

ERI おこしやす京都支店

2019. Vol.30



京都支店からのお知らせ

- 京都市消防局からのお知らせ … P2
- 建築基準法に関するお知らせ … P3 – P9
- 建築物省エネ法(省エネ適判)に関するお知らせ … P10
- フラット35に関するお知らせ … P11
- 評価部からのお知らせ … P12 – P13
- 支店からのお知らせ … P14

京都市消防局からのお知らせ

新規店舗開業に伴う消防署への事前相談及び届出について

従前より新規店舗開業前には、消防署へ自動火災報知設備などの消防用設備等についての事前相談や防火管理者選任届出書等の各種届出の提出を店舗の関係者をお願いしているところです。一方で、事前相談をせず、必要な届出もないまま開業する店舗もあり、消防署の立ち入り検査等で消防法令違反が発覚することも少なくありません。特に消防用設備等については、開業後の設置が困難である場合が多いため、消防法令違反が継続し、火災発見の遅れにより利用者の避難が困難となるなど、危険な状態となるだけでなく行政処分の対象となる可能性もありますので、ご注意ください。

飲食店などを始められる方へ

事前に消防署へ相談してください!!

改装により、知らない間に消防法違反になる場合があります。



事例 1

事務所ビルの空テナントに飲食店などが入居すると、建物全体に自動火災報知設備などが必要となる場合があります。

事例 2

建物の用途変更により、防火管理者の選任が必要になる場合があります。

消防法に違反した場合

違反建物を公表

消防局のホームページに建物の違反情報を掲載し、建物の危険性をお知らせする場合があります。

行政処分の対象

消防法に基づく命令を受ける場合や、罰金され罰金の対象となる場合があります。命令を受けると危険を知らせる標識が設置されます。

京都市消防局
KYOTO CITY FIRE DEPARTMENT

お客様や従業員の方の安全を守るため、まず消防署へ相談しましょう。

消防法違反に気付かず、結果的に防火安全上、危険な状態になってしまいます。

消防署への届出の流れ(例)

- 事前相談**
 - 必要となる消防用設備、営業開始までの手続等を確認してください。
 - 営業開始の予定日等を届出してください。
- 各種届出**
 - 事前相談で指導を受けた各種届出を提出してください。
 - 消防用設備使用届出書(届出書) □工業整備地区整備後等届出書
- 工事完了**
 - 工事が完了後、届出書に基づき消防職員が現場確認を行います。消防署へ連絡し、現場確認の日程調整を行ってください。
 - ※工事内容等により現場確認が実施されることもあります。
- 現地確認**
 - 消防署の現地確認を受け、消防法等に適合しているか、火災予防上支障がないかチェックを受けてください。
 - ※工事内容等により現場確認は異なります。
- 指示事項の是正**
 - 現地確認で指摘を受けた事項を是正し、消防署に報告してください。
 - ※是正内容により再現場確認を行うことがあります。
- 防火管理者選任**
 - 防火管理者の選任が義務付けられる事業所等の場合、消防署へ選任等の届出を行ってください。
 - 防火管理者の経歴や責任等(消防法第104条第1項)
 - 事業所等に対して、事業所内の防火安全体制について、教育を行うこと(消防法第104条第2項)
- 営業開始**
 - 営業が開始された後、消防用設備等の点検検査を行う等、適正に防火管理を実施してください。
 - ※営業後も、消防用設備の点検検査を行うことがあります。

お問合せは
最寄りの消防署まで
お願いします。

北消防署 ▶ 491-4148
上京消防署 ▶ 431-1371
左京消防署 ▶ 723-0119
中京消防署 ▶ 841-6333
東山消防署 ▶ 541-0191
山科消防署 ▶ 592-9755
下京消防署 ▶ 361-4411
南消防署 ▶ 681-0711
右京消防署 ▶ 871-0119
西京消防署 ▶ 392-6071
伏見消防署 ▶ 641-5355

