

ERI おこしやす京都支店

2015. 2 Vol. 13



「省エネ住宅ポイント対象住宅証明書」及び「省エネ住宅ポイント制度用耐震改修証明書」発行業務について

■省エネ住宅ポイント制度について

平成26年度補正予算案が平成26年12月27日に閣議決定され、『省エネ住宅ポイント』について国土交通省のホームページに概要が掲載されています。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr4_000046.html

日本ERI株式会社では、『省エネ住宅ポイント制度』における「省エネ住宅ポイント対象住宅証明書」及び「省エネ住宅ポイント制度用耐震改修証明書」の発行業務を平成26年度補正予算成立後すみやかに開始いたします。

■ 1. 制度の概要

【対象住宅】

◆エコ住宅の新築

自ら居住することを目的として発注(工事請負契約)する新築住宅(借家部分是对象外)

- ・注文住宅タイプ
所有者となる人が発注するもの
- ・分譲住宅タイプ
販売会社等が発注し、所有者となる人が購入するもの

◆完成済購入タイプ

自ら居住することを目的として購入(売買契約)する完成済み※の新築住宅

※平成26年12月26日までに建築基準法に基づく完了検査の検査済証が発行されたもの

【対象期間】

| | ①注文住宅タイプ | ②分譲売買タイプ | ③完成済み購入タイプ |
|---------------------------|--|---------------------------|-------------------------|
| 契約 (③では売買契約) | 平成26年12月27日(閣議決定日)～ | | 平成27年2月3日(補正予算の予算成立日)～ |
| 着工 | 契約締結日～平成28年3月31日まで | | |
| 工事完了 | 平成27年2月3日～ | | 平成26年12月26日までに完成済みの新築住宅 |
| ポイント 発行申請 商品交換・即時交換 | 平成27年3月上旬(事務局選定後に公表)～ 予算の執行状況により公表(遅くとも平成27年11月30日には終了) | | |
| ポイント 予約申請 | | 平成27年3月上旬 (事務局選定後に公表)～ | |
| ポイント 交換申請 | 平成27年3月上旬(事務局選定後に公表)～平成28年1月15日 | | |
| 完了報告 | 平成28年9月30日まで 共同住宅等で10階以下は平成29年3月31日 11階以上は平成30年3月31日まで | | |

【対象住宅の性能要件】

| | |
|-------|--|
| 全ての構造 | 省エネ法に基づく住宅事業建築主基準に適合する一戸建て住宅 省エネ住宅ポイント対象住宅(共同住宅等)に適合する共同住宅等 住宅性能表示制度の5-2一次エネルギー消費量等級5に適合する住宅 |
| 木造住宅 | 住宅性能表示制度の5-1省エネルギー対策等級4に適合する住宅※ 住宅性能表示制度の5-1断熱等性能等級4に適合する住宅 住宅性能表示制度の5-2一次エネルギー消費量等級4に適合する住宅 |

