北九州市
長期優良住宅建築等計画等の認定に関する
事務取扱要領

（新築、増築・改築、既存　共通）

本要領の位置づけ

　この要領は、長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行に際し、認定の申請に係る必要な事項を定めるものです。

　北九州市で、長期優良住宅建築等計画等の認定を受けようとする方は、認定の申請の前にこの要領をご確認ください。

制度の概要や具体的な認定申請書作成方法等については、

一般社団法人住宅性能評価・表示協会のホームページで確認してください。

北九州市建築都市局指導部建築指導課

令和４年１０月３日

1　認定の申請

1－1　認定を受けるには

北九州市で、長期優良住宅建築等計画等の認定を受けようとする方（以下「申請者」という。）は、**工事に着手する前**に、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。）第５条の規定に基づき、北九州市長（以下「市長」という。）に必要な図書を添えて申請する必要があります。（※１）

申請者は、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。）に基づき登録住宅性能評価機関（品確法第５条に基づく機関）が交付する、**確認書**または**住宅性能評価書**（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ものに限る。以下「**確認書等**」という。）を添付して申請することができます。この場合、**市長に認定を申請する前**に、登録住宅性能評価機関に長期使用構造等であることの確認の申請を行い、確認書等の交付を受けることが必要です。

既に工事に着手している住宅は、認定の申請をすることはできません。抜き打ちで現地確認を実施します。（※１）

また、既に入居中の認定住宅であっても、通報等により、**認定申請前の工事着手が発覚した場合は、過去に遡って認定を取り消します**。（※１）

長期優良住宅認定に係る着工前申請の遵守について（注意喚起） 長期優良住宅の認定は、工事着工前に所管行政庁（北九州市）に申請することが法令の要件となっています。令和４年２月、本市が認定した物件において、法令の要件を満たしていない申請であることが判明したため、１６件の認定を取り消しました。 申請に際し、着工前の申請を遵守してください。（※１）

1－2　認定の申請に必要な図書

申請者は、以下の書類を正本（原本）及び副本（原本の写し）として２部用意し、市長に提出してください。受付時は所定の手数料が必要です。

ア）　認定申請書（戸建住宅：規則第１号様式、分譲マンション：規則第１の２号様式）

イ）　確認書等（事前に登録住宅性能評価機関に長期使用構造等であることの確認を受けた場合）

ウ）　長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則（以下「規則」という。）第２条第１項に定める図書

エ）　規則第２条第１項で「所管行政庁が必要と認める図書」（次の①～③）

① 委任状(参考様式:市様式8)

代理人が手続きを代行する場合のみ必要です。委任者（申請者）の捺印が必要です。

② 居住環境の維持及び向上の基準への適合を確認できる図書

住宅の壁面及び屋根の色彩（マンセル値）を明記してください。

景観法に基づく届出対象行為・規模に該当する場合は、審査結果通知書の写し。

敷地が、都市計画決定された地区計画区域内にある場合は適合通知書の写し、建築基

（※１）既存住宅の認定申請を除く。（工事着手前の認定申請は、新築時、増・改築時に遵守するもの）

準法第 69 条に規定する建築協定区域内にある場合は協議書、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ある場合は許可証の写しを添付してください。

③ その他認定の審査において必要と認める書類

認定の審査の過程で、上記以外の書類の提出を求める場合があります。

1－3 審査の実施

提出された図書の内容に疑義がある場合は必要に応じて申請者に説明を求め、誤りがあれば訂正を求めます。

申請手続き中の内容変更は、市長が認めるもの以外、再度認定の申請を行うものとし、申請を取り下げなければなりません。

申請の内容について、明らかな虚偽が認められた場合や認定基準に適合しないと認めた場合（法第６条第２項の申し出をした場合は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第６条第１項に規定する建築基準関係規定への不適合を含む）は、長期優良住宅建築等計画等を認定しない旨の通知を行います。

