

三田市長期優良住宅建築等計画の認定等に関する要綱

目次

- 第1章 総則（第1条・第2条）
- 第2章 認定の手続き（第3条－第16条）
- 第3章 認定基準（第17条）
- 第4章 雑則（第18条－第21条）

付則

第1章 総則

（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。）の規定により三田市長（以下「市長」という。）が行う認定等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 この要綱における用語の定義は、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) 認定基準 法第6条第1項第1号から第6号までに規定する基準をいう。
- (2) 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「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をいう。
- (3) 住宅型式性能認定 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 品確法第40条第1項に規定する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。
- (5) 特別評価方法認定 品確法第58条第1項に規定す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。

第2章 認定の手続き

（認定の申請）

第3条 法第5条第1項から第3項まで又は法第8条第1項の規定による認定の申請（以下「認定の申請」という。）をしようとする者は、申請書（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。)に規定するものをいう。以下同じ。)の正本1通及び副本2通に、省令第2条第1項に定める図書を添えて市長に提出するものとする。

2 法第6条第2項の規定による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年法律第201号)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。以下同じ。)に規定する確認の申請書の正本1通及び副本2通を併せて市長に提出するものとする。

(計画の通知)

第4条 市長は、前条第2項の申出を受けた場合は、長期優良住宅建築等計画に基づく通知書に長期優良住宅建築等計画を添えて建築主事に通知するものとする。

(性能評価機関の技術的審査)

第5条 法第5条第1項から第3項まで、法第8条第1項、法第9条又は法第10条の規定による認定等の申請(以下「認定等の申請」という。)をしようとする者は、当該申請を行う前に、長期優良住宅建築等計画が、次の各号に掲げる基準に適合していることについて、性能評価機関による技術的審査を受けることができる。

(1) 法第6条第1項第1号の住宅の構造及び設備に関する基準

(2) 法第6条第1項第2号の住宅の規模に関する基準

(3) 法第6条第1項第4号イ及びロ又は同項第5号イの建築後の住宅の維持保全の方法等に関する基準

(4) 法第6条第1項第4号ハ又は同項第5号ロの資金計画に関する基準

2 認定等の申請をしようとする者が、前項の技術的審査を受けたときは、性能評価機関が発行する認定基準に適合していることを証する書類(以下「適合証」という。)を申請書に添付することができる。この場合において、前項第1号を含む適合証を添付したときは、申請書は、正本1通及び副本1通とする。

(品確法に適合する住宅)

第5条の2 認定等の申請(法第9条又は法第10条の規定による認定等の申請を除く。以下この条において同じ。)をしようとする者は、当該申請を行う前に、性能評価機関から品確法第6条第1項に規定する次表(ア)欄及び(イ)欄の区分に応じ、それぞれ同表(ウ)欄の定めにより、設計された住宅に係る住宅性能評価書(以下「住宅性能評価書」という。)を受けすることができる。

	(ア)	(イ)	(ウ)
(1)	一戸建て住宅	耐震等級	品確法第 3 条の 2 第 1 項に規定する評価方法基準(以下「評価方法基準」という。)第 5 の 1 の 1 - 1 (3) の等級 2(評価方法基準第 5 の 1 の 1 - 1 (3) イによる場合を除く。)又は評価方法基準第 5 の 1 の 1 - 3 (3) に規定する免震建築物(以下「免震建築物」という。)
(2)		劣化対策等級	評価方法基準第 5 の 3 の 3 - 1 (3) の等級 3
(3)		維持管理対策等級 (専用配管)	評価方法基準第 5 の 4 の 4 - 1 (3) の等級 3
(4)		断熱等性能等級	評価方法基準第 5 の 5 の 5 - 1 (3) の等級 4
(5)	共同住宅等	耐震等級	評価方法基準第 5 の 1 の 1 - 1 (3) の等級 2(評価方法基準第 5 の 1 の 1 - 1 (3) イによる場合を除く。)又は免震建築物
(6)		劣化対策等級	評価方法基準第 5 の 3 の 3 - 1 (3) の等級 3
(7)		維持管理対策等級 (専用配管)	評価方法基準第 5 の 4 の 4 - 1 (3) の等級 3
(8)		維持管理対策等級 (共用配管)	評価方法基準第 5 の 4 の 4 - 2 (3) の等級 3
(9)		更新対策等級(共用排水管)	評価方法基準第 5 の 4 の 4 - 3 (3) の等級 3
(10)		断熱等性能等級	評価方法基準第 5 の 5 の 5 - 1 (3) の等級 4
(11)		高齢者等配慮対応等級(共用部分)	評価方法基準第 5 の 9 の 9 - 2 (3) の等級 3

