

国住街第222号
平成21年3月18日

各都道府県住宅・建築主務部長 殿

国土交通省住宅局市街地建築課長

長期優良住宅の普及の促進に関する法律第6条第1項第3号の取扱いについて
(技術的助言)

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。以下「法」という。)は、平成20年12月5日に公布され、平成21年6月4日から施行することとなった。

法の運用に当たって、法第6条第1項の規定に基づく認定(以下「認定」という。)における、同項第3号の取扱いについては、既に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行に向けた準備について(技術的助言)」(平成21年2月24日国住政第75号・国住生第291号・国住指第4550号・国住街第216号)の5.において留意点を示したところであるが、あわせて、長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針(平成21年国土交通省告示第208号。以下「基本方針」という。)及び下記の点に留意されたく、地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として通知する。

あわせて、貴職におかれては、管内の所管行政庁に対しても、この旨周知いただくようお願いする。

記

1 認定に当たって調和が図られる地域における良好な居住環境の維持及び向上への配慮に関する基準(以下「居住環境基準」という。)の選定・公表

法第6条第1項第3号に規定する「建築をしようとする住宅が良好な景観の形成その他の地域における良好な居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること」の取扱いについては、基本方針三4において、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ものとされている。

認定に当たっては、基本方針三4に掲げる「地域のまちなみ等との調和」として当該地域における居住環境に関する計画・条例等との調和を図ることが必要であり、さらに、当該地域において将来の目指すべき市街地像が明確に示されている場合には、これに沿って将来の人口動態による市街地環境の変化や市街地の防災性の向上等を考慮するなどの長期的な視野に立った市街地のあり方を踏まえることも考えられる。

所管行政庁は、認定の判断基準として、担当部局と連絡調整の上、居住環境基準を定めることとし、その際には次に掲げる事項に留意することが望ましい。また、居住環境基準の区域を管轄する地方公共団体の長と所管行政庁が異なる場合は、一層十分な連絡調整を行うこととされたい。

さらに、居住環境基準は、法の施行日以前に時間的余裕を持ってインターネットの利用その他適切な方法により公表し、認定を申請しようとする者等に対して十分に周知されるよう努められたい。

2 居住環境基準の対象・選定

居住環境基準の対象としては、適合性の判断を行う都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の5第1項の規定による地区計画、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第32条第1項の規定による防災街区整備地区計画、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第31条第1項の規定による歴史的風致維持向上地区計画、幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第9条第1項の規定による沿道地区計画及び集落地域整備法（昭和62年法律第63号）第5条第1項の規定による集落地区計画（以下「地区計画等」という。）、景観法（平成16年法律第110号）第8条第1項に規定する景観計画、建築基準法（昭和25年法律第201号）第69条に規定する建築協定及び景観法第81条第1項に規定する景観協定並びに条例及び地方公共団体の定める要綱その他の形式（その内容が公表されるものに限る。以下「要綱等」という。）並びに区域内外の判断を行う都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設等の区域が考えられる。

なお、上記対象のうち、策定途中のものについては、当該内容が公表されている場合は、居住環境基準として選定することは妨げない。

3 居住環境基準の具体性

所管行政庁が居住環境基準として選定するものは、建築物の敷地、構造、建築設備、用途又は形態意匠についての、できるだけ具体的な制限であること。

4 地区計画等との調和

地区計画等における建築物に関する事項は、原則として居住環境基準として選定すること。

選定した場合において、申請に係る住宅が、その内容に適合しない場合は、所管行

政庁は、認定を行わないこととする。

5 景観計画との調和

景観計画における建築物に関する事項は、原則として居住環境基準として選定すること。

選定した場合において、申請に係る住宅が、その内容に適合しない場合は、所管行政庁は、認定を行わないこととする。

6 建築協定及び景観協定との調和

建築協定及び景観協定における建築物に関する事項は、必要に応じて居住環境基準として選定すること。

選定した場合において、申請に係る住宅が、その内容に適合しない場合は、所管行政庁は、認定を行わないこととする。

7 条例等との調和

法令の委任によらない条例、要綱等（以下「条例等」という。）における建築物に関する事項は、必要に応じて居住環境基準として選定すること。

選定した場合において、申請に係る住宅が、その内容に適合しない場合は、所管行政庁は、認定を行わないこととする。

8 都市計画施設等の区域内における認定の取扱い

次に掲げる区域内においては、区域の性質上、住宅が長期にわたり立地することが想定されないため、申請に係る住宅が区域内に立地することを予定している場合には、所管行政庁は、認定を行わないこととする。

ただし、当該区域内であっても、許可や当該住宅が区域の設定の目的を達成するためのものであることなどにより、長期にわたる立地が想定されることが判明している場合には、この限りでない。

- ・都市計画法第4条第4項に規定する促進区域
- ・都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設の区域
- ・都市計画法第4条第7項に規定する市街地開発事業の区域
- ・都市計画法第4条第8項に規定する市街地開発事業等予定区域
- ・住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第8条第1項の告示があった日後における同法第2条第3項に規定する改良地区

9 その他

認定に係る審査事務については、担当部局とあらかじめ審査のルールを定めること等により、相互の負担の軽減を図り、事務を効率化することが望ましい。

なお、居住環境基準についても、所管行政庁における認定に係る審査事務を合理的

かつ効率的に行う観点から、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第5条第1項に規定する登録住宅性能評価機関等を活用して認定に係る審査を行うことが可能である。ただし、この場合においても、的確かつ円滑な運用がなされるよう、事前に担当部局と十分な連絡調整を行うこと。