

長期優良住宅建築等計画の認定事務等の対応について

1 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画認定事務について

(1) 概要

長期優良住宅の普及の促進に関する法律が平成21年6月4日から施行され、「作っては壊す」フロー消費型の社会から、「いいものを作っ
てきちんと手入れして、長く大切に使う」ストック型社会への転換を目
指して、所管行政庁により長期優良住宅の建築及び維持保全に関する計
画を認定する制度（以下「長期優良住宅認定制度」という。）が創設さ
れました。本市においては同日の当該制度の運用開始以降、平成26年
度末までの累計で約2,500戸の新築住宅を認定しました。

国の施策において、平成27年度中に既存住宅の長期優良化に係る認
定基準を策定することが位置づけられていることを踏まえて、長期優良
住宅の認定基準が改正され、既存住宅を増築し、又は改築して長期優良
化する際の認定基準が追加されることから、既存住宅に係る長期優良住
宅建築等計画認定事務について所要の対応を行うものです。

(2) 内容（2—参考2）

長期優良住宅認定制度において、長期使用構造等とするための措置及び
維持保全の方法の基準（平成21年国土交通省告示第209号）の改正に
より、既存住宅を増築し、又は改築して長期優良化する際の認定基準が追
加されることから、既存住宅について長期優良住宅の認定申請をする場合
の申請手数料を定めようとするものです。

2 都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく低炭素建築物新築等計画認定事務について

(1) 概要

社会経済活動その他の活動に伴って発生する二酸化炭素の相当部分が都
市において発生しているものであることを鑑み、都市の低炭素化の促進を
図ることを目的として、都市の低炭素化の促進に関する法律が平成24年
12月4日から施行され、低炭素化のための措置が講じられた建築物の普
及の促進のため、市街化区域等内において、所管行政庁により低炭素建築
物に関する計画を認定する制度（以下「低炭素建築物認定制度」という。）

が創設されました。本市においては同日の当該制度の運用開始以降、平成26年度末までの累計で6件（全て一戸建ての住宅）の新築建築物を認定しました。

認定対象となる建築物のうち、非住宅建築物を認定する際の基準を確認する方法として、平成28年4月から活用可能とされる「改訂版モデル建物法」を認める旨の技術的助言が国土交通省から発出されることから、所要の対応を行うものです。

(2) 内容（2－参考3）

低炭素建築物認定制度において、非住宅建築物を認定する際の省エネルギー性能を総合的に算出する方法として、従前よりも簡便な方法である「モデル建物法」が追加されることから、その低炭素建築物を認定申請する場合の申請手数料を定めようとするものです。

3 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づくエネルギー消費性能向上計画の認定事務及びエネルギー消費性能の表示認定事務について

(1) 概要

社会経済情勢の変化に伴い建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み、建築物のエネルギー消費性能の向上を図ることを目的として、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律が制定され、平成28年4月1日からその一部が施行され、所管行政庁による「エネルギー消費性能向上計画の認定」及び「エネルギー消費性能の表示認定」の制度が創設されることから、所要の対応を行うものです。

(2) 内容（2－参考4）

これら二つの認定制度のうち、「エネルギー消費性能向上計画の認定」制度については、建築主は、新築及び省エネ改修を行う場合に、省エネ基準の水準を超える誘導基準等に適合している旨の認定を所管行政庁により受けた場合は、容積率の特例を受けることができることから、その申請手数料を定めようとするものです。

「エネルギー消費性能の表示認定」制度については、建築物の所有者は、建築物が省エネ基準に適合している旨の認定を所管行政庁より受けた場合は、その旨の表示をすることができることから、その申請手数料を定めようとするものです。

4 建築基準法に基づく小荷物専用昇降機に係る確認申請等について

(1) 概要

建築基準法の一部を改正する法律が平成28年6月1日から施行されることに伴い、同日から関係する政省令が改正されるため、所要の対応を行うものです。

(2) 内容（2—参考5）

建築基準法施行令第146条において、建築基準法第87条の2の規定により指定する昇降機その他の建築設備を定めているが、この政令が改正され、新たに小荷物専用昇降機が追加されるため、建築物に小荷物専用昇降機を設置する場合は、その確認申請等の手続が必要となります。

