

長期優良住宅に係るQ&A

【共通・新築】

最終更新日 令和2年3月27日

No.	内容	質問	
1	要件	認定の申請はいつまで可能か。	認定を申請できるのは「建築しようとする者」であることから、建築工事に着手する前に申請する必要がある。
2	要件	認定が下りないと着工できないのか。	着工前に申請した計画については、着工した住宅であっても認定を受けることができる。また、申請時期については着工する前に行う必要がある。なお、着工後に申請を取り下げて再度申請することはできないので注意が必要である。
3	要件	建築確認を認定申請前に得ておくことは可能か。また、法第6条第2項以外の場合において、申請前に建築確認を得ておく必要があるか。	建築確認を認定申請前に得ておくことは可能である。また、確認済証の有無によらず認定の申請は可能である。
4	要件	長期優良住宅建築等計画は、住宅の用に供する部分に限られているが、複数の用途で併用している場合などでは、法第6条第2項の申し出はできるのか。	建築確認としては、建築物全体(1棟)の審査をし、確認済証を交付することになる(建築確認本来の取扱いによる)。従って、複合用途の建築物や、共同住宅のうち、一部だけの申請であっても、法第6条第2項の申し出をすることは可能。
5	要件	複数住戸のあるマンションの場合は、まとめて申請書を作成してよいのか。まとめて申請した場合、認定書の発行単位はどうなるのか。	必要に応じて、まとめて申請することができる。認定書の発行単位は住戸単位になる。
6	要件	併用住宅は、施行規則第4条各号のどちらに該当するのか。	住宅の用途以外の用途に供する部分を有するものであるため、施行規則第4条第2号の「共同住宅等」に該当する。
7	要件	長期優良住宅建築等計画に含まれる計画の範囲は何か。	申請書、添付図書及びその他の提出図書の内容のすべてが計画に含まれる。また、法第6条第2項の規定により、確認の申請書を提出した場合には、当該確認の申請書の内容も計画に含まれる。
8	要件	法第6条第2項に基づく申し出をした場合に提出する建築基準法第6条第1項に規定する確認の申請書の宛先及び申請書に記載されている申請書の内容はどうなるのか。	建築基準法第6条第1項の規定による確認の申請書の様式をそのまま用いる。(宛先は建築主事のままとなる)
9	要件	法第6条第5項により、長期優良住宅建築等計画は、確認済証の交付があったものとみなされるが、当該建築物の住宅以外の部分についても、確認済証の交付があったものとみなしてよいのか。	建築基準法第6条第1項に規定する建築基準関係規定への適合性審査にあつては、住宅以外の部分も含めた建築物の計画が審査の対象となっているため、当該建築物の計画について確認済証の交付があったものとみなされる。
10	要件	法第6条第2項に基づく申し出を受けた場合に着工した住宅の中間検査、完了検査では、認定基準に係る部分の検査もするのか。	建築基準関係規定に係る部分のみでよい。
11	要件	建築主と管理者が同一の賃貸住宅の場合、各住戸ごとに申請書の各面が必要になるのか。	第1号様式の第3面を住戸ごとに作成すれば、その他の面は同時に申請する申請書のうちいずれかの申請書について作成し、他の申請書については作成を省略することができる。ただし、申請は賃貸の場合であっても住戸単位になる。
12	要件	法第9条の譲受人の決定したときとはどの時点か。	契約締結又は引き渡しをもって譲受人の決定としてよい。
13	要件	住宅を含む棟で住宅以外の用途部分(機械室、複合用途建築物など)に変更が生じた場合は変更認定対象となるのか。	長期優良住宅建築等計画に含まれている内容であつて、軽微な変更該当しない場合は変更扱いとなる。
14	要件	1の敷地に複数の建築物がある場合、申請・審査はどのようにまとめられるか。	申請・審査は、住戸単位を原則としつつ、住棟(建築物)単位で審査することが必要な項目は住棟(建築物)単位で行われることから、敷地に存する当該建築物以外の建築物がある場合においては、同一敷地であっても審査の対象にならない。
15	要件	法第5条第2項の規定に基づく申請をし、譲受人が決定した場合、分譲事業者は認定計画実施者に含まれるのか。	原則、含まれる。ただし、譲受人に当該住宅が引き渡され、分譲事業者者に所有権がなくなるなど、分譲事業者者に建築及び維持保全に必要な権原がなくなった場合においては、譲受人は、分譲事業者と共同で申請をする必要はない。
16	要件	別棟で台所がない住宅を建築する場合、認定を受けることができるのか。	認定を受ける条件として、原則「居室、台所、便所、風呂」の全てを備えていることが必要となる。ただし、認めるべき特別な理由がある場合は理由書を提出した上で、個別確認となる。

