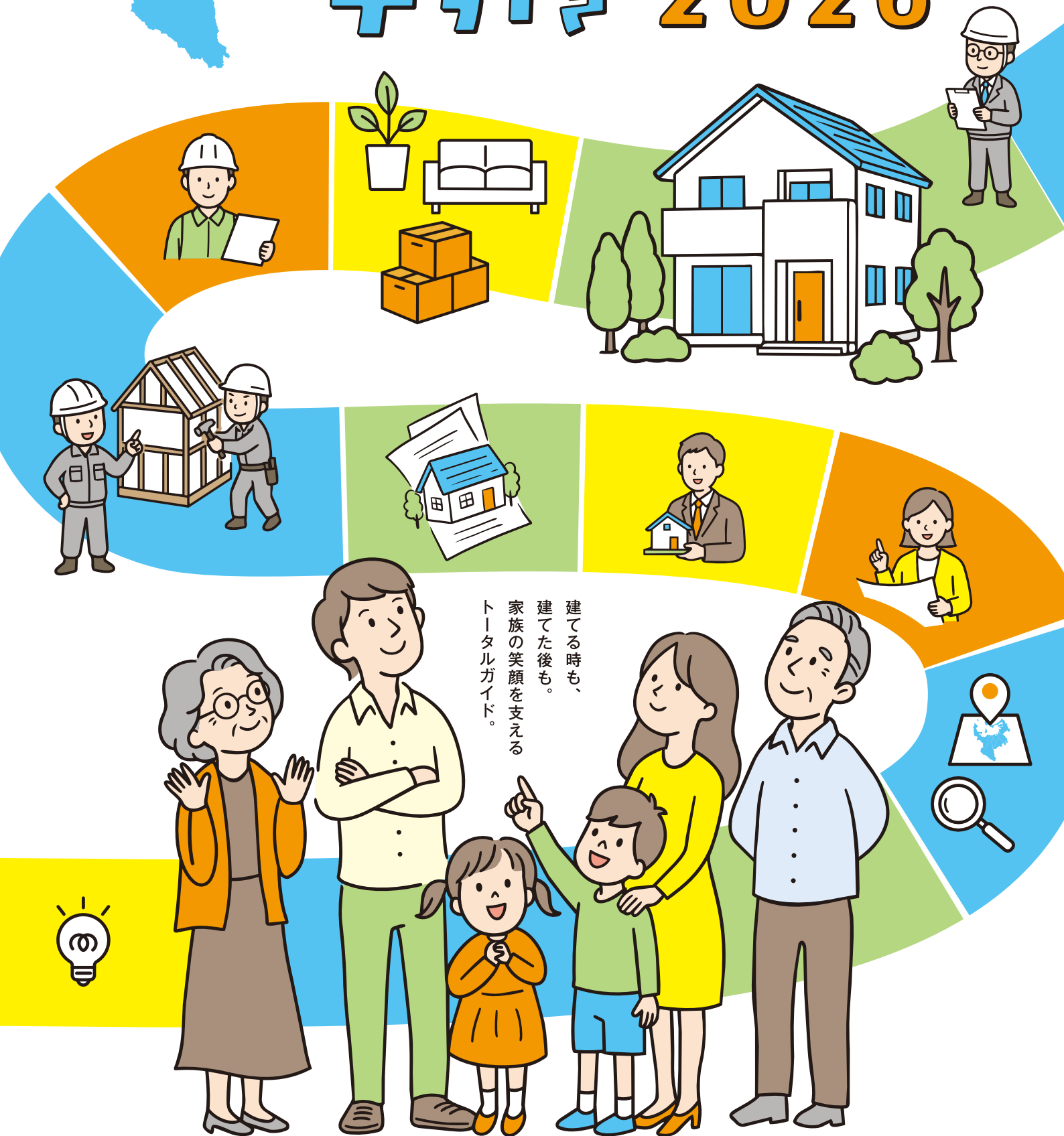




福岡市

住まいづくりの Housing Construction Guide 手引き 2026



建てる時も、
建てた後も、
家族の笑顔を支える
トータルガイド。

発行 福岡市
令和8年8月

はじめに

「家を購入する」ということは、家族にとって大切で大きな買い物です。

住まいの構想・計画から建設・購入、入居、そして維持管理まで様々な段階を経なくてはなりません。ライフスタイルに対する考え方を家族で話し合い、希望を明確にして、各分野の専門家にしっかりと伝えていくことが大切です。そして、希望を実現させるためにできるだけ多くの情報を集め、住宅展示場やモデルハウスへ赴き、目的意識を持って情報収集することも必要だと思います。

さらに、業者の選定・契約、登記、近隣関係など解決しなければならぬ問題に直面します。この手引き書には、このような時のために必要な情報を掲載しています。多くの市民の方々により良い住まいづくり、また快適な住生活の実現のためにご利用していただくことを期待しております。



福岡市住まいづくりの手引き 目次

住まいづくりの手順

4

1	情報収集.....	6
1.	住まいの情報を集める.....	6
2	資金計画.....	7
1.	資金計画.....	7
2.	住宅金融支援機構（旧住宅金融 公庫）関連融資.....	8
3.	福岡県の助成等.....	9
4.	税金.....	14
3	設計・施工の依頼について.....	15
1.	設計・施工・工事監理について.....	15
2.	設計図書.....	17
3.	見積書の見方.....	18
4	契約の進め方.....	19
1.	売買契約について.....	20
2.	設計、工事監理委託契約について.....	23
3.	工事請負契約について.....	23
4.	住宅業界に関連する民法改正の 主要ポイント.....	24
5.	住宅の品質確保の促進等に関す る法律.....	26
6.	特定住宅瑕疵担保責任の履行の 確保等に関する法律.....	32
7.	住宅瑕疵担保履行法に基づく任 意保険制度.....	35
5	着工から竣工まで.....	36
1.	着工準備.....	36
2.	設計変更・追加工事など.....	36
3.	現場チェック.....	37
4.	竣工.....	39
5.	土地・家屋の登記.....	41
6	維持管理.....	42
1.	定期的なメンテナンス.....	42
2.	リフォーム.....	43

住まいづくりのポイント

44

1	住宅を設計するにあたって.....	44
1.	住宅の設計条件の整理.....	44
2.	間取り.....	45
3.	住宅の材料の選び方.....	47
4.	構造・工法.....	49
2	長く使える住まい.....	50
1.	長期優良住宅の普及の促進に関 する法律.....	50
2.	住宅の長寿命化のイメージ.....	52
3	高齢者の住まい.....	54
1.	安全・安心な住まい.....	54
2.	高齢者の健康状態とバリアフリ ー住宅.....	54
3.	バリアフリーの進め方.....	55
4	地震対策.....	58
1.	住まいの耐震化の重要性.....	58
2.	地震に強い住まいづくりのポイント.....	59
3.	耐震診断と耐震改修.....	60
4.	昭和56年6月以降に建てられた 木造住宅の耐震チェック.....	62
5.	その他の地震対策.....	63
5	防火対策.....	64
1.	住宅用火災警報器等.....	64
2.	その他の住宅用防災機器.....	65
3.	防災品.....	65
4.	地震火災対策.....	66
6	防犯対策.....	67
1.	住まいの防犯対策.....	67
2.	犯罪の防止に配慮した住宅の構 造、設備等に関する指針.....	70
7	省エネルギー対策.....	71
1.	住まいにも求められている省エ ネルギー対策.....	71
2.	住まいの省エネルギー対策のポ イント.....	72
3.	住宅の省エネルギー基準.....	77
4.	ZEH、HEMS、LCCM.....	78
5.	省エネリフォーム.....	79
6.	住宅の省エネルギー対策に係る 助成制度等.....	79
8	シックハウス対策.....	81
9	アスベスト対策.....	82

建築に関する法律等

83

1	建築に伴う手続き	84
1.	建築確認申請	84
2	建築物の設計・工事監理	85
3	都市計画区域等と開発行為の許可	85
4	用途地域等	86
5	敷地と建築物との関係	87
6	建築物の敷地と道路との関係	89
7	建築物の高さの制限	90
8	防火地域と準防火地域	94
9	相隣関係	94
1.	相隣関係の法律	94
2.	建築に伴う紛争の未然防止について	97
10	良好なまちなみを守るルール	99
1.	住民の皆さんが主役となるルールづくり	99
2.	建築協定	99
3.	地区計画	100
4.	景観法、景観条例等	102
5.	風致地区、緑地協定	102
11	建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律	103
12	宅地造成及び特定盛土等規制法	104

資料と相談・問合せ先

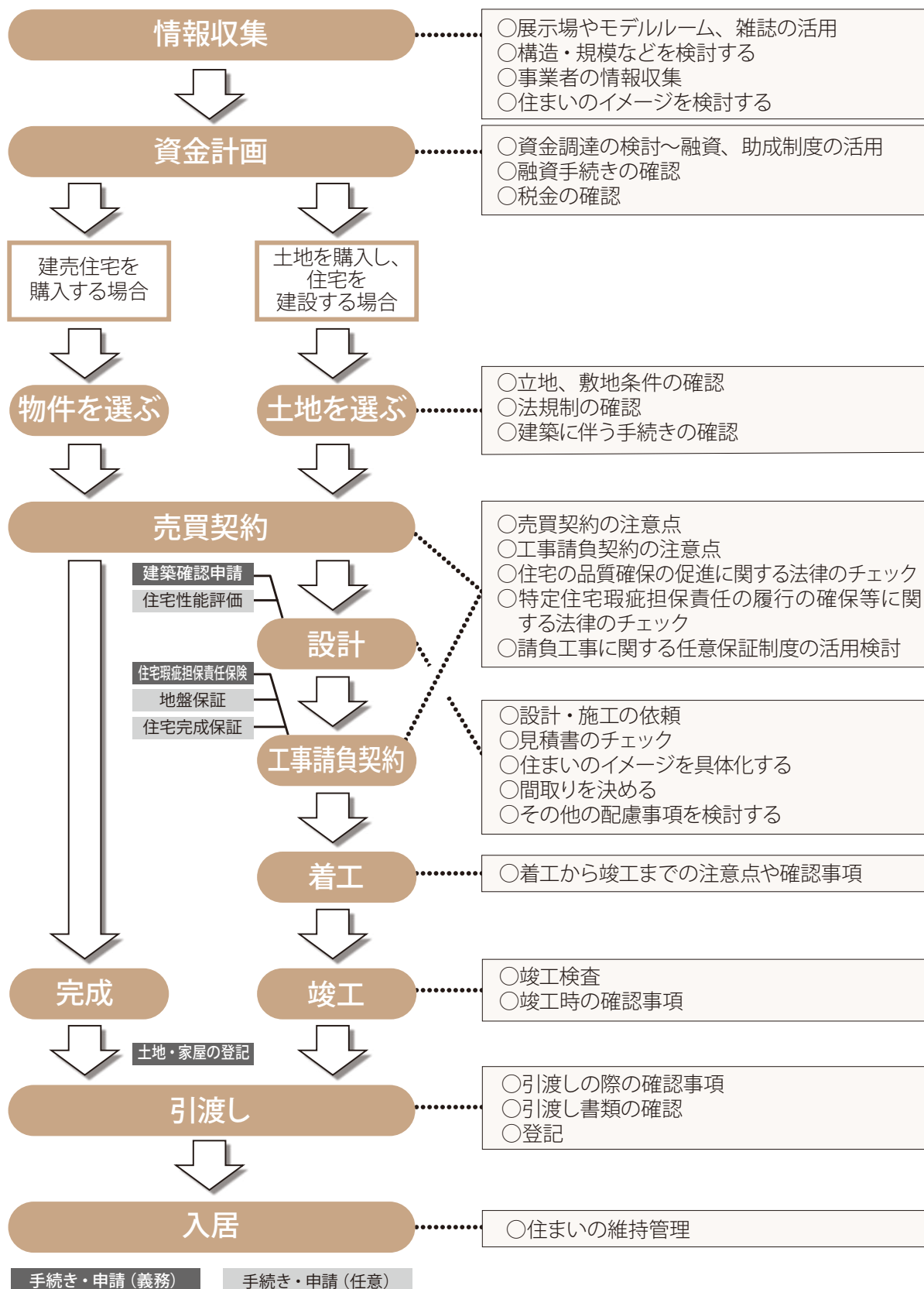
105

福岡市助成制度等	105
税金	114
(1) 土地・家屋にかかる税金	114
(2) 所得税（国税）の控除	115
(3) 固定資産税・都市計画税の減額措置	116
相談・問合せ先	118
■ 建築・一般相談について	118
■ 宅地建物取引業者・建設業者・宅地建物取引について	118
■ 住宅資金について	118
■ 障がい者・高齢者住宅改造相談	118
■ 住宅全般・リフォーム相談	119
■ 住宅リフォーム事業者の情報提供（（一社）福岡県住宅リフォーム協会）	119
■ 法律相談について（弁護士相談）	119
■ 消費者センター相談窓口	119
■ 民事扶助法律相談（弁護士又は司法書士相談）	119
■ 注文主と施工業者間、売主と買主間の紛争解決を図る機関	120
■ 建築物等によるテレビ受信障害の相談	120
■ 空き家にしないための相談	120
■ 国税に関すること	120
■ 福岡市内の県税事務所（代表番号）一覧	120
■ 福岡市税に関する問合せ先一覧	121
■ 福岡市代表番号	121
■ アスベストに関する相談・問合せ先	121

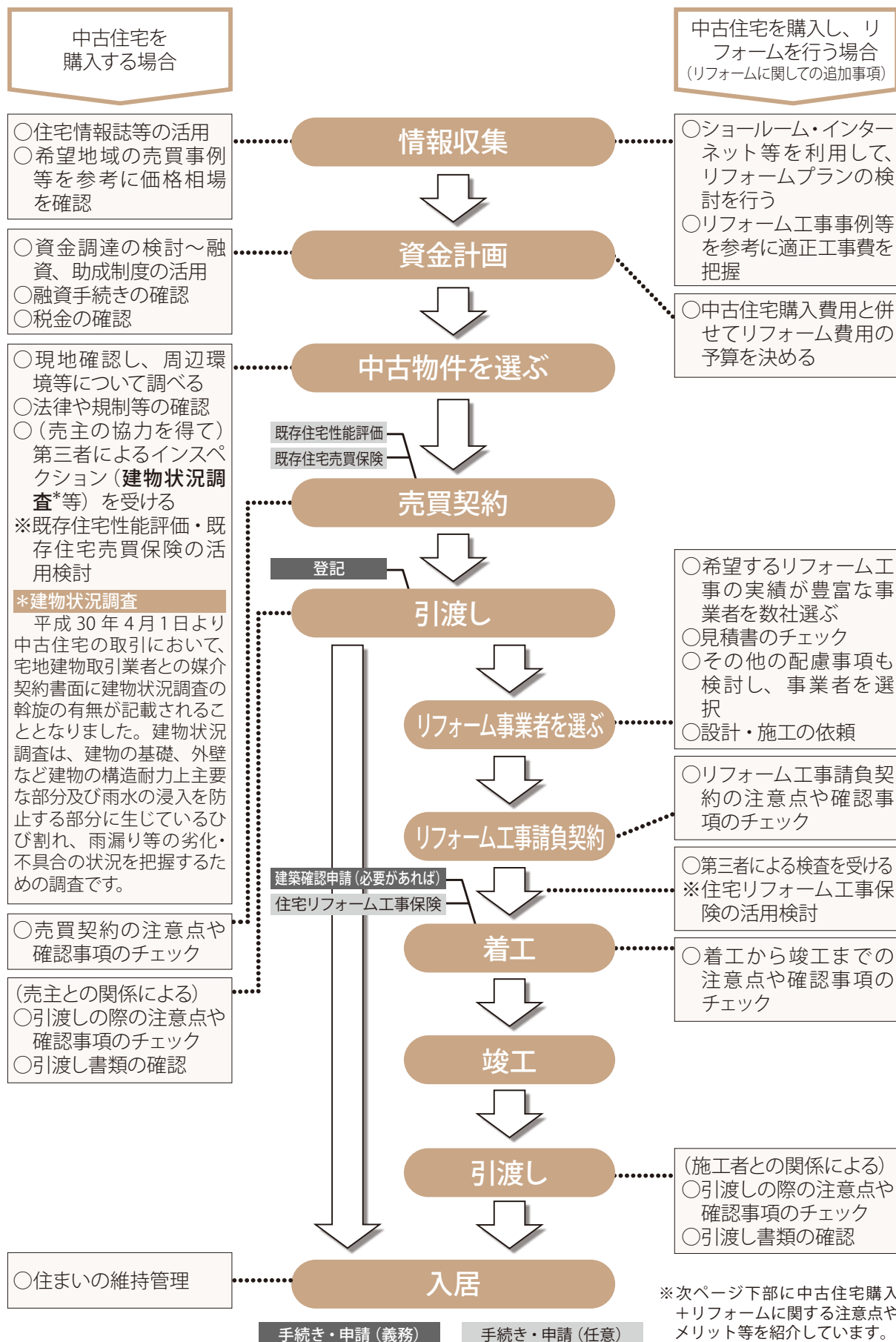
❖ 住まいづくりの手順 ❖

1 情報収集 (p6) / 2 資金計画 (p7) / 3 設計・施工の依頼について (p15) /
4 契約の進め方 (p19) / 5 着工から竣工まで (p36) / 6 維持管理 (p42)

■新築住宅の場合の住まいづくりの手順



■中古住宅の場合の住まいづくりの手順



1 情報収集

1. 住まいの情報を集める

理想の住まいをつくるには、どんな住まいにしたいかというイメージづくりが大切です。

また、住宅を選ぶときはどうしても広さや間取りプラン、インテリアに目がいきがちですが、長く快適に住み続けるには住宅の立地条件や周辺環境、建物の構造、管理などをチェックすることも大切です。

そのためには住宅展示場やショールームを見たり、民間や公的な住宅情報機関や住宅相談コーナー、講演会、セミナー、インターネットなどを有効に活用し情報を集めましょう。

展示場の活用

住宅展示場は、住まいについての様々な情報をキャッチできます。建築する敷地に関する建築法規上の規制を、事前に調べてから出かけることで、より具体的な情報が集めやすくなります。

工法・構造の検討

住宅の工法には、従来の木造、ツーバイフォー、鉄骨プレハブ、コンクリートプレハブなどたくさんの種類があります。それぞれの工法ごとに性能や工期などが違ってきますので、敷地や予算、間取りなどに合わせて考えましょう。

業者の情報収集

設計・建築業者を選ぶには、事前に集めた住宅情報のうち自分の好みに合った住まいを手がけた業者に設計施工を依頼する方法や、設計と工事監理を設計事務所などに依頼する方法があります。建築士事務所協会などから紹介してもらう方法もあります。

施工業者の信用度を調べるには、施工例を見せてもらったり、その施主の話を聞くとよくわかります。設計、施工とも事例を良く見て、自分の好みに合ったものを選ぶと良いでしょう。

一〇メモ 用途地域等の都市計画をチェックしましょう

現在、お隣が空き地や低層の建物であっても、将来もそのままでは限りません。今後、お隣にどのような建物が建設可能なのか、例えばマンションが建設された場合、その影響が自宅の居住環境等にどのような影響を及ぼすのかを知っておくことは、今後の快適な生活空間や住環境を確保する上で重要なポイントとなります。

一〇メモ 中古住宅購入＋リフォームに関して特に注意すべき事項やメリット等

上手に改修することで、リーズナブルに魅力的な住まいを手に入れることができることから、「中古住宅」が大変注目されるようになってきました。しかし、我が国の住宅取引に占める中古住宅の流通シェアは欧米諸国（約 70 ～ 90%）と比較して極めて低い水準（約 15%）です。

中古住宅購入＋リフォームのメリット

○資金繰りが楽

新築と比較すると価格が安く、月々の家賃並みでローン返済が可能な物件もあります。

○コストパフォーマンスが高い

多くの中古住宅の中にはメンテナンスがしっかりされ、価格以上の価値がある良質な物件もあります。

○自分らしい生活空間づくりが可能

購入後に、リフォームを行い、自分らしい生活空間を実現できます。

○住み替えしやすい

中古住宅からの住み替えは、新築からの住み替えに比べると初期投資が少ないので、家族構成の変化による住み替えがしやすいです。

2 資金計画

1. 資金計画

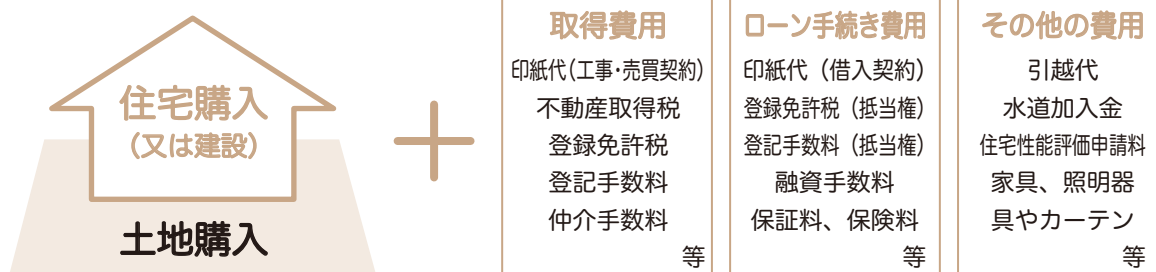
住宅の取得には、多額の資金を必要とします。土地を買って家を建てるか、建売住宅やマンションを買うか、その場所や質あるいは広さにより必要な資金は違います。将来を見据えた実現可能な資金計画をたててください。

多くの方は自己資金だけでなく各種の住宅融資を利用していますが、金利の低い資金を優先的に利用するのが一つのコツといえるでしょう。一般的には財形住宅融資、年金（又は共済）や地方自治体の住宅融資を受け、足りない分に民間の住宅ローンを充てることになります。また、比較的無理なく返済していくためには、年間返済額は年間収入の20%～25%以内が一応の目安といわれています。

住宅の取得には、不動産購入代金など住宅や土地の代金以外にも、下図に示すような様々な費用がかかることに注意しなければなりません。一般的には、新築住宅購入にあたって、取得価格の10%程度は諸費用として見込んでおきます。また、諸費用は自己資金で用意する必要があるため、できれば総資金の20%～30%程度は自己資金として用意しましょう。

次ページに住宅取得に係る費用の例を示します。

■住宅の取得にかかる諸費用



中古住宅購入＋リフォーム時の注意事項

○資金計画について

中古住宅購入後にリフォームも考えている場合は、中古物件の現状引き渡しの価格だけではなく、リフォーム工事もセットで資金計画を行うことをおすすめします。ただし、購入・リフォーム資金の借入を考えている場合は、借入期間に注意する必要があります。

○事前に物件をチェック

新築工事の場合は、確認申請書類や図面等の書類がありますが、中古住宅の場合は、書類が残っていない場合もありますので、事前に第三者によるインスペクション（建物状況調査）を行い、劣化状況の把握や現行法に適合するかなどのチェックを行うことをおすすめします。

○瑕疵保証の期間について

個人間売買を行う場合は、特約として瑕疵があった場合の保証期間を短く設定している場合がありますので、事前に十分確認しておきましょう。

空き家バンク

「空き家バンク」は、空き家の売却または賃貸を希望する物件所有者から申請を受けた市町村が物件情報を登録し、各市町村のホームページや窓口等で情報発信を行うことで、購入または賃貸を希望する方に紹介する制度です。

空き家バンク実施市町村

<https://www.pref.fukuoka.lg.jp/contents/akiyataisaku.html>

安心R住宅

耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅をいいます。さらに、インスペクションの結果、構造上の不具合および雨漏りが認められず、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合している住宅となります。これにより、「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにするものです。

■住宅取得に係る費用の例

購入物件等			
建設地：福岡県		購入価額：4000万円（うち、土地 1500万円）	
建設面積：140㎡（省令準耐火）		融資額：3,500万円（フラット35、金利1.61%）	
土地面積：240㎡			
主な費用	概算費用	内容	
購入価額	4,000万円	住宅と土地の購入代金	
取得費用	印紙代（工事・売買）	1.5万円	請負契約書または売買契約書に添付[建売住宅を購入]
	不動産取得税	4.2万円	不動産の取得時にかかる税金
	登録免許税（保存・移転）	12.4万円	所有権の保存・移転登記に係る税金
	登記手数料（表示、保存・移転）	16.0万円	土地家屋調査士・司法書士への報酬など
	仲介手数料	136.1万円	宅地建物取引業者が仲介した場合の手数料
ローン手続き費用	印紙税（ローン契約）	2.0万円	住宅ローンの借入契約書に添付
	登録免許税（抵当権設定）	3.5万円	抵当権の設定に係る税金
	登記手数料（抵当権設定）	6.0万円	土地家屋調査士・司法書士への報酬など
	物件検査手数料	2.8万円	フラット35技術基準への適合を検査する際の手数料
	融資手数料	75.6万円	融資の手続きにかかる手数料等[定率、借入金額×2.16%]
	保証料	不要	保証人を保証会社とした場合の保証料（一括払い）
	団体信用生命保険料	12.6万円	団体信用生命保険特約制度を利用した場合（年払い）
	火災保険料	41.7万円	住宅に付ける火災保険（地震保険保険料は含まない）
その他の費用	引越代	24.0万円	運送費、電話移設費、粗大ゴミ処分費、挨拶料など
	水道加入金	30.0万円	新たに水道をひく場合に市町村に支払う使用権利金
	住宅性能評価申請料	15.0万円	品確法に基づく住宅性能表示制度を利用する場合
総費用		4383.4万円	住宅取得に係る総費用
うち諸費用		383.4万円	購入価額4,000万円に対して9.6%

- * 融資手数料は取扱金融機関によって異なります。定額（3～5万円）としている金融機関や定率（融資額×2.16%等）としている金融機関があります。（融資金利が低い場合は定率、融資金利が高い場合は定額としている金融機関が多いようです。）
- * 新居におけるカーテン、エアコン、照明器具、家具などの耐久消費財購入費が別途必要。
- * 建替えの場合は、解体工事費、仮住まいの費用などもかかる。
- * マイホーム取得後は、固定資産税や都市計画税などの税金、団体信用生命保険特約料が毎年かかる。
- * 住宅金融支援機構ホームページ「ローンシミュレーション」による試算。（<https://www.flat35.com/simulation/sim1.html>）

2. 住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）関連融資

●フラット35

【フラット35】は、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する最長35年の全期間固定金利の住宅ローンです。資金の受取時に返済終了までの借入金利と返済額が確定するため、長期にわたるライフプランが立てやすくなります。

※ 【フラット35】について詳しくは、フラット35サイト（www.flat35.com）でご確認ください。

商品の詳しい内容や資金計画シミュレーション、お客様の体験談等はこちら https://www.flat35.com  	お電話でのお問合せ（お客さまコールセンター） ハロー フラット35 0120-0860-35 通話無料 お気軽にお電話ください。土日営業しています（祝日、年末年始を除く）。営業時間 9:00～17:00 国際電話などご利用できない場合は、次の番号におかけください。 TEL 048-615-0420（通話料金がかかります。）	住宅金融支援機構 LINE 公式アカウント LINE 友だち追加はこちら 
--	---	---

3. 福岡県の助成等

(1) 福岡県木造戸建て住宅性能向上改修促進事業補助金制度

①耐震改修工事・省エネ改修工事に対する補助

福岡県では、木造戸建て住宅の耐震化促進に向けて、これまで国交省の防災・安全社会資本整備交付金を利用した「木造戸建て住宅耐震改修促進事業」を行い、住宅の耐震改修等を行う県民に対し、市町村を通じた改修費の補助を行ってきました。

令和4年度から名称を変更し、耐震改修工事と併せて**省エネ改修工事**を行う際の費用についても補助を実施しています。制度の有無、補助の要件、金額等は市町村により異なりますので、お住まいの市町村にご確認ください。

主な補助要件	・昭和56年5月以前に建築された木造戸建て住宅 ・耐震診断の結果、上部構造評点が1.0未満
補助対象経費	原則、耐震改修工事と省エネ改修工事を併せて行う工事に係る経費
補助額	市町村により異なりますので、お住まいの市町村にご確認ください。

②建替え等に伴う除却工事に対する補助

福岡県では、耐震性が不足している住宅・空き家で、一定の要件を満たす除却工事を行う県民に対し、市町村を通じた除却費等の補助を実施しています。制度の有無、補助の要件、金額等は市町村により異なりますので、お住まいの市町村にご確認ください。

主な補助要件	・昭和56年5月以前に建築された木造戸建て住宅・空き家 ・耐震診断の結果、倒壊の危険性があると判断されたもの ・次の①～③のいずれかに該当すること ①建替え又は耐震性を満たす別の住宅への住替えに伴い、現在居住中の住宅を除却すること ②相続又は遺贈により取得した空き家を除却すること ③自ら居住する住宅の新築に伴い、購入した空き家を除却すること
補助対象経費	除却工事及び処分に係る経費
補助額	市町村により異なりますので、お住まいの市町村にご確認ください。

【事業スキーム】



市町村の
問合せ先；

各市町村の問合せ先を福岡県のホームページに掲載していますので、ご確認ください。

福岡県 耐震化 取組み

<https://www.pref.fukuoka.lg.jp/contents/sumai-taisin.html>



(2) 福岡県耐震診断アドバイザー派遣制度

昭和 56 年 5 月以前に福岡県内に建築された 2 階建て以下の木造戸建て住宅を対象に、耐震診断及び耐震改修工事のアドバイスを行う専門家を派遣します。一般診断（申請者負担 6 千円）と、簡易診断（申請者負担 3 千円）により、耐震性の有無を確認できます。一般診断では、耐震改修計画（案）の作成や概算工事見積書の作成を行うことができます。

一口メモ

昭和 56 年以前の建物には耐震性が低いものがあります

昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した建物は、現在の耐震基準に満たないものがあります。耐震診断及び耐震改修を行い、住まいの耐震性・安全性を高めましょう。

問合せ先；（一財）福岡県建築住宅センター 生涯あんしん住宅 TEL 092-582-8061

ふるさと納税による耐震診断アドバイザーの派遣について

福岡県へのふるさと納税の返礼品として耐震診断アドバイザーを派遣する制度を、令和 7 年 5 月から始めました。福岡県外にお住まいの方で、県内に古いご実家などがある方は、ご家族の安心・安全のためにもぜひご利用ください。

■申し込み手順

- ①ふるさと納税サイト「さとふる」又は「ふるさとチョイス」のホームページから申込み。
- ②申込者へ返礼品として「耐震診断アドバイザー派遣申込書」が送付されるので、（一財）福岡県建築住宅センターへアドバイザー派遣を申請。
- ③（一財）福岡県建築住宅センターから県内のご実家等へ耐震診断アドバイザーを派遣。

■寄付額

20,000 円（1 件あたり）

(3) 福岡県こどもまんなか住宅流通促進事業

福岡県では、福岡県住生活基本計画（令和4年3月改定）の基本目標に「多様な居住ニーズに応える環境づくりと住宅セーフティネットの充実」や「良質な住宅ストックを将来世代に継承できる環境づくり」などを掲げ、官民連携のもと、中古住宅市場・住宅リフォーム市場の活性化に努めています。その取り組みの一環として、売却予定の中古住宅を対象に専門家による「住まいの健康診断」（建物状況調査）を行い、その結果について情報提供することで、安心して取引を行える環境整備を図り、中古住宅の流通促進を図る事業を平成23年度より実施しています。令和6年度から若年世帯・子育て世帯の中古住宅の取得を促進するため、診断費用に対する助成を割増しています。

また、中古住宅の流通を促進するとともに、若年世帯・子育て世帯や高齢者世帯を含む多世代の居住を促進するためのリノベーション工事に係る費用の一部を補助する「福岡県既存住宅流通・多世代居住リノベーション推進事業」を平成28年度より実施しています。令和6年度から「福岡県こどもまんなか既存住宅流通リノベーション推進事業（福岡県こどもリノベ補助金）」に名称を変更し、若年世帯・子育て世帯の幅広いニーズに柔軟に対応するため、補助区分を撤廃し、上限額を50万円に引き上げています。

さらに令和7年7月から、県内の移住増加を図るため、中古住宅を購入して県外から移住する世帯には、補助率と上限額を引き上げています。

■ 「住まいの健康診断」（建物状況調査）の概要

対象物件	①、②を満たす中古一戸建て住宅（主たる建築物）及び中古分譲マンション（新築後1年以内の住宅で居住実績のないものは除く。） ①福岡県内であること ②売却（購入）予定であること				
診断概要	◎目視、計測及び打診等により建物の状態を診断します。 ◎診断済物件であることを公開（不動産情報サイト等で情報提供を行うことが必要です）。				
申込方法	仲介する不動産業者を介してお申し込みください。				
申込費用	調査費用 66,000 円（税込み） 利用者の負担は、福岡県、（公社）福岡県宅地建物取引業協会、（公社）全日本不動産協会福岡県本部からの補助により、以下の通り減額されます。				
仲介事業者が所属する団体		ご利用負担額（単位：円、税込）			
		購入希望者		物件所有者	
		若年世帯又は 子育て世帯*1	左記以外	物件所有者が 遠方に居住*2	左記以外
（公社）福岡県宅地建物取引業協会 又は（公社）全日本不動産協会		12,000	46,000	36,000	46,000
上記のいずれにも所属していない		22,000	56,000	46,000	56,000
*1 若年世帯：配偶者（婚姻の予定者等を含む）との年齢の合計が 80 歳以下である世帯。 子育て世帯：同居者に 18 歳未満の者又は妊娠している者がいる世帯。					
*2 「所有者が遠方に居住している場合」とは、調査対象となる住宅の所在地と住宅の所有者の住所地が、直線距離で 50km 以上離れている場合をいいます。					

問合せ先； 住宅市場活性化協議会 事務局
一般財団法人 福岡県建築住宅センター 企画情報部

TEL 092-781-5169

<https://www.fkjc.or.jp/housing/sumai/>



「住まいの健康診断」住宅ローン優遇について

「住まいの健康診断」を実施した中古住宅の購入に係る住宅ローンについて、福岡県と協定を締結した県内の金融機関では、金利の優遇や手数料の割引が受けられます。

※具体的な優遇内容は金融機関によって異なりますので、直接金融機関にご確認ください。

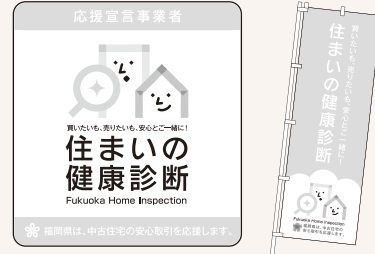
■お申込・ご相談ができる金融機関

- 福岡銀行
- 西日本シティ銀行
- 北九州銀行
- 福岡信用金庫
- 福岡ひびき信用金庫
- 筑後信用金庫
- 大川信用金庫
- 九州労働金庫
- J A グループ福岡
- J A むなかた
- J A 粕屋
- J A 福岡市東部
- J A 福岡市
- J A 糸島
- J A 筑紫
- J A ふくおか八女
- J A 柳川
- J A みなみ筑後
- J A 北九

「住まいの健康診断」応援宣言事業者について

住宅市場活性化協議会が、福岡県内で活動する不動産事業者（宅建業者）で「住まいの健康診断」の実施について応援を宣言した事業者を登録する制度です。（平成 26 年 7 月スタート）

応援宣言事業者は「住まいの健康診断」ホームページで公開中です。



このステッカーとノボリが目印！

■「福岡県こどもリノベ補助金」の概要

- 対象となる物件は、中古一戸建て住宅及び中古分譲マンションです。
- 対象は、住宅の取得方法の違いにより、「流通型」と「持家型」とがあります。

	流通型		持家型			
	「住まいの健康診断」実施済みの中古住宅を購入してリノベーション		これから（交付申請後）同居する親世帯の持家をリノベーション			
対象者	若年世帯又は子育て世帯※1	県外から移住する若年世帯又は子育て世帯※1	若年世帯又は子育て世帯※1			
対象物件	購入した中古住宅（一戸建て住宅・分譲マンション）		親世帯の持家（一戸建て住宅・分譲マンション）			
補助額	補助率 1 / 3 上限額 50 万円	補助率 1 / 2 上限額 75 万円	補助率 1 / 3 上限額 50 万円			
補助対象工事	●以下に示すリノベーション工事で、かつ県内の事業者が請負う工事費 30 万円以上の工事を対象とします。 <table><tr><td>居住性向上改修 防犯性向上改修</td><td>長寿命化改修 新しい生活様式対応改修</td><td>省エネルギー改修 バリアフリー工事</td></tr></table>			居住性向上改修 防犯性向上改修	長寿命化改修 新しい生活様式対応改修	省エネルギー改修 バリアフリー工事
居住性向上改修 防犯性向上改修	長寿命化改修 新しい生活様式対応改修	省エネルギー改修 バリアフリー工事				
補助要件	●「住まいの健康診断」実施済みの中古住宅であること。 <table><tr><td>●「移住支援金」を実施する市町村内で購入した中古住宅に、福岡県外から県内に住所を移すこと。 ※2</td><td>●交付申請後に親世帯の持家に同居すること。 ●床面積が 100 ㎡以上又は工事完了後に 100 ㎡以上となる住宅であること。 ●登記上、親世帯が 100%持ち分の住宅であること。</td></tr></table> ●耐震性を有している（昭和 56 年 6 月以降着工等）こと 又は 工事完了後に耐震性を有する住宅であること。 ●県が認める住宅支援策を実施する市町村内にある住宅であること。 ※3 ●過去に県のリノベーション補助金を受けたことのない住宅であること。			●「移住支援金」を実施する市町村内で購入した中古住宅に、福岡県外から県内に住所を移すこと。 ※2	●交付申請後に親世帯の持家に同居すること。 ●床面積が 100 ㎡以上又は工事完了後に 100 ㎡以上となる住宅であること。 ●登記上、親世帯が 100%持ち分の住宅であること。	
●「移住支援金」を実施する市町村内で購入した中古住宅に、福岡県外から県内に住所を移すこと。 ※2	●交付申請後に親世帯の持家に同居すること。 ●床面積が 100 ㎡以上又は工事完了後に 100 ㎡以上となる住宅であること。 ●登記上、親世帯が 100%持ち分の住宅であること。					

※ 1 若年世帯：配偶者（婚姻の予定者等を含む）との年齢の合計が 80 歳以下である世帯。

子育て世帯：同居者に 18 歳未満の者又は妊娠している者がいる世帯。

※ 2、3 対象の市町村は福岡県の「福岡県こどもリノベ補助金」ホームページでご確認ください。

問合せ先： 福岡県 建築都市部 住宅計画課 計画係 TEL 092-643-3732

「福岡県こどもリノベ補助金」ホームページ

<https://www.pref.fukuoka.lg.jp/contents/kodomo-renove-hojo.html>



(4) 福岡県ブロック塀等撤去促進事業補助制度

福岡県では、災害時の安全を確保するため、市町村を通じて道路に面する危険なブロック塀等の撤去費補助を行っています。制度の有無、補助の条件、金額等は市町村によって異なりますので、お住まいの各市町村にご確認ください。

問合せ先； 福岡市 住宅都市みどり局 建築指導部 建築物安全推進課 TEL 092-711-4580
詳細は p110 をご覧ください

(5) 市町村の支援制度の検索

福岡県の移住・定住ポータルサイト「福がお〜かかし」では、各市町村で実施している住まい・暮らしに関する各種支援制度を検索することができます。

なお、このサイトに掲載されていない制度等がある場合もございますので、制度内容や実施時期等、詳細につきましては各市町村にご確認ください。

福岡県の移住・定住ポータルサイト「福がお〜かかし」

<https://ijuu-teijuu.pref.fukuoka.lg.jp/>



情報を検索する → 市町村×支援制度早見表

福岡県 移住・定住ポータルサイト

福がお〜かかし

移住相談窓口

ふくおかまこと移住相談センター

福岡くらしごと体験

福岡移住読本

よくあるご質問

お問い合わせ先一覧

Q サイト内検索

福岡県ってどんなところ？

4地域と60市町村

移住までのステップ

情報を検索する

先輩移住者に聞く

移住相談

情報を検索する

ホーム > 情報を検索する > 市町村×支援制度早見表

Menu/メニュー

- > 仕事
- > 住まい・暮らし
- > 結婚・出産・子育て・教育
- > 医療・福祉・防災・安全
- > 市町村×支援制度早見表
- > 移住・定住支援制度検索
- > 問い合わせ窓口検索

市町村×支援制度早見表

福岡県では、福岡県へ移住・定住をされる方を対象に、各市町村で様々な支援制度を設けています。

	仕事			住まい・暮らし						結婚・出産・子育て・教育		医療・福祉・防災・安全			移住				
	就職・起業	農林水産業就業体験	その他	家を購入する	家を改修する	家を借りる	空き家設備	その他	結婚	出産	子育て・教育	その他	医療・福祉	防災・安全	その他	移住体験	移住・転入	お試し居住施設	その他
北九州市	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
福岡市	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
太宰田市	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
久留米市	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
直方市	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
飯塚市	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
田川市	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
柳川市	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
八女市	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
筑後市	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
太田市	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
行橋市	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
豊前市	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
中間市	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
小郡市	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
筑紫野市	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
春日市	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
太宰城市	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

