

神戸市長期優良住宅建築等計画の認定等に関する要綱

平成 21 年 6 月 1 日	決定
平成 26 年 4 月 1 日	改正
平成 27 年 4 月 1 日	改正
平成 28 年 4 月 1 日	改正
令和 3 年 4 月 1 日	改正
令和 4 年 2 月 20 日	改正
令和 4 年 3 月 10 日	改正
令和 4 年 10 月 1 日	改正
令和 6 年 2 月 1 日	改正
令和 8 年 4 月 1 日	改正

第 1 章 総則

(目的)

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。）の規定により神戸市長（以下「市長」という。）が行う認定等に関して、必要な事項を定めることを目的とする。

(用語の定義)

第 2 条 この要綱における用語の定義は、法に定めのあるもののほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 認定基準 法第 6 条第 1 項第 1 号から第 8 号までの基準をいう。
- (2) 性能評価機関 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「住宅品質確保法」という。）第 5 条第 1 項の登録住宅性能評価機関をいう。
- (3) 住宅型式性能認定 住宅品質確保法第 31 条第 1 項の規定による住宅型式性能認定をいう。
- (4) 認証型式住宅部分等 住宅品質確保法第 40 条第 1 項の認証型式住宅部分等製造者が製造をするその認証に係る型式住宅部分等をいう。
- (5) 特別評価方法認定 住宅品質確保法第 58 条第 1 項の規定による特別の試験方法又は計算方法を用いて評価する方法の認定をいう。
- (6) 確認書等 住宅品質確保法第 6 条の 2 第 3 項の住宅の構造及び設備が長期使用構造等である旨が記載された確認書又は第 4 項の住宅の構造及び設備が長期使用構造等である旨が記載された住宅性能評価書をいう。

第 2 章 認定の手続き

(事前相談)

第 3 条 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について、確認書等を添付しないで申請をしようとする者は、当該申請を円滑に行うため、その申請手続を行おうとする日の 21 日以上前（法第 6 条第 2 項の規定による申し出をしようとする者にあつては、そ

の申請手続を行おうとする日の35日以上前)までに、市長に事前相談をすることができる。

- 2 前項の事前相談をしようとする者は、計画の認定の事前相談申出書(様式第1号)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「規則」という。)第2条第1項の表1に掲げる図書を添えて、市長に提出するものとする。

(添付図書)

第4条 規則第2条第1項の市長が必要と認める図書は、次表(ア)欄の区分に応じ、それぞれ同表(イ)欄に定めるもの及びその他市長が必要と認める図書とする。

	(ア)	(イ)
(1)	第5条第2項の基準が適用される場合	当該基準に適合することを確認するために必要な図書
(2)	全ての申請 (法第5条に基づく申請に限る。)	第6条に掲げる区域との位置関係を確認するために必要な図書
(3)	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の部分を含む住宅 (確認書等を添付しないものに限る。)	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
(4)	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 (確認書等を添付しないものに限る。)	型式住宅部分等製造者認証書の写し
(5)	長期使用構造等とするための措置およ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 (確認書等を添付しないものに限る。)	特別評価方法認定書(登録試験機関が交付するこれと同等の証明書を含む。)の写し
(6)	法第2条第2項の増築・改築又は建築行為がない場合 (法第8条に基づく申請を除く。)	既存建築物について、建築基準法第6条第4項の規定による確認済証及び建築基準法第7条第5項の規定による検査済証、又はこれと同等の内容を証する書類の写し
(7)	建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条の3第1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確認審査を要するものである場合 (法第6条第2項の規定による申し出をしようとする場合)	建築基準法第18条の2第1項の規定により指定された構造計算適合性判定機関が交付した構造計算適合性判定の結果を記載した通知書又はその写し

2 規則第2条第3項の市長が不要と認める図書は、確認書等を添付しないものに限り、次表(ア)欄の区分に応じ、それぞれ同表(イ)欄に定めるもの及びその他市長が不要と認める図書とする。

	(ア)	(イ)
(1)	住宅型式性能認定書の写しを添付した場合	当該認定書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に係る図書
(2)	型式住宅部分等製造者認証書の写しを添付した場合	当該認証書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に係る図書

第3章 認定基準

(居住環境の維持及び向上に関する基準)

