

兵庫県長期優良住宅建築等計画等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、兵庫県知事（以下「知事」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。

(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4条第9項に規定する地区計画等の区域内にあるものは、該当する地区計画等に定められた事項（建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づき建築主事等が確認を行う条例制定項目以外の項目に限る。）とし、当該計画に適合しない場合は、原則として認定しない。
- (2) 景観法（平成16年法律第110号）第8条第1項に規定する景観計画の区域内にあるものは、該当する景観計画に定められた事項とし、当該計画に適合しない場合は、原則として認定しない。
- (3) 建築基準法第69条に規定する建築協定、景観法第81条第1項に規定する景観協定及び景観の形成等に関する条例（昭和60年条例第17号）第28条に規定する景観形成等住民協定の区域内にあるものは、該当する協定に定められた建築物に関する事項（建築物の敷地、構造、建築設備、用途又は形態意匠についての具体的な制限に限る。）とし、当該協定に適合しない場合は、原則として認定しない。
- (4) 次に掲げる区域内にあるものは、該当する基準に定められた事項とし、当該基準に適合しない場合は認定しない。
 - ア 景観の形成等に関する条例第8条第1項に規定する景観形成地区
 - イ 景観の形成等に関する条例第15条第1項に規定する広域景観形成地域
 - ウ 景観の形成等に関する条例第20条の5第1項に規定する景観形成重点区域
 - エ 景観の形成等に関する条例第21条の2第1項に規定する星空景観形成地域
- (5) 景観の形成等に関する条例第22条第1項に規定する景観形成地区又は広域景観形成地域以外の地域内にある大規模建築物等は、大規模建築物等景観基準に定められた事項とし、当該基準に適合しない場合は認定しない。
- (6) 緑豊かな地域環境の形成に関する条例（平成6年条例第16号）第34条第1項に規定する計画整備地区内にあるものは、該当する認定計画に定められた建築物に関する事項（建築物の敷地、構造、建築設備、用途又は形態意匠についての具体的な制限に限る。）とし、当該計画に適合しない場合は、原則として認定しない。
- (7) 都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域内にあるものは、環境の保全と創造

に関する条例（平成 7 年条例第 28 号）第 118 条の 2 第 1 項に規定する建築物及びその敷地の緑化基準に定められた事項とし、当該基準に適合しない場合は認定しない。

(8) 次に掲げる区域内にあるものは、原則として認定しない。ただし、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場合には、この限りではない。

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

オ 住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）第 8 条第 1 項の告示があった日後における同法第 2 条第 3 項に規定する改良地区

2 第 1 項第 1 号から第 7 号までの基準の適用は、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) 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) 建築基準法第 39 条第 1 項に規定する災害危険区域（災害危険区域に関する条例（昭和 46 年条例第 62 号）第 7 条の規定により、知事の許可を受けたものは除く。）

（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。

(1) 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 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っては、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) 住宅である住宅品質法第 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っては、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) 第 2 条第 3 項第 4 号に規定する区域内に建築をしようとする住宅にあつては、災害危険区域に関する条例第 7 条に規定する許可を受けたことを証する許可通知書の写し
- (7) 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長期優良住宅建築等計画が、建築基準法第 18 条第 5 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等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 項の規定により知事から委任された指定構造計算適合性判定機関が当該長期優良住宅建築等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
- (8) 法第 6 条第 2 項の規定による申出に係る建築物の計画が、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律第 11 条第 1 項に規定する建築物エネルギー消費性能適合性判定を受けなければならない場合にあつては、同条第 6 項に規定する適合判定通知書又はその写し
- (9) 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
- (10) その他知事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、長期優良住宅建築等計画等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長期優良住宅建築等計画等の認定）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長期優良住宅建築等計画等の認定申請のうち、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、長期優良住宅建築等計画等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 住宅品確法第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) その他知事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。

附 則

この要綱は、平成21年6月4日から施行する。

この要綱は、平成26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。ただし第4条第1項第9号の規定については、平成27年6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、令和4年2月20日から施行する。ただし、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綱の第3条及び第4条の適用については、なお従前の例による（従前の要綱第4条第8号、第5条第1号エ、第2号及び第3号に限る。）。

この要綱は、令和4年10月1日から施行する。

この要綱は、令和5年4月1日から施行する。

この要綱は、令和7年4月1日から施行する。

この要綱は、令和7年5月16日から施行する。