

○国土交通省告示第 号

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成二十年法律第八十七号）第四条第一項の規定に基づき、長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針（平成二十一年国土交通省告示第二百八号）の一部を次のように改正する。

令和三年 月 日

国土交通大臣 齊藤 鉄夫

次の表により、改正前欄に掲げる規定の傍線を付した部分をこれに順次対応する改正後欄に掲げる規定の傍線を付した部分のように改め、改正後欄に掲げるその標記部分に二重傍線を付した規定で改正前欄にこれに対応するものを掲げていないものは、これを加える。

改正後	改正前
<p>長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針 (略)</p> <p>一 長期優良住宅の普及の促進の意義に関する事項</p> <p>1 背景及び必要性</p> <p>少子高齢化の急速な進展や環境問題の深刻化等の社会経済情勢の変化に伴い、住宅の「量」の確保だけではなく、住宅及び居住環境の「質」の向上が求められているところである。今後の住宅政策においては、住生活基本法に定められた基本理念に基づき、住生活基本計画（全国計画）（令和三年三月十九日閣議決定）に掲げた目標の実現に向け、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図り、良質なストックを将来世代へ承継するための政策に転換することとしている。特に、住宅は国民の経済活動や社会生活の基盤であり、長期にわたる住生活の安定及び向上を実現する上で不可欠である貴重な資産であることから、良質な住宅ストックの形成を図り、その長期使用の促進を図ることは重要な課題となっている。</p> <p>2 (略)</p> <p>3 長期優良住宅の普及の促進を図ることの重要性</p> <p>長期優良住宅の普及を促進することにより、住宅ストックの資産価値の向上をもたらし、次のような種々のメリットを生み出すこととなる。</p> <p>(1) 環境負荷の低減等</p> <p>今後急速に世界の人口が増加し、途上国の経済が成長することが想定される中で、資源の枯渇とともに地球環境問題が深刻な課題になると指摘されている。このため、我が国においては、つくったものを世代を超えて長持ちさせて大切に使い、資源の有効利</p>	<p>長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針 (略)</p> <p>一 長期優良住宅の普及の促進の意義に関する事項</p> <p>1 背景及び必要性</p> <p>少子高齢化の急速な進展や環境問題の深刻化等の社会経済情勢の変化に伴い、住宅の「量」の確保だけではなく、住宅及び居住環境の「質」の向上が求められているところである。今後の住宅政策においては、住生活基本法に定められた基本理念に基づき、住生活基本計画（全国計画）（平成十八年九月十九日閣議決定）に掲げた目標の実現に向け、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図り、良質なストックを将来世代へ承継するための政策に転換することとしている。特に、住宅は国民の経済活動や社会生活の基盤であり、長期にわたる住生活の安定及び向上を実現する上で不可欠である貴重な資産であることから、良質な住宅ストックの形成を図り、その長期使用の促進を図ることは重要な課題となっている。</p> <p>2 (略)</p> <p>3 長期優良住宅の普及の促進を図ることの重要性</p> <p>長期優良住宅の普及を促進することにより、住宅ストックの資産価値の向上をもたらし、次のような種々のメリットを生み出すこととなる。</p> <p>(1) 環境負荷の低減等</p> <p>今後急速に世界の人口が増加し、途上国の経済が成長することが想定される中で、資源の枯渇とともに地球環境問題が深刻な課題になると指摘されている。このため、我が国においては、つくったものを世代を超えて長持ちさせて大切に使い、資源の有効利</p>

用や地球温暖化防止を図ることにより「持続可能社会」へと転換するための取組を進めている。

その中で、良質な住宅ストックを形成して次世代に引き継ぐことは、将来の世代の暮らしを豊かにしつつ、地球環境を保全することにつながるものとなる。

また、我が国の滅失住宅の平均築後年数は欧米諸国に比べて短い状況にあり、建築関連の産業廃棄物は量及び建設廃棄物に占める割合とも増大している。住宅関連の産業廃棄物は建築関連の産業廃棄物の約半数を占めており、産業廃棄物の最終処分場の残余年数がひっ迫している現状及び我が国における二十五十年までの脱炭素社会の実現が求められている状況をかんがみれば、その排出量と最終処分量の削減、とりわけ有機性廃棄物である木材の直接最終処分量の削減は緊急の課題である。

