

# ERI おこしやす京都支店

2018. Vol. 25



## 京都支店からのお知らせ

- 京都府、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 … P6
- 支店からのお知らせ … P7

# 京都府、京都市からのお知らせ

## ■京都府建築基準法施行条例の一部が改正されました

### 1 改正の理由

都市計画法(昭和43年法律第100号)の一部改正により、用途地域に田園住居地域が新たに設けられたことに伴い、所要の改正を行うものを行ったもの。

### 2 改正の内容

- (1)日影による中高層の建築物の高さの制限の対象区域に田園住居地域を追加した。  
(第19条の2(別表)関係)
- (2)その他所要の規定整備を行った。(第19条の2(別表)関係)

### 3 施行期日

- 2(1)は、平成30年4月1日  
2(2)は、平成30年3月26日

上記に伴い、**建築基準法施行条例解説集**が改正されています。

詳細は下記ホームページよりご確認ください

<http://www.pref.kyoto.jp/kenchiku/joureikaisei3003.html>

建築基準法施行条例解説集については下記ホームページよりご確認ください

<http://www.pref.kyoto.jp/kenchiku/joureikaisetsu.html>

## ■京都市建築基準条例の一部が改正されました

この度、特殊建築物の制限に関する規定の適用を除外する措置を講じる必要があるため、条例が改正されました。

- 1 市長が避難上及び通行上支障がないと認めるときは、劇場等の敷地と道路との関係に関する制限を適用しないこととしました。(第17条)
- 2 劇場等又は百貨店、マーケット若しくは物品販売業を営む店舗の敷地について、市長が避難上及び通行上支障がないと認めるときは、前面空地に関する制限を適用しないこととしました。(第16条)
- 3 交差点の側端から7メートル以内の道路に接する場所に自動車の出入口を設けることができる自動車車庫等として、新たに市長が定める基準に適合するものを加えることとしました。(第32条)

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/0000165372.html>

## 建築基準法に関するお知らせ

平成30年1月1日以降、建築基準法にかかる告示の改正等が数多く行われています。このうち条ずれ整理等を除く主な告示改正等は、下表のとおりとなります。

施行日 ( )は公布日	改正項目
H31.1.15 (H30.1.15)	(1)積雪後の降雨の影響を考慮した積雪荷重の割り増し 一定の建築物には、構造計算において用いる積雪荷重に、積雪後の降雨を考慮した割増係数を乗じることに改正された(平19国交告第594号)
H30.4.1 (H30.2.26)	(2)田園住居地域内に建築してはならない建築物を定める告示の制定 平成30年4月1日に改正される建築基準法施行令第130条の9の3「田園住居地域内に建築してはならない建築物」の規定に基づき、大臣が指定する農産物の処理に供する建築物が定められた。(平30国交告第236号)
H30.3.22 (H30.3.22)	(3)採光規定の合理化 保育所の保育室等について採光の代替措置が合理化されたほか、採光補正係数の選択制及び複数居室の有効採光面積の計算方法の緩和が定められた(昭55建告第1800号、平15国交告第303号)
H30.3.22 (H30.3.22)	(4)耐火構造・準耐火構造の告示仕様追加 大臣認定を受けた耐火構造及び準耐火構造の構造方法に関し、実績が多く一般に普及しているもののうち、検証に基づき一般的な基準として定めることが確認された仕様について、告示仕様に追加された。(平12建告第1399号、平12建告第1358号)
H30.3.26 (H30.3.26)	(5)木造の壁倍率を定める告示等の改正 高倍率耐力壁の仕様の追加等が行われた。(昭56建告第1100号、平13国交告第1540号、同第1541号、平12年建告第1460号)
H30.4.1 (H30.3.26)	(6)天然ガス自動車のガス充填設備に関する告示の改正 高圧ガス保安法が改正され、高圧ガス製造許可等の事務が指定都市にも拡大されたため、関係告示の所要の改正が行われた。(平26国交告第1203号)
H31.4.1 (H30.3.27)	(7)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 埼玉県三芳町の火災検証を踏まえ、大規模倉庫を対象とし、感知器に係る電気配線の短絡による作動不能を防止する対策が定められた。(昭48建告第2563号)
H30.3.29 (H30.3.29)	(8)非常用照明の設置緩和を定める告示の改正 非常用照明の設置不要対象に、床面積30㎡以下の居室で地上に通じる経路が所定の要件を満たしている場合が追加される(平12建告第1411号)
H30.3.29 (H30.3.29)	(9)基準強度に使用できるCLTの層構成の追加 長期に生ずる力に対する許容応力度を計算する際の曲げ及びせん断の基準強度について、使用可能なCLTの層構成が追加された。(平13国交告第1024号)
H30.4.1 (H30.3.29)	(10)ホルムアルデヒド発散材料関連告示へのJAS法改正の反映 JAS法等の改正に伴い、関係告示の所要の改正が行われた(平14国交告第1113号)

