

奈良市長期優良住宅建築等計画の認定等に関する要領

第1章 総則

(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。）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「計画」という。）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 この要領において使用する用語の意義は、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。

- 一 住宅性能評価機関 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。
- 二 確認書 品確法第6条の2第5項に規定する確認書をいう。
- 三 住宅性能評価書 品確法第6条の2第5項に規定する住宅性能評価書をいう。
- 四 住宅型式性能認定等機関 品確法第44条第3項に規定する登録住宅型式性能認定等機関をいう。
- 五 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。
- 六 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。
- 七 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の認定をいう。

第2章 認定の手続き

(認定の申請)

第3条 申請者は、申請書の正本及び副本に、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 住宅を増築し、若しくは改築しようとする場合、又は法第5条第6項若しくは第7項の規定による認定の申請をする場合、上記図書のうち次の各号に掲げる図書は、建築士法（昭和二十五年法律第二百二号）第二条第一項に定める建築士（以下「建築士」という。）が作成しなければならない。なお、当該住宅が建築士法第3条第1項各号に該当するときは一級建築士、同法第3条の2第1項各号に該当するときは一級建築士または二級建築士、その他の場合は一級建築士、二級建築士又は木造建築士であることとする。ただし、第二号については、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。

- (1) 設計内容説明書
- (2) 状況調査書

3 法第6条第2項（同法第8条第2項の規定により準用する場合を含む。）の規定による申し出をしようとする者は、第1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部及び副本2部を併せて市長に提出するものとする。

4 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。）の規定による申し出をしようとする者のうち、計画が建築基準法第6条の3第1項に規定する構造計算適合性判定の対象となる住宅に係る計画である場合は、第1項及び前項に定める図書のほか、

同法第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を併せて市長に提出するものとする。ただし、同法第6条の3第1項ただし書きを適用する場合は、この限りでない。

(事前届出等)

第4条 申請者は、市長に申請書を提出する前に、第14条第一号に定める基準に掲げる地区計画等、景観計画、建築協定に係る届出等の手続きを完了しているものとする。

(認定申請に必要な図書)

第5条 省令第2条第1項の規定により所管行政庁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)	品確法第6条の2第5項の規定により申請をする場合	確認書、住宅性能評価書 又はこれらの写し
(2)	第12条、第13条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できる図書
(3)	住宅型式性能認定（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の部分を含む住宅の場合（（1）の場合を除く）	住宅型式性能認定書（住宅型式性能認定等機関が交付するこれと同等の書面を含む。）の写し
(4)	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の場合（（1）の場合を除く）	型式住宅部分等製造者認証書の写し
(5)	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。以下「告示」という。）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の写し
(6)	住宅を増築又は改築する場合 （増築又は改築により、建築基準法第6条又は同法第6条の2に基づく確認を受ける場合）	状況調査書における検査箇所の現況写真、左記による確認済証の写し、現況の配置図、敷地断面図、及び各階平面図

(7)	住宅を増築又は改築する場合 (増築又は改築により、建築基準法第6条又は同法第6条の2に基づく確認を受けない場合)	状況調査書における検査箇所の現況写真、建築基準法第7条又は第7条の2による直近の検査済証の写し及び当該建築確認申請図書の写し若しくはこれと同等の書類、現況の配置図、敷地断面図、及び各階平面図
(8)	住宅を増築又は改築する場合 (建築基準法第6条第1項第1号から第3号までにあたらず、かつ都市計画法第4条第2項に規定する都市計画区域外にある住宅の場合)	状況調査書における検査箇所の現況写真、現況の配置図、敷地断面図、及び各階平面図
(9)	法第5条第6項又は第7項の規定による認定の申請をする場合	建築基準法第7条又は第7条の2による直近の検査済証の写し

2 省令第2条第3項の規定により所管行政庁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。ただし、市長が特に求める場合においては、その限りでない。

	(ア)	(イ)
(1)	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で、当該認定書の写しを添付した場合	当該認定書において住宅性能評価（住宅型式性能認定等機関が交付するこれと同等の書面においては、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
(2)	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、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