こうした深刻な課題を抱えている状況においては、住宅を長期的にわたり使用して建替えを減らすことは、環境負荷の低減に大きく貢献するものである。

さらに、森林吸収源対策としての地域材の利用などにより、地域経済を支えつつ、二酸化炭素の排出抑制及び炭素の貯蔵を通じ、地球温暖化の防止及び循環型社会の形成に寄与することが可能である。

(2) (3) (略)

二 長期優良住宅の普及の促進のための施策に関する基本的事項

1 (略)

2 長期優良住宅の普及を促進するための各種施策

(1) (略)

(2) 建築段階における施策

① 長期優良住宅建築等計画の認定制度の意義

長期優良住宅の建築を促進するためには、先導的な取組に対してインセンティブを付与し、その普及を図る必要がある。そ

用や地球温暖化防止を図ることにより「持続可能社会」へと転換するための取組を進めている。

その中で、良質な住宅ストックを形成して次世代に引き継ぐことは、将来の世代の暮らしを豊かにしつつ、地球環境を保全することにつながるものとなる。

また、我が国の滅失住宅の平均築後年数は欧米諸国に比べて短い状況にあり、近年、建設廃棄物の排出量は減少している一方で、建築関連の産業廃棄物は量及び割合とも増大している。住宅関連の産業廃棄物は建築関連の産業廃棄物の半数以上を占めており、産業廃棄物の最終処分場の残余年数がひっ迫している現状にかんがみれば、その排出量と最終処分量の削減は緊急の課題である。

こうした深刻な課題を抱えている状況においては、住宅を長期的にわたり使用して建替えを減らすことは、環境負荷の低減に大きく貢献するものである。

さらに、森林吸収源対策としての地域材利用など地域建材を利用することにより、二酸化炭素の排出抑制や地域の活性化を図りつつ、地球温暖化の防止及び循環型社会の形成に寄与することが可能である。

(2) (3) (略)

二 長期優良住宅の普及の促進のための施策に関する基本的事項

1 (略)

2 長期優良住宅の普及を促進するための各種施策

(1) (略)

(2) 建築段階における施策

① 長期優良住宅建築等計画の認定制度の意義

長期優良住宅の建築を促進するためには、先導的な取組に対してインセンティブを付与し、その普及を図る必要がある。そ

のため、長期優良住宅建築等計画の認定制度を活用し、長期優良住宅の建築、維持保全及び流通を図るよう配慮することとする。また、認定を受けた計画に基づく建築に係る住宅に関する各種の特例措置は、維持保全が適切になされ将来にわたり認定長期優良住宅であることを前提に講じられていることを踏まえ、建築主等に対して適切な維持保全の必要性について、周知徹底を図ることが重要である。

② 長期優良住宅の建築及び取得時の負担の軽減

長期優良住宅は、一般的な住宅と比較して建築に係る費用がある程度高くなることが見込まれる。長期優良住宅の建築及び取得を促進するためには、新たな社会モデルへの変革を先導する公共性を有する投資に対するインセンティブを付与することが必要である。このため、長期優良住宅について住宅ローンの金利を優遇するとともに、償還期間を延長し毎月の返済額を引き下げる住宅ローンの普及を図りつつ、担保となる住宅以外に支払いの責任が遡及しない非遡及型ローン（ノンリコース・ローン）が提供される仕組みの構築・普及や各種支援措置の実施を図るよう努めることとする。

(3) 維持保全段階における施策

① (略)

② 住宅のリフォームへの支援

長期優良住宅を長期にわたり良好な状態で使用するためには、内装や設備等について、社会的な要請やライフサイクルの変化等に応じたリフォームを行い、住宅の陳腐化を防止する必要がある。また、資産価値の維持及び向上を図る面からも、適時適切なリフォームの実施が求められる。このため、健全なリフォーム市場を整備することが重要であり、住宅リフォーム事業者団体登録制度の運用を含めたリフォーム事業者に関する情報提供や相談体制を充実するよう努めることとする。また、高齢

