

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（法第5条第1項に規定するものをいう。以下「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) 住宅性能評価書 住宅品確法第5条第1項に規定する住宅性能評価書をいう。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 特別評価方法認定 住宅品確法第58条第1項の規定による特別の試験方法又は計算方法を用いて評価する方法の認定をいう。

(性能評価機関の技術的審査)

第3条 法第5条第1項から第3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をしようとする者（以下「申請者」という。）は、当該申請を行う前に、計画が次の各号に掲げる基準に適合していることについて、性能評価機関の技術的審査を受けることができるものとする。

- (1) 法第6条第1項第1号関係（長期使用構造等）
 - ア 法第2条第4項第1号イ関係（構造の腐食、腐朽及び摩損の防止）
 - イ 法第2条第4項第1号ロ関係（地震に対する安全性の確保）

- ウ 法第2条第4項第2号関係(構造及び設備の変更を容易にするための措置)
 - エ 法第2条第4項第3号関係(維持保全を容易にするための措置)
 - オ 法第2条第4項第4号関係(高齢者の利用上の利便性及び安全性)
 - カ 法第2条第4項第4号関係(エネルギーの使用の効率性)
- (2) 法第6条第1項第2号関係(住宅の規模)
 - (3) 法第6条第1項第4号イ及びロ又は同項第5号イ関係(建築後の住宅の維持保全)
 - (4) 法第6条第1項第4号ハ又は同項第5号ロ関係(資金計画)
(認定の申請)

第4条 申請者が法第5条第1項から第3項までの規定による計画の認定の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(前条の規定により技術的審査を受けた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の申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。

(計画の通知)

第5条 市長は、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の申出を受けた場合は、長期優良住宅建築等計画通知書(様式第1号)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5条第1項から第3項まで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。)のうち建築基準法第6条第1項第4号に掲げるものにあつては21日以内、それ以外のものにあつては28日以内

イ 申請書に適合証(第3条の技術的審査に適合することを証する書面をいう)。

以下同じ。)を添付している場合においては、アに定める期間から14日を減じた期間

ウ 申請書に住宅性能評価書を添付している場合においては、アに定める期間から7日を減じた期間

エ 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4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項の規定による計画の変更に係る認定については7日以内とする。

(3) 省令第12条の規定による承認については、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、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)	第3条の規定により性能評価機関の技術的審査を受けた場合(次号に定める場合を除く。)	適合証(確認印が押印された添付書類を含む。)
(2)	住宅性能評価書を取得した場合	住宅性能評価書(次のア又はイに掲げる住宅の区分に応じ、それぞれア又はイに掲げる要件に該当するものに限る。) ア 一戸建ての住宅 次の(ア)から(エ)までに定める要件をいずれも満たすもの (ア) 評価方法基準第5の1の1-1の基準に基づく評価(評価方法基準第5の1の1-1の(3)のイの限界耐力計算による場合を除く。)により耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)が等級2以上とされたもの又は評価方法基準第5の1の1-3の基準に基づく評価により免震建築物と判定されたもの (イ) 評価方法基準第5の3の3

		<p>－ 1 の基準に基づく評価により劣化対策等級（構造躯体等）が等級 3 とされたもの</p> <p>(ウ) 評価方法基準第 5 の 4 の 4－ 1 の基準に基づく評価により維持管理対策等級（専用配管）が等級 3 とされたもの</p> <p>(エ) 評価方法基準第 5 の 5 の 5－ 1 の基準に基づく評価により断熱等性能等級が等級 4 とされたもの</p> <p>イ 共同住宅 次の(ア)から(エ)までに定める要件をいずれも満たすもの。ただし、法第 6 条第 1 項第 1 号に掲げる基準に適合している旨を示す図書を添付した場合にあっては、(イ)から(エ)までに定める要件を満たすことを要しない。</p> <p>(ア) アの(ア)から(エ)までに定める要件を満たすもの</p> <p>(イ) 評価方法基準第 5 の 4 の 4－ 2 の基準に基づく評価により維持管理対策等級（共用配管）が等級 3 とされたもの</p> <p>(ウ) 評価方法基準第 5 の 4 の 4－ 3 の基準に基づく評価により更新対策（共用排水管）が等級 3 とされたもの</p> <p>(エ) 評価方法基準第 5 の 9 の 9－ 2 の基準に基づく評価により高齢者等配慮対策等級（共用部分）が等級 3 以上とされたもの</p>
(3)	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

	住宅の部分を含む住宅の場合	
(4)	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
(5)	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
(6)	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
(7)	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
(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

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)	第3条の規定により性能評価機 関の技術的審査を受けた場合又 は住宅性能評価書を添付した場 合	各種計算書のうち耐震等級の算出に必要な 構造計算書及び省エネルギー対策等級 の算出に必要な計算書並びに各部詳細図
(2)	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

(3)	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
(4)	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
(5)	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（様式第2号）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号の規定により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、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る旨の届出書（様式第3号）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3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（様式第4号）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、省令第12条の規定による申請を承認しない場合は、承認しない旨の通知書（様式第5号）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) 明石市都市景観条例（平成4年条例第1号）第12条第1項に規定する都市景観形成基準に適合していること。
- (3) 明石市都市景観条例第17条第1項に規定する誘導基準に適合していること。
- (4) 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

（建築工事の完了報告）

第13条 認定計画実施者は、認定を受けた住宅の建築の工事が完了したときは、速やかに認定長期優良住宅建築等計画に基づく住宅の建築が完了した旨の報告書（様式第6号。以下この条において「完了報告書」という。）に、建築士による工事監理報告書又は性能評価機関による建設住宅性能評価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4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（様式第7号）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条第1項及び第2項の規定による改善命令は、改善命令書（様式第8号）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、市長が行う長期優良住宅建築等計画の認定等にかか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(様式第9号)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(様式第10号)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(様式第11号)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。

(手数料の納付)

第19条 認定等の申請をしようとする者は、手数料として明石市建設関係手数料徴収条例(平成12年条例第5号)第2条第1項(42)の4から(42)の7までの規定により定められている金額を、明石市証紙条例(昭和39年条例第31号)第2条の規定に基づき、明石市収入証紙により納付しなければならない。

2 前条第1項の規定による認定等に関する証明を願い出ようとする者は、手数料として明石市手数料徴収条例(平成12年条例第1号)第2条第2項第2号に定める金額を、明石市証紙条例第2条の規定に基づき、明石市収入証紙により納付しなければならない。

(補則)

第20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。