

長期優良住宅建築等計画の 認定手続き等の手引き

平成20年12月5日に公布された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」は、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優良な住宅（長期優良住宅）を普及促進するため、その建築および維持保全に関する計画を認定する制度を柱とする法律で、平成21年6月4日に施行されました。

長期優良住宅建築等計画の認定を受けるためには、構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性について一定の性能を有し、かつ、居住環境の維持および向上に配慮した住宅の建築計画・維持保全計画を作成し、函館市長に申請します。

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に基づき、建築および維持保全を行うこととなります。

平成27年4月

函館市都市建設部建築行政課
(電話 0138-21-3392 審査担当)

1 認定基準

【一戸建て住宅（木造）の場合】

性能項目等	性能の概要
劣化対策	数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。 具体的には、劣化対策等級3に加えて、床下・小屋裏への点検口の設置や床下空間に33cm以上の有効高さを確保する。
耐震性	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。具体的には、次のいずれかの措置を講じる。 ・免震建築物であること。 ・層間変形角（地上部分の各階の安全限界変形の当該高さに対する割合）がそれぞれ1/40以下とする。 ・耐震等級（倒壊等防止）2とする。
維持管理・更新の容易性	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。 具体的には、維持管理対策等級（専用配管）3とする。
省エネルギー性	断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。 具体的には、断熱等性能等級4とする。
住戸面積	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。 具体的には、床面積の合計が75㎡以上とし、かつ、住戸内の一つの階の床面積が40㎡以上とする。
居住環境	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および向上に配慮されたものであること。具体的には、次に掲げる計画が適用となる場合は、それに定められている建築物等の制限に関する事項に適合していること。 ・地区計画（西桔梗南地区地区計画区域内に限る。） ・景観計画（景観計画区域のうち、都市景観形成地域に限る。） そのほか、都市計画施設の区域や市街地開発事業の区域に建築されるものでないこと。
維持保全の方法	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。 具体的には、構造耐力上主要な部分、雨水の侵入を防止する部分および給水・排水設備について、点検の時期や内容を定めること。また、少なくとも10年ごとに点検を実施すること。

※ 表中の等級については、評価方法基準（住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく、平成13年国土交通省告示第1347号）に規定されている住宅性能の等級をいいます。詳細は評価方法基準でご確認ください。

