

長期優良住宅に関する情報について

平成21年6月4日
津山市建築住宅課

1 長期優良住宅法の概要

長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅の普及を促進することを目的として「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成21年6月4日に施行されます。

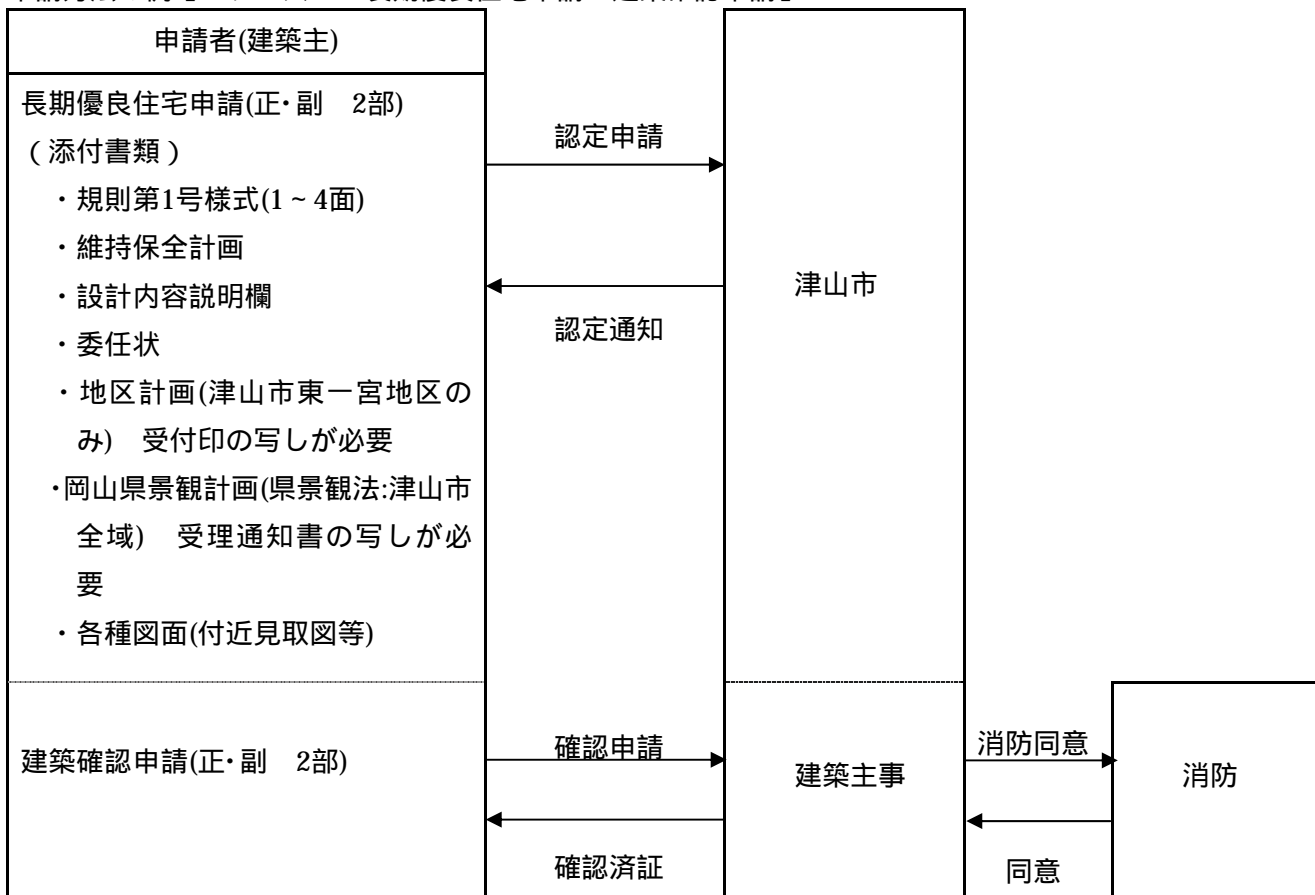
法に基づき、所管行政庁による「長期優良住宅建築等計画」の認定を受けることで、住宅ローン減税（所得税、個人住民税）、登録免許税、不動産取得税、固定資産税の税制上の優遇を受けることができます。

2 津山市における長期優良住宅の認定手続き

手続フロー

申請手続きにはパターンありますが、例として申請者(建築主)が特定行政庁及び建築主事宛へ申請する手続きがあります。

申請方法の例【 ケース 長期優良住宅申請 + 建築確認申請】



認定通知を受けなければ工事着手することは出来ません。

考えられる申請方法【4パターン】

申請者 津山市

	認定申請 (事前審査の有無)	建築確認 (同時申請の有無)	各審査の実施主体
ケース		×	長期優良住宅の性能等審査：登録住宅性能評価機関 建築確認：別途必要、 指定確認検査機関又は建築主事
ケース	×	×	長期優良住宅の性能等審査：津山市 建築確認：別途必要、 指定確認検査機関又は建築主事
ケース			長期優良住宅の性能等審査：登録住宅性能評価機関 建築確認：建築主事
ケース	×		長期優良住宅の性能等審査：津山市 建築確認：建築主事

岡山県内の登録住宅性能評価機関【平成21年5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
日本ERI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
ハウスプラス中国住宅保証株式会社倉敷支店	086-430-4405

- 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。

3 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。

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）

バリアフリー性（高齢者の利用上の利便性及び安全性） 共同住宅のみ

省エネルギー性（エネルギーの使用の効率性）
 居住環境（居住環境の維持及び向上への配慮）
 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）

4 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） http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html
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の取扱い <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画(津山市東一宮地区) 受付印の写しが必要 ・大規模行為届出対象となる住宅 受理通知書の写しが必要。 居住環境基準には都市計画法・住宅地区改良法等により認定できない区域が定めてあります。 （ただし、許可等により認定可能となる場合があります。）
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） http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html
資金計画		

5 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 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。

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

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

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。

6 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)

(1) 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 × 認定戸数

(2) 適合証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2の額 ÷ 認定申請戸数 × 認定戸数

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 × 認定戸数

イ 適合証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2の床面積(1)の区分に応じた額 ÷ 認定申請戸数 × 認定戸数
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 × 認定戸数

3 長期優良住宅建築等計画の認定の申請に際して、建築基準法第6条第1項に規定する建築基準関係規定に適合するかどうかの審査の申出があった場合の取扱い（法第6条第2項）

【1申請当たり（1戸当たり）手数料】

認定手数料 = 認定基準等審査事務分 + 通常の建築確認手数料 + 必要な場合は構造計算適合性判定
（以下、「適判」という。）手数料

上記1, 2のそれぞれの額 +

申請に係る建築物について建築確認（必要な場合は適判分を含む）の申請があったものとみなした
場合の手数料の額 ÷ 認定申請戸数 × 認定戸数

4 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

5 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	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