

静岡県

長期優良住宅  
ハンドブック

平成21年度

住まいづくり室  
建築確認検査室

# 目 次

## 第1章 制度概要

1 法制度・税制の概要	1
2 認定基準（概要）	3
3 認定を受けられたみなさまへ	5

## 第2章 法令等（国）

1 長期優良住宅の普及の促進に関する法律	7
2 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行期日を定める政令	15
3 長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行令	16
4 長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則	17
5 長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針	34
6 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	41
7 技術的助言等	49
8 会議配付資料	67
9 税制関係通知	87

## 第3章 条例等（県）

1 静岡県事務処理の特例に関する条例の一部を改正する条例（抄）	119
2 静岡県手数料徴収条例の一部を改正する条例（抄）	120
3 長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行細則	124
4 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号） 第6条第1項第3号に規定する良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであることの基準	130
5 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の規定による長期優良住宅建築等計画の認定事務取扱い要領	131

## 第4章 参考資料

1 静岡県における所管行政庁	143
2 居住環境基準等	144
3 認定申請フロー	146
4 認定手数料一覧	147
5 担当窓口一覧	148
6 「所管行政庁の検索ページ」におけるデータ変更要領	150
7 「長期優良住宅の設計を行う建築士事務所」のご案内	159

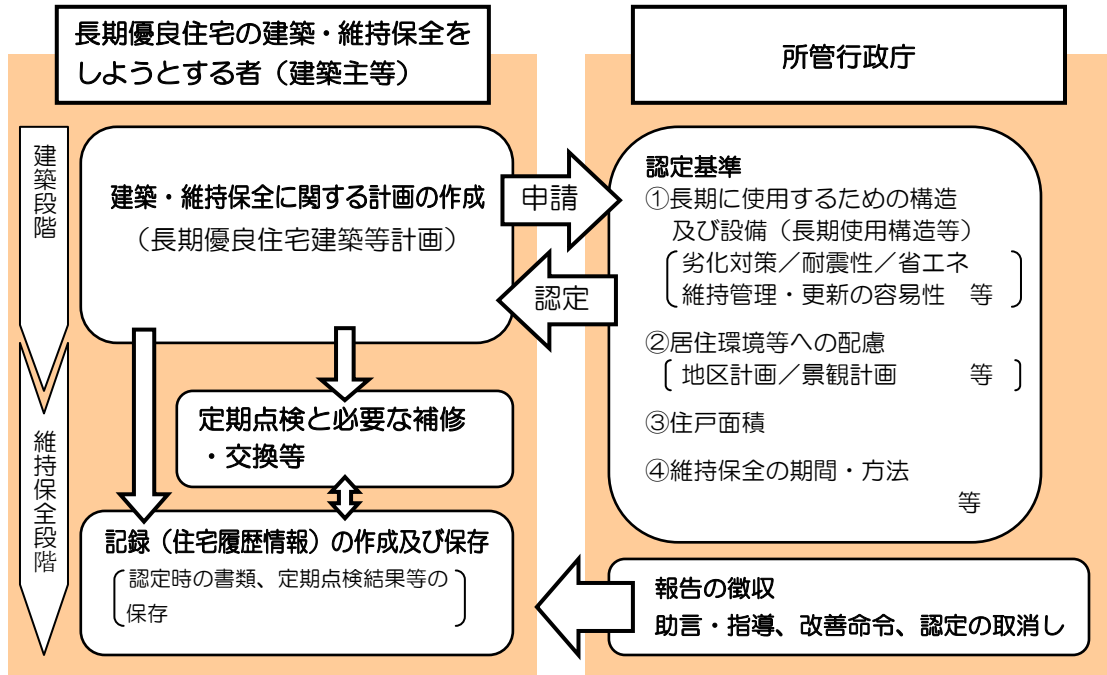
# 『長期優良住宅の普及の促進に関する法律』

(平成 20 年法律第 87 号・平成 21 年 6 月 4 日施行)

