

# 長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査の手引き

(平成30年7月1日 改定)

一般財団法人長崎県住宅・建築総合センター

はじめに

長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20年12月25日法律第87号)において、長期に渡り良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の建築及び維持保全に関する計画を所管行政庁が認定する制度が創設され、平成21年6月より制度運用が開始されました。

制度開始時、国土交通省より一般社団法人 住宅性能評価・表示協会に対して、同法に基づく所管行政庁による長期優良住宅建築等計画の認定が円滑に行われるように、認定に先立って技術的審査を住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録住宅性能評価機関において行うことなどについて協力要請があり、同法の円滑な施行が図られることの重要性を認識し、登録住宅性能評価機関である会員機関による技術的審査の実施を行うこととしました。

また、平成28年4月より既存住宅の増築又は改築に係る長期優良住宅認定も開始され、当該認定業務についても同様に登録住宅性能評価機関において行うこととなりました。

この「長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査業務規程・技術的審査の手引き」は、国土交通省及び長期優良住宅法所管行政庁連絡協議会と連携して、一般社団法人住宅性能評価・表示協会が会員機関による適正な技術的審査を行うことを目的として作成したものです。

2018年7月1日

一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

平成21年3月31日 訂正

平成22年6月01日 改正

平成23年4月01日 改正

平成28年4月01日 改正

平成30年7月01日 改正

## ■長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査の手引き

### 1章 技術的審査の手順

#### 1. 所管行政庁に認定申請する前に評価機関が技術的審査する場合

##### 1) 審査の流れ

- ① 業務の流れ
- ② 依頼図書の流れ

##### 2) 依頼手続き

- ① 事前相談
- ② 依頼の受付
- ③ 業務の引受
- ④ 技術的審査の実施
- ⑤ 料金
- ⑥ 適合証の交付

##### 3) 変更の手続き

- ① 適合証交付前の変更
- ② 適合証交付後の変更

##### 4) 取り下げの手続き

#### 2. 所管行政庁から評価機関に技術的審査の依頼がある場合

##### 1) 審査の流れ

- ① 業務の流れ
- ② 依頼図書の流れ

##### 2) 依頼手続き

- ① 依頼の受付
- ② 業務の引受
- ③ 技術的審査の実施
- ④ 料金
- ⑤ 適合証の交付

### 2章 技術的審査の要領

1. 対象となる基準の確認
2. 設計内容説明書等と基準の照合
3. 設計内容説明書と関連図書との照合
4. 住宅型式性能認定書の活用
5. 型式住宅部分等製造者認証書の活用
6. 特別評価方法認定書の活用
7. 登録住宅型式性能認定等機関による評価方法基準に定められた基準以外のものに関する住宅型式性能確認書の活用

8. 登録試験機関による評価方法基準に定められた基準以外のものを含めた認定基準に関する特別の評価方法のための証明書の活用
9. 法第6条第1項第3号関係（居住環境の維持及び向上の配慮）の審査
10. 審査の確定

## 1 章 技術的審査の手順

### 1. 所管行政庁に認定申請する前に評価機関が技術的審査する場合

以下は一般的な例を示します。(所管行政庁との契約内容により異なる場合があります。)

#### 1) 審査の流れ

##### ①業務の流れ [別添フロー 1 (1) (p. 29 参照)]

依頼者は、所管行政庁に認定申請する前に、認定に先立って行われる技術的審査を登録住宅性能評価機関（以下「機関」という。）に長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査業務規程（以下「規程」という。）別記様式 1 号の長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査依頼書（以下「依頼書」という。）と添付図書を添えて依頼を行います。

機関は依頼があった場合、受理・引受をして技術的審査を行います。

審査において疑義等がある場合、申請者等に説明を求め誤りがある場合は図書等の訂正を求めます。審査が終了し、内容の適合が確認できたのち機関は規程別記様式 2 号の長期優良住宅建築等計画に係る適合証（以下「適合証」という。）を依頼者に交付します。

##### ②依頼図書の流れ

##### 【一般の場合】 [別添フロー 2 (1-1) (p. 31 参照)]

依頼者は、長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則（平成 20 年国土交通省令第 3 号。以下「規則」という。）第 2 条第 1 項で定められた認定申請書（第一号様式）及び添付図書を正副 2 部※、協会で定めた依頼書を正副 2 部機関に提出します。

機関は技術的審査が終了したときは、依頼者に対して適合証を、依頼書の副本 1 部、認定申請書及び添付図書の副本 1 部※を添えて交付します。このとき、機関は、添付図書に技術的審査が終了した旨が確認できるように、押印をします。

その後、依頼者は、認定申請書の正本及び副本に、添付図書を 2 部と機関から交付を受けた適合証とその写しを添付して、所管行政庁に認定の申請を行うこととなります。ただし、適合証に記載された認定基準の区分以外については別途図書が必要になる場合があるほか、適合証を添付することにより、一部の図書の添付が不要となる場合があります。

