

3分でわかる!

超実用[建築法規]講座

第1回 | 長期優良住宅の手続き

建築法規の「旬」な情報を

分かりやすくかみ砕いて解説するこのコーナー。

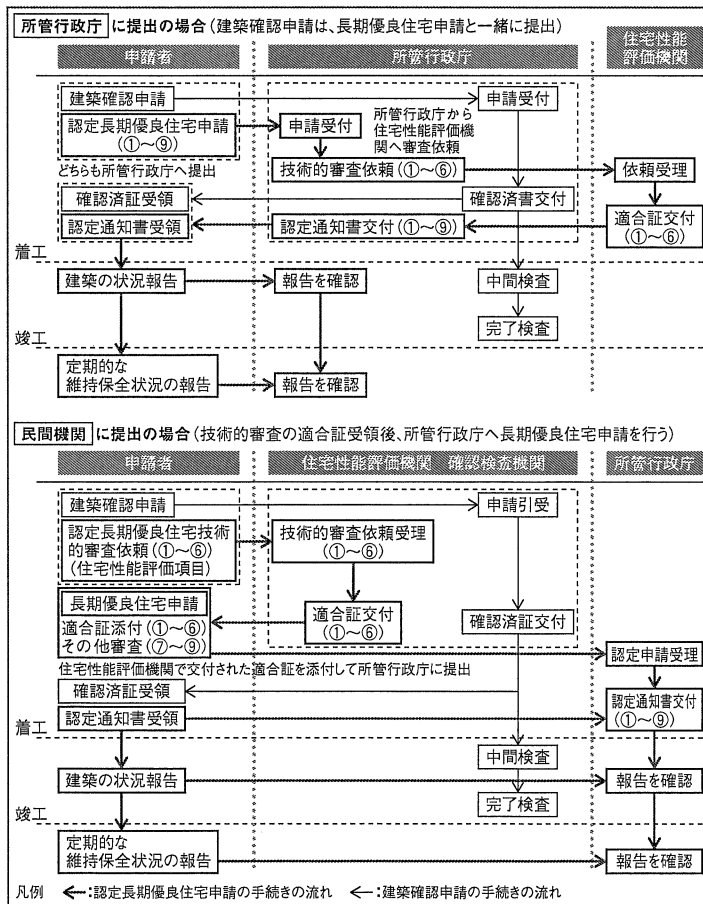
今回は、2009年6月4日に施行される認定長期優良住宅のいきさつと、手続きの方法についてです。

文:グッド・アイズ建築検査機構 ワンストップN確認審査員

表1 「認定長期優良住宅申請」の留意すべき項目

技術的審査	① 劣化対策	構造別に留意事項多数あり(評価等級3+α)
	② 耐震性	建築基準法レベルの1.25倍以上または免震構造など
	③ 維持・管理・更新の容易性	掃除口、床下点検経路の確保
	④ 可変性	共同住宅および長屋に適用
	⑤ バリアフリー性	共同住宅などに適用
	⑥ 省エネルギー性	省エネ法次世代基準に適合(評価等級4)
その他審査	⑦ 居住環境	建築協定・景観協定等区域内の場合は遵守
	⑧ 住戸面積	戸建住宅:75㎡以上、共同住宅:55㎡以上など
	⑨ 維持保全計画	将来的な住宅の維持保全のための点検、修繕、改良などの計画

表2 「確認申請」と「認定長期優良住宅申請」の具体的な手続きイメージ



1 なぜこの法律ができたの？
 現在、日本の住宅の平均築後年数は、約30年（イギリス約77年、アメリカ約55年）と短く、既存住宅の流通シェアも、13%（イギリス88%、アメリカ72%）と、著しく少ない状況です。
 環境問題を背景に、今までのストック型の社会へと、住宅政策から

2 どのような基準があるの？
 長期優良住宅となるには、必要な条件を満たしたうえで認定される必要があります。「表1」の留意点としては、表1の9項目が挙げられます。この9項目は、

大きく分けて①~⑥の「技術的審査」と、⑦~⑨の「その他審査」に分けられます。
 「技術的審査」は、「住宅性能評価」10項目中の6項目です。したがって、この6項目は、登録住宅性能評価機関で審査されることになるでしょう。「その他審査」は、「建築後の定期的な点検、維持管理」などが主な要件となり、所管行政庁で審査されます。

3 手続きの流れは？
 確認申請と併せた手続きの流れは、大きく分けて2つのパターンが考えられます。「表2」。
 現在、所管行政庁での体制づくりが急がれており、手続きフロー、認定手数料や添付図書などは、5月中旬ごろ決定・公表される予定です。
 今回は、「認定基準の留意点」を掘り下げます。

3分でわかる!

超実用【建築法規】講座

第2回 | 長期優良住宅の「住宅履歴書」とは?