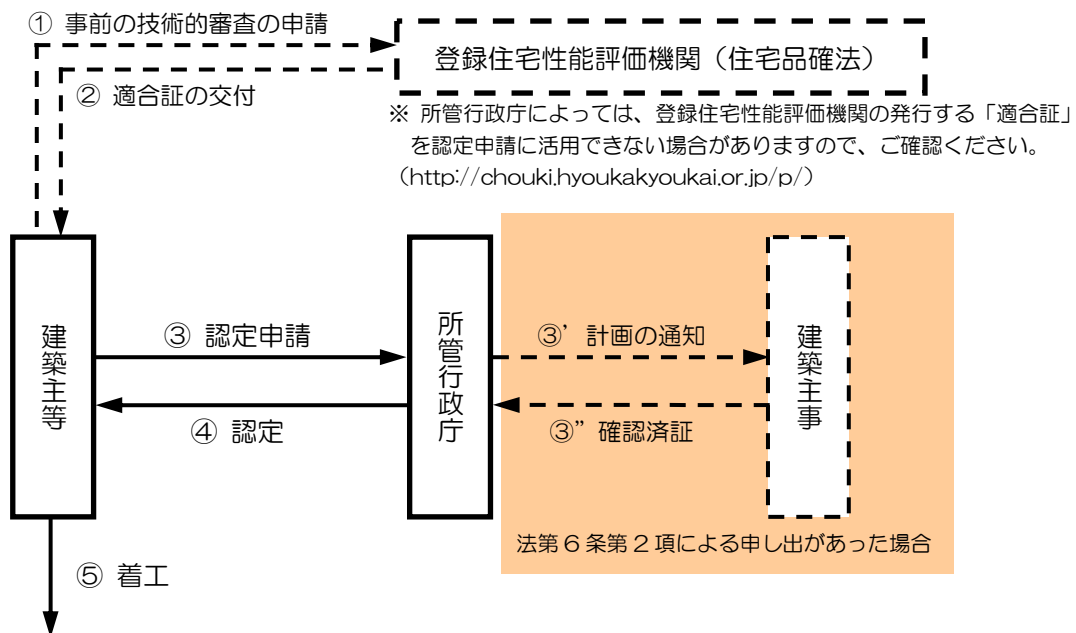
## 目的

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅（長期優良住宅）の普及を促進することで、環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを将来世代に継承することで、より豊かでやさしい暮らしへの転換を図る。

## 概要



## 認定の流れ



※詳しくは、[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000006.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html) を参照してください。

## 認定長期優良住宅に対する税の特例措置

	一般住宅	認定長期優良住宅																																														
<b>所得税 *1</b> <b>(ローン減税)</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>居住開始年</th> <th>控除対象限度額</th> <th>控除率</th> <th>控除期間</th> <th>最大控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H21</td> <td>5000万円</td> <td rowspan="5" style="text-align: center;">1.0%</td> <td rowspan="5" style="text-align: center;">10年間</td> <td>500万円</td> </tr> <tr> <td>H22</td> <td>5000万円</td> <td>500万円</td> </tr> <tr> <td>H23</td> <td>4000万円</td> <td>400万円</td> </tr> <tr> <td>H24</td> <td>3000万円</td> <td>300万円</td> </tr> <tr> <td>H25</td> <td>2000万円</td> <td>200万円</td> </tr> </tbody> </table>	居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額	H21	5000万円	1.0%	10年間	500万円	H22	5000万円	500万円	H23	4000万円	400万円	H24	3000万円	300万円	H25	2000万円	200万円	<table border="1"> <thead> <tr> <th>居住開始年</th> <th>控除対象限度額</th> <th>控除率</th> <th>控除期間</th> <th>最大控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H21</td> <td>5000万円</td> <td rowspan="3" style="text-align: center;">1.2%</td> <td rowspan="3" style="text-align: center;">10年間</td> <td>600万円</td> </tr> <tr> <td>H22</td> <td>5000万円</td> <td>600万円</td> </tr> <tr> <td>H23</td> <td style="color: red;">5000万円</td> <td>600万円</td> </tr> <tr> <td>H24</td> <td style="color: red;">4000万円</td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">1.0%</td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">10年間</td> <td>400万円</td> </tr> <tr> <td>H25</td> <td style="color: red;">3000万円</td> <td>300万円</td> </tr> </tbody> </table>	居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額	H21	5000万円	1.2%	10年間	600万円	H22	5000万円	600万円	H23	5000万円	600万円	H24	4000万円	1.0%	10年間	400万円	H25	3000万円	300万円
居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額																																												
H21	5000万円	1.0%	10年間	500万円																																												
H22	5000万円			500万円																																												
H23	4000万円			400万円																																												
H24	3000万円			300万円																																												
H25	2000万円			200万円																																												
居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額																																												
H21	5000万円	1.2%	10年間	600万円																																												
H22	5000万円			600万円																																												
H23	5000万円			600万円																																												
H24	4000万円	1.0%	10年間	400万円																																												
H25	3000万円			300万円																																												
<b>所得税 *2</b> <b>(投資型減税)</b>	—————	標準的な性能強化費用相当額(上限 1000万円)の 10%相当額を、その年の所得税額から控除																																														
<b>登録免許税</b>	①保存登記 1.5/1000 ②移転登記 3.0/1000 ③抵当権設定登記 1.0/1000	①保存登記 <span style="color: red;">1.0</span> /1000 ②移転登記 <span style="color: red;">1.0</span> /1000 ③抵当権設定登記 1.0/1000																																														
<b>不動産取得税</b>	1200万円控除	<span style="color: red;">1300万円</span> 控除																																														
<b>固定資産税</b>	【戸建】 1～3年目 1/2軽減 【マンション】 1～5年目 1/2軽減	【戸建】 1～ <span style="color: red;">5</span> 年目 1/2軽減 【マンション】 1～ <span style="color: red;">7</span> 年目 1/2軽減																																														

