

長期優良住宅建築等計画等の認定

新座市では、『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）の施行により、次のとおり認定申請等の手続きをしております。
申請書類等、ご不明な点がございましたら、建築審査課にお問い合わせ下さい。

長期優良住宅について

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が構造及び設備に講じられた住宅の普及の促進を目的として、「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 日から施行されました。

この法律は、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へ移行することが重要とされる住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）の趣旨にかんがみて制定されたもので、住宅を長期にわたり使用することにより、住宅の解体や除却に伴う廃棄物の排出を抑制し、環境への負荷を低減するとともに、建替えに係る費用の削減によって国民の住宅に対する負担を軽減し、より豊かで、より優しい暮らしへの転換を図ることを目的としています。

長期優良住宅の建築・維持保全を行おうとする方は、建設地の*所管行政庁へ法律に規定された措置が講じられた住宅の建築及び維持保全に関する計画（長期優良住宅建築等計画）を申請して、認定を受けることができます。

なお、当該認定を受けた住宅は、住宅ローン減税等の税制上の優遇を受けることができます。

* 所管行政庁とは、建築基準法に定める特定行政庁又は限定特定行政庁となります。

[長期優良住宅法関連情報及び税制優遇等の詳細は国土交通省 HP を御覧ください](#)

認定基準

本市の基準は下記のとおりです。認定を受けるには、全ての項目で基準を満たすことが必要となります。

認定基準項目		認定基準
長期使用構造 (※登録住宅性能評価機関の事前審査による)	構造躯体等の劣化対策	<u>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</u> (平成 21 年国土交通省告示第 209 号)(国土交通省 HP を御覧ください)
	耐震性	
	可変性	
	維持管理・更新の容易性	
	高齢者等対策	
維持保全・資金計画		
住戸面積		(一戸あたりの床面積) 戸建て住宅： 75 m²以上 共同住宅等： 40 m²以上 ※ただし、少なくとも 1 の階の床面積が 40 m ² 以上(階段部分を除く)
居住環境 (地区計画など区域の詳細内容については、建設地の市町村又は居住環境基準所管窓口へお問い合わせください。)		<ul style="list-style-type: none"> ○ 地区計画区域内における取扱い 地区計画のうち、地区整備計画が定められている区域内において、申請建築物が当該地区整備計画に適合していること。 ○ 景観計画区域内における取扱い 景観計画の区域内において、申請建築物が届出対象となる場合、当該景観計画に適合していること。 ○ 都市計画施設等区域における取扱い 原則、次の区域内に建築しないこと。 <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法第四条第四項に規定する促進区域の区域 ・都市計画法第四条第六項に規定する都市計画施設の区域 ・都市計画法第四条第七項に規定する市街地開発事業の施行区域 ・都市計画法第四条第八項に規定する市街地開発事業等予定区域の区域 ・住宅地区改良法第八条第一項の告示があった日後における同法第二条第三項に規定する改良地区の区域
災害配慮 (地すべり防止区域など区域の詳細内容については、建築地の災害配慮基準所管窓口へお問い合わせください。)		<ul style="list-style-type: none"> ○ 災害への配慮の基準における取扱い 原則、次の区域内に建築しないこと。 <ul style="list-style-type: none"> ・地すべり等防止法第 3 条第 1 項に規定する地すべり防止区域 ・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項に規定する急傾斜地崩壊危険区域 ・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 9 条第 1 項に規定する土砂災害特別警戒区域

認定手続きについて

事前に登録住宅性能評価機関が行う技術的審査(認定基準に適合しているかどうかの審査)及び、建築主事又は指定確認検査機関が行う建築確認の手続きを行ってください。

長期優良住宅建築等計画の**認定申請**は、申請に必要な書類等に、事前審査で交付された「**確認書又は住宅性能評価書**」(長期使用構造等である旨が記載されたもの)と「**確認済証**」を添えて**建築審査課へ提出**いただきます。

居住環境基準及び災害配慮基準については、技術的審査に先立って、建設地が地区整備計画などの区域であるかどうか、計画が基準を満たすかどうかについて各担当窓口で確認していただく必要があります。

(注意)

長期優良住宅建築等計画の認定を受ける場合、認定申請後の着工は可能となりますが、万一、申請取り下げ等が生じた場合など、着工後の再申請では、認定できませんのでご注意ください。

