

# 各 位

平成 26 年 4 月

株式会社 トータル建築確認評価センター

弊社の業務に関してご質問の多い項目についてまとめました。  
尚、簡潔な説明になっておりますので、専門的な解説・資料等をご要望  
の場合はお申し付け下さい。

## ●指定確認検査機関とは

建築基準法に基づき、国土交通大臣又は都道府県知事の指定を受けて、  
建築確認や検査の業務を行なう民間機関のことです。

従来、建築確認申請・検査の交付は、特定行政庁の建築主事が行なっ  
てきましたが、1999 年 5 月施行の改正建築基準法によって、民間機関の参  
入が認められました。

指定にあたっては、建築確認を取り扱うことができる建築物の範囲や業  
務の対象地域が定められますが、指定業務範囲内では、建築主事と同等の  
権限を持っています。

「指定確認検査機関」の指定を受けるためには、一定以上の建築基準適  
合判定資格者（旧建築主事資格）を有することや、業務に公正を欠く恐れ  
がない等の非常に高い基準をクリアする必要があります。

## ●登録住宅性能評価機関とは

「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」に基づき、国土交  
通大臣又は国土交通省地方整備局長の登録を受けて、「住宅性能表示制度」  
の評価審査や「長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査」の審査を行な  
う民間機関のことです。又、関連付帯する法・制度の審査も行ないます。

「登録住宅性能評価機関」の登録を受けるためには、一定以上の評価員  
を有することや、業務に公正を欠く恐れがない等の非常に高い基準をク  
リアする必要があります。

## ●登録建築物調査機関とは

「エネルギー使用の合理化に関する法律（省エネ法）」に基づき、国土交通大臣又は国土交通省地方整備局長の登録を受けて、建築物の省エネ措置に係る維持保全状況の調査を行なう民間機関のことです。

## ●建築基準法とは

建物を建築する際に最も基本となる 1950 年に制定された法律です。

国民の生命・健康・財産を守ることを目的に、建築する敷地と道路との関係、用途地域ごとの建築物の種類や規模、建築物の構造や設備の強度・安全性などについて、最低限の基準を定めています。

建築主は、一定規模以上の建築物を建築しようとする場合、事前に「指定確認検査機関」若しくは「特定行政庁」に建築確認申請を提出し、建築基準法及び関係法令に適合しているかどうかの審査及び検査を受け、「確認済証」「検査済証」の交付を受ける必要があります。ただし、一部地域（都市計画区域外）に建築する場合は「建築工事届」の提出だけですむ場合があります。

## ●住宅性能表示制度とは

消費者の保護を目的とする 2000 年制定の「住宅の品質確保促進等に関する法律」の主となる制度です。設計図書の審査である「設計住宅性能評価」と、それに基づき施工されているか現場で検査をする「建設住宅性能評価」があります。

この制度は、建築の専門者でない一般消費者が、希望する性能を明確にして事前に比較検討することで、建築業者等とトラブル・誤解が生じないようにする、消費者に配慮した制度です。

住宅の性能を等級や数値でわかりやすく評価し比較できるように、10 項目の性能表示基準を設定するとともに、客観的に審査・検査と基準評価ができる第三者機関「登録住宅性能評価機関」を設置し、住宅の品質の確保を図ることにより、安心して住宅を取得できることを目的としています。

尚、「建設住宅性能評価書」の交付を受けた住宅は、住宅ローンの金利優遇や、地震保険料の割引など様々なメリットがあります。

住宅性能評価書を新築住宅の請負契約書や売買契約書に添付すると、評価書の内容が契約内容とみなされます。更に、「建設住宅性能評価書」の交付を受けると、万一トラブルが発生した場合でも「指定住宅紛争処理機関」が1万円で迅速・公正に対応してくれます。

## ●長期優良住宅の普及の促進に関する法律とは

環境への負荷低減、国民の住宅に対する負担軽減等を目的として、2009年6月に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行されました。

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅である「長期優良住宅」について、その建築及び維持保全に関する計画を「長期優良住宅建築等計画」として認定する任意の制度です。

長期優良住宅の普及の促進のため、構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性の性能を有し、かつ、良好な景観の形成に配慮した居住環境や一定の住戸面積を有する住宅の建築計画及び一定の維持保全計画を策定して設計施工を行います。

長期優良住宅と認定されるためには、策定した計画を「登録指定住宅性能評価機関」にて技術審査を受けてから「所管行政庁」の認定を受ける方法と、「所管行政庁」への単独申請があります。

一定の基準を満たした「認定長期優良住宅」は、住宅ローンの金利優遇や、税制優遇など様々なメリットがあります。

## ●住宅瑕疵担保履行法とは

2000年に施行された「住宅品質確保促進等に関する法律」では、新築住宅の売主、請負人に10年間の瑕疵担保責任を負う義務を定めています。

しかし、2005年の構造計算書偽装問題で売主が倒産し、瑕疵担保責任を果たせず、消費者の保護が不十分であることが明らかになりました。「住宅瑕疵担保履行法」は、「保険」や「供託」により売主や請負人の資力を確保し、購入者が安心して住宅を取得できることを目的に定められました。

2009年10月1日以降に新築住宅を引き渡す場合、建設業者と宅地建物取引業者は、「瑕疵担保責任保険」の加入または「供託金」（法務局への供託金）のいずれかが法的義務になりました。

