

# ERI おこしやす京都支店

2018. Vol. 24



## 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

## 京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例について

京都市内で市街化区域内の1,000平方メートル以上の土地において集客施設(※1)の設置を含む建築をしようとする場合及び市街化区域内の10,000平方メートル以上の土地において開発又は建築を行う場合、京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例(以下「まちづくり条例」といいます。)の手続きが必要となります。

これは、京都市の良好なまちづくりを推進するため、事業者は、その事業を「まちづくりの方針」に適合させるとともに、地域社会の一員であることを自覚して地域社会に積極的に貢献し、市民と共にまちづくりの課題の解決に努めていただく必要があること(まちづくり条例第4条)、

市民は、まちづくりの課題について関心を持ち、その解決に向けて主体的に行動するよう努めていただく必要があること(まちづくり条例第5条)、

京都市は、市民の皆様の御意見を聴いて「まちづくりに関する方針」を策定し、公表すること(まちづくり条例第3条)を責務とすることで、「住んでよかった」、「住み続けられる街でよかった」と実感していただくため、構想段階において事業者に届け出ていただき、市民の皆様や京都市の意見を踏まえ、より良好な計画に磨き上げていただき、都市の健全な発展と市民の福祉の増進に寄与することを目的としているものです(まちづくり条例第1条)。

事業者は、開発構想届に必要な事項を記入し、所定の図書を添えて、京都市に届け出てください。

※1 集客施設(まちづくり条例第2条第5号)

- ・物品販売業を営む店舗又は飲食店
- ・ボーリング場、スケート場、水泳場又は運動施設(建築基準法施行令第130条の6の2に規定する運動施設)
- ・ホテル又は旅館
- ・遊技場
- ・劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- ・公衆浴場
- ・集会場(結婚式場、葬祭場その他これらに類する用途に供するものを含む。)
- ・展示場
- ・勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場及び勝舟投票券発売所

### 届出が必要ない場合

- ・1,000平方メートル未満の土地における開発事業(※2)
- ・集客施設以外の建築にあつては、10,000平方メートル未満の土地における開発事業
- ・市街化区域外における開発事業
- ・市街地開発事業に関する都市計画、地区計画等の地区整備計画又は特定街区が定められている区域における開発事業
- ・国又は地方公共団体が行う開発事業

※2 開発事業(まちづくり条例第2条2号)

都市計画法第4条第12項に規定する開発行為並びに建築基準法第2条第13号に規定する建築(新築及び増築に限る。)及び同法第87条第1項の規定による建築物の用途の変更をいう。

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/0000160365.html>

# 建築基準法に関するお知らせ

## 法改正情報

### 1. 近く施行が予定されている改正情報

①.用途地域「田園住居地域」の創設・関連規定の改正（施行日：平成30年4月1日）

基準法・施行令・施行規則改正。都市緑地法の改正に伴い、田園住居地域が創設され用途規制対象となる建築物等が定められました。

②. 車いすに座ったまま使用するエレベーター(段差解消機)の規制の強化

（施行日：平成30年4月1日）

告示改正(平成12年建告第1413号) 昇降行程1m以下の段差解消機について、籠などの要件が緩和されていたが、車いす利用者の転落による重大事故のおそれがあるため、緩和規定を廃止しました。

### 2. 改正情報

①.雪告示の改正 [構造]（施行日：平成31年1月15日）

告示改正(平成19年告示第594号) 一定規模以上の緩勾配屋根について、積雪後に雨が降ることも考慮して積雪荷重が強化されました。

### 3. 今後の改正予定情報

①.EV制動装置の構造方法を定める件（施行：公布日から2年後）

②.採光規定の合理化（施行：公布日）

③.耐火構造・準耐火構造の構造方法を定める件（施行：公布日）

④.大規模倉庫の防火区画に用いる防火設備等の構造に関する改正（施行：公布日の1年後）

⑤.非常用照明の設置緩和を定める告示の対象拡大（施行：公布日）

※平成30年2月20日現在①～⑤未交付

# 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 常温倉庫については適用除外用途として位置付けられていますが、倉庫の一角に倉庫の管理事務所がある場合、どのようになりますか。

A 省エネ適判の適用除外判断は、確認申請書第四面2に記載の用途及び同第二面8の理由の記載により判断します。  
質問の場合、第四面の用途が「倉庫」のみであり、常温倉庫であることが図面上確認できれば適用除外となります。  
第四面に「事務所」を用途として記載するかについては、計画を確認し、個別判断をすることになります。

