

新潟市長期優良住宅認定申請の手引き

～令和8年10月(第8版) 新潟市建築部建築行政課～

長期にわた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は「長期優良住宅」の認定を受けることができ、認定された住宅は計画に基づき、建築及び維持保全を行うこととなります。

1. 認定基準(概要)

長期優良住宅の認定基準は以下となります。

性能項目等	法令の条項	性能基準のイメージ
劣化対策	法第2条第4項第1号イ 規則1条第1項	数世代(新築時から100年程度)にわたり住宅の構造躯体が使用できること
耐震性	法第2条第4項第1号ロ 規則1条第2項	極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること
維持管理・更新の容易性	法第2条第4項第3号 規則1条第4項	構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理(清掃・点検・補修・更新)を容易に行うために必要な措置が講じられていること
可変性 (共同住宅等)	法第2条第4項第2号 規則1条第3項	居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること
バリアフリー性 (共同住宅等)	法第2条第4項第4号 規則1条第5項第1号	将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースが確保されていること
省エネルギー性	法第2条第4項第4号 規則1条第5項第2号	必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること
居住環境	法第6条第1項第3号	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 ※「2. 新潟市における居住環境基準」を参照
住戸面積	法第6条第1項第2号 規則第4条	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
災害配慮	法第6条第1項第4号	自然災害による被害の発生の防止又は軽減に配慮されたものであること
維持保全計画	法第6条第1項第5号、第6号、 第7号 規則第5条	建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること
資金計画	法第6条第1項第5号、第6号、 第7号	当該計画を確実に遂行するために適切なものであること

※ 詳細については、法令等をご確認ください。

2. 新潟市における居住環境基準

(1)地区計画区域

地区計画が定められた区域内では、申請内容が地区計画の内容(建築物に関する制限)に適合しない場合は、認定を行いません。

(2)景観計画区域(新潟市全域)

景観計画の区域内では、申請内容が景観形成基準に適合しない場合は、認定を行いません。

(3)都市計画施設等の区域

都市計画施設等の区域内では、原則として認定を行いません。

3. 新潟市における災害配慮基準

下記に示す区域において、認定申請があった場合は、原則として認定しません。

(1)地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項に規定する地すべり防止区域

(2)急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

(3)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(平成12年法律第57号)第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域

(4)建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条第1項に規定する災害危険区域

4. 申請に必要な図書

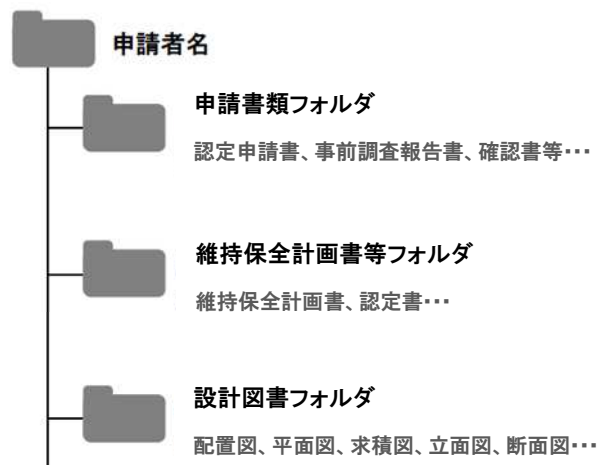
1 新築・増改築・既存(法第5条)

○申請(新築・増改築・既存)によって必要図書が異なります。

○正本はできる限り電子データで提出をお願いいたします。

○電子データでの提出について

- ・電子データはPDF形式としてください。
- ・電子データはCD-ROMで提出してください。格納方法は右記を参考とし、各申請書類の所在が容易に判別できるようなものとしてください。
- ・CD-ROMの表面に申請者名または代理者名等の名前を記入してください(ケース不可)。



