

長期優良住宅 Q&A【愛知県内版】

2021（令和3）年1月
愛知県長期優良住宅担当者会議

目次

1. はじめに	3
■注意事項	3
■用語の定義	3
2. 新築の認定申請に関する Q&A	6
【①申請手続等】	10
【②申請図書】	17
【③変更】	19
【④劣化対策】	21
【⑤耐震性】	21
【⑥維持管理・更新の容易性】	22
【⑦省エネルギー性】	23
【⑧住戸面積】	24
【⑨居住環境】	25
【⑩維持保全】	27
【⑪登録住宅性能評価機関の技術的審査】	27
【⑫優遇措置】	28
3. 増改築の認定申請に関する Q&A	29
4. 申請書作成に関する留意事項	32

改正経過

平成 26 年 4 月制定

平成 28 年 3 月改正

平成 29 年 3 月改正

平成 30 年 3 月改正

平成 31 年 4 月改正

令和元年 1 0 月改正

令和 3 年 1 月改正

1. はじめに

[\(目次へ戻る\)](#)

■注意事項

この Q&A は、愛知県内の所管行政庁の取扱いを示したものです。他県の所管行政庁と異なる場合がありますので、注意してください。

国土交通省や一般社団法人 住宅性能評価・表示協会の長期優良住宅 Q&A も併せてご覧ください。

国土交通省 よくあるご質問

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html

一般社団法人 住宅性能評価・表示協会 Q&A

https://www.hyoukakyukai.or.jp/chouki/pdf/choki_ga.pdf

一般社団法人 住宅性能評価・表示協会 長期優良住宅に関する技術講習会 Q&A

http://www.hyoukakyukai.or.jp/seminar/chouki_seminar.html

■用語の定義

(1)法	長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年法律第 87 号）
(2)施行令	長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行令（平成 21 年政令第 24 号）
(3)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 年国土交通省令第 3 号）
(4)認定計画実施者	所管行政庁より住宅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」という。）の認定を受けた者
(5)居住環境基準	法第 6 条第 1 項第 3 号に基づき、「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」として所管行政庁が定めたもの
(6)維持保全	住宅の構造耐力上主要な部分、雨水の侵入を防止する部分、住宅の給水及び排水の設備について、点検又は調査を行い、及び必要に応じ修繕又は改良を行うこと
(7)維持保全計画書	建築後の住宅の維持保全の方法及び期間を記載した書類（第一号様式第四面 2 欄、第五号様式第二面 1 欄への記載事項を別紙としたもの）。なお、本計画書には、当該住宅の仕様に応じてあらかじめその内容、実施時期及び必要に応じて資金計画を明示する。
(8)所管行政庁	長期優良住宅の認定を行う行政庁。愛知県内の建設地と所管行政庁の関係について表 1 に示す。
(9)HP	ホームページ。ここでは各所管行政庁の長期優良住宅関連のページを指す。各ページの URL を表 2 に示す。

表1 愛知県内の所管行政庁

建設地	所管行政庁	担当課
名古屋市	名古屋市	住宅都市局建築指導部建築指導課
豊橋市	豊橋市	建設部建築指導課
岡崎市	岡崎市	建築部建築指導課
一宮市	一宮市	まちづくり部建築指導課
春日井市	春日井市	まちづくり推進部建築指導課
豊田市	豊田市	都市整備部建築相談課
瀬戸市	瀬戸市 ※(愛知県)	都市整備部都市計画課
半田市	半田市 ※(愛知県)	建設部建築課
豊川市	豊川市 ※(愛知県)	建設部建築課
刈谷市	刈谷市 ※(愛知県)	建設部建築課
安城市	安城市 ※(愛知県)	建設部建築課
西尾市	西尾市 ※(愛知県)	建設部建築課
江南市	江南市 ※(愛知県)	都市整備部建築課
小牧市	小牧市 ※(愛知県)	建設部建築課
稲沢市	稲沢市 ※(愛知県)	建設部建築課
東海市	東海市 ※(愛知県)	都市建設部建築住宅課
大府市	大府市 ※(愛知県)	建設部建築住宅課
その他の市町村	愛知県	建築局建築指導課

注) ※のある市(限定特定行政庁)での所管行政庁は、建築基準法第6条第1項第4号の住宅は当該市、その他の住宅は愛知県建築局建築指導課となります。なお、建築基準法に基づく許可を要する場合は、建築基準法第6条第1項第4号の住宅についても愛知県が所管行政庁となります。

表2 各所管行政庁の長期優良住宅関連HP

所管行政庁	URL
愛知県 HP	【長期優良住宅の認定制度について】 https://www.pref.aichi.jp/soshiki/kenchikushido/O6chouki-index.html
名古屋市 HP	【長期優良住宅認定制度】 http://www.city.nagoya.jp/jigyou/category/39-14-0-0-0-0-0-0-0-0.html
豊橋市 HP	【長期優良住宅】 http://www.city.toyohashi.lg.jp/2957.htm
岡崎市 HP	【長期優良住宅認定制度】 http://www.city.okazaki.lg.jp/1400/1671/1675/p006971.html
一宮市 HP	【長期優良住宅の認定制度について】 http://www.city.ichinomiya.aichi.jp/shisei/kensetsu/1000409/1002195.html

春日井市 HP	【長期優良住宅の普及の促進に関する法律について】 https://www.city.kasugai.lg.jp/shisei/machi/kenchiku/1008895.html
豊田市 HP	【長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行について】 http://www.city.toyota.aichi.jp/kurashi/sumai/kaoku/1003654.htm
瀬戸市 HP	【長期優良住宅建築等計画の認定について】 http://www.city.seto.aichi.jp/docs/2010111003215/
半田市 HP	【長期優良住宅関係】 http://www.city.handa.lg.jp/kenchiku/jigyosha/kenchiku/shisaku/yuryoujutaku.html
豊川市 HP	【長期優良住宅の認定制度について】 https://www.city.toyokawa.lg.jp/kurashi/kankyosumai/sumai/shinseikyoka/tyoukiyuuryoujyutaku.html
刈谷市 HP	【長期優良住宅について】 http://www.city.kariya.lg.jp/kurashi/sumaikankyo/sumai/chokiyuryoiutaku.html
安城市 HP	【長期優良住宅認定制度】 http://www.city.anjo.aichi.jp/zigyo/syoko/kyoka/kenchikushidokaiatsu/chokiyuryojutaku.html
西尾市 HP	【長期優良住宅】 http://www.city.nishio.aichi.jp/index.cfm/6,5753,26,335,html
江南市 HP	【長期優良住宅の認定制度について】 https://www.city.konan.lg.jp/jigyou/kaiatsu/1005775/1004367/1004363.html
小牧市 HP	【長期優良住宅の認定制度について】 http://www.city.komaki.aichi.jp/admin/jigyousha/kenchiku/1/2/16580.html
稲沢市 HP	【長期優良住宅の認定制度】 http://www.city.inazawa.aichi.jp/sangyo_shigoto/kenchiku_tochi/kenchikukijuhou/1001244.html
東海市 HP	【長期優良住宅の認定制度について】 http://www.city.tokai.aichi.jp/12763.htm
大府市 HP	【長期優良住宅の認定制度】 https://www.city.obu.aichi.jp/jigyo/toshikei_kenchiku/kenchiku/1006553/index.html

2. 新築の認定申請に関する Q&A

([目次へ戻る](#))

No.	【①申請手続等】	P10～
Q1	認定申請書は、どこに提出したら良いですか。	
Q2	認定申請書の受付時間は決まっていますか。	
Q3	認定申請に手数料は必要ですか。	
Q4	手数料はどのように納めれば良いですか。	
Q5	認定申請をしたことに対しての「証明」を受けたいのですが、何か手続きはありますか。	
Q6	敷地が2つの所管行政庁に跨っている場合、どちらに認定申請をすれば良いですか。	
Q7	法第5条第1項から第3項に基づく認定申請の審査にかかる期間はどのくらいですか。	
Q8	建築工事に着手していますが、法第5条に基づく認定を申請できますか。	
Q9	建築工事の着手は、いつからできますか。	
Q10	審査中において、申請に係る長期優良住宅建築等計画が認定基準に適合しないことが判明し、大規模な計画の変更等が必要となった場合、再申請はできますか。	
Q11	建築工事の着手に「地盤改良工事」は含まれますか。	
Q12	建物の工事中や完成したときに、法に基づく所管行政庁による長期優良住宅の現場検査はありますか。	
Q13	登録住宅性能評価機関における技術的審査（事前審査）を受けたいのですが、愛知県を業務区域としている全国の登録住宅性能評価機関及び、県内に事務所を置く評価機関を教えてください。	
Q14	一戸建ての住宅とは、どのような建築物が該当しますか。	
Q15	共同住宅等とは、どのような建築物が該当しますか。	
Q16	複数住戸のあるマンションや、長屋建住宅の場合の申請方法を教えてください。	
Q17	店舗兼用住宅で申請する場合、手数料はどうなりますか。	
No.	【②申請図書】	P17～
Q18	申請図書への設計者の記名押印は必要ですか。	
Q19	耐震性に関する構造計算書は、必ず紙媒体での申請が必要ですか。	
Q20	認定申請書の正本・副本の内、副本は全て正本の写しとすることも可能ですか。	
Q21	認定申請の際、委任状は必要ですか。	
Q22	規則第2条第1項の表に掲げる図書以外で、認定申請書に添付する必要がある図書について教えてください。	
Q23	所管行政庁が定める図書に、登録住宅性能評価機関の技術審査を受けた場合にあっては、当該登録住宅性能評価機関が交付する「適合証」とありますが、原本を正本に添付する必要がありますか。	
Q24	所管行政庁が定める図書に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律第6条第1項第3号に関する基準」の各号の制限に適合する旨の証明書が交付されている場合はその写し」とありますが、その証明書に申請地等の記載が無い場合の手続きについて教えてください。	
Q25	「都市計画基本図の写し」とは、どのようなものですか。	

