

長期優良住宅の普及の促進に関する法律

平成二十年十二月五日号外法律第八十七号

改正内容：令和7年5月30日号外法律第47号[令和7年11月28日]

第一章 総則

(目的)

第一条 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くことにかんがみ、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を目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「住宅」とは、人の居住の用に供する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）又は建築物の部分（人の居住の用以外の用に供する建築物の部分との共用に供する部分を含む。）をいう。

2 この法律において「建築」とは、住宅を新築し、増築し、又は改築することをいう。

3 この法律において「維持保全」とは、次に掲げる住宅の部分又は設備について、点検又は調査を行い、及び必要に応じ修繕又は改良を行うことをいう。

一 住宅の構造耐力上主要な部分として政令で定めるもの

二 住宅の雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの

三 住宅の給水又は排水の設備で政令で定めるもの

4 この法律において「長期使用構造等」とは、住宅の構造及び設備であって、次に掲げる措置が講じられたものをいう。

一 当該住宅を長期にわたり良好な状態で使用するために次に掲げる事項に関し誘導すべき国土交通省令で定める基準に適合させるための措置

イ 前項第一号及び第二号に掲げる住宅の部分の構造の腐食、腐朽及び摩損の防止

ロ 前項第一号に掲げる住宅の部分の地震に対する安全性の確保

二 居住者の加齢による身体の機能の低下、居住者の世帯構成の異動その他の事由による住宅の利用の状況の変化に対応した構造及び設備の変更を容易にするための措置として国土交通省令で定めるもの

三 維持保全を容易にするための措置として国土交通省令で定めるもの

四 日常生活に身体の機能上の制限を受ける高齢者の利用上の利便性及び安全性、エネルギーの使用の効率性その他住宅の品質又は性能に関し誘導すべき国土交通省令で定める基準に適合させるための措置

5 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う。

6 この法律において「所管行政庁」とは、建築基準法の規定により建築主事又は建築副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う。ただし、同法第九十七条の二第一項若しくは第二項又は第九十七条の三第一項若しくは第二項の規定により建築主事又は建築副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、都道府県知事とする。

(国、地方公共団体及び事業者の努力義務)

第三条 国及び地方公共団体は、長期優良住宅の普及を促進するために必要な財政上及び金融上の措置その他の措置を講ずるよう努めなければならない。

2 国及び地方公共団体は、長期優良住宅の普及の促進に関し、国民の理解と協力を得るため、長期優良住宅の建築及び維持保全に関する知識の普及及び情報の提供に努めなければならない。

3 国及び地方公共団体は、長期優良住宅の普及を促進するために必要な人材の養成及び資質の向上に努めなければならない。

4 国は、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、長期使用構造等に係る技術に関する研究開発の推進及びその成果の普及に努めなければならない。

5 長期優良住宅の建築又は販売を業として行う者は、長期優良住宅の建築又は購入をしようとする者及び長期優良住宅の建築又は購入をした者に対し、当該長期優良住宅の品質又は性能に関する情報及びその維持保全を適切に行うために必要な情報を提供するよう努めなければならない。

6 長期優良住宅の維持保全を業として行う者は、長期優良住宅の所有者又は管理者に対し、当該長期優良住宅の維持保全を適切に行うために必要な情報を提供するよう努めなければならない。

第二章 基本方針

第四条 国土交通大臣は、長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針（以下この条及び第六条第一項第八号において「基本方針」という。）を定めなければならない。

2 基本方針には、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 長期優良住宅の普及の促進の意義に関する事項

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

三 次条第一項に規定する長期優良住宅建築等計画及び同条第六項に規定する長期優良住宅維持保全計画の第六条第一項の認定に関する基本的事項

四 前三号に掲げるもののほか、長期優良住宅の普及の促進に関する重要事項

3 国土交通大臣は、基本方針を定めるに当たっては、国産材（国内で生産された木材をいう。以下この項において同じ。）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鑑み、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ものとする。

4 国土交通大臣は、基本方針を定めようとするときは、関係行政機関の長に協議しなければならない。

5 国土交通大臣は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

6 前二項の規定は、基本方針の変更について準用する。

第三章 長期優良住宅建築等計画等の認定等

(長期優良住宅建築等計画等の認定)

