

## 認定基準〈概要〉

### ◎居住環境基準

豊中市長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行細則より、法第 6 条第 1 項第 3 号に規定する基準は次のとおりです。

エリア	項目	基準
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	地区計画	区域内の場合は地区整備計画に適合するもの
	景観計画	届出を要するもの場合は、定められた事項に適合するもの
	建築協定	区域内の場合は、定められた事項に適合するもの
住宅が長期にわたり立地することが想定されない区域	都市計画施設等の区域内 都計法第 4 条第 4 項に規定する促進区域 都計法第 4 条第 6 項に規定する都市計画施設の区域 都計法第 4 条第 7 項に規定する市街地開発事業	区域内の場合は原則認定できません

### ◎災害配慮基準

豊中市長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行細則より、法第 6 条第 1 項第 4 号に規定する基準は次のとおりです。

エリア	項目	市内の指定有無	基準
災害の危険性が特に高いエリア	地すべり防止法第 3 条第 1 項の規定により指定された地すべり防止区域	無	区域内の場合は原則認定できません
	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 項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域	無	
	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 項の規定に指定された土砂災害特別警戒区域	有	
災害の危険性が高いエリア	建築基準法第 39 条第 1 項の規定により指定された災害危険区域	無	区域内の場合は当該区域にかかる建築に関する制限の基準に適合するもの
	津波防止地域づくりに関する法律第 72 条第 1 項に規定する津波災害特別警戒区域	無	
	特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項に規定する浸水被害防止区域	無	

### ◎住戸面積

用途	基準
一戸建ての住宅（人の居住の用以外の用途に供する部分を有しないものに限る）	床面積の合計が 75 m <sup>2</sup>
共同住宅等 （共同住宅、長屋その他の一戸建ての住宅以外の住宅をいう）	一戸の床面積の合計が 55 m <sup>2</sup> （共用部分の床面積を除く）

※一戸建ての住宅及び共同住宅等ともに、住戸の少なくとも一の階の床面積が 40 m<sup>2</sup>以上とする。  
（階段部分の面積を除く）

【階段下の居住スペースの床面積の取扱いについて】

階段下を便所や収納など居住スペースとして利用する場合、当該部分の床面積の取扱いについては、（一社）住宅性能評価・表示協会が発行する「長期優良住宅に係る認定基準技術解説書」に基づき、階段部分の面積の 30%を目安に住宅の面積に算入することとしていましたが、法改正に伴い同解説書が改訂され、「階段部分の面積の 30%を目安に」という文言が削除されました。

これを受け、本市における階段下の居住スペースの床面積の取扱いについては、**居住スペースとして認められる部分については住宅の面積に算入できるもの**として取り扱うこととします。

なお、計画によっては居住スペースとして認められない場合もありますので、面積規模の要件を満たすものであるかどうか疑義のある場合は、事前にご相談いただくようお願いいたします。

### ◎維持保全計画

建築後の住宅について、点検対象となる部分の仕様に応じた点検の項目及び時期が定められているもの  
少なくとも 10 年ごとに点検を実施すること  
地震・台風等災害時に臨時点検を行うこと  
建築後の住宅の維持保全の期間が 30 年以上あること

### ◎資金計画

資金計画が当該住宅の建築及び維持保全を確実に遂行するために適切であること

※住戸面積、維持保全計画について具体的な内容は、長期優良住宅の法令規則をご確認ください。