

佐世保市長期優良住宅建築等計画の認定等に関する実施要綱

(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（平成20年法律第87号。以下「法」という。）に基づき市長が行う長期優良住宅建築等計画の認定等に関し、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、次に掲げるところによる。

- (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項の規定によ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項の規定によ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項の規定による特別の建築材料若しくは構造方法に応じて又は特別の試験方法若しくは計算方法を用いて評価する方法を認定することをいう。
- (6) 住宅性能評価 品確法第5条第1項に規定する住宅性能評価をいう。
- (7) 設計住宅性能評価書 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。

(認定申請)

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項の規定により認定の申請をしようとする者（以下「認定申請者」という。）は、申請書の正本及び副本各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（法第8条第1項の規定による場合は省令第8条）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、次の各号に掲げる図書を、併せて市長に提出するものとする。

- (1) 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

(2) 建築基準法第 6 条の 3 第 7 項に規定する適合判定通知書又はその写し(同条第 1 項に規定する構造計算適合性判定を要する場合に限る。)

(性能評価機関の技術的審査)

第 4 条 認定申請者は、申請を行う前に、当該長期優良住宅建築等計画が法第 6 条第 1 項第 1 号の住宅に規定する構造及び設備に関する基準に適合しているかどうかについて、性能評価機関による技術的審査を受けることができる。

2 前項の場合において、認定基準に適合していることを証する書類（以下「確認書」という。）を性能評価機関が発行したときは、認定申請者は確認書の写しを申請書に添付することができる。

3 認定申請者は、性能評価機関による住宅性能評価を受けた場合において、設計住宅性能評価書の写しを申請書に添付することができる。

(認定申請に必要な図書)

第 5 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「認定申請に必要な図書」(ア)欄の区分に応じ、それぞれ同表(イ)欄に定めるもの及び居住環境基準等該当項目表（様式 1）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「認定申請にあたって省略できる図書」(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。

(申請の取り下げ)

第 6 条 第 3 条第 1 項に規定する認定の申請を取り下げようとするときは、認定申請取り下げ届（様式 2）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、認定申請書の正本及びその添付書類は返却しないものとする。

(建築等の取りやめ)

第 7 条 法第 14 条第 1 項第 2 号の規定により、計画の認定を受けた者（以下「認定計画実施者」という。）が当該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ときは、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）の正本 1 通及び副本 1 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、第 3 条第 1 項に規定する認定の申請に係る長期優良住宅建築等計画が、認定基準に適合しない場合は、認定しない旨の通知書（様式 4）により認定申請者に通知するものとする。

（地位の承継を承認しない旨の通知）

第 9 条 市長は、法第 10 条に規定する者が、認定計画実施者が有していた計画の認定に基づく地位を承継することを承認しないときは、地位の承継を承認しない旨の通知書（様式 5）を通知するものとする。

（審査の委託）

第 10 条 市長は、第 3 条第 1 項に規定する認定の申請があった場合は、第 4 条第 1 項の規定による技術的審査又は同条第 4 項に掲げる住宅性能評価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。

第 11 条 削除

（市長以外の者の指示による申請書等の補正）

第 12 条 第 10 条の規定により、市長が審査を委託した場合において、当該委託をした後に、申請書又はその添付書類に関して補正を要する事項が明らかとなった場合は、市長は、当該事項の補正を、委託を受けた者の指示により行わせることができる。

（居住環境の維持及び向上に関する基準）

第 13 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事項は次に掲げるものとする。

(1) 地区計画等

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 4 条第 9 項に規定する地区計画等の区域内にあるものは、該当する地区計画等に定められた事項（建築基準法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。）とし、当該計画に適合しない場合は、原則として認定しない。

(2) 景観計画

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にあるものは、該当する景観計画に定められた事項とし、当該計画に適合しない場合は、原則として認定しない。

(3) 協定等

建築基準法第 69 条に規定する建築協定及び景観法第 81 条第 1 項に規定す

る景観協定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具体的な制限に限る。）とし、当該協定に適合しない場合は、原則として認定しない。

(4) 立地を制限する区域

次に掲げる区域内にあるものは、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。

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

ロ 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

(災害配慮に関する基準)

第13条の2 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への配慮として、次に掲げる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近い将来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) 土砂災害危険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

