

品川区長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行細則実施要綱

制定 令和4年2月4日 区長決定 要綱第7号

改正 令和4年10月27日 要綱第227号

(趣旨)

第1条 この要綱は、品川区長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行細則（平成21年品川区規則第45号。以下「細則」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(必要と認める図書)

第2条 細則第3条第1項の区長が必要と認める図書は、次に掲げるものとする。ただし、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条第1項から第7項までの規定による長期優良住宅建築等計画または長期優良住宅維持保全計画（以下「長期優良住宅建築等計画等」という。）の認定の申請および法第8条の規定による認定を受けた長期優良住宅建築等計画等の変更の申請に併せて、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6条の2第3項または第4項の書類を提出した場合は、第1号から第3号までに掲げるものの提出は不要とする。

- (1) 品確法第44条第3項に規定する登録住宅型式性能認定等機関が行う住宅型式性能認定（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。）を受けた型式に適合する住宅また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住宅型式性能認定書（登録住宅型式性能認定等機関が交付するこれと同等の確認書を含む。以下同じ。）の写し
- (2) 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にあつては、登録住宅型式性能認定等機関が交付した型式住宅部分等製造者認証書の写し
- (3) 長期優良住宅建築等計画の認定に係る審査に当たり、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に定める件（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（この場合において、品確法第59条第1項に規定する登録試験機関が行う特別評価方法認定のための審査に係る特別の建築材料もしくは構造方法または特別の試験方法もしくは計算方法に関する試験、分析または

測定（登録試験機関が行うこれと同等の試験を含む。以下「試験等」という。）を受けたときは、当該特別の建築材料もしくは構造方法または特別の試験方法もしくは計算方法に関する試験等の結果の証明書をもってこれに代えることができる。）

- (4) 既存住宅の増築、改築または当該住宅について建築行為を行わない場合における認定申請にあつては、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。）第2条に定める設計内容説明書【増築・改築用】（第1号様式）および設計内容説明書【既存用】（第2号様式）として、次に掲げる建築士法（昭和25年法律第202号）第2条第1項に定める建築士（以下「建築士」という。）が作成して、氏名を記載し、かつ、当該長期優良住宅建築等計画等の建築物が建築基準法（昭和25年法律第201号）に適合していることを次に掲げる建築士が確認して、その旨を記載し、氏名を記載したもの

ア 当該長期優良住宅建築等計画等に、建築士法第3条第1項各号に掲げる建築物が含まれる場合においては、建築士法第2条第2項に規定する一級建築士（以下「一級建築士」という。）

イ 当該長期優良住宅建築等計画等に、建築士法第3条第1項各号に掲げる建築物以外で建築士法第3条の2第1項各号に掲げる建築物が含まれる場合においては、一級建築士または建築士法第2条第3項に規定する二級建築士（以下「二級建築士」という。）

ウ アまたはイ以外の場合においては、一級建築士、二級建築士または建築士法第2条第4項に規定する木造建築士

- (5) 既存住宅の増築、改築または当該住宅について建築行為を行わない場合における認定申請にあつては、規則第2条に定める状況調査書として、前号アからウまでに掲げる建築士のうち建築物の劣化事象等の状況の調査に係る能力を有する者が作成し、氏名を記載したもの

（不要と認める図書）

第3条 細則第3条第2項の区長が不要と認める図書は、次に掲げる事項を明示することを要しないものとする。ただし、法第5条第1項から第7項までの規定による長期優良住宅建築等計画等の認定の申請および法第8条の規定による認定を受けた長期優良住宅建築等計画等の変更の申請に併せて、品確法第6条の2第3項または第4項の書類を提出した場合を除く。

- (1) 前条第1号の住宅型式性能認定書の写しを添えた認定申請にあつては、規則第2条第1項の明示すべき事項のうち、住宅型式性能認定書において、

住宅性能評価（登録住宅型式性能認定等機関が交付した住宅型式性能認定書と同等の確認書においては、長期優良住宅建築等計画認定）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

- (2) 前条第2号の型式住宅部分等製造者認証書の写しを添えた認定申請にあつては、規則第2条第1項の明示すべき事項のうち、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

（良好な景観の形成その他の地域における良好な居住環境の維持および向上に配慮されたものであることについての基準等）

第4条 細則第4条の区長が別に定める基準は、次に掲げるものとする。

- (1) 認定申請等に係る住宅の敷地の所在地において都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第9項に規定する地区計画等（以下「地区計画等」という。）が定められている場合には、当該地区計画等（ただし、当該地区計画等に都市計画法第12条の5第2項第1号に規定する地区整備計画、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第32条第2項第1号に規定する特定建築物地区整備計画、同項第2号に規定する防災街区整備地区整備計画、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第31条第2項第1号に規定する歴史的風致維持向上地区整備計画、幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第9条第2項第1号に規定する沿道地区整備計画または集落地域整備法（昭和62年法律第63号）第5条第3項に規定する集落地区整備計画が定められている区域における建築物に関する事項（建築物の敷地、構造、建築設備、用途または形態意匠についての制限であつて、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。）に限る。）に適合していること。
- (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（以下「景観計画」という。）の区域内において、申請建築物が当該景観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、用途または形態意匠についての制限に限る。）に適合していること。
- (3) 申請建築物が、品川区みどりの条例（平成6年品川区条例第19号）において定められた建築物に関する事項（建築物の敷地、構造、建築設備、用途または形態意匠についての制限に限る。）に適合していること。
- (4) 認定申請対象住宅が次の区域外であること。ただし、区域内であつても、都市計画法第12条第1項第4号の規定による市街地再開発事業の施行区域内の施設建築物である住宅、同項第1号の規定による区画整理事業の施行区域内の除却が不要な住宅および住宅地区改良法（昭和35年法律第8

4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住宅地区改良法第2条第3項に規定する改良地区

- 2 前項の基準に適合していることを確認するため、申請者は、地区計画等、景観計画および品川区みどりの条例に応じて、それに適合することを示す書類を有する場合は、法第5条第1項から第7項までの規定による長期優良住宅建築等計画等の認定の申請および法第8条の規定による認定を受けた長期優良住宅建築等計画等の変更の申請に併せて、その写しを区長に提出することとする。

(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であることについての基準等)

第5条 細則第5条の区長が別に定める基準は、認定を受けて建築をしようとする長期優良住宅が、次に掲げる区域に建築されるものでないこととする。ただし、区域の解除が確実と見込まれる場合等にあつては、この限りでない。

(1) 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域

(2) 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

(3) 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

(4) 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

- 2 前項の基準に適合していることを確認するため、申請者は、法第5条第1項から第7項までの規定による長期優良住宅建築等計画等の認定の申請および法第8条の規定による認定を受けた長期優良住宅建築等計画等の変更の申請に併せて、次に掲げる図書を区長に提出することとする。

(1) 認定申請等に係る住宅敷地の一部に当該区域が存する場合は、申請建築物が当該区域内に存しないことを証する書類

(2) 区域の解除が確実と見込まれる場合等はそれを証する書類

付 則

この要綱は、令和4年2月20日から適用する。

付 則

この要綱は、公布の日から適用する。