

○国土交通省告示第八百三十二号

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成二十年法律第八十七号）第四条第一項の規定に基づき、長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針（平成二十一年国土交通省告示第二百八号）の一部を次のように改正する。

令和四年八月十六日

国土交通大臣 齊藤 鉄夫

次の表により、改正前欄に掲げる規定の傍線を付した部分をこれに順次対応する改正後欄に掲げる規定の傍線を付した部分のように改め、改正後欄に掲げるその標記部分に二重傍線を付した規定で改正前欄にこれに対応するものを掲げていないものは、これを加える。

改正後	改正前
<p>長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針 (略)</p> <p>一 (略)</p> <p>二 長期優良住宅の普及を促進するための施策に関する基本的事項</p> <p>1 (略)</p> <p>2 長期優良住宅の普及を促進するための各種施策</p> <p>(1)・(2) (略)</p> <p>(3) 維持保全段階における施策</p> <p>① 長期優良住宅維持保全計画の認定制度の意義</p> <p>長期にわたり良好な状態で使用される住宅ストックの形成を促進するためには、既存の良質な住宅ストックの適切な維持保全を行う取組に対してインセンティブを付与し、その普及を図る必要がある。そのため、長期優良住宅維持保全計画の認定制度を活用し、既存の良質な住宅ストックの維持保全及び流通を図るよう配慮することとする。また、認定を受けた計画に基づく維持保全に係る住宅に関する各種の特例措置は、維持保全が適切になされ将来にわたり認定長期優良住宅であることを前提に講じられていることを踏まえ、住宅の所有者等に対して適切な維持保全の必要性について、周知徹底を図ることが重要である。</p> <p>② (略)</p> <p>③ (略)</p> <p>④ (略)</p> <p>⑤ (略)</p> <p>⑥ (略)</p> <p>⑦ (略)</p> <p>三 長期優良住宅建築等計画及び長期優良住宅維持保全計画の認定に関する基本的事項</p> <p>1 長期優良住宅建築等計画及び長期優良住宅維持保全計画並びにその認定の基本的な考え方</p>	<p>長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針 (略)</p> <p>一 (略)</p> <p>二 長期優良住宅の普及を促進するための施策に関する基本的事項</p> <p>1 (略)</p> <p>2 長期優良住宅の普及を促進するための各種施策</p> <p>(1)・(2) (略)</p> <p>(3) 維持保全段階における施策 (新設)</p> <p>① (略)</p> <p>② (略)</p> <p>③ (略)</p> <p>④ (略)</p> <p>⑤ (略)</p> <p>⑥ (略)</p> <p>⑦ (略)</p> <p>三 長期優良住宅建築等計画の認定に関する基本的事項</p> <p>1 長期優良住宅建築等計画及びその認定の基本的な考え方</p>

法第五条の規定のとおり、長期優良住宅建築等計画は、長期優良住宅の建築及び維持保全に関する計画であり、長期優良住宅維持保全計画は、長期優良住宅の維持保全に関する計画である。その認定に関する基準については、住宅の構造や構法にかかわらず、認定可能とする内容とする。

また、新たな技術開発の成果を、認定基準へ継続的に反映していくよう配慮することとする。

## 2 (略)

### 3 維持保全段階に係る事項

認定計画実施者は、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に基づき認定長期優良住宅の維持保全を実施することが必要であるが、その実施に当たっては、建築士や維持保全に係る専門的な知識及び経験を有する者を活用することが望ましい。

また、認定長期優良住宅がマンションである場合には、認定計画実施者は、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に記載された維持保全の方法が、当該マンションの管理規約及び長期修繕計画においても反映されるよう努めるべきである。

### 4 良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上への配慮に係る事項

法第六条第一項第三号の「良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること」については、長期優良住宅が将来にわたってまちなみ等の一部を形成することを踏まえ、地域のまちなみ等との調和が図られているかどうかの観点から判断される。