また、認定を受けた住宅の工事が完了したときは、「**工事完了報告書**」の提出をしていただきます。「**工事完了報告書**」には、以下の書類を添付してください。

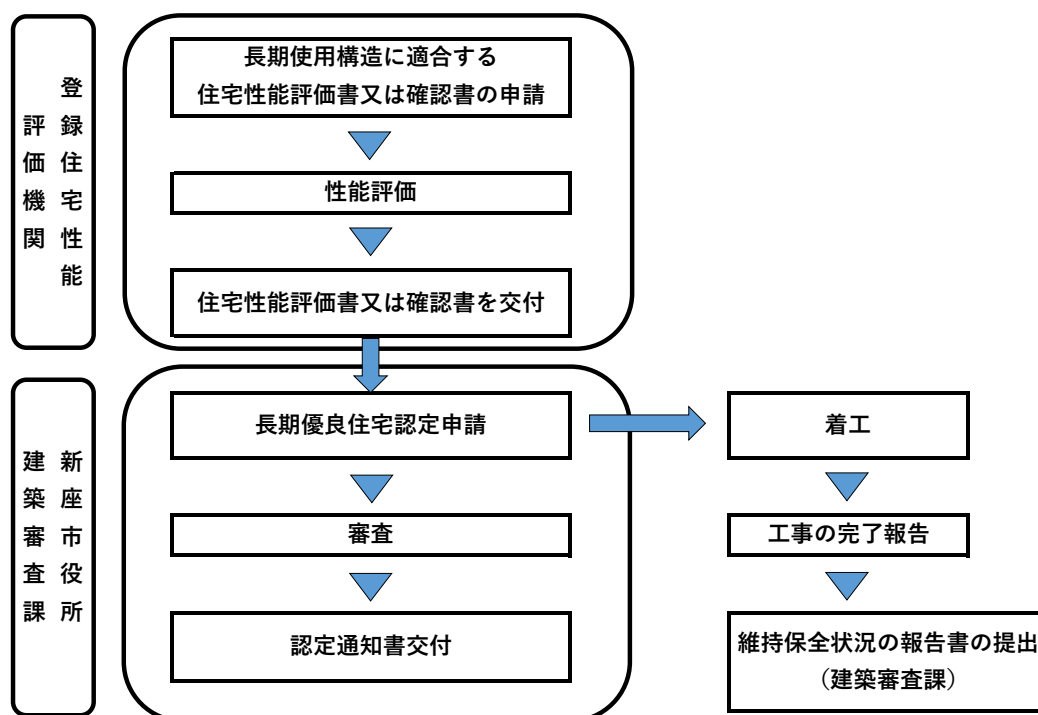
- 1 建築基準法に基づく検査済証の写し**
- 2 建築士による工事監理報告書の写し**
(ない場合は、工事の受注者による工事完了報告書の写し)
- 3 長期優良住宅建築等計画の認定通知書の写し**

登録住宅性能評価機関での技術的審査については、各機関へお問い合わせください。

[事前の技術的審査実施機関一覧\(一般社団法人 住宅性能評価・表示協会 HPを御覧ください\)](#)

※一般社団法人 住宅性能評価・表示協会では、長期優良住宅建築等計画の認定に関して、事前相談に応じています。

認定申請手続きの流れ



長期優良住宅の申請手数料

本市の認定審査には、次の表のとおり手数料が必要となります。

◎事前審査で交付された確認書又は住宅性能評価書（長期使用構造等である旨が記載されたもの）がある新築の場合の手数料

区分		認定申請 (法第5条 第1項から 第5項)	計画変更 認定 (法第8条 第1項)	譲受人の決 定に伴う 変更認定 (法第9条 第1項及び 第3項)	地位承継 の承認(法 第10条)
住宅の種類	建築物の床面積				
一戸建て		8,000	4,000	2,200	2,200
共同住宅等	500㎡以下	17,000	8,500	2,200	2,200
	500㎡超～1,000㎡以下	28,000	14,000		
	1,000㎡超～2,500㎡以下	52,000	26,000		
	2,500㎡超～5,000㎡以下	78,000	39,000		
	5,000㎡超～10,000㎡以下	115,000	57,500		
	10,000㎡超～20,000㎡以下	199,000	99,500		
	20,000㎡超～30,000㎡以下	257,000	128,500		
30,000㎡超	300,000	150,000			

※手数料は、建築審査課窓口で発行する納付書により、本庁舎2階埼玉りそな銀行新座市役所出張所にて納付していただきます。

※長期使用構造等である旨が記載された確認書又は住宅性能評価書がない場合、建築確認の併願を行う場合の手数料については、別途、建築審査課にお問い合わせください。

※法第6条第2項に基づき、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を申し出された場合、手数料条例で定める建築確認申請の審査手数料を上記表の額に加算します。

※上記の建築確認申請を申し出された建築物が構造計算適合性判定を必要とするものであった場合、別に定める構造計算適合性判定手数料を上記表の額に併せて加算します。

※既存住宅の増改築及び建築行為を伴わない既存住宅の場合の認定申請手数料については、別途、建築審査課にお問い合わせください。（認定申請前に事前相談が必要となります。）