

○沖縄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3日決裁)

改正 令和3年8月31日決裁 令和4年1月20日決裁  
令和4年9月30日決裁

(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、沖縄市長（以下「市長」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」という。）の認定、変更の認定、地位の承継等（以下「認定等」という。）の申請及び審査に関して必要な事項を定める。

(認定基準等)

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条第1項に適合するものとする。

3 法第6条第1項第3号に基づく、沖縄市におけ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する事項（以下「居住環境基準」という。）は、次のとおりとする。

(1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項第1号から第5号までの計画（地区計画等）のうち、地区整備計画が定められている区域内において、申請建築物が当該地区計画の建築物に関する事項に適合しない場合は、認定を行わない。

(2) 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の区域内において、申請建築物が当該景観計画の建築物に関する事項に適合しない場合は、認定を行わない。

(3) 次の区域内においては、認定を行わない。ただし、当該区域であっても、再開発事業の施行区域内の施設建築物である住宅、区画整理地内の除却が不要な住宅及び住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第6条に規定する基本計画に適合する住宅のように、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。

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 法第6条第1項第4号に基づく、沖縄市における自然災害による被害の発生の防止又は軽減に配慮する事項（以下「災害配慮基準」という。）は、認定を受けて建築をしようとする長期優良住宅が、次の各号に掲げる区域に建築されるものでないこと。ただし、宅地の安全化を図る開発行為等により、区域の指定が解除されることが決定している場合にあつては、この限りでない。

(1) 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区域

(2) 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

(3) 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。以下「土砂法」という。）第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域

5 市長は、認定を受けて建築をしようとする長期優良住宅が、次の各号に掲げる区域に建築されるものにあつては、申請者に対し、自然災害のリスクに応じて建築物の位置若しくは構造又は地盤面の高さ等に関し、必要な措置等を講じること努めるよう促すものとする。

(1) 水防法（昭和24年法律第193号）第14条第1項に規定する洪水浸水想定区域

(2) 土砂法第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域

(3) 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53条第1項に規定する津波災害警戒区域

(4) その他自然災害のリスクが想定される区域  
(長期使用構造等の確認)

第3条 申請者は、市長に認定申請書を提出する前に、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「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対し、同法第6条の2第1項又は第2項に基づく当該申請に係る住宅の構造及び設備が長期使用構造等（法第2条第4項に規定する長期使用構造等をいう。以下「長期使用構造等」という。）であることの確認を求める場合は、品確法第6条の2第3項に基づく確認書又は同条第4項に基づく長期使用構造等であるかどうかの確認を行い、その結果が記載された住宅性能評価書（以下「住宅性能評価書」という。）の交付を受けるものとする。

2 前項に定める住宅性能評価書は、長期使用構造等に適合しているものであること。

(事前確認)

第4条 申請者は、市長に認定申請書を提出する前（前条第1項に規定する確認を求める場合にあつては、その前）に、第2条第3項第1号から第3号に規定する居住環境基準及び第4項第1号から第3号に規定する災害配慮基準に適合していることを事前に確認しなければならない。

(認定申請)

第5条 申請者は、法第5条第1項から第7項に規定する計画の認定申請をするときは、法施行規則第2条及び次条に定める図書を添えて申請を行うものとする。

2 建築基準法に基づく建築確認が必要な建築物で、第3条の事前審査を行わない場合は、原則、確認済証交付後に認定申請を行うか又は認定申請と同時に法第6条第2項の申し出を行うものとする。

3 第1項の申請にあわせて法第6条第2項の申し出を行おうとする場合には、申請者は認定申請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。

(申請図書)

第6条 法施行規則第2条第1項の規定に基づき、必要と認める図書は、次の各号に掲げる図書とする。

(1) 第3条第1項に規定する確認を求めた場合は、確認書又は住宅性能評価書の写し

- (2) 第4条に定める居住環境基準及び災害配慮基準に適合することを確認した事前確認票
  - (3) 第2条第3項第1号の地区計画等が定められている区域内にあつては、申請建築物が当該地区計画等に適合していることが明示された図書
  - (4) 第2条第3項第2号の景観計画が定められている区域内にあつては、申請建築物が当該景観計画に適合していることが明示された図書
  - (5) 登録住宅型式性能認定等機関が行う品確法第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つては、当該登録住宅型式性能認定等機関が交付する品確法施行規則第41条第1項に規定する住宅型式性能認定書の写し
  - (6) 住宅である品確法第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つては、品確法施行規則第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
  - (7) 計画の認定に係る審査にあたり、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あつては、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ている旨を説明した図書
  - (8) 維持保全計画に定める住宅部位のうち、目視等、点検実施が困難と考えられる部位については点検の実施方法を記した図書
  - (9) 資金計画のうち、修繕積立金の積算図書
  - (10) その他、市長が必要と認める図書
- 2 法施行規則第2条第3号に規定に基づき不用と認める図書は、明示すべき事項のうち、次の各号によるものとする。
- (1) 前項第1号の規定により確認書又は住宅性能評価書の写しを添付した場合にあつては、法施行規則第2条の表に掲げる図書のち基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図、各部詳細図及び各種計算書
  - (2) 前項第5号に規定する住宅型式性能認定書において、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
  - (3) 前項第6号に規定する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  
(認定の通知)
- 第7条 市長は、計画の認定をしたときは、法第7条の規程により、申請者へ認定通知書の交付を行う。  
(取り下げ届け)
- 第8条 申請者は、認定等を受ける前に申請を取り下げるときは、取り下げ届け（様式1）を、市長に提出しなければならない。  
(取りやめる旨の申出書)
- 第9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に基づく住宅の建築又は維持保全を取りやめるときは、取りやめる旨の申出書（様式2）に認定通知書を添えて、市長に提出しなければならない。  
(軽微な変更)

第10条 認定計画実施者は、建築が完了するまでの間に、長期優良住宅建築等計画について法施行規則第7条に定める軽微な変更が生じたときは、軽微な変更届け（様式3）に法施行規則第6条に規定する認定通知書を添えて市長に提出するものとする。

（完了した旨の報告書）

第11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（様式4）を、市長に提出しなければならない。

（不認定通知書）

第12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、申請者へ不認定通知書（様式5）を交付する。

（認定取消通知書）

第13条 市長は、法第14条の規定による認定の取消は、認定取消通知書（様式6）により行うものとする。

（適用の除外）

第14条 第2条第3項及び第4項の規定は、各項に規定する区域の指定の際に、次の各号のいずれかに該当する場合には、適用しない。

- (1) 現に存する認定建築物
  - (2) 法第5条第1項から第7項までに規定する計画の認定申請が受理されている場合
  - (3) その他市長が必要と認める場合
- （その他）

第15条 前条までの規定により難い場合は、別に定めるものとする。

附 則

この要綱は、平成21年6月3日から施行する。

附 則(令和3年8月31日決裁)

この要綱は、令和3年9月1日から施行する。

附 則(令和4年1月20日決裁)

この要綱は、令和4年2月20日から施行する。

附 則(令和4年9月30日決裁)

この要綱は、令和4年10月1日から施行する。

様式1(第8条関係)

長期優良住宅建築等計画の認定等の取り下げ届  
[別紙参照]

様式2(第9条関係)

認定長期優良住宅建築等計画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  
[別紙参照]

様式3(第10条関係)

軽微な変更届

[別紙参照]

様式4(第11条関係)

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

[別紙参照]

様式5(第12条関係)

不認定通知書

[別紙参照]

様式6(第13条関係)

認定取消通知書

[別紙参照]