

III. 既存住宅の認定を受けるには？（新築・増改築の場合と手続きが異なります）

- 優良な既存住宅について、増改築行為がなくとも認定（維持保全計画のみで認定）できる制度が、令和4年10月に創設されました。
- この制度の場合も、はじめに申請地の敷地条件を確認してください。
その後、建築行為なし認定制度の認定基準を満たしていることを検査し、確認書又は建設住宅性能評価書を取得後、必要書類を揃えて認定申請してください。

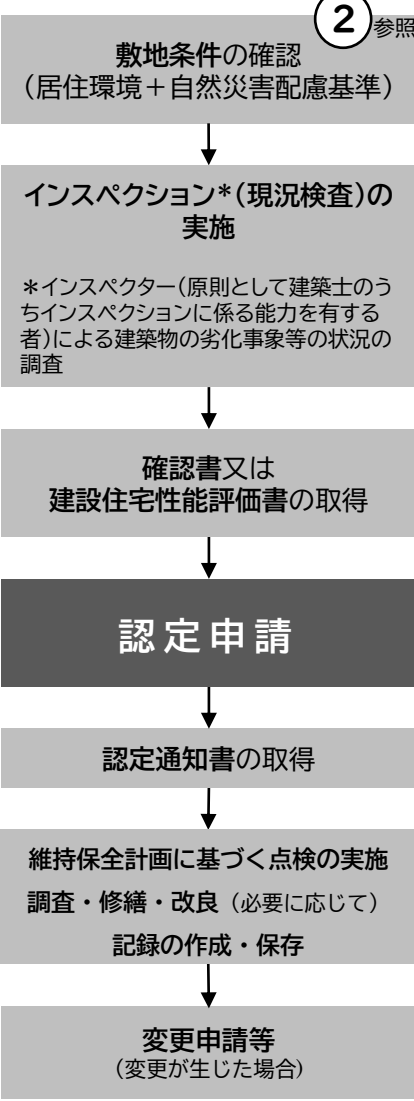
建築行為なし認定制度の認定基準（規模の基準を除く）

新築又は増改築※の時期 ※長期使用構造等とするための増改築を指す。	適用する基準	
	長期使用構造等基準	居住環境基準 災害配慮基準 維持保全基準
A) 平成21年6月4日以降に新築した後増改築していない場合	新築時点における新築基準	認定申請時点における基準
B) 平成28年4月1日以降に増改築した場合	増改築時点における増改築基準	
C) 平成21年6月3日以前に新築し、又は平成28年3月31日以前に増改築した場合（②の場合を除く）	H28.4.1時点の増改築基準	

建築行為なし認定制度の規模の基準

一戸建ての住宅	75㎡以上※4	当該住戸のいずれかの階の床面積が階段を除いて40㎡以上※4※5
共同住宅等	a. 令和4年10月1日以降に新築又は増改築したもの 1戸あたり40㎡以上※4	
	b. 令和4年9月30日までに新築又は増改築したもの（令和4年10月1日以降に増改築したものを除く） 1戸あたり55㎡以上※4	

※4 ※5 は裏面 ③住宅の規模 をご参照ください。



申請書類（建築行為を伴わない既存住宅）

◆ 以下の順番に揃えて、正副各1部をご提出ください。（CD等の申請はできません）

1. 認定申請書（1面～4面）・委任状

2. 居住環境基準等確認報告書
添付図書（該当する場合のみ）
 - 地区計画適合確認書
 - 景観計画区域内の行為届出書（写）
 - 都市計画施設位置確認資料等
 - 土砂災害特別警戒区域 区域図
3. 工事履歴書（新築又は増改築の時期等が分かる書類）