あくまで一例ですので、事業所、お店等を営む消防署の手続届出に指導を受けてください。

消防用設備等の点検検査は、消防用設備等点検検査実施要領に基づき実施されます。

建築基準法に関するお知らせ

平成30年度法改正のうち、公布後1年以内施行となっていた建築基準法の一部を改正する法律の施行に伴う建築基準法施行令の改正に向けた検討案(総則・単体規定関係)について、概要が国土交通住宅局から公表されています。

建築基準法の一部を改正する法律の施行に伴う 建築基準法施行令の改正に向けた検討案(総則・単体規定関係)について(概要)

(1) 維持保全に関する準則又は計画の作成等を要する建築物等

① 維持保全に関する準則又は計画の作成等を要する建築物(法第8条第2項関係)

建築基準法(以下「法」という。)第8条第2項の規定に基づく維持保全に関する準則又は計画の作成等を要する建築物として、以下の建築物を対象とする。

(イ) 安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定めるもの

- ・ 法別表第一(イ)欄一ト(ロ)項に掲げる用途に供する特殊建築物(劇場、共同住宅、物販店舗等。以下「特定特殊建築物」という。)については、その用途に供する部分の床面積の合計が200㎡(階数3以上の場合は100㎡)を超えるもの
- ・ 法別表第一(イ)欄一ト(ハ)項に掲げる用途に供する特殊建築物(倉庫等)については、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの

(ロ) 特定行政庁が指定するもの

- ・ 階数5以上かつ延べ面積1,000㎡を超える事務所等

② 維持保全に関する準則又は計画の作成等を要する昇降機等(法第88条関係)

法第88条第1項において準用する法第8条第2項第1号の規定に基づく維持保全に関する準則又は計画の作成等を要する昇降機等として、以下の昇降機等を対象とする。

- ・ 乗用エレベーター又はエスカレーターで観光のためのもの(一般交通の用に供するものを除く。)
- ・ ウォーターシュート、コースターその他これらに類する高架の遊戯施設
- ・ メリーゴーラウンド、観覧車、オクトパス、飛行塔その他これらに類する回転運動をする遊戯施設で原動機を使用するもの

③ 著しく保安上危険である場合等に勧告対象となる建築物及び定期報告を要する建築物(法第10条・法第12条関係)

法第10条の規定に基づく勧告の対象となる建築物として、同条第1項で規定されている法第6条第1項第1号に掲げる建築物の他に政令で定める建築物として、階数5以上かつ延べ面積1,000㎡を超える事務所等に加え、以下の建築物を位置付ける。また、建築基準法施行令(以下「令」という。)第16条第2項の規定により、定期報告を要する建築物としても追加する。

- ・ 別表第一(イ)欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、階数3以上かつその用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超え200㎡以下のもの

(2) 階数4以上又は高さ 16m 超の木造建築物等に関する技術的基準

① 主要構造部の性能に関する技術的基準(法第 21 条第1項関係)

法第 21 条第1項の規定に基づく規制の対象となる階数4以上又は高さ 16m 超の木造建築物等については、主要構造部が次の(イ)又は(ロ)のいずれかの技術的基準に適合するものとする。

(イ) 通常の火災による火熱が加えられた場合に、下表に定める建築物の部分の区分に応じてそれぞれ各欄に定める時間が経過するまで、非損傷性・遮熱性・遮炎性を有すること。なお、地階を除く階数が3以下の建築物については、引き続き、現行の令第 129 条の2の3の規定に基づく技術的基準に適合させることも可能とする。

建築物の部分		非損傷性	遮熱性	遮炎性
壁	間仕切壁(耐力壁)	通常火災終了時間	通常火災終了時間	—
	外壁(耐力壁)	通常火災終了時間	通常火災終了時間	通常火災終了時間
	間仕切壁(非耐力壁)	—	通常火災終了時間	—
	外壁(非耐力壁)	—	通常火災終了時間 [*]	通常火災終了時間 [*]
柱		通常火災終了時間	—	—
床		通常火災終了時間	通常火災終了時間	—
はり		通常火災終了時間	—	—
屋根	軒裏以外の部分	30 分間	—	30 分間
	軒裏の部分	—	通常火災終了時間 [*]	30 分間
階段		30 分間	—	—
・通常火災終了時間の下限値は 45 分間				