Q26	地盤又は杭に関して記載すべき事がありますか？	
Q27	地盤の設計地耐力等について、認定後に変更が生じた場合は手続きが必要ですか。	
Q28	スウェーデン式サウンディング試験を行いますか、留意する点がありますか。	
Q29	混構造の住宅を計画する場合、設計内容説明書は構造ごとに必要ですか。	
No.	【③変更】	P19～
Q30	認定後に変更が生じる場合（工事中及び竣工後）の手続きについて、法第8条第1項に基づく変更認定申請の対象となるのか、規則第7条に規定する軽微な変更に係る届出の対象となるのか、何か判断できるものはありますか。	
Q31	法第5条第3項に基づき「建売分譲住宅」を計画していますが、譲受人（購入者）が決定した場合の手続き及び留意点を教えてください。	
Q32	法第5条第3項の申請による長期優良住宅（分譲住宅）で購入者が決定したため、法第9条第1項に基づき、「譲受人の決定」に伴う変更認定の手続きを行ったが、その後に契約解除となってしまう。どのような手続きを行う必要がありますか。	
No.	【④劣化対策】	P21～
Q33	小屋裏空間の点検を、ダウンライト等の開口から、ファイバースコープにより行っても良いでしょうか。また、その場合、その位置を示す必要がありますか。	
Q34	小屋裏空間の点検措置において、点検口を設置しても点検することが物理的に難しい部分等で、やむを得ない場合にファイバースコープ等の検査機器等を用いての点検が想定される部分とはどのような部分でしょうか。	
Q35	地下1階にあるRC造の車庫の上に木造の住宅を計画する場合、木造の床下空間330mm以上は必要ですか。	
No.	【⑤耐震性】	P21～
Q36	将来ソーラーパネルを設置する予定がある場合の構造計算についてどのように扱えば良いですか。	
Q37	壁量計算の方法は、建築基準法と同じですか。	
Q38	2階建てで小屋裏に物置等を設ける場合の壁量計算の取り扱いはどのようになりますか。	
Q39	スパン表にて基礎、横架材を採用した場合において、添付資料はどの程度必要ですか。	
Q40	著しく平面が不整形なものやスキップフロアー等の特殊な構造の計画も可能ですか。	
No.	【⑥維持管理・更新の容易性】	P22～
Q41	給水、排水などの配管設備の計画が申請敷地外を経由しますが、申請はできますか。	
Q42	雨水管は審査の対象となる配管に該当しますか。	
Q43	一戸建ての住宅について、「維持管理・更新の容易性」の対策を講じる必要がある「専用配管」の範囲はどこまでとなりますか。	
Q44	浄化槽は、「維持管理・更新の容易性」の対策として、新設での計画としなければいけませんか。	
Q45	今回、母屋の建て替えに伴い、認定申請を計画しています。申請敷地内に、別棟の離れを残す計画としていますが、この離れには、水回りとして、トイレがあります。給水管及び、排水管は、離れと共用することなく、母屋部分専用として、計画する必要がありますか。	
Q46	給水設備について、井戸を使用する計画としていますが、可能ですか。	

No.	【⑦省エネルギー性】	P23～
Q47	建築主等判断基準で、平均 GL が発生するような傾斜地盤等で外皮面積算入高さ（基礎 400 超えの部分）の地盤面はどこからになりますか。	
Q48	設計施工指針附則で、開口部の断熱性能/日射遮蔽性能の基準の緩和（2%、4%緩和）が適用できますか。	
Q49	設計施工指針附則で、外気に接する床の断熱基準の緩和（5%緩和）が適用できますか。	
No.	【⑧住戸面積】	P24～
Q50	規則第 4 条（規模の基準）では、一戸建ての住宅は床面積の合計が 75 m ² 以上、共同住宅等では床面積の合計が 55 m ² 以上必要とありますが、地域の実情を勘案して所管行政庁が別途定めることができることもあります。県内所管行政庁では別に定めている面積はありますか。	
Q51	階段の下を便所、収納又は廊下等の生活空間として利用する計画とした場合、この部分を「階段部分の面積」から除くことができますか。	
Q52	インナーガレージ付きの一戸建ての住宅を計画していますが、ガレージ部分の床面積は規則第 4 条に規定する面積に含まれますか。	
Q53	外部に有効に開放されていないとして、建築基準法上算入が必要なバルコニーや玄関ポーチ等については、規則第 4 条に規定する面積に含まれますか。	
No.	【⑨居住環境】	P25～
Q54	愛知県内の各所管行政庁が定める「居住環境基準」について知りたいのですが。	
Q55	地区計画は、方針に基づく、まちづくりが達成されるように、整備計画の中で、建築物に関する事項（用途の制限、容積率の最高限度・最低限度、建ぺい率の最高限度等）を定めていますが、居住環境基準の中で、「建築基準法に基づく条例で定められた事項を除く」とあります。どうしてですか。	
Q56	都市計画法第 4 条第 7 項に規定する市街地再開発事業の区域内での計画は原則認定を行わないとありますが、緩和措置として、「区画整理地内の除却が不要な住宅」等、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ないともあります。土地区画整理法第 76 条に基づく許可を受けた住宅は、長期にわたる立地が想定されるものに該当しますか。	
Q57	「都市計画施設の区域」または、「市街地開発事業の区域」内に新たに建築物を計画する場合で、都市計画法第 53 条に基づく許可を受けた住宅は、「居住環境基準」に抵触しないものとして、認定申請をすることはできますか。	
Q58	「都市計画施設の区域」または、「市街地開発事業の区域」内に新たに建築物を計画する場合で、都市計画法施行令第 37 条に規定する軽易な行為に該当するとして、許可が不要な住宅（階数が 2 以下で、かつ、地階を有しない木造の建築物の改築又は移転）は、「居住環境基準」に抵触しないものとして、認定申請をすることはできますか。	
Q59	「都市計画施設の区域」に敷地の一部が含まれますが、計画建築物には、掛かりません。この場合「居住環境基準」に抵触しないものとして、認定申請を行うことはできますか。	
Q60	都市計画道路の拡幅ライン内に住宅はかからないが、浄化槽や排水柵がかかる場合、認定申請を行うことはできますか。	
No.	【⑩維持保全】	P27～

Q61	維持保全の起算日はいつからですか。
Q62	維持保全方法の基準について、H21 国土交通省告示第 209 号第 4 の第 4 項では、「地震時及び台風時に臨時点検を実施すること」と規定されていますが、臨時点検の対象部位について教えてください。
Q63	維持保全方法の基準について、H21 国土交通省告示第 209 号第 4 の第 4 項では、「地震時及び台風時に臨時点検を実施すること」と規定されていますが、この場合、「地震は起きているが誰も気づかない状態」のものについても点検を行う必要がありますか。
Q64	維持保全に係る資金計画が年間の積立金額 6 万円未満の場合、具体的な資金計画の詳細を添付する必要があるとの指摘を受けましたが、なぜですか。
Q65	維持保全については、規則第 14 条（記録の作成及び保存）を行うこととありますが、何か決まった様式がありますか。
No.	【⑪登録住宅性能評価機関の技術的審査】 P27～
Q66	愛知県内において認定申請をする場合、登録住宅性能評価機関の技術的審査で、「居住環境基準」に適合していることを確認していますか。
Q67	登録住宅性能評価機関の技術的審査において「適合証」が交付されている場合でも、所管行政庁で受付されない場合がありますか。
No.	【⑫優遇措置】 P28～
Q68	長期優良住宅建築等計画の認定を受けた住宅に関する税制の特例措置について教えてください。
Q69	確定申告等に必要な住宅用家屋証明・認定長期優良住宅建築証明書はどこで発行してもらえますか。