17	要件	法第5条第2項に基づく申請において、認定申請時に譲受人が決まっている場合、法第5条第1項に基づく申請でも良いと思われるが、必ず法第5条第2項に基づく申請でなければいけない場合というはあるのか。	維持保全を行う者が建築主以外である場合は法第5条第2項に基づく申請となります。
18	要件	認定申請を連名で行うことは可能か。	可能である。連名で申請する場合、第一面の申請者記載欄に記入し、書ききれない場合は別紙に記載がある旨表記して別紙に記入するなどすることとなる。また、別紙に記載する場合についても第一面の記載事項を記載することとなる。(住所、氏名、押印)
19	要件	法第5条第3項(分譲事業者)申請で認定通知を受けた後、その住宅を別の分譲事業者へ転売する場合は、法第10条地位の承継の手続きをするのか。その後、住宅の購入者が決定した場合は法第9条の変更申請を行うことになるのか。	その通りである。
20	要件	建築確認申請を同時に行う場合、設計図書など提出書類を兼ねることは出来るのか。	認定申請に必要な図書と建築確認の申請書は、兼ねることはできない。それぞれ必要である。
21	要件	維持保全計画の変更についても所管行政庁に届けるのか。	変更認定の申請書の提出先は所管行政庁となる。
22	要件	建売などで当初、事業主が申請し、認定を受け、譲受人が後から決まった場合、「変更申請」することになるが、最初に申請した事業主と譲受人(居住者等)との共同名義で変更申請するということか。	その通りである。
23	要件	法第5条第1項に基づく申請において、「地位の承継」はどのような場合にできるのか。	認定計画実施者から地位の継承をする一般承継人、認定長期優良住宅の所有権その他当該認定長期優良住宅の建築及び維持保全に必要な権原を取得した者が所管行政庁の承認を受けることができる。
24	要件	認定申請の際に30年の維持保全計画を作成した場合で、30年経過したのち、変更申請を行わなかった場合は認定長期優良住宅となくなるのか。	その通りである。
25	要件	記録の保存については「紙」でもいいのか。	その通りである。
26	要件	法第12条で報告の徴収規定がありますが、報告はすべての認定住宅に求められるのか。それとも、所管行政庁が必要と判断した場合のみ求められるのか。	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の状況について報告を求めることができることされており、必要に応じて実施することになる。
27	要件	維持管理段階の所管行政庁の検査はどのように行われるのか。	所管行政庁の検査の実施はない。所管行政庁が報告を求めたときに、認定計画実施者は維持保全の状況について報告することとなる。
28	要件	維持管理を行う者に対する資格や技能は求められるのか。	必要な維持管理を行うことができる者であれば、特に資格などは求められていない。
29	要件	所管行政庁は適切に施工されたことを確認するのか。	所管行政庁は必要に応じて認定長期優良住宅の建築の状況について報告を求めることができるが、本法に基づく所管行政庁による中間・完了検査はない。
30	要件	定期点検において補修が必要と判断されたにもかかわらず、認定計画実施者が補修等の対策をしない場合、認定取り消しなどに該当するのか。	所管行政庁は、計画に従って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、改善命令をすることができ、その命令に違反したときは認定を取り消すことができることとされている。
31	要件	資金計画が計画通りに実施されているかのチェックはあるのか。また、計画通りに実施されなかった場合、罰則はあるのか。	所管行政庁から報告の徴収を求められた場合、認定計画実施者は報告が必要となる。また、認定長期優良住宅建築等計画に従って認定長期優良住宅の建築及び維持保全を行っていないと認めるときは、改善命令を受けることがある。
32	要件	参考様式である建築工事が完了した旨の報告書の「計画に従って住宅の建築工事が行われたことを確認した建築士」とは、建築士であればだれでもいいのか。また、建築士でなければいけないのか。	建築士における報告においては、建築士法令等に従って工事を確認した建築士になる。建築士によらない場合、登録住宅性能評価機関や建設業者が確認することも想定される。
33	要件	参考様式である建築工事が完了した旨の報告書には提出年月日の記載欄があるが、工事が完了した日の記載は不要ということではないか。	報告書に添付する工事監理報告書等に記載することになる。

