

八代市長期優良住宅建築等計画等の認定等に係る事務処理要領

(趣旨)

第1条 この要領は、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。)の規定に基づき市長が行う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。)の認定等の事務に関し、必要な事項を定めるものとする。

(登録住宅性能評価機関による確認又は住宅性能評価)

第2条 法第5条第1項から第7項まで又は第8条第1項の規定による認定の申請をしようとする者(以下「申請者」という。)は、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。)第2条第1項に規定する申請書(以下「認定申請書」という。)に、次の各号のいずれかの書類(又はその写し)を添えて当該申請を行うことができるものとする。

- (1) 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「品確法」という。)第5条第1項に規定する登録住宅性能評価機関(以下「登録住宅性能評価機関」という。)による同法第6条の2第1項に規定する長期使用構造等であるかどうかの確認を行い、同法第3項の規定によりその結果を記載した書面(以下「確認書」という。)
- (2) 登録住宅性能評価機関が品確法第6条第2第4項の規定に基づき長期使用構造等であるかどうかの確認を行い、その結果を記載した住宅性能評価書(以下「住宅性能評価書」という。)

(認定申請に必要な図書)

第3条 省令第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、別表1左欄の区分に応じ、それぞれ同表右欄に定める図書とする。

2 省令第2条第3項に規定する所管行政庁が不要と認める図書は、別表2左欄の区分に応じ、それぞれ同表右欄に定める図書とする。

(設計内容説明書及び状況調査書)

第4条 省令第2条第1項の表に定める設計内容説明書(以下「設計内容説明書」という。)は、建築士法(昭和25年法律第202号。以下「士法」という。)第2条第1項に規定する建築士(以下「建築士」という。)が作成したものとする。

2 省令第2条第1項の表に定める状況調査書(以下「状況調査書」という。)は、建築士(建築物の劣化事象等の状況の調査に係る能力を有する者に限る。)が作成したものとする。

3 前2項の図書を作成する建築士は、士法第3条第1項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士、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二級建築士、その他の建築物であるときは一級建築士、二級建築士又は木造建築士であることとする。

4 設計内容説明書及び状況調査書には、建築士である旨の表示をすることとする。

(居住環境の維持及び向上に関する基準)

第5条 法第6条第1項第3号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する基準は、次のとおりとする。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項第1号に規定する地区計画のうち地区整備計画が定められている区域に該当する場合は、当該地区計画に定める事項のうち建築物に関する制限（建築物の敷地、構造、建築設備、用途又は形態意匠の制限に限り、建築基準法（昭和25年法律第201号）第68条の2に基づく条例に定められたものを除く。）に適合すること。
- (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が定められている区域に該当する場合は、当該景観計画に定める事項のうち建築物に関する制限（建築物の敷地、構造、建築設備、用途又は形態意匠の制限に限る。）に適合すること。
- (3) 建築基準法第69条に規定する建築協定が定められている区域に該当する場合は、当該建築協定に定める事項のうち建築物に関する制限（建築物の敷地、構造、建築設備、用途又は形態意匠に係る制限のうち、具体的に数値で示されているものに限る。）に適合すること。
- (4) 次に掲げる区域外に建築されること。ただし、申請建築物が、市街地開発事業の施行区域内における施設建築物である場合及び区画整理地内の除却が不要な建築物ある等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

（自然災害による被害の発生の防止又は軽減への配慮に関する基準）

第5条の2 法第6条第1項第4号の規定に適合するかどうかの基準は、認定を受けて建築しようとする長期優良住宅が、次に掲げる区域等に該当しないこととする。ただし、区域の指定解除が決定している場合又は近い将来解除されることが確実と見込まれる場合等についてはこの限りでない。

- (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
- (4) 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域
（建築確認申請書等）

第6条 申請者は、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。以下同じ。）の規定による申出をしようとするときは、次に掲げる書類を添付するものとする。

- (1) 計画通知申出書（別記第1号様式）
- (2) 認定申請書の副本1通

2 法第6条第2項後段の規定に基づき提出する建築基準法第6条第1項の規定による確認の申請書は、正本1通及び副本1通とする。

3 申請者は、第1項の場合において申請に係る建築物の計画が建築基準法第6条の3第1項の構造計算適合性判定を要するものであるときは、同条第7項の適合性判定通知書又はその写しを添付するものとする。

(計画通知)

第7条 市長は、前条第1項の申出を受理したときは、長期優良住宅建築等計画通知書(別記第2号様式)に認定申請書の副本1通を添えて、建築主事に通知するものとする。

(申請の取下げ)

第8条 法第5条第1項から第7項まで若しくは第8条第1項に規定する認定又は第10条に規定する承認を申請した者が当該申請を取り下げようとするときは、長期優良住宅建築等計画認定等申請取下届(別記第3号様式)を市長に提出するものとする。

