

長期優良住宅QA集(公開)

整理番号	区分	質問	回答
1	申請手続き	登録住宅性能評価機関で取得した長期使用構造等である旨が記載された確認書若しくは住宅性能評価書の原本は、正本と副本のどちらに付ければ良いか。	確認書若しくは住宅性能評価書の原本を添付する場合は、副本に添付してください。
2	申請手続き	開発行為等により申請時に同じ地名地番の住宅が複数ある場合、申請書に記載する地名地番は、全て同じものを記載しても良いか。	申請書の地名地番は、住宅を特定するために地番の他に、工事名称等を記入してください。(例:埼玉県さいたま市〇区〇〇123番1の一部(〇号棟))
3	申請手続き	建築基準法第6条に基づく建築確認申請の建築主が単名ですが、認定計画実施者を連名で申請することはできるか。	できません。ただし、建築確認申請が連名で、認定計画実施者を単名で申請することは可能です。
4	申請手続き	認定の申請ができるのは、誰か。	<p>認定の申請者は以下のように整理されます。当てはまる者が申請可能です。</p> <p>a) 住宅(区分所有住宅を除く。)を建築し、自ら住宅の維持保安を行うものが申請する場合(一戸建て住宅等の建築主が申請する場合):法第5条第1項</p> <p>b) 販売等を目的に住宅(区分所有住宅を除く。)を建築し、譲渡する譲受人と共同で申請する場合(一戸建て住宅等の分譲事業者と譲受人が共同して申請する場合):法第5条第2項</p> <p>c) 販売等を目的に住宅(区分所有住宅を除く。)を建築し、建築主が単独で申請する場合(譲受人が決定する前に一戸建て住宅等の分譲事業者のみが申請する場合):法第5条第3項</p> <p>d) 複数の者に譲渡を行う区分所有住宅で、管理者等が維持保安を行う住宅を建築し、その譲渡をしようとする分譲事業者が申請する場合(管理組合が設立する前に区分所有住宅の分譲事業者が申請する場合):法第5条第4項</p> <p>e) 区分所有住宅を増改築し、その区分所有住宅の維持保安を行う管理者等が申請する場合(区分所有住宅の管理組合が申請する場合):法第5条第5項</p>
5	申請手続き	譲受申請の際の会社の代表者名が、5条申請時と違う場合の添付書類について。	会社謄本の写しを添付してください。(会社名の変更や部署の変更の場合なども同様です)
6	申請手続き	確認申請の申請書の写しを提出する必要はありますか。	原則、確認申請の申請書の写しは求めませんが、必要に応じて提出を求める場合があります。
7	住戸面積	階段下を便所や収納、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」から除くことはできるか。	階段の下部を便所や収納等や自由に行き来できる空間など居住スペースとして利用できる場合は、当該面積を階段部分の面積から除くことができます。
8	災害基準	敷地の一部が土砂災害特別警戒区域に含まれている場合は、認定できないのか。	災害配慮基準への適合性については、建築物が当該区域に含まれるかどうかを判断の基本とします。
9	変更	空調機器・太陽光発電用パネル等の据え付け工事の変更は、規則第7条第4号の軽微な変更として良いか。	長期使用構造等基準に係る変更については、確認書等を交付した評価機関に確認してください。軽微な変更該当する場合は、必要に応じて記載事項変更届を提出することが出来ます。
10	変更	認定計画実施者の変更を行う場合、どのような手続きが必要か。	法第10条に基づく「地位の承継」の手続きが必要です。認定計画実施者が減る場合のみ軽微な変更として取り扱うことができます。
11	変更	10年目の点検時に、修繕実施者を当初認定時の想定と違う業者にした場合、手続きは必要か。	建築物所有者(認定計画実施者)は修繕記録に修繕実施者を変更した旨記載してください。行政手続きは不要です。
12	変更	過去に完了報告済の長期認定物件について、再度増築するにあたり、8条認定をしたとき、改めて完了報告を求めらるか。	求めます。
13	変更	譲受人の決定予定時期を6か月越えた場合の、法第8条の変更申請及び法第9条の変更申請の手続きについて。	法第8条による変更申請の後、法第9条第1項による変更申請を行ってください。なお、両申請を同日に行うことも可能です。
14	譲受	法第9条第1項に基づく「譲受人の決定」に伴う変更認定の申請を行う際、譲受人の決定した日が分かる書類は何を提出すれば良いか。	契約締結とする場合は、契約書の写しを添付してください。引渡しとする場合は、引渡書又は登記簿を添付してください。
15	譲受	譲受行為日(売買契約書記載の行為日等)から法第9条第1項の申請が、規則第11条第2項に規定する譲受人を決定した日から3か月を超過してしまった場合、どのように処理すれば良いか。	速やかに法第9条第1項の申請をしてください。
16	その他	認定後に、分筆等により地名地番が変更された場合は、どうすれば良いか。	軽微な変更となるため、記載事項変更届により、変更出来ます。
17	その他	地盤改良工事は着工に該当するか。	着工については建築基準法の取扱いに準じます。

※申請書の書き方については、記載例を御覧ください。