※省エネ住宅ポイント対象住宅証明書に関しては、平成27年4月1日以降であっても「省エネルギー対策等級」での依頼を行うことができます。

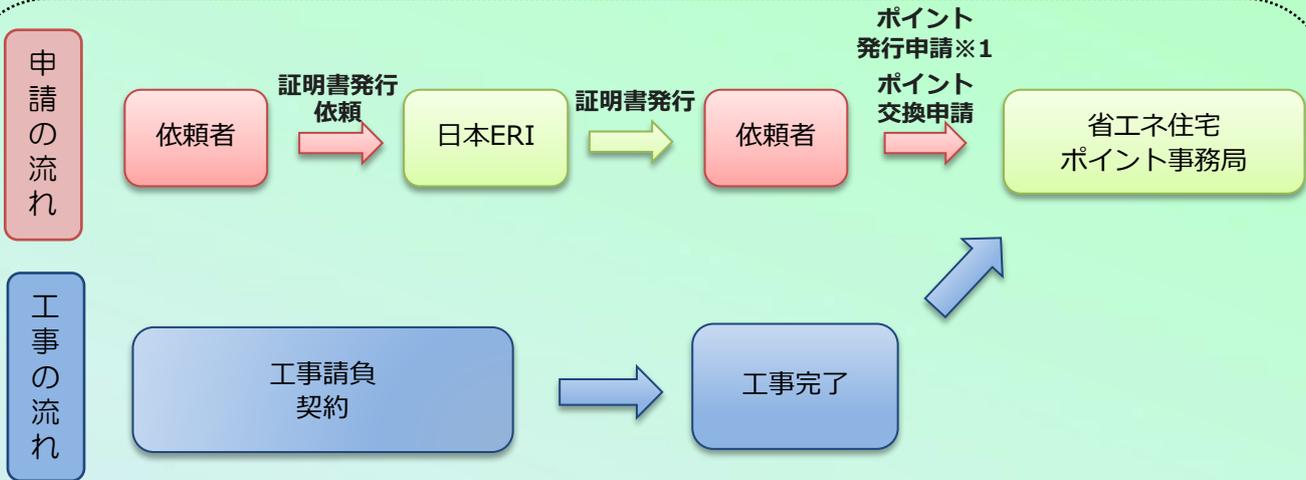
【発行ポイント数】

一住戸あたり、300,000ポイント

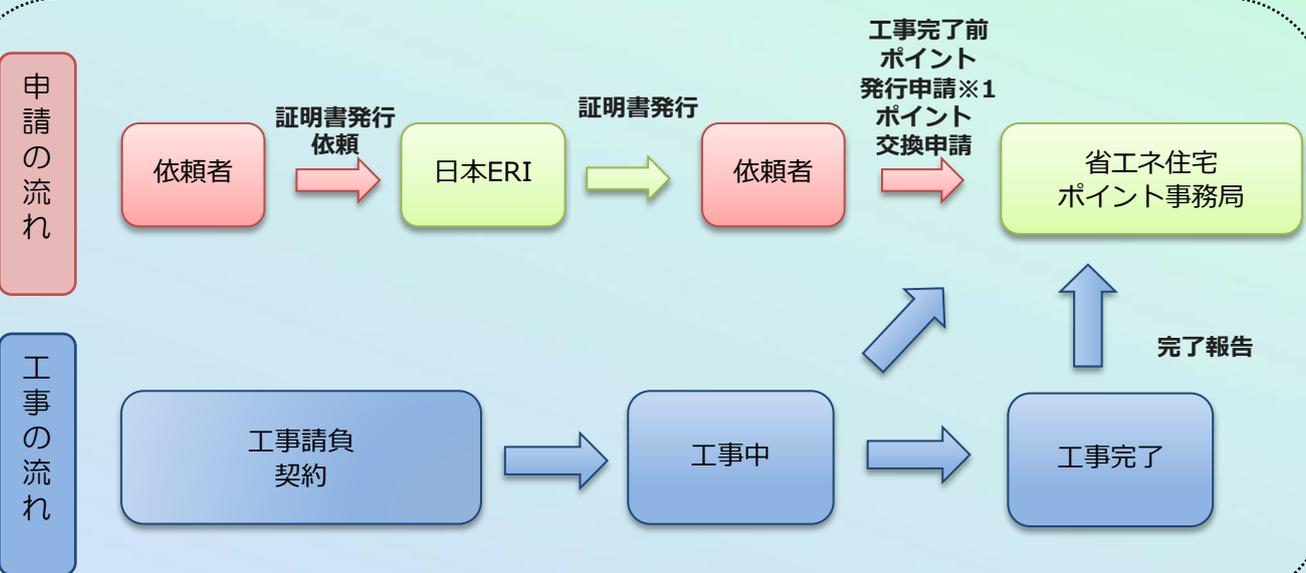
【基本的な申請の流れ】

1. 注文住宅タイプ、分譲住宅タイプ

① 工事完了後にポイント発行申請する場合

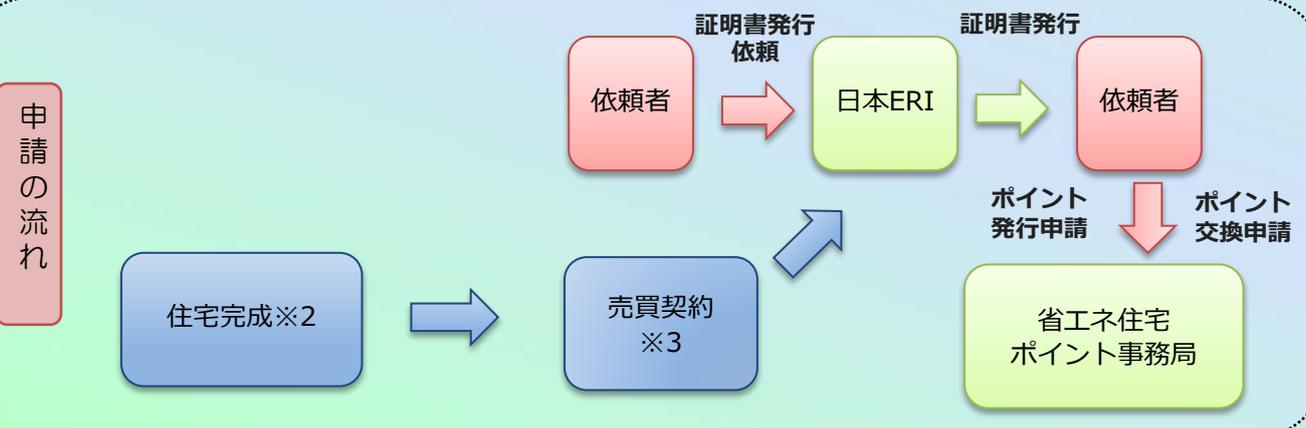


② 工事完了前にポイント発行申請する場合



※1 分譲事業者による工事請負契約時点の申請は、ポイント予約申請となり、売買契約締結後ポイント発行申請を行うことでポイント交換申請が可能となります。

2. 完成済購入タイプ



※2 平成26年12月26以前の完了検査済証が交付された「新築住宅

※3 平成27年2月3日以降の売買契約

【各行政の取扱いについてお知らせします】

居室(居住、執務等その他これらに類する目的のために継続的に使用する室) (全国取扱い)

◇「居室」の定義について、『基準総則 集団規定の適用事例 編集 日本建築行政会議』より、その判断基準を紹介いたします。
「居室」の定義は、法第2条第4号において「居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室」と規定されている。

居室の例

- 住宅の居間、寝室、応接室、書斎
