

函館市長期優良住宅の認定等に関する要綱

目次

- 第 1 章 総則
- 第 2 章 長期優良住宅建築等計画の認定等
 - 第 1 節 認定の手続き
 - 第 2 節 認定基準
 - 第 3 節 その他
- 第 3 章 容積率の特例許可等
- 附則

第 1 章 総 則

(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。）の規定により函館市長（以下「市長」という。）が行う、長期優良住宅建築等計画（以下「計画」という。）の認定等および法第 18 条第 1 項に基づく容積率の特例に関する許可に関して、必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第 2 条 この要綱における用語の意義は、法に定めのあるもののほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 認定基準 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をいう。
- (2) 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 項に規定する登録住宅性能評価機関をいう。
- (3) 確認書 品確法第 6 条の 2 第 3 項に規定する確認書で、当該住宅の構造および設備が長期使用構造等であることを確認した確認書をいう。
- (4) 住宅性能評価書 品確法第 5 条第 1 項に規定する住宅性能評価書（設計された住宅に係るものに限る。）で同法第 6 条の 2 第 4 項の規定によ

り当該住宅の構造および設備が長期使用構造等であることを確認した結果を記載した住宅性能評価書をいう。

- (5) 住宅型式性能認定 品確法第31条第1項に規定する住宅型式性能認定をいう。
- (6) 認証型式住宅部分等 品確法第40条第1項に規定する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。
- (7) 特別評価方法認定 品確法第58条第1項に規定する特別の試験方法または計算方法を用いて評価する方法の認定をいう。

第2章 長期優良住宅建築等計画の認定等

第1節 認定の手続き

(事前相談)

第3条 法第5条第1項から第7項までまたは法第8条第1項の規定による計画の認定を申請しようとする者（以下「申請者」という。）は、当該申請を円滑に行うため、市長に事前相談をすることができる。

(事前審査)

第4条 申請者は、当該申請を行う前に、計画が認定基準に適合していることについて、性能評価機関から確認書または住宅性能評価書の交付を受けるものとする。

(添付図書)

第5条 長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則（以下「省令」という。）第2条第1項に規定する所管行政庁が必要と認める図書は、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)	第4条の規定により性能評価機関の確認書または住宅性能評価書の交付を受けた場合	確認書または住宅性能評価書の写し
(2)	第10条第1項第1号の基準が適用される場合	当該基準に適合することを判断するために必要な図書

(3)	住宅型式性能認定を受けた型式に適合する住宅または当該住宅の部分を含む住宅	住宅型式性能認定書の写し
(4)	住宅である認証型式住宅部分等または住宅の部分である認証型式住宅部分等を含む住宅	型式住宅部分等製造者認証書の写し
(5)	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	当該措置が講じられている旨を説明した図書または特別評価方法認定書の写し
(6)	第11条第1項第1号ただし書きを適用する場合	指定解除に関する資料または必要な措置を講じる内容の資料

- 2 省令第2条第3項に規定する所管行政庁が不要と認める図書は、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)	住宅型式性能認定書を添付した場合	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に係る図書
(2)	型式住宅部分等製造者認証書を添付した場合	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に係る図書

- 3 申請者は、法第5条第1項から第5項までに規定する認定の申請に併せて、法第6条第2項の申出を行おうとする場合は、認定に必要な図書に建築基準法（昭和25年法律第201号）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するものとする。
- 4 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、北海道知事指定の指定構造計算適合性判

定機関の判定を受け、同法第6条の3第7項の規定による適合判定通知書の写しを市長に提出するものとする。

(申請の取下げ)

第6条 法第5条第1項から第7項までまたは法第8条第1項に規定する認定の申請を取り下げようとする場合は、取下げ届（別記第1号様式）の正本1通および副本1通を市長に提出するものとする。

2 前項の場合において、認定申請書の正本およびその添付図書は返却しないものとする。

(建築等の取りやめ)

