

高槻市長期優良住宅建築等計画等の認定等に関する要綱

(趣旨)

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。）、長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行令（平成21年政令第24号）及び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。）の規定に基づき市長が行う長期優良住宅建築等計画等の認定事務等に関し必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、法、省令及び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。以下「告示」という。）の定めにあるもののほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 登録住宅性能評価機関 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「住宅品質確保法」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。
- (2) 住宅性能評価 住宅品質確保法第5条第1項に規定する住宅性能評価をいう。
- (3) 設計住宅性能評価書 住宅品質確保法第6条第1項に規定する設計住宅性能評価書をいう。
- (4) 建設住宅性能評価書 住宅品質確保法第6条第3項に規定する建設住宅性能評価書をいう。
- (5) 確認書等 住宅品質確保法第6条の2第5項に規定する長期使用構造等である旨が記載された確認書又は住宅性能評価書をいう。
- (6) 住宅型式性能認定 住宅品質確保法第31条第1項に規定する住宅型式性能認定をいう。
- (7) 住宅型式性能認定書 住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則（平成12年建設省令第20号。以下「住宅品質確保法施行規則」という。）第41条第1項に規定する住宅型式性能認定書をいう。
- (8) 認証型式住宅部分等 住宅品質確保法第40条第1項に規定す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。
- (9) 型式住宅部分等製造者認証書 住宅品質確保法施行規則第45条第1項に規定する型式住宅部分等製造者認証書をいう。
- (10) 登録住宅型式性能認定等機関 住宅品質確保法第44条第3項に規定する登録住宅型式性能認定等機関をいう。
- (11) 特別評価方法認定 住宅品質確保法第58条第1項に規定する特別評価方法認定をいう。
- (12) 登録試験機関 住宅品質確保法第59条第1項に規定する登録試験機関をい

う。

(居住環境基準)

第3条 法第6条第1項第3号の規定によ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されたものであることについての基準は、次のとおりとする。

- (1) 認定を受けようとする長期優良住宅（以下「認定申請対象住宅」という。）が、次に掲げる区域の内に立地しないものであること。ただし、認定申請対象住宅がこれらの区域の設定の目的を達成するものであること等により長期にわたる立地が想定されることが許可等により判明している場合は、この限りではない。
 - ア 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第4項に規定する促進区域
 - イ 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
 - ウ 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
 - エ 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
- (2) 認定申請対象住宅が都市計画法第12条の5第2項第1号に規定する地区整備計画が定められた区域の内に立地するものにあつては、当該地区整備計画に定められた建築物に関する事項（建築物の敷地、位置、構造、用途又は建築設備に関する基準に限る。）に適合するものであること。
- (3) 認定申請対象住宅が景観法（平成16年法律第110号）第8条第2項第1号に規定する景観計画区域の内に立地するもの（高槻市景観条例（平成21年高槻市条例第8号）第16条第1号に規定する行為に係る建築物を除く。）にあつては、当該景観計画に定められた建築物に関する事項（建築物の敷地、位置、構造、用途又は建築設備に関する基準に限る。）に適合するものであること。
- (4) 認定申請対象住宅又はその敷地が開発事業の手續等に関する条例（平成14年高槻市条例第42号）第5条第1項各号に掲げる開発事業のいずれかを伴うものにあつては、同条例第7条第2項に規定する覚書を締結していること。

(災害配慮基準)

第4条 法第6条第1項第4号の規定による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についての基準は、次のとおりとする。

- (1) 認定申請対象住宅が、次に掲げる区域の内に立地しないものであること。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はこの限りでない。
 - ア 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
 - イ 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

ウ 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

- (2) 認定申請対象住宅が、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にある場合は、当該区域に係る建築に関する制限の基準に適合するものであること。

（市長が必要と認める図書）

第5条 省令第2条第1項に規定する市長が必要と認める図書は、次に掲げるものとする。

- (1) 認定申請対象住宅が第3条第1号の区域内にあるもので、同号のただし書きに規定する長期にわたる立地が想定されるものである場合は、それを示す図書又はその写し
- (2) 認定申請対象住宅が第3条第2号又は第3号に掲げる区域内にある場合にあっては、当該計画に適合することを確認できる図書又はその写し
- (3) 認定申請対象住宅が前条第2号に掲げる区域内にある場合にあっては、当該区域に係る建築に関する制限の基準に適合することを確認できる図書又はその写し
- (4) 認定申請対象住宅が告示に定める増改築基準又は既存基準が適用される場合にあっては、当該住宅に係る建築基準法第7条第5項に規定する検査済証の写しその他の当該住宅が建築基準法に適合していることが確認できる図書又はその写し
- (5) 次に掲げる建築士法（昭和25年法律第202号）第2条第1項に定める建築士が作成した省令第2条第1項の表に掲げる設計内容説明書及び状況調査書
- ア 当該長期優良住宅建築等計画等に、建築士法第3条第1項各号に掲げる建築物が含まれている場合においては、同法第2条第2項に規定する一級建築士（以下「一級建築士」という。）
- イ 当該長期優良住宅建築等計画等に、建築士法第3条の2第1項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士又は同法第2条第3項に規定する二級建築士（以下「二級建築士」という。）
- ウ 当該建築物が、ア、イに掲げる建築物以外の建築物であるときは一級建築士、二級建築士又は同法第2条第4項に規定する木造建築士
- (6) 確認書等を添えて法第5条第1項から第7項までの規定による認定申請する場合を除き、登録住宅型式性能認定等機関が行う住宅型式性能認定（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。以下同じ。）を受けた型式に適合する住宅又は住宅型式性能認定を受けた型式に適合する住宅の部分を含む住宅にあっては、当該登録住宅型式性能認定等機関が交付する住宅型式性能認

