

2010年6月28日版

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」

認定制度の概要について



評価協会

検索

発行  一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

<http://www.hyoukakyokai.or.jp/>

1.はじめに

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅である「長期優良住宅」について、そ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」といいます。）を認定する制度の創設を柱とする「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」（以下「長期優良住宅促進法」といいます。）が平成20年12月に公布され、平成21年6月4日に施行されました。

本パンフレットでは、長期優良住宅促進法に基づく長期優良住宅認定制度について、その概要と手続きの流れを説明致します。

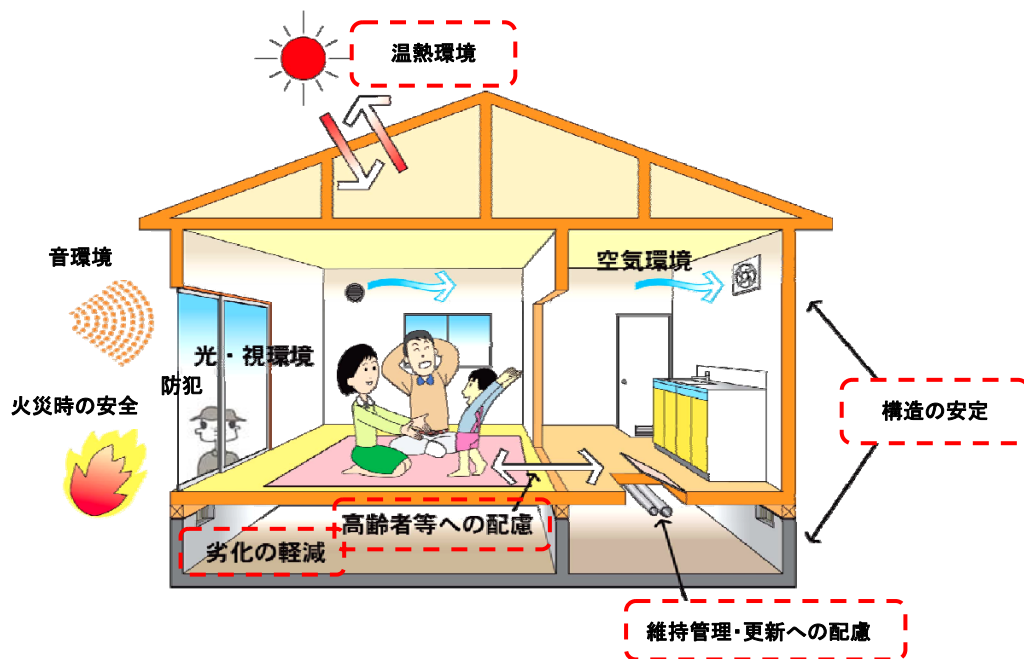
2.長期優良住宅とは？

長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するために、大きく分けて以下のような措置が講じられている住宅を指します。

- ① 長期に使用するための構造及び設備を有していること
- ② 居住環境等への配慮を行っていること
- ③ 一定面積以上の住戸面積を有していること
- ④ 維持保全の期間、方法を定めていること

上記のうち①は建築物に関する技術的な基準で構成されており、その多くは住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度の基準（以下「評価方法基準」といいます。）を準用しています。

