

国住生第 231 号
国住街第 152 号
令和 3 年 10 月 20 日

各都道府県
建築行政主務部長 殿

国土交通省 住宅局 住宅生産課長
(公印省略)

市街地建築課長
(公印省略)

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の一部施行に向けた準備について（技術的助言）

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（令和 3 年法律第 48 号。以下「改正法」という。）が令和 3 年 5 月 28 日に公布されました。また、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の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（令和 3 年政令第 282 号）、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の施行に伴う国土交通省関係省令の整備に関する省令（令和 3 年国土交通省令第 67 号）、住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則の一部を改正する命令（令和 3 年内閣府・国土交通省令第 5 号）及び関係告示が令和 3 年 10 月 20 日に公布され、令和 4 年 2 月 20 日から施行されることとなりました。

については、これらに係る細目について、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知いたしますので、貴職におかれては、円滑な施行に向けて、所要の準備を進められるようお願いいたします。

また、貴管内所管行政庁及び特定行政庁に対しても、この旨周知方お願いいたします。なお、登録住宅性能評価機関に対しては別添 1 のとおり、指定確認検査機関に対しては別添 2 のとおり、それぞれ周知していることを申し添えます。

記

第1 区分所有住宅に係る長期優良住宅建築等計画の認定手続きの見直し等（改正法による改正後の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。以下「長期優良住宅法」という。）第5条、第9条及び第14条関係）

改正前の長期優良住宅法においては、区分所有の共同住宅は各住戸の区分所有者がそれぞれ認定を受けることとされていたところ、共同住宅の認定促進に向けた手続きの合理化として、管理組合の管理者等が一括して認定を受ける仕組みに変更しました。

この場合、長期優良住宅建築等計画に基づく維持保全の実施や維持保全の状況に関する記録の作成及び保存については、認定を受けた管理組合の管理者等が実施することとなり、長期優良住宅法第12条及び第13条の報告の徴収や改善命令の対象は管理組合の管理者等となることにご留意ください。

第2 登録住宅性能評価機関の活用による長期優良住宅建築等計画等の認定に係る審査の合理化（改正法による改正後の住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第6条の2関係）

改正前の長期優良住宅法では、所管行政庁への長期優良住宅の認定申請の際に、認定申請者が事前に登録住宅性能評価機関に対して技術的審査を依頼する場合がありますが、当該審査は法令上位置づけがなかったため、所管行政庁において改めて審査を行う必要がありました。

これについて、手続きの合理化や審査結果の責任の所在の明確化の観点から、認定申請者は、あらかじめ登録住宅性能評価機関に対し、当該申請に係る住宅の構造及び設備が長期使用構造等（長期優良住宅法第2条第4項に規定する長期使用構造等をいう。以下同じ。）であることの確認を求められることができるようにし、長期使用構造等である旨が記載された確認書若しくは住宅性能評価書又はこれらの写し（以下「確認書等」という。）を添えて所管行政庁に当該申請をした場合については、当該申請に係る計画は長期優良住宅法第6条第1項第1号に掲げる基準に適合するものとみなすこととしました。

なお、確認書等が添付された場合であっても、長期使用構造等であることの確認以外の項目については、所管行政庁が審査を行う必要があることにご留意ください。

第3 災害に係る認定基準の追加（長期優良住宅法第6条関係）

長期優良住宅建築等計画の認定基準として、自然災害による被害の発生の防止又は軽減への配慮に関する事項が追加されました。自然災害による被害の発生の防止又は軽減への配慮に係る事項についての認定に関する基本的事項は、長期優良住宅の普及の促進に関す

る基本的な方針（平成 21 年国土交通省告示第 208 号。以下「基本方針」という。）第 3 の 5 において示しています。

基本方針では、地域の実情を踏まえ、自然災害のリスクに応じて所管行政庁の判断で、認定を行わない又は自然災害による被害の発生防止又は軽減への配慮のために必要な措置等を講じている場合に認定を行うこととしています。

具体的には、認定申請対象住宅が、①災害の危険性が特に高い区域にある場合には、認定を行わないことを基本とすること、②災害のリスクに応じて建築の禁止や建築の制限といった規制の内容に違いがある区域にある場合には、自然災害のリスクに応じて所管行政庁の判断で、認定を行わない又は認定にあたって必要な措置等を講じている場合に認定を行うこと、③①又は②に掲げる区域以外で、一定の自然災害のリスクが想定される区域内にある場合には、認定にあたって、必要な措置等を講じている場合に認定を行うことが考えられることを示しています。