このため、小荷物専用昇降機に係る確認等に関する申請手数料を定めようとするものです。

5 今後の対応

津市手数料徴収条例の一部の改正についての議案を平成28年第1回津市議会定例会へ提出する予定です。

【認定申請とは】

既存住宅（中古住宅）を増築又は改築して構造及び設備を長期使用構造等とし、その建築後の住宅の維持保全を行おうとする者は、当該住宅の建築及び維持保全に関する計画（長期優良住宅建築等計画）を作成し、所管行政庁に認定申請を行うことができますようになります。
⇒今回新たに既存住宅（中古住宅）の認定基準を追加するため、手数料を徴収するよう改正します。

【変更認定申請とは】

認定を受けた者は、認定を受けた計画の変更をしようとするときは変更の認定を受ける必要があります。
⇒今回新たに既存住宅（中古住宅）の認定基準を追加するため、手数料を徴収するよう改正します。

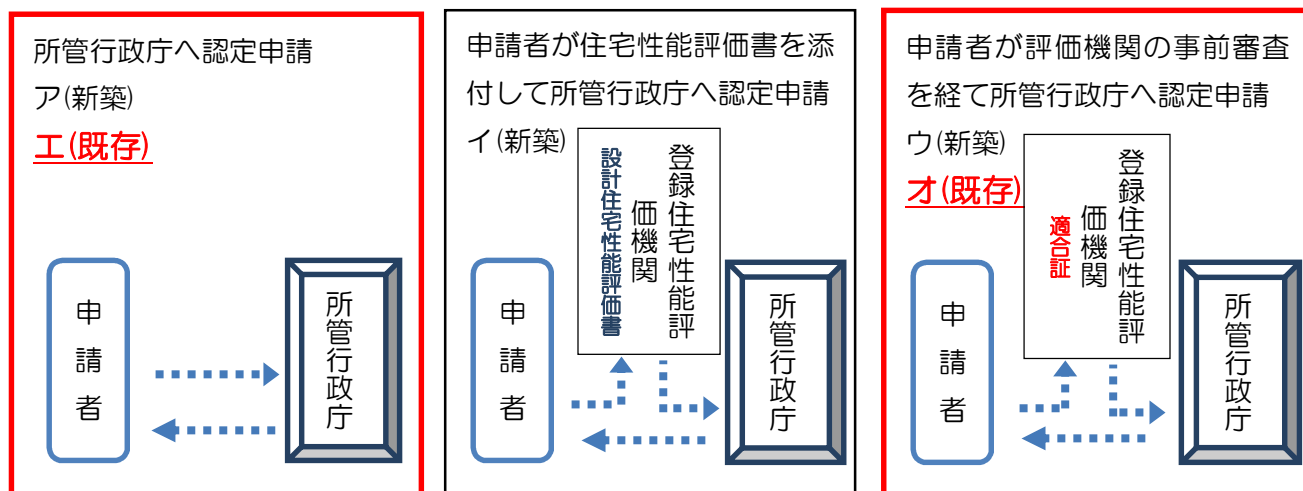
【譲受人が決定した変更認定申請とは】

分譲事業者が譲受人の決定に先立って認定を受けた既存住宅について、譲受人が決定した場合、譲受人決定による変更の認定を受ける必要があります。
⇒今回新たに既存住宅（中古住宅）の認定基準を追加するため、手数料を徴収するよう改正します。

※建築基準法上の増改築に当たらない、耐震改修、外壁の断熱改修、内窓の設置等も、既存住宅の長期優良住宅建築等計画の認定を申請することができます。

1 申請方法の区分

現行の新築住宅の申請と同様に、既存住宅の申請方法の区分「エとオ」を追加します。



2 申請手数料

申請者：以下の3パターンのケースがあります

- A：一般個人
- B：一般個人十分譲事業者
- C：単独分譲事業者

【認定申請】

単位：円

申請住宅戸数	1戸当たりの手数料の額				
	ア	イ	ウ	エ	オ
戸建て	50,600	17,200	6,700	75,900	10,100
1～5	23,800	12,700	2,700	35,700	4,000
6～10	19,000	10,200	2,400	28,600	3,600
11～25	15,000	7,700	1,300	22,600	2,000
26～50	13,500	6,600	1,200	20,200	1,900
51～100	11,600	5,000	1,100	17,400	1,600
101～200	10,700	4,600	900	16,100	1,300
201～300	10,200	4,200	700	15,300	1,100
301以上	9,400	3,800	600	14,100	900