なお、工事種別が新築の住宅で既に設計住宅性能評価書が交付されており、設計住宅性能評価書又はその写しの添付がある場合は、評価方法基準に定められた基準への適合については技術的審査を省略することができます。その場合、設計住宅性能評価の際に添付された図書と重複し、かつ、評価方法基準に定められた基準以外の認定基準の審査に要しない図書の添付についても省略できる場合があります。しかし、依頼者が所管行政庁に認定申請する際は、当該図書が必要になるので、その旨を依頼者にお知らせしてください。

工事種別が増築または改築の住宅で既築部分（増改築を伴わない部分をいう。以下

同じ。)の仕様について疑義がある場合は、申請者に当該仕様を確認した図書等を求めることができます。

※ 依頼者は、認定申請書及び添付図書については、機関に3部提出することもできます。この場合は、機関は依頼者に対して副本等を2部添えて適合証を交付します。

#### 【設計住宅性能評価と同時に依頼する場合（新築のみ）】

[別添フロー2（1-2）(p.32参照)]

依頼者は、規則第2条第1項で定められた認定申請書（第一号様式）、協会で定めた依頼書、設計住宅性能評価申請書及び設計住宅性能評価添付図書並びに評価方法基準に定められた基準以外の認定基準による事項に関する図書等を正副各2部機関に提出します。

機関は技術的審査が終了したときは、依頼者に対して適合証と設計住宅性能評価書を、認定申請書、依頼書、設計住宅性能評価申請書及び設計住宅性能評価添付図書並びに評価方法基準に定める基準以外の認定基準による事項に関する図書等の副本各1部を添えて交付します。このとき、機関は、設計住宅性能評価添付図書及び評価方法基準に定める基準以外の認定基準による事項に関する図書等に技術的審査が終了した旨が確認できるように、押印します。

その後、依頼者は、認定申請書に、機関から交付を受けた適合証及びその写しと設計住宅性能評価申請書、設計住宅性能評価添付図書及び評価方法基準に定める基準以外の認定基準による事項に関する図書等を正副2部添付して認定申請を所管行政庁に行うこととなります。ただし、適合証に記載された認定基準の区分以外については別途図書が必要になる場合があるほか、適合証を添付することにより、一部の図書の添付が不要となる場合があります。

また、設計住宅性能評価添付図書に、規則第2条第1項の表における明示すべき事項が明示されているときは、その図書は認定申請に添付すべき図書であって、当該図書に当該明示すべき事項が明示されているものとすることができます。

## 2) 依頼手続き

### ①事前相談

依頼者は、技術的審査の依頼に先立ち、機関に相談することができます。

### ②依頼の受付

機関は、依頼者から技術的審査の依頼があった場合は、以下の書類が添付されていることを確認します。ただし、工事種別が新築の住宅で設計住宅性能評価と同時に依頼する場合、c.のうち、設計住宅性能評価添付図書と重複しているものは添付図書に代えられるものとします。

#### a. 技術的審査依頼書（別記様式1号）

- b. 認定申請書（規則第一号様式）
- c. 添付図書（規則第2条第1項）
- d. その他必要な書類

※ 設計住宅性能評価書が既に交付されている工事種別が新築の住宅については、設計住宅性能評価書又はその写しの添付があれば、上記c.のうち、設計住宅性能評価添付図書と重複し、かつ、評価方法基準に定められた基準以外の認定基準の審査に要しない図書の添付についても省略することができます。ただし、設計住宅性能評価書の交付された時点の評価方法基準に定める基準が技術的審査の依頼された認定基準に係る評価方法基準に定める基準と同じ場合に限ります。

### ③業務の引受

- ・②で提出された書類について、以下の事項について確認します。
  - a. 技術的審査を依頼する認定基準の区分が、認定申請先の所管行政庁が定める区分の全てについて依頼されていること
  - b. 依頼のあった住宅が、当機関が定める評価業務を行う区分に該当すること
  - c. 依頼のあった住宅の建て方（一戸建ての住宅か共同住宅等）の確認をすること
  - d. 依頼のあった住宅の工事種別（新築か増築・改築）の確認をすること
  - e. 提出図書に不足なく、かつ記載事項に漏れがないこと
  - f. 技術的審査に係る計画の内容に明らかな問題点がないこと
- ・②で提出された書類の内容に疑義がある場合は必要に応じて依頼者又は代理者に説明を求め、誤りがある場合は訂正を求めます。
- ・②aにおいて地震に対する安全性の確保に関して免震建築物、耐震等級2又は耐震等級3にチェックされていない場合は、依頼者又は代理者に免震建築物、耐震等級2又は耐震等級3への適合性の審査を行わなくとも支障ないか確認します。
- ・提出図書に特に不備がない場合には依頼者に対して引受承諾書を交付します。

