

いい家建てて、しっかりメンテ

長期優良住宅

ブック
BOOK

長期優良住宅のすすめ

長期優良住宅って？



認定長期優良住宅建築等計画って？



県内における先導的な取組は？

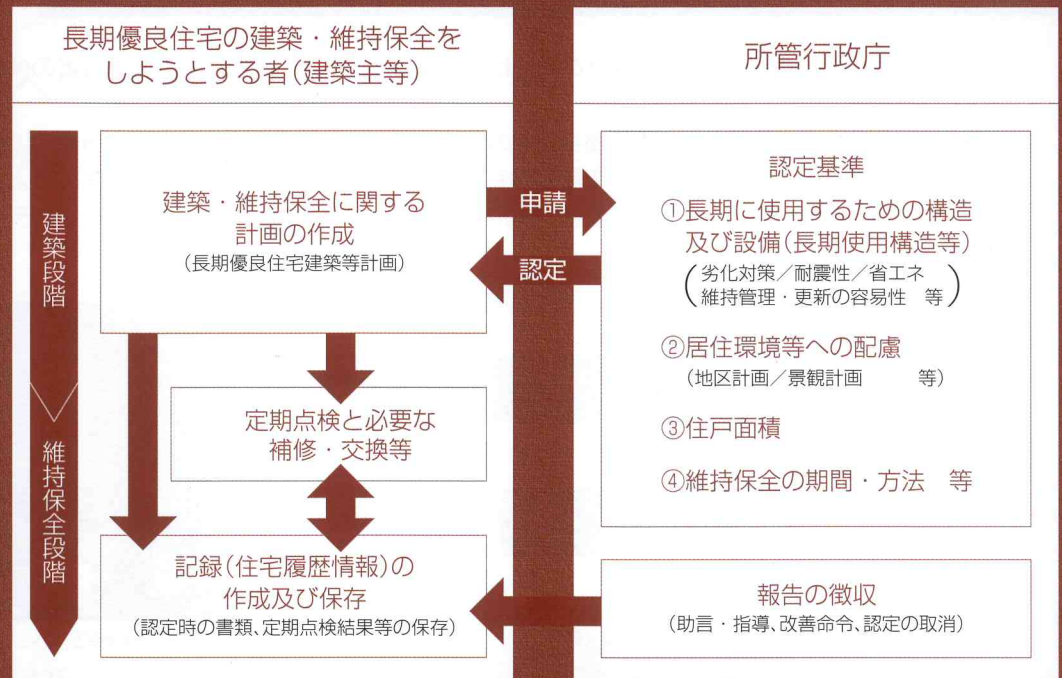


長期優良住宅法の概要

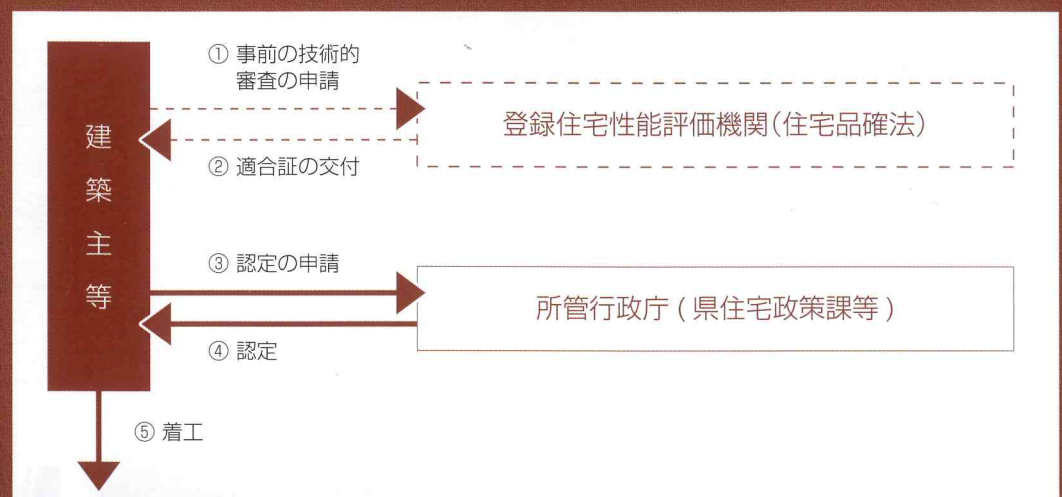
【目的】

長期にわたり良好な状態で使用するための構造及び設備を備えた優良な住宅の普及を促進するために、平成21年6月4日に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」(長期優良住宅法)が施行されました。

