

島原市長期優良住宅建築等計画の認定等に関する実施要綱

(目的)

第1条 この要綱は、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。）に基づき市長が行う長期優良住宅建築等計画の認定等に関して必要な事項を定めることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要綱における用語の定義は、法に定めのあるもののほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 認定基準 法第6条第1項第1号から第7号に規定する基準をいう。
- (2) 性能評価機関 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号。以下「品確法」という。）第5条第1項に規定する登録住宅性能評価機関をいう。
- (3) 住宅型式性能認定 品確法第31条第1項の規定による住宅型式性能認定をいう。
- (4) 認証型式住宅部分等 品確法第40条第1項の規定による認証型式住宅部分等製造者が製造をするその認証に係る型式住宅部分等をいう。
- (5) 特別評価方法認定 品確法第58条第1項の規定による特別の建築材料若しくは構造方法に応じて又は特別の試験方法若しくは計算方法を用いて評価する方法の認定をいう。
- (6) 住宅性能評価 品確法第5条第1項に規定する住宅性能評価をいう。
- (7) 設計住宅性能評価書 品確法第6条第1項に規定する設計住宅性能評価書をいう。

(認定申請)

第3条 法第5条第1項から第7項まで又は法第8条第1項の規定により認定の申請をしようとする者は、申請書の正本及び副本各1通に、長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則（平成21年国土交通省令第3号。以下「省令」という。）第2条第1項（法第8条第1項の規定による場合は省令第8条）に定める図書を添えて市長に提出するものとする。

2 法第6条第2項の規定による申し出をしようとする者は、前項に定める図書のほか、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項に規定する確認の申請書の正本1通及び副本1通（建築基準法第6条の3第1項の規定による構造計算適合性判定の対象となる建築物に係る計画である場合（同条第7項の適合判定通知書又はその写しを添付するものを除く。）は副本3通）を併せて市長に提出するものとする。

(認定申請に必要な図書)

第4条 省令第2条第1項の他所管行政庁が必要と認める図書は、居住環境基準該当項目表（様式1）及び災害配慮基準該当項目表（様式16）、別表1「認定申請に必要な図書」（ア）欄の区分に応じ、それぞれ同表（イ）欄に定めるものとする。

2 省令第2条第3項の所管行政庁が不要と認める図書は別表2「認定申請にあたって省略できる図書」（ア）欄の区分に応じ、それぞれ同表（イ）欄に定めるものとする。

（申請の取下げ）

第5条 法第5条第1項から第7項まで又は法第8条第1項の規定による認定の申請を取り下げようとする場合は、認定申請取り下げ届（様式2）の正本1通及び副本1通を市長に提出するものとする。

2 前項の場合において、認定申請書の正本及びその添付書類は返却しないものとする。

（建築等の取りやめ）

第6条 法第14条第1項第2号の規定に基づき、認定長期優良住宅建築等計画に基づく住宅の建築又は維持保全を取りやめようとする場合は、住宅の建築又は維持保全を取りやめる旨の申出書（様式3）の正本1通及び副本1通に、認定通知書及び認定申請書の副本並びにその添付図書を添えて市長に提出するものとする。

（認定しない旨の通知）

第7条 市長は、法第5条第1項から第7項まで又は法第8条第1項の規定による認定の申請に係る長期優良住宅建築等計画が、認定基準に適合しない場合は、認定しない旨の通知書（様式4）により申請者に通知するものとする。

（承認しない旨の通知）

第8条 市長は、法第10条の規定による承認の申請を承認しない場合は、地位の承継を承認しない旨の通知書（様式5）により申請者に通知するものとする。

（審査の委託）

第9条 市長は、法第5条第1項から第7項まで又は法第8条第1項の規定による認定の申請があった場合は、品確法第6条の2の規定による長期使用構造等であることの確認を受けた場合を除き、認定に係る審査の一部を、性能評価機関に委託することができる。