Q1	認定申請書は、どこに提出したら良いですか。
A1	下記の各所管行政庁に直接申請してください。なお、郵送や電子メールでは受付していません。所管行政庁については、表1でご確認ください。
	愛知県 愛知県東大手庁舎3階 建築指導課第二分室 建築指導課 優良住宅・相談グループ 〒460-0001 名古屋市中区三の丸三丁目2番1号 電話 052-961-9719
	名古屋市 名古屋市役所西庁舎2階 建築指導課 建築物環境指導係 〒460-8508 名古屋市中区三の丸三丁目1番1号 電話 052-972-2987
	豊橋市 豊橋市役所東館3階 建築指導課 建築審査グループ 〒440-8501 豊橋市今橋町1番地 電話 0532-51-2581
	岡崎市 岡崎市役所西庁舎1階 建築指導課 建築審査係 〒444-8601 岡崎市十王町二丁目9 電話 0564-23-6333
	一宮市 一宮市役所本庁舎7階 建築指導課 建築審査グループ 〒491-8501 一宮市本町2丁目5-6 電話 0586-28-8645
	春日井市 春日井市役所9階 建築指導課 建築指導担当 〒486-8686 春日井市鳥居松町5丁目44番地 電話 0568-85-6324
	豊田市 豊田市役所西庁舎4階 建築相談課 建築審査担当 〒471-8501 豊田市西町3丁目60 電話 0565-34-6649
	瀬戸市 瀬戸市役所5階 都市計画課 建築指導係 〒489-8701 瀬戸市追分町64番地の1 電話 0561-88-2686
	半田市 半田市役所3階 建築課 建築指導担当 〒475-8666 半田市東洋町2-1 電話 0569-84-0671
	豊川市 豊川市役所北庁舎4階 建築課 建築指導係 〒442-8601 豊川市諏訪一丁目1 電話 0533-89-2117
	刈谷市 刈谷市役所6階 建築課 審査係 〒448-8501 刈谷市東陽町1丁目1番地 電話 0566-62-1021
	安城市 安城市役所北庁舎3階 建築課 建築指導係 〒446-8501 安城市桜町18-23 電話 0566-71-2241
	西尾市 西尾市役所本庁舎2階 建築課 建築担当 〒445-8501 西尾市寄住町下田22 電話 0563-65-2381
	江南市 江南市役所3階 建築課 建築指導グループ 〒483-8701 江南市赤童子町大堀90 電話 0587-54-1111
	小牧市 小牧市役所東庁舎1階 建築課 建築係 〒485-8650 小牧市堀の内三丁目1番地 電話 0568-76-1142
稲沢市 稲沢市役所第二分庁舎1階 建築課 建築指導グループ 〒492-8269 稲沢市稲府町1 電話 0587-32-1111	
東海市 東海市役所4階 建築住宅課 開発指導グループ 〒476-8601 東海市中心街一丁目1 電話 052-603-2211 (代)	
大府市 大府市役所4階 建築住宅課 建築指導係 〒474-8701 大府市中心街五丁目70番地 電話 0562-45-6314	

Q2	認定申請書の受付時間は決まっていますか。			
A2	各所管行政庁の受付時間を下記に示します。余裕を持って来庁してください。なお、土日祝日及び年末年始（閉庁日）は受付していません。			
	愛知県	8:45~12:00	13:00~17:00	
	名古屋市	8:45~12:00	13:00~17:00	手数料の納付を伴う場合は 15:00 までのご来庁をお願いします。
	豊橋市	8:30~12:00		午後は現地調査及び検査・審査等の業務のため、午前中の申請をお願いします。
	岡崎市	8:30~12:00		午後は現地調査及び検査・審査等の業務のため、午前中の申請をお願いします。
	一宮市	8:30~12:00	13:00~17:15	手数料の納付を伴う場合は 16:00 までのご来庁をお願いします。
	春日井市	8:30~12:00	13:00~17:15	手数料の納付を伴う場合は 15:00 までのご来庁をお願いします。
	豊田市	8:30~12:00	13:00~17:15	調査書の持回り、手数料の振り込み確認後に受付となりますので、16:00 までに来庁してください。
	瀬戸市	8:30~12:00	13:00~17:15	
	半田市	8:30~17:15		水曜日は 8:30~19:15
	豊川市	8:30~12:00	13:00~17:15	手数料の納付を伴う場合は 14:00 までのご来庁をお願いします。調査書の持回りがあるため、余裕を持って来庁してください。
	刈谷市	8:30~12:00	13:00~17:15	手数料の納付を伴う場合は 15:00 までのご来庁をお願いします。
	安城市	8:30~17:15		手数料の納付書発行、納付手続きのため、余裕を持って来庁してください。
	西尾市	8:30~12:00	13:00~17:15	手数料の納付書発行、納付手続きのため、16:00 頃までにはご来庁ください。
	江南市	8:30~12:00	13:00~17:15	手数料の納付書発行、納付手続きのため、余裕を持って来庁してください。
	小牧市	8:30~12:00	13:00~17:15	
稲沢市	8:30~12:00	13:00~17:15		
東海市	8:30~12:00	13:00~17:15	手数料の納付書発行、納付手続きのため、16:00 頃までには来庁してください。	
大府市	8:30~12:00	13:00~17:15		

Q3	認定申請に手数料は必要ですか。	
A3	<p>法第5条第1項から第3項及び法第8条第1項に基づく申請には手数料が必要です。建物の用途（一戸建ての住宅か共同住宅等か）、戸数、技術的審査の有無により手数料は異なります。各所管行政庁の手数は、下記に示す方法で確認してください。</p> <p>なお、法第9条第1項「譲受人を決定した場合における」変更認定の申請、第10条に基づく「地位の承継」の申請、規則第7条に該当する「軽微な変更届出」には、手数料はかかりません。</p> <p>各所管行政庁HPについては、表2を参照してください。</p>	
	愛知県	愛知県HPをご覧ください。
	名古屋市	名古屋市HP【申請手数料一覧】をご覧ください。
	豊橋市	豊橋市HP【長期優良住宅建築等計画の認定手数料及び長期優良住宅変更認定申請手数料徴収のお知らせ】をご覧ください。
	岡崎市	岡崎市HPをご覧ください。
	一宮市	一宮市HP【長期優良住宅建築等計画の認定手数料】及び【変更認定申請の手数料】をご覧ください。
	春日井市	春日井市HP【手数料一覧】をご覧ください。
	豊田市	豊田市HPをご覧ください。
	瀬戸市	瀬戸市HP【認定手数料】をご覧ください。
	半田市	半田市HPをご覧ください。
	豊川市	豊川市HP【長期優良住宅建築等計画の認定手数料】及び【長期優良住宅変更認定申請手数料】をご覧ください。
	刈谷市	刈谷市HP【長期優良住宅建築等計画の認定手数料】及び【長期優良住宅変更認定申請手数料徴収のお知らせ】をご覧ください。
	安城市	安城市HP【認定手数料について】をご覧ください。
	西尾市	西尾市HP【長期優良住宅認定申請手数料】をご覧ください。
	江南市	江南市HP【長期優良住宅建築等計画の認定手数料】をご覧ください。
	小牧市	小牧市HPをご覧ください。
稲沢市	稲沢市HPをご覧ください。	
東海市	東海市HP【長期優良住宅建築等計画の認定手数料】及び【長期優良住宅変更認定申請手数料徴収のお知らせ】をご覧ください。	
大府市	大府市HPをご覧ください。	

Q4	手数料はどのように納めれば良いですか。	
A4	愛知県	愛知県収入証紙を申請書に貼付することで、納入してください。 なお、愛知県東大手庁舎では販売していません。最も近い販売所は、愛知県本庁舎5階北側の売店となります。(営業時間：8:45～17:00 定休日：閉庁日) また、最寄りの県の機関や市町村役場、区役所等でも購入できますので、ご利用ください。詳しくは、愛知県会計局会計課HPをご覧ください。
	豊橋市 春日井市 瀬戸市 豊川市 小牧市 大府市	窓口にて現金で納入してください。
	その他の市	受付時に、手数料を納付するための納付書を発行しますので、指定の金融機関で納入してください。

Q5	認定申請をしたことに対する「証明」を受けたいのですが、何か手続きはありますか。	
A5	愛知県	申請書を提出された際に「受領書」の交付を申し出ることができます。 申し出を行う場合は、愛知県 HP【長期優良住宅の普及の促進に関する法律の申請等受領書(様式第20号)】により、「受領書」を事前に作成して、認定申請と併せて提出してください。法律で定められた必要書類等が整っており、受付をした場合は、即日交付します。 詳しくは、愛知県 HP をご覧ください。
	名古屋市 一宮市 安城市	特に手続きはありません。
	豊橋市 江南市	別途申請書の写しを持参していただければ、受付印を押印してお渡しします。
	岡崎市	申請書を提出された際に「受領書」の交付を申し出ることができます。岡崎市HP掲載の【長期優良住宅の普及の促進に関する法律の申請等受領書】に必要事項を事前に記入し、認定申請書と併せて提出してください。法律で定められた必要書類等が整っており、受付をした場合は、交付します。
	春日井市	申請書を提出された際に、申請書受領票を交付します。なお、申請書受領票は認定通知書受領票を兼ねていますので、認定通知書と副本を受け取りの際に引き換えとなります。
	豊田市	「受理証明書」の交付を申し出ることが出来ます。申し出を行う場合は、建築相談課の窓口にある受理証明書に、必要事項を記入してください。認定申請受付時に手続きを行います。
	その他の市	愛知県と同様です。

