

川西市長期優良住宅建築等計画等の認定等に関する事務処理要領

(趣旨)

第1条 この要領は、川西市長期優良住宅建築等計画の認定等に関する要綱（以下「要綱」という。）第6条に基づき、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6条の規定により川西市長（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。

(災害配慮事項の認定基準)

第2条 要綱第2条第2項に規定する自然災害による被害の発生の防止又は軽減に配慮されたものは、別表の基準を満たすものとする。

(認定申請等に必要の図書)

第3条 要綱第4条第1項第10号により市長が必要と認める図書は次のとおりとする。

- (1) 長期優良住宅建築等計画等（変更）認定申請 添付図書一覧表（様式1）
- (2) 長期優良住宅建築等計画認定等手数料算定表（様式2）
- (3) 維持保全計画書（任意様式）
- (4) 建築基準法第6条第4項又は第6条の2第1項の規定による確認済証の写し

2 要綱第4条第1項第9号により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は次のとおりとする。

- (1) 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18条第2項による特定開発行為の検査済証
- (2) 土砂法第16条第2項による特定開発行為を許可する通知
- (3) 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を示した配置図及び求積図

(法第5条第1項から第5項に基づく認定申請の時期)

第4条 法第5条第1項から第5項まで（法第8条第2項において準用する場合を含む。以下同じ。）の規定による長期優良住宅建築等計画の認定申請（以下「認定申請」という。）は、当該長期優良住宅建築等計画に係る住宅の建築等の着工前に行わなければならない。

(法第5条第1項から第5項に基づく認定申請に係る図書の提出)

第5条 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。）の認定申請をしようとする者は、申請書に長期優良住宅の普及の促進に関する

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（法第 8 条第 2 項において準用する場合にあつては省令第 8 条）に定める図書を添えて市長に提出しなければならない。

- 2 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。）の規定による申出をしようとする者は、前項に定める図書のほか、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 6 条第 1 項（同法第 87 条の 4 及び同法第 88 条において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する確認の申請書及び同法第 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。）にあつては、要綱第 4 条第 8 号に定める通知書又はその写し（以下「確認の申請書等」という。）を併せて市長に提出しなければならない。

（法第 5 条第 1 項から第 7 項に基づく認定申請等の提出先）

第 6 条 法第 5 条第 1 項から第 7 項まで、法第 8 条第 1 項、法第 9 条第 1 項、同条第 3 項、法第 10 条及び法第 12 条並びに本要領に基づく申請、届出又は報告（以下、「申請等」という。）は、市長に対して行うものとする。

（登録住宅性能評価機関への審査依頼）

第 7 条 市長は、法第 5 条第 1 項から第 7 項まで（法第 8 条第 2 項において準用する場合を含む。）の規定による長期優良住宅建築等計画等認定申請において要綱第 4 条第 1 項第 1 号に定める長期確認書又は住宅性能評価に併せて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の写し（以下「長期確認書等」という。）が添付されていない場合にあつては、法第 6 条第 1 項第 1 号の基準に係る審査を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）第 5 条第 1 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。）に依頼することができる。

（建築基準関係規定に係る計画の通知）

第 8 条 市長は、法第 6 条第 3 項（法第 8 条第 2 項において準用する場合を含む。以下同じ。）の規定により、長期優良住宅建築等計画の通知を行う場合は、通知書（様式 3）に確認の申請書等を添えて行うものとする。

- 2 建築主事は、法第 6 条第 4 項（法第 8 条第 2 項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。）の規定により準用する建築基準法第 18 条第 3 項により建築基準関係規定に適合することを認めたときは、市長に対して確認済証を交付するものとする。

- 3 建築主事は、法第 6 条第 4 項の規定により準用する建築基準法第 18 条第 14 項により建築基準関係規定に適合しないことを認めたときは、市長に対して通知書を交付するものとする。

- 4 建築主事は、法第 6 条第 4 項の規定により準用する建築基準法第 18 条第 14 項により建築

基準関係規定に適合するかどうかを決定できない正当な理由があるときは、市長に対して通知書を交付するものとする。

(申請書の追加説明等)

第9条 市長は、省令、要綱及び本要領等に基づき提出される図書によって、長期優良住宅建築等計画等が法第6条第1項に規定する認定基準（以下、「認定基準」という。）に適合していることを判断できない場合にあつては、申請者に追加の説明等を求めることができる。

2 市長は、長期確認書等が添付された事前審査の内容に疑義がある場合は、登録住宅性能評価機関に説明等を求めることができる。

3 法第6条第3項の規定により建築主事に長期優良住宅建築等計画を通知した場合においては、建築主事が申請者に追加の説明等を求めることができる。

(標準処理期間)

