

【目次】

I	長期優良住宅建築等計画の認定制度について	- 1 -
1	はじめに	- 1 -
2	認定の基準（法第6条第1項）	- 1 -
3	認定申請手続き	- 4 -
4	認定申請手数料	- 7 -
5	変更認定申請（法第8条・計画変更の場合）	- 8 -
6	変更認定申請手数料	- 8 -
7	変更認定申請（法第9条・分譲業者が申請者で譲受人が決定した場合）	- 9 -
8	軽微な変更	- 9 -
9	認定前取り下げ	- 10 -
10	認定後取り止め	- 10 -
11	認定長期優良住宅建築等計画に基づく住宅の建築工事が完了した旨の報告書	- 10 -
12	地位の承継	- 10 -
13	建築・維持保全の記録の作成及び保存	- 10 -
14	改善命令	- 10 -
II	参 考 資 料	- 11 -
1	手続きの流れ	- 11 -
2	記入例「維持保全計画書	- 12 -
3	変更に関する事務取扱	- 13 -
4	委 任 状（作成例）	- 14 -

I 長期優良住宅建築等計画の認定制度について

1 はじめに

「長期優良住宅」とは、長期にわたり良好な状態で使用する為の措置が講じられた住宅であり、そ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）を認定する制度である「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）が平成 21 年 6 月 4 日に施行されました。

この法律では、長期優良住宅の普及の促進の為、構造躯体の劣化対策や耐震性などの性能だけでなく、良好な居住環境との調和や一定の維持保全計画の作成などが認定の基準となっております。

2 認定の基準（法第 6 条第 1 項）

名古屋市内において長期優良住宅建築等計画の認定を行うには、次の（1）～（9）の基準を満たすことが必要です。

なお、（1）～（7）までの認定基準の詳細につきましては、「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）を参照してください。下記、国土交通省ホームページからダウンロードできます。

（HP アドレス：http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html）

（1）劣化対策

通常想定される維持管理下で、構造躯体の使用継続期間が少なくとも数世代 100 年程度となる構造であること。

（2）耐震性

大規模地震力に対する変形を一定以下に抑制するなどの措置や免震建築物とすることで、極めて稀に発生する地震に対し、損傷のレベルの軽減を図ること。

（3）可変性

配管、配線のために必要な躯体の天井高を確保するなど、居住者の将来的なライフスタイルの変化に応じて間取りの変更が可能であること。

（4）維持保全・更新の容易性

構造躯体と比較して、耐用年数が短い内装や設備について、維持保全を容易に行うための措置が講じられていること。

（5）バリアフリー性

共用廊下や階段の幅員の確保など、将来のバリアフリー改修に対応できるように必要なスペースが確保されていること。

(6) 省エネルギー対策

断熱性能などの省エネルギー性能が確保されていること。

(7) 住戸面積

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。

一戸あたりの床面積の合計

【戸建て住宅】 75m²以上

【共同住宅】 55m²以上

※ただし、少なくとも一の階の床面積（階段部分の面積を除く）が40m²以上であること。

(8) 居住環境

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。地区計画や景観計画などがある地区は、これらの内容と調和の図られた計画であること。

(9) 維持保全の計画

建築時から将来を見据え、少なくとも10年に一度定期点検・補修が実施できるように計画すること。ただし、維持保全の期間は最低30年で、資金計画が適切なものであること。

『(8)居住環境』以外の基準については、事前に登録住宅性能評価機関の技術的審査を経て、適合証の交付を受けてください。

詳しくは、下記、登録住宅性能評価機関にお問い合わせください。

【名古屋市内の登録住宅性能評価機関】（平成31年3月現在）

- | | |
|--------------------|------------------|
| ・(財)愛知県建築住宅センター | TEL：052-264-4052 |
| ・(株)確認サービス | TEL：052-238-7754 |
| ・(株)CI東海 | TEL：052-321-7311 |
| ・(株)西日本住宅評価センター | TEL：052-218-8851 |
| ・日本ERI(株) | TEL：052-589-8771 |
| ・(株)日本住宅保証検査機構 | TEL：052-218-6214 |
| ・ビューローベリタスジャパン(株) | TEL：052-238-6364 |
| ・(株)名古屋建築確認・検査システム | TEL：052-229-1080 |

※設計住宅性能評価書で申請を検討されている方及び登録住宅性能評価機関の技術的審査を経ずに申請を検討されている方は事前にご相談ください。

『(8)居住環境』について

名古屋市内において長期優良住宅の認定申請を行う場合は、原則、次に掲げる要件に適合していなければなりません。適合していることが確認できる書類を添付してください。下記に示すものは主な書類です。詳しくは長期優良住宅認定制度に関するQ&Aをご覧ください。