また、上記①～④の全ての措置を講じ、所管行政庁（都道府県、市または区）に認定申請を行えば、長期優良住宅としての認定を受けることが可能となっています。



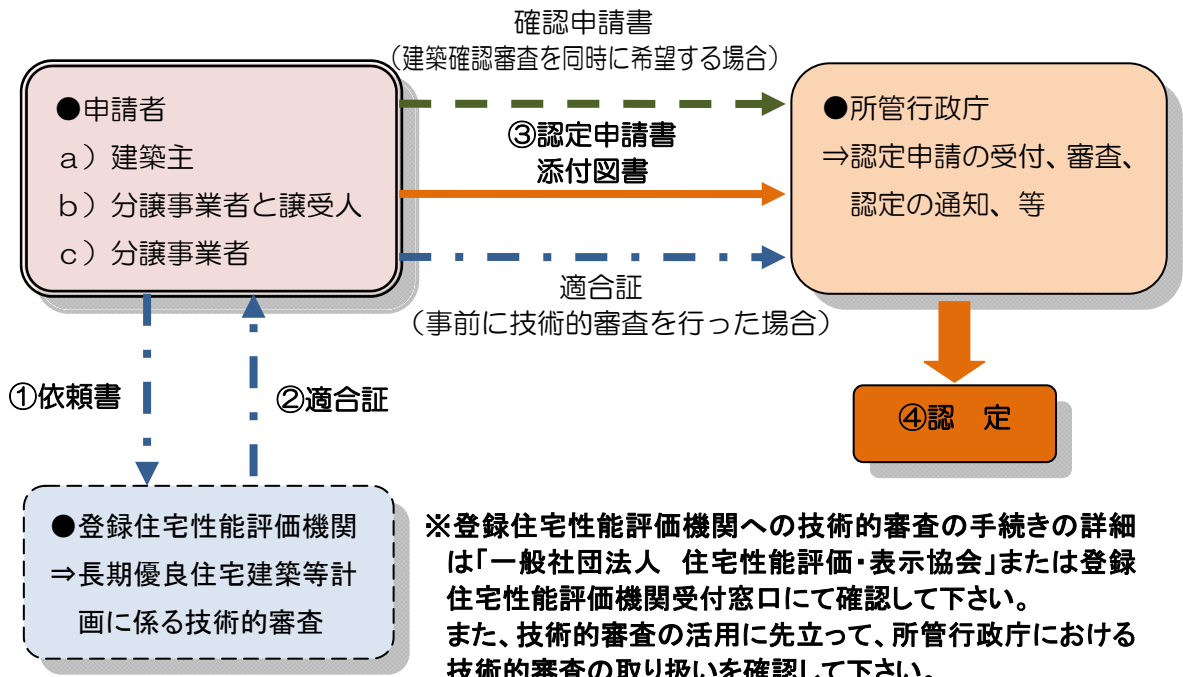
 :①で準用している評価方法基準

「住宅性能表示制度において評価する性能」のイメージ

3. 認定手続きの流れ

A. 手続きの流れ

フロー図①～④の順番に手続きが進みます。



B. 申請に必要な書類

1 認定申請書（規則第一号様式）〈規則第 2 条関係〉

申請者が作成し、所管行政庁に提出する。

2 添付図書〈規則第 2 条関係〉

a. 設計内容説明書

- ・申請者が作成し、所管行政庁に提出するもので、認定基準適合の根拠となる設計の内容を説明するための書類。設計内容、記載図書等を記載するとともに設計内容確認欄などを設けます。
- ・設計内容確認欄は審査を行う者が活用する欄となっております。

b. 各種図面・計算書

- ・認定申請する対象住宅が、申請書に添付された設計内容説明書のとおり設計されていることを確認するための書類。

c. その他必要な書類（所管行政庁が必要と認める図書）

- ・登録住宅性能評価機関の技術的審査をあらかじめ受けてきた場合における当該機関が発行する適合証（技術的審査を受けた設計内容説明書を添付）など。

d. 建築確認に関する申請図書

- ・法第6条第2項により建築確認審査の申し出を併せて行う場合は、建築確認の申請図書を提出します。この際、建築確認の申請に係る図書の省略については、建築基準法の取り扱いに従うことになります。