4. 税金

マイホームの取得、建設にあたって、契約や登記など様々な税金がかかります。なお、税金の軽減措置などの詳細については、各担当窓口にお問い合わせください。

■土地・家屋にかかる税金と減税制度の一覧

		住宅を取得した時		住宅を所有している間	住宅を改修した時	
			借入をした時			借入をした時
税金	印紙税 (国税)	○ 売買・工事契約	○ 借入契約		○ 工事契約	○ 借入契約
	登録免許税 (国税)	○ 保存・移転登記	○ 抵当権設定			○ 抵当権設定
	消費税 (国税、地方税)	○ 土地は非課税			○	
	不動産取得税 (都道府県税)	○				
	固定資産税 (市町村税)			○		
	都市計画税 (市町村税)			○		
減税制度 所得税 (国税) の	住宅借入金等特別控除		○			○
	住宅特定改修特別税額控除				○	
	住宅耐震改修特別控除				○	
	認定住宅等新築等特別税額控除 (投資型減税)	○				
税制度 固定資産税・都市計画税 (市町村税) の減	新築住宅の減額措置 (固定資産税)	○ 3年間又は5年間				
	新築された認定長期優良住宅の減額措置 (固定資産税)	○ 5年間又は7年間				
	省エネ改修住宅の減額措置 (固定資産税)				○	
	バリアフリー改修住宅の減額措置 (固定資産税)				○	
	耐震改修住宅の減額措置 (固定資産税)				○	
	大規模修繕工事を行ったマンションに対する減税措置 (固定資産税)				○	
	住宅用地の特例措置 (固定資産税・都市計画税)			○		

- 上記の税金や減税制度の概要は、p 114～117 をご覧ください。
- 国税に関する相談・問合せ先 ; p 120 をご覧ください。
- 県税に関する相談・問合せ先 ; p 120 をご覧ください。
- 市税に関する相談・問合せ先 ; p 121 をご覧ください。

3 設計・施工の依頼について

1. 設計・施工・工事監理について

●設計・施工・工事監理[※]は、チェック機能と効率性を考えて、慎重に選びましょう

建築工事では、多くの職種の人々が協働するため、どんなに注意をしても、間違いが起こる可能性をゼロにすることはできません。このため特に、設計者、施工業者、工事監理者の三者間の役割分担・チェックアンドバランス（相互抑制）・協力体制の構築が重要です。

チェックアンドバランスの観点からは、設計・工事監理^{**}と施工を分離することが望ましいですが、効率性の観点からは、設計・施工・工事監理を一貫して任せることも考えられます。

主な設計・施工・工事監理を頼む先として、下記の依頼先があげられます。それぞれメリット、デメリットがあり竣工後の住宅に大きく影響しますので、自分たちの住まいづくりの考え方に合った依頼先を慎重に選択しましょう。

*注：「工事監理」とは、設計図書の通り工事が行なわれているかどうかを監理するものです。

依頼先	概要	メリット	デメリット
ディベロッパー	大規模住宅団地を造成・販売している会社。あらかじめ家を建設したり、ハウスメーカーとタイアップした上で販売する場合と、施工業者を自由に選べる場合がある。	●大手業者が分譲・販売を行っているので安心感がある。 ●設計から施工まで一貫して受け持つので、一人の担当者と設計などの話しをすれば済む場合が多い。 ●計画的にまとまった規模で開発するため、住環境が整っていることが多い。	●周辺も同じような条件であるため、同じような建物が並ぶことがある。 ●大規模な団地の場合、駅から離れた場所にあることもある。
ハウスメーカー	ハウスメーカーが土地を用意して分譲する場合もあるが、土地を自分で確保し、設計から施工までをハウスメーカーに依頼することが多い。	●大規模に展開している企業が多いので、大量生産による低コストを期待できる。逆に、コストアップしても、こだわった家を作っているハウスメーカーもある。 ●設計から施工まで一貫して受け持つので、一人の担当者と設計などの話しをすれば済む場合が多い。 ●規格化されているので品質が一定している。 ●比較的工期が短い。	●デザイン、建築構造のパターンがある程度決まっている。 ●ハウスメーカーの主流である2×4工法やプレハブ工法では、将来増改築がしにくかったり、構造上の制約を受ける場合がある。
工務店	木造在来工法の家づくりを中心とした地場の建設会社で規模は様々。設計を自社で行う場合と設計事務所に依頼する場合がある。	●気軽に話ができて、お互いに納得いくまでとことん付き合ってくれる人が多い。 ●地場に根ざしているため、その地域の気候風土などを熟知し、ふさわしい提案をもらえる。 ●完成した後の不具合もこまめに対応してくれる会社が多い。	●工務店や担当する大工さんによって品質に差が出る。
設計事務所	建物のデザインや間取り、住宅設備機器の選定などをする。実際に家を建設するのは工務店など。	●ハウスメーカーの家にはないような、こだわりの家や斬新なデザインの家を依頼できる。 ●狭い土地や変形した土地など、特殊な条件にも対応できる。 ●第三者として工事現場を監理してくれる安心感がある。	●別途発生する設計料の効果が実感しにくい場合がある。 ●人によっては使いやすさより見栄えなどに走る場合がある。

設計・施工・ 工事監理の 依頼先選びの チェックポイント

- 内外装、台所・風呂・便所等、希望のイメージにあった設計、施工をしてくれそうですか。
- 工事費の増額、工期延長等施主にとって不都合な情報も含めて、何でも相談できる信頼関係を築くことができますか。
- チェックアンドバランスの観点から工事監理がきちんと行われる体制が整っていますか。
- 工事工程、工事職種ごとの分業体制など工事内容を細かく説明してくれますか。

●設計料や工事監理は、報酬標準額を参考にしましょう

設計図書の作成や工事監理は、無料ではありません。平成 31 年国土交通省告示 98 号別表に基づいて算出されます。

(国土交通省ホームページ https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000082.html)

●増築工事・改修工事の場合は複雑ですので、より慎重に検討しましょう

目標とする増築工事・改修工事後の住宅性能の設定、工事費用、既存住宅の劣化状況の把握及び補修範囲など、検討すべき内容は多岐に渡り、複雑です。

工事内容によっては、新築住宅と同じように、設計者、工事監理者、施工業者の三者間の役割分担・チェックアンドバランス（相互抑制）・協力体制の構築が重要となります。

工事着手前に、工事内容、竣工後の性能について説明を求め、納得できるまで相談することが重要です。

●建築士事務所には次のような法律上の義務が課せられています

①重要事項説明（建築士法第 24 条の 7）

建築士事務所は、設計・工事監理の受託契約前に、契約内容に係わる法令事項を含む所定の内容（重要事項）について建築主に説明することになっています。

②書面の交付（建築士法第 24 条の 8）

契約が成立したら、所定の内容を書面で交付することになっています。

ー口メモ 緊急警報！悪質リフォーム工事契約！！

現在、全国でリフォーム訪問販売の被害が多発しています。家屋にアスベストが使用されていると偽って恐怖心をあおり、契約させる手口もみられます。

●対処法

- ◎突然訪れた見知らぬ業者を家に入れない。
- ◎「キャンペーン中」など契約を急がせる業者に要注意。
- ◎その場で契約せず、家族や知人、相談機関へ相談。
- ◎見積もりは複数の業者から。
- ◎訪問販売の場合は、**契約書受領日から 8 日間、工事完了後でもクーリングオフできます。（クーリングオフについては p22 をご参照ください）**
- ※業者が「クーリングオフできない」などと嘘を言って 妨害した時は、クーリングオフ期間が延長されます。
- ご相談・お問い合わせは各消費者センター相談窓口へ（p119 参照）**

2. 設計図書

●設計図書に、あなたの意思を細部に至るまで具体的に表現しましょう

どんな住宅を建てようとするのか、建築主の意思を細部に至るまで具体的に表現したものが設計図書です。施工業者は、この設計図書をもとに施工しますので、設計図書に不備があれば望みどおりの住宅は建ちません。従って、設計図書の作成の際の検討、チェックが非常に重要な意味を持ってきます。

●設計者と十分に協議し、納得できるものにしていきましょう

設計は単に間取りやデザインを考えるだけでなく、基礎や柱、梁の断面の大きさを決めたり、防火、断熱などの要求性能により工法や材料を選択したり、また、工事費が予算の範囲内に納まるよう調整するのも設計の仕事です。専門的知識や経験が必要とされるところが多々ありますが、疑問点は納得できるまで質問してすすめましょう。

■設計図書のチェックシート

項目		区分	種類	有無	
1	設計図書として作成されているのはどれですか	設計図書として必要なもの	付近見取図	有	無
			配置図	有	無
			平面図	有	無
			立面図	有	無
			矩計図	有	無
			面積表	有	無
			仕様書	有	無
			基礎伏図	有	無
			各階床伏図	有	無
			小屋伏図	有	無
			展開図	有	無
		上記の設計図書に内容を明記すれば、整備しなくても工事請負契約、工事に支障はない図面（一般的に整備されることが少ない）	断面図	有	無
			軸組図	有	無
			詳細図	有	無
			屋根伏図	有	無
			天井伏図	有	無
			建具図	有	無
			設備図	有	無
			外構図	有	無
2	設計図書の内容については設計者又は施工業者から詳しく説明を受けましたか	説明	受けた	受けない	
3	工事範囲は明確に記載されていますか	記載	ある	ない	
4	台所セット、浴槽、衛生機器、給湯、暖房器具などの部品は、商品名、品番、メーカー名が記載されていますか	記載	ある	ない	
5	構造材（土台、柱）と造作材（窓枠、かもし、敷居）の木材の材種などが記載されていますか	記載	ある	ない	
6	屋根、外壁、床、内壁、天井の仕上げ材の品質（種別、厚み、色など）が示されていますか	記載	ある	ない	
7	ピアノ、大型本棚などの重量家具を置く床は補強が必要です。設計者、または、施工者と打ち合わせましたか	打ち合わせ	ある	ない	
8	工事範囲外となっている工事で入居までに必要なものを設計者、または、施工業者から説明を受けましたか	確認	ある	ない	
9	住んだつもりになって、設計図書を見直してください（動線や購入家具の配置確認）	見直し	ある	ない	

3. 見積書の見方

●見積書により、工事費の積算根拠を確認することができます

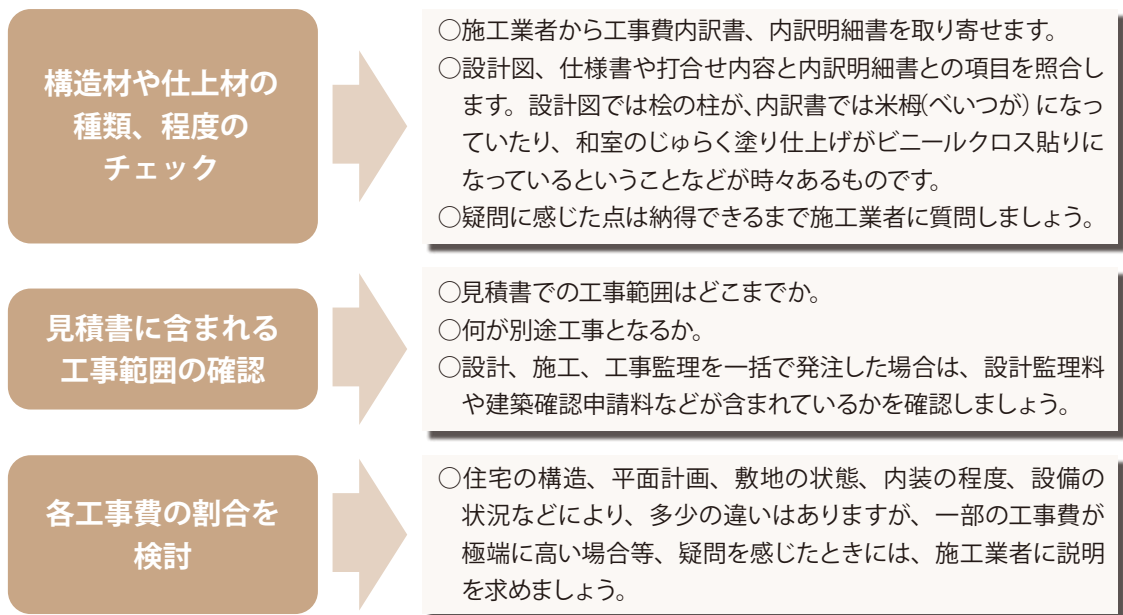
設計図や仕様書ができあがると、これに基づいて、各工事ごとに材料、規格、寸法、数量などを積算して施工単価を掛け、全体の工事費が計算されます。各工事ごとの内訳金額が記載されたものを工事費内訳書といい、さらに、各工事ごとに材料や手間別に積算根拠が記載されたものを内訳明細書といいます。総額で判断するのではなく、内訳を明確にして工事範囲を確認しましょう。

●契約する前に、必ず見積書をもらいましょう

おおざっぱな坪当たり単価で、しかも口約束だけで工事をまかせるのは大変危険です。建て主と施工業者の双方でお互いに都合の良い解釈や誤解からくるトラブルが後日もちあがるがよくあります。こうしたトラブルを防ぐためにも見積書を出してもらい、詳細に検討した上で工事請負契約を結ぶことが大切です。

●ポイントをおさえて見積書をしっかりチェックしましょう

見積書は、知り合いの建築士や設計・監理を依頼した設計事務所に見てもらうのが最良ですが、丹念に検討すれば、専門家でなくてもチェックは可能です。



ー〇メモー 坪単価の安易な比較は危険！

「坪あたり〇万円」という表現をよく目にしますが、同じ仕様を反映した坪単価でなければ比較する意味はありません。坪単価が安いから、という単純な割安感で決めてしまうと、後悔することにもなりかねません。数者から見積もりを取り、比較検討をしてみるなど、施工業者の対応や相性などを踏まえ、総合的な判断をすべきでしょう。

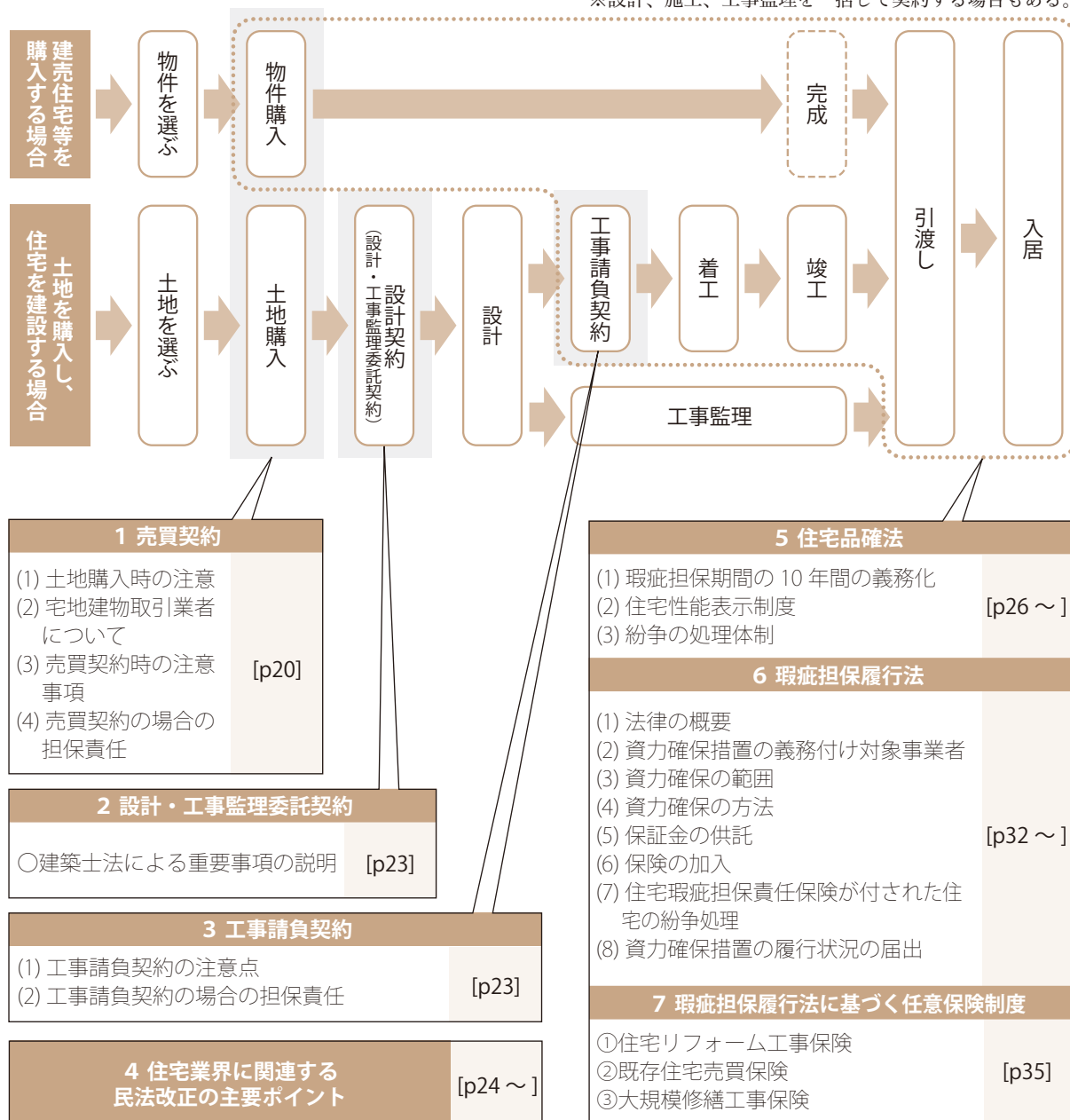
4 契約の進め方

住まいを求めるには、分譲マンションや建売住宅を購入する方法と、図面を作成し工事を発注する方法とがあります。

購入する場合は、売主がある目的物（土地又は建築物）を買主に売り、これに対して買主が代金を支払うことを約束するという契約であり、**売買契約**となります。図面を作成してもらう場合は、**設計業務の委託契約**となり、図面どおりに施工されているかどうかを確認してもらう場合は、**工事監理の委託契約**となります。工事発注する場合は、請負人が建物完成を約束し、その結果に対し、注文者が報酬を支払うことを約束する**工事請負契約**となります。設計、工事監理、工事請負契約を一括で発注する場合があります。

■契約と契約に関わる法律及び保証制度について

※設計、施工、工事監理を一括して契約する場合もある。



1. 売買契約について

(1) 土地購入時の注意

●物件を選ぶ際は、現地の状況、周辺環境などを調査しましょう

ここに大まかな物件選びのチェック項目を並べてみます。

- ① 土地の形状、起伏、地盤の強弱、排水、擁壁、敷地境界線の明示の有無
- ② 通勤、通学、日常の買物、病院、郵便局、銀行などの利便施設
- ③ 日照、通風、騒音、まちなみなどの周辺環境
- ④ 上下水道、電気、電話、ガス、公園、道路などの都市施設

●各種法令に基づく制限がありますので、事前に調査しましょう

建物を建築する場合には、都市計画法、建築基準法など制限法令がたくさんあるので、土地の購入に当たっては注意が必要です。p 83～p 103を参考にしてください。

(2) 宅地建物取引業者について

●宅地建物取引業者の情報は、九州地方整備局や福岡県各県土整備事務所で確認できます

宅地建物取引を業として行うためには免許が必要です。免許には国土交通大臣免許（2以上の都道府県に事務所を置いて営業する場合）と福岡県知事免許（福岡県内のみに事務所を置いて営業する場合）があります。

国土交通大臣免許業者については、九州地方整備局の建政部建設産業課において免許申請書等を閲覧することができます。（本店が福岡県内にある国土交通大臣免許業者については、県庁の建築指導課においても免許申請書等を閲覧することができます。）

福岡県知事免許業者については、本店所在地を所管する県土整備事務所（計4箇所、p25参照）において、名簿と免許申請書等の閲覧ができます。これらを見て業者の免許証番号・商号・代表者・役員・事務所の所在地・取引士・従業員・過去の営業実績・業界団体への加入状況などを調べることができます。

●宅地建物取引業者には法律上の義務が課せられています

免許を受けている業者には、次のような法律上の義務があります。

- ①事務所に「宅地建物取引業者票」や「報酬の額」を掲示しなければならないことになっています。
- ②誇大広告等をしてはいけません。
- ③契約をする前には、宅地建物取引士が宅地建物取引士証を示して、物件及び取引に関する重要な事項を記載した書面を交付し説明しなければなりません。
- ④契約が成立したら、契約書を交付しなければなりません。

●業者に支払う報酬には限度額が決められています

宅地建物取引業者の仲介で物件（土地・建物）を購入した場合の業者に支払う報酬の限度額は決まっています。ただし、宅地建物取引業者が自ら売主となる売買については、売主に対して報酬を支払う必要はありません。

報酬を算定する基準は、物件取引額（消費税は含まない）です。

例）宅地建物取引業者が課税業者の場合

取引額（契約金）	報酬額
200 万円以下の部分	5% 以内の額
200 万円を超え 400 万円以下の部分	4% 以内の額
400 万円を超える部分	3% 以内の額

※ 800 万円以下の売買や交換の仲介・代理において、現地調査等の費用を要するものについては、売主・交換の依頼者からの合意を前提に報酬額の上限が 30 万円（＋税）となります。

※ 報酬の限度額は、速算法という計算方法を使うと算出しやすいでしょう。速算法では、400 万円を超える取引の場合の報酬額は「取引額× 3% ＋ 6 万円（＋税）」以内となります。

(3) 売買契約時の注意事項

●契約前に、十分現地調査し、必ず重要事項説明を受けましょう

宅地建物取引業の免許を受けている業者は、契約が成立するまでの間に、物件及び取引に関する重要な事柄について、重要事項説明書を交付し、宅地建物取引士という特別の資格を有する人に説明をさせなければなりません。

不明な点などは理解できるまで説明を受け、また、現地を十分調査すると共に、登記簿等も閲覧し、取り引きするかどうか決めましょう。

重要事項説明書にない項目でも、大切と思われる事項についても説明を求め、これに書き加えてもらうことで、後になって「言った」「言わない」のトラブルを防げます。また、宅地建物取引士は、この説明をするときは、取引士証の提示をすることが義務づけられています。

●すべての内容を理解し、納得してから契約しましょう

契約は、契約書へ印鑑を押すだけでなく、拇印や署名、口頭によっても成立しますから、慎重に行い、気軽な気持ちで応じてはいけません。契約書に署名捺印する前に全文を読んで意味不明の事項は説明を求め、よく納得してから契約しましょう。さらに、口約束は、トラブルのもとですから大切なことは必ず書面に表わしておくことが大切です。

一口メモ こんな時はご注意！

- ① 「いまず契約しないと損をする」など、契約をとにかく急がせようとする業者。
 - ② 物件を見せてすぐに申込金や、手付金などのお金を出させようとする業者。
 - ③ 「広告に出ていた物件は売れたので（この広告はおとり広告の場合がある）」と、他の物件を勧める業者。
 - ④ 「数年先には必ず値上がりする」、「今は家は建てられないが数年後には建てられるようになる」と市街化調整区域内の土地や、原野、山林等を売付ける業者。（原野商法）
- このような事業者・売主には用心するにこしたことはありません。

●いったん契約してしまうと、契約の解除は経済的にも大きな負担となります

売買契約の時は手付金を支払う例が多いのですが、業者が売主の場合、代金総額の20%を超える手付金や違約金を契約内容として定めることはできません。

契約の後、買主が契約を解除したいときは、売主側が履行の着手前であれば手付金を放棄して解約できますが、支払った手付金は戻ってきませんから、**安易な契約をしない**ようにしてください。相手が契約の履行に着手していれば手付金放棄による解約はできず、どうしても解約したいのであれば、違約金の支払いや損害賠償をしなければならぬこともあります。

契約をして、その後に解約したいということがないように、契約の前にもう一度その物件を客観的な目で検討し、評価するようにしましょう。

●一定の条件下で「クーリングオフ制度」を使い契約を解除できることがあります

冷却期間や再検討といった意味で、即断の誤りを防ぐ制度です。

自宅への訪問販売や現地のテント、業者の招待旅行先など、通常でない状態での申込みや契約は、申込みの撤回や契約の解除を行うことができます。なお、契約の解除を行うには、次の全ての条件にあてはまる必要があります。

【クーリングオフの条件】

- 宅地建物取引業者と一般ユーザーの契約が対象**……売主が宅地建物取引業者で、買主が業者でない一般のユーザーである宅地または建物の売買契約であること。
- 契約等の場所にも制限があります**……申込み又は契約を行う場所が、売主事業者の事務所、モデルルームなど宅地建物取引士をおくべきとされる場所以外や買主が申し出た自宅、勤務先以外の場所であること。
- 適用期間は契約解除等に関する説明を受けた日から8日間**……クーリングオフの適用期間は「8日間」となっていますが、申込み又は契約を締結した日から8日間ではなく、宅地建物取引業者から“申込みの撤回や契約の解除を行うことができる旨とその方法等”を書面で告げられた日から8日間(告げられた日を含む)です。しかし、8日以内であっても、引渡しを受け、代金の全部を支払った場合は適用されませんので注意が必要です。
- 手続きは書面で行うこと**……申込みの撤回や契約の解除の意思表示は書面によることが必要で、その書面を発したときに効力が生じます。また、書面に証拠力を持たせるために、配達証明付内容証明郵便によることが適当とされています。

クーリングオフが実行されますと、宅地建物取引業者は申込金や手付金その他一切の金銭を速やかに返還しなければならず、損害賠償や違約金も請求することができません。

●代金は、抵当権が抹消されていること等を確かめてから支払しましょう

手付金を除いた残りの代金は所有権移転登記申請の時に支払うのが一般的ですが、目的不動産に抵当権等の設定がなされている場合は、抹消されていることを確かめ、未了の時は抹消登記も同時に行うよう要求できます。

売主と買主双方が、司法書士に依頼して関係書類をチェックしてもらい、登記手続の預り証をもらえるようになった時点で支払いをしてください。

2. 設計、工事監理委託契約について

建築物の設計や工事監理は、建築士事務所に委託することになります。

建築士法では、建築士事務所が設計又は工事監理の受託契約を締結しようとする場合（契約前）には必ずその建築士事務所の建築士が、契約内容に係わる所定の内容（重要事項）について建築主に説明して、書面を交付することが義務付けられています。

ー〇メモ 工事監理とは？

「工事監理」とは、その者の責任において、工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおりを実施されているかいないかを確認することをいいます。

3. 工事請負契約について

家の設計もでき資金の用意もできたらいいよ工事着手になります。建設業者が決まったら必ず工事請負契約書を作って契約を結びます。坪単価だけの口約束だけでは、双方に誤解などが生じトラブルのもとになりますから、工事請負契約書は建築主、施工業者の両者のために不可欠なものです。

○「工事請負契約書」の書類は一般的には次のようなもので構成されます。

- ①請負契約約款
- ②設計図書
- ③工事仕様書

○工事請負契約の際には次の様なことに気をつけてください。

- ①工事の範囲、内容が工事請負契約書に明示されているか。その契約の範囲となっているものと、そのほかの別途工事にするものと、はっきり区分されているか。
- ②追加工事又は変更工事などの場合における取り決めがどうなっているか。工事着手と完成の時期。工事の遅れや不履行のあった場合の措置。
- ③紛争が生じた場合の措置
- ④担保責任
- ⑤代金の支払方法

ー〇メモ 設計図書とは？

どんな住宅を建てようとするのか、建築主の意思を細部に至るまで具体的に表現したものです。設計図書には、付近見取図、配置図、仕様書（仕上げ表を含む）、各階平面図、断面図又は矩計図、立面図、基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図などが含まれます。

4. 住宅業界に関連する民法改正の主要ポイント

平成 29 年 5 月に成立した「民法の一部を改正する法律」（平成 29 年法律第 44 号）が令和 2 年 4 月 1 日から施行されました。

今回の改正では、売主の「瑕疵担保責任」が廃止され、新たに「契約不適合責任」が創設され、契約の内容に適合しない場合、買主は修補請求や代替物請求などの追完請求、代金減額請求、債務不履行に基づく損害賠償請求や契約解除ができることが明確化されるなど、住宅業界に関わる改正がなされています。

今回の改正は、住宅の請負・売買契約に大きく影響することから、国土交通省住宅局住宅生産課が、「住宅業界に関連する民法改正の主要ポイント」のパンフレットを公開しています。

このパンフレットは、改正民法に伴う住宅に関する改正点のポイントを、事例を踏まえてわかりやすく解説していますので、請負・売買契約の際にご活用ください。

「住宅業界に関連する民法改正の主要ポイント」

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/dl_files/kaisei_minpou.pdf

民法改正の詳細「法務省民事局民法の一部を改正する法律（債権法改正）について」

https://www.moj.go.jp/MINJI/minji06_001070000.html



● 売買と請負契約における目的物に欠陥がある場合の担保責任

◇改正前の民法では、建物等の建築請負では、目的物に瑕疵があり、契約の目的が達成できない場合であっても、注文者は契約解除ができませんでしたが、改正後の民法においては、この制限がなくなり、注文者は契約を解除できるようになりました。

◇なお、これまで責任追及には、目的物の引渡しから 1 年以内（建物等では 5 年または 10 年以内）に権利行使（請求）しなければなりませんでした。改正後の民法では、契約不適合を知ってから 1 年以内に通知すれば足りることとなりました。

■ 売買と請負契約における目的物に欠陥がある場合の担保責任の内容

	売 買		請 負	
	改正前	改正後	改正前	改正後
修理・代替物の請求	×	○	修理については○	○
損害賠償請求	○	○	○	○
契約解除	○	○	○（建物等については×	○
代金減額請求	×	○	×	○

● 損害賠償請求権の消滅時効

◇これまで 20 年経過すると当然に権利が消滅するものとされていたところ、改正後の民法では、権利を消滅させるためには、時効により権利が消滅したことを相手方に主張することが必要になりました。

◇また、債権者が裁判上の請求を行い、請求が認められた場合には、その時点から新たに時効が進行することとなります。

◇さらに、人の生命・身体の侵害による損害賠償請求権の時効期間について、長期化する特則が新設され、「知った時から 5 年」、「（知らなくても）権利を行使できる時から 20 年」となりました。

■時効に関する改正のポイント

	改正前の民法			改正後の民法	
	起算点	期間		起算点	期間
① 債務不履行に基づく損害賠償請求権	権利を行使することができる時から	10 年	▶	権利を行使することができることを知った時から	5 年
				権利を行使することができる時から	10 年
② 不法行為に基づく損害賠償請求権	知った時から	3 年	▶	損害及び加害者を知った時から	3 年
	不法行為の時から	20 年	▶	不法行為の時から (=権利を行使することができる時から)	20 年
③ 《①②の特則》生命・身体への侵害による損害賠償請求権	—	—	▶	知った時から	5 年
			▶	権利を行使することができる時から	20 年

■民法改正に伴う関係法律の改正内容

法律	改正前	改正後
消費者契約法	●「隠れた瑕疵があるとき」 ●「瑕疵のない物をもってこれに代える責任又は当該瑕疵を修補する責任」	●「種類又は品質に関して契約の内容に適合しないとき」 ●「履行の追完をする責任又は不適合の程度に応じた代金若しくは報酬の減額をする責任」
建設業法	●「瑕疵」	●「種類又は品質に関しての契約に適合しない場合における不適合」
住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）	●「瑕疵」	●「「瑕疵」とは、種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態をいう。」旨の定義規定を新設
宅地建物取引業法	●「瑕疵」	●「種類又は品質に関しての契約に適合しない場合における不適合」
特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律	● 瑕疵 ● 損害賠償請求権	● 「瑕疵」の定義規定を新設（品確法で新設する「瑕疵」の定義規定を引用） ● 現行の損害賠償請求権に加え、保証金の性格に応じて「報酬の返還請求権」又は「代金の返還請求権」を追加

宅地建物取引業者・建設業者の閲覧場所

※九州管内に本店又は主たる事務所のある宅地建物取引業者（国土交通大臣免許業者）及び建設業者（国土交通大臣許可業者）の名簿と免許申請書の閲覧場所

国土交通省 九州地方整備局 建政部 建設産業課TEL 092-471-6331（代）

また、国土交通省の「建設業者・宅建業者等企業情報検索システム
(<https://etsuran2.mlit.go.jp/TAKKEN/>)」では大臣許可だけでなく、
全国の都道府県許可も閲覧できます



なお、宅地建物取引業者のうち本店所在地が福岡県にある国土交通大臣免許業者の免許申請書については下記でも閲覧できます。

福岡県建築都市部 建築指導課 宅建業係TEL 092-643-3718

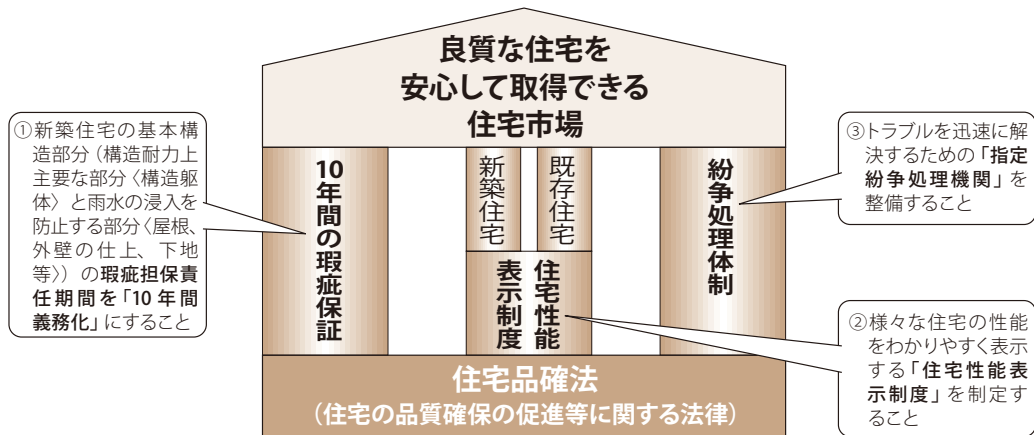
※宅地建物取引業者（福岡県知事免許業者の名簿）及び建設業者（福岡県知事業者）の閲覧場所 主たる事務所を管轄する県土整備事務所

福岡県土整備事務所 建築指導課TEL 092-641-0168

5. 住宅の品質確保の促進等に関する法律

平成 12 年 4 月 1 日から「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が施行されました。この法律は、消費者が安心して良質な住宅を取得でき、住宅生産者などが共通ルールのもとでより良質な住宅供給を実現できる市場の条件整備を目的としています。

住宅の品質確保の促進等に関する法律は、次のような三つの柱で構成されています。



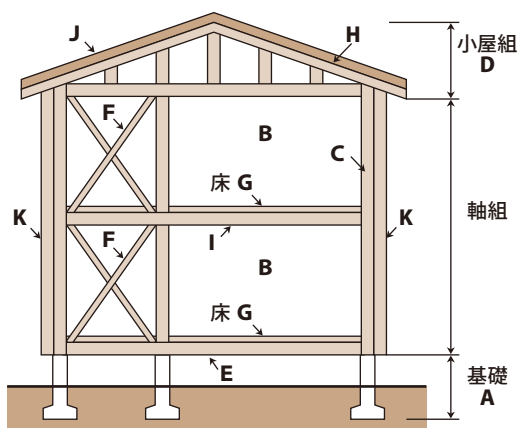
(1) 瑕疵担保期間の 10 年間義務化

瑕疵担保期間は、一般的な契約約款では 2 年と定めている例が多くなっています。しかし構造躯体の欠陥などは、必ずしも 2 年以内に発見されるものとは限らず、もう少し時間が経ってから始めて見つかるということもあります。

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により、住宅の新築工事を請負った工務店や分譲住宅の売主は、施主や買主に対して、新築住宅の基本構造部分、すなわち「構造耐力上主要な部分（構造躯体）と雨水の浸入を防止する部分（屋根、外壁の仕上、下地等）」に引き渡しの日から 10 年以内に瑕疵（欠陥）が発見された場合、その瑕疵を無料で補修するなどの責任を負うことになります。たとえ契約書に 10 年未満に短縮する旨記載されていたとしても、その記載内容は効果を持ちません。

■ 2 階建ての場合の骨組み（小屋組、軸組、床組）の構成

【木造（在来軸組工法）の戸建て住宅の例】



構造耐力上主要な部分			
A	基礎	F	斜材
B	壁	G	床版
C	柱	H	屋根版
D	小屋組	I	横架材
E	土台		
雨水の浸入を防止する部分			
J	屋根の仕上げ・下地等		
K	外壁の仕上げ・下地等		

●注文住宅と建売住宅とで対象となる契約が異なります

注文住宅の場合と建売住宅の場合がありますが、それぞれについて以下の契約が対象となります。

注文住宅の場合	施主と工務店との間の新築住宅の工事請負契約
建売住宅（マンションを含む）の場合	住宅取得者と不動産業者との間の売買契約

●対象は、新築住宅です

瑕疵担保期間の10年間義務化の対象となるのは、新築住宅です。

新築住宅とは、新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないもので、かつ、新築されてから1年以内のものを言います。建売住宅（マンション含む）で、新築後1年以上売れ残ったものは対象となりません。

●担保の対象は、構造耐力上主要な部分等の瑕疵に限られます

瑕疵担保期間の10年間義務化の対象となるのは、住宅のうち構造耐力上主要な部分等（構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分）の瑕疵に限られます。

●住宅の瑕疵に対応した保険制度を活用することで、工務店等の倒産に備えることができます

瑕疵担保責任を負う工務店が倒産した場合は、住宅取得者は修理や賠償を請求する相手がなくなるので、自らの負担で修理せざるを得なくなります。ただし、住宅の瑕疵に対応した保険制度（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律）を活用していると、このようなケースでも住宅取得者は構造耐力上主要な部分等（構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分）の補修費用の大部分を保険金として受け取ることが出来ます。詳しくは、「住宅瑕疵担保保険制度」（p 32～35）を参照ください。

(2) 住宅性能表示制度

住宅性能を契約の事前に比較できるよう新たに性能の表示基準を設定するとともに、客観的に性能を評価できる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制度です。これは任意の制度で、利用するかしないかは取得者の選択となり、利用する場合、一定の費用がかかります。なお、この制度は新築住宅、新築の建売住宅・マンション等が対象となりますが、国土交通省では既存住宅を対象とした本制度を創設、平成14年8月に公布・施行されました。なお、新築住宅に関する日本住宅性能表示基準は、次の10分野から成り立っています。

①地震などに対する強さ（構造の安定）

地震などが起きたときの倒壊のしにくさや損傷の受けにくさを評価します。等級が高いほど地震などに対して強いことを意味します。等級1でも、建築基準法を満たす住宅なので、大地震が起きても倒れてしまうことはまずありませんが、性能表示制度を使うと、評価機関が建築工事を検査するので、ミスや手抜き工事の防止にも役立ちます。この他にも、免震住宅であることの表示や強風、大雪に対する強さに関する評価もあります。

②火災に対する安全性（火災時の安全）

住宅の中で火事が起きたときに、安全に避難できるための、燃え広がりにくさや避難のしやすさ、隣の住宅が火事のときの延焼のしにくさなどを評価します。

③柱や土台などの耐久性（劣化の軽減）

年月が経っても土台や柱があまり傷まないようにするための対策がどの程度されているかを評価します。等級が高いほど柱や土台などの耐久性が高いことを意味します。木造の場合は主に土台や柱が腐らないようにするための対策、鉄筋コンクリート造の場合は主に柱や梁のコンクリートがもろくならないための対策、鉄骨造の場合は主に鉄の部分が錆びにくくする対策を評価します。

④配管の清掃や補修のしやすさや更新対策（維持管理・更新への配慮）

水道管やガス管、排水管といった配管類は一般に構造躯体の修繕などを実施するよりも早く取り替える必要があります。そこで配管の点検や清掃のしやすさなどを評価します。等級が高いほど配管の清掃や補修がしやすいことを意味します。また、劣化により排水管の更新工事のしやすさや、住戸専用部の間取り変更をしやすくする躯体の天井高さ等の評価、表示もします。

⑤省エネルギー対策（温熱・エネルギー消費量）

暖房や冷房を効率的に行うために、壁や窓の断熱などがどの程度されているか、また、設備（暖冷房、換気、給湯、照明）や創エネルギー（太陽光発電など）を総合的に評価します。等級が高いほど省エネルギー性に優れていることを意味します。

⑥シックハウス対策・換気（空気環境）

接着剤等を使用している建材から発散するホルムアルデヒド等がシックハウスの原因の一つとされているため、接着剤を使用している建材などの使用状況を評価します。建築工事が完了した時点で、空気中のホルムアルデヒド等の化学物質の濃度などを測定することも可能です。（ただし測定はオプションです。）また、住宅の中で健康に暮らすためには適切な換気が整えられているかについても評価します。

⑦窓の面積（光・視環境）

東西南北及び上方の5方向について、窓がどのくらいの大きさに設けられているのかを評価します。

⑧遮音対策（音環境）

主に共同住宅の場合の評価項目で、上の住戸からの音や下の住戸への音、隣の住戸への音などについて、その伝わりにくさを評価します。（この評価項目はオプションです。）

⑨高齢者や障がい者への配慮（高齢者等への配慮）

高齢者や障がい者が暮らしやすいよう、出入り口の段差をなくしたり、階段の勾配を緩くしたりというような配慮がどの程度されているかを評価します。

⑩防犯対策

外部開口部（ドアや窓など）について、防犯上有効な建物部品や雨戸が設置されているかの侵入防止対策を評価します。

ーロメモ 等級について

例えば、耐震等級（構造躯体の倒壊防止）における等級は3～1まであります。極めて稀に（数百年に一回程度）発生する地震力が建築基準法で定められており、性能表示制度では、これに耐えられるものを等級1としています。等級2は等級

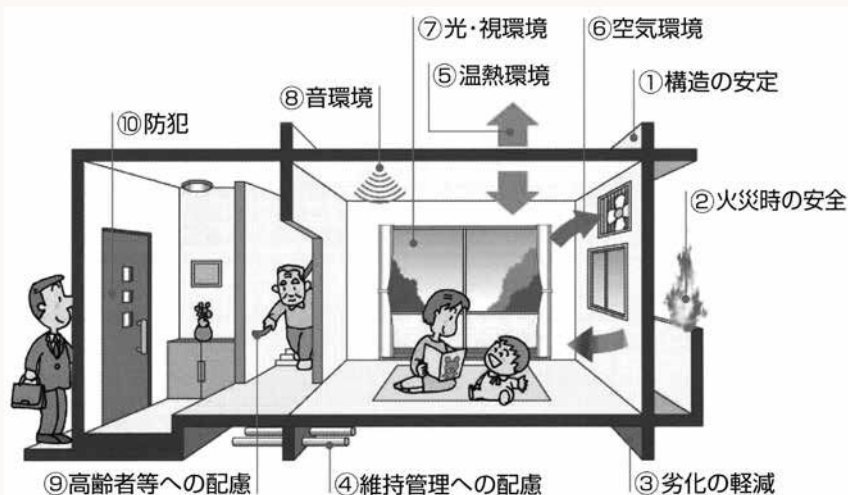
1で耐えられる地震力の1.25倍の力に対して倒壊や崩壊等しない程度を示しており、等級3では等級1で耐えられる地震力の1.5倍の力に耐えることができます。