なお、認定申請対象住宅が、①に掲げる認定を行わないことを基本とする区域内にある場合において認定が想定されるのは、区域の指定解除がされることが決定している場合又は近い将来解除されることが確実と見込まれる場合等例外的な場合に限られます。

また、②又は③に掲げる区域において認定にあたって求める必要な措置としては、立地する地域において想定される自然災害のリスクに応じ、地盤面や共同住宅の受変電設備を一定以上の高さとする事等が考えられます。

各所管行政庁においては、基本方針に示される基本的事項を踏まえ、改正法施行に向け、災害配慮の基準の具体的な設定を行うなど所要の準備を進められるようお願いいたします。基準の設定に当たっては災害担当部局と十分に連絡調整を行ってください。また、設定する基準については、認定を申請しようとする者に対して事前に十分に周知されるよう努めていただきますようお願いいたします。

第 4 長期優良住宅型総合設計制度について（長期優良住宅法第 18 条関係）

（1）長期優良住宅型総合設計制度の創設

認定長期優良住宅については、地域における居住環境の維持及び向上に対する配慮に加え、改正法による第 3 で述べたような災害に対する配慮がなされることになったことを踏まえ、高い公益性を有することから、用途地域ごとに政令で定める規模以上の敷地面積を有し、市街地の環境の整備改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和できる「長期優良住宅型総合設計制度」を創設しました。

なお、長期優良住宅型総合設計制度の運用については、別途「長期優良住宅の普及の促進に関する法律第 18 条の規定の運用について（技術的助言）」（令和 3 年 10 月 20 日国住街第 157 号）を通知しておりますので、ご参考としてください。

（2）長期優良住宅型総合設計制度を活用する場合の手続きについて

長期優良住宅型総合設計制度を活用する住宅については、長期優良住宅建築等計画の認

定及び建築確認の手續に加えて長期優良住宅型総合設計制度に係る特定行政庁による許可の手續が必要となります。

所管行政庁又は特定行政庁に当該制度を活用した長期優良住宅の建築に係る相談があった場合には、一連の手續に係る部局や機関と情報共有し、各部局の所管の手續だけでなく、他部局等における手續のスケジュール等を踏まえて、一連の手續が円滑に進められるようご配慮いただくようお願いします。また、本制度の活用に係る相談があった際には、可能な限り早い段階で一連の手續に係る部局や機関に相談を行うよう促していただくようお願いします。

国住生第 232 号
国住街第 153 号
令和 3 年 10 月 20 日

登録住宅性能評価機関の長 殿

国土交通省 住宅局 住宅生産課長
(公印省略)

市街地建築課長
(公印省略)

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の一部施行に向けた準備について

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（令和 3 年法律第 48 号。以下「改正法」という。）が令和 3 年 5 月 28 日に公布されました。また、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の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（令和 3 年政令第 282 号）、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の施行に伴う国土交通省関係省令の整備に関する省令（令和 3 年国土交通省令第 67 号）、住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則の一部を改正する命令（令和 3 年内閣府・国土交通省令第 5 号）及び関係告示が令和 3 年 10 月 20 日に公布され、令和 4 年 2 月 20 日から施行されることとなりました。

ついては、これらに係る細目について、下記のとおり通知するので、その運用に遺漏なきようお願いいたします。

なお、各所管行政庁及び特定行政庁に対しては別添 1 のとおり、指定確認検査機関に対しては別添 2 のとおり、それぞれ周知していることを申し添えます。

記

第 1 登録住宅性能評価機関の活用による長期優良住宅建築等計画等の認定に係る審査の合理化（改正法による改正後の住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）第 6 条の 2 関係）

改正前の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。以下「長期優良住宅法」という。）では、所管行政庁への長期優良住宅の認定申請の際に、認定申請者が事前に登録住宅性能評価機関に対して技術的審査を依頼する場合がありますが、当該審査は法令上位置づけがなかったため、所管行政庁において改めて審査を行う必要がありました。