### ④技術的審査の実施

- ・③の後、技術的審査を行うことが可能となった場合は、速やかに審査を行います。
- ・審査員は②で提出された書類をもって審査を行います。この場合、地震保険の割引を適用するために地震に対する安全性の確保に関して免震建築物、耐震等級2又は耐震等級3に係る適合審査の依頼があった際には、当該基準に適合しているかについて審査を行います。
- ・②で提出された書類の内容に疑義がある場合は必要に応じて依頼者又は代理者に説明を求め、誤りがある場合は訂正を求めます。
- ・提出図書の内容に認定基準と不適合を認めた場合又は明らかな虚偽を認めた場合は、依頼者に対して適合証を交付できない旨とその理由を通知します。（別記様式5号）

### ⑤料金

技術的審査料金については各機関にて設定します。

#### ⑥適合証の交付

- ・技術的審査が完了し、所管行政庁の定める区分の認定基準に適合していると認める場合、依頼者に対して適合証を交付します。このとき、依頼者から技術的審査の際に地震に対する安全性の確保に関して免震建築物、耐震等級2又は耐震等級3に適合する旨の表示の依頼があった場合は、その旨を適合証に明示します。
- ・適合証の交付は、依頼書及び添付図書の副本を1部添えて行います。

### 3) 変更の手続き

#### ①適合証交付前の変更

技術的審査依頼後に計画が変更された場合は、依頼者が書類の修正を行います。

#### ②適合証交付後の変更

適合証の交付後に依頼者が計画を変更する場合は、依頼者から以下の書類の提出を受け、変更に係る技術的審査を行います。ただし、変更の内容が軽微<sup>※</sup>なものについては、新たに変更に係る技術的審査を依頼する必要はありません。

- 変更技術的審査依頼書（別記様式3号）
- 技術的審査に要した図書（2）②c及びdのうち変更に係るもの及び変更の内容を示す図書
- 直前の技術的審査の結果が記載された適合証又はその写し（直前の技術的審査と異なる機関に依頼しようとする場合に限る。）

※ 軽微な変更とは、住宅の品質又は性能を向上され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をいう。

### 4) 取り下げの手続き

- ・依頼者が技術的審査依頼を取り下げた場合、技術的審査を中止し、提出された技術的審査に係る提出図書を依頼者に返却します。
- ・また、この場合、依頼者に依頼を取り下げる旨を記載した取り下げ届（別記様式6号）の提出を求めます。

## 2. 所管行政庁から評価機関に技術的審査の依頼がある場合

以下は一般的な例を示します。（所管行政庁との契約内容により異なる場合があります。）

### 1) 審査の流れ

#### ①業務の流れ [別添フロー1（2）（p.30参照）]

認定申請者は所管行政庁に認定申請書及び添付図書を提出します。



所管行政庁は、機関に技術的審査の依頼をします。

機関は技術的審査が完了し、依頼された区分の認定基準に適合していると認める場合、所管行政庁に対して適合証を交付します。

## ②依頼図書の流れ [別添フロー2(2)(p.33参照)]

所管行政庁は、申請者から受け取った認定申請書及び添付図書を正副各2部機関に提出します。

機関は技術的審査が終了したときは、所管行政庁に対して適合証に認定申請書及び添付図書を添えて交付します。

## 2) 依頼手続き

### ①依頼の受付

機関は所管行政庁から技術的審査の依頼があった場合は、以下の書類が添付されていることを確認します。

- a. 認定申請書(規則第一号様式)
- b. 添付図書(規則第2条第1項)
- c. その他必要な書類

### ②業務の引受

- ・①で提出された書類において、以下の事項について確認します。
  - a. 依頼のあった住宅が、当機関が定める評価業務を行う区分に該当すること
  - b. 依頼のあった住宅の建て方(一戸建ての住宅か共同住宅等)の確認をすること
  - c. 依頼のあった住宅の工事種別(新築か増築・改築)の確認をすること
  - d. 提出図書に不足なく、かつ記載事項に漏れがないこと
  - e. 技術的審査に係る計画の内容に明らかな問題点がないこと
- ・①で提出された書類の内容に疑義がある場合は必要に応じて所管行政庁に問い合わせをするか、又は、あらかじめ所管行政庁が認定申請者の承諾を得ている場合には、認定申請者に直接問い合わせをします。
- ・提出図書に特に不備がない場合には所管行政庁の契約内容に基づいて引受をします。

### ③技術的審査の実施

- ・②の後、技術的審査を行うことが可能となった場合は、速やかに審査を行います。
- ・審査員は①で提出された書類をもって審査を行います。
- ・①で提出された書類の内容に疑義がある場合は必要に応じて所管行政庁に問い合わせをするか、又は、あらかじめ所管行政庁が認定申請者の承諾を得ている場合には、認定申請者に直接問い合わせをします。
- ・提出図書の内容に認定基準と不適合を認めた場合又は明らかな虚偽を認めた場合は、所管行政庁に対して適合証を交付できない旨とその理由を通知します。(別記様式5

