

長期優良住宅の認定制度について

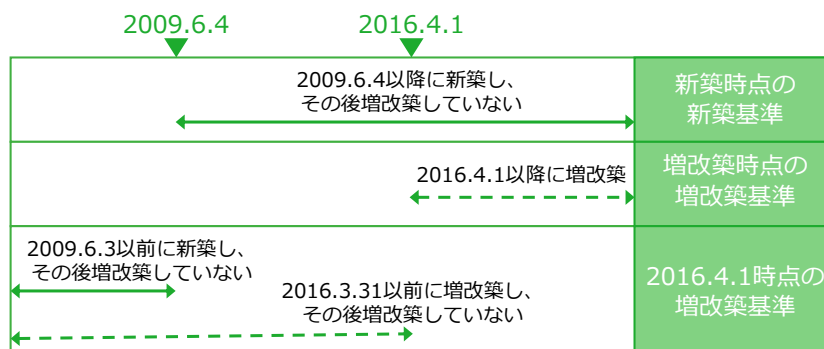
富山県土木部建築住宅課

1 長期優良住宅とは

長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅のことをいいます。長期優良住宅の基準に適合する既存住宅の所有者は、維持保全に関する計画（長期優良住宅維持保全計画）を作成し、所管行政庁（富山県内においては、富山県、富山市、高岡市）に認定の申請をすることで、認定を受けることができます。認定を受けた場合、計画に基づき維持保全を行う必要がありますが、税制特例等の対象となります。

2 認定基準

認定基準のうち下表の1～6の基準については、次の図のように新築、増改築の時期によって適用される基準が異なります。



性能項目等	新築の認定基準の概要 (2009.6.4 時点)	増改築の認定基準の概要 (2016.4.1 時点)
1 構造躯体等の劣化対策	劣化対策等級（構造躯体等）の等級3の基準に適合し、かつ構造の種類に応じた基準に適合すること。	劣化対策等級（構造躯体等）の等級3の基準に適合し、かつ構造の種類に応じた基準に適合すること。
2 耐震性	以下のいずれか ・耐震等級（倒壊等防止）等級2の基準に適合すること。 ・耐震等級（倒壊等防止）等級1の基準に適合し、かつ安全限界時の層間変形を1/100（木造の場合1/40）以下とすること。 ・住宅品確法に定める免震建築物であること。	以下のいずれか ・耐震等級（倒壊等防止）等級1の基準に適合すること。 ・住宅品確法に定める免震建築物であること。
3 可変性 (共同住宅と長屋のみ)	・躯体天井高さ2,650mm以上	・躯体天井高さ2,650mm以上 又は ・居室天井高さ2,400mm以上
4 維持管理・更新の容易性	原則として、以下の基準に適合すること。 ・維持管理対策等級（専用配管）の等級3 ・維持管理対策等級（共用配管）の等級3 ・更新対策（共用排水管）の等級3	原則として、以下の基準に適合すること。 ・維持管理対策等級（専用配管）の等級3 ・維持管理対策等級（共用配管）の等級3 ・更新対策（共用排水管）の等級3
5 高齢者等対策 (共同住宅等のみ)	原則として、高齢者等配慮対策等級（共用部分）の等級3の基準に適合すること。 ※一部の基準を除く	原則として、高齢者等配慮対策等級（共用部分）の等級3の基準に適合すること。 ※一部の基準を除く
6 省エネルギー対策	断熱等性能等級の等級4の基準に適合すること。	断熱等性能等級の等級4の基準に適合すること。 又は 断熱等性能等級の等級3の基準に適合し、かつ一次エネルギー消費量等級の等級4の基準に適合すること。

7 住宅の規模	住戸の少なくとも1の階の床面積（階段部分の面積を除く）が40㎡以上かつ次の基準を満たすこと。 ・一戸建ての住宅の場合、床面積の合計が75㎡以上であること。 ・共同住宅等の場合、一戸の床面積の合計が55㎡以上（2022年10月1日以降に建築されたものである場合は40㎡以上）であること。
8 居住環境	・申請に係る住宅が都市計画法に規定する地区計画等、景観法に規定する景観計画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。 ・申請に係る住宅が、原則として都市計画法に規定する促進区域、都市計画施設の区域、市街地開発事業の区域、市街地開発事業等予定区域にないこと。
9 災害配慮	申請に係る住宅が、原則として災害危険区域、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域にないこと。
10 維持保全計画	少なくとも10年ごとに点検を実施することなど。

※詳しくは、長期優良住宅の普及の促進に関する法律、同施行規則、国土交通省告示（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）、富山県長期優良住宅建築等計画等認定基準をご確認ください。

※富山市、高岡市など他の所管行政庁では認定基準が異なる場合があります。

3 認定の手続き

所管行政庁に認定の申請をする前に、登録住宅性能評価機関に対し、前記の認定基準のうち1～6の基準を満たしていることの確認を受けることができます。この確認を受けたときは、基準を満たしている旨が記載された「確認書」（住宅性能評価と併せて行ったときは、住宅性能評価書）が発行されますので、それを認定申請書に添えて所管行政庁に申請してください。

認定の申請には手数料がかかります。一戸建ての住宅で、確認書又はその写しの添付がある場合は18,000円です。認定申請書及び添付図書の提出先は、各市町村の担当窓口です。

4 認定後に必要になる主な手続き

● 計画の変更

認定後に増築やリフォームをするときなど、計画の変更（軽微な変更を除く）をしようとするときは、変更の認定の申請をして、認定を受ける必要があります。なお、軽微な変更の場合は、軽微な変更の届出が必要です。

● 地位の承継

長期優良住宅の相続や売買をするときは、地位の承継の承認を受ける必要があります。

● 取りやめの申出

計画に基づく住宅の維持保全を取りやめるときは、取りやめの申出が必要です。

5 維持保全と図書の保存

認定後は、定期的に点検を行うなど、計画に基づき維持保全を行ってください。また、認定申請書（添付図書を含む）、認定通知書、維持保全の記録は大切に保存してください。

長期優良住宅の認定を受けた方に対し、維持保全の状況等についての調査を行う場合がありますので、調査の文書が届いた場合は報告をお願いします。

詳しくは、富山県のホームページへ

<https://www.pref.toyama.jp/1507/kurashi/seikatsu/sumai/kj00008070/index.html>

（注意）この資料は、富山県の取り扱いを説明するものであり、富山市、高岡市など他の所管行政庁では取り扱いが異なる場合があります。富山市、高岡市で計画される場合は、それぞれ富山市建築指導課、高岡市建築政策課にお問い合わせください。

この資料のお問い合わせ：富山県土木部建築住宅課建築指導係（TEL 076-444-3356 FAX 076-444-4423）