のため、長期優良住宅建築等計画の認定制度を活用し、長期優良住宅の建築、維持保全及び流通を図るよう配慮することとする。

② 長期優良住宅の建築及び取得時の負担の軽減

長期優良住宅は、一般的な住宅と比較して建築に係る費用がある程度高くなることが見込まれる。長期優良住宅の建築及び取得を促進するためには、新たな社会モデルへの変革を先導する公共性を有する投資に対するインセンティブを付与することが必要である。このため、償還期間を延長し毎月の返済額を引き下げる図り、担保となる住宅以外にも支払いの責任が遡及しない非遡及型ローン（ノンリコース・ローン）が提供される仕組みの構築や各種支援措置の実施を図るよう努めることとする。

(3) 維持保全段階における施策

① (略)

② 住宅のリフォームへの支援

長期優良住宅を長期にわたり良好な状態で使用するためには、内装や設備等について、社会的な要請やライフサイクルの変化等に応じたリフォームを行い、住宅の陳腐化を防止する必要がある。また、資産価値の維持及び向上を図る面からも、適時適切なリフォームの実施が求められる。このため、健全なリフォーム市場を整備することが重要であり、リフォーム事業者に関する情報提供や相談体制を充実するよう努めることとする。また、リフォームの資金調達が困難な高齢者等に対する高齢者

者居住安定基金により、リフォームの資金調達が困難な高齢者等に対する債務保証が活用されるよう配慮することとする。

③ 住宅の管理体制の整備

長期優良住宅を長期にわたり良好な状態で使用するため、設計や建築の段階から必要な維持保全に関する計画を作成するとともに、住宅を適切に管理するための体制を整備するよう努めることとする。

マンションについては、適切な維持保全を促進するため、管理組合方式に加え、専門的な知識及び経験を有する者が責任を持って維持保全を実施するための施策を実施してきた。これにより、第三者による長期修繕計画の作成の支援や大規模修繕等の円滑な実施が期待され、引き続き外部専門家の活用の促進に努めることとする。

④ 資産としての住宅の活用

住宅の資産価値の適正な評価を前提とした場合、その資産価値を活用して融資する仕組みを構築することで高齢者が多様な生活設計を行うことが可能とするため、死亡時に住宅を処分して一括返済するリバース・モーゲージの普及に努めることとする。

さらに、一個人の生涯を大きく超える長期にわたり住宅が使用される新たな社会においては、戸建て住宅等においても、従来のように個人が維持保全を行うのではなく、新たなビジネスモデルが創出されることも想定される。

(4) 流通段階における施策等

① 既存住宅の流通の促進

市場重視・ストック重視の住宅政策を展開するためには、住宅の質が適切に評価され、適切な価格で安心して既存住宅を取引することができる流通市場の形成を図ることが必要である。そのため、国民が円滑に利用できる適正な評価の仕組みを構築

居住支援センターによる債務保証が活用されるよう配慮することとする。

③ 住宅の管理体制の整備

長期優良住宅を長期にわたり良好な状態で使用するため、設計や建築の段階から必要な維持保全に関する計画を作成するとともに、住宅を適切に管理するための体制を整備するよう努めることとする。

マンションについては、適切な維持保全を促進するため、現行の管理組合方式に加え、専門的な知識及び経験を有する者が責任を持って維持保全を実施する仕組みを検討することとする。また、第三者が長期修繕計画の作成の支援等を行う仕組みや大規模修繕等を円滑に行う仕組みを構築するよう配慮することとする。

④ 資産としての住宅の活用

住宅の資産価値の適正な評価を前提とした場合、その資産価値を活用して融資する仕組みを構築することで高齢者が多様な生活設計を行うことが可能とするため、死亡時に住宅を処分して一括返済するリバース・モーゲージが提供される仕組みを構築するよう努めることとする。

さらに、一個人の生涯を大きく超える長期にわたり住宅が使用される新たな社会においては、戸建て住宅等においても、従来のように個人が維持保全を行うのではなく、新たなビジネスモデルが創出されることも想定される。

