

川崎市長期優良住宅建築等計画等の認定等に関する要綱

(目的)

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。）の規定に基づく長期優良住宅建築等計画及び長期優良住宅維持保全計画の認定等の事務に関する必要な事項を定めることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要綱で使用する用語の意義は、法で使用する用語の例による。

(認定申請書の部数等)

第3条 法第5条第1項から第7項までの規定による認定を申請する場合における認定申請書（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。）第1号様式）の部数は、正本及び副本各1部とする。ただし、認定申請前に、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「住宅品質確保法」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「登録住宅性能評価機関」という。）が住宅品質確保法第6条の2第3項又は第4項の規定によりその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確認書若しくは住宅性能評価書の交付を受けない場合は正本1部及び副本2部とする。

2 前項に定める認定申請書には、それぞれ次の各号に掲げる図書を添えるものとする。

- (1) 省令第2条の表に掲げる図書
- (2) 第4条に定める図書
- (3) 維持保全計画書

(市長が必要と認める図書)

第4条 省令第2条第1項の規定に基づき、市長が必要と認める図書は、次のとおりとする。ただし、第1号に規定する確認書若しくは住宅性能評価書を添付した場合は第2号、第3号、第4号に掲げる図書は不要とする。

- (1) 登録住宅性能評価機関の技術的審査を受けた場合にあっては、当該登録住宅性能評価機関が交付するその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確認書若しくは住宅性能評価書
- (2) 住宅品質確保法第44条第3項に規定する登録住宅型式性能認定等機関が行う住宅品質確保法第31条第1項に規定する住宅型式性能認定（登録住宅型式性能認定等機関が行うこれと同等の確認を含む。以下同じ。）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あっては、当該登録住宅型式認定等機関が交付する住宅品質確保法施行規則第41条第1項に規定する住宅型式性能認定書（登録住宅型式性能認定等機関が交付するこれと同等の確認を含む。以下同じ。）の写し
- (3) 住宅である住宅品質確保法第40条第1項に規定す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にあっては、住宅品質確保法施行規則第45条第1項に規定する型式住宅部分等製造者認証書の写し
- (4) 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の認定に係る審査に当たり、長期使用構造等とするための措置の基準第3に規定す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あっては、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た旨を説明した図書（この場合において、住宅品質確保法第59条第1項に規定する登録試験機関が行う住宅品質確保法第58条第1項に規定する特別評価方法認定のための審査に関する特別の建築材料若しくは構造方法又は特別の試験

方法若しくは計算方法に関する試験、分析又は測定（登録試験機関が行うこれと同等の試験を含む。以下「試験等」という。）を受けたときは、当該登録試験機関が交付する住宅品質確保法第59条第2項に規定する特別の建築材料若しくは構造方法又は特別の試験方法若しくは計算方法に関する試験等の結果の証明書をもってこれに代えることができる。）

(5) 第7条及び第7条の2に規定する基準に適合することを確認するために必要な図書

ア 居住環境基準・災害配慮基準事前確認報告書（新築）（第1号様式）又は居住環境基準・災害配慮基準事前確認報告書（増築・改築・既存）（第2号様式）

イ 地区計画の区域内で第7条第1項第1号の審査対象の場合
地区計画の区域内における行為の届出書の写し

ウ 景観計画の届出対象の場合
景観計画区域内における行為の届出書の写し

エ 計画地が都市計画道路の区域に近い場合
都市計画決定線の位置確認申請に対して交付された道水路台帳平面図の写し

オ 都市計画施設又は市街地開発事業の区域内において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
許可を受けたことを証する書面の写し

カ 第7条の2第1項各号に規定する区域に入っていないことが確認できる図書

(6) その他認定の審査において市長が必要と認める図書

（設計内容説明書及び状況調査書）

第5条 省令第2条第1項の規定に基づく設計内容説明書及び状況調査書は、次の者が作成するものとする。

(1) 建築士法（昭和25年法律第202号）第3条第1項各号に掲げる建築物の場合は、一級建築士

(2) 建築士法第3条の2第1項各号に掲げる建築物の場合は、一級建築士又は二級建築士

(3) 第1号又は第2号以外の建築物の場合は、一級建築士、二級建築士又は木造建築士

2 法第5条第1項から第7項までの規定により、住宅の増築又は改築（以下「増改築」という。）をして認定を申請する場合は、当該住宅が建築基準法（昭和25年法律第201号）に適合していることについて前項に定める建築士が確認するものとする。