【制度の概要】



【認定の流れ】(※一般的な場合)



用語

長期優良住宅：構造及び設備が長期使用構造等である住宅

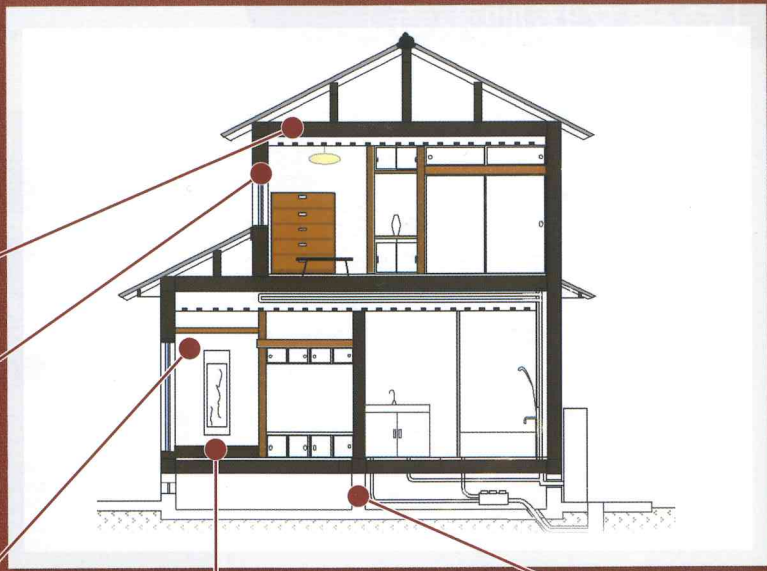
長期使用構造等：住宅が長期間の使用に耐えるために必要とされる建物の性能
(※詳細は右ページ)

長期優良住宅建築等計画：長期優良住宅の建築及び維持保全に関する計画。

所管行政庁：建築主事を置く市町においては当該市町の長、その他の市町においては兵庫県知事(※詳細は裏表紙)

長期優良住宅の認定基準

長期優良住宅建築等計画を作成し、認定を受けようとする場合の認定基準は次のとおりです



【構造躯体の耐震性】

数百年に一度の地震でも倒壊しない耐力

【構造躯体の劣化対策】

3世代以上にわたり使用可能な構造
 ・コンクリートかぶり厚さ：1cm 増加
 ・木造(床下・外壁内)：耐久性向上のための通気性・防水性の確保

【省エネルギー性】

次世代の省エネルギー性能を確保した外壁、開口部等
 →CO2 排出量を、昭和 55 年以前の住宅比で約 1/3 に抑制

【住戸面積】

良好な居住水準を確保した床面積

【維持管理・更新の容易性】

設備の維持管理が容易な構造

【可変性(共同住宅のみ適用)】

ライフステージに対応した間取りの可変性
 ・躯体天井高H \geq 2,650mm
 ・間取り変更に対する柔軟性の確保

間取り変更にイメージ



【バリアフリー性(共同住宅等の共用部分のみ適用)】

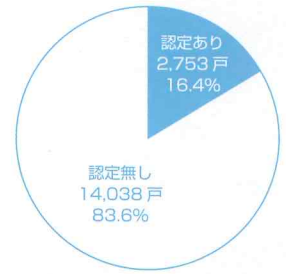
バリアフリー改修に備えたスペースの確保
 ・共用廊下の幅員：1,400mm
 ・エレベーターの開口幅：800mm

