

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案等に関する意見募集の結果について

令和3年10月20日
国土交通省住宅局

国土交通省では、令和3年8月24日から令和3年9月22日までの期間において、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の施行に伴う関係政令の整備に関する政令案等に関する意見の募集を行いました。

政令に関しては2件のご意見があり、既に政令の公布の際に公表したところです。

省令に関しては11件のご意見をいただき、いただいたご意見及びそれに対する当省の考え方を以下のとおりまとめましたので公表いたします。なお、本意見募集とは直接関係のないご意見（1件）の提出がありました。

皆様のご協力に深く感謝申し上げますとともに、今後とも国土交通行政の推進にご協力頂きますよう、よろしくお願いいたします。

	いただいたご意見 (要約、集約、補足後)	国土交通省の考え方	件数
1	土砂災害特別警戒区域は長期優良住宅の認定ができなくなると聞いたが、現在そのエリアで長期優良住宅の認定を受けている建築物は、変更認定ができなくなるのか。	改正法附則第2条第2項の規定により、改正法施行の際既に認定を受けている長期優良住宅建築等計画に関する計画の変更は改正前の法律を適用することとしているため、変更認定を受ける際に災害配慮基準への適合は求められません。	1
2	区分所有の共同住宅の認定が棟単位になると聞いたが、認定書が1枚で各住戸の区分所有者はコピーで対応するのは混乱するのではないか。	現在も、税の特例を受けるために手続きでは認定通知書の写しを提出することとなっており、混乱は生じないと考えております。	1
3	今回の改正により、所管行政庁の認定手数料は改定されるのか。手数料改正は各行政庁ごとの判断か。	貴見のとおり。	1
4	災害配慮基準について、土砂災害特別警戒区域などは複数の区市にまたがっていることがあるが、認定基準の設定についてはそれぞれの行政庁において判断するのか。	貴見のとおり。	1

5	容積率の特例の許可が新設されたが、申請の流れとしては、特定行政庁に容積率の許可申請→民間確認検査機関に確認申請+併せて住宅性能評価→特定行政庁に長期優良住宅の認定申請受付になるのか。 特定行政庁の容積率の許可は、許可基準がどのようなものかはっきりしないが、かなり時間がかかりそうな感じだが、その後に長期優良住宅の認定申請をするのは2度手間になる。 それまでは、着工できないということか。	長期優良住宅法第18条の規定による容積率の特例許可を受ける建築物の建築に際しては、当該特例許可の手続に加えて長期優良法第5条の長期優良住宅建築等計画の認定に係る手続や建築基準法第6条の建築確認の手続が必要となります。手続の円滑化を図るため、特定行政庁と申請者との間で手続きの流れや必要となる書類等を事前によく調整する必要があります。建築確認を受け、確認済証の交付を受けるまでは着工できません。	1
6	改正法施行日直前に登録住宅性能評価機関に技術審査を依頼し適合書を取得した場合、令和4年2月20日以降は当該適合証を用いた認定申請ができなくなるのか。	改正法施行日以降に申請される場合は行政庁の審査手数料が従来の手数料から変更になる可能性があります。事前に申請先の所管行政庁に確認するようお願いします。	1
7	「認定長期優良住宅の適正な維持保全を確保するための事務処理マニュアル」によると、維持保全状況が不適切である場合に所管行政庁から認定の取り消しされる場合があるが、長期優良型総合設計で容積割増特例を受けた建築物が長期優良住宅の認定取り消しを受けた場合、その建築物は容積率オーバーの違反建築物になるのか。法律的に整理されているのか。	長期優良住宅法第18条の規定による容積率の特例は、適正な維持管理が行われることを前提とした認定長期優良住宅等建築計画に基づく建築に係る住宅について許可するものです。計画の認定が取り消された場合等において許可が取り消され、建築基準法第52条等による容積率の制限を超えている場合には違反建築物となります。	1
8	設計内容説明書は、所管行政庁において申請物件の基準適合方法を確認する基本的な書類であることから、長期使用構造等である旨の確認書若しくは一体申請による性能評価書又はこれらの写しを添付して認定申請をする際、設計内容説明書の添付を求めることが望ましいと考える。	確認書等が添付された計画については、所管行政庁において長期使用構造等であるかどうかを審査する必要がないことから、設計内容説明書等、長期使用構造等であることを確認するために必要な図書については添付を省略することとしております。	1
9	確認書を電磁的記録による交付を可能とするための措置を講ずることとされているが、所管行政庁への長期優良住宅等計画の認定申請について、電子申請が可能となる対策を講じていただきたい。	各所管行政庁において、電子申請を受けける環境の整備が進むよう、国として必要な取り組みを進めてまいります。	1

10	登録住宅性能評価機関において、住宅性能評価とあわせて長期使用構造等であることの確認を行うことが可能となるが、長期優良住宅の認定申請については性能評価書（長期使用構造等であることの確認がないもの）のみでの認定申請も引き続き可能か。	改正法施行後は、長期使用構造等であることの確認の結果が記載された性能評価書を添付して申請いただくこととなります。	1
11	法第6条第2項の規定に基づき長期優良住宅建築等計画の認定申請と併せて確認済証の交付があったものとみなす計画の認定を申出るとき、今回の改正で創設される容積率の特例の許可申請をする場合は、長期優良住宅建築等計画の認定書は未だ交付されていないと考えるが、当該許可申請に係る建築物が「認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅」であることは、どのように証するのか。 また、法第6条第2項の申出をせず、長期優良住宅建築等計画の認定書の交付を受けてから、容積率の特例の許可申請をする場合、当該認定申請における計画建築物は容積率の特例を受ける前提で計画された建築物を認定することになるのか。当該許可申請において特定行政庁の審査により、計画を変更した場合、当該認定は変更の手續を要することになるのか。	長期優良住宅法第18条の規定による容積率の特例許可を受ける建築物の建築に際しては、当該特例許可の手續に加えて長期優良法第5条の長期優良住宅建築等計画の認定に係る手續や建築基準法第6条の建築確認の手續が必要となります。円滑に手續の円滑化を図るため、特定行政庁と申請者との間で手續きの流れや必要となる書類等を事前によく調整する必要があります。 長期優良住宅建築等計画の認定書の交付を受けてから、容積率の特例の許可申請が行われる場合、容積率の特例を受けることを前提とした計画について認定することとなります。 なお、長期優良住宅建築等計画の認定を受けた後に計画の変更があった場合に、当該認定については、長期優良住宅法施行規則第7条に規定する軽微な変更該当する場合を除き、変更の手續が必要になると考えられます。	1
12	所管行政庁が条例等を整備するために、政令及び省令の公布から施行までの期間を十分確保して欲しい。	事前に説明会等を行ってきたところであり、引き続き、必要な情報提供に努めてまいります。	1