

長期優良住宅建築等計画の認定に係る審査基準について（池田市）

長期優良住宅建築等計画の認定を受けようとする池田市内の住宅について、認定に係る以下の第1の居住環境基準及び第2の災害配慮基準は、各登録住宅性能評価機関において確認書等を受けられる場合においても池田市が直接審査します。

認定を受けようとする住宅は、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及び自然災害による被害の発生防止又は軽減に配慮されたものであるために、以下の全ての基準を満たす必要があります。認定申請をする前に、以下の区域に該当するかどうか、基準を満たすかどうかのご確認をお願いします。

第1 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への適合についての審査基準は、次のとおりとする。

- (1) 認定を受けて建築をしようとする長期優良住宅（以下「認定申請対象住宅」という。）が、都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第6項に規定する都市計画施設の区域の内に原則立地しないものであること。
- (2) 認定申請対象住宅（次に掲げる区域の内に立地するものに限り、ウに掲げる区域の内に立地する大阪府景観条例施行規則（平成11年大阪府規則第54号）第9条第1項第1号に規定する規模以下の建築物を除く。）が、これらの区域に係る協定又は計画に定める建築物に関する事項（建築物の敷地、位置、構造、用途又は建築設備に関する基準に限る。）に適合するものであること。
 - ア 建築基準法（昭和25年法律第201号）第69条に規定する建築協定区域
 - イ 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区域
 - ウ 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区域

第2 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への適合についての審査基準は、次のとおりとする。

- (1) 認定申請対象住宅が、次の各号に掲げる区域に建築されるものでないこと。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等はこの限りでない。
 - ア 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の規定により指定された地すべり防止区域
 - イ 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項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域
 - ウ 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項の規定により指定された土砂災害特別警戒区域
- (2) 認定申請対象住宅が、これらの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。
 - ア 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の規定により指定された災害危険区域
 - イ 津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第72条第1項に規定する津波災害特別警戒区域
 - ウ 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項に規定する浸水被害防止区域

災害配慮基準における各区域について（参考）

令和7年8月時点

区域名	区域の有無	区域の確認先	認定条件等
地すべり防止区域	無	—	—
急傾斜地崩壊危険区域※	有	池田市都市整備部審査指導課 災害危険区域 (下記リンク先)	災害危険区域に関する大阪府知事の許可書が必要です。
土砂災害特別警戒区域	有	大阪府内の土砂災害防止法の指定状況 (下記リンク先)	認定できません。
災害危険区域	有	池田市都市整備部審査指導課 災害危険区域 (下記リンク先)	災害危険区域に関する大阪府知事の許可書が必要です。
津波災害特別警戒区域	無	—	—
浸水被害防止区域	無	—	—

※急傾斜地崩壊危険区域に指定されたエリアは災害危険区域となります。

池田市都市整備部審査指導課 災害危険区域

<https://www.city.ikeda.osaka.jp/soshiki/toshiseibibu/sinsashido/kentikukijyunhou/kenkaku/yokuaruotoiawase/19761.html>

大阪府内の土砂災害防止法の指定状況

https://www.pref.osaka.lg.jp/o130110/damusabo/dosyahou/d_sitei.html