34	要件	資金計画が著しく不適切な場合、どのような是正措置がとられるのか。	申請者が修正しない場合は、認定されないことになる。
35	要件	基礎まで出来ている段階で、申請することは可能か。	長期優良住宅建築等計画の認定申請は、着工前に行うこととなる。したがって、着工を行った後では認定申請することはできない。なお、着工の考え方については建築基準法の取り扱いに準じる。
36	要件	認定申請は着工の何日前までなどの規定はあるのか。	特にない。
37	要件	住宅履歴情報についてどのようなものを保存する必要があるのか。	国土交通省のホームページ ( <a href="http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4.000006.html">http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4.000006.html</a> )に掲載された「認定長期優良住宅における記録の作成と保存について」を参照。
38	要件	点検の時期が10年を超えないとする基準日が建築の完了とありますが、引渡し日や建築基準法の検査済証の交付日を起算日として考えてもよいか。	引渡し日ではなく、建築工事の完了した日が起算日となる。
39	要件	施行規則第2条に図書の種類と明示すべき事項が定められているが、認定対象住戸に適用されない性能項目の審査にのみ必要とされることが明らかな事項については添付図書に明示しなくてもよいか。	その通りである。
40	要件	施行規則11条第2項に譲受人を決定した場合の変更申請は譲受人を決定した日から3月以内に行うことが定められているが、停止条件付の契約の場合は停止条件が成就した時から3月以内に行えばよいか。	その通りである。
41	基準	【劣化・外壁】 外壁の軸組等を通気構造等とした場合で軸組等の樹種を耐久性区分D1以外とし、かつ、防腐・防蟻に有効な薬剤処理をしている場合は、小径の指定はないと解してよろしいか。	評価方法基準3-1(3)イ①a(i)(イ)を参照してください。なお、外壁の軸組み等には耐力面材等も対象になるので注意が必要である。
42	基準	【劣化】 補強コンクリートブロック造の認定基準が定められていないが、当該構造の場合は同等性の証明が必要になるということでしょうか。	その通りである。
43	基準	【劣化・床下】 木造や鉄骨造の住宅において、1階の床がフリーフロアとなっている場合でも床下空間330mm以上の確保が必要となるのか。	必要となる。ただし、床の全てが取り外しが可能で全てが点検できれば330mm以上の確保の必要はない。
44	基準	【劣化・床下】 「床下空間の有効高さを330mm以上とすること」とあるが、断熱材が施工されている場合は、断熱材を除いた部分の有効高さを330mm以上とすればよいか。	原則として、断熱材が施工された状態での床下空間の有効高さを330mm以上にする必要がある。ただし、取り外しが可能な断熱材等の非構造部材を施工する場合などで、点検を行う際に当該非構造部材を取り除くことにより移動ができるなど、当該非構造部材が占有していた空間を点検のために有効な空間として活用できる場合は、当該非構造部材を取り除いたものとして算定することが可能とされている。取り除くことができる場合とは、当該取り除いた非構造部材を再利用できる状況を指す。
45	基準	【劣化・床下】 木造在来工法において、局所的に有効高さが確保できない大引等で囲まれた部分がある場合は、当該部分の床面に点検口が必要か。	大引きの直下等の局所的に部材が突出している部分で、有効高さを330mm未満とすることがやむを得ないと認められる部分については、当該部分又はその他の床下空間の点検に支障をきたさない場合は、当該突出した部材を除いて有効高さを算定することができる。ただし、当該突出部分において人通孔等とみなすことができる程度の空間を確保できない場合は、空間として連続した床下空間であっても、当該突出部分により仕切られた2つの空間の間を移動することができないものとみなすため、2つの空間のそれぞれの床に点検口が必要になる。
46	基準	【劣化・床下】 人通孔があり、床下全てがつながっていても、布基礎の区画それぞれの床面に点検口が必要か。	床下空間に対する点検口の設置については、区分された床下空間ごとに点検口を設置し、床下全域にわたって点検することが可能であることを求めているが、床下空間が基礎などで区分されている場合であっても、人通孔等によって接続され、一方の床下空間から他方の床下空間へ到達可能な場合にあっては、接続されている複数の床下空間を1の部分として点検口を設置することが可能とされている。

