



たてモンが最新トピック
をお知らせするよ

たてトピ

topic 1

住宅性能評価業務

平成28年3月1日より、既存住宅も取扱い開始！！

当センターでは、平成28年3月1日より既存住宅の住宅性能評価業務も取扱いを開始します。既存住宅、新築住宅両方の住宅性能評価を行います。

既存住宅の性能評価制度は、「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」に基づき、評価方法基準に基づいて既存住宅に係る表示を行う制度です。第三者機関による性能評価を受けることで、住まいの劣化状況、不具合や性能が分かります。



topic 2

長期優良住宅認定制度

平成28年4月1日より既存住宅の増築・改築も開始

新築住宅に限って認められていた長期優良住宅が、平成28年4月1日より既存住宅の増築・改築についても長期優良住宅認定制度が開始する予定です。

長期優良住宅の認定基準となる性能項目等はいくつかありますが、ここでは代表的な項目2つだけを少しご紹介します。

長期優良住宅認定基準（概要）新築住宅 / 既存住宅の増築・改築の比較

性能項目等	新築住宅に係る認定基準の概要	既存住宅の増築・改築に係る認定基準(案)の概要
劣化対策	劣化対策等級（構造躯体等）の等級3の基準（新築住宅）に適合し、かつ構造の種類に応じた基準に適合 [木造・鉄骨造] ・床下空間の有効高さ確保及び床下・小屋裏の点検口設置など [鉄筋コンクリート造] ・水セメント比を減ずるか、かぶり厚さを増すこと	劣化対策等級（構造躯体等）の等級3の基準（既存住宅）に適合し、かつ構造の種類に応じた基準に適合 [木造・鉄骨造] 同左（一定の条件を満たす場合は床下空間の有効高さ確保を要しない） [鉄筋コンクリート造] 同左（中性化深さの測定によることも可能）
耐震性	以下のいずれか ・耐震等級（倒壊等防止）等級2の基準（新築住宅）に適合すること。 ・耐震等級（倒壊等防止）等級1の基準（新築住宅）に適合し、かつ安全限界時の層間変形を1/100（木造の場合1/40）以下とすること。 ・住宅品確法に定める免震建築物であること。	以下のいずれか ・耐震等級（倒壊等防止）等級1の基準（既存住宅）に適合すること。 ・住宅品確法に定める免震建築物であること。

topic 3

国交省が改正法案

中古住宅の診断 意向確認義務化へ

国土交通省は中古住宅市場の拡大に向け、専門家が建物のひび割れや雨漏りなどの状況を調べる「住宅診断」の普及を促しています。

改正法案の内容として、不動産会社が仲介契約をする際、買い手や売り手に住宅診断を実施したいかの意向確認を行い、診断を実施した場合は結果の説明も求めます。また、売買契約時等に必要となる重要事項説明書についても、実施の有無と結果の説明を記載することも義務づけられます。
※2018年施行予定

住宅診断そのものは義務ではありませんが、消費者はこのサービスの存在や内容を知ったうえで実施するか選択できるようになり、購入判断や価格交渉がしやすくなる効果が期待されます。

※住宅診断は「インスペクション」とも呼ばれ、建築士などが建物の基礎部分や外壁、屋根などの状況を調査する仕組みです。法律などに基づく制度ではなく、民間の業者が任意のサービスとして実施していますが、認知度が低く、あまり普及していないのが実情です。