Q6	敷地が2つの所管行政庁に跨っている場合、どちらに認定申請をすれば良いですか。
A6	建築基準法の確認申請と同様に、敷地の過半が属する行政庁が管轄します。敷地の過半が属する所管行政庁へ申請をしてください。 なお、所管行政庁が定める「居住環境基準」については、各々適用されるため、計画時に抵触しないことを確認する必要があります。

Q7	法第5条第1項から第3項に基づく認定申請の審査にかかる期間はどのくらいですか。
A7	一戸建ての住宅で、かつ登録住宅性能評価機関の事前審査を経て申請されたものは、概ね休日を除いて7日です。詳しくは、愛知県 HP【標準処理期間】をご覧ください。 ただし、この期間は、書類の内容や訂正事項の有無等により延びることがあります。

Q8	建築工事に着手していますが、法第5条に基づく認定を申請できますか。
A8	できません。

Q9	建築工事の着手は、いつからできますか。
A9	建築基準法に基づく確認申請とは異なり、認定申請が受理されれば、審査中であっても工事着手は可能です（法第8条第1項に基づく変更認定申請も同様）。 ただし、着手した住宅について、大規模な計画の変更等の理由により再申請が必要となった場合、認定申請を受理できませんのでご注意ください。 また、法第6条第2項の申し出をした場合は、認定されたことをもって、確認済証が交付されたこととみなされるため、認定前に着手することはできません。

Q10	審査中において、申請に係る長期優良住宅建築等計画が認定基準に適合しないことが判明し、大規模な計画の変更等が必要となった場合、再申請はできますか。
A10	工事着手をしているか、していないかで取り扱いが異なります。（法第6条第2項の申し出をした場合を除く） 工事着手をしていない場合……各所管行政庁が定める「取り下げ届」を提出し、認定申請を取り下げた後で再申請ができます。なお、各所管行政庁が定める取り下げ届は HP よりダウンロードしてご活用ください。 工事着手をしている場合……再申請はできません。

Q11	建築工事の着手に「地盤改良工事」は含まれますか。
A11	含まれます。

Q12	建物の工事中や完成したときに、法に基づく所管行政庁による長期優良住宅の現場検査はありますか。	
A12	愛知県	<p>現場検査はありません。</p> <p>ただし、計画の認定を受けた方（認定計画実施者）は、工事が完了したら速やか（概ね 1 ヶ月以内）に、愛知県が定める「住宅の建築工事が完了した旨の報告書」（様式第 9 号）及び「建築工事が行われた旨の確認書」（様式第 10 号）（写し）を提出してください。</p> <p>なお、平成 25 年 4 月 15 日以降に法第 5 条第 1 項から第 3 項に基づく申請を行った物件については、この提出に併せて、建築基準法第 7 条第 5 項に基づく検査済証（写し）及び、建築物の全景写真の提出が必要となります。詳しくは、愛知県HP【工事完了報告書】で確認してください。</p> <p>また、工事完了後は、定期的な点検や修繕等を行う必要があることが法律で定められているため、維持保全の状況について報告を求めることがあります。</p>
	名古屋市	<p>現場検査はありません。</p> <p>ただし、計画の認定を受けた方（認定計画実施者）は、工事が完了したら速やか（概ね 1 ヶ月以内）に、名古屋市が定める「認定長期優良住宅建築等計画に基づく住宅の建築工事が完了した旨の報告書」（第 5 号様式）を提出してください。様式は、名古屋市HP【長期優良住宅認定制度 書類ダウンロード（各種様式）】からダウンロードできます。</p> <p>なお、この提出に併せて、建築基準法第 7 条第 5 項に基づく検査済証の写しの提出が必要となります（申請年月日によらず全件）。また、必要に応じて工事写真の提出を求める場合があります。</p> <p>また、工事完了後は、定期的な点検や修繕等を行う必要があることが法律で定められているため、維持保全の状況について報告を求めることがあります。</p>
	春日井市	<p>現場検査はありません。</p> <p>ただし、計画の認定を受けた方（認定計画実施者）は、工事が完了したら速やか（概ね 1 ヶ月以内）に、春日井市が定める「住宅の建築工事が完了した旨の報告書」（様式第 9 号）及び「建築工事が行われた旨の確認書」（様式第 10 号）（写し）を提出してください。</p> <p>様式は、春日井市HP【オンラインサービス>申請書ダウンロード>建築指導課】からダウンロードできます。</p>
	その他の市	<p>愛知県と同様です。</p> <p>なお、「住宅の建築工事が完了した旨の報告書」及び「建築工事が行われた旨の確認書」については、各市（所管行政庁）が定めるものを提出してください。</p>

Q13	登録住宅性能評価機関における技術的審査（事前審査）を受けたいのですが、愛知県を業務区域としている全国の登録住宅性能評価機関及び、県内に事務所を置く評価機関を教えてください。
A13	平成31年2月現在で愛知県を業務区域としている登録住宅性能評価期間は全国で37機関あります。このうち、県内に事務所または支店があるものは10機関です。 詳しくは「一般社団法人 住宅性能評価・表示協会の検索ページ (http://www.hyokakyoukai.or.jp/kikan/hyouka_search.php)」をご覧ください。

Q14	一戸建ての住宅とは、どのような建築物が該当しますか。
A14	規則第4条第1項第1号で定める一戸建ての住宅は、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とあります。そのため、一般的な単世帯が使用する住宅や、建物内部で連絡が可能な、二世帯住宅、三世帯住宅等の「複数世帯住宅」は、一戸建ての住宅に該当しますが、住宅の一部を事務所等の用途として使用するものは、該当しません。 また、一般社団法人 住宅性能評価・表示協会 HP の 技術講習会 Q&A には、『一戸建ての住宅として認定を受ける条件として、原則「居室、台所、便所、風呂」の全てを備えた計画とす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。』と掲載しています。 愛知県内のすべての所管行政庁では、この Q&A に従い運用していますが、ただし書き以降は、建築基準法施行令第1条第1号より用途上可分の判断を受けて計画する住宅で、浴室の代わりにシャワー室を計画する場合に限り、理由書を提出した上で個別案件として対応しています。

Q15	共同住宅等とは、どのような建築物が該当しますか。
A15	「共同住宅」「長屋建住宅」「その他の一戸建ての住宅以外の住宅」が該当します。共同住宅は、共用して使用する廊下、階段、エレベーター等の共用部分があるもの、長屋建住宅は、この部分が無いものとなります。また、その他の一戸建ての住宅以外の住宅とは、住宅以外の用途、例えば事務所を一部兼ねるような計画が該当します。

Q16	複数住戸のあるマンションや、長屋建住宅の場合の申請方法を教えてください。
A16	住戸単位で申請できますが、必要に応じてまとめて申請することも可能です。複数住戸について、まとめて申請する場合は、第一号様式の第三面を住戸ごとに作成すれば、その他の面は1棟又は複数の住戸について1部とすることができます。どちらの申請であっても、認定書の発行単位は、各住戸単位になります。

Q17	店舗兼用住宅で申請する場合、手数料はどうなりますか。
A17	兼用住宅は、住宅と店舗を兼ねているので、共同住宅等となります。手数料については、Q3 を参照してください。

Q18	申請図書への設計者の記名押印は必要ですか。	
A18	不要です。	
Q19	耐震性に関する構造計算書は、必ず紙媒体での申請が必要ですか。	
A19	原則、紙媒体での申請が必要ですが、ページ数が多い場合は、電子データ（CD）による申請も可として取り扱っています。この場合、PDF 等、一般的に開くことができる形式としてください。	
Q20	認定申請書の正本・副本の内、副本は全て正本の写しとすることも可能ですか。	
A20	可能です。	
Q21	認定申請の際、委任状は必要ですか。	
A21	<p>申請者以外の方（建築士、行政書士等）が、代理として申請手続きを行う場合に必要です。</p> <p>また、法第 8 条第 1 項に基づく「変更認定申請」（法第 9 条第 1 項「譲受人を決定した場合における」申請を含む）、法第 10 条「地位の承継承認申請」、規則第 7 条に該当する軽微な変更に係る届出等の各種申請時にも必要となります。</p> <p>様式については、特段の定めはありませんが、愛知県 HP【委任状（代理者に委任することを証する書類）】を参考にしてください。</p> <p>また、委任状には、連絡先を忘れずに記入してください。</p>	
Q22	規則第 2 条第 1 項の表に掲げる図書以外で、認定申請書に添付する必要がある図書について教えてください。	
A22	各所管行政庁ごとに必要な図書等を定めている場合がありますので、下記を参照してください。各所管行政庁 HP については、 表 2 を参照してください。	
	愛知県	愛知県 HP【必要図書】をご覧ください。
	名古屋市	名古屋市 HP【長期優良住宅建築等計画の認定申請の手引き】及び【長期優良住宅認定制度に関する Q&A】をご覧ください。 その他 申請内容確認票（正本のみに添付）、公図（写し） 申請敷地や計画建物によって、添付する必要がある書類があります。
	豊橋市	愛知県と同様です。 その他 建築基準法に基づく確認済証（写し）
	岡崎市	岡崎市 HP【長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則第 2 条第 1 項及び第 3 項の規定に基づき所管行政庁が定める図書】をご覧ください。
	春日井市	春日井市 HP【所管行政庁が認める図書】をご覧ください。