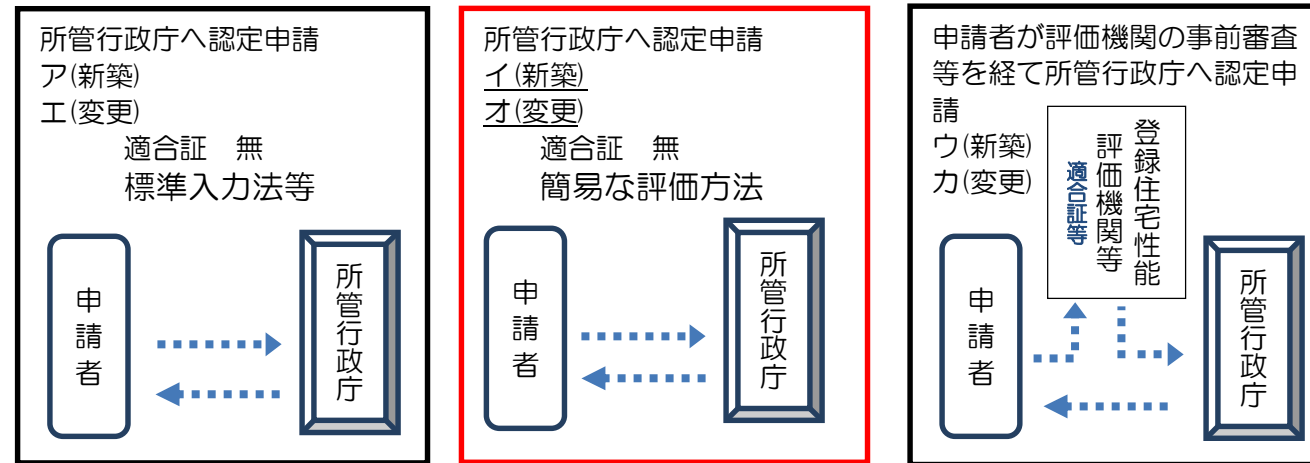
【変更認定申請】

申請住宅戸数	1戸当たりの手数料の額				
	ア	イ	ウ	エ	オ
戸建て	28,600	12,000	6,700	43,000	10,100
1～5	13,200	7,700	2,700	19,900	4,000
6～10	10,700	6,300	2,400	16,100	3,600
11～25	8,200	4,500	1,300	12,300	2,000
26～50	7,400	3,900	1,200	11,100	1,900
51～100	6,300	3,000	1,100	9,500	1,600
101～200	5,800	2,700	900	8,700	1,300
201～300	5,400	2,400	700	8,200	1,100
301以上	5,000	2,200	600	7,500	900

【譲受人が決定した変更認定申請】

申請住宅戸数	1戸当たりの手数料の額			
	ア	ウ	エ	オ
戸建て	13,500	6,700	20,200	10,100
1～5	4,900	2,700	7,400	4,000
6～10	4,000	2,400	6,100	3,600
11～25	2,700	1,300	4,000	2,000
26～50	2,100	1,200	3,200	1,900
51～100	1,600	1,100	2,500	1,600
101～200	1,400	900	2,100	1,300
201～300	1,200	700	1,800	1,100
301以上	1,000	600	1,500	900

1 申請方法の区分



非住宅建築物 (※4)	300㎡以内	260,400	93,800	10,100	131,200	47,900	6,000	
	300㎡を超え 2,000㎡以内	415,100	157,300	28,900	210,400	81,500	17,300	
	2,000㎡を超え 5,000㎡以内	590,900	254,700	86,800	304,100	136,000	52,000	
	5,000㎡を超え 10,000㎡以内	724,700	332,600	137,400	376,100	180,000	82,400	
	10,000㎡を超え 25,000㎡以内	854,200	399,800	173,600	444,400	217,200	104,100	
	25,000㎡を超え るもの	975,000	469,000	217,000	509,200	256,100	130,200	
	複合建築物	複合建築物については、※1及び※4の金額の合計額又は※2、※3及び※4の金額の合計額とする。						