第五条 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（昭和三十七年法律第六十九号）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。）が存する住宅をいう。以下同じ。）を

除く。以下この項から第三項までにおいて同じ。)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(以下「長期優良住宅建築等計画」という。)を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。

2 住宅の建築をしてその構造及び設備を長期使用構造等とし、その建築後の住宅を他の者に譲渡してその者(以下この条、第九条第一項及び第十三条第二項において「譲受人」という。)において当該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場合における当該譲渡をしようとする者(次項、第九条第一項及び第十三条第二項において「一戸建て住宅等分譲事業者」という。)は、当該譲受人と共同して、国土交通省令で定めるところにより、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る。

3 一戸建て住宅等分譲事業者は、譲受人を決定するまでに相当の期間を要すると見込まれる場合において、当該譲受人の決定に先立って当該住宅の建築に関する工事に着手する必要があるときは、前項の規定にかかわらず、国土交通省令で定めるところにより、単独で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る。

4 住宅(複数の者に譲渡することにより区分所有住宅とするものに限る。)の建築をしてその構造及び設備を長期使用構造等とし、当該区分所有住宅の管理者等(建物の区分所有等に関する法律第三条若しくは第六十五条に規定する団体について同法第二十五条第一項(同法第六十六条において準用する場合を含む。)の規定により選任された管理者又は同法第四十七条第一項(同法第六十六条において準用する場合を含む。)の規定による法人について同法第四十九条第一項(同法第六十六条において準用する場合を含む。)の規定により置かれた理事をいう。以下同じ。)において当該建築後の区分所有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場合における当該譲渡をしようとする者(第九条第三項及び第十三条第三項において「区分所有住宅分譲事業者」という。)は、国土交通省令で定めるところにより、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る。

5 区分所有住宅の増築又は改築をしてその構造及び設備を長期使用構造等とし、その増築又は改築後の区分所有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当該区分所有住宅の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、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る。

6 住宅(区分所有住宅を除く。以下この項において同じ。)のうちその構造及び設備が長期使用構造等に該当すると認められるものについて当該住宅の所有者その他当該住宅の維持保全の権原を有する者(以下この項において「所有者等」という。)において長期優良住宅として維持保全を行おうとする場合には、当該所有者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該住宅の維持保全に関する計画(以下「長期優良住宅維持保全計画」という。)を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。

7 区分所有住宅のうちその構造及び設備が長期使用構造等に該当すると認められるものについて当該区分所有住宅の管理者等において長期優良住宅として維持保全を行おうとする場合には、当該管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、長期優良住宅維持保全計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。

8 長期優良住宅建築等計画又は長期優良住宅維持保全計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

一 住宅の位置

- 二 住宅の構造及び設備
- 三 住宅の規模
- 四 第一項、第二項又は第五項の長期優良住宅建築等計画にあっては、次に掲げる事項
 - イ 建築後の住宅の維持保全の方法及び期間
 - ロ 住宅の建築及び建築後の住宅の維持保全に係る資金計画
- 五 第三項又は第四項の長期優良住宅建築等計画にあっては、次に掲げる事項
 - イ 建築後の住宅の維持保全の方法の概要
 - ロ 住宅の建築に係る資金計画
- 六 長期優良住宅維持保全計画にあっては、次に掲げる事項
 - イ 当該認定後の住宅の維持保全の方法及び期間
 - ロ 当該認定後の住宅の維持保全に係る資金計画
- 七 その他国土交通省令で定める事項
(認定基準等)

第六条 所管行政庁は、前条第一項から第七項までの規定による認定の申請があった場合において、当該申請に係る長期優良住宅建築等計画又は長期優良住宅維持保全計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