豊田市	豊田市HPをご覧ください。 その他 申請敷地や計画建物によって、添付する必要のある書類があります。
瀬戸市	瀬戸市HP【所管行政庁が定める図書及び居住環境の維持及び向上への配慮に関する基準】をご覧ください。
半田市	半田市HPをご覧ください。 その他 都市計画基本図（写し）、公図（写し）
豊川市	愛知県と同様です。 その他 公図（写し）、調査書（持回り書）、建築基準法に基づく確認済証（写し）
刈谷市	愛知県と同様です。 その他 申請敷地と隣地との高低差が2mを超える場合（愛知県建築基準条例第8条（がけ付近の建築物））は、建築基準法に基づく確認済証（写し）
江南市	江南市HP【所管行政庁（江南市）が必要と認める図書】をご覧ください。
小牧市	愛知県と同様です。 その他 建築基準法に基づく確認済証（写し）
東海市	東海市HP【認定申請に必要な図書】をご覧ください。
大府市	大府市HPをご覧ください。
その他の市	愛知県と同様です。

Q23	<p>所管行政庁が定める図書に、登録住宅性能評価機関の技術審査を受けた場合にあっては、当該登録住宅性能評価機関が交付する「適合証」とありますが、原本を正本に添付する必要がありますか。</p> <p>※「適合証」の原本とは、以下のとおりとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・紙のみの場合は紙 ・紙と電子データの場合は紙 ・電子データのみの場合は電子データをカラー印刷したもの 	
A23	愛知県	必要です。
	豊田市	不要です。 適合証の原本は副本に添付し、正本には適合証の写しを添付してください。
	その他の市	愛知県と同様です。

Q24	<p>所管行政庁が定める図書に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律第6条第1項第3号に関する基準」の各号の制限に適合する旨の証明書が交付されている場合はその写し」とありますが、その証明書に申請地等（地番、敷地面積、延べ面積等）の記載が無い場合の手続きについて教えてください。</p>
A24	申請地等の記載がある申請書又は届出書の写しを証明書と併せて添付してください。

Q25	「都市計画基本図の写し」とは、どのようなものですか。
A25	市町村が発行する縮尺 1/2500 の都市計画基本図の写しです。申請地を明確に記載してください。また、この図書を添付することにより、規則第 2 条第 1 項に定める「付近見取図」と兼ねることもできます。

Q26	地盤又は杭に関して記載すべき事がありますか。
A26	添付図書（基礎伏図、計算書、設計住宅性能評価の設計内容説明書等）に「地盤の設計地耐力」、「地盤の許容応力度(改良を行わない場合)」、「地盤改良後の許容支持力度」、「杭の許容支持力」のいずれかを明示してください。 （平成 29 年 4 月 1 日より運用、Q&A A18 も参照してください） ◆関係法令等 〈地盤の許容応力度に応じた基礎構造〉 建築基準法施行令第 38 条 第 3 項及び第 4 項 平成 12 年建設省告示第 1347 号 〈許容応力度の測定方法(地盤調査の方法)〉 建築基準法施行令第 93 条 平成 13 年国土交通省告示第 1113 号

Q27	地盤の設計地耐力等について、認定後に変更が生じた場合は手続きが必要ですか。
A27	その後の再調査、再検討などにより変更が生じた場合は速やかに変更届（名古屋市の場合は記載事項変更届）等を提出してください。

Q28	スウェーデン式サウンディング試験を行いますか、留意する点がありますか。
A28	試験の結果、H13 国土交通省告示第 1113 号第 2 に該当する自沈層が存在する場合は、建築物又は建築物の部分に有害な損傷、変形及び沈下が生じないことを確認するため、複数の箇所で調査が必要と思われます。

Q29	混構造の住宅を計画する場合、設計内容説明書は構造ごとに必要ですか。
A29	必要です。

【③変更】

[\(目次へ戻る\)](#)

Q30	認定後に変更が生じる場合（工事中及び竣工後）の手続きについて、法第 8 条第 1 項に基づく変更認定申請の対象となるのか、規則第 7 条に規定する軽微な変更に係る届出の対象となるのか
-----	---

	か、何か判断できるものはありますか。	
A30	愛知県	愛知県では、変更に係る運用を定めています。詳しくは、愛知県HP【長期優良住宅に係る変更の運用について】をご覧ください。
	名古屋市	名古屋市では、変更に係る運用を定めています。詳しくは、名古屋市HP【長期優良住宅建築等計画の認定申請の手引き】をご覧ください。
	豊橋市	豊橋市では、変更に係る運用を定めています。詳しくは、豊橋市HP【長期優良住宅に係る変更の運用について】をご覧ください。
	一宮市	一宮市では、変更に係る運用を定めています。詳しくは、一宮市HP【長期優良住宅に係る変更の運用について】をご覧ください。
	東海市	東海市では、変更に係る運用を定めています。詳しくは、東海市HP【変更認定申請に関する重要なお知らせ】をご覧ください。
	江南市	江南市では、変更に係る運用を定めています。詳しくは、江南市HPの【長期優良住宅に係る変更の運用について】をご覧ください。
	その他の市	愛知県と同様です。

Q31	法第5条第3項に基づき「建売分譲住宅」を計画していますが、譲受人（購入者）が決定した場合の手続き及び留意点を教えてください。	
A31	<p>法第9条第1項に基づき、「譲受人の決定」に伴う変更認定の申請を行う必要があります。規則で定める変更認定申請書（第五号様式）により、分譲事業者及び譲受人が申請者となって、申請することになります。申請書に添付する書類については、各所管行政庁で異なりますので、下記を参照してください。</p> <p>なお、手続きは、譲渡人を決定した日から3ヶ月以内に行う必要があります。（規則第11条第2項）</p>	
	愛知県	委任状及び維持保全計画書を添付してください。
	名古屋市 豊橋市 一宮市 瀬戸市 半田市 刈谷市 安城市 西尾市 江南市 小牧市 稲沢市 大府市	委任状、維持保全計画書及び売買契約書の写しを添付してください。
その他の市	愛知県と同様です。	

Q32	法第 5 条第 3 項の申請による長期優良住宅（分譲住宅）で購入者が決定したため、法第 9 条第 1 項に基づき、「譲受人の決定」に伴う変更認定の手続きを行ったが、その後に契約解除となってしまう。どのような手続きを行う必要がありますか。
A32	<p>法第 10 条に基づく「地位の承継」の手続きを行う必要があります。具体的には、譲受人（以下「購入者」という。）から分譲事業者へ「地位の承継」を行います。規則で定める承認申請書（第六号様式）により、分譲事業者が申請者となって、申請することになります。申請書には、委任状（分譲事業者が自ら行う場合は除く）及び契約解除等の判断できる書類を添付し、申請してください。</p> <p>また、その後新規の購入者が決定した場合は、分譲事業者から購入者へ「地位の承継」を行うこととなります。申請書の様式は先程と同じですが、添付する書類が、委任状（購入者が自ら行う場合は除く）、購入者がその物件を所有していることの判断出来るもの（売買契約書（写し）等）となります。この場合は、購入者が申請者となって申請することとなります。</p>

【④劣化対策】

[\(目次へ戻る\)](#)

Q33	小屋裏空間の点検を、ダウンライト等の開口から、ファイバースコープにより行っても良いでしょうか。また、その場合、その位置を示す必要がありますか。
A33	点検口による点検が物理的に難しい部分等、やむを得ない場合のみ、ファイバースコープ等による検査機器等での点検を認めます。この場合、ダウンライト等の位置を示し、当該部分からファイバースコープ等による点検を行う旨を記載してください。また、点検部分を適正に確認できる範囲ごとに、ダウンライト等を設ける必要があります。

Q34	小屋裏空間の点検措置において、点検口を設置しても点検することが物理的に難しい部分等で、やむを得ない場合にファイバースコープ等の検査機器等を用いての点検が想定される部分とはどのような部分でしょうか。
A34	吹き抜け部分の上部のように点検口を設置しても到達できない部分のほか、小屋裏空間が小さいため目視点検ができないような部分等です。

Q35	地下 1 階にある RC 造の車庫の上に木造の住宅を計画する場合、木造の床下空間 330mm 以上は必要ですか。
A35	必要です。

Q36	将来ソーラーパネルを設置する予定がある場合の構造計算についてどのように扱えば良いですか。
A36	ソーラーパネルを設置する予定がある場合は、予め想定されるパネルの重量に見合った構造計算をしておくことをおすすめします。ただし、その場合であっても、ソーラーパネルを設置する際には、変更の手続きは必要となります。

