なし認定（今回創設）の手続き】



# 認定手続きについて（手数料）

【表1】

認定申請に係る 建築物の総住戸数		ア. 登録住宅性能評価機関 が交付する確認証等が添付 されている場合	イ. ア以外の場合
		1棟当り	1棟当り
新築住宅	1戸	8,000円	45,000円
	2戸以上 5戸以下	15,000円	110,000円
	6戸以上 10戸以下	25,000円	170,000円
	11戸以上 25戸以下	42,000円	340,000円
	26戸以上 50戸以下	69,000円	600,000円
	51戸以上 100戸以下	116,000円	1,000,000円
	101戸以上 200戸以下	190,000円	1,900,000円
	201戸以上 300戸以下	240,000円	2,700,000円
	301戸以上	260,000円	3,400,000円
増改築を伴う 既存住宅	1戸	11,900円	68,000円
	2戸以上 5戸以下	23,000円	160,000円
	6戸以上 10戸以下	37,000円	260,000円
	11戸以上 25戸以下	63,000円	510,000円
	26戸以上 50戸以下	104,000円	910,000円
	51戸以上 100戸以下	170,000円	1,600,000円
	101戸以上 200戸以下	280,000円	2,900,000円
	201戸以上 300戸以下	360,000円	4,100,000円
	301戸以上	390,000円	5,000,000円
上記以外の 既存住宅	1戸	12,000円	68,000円
	2戸以上 5戸以下	23,000円	160,000円
	6戸以上 10戸以下	37,000円	260,000円
	11戸以上 25戸以下	63,000円	510,000円
	26戸以上 50戸以下	104,000円	910,000円
	51戸以上 100戸以下	170,000円	1,600,000円
	101戸以上 200戸以下	280,000円	2,900,000円
	201戸以上 300戸以下	360,000円	4,100,000円
	301戸以上	390,000円	5,000,000円

**※新設**

建築行為なし認定制度の創設により、建築行為なし認定の手数料が追加されます。

# 認定手続きについて（手数料）

詳しくはこちらを御覧ください

<https://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000075576.html>



 川崎市  
KAWASAKI CITY

現在位置： [トップページ](#) [くらし・手続き](#) [まちづくり](#) [建築](#) [建築・宅地に関する決まりごと](#) [建築確認・検査・許可・認定等](#)  
[建築確認申請](#) [建築行為等に関する手数料の御案内](#)

## 建築行為等に関する手数料の御案内

ツイッターへのリンクは別ウィンドウで開きます [ツイート](#) 2022年7月12日  
コンテンツ番号75576

### その他の建築行為等に関する手数料（川崎市手数料条例抜粋）

その他の建築行為等に関する手数料を川崎市手数料条例で定めています。

その他の建築行為等に関する手数料の一覧

- [「長期優良住宅普及促進法に関する手数料」についてはこちら（令和4年9月30日までの申請）（PDF形式、39.90KB）](#)
- [「長期優良住宅普及促進法に関する手数料」についてはこちら（令和4年10月1日以降の申請）（PDF形式、45.90KB）](#)
- [「エコまち法に関する手数料」についてはこちら（PDF形式、69.68KB）](#)
- [「建築物省エネ法に関する手数料」についてはこちら（PDF形式、56.18KB）](#)
- [「マンション建替え等の円滑化に関する法律に関する手数料」についてはこちら（PDF形式、39.35KB）](#)

# 認定手続きについて（様式）

法改正に伴い、関係する以下の省令様式についても改正が行われます。

第一号様式（第二条関係）	認定申請書（第5条第1・2・3項に基づく申請）
第一号の二様式（第二条関係）	認定申請書（第5条第4・5項に基づく申請）
第一号の三様式（第二条関係）	認定申請書（第5条第6・7項に基づく申請）
第二号様式（第六条関係）	認定通知書
第三号様式（第八条関係）	変更認定申請書（計画の変更）
第四号様式（第九条関係）	変更認定通知書
第七号様式（第十四条関係）	承認申請書（地位の承継）
第八号様式（第十五条関係）	承認通知書