号)

#### ④料金

所管行政庁との契約によります。

#### ⑤適合証の交付

・技術的審査が完了し、依頼された区分の認定基準に適合すると認める場合、所管行政庁に対して適合証を交付します。

・適合証の交付は、認定申請書及び添付図書を正副各2部添えて行います。このとき、技術的審査の記録を保存する必要があると判断する機関においては、自ら写しをとってください。(所管行政庁の希望によっては、認定申請書及び添付図書の正本を機関で保管する場合もあると考えられます。)

## 2章 技術的審査の要領

技術的審査については、「長期優良住宅 認定マニュアル」、「長期優良住宅に係る認定基準 技術解説」と以下に従って審査します。

### 1. 対象となる基準の確認

依頼書及び認定申請書により審査対象住宅の建て方、構造種別、工事種別、立地する地域等、基準の適用の前提となる基本的事項を確認します。

認定基準や引用している他法令による基準が改正される際に、どの時点の基準が適用されるかについては、原則として所管行政庁による認定日時点の基準が適用されることとなりますが、告示等の附則や技術的助言により経過措置が定められている場合は、当該経過措置に従います。また、認定基準で引用する建築基準法関連の基準が改正された場合は、建築工事着手日における基準を適用します。

### 2. 設計内容説明書等と基準の照合

設計内容説明書(必要な場合は、関連図書を含む。)と基準との照合により適合を判断します。ただし、工事種別が新築の住宅で設計住宅性能評価と同時に依頼する場合には、設計住宅性能評価に添付されている設計内容説明書に記載されている内容と重複しているものの審査は省略することができます。

### 3. 設計内容説明書と関連図書との照合

設計内容説明書と記載内容の信頼性を確認するために関連図書との照合を行います。

### 4. 状況調査書の確認(増築又は改築のみ)

工事種別が増築又は改築の場合は状況調査書の確認を行います。  
調査結果に応じて、維持保全計画書との照合を行います。

## 5. 住宅型式性能認定書の活用

工事種別が新築の場合、住宅型式性能認定に係る住宅又は住宅の部分については、認定基準の内容が評価方法基準と同じである場合は、住宅型式性能認定書の写しが添付されていれば、設計内容説明書（必要な場合は、関連図書を含む。）に記載された事項と住宅型式性能認定書の内容とを照合し、適合している場合は当該基準に適合しているとみなします。ただし、機関が当該認定書の写しを有しており、審査の公正かつ適確な実施に支障がないと認めたものについては、当該認定書の写しの添付は不要とすることができます。

また、認定基準のうち評価方法基準に定められていないものについても、当該住宅型式性能認定において、当該基準に適合する性能を有すると認められる場合は、同様に設計内容説明書（必要な場合は、関連図書を含む。）に記載された事項と住宅型式性能認定書の内容とを照合し、適合しているときは、当該住宅型式性能認定に係る住宅又は住宅の部分については、当該基準に適合しているとみなします。

工事種別が増築又は改築で、既築部分の仕様について当該認定書のとおりであることを現地や納品書等で確認されている場合は、基準への適合確認に当該認定書の仕様内容を活用することができます。

## 6. 型式住宅部分等製造者認証書の活用

工事種別が新築の場合、型式住宅部分等製造者認証に係る住宅又は住宅の部分については、その製造者には住宅品質確保促進法第 38 条の義務が課せられているので、型式住宅部分等製造者認証書の写しが添付されていれば、設計内容説明書に記載されている認証番号と認証書の認証番号とを照合し、適合しているときは、当該住宅又は住宅の部分は当該認証に係る型式が有する性能を有しているとみなします。ただし、機関が当該認証書の写しを有しており、審査の公正かつ適確な実施に支障がないと認めたものについては、当該認証書の写しの添付は不要とすることができます。また、型式住宅部分等の性能に応じて、添付図書の一部又は全部を省略できる場合があります。

工事種別が増築又は改築で、既築部分の仕様についての基準への適合確認に当該認証書の仕様内容を活用することができます。

## 7. 特別評価方法認定書の活用

工事種別が新築の場合、特別評価方法に係る住宅又は住宅の部分については、認定基準の内容が評価方法基準と同じである場合は、特別評価方法認定書の写しが添付されていれば、設計内容説明書（必要な場合は関連図書を含む。）に記載されている事項と特別評価方法認定書とを照合し、適合しているときは、当該住宅又は住宅の部分は当該基準に適合しているとみなします。ただし、機関が当該認定書の写しの提出を求めなければ、添付は不要とします。

