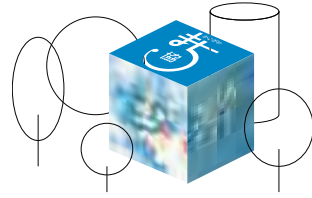


住まいと まちづくり



臨時
増刊号
2009年8月20日

観 かながわ住まい・まちづくり協会会報

特集

動き出した長期優良住宅認定制度



少子高齢化や地球環境の悪化、資源・廃棄物の問題などを踏まえ“つくっては壊す”フロー消費型の住まいづくりから転換を図るべく、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律（長期優良住宅普及促進法）」が、2009年6月4日に施行されました。2006年に制定された「住生活基本法」および、その推進に向けた「住生活基本計画」によって示された道筋に沿い、高品質で長持ちする住宅ストックの形成を促すための施策として、所管行政庁による認定制度がスタート。一定の基準を満たす建築計画および維持保全計画を策定し長期優良住宅として認定されると、減税や融資面での優遇措置によって消費者が取得しやすくなる仕組みが整えられました。一方で、認定計画の実施者（建築主・分譲事業者や認定住戸の買い主等）には、認定長期優良住宅の建築やメンテナンスの状況に関する記録の作成・保存、相続や売買の際に承認を得ることが義務付けられた点も見逃せません。住宅の質や居住環境の全体的なレベルアップ、ストック対策の重要性については、かねてより当協会としても訴え続けてきたテーマであることから、会報を臨時増刊し、新しく動き出した法制度のポイントをまとめました。

「長期優良住宅先導的モデル事業」によって完成した木造一戸建て。構造材は、すべて国産材を使用。左の平家は、信州赤松のタイコ梁が表出した板の間が見事。右の2階家は、漆と漆喰仕上げが採用されました。

長期優良住宅の要件

新法の施行に際して、国土交通省が示した長期優良住宅の認定基準は9項目（次頁《表》を参照）。このうち「劣化対策」「耐震性」「維持管理・更新の容易性」「変索性」「バリアフリー性」「省エネルギー性」の6項目については、2000年10月から始まった住宅性能表示制度の基準を基本に設定されています。

「維持管理・更新の容易性」「省エネルギー性」では、住宅性能表示制度の最高等級の性能を満たすことが求められるなど、全体的にハードルは高めの設定。100年程度存続できる丈夫な造りに加え、維持管理のための点検・補修

への配慮やライフステージに応じた改変のしやすさを強調している点も特筆されます。

次の「居住環境」の項目は、地域において定められた地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画や建築協定、景観協定との整合性を考慮したもの。こうしたルールは長期優良住宅であろうとなかろうと守られなければなりません。後世に引き継ぐ良質な住まいのあるべき姿として、周辺景観やまちづくりへの貢献の必要性が明記されたことは、評価してよいでしょう。

良好な居住水準を確保するための指標として示された「住戸面積」は、住生活基本計画の中で見直しが図られた誘導居住面積水準（世帯人数に応じて、豊かな住生活の実

現を前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準)に基づきます。この面積基準は、地域の実情に応じて所管行政庁が引き上げや引き下げ(1人世帯の誘導居住面積水準を下限として)を行ってもよいことになっていますが、神奈川においては、鎌倉市が「人の居住の用途以外の用途に供する部

分を有しないものに限る」といった補足表記を加えているくらいで、数値自体はどれも国土交通省の基準をそのまま採用しているようです。

そして最後の項目として掲げられたのが「維持保全計画」。建築後の定期点検・補修にかかわる適正なプランの策定を求めるもので、住宅の長寿命化を目的としたこの法律の実効性を担保するための重要な規定といえます。

すなわち、認定はあくまでもスタートライン。基準をクリアした高品質・高性能な家が仕様書通り完成し、そこに暮らす居住者(=消費者)がしっかり維持管理の責務を果たしてこそ、長期優良住宅は具現化できるのです。このため新法では、認定後の住宅の扱いについても、いろいろと規定が設けられています。

