

長期優良住宅に係るQ&A

監修 国土交通省住宅局住宅生産課

作成 一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

本Q&Aにおいては、次のような略語を使用しています。

法： 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年12月 5 日法律第87号）

規則： 長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則（平成21年 2 月24日国土交通省令第 3 号）

品確法： 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年 6 月23日法律第81号）

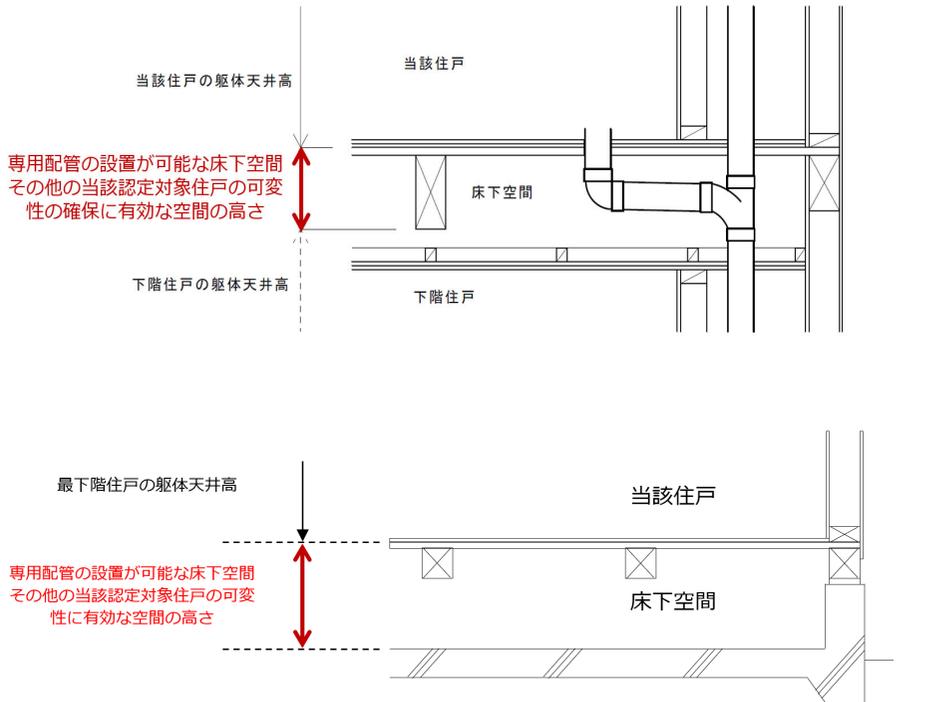
最終更新日 令和 5 年7月7日

No.	内容	質問	回答
【共通】			
1	要件	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 はありますか。	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ご活用ください。 (https://www.hyoukakyukai.or.jp/chouki/gyosei.php)
2	要件	長期使用構造等であるかの確認業務を行っている登録住宅性能評価機 関はどこで分かりますか。	下記にて一覧を公開しております。 (https://www.hyoukakyukai.or.jp/chouki/index.php)
3	要件	共同住宅等（区分所有住宅以外を含む）で、複数の住戸を認定申請の 対象とする場合、申請書の作成はどのようにまとめられますか。 また、認定通知書はどのように発行されますか。	住戸ごとに作成が必要な第3面を除き、必要に応じてまとめて申請することができま す。 また、第3面についても【3. 専用部分の床面積】や【4. 当該住戸への経路】が同 じ場合にあっては、複数の住戸について集約して記載することができます。 なお、一の申請に対して1枚の認定通知書が発行されます。
4	要件	併用住宅は、規則第4条各号のどちらに該当しますか。	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、規則第4条第2号の 「共同住宅等」に該当します。
5	要件	法第9条の譲受人を決定したときとはどの時点ですか。	契約締結又は引き渡しをもって譲受人の決定として構いません。
6	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りますか。	長期優良住宅建築等計画に含まれている内容であって、軽微な変更該当しない場合 は変更扱いとなります。
7	要件	共同住宅等で、一住戸のみの申請手続きは可能ですか。また基準を適 用させる範囲はどうなりますか。	共同住宅で一住戸のみでの申請も可能です。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ります。