第7条 認定長期優良住宅建築等計画に基づく住宅の建築または維持保全を取りやめようとする場合は、取りやめ届（別記第2号様式）の正本1通および副本1通に、認定通知書および認定申請書の副本なら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8条 市長は、法第5条第1項から第7項までまたは法第8条第1項（法第9条第1項および第3項に規定する場合を含む。）に規定す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、認定基準に適合しない旨の理由を記した、認定しない旨の通知書（別記第3号様式）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9条 市長は、法第10条に規定する承認の申請を承認しない場合は、承認しない旨の通知書（別記第4号様式）により申請者に通知するものとする。

第2節 認定基準

(居住環境の維持および向上に関する基準)

第10条 法第6条第1項第3号に規定する居住環境の維持および向上に配慮されたものとは、次の各号に定める基準に適合するものであることとする。

(1) 次に掲げる計画が適用となる場合において、それぞれに定める事項に

適合するものであること。

ア 地区計画（都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の5第1項の規定に基づき定められた地区計画をいう。）のうち、西桔梗南地区地区計画の地区整備計画に定められた建築物等の整備に関する事項

イ 景観計画（景観法（平成16年6月18日法律第110号）第8条第1項の規定に基づき定められた景観計画をいう。）の景観計画区域（都市景観形成地域に限る。）に定められた建築物等の行為の制限に関する事項

(2) 次に掲げる土地の区域内に建築されるものでないこと。ただし、市長が長期にわた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

（自然災害による被害の発生の防止または軽減に関する基準）

第11条 法第6条第1項第4号に規定する自然災害による被害の発生の防止または軽減に配慮されたものとは、次に定める基準に適合するものであることとする。

(1) 認定を受けて建築をしようとする長期優良住宅が、次に掲げる区域内に建築されるものでないこと。ただし、区域の指定解除がされることが決定している場合または解除されることが確実と見込まれる場合ならびに市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、この限りではない。

ア 建築基準法第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

7 2 条第 1 項に規定する津波災害特別警戒区域

第 3 節 その他

(報告の徴収)

第 1 2 条 認定計画実施者は、申請に係る住宅の建築の工事を完了したときは、工事完了報告書（別記第 5 号様式）により、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。

2 認定計画実施者は、市長から法第 1 2 条の報告を求められたときは、認定長期優良住宅状況報告書（別記第 6 号様式）により、認定長期優良住宅の状況について報告しなければならない。

(改善命令)

第 1 3 条 法第 1 3 条第 1 項から第 3 項に規定する改善命令は、市長が必要と認めるときに、改善命令書（別記第 7 号様式）により行うこととする。

(認定の取消し)

第 1 4 条 法第 1 4 条第 1 項に規定する認定の取消し（同項第 1 号および第 3 号に規定する場合に限る。）は、市長が必要と認めるときに、認定取消通知書（別記第 8 号様式）により行うこととする。

2 法第 1 4 条第 1 項に規定する認定の取消し（同項第 2 号に規定する場合に限る。）は、認定取消通知書（別記第 9 号様式）により行うこととする。

第 3 章 容積率の特例許可等

(名義変更届、取りやめ届および取下げ届)

第 1 5 条 函館市長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行細則（以下「細則」という。）第 3 条第 1 項に規定する市長が別に定める名義変更届の様式は別記第 1 0 号様式とする。

2 細則第 3 条第 2 項に規定する市長が別に定める取りやめ届の様式は別記第 1 1 号様式とする。

3 細則第 3 条第 3 項に規定する市長が別に定める取下げ届の様式は別記第 1 2 号様式とする。

（記載事項の変更届）

第16条 細則第4条に規定する市長が別に定める記載事項変更届の様式は別記第13号様式とする。

（許可内容の変更）

第17条 細則第5条に規定する市長が別に定める許可内容変更承認申請書の様式は別記第14号様式とする。

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27年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和3年4月1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。

別記第1号様式

取下げ届
(新築 / 増築・改築 / 既存)

年 月 日

函館市長 様

届出者 住所
氏名

下記の認定の申請を取り下げるので、函館市長期優良住宅の認定等に関する要綱第6条第1項の規定に基づき届け出ます。

記

- 1 申請年月日
年 月 日
- 2 確認申請書提出（法第6条第2項に基づく申し出）の有無
有 無
- 3 申請に係る住宅の位置
函館市
- 4 工事種別
- 5 理由

