

## 小樽市長期優良住宅建築等計画等の認定等に関する要綱

平成21年6月3日制定

令和5年11月1日改正

(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。）、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）、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。）その他別に定めるもののほか、法第5条第1項に規定する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「計画等」という。）の認定等及び、法第18条第1項に基づく容積率の特例に関する許可（以下「許可」という。）に関し必要な事項を定めるものとする。

(認定基準)

第2条 法第6条第1項第3号及び第4号に掲げる基準の適合要件は、次のとおりとする。

- (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) 認定を受けようとする長期優良住宅が、次の各号に掲げる区域内ではないこと。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、この限りでない。

- 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

（事前の適合審査）

第3条 法第5条の規定により計画等の認定を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、同条第1項から第7項までの規定による申請をする前に、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の交付を受けるものとする。

（事前の届出等）

第4条 申請者は、前条に規定するもののほか、法第5条第1項から第7項までの規定による申請をする前に、第2条に規定する適合要件に係る届出その他の行為を完了するものとする。

（認定の申請）

第5条 省令第2条第1項に規定する市長が必要と認める図書は、次に掲げる図書とする。

- (1) 第3条に規定する確認書若しくは住宅性能評価書又はこれらの写し
- (2) 第2条(1)に規定する適合要件に合致することを証する通知書の写しその他の書類
- (3) 住宅型式性能認定書（品確法第31条に規定するもの。）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型式性能認定を受けた型式に適合する住宅の部分を含む住宅に限る。）
- (4) 型式住宅部分等製造者認証書（品確法第33条に規定するもの。）の写し（住宅である認証型式住宅部分等（品確法第40条に規定するもの。以下同じ。）又は住宅の部分である認証型式住宅部分等を含む住宅に限る。）

(5) 特別評価方法(品確法第58条に規定するもの。)による証明書の写し(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に限る。)

2 省令第2条第3項に規定する市長が不要と認める図書は、同条第1項の表に掲げる図書のうち、次に定める明示することを要しない事項がその図書に明示すべきすべての事項に該当する場合における当該図書とする。

(1) 前項第3号の規定により住宅型式性能認定書の写しを添えたものにおいては、当該計画の認定の申請に係る図書に明示すべき事項のうち、当該住宅型式性能認定書において、品確法第5条第1項に規定する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

(2) 前項第4号の規定により型式住宅部分等製造者認証書の写しを添えたものにおいては、当該計画の認定の申請に係る図書に明示すべき事項のうち、当該型式住宅部分等製造者認証書において、品確法第5条第1項に規定する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

(構造計算適合性判定に準ずる判定)

第6条 法第6条第2項に規定する申出があった場合(法第8条第2項の規定により準用する場合を含む。)において、当該申出に係る長期優良住宅建築等計画が、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「建築基準法」という。)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建築物に係る計画である場合は、同法第18条の2第1項の北海道知事が指定した指定構造計算適合性判定機関が交付した同法第6条の3第7項の適合性判定通知書の写しを市長に提出するものとする。

(不認定の通知)

第7条 市長は、法第5条第1項から第7項までの規定による申請があった場合において計画の認定をしなかったときは、その旨を不認定通知書(様式第1号)により当該申請者に通知するものとする。

(計画の変更等の申請)

第8条 第2条から前条までの規定は、法第8条第1項の規定による計画等の変更の申請について準用する。

(不承認の通知)

第9条 市長は、省令第14条の規定による申請があった場合において法第10条の承認をしなかったときは、その旨を不承認通知書(様式第2号)により当該申請者に通知するものとする。

(取下げ届)

第10条 申請者(法第8条第1項又は法第9条第1項の規定により計画等の変更の認定を受けようとする者を含む。)は、計画(その変更を含む。)の認定を受ける前に、その申請を取り下げるときは、取下げ届(様式第3号)を市長に提出するものとする。

(状況の報告)

第11条 法第11条に規定する認定計画実施者(以下単に「認定計画実施者」という。)は、法第12条の規定により法第11条に規定する認定長期優良住宅(以下「認定住宅」という。)の建築又は維持保全の状況について報告を求められたときは、認定長期優良住宅状況報告書(様式第4号)を市長に提出するものとする。

(改善命令)

第12条 法第13条の規定による改善命令は、改善命令書(様式第5号)により行うものとする。

(完了の報告)

第13条 法第5条第1項から第5項の規定に基づく認定計画実施者は、認定住宅の建築工事が完了したときは、法第9条第1項に規定する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ことの確認を建築士から受けた上で、速やかに、工事完了報告書(様式第6号)に建築士法第20条第3項に規定する工事監理報告書の写し、軽微な変更があった場合にはその変更に係る図書を添付し、市長に提出するものとする。

(取りやめの申出)

第14条 法第14条第1項第2号の申出は、取りやめ申出書（様式第7号）により行うものとする。

(認定の取消し)

第15条 法第14条第2項の規定による通知は、次の各号に定める通知書により行うものとする。

- (1) 法第14条第1項第1号の規定による認定の取消し 認定取消通知書（様式第8号）
- (2) 法第14条第1項第2号の規定による認定の取消し 認定取消通知書（様式第9号）
- (3) 法第14条第1項第3号の規定による認定の取消し 認定取消通知書（様式第10号）

(許可申請に必要な図書)

第16条 申請者は、許可の申請をするときは、省令第18条第1項に定める図書のほか、次の各号に定める図書を提出するものとする。

- (1) 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第1条の3第1項の表の（い）項及び（ろ）項に掲げる図書
- (2) その他市長が必要と認める図書又は書面

(許可内容の変更)

第17条 許可を受けた住宅の内容を変更しようとする者は、許可内容変更承認申請書（様式第11号）正副2部に、変更前の住宅の許可通知書及びその変更内容を明らかにした設計図書を添付して提出し、その承認を受けなければならない。ただし、設計図書の記載事項に変更がない場合は、当該設計図書の添付を要しない。

2 市長は前項の規定による承認をしたときは、申請者へ許可内容変更承認通知書（様式第12号）を交付するものとする。

(許可に関する名義変更届)

第18条 許可を受けたもの（以下、「許可事業者」という。）は、建築基準法第7条第5項に規定する検査済証の交付を受ける前に、その名義を変更したときは、遅滞なく、新たに許可事業者となった者と連署の上、名義変更届（様式第13号）を市長に提出しなければならない。

(許可の取下げ届)

第19条 申請者は、許可を受ける前に申請を取り下げるときは、取下げ届(様式第14号)1部を市長に提出しなければならない。

(許可の取りやめ届)

第20条 許可事業者は、許可を受けた行為を取りやめるときは、取りやめ届(様式第15号)1部に許可通知書を添えて、市長に提出しなければならない。

(補則)

第21条 この要綱に定めるもののほか、計画の認定等に関し必要な事項は、市長が別に定める。

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23年4月15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、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11月1日から施行する。