- ① 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第9項に規定する地区計画等
⇒地区計画の区域内における行為の届出書（副本の表紙）の写し又は居住環境に関する確認書
- ② 景観法（平成16年法律第110号）第8条に規定する景観計画
⇒景観計画区域内における行為の届出書（副本の表紙）の写し又は居住環境に関する確認書（大規模建築物・都市景観形成地区の届出）
- ③ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第69条に規定する建築協定
⇒建築協定区域内（協定に同意した人の土地）の場合は、建築協定地区の地元運営委員会が建築協定違反のないことを確認した書類（確認書等）
- ④ 都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設の区域外であること。
⇒都市計画施設内で街路事業等他事業と関連する場合は、担当課との打合せ記録等
例） 未整備都市計画道路の場合 配置区内に打ち合わせ記録として「平成〇年〇月〇日 都市計画道路拡幅概略線について街路計画課 〇〇氏と打ち合わせ済み」の文言を記入
- ⑤ 都市計画決定された土地区画整理事業地区内である場合
⇒土地区画整理法第76条第1項の規定による許可書（表紙）の写し

届出や協議には時間がかかりますので、事前に各担当課にご相談いただき必要な手続きを済ませてください。

地区計画の届出について・・・・・・・・・・・・・・・・都市計画課地域計画係	TEL：052-972-2713
(HP：http://www.city.nagoya.jp/shisei/category/53-10-9-2-0-0-0-0-0-0-0.html)	
景観法に基づく届出について・・・・・・・・・・・・・・・・都市景観室調査企画係	TEL：052-972-2732
(HP：http://www.city.nagoya.jp/jigyou/category/39-17-0-0-0-0-0-0-0-0.html)	
建築協定について・・・・・・・・・・・・・・・・建築指導課市街地建築係	TEL：052-972-2918
(HP：http://www.city.nagoya.jp/jigyou/category/39-6-3-5-3-0-0-0-0-0.html)	
都市計画施設内・外の確認・・・・・・・・(都市計画公園・緑地) 都市計画課都市計画係	TEL：052-972-2714
(都市計画道路) 街路計画課街路計画係	TEL：052-972-2721
(国道(302号) 街路計画課高速道路係	TEL：052-972-2722
(都市高速道路) 街路計画課高速道路係	TEL：052-972-2722
(駅前・交通広場) 街路計画課施設計画係	TEL：052-972-2729
(鉄道立体交差、地下鉄) 街路計画課施設計画係	TEL：052-972-2729
(その他) 都市計画課地域計画係	TEL：052-972-2713
(HP「名古屋市都市計画情報提供サービス」：http://www.tokei-gis.city.nagoya.jp)	
土地区画整理法第76条許可について・・・・・・・・市街地整備課総括係	TEL：052-972-2765
(HP：http://www.city.nagoya.jp/kurashi/category/24-2-9-10-0-0-0-0-0-0.html)	

※平成31年3月現在、名古屋市内には、地区計画等72地区、都市景観形成地区7地区、建築協定地区43地区があります。詳しくは、各ホームページで地区を確認してください。

3 認定申請手続き

長期優良住宅建築等計画の認定を受けようとするときは、「認定申請書（正副各1部）」に次に説明する図面と書類を添えて申請者の記名押印をした上で、**建築工事の着手前までに市に提出してください。**副本は正本（押印したもの）のコピーでも構いません。

なお、申請から通知まで7日程度（祝日及び休日は除く）かかります（ただし、登録住宅性能評価機関の技術的審査を経て申請する場合）。『(8) 居住環境』の①～④に該当する場合は、別途日数を要します。余裕をもって申請書を提出してください。

申請書等は、名古屋市のホームページからダウンロードできます。

(HP アドレス : <http://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000048721.html>)

(1) 認定申請書（規則第一号様式）

ア 第一面

申請者の住所（所在地）及び氏名（名称）、当該申請が法第5条の何項に該当するかを記入してください。

法第5条第1項・住宅の建築主と維持管理者が同じ場合

〃 第2項・建築する分譲事業者と維持管理する譲受人とが共同で申請する場合

〃 第3項・分譲事業者が単独で申請する場合

⇒ 譲受人が決定次第、変更認定申請（第9条）が必要

(⇒9 ページ参照)

イ 第二面

建築しようとする住宅の位置、住宅の構造や規模に関する事項を記入してください。土地区画整理組合内においては、該当地だけでなく保留地及び仮換地の情報も記入してください。