※ 受付欄	※ 決裁欄

(注意)

- 1 届出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 ※欄は記入しないで下さい。

別記第2号様式

取りやめ届
(新築 / 増築・改築 / 既存)

年 月 日

函館市長 様

届出者 住所
氏名

認定長期優良住宅建築等計画に基づく下記の住宅の建築または維持保全を取りやめたいので、函館市長期優良住宅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 長期優良住宅建築等計画の認定番号
第 号
- 2 長期優良住宅建築等計画の認定年月日
年 月 日
- 3 確認の特例の有無（法第6条第2項に基づく申し出）
有 無（確認年月日・番号）
- 4 認定に係る住宅の位置
函館市
- 5 工事種別
- 6 認定計画実施者の氏名
- 7 理由

※ 受付欄	※ 決裁欄

(注意)

- 1 届出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 ※欄は記入しないで下さい。

別記第3号様式

認定しない旨の通知書
(新築 / 増築・改築 / 既存)

年 月 日

様

函館市長

印

下記の申請については、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項の規定による認定をしないこととしたので、函館市長期優良住宅の認定等に関する要綱第8条の規定に基づき、これを通知します。

なお、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か月以内に、函館市長に対して審査請求をすることができます。

また、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か月以内（適法な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ったことを知った日の翌日から起算して6か月以内）に、函館市（訴訟において函館市を代表する者は函館市長となります。）を被告として、処分の取消しの訴えを提起することもできます。

記

- 1 申請年月日
- 2 申請者の住所
- 3 申請に係る住宅の位置
- 4 工事種別
- 5 理由

別記第4号様式

承認しない旨の通知書
(新築 / 増築・改築 / 既存)

年 月 日

様

函館市長

印

下記の申請については、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10条の規定による承認をしないこととしたので、函館市長期優良住宅の認定等に関する要綱第9条の規定に基づき、これを通知します。

なお、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か月以内に、函館市長に対して審査請求をすることができます。

また、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か月以内（適法な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ったことを知った日の翌日から起算して6か月以内）に、函館市（訴訟において函館市を代表する者は函館市長となります。）を被告として、処分の取消しの訴えを提起することもできます。

記

- 1 申請年月日
- 2 申請者の住所
- 3 申請に係る住宅の位置
- 4 工事種別
- 5 理由

別記第5号様式

工事完了報告書
(新築 / 増築・改築 / 既存)

年 月 日

函館市長 様

報告者 住所
氏名

認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築物の工事が完了しましたので、函館市長長期優良住宅の認定等に関する要綱第12条第1項の規定により、下記のとおり報告いたします。

記

- 1 長期優良住宅建築等計画の認定番号
第 号
- 2 長期優良住宅建築等計画の認定年月日
年 月 日
- 3 確認申請書提出（法第6条第2項に基づく申し出）の有無
有 無 （確認年月日・番号）
- 4 認定に係る住宅の位置
函館市
- 5 工事種別
- 6 認定計画実施者
【住所】
【氏名】
【電話番号】
- 7 定期点検実施予定者
【住所】
【氏名または名称】
【電話番号】 【FAX番号】
- 8 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等
【資格】（ ）建築士（ ）登録第 号
【住所】
【氏名】
【建築士事務所名】
〔登録番号〕（ ）建築士事務所（ ）知事登録第 号
〔名称〕
〔所在地〕
- 9 工事中の軽微な変更の内容

※ 受付欄	※ 決裁欄

- (注意) 1 報告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 「9 工事中の軽微な計画変更の内容」は別紙とすることができます。また、必要に応じてその変更に係る図面を添付してください。
3 この報告書には、建築士法第20条第3項による「工事監理報告書」の写しを添付してください。
4 ※欄は記入しないで下さい。