計画通り建築とメンテナンスを実施することはもちろん、それにかかわる記録の作成・保存が義務付けられたほか、計画を変更しようとするときは維持保全に関する内容であっても、あらかじめ所管行政庁の判断を仰がなければなりません。相続・売買等によって維持保全計画の実施主体を引き継ぐ場合も、承認を得る必要があります。さらに所管行政庁から建築・維持保全の状況について報告を求められたときは速やかにそれに応じる義務を負い、改善を求められ従わない場合には、認定が取り消されることもあります。

《表》 長期優良住宅の認定基準 (概要)

| 性能項目等 | 概要 |
|-------------|---|
| 劣化対策 | <p>○通常想定される自然条件や維持管理条件のもとで、外壁、柱、梁、土台などの構造躯体が、3世代以上(100年程度)使用することができること。</p> <p>〔鉄筋コンクリート造〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・セメントに対する水の比率を低減するか、鉄筋に対するコンクリートのかぶりを厚くすること。 <p>〔木造〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・床下及び小屋裏の点検口を設置すること。 ・点検のため、床下空間の一定の高さを確保すること。 |
| 耐震性 | <p>○極めて稀に(数百年に1度)発生する地震に対し、倒壊せず、点検・補修により使用を継続することができるよう、建築時から高い耐震性を確保するため、次のいずれかの措置が講じられていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模地震力に対する変形を一定以下に抑制すること。 ・建築基準法レベルの1.25倍又は1.5倍の地震力に対して倒壊しないこと。 ・免震建築物とすること。 |
| 維持管理・更新の容易性 | <p>○構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理(清掃・点検・補修・更新)を容易に行うために必要な措置が講じられていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・構造躯体等に影響を与えることなく、配管の維持管理を行うことができること。 ・更新時の工事が軽減される措置が講じられていること。等 |
| 可変性 | <p>○居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること。</p> <p>〔共同住宅〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・将来の間取り変更に応じて、配管、配線のために必要な躯体天井高を確保すること。 |
| バリアフリー性 | <p>○将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースが確保されていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共用廊下の幅員、共用階段の幅員・勾配等、エレベーターの開口幅等について必要なスペースを確保すること。 |
| 省エネルギー性 | <p>○必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・省エネ法に規定する平成11年省エネルギー基準に適合すること。 |
| 居住環境 | <p>○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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの内容と調和が図られること。 |
| 住戸面積 | <p>○良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。</p> <p>〔一戸建ての住宅〕 75㎡以上(2人世帯の一般型誘導居住面積水準)</p> <p>〔共同住宅等〕 55㎡以上(2人世帯の都市居住型誘導居住面積水準)</p> <p>※一戸建ての住宅、共同住宅等とも、少なくとも1階の床面積が40㎡以上(階段部分を除く面積)</p> <p>※一戸建ての住宅、共同住宅等とも、地域の実情に応じて引上げ・引下げを可能とする。ただし、一戸建ての住宅55㎡、共同住宅等40㎡(いずれも1人世帯の誘導居住面積水準)を下限とする。</p> |
| 維持保全計画 | <p>○建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・維持保全計画に記載すべき項目については、①構造耐力上主要な部分、②雨水の浸入を防止する部分及び③給水・排水の設備について、点検の時期・内容を定めること。 ・少なくとも10年ごとに点検を実施すること。 |

普及に向けた優遇措置

丈夫で長持ちするのであれば安心感はあるものの、管理組合による組織的かつ計画的な維持管理が一般化した分譲マンションならまだしも、一戸建てを新築したり購入する人にとって長期優良住宅に課せられた“縛り”は、住み続けていく上で少々重荷に感じるかもしれません。また、基準を満たした高品質・高性能な建物を造るとなると、マンションなどは建築コストが割高になるのは避けられないといえます。

そこで新法では、長期優良住宅の普及に向けて消費者の取得意欲を高めるため、国や地方公共団体が財政および金融上の必要な措置を講じるよう定めています。6月4日の施行時点で具体化している支援策(一般住宅の取得より優遇される措置)としては、次のようなものがありますが、時限が設定

