

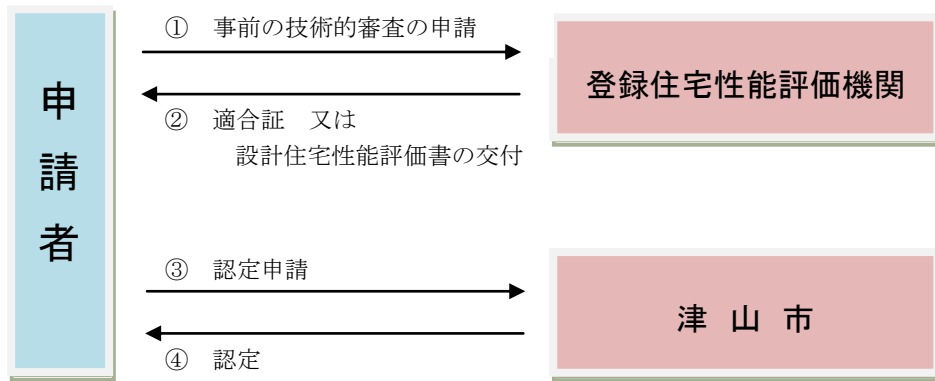
# 長期優良住宅に関する情報について

平成27年4月1日

津山市建築住宅課

## 1 津山市における長期優良住宅の認定手続き

### ①標準的な申請手続フロー



#### ●認定申請時に「ア 又は イ」を添付

ア. 登録住宅性能評価機関により、長期優良住宅法に係る事前審査後に交付される「適合証」

イ. 登録住宅性能評価機関により、住宅品質確保法に係る事前審査後に交付される「設計住宅性能評価書の写し」

#### ●津山市に認定申請する場合、添付が必要なもの

- ・ 建築確認済証の写し
- ・ 地区計画（東一宮地区）受付印のある届出書の写し
- ・ 景観計画の受理通知書の写し

### ②岡山県内の登録住宅性能評価機関【平成27年4月1日時点】

機関名称	電話番号
岡山県建築住宅センター株式会社本社	086-227-3266
岡山県建築住宅センター株式会社倉敷営業所	086-426-5551
株式会社西日本住宅評価センター岡山支店	086-221-8885
日本E R I 株式会社岡山支店	086-242-5515
ハウスプラス中国住宅保証株式会社岡山支店	086-236-1344

※1 一覧表は50音順です。

※2 評価協会（一般社団法人住宅性能評価・表示協会）では、長期優良住宅の事前審査に関して「長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査業務規定・技術的審査の手引き」を策定し、会員機関による長期優良住宅の事前審査業務に関する行動基準を定めています。

## 2 登録住宅性能評価機関による事前審査項目

登録住宅性能評価機関による事前審査が可能な認定基準項目は次のとおりとなります。

(1) 適合証の場合

下記A及びBの項目

(2) 設計住宅性能評価書の場合

下記Aの項目（設計住宅性能評価項目となるもの）

なお、設計住宅性能評価書は、長期優良住宅の認定基準を満たしたものに限りません。

A ■劣化対策（構造の腐食、腐朽及び摩損の防止）

■耐震性（地震に対する安全性の確保）

■維持管理・更新の容易性（構造及び設備の変更を容易にするための措置）

■可変性（維持保全を容易にするための措置）

■高齢者対策等（高齢者の利用上の利便性及び安全性）

■省エネルギー性（エネルギーの使用の効率性）

B ■居住環境（居住環境の維持及び向上への配慮）※地区計画・景観計画等

■住宅の面積（住宅の規模）

■維持保全計画（建築後の住宅の維持保全）

■資金計画（資金計画）

### 3 津山市内の認定基準

津山市の長期優良住宅の認定を受けるためには、以下の項目ごとに認定基準を満たす必要があります。

性能項目等		認定基準
長期使用構造等	劣化対策 耐震性 維持管理・更新の容易性 可変性 高齢者等対策 省エネルギー性	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 (平成21年国土交通省告示第209号)  <a href="http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html">http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html</a>
住宅の規模		[戸建住宅] 75㎡以上 [共同住宅] 55㎡以上 ただし、少なくとも1の階の床面積が40㎡以上(階段部分を除く)
居住環境		津山市内の居住環境基準 <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区計画(津山市東一宮地区)に適合</li> <li>・景観計画に定める景観形成基準に適合</li> </ul>
維持保全計画		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 (平成21年国土交通省告示第209号)  <a href="http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html">http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html</a>
資金計画		

## 4 津山市内の居住環境基準の取扱い

長期優良住宅建築等計画の認定を受けようとする住宅は、居住環境の維持及び向上に配慮されたものであるために、以下の全ての基準を満たす必要があります。

認定申請をする前に、下記の区域に該当するかどうか、基準を満たすかどうかのご確認をお願いします。

※居住環境基準には認定できない区域（原則下記の③の区域）があります。認定できない区域内では、他の認定基準を満たす建築物であっても認定できないため、十分にご注意ください。

※下記の基準は津山市の基準であり、他の所管行政庁の基準は異なりますのでご注意ください。

### 【1】申請される住宅が地区計画の区域内にある場合

下記の地区計画に定められた建築物に関する事項（建築物の敷地、構造、建築設備、用途又は形態意匠についての制限であって、建築基準法に基づき建築主事等が確認を行う条例制定項目以外の項目に限る。）を認定の基準とし、当該計画に適合しない場合は、認定できません。

