

# 大阪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 5 月 29 日 制 定

令和 6 年 4 月 1 日 最終改正

## 第 1 章 総 則

### (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。）の施行に関し、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）及び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「規則」という。）に定めるもののほか、認定等の事務にかか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 この要綱において次の各号に掲げる用語の意義は、法に定めのあるもののほか、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 性能評価機関 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 5 条第 1 項の登録住宅性能評価機関をいう。
- (2) 設計住宅性能評価書 品確法第 6 条第 1 項の規定による設計住宅性能評価書を言う。
- (3) 住宅型式性能認定 品確法第 31 条第 1 項の規定による住宅型式性能認定をいう。
- (4) 認証型式住宅部分等 品確法第 40 条第 1 項の認証型式住宅部分等製造者が製造をするその認証に係る型式住宅部分等をいう。
- (5) 長期優良住宅建築等計画等 法第 5 条第 1 項の規定による長期優良住宅建築等計画及び同条第 6 項の規定による長期優良住宅維持保全計画をいう。
- (6) 認定長期優良住宅建築等計画等 法第 6 条第 1 項の認定を受けた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をいう。

## 第 2 章 認定等の手続き

### (認定の申請)

第3条 法第5条第1項から第7項まで又は法第8条の規定により認定の申請をしようとする者は、申請書の正本及び副本各1通には、規則第2条第1項に定める図書を添えて大阪市長（以下「市長」という。）に提出するものとする。

2 法第6条第2項の規定による申出をしようとする者は、前項に定める図書のほか、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項に規定する確認の申請書の正本1通及び副本2通（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（以下「構造計算適合性判定」という。）の対象となる建築物である場合（同条第7項に規定する適合判定通知書（以下「適合判定通知書」という。）又はその写しを提出する場合を除く。）は副本3通）を併せて市長に提出するものとする。

（計画の通知）

第4条 市長は、法第6条第2項の申出を受けた場合は、長期優良住宅建築等計画通知書（様式1）に長期優良住宅建築等計画を添えて建築主事等に通知するものとする。

2 市長は、法第6条第2項の申出を受けた場合において、当該申出に係る建築物が構造計算適合性判定の対象となる建築物である場合（適合判定通知書又はその写しの提出があった場合を除く。）は、大阪府知事又は建築基準法第18条の2第1項の規定による指定を受けた者の構造計算適合性判定を受けるものとする。

3 市長は、前項の規定により構造計算適合性判定を受け、適合判定通知書の交付を受けたときは、建築主事等に当該適合判定通知書の写しを提出する。

第5条 削除

（添付図書）

第6条 規則第2条第1項の所管行政庁が必要と認める図書は、次表の（ア）欄の区分に応じ、それぞれ同表（イ）欄に定めるものとする。

	（ア）	（イ）
（1）	第11条第1項各号のいずれかに該当する場合	適合することを確認できる書類
（2）	すべての住宅	建築士法（昭和25年法律第

		<p>202号)第2条第1項に規定する建築士(申請に係る住宅が同法第3条第1項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士(同法第2条第2項に規定する一級建築士をいう。以下同じ。)、同法第3条の2第1項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士又は二級建築士(同法第2条第3項に規定する二級建築士をいう。以下同じ。)、その他の場合は一級建築士、二級建築士又は木造建築士(同法第2条第4項に規定する木造建築士をいう。)に限る。以下同じ。)が作成した規則第2条第1項の表に掲げる設計内容説明書</p>
(3)	申請に係る住宅が既存住宅である場合	<p>建築基準法第7条第5項に規定する検査済証の写しその他の当該住宅が建築基準法第6条第1項の建築基準法令の規定に適合していることが確認できる図書又はその写し</p> <p>建築士が作成した規則第2条第1項の表に掲げる状況調査書</p> <p>規則第2条第1項の表に掲げ</p>

		る工事履歴書に明示した新築、増築又は改築の時期を確認できる図書又はその写し
(4)	その他	認定の審査において必要と認める図書

2 規則第2条第3項の規定により、添付を要しない図書は、次表（ア）欄の区分に応じ、それぞれ同表（イ）欄に定めるものとする。

	(ア)	(イ)
(1)	住宅型式性能認定を受けた型式の住宅又は住宅の部分を含む住宅で、当該認定書の写しを添付した場合	当該認定書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)	住宅であ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で、型式住宅部分等製造者認証書の写しを添付した場合	当該認証書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

（申請の取り下げ）

第7条 認定申請又は変更認定申請をした者は、市長の認定又は変更認定を受ける前にその申請を取り下げようとする場合は、長期優良住宅建築等計画等の認定申請取り下げ届（様式2）の正本及び副本各1通を市長に提出するものとする。

