

長期優良住宅認定基準の見直しに関する検討会

（令和3年6月～）

長期優良住宅に係る認定制度の概要

背景

ストック重視の住宅政策への転換 [＝住生活基本法の制定(H18.6)]

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律(H21.6施行)」に基づく長期優良住宅に係る認定制度の創設

- 長期優良住宅の建築・維持保全に関する計画を所管行政庁が認定
- 認定を受けた住宅の建築にあたり、税制・融資の優遇措置や補助制度の適用が可能
- 新築に係る認定制度は平成21年6月より、増改築に係る認定制度は平成28年4月より開始、既存住宅に係る認定制度は令和4年10月に開始
- 令和3年5月の法改正により、認定手続きの合理化や災害配慮基準の追加、既存住宅の認定制度を創設

認定基準

住宅の長寿命化のために必要な要件

- ① 劣化対策
- ② 耐震性
- ③ 維持管理・更新の容易性
- ④ 可変性(共同住宅)

社会的資産として求められる要件

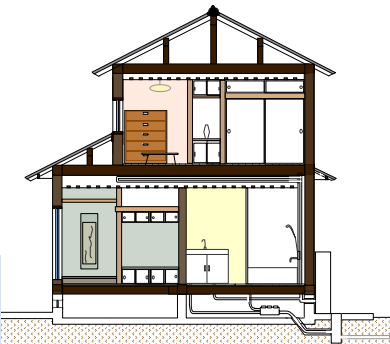
- ⑤ 高水準の省エネルギー性能
- ⑥ 基礎的なバリアフリー性能(共同住宅)

長く使っていくために必要な要件

- ⑦ 維持保全計画の提出

その他必要とされる要件

- ⑧ 住環境への配慮
- ⑨ 自然災害への配慮
- ⑩ 住戸面積



特例措置

<1. 税制>

- 【新築】所得税／固定資産税／不動産取得税／登録免許税の特例措置
- 【増改築】所得税／固定資産税の特例措置
- 【既存】所得税／固定資産税※の特例措置

※新築住宅における特例の期間内である住宅を取得した場合に限る

<2. 融資>

住宅金融支援機構の支援制度による金利の優遇措置

<3. 補助制度>

- 【新築】中小工務店等が整備する木造の長期優良住宅に対する補助
- 【増改築】既存住宅の長寿命化に資する取組に対する補助

認定実績

※制度開始
新築：H21.6～、増改築：H28.4～、既存：R4.10～

- 新築
累計実績：約159万戸（戸建て：約156万戸、共同住宅等：約3万戸）
R5実績：約11.6万戸（住宅着工全体の14.5%）
戸建て：約11.1万戸（着工全体の31.3%）
共同住宅等：約5000戸（着工全体の1.1%）
- 増改築
累計実績：1,762戸（戸建て：1,702戸、共同住宅等：60戸）
- 既存
累計実績：96戸（戸建て：94戸、共同住宅等：2戸）

R5年度末時点

長期優良住宅認定基準の見直しに関する検討会(令和3年6月～)

目的

「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」の公布(令和3年5月28日)を受け、長期優良住宅認定制度において、新たに創設される災害配慮基準や建築行為無し認定に係る新基準の他、共同住宅における認定促進や脱炭素社会に向けた省エネ対策の強化に係る認定基準(技術的基準)の見直し等について議論するため、有識者等による検討会を設置。

検討事項

- 法改正により新設された認定基準

・災害配慮基準の策定(法改正第一弾施行:令和4年2月20日施行)

・建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設

(法改正第二弾施行:令和4年10月1日施行)
- 共同住宅に係る認定基準の合理化等

・賃貸住宅の特性を踏まえた基準の設定

・その他共同住宅の認定基準の合理化 等
- 2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現

・認定基準に係る省エネ対策の強化

←今回

・住宅性能評価における省エネ対策に係る上位等級の創設
- 省エネ対策強化に伴う耐震性基準の見直し

・省エネ認定基準のZEH水準への引き上げに対応した壁量基準の見直し

スケジュール

- 第1回検討会 (R3.6.29)
- 第2回検討会 (R3.9.16)
- 第3回検討会 (R3.12.20)
- 第4回検討会 (R4.6.17) ※書面開催
- 第5回検討会 (R6.6.21) ※書面開催
- 第6回検討会 (R6.12.3) ※書面開催

←今回

委員等(敬称略)

- 座長 松村 秀一 神戸芸術工科大学 学長
- 池本 洋一 (株)リクルートSUUMO編集長兼SUUMOリサーチセンター長
- 楠 浩一 東京大学地震研究所災害科学系研究部門教授
- 齋藤 卓三 (一財)ベターリビング住宅・建築評価センター 副センター長
- 齊藤 広子 横浜市立大学国際教養学部教授
- 鈴木 大隆 (地独)北海道立総合研究機構 理事
- 對馬 まり 横浜市建築局建築指導部建築企画課 建築環境担当課長
- 富士原和彦 (一社)不動産協会 事務局長代理
- 西澤 哲郎 (一社)住宅生産団体連合会 住宅性能向上委員会SWG1リーダー
- 藤本 秀一 国土技術政策総合研究所住宅研究部長

※R6年度時点

改正等時期	長期優良住宅制度の主な改正概要	
平成21年 6 月施行	・ 制度創設（「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」施行）	
平成28年 4 月施行	・ 増改築認定の創設（省令、告示改正）	
令和 3 年 5 月 長期優良住宅法改正		
令和 4 年 2 月施行	令和 3 年長期優良住宅法改正関係（法律、省令、告示改正） ・ 分譲マンションにおける住棟認定の導入 ・ 住宅性能評価との一体審査の導入 ・ 災害配慮に配慮する基準を追加	
令和4年10月施行	令和 3 年長期優良住宅法改正関係（法律、省令、告示改正） 等 ・ 増改築を伴わない既存住宅を認定対象に追加 ・ 省エネ基準をZEH水準に引き上げ（新築認定） ・ 共同住宅等における認定基準の合理化 ・ 省エネ基準の引き上げに伴う、壁量基準の暫定的な見直し（耐震等級 2 →耐震等級 3）→第4回検討会にて議論	第1～3回検討会にて議論
令和 7 年 4 月施行	・ 令和4年10月に措置した壁量基準の暫定的な措置の終了（耐震等級 3 →耐震等級 2）→第5回検討会にて議論 今回（第 6 回）審議事項 ・ 省エネ基準をZEH水準に引き上げ（増改築認定・既存認定）	