ウ 第三面

認定通知は住戸単位での交付になりますが、共同住宅等で申請に係る事項が住戸ごとに重複している場合、申請書を一棟（又は複数の住戸）でまとめて申請を行うことができます。まとめて申請する場合はこの第三面に、住戸番号や専用部分の面積など、住戸に関する事項について記入してください。

エ 第四面

住宅の維持保全の方法・期間、定期点検等実施予定者の氏名・住所・電話番号、住宅の建築及び維持保全に係る資金計画などの事項について記入してください。なお、「2.建築後の住宅の維持保全の方法及び期間」について欄内に記入しきれない場合は、別紙に記入しても構いません。(⇒12 ページ「記入例：維持保全計画書」参照)

※維持保全資金の積立が6万円／年を下回る場合は、資金計画の詳細を添付してください。

(2) 認定申請書に添える書類

ア 添付図書（規則第二条第1項）

図書の名称	明示すべき事項	備考
設計内容説明書	住宅の構造及び設備が長期使用構造等であることを説明	
付近見取図	(1) 方位 (2) 建築場所（赤線等で明示） (3) 道路、公共施設その他目標となるもの	・縮尺は 1/2500 以上 ・土地区画整理事業中のものは、土地区画整理組合のブロック図を添付
配置図	(1) 縮尺 (2) 方位 (3) 敷地境界線 (4) 敷地内における建物の位置 (5) 申請建築物及び他の建築物又は構造物 (6) 空気調和設備等及び当該空気調和設備等以外のエネルギー消費性能の向上に資する建築設備の位置並びに配管に係る外部の排水ますの位置 (7) 配管に係る外部の排水ますの位置	・縮尺は 1/100 程度 ・水道メーターから建物までの給水ルートを示 ・設備機器から敷地内最終枘までの排水ルート
仕様書 （仕上げ表含む）	(1) 部材の種別 (2) 部材の寸法 (3) 部材の取付方法 (4) エネルギー消費性能向上設備の種別	・内外の仕上げが分かるもの
各階平面図	(1) 縮尺 (2) 方位 (3) 間取り (4) 居室の寸法 (5) 階段の寸法及び構造 (6) 廊下及び出入口の寸法 (7) 段差の位置及び寸法 (8) 壁の種類及び位置 (9) 通し柱の位置 (10)筋かいの種類及び位置 (11)開口部の位置及び構造 (12)換気孔の位置 (13)設備の種別及び位置 (14)点検口及び掃除口の位置 (15)配管取出口及び縦管の位置	・縮尺は 1/100 程度
用途別面積表	用途別の床面積	
床面積求積図	床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式	・縮尺は 1/200 程度
二面以上の立面図	(1) 縮尺 (2) 外壁、開口部及びエネルギー消費性能向上設備の位置 (3) 小屋裏換気孔の種別、寸法及び位置	・縮尺は 1/100 程度
断面図又は矩計図	(1) 縮尺 (2) 建築物の高さ (3) 外壁及び屋根の構造 (4) 軒の高さ (5) 軒及びひさしの出 (6) 小屋裏の構造 (7) 各階の天井の高さ及び構造 (8) 床の高さ及び構造 (9) 床下及び基礎の構造	・縮尺は 1/100 程度
基礎伏図	(1) 縮尺 (2) 構造躯体の材料の種別及び寸法 (3) 床下換気孔の寸法	・縮尺は 1/100 程度
各階床伏図	(1) 縮尺 (2) 構造躯体の材料の種別及び寸法	・縮尺は 1/100 程度
小屋伏図	(1) 縮尺 (2) 構造躯体の材料の種別及び寸法	・縮尺は 1/100 程度

各部詳細図	(1) 縮 尺 (2) 断熱部その他の部分の材料の種類及び寸法	・縮尺は 1/50 程度
各種計算書	構造計算その他の計算を要する場合における当該計算の内容	
機器表	エネルギー消費性能向上設備の種類、位置、仕様、数及び制御方法	
状況調査書	建築物の劣化事象等の状況の調査の結果	

