

議案第 85 号

宝塚市建築事務及び住宅事務手数料条例の一部を改正する条例の制定について

資料 1 宝塚市建築事務及び住宅事務手数料条例の一部を改正する条例の概要

資料 2 長期優良住宅制度の概要及び認定申請等に係る手数料額

資料 3 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設（国土交通省資料）

宝塚市建築事務及び住宅事務手数料条例の一部を改正する条例の概要

令和3年5月28日に公布された「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律」の施行により、建築行為を伴わない既存住宅の認定制度が創設され、本年10月1日に施行期日を迎えることから、所要の整備を行うため、条例の一部を改正しようとするものです。

1 法律改正の概要

①認定対象の拡大

- ・共同住宅について、区分所有者がそれぞれ認定を受ける仕組みから、管理組合が一括して認定を受ける仕組みに変更(住棟認定の導入) 【令和4年2月20日施行】
- ・良質な既存住宅を長期優良住宅として認定する制度を創設 【令和4年10月1日施行】

②認定手続きの合理化

- ・住宅性能評価を行う民間機関が住宅性能評価と長期優良住宅の基準の確認を合わせて実施 【令和4年2月20日施行】

③頻発する豪雨災害等への対応

- ・認定基準に災害リスクに配慮する基準を追加 【令和4年2月20日施行】

④容積率の特例許可制度の導入

- ・長期優良住宅に係る総合設計制度 【令和4年2月20日施行】

2 条例改正の内容

- 手数料額の区分の名称などに「又は維持保全計画」を追記
- 文言の修正(上記追記により生じる読みにくさの解消のため)

3 施行期日

令和4年10月1日(改正法の施行日)

長期優良住宅制度の概要及び認定申請等に係る手数料額

1 長期優良住宅制度の概要

長期優良住宅とは、具体的な年数を定めてはいませんが、数世代にわたって住み続けることができるような質の高い住宅であり、これを維持保全計画にもとづいて適切にメンテナンスを行うことで、長寿命化を図り、ひいては住宅取得にかかる費用の軽減が見込まれます。

具体的な技術的基準としては、長期優良住宅の普及の促進に関する法律にもとづいて、

- 劣化対策(数世代にわたって使用可能であること)
- 耐震性(大規模な地震後も使用可能なこと)
- 可変性(一定程度の間取りの変更が可能であること)
- 維持管理・更新の容易性(点検・補修・更新などの維持管理が容易であること)
- 高齢者等対策(将来のバリアフリー改修に対応できるようなスペースが確保されていること)
- 省エネルギー対策(必要な断熱性等の省エネルギー性能が確保されていること)

などの基準を満たすことが求められています。

また、長期優良住宅の普及促進を目的として、認定を受けたものについては税制優遇(所得税や登録免許税など)を受けることができます。

近年の長期優良住宅建築等計画認定件数の推移(単位:件)

	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度
長期優良住宅の認定件数	281	277	285	272	310
住宅の建築確認件数	757	745	738	691	733
住宅の建築確認件数に対する認定件数の割合	37.1%	37.1%	38.6%	39.3%	42.2%

2 認定申請等に係る手数料額(例:床面積200㎡未満の場合)(単位:円)

	認定申請		変更認定申請		譲受人決定の変更認定	地位承継の承認申請
	評価機関により技術審査を受けた場合	評価機関により技術審査を受けていない場合	基本額	技術審査を要する場合に左記の基本額に加算する額		
新築の場合	16,000	55,000	9,100	38,000	16,000	16,000
増改築又は維持保全計画の場合	<u>21,000</u>	<u>72,000</u>	<u>11,000</u>	<u>51,000</u>	<u>16,000</u>	<u>16,000</u>

※下線部は、今回の条例改正に関する箇所。

建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設

【公布後1年6ヶ月以内施行】

(改正前)

○現行の認定制度は建築行為を前提とし、建築計画と維持保全計画をセットで認定する仕組みであるため、**既存住宅については、一定の性能を有するものであっても、増改築行為を行わない限り認定を取得することができない。**

(改正後)

○優良な既存住宅について、**増改築行為がなくとも認定(維持保全計画のみで認定)できる仕組みを創設。**

