

# 小田原市長期優良住宅建築等計画認定基準の一部改正について

## 1. 改正の背景

本市では、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「長期優良住宅法」という。）第6条第1項第3号及び第4号の規定に基づき、小田原市長期優良住宅建築等計画認定基準（以下「認定基準」という。）を定めています。

今回の改正は、長期優良住宅法の一部改正に伴い、新たに建築行為を行わない長期優良住宅維持保全計画の認定制度が創設されることを踏まえ、本市の認定基準の改正をするものです。

## 2. 認定基準の改正の内容

### (1) 地区計画等の区域内における基準の改正について

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であることについての認定が必要となる申請建築物に、長期優良住宅維持保全計画の認定申請に係る住宅を次のとおり追加することとします。また、地区整備計画に定められている建築物等に関する事項のうち、形態又は意匠の制限に係る基準を明確化するため、次のとおり改正します。

改正後	改正前
<p><b>1 地区計画等の区域内における基準</b></p> <p>地区計画等のうち、都市計画法（昭和43年法律第100号）<u>第12条の5第2項</u>に規定する地区整備計画が定められている区域内においては、<u>法第5条第1項から第7項まで</u>及び第8条に規定する認定申請に係る住宅を含む建築物（以下「申請建築物」という。）が当該地区整備計画に定められている建築物等に関する事項のうち次に掲げる事項（建築基準法（昭和25年法律第201号）第68条の2の規定により本市の条例において建築物等の制限として定められている事項を除く。）に適合すること。</p> <p>(1)～(5) (略)</p> <p>(6) <u>建築物の形態又は意匠の制限</u></p>	<p><b>1 地区計画等の区域内における基準</b></p> <p>地区計画等のうち、都市計画法（昭和43年法律第100号）<u>第12条の5第2項第3号</u>に規定する地区整備計画が定められている区域内においては、<u>法第5条第1項から第3号まで</u>及び第8条に規定する認定申請に係る住宅を含む建築物（以下「申請建築物」という。）が当該地区整備計画に定められている建築物等に関する事項のうち次に掲げる事項（建築基準法（昭和25年法律第201号）第68条の2の規定により本市の条例において建築物等の制限として定められている事項を除く。）に適合すること。</p> <p>(1)～(5) (略)</p> <p>(6) <u>建築物の形態又は色彩その他意匠の制限（数値基準により客観的に判断できる制限に限る。）</u></p>

※ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（一部抜粋）

（第5条第6項及び第7項の改正は令和4年10月1日施行）

第5条 第1項から第5項 (略)

6 住宅（区分所有住宅を除く。以下この項において同じ。）のうちその構造及び設備が長期使用構造等に該当すると認められるものについて当該住宅の所有者その他当該住宅の維持保全の権原を有する者（以下この項において「所有者等」という。）において長期優良住宅として維持保全を行おうとする場合には、当該所有者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該住宅の維持保全に関する計画（以下「長期優良住宅維持保全計画」という。）を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。

7 区分所有住宅のうちその構造及び設備が長期使用構造等に該当すると認められるものについて当該区分所有住宅の管理者等において長期優良住宅として維持保全を行おうとする場合には、当該管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、長期優良住宅維持保全計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。

## (2) 景観計画の区域内における基準の改正について

基準を明確化するため、次のとおり改正します。

改正後	改正前
<p><b>2 景観計画の区域内における基準</b> <u>景観法（平成16年法律第110号）第8条第1項の規定に基づき作成した小田原市景観計画の区域内において、申請建築物が当該景観計画に定める行為の制限に関する事項（建築物の色彩の制限に関する事項に限る。）に適合すること。</u></p>	<p><b>2 景観計画の区域内における基準</b> <u>申請建築物が景観法（平成16年法律第110号）第16条第1項の規定に該当するときは、次に掲げる建築物等に関する事項に適合すること。</u> <u>(1) 建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限（数値基準により客観的に判断できる制限に限る。）</u> <u>(2) 前号に掲げるもののほか、景観法第16条第1項の届出を要する行為ごとの良好な景観の形成のための行為の制限</u></p>

## (3) その他

法の改正があった部分において、移動が生じた条項を引用している規定を整備します。

## 3. 施行年月日

令和4年10月1日（予定）