

長期優良住宅建築等計画等の 認定手続き等の手引き

令和4年10月改定

本庄市都市整備部建築開発課

【問合せ・申請先】

本庄市役所 建築開発課 建築指導係（本庁舎2F） TEL0495-25-1140（直通）

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良好な住宅である「長期優良住宅」の普及の促進のため、その建築及び維持保全に関する計画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、法といいます。）が平成21年6月4日から施行されております。

また、平成28年4月より既存住宅の増築・改築を対象とした認定が開始され、令和4年10月からは良質な既存住宅を長期優良住宅として認定することを目的として、建築行為を伴わない認定（以下、既存認定といいます。）制度が開始されました。

この法では、長期優良住宅の普及の促進のため、構造躯体等の劣化対策、耐震性、可変性、維持管理・更新の容易性、高齢者等対策、省エネルギー対策、一定以上の住宅規模、及び良好な景観の形成への配慮等を定めています。

それら認定基準に適合する住宅の建築計画及び維持保全計画を所管行政庁（市や県）に申請し、当該計画の認定を受けた住宅については、認定長期優良住宅建築等計画等に基づき、建築及び維持保全を行うこととなります。

なお、当該認定を受けた住宅は、住宅ローン減税等の税制上の優遇を受けることができます。

本庄市が認定を行うのは、建築基準法第6条第1項第4号に定められた建築物（木造2階建て以下、又は鉄骨造1階建ての住宅）で、それ以外の建築物については埼玉県（熊谷建築安全センター）が認定を行います。

この手引きでは、本庄市の認定基準や手続き方法等についてご説明いたします。

2 認定基準

「長期優良住宅」の認定を受けるためには、下記のような認定基準を満たすことが必要です。

性能項目等	新築基準の概要
劣化対策	劣化対策等級（構造躯体等）等級3 かつ 構造の種類に応じた基準 【木造の場合】 ・床下空間の有効高さ（330mm以上）の確保及び床下・小屋裏の点検口設置など 【鉄骨造の場合】 ・柱、梁、筋かいに使用している鋼材の厚さ区分に応じた防錆措置または上記木造の基準
耐震性	耐震等級（倒壊等防止）等級2 、または耐震等級（倒壊等防止）等級1かつ安全限界時の層間変形を1/100（木造の場合1/40）以下、または品確法に定める免震建築物
維持管理・更新の容易性	【一戸建ての住宅の場合】 維持管理対策等級（専用配管）等級3
可変性	【共同住宅等にのみ適用】 居住者のライフスタイルの変化に応じて、間取りの変更が可能になっていること
バリアフリー性	【共同住宅等にのみ適用】 高齢者等配慮対策等級（共用部分）等級3 ※一部の基準を除く
省エネルギー性	断熱等性能等級 等級5 一次エネルギー消費量性能等級 等級6
居住環境	地区計画、景観計画等の区域内にある場合は、これらの内容と調和を図る ※「3 居住環境に関する基準について」を参照
災害配慮 (令和4年4月1日より適用)	自然災害による被害の発生の防止又は軽減に配慮されたものであること ※「4 災害配慮に関する基準について」を参照
住戸面積	一戸建ての住宅は床面積が75㎡以上 共同住宅等は一戸の床面積が40㎡以上 ※ただし、少なくとも1の階の床面積（階段部分を除く）が40㎡以上
維持保全計画 資金計画	以下の部分・設備について定期点検・補修等が実施できるように計画すること。 ただし、維持保全の期間が最低30年で、資金計画が適切なものであること。 ・住宅の構造耐力上主要な部分 ・住宅の雨水の浸入を防止する部分 ・住宅に設ける給水、排水の設備

■認定基準の詳しい内容は、国土交通省のホームページ内にあります「長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準（平成21年国土交通省告示第209号）」をご確認ください。

3 居住環境に関する基準について

本庄市内において長期優良住宅の認定申請を行う場合は、原則、次に掲げる要件に適合していなければなりません。要件に該当する場合は、適合していることが確認できる書類を認定申請書に添付してください。