No.	内容	質問	回答
8	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ますか。	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りません。
9	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ります。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、個別確認となります。
10	要件	認定申請を連名で行うことは可能ですか。	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することとなります。（住所、氏名）
11	要件	維持保全計画の変更についても所管行政庁へ変更の認定申請が必要ですか。	軽微な変更にあたる場合を除き、変更の認定申請が必要となります。
12	要件	認定長期優良住宅建築等計画等について、「地位の承継」はどういった場合に行うことができますか。また、必ず行う必要がありますか。	認定計画実施者の一般承継人、認定計画実施者から認定長期優良住宅の所有権その他当該住宅の維持保全等に必要な権原を取得した者が所管行政庁の承認を受けて、認定計画実施者が有していた当該認定に基づく地位を承継することができる（法第10条）こととされております。 なお、地位の承継を行わない場合にあっては、認定計画実施者において、認定計画に基づく維持保全等を取りやめる旨の申し出を行う必要があります。
13	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りますか。	貴見のとおりです。
14	要件	建築及び維持保全の状況に関する記録の保存については「紙」でも「データ」でも構いませんか。	貴見のとおりです。
15	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ますか。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でしょうか。	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とされており、必要に応じて実施することとなります。

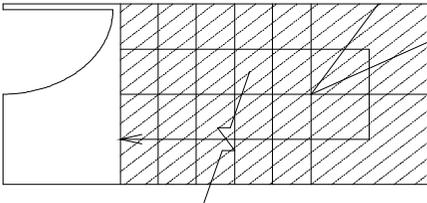
No.	内容	質問	回答
16	要件	認定長期優良住宅の建築又は維持保全について、所管行政庁による現地確認は行われますか。	認定長期優良住宅の維持保全段階において、原則として所管行政庁による現地確認はありません。所管行政庁が報告を求めたときに、認定計画実施者は維持保全の状況について報告することとなります。 なお、認定長期優良住宅の建築段階においては、建築士等の工事監理等に基づく報告を認定計画実施者へ求めることを基本としております。
17	要件	維持保全を行う者に対する資格や技能は求められますか。	必要な維持保全を行うことができる者であれば、特に資格などは求められていません。
18	要件	定期点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しますか。	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ます。
19	要件	資金計画が計画通りに実施されているかの確認は行われますか。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。	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。
20	要件	申請書に記載の資金計画が著しく不適切な場合、どのような是正措置が行われますか。	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。
21	要件	維持保全等の記録はどのようなものを保存する必要がありますか。	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」を参照ください。
22	要件	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。	貴見のとおりです。
23	要件	認定後に変更があった場合はどのような手続きが必要ですか。	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ります。
24	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心材の耐久性区分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いでしょうか。	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す。
25	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ませんが、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。	貴見のとおりです。

No.	内容	質問	回答
26	基準	<p>【劣化・床下】</p> <p>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りますか。</p>	<p>必要となります。</p> <p>ただし、床下空間の有効高さを330mm未満とすることがやむ得ないと認められる部分にあって、床の全てが取り外しが可能、かつ当該床下空間の全てが点検可能であれば330mm未満とすることができます。</p>
27	基準	<p>【劣化・床下】</p> <p>「床下空間の有効高さを330mm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330mm以上とすればよいのでしょうか。</p>	<p>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です。なお、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>
28	基準	<p>【劣化・床下】</p> <p>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すか。</p>	<p>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>
29	基準	<p>【劣化・床下】</p> <p>人通孔があり、床下空間の全てが連続する場合であっても、布基礎の区画それぞれの床面に点検口が必要ですか。</p>	<p>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ます。</p>
30	基準	<p>【構造・木造】</p> <p>2階建て以下の木造住宅の壁量計算による基準において、横架材の間隔・断面寸法等の検討について許容応力度計算は必要になりますか。</p>	<p>原則、許容応力度計算等が必要となります。</p> <p>なお、許容応力度計算の結果に基づき作成されたスパン表によることも可能となります。</p>

No.	内容	質問	回答
31	基準	<p>【構造】</p> <p>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、建築基準法の大臣認定書にて同等性が確認できればよいのか。</p>	<p>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臣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。</p>
32	基準	<p>【可変性】</p> <p>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すか。</p>	<p>貴見のとおりです。</p> <p>ただし、認定対象住戸が区分所有住宅以外の共同住宅又は長屋である場合は、専用配管の設置が可能な床下空間の高さその他の当該認定対象住戸の可変性の確保に有効な空間の高さを含めることができます。</p> 