性能項目等(※)	具体的内容等
「長期優良住宅の認定基準」 長期優良住宅建築等計画を作成し、認定を受けようとする場合の認定基準は次のとおりです。 ※各等級は、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度における等級を示す。	
劣化対策 劣化対策等級：全体3等級のうち3等級+ α (木造：床下空間RC造：水セメント比等)	数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。 通常想定される維持管理条件下で、構造躯体の使用継続期間が少なくとも100年程度となる措置。 ・木造：①床下及び小屋裏に点検口を設置②点検のための床下空間(330mm以上)の確保 ・鉄筋コンクリート造：セメントに対する水の比率を5%低減、又は鉄筋に対するコンクリートのかぶりを1cm厚くする 等
耐震性 耐震等級：全体3等級のうち2等級	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、損傷のレベルの低減を図ること。 ・建築基準法の1.25倍の地震力に対して倒壊しない構造
維持管理・更新の容易性 維持管理対策等級：全体3等級のうち3等級	構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理(清掃・点検・補修・更新)を容易に行うために必要な措置が講じられていること。 ・構造躯体等を破壊することなく、配管(給排水管、給湯管、ガス管等)の維持管理を行える(地中埋設管の上にコンクリートが打設されていないこと等)
可変性	居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること。 ・共同住宅及び長屋：将来の間取り変更に応じて、配管、配線のために必要な躯体天井高(2,650mm)を確保。
バリアフリー性 高齢者等配慮対策等級(共用部分)：全体5等級のうち3等級の一部	将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要スペースが確保されていること。 ・共同住宅等：共用廊下の幅員(1,400mm以上)、共用階段の幅員・勾配等(建築基準法施行令第23条から第27条)、エレベーターの開口幅(800mm以上)等。
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。 ・省エネ法に規定する省エネルギー基準(次世代省エネルギー基準)に適合すること。(年間CO2排出量：S55年以前の37%)
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。 ・地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、景観協定等と調和。
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。 ・戸建て住宅：75㎡以上、共同住宅：55㎡以上 ※少なくとも1の階の床面積が40㎡以上(階段部分を除く面積)。
維持保全計画	建築時から将来を見据えて、30年以上の期間における定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。 ①構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分及び給水・排水の設備について、点検の時期・内容を定める ②少なくとも10年ごとに点検を実施
資金計画	資金計画が当該住宅の建築及び維持保全を確実に遂行するため適切であること。

兵庫県では、住宅をつくっては壊すというこれまでの住宅供給のあり方を見直し、長期にわたり利用可能な住宅ストックの形成に向けて、住生活基本計画に「次世代に受け継ぐ住まいづくり」を位置付け、長期優良住宅の供給の促進を図ることとしています。

平成22年度における長期優良住宅の認定件数は、新設住宅着工件数の約16%と、まだまだ十分とは言えません。

そこで、今後の取り組みが期待される中小住宅生産者の知識・技術力向上の支援を目的として、平成23年度に以下の事業を行いました。

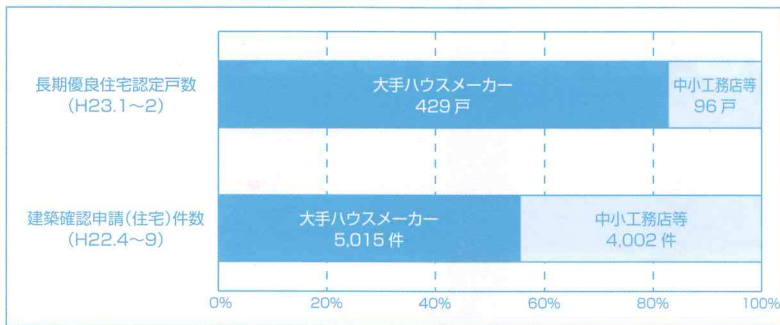


新設住宅着工戸数に占める長期優良住宅の認定状況

兵庫県における長期優良住宅の現状と取組

県内における長期優良住宅の供給主体の多くは大手ハウスメーカーで、中小住宅生産者の供給割合は約2割（平成23年1、2月実績）です。

そこで、県内中小住宅生産者の長期優良住宅の供給を促進するため、中小住宅生産者向けに認定申請手続に関する説明や補助制度等の支援制度を紹介する「長期優良住宅基礎セミナー」や、特定非営利活動法人ひょうご新新家21と協働して、県内事業者の先導的な取組事例の発表及びパネルディスカッションを行う「長期優良住宅ステップアップセミナー」を開催しました。



長期優良住宅認定戸数及び建築確認申請の住宅供給事業者の種別状況



長期優良住宅基礎セミナー

こんな取り組みもしています!