地区計画

地区計画が定められた次の区域内においては、申請建築物が地区整備計画に定められた建築物の制限に関する事項に適合する必要があります。

- ・朝日町地区地区計画
- ・四季の里地区地区計画
- ・二ツ口地区地区計画
- ・本庄いまい台産業団地地区地区計画
- ・本庄早稲田駅周辺地区地区計画
- ・新田原本田地区地区計画
- ・東富田久下塚地区地区計画

⇒地区計画の区域内における行為の届出書（受理済の副本表紙）の写しを添付

景観計画

景観計画の区域内においては、申請建物が届出対象となる場合、埼玉県景観計画に適合する必要があります。

⇒景観計画区域内における行為の届出書（届出等受理通知）の写しを添付

都市計画施設の区域内

次の区域内に住宅を建築する場合は長期優良住宅の認定を行いません。ただし、当該区域内であっても、再開発事業の施行区域内の施設建築物である住宅、区画整理内の除却が不要な住宅及び住宅地区改良法第6条に規定する基本計画に適合する住宅のように、長期にわたる立地が想定されることが許可等により判明している場合はこの限りではありません。

- ①都市計画法第4条第4項に規定する促進区域
- ②都市計画法第4条第6項に規定する道路・公園などの都市計画施設の区域
- ③都市計画法第4条第7項に規定する土地区画整理などの市街地開発事業の区域
- ④都市計画法第4条第8項に規定する市街地開発事業等予定区域
- ⑤住宅地区改良法第8条第1項の告示があった日後における同法第2条第3項に規定する改良地区

※上記①④⑤は令和4年2月現在、本庄市で該当する区域はありません。

⇒都市計画施設内で街路事業等と関連する場合や市街地開発事業区域等については、事前に都市計画課でご確認ください。

4 災害配慮に関する基準について (令和4年4月1日より適用)

次の区域においては、認定を行うことができません。事前に申請地は当該区域外であることを確認してください。



- ・地すべり防止区域
(地すべり等防止法第3条第1項)
- ・急傾斜地崩壊危険区域
(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項)
- ・土砂災害特別警戒区域
(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項)

5 認定の手続き

認定の申請は、着工前に行う必要があります。申請書に必要な書類を添えて、市に提出してください。市に申請できる住宅は、建築基準法第6条第1項第4号建築物(木造2階建て以下等)の住宅のみとなります。

各申請様式は、市のホームページよりダウンロードできます。

- ① **居住環境届出** 事前に居住環境の適合性を確認してください
↓
- ② **登録住宅性能評価機関への手続き**
登録住宅性能評価機関より確認書若しくは住宅性能評価書の交付を受け、これらを認定申請書に添えて申請してください
※確認審査 認定の申請の前に、建築確認の手続きを行ってください
↓
- ③ **認定の申請** 認定の申請(規則第一号様式)は、建築開発課に提出してください(建築基準法第6条第1項第4号に定められた建築物のみ)
↓
- ④ **認定の通知** 申請から認定の通知までは、土・日・祝日を除いて7日程度です(確認書若しくは住宅性能評価書の交付を受けている場合)
↓
- ⑤ **工事の着工** 認定の通知を受ける前に着工できますが、取り下げ等があった場合は再申請・認定ができなくなりますのでご注意ください
↓

