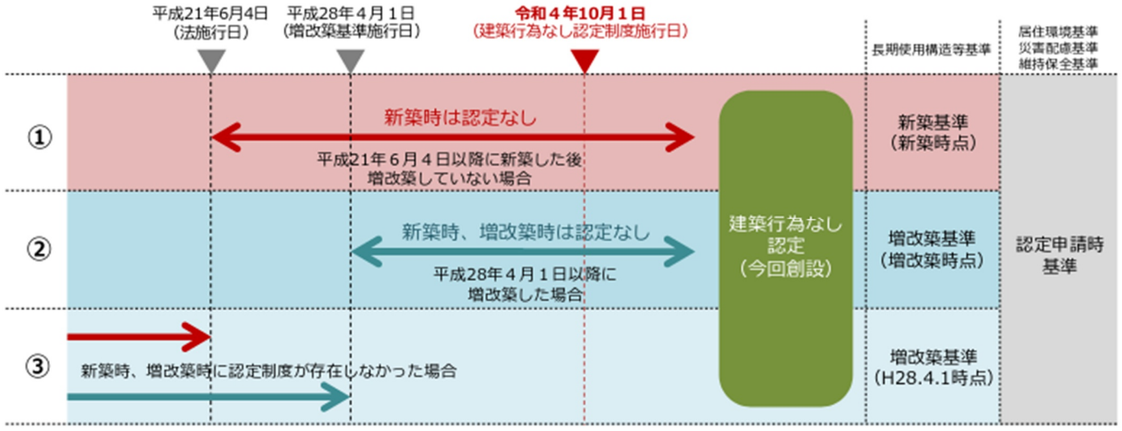
増改築行為を伴わない既存住宅における認定基準の考え方

＜認定基準＞

○ 新築または増改築の時期で判断

新築又は増改築※の時期 ※長期使用構造等の基準に適合させるための増改築を指す。	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）	H28.4.1時点の増改築基準	

＜適用される認定基準のイメージ＞



凡例

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
② 平成28年４月１日以降に増改築した場合
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）

新築　　増改築

時代が変わる。川西を変える。
さぁ、かわにし新時代へ。

お申し込み窓口・お問い合せ先

川西市役所 ５階３番　住宅政策課
TEL：(０７２)７４０-１２０５（直通）
ＨＰ：http://www.city.kawanishi.hyogo.jp/

令和４年 10/3(月)から

既存住宅の長期優良住宅認定制度が創設されます

市ホームページ

従来の「つくっては壊す」スクラップ＆ビルド型の社会から、「いいものを作って、きちんと手入れをして長く大切に使う」ストック活用型の社会への転換が求められています。

長期にわたり住み続けられる優良な住宅（＝長期優良住宅）を普及させるため、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成 21 年６月に施行されました。

施行後 10 年以上がたち、令和４年２月より改正法（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）の一部が施行されました。