47	基準	【構造】 設計内容説明書に各階の安全限界変形の高さに対する割合は必ず記載する必要があるのか。	認定マニュアルに記載されている参考様式の設計内容説明書では「特に考慮なし」と記載されているが、この様式は参考とすべき一例を示したものであるため、必要に応じて適宜内容を記載することになる。構造計算を限界耐力計算により行った場合には必要になるが、それ以外の場合は記載する必要はない。
48	基準	【構造・木造】 2階建て以下の木造住宅の耐震性の基準で梁せい等について許容応力度計算書は必要か。	原則、許容応力度計算等が必要となる。
49	基準	【構造】 耐震性の新築基準において時刻歴応答解析により検証する場合は、建築基準法の大員認定書にて同等性が確認できればよいのか。	原則、同等性確認の証明書などで同等性を証明することが必要になる。ただし、品確法の特別評価方法認定や建築基準法の大員認定書で同等性が証明できる場合はこの限りではない。例えば、同等性確認の証明書等で、時刻歴応答解析による構造計算及びその際極めて稀に発生する地震動によって求められる層間変形角が1/100以下であることを確認し、併せて建築基準法施行令第36条第2項第2号に規定する耐久性等関係規定(同施行令第39条第1項及び第70条の規定を除く)に適合していることを確認することなどが考えられる。
50	基準	【可変性】 2階建ての場合、1階と2階の両方が2,650mm以上ないといけないのか。	その通りである。
51	基準	【維持管理・更新】 床での区画を行わない堅穴区画に配置しなければ、維持管理・更新の容易性が適合できないのか。	専用部分に立ち入らないで補修等が行える開口がある場合は不要である。
52	基準	【維持管理・更新】 「管理組合等が共用配管の維持管理・更新のために専用部分に立ち入ることに対する認定計画実施者の協力義務が、建築後の住宅の維持保全の方法又は維持保全の方法の概要に定められていること」は、具体的にどのように定められているとよいか。	維持保全の方法又は維持保全の方法の概要に、認定計画実施者の協力義務を記載していることを確認する。具体的には、認定計画実施者の協力義務が、維持保全の方法では管理規約に記載されていることを、維持保全の方法の概要では原始規約等に記載されていること(原始規約が未作成の場合は、管理規約に記載することが明記されていること)を確認できればよい。
53	基準	【維持管理・更新】 維持管理・更新の容易性の基準のただし書き規定が適用できる要件で技術解説に記載されている管理規約は、2世帯住宅や賃貸アパート等についても必要となるのか	住宅所有者が単独である場合、管理規約は不要となる。
54	基準	【維持管理・更新】 維持管理・更新の容易性の基準のただし書き規定が適用できる要件で技術解説に記載されている管理規約について、認定申請時には未作成の場合には、どのようにすればよいか。	正式な管理規約を未作成の場合にあつては、管理規約の原案等に定められていることが必要となる。
55	基準	【維持管理・更新】 共用配管の前面の維持管理・更新のための作業スペースとは、どのようなものか。	例として、矩形の場合においては500mm×500mm以上、円形の場合においてはφ600mm以上の円が内接できるスペースが考えられるが、このスペースがあることでできる作業と同等の作業ができるスペースであれば差し支えない。
56	基準	【維持管理・更新】 原則として、経路上に居室(台所を除く。)がないこととあるが、全ての共用配管がこの要件を満たす必要があるか。(例えば、住戸の玄関から台所の共用排水管に至る経路上に居間食事室がある場合には、その他の共用配管に至る経路上に居室がなくても、ただし書きを満たしていないことになるか。)	住戸(専用部分)内の少なくとも1つ以上の共用配管に到達する経路上に、居室(台所を除く。)がないこととする。
57	基準	【規模】 建築基準法の確認申請上、開放条件を満足できず、床面積に算入しているバルコニーの部分であつても、規模の基準の面積には算入しないと考えるか。	その通りである。

58	基準	【規模】 車庫付住宅、店舗付住宅等の住宅において、車庫部分、店舗部分は規模の基準の面積に算入しないと考えるとよいか。	原則、算入できない。
59	基準	【規模】 床面積に出窓の部分を算入してもよいか。	建築基準法上床面積に算入される場合は、算入できる。
60	基準	【規模】 下記のような階段の場合、斜線の部分を階段の部分と考えるとよいか。 	その通りである。上下階への移動空間が階段部分の面積となる。
61	基準	【規模】 階段部分の面積を除く一の階の床面積が40㎡以上明らかにある場合でも、床面積から階段部分を除いた面積を算出する必要があるのか。	階段を除いた床面積が明らかに40㎡以上ある場合については、特に必要としない。
62	基準	【規模】 階段の上部(2階建てであれば2階部分)に物入れ等がある場合、床面積に算入することは可能か。	物入れの床の高さが2階床レベル程度であれば、床面積に算入することができる。
63	基準	【維持保全】 維持保全計画において杭の点検はどのようにすればよいか。	一般的に点検のための開口等を設置しない部分であって、被覆等をされていて目視による点検を実施する際に破壊を伴う必要がある部分については、点検の時期について本基準を適用せず、当該被覆等をされている部分の周辺部分の点検の結果を踏まえ、必要に応じて、点検、調査、修繕又は改良を行うことを定めることができるとされている。
64	基準	【維持保全】 維持保全計画の様式には決まったものがあるのか。また、住宅履歴情報の様式は決まったものがあるのか。	いずれも特に定めはないので、技術解説に掲載している例を参考にして、個別仕様にあわせて、基準に記載された事項を適宜作成することになる。
65	基準	【維持保全】 維持保全の方法はどのような書式で提出すればよいか。	申請書第四面に記載することになる。また、必要に応じて別紙での対応が可能である。
66	基準	【資金計画】 資金計画の修繕積立金について「額が著しく不適切」ではない具体的な額を教えてください。	建築される住宅の計画によって異なる。一般的な金額が記載されている場合であれば特に問題ない。
67	基準	【その他】 長期優良住宅の認定を受けるには、認定基準にすべて適合しなければ認定されないのか。	その通りである。
68	その他	「設計内容説明書」の様式は認定マニュアル等に掲載されているものが様式となるのか。	認定マニュアル等に掲載している設計内容説明書は参考様式なので必要な範囲内で、個別の住宅の計画に応じて、詳細に設定することになる。
69	その他	認定マニュアルに掲載されているチェックシートは任意様式と考えるとよろしいか。	その通りである。なお、チェックシートは審査を行う者が活用するもので、申請に必要な図書ではない。
70	その他	長期優良住宅の設計をするためには品確法の評価員の資格が必要か。	特に必要としていない。
71	その他	長期優良住宅を建築することにより、建築主にはどのようなメリットがあるのか。	国土交通省HPにてご確認ください。 ( <a href="https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html">https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html</a> )
72	その他	「住宅型式性能認定書」と「住宅型式性能確認書」はどのような区別になるのか。	「住宅型式性能認定書」は型式が評価方法基準に規定された一定の性能を有することを認定するものであり、「住宅型式性能確認書」は評価方法基準に定められた基準以外のものを含む長期優良住宅の認定基準について、当該型式が当該認定基準に適合することを確認するものとされている。
73	その他	認定申請した場合、認定が通知される期間は何日程度か。	申請先の所管行政庁にご確認ください。