- ⑥ **建築工事** 工事中に変更があった場合は、再度、認定の申請（規則第三号様式）が必要です

- ⑦ **工事完了** 工事が完了した際は、必ず工事完了報告書（細則様式第3号）を提出してください

- ⑧ **維持保全・記録** 維持保全計画どおりにメンテナンスを行い、点検等の記録を保存しておいてください

6 認定申請（新築）に必要な書類

提出図書	部数	内容	
認定申請書	正・副	1面から4面	
維持保全計画書	2部	別に添付する場合	
委任状	2部	第三者に認定申請を委任する場合（参考様式）	
確認済証の写し	2部	表紙のみ（1面から6面は不要）	
確認書若しくは住宅性能評価書又はこれらの写し	2部	登録住宅性能評価機関が交付するもので、長期使用構造等である旨が記載された確認書及び住宅性能評価書に限る（住宅の品質確保の促進等に関する法律第6条の2第5項）	
添付図書	付近見取図	2部	方位、道路及び目標となる地物
	配置図	2部	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建物の位置及び申請に係る建築物と他の建築物との別
	各階平面図	2部	縮尺、方位、間取り、各室の名称、用途及び寸法、居室の寸法並びに階段の寸法及び構造
	床面積求積図	2部	床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式
	立面図（2面以上）	2部	縮尺、外壁及び開口部の位置
	断面図又は矩計図	2部	縮尺、建築物の高さ、軒の高さ並びに軒及びひさしの出
居住環境基準に関する図書	2部	（基準となる区域内である場合） 居住環境基準に適合することを証する書類の写し、又は確認できる図書	

※増築・改築、既存認定申請は上記に加え、状況調査書、工事履歴書が必要です

7 認定手数料について

本庄市手数料条例に基づき、長期優良住宅建築等計画の認定の審査については、下記の手数料（窓口で現金納付）が必要になります。

① 長期優良住宅建築等計画の認定申請手数料（確認書等[※]添付の場合）

			申請区分	
			認定申請 (法第5条第1項から第3項)	変更認定申請（計画の変更） (法第8条第1項)
住宅の種類	建築物の床面積	工事種別		
一戸建て住宅	床面積に係わらず定額	新築	8,000円	4,000円
		増築・改築又は既存	13,000円	6,500円
共同住宅等	～500㎡以下	新築	17,000円	8,500円
		増築・改築又は既存	25,000円	12,500円

※確認書等…品確法第6条の2第3項の確認書若しくは同条第4項の住宅性能評価書又はこれらの写し

② 譲渡人決定による変更認定申請（法第9条第1項）・・・2,200円
（分譲事業者が譲渡人を決定しないまま工事に着手した後、譲渡人が決定した場合）

③ 地位の承継承認申請（法第10条）・・・2,200円
（売買、相続等により計画の認定に基づく地位を承継する場合）

8 申請後の手続きについて

変更認定申請書（法第8条・計画の変更の場合）

認定を受けた長期優良住宅建築等計画に変更（軽微な変更を除く）がある場合、変更認定申請の手続きが必要となります。変更認定申請書・正副2部（規則第三号様式）に次の図書を添付して市に提出してください。

また、分譲事業者が法第5条第3項の認定申請する際に記入いただいた「譲渡人の予定時期」等を6ヶ月をこえて変更する場合も同様の変更認定申請書（計画の変更）の提出が必要です。

【添付図書】

- ・お手元にある認定通知書（原本）と申請書類（副本）一式【後日お返しします】
- ・登録住宅性能評価機関による変更に係る確認書等（再度、技術審査が必要である場合）
- ・変更に係る確認済証（計画変更した場合）
- ・委任状（第三者に申請を委任する場合）
- ・その他、変更が確認できる書類

変更認定申請書（法第9条・分譲事業者が申請者で譲渡人が決定した場合）

法第5条第3項の認定申請をした場合で、譲渡人が決定したときは、譲渡契約を締結したときから3ヶ月以内に変更認定申請してください。変更認定申請書・正副2部（規則第五号様式）に次の図書を添付して市に提出してください。

譲渡人の決定が、法第5条第3項の認定申請する際に記入した「譲渡人の予定時期」から大幅に（6ヶ月をこえる）遅れる場合は、先に法第8条の変更認定申請（計画の変更）により、予定時期の延長する必要がありますのでご注意ください。

【添付図書】

- ・お手元にある認定通知書（原本）と申請書類（副本）一式【後日お返しします】
- ・売買契約書の写し
- ・維持保全計画書の写し
- ・公図の写し（当初の認定後に分筆等で地番が変更した場合）
- ・委任状（第三者に申請を委任する場合）

