

寝屋川市長期優良住宅建築等計画認定等実施要綱

(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。）の規定による長期優良住宅建築等計画又は長期優良住宅維持保全計画（以下「長期優良住宅建築等計画等」という。）の認定（以下「計画等認定」という。）について、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。）に定めるもののほか、必要な事項を定めることにより、計画等認定の適正化に資す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意義は、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) 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) 住宅性能評価書 住宅品質確保法第5条第1項に規定する住宅性能評価書をいう。
- (3) 確認書 住宅品質確保法第6条の2第3項に規定する確認書をいう。
- (4) 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。
- (5) 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をいう。
- (6) 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。
- (7) 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。

- (8) 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。

(市長が必要と認める図書)

第3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、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 登録住宅性能評価機関が作成した住宅品質確保法第6条の2第5項の確認書

若しくは住宅性能評価書又はこれらの写し

- (2) 登録住宅型式性能認定等機関が行う住宅型式性能認定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
- (3) 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
- (4) 長期優良住宅建築等計画等の認定に係る審査に当たり、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。）
- (5) 第 7 条各号に該当することを証する図書
- (6) 長期優良住宅維持保全計画に係る住宅にあっては、当該住宅に係る検査済証の写しその他の建築基準法第六条第一項に規定する建築基準法施行令の規定に適合していることを証する書類又はその写し及び省令第二条第一項表二の工事履歴書に明示した新築、増築又は改築の時期を証する書類又はその写し
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書
（市長が不要と認める図書）

第 4 条 省令第 2 条第 3 項に規定する同条第 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、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 次に掲げる事項について明示することを要しないことにより、図書に明示すべき事項のすべてについて明示することを要しないこととなる図書
 - ア 前条第 2 号に規定する図書を添付した場合にあっては、計画等認定の申請に係る図書に明示すべき事項のうち住宅性能評価（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と同等の確認書においては計画等認定)の申請において明示することを要しない事項として住宅型式性能認定書で指定されたもの

イ 前条第3号に規定する図書を添付した場合にあっては、計画等認定の申請に係る図書に明示すべき事項のうち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型式住宅部分等製造者認証書で指定されたもの

(2) 一の建築物において、法第5条第1項から第5項までの規定による申請を複数同時に行う場合で、省令第2条第1項に掲げる図書が重複するときは、当該重複する図書のうち一式の図書を除いたもの

(3) 一の建築物において、法第8条第1項の規定による申請を複数同時に行う場合で、省令第2条第1項に掲げる図書が重複するときは、当該重複する図書のうち一式の図書を除いたもの

(4) 前3号に掲げるもののほか、市長が不要と認める図書
(認定申請の取下げ)

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項の規定による申請をした者で、市長が当該申請に係る認定をする前に当該申請を取り下げようとするものに対しては、長期優良住宅建築等計画等の認定申請取下げ届の正本及び副本により市長に届け出るよう求めるものとする。

2 第8条に規定する通知の後に前項に規定する取下げ届の提出があったときは、長期優良住宅建築等計画等の認定申請取下げ通知書により建築主事に通知するものとする。

(認定しない旨の通知)

第6条 法第5条第1項から第7項まで(法第8条第2項において準用する場合を含む。)の規定により計画の申請がなされた場合において、当該申請に係る計画が認定基準に適合しないと認めたときは、当該申請を行った者に対し、長期優良住宅建築等計画等を認定しない旨の通知書により通知するものとする。

(法第6条第1項第3号の居住環境基準)

第7条 法第6条第1項第3号の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とは、次の各号のすべてに該当すると認められるものとする。

(1) 建築をしようとする住宅が次に掲げる区域内に存しないこと。ただし、建築をしようとする住宅が当該区域の設定の目的を達成するものであること等により、

当該住宅について長期にわたる立地が想定されることが許可等により明らかである場合に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が存する区域

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施行区域

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) 建築をしようとする住宅（次に掲げる区域内に立地するものに限り、ウに掲げる区域内に立地する大阪府景観条例（平成 10 年大阪府条例第 44 号）第 12 条第 1 号に規定する建築物を除く。）が次に掲げる区域に立地するものである場合は、当該区域に係る計画又は協定に定める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。

ア 都市計画法第 12 条の 5 第 2 項第 3 号に規定する地区整備計画の区域

イ 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成 9 年法律第 49 号）第 32 条第 2 項第 3 号に規定する防災街区整備計画の区域

ウ 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

エ 景観法第 81 条第 2 項第 1 号に規定する景観協定区域

オ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 70 条第 1 項に規定する建築協定区域

(3) 寝屋川市開発事業に関する指導要綱（平成 21 年 7 月 1 日制定）の規定により寝屋川市が実施した指導のすべてに適合していること。

（法第 6 条第 1 項第 4 号の災害配慮基準）

第 8 条 法第 6 条第 1 項第 4 号に掲げる自然災害による被害の発生防止又は軽減への配慮に関する基準への適合についての審査基準は、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（建築基準法第 39 条第 1 項の規定により指定された災害危険区域と重複して指定されている区域は、(2)アを適用する。）に建築されるものでないこと。ただし、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 項の規定により指定された地すべり防止区域

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 項の規定により指定された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 項の規定により指定された土砂災害特別警戒区域

(2) 認定申請対象住宅が、次に掲げる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。

ア 建築基準法第 39 条第 1 項の規定により指定された災害危険区域

イ 津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律第 123 号）第 72 条第 1 項に規定する津波災害特別警戒区域

ウ 特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 56 条第 1 項に規定する浸水被害防止区域

（計画の通知）

第 9 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、計画通知書に建築基準法第 6 条第 1 項（同法第 87 条の 2 において準用する場合を含む。）に規定する確認の申請書を添えて建築主事に提出することにより行うものとする。

（承認しない旨の通知）

第 10 条 法第 10 条に規定する承認を受けるため省令第 12 条の規定により申請がなされた場合において、当該申請を承認しないときは、当該申請をした者に対し、地位の承継を承認しない旨の通知書により通知するものとする。

（報告の徴収）

第 11 条 法第 12 条の規定により報告を求めるときは、長期優良住宅建築等計画等に関して報告の徴収を求める旨の通知書により認定計画等実施者に通知するものとする。

2 前項の規定により認定長期優良住宅建築等計画等に基づく住宅の建築工事が完了した旨の報告を求めた認定計画実施者に対しては、認定長期優良住宅建築等計画等に基づく住宅の建築工事が完了した旨の報告書により市長に報告するよう求めるものとする。

3 第 1 項の規定により、前項の報告以外の報告を求めた認定計画実施者に対しては、認定長期優良住宅建築等計画等に関する状況報告書により、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よう求めるものとする。

(改善命令)

第12条 法第13条の規定による改善命令は、認定長期優良住宅建築等計画等に関する改善命令書により行うものとする。

(取りやめる旨の申出)

第13条 法第14条第1項第2号に規定する申出をしようとする認定計画等実施者に対しては、認定長期優良住宅建築等計画等に基づく住宅の建築又は維持保全を取りやめる旨の申請書の正本及び副本に、認定通知書（変更認定を受けた場合にあっては、認定通知書及び変更認定通知書）を添えて、市長に届け出るよう求めるものとする。

(取消しの通知)

第14条 法第14条第2項の通知は、認定長期優良住宅建築等計画等の認定取消通知書により行うものとする。

(委任等)

第15条 この要綱の施行について必要な事項及びこの要綱に定める文書等の様式は、この要綱を担当する部長が定める。

附 則

この要綱は、令和4年10月1日から施行する