（構造計算適合性判定に準じた審査の実施等）

第10条 法第6条第2項の規定による申出があった場合（法第8条第2項の規定により準用する場合を含む。）において、当該申出に係る長期優良住宅建築等計画が、

建築基準法第6条の3第1項の規定による構造計算適合性判定の対象となる建築物に係る計画である場合（同条第7項の適合判定通知書又はその写しを添付するものを除く。）は、市長は、構造計算適合性判定に準じた審査を行うものとする。

2 市長は、前項の審査を行う場合は、当該審査を建築基準法第18条の2第1項の規定により市長が委任した同法第77条の35の5の規定による指定構造計算適合性判定機関に委託するものとする。

（市長以外の者の指示による申請書等の補正）

第11条 前2条の規定により、市長が審査を委託した場合において、当該委託をした後に、申請書又はその添付書類に関して補正を要する事項が明らかとなった場合は、市長は、当該事項の補正を、委託を受けた者の指示により行わせることができる。

（居住環境の維持及び向上に関する基準）

第12条 法第6条第1項第3号に基づき規定する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する事項は次のとおりとする。

（1）地区計画等

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の区域内にあるものは、該当する地区計画等に定められた事項（建築基準法に基づき建築主事等が確認を行う条例制定項目以外の項目に限る。）とし、当該計画に適合しない場合は、原則として認定しない。

（2）景観計画

景観法（平成16年法律第110号）第8条第1項に規定する景観計画の区域内にあるものは、該当する景観計画に定められた事項とし、当該計画に適合しない場合は、原則として認定しない。

（3）協定等

建築基準法第69条に規定する建築協定、景観法第81条第1項に規定する景観協定に定められた建築物に関する事項（建築物の敷地、構造、建築設備、用途又は形態意匠についての具体的な制限に限る。）とし、当該協定に適合しない場合は、原則として認定しない。

（4）立地を制限する区域

次に掲げる区域内にあるものは、原則として認定しない。ただし、許可や当該住宅が区域の設定の目的を達成するものであることなどにより、長期にわたる立地が想定されることが判明している場合には、この限りではない。

イ 都市計画法第4条第4項に規定する促進区域

ロ 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

ハ 都市計画法第4条第7項に規定する市街地開発事業の区域

ニ 都市計画法第4条第8項に規定する市街地開発事業等予定区域

ホ 住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）第 8 条第 1 項の告示があった日後における同法第 2 条第 3 項に規定する改良地区

（災害配慮に関する基準）

第 13 条 法第 6 条第 1 項第 4 号に規定する自然災害による被害の発生の防止又は軽減への配慮として、次に掲げる区域内にあるものは、原則として認定しない。ただし、宅地の安全化を図る開発行為等により、区域の指定が解除されることが決定している場合又は近い将来解除されることが確実と見込まれる場合にあつては、この限りではない。

- イ 土砂災害危険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
- ロ 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
- ハ 建築基準法第 39 条第 1 項に規定する災害危険区域（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内で、建築物が長崎県災害危険区域の指定等に関する条例（昭和 45 年長崎県条例第 43 号）第 7 条第 1 項第 1 号に該当する（防止施設又は防護施設の設置がある）場合又は砂防法（明治 30 年）第 2 条に規定する砂防指定地内で、導流堤等の砂防施設を設置することにより、安全であると認められる場合を除く）

（報告の徴収）

第 14 条 認定計画実施者は、申請に係る住宅の建築の工事を完了したときは、住宅の建築の工事が完了した旨の報告書（様式 6）により、認定長期優良住宅建築等計画に従って工事が行われた旨を市長に報告するものとする。この場合において次のいずれかに定める図書を添付しなければならない。

- （1）品確法第 6 条第 3 項に規定する建設住宅性能評価書の写し
- （2）認定時の設計内容説明書の内容を監理者が確認した旨がわかる図書、又は建築士法第 20 条第 3 項に基づく報告書
- （3）建築基準法第 7 条第 5 項又は第 7 条の 2 第 5 項に規定する検査済証の写し

