

A. 法律編

質 問	回 答
A-1. 住宅において、一戸建ての住宅は人の居住の用以外の用途に供する部分を有しないものに限る(規則第2条の第一号様式)と明記されていますが、併用住宅は、長期優良住宅の対象とならないと解釈してよいですか。	A-1. 併用住宅は共同住宅等として対象となります。
A-2. 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ますか。	A-2. 設備等の設置状況によらず、当該別棟の部分が独立した住宅として利用される場合は、新築住宅として認定を受けることができます。
A-3. 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そうですが、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のはあるのでしょうか。	A-3. 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。
A-4. 認定申請を連名で行うことは可能ですか。	A-4. 可能です。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ります。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します。(住所、氏名、押印)
A-5. 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に転売する場合は、法第10条地位の承継の手続きをするのでしょうか。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でしょうか。	A-5. その通りです。
A-6. 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でしょうか。	A-6. 認定申請に必要な図書と建築確認の申請書は、兼ねることはできません。それぞれ必要になります。
A-7. 維持保全計画の変更についても所管行政庁に届けるのでしょうか。	A-7. 変更認定の申請書の提出先は所管行政庁となります。
A-8. 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」ということですが、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のでしょうか。	A-8. その通りです。
A-9. 法第5条第1項に基づく申請において、「地位の承継」はどの場合に出てくるのでしょうか。	A-9. 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ます。

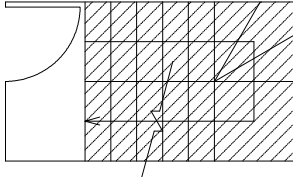
A-10. 認定申請の際に30年の維持保全計画を作成した場合で、30年経過したのち、変更申請を行わなかった場合は認定長期優良住宅とならなくなるのか。	A-10. その通りです。
A-11. 記録の保存については「紙」でもよろしいのでしょうか。	A-11. その通りです。
A-12. 法第12条で報告の徴収規定がありますが、報告はすべての認定住宅に求められるのでしょうか。それとも、所管行政庁が必要と判断した場合のみでしょうか。	A-12. 所管行政庁は、認定計画実施者に対し認定長期優良住宅の建築及び維持保全の状況について報告を求めることができることされており、必要に応じて実施します。
A-13. 維持管理段階の所管行政庁の検査はどのように行われますか。	A-13. 所管行政庁の検査の実施はありません。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ります。
A-14. 維持管理を行う者に対する資格や技能は求められるのでしょうか。	A-14. 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ません。
A-15. 所管行政庁は適切に施工されたことを確認しますか。	A-15. 所管行政庁が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ます。本法に基づく、所管行政庁による中間・完了検査はありません。
A-16. 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取らない場合、認定取り消しなどに該当するのでしょうか。	A-16. 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とされています。
A-17. 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りますか。また、計画通りに実施されなかった場合、罰則はありますか。	A-17. 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ります。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ります。
A-18. 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良いのでしょうか。また、建築士でなければいけないのでしょうか。	A-18. 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ります。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ます。
A-19. 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りますが、工事が完了した日の記載は不要ということでよろしいのでしょうか。	A-19. 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ります。

A-20. 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。	A-20. 申請者が修正しない場合は、認定されないこととなります。
A-21. 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か。	A-21. 現時点では、新築住宅のみが対象です。
A-22. 基礎まで出来ている段階で、申請することは可能でしょうか。	A-22. 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ります。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ません。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ます。
A-23. 認定申請は着工の何日前までなどの規定はあるのでしょうか。	A-23. ありません。
A-24. 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。	A-24. 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。
A-25. 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ですか。	A-25. 引渡し日ではなく、建築工事の完了した日が起算日となります。
A-26. 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ますが、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いでもよいでしょうか。	A-26. その通りです。
A-27. 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ますが、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でしょうか。	A-27. その通りです。

B. 認定基準編

質 問	回 答
<p>B1-1. 【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ですか。</p>	<p>B1-1. 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りますので注意してください。</p>
<p>B1-2. 【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。</p>	<p>B1-2. その通りです。</p>
<p>B1-3. 【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 330 mm以上の確保が必要となるのでしょうか。</p>	<p>B1-3. 必要となります。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 330 mm以上の確保の必要はありません。</p>
<p>B1-4. 【劣化・床下】 「床下空間の有効高さを 330 mm以上とすること」とありますが、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 330 mm以上とすればよいでしょうか。</p>	<p>B1-4. 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 330 mm 以上にする必要があります。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ます。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します。</p>
<p>B1-5. 【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でしょうか。</p>	<p>B1-5. 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ます。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ります。</p>
<p>B1-6. 【劣化・床下】 人通孔があり、床下全てが繋がっていても、布基礎の区画それぞれの床面に点検口が必要でしょうか。</p>	<p>B1-6. 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ます。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であっても、接続されている複数の床下空間を1の部分</p>