なお、「性能項目等」欄の強調文字項目が登録住宅性能評価機関の技術的審査の対象としています。

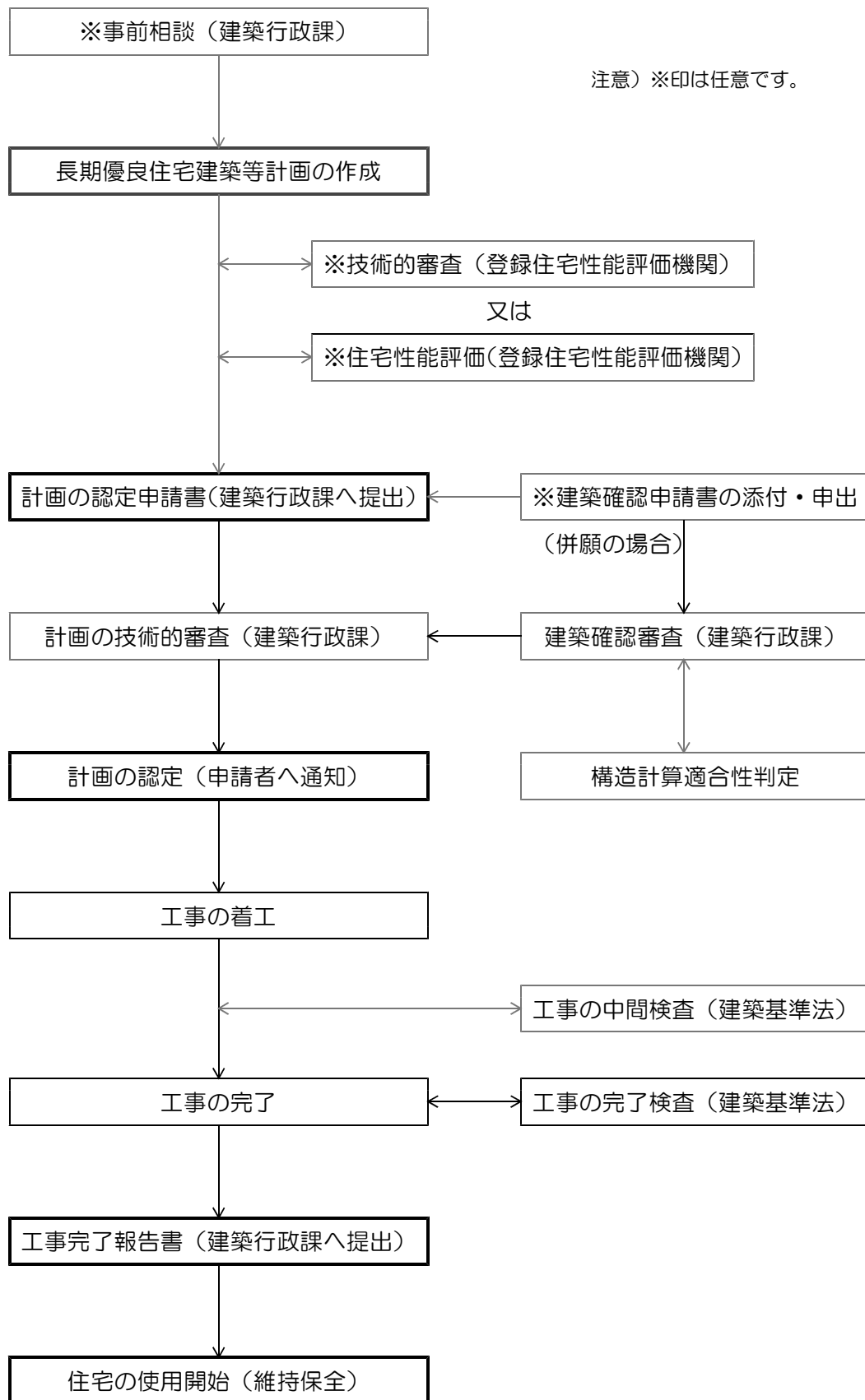
【共同住宅（鉄筋コンクリート造）の場合】

性能項目等	性能の概要
劣化対策	数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。 具体的には、劣化対策等級3に加えて、次のいずれかの措置を講じること。 ・水セメント比を45%以下とする。 ・水セメント比を50%以下とし、かつ、かぶり厚さを1cm増やす。
耐震性	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。具体的には、次のいずれかの措置を講じる。 ・免震建築物であること。 ・層間変形角（地上部分の各階の安全限界変形の当該高さに対する割合）がそれぞれ1/100以下とする。 ・耐震等級（倒壊等防止）の等級2とする。
維持管理・更新の容易性	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。 具体的には、維持管理対策等級（専用配管・共用配管）の等級3とする。また、更新対策等級（共用排水管）の等級3とする。
可変性	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。具体的には、2m65cm以上の躯体天井高さを確保する。
バリアフリー性	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。具体的には、高齢者対策等級（共用部分）の等級3とする。 ※手すり、段差については対象としない。
省エネルギー性	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。 具体的には、断熱等性能等級4とする。
住戸面積	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。 具体的には、床面積の合計が55㎡以上とし、かつ、住戸内の一つの階の床面積が40㎡以上とする。
居住環境	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および向上に配慮されたものであること。 具体的には、次に掲げる計画が適用となる場合は、それに定められている建築物等の制限に関する事項に適合していること。 ・地区計画（西桔梗南地区地区計画区域内に限る。） ・景観計画（景観計画区域のうち、都市景観形成地域に限る。） そのほか、都市計画施設の区域や市街地開発事業の区域に建築されるものでないこと。
維持保全の方法	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。具体的には、構造耐力上主要な部分、雨水の侵入を防止する部分および給水・排水設備について、点検の時期や内容を定めること。また、少なくとも10年ごとに点検を実施すること。

※ 表中の等級については、評価方法基準（住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく、平成13年国土交通省告示第1347号）に規定されている住宅性能の等級をいいます。詳細は評価方法基準でご確認ください。