されているものもありますので、注意が必要です。

【税の特例措置】

○住宅ローンを利用される建主の方への所得税減税

| 居住年 | 控除期間 | 控除対象借入限度額 | 控除率 | 最大控除額 |
|---------|------|-----------|------|-------|
| 09年～11年 | 10年 | 5,000万円 | 1.2% | 600万円 |
| 12年 | | 4,000万円 | 1.0% | 400万円 |
| 13年 | | 3,000万円 | | 300万円 |

○住宅ローンを利用されない建主の方への所得税減税

| 控除期間 | 控除対象費用 | 控除率 |
|------|---------------------------------|-----|
| 6年 | 通常の住宅よりも上乗せして必要となる費用(上限1,000万円) | 10% |

○その他の税の特例措置として

- ・登録免許税の税率を一般住宅特例より引き下げ(所有権保存登記:0.1%、所有権移転登記:0.1%)
- ・不動産取得税の課税標準からの控除額を100万円アップして1,300万円に
- ・固定資産税の新築住宅に係る減額措置(1/2)の適用期間を一般住宅より2年延長(戸建て:5年、マンション:7年)

【住宅ローンの供給支援】

- ・民間金融機関が長期優良住宅について最長50年の住宅ローンを供給できるよう、住宅金融支援機構が「フラット50」を新設
- ・住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度(フラット35S)において、長期優良住宅等に係る金利優遇(0.3%金利引き下げ)の期間を当初10年間から20年間に延長

申請手続き

神奈川における長期優良住宅の認定(所管行政庁)は、建築主事の置かれた横浜、川崎、横須賀、藤沢、相模原、鎌倉、厚木、平塚、小田原、秦野、茅ヶ崎、大和の12市で建設する場合、それぞれの市で認定を実施。これ以外の市町村については神奈川県が認定を行い、県土整備部住宅課住宅企画班(☎045-210-6550)が申請窓口となります。

認定は着工前に行われる必要があり、書類をそろえて所管行政庁へすべての審査を一括して申請する方法と、事前に登録住宅性能評価機関(住宅品確法に基づく機関)の技術的な項目にかかわる審査にパスして「適合証」の交付を受けてから、行政庁へ認定申請する方法(右《図》参照)があります。

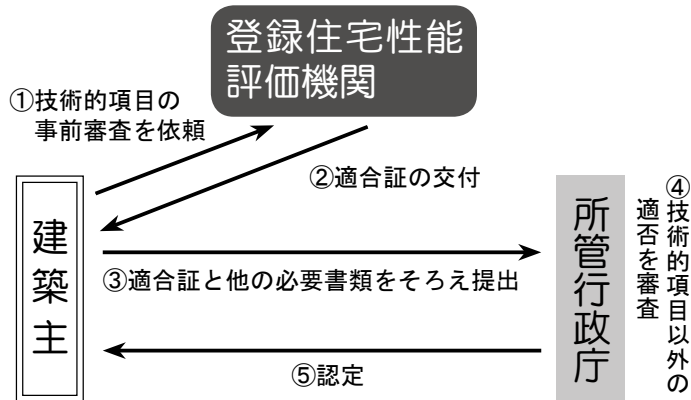
一見、前者の方が合理的なようにも思われますが、「長期優良住宅の認定は品質・性能から地域のまちづくりとの関係性、維持保全計画と、審査の観点で広範囲におよびます。それを専門部署に振り分けて判断を仰いだり、集約して適否を決定するというのは、調整の手間や時間もとられます。むしろ前もって、一定の要件が整っていることが証明されていれば、行政庁の負担は大幅に軽減されスピーディーに認定処理ができるのです」とアドバイスするのは、財団法人神奈川県建築安全協会の鈴木富男住宅部長。例えば神奈川県の場合、登録住宅性能評価機関の技術的審査の適合証の添付があり、建築確認の審査の申し出がないものは7日、それ以外のものは41日から88日の処理日数を見込んでいます。

さらに県内の所管行政庁では、そのような“分業”を認定手続き上の標準的な流れと受け止め、登録住宅性能評価機関による事前審査を受けている場合は、認定手数料を減額する措置を講じています。神奈川県の場合、直接、長期優良住宅の認定を申請すると、手数料は一戸建てで45,000円になりますが、先の神奈川県建築安全協会に事前審査を依頼すると39,000円で済みます。住戸数によって手数料は異なりますが、共同住宅等についても同程度の減額が設定されています。