(4) 流通段階における施策等

① 既存住宅の流通の促進

市場重視・ストック重視の住宅政策を展開するためには、住宅の質が適切に評価され、適切な価格で安心して既存住宅を取引することができる流通市場の形成を図ることが必要である。そのため、国民が円滑に利用できる適正な評価の仕組みを構築

し、既存住宅を含め、適切に維持保全が行われた住宅の資産価値が適正に評価される市場環境を整備するよう配慮することとする。

また、既存住宅の取得時にリフォームを行う場合は、取得に対する融資限度額にリフォームに係る費用を上乗せするなど、住宅の質や資産価値の維持及び向上を図るための施策を講ずることが必要であり、高齢者居住安定基金により、リフォームの資金調達が困難な高齢者等に対する債務保証を活用することが重要である。

さらに、住宅の資産価値の維持及び向上を踏まえ、住宅を売却する際に売主の住宅ローンが買主に承継され、金利上昇局面において、従来の低金利をそのまま利用できる債務承継型ローン（アシューマブル・ローン）の普及に努めることとする。

②③④（略）

(5)・(6)（略）

(7) 研究開発の推進

長期優良住宅の普及を促進するため、住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術を含め、住宅の構法、材料、施工技術の開発及び維持保全技術の開発や支援を行うとともに、その成果の普及に努めることとする。併せて、交換された部材や設備の再利用を進めて住宅関連の産業廃棄物を減少させるための研究開発や成果の普及を図るよう努めることとする。

三 長期優良住宅建築等計画の認定に関する基本的事項

1③（略）

4 良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上への配慮に係る事項

法第六条第一項第三号の「良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること」について

し、既存住宅を含め、適切に維持保全が行われた住宅の資産価値が適正に評価される市場環境を整備するよう配慮することとする。

また、既存住宅の取得時にリフォームを行う場合は、取得に対する融資限度額にリフォームに係る費用を上乗せするなど、住宅の質や資産価値の維持及び向上を図るための施策を講ずることが必要であり、リフォームの資金調達が困難な高齢者等に対する高齢者居住支援センターによる債務保証を活用することが重要である。

さらに、住宅の資産価値の維持及び向上を踏まえ、新たな住宅金融（住宅を売却する際に売主の住宅ローンが買主に承継され、金利上昇局面において、従来の低金利をそのまま利用できる債務承継型ローン（アシューマブル・ローン）の実現を図るよう努めることとする。

②③④（略）

(5)・(6)（略）

(7) 研究開発の推進

長期優良住宅の普及を促進するため、住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術を含め、住宅の構法、材料、施工技術の開発及び維持保全技術の開発を行うとともに、その成果の普及に努めることとする。併せて、交換された部材や設備の再利用を進めて住宅関連の産業廃棄物を減少させるための研究開発や成果の普及を図るよう努めることとする。

三 長期優良住宅建築等計画の認定に関する基本的事項

1③（略）

4 良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上への配慮に係る事項

法第六条第一項第三号の「良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること」について

は、長期優良住宅が将来にわたってまちなみ等の一部を形成することを踏まえ、地域のまちなみ等との調和が図られているかどうかの観点から判断される。

このため、認定を受けて建築をしようとする長期優良住宅（以下「認定申請対象住宅」という。）が、例えば都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第九項に規定する地区計画等、景観法（平成十六年法律第百十号）第八条第一項に規定する景観計画、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第六十九条に規定する建築協定、景観法第八十一条第一項に規定する景観協定、条例による良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に関する制限の内容に適合していない場合、都市計画法第四条第六項に規定する都市計画施設の区域内その他の住宅の建築制限のある区域内にある場合には、認定は行わないことを基本とする。こうした認定に関する事務において地域における居住環境の維持及び向上に関し、関係部局間で十分な連絡調整が図られることにより、地域における居住環境の維持及び向上に配慮された長期優良住宅の普及が促進される。

