

長期優良住宅の普及の促進に関する法律 Q&A

	質問	回答・対応
1	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	認定が下りないと着工できないのか。	認定を受けた計画に基づき建築が行われる必要があることから、認定を受けた後に着工することが必要である。
3	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	増築・改築の認定申請は受けなければならないのか。	長期使用構造等に係る認定基準は告示で示されているが、その適用範囲は、当面の間、新築住宅に限られている。そのため、認定基準が未制定である既存住宅の増築・改築に係る認定申請については、受理はしても、認定できないため、その旨を申請者に対して説明し、それでも申請する場合には受理はすることとなる。
5	法第6条第2項の申し出は、建築基準法第6条第1項に基づく確認の申請なのか。	法第6条第2項の規定は、本法独自の手続規定であり、当該申し出は、建築基準法第6条第1項に基づく確認の申請ではない(条文上、「建築基準法第6条第1項に規定する」は、「建築基準関係規定」に係っている。)
6	法第6条第2項の申し出があった場合において、後に認定が取り消されたときは、確認済証の効果はどのように考えればよいか。	認定が取り消されたときは、もはや確認済証の交付があったものとはみなされなくなる。この場合、着工前であれば、対象となる建築物については、あらためて建築基準法に基づく建築確認を受ける必要がある。また、工事完了後であれば、取消しの事由に応じて、建築基準法に基づき、当該建築物の法適合性の状況に関する報告を求めることが考えられる。
7	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項の申し出はできないのか。	法第6条第4項で準用する建築基準法第18条第3項に、「当該通知に係る建築物の計画が建築基準関係規定に適合するかどうかを審査する」とあるが、この場合、当該通知に係る建築物とは、通知した「住宅」に係る建築物全体(1棟)を指すものであり、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。

8	変更後も認定基準に適合していることが明らかな場合とは、例えばどのような場合か。	性能が明らかに向上する変更である場合などを想定しており、詳細(具体例)については、引き続き、検討していく。
9	基本方針において、認定計画実施者は、長期優良住宅建築等計画に従って建築工事が行われた旨を建築士等が確認した書類により所管行政庁に報告することとされているが、建築士「等」の等として想定しているものは何か。	施工や設計に携わった建築士のほか、登録住宅性能評価機関などを想定している。確認書類の記載例については、マニュアル等に掲載する予定。
10	設計内容説明書とはどのようなものか。	認定基準に適合していることの根拠となる設計内容を説明するための書類で、認定のための審査に必要な情報とその根拠が記載されている図書を示すもの。具体的には、設計住宅性能評価の申請において申請者が提出する設計内容説明書と同様の内容を想定しており、標準記載例についてはマニュアル等に記載する予定。
11	施行規則第2条第1項の「所管行政庁が必要と認める図書」として想定しているものは何か。	まちなみ要件に適合することを示すために必要な書類や登録住宅性能評価機関の技術的審査を受けてきた場合における適合証などを想定している。
12	申請書等関係書類の所管行政庁での保存期間は何年間か。	基本的には長期優良住宅建築等計画に記載された維持保全の期間中と考えているが、関係書類すべてを当該期間中保存する必要があるかどうかについては、各所管行政庁の判断となる。
13	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。その場合、認定書の発行単位はどのようなのか。	法第5条第1項及び第3項に基づき分譲事業者等が複数住戸について申請する場合は、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(1棟又は複数の住戸について1部)することができることとしている。 また、既に譲受人が決定しており、法第5条第2項に基づく申請の場合は、第1面及び第3面について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(1棟又は複数の住戸について1部)することができることとしている。 上記いずれの場合も申請単位は棟ではなく、あくまで「戸」であり、認定通知書は住戸ごとに通知することとなる。
14	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。

15	申請後であれば、認定を受ける前に着工することはできるか。	認定を受けた計画に基づき建築が行われる必要があるため、認定後に着工することが必要である。
16	マンションの場合、申請は一棟単位で可能か。	認定申請は、マンションの場合でもあくまで「戸」単位である。なお、マンション等の共同住宅では、認定申請書の一部の面については、いずれかの住戸に係る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。
17	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。
18	法第6条第2項に基づく申し出をした場合に、建築主事に通知される図書はなにか。	法第6条第2項に基づく申し出をする場合は、長期優良住宅建築等計画が建築主事に通知されるが、確認の申請書も長期優良住宅建築等計画であり、一体として建築主事に通知することになる。
19	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。(宛先は建築主事のみとなる)
20	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か。	長期優良住宅建築等計画は、法第6条第2項において「住宅の建築に係る部分に限る。」とされているところであるが、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。
21	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。
22	法第6条第2項に基づく申し出により、通知を受けた建築主事が、建築基準法第18条第11項の規定による期間の延長通知をすることは可能か。	長期優良住宅法では、建築基準法第18条第11項は準用されていないため、通知することはできない。

23	任意の構造計算適合性判定に準じた審査を実施する主体は誰になるのか。	所管行政庁が認定をするにあたって、任意の構造計算適合性判定に準じた審査を実施することになる。なお、所管行政庁にあっては、任意の構造計算適合性判定に準じた審査を、指定構造計算適合性判定機関等に依頼することも可能である。
24	法第6条第2項に基づく申し出をした場合、建築基準関係規定に適合していれば、認定基準に不適合であっても、建築主事は確認済証を所管行政庁に交付してよいか。	交付することができる。ただし、この場合において建築主事が交付する確認済証は所管行政庁に対して交付されるものであるため、申請者にとっては、所管行政庁が法第6条第1項の規定に基づく認定を行わない限り、当該長期優良住宅建築等計画に対して確認済証が交付されたこととはみなされない。
25	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(1棟又は複数の住戸について1部)することができる。ただし、申請件数は賃貸の場合であっても住戸ごとに数える。
26	法第9条の譲受人の決定したときとはどの時点か。	契約締結をもって譲受人の決定としてよい。
27	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って、軽微な変更該当しない場合は変更扱いとなる。
28	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。
29	建築に要する費用には、販売(予定)価格も含まれると判断してよいか。	法第5条第2項又は第3項の申請においては販売(予定)価格での記載も可能と考えられる。
30	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、分譲事業者にも所有権がなくなるなど、分譲事業者に建築及び維持保全の権原がなくなった場合においては、自動的に分譲事業者は認定計画実施者から除外される。その場合、その後の手続きは、譲受人は分譲事業者と共同で申請をする必要はない。