ひょうご長期優良住宅フェア

【概要】

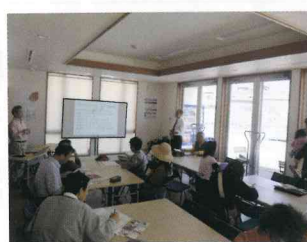
兵庫県では、長期優良住宅の普及を図るため、住宅の新築・増改築を行おうとする県民が多く来場される住宅展示場（メイン会場4カ所、協力会場3カ所）で、平成23年10月に各種団体等と協働して、住宅政策セミナーの開催や、県の住宅関連施策も併せた情報発信を行いました。

【事業内容】

- 長期優良住宅及び県住宅施策の普及啓発
長期優良住宅制度及び県住宅施策をパネル展示及びパンフレットにより紹介
長期優良住宅に必要な住宅性能を各展示住宅等で実物及びパネル展示により紹介
- セミナー開催（テーマ「これからの防災と住宅の耐震」など：計4回実施）
専門家（建築士・大学教授）によるセミナーを開催
- 各種相談会の開催
県の支援制度、住宅瑕疵担保保険、住宅再建共済制度などに関する相談会を開催
- 住宅展示場運営会社の独自の取組
オリジナル冊子の配布、モデルハウス見学ツアー、モデルハウ斯拉リー、住まいフェスタ（住宅関連企業によるブース展示・相談会）などを開催



長期優良住宅制度紹介パネル



専門家によるセミナーの開催



モデルハウス見学ツアー

パネルディスカッション

テーマ「長期優良住宅を活用した今後の事業展開の可能性について」

中小住宅生産者の今後の事業展開の可能性について探る「ステップアップセミナー」を開催。

第1部では、自然素材や県産材を取り入れた長期優良住宅の供給、山の見学会やモデルハウスでの宿泊体験会など、顧客獲得に向けた独自の取り組みを行っている住宅生産者が事例発表、第2部では、事例発表を行った住宅生産者をパネリストに、長期優良住宅を活用した今後の事業展開の可能性についてパネルディスカッションを行いました。

パネリストへの3つの質問に加え、 会場の聴衆者に質問、赤青の札により回答いただきました。

【設問】 (Qは聴衆者への質問)

①「長期優良住宅」お客様の反応は？

当初に比べ、認知度が徐々に向上してきた
お客様が長期優良住宅を選じた理由は？
「優れた住宅性能」と「税制等の優遇」が
半々ぐらい

Q. これまで長期優良住宅を手掛けたことがある？
A. ある：約 30%

②「長期優良住宅」+αの部分を教えてください。

- ・アフターメンテナンスの結果等を、社内+協力会社で共有
- ・暮らし方まで提案

Q. 他社に負けない技術商品がある？
A. ある：約 25%

Q. お客様にPRできている？
A. できている：1社

③長期優良住宅を手がけて、 スキルアップに繋がった点は？

- ・新工法の採用で、職人魂に火がついた
- ・業務改善の良い機会

Q. 今後長期優良住宅を手掛けたい？
A. ぜひ手掛けていきたい：約 90%

コーディネーター

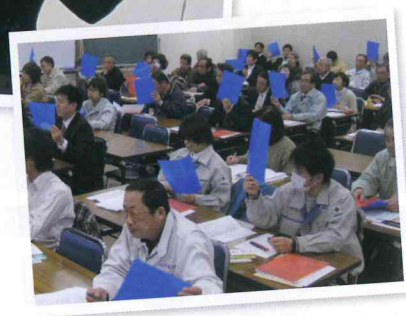
一級建築士事務所スーク創生事務所 代表 大島 祥子氏

パネリスト

拡運建設株式会社	代表取締役	岸野 光生氏
有限会社ハヤシ工務店	代表取締役	林 勝也氏
日置建設株式会社	代表取締役	日置 尚文氏



コーディネーター
大島 祥子氏



聴衆者へのアンケート

まとめ

パネルディスカッションで、今後の事業展開に求められる点が見えてきました。

○キーワードは「いい住宅は差別化のツール」「地域密着型が切り札」

○先導的な取組等の情報共有や、事業者間の連携が重要

- ・長期優良住宅先導事業の採択事例の公開などの情報の共有化が事業者の取組意識の向上・スキルアップに繋がる。
- ・グループ活動など事業者間の連携による相乗効果や、連携を支援する NPO 等の中間支援組織の活躍が期待できる。