工事種別が増築又は改築で、既築部分の仕様についての基準への適合確認に当該認定

書の仕様内容を活用することができます。

8. 登録住宅型式性能認定等機関による評価方法基準に定められた基準以外のものに関する住宅型式性能確認書の活用（新築の場合）

登録住宅型式性能認定等機関においては、評価方法基準に定められた基準以外のものに関して、認定基準への適合の確認をすることにより技術的審査を合理的かつ効率的に行うことに資することとしています。したがって、当該確認に係る住宅又は住宅の部分については、登録住宅型式性能認定等機関が交付する評価方法基準に定める基準以外のものを含めた認定基準に適合している旨を明らかにする住宅型式性能確認書の写しが添付されれば、設計内容説明書（必要な場合は、関連図書を含む。）に記載された事項と住宅型式性能確認書の内容とを照合し、適合しているときは、当該住宅又は住宅の部分は当該基準に適合しているとみなします。ただし、機関が当該確認書の写しを有しており、審査の公正かつ適確な実施に支障がないと認めたものについては、当該確認書の写しの添付は不要とすることができます。

9. 登録試験機関による評価方法基準に定められた基準以外のものを含めた認定基準に関する特別の評価方法のための証明書の活用

登録試験機関は、評価方法基準に定められた基準以外のものを含めた基準に関して、特別の建築材料若しくは構造方法又は特別の試験方法若しくは計算方法に関する試験、分析又は測定（以下単に「試験」という。）の結果の証明をすることにより技術的審査を合理的かつ効率的に行うことに資することとしています。したがって、当該試験に係る住宅又は住宅の部分については、登録試験機関が交付する当該基準についての試験の結果の証明書の写しが添付されれば、設計内容説明書（必要な場合は、関連図書を含む。）に記載された事項と当該証明書の内容とを照合し、適合している場合は、当該住宅又は住宅の部分は当該基準に適合しているとみなします。ただし、機関が当該証明書の写しを有しており、審査の公正かつ適確な実施に支障がないと認めたものについては、当該証明書の写しの添付は不要とすることができます。

10. 法第6条第1項第3号関係（居住環境の維持及び向上の配慮）の審査

所管行政庁によっては、法6条第1項第3号関係（居住環境の維持及び向上の配慮）の技術的審査を指定する区分とすることが考えられます。この場合、地域における居住環境にかかる制限への適合を審査する必要があることから、指定確認検査機関（他の指定確認検査機関に依頼する場合を含む。）の確認検査員の補助を得て審査を行うこととします。

11. 審査の確定

a. 設計内容が基準に適合しているものの、一部明らかな記載ミス等がある場合

依頼者が記載内容の修正を行った場合はその修正箇所を確認し、その結果を適合証と

して交付します。また、依頼者が修正を行わない場合は、依頼者に対して適合証を交付できない旨とその理由を通知します。(別記様式5号)

b. 設計内容が基準に適合しない場合

依頼者に対して、設計内容の変更が必要である旨を伝えます。依頼者が変更を行った場合は改めて審査を行い、基準に適合すると認めるときは、その結果を適合証として交付します。また、依頼者が変更を行わない場合は、依頼者に対して適合証を交付できない旨とその理由を通知します。(別記様式5号)

