

西宮市長期優良住宅建築等計画の認定等に関する事務処理要領

(趣旨)

第1条 この要領は、西宮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5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。

(認定申請等に必要な図書)

第2条 要綱第3条第4号により居住環境基準に適合す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) 地区計画の区域内における行為の届出に関する適合通知書の写し
- (2) 開発事業等におけるまちづくりに関する条例（平成11年西宮市条例第74号）第16条第1項に基づき市長と協定を締結した書面（協定書）の写し又は同条例第19条第1項に基づき市長から通知された書面（小規模開発事業適合通知書）の写し

2 要綱第3条第9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（変更）認定申請 申請図書一覧表（様式1）
- (2) 区域調査報告書（様式2）
- (3) 維持保全計画書（申請書第四面で欄が不足し別添とする場合）
- (4) 法第2条第2項の増築又は改築の場合、既存部分における、建築基準法第7条第5項の規定による検査済証（以下「検査済証」という。）の写し若しくはこれと同等の内容を証明する書類の写し並びに状況調査報告書（様式3）

(認定申請の時期)

第3条 法第5条第1項から第5項まで又は法第8条第1項の規定による計画の認定申請（以下「認定申請」という。）は、当該計画にかかる住宅の建築等の着工前に行わなければならない。

(認定申請に係る図書の提出)

第4条 認定申請をしようとする者は、申請書の正本及び副本（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「住宅品質法」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。）が添付されていない計画に係る申請にあつては副本2部）に、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（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3条第7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。）の正本及び副本2部を併せて市長に提出しなければならない。

（登録住宅性能評価機関への審査依頼）

第5条 市長は、認定申請において確認書等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品確法第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6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、建築主事に計画の通知を行う場合は、長期優良住宅建築等計画通知書（様式4）に確認の申請書等を添えて行うものとする。

（申請書の追加説明等）

第7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、計画が法第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、確認書等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8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5項までの申請については次のとおりとする。

ア 省令第4条第1号に定める一戸建ての住宅（以下「一戸建て住宅」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 申請書に確認書等を添付している場合においては、アの期間から7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

(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9条 市長は、認定申請に対し、認定をしない場合は、認定しない旨の通知書（様式5）

により申請者に通知するものとする。

(申請の取下げ)

第10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、認定等の申請を取り下げる旨の届出書(様式6)の正本及び副本を市長に提出しなければならない。

(建築等の取りやめ)

第11条 法第11条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、認定長期優良住宅建築等計画に基づく住宅の建築又は維持保全を取りやめようとするときは、認定長期優良住宅建築等計画に基づく住宅の建築又は維持保全を取りやめる旨の届出書(様式7)の正本及び副本に認定通知書を添えて、市長に提出しなければならない。

(譲受人の決定等に伴う計画の変更認定の通知)

第12条 市長は、法第9条第1項の規定による譲受人の決定に伴う計画の変更を認定した場合は、変更認定通知書(様式8)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の選任に伴う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。

(譲受人の決定等に伴う計画の変更を認定しない旨の通知)

第13条 市長は、法第9条第1項の規定による譲受人を決定した場合における計画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)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計画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。

(報告の徴収)

第14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は、速やかに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旨の報告書(様式10)の正本及び副本に、建築士による工事監理報告書又は住宅品確法第6条第3項に規定する建設住宅性能評価書の写し、検査済証の写しを添えて、市長に提出しなければならない。

2 認定計画実施者は、前項により難しい場合は、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旨の報告書(様式11)の正本及び副本に、工事施工者による工事監理報告書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、検査済証の写しを添えて、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条の規定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12)の正本及び副本を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(市長が必要と認めるときに限る)は、長期優良住宅建築等計画の軽微な変更届出書(様式13)の正本及び副本に、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。

(承認しない旨の通知)

第15条 市長は、法第10条の規定による地位の承継の申請に対し、その承認をしない場

合は、承認しない旨の通知書（様式 1 4）により申請者に通知するものとする。

（改善命令）

第 1 6 条 市長は、法第 1 3 条第 1 項から第 3 項まで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 1 5）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 1 7 条 市長は、申請者及び認定計画実施者に計画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 1 8 条 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。）を取り消す場合において、法第 1 4 条第 1 項第 1 号又は第 3 号に該当することその他の事由により認定を取り消すときは、認定取消通知書（様式 1 6）により、法第 1 4 条第 1 項第 2 号に該当することにより認定を取り消すときは、認定取消通知書（様式 1 7）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 1 9 条 認定計画実施者（認定計画実施者以外で証明が必要な者として市長が認める者を含む。以下この条において同じ。）は、法に基づく認定等の証明を求める場合は、長期優良住宅台帳記載事項証明願（様式 1 8）を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の長期優良住宅台帳記載事項証明書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、長期優良住宅台帳記載事項証明書（様式 1 8）により認定計画実施者に証明するものとする。

付 則

（施行期日）

1 この要領は、令和 4 年 2 月 2 0 日から施行する。

（経過措置）

2 当面の間、改正前に登録住宅性能評価機関が法第 6 条第 1 項各号（第 3 号を除く。）に掲げる基準に適合することを確認した旨を証する書面（以下「適合証」という。）は確認書等に含むものとする。