図書等の種類	提出形式		内容等
	◎ 電子データ及び書面(1 部) ○ 電子データ又は書面(1 部) ● 書面(1 部)		
	正本	副本	
事前調査報告書	◎		確認書等の種別、居住環境基準及び災害配慮基準に対する調査の結果等
認定申請書	◎	●	
維持保全計画書	○	●	点検部位、点検項目、点検の時期、更新時期等に加え、地震時や台風時の後の臨時点検を記入
委任状	◎	●	代理者又は代表者等に委任して手続きを行う場合
確認書等の写し	◎	●	・住宅の品質確保の促進等に関する法律第6条の2第3項に規定する確認書もしくは同条第4項に規定する住宅性能評価書又はこれらの写し ・上記に係る申請書等の写し(申請日がわかるもの)
付近見取図	○	●	方位、道路及び目標となる地物
配置図	○	●	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別
各階平面図	○	●	縮尺、方位、間取り、各室の名称、用途及び寸法、居室の寸法、階段の寸法
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
立面図（二面以上）	○	●	縮尺、外壁、開口部の位置
断面図又は矩計図	○	●	縮尺、建築物の高さ、外壁及び屋根の構造、軒の高さ、

			軒及びひさしの出
状況調査書 (増築・改築・建築行為なしの場合)	○	●	インスペクション技能を有する建築士により作成された、建築物の劣化事象等の状況の調査の結果
認定書等	○	●	住宅型式性能認定書、認証型式部分等製造者認証書等の写し
新築・増改築の時期がわかる書類の写し (建築行為なしの場合)	○	●	【新築・増改築の時期を確認方法】 確認済証交付日 台帳記載事項証明書の確認済証交付日 工事請負契約書等の締結日(建築確認を要さない増改築工事の場合) 等
その他(必要に応じて)	○	●	都市計画法・景観法の届出に対する通知書等の写し、地区計画の方針・地区整備計画書等

2 変更認定申請(法第8条)

図書等の種類	提出形式		内容等
	● 書面(1 部)		
	正本	副本	
変更認定申請書	●	●	第三号様式
維持保全計画書	●	●	維持保全計画書に変更が生じない場合は添付不要 点検部位、点検項目、点検の時期、更新時期等に加え、地震時や台風時の後の臨時点検を記入
委任状	●	●	代理人又は代表者等に委任して手続きを行う場合
変更後の図面等	●	●	変更箇所がわかるように図示 当初認定申請時に添付していない図面等は不要
確認書等の写し	●	●	確認書等に変更が生じない場合は添付不要

3 変更認定申請(法第9条)【譲受人の決定】

図書等の種類	提出形式		内容等
	● 書面(1部)		
	正本	副本	
変更認定申請書	●	●	第五号様式(譲受人の決定の変更認定申請については、第三号様式は使用しないでください。)
維持保全計画書	●	●	点検部位、点検項目、点検の時期、更新時期等に加え、地震時や台風時の後の臨時点検を記入
委任状	●	●	代理人又は代表者等に委任して手続きを行う場合
売買契約書又は登記簿謄本の写し	●	●	建物所在地(地名地番)、購入者、当初計画認定実施者の氏名がわかる書類