定書（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を含む。以下同じ。）の写し

- (7) 確認書等を添えて法第5条第1項から第7項までの規定による認定申請する場合を除き、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にあっては、型式住宅部分等製造者認証書の写し
- (8) 長期優良住宅建築等計画等の認定に係る審査にあたり、告示第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にあっては、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（この場合において、登録試験機関が行う特別評価方法認定のための審査に係る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（登録試験機関が行うこれと同等の試験を含む。以下「試験等」という。）を受けたときは、当該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等の結果の証明書をもってこれに代えることができる。）
- (9) 建築基準法第18条の2第1項の規定により大阪府知事が構造計算適合性判定を行わせることとした指定構造計算適合性判定機関（当該指定構造計算適合性判定機関がない場合にあっては、大阪府知事）が構造計算適合性判定に準じた審査を行い、同法第6条の3第1項に規定する特定構造計算基準若しくは特定増改築構造計算基準に適合するものであると判定された旨が記載された書面（法第6条第2項（法第8条第2項において準用する場合を含む。）の規定による申出（当該申出に係る建築物について構造計算適合性判定（建築基準法第6条の3第1項の構造計算適合性判定をいう。以下この条及び次条において同じ。）に準じた審査が必要なものに限る。）をする場合に限る。）を活用して申請をしようとする場合にあっては、当該書類の写し（原本の写しであることが確認できたものに限る。）。この場合において、申請をする際に当該図書の写しが提出できない場合には、当該指定構造計算適合性判定機関が構造計算適合性判定に準じた審査の依頼を受け付けたことを証する書類の写しを提出するものとし、市長が法第6条第1項（法第8条第2項において準用する場合を含む。）の規定による認定を行うまでの間に提出するものとする。
- (10) その他市長が必要と認める図書

（構造計算適合性判定を要する場合における申請書の提出部数）

第6条 法第6条第2項（法第8条第2項において準用する場合を含む。）の規定による申出（当該申出に係る建築物について構造計算適合性判定に準じた審査が必要なものに限る。）における建築確認申請書の部数は、正本1通及び副本2通とする。ただし、前条第9号の書類を提出した場合にあっては、この限りでない。

2 前項の場合において、省令第6条第1項の認定通知書の交付は、構造計算適合性判定に準じた審査の判定通知書の写しを添えて行うものとする。

(市長が不要と認める図書)

第7条 省令第2条第3項の規定により同条第1項の表に掲げる図書のうち市長が不要と認めるものは、次に掲げるものとする。

(1) 省令第2条第1項に規定される図書に明示すべき事項のうち、そのすべてについて明示することを要しないと指定された次に掲げる事項を記載した図書

ア 法第5条第1項から第7項までの規定に基づく認定申請又は法第8条第1項に基づく変更認定申請(以下「認定等の申請」という。)に第5条第6号に規定する図書を添付した場合にあっては、住宅型式性能認定書において、住宅性能評価(登録住宅型式性能認定等機関が交付した住宅型式性能認定書と同等の確認書においては長期優良住宅建築等計画等の認定)の申請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

イ 認定等の申請に第5条第6号に規定する図書を添付した場合にあっては、型式住宅部分等製造者認証書において、住宅性能評価の申請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

(2) 一の建築物において、認定等の申請を複数同時に行い、省令第2条第1項に掲げる図書のうち共通のものについて同時に申請するいずれかの申請書に添付した場合にあっては、当該図書

(3) その他市長が不要と認める図書

(計画の通知)

第8条 法第6条第3項(法第8条第2項において準用する場合を含む。)の規定による通知は、長期優良住宅建築等計画通知書(様式第1号)に建築基準法第6条第1項に規定する確認の申請書を添えて建築主事に行うものとする。

2 法第6条第4項(法第8条第2項において準用する場合を含む。)の規定により準用する建築基準法第18条第3項により建築基準関係規定に適合することを認めるときは、建築基準関係規定適合確認済証(様式第2号)を市長に対して交付するものとする。