No.	内容	質問	回答
33	基準	<p>【維持管理・更新】</p> <p>「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のでしょうか。</p>	<p>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します。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こととなります。</p>
34	基準	<p>【維持管理・更新】</p> <p>維持管理・更新の容易性の基準の共用配管の設置位置等に係る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りますか。</p>	<p>住宅所有者が単独である場合、管理規約は不要となります。</p>
35	基準	<p>【維持管理・更新】</p> <p>維持管理・更新の容易性の基準の共用配管の設置位置等に係る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のでしょうか。</p>	<p>正式な管理規約を未作成の場合にあっては、管理規約の原案等に定められていることが必要となります。</p>
36	基準	<p>【維持管理・更新】</p> <p>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、どのようなものとなりますか。</p>	<p>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ますが、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ありません。</p>
37	基準	<p>【維持管理・更新】</p> <p>ただし書き（前段）規定の適用については、原則として、玄関から共用配管に到達する経路上に居室（台所を除く。）の部分がいないこととあるが、共用配管が複数箇所にある場合にあっては、全ての共用配管がこの要件を満たす必要がありますか。</p>	<p>共用配管が複数箇所にある場合にあっては、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。）がないことが必要です。</p>
38	基準	<p>【維持管理・更新】</p> <p>区分所有住宅以外の共同住宅等であって、維持管理の円滑な実施のために必要な措置が講じられている場合に係る規定の適用について、どのように適用の可否を確認しますか。</p>	<p>賃貸借契約書等（未作成の場合にあっては原案等を含む）に基づき修繕や維持管理の際に住戸内に立ち入ることが可能な旨が記載されていることを確認することなどが想定されます。</p>

No.	内容	質問	回答
39	基準	<p>【維持管理・更新】</p> <p>区分所有住宅以外の共同住宅等であって、維持管理の円滑な実施のために必要な措置が講じられている場合、評価対象住戸の専用配管の主要接合部等を点検するために必要な開口又は掃除口による清掃を行うために必要な開口は、他住戸等の専用部分に設置されていても構いませんか。</p>	貴見のとおりです。
40	基準	<p>【維持管理・更新】</p> <p>パイプスペース更新の開口は、間仕切り壁の取り外しを想定したのも認められますか。</p>	認められます。また、開口の取り外しについては一面である必要はありません。ただし、ユニットバス、洗面台の撤去や構造躯体のはつり等を行うような計画は認められません（防水パン・便器など、あらかじめ取り外しが想定されている設備の取り外しは許容されます）。
41	基準	<p>【省エネ】</p> <p>一次エネルギー消費量性能の評価について、単位住戸の評価は可能ですか。</p>	可能です。あわせて共同住宅等にあつては、住棟全体での評価も可能です。
42	基準	<p>【規模】</p> <p>規模の基準面積（床面積の合計、少なくとも一の階の床面積）の算定の際に、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るよいですか。</p>	貴見のとおりです。
43	基準	<p>【規模】</p> <p>規模の基準面積（床面積の合計、少なくとも一の階の床面積）の算定の際に、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よいですか。</p>	原則、算入できません。
44	基準	<p>【規模】</p> <p>規模の基準面積（床面積の合計、少なくとも一の階の床面積）の算定の際に、出窓の部分は算入できますか。</p>	建築基準法上床面積に算入される場合は、算入できます。

No.	内容	質問	回答
45	基準	<p>【規模】 規模の基準面積（少なくとも一の階の床面積）の算定の際に、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すか。</p> 	<p>貴見のとおりです。上下階への移動空間が階段部分の面積となります。</p>
46	基準	<p>【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。</p>	<p>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。</p>
47	基準	<p>【規模】 規模の基準面積の算定（少なくとも一の階の床面積）の際に、階段下部が生活空間として利用できる場合は、どのようになりますか。</p>	<p>階段下部が生活空間として利用できる場合にあっては、技術解説等で「階段部分の面積の30%を目安に、当該面積を階段部分の面積から除くことができる。」とされていましたが、令和4年2月20日からは「当該面積を階段部分の面積から除くことができる。」とされました。 そのため、例えば階段下部の全てが生活空間として利用できる場合は、当該床面積の算定に含めることができます。</p>
48	基準	<p>【規模】 一戸建ての住宅における床面積の合計が75㎡以上の判断において階段部分の面積を除く必要はありますか。</p>	<p>階段の部分の面積を除く必要はありません。 ただし、住戸の少なくとも一の階の床面積が40㎡以上であることの判断においては、階段部分の面積を除く必要があります。</p>
49	基準	<p>【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>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こととされています。</p>
50	基準	<p>【維持保全】 維持保全計画の様式には決まったものがありますか。また、住宅履歴情報の様式は決まったものがありますか。</p>	<p>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ります。</p>