# 認定手続きについて（様式）

法改正に伴い、関係する以下の主要綱様式についても改正が行われます。

第2号様式（第4条関係）	居住環境基準・災害配慮基準事前確認報告書 （増築・改築・既存）
第7号様式（第12条関係）	長期優良住宅建築等計画等認定等申請取下届
第9号様式（第14条関係）	認定長期優良住宅建築等計画に基づく住宅の建築工事が完了した旨の報告書
第10号様式（第14条関係）	認定長期優良住宅建築等計画等に基づく建築及び維持保全に関する報告書
第12号様式（第16条関係）	認定長期優良住宅建築等計画等に基づく住宅の建築又は維持保全を取りやめる旨の申出書
第14号様式（第18条関係）	認定等証明申請書

# 認定手続きについて（要綱）

法改正に伴い、「川崎市長期優良住宅建築等計画等の認定等に関する要綱」についても改正が行われます。

詳しくはこちらを御覧ください。

<https://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000134774.html>

## 審査基準等

### 川崎市長期優良住宅建築等計画等の認定等に関する要綱

本市においては、川崎市長期優良住宅建築等計画等の認定等に関する要綱（以下「要綱」といいます。）に基づき認定その他の手続きについて運用していきます。

#### 要綱

 [川崎市長期優良住宅建築等計画等の認定等に関する要綱\(PDF形式, 151.15KB\)](#)

1. 法改正の概要
2. 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度
- 3. 省エネルギー対策の強化、壁量規定の見直し**
4. 共同住宅等に係る規模の基準の合理化
5. マンション管理認定計画のみなし規定
6. 施行スケジュール、経過措置

# 省エネルギー対策の強化について

## 現行基準

- ・現行、断熱等性能等級4を求めており、一次エネルギー消費量性能については求めていない。

断熱等性能	一次エネルギー消費量性能
住宅性能表示の等級4 ( $U_A \leq 0.87$ (6地域))	無し



## 見直しの考え方

- ・2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現に向けて、住宅の省エネルギー性能を一層向上させることが必要。長期優良住宅の要件として、高い断熱性や一次エネルギー消費量性能など、従来より高い省エネ性能を求める必要。



## 改正案

- ・省エネの基準をZEH相当の水準とし、住宅性能表示制度の断熱等性能等級5及び一次エネルギー消費量等級6とする。

断熱等性能	一次エネルギー消費量性能
住宅性能表示の等級5 ( $U_A \leq 0.60$ (6地域))	住宅性能表示の等級6



# 共同住宅の省エネルギー性能の評価方法について

## 改正案

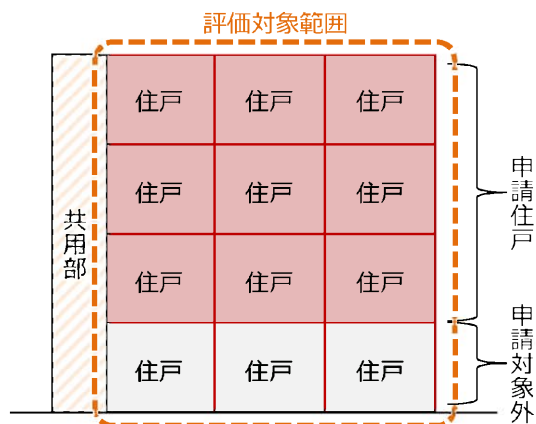
- ・従来の評価方法では、外皮性能と一次エネ消費量性能について、住戸ごとに評価するものとしていた。
- ・共同住宅の一次エネ消費量性能の評価方法について、従来の「住戸ごとの評価方法」に加えて、新たに「住棟全体で評価する方法」を導入する。
- ・「住棟全体で評価する方法」において、申請対象外の住戸も評価対象とし、非住宅部分は評価対象外とする。

	外皮基準	一次エネルギー消費量基準
現行	○単位住戸	○単位住戸
改正案	○単位住戸	○単位住戸 ○住棟評価（単位住戸の合計） ○住棟評価（単位住戸の合計+共用部）