2 法第 12 条により市長から報告を求められた認定計画実施者は、認定長期優良住宅状況報告書（様式 7）を提出するものとする。ただし、市長が実施する認定長期優良住宅の維持保全状況に関する抽出調査にあつては、別に定める様式により提出するものとする。

（改善命令）

第 15 条 法第 13 条第 1 項及び第 2 項の改善命令は、改善に関する命令書（様式 8）により行うこととする。

(認定の取消し)

第16条 法第14条第1項第1号の規定による認定の取消しは、認定取消通知書(様式9)により行うこととする。

2 法第14条第1項第2号の規定による認定の取消しは、認定取消通知書(様式10)により行うこととする。

(認定等の証明)

第17条 認定計画実施者は、法第6条第1項の規定による認定(法第8条第2項の規定により準用する場合を含む。)を受けた旨の証明が必要な場合は、市長に証明願(様式11)を提出し、証明を受けることができる。

2 認定計画実施者は、法第10条の規定による地位の承継について承認を受けた旨の証明が必要な場合は、市長に証明願(様式12)を提出し、証明を受けることができる。

3 前2項の証明を願い出ようとする者は、島原市島原市手数料条例(平成17年島原市条例第90号)別表第1第1号に掲げる事務に係る手数料を納付しなければならない。

(軽微な変更)

第18条 法第8条第1項の省令で定める軽微な変更をしようとする者は、軽微な変更届出書(様式13)及び変更前後の図書を届け出るものとする。

(地位の承継)

第19条 法第10条第1項の規定に基づき、計画の認定を受けた者が有していた計画の認定に基づく地位を承継するために行う承認申請については、認定計画実施者が地位の承継を申請しようとする者に、その地位を譲り渡したことを証する書面(様式15)を添付するものとする。

(台帳の整備)

第20条 市長は、認定等に関する申請及び届出等について、台帳の整備を行い、これを管理するものとする。

(図書等の保管)

第21条 市長は、認定計画実施者が認定長期優良住宅建築等計画に従って認定長期優良住宅の建築及び維持保全を行っていることを確認するため、必要な図書等を別表3のとおり保存するものとする。

附 則

この要綱は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 4 年 2 月 2 0 日から施行する。

※ただし、第 21 条については、平成 21 年 4 月 1 日以降に認定した図書に対して適用する。

附 則

この要綱は、令和 4 年 10 月 1 日から施行する。

別表1 (認定申請に必要な図書：第4条第1項関係)

	(ア)	(イ)
(1)	品確法第6条の2の規定に基づき性能評価機関へ長期使用構造等であることの確認を求めた場合	品確法第6条の2第2項に定める確認書、もしくは同法第4項で定める住宅性能評価書又はこれらの写し (正本に写し、副本に原本又は写し)
(2)	第12条各号の基準が適用される場合	当該基準に適合することを判断するために必要な図書(適合通知書等)
(3)	第13条に定める区域(立地を制限する区域)に該当する場合	区域の指定が解除されること又は近い将来解除されることが確実と見込まれることが確認できる資料
(4)	住宅型式性能認定(注1)を受けた形式に適合する住宅又は住宅の部分を含む住宅	住宅型式性能認定書(注2)の写し
(5)	住宅である認証型式住宅部分等又は住宅の部分である認証型式住宅部分等を含む住宅	型式住宅部分等製造者認証書の写し
(6)	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を定める件(平成21年国土交通省告示第209号)第3に定める長期使用構造等とするための措置と同等以上の措置が講じられていることの審査を要する場合	当該措置が講じられている旨を説明した図書又は特別評価方法認定書(注3)の写し
(7)	法第5条第1項から第7項等の申請を代理で行う場合	委任状(様式14)
(8)	建築基準法第6条第1項及び第6条の2第1項の規定に基づく交付を受けた場合	確認済証の写し
(9)	その他	認定の審査において必要と認める図書

