

ERI おこしやす京都支店

2014. 2 Vol. 7



「現金取得者向け新築対象住宅証明書」発行業務のご案内

日本ERIでは、平成25年6月26日「住宅取得に係る給付措置についての自由民主党・公明党の合意」及び平成25年10月1日に閣議決定された「消費税率及び地方消費税率の引上げとそれに伴う対応について」に基づき「現金取得者向け新築対象住宅証明書」発行業務を開始します。

すまい給付金とは？

すまい給付金制度は、消費税率引上げによる住宅取得者の負担を緩和するために導入される制度です。

住宅ローン減税は、支払っている所得税等から控除する仕組みであるため、所得税額が低いほどその効果が小さくなります。当制度は、住宅ローン減税の拡充による負担軽減効果が十分に及ばない収入層に対して、住宅ローン減税とあわせて消費税率引上げによる負担の軽減をはかるものです。このため、都道府県民税の所得割額(市区町村が発行する課税証明書に記載)によって給付額が変わる仕組みとなっています。

また、当制度は住宅ローンを利用せずに現金で住宅を取得する場合においても活用できます。なお、当制度は平成26年4月から平成29年12月まで実施されます。ただし、当制度の利用はある一定の条件を満たす必要がありますのでご注意ください。

詳しくは、[国交省すまい給付金ホームページ](http://sumai-kyufu.jp/)をご確認ください。

<http://sumai-kyufu.jp/>

すまい給付金を受ける条件

1. すまい給付金の対象者

すまい給付金を受ける方は以下の全ての要件を満たす必要があります。

- (1)住宅の所有者:不動産登記上の持分保有者
- (2)住宅の居住者:住民票において、取得した住宅への居住が確認できる者
- (3)所得税額の目安が一定以下の者
 - [8%時] 約510万円以下
 - [10%時] 約775万円以下
- (4)(住宅ローンを利用しない場合)年齢が50歳以上で収入額の目安が650万円以下の者

2. 住宅の要件

●住宅ローンを利用する場合

住宅ローンを利用する場合は下記ホームページをご確認ください。

<http://sumai-kyufu.jp/outline/sumaikyufu/new.html>

●住宅ローンを利用しない場合(現金取得者)

現金で住宅を取得する場合は、以下の条件を満たした住宅が対象となります。

【新築住宅】

- (1)床面積:床面積が50㎡以上である住宅
- (2)施工中の検査:施工中等に第三者の現場検査を受け、一定の品質が確認される以下の1)から3)のいずれかに該当する住宅
 - 1)住宅瑕疵担保責任保険(建設業許可を有さないものが加入する住宅瑕疵担保責任任意保険を含む)へ加入した住宅
 - 2)建設住宅性能評価を利用した住宅
 - 3)住宅瑕疵担保責任保険法人により1)の保険と同等の検査が実施された住宅
- (3)独立行政法人住宅金融支援機構のフラット35Sと同等の基準を満たす住宅
 - [フラット35S]の基準
 - 次のa.~d.のいずれかに該当する住宅
 - a. 耐震性に優れた住宅(耐震等級2以上の住宅または免震建築物)
 - b. 省エネルギー性に優れた住宅(省エネルギー対策等級4)
 - c. バリアフリー性に優れた住宅(高齢者等配慮対策等級3以上)
 - d. 耐久性・可変性に優れた住宅(劣化対策等級3、維持管理対策等級2以上)

【中古住宅】

- (1)床面積:床面積が50㎡以上である住宅
- (2)売買時等の検査:売買時等に第三者の現場検査を受け、現行の耐震基準及び一定の品質が確認された以下の1)から3)のいずれかに該当する住宅
 - 1)既存住宅売買瑕疵保険へ加入した住宅
 - 2)既存住宅性能評価を利用した住宅(耐震等級1以上ものに限る)
 - 3)建設後10年以内であって、住宅瑕疵担保責任保険(人の居住の用に供したことの無い住宅を目的とする住宅瑕疵担保責任任意保険を含む。)に加入している住宅又は新築住宅の建設住宅性能評価を利用している住宅

詳しくは、下記ホームページをご確認ください。

http://www.j-eri.co.jp/gyoumu/gyo22_b.html

http://www.j-eri.co.jp/gyoumu/gyo22_a.html

直通階段の取扱いについて

■ 直通階段の取扱いについて(京都市)

