

## 明石市長期優良住宅建築等計画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。）に基づき市長が行う長期優良住宅建築等計画及び長期優良住宅維持保全計画（以下これらを「計画」という。）の認定等に関して、法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。）に定めのあることのほか、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) 評価方法基準 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「住宅品確法」という。）第3条の2第1項の規定により国土交通大臣が定める評価方法基準をいう。
- (2) 性能評価機関 住宅品確法第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 住宅品確法第31条第1項に規定する住宅型式性能認定をいう。
- (4) 認証型式住宅部分等 住宅品確法第40条第1項に規定する認証型式住宅部分等をいう。
- (5) 特別評価方法認定 住宅品確法第58条第1項に規定する特別評価方法認定をいう。

## 第3条 削除

### (認定の申請)

第4条 法第5条第1項から第7項までの規定による計画の認定の申請又は法第8条第1項の規定による計画の変更の認定の申請をしようとする者（以下「申請者」という。）がこれらの規定による申請をする際に市長に提出する認定申請書（省令第2条第1項又は第8条に規定する申請書をいう。以下「申請書」という。）の部数は、正本1通及び副本2通（当該申請に係る計画が住宅品確法第6条の2第5項の規定により法第6条第1項第1号（法第8条第2項において準用する場合を含む。）に掲げる基準に適合しているものとみなされるもの（第6条第1号イにおいて「基準適合計画」という。）である場合は、正本及び副本各1通）とする。

2 法第6条第2項の規定による建築基準関係規定に適合するかどうかの審査（以下「建築基準関係規定の審査」という。）の申出をしようとする者は、前項に定める申請書のほか、建築基準法（昭和25年法律201号）第6条第1項に規定する確認の申請書の正本及び副本各1通を併せて市長に提出しなければならない。

3 申請書（長期優良住宅維持保全計画に係るものを除く。）は、当該計画に係る住宅の建築等に係る工事に着工する前に提出しなければならない。

（計画の通知）

第5条 市長は、建築基準関係規定の審査の申出を受けた場合は、長期優良住宅建築等計画通知書に計画を添えて建築主事に通知するものとする。

（認定等に係る標準的な審査期間）

第6条 次の各号に規定する認定及び承認（以下「認定等」という。）に係る標準的な審査期間は、申請書を受理した日を起算日として次のとおりとする。

（1）法第6条第1項の規定による計画の認定及び法第8条第1項の規定による計画の変更に係る認定については次のとおりとする。ただし、市長が申請書又はその添付図書において適合性を判断することができないため、申請者に追加の説明等を求めた場合において、その回答があるまでの日数は、審査期間に含まないものとする。

ア 省令第4条第1号に規定する一戸建ての住宅（以下「一戸建て住宅」という。）にあつては21日以内、それ以外のものにあつては28日以内

イ 基準適合計画の認定にあつては、アに定める期間から14日を減じた期間

ウ 建築基準関係規定の審査を併せて申し出た場合においては、一戸建て住宅のうち建築基準法第6条第1項第3号に掲げるものにおいては7日、それ以外のものにおいては35日をア又はイに定める期間に加えた期間

（2）法第9条第1項及び第3項の規定による認定長期優良住宅建築等計画の変更に係る認定については7日以内とする。

（3）法第10条に規定する承認にあつては、7日以内とする。

（添付図書）

第7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、計画（変更）認定申請に係るチェックシートのほか、次の表の適用区分の欄の区分に応じ、それぞれ同表の添付図書の欄に定めるものとする。

	適用区分	添付図書
(1)	住宅型式性能認定を受けた型式	住宅型式性能認定書（登録住宅型式性能

	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の場合	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
(2)	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の場合	型式住宅部分等製造者認証書の写し
(3)	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項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	特別評価方法認定書(登録試験機関が交付するこれと同等の証明書を含む。)の写し
(4)	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確認するために必要な図書
(5)	既に認定を受けた住宅を含む建築物の一部において新たな住宅の認定を申請する場合	当該認定通知書の写し
(6)	建築基準法第6条の3第1項に規定する構造計算適合性判定を要するものである場合	都道府県知事又は建築基準法第18条の2第1項の規定による指定を受けた者が当該計画について同法第6条の3第1項に規定する特定構造計算基準又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した旨が記載された通知書又はその写し
(7)	法第6条第2項(法第8条第2項の規定により準用する場合を含む。)の規定による申出に係る長期優良住宅建築等計画が、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律(平成27年法律第53号)第11条第1項に規定する要確認特定建築行為(同項ただし書に規定する国土交通省令で定める特定建築行	建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律第11条第6項に規定する適合判定通知書又はその写し

	為であるものを除く。)に係る 計画である場合	
(8)	その他	認定等の審査において市長が必要と認める 図書

2 省令第2条第3項に規定する市長が不要と認める図書は、次の表の適用区分の欄の区分に応じ、それぞれ同表の不要と認める図書の欄に定めるものとする。

	適用区分	不要と認める図書
(1)	住宅型式性能認定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
(3)	一の建築物において、法第5条第1項、第2項又は第3項の規定に基づく認定申請を複数同時に行う場合にあっては、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	当該図書
(4)	その他	認定等の審査において市長が不要と認める図書

(申請の取り下げ)

第8条 申請者は、認定等を受ける前に当該申請を取り下げようとする場合は、認定等の申請を取り下げる旨の届出書の正本及び副本各1通を市長に提出しなければならない。

(建築等の取りやめ)