74	その他	「設計内容説明書」において、設計者の氏名欄がありますが、建築士・建築士事務所等資格関係の記載は不要か。	不要である。
75	その他	申請書類等をダウンロードできる場所はあるか。	各所管行政庁もしくは登録住宅性能評価機関にお問い合わせください。
76	その他	設計住宅性能評価と同時に技術的審査を行う際に、各設計内容説明書において重複する記載についての省略が可能か。	住宅性能評価の設計内容説明書に記載されている部分については、長期優良住宅の設計内容説明書で省略することが考えられる。ただし、省略した際にはその旨がわかるようになっている必要がある。
77	その他	フラット35S(金利Aプラン)の金利引下げを受けるための住宅の条件で、新築戸建住宅の場合に「耐久性・可変性 長期優良住宅」に適合する事が出来るか。	可能である。詳しくはフラット35ホームページにてご確認ください。 ( <a href="https://www.flat35.com/">https://www.flat35.com/</a> )
78	その他	認定申請の窓口は所管行政庁となっているが、所管行政庁の一覧などはあるのか。	当協会のホームページにて検索システムを用意しているのでご活用ください。 ( <a href="https://www.hyokakyokai.or.jp/">https://www.hyokakyokai.or.jp/</a> )
79	その他	「住宅長持ちガイド」「長持ち住宅がつくる未来」のリーフレットの入手方法はどうぞればよいのか。	近くの所管行政庁などで入手するか、もしくは、国土交通省ホームページにPDFデータがあるのでご活用ください。 ( <a href="http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house.tk4_000006.html">http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house.tk4_000006.html</a> )

### 【増改築】

1	要件	売主が申請者となる事が出来るのか。	可能。ただし売買後、購入者に地位の承継を行うことになる。
2	要件	長期優良法における増改築の定義は建築基準法と同様か。	増改築に係る長期優良住宅認定に際しては、長期使用構造等とするための増築または改築を行うことが必要であり、耐震改修、外壁の断熱改修、内窓の設置等、必ずしも建築基準法上の増改築に当たらないものも含む。
3	要件	どのような増改築工事であっても認定申請は可能なのか。	増改築認定の対象となるのは、その構造及び設備を長期使用構造等とするための増改築工事を含み、かつ工事後の住宅が増改築基準に適合する工事に係る計画である。長期使用構造等に関連のない増改築のみの計画は認定申請できない。
4	要件	認定の対象とする増改築工事の規模や範囲等の要件を設けるのか。	認定対象とする増改築工事について、工事面積の要件はない。(住宅面積の要件は、新築と同様。)
5	要件	床面積が減少するような場合であっても認定を取得することはできるか。	長期使用構造とするための改築工事が含まれている場合は認定申請が可能。
6	要件	新築時点で長期優良住宅として認定を受けている場合、長期優良住宅(増改築)の認定を受けることはできるのか。	新築時点において長期優良住宅の認定を受けている場合、増改築の際には変更申請を行うこととなる。この場合、新築基準が適用される。 一方で新築時に認定を取得していた物件について、売買を伴って所有者が変わり、増改築時に認定を取得するような場合など、新築時の認定が取り消されている場合は、長期優良住宅(増改築)の認定申請は可能。
7	要件	離れを増築するケースにおいて、「新築」として長期優良住宅の認定を受けられることがあるが、今回の改正によって取扱は変わるのか。	①増築部分の「離れ」のみで一戸の住宅としての機能(居室、台所、便所、風呂のすべてを備えている)を有する場合 ・「新築」としての認定申請をすることができる。 ②「離れ」が一戸の住宅としての機能に満たない場合 ・母屋部分が新築の認定を取得している場合は変更手続きを行う。この場合、既築の母屋部分を含めて、新築基準への適合が必要。 ・母屋部分が新築の認定を取得していない場合は「増改築」としての認定申請をすることが可能。この場合、既築部分の母屋も含めて、増改築基準への適合が必要。
8	要件	工事着工とはどのように確認するのか。また、その基準はあるのか。	申請書の住宅の建築の実施時期の欄を確認する。また、長期優良住宅の建築等計画に係る工事を開始した時点を工事着工とする。(事実行為としての工事の着手を想定。仮囲いや足場の設置、状況調査や仕様を確認するための解体等はこれにあたらなない。)