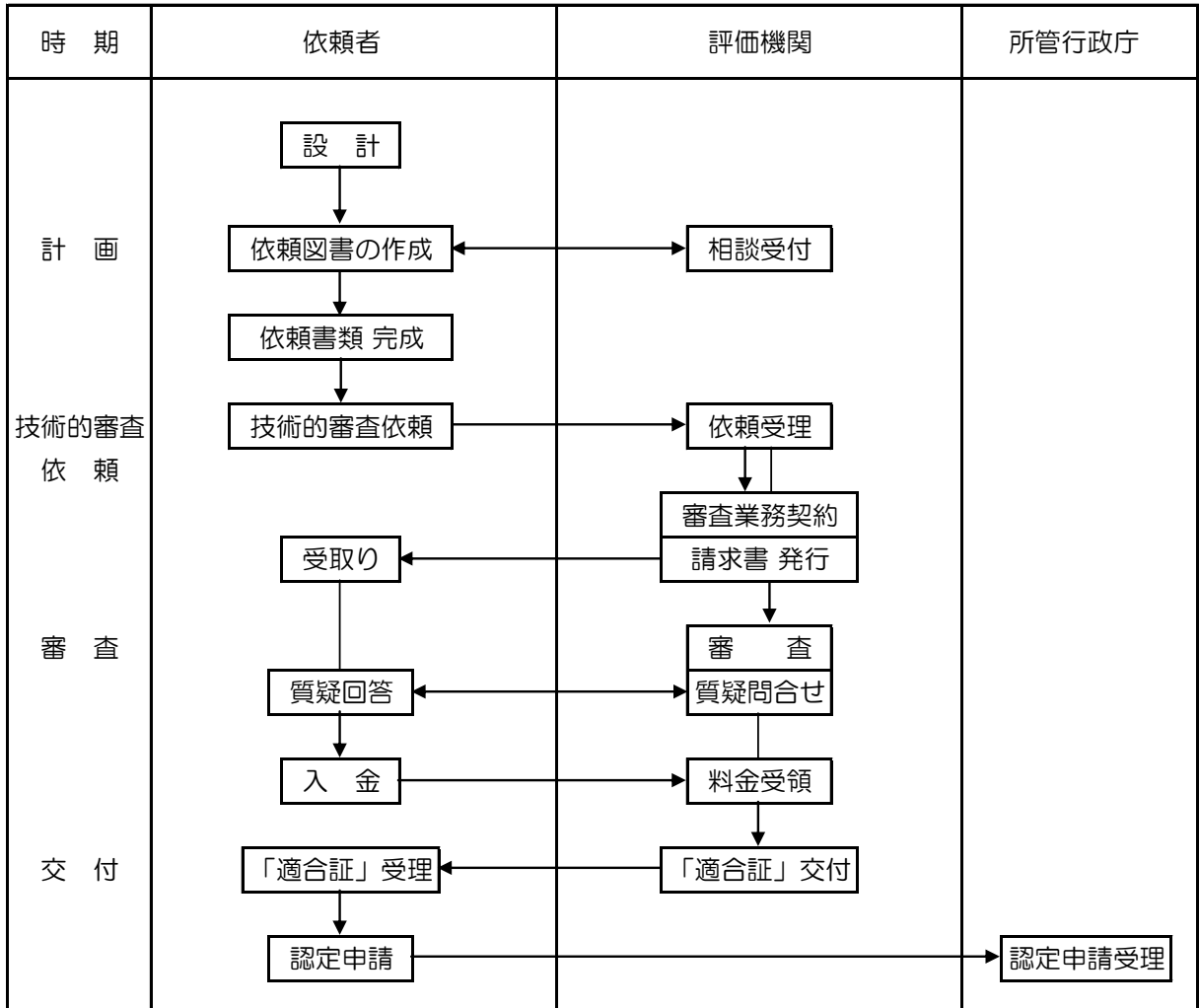
(附則) この技術的審査の手引きは、平成21年2月27日より施行する。

(附則) この技術的審査の手引きは、平成23年4月1日より施行する。

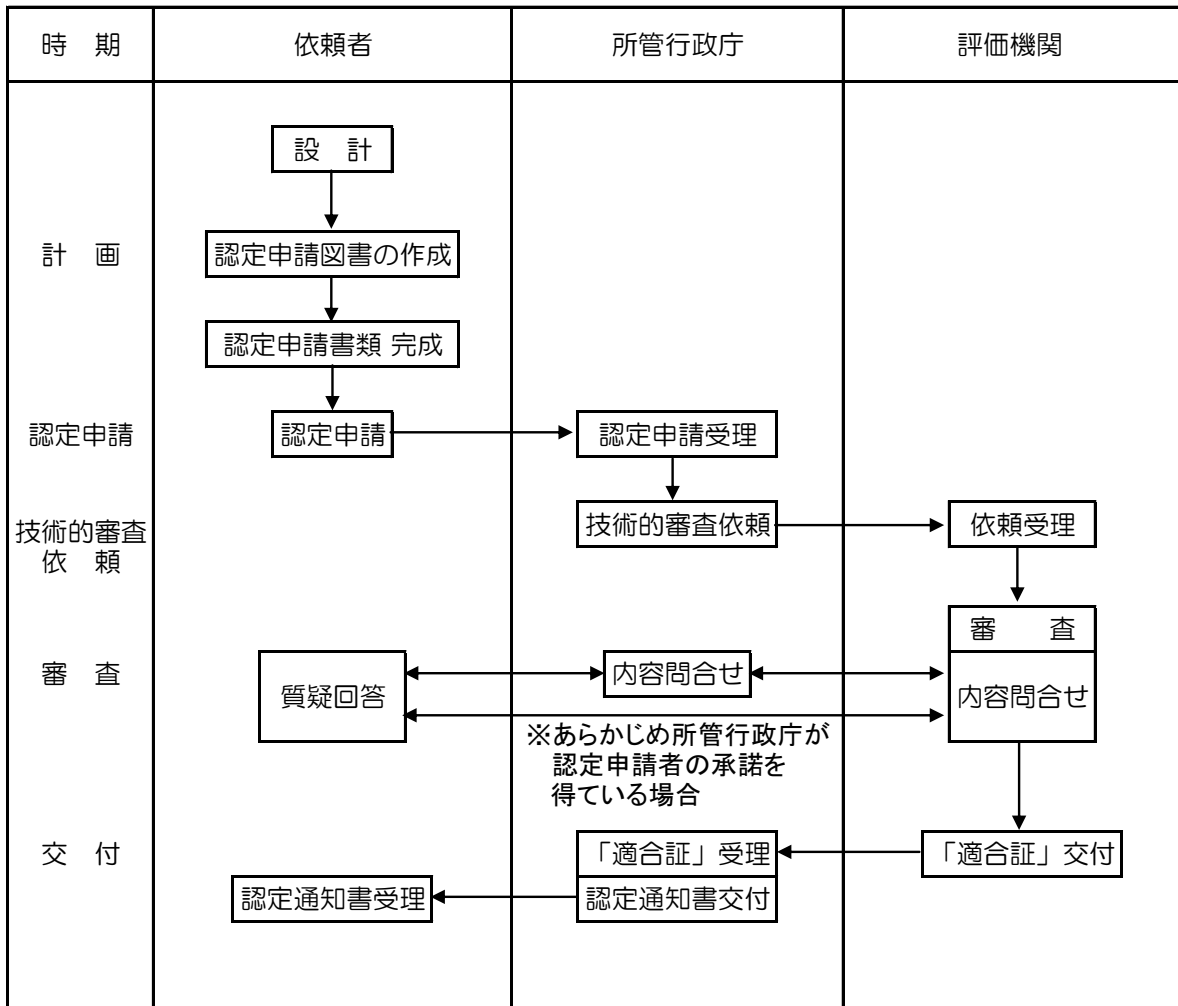