一方、長期優良住宅の認定申請は、建築確認審査と併せて行うこともできます。この場合、認定が下りたことをもって、建築確認済証が交付されたときみなされることになっているのですが、その後に認定を取り消されたりした場合、建築確認済証の交付はなかったものとされてしまうので注意が必要です。

《図》 登録住宅性能評価機関の事前審査を利用した場合の長期優良住宅の認定審査の流れ

※建築確認審査を伴わないケース



「長期優良住宅先導的モデル事業」によって建築中の住戸 = 横浜市内

実績づくりへ 事業者にも補助金支給

長期優良住宅の理念やメリットを幅広く知ってもらうため、国は新法の施行に先立ち、2008年度から「長期優良住宅先導的モデル事業」をスタートさせました。優れた提案を募って事業費用の一部を補助しようという取り組みで、これまでの3回の募集で計163件のプロジェクトを選定。4回目にあたる2009年度第2回の募集も、間もなく始まります。

さらに法律の施行日である2009年6月4日に合わせて、中小の住宅供給事業者を助成する「長期優良住宅普及促進事業」もスタート。長期優良住宅建築等計画の認定や「住宅履歴情報」の構築、建設過程の公開などを条件に、新築住宅1戸につき建築費の1割(上限100万円)を補助するというもの。事業者のエントリーは8月7日に終了し、具体的なプロジェクトが動き出しています。

いずれの支援情報も、詳細は国土交通省ホームページ「長期優良住宅法関連情報」からたどることができます。

10月1日からは、「住宅瑕疵担保履行法」も本格施行となります。
＝長期優良住宅も対象です＝

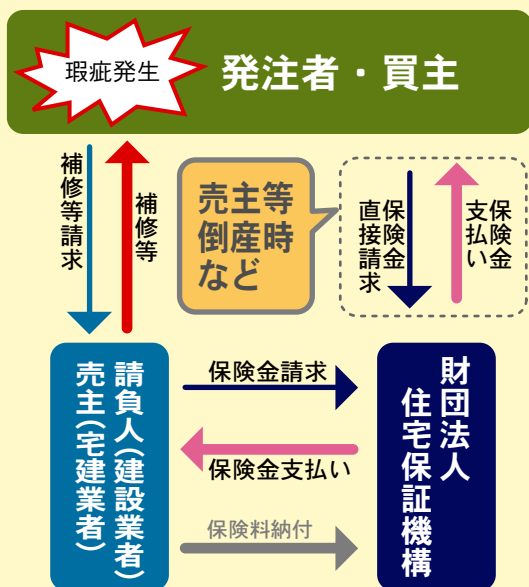
怖い住宅瑕疵

- ★工事不良による建物の強度不足
- ★雨水の浸入、木の腐り

不測の事態に備えるなら…

(財)住宅保証機構の「まもりすまい保険」
が安心です！

【まもりすまい保険（＝住宅瑕疵担保責任保険）とは？】



新築住宅を受注する建設業者や分譲したりする宅建業者が加入し、建物を引き渡してから10年以内に瑕疵が見つかったときに保険金が支払われ、補修工事や仮住まい等の費用に充てられます。消費者救済を目的とした「住宅瑕疵担保履行法」に基づいて、事業者の資力（＝賠償責任能力）の確保が義務付けられたものですが、万一、建設業者や宅建業者が倒産などで瑕疵担保責任を履行できないときには、消費者が補修等の費用を直接請求できます。



◎一級建築士および建築主事の資格を有する経験豊富なスタッフが確認申請のための中間検査と、住宅瑕疵担保責任保険を利用する際の現場検査を担当。

◎増改築工事や、築後1年～2年以内に引き渡しされる戸建て住宅については、任意保険への加入も可能。

《詳細の問い合わせは下記の取り扱い事務機関へ》

| | | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| (財)神奈川県 建築安全協会 ☎ 045-212-3956 | (株)神奈川 建築確認検査機関 ☎ 042-701-3935 | (株)湘南 建築センター ☎ 0463-22-0671 | 富士建築 コンサルティング(株) ☎ 044-959-6786 |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|