C、認定基準

性能項目等※ (住宅性能表示 制度による等 級)	項 目 内 容	建て方別適用関係		備 考 (準用する評価方法基準)
		一戸建て の住宅	共同住宅 等	
劣化対策 (等級3)	○数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること	○	○	3-1 劣化対策等級 (構造躯体等)
耐震性 (等級2以上)	○極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること	○	○	1-1 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止) 1-3 その他(地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)
可変性	○居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること	—	○ (共同住宅及び長屋にのみ適用)	4-4 更新対策 (住戸専用部)
維持管理・更新の容易性 (等級3)	○構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理(清掃・点検・補修)・更新を容易に行うために必要な措置が講じられていること	△ (専用配管の基準のみ適用)	○	4-1 維持管理対策等級(専用配管) 4-2 維持管理対策等級(共用配管) 4-3 更新対策(共用排水管)
高齢者等対策 (等級3以上)	○将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースが確保されていること	—	○	9-2 高齢者等配慮対策等級(共用部分)
省エネルギー対策 (等級4)	○断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること	○	○	5-1 省エネルギー対策等級
住戸面積	○良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること	○	○	
居住環境	○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	○	○	
維持保全計画	○建築時から将来を見据えて、定期的な点検等に関する計画が策定されていること	○	○	

※一戸建ての住宅とは、一戸建ての住宅で人の居住の用以外に供する部分を有しないものに限り、ます。
 ※共同住宅等とは、共同住宅、長屋その他の一戸建ての住宅以外の住宅をいい、店舗と住宅とを併用するなどの併用住宅を含みます。

※青色は住宅性能表示制度の評価方法基準に関連

耐震性

次のいずれかの措置を講じる必要があります。

- ・ 免震建築物であること。
- ・ 大規模地震時の地上部分の各階の安全限界変形の当該階の高さに対する割合をそれぞれ 1/40 以下とすること。(層間変形角を確認)
- ・ 耐震等級 (倒壊等防止) の等級 2 以上とすること。

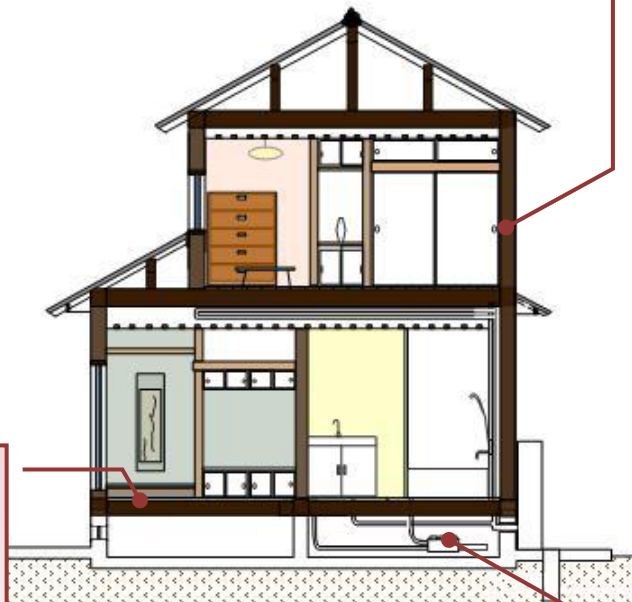
省エネルギー対策

- ・ 省エネルギー対策等級 4

劣化対策

劣化対策等級 3 に加えて、次の措置を講ずる必要があります。

- ・ 床下及び小屋裏の点検口を設置。
- ・ 床下空間に 330mm 以上の有効高さを確保。



木造戸建て住宅における基準の例

※「長期優良住宅普及促進事業について」
(チラシ) から引用・編集。
(<http://www.cyj-shien.jp/details.html>)