なお、「性能項目等」欄の強調文字項目が登録住宅性能評価機関の技術的審査の対象としています。

2 申請手続きの流れ



3 申請に必要な書類

添付図書等	内容等	部数
①認定申請書	規則第1号様式	正・副
②委任状	(申請者が手続きを他者に委任する場合)	正・副
③適合証	(登録住宅性能評価機関の技術的審査を受けた場合)	原本・写
④住宅性能評価書	(登録住宅性能評価機関の住宅性能評価を受けた場合で、③の適合証を添付しない場合)	写2
⑤設計内容説明書	住宅の構造・設備が長期使用構造等であることの説明	2
⑥付近見取図	方位、道路、目標となる地物	2
⑦配置図	方位、敷地境界線、敷地内における建物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別、配管に係る外部の排水ますの位置	2
⑧仕様書(仕上表)	部材の種別・寸法・取付方法	2
⑨各階平面図	方位、間取り、居室の寸法、階段の寸法・構造、廊下・出入口の寸法、段差の位置・寸法、壁の種類・位置、通し柱の位置、筋かいの種類・位置、開口部の位置・構造、換気孔の位置、設備の種別、点検口・掃除口の位置、配管取出口の位置、縦管の位置	2
⑩床面積求積図	床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法・算式	2
⑪立面図(2面以上)	小屋裏換気孔の種別・寸法・位置	2
⑫断面図または矩計図	建築物の高さ、外壁の構造、屋根の構造、軒の高さ、軒・ひさしの出、小屋裏の構造、各階の天井の高さ、天井の構造、床の高さ・構造、床下の構造、基礎の構造	2
⑬基礎伏図	構造躯体の材料の種別・寸法、床下換気孔の寸法	2
⑭各階床伏図	構造躯体の材料の種別・寸法	2
⑮小屋伏図	構造躯体の材料の種別・寸法	2
⑯各部詳細図	断熱部その他の部分の材料の種別・寸法	2
⑰各種計算書	構造計算その他の計算を要する場合における当該計算の内容	2
⑱認定書等の写し	・住宅型式性能認定 ・認証型式部分等 ・特別評価方法認定	2
⑲その他	・地区計画の区域内における行為の届出書の写し ・景観計画区域内における行為の届出書の写し	2

※1 図面には、縮尺を明示してください。

※2 技術的審査および住宅性能評価を受けていない場合は、⑤から⑩までの図書は3部添付してください。

※3 住宅型式性能認定等を受けた住宅は添付図書の一部を省略することができます。

※4 住宅性能評価書で確認できない性能項目については、図面等に明示する必要があります。

4 工事完了報告書について

工事が完了した際は、認定を受けた計画に基づき工事を行った旨、工事完了報告書を提出してください。

報告書には、建築士等の工事監理者から受領した工事監理報告書の写しを添付してください。

参考①：計画の認定事務手数料

① 認定事務手数料基礎額

種 別	戸 数	認定事務手数料		
		審査・評価なし	住宅性能評価あり	評価機関審査あり
1戸建ての住宅	1戸	46,000円	16,000円	14,000円
共同住宅・長屋	2戸～5戸	106,000円	53,000円	24,000円
	6戸～10戸	169,000円	84,000円	39,000円
	11戸～30戸	332,000円	157,000円	64,000円
	31戸～50戸	592,000円	267,000円	101,000円
	51戸～100戸	1,010,000円	409,000円	153,000円
	101戸～200戸	1,870,000円	742,000円	257,000円
	201戸～300戸	2,670,000円	1,010,000円	325,000円
	301戸～	3,270,000円	1,220,000円	369,000円

② 認定事務手数料加算額

建築物の床面積	確認審査手数料	構造計算適合性判定手数料	
		認定プログラムなし	認定プログラムあり
30㎡以下のもの	7,000円	152,000円	102,000円
30㎡を超え100㎡以下のもの	12,000円		
100㎡を超え200㎡以下のもの	19,000円		
200㎡を超え500㎡以下のもの	27,000円		
500㎡を超え1,000㎡以下のもの	42,000円		
1,000㎡を超え2,000㎡以下のもの	58,000円	202,000円	132,000円
2,000㎡を超え10,000㎡以下のもの	160,000円	232,000円	142,000円
10,000㎡を超え50,000㎡以下のもの	280,000円	282,000円	162,000円
50,000㎡を超えるもの	510,000円	532,000円	292,000円

(計画の認定事務手数料の算定例)

■一戸建ての住宅(床面積130㎡)の場合

ケース	認定申請の内容			認定手数料
	評価機関審査の有無	建築確認審査申出の有無		内 訳
1	無	無	46,000 円	評価機関審査を受けていない場合の認定手数料(46,000 円)のみ
2	無	有	65,000 円	評価機関審査を受けていない場合の認定手数料と建築確認審査手数料(19,000 円)の合計
3	有	無	14,000 円	評価機関審査を受けている場合の認定手数料(14,000 円)のみ
4	有	有	33,000 円	評価機関審査を受けている場合の認定手数料と建築確認審査手数料(19,000 円)の合計