イ 添付図書（所管行政庁が必要と認めるもの）

図書の名称	備 考
適合証 （交付は住戸ごと）	登録住宅性能評価機関の技術的審査を経て申請をする際に必要 ・正本に原本、副本には写しを添付のこと ・「適合することを確認した認定基準の区分」で、法第 6 条第 1 項第 3 号（居住環境）以外が審査されたことが確認できるもの ・技術的審査を受けた添付図書（正本に原本、副本に写し）も添付のこと
設計住宅性能評価書 （交付は住戸ごと）	設計住宅性能評価書で申請をする際に必要 ・正本に写し、副本に原本を添付のこと ・「住宅性能表示基準（平成 13 年国土交通省告示第 1346 号）」の別表 1（い）項に掲げる断熱等性能等級の表示があるもの ・設計住宅性能評価申請書副本及びその添付図書（正本に写し、副本に原本）も添付のこと
その他 （該当する場合は添付必要）	(1) 地区計画の届出書（副本一式）の写し又は居住環境に関する確認書 (2) 景観計画区域内における行為の届出書（副本一式）の写し又は居住環境に関する確認書 (3) 建築協定地区の地元委員との打合せ記録等（書式は任意） (4) 土地区画整理法第 76 条の許可証（表紙）の写し (5) 都市計画施設内で他事業と関連がある場合は、担当課との打合せ記録 (6) 既存建築物に関する確認書（原則検査済証の添付が必要） ・申請に係る建築物の増改築計画の確認済証の写しがある場合は、不要 (7) 住宅型式性能認定書の写し (8) 型式住宅部分等製造者認証書の写し (9) 特別評価方法認定書（又はこれと同等の証明書）の写し

ウ その他の添付図書

図書の名称	備 考
申請内容確認票	・正本のみ添付のこと
公図（加工してなければ写しでも可）	・該当敷地を朱色で明示すること ・土地区画整理事業地区内の敷地については、ブロック図、地番該当証明書及び仮換地については仮換地証明書、保留地については保留地証明書

エ 委任状（認定申請及び副本の受領等に関して申請者が設計者等代理人に委任する場合）

図書の名称	備 考
委任状	・申請者及び代理人の住所・氏名の記載及び押印 ・委任する内容（書類の訂正、追加など）の記載（⇒14 ページ作成例参照）

図面等には名称を付し、①申請内容確認票（正本のみ）②認定申請書（第一号様式）③維持保全計画書（別紙の場合）④委任状 ⑤地区計画の届出書の写し等（該当する敷地のみ）⑥付近見取図 ⑦公図 ⑧適合証又は設計住宅性能評価書（その審査を受けた図書も添付）⑨その他の図書の順に A4 版に折り、左綴じとしてください。

4 認定申請手数料（名古屋市建築基準法施行条例第17条45条の3）

認定申請時に、下表に掲げる手数料（現金）を名古屋市指定金融機関、または市会計管理者等へ納めてください。納付書は、受付時にお渡しします。

■新築の場合

		登録住宅性能評価機関の技術的審査を経る場合	設計住宅性能評価書を添付した場合※	その他の場合
一戸建ての住宅		12,000円	22,500円	53,000円
共同住宅等 (戸当たり手数料は、同時に申請が行われる住戸の数で除して得た額。)	5戸以内	18,000円	63,000円	117,000円
	10戸以内	28,000円	96,600円	184,000円
	30戸以内	38,000円	175,300円	358,000円
	50戸以内	66,000円	295,200円	637,000円
	100戸以内	109,000円	450,400円	1,090,000円
	200戸以内	177,000円	813,600円	2,012,000円
	300戸以内	216,000円	1,106,700円	2,872,000円
	300戸超	230,000円	1,337,300円	3,517,000円

※設計住宅性能評価書は断熱等性能等級の表示のあるものに限りません。

■増築又は改築の場合

		登録住宅性能評価機関の技術的審査を経る場合	その他の場合
一戸建ての住宅		19,100円	75,300円
共同住宅等 (戸当たり手数料は、同時に申請が行われる住戸の数で除して得た額。) (除した後、100円未満切捨て)	5戸以内	27,700円	163,100円
	10戸以内	41,200円	254,900円
	30戸以内	54,600円	493,500円
	50戸以内	93,000円	875,600円
	100戸以内	152,600円	1,497,900円
	200戸以内	244,800円	2,762,500円
	300戸以内	298,500円	3,942,700円
	300戸超	317,700円	4,827,600円

(例 新築で評価機関の技術的審査を経る場合)

【共同住宅で総戸数100戸、申請戸数30戸の場合】

$$109,000 \text{円} \div 30 \text{戸} = 3,633.33 \dots \text{円} = 3,600 \text{円} \Rightarrow (100 \text{円未満切捨})$$

$$3,600 \text{円} \times 30 \text{戸} = 108,000 \text{円}$$

5 変更認定申請（法第8条・計画変更の場合）

認定通知の交付後、長期優良住宅建築等計画の内容を変更しようとするときは、「変更認定申請書（規則第三号様式）（正副各1部）」に、次に説明する図面と書類を添えて申請者の記名押印をした上で、市に提出しなければなりません。副本は正本（押印したもの）のコピーでも構いません。通知書の発行までは申請から4日程度（祝日及び休日は除く）かかりますので余裕をもって提出してください。なお、変更の内容が法第8条の変更に該当するかは、13ページの「変更に関する事務取扱」を参照してください。