■住宅性能評価のメリット

- メリット①**
住宅の性能比較が簡単にできます
- 同じ等級であれば、工法に関わらず同じ水準の性能となります。国が、住宅の性能を表示するための共通ルールとして「日本住宅性能表示基準」、住宅の性能を評価する方法として「評価方法基準」を定めているので、住宅の性能の相互比較が可能となります。
- メリット②**
第三者機関が評価するので安心
- 第三者機関が、設計と施工の2段階で性能の評価や検査を行います。客観的な評価を実施する第三者機関としての「登録住宅性能評価機関」は、申請に基づき、評価方法基準に従って住宅の性能評価を行い、「住宅性能評価書」を交付します。
- メリット③**
住宅の性能を契約に反映できます
- 登録機関が交付した「住宅性能評価書」やその写しを、新築住宅の工事請負契約書や売買契約書に添付すると、評価書の記載内容を契約したものとみなされます。
- メリット④**
トラブルの際、専門的な紛争処理を受けられます
- 万一、トラブルがあった場合には円滑、迅速で専門的な紛争処理が受けられます。
建設住宅性能評価書が交付された住宅については、「指定住宅紛争処理機関（福岡県弁護士会）」に紛争処理を申請することができます。
- メリット⑤**
耐震性能に応じ保険料が割引されます
- 建設住宅性能評価書が交付された住宅については、評価された耐震性能の等級に応じ、次のような地震保険の保険料の割引を受けることができます。
- | 耐震等級 | 割引率 |
|------|-----|
| 3 | 50% |
| 2 | 30% |
| 1 | 10% |

ーオメモ 住宅性能評価項目（新築住宅）

住宅性能評価では、「日本住宅性能表示基準」で定められた図中の 10 分野 32 項目の住宅の性能について「評価方法基準」に従って評価を行い、その結果を等級や数値などで表示します。



●評価書の見方（新築住宅）

評価書には、完成してからでは見えなくなってしまう住まいの性能がわかりやすい等級や数値で表されています。評価機関が発行する設計と建設の2種類の「評価書」は、住まいがきちんと評価されていることの証明書です。この評価書が住宅の売買契約書や工事請負契約書に添付されていれば、そこに書かれていることが契約内容と認められるのです。

設計・建設住宅性能評価書で評価される事項には10分野があります。それぞれ等級や数値が表示されていますが、等級が大きいほど優れた住宅です。なお、評価書に記載された性能は評価時点の性能であり、時間経過による性能の変化がないことを保証するものではありませんのでご注意ください。

評価は国土交通大臣等に登録を行った「登録住宅性能評価機関」が行います。評価する人は、建築士の資格を持ち、評価員としての能力を身につける講習と試験に合格した住まいのプロです。

評価機関は、住宅の「設計」が、地震に対する強度や省エネ性能、高齢者への配慮などいろいろな項目に関して申請された通りの性能があるかをチェックし「設計住宅性能評価書」を発行します。また「工事」が設計図書通りに施工されているかどうか、原則として4回以上、現場で検査し「建設住宅性能評価書」を発行します。

住宅性能評価書のマークと評価書のサンプル



設計住宅性能評価用の
評価書に付すべきマーク



建設住宅性能評価（新築）用の
評価書に付すべきマーク



建設住宅性能評価（既存住宅）用の
評価書に付すべきマーク

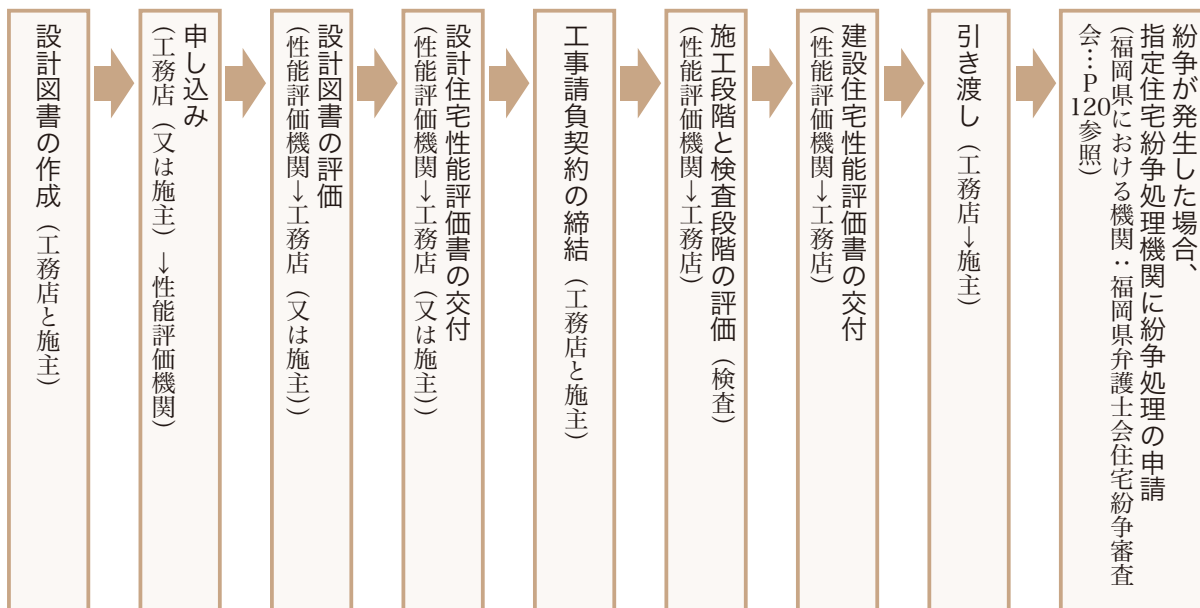
（サンプル）
設計住宅性能評価書（表紙）
（一戸建ての住宅）

 住宅の品質確保の促進等に関する法律 第5条第1項に基づく 設計住宅性能評価書 （一戸建ての住宅）	
申請者 住 所	
氏名又は名称	様
登録住宅性能評価機関 印 号	
下記の住宅に関して、評価方法基準（平成18年9月25日国土交通省告示第1120号）に基づき 評価を行った結果について、次の通り相違ないことを証します。 （なお、上記は評価方法基準に基づいて評価を行った結果であり、 時間経過による変化がないことを保証するものではありません。）	
記	
1. 住宅の名称	
2. 住宅の所在地	
評価書交付年月日	
評価書交付番号	
評価員氏名	

（サンプル）
建設住宅性能評価書（表紙）
（一戸建ての住宅（新築住宅））

 住宅の品質確保の促進等に関する法律 第5条第1項に基づく 建設住宅性能評価書 （一戸建ての住宅（新築住宅））	
申請者 住 所	
氏名又は名称	様
登録住宅性能評価機関 印 号	
下記の住宅に関して、評価方法基準（平成18年9月25日国土交通省告示第1130号）に基づき 評価を行った結果について、次の通り相違ないことを証します。 （なお、上記は評価方法基準に基づいて評価を行った結果であり、 時間経過による変化がないことを保証するものではありません。）	
記	
1. 住宅の名称	
2. 住宅の所在地	
評価書交付年月日	
評価書交付番号	
評価員氏名	

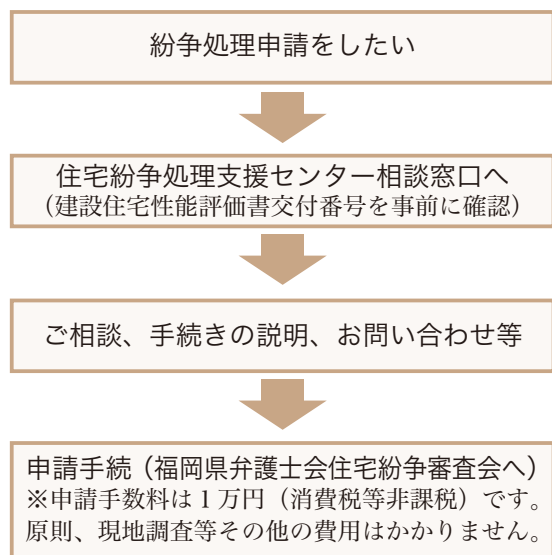
■住宅性能表示制度による性能評価の流れ



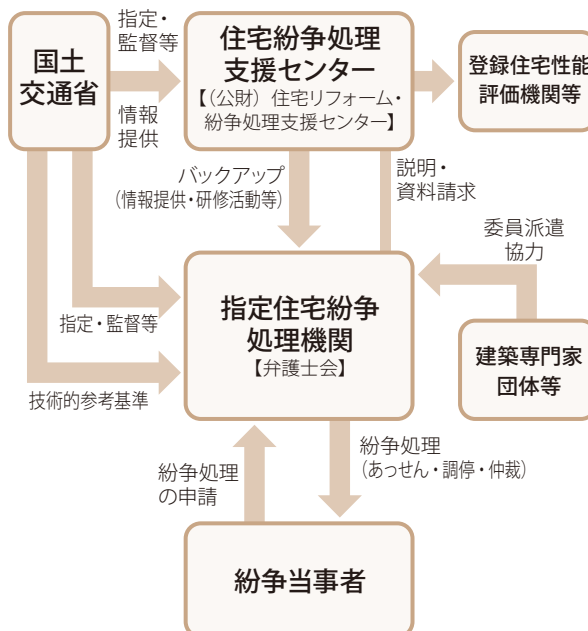
(3) 住宅に係る紛争の処理体制

建設住宅性能評価書が交付された住宅のトラブルに対して、裁判以外の紛争処理体制を整備し、万一のトラブルの場合にも、紛争処理の円滑化、迅速化を図っています。

■紛争処理申請の流れ



■住宅性能表示制度による住宅の紛争処理のしくみ



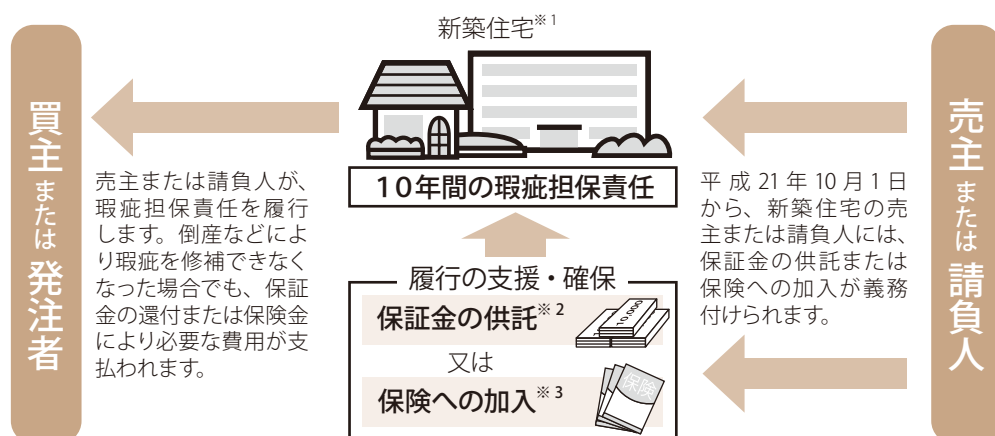
6. 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

(1) 住宅瑕疵担保履行法について

●住宅事業者が倒産した場合でも新築住宅の瑕疵の補修が担保されます

平成 12 年 4 月に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律（住宅品質確保法）」に基づく新築住宅への 10 年間の瑕疵担保責任の履行を確保することにより、消費者（住宅所有者）の保護を図ることを目的とした「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）」が、平成 21 年 10 月 1 日に本格施行されました。

この法律は、住宅品質確保法で定める新築住宅（竣工後 1 年以内で居住の用に供したことのない住宅）で、住宅事業者（建設業法の許可を受けた建設業者並びに宅地建物取引業法の免許を受けた宅地建物取引業者）が、直接住宅所有者へ引渡す全ての住宅（注文住宅、分譲住宅、賃貸住宅）に対し、住宅事業者が倒産等の場合においても住宅品質確保法で定める瑕疵修補の責任を果たすことができるしくみ「住宅事業者は、引渡す新築住宅に対して瑕疵担保保証金の供託若しくは瑕疵担保責任保険契約のいずれかが義務づけ」が講じられています。



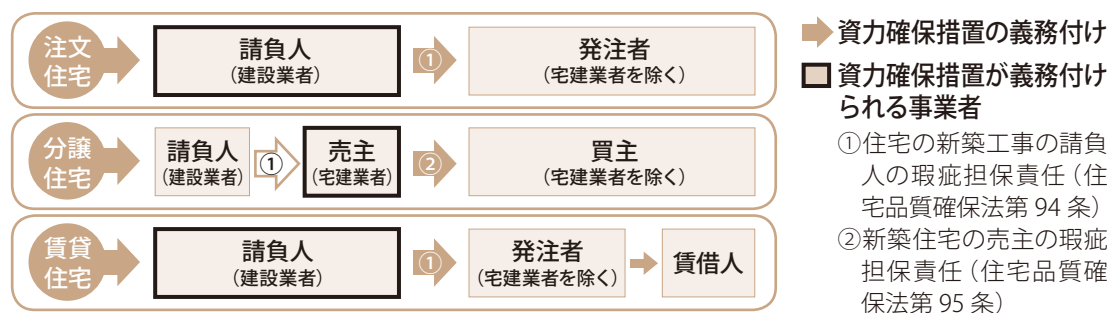
※1 「新築住宅」とは、建設工事の完了から1年以内で人が住んだことがないものをいいます。

※2 必要となる保証金の額は、法律及び政令で定められます。

※3 住宅瑕疵担保履行法により国土交通大臣の指定を受けた住宅瑕疵担保責任保険法人が引き受ける住宅瑕疵担保責任保険をいいます。

(2) 住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置の義務付け対象となる事業者

住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置が義務付けられるのは、所有者となる買主又は発注者（宅建業者を除く）に新築住宅を引き渡す宅建業者や建設業者です。



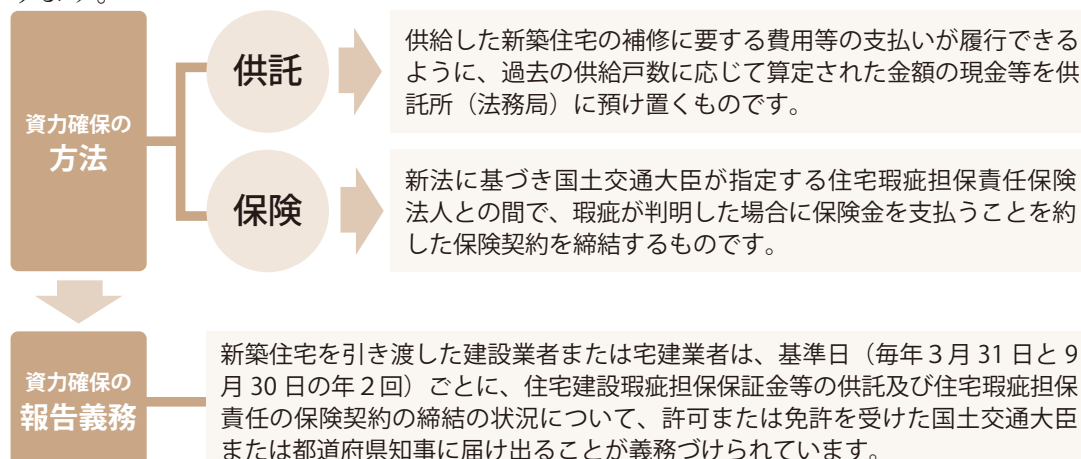
(3) 義務づけされる資力確保の範囲（部位）

住宅品質確保法で定める 10 年の瑕疵担保責任の範囲と同じ「構造耐力上主要な部分」と「雨水の浸入を防止する部分」が対象です。（p 26 参照）

(4) 資力確保の方法

●事業者は、「保証金の供託」又は「保険の加入」による資力確保が義務づけられます

補修や損害賠償金の支払いが確実に履行されるための資力確保には 2 つの手段があります。



(5) 保証金【住宅建設（住宅販売）瑕疵担保保証金】の供託について

①供託のしくみ

供託は、通常、住宅事業者自らの費用で瑕疵の補修を行うことを前提に、倒産等の場合等に補修費用への充当のため予め住宅事業者が供託している保証金を還付することにより、住宅所有者への瑕疵担保責任を果たすためのしくみです。

買主又は発注者は、供託をしている住宅事業者の瑕疵担保責任期間内（10 年間）に住宅品質確保法第 94 条第 1 項又は第 95 条第 1 項に規定する瑕疵によって損害を受けた場合、その損害賠償請求権に関し、当該住宅事業者が供託をしている住宅建設瑕疵担保保証金等について、他の債権者に優先して弁済を受ける権利を有します。

②供託の手続

◎住宅事業者は、各基準日（3 月 31 日、9 月 30 日）に、過去 10 年間に供給した新築住宅の合計戸数に応じて必要となる額を供託します。

◎供託は、当該住宅事業者の主たる事務所の最寄りの供託所（法務局）に行われることになります。

(6) 保険【住宅瑕疵担保責任保険】の加入について

①保険のしくみ

住宅事業者が供給する住宅に保険を付保することで、住宅に瑕疵が生じた場合の補修費用に保険金が支払われます。また、倒産の場合等には直接住宅所有者へ支払われることにより、住宅所有者への瑕疵担保責任を果たすためのしくみです。

②保険加入の手続き

1. 申込み先

保険加入は、住宅事業者が「住宅瑕疵担保責任保険法人」の取扱い窓口に対して申込み手続きを行います。

※住宅瑕疵担保責任保険法人（国土交通大臣が指定）についての詳細は、住宅瑕疵担保責任保険協会ホームページ（<https://www.kashihoken.or.jp>）をご覧ください。

2. 料金

保険加入に必要な料金は、保険料と現場検査手数料で住宅瑕疵担保責任保険法人が一戸建住宅、共同住宅別に金額を設定しています。

3. 保険金

住宅保証機構（株）の場合、戸建住宅では、2,000 万円（基本契約）の他、3,000 万円、4,000 万円又は 5,000 万円がオプション契約として申込むことができます。

共同住宅の場合は、1 住戸につき一律 2,000 万円です。

■保険金が支払われる場合のてん補率は以下の通りです。[住宅保証機構（株）の場合]

住宅事業者に対して（補修費用等－10 万円※）× 80%

住宅所有者に対して（補修費用等－10 万円※）× 100%（住宅事業者倒産等の場合）

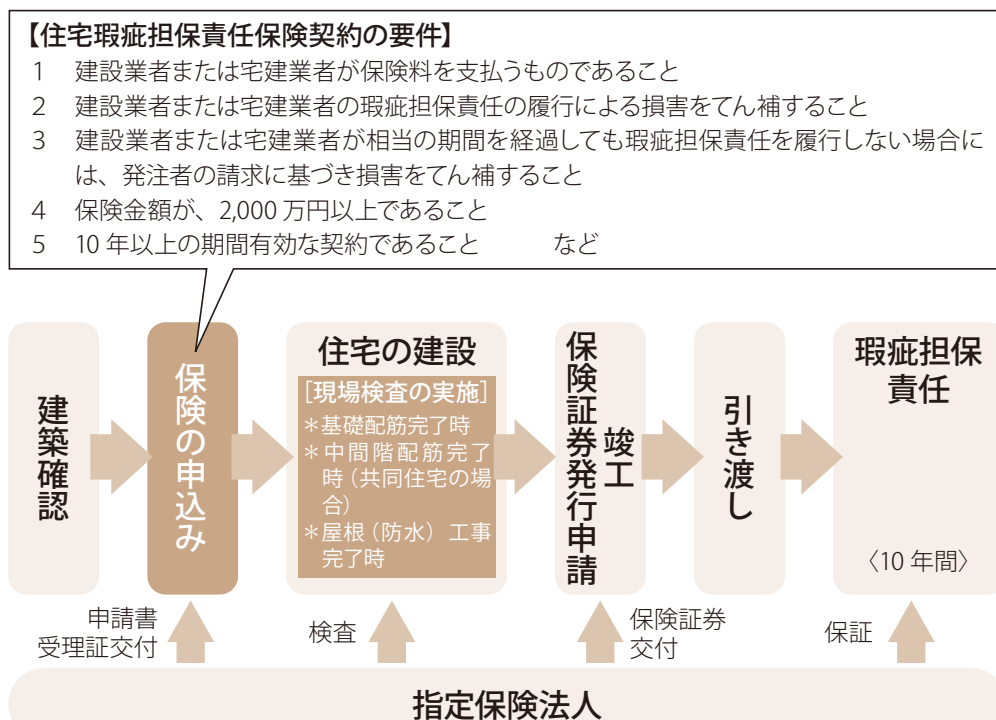
※免責金額 戸建住宅：10 万円／戸、共同住宅：10 万円／棟

4. 現場検査

保険の利用にあたっては、保険申込み先の住宅瑕疵担保責任保険法人の現場検査を受ける必要があります。

一戸建住宅の場合は、基礎配筋工事完了時及び屋根躯体工事完了時の通常 2 回行われます。共同住宅の場合は、基礎配筋工事完了時、中間階床躯体工事完了時及び

【制度のフローイメージ】



【参考】住宅保証機構（株）「よくわかる新法解説ガイド 住宅瑕疵担保履行法」

屋根防水工事完了時の通常 3 回以上行われます。

5. 保険証券発行

現場検査の合格、完成後の引渡しに合わせて保険証券が保険申込者（住宅事業者）に、保険付保証明書が住宅所有者に対して発行されます。

(7) 住宅瑕疵担保責任保険が付された住宅の紛争処理

住宅瑕疵担保責任保険が付された住宅の売主等とその買主等との間で、紛争が生じる場合が考えられます。

紛争が生じた場合には、消費者保護の観点から専門の紛争処理機関において、適切かつ迅速な紛争処理が受けられる体制になっています。

(8) 資力確保措置の履行状況の届出

平成 21 年 10 月 1 日以降に引渡す新築住宅については、資力確保措置の履行状況を所管行政庁（地方整備局又は都道府県）に対して、年 2 回の届出基準日（3 月 31 日及び 9 月 30 日）に合わせて、報告することが住宅事業者に課せられています。

7. 住宅瑕疵担保履行法に基づく任意保険制度

住宅瑕疵担保履行法上の資力確保義務がない住宅に対して用意されている保険で、既存（中古）住宅に対する保険として住宅事業者が任意に加入できます。

任意保険は、住宅瑕疵担保責任保険法人が任意に取扱っていますので、保険期間・保険金額等については各保険法人のホームページでご確認ください。

- | | |
|--------------|-------------------------------------|
| ①住宅リフォーム工事保険 | 住宅のリフォーム工事に付保できる保険 |
| ②既存住宅売買保険 | 中古住宅の売買に付保できる保険
(宅建業者販売型、個人間売買型) |
| ③大規模修繕工事保険 | マンションの大規模修繕等の工事に付保できる保険 |

〔保険金支払い対象瑕疵への対応保険〕

対象となる瑕疵	対応する保険	①住宅リフォーム工事保険	②既存住宅売買保険	③大規模修繕工事保険
1. 構造耐力上主要な部分で生じた瑕疵		○	○	○
2. 雨水の浸入を防止する部分で生じた瑕疵		○	○	○
3. 住宅本体の設備・内装等で生じた瑕疵		○	—	—
4. 給排水管路、給排水設備・電気設備で生じた瑕疵		—	—	○
5. 屋上、ベランダの手すり等及び共用階段防錆工事で生じた瑕疵		—	—	○

(○：対応している、—：対応していない)

上記の他、一戸建住宅については建設業法の許可がない事業者が建設・供給する注文住宅や住宅瑕疵担保責任保険の保険期間（建設工事完了の日から 1 年）経過後、1 年以内に引渡される分譲住宅に対しても任意保険が利用できます。

5 着工から竣工まで

1. 着工準備

住宅の建設に着手する前に、法律上の手続きがクリアされているか、住宅金融支援機構や銀行ローンの融資に手落ちはないかを確認します。各工事の日程を確認して、現地で立会う日を施工業者と打合しましょう。工事中は何かとご近所に迷惑をかけるものです。着工前にあいさつ回りをしましょう。

■工事全体のおおまかなスケジュールの例

準備等	▲施工契約 ▲地縄張り					竣工検査▲ 引渡・入居▲
基礎工事						
躯体工事		きざみ(木工事の場合)	建方・上棟			
屋根工事						
外装工事				サッシ	外装仕上げ	
内装工事				造作・家具工事	内装仕上げ	
建具工事				建具製作	取付	
設備工事		仮設電気・配管埋設			配管・配線	器具取付
外構工事						

2. 設計変更・追加工事など

●変更が必要ならば、早めに設計者や施工業者と協議しましょう

工事が進んでくると、設計図ではわからなかったことや思っていたイメージと違っている場合がでてきます。出来上がってからでは手直しは大変難しくなります。どうしても変更しなければならない場合は、早めに設計者や施工業者の工事責任者と変更内容について十分に打合せをします。

●確認申請書類の変更が必要な場合は、費用も時間も手間もかかります

変更の内容によっては確認申請書類の変更が必要となり、費用も時間も手間もかかってきます。例えば3階建ての木造住宅などは構造計算に基づいた補強をしていますので、筋かいの位置をかえるにも手続きが必要な場合も出てきます。また、大工さんなど職人さんに直接頼むのは、工事を混乱させることがありますので慎みましょう。

●設計等の変更、追加に伴い、変更契約を締結しましょう

後に問題を残さないよう、設計変更に伴う請負金額の増減をはっきりと決め、変更契約を締結しましょう。多くの場合、変更があると現場は遅れがちになります。いつまでにできるのか工期についてもしっかりと説明してもらいましょう。

また、契約の時には工事に含まれていなかったものも工事途中で必要になったりする等、契約段階と現場に入ってからとでは状況が変わってくる場合があります。そういったことが発生することも考慮に入れつつ、早めに打合せをするようにしましょう。内容をしっかり文章に残しておくことは後からトラブルをおこさないためにも大切です。

3. 現場チェック

●できるだけこまめに現場に足を運びチェックしましょう

阪神・淡路大震災での建築物の被害は施工の不備が原因のひとつと考えられ、現場の検査、チェックの重要性が改めて認識されました。「工事の監理は建築士に委任しているから」といって現場に足を運ばなければ、現場の気が緩みます。なるべく、現場には足を運びましょう。作業をただ見守っているだけでも良いのです。

●地縄張りの際は、建物や窓などの実際の位置を確認しましょう

配置図を基にして敷地にビニールテープなどで外壁、間仕切り壁などの位置を表します。出入口や窓の位置を見て光の入り方などを、現場で実際に確認します。お隣との間隔や窓が向き合っていないかなども確認しておきましょう。境界などは、隣接地の所有者にも立ち会いをお願いした方が良いかもしれません。

■現場立ち会いの主なチェックポイント

工事行程	内容
地縄張り	- 敷地境界を確認し、その印の境界ぐいの位置も確認する。 - 敷地境界と建物との間隔を図面通りで良いか確認する。 - 隣の家と新築する家との位置関係を確認する。
基礎工事	- 基礎の寸法を確認する。 - 鉄筋の配筋やアンカーボルト、床下換気口の位置などを確認する。
建て方・棟上げ	- 柱や梁などの材料の寸法や材種などを確認する。 - 筋かいの位置（耐力壁の位置）など耐風・耐震の構造を確認する。 - 土台や柱などの防腐・防蟻処理状況を確認する。
屋根工事	屋根の防水工事の様子を確認する。
設備工事	スイッチ、コンセントの数や位置等が図面通りか、数が適当かどうかを確認する。
外部建具工事	給水栓やガス栓等の数や位置が図面通りかを確認する。
内装工事	- 窓の位置や高さを確認する。 - 断熱材（床、壁、天井）の施工状況を確認する。
木工事完了～仕上げ工事	- 建具の開き勝手を確認する。 - 造りつけの棚や家具を確認する。 - 現状での工事の仕上がり具合を住んだつもりで確認する。 - 台所、浴室、洗面所などの設備機器などを確認する。
竣工検査	- 建物内外の清掃、後片づけや整理の様子を確認する。 - 内外装で壁、外部建具の塗装むらや傷、汚れやクロスのはがれ等がないかを確認する。 - 建具の開閉操作がスムーズかどうかを確認する。 - 設備機器などの作動状況やキッチン、トイレや浴室などの排水や水の流れを確認する。

一〇メモ 自分の目でしっかり確認しましょう！

住まいは高価な財産です。財産を守るためにも、施工中のチェックは重要です。手間や時間はかかりますが、後悔しないためにも、他人まかせにしないで、自分の目で確認しましょう。

一〇メモ 現場チェックに行くときは軽装で！

現場へ行く時の服装は軽装にしましょう。足元が悪かったり、何かに引っ掛かったりと危険がいっぱいです。また、靴は滑りにくいものを履いていきましょう。

ヘルメットは現場で貸してもらえますが、軍手は持っていきましょう。また、カメラや筆記用具、メジャーなども忘れないように。

●基礎工事では、割ぐり石や床下換気口周辺を中心とする配筋状況を確認しましょう

地縄の位置に従って、建物を支える基礎（鉄筋コンクリート造）をつくる作業を基礎工事といいます。まず、地盤を掘りますが、基礎になる位置や、基礎の底に敷設されている割ぐり石の厚みと転圧、基礎の強度を上げるための鉄筋の径とピッチ（間隔）、床下換気口周辺の鉄筋の補強などの確認もしておいた方が良いでしょう。

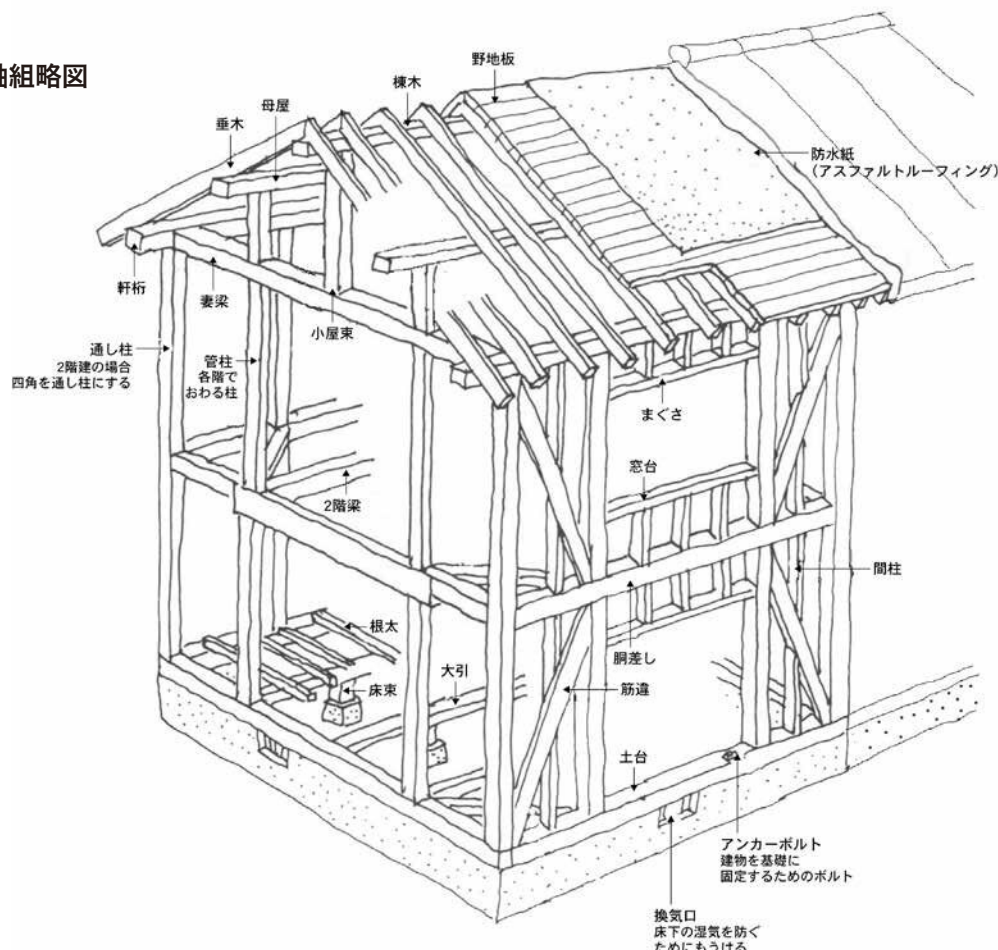
●躯体工事は住まいの骨組を作ります。疑問に感じたことはきちんと確認しましょう

建物の構造部分である骨組みをつくる作業を躯体工事といいます。躯体は、木造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造の4種類が主なものです。一般の木造住宅ではこの骨組みに筋かいを取り付け、強度を高めます。筋かいを取り付ける際の金物には様々な種類があり、使い方も非常に難しいので、検査の対象にもなっています。建物の「骨組み」になる重要なポイントです。疑問に思う点があれば、納得するまでどんどん質問しましょう。

●内部仕上げ工事では、生活や使い勝手をイメージしてチェックしましょう

内部仕上げ工事の前に、給排水やガスなどの配管の工事を行う設備工事が行われます。台所やトイレなどの機器の設置は工事の最後に行います。壁の下地工事を行ったり、細かな造作物（敷居、鴨居など）を取り付けたり、コンセントやスイッチを設置する電気工事などの作業を内部仕上げ工事といいます。この際に、コンセントやスイッチの位置を確認しないと、後で不便な思いをしますので確実に行いましょう。

■木造軸組略図



4. 竣工

(1) 竣工検査と引き渡し

●施工者、設計者の立ち会いのもと、しっかり竣工検査をおこなひましょう

ついに完成です。建物が施工者から建て主に引き渡される際に、設計通りにでき上がっているかを確認するために竣工検査があります。建て主、施工者、設計者の3者の立会いのもと、時間をかけて各所の確認を行ひましょう。

引き渡し前の最後の検査になりますので、疑問点や不審点はこの時に解決するようにしましょう。もし、竣工検査で不備な箇所が見つかった場合は、必要に応じ手直しを行ひます。書面で確認を行ひ、引き渡しの際にもう一度確認するようにしましょう。問題がなければ、いよいよ引き渡しです。新居へ引っ越して、新生活が始まります。

なお、原則的に竣工検査は目に見える部分のみの検査になります。壁など仕上げ材に覆われている部分など、目に見えない部分に関する検査は施工段階に終了していることが絶対条件ですので、毎回の検査は念入りに行ひましょう。

■竣工検査の主なチェックポイント（全て「いいえ」に○印がつくようにしましょう。）

チェック項目		
台所、浴室、洗面所などの給排水設備から水漏れしている	はい	いいえ
浴室などのタイルにヒビ割れがある	はい	いいえ
ドアやふすま、障子や押入れ、クローゼットの扉などに問題がある	はい	いいえ
壁や床などにへこみや傷、汚れがある	はい	いいえ
カーペットがきちんと貼られていない	はい	いいえ
壁のクロスがきちんと貼られていない	はい	いいえ
電気やガス設備に問題がある	はい	いいえ
設備機器、照明器具などが揃っていない	はい	いいえ
設備機器に問題がある。使い方がわからない	はい	いいえ
塗装がきちんとされていない	はい	いいえ
外壁に傷やヒビ、汚れがある	はい	いいえ
門や塀、車庫などの外構工事が完了していない	はい	いいえ
建物の内外の清掃ができていない	はい	いいえ
手直し工事の期間を確認していない	はい	いいえ
引き渡し期日を決めていない	はい	いいえ
工事完了届け、登記、残金の支払い方法などを決めていない	はい	いいえ
施錠に問題がある	はい	いいえ

●引き渡しは、最終確認が済んでから

竣工検査で不備な箇所が見つかり、手直し工事を行った場合にはきちんと最終確認が済んでから、引き渡しの手続をするようにしましょう。最終確認が済む前に鍵を受け取り、引っ越しをしてしまうと、さらに不備な箇所が見つかった場合に、その責任が施工者の側にあるのか、建て主が引っ越した後に出来たものなのかの判断がつきにくくなります。このような場合、手直しを依頼することが難しくなりますので、竣工検査で見つけた不備な部分は書面で確認します。また、引き渡しのタイミングは最終確認が済んでからにするようにしましょう。引き渡しでタイミングを間違えると後悔することになります。

●引き渡しの際、受け取る書類がたくさんありますので、しっかり確認しましょう

引き渡しの際には、「工事引渡受書」などの書類を受け取り、残工事、駄目工事、追加工事についてのスケジュールを確認します。また、住宅には様々な機器があり、その機能は非常に高度なものになっています。それぞれの機器についての説明を受けるための「取扱説明会」を行うのが一般的で、建て主の家族全員で、説明を聞くことをおすすめします。

■引き渡しに際して受け取る主な書類のリスト

- ・引渡し書
- ・確認申請書の副本
- ・確認済証と検査済証
- ・竣工図
- ・保証書
- ・住宅設備の保証書と取扱説明書 等

※工事の依頼先によっては異なる場合があります。

※住宅性能評価を受けている場合は、住宅性能評価書も受け取りましょう。

(2) その後の手続き

引き渡しが終了し、引っ越しが済むと、新生活のための様々な準備が必要になります。電気やガス、水道の手続きは原則的に建て主の作業ですので、早めにおきましょう。

その他にも様々な手続きがありますが、忘れてはいけないものに、表示登記と保存登記の手続き（p41 参照）があります。その後で、登記済証を交付してもらわなくてはなりません。その他にも融資を受けた場合などに必要な専門的で複雑な手続きが必要になってきます。この様な手続きに関しては、設計者に相談し、専門の方に依頼することが多いようです。

5. 土地・家屋の登記

●土地・建物の所有権を公的に証明するためには「登記」が必要です

土地（不動産）を購入したり、住宅を新しく建てたりした場合などに、所有権などのあなたの権利を公的に証明するものが登記（土地・建物の登記）です。売買代金や請負代金の支払い後は、すみやかに登記をしましょう。

不動産を購入して登記しないでいると、売主が第三者に二重売りしても、後で買って登記した人に権利を主張できません。買い受けた不動産の登記をしないうちに、売主の債務によって不動産の差し押えを受けると、その差し押えによって、本来無関係なあなたが、不動産の所有権を失うことになります。（登記の手続きに関しては司法書士に依頼するのが安心です。）

●所有権移転等の登記は司法書士、新築時の登記は土地家屋調査士に依頼しましょう

残金を支払う時には売主、買主、不動産業者、司法書士などが同席します。契約金額から手付け金を差し引いた金額を支払うわけですが、所有権移転登記に必要な書類（抵当権や、仮登記などがなされている場合はそれらの登記抹消に必要な書類も含めて）を司法書士が確認したのち、支払いが行われ、すみやかに所有権移転登記に移ります。

不動産登記では所有権の保存登記、抵当権の設定登記それぞれの申請用紙をつくるのは骨が折れる作業です。時には一刻を争うような事態になることも起こりえます。登記所では司法書士でなくても登記申請手続きはできますが、万一素人では手に終えないような問題が生じたときでも、適切に対処してもらえます。なお、建物を新築した場合などに行なう「表示の登記」（家屋の登記）は、司法書士ではなく、土地家屋調査士が担当します。

■登記簿の見方

表題部、甲区、乙区、の3つの部分から成り立っています。表題部の事柄は不動産の表示に関する登記と呼ばれ、その土地・建物の物理的な現況をできるだけ忠実に公簿上に表示するという役割を持っています。

① 表示の登記

所在、種類、構造、床面積など、不動産の物理的状況を明らかにするものです。住宅を新築した場合には、1カ月以内に表示の登記をしなければなりません。

② 所有権保存の登記

所有権の登記されていない不動産について、はじめてする所有権の登記で、表示の登記に引き続いて行います。

③ 所有権移転の登記

売買などで所有権の移転が生じた場合に行う登記です。売買の場合の所有権移転登記は、売主と買主が共同で申請します。

④ 抵当権設定の登記

不動産を担保に金銭の貸借の際に行う登記です。建築にあたって、銀行などから資金を借入れた場合にも、抵当権設定の登記が行われます。

一口メモ

所有権移転登記に必要な書類

1. 売買契約書
2. 売主の印鑑証明書
3. 登記済証（権利証）
4. 売主の実印による委任状
5. 固定資産評価証明書
6. 買主の住民票の抄本
7. 買主の登記委任状

6 維持管理

1. 定期的なメンテナンス

住まいは生きています。人と同じように呼吸し、雨や風に耐えているのです。住まいも、屋根や外壁・設備といった部分が家の機能を季節の中で支えながら、暮らしを守っています。住まいの維持は、まず住まい手が自分の目で見ることから始まります。自分で行うことができる作業と工事専門業者に頼まなくてはならないものと分けて管理しましょう。早めの修理が家の価値を長く保ちます。

