

長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則及び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省令等案について（概要）

令和 4 年 4 月
国土交通省
消費者庁

I. 背景

- 令和 3 年 5 月 21 日に国会において成立し、同年 5 月 28 日に公布された「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」（令和 3 年法律第 48 号。以下「改正法」という。）によって、長期優良住宅維持保全計画の認定制度が新たに創設された。
- また、当該認定制度に係る基準の設定のほか、省エネルギー対策や共同住宅等に係る基準の見直しなど、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 6 条に定める認定基準（以下「長期優良住宅認定基準」という。）について検討を行うため、「長期優良住宅認定基準の見直しに関する検討会」を設置・開催し、令和 3 年 12 月にとりまとめを行ったところ。
- これらを踏まえ、今般、改正法の一部施行に伴う長期優良住宅維持保全計画の認定制度に係る申請手続や基準を定めるほか、省エネルギー対策に係る基準の見直し、共同住宅等に係る基準の見直し等を行うため、
 - ・ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則（平成 21 年国土交通省令第 3 号。以下「長期優良住宅法施行規則」という。）
 - ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則（平成 12 年建設省令第 20 号。以下「住宅品確法施行規則」という。）
 - ・ 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）
 - ・ 長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準（平成 21 年国土交通省告示第 209 号。以下「長期使用構造等基準」という。）
 - ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律第 6 条の 2 第 3 項の規定による確認のために必要な図書を定める件（令和 3 年国土交通省告示第 1366 号）
 - ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律第 6 条の 2 第 4 項の規定による確認のために必要な図書を定める件（令和 3 年国土交通省告示第 1367 号）について所要の改正を行う。

II. 改正の概要

1. 長期優良住宅法施行規則の一部改正

(1) 長期優良住宅維持保全計画に係る認定申請関係（第 2 条第 1 項等）

- 改正法により、長期優良住宅維持保全計画について認定の申請が可能となる（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（以下「改正後

長期優良住宅法」という。)第5条第6項及び第7項)ことから、当該申請に係る申請書の様式や添付を要する図書について定める。

- 認定を受けた長期優良住宅維持保全計画を変更する場合に改正後長期優良住宅法第8条第1項の認定を不要とする「軽微な変更」は、住宅の品質又は性能を向上させる変更その他の変更後も認定に係る長期優良住宅維持保全計画が改正後長期優良住宅法第6条第1項各号に掲げる基準に適合することが明らかな変更と定める。
- 認定を受けた長期優良住宅維持保全計画を変更する場合に必要な改正後長期優良住宅法第8条第1項の変更の認定の申請に関して、申請書の様式について定めるほか、改正後長期優良住宅法第5条第6項又は第7項の規定による申請の際の添付図書のうち変更に係るものについて提出することを定める。
- 1.(5)のとおり、長期優良住宅認定基準の一部に適合しているものとみなすことができるマンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。)第5条の8に規定する認定管理計画(以下「認定管理計画」という。)に係る維持保全に関する基準を創設することに伴い、改正後長期優良住宅法第5条第5項及び第7項の認定の申請書において、申請に係る住宅についてマンション管理適正化法第5条の4の認定を受けているかどうかを記載する欄を設ける。
- 4.(1)のとおり、長期優良住宅維持保全計画の認定制度においては、申請に係る住宅が建築された時期等によって適用される基準が異なるため、改正後長期優良住宅法第5条第6項及び第7項の認定の申請書について、当該住宅に係る新築工事の竣工時期及び当該住宅の新築後の増改築の有無を記載する欄を設ける。
- その他、上記の改正に伴う様式の改正等の所要の改正を行う。

(2) 区分所有住宅以外の共同住宅等に係る長期使用構造等基準の見直し等に伴う認定申請様式の改正

- 4.(3)及び(4)のとおり、区分所有住宅(改正後長期優良住宅法第5条第1項に規定する区分所有住宅をいう。以下同じ。)以外の共同住宅等に係る長期優良住宅認定基準について見直しを行うこと等に伴い、
 - ① 改正後長期優良住宅法第8条第1項の変更の認定の申請書に、当該申請に係る住宅が区分所有住宅かどうかについて記載する欄を設ける。
 - ② 改正後長期優良住宅法第6条の認定の通知書について、認定に係る住宅が区分所有住宅以外の共同住宅等である場合についても、認定対象住戸番号を記載することとする。

(3) 住宅の規模の基準の見直し(第4条第2号)