5||

自然災害による被害の発生又は軽減への配慮に係る事項
法第六条第一項第四号の「自然災害による被害の発生防止又は軽減に配慮されたものであること」については、認定を受けて建築をしようとする長期優良住宅を長期にわたり良好な状態で使用していくため、その立地する地域において想定される自然災害のリスクに対する配慮がされているかどうかの観点から判断される。

このため、次のとおり、地域の実情を踏まえ、自然災害のリスクに応じて所管行政庁の判断で、認定を行わない又は自然災害による被害の発生防止又は軽減への配慮のために必要な措置等を講じている場合に認定を行うこととする。

① 認定申請対象住宅が、例えば、地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一項に規定する地すべり防止区域内、

は、長期優良住宅が将来にわたってまちなみ等の一部を形成することを踏まえ、地域のまちなみ等との調和が図られているかどうかの観点から判断される。

このため、認定を受けて建築をしようとする長期優良住宅が、例えば都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第九項に規定する地区計画等、景観法（平成十六年法律第百十号）第八条第一項に規定する景観計画、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第六十九条に規定する建築協定、景観法第八十一条第一項に規定する景観協定、条例による良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に関する制限の内容に適合していない場合、都市計画法第四条第六項に規定する都市計画施設の区域内その他の住宅の建築制限のある区域内にある場合には、認定は行わないことを基本とする。こうした認定に関する事務において地域における居住環境の維持及び向上に関し、関係部局間で十分な連絡調整が図られることにより、地域における居住環境の維持及び向上に配慮された長期優良住宅の普及が促進される。

（新設）

急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和四十四年法律第五十七号）第三条第一項に規定する急傾斜地崩壊危険区域内、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成十二年法律第五十七号。以下「土砂法」という。）第九条第一項に規定する土砂災害特別警戒区域内にある場合には、認定を行わないことを基本とする。

② 認定申請対象住宅が、例えば、建築基準法第三十九条第一項に規定する災害危険区域内、津波防災地域づくりに関する法律（平成二十三年法律第二百二十三号。以下「津波法」という。）第七十二条第一項に規定する津波災害特別警戒区域内、特定都市河川浸水被害対策法（平成十五年法律第七十七号）第五十六条第一項に規定する浸水被害防止区域内にある場合には、自然災害のリスクに応じて所管行政庁の判断で、認定を行わない又は認定にあつて必要な措置等を講じている場合に認定を行うことが考えられる。

③ 認定申請対象住宅が、例えば、水防法（昭和二十四年法律第九十三号）第十四条第一項に規定する洪水浸水想定区域内、同法第十四条の二第一項に規定する雨水出水浸水想定区域内、同法第十四条の三第一項に規定する高潮浸水想定区域内、土砂法第七条第一項に規定する土砂災害警戒区域内、津波法第五十三条第一項に規定する津波災害警戒区域内その他自然災害のリスクが想定される区域（①及び②に掲げる区域を除く。）内にある場合には、認定にあつて、必要な措置等を講じている場合に認定を行うことが考えられる。

こうした認定に関する事務において、関係部局間で十分な連絡調整が図られることにより、地域における自然災害による被害の発生防止又は軽減に配慮された長期優良住宅の普及が促進される。

四 その他長期優良住宅の普及の促進に関する重要事項

1・2 （略）

四 その他長期優良住宅の普及の促進に関する重要事項

1・2 （略）

3 国産材その他の木材を使用した長期優良住宅の普及への配慮に係る事項

国産材（国内で生産された木材をいう。以下同じ。）の適切な利用が我が国における森林の適正な整備及び保全並びに地球温暖化の防止及び循環型社会の形成に資することにかんがみ、国産材その他の木材を使用した長期優良住宅の普及が図られるよう配慮する。

4
(略)

3 国産材その他の木材を使用した長期優良住宅の普及への配慮に係る事項

国産材（国内で生産された木材をいう。以下同じ。）の適切な利用が確保されることにより我が国における森林の適正な整備及び保全が図られ、地球温暖化の防止及び循環型社会の形成に資することにかんがみ、国産材その他の木材を使用した長期優良住宅の普及が図られるよう配慮する。

4
(略)

附 則

この告示は、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（令和三年法律第四十八号）の施行の日（令和四年二月二十日）から施行する。