

和泉市長期優良住宅建築等計画等認定事務実施要綱

(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「規則」という。）に定めるもののほか、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。）の施行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 この要綱において次の各号に掲げる用語の意義は、法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) 登録住宅型式性能認定等機関 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「住宅品確法」という。）第44条第3項の規定による登録住宅型式性能認定等機関をいう。
- (2) 住宅型式性能認定 住宅品確法第31条第1項の規定による住宅型式性能認定（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。）をいう。
- (3) 認証型式住宅部分等 住宅品確法第40条第1項の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。
- (4) 登録試験機関 住宅品確法第59条第1項の規定による登録試験機関をいう。
- (5) 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評価方法認定をいう。
- (6) 住宅性能評価 住宅品確法第5条第1項の規定による住宅性能評価をいう。
- (7) 設計住宅性能評価書 住宅品確法第6条第1項に規定する設計住宅性能評価書をいう。
- (8) 長期優良住宅建築等計画等 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をいう。

(認定基準等)

第3条 長期優良住宅建築等計画等は、法第6条第1項各号に規定する認定基準に適合しなければならない。

- 2 規則第4条第2号に規定する一戸の床面積の合計は共同住宅等が建築された日にかかわらず、40㎡とする。

3 法第6条第1項第3号に基づく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、次の各号に定めるものとする。

(1) 認定に係る住宅（認定を受けようとする長期優良住宅建築等計画等に係る住宅をいう。以下同じ）が都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「都計法」という。）第4条第9項に規定する地区計画等の区域内（ただし、都計法第12条の5第2項第3号に規定する地区整備計画が定められた区域に限る。）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制限であつて、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。）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。）に適合するもの。

(2) 認定に係る住宅が景観法（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（ただし、和泉市景観条例施行規則（令和5年和泉市規則第34号）第11条第1項に規定する規模以下の建築物を除く。）にあるものにあつては、該当する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、構造、建築設備、用途又は形態意匠についての制限に限る。）に適合するもの。

(3) 認定に係る住宅が和泉市宅地開発地域の良好なまちなみ環境の保全に関する条例（平成11年和泉市条例第22号）第5条第1項に規定するまちなみ地区の区域内にあるものにあつては、同条例第12条第1項に規定する基準に適合するもの。

(4) 認定に係る住宅が次に掲げる区域のいずれにも存しないこと。ただし、許可（都計法第53条及び第65条による許可は除く）等により住宅の建築が認められる場合はこの限りではない。

ア 都計法第4条第4項に規定する促進区域

イ 都計法第4条第6項に規定する都市計画施設の区域

ウ 都計法第4条第7項に規定する市街地開発事業の区域

エ 都計法第4条第8項に規定する市街地開発事業等予定区域

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

4 法第6条第1項第4号に基づく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、次の各号に定めるものとする。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又は区域の指定が解除されることが見込まれる場合はこの限りでない。

(1) 認定に係る住宅が次に掲げる区域のいずれにも存しないこと。

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 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) 認定に係る住宅が次に掲げる区域のいずれにも存しないこと。ただし、許可等により住宅の建築が認められる場合又は当該区域内で想定される土砂災害その他の自然現象に対し、住宅に破壊が生じないと認められる場合はこの限りでない。

ア 和泉市建築基準法施行条例（平成13年和泉市条例第21号。以下「建築条例」という。）第3条第1項の規定により指定された災害危険区域（以下「災害危険区域」という。）

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項の規定により指定された津波災害特別警戒区域（以下「津波災害特別警戒区域」という。）

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（以下「浸水被害防止区域」という。）

（所管行政庁が必要と認める図書）

第4条 規則第2条第1項に規定する所管行政庁が必要と認める図書は、次に掲げる図書とする。

(1) 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（住宅品確法第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をする場合は除く。第2号及び第3号において同じ。)

- (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にあつては、型式住宅部分等製造者認証書の写し
- (3) 長期優良住宅建築等計画等の認定に係る審査にあたり、平成21年2月24日国土交通省告示第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つては、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。)
- (4) 前条第3項第1号から第3号までに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されたものであることについての基準に適合すると確認された場合にあつては、その内容を確認できる書面の写し
- (5) 前条第3項第4号に規定する区域において、許可(都計法第53条及び第65条による許可は除く)等により住宅の建築が認められる場合にあつては、その内容を確認できる書面の写し
- (6) 認定に係る住宅が、前条第4項第2号に掲げる区域内にある場合にあつては次に掲げる書面の写し
 - ア 災害危険区域にあつては次の(ア)又は(イ)の区分に応じ当該(ア)又は(イ)に定めるもの
 - (ア) 建築条例第5条第1項に規定する「第一種地区」 同項の許可証の写し
 - (イ) 建築条例第5条第2項に規定する「第二種地区」 建基法第6条第1項に規定する確認済証(法第6条第2項の規定による申し出を行う場合を除く。)の写し
 - イ 津波災害特別警戒区域にある場合にあつては、津波防災地域づくりに関する法律第79条第2項に規定する検査済証の写し

ウ 浸水被害防止区域にある場合にあつては、特定都市河川浸水被害対策法第63条第2項に規定する検査済証又は同法第70条第2項に規定する許可証の写し

(7) 認定に係る住宅が既存住宅である場合にあつては、当該住宅に係る建基法第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基法に適合していることが確認できる図書又はその写し

(8) 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。)の規定による申出をする建築物が次のア及びイに掲げる建築物の場合、それぞれ当該ア及びイに定める図書

ア 建基法第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よって設計された建築物(同項ただし書きに規定する確認審査が比較的容易にできるもの(和泉市建築主事が審査するものに限る。))を除く。)の場合は、同条第7項に規定する適合判定通知書の写し