◇令120条、令121条の規定による直通階段について、行政によって異なるその判断基準を紹介します。

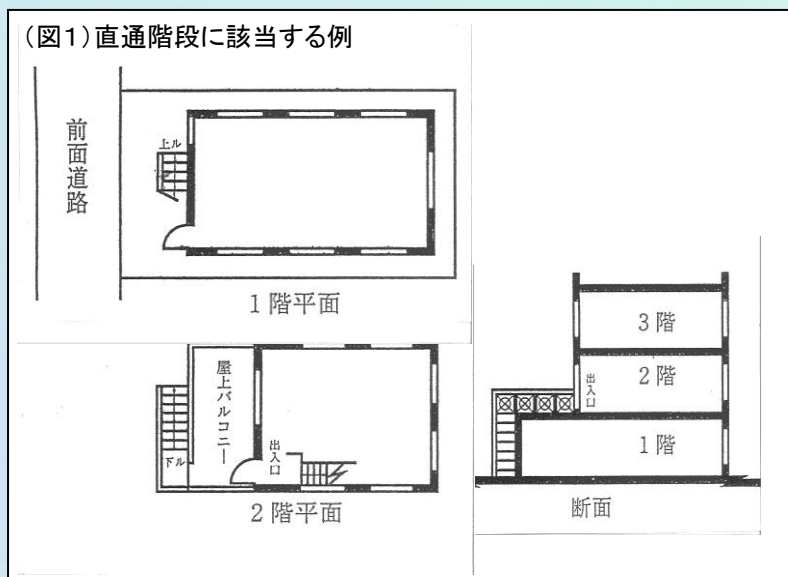
○京都市

- ・通行部分に障害物がなく、2階部分から直接屋外へ出られるもので、避難上支障がないものは、直通階段とみなすことができる。(図1)
- ・3階建専用住宅では、利用者が特定されているため、多少の曲折や避難上支障とならない建具があっても順路が明らかであるものは、直通階段とみなすことができる。(図2)

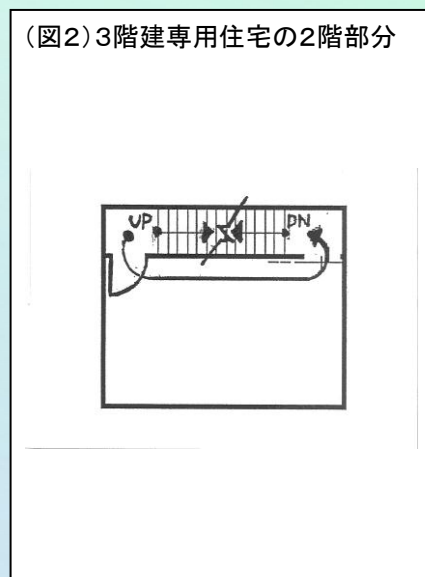
○京都府

- ・閉鎖的な設備がなく、2階部分から直接屋外へ出られるもので、避難上支障がないものは、避難階又は地上に通じる直通階段とみなすことができるものとする。(図1)
- ・階段の途中に扉があるなど避難上支障があるもの(図3)や、次の階段へ通じる階段の位置が離れていて連続性に欠けるもの(図4)は、直通階段に該当しない。

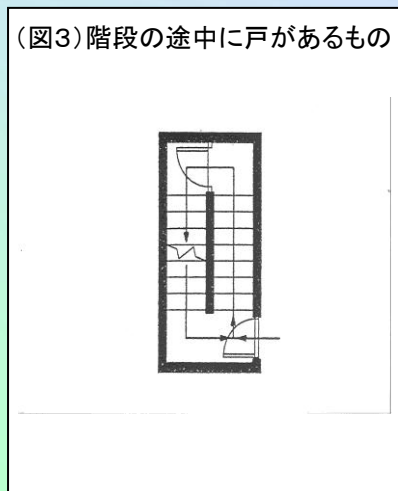
(図1) 直通階段に該当する例



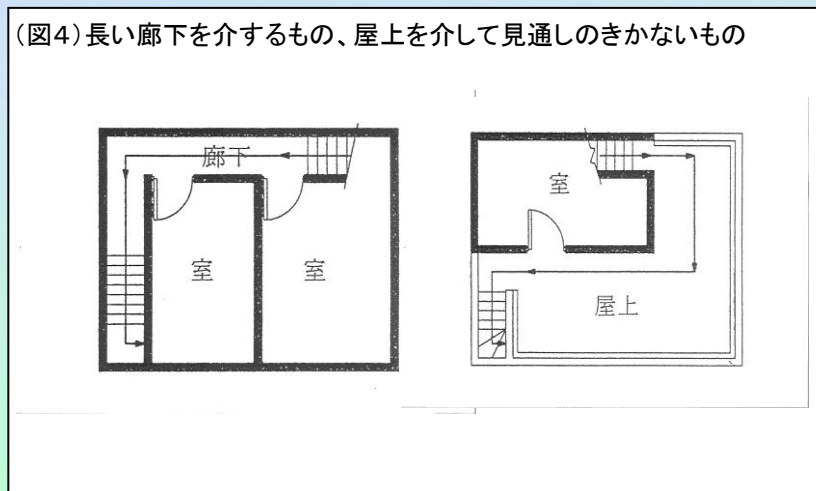
(図2) 3階建専用住宅の2階部分



(図3) 階段の途中に戸があるもの



(図4) 長い廊下を介するもの、屋上を介して見通しのきかないもの



【皆様からのよくある質問にお答えします】

@ERI倶楽部 建築確認申請 Q&A

避難に関するもの

Q 法第35条の3の「窓その他の開口部を有しない居室」に該当する居室がよく判りません。

A 令第111条では「窓その他の開口部を有しない居室」とは、「次の各号のいずれかに該当する窓その他の開口部を有しない居室」とされていますので、第一号の開口部「採光上有効な面積が、当該居室の床面積の1/20以上のもの」と、第二号の開口部「直接外気に接する避難上有効な構造のもので、その大きさが直径1m以上の円が内接することができるもの又はその幅及び高さが75cm以上及び1.2m以上のもの」の両方ともを有しない居室が対象の居室となります。