## 申請対象外住戸がある場合等

＜一部の住戸を申請しない場合＞

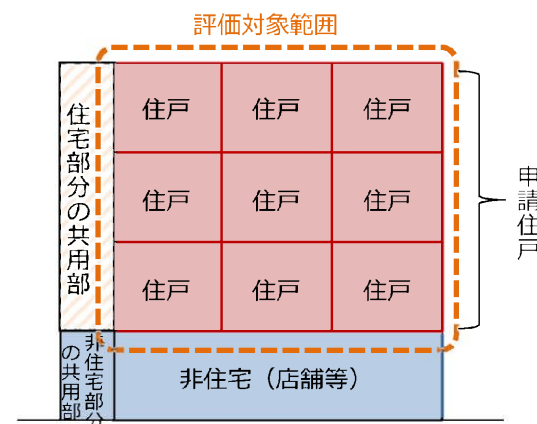
申請対象外住戸も含め、全住戸の合計が基準に適合。



※ 共用部については、評価に含めることも可能。

＜非住宅部分がある場合＞

非住宅部分は評価の対象外とする。



※ 共用部については、評価に含めることも可能。  
(非住宅部分の共用部は不可)

# 長期優良住宅に係る壁量基準の見直し

## 見直しの必要性

- ・長期優良住宅の現行の壁量基準は、耐震等級2又は3。
- ・一方、近年、断熱材や省エネ設備の設置などにより木造建築物が重量化。社会資本整備審議会答申（R4.2）において、壁量計算等で構造安全性を確認している木造建築物の安全性確保のため、**必要な壁量等の構造安全性の基準を整備**することとされた。
- ・長期優良住宅の省エネ性能に係る認定基準は、**R4年10月よりZEH水準に引き上げ予定**。建築基準法における壁量基準の整備を踏まえ、長期優良住宅の壁量基準についても必要な水準に見直すことが必要。

## 基準見直しの考え方

- ・**現行の耐震等級3相当の基準を満たせば、建築物の重量化を踏まえたとしても、概ね長期優良住宅の求める性能を有する見込み。**
- ・住宅の設計や設計ツールの開発には一定の期間を要するため、10月以降の認定に向け、新たな壁量基準を設定した場合、早期に基準を明示したとしても、**設計の現場において混乱が生じるおそれ。**
- ・現場が混乱しないためには、住宅性能表示等の**既存の基準を活用して**、早期に基準を明示することが重要

## 見直し内容

- ・長期優良住宅の壁量基準については、現行の住宅性能表示制度の**耐震等級3\***とする。  
ただし、PV等を搭載した場合は、仕様に関わらず重い屋根の壁量基準を満たすものとする。
- ・なお、今後、建築基準法等において、新たな壁量基準が定められ、必要な周知などを行い、導入が可能となった段階で、当該基準へと見直すこととする。

※住宅性能表示制度における**構造計算による場合は、引き続き、実荷重を踏まえた上で耐震等級2以上の基準へ適合すれば認定基準を満たす。**

1. 法改正の概要
2. 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度
3. 省エネルギー対策の強化、壁量規定の見直し
- 4. 共同住宅等に係る規模の基準の合理化**
5. マンション管理認定計画のみなし規定
6. 施行スケジュール、経過措置

# 共同住宅等に係る規模の基準の合理化

## 現行基準

	床面積の合計	所管行政庁が別に定めることが可能な床面積の合計の下限
共同住宅等※	55㎡以上 (2人世帯の都市居住型誘導居住面積水準)	40㎡ (1人世帯の都市居住型誘導居住面積水準)

※ 一戸建て住宅以外の住宅。共同住宅、長屋、併用住宅

## 見直しの考え方

- ・ 現行基準は、2人世帯の誘導居住面積水準（55㎡）をもとに設定しており、所管行政庁が、単身世帯の誘導居住面積水準（40㎡）を下限に基準を定めることができる。
- ・ 一方、近年、世帯人員の減少が進んでいる（2.8人(1998年)→2.3人(2018年)）。特に共同住宅等は、平均世帯人員が1.8人、単身世帯の割合が過半となるなど、実態に即していない。
- ・ 現行基準で許容する誘導居住面積水準の範囲内で、単身世帯向けの共同住宅等の質の向上に向け、実態に即した見直しが必要。

## 改正案

- ・ 共同住宅等の規模の基準について、単身世帯の都市居住型誘導居住面積水準（40㎡）を標準の基準とし、所管行政庁が、地域の実情に応じて強化可能とする。

	床面積の合計
共同住宅等	40㎡以上 (1人世帯の都市居住型誘導居住面積水準)