■点検・手入れの目安

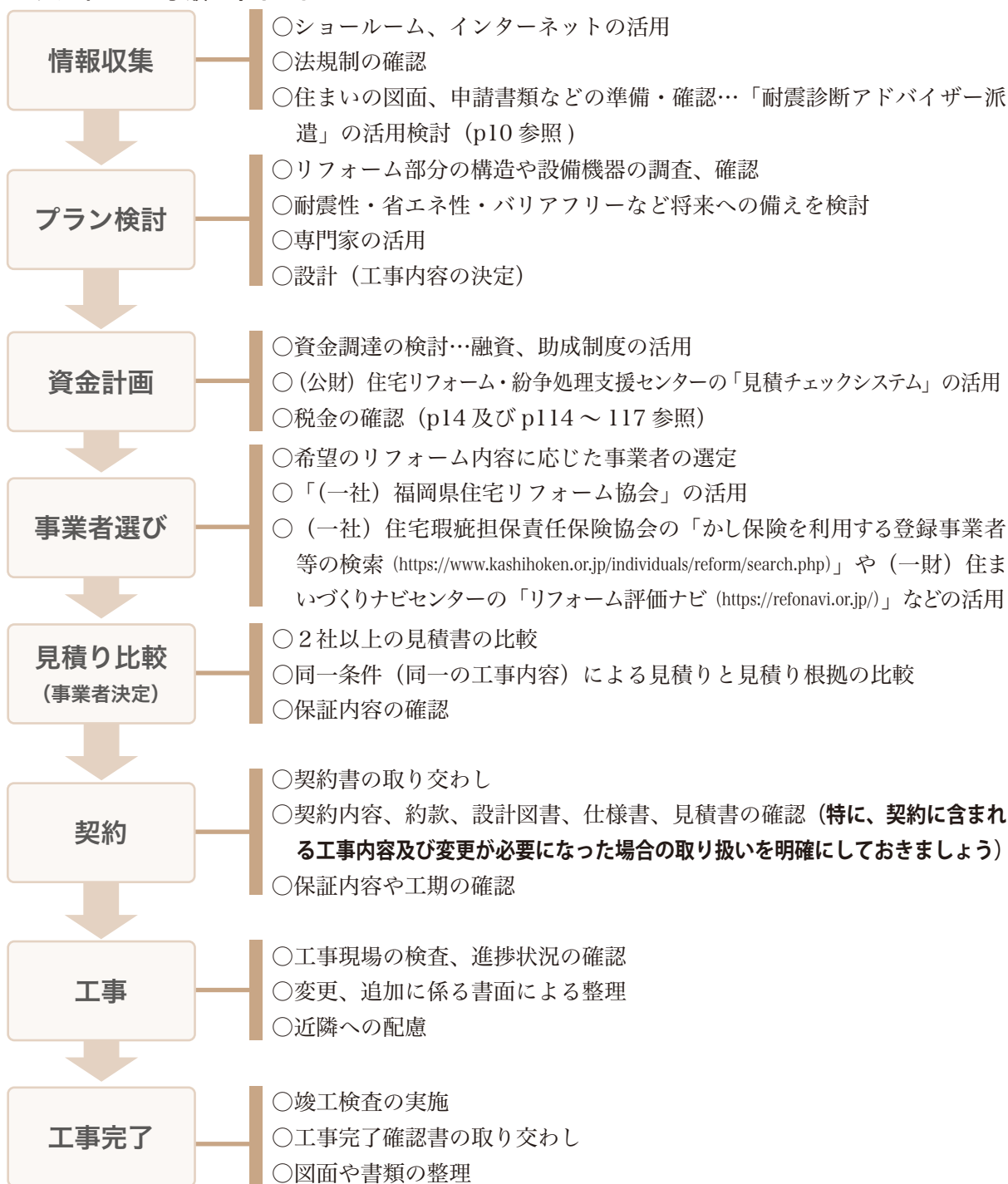
	交換等の目安	点検部位	点検項目	点検の目安
外部仕上げ	7～8年	雨どい（塩化ビニル製）	詰まり、はずれ、ヒビ	2～3年ごと
	10～15年	金属板葺き	褪色、錆、浮き	2～3年ごと（3～5年ごとに塗り替え）
		金属板、サイディング	反り、腐れ、隙間、汚れ	2～3年ごと（3～5年ごとに塗り替え）
		鉄部	錆、破損	2～3年ごと（3～5年ごとに塗り替え）
	15～20年	モルタル壁	汚れ、褪色、亀裂、はく離	2～3年ごと （トップコート吹き替えは3～4年ごと）
		サイディング壁（窯素系、ALC系）	汚れ、褪色、シーリングの劣化	3～4年ごと （トップコート吹き替えは3～4年ごと）
		板張り壁	反り、腐れ、隙間、汚れ	2～3年ごと（3～5年ごとに塗り替え）
		木部	腐れ、破損	1～2年ごと（2～3年ごとに塗り替え）
		瓦葺き	ずれ、割れ	5～6年ごと
		アルミ部	腐食、破損	3～5年ごと
構造躯体	20～30年	大引、床束、根太	腐れ、虫食い、きしみ・たわみ	4～5年ごと （5～10年で防腐・防蟻再処理）
	建替え	コンクリート基礎	亀裂、不同沈下、換気不良	5～6年ごと
		土台	腐れ、虫食い	4～5年ごと （5～10年で防腐・防蟻再処理）
		柱、間柱、筋かい、胴差し	腐れ、虫食い、傾斜・変形	10～15年ごと
建具	10～15年	ふすま	建付不良、破損、汚れ	2～3年ごとに貼替え
		木製建具	建付不良、取付金具の異常	2～3年ごと（建付調整は随時）
		障子	建付不良、破損、汚れ	1～2年ごとに貼替え
	20～30年	玄関建具	建付不良、腐食、付属金物異常	2～3年ごと（建付調整は随時）
		アルミサッシ	建付不良、腐食	2～3年ごと（建付調整は随時）
		雨戸、網戸	建付不良、腐食	2～3年ごと（建付調整は随時）
		窓枠、戸袋などの木部	腐れ、雨漏り、コーキング不良	2～3年ごと
設備	7～8年	給湯器	水漏れ、ガス漏れ、器具の異常	
	10～15年	給水管	水漏れ、赤水	随時（水漏れは直ちに補修）
		水栓器具	水漏れ、パッキングの異常	随時（3～5年でパッキング交換）
		排水管、トラップ	水漏れ、詰まり、悪臭	随時（水漏れは直ちに補修）
		ガス管	ガス漏れ、ゴム管の老化	随時（1～3年でゴム管交換）
	建替え	浄化槽	悪臭、汚水放出	専門業者との維持管理契約による

2. リフォーム

大切な住宅を長く使っていくためには、定期的なメンテナンスはもとより、住む人の生活の変化に応じたリフォームや快適さを向上させるリフォームが必要となります。

ここでは、リフォームの手順とそのポイントを示しています。（※福岡県では住宅リフォーム等を支援する制度を実施しています。詳しくは p9～13 をご覧ください。）

■リフォームの手順とポイント



問合せ先； （公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター
（一社）福岡県住宅リフォーム協会

TEL 03-3556-5147
TEL 0120-782-783

❖ 住まいづくりのポイント ❖

1 住宅を設計するにあたって (p44) / 2 長く使える住まい (p50) / 3 高齢者の住まい (p54) / 4 地震対策 (p58) / 5 防火対策 (p64) / 6 防犯対策 (p67) / 7 省エネルギー対策 (p71) / 8 シックハウス対策 (p81) / 9 アスベスト対策 (p82)

1 住宅を設計するにあたって

1. 住宅の設計条件の整理

● 風土にあった住宅を考えましょう

日本は「夏は湿度が高いため、暑くてしのぎにくく、冬は乾燥するので寒さが厳しい」という風土の特徴があります。なるべく機械に頼らず、快適に過ごすには、温度、湿度の調整が必要です。

● 家族のライフスタイルを考えましょう

住まいに対するニーズも多様化しています。「こんな生活がしたい」という生活観により間取りや部屋の大きさ、設備などの考え方は変わるものです。

● 敷地の特徴や環境等を設計に活かすようにしましょう

住まいを敷地に馴染ませることは、設計の大切な要素です。

敷地は季節や時間ごとに様々な姿を見せてくれます。冬の日朝日の差す方向、夏の日の西日の差す場所、爽やかな風の流れ、台風の日強い風の方向など、敷地を観察して家の設計に取り込む要素は多くあります。道路側のデザインや車庫・物置などの外回りの配置を考慮する必要もあります。また、心に潤いを与える庭木や生垣など緑のデザインは、住まいの設計のポイントのひとつです。敷地の形状は住まいをデザインする基準となります。崖崩れなど防災計画や周辺の視覚や音、様々な表情を見せてくれる敷地を十分に認識して、あなたの住まいの設計に活かしていきましょう。

● 将来の変化にも対応できるように配慮しましょう

① 家族の年齢や構成の変化に対応できるようにしておきましょう

家族も成長します。子どもの成長・独立や親との同居、さらにはライフスタイルの変化等により、必要な部屋数やふさわしい間取りが変わってくる場合があります。

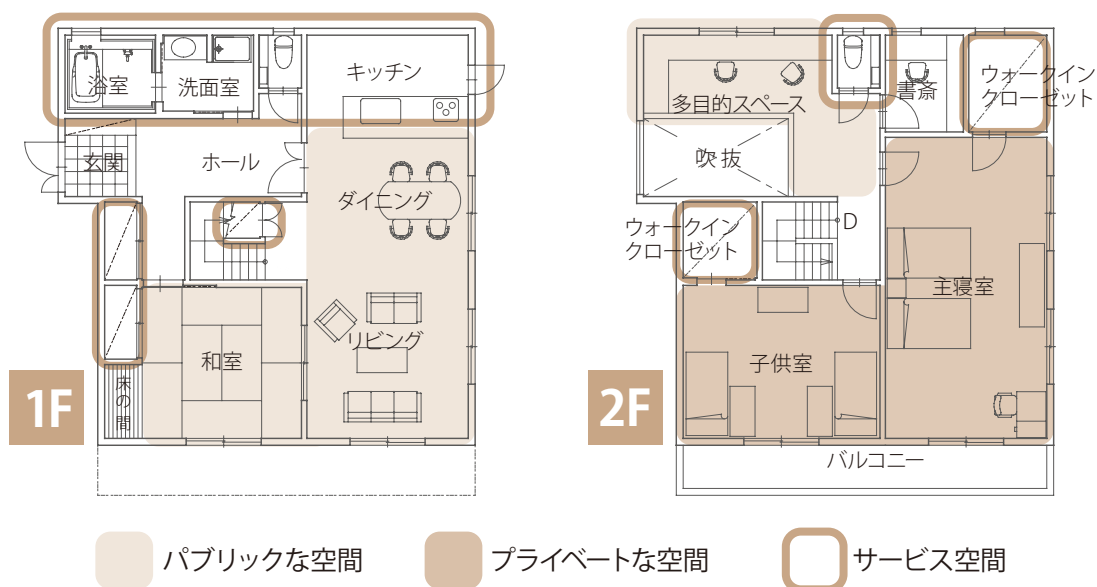
住まいが家族の変化に対応できるように、空間に余裕を持たせたり、間仕切り壁の取りはずしが容易な構造にするなどの工夫を施すのも一策です。

② 時代の変化や住宅設備・機器の変化に対応できるようにしておきましょう

キッチンや浴室などは設備の進歩が早く、住宅の寿命に比べ短いサイクルで配管、設備等を取り替える必要がでてきます。最近では、このような時代の変化に対応するための設備の交換や間取りの変更が、軽い負担で容易にできるよう配慮された住宅が登場してきました。

2. 間取り

間取りは住まいの設計の中心的な検討項目です。間取りの検討にあたって、大きくはパブリックな空間、プライベートな空間、サービス空間の3つに分け、それぞれを具体的に考えていきます。



一〇メモ 住み良い間取りは、動線計画が大切！

動線とは、間取りの合理性を検討するために、生活上の人の動きを線にたとえたものです。スムーズでむだのない動線を計画します。住み良い間取りは動線で決まるといっても過言ではありません。

(1) パブリックな空間

●「パブリックな空間」のあり方が家族関係、家族と社会の関係に影響します

パブリックな空間とは、居間などの人が集う空間のことです。居間などの空間は、単にくつろぐ場所ではなく、家族関係や社会との関係のあり方に大きな影響を与える重要なものです。

特に、日本の現在の住まいでは軽視されがちですが、パブリックな空間は、客人をもてなす場所として、家族と社会をつなぐ機能を有しており、そのための配慮も大切です。

例えば、家族が日常的に集う活動的な雰囲気「ファミリールーム」と落ち着いた雰囲気接客や大人が静かにくつろぐための「フォーマルリビング」という2つの居間を持つような住宅が、建築家から提案されています。

また、玄関・リビングルーム・個室の位置関係を工夫することにより、家族同士や来客との接触の機会をうまく調節することも可能です。

●わが家の団らんのあり方をイメージし空間づくりに反映しましょう

家族が集まる場所を作るためには、ただ部屋があれば良いというものではありません。その雰囲気・置いてある家具・設備・窓の取り方・動線などによって、部屋での団らん

の様子は大きく異なってきます。

生活の一場面としての我が家の団らんのあり方をイメージし、それに合わせて団らんの空間を準備することが必要です。

例えば、家族のライフスタイルによっては、ほとんど使わないリビングルームを無くして、その分ダイニングルームに広めの机を置き、食事以外にも読書・勉強・家事など家族が多目的に使えるようにすることで、より活動的な家族の団らんの場所となるかもしれません。

(2) プライベートな空間

●プライバシーと家族関係のあり方に配慮して間取りを考えましょう

プライベートな空間は非常に重要なものですが、単に個室があれば良いというものではありません。例えば、大人と子どもとではそのプライベートな空間の性格は大きく異なったものとなります。また、住まいづくりの際に、個室と家族が集まる部屋のつながり方を考えることは、わが家のライフスタイルに合ったプライバシーのあり方や家族関係を見つめ直す良い機会となります。

●子どものための空間は、勉強、家族との交流、成長等を考慮して計画しましょう

子ども部屋には決まった形があるわけではありません。子どもの成長も考慮に入れながら考えてみる必要があります。

例えば、家族全員のワークスペースとして落ち着いた空間を一部屋用意して親の書斎兼子どもの勉強部屋とすることで、子どもが勉強に集中でき、なおかつ家族の交流も活発に行われる住まいとすることも可能です。

●趣味やホームワークなどの空間についても考えてみましょう

日本では、子どものプライバシーを重視するあまり、逆に大人の居場所が貧弱な住まいが多く見られます。しかし、夫婦にも「親」としての役割とは別に、自分たちが主役になって過ごす空間があっても良いはずです。

例えば、趣味室としての書斎やオーディオルーム、家で仕事を行うホームオフィスやリモートワークコーナー、ホームバーなどそれぞれのライフスタイルによって機能は様々でしょう。

どのような空間を設けると生活が楽しくなるか、一度考えてみましょう。

(3) サービス空間

●水廻り空間は、機能的にまとめ、家事の負担減に配慮しましょう

台所、浴室、脱衣・洗面室、便所など水廻りの空間は同一ゾーンに集中する方が家事動線が短くなり、負担軽減に繋がります。また、建設費や維持管理コストも抑えることも可能です。

●階段下や床下などを活用し、上手に収納スペースを確保しましょう

収納スペースを必要以上に多くとると、その分、居室が狭くなります。収納スペースは、建物全体の面積に対して8～15%を目安にしましょう。限られた空間を有効に活用するために、収納するものについても、考えておく必要があります。

収納スペースは、押し入れから食器棚まで、様々な用途のものがあり、何を収納するかによって奥行きが決まります。年に一度か二度しか使わないものは、階段下や床下、天井裏などのデッドスペースを活用しましょう。ただし、天井裏は、通常、重い荷物をのせるだけの強度がないため、天井裏を収納として利用する場合については、必要な強度とそこに上がるためのはしごなどを設置してもらいましょう。

3. 住宅の材料の選び方

(1) 住宅材料の品質

住宅の建設に使用される製材、合板や石膏ボードなどの板類といった様々な材料には、日本農林規格（JAS）や優良木質建材等認証（AQ）、工業製品の日本産業規格（JIS）、優良住宅部品（BL）などの品質表示制度があり、これを基準に材料を選ぶことができます。ところが、肝心の製材の規格品を市場で入手するのは容易ではありません。そこで、製材に関しては、工務店など施工者の責任者に樹種、産地、耐朽性、強度、乾燥材かどうか等を尋ねることをお勧めします。特に土台の耐朽性は重要です。

○集成材や合板など、木質系の建築材料は日本農林規格（JAS）で品質・性能が定められており、検査に合格した製品にはJASマークが付けられています。

○日本農林規格（JAS）で規定されている主な建築材料は以下の通りです。

- | | |
|-------------|--------------|
| ・針葉樹の構造用製材 | ・単板積層材 |
| ・針葉樹の造作用製材 | ・構造用単板積層材 |
| ・針葉樹の下地用製材 | ・構造用合板 |
| ・枠組壁工法構造用製材 | ・普通合板 |
| ・フローリング | ・特殊合板 |
| ・集成材 | ・コンクリート型枠用合板 |
| ・構造用集成材 | ・難燃合板 |

○ JAS の対象外で（公財）日本住宅・木材技術センターが期限を定めて認定する優良木質建材等認証制度（AQ 認証制度）があり、製品には品質保証の頭文字 AQ マークが付されています。

- ・高耐久性機械プレカット部材
- ・乾燥処理機械プレカット部材
- ・保存処理材
- ・屋外製品部材
- ・防腐・防蟻処理構造用集成材 等

○木材の基本的な性質は日本産業規格（JIS）に定められた試験方法で試験され、定められた方法で記載されます。

○（一財）ベタリービングによって品質・性能・価格・アフターサービス等の優れた住宅部品に BL 表示をし、使用者の保護と便を与えています。

■ JAS マーク



■ AQ マーク



■ JIS マーク



■ BL マーク



(2) 木の種類と特性

土台、柱、梁や桁などの製材には JAS 製品があまり流通していません。そこで、土台には耐朽性が高いヒバ、ヒノキあるいは防腐処理土台、柱は乾燥材のスギなど、梁や桁にも乾燥材を選ぶことをお勧めします。なお、木造軸組工法では木材を見せて使うことが多いので、見栄えが重視されがちですが、構造部材に必要な性能は第一に強さであることに注意してください。次表の主要な木材の特性と用途を参考に、適材適所となるように配慮することが丈夫で長持ちする住まいづくりの秘訣です。

■主要木材の特性と用途

日本産針葉樹

樹種	特性	用途
すぎ	木理通直・軟質・軽量。水湿に耐え、加工極めて容易。辺材帯黄白、心材淡紅・赤褐色。	建築一般、建具、みがき丸太、電柱、樹皮は屋根葺き用など用途は最も広い
あかまつ	脂気多く反曲大。水湿に耐える（生木は水中で完全不朽）。辺材部多い。	くい、梁、敷居、根太、たるき、皮付き化粧丸太
ひのき	硬軟適度。加工容易。香気光沢良く、歪曲少なく水湿に耐える。	高級建築用、建具・家具用、樹皮は屋根葺き用
ひば	ひのきに似てやや劣る。刺激性香気あり。耐久性極めて大。ひのきよりやや黄色。	土台・床つか・大引き・塗込造の柱、その他
つが	ひのきにつぐ良材。緻密でやや硬質。節部加工困難。光沢あり。	柱、造作、縁甲板用など

日本産広葉樹

樹種	特性	用途
かし（あかがし、しらかし）	心材部多く褐色。緻密、硬質。外観は美しい。強度大。	敷居の埋めかし、ほぞ、せん、機械材
ぶな	緻密、硬質、反曲大、水湿に弱い。	床板、曲げ木
くり	淡褐色、堅硬、反曲大、水湿に強い。	建築用（水湿箇所用）、こけら板、家具

アメリカ材

樹種	特性	用途
べいまつ	あかまつに似て脂気更に多い。使用後変色して暗色化（米材に共通）。変化ある木目のものが多い。耐久性大。	構造用一般（直径4mに及ぶ大材あり）
べいすぎ	すぎに似てややもろい。径3m以上の大材があるので大板を得やすい。耐久性大。	多く板類とする
べいつが	つがに似てやや白い、通直性大。	造作材、うちのり材、板材

※参考；オーム社「建築学ポケットブック」、岡本辰義・梶ヶ谷国夫「だれにもわかる木造住宅の見積書の見方・作り方」

4. 構造・工法

住宅の工法は、木造軸組工法や2×4（ツーバイフォー）工法など様々です。どれを選択するかは資金計画上の問題や「日本的な木造住宅が良い」といった好みなどに関係してきます。それぞれの特徴を理解して、住まいづくりの参考にしましょう。

■住宅の工法

工法（大分類）	在来工法		
特徴	●在来工法とは従来からある工法で、現場で部材を加工し、建設する工法です。最近の木造軸組工法などでは、柱、梁などを工場で加工（プレカット）するものもあります。 ●現場作業が多く、できあがり具合は施工業者の質に負うところが大きい工法です。		
工法（小分類）	木造軸組	2×4（ツーバイフォー）	鉄筋コンクリート造
構造・構法	●柱、梁、小屋組により構成する軸組工法。	●最も多く使われる部材の断面寸法が2インチ（約5cm）×4インチ（約10cm）であることから2×4（ツーバイフォー）と呼ばれる。 ●構造用合板と石膏ボードで床、壁、天井を構成する枠組み壁工法。	●現場で鉄筋を組み立てコンクリートを打ち建設する構造。 ●建物を柱、梁とで支えるラーメン構造と、壁で支える壁構造とがある。
居住性能	●近年は断熱性、気密性が向上してきている。 ●建物を柱、梁で支えるため、窓などの開口部が多く取れる。	●枠組み壁工法であるため、断熱性、気密性が高い。	●コンクリート壁の遮音性は高い。 ●ラーメン構造は窓など開口部が多くとれる。 ●結露しやすい。
耐久性能	●使用する木材の種類や施工精度に負うところが大きい。	●枠組み壁工法であるため、耐震、耐風などの強度が高い。 ●石膏ボード使用のため、火災に対する安全性が高い。	●耐火性、耐久性は最も優れている。 ●建物自体の重量が大きいため、軟弱地盤では地中に杭を打つなどの検討が必要。
工期	3ヶ月～6ヶ月	2ヶ月～4ヶ月	4ヶ月～6ヶ月
工法（大分類）	プレハブ工法		
特徴	●プレハブとは、前もって（プレ）、工場生産された（ファブリケーション）部材やユニットを現地で組み立てて建設する工法です。 ●在来工法に比べて工場生産の割合が高いため、現場での工期が短く、品質が安定しているのが特徴です。		
工法（小分類）	木質系	鉄骨系	鉄筋コンクリート造
構造・構法	●木材に接着剤で合板を張りつけ、断熱材を充填したパネルを工場生産し、現場で組み立てる工法 ●パネル工法、軸組パネル工法などがある。	●工場で溶接、防錆処理した軽量鉄骨を使用した柱、梁などの骨組みと、外壁、床などのパネルにより構成する。	●工場でコンクリートパネル（PC板）を生産し、現場で組み立てて、床、壁、天井を構成する。
居住性能	●パネル使用のため、断熱性、気密性が高い。	—	●コンクリート壁の遮音性は高い。 ●結露しやすい。
耐久性能	●パネル使用のため、耐震、耐風などの強度が高い。	●主な構造材が鉄であるため、腐食やシロアリ被害の心配がない。	●耐火性、耐久性は最も優れている。 ●建物自体の重量が大きいため、軟弱地盤では地中に杭を打つなどの検討が必要。
工期	2ヶ月～4ヶ月	2ヶ月～4ヶ月	3ヶ月～5ヶ月

2 長く使える住まい

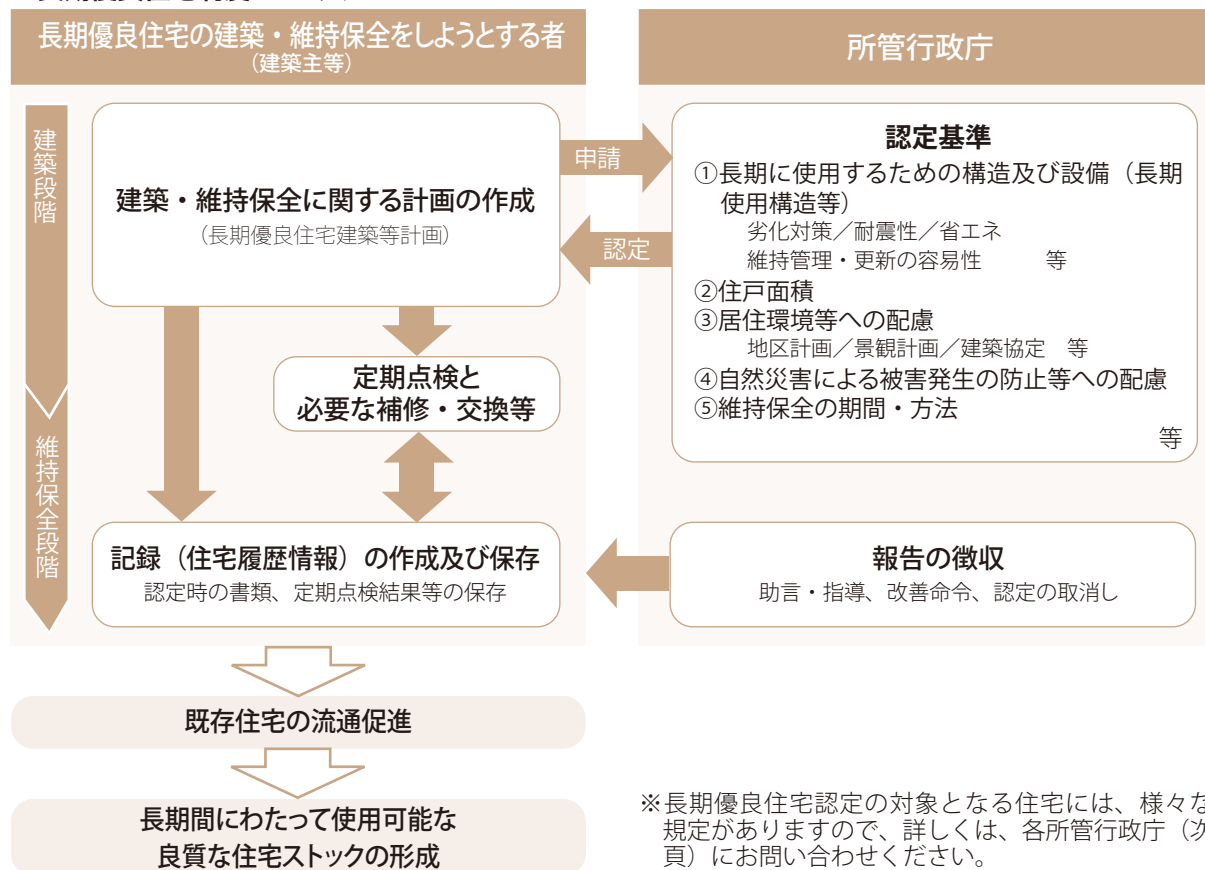
1. 長期優良住宅の普及の促進に関する法律

(1) 長期優良住宅に係る制度の概要

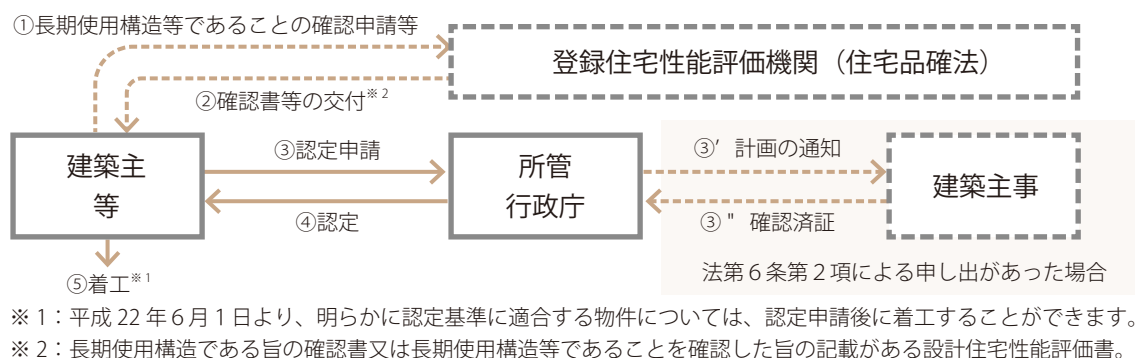
長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅である「長期優良住宅」について、その建築及び維持保全に関する計画（「長期優良住宅建築等計画」といいます。）を認定する制度の創設を柱とする「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成 20 年 12 月に公布、平成 21 年 6 月より新築を対象とした認定が開始され、平成 28 年 4 月より既存住宅の増築・改築を対象とした認定も開始されました。また、令和 4 年 2 月から、災害配慮基準、住棟認定制度及び容積率制限の緩和が追加されました。さらに、令和 4 年 10 月より、省エネルギー性能基準の引き上げ等、建築行為を伴わない既存住宅の認定制度が追加されました。

この法律では、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、居住環境及び自然災害被害発生の防止等への配慮、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、所管行政庁に申請します。当該計画の認定を受けた住宅については、認定長期優良住宅建築等計画に基づき、建築及び維持保全を行うこととなります。

■長期優良住宅制度のしくみ



(2) 認定手続きの流れ



(3) 税制の優遇

認定長期優良住宅に対する税の特例措置は下表の通りです。（太字の部分が優遇される部分です。）

	新築の一般住宅					新築の認定長期優良住宅				
①所得税 (ローン減税) (注1)	居住 開始年	借入限度額	控除率	控除期間	最大 控除額	居住 開始年	借入限度額	控除率	控除期間	最大 控除額
	R7年	0円 (注2)	—	—	—	R8年	① 5,000万円 ② 4,500万円	0.7%	13年間	455万円 409.5万円
						①は子育て世帯・若年夫婦世帯、②はその他の世帯				
②所得税 (投資型減税)	—					標準的な性能強化費用相当額（上限650万円）の10%相当額を、その年の所得税額から控除(注3)				
③登録 免許税	①保存登記 1.5/1000 ②移転登記 3.0/1000 ③抵当権設定登記 1.0/1000					①保存登記 1.0 / 1000 ②移転登記【戸建】 2.0 / 1000 【マンション】 1.0 / 1000 ③抵当権設定登記 1.0 / 1000				
④不動産 取得税	1200万円控除					1,300万円控除				
⑤固定 資産税	【戸建】 1～3年目 1/2軽減 【マンション】 1～5年目 1/2軽減					【戸建】 1～5年目 1/2軽減 【マンション】 1～7年目 1/2軽減				

⑥贈与税

直系尊属（父母、祖父母）から住宅取得等資金(注4)の贈与を受けた場合、以下の金額まで贈与税を非課税。

贈与の時期	新築の一般住宅	新築の認定長期優良住宅
	非課税対象額	非課税対象額
R6年1月～R8年12月	500万円	1,000万円

(注1) 控除額が所得税額を超える場合は、一定額を、個人住民税から控除することが可能。（居住年が令和3年12月31日までであって、当該年分の所得税の課税総所得金額等に、7%を乗じて得た額（最高13.65万円）を限度。）

(注2) ZEH水準の省エネ住宅、省エネ基準適合住宅、省エネ基準に適合しなくてもR5年までに建築確認を受けた住宅は、特例措置の対象となります。具体的な措置の内容は、国土交通省のホームページにてご確認ください。

(注3) 控除額が所得税額を超える場合は、翌年分の所得税額から控除することが可能。

(注4) 先行取得する敷地の費用に充てるための資金も対象。

*適用期間：①は、令和12年12月31日まで、②は、令和10年12月31日まで、③は、令和9年3月31日まで、④は令和13年3月31日まで、⑤は、令和8年3月31日まで、⑥は、令和8年12月31日まで。

長期優良住宅認定にかかる申請先

岡岡市 住宅都市みどり局 建築指導部 建築指導課 計画係

TEL 092-711-4573

(4) ふくおか型長期優良住宅ローン制度

福岡県では、県民の豊かな住生活を実現するため、長期優良住宅の基本性能に、①高断熱性能、②バリアフリー性能、③県産材の使用、④防犯性能の4つの性能等のうち一つ以上を満たす「ふくおか型長期優良住宅」の普及を進めています。「ふくおか型長期優良住宅」を建設もしくは購入する場合のメリットとして、県と提携した金融機関において住宅ローンの「金利引き下げ」や「融資手数料の割引」を受けることができます。

※具体的な優遇内容は金融機関によって異なります。直接金融機関にご確認ください。

なお、金融機関の一覧は以下のホームページに掲載しています。

問合せ先： 福岡県 建築都市部 住宅計画課 計画係
福岡県住宅計画課ホームページ
<https://www.pref.fukuoka.lg.jp/contents/smile-scrumh24.html>

TEL 092-643-3732



2. 住宅の長寿命化のイメージ

(1) 住宅の長寿命化の取り組みイメージ（戸建て住宅の場合）

長期に利用される構造躯体において対応しておくべき性能

- ① 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
- ② 将来のバリアフリー改修に対応できるよう必要なスペースを確保

構造躯体の耐震性

大規模な地震の後、構造躯体の必要な補修をすることにより使用を継続できること

住環境への配慮

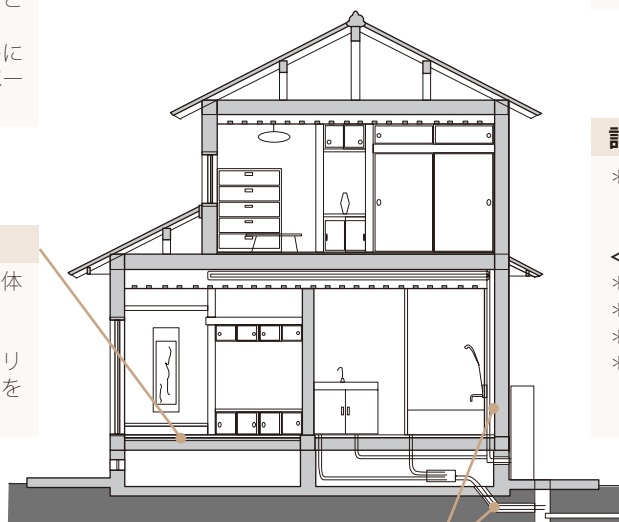
※ 住環境に関する地方公共団体が行う各種の規制・誘導措置に沿って、良好な住環境が確保されていること

構造躯体の耐久性

数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること

(措置の例)

※ 木材が腐らない又はシロアリに食べられないように措置を講じること



計画的な維持管理

※ 定期的な点検・補修等に関する計画が策定され、点検等の履歴が蓄積されること等

<記録される情報内容>

- ※ 設計図書等
- ※ 材料・設備
- ※ 施工者名
- ※ 点検、補修、リフォームの実施時期・内容

等

変化に対応できる空間の確保

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

内装・設備の維持管理の容易性

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

(措置の例)

- ※ 設備配管等の維持管理が容易な、さや管工法の導入
- ※ 配管点検口の設置など

(2) 長期優良住宅の認定基準（概要）

性能項目等	長期優良住宅（新築）認定基準の概要		一戸建ての住宅	共同住宅等
劣化対策	劣化対策等級（構造躯体等） 等級 3 かつ 構造の種類に応じた基準		○	○
	木造	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		
	鉄骨造	柱、梁、筋かいに使用している鋼材の厚さ区分に応じた防錆措置または上記木造の基準		
	鉄筋コンクリート造	水セメント比を減ずるか、被り厚さを増す		
耐震性	次のいずれかに該当する場合 ●耐震等級（倒壊等防止） 等級 2 ●耐震等級（倒壊等防止） 等級 1 かつ 安全限界時の層間変形を 1/100（木造の場合 1/40）以下 ●耐震等級（倒壊等防止） 等級 1 かつ 各階の張り間方向及びけた行方向について所定の基準 ^{※2} に適合するもの（鉄筋コンクリート造等の場合に限る） ●品確法に定める免震建築物		○	○
維持管理・更新の容易性	維持管理対策等級（専用配管） 等級 3		○	○
	維持管理対策等級（共用配管） 等級 3		—	○
	更新対策（共用排水管） 等級 3		—	○
省エネルギー性	断熱等性能等級 等級 5 かつ 一次エネルギー消費量等級 等級 6		○	○
可変性	躯体天井高さ 2,650mm 以上		—	○ 共同住宅及び長屋に適用
バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級（共用部分） 等級 3 ※一部の基準を除く		—	○
居住環境	地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの内容と調和を図る。 ※申請先の所管行政庁に確認が必要		○	○
住戸面積	一戸建ての住宅	75 m ² 以上	○	○
	共同住宅等	40 m ² 以上		
		※少なくとも 1 の階の床面積が 40 m ² 以上（階段部分を除く面積） ※地域の実情を勘案して所管行政庁が別に定める場合は、その面積要件を満たす必要がある		
維持保全計画	以下の部分・設備について定期的な点検・補修等に関する計画を策定 ・住宅の構造耐力上主要な部分 ・住宅の雨水の浸入を防止する部分 ・住宅に設ける給水又は排水のための設備		○	○
		政令で定めるものについて仕様並びに点検の項目及び時期を設定		
災害配慮	災害発生のリスクのある地域においては、そのリスクの高さに応じて、所管行政庁が定めた措置を講じる。 ※申請先の所管行政庁に確認が必要		○	○

※ 1: 屋根へ PV 等を載せた場合は、仕様に関わらず重い屋根の壁量基準が適用されます。

※ 2: 各階の張り間方向及びけた行方向について、それぞれ Ds が鉄筋コンクリート造の場合は 0.3（鉄骨鉄筋コンクリート造の場合は 0.25）かつ各階の応答変位の当該高さに対する割合が 1/75 以下であること又は Ds が鉄筋コンクリート造の場合は 0.55（鉄骨鉄筋コンクリート造の場合は 0.5）であること。

出典：国土交通省ホームページ <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001586433.pdf>

■具体的な内容は、「長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準（平成 21 年国土交通省告示第 209 号）」をご確認ください。

3 高齢者の住まい

1. 安全・安心な住まい

自分の家は一番気が許せる場所です。しかし、必ずしも安全なところではないのです。一般に安全性というと、地震や台風・火事に対する安全を考えます。これは大切な家の安全確保なのですが、他にも意外と危険性を持っているのです。

住まいの中での事故として多いのは、子どもや高齢者の溺水、転倒、墜落、やけど、ガス中毒です。こういった事故が起こらないように、住まいの安全を考えましょう。

特に、階段のつくり方、すべりにくい床、段差のない出入り口、手すりや夜の明かりなど、バリアフリーについて、住まいづくりの段階に少し配慮することで安心して暮らせる場所となるのです。

2. 高齢者の健康状態とバリアフリー住宅

バリアフリーとは、障壁・障害を取り除くということです。住宅の設計をほんの少し工夫するだけで、安全で、体に負担の少ない家になるのです。バリアフリー住宅の目的は、「健康状態にあわせた自立した生活を、いつまでも自分らしくおくれる」ということです。そのためには、住まいが

- 安全で機能的に使えるか
- メンテナンスがしやすいか
- プライバシーを確保できるか

という条件が最低限必要になります。過保護にならないように注意しながら、自分のライフサイクルに適した住宅を獲得したいものです。高齢者に安全な住宅は、小さな子供達や元気な私たちにとっても、暮らしやすい住宅となるのです。

(1) 健康状態の把握

年を重ねるにつれて、からだの機能が徐々に低下していくことは、ごく自然なことです。まず、年をとれば誰にでも起こる体の変化を知ることから始めましょう。そして、身体機能の状況については個人差が大きいことを十分理解し、現在の健康状態から、どういう行為ができて、どういう動きができないのかを確認しましょう。

① 身体機能の変化

- 骨が縮んで、全体的に体が小さくなる
- 転びやすく骨折しやすくなる
- 足腰が弱り、歩幅が狭くなる
- 関節の曲げ伸しが困難になる
- 持久力がなく上肢、指先の力が衰えてくる

② 感覚機能の変化

- 視力が弱ってくる
- 聴力が衰えてくる（特に高い音が聞き取りにくくなる）
- 嗅覚や温冷熱の感覚が鈍る
- 皮膚が乾燥しやすくなる

③ 生理機能の変化

- おしっこが近くなる
- 中枢神経が衰え、睡眠時間が短くなり、目を覚ましやすくなる
- 呼吸器系疾患が起きやすくなる
- 中毒症状が起きやすくなる

④ 心理機能の変化

- 過去への執着が強くなる
- 新しいものへの適応に時間がかかるようになる
- 感情のコントロールがしにくくなる
- 興味が身近なものに限られてくる

⑤ 生活特性の変化

- 過去とのつながりを大切にするようになる
- 入浴回数が減る
- 在宅時間が長くなる

3. バリアフリーの進め方

(1) 各室共通注意点

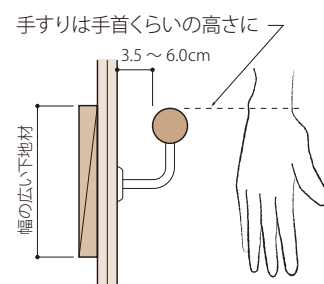
間取りや各室の注意点としては、

- 生活居室を同一階（1階）に配置する
- 床の段差を解消する
- 床面にすべりにくい材料を採用する
- 手すりをつける（又は手すりが取り付けられるように下地をつけておく）
- 出入口の幅は、車いすや杖歩行を考慮してゆとりをもたせる
- 室内での移動方法や動線に合わせたスペースと介助スペースを確保する
- 住宅内での温度変化が少ないように冷暖房機器を適切に配置する
- 非常時に備えた避難方法も考慮しておく

