

長期優良住宅関連法改正

第一弾

令和4年2月20日施行

住棟認定にともなう 変更について

1. 法改正の概要等

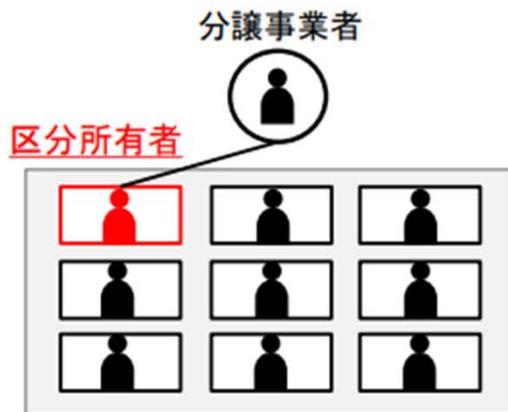
住棟認定に伴う各手続きの主体の変更 (法第9条3項関係)

【令和4年2月20日施行】

(改正前 : 住戸単位認定)

○分譲マンションの認定は、建築前に分譲事業者が申請し、引渡後に各住戸の区分所有者と共同で変更認定を受けることが必要。また、認定後のマンションの維持保全是、各住戸の区分所有者が行うこととなっている。

住戸単位認定(改正前)

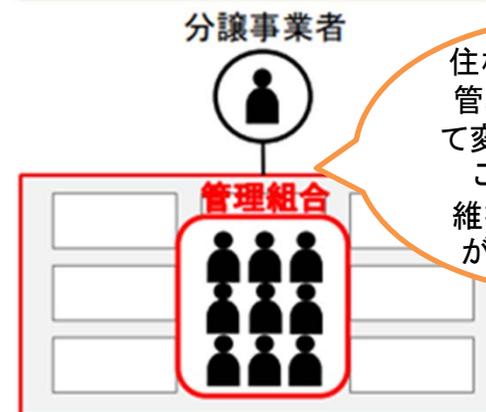


- 当初申請: 分譲事業者
- 変更申請: 分譲事業者 + 区分所有者
- 維持保全実施主体: 区分所有者

(改正後 : 住棟単位認定)

○分譲マンションの認定は、建築前に分譲事業者が申請し、引渡後に各区分所有者ではなく管理組合の管理者等*が一括して変更認定を受ける。また、維持保全の実施主体を各住戸の区分所有者から管理組合の管理者等に変更。

住棟認定(改正後)