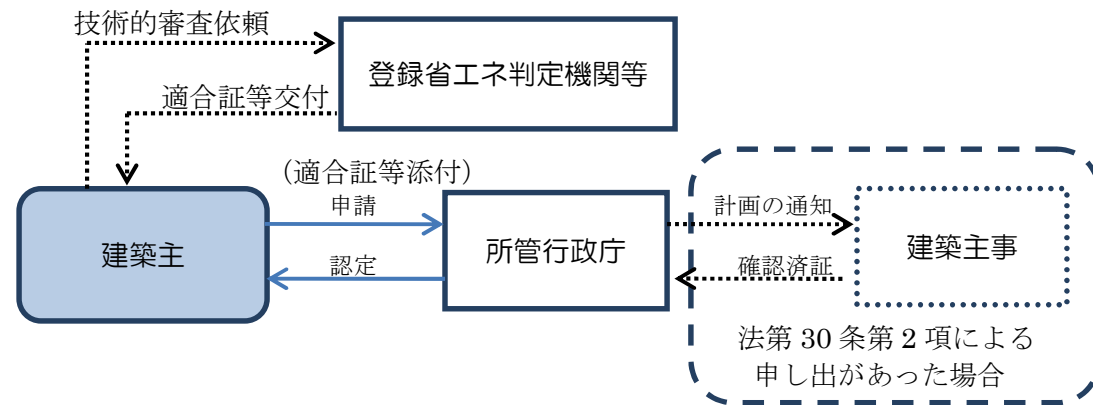
2 申請手数料

単位：円

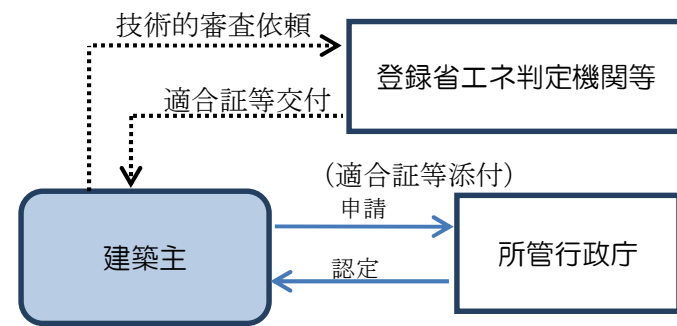
		認定申請			変更認定申請		
		技術的審査 無		技術的審査 有 (ウ)	技術的審査 無		技術的審査 有 (カ)
		標準入力法 等(ア)	簡易な評価 方法(イ)		標準入力法 等(エ)	簡易な評価 方法(オ)	
一戸建ての住宅(※1)		36,800		5,000	18,900		3,000
共同住宅等	住戸部分 の戸数 (※2)	1	36,800	5,000	18,900		3,000
		2~5	74,500	10,100	38,200		6,000
		6~10	104,800	17,300	54,100		10,400
		11~25	147,500	28,900	76,600		17,300
		26~50	211,900	48,400	110,800		29,000
		51~100	303,800	86,800	160,500		52,000
		101~200	411,500	137,400	219,500		82,400
		201~300	539,600	173,600	287,100		104,100
		301以上	633,600	185,100	335,300		111,100
	供用部分 の床面積 (※3)	300㎡以内	117,900	10,100	59,900		6,000
		300㎡を超え 2,000㎡以内	194,500	28,900	100,100		17,300
		2,000㎡を超え 5,000㎡以内	303,000	86,800	160,200		52,000
		5,000㎡を超え 10,000㎡以内	389,100	137,400	208,300		82,400
		10,000㎡を超え 25,000㎡以内	465,100	173,600	249,900		104,100
		25,000㎡を超え るもの	541,700	217,000	292,500		130,200