※:延焼のおそれのある部分以外の部分の場合は 30 分間

(ロ) 耐火構造又は耐火性能検証によって性能が確認された構造とすること。

② 延焼防止上有効な空地の技術的基準(法第 21 条第1項ただし書関係)

法第 21 条第1項の規定に基づく規制の対象となる階数4以上又は高さ 16m 超の木造建築物等について、主要構造部に対する制限を適用しない延焼防止上有効な空地の技術的基準は、当該建築物の敷地内に設けられた空地又は防火上有効な公園、広場その他の空地で、当該建築物の各部分から当該空地の境界線までの水平距離が、当該各部分の高さに相当する距離以上のものであることとする。

(3) 特定特殊建築物の主要構造部の性能に関する技術的基準(法第 27 条第1項関係)

法第 27 条第1項の規定に基づく特定特殊建築物の主要構造部の性能に関する技術的基準に関し、在館者の全てが地上までの避難を終了するまでに要する時間である特定避難時間については、45 分間を下限値とする。

(4) 小規模な特定特殊建築物の特例に関する技術的基準

① 警報設備を設けた場合に耐火建築物等とすることを要しない用途(法第 27 条第1項第1号関係)

警報設備を設けた場合に耐火建築物等とすることを要しない建築物(階数が3で延べ面積が200㎡未満の特定特殊建築物で3階を当該用途に供するものに限る。)の用途は、病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る。)、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舍及び児童福祉施設等(就寝利用するもの)とする。

② 警報設備の技術的基準(法第27条第1項第1号関係)

上記①で対象とした用途において設置する警報設備の技術的基準は、当該建築物の天井又は壁の屋内に面する部分及び天井裏の部分に、いずれの室(火災の発生のおそれの少ない室を除く。)で火災が発生した場合においても、有効に火災の発生を感知することができる方法により設置し、建築物の各階に火災の発生を有効かつ速やかに報知することができる構造方法であることとする。

③ 階段の安全措置に関する技術的基準(令第112条第9項・令第121条関係)

階数が3で延べ面積が200㎡未満の建築物であって法別表第一(欄)項に掲げる用途に供するもの(以下「小規模に項建築物」という。)のうち、主要構造部が準耐火構造でないものについては、次に掲げる用途に応じて、堅穴部分とそれ以外の部分をそれぞれ次に掲げる防火設備等で区画することとする。

- ・ ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舍及び児童福祉施設等(通所利用するもの)の場合は、間仕切壁又は戸
- ・ 病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る。)及び児童福祉施設等(就寝利用するもの)の場合は、間仕切壁又は防火設備(20分間の遮炎性能を有するもの。ただし、堅穴部分以外の部分にスプリンクラー設備を設置した場合にあつては10分間の遮炎性能を有するもの。)

また、小規模に項建築物のうち、病院、診療所及び児童福祉施設等であつて、上記の防火設備等により区画されている場合に限り、2以上の直通階段の設置を要しないものとする。

(5) 遮音性能に関する技術的基準(法第30条第2項関係)

隣接する住戸からの日常生活に伴い生ずる音を衛生上支障がないように低減するために天井に必要とされる遮音性能に関して政令で定める技術的基準は、令第22条の3に掲げる基準とする。

(6) 窓その他の開口部を有しない居室(法第35条の3関係)

法第35条の3の規制対象となる窓その他の開口部を有しない居室について、従来は対象となっていた居室のうち、非常用の照明装置の設置を必要としない居室(一戸建ての住宅等)であつて、かつ、非常用の進入口の設置を必要としない階(2階以下の階等)にある居室については、規制の対象外とする。

(7) 防火区画等に関する技術的基準

① 面積区画の適用(令第112条第1項～第3項関係)

