

## 天草市告示第39号

### 天草市長期優良住宅建築等計画等の認定等に係る事務処理要綱

#### (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。）の規定に基づき、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「長期優良住宅建築等計画等」という。）の認定等の事務に関し、長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行令（平成21年政令第24号）及び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。）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

#### (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、当該各号に定めるところによる。

- (1)登録住宅性能評価機関 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。
- (2)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。
- (3)確認書 品確法第6条の2第3項に規定する確認書（長期使用構造等である旨のものに限る。）をいう。
- (4)建設住宅性能評価書 品確法第6条第3項に規定する建設住宅性能評価書（既存住宅に係るもので住宅の構造及び設備が長期使用構造等である旨が記載されたものに限る。）をいう。
- (5)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。
- (6)住宅型式性能認定書 住宅型式性能認定を受けたことを証する書面をいう。
- (7)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をいう。
- (8)型式住宅部分等製造者認証書 品確法第33条第1項に規定する型式住宅部分等の製造者としての認証を受けたことを証する書面をいう。
- (9)特別評価方法認定書 品確法第58条第1項の規定に規定する特別評価方法認定を受けたことを証する書面をいう。
- (10)軽微な変更証明書 登録住宅性能評価機関が発行する軽微な変更証明書をいう。

#### (設計内容説明書及び状況調査書)

第2条の2 省令第2条第1項に規定される設計内容説明書及び状況調査書は、建築士法（昭和25年法律第202号）第2条第1項に定める建築士（状況調査書については、建築士のうち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。）が作成したものであるとする。

2 前項の場合において、当該建築士は、認定の申請に係る長期優良住宅建築等計画における建築物の計画が、建築士法第3条第1項各号に掲げるものであるときは一級建築士、同法第3条の2第1項各号に掲げるものであるときは一級建築士又は二級建築士、その他のものであるときは一級建築士、二級建築士又は木造建築士であることとする。

3 第1項の場合において、当該建築士は、その作成図書に一級建築士、二級建築士又は木造建築士である旨を表示して記名をすることとする。

#### (認定申請書に必要な図書)

第3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、別表の所管行政庁が必要と認める図書の表の左欄の区分に応じ、それぞれ当該右欄に定める図書とする。

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別表の所管行政庁が不要と認める図書の表の左欄の区分に応じ、それぞれ当該右欄に定める図書とする。

#### (居住環境の維持及び向上に関する基準)

第4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良好な居住環境の維持及び向上に配慮されたものは、次に掲げるものとする。

(1) 次に掲げる計画等の区域内に新築し、増築し、又は改築（以下「建築」という。）する申請建築物であって、当該計画等に定められる事項のうち建築物に関する制限に適合するもの。

ア 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

イ 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又は同法第81条第1項に規定する景観協定

ウ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第69条に規定する建築協定

(2) 申請建築物が、市街地開発事業の施行区域内における施設建築物である建築物及び区画整理地内の除却が不要な建築物である等長期にわたる立地が想定されることが許可等により判明している場合又は土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第103条第4項の公告がなされた地区に建築するもの。ただし、次に掲げる区域内に建築するものは、原則として認定しないものとする。

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への配慮に関する基準）

第4条の2 法第6条第1項第4号の規定への適合基準は、建築をしようとする住宅の位置が、次に掲げる区域外であることとする。ただし、区域の指定解除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等についてはこの限りでない。

(1) 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

(2) 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

(3) 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

(4) 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域

（建築確認申請書等）

第5条 申請者は、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。）の規定により申出をする場合は、計画通知申出書（様式第1号）に建築基準法第6条第1項の規定による確認の申請書（以下「確認申請書」という。）正本1通及び副本1通並びに省令第2条第1項に規定する申請書の副本1通を添えて提出するものとする。

2 前項の場合において、当該申請に係る長期優良住宅建築等計画（住宅の建築に係る部分に限る。以下第9条において同じ。）における建築物の計画が、建築基準法第6条の3第1項に規定される構造計算適合性判定（以下「構造計算適合性判定」という。）を要するものであるときは、同法第18条の2第1項の規定による指定を受けた者の構造計算適合判定を受けるとし、同法第6条の3第7項に規定される適合判定通知書又はその写し（以下「適合判定通知書」という。）を、確認申請書に添えて提出するものとする。この場合において、適合判定通知書の提出は、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第3条の12の規定に準ずるものとする。