Q 工場で別棟の増築を計画しています。既存建築物が準耐火建築物等ではないようですが、鉄骨造なので令第128条の2は適用されないと考えてよいですか？

A 令第128条の2第2項は、第1項と異なり「木造の建築物」に限定されていないため、鉄骨造であっても1000㎡以下の「その他」建築物であれば対象となります。ご質問のように、工場などの敷地内の別棟増築で、既存建築物が準耐火建築物等でないときには、3m以上の通路の確保等が必要となる場合もありますので注意してください。

Q 平屋で床面積が物販店舗200㎡と事務所350㎡からなる建築物を計画していますが、排煙設備は必要ないですか？

A 建築物に法別表第1(い)欄(1)～(4)に掲げる用途が混在する場合は、その特殊建築物の用途に供する部分が500㎡に満たない場合でも、建築物全体の延べ面積が500㎡を超えるものは排煙設備の設置が必要になります。ご質問の建築物の場合は、物販店舗だけが特殊建築物の用途に該当するものですが、建築物全体の延べ面積が500㎡を超えるため排煙設備の設置が必要となります。

Q 排煙設備と令第116条の2第1項第二号に該当する窓との違いがよくわかりません。

A 令第116条の2第1項第二号に該当する窓その他の開口部は、単に「開放できる部分」を規定しているので、手動開放装置等の構造規定はありません。そのため引き違いの高窓等でもよいですが、なんらかの方法により開放できるよう設計上配慮ください。令第126条の2の排煙設備となる開口部の場合は排煙設備の構造規定がありますので、手動開放装置の設置、排煙口までの距離(30m以内)、500㎡毎の防煙区画設置を必要とするなどの規定に適合させなくてはならないので注意してください。

Q ふすま等の随時開閉できる建具で排煙設備の設置も採光規定と同様に二室一室で考えていますが、問題ありますか？

A 令第116条の2の排煙上無窓を検討する際は二室を一室とみなすことができますが、採光の場合と異なって排煙設備を設置する場合は、排煙上一室とみなすことのできる一定の大きさが常時開放されている必要がありますので注意してください。

ERIからのお知らせ

建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 2013年度版について

「建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 2013年度版」が、一般財団法人建築行政情報センターより発刊されました。

書籍名：「建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 2013年度版」
編集：日本建築行政会議 (JCBA)
発行：一般財団法人建築行政情報センター

京都市建築法令実務ハンドブックでは、以下の図書を適用します。
日本建築行政会議発行「建築確認のための基本総則・集団規定の適用事例」
ぎょうせい発行「建築物の防火避難規定の解説2005(第6版)」

記載内容に相違がある場合の優先順位

京都市建築法令実務ハンドブック
建築確認のための基本総則・集団規定の適用事例
建築物の防火避難規定の解説2005(第6版)

書籍の詳細につきましては下記ホームページをご覧ください。

http://www2.icba.or.jp/products/detail.php?product_id=293

建築士定期講習のお知らせ

建築士定期講習を開催します。本講習はCPD認定講座です。

京都支店開催スケジュール

H26/3/14(金) 9:15～17:30 申込締切日:郵送 3/7(金) メール 3/11(火) 於:京都支店
H26/3/19(水) 9:15～17:30 申込締切日:郵送 3/12(水) メール 3/14(金) 於:京都支店

詳細につきましては下記ホームページをご覧ください。

http://www.a-eri.co.jp/teiki/teiki_schedule.html

@ERI倶楽部 ☆京都版☆は偶数月の末にお届けさせていただきます。

上記以外のニュースは日本ERI株式会社のホームページをご覧ください。

<http://www.j-eri.co.jp/>

@ERI倶楽部についてもぜひご登録をお願いいたします。

ご登録は http://www.j-eri.co.jp/ericlub/ericlub_top.html より

ご登録いただきますと本社よりメールマガジンの配信等をさせていただきます。

【編集関係】内容に対するご意見やお問い合わせ、ニュースの投稿など

E-mail: kyoto@j-eri.jp 宛にご連絡ください。

◆京都支店へお車でご来社の方は京都市営御池地下駐車場をご利用ください。「一時間の無料駐車券」を差し上げます。
案内地図はこちらから <http://www.j-eri.co.jp/> の支店からのお知らせより京都支店からのお知らせのページをご覧ください。

編集・発行:日本ERI株式会社 京都支店

〒604-0847 京都市中京区烏丸通押小路の秋野々町535番地 日土地京都ビル 2階

TEL 075-257-4663 FAX 075-211-1106 E-mail: kyoto@j-eri.jp