防火地域又は準防火地域内にある建築物のうち、改正後の法第61条の規定に基づいて耐火建築物又は準耐火建築物以外の方法で建築する場合であっても、引き続き、同様に面積区画の規定

が適用されるように措置する。

また、改正後の法第 21 条第1項の規定により、耐火構造以外の構造の建築物とした場合については、従来の法第 27 条第1項の場合と同様に、通常火災終了時間に応じて、500 m²又は 1,000 m²以内ごとの防火区画を設けなければならないこととする。

② アトリウム等における面積区画の適用の合理化(令第 112 条第1項関係)

1,500 m²(スプリンクラー設備等を設ける場合は 3,000 m²)ごとに、区画の設置が求められている現行規定を見直し、アトリウム等の物品の存置が想定されない大空間を対象に、廊下などの出火のおそれの少ない室を緩衝帯として居室が面している場合については、一定の基準(居室から上階の居室への延焼を防止するために必要な廊下幅や開口幅などの組み合わせなど)に該当する空間をもって、面積区画を構成する特定防火設備とみなす。

③ 異種用途区画の適用(令第 112 条第 12 項関係)

互いに異なる用途が接する部分であっても、警報設備の設置などにより、一方の用途で火災が発生した場合に、他方の用途における在館者が火災を覚知して迅速に避難することができるように措置した部分は防火区画を要しないものとする。

④ 防火床の基準(令第 113 条関係)

延べ面積が 1,000 m²を超える建築物を 1,000 m²以内ごとに有効に区画する場合の措置として防火床による措置を加えることとされていることを踏まえ、従来の防火壁の例に倣い、以下に掲げる技術的基準を定めることとする。なお、当該技術的基準については、防火壁を含めて必要な性能を明確化した基準(性能規定)とする。

- ・ 耐火構造とすること
- ・ 建築物の部分の倒壊によって、防火床が倒壊しないものとする
- ・ 火災によって発生した火炎が屋外に噴出した場合に、防火床で区画された他の部分への延焼を有効に防止できるものであること
- ・ 防火床に設ける開口部の幅・長さはそれぞれ 2.5m以下とし、かつ、当該開口部に常時閉鎖している特定防火設備又は熱感知式の自動閉鎖機構を有する特定防火設備を設けること
- ・ 給水管、配電管その他の管が防火床を貫通する場合は、隙間を不燃材料で埋めること
- ・ 換気、暖房又は冷房の設備の風道が防火床を貫通する場合は、熱感知式・煙感知式の自動閉鎖機構及び遮煙性能を有する特定防火設備を設けること

⑤ 界壁に関する技術的基準(令第 114 条第 1 項関係)

長屋又は共同住宅の各戸の界壁については、現行基準では、(イ)準耐火構造とし、かつ、(ロ)小屋裏又は天井裏に達するようにすることとされているところであるが、学校等の防火上主要な間仕切壁(令第 114 条第2項)の例に倣い、その代替措置として、

- ・ 令第 112 条第2項に規定する自動スプリンクラー設備等設置部分
- ・ 防火上支障がないものとして国土交通大臣が定める部分

については上記(イ)及び(ロ)のいずれも不要とし、

- ・ 天井の全部が強化天井である階(階全体を強化天井)

- ・ 階の一部を準耐火構造の壁等で区画し、その部分の天井が強化天井である部分(区画部分を強化天井)

については上記(ロ)を不要とする。

(8) 避難規定に関する技術的基準

- ① 排煙設備の設置に関する別建築物みなしの基準(令第126条の2第2項・令第137条の14第3号関係)

排煙設備の設置基準において別建築物とみなす基準については、現行基準では「開口部のない準耐火構造の床又は壁」か「遮煙性能を有する防火設備」で区画することを条件としているが、蓄煙の効果を有する天井の高いアトリウム等の大空間を介して接続する建築物の部分も別の建築物とみなすものとする。

なお、当該部分については、既存不適格建築物の増築等に際しても同様に、排煙設備の規定の適用上、別の建築物とみなすことができる部分(独立部分)とする。

- ② 敷地内通路の幅員(令第128条関係)