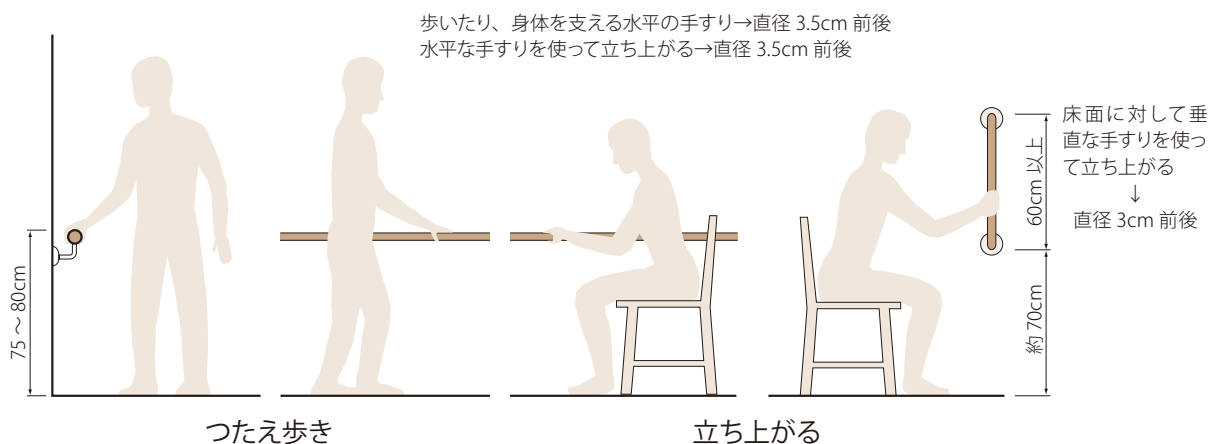
などがあげられます。後から大がかりな工事にならないよう、あらかじめ対応しておきましょう。

●手すり

手すりを取り付ける高さの基準は、自分の大腿骨大転子（だいたいこつだいてんし）の高さ、もしくは、直立して腕をおろしている姿勢の手首の位置といわれます。通常、床から75cmから80cm程度が目安です。しかし、将来に備えて、手すりの移動が発生した場合に対応できるように、手すり取り付け下地の幅を広くしておくといいでしょう。手すりには、用途に応じて握りやすい太さや使いやすい型があります。自分の握りやすい形を見つけましょう。



■手すりの取り付け位置と直径



(2) バリアフリーのポイント

各室、各部位のバリアフリーのポイントを次ページに図示します。

■バリアフリーのポイント（その1）

■外部アプローチ

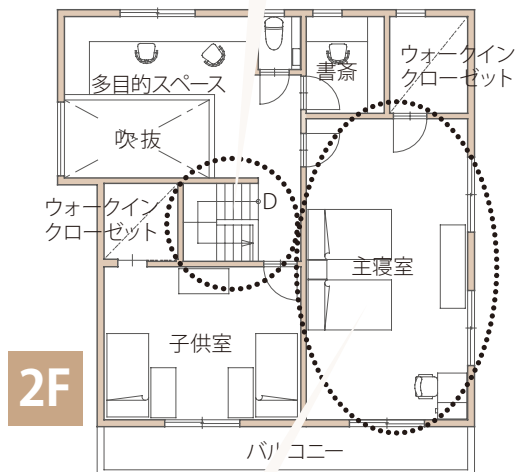
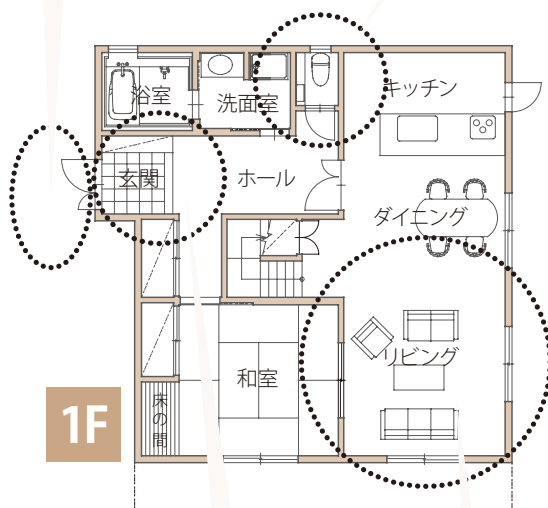
- スロープ又は緩い勾配の階段で、敷地の高低差を解消する。又、仕上げ材には、滑りにくい素材を用いる。
- 手すりの設置で、転倒の危険性を少なくする。
- 安全な歩行、車いすの利用に配慮した形状とする。
- 玄関ポーチは、濡れて滑らないように庇を設置する。
- 夜間でも足下が見えるように照明を設置。

■トイレ

- 手すりや収納、ペーパーホルダーなどを機能的で使いやすい位置に設置。
- 介助スペースを確保する。
- 床面は掃除しやすく、滑りにくい材料とする。
- 寒さ対策として暖房機器が設置できるようにする。
- 非常用ブザーを設置する。
- 排せつの自立は特に大切なため、いつまでもひとりで使えるように、機能的で安全、快適な空間にする。

■階段

- 勾配が急になりすぎないように配慮。
- 手すりをつけた場合でも、昇降に支障がない幅を確保する。
- 段鼻にすべり止めをつける。
- 階段スペース全体を十分に明るくする。
- 自力で階段を昇降するのが困難になったときを見据え、階段昇降機やホームエレベーターを設置できるように配慮しておく。



■玄関

- 上がりがまちと土間の段差に配慮する。
- 上がり口に手すりを設置したり、手がかりとなる下駄箱をおいたりする。
- 玄関扉の開口幅は、車いすでも十分に通行できる幅を確保する。
- 滑りにくい仕上げ材とする。
- 夜間でも段差を確認できるよう足元灯を設置する。

■リビング・寝室

- 居間は一日の大半を過ごす部屋であるため、日当たりがよく、掃除や換気をしやすくし、収納也多めに確保する。
- 足元が冷えないようにする。
- トイレまでの距離が長くなりすぎないようにする。
- スイッチや設備機器の高さは使いやすい高さにする。
- 車いすを使用する場合は、車いすの座面の高ささとベッド・浴槽縁・便器の高さが合っていると、トランスファー（移乗）が楽になる。

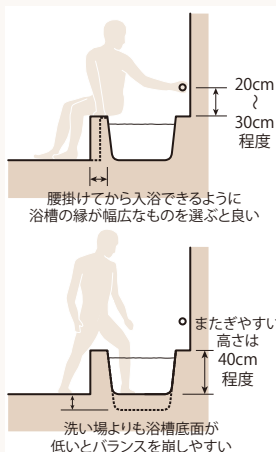
●車いすの座面の高さに配慮



■バリアフリーのポイント（その2）

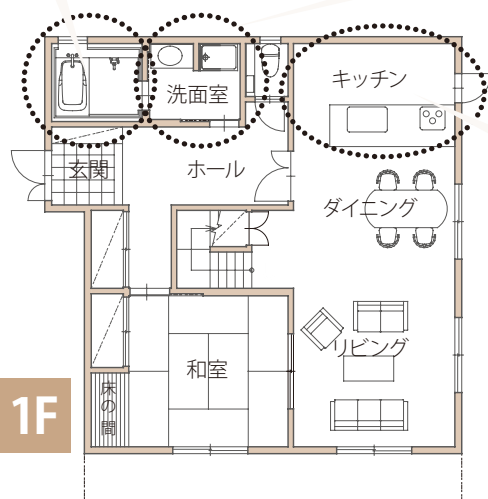
■浴室

- 出入り口に段差を作らない。
- 浴槽の大きさや深さに注意する。
- 浴槽の縁の高さはまたぎやすい高さにする。特に後期高齢者や車いす使用者には40cm程度の高さにしておくが無理なく出入りできる。また、腰を掛けて浴槽に入ることができると出入りしやすい。
- 浴槽の出入りに配慮した位置に手すりを設置する。
- 暖房機器や湿気対策の換気扇などを設置する。
- 非常用ブザーを設置する。



■洗面所

- 寒さ対策の暖房器具や換気扇などを取り付ける。
- 鏡周辺の照明は十分に明るくする。
- 使いやすい水栓金具を採用する。
- 床は滑りにくい材料を使用する。
- 家事動線のポイントにもなるため、キッチンとの配置関係にも注意する。



■キッチン

- キッチンカウンターの高さは自分が使いやすい高さにする。
- 作業面は十分な明るさを確保する。
- 使いやすい水栓金具を採用する。
- 設備関係の安全性を確保する。
- コンロは、レバーなどで火力調整がしやすく、吹きこぼれや過熱等を防止する装置をつける。
- 調理や片付けを無理なく行えるように、いすに座って作業ができるタイプや車いすでも調理ができるキッチンもある。

■水栓金具

- 水栓金具はレバー式で、操作性の良いものを選ぶ。
- 洗面所や浴室の水栓金具は同じ操作方法のものとすれば、誤操作がなくなる。

ー〇メモ 意外に多い浴槽内での溺死

特に冬場、暖かい居間から冷えきった浴室に移動し、熱い湯につかる過程で、急激な温度変化による血圧の変化に体がついて行けず、浴槽内で気を失い、溺死に至るケースがあります。

ー〇メモ 各メーカーの展示場で実物の使い勝手をチェック

展示場には、新しい情報や、設備機器をたくさん展示しています。新しく導入する機器については、実物で体験してみると良いでしょう。特に、キッチンの高さを合わせる時は、靴を脱いで、通常、家事をするスタイルで、使い勝手を確認しましょう。

また、春日市のクローバープラザの敷地内には、**福岡県の在宅ケアモデル住宅「生涯あんしん住宅」**がありますのでご利用ください。
(TEL 092-582-8061)

ー〇メモ コンロは使い勝手だけでなく、安全性をチェック

- ガスコンロには、加熱しすぎると自動消火する機能や消し忘れ防止機能、沸騰したら消火する機能がついたものがあります。
- IH クッキングヒーターは、磁力線の働きにより、鍋自体が発熱するもので、火を使わないので、吹きこぼれても立ち消え、炎の燃え移り、不完全燃焼などがありません。また、汚れにくいのも特徴です。ただし、金属製の鍋しか使用できないこと、専用の電源回路とアース工事が必要であることなど注意が必要です。

4 地震対策

1. 住まいの耐震化の重要性

わが国は頻繁に地震の起こる“地震大国”と言われています。地震に縁がないと思われていた福岡県で起きた「福岡県西方沖地震」では建物や敷地への被害が多数発生し、改めて地震の恐ろしさを知らされました。その震災経験から住まいの耐震性に不安を抱えている方や、対策を施したいがどの部分にどれくらい費用をかけて行うのか、疑問をお持ちの方も少なくありません。

地震はいつ、どこでやってくるか予測できないものです。より安全な住まいにするためには、専門家による診断を受け、耐震性能をしっかりと把握し、適切な耐震対策を行うことが必要です。



一口メモ 福岡県では地震に強い安全・安心なまちづくりをめざしています

福岡県では、『建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）』を受けて、地震による建築物倒壊などの被害から県民の生命、身体及び財産を保護するために、既存建築物の耐震診断や耐震改修を総合的かつ計画的に促進することを目的とし、「福岡県耐震改修促進計画」を策定し、「地震に強い安全・安心な福岡のまちづくり」を推進しています。

詳しくは、福岡県ホームページをご覧ください。
(<https://www.pref.fukuoka.lg.jp/contents/fukuokataishin.html>)

■福岡県の活断層



問合せ先： 福岡市 住宅都市みどり局 建築指導部 建築物安全推進課
(一財) 福岡県建築住宅センター 企画情報部

TEL 092-711-4580
TEL 092-781-5169

2. 地震に強い住まいづくりのポイント

住まいの耐震設計のポイントとして、耐震壁設置とその配置や1、2階の柱位置、床、建物の形状があげられます。次に挙げる点に気を付けましょう。

①建物の形状

建物が細長かったり、でこぼこしていると被害を受けやすくなります。とくに増築した部分は、被害を受けやすいので十分補強をするようにしてください。

凸凹のない平面形状の建物は被害を受けにくい

凸凹のある平面形状の建物や増築部分は被害を受けやすい

②耐力壁

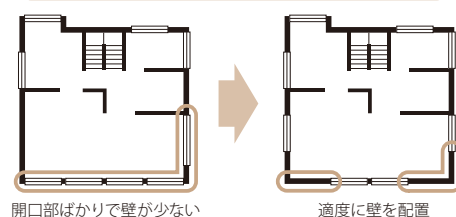
建物は下の階ほど地震による力が大きく働くので地震の力を建物全体に伝えることで耐震性は高まるため、建物の1階と2階の柱や壁の位置は、同じ位置になるようにしましょう。

○耐力壁は東西南北にバランス良く配置しましょう。

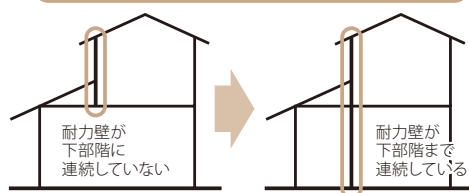
○上下階で連続する壁を配置しましょう。

○1階の耐震壁をできるだけ多くするようにしましょう。

平面的にバランスよく壁を配置しましょう

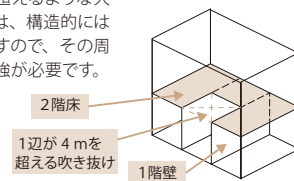


立体的にバランスよく壁を配置しましょう



大きな吹き抜けがある場合は要注意!

1辺が4mを超えるような大きな吹き抜けは、構造的には弱点になりますので、その周囲の床には補強が必要です。



③床

床は、地震の力を耐力壁に伝える役目をしています。床が弱いと、床自体が変形して荷重が耐力壁にうまく伝わらず、建物が被害をうけることがあります。そこで、床に火打ち梁や構造用合板を使い補強しましょう。

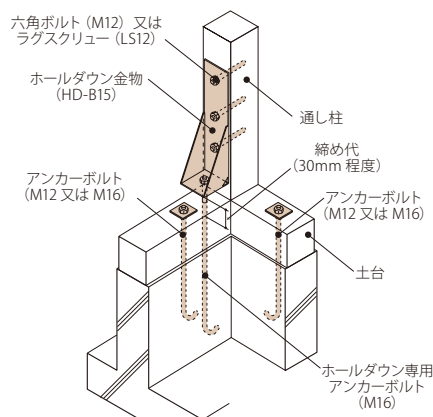
○床面などを一体化しましょう。

○大きな吹き抜けがある場合は補強しましょう。

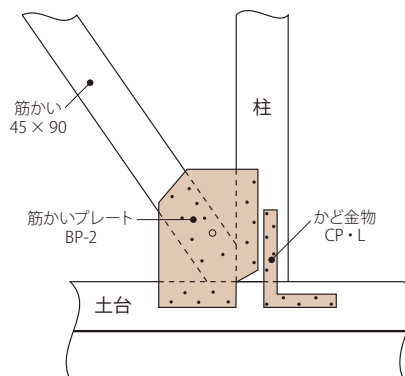
④基礎

基礎を強くしましょう。建物が力を受けると最も破壊しやすい接合部は、適切な金物で緊結させ

■基礎を強くする



■接合部を強くする



※出典；住宅金融支援機構「木造住宅工事仕様書（平成19年改訂（全国版）」

ましょう。また、柱と土台はアンカーボルト（柱と基礎を固定する金物）で緊結させましょう。

○柱と土台と梁を緊結しましょう。

○筋かい端部を緊結しましょう。

○接合金物は正しく設置しましょう。

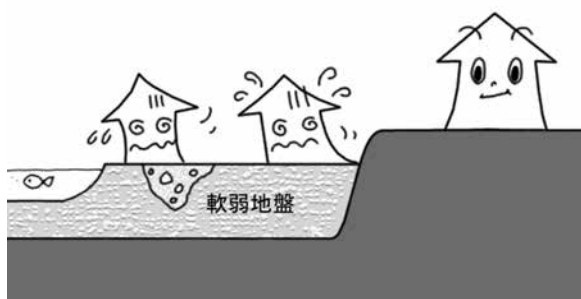
⑤防腐防蟻

床下や天井、小屋裏などの換気を十分に取り、木材を腐食から守りましょう。また、防腐材に取り替えたり、防虫剤を塗るなどの処理も有効です。

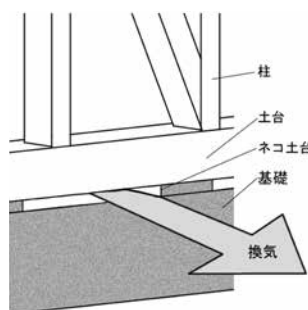
⑥地盤の悪い場合

軟弱地盤や崖に近い場所では、地震による揺れが大きくなります。そういう場所では建物を一層丈夫にする必要があります。また、地盤によって建物の揺れ方は大きく異なります。

■地盤による揺れ方の違い



■床下換気の方法



3. 耐震診断と耐震改修

(1) 設計基準と耐震診断

建物を建築する際の基準となる建築基準法は、大きな地震の被害や社会情勢の変化を受けて時々見直されています。例えば、1978年に発生した宮城県沖地震を契機に、1981年に大きく見直されました。このため、これより前の基準で設計され建築された建物は、現在の建築基準法の基準を満たさないことがあります。また、これは基準だけの問題ではなく、地震に対する強度が不足する建物もあるということです。

耐震診断は、こうした古い基準で建築された建物について、大地震に対して強度（耐震性）があるかどうか調べる診断作業のことです。

この診断で、強度の不足が見込まれた場合、建物を補強し、地震に耐えるように改修することを「耐震補強」や「耐震改修」と言います。

■主な構造部位の設計基準の変遷

	1950年 (昭和25年)	1959年 (昭和34年)	1981年 (昭和56年)	2000年 (平成12年)
必要な筋かいの数 ※軽い屋根の2階建ての1階の必要壁量 (cm/m ²)	12cm/m ²	21cm/m ²	29cm/m ²	
基礎の変遷	底盤のない基礎	底盤はあるが無筋	鉄筋入り基礎の指定開始	
筋かいの固定	筋かいは釘で柱などに固定する		筋かいはプレートが使われ始める	
柱の固定	柱はかすがいでとめる		山形プレート S54年頃から ホールダウン金物以外は公庫で 推奨され始める	S63年頃から ホールダウン 金物使用 ただし、通し 柱のみ

建築基準法改正

出典；（一社）日本建築構造技術者協会

(2) 「耐震補強」の必要な建物

専門家に依頼して耐震診断を行い、「倒壊する可能性がある」、若しくは「倒壊する可能性が高い」と判定された場合は、耐震補強設計を行い、耐震補強を行う必要があります。

専門家の行う耐震診断は、一定の基準に基づいて行われ、診断書を作成します。診断書では、建物の耐震性能を判定した結果を右上表のような数値（上部構造評点）で評価します。

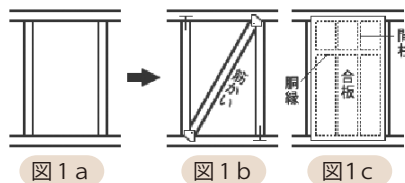
■上部構造評点と判定

上部構造評点	判定
1.5 以上	倒壊しない
1.0 以上～1.5 未満	一応倒壊しない
0.7 以上～1.0 未満	倒壊する可能性がある
0.7 未満	倒壊する可能性が高い

■耐震補強のポイント

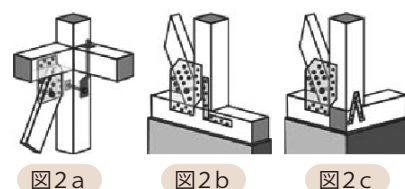
(1) 壁を耐震性の高い壁や筋かいに変更する。

○図 1a のような壁に図 1b のように筋かいを入れて補強したり、図 1c のように合板を貼り付けて剛性を高める補強をします。



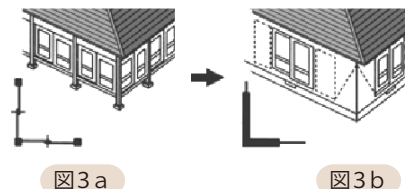
(2) 筋かいの交点に金物を設置する。

○図 2a ～ 2c のように柱や梁、筋かいの接合部に補強用の金物を追加します。



(3) 壁では補強しきれない場合は、一部開口部を塞いで新しい耐震壁を増設する。

○図 3a のように窓などの開口部に壁を追加して、補強します。追加する壁は、図 1b、1c の様な補強方法とします。



出典；（一財）日本建築防災協会

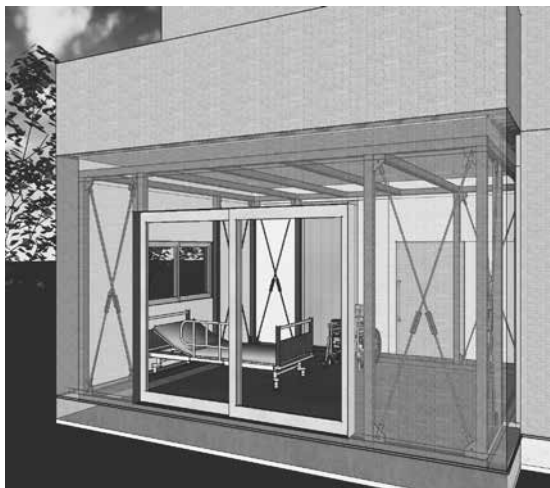
(3) 耐震補強について

「耐震診断」の結果によって、耐震性が十分でないという結果が出た場合、建物を補強して十分な耐震性を持つようにする必要があります。これを「耐震補強」といいます。参考例として、耐震性不足を解消する為に有効な方法を3つご紹介します [右図 (1) ～ (3)]。

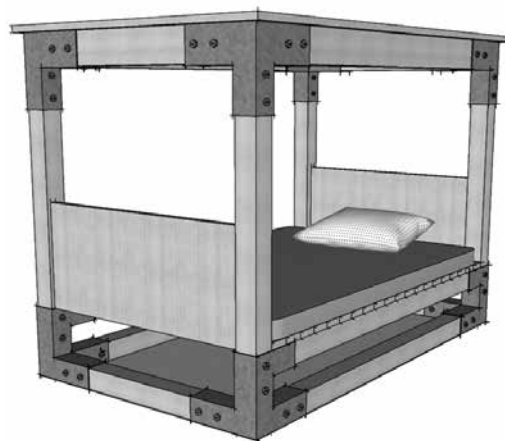
耐震補強工事を行うことが難しい場合は、居住空間の一部を強固にすることで、住宅が倒壊しても生命を守る方法（耐震シェルター、耐震ベッドなど）があります。

なお、ご紹介した事例はごく一部で、耐震補強の方法は多数ありますので、インターネットの情報なども参考にすると良いでしょう。

■耐震シェルターのイメージ



■耐震ベッドのイメージ



4. 昭和 56 年 6 月以降に建てられた木造住宅の耐震チェック

熊本地震における建築物の被害を踏まえ、一般財団法人日本建築防災協会において、平成 12 年以前に建築された木造住宅を中心に耐震性を検証する方法として、「新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法」がとりまとめられ、同協会ホームページにおいて公開されています。

所有者や居住者でもチェックすることができる検証法ですので、ご自身でチェックしてみましょう。

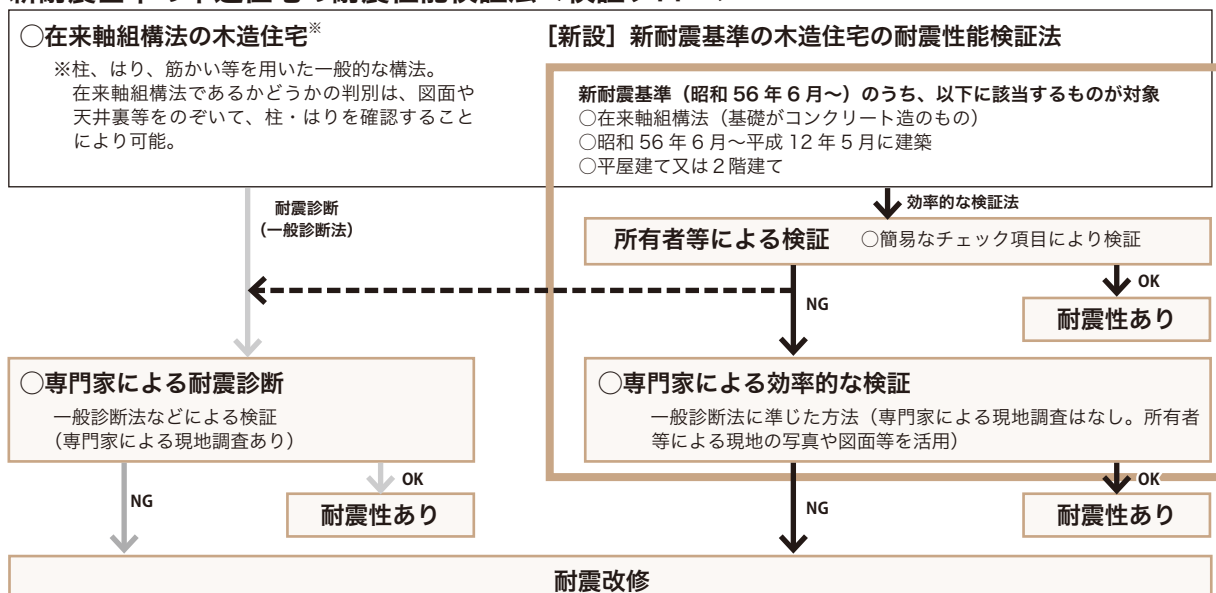
一般財団法人日本建築防災協会「耐震支援ポータルサイト」

<https://www.kenchiku-bosai.or.jp/srportal/>

診断／改修についてもっと知ろう → 新耐震木造住宅検証法



新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法＜検証フロー＞



※他の構法の建築物については、構造方法に応じて、耐震診断方法が定められている。

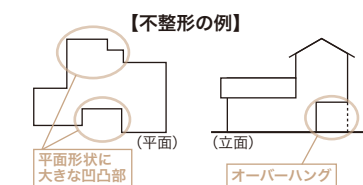
参考：国土交通省ホームページ

「所有者等による検証」の方法について

●「平面・立面の形」、「接合部の金物」、「壁の配置バランス」、「劣化の状況」のいずれにも適合していることを確認

✓平面・立面の形

（例示と比較して不整形でないことを確認）



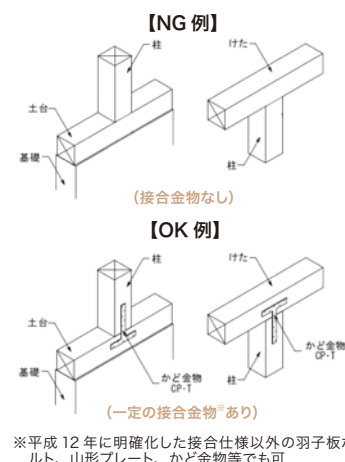
✓劣化の状況

（著しい劣化が生じていないことを確認）



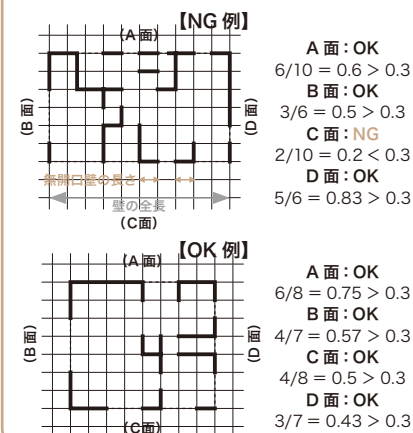
✓接合部の金物があること

（小屋裏、床下等を目視等により確認）



✓壁の配置バランス

（1 階外壁の状況を簡易な計算により確認）
無開口壁の長さ／壁の全長 ≥ 0.3



→ 全てに適合している場合は、「耐震性あり」の判定
（不適合な項目がある場合は、「専門家による検証」又は「耐震診断」を実施）

参考：国土交通省ホームページ

5. その他の地震対策

地震対策には、専門家に依頼しなくても、ちょっとした工夫で、自分でできるものも少なくありません。ここでは、家具の転倒防止の方法、家具の配置など、すぐにでも実行したい地震対策をご紹介します。



●家具を壁に固定しましょう

地震で建物が揺れても、家具が倒れないようにしておくことが大切です。そのためには、地震の際に、家具が建物と一体して動くように、壁に固定することが最善です。鴨居や柱がある場合は、これらも活用して、家具をしっかり固定しましょう。

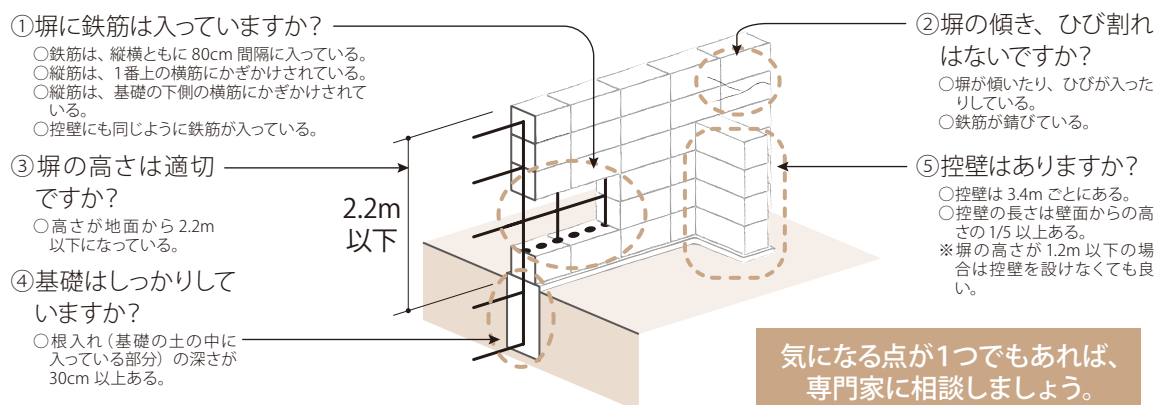
また、万一家具が倒れても、出入り口をふさがないように家具を置いたり、ベッドなどの位置を家具からその高さの分だけ離すなど、家具の配置や就寝場所にも気を付けましょう。

●電化製品の転倒を防止しましょう

電化製品は日常的に電気が通っているため、金具などの取り付けには注意が必要です。メーカーによっては専用の転倒防止金具がある場合もありますので、問い合わせてみましょう。

●ブロック塀は所有者の責任において管理しましょう

不特定多数の人が通行する道路に面したブロック塀は、特に安全確保が求められます。お宅のブロック塀は安心できるかどうか、下図を参考に点検してみましょう。



●屋根瓦対策

耐震性を問われるのは一般的に棟部であり、福岡県西方沖地震でも多くの被害が見られました。

○棟部はのしがわら、冠がわらなどを積み重ねて作られているので、それらを互いに連結して一体化すると良いでしょう。

○一般のかわらも、かわら緊結用釘で屋根に固定しましょう。

一〇メモ 誰でも簡単にできる耐震診断の方法が記載されています。ご活用ください。

木造住宅の耐震診断・耐震改修を推進するため、一般の住宅の所有者、居住者が簡単に扱える診断法として「誰でもできるわが家の耐震診断」が公開されています。

一般財団法人日本建築防災協会「耐震支援ポータルサイト」<https://www.kenchiku-bosai.or.jp/srportal/>

診断／改修についてもっと知ろう → 誰でもできるわが家の耐震診断



5 防火対策

火災の発生状況を見ると、建物火災の大半が住宅であり、火災による死者の多くが住宅火災によるものです。そこで、消防法令が改正され、住宅用防災機器のうち住宅用火災警報器の設置が義務づけられました（マンションやアパート等で自動火災報知設備等が設置されている住宅を除きます）。その他の住宅用防災機器（住宅用消火器等）も積極的に取り入れ、住まいの安全性を高めましょう。

1. 住宅用火災警報器等

(1) 住宅用火災警報器とは

住宅用火災警報器は、火災の煙や熱を感知して、警報音や音声でいち早く火災の発生を周囲へ知らせてくれます。その結果、早い避難と初期消火、119番通報が可能になり、火災による被害を軽減することができます。

また、一つの警報器が鳴ると一齐に家中の警報器が鳴る「無線式連動型」の住宅用火災警報器もあり、火災の早期発見により効果的です。

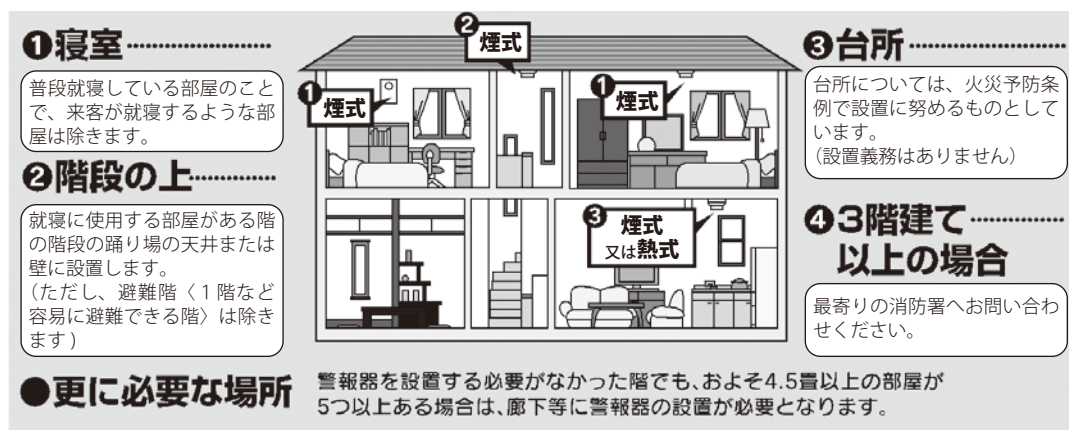
■住宅用火災警報器の種類



(2) 設置場所について

寝室と寝室がある階の階段の上部等に設置します。（下図参照）

■住宅用火災警報器の設置例



(3) 維持管理方法について

住宅用火災警報器が適切に機能するためには維持管理が重要です。「いざ」というときに住宅用火災警報器がきちんと作動するよう、日頃から作動確認とお手入れをしておきましょ。う。(消防庁住宅防火関係ホームページ <https://www.fdma.go.jp/relocation/html/life/juukei.html>)

●電池切れに注意！月に1回作動確認をしましょう。

住宅用火災警報器は電池が切れると作動しなくなります。月に1回、点検用のボタンを押す、又は点検用のひもを引いて作動確認を行いましょう。

●半年に1回お手入れをしましょう。

住宅用火災警報器はホコリが入ると誤作動を起こす場合があります。半年に1回掃除を行いましょう。掃除の方法は機種によって異なりますので取扱説明書をご確認ください。

●火災以外で警報音が鳴った時は…

住宅用火災警報器は、電池が切れそうになった際や故障の際に音や光で知らせてくれる機種があります。警報音が鳴った時の対処方法は取扱説明書等を確認してください。

●本体交換

住宅用火災警報器は、古くなると電子部品の寿命や電池切れなどで、火災を感知しなくなることがあります。10年を目安に警報器本体を交換してください。

(4) その他

火災予防上、台所等の火を使用する場所に住宅用火災警報器を設置することも大切です。設置は義務ではありませんが、設置することをお勧めします。

2. その他の住宅用防災機器

以下の住宅用防災機器を取り入れ、住まいの安全性を高めましょう（設置は義務ではありません）。

(1) 住宅用消火器

住宅用消火器は、住宅火災に適した消火器として開発されたもので、軽量で簡単に操作できる構造になっています。

ABC粉末消火器と強化液消火器とがあり、性能を表す適応表示マークがついています。また、さらに手軽に操作できるエアゾール式簡易消火具もあります。

(2) 自動消火装置

① 住宅用スプリンクラー設備

熱によって自動的に火災の発生を感知し、スプリンクラーヘッドから水又は消火性能をもつ薬剤を放出することによって、消火・火災抑制をする設備です。

② 住宅用自動消火装置

熱を感知して自動的に浸潤剤入り水や強化液等を放出して消火・火災抑制をする装置です。

3. 防災品

住宅火災の多くは、たばこやこんろなどの小さな火種が、布団や衣類などの繊維製品に着火し、延焼拡大していきます。

防災品は、炎が触れても燃え広がりにくい素材が使われているので延焼拡大を抑える効果があります。火災による被害を軽減するために、日ごろから防災品を使用するようにしましょう。

《防災品の例》 エプロン、寝具、パジャマ、カーテン、じゅうたん、自動車のボディーカバー

※購入する際の目印として、「防災物品ラベル」や「防災製品ラベル」が付いています。

■防災物品ラベル



■防災製品ラベル



4 地震火災対策

近年の大規模な地震発生時においては、電気に起因する火災が多く発生しています。平成23年に発生した東日本大震災における本震の揺れによる火災では、原因の特定されたもののうち過半数が電気に起因したものでした。

(1) 通電火災について

停電から復旧した再通電時は、電化製品や電気配線から火災が発生する危険があります。これを「通電火災」といいます。

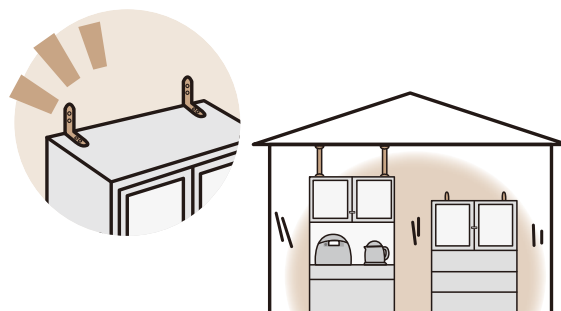
(通電火災の事例)

- 転倒した家具の下敷きになり損傷した配線などに再通電し、発熱発火する。
- 落下したカーテンや洗濯物といった可燃物がヒーターに接触した状態で再通電し、着火する。
- 転倒したヒーターや照明器具（白熱灯など）が可燃物に接触した状態で再通電し、着火する。

(2) 通電火災を防ぐポイント

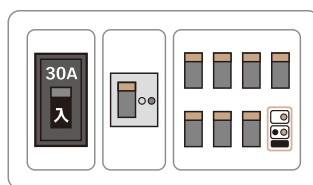
- 住まいの耐震性を確保する。
- 家具等の転倒防止対策（固定）を行う。
- 感震ブレーカーを設置する。
- ストーブ等の暖房機器の周辺は整理整頓し、可燃物を近くに置かない。
- 再通電時は、機器に破損がないこと、近くに燃えやすいものがないことを確認する。
- 再通電後は、しばらく電化製品に煙やおいなどの異常がないか注意を払う。

■転倒防止対策（固定）の例

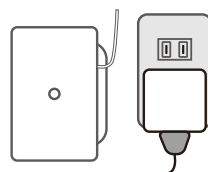


■感震ブレーカーの例

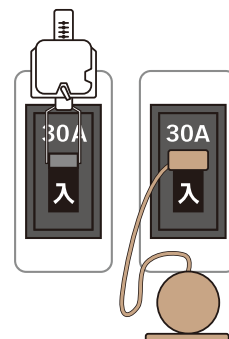
分電盤タイプ



コンセントタイプ



簡易タイプ



参考；総務省消防庁ホームページ

https://www.fdma.go.jp/publication/ugoki/items/rei_0212_04.pdf

6 防犯対策

1. 住まいの防犯対策

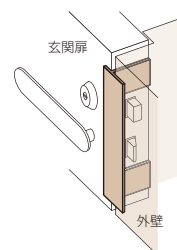
安全な住まいづくりのためには、泥棒や空き巣などに対する防犯性や、在宅時のセールス訪問など、わずらわしい訪問者への対策も重要です。特に住宅を対象とした侵入犯罪は、強盗など凶悪犯罪に発展する危険を伴います。

住宅への侵入箇所のはほとんどは、玄関、勝手口などの出入口と窓の開口部が占めていますので、5分間の破壊工作に耐えられる防犯性の高い建物部品（C P 部品）の導入など、必要に応じた対策を考えましょう。

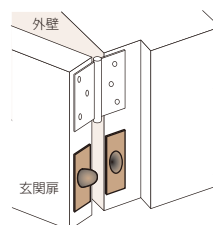
(1) 出入口の防犯対策

玄関の解錠等の手口としては、ピッキングなど鍵を対象に破壊や解錠を行うものと、こじ破りなどドア自体を破壊するものがあります。玄関の鍵をピッキングに強いものに取り替えたり、サムターンにカバーをつけるなどの対策の他、以下の様な対策があります。

- ① **ワンドア・ツーロック**；ワンドア・ツーロックとは、「ひとつのドアにカギを2つ以上つける（主鍵の他に補助鍵をつけて防犯性を高める）」ことです。
- ② **補助鍵**；補助鍵は主鍵と離れた位置につけます。
- ③ **ガードプレート**；ドアとドア枠のすき間を保護し、こじ開けを防止します。
- ④ **ドアボス**；ドア外しを防ぐための金具で丁番側に取り付けます。
- ⑤ **ドアチェーン**；ドアを全開させないための用心鎖です。
- ⑥ **ドアスコープ**；ドアを開けずに来訪者を確認するための広角レンズです。



ガードプレート
かんぬき付近の隙間を塞ぎ、パール等による鍵の破壊・玄関扉のこじ開けを防ぎます。



ドアボス
丁番を破壊されても、玄関扉をはずすことができせん。

(2) 窓の防犯対策

一戸建て住宅で一番多い被害は、窓ガラスを割って侵入される手口です。網入りガラスや防音、断熱用の複層ガラスは防犯対策としてはほとんど効果がないことに注意してください。窓ガラス割りの対策としては以下の様なものがあります。

- ① **合わせガラス**；合わせガラスは2枚の板ガラスで中間膜をはさみ、熱と圧力を加えて接着させたガラスです。ガラスを割ることはできても、強靱な中間膜が貫通を防ぐため、侵入・盗難防止にも効果的です。
- ② **防犯フィルム**；室内側のガラスの全面に防犯フィルムを貼ることにより、合わせガラスのような強度を保つことが可能となります。
- ③ **格子**；アルミ面格子は、アルミサッシと一体になったものを選びましょう。外付けの