〈手続の流れ〉

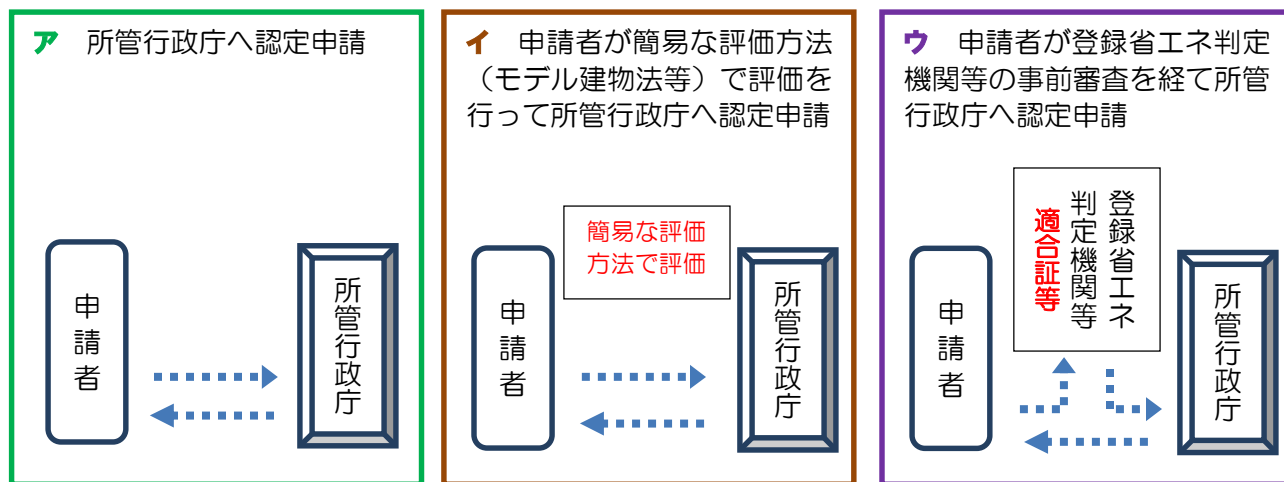
A 建築物エネルギー消費性能向上計画の認定（法第30条 容積率特例）



B 建築物のエネルギー消費性能に係る認定（法第36条 認定表示）



1 申請方法の区分



2 申請手数料

単位：円

	A 容積率特例（法30条）						B 認定表示（法36条）			
	計画の認定			計画の変更認定			ア	イ	ウ	
	ア	イ	ウ	ア	イ	ウ				
一戸建ての住宅（※1）	36,800		5,000	18,900		3,000	36,800	18,700	5,000	
共同住宅等 住戸部分の戸数（※2）	1	36,800		5,000	18,900		3,000	36,800	18,700	5,000
	2~5	74,500		10,100	38,200		6,000	74,500	35,300	10,100
	6~10	104,800		17,300	54,100		10,400	104,800	51,200	17,300
	11~25	147,500		28,900	76,600		17,300	147,500	73,600	28,900
	26~50	211,900		48,400	110,800		29,000	211,900	111,100	48,400
	51~100	303,800		86,800	160,500		52,000	303,800	168,100	86,800
	101~200	411,500		137,400	219,500		82,400	411,500	239,500	137,400
	201~300	539,600		173,600	287,100		104,100	539,600	309,500	173,600
	301以上	633,600		185,100	335,300		111,100	633,600	352,100	185,100
	供用部分の床面積（※3）	300㎡以内	117,900		10,100	59,900		6,000	117,900	
300㎡を超え 2,000㎡以内		194,500		28,900	100,100		17,300	194,500		28,900
2,000㎡を超え 5,000㎡以内		303,000		86,800	160,200		52,000	303,000		86,800
5,000㎡を超え 10,000㎡以内		389,100		137,400	208,300		82,400	389,100		137,400
10,000㎡を超え 25,000㎡以内		465,100		173,600	249,900		104,100	465,100		173,600
25,000㎡を超え るもの		541,700		217,000	292,500		130,200	541,700		217,000
非住宅建築物（※4）		300㎡以内	260,400	93,800	10,100	131,200	47,900	6,000	260,400	93,800
	300㎡を超え 2,000㎡以内	415,100	157,300	28,900	210,400	81,500	17,300	415,100	157,300	28,900
	2,000㎡を超え 5,000㎡以内	590,900	254,700	86,800	304,100	136,000	52,000	590,900	254,700	86,800
	5,000㎡を超え 10,000㎡以内	724,700	332,600	137,400	376,100	180,000	82,400	724,700	332,600	137,400
	10,000㎡を超え 25,000㎡以内	854,200	399,800	173,600	444,400	217,200	104,100	854,200	399,800	173,600
	25,000㎡を超え るもの	975,000	469,000	217,000	509,200	256,100	130,200	975,000	469,000	217,000
複合建築物	複合建築物については、※1及び※4の金額の合計額又は※2、※3及び※4の金額の合計額とする。									

建築基準法に基づく小荷物専用昇降機に係る確認申請等について

【平成 28 年 6 月 1 日施行】

○小荷物専用昇降機とは

物を運搬するための昇降機で、かごの水平投影面積が 1 m²以下かつ天井の高さが 1.2 メートル以下のもの



○小荷物専用昇降機に係る確認等に関する申請手数料

単位：円

区 分	確認申請	計画変更 確認申請	完了検査 申請
建築設備 (小荷物専用昇降機を除く。)	23,000	10,000	41,000
小荷物専用昇降機	8,000	5,000	24,000

長持ちする住まいづくりのために

一長期優良住宅のしくみとメリット

住宅を建てる場合、長く使えて、資産価値を保ち続けたいと誰しもが望んでいます。

住宅を長持ちさせ、次の世代に引き継ぐことで、建替えによる費用が不要となり、住居費の負担が軽減されます。また、住宅の解体や除却によって発生する廃棄物が削減され、環境への負荷を軽減することができます。

