

長期優良住宅法の改正内容について（令和4年2月20日施行）

1. 申請時の添付図書について

登録住宅性能評価機関（以下、登録機関）であらかじめ技術的審査を受け市へ認定申請をする場合は、登録機関が発行する、**確認書等※の添付が必要**となります。

また、この場合は、本市が審査する項目が変わるため、申請に必要な添付図書は下記のものとなります。

■確認書等※を添付して申請する場合に必要な図書

- ①認定申請書
- ②委任状
- ③各種図面
（付近見取り図、配置図、各階平面図、用途別床面積表、立面図、断面図又は矩計図）
- ④維持保全計画書
- ⑤居住環境基準及び災害配慮基準確認報告書（チェックリスト）
- ⑥居住環境の確保についての確認ができる書類（居住環境基準に該当する場合）等

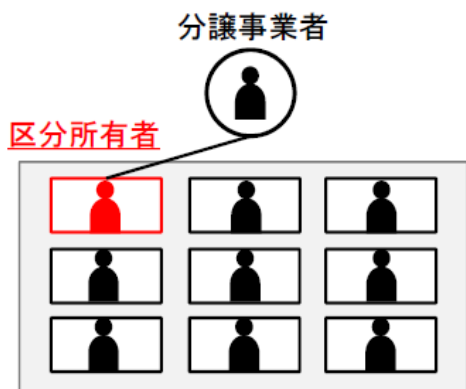
※確認書等とは

登録機関が交付する長期使用構造等への適合を確認した確認書又は住宅性能評価書

2. 共同住宅の住棟認定について

共同住宅について、区分所有者がそれぞれ認定を受ける仕組みから、**管理組合が一括して認定を受ける仕組みに変更**されます。

【改正前：住戸単位認定】



申請時期	申請者
建築前	分譲事業者
引渡し後	分譲事業者 + 区分所有者

【改正後：住棟単位認定】



申請時期	申請者
建築前	分譲事業者（法第5条第4項）
管理者等選任後 ※	分譲事業者 + 管理組合 （法第8条第3項）

※管理者等選任後3か月以内に申請する必要があります。

3. 長期優良住宅に関する建築物の容積率特例許可制度について

長期優良住宅の認定を受け、新たに建築される共同住宅において、公開空地の面積、立地、地域の防災や環境等への貢献に応じて、容積率を緩和することができます。

容積率の算出方法や基準等の詳細な内容については、建築指導課までお問い合わせください。

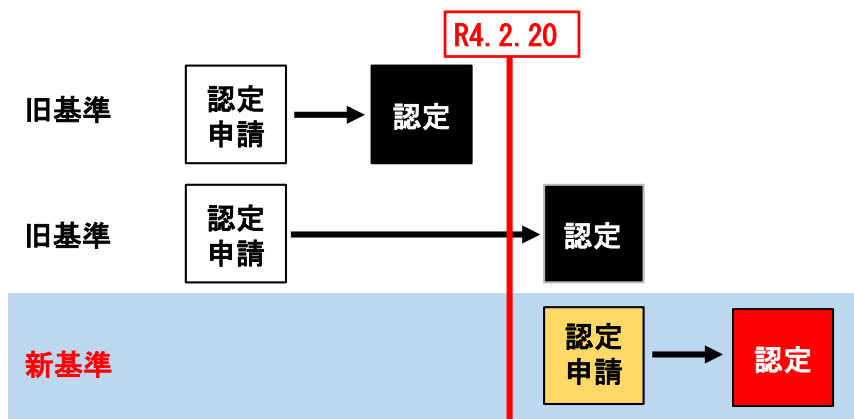
4. 災害配慮基準について

法の認定基準に「自然災害による被害の発生の防止または軽減に配慮されたものであること」が追加されたことにより、**土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域内**については**認定を行わない**ことを基本とします。

5. 経過措置について

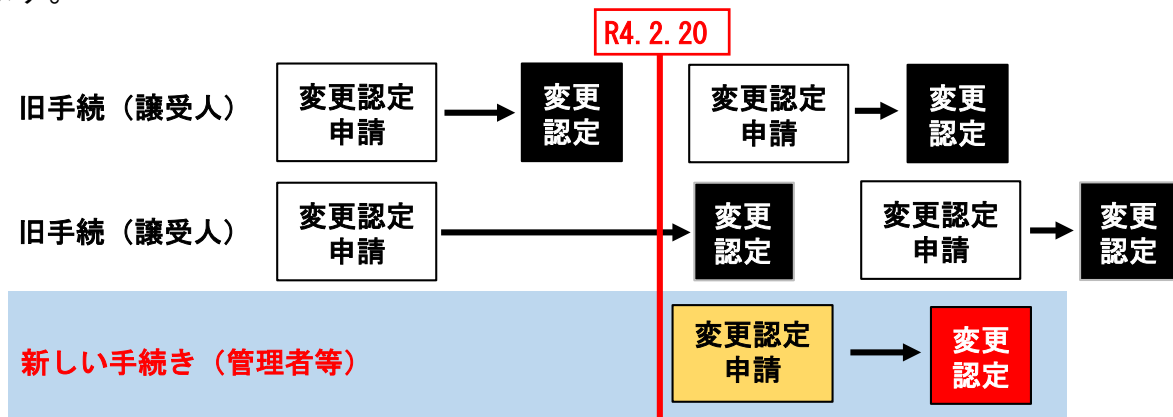
■新基準と旧基準の適用について

改正施行日前に認定申請を行った場合、認定日が改正施行日後であっても、改正施行日前の旧基準が適用されます。また、改正施行日前の認定住宅について、改正施行日後に変更認定等を行う場合も、旧基準が適用されます。



■共同住宅の譲受人の変更認定申請（法第9条）について

改正施行日前に当初認定（法第5条）を受けていたとしても、最初の「譲受人の決定（法第9条）」に基づく計画の変更が改正施行日以降であれば、改正後の基準（新しい手続き）が適用されます。



■法改正の詳細については、国土交通省のホームページをご確認ください。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html

■お問い合わせ先

部署：住宅都市局建築指導部建築指導課計画係

住所：福岡市中央区天神1丁目8-1

電話番号：092-711-4573

FAX番号：092-733-5584

E-mail：kenchikushido.HUPB@city.fukuoka.lg.jp