(1) 変更認定申請書（規則第三号様式）

申請者の住所（主たる事務所の所在地）及び氏名（名称）、及び代表者の氏名、認定通知書の認定番号及び認定年月日、住宅の位置、変更の概要を記載してください。

(2) 添付図書

技術的審査を受けた添付図書を変更しようとする場合は、予め、登録住宅性能評価機関の検印のある図書を添付してください。また、変更認定申請及び変更認定通知書の受領等に関する手続きを申請者から代理人に委任する場合は、委任状を添付してください。

6 変更認定申請手数料（名古屋市建築基準法施行条例第17条45条の4）

法第8条の変更認定申請時に、下表に掲げる手数料（現金）を名古屋市指定金融機関、または市会計管理者等へ納めてください。納付書は、受付時にお渡しします。

■新築の場合

		登録住宅性能評価機関の技術的審査を経る場合	設計住宅性能評価書を添付した場合※	その他の場合
一戸建ての住宅		4,000円	8,200円	25,300円
共同住宅等 (戸当たり手数料は、同時に申請が行われる住戸の数で除して得た額。)	5戸以内	8,000円	29,100円	59,200円
	10戸以内	13,900円	46,700円	94,800円
	30戸以内	20,100円	87,000円	186,100円
	50戸以内	37,600円	149,600円	333,600円
	100戸以内	64,700円	231,300円	573,600円
	200戸以内	106,400円	419,100円	1,058,900円
	300戸以内	130,800円	569,300円	1,509,400円
	300戸超	139,600円	685,900円	1,845,600円

※設計住宅性能評価書は断熱等性能等級の表示のあるものに限りします。

■増築又は改築の場合

		登録住宅性能評価機関の技術的審査を経る場合	その他の場合
一戸建ての住宅		5,200円	33,400円
共同住宅等 (戸当たり手数料は、同時に申請が行われる住戸の数で除して得た額。)	5戸以内	10,500円	78,200円
	10戸以内	18,600円	125,500円
	30戸以内	26,600円	246,000円
	50戸以内	49,600円	440,900円
	100戸以内	85,300円	758,000円

	200 戸以内	140,600 円	1,399,600 円
	300 戸以内	172,900 円	1,995,000 円
	300 戸以内	184,400 円	2,439,400 円

7 変更認定申請（法第9条・分譲事業者が申請者で譲受人が決定した場合）

分譲事業者のみが当初申請を行った場合（法第5条第3項の認定申請をした場合）で、譲受人が決定したときは、「変更認定申請書（規則第五号様式）（正副各1部）」に、次に説明する書類を添えて申請者の記名押印をした上で、市に提出してください。副本は正本（押印したもの）のコピーでも構いません。通知書の発行までは申請から4日程度（祝日及び休日は除く）かかりますので余裕をもって提出してください。

なお、譲受人が決定したことによる変更認定申請は、譲受人の決定（譲渡契約を締結した時）後3ヶ月以内に行うものと定められています。また、譲受人の決定が、法第5条第3項の認定申請の際に認定申請書の第四面に記載した「5. 譲受人の決定の予定時期」から6ヶ月超を遅れる場合は、先に法第8条の変更認定申請により、譲受人の決定の予定時期を延長する必要がありますのでご注意ください。

(1) 変更認定申請書（規則第五号様式）

ア 第一面

申請者の住所（主たる事務所の所在地）及び氏名（名称）、及び代表者の氏名、認定通知書の認定番号及び認定年月日、住宅の位置を記載してください。

イ 第二面

4 ページ「第四面」を参照してください。

(2) 添付図書

所有権が変更したことを証明する為、売買契約書の写し等を添付してください。また認定後の分筆等により、地番が変更した場合には、公図、登記事項証明書（土地）及び地積測量図を添付してください。変更認定申請及び変更認定通知書の受領等に関する手続きを申請者（譲受人）から代理人に委任する場合は、委任状を添付してください。

※登記情報提供サービスを利用して取得した公図等を添付する場合は、「登記情報提供サービス」を閲覧したものであり、改変等をしていない旨を記載し、閲覧者の記名、押印をしてください。