軽微な変更

次に掲げる軽微な変更該当するときは、軽微な変更届・正副2部（細則様式第1号）に変更の内容が確認できる書類、委任状（第三者に申請を委任する場合）を添えて市に提出してください。

【軽微な変更】

- ・住宅建築の着手予定時期又は完了予定時期の6ヶ月以内の変更
- ・法5条第3項で申請した場合の譲渡人の決定予定時期の6ヶ月以内の変更
- ・住宅の品質や性能を向上させる変更等で長期優良基準に適合するもの
- ・分筆等により住宅の地名地番が変更した場合
- ・申請者の追加
- ・申請者の住所変更
- ・維持保全計画や資金計画の変更
- ・長期優良使用構造等の基準に適合することが明らかな変更（建物位置の変更等）

認定前の取り下げ

認定申請後、認定通知書の交付を受ける前にその計画自体を取り下げるときは、申請取下書・1部（細則様式第2号）、委任状（第三者に申請を委任する場合）を市に提出してください。

認定後の取りやめ

認定通知書の交付を受けた後、工事を中止するとき又は建築完了後に維持保全を行わないことを決めたときは、取りやめ届・1部（細則様式第8号）に次の図書を添付して市に提出してください。その際、認定通知書（原本）は市で回収いたします。

【添付図書】

- ・認定通知書（原本）
- ・認定申請書（副本）【後日お返しします】
- ・委任状（第三者に申請を委任する場合）

工事完了報告書

認定を受けた住宅の建築工事が完了したときは、工事完了報告書・1部（細則様式第3号）に次の図書を添付して市に提出してください。

【添付図書】

- ・ 認定通知書の写し
- ・ 検査済証の写し
- ・ 工事監理報告書、建設住宅性能評価書又は完了検査申請書の四面のいずれかの写し
- ・ 委任状（第三者に申請を委任する場合）

承認申請書（法第10条・地位の承継）

認定を受けた長期優良住宅において、売買や相続等で所有権や維持保全等の権限が移譲されたときは、その権利の承継者が承認申請書・正副2部（規則第六号様式）に次の図書を添付して市に提出してください。

【添付図書】

- ・ 認定通知書の写し
- ・ 登記事項証明書や売買契約書等の写し（権利の承継を証明する書類）
- ・ 委任状（第三者に申請を委任する場合）

9 住宅の維持保全について

計画どおりの建築とメンテナンスをしましょう

認定を受けられた方は、認定を受けた計画に基づき建築をし、建築完了後は、計画に基づいてメンテナンスを行ってください。なお、増改築の基準で認定された住宅で、認定基準に将来的に適合するよう更新することを維持保全計画に位置づけている場合、計画に基づく更新工事を実施していただく必要があります。

建築やメンテナンスの記録を保存しましょう

認定を受けられた方は、認定長期優良住宅の建築やメンテナンスの状況に関する記録を作成・保存してください。

認定時にお配りしたリーフレット「長く住み続けられる住宅のために」にメンテナンスの記録方法等が記載されておりますのでご覧ください。

10 ご注意いただきたいこと

※認定通知書は、税制上の優遇措置を受ける場合など、写しの添付を求められますので大切に保管してください。※認定通知書は再発行できません。

市による維持保全の状況調査

認定長期優良住宅の建築・維持保全の状況について、市で法第12条による調査を行うことがあります。その際は、建築やメンテナンスの状況に関する記録の提出が必要となりますので、ご不明な場合はハウスメーカー等にご相談ください。

※市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場合、30万円以下の罰金に処せられることがありますので、必ず報告してください。

認定の取消し

以下の場合に該当すると、認定が取り消しになる場合がありますので、ご注意ください（法第14条第1項）。

なお、長期優良住宅の認定取得を条件とする補助金や税の優遇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。

- ・認定を受けられた方が計画に従って建築・維持保全を行わず、市に改善を求められ、従わない場合
- ・認定を受けた分譲事業者の方が譲渡人を決定しない、または決定しても変更の認定申請をしていないことにより、市に改善を求められ、従わない場合