

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

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6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) 住宅性能評価書 住宅品質確保法第5条第1項に規定する住宅性能評価書をいう。

第2章 認定の手続き

(性能評価機関の技術的審査)

第3条 法第5条第1項から第3項まで又は法第8条第1項の規定による認定の申請をしようとする者（以下「申請者」という。）は、当該申請を行う前に、長期優良住宅建築等計画が、次の各号に掲げる基準に適合していることについて、性能評価機関による技術的審査を受けることができる。

- (1) 法第6条第1項第1号の住宅の構造及び設備に関する基準
- (2) 法第6条第1項第2号の住宅の規模に関する基準
- (3) 法第6条第1項第4号イ及びロ又は同項第5号イの建築後の住宅の維持保全の方法等に関する基準
- (4) 法第6条第1項第4号ハ又は同項第5号ロの資金計画に関する基準

2 申請者は、前項の技術的審査を受けた場合において、性能評価機関が発行する認定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。）を認定申請書に添付することができる。

(事前相談)

第4条 申請者は、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5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）欄に定めるものとする。

	(ア)	(イ)
(1)	第3条第1項の規定により性能評価機関の技術的審査を受けた場合	適合証（確認印が押印された添付図書を含む。）の写し
(2)	第6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
(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	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	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	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)	住宅性能評価書の交付を受けた場合（適合証の写しを添付した場合を除く。）	住宅性能評価書の写し
(7)	法第2条第2項の増築又は改築の場合	建築基準法第18条第3項の規定による確認済証及び検査済証、又はこれと同等の内容を証する書類の写し
(8)	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	同法第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、次表（ア）欄の区分に応じ、それぞれ同表（イ）欄に定めるものとする。

	(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
(3)	適合証の写しを添付した場合	法第 6 条第 1 項第 1 号に掲げる基準のうち適合証において適合とされた事項に係る図書
(4)	住宅性能評価書の写しを添付した場合	認定基準のうち住宅性能評価書において証された事項に係る図書

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 6 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、次の各項に定める基準に適合するものであることとする。

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（昭和 53 年条例第 59 号）第 11 条の規定に基づき市長が定める景観形成基準
- (4) 神戸市都市景観条例第 27 条の 2 の規定に基づき市長が定める景観形成指定建築物等誘導基準
- (5) 神戸市都市景観条例第 31 条の 3 の規定に基づき市長が認定する景観形成市民協定
- (6) 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
- (7) 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に係る同法第 70 条第 1 項に規定する建築協定区域内の土地及び同条第 2 項に規定する建築協定区域隣接地において、当該建築協定に係る建築物に関する基準
- (8) 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
- (9) 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内に建築されるものでないこと。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

第4章 その他

(取りやめ等届)

第7条 申請者又は法第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3項まで又は法第8条第1項(法第9条第1項の規定による場合を含む。)の規定による認定若しくは第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12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項及び第2項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。