

長期優良住宅建築等計画等の認定に係る審査基準について

	エリア	区域	条件等
居住環境基準	①住宅が長期にわたり立地することが想定されない区域	<ul style="list-style-type: none"> ・改良地区 (住宅地区改良法第2条第3項) ・促進区域 (都市計画法第4条第4項) ・都市計画施設の区域 (都市計画法第4条第6項) ・市街地開発事業の施行区域 (都市計画法第4条第7項) ・市街地開発事業等の予定区域 (都市計画法第4条第8項) 	<p>認定申請対象住宅が、左欄に掲げる区域内に立地しないものであること。 ただし、区域内であっても、長期にわたって存することになるものであると見込まれるときにあっては、この限りでない。</p> <p><長期にわたって存することになるものの例></p> <ul style="list-style-type: none"> ・再開発事業の施行区域内の施設建築物である住宅 ・換地が不要な区画整理地内の住宅 <p><認定申請に必要な添付図書(例)></p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画施設明示
	原則認定不可		
居住環境基準	②地域のまちなみ等との調和が図られているかを確認する区域	<ul style="list-style-type: none"> ・建築協定区域 (建築基準法第69条) ・地区計画等区域 (都市計画法第4条第9項) ・景観計画区域 (景観法第8条第1項) ・景観協定区域 (景観法第81条第1項) 	<p>認定申請対象住宅が左欄に掲げる区域に係る計画又は協定に定める建築物に関する事項に適合するものであること。</p> <p><認定申請に必要な添付図書(例)></p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出手続きの適合証等または届出の写し(地区計画等、景観計画) ・協定の運営委員会等が発行する適合確認書等(建築協定、景観協定)
	条件付認定可		

	エリア	区域	条件等
災害配慮基準	①災害の危険性が特に高いエリア	<ul style="list-style-type: none"> ・地すべり防止区域 (地すべり等防止法第3条第1項) ・急傾斜地崩壊危険区域 (急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項) ・土砂災害特別警戒区域 (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第9条第1項) 	<p>認定申請対象住宅が左欄に掲げる区域に建築されるものではないこと。 (区域の指定が解除されることが決定している場合はこの限りではない。)</p> <p>* 区域を指定する法令の手続きにより建築が可能であっても、区域の指定が解除されない限り長期優良住宅の認定はできません。</p> <p>* 災害危険区域と重複して指定されている場合は、②の災害危険区域の基準が適用されます。</p>
	原則認定不可		
災害配慮基準	②災害の危険性が高いエリア	<ul style="list-style-type: none"> ・災害危険区域 (建築基準法第39条第1項) ・津波災害特別警戒区域 (区域なし R3.11) (津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項) ・浸水被害防止区域 (区域なし R3.11) (特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項) 	<p>認定申請対象住宅が左欄に掲げる区域に係る建築に関する制限の基準に適合するものであること。</p> <p><認定申請に必要な添付図書(例)></p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定開発行為(※1)の検査済証の写し ・特定建築行為(※2)の許可証の写し ・建築確認申請の確認済証の写し 等 <p>(※1) 特定開発行為：政令で定める土地の形質の変更を伴う開発行為で予定建築物の用途が制限用途であるもの</p> <p>(※2) 特定建築行為：制限用途の建築物を建築しようとする事</p>
	条件付認定可		

居住環境基準：法第6条第1項第3号に掲げ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への配慮に関する基準

災害配慮基準：法第6条第1項第4号に掲げる自然災害による被害の発生防止又は軽減への配慮に関する基準

参考資料（敷地の地域地区を確認したいとき）

各種サイトにおいて、地図情報等を確認いただけますが、あくまで目安であるため、所管の土木事務所又は市町村都市計画部局に地域地区の詳細情報を確認するようにしてください。

項目	リンク先																
大阪府ホームページ 地図情報システム	https://www.pref.osaka.lg.jp/jigyokanri/cals/tizu.html ・閲覧できる地図及び各種情報 https://www11.cals.pref.osaka.jp/ajaxspatial/ajax/ ・地図システム 都市計画情報、市街地開発事業、都市計画道路、都市計画公園 等																
各市町村 都市計画部局	地区計画、景観地区、建築協定、景観協定																
大阪府ホームページ 土砂災害の防災情報	http://126.249.152.56/WebSite/G0008/G0008 ・地すべり防止区域 ・急傾斜地崩壊危険区域 ・土砂災害特別警戒区域 等																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">土木事務所窓口</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>池田土木事務所 管理課</td> <td>072-752-4111</td> </tr> <tr> <td>茨木土木事務所 管理課</td> <td>072-627-1121</td> </tr> <tr> <td>枚方土木事務所 管理課</td> <td>072-844-1331</td> </tr> <tr> <td>八尾土木事務所 管理課</td> <td>072-994-1515</td> </tr> <tr> <td>富田林土木事務所 管理課</td> <td>0721-25-1131</td> </tr> <tr> <td>鳳土木事務所 管理課</td> <td>072-273-0123</td> </tr> <tr> <td>岸和田土木事務所 管理課</td> <td>072-439-3601</td> </tr> </tbody> </table>	土木事務所窓口		池田土木事務所 管理課	072-752-4111	茨木土木事務所 管理課	072-627-1121	枚方土木事務所 管理課	072-844-1331	八尾土木事務所 管理課	072-994-1515	富田林土木事務所 管理課	0721-25-1131	鳳土木事務所 管理課	072-273-0123	岸和田土木事務所 管理課	072-439-3601
土木事務所窓口																	
池田土木事務所 管理課	072-752-4111																
茨木土木事務所 管理課	072-627-1121																
枚方土木事務所 管理課	072-844-1331																
八尾土木事務所 管理課	072-994-1515																
富田林土木事務所 管理課	0721-25-1131																
鳳土木事務所 管理課	072-273-0123																
岸和田土木事務所 管理課	072-439-3601																
大阪府ホームページ 災害危険区域の指定状況	https://www.pref.osaka.lg.jp/kenshi_kikaku/saigaikikenkuiki/index.html ・災害危険区域																

自然災害から命を守るために、地域の災害リスクを知ることが大切です。

大阪府ホームページ 災害リスクについて ・土砂災害のおそれがあるか知りたい ・河川の洪水リスクを知りたい ・津波の浸水リスクを知りたい ・高潮の浸水リスクを知りたい	https://www.pref.osaka.lg.jp/kasenkankyo/disaster_risk/index.html ・「土砂災害」⇒「土砂災害警戒区域等の指定箇所図」 ・「河川災害」⇒「洪水リスク表示図」 ・「津波災害」⇒「津波浸水想定図」 ・「高潮災害」⇒「高潮浸水想定区域図」
国土交通省 ハザードマップポータルサイト	http://disaportal.gsi.go.jp/ 重ねるハザードマップ ～災害リスク情報などを地図に重ねて表示～ わがまちハザードマップ ～地域のハザードマップを入手する～