- 2 認定等の申請をしようとする者が、前項の住宅性能評価書を受けたときは、性能評価機関が発行する住宅性能評価書を申請書に添付することができる。この場合において、申請書は、正本1通及び副本1通とする。

(事前相談)

第6条 認定の申請をしようとする者は、当該申請を円滑に行うため、その申請手続を行おうとする日の7日前（法第6条第2項の規定による申出をしようとする場合にあっては、その申請手続を行おうとする日の35日前）までに、市長に事前相談をすることができる。

- 2 前項の事前相談をしようとする者は、長期優良住宅認定事前相談届出書に、申請書及び省令第2条第1項に定める図書を添えて市長に提出しなければならない。

(認定に係る審査期間)

第7条 法第5条第1項から第3項までの申請書を受理した場合における認定に係る標準的な審査期間は、次のとおりとする。

- (1) 省令第4条第1項第1号に定める一戸建て住宅（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受理した日から21日以内（合理的な理由があると所管行政庁が認める場合に限り、35日まで延長することができる。）
 - (2) 前号以外の住宅にあつては28日以内（合理的な理由があると所管行政庁が認める場合に限り、35日まで延長することができる。）
 - (3) 申請書に第5条第1項第1号を含む適合証又は第5条の2第1項の住宅性能評価書を添付している場合においては、前2号の期間から14日を減じた期間
 - (4) 法第6条第2項の規定による申出があつた場合においては、前3号の期間に加え、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、それ以外の住宅においては35日を加えた期間
- 2 法第8条の申請書を受理した場合における審査期間は、前項を準用する。
 - 3 法第9条の申請書を受理した場合における審査期間は、7日以内とする。
 - 4 法第10条の申請書を受理した場合における審査期間は、7日以内とする。
 - 5 前各項の審査期間は、申請書に説明事項の追加等があつた場合にあっては、その旨の通知をした日から追加説明があつた日までの日数は、審査期間に含まないものとする。

(認定に必要な図書)

第8条 省令第2条第1項の市長が必要と認める図書は、次表（ア）欄の区分に応じ、それぞれ同表（イ）欄に定めるものとする。

	（ア）	（イ）
(1)	第3条第2項に規定する申し出がない場合	建築基準法の規定による確認済証
(2)	第3条第2項に規定する申し出がある場合で建築基準法第6条第5項の構造計算適合性判定の対象となる建築物である場合	建築基準法第77条の35の8の規定により知事から委任された構造計算適合判定機関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
(3)	第5条第1項の規定により性能評価機関の技術的審査を受けた場合	適合証（確認印が押印された添付図書を含む。）
(4)	第5条の2第1項の規定により性能評価機関の住宅性能評価書を受けた場合	住宅性能評価書（確認印が押印された添付図書を含む。）
(5)	第17条第1項第1号及び第2号のいずれか又は双方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
(6)	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の部分を含む住宅	住宅型式性能認定書の写し
(7)	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	型式住宅部分等製造者認証書の写し
(8)	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	措置が講じられている旨を説明した図書又は特別評価方法認定書

	める件（平成21年度国土交通省告示第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	の写し
--	---	-----

2 省令第2条第3項の市長が不要と認める図書は、次表（ア）欄の区分に応じ、それぞれ同表（イ）欄に定めるものとする。

	（ア）	（イ）
(1)	第5条第1項の規定により性能評価機関の事前審査を受け、適合証又は第5条の2第1項の規定により性能評価機関による通知書を添付した場合	各種計算書のうち次に掲げるもの ア 耐震等級の算出に必要な構造計算書 イ 省エネルギー対策等級の算出に必要な計算書
(2)	住宅性能認定書を添付した場合	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

（申請の取下げ）

第9条 認定の申請を取り下げようとする場合は、取下届の正本1通及び副本1通を市長に提出するものとする。

2 前項の場合において、認定申請書は副本1通のみ返却するものとする。

（建築等の取りやめ）

第10条 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、取りやめ届の正本1通及び副本1通に、当該住宅の建築又は維持保全をするために通知した全ての通知書及び申請書の副本並びにその添付図書を添えて市長に提出するものとする。