Q37	壁量計算の方法は、建築基準法と同じですか。
A37	長期優良住宅の壁量計算は、建築基準法による壁量計算と異なり、住宅性能表示制度の評価方法基準による壁量計算が必要になります。

Q38	2階建てで小屋裏に物置等を設ける場合の壁量計算の取り扱いはどのようになりますか。
A38	小屋裏の荷重としてH12建設省告示第1351号により計算してください。

Q39	スパン表にて基礎、横架材を採用した場合において、添付資料はどの程度必要ですか。
A39	(財)日本住宅・木造技術センター発行のスパン表の場合においては、スパン表の添付は必要ありません。なお、スパン表は使用条件(参考:木造軸組工法住宅の横架材及び基礎のスパン表〔増補版〕平成24年2月発行 本スパン表の適用範囲)がありますので注意してください。その他の機関等のスパン表を利用する場合は、部材の確認根拠として当該スパン表の資料のうち、表紙と該当部分を添付してください。

Q40	著しく平面が不整形なものやスキップフロア等の特殊な構造の計画も可能ですか。
A40	計画は可能ですが、必要に応じて全体・ゾーンごとに耐震の検討をするなど注意してください。

Q41	給水、排水などの配管設備の計画が申請敷地外を経由しますが、申請はできますか。	
A41	愛知県	<p>配管設備は、原則として申請敷地内で計画する必要がありますが、やむを得ず申請敷地外を経由する場合は、所有者の同意を得た上で、申請者の考え方を記載することにより、申請することができます。内容として、「敷地外に計画を行う配管設備についても、適正な維持保全が30年以上必要であることを十分認識していること」「敷地外の配管設備が利用できなくなった場合には、申請敷地内で完結すること」を明確にする必要があります。</p> <p>(記載内容の参考文)</p> <p>敷地外を経由する配管設備についても、維持保全計画に基づき、30年以上の適正な維持管理を行います。また、敷地外の配管設備が利用できなくなった場合には申請敷地内で完結します。</p> <p>また、隣地を経由して給水を引き込む場合等や、隣地を経由して排水を行う場合は、隣地を含めた配管の経路を明確に記載してください。</p>
	豊橋市	愛知県と同様ですが、「申請者の誓約書」と「土地所有者の同意書」の添付が必要です。
	その他の市	愛知県と同様です。

Q42	雨水管は審査の対象となる配管に該当しますか。
A42	該当しません。

Q43	一戸建ての住宅について、「維持管理・更新の容易性」の対策を講じる必要がある「専用配管」の範囲はどこまでとなりますか。
A43	原則「専用配管」の範囲は、排水管については、敷地内最終樹（又は浄化槽）から設備機器との接続部までの配管となります。また、給水管は、水道メーターから住戸内の給水栓及び、設備機器（給湯設備を含む）との接続部までの配管となります。

Q44	浄化槽は、「維持管理・更新の容易性」の対策として、新設での計画としなければいけませんか。
A44	必要はありません。浄化槽自体は、「維持管理・更新の容易性」の対象外となるため、既設浄化槽を使用する計画も可能です。

Q45	今回、母屋の建て替えに伴い、認定申請を計画しています。申請敷地内に、別棟の離れを残す計画としていますが、この離れには、水回りとして、トイレがあります。給水管及び、排水管は、離れと共用することなく、母屋部分専用として、計画する必要がありますか。
A45	原則、専用配管とする必要があります。ただし、給水メーターの引き込みが1カ所の場合、引き込み後直ぐに（1m以内の範囲内（この部分のみ共用））分岐を行い母屋、離れに対して、それぞれの専用給水管とする計画や、排水の放流が1カ所の場合、敷地内最終桝（又は浄化槽の直近桝）で、それぞれの専用排水管からの排水を合流して放流する計画は可としています。その場合は、分岐した給排水管が離れまで至る旨（又は経路）を明示してください。

Q46	給水設備について、井戸を使用する計画としていますが、可能ですか。
A46	可能です。

【⑦省エネルギー性】

[\(目次へ戻る\)](#)

Q47	建築主等判断基準で、平均 GL が発生するような傾斜地盤等で外皮面積算入高さ（基礎 400 超えの部分）の地盤面はどこからになりますか。
A47	傾斜地等で地盤面（GL）から基礎天端までの高さ、断熱深さなどが一定でない場合、原則は、現況 GL からの高さで算定しますが、基礎の面毎に平均地盤面を設定して外皮面積及び基礎からの熱損失を算出することもできます。

Q48	設計施工指針附則で、開口部の断熱性能/日射遮蔽性能の基準の緩和（2%、4%緩和）が適用できますか。
A48	適用できます。 【開口部の断熱性能の基準】窓の面積（当該窓が二以上の場合においては、その合計の面積。）が住宅の床面の合計に 0.02 を乗じた値以下となるものを除くことができます。 【開口部の日射遮蔽性能の基準】直達光が入射する天窗以外の窓で、当該窓の面積が住宅の床面積の合計に 0.04 を乗じた値以下となるものを除くことができます。

Q49	設計施工指針附則で、外気に接する床の断熱基準の緩和（5%緩和）が適用できますか。
A49	適用できます。一戸建ての住宅にあっては、断熱材の熱抵抗の基準において床の「外気に接する部分」のうち、住宅の床面積の合計に 0.05 を乗じた面積以下の部分については、「その他の部分」とみなすことができます。

Q50	規則第4条(規模の基準)では、一戸建ての住宅は床面積の合計が75㎡以上、共同住宅等では床面積の合計が55㎡以上必要とありますが、地域の実情を勘案して所管行政庁が別途定めることができることもあります。県内所管行政庁では別に定めている面積はありますか。
A50	ありません。

Q51	階段の下を便所、収納又は廊下等の生活空間として利用する計画とした場合、この部分を「階段部分の面積」から除くことができますか。
A51	<p>階段の段の下の部分(下図のグレー部分)を便所、収納又は廊下等の生活空間として利用する場合は、階段部分(該当する便所、収納又は廊下等を含む)の面積の30%を限度として、当該面積を階段部分の面積から除くことができます。「階段部分の面積」とは下図のとおりです。</p> <p>ただし、当該面積を階段部分の面積から除くことができるのは、当該面積が存在する階の床面積を算定する場合のみです。</p>

Q52	インナーガレージ付きの一戸建ての住宅を計画していますが、ガレージ部分の床面積は規則第4条に規定する面積に含まれますか。
A52	含まれません。

Q53	外部に有効に開放されていないとして、建築基準法上算入が必要なバルコニーや玄関ポーチ等については、規則第4条に規定する面積に含まれますか。
A53	含まれません。

Q54	愛知県内の各所管行政庁が定める「居住環境基準」について知りたいのですが。	
A54	各所管行政庁では、法律に基づき、居住環境基準を定めています。詳しくは、下記の方法で調べてください。 各所管行政庁 HP については、 表2 を参照してください。	
	愛知県	愛知県HP【愛知県が所管行政庁として定めた居住環境基準（法第6条第1項第3号に関する基準）】をご覧ください。
	名古屋市	名古屋市HP【長期優良住宅建築等計画の認定申請の手引き】及び【長期優良住宅認定制度に関するQ&A】をご覧ください。
	豊橋市	豊橋市HP【豊橋市基準（第6条第1項第3号）】をご覧ください。
	岡崎市	岡崎市HP【岡崎市長期優良住宅建築等計画認定に関する基準の取扱について】をご覧ください。
	一宮市	一宮市HP【一宮市が居住環境基準の対象とする区域・地区、計画等】をご覧ください。
	春日井市	春日井市HP【長期優良住宅の普及の促進に関する法律第6条第1項第3号に規定する「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」に関する基準】をご覧ください。
	豊田市	豊田市HPをご覧ください。
	瀬戸市※	瀬戸市HP【所管行政庁が定める図書及び居住環境の維持及び向上への配慮に関する基準】をご覧ください。
	半田市※	半田市HPをご覧ください。
	豊川市※	豊川市HP【居住環境基準（法第6条第1項第3号に関する基準）】をご覧ください。
	刈谷市※	刈谷市HPをご覧ください。
	安城市※	安城市HPをご覧ください。
	西尾市※	西尾市HPをご覧ください。
	江南市※	江南市HP【認定基準の概要（所管行政庁（江南市）が審査する事項）】をご覧ください。
	小牧市※	小牧市HPをご覧ください。
	稲沢市※	稲沢市HPをご覧ください。
東海市※	東海市HP【所管行政庁の愛知県知事又は東海市長が審査する事項、居住環境基準（法第6条第1項第3号に関する基準）】をご覧ください。	
大府市※	大府市HP【認定手続き】をご覧ください。	
注）※のある市（限定特定行政庁）での所管行政庁は、建築基準法第6条第1項第4号の住宅は当該市、その他の住宅は愛知県建築局建築指導課となります。なお、建築基準法に基づく許可を要する場合は、建築基準法第6条第1項第4号の住宅についても愛知県が所管行政庁となります。		