（計画通知）

第6条 市長は、前条第1項の申出書を受理したときは、長期優良住宅建築等計画通知書（様

式第2号)に認定申請書の副本1通及び確認申請書2通を添えて、建築主事に通知するものとする。

- 2 前項の場合において、当該通知に係る建築物の計画が、構造計算適合性判定を要するものであるときは、建築基準法第18条第10項の規定に準じ、適合判定通知書を、確認申請書に添えて提出するものとする。

(構造計算適合性判定に準じた審査の実施等)

第7条 建築主事は、建築主事は、前条で通知された長期優良住宅建築等計画に構造計算適合性判定を要する建築物が含まれている場合にあっては、構造計算適合性判定に準じた審査を行うものとする。

- 2 建築主事は、前項の場合において、建築基準法第18条第12項に準じ、市長から適合判定通知書の提出を受けた場合に限り、同法第18条第3項に基づく確認済証を交付することができる。

(計画認定申請の取下げ)

第8条 申請者は、法第5条第1項から第7項まで若しくは第8条第1項に規定する認定又は第10条に規定する承認の申請を取り下げる場合は、取下げ届出書(様式第3号)を市長に提出するものとする。

- 2 前項の場合において、提出された認定申請書又は承認申請書の正本及びその添付図書は返却しないものとする。

(適合するかどうかを判断できない旨の通知)

第9条 市長は、建築主事から申請に係る長期優良住宅建築等計画等が法第6条第4項において準用する建築基準法第18条第14項の規定による適合するかどうかを決定することができない旨の通知書の交付を受けた場合は、適合するかどうかを判断することができない旨の通知書(様式第4号)により申請者に通知し、補正を求めるものとする。

(認定しない旨の通知)

第10条 市長は、申請に係る長期優良住宅建築等計画等が法第6条第1項各号に掲げる基準に適合しないと認めた場合又は建築主事から同条第4項において準用する建築基準法第18条第14項の規定による適合しない旨の通知書若しくは適合するかどうかを決定することができない旨の通知書(前条に規定する適合するかどうかを決定することができない旨の通知書のうち、期限内に追加説明書が提出されない場合等により、審査を終了するものに限る。)の交付を受けた場合にあっては、認定しない旨の通知書(様式第5号)により申請者に通知するものとする。

(軽微な変更)

第11条 法第6条第1項の認定を受けた者(以下「認定計画実施者」という。)は、同条第1項の認定を受けた長期優良住宅建築等計画等について、省令第7条に規定する軽微な変更をしようとするときは、軽微な変更届(様式第6号)に当該変更に係る図書又は軽微な変更証明書の写しを添えて、市長に提出するものとする。

- 2 前項の規定は、変更の内容が一次エネルギー消費量の評価対象設備に関するもので、変更後の設備が同等以上の性能を有していることを認定計画実施者又は登録住宅性能評価機関が確認し、その確認に用いた図書を省令第16条第1項第10号に関する図書として認定計画実施者が保存する場合には、適用しない。

(地位の承継を承認しない旨の通知)

第12条 市長は、法第10条の規定による地位の承継の承認の申請を承認しない場合は、地位の承継を承認しない旨の通知書(様式第7号)により申請者に通知するものとする。

(報告の徴収)

第13条 法第12条の規定による報告の徴収は、報告を求める旨の通知書(様式第8号)により行うものとする。

(建築工事完了報告)

第14条 認定計画実施者は、長期優良住宅建築等計画に係る住宅の建築等を完了したときは、速やかに、工事が完了した旨の報告書(様式第9号)により、市長に報告するものとする。  
この場合において、当該報告書は、原則として建築士による確認を経たものでなければならない。

2 前項の場合において、認定計画実施者は、建築士法第20条第3項の規定により提出された工事監理報告書の写し及び建築基準法第7条第5項又は同法第7条の2第5項の規定による検査済証の交付を受ける場合は当該証の写しを添付するものとする。

(改善命令)

第15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、改善命令書(様式第10号)により行うものとする。

(建築又は維持保全の取りやめ申出)

第16条 認定計画実施者は、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ときは、取りやめる旨の申出書(様式第11号)により、市長に申し出るものとする。

2 認定計画実施者は、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(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のうち新築基準に適合するものとして長期優良住宅建築等計画の認定(以下「新築に係る認定」という。)を受けている住宅を増築又は改築(以下「増改築」という。)しようとする場合で、増改築基準に適合するものとして認定(以下「増改築に係る認定」という。)の申請をしようとする場合は、事前に、前項の申出を行い次条第2項の通知を受けるものとする。