※所管行政庁が地域の実情に応じて強化可能

# 規模の基準について

## 基準案

建築行為なし認定制度の認定基準のうち、規模の基準（床面積の合計）は以下のとおりとする。

### 【一戸建て住宅の場合】

床面積の合計が75㎡以上（地域の実情を勘案して所管行政庁が55㎡を下回らない範囲内で別に定める場合には、その面積以上）

### 【共同住宅等の場合】

以下の表のとおりとする。

新築又は増改築※の時期 <small>※長期使用構造等とするための増改築を指す。</small>	適用する基準（床面積の合計）
① 令和4年9月30日までに新築又は増改築したもの （令和4年10月1日以降に増改築したものを除く。）	55㎡以上 （地域の実情を勘案して所管行政庁が40㎡を下回らない範囲内で別に定める場合には、その面積以上）
② 令和4年10月1日以降に新築又は増改築したもの	40㎡以上 （地域の実情を勘案して所管行政庁が40㎡を下回らない範囲内で別に定める場合には、その面積以上）

# 共同住宅に係るその他基準の合理化について

その他次の改正概要については、一般社団法人住宅性能評価・表示協会のホームページに説明資料が掲載されています。

<https://www.hyoukakyokai.or.jp/chouki/kaisei.html>

- 維持管理・更新の容易性（専用配管など）
- 可変性（躯体天井高2650mm以上）
- 耐震性に係る基準の合理化（RCマンション）
- 劣化対策基準における仕上塗材の評価方法
- 維持管理・更新の容易性基準（切断・はつり工事）

1. 法改正の概要
2. 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度
3. 省エネルギー対策の強化、壁量規定の見直し
4. 共同住宅等に係る規模の基準の合理化
- 5. マンション管理認定計画のみなし規定**
6. 施行スケジュール、経過措置

# マンション管理認定計画のみなし規定

## 考え方

- ・改正後の法第6条第8項により、認定管理計画のうち「国土交通省令で定める維持保全に関する基準」に適合するものに係る区分所有住宅の管理者等が長期優良住宅建築等計画又は長期優良住宅維持保全計画の認定の申請をした場合における改正後長期優良住宅法第6条第1項の規定の適用については、同項第5号又は第7号に掲げる維持保全に係る基準に適合しているものとみなすこととした。
- ・これを踏まえ、「国土交通省令で定める維持保全に関する基準」を新たに定める。

## 改正後基準

### 【国土交通省令で定める維持保全に関する基準】

法第6条第8項の国土交通省令で定める基準は、法第2条第3項各号に掲げる住宅の部分及び設備について、国土交通大臣が定めるところにより点検の時期及び内容がマンション管理適正化法第5条の8に規定する認定管理計画に定められていることとする。