タイプは、ネジが簡単に外されないように、できるだけ、長いネジを用い、下地にしっかり止めつけたり、ネジの頭をつぶし、接着剤などで固定しましょう。

(3) その他の防犯対策

出入口や窓自体の防犯性を高める以外に、犯罪者を近づけない対策として次の様な対策があります。

- ①**センサーライト**；人が近付くとライトが点灯、もしくは点滅します。商品によってはブザーと連動するものもあります。通常 100V のコンセントがあればどこにでも簡単に設置できます。
- ②**扉・窓センサー**；扉や窓を開くと大きなブザー音で侵入者に警告します。昼間のピンポン音と夜の警告音を切りかえできるタイプもあります。最近の商品は電池内蔵のワイヤレスタイプが多いので、両面テープやビス止めでどこにでも設置できます。補助鍵やセンサーライトなどと組み合わせればさらに効果的です。
- ③**ガラスセンサー**；ガラスの破壊に伴う振動を感知し、大音量の警告音を鳴らします。こちらも両面テープを使って設置する商品が多く、取り付けは簡単です。鍵の近くに取りつけるのがポイントです。
- ④**防犯カメラ・テレビモニター付きインターホン**；訪問者を撮影することで、侵入者を近づけない効果が期待されます。

(4) セキュリティ・ホーム認定制度

NPO法人 福岡県防犯設備士協会では、住宅侵入犯罪の予防と居住者の安心感醸成を図るため、住宅への侵入を防ぐ一定の基準を満たす戸建住宅について「セキュリティ・ホーム（防犯性の高い戸建住宅）」として認定を行っています。

【制度の概要】

認定を受けるには、お住まいの戸建住宅が審査基準に合致することが必要です。

審査は、100 点満点の加点方式で、審査項目には必須項目と望ましい項目があり、合計点が 70 点以上となれば、認定を受けることができます。

- a) 対象 福岡県内全て（新築、改築）の戸建住宅
- b) 手数料 新築住宅 12,000 円、改築住宅 17,000 円
- c) 申請書類 協会ホームページからダウンロード可能です。
- d) 認定証等交付 .. 認定を受けた住宅には、認定証、認定シール、登録カードを交付します。
- e) 審査期間 新築の場合は、申請後概ね 2 週間ですが、改築の場合は、現地調査等がありますので、詳しくは協会事務局までお問い合わせください。

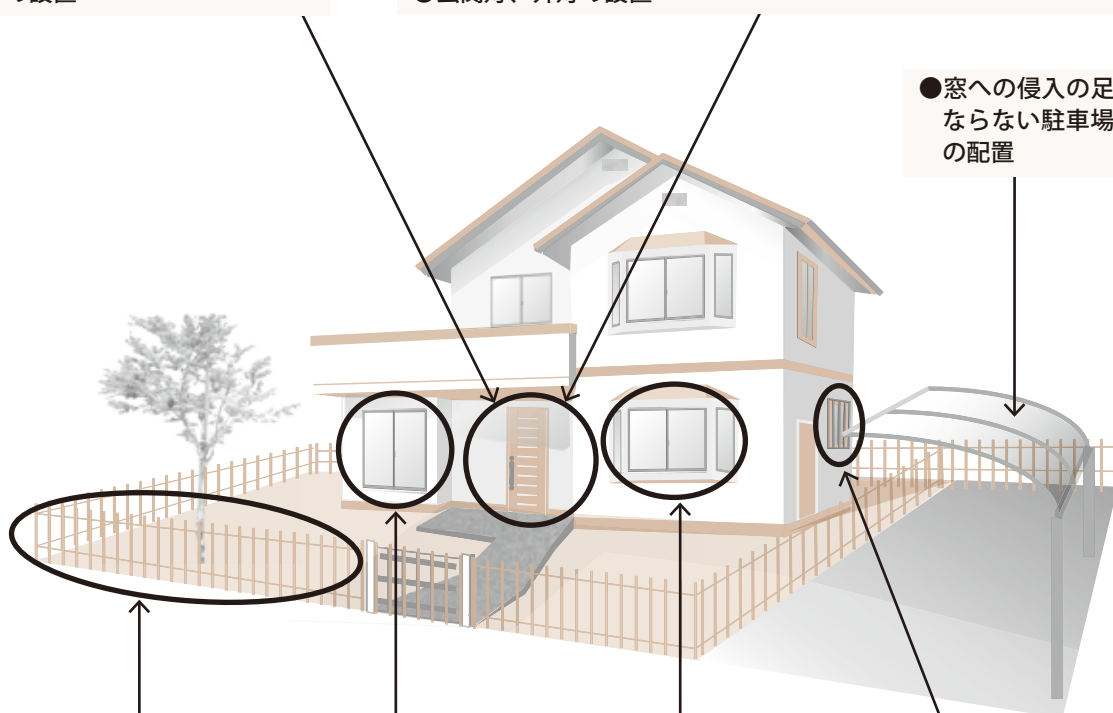
【審査項目の例】



●録画機能付きテレビドアホンの設置



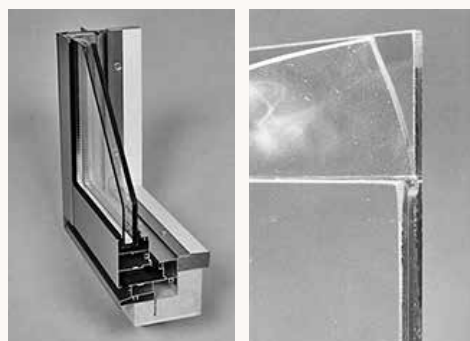
●C P対応の扉、枠、錠の設置
●玄関灯、外灯の設置



●窓への侵入の足場とならない駐車場屋根の配置

●塀、柵、門扉等による敷地の明確化
●犯罪企図者を潜ませないための見通しの確保

●窓へのC P対応サッシ、ガラス及び補助錠の設置



●浴室等の窓への四方枠付面格子の設置



問合せ先： NPO法人 福岡県防犯設備士協会 TEL 092-718-3990
協会ホームページ <http://www.fukuoka-bosetsukyo.jp/>



2. 犯罪の防止に配慮した住宅の構造、設備等に関する指針

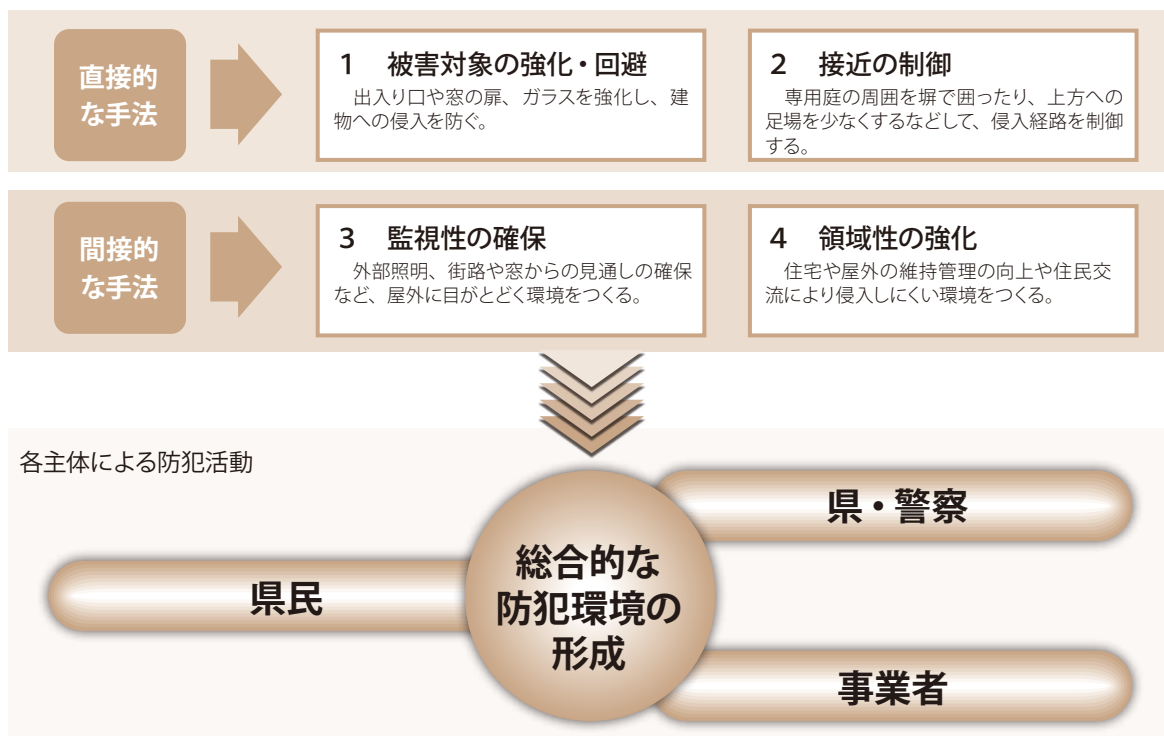
①目的

この指針は、福岡県安全・安心まちづくり条例(※)第16条第2項の規定に基づき、住宅について、犯罪の防止に配慮した構造、設備等に関する基準、居住者の安全を確保するための管理対策等に関する基準等を示すことにより、防犯性の高い住宅の普及を図ることを目的としています。

※福岡県安全・安心まちづくり条例

県民が生命、身体又は財産に対して危害を受ける不安を覚えることなく、安全で安心して暮らすことができる地域社会づくり(以下「安全・安心まちづくり」)に関して基本理念を定め、県、県民及び事業者の役割を明らかにするとともに、県の施策の基本となる事項を定めることにより、安全・安心まちづくりを推進し、もって安全で安心な県民生活を実現することを目的として、平成20年4月1日から施行された条例です。

②防犯の基本原則



7 省エネルギー対策

1. 住まいにも求められている省エネルギー対策

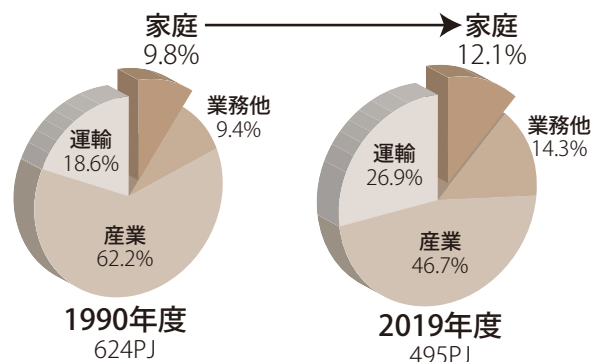
1990年代に入り、地球温暖化が人類をはじめとする生物界全体に深刻な問題をもたらすことが指摘され始め、世界の科学者で構成される IPCC(気候変動に関する政府間パネル)は、第5次評価報告書(2013年)の中で、「人間活動が20世紀半ば以降に観測された温暖化の主な要因であった可能性が極めて高い」と指摘しています。そして、2016年に発行した「パリ協定」において、我が国の2030年度のCO₂排出量を2013年度比で25%削減することが掲げられ、住宅・建築物分野においては約4割の削減を求められていることから、住宅・建築物の省エネ対策のさらなる充実が喫緊の課題となっています。

さらに、2020年10月、政府は2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、カーボンニュートラルを目指すことを宣言しました。CO₂などの温室効果ガスの排出量削減のために、脱炭素社会づくりに貢献する「製品への買換え」、「サービスの利用」、「ライフスタイルの選択」など、日々の生活の中で、あらゆる「賢い選択」をしていく必要があります。住まいにおいても、エコ住宅・断熱リフォームと省エネ家電への買い替えなど、より一層の省エネルギー対策が求められています。

●福岡県の実用エネルギー消費量は全体の12%

家庭で消費されるエネルギーは、福岡県全体のエネルギー消費量の12.1%を占めています。エネルギー消費の内訳を見ると、産業部門の構成比が、約半数と最も大きな割合を占めていますが、この割合は産業界の努力の結果、年々減少されてきています。一方の家庭、業務他や運輸は、1990年と比べて増加しています。

■福岡県の部門別最終エネルギー消費量の構成比

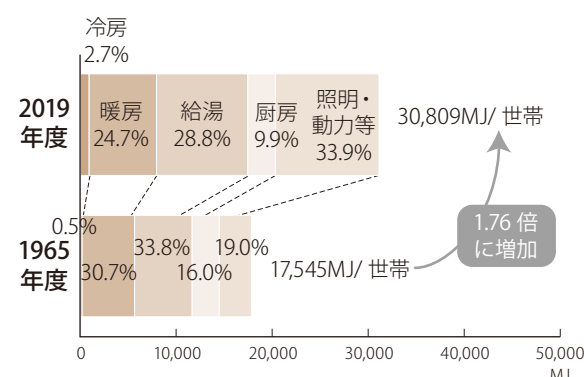


●家電や冷暖房のエネルギー消費が伸びている

1965年度の家庭用エネルギー消費の構成比は、給湯、暖房、照明・動力等、厨房、冷房の順でしたが、家電機器の普及・大型化・多様化や生活様式の変化等に伴い、照明・動力等のシェアが増加しました。この結果、2019年度における家庭で最も多く使われるエネルギーは電気となり、用途別のシェアは照明・動力等、給湯、暖房、厨房、冷房の順となっています。

※データ；福岡県地球温暖化防止活動推進センター

■世帯あたり用途別エネルギー消費量の推移(全国)



※データ；経済産業省資源エネルギー庁「令和2年度エネルギーに関する年次報告書(エネルギー白書)」

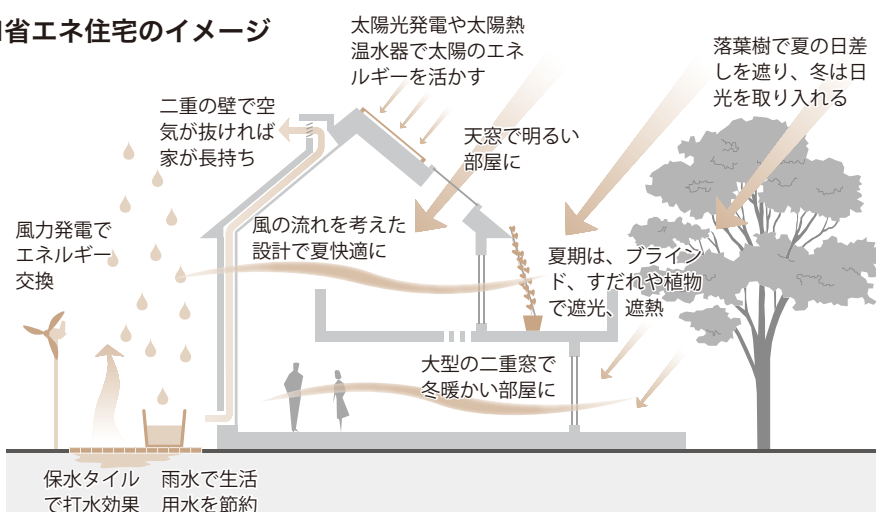
2. 住まいの省エネルギー対策のポイント

(1) 「省エネルギー住宅」は「快適な住まい」

一般に消費者は、「明るく日当たりの良い家」や「夏涼しく冬暖かい家」といった住まいを望んでいます。例えば「明るく日当たりの良い家」は窓を大きく、多くとることによって可能となりますが、断熱・遮熱対策をしなければ「夏涼しく冬暖かい家」とはなりません。快適な住まいとは、住宅を断熱化・気密化するとともに、自然の持つ力を最大限活かす工夫を加えることで達成できますが、これは同時に省エネルギーを達成できる住宅でもあります。このように環境にやさしい住宅とは、何かを我慢する住宅ではなく、心地よく暮らせて省エネルギーにもなる住宅なのです。

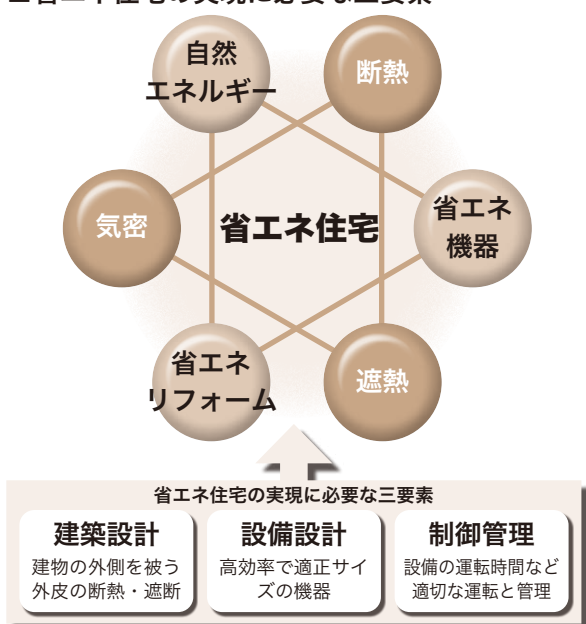
住まいの省エネルギー対策は、自然の力を利用しながら、「建築設計」「設備設計」「設備の制御・管理」の三要素をうまく融合させて達成するものといえます。

■省エネ住宅のイメージ



参考；「住みたい！建てたい！伝えたい！『エコ・リユクス』なわが家」[全国地球温暖化防止活動推進センターウェブサイト (<https://www.jccca.org/>) より]

■省エネ住宅の実現に必要な三要素



※環境省地球環境局「省エネルギー住宅ファクトシート」[全国地球温暖化防止活動推進センターウェブサイト (<https://www.jccca.org/>)] より作成

一口メモ 部屋の中の上下の温度差を減らし、ヒートショックをなくしましょう

部屋の中の上下間の温度差が3℃以内であると、非常に快適だといわれています。また、部屋間の温度差もできるだけ少ないことが望ましく、このような環境にすると、冬でもトイレ・浴室の寒さが和らぎ、ヒートショックのストレスもなくなります。さらに、結露によるカビやダニの発生も抑制することができ、快適であるだけでなく、健康な住宅とすることができます。

ヒートショックとは？

ヒートショックとは、急激な温度変化がもとで、健康障がい引き起こされることです。良くある例は、暖かいリビングなどから、寒い浴室に行き、裸になって熱い風呂に入る場合に、血管の収縮などが温度変化についていけないで、脳梗塞や、心筋梗塞を発生させるようなことです。ヒートショックの原因は、断熱性能が悪いため、部屋間の温度差が大きいことによる場合が多いようです。

(2) 断熱対策

住宅の断熱性能を高めるには、床・壁・屋根ごとに適切な断熱材を選び、十分な厚さで包み込むことが重要です。

①断熱材の種類

断熱材には、繊維系断熱材と発泡プラスチック系断熱材の2種類があります。

②断熱工法の種類

断熱工法には、下記の3つの施工法があります。

＊**充填断熱工法**；壁の間や天井、床に無機繊維系断熱材を充填する工法。発泡プラスチック系断熱材も使うことがあります。

＊**吹込み工法**；繊維状断熱材をほぐして、天井裏や壁の空隙に吹き込む工法。

＊**外張断熱工法**；柱の外側や屋根にボード状の発泡プラスチック系断熱材か繊維系断熱材を張り付ける工法。

■断熱建材の種類

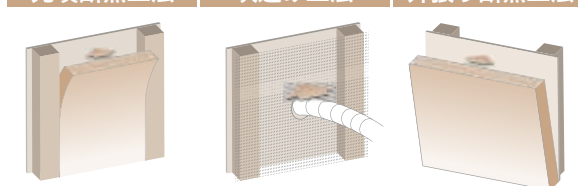
断熱材	繊維系	無機繊維系	グラスウール
	微細な繊維の間に熱が伝わりにくい空気を閉じ込めるもの。	木質繊維系	ロックウール
			セルローズファイバー
			インシュレーションボード
	発泡系	プラスチック系	ビーズ法ポリスチレンフォーム
	微細な独立した気泡に熱が伝わりにくい空気を閉じ込めるもの。		押出法ポリスチレンフォーム
			硬質ウレタンフォーム
			ポリエチレンフォーム
			フェノールフォーム

断熱開口部材	複層ガラス
	断熱サッシ
	断熱ドア
気密補助材料	防湿・気密フィルム
	気密テープ
	気密パッキン

参考：(一社)日本建材・住宅設備産業協会
<https://www.kensankyo.org/syoene/index.htm>

■断熱工法の種類

充填断熱工法	吹込み工法	外張り断熱工法
--------	-------	---------



使用する主な断熱材	使用する主な断熱材	使用する主な断熱材
グラスウール	グラスウール	高密度グラスウール
ロックウール	ロックウール	ロックウールボード
ポリエチレンフォーム	セルローズファイバー	インシュレーションボード
		ビーズ法ポリスチレンフォーム
		押出法ポリスチレンフォーム
		硬質ウレタンフォーム
		フェノールフォーム

繊維系
発泡系

参考：環境省地球環境局「省エネルギー住宅ファクトシート」[全国地球温暖化防止活動推進センターウェブサイト (<https://www.jccca.org/>) より]

(3) 開口部の断熱・遮熱対策

①熱は開口部から逃げやすい

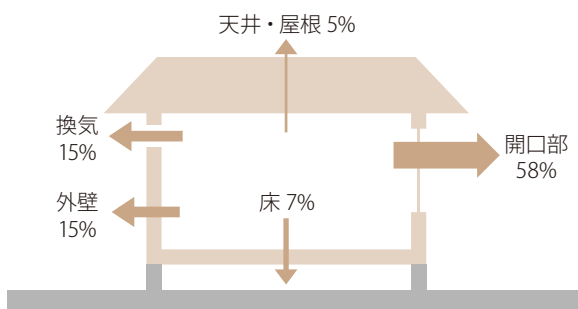
1軒の住宅における熱損失の割合は、各部位の表面積とその部分の熱の通りやすさで決まります。窓・扉といった開口部は全面積の25%程しかない場合でも、熱の損失量は壁面の約2.5倍になります。

「新省エネ基準」に対応した一般的な木造住宅でも、開口部の熱の通りやすさは壁面の10倍近くで、窓の断熱性能は他の部位に比べて極めて低いのです。窓の断熱化は住宅の断熱化においてもっとも有効な方法です。

②開口部の断熱対策

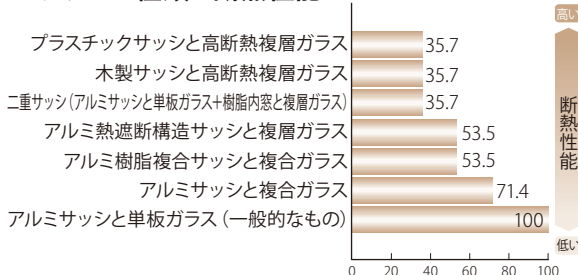
開口部の断熱は、サッシを木やプラスチック製にした上で複層ガラスを入れたり、二重窓にすると効果がありますが、少なくとも複層ガラスを採用することが望まれます。

■住宅からの熱の逃げ道（冬季の暖房時）



参考：(一社)日本建材・住宅設備産業協会
<https://www.kensankyo.org/syoene/index.htm>

■サッシの種類と断熱性能

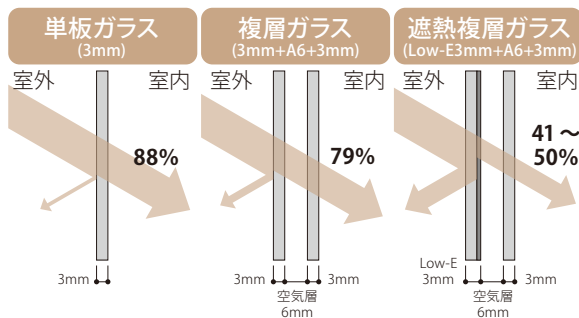


※「アルミサッシと単板ガラス」を100とした場合の比較

参考：(一社)日本建材・住宅設備産業協会
<https://www.kensankyo.org/syoene/index.htm>

また、普通のガラスに比べて熱の通りにくいガラスには、ガラスを二重にして間に空気の層をいれた複層ガラス、ガラスを三重にして間の空気層を二重にした三重ガラス、低放射特殊金属膜をコーティングした Low-E ガラスなどがあります。Low-E ガラスは、暖房時に外気に向かって放射される熱を反射し、室内に戻します。それぞれの熱の通りやすさは右図に示すように大きな違いがあります。

■ガラスの日射浸入率



参考；（一社）日本建材・住宅設備産業協会
<https://www.kensankyo.org/syoene/index.htm>

③窓の遮熱対策

最近の住宅は高断熱性能を有しているため、室内に熱を入れてしまうと、室外に排出することが難しくなり、逆に冷房効率を悪化させることになります。そこで、夏期は室内に直射日光を入れないように、開口部に遮熱対策を施すことが重要です。

- 窓の内外に植栽・ブラインド・遮熱複層ガラス等を設置します。
- ブラインドなどの設置は、窓の外側に取り付けた方が、内側に取り付ける場合よりも3倍近く効果的です。
- 庇やオーニング（日除けテント）の取付は太陽高度が高い時間帯では特に有効です。

(4) 気密・換気対策

①気密と換気の必要性

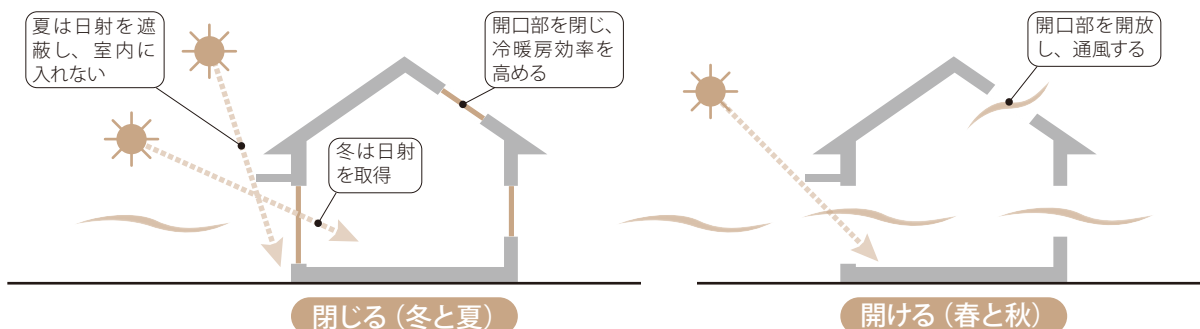
冷暖房の効果を高めるためには、断熱性を高めるだけでは十分ではありません。住宅の中の隙間をなくして、無駄な熱の出入りを押さえることが必要です。これが「気密性を高める」ということです。

一方、気密性を高めることで、自然な空気の出入りは少なくなり、汚れた空気がたまりやすくなります。そこで、計画換気が必要となります。

②季節による「開く」と「閉じる」の使い分け

省エネ住宅といっても一年中気密性や計画換気が必要な訳ではありません。冷暖房を使用しない季候の良い時期には窓を開けて通風するなど、季節による使い分けを行いましょう。

■季節による使い分け



参考；（一社）日本建材・住宅設備産業協会
<https://www.kensankyo.org/syoene/index.htm>

(5) 省エネ機器の利用

家庭のエネルギー消費量のうち、暖冷房や給湯などの用途に全体の約 60%が消費されています。住まいの省エネルギー化を実現するには、建物の省エネルギー化だけではなく、エアコンや給湯器などの設備機器のエネルギー効率を高めることが大切です。

①省エネ家電

家電製品の技術進歩はめざましく、例えば最近のエアコンは 10 年前と比較すると約 7%も省エネ化しているなど、一般に新しい機器ほど電気代も節約できるようになっています。

なお、エアコン、テレビ、冷蔵庫などの製品の省エネルギー性能を星の数で表し、年間の目安電気料金を表示するラベル「統一省エネルギーラベル」等もあり、製品を選ぶ際の省エネ性能の比較等に役立ちます。各メーカーが現在販売している製品の統一省エネラベル等の情報は、「省エネ型製品情報サイト (<https://seihinjyoho.go.jp>)」で公開されています。

②高効率給湯器

給湯器もエネルギーを消費する設備機器ですが、最近は熱効率の高い製品が開発され、普及し始めています。

A) CO₂ 冷媒ヒートポンプ給湯器（エコキュート）

夜間の割安な電気を利用する給湯器で、大気中の熱を取り込んで熱効率を高めています。エネルギーコストは従来の 1/3 といわれています。

B) 潜熱回収型給湯器（エコジョーズ、エコフィールなど）

ガスや灯油などでお湯を作るときの排気中に捨てられる排熱ロスを抑えた給湯器です。給湯中の熱効率は、従来型の約 80%に対して 95%まで向上しており、使用する燃料料金は従来より約 13～15%節約できます。ガスを燃料とするものがエコジョーズ、灯油を燃料とするものがエコフィールと呼ばれています。

③家庭用熱電併給（コージェネレーション）システム（エコウィルなど）

ガスや灯油などを燃料として発電し、その時の排熱でお湯を作って給湯や暖房を行う機器です。1つのエネルギーで電気とお湯を同時に作り出すため、エネルギー消費量を抑えることができます。ガスを燃料とするものがエコウィルと呼ばれています。

④家庭用燃料電池（エネファーム）

家庭用燃料電池は、都市ガスやLPガス、灯油などから水素を取り出し、空気中の酸素と反応させて発電し、その時に発生する熱を利用してお湯を作ります。CO₂排出量は従来の給湯器と比べて約 45%削減し、エネルギー効率は 75%以上です。

⑤高効率照明機器

高効率照明とは、LED などの少ないエネルギーで十分な明るさを実現できる照明のことで、政府は、2030 年までに家庭やオフィス、工場などすべての照明の LED 化を目指すなど、LED 照明を地球温暖化対策の重要な施策として位置付けています。

高効率照明には、LED のほか、高効率蛍光灯、有機 EL (Electro Luminescence) 照明、半導体照明 (SSL=Solid State Lighting)、タスク・アンビエント照明などがあります。

(6) 自然エネルギーの利用

住宅で活用可能な自然エネルギーは、太陽光、太陽熱、自然風などがあります。さらに、生ゴミ処理や雨水・中水の利用、屋上緑化や壁面緑化などにより環境負荷を低減する方法があります。

①太陽光発電

太陽光を電力に変換する発電方式で、導入費用は高めですが、余った電気は電力会社買い取ってもらい、夜間や雨天時は通常の電力会社の電力を利用できます。加えて、災害時に必要な電力の確保にも役立ちます。

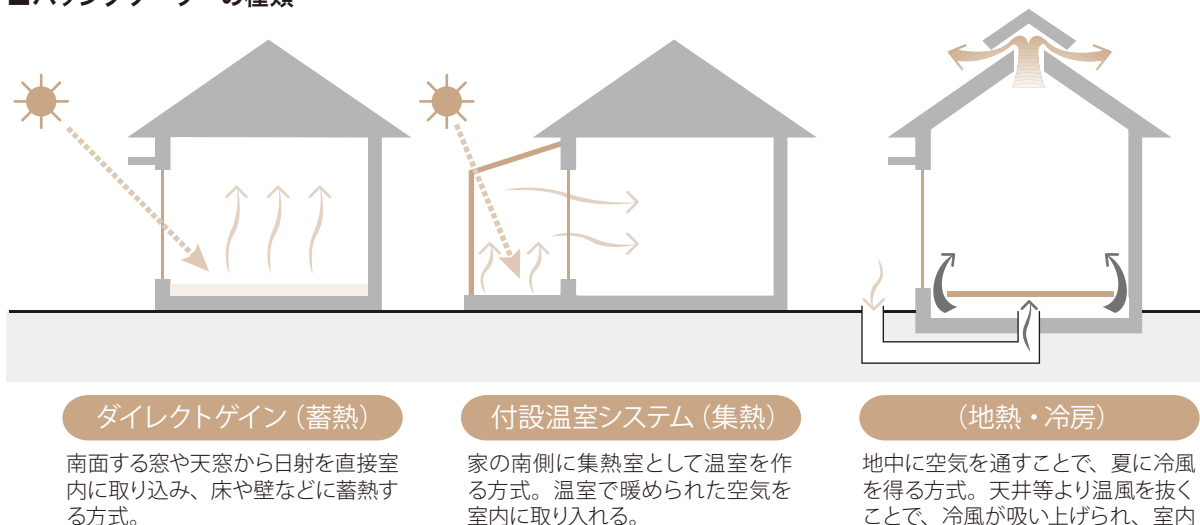
また、太陽光発電を設置した ZEH では、作り出したエネルギーを日常生活に利用することで、年間のエネルギー収支をゼロにすることも可能です。

太陽光発電パネルが屋根と一体となったものや既存の屋根に設置するタイプがあります。

②太陽熱

住宅において太陽熱は、これまで、主として太陽熱温水器を介して給湯に利用してきました。近年はパッシブソーラーという、設計上の工夫により太陽熱や熱により発生する空気の流れを利用して室内環境をコントロールする方式があります。

■パッシブソーラーの種類



南面する窓や天窓から日射を直接室内に取り込み、床や壁などに蓄熱する方式。

家の南側に集熱室として温室を作る方式。温室で暖められた空気を室内に取り入れる。

地中に空気を通すことで、夏に冷風を得る方式。天井等より温風を抜くことで、冷風が吸い上げられ、室内に循環する。

参考：環境省地球環境局「省エネルギー住宅ファクトシート」

③その他

その他の自然エネルギーや資源として、風力発電、雨水貯留システムなどがあります。

3. 住宅の省エネルギー基準

省エネルギー基準は、日本全国を気候によって8地域に分け、各地域ごとに外壁や窓枠等の熱貫流率や日射熱取得率などの熱性能の基準値を示したものです。この基準値は建築基準法とは異なり、建築主の義務となるものではありませんが、2000年にスタートした住宅性能表示制度の表示項目の1つ「温熱環境」の判定指標として利用されています（p28参照）。

さらに、建築物部門のエネルギー消費量は著しく増加しており、省エネ対策の抜本的強化が必要不可欠なことから、平成27年7月「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）」が公布されました。平成28年4月から「エネルギー消費性能の表示」、「省エネ性能向上計画の認定、容積率特例」の誘導措置が開始されました。平成29年4月1日からは規制措置が開始され、令和3年4月においては、「300㎡以上非住宅の省エネ基準適合義務・適合性判定義務」、「300㎡以上住宅の届出義務」、「300㎡未満小規模建築物の説明義務」、「住宅トップランナー制度」が始まりました。令和7年4月1日からは前述の届出義務、説明義務が廃止され、原則、全ての住宅・建築物を新築・増改築する際に、省エネ基準への適合が義務付けられました。

■改正建築物省エネ法 義務付けの対象、届出・説明義務制度の廃止について

省エネ基準適合義務の対象について

原則、全ての住宅・建築物を新築・増改築する際に、省エネ基準への適合が義務付けられました。

	改正前			改正（2025年4月以降）	
	非住宅	住宅		非住宅	住宅
大規模（2000㎡以上）	適合義務	届出義務	➡	適合義務	適合義務
中規模（300㎡以上）	適合義務	届出義務		適合義務	適合義務
小規模（300㎡未満）	説明義務	説明義務		適合義務	適合義務

適用除外

以下の建築物については適用除外となります。

- ① 10㎡以下の新築・増改築
- ② 居室を有しないこと又は高い開放性を有することにより空気調和設備を設ける必要がないもの
- ③ 歴史的建造物、文化財等
- ④ 応急仮設建築物、仮設建築物、仮設興行場等

届出義務制度及び説明義務制度の廃止について

- 届出義務制度（300㎡以上の住宅に適用）及び説明義務制度（300㎡未満の住宅・非住宅に適用）は、2025年4月以降廃止されました。
- 施行日以後に着工する場合は、省エネ基準適合義務の対象となり、施行日前に着工した場合は、届出義務制度又は説明義務制度の対象となります。

■住宅の省エネルギー性能の評価

外皮の熱性能基準	+	一次エネルギー消費基準
● 外皮平均熱貫流率の基準 ● 冷房機の平均日射熱取得率基準		● 暖冷房 ● 照明 ● 再生可能エネルギー（太陽光発電等） ● 換気 ● 給湯

■省エネルギー基準（福岡県）

省エネルギー基準		地域区分ごとの基準値		
	地域区分※	5	6	7
外皮平均熱貫流率		0.87	0.87	0.87
冷房期の平均日射熱取得率		3	2.8	2.7

※地域区分「5」：矢部村
「6」：地域区分「5」及び「7」を除く県内の市町村
「7」：福岡市

■一次エネルギー消費量基準（住宅に適用される項目）

一次エネルギー消費量＝
＋空調エネルギー消費量＋換気エネルギー消費量
＋照明エネルギー消費量＋給湯エネルギー消費量
＋その他エネルギー消費量（OA機器等）
－太陽光発電等による創エネ量（自家消費分に限る）

※太字：追加項目

4. ZEH、HEMS、LCCM

(1) ZEH（ゼッチ）とは？

「ZEH（ゼッチ）」と呼ばれるネット・ゼロ・エネルギー・ハウスは、住宅で使うエネルギーを自宅でもかかって、エネルギー収支を正味でゼロにする住宅です。

国では、これまで「2020年までにハウスメーカー等が新築する注文戸建住宅の半数以上でZEHの実現」を目指して取り組んだ結果、2020年のハウスメーカーが新築する注文戸建住宅においては、約56%がZEHとなりました。

また、2021年10月に閣議決定された第6次エネルギー基本計画における「2030年度以降新築される住宅について、ZEH基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す」、「2030年において新築戸建住宅の6割に太陽光発電設備が設置されることを目指す」という政府目標の達成に向けて、ZEHの普及に向けた取り組みを行っています。

■ ZEHのメリット

①経済性	高い断熱性能や高効率設備の利用により、月々の光熱費を安く抑えることができます。さらに、太陽光発電等の創エネについて売電を行った場合は収入を得ることができます。
②快適・健康性	高断熱の家は、室温を一定に保ちやすいので、夏は涼しく、冬は暖かい、快適な生活が送れます。さらに、冬は、効率的に家全体を暖められるので、急激な温度変化によるヒートショックによる心筋梗塞等の事故を防ぐ効果もあります。
③レジリエンス	台風や地震等、災害の発生に伴う停電時においても、太陽光発電や蓄電池を活用すれば電気が使うことができ、非常時でも安心な生活を送ることができます。

(2) HEMS（ヘムス：Home Energy Management System）とは？

家庭で使うエネルギーを管理するシステムのことです。HEMSを設置することにより、電気の発電量や使用量、ガス・水道の使用量をモニター画面などで「見える化」したり、HEMS対応の家電や住宅設備を「制御」することができるようになります。家庭全体や家電機器の使用電力量等を「見える化」することにより、家族全員の省エネ意識が高まります。

(3) LCCM（ライフサイクルカーボンマイナス住宅）とは？

LCCM住宅（ライフサイクルカーボンマイナス住宅）とは、建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ省CO₂に取り組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時のCO₂排出量も含めライフサイクルを通じてのCO₂の収支をマイナスにする住宅です。

LCCM住宅の普及促進に寄与することを目的として、建築環境総合性能評価システムCASBEEの評価・認証の枠組み等に基づき、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構（IBEC）が「LCCM住宅認定」を行っています。

ーオメモ 新たな断熱等性能等級の創設

断熱等性能等級とは、住宅の品質確保の促進等に関する法律に規定された省エネルギー性能を表す等級です。

断熱等性能等級は、令和4年4月1日から段階的に等級5～7が施行されました。

省エネ基準比 エネルギー消費量 ▲40%	等級7	【一戸建て住宅】 R4年10月施行 【共同住宅等】 R5年4月施行
省エネ基準比 エネルギー消費量 ▲30%	等級6	
ZEH基準	等級5	R4年4月施行
省エネ基準	等級4	

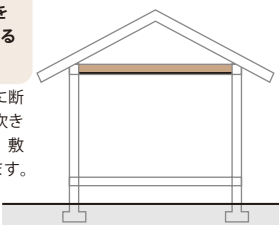
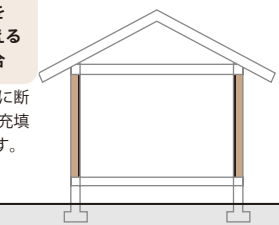
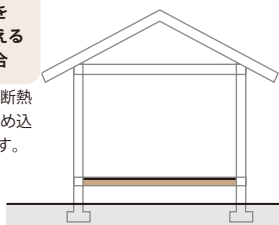
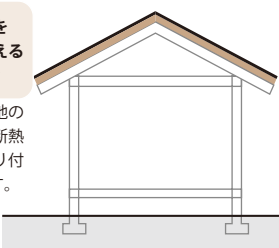
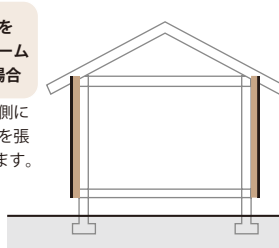
5. 省エネリフォーム

国等は、新築住宅だけではなく、既存住宅の省エネ化に向けた取組も行っています。

断熱の基本は、住宅をすっぽりくるむ事です。ですから、部位毎にバラバラに施工するより、リフォームに合わせて全体を一度に行うと、とても効果的です。ただし、天井や屋根と壁、壁と床や基礎などの境目は、施工が難しい場所で、注意が必要です。外側に張り付ける工法では、いずれの部位も外装材を支える構造強度が必要です。施工方法などは、「(一社)福岡県住宅リフォーム協会（フリーダイヤル 0120-782-783）」などにお問い合わせください。

外壁や屋根などの断熱改修により、断熱性能の向上が期待できますが、内装のリフォームに適した方法と外装のリフォームに適した方法があります。以下に省エネリフォームの考え方を図示していますので、ご参照ください。

■省エネリフォームの考え方

	天井・屋根	壁・外装材	床
内装をリフォームするとき	天井を張替える場合  天井裏に断熱材を吹き込むか、敷き込みます。	壁を張替える場合  壁の中に断熱材を充填します。	床を張替える場合  床下に断熱材をはめ込みます。
外装をリフォームするとき	屋根を葺き替える場合  屋根下地の外側に断熱材を張り付けます。	外壁をリフォームする場合  壁の外側に断熱材を張り付けます。	参考；(一財) 省エネルギーセンター ホームページ

6. 住宅の省エネルギー対策に係る助成制度等

(1) 住宅省エネ 2026 キャンペーン

国土交通省、経済産業省及び環境省は、3省の連携により、「省エネ住宅の新築を支援する補助制度」、「既存住宅の省エネリフォームを支援する補助制度」のそれぞれについて、各事業を組み合わせることで利用すること（併用）を可能としています。

