

もっと知りたい!

ABC  
HOUSING

# 長期優良住宅 GUIDEBOOK



長期優良住宅づくりを考える「優ゆう」君

## どうすれば 「長期優良住宅」が つくれるの?

### 長期優良住宅の建築等計画の 認定申請のあれこれ

国のお墨付き、  
それが長期優良住宅の認定です。

いま話題の「長期優良住宅」。特典付きのローン減税など、長期優良住宅ならではの税制優遇を受けるには、国が定めた基準を満たしているという認定が必要です。どんなにいい家でも、認定がないと「長期優良住宅」として受け入れられません。

そもそも  
長期優良住宅って?

ライフスタイルに応じて手を加えながら、50年100年と住み継げる、しっかりした構造の良質な住宅のこと。生活の向上と環境保全の観点から、長期優良住宅の普及を目的とした住宅法概要がまとめられ、平成21年6月に施行されました。

長期優良住宅には  
どんなメリット?

長く住み続ける家は、建て替えなどの費用も少なくすみ、資産価値が持続。木材など建築資源の大きな省エネにもつながる、環境にやさしい住宅です。さらにローン減税をはじめ、登録免許税、不動産取得税、固定資産税の優遇が受けられます。



着工の前に、  
まず長期優良住宅の認定申請を。

長期優良住宅の認定は、着工前に建築計画書に基づいて行われます。つまり、認定がおきてはじめて、長期優良住宅づくりが実際にスタートするというわけです。この認定は所管行政庁で行われますが、申請する前に、あらかじめ登録住宅性能評価機関による技術的な審査を受けておくことが、一般的には必要となります。

手 続 き 編



建築主等

代 建 築 会 社  
住 宅 メーカー  
行 建築設計事務所



登録住宅性能評価機関



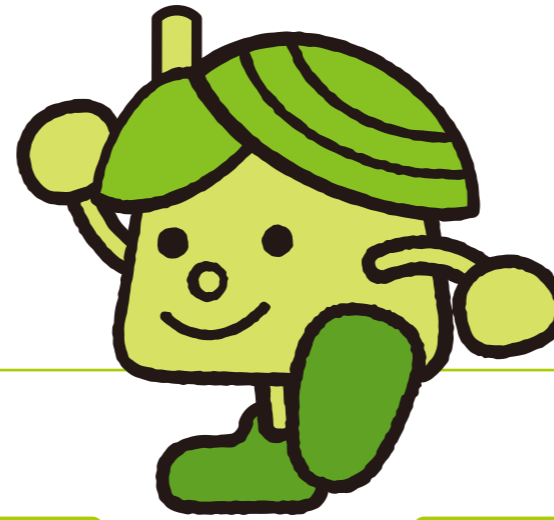
所管行政庁

# 長期優良住宅の申請前に、まず住宅性能評価機関で技術的審査を。行政庁への認可申請はそれからです。

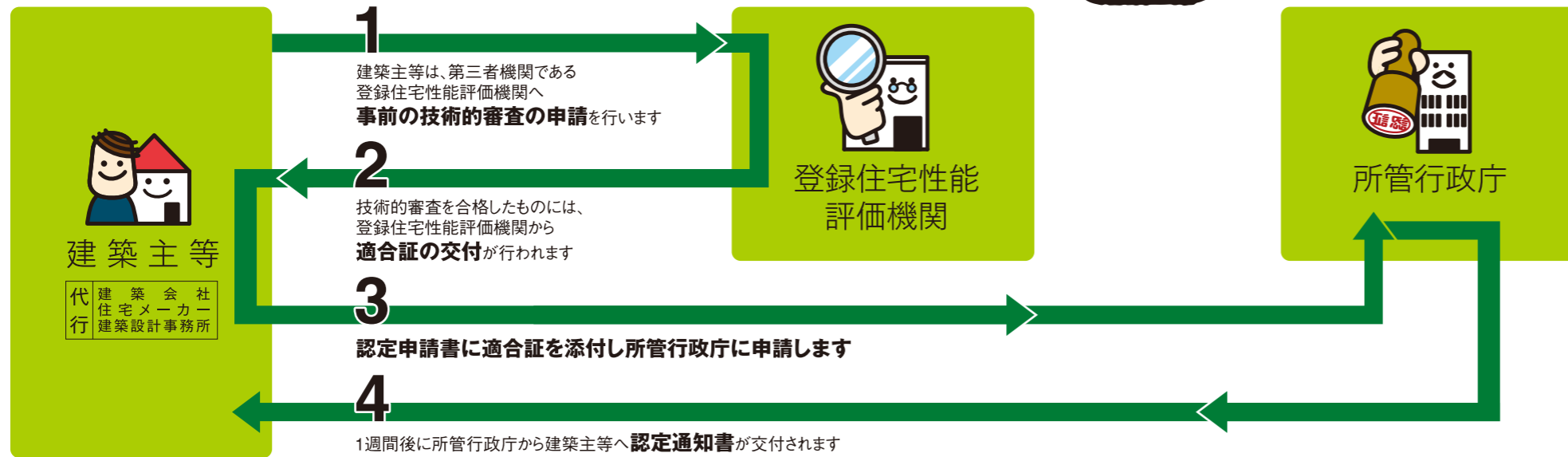
## 「長期優良住宅」認定の主な手続き

認定申請でのポイントが、国土交通大臣が登録した第三者機関である住宅性能評価機関に、認定基準に基づいた公平な技術的審査を事前に依頼するという点。そこで適合の証明を受けたのち、あらためて所管行政庁に申請するという流れが基本となります。