第9条 認定計画実施者は、法第14条第1項第2号に規定する申出をしようとする場合は、認定長期優良住宅建築等計画又は認定長期優良住宅維持保全計画に基づく住宅の建築又は維持保全を取りやめる旨の届出書の正本及び副本各1通に、省令第6条に規定する認定通知書及び認定申請書の副本並びにその添付書類を添えて市長に提出しなければならない。

(認定しない旨の通知)

第10条 市長は、法第5条第1項から第7項までの規定による計画の認定の申請又は法第8条第1項の規定による計画の変更に係る認定の申請に係る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11条 市長は、法第10条に規定する承認をしない場合は、承認しない旨の通知書により申請者に通知するものとする。

(居住環境の維持及び向上の基準)

第12条 法第6条第1項第3号に規定す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適合するものとする。

(1) 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にあつては、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。)に適合していること。

(2) 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(以下「景観計画」という。)の区域内にあるものにあつては、景観計画に示す区域ごとに定められた同条第4項第2号に掲げる事項に適合していること。

(3) 次の区域内に建築されるものでないこと。ただし、当該住宅が区域の設定の目標を達成するものであることなどにより、長期にわたり存在することが想定される場合には、この限りでない。

ア 都市計画法第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

(自然災害配慮の基準)

第12条の2 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に配慮された住宅は、次に掲げる区域内に建築されていない住宅とする。

(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

(建築工事の完了報告)

第13条 認定計画実施者は、長期優良住宅建築等計画の認定を受けた住宅の建築の工事が完了したときは、速やかに完了報告書に、建築士法施行規則（昭和25年省令第38号）第17条の15に規定する工事監理報告書又は住宅品質法第6条第3項に規定する建設住宅性能評価書の写しを添えて市長に提出しなければならない。ただし、建築基準法第5条の6第1項に規定する建築士の設計によらなければ工事をすることができない建築物以外のものに係る工事については、完了報告書に工事施工者による建築工事の施工状況報告書等を添えて市長に提出することができる。

(認定長期優良住宅の建築及び維持保全に関する報告)

第14条 認定計画実施者は、法第12条の規定により市長から報告を求められた場合は、認定長期優良住宅状況報告書を市長に提出しなければならない。

(改善命令)

第15条 法第13条の規定による改善命令は、改善命令書により行うものとする。

(調査の協力)

第16条 申請者及び認定計画実施者は、市長が行う計画の認定等に係る調査に協力しなければならない。

(認定の取消し)

第17条 市長は、法第14条第1項第1号及び第3号に該当することを理由として計画の認定を取り消した場合は、認定取消通知書により当該認定計画実施者であった者に通知するものとする。

2 市長は、法第14条第1項第2号に該当することを理由として計画の認定を取り消した場合は、申出による認定取消通知書により当該認定計画実施者であった者に通知するものとする。

(認定等の証明)

第18条 認定計画実施者は、法に基づく認定等を行ったことについての証明を、市長に求めることができるものとする。認定計画実施者以外で証明が必要な者として市長が認めるものについても、同様とする。

2 認定計画実施者は、前項の規定により証明を求める場合は、長期優良住宅証明願兼証明書を市長に提出しなければならない。

3 市長は、前項の規定により証明を求められた場合において、証明を求められた内容が当該認定等に係る事項と相違ないことを確認できたときは、認定計画実施

者に証明を行うものとする。

(補則)

第19条 この要綱に定めるもののほか、認定等に関し必要な事項は、別に定めるものとする。

附 則

この要綱は、平成24年4月1日から施行する。

附 則 (平成27年3月27日制定)

(施行期日)

1 この要綱は、平成27年4月1日から施行する。ただし、第4条第2項の改正及び第6条第1号ウ中「(同法第6条第5項に規定する構造計算適合性判定の対象となる場合において、その審査を行うために期間を伸長する合理的な理由がある場合には70日)」を削る改正は、平成27年6月1日から施行する。

(添付書類の特例)

2 平成27年4月1日から平成27年5月31日までの間における改正後の明石市長期優良住宅建築等計画の認定等に関する要綱第7条第1項の表の適用については、同表中

「

(8)	建築基準法第6条の3第1項に規定する構造計算適合性判定を要するものである場合	都道府県知事又は建築基準法第18条の2第1項の規定による指定を受けた者が当該計画について同法第6条の3第1項に規定する特定構造計算基準又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した旨が記載された通知書又はその写し
(9)	その他	認定等の審査において市長が必要と認める図書

」

とあるのは

「

(8)	その他	認定等の審査において市長が必要と認める図書
-----	-----	-----------------------

」

とする。

附 則 (令和4年2月20日制定)

この要綱は、令和4年2月20日から施行する。

附 則 (令和4年9月28日制定)

この要綱は、令和4年10月1日から施行する。

附 則（令和7年8月19日制定）

この要綱は、制定の日から施行する。

附 則（令和8年3月30日制定）

（施行期日）

1 この要綱は、令和8年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 改正後の明石市長期優良住宅建築等計画の認定等に関する要綱第12条の規定は、この要綱の施行の日以後に申請のあった長期優良住宅建築等計画及び長期優良住宅維持保全計画（以下これらを「計画」という。）の認定に係る基準について適用し、同日前に申請のあった計画の認定に係る基準については、なお従前の例による。