認定長期優良住宅状況報告書

年 月 日

函館市長 様

報告者 住所
氏名

長期優良住宅の普及の促進に関する法律第12条の規定により、報告の求めのあった認定長期優良住宅建築等計画に基づく次の住宅の建築工事又は維持保全の状況について、函館市長期優良住宅の認定等に関する要綱第12条第2項の規定に基づき、次のとおり報告します。

記

1 報告対象の長期優良住宅建築等計画（住まいの概要等を記入してください。）

- (1) 認定年月日・番号： 年 月 日 ・ 第 号
- (2) 認定に係る住宅の位置：
- (3) 認定計画実施者の氏名：
- (4) 定期点検等実施者：氏名
住所

2 報告内容

2-1 住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録等の保存状況

(1) 認定申請書	有 ・ 無
(2) 認定通知書	有 ・ 無
(3) 認定申請書添付の設計図書	有 ・ 無
(4) 認定申請書添付の維持保全計画	有 ・ 無
(5) 実施した維持保全（点検・補修等）の記録 （維持保全を委託した場合、委託契約書と実施報告書等）	有 ・ 無 ・ 該当なし
(6) 変更認定申請書・通知書	有 ・ 無 ・ 該当なし
(7) 地位の承継承認申請書・承認通知書	有 ・ 無 ・ 該当なし

※住まいに係る書類等の保存状況について、該当するものを「○」で囲ってください。

2-2 住宅の維持保全状況

(住まいの維持保全状況について該当するものを「○」で囲み、(1), (2), (4)で「いいえ」を選んだ場合は理由を記入してください。なお下記の根拠として、維持保全(点検・補修等)の記録を添付してください。)

(1)維持保全計画において定めた時期に、計画どおり点検等を行っていますか。

①はい

②いいえ : (理由)

③該当なし ※点検予定日に達していない場合

(2)地震時及び台風時に臨時点検を行っていますか。

①はい

②いいえ : (理由)

③該当なし ※臨時点検が必要な地震等が無かった場合

(3)今までの定期点検・臨時点検で、補修等が必要な劣化事象はありましたか。

①はい

②いいえ

(4)補修等が必要な劣化事象について、補修等を行いましたか。

①はい

②いいえ : (理由)

③該当なし ※補修等が必要な個所が無かった場合

別記第7号様式

改善命令書

(新築 / 増築・改築 / 既存)

年 月 日

様

函館市長

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 項の規定により、改善に必要な措置を命じます。

なお、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か月以内に、函館市長に対して審査請求をすることができます。

また、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か月以内（適法な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ったことを知った日の翌日から起算して6か月以内）に、函館市（訴訟において函館市を代表する者は函館市長となります。）を被告として、処分の取消しの訴えを提起することもできます。

記

- 1 長期優良住宅建築等計画の認定番号
- 2 長期優良住宅建築等計画の認定年月日
- 3 認定計画実施者の氏名
- 4 認定に係る住宅の位置
- 5 工事種別
- 6 命ずる措置
- 7 改善の期限

別記第 8 号様式

認定取消通知書

(新築 / 増築・改築 / 既存)

年 月 日

様

函館市長

印

長期優良住宅の普及の促進に関する法律第 14 条第 1 項の規定に基づき、下記の認定長期優良住宅建築等計画について、その認定を取り消しましたので、同条第 2 項の規定に基づき、これを通知します。これにより、認定通知書はその効力を失います。

なお、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 か月以内に、函館市長に対して審査請求をすることができます。

また、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 か月以内（適法な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ったことを知った日の翌日から起算して 6 か月以内）に、函館市（訴訟において函館市を代表する者は函館市長となります。）を被告として、処分の取消しの訴えを提起することもできます。

記

- 1 長期優良住宅建築等計画の認定番号
- 2 長期優良住宅建築等計画の認定年月日
- 3 認定計画実施者の氏名
- 4 認定に係る住宅の位置
- 5 工事種別
- 6 理由

別記第9号様式

認定取消通知書
(新築 / 増築・改築 / 既存)

年 月 日

様

函館市長 印

長期優良住宅の普及の促進に関する法律第14条第1項の規定に基づき、申出のあった下記の認定長期優良住宅建築等計画について、その認定を取り消しましたので、同条第2項の規定に基づき、これを通知します。これにより、認定通知書はその効力を失います。

