

# 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 7 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

		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
(3)	申請に係る住宅が既存住宅である場合	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
		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
		規則第2条第1項の表に掲げ

		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条による許可是除く。）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ものとする。

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。

#### 附 則

この要綱は、令和7年4月1日から施行する。

様式 1

年　月　日

長期優良住宅建築等計画通知書

様

大阪市長

長期優良住宅の普及の促進に関する法律第6条第2項（同法第8条第2項において準用する場合を含む。）による申し出がありましたので、大阪市長期優良住宅建築等計画の認定等に関する要綱第4条の規定に基づき、長期優良住宅建築等計画を通知します。

1. 長期優良住宅建築等計画の認定申請受付番号

第　　号

2. 長期優良住宅建築等計画の認定申請受付年月日

年　月　日

3. 申請者の住所又は主たる事務所の所在地

申請者の氏名又は名称

4. 認定に係る住宅の位置

5. 長期優良住宅建築等計画

別添のとおり

様式2

長期優良住宅建築等計画等の認定申請取り下げ届

( 新築 ／ 増築・改築 ／ 既存 )

年 月 日

大阪市長 様

申請者 住 所

氏 名

下記の申請を取り下げたいので、大阪市長期優良住宅建築等計画の認定等に関する要綱第7条の規定に基づき届け出ます。

記

1. 申請年月日 年 月 日

2. 申請に係る住宅の位置

3. 理 由

(注意)

1 申請者が法人である場合には、代表者の氏名を併せて記載してください。

様式3

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

( 新築 ／ 増築・改築 ／ 既存 )

年 月 日

大阪市長 様

認定計画実施者 住 所

氏 名

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たいので、大阪市長期優良住宅建築等計画の認定等に関する要綱第8条の規定に基づき申出ます。

記

1. 認定番号 第 号

2. 認定年月日 年 月 日

3. 認定に係る住宅の位置

4. 理 由

(注意)

- 1 申請者が法人である場合には、代表者の氏名を併せて記載してください。

様式4

長期優良住宅建築等計画等を認定しない旨の通知書

( 新築 ／ 増築・改築 ／ 既存 )

年 月 日

様

大阪市長

印

下記の申請における長期優良住宅建築等計画等は、下記の理由により長期優良住宅の普及の促進に関する法律第6条第1項の基準に適合しないため、大阪市長期優良住宅建築等計画の認定等に関する要綱第9条の規定に基づき認定しないことを通知します。

記

1. 申請年月日 年 月 日

2. 申請に係る住宅の位置

3. 理由

(注意)

- この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内に、大阪市長に対して審査請求することができます。
- この処分については、上記1の審査請求のほか、この処分があつたことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、大阪市を被告として（訴訟において大阪市を代表する者は大阪市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記1の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があつたことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に提起することができます。
- ただし、上記の期間が経過する前に、この処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があつた日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求することや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があつた日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求することや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

様式 5

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

( 新築 ／ 増築・改築 ／ 既存 )

年　月　日

様

大阪市長

印

下記の申請における認定計画実施者の地位の承継は、下記の理由により承認をしないこととしたので、大阪市長期優良住宅建築等計画の認定等に関する要綱第 10 条の規定に基づき、通知します。

記

1. 申請年月日

年　月　日

2. 申請に係る住宅の位置

3. 理　由

(注意)

- 1 この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 箇月以内に、大阪市長に対して審査請求することができます。
- 2 この処分については、上記 1 の審査請求のほか、この処分があつたことを知った日の翌日から起算して 6 箇月以内に、大阪市を被告として（訴訟において大阪市を代表する者は大阪市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記 1 の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があつたことを知った日の翌日から起算して 6 箇月以内に提起することができます。
- 3 ただし、上記の期間が経過する前に、この処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があつた日の翌日から起算して 1 年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があつた日の翌日から起算して 1 年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

様式 6

軽微な変更届

( 新築 ／ 増築・改築 ／ 既存 )

年 月 日

大阪市長 様

認定計画実施者 住 所  
氏 名

長期優良住宅の普及の促進に関する法律第8条第1項及び長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則第7条に規定する軽微な変更について、大阪市長期優良住宅建築等計画の認定等に関する要綱第12条の規定に基づき届け出ます。

記

1. 認定番号 第 号
2. 認定年月日 年 月 日
3. 認定に係る住宅の位置
4. 変更の内容

	変 更 前	変 更 後
建築の着手の予定年月日*		
建築の完了の予定年月日*		
譲受人の決定の予定期間*		
長期優良住宅建築等計画等		

(注意)

