

ERI おこしやす京都支店

2017. Vol. 23



京都支店からのお知らせ

- 京都市からのお知らせ … P2
- 建築基準法に関するお知らせ … P3
- 建築物省エネ法(省エネ適判)に関するお知らせ … P4
- フラット35に関するお知らせ … P5
- 評価部からのお知らせ … P6
- 支店からのお知らせ … P7

京都市からのお知らせ

京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例について

京都市内には、京町家等の伝統的な木造建築物や、鉄筋コンクリート造やれんが造の近代建築物等が多数存在し、歴史都市・京都の景観を形成し、文化を伝えています。

しかし、こうした建築物は、増築や用途の変更を行おうとする場合、建築基準法に適合することが求められ、景観的、文化的に価値のある意匠や形態等を保存しながら使い続けることが困難となることがあります。

こうした建築物には、不特定多数の方々が利用する施設も多く、より一層、安全性を確保しながら保存・活用するための仕組みの整備が求められています。

そこで、京都市では、景観的、文化的に特に重要なものとして位置付けられた建築物について、建築物の安全性等の維持向上を図ることにより、建築基準法の適用を除外する条例を制定しています。

京町家等の伝統的な木造建築物については、平成24年4月に「京都市伝統的な木造建築物の保存及び活用に関する条例」が施行され、平成25年11月1日には、条例の対象建築物を木造以外の建築物にも拡大する条例改正を行われ、条例名称も「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」となりました。

対象建築物

景観的、文化的に特に重要なものとして位置付けられた建築物

(ただし、建築基準法の施行日(昭和25年11月23日)前に建築された建築物に限る。)

景観的、文化的に特に重要な建築物とは次の建築物を指します。

- ① 景観法に基づき指定された景観重要建造物
- ② 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律に基づき指定された歴史的風致形成建造物
- ③ 文化財保護法に基づき登録された国登録有形文化財
- ④ 京都府文化財保護条例又は京都市文化財保護条例に基づき登録された登録有形文化財
- ⑤ 京都市市街地景観整備条例に基づき指定された歴史的意匠建造物

その他、①から⑤までに準ずるもので、景観的、文化的に特に重要なものとして位置付けられた建築物

「保存活用計画」の立案

対象建築物の価値を残しながら現状を変更しようとする所有者は、建築物の現況を調査したうえで、保存しながら使い続けるための建築計画や、建築物の安全性向上、維持管理に関する計画を記載した「保存活用計画」を立案します。

所有者から市長へ提案

所有者は、保存活用計画を添え、市長に対し、対象建築物を保存建築物として登録するよう提案します。

保存建築物の登録

市長は、所有者からの提案が適当であると認める場合は、保存建築物に登録し、建築審査会の同意を得たうえで建築基準法の適用を除外します。

現状変更の許可等

所有者は、保存建築物の現状を変更する前に、市長の許可を受ける必要があります。また、現状を変更した後は、建築物の維持管理状況を定期的に市長に報告する必要があります。

詳細は下記ホームページよりご確認ください

<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000157989.html>

建築基準法に関するお知らせ

法改正情報

1. 共同住宅の共用の廊下に宅配ボックス等を設置した場合の建築基準法第52条第6項の規定の運用について（技術的助言）（平成29年11月10日・国住街第127号）

概要 共用廊下と区画されていない一体となっている宅配ボックス設置部分については法第52条第6項により、容積率規制の対象外とする運用が明確化されました。

※ 概要の詳細について(プレスリリース)

<http://www.mlit.go.jp/common/001209836.pdf>

2. 建築基準法施行令第23条第1項の規定に適合する階段と同等以上に昇降を安全に行うことができる階段の構造方法を定める件（施行日：平成29年9月26日）

改正概要 H26告示709号の改正
・ 階段の両側に手すりを設けたもの
・ 踏面の表面を粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げたもの（について

