

【 抜 粋 】
認定申請時の添付は不要

長期優良住宅 認定申請書作成の手引き

(既存版)

(令和 7 年 4 月 1 日版)

【 抜 粋 】 認定申請時の添付は不要

はじめに

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年 12 月 25 日法律第 87 号）において、長期に渡り良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の建築及び維持保全に関する計画を所管行政庁が認定する制度が創設され、平成 21 年 6 月より制度運用が開始された。

また、増築又は改築に係る長期優良住宅認定が平成 28 年 4 月より制度運用が開始された。

今般、良質な既存住宅を長期優良住宅として認定することを目的として、建築（住宅の新築、増築又は改築）行為を伴わない既存住宅に係る認定制度（以下、「既存認定」という。）が創設され、令和 4 年 10 月 1 日より制度運用が開始された。

認定申請方法等について本手引きで定めることとする。

1 章. 長期優良住宅維持保全計画の認定等

1. 既存認定の対象

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 6 項および第 7 項に規定されているとおり、住宅のうち、構造及び設備が長期使用構造等に該当すると認められるものについて、維持保全に関する計画を作成し所管行政庁の認定を申請することができる。

長期使用構造等基準の適用については、原則として新築後に増改築工事を行っていない場合は新築時点における新築基準を、増改築工事を行っている場合は増改築時点における増改築基準を適用することとなる。なお、長期優良住宅制度の創設前に新築された住宅、増改築基準の創設前に増改築された住宅については、新築時及び増改築時に認定を受けることはできず、参照すべき基準もなかったため、創設当初（平成 28 年 4 月 1 日時点）の増改築基準を適用する。但し、省エネルギー対策に係る基準についてはこれによらず、新築時期および増改築時期によって定められた基準を適用する必要がある点に留意すること。

また、住戸面積の基準の適用については、次のとおりとなる。一戸建ての住宅の場合は、床面積の合計が 75 m²以上※¹となり、共同住宅等の場合は、令和 4 年 9 月 30 日までに新築又は増改築工事を行った場合（令和 4 年 10 月 1 日以降に増改築工事を行った場合を除く。）は、床面積の合計が 55 m²以上※²、令和 4 年 10 月 1 日以降に新築又は増改築工事を行った場合は、床面積の合計が 40 m²以上※²となる。

※ 1 地域の実情を勘案して所管行政庁が 55 m²を下回らない範囲内で別に定める場合には、その面積以上

※ 2 地域の実情を勘案して所管行政庁が 40 m²を下回らない範囲内で別に定める場合には、その面積以上

なお、ここでの増改築とは、法第 2 条第 4 項に規定する長期使用構造等とするための増改築工事を含み、かつ工事後の住宅が増改築基準に適合する工事をいう。したがって、長期使用構造等と関係のない工事のみの場合は該当しないことに留意する必要がある。あわせて、法における「改築」は建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）における取扱いと必ずしも同一でなく、耐震改修工事や断熱改修工事等を法における「改築」と取扱うことは差し支えない

【 抜 粋 】
認定申請時の添付は不要

ことに留意されたい。

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年 12 月 5 日法律第 87 号）
第二条第 2 項
この法律において「建築」とは、住宅を新築し、増築し、又は改築することをいう。
第五条
住宅の <u>建築</u> をしてその構造及び設備を長期使用構造等とし、自らその建築後の住宅について長期優良住宅として維持保全を行おうとする者は、国土交通省令で定めるところにより、当該住宅の建築及び維持保全に関する計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。

【増改築基準適用の対象となる工事の例】

性能項目等	該当する工事の例
劣化対策	・ 外壁に通気層を設けた構造とする工事 ・ 雨樋の設置工事※¹
耐震性	・ 筋交又は面材を設置し耐力壁とする工事 ・ 屋根改修により、耐震性を向上する工事 ・ 耐震改修工事
省エネルギー性	・ 断熱材をグレードアップする工事 ・ 複層ガラス、内窓の設置などを行い開口部の断熱性能を向上する工事 ・ 一次エネルギー消費量を低減する空気調和設備、照明設備、給湯設備、太陽光発電設備等の設置
維持管理・更新の容易性	・ 内面が清掃に支障を及ぼさないように平滑であり、たわみ、変形が生じないように専用配管を交換する工事 ・ コンクリートに埋まっている給排水管を点検等が行いやすい位置に移設する工事 ・ 配管に掃除口を設ける工事
高齢者等対策※ ²	・ 手すりの設置工事 ・ 昇降機の新設、改修工事