topic 4

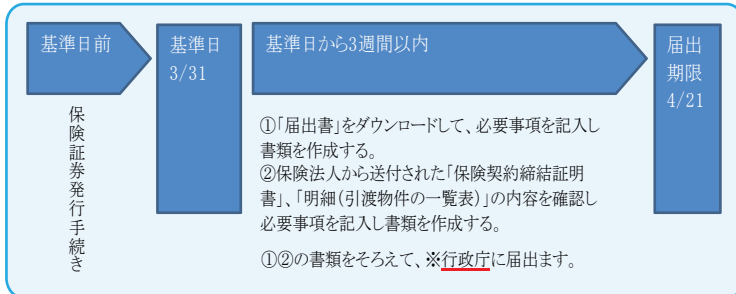
保険証券の発行申請手続き

次の基準日は、平成28年3月31日です。

住宅瑕疵担保履行法では、平成21年10月1日以降に新築住宅を引渡した建設業者または宅建業者の皆様は、年に2回の基準日（毎年3月31日および9月30日）ごとに、保険や供託の状況について、行政へ基準日から3週間以内（4月21日、10月21日）に届出手続きを行う必要があります。

届出手続き前の準備

保険証券の発行忘れがないか早めの確認をお願いします。



■保険証券の発行申請手続きを忘れずに

住宅瑕疵担保責任保険は、住宅の完成後、発注者等への引渡し前に、保険のお申込みを行った窓口にて、保険証券発行の申請手続きが必要です。

この手続きを行わないと、保険証券が発行されず保険契約の締結が完了しません。

また、保険証券が発行されないと、資力確保措置に関する届出手続きに必要な「保険契約締結証明書」等の書類の送付もなされません。

※当センターで保険のお申込を行った事業者の皆様は当センターまで忘れずに、保険証券及び保険付保証明書（発注者向けの証明書）の発行を受けてください。

※左図に示す行政庁とは、以下のものを指します。

県の登録事業者→鹿児島県土木部監理課

国の登録事業者→国土交通省九州地方整備局

topic 5

平成28年4月より「建築物省エネ法」に基づく省エネ性能の表示制度が開始予定

所有者の基準適合の認定・表示制度

・認定を受けた建築物、その利用に関する広告等については、認定を受けた旨の表示（基準適合認定マーク）をすることができます。

・建築物の所有者は申請により、建築物が省エネ基準に適合している旨の所管行政庁による認定を受けることができます。

法第7条に基づく第三者認証(BELS)と36条行政庁認定の活用イメージ

＜基準レベル以上の省エネ性能をアピール＞

新築時に、特に優れた省エネ性能をアピール

→適合性判定（非住宅2,000㎡以上）、届出（300㎡以上2,000㎡未満）、又は誘導基準認定（容積率特例）の申請書類（一次エネルギー消費量算定結果）を用いて、第三者認証(BELS)ラベルを取得し、星表示 ※既存建築物でも活用可能

＜既存建築物が基準適合していることをアピール＞

既存建築物の省エネ改修をして基準適合とした場合のアピール
→法第36条認定を取得し、基準適合している旨の行政庁認定マークを表示



第7条ガイドライン案を踏まえたデザイン見直し案

→住宅版のBELSも平成28年4月創設予定



topic 6

建築確認検査は住宅センターまで！ 確認検査業務のご案内

(1) 建築確認検査業務

■業務範囲と区域

- ・建物の規模は、3階以下、床面積2,000㎡以下の建築物
- ・上記に付随する擁壁、昇降機
- ・業務区域：鹿児島県全域

■お急ぎの方は、急行コースをご利用ください。

《急行コース》午前の引受は翌日 午後の引受は翌々日

※住宅（4号建築物）の場合（土日祝日を除く。）

■郵送等による申請も可能です。

(2) 取扱い範囲が変更になりました。

■特定行政庁の許可・認可・承認を必要とする建築物、2mを超えるがけに近接する建築物を、平成27年6月1日以降に取扱うこととなりました。

■建築基準法第6条の3ただし書きに規定される『ルート2基準審査』を開始しました。

■大隅・薩摩地区の完了検査の曜日を追加しました。

《鹿児島市》全ての曜日（鹿児島市、始良市、伊集院町）

《大隅地区》月・木曜日

《薩摩地区》火・金曜日



公益財団法人
鹿児島県住宅・建築総合センター

鹿児島県鹿児島市新屋敷町16番228号
TEL(代表) 099-224-4539 FAX 099-226-3963
<http://kjc.or.jp/>