No.	内容	質問	回答
51	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のでしょうか。	申請書第四面に記載することになります。また、必要に応じて別紙での対応が可能です。
52	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。	認定申請に係る住宅の計画によって異なりますので、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。
53	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でしょうか。	貴見のとおりです。
54	その他	「設計内容説明書」の様式は認定申請書作成の手引き等に掲載されているものが様式となりますか。	認定申請書作成の手引き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ります。なお、所管行政庁や登録住宅性能評価機関にて様式を公開している場合もあります。
55	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ですか。	特に必要としておりません。
56	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りますか。	「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になります。
57	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でしょうか。	申請先の所管行政庁にご確認ください。
58	その他	申請書類等をダウンロードできる場所がありますか。	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。
59	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りますか。	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ご活用ください。 (https://www.hyoukakyokai.or.jp/)
60	その他	長期優良住宅の認定取得に対する支援はどのようなものがありますか。	国土交通省HPにてご確認ください。 (https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html)
61	その他	長期優良住宅の認定をとりやめる、または認定が取り消された場合、罰則等がありますか。	長期優良住宅の認定取得を条件とする補助金や税の特例措置等を受けている場合、認定が取り消されると、返還を求められることがあります。 詳細については認定を受けられている所管行政庁にお問い合わせください。

No.	内容	質問	回答
62	その他	認定長期優良住宅の新築・購入等をする場合の、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について教えてください。	国土交通省のホームページ (https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000018.html) に掲載された「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置」を参照ください。
63	その他	維持保全の状況について、所管行政庁から報告を求められた際、これに応じなかった場合には罰則等が課されますか。	所管行政庁から報告を求められたときに、報告をしない、又は虚偽の報告をした者は、30万円以下の罰金に処せられることがあります。

No.	内容	質問	回答
【新築、増築・改築共通】			
1	要件	認定の申請はいつまで可能ですか。	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ります。
2	要件	認定が下りないと着工できないのでしょうか。	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ます。また、申請時期については着工する前に行う必要があります。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す。
3	要件	建築確認を認定申請前に得ておくことは可能ですか。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りますか。	建築確認を認定申請前に得ておくことは可能です。また、確認済証の有無によらず認定の申請は可能です。
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項の申し出はできますか。	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ります（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です。
5	要件	長期優良住宅建築等計画に含まれる計画の範囲はどこまでですか。	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ます。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ます。
6	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りますか。	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ます。（宛先は建築主事のままとする）
7	要件	法第6条第5項により、法第6条第2項に基づく申し出をした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されますか。	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ます。
8	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しますか。	建築基準関係規定に係る部分のみとなります。
9	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ますか。	原則、含まれます。 ただし、譲受人に当該住宅が引き渡され、分譲事業者に所有権がなくなるなど、分譲事業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ありません。

No.	内容	質問	回答
10	要件	法第5条第3項（一戸建て住宅等分譲事業者）の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が必要ですか。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りますか。	貴見のとおりです。
11	要件	認定申請と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できますか。	認定申請と建築確認の提出図書はそれぞれ必要となるため兼ねることができません。
12	要件	建売などで当初、事業主が申請し、認定を受け、譲受人が後に決まった場合、「変更認定申請」を行うことになるが、最初に申請した事業主と譲受人（居住者等）との共同名義で申請するということになりますか。	貴見のとおりです。
13	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よいのでしょうか。また、建築士でなければいけないのでしょうか。	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。
14	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しょうか。	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ります。
15	要件	基礎まで完成している段階で、申請することは可能でしょうか。	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。
16	要件	認定申請は着工の何日前までなどの規定はありますか。	特にありません。
17	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のでしょうか。	引渡し日ではなく、建築工事の完了した日が起算日となります。
18	要件	規則第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のでしょうか。	貴見のとおりです。

No.	内容	質問	回答
【増築・改築】			
1	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のでしょうか。	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。
2	要件	売主が申請者となることは可能ですか。	可能です。ただし売買後、購入者に地位の承継を行うことになります。
3	要件	法における改築の定義は建築基準法と同様ですか。	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改築に当たらないものも含まれます。
4	要件	どのような増改築工事であっても認定申請は可能でしょうか。	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となります。そのため、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ません。
5	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はありますか。	認定対象とする増改築工事について、工事面積等の要件はありません。（規模の基準は新築と同様）
6	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ますか。	長期使用構造等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ですが、改築後の住宅が規模の基準を満たす必要があります。
7	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ますか。	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認定申請を行うこととなります。この場合、新築基準が適用されます。 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）の認定申請は可能です。