第10条 申請等の審査に係る標準的な処理期間は、次の各号に定めるものとする。ただし、前条の規定により追加の説明等を求め、回答があるまでの日数は、処理期間に含まないものとする。

(1) 法第5条第1項から第7項の申請については次のとおりとする。

ア 省令4条第1項第1号に定める一戸建ての住宅（以下「一戸建ての住宅」という。）のうち建築基準法第6条第1項第4号に掲げるものにあつては申請書を受理した日から21日以内、それ以外の住宅にあつては申請書を受理した日から28日以内

イ 申請書に長期確認書等を添付している場合においては、アの期間から14日を減じた期間

ウ 建築基準関係規定の審査を併せて申し出た場合においては、ア、イの期間に加え、一戸建ての住宅のうち建築基準法第6条第1項第4号に掲げるものにおいては7日、それ以外の住宅においては35日を加えた期間

エ 要綱第2条第2項の災害配慮を要する場合においては、アからウの期間に7日を加えた期間

(2) 法第8条の申請については、前号を準用する。

(3) 法第9条の申請については、申請書を受理した日から7日以内とする。

(4) 法第10条の申請については、申請書を受理した日から7日以内とする。

(認定しない旨の通知)

第11条 市長は、法第5条第1項から第7項まで又は法第8条第1項の規定によ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、認定しない旨の通知書（様式4）により申請者に通知するものとする。

(申請の取下げ)

第 12 条 申請者は、認定又は承認を受ける前にその申請を取り下げようとするときは、取り下げる旨の届出書（様式 5）の市長に提出しなければならない。

（建築等の取りやめ）

第 13 条 法第 11 条第 1 項に規定する認定計画実施者（以下「認定計画実施者」という。）は、法第 6 条第 1 項の認定（法第 8 条第 1 項の変更の認定を含む。）を受けた長期優良住宅建築等計画（変更があったときは、その変更後のもの。以下「認定長期優良住宅建築等計画」という。）に基づく住宅の建築若しくは維持保全又は法第 6 条第 1 項の認定（法第 8 条第 1 項の変更の認定を含む。）を受けた長期優良住宅維持保全計画に基づく住宅の維持保全を取りやめようとするときは、取りやめる旨の届出書（様式 6）に認定通知書並びに認定申請書の副本及びその添付図書（以下「認定通知書等」という。）を添えて、市長に提出しなければならない。

2 市長は、法第 9 条第 3 項の規定による区分所有住宅の管理者等の選任に伴う認定長期優良住宅建築等計画の変更を認定した場合は、変更認定通知書（様式 8 の 2）により申請者に通知するものとする。

（譲受人の決定に伴う計画の変更認定の通知）

第 14 条 市長は、法第 9 条の規定による譲受人の決定に伴う認定長期優良住宅建築等計画の変更を認定した場合は、変更認定通知書（様式 7）により申請者に通知するものとする。

2 市長は、法第 9 条第 3 項の規定による区分所有住宅の管理者等を決定した場合における認定長期優良住宅建築等計画の変更の認定の申請に対し、認定をしない場合は、認定しない旨の通知書（様式 9 の 2）により申請者に通知するものとする。

（譲受人の決定に伴う計画の変更を認定しない旨の通知）

第 15 条 市長は、法第 9 条の規定による譲受人を決定した場合における認定長期優良住宅建築等計画の変更を認定しない場合は、認定しない旨の通知書（様式 8）により申請者に通知するものとする。

（報告の徴収）

第 16 条 認定計画実施者は、認定を受けた住宅の建築等工事が完了したとき、建築士により認定長期優良住宅建築等計画に基づく住宅の建築が完了したことの確認を受けた場合は、速やかに認定長期優良住宅完了報告書（様式 9）に、建築基準法第 7 条第 5 項又は第 7 条の 2 第 5 項の規定による検査済証の写し及び工事監理報告書（様式 9 の 2）又は登録住宅性能評価機関による建設住宅性能評価書の写しを添えて、速やかに市長に提出しなければならない。

2 認定計画実施者は、建築士以外の者により認定長期優良住宅建築等計画に基づく住宅の建築が完了したことの確認を受けた場合は、認定長期優良住宅完了報告書（様式 10）に、建築基準法第 7 条第 5 項又は第 7 条の 2 第 5 項の規定による検査済証の写し及び工事監理報

告書（様式 10 の 2）又は登録住宅性能評価機関による建設住宅性能評価書の写しを添えて、速やかに市長に提出しなければならない。

3 認定計画実施者は、法第 12 条により市長から報告を求められた場合は、認定長期優良住宅状況報告書（様式 11）に、認定通知書等を添えて市長に提出しなければならない。