取組事例発表1：「長期優良住宅は《売り》ではない」

拡運建設株式会社 代表取締役 岸野 光生氏（豊岡市）

営業エリア：但馬地方一円

家を売るのではなく、但馬だからこそできる豊かな暮らしを創り出すことが私たちの《らしさ》であり、《売り》である。

取組 組み：家歴書活用、わくわく農園
顧客と交流：ゲストハウスで毎月イベント

取組 1



施工例

取組 2



毎月イベント（フラワーアレンジメント）

取組 3



家歴書をもとに管理システムを構築
（マーケティングにフィードバック）

長期優良住宅は《売り》ではない。それ以上の基本性能をもつ住宅しか建てないと決めたから！

取組事例発表2：「自然に寄り添う家づくり」

有限会社ハヤシ工務店 代表取締役 林 勝也氏（姫路市）

営業エリア：60分圏

地産地消と環境共生

取組 組み：県産材 50%以上使用、山の見学会、植樹体験、宿泊体験型モデルハウス「わくわく体験ハウス」
顧客と交流：協力業者が主役！「あおやまつり」

取組 1



施工例

取組 2



年に一度の感謝祭「あおやまつり」壁塗体験

取組 3



山の見学会、植樹体験

自分らしい住まいづくりのお手伝いを通して、安全で安心なすみごちの良家づくり！

取組事例発表3：「長期優良住宅は本当に必要？」

日置建設株式会社 代表取締役 日置 尚文氏（明石市）

営業エリア：45分圏

本物の健康住宅を提供する会社 地域 No.1 を目指す！
建築基準法は「最低基準」、長期優良住宅は「良質な家」の基準

取組 組み：自然素材へのこだわり、建物体感セミナー、協力会と連携した勉強会
顧客と交流：毎年2回「HK 友の会」

取組 1



施工例

取組 2



建物体感セミナー（完了見学会）

取組 3



暮らしのお手伝い「HK 友の会」

地域 No.1 を目指す！

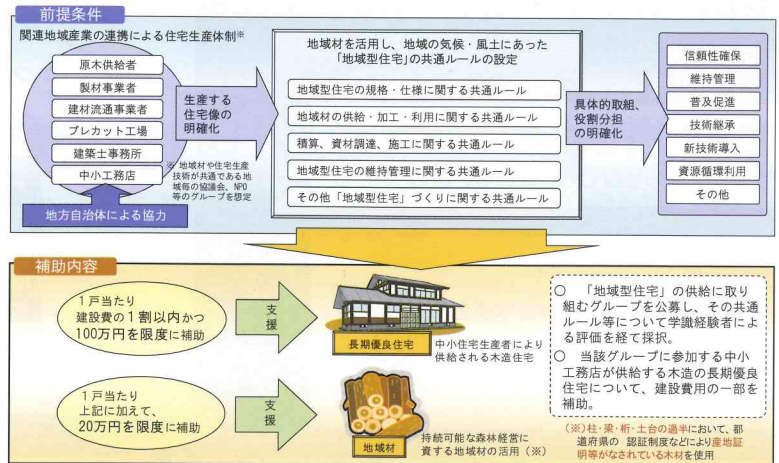
「各種支援施策等」

※記載事項は、平成 24 年 2 月末時点の情報です。最新情報及び詳細については、HP 等でご確認ください。

【国事業】

○地域における木造住宅のブランド化

地域材を活用し、地域の機構・風土にあった「地域型住宅」のブランド化を促進するため、地域の原木供給者、製材工場、プレカット向上、建材流通事業者、建築士、中小工務店等の連携による、地域ごとの共通ルールに基づく木造の長期優良住宅の整備に関する支援