- 当初申請: 分譲事業者
- 変更申請: 分譲事業者 + 管理組合の管理者等

住棟単位の認定は管理者等が一括して変更認定を受けることとなります。維持保全是管理者が主体となります

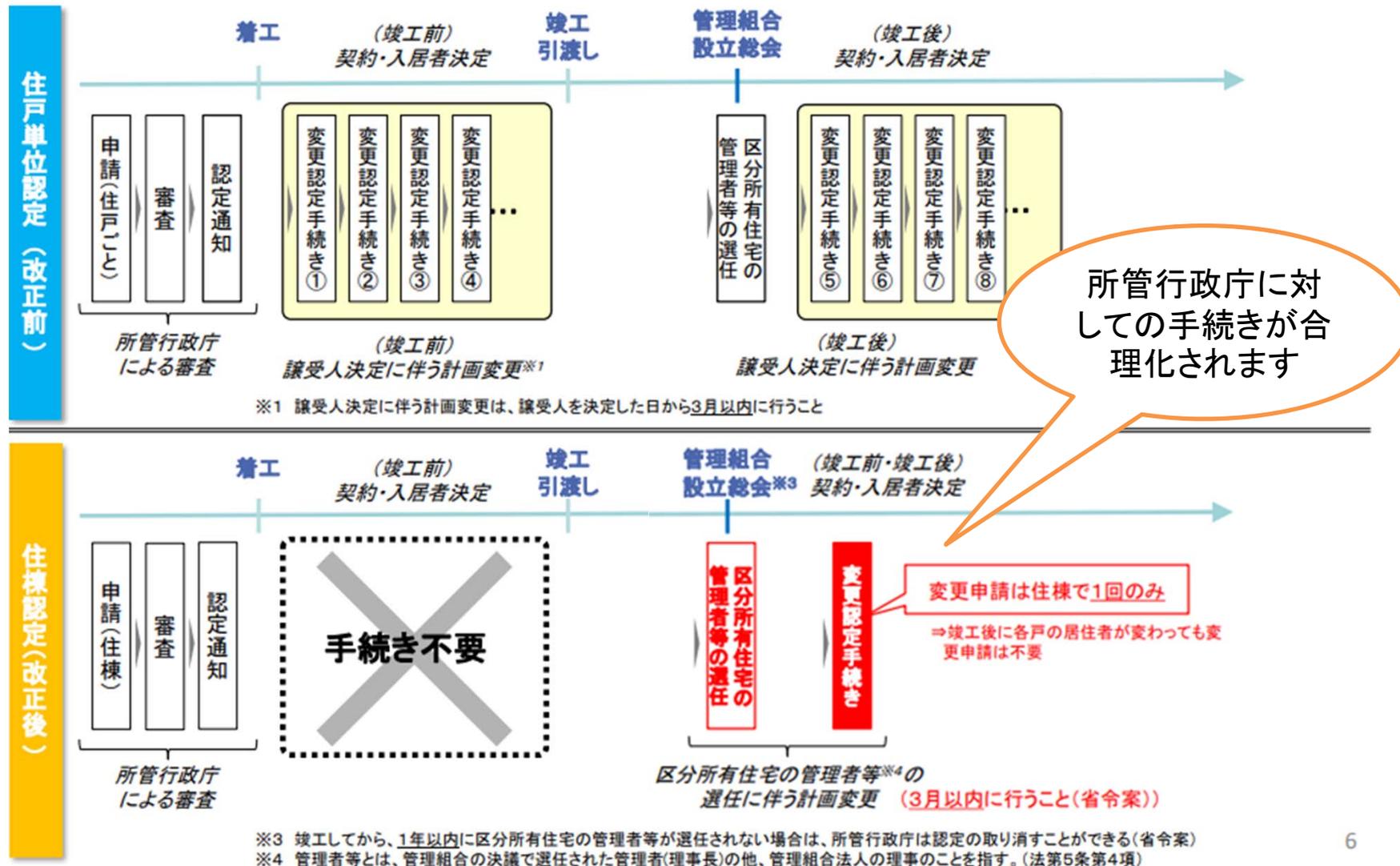
①認定手続きの合理化

②認定計画実施者の変更

*管理者等とは、管理組合の決議で選任された管理者(理事長)の他、管理組合法人の理事のことを指す。(法第5条第4項)

1. 法改正の概要等

住棟認定に伴う認定手続きの合理化 (法第5条第4項及び第9条第3項・省令関係) 【令和4年2月20日施行】



1. 法改正の概要等

住棟認定に伴う②維持保全実施主体の変更（法第11～13条関係）

【令和4年2月20日施行】

（改正前）

○共用部分も含めて個々の**譲受人(区分所有者)**が認定計画に従い**維持保全を行う**こととされており、維持保全に係る**記録の作成及び保存義務**や所管行政庁による**報告徴収等への対応**は**区分所有者**となっている。

（改正後）

○専有部分(専用配管等)も含めて**区分所有住宅の管理組合の管理者等***が認定計画に従い**維持保全を行う**こととして、維持保全に係る**記録の作成及び保存義務**や所管行政庁による**報告徴収等への対応**は**管理組合の管理者等**となる。

措置の内容		住戸単位認定(改正前)		住棟認定(改正後)	
		専有部分	共用部分	専有部分	共用部分
維持保全の実施主体(実態上)		区分所有者が管理組合と共同	管理組合	区分所有者が管理組合と共同	管理組合
担保のための維持保全の措置	記録の作成及び保存(法第11条)		≠		
	報告の徴収への対応(法第12条)	<認定計画実施者> 区分所有者			
	改善命令への対応(法第13条)	<認定計画実施者> 管理組合の管理者等			