9	要件	新築時に長期優良住宅認定されたものを、数年後増築する場合と既存住宅の増築時に、新たに長期優良住宅の認定を受けようとする場合の取扱は異なるのか。	新築時に認定を取得した住宅を増改築する場合、変更申請を行っていただくこととなる。その際には新築に係る認定基準が適用される。また、増改築時に認定を取得した物件を、再び増改築する場合にも変更申請を行っていただくことになるが、この際には増改築の認定基準が適用される。 なお、増改築に係る長期優良住宅の申請があった場合は、行政庁において新築時に長期優良住宅の認定を取得している住宅であるかの確認を行う。
10	要件	改修工事において、部分的な断熱工事や耐震でも認定が取得できるのか。また基準の適用範囲は工事を実施した部分のみか。	認定基準は増改築を実施する部分だけでなく、住宅全体で適合する必要がある。なお、既築部分の仕様については、図書等によって確認し、住宅全体が基準に適合している必要がある。
11	要件	共同住宅等で、一住戸のみの申請手続きは可能か。また基準を適用させる範囲はどうなるのか。	共同住宅で一住戸のみでの申請も可能。耐震性等の建物全体に係わる基準については、建物全体で基準を満たしている必要がある。
12	要件	検査済証がない住宅について長期優良住宅(増改築)の認定を取得することはできるか。	検査済証の提出は一律には求めない。認定申請時に提出が必要な設計内容説明書において、建築士が建築基準法に適合していることを確認し、記載することとする。
13	要件	既存建設住宅性能評価書を取得している場合も状況調査(インスペクション)は必要なのか。	既存住宅における性能表示制度で現況検査を実施した場合は、状況調査書にかえることができる。
14	要件	認定申請の際に、新築と同様に性能評価書を活用して、審査を省略することができるのか。	既存住宅の建設住宅性能評価書は、検査時点における評価を行うため「増改築工事実施後」に交付されるが、長期優良住宅は「増改築工事着手前」に認定申請を行う必要があるため、事実上活用できない。ただし、既存住宅の建設住宅性能評価で現況検査を実施した場合、長期優良住宅(増改築)の申請時に現況検査確認資料として活用することは可能。 また、認定申請前に取得した住宅性能評価書を、工事を実施しない既存部分の性能を確認する根拠資料の1つとして活用できる場合がある。
15	要件	認定申請はいつまでに行うのか。着工済みでも認定申請が可能か。	増改築工事の着手前までに申請をする必要がある。
16	要件	長期優良住宅(増改築)の認定申請手続きにおいて、建築士などの資格要件はあるのか。	計画認定の申請者については、資格要件はない。状況調査書及び設計内容説明書については、建築士(状況調査書はインスペクションに係る一定の能力を有する者)による作成とする。工事完了報告については、原則として建築士による確認を経たものを提出することとする。
17	要件	状況調査書を作成するインスペクターに要件はあるか。また、その要件を満たすことの確認方法はあるか。	作成は建築士のうち建築物の劣化状況等の状況の調査に係る能力を有する者が行うものとする。能力を有する者とは、既存住宅状況調査技術者講習登録規程(平成29年国土交通省告示第81号)に基づき登録された講習を修了した者(既存住宅状況調査技術者)や、建築士のうち既存住宅インスペクション・ガイドライン(平成25年6月国土交通省)等に基づく一定の講習を受けた者が想定される。 要件の確認方法は、修了証等をもって確認する方法がある。 なお、長期リフォーム推進化事業など補助事業と要件が異なる場合があるので留意されたい。
18	要件	設計内容説明書の作成者(建築士)と状況調査の実施者が同一でもよいのか。	同一でも認定申請が可能。ただし、インスペクションガイドラインにおいて、自ら売り主となる場合のインスペクション業務を実施しないことなどの第三者性を求めているため、留意されたい。