2 前項の場合において提出された認定申請書又は承認申請書の正本及びその添付図書は返却しないものとする。

(適合するかどうか判断できない旨の通知)

第9条 市長は、申請に係る長期優良住宅建築等計画等が法第6条第1項各号に掲げる基準に適合するかどうかを判断できない場合又は建築主事から同条第4項において準用する建築基準法第18条第14項の規定による適合するかどうかを決定することができない旨の通知書の交付を受けた場合は、適合するかどうかを判断することができない旨の通知書(別記第4号様式)により申請者に通知するものとする。

(認定しない旨の通知)

第10条 市長は、申請に係る長期優良住宅建築等計画等が法第6条第1項各号に掲げる基準に適合しないと認めた場合又は建築主事から同条第4項において準用する建築基準法第18条第14項の規定による適合しない旨の通知書の交付を受けた場合は、認定しない旨の通知書(別記第5号様式)により申請者に通知するものとする。

(軽微な変更)

第11条 法第6条第1項の認定を受けた者(以下「認定計画実施者」という。)は、同項の認定を受けた長期優良住宅建築等計画等(以下「認定長期優良住宅建築等計画等」という。)について、省令第7条に掲げる軽微な変更をしようとするときは、長期優良住宅建築等計画等軽微な変更届(別記第6号様式)に当該変更に係る図書又は登録住宅性能評価機関が発行する軽微な変更証明書の写しを添えて市長に提出するものとする。

2 変更の内容が一次エネルギー消費量、評価対象設備に関する変更であり、かつ、変更後の設備が同等以上の性能を有していることを認定計画実施者又は登録住宅性能評価機関が確認し、省令第16条第1項第10号に関する図書として認定計画実施者が保存するとき、前項の規定は適用しない。

(地位の承継を承認しない旨の通知)

第12条 市長は、法第10条の規定による地位の承継の承認の申請を承認しないときは、承認しない旨の通知書（別記第7号様式）により申請者に通知するものとする。

（建築工事完了報告）

第13条 認定計画実施者は、申請に係る住宅の建築を完了したときは、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書（別記第8号様式）により市長に報告するものとする。

2 前項の規定による報告においては、土法第20条第3項の規定により提出された工事監理報告書の写し（建築基準法第7条の規定による完了検査が行われる場合にあつては、同条第5項又は同法第7条の2第5項の規定による検査済証の写しを含む。）を添付するものとする。

（報告の徴収）

第14条 法第12条の規定による報告の徴収は、市長が必要と認めるときに、報告を求める旨の通知書（別記第9号様式）により行うものとする。

（改善命令）

第15条 法第13条の規定による改善命令は、市長が必要と認めるときに、改善命令通知書（別記第10号様式）により行うものとする。

（建築又は維持保全の取りやめ申出）

第16条 認定計画実施者は、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ときは、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出書（別記第11号様式）により市長に申し出るものとする。

2 認定計画実施者は、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209号」という。）第3に定める長期使用構造等とするための措置のうち新築基準に適合するものとして長期優良住宅建築等計画の認定（以下「新築に係る認定」という。）を受けている住宅の増築又は改築（以下「増改築」という。）をしようとする場合で、告示209号第3に定める長期使用構造等とするための措置のうち増改築基準に適合するものとして認定（以下「増改築に係る認定」という。）の申請をしようとするときは、事前に前項の申出を行い次条第2項の通知を受けるものとする。

（認定取消し）

第17条 法第14条第2項の規定による計画の認定の取消し（同条第1項第1号の場合に限る。）の通知は、認定取消通知書（別記第12号様式）により行うものとする。

2 前条の申出があった場合の計画の認定の取消しの通知は、認定取消通知書（別記第13号様式）により行うものとする。

3 前2項の規定により計画の認定を取り消されたときは、認定計画実施者は、原則として、認定通知書の原本を返却するものとする。

（台帳の整備）

第18条 市長は、長期優良住宅建築等計画等台帳（以下「台帳」という。）を整備し、法に基づく認定、報告、届出等（以下「認定等」という。）について記録するものとする。

(認定等の証明)

第19条 認定計画実施者は、台帳に記載されている認定等に関する事項に係る証明を市長に申請することができる。

2 認定計画実施者は、前項の規定により認定等の証明を申請しようとするときは、長期優良住宅建築等計画等台帳記載事項証明申請書(別記第14号様式)に本人確認ができるものその他市長が必要と認めるものを添付して、市長に提出しなければならない。

3 市長は、第1項の規定による申請があった場合において、台帳の記載事項のうち証明を求められた内容について相違がないことが確認できたときは、認定計画実施者に長期優良住宅等計画等台帳記載事項証明書(別記第15号様式)を交付するものとする。

(その他)

第20条 この要領に定めるもののほか、長期優良住宅建築等計画の認定等の事務に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要領は、平成27年6月1日から施行する。