管理の主体が変わります

住宅性能表示制度と の**一体**申請について

1. 法改正の概要等

住宅性能表示制度との一体申請（品確法第6条の2関係）

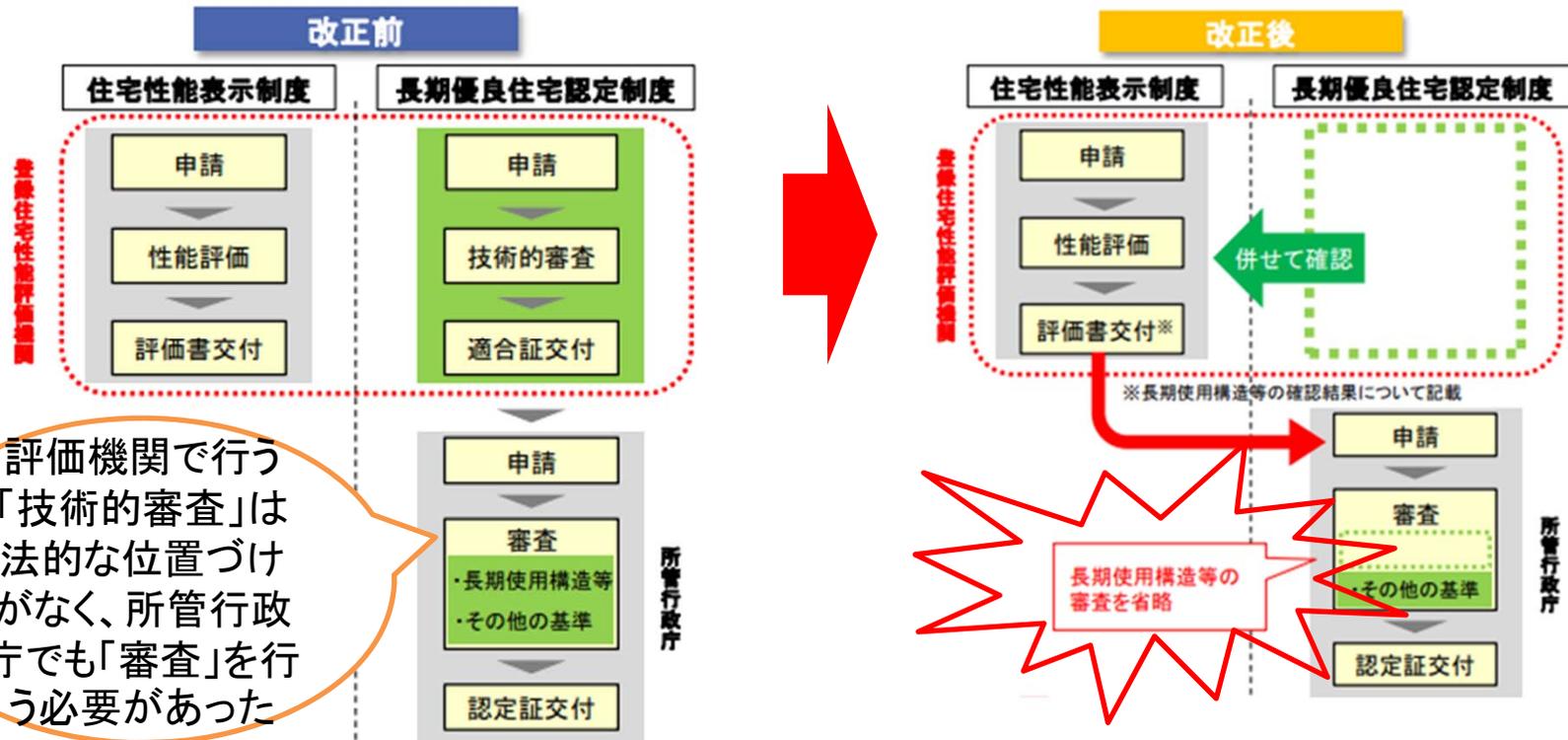
【令和4年2月20日施行】

(改正前)

- 長期優良住宅認定制度と住宅性能表示制度の両者を利用する場合は**それぞれ申請・審査が必要**。
- また、認定にあたり、登録住宅性能評価機関による**任意の技術的審査を活用**。

(改正後)

- 登録住宅性能評価機関に、住宅性能評価の申請に併せて**長期使用構造等の確認の申請が可能**。
- 長期使用構造等である旨の確認結果が添付された長期優良住宅建築等計画については、長期使用構造等に係る基準に適合しているものとみなすこととし、**審査を省略**。



評価機関で行う「技術的審査」は法的な位置づけがなく、所管行政庁でも「審査」を行う必要があった



性能評価申請書(第一面)

第四号様式 (第三条関係)

設計住宅性能評価申請書

(第一面)

年 月 日

登録住宅性能評価機関 殿

申請者の氏名又は名称

代表者の氏名

住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項の規定に基づき、設計住宅性能評価を申請します。
この申請書及び添付図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

※受付欄	※料金欄
年 月 日	
第 号	
申請受理者氏名	

6.の「要」にチェックを入れた場合は7欄に
「工事の着手予定年月日」
「認定申請予定日」
 の記載が必要となります

性能評価申請書(第二面)

(第二面)

申請者等の概要

【1. 申請者】

【氏名又は名称のフリガナ】

【氏名又は名称】

【郵便番号】

【住所】

【電話番号】

【2. 代理者】

【氏名又は名称のフリガナ】

【氏名又は名称】

【郵便番号】

【住所】

【電話番号】

【3. 建築主】

【氏名又は名称のフリガナ】

【氏名又は名称】

【郵便番号】

【住所】

【電話番号】

【4. 設計者】

【資格】 () 建築士 () 登録 号

【氏名】

【建築士事務所名】 () 建築士事務所 () 知事登録第 号

【郵便番号】

【所在地】

【電話番号】

【5. 設計住宅性能評価を希望する性能表示事項】

【6. 長期使用構造等であることの確認の要否】 要 否

【7. 備考】

追加となりました

設計住宅性能評価書の新旧イメージ



旧

住宅の品質確保の促進等に関する法律 第5条第1項に基づく
設計住宅性能評価書
(一戸建ての住宅)

様

下記の住宅に関して、評価方法基準(平成13年8月14日国土交通省告示第1347号(最終改正 令和3年12月1日国土交通省告示第1485号))に基づき評価を行った結果について、次の通り相違ないことを証します。