\*1. 控除額が所得税額を超える場合は、一定額を、個人住民税から控除することができます(当該年分の所得税の課税総所得金額等に5%を乗じて得た額(最高9.75万円)を限度)。

\*2. 控除額がその年の所得税額を超える場合は、翌年分の所得税額から控除することができます。

## 認定長期優良住宅に対する住宅ローンの供給支援

### 【長期優良住宅に対応した住宅ローンの供給支援】

民間金融機関が、認定長期優良住宅について最長50年の住宅ローンを供給できるよう、住宅金融支援機構が支援(フラット50)。

### 【優良住宅取得(フラット35S)の拡充】

住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度(フラット35S)において、認定長期優良住宅等に係る金利優遇(0.3%金利引き下げ)の期間を当初10年間から20年間に延長。

### お問合せ先

「認定」に関すること：国土交通省住宅局住宅生産課

「税制」に関すること：国土交通省住宅局住宅総合整備課

「融資」に関すること：(独)住宅金融支援機構お客様コールセンター TEL 0570-0860-35

TEL 03-5253-8111

# 長期優良住宅の認定基準(概要)

性能項目等	概要
劣化対策	<p>○数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・通常想定される維持管理条件下で、構造躯体の使用継続期間が少なくとも100年程度となる措置。</li> </ul> <p>[鉄筋コンクリート造]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・セメントに対する水の比率を低減するか、鉄筋に対するコンクリートのかぶりを厚くすること。</li> </ul> <p>[木造]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・床下及び小屋裏の点検口を設置すること。</li> <li>・点検のため、床下空間の一定の高さを確保すること。</li> </ul>
耐震性	<p>○極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模地震力に対する変形を一定以下に抑制する措置を講じる。</li> </ul> <p>[層間変形角による場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模地震時の地上部分の各階の安全限界変形の当該階の高さに対する割合をそれぞれ1/100以下(建築基準法レベルの場合は1/75以下)とすること。</li> </ul> <p>[地震に対する耐力による場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法レベルの1.25倍の地震力に対して倒壊しないこと。</li> </ul> <p>[免震建築物による場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅品確法に定める免震建築物であること。</li> </ul>
維持管理・更新の容易性	<p>○構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理(清掃・点検・補修・更新)を容易に行うために必要な措置が講じられていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・構造躯体等に影響を与えることなく、配管の維持管理を行うことができること</li> <li>・更新時の工事が軽減される措置が講じられていること 等</li> </ul>
可変性	<p>○居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること。</p> <p>[共同住宅]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・将来の間取り変更に応じて、配管、配線のために必要な躯体天井高を確保すること。</li> </ul>

性能項目等	概要
バリアフリー性	<p>○将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースが確保されていること。</p> <p>・共用廊下の幅員、共用階段の幅員・勾配等、エレベーターの開口幅等について必要なスペースを確保すること。</p>
省エネルギー性	<p>○必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。</p> <p>・省エネ法に規定する平成11年省エネルギー基準に適合すること。</p>
居住環境	<p>○良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。</p> <p>・地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの内容と調和が図られること。</p>
住戸面積	<p>○良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。</p> <p>〔一戸建ての住宅〕</p> <p>・75㎡以上(2人世帯の一般型誘導居住面積水準)</p> <p>〔共同住宅等〕</p> <p>・55㎡以上(2人世帯の都市居住型誘導居住面積水準)</p> <p>※一戸建ての住宅、共同住宅等とも、少なくとも1の階の床面積が40㎡以上(階段部分を除く面積)</p> <p>※一戸建ての住宅、共同住宅等とも、地域の実情に応じて引上げ・引下げを可能とする。ただし、一戸建ての住宅55㎡、共同住宅等40㎡(いずれも1人世帯の誘導居住面積水準)を下限とする。</p>
維持保全計画	<p>○建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。</p> <p>・維持保全計画に記載すべき項目については、①構造耐力上主要な部分、②雨水の浸入を防止する部分及び③給水・排水の設備について、点検の時期・内容を定めること。</p> <p>・少なくとも10年ごとに点検を実施すること。</p>