1－4 登録住宅性能評価機関による長期使用構造等であることの確認を受けない場合

登録住宅性能評価機関による長期使用構造等であることの確認を受けずに認定の申請をした場合、市長は認定に係る審査の一部を登録住宅性能評価機関に委託します。提出された図書に関して補正を要することが明らかとなった場合、審査の委託を受けた登録住宅性能評価機関が申請者に対して当該事項の補正の指示を行う場合があります。

1－5 長期優良住宅の認定申請とともに建築確認の申し出をする場合

法第６条第２項に基づき、長期優良住宅建築等計画等の認定申請とともに建築基準法第６条第１項に規定する建築基準関係規定に適合するかどうかの審査を受けるよう申し出る場合、建築確認の申請に係る図書を提出し、建築確認に係る所定の手数料が別途必要です。この際、建築確認の申請に係る図書の省略については、建築基準法の取扱いに従ってください。

構造計算適合性判定の対象となる建築物の場合、認定のための審査に加え、構造計算適合性判定に準じた審査を建築基準法第 18 条の２第１項の規定により福岡県知事が指定した構造計算適合性判定機関に委託して行います。その際の審査費用は申請者側の負担となります。

なお、建築確認審査の申し出を行った場合、認定を受けたことで建築確認済証が交付されたとみなされます（建築確認済証は交付されません）が、当該認定が取り消されると建築確認も取り消されますのでご注意ください。

1－6 申請の取り下げ

認定の通知前に申請を取り下げる場合は、長期優良住宅建築等計画等の認定申請取り下げ届（市様式１）の正本及び副本を市長へ提出してください。審査を中止し、提出された図書のうち副本を返却します。ただし、申請手数料は返金しません。

２ 認定基準

市長は、住宅の長期優良住宅建築等計画等が、法第6条第1項各号の基準に適合すると認める場合に認定をします。

２−１ 居住環境の維持及び向上の基準

法第６条第１項第３号の、建築をしようとする住宅が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とは、次の各号を満たすものとします。

① 地区計画等の区域内における取扱い

地区整備計画が定められている区域内において、建築をしようとする住宅が当該地区計画中の建築物に関する事項（建築物の敷地、構造、建築設備、用途又は形態意匠等についての制限であって、建築確認で別途審査を行う条例制定項目以外の項目に限る）に適合すること。

② 景観計画の区域内における取扱い

景観計画の区域内において、建築をしようとする住宅が当該景観計画中の建築物に関する事項（届出対象物件にあっては、建築物の形態意匠に関する行為の制限等についての基準。景観計画区域、臨海部産業景観形成誘導地域、関門景観形成地域にあっては、色彩に関する基準に限る。）に適合すること。

③ 建築協定の区域内における取扱い

建築協定の区域内において、建築をしようとする住宅が当該協定中の建築物に関する事項（建築物の敷地、構造、建築設備、用途又は形態意匠等についての具体的な制限に限る）に適合すること。

④ 都市計画施設等の区域内における取扱い

次の区域内においては、認定を行わない。ただし、当該区域内であっても、再開発事業の施行区域内の施設建築物である住宅及び区画整理地内の除却が不要な住宅のように、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。

・ 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
・ 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

２−２ 自然災害による被害の発生の防止及び軽減の基準

法第６条第１項第４号の、自然災害による被害の発生の防止及び軽減に配慮されたものとは、次の各号の区域内に建築をしようとする住宅（建物自体）が立地していないこととします。ただし、敷地の一部が含まれているが建物自体は含まれていない場合、区域の指定解除が決定している場合又は近い将来解除されることが見込まれる場合はこの限りではありません。

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止区域
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）第９条第１項に規定する土砂災害特別警戒区域

３　建築工事が完了した旨の報告【必須】

北九州市で認定を受けた住宅の場合、認定計画実施者は、建築工事が完了した時、速やかに市長へ報告しなければなりません。（既存住宅の認定を除く）

【提出書類】

・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（市様式４）

・建築士による工事監理報告書　又は　登録住宅性能評価機関による建設住宅性能評価書
（添付できない場合）建設工事の受注者による発注者への工事完了の報告書

・建築基準法第７条第５項又は同７条の２第５項の規定による検査済証

また、認定申請日と建築基準法に基づく完了検査の間隔が短い等の場合は、認定申請の前に工事に着手していないことを確認するため、工事写真の添付を求める場合があります。

４　認定後に必要な手続き

４－１　認定を受けた長期優良住宅建築等計画等を変更する場合

認定を受けた長期優良住宅建築等計画等（以下「認定計画」という。）に記載された内容を変更しようとする場合（規則第７条に定める軽微な変更は除く）は、変更に係る工事に着手する前までに、法第８条に基づく変更の手続きが必要です。