なお、上記は評価方法基準に基づいて評価を行った結果であり、時間経過による変化がないことを保証するものではありません。

記

1. 建築主(氏名又は名称) 建築主の氏名
(連絡先) 建築主の住所

2. 設計者(氏名又は名称) 申請書(第2面)6欄で「要」にチェックがある場合は、長期使用構造であるこの確認を行い「適合」又は「不適合」の表示を行います。申請書(第2面)6欄で「否」にチェックがある場合は●特記事項は表示されません

3. 住宅

4. 住宅の所在地

評価書交付年月日	
評価書交付番号	-
登録住宅性能評価機関 国土交通大臣44号	 東京都中央区京橋一丁目6番1号 株式会社 住宅あんしん保証
評価員氏名	





新

住宅の品質確保の促進等に関する法律
第5条第1項に基づく
設計住宅性能評価書
(一戸建ての住宅)

(申請者の住所)
様

下記の住宅に関して、評価方法基準(平成13年8月14日国土交通省告示第1347号(最終改正 令和3年12月1日国土交通省告示第1485号))に基づき評価を行った結果について、次の通り相違ないことを証します。なお、上記は評価方法基準に基づいて評価を行った結果であり、時間経過による変化がないことを保証するものではありません。

記

1. 建築主 (氏名又は名称) (連絡先)

2. 設計者 (氏名又は名称) (連絡先)

3. 住宅の名称

4. 住宅の所在地

以上

評価書交付年月日	年 月 日
評価書交付番号	- - -
登録住宅性能評価機関名	印
機関登録番号	
評価員氏名	

●特記事項
住宅の品質確保の促進等に関する法律第6条の2第4項に基づく、住宅の構造及び設備が長期使用構造等であるかどうかの確認の結果

確認の結果 □ : 適合 □ : 不適合
申請書等記載の住宅の床面積(複数階を有する場合は各階) m²

注)点線囲み部分は、長期使用構造等であることの確認が併せて行われない場合は記載不要。

性能項目	新築基準
劣化対策	劣化対策等級3(新築住宅)の基準に適合し、かつ構造の種類に応じた基準に適合 (木造・鉄骨造) ・床下空間の有効高さ確保及び床下・小屋裏の点検口設置など (鉄筋コンクリート造) ・水セメント比を減ずるか、かぶり厚さを増すこと
耐震性	以下のいずれか ・耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)等級2(新築住宅)の基準に適合 ・耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)等級1(新築住宅)の基準に適合し、かつ安全限界時の層間変形を1/100(木造の場合1/40)以下とすること ・品確法に定める免震建築物であること
可変性 (共同住宅等)	・躯体天井高さ2,650mm以上
維持管理・更新の容易性	原則として、以下の基準(新築住宅)に適合すること。 ・維持管理対策等級(専用配管)の等級3 ・維持管理対策等級(共用配管)の等級3 ・更新対策(共用排水管)の等級3
高齢者等対策 (共同住宅等)	原則として、高齢者等配慮対策等級(共用部分)の等級3(新築住宅)の基準に適合 ※一部の基準を除く
省エネルギー対策	・断熱等性能等級4(新築住宅)の基準に適合

長期使用構造等であるかどうかの確認とは表に記載の「性能項目」の確認をいいます
各性能項目で求められる等級は現行の技術的審査と同様です
※一戸建ての住宅は黄色の項目が適用されます



(1) 木造住宅
木造住宅では、主な劣化現象である腐朽及び虫害による木材の劣化を採り上げ、これに対する対策を規定している。外壁の通気構造、雨がかりの防止措置、構造躯体を構成する木材あるいは木質製品の耐久性の区分、材料の小径、薬剤による保存処理の有無、地盤の防蟻措置、浴室などの防水上の有効な措置、基礎の高さ、床下の換気・防湿措置、小屋裏の換気など、生物劣化を防止するために、設計段階において劣化を軽減する措置が求められるが、その際に考慮されるべきことは木材が乾燥状態となる使用環境を維持することである。このため、手厚い劣化対策が講じられた木造住宅については、点検を実施し、必要に応じて補修等を行うなど継続的な維持管理によって木材を乾燥状態に保ち、良好な使用環境を維持することがより長期に使用する上で肝要である。
長期優良住宅では、このようなことを踏まえ、劣化対策等級3の劣化対策が講じられた住宅に対し、一般に使用環境が湿潤になりやすい床下空間や小屋裏空間について、木材にとって良好な使用環境を保つために必要な維持管理を行いやすくするための措置を講じることを求めることとした。