- 事務所の事務室、会議室
- 集会室
- 守衛室、当直室
- 商店の売場、店員休憩室
- 喫茶店の客席、厨房
- ホテルのロビー
- ホテルの配膳室
- 映画館の客席ホール
- 観覧席
- 工場の作業室
- 集荷場施設等の常時作業を行う荷捌室
- 公衆浴場の脱衣室、浴室
- 病院等の待合室
- 病院等のX線室、操作室及び暗室(小規模なものを除く)

居室として取り扱わない例

- 住宅の玄関、廊下、階段室、便所、手洗所、浴室、物置、納戸等
- 住宅の台所・家事室で小規模なもの(他の部屋と間仕切等で明確に区画されているもの)

解説

- ・「継続的に使用する」の意義は、特定の者の継続的使用のみならず、特定の室が不特定の者によって、入れかわり立ちかわり継続的に使用される場合を含むものである。
- ・住宅の台所については、食事室を兼用しない小規模なものについては、居室として取り扱う必要はないと解される。
- ・法第28条第1項ただし書きの採光のための開口部を設けることを要しない居室の解釈については、平成7年住指発第153号に示されている。
- ・化学物質の発散に対する衛生上の措置に関する技術的基準(シックハウス規制)においては、令第20条の7第1項第1号で居室と相互に通気が確保される建築物の部分を「居室」に含むとしている。すなわち、一般に廊下は「非居室」として取り扱うが、シックハウス規制の規定の適用にあつては、ガラリやアンダーカットを有する扉等を介して居室と接続する廊下を「居室」として取り扱う。

■ 住宅等における納戸等 (近畿圏内)