長持ちする住まいづくりを推進するための国の取組に、「長期優良住宅」があります。長期優良住宅は、「いい家をつくって きちんと手入れして 長く住まう」ことを目標にしています。

◇長期優良住宅とは

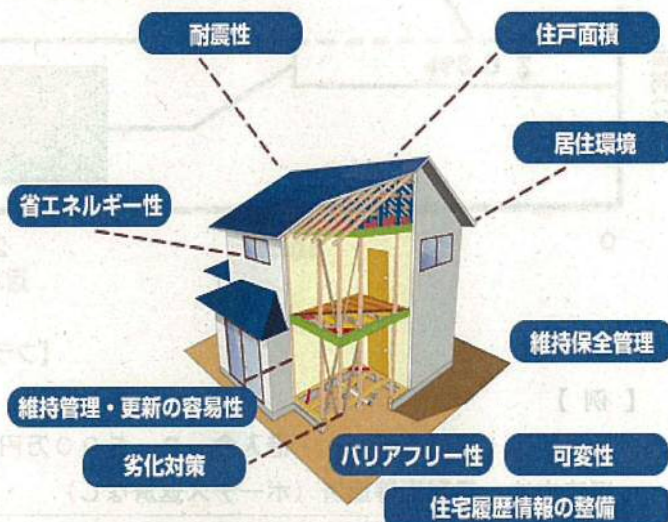
「長期優良住宅」とは、長期使用に必要な①建物性能の確保をはかること、②維持保全計画の策定を行うこと、の大きく 2 つの認定基準を満たしている住宅です。

認定基準を満たした住宅の所有者等は、所管行政庁に申請を行うことにより、長期優良住宅としての認定を受けることができます。

① 建物性能の確保

住宅を建築する際に、住宅が長期間の使用に耐えるよう必要な建物性能を確保します。

一戸建て住宅の場合、次に掲げる 6 つの性能項目について認定基準が設けられています。



性能項目	概要	認定基準
劣化対策	数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。	劣化対策等級 3 +追加措置
耐震性	極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルを低減すること。	耐震等級 2 又は免震建築物
維持管理・更新の容易性	構造躯体に比べ耐用年数が短い内装・設備について、維持管理を容易に行うために必要な措置が講じられていること。	維持管理対策等級 3
省エネルギー性	必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。	省エネルギー対策等級 4
居住環境	良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。	各所管行政庁が定める基準
住戸面積	良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。	75 m ² 以上かつ少なくとも 1 の階が 40 m ² 以上

② 維持保全計画の策定

住宅を建築する際に、住宅の維持保全を行うための計画を策定します。また、居住時に、維持保全を実施し、その記録を作成します。

「維持保全」とは住宅の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分、給水又は排水の設備について、点検及び補修・修繕などを行うことを言います。

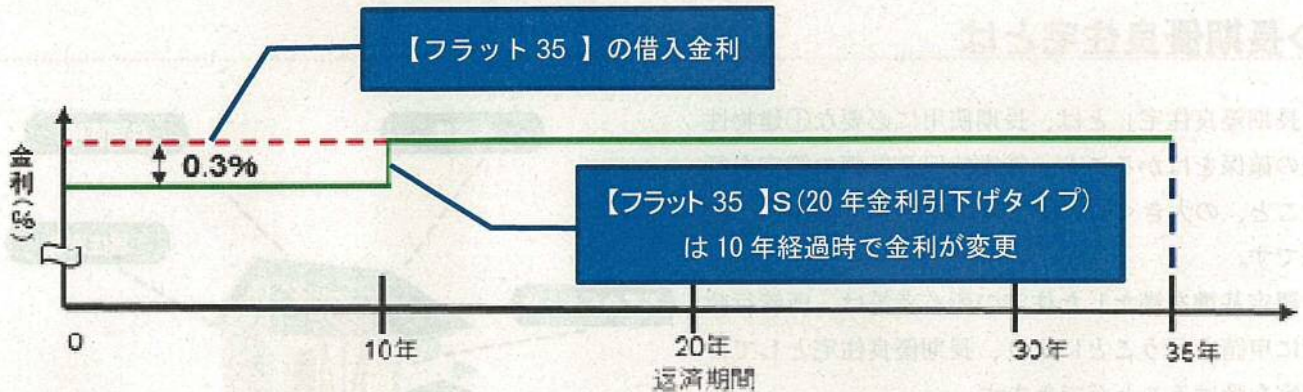
◇長期優良住宅の認定を取得するメリット

長期優良住宅を建てる際のコストは一般の住宅より高くなる傾向にありますが、認定を受けた長期優良住宅については、①住宅ローンの金利引下げや②税金の軽減といった国の支援策が用意されています。