(2) 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

(3) 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域（佐世保市災害危険区域の指定等に関する条例（昭和46年条例第60条）第2条第1項第1号に規定する災害危険区域内で、同条例第5条第1項第2号に該当する場合を除く。）

(工事完了報告書)

第14条 認定計画実施者は、申請に係る住宅の建築の工事を完了したときは、住宅の建築が完了した旨の報告書（様式6）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。この場合においては、当該認定計画実施者は、次の各号のいずれかに定める図書を添付しなければならない。

(1) 品確法第6条第3項に規定する建設住宅性能評価書の写し

(2) 認定時の設計内容説明書の内容を監理者が確認した旨がわかる図書又は建築士法（昭和25年法律第202号）第20条第3項に基づく報告書

(3) 建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項に規定する検査済証の写し

(報告の徴収)

第15条 法第12条の規定により市長から報告を求められた認定計画実施者は、認定長期優良住宅状況報告書(様式7)を提出しなければならない。ただし、市長が実施する認定長期優良住宅の維持保全状況に関する抽出調査にあつては、別に定める様式により提出するものとする。

(改善命令)

第16条 法第13条第1項から第3項までの規定による改善命令は、市長が必要と認めるときに、改善に関する命令書(様式8)により行うものとする。

(認定の取消し)

第17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(様式9)により行うものとする。

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(様式10)により行うものとする。

(認定等の証明)

第18条 認定計画実施者は、証明願(様式11)を提出し、当該長期優良住宅建築等計画について認定されていることの証明を受けることができる。

2 法第10条の規定による地位の承継について承認を受けた旨の証明が必要な場合は、証明願(様式12)を提出し、証明を受けることができる。

3 前2項の証明を願い出ようとする者は、佐世保市手数料条例(平成12年条例第7号)別表第174の項に規定する諸証明書の交付に係る手数料を納付しなければならない。

(軽微な変更)

第19条 法第8条第1項の省令で定める軽微な変更をしようとする者は、軽微な変更届出書(様式13)及び変更前後の図書を届け出るものとする。

(地位の承継)

第20条 法第10条第1項の規定に基づき、認定計画実施者が有していた計画の認定に基づく地位を承継するために行う承認申請については、認定計画実施者が地位の承継を申請しようとする者に、その地位を譲り渡したことを証する書面(様式15)を添付するものとする。

(台帳の整備)

第 21 条 市長は、認定等に関する申請及び届出等について、台帳の整備を行い、これを管理するものとする。

(図書等の保管)

第 22 条 市長は、認定計画実施者が認定長期優良住宅建築等計画に従って認定長期優良住宅の建築及び維持保全を行っていることを確認するため、必要な図書等を保存するものとし、その種類、期間等、図書等の保存に係る事項については別に定めるものとする。

(その他)

第 23 条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

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、令和元年 10 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 7 年 4 月 1 日から施行する。

別表 1(第 5 条関係)

	(ア)	(イ)
(1)	第 4 条第 1 項の規定により性能評価機関の審査を受けた場合	第 4 条第 2 項に定める確認書 (写)(正本に写し、副本に原本又は写し)
(2)	第 13 条第 1 項各号の基準が適用される場合	当該基準に適合することを判断するために必要な図書(適合通知書等)
(3)	第 13 条の 2 ただし書の規定を適用する場合	区域の指定が解除されること又は近い将来解除されることが確実と見込まれることが確認できる書類

(4)	住宅型式性能認定(注 1)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(注 2)(写)
(5)	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(写)
(6)	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	当該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(注 3)(写)
(7)	建築基準法第 6 条第 1 項及び第 6 条の 2 第 1 項の規定に基づく交付を受けた場合	確認済証(写)
(8)	法第 5 条第 1 項から第 7 項までのいずれかの申請を代理で行う場合	委任状(様式 14)
(9)	第 4 条第 3 項に掲げる住宅性能評価を受けた場合	設計住宅性能評価書(写)
(10)	その他	認定の審査において必要と認める図書

(注 1) 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

(注 2) 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

(注 3) 登録試験機関が行う試験の結果の証明書と同等の証明書を含む

別表 2(第 5 条関係)

	(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
-----	-------------------------	---------------------------------------