3 建築士が前項の確認をした場合は、設計内容説明書にその旨を記載するものとする。

（市長が不要と認める図書）

第6条 省令第2条第3項に基づき市長が不要と認める図書は、次の各号に掲げる事項を明示することを要しないものとする。ことにより、図書に明示すべき事項のすべてについて明示することを要しないときは、当該図書とする。

(1) 第4条第2号の住宅型式性能認定書の写しを提出した場合にあっては、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の認定申請に関す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、住宅性能評価（登録住宅型式性能認定等機関が交付した住宅型式性能認定書と同等の確認書においては、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の認定）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) 第4条第3号の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、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の認定申請に関す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、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

（居住環境基準）

第7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居住環境の

維持及び向上に配慮されたものであること」を判断するための基準は、次のとおりとする。

(1) 地区計画の区域内における取扱い

都市計画法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画のうち、同法第12条の5第2項第1号に規定する地区整備計画が定められている区域内において、申請建築物が同法第58条の2の届出対象の建築物にあっては、当該地区計画中の建築物に関する事項（建築確認で別途審査を行う条例制定項目、建築物の形態又は意匠の制限に関する項目、垣又はさくの制限に関する項目及び建築物の緑化率の最低限度に関する項目を除く。）に適合しない場合は、認定を行わない。ただし、増改築の認定に係る既存建築物への遡及については、地区計画の規定の内容に準じる。

(2) 景観計画の区域内における取扱い

景観法第8条第1項に基づく景観計画の区域内において、申請建築物が同法第16条の届出対象で都市景観条例第13条第1項第1号又は第2号に規定する対象規模の建築物にあっては、当該景観計画中の建築物に関する事項（色彩基準に限る。）に適合しない場合は、認定を行わない。ただし、増改築の認定に係る既存建築物への遡及については、当該増改築に係る部分にのみ基準を適用するものとする。

(3) 都市計画施設の区域内における取扱い

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内においては、認定を行わない。ただし、当該区域内（公園、緑地及び墓園を除く。）において、都市計画施設に支障せず、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には、この限りではない。

(4) 市街地開発事業の区域内における取扱い

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内においては、認定を行わない。ただし、当該区域内において、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はこの限りでない。

（災害配慮基準）

第7条の2 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。」の判断基準は、当該申請に係る長期優良住宅が、原則次の各号に掲げる区域に含まれないこととする。

(1) 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域

(2) 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

(3) 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

(4) 土砂災害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

（建築確認申請書の提出部数等）

第8条 法第6条第2項の規定により提出する建築基準法第6条第1項の規定による確認の申請書（以下「建築確認申請書」という。）の部数は、正本1部及び副本1部とする。

2 前項の場合において、建築確認申請書には、省令第2条第1項に規定する申請書の写しを添付する。

（構造計算適合判定）

第9条 法第6条第2項の規定による申出をする者は、申請に係る建築物の計画が建築基準法第6条の3第1項の構造計算適合性判定を要する場合にあっては、法第6条第4項において準用する建築基準法第18条第3項の期間の末日の3日前までに、同法第6条の3第7項の適合判定通知書の写しを市長に提出するものとする。

(計画の通知)

第10条 市長は、法第6条第2項の規定による申出を受けた場合は、「長期優良住宅建築等計画通知書」(第3号様式)に当該長期優良住宅建築等計画を添えて建築主事に通知するものとする。

(認定申請者への通知)

第11条 市長は、法第5条第1項から第7項まで又は法第8条の規定による認定の申請に係る計画が、法第6条第1項の認定基準に適合するかどうかを決定することができない正当な理由があるときは、「認定基準に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」(第4号様式)により、速やかに所定の措置等を取るよう申請者に通知するものとする。

2 市長は、法第6条第2項の規定による申し出があった場合において、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項の規定による建築基準関係規定に適合するかどうか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、「建築基準関係規定に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」(第5号様式)により、速やかに所定の措置等を取るよう申請者に通知するものとする。