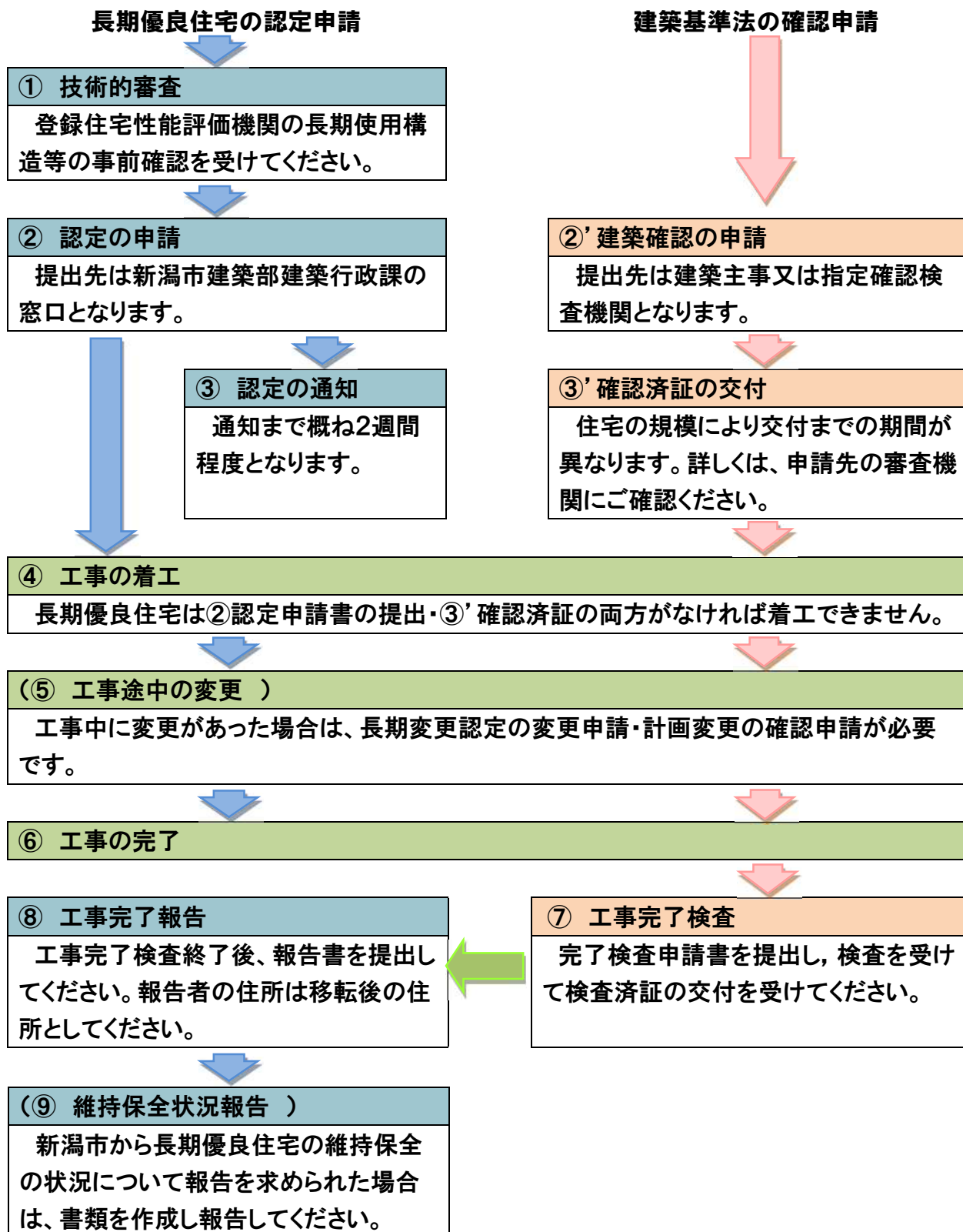
図書等の種類	提出形式		内容等
	● 書面(1 部)		
	正本	副本	
承認申請書	●	●	第七号様式
維持保全計画書	●	●	点検部位、点検項目、点検の時期、更新時期等に加え、地震時や台風時の後の臨時点検を記入
委任状	●	●	代理人又は代表者等に委任して手続きを行う場合
売買契約書又は登記簿謄本の写し	●	●	建物所在地(地名地番)、購入者、当初計画認定実施者の氏名がわかる書類

5. 工事完了報告に必要な図書(市細則第 3 条、市要綱第 6 条)