Q 居室を有さず、かつ空気調和設備を設ける必要がない用途に供する建築物は省エネ適合性判定の適用除外となりますが、1台でも空調設備が設置されていれば適用除外とならないのでしょうか

A 当該理由で例示されている用途の建築物は、一般的に空調設備の設置が想定し難いため、実際には空調設備が設置されているケースを含め、適用除外用途になります。ただし、常温倉庫等については、設置されている空調が、スポット空調である等、「物品の保管目的の空調」でないことが明らかな場合には、適用除外用途になります。

お問い合わせいただいた用途として以下のようなものがありました。

- ①無人変電所で機械の過熱防止や凍結防止のため、空調設備が設置されているケース
- ②常温倉庫で、物品の保管のためではなく、人が作業するために空調設備が設置されているケース
- ③畜舎で、動物の活動のために空調設備が設置されているケース

①居室を有さず、かつ、空気調和設備(冷暖房)を設ける必要がない用途に供する建築物次の1)から3)までのいずれかに該当するものが該当する。

1) 物品(機械等を含む)を保管又は設置する建築物で、保管又は設置する物品の性質上、内部空間の温度及び湿度を調整する必要がないもの

(該当する用途の例)

<input type="checkbox"/> 自動車車庫 (政令で例示)
<input type="checkbox"/> 自転車駐車場 (政令で例示)
<input type="checkbox"/> 堆肥舎 (政令で例示)
<input type="checkbox"/> 倉庫のうち常温のもの
<input type="checkbox"/> 危険物の貯蔵場のうち常温のもの
<input type="checkbox"/> 飛行機格納庫
<input type="checkbox"/> 変電所
<input type="checkbox"/> 受電施設
<input type="checkbox"/> 上下水道に係るポンプ施設
<input type="checkbox"/> ガス事業に係るガバナーステーション又はバルブステーション
<input type="checkbox"/> 道路の維持管理のための換気施設
<input type="checkbox"/> 無人工場のうち常温のもの
<input type="checkbox"/> ごみ焼却場
<input type="checkbox"/> 納骨堂

2) 動物を飼育又は収容する建築物で、飼育又は収容する動物の性質上、内部空間の温度及び湿度を調整する必要がないもの

(該当する用途の例)

- |   |
|---|
| <input type="checkbox"/> 畜舎 (政令で例示)           |
| <input type="checkbox"/> 水産物の養殖場又は増殖場のうち常温のもの |

3) 人の移動等のための建築物

(該当する用途の例)

- |  |
|--|
| <input type="checkbox"/> 公共用歩廊 (政令で例示) |
|--|



# フラット35に関するお知らせ

## HPのご案内 ~第2回~ 申請書類、図面について迷ったら...

フラット35の申請書類をダウンロードできるページをご紹介します。  
ERIのHPからはダウンロードできませんので、下記HPより、ダウンロード下さい。

【検索】「フラット35」 <http://www.flat35.com/index.html>  
⇒「住宅事業者の方はこちら」⇒「物件検査を申請したい」  
⇒新築・中古・一戸建て等・共同建て のそれぞれの区分より「物件検査の流れと申請書式のダウンロード」