イ 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12条第1項の規定により、建築物エネルギー消費性能適合性判定を受ける建築物の場合は、同条第6項に規定する適合判定通知書の写し

(所管行政庁が不要と認める図書)

第5条 規則第2条第3項に規定する所管行政庁が不要と認めるものは、次の各号に掲げる事項を明示することを要しないものとする。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図書とする。

(1) 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係る長期優良住宅建築等計画等の認定申請のうち、住宅型式性能認定書の写しを添えたものにあつては、長期優良住宅建築等計画等の認定申請に係る図書に明示すべき事項のうち、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使用構造等であることの確認)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) 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係る長期優良住宅建築等計画等の認定申請のうち、型式住宅部分等製造者認

証書の写しを添えたものにあつては、長期優良住宅建築等計画等の認定申請に係る
図書に明示すべき事項のうち、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

(計画の通知)

第6条 所管行政庁は、申請者から法第6条第2項の規定による申出があつたときは、
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。)の規定により、計
画通知書(様式第1号)に建基法第6条第1項(同法第87条第1項において準用す
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通知するものとする。

(認定申請の取下げ)

第7条 法第5条第1項から第7項までの規定による認定申請又は法第8条の規定に
よる変更認定申請をした者は、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、取下げ届(様式第2号)の正本及び副本を市長に届け出なけ
ればならない。

2 市長は、法第7条の通知(同条第4項により準用する建基法第18条第3項の規定
による確認済証の交付を受けた場合に限る。)を行った場合で前項に規定する取下げ
届の提出があつたときは、取下げ通知書(様式第3号)により建築主事に通知しなけ
ればならない。

3 第1項の取下げ届の副本は、申請した者に返還するものとする。

(認定しない旨の通知)

第8条 市長は、法第5条第1項から第7項まで、第8条、第9条及び規則第8条から
第13条までの規定による申請に係る長期優良住宅建築等計画等の認定をしない場
合は、認定しない旨の通知書(様式第4号)を申請者に送付するものとする。

(承認しない旨の通知)

第9条 市長は、規則第14条の規定による申請に係る承認をしない場合は、承認しな
い旨の通知書(様式第5号)を申請者に送付するものとする。

(軽微な変更等)

第10条 認定計画実施者は、規則第7条の規定に基づく軽微な変更をしようとするときは、軽微な変更届(様式第6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、市長に届け出ることができる。

2 認定計画実施者は、法6条第1項の規定による認定を受けた後、規則第6条に規定される通知書に記載されている事項に変更が生じた場合は、法第9条及び第10条に規定される場合を除き、認定事項変更届(様式第7号)の正本及び副本に、認定通知書(変更認定を受けた場合は、認定通知書及び変更認定通知書)の写しを添えて市長に届け出ることができる。

3 前2項の副本は、認定計画実施者に返還するものとする。

(報告)

第11条 認定計画実施者(以下「実施者」という。)は、法第12条に基づき、認定長期優良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、工事完了報告書(様式第8号)により、市長に報告するものとする。

2 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、状況報告書(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。

(改善命令)

第12条 市長は、法第13条第1項又は第2項の規定による改善命令は、市長が必要と認めるときに、改善命令書(様式第10号)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号の申出をしようとする実施者は、取りやめ届(様式第11号)の正本及び副本に、認定通知書(変更認定を受けた者は、認定通知書及び変更認定通知書)を添えて、市長に届け出なければならない。

2 前項の取りやめ届の副本は、実施者に返還するものとする。

(取消しの通知)

第14条 市長は、法第14条第1項第1号から第3号までの規定による認定の取り消しは、市長が必要と認めるときに、認定取消通知書（様式第12号）により行うものとする。

(その他)

第15条 法第5条第1項から第7項まで又は法第8条第1項の規定による長期優良住宅建築等計画等の認定をしようとする者は、当該申請を円滑に行うため、市長に事前相談することができる。

2 前項の事前相談をしようとする者は、事前相談申出書（様式第13号）を市長に提出しなければならない。

附 則（平成21年5月21日制定）

この訓令は、平成21年6月4日から施行する。

附 則（平成21年11月10日一部改正）

この訓令は、令達の日から施行する。

附 則（平成26年7月17日一部改正）

1 この訓令は、平成26年8月1日から施行する。

2 この訓令の施行の日の前日までに、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）第5条の認定の申請を受付けされた長期優良住宅建築等計画に係る工事完了報告書については、改正後の和泉市長期優良住宅建築等計画認定事務実施要綱の規定は適用しない。

附 則（平成27年3月30日一部改正）

この訓令は、平成27年4月1日から施行する。

附 則（平成28年3月31日一部改正）

この訓令は、平成28年4月1日から施行する。

附 則（令和4年2月17日一部改正）

1 この訓令は、令和4年2月20日から施行する。

2 施行日前にされた、改正前の長期優良住宅の普及の促進に関する法律第5条第1項

から第3項までの規定による認定の申請であって、この訓令の施行の際、まだその認定をするかどうかの処分がされていないものについては、なお従前の例による。

附 則（令和4年9月29日一部改正）

（施行日）

1 この訓令は、令和4年10月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

（経過措置）

2 この訓令の施行の際現に改正前の和泉市長期優良住宅建築等計画認定事務実施要綱（以下「旧要綱」という。）の様式により提出されている申請書は、改正後の和泉市長期優良住宅建築等計画等認定事務実施要綱（以下「新要綱」という。）の様式により提出されたものとみなす。

3 旧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、新要綱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。