

三田市長期優良住宅建築等計画等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18条）
- 第4章 雑則（第19条－第22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8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7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。

(確認書等)

第5条 認定の申請をしようとする者は、当該申請書に、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が法第6条第1項第1号の住宅の構造及び設備に関する基準に適合している旨の記載された品確法第6条の2第3項の規定による確認書若しくは同条第4項の規定による住宅性能評価書又はこれらの写し(以下「確認書等」という。)を添付することができる。この場合における申請書は、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7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) 申請書に確認書等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った場合においては、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った場合にあっては、その旨の通知をした日から追加説明があった日までの日数は、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の写し
(2)	第3条第2項に規定する申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指定構造計算適合性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条の規定により確認書等を添付する場合	確認書等
(4)	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	当該基準に適合することを確認するために必要な図書

	用される場合	
(5)	第18条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)	マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第5条の8に規定する認定管理計画のうち省令第5条の2に定める基準に適合するものである場合	マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（平成13年国土交通省令第110号）第1条の6に規定する通知書及び同法第5条の8に規定する認定管理計画又はこれらの写し
(9)	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	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)	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、確認書等の添付があった場合を除き、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。

(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 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、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又は長期優良住宅維持保全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に関する基準)

第18条 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) 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域内に住宅を建築されるものでないこと。ただし、三田市災害危険区域に関する条例（平成10年三田市条例第38号）第7条による許可を受け、かつ、市長が長期にわたり良好な状態で使用するために必要な措置が講じられていると認める場合にあっては、こ

の限りでない。

(2) 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、宅地の安全化を図る開発行為等により区域の指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合及び市長が長期にわたり良好な状態で使用するために必要な措置が講じられていると認める場合にあっては、この限りでない。

ア 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

イ 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

ウ 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
第4章 雑則

（報告の徴収）

第19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又は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20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21条 法第14条第1項第1号又は第3号の規定による認定の取消しは、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項第2号の規定による認定の取消しは、認定取消通知書により行うこととする。

（補則）

第22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。

付 則

(施行期日)

1 この要綱は令和4年2月20日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱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（以下「改正後要綱」という。）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、同日前の申請及び同日前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。以下「法」という。）第5条第1項から第3項までの規定による認定を受けた建築物に係る法第8条第1項、法第9条第1項又は法第10条の規定による申請（以下「変更等申請」とい

う。)については、住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律（令和3年法律第48号）附則第2条第3項の適用を受ける場合を除き、なお従前の例による。

- 3 この要綱による改正前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（以下「改正前要綱」という。）第5条第1項第1号に規定する適合証は、施行日前に交付されたものであって、改正後要綱が適用される申請に添付される場合において、改正後要綱第5条に規定する確認書等とみなす。
- 4 付則第2項の規定によりなお従前の例によることとされる変更等申請において、改正後要綱第5条に基づく確認書等が添付された変更等申請は、改正前要綱第5条第1項第1号に規定する適合証の添付がされた変更等申請とみなす。

付 則

この要綱は、令和4年10月1日から施行する。