# 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 省エネ適合性判定に関して床面積を算定する項目がいくつかありますが、その範囲を整理してください

A 下表のとおりです

	面積の種別	説明・備考
①	(棟の)延べ面積	基準法上の一棟の延べ面積
②	適判要否を判断する床面積	①ー高い開放性を有する部分の面積
③	料金算定床面積	①ー評価対象とならない室の面積
④	モデル建物法の計算対象部分の床面積	入力対象設備の有無に係わらず、当該用途に属する室の合計床面積。ただし、評価対象とならない室の面積は除く

①の面積を記入

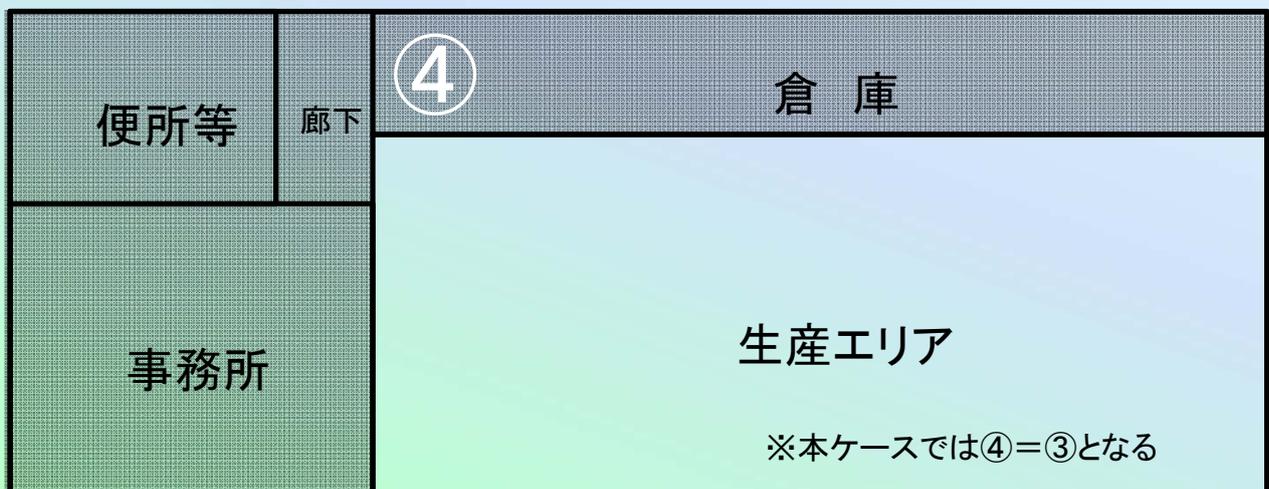
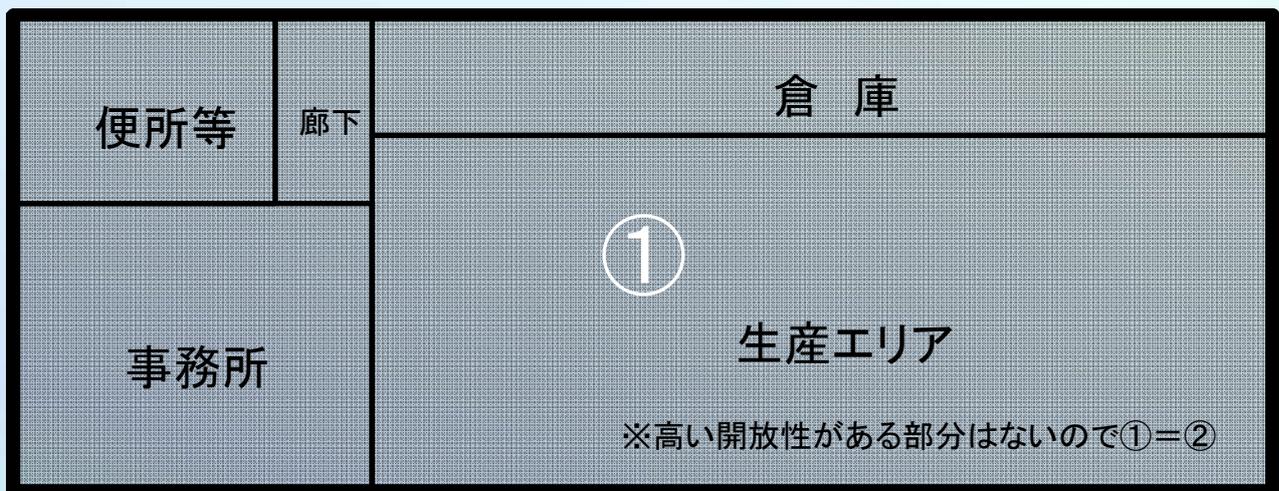
②の面積を記入