記

- 1 長期優良住宅建築等計画の認定番号
- 2 長期優良住宅建築等計画の認定年月日
- 3 認定計画実施者の氏名
- 4 認定に係る住宅の位置
- 5 工事種別
- 6 理由

別記第10号様式

<p>名義変更届</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>函 館 市 長 様</p> <p style="text-align: center;">旧許可建築主 住所 氏名 新許可建築主 住所 氏名</p> <p>認定長期優良住宅建築等計画に基づき許可された次の住宅に係る許可建築主の名義変更をしたので、函館市長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行細則第3条第1項の規定に基づき、許可通知書を添えて届け出ます。</p>	
1 敷 地 の 位 置	
2 許 可 年 月 日 号 お よ び 番 号	年 月 日 第 号
3 名 義 変 更 年 月 日	年 月 日
4 変 更 の 理 由	

別記第11号様式

取りやめ届 年 月 日 函 館 市 長 様 許可建築主 住所 氏名 認定長期優良住宅建築等計画に基づき許可された次の住宅の建築工事または維持保全を取りやめたいので、函館市長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行細則第3条第2項の規定に基づき、許可通知書を添えて届け出ます。	
1 敷 地 の 位 置	
2 許可を取りやめる 建築物の主要用途	
3 許 可 年 月 日 お よ び 番 号	年 月 日 第 号
4 取 り や め る 理 由	

別記第12号様式

取下げ届 年 月 日 函 館 市 長 様 建築主 住所 氏名	
さきに許可の申請をした次の住宅については、申請を取り下げるので、函館市長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行細則第3条第3項の規定に基づき届け出ます。	
1 敷 地 の 位 置	
2 許可を取り下げる 建築物の主要用途	
3 申 請 年 月 日	年 月 日
4 取り下げる理由	

別記第13号様式

記載事項変更届	
年 月 日	
函 館 市 長 様	
許可建築主 住所	
氏名	
<p>認定長期優良住宅建築等計画に基づき許可された次の住宅の申請書について記載事項に変更があったので、函館市長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行細則第4条の規定に基づき、許可通知書を添えて届け出ます。</p>	
1 敷 地 の 位 置	
2 許 可 年 月 日 号 お よ び 番 号	年 月 日 第 号
3 変 更 事 項	
4 変 更 の 内 容	変 更 前
	変 更 後
5 変 更 の 理 由	

別記第14号様式正本

<div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;">正</div> 許可内容変更承認申請書		
<p>認定長期優良住宅建築等計画に基づき許可された次の住宅について、その内容の変更をしたいので、函館市長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行細則第5条の規定に基づき、変更の承認を申請します。</p> <p>この申請書および添付図書に記載した事項は、事実と相違ありません。</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>函館市長 様</p> <p style="text-align: right;">許可建築主 住所 氏名</p>		
1 許可年月日 および番号	年 月 日 第 号	
2 敷地の位置		
3 用途地域	4 防火地域	
5 地域地区等		
区 分	許可の内容	変更の内容
6 用途		
7 構造		
8 敷地面積	m ²	m ²
9 建築面積	m ²	m ²
10 延べ面積	m ²	m ²
11 その他の事項		
12 変更の理由		
13 備考		

別記第14号様式副本

<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> 副 許可内容変更承認通知書 </div> <p style="text-align: center;"> 年 月 日付で申請のあった許可内容の変更について、承認したので 通知します。 承認年月日 年 月 日 許可建築主 様 </p> <p style="text-align: right;"> 函館市長 印 </p>		
1 許可年月日 および番号	年 月 日 第 号	
2 敷地の位置		
3 用途地域	4 防火地域	
5 地域地区等		
区 分	許可の内容	変更の内容
6 用途		
7 構造		
8 敷地面積	m ²	m ²
9 建築面積	m ²	m ²
10 延べ面積	m ²	m ²
11 その他の事項		
12 変更の理由		
13 備考		