

長期優良住宅法の改正について

長期優良住宅法の改正に伴い、令和4年10月1日に基準が改正されました。

【主な改正内容】

- ・ 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設
- ・ 省エネルギー対策の強化、耐震性基準の強化
- ・ 共同住宅等に係る基準の合理化等
- ・ マンション管理認定計画のみなし規定

※認定基準や認定手続は所管行政庁（県、鹿児島市、鹿屋市、薩摩川内市、霧島市）ごとに異なりますので、担当の所管行政庁へお問い合わせください。

改正概要

1 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設

これまで、新築及び増改築によって長期優良住宅となるものしか認定できませんでしたが、既存の住宅で長期優良住宅の認定基準を満たすものであれば、建築行為を伴わずに認定できるようになりました。

新築又は増改築の時期	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
① 平成21年6月4日以降に新築した後、増改築していない場合	新築時点における新築基準	認定申請時点における基準
② 平成28年4月1日以降に増改築した場合	増改築時点における増改築基準	
③ 平成21年6月3日以前に新築し、又は平成28年3月31日以前に増改築した場合（②の場合を除く）	平成28年4月1日時点の増改築基準	

2 認定基準の見直し（新築）

○省エネルギー対策の強化

これまで、住宅性能表示制度の断熱等性能等級4が基準（一次エネルギー消費量等級無し）でしたが、今回の改正で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）への適合が必要となります。

○耐震性基準の強化

これまで、住宅性能表示制度の耐震等級2以上への適合が必要でしたが、今回の改正により耐震等級3への適合が必要となります。

3 共同住宅等に係る基準の合理化等（新築・増改築）

これまで、共同住宅等に係る住宅の規模の基準は「一戸当たり55平方メートル以上」でしたが、「一戸当たり40平方メートル以上」に緩和されました。

ただし、法改正前（令和4年9月30日以前）から存在する共同住宅等で、法改正後（令和4年10月1日以降）に増改築を行っていないものについて、建築行為を伴わない認定を受けようとする場合は、従前の通り「一戸当たり55平方メートル以上」の基準が適用されます。

4 マンション管理認定計画のみなし規定

マンション管理適正化法に基づく認定を受けた管理計画のうち、長期優良住宅の認定申請を行う場合、長期優良住宅法の維持保全に係る基準に適合しているものとみなされます。