

建築行為を伴わない既存住宅の長期優良住宅認定制度の創設等について

令和4年9月12日
都市整備部

1 趣旨

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）の改正により、長期優良住宅の認定制度として、建築行為を伴わない既存住宅の認定（長期優良住宅維持保全計画の認定）が創設されるほか、関係省令の改正により既存住宅の増築又は改築等の認定申請時において、「住宅性能評価書」の提出ができることとなったもの。

また、同改正に伴い、新たな認定申請手数料等を定めようとするもの。

2 法改正の目的

多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅環境システムの普及・定着を図り、脱炭素社会の実現にも貢献していくため、長期優良住宅の普及促進と住宅の円滑な取引環境の整備を目的とする。

3 長期優良住宅認定制度に係る法改正の概要

現行の認定制度は、新築、増改築といった建築行為を対象とし、建築計画と維持保全計画をセットで認定する仕組みであるため、既存住宅については、一定の性能を有するものであっても、増改築行為を行わない限り認定を取得することができなかったが、今般、法改正（令和4年10月1日施行）により、良質な既存住宅については、増築等の建築行為が伴わなくとも、維持保全計画のみで認定できる仕組みが創設された。

また、認定基準の一つである「住宅の構造及び設備が長期使用構造等であること」についての確認を「住宅性能評価書」の評価申請と併せて「登録住宅性能評価機関」に対し求めることは、増改築時又は建築行為がない場合は認められていなかったが、改正法実施に係る関係省令の改正（令和4年8月16日公布）により、増改築時等においても併願による申請ができることとなった。認定基準への適合が確認された場合は、その旨が記載された「住宅性能評価書」が交付される。

(参考)

・長期優良住宅認定制度とは？

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良住宅の建築・維持保全に関する計画を、法律に基づき認定する制度。

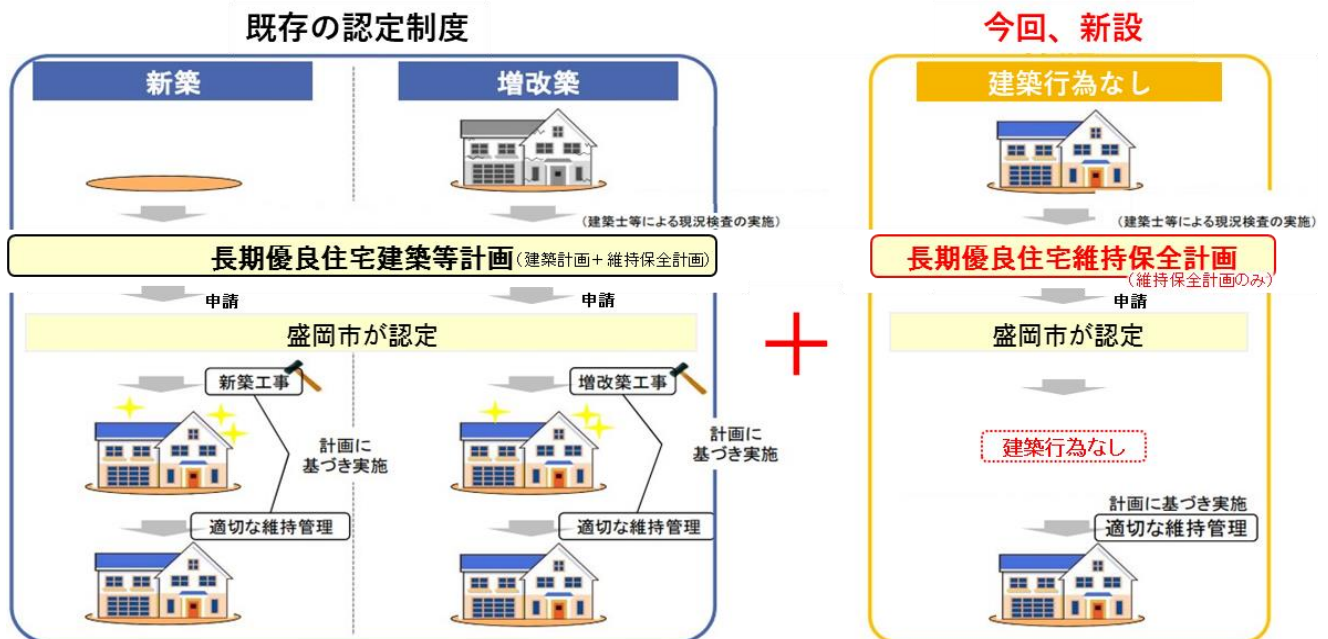
・主な「認定基準」

1. 長期に使用するための構造及び設備を有している
2. 居住環境等への配慮を行っている
3. 一定面積以上の住戸面積を有している
4. 維持保全の期間が30年以上であり、点検の時期及び内容を定めている
5. 自然災害への配慮を行っている