設計住宅性能評価のみの申請の場合は該当しませんが、一体申請の場合は、審査が必須となります



木造の場合は
①イ、ロ、ハを
確認します



①木造

次に掲げる基準に適合すること。

- イ 区分された床下空間（人通孔等により接続されている場合は、接続されている床下空間を1の部分とみなす。）ごとに点検口を設けること。

【解説】

床下空間に対する点検口の設置については、区分された床下空間ごとに点検口を設置し、床下全域にわたって点検することが可能であることを求めている。この場合、床下空間が基礎などで区分されている場合であっても、人通孔等によって接続され、一方の床下空間から他方の床下空間へ到達可能な場合にあっては、接続されている複数の床下空間を1の部分として点検口を設置することができる。人通孔を設置した場合には基礎の補強等適切な処置が必要な場合があるので留意されたい。

また、タイル張り等の在来浴室や玄関等の土間部分で、床下空間が存在しない若しくはモルタル等で充填されている場合は、本規定を適用しない。

- ロ 区分された小屋裏空間（人通孔等により接続されている場合は、接続されている小屋裏空間を1の小屋裏空間とみなす。）ごとに点検口を設けること。

【解説】

小屋裏空間に対する点検口の設置については、区分された小屋裏空間ごとに点検口を設置し、小屋裏全域にわたって点検することが可能であることを求めている。この場合、小屋裏空間が壁や小屋組等で区分されている場合であっても、人通孔等によって接続され、一方の小屋裏空間から他方の小屋裏空間へ到達可能な場合には、接続されている複数の小屋裏空間を1の部分として点検口を設置できる。また、小屋筋カマなど長期荷重を負担していない部材で、ボルト等の容易に脱着できる方法で留め付けられている部材は、空間を区分する障害とみなさない。小屋裏空間に人が入って点検する場合、点検を行う者の安全確保の観点から、天井構面を踏み抜くおそれのある場合は小屋裏空間で移動できるような作業床などを設けることが望ましい。

吹き抜け部分の上部のように点検口を設置しても到達できない部分や、点検口を設置し、点検することが物理的に難しい部分等にあっては、やむを得ない場合の措置としてボールカメラやファイバースコープ等の検査機器等の使用を想定した開口などを設置することが考えられる。このような開口としては、軒裏換気口やダウンライト用の

開口などを活用することが考えられ、その場合、当該小屋裏空間を点検口を有する小屋裏空間又は小屋裏空間と接続されているものとみなしてよい。

- ハ 床下空間の有効高さを330mm以上とすること。ただし、浴室の床下等当該床下空間の有効高さを330mm未満とすることがやむを得ないと認められる部分で、当該部分の点検を行うことができ、かつ、当該部分以外の床下空間の点検に支障をきたさない場合にあっては、この限りでない。

【解説】

本基準では、床下空間の点検を行うための有効高さとして330mmを求めている。床下空間の有効高さはコンクリート等の上端からの床下空間の高さで最も低い部分の高さとする。ただし、取り外しが可能な断熱材等の非構造部材を施工した場合など点検を行う際に当該非構造部材を取り除くことにより点検のために移動ができるなど、当該非構造部材が占有していた空間を点検のために有効な空間として活用できる場合は、当該非構造部材を取り除いたものとして算定してよい。

また、住宅において、浴室の床下のように一般に著しく床が低くなる部分がやむを得ないと認められる部分については、当該床下空間の点検を行うことができ、かつ、当該床下空間以外の部分の点検に支障をきたさない場合は適用除外となる。この場合、空間として連続した床下空間であっても、当該床下空間部分を点検のために移動することはできないものとみなす。タイル張り等の在来浴室や玄関等の土間部分で、床下空間が存在しない若しくはモルタル等で充填されている場合は、本規定を適用しない。

大引きの直下等の局所的に部材が突出している部分で、有効高さを330mm未満とすることがやむを得ないと認められる部分については、当該部分又はその他の床下空間の点検に支障をきたさない場合は、当該突出した部材を除いて有効高さを算定してよい。この際、当該突出部分において人通孔等とみなすことができる程度の空間を確保できない場合は、空間として連続した床下空間であっても、当該突出部分により仕切られた2つの空間の間を移動することができないものとみなす。

長期使用構造等の 確認申請について

技術的審査依頼書

株式会社住宅あんしん保証 殿

依頼者の住所又は主たる事務所の所在地
依頼者の氏名又は名称

代理者の住所又は主たる事務所の所在地
代理者の氏名又は名称

長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査業務規程に基づき、長期優良住宅の普及の促進に関する法律第6条第1項の認定基準のうち、以下に掲げる基準への適合性について技術的審査を依頼します。この依頼書及び添付図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