【税制】

○税の特例措置

	一般住宅					認定長期優良住宅						
	居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額	居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額		
所得税 *1 (ローン減税) ○H25.12 まで	H21	5,000万円	1.0%	10年間	500万円	H21	5,000万円	1.2%	10年間	600万円		
	H22	5,000万円			500万円	H22	5,000万円			600万円		
	H23	4,000万円			400万円	H23	5,000万円			600万円		
	H24	3,000万円			300万円	H24	4,000万円			400万円		
	H25	2,000万円			200万円	H25	3,000万円			300万円		
所得税 *2 (投資型減税) ○H25.12 まで	—					標準的な性能強化費用相当額 (上限500万円) の10%相当額を、その年の所得税額から控除						
登録免許税 26.03 まで	①保存登記		1.5/1000	①保存登記		1.0/1000	②移転登記		1.0/1000	③抵当権設定登記		1.0/1000
不動産取得税 ○H26.03 まで	1200万円控除					1300万円控除						
固定資産税 ○H26.03 まで	【戸建】	1～3年目	1/2軽減	【戸建】	1～5年目	1/2軽減	【戸建】	1～7年目	1/2軽減	【マンション】	1～5年目	1/2軽減
	【マンション】	1～5年目	1/2軽減									

【県事業】

○県産木材住宅ローン

長期固定低金利融資制度です。兵庫県産の木材を使用した木造住宅を建築される場合、県と金融機関が協力し、資金を融資します。

融資利率：25年返済まで 県内フラット 35 平均金利-1%、26年返済以降 県内フラット 35 平均金利並
※融資利率は、半年ごと見直し

返済期間：25年以内（県産木材 60% 以上使用し、長期優良住宅の認定を受けている場合には、35年以内に延長!!）

最高融資額：2,000万円（県産粘土瓦使用で+200万円、環境配慮型住宅で+500万円上乗せ）

対象：県産木材を 50% 以上使用した木造住宅（増改築やリフォームも対象になります）

【住宅金融支援機構】

○住宅ローンの供給支援

フラット 35Sエコ (金利Aプラン)

長期優良住宅フラット 35 の借入金利から、当初5年間 0.7%引下げ、6年目以降 20年目まで 0.3%引下げ。
(平成 24 年 10 月 31 日まで)

「長期優良住宅建築等計画」認定申請等窓口一覧

1. 認定申請の窓口

長期優良住宅建築等計画の認定申請にあたっては、建築予定地の所管行政庁にお問い合わせください。

建築予定地	申請窓口	住所	電話番号
兵庫県内 (下記以外)	兵庫県庁 県土整備部 住宅建築局住宅政策課	神戸市中央区下山手通 5丁目10番1号	078-341-7711 (内4638)
神戸市内	神戸市役所 都市計画総局住宅部住宅政策課	神戸市中央区加納町6-5-1 神戸市役所2号館2階	078-322-5575
姫路市内	姫路市役所 都市局 まちづくり推進部建築指導課	姫路市安田四丁目1番地	079-221-2549
尼崎市内	尼崎市役所 都市整備局都市計画部住宅政策課	尼崎市東七松町1丁目 23番1号	06-6489-6608
明石市内	明石市役所 都市整備部建築室建築安全課	明石市中崎1丁目5番1号	078-918-5046
西宮市内	西宮市役所 都市局都市計画部住宅政策課	西宮市六湛寺町10番3号	0798-35-3761
芦屋市内	芦屋市役所 都市環境部建築指導課	芦屋市精道町7番6号	0797-38-2114
伊丹市内	伊丹市役所 都市活力部都市整備室指導課	伊丹市千僧1-1	072-784-8065
加古川市内	加古川市役所 都市計画部建築指導課	加古川市加古川町 北在家2000	079-427-9263
宝塚市内	宝塚市役所 都市整備部 建築住宅室住まい政策課	宝塚市東洋町1番1号	0797-77-2018
高砂市内	高砂市役所 まちづくり部建築指導課	高砂市荒井町千鳥 1丁目1番1号	079-443-9035
川西市内	川西市役所 都市整備部 まちづくり指導室建築指導課	川西市中央町12番1号	072-740-1205
三田市内	三田市役所 都市整備部計画室建築指導課	三田市三輪2丁目1-1	079-559-5115

2. 事前審査の窓口

長期優良住宅建築等計画の認定申請に先立ち技術的審査を行う登録住宅性能評価機関について、以下のHPから検索できます。

一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

URL : <http://chouki.hyoukakyukai.or.jp/p/>

(平成24年3月末時点)

兵庫県 県土整備部 住宅建築局 住宅政策課

〒650-8567 兵庫県神戸市中央区下山手通5-10-1 (1号館11階)

電話 : 078-341-7711 FAX : 078-362-9458 Eメール : jutakuseisaku@pref.hyogo.lg.jp