

○姫路市長期優良住宅建築等計画等の認定等に関する取り扱い基準

平成21年 5月28日制定
平成21年10月13日一部改正
平成23年 3月29日一部改正
平成27年 3月24日一部改正
平成28年 3月31日一部改正
令和 4年 2月18日一部改正
令和 4年10月 1日一部改正
令和 7年 1月 6日一部改正

(趣旨)

第1条 この取り扱い基準は、長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年12月5日付け法律第87号。以下「法」という。）に基づき、姫路市長（以下「市長」という。）が行う建築及び維持保全に関する計画（以下「長期優良住宅建築等計画」という。）及び維持保全に関する計画（以下「長期優良住宅維持保全計画」という。）の認定、変更の認定、地位の承継（以下「認定等」という。）に関して必要な事項を定める。

(認定基準)

第2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地域における居住環境の維持及び向上に配慮する基準（以下「居住環境基準」という。）は、次の各号に定めるものとする。

- (1) 申請に係る住宅が都市計画法（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立地することを予定している場合にあつては、該当する地区計画等に定められた事項（建築基準法（昭和25年法律第201号）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、認定しない。
- (2) 申請に係る住宅が景観法（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立地することを予定している場合にあつては、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、認定しない。
- (3) 申請に係る住宅が建築基準法第69条に規定する建築協定の区域内に立地することを予定している場合にあつては、当該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、当該事項に適合しない場合は、認定しない。
- (4) 申請に係る住宅が次に掲げる区域内に立地することを予定している場合にあつては、認定しない。ただし、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項の告示があつた日後における同法第2条第3項に規定する改良地区
- (5) 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であることについての基準（以下「災害配慮基準」という。）は、次の各号に掲げる区域外であることとし、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若しく

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はこの限りでない。

ア 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

（事前審査）

第3条 新築に係る長期優良住宅建築等計画の申請者は、原則として市長に申請書を提出する前に、住宅の品質確保の促進に関する法律（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（以下「評価機関」という。）に長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査を依頼し、当該登録住宅性能評価機関が作成した確認書（以下「確認書」という。）又は、品確法第5条1項に規定する評価機関により住宅性能評価書（以下「評価書」という。）の交付を受けるものとする。

2 前項に定める確認書及び評価書は、法第6条第1項第1号（長期使用構造等）に定める認定基準について、法第2条第4項の各号に定める認定基準の区分の全てに適合することを証したものであること。

第3条の2 増改築に係る長期優良住宅建築等計画の申請者は、原則として市長に申請書を提出する前に、確認書、又は評価書の交付を受けるものとする。

2 前項に定める確認書、又は評価書は、法第6条第1項第1号（長期使用構造等）に定める認定基準について、法第2条第4項の各号に定める認定基準の区分の全てに適合することを証したものであること。

第3条の3 長期優良住宅維持保全計画の申請者は、原則として市長に申請書を提出する前に、確認書、又は評価書の交付を受けるものとする。

2 前項に定める確認書、又は評価書は、法第6条第1項第1号（長期使用構造等）に定める認定基準について、法第2条第4項の各号に定める認定基準の区分の全てに適合することを証したものであること。

（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2条に定める基準に規定されている届出等の手続きを完了しているものとする。

（認定申請）

第5条 申請者は、法第5条第1項から第7項に規定する認定の申請をするときは、法施行規則（以下「規則」という。）第2条に規定する認定申請書を市長に提出しなければならない。

2 前項の申請に併せて、法第6条第2項の申し出を行おうとする場合には、申請者は前項の認定に必要な図書に建築基準法第6条第1項の規定による確認の申請書を添えて、市長に提出しなければならない。

3 前項の申し出に、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を要する構造計算を含む場合には、構造計算適合性判定センターの判定を受けるものとする。

（所管行政庁が必要と認める図書）

第6条 規則第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、次に掲げる図書とする。

(1) 第3条、第3条の2又は第3条の3に規定する確認書、又は評価書

(2) 建築基準法第6条第1項に規定する確認済証の写し（法第6条第2項に規定する申し出を行おうとする場合を除き、建築基準法第6条第1項の規定による確認を要する長期優良