- 改正後長期優良住宅法第6条第1項第2号の国土交通省令で定める住宅の規模について、共同住宅等にあつては、一戸の床面積の合計が55㎡(所管行政庁が40㎡を下回らない範囲内で別に面積を定める場合には、その面積)としていたと

ころ、これを、一戸の床面積の合計が 40 m²（所管行政庁が 40 m²を超える面積を別に定める場合には、その面積）とする。

（４）長期優良住宅維持保全計画に係る維持保全の方法の基準の創設（第５条）

- 改正後長期優良住宅法第 6 条第 1 項第 7 号イの国土交通省令で定める基準として、改正後長期優良住宅法第 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長期優良住宅維持保全計画に定められていることとする。

（５）長期優良住宅認定基準の一部に適合しているものとみなすことができる認定管理計画に係る維持保全に関する基準の創設（第 5 条の 2）

- 改正後長期優良住宅法第 6 条第 8 項により、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。

当該「国土交通省令で定める維持保全に関する基準」として、改正後長期優良住宅法第 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認定管理計画に定められていることとする。

2. 住宅品確法施行規則の一部改正

（１）長期優良住宅維持保全計画について長期使用構造等であることの確認を求める際の申請関係（別記第 11 号の 2 様式等）

- 改正法により、長期優良住宅維持保全計画について改正後長期優良住宅法の規定による認定の申請をする者は、登録住宅性能評価機関に対して、当該申請に係る住宅の構造及び設備が長期使用構造等であることの確認を行うことを求めることが可能となる（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（以下「改正後住宅品確法」という。）第 6 条の 2 第 1 項）ことから、確認申請書（別記第 11 号の 2 様式）に維持保全をしようとする住宅の位置、構造及び設備並びに規模等に関する事項について記載する欄を設ける等、関係する様式について所要の改正を行う。

（２）区分所有住宅以外の共同住宅等に係る長期使用構造等基準の見直しに伴う確認申請様式等の改正（別記第 11 号の 2 様式等）

- 4.（３）及び（４）のとおり、区分所有住宅以外の共同住宅等に係る長期優良住宅認定基準の見直しを行うことに伴い、確認申請書（別記第 11 号の 2 様式）等について、申請に係る共同住宅等が区分所有住宅であるかどうかを記載する欄を

設ける。

3. 長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針の一部改正

- 長期優良住宅維持保全計画の認定制度の創設を踏まえ、当該認定制度の基本的事項として、長期優良住宅維持保全計画の認定の基本的な考え方や認定に当たっての配慮事項などについて定める。

4. 長期使用構造等基準の一部改正

(1) 長期優良住宅維持保全計画の認定制度に係る基準の創設（第3）

- 長期優良住宅維持保全計画の認定制度に係る基準として、改正後長期優良住宅法第5条第6項又は第7項の規定による認定申請をする住宅が、次の①又は②に掲げる区分に応じ、それぞれ①又は②に定める基準に適合することを定める。

① 新築（平成21年6月4日※1以降の新築に限る。）した後増改築をしていない住宅…長期使用構造等基準に規定する新築基準（以下「新築基準」という。）に適合すること及び著しい劣化事象等が認められないこと

② ①以外の住宅（平成21年6月3日※1以前）に建築された住宅及び平成21年6月4日以降に建築された住宅で増改築をしているもの…長期使用構造等基準に規定する増改築基準（以下「増改築基準※2」という。）に適合すること

※1 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅認定制度は、平成21年6月4日に施行されたことを踏まえ、制度施行前に建築された住宅か否かで適用する基準を異なることとする。

※2 増改築基準には、「著しい劣化事象等が認められないこと」が含まれている。

(2) 耐震性に係る基準の見直し（第3の2）

- 耐震性に係る基準のうち新築基準について、次の基準を追加する。

- ・ 申請に係る住宅が鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物で、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第82条に規定する保有水平耐力計算により評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1346号）における耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）1の基準に適合し、かつ、当該建築物の各階のけた行及び張り間方向が、それぞれ次の①又は②のいずれかに適合するものであること。

① 各階のDs（建築基準法施行令第82条の3第2号に規定する各階の構造特性を表す数値をいう。以下同じ。）の数値が、当該階が鉄筋コンクリート造の場合にあっては0.3、鉄骨鉄筋コンクリート造の場合にあっては0.25であり、かつ、構造躯体の損傷抑制性能を適切に評価できる方法と認められる方法により、極めてまれに発生する地震における各階の応答変形の当該階の高さに対する割合がそれぞれ1/75以下であることが確認されたものであること。

