

宝塚市長期優良住宅建築等計画の認定等に関する要綱

第1章 総 則

(目的)

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。）の規定に基づく長期優良住宅建築等計画及び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。）の認定等の事務にかかる必要な事項を定めることを目的とする。

(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、法に定めのあるもののほか、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 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条。以下「品確法」という。）第5条第1項の登録住宅性能評価機関をいう。
- (2) 住宅型式性能認定 品確法第31条第1項の規定による住宅型式性能認定をいう。
- (3) 認証型式住宅部分等 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するその認証に係る型式住宅部分等をいう。
- (4) 特別評価方法認定 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。

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条の規定により認定の申請をしようとする者は、申請書の正本1通及び副本2通（品確法第6条の2第5項の確認書又は住宅性能評価書（長期使用構造等である旨が記載されたものに限る。以下同じ。）の交付を受けた場合は副本1通）に、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項の規定による申し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項に規定する確認の申請書の正本1通及び副本1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項の申し出を受けた場合は、計画通知書（様式1）に前条第2項の確認の申請書の正本及び副本を添えて建築主事又は建築副主事に通知するものとする。

(添付図書)

第5条 省令第2条第1項の規定に基づき、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)	確認書又は住宅性能評価書の交付を受けた場合	確認書若しくは住宅性能評価書又はこれらの写し（確認印が押印された添付図書を含む。）
(2)	住宅型式性能認定を受けた型式の住宅又は住宅の部分を含む住宅	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
(3)	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
(4)	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以上の証明書を含む。）の写し
(5)	第10条第1項各号のいずれかに該当する場合	当該基準に適合することを確認するために必要な図書の写し
(6)	法第2条第2項の増築又は改築の場合、	既存部分に係る建築基準法の規定による検査済証、又はこれと同等の内容を証明する書類の写し
(7)	法第5条第6項及び第7項の規定による認定申請をしようとする場合	既存部分に係る建築基準法の規定による検査済証、又はこ

		れと同等の内容を証明する書類の写し、及び新築又は増改築の時期を証する図書の写し
(8)	法第6条第2項（法第8条第2項の規定により準用する場合を含む。以下同じ。）の規定による申出に係る建築物の計画が、建築基準法第6条の3第1項において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かどうかの確認審査を要するとされているものである場合	建築基準法第18条の2第1項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交付した構造計算適合性判定の結果を記載した通知書又はその写し
(9)	法第6条第2項の規定による申出に係る建築物の計画が、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11条第1項に規定する建築物エネルギー消費性能適合判定を受けなければならない場合	建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律第11条第6項に規定する建築物エネルギー消費性能適合性判定の結果を記載した通知書又はその写し
(10)	法第9条第3項の規定により法第8条の規定による認定申請をしようとする場合	区分所有住宅の管理者等が選任された日を証する図書の写し
(11)	その他	認定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項の規定に基づき、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)	確認書又は住宅性能評価書の写しを添付した場合	法第6条第1項第1号に掲げる基準のうち当該確認書又は住宅性能評価書において適合とされた事項に係る図書
(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)	その他	認定の審査において市長が不要と認める図書

(申請書の取り下げ)

第6条 法第5条第1項から第7項まで又は法第8条の規定による認定を受ける前にその申請を取り下げようとする場合は、長期優良住宅建築等計画等の認定申請の取り下げ届（様式2）2通を市長に提出するものとする。

(建築等の取りやめ)

第7条 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ようとする場合は、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（様式3）2通に、認定通知書及び認定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8条 市長は、法第5条第1項から第7項まで又は法第8条の規定によ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、長期優良住宅建築等計画等を認定しない旨の通知書（様式4）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9条 市長は、法第10条の規定による地位の承継を承認しない場合は、認定長期優良住宅建築等計画等に係る地位の承継を承認しない旨の通知書（様式5）により申請者に通知するものとする。

第3章 認定基準

(居住環境の維持及び向上の基準)

第10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) 申請に係る住宅が、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 12 条の 5 第 1 項の規定により定められた地区計画の区域内にある場合、該当する地区計画に定められた事項に適合していること。（宝塚市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成 5 年条例第 34 号）に定められた項目を除く。）
- (2) 申請に係る住宅が、景観法（平成 16 年法律第 110 号）第 8 条第 1 項の規定により定められた景観計画の区域内にある場合、景観計画に定められた事項に適合していること。
- (3) 申請に係る住宅が次の区域内にある場合、原則として認定しない。ただし、許可や当該住宅が区域の設定の目的を達成するものであることなどにより、長期にわたる立地が想定されることが判明している場合には、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
 - オ 住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）第 8 条第 1 項の告示があった日以後における同法第 2 条第 3 項に規定する改良地区

（災害配慮の基準）

第 11 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、次に掲げる区域外であることとし、区域内にあるものは原則として認定しない。ただし、宅地の安全性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にあってはこの限りでない。

- (1) 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 その他

（報告の徴収）

第 12 条 認定計画実施者は、申請に係る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工事が完了した旨の報告書（様式 6）2 通に当該建築工事に係る次に掲げる書面を添えて、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。

- (1) 建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項の規定による検査済証の写し又は品確法第6条第3項の規定による建設住宅性能評価書の写し
- 2 認定計画実施者は、前項の報告後に認定長期優良住宅建築等計画等に変更が生じ又は、市長よりその内容に対して報告を求められた場合は、認定長期優良住宅建築等計画等の報告書（様式12）を作成し市長に報告しなければならない。

（軽微な変更）

第13条 認定計画実施者は、法第8条第1項の規定による変更以外の軽微な変更が生じたときは、軽微な変更届出書（様式7）2通に、変更に係る図書を添えて、市長に提出しなければならない。

（改善命令）

第14条 法第13条第1項及び第2項の規定による改善命令は、認定長期優良住宅建築等計画等に関する改善命令書（様式8）により行う。

（調査の協力）

第15条 申請者及び認定計画実施者は、本市が行う長期優良住宅建築等計画等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16条 法第14条第1項第1号の規定による認定の取消しの通知は、認定長期優良住宅建築等計画等の認定取消通知書（様式9）により行う。
- 2 法第14条第1項第2号の規定による認定の取消しの通知は、認定長期優良住宅建築等計画等の認定取消通知書（様式11）により行う。

（認定等の証明）

- 第17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証明を求める場合は、認定長期優良住宅の台帳記載事項証明願（様式10）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。
- 2 市長は、前項の規定による証明を求められた場合は、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ないことが確認できた場合は、認定計画実施者に認定長期優良住宅の台帳記載事項証明願（様式10）の副本を交付するものとする。

(その他)

第 18 条 この要綱に定めのあるもののほか、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 21 年 6 月 4 日から施行する。

附則

この要綱は、平成 22 年 2 月 1 日から施行する。

附則

この要綱は、平成 23 年 4 月 1 日から施行する。

附則

この要綱は、平成 24 年 3 月 1 日から施行する。

附則

この要綱は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

附則

この要綱は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

附則

この要綱は、平成 28 年 10 月 1 日から施行する。

附則

この要綱は、令和元年 5 月 1 日から施行する。

附則

この要綱は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

附則

この要綱は、令和 4 年 2 月 20 日から施行する。

附則

この要綱は、令和 4 年 10 月 1 日から施行する。

附則

この要綱は、令和 5 年 4 月 1 日から施行する。

附則

この要綱は、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。