令第23条第1項の表（四）に掲げる階段は、

蹴上：「22cm以下」 → 「23cm以下」

踏面：「21cm以上」 → 「19cm以上」とすることができる

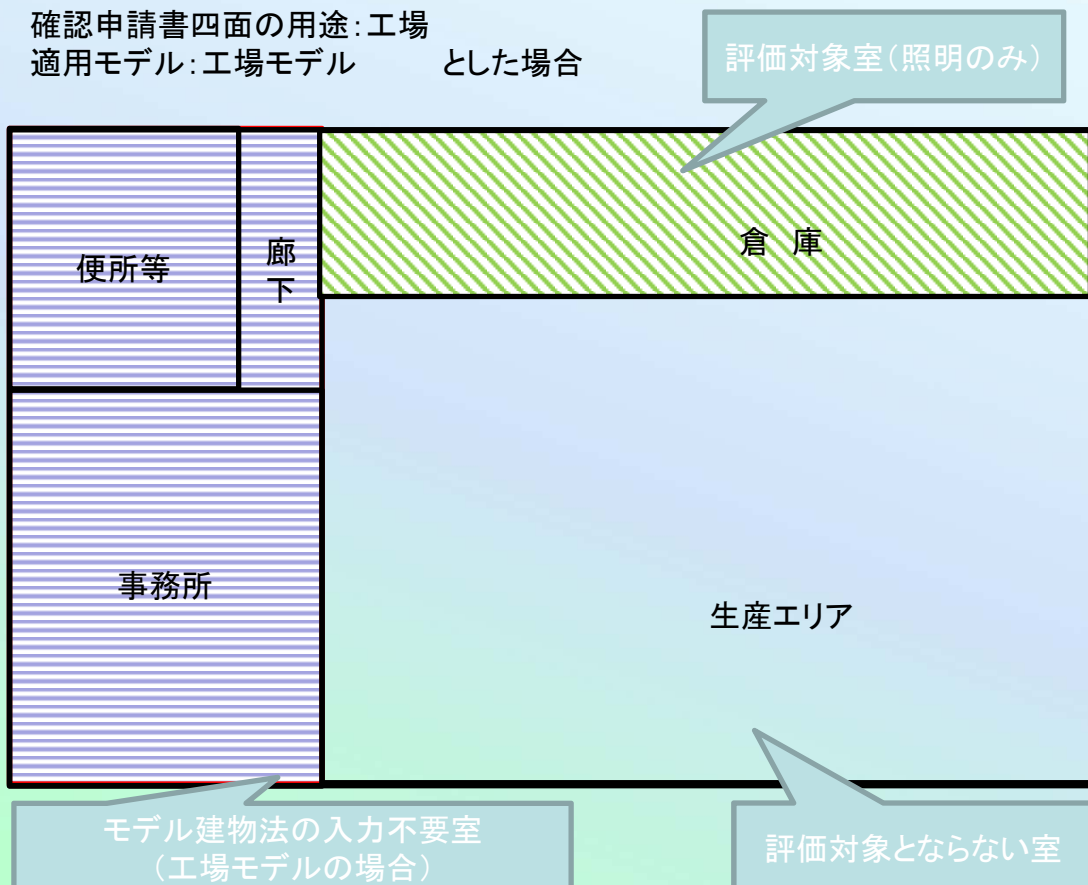
※ 告示改正背景 近年、既存の戸建住宅等をグループホームやシェアハウス等へ活用するニーズが拡大しています。このような計画に際し、現行の階段の構造方法の規定においては、戸建住宅の場合よりも厳しい蹴上げと踏面の寸法を満たす必要があるため、大規模な改修が必要となるケースがあります。これらの実情を踏まえ、ストックの有効活用の促進を図ることを目的に、一定の階段について、蹴上げと踏面の寸法の基準を合理化するための所要の改正を行いました。

建築物省エネ法(省エネ適判)に関するお知らせ

省エネ適判に関するよくある質問

Q 「評価対象とならない室」と「モデル建物法の入力不要な室」の違いを教えてください

- A ■ 「評価対象とならない室」 (=計算対象外の室)
非住宅の省エネ計算において、評価の対象としない室を指します。
具体的には、
1) 現時点では標準的な仕様条件を設定することが困難であるもの
2) 常時使用されることが想定されないもの
詳細はモデル建物法入力支援ツールVer.2.3入カマニュアル
又は
エネルギー消費性能計算プログラム(非住宅版) Ver.2.3入カマニュアル
- 「モデル建物法の入力不要な室」
「評価対象とならない室」を除いたうえで、モデル建物ごと、設備機器ごとにモデル建物法で定められた仕様を入力する範囲に該当しない室を指します。