また、長期優良住宅とすることにより、光熱費の節減や維持修繕費用の節減にもつながります。

① 住宅ローンの金利引下げ

長期固定金利住宅ローン【フラット35】を利用する場合、【フラット35】の借入金利を当初10年間年0.3%、引下げる【フラット35】S(20年金利引下げタイプ)の対象となります。



【フラット35】S(金利Aプラン)の金利引下げイメージ

【例】

- ・住戸面積：125㎡ ・借入金：2,500万円 ・返済期間：35年
- ・返済方法：元利均等返済（ボーナス返済なし） ・家族構成：配偶者＋扶養家族2人の場合の総返済額

		金利	月返済額	総返済額
一般住宅の場合	フラット35	2.41%	8.9万円	3,704万円
長期優良住宅の場合	フラット35S	10年まで2.11%	8.5万円	3,626万円
		11年以降2.41%	8.8万円	
差 額				78万円

※あくまでも概算です。個々の住宅の規模・家族構成・借入額等により差額が異なりますので、詳しくはお近くの金融機関にお問い合わせください。

② 税金の軽減

住宅ローンを利用して、住宅を新築又は購入した場合、「住宅借入金等特別控除」の適用を受けることができます。「長期優良住宅」を新築又は購入した場合は、一般の住宅と比較して所得税の控除額が大きくなります。

※1

さらに、登録免許税※2、不動産取得税※3、固定資産税※4を軽減することができます。

- ※1 平成29年12月31日までに入居した者が対象
- ※2 平成28年3月31日までに入居した者が対象
- ※3 平成28年3月31日までに取得した者が対象
- ※4 平成28年3月31日までに新築された住宅が対象

お問い合わせは 三重県県土整備部住宅課 電話 059-224-2720

県ホームページ (e-すまい三重 : <http://www.pref.mie.lg.jp/jutaku/hp/>) もご覧下さい。

都市の低炭素化の促進に関する法律案

背景

○東日本大震災を契機とするエネルギー需給の変化や国民のエネルギー・地球温暖化に関する意識の高揚等を踏まえ、市街化区域等における民間投資の促進を通じて、都市・交通の低炭素化・エネルギー利用の合理化などの成功事例を蓄積し、その普及を図るとともに、住宅市場・地域経済の活性化を図ることが重要

法案の概要

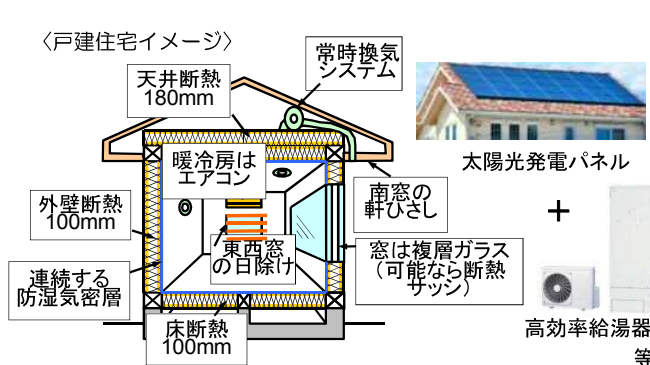
● 基本方針の策定（国土交通大臣、環境大臣、経済産業大臣）

● 民間等の低炭素建築物の認定

【認定低炭素住宅に係る所得税等の軽減】

居住年	所得税最大減税額 引き上げ(10年間)		登録免許税率 引き下げ
H24年	400万円 (一般300万円)	保存 登記	0.1% (一般0.15%)
H25年	300万円 (一般200万円)	移転 登記	0.1% (一般0.3%)

【認定のイメージ】



【容積率の不算入】

低炭素化に資する設備（蓄電池、蓄熱槽等）について通常の建築物の床面積を超える部分

● 低炭素まちづくり計画の策定（市町村）

※ 協議・調整を行う低炭素まちづくり協議会（地方公共団体、民間事業者等）を設置可能

都市機能の集約化

- 病院・福祉施設、共同住宅等の集約整備
 - ◇ 民間事業の認定制度の創設
- 民間等による集約駐車施設の整備
 - ◇ 建築物の新築等時の駐車施設附置義務の特例
- 歩いて暮らせるまちづくり
(歩道・自転車道の整備、バリアフリー化等)