8 軽微な変更

次に掲げる①～③の軽微な変更該当するときは、「記載事項変更届（要綱第5号様式）（正副各1部）」に必要な事項を記載し、申請者の記名押印をした上で、市に提出しなければなりません。また、③のように当初認定された添付図書に変更が生じる場合は、当初認定された添付図書の内、変更に係る図書を添えて市に提出しなければなりません。予め、添付図書は登録住宅性能評価機関の検印がある図書を添付してください。副本は正本（押印したもの）のコピーでも構いません。副本は内容確認の後、即日返却いたします。

軽微な変更

- ① 住宅の建築の着手予定時期又は完了予定時期の6ヶ月以内の変更
- ② 分譲事業者のみが申請した場合（⇒4 ページ「認定申請手続き」参照）における長期優良住宅建築等計画で、譲受人の決定予定時期の6ヶ月以内の変更
- ③ 変更後の計画が、認定の基準に明らかに適合するもの
（⇒13 ページ「変更に関する事務取扱」参照）

9 認定前取り下げ

長期優良住宅建築等計画の認定申請をした後、認定通知書の交付を受ける前にその計画自体を取り下げるときは、取下届（要綱第2号様式）に必要事項を記載し申請者の記名押印をした上で、市に提出しなければなりません。

10 認定後取り止め

長期優良住宅建築等計画の認定通知書の交付を受けた後、工事を中止するとき又は建築完了後に維持保全を行わないことを決めたときは、取止届（要綱第4号様式）に必要事項を記載し申請者の記名押印をした上で、市に提出しなければなりません。なお、既に取得した認定通知書（規則第二号様式）及び認定申請書（副本）は、市に返却してください。

11 認定長期優良住宅建築等計画に基づく住宅の建築工事が完了した旨の報告書

認定を受けた住宅の建築工事が完了したときは、認定長期優良住宅建築等計画に基づく住宅の建築工事が完了した旨の報告書（要綱第6号様式）を市に提出しなければなりません。報告書には、認定長期優良住宅建築等計画どおりに建築された事を確認した建築士の記名押印が必要です。なお、報告書と併せて建物の「検査済証」の写しを添付してください。

12 地位の承継

認定を受けた長期優良住宅において、一般承継された場合又は所有権や維持保全等の権限が移譲されたときは、その権利の承継者が「承認申請書（規則第六号様式）（正副各1部）」に登記事項証明書や売買契約書の写しなど、権利の承継を証明する書類を添えて申請者の記名押印をした上で、市に提出してください。副本は正本（押印したもの）のコピーでも構いません。
※地位の承継申請の場合の登記事項証明書は、法務局発行の登記官の認証文及び印のあるものに限ります。