フラット35に関するお知らせ

情報提供コーナー

賃貸住宅リフォーム融資、業務開始しました！

10月25日より、賃貸住宅リフォーム融資の物件検査の申請を、検査機関へもお申込みいただけるようになりました。

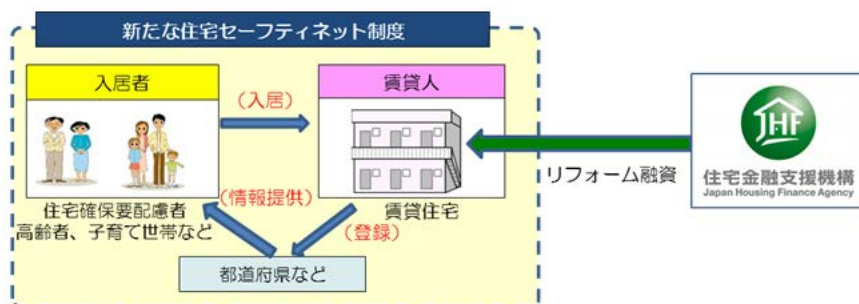
【融資区分】

- ①賃貸住宅リフォーム融資(住宅セーフティネット)
- ②賃貸住宅リフォーム融資(耐震改修)
- ③賃貸住宅リフォーム融資(省エネ住宅)
- ④賃貸住宅リフォーム融資(サービス付き高齢者向け住宅)

このうち、①については、新たに誕生した融資区分です。

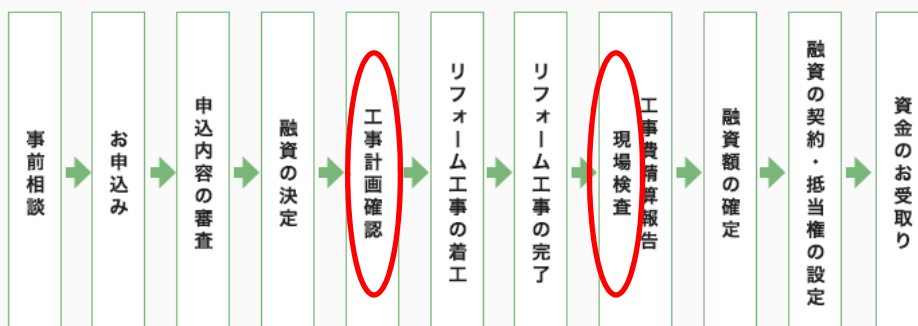
賃貸住宅リフォーム融資(住宅セーフティネット)とは

本融資は、住宅セーフティネット法※1に基づいて、高齢者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者※2の入居を拒まない賃貸住宅として、都道府県などに登録した登録住宅※3をリフォームする資金又は登録住宅とするためにリフォームする資金を対象とするものです。



- ※1 住宅セーフティネット法とは、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号）をいいます。
- ※2 住宅確保要配慮者とは、住宅セーフティネット法第2条第1項で規定されている、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育している者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者をいいます。
- ※3 登録住宅とは、住宅セーフティネット法第10条第5項に規定する登録住宅をいいます。

融資手続の流れ



弊社でお受けできるのは、「工事計画確認」(技術基準に適合するかどうかの図面の審査)と、「現場検査」のみです。ご利用いただく際は、事前に、住宅金融支援機構へご相談頂き、「融資区分の決定」が必要ですので、ご注意ください。

評価部からのお知らせ

よくあるお問合せをご紹介 ～住宅性能証明について～

Q 建物が竣工し、すでに居住していますが、
今から新築の住宅性能証明書の交付はできますか？

A
場合によりますが、交付可能です。

- ①新築住宅とは、建築後使用されたことのない住宅
- ②既存住宅とは、建築後使用されたことのある住宅 になります。
(※共に、所定の性能を満たすもの)

証明書の種別は上記①②のどちらの住宅を取得したかにより決まりますので、
すでに居住していても、
取得時において、新築住宅であれば、新築住宅の証明書交付となり、
取得時において、使用していた住宅(中古)であれば、既存住宅の証明書交付となります。

Q 住宅性能証明(耐震性)の申請で、着工後、すでに基礎コンクリート打設完了し、
「躯体工事完了前」の状態でも証明書は交付されますか？

A
交付可能です。

申請時点で現場審査時期(基礎配筋工事の完了時)よりも工事が進捗していますが、
「躯体工事の完了時の検査」を実施します。

その際に、基礎に関する図書等と現場の整合を「目視」および「工事写真等」で確認を行います。

最後に、建物が竣工し、家屋番号(登記簿謄本で建物に付番されているもの)が確定した後に、
証明書を交付いたします。

支店からののお知らせ

冬季休業のお知らせ

弊社では年末年始の期間、下記のとおり休業期間とさせていただきます。
休業期間中はご不便おかけいたしますが、何卒ご容赦ください。
末筆ながら皆様にもよい新年を迎えられますよう、心よりお祈り申し上げます。

記

休業期間 平成29年12月29日(金)～平成30年1月3日(水)

以上

各種ニュースは日本ERI株式会社のホームページで更新されています。

<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/> の支店からののお知らせより京都支店からの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 上る秋野々町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