No.	内容	質問	回答
8	要件	離れを増築する場合にあって、当該離れの部分のみを「新築」として長期優良住宅の認定を申請することはできますか。	<p>①「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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「新築」としての認定申請をすることができる。 <p>②「離れ」が一戸の住宅としての機能に満たない場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・母屋部分が新築の認定を取得している場合は変更認定申請を行う。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。
9	要件	工事着工とはどのように確認するのでしょうか。また、その基準はあるのでしょうか。	申請書の住宅の建築の実施時期の欄を確認します。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します。（事実行為としての工事の着手を想定しており、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りません。）
10	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りますか。	<p>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認定申請を行うこととなります。この場合、新築基準が適用されます。</p> <p>また、増改築時に認定を取得した住宅を、再び増改築する場合にも変更認定申請を行うこととなるが、この際には増改築基準が適用されます。</p> <p>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が行われます。</p>
11	要件	部分的な断熱改修工事や耐震改修工事でも認定を申請することができますか。また、基準の適用範囲は工事を実施した部分のみとなりますか。	部分的な改修工事であっても申請することは可能です。なお、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ります。
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ますか。	検査済証の提出は一律には求めておりません。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、記載することとなります。
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）は必要ですか。	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ます。

No.	内容	質問	回答
14	要件	認定申請の際に、住宅性能評価書を活用して、審査を省略することができますか。	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、事実上活用ができません。 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です。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ります。
15	要件	認定申請はいつまでに行う必要がありますか。着工済みでも認定申請が可能でしょうか。	増改築工事の着手前までに申請をする必要があります。
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りますか。	計画認定の申請者については、資格要件は設けておりませんが、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）による作成とします。また、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します。
17	要件	状況調査書を作成するインスペクターに資格要件はありますか。また、その要件を満たすことの確認はありますか。	状況調査書の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します。 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ます。要件は修了証等をもって確認する方法が考えられます。 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ご注意ください。
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ですか。	同一でも認定申請が可能です。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、ご注意ください。

No.	内容	質問	回答
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でしょうか。	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します。 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。 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	既築部分の仕様の確認について、施工記録等による確認とは具体的にどのような方法ですか。	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います。 ・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り、増築部分にも増改築基準を適用することとなるのか。	貴見のとおりです。増改築後の住宅全体に増改築基準を適用することとなります。
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ですか。	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、想定していません。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ます。
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ですか。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でしょうか。	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すが、増改築の内容に応じ、関係法令の規定に従う必要があります。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ります。
24	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ですか。	劣化事象の修繕であれば変更認定申請は必要ありません。
25	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ありませんか。	問題ありません。

No.	内容	質問	回答
26	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ですか。	<p>具体的には以下の図書などを想定しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建設住宅性能評価書の添付図書 ・フラット35適合証明書の添付図書 ・公庫融資現場判定通知書の添付図書 ・検査済証の添付図書 <p>※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。</p>
27	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ですか。	<p>具体的には以下の図書などを想定しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設計住宅性能評価書の添付図書 ・確認済証の添付図書 ・フラット35設計検査通知書の添付図書 ・型式住宅認定、工業化住宅認定に用いられた図書 (当該認定書通りに施工されたことが確認でき、仕様等が特定できる場合) ・低炭素住宅認定申請に用いられた添付図書 ・長期優良住宅認定申請に用いられた添付図書] ・各種補助事業制度(住宅ポイント制度等)に用いられた添付図書 <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>
28	要件	「性能項目ごとに1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ですか。その場合、同一箇所で複数の性能項目の確認としても良いのでしょうか。	貴見の通りです。同一箇所で複数の性能項目を確認することも可能です。
29	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ですか。	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します。
30	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要ですか。	省令で定められた図書は、原則として提出が必要です。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ます。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ます。

No.	内容	質問	回答
31	要件	既築部分の仕様の根拠となる図書の提出は必要ですか。	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ります。
32	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でしょうか。	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ります。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すれば、活用できます。
33	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りますか。	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を除き、原則として図面や施工記録等による確認は不要です。 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ありません。
34	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のでしょうか。	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ります。
35	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」全てが適用できますか。	同等と認めるもののうち、住宅に適用できるものに限り適用できます。
36	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、具体的な基準はありますか。	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ます。 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します。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構いません。
37	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りますか。	現況検査（インスペクション）の対象は、目視等によることができる部分となります。（インスペクションガイドラインに従う。）