記

【技術的審査を依頼する認定基準の区分】

- 法第6条第1項第1号関係（長期使用構造等）
 - 法第2条第4項第1号イ関係（構造の腐食、腐朽及び摩損の防止）
 - 法第2条第4項第1号ロ関係（地震に対する安全性の確保）
（免震建築物、耐震等級2又は耐震等級3に係る適合審査を受けようとする場合）
 免震建築物 耐震等級2 耐震等級3
 - 法第2条第4項第2号関係（構造及び設備の変更を容易にするための措置）
 - 法第2条第4項第3号関係（維持保全を容易にするための措置）
 - 法第2条第4項第4号関係（高齢者の利用上の利便性及び安全性）
 - 法第2条第4項第4号関係（エネルギーの使用の効率性）
- 法第6条第1項第2号関係（住宅の規模）
- 法第6条第1項第3号関係（居住環境の維持及び向上への配慮）
- 法第6条第1項第4号イ及びロ又は同項第5号イ関係（建築後の住宅の維持保全）
- 法第6条第1項第4号ニ又は同項第5号ロ関係（資金計画）

【設計住宅性能評価申請の有無（新築のみ）】 有（ 同一の機関 他機関） 無

【認定申請先の所管行政庁名】

【認定申請予定日】

【建築工事着手予定年月日】

【住宅の位置】

【住宅又は建築物の名称】

【住宅の建て方】 一戸建て住宅 共同住宅等

※受付欄	※料金欄
年 月 日	
第 号	
依頼受理者印	

所管行政庁で確認することになるため、評価機関での審査は不要となります

確認申請書 (第一面)

申請書はこのように変わります

第十一号の二様式（第七条の二関係）

確認申請書
(新築/増築・改築)
(第一面)

年 月 日

登録住宅性能評価機関 殿

申請者の住所又は主たる事務所の所在地	
申請者の氏名又は名称	
代表者の氏名	

住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条の2第1項の規定に基づき、本申請に係る住宅の構造及び設備が長期使用構造等（長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）第2条第4項に規定する長期使用構造等をいう。）であることの確認を行うことを求めます。この申請書及び添付図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

※受付欄	※料金欄
年 月 日	
第 号	
申請受理者氏名	

(注意)

- この様式において、「一戸建ての住宅」は、人の居住の用以外の用途に供する部分を有しないものに限り、「共同住宅等」とは、共同住宅、長屋その他の一戸建ての住宅以外の住宅をいいます。
- 共同住宅等に係る申請にあっては、第三面を申請に係る住戸（認定を求める住戸）ごとに成してください。
- 数字は算用数字を、単位はメートル法を用いてください。
- ※印のある欄は記入しないでください。

備考 この用紙の大きさは、日本産業規格A4としてください。

確認申請書 (第二面)

(第二面)

1. 建築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。

建築物に関する事項

【1. 地名地番】	
【2. 敷地面積】	m ²
【3. 工事種別】	<input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築・改築
【4. 建築面積】	m ²
【5. 床面積の合計】	m ²
【6. 建て方】	<input type="checkbox"/> 一戸建ての住宅 <input type="checkbox"/> 共同住宅等
【一戸建ての住宅の場合：各階の床面積】	階 m ² 階 m ²
【共同住宅等の場合：住戸の数】	建築物全体 戸 申請対象住戸 戸
【7. 建築物の高さ等】	
【最高の高さ】	
【最高の軒の高さ】	
【階数】	(地上) 階 (地下) 階
【8. 構造】	造 一部 造
【9. 長期使用構造等に係る構造及び設備の概要】	別添設計内容説明書による
【10. 建築に関する工事の着手の予定年月日】	年 月 日
【11. 認定申請予定日】	年 月 日

(注意)

- 【3. 工事種別】及び【6. 建て方】の欄は、該当するチェックボックスに「」マークを入れてください。
- 【11. 認定申請予定日】については、長期優良住宅の普及の促進に関する法律第...項から第...項までの規定による認定申請予定日を記載してください。
- この面は、建築確認等他の制度の申請書の写しに必要事項を補うこと等により記...事項の全てが明示された別の書面をもって代えることができます。

確認申請書 (第三面)

(第三面)

【申請に係る共同住宅等の住戸に関する事項】

【1. 住戸の番号】	
【2. 住戸の存する階】	階
【3. 専用部分の床面積】	m ²
【4. 当該住戸への経路】	
【共用階段】	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有
【共用廊下】	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有
【エレベーター】	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有