注1 登録住宅型式性能認定等機関が行うこれと同等の確認を含む

注2 登録住宅型式性能認定等機関が交付するこれと同等の確認書(以下「住宅型式性能確認書」という)を含む

注3 登録試験機関が行う試験の結果の証明書と同等の証明書を含む

別表2（認定申請にあたって省略できる図書：第4条第2項関係）

	(ア)	(イ)
(1)	住宅型式性能認定書又は住宅型式性能確認書の写しを添付した場合	当該認定書において明示することを要しない事項として指定されたものに係る図書
(2)	型式住宅部分等製造者認証書の写しを添付した場合	当該認証書において明示することを要しない事項として指定されたものに係る図書

別表3 (図書の保存年限)

	図書の名称	様式番号	保存年限
第3条第1項 第3条第2項 第4条第1項	認定申請書の正本及び添付図書 (認定申請書①(維持保全管理にかかる図書) 認定申請書②(その他の図書))	省令第1号及び 1号の2、1号の3 様式 及び添付図書 様式1 様式14 様式16	①30年 ②3年
第5条第1項	認定申請取り下げ届	様式2	30年
第6条第1項	住宅の建築又は維持管理を取りやめる旨の申 出書	様式3	30年
第7条第1項	認定しない旨の通知書(写)	様式4	3年
第8条第1項	地位の承継を承認しない旨の通知書	様式5	30年
第14条第1項	工事の工事が完了した旨の報告書	様式6	30年
第14条第2項	認定長期優良住宅状況報告書	様式7	30年
第15条第1項	改善に関する命令書	様式8	30年
第16条第1項	認定取消通知書	様式9	30年
第16条第2項	認定取消通知書	様式10	30年
第17条第1項	証明願	様式11	3年
第17条第2項	証明願	様式12	3年
第18条第1項	軽微な変更届出書の正本及び添付図書 (認定申請書①(維持保全管理にかかる図書) 認定申請書②(その他の図書))	様式13	①30年 ②3年
第19条第1項	その地位を譲り渡したことを証する書面	様式15	30年
第20条第1項	各種台帳等		30年

別表4 (認定申請書・変更認定申請書の正本及び添付図書の分類)

施行規則で定める図書		認定申請書① (30年保存)	認定申請書② (3年保存)
1	申請書 第1面～第4面	○	
	※維持保全計画書 (維持保全の方法及び期間、資金計画に係る添付図書)	○	
2	※ 設計内容説明書	○	
3	付近見取図	○	
4	配置図	○	
5	※ 仕様書 (仕上げ表を含む)		○
6	各階平面図	○	
7	用途別面積表		○
8	床面積求積図		○
9	二面以上の立面図	○	
10	断面図又は矩計図		○
11	※ 基礎伏図		○
12	※ 各階床伏図		○
13	※ 小屋伏図		○
14	※ 各部詳細図		○
15	※ 各種計算書		○
16	※ 機器表		○
17	状況調査書		○
所管行政庁が定める図書			
①	確認書 (登録住宅性能評価機関の技術的審査)	○	
②	設計住宅性能評価書 (写し) 又は設計住宅性能評価書(変更)(写し)		○
③	住宅型式性能認定書 (写し)		○
④	型式住宅部分等製造者認定書 (写し)		○
⑤	長期使用構造等とするための措置と同等以上の措置が講じられている旨を説明した図書		○
④	居住環境等への配慮に係る各種基準に適合する旨の証明書 (写し) (増改築工事で証明書が交付されない場合は、居住環境基準に関する確認書 (様式第24号))		○
⑤	委任状		○
⑥	確認済証 (写し)		○
⑦	その他、上記以外の添付図書		○

※…品確法第6条第2項に基づく確認書もしくは住宅性能評価書又はこれらの写しを添えた場合、認定申請書への添付は不要。
各書類の起算日については認定日を基準とする。