Q55	地区計画は、方針に基づく、まちづくりが達成されるように、整備計画の中で、建築物に関する事項（用途の制限、容積率の最高限度・最低限度、建ぺい率の最高限度等）を定めていますが、居住環境基準の中で、「建築基準法に基づく条例で定められた事項を除く」とあります。どうしてですか。
A55	条例で定められた事項は、建築確認で別途審査するため対象から除いています。

Q56	都市計画法第4条第7項に規定する市街地再開発事業の区域内での計画は原則認定を行わないとありますが、緩和措置として、「区画整理地内の除却が不要な住宅」等、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ないともあります。土地区画整理法第76条に基づく許可を受けた住宅は、長期にわたる立地が想定されるものに該当しますか。
A56	愛知県 該当します。 なお、認定申請には原則、土地区画整理法第76条に基づく許可証（写し）及び、許可申請書の表紙（写し）を添付してください。
	名古屋市 該当します。 なお、認定申請時には、公図の代わりに区画整理のブロック図、地番該当証明書及び仮換地については仮換地証明書、保留地については保留地証明書を添付してください。都市計画決定された土地区画整理事業については、土地区画整理法第76条の許可証の写しを併せて添付してください。
	その他の市 愛知県と同様です。

Q57	「都市計画施設の区域」または、「市街地開発事業の区域」内に新たに建築物を計画する場合で、都市計画法第53条に基づく許可を受けた住宅は、「居住環境基準」に抵触しないものとして、認定申請をすることはできますか。
A57	できません。

Q58	「都市計画施設の区域」または、「市街地開発事業の区域」内に新たに建築物を計画する場合で、都市計画法施行令第37条に規定する軽易な行為に該当するとして、許可が不要な住宅（階数が2以下で、かつ、地階を有しない木造の建築物の改築又は移転）は、「居住環境基準」に抵触しないものとして、認定申請をすることはできますか。
A58	できません。

Q59	「都市計画施設の区域」に敷地の一部が含まれますが、計画建築物には、掛かりません。この場合「居住環境基準」に抵触しないものとして、認定申請を行うことはできますか。
A59	できます。

Q60	都市計画道路の拡幅ライン内に住宅はかからないが、浄化槽や排水柵、給水メーターがかかる場合、認定申請を行うことはできますか。
A60	できます。

【⑩維持保全】

[\(目次へ戻る\)](#)

Q61	維持保全の起算日はいつからですか。
A61	工事完了日が起算日となります。

Q62	維持保全方法の基準について、H21 国土交通省告示第 209 号第 4 の第 4 項では、「地震時及び台風時に臨時点検を実施すること」と規定されていますが、臨時点検の対象部位について教えてください。
A62	対象部位は、法第 2 条第 3 項第 1 号から第 3 号に掲げるものとなります。具体的には、①構造耐力上主要な部分、②雨水の浸入を防止する部分、③給水及び排水設備です。

Q63	維持保全方法の基準について、H21 国土交通省告示第 209 号第 4 の第 4 項では、「地震時及び台風時に臨時点検を実施すること」と規定されていますが、この場合、「地震は起きているが誰も気づかない状態」のものについても点検を行う必要がありますか。
A63	認定基準から、建築物の性能を考慮した場合、少なくとも「震度 5 強以上の地震時及び気象庁の特別警報（暴風雨・大雨）発令後」に臨時点検を実施する必要はあります。しかし、それ以外においても、必要に応じて実施をするようにしてください。

Q64	維持保全に係る資金計画が年間の積立金額 6 万円未満の場合、具体的な資金計画の詳細を添付する必要があるとの指摘を受けましたが、なぜですか。
A64	工事完了後、認定計画実施者（申請者）は、維持保全計画書に基づき、30 年間計画的な維持保全を実施する必要があります。また、突発的な修繕等も必要になる場合もあることから、それらに対応できるような、適切な資金計画を立てる必要があります。そのため、6 万円未満の場合は、適切な資金計画であるかを詳細資料にて、審査を行うことにしています。

Q65	維持保全については、規則第 14 条（記録の作成及び保存）を行うこととありますが、何か決まった様式がありますか。
A65	特に様式は定めていません。参考様式として、愛知県HP【維持保全】の点検・修繕記録表をご覧ください。

【⑪登録住宅性能評価機関の技術的審査】

[\(目次へ戻る\)](#)

Q66	愛知県内において認定申請をする場合、登録住宅性能評価機関の技術的審査で、「居住環境基準」に適合していることを確認していますか。
A66	確認していません。愛知県内では、居住環境基準について、各所管行政庁が審査を行うこととしており、登録住宅性能評価機関では審査を行っていません。

Q67	登録住宅性能評価機関の技術的審査において「適合証」が交付されている場合でも、所管行政庁で受付されない場合がありますか。
A67	受付できない場合があります。必要な添付図書の不足や手数料に過不足がある場合、「居住環境基準」に適合することが確認できない場合などです。

【⑫優遇措置】

([目次](#)へ戻る)

Q68	長期優良住宅建築等計画の認定を受けた住宅に関する税制の特例措置について教えてください。
A68	一般住宅と比較して、登録免許税の税率の引き下げ、不動産取得税の控除額の増額、固定資産税の減額措置の適用期間延長があります。また、所得税の住宅ローン減税の最大控除額の引き上げ、住宅ローンを使用しない場合は、長期優良住宅にするうえで性能を強化するためにかかった費用のうち一定の割合についての控除があります。詳しくは、国土交通省（長期優良住宅法関連情報）（ http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.htm ）をご覧ください。

Q69	確定申告等に必要住宅用家屋証明・認定長期優良住宅建築証明書はどこで発行してもらえますか。
A69	住宅用家屋証明は、建設地を所管する各市町村の税務部局で発行されます。認定長期優良住宅建築証明書は、各自で建築士に依頼をして証明をしてもらうものとなります。

3. 増改築の認定申請に関する Q&A

[\(目次へ戻る\)](#)

No.		P29～
Q1	既存住宅の定義とはどのようなものですか。	
Q2	工事着手とは何をもって判断しますか。	
Q3	長期優良住宅（増改築）の認定申請の場合に必要な添付図書はありますか。	
Q4	状況調査書とは何ですか。	
Q5	増改築前から既に長期優良住宅の認定基準を満たしている場合、認定申請の対象となりますか。	
Q6	インスペクションにおいて劣化事象が認められた場合は、今回の申請に係る増改築工事に際し補修を行う必要がありますか。	
Q7	増改築の認定基準として「将来的な適合」の場合が示されているが、期限などの具体的な基準はありますか。	
Q8	所管行政庁が「将来的な適合」について認定後に確認することはあるのか。	
Q9	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。	
Q10	基礎高さの代替措置である「雨はね防止措置」とは何ですか。	

Q1	既存住宅の定義とはどのようなものですか。
A1	既存住宅とは、新築住宅（新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがない住宅（建設工事の完了の日から起算して1年を経過したものを除く。））以外をいいます。また、認定対象に築年数の要件はありません。

Q2	工事着手とは何をもって判断しますか。
A2	事実行為としての工事の着手をもって判断します。なお、工事契約や見積、見積のための点検、既存住宅部分の解体、仮囲いや足場の設置等は工事着手に該当しません。

Q3	長期優良住宅（増改築）の認定申請の場合に必要な添付図書はありますか。
A3	<p>以下の①～②については増改築認定申請時に必要な添付図書として施行規則で定められているものです。</p> <p>【①状況調査書（施行規則第2条）】</p> <p>【②用途別面積表及び機器表（施行規則第2条）】（省エネルギー性の基準において一次エネルギー消費性能を選択した場合のみ必要）</p>
	<p>以下の③～④については増改築認定申請時に必要な添付図書として所管行政庁が定めたものです。</p> <p>【③建築基準法への適合性の確認のための図書（所管行政庁が定める図書）】</p> <p><建築基準法に基づく確認申請が必要な地域></p> <p>愛知県 豊橋市 岡崎市 一宮市 春日井市 豊田市 豊川市 刈谷市 安城市 西尾市 江南市 小牧市 稲沢市 大府市</p> <p>既存建築物の検査済証の写し又は建築確認台帳に係る記載事項証明（完了検査を行った行政庁等が交付したもの）</p> <p>上記図書が添付できない場合は、既存建築物の確認済証（平成11年4月30日以前に確認を受けた場合には「確認通知書」）の写し及び既存建築物に関する確認書（様式第25号）</p> <p><建築基準法に基づく確認申請が不要な地域></p> <p>名古屋市</p> <p>既存建築物に関する確認書（様式第25号）</p> <p>【④居住環境基準への適合性の確認のための図書（所管行政庁が定める図書）】</p> <p>法6条第1項第3号に係る基準（以下、「居住環境基準」という。）に適合する旨の証明書。ただし、増改築工事で証明書が交付されない場合は、居住環境基準に関する確認書（様式第24号）</p>
	<p>増改築認定申請時に必要な添付図書については、行政庁へお問い合わせください。</p>