このため、認定を受けようとする長期優良住宅（以下「認定申請対象住宅」という。）が、例えば都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第九項に規定する地区計画等、景観法（平成十六年法律第百十号）第八条第一項に規定する景観計画、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第六十九条に規定する建築協定、景観法

法第五条の規定のとおり、長期優良住宅建築等計画は、長期優良住宅の建築及び維持保全に関する計画である。その認定に関する基準については、住宅の構造や構法にかかわらず、認定可能とする内容とする。

また、新たな技術開発の成果を、認定基準へ継続的に反映していくよう配慮することとする。

## 2 (略)

### 3 維持保全段階に係る事項

認定計画実施者は、長期優良住宅建築等計画に基づき認定長期優良住宅の維持保全を実施することが必要であるが、その実施に当たっては、建築士や維持保全に係る専門的な知識及び経験を有する者を活用することが望ましい。

また、認定長期優良住宅がマンションである場合には、認定計画実施者は、長期優良住宅建築等計画に記載された維持保全の方法が、当該マンションの管理規約及び長期修繕計画においても反映されるよう努めるべきである。

### 4 良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上への配慮に係る事項

法第六条第一項第三号の「良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること」については、長期優良住宅が将来にわたってまちなみ等の一部を形成することを踏まえ、地域のまちなみ等との調和が図られているかどうかの観点から判断される。

このため、認定を受けて建築をしようとする長期優良住宅（以下「認定申請対象住宅」という。）が、例えば都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第九項に規定する地区計画等、景観法（平成十六年法律第百十号）第八条第一項に規定する景観計画、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第六十九条に規定する建築協

第八十一条第一項に規定する景観協定、条例による良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に関する制限の内容に適合していない場合、都市計画法第四条第六項に規定する都市計画施設の区域内その他の住宅の建築制限のある区域内にある場合には、認定は行わないことを基本とする。こうした認定に関する事務において地域における居住環境の維持及び向上に關し、関係部局間で十分な連絡調整が図られることにより、地域における居住環境の維持及び向上に配慮された長期優良住宅の普及が促進される。

5 自然災害による被害の発生又は軽減への配慮に係る事項  
法第六条第一項第四号の「自然災害による被害の発生防止又は軽減に配慮されたものであること」については、認定申請対象住宅を長期にわたり良好な状態で使用していくため、その立地する地域において想定される自然災害のリスクに対する配慮がされているかどうかの観点から判断される。

このため、次のとおり、地域の実情を踏まえ、自然災害のリスクに応じて所管行政庁の判断で、認定を行わない又は自然災害による被害の発生防止又は軽減への配慮のために必要な措置等を講じている場合に認定を行うこととする。

①～③ (略)

四 (略)

定、景観法第八十一条第一項に規定する景観協定、条例による良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に関する制限の内容に適合していない場合、都市計画法第四条第六項に規定する都市計画施設の区域内その他の住宅の建築制限のある区域内にある場合には、認定は行わないことを基本とする。こうした認定に関する事務において地域における居住環境の維持及び向上に關し、関係部局間で十分な連絡調整が図られることにより、地域における居住環境の維持及び向上に配慮された長期優良住宅の普及が促進される。

5 自然災害による被害の発生防止又は軽減への配慮に係る事項  
法第六条第一項第四号の「自然災害による被害の発生防止又は軽減に配慮されたものであること」については、認定を受けて建築しようとする長期優良住宅を長期にわたり良好な状態で使用していくため、その立地する地域において想定される自然災害のリスクに対する配慮がされているかどうかの観点から判断される。

このため、次のとおり、地域の実情を踏まえ、自然災害のリスクに応じて所管行政庁の判断で、認定を行わない又は自然災害による被害の発生防止又は軽減への配慮のために必要な措置等を講じている場合に認定を行うこととする。

①～③ (略)

四 (略)

## 附 則

この告示は、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（令和三年法律第四十八号）附則第一条第四号に掲げる規定の施行の日（令和四年十月一日）から施行する。