② 各階のDsの数値が、当該階が鉄筋コンクリート造の場合にあっては0.55、鉄骨鉄筋コンクリート造の場合にあっては0.5であること。

※ なお、「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方（第三次答申）及び建築基準制度のあり方（第四次答申）について」（令和4年2月1日・社会資本整備会答申）において、小規模木造建築物等の必要な構造安全性を確保するために講ずべき施策として、「省エネ化等に伴って重量化している建築物の安全性の確保のため、必要な壁量等の構造安全性の基準を整備する。」とされたことを踏まえ、長期優良住宅に係る省エネルギー対策に係る基準引き上げ後の壁量の基準については、今後、建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく必要な壁量の基準等の検討を行った上で、見直しを行う予定。

（3）可変性に係る基準の見直し（第3の3）

- 可変性に係る基準について、現行制度では、躯体天井高が2,650 mm以上でなければならないとしているところ、認定対象住戸（一戸建ての住宅又は共同住宅等に含まれる一の住戸であって、改正後長期優良住宅法第6条第1項の認定の対象となるものをいう。以下同じ。）が区分所有住宅以外の共同住宅等である場合は、躯体天井高に専用配管の設置が可能な床下空間等の高さを加算した高さが2,650 mm以上であることとする。

（4）維持管理・更新の容易性に係る基準の見直し（第3の4）

- 維持管理・更新の容易性に係る基準について、現行制度では、評価方法基準における①維持管理対策等級（専用配管）3の基準（専用配管のうち、ガス管に係るものを除く。）、②維持管理対策等級（共用配管）3の基準（共用配管のうち、ガス管に係るものを除く。）及び③更新対策等級（共用排水管）3の基準に適合しなければならないとしている。

これらについて、認定対象住戸が区分所有住宅以外の共同住宅等である場合で、維持管理の円滑な実施のために必要な措置が講じられているときは、

- ① 維持管理対策等級（専用配管）3の基準に関して、対象住戸の専用配管が他住戸等の専用部分に設置されていないことを求めない
- ② 維持管理対策等級（共用配管）3及び③更新対策等級（共用排水管）3の基準に関して、共用配管、共用排水管の横主管が設置されている場合に設ける人通孔その他当該配管に人が到達できる経路については、専用部分に立ち入らないで到達できるものに限らないこととする。

（5）省エネルギー対策に係る基準の見直し（第3の5）

- 省エネルギー対策に係る基準のうち新築基準について、現行制度では、評価方法基準における断熱等性能等級4の基準に適合することを求めているところ、断熱等性能等級5及び一次エネルギー消費量等級6の基準に適合しなければならないこととする。

- 一次エネルギー消費量について、共同住宅等である場合にあっては、当該共同住宅等の全住戸のエネルギー削減量の平均値又は全住戸及び共用部分のエネルギー削減量の平均値で評価することを可能とする。

(6) 長期優良住宅維持保全計画に係る維持保全の方法の基準（第4）

- 1. (4) の「国土交通大臣が定めるところ」として、次の①から⑥までに掲げるところにより、点検の時期及び内容が長期優良住宅維持保全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、調査、修繕又は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。
 - ⑤ 住宅の劣化状況に応じて、維持保全の方法について見直しを行うこととされていること。
 - ⑥ 長期優良住宅維持保全計画の変更があった場合に、必要に応じて維持保全の方法を変更することとされていること。

(7) マンション管理計画認定を受けた場合の維持保全の方法の基準（第4）

- 1. (5) の「国土交通大臣が定めるところ」として、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のうち、次の①から④までに掲げる基準に適合するものであることを定める。
 - ① 改正後長期優良住宅法第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（認定対象住戸を含む建築物をいう。）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。

5. 住宅の品質確保の促進等に関する法律第6条の2第3項の規定による確認のために必要な図書を定める件及び住宅の品質確保の促進等に関する法律第6条の2第4項の規定による確認のために必要な図書を定める件の一部改正

- 2. (1) の改正にあわせて、長期優良住宅維持保全計画について改正後住宅品質確保法第6条の2第3項及び第4項の規定による確認の申請を行う際に添付を要する図書について定める。

Ⅲ. スケジュール (予定)

公布：令和4年6月

施行：令和4年10月1日