・認定のメリットは？

認定を受けた住宅は、住宅ローン金利の引下げ、税の特例などを受けることができる。

(参考) 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度創設のイメージ



4 法改正に伴う認定申請手数料等の制定

法改正に伴い、「建築行為を伴わない長期優良住宅」等の認定申請手数料及び変更認定申請手数料を別添資料のとおり定めようとするものである。

新設された建築行為がない場合の「長期優良住宅維持保全計画」の認定業務は、審査内容が、既存の増改築に係る「長期優良住宅建築等計画」の認定業務と同様となるため、認定申請手数料については、増改築認定の場合の申請手数料と同額とする。

また、増改築等の認定申請に「住宅性能評価書」を併せて提出された場合の認定業務は、「確認書」が提出された場合の認定業務と同様となるため、認定申請手数料については、「確認書」を提出した場合の申請手数料と同額とする。

なお、認定申請手数料については「盛岡市手数料条例」別表 65 の 11 に追加するほか、変更認定申請手数料については同様に、別表 65 の 12 に追加するものとする。

5 今後のスケジュール

令和 4 年 9 月 9 月市議会定例会に盛岡市手数料条例の一部を改正する条例を追加提案予定
10 月 10 月 1 日改正条例施行

(資料)

別表65の11「長期優良住宅建築等計画」（新築、増築、改築の場合）又は「長期優良住宅維持保全計画」（建築行為なしの場合）認定申請手数料

事務	区分	提出図書の種別			
		右記以外	確認書	住宅性能評価書	
65の11 長期優良住宅の普及の促進に関する法律第5条第1項から第7項までの規定に基づく長期優良住宅建築等計画（新築、増築、改築の場合）又は長期優良住宅維持保全計画（建築行為なしの場合）の認定申請に対する審査	ア 一戸建ての住宅（新築）	-	48,000円	7,000円	7,000円
		イ 一戸建ての住宅（増築、改築、 建築行為なし ）	-	72,000円	10,000円
	ウ 共同住宅等（新築）	(ア) 500㎡以内のもの	112,000円	13,000円	13,000円
		(イ) 500㎡を越え1,000㎡以内のもの	179,000円	23,000円	23,000円
		(ウ) 1,000㎡を越え2,500㎡以内のもの	352,000円	33,000円	33,000円
		(エ) 2,500㎡を越え5,000㎡以内のもの	630,000円	61,000円	61,000円
		(オ) 5,000㎡を越え10,000㎡以内のもの	1,081,000円	104,000円	104,000円
		(カ) 10,000㎡を越え20,000㎡以内のもの	2,000,000円	171,000円	171,000円
		(キ) 20,000㎡を越え30,000㎡以内のもの	2,856,000円	210,000円	210,000円
	エ 共同住宅等（増築、改築、 建築行為なし ）	(ク) 30,000㎡を越えるもの	3,499,000円	224,000円	224,000円
		(ア) 500㎡以内のもの	168,000円	19,000円	19,000円
		(イ) 500㎡を越え1,000㎡以内のもの	268,000円	34,000円	34,000円
		(ウ) 1,000㎡を越え2,500㎡以内のもの	528,000円	49,000円	49,000円
		(エ) 2,500㎡を越え5,000㎡以内のもの	945,000円	91,000円	91,000円
		(オ) 5,000㎡を越え10,000㎡以内のもの	1,623,000円	155,000円	155,000円
(カ) 10,000㎡を越え20,000㎡以内のもの		3,001,000円	256,000円	256,000円	
(キ) 20,000㎡を越え30,000㎡以内のもの	4,287,000円	315,000円	315,000円		
(ク) 30,000㎡を越えるもの	5,252,000円	335,000円	335,000円		
(2) 略	略	略	略	略	略

※下線部分が改正箇所

別表65の12・・・変更認定申請手数料 ⇒上図と同様の改正内容のため本資料では省略。