敷地内通路の幅員については、現行基準では規模に関わらず1.5mを設けることとしているが、階数3以下かつ延べ面積200㎡未満の小規模な建築物については、在館者が少なく、敷地内通路における滞留のおそれが少ないことから、90cm以上の幅員が確保されているものを認めるものとする。

- ③ 内装制限の代替措置(令第128条の5第7項関係)

内装制限の代替措置については、現行基準ではスプリンクラー設備等及び排煙設備を設置する措置のみを対象としているが、火災の発生時に避難上支障のある高さまで煙又はガスの降下を生じさせないようにする避難安全性の確保という観点から、有効に煙を蓄積することができる天井の高さの効果を考慮できるものとする。

(9) 避難安全検証

- ① 防火区画単位による検証方法の追加(令第5章の2の2関係)

避難安全検証の単位については、現行規定においては「建築物」又は「建築物の階」を対象としているところであるが、区画部分(一の階にある居室その他の建築物の部分で、準耐火構造の床若しくは壁又は遮煙性能を有する防火設備で区画されたもの)単位での検証を可能とする。この場合、検証対象となる防火区画について、排煙設備の設置(令第126条の2及び第126条の3)及び内装制限(令第128条の5(第2項、第6項及び第7項並びに階段に係る部分を除く。))のみを適用除外できるものとする。

- ② より高度な検証方法の追加(令第5章の2の2関係)

避難安全検証の方法については、現行規定においては、「検証対象となる部分に滞在する在館者が避難を終了するまでに要する時間(避難時間)」が、「検証対象となる部分における煙又はガスが避難上支障のある高さまで降下に要する時間(煙降下時間)」を超えないことを確かめることとしているが、より精度の高い検証を可能とする方法として、煙又はガスの発生量の時間変化を見込むも

のとして、避難時間が経過した時点における煙又はガスの降下位置を算出して、その高さが避難上支障のある高さを下回らないものであることを確かめる方法を可能とする。

なお、本検証方法については、検証単位が「建築物」「建築物の階」「防火区画」のいずれであっても適用可能なものとして位置付ける。

(10) 防火地域又は準防火地域内の建築物に関する技術的基準

① 壁、柱、床その他の建築物の部分及び防火設備の技術的基準(法第 61 条関係)

(イ) 以下に掲げる建築物について、「耐火建築物」又は「耐火建築物と同等以上に延焼防止性能が確保された建築物」とすることを求めるものとする。

④ 防火地域内にある建築物で、階数が 3 以上又は延べ面積が 100 m^2 を超えるもの

⑤ 準防火地域内にある建築物で、地階を除く階数が 4 以上又は延べ面積が 1,500 m^2 を超えるもの

(ロ) 以下に掲げる建築物について、「準耐火建築物」又は「準耐火建築物と同等以上に延焼防止性能が確保された建築物(下記④の建築物の場合、現行の令第 136 条の2に掲げる基準に適合するものを含む。)」とすることを求めるものとする。

④ 防火地域内にある建築物で、階数が2以下かつ延べ面積が 100 m^2 以下のもの

⑤ 準防火地域内にある建築物で、地階を除く階数が2以下かつ延べ面積が 500 m^2 を超え 1,500 m^2 以下のもの

⑥ 準防火地域内にある建築物で、地階を除く階数が3かつ延べ面積が 1,500 m^2 以下のもの

(ハ) 準防火地域内にある建築物で、地階を除く階数が2以下かつ延べ面積が 500 m^2 以下のもの(木造建築物等に限る。)について、「外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造とし、かつ、外壁開口部で延焼のおそれのある部分に、建築物の周囲において発生する通常の火災による火熱が加えられた場合に、20 分間屋内側の面に火炎を出さない防火設備を設けた建築物」又は「当該建築物と同等以上に延焼防止性能が確保された建築物」とすることを求めるものとする。