(第五面)					
[非住宅部分に関する事項]					
【1. 非住宅部分の用途】					
【2. 非住宅部分の床面積】					
		(床面積)		(開放部分を除いた部分の床面積)	
【イ. 新築】		( )	m <sup>2</sup>	( )	m <sup>2</sup>
【ロ. 増築】	全 体	( )	m <sup>2</sup>	( )	m <sup>2</sup>
	増築部分	( )	m <sup>2</sup>	( )	m <sup>2</sup>
【ハ. 改築】	全 体	( )	m <sup>2</sup>	( )	m <sup>2</sup>
	改築部分	( )	m <sup>2</sup>	( )	m <sup>2</sup>

# 建築物省エネ法(省エネ適判)に関するお知らせ



確認申請書四面の用途: 工場  
適用モデル: 工場モデル として場合



# フラット35に関するお知らせ

## 2018年4月の主な制度変更事項のお知らせ

2018年4月からの制度変更について、お知らせします。詳細は、金融支援機構のHPをご覧ください  
[https://www.flat35.com/topics/topics\\_20180402.html](https://www.flat35.com/topics/topics_20180402.html)

【4/1借入申込受付分(【フラット35】リノベの新たな技術基準については4/1物件検査受付分)から適用です】

### 1. 【フラット35】地域活性化型の拡充

【フラット35】地域活性化型に「空き家活用」を新設しました。

【フラット35】子育て支援型・地域活性化型とは、子育て支援や地域活性化について積極的な取組を行う地方公共団体と当機構が連携し、住宅取得に対する地方公共団体による補助金交付などとセットで【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

【フラット35】子育て支援型・地域活性化型は、地方公共団体が住宅金融支援機構と連携している場合にご利用いただけます。金融機関へお申込みいただく前に、住宅を取得される地域の地方公共団体が住宅金融支援機構と連携していることをご確認ください。(HPにて確認可能です)

<b>【フラット35】 地域活性化型</b>	<p>次のいずれかの場合における補助金交付等の財政的支援</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●UIJターン※1を契機として、住宅を取得する場合             <ul style="list-style-type: none"> <li>※1 UIJターンとは、大都市圏の居住者が地方に移住する動きの総称です。Uターンは出身地に戻る形態、Jターンは出身地以外の地方へ移住する形態、Iターンは出身地の近くの地方都市に移住する形態をいいます。</li> </ul> </li> <li>●居住誘導区域※2外から居住誘導区域内に移住する際に住宅を取得する場合(コンパクトシティ形成 ※3)             <ul style="list-style-type: none"> <li>※2 居住誘導区域とは、地方公共団体が居住を誘導すべき区域として定めるものをいいます。当該居住誘導区域が定められていない地方公共団体においては利用対象となりません。</li> <li>※3 コンパクトシティ形成とは、都市機能の近接化による歩いて暮らせる集約型まちづくりの実現に向け、拡散した都市機能を集約させ、生活圏の再構築を進めていくことをいいます。</li> </ul> </li> <li>●空き家バンク※4に登録されている住宅を取得する場合(空き家活用)             <ul style="list-style-type: none"> <li>※4 空き家バンクとは、売買や賃貸を希望する空き家所有者から登録の申出を受けた不動産情報を、地方公共団体のホームページや窓口を通じて購入または賃貸を希望する方に提供する制度です。</li> </ul> </li> </ul>
----------------------------	--

### 2. 【フラット35】借入対象費用の拡充

仲介手数料、火災保険料、登記に関する司法書士報酬・土地家屋調査士報酬など、【フラット35】の借入対象となる費用を拡充しました。

### 3. 【フラット35】リノベの制度変更

- ① 金利引下げ幅を年0.6%から年0.5%に変更しました。
- ② 金利Bプランの省エネルギー性の技術基準に新たな基準を追加しました。

性能項目	技術基準	
省エネルギー性	(1) 断熱等性能等級4の住宅	
	(2) 一次エネルギー消費量等級4以上の住宅※1	
	<b>追加</b>	(3) 全居室の開口部に一定の断熱改修※2が実施された住宅(リフォーム工事前の住宅が断熱等性能等級3または省エネルギー対策等級3の場合に限ります※3。)
	<b>追加</b>	(4) 全居室の開口部および住宅全体の床・外壁・屋根(天井)のいずれか1か所以上に断熱改修※4が実施された住宅
	<b>追加</b>	(5) LDKの開口部の断熱改修※4が実施され、かつ、1種類以上の高効率化等設備※5への交換が実施された住宅
	<b>追加</b>	(6) LDK以外の居室1室以上の開口部の断熱改修※4が実施され、かつ、2種類以上の高効率化等設備※5への交換が実施された住宅

### 4. 【フラット35】アシュマブルローンなどの制度変更

- ① 【フラット35】アシュマブルローンの名称を「金利引継特約付き【フラット35】」に変更しました。
- ② 金利引継特約付き【フラット35】および【フラット50】における債務承継の回数制限を撤廃(「1回のみ」→「回数制限なし」)しました。なお、既に当該融資をご返済中の方についても回数制限を撤廃しました。