	として点検口を設置することが可能とされています。
<p>B2-1. 【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でしょうか。</p>	<p>B2-1. 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」と記載されていますが、この様式は参考とすべき一例を示したものですので、必要に応じて適宜内容を記載してください。 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りますが、それ以外の場合は記載する必要はありません。</p>
<p>B2-2. 【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でしょうか。</p>	<p>B2-2. 原則、許容応力度計算等が必要となります。</p>
<p>B2-3. 【構造】 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基準の①と同等性が確認できればよいのですか。</p>	<p>B2-3. 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ります。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ありません。 例えば、①イとの同等性を証明する際には、時刻歴応答解析により構造計算し、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することなどが考えられます。</p>
<p>B3-1. 【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でしょうか。</p>	<p>B3-1. その通りです。</p>
<p>B4-1. 【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でしょうか。</p>	<p>B4-1. 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す。</p>
<p>B4-2. 【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条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でしょうか。</p>	<p>B4-2. 住宅所有者が単独である場合、管理規約は不要です。</p>
<p>B7-1. 【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っても、規模の基準の面積には算入しないと考えてよいのでしょうか。</p>	<p>B7-1. その通りです。</p>
<p>B7-2. 【規模】 車庫付住宅、店舗付住宅等の住宅において、車庫部</p>	<p>B7-2. 原則、算入できません。</p>

<p>分、店舗部分は規模の基準の面積に算入しないと考えてよいでしょうか。</p>	
<p>B7-3. 【規模】 床面積に出窓の部分を算入してもよいでしょうか。</p>	<p>B7-3. 建築基準法上床面積に算入される場合は、算入できます。</p>
<p>B7-4. 【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てよいでしょうか。</p>	<p>B7-4. その通りです。 上下階への移動空間が階段部分の面積となります。</p>
	
<p>B7-5. 【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でしょうか。</p>	<p>B7-5. 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、特に必要としません。</p>
<p>B7-6. 【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ですか。</p>	<p>B7-6. 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ます。</p>
<p>B9-1. 【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のでしょうか。</p>	<p>B9-1. 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ます。</p>
<p>B9-2. 【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でしょうか。また、住宅履歴情報の様式は決まったものがあるのでしょうか。</p>	<p>B9-2. いずれも特に定めはありませんので、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してください。</p>
<p>B9-3. 【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でしょうか。</p>	<p>B9-3. 申請書第四面に記載してください。また、必要に応じて別紙での対応が可能です。</p>
<p>B10-1. 【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。</p>	<p>B10-1. 建築される住宅の計画によって異なります。一般的な金額が記載されている場合であれば特に問題ありません。</p>

<p>B11-1. 【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でしょうか。</p>	<p>B11-1. その通りです。</p>
--	-----------------------

C. その他

質 問	回 答
C-1. 「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ですか。	C-1. 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です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ります。
C-2. 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てよろしいでしょうか。	C-2. その通りです。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ありません。
C-3. 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必要ですか。	C-3. 特に必要としていません。
C-4. 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でしょうか。	C-4. 国土交通省 HP にてご確認ください。 (http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html)
C-5. 「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でしょうか。	C-5. 「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ます。
C-6. 認定申請した場合、認定が通知される期間は何日程度でしょうか。	C-6. 申請先の所管行政庁にご確認下さい。
C-7. 「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でしょうか。	C-7. 不要です。
C-8. 申請書類等をダウンロードできる場所がありますか。	C-8. 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下さい。
C-9. 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でしょうか。	C-9. 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ます。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ります。

D. その他長期優良住宅関連

質 問	回 答
D-1. 長期優良住宅に対する1戸当たり建設費の1割以内かつ100万円を限度とする補助事業について教えてください。	D-1. 長期優良住宅普及促進事業についての窓口は「長期優良住宅普及促進事業 実施支援室」となります。 (http://www.cyj-shien.jp/)
D-2. フラット35S(20年優遇タイプ)の金利優遇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(4)長期優良住宅」に適合することが出来ますか。	D-2. 可能です。詳しくはフラット35ホームページ(http://www.flat35.com/)でご確認下さい。
D-3. 認定申請の窓口は所管行政庁となっていますが、所管行政庁の一覧などはありませんか。	D-3. 当協会のホームページにて検索システムを用意しておりますのでご活用下さい。 (http://chouki.hyokakyoukai.or.jp/p/)
D-4. 長期優良住宅に関する技術講習会で配布された「住宅履歴のある家が当たり前」「長持ち住宅の手引き」「長持ち住宅が作る未来」のリーフレットの入手方法を教えてください。	D-4. お近くの所管行政庁などで入手していただくか、もしくは、国土交通省のホームページにPDFデータがございますのでご活用下さい。 (http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html)
D-5. 講習会配布書類にあった「長期優良住宅を設計する建築士事務所の皆様へ」の登録は、設計・施工の建設業者(住宅生産者)でも登録は可能でしょうか。	D-5. 建築士事務所登録をしているのであれば可能です。詳しくは (http://www.sumaimachi-center-rengoukai.or.jp/03public/annai.html)でご確認下さい。