

国住生第193号

平成22年6月1日

都道府県住宅・建築主務部長 殿

国土交通省住宅局住宅生産課長

長期優良住宅の普及の促進等に関する法律施行規則の一部改正の施行及び運用の弾力化について

長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則の一部を改正する省令(平成22年国土交通省令第32号)が公布され、平成22年6月1日から施行された。

また、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。以下「法」という。)に基づく長期優良住宅建築等計画の認定手続の取扱いを変更することとした。

これらについて、地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として下記のとおり通知するので、留意の上、適切な運用をお願いする。

また、貴職におかれては、貴管内の所管行政庁に対しても、この旨を周知されるようお願いする。

記

1. 申請書の様式自由化

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)の第一号様式の一部が改正され、申請書の第二面以降の面について、必要事項の全てが記載されていることを条件に別の書面をもって代えることが可能となった。

この場合、所管行政庁は、当該別の書面に必要事項の全てが記載されていることを確認する必要があるが、別の書面の記載事項のいずれが、認定申請における必要事項かを明示するよう申請者に求めるなど、審査の合理化を図ることが必要である。また、事項名が同一であっても、別の書面との間で記載の趣旨が異なることにより、申請書の記載内容として不十分なものとなる場合は、申請者に当該記載内容の訂正を求める必要がある。

なお、必要事項であることを明示された事項以外の事項について不備や変更があった場合は、当該事項の修正を要しない。

また、住戸ごとの情報を記載する第三面と第四面については、従来どおり、複数の住戸に関する情報を集約して記載した書面をもって代えることが可能である。

2. 着工時期に関する運用の弾力化

これまで長期優良住宅建築等計画の認定については、認定長期優良住宅建築等計画に従って建築及び維持保全が行われることを担保するため、建築工事に着手した計画を認定することを認めない取り扱いとしてきたところであるが、法施行後の運用の実態を踏まえ、今後、着工前に申請した住宅の計画であって、認定基準に適合するものについては、着工した住宅であっても認定できるよう解釈を変更することとした。

その際、認定申請者に対して、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ければ、着工後に認定を受けられない旨を周知するとともに、あらかじめ登録住宅性能評価機関の技術的審査を受けることを推奨するなど、認定基準への適合に遺漏のなきようお願いする。

また、申請時期については、従前の取扱いのとおり着工する前である必要がある。申請を取り下げて再度申請を行う場合は、その時点で新たに申請がなされたものと取り扱われるため、十分留意されたい。

なお、変更申請時期又は変更認定時期と変更する工程の着手時期の関係については、これに準ずるものとする。

3. その他

今般、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく住宅性能表示制度について、同法施行規則等の改正により申請図書の合理化が行われた。

認定審査にあたって同法に基づく認定書等を活用する場合において、所管行政庁で申請に係る認定書等を有しており、認定審査の公正かつ適確な実施に支障がないと認めた場合には当該認定書等の提出を要しないこととするなど、当該改正内容に準じて、適切な運用を行うようお願いする。

国住生第194号
平成22年6月1日

都道府県住宅・建築主務部長 殿

国土交通省住宅局住宅生産課長

長期優良住宅の普及の促進に関する法律の運用の明確化について

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。以下「法」という。）に基づく長期優良住宅建築等計画の認定について、下記のとおり運用を明確化することとした。

これについて、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として下記のとおり通知するので、留意の上、適切な運用をお願いする。

記

1. 新築住宅として認定を受けた長期優良住宅建築等計画の変更について

認定長期優良住宅において、増改築、リフォーム等を行う場合は、法第8条に基づく長期優良住宅建築等計画の変更が必要となる。

この場合、変更計画を認定をするには、変更部分を含めた住宅全体の計画が、新築住宅に適用される認定基準に適合していることが必要であるが、変更しない部分の計画については、変更申請時点における計画を用いて審査することとなる。

2. 着手予定年月日の取り扱いについて

長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則（平成20年国土交通省令第3号。以下「規則」という。）第1号様式に基づく認定申請書等に記載が必要な着手予定年月日に

については、それぞれ申請時点の着手予定年月日を記載する。認定時点で実際に着手した年月日又は着手予定年月日が申請時のものと異なっても法第8条に基づく手続きによって着手予定年月日の変更を行うことを要しない。

ただし、申請時点ですでに着手予定年月日を過ぎているものなど、申請時点の着手予定年月日として不適切な場合は訂正を求める必要がある。

3. 譲渡人の決定の予定時期について

規則第1号様式に基づく認定申請書等に記載が必要な譲渡人の決定の予定時期よりも早く譲受人が決定した場合は、法第9条に基づく変更申請をすることで足り、法第8条に基づく手続きによって譲受人の決定の予定時期の変更を行うことは要しない。

4. 建築基準法第40条に基づく条例の適用について

建築基準法（昭和25年法律第201号）第40条に基づく地方公共団体の条例による制限の附加は、法第6条第1項第1号に規定する長期使用構造等に係る認定基準に影響を与えない。

5. 階段部分の床面積の取扱いについて

法第6条第1項第2号及び同号に基づく規則第4条により、住戸の少なくとも一の階の床面積が、階段部分を除いて40㎡以上でなければならないこととされているのは、床面積のうち生活空間として利用できない部分を除くためである。

従って、階段の下部が便所、収納又は廊下等で生活空間として利用できる場合は、当該床面積の算定から除外する必要はない。

6. 維持保全の起算日について

認定長期優良住宅の維持保全については、建築工事の完了後、譲受人が決定するまでの期間においても、必要に応じて実施される必要があることから、法第6条第1項第4号ロに規定する維持保全の期間については、建築工事が完了した日から起算する必要がある。