4. 確認書 又は 建設住宅性能評価書

5. 維持保全計画書

6. 図面（登録住宅性能評価機関検印済）
案内図、配置図、面積表、平面図、立面図、断面図又は矩計図等
※構造計算書、各部詳細図は不要

7. 状況調査書

8. 設計内容説明書【既存用】

IV. ホームページのご案内 世田谷区ホームページ検索メニュー

長期優良住宅に関するページ一覧
（ページID:12562）

新規申請と様式
（ページID:3864）

その他申請と様式
（ページID:3865）

長期優良住宅 認定について

（長期優良住宅の普及の促進に関する法律 平成21年6月4日施行、改正令和3年5月28日 令和4年10月1日施行）

2025.3

I. 長期優良住宅とは？

長期にわたって良好な状態が維持されるように措置が講じられているとして、所管行政庁が認定した住宅のことをいいます。認定基準には、敷地条件によるものと建物性能の確保、維持保全計画の策定があります。

II. 認定を受けるには？（新築・増改築の場合）

はじめに、申請地の敷地条件を確認してください。事前に各種手続きが必要な区域や、認定できない区域があります。

その後、長期使用に必要な認定基準を満たすように建物を設計*、確認済証※1、確認書※2又は設計住宅性能評価書※3を取得後、必要書類を揃えて着工前に認定申請してください。

- * 小屋裏物置を設置する場合は、区ホームページに公開している「世田谷区小屋裏物置等の取扱い」を参照してください。
（区HP検索窓で「ページID:3826」を入力し検索）
- ※1「確認済証」は、建築基準法及び関係法令に適合していると認められると建築主事等から交付されます。
- ※2「確認書」は、民間の登録住宅性能評価機関に長期使用構造等であるかの確認を申請すると交付されます。
- ※3「住宅性能評価書」は、民間の登録住宅性能評価機関に性能評価を申請すると交付されます。長期使用構造等であることの確認の結果を記載したものがが必要です。

【申請窓口】

世田谷区 都市整備政策部 建築審査課 建築審査担当

所在地：世田谷区玉川1-20-1（令和3年5月に移転しました）
二子玉川分庁舎 2階 B25窓口

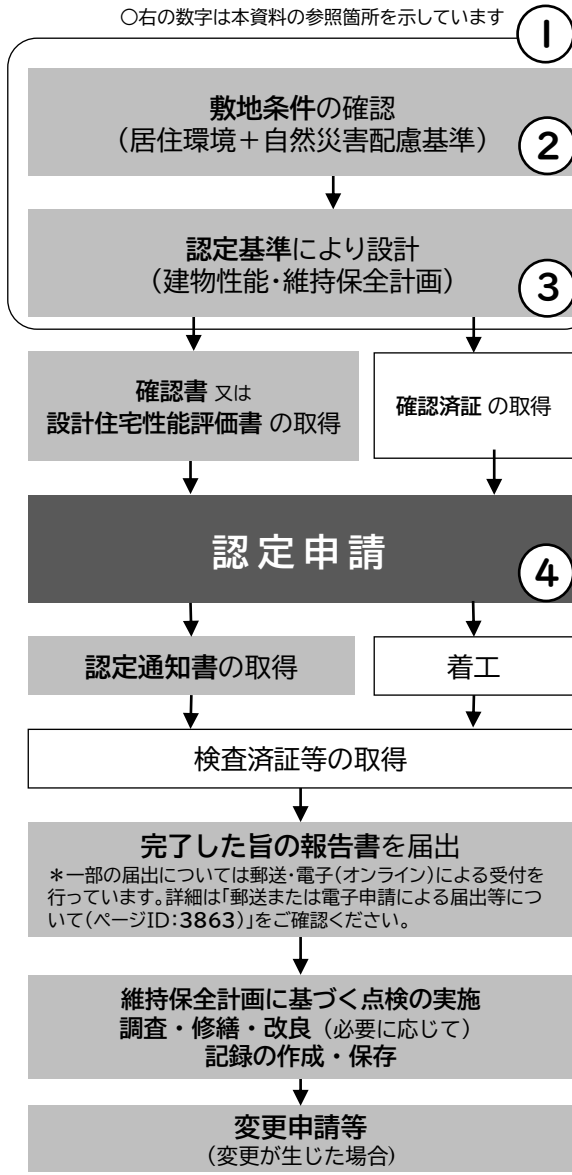
電話番号：03-6432-7165

受付時間：8時30分～11時30分、13時～16時

※ 事前に書類確認が必要なため、上記時間内にお越しください。
※ 複数件や共同住宅の申請の場合、事前に電話連絡をお願いします。
※ 手数料は受付時に現金でお支払いください。