※ 1 木造のみ

※ 2 共同住宅等の共用部分のみ

【増改築基準適用の対象外となる工事の例】

以下の例に掲げるような工事のみである場合は、性能向上工事とはいえないため、認定対象工事とはみなすことはできない。

該当しない工事の例	該当しない理由
劣化した部材の補修	劣化事象の補修はあくまでも元の状態に戻すだけの工

【 抜 粋 】
認定申請時の添付は不要

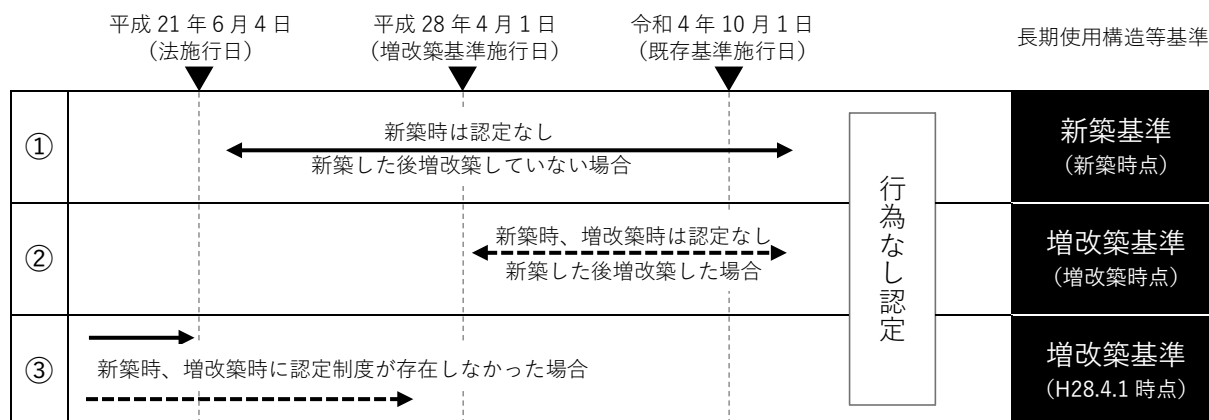
	事であり、性能向上はしないため、「長期使用構造等とするための工事」にあたらなない。
故障した設備機器の補修	劣化事象の補修はあくまでも元の状態に戻すだけの工事であり、性能向上はしないため、「長期使用構造等とするための工事」にあたらなない。
室内建具の設置・交換	「長期使用構造等」に関連がないため。
トイレ設備の設置・交換	「長期使用構造等」に関連がないため。
屋根・外壁への遮熱塗料塗布	効果が証明されておらず、評価に反映できないため。
専用部のバリアフリー改修 (段差解消、廊下拡幅、手すり設置等)	「長期使用構造等」に関連がないため。
屋根・外壁の塗装 防水工事	「長期使用構造等」に関連がないため。

なお、居住環境への配慮、自然災害への配慮に係る基準については、災害リスク等や周辺環境への影響等を鑑み、所管行政庁への認定申請時点の基準を適用し、また維持保全に係る基準も認定申請時点の基準を適用する。

また、増改築の有無や新築又は増改築の時期により適用される基準が異なることから、次頁において基準適用関係を図示する。

【 抜 粋 】 認定申請時の添付は不要

■認定基準の適用の考え方



※居住環境への配慮、自然災害への配慮に係る基準については、増改築の有無や新築又は増改築の時期に係わらず、認定申請時点の基準を適用する。

— 凡例 —

- ① 平成 21 年 6 月 4 日以降に新築した後、増改築していない場合
- ② 平成 28 年 4 月 1 日以降に増改築した場合
- ③ 平成 21 年 6 月 3 日以前に新築（②の場合を除く）し、又は平成 28 年 3 月 31 日以前に増改築した場合



※ここでの「新築時」又は「増改築時」とは、当該新築又は増改築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請がされていた場合の申請の時点を指しており、それぞれ以下の方法により確認することが想定される。

【新築の時期を確認する方法】

- ・ 確認済証の交付日
- ・ 台帳記載事項証明書に記載の確認済証交付日
- ・ 確認申請が不要な地域に住宅を建築した場合には、建築工事届の申請日 等

【増改築の時期を確認する方法】

- ・ 確認済証の交付日
- ・ 台帳記載事項証明書に記載の確認済証交付日
- ・ 確認申請が不要な地域に住宅を建築した場合には、建築工事届の申請日
- ・ 建築確認を要さない増改築工事の場合は、工事請負契約書等の契約締結日 等

また、増改築した後に申請する場合は、法第 2 条第 4 項に規定する長期使用構造等とするための増改築工事を含み、かつ工事後の住宅が増改築基準に適合する工事であるかどうかを確認するため、工事内容が分かる書類として、工事請負契約書とその添付図書等の提出が想定される。

【 抜 粋 】
認定申請時の添付は不要

なお、省エネルギー対策に係る既存基準について、新築基準及び増改築基準における改正と同様に、一次エネルギー消費量等級に係る基準を追加するとともに、住宅を新築又は増改築をした時期に応じた基準を以下のとおり適用することとする。

		新築時期		
		平成21 年 6 月 3 日以前	平成21 年 6 月 4 日以降かつ 令和 4 年 9 月 30 日以前	令和 4 年10 月 1 日以降
増 改 築 時 期	なし	【住宅全体】 断熱等級 4（結露防止対策 を除く） 及び一次エネ等級 4	【住宅全体】 断熱等級 4 及び一次エネ等級 4	【住宅全体】 断熱等級 5 及び 一次エネ等級 6
	令和 7 年 3 月 31 日 以前	【住宅全体】 断熱等級※及び一次エネ等級 4 ※増改築をしない（していない）部分にあっては結露防止対策 を要しない		
	令和 7 年 4 月 1 日 以降	【増改築部分】 断熱等級 5 及び一次エネ等級 6 【住宅全体】注 断熱等級 4 及び一次エネ等級 4		

注：令和 4 年 9 月30 日以前に新築された住宅であっても、住宅全体が断熱等性能等級 5 及び一次エネルギー消費量等級 6 の基準に適合する場合は、増改築部分の評価は要せず、認定を受けることが可能である。