(ニ) 準防火地域内にある建築物で、地階を除く階数が2以下かつ延べ面積が 500 m^2 以下のもの(木造建築物等を除く。)について、「外壁開口部で延焼のおそれのある部分に、建築物の周囲において発生する通常の火災による火熱が加えられた場合に、20 分間屋内側の面に火炎を出さない防火設備を設けた建築物」又は「当該建築物と同等以上に延焼防止性能が確保された建築物」とすることを求めるものとする。

(ホ) 現行規定において基準の適用が除外されている以下の建築物については、従来と同様の取扱いとする。

④ 延べ面積が 50 m^2 以内の平家建ての附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの(防火地域に限る。)

⑤ 卸売市場の上家又は機械製作工場で主要構造部が不燃材料で造られたものその他これらに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途に供するもの

② 門及び扉に関する技術的基準(法第 61 条関係)

以下に掲げる建築物に附属する門又は扉について、延焼防止上支障がない構造(不燃材料で造り、又は覆う構造、火熱を受けた場合に当該建築物への延焼を助長しない構造など)とすることとする

る。

- ・ 防火地域における建築物に附属する高さ2mを超える門又は塀
- ・ 準防火地域における木造建築物等に附属する高さ2mを超える門又は塀で、当該門又は塀が建築物の1階であるとした場合に延焼のおそれのある部分に該当する部分

③ 防火地域、準防火地域及び特定防災街区整備地区内における既存不適格建築物の取扱い(令第137条の10・令第137条の11関係)

防火地域、準防火地域又は特定防災街区整備地区内における既存不適格建築物の増築等の際し、法第86条の7第1項の規定により、引き続き遡及適用を受けないものとするができる建築物として、現行制度と同様の構造の建築物を指定する。

(11) 遊戯施設に関する技術的基準(令第144条関係)

遊戯施設の構造は、客席にいる人が他の構造部分に触れることにより危害を受けるおそれのないものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものであることとする。

(12) 仮設建築物等に対する制限の緩和(令第147条関係)

法第87条の3第2項、第5項又は第6項の規定により既存建築物の用途を変更して一時的に公益的建築物、興行場等又は特別興行場等の建築物として使用する場合には、これらの建築物を仮設建築物として建築する場合に適用除外となる政令の規定(令第147条第1項に掲げる規定)のうち、用途により規制内容が異なる政令の規定について適用除外とする。

(13) 限定特定行政庁の事務(令第148条第2項関係)

限定特定行政庁の事務として、以下の事務を位置付ける。

- ・ 法第9条の4の規定に基づく保安上危険な建築物等の所有者等に対する指導及び助言
- ・ 法第87条の2第1項の規定に基づく既存の一の建築物について二以上の工事に分けて用途の変更を伴う工事を行う場合の制限の緩和に係る認定
- ・ 法第87条の3第3項及び第5項の規定に基づく建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合の制限の緩和に係る許可

※なお、(1)～(13)は現時点における建築基準法施行令の改正に向けた検討案の概要であり、今後、検討の進捗に応じて再度意見募集(パブリックコメント)を実施する予定である。

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 使用時には必ず空調設備が設置されると想定される室(テナント店舗等)について完了検査時には空調設備が設置されないため、当該室を非空調室として計算する申請が行われましたが、支障ないですか

A テナント店舗等に限らず、完了検査時点で設置されないものについては、計算に見込む必要はありません。空調設備がないのであれば、当該室は非空調室として計算することで支障ありません。
なお、計算に見込んでいない設備が、検査時に設置されている場合には、省エネ適合性判定の変更手続きが必要になる場合があります。

フラット35に関するお知らせ

2019年4月の主な制度変更事項のお知らせ

4月より、以下の制度変更が予定されております。
現時点では「予定」ではありますが、その概要をお伝えいたします。
詳細は、フラット35HPをご確認ください。

■次世代住宅ポイント制度を活用したフラット35Sの申請

H31年度予算による「次世代住宅ポイント対象住宅証明書」を活用して、フラット35Sの検査を実施できるようになります。

適用した次世代住宅ポイント対象住宅判定基準(1)に該当するフラット35Sの基準(2)を確認することとします。

- | | |
|------------------------|-------------------|
| 1 が 断熱性能等級4 の場合 | 2)は 金利Bプラン省エネルギー性 |
| 1 が 高齢者等配慮対策等級4又は5 の場合 | 2)は 金利Aプランバリアフリー性 |