瑕疵担保責任保険は、国土交通大臣が指定する保険法人の「住宅瑕疵担保責任保険法人」の保険に限られます。

瑕疵担保責任保険へ加入をするには、一定の基準と条件を満たす必要があります。その基準の中にある現場検査について、「指定確認検査機関」・「登録指定住宅性能評価機関」もしくは、設計事務所等も業務提携をして現場検査を行ないます。

## ●都市の低炭素化の促進に関する法律とは

都市における二酸化炭素（CO<sub>2</sub>）の排出量を減らして低炭素都市を実現することを目的として、2012年12月4日に「都市の低炭素化の促進に関する法律」が施行されました。また、節電や省エネの意識が高まっていることを踏まえ、都市や交通分野での低炭素化や省エネに関する成功事例を蓄積し、その普及を図るものです。

なかでも注目されるのが、低炭素建築物の認定制度です。市街化区域内において低炭素に貢献する建築物の新築などを行う者が、「指定確認検査機関」もしくは「登録指定住宅性能評価機関」に技術的審査を受けてから「所管行政庁」の認定を受ける方法と、「所管行政庁」への単独申請があります。「所管行政庁」の認定を受けたものが「低炭素建築物新築等計画」となります。

尚、認定を受けた一定の新築住宅については、税制優遇や容積率制限の緩和などがあります。

また、市町村による低炭素まちづくり計画の策定や、低炭素まちづくり協議会の設置などについても定められています。バスやLRT（次世代型路面電車）など公共交通機関の整備、共同輸配送、ビルの低炭素化、緑化などの施策を地域レベルで促進していくためです。

国土交通省では、本法律によって市街化区域などへの民間投資の拡大とともに、住宅市場や地域経済の活性化を図っていく方針です。

## ●室内空気測定とは

2000年に施行された「住宅の品質確保促進等に関する法律」の「日本住宅性能表示基準」で制定した室内空気測定対象物質もあります。

室内空気測定では、ホルムアルデヒド・トルエン・キシレン・エチルベンゼン・スチレンの揮発性有機化合物（VOC）5物質について、室内空気濃度の測定を行い、室内空気室の状態を「室内空気測定結果報告書」として数値で提示します。

その結果を「日本性能表示基準」の指針値と照合して空気の安全を確認します。

「住宅の品質確保促進等に関する法律」の「住宅性能表示制度」で、任意選択した場合は、「登録指定住宅性能評価機関」による制度管理の測定となります。

## ●住宅省エネラベルとは

「エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネ法）」に基づき、住宅の省エネ性能を表示するためのラベルです。

住宅供給者は、「登録建築物調査機関」へ申請を行い、第三者評価の審査を受けます。「住宅事業建築主判断基準」に適合した住宅は、「住宅省エネラベル」もしくは「トップランナー基準」の適合証の交付を受けることができます。それにより、住宅供給者は「住宅省エネラベル」「トップランナー基準」の表示等を行うことができます。

## ●特殊建築物等の定期報告とは

建築基準法に基づき、多くの人々が利用する建築物は、地震、火災などの災害が発生すると大惨事につながる恐れがあることから、「特殊建築物等の定期報告」を義務づけています。

建築物の所有者や管理者は、定期的に資格者（一級建築士、二級建築士、建築基準適合判定資格者又は特殊建築物等登録調査資格者講習修了者）に「特殊建築物等の定期報告」の調査を依頼し、その結果を「特定行政庁」へ報告しなければなりません。

## ●耐震基準適合判定とは

2005年度の税制改正により、新耐震基準に適合している住宅であれば築後経過年数の要件が撤廃となりました。この新耐震基準に適合していることを証明するものが「耐震基準適合証明書」です。

中古住宅を取得する場合に「耐震基準適合証明書」があると、住宅ローン減税などの税制優遇や地震保険の割引などのメリットがあります。

「耐震基準適合証明書」は、「登録指定住宅性能評価機関」などに耐震診断を依頼し、結果を数値で表し、新耐震基準に適合している場合に発行します。適合していなければ、補強工事により適合させる必要があります。

「耐震基準適合証明書」は、売主に対して発行されたものでなければならぬため、中古住宅取得後に証明書を所得しても減税等が受けられないので、注意が必要です。

## ●住宅性能証明書の発行業務とは

2012年度の税制改正により、直系尊属（自己より上の親族。父母、祖父母など）から住宅取得等資金の贈与を受けた場合、一定金額までの贈与につき贈与税が非課税となりました。

新築住宅において、一定要件を満たすことが必要となり、対象家屋であることを証明する書類の一つに「住宅性能証明書」があります。

「住宅性能証明書」は、「登録指定住宅性能評価機関」による「住宅性能表示制度」に基づいて発行されるものです。

## ●すまい給付金とは

2014年4月より実施された消費税率引上げによる住宅取得者の負担を緩和するために創設された制度です。住宅ローン減税の拡充による負担軽減効果が十分に及ばない収入層に対して、住宅ローン減税とあわせて消費税率引上げによる負担の軽減をはかっており、収入によって給付額が変わる仕組みとなっています。

新築住宅、中古住宅を問わず、一定の要件を満たせば給付を受けることが可能です。消費税率引上げ後の税率が適用された住宅で、2017年12月に引き渡され入居が完了した住宅が対象の予定となっています。