3 法第6条第4項(法第8条第2項において準用する場合を含む。)の規定により準用する建築基準法第18条第14項により建築基準関係規定に適合しないことを認めるときは、建築基準関係規定に適合しない旨の通知書(様式第3号)を市長に対して交付するものとする。

4 法第6条第4項(法第8条第2項において準用する場合を含む。)の規定により準用する建築基準法第18条第14項により建築基準関係規定に適合するかどうか

かを決定できない正当な理由があるときは、建築基準関係規定に適合するかどうかを決定できない旨の通知書（様式第4号）を市長に交付するものとする。

（認定申請の取下げ）

第9条 認定等の申請をした者は、市長が認定又は変更認定をする前に当該申請を取り下げようとするときは、認定申請取下届（様式第5号）の正本及び副本により市長に届け出なければならない。

2 市長は、第6条の通知を行った場合で前項に規定する認定申請取下届の提出があったときは、認定申請取下通知書（様式第6号）により建築主事に通知するものとする。

（軽微な変更）

第10条 認定計画実施者は、省令第7条の規定に基づく軽微な変更（令和4年8月16日付け国住生第174号国土交通省住宅局住宅生産課長通知「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律等の一部施行について（技術的助言）」第3（2）に規定する軽微な変更を除く。）をしようとするときは、認定長期優良住宅に係る軽微な変更届（様式第7号）の正本及び副本に、それぞれ添付図書のうち変更に係るものを添えて、市長に届け出なければならない。ただし、法第6条第1項の認定を受けた後、省令第6条の通知書に記載されている事項に変更が生じた場合の届出は、法第9条第1項又は第10条に規定する場合を除き、次条第1項の報告書に記載することにより行えば足りるものとする。

（報告）

第11条 認定計画実施者は、法第12条に基づき、認定長期優良住宅建築等計画に基づく住宅の建築工事が完了した旨の報告を求められた場合には、認定長期優良住宅に係る建築工事完了報告書（様式第8号）（当該計画に従って建築工事が行われた旨を第5条第1項第5号に規定する建築士の確認を経たものに限る。）に次に掲げる書類を添付し、市長に報告するものとする。

- (1) 認定長期優良住宅建築等計画に従って建築工事が行われた旨の確認書（別添様式1）の写し
- (2) 建設住宅性能評価書の写し又は工事の完了を確認できる書類
- (3) 建築基準法第7条第5項に規定する検査済証（当該工事について、同法第6条第1項に規定する確認の申請書の提出又は同法第18条第2項の通知を行わないものにあつてはこの限りでない。）又は同法第87条第1項において読み替えて準用する同法第7条第1項に規定する届出書の写し

- 2 認定計画実施者は、法第12条に基づき、前項の報告以外の報告を求められた場合には、認定長期優良住宅に係る報告書（様式第9号）により、報告内容を説明するための図書を添えて、市長に報告するものとする。

（取りやめる旨の申出）

第12条 法第14条第1項第2号の申出をしようとする認定計画実施者は、認定長期優良住宅建築等計画等に係る取りやめ申出書（様式第10号）の正本及び副本に、次に掲げる図書を添えて、市長に届け出なければならない。

- (1) 法第7条第1項の規定による認定通知書
- (2) 法第8条第1項の規定による変更の認定を受けた場合にあっては、変更認定通知書
- (3) 法第10条第1項の規定による地位の承継の承認を受けた場合にあっては、同項に規定する承認通知書

（証明書の発行）

第13条 認定計画実施者は、法第5条第1項から第7項までの規定による認定、法第8条第1項の規定による認定、又は法第10条の規定による承認を受けた旨の証明が必要な場合は、認定長期優良住宅建築等計画等に係る各種証明書発行申請書（様式第11号）により市長に申請するものとする。

附 則

この要綱は、平成21年6月4日から施行する。

附 則

この要綱は、平成21年10月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成23年1月5日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は、平成26年8月1日から施行する。
- 2 改正後の第9条第1項の規定は、この要綱の施行日以後に法第5条第1項から第3号までに規定する申請を行った長期優良住宅建築等計画について適用し、同日前に申請を行ったものについては、なお従前の例による。

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27年6月1日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は、平成28年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際現に提出されている申請書その他の図書は、改正前の要綱の様式により提出されたものとみなす。
- 3 改正前の要綱の様式により作成した用紙は、当分の間、所要の調整をした上、改正後の様式により作成した用紙として使用することができる。

附 則

この要綱は、令和元年5月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和4年2月20日から施行する。

附 則

この要綱は、令和4年10月1日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は、令和5年1月1日から施行する。
- 2 改正後の要綱第10条ただし書に規定する届出及び改正後の第11条第1項に規定する報告は、この要綱の施行の日から令和6年3月31日までの間については、改正前の要綱第10条第2項に規定する届出及び改正前の第11条第1項の報告によっても行うことができるものとする。