（申請の取下げ）

第6条 申請者は、認定又は承認を受ける前にその申請を取り下げようとするときは、取下

げ届（様式 1）の正本及び副本を市長に提出しなければならない。

（建築等の取止め）

第 7 条 認定計画実施者は、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止めようとするときは、取止め届（様式 2）の正本及び副本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、市長に提出しなければならない。

（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 条第 1 項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、認定しない旨の通知書（様式 3）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 条の規定による承認の申請を承認しない場合は、承認しない旨の通知書（様式 4）により申請者に通知するものとする。

（審査の委託）

第 10 条 市長は、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があった場合は、品確法第 6 条の 2 第 5 項の規定に基づく申請の場合を除き、認定に係る審査の一部を、住宅性能評価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 11 条 第 10 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、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、市長から委託を受けた者及び建築主事が申請者に対し追加の説明等を求めることができるものとする。

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 12 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とは、次の各号に定める基準に適合するものであることとする。

一 次に掲げる計画等が適用となる場合において、それぞれに定める事項に適合するものであること。

ア 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をいう。） 地区整備計画に定められた建築物等に関する事項（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制限であつて、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。）

イ 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をいう。） 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制限に限る。）

ウ 建築協定（建築基準法第 69 条に規定する建築協定をいう。） 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制限に限る。）

二 次に掲げる土地の区域内に建築されるものでないこと。ただし、許可又は当該住宅が区域の設定の目的を達成するためのものであること等により、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は、この限りではない。

イ 都市計画法第 4 条第 4 項に規定する促進区域

- ロ 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
- ハ 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
- ニ 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
- ホ 住宅地区改良法（昭和35年法律84号）第8条第1項の告示があった日後における同法第2条第3項に規定する改良地区

（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13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とは、次の各号に掲げる区域に建築されるものではないこととする。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認定を受けて建築をしようとする長期優良住宅において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201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 その他

（完了の報告等）

第14条 認定計画実施者は、認定を受けた住宅の建築工事が完了したときは、認定長期優良住宅建築等計画に従って建築工事が行われた旨を建築士が確認し、速やかに、工事完了報告書（様式5）の正本及び副本に当該建築士による工事監理報告書又は登録住宅性能評価機関による建設住宅性能評価書の写しを添えて市長に提出しなければならない。ただし、新築する場合に限り、これにより難しい場合は、認定計画実施者は建築工事の受注者による発注者への工事完了の報告書を添えて、工事完了報告書（様式6）の正本及び副本を市長に提出するものとする。

2 認定計画実施者は、法第12条の規定により市長から報告を求められた場合は、認定長期優良住宅状況報告書（様式7）の正本及び副本を市長に提出しなければならない。

（改善命令）

第15条 市長は、法第13条第1項、第2項及び第3項の規定による改善命令は、必要と認めるときに、改善命令書（様式8）により行うものとする。

（調査の協力）

第16条 市長は、申請者及び認定計画実施者に対し、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。

（認定の取消し）

第17条 市長は、法第14条第1項第1号の規定による認定の取消しは、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 市長は、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。

3 市長は、法第14条第1項第3号の規定による認定の取消しは、認定取消通知書（様式

11) 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、法に基づく認定等を受けたことについて証明を求める場合は、証明願（様式 12）の正本及び副本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、証明を求められた内容について相違ないと認められる場合は、認定計画実施者に証明するものとする。

(その他)

第 19 条 前条までの規定により難しい場合は、別途、市長が定めるものとする。

附則

この要領は平成 21 年 6 月 4 日から施行する。ただし、第 14 条第一号イの規定は、平成 22 年 4 月 1 日から施行する。

附則

この要領は平成 23 年 4 月 1 日から施行する。

附則

この要領は平成 24 年 5 月 1 日から施行する。

附則

この要領は平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

附則

この要領は令和 4 年 2 月 20 日から施行する。

附則

この要領は令和 4 年 10 月 1 日から施行する。