■書式の改正(各検査申請書、工事内容確認チェックシート)

- ①検査申請書 機構承認住宅(省令準耐火構造タイプ)の場合、承認番号を記載
- ②工事内容確認チェックシート 省令準耐火構造に該当し、機構編集の仕様書を添付せずに申請する場合:各部位の仕様についてチェックが必要

■検査概要書の廃止

適合証明書を交付した際にお渡ししておりました「検査概要書」が廃止されます。(H31.4.1以降に適合証明書を交付する物件より)

■2019年版住宅工事仕様書の販売

設計検査申請時に添付頂く「仕様書」の改正版が発売される予定です。最近の法改正や新技術についての記載を追加、省令準耐火構造の解説の充実等が図られました。(基準そのものが変更になったわけではありませんので、既にお買い求めの場合は、従前の仕様書を使用することは可能です)

フラット35S等の継続実施等について


来年度も「フラット35」の金利を一定期間引き下げる「フラット35S」は引き続き来年度も継続の予定です。(国の予算金額がありますので、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付が終了されます。受付終了日は、終了する訳週間前までに、フラット35HP等でお知らせされます。

評価部からのお知らせ

次世代住宅ポイント対象住宅証明について

次世代住宅ポイントについて弊社ホームページにて専用サイトができましたのでご連絡致します。
<http://www.j-eri.co.jp/gyoumu/jisedaijutakupoint/goannai.html>
 一部準備中のところは随時更新予定です。

2019年2月12日



次世代住宅ポイント制度の概要 【新築住宅】

1. 対象となる住宅・対象となる期間

	2018年 12月21日	2019年 4月1日	2019年 10月1日	2020年 3月31日	(税率)
(1) 注文住宅 ^{※2}	①		工事請負契約・着工 ^{※3}		10%
	②	工事請負契約	着工不可	着工 ^{※3}	8% ^{※4}
(2) 分譲住宅	①		工事請負契約 ^{※5} ・着工 ^{※3} し、売買契約の締結		10%
	②	完成済 ^{※6}	売買契約の締結 (12月20日まで)		10%

^{※1} 引渡し^{※1}が2019年10月1日以降 (消費税率10%が適用、ただし^{※4}の場合は8%) となる住宅が対象
^{※2} 所有者となる方が、自ら居住することを目的に新たに発注する新築住宅
^{※3} 撤切り工事または基礎杭打ち工事の着手
^{※4} 2018年12月21日～2019年3月31日に締結された工事請負契約 (消費税率8%) であっても、2019年10月1日～2020年3月31日に着工するものは対象
^{※5} 所有者となる方が、自ら居住することを目的に売買契約する新築住宅 (完了検査済証の日付から1年以内であり、人の居住の用に供したことがないもの) で分譲事業者が新たに発注するもの
^{※6} 所有者となる方が、自ら居住することを目的に売買契約する新築住宅 (2018年12月20日までに完了検査済証が発行されたもの)

2. 発行ポイント数

上限ポイント数[※] : 35万ポイント/戸 (下表 (1) から (3) の合計)
[※] 戸あたりの合計ポイントが2万ポイント未満の場合はポイント発行申請ができません

(1) 標準ポイント

住宅の種類	性能	ポイント数
エコ住宅	断熱等性能等級4または一次エネルギー消費量等級4以上	30万ポイント/戸
長持ち住宅	劣化対策等級3かつ維持管理対策等級2以上 (共同住宅及び長屋については一定の更新対策を含む [※])	
耐震住宅	耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止) 2以上または免震建築物	
バリアフリー住宅	高齢者等配慮対策等級3以上	

