

長期優良住宅の普及の促進に関する法律

(昭和20.12.5) 最近改正 令和3.5.28 法48号

(目 的)

この法律は、現在及び将来の国民の生活の基盤となる良質な住宅が建築され、及び長期にわたり良好な状態で使用されることが住生活の向上及び環境への負荷の低減を図る上で重要となっていることにかんがみ、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅の普及を促進するため、国土交通大臣が策定する基本方針について定めるとともに、所管行政庁による長期優良住宅建築等計画の認定、当該認定を受けた長期優良住宅建築等計画に基づき建築及び維持保全が行われている住宅についての住宅性能評価に関する措置その他の措置を講じ、もって豊かな国民生活の実現と我が国の経済の持続的かつ健全な発展に寄与することとされています。

定義 (法2条)

この法律において「長期優良住宅」とは、住宅であって、その構造及び設備が長期使用構造等であるものをいいます。
(略)

この法律において「所管行政庁」とは、建築主事を置く市町村又は特別区の区域については当該市町村又は特別区の長をいい、その他の市町村又は特別区の区域については都道府県知事をいいます。ただし、建築基準法第97条の2第1項（市町村の建築主事等の特例）又は第97条の3第1項（特別区の特例）の規定により建築主事を置く市町村又は特別区の区域内の政令で定める住宅については、都道府県知事とします。

1. 長期優良住宅建築等計画の認定等

(1) 長期優良住宅建築等計画の認定 (法5条)

住宅（区分所有住宅（二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律に規定する区分所有者をいう。）が存する住宅をいいます。以下同じ。）の建築をしてその構造及び設備を長期使用構造等とし、自らその建築後の住宅について長期優良住宅として維持保全を行おうとする者は、国土交通省令で定めるところにより、当該住宅の建築及び維持保全に関する計画（認定長期優良住宅建築等計画）を作成し、所管行政庁の認定を申請することができます。

(2) 容積率の特例 (法第18条)

その敷地面積が政令で定める規模以上である住宅のうち、認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅であって、建築基準法第2条第35号に規定する特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率（建築面積の敷地面積に対する割合をいう。）、容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいいます。）及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において、建築基準法第52条第1項から第9項まで又は第57条の2第6項（特例容積率適用地区内における建築物の容積率の特例）の規定による限度を超えるものとすることができます。

ここで、政令で定める規模以上の敷地面積とは地域・区域ごとに下記の通り定められています（施行令第5条）

地域又は区域	敷地面積の規模
第一種・第二種低層住居専用地域 田園住居地域 用途地域の指定のない区域	1000㎡
第一種・第二種中高層住居専用地域 第一種・第二種住居地域、準住居地域 準工業地域、工業地域、工業専用地域	500㎡
近隣商業地域、商業地域	300㎡