※所管行政庁に直接申請することも可能です。



### 長期優良住宅の申請から認定までの流れ



### 長期優良住宅（一般住宅も同様）の建築確認申請から着工までの流れ



※所管行政庁によっては長期優良住宅の認定前に建築確認が必要な場合があります。

## ここが知りたい! 申請のきほん

### Q & A



**Q** 長期優良住宅の申請は、施主が自分でしなければならないの？

**A** 建築計画を作成し、申請するためには専門的な知識が必要です。そのため、申請は建築会社や住宅メーカー、建築設計事務所が代行することがほとんどです。

**Q** 登録住宅性能評価機関による審査は、いつ行うの？

**A** 長期優良住宅の認定申請をする前に、手続きが必要です。

**Q** 登録住宅性能評価機関の適合証には、どういう意味があるの？

**A** 所管行政庁が定めた認定基準の区分について適合していることを証明するものです。

**Q** 申請費用は？

**A** 手数料が必要です。手数料は自治体ごとに決められています。

事前審査型 事前に評価機関の技術的審査を受けた場合 **9,500円**

直接申請型 事前に評価期間の技術的審査を受けていない場合 **68,700円**

※上記の手数料は、大阪府のケース（建築物の床面積合計200㎡以下の場合）

**Q** 建築主事ってなに？

**A** 自治体の行政機関のひとつで、新しく建てられる建物の敷地、構造、設備が建築基準法その他の法令に適合しているかどうかを審査するところです。

## 長期優良住宅の認定基準（概要）

性能項目等	概要
劣化対策	<p>数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。 通常想定される維持管理条件下で、構造躯体の使用継続期間が少なくとも100年程度となる措置。</p> <p>[鉄筋コンクリート造]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●セメントに対する水の比率を低減するか、鉄筋に対するコンクリートのかぶりを厚くすること。</li> </ul> <p>[木造]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●床下及び小屋裏の点検口を設置すること。</li> <li>●点検のため、床下空間の一定の高さを確保すること。</li> </ul>
耐震性	<p>極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること。 大規模地震力に対する変形を一定以下に抑制する措置を講じる。</p> <p>[層間変形角による場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●大規模地震時の地上部分の各階の安全限界変形の当該階の高さに対する割合をそれぞれ1/100以下(建築基準法レベルの場合は1/75以下)とすること。</li> </ul> <p>[地震に対する耐力による場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●建築基準法レベルの1.25倍の地震力に対して倒壊しないこと。</li> </ul> <p>[免震建築物による場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●住宅品確法に定める免震建築物であること。</li> </ul>
維持管理・更新の容易性	<p>構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理(清掃・点検・補修)・更新を容易に行うために必要な措置が講じられていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●構造躯体等に影響を与えることなく、配管の維持管理を行うことができること</li> <li>●更新時の工事が軽減される措置が講じられていること等</li> </ul>
可変性	<p>居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること。</p> <p>[共同住宅]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●将来の間取り変更に応じて、配管、配線のために必要な躯体天井高を確保すること。</li> </ul>
バリアフリー性	<p>将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースが確保されていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●共用廊下の幅員、共用階段の幅員・勾配等、エレベーターの開閉幅等について必要なスペースを確保すること。</li> </ul>
省エネルギー性	<p>必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●省エネ法に規定する平成11年省エネルギー基準に適合すること。</li> </ul>
居住環境	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの内容と調和が図られること。</li> </ul>
住戸面積	<p>良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。</p> <p>[一戸建ての住宅]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●75㎡以上(2人世帯の一般型誘導居住面積水準)</li> </ul> <p>[共同住宅等]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●55㎡以上(2人世帯の都市居住型誘導居住面積水準)</li> </ul> <p>※一戸建ての住宅、共同住宅等とも、少なくとも1の階の床面積が40㎡以上(階段部分を除く面積)</p> <p>※一戸建ての住宅、共同住宅等とも、地域の実情に応じて引上げ・引下げを可能とする。</p> <p>ただし、一戸建ての住宅55㎡、共同住宅等40㎡(いずれも1人世帯の誘導居住面積水準)を下限とする。</p>
維持保全計画	<p>建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●維持保全計画に記載すべき項目については、 1.構造耐力上主要な部分、2.雨水の浸入を防止する部分及び3.給水・排水の設備について、点検の時期・内容を定めること。 少なくとも10年ごとに点検を実施すること。</li> </ul>

具体的な内容は、「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)」をご確認下さい。

住まいづくりの情報は、ABCハウジングのホームページをご覧ください。

<http://www.abc-housing.co.jp/>

ABC開発株式会社 〒550-0003 大阪市福島区福島6-20-12 TEL.06-6458-7815

ABC  
HOUSING