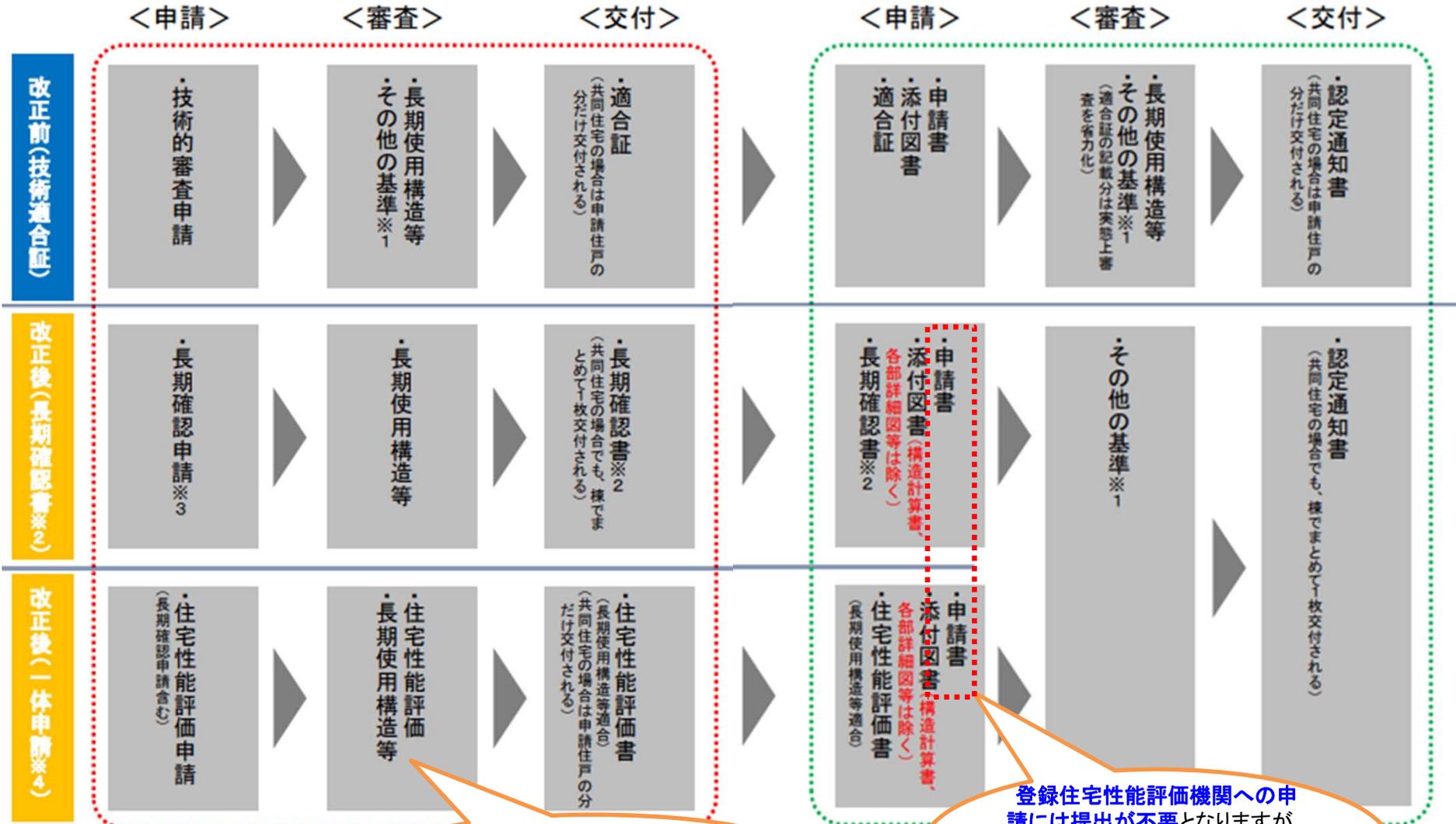
(注意)

- この面は、共同住宅等に係る申請の場合に作成してください。
- この面は、申請対象住戸について作成してください。
- 住戸の階数が二以上である場合には、【3. 専用部分の床面積】に各階の床面積を併せて記載してください。
- 【4. 当該住戸への経路】の欄は該当するチェックボックスに「」マークを入れてください。
- この面は、住宅性能表示等他の制度の申請書の写しに必要事項を補うこと、複数の住戸に関する情報を集約して記載すること等により記載すべき事項の全てが明示された別の書面をもって代えることができます。

一戸建ての住宅の場合、各階の床面積は長期優良住宅の規模基準に則った面積を記載します。規模基準面積の算定においては、上下階への移動空間となる階段は床面積から除くこととなりますが、階段の下部が便所、収納又は廊下等で生活空間として利用できる場合は、当該床面積の算定から除外する必要はありません。

登録住宅性能評価機関

所管行政庁【公布後9ヶ月以内施行】



住宅性能評価の申請(一体申請含む)には地盤調査報告書の添付が必要となります

登録住宅性能評価機関への申請には提出が不要となりますが、所管行政庁へ申請する際に準備いただきます。(維持保全計画書も同様です。)