① 認定基準 法第6条、規則第4条、第5条、告示H21第208号、第209号等

項 目		性 能
長期使用構造等		建物性能については、登録住宅性能評価機関にお問い合わせください。
住宅の規模		良好な居住水準（床面積）を確保すること ③参照
敷地条件	居住環境	長期間での環境維持及び向上に配慮されたものであること（・地区計画 ・景観計画 ・都市計画施設等） ②参照
	自然災害配慮	自然災害による被害の発生の防止、または軽減に配慮されたものであること ※令和4年2月より追加されました。
維持保全計画		建築時から将来を見据えて、定期的な点検等に関する計画が策定されていること ※長期に渡り維持保全を行う必要があるため、専用配管の経路は、原則として当該敷地内で完結していること



●詳細は、国土交通省ホームページをご覧ください

② 敷地条件 居住環境・自然災害配慮 法第6条1項3号、4号

◆ 以下の区域や届出に該当する敷地は、各条件について確認するため添付図書が必要になります。

《 地区計画 》

→地区整備計画に適合していることを確認。

添付図書

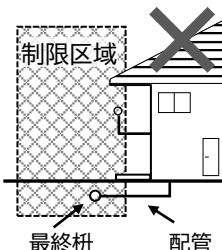
建築行為等適合通知書(写)
(一部の地区計画は、届出書(写)の添付となります)

《 都市計画施設等 》

長期に渡り建物が存続できる場所であることを確認。

制限区域内に建物等*を計画している場合は、認定できません。

*建物等には、専用配管(排水管敷地内最終枡や給水管水道メーターなど)も含まれます。



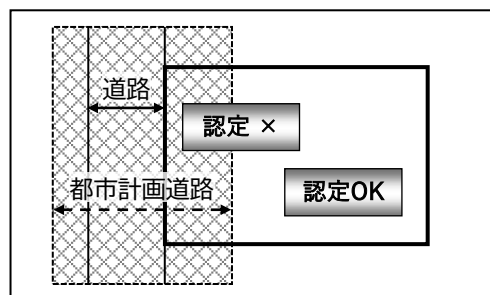
【注】都市計画法53条の許可条件と長期優良住宅の認定基準は同じではありません。
許可を取得できる建物(木造2階等)でも、認定できない場合があります。

◇ 都市計画道路・都市高速鉄道 等

→計画線内に建物等がないことを確認

添付図書

都市計画道路等の計画線の位置が確認できる資料

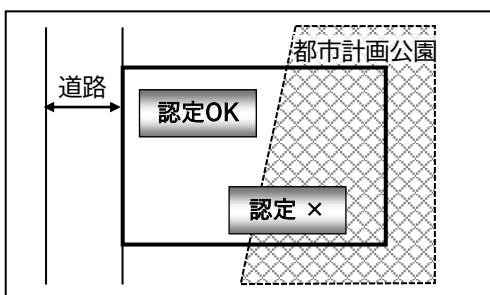


◇ 都市計画公園・緑地

→区域内に建物等がないことを確認

添付図書

都市計画公園・緑地の区域が確認できる資料



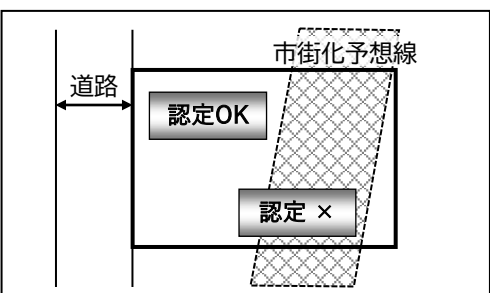
◇ 土地区画整理事業を施行すべき区域

→市街化予想線内に建物等がないことを確認

添付図書

市街化予想図

区ホームページよりご確認ください。
(ページID:3690・市街化予想線の閲覧について)