19	要件	長期優良住宅(増改築)の認定手続きにおいて、増改築しない部分(既築部分)の仕様の確認はどのように行うのか、信頼できる図書がある場合とない場合で方法が異なるのか。	増改築工事を実施しない部分(既築部分)について、目視・計測等で仕様が確認ができない場合は、図書の信頼性に応じて確認することとしている。 ①:第三者による現場検査が行われた図書の場合→現地において著しい変更等が行われていないことを確認する。 ②:第三者による設計検査が行われた図書の場合→上記に加えて、性能項目ごとに住宅全体の中から一か所以上抽出して、目視・計測・施工記録等により図書との相違がないことを確認。 ③:①、②以外の図書→上記に加えて、性能ごと、かつ、部位仕様ごとに一か所以上抽出して、目視・計測・施工記録等により図書との相違がないことを確認。
20	要件	施工記録等による確認とは具体的にどのような方法か。	認定申請を行う建築士が、増改築しない部分の仕様を下記の書類などにより確認することをいう。 ・住宅履歴情報 ・住宅事業者又は施工事業者の施工記録 ・竣工図
21	要件	増改築時に長期優良住宅の認定申請を行う場合、既築部分は増改築の基準を適用することとなるが、増築部分にも増改築基準を適用することとなるのか。	増改築後の住宅全体に増改築基準を適用することとなる。
22	要件	建築基準法令に違反した建築物であっても認定を受けることが可能か。	建築基準法に違反している住宅に対する認定については、想定していない。ただし、違反箇所について、是正措置が講じられることが確実であると所管行政庁が認める場合にあっては、認定申請を受け付けることができる。
23	要件	既存不適格である建築物であっても認定を受けることが可能か。また建築確認が不要な工事で認定を取得する場合、既存不適格部分については建築基準法の規定が遡及適用されないと解してよいのか。	既存不適格の建築物であっても認定を受けることは可能であるが、増改築の内容に応じ、関係法令の規定に従う必要がある。既存不適格部分への現行法の適用については、建築基準法の規定による。
24	要件	認定申請後に変更があった場合はどのような手続きをするのか。	軽微な変更にあたる場合を除き、当該変更に係る工事に着手する前に変更認定申請を行う必要がある。
25	要件	工事に着手後、壁などをはがして発見された劣化事象について修繕する場合、その都度手続きが必要なのか。	劣化事象の修繕であれば変更認定申請は必要ない。
26	要件	性能向上に係る増改築以外の工事について、図面等に書かれていても問題ないか。	問題ない。
27	要件	第三者の現場検査がなされた図書とは具体的にどのようなものか。	具体的には以下の申請の際に用いられた図書などを想定している。 ・建設性能評価書 ・フラット35適合証明書(住宅公庫現場検査合格証) ・検査済証 ※いずれの図書も活用可能な範囲は審査時に確認している性能項目に限る。ただし、審査時に確認していない性能項目は設計検査を実施した図書と同様に性能項目ごとに住宅全体の1ヶ所以上を抽出して、目視・計測・施工記録等で確認できた場合は活用が可能。