工事完了後に増改築等をしようとする場合も、工事に着手する前までに、法第８条に基づく変更の手続きが必要です。

【提出書類（正本及び副本の2部）】

・変更認定申請書（規則第３号様式）

・委任状（代理人が手続きを代行する場合のみ必要。委任者（申請者）の捺印が必要。）

・確認書等（事前に登録住宅性能評価機関に長期使用構造等であることの確認を受けた場合）

・**１－２　認定の申請に必要な図書**のうち変更に係るもの

４－２　譲受人を決定した場合

法第５条第３項の規定により認定を受けた一戸建て住宅分譲事業者は、認定を受けた住宅の譲受人を決定したときは、３か月以内に法第９条第１項に基づく譲受人の決定に伴う変更手続きが必要です。

譲受人の決定時期が、認定申請書第４面５．譲受人の決定の予定時期に記載された時期から６か月を超えて経過した場合は、譲受人の決定に伴う変更手続きの前に、４－1の法第８条に基づく認定計画の変更手続きが必要です。

なお、譲受人の決定時期とは契約締結時です。

【提出書類（正本及び副本の2部）】

・変更認定申請書（規則第５号様式）
・委任状（代理人が手続きを代行する場合のみ必要。委任者（譲受人）の捺印が必要。）
・譲受人の決定を証明する書類（売買契約書の写し又は登記簿謄本等）

４－３ 区分所有住宅の管理者等が選任された場合

法第５条第４項の規定により認定を受けた区分所有住宅分譲事業者は、認定を受けた区分所有住宅の管理者等が選任されたときは、３か月以内に法第９条第３項に基づく区分所有住宅の管理者等の選任に伴う変更手続きが必要です。

区分所有住宅の管理者等が選任された時期が、認定申請書第４面５．区分所有住宅の管理者等の決定の予定時期に記載された時期から６カ月を超えて経過した場合は、区分所有住宅の管理者等の選任に伴う変更手続きの前に、４－1の法第８条に基づく認定計画の変更手続きが必要です。

なお、区分所有住宅の管理者等の決定時期とは設立総会の開催日です。

【提出書類(正本及び副本の２部)】
・変更認定申請書（規則第６号様式）
・委任状（代理人が手続きを代行する場合のみ必要。委任者の捺印が必要。）
・区分所有住宅の管理者等が選任されたことがわかる書類

４－４ 相続や売買をする場合(地位の承継)

相続や売買等により認定計画実施者の地位を引き継ぐ場合、法第 10 条に基づく地位の承継の承認申請の手続きが必要です。

【提出書類(正本及び副本の２部)】
・承認申請書（規則第７号様式）
・委任状（代理人が手続きを代行する場合のみ必要。委任者（承継者）の捺印が必要。）
・地位の承継の事実を証明する書類（売買契約書の写し又は登記簿謄本等）

４－５ 認定計画の建築等の取りやめ

認定計画実施者が、認定計画に基づく建築又は維持保全を取りやめる場合、速やかに取やめの申し出が必要です。

【提出書類(正本及び副本の２部)】
・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（市様式６）
・認定通知書（原本）
・認定申請書副本
・添付図書一式

４－６ 認定の取り消しの通知

認定通知後、市長からの改善命令に対し違反が認められた場合や**４－５認定計画の建築等の取りやめ**の申出があった場合で、認定の取消しが決定したときに所管行政庁から通知します。

＜申請及びお問い合わせ先＞

北九州市建築都市局指導部建築指導課

〒８０３－８５０１　北九州市小倉北区城内１番１号（市役所１３階）

ＴＥＬ　０９３－５８２－２５３１