13 建築・維持保全の記録の作成及び保存

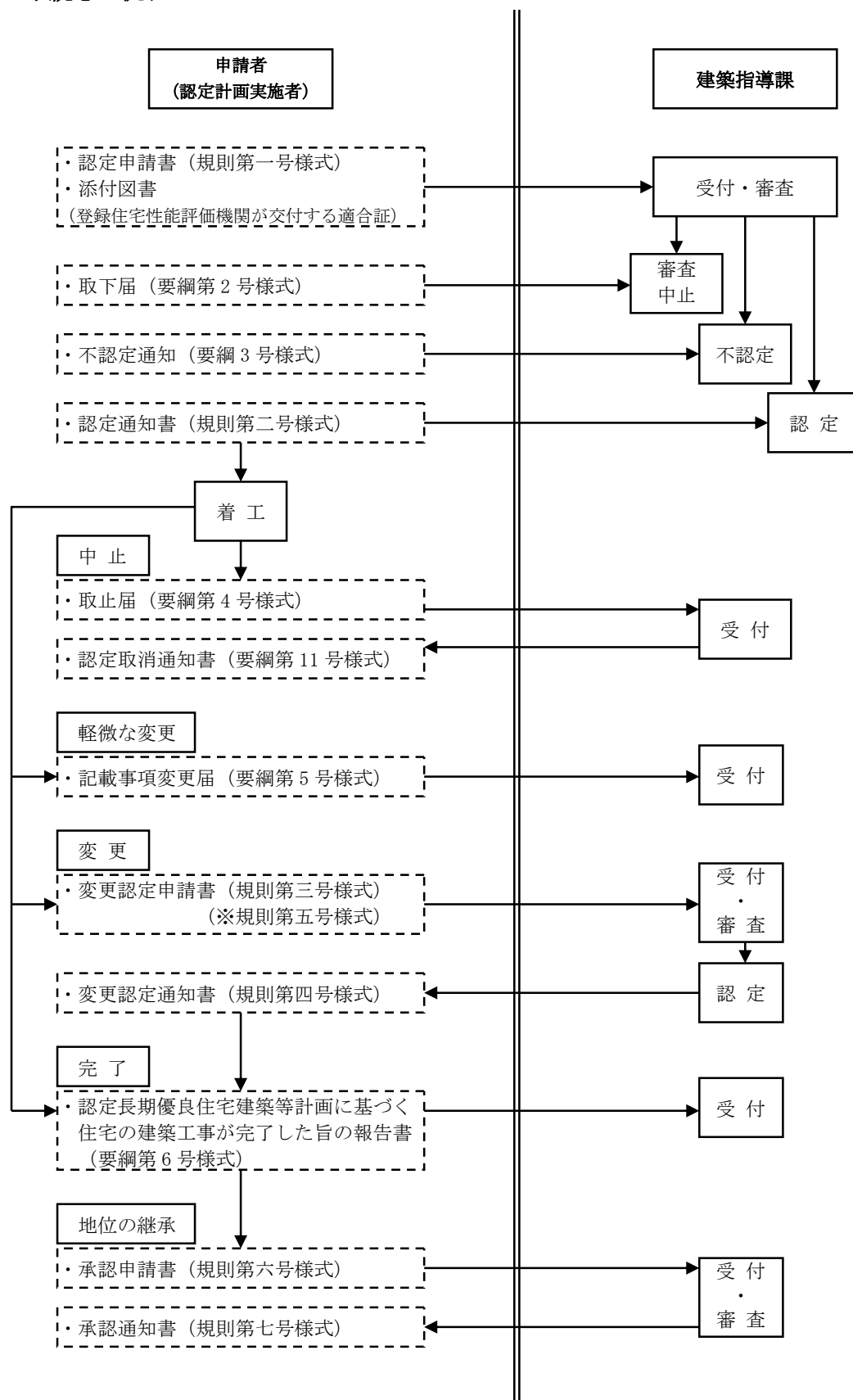
認定計画実施者は、認定長期優良住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録を作成し、これを保存しなければなりません。詳しくは「住宅長持ちガイド」（HP: <http://yuryou.jp/index.html>）をご覧ください。

14 改善命令

市長は、認定長期優良住宅建築等計画通りに建築・維持保全を行っていない認定計画実施者に対して、改善措置をとることを命令することができます。また、分譲事業者が認定を受けた住宅の譲受人を決定しない又は決定したにもかかわらず変更認定の申請をしていないときは、改善を命じることができます。命令に違反したときは、認定を取り消すこともあります。

II 参考資料

1 手続きの流れ



※申請者が分譲業者で、譲受人が決定した時 (規則第五号様式)

2 記入例「維持保全計画書」

(記入例)

(日本工業規格 A 列 4 番)

P

維持保全計画書 (30年間)

点検部位		主な点検項目		点検の時期 (竣工より)	定期的 な手入れ等	更新・取替の 時期、内容
構造 躯体	基礎	コンクリート 基礎立ち上がり	ひび割れ、欠損、沈下、 換気口のふさがり、錆び、 蟻道、等	5、10、15、20、25、 30年★		建替え時に 更新
	土台	土台	基礎からのずれ・浮き、 断面欠損、腐朽・蟻害	5、10、15、20、25、 30年★	5年で 防腐・ 防蟻処 理	建替え時に 更新
	床組	大引き、床束、 根太	腐朽・蟻害、傾斜、たわ み、床鳴り、振動、等	5、10、15、20、25、 30年★	5年で 防腐・ 防蟻処 理	20年で全面 取替を検討
	軸組	柱、間柱、筋か い、胴差	傾斜、断面欠損、腐朽・ 蟻害、等	10、20、30年★		建替え時に 更新
	小屋組	たる木、もや、 棟木、小屋づか	雨漏り等の跡、小屋組の 接合部のわれ	10、20、30年★		建替え時に 更新
屋根・ 外壁・ 開口部等	屋根	瓦ふき	ずれ、はがれ、浮き、わ れ、雨漏り、変形、等	5、10、15、20 (葺替)、 25、30年		20年で全面 取替を検討
	外壁	サイディング 壁 (窯業系)	割れ、欠損、剥がれ、シ ーリング材の破断、等	3、7 (取替) 10、14 (取 替) 17、21 (取替) 24、 30年	3年で トップ コート 吹替え	15年で全面 取替を検討
	雨樋	雨樋	破損、詰まり、はずれ、 ひび、軒樋の垂れ下がり	3、7 (取替) 10、14 (取 替) 17、21 (取替) 24、 30年		7年で全面 取替を検討
	軒裏	軒裏天井	腐朽、雨漏り、はがれ、 たわみ、ひび割れ	3、6、12、15 (取替)、 18、21、24、27、30★		15年で全面 取替を検討
	開口部	屋外に面する 開口部	建具周囲の隙間、建具の 開閉不良、等	5、10、15、20 (取替)、 25、30★		15年で全面 取替を検討
設備	配管設 備	給水管	漏水、赤水、給水流量の 不足など	5、10、15、20 (取替)、 25、30年	水漏れ は直ち に補修	15年で全面 取替を検討
	配管設 備	排水管	漏水、排水の滞留	5、10、15、20 (取替)、 25、30年	水漏れ は直ち に補修	15年で全面 取替を検討