28	要件	第三者の設計検査がなされた図書とは具体的にどのようなものか。	<p>具体的には以下の制度の申請の際に用いられた図書などを想定している。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅性能評価</li> <li>・フラット35S</li> <li>・公庫融資(割増し・基準金利)</li> <li>・認定低炭素住宅</li> <li>・認定長期優良住宅</li> <li>・建築確認</li> <li>・住宅省エネラベル</li> <li>・省エネ住宅ポイント</li> <li>・住まい給付金</li> <li>・贈与税非課税措置</li> <li>・工業化住宅認定</li> <li>・住宅型式認定</li> </ul> <p>※性能項目ごとに住宅全体の1ヶ所以上を抽出して、目視・計測・施工記録等で確認できた場合に活用が可能。</p>
29	要件	「性能項目ごとに一箇所以上」とは、'劣化対策'・耐震性'などの項目ごとという意味なのか。その場合、同一箇所でも複数の性能項目の確認としても良いか。	貴見の通り。同一箇所でも複数の性能項目を確認することも可とする。
30	要件	認定申請にあたって、増改築を行わない既築部分の性能・仕様等の現地での確認は誰が行うのか。	建築士が性能・仕様等を現地で確認して設計内容説明書を作成する。
31	要件	認定申請にあたって、基礎伏図、小屋伏図、床伏図など省令で定められた図書の提出はすべて必須か。	省令で定められた図書は、原則として提出が必要である。ただし、認定基準に係る事項がその他の図面にすべて記載されている場合は省略することも考えられる。また、一次エネルギー消費量の基準を適用しない場合なども関連する図書については提出を省略することができる。
32	要件	既築部分の仕様の根拠となる図書の提出は必須か。	建築士が既築部分の仕様確認などに使用するものであるため、提出は必須としませんが、内容に疑義がある場合などについては必要に応じて提出を求められることがある。
33	要件	新築時の信頼性のある図書において、当時、評価(審査)はしていないが図書に記載がある項目は活用してよいのか。	既存性能評価においては、あくまで当時、第三者の現場検査がなされ、評価した項目のみ活用できるということになる。長期優良住宅においては、当時評価した項目でない場合でも、第三者の現場検査がなされたものか設計検査がなされたものである場合は建築士が性能項目ごとに住宅全体の中から一ヶ所以上抽出して、目視・計測・施工記録等により図書との相違がないことを確認すれば、活用できる。
34	要件	増築・改築を行なう部分において、改修前の状態を図面等で確認する必要があるのか。	維持保全を実施する際等に改修前の状態の確認を要する場合は除き、原則として図面や施工記録等による確認は不要である。例えば、維持管理・更新の容易性におけるコンクリート埋設配管の敷設場所やルートが明確に確認できない場合は、現状支障なく使用できていることかつ将来的に新たに配管設置を更新するよう維持保全計画書に位置付ければ基準適合となるので、特に疑義がある場合以外については確認する必要はない。
35	基準	【構造】 昭和56年6月1日以降に建築された建物であれば、それだけで耐震基準を満たすと考えて良いか。	検査済証等により、昭和56年6月1日以降の建築基準法への適合が確認されたとしても、著しい劣化事象がないか確認する必要がある。
36	基準	【構造】 耐震診断法は「H18国土交通省告示第184号別添第1及びこれと同等と認める方法」全てが適用できるということか。	同等と認めるもののうち、住宅に適用できるものに限る。
37	基準	【劣化】 認定基準における「仕様に応じた維持管理のために必要な点検間隔」について、具体的な基準はあるか。	劣化対策について、新築と異なる基準により認定を受けた場合、仕様に応じた維持管理のために必要な点検間隔とすることとしている。 具体的には認定を受けた後は1年ごとの点検を維持保全計画に位置づけることとする。なお、2年目の点検において健全であれば、点検間隔を徐々に延ばしていくこととしてもよい。
38	基準	【現況検査(インスペクション)】 現況検査(インスペクション)において、見えがかり以外の部分については対象となるのか。	現況検査(インスペクション)の対象は、目視等によることのできる部分となる。(インスペクションガイドラインに従う。)

39	基準	【現況検査(インスペクション)】 現況検査(インスペクション)において、確認範囲に基準はあるか。また確認ができなかった場合はどうなるのか。	現況検査(インスペクション)は、原則として概ね対象箇所の1割以上を確認することが必要であり、その結果劣化事象等がないことを要件とする。ただし、点検口がないなどの理由で確認ができなかった場合は、増改築工事中に確認することも可とし、この場合は設計内容説明書に対応を明記する。
40	基準	【維持保全】 維持保全計画は新築の場合と同様に30年以上の計画とする必要があるか。	増改築工事が完了する時点から、30年以上の維持保全計画を策定するものとする。(法6条第4項ロ)
41	基準	【規模】 住戸面積の規模基準は増改築を行う面積に適用するのか。	増改築後(工事完了後)の住戸面積で判断を行う。
42	基準	【居住環境】 既存住宅(増改築)の認定にあたり、居住環境の配慮の基準の確認はどのように行えばよいか。	居住環境の配慮の基準の確認方法としては、建築士が確認の上、設計内容説明書の中に適合していることを明記する。(建築基準法に基づく増改築を行う場合は、地区計画、景観計画については行政への届け出が必要であり、これにより適合が確認可能。)また、建築協定、景観協定等については、建築士による確認の他、状況に応じて当該協定の運営委員会等と相談しながら適合可否を確認する。
43	その他	増改築時に長期優良住宅の認定を取得した際のメリットは何か。また新築で実施している優遇措置は利用できるのか。	平成29年度においては、長期優良化リフォーム推進事業(補助制度)、税制優遇及びフラット35S(融資制度)が利用できる。なお、新築の認定を対象とした優遇措置は利用できない。
44	その他	性能表示制度と長期優良住宅認定制度の関係如何。	独立した制度ではあるが、長期優良の多くの認定基準は性能評価の基準を引用している。また、既存住宅の性能表示制度における現況検査は現況検査(インスペクション)に活用できる。
45	その他	認定をした後に将来的な適合をさせないことが明らかとなったようなケースで、認定を取り消すような場合、補助等の優遇措置の取扱はどのようになるか。	認定が取り消された場合は、原則として優遇措置が受けられなくなる。不正による取り消しの場合などについては遡及して返還を求める可能性もある。