附 則

この要領は、建設部長専決の日から施行し、改正後の八代市長期優良住宅建築等計画の認定等に係る事務処理要領の規定は、平成28年4月1日から適用する。

附 則

(期日施行日)

第1条 この要領は、建設部長専決の日から施行し、改正後の八代市長期優良住宅建築等計画の認定等に係る事務処理要領の規定は、令和4年2月20日から適用する。

(経過措置)

第2条 令和4年2月20日より前にされた改正前の法第5条第1項から第3項までの認定の申請であって、令和4年2月20日時点において、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。

2 令和4年2月20日時点において現に認定を受けている又は令和4年2月20日以後に前項の規定によりなお従前の例によることとされる改正前の法第6条第1項の認定を受ける長期優良住宅建築等計画に関する認定の変更(譲受人を決定した場合における変更を含む)については、なお従前の例による。

附 則

(期日施行日)(令和4年10月5日建設部長専決)

第1条 この要領は、建設部長専決の日から施行する。

(経過措置)

第2条 改正後の八代市長期優良住宅建築等計画の認定等に係る事務処理要項の規定は、

この要領の施行の日以後に行われた認定等の事務について適用し、同日前に行われた認定等の事務については、なお従前の例による。

附 則（令和6年3月30日建設部長専決）

この要領は、令和6年4月1日から施行する。

別表1（第3条第1項関係）

区分	必要と定める図書
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である場合	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である場合	型式住宅部分等製造者認証書の写し
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（平成年21年国土交通省告示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	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。）

第5条第1号の適用を受ける場合	地区整備計画に適合することを確認するために必要な書類及び地区整備計画に適合することを証する図書を有する場合は、その写し
第5条第2号の適用を受ける場合	景観計画に適合することを確認するために必要な書類及び景観計画に適合することを証する図書を有する場合は、その写し
第5条第3号の適用を受ける場合	建築物に関する事項（建築物の敷地、構造、建築設備、用途及び形態意匠に係る制限のうち、具体的に数値で示されるものに限る。）に適合することを確認するために必要な図書及び建築協定に適合することを証する図書を有する場合は、その写し
第5条第4号ただし書の適用を受ける場合	当該基準に適合することを判断するために必要な図書の写し
第5条の2に掲げる区域等に該当しない場合（法第5条第1項又は第2項に基づき認定を申請する場合）	申請に係る敷地の災害リスクについて、申請者又は法第5条第2項に規定する譲受人（以下、「譲受人」という。）が把握している旨を申告する書類
第5条の2に掲げる区域等に該当しない場合（法第5条第3項に基づき認定を申請する場合）	申請に係る敷地の災害リスクについて、設計者が把握している旨を申告する書類
第5条の2に掲げる区域等に該当しない場合（法第5条第3項に基づき建築時に認定申請を行っていた認定長期優良住宅について、法第8条第1項の規定に基づき長期優良住宅建築等計画の変更（譲受人の決定に限る。）を申請する場合）	申請に係る敷地の災害リスクについて、譲受人が把握している旨を申告する書類
第5条の2に掲げる区域等に該当しない場合（法第5条第4項に基づき建築時に認定申請を行っていた認定長期優良住宅について、法第8条第1項の規定に基づき長期優良住宅建築等計画の変更（譲受人の決定に限る。）を申請する場合）	申請に係る敷地の災害リスクについて、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第2条第2項に規定する区分所有者全員（申請時）が把握している旨を申告する書類
第6条第1項の申出をする場合において、建築基準法第6条の3第1項の構造計算適合性判定を要するものである場合	建築基準法第6条の3第7項の適合性判定通知書又はその写し

増築、改築又は既存に係る認定の申請をする場合	建築物の劣化事象等の状況の調査に係る能力を有することを証する書類
増築、改築又は既存に係る認定の申請をする場合（確認書若しくは建設住宅性能評価遺書（既存に係る認定の申請に限る）又はこれらの写しを添付して認定申請をする場合）	設計内容説明書（増築、改築又は既存に係る様式）
新築に係る認定を受けている住宅の増改築をしようとする場合で、増改築に係る認定の申請をする場合	認定取消通知書（別記第13号様式）の写し
その他	認定の審査において必要と認める図書

別表2（第3条第2項関係）

区分	不要と認める図書
住宅型式性能認定書の写しを添付した場合	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に係る図書
型式住宅部分等製造者認定書の写しを添付した場合	型式住宅部分等製造者認定書において、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に係る図書
特別評価方法認定書の写し又は証明書の写しを添付した場合	特別評価方法認定書又は証明書において、満足していることが長期使用構造等とするための措置を示すために必要な図書
建設された住宅に係る住宅性能評価（既存住宅に係るものに限る。）における現況検査・評価書の写しを添付した場合	状況調査書及び建築物の劣化事象等の状況の調査に係る能力を有することを証する書類