

長期優良住宅の普及の促進に関する法律

認定手続き等の手続き

「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）」は、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅である「長期優良住宅」の普及の促進のため、その建築及び維持保全に関する計画を認定する制度を柱とする法律です。

認定を受けるためには、長期使用構造等の基準である構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性について一定の性能を有し、かつ、居住環境の維持及び向上に配慮した住宅の建築計画・維持保全計画を策定して、小樽市長に申請する必要があります。認定を受けた住宅については、認定長期優良住宅建築等計画に基づき、建築及び維持保全を行うこととなります。

（お問い合わせ先）

小樽市建設部建築指導課

〒047-0024 小樽市花園5丁目10番1号

電話 0134-32-4111（内線 7367）

ファクス 0134-32-3963

メール kentiku-sido@city.otaru.lg.jp

1 認定基準

項目	基準
①劣化対策	○数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。
②耐震性	○極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること。
③維持管理・更新の容易性	○構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理（清掃・点検・補修・更新）を容易に行うために必要な措置が講じられていること。
④可変性	○居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること。
⑤高齢者対策	○将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースが確保されていること。
⑥省エネルギー対策	○必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。
⑦居住環境	○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。 ※「2 居住環境に関する基準について」を参照
⑧住戸面積	○良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。
⑨自然災害へのリスク	○災害リスクが高い区域においては、原則認定を行わない。 ※「2 居住環境に関する基準について」を参照
⑩維持保全計画	○建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。
⑪資金計画	

※ 認定申請の際には、あらかじめ登録住宅性能評価機関が行う長期使用構造等の確認又は住宅性能評価を受けていただき、認定申請書に登録住宅性能評価機関が交付する確認書又は住宅性能評価書を添付してください。評価機関が行う長期使用構造等の確認又は住宅性能評価の範囲は、上記①～⑥の項目となります。

2 居住環境に関する基準について

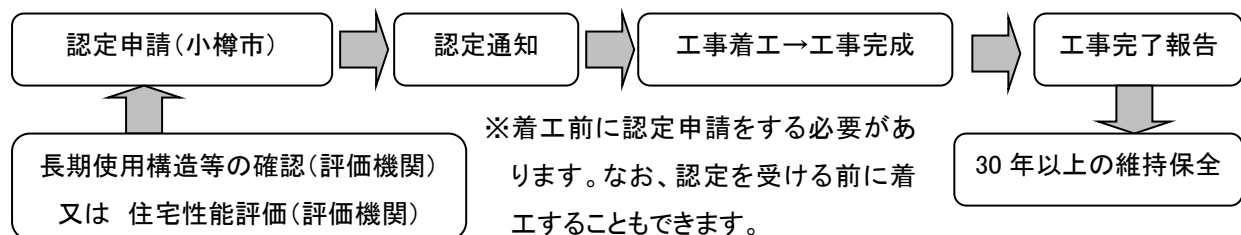
地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画区域内にある場合には、これらの内容と調和が図られている必要があります。次の項目に適合しない場合は、認定を行いませんので、条例等に定められている届出等の手続きは、認定申請前に完了してください。

- (1) 住宅を建築しようとする地域に、次に掲げる計画又は基準が定められている場合は、その計画又は基準に適合するものであること。
 - ア 都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項第1号から第5号までに掲げる計画
 - 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
 - ウ 小樽の歴史と自然を生かしたまちづくり景観条例（平成20年小樽市条例第47号）に基づく良好な景観の形成に関する基準

- (2) 次に掲げる土地の区域内に住宅を建築するものでないこと。ただし、市長が特に認める場合は、この限りではありません。
- 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項の規定による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
- (3) 認定を受けて建築をしようとする長期優良住宅が、次の各号に掲げる区域に建築されるものではないこと。ただし、区域の指定解除がされることが決定している場合又は解除されることが確実と見込まれる場合並びに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、この限りではありません。
- 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

3 認定申請から維持保全までの流れ

認定手続きについては、法令に定めるもののほか、「小樽市長期優良住宅建築等計画の認定等に関する要綱」をご確認ください。また、認定内容に変更があった場合は、再度、認定申請が必要となる場合があります。



※既存住宅の認定の場合には、「工事着工→工事完成」及び「工事完了報告」は不要です。

4 申請に必要な書類

法第5条第1項から第7項までの規定による認定申請

添付図書等	部数	内容等
①認定申請書	正・副	法第5条1項から第3項（区分所有住宅以外）：規則第1号様式
		法第5条4項から第5項（区分所有住宅）：規則第1の2号様式
		法第5条6項から第7項（既存住宅）：規則第1の3号様式
②委任状	1部	申請者が手続きを他者に委任する場合
③確認書又は住宅性能評価書	原本又は写し	品確法第6条の2第3項に規定する確認書又は同条第4項に規定する住宅性能評価書
④付近見取図	2部	方位、道路及び目標となる地物
⑤配置図	2部	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置及び申請に係る建築物と他の建築物との位置
⑥各階平面図	2部	縮尺、方位、間取り、居室の名称、用途及び寸法、居室の寸法並びに階段の寸法
⑦用途別床面積表	2部	用途別の床面積
⑧床面積求積図	2部	床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式
⑨立面図（2面以上）	2部	縮尺、外壁及び開口部の位置
⑩断面図又は矩計図	2部	縮尺、建築物の高さ、軒の高さ並びに軒及びひさしの出
⑪状況調査書（増築・改築の場合）	2部	建築物の劣化事象等の状況の調査の結果
⑫工事履歴書（既存住宅の場合）	2部	新築、増築又は改築の時期及び増築又は改築に係わる工事の内容を記載したもの
⑬認定書等（写）（必要に応じて）	2部	住宅型式性能認定書の写し、型式住宅部分等製造者認証書の写し、特別評価方法認定書の写し
⑭その他（必要に応じて）	2部	地区計画等の区域内における行為の届出書の写し、景観法及び景観条例に基づく届出書の写し