第十三条第一項中「及び」を「又は」に改め、同条第二項中「分譲事業者」を「一戸建て住宅等分譲事業者」に改め、同条に次の一項を加える。

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。

第十四条第一項に次の一号を加える。

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。

第十四条第二項中「（当該認定長期優良住宅建築等計画にその名称又は氏名が記載されていた管理組合等を含む。）」を削る。

第二十条第一項中「をした」の下に「ときは、その違反行為をした」を加え、同条を第二十一条とし、第五章中第十九条を第二十条とし、第十八条を第十九条とする。

第四章中第十七条の次に次の一条を加える。

（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。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。

第二条　長期優良住宅の普及の促進に関する法律の一部を次のように改正する。

目次中「長期優良住宅建築等計画の」を「長期優良住宅建築等計画等の」に、「認定長期優良住宅建築等計画」を「認定長期優良住宅建築等計画等」に改める。

第四条第一項中「以下」の下に「この条及び第六条第一項第八号において」を加え、同条第二項第三号中「長期優良住宅建築等計画」の下に「及び同条第六項に規定する長期優良住宅維持保全計画」を加え、同条第三項中「以下」の下に「この項において」を加え、「確保されることにより」を削り、「が図られ」を「並びに」に、「かんがみ」を「鑑み」に改める。

第三章の章名中「長期優良住宅建築等計画」を「長期優良住宅建築等計画等」に改める。

第五条の見出しを「（長期優良住宅建築等計画等の認定）」に改め、同条第六項中「には」を「又は長期優良住宅維持保全計画には」に改め、同項第一号から第三号までの規定中「建築をしようとする」を削り、同項第四号中「前項」を「第五項」に改め、同項中第六号を第七号とし、第五号の次に次の一号を加える。

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

第五条第六項を同条第八項とし、同条第五項の次に次の二項を加える。

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。

第六条第一項中「第五項まで」を「第七項まで」に、「が次に」を「又は長期優良住宅維持保全計画が次に」に改め、同項第一号から第四号までの規定中「建築をしようとする」を「当該申請に係る」に改め、同項中第七号を第八号とし、第六号の次に次の一号を加える。

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。

第六条に次の一項を加える。

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）第五条の八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。

第八条の見出しを「（認定を受けた長期優良住宅建築等計画等の変更）」に改め、同条第一項中「の変更」を「又は長期優良住宅維持保全計画の変更」に改める。

第九条第一項及び第三項中「第五条第六項第四号イ」を「第五条第八項第四号イ」に改める。

第十条中「第五条第五項」の下に「又は第七項」を加え、同条第二号を次のように改める。

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。）

第十一条第一項中「の建築」を「（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」に改め、「維持保全」の下に「（同号ロに掲げる住宅にあっては、維持保全）」を加える。