（建築等の取りやめ）

第8条 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ようとする場合は、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（様式3）の正本及び副本各1通に、認定通知書及び認定申請書の副本並びにその添付図書を添えて市長に提出するものとする。

（認定しない旨の通知）

第9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、認定基準に適合しない場合は、長期優良住宅建築等計画等を認定しない旨の通知書（様式4）により申請者に通知するものとする。

（承認しない旨の通知）

第10条 市長は、法第10条の規定による承認の申請を承認しない場合は、認定長期優良住宅建築等計画等に基づく地位の承継を承認しない旨の通知書（様式5）により申請者に通知するものとする。

### 第3章 認定基準

（居住環境の維持及び向上の基準）

第11条 法第6条第1項第3号の居住環境の維持及び向上に配慮されたものとは、次の各号に適合したものであることとする。

(1) 申請される長期優良住宅建築等計画等が都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の5に規定する地区計画の区域内にある場合

当該地区計画中の建築物に関する事項（条例制定項目以外の建築物の用途、容積率、建ぺい率、敷地面積、建築面積、壁面の位置、高さに関する事項に限る。）に適合するものであること。

(2) 申請される長期優良住宅建築等計画等が景観法（平成16年法律第110号）第8条に規定する景観計画の区域内にある場合

「大阪市都市景観条例」第14条に基づく届出を要する建築物にあっては、当該景観計画中の建築物に関する事項（建築物の高さ、壁面の位置、敷地面積に関する事項及びその他数値等による具体的な制限に限る。）に適合するものであること。

(3) 申請される長期優良住宅建築等計画等が建築基準法第70条に規定する建築協定又は景観法第81条に規定する景観協定の区域内にある場合

当該協定中の建築物に関する事項（建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備に関する事項に限る。）に適合するものであること。

(4) 申請される長期優良住宅建築等計画等が次に掲げる区域内にある場合

次の区域内においては、認定を行わない。ただし、許可（都市計画法第53条及び第65条による許可は除く。）等により住宅の建設が認められている場合はこの限りでない。

- ア 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
- イ 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
- ウ 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（ただし、事業施行中の地  
区に限る。）

#### 第 4 章 その他

##### （軽微な変更）

第 12 条 認定計画実施者は、規則第 7 条による軽微な変更をしようとするときは、軽微な変更届（様式 6）の正本及び副本各 1 通に、変更にかかる必要な図書を添えて市長に提出するものとする。

##### （報告の徴収）

第 13 条 法第 12 条の規定により報告を求められた認定計画実施者は、認定長期優良住宅の建築及び維持保全に関する状況報告書（様式 8）に必要な図書を添えて市長に報告しなければならない。

2 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が完了した旨の報告書（様式 7）（建築士の確認を経たものに限る。）に必要な図書を添えて、認定長期優良住宅建築等計画に従って工事が行われた旨を市長に報告しなければならない。

##### （改善命令）

第 14 条 法第 13 条第 1 項から第 3 項までの規定による改善命令は、認定長期優良住宅建築等計画等に関する改善命令書（様式 9）により行う。

##### （調査の協力）

第 15 条 認定計画実施者は、第 13 条による報告に関して本市が行う長期優良住宅建築等計画等の認定等にかかる調査に協力しなければならない。

##### （認定の取消し）

第 16 条 法第 14 条第 1 項の規定による認定の取消しは、認定長期優良住宅建築等計画等の認定取消通知書（様式 10）により行う。

##### （認定等の証明）

第 17 条 認定計画実施者は、法第 6 条第 1 項の規定による認定（法第 8 条第 2 項

の規定により準用する場合を含む。)又は法第 10 条の規定による承認を受けた旨の証明が必要な場合は、証明願(様式 11)を提出し、証明を受けることができる。

(手数料の納付)

第 18 条 大阪市手数料条例(昭和 40 年大阪市条例第 35 号)第 7 条の 4 に掲げる事務に係る手数料は、本市様式による納付書により納付しなければならない。

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 2 月 7 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。ただし、この要綱の施行日以前に申請を行った計画の認定に係る審査については、なお従前の認定基準によることとする。

附 則

- 1 この要綱は、平成 26 年 8 月 1 日から施行する。
- 2 この要綱の施行日までに第 3 条に規定する認定申請を行った認定計画実施者については、この要綱による改正後の様式にかかわらず、なお従前の例によるものとする。

附 則

この要綱は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。ただし、第 3 条第 2 項及び第 4 条の改正規定は、平成 27 年 6 月 1 日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 この要綱の施行日までに第 3 条に規定する認定申請を行った認定計画実施者

については、この要綱による改正後の第 13 条第 2 項の規定にかかわらず、なお従前の例によるものとする。

附 則

この要綱は、平成 29 年 10 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 3 年 2 月 15 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 6 年 4 月 1 日から施行する。

様式 1 ～様式 10 略