### 【国土交通大臣が定める基準】

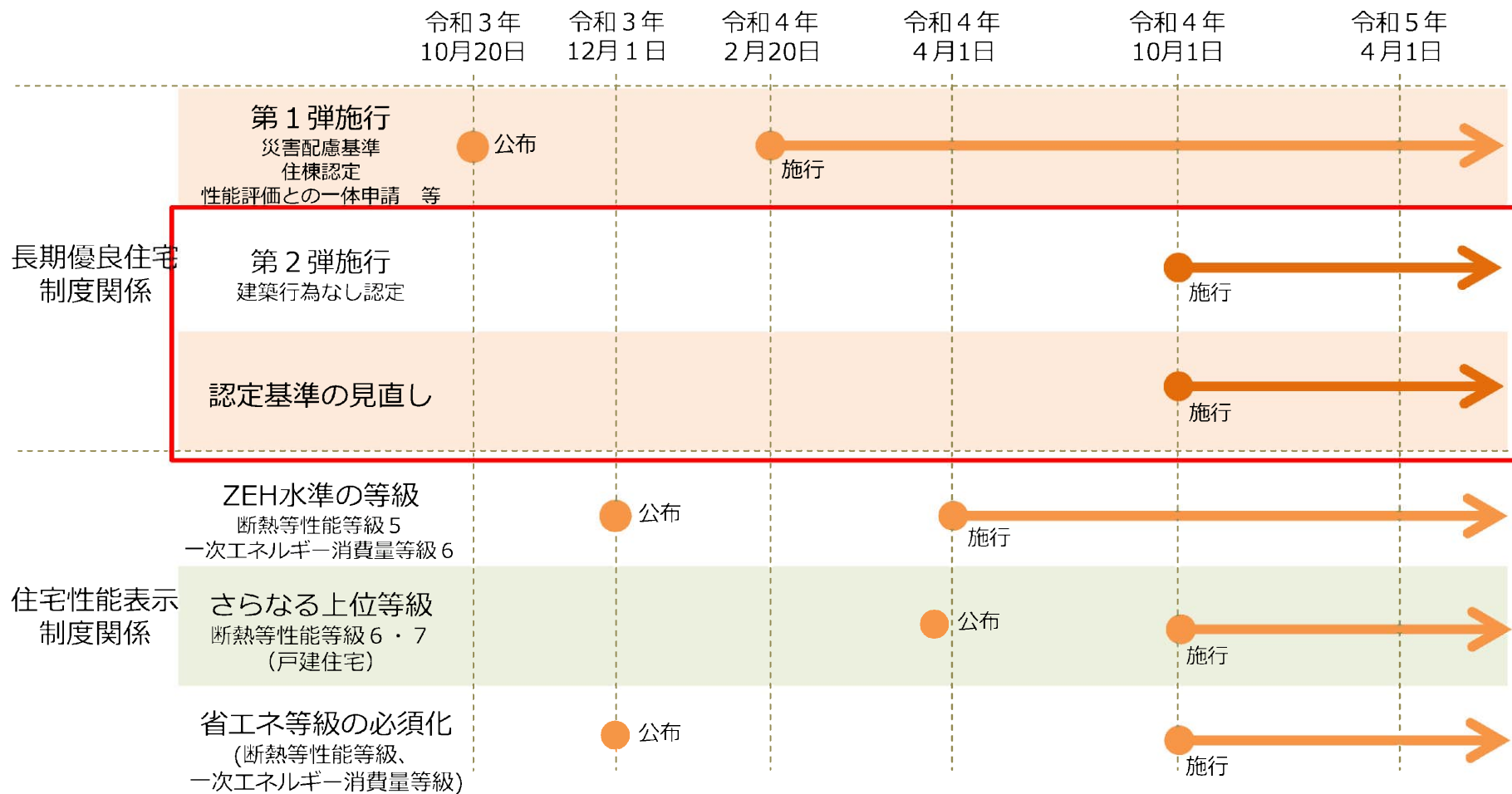
次に掲げるところにより、点検の時期及び内容が認定管理計画に定められていることとする。

1. 法第2条第3項各号に掲げる住宅の部分について、点検の対象となる部分の仕様に応じた点検の項目及び時期が定められたものであること
2. 1. の点検の時期が、それぞれ認定対象建築物の建築の完了又は直近の点検、修繕若しくは改良から10年を超えないものであること
3. 点検の結果を踏まえ、必要に応じて、改良を行うこととされていること
4. 地震時及び台風時に臨時点検を実施することとされていること



1. 法改正の概要
2. 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度
3. 省エネルギー対策の強化、壁量規定の見直し
4. 共同住宅等に係る規模の基準の合理化
5. マンション管理認定計画のみなし規定
6. 施行スケジュール、経過措置