公共交通機関の利用促進等

- バス路線やLRT等の整備、共同輸配送の実施
 - ◇ バス・鉄道等の各事業法の手続特例
- 自動車に関するCO₂の排出抑制



緑・エネルギーの面的管理・利用の促進

建築物の低炭素化

- 民間等の先導的な低炭素建築物・住宅の整備

- NPO等による緑地の保全及び緑化の推進
 - ◇ 樹林地等に係る管理協定制度の拡充
- 未利用下水熱の活用
 - ◇ 民間の下水の取水許可特例
- 都市公園・港湾隣接地域での太陽光発電、蓄電池等の設置
 - ◇ 占用許可の特例

III-2-1 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律

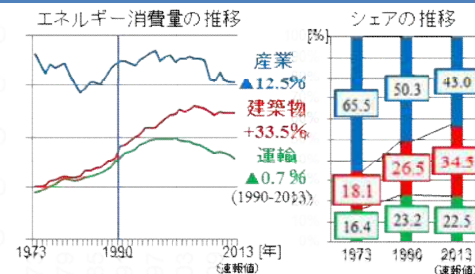
(平成27年法律第53号、7月8日公布)

<施行予定日:規制措置は公布日から2年以内、誘導措置は1年以内>

社会経済情勢の変化に伴い建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み、建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、住宅以外の一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務の創設、エネルギー消費性能向上計画の認定制度の創設等の措置を講ずる。

背景・必要性

- 我が国のエネルギー需給は、特に東日本大震災以降一層逼迫しており、国民生活や経済活動への支障が懸念されている。
 - 他部門(産業・運輸)が減少する中、建築物部門のエネルギー消費量は著しく増加し、現在では全体の1/3を占めている。
- ⇒建築物部門の省エネ対策の抜本的強化が必要不可欠。



法律の概要

● 基本方針の策定(国土交通大臣)、建築主等の努力義務、建築主等に対する指導助言

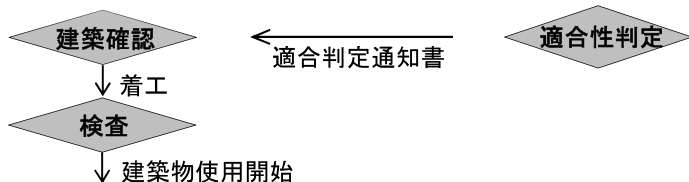
特定建築物 一定規模以上の非住宅建築物(政令: 2000㎡)

省エネ基準適合義務・適合性判定

- ① 新築時等に、建築物のエネルギー消費性能基準(省エネ基準)への**適合義務**
- ② 基準適合について所管行政庁又は登録判定機関(創設)の**判定を受ける義務**
- ③ 建築基準法に基づく建築確認手続きに連動させることにより、実効性を確保。

建築主事又は指定確認検査機関

所管行政庁又は登録判定機関



その他の建築物 一定規模以上の建築物(政令: 300㎡) ※特定建築物を除く

届出

一定規模以上の新築、増改築に係る計画の所管行政庁への**届出義務**
 <省エネ基準に適合しない場合>
 必要に応じて所管行政庁が**指示・命令**

住宅事業建築主*が**新築する一戸建て住宅** *住宅の建築を業として行う建築主

住宅トップランナー制度

住宅事業建築主に対して、その供給する建売戸建住宅に関する省エネ性能の基準(住宅トップランナー基準)を定め、省エネ性能の向上を誘導
 <住宅トップランナー基準に適合しない場合>
 一定数(政令: 年間150戸)以上新築する事業者に対しては、必要に応じて大臣が**勧告・公表・命令**

規制措置

エネルギー消費性能の表示

建築物の所有者は、建築物が**省エネ基準に適合**することについて所管行政庁の認定を受けると、その旨の**表示**をすることができる。

省エネ性能向上計画の認定、容積率特例

新築又は改修の計画が、**誘導基準に適合**すること等について所管行政庁の認定を受けると、**容積率の特例***を受けられることができる。

*省エネ性能向上のための設備について通常の建築物の床面積を超える部分を不算入(10%を上限(予定))

誘導措置

- その他所要の措置(新技術の評価のための大臣認定制度の創設 等)

[省エネ性能向上のための措置例]