◇「居室」の定義について、『近畿建築行政会議 建築基準法 共通取扱い集』では、住宅等※における納戸等の判断基準を示しています。

※ 住宅等とは、一戸建ての住宅、兼用住宅、共同住宅、長屋、寄宿舎をいう

内容

室名が納戸、フリールーム等(以下「納戸等」という。)の記述に係わらず、居住目的のために継続的な使用をする室は「居室」に該当する。

居室利用が想定される例

- ワンルーム(いわゆるワンルームマンション)の寝室に供する住室
- 床の間等を有するもの又は縁側を介する室
- キッチンと食事するスペースが兼用の室

解説

・採光不足等により、室名を納戸等とする設計が見うけられるが、居室利用が想定されるものは記述に係わらず納戸等に該当しない。

【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

7. 高さ制限・天空率に関するもの

Q 用途地域がまたがる敷地で建築物を計画していますが、道路斜線の適用距離がよくわかりません。

A 道路斜線の適用距離は法別表第3(は)項で規定され、同表(ろ)欄の数値(容積率の限度)で区分されています。この数値は、法第52条の第1項(各用途地域等の指定容積率)、第2項(前面道路幅員による容積率)だけでなく、第7項(敷地が2以上の地域にわたる場合の容積率に関する加重平均の措置)及び第9項(敷地が幅員15m以上の特定道路から70m以内にある場合の容積率算定の緩和措置)の場合も考慮する必要がありますので注意してください。また、令第130条の11の「建築物がある地域等」とあるのは、「建築物又は建築物の部分の前面道路に面する方向にある当該前面道路に接する敷地の部分の属する地域等」とされ、同じ地域等内でも適用距離が異なる場合があります。

Q 敷地北側の前面道路が高くなっていますが、北側斜線の検討は北側道路面からの高さで行なってよいですか？

A 法第56条第1項三号の北側斜線の検討を行なう場合、建築物の高さの基準は当該建築物の地盤面となります。前面道路の路面の中心からの高さではないのでご注意ください。

Q 検討中の計画建築物の道路斜線、隣地斜線とも天空率でチェックしたいと思っています。天空率の計測ポイントは適合建築物、計画建築物ともセットバックに関係なく、反対側道路境界及び12.4(16)mの位置になるのでしょうか？

A 天空率の測定点はセットバックに関係なく、道路の対岸(反対側道路境界)及び12.4(16)m位置となります。当然ですが、セットバックした場合としない場合は、適合建築物の形状、高さ関係は変わりますので注意して検討してください。

Q 天空率の一般的なことで質問ですが、屋上に設けた避雷針の基礎や設備機器などは天空率計算の高さに含まれるのでしょうか？

A ご質問は、計画建築物の形状についてのご相談だと思います。天空率の規定では、高さ制限適合建築物と計画建築物を比較しますが、この際の計画建築物については建築物全てを含みます。広告塔などの工作物に該当する部分は計画建築物に含みませんが、ご指摘の部分は建築物の一部となりますので、その部分を含めて天空率を算定します。

Q 天空率を適用して、高度地区の斜線制限を不適用とすることはできますか？

A 建設地が高度地区内にある場合には、天空率により高度地区の斜線制限等を不適用とすることはできません。法第56条第7項には、天空率を適用することで不適用にできる高さ制限の種類が規定されており、道路斜線制限、隣地斜線制限、住居系地域の北側斜線は不適用とすることができますが、高度地区の規定は別条文のため、天空率の対応の有無に関わらず検討する必要があります。

ERIからのお知らせ

建築確認検査電子申請の受付開始のお知らせ

平成27年2月1日より建築確認検査の電子申請の受付を開始しました。電子申請は時間、場所を選ばずに申請が行えるため、申請者の負担が軽減されることが期待されます。

弊社の電子申請サービスは「電子申請受付webシステム」を介して行います。また、建築確認検査の電子申請は電子証明書が必要となります。詳細は下記のパンフレット、電子申請マニュアルをご参照ください。

今後ともかわらずお引き立てのほど、よろしくお願い致します。

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.j-eri.co.jp/news/new318.html>

「住宅省エネラベル」「フラット35S(省エネ性)」における住宅事業建築主基準への適合性に関する評価業務のご案内

改正省エネ法において、建築物の販売又は賃貸の事業を行う者は、一般消費者に対し省エネ性能の表示に努めることとされ、平成21年6月16日の告示により住宅事業建築主はその販売する戸建住宅について、「特定住宅に必要とされる性能の向上に関する住宅事業建築主の判断の基準※(以下「住宅事業建築主基準」とよびます。)」に適合する旨の表示(住宅省エネラベル)をすることができるようになりました。自己評価によるラベルも可能ですが、第三者評価によるラベルを活用する場合は省エネ法に基づく「登録建築物調査機関」による評価を受けなければなりません。

また、「フラット35S」でも「住宅事業建築主基準」に適合する戸建住宅は省エネルギー性が優れているものとして10年金利引下げタイプ(金利Aプラン)が利用できます。この場合も「登録建築物調査機関」による「住宅事業建築主基準に係る適合証」が必要になります。

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.j-eri.co.jp/gyoumu/gyo16_a.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 上野々町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