

確認申請 ～ 大河原土木かわら版 ～

既存不適格建築物への増築が緩和されました。
住宅瑕疵担保履行法が全面施行されます。
講習会情報

既存不適格建築物への増築が緩和されました。

既存不適格建築物への増築に関する告示(平成17年国土交通省告示第566号)が改正(平成21年9月1日施行)されるとともに、耐震診断の方法が新たに認定(平成21年9月1日認定)されたことにより、既存不適格建築物への増築(基準時の1/2以下の範囲の増改築)がしやすくなりました。

具体的には...

4号木造建築物の場合、～の3パターンが新たに追加されました。

いずれの場合も、**既存部分が既存不適格**で、増改築部分が基準時の1/2以下の範囲である場合です。

| 4号木造建築物 | EXP.J | | EXP.J | | |
|---------|--|-----------------|--|--|------------|
| | 既存部分 A | 増改築部分 B 1/2A | 既存部分 A | 増改築部分 B 1/2A | |
| | 構造上一体 | | 構造上分離 | | |
| | 建築物全体 | 既存部分 | 増改築部分 | 既存部分 | 増改築部分 |
| 緩和条件 | 耐力壁を釣り合いよく配置する等(令第42条(土台及び基礎)、令第43条(柱の小径)、令第46条(構造耐力上必要な軸組))の規定に適合することを確認する。 | と同じ。 | 現行の仕様規定(令第3章(第8節を除く)及び法第40条(地方公共団体の条例による制限の附加))に適合させる。 | 耐震診断基準に適合させる。(新耐震基準(*)に適合していることを確認することで可。) | の増改築部分と同じ。 |

また、**4号木造建築物以外**の場合も、既存部分が既存不適格で、増改築部分が基準時の1/2以下の範囲である場合には、～の方法が可能になりました。

| 4号木造建築物以外 | EXP.J | |
|-----------|--|-----------------|
| | 既存部分 A | 増改築部分 B 1/2A |
| | 構造上分離 | |
| | 既存部分 | 増改築部分 |
| 緩和条件 | 耐震診断基準に適合させる。(新耐震基準(*)に適合していることを確認することで可。) | ほぼ通常の構造計算 |

上記～等の適用を受けるには、原則、**以下の図書が必要**になります。
(上記～以外でも、法第86条の7の適用を受ける場合は、同様です。)

既存不適格調査

- ・現況の調査書...既存不適格となっている規定・部分・基準時等を示した図書
- ・既存建築物の平面図及び配置図
- ・新築又は増築等の時期を示す書類...既存部分の検査済証等
- ・基準時以前の規定への適合を確認するための図書等

緩和条件適合図書

緩和条件(法第86条の7の適用を受ける条件)に適合していることを示す図書

*新耐震基準とは、昭和56年6月1日時点の建築基準法における耐震基準をいいます。

関係法令等、こちらを参考にしてください。

(国土交通省HP: http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk_000028.html)

(木造住宅等の増改築における建築確認申請の手引き: <http://www.howtec.or.jp/gov/kaisei/zoukaitiku.pdf>)

住宅瑕疵担保履行法が全面施行されます。

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律が平成21年10月1日から全面施行され、以後に新築住宅を引き渡す場合、保険加入又は供託のいずれかの対応が必要となります。

資力確保措置が必要となるのはどのような場合ですか。

- **平成21年10月1日以降に新築住宅を引き渡す場合であり、工事遅延や売れ残りも含まれます。**

資力確保の必要性は、契約時点ではなく、**引渡し時点**で決まります。工事が遅延したり、売れ残りとなったため、引渡し日が平成21年10月1日以降となった場合でも義務付けの対象となります。

平成21年10月1日になってから準備すればいいのですか？

- **保険に加入するには着工前の中込み※が必要です。**

保険加入により資力確保をされる場合は、**工事中の現場検査が必要**なので、着工前にあらかじめ住宅専門の保険会社である**住宅瑕疵担保責任保険法人**へ申込みを行う必要があります。引渡時期をよく考慮して準備を進めてください。

※平成22年3月31日までの申込住宅は、非破壊検査等を行い着工後・完成後でも保険加入が可能です。保険料等は通常よりも高くなります。

資力確保が必要な新築住宅とはどのようなものですか？

- **戸建住宅や分譲共同住宅だけでなく、賃貸住宅や社宅なども含まれます。**

「新築住宅」とは、新たに建設された「住宅」であって、建設工事の完了から1年以内で人が住んだことのないものを言います。住宅には、戸建住宅や分譲共同住宅だけでなく、**賃貸住宅**や社宅なども含まれ、新築住宅に該当する場合は資力確保の対象となります。

講習会等情報

建築関係の講習会等について、掲載しました。いずれも参加費無料ですので、奮ってご参加ください。

| 講習会等名称 | 開催場所 | 開催日時 | ホームページ等 |
|---------------------------|-----------------|-----------|---|
| 住宅リフォームステップアップセミナー（事業者向け） | フォレスト仙台 | H21.10.22 | |
| 住宅リフォームステップアップセミナー（消費者向け） | 日建学院仙台校 | H21.11.8 | http://www.koushukai.jp/list.php?pref=4#result |
| 木造住宅の耐震補強のポイントと実務講習会 | 仙台国際センター | H21.11.18 | |
| 省エネ・バリアフリー改修事業者向け講習会 | エスポールみやぎ宮城県青年会館 | H22.2.4 | http://www2.convention.co.jp/shouene/shousai.php?w_id=36 |
| 木のまち・木のいえリレーフォーラムインみやぎ | パレス宮城野 | H21.10.3 | http://www.geocities.jp/shinrinkyousei/forum.html |

お知らせ

大河原土木事務所建築班のホームページをご覧ください。
このかわら版をカラーで見ることができます。
また、いままで発行したかわら版をはじめ各種情報を掲載しています。
(宮城県庁 土木部 大河原土木事務所から入って下さい)