

西宮市長期優良住宅建築等計画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、西宮市長（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12条の4第1項各号に基づく計画が定められている区域内にあるものは、該当する地区計画等の地区整備計画（建築物に関する事項であって、建築確認で別途審査を行う条例制定項目以外の事項に限る。）に適合していること。
- (2) 開発事業等におけるまちづくりに関する条例に基づき定められた事項（建築物に関する事項に限る。）について、市長との協議が整っていること。
- (3) 次の区域内にあるものについては、認定を行わない。ただし、当該住宅が区域の設定の目標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

2 前項第1号及び第2号の基準の適用は、届出等が必要な建築物に限る。

3 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又は軽減に配慮されたものであることについての基準は、次の各号に掲げる区域外であることとし、区域内にあるものは原則として認定しない。ただし、宅地の安全化を図る開発行為等により、区域の指定が解除されることが決定している場合若しくは短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合はこの限りでない。

(1) 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

(2) 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

(3) 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

(所管行政庁が必要と認める図書)

第3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。ただし、第1号から第3号までの図書については、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項に規定する確認書若しくは同条第4項に規定する住宅性能評価書又はこれらの写し(以下、「確認書等」という。)を添付した場合はこの限りではない。

- (1) 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つては、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あたり、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、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。)
- (4) 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。)
- (5) 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つては、その内容を明示した図書
- (6) 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。)にあつては、同法第18条の2第1項の規定により市長から委任された指定構造計算適合性判定機関が当該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

(7) 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

(8) 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4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計画の認定申請のうち、住宅型式性能認定書の写しを添えたものにあつては、計画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計画の認定）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計画の認定申請のうち、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、計画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 確認書等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) その他市長が不要と認める図書

(その他)

第5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

この要綱は、平成22年10月1日から施行する。

この要綱は、平成24年4月1日から施行する。

この要綱は、平成27年4月1日から施行する。

この要綱は、平成27年6月1日から施行する。

この要綱は、平成30年10月1日から施行する。

この要綱は、令和4年2月20日から施行する。