- 一 当該申請に係る住宅の構造及び設備が長期使用構造等であること。
- 二 当該申請に係る住宅の規模が国土交通省令で定める規模以上であること。
- 三 当該申請に係る住宅が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。
- 四 当該申請に係る住宅が自然災害による被害の発生の防止又は軽減に配慮されたものであること。
- 五 前条第一項、第二項又は第五項の規定による認定の申請に係る長期優良住宅建築等計画にあっては、次に掲げる基準に適合すること。
 - イ 建築後の住宅の維持保全の方法が当該住宅を長期にわたり良好な状態で使用するために誘導すべき国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
 - ロ 建築後の住宅の維持保全の期間が三十年以上であること。
 - ハ 資金計画が当該住宅の建築及び維持保全を確実に遂行するため適切なものであること。
- 六 前条第三項又は第四項の規定による認定の申請に係る長期優良住宅建築等計画にあっては、次に掲げる基準に適合すること。
 - イ 建築後の住宅の維持保全の方法の概要が当該住宅を三十年以上にわたり良好な状態で使用するため適切なものであること。
 - ロ 資金計画が当該住宅の建築を確実に遂行するため適切なものであること。
- 七 前条第六項又は第七項の規定による認定の申請に係る長期優良住宅維持保全計画にあっては、次に掲げる基準に適合すること。
 - イ 当該認定後の住宅の維持保全の方法が当該住宅を長期にわたり良好な状態で使用するために誘導すべき国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
 - ロ 当該認定後の住宅の維持保全の期間が三十年以上であること。
 - ハ 資金計画が当該住宅の維持保全を確実に遂行するため適切なものであること。
- 八 その他基本方針のうち第四条第二項第三号に掲げる事項に照らして適切なものであること。

２ 前条第一項から第五項までの規定による認定の申請をする者は、所管行政庁に対し、当該所管行政庁が当該申請に係る長期優良住宅建築等計画（住宅の建築に係る部分に限る。以下この条において

同じ。)を建築主事又は建築副主事に通知し、当該長期優良住宅建築等計画が建築基準法第六条第一項に規定する建築基準関係規定に適合するかどうかの審査を受けるよう申し出ることができる。この場合においては、当該申請に併せて、同項の規定による確認の申請書を提出しなければならない。

3 前項の規定による申出を受けた所管行政庁は、速やかに、当該申出に係る長期優良住宅建築等計画を建築主事又は建築副主事に通知しなければならない。

4 建築基準法第十八条第三項及び第十五項の規定は、建築主事又は建築副主事が前項の規定による通知を受けた場合について準用する。

5 所管行政庁が、前項において準用する建築基準法第十八条第三項の規定による確認済証の交付を受けた場合において、第一項の認定をしたときは、当該認定を受けた長期優良住宅建築等計画は、同法第六条第一項の規定による確認済証の交付があったものとみなす。

6 所管行政庁は、第四項において準用する建築基準法第十八条第十五項の規定による通知書の交付を受けた場合においては、第一項の認定をしてはならない。

7 建築基準法第十二条第八項及び第九項並びに第九十三条から第九十三条の三までの規定は、第四項において準用する同法第十八条第三項及び第十五項の規定による確認済証及び通知書の交付について準用する。

8 マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号）第五条の二十第一項に規定する認定管理計画のうち国土交通省令で定める維持保全に関する基準に適合するものに係る区分所有住宅の管理者等が前条第五項の長期優良住宅建築等計画又は同条第七項の長期優良住宅維持保全計画の認定の申請をした場合における第一項の規定の適用については、当該申請に係る長期優良住宅建築等計画にあっては同項第五号に掲げる基準に、当該申請に係る長期優良住宅維持保全計画にあっては同項第七号に掲げる基準に、それぞれ適合しているものとみなす。

（認定の通知）

第七条 所管行政庁は、前条第一項の認定をしたときは、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、その旨（同条第五項の場合においては、同条第四項において準用する建築基準法第十八条第三項の規定による確認済証の交付を受けた旨を含む。）を当該認定を受けた者に通知しなければならない。

（認定を受けた長期優良住宅建築等計画等の変更）

第八条 第六条第一項の認定を受けた者は、当該認定を受けた長期優良住宅建築等計画又は長期優良住宅維持保全計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、所管行政庁の認定を受けなければならない。