留意事項等：

- ★は地震時や台風時の後、当該点検の時期にかかわらず臨時点検を行うものとする。
- 点検の結果を踏まえ、必要に応じて調査、修繕又は改良を行うものとする。
- 各点検において、劣化の状況等に応じて適宜維持保全の方法について見直すものとする。
- 長期優良住宅建築等計画に変更があった場合、必要に応じて維持保全の方法の変更を行うものとする。

3 変更に関する事務取扱

		軽微な変更 (要綱第7条)	変更認定申請 (法第8条・計画の変更)	変更認定申請 (法第9条・譲受人の決定)	地位の承継申請 (法第10条)
認定 通知 書	地名地番、申請者 名	・分筆等により住宅の地名 地番が変更した場合 ・申請者の変更	—	・分譲業者が申請者で、譲 受人が決定した場合	・一般承継された場合又は 所有権や維持保全等の権 原が移譲されたとき
	申請者の住所	・申請者の住所の変更	—		
住宅 の 構 造 等	住宅の構造・設備・ 規模	変更認定申請(右欄)以外 の内容 例)・敷地面積の増減の変 更 ・開口部の位置の変更 ・建物位置の変更 ・地盤改良工法の変更	・耐震等級の変更 ・基礎の種別の変更 ・計画変更に伴い、型式住 宅部分等製造者認証等の 認証番号の変更 ・建築等計画の変更で、法 第2条第4項「長期優良使 用構造等」の基準に適合 することが、明らかではな いもの 例)・省エネ性を計算する 基準の変更 ・劣化対策に対する措 置の工法の変更 ・工事完了後に増改築を 行う場合 ・リフォーム等で基準に適 合することが、明らかでは ないもの ・長期住宅面積増の場合	—	—
予 定 時 期	工事の着手日、完了 日	・6ヶ月以内の変更	・6ヶ月を越える変更	—	—
	譲受人の予定時期				
維 持 保 全 等	維持保全の方法 (資金計画を含む)	・維持保全に関する計画(資 金計画を含む)の変更	—	—	—
提出する書類		[記載事項変更届] (正1部・副1部) ・規則に定められている添 付図書及び要綱に定めら れている添付図書のうち変 更に係るもの(正1部・副1部) ・地番分筆の場合は公図、 登記事項証明書、地籍測量 図の写しなど、変更したこ とを証明する書類(正1部・副1 部) ・申請者の変更の場合は、 申請者の変更を証する書類 (売買や工事請負の変更契 約の写しなど) (正1部・副1部)	[変更認定申請書] (正1部・副1部) ・規則に定められている添 付図書及び要綱に定めら れている添付図書のうち変 更に係るもの (正1部・副1部)	[変更認定申請書] (正1部・副1部) ・維持保全計画書 ・売買契約書の写しなど、 所有権が変更したことを証 明する書類 (正1部・副1部) ・併せて地番分筆の場合 は公図、登記事項証明 書、地籍測量図の写しな ど、変更したことを証明す る書類 (正1部・副1部)	[承認申請書] (正1部・副1部) ・登記事項証明書や売買 契約書の写しなど、権利の 承継を証明する書類 (正1部・副1部) ・併せて維持保全の方法 の変更がある場合は第五 号様式の第二面

4 委任状（作成例）

〇〇年 〇月 〇日

委 任 状

名古屋市長 殿

私は、〇〇 〇〇〇 を代理人と定め、下記に係るすべての権限を委任します。

記

申請者名：〇〇〇 〇〇

建築場所：名古屋市〇〇区〇〇町〇〇番〇

委任する内容：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）に関する認定の申請、図面の訂正及び交付される文書の受理一式

（代理人）

（申請者）

住所 _____

住所 _____

氏名 _____ (印)

氏名 _____ (印)

Tel _____

Tel _____