

国住生第194号  
平成22年6月1日

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

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した。

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するので、留意の上、適切な運用をお願いします。

#### 記

##### 1. 新築住宅として認定を受けた長期優良住宅建築等計画の変更について

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は、法第8条に基づく長期優良住宅建築等計画の変更が必要となる。

この場合、変更計画を認定をするには、変更部分を含めた住宅全体の計画が、新築住宅に適用される認定基準に適合していることが必要であるが、変更しない部分の計画については、変更申請時点における計画を用いて審査することとなる。

##### 2. 着手予定年月日の取り扱いについて

長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則（平成20年国土交通省令第3号。以下「規則」という。）第1号様式に基づく認定申請書等に記載が必要な着手予定年月日に

については、それぞれ申請時点の着手予定年月日を記載する。認定時点で実際に着手した年月日又は着手予定年月日が申請時のものと異なっても法第8条に基づく手続きによって着手予定年月日の変更を行うことを要しない。

ただし、申請時点ですでに着手予定年月日を過ぎているものなど、申請時点の着手予定年月日として不適切な場合は訂正を求める必要がある。

### 3. 譲渡人の決定の予定時期について

規則第1号様式に基づく認定申請書等に記載が必要な譲渡人の決定の予定時期よりも早く譲受人が決定した場合は、法第9条に基づく変更申請をすることで足り、法第8条に基づく手続きによって譲受人の決定の予定時期の変更を行うことは要しない。

### 4. 建築基準法第40条に基づく条例の適用について

建築基準法（昭和25年法律第201号）第40条に基づく地方公共団体の条例による制限の附加は、法第6条第1項第1号に規定する長期使用構造等に係る認定基準に影響を与えない。

### 5. 階段部分の床面積の取扱いについて

法第6条第1項第2号及び同号に基づく規則第4条により、住戸の少なくとも一の階の床面積が、階段部分を除いて40㎡以上でなければならないこととされているのは、床面積のうち生活空間として利用できない部分を除くためである。

従って、階段の下部が便所、収納又は廊下等で生活空間として利用できる場合は、当該床面積の算定から除外する必要はない。

### 6. 維持保全の起算日について

認定長期優良住宅の維持保全については、建築工事の完了後、譲受人が決定するまでの期間においても、必要に応じて実施される必要があることから、法第6条第1項第4号に規定する維持保全の期間については、建築工事が完了した日から起算する必要がある。