（認定しない旨の通知）

第11条 認定の申請に係る計画が、認定基準に適合しない場合は、認定基準に適合しない旨の理由を記した、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12条 市長は、法第10条の規定による承認の申請を承認しない場合は、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。

(審査の委託)

第13条 市長は、認定の申請があった場合は、第5条第1項の規定により技術的審査又は第5条の2第1項の住宅性能評価書を受けた場合を除き、認定に係る審査の一部を、性能評価機関に委託することができる。

(法第6条第2項の規定による申し出があった場合における審査等)

第14条 法第6条第2項の規定による申出があった場合（法第8条第2項の規定に準用する場合を含む。）における建築基準関係規定の審査においては、建築基準法及びこれに基づく政令、省令、告示、条例、規則及び通知（技術的助言）等を準用する。

2 前項の場合において、当該申出に係る長期優良住宅建築等計画が、建築基準法第6条第5項の構造計算適合性判定の対象となる建築物に係る計画である場合は、市長は、構造計算適合性判定に準じた審査を行うものとする。

3 市長は、前項の審査を行う場合は、当該審査を建築基準法第18条の2第1項の規定により兵庫県知事が指定した構造計算適合性判定機関に委託することができる。

(申請書の説明事項の追加等)

第15条 市長は、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場合は、これを申請者に通知し、追加の説明等を求める。

2 前条の規定により市長が審査を委託した場合及び法第6条第3項の規定により建築主事に計画を通知した場合においては、あらかじめ書面にて申請者の承諾を得た場合に限り、市長は前項の規定について、前条の規定により市長から委託を受けた者及び建築主事が申請者に追加の説明等を求めることを認めることができる。

(調査の協力)

第16条 市長は、申請者及び認定計画実施者に長期優良住宅建築等計画の認定等にかかる調査等について、協力を要請することができる。

第3章 認定基準

(居住環境の維持及び向上に関する基準)

第17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) 住宅を建築しようとする地域に、都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項各号の地区計画等が定められている場合は、その地区整備計画に適合するものであること（建築基準法第68条の2の規定による地区計画条例に定められた項目を除く。）。
- (2) 住宅を建築しようとする地域に、景観法（平成16年法律第110号）第8条第1項の規定による景観計画が定められている場合は、その景観計画に定めのある良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項に適合するものであること。
- (3) 次に掲げる区域内に住宅を建築されるものでないこと。ただし、許可等により住宅の建築が認められている場合は、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

第4章 雑則

(報告の徴収)

第18条 認定計画実施者等は、申請に係る住宅の建築の工事を完了したときは、工事完了報告書により、認定長期優良住宅建築等計画に従って工事が行われた旨を市長に報告しなければならない。

2 市長は、認定計画実施者等に対し、各種報告書により、認定長期優良住宅の建築及び維持保全の状況について報告を求めることができる。

(改善命令)

第19条 法第13条第1項及び第2項の改善命令は、市長が認めるときに、改善命令書により行うこととする。

(認定の取消し)

第20条 法第14条第1項の規定による認定の取消し（同項第1号の場合に限る。）は、市長が必要と認めるときに、認定取消通知書により行うこととする。

- 2 法第14条第1項の規定による認定の取消し（同項第2号の場合に限る。）は、認定取消通知書により行うこととする。

（補則）

- 第21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、市長が別に定めるものとする。

付 則

この要綱は、平成21年6月26日から施行する。

付 則

この要綱は、平成22年4月1日から施行する。

付 則

この要綱は、平成22年10月1日から施行する。

付 則

（施行期日）

- 1 この要綱は、平成27年4月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この要綱の規定による改正後の三田市長期優良住宅建築等計画の認定等に関する要綱の規定は、この要綱の施行の日以後の申請について適用し、同日前の申請については、なお従前の例による。

付 則

（施行期日）

- 1 この要綱は、平成27年6月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この要綱の規定による改正後の三田市長期優良住宅建築等計画の認定等に関する要綱の規定は、この要綱の施行の日以後の申請について適用し、同日前の申請については、なお従前の例による。

付 則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。