3 市長は、法第5条第1項から第7項まで又は法第8条の規定による認定の申請に係る計画が、法第6条第1項の認定基準に適合しないとき、又は法第6条第2項の規定による申し出があった場合において、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項の規定による建築基準関係規定に適合しない旨の通知書の交付を受けたときは、「長期優良住宅建築等計画等を認定しない旨の通知書」(第6号様式)により申請者に通知するものとする。

(申請の取下げ)

第12条 法第5条第1項から第7項まで、法第8条第1項若しくは法第9条に規定する認定、法第10条に規定する承認又は第18条に規定する証明を申請した者は、その認定、承認又は証明を受ける前に当該申請を取り下げようとするときは、「長期優良住宅建築等計画等認定等申請取下届」(第7号様式)の正本及び副本各1部を市長に提出しなければならない。

(承認の審査)

第13条 法第10条の承認を受けようとする者は、省令第14条に規定する図書に承継する維持保全計画書を添えて提出するものとする。

2 市長は、法第10条の規定による承継の申請を承認しないときは、「認定長期優良住宅建築等計画等に係る地位の承継を承認しない旨の通知書」(第8号様式)により申請者に通知するものとする。

(報告の徴収)

第14条 認定計画実施者は、認定に係る住宅の建築の工事を完了したときは、速やかに「認定長期優良住宅建築等計画に基づく住宅の建築工事が完了した旨の報告書」(第9号様式)に、次の各号に掲げるいずれかの図書を添えて、市長に報告しなければならない。

- (1) 建築士法施行規則(昭和25年省令38号)第17条の15に規定する工事監理報告書の写し
- (2) 住宅品質確保法第6条第3項に規定する建設住宅性能評価書の写し
- (3) その他の工事の完了を確認することができる図書

2 認定計画実施者は、法第12条の規定による報告(前条による報告を除く。)を求められた場合は、速やかに「認定長期優良住宅建築等計画等に基づく建築及び維持保全に関する報告書」(第10号様式)に必要な図書を添えて、市長に報告するものとする。

(改善命令)

第15条 市長は、法第13条の規定により改善に必要な措置を命じるときは、「認定長期優良住宅建築等計画等に関する改善命令書」（第11号様式）により行うものとする。

（建築又は維持保全の取りやめ）

第16条 認定計画実施者は、法第14条第1項第2号の規定による認定長期優良住宅建築等計画又は認定長期優良住宅維持保全計画に基づく住宅の建築又は維持保全を取りやめようとするときは、「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旨の申出書」（第12号様式）により申し出しなければならない。

2 前項の申出には、省令第6条に規定する認定通知書を添えるものとする。

（計画の認定の取消し）

第17条 市長は、法第14条第1項の規定により認定を取り消したときは、「認定長期優良住宅建築等計画等の認定取消通知書」（第13号様式）により通知するものとする。

（認定等の証明）

第18条 認定計画実施者は、当該認定通知書（法第8条に規定する計画変更認定を受けたものにあつては、変更認定通知書）又は承認通知書（以下「認定通知書等」という。）を紛失等したときは、当該認定（法第8条に規定する計画変更認定を受けたものにあつては、変更認定）又は承認（以下「認定等」という。）の証明を市長に申請することができる。

2 認定計画実施者は、前項に規定する認定等の証明を申請するときは、「認定等証明申請書」（第14号様式）に、次の各号に掲げる書類を添えて、市長に提出するものとする。

(1) 身分証明のできる公的機関の発行した証明書（本人確認書類）の写し

(2) その他市長が必要と認める書類

3 市長は、第1項に規定する申請があつたときは、認定通知書等の写しにより証明するものとする。

4 市長は、第1項に規定する申請について、第2項の各号に規定する書類に不備又は虚偽が認められ証明をしないときは、「認定等の証明をしない旨の通知書」（第15号様式）により申請者に通知するものとする。

附則

この要綱は、平成21年6月4日から施行する。

附則

この要綱は、平成22年2月1日から施行する。

附則

（施行期日）

1 この要綱は、平成27年4月1日から施行する。ただし、第8条第1項及び第9条の規定は、平成27年6月1日から施行する。

（経過措置）

2 第8条1項及び第9条の規定は、前項ただし書きに規定する規定の施行の日以後にする申請について適用する。

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、令和元年7月1日から施行する。

附則

この要綱は、令和3年3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。