

○森町長期優良住宅建築等計画等の認定等に関する要綱

(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、森町長(以下「町長」という。)が行う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、変更の認定、地位の承継(以下「認定等」という。)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8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75m²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40m²とする。

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。

(1) 住宅を建築しようとする地域に、次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項に規定する地区計画

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

(2) 次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、町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

4 自然災害による被害の発生防止又は軽減に配慮する事項は次のとおりとする。
(法第6条第1項第4号関係自然災害による被害の発生又は軽減に配慮する事項)

(1) 認定を受けて建築をしようとする長期優良住宅が、次に掲げる区域に建築されるものではないこと。ただし、区域の指定が解除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及び、町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 建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条第1項に規定する災害危険区域

イ 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

ウ 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

エ 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

オ 津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)第72条第1項に規定する津波災害特別警戒区域

(事前審査)

第3条 申請者は、町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。

(事前届出等)

第4条 申請者は、町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、景観計画に定められている届出等の手続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、法施行規則第2条に規定する認定申請書を、町長に提出しなければならない。

2 法第5条第1項から第5項の申請に併せて法第6条第2項の申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、町長に提出しなければならない。

3 前項の申出に、建築基準法第6条第5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、地方独立行政法人北海道立総合研究機構建築研究本部建築性能試験センターの判定を受けるものとする。

(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

(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

(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

(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の写し

(認定の通知)

第7条 町長は、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ものとする。

(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、町長に提出しなければならない。

2 前項の規定は、前5条までの規定を準用する。

3 申請者は、法第9条第1項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11条に規定する変更認定申請書を、町長に提出しなければならない。

4 申請者は、法第9条第3項に規定する区分所有住宅の管理者等が選任され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13条に規定する変更認定申請書を町長に提出しなければならない。

(変更認定の通知)

第9条 町長は、法第9条第1項に規定する譲受人の決定及び同条第3項に規定する管理者等選任を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ものとする。

(地位の承継)

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、法施行規則第14条に規定する承認申請書を、町長に提出しなければならない。

(地位の承継の承認)

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

(取り下げ届)

第12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(様式第1号)を町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(様式第2号)に認定通知書を添えて、町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(様式第3号)1部に建築士法(昭和25年法律第202号)第20条第3項による工事監理報告書(写)、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、町長に提出しなければならない。

2 法第12条により町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(様式第4号)を町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 町長は、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(様式第5号)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 町長は、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(様式第6号)を申請者に送付するものとする。

(改善命令)

第17条 町長は、法第13条第1項から第3項の改善命令は、町長が必要と認めるときに、改善命令書(様式第7号)により行うものとする。

(認定の取消し)

第18条 町長は、法第14条第1項第1号の規定による認定の取消しは、町長が必要と認めるときに、認定取消通知書(様式第8—1号)により行うものとする。

2 町長は、法第14条第1項第2号の規定による認定の取消しは、認定取消通知書(様式第8—2号)により行うものとする。

3 町長は、法第14条第1項第3号の規定による認定の取消しは、認定取消通知書(様式8—1号)により行うものとする。

(許可申請)

第19条 申請者は、許可の申請をするときは、法施行規則第18条第1項に規定する許可申請書を、町長に提出しなければならない。

(許可申請に必要な図書)

第20条 申請者は、前条の申請をするときは、法施行規則第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) その他町長が必要と認める図書又は書面

(許可の通知)

第21条 町長は、計画の許可をするときは、法施行規則第18条第2項の規定により、申請者へ許可通知書を交付する。

(許可内容の変更)

第22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9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、町長に提出し、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 町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10号)を交付するものとする。

(許可に関する名義変更届)

第23条 許可を受けた者(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11号)を、町長

に提出しなければならない。

(許可しない旨の通知)

第24条 町長は、第19条の規定による申請を許可しない場合は、申請者へ法施行規則第18条第3項に規定する許可しない旨の通知書を送付するものとする。

(許可の取り下げ届)

第25条 申請者は、許可を受ける前に申請を取り下げるときは、取り下げ届(様式第12号)1部を、町長に提出しなければならない。

(許可の取りやめ届)

第26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13号)1部に許可通知書を添えて、町長に提出しなければならない。

(その他)

第27条 前条までの規定により難しい場合は、別途、町長が定めるものとする