これについて、手続きの合理化や審査結果の責任の所在の明確化の観点から、認定申請者は、あらかじめ登録住宅性能評価機関に対し、当該申請に係る住宅の構造及び設備が長期使用構造等（長期優良住宅法第 2 条第 4 項に規定する長期使用構造等をいう。以下同じ。）であることの確認を求められることができるようにし、長期使用構造等である旨が記載された確認書若しくは住宅性能評価書又はこれらの写しを添えて所管行政庁に当該申請をした場合については、当該申請に係る計画は長期優良住宅法第 6 条第 1 項第 1 号に掲げる基準に適合するものとみなすこととしました。

改正法施行日以降に、当該確認を行う登録住宅性能評価機関は、評価業務規程及び登録の区分等の掲示の記載事項について、確認を行う住宅の種類その他評価の業務の範囲に関する事項の追加をする必要があるため、改正法の円滑な施行に向けて必要な準備を進めていただきますようお願いいたします。

第 2 長期優良住宅型総合設計制度について（長期優良住宅法第 18 条関係）

（1）長期優良住宅型総合設計制度の創設

認定長期優良住宅については、地域における居住環境の維持及び向上に対する配慮に加え、改正法による第 3 で述べたような災害に対する配慮がなされることになったことを踏まえ、高い公益性を有することから、用途地域ごとに政令で定める規模以上の敷地面積を有し、市街地の環境の整備改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和できる「長期優良住宅型総合設計制度」を創設しました。

（2）長期優良住宅型総合設計制度を活用する場合の手続きについて

長期優良住宅型総合設計制度を活用する住宅については、長期優良住宅建築等計画の認定及び建築確認の手続に加えて長期優良住宅型総合設計制度に係る特定行政庁による許可の手続が必要となります。

当該制度を活用した長期優良住宅の建築に係る相談があった場合には、一連の手続に係る部局や機関と情報共有し、各部局の所管の手続きだけでなく、他部局等における手続きのスケジュール等を踏まえて、一連の手続が円滑に進められるようご配慮いただくようお願いいたします。また、本制度の活用に係る相談があった際には、可能な限り早い段階で一連の手続に係る部局や機関に相談を行うよう促していただくようお願いいたします。

国住生第 235 号
国住街第 156 号
令和 3 年 10 月 20 日

各指定確認検査機関（大臣指定）の長 殿

国土交通省 住宅局 住宅生産課長
（公印省略）

市街地建築課長
（公印省略）

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の一部施行に向けた準備について

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（令和 3 年法律第 48 号。以下「改正法」という。）が令和 3 年 5 月 28 日に公布されました。また、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の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（令和 3 年政令第 282 号）、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の施行に伴う国土交通省関係省令の整備に関する省令（令和 3 年国土交通省令第 67 号）、住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則の一部を改正する命令（令和 3 年内閣府・国土交通省令第 5 号）及び関係告示が令和 3 年 10 月 20 日に公布され、これらについて、令和 4 年 2 月 20 日から施行されることとなりました。

については、これらの改正法等に係る細目について、下記のとおり通知します。

なお、地方整備局長指定又は都道府県知事指定の指定確認検査機関にはこの旨通知しており、所管行政庁及び特定行政庁に対しては別添 1 のとおり、登録住宅性能評価機関に対しては別添 2 のとおり、それぞれ周知していることを申し添えます。

記

第1 長期優良住宅型総合設計制度の創設(改正法による改正後の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18条関係)

認定長期優良住宅については、地域における居住環境の維持及び向上に対する配慮に加え、改正法による第3で述べたような災害に対する配慮がなされることになったことを踏まえ、高い公益性を有することから、用途地域ごとに政令で定める規模以上の敷地面積を有し、市街地の環境の整備改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和できる「長期優良住宅型総合設計制度」を創設しました。

第2 長期優良住宅型総合設計制度を活用する場合の手続きについて

長期優良住宅型総合設計制度を活用する住宅については、長期優良住宅建築等計画の認定及び建築確認の手続に加えて長期優良住宅型総合設計制度に係る特定行政庁による許可の手続が必要となります。

当該制度を活用した長期優良住宅の建築に係る相談があった場合には、一連の手続に係る部局や機関と情報共有し、各部局の所管の手続きだけでなく、他部局等における手続きのスケジュール等を踏まえて、一連の手続が円滑に進められるようご配慮いただくようお願いいたします。また、本制度の活用に係る相談があった際には、可能な限り早い段階で一連の手続に係る部局や機関に相談を行うよう促していただくようお願いいたします。