居住環境

- ・ 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。

維持管理・更新の容易性

- ・ 維持管理対策等級 (専用配管) 等級 3

計画的な維持管理

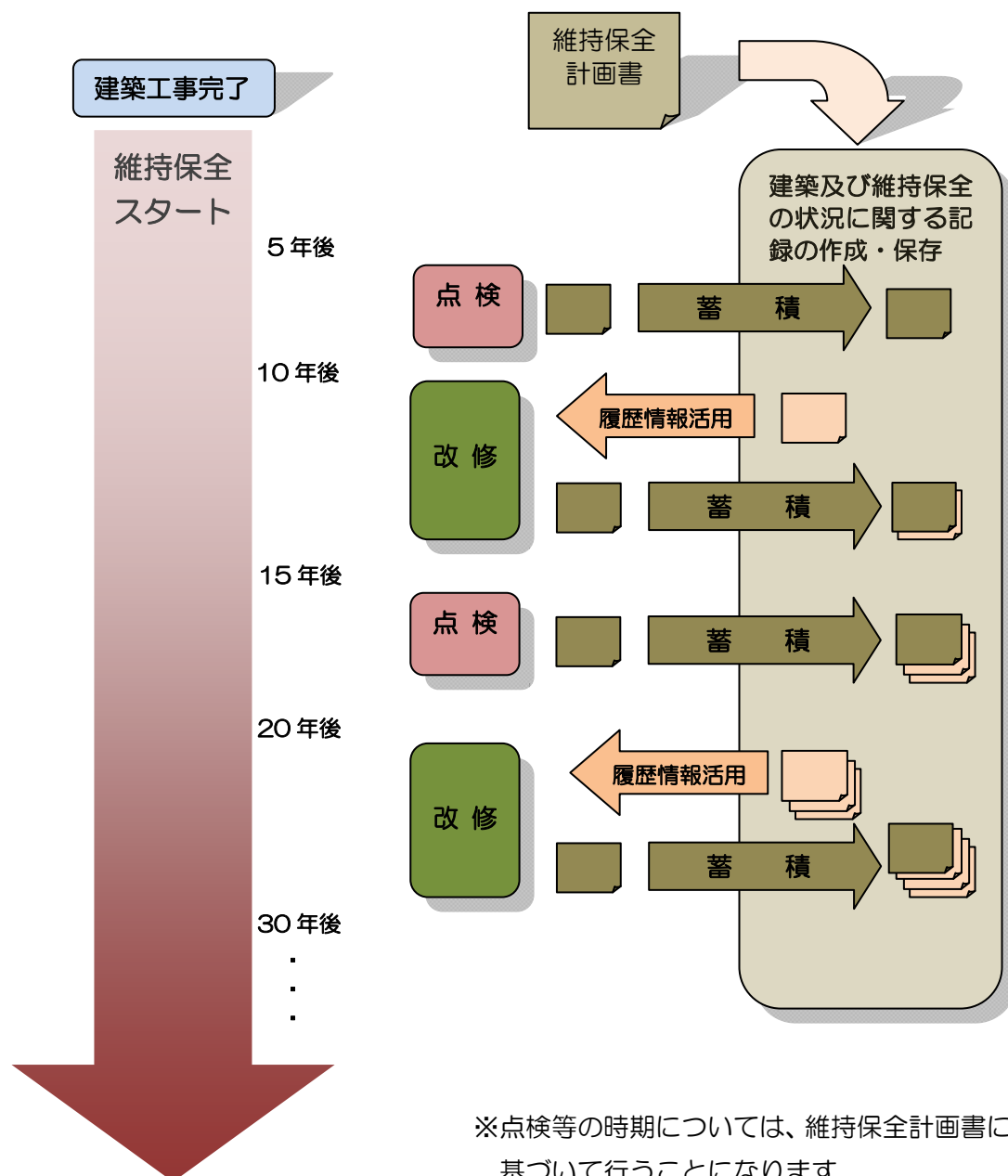
- ・ 構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分及び給水・排水設備について点検の時期・内容を定めること。
- ・ 少なくとも 10 年ごとに点検を実施すること。

住戸面積

- ・ 75 m²以上 (2 人世帯の一般型誘導居住面積水準)、かつ、住戸内の一つの階の床面積が 40 m²以上

※地域の实情に応じて引上げ、引下げを可能とする。ただし、55 m² (1 人世帯の誘導居住面積水準) を下限とします。

4.工事完了後の流れ



維持保全イメージ

住宅を長期に使用するためには、建築時において確保する耐久性とともに、工事完了後に計画的に点検を行い、適切に補修及び改修等を行うことが重要となります。

よって長期優良住宅においては、認定計画実施者に計画的な維持保全を実施するために必要な維持保全の計画を策定することが求められており、認定計画実施者は、申請時に計画を策定し、認定後は策定した計画に従って維持保全を実施することとなります。