[※] 断熱天井高の確保 (2.5m以上) および壁取りの変更の変更の障害となる壁または柱がないこと

(2) 優良ポイント

住宅の種類	ポイント数
認定長期優良住宅 / 認定低炭素住宅 / 性能向上計画認定住宅 / ZEH [※]	35万ポイント/戸

[※] B E L S評価において対象となる住宅[※]に対して「Z E Hマーク」が付されるものに限る

(3) オプションポイント

種類	ポイント数	
家事負担軽減設備	ビルトイン食器洗機	1.8万ポイント
	掃除しやすいレンジフード	0.9万ポイント
	ビルトイン自動調理対応コンロ	1.2万ポイント
	掃除しやすいトイレ	1.8万ポイント
	浴室乾燥機	1.8万ポイント
	宅配ボックス (各住戸専有のものに限る)	1.0万ポイント
耐震性のない住宅 ^{※1} の建替え (2018年12月21日以降に除去 ^{※2} したものに限る)		15万ポイント

^{※1} 旧耐震基準で建築された住宅
^{※2} 分譲事業者が除去する場合は対象外

2019年2月1日国土交通省説明会資料を元に E R Iにて作成

3. 次世代住宅ポイント対象住宅証明書等

住宅の種類	確認書類	日本E R I ※2
エコ住宅 長持ち住宅 耐震住宅 バリアフリー住宅 (共通)	次世代住宅ポイント対象住宅証明書※1	○
	設計住宅性能評価書 / 建設住宅性能評価書	○
	すまい給付金制度の現金取得者向け新築対象住宅証明書	○
	BELS評価書☆☆以上	○
エコ住宅	贈与税の非課税措置の住宅性能証明書	○
	フラット35 S 適合証明書 (金利A・Bプラン、省エネルギー性)	○
長持ち住宅	フラット35 S 適合証明書 (金利Bプラン、耐久性・可変性)	○
耐震住宅	贈与税の非課税措置の住宅性能証明書	○
	フラット35 S 適合証明書 (金利A・Bプラン、耐震性)	○
バリアフリー住宅	フラット35 S 適合証明書 (金利A・Bプラン、バリアフリー性)	○
認定長期優良住宅	長期優良住宅建築等計画認定通知書	(適合証) ※3
認定低炭素住宅	低炭素建築物新築等計画認定通知書	(適合証) ※3
性能向上計画認定住宅	性能向上計画認定通知書	(適合証) ※3
Z E H	B E L S 評価書 (Z E H マークが表記されたもの)	○

※1. 本制度実施のために新たに定められた証明書 (E R I では当該証明書発行業務を行う予定)

※2. ○はE R I が現在取り扱っている業務。

※3. 認定申請に先立って行う適合審査業務をE R I は取り扱っている。(認定通知は所管行政庁)

4. ポイント発行申請期間等

ポイント発行申請※1	工事完了後 (原則) ※2	2019年6月頃～ (別途公表) ※3
完了報告※4	戸建住宅	～2020年9月30日
	共同住宅等で階数10以下	～2021年3月31日
	共同住宅等で階数11以上	～2021年9月30日
ポイント交換申請		2019年10月頃～ (別途公表) ※5

※1. ポイント発行申請は、原則、対象住宅の所有者となる方等が行うが、建築工事の請負事業者や分譲事業者が代理で行うことも可能

※2. 「注文住宅の新築」、「新築分譲住宅の購入」については、工事完了前であっても、申請に必要な書類が整い次第、ポイント発行申請可能

「新築分譲住宅の購入」の場合は、分譲事業者によるポイント予約申請が可能。この場合、所有者が決まり次第、ポイント発行申請を行うことが必要

※3. 締め切りは予算の執行状況による

※4. 工事完了前にポイント発行申請を行った場合のみ

※5. ポイント発行申請の締め切りに応じて別途公表

5. ポイント交換対象商品等

「環境」「省エネ」「防災」「健康」「家事軽減」「子育て」「地域振興」に資する商品等