* 詳しい条件や内容は、p 113 をご覧ください。

(2) ZEH（ネット・ゼロ・エネルギーハウス）支援事業

戸建住宅（注文・建売）において ZEH・ZEH+ 等の交付要件を満たす住宅を新築するものに対する補助金事業です。

* 詳しい条件や内容は、<https://zehweb.jp/> をご覧ください。

(3) 既存住宅における断熱リフォーム支援事業

省 CO₂ 関連投資によるエネルギー消費効率の改善と低炭素化を総合的に促進し、高性能建材を用いた断熱改修に対する補助金事業です。

* 詳しい条件や内容は、<https://www.heco-hojo.jp/danref/index.html> をご覧ください。

(4) 長期優良住宅リフォーム補助金

既存住宅の長寿命化や省エネ化等に資する性能向上リフォームや子育て世帯向け改修に対する補助金事業です。

* 詳しい条件や内容は、長期優良住宅化リフォーム推進事業（総合トップページ）
<https://www.choki-r-shien.com/r7/index.html> をご覧ください。

(5) 認定低炭素住宅に係る優遇措置

市街化区域等において、一定の省エネルギー基準を満たす住宅の建築を計画すると、所管行政庁の認定を受けることができます。この「認定低炭素住宅」を建築又は購入すると、住宅ローン減税などの優遇措置を受けることができます。

詳細は、下記のウェブサイトをご参照ください。

国土交通省：低炭素建築物認定制度 関連情報

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000065.html

一般社団法人住宅性能評価・表示協会

<https://www.hyokakyokai.or.jp/teitanso/index.php>



国土交通省 低炭素建築物認定制度
住宅性能評価・表示協会

(6) 減税制度

省エネルギー対策を行った住宅（新築、リフォーム）に対する減税制度としては、ローン減税、住宅特定改修特別税額控除、固定資産税の減額の3つがあります。

* 詳しい条件や内容は、国土交通省ホームページ「各税制の概要」をご覧ください。
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr2_000011.html

(7) 金利優遇制度（フラット 35S）

【フラット 35】S とは【フラット 35】をお申込みのお客さまが、省エネルギー性・耐震性などを備えた質の高い住宅を取得する場合に、【フラット 35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

2022 年 10 月から、新たに【フラット 35】S（ZEH）がはじまりました。

* 詳しい条件や内容は、フラット 35 サイト (<https://www.flat35.com>) をご覧ください。

(8) 省エネ設備設置に関する補助金

省エネ設備設置に関する独自の補助制度を持つ市町村もあります。詳細は各市町村におたずねください。

福岡市の補助制度は p109 を参照してください。

8 シックハウス対策

以前の住宅は、杉、桧などの板材やしっくいなどの建材が使用されていましたが、近年ではフローリング材、壁紙を使用する住宅が多く見られるようになりました。これらの建材や家具、日用品などから放散される化学物質が様々な体調不良を引き起こす「シックハウス症候群」として問題になっています。

この対策として国は、新築住宅及び既存住宅における住宅性能表示に室内の化学物質の濃度等を測定し表示する項目を追加しました。また、平成14年7月に建築基準法が改正され、化学物質を使った建材の使用の制限、住宅への換気装置の設置が義務付けられ、平成15年7月に施行されました。

(1) 建築基準法に基づくシックハウス対策

シックハウスの原因となる化学物質の室内濃度を下げするため、建築物に使用する建材や換気設備が建築基準法により規制されます。シックハウスの原因となる化学物質の代表的なものとしてホルムアルデヒドがあります。内装仕上り材に使用する建材のうち、ホルムアルデヒド発散建築材料はその含有量により等級付けがなされており、使用面積の制限が定められています。規制の対象となる建築材料は、木質建材（合板、木質フローリング、パーティクルボード、MDF [Medium Density Fiberboard] など）、壁紙、ホルムアルデヒドを含む断熱材、接着剤、塗料、仕上塗材などです。

建築材料の区分	ホルムアルデヒドの発散	JIS、JASなどの表示記号	内装仕上りの制限
建築基準法の規制対象外	少ない 放散速度 $5 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{h}$ 以下	F☆☆☆☆	制限なしに使える
第3種ホルムアルデヒド発散建築材料	$5 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{h}$ $\sim 20 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{h}$	F☆☆☆	使用面積が制限される
第2種ホルムアルデヒド発散建築材料	$20 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{h}$ $\sim 120 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{h}$	F☆☆	
第1種ホルムアルデヒド発散建築材料	多い $120 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{h}$ 超	旧 E_2Fc_2 又は表示無し	使用禁止

※1 μg (マイクログラム) : 100万分の1gの重さ。放散速度 $1 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{h}$ は建材 1m^2 につき1時間当たり $1 \mu\text{g}$ の化学物質が発散されることをいいます。

※2 建築物の部分に使用して5年経過したものについては、制限なし。

また、ホルムアルデヒドを発散する建材を使用しない場合でも、家具からの発散があるため、原則として全ての建築物に機械換気設備の設置が義務付けされています。さらに、機械換気設備を設ける場合は、天井裏、床下、壁内、収納スペースなどから居室へのホルムアルデヒドの流入を防ぐための措置が必要となります。

(2) 生活上のチェックポイント

建築基準法さえ守ればシックハウス対策は十分、というわけではなく、住宅選びに当たっては、トルエン、キシレンなど他の化学物質対策もしっかりチェックしましょう。また、家具や防虫剤、化粧品、タバコ、ストーブなども化学物質の発生源となります。身の回りの日用品や換気など、住まい方にも十分気をつけましょう。

●特に、新築時や夏期は、適切な換気を心がけましょう

- ① 24 時間換気システムのスイッチは切らずに、常に運転するようにする。
- ② 新築やリフォーム当初は、室内の化学物質の発散が多いので、しばらくの間は換気や通風を十分行うように心がける。
- ③ 特に夏は化学物質の発散が増えるので室内が著しく高温多湿となる場合（温度 28℃、相対湿度 50% 超が目安）は、窓を閉め切らないようにする。
- ④ 窓を開けて換気する場合は、複数の窓を開けて、汚染空気を排出するとともに、新鮮な空気を室内に導入するようにする。
- ⑤ 換気設備は、フィルターの清掃など定期的に維持管理する。

●意外なものも発生源となることがあるので、化学物質の発生源を減らしましょう

- ① 新しい家具やカーテン、じゅうたんにも化学物質を発散するものがあるので注意が必要。
- ② 家具や床に塗るワックス類には、化学物質を発散するものがあるので注意が必要。
- ③ 防虫剤、芳香剤、消臭剤、洗剤なども発生源となることがある。
- ④ 化粧品、香水、整髪料なども影響することがある。
- ⑤ 室内でタバコを吸うことは避けたほうが望ましい。
- ⑥ 開放型ストーブ、排気を室内に出す暖房器具（ファンヒーター等）の使用は避け、排気を外部に出すもの（FF 式ストーブ等）など室内空気の汚染が少ない暖房器具を使用することが望ましい。

9 アスベスト対策

アスベストは、石綿とも呼ばれる繊維状の天然鉱物の総称で、耐熱性、耐薬品性、絶縁性などの特性に優れているため、セメント板、スレート、サイディングなどに加工され、建築物の壁、屋根、外装などの建材に多く使用されてきました。アスベストは、そこにあること自体が直ちに問題ということではなく、飛び散ったアスベストを吸い込むことで健康被害を引き起こすため、労働安全衛生法や、大気汚染防止法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律などで飛散防止の対策が取られています。

(1) 吹付けアスベスト等

吹付けアスベスト等のアスベストを含有する吹付け材が劣化すると、空気中にアスベストが飛散し、健康被害が発生するおそれがありますので、除去、封じ込め、囲い込みなどの飛散防止を行う必要があります。

(2) 吹付けアスベスト等がある建物の改修・解体時の注意

アスベストを含有する吹付け材、断熱材、保温材、耐火被覆材及び成型板等を使用した建物を改修・解体する際には、大気汚染防止法及び労働安全衛生法に基づく届出が必要な場合や、作業での遵守事項が定められています。

問合せ先； p121 をご覧ください。

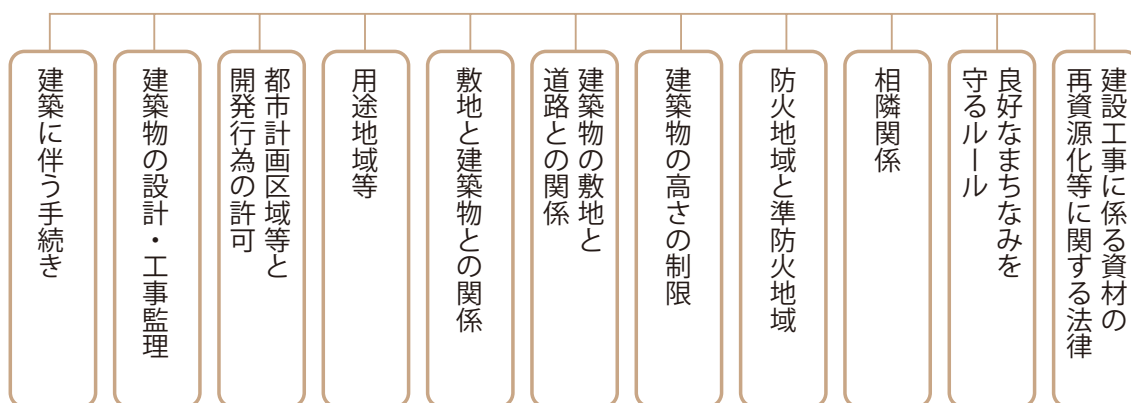
福岡市の補助制度は p112 をご参照ください。

❖ 建築に関する法律等 ❖

..... 1 建築に伴う手続き (p84) / 2 建築物の設計・工事監理 (p85) / 3 都市計画区域等と開発行為の許可 (p85) / 4 用途地域等 (p86) / 5 敷地と建築物との関係 (p87) / 6 建築物の敷地と道路との関係 (p89) / 7 建築物の高さの制限 (p90) / 8 防火地域と準防火地域 (p94) / 9 相隣関係 (p94) / 10 良好なまちなみを守るルール (p99) / 11 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律 (p103) / 12 宅地造成及び特定盛土等規制法 (p105)

住まいは、建築基準法や都市計画法などの様々な法律の規制に従って建てなければなりません。下図に示すように、それぞれの敷地に、建てられる建築物の用途や規模、高さ、道路との関係などの条件が定められています。また、建築確認をはじめとする手続きが定められています。さらに、県や市町村が定める条例による規制や特定の地域内に適用される建築協定や地区計画が定められていることもあります。

住まいづくりにあたっては、この章で紹介する敷地や建築物等の規制を調べ、これらをしっかり守って、安全・快適で住み良い住まいづくりをすすめましょう。



ー〇メモ 建築基準法とは？

建築物の敷地や構造、用途や設備などに関する基本的な法律が建築基準法です。この法律は建築物の用途、構造、設備やその敷地について、最低の基準を定め、その遵守を国民に義務づけています。この法律は建築物を安全につくることによって、人命や財産を保護するとともに、衛生的で快適な住環境を維持することを目的としています。

1 建築に伴う手続き

1. 建築確認申請

建築物を新築、増築、改築、移転、大規模の修繕・模様替え及び用途変更をする時、又は工作物（高さが4mを超える広告塔や高さが2mを超える擁壁等）を築造する時は、工事着手前に建築基準法令に適合しているかどうかについて建築主事等に確認の申請書を提出し、確認済証の交付を受けなければ工事に着手することができません。（福岡市においては、確認済証に工事中の注意事項を添付していますので、工事着手前に再度お確かめください。）

「確認申請（建築物・工作物）」を提出しなければならないのは建築主又は築造主です。設計者などは建築主等に代わって申請することができます。

また、工事現場には、「建築基準法による確認済」の表示板を必ず掲げてください。

(1) 工事が完了した時

工事が完了した時は、完了検査を申請しなければなりません。建築確認申請に基づき工事がなされているかの検査を受け、建築基準法に適合していれば「検査済証」が交付されます。

(2) 中間検査制度について

福岡県内において、次に掲げる建築物は、上記(1)の完了検査とは別に「中間検査」を受けなければなりません。

○木造住宅

○3階建て以上の共同住宅

なお、中間検査の対象となる建築物や中間検査の時期は特定行政庁により異なります。

■中間検査を受けなければならない建築物（福岡市の場合）

構造規模		特定工程（検査を受ける時期・工程）
木造建築物（新築の住宅（共同住宅等を含む））		屋根の小屋組工事及び構造耐力上主要な軸組工事
鉄骨造建築物（階数3以上で、かつ延べ面積 2,000 m ² 未満）		鉄骨の建て方完了時又は第1節の建て方工事
鉄筋コンクリート造等建築物で階数3以上の共同住宅	延べ面積 500 m ² 超のもの	基礎の配筋工事
	延べ面積 500 m ² 以下のもの	2階の床及びはりの配筋工事

(3) 確認申請、中間検査及び完了検査申請手数料について

建築物や工作物の確認申請書、中間検査申請書及び完了検査申請書を提出する場合、規模等によって、手数料を納めなければなりません。

(4) 既存建築物の増築について

既存建築物に増築を行う場合、増築部分の面積や既存部分との接合方法等により、耐震診断等安全性の確認が必要になります。

■確認申請書等の提出及び問合せ先

福岡市 住宅都市みどり局 建築指導部 建築審査課
民間の指定確認検査機関の担当窓口（省略）

TEL 092-711-4577

2 建築物の設計・工事監理

建築士法では建築物が一定以上の規模になると、設計や工事監理は建築士の資格（一級、二級、木造）を持っていないとできません。また、登録を受けている建築士事務所に所属している建築士のみ設計や工事監理を行うことができます。

工事監理は、設計図書の通り工事が行なわれているかどうかを確認するもので、設計と施工の関係がうまくいくように行います。設計や工事監理は、登録を受けている建築士事務所の中から自分にあった、信頼できる建築士事務所を選びましょう。

3 都市計画区域等と開発行為の許可

福岡市は、都市計画法による都市計画区域となっています。（玄界島、小呂島を除く）

都市計画区域のうち、市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、1,000㎡以上の敷地で開発行為を行う場合は許可を受けなければなりません。市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であり、市街化を助長する行為は厳しく制限され、許可基準を満たすものに限り開発行為又は建築行為が認められ、その場合は敷地の規模によらず許可を受けなければなりません。したがって、市街化調整区域における建築や建築を目的とした土地売買の際には注意してください。

いずれの場合も、開発行為を行う土地が属する区域区分、開発許可を要する規模等について、担当窓口での相談や問い合わせにより確認してください。

なお、開発行為の許可とは別に、建築基準法やその他法令等による規制や手続きが必要な場合がありますので、併せて確認してください。

■問合せ先

福岡市 住宅都市みどり局 建築指導部 開発・盛土指導課

TEL 092-711-4587

4 用途地域等

用途地域制度は、良好な市街地環境の形成や、都市における住居、商業、工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として都市計画で定めるもので、建築基準法と合わせて建築物の用途、容積率、建蔽率、高さなどを規制・誘導する制度です。

(1) 用途地域の種類

第一種低層住居専用地域	低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域
第二種低層住居専用地域	主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域
第一種中高層住居専用地域	中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域
第二種中高層住居専用地域	主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域
第一種住居地域	住居の環境を保護するための地域
第二種住居地域	主として住居の環境を保護するための地域
準住居地域	道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するための地域
田園住居地域	農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域
近隣商業地域	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するための地域
商業地域	主として商業その他の業務の利便を増進するための地域
準工業地域	主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するための地域
工業地域	主として工業の利便を増進するための地域
工業専用地域	工業の利便を増進するための地域

(2) 用途地域と建築物の用途の関係

各用途地域の中では、建築することができない建築物や建築することができる建築物の用途が定めてあり、それぞれの用途地域内の環境を守るようになっています。住宅に限っていえば、例えば第一種低層住居専用地域は戸建など低層住宅地としてはもっとも良好な住環境を形成する目的で定められています。

なお、建築物の用途については、地区計画や建築基準法上の制限以外に別の法律等によって制限を受ける地域がありますのでご注意ください。

(3) 工業専用地域及び農地

敷地が工業専用地域に指定されている場合には、原則として住宅を建てることができないので注意が必要です。

また、田や畑などの農地は、農地法の定めによって利用目的の変更（農地転用）を行わなければ、住宅を建てることはできません。この場合、建設地の農業委員会に申請を行いますが、市街化区域の場合には届出だけで済みます。

■問合せ先

福岡市 住宅都市みどり局 建築指導部 建築審査課

TEL 092-711-4577

■用途地域による建築物の主な用途制限〈平成 30 年 4 月 1 日より適用〉

分類	建物用途	用途地域										
		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第三種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域
住居	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
施設	兼用住宅のうち店舗、事務所などの用に供される部分が一定規模以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
商業・業務施設	店舗、飲食店等	×	△	△	△	△	△	△	○	○	○	△
	事務所等	×	×	×	△	△	○	×	○	○	○	○
	ホテル、旅館	×	×	×	×	△	○	×	○	○	×	×
	ボーリング場、スケート場、水泳場	×	×	×	×	△	○	×	○	○	○	×
	カラオケボックス等	×	×	×	×	△	△	×	○	○	○	△
	マージャン屋、ばちんこ屋等	×	×	×	×	×	△	×	○	○	○	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場等	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×
	キャバレー、料理店	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×
	倉庫業を営む倉庫	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○
	工場	×	×	×	△	△	△	△	△	△	△	○

○は、建てられる用途 ×は、建てられない用途 △は、業種・規模・使用動力その他の条件で規制が分かれますので、注意が必要です。その他の建物の用途についてもご注意ください。

5 敷地と建築物との関係

用途地域ごとに、敷地の広さや道路の状況に応じて建てられる建築物の規模（建築面積や延べ面積）が制限されています。また、地区計画により制限される場合もありますので、ご注意ください。

(1) 建築面積

建築物を真上から見たとき（柱又は壁の中心線でみます。）の面積です。ただし、水平距離 1m を超える軒やひさし等があるときは、その先端から水平距離 1m 後退した線で囲まれた部分を建築面積に算入します。（地階で地盤面上 1m 以下にある部分は除きます。）

(2) 建蔽率

建築面積がその建築物の敷地面積の何パーセントであるか、その割合を建蔽率といいます。それぞれの敷地の建蔽率の限度は、都市計画担当部署にある用途地域図により確認できます。（街区の角にある敷地など建蔽率の緩和が受けられる場合や、建築基準法以外の他の法律等により、建蔽率の制限を受ける場合がありますのでご注意ください。）

（例）建築面積 70 m² 敷地面積 200 m² 建蔽率の限度 40% の場合

$$\frac{\text{建築面積 } 70 \text{ m}^2}{\text{敷地面積 } 200 \text{ m}^2} \times 100 = 35 \dots \text{建蔽率は } 35\% < \text{建蔽率の限度 } 40\% \dots \text{OK}$$

(3) 延べ面積

各階の床面積の合計の面積です。（床面積とは、壁その他の区画の中心線で囲まれた面積）2 階建の場合＝1 階の床面積＋2 階の床面積

（例）延べ面積＝1 階 70 m²＋2 階 50 m²＝120 m²

(4) 容積率

延べ面積がその建築物の敷地面積の何パーセントであるか、その割合を容積率といいます。それぞれの敷地の容積率の限度は、都市計画担当部署にある用途地域図により確認できます。

(例) 延べ面積 120 m² 敷地面積 200 m²容積率の限度 80%の場合

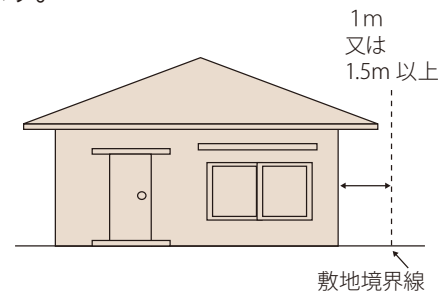
$$\frac{\text{延べ面積 } 120 \text{ m}^2}{\text{敷地面積 } 200 \text{ m}^2} \times 100 = 60\% \dots \text{容積率は } 60\% < \text{容積率の限度 } 80\% \dots \text{OK}$$

なお、容積率の限度は、都市計画で指定されている数値と前面道路との関係で前面道路の幅員に、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域は 10 分の 4 を、その他の地域は 10 分の 6（一部指定区域は 10 分の 8）を乗じて求めたもののいずれか低い方となります。（前面道路の幅員が 12 m 以上の場合を除く。）

(例) 都市計画で定められた容積率の限度が 300%の第一種住居地域で、前面道路の幅員が 6 m の場合
 $6 \times 4/10 = 2.4$ 容積率の限度は 240%となります。

(5) 敷地境界線からの外壁の後退距離

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域では建築物の外壁面を敷地境界線から 1 m 又は 1.5 m 以上離さなければならないところがあります。



(6) 最低敷地面積の制限

市町村によっては、敷地面積の最低限度を定めている場合がありますので、各市町村都市計画担当部署にご確認ください。

(7) 戸建住環境形成地区（特別用途地区）

福岡市では、第一種低層住居専用地域（従前は建蔽率 40%・容積率 60%を指定していた地域）において、ゆとりある居住空間の確保などへ向けて、建蔽率・容積率の緩和にあわせて、「戸建住環境形成地区」（特別用途地区）の指定を平成 24 年 1 月 5 日に行っています。内容は下表のとおりです。

■「戸建住環境形成地区」における建て方のルール【福岡市の場合】

建築物の用途と規模				用途と規模にあわせた制限	
用途		規模		敷地面積の最低限度	外壁後退距離の限度
		建蔽率 ^{※1}	容積率		
(1) 戸建住宅 兼用住宅 二世帯住宅	①	40% 以下	60% 以下	165 m ² 以上 ^{※2}	1m 以上
	②	40% 以下	80% 以下		1m 以上
	③	50% 以下	80% 以下		1.5m 以上 ^{※3}
(2) その他上記以外 [3戸以上の共同住宅、老人ホーム、診療所など]		40% 以下	60% 以下	—	1m 以上

※1：敷地が角地等の場合、建蔽率の緩和が適用されます。

※2：平成 24 年 1 月 4 日以前から「165 m²未満の敷地」であることが確認できるものは、この欄に該当します。

※3：平成 24 年 1 月 4 日以前に建築されたものの増築は、増築部分のみ外壁後退距離 1.5m 以上を確保すれば、建蔽率 50% 以下となります。

6 建築物の敷地と道路との関係

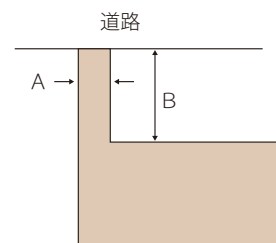
(1) 接道義務

建築物を建てるには、道路に建築物の敷地が直接接していなければなりません。また、建築物の敷地が原則として道路に2m以上接している必要があります。

この場合の道路とは、建築基準法上の道路をいい、道路法又は都市計画法等により造られた幅員（道路の幅）が4m以上の道路や2項道路などです。

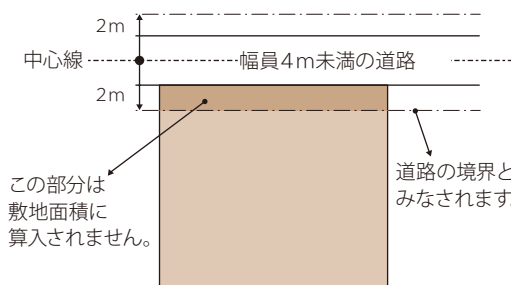
●路地状で道路に接する敷地

路地状の部分で道路に接する場合は、その部分の幅員（A）は2m以上必要です。通常、路地状の部分の長さ（B）には制限はありませんが、安全確保上、あまり長くない方が良いでしょう。



●幅員が狭い道路に面した敷地

建築物が立ち並び、道の幅が1.8m以上で4m未満の昔からある道で特定行政庁が指定したもの（いわゆる2項道路）は、その道路の中心線から水平距離で2m後退した線（片側が河川などの場合は、それらの境界線から敷地側に4m後退した線）が道路と敷地の境界線とみなされ、その線ともの道路との境界線に囲まれた部分に建築物や、門、塀、敷地を造成するための擁壁をつくることはできません。（建築基準法第42条第2項、第44条）



4m未満の道路は、その中心線から2mずつ後退した線が道路境界線とみなされます。

■問合せ先

福岡市 住宅都市みどり局 建築指導部 建築審査課

TEL 092-711-4577

福岡市内における狭あい道路拡幅整備に係る助成制度についてはp112をご覧ください。

(2) 都市計画道路

都市計画道路は、都市の骨格を形成する重要な道路であり、都市計画法に基づき都市計画決定された道路です。都市計画道路の区域内では、都市計画法により建築の規制がありますので、建築計画をする場合には、あらかじめ窓口へお問い合わせください。

- ①都市計画道路のうち、整備事業に着手している区間については、原則として建築できません。
- ②都市計画道路が都市計画決定されており整備事業に未着手の場合、当該建築物が次に掲げる要件に該当し、かつ容易に移転し、もしくは除去することができるものであると認めるときは、建築の許可を受けることにより建築することができます。

A 建物の階数が2以下*であること

B 地階を有しないこと

C 主要構造部（壁、柱、はり、屋根、階段、床）が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること

※都市計画道路区域内であっても、建築確認申請時点において、当該区間が「福岡市道路整備アクションプラン」に位置づけ（着手や調査・検討等）られていない場合は、階数が3階以下まで許可される場合がありますので、申請前に窓口までご相談ください。

■問合せ先

福岡市 住宅都市みどり局 都市計画部 交通計画課

TEL 092-711-4393

福岡市 道路下水道局 計画部 道路計画課

TEL 092-711-4462

（都市計画道路の事業実施に関するもの）

7 建築物の高さの制限

高さの制限は周辺への圧迫感や日照、通風、採光を確保し、地域特性に応じた環境を維持するために用途地域ごとに異なる内容が定められています。また、地区計画や建築協定により制限される場合もありますので、ご注意ください。

(1) 道路斜線制限（前面道路との関係からの制限）

道路斜線制限は、各用途地域とその場所の容積率に応じて道路斜線制限を受ける範囲があり、その範囲内が道路からの高さの制限を受けます。

■用途地域ごとの道路斜線制限

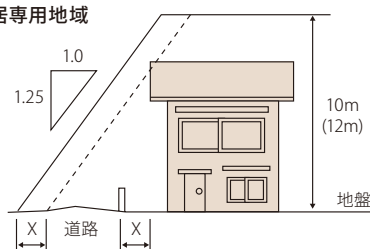
用途地域	容積率	適用距離	斜線の傾き
●第一種低層住居専用地域 ●第二種低層住居専用地域 ●田園住居地域	200%以下	20m	1.25
●第一種中高層住居専用地域 ●第二種中高層住居専用地域 ●第一種住居地域 ●第二種住居地域 ●準住居地域	200%を超え 300%以下	25m	1
	300%を超え 400%以下	30m	※1 1.5
	400%を超える	35m	1
●近隣商業地域 ●商業地域	400%以下	20m	1.5 1
	400%を超え 600%以下	25m	
	600%を超え 800%以下	30m	
	800%を超え 1000%以下	35m	
	1000%を超え 1100%以下	40m	
	1100%を超え 1200%以下	45m	
	1200%を超える	50m	
●準工業地域 ●工業地域 ●工業専用地域	200%以下	20m	1.5 1
	200%を超え 300%以下	25m	
	300%を超え 400%以下	30m	
	400%を超える	35m	
●用途地域の指定のない区域	200%以下	20m	1.5 1
	200%を超え 300%以下	25m	
	300%を超える	30m	

※1 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域以外の区域で前面道路の幅員が12m以上である場合、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が前面道路の幅員に1.25を乗じて得たもの以上の範囲においては、1.5。

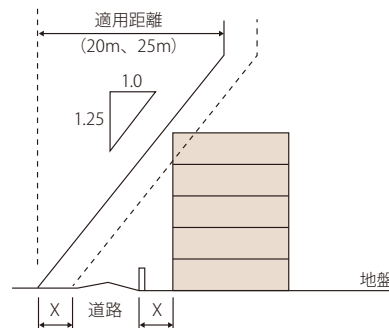
◇記載された規定以外に天空率による制限を適用することができる。

◇適用距離＝道路斜線制限を受ける道路からの距離

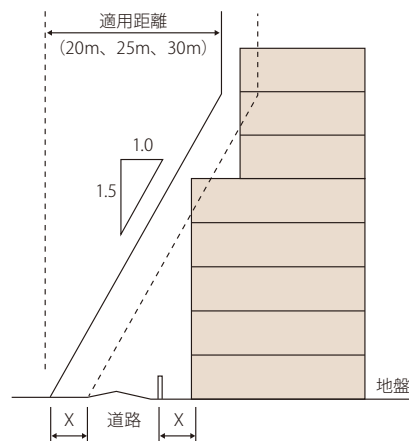
第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域
田園住居地域



第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域
第二種住居地域
準住居地域



その他の地域



※ブロック塀の高さが道路から1.2m以下であるなど一定の要件を満たせば実線の範囲内で緩和されることがあります。

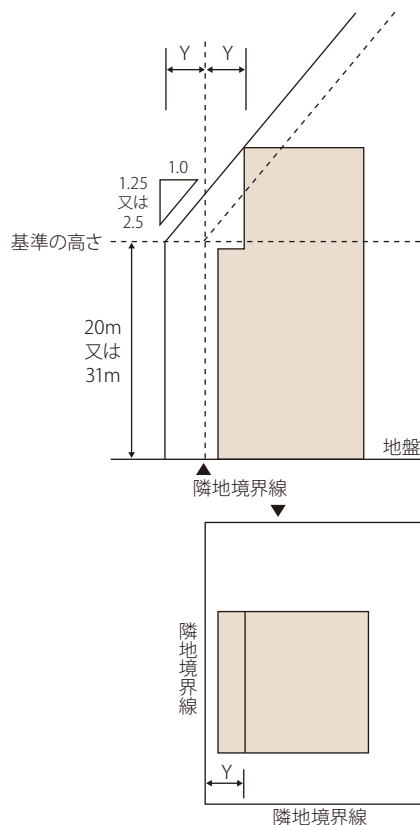
(2) 隣地斜線制限（隣地境界からの制限）

第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域では高さ 20 m を超える部分、その他の用途地域内（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域を除く）では高さ 31 m を超える部分は、隣地境界からの高さの制限を受けます。

■用途地域ごとの隣地斜線の制限

用途地域	基準の高さ	斜線の傾き
●第一種中高層住居専用地域 ●第二種中高層住居専用地域 ●第一種住居地域 ●第二種住居地域 ●準住居地域	20m	$\frac{1.25}{1}$
●近隣商業地域 ●商業地域 ●準工業地域 ●工業地域 ●工業専用地域 ●市街化調整区域 ●用途地域指定のない区域	31m	$\frac{2.5}{1}$

◇記載された規定以外に天空率による制限を適用することができる。



※ Y = 基準の高さを超える部分の隣地境界線から建物までの最短距離

(3) 北側斜線制限（北側の隣地境界又は道路境界との関係からの制限）

北側斜線制限には用途地域に対応するものと高度地区によるものがあります。

用途地域に対応した北側斜線制限は第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域に適用されます。

また、福岡市などでは、その他の住居系用途地域や近隣商業地域の一部に、次のページに示す第一種 15m 高度地区、第二種 15m 高度地区、第一種 20m 高度地区又は第二種 20m 高度地区が定められています。

■北側斜線の制限

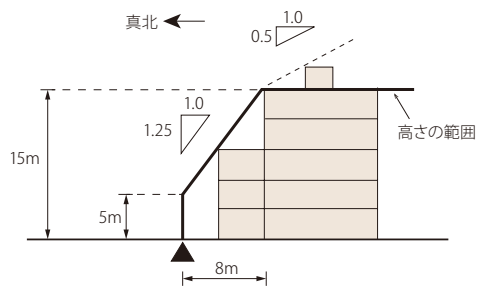
用途地域	立ち上がりの高さ	斜線の傾き
●第一種低層住居専用地域 ●第二種低層住居専用地域 ●田園住居地域	5m	$\frac{1.25}{1}$
●第一種中高層住居専用地域 ●第二種中高層住居専用地域	10m ^{※2}	$\frac{1.25}{1}$ ^{※2}

※2 日影規制の適用がある場合は除く。

◇記載された規定以外に天空率による制限を適用することができる。

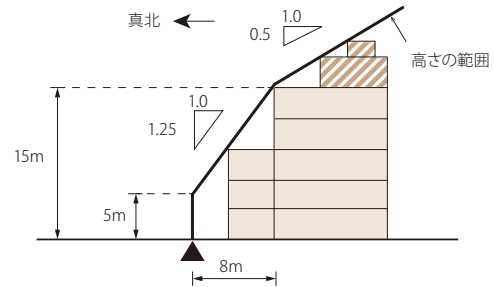
■高度地区の例（福岡市の場合）

第一種 15 メートル高度地区



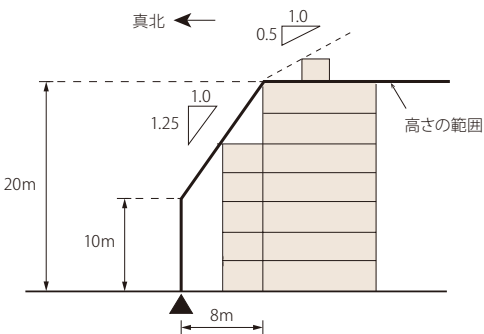
※軒の高さが7メートル未満かつ地階を除く階数が2以下の建築物には適用されません。
※一団の住宅団地などの建築物や塔屋などの建築物の部分については、第二種 15 メートル高度地区の範囲で緩和されることがあります。

第二種 15 メートル高度地区



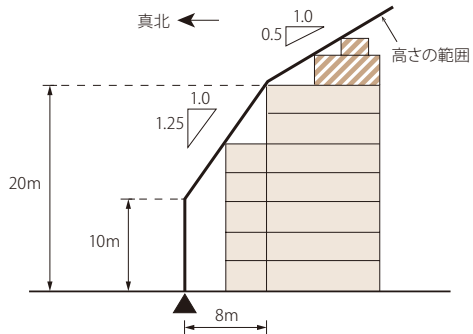
※軒の高さが7メートル未満かつ地階を除く階数が2以下の建築物には適用されません。

第一種 20 メートル高度地区



※一団の住宅団地などの建築物や塔屋などの建築物の部分については、第二種 20 メートル高度地区の範囲で緩和されることがあります。

第二種 20 メートル高度地区



※「第二種」の制限は、敷地形状などにより上記概要図の高さの範囲内で、15 mまたは 20 mを超える建物を建てるが可能です。（斜線部）

▲：北側隣地境界線または北側の道路の反対側の境界線

(4) 日影による高さの制限

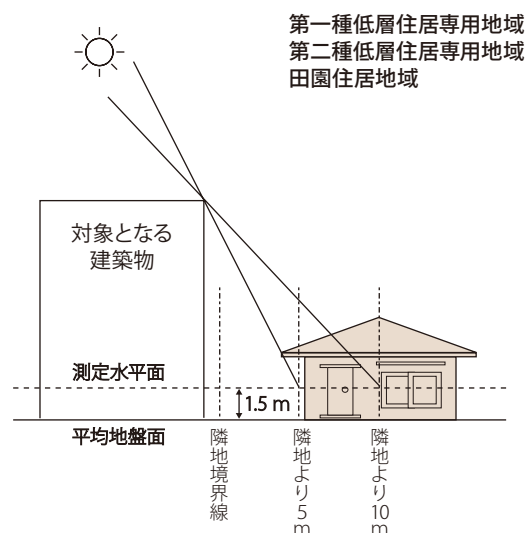
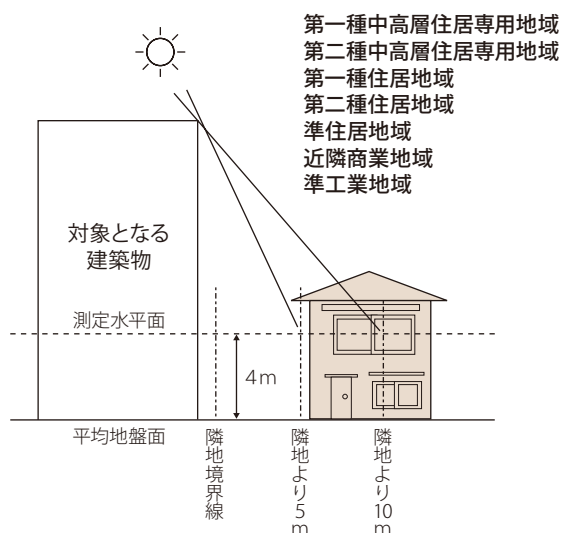
建築される中高層建築物によって生じる日影は、隣接地との敷地境界線から5mを超える範囲において一定の時間以上の日影が生じないように、建築基準法で定められています。日影規制を受ける地域は、用途地域とその地域の容積率や高度地区の指定の状況で決まっています。

■影の長さ

～冬至日の午前8時から午後4時までの8時間において、生じさせてはならない日影の時間

対象となる区域		対象となる建築物	日影を測定する平均地盤面からの高さ	敷地境界からの水平距離と規制される日影時間		
用途地域	容積率及び高度地区			範囲	5mを超え10m以内	10mを超える
●第一種低層住居専用地域 ●第二種低層住居専用地域 ●田園住居地域	50,60% の区域 80 ※ ³ ,100,150,200% の区域	軒の高さが 7m を超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	(一)	3 時間	2 時間
●第一種中高層住居専用地域 ●第二種中高層住居専用地域	100% の区域 150,200,300% の区域	高さが 10m を超える建築物	4m	(一)	3 時間	2 時間
●第一種住居地域 ●第二種住居地域 ●準住居地域	200% の区域であって 15m 高度地区 200% の区域 (15m 高度地区を除く) ,300,400% の区域	高さが 10m を超える建築物	4m	(一)	4 時間	2.5 時間
●近隣商業地域 ●準工業地域	200% の区域であって 15m 高度地区又は 20m 高度地区	高さが 10m を超える建築物	4m	(二)	5 時間	3 時間

※3：福岡市の場合、戸建住環境形成地区（特別用途地区）が定められている80%の区域においては、規制される日影時間は（一）3時間、2時間となります。

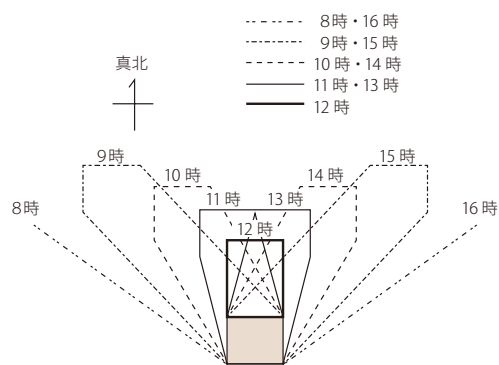


福岡県内の各時刻における冬至日の影の長さは、平均地盤面からの建築物の高さに北緯 $33^{\circ} \sim 34^{\circ}$ における影の倍率を乗じて求めます。

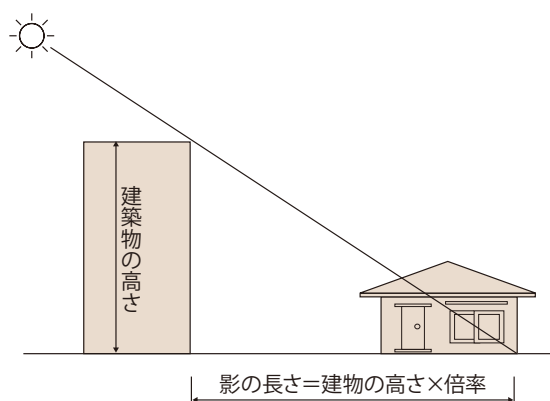
なお、影の倍率及び太陽の方位角は下表によります。

■影の倍率と太陽の方位角（北緯34°の例）

時刻	8 時 16 時	9 時 15 時	10 時 14 時	11 時 13 時	12 時
影の倍率	6.26	3.01	2.06	1.68	1.57
太陽の方位角	53° 34	43° 07	30° 39	16° 03	0°

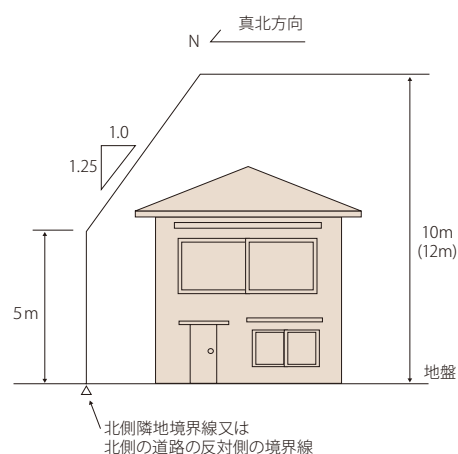


1日の影の動き



(5) 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域内の高さの制限

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域内は、北側斜線制限のほかに高さ 10 m (12m) を超える建築物は建築できない高さの制限があります。



8 防火地域と準防火地域

火災から人命や財産を守るために防火地域及び準防火地域が定められています。それぞれの地域に防火のための構造や仕上げ材についての措置が義務づけられています。

9 相隣関係

建築する土地と隣接地との関係は、民法に相隣関係の規定（第 209 条から第 238 条）が設けられていますが、異なった慣習があればそれに従う例も多く、法律だけでは解決できないむずかしさもあります。隣り近所と平穏な関係を築いていくことを望むのはどこに住んでも変わりありませんが、問題が生じた場合は、互いに誠意をもって、話し合いのうえ解決していくようにしましょう。

1. 相隣関係の法律

(1) 民法

① 隣地使用权（第 209 条）

○土地の所有者は境界又はその近傍において建物を築造し、又はこれを修繕するために必要な範囲内において、隣地の使用を請求することができます。ただし、隣人の承諾がなければ住家に立ち入ることはできません。