- 1 認定計画実施者が法人である場合には、代表者の氏名を併せて記載してください。
- 2 上表中、変更される項目のみ記載してください。
- 3 上表\*について、6ヶ月を超える変更は、法第8条第1項に基づく変更認定申請をしてください。
- 4 長期優良住宅建築等計画は別紙とすることができます。変更にかかる図書を添付してください。

様式 7

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

( 新築 ／ 増築・改築 )

年 月 日

大阪市長 様

認定計画実施者 住 所

氏 名

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ので、大阪市長期優良住宅建築等計画の認定等に関する要綱第 13 条第 2 項の規定により、下記の通り報告します。

記

1. 認定番号 第 号

2. 認定年月日 年 月 日

※変更認定申請等を行った場合、直近の認定番号・認定年月日をご記入下さい。

3. 認定に係る住宅の位置

(地名地番)

(住居表示)

4. 認定長期優良住宅建築等計画に基づき住宅の建築が完了したことを確認した建築士

【資 格】 ( ) 建築士 ( ) 登録第 号

【住 所】

【氏 名】

【建築士事務所名】 ( ) 建築士事務所 ( ) 知事登録第 号

【所在地】

(注意)

- 申請者が法人である場合には、代表者の氏名を併せて記載してください。
- 検査済証の写しの他、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証する書類を添付してください。
- 今後、大阪市より維持管理について通知させていただくことがありますので、住居表示も合わせて記入してください。
- 軽微な変更が生じた場合は、軽微な変更届（様式 6）を提出してください。

様式 8

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

( 新築 ／ 増築・改築 ／ 既存 )

年 月 日

大阪市長 様

認定計画実施者 住 所

氏 名

電話番号

大阪市長期優良住宅建築等計画の認定等に関する要綱第 13 条第 1 項の規定に基づき、下記のとおり建築及び維持保全の状況について報告します。

記

1. 認定番号 第 号

2. 認定年月日 年 月 日

3. 認定に係る住宅の位置

4. 報告の内容

(注意)

- 1 認定計画実施者が法人である場合には、代表者の氏名を併せて記載してください。
- 2 大阪市より報告の内容について問合せを行う場合がありますので、電話番号を記入してください。

様式9

認定長期優良住宅建築等計画等に関する改善命令書

( 新築 / 増築・改築 / 既存 )

年 月 日

様

大阪市長

印

下記の認定長期優良住宅建築等計画について、長期優良住宅の普及の促進に関する法律

第13条 第1項  
第2項  
第3項 の規定に基づき、改善の措置を命じます。

記

1. 認定番号 第 号

2. 認定年月日 年 月 日

3. 認定に係る住宅の位置

4. 命ずる措置

5. 改善の期限

(注意)

- この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内に、大阪市長に対して審査請求することができます。
- この処分については、上記1の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、大阪市を被告として（訴訟において大阪市を代表する者は大阪市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記1の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に提起することができます。
- ただし、上記の期間が経過する前に、この処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があつた日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があつた日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

様式 10

認定長期優良住宅建築等計画等の認定取消通知書

( 新築 ／ 増築・改築 ／ 既存 )

年 月 日

様

大阪市長

印

下記の認定長期優良住宅建築等計画等について、長期優良住宅の普及の促進に関する法律第 14 条の規定により認定を取り消しましたので、大阪市長期優良住宅建築等計画の認定等に関する要綱第 16 条の規定に基づき通知します。

記

1. 認定番号 第 号

2. 認定年月日 年 月 日

3. 認定に係る住宅の位置

4. 理 由

(注意)

- この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 箇月以内に、大阪市長に対して審査請求することができます。
- この処分については、上記 1 の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 6 箇月以内に、大阪市を被告として（訴訟において大阪市を代表する者は大阪市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記 1 の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があつたことを知った日の翌日から起算して 6 箇月以内に提起することができます。
- ただし、上記の期間が経過する前に、この処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があつた日の翌日から起算して 1 年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があつた日の翌日から起算して 1 年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

## 様式 11

## 証 明 願

年 月 日

大阪市長 様

認定計画実施者 住所

氏名

下記について、長期優良住宅の普及の促進に関する法律

第6条第1項の規定に基づく認定済み  
 第10条の規定に基づく承認済み

であることを証明願います。

認定計画実施者の住所					
認定計画実施者の氏名					
認定に係る住宅の位置					
認定に係る住宅の構造					
当初認定時の工事種別					
認定通知	第	号	年	月	日
※確認済書	第	号	年	月	日
変更認定通知	第	号	年	月	日
※計画変更確認済証	第	号	年	月	日
譲受人の決定に伴う 変更認定通知	第	号	年	月	日
地位承継承認	第	号	年	月	日
証明理由					

※法第6条第2項に基づく確認の申し出があった場合のみ記入。

上記のとおり相違ないことを証明します。

第  
年 月 日

大阪市長

印