図書等の種類	内容等	
	新築	増築・改築
報告書	認定長期優良住宅の建築又は維持保全の状況に関する報告書 (建築士による確認を受けたもの)	
完成写真	1面程度(全景が確認できるもの)	主要な工事部分が確認できるもの
建設住宅性能評価の写し	「住宅の品質確法の促進等に関する法律」に基づく建設住宅性能評価を受けた場合	—
監理報告書	認定申請に提出した設計内容説明書の「設計内容確認」欄を「監理者確認」欄として、監理者が確認したことを報告	
検査済証の写し	必須	完了検査が必要な場合につける
軽微な変更該当することを確認できる書類	申請内容における長期使用構造等の基準に係る変更が、軽微な変更該当すると登録住宅性能評価機関で判断された図書 ※長期使用構造等の基準に係る変更が軽微な変更該当するかについては、事前確認を受けた登録住宅性能評価機関にご確認ください。その他の基準に係る変更が軽微な変更該当するかについては、新潟市にお問い合わせください。	

6. 認定手続きの流れ(概要)

○新築・増改築の場合 注文住宅(法第5条第1項による申請)



※既存住宅の増築・改築の場合、建築基準法における確認申請・完了検査が不要な場合があります。
その場合においても工事完了報告は必要となります。

○新築・増改築の場合 建売住宅(法第5条第3項による申請)

①～⑦までについては、注文住宅による申請と同様の流れとなります。



⑧ 工事完了報告

工事完了検査終了後、報告書を提出してください。
報告者は検査済証に記載の代表者名としてください。代表者に変更が生じた場合は、軽微変更としてその旨を報告事項に記載してください。



住宅の売買・購入者決定・住所の変更



⑨ 長期優良住宅変更認定申請(譲受人の決定)

申請書類を窓口にご提出ください。譲受人の住所は、移転後の住居表示として申請してください。



⑩ 認定の通知

通知まで概ね2週間程度となります。



(⑪ 維持保全状況報告)

新潟市から長期優良住宅の維持保全の状況について報告を求められた場合は、書類を作成し報告してください。

※既存住宅の増築・改築の場合、建築基準法における確認申請・完了検査が不要場合があります。その場合においても工事完了報告は必要となります。

※購入者が長期優良住宅認定における、維持保全を行う意思がない場合には、認定取下げの手続きを行う必要がありますので、別途ご相談ください。

○建築行為なしの場合（法第5条第6項、第7項）

① 事前調査

インスペクター（建築士、既存住宅状況調査技術者等）による現況検査を行ってください。

長期優良住宅の認定申請



② 技術的審査

登録住宅性能評価機関の長期使用構造等の事前確認を受けてください。



③ 認定の申請

提出先は新潟市建築部建築行政課の窓口となります。



④ 認定の通知

通知まで概ね2週間程度となります。



（⑤ 維持保全状況報告）

新潟市から長期優良住宅の維持保全の状況について報告を求められた場合は、書類を作成し報告してください。

○売買や相続等により認定を受けているかたの地位を引き継ぐ場合(地位の承継)

売買や相続等により認定を受けているかたの地位を引き継ぐ場合は、引き継ぐかた(購入者、相続人等)が所管行政庁の承認を受ける必要があります。維持保全計画についても購入者や相続人等に当該内容が引き継がれます。そのため、売買等する際には、売主から購入者に対して、長期優良住宅の認定を受けていることはもちろんのこと、「維持保全計画に基づく維持保全等を行い、その記録を保存する必要がある」ことなどをお伝えください。

新たに名義人を加えて連名とする場合も、こちらの手続きが必要となります。

長期優良住宅の地位の承継

① 承認申請

申請書類等を窓口にご提出ください。



② 承認の通知

通知まで概ね2週間程度となります。



(③ 維持保全状況報告)

新潟市から長期優良住宅の維持保全の状況について報告を求められた場合は、書類を作成し報告してください。

※長期優良住宅認定における、維持保全を行う意思がない場合には、認定取下げの手続きを行う必要がありますので、別途ご相談ください。

お問い合わせ・申請先
新潟市 建築部 建築行政課 建築審査係
新潟市中央区古町通 7 番町 1010 番地
古町ルフル 6 階
TEL:025-226-2849