No.	内容	質問	回答
38	基準	<p>【現況検査（インスペクション）】</p> <p>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りますか。また確認ができなかった場合はどうなりますか。</p>	<p>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します。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でも可し、この場合は設計内容説明書に対応を明記します。</p>
39	基準	<p>【維持保全】</p> <p>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りますか。</p>	<p>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必要があります。</p>
40	基準	<p>【規模】</p> <p>住戸面積の規模基準は増改築を行う面積に適用するのでしょうか。</p>	<p>増改築後（工事完了後）の住戸面積で判断を行います。</p>
41	基準	<p>【居住環境】</p> <p>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のでしょうか。</p>	<p>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、設計内容説明書へ適合していることを明記します。</p> <p>（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。）</p> <p>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します。</p>
42	その他	<p>住宅性能表示制度と長期優良住宅認定制度とはどのような関係ですか。</p>	<p>独立した制度ではあるが、長期優良住宅の多くの認定基準は住宅性能評価の基準（評価方法基準）を引用しています。また、既存住宅の住宅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）に活用できます。</p>

No.	内容	質問	回答
【既存】			
1	要件	建築行為なし認定の申請の際に必要な、「新築又は増改築の時期が分かる書類」は具体的にどのような書類を指しますか。	例えば、 【新築の場合】確認済証のコピー、台帳記載事項証明書、建築工事届の写し、建築工事届証明 等 【増築・改築の場合】確認済証のコピー、台帳記載事項証明書、建築工事届の写し、建築工事届証明、建築確認を要さない増改築工事の場合は、工事請負契約書等のコピー 等 などが考えられます。
2	要件	省令第2条の表2について、「工事履歴書」とあるのは、確認済証や台帳記載事項証明書等を指しているのですか。任意様式で提出するものですか。	確認済証のコピーや、台帳記載事項証明書等を総称して「工事履歴書」としています。 なお、任意様式による提出を妨げるものではありません。
3	要件	検査済証を取得していない住宅については、既存住宅の認定制度の対象外となりますか。	検査済証がない住宅について、建築士が違反建築物でないことを確認した場合は認定対象となります。
4	要件	建築確認申請の手続きが不要な住宅においても認定申請は可能ですか。	認定申請は可能です。 ただし、違反建築物でないことを建築士が確認し、設計内容説明書に確認した旨を記載することが求められます。
5	要件	明らかに建築基準法を違反している場合でも認定することができますか。	違反建築物を認定することは想定しておりません。
6	要件	新築工事完了後に既存住宅として認定申請する場合においても状況調査は必要となりますか。	状況調査は必要となります。
7	要件	工事完了時点の検査済証ではなく着工前の確認済証の交付日で新築又は増築・改築の時期の確認が行われる理由は何ですか。	工事着手前になされる長期優良住宅の申請の時期に相当するものとして、確認済証交付日等で判断が行われます。
8	要件	平成21年6月以降に新築した住宅について、平成28年3月までの間に増改築し、平成28年4月以降に再度増改築した場合は、「増改築時点における増改築基準」が適用されますか。	平成28年4月以降に長期使用構造等とするための増改築をした後に、建築行為なし認定を申請する場合は、「増改築時点における増改築基準」が適用されます。
9	要件	長期法における増改築の定義は建築基準法と同様ですか。	長期法における「改築」は建築基準法における取扱いと必ずしも同一でなく、耐震改修工事や断熱改修工事等を長期法における「改築」と取扱うことは差し支えありません。

No.	内容	質問	回答
10	要件	登録住宅性能評価機関に対する長期使用構造等であることの確認の求めは、品確法の申請と併せて行うことができますか。	既存住宅に係る建設住宅性能評価との一体申請が可能となります。
11	要件	長期使用構造等の認定基準にかかるインスペクションは、建設性能評価の評価員が検査するものではなく、別途建築士等が現況検査を実施することとなりますか。	貴見のとおり。
12	要件	維持保全計画期間について、いつから30年以上の計画を定める必要がありますか。	認定後30年以上の維持保全計画期間が必要となります。 申請時点において著しい劣化等がないことを確認した上、その後適切な維持保全を行っていただくこととなります。
13	要件	過去に長期優良住宅の認定を取得し、その後に認定の取消しをした住宅について、法第5条第6項又は第7項に基づく認定を取得することは可能ですか。	認定を取得することは可能です。