その他、HPでは、必要図書等の一覧表も確認することができます。

**新築一戸建ての物件検査・適合証明**

新築一戸建ての物件検査の手続きの詳細確認や申請書式をダウンロードできます。

対象住宅

一戸建て等  一戸建て等（協議承認住宅）  
 共同建て  共同建て（協議承認住宅）

他の検査を受けない  
 ② 他の検査を受ける

【フラット35】以外に  
 別し検査機関で  
 受ける検査、制度等

前期保険  特定工程の中間検査  
 設計住宅性能評価  長期優良住宅※  建設住宅性能評価

竣工済特別  
 ※長期優良住宅建築等計画に係る検核審査を【フラット35】の物件検査と併し検査機関  
 で受ける場合にチェックしてください。

適用する  
 【フラット35】Sの  
 タイプ

【フラット35】S Aプラン  
 省エネ  耐震性  バリアフリー  耐久・可変

【フラット35】S Bプラン  
 省エネ  耐震性  バリアフリー  耐久・可変

上記条件の手続きの流れと申請書式を見る

**【設計検査】必要書類チェックシート【A】(1/2)**

このシートは、他の制度（宅地建物取引業法や住宅性能表示制度など）の物件検査の結果を適用せずに、【フラット35】単独での  
 物件検査を行う場合に使用するシートです。

・下表の□に○が印されている書類は、【フラット35】サイトからダウンロードできます。  
 ・■は、申請書添付で【設計検査タイプ】（下表では「設計検査」と表示。）と、その他の住宅（下表では「一般」と表示。）では提出  
 書類が異なりますので、ご注意ください。  
 ・この他に、適合証明検査機関から検査に必要な書類の提出が求められる場合があります。

申請書類の種類	書式番号	印刷 DL
<input type="checkbox"/> 設計検査申請書		2/20
<input type="checkbox"/> 設計図書（下記に該当する設計図書を提出すること）		
設計図書の種類		
一般設計		
<input type="checkbox"/> 特定見取図		
<input type="checkbox"/> 基礎図		
<input type="checkbox"/> 土留図		
<input type="checkbox"/> 耐力壁（2層以上）		
<input type="checkbox"/> 柱断面		
<input type="checkbox"/> 住宅の平面図・断面図（住宅部分・非住宅部分に区分したものを）		
<input type="checkbox"/> 敷地面積計算書		
<input type="checkbox"/> 住宅の平面図・断面図（既存建築物がある場合）		
仕様書（住宅性能表示）		
仕様書以外の設計図書に明示されない【フラット35】の技術基準事項が全て網羅されている仕様書 であること		
<input type="checkbox"/> 省中省エネルギー計画書（省中省エネルギー計画書）		
【フラット35】の仕様基準に該当する事項にアンダーラインが引かれているため、基準に適合しないようなら 注意喚起が必要となります。		
<input type="checkbox"/> 住宅性能表示申請書（必要）		
次のいずれか		
<input type="checkbox"/> 省エネ・省中省エネルギー計画書（省中省エネルギー計画書）適合仕様シート		
<input type="checkbox"/> 【フラット35】S（省エネ・省中省エネルギー計画書）適合仕様シート（※1）		
構造に応じた適合仕様シート		
【耐火構造の場合】		
<input type="checkbox"/> 耐火構造適合仕様シート		
【準耐火構造の場合】 次のいずれか		
<input type="checkbox"/> 省中省エネルギー計画書適合仕様シート		
<input type="checkbox"/> 準耐火1（1階等）構造適合仕様シート		
<input type="checkbox"/> 準耐火2（1階等）構造適合仕様シート		
【木造（耐久性）の場合】		
<input type="checkbox"/> 耐久性能表示仕様シートまたは【フラット35】S（耐久・可変）適合仕様シート		

○【フラット35】S（優良住宅基準（金利0プラン））ご利用の場合の追加書類

## 評価部からののお知らせ

### BELS申請書作成ツール(戸建住宅版)をご紹介

当ツールは、戸建住宅に対応したBELS申請書類を作成するツールです。必要な書類作成に分かりやすく対応しています。また、選択項目によって自動で書類も選別されるので、効率的に作成することが可能となっております。尚、ツールは、当社ホームページの@ERI倶楽部よりダウンロードいただけます。

こちらからダウンロード