さらに認定計画実施者には、維持保全を行った場合、その内容の記録の作成及び保存をすることが求められます。

5.Q&A

Q1 認定を受ける為の流れについて、必ず適合証を得てから認定申請となるのですか。

A1 流れは大きく2種類あり、一般的には評価機関で適合証交付後に所管行政庁への申請と想定されます。評価機関で適合証を交付せず直に所管行政庁に出す場合も想定されます。所管行政庁により対応が異なる場合がありますので、詳細は所管行政庁へお問い合わせ下さい。

Q2 長期優良住宅の申請窓口はどこかで調べる事ができますか。

A2 評価協会のHP内の認定検索システム (<http://chouki.hyokakyoukai.or.jp/p/>) にて住宅の建設地を入力すると所管行政庁名や活用可能な登録住宅性能評価機関名などを確認することができます。

Q3 申請手数料はどのくらいですか。

A3 所管行政庁ごとに手数料を定めていますので、申請される所管行政庁にお問い合わせ下さい。

Q4 所管行政庁に直に認定申請をする場合と評価機関に技術的審査を事前に依頼する場合とで手数料は異なるのですか。

A4 多くの所管行政庁では、評価機関の技術的審査を活用せずに直接所管行政庁に認定申請を行う場合と、技術的審査を活用し適合証を添付して認定申請を行う場合とで手数料が異なっております。前者の方が高く設定されており、結果的に技術的審査を活用した場合と直接申請する場合とであまり差異が出ないことが多いと思われませんが、申請される所管行政庁及び評価機関にお問い合わせください。

Q5 既存住宅でも、長期優良住宅建築等計画の認定申請は可能ですか。

A5 現時点では、新築住宅のみが対象となっています。

Q6 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りますか。

A6 国土交通省のホームページ (http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html) 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」を参照下さい。

Q7 認定申請は着工後でも可能ですか。

A7 認定申請は、着工前に所管行政庁にする必要があります。

Q8 認定申請書類はどちらで入手できますか。

A8 認定申請書類は、所管行政庁や、評価機関で入手できると思いますので、申請される行政庁や評価機関にお問い合わせ下さい。

※ 評価機関については、協会HPの評価機関の検索 (http://www.hyokakyoukai.or.jp/p/hyouka_search.php) でご確認ください。

6.関連事業

☆長期優良住宅に対する税の特例

「所得税（ローン減税、投資型減税）」、「登録免許税」、「不動産取得税」、「固定資産税」に対する特例措置があります。

【お問い合わせ先】国土交通省住宅局住宅総合整備課

電話 03-5253-8111

☆長期優良住宅に対する住宅ローンの供給支援について

「長期優良住宅に対応した住宅ローンの供給支援」

「優良住宅取得（フラット35S）の拡充」

【お問い合わせ先】（独）住宅金融支援機構 お客様コールセンター

電話 0570-0860-35

☆長期優良住宅先導事業

長期優良住宅の普及・促進のため、先導的な材料・システム等が導入されるなどの長期優良住宅の普及啓発に付与するモデル事業、長期優良住宅に関する評価・広報、長期優良住宅の実現のための技術基盤強化に対して助成する事業です。

☆長期優良住宅普及促進事業

「長期優良住宅普及促進事業」は、地域の中小住宅生産者により供給される木造住宅（一定の要件を満たす長期優良住宅）への助成を行い、住宅供給の主要な担い手である中小住宅生産者による長期優良住宅への取組を促進する補助事業です。

☆沖縄型長期優良住宅推進事業

本事業は、沖縄県における地域の住宅の特性を踏まえるとともに、長期優良住宅の普及促進を図るため、沖縄県において、中小住宅生産者が供給する長期優良住宅に対して、助成を行うものです。

発行  一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

<http://www.hyokakyoukai.or.jp/>

長期優良住宅建築等計画の認定に関する相談窓口（コールセンター）

■ 電話番号：03-5229-8136

※電話番号はおかけ間違いのないようご注意ください。

■ 相談対応時間：9：30～12：00、13：00～17：30
（土曜日・日曜日・祝日を除く）