# 施行スケジュール



# 経過措置

施行日前後の長期使用構造等基準等の適用について

●登録住宅性能評価機関へ長期使用構造等基準の確認申請を行う場合

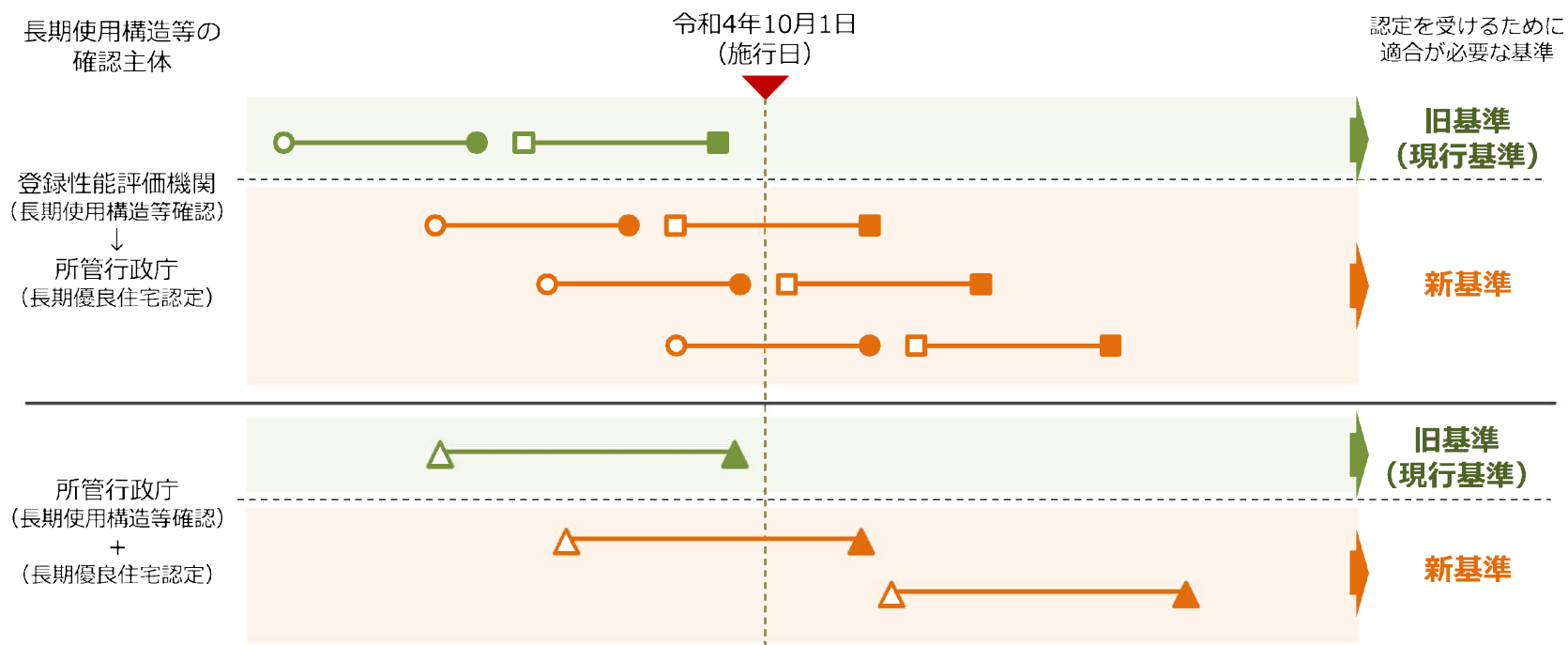
登録住宅性能評価機関への申請日	～R4.9.30				R4.10.1～
所管行政庁への申請日	～R4.9.30		R4.10.1～ R5.3.31	R5.4.1～	R4.10.1～
認定日	～R4.9.30	R4.10.1～	R4.10.1～	R4.10.1～	R4.10.1～
規模の基準	旧基準	新基準	新基準	新基準	新基準
長期使用構造等基準	旧基準	旧基準	旧基準	新基準	新基準

●所管行政庁に長期使用構造等であることの審査も含め、直接認定申請を行う場合

所管行政庁への申請日	～R4.9.30		R4.10.1～
認定日	～R4.9.30	R4.10.1～	R4.10.1～
規模の基準	旧基準	新基準	新基準
長期使用構造等基準	旧基準	旧基準	新基準

# 施行日前後の規模の基準の適用について

・申請の時期にかかわらず、令和4年10月1日以降に所管行政庁の認定を受ける場合は、新基準を適用する。



長期使用構造等確認 (登録性能評価機関) ○ 申請 ● 確認書交付  
 長期優良住宅認定 (所管行政庁) □ 申請 ■ 認定書交付  
 長期優良住宅認定 (長期使用構造等確認を含む) (所管行政庁) ▲ 申請 ▲ 認定書交付

# 施行日前後の長期使用構造等基準の適用について

- ・ 施行日より前に、長期使用構造等確認を申請済みの場合は、旧基準（現行基準）を適用する。
- ・ ただし、旧基準（現行基準）による認定は、所管行政庁への認定申請が令和5年3月31日までのものに限る。