2 前三条の規定は、前項の認定について準用する。

（譲受人を決定した場合における認定を受けた長期優良住宅建築等計画の変更の認定の申請等）

第九条 第五条第三項の規定による認定の申請に基づき第六条第一項の認定を受けた一戸建て住宅等分譲事業者は、同項の認定（前条第一項の変更の認定を含む。）を受けた長期優良住宅建築等計画

（変更があったときは、その変更後のもの。以下「認定長期優良住宅建築等計画」という。）に基づく建築に係る住宅の譲受人を決定したときは、当該認定長期優良住宅建築等計画に第五条第八項第四号イ及びロに規定する事項その他国土交通省令で定める事項を記載し、当該譲受人と共同して、国土交通省令で定めるところにより、速やかに、前条第一項の変更の認定を申請しなければならない。

2 前項の規定による前条第一項の変更の認定の申請があった場合における同条第二項において準用する第六条第一項の規定の適用については、同項第五号中「前条第一項、第二項又は第五項の規定による」とあるのは、「第九条第一項の規定による第八条第一項の変更の」とする。

3 第五条第四項の規定による認定の申請に基づき第六条第一項の認定を受けた区分所有住宅分譲事業者は、認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る区分所有住宅の管理者等が選任されたときは、当該認定長期優良住宅建築等計画に第五条第八項第四号イ及びロに規定する事項その他国土交通省令で定める事項を記載し、当該管理者等と共同して、国土交通省令で定めるところにより、速やかに、前条第一項の変更の認定を申請しなければならない。

4 前項の規定による前条第一項の変更の認定の申請があった場合における同条第二項において準用する第六条第一項の規定の適用については、同項第五号中「前条第一項、第二項又は第五項の規定による」とあるのは、「第九条第三項の規定による第八条第一項の変更の」とする。

(地位の承継)

第十条 次に掲げる者は、所管行政庁の承認を受けて、第六条第一項の認定（第五条第五項又は第七項の規定による認定の申請に基づくものを除き、第八条第一項の変更の認定（前条第一項の規定による第八条第一項の変更の認定を含む。）を含む。）を受けた者が有していた当該認定に基づく地位を承継することができる。

一 当該認定を受けた者の一般承継人

二 当該認定を受けた者から、次に掲げる住宅の所有権その他当該住宅の建築及び維持保全に必要な権原を取得した者

イ 認定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、又は行われた住宅（当該認定長期優良住宅建築等計画に記載された第五条第八項第四号イ（第八条第二項において準用する場合を含む。）に規定する建築後の住宅の維持保全の期間が経過したものを除く。）

ロ 第六条第一項の認定（第八条第一項の変更の認定を含む。）を受けた長期優良住宅維持保全計画（変更があったときは、その変更後のもの。以下「認定長期優良住宅維持保全計画」という。）に基づき維持保全が行われ、又は行われた住宅（当該認定長期優良住宅維持保全計画に記載された第五条第八項第六号イ（第八条第二項において準用する場合を含む。）に規定する当該認定後の住宅の維持保全の期間が経過したものを除く。）

(記録の作成及び保存)

第十一条 第六条第一項の認定（第八条第一項の変更の認定（第九条第一項又は第三項の規定による第八条第一項の変更の認定を含む。）を含む。第十四条において「計画の認定」という。）を受けた者（以下「認定計画実施者」という。）は、国土交通省令で定めるところにより、認定長期優良住宅（前条第二号イ又はロに掲げる住宅をいう。以下同じ。）の建築及び維持保全（同号ロに掲げる住宅にあっては、維持保全）の状況に関する記録を作成し、これを保存しなければならない。

2 国及び地方公共団体は、前項の認定長期優良住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録の作成及び保存を容易にするため、必要な援助を行うよう努めるものとする。

(報告の徴収)

第十二条 所管行政庁は、認定計画実施者に対し、認定長期優良住宅の建築又は維持保全の状況について報告を求めることができる。

(改善命令)

第十三条 所管行政庁は、認定計画実施者が認定長期優良住宅建築等計画又は認定長期優良住宅維持保全計画に従って認定長期優良住宅の建築又は維持保全を行っていないと認めるときは、当該認定計画実施者に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を命ずることができる。