Q4	状況調査書とは何ですか。
A4	申請前に当該住宅に係る現況検査を行い、劣化状況を記録した図書です。定められた様式はありませんが、参考様式が一般社団法人住宅性能評価・表示協会のホームページに掲載されていますので、参考にして下さい。 (https://www.hyoukakyukai.or.jp/chouki/pdf/choki_tebiki.pdf) この図書の作成は、原則として建築士のうちインスペクションの技能を有するものが行うこととされています。

Q5	増改築前から既に長期優良住宅の認定基準を満たしている場合、認定申請の対象となりますか。
A5	工事前に基準を満たしている場合でも、長期使用構造等とするための増改築工事を行う場合は認定の対象となります。なお、増改築の認定を行うに際し、工事前の性能は確認事項ではありません。

Q6	インスペクションにおいて劣化事象が認められた場合は、今回の申請に係る増改築工事に際し補修を行う必要がありますか。
A6	原則として、補修等を実施していただく必要があります。補修等を実施しない場合は、状況調査書の備考欄にその項目と実施しない理由を記載し、維持保全計画書に劣化状況に応じた調査、修繕又は改良の項目及び時期を定める必要があります。

Q7	増改築の認定基準として「将来的な適合」の場合が示されているが、期限などの具体的な基準がありますか。
A7	維持管理・更新の容易性について、配管のコンクリート内埋め込み、地中埋設管上でのコンクリート打設がある場合でも、現状が問題なく使用でき、将来的に適合させることを維持保全計画に位置づける場合には認定を受けることができます。その場合、維持保全計画に更新時期等を定める必要があります。

Q8	所管行政庁が「将来的な適合」について認定後に確認することはあるのか。
A8	認定を受けられた方に対して実施している維持保全状況調査において、維持保全計画に基づいた維持管理が行われているかについて報告書で確認させていただく場合があります。その結果、適切に措置がされていないことが明らかとなった場合は、認定計画実施者に対して必要な指導助言を行います。

Q9	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。
A9	増改築後 30 年以上の維持保全計画を策定する必要があります。

Q10	基礎高さの代替措置である「雨はね防止措置」とは何ですか。
A10	軒・庇の出を 900 mm 以上とすること、基礎外周に芝、砂利等を敷設することなど、土台、外壁への軒先から流下する水のはね返りを防止する措置をいいます。

4. 申請書作成に関する留意事項

([目次へ戻る](#))

No.		P32～
1	第一面 認定申請書（新築／増築・改築）	
2	第一面 申請者の住所、氏名	
3	第二面 【1】 地名地番	
4	第二面 【2】 敷地面積	
5	第二面 【3】 工事種別	
6	第二面 【4】 建築面積	
7	第二面 【5】 床面積の合計	
8	第二面 【6】 建て方【一戸建ての住宅の場合：各階床面積】	
9	第二面 【4】【5】【6】【7】【8】 共通	
10	第二面 【7】 建築物の高さ等	
11	第四面 2 建築後の維持保全の方法及び期間	
12	第四面 3②維持保全に係る資金計画	
13	第四面 5 譲受人の決定の予定時期	
14	設計内容説明書「住宅の規模」	
15	設計内容説明書「居住環境基準の項目欄」	
16	添付図書	

1	第一面 認定申請書（新築／増築・改築）
1	（新築）または（増築・改築）に○を付けてください。

2	第一面 申請者の住所、氏名
2	住所が愛知県外の場合は、「都道府県名」から記載してください。愛知県内の場合は、「愛知県」の記載は不要です。 申請者が複数の場合は、連名で記載してください。なお、名字が同じ場合であっても省略をしないで記載をしてください。

3	第二面 【1】 地名地番	
3	愛知県	町村の場合は、「郡」から記載してください。土地区画整理事業地内の場合は保留地及び仮換地、該当地（底地）を記載してください。
	半田市 西尾市 小牧市 稲沢市 大府市	土地区画整理事業地内の場合は保留地及び仮換地、該当地（底地）、従前地を全て記載してください。
	その他の市	愛知県と同様です。

4	第二面 【2】 敷地面積
4	建築基準法施行令第2条第1項第1号による敷地面積を記載してください。

5	第二面 【3】 工事種別
5	工事種別の欄は、該当するチェックボックスに「✓」マークを入れてください。

6	第二面 【4】 建築面積
6	建築基準法施行令第2条第1項第2号による建築面積を記載してください。

7	第二面 【5】 床面積の合計
7	建築基準法施行令第2条第1項第4号による延べ面積を記載してください。

8	第二面 【6】 建て方【一戸建ての住宅の場合：各階床面積】
8	建築基準法施行令第2条第1項第3号による床面積を記載してください。

9	第二面 【4】 【5】 【6】 【7】 【8】 共通
9	敷地内に別棟の建築物がある場合でも、申請建築物についてのみ記載してください。

10	第二面 【7】 建築物の高さ等
10	建築物の最高の高さ、最高の軒の高さ、階数は、それぞれ建築基準法施行令第2条第1項第6号による建築物の高さ、第7号による軒の高さ、第8号による階数を記載してください。また、建築基準法と同様に、一定の条件を満たす小屋裏物置等は、階数不参入としてください。
11	第四面 2 建築後の維持保全の方法及び期間
11	<p>定期点検等実施予定者が、業者の場合と、認定計画実施者が自ら実施する場合と記載方法が異なります。具体的な記載例を下記に示します。</p> <p><事業者が行う場合></p> <p>維持保全の方法：(株)〇〇工務店〇〇支店（〇〇県〇〇市〇〇区）の点検・保証システムを実施（別添の維持保全計画書参照）</p> <p>維持保全の期間：30年</p> <p>※支店が複数ある場合は、支店名を明確に記載してください。</p> <p>※名古屋市の場合は、区まで、それ以外は、市町村名まで記載をしてください。</p> <p>※連絡先（電話番号）も併せて記載してください。</p> <p><認定計画実施者が行う場合></p> <p>維持保全の方法：申請者本人が実施（別添の維持保全計画書参照）</p> <p>維持保全の期間：30年</p> <p>※連絡先（電話番号）も併せて記載してください。</p>
12	第四面 3②維持保全に係る資金計画
12	修繕資金として積み立てる金額が年間6万円未満の場合は、原則としてその根拠を添付してください。
13	第四面 5 譲受人の決定の予定時期
13	完了の予定年月日から1年以内としてください。それまでに決定しない場合は、変更の手続きにより予定時期を延長してください。
14	設計内容説明書「住宅の規模」
14	法第6条第1項第2号及び規則第4条に基づき、人の居住の用に供する床面積をそれぞれ記載してください。具体例を挙げますと、インナーガレージ（車庫）の計画を同一棟でした場合や、ベランダ等（開放されていないとして建築基準法上算入されている部分）については、認定申請書第二面は、この部分を含んだ面積となりますが、設計内容説明書では、除いた面積となります。
15	設計内容説明書「居住環境基準の項目欄」
15	様式は特段の定めはありませんが、ここでは、愛知県参考様式をもとに具体的なチェックの記載例を下記に示します。

例 1 : 「居住環境基準」の全てに該当しない場合

- 地区計画等、景観計画、建築協定、景観協定、条例、その他地方公共団体が自主的に定める要綱等のうち、所管行政庁が選定・公表したものに適合
- 選定・公表したものに該当なし
- 住宅の建築制限がある都市計画施設等の区域として、所管行政庁が選定・公表したものの区域外
- 土地区画整理事業地内等の建築行為で、許可等により証明できるものである

例 2 : 地区計画区域内に属するが、それ以外に該当しない場合。

- 地区計画等、景観計画、建築協定、景観協定、条例、その他地方公共団体が自主的に定める要綱等のうち、所管行政庁が選定・公表したものに適合
- 選定・公表したものに該当なし
- 住宅の建築制限がある都市計画施設等の区域として、所管行政庁が選定・公表したものの区域外
- 土地区画整理事業地内等の建築行為で、許可等により証明できるものである

例 3 : 土地区画整理事業区域内に属するがそれ以外に該当しない場合。

- 地区計画等、景観計画、建築協定、景観協定、条例、その他地方公共団体が自主的に定める要綱等のうち、所管行政庁が選定・公表したものに適合
- 選定・公表したものに該当なし
- 住宅の建築制限がある都市計画施設等の区域として、所管行政庁が選定・公表したものの区域外
- 土地区画整理事業地内等の建築行為で、許可等により証明できるものである

なお、愛知県参考様式は、愛知県HP【(参考様式) 設計内容説明書 (居住環境の維持及び向上の配慮)】をダウンロードしてご活用ください。

16	添付図書
16	配置図にレベルを記載してください。 都市計画道路拡幅ラインが近接してある場合等は配置図に拡幅ラインを記載してください。