第5条 法第6条第1項第3号の居住環境の維持及び向上に配慮されたものとは、当該申請に係る住宅が次の各項に定める基準に適合するものとする。

2 次の各号に掲げる計画等が適用となる場合において、それぞれ当該各号に定める事項に適合するものであること。

- (1) 景観法(平成16年法律第110号)第8条の規定に基づき神戸市(以下「市」という。)が定める景観計画
- (2) 景観法第81条の規定に基づき市長が認可する景観協定
- (3) 神戸市都市景観条例第44条の規定に基づき市長が認定する景観形成市民協定
- (4) 神戸市地区計画及びまちづくり協定等に関する条例(昭和56年条例第35号)第9条に基づき、市長とまちづくり協議会が締結したまちづくり協定
- (5) 建築基準法第73条第1項(同法第76条の3第3項において準用する場合を含む。)の規定による認可を受けた建築協定
- (6) 都市計画法(昭和43年法律第100号)第12条の4第1項各号の規定に基づき市長が定める地区計画等に係る建築物に関する基準
- (7) 文化財保護法(昭和25年法律第214号)第143条の規定に基づき市が定める伝統的建造物群保存地区に係る建築物に関する許可基準

3 次の各号に掲げる土地の区域外にあること。ただし、許可(都市計画法第53条及び第65条による許可は除く。)等により住宅の建築が認められている場合はこの限りでない。

- (1) 都市計画法第4条第4項に規定する促進区域
- (2) 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
- (3) 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
- (4) 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

(自然災害による被害の発生の防止又は軽減への配慮に関する基準)

第6条 法第6条第1項第4号の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とは、当該申請に係る住宅が次の各号に掲げる土地の区域外にあるものとする。ただし、区域の指定解除が決定している場合、近い将来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

2 前項の規定にかかわらず、当該申請に係る住宅が次の各号のいずれかの区域内にある場合は、法第 6 条第 1 項第 4 号の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とする。

(1) 神戸市都市空間向上計画における駅・主要バス停周辺居住区域（居住誘導区域）

(2) 地すべり等防止法第 2 条第 4 項に規定する地すべり防止工事の施行その他の同条第 1 項に規定する地すべりを防止するための措置が講じられている土地の区域

(3) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 2 条第 3 項に規定する急傾斜地崩壊防止工事の施行その他の同条第 1 項に規定する急傾斜地の崩壊を防止するための措置が講じられている土地の区域

第 4 章 その他

（取りやめ等届）

第 7 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 項及び第 3 項の規定による場合を含む。）に規定する認定を申請した者又は法第 10 条に規定する承認を申請した者は、当該申請を取り下げようとする場合は、取り下げ・取りやめ届（様式第 2 号）を市長に提出するものとする。

2 認定計画実施者は、法第 14 条第 1 項第 2 号の規定による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場合は、遅滞なく、取り下げ・取りやめ届（様式第 2 号）に規則第 6 条の規定による認定通知書を添えて、市長に提出するものとする。

（認定等しない旨の通知）

第 8 条 市長は、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 項及び第 3 項の規定による場合を含む。）に規定する認定又は法第 10 条に規定する承認の申請が次の各号のいずれかに該当する場合は認定又は承認しないものとし、その旨を不認定・不承認通知書（様式第 3 号）により通知するものとする。

(1) 申請図書に不備があり、計画が認定基準に適合するかどうか不明のとき。

(2) 申請図書に明らかな虚偽があったとき。

(3) 計画が認定基準に適合していないとき。

(4) 法第 6 条第 6 項において準用する建築基準法第 18 条第 15 項の規定による通知書の交付を受けたとき。

（報告の徴収）

第 9 条 市長は、法第 12 条の規定による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の状況に関して、次の各号のいずれかに該当する場合は、認定計画実施者に、建築又は維持保全の状況報告書（様式第 4 号）に必要な図書及び書類を添えた、報告を求めるものとする。

(1) 建築の工事が完了したとき。

(2) 市長が特に報告の必要を認めたとき。

(改善命令)

第10条 法第13条第1項から第3項までの規定による改善命令は、市長が必要と認めるときに、改善命令書(様式第5号)により行うこととする。

(認定の取り消し)

第11条 法第14条第2項の規定による認定を取り消した通知は、認定取消通知書(様式第6号)により行うこととする。

(その他)

第12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。

附 則

この要綱は、平成21年6月4日から施行する。

附 則

この要綱は、平成26年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成27年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和4年2月20日から施行する。ただし、第4条第1項(2)及び第6条の規定は、令和5年2月20日から施行する。

附 則

この要綱は、令和4年10月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和6年2月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和8年4月1日から施行する。