

川西市長期優良住宅建築等計画等の認定等に関する要綱

(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、川西市長（以下「市長」という。）が行う建築及び維持保全に関する計画（以下「長期優良住宅建築等計画」という。）及び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。）の認定等に関し必要な事項を定めるものとする。

(認定基準)

第2条 法第6条第1項第3号に規定す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されたものであることについての基準は、次の各号に定めるものとする。

- (1) 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の区域内にあるものは、該当する地区計画等に定められた事項（建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づき建築主事等が確認を行う条例制定項目以外の項目に限る。）とし、当該計画に適合しない場合は、原則として認定しない。
- (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あるものは、該当する景観計画に定められた事項とし、当該計画に適合しない場合は、原則として認定しない。
- (3) 建築基準法第69条に規定する建築協定の区域内にあるものは、該当する協定に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、用途又は形態意匠についての具体的な制限に限る。）とし、当該協定に適合しない場合は、原則として認定しない。
- (4) 都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域内にあるものは、環境の保全と創造に関する条例（平成7年兵庫県条例第28号）第118条の2第1項に規定する建築物及びその敷地の緑化基準に定められた事項とし、当該基準に適合しない場合は認定しない。
- (5) 次に掲げる区域内にあるものは、原則として認定しない。ただし、許可や当該住宅が区域の設定の目的を達成するものであることなどにより、長期にわたる立地が想定されることが判明している場合には、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（昭和35年法律第84号）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

2 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又は軽減に配慮されたものであることについては次の各号に掲げる区域内にあるものは、原則として認定しない。ただし、開発行為等により区域が解除されることが決定している場合、短時間のうちに解除されることが確実な場合又は建築する敷地に占める自然災害のリスクのある区域等の面積の割合が僅少であるとともに、当該区域の利用を禁止し、若しくは制限する場合は、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) 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

3 第1項第1号から第3号まで並びに第2項の基準の適用は、届出等が必要な建築物に限る。（事前審査）

第3条 計画の認定を受けようとする者は、当該申請を行う前に、当該計画が法第6条第1項第1号に定める基準に適合していることについて、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「住宅品確法」という。）第6条の2第3項又は第4項に規定する登録住宅性能評価機関（以下「登録住宅性能評価機関」という。）による長期確認審査又は住宅性能評価（以下「事前審査」という。）を受けることができる。

（所管行政庁が必要と認める図書）

第4条 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「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、次に掲げる図書とする。

(1) 登録住宅性能評価機関が、住宅品確法第6条の2第3項の規定により当該住宅の構造及び設備が長期使用構造等であるかどうかの確認を行った結果を記載した書面（以下「長期確認書」という。）又は住宅品確法第6条の2第4項の規定より当該住宅の構造及び設備が長期使用構造等であるかどうかの確認を行った結果を記載した住宅性能評価書

(2) 住宅品確法第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。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っては、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

(3) 住宅である住宅品確法第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っては、型式住宅部分等製造者認証書の写し

(4) 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っては、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、住宅品確法第 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若しくは構造方法又は特別の試験方法若しくは計算方法に関する試験、分析又は測定（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若しくは構造方法又は特別の試験方法若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。）

- (5) 法第 6 条第 1 項第 3 号に規定する基準（以下「居住環境基準」という。）に応じて、それに適合することを確認するために必要な図書（証明書等の写しをもってこれに代えることができる。）
- (6) 居住環境基準における都市計画施設の区域等、原則として認定しないこととする区域において、許可や当該住宅が区域の設定の目的を達成するものであることなどにより、長期にわたる立地が想定されることが判明している住宅にあっては、その内容を明示した図書
- (7) 既に認定を受けた住宅を含む建築物の一部において新たな住宅の認定を申請する場合は、当該認定書の写し
- (8) 法第 6 条第 2 項（法第 8 条第 2 項の規定により準用する場合を含む。以下同じ。）の規定による申出に係る建築物の長期優良住宅建築等計画が、建築基準法第 18 条第 4 項に規定する特定構造計算基準又は特定増改築構造計算基準に適合するかどうかの建築主事の審査を要するものである場合（同項ただし書と同様の審査が行われる場合を除く。）にあっては、同法第 18 条の 2 第 1 項の規定により知事から委任された指定構造計算適合性判定機関が当該長期優良住宅建築等計画について特定構造計算基準又は特定増改築構造計算基準に適合するものであると判定した旨が記載された通知書又はその写し
- (9) 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又は軽減に配慮されたものであることについての基準に適合していることを確認するために必要な図書
- (10) 法第 9 条第 3 項の規定による法第 8 条第 1 項の変更の認定を申請しようとする者は、区分所有住宅の管理者等の選任された日を証する図書の写し
- (11) 法第 5 条第 6 項又は第 7 項の規定による認定の申請を行う場合、新築又は増改築の時期を証する図書の写し
- (12) その他市長が必要と認める図書
（所管行政庁が不要と認める図書）

第 5 条 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の各号に定めるものとする。

(1) 次に掲げる事項を明示することを要しないものとするにより、明示すべき事項のすべてについて明示することを要しない図書

ア 住宅型式性能認定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係る長期優良住宅建築等計画及び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。）の認定申請のうち、住宅型式性能認定書の写しを添えたものにあつては、長期優良住宅建築等計画等の認定申請に係る図書に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等の認定）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

イ 住宅であ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係る長期優良住宅建築等計画等の認定申請のうち、型式住宅部分等製造者認証書の写しを添えたものにあつては、長期優良住宅建築等計画等の認定申請に係る図書に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

ウ 長期確認書又は設計住宅性能評価書（長期使用構造等に適合するもの）の写しを添付した場合における、長期使用構造等に係る審査以外の審査において明示することを要しない事項

エ 申請に係る住宅を含む建築物の一部が既に認定を受けている場合における、当該部分の認定通知書の写しを添付した場合における、長期使用構造等に係る審査以外の審査において明示することを要しない事項

(2) 一の建築物において、法第5条の規定に基づく認定申請を複数同時に行う場合、省令第2条第1項に掲げる図書のうち共通のものについて同時に申請するいずれかの申請書に添付したときは、当該図書

(3) 一の建築物において、法第8条第1項に基づく変更認定申請を複数同時に行う場合、省令第2条第1項に掲げる図書のうち共通のものについて同時に申請するいずれかの申請書に添付したときは、当該図書

(4) その他市長が不要と認める図書

(その他)

第6条 この要綱に定めるもののほか、認定等に関し必要な事項は、別に定めるものとする。

付 則

(施行期日)

この要綱は、平成21年5月19日から施行する。

(施行期日)

この要綱は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。ただし、第 4 条第 1 項第 9 号の規定については平成 27 年 6 月 1 日から施行し、第 2 条第 1 項第 2 号の規定については平成 27 年 10 月 1 日から施行する。

(施行期日)

この要綱は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

(施行期日)

この要綱は、令和 4 年 2 月 20 日から施行する。ただし、住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律（令和 3 年法律第 48 号。）附則第 2 条第 2 項の規定によりなお従前の例によることとされる長期優良住宅建築等計画のこの要綱の第 3 条及び第 4 条の適用については、なお従前の例による。

(施行期日)

この要綱は、令和 4 年 10 月 1 日から施行する。

(施行期日)

この要綱は、令和 5 年 4 月 1 日から施行する。