- ・津山市東一宮地区

### 【2】申請される住宅が景観計画の区域内にある場合

景観法に基づき岡山県景観条例に定められた大規模行為届出対象となる住宅について建築物に関する事項（建築物の敷地、構造、建築設備、用途又は形態意匠についての制限に限る。）を認定の基準とし、当該計画に適合しない場合は、認定できません。

- ・高さ13m又は建築面積1,000㎡を超える建築物

### 【3】都市計画施設等の区域内における取扱い

下記の区域内においては、原則認定はできません。（ただし、長期にわたる立地が想定されていることが各法の許可等により判明している場合は認定が可能となる場合があります。）

- ・都市計画法第4条第4項に規定する促進区域（該当地区なし）
- ・都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設の区域（公園、都市計画道路等）
- ・都市計画法第4条第7項に規定する市街地開発事業の区域（アルネ津山周辺、アリコベール周辺）
- ・都市計画法第4条第8項に規定する市街地開発事業等予定区域（該当地区なし）
- ・住宅地区改良法第8条第1項の告示があった日後における同法第2条第3項に規定する改良区域（該当地区なし）

なお、都市計画施設等の区域において、住宅を建設する際に許可等が必要になる場合があります。

申請予定の建築物が上記の区域に該当するかは、お問合せください。

## 5 津山市の申請手数料の概要

### 1 長期優良住宅建築等計画の当初認定の申請に対する審査

(長期優良住宅の普及の促進に関する法律(以下、「法」という。))第5条第1～3項申請)

ア 適合証(登録住宅性能評価機関が交付する長期優良住宅の基準に適合することを証する書面)の提出があった場合

【1申請当たり(1戸当たり)手数料】

- ・ 一戸建ての住宅 6,100円
- ・ 共同住宅等 別表1の額 ÷ 認定申請戸数

イ 設計住宅性能評価書(登録住宅性能評価機関が交付する長期優良住宅の基準(性能表示基準のみに適合することを証する書面)の写しの提出があった場合

【1申請当たり(1戸当たり)手数料】

- ・ 一戸建ての住宅 15,800円
- ・ 共同住宅等 別表2の額 ÷ 認定申請戸数

ウ 適合証及び設計住宅性能評価書の写しの提出がなかった場合

【1申請当たり(1戸当たり)手数料】

- ・ 一戸建ての住宅 46,100円
- ・ 共同住宅等 別表3の額 ÷ 認定申請戸数

### 2 長期優良住宅建築等計画の変更認定の申請に対する審査(法第8条)

(1) 長期使用構造等の基準(法第6条第1項第1号)に係る変更がある場合

ア 適合証の提出があった場合

【1申請当たり(1戸当たり)手数料】

- ・ 一戸建ての住宅 3,000円
- ・ 共同住宅等 別表1の額 × 1/2 ÷ 認定申請戸数

イ 設計住宅性能評価書の写しの提出があった場合

【1申請当たり(1戸当たり)手数料】

- ・ 一戸建ての住宅 7,900円
- ・ 共同住宅等 別表2の額 × 1/2 ÷ 認定申請戸数

ウ 適合証及び設計住宅性能評価書の写しの提出がなかった場合

【1申請当たり(1戸当たり)手数料】

- ・ 一戸建ての住宅 23,000円
- ・ 共同住宅 別表3の床面積(※1)の区分に応じた額 ÷ 認定申請戸数  
※1 変更に係る部分の床面積の2分の1を乗じた面積  
(増加する部分にあつては当該増加する部分の床面積)

(2) 長期使用構造等の基準（法第6条第1項第1号）に係る変更がない場合

【1申請当たり（1戸当たり）手数料】

- ・ 一戸建ての住宅 3,000円
- ・ 共同住宅等 別表1の額 × 1/2 ÷ 認定申請戸数

3 譲受人を決定した場合の長期優良住宅建築等計画の変更の申請に対する審査（法第9条）

【1申請当たり（1戸当たり）手数料】

3,000円

4 長期優良住宅建築等計画の認定に基づく地位の承継の承認の申請に対する審査（法第10条）

【1申請当たり（1戸当たり）手数料】

3,000円

別表 1

延 床 面 積	金額 (円)
～ 500㎡以内	12,300
500㎡超 ～ 1,000㎡以内	21,800
1,000㎡超 ～ 3,000㎡以内	31,400
3,000㎡超 ～ 5,000㎡以内	58,800
5,000㎡超 ～ 10,000㎡以内	101,200
10,000㎡超 ～ 20,000㎡以内	166,900
20,000㎡超 ～ 30,000㎡以内	205,300
30,000㎡超 ～	218,900

別表 2

延 床 面 積	金額 (円)
～ 500㎡以内	58,400
500㎡超 ～ 1,000㎡以内	92,300
1,000㎡超 ～ 3,000㎡以内	177,800
3,000㎡超 ～ 5,000㎡以内	300,900
5,000㎡超 ～ 10,000㎡以内	466,600
10,000㎡超 ～ 20,000㎡以内	844,000
20,000㎡超 ～ 30,000㎡以内	1,154,500
30,000㎡超 ～	1,396,700

別表 3

延 床 面 積	金額 (円)
～ 500㎡以内	108,800
500㎡超 ～ 1,000㎡以内	174,100
1,000㎡超 ～ 3,000㎡以内	344,200
3,000㎡超 ～ 5,000㎡以内	616,500
5,000㎡超 ～ 10,000㎡以内	1,060,000
10,000㎡超 ～ 20,000㎡以内	1,961,200
20,000㎡超 ～ 30,000㎡以内	2,802,300
30,000㎡超 ～	3,432,900