(認定の取消し)

第17条 法第14条第2項の規定による計画の認定の取消し(法第14条第1項第1号又は第3号の場合に限る。)の通知は、認定取消通知書(様式第12号)により行うものとする。

2 前条の申出があった場合の計画の認定の取消しの通知は、認定取消通知書(様式第13号)により行うものとする。

3 前2項の規定により計画の認定を取消された場合は、認定計画実施者は、原則として、認定通知書の原本を返却するものとする。

(雑則)

第18条 この要綱に定めるもののほか、長期優良住宅建築等計画の認定等の事務に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、平成26年3月31日から施行する。

附 則

この告示は、平成27年4月1日から施行する。

附則

この告示は、平成27年6月1日から施行する。

附 則

この告示は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

この告示は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、令和4年2月20日から施行する。

(経過措置)

2 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。次項において「改正法」という。）附則第2条第1項の規定によりなお従前の例によることとされる同項の認定の申請に係る事務処理については、この要綱による改正後の天草市長期優良住宅建築等計画の認定等に係る事務処理要綱（次項において「新要綱」という。）の規定にかかわらず、なお従前の例による。

3 改正法附則第2条第2項の規定によりなお従前の例によることとされる同項の長期優良住宅建築等計画の変更（譲受人を決定した場合における変更を含む。）に係る事務処理については、新要綱の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則

この告示は、令和4年10月31日から施行する。

別表（第3条関係）

所管行政庁が必要と認める図書

区分	図書
認定の申請に係る建築物の計画が、建築基準法第6条第1項に規定による確認を要するものである場合	建築基準法第6条第1項、同法第6条の2第1項又は同法第18条第3項の規定による確認済証の写し
増築若しくは改築の場合又は建築行為を伴わない場合に係る認定の申請をする場合で確認書若しくは建設住宅性能評価書（建築行為を伴わない場合に係る認定の申請に限る。）又はこれらの写しを添付する場合	設計内容説明書（増築若しくは改築の場合又は建築行為を伴わない場合に係る様式）
増築若しくは改築の場合又は建築行為を伴わない場合に係る認定の申請をする場合で、既存住宅に係る建設住宅性能評価書が添付されない場合	省令第2条第1項に規定による状況調査書及び作成した建築士が建築物の劣化事象等の状況の調査に係る能力を有することを証する書類
第4条第1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の写し（適合通知書等）
第4条第2号の区域内に建築する場合	区域内への建築の許可を確認するために必要な図書の写し（許可通知書等）
第16条第2項が適用される場合	第16条第2項の規定により通知を受けた認定取消通知書の写し
法第5条第1項又は第2項に基づき認定を申請する場合	申請に係る敷地の災害リスクについて、申請者又は法第5条第2項に規定する譲受人（以下「譲受人」という。）が把握している旨を申告する書類
法第5条第3項に基づき建築時に認定申請を行っていた認定長期優良住宅について、法第8条第1項の規定に基づき長期優良住宅建築等計画の変更（譲受人の決定に限る。）を申請する場合	申請に係る敷地の災害リスクについて、譲受人が把握している旨を申告する書類
法第5条第4項に基づき建築時に認定申請を行っていた認定長期優良住宅について、法第8条第1項の規定に基づき長期優良住	申請に係る敷地の災害リスクについて、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第2条第2項に規定する区分所有者全

宅建築等計画の変更（譲受人の決定に限る。）を申請する場合	員（申請時）が把握している旨を申告する書類
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。）の規定による申出をする場合で、当該申請に係る長期優良住宅建築等計画（住宅の建築に係る部分に限る。）における建築物の計画が、建築基準法第6条の3第1項に規定される構造計算適合性判定を要するものである場合	建築基準法第6条の3第7項に規定される適合判定通知書又はその写し
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
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
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（平成21年2月24日国土交通省告示第209号）第3に定める長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準第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
その他	認定の審査において必要と認める図書

所管行政庁が不要と認める図書

区分	図書
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
型式住宅部分等製造者認証書の写しを添付した場合	
特別評価方法認定書の写し又は証明書の写しを添付した場合	特別評価方法認定書又は証明書において満足していることが確認できる長期使用構造等とするための措置を示すために必要な図書
新築に係る認定の申請をする場合及び既存住宅に係る認定の申請をする場合で、建設住宅性能評価書の写しを添付した場合	省令第2条第1項に規定による状況調査書及び建築士が建築物の劣化事象等の状況の調査に係る能力を有することを証する書類