(附則) この技術的審査の手引きは、平成28年4月1日より施行する。

(附則) この技術的審査の手引きは、平成30年7月1日より施行する。

業務の流れ (所管行政庁に認定申請する前に評価機関が技術的審査する場合)

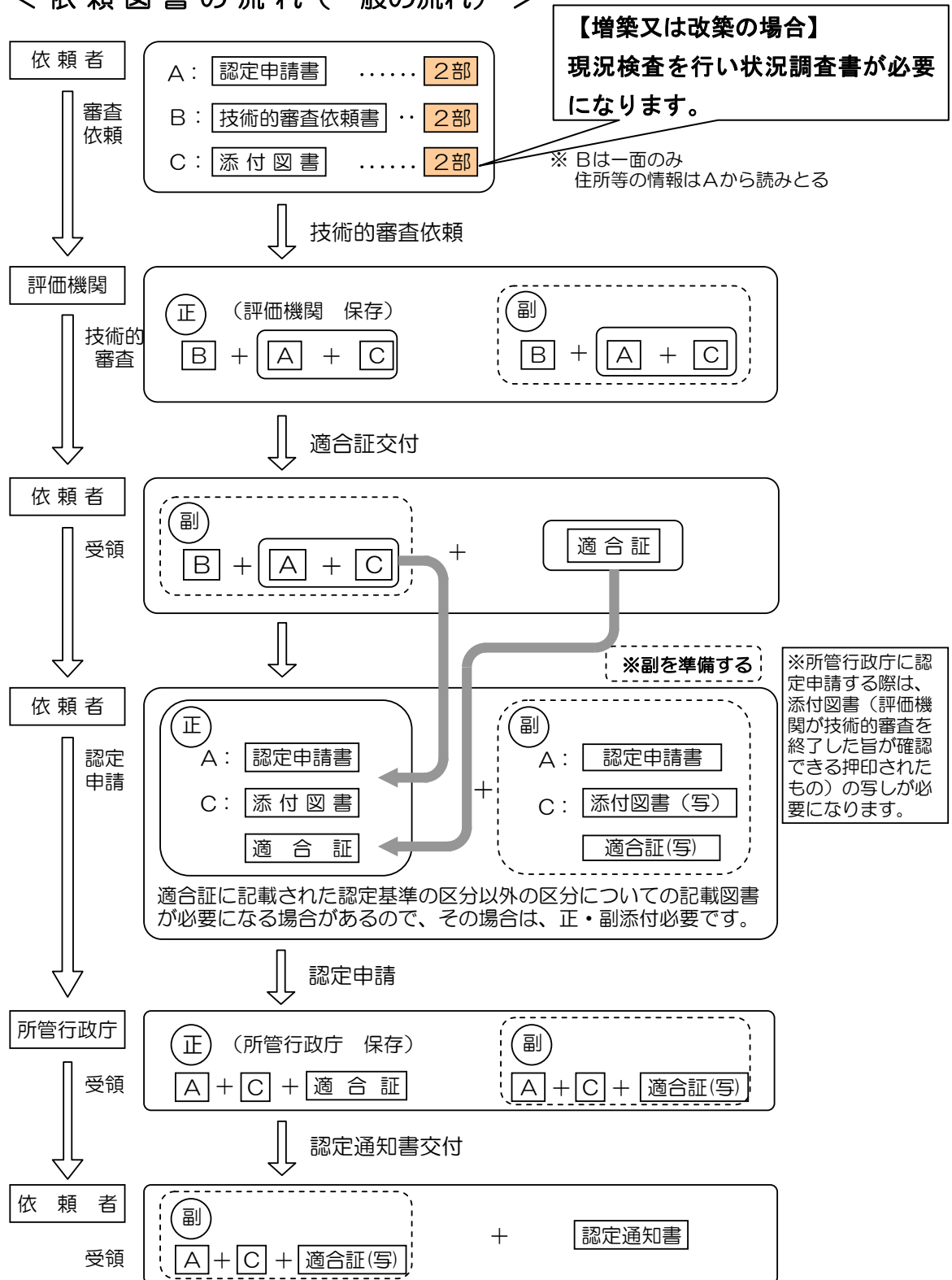


業務の流れ (所管行政庁から評価機関に技術的審査の依頼がある場合)