4 認定計画実施者は、省令第 7 条の規定による軽微な変更を行ったときは、認定長期優良住宅軽微な変更報告書（様式 11 の 2）に、認定通知書等及び変更に係る図書を添えて、市長に提出しなければならない。ただし、確認書等を添付して法第 5 条第 1 項から第 7 項までの規定に基づく認定の申請を行った長期優良住宅建築等計画等について、認定計画実施者と登録住宅性能評価機関との間で確認が行われた長期使用構造等に係る軽微な変更のみを行う場合は、この限りでない。

（承認しない旨の通知）

第 17 条 市長は、法第 10 条の規定による地位の承継を承認しない場合は、承認しない旨の通知書（様式 12）により申請者に通知するものとする。

（改善命令）

第 18 条 市長は、法第 13 条第 1 項及び第 3 項の規定による改善に必要な措置を命ずるときは、改善命令書（様式 13）により認定計画実施者に通知するものとする。

（調査の協力）

第 19 条 市長は、申請者及び認定計画実施者に長期優良住宅建築等計画等の認定等に係る調査等について、協力を要請することができる。

（認定の取消し）

第 20 条 市長は、法第 14 条第 1 項第 1 号の規定により認定を取り消すときは、認定取消通知書（様式 14）により認定計画実施者に通知するものとする。

2 市長は、法第 14 条第 1 項第 2 号の規定により認定を取り消すときは、認定取消通知書（様式 15）により認定計画実施者に通知するものとする。

3 市長は、法第 14 条第 1 項第 3 号の規定により認定を取り消すときは、認定取消通知書（様式 16）により認定計画実施者に通知するものとする。

（認定等の証明）

第 21 条 認定計画実施者は、法に基づく認定等の証明を求める場合は、証明願（様式 17）を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の証明願が提出されたときは、証明を求められた内容が台帳の記載事項と相違ないことを確認した上で、認定計画実施者に証明するものとする。

（電子データによる申請）

第 22 条 要綱並びに本要領に基づく法第 5 条の申請は、電磁的記録情報による申請（以下「電子申請」という。）をすることができる。ただし、長期優良住宅の認定申請に併せて次の各号のいずれかの申請をする場合は、それぞれ定める部数の書面を市長に提出しなければならない。

(1) 建築基準法第 6 条第 1 項（同法第 87 条の 4 及び同法第 88 条において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する確認並びに建築基準法第 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 正本 1 部及び副本 2 部

(2) 要綱第 4 条第 1 項第 1 号に規定する長期確認書等が添付されていない法第 5 条第 1 項から第 7 項までに規定による計画の認定 副本 1 部

2 前項に定める電子申請は兵庫県電子申請共同運用システムを使用することを原則とするが、情報容量が大きい場合、電磁的記憶媒体による提出に代えることができる。

3 市長が電子申請に適さないと判断する場合又は第 1 項の電子申請ができない特別の事情がある場合は第 5 条第 1 項に定める申請書の正本 1 部及び副本 1 部を市長に提出しなければならない。

(容積率の特例) 第 23 条 申請者は、法第 18 条第 1 項の規定による容積率の特例を受けようとする場合、事前に市長と協議をしなければならない。

2 容積率の特例を受ける場合の第 4 条に規定する申請は、建築基準法第 6 条第 1 項（同法第 87 条の 4 及び同法第 88 条において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する確認の申請に先立ち、行わなければならない。

3 建築基準法第 6 条第 1 項に規定する確認の審査において、長期使用構造等に変更が生じた場合、法第 8 条に規定する計画変更の申請をしなければならない。

付 則

(施行期日)

この要領は、平成 21 年 6 月 12 日から施行する。

(施行期日)

この要領は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。ただし構造計算適合性判定に係る規定については、平成 27 年 6 月 1 日から施行する。

(施行期日)

この要領は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

(施行期日)

この要領は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

(施行期日)

この要領は、令和 元年 5 月 1 日から施行する。

(施行期日)

この要領は、令和 4 年 2 月 20 日から施行する。

(経過措置)

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領の第 2 条第 3 号並びに第 15 条第 1 項及び第 2 項の様式については、なお従前の例による。

(施行期日)

この要領は、令和 4 年 10 月 1 日から施行する。

(施行期日)

この要領は、令和 5 年 4 月 1 日から施行する。

災害配慮基準

| 区域名 | 配慮基準 |
|------------|--|
| 災害危険区域 | ①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又は短時間のうちに解除されることが確実な場合 |
| 土砂災害特別警戒区域 | ②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（概ね100分の5未満）であるとともに、当該区域の利用を禁止し、又は制限する場合 |