※敷地に市街化予想線がかかっている場合、以下2点必要。

①申請図に予想線を作図したもの

②作図根拠図(ホームページ等で公開している市街化予想図と敷地形状を重ね合わせ、任意の基点から市街化予想線との距離等を記載したもの)

◇ 土地区画整理事業(事業中)

→土地区画整理事業に支障がないことを確認

添付図書

土地区画整理事業法第76条許可書(写)

◇ 東京外かく環状道路(事業中)

→東京外かく環状道路事業に支障がないことを確認

添付図書

都市計画法第65条許可書(写)

《 景観計画 》

→届出されていることを確認。
(届出の対象に該当する場合)

添付図書

景観計画区域内の行為届出書(写)

《 土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン) 》 令和4年2月20日の改正より、認定基準に追加されました

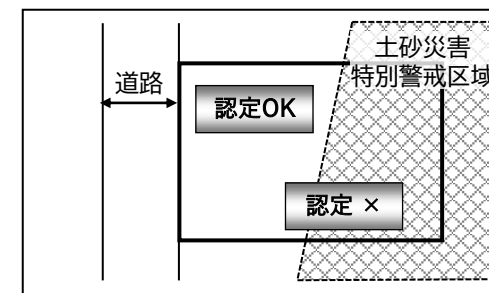
→土砂災害特別警戒区域内*に建物等がないことを確認。(区域の解除が確実に見込まれている場合等を除く)

*土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域

添付図書

土砂災害特別警戒区域区域図

区ホームページよりご確認ください。
(ページID:598
土砂災害防止法に基づく指定区域について)▶



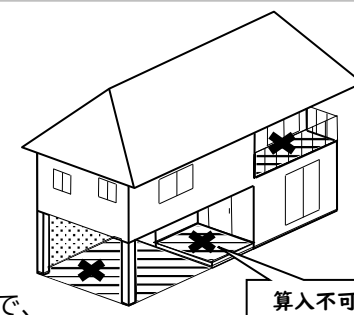
③ 住宅の規模 規則第4条(規模の基準)

一戸建ての住宅	75㎡以上※4	当該住戸の いずれかの階の床面積が 階段を除いて40㎡以上※4※5
共同住宅等	1戸あたり40㎡以上※4	

※4 駐車場(インナーガレージ)やバルコニー等の空間は、床面積に算入できませんので、ご注意ください。(建築基準法の床面積とは異なります。)

※5 階段として除外している部分を明確にし、寸法を図面に記入してください。

なお、階段の下部が便所・収納・廊下等で生活空間として認められる場合は除外する必要はありません。



④ 申請書類(新築・増改築)

◆ 以下の順番に申請書類を揃えて、正副各1部をご提出ください。(CD等の申請はできません)
【正本】申請書等は紙ファイルに綴じこまず、クリップ止め等でご提出ください。
【副本】長期保管のため紙ファイルに綴じこんでご提出ください。

1. 認定申請書(1面~4面)・委任状

2. 居住環境基準等確認報告書

添付図書(該当する場合のみ)

●建築行為等適合通知書(写)

●景観計画区域内の行為届出書(写)

●都市計画施設位置確認資料等

●土砂災害特別警戒区域区域図

3. 確認済証(写)(正本のみ添付)

4. 確認書 又は 設計住宅性能評価書

5. 維持保全計画書

6. 図面 (登録住宅性能評価機関検印済)

案内図、配置図、面積表、平面図、立面図、断面図又は矩計図等

※構造計算書、各部詳細図は不要

7. 状況調査書(増築・改築の場合のみ)

8. 設計内容説明書【増築・改築用】(増築・改築の場合のみ)