建築法規の「旬」な情報を
分かりやすくかみ砕いて解説するこのコーナー。
今回は、認定長期優良住宅の認定基準内容の留意点と、
維持保全計画の住宅履歴書についてです。

文: グッド・アイズ建築検査機構
ワンストップN確認検査員

表 国土交通省で検討されている「蓄積すべき住宅履歴情報」項目(戸建住宅)

新築段階

項目名	書類	
建築確認	地盤調査	地盤調査報告書(敷地図、試験結果表、柱状図含む)
	建築確認	確認申請書、建築計画概要書、確認済証
	工事監理	工事監理報告書
	完了検査	完了検査申請書(写し)、検査済証
開発行為	開発行為許可申請書(写し)、許可通知書	
住宅性能評価(新築)	設計住宅性能評価	設計住宅性能評価申請書、設計住宅性能評価書
	建設住宅性能評価	建設住宅性能評価申請書、建設住宅性能評価書
認定長期優良住宅	長期優良住宅建築等計画、認定通知書、変更認定申請書、変更認定通知書	
新築工事関係	意匠関係	竣工段階の図面一式
	構造関係	竣工段階の図面一式(柱・梁、接合金物リスト含む)
	設備関係	竣工段階の図面一式
	設備機器関係	機器の取扱説明書、設備機器リストなど
	その他	竣工段階までに作成された書類、図面類(各工事の記録写真、建材情報、施工打合せ記録、現場工事打合せ記録、見積書、領収書など)

維持管理段階

項目名	書類	
維持管理計画	長期修繕計画、メンテナンス計画、点検計画など	
点検・診断	自主点検 ^[※]	居住者自ら行い作成する点検記録(外装の色あせ・割れ、バルコニー鉄部のさび・変形、タイル床の割れなど)
	サービス点検	住宅供給者などに依頼して行う点検、補修の記録
	法定点検	定期調査報告書
	住宅診断	主に不動産売買時に「任意」で作成
修繕	耐震基準適合計画修繕 ^[※]	中古住宅取得時の税の軽減措置に関する情報 完了日、工事業者、工事内容を示す書類: 見積書、領収書、仕様・建材・設備情報、修繕関連工事図面、施工打合せ記録、意匠図一式、構造図一式、工事図面、工事記録写真など
	その他の修繕 ^[※]	修理完了日、修理内容を示す書類: 補修関連工事図面、工事記録写真、見積書、領収書、仕様・建材・設備情報、施工打合せ記録など
リフォーム・改修 ^[※]	完了日、工事業者、工事内容を示す書類: 見積書、領収書、改修計画書、現況平面図(解体範囲)、仕様・建材・設備機器情報、意匠図一式、構造図一式、工事図面、改修工事記録、写真(改修前と改修後の様子が分かるもの)	
認定長期優良住宅の維持保全	維持保全を委託した場合、契約書、実施報告書など	
住宅性能評価(既存)	建設住宅性能評価申請書および評価書、登録住宅性能評価機関が行った現況検査結果書類など	

不動産取引段階

項目名	書類
重要事項説明	重要事項説明書、告知書など

凡例 網かけ部分: 法令により作成が義務付けられている書類・図面

その他部分: 法令により書式などが定められている書類・図面

※ 建築主が自ら点検を行うべき項目や、書類の作成・保存がこれまで以上に求められる項目

1 認定基準での留意点は?
最近の住宅は、建築基準法や保険の義務化(住宅瑕疵担保履行法)によって、劣化対策や耐震性など、すでに相当程度長期優良住宅で求められる基準を満たしています。ただし、給排水設備配管の修繕・改修・交換を考慮した施工や、構造・省エネ対応から見込まれる2割程度の建築費の割増しについては、建築主の了解を得て

おく必要があるでしょう。
2 住宅履歴書とは?
「長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針(平21国交告208号)」の「記録の整備・活用等」という項目に、「住宅履歴書」についての記載があります。ここでは、住宅を「所有者の個人資産」であると同時に、「世代を超えて継承される社会的資産」と、位置付けています。

このため、新築・増築・点検・修繕時などには、設計図書、材料および設備、施工者などの情報か、住宅履歴書として確実に保存され、かつ蓄積されていくことが求められます。
現在、国土交通省で検討されている「蓄積すべき住宅履歴情報」の内容は、施工打合せ記録や工事記録写真、建材情報、領収書など、多岐にわたっています(表)。

特に、修繕やリフォーム・改修時には、より詳細な図面や書類を残すことが必要となるため、注意しなければなりません。
また、今回新たに「維持管理段階」の点検・診断項目で、「自主点検」がうたわれました。
前述の2割程度の建築費の割増しに加えて自主点検などが必要になることも、建築主から事前に理解を得ておきたいところです。