

室蘭市長期優良住宅建築等計画の認定等に関する要綱

平成21年6月4日制定

(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。）に基づき、室蘭市長（以下「市長」という。）が行う長期優良住宅建築等計画（以下「計画」という。）の認定、変更の認定、地位の承継（以下「認定等」）に関して必要な事項を定める。

(認定基準)

第2条 計画は、法第6条第1項第1号から第6号までに規定する認定基準に適合するものとする。
2 法施行規則第4条に適合し、法施行規則第4条第1号に定める一戸建ての住宅の床面積の合計は75㎡とし、法施行規則第4条第2号に定める共同住宅等の一戸の床面積の合計は55㎡とする。

(法第6条第1項第2号関係 住宅の規模)

3 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事項は、次のとおりとする。（法第6条第1項第3号関係 居住環境の維持及び向上に配慮する事項）

(1) 住宅を建築しようとする地域に、次の各号に掲げる計画が定められている場合は、その計画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項から第5号までの計画（地区計画等）

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

(2) 住宅を建築しようとする地域に、次の各号に掲げる協定等のうち、別表により市長が指定する協定等が定められている場合は、その協定等に適合するものであること。

ア 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

イ 景観法第81条第1項に規定する景観協定

ウ 室蘭市の定める条例、要綱等

(3) 次の各号に掲げる土地の区域内に住宅を建築されるものでないこと。ただし市町村長が長期に渡って存続できると認めた場合はこの限りではない。

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

(事前審査)

第3条 申請者は、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に長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査を依頼し、「長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査適合証（以下「適合証」という。）」（様式1）の交付を受けるものとする。

ただし、住宅を新築しようとする場合にあっては、適合証に代えて、品確法第5条第1項に基づく登録住宅性能評価書（以下「住宅性能評価書」という。）とすることができるものとする。

2 前項に定める適合証は、次の各号に定める認定基準の区分について、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適合することを証したものであること。

- (1) 法第2条第4項第1号イ関係（構造の腐食、腐朽及び摩損の防止）
- (2) 法第2条第4項第1号ロ関係（地震に対する安全性の確保）
- (3) 法第2条第4項第2号関係（構造及び設備の変更を容易にするための措置）
- (4) 法第2条第4項第3号関係（維持保全を容易にするための措置）
- (5) 法第2条第4項第4号関係（高齢者の利用上の利便性及び安全性）
- (6) 法第2条第4項第4号関係（エネルギーの使用の効率性）

3 第1項に定める住宅性能評価書は、品確法に基づく日本住宅性能表示基準（平成13年国土交通省告示1346号。）に定める等級の基準に適合することを証したものであること。

- (1) 耐震等級（倒壊等防止）2以上又は免震建築物
- (2) 劣化対策等級3
- (3) 維持管理対策等級（専用配管）3
- (4) 断熱等性能等級4

ただし、共同住宅等においては（1）～（4）各号に定める等級のほか、次に記載する各号の等級の基準にも適合することを証したものであること。

- (5) 維持管理対策等級（共用配管）3
- (6) 更新対策等級（共用排水管）3
- (7) 高齢者配慮対策等級（共用部分）3

（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条第3項に定める基準に規定されている地区計画等、景観計画、建築協定、景観協定、その他条例、要綱に定めら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3項に規定する認定の申請をするときは、法施行規則第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。

（認定申請に必要な図書）

第6条 申請者は、法施行規則第2条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) 第3条第1項に規定する適合証の原本又は住宅性能評価書の写し
- (2) 第2条第3項に定め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に適合することを確認するために必要な第4条の通知書等の写し又は届出書等（受付印等のあるもの）の写し。
- (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。）（住宅型式性能認定書において、住宅性能評価（品確法第5条の規定するもの。）の申請において明示することを要しないとして指定されたものを省略することができる。）

(4) 型式住宅部分等製造者認証書 (品確法第 3 3 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 4 0 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。) (型式住宅部分等製造者認証書の写しを提出した場合にあっては、型式住宅部分等製造者認証書において、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を省略することができる。)

(5) 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旨を説明した図書又は特別評価方法 (品確法第 5 8 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。)

(6) 法第 2 条第 3 項各号に掲げる住宅の部分及び設備について、点検の時期及び内容を定めた図書 (維持保全計画書) の写し

(認定の通知)

第 7 条 市長は、計画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。

(計画の変更申請)

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、法施行規則第 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、法施行規則第 1 1 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 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)

第 1 0 条 法第 1 0 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、法施行規則第 1 2 条に規定する承認申請書を建設地の、市長に提出しなければならない。

(地位の承継の承認)

第 1 1 条 市長は、地位の承継の承認をするときは、法施行規則第 1 3 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 1 2 条 申請者は、認定を受ける前に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(計画の認定を受けた者)は、認定長期優良住宅建築等計画の建築又は維持保全を取りやめるときは、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、認定を受けた計画の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4)1部に建築士法第20条第3項による工事監理報告書、軽微な変更があった場合にはその変更に係る図面を添付し、市長に提出しなければならない。

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。

(認定しない旨の通知)

第15条 市長は、認定、変更の認定の申請に係る計画の認定をしない場合は、認定しない旨の通知書(様式6)を申請者に送付するものとする。

(承認しない旨の通知)

第16条 市長は、地位の承継の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7)を申請者に送付するものとする。

(改善命令)

第17条 市長は、法第13条第1項及び第2項の改善命令は、市長が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。

(認定の取り消し)

第18条 市長は、法第14条第1項第1号の規定による認定の取り消しは、市長が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り消しは、認定取消通知書(様式10)により行うものとする。

(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

この要綱は、平成21年6月4日から施行する。

附 則(平成23年3月31日改定)

この要綱は、平成23年4月1日から施行する。

附 則(平成27年3月31日改定)

この要綱は、平成27年4月1日から施行する。

附 則（平成29年3月31日改定）

この要綱は、平成29年4月1日から施行する。