■具体的な内容は、「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）」をご確認下さい。

# 長期優良住宅の認定を受けられたみなさまへ

## 認定後に行っていただくこと

### ■ 計画どおりの建築とメンテナンスをしましょう

認定を受けられた方は、認定を受けた計画に基づき建築をし、建築完了後は、計画に基づいてメンテナンスを行ってください。

### ■ 建築やメンテナンスの記録を保存しましょう

認定を受けられた方は、認定長期優良住宅の建築やメンテナンスの状況に関する記録を作成・保存してください。（裏面参照）

## こんなときは手続きが必要です

### ■ 認定を受けた計画を変更しようとするとき

認定を受けられた方は、認定を受けた計画を変更するときは、あらかじめ所管行政庁の認定を受ける必要があります。（法第8条第1項）

※ 建築だけでなく維持保全に関する部分を変更しようとする場合も同様です。

※ 法第5条第3項の規定による申請に基づき認定を受けた分譲事業者の方は、認定を受けた計画に係る住宅の譲受人を決定した日から3ヶ月以内に、譲受人と共同して所管行政庁に変更の認定を申請してください。（法第9条第1項）

### ■ 認定長期優良住宅を相続や売買するとき

相続・売買等により認定計画実施者の地位を引き継ぐ場合は、所管行政庁の承認が必要となります。（法第10条）

## ご注意いただきたいこと

### ■ 所管行政庁から報告を求められたとき

工事完了の報告など、認定長期優良住宅の建築・維持保全の状況について、所管行政庁より、報告を求められることがあります。（法第12条）

その際は、建築やメンテナンスの状況に関する記録（住宅履歴情報）等の活用により報告を行ってください。

※ 所管行政庁から報告を求められたときに、報告をしない、又は虚偽の報告をした者は、30万円以下の罰金に処せられることがあります。

### ■ 認定の取消し

以下の場合に該当すると、所管行政庁から認定を取り消されることがありますので、留意してください。（法第14条第1項）

- ・ 認定を受けられた方が計画に従って建築・維持保全を行わず、所管行政庁に改善を求められ、従わない場合。
- ・ 認定を受けた分譲事業者の方が譲受人を決定しない、または決定しても変更の認定申請をしていないことにより、所管行政庁に改善を求められ、従わない場合。

## 認定長期優良住宅における記録の作成と保存について

認定を受けられた方は、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」第11条第1項に基づき、認定長期優良住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録を作成し、これを保存する必要があります。（電子データ等による作成・保存も可）

省令	概要	
	作成・保存する項目	記載されている図書の例
第14条 第1項	認定を受けた長期優良住宅の建築と維持保全の以下の項目の情報について記載した図書を作成し、保存する。	
	第1号 長期優良住宅建築等計画に記載する事項 ・住宅の位置 ・住宅の構造及び設備 ・住宅の規模 ・維持保全の方法及び期間 ・建築及び維持保全に係る資金計画 等	・長期優良住宅建築等計画 (第1号様式)
	第2号 認定通知に記載される事項 ・認定を受けたこと ・認定年月日 ・認定を受けた者の氏名 ・認定番号	・認定通知書 (第2号様式)
	第3号 変更認定があった場合 ・変更認定があったこと ・変更認定年月日 ・変更の内容	・変更認定申請書及び変更認定通知書 (第3号様式又は第5号様式) ・変更認定通知書 (第4号様式)
	第4号 地位の承継について承認を受けた場合 ・地位の承継があったこと ・承認を受けた者の氏名 ・地位の承継があった年月日 ・承認を受けた年月日	・承認申請書 (第6号様式) ・承認通知書 (第7号様式)
	第5号 所管行政庁より報告を求められた場合 ・報告を求められたこと ・報告した年月日 ・報告内容	・報告した内容を記載した図書
	第6号 所管行政庁より命令を受けた場合 ・命令を受けたこと ・命令を受けた年月日 ・命令の内容	・所管行政庁の命令を記載した通知
	第7号 所管行政庁から助言又は指導を受けた場合 ・助言又は指導を受けたこと ・助言又は指導を受けた年月日 ・助言又は指導の内容	・所管行政庁の助言又は指導を 記載した通知
	第8号 認定申請した住宅の設計内容等 ・住宅の構造及び設備が長期使用構造等 であることの説明 等 (省令第2条第1項を参照)	・設計図書 等
	第9号 認定申請に変更があった場合の設計内容等 ・上に同じ	//
第10号 実施した維持保全（点検・補修等）の内容等 ・維持保全を行ったこと ・維持保全を行った年月日 ・維持保全の内容 ・維持保全を委託した場合の委託先	・維持保全を委託した場合、契約書、 実施報告書等	

### ■ お問い合わせ先

国土交通省住宅局住宅生産課

TEL 03-5253-8111 (内 39429)