認定申請の際に「確認書」又は「設計住宅性能評価書(長期使用構造等適合に限る)」の写しを添えた場合は、赤字の図書は所管行政庁への認定

申請時に**省略**となります。

改正前	改正後	明示すべき事項 ※一部省略
設計内容説明書	—	—
付近見取り図	付近見取り図	・方位、道路及び目標となる地物
配置図	配置図	・縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置及び申請に係る建築物と他の建築物との別
仕様書	—	—
各階平面図	各階平面図	・縮尺、方位、間取り、各室の名称、用途及び寸法、居室の寸法、階段の寸法
用途別床面積表	用途別床面積表	・用途別の床面積
床面積求積図	床面積求積図	・床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式
2面以上の立面図	2面以上の立面図	・縮尺、外壁、開口部の位置
断面図又は矩計図	断面図又は矩計図	・縮尺、建築物の高さ、外壁及び屋根の構造、軒の高さ、軒及びひさしの出
伏図(基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図)	—	—
各部詳細図(外壁や天井等の納まり等)	—	—
各種計算書(構造計算書、省エネ計算書等)	—	—
機器表(換気設備や給排水設備の種類等)	—	—
状況調査書	状況調査書	・建築物の劣化事象等の状況の調査の結果

長期優良住宅認定制度における手続きの変更について

長期優良住宅法・住宅品質法改正(令和4年2月20日施行分)

住宅あんしん保証では長期優良住宅関連法の改正について、このように運用いたします

変更1. 現行の「技術的審査」の申し込み業務について、新規申込受付は2022年1月31日(月)までで終了します。

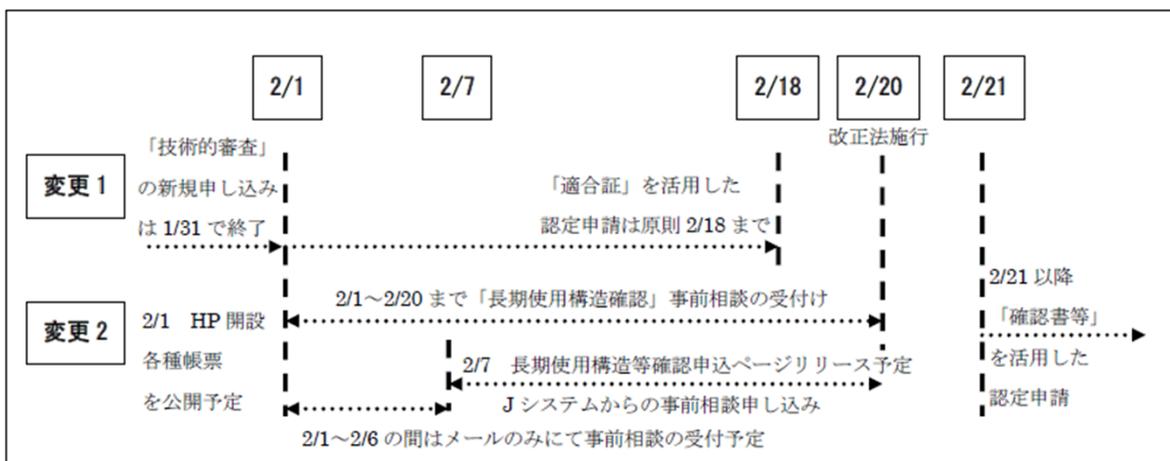
技術的審査による「適合証」を活用した所管行政庁への認定申請は2月18日までに提出する必要があるため、2月20日以降は「適合証」の活用は原則できなくなりますのでご注意ください。

変更2. 新たに「長期使用構造等確認」の申し込み業務を、2022年2月21日(月)から開始します。(予定)

2月20日以降、所管行政庁への認定申請には長期使用構造等確認による「確認書等^{※1}」を活用してください。2月1日以降の申し込み手続きは現行の「技術的審査」ではなく「長期使用構造等確認」にてご準備ください。2月1日から2月20日までは事前相談^{※2}として書類等の確認を行わせていただきます。2月21日以降、正式受理の後、順次「確認書等」の交付をいたします。

※1「確認書等」とは、長期使用構造等確認による「確認書」もしくは、長期使用構造等の確認結果について記載された「設計住宅性能評価書」をいいます。

※2「事前相談」に必要となる必要書類等は別紙「Q&A No2」を参照ください



豪雨災害リスクの 認定基準化について

所管行政庁の認定申請にて確認します(登録住宅性能評価機関の審査対象ではありません。)

【令和4年2月20日施行】

1. 法改正の概要等

豪雨災害リスクの認定基準化

- 現在、長期優良住宅の認定にあたり、地震以外の災害リスクは考慮されていない。
- 今般の改正により、認定基準に「**自然災害による被害の発生防止または軽減に配慮されたものであること**」を追加。
- 土砂災害、津波、洪水などの**災害リスクが高い区域**が所管行政庁の区域内において既に指定されている場合、その区域で**認定を行う際に配慮を求める**。
- 例えば、災害の危険性が特に高いエリアは**認定対象から除外**。一定の災害の危険性はあるものの居住継続が必要とされる区域については、所管行政庁において**必要な措置を求める**ことができることとする。

【災害の危険性に応じた対応のイメージ】