■共同住宅(床面積2,400㎡, 1棟30戸のうち25戸を認定申請)の場合

ケース	認定申請の内容			認定手数料
	評価機関審査の有無	建築確認審査申出の有無		内 訳
1	無	無	350,000 円	評価機関審査を受けていない場合の認定手数料のみ $332,000 \text{ 円} \div 25 \text{ 戸} = 13,280 \text{ 円} \Rightarrow 14,000 \text{ 円/戸}$ $14,000 \text{ 円} \times 25 \text{ 戸} = 350,000 \text{ 円}$
2	無	有	500,000 円	評価機関審査を受けていない場合の認定手数料と建築確認審査手数料の合計 $(332,000 \text{ 円} + 160,000 \text{ 円}) \div 25 \text{ 戸}$ $= 19,680 \text{ 円} \Rightarrow 20,000 \text{ 円/戸}$ $20,000 \text{ 円} \times 25 \text{ 戸} = 500,000 \text{ 円}$
3	有	無	75,000 円	評価機関審査を受けている場合の認定手数料のみ $64,000 \text{ 円} \div 25 \text{ 戸} = 2,560 \text{ 円} \Rightarrow 3,000 \text{ 円/戸}$ $3,000 \text{ 円} \times 25 \text{ 戸} = 75,000 \text{ 円}$
4	有	有	225,000 円	評価機関審査を受けている場合の認定手数料と建築確認審査手数料の合計 $(64,000 \text{ 円} + 160,000 \text{ 円}) \div 25 \text{ 戸} = 8,960 \text{ 円}$ $\Rightarrow 9,000 \text{ 円/戸}$ $9,000 \text{ 円} \times 25 \text{ 戸} = 225,000 \text{ 円}$

参考②：税制面での優遇措置

(1) 登録免許税、不動産取得税、固定資産税

計画の認定を受けた長期優良住宅は、一般の住宅と比べて建設コストが2割程度高くなるとされています。

平成21年度の税制改正では、建設費が高くなることにより税負担が増加する長期優良住宅の次の3税の税負担額について、一般住宅の負担額以下になるよう設定されています。

区 分		一般住宅	長期優良住宅
登録免許税	①保存登記	税率 1.5/1000	税率 <u>1.0/1000</u>
	②移転登記	税率 3.0/1000	
	③抵当権設定登記	税率 1.0/1000	
不動産取得税		1,200万円控除	<u>1,300万円</u> 控除
固定資産税	一戸建て	1～3年目 1/2軽減	1～ <u>5年目</u> 1/2軽減
	マンション	1～5年目 1/2軽減	1～ <u>7年目</u> 1/2軽減

(2) 所得税

●住宅ローン減税

認定を受けた長期優良住宅の建設・購入のために、銀行等が行う資金の貸付を受けた場合、一般の住宅と比べて以下のとおり所得税の控除が拡充されます。

居住年	控除対象借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
平成 21 年	5,000 万円⇒ 5,000万円	10年間	1.0%⇒ 1.2%	500 万円⇒ 600万円
平成 22 年	5,000 万円⇒ 5,000万円			400 万円⇒ 600万円
平成 23 年	4,000 万円⇒ 5,000万円			
平成 24 年	3,000 万円⇒ 4,000万円		1.0%⇒ 1.0%	300 万円⇒ 400万円
平成 25 年	2,000 万円⇒ 3,000万円			200 万円⇒ 300万円

注) 表中「5,000万円⇒**5,000万円**」とは「一般の住宅の場合⇒**長期優良住宅の場合**」を示しています。

●投資型減税

居住者が認定を受けた長期優良住宅の新築等をして、居住の用に供した場合には、標準的な性能強化費用相当額（上限1000万円）の10%相当額を、その年分の所得税額から控除（この控除をしてもなお控除しきれない金額がある場合には、翌年分の所得税額から控除。）されます。

(3) 個人住民税

所得税が住宅ローン減税制度の最大控除額まで控除されない方は、所得税から控除しきれない額を、個人住民税から控除されます。（当該年分の所得税の課税総所得金額等の額に5%を乗じて得た額（最大97,500円）が限度）