

令和4年10月1日施行の長期優良住宅認定に係る法改正の概要

令和4年9月6日

<認定基準の見直し>

①長期使用構造等の基準の見直し

省エネ対策基準が強化され、ZEH相当の水準(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)が要求されます。耐震性基準が強化され、木造の壁量基準については、住宅性能表示制度の耐震等級3が要求されます。また、太陽光発電を乗せた場合は、重い屋根の壁量基準を適用することになります。その他、共同住宅等における維持管理・更新の容易性や可変性が合理化されます。

長期使用構造等基準については、下表のような経過措置があります。

R4.9.30までに登録性能評価機関に長期使用構造等の確認を申請し、かつ、R5.3.31までに行政庁に認定申請(認定申請はR4.10.1以降でも可です。)	旧基準を適用
R4.10.1以降に登録性能評価機関に長期使用構造等の確認を申請	新基準を適用

②共同住宅等に係る規模の基準の緩和

共同住宅等の一戸の床面積の最低限度が、55㎡から40㎡に緩和されます。ただし、既存住宅については、新基準施行日以降に新築又は増改築したものを除き、55㎡が適用されます。

規模の基準については、新基準施行日より前に認定申請した場合は、旧基準が適用されます。

<建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設>

建築行為を伴わない既存住宅の認定制度が創設されました。これにより長期優良住宅制度の創設前に建築された住宅、新築時に認定を受けなかった住宅についても認定を受けることができるようになります。

法第5条	住宅の種類	新築	増改築	既存	申請者
第1項	戸建住宅、併用住宅、賃貸共同住宅	○	○	—	建築主
第2項	戸建住宅	○	○	—	分譲事業者と譲受人
第3項		○	○	—	分譲事業者
第4項	分譲共同住宅	○	○	—	分譲事業者
第5項		—	○	—	管理組合
第6項	分譲共同住宅以外の住宅	—	—	○	所有者
第7項	分譲共同住宅	—	—	○	管理組合

建築行為後に認定を受ける仕組みであるため、長期使用構造等基準については、最後の建築行為時の基準を満たす必要があります。適用する基準は下表を参照ください。

既存住宅の 新築又は増改築の時期 ※増改築は長期使用構造等とするためのものに限る。	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
①H21.6.4以降に新築し、その後、増改築をしていない場合	新築時点の新築基準	申請時点における基準
②H28.4.1以降に増改築した場合	増改築時点の増改築基準	
③H21.6.3以前に新築し、その後、増改築をしていない場合	H28.4.1時点の増改築基準	
④H28.3.31以前に増改築し、その後、増改築をしていない場合		

既存住宅の認定では、増改築の認定と同様に、既存住宅の劣化事象等の現況調査(インスペクション)を実施し、「**状況調査書**」を提出する必要があります。

また、新築、増改築の時期及び増改築に係る工事の内容を記した「**工事履歴書**」を提出する必要があります。申請の前に、確認済証及び検査済証の交付年月日、関係法令等への適合の確認をお願いいたします。

<様式の新設又は改正>

長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則(以下、規則とする。)及び浜松市長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行細則(以下、細則とする。)に規定する様式の一部が、新設又は改正されます。10月1日以降は、新様式での認定申請をお願いします。

様式名	書類名	新設、改正の別	備考
規則第1号様式	認定申請書	改正	法第5条第1項～3項
規則第1号の2様式		改正	法第5条第4項、5項
規則第1号の3様式		新設	法第5条第6項、7項
規則第3号様式	変更認定申請書	改正	
規則第7号様式	承認申請書	改正	地位の承継
細則第4号様式	認定長期優良住宅建築等計画又は認定長期優良住宅維持保全計画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	改正	

施行日前後は混乱もあるかと思いますが、ご理解賜りますようお願い申し上げます。

浜松市 建築行政課 建築確認検査グループ