

国住生第 594 号  
平成 24 年 11 月 16 日

各都道府県住宅・建築主務部長 殿

国土交通省住宅局住宅生産課長

長期優良住宅の普及の促進に関する法律の運用の明確化について（技術的助言）

平素より、長期優良住宅認定制度の円滑かつ適切な運用にご尽力頂きお礼申し上げます。  
今般、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。以下「法」という。）に基づく長期優良住宅建築等計画の認定について、下記のとおり運用を明確化することといたします。

これについて、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として下記のとおり通知しますので、留意の上、適切な運用をお願いいたします。

また、貴職におかれましては、管内の所管行政庁に対しても、この旨周知いただきますようお願いいたします。

なお、一般社団法人住宅性能評価・表示協会に対して、同旨を周知していることを申し添えます。

## 記

### 1. 増改築・リフォーム等に該当しない機器の設置工事に係る手続きについて

認定長期優良住宅において、増改築、リフォーム等を行う場合の手続きについては、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律の運用の明確化について」（平成 22 年 6 月 1 日国住生第 194 号）の 1. において通知しているところであるが、増改築、リフォーム等に該当しない機器の設置工事（例：空調機器・太陽光発電用パネル等の据え付け工事）については、以下のとおり取り扱うこととする。

- (1) 既認定の等級と同等以上となること等、認定計画実施者が基準適合を適切な方法で自主的に確認している場合は、長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則（平成 21 年国土交通省令第 3 号。以下「施行規則」という。）第 7 条第 3 号に掲げる軽微な変更（住宅の品質又は性能を向上させる変更その他の変更後も認定に係る長期優良住宅建築等計画が法第 6 条第 1 項各号に掲げる基準に適合することが明らかな変更）として取り扱ってよい。

なお、当該工事により、荷重条件の変更等により既認定の耐震等級が下がる場合においては、法第 8 条に基づき長期優良住宅建築等計画の変更の認定を受けなければならないことを申し添える。

また、法第 6 条第 1 項第 3 号の規定に基づく所管行政庁が選定・公表している「居住環境基準」（「長期優良住宅の普及の促進に関する法律第 6 条第 1 項第 3 号の取扱いについて（技術的助言）」（平成 21 年 3 月 18 日国住街第 222 号））に係る軽微な変更の取扱いについては、留意すること。

- (2) ただし、(1)の場合においても、工事内容及び基準適合の確認方法については、施行規則第 14 条第 10 号に掲げる「維持保全の内容」の一とみなし、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として保存させることとする。

## 2. 認定当初より無効となる認定の取り消しについて

不適切な申請により認定を受けており当初から認定基準に適合しない状態であると認めるときや、正規の認定を受けているが認定長期優良住宅建築等計画に従って認定長期優良住宅の建築が行われておらず当初から認定基準に適合しない状態であると認めるときに、改善に必要な措置が行われず法第 14 条第 1 項の規定により計画の認定を取り消すこととなる場合は、結果として認定基準に適合している状態が存在していないことから、この取り消しにより認定は当初より無効となる。

上記の取り消しを行った場合は、法第 14 条第 2 項の規定により通知をする際、当該取り消しにより認定は当初より無効となる旨をあわせて通知されたい。

技術的助言(H24.11.16国住生第594号)1. にかかるQ&A

番号	Q	A
Q1	増改築に該当しない修繕、模様替えは全てリフォームとなるのか。	新築、増改築、リフォームにも該当しない工事があると想定しております。その例として、空調機器・太陽光発電用パネル等の据え付け工事を想定しています。
Q2	増改築・リフォーム等に該当しない機器の設置工事以外の工事であっても、等級が同等以上であれば、軽微な変更として取り扱ってよいのか。	今回の取扱いは増改築・リフォーム等に該当しない機器の設置工事について定めたものであり、それ以外について適用するものではありません。
Q3	次に掲げる行為のうち、①は「増改築・リフォームに該当しない機器の設置工事」に該当し、②は該当しないと解してよいか。 ①給水管を備えた太陽熱温水器、エアコン、換気扇、ガスコンロ、IH、省エネ型給湯器(エコキュート、エネファーム等)の取付、設置 ②上記設置に伴う筋交い等増設、配管の取り替え等を伴う便器や浴槽の交換	そのとおりです。 なお、空調機器・太陽光発電用パネルの設置においては、屋根付型設置工事を想定したものであり、屋根一体型の設置工事を行う場合に軽微な変更 に該当するかどうかは、別途、基準に適合することが明らかかどうかを確認することとなります。
Q4	増改築・リフォームに該当しない機器の設置工事において、次のような場合、 ①②は軽微な変更 ③は該当しないと解してよいか。 ①壁量計算で軽い屋根から重い屋根に変わり、等級が同等以上である場合 ②壁量計算による確認から、許容応力度計算による確認に変わり、等級が同等以上である場合 ③耐震等級3から耐震等級2に変わる場合	そのとおりです。
Q5	「基準適合を適切な方法で自主的に確認」とあるが、具体的な確認方法はどのようなものがあるか。	確認方法を限定するものではありませんが、耐震性の基準適合を確認する場合 にあっては、一つの手法として構造計算が考えられます。 また、居住環境基準への適合にあっては、選定された地区計画等の根拠法令 等で定められた内容に適合し、所管行政庁への確認や手続きが必要であれば 所定の手続きを経ることが考えられます。
Q6	基準に適合することが明らかであると判断するのは誰なのか。	軽微な変更の範囲を定めるのは所管行政庁ですが、行為自体が当該範囲に 収まっていることは、認定計画実施者の自主的な確認で足りるものと考えま す。

技術的助言(H24.11.16国住生第594号)1. にかかるQ&A

番号	Q	A
Q7	<p>該当する軽微な変更があった場合、どのような手続きになるのか。                      工事内容及び基準適合の確認方法について、工事完了報告の際に記録を求めたり、法第12条により状況報告を求めたりすることとしてよいか。                      また、変更適合証等、技術審査を行う評価機関の書面が必要か。</p>	<p>軽微な変更における手続きについては、従来とられている方法で結構です。なお、ご提案の方法も一つの手法と考えます。                      また、技術審査を行う評価機関の書面は不要と考えます。</p>
Q8	<p>保存させる「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」としてどのようなものが必要であるか。</p>	<p>認定計画実施者が基準適合を適切な方法で自主的に確認している場合は、工事内容と基準適合の範囲内である旨の記述をし、確認に用いた書類等必要と思われる図書を適切に保存させることにより足りると考えます。</p>
Q9	<p>機器の設置工事が、住宅本体の建築工事中であっても、工事完了後であっても取扱いは同じか。</p>	<p>同じです。</p>