住宅建築等計画に限る。)ただし、確認申請が不要な場合においては、受付印が押印済みの建築工事届

- (3) 居住環境・災害配慮基準図書チェック表(様式1)
 - (4) 既に認定を受けた住宅を含む建築物の一部において新たな住宅の認定を申請する場合は、当該認定書の写し
 - (5) 代理者によって申請を行う場合にあっては、当該代理者に委任することを証する書類(以下「委任状」という。)
 - (6) 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(法第6条第2項の申し出を行う場合で、必要な場合に限る。)
 - (7) 建築基準法への適合性を確認した旨の書類
 - (8) 法第9条第3項の規定による法第8条第1項の変更の認定を申請しようとする者は、区分所有住宅の管理者等の選任された日を証する図書の写し
 - (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行う場合、新築又は増改築の時期を証する図書の写し(以下「工事履歴書」という。)
 - (10) その他市長が必要と認める図書
- 2 規則第2条第3項に規定する所管行政庁が不要と認めるものは次の各号に定めるものとする。
- (1) 添付図書に明示すべき事項のうち次に掲げるものは明示することを要しないものとする。
 - ア 第3条、第3条の2若しくは第3条の3に規定する確認書、又は評価書を添付する場合においては、法第6条第1項第1号(長期使用構造等)に係る審査以外の審査において明示することを要しない事項
 - イ 前項(5)に基づき、既に認定を受けた住宅の認定書を添えた場合、長期使用構造等に係る審査以外の審査において明示することを要しない事項
 - (2) その他市長が不要と認める図書

(認定の通知)

第7条 市長は、法第6条第1項の認定をするときは、法第7条の規定により、申請者へ認定通知書を交付する。

(変更認定申請)

第8条 申請者は、法第8条に規定する変更の認定の申請をするときは、規則第8条に規定する変更認定申請書を市長に提出しなければならない。

2 前項の規定は、前条までの規定を準用する。

3 申請者は、法第9条に規定する譲受人を決定した場合における変更の認定の申請をするときは、規則第11条に規定する変更認定申請書を市長に提出しなければならない。

(変更認定の通知)

第9条 市長は、法第8条に規定する変更及び法第9条に規定する譲受人を決定した場合における変更の認定をするときは、法第7条の規定により、申請者へ変更認定通知書を交付する。

(地位の承継の承認申請)

第10条 法第10条第1項第1号及び第2号に規定する承認を受けようとする者は、規則第14条に規定する承認申請書を市長に提出しなければならない。

(地位の承継の承認の通知)

第11条 市長は、地位の承継の承認をするときは、規則第15条の規定により、申請者へ承認通知書を交付する。

(取り下げ届)

第12条 申請者は、申請を取り下げるときは、取り下げ届(様式2)1部を市長に提出しなければならない。

(取りやめ届)

第13条 認定計画実施者(長期優良住宅建築等計画等の認定を受けた者)が、法第14条第1項第2号の規定に基づき、認定を受けた長期優良住宅建築等計画等の住宅の建築又は維持保全の取りやめを申し出るときは、取りやめ届(様式3)1部に認定通知書を添えて、市長に提出しなければならない。

(完了の報告等)

第14条 認定計画実施者は、認定を受けた長期優良住宅建築等計画の住宅の建築工事が完了したときは、認定を受けた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、次の各号に定める図書を添付のうえ工事完了報告書(様式4)1部を市長に提出しなければならない。

- (1) 建築基準法第7条又は第7条の2に規定する検査済証(写)(建築基準法第6条第1項の規定による確認を要する長期優良住宅建築等計画に限る。)
- (2) 建築士作成による工事施工監理報告書又は登録住宅評価機関による建設住宅性能評価書(建設住宅性能評価書にあっては前号に掲げるものを除く。)
- (3) 代理者によって報告を行う場合にあっては、委任状
- (4) その他市長が必要と認めるもの

2 法第12条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5)1部を市長に提出しなければならない。

(附則)

この基準は平成21年6月4日から施行する

(附則)

この基準は平成21年10月13日から施行する

(附則)

この基準は平成23年4月1日から施行する

(附則)

この基準は平成27年4月1日から施行する

(附則)

この基準は平成28年4月1日から施行する

(附則)

この基準は令和4年2月20日から施行する。ただし、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。)附則第2条第1項及び第2項の規定によりなお従前の例によることとされる長期優良住宅建築等計画のこの取り扱い基準の適用については、なお従前の例による

(附則)

この基準は令和4年10月1日から施行する

(附則)

この基準は令和7年1月6日から施行する