令和４年 10 月より全面施行となり、一定の性能を有した優良な既存住宅であれば、維持保全計画を策定することで、認定を取得できます。

主な改正項目（詳細は裏面を参照）

①　住棟認定に伴う各手続の主体の変更　【令和４年２月 20 日施行】

共同住宅において、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ことができるようになります。

②　住宅性能表示制度との一体申請　【令和４年２月 20 日施行】

登録住宅性能評価機関に住宅性能評価申請と併せて長期使用構造等の確認申請が可能となり、長期使用構造等の確認結果があれば審査の一部が省略されます。

③　災害リスクの認定基準化　【令和４年２月 20 日施行】

地震以外の災害リスクを考慮し、災害の危険性が特に高いエリアは認定対象から除外する等、自然災害による被害の発生の防止又は軽減に配慮することが要件に追加されます。

④　「長期優良型」総合設計制度　【令和４年２月 20 日施行】

一定の敷地面積を有し、市街地の環境の整備改善に効果があると認められる場合、容積率制限を緩和することができます。

⑤　増改築行為を伴わない既存住宅の認定　【令和４年 10 月１日施行】

一定の性能を有する優良な既存住宅は、維持保全計画を策定することで長期優良住宅の認定を受けることができます。

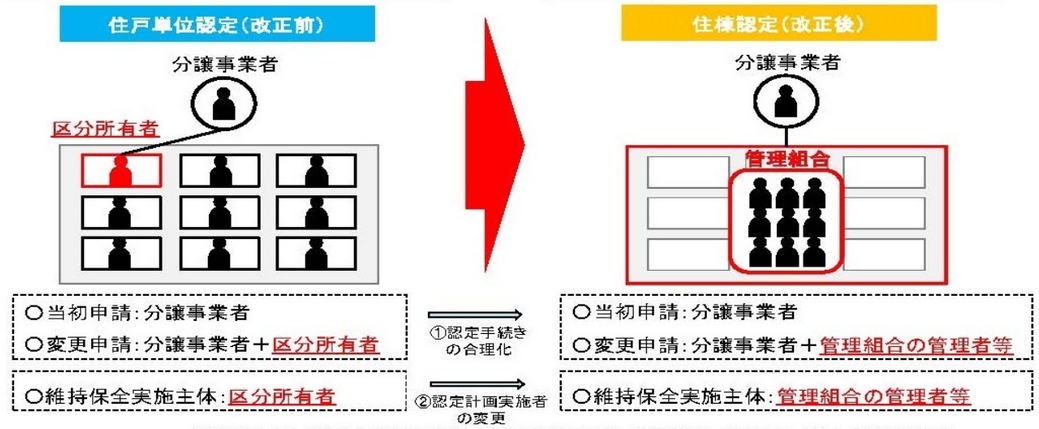
① 住棟認定に伴う各手続きの主体の変更

＜改正前：住戸単位認定＞

建築前に分譲事業者が申請し、引渡後の各住戸の区分所有者が変更認定を受け、維持保全を行う

＜改正後：住棟単位認定＞

建築前に分譲事業者が申請し、引渡後に管理組合の管理者等が一括して変更認定を受け、維持保全を行う



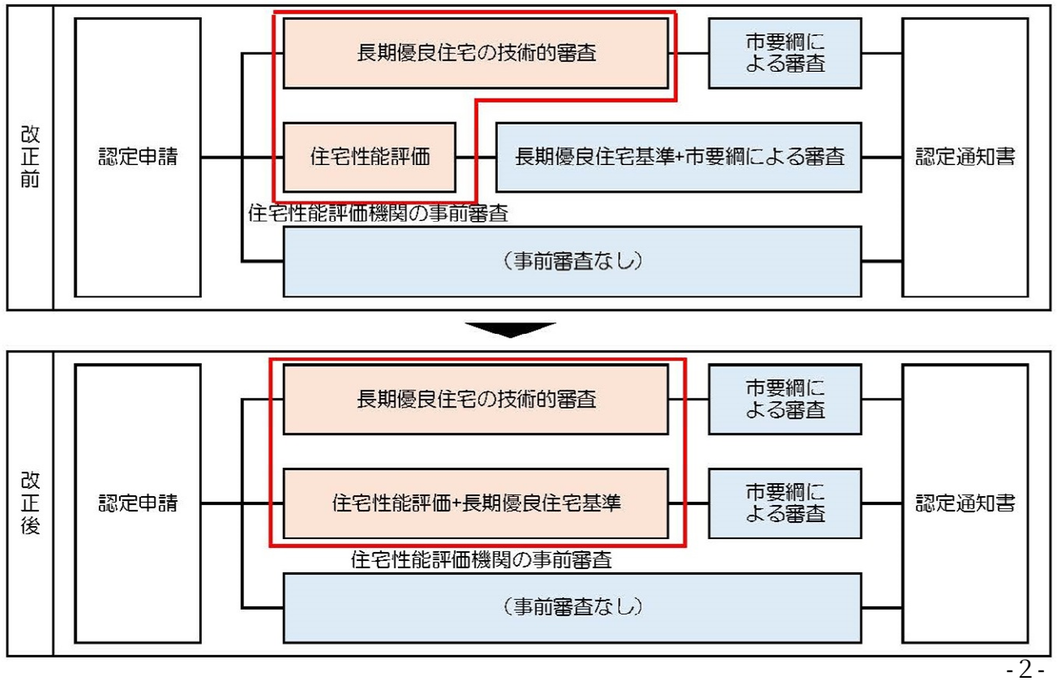
② 住宅性能表示制度との一体申請

＜改正前＞