2 所管行政庁は、認定計画実施者（第五条第三項の規定による認定の申請に基づき第六条第一項の認定を受けた一戸建て住宅等分譲事業者に限る。）が認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係

る住宅の譲受人を決定せず、又はこれを決定したにもかかわらず、第九条第一項の規定による第八条第一項の変更の認定を申請していないと認めるときは、当該認定計画実施者に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を命ずることができる。

3 所管行政庁は、認定計画実施者（第五条第四項の規定による認定の申請に基づき第六条第一項の認定を受けた区分所有住宅分譲事業者に限る。）が、認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る区分所有住宅の管理者等が選任されたにもかかわらず、第九条第三項の規定による第八条第一項の変更の認定を申請していないと認めるときは、当該認定計画実施者に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を命ずることができる。

（計画の認定の取消し）

第十四条 所管行政庁は、次に掲げる場合には、計画の認定を取り消すことができる。

一 認定計画実施者が前条の規定による命令に違反したとき。

二 認定計画実施者から認定長期優良住宅建築等計画又は認定長期優良住宅維持保全計画に基づく住宅の建築又は維持保全を取りやめる旨の申出があったとき。

三 認定長期優良住宅建築等計画（第五条第四項の規定による認定の申請に基づき第六条第一項の認定を受けたものに限る。以下この号において同じ。）に基づく建築に関する工事が完了してから当該建築に係る区分所有住宅の管理者等が選任されるまでに通常必要と認められる期間として国土交通省令で定める期間内に認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る区分所有住宅の管理者等が選任されないとき。

2 所管行政庁は、前項の規定により計画の認定を取り消したときは、速やかに、その旨を当該認定計画実施者であった者に通知しなければならない。

（助言及び指導）

第十五条 所管行政庁は、認定計画実施者に対し、認定長期優良住宅の建築及び維持保全に関し必要な助言及び指導を行うよう努めるものとする。

第四章 認定長期優良住宅建築等計画等に基づく措置

（認定長期優良住宅についての住宅性能評価）

第十六条 認定長期優良住宅（認定長期優良住宅建築等計画に係るものに限る。）の建築に関する工事の完了後に当該認定長期優良住宅（住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成十一年法律第八十一号）第二条第二項に規定する新築住宅であるものを除く。以下この項において同じ。）の売買契約を締結した売主又は認定長期優良住宅（認定長期優良住宅維持保全計画に係るものに限る。）の売買契約を締結した売主は、これらの認定長期優良住宅に係る同法第五条第一項の規定による住宅性能評価書（以下この項において「認定長期優良住宅性能評価書」という。）若しくはその写しを売買契約書に添付し、又は買主に対し認定長期優良住宅性能評価書若しくはその写しを交付した場合においては、当該認定長期優良住宅性能評価書又はその写しに表示された性能を有する認定長期優良住宅を引き渡すことを契約したものとみなす。

2 前項の規定は、売主が売買契約書において反対の意思を表示しているときは、適用しない。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十七条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、委託により、認定長期優良住宅建築等計画又は認定長期優良住宅維持保全計画に基づく認定長期優良住宅の維持保全を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び長

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）第十七条第一項に規定する業務」とする。

（容積率の特例）

第十八条 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、建築基準法第二条第三十五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う。以下この項において同じ。）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、同法第五十二条第一項から第九項まで又は第五十七条の二第六項の規定による限度を超えるものとすることができる。

2 建築基準法第四十四条第二項、第九十二条の二、第九十三条第一項及び第二項、第九十四条並びに第九十五条の規定は、前項の規定による許可について準用する。

第五章 雑則

（国土交通省令への委任）

第十九条 この法律に定めるもののほか、この法律の実施のために必要な事項は、国土交通省令で定める。

（経過措置）

第二十条 この法律の規定に基づき命令を制定し、又は改廃する場合には、その命令で、その制定又は改廃に伴い合理的に必要と判断される範囲内において、所要の経過措置を定めることができる。

第六章 罰則

第二十一条 第十二条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたときは、その違反行為をした者は、三十万円以下の罰金に処する。

2 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前項の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同項の刑を科する。