下記は一般的な例を示します。(所管行政庁との契約内容により異なる場合があります。)

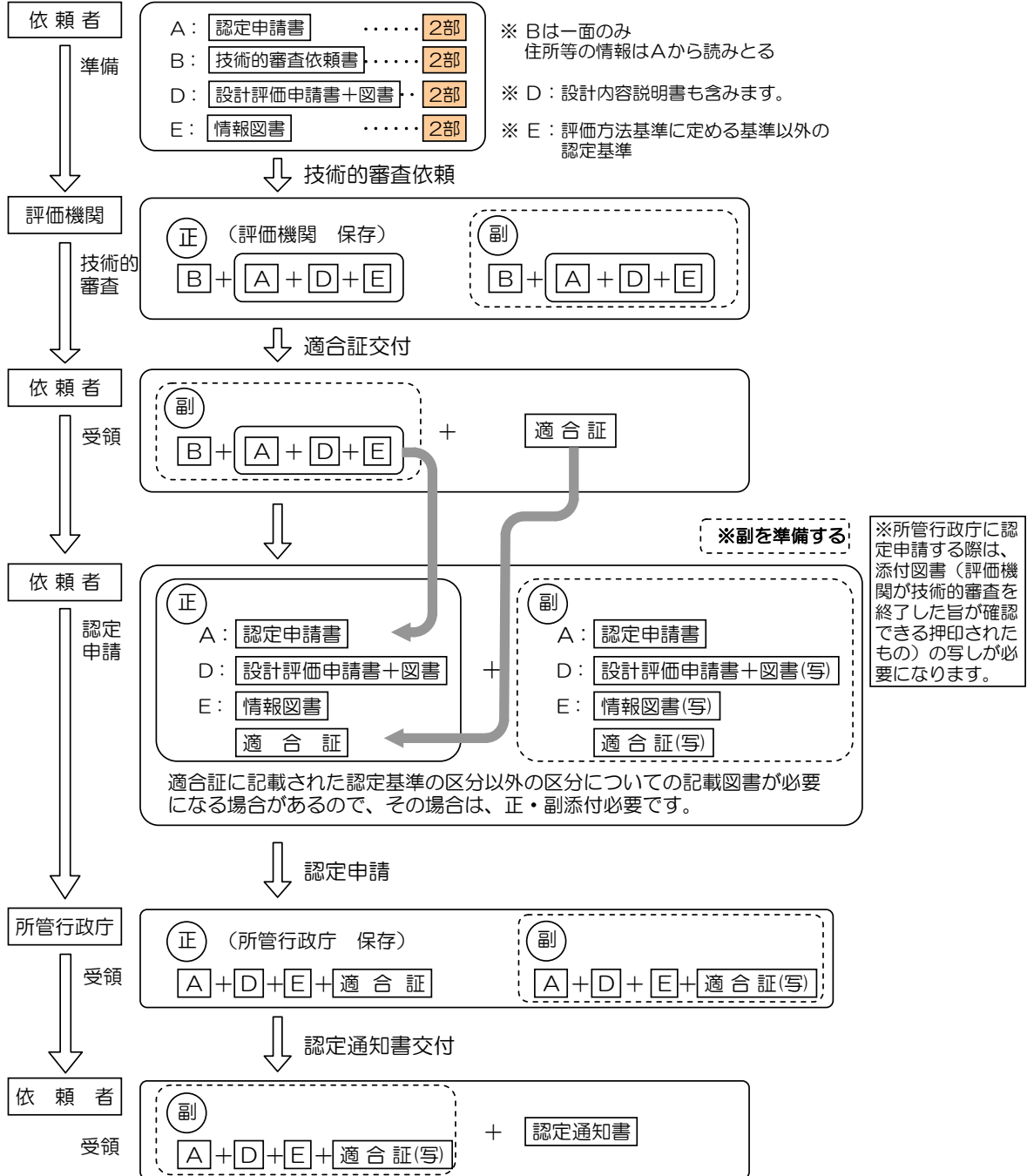
< 依頼図書の流れ(一般の流れ) >





下記は一般的な例を示します。(所管行政庁との契約内容により異なる場合があります。)

< 依頼図書の流れ (設計評価と同時に依頼する場合) > 【新築の場合】



下記は一般的な例を示します。(所管行政庁との契約内容により異なる場合があります。)

### < 依頼 図書の流れ (所管行政庁から依頼の場合) >