長期優良住宅認定制度と住宅性能表示制度の両方を利用する場合はそれぞれ申請・審査が必要

＜改正後＞

登録住宅性能評価機関に、住宅性能評価の申請に併せて長期使用構造等の確認の申請が可能



③ 災害リスクの認定基準化

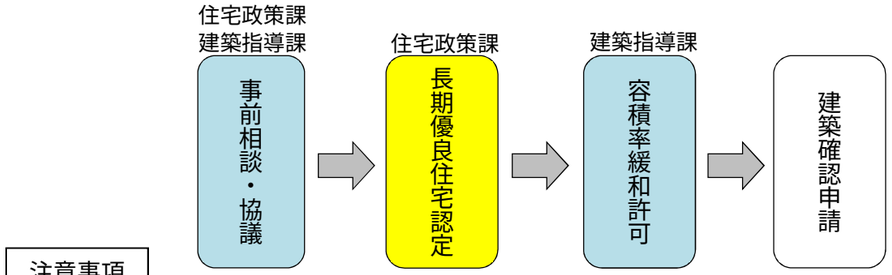
災害リスクの高い区域では長期優良住宅の認定を行う際に、自然災害による被害の発生の防止又は軽減に配慮を求めることとなりました。

区域名	配慮基準
災害危険区域 地すべり防止地区 急傾斜地崩壊危険区域 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）	①　開発行為等により区域が解除されることが決定している場合又は短時間のうちに解除されることが確実な場合 ②　建築する敷地に占める自然災害のリスクのある区域等の面積の割合が僅少で該当区域の利用を禁止し、又は制限する場合

④　長期優良型総合設計制度

一定の敷地面積を有し、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合、長期優良型総合設計制度により容積率制限を緩和することができることとなりました。

＜手続きの流れ＞



注意事項

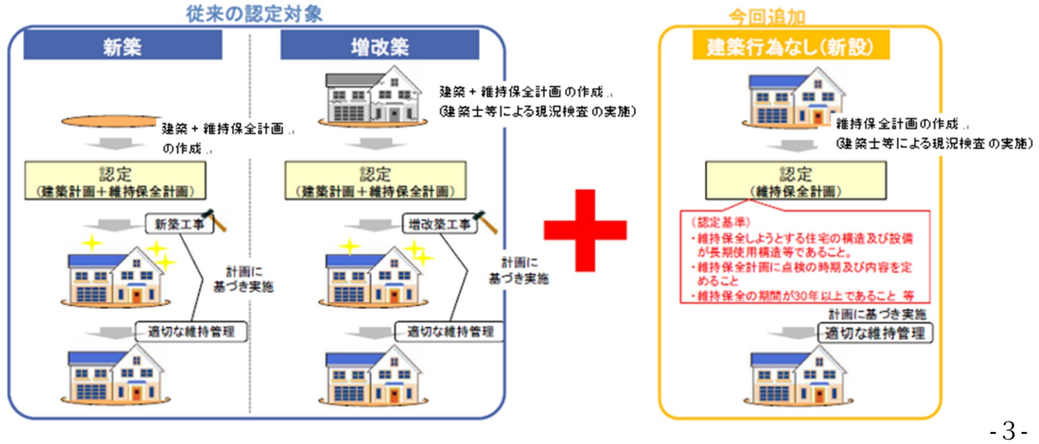
※1：**必ず関係各課と事前相談・協議を行ってください。**

※2：建築確認の審査にて長期優良住宅の認定内容に変更が発生した場合は、**長期優良住宅の変更認定申請が必要**となります。

⑤　増改築行為を伴わない既存住宅の認定（新規）

＜改正前＞

既存住宅は、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不可

＜改正後＞

増改築行為がなくても一定の性能を有した既存住宅であり、維持保全計画を策定する場合、認定を取得可能（認定基準の考え方は４ページを参照）