

長期優良住宅 よくある質問(Q&A)

	質問	回答
1	認定の申請はいつまで可能ですか。	建築工事に着手する前に申請する必要があります。
2	建築確認を認定申請前に得ておくことは可能ですか。また、法第6条第2項以外の場合において、申請前に建築確認を得ておく必要がありますか。	建築確認を認定申請前に得ておくことは可能です。また、確認済証の有無によらず認定の申請は可能ですが、標準的なフロー図で示したとおり事前に登録住宅性能評価機関において適合証等と建築確認申請をすることを推奨いたします。
3	長期優良住宅建築等計画は、住宅の用に供する部分に限られていますが、複数の用途で併用している場合などでは、法第6条第2項の申し出はできますか。	法第6条第4項で準用する建築基準法第18条第3項に、「当該通知に係る建築物の計画が建築基準関係規定に適合するかどうかを審査する」とあるが、この場合、当該通知に係る建築物とは、通知した「住宅」に係る建築物全体(1棟)を指すものであり、建築確認としては、建築物全体(1棟)の審査をし、確認済証を交付することになります。 複合用途の建築物や、共同住宅のうち、一部だけの申請であっても、法第6条第2項の申し出をすることは可能です。
4	複数住戸のあるマンションの場合は、まとめて申請書を作成してよいですか。まとめて申請した場合、認定書の発行単位はどうなるのでしょうか。	必要に応じて、まとめて申請することができます。 認定書の発行単位は住戸単位になります。
5	併用住宅は、施行規則第4条各号のどちらに該当しますか。	住宅の用途以外の用途に供する部分を有するものであるため、施行規則第4条第2号の「共同住宅等」に該当します。
6	長期優良住宅建築等計画に含まれる計画の範囲とは、どの範囲になるのでしょうか。	申請書、添付図書及びその他の提出図書の内容のすべてが計画に含まれます。
7	法第6条第2項に基づく申し出をした場合に提出する建築基準法第6条第1項に規定する確認の申請書の宛先及び申請書に記載されている申請書の内容はどうなるのでしょうか。	建築基準法第6条第1項の規定による確認の申請書の様式をそのまま用います。(宛先は建築主事)
8	法第6条第5項により、長期優良住宅建築等計画は、確認済証の交付があったものとみなされるが、当該建築物の住宅以外の部分についても、確認済証の交付があったものとみなされますか。	長期優良住宅建築等計画は、法第6条第2項において「住宅の建築に係る部分に限る。」とされているところであるが、建築基準法第6条第1項に規定する建築基準関係規定への適合性審査にあつては、住宅以外の部分も含めた建築物の計画が審査の対象となっているため、当該建築物の計画について確認済証の交付があったものとみなします。
9	建築主と管理者が同一の賃貸住宅の場合、各住戸ごとに申請書の各面が必要になるのでしょうか。	第1号様式の第3面を住戸ごとに作成すれば、その他の面は同時に申請する申請書のうちいずれかの申請書について作成し、他の申請書については作成を省略(1棟又は複数の住戸について1部)することができます。ただし、申請件数は賃貸の場合であっても住戸ごとに数えます。
10	法第9条の譲受人の決定したときとはどの時点になりますか。	契約締結をもって譲受人の決定とします。
11	住宅を含む棟で住宅以外の用途部分(機械室、複合用途建築物など)に変更が生じた場合は変更認定対象となるのでしょうか。	長期優良住宅建築等計画に含まれている内容であつて、軽微な変更該当しない場合は変更扱いとなります。
12	1の敷地に複数の建築物がある場合、申請・審査はどのようにまとめたらよいのでしょうか。	申請・審査は、住戸単位を原則としつつ、住棟(建築物)単位で審査することが必要な項目は住棟(建築物)単位で行われることから、敷地に存する当該建築物以外の建築物がある場合においては、同一敷地であっても審査の対象になりません。
13	建築に要する費用には、販売(予定)価格も含まれると判断してよいですか。	法第5条第2項又は第3項の申請においては販売(予定)価格での記載もかまいません。
14	法第5条第2項の規定に基づく申請をし、譲受人が決定した場合、分譲事業者は認定計画実施者に含まれるのでしょうか。	原則、含まれます。ただし、譲受人に当該住宅が引き渡され、分譲事業者が所有権がなくなるなど、分譲事業者が建築及び維持保全の権原がなくなった場合は、自動的に分譲事業者は認定計画実施者から除外されます。その場合、その後の手続きは、譲受人は分譲事業者と共同で申請をする必要はありません。