○前記の場合において、隣人が損害を受けたときは、その補償金を請求することができます。

② 袋地所有者の囲によろ地通行権（第 210 条～第 212 条）

○ある土地が他人の土地に囲まれていて公道に通じていないときは、その土地の所有者は公道に出入りするため、回りの土地（囲によろ地）を通行することができます。（第 210 条）

○通行の場所及び通行の方法は、通行権を有する者のために必要な限度で、かつ、囲によろ地にとって損害が最も少ないものを選ぶ必要があります。（第 211 条）

○通行権を有する者は、通行地の損害に対して補償金を払わなければなりません。この場合、通路開設のために生じた損害に対するものは一時的に払う必要がありますが、その他のものは 1 年ごとに払うことができます。（第 212 条）

③ 隣地からの自然流水の受認義務（第 214 条）

○土地の所有者は、隣地から水が自然に流れてくる（雨水等の自然流水）のは、やむを得ないものとして、これを妨げてはいけません。（しかし、土地の所有者はなるべく自分の敷地内で雨水等の処理をし、低地の人に迷惑をかけないように心がけましょう。）

④ 雨水注しや工作物の設置禁止（第 218 条）

○土地の所有者は、直接雨水を隣地に注ぎ込むような屋根その他の工作物を設置するこ

とはできません。(雨樋などを取りつけるようにしましょう。)

⑤ 排水のための低地通水権 (第 220 条)

○高地の所有者は、浸水地を乾かすため、又は家庭用、若しくは農工業用の余水を排水するため公道、公有水路、河川又は下水道に至るまで低地に水を通過させることができます。ただし低地にとって損害が最も少ない場所及び方法を選ばなければなりません。(関連・下水道法第 10 条、第 11 条)

⑥ 通水用工作物の使用権 (第 221 条)

○土地の所有者は、その土地の水を通過させるため、高地又は低地の所有者が設置した工作物を使用することができます。

○前記の場合において他人の工作物を使用する者は、その利益を受ける割合に応じて工作物の設置費や保存の費用(維持費・補修費等)を負担しなければなりません。

⑦ 境界標設置権と費用負担 (第 223 条・第 224 条)

○土地の所有者は隣地の所有者と共同の費用をもって境界を表示すべき物(境界標)を設置することができます。(第 223 条)

○境界標の設置及び保存の費用は相隣者が等分して負担します。ただし、測量の費用はその土地の面積に応じて負担することになります。(第 224 条)

⑧ 囲障(塀、垣根等)設置権と費用負担 (第 225 条～第 228 条)

○所有者が異なる 2 棟の建物の間に空地があるときは、各所有者は、他の所有者と共同の費用をもってその境界に囲障を設置することができます。(第 225 条第 1 項)

○当事者の協議が成立しないときは、前項の囲障は高さ 2 m の板塀か竹垣にしなければなりません。(第 225 条第 2 項)

○囲障の設置費及び保存の費用は相隣者が等分して負担します。(第 226 条)

○相隣者の一人は前記の材料より良好なものを使用し、又は高さを 2 m より高くして囲障を設置することができます。ただし、高さ 2 m の板塀か竹垣にする場合よりも増えた分に相当する費用は、自分で負担しなければなりません。(第 227 条)

○第 225 条、第 226 条、第 227 条の規定に異なる慣習があるときには、その慣習に従うことになります。(第 228 条)

⑨ 境界線付近の建築 (第 234 条)

○建物を築造するときは境界線から 50 cm 以上離さなければなりません。(この場合の 50 cm の距離とは、通常、外壁又はこれに代わる柱、基礎の外表面から境界線までの距離と考えられています。)なお、境界線から外壁の後退距離については、用途地域等によって、建築基準法に別の定めがあります。

○前記に違反して建築しようとする者があるときは、隣地の所有者はその建築工事を中止し、又は 50 cm 以上離すように変更するよう請求することができます。ただし、建築工事に着手したときから 1 年以上を経過したとき、又はその建築が完成した後は損害賠償の請求のみをすることができます。

⑩ 目かくしの設置 (第 235 条)

○境界線から 1 m 未満の距離において、他人の宅地を眺望することができる窓又は縁側を設ける場合は、隣が見えないよう目かくしをつけなければなりません。

○前記の距離は、窓又は縁側の最も隣地境界線に近い点から境界線に直角に測定します。

⑪ 境界線付近の建築に関する慣習（第 236 条）

○第 234 条、第 235 条の規定に異なる慣習があるときはその慣習に従うことになります。

⑫ 境界付近の掘削の制限（第 237 条）

○井戸、用水だめ、下水だめ又は肥料だめを掘るには境界線から 2 m 以上、池、穴蔵又はし尿だめを掘るには境界線から 1 m 以上の距離を保たなければなりません。

○導水管を埋め、又は溝若しくは堀を掘るには、境界線からその深さの 2 分の 1 以上の距離を保たなければなりません。ただし、1 m を超えることを要しません。

⑬ セン掘工事に際しての注意義務（第 238 条）

○境界線の近傍において、セン掘工事をするときは、土砂が崩れたり、又は水や汚液等がしみ出るのを防ぐために必要な注意を払わなければなりません。

(2) 建築基準法施行令

① 落下物に対する防護（第 136 条の 5）

建築工事等を行う場合において、建築のための工事をする部分が工事現場の境界線からの水平距離が 5 m 以内で、かつ、地盤面からの高さが 7 m 以上にあるとき、その他、はつり、除却、外壁の修繕等に伴う落下物によって工事現場の周辺に危害を生ずるおそれがあるときは、国土交通大臣の定める基準にしたがって、工事現場の周囲その他危害防止に必要な部分を鉄網（かな網）又は帆布（シート）でおおう等、落下物による危害を防止するための措置を講じなければなりません。

(3) 刑法

① 境界標の損壊等（第 262 条の 2）

境界標を損壊、移動もしくは除去し、又はその他の方法によって土地の境界を認識することができないようにした者は、5 年以下の懲役又は 50 万円以下の罰金に処せられます。

2. 建築に伴う紛争の未然防止について

建築物を建てることに伴い、近接の住宅との間に何らかの問題が生じることがあります。建築主等と近隣住民の間に生じている諸問題のうち、その計画内容が建築基準法等の規定に適合している場合は、民事上の問題となり、建築主と近隣住民等の間の十分な話し合いと調整により解決していただくことが基本となります。建築紛争が生じた場合は、建築主と近隣住民の双方が互譲の精神で解決に向けて取り組むことが必要となります。

このような建築紛争を予防するとともに、紛争発生後の当事者間の話し合いや調整を円滑にするため紛争の予防と調整に関する条例等を定め、中高層建築物等の標識設置や事前説明を義務付けるとともに、弁護士、学識経験者等からなる委員会による調停制度等を設けています。

福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例等

① 中高層建築物の建築関係

A 建築主等の住環境への配慮等

建築主等は、中高層建築物（高さが10 mを超えるもの）を建築、設計又は工事を施工若しくは監理しようとする場合においては、他の建築物の日照及びテレビジョン電波受信等周辺の生活環境に及ぼす影響に配慮するとともに、良好な近隣関係を損なわないように努めてください。

B 建築計画等の事前説明

中高層建築物を建築する場合には建築確認申請をしようとする日の30日前の日から工事に着手する日までの間、現地に建築計画の概要を記載した「標識」（「予定建築物についてのお知らせ」看板）を設置し、併せて確認申請をしようとする日の20日前の日までに近隣住民に建築計画、工事の施工方法、中高層建築物による日影の影響などについて説明した事を報告しなければならないようになっています。

近隣住民の方は、建築主等から説明があった場合は説明を聞き、不明な点などは図面を見て確認してください。

② ワンルーム形式集合建築物の建築関係

A ワンルーム形式集合建築物とは

2以上の階数を有しかつ専用床面積が35㎡以下の住戸数が5以上である集合住宅（共同住宅、長屋又はこれらの用途に供する部分を有する建築物）をいいます。

B 建築計画の基準

1戸当たりの専用床面積や居室の天井の高さについて、最低の限度を定めています。また、自転車置き場や荷おろし等のスペース、ごみ置き場の確保などが必要です。

建築主は、ワンルーム形式集合建築物を建築する場合は、建築確認申請をしようとする日の30日前の日から工事に着手する日までの間、現地に建築計画の概要を記載した「標識」（「予定建築物についてのお知らせ」看板）を設置し、併せて確認申請をしようとする日の14日前の日までに近隣住民に建築計画、工事の施工方法及び管理の方法について説明した事を報告しなければならないようになっています。

C 管理についての基準

建築主は管理規約を作成して入居者に当該管理規約を遵守するよう指導するとともに、外部からもわかりやすい位置に管理上の連絡先表示板を設置することになっています。

住戸の数によって管理人室を設けて管理人を置くようになっています。

③ 特定集合住宅の建築関係

A 特定集合住宅とは

住戸の数が10以上である集合住宅をいいます。

B 自動車保管場所とは

車庫、空地その他自動車を通常保管するための場所をいいます。

C 設置の基準

住戸の数に対して、用途地域及び容積率に応じ、最低設置率以上の区画数の自動車保管場所を原則として敷地内に設置するようになっています。

区画の大きさなどについて、最低限を定めています。また、駐車中の他の自動車を移動することなしに、自動車の出入りが出来るように計画しなければなりません。専用床面積が35㎡以下の住戸の場合は、計算方法が異なります。

④ 福岡市中高層建築物建築紛争調停委員会

中高層建築物の建築により建築主等と近隣住民との間に建築紛争が生じ、市の調整によっても、なおその解決に至らないときは、福岡市中高層建築物建築紛争調停委員会による調停を行う制度があります。

⑤ 中高層建築物等に係る専門家助言制度

建築主からの説明だけでは、疑問や不安などが解消しない場合、専門家（一級建築士、弁護士）から無料で助言を受けることができます。

専門家が中立的な立場から助言します。

■問合せ先

福岡市 住宅都市みどり局 建築指導部 建築調整課

TEL 092-711-4777

10 良好なまちなみを守るルール

1. 住民の皆さんが主役となるルールづくり

建築物を建てる場合には、建築基準法などで、用途・構造などいろいろな基準が定められていますが、それらは広域的な見地から定められた基準であり地域毎の特性に応じた住み良い環境づくり、個性あるまちづくりを行うために、さらにきめ細かな基準が必要となる場合があります。

住民の皆さんの話し合いと合意形成に基づき、地域独自の建築物に関する基準やルールを定める手法として、「建築協定」や「地区計画」等の制度があり、行政はこの策定に向けた支援・誘導を行っています。

2. 建築協定

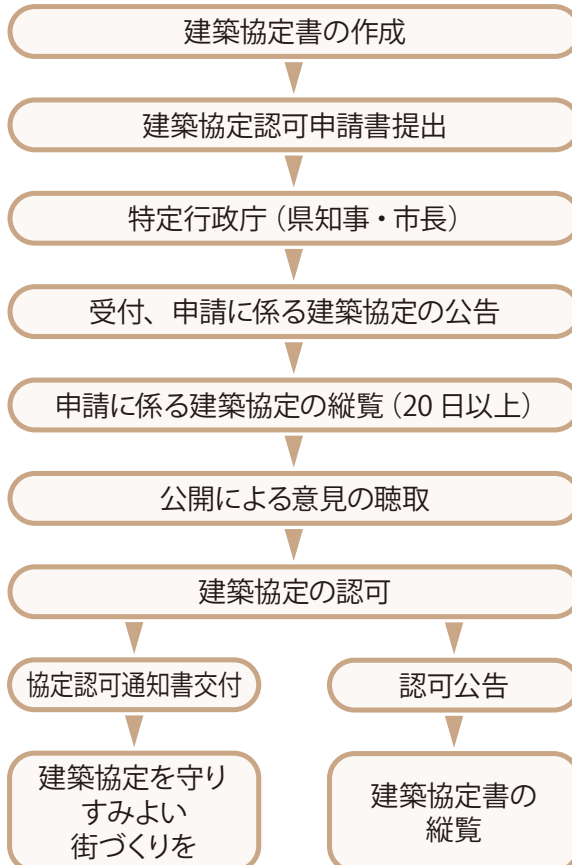
(1) 建築協定とは

建築協定とは、建築物にかかわる権利者全員の合意のもとに、敷地・構造・意匠などについて取り決める協定のことで、協定の目的となっている土地の区域、建築物に関する基準、有効期間、協定違反があった場合の措置などを定めた建築協定書を作成し、特定行政庁の認可を受けなければなりません。

(2) 建築協定では、具体的にどのようなことを決めることができるのでしょうか。

- ① 建てられる建物を住宅だけにしたい。(例、ホテル・工場などを禁止する。)
- ② 戸建て住宅の環境を守りたい。(例、建物の高さを制限する。共同住宅を認めない。)
- ③ 良好な住宅地の美観を守りたい。(例、塀を生垣などで統一する。塀の高さを制限する。)
- ④ プライバシーを守りたい。(例、境界線からの外壁の後退距離を定める。)
- ⑤ ゆったりとした住宅地にしたい。(例、ミニ宅地を制限する。)
- ⑥ 調和のある美しい商店街にしたい。(例、建物の高さ、壁面をそろえる。壁の仕上げや看板を統一する。)

■ 建築協定の手続き



(3) 建築協定を結ぶと、どのような利点があるのでしょうか。

建築協定の内容によっていろいろな利点が生れます。

☆住み良い住環境をつくることができる。

☆調和のとれた美しいまちづくりができる。

☆商店街の利便を図ることができる。

※ 建築協定の最大のメリットは、住民が協力しあって自らの手でまちづくりができるということです。建築協定を利用し、豊かな、明るい、環境の良い街、生活しやすい街にしましょう。

■福岡市の建築協定締結へ向けた支援について

建築協定を活用したルールづくりに関心を持っていただくため、パンフレットの配布やホームページの掲示のほか、出前講座などを実施し、広報や啓発に努めるとともに、協定締結に意欲のある地区に対しては、随時協議を行い、ルールの内容の検討や策定までの進め方などのアドバイスを行うなど、円滑に策定ができるよう活動の支援を行っています。

また、市内の協定地区相互の情報交換や各地区が抱える問題解決等のため、「福岡市建築協定地区連絡協議会」が平成 20 年 3 月に設立され、建築調整課は事務局として活動の支援を行っています。

■建築協定に関する問合せ先

福岡市 住宅都市みどり局 建築指導部 建築調整課

TEL 092-711-4581

3. 地区計画

(1) 地区計画とは

地区計画とは、地域の特性に応じた良好な環境のまちづくりを目指し、土地所有者等利害関係人の皆さんと、行政が一緒になって建築物等に関する制限などのきめ細かいルールをつくり、都市計画に定めるものです。

(2) 地区計画の内容

①地区計画の目標・方針

将来、地区をどのようにするかという将来構想を定めるものであり、地区計画の目標や地区の整備、開発及び保全の方針を定めます。

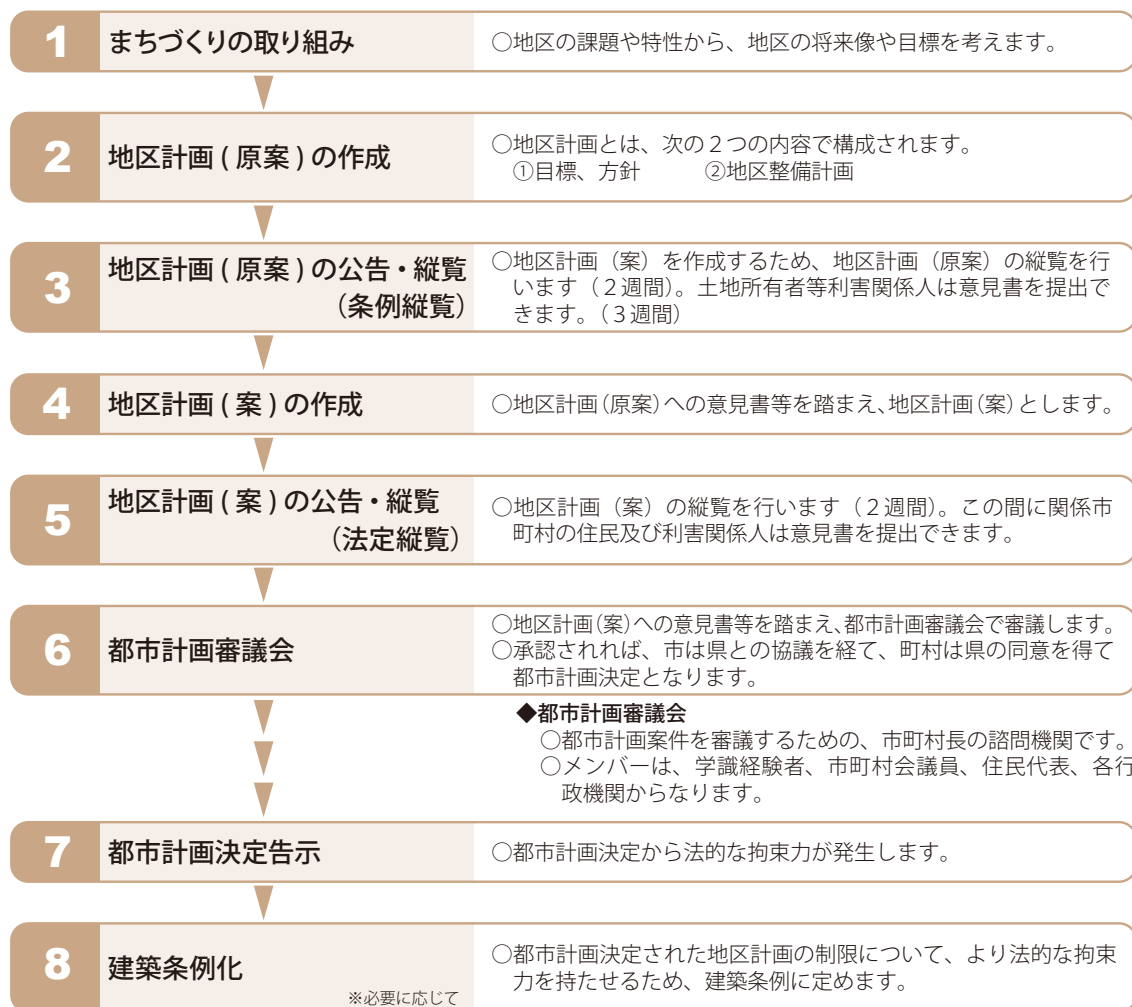
②地区整備計画

地区計画の目標・方針に沿って具体的なルールを定めるものであり、地区計画区域の全部又は一部に道路・公園・広場などの配置や建築物等に関する制限などを詳しく定め、計画図として図示します。

(3) 地区計画のメリットと効力

地区計画を定めると、建築物を建てる場合などに市町村への届け出が必要となり、その適合審査などにより地区計画で目標としているまちづくりを推進することができます。

(4) 地区計画策定までの流れ



■地区計画に関する問合せ先

福岡市 住宅都市みどり局 都市計画部 都市計画課

TEL 092-711-4388

福岡市では、ホームページにて、地区計画の届出制度の手引きや、市内の地区計画の内容等を閲覧することができます。（福岡市ホームページより「地区計画の届出」とサイト内検索すると閲覧できます。）

4. 景観法、景観条例等

魅力ある景観・都市空間の保全・形成を図るため、一定の規模を超える建築行為等や重点的に景観形成を図る地区における建築行為等については、法に基づく届出が必要です。

また、届出の際にはデザイン、色彩、周辺景観との調和等について、助言・指導などの景観誘導を行っています。

■特に重点的に景観形成を図る地区等の例

都市景観形成地区

シーサイドももち、御供所、天神（明治通り・渡辺通り）、香椎副都心（千早）、アイランドシティ香椎照葉、元岡、はかた駅前通り、承天寺通り、筥崎宮

■景観法、景観条例等に関する問合せ先

福岡市 住宅都市みどり局 地域まちづくり推進部 都市景観室

TEL 092-711-4589

5. 風致地区、緑地協定

(1) 風致地区

風致地区とは、都市の自然的景観を維持し、緑豊かな生活環境を形成するため、都市計画法に基づいて定められた地区です。風致地区内にて造成や建築、木竹の伐採などの行為を行う場合は、条例に基づく一定の条件を満たす必要があり、事前に許可が必要です。

■風致地区に関する問合せ先

福岡市 住宅都市みどり局 みどり推進部 みどり推進課

TEL 092-707-1295

(2) 緑地協定

緑地協定とは、都市緑地法に基づき、住民の皆さん（土地所有者等）が自分たちの住む街を良好な環境としていくために、木を植える場所や種類、垣や柵の構造など緑化に関する協定を締結し、住民の皆さんが運営委員会を設置して自主的に運営するものです。

緑地協定区域にて、緑化に関する行為を行う場合は、運営委員会へ協定内容のご確認をお願いします。

■緑地協定に関する問合せ先

福岡市 住宅都市みどり局 みどり推進部 みどり推進課

TEL 092-707-1295



建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律

(1) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）の目的

特定の建設資材について、その分別解体等及び再資源化等を促進するための措置を講ずるとともに、解体工事業者について登録制度を実施すること等により、再生資源の十分な利用及び廃棄物の減量等を通じて、資源の有効な利用の確保及び廃棄物の適正な処理を図り、もって生活環境の保全及び国民経済の健全な発展に寄与することを目的としています。

(2) 建設リサイクル法の概要

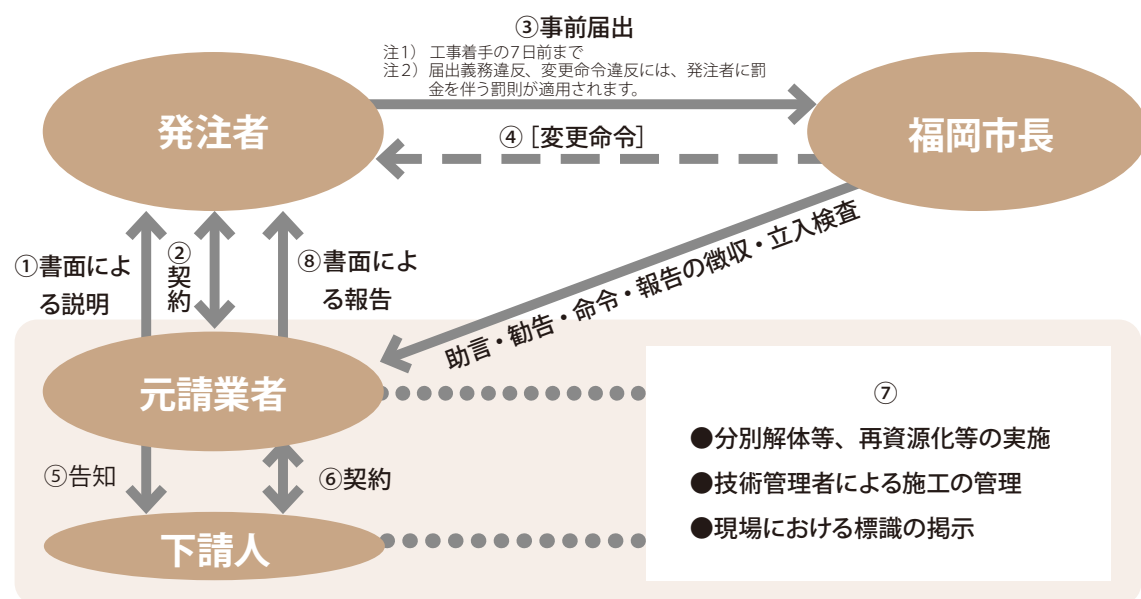
①建築物等に係る分別解体等及び再資源化等の義務付け

①コンクリート、②コンクリート及び鉄から成る建設資材、③木材、④アスファルト・コンクリートのいずれかを用いた建築物などの解体工事、これらを使用する新築工事などで、下記の規模以上の工事（対象建設工事）については、基準に従って工事現場で分別（分別解体等）し、再資源化等することが義務付けられています。

対象建設工事の種類	規模の基準（以上）
建築物の解体	床面積の合計 80 ㎡
建築物の新築・増築	床面積の合計 500 ㎡
建築物の修繕・模様替（リフォーム等）	請負代金の額 1 億円
その他工作物に関する工事（土木工事等）	請負代金の額 500 万円

②分別解体・再資源化の発注から実施への流れ

適正な分別解体等及び再資源化等の実施を確保するため、発注者による工事の事前届出や元請業者から発注者への完了報告、現場における標識の掲示などが義務付けられています。また、発注者から受注者への適正なコストの支払いを確保するため、契約書面に解体工事に要する費用や再資源化等に要する費用等の明記が必要です。



■建設リサイクル法の届出に関する問合せ先；

福岡市 住宅都市みどり局 建築指導部 建築物安全推進課

TEL 092-711-4574

12 宅地造成及び特定盛土等規制法

令和3年に静岡県熱海市で大規模な土石流災害が発生したこと等を踏まえ、危険な盛土等を包括的に規制するため、「宅地造成及び特定盛土等規制法（通称：盛土規制法）」が施行されました。

本法では、一定規模以上の盛土や切土等の工事を行う場合は、あらかじめ福岡市長の許可を受ける必要があります。

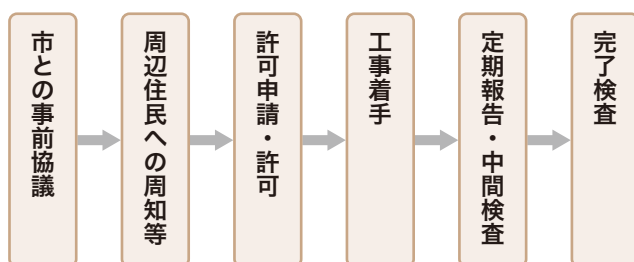
住宅の新築や建替え等に伴い盛土や切土を行う場合は、事前に許可の要否について、担当窓口での相談や問い合わせにより確認してください。

(1) 規制対象となる盛土等の規模

区域	行為	許可				
宅地造成等工事規制区域	土地の形質の変更 (盛土・切土)	①盛土で高さが1m超の崖を生ずるもの 	②切土で高さが2m超の崖を生ずるもの 	③盛土と切土を同時に行い高さが2m超の崖を生ずるもの(①、②を除く) 	④盛土で高さが2m超となるもの(①、②を除く) 	⑤盛土又は切土をする土地の面積が500㎡超となるもの(①～④を除く)
	土石の堆積	⑥最大時に堆積する高さが2m超かつ面積が300㎡超となるもの 		⑦最大時に堆積する面積が500㎡超となるもの 		
区域	行為	届出		許可		
特定盛土等規制区域	土地の形質の変更 (盛土・切土)	①盛土で高さが1m超2m超の崖を生ずるもの 	②切土で高さが2m超5m超の崖を生ずるもの 	③盛土と切土を同時に行い高さが2m超5m超の崖を生ずるもの(①、②を除く) 	④盛土で高さが2m超5m超となるもの(①、②を除く) 	⑤盛土又は切土をする土地の面積が500㎡超1,000㎡超となるもの(①～④を除く)
	土石の堆積	⑥最大時に堆積する高さが2m超かつ300㎡超5m超となるもの 		⑦最大時に堆積する面積が500㎡超1,000㎡超となるもの 		

「崖」とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で、硬岩盤（風化の著しいものを除く）以外のものをいいます。
⑤又は⑦の面積には、盛土等前後の標高差が30cm以下の部分は含みません。

(2) 許可手続きの流れ



■盛土規制法に関する問合せ先；

福岡市 住宅都市みどり局 建築指導部 開発・盛土指導課

TEL 092-711-4587

❖ 資料と相談・問合せ先 ❖

福岡市助成制度等 (p105) / 税金 (p114) / 相談・問合せ先 (p118)

福岡市助成制度等

※福岡県等の助成制度等は、p9～13にも記載しています。

■福岡市助成制度一覧 (1/8)

※令和8年8月時点

No	名称	制度概要・助成内容等			問合せ先	
1	介護保険 住宅改修	概要	介護保険の要介護（要支援）認定を受けた方が、お住まいの住宅を改修した場合に、申請により改修費用の一部が介護保険から支給される制度です。（※新築の場合は、適用になりません。）			各区役所 福祉・介護保険課 東区 092-645-1069 博多区 092-419-1081 中央区 092-718-1102 南区 092-559-5125 城南区 092-833-4105 早良区 092-833-4355 西区 092-895-7066
		対象	介護保険の要介護（要支援）認定を受けた方			
		助成率	負担割合証の割合	支給内容	支給上限額	
			3割	7割を支給（3割を自己負担）	14万円	
			2割	8割を支給（2割を自己負担）	16万円	
			1割	9割を支給（1割を自己負担）	18万円	
		対象工事等	●手すりの取付け ●段差の解消 ●滑りの防止及び移動の円滑化等のための床又は通路面の材料の変更 ●引き戸等への扉の取替え ●洋式便器等への便器の取替え ●その他上記の住宅改修に付帯して必要となる工事			
		その他	改修内容等について事前申請が必要です。 増築の場合は、対象となる工事が限られますので、事前にお問合わせください。			
2	高齢者住 宅改造	概要	介護を必要とする高齢者がいる世帯に対し、住宅を高齢者の居住に適するように改造する費用の全部または一部を助成する制度です。（※所得により制限があります。また全面的に改築・新築する場合は、適用になりません。）			各区役所 福祉・介護保険課 東区 092-645-1071 博多区 092-419-1078 中央区 092-718-1145 南区 092-559-5127 城南区 092-833-4170 早良区 092-833-4352 西区 092-895-7063 住宅改造 相談センター 092-731-3511
		対象	次のいずれの要件も満たす方がいる世帯 ●福岡市内に居住する 65 歳以上の高齢者 ●介護保険の要介護認定において、要支援 1 ～ 2 又は要介護 1 ～ 5 までの認定を受けた方 ●介護保険の保険料段階が 1 ～ 8 段階の方			
		助成率	利用者の介護保険の保険料段階 ※第 1 段階 [A] と [B] については、当制度独自の区分となります。		助成率	
			第 1 段階 [A]	生活保護、市民税世帯非課税の老齢福祉年金受給者等	100%	
			第 1 段階 [B]	市民税非課税（世帯）	90%	
			第 2 ・ 3 段階	市民税非課税（世帯）		
			第 4 ・ 5 段階	市民税非課税（本人）		
			第 6 ・ 7 段階	本人が市民税課税で所得 200 万円未満	60%	
			第 8 段階	本人が市民税課税で所得 200 万円以上 300 万円未満	35%	
		第 8 段階	本人が市民税課税で所得 200 万円以上 300 万円未満	10%		
		助成額	改造に要した額と、助成上限額を比較して少ない方の額に助成率を乗じた額です。 ●助成上限額：30 万円（介護保険の給付対象となる工事についてはこの助成においては 10 万円を限度とします。）			
		対象工事等	浴室、便所、玄関、廊下、階段、居室、洗面所等で、高齢者の日常生活の改善に直接かわかる改造（介護保険の給付対象となる工事は原則として対象外）です。			
		その他	事前申請が必要です。			
3	障がい者 等住宅改 造	概要	在宅の重度障がい児・者がいる世帯に対し、住宅を障がい児・者の居住に適するように改造する費用の全部または一部を助成する制度です。（※所得により制限があります。また全面的に改築・新築する場合は、適用になりません。）			各区役所 福祉・介護保険課 東区 092-645-1067 博多区 092-419-1079 中央区 092-718-1100 南区 092-559-5121 城南区 092-833-4102 早良区 092-833-4353 西区 092-895-7064 住宅改造 相談センター 092-731-3511
		対象	当該障がい児・者の属する世帯員の市民税所得割額の合計が 46 万円未満の世帯で、かつ、次に掲げる世帯です。 ①福岡市内に居住し、65 歳未満で、視覚障がいまたは肢体不自由の身体障害者手帳の 1 級または 2 級の交付を受けた方のいる世帯 ②福岡市内に居住し、65 歳未満で、下肢、体幹機能障がい又は脳原性運動機能障がい（移動機能障がいに限る）の身体障害者手帳 3 級の交付を受けた方（ただし、介護保険の住宅改修サービスを利用できる方を除く。）のいる世帯 ③福岡市内に居住し、65 歳以上で、上記①②における障がい要件に該当し、介護保険の要介護認定において要支援又は要介護の認定を受けることができなかった方のいる世帯			
		次ページに続きます				

住まいづくりの手順

住まいづくりのポイント

建築に関する法律等

資料と相談・問合せ先
助成制度等

■福岡市助成制度一覧 (2/8)

No	名称	制度概要・助成内容等						問合せ先		
3	(続き) 障がい者 等住宅改 造	助成率	世帯区分						助成率	各区役所
			生活保護世帯等及び世帯員全員の市民税所得割額の合計が 3万3千円未満の世帯						100%	福祉・介護保険課 東区 092-645-1067
			世帯員全員の市民税所得割額の合計が 3万3千円以上 16万円未満の世帯						75%	博多区 092-419-1079
			世帯員全員の市民税所得割額の合計が 16万円以上 23万5千円未満の世帯						50%	中央区 092-718-1100
			世帯員全員の市民税所得割額の合計が 23万5千円以上 46万円未満の世帯						25%	南区 092-559-5121 城南区 092-833-4102
		助成額	改造に要した額と、下記の助成基準額を比較して少ない方の額に世帯区分に応じた助成率を乗じた額です。ただし、助成基準額を上限とします。 ●助成基準額 身体障害者手帳1・2級で、介護保険対象の方30万円 その他の方50万円 身体障害者手帳3級20万円							早良区 092-833-4353 西区 092-895-7064
対象工事等	浴室、便所、玄関、台所、廊下、階段、居室、洗面所等で、障がい児・者の日常生活の改善に直接かわる改造（介護保険の対象者については、介護保険からの給付が優先されます。							住宅改造 相談センター 092-731-3511		
その他	事前申請が必要です。									
4	緑化助成 事業 (戸建住 宅)	概要	緑のまちづくりを推進するため、民有地を緑化する方に対し、その費用の一部を助成する制度です。						(公財) 福岡市緑の まちづくり協会 みどり課 092-260-8816 ホームページ https://www.midorimachi.jp/	
		対象	●福岡市内の戸建住宅（2世帯住宅含む）であり、所有権、地上権等の権限を有する土地または管理者の同意を得た土地であること。（販売等を目的とした緑化事業は除く） ●道路（幅員4m以上の公衆用道路）から見える場所に緑化面積5㎡以上新たに行う緑化であること。 ●本助成事業以外に緑化に関する助成を受けていないこと。 ●法令等により緑化を義務づけられている場合は、その基準を超える部分の緑化を助成の対象とする。 ●同一の敷地において、既に本助成事業を受けた者には、助成金を交付しない。 ●申請時に未着工で、令和9年3月23日までに緑化工事完了及び事業実績報告書の提出ができるもの。							
		助成基準額	●緑化施工費用の2分の1相当額 ただし、以下を上限とする。 0.4m未満の樹木及び地被植物：緑化面積1㎡当たり5千円 芝生：緑化面積1㎡当たり1千円 上記以外の緑化：緑化面積1㎡当たり1万円 総額上限は20万円							
		対象緑化	●地上緑化：地上において行う緑化 ●可動式植栽基盤（プランター等）において行う緑化 ※ただし、容量50リットル以上 ●壁面緑化：壁面において行う緑化で、登はん型、下垂型、壁面基盤型の3種とする							
		その他	●助成は予算の範囲内で先着順とします。							
5	緑化助成 事業 (グリー ンビル促 進事業)	概要	市民と共働でみどり豊かなまちづくりを推進するため、まちなかの景色の一部となる集合住宅のベランダ緑化等にかかる費用の一部を補助します。						福岡市 住宅都市みどり局 みどり推進課 092-707-1295 ホームページ https://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/midorikatuyou/midori/menu1/greenbuil.html	
		対象	福岡市内の集合住宅の区分所有者または賃貸借契約による居住者など							
		助成基準額	10号鉢 (またはプランター容量)	1個 10以上20L未満	2個 20以上30L未満	3個 30以上40L未満	4個 40以上50L未満	5個以上 50L以上		
			補助上限額 ※補助対象経費の1/2	4万円	8万円	12万円	16万円	20万円		
		対象緑化	集合住宅等のベランダにおいて行う以下の緑化に補助します。 (1) 設置予定の樹木等が公道から視認できること (2) 高さ1.5m以上の樹木を1本以上含んでいること (3) 10号以上の植木鉢または10リットル以上のプランターを使用していること ※一年草や菜園等による緑化は補助対象になりません							

■福岡市助成制度一覧 (3/8)

No	名称	制度概要・助成内容等		問合せ先
6	水道局給 水工事資 金融資制 度	概要	水道局では、対象項目に掲げるような給水装置などの新設・改造工事に必要な資金の融資を行っています。	事前相談窓口 (公財) 福岡市水道 サービス公社 給水審査課 092-791-3280
		対象	(1) 給水装置の所有者又は給水施設の所有者で、かつ、当該給水装置又は給水施設を自ら家事の用に使用する者。(借家、アパート等は該当しません) (2) 共有部分を管理している分譲マンションの管理組合。	
		融資額	(1) の対象者は、5 万円以上 50 万円以下 (1 万円単位) (2) の対象者は、100 万円以上 1,000 万円以下 (10 万円単位)	
		指定金融機関	(1) の対象者は、西日本シティ銀行 (2) の対象者は、福岡銀行 (法人登記をしている管理組合は西日本シティ銀行も利用可)	
		融資利率	毎月見直し	
		償還期限	(1) の対象者は、25 万円以下の場合 3 年、25 万円を超える場合は 5 年 (2) の対象者は、500 万円以下の場合 5 年、500 万円を超える場合は 10 年以内	
		融資の対象工事	(1) の対象者は、 ①老朽化した給水装置又は給水施設を改造する工事 ②配水管が布設されていない市道等に給水装置を新設する工事 ③井水切替により給水装置を新設する工事 ④既設の建物で、貯水槽式から直結式へ切替える工事 (2) の対象者は、 ①既設の建物で、貯水槽式から直結式へ切替える工事	
		その他	(1) の対象者は、連帯保証人 1 人 (市内居住者) が必要 (2) の対象者は、修繕積立金口座を融資銀行に指定 ※事前申請が必要	
7	水洗化工事に関する貸付・助成制度	概要	公共下水道の整備により水処理センターで汚水を処理する区域は、「処理区域」として告示され、その区域内の建物の所有者には、下水道法、市下水道条例により以下①～③のことが義務づけられます。 ①台所、風呂場、その他の汚水の排水先を 6 ヶ月以内に下水道本管 (公共樹) に接続してください。(市下水道条例第 4 条) ②尿浄化槽は、排水先を 6 ヶ月以内に下水道本管 (公共ます) に接続してください。(市下水道条例第 4 条) ③くみ取り便所は、処理開始日から 3 年以内に水洗便所に改造してください。(下水道法第 11 条の 3) 処理区域になったら、1 日も早く公共下水道を利用していただくために、水洗便所改造補助金、水洗便所改造資金貸付、私道排水設備助成、低地排水設備助成、水洗化あっせん委員制度の諸制度を設けています。 【排水設備工事について】 ○排水設備の新設等をしようとするときは、あらかじめその計画が排水設備の設置及び構造に関する法令、条例及び規則の規定に適合するものであることについて、市長の確認を受けなければなりません。この申請の内容を変更しようとするときも同じです。(市下水道条例第 6 条) ○排水設備の新設等の工事を行ったときは、その完了日から 5 日以内に市長に届け出て、検査を受けてください。(市下水道条例第 7 条) ○排水設備の新設等の工事は、市長が指定した指定工事店でなければ行うことができません。必ず指定工事店で施工してください。(市下水道条例第 8 条)	福岡市 道路下水道局 下水道管理課 092-711-4534
		水洗便所改造補助金	内容 水洗化工事 (くみ取り便所を水洗便所に改造する工事、または、既設し尿浄化槽から下水道への切替工事) を行う工事費の一部を補助します。 対象経費 水洗化工事に要する費用 宅内の排水設備 (排水管・排水桝) の工事費用 助成額 保護受給者 (第 1 号) 及び支援給付受給者: 限度額 280,500 円 保護受給者 (第 1 号以外) 及び支援給付受給者: 限度額 140,200 円 その他の世帯: 限度額 187,000 円 要件 ①生活保護法第 11 条第 1 項にさだめる保護を受けている方 ②中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律第 14 条第 2 項に定める支援給付を受けている方 ③市長が特に必要と認める場合 上記の①②③のいずれか及び下記の条件を満たす方 ・家屋の所有者又は改造工事について、家屋の所有者の承諾を受けた借家人 注意事項 予算の範囲内で先着順です。	
		次ページに続きます		

住まいづくりの手順

住まいづくりのポイント

建築に関する法律等

資料と相談・問合せ先
助成制度等

■福岡市助成制度一覧 (4/8)

No	名称	制度概要・助成内容等			問合せ先
7	(続き) 水洗化工事に関する貸付・助成制度	水洗便所改造資金貸付	内容	水洗化工事（くみ取り便所を水洗便所に改造する工事、または、既設し尿浄化槽から下水道への切替工事）を行う工事費の一部を貸付します。	福岡市 道路下水道局 下水道管理課 092-711-4534
			対象経費	○くみ取り便所から水洗便所への改造費用 ○宅内の排水設備（排水管・排水樹）の工事費用	
			貸付額	改造しようとする便所1箇所につき43万円以内とします（無利息）。 償還方法：貸付金は40ヶ月（3年4ヶ月）均等償還。（貸付金の償還は、貸付けた月の翌月から銀行等の口座振替方式で償還していただきます。）	
			要件	①家屋の所有者又は改造工事について家屋の所有者の承諾を受けた借家人。 ②福岡県内に在住する連帯保証人（配偶者、法人を除く）を1名たてることのできる人。ただし、貸付金が120万円以上及び借家人が改造工事をされる場合は2名。 ③当該年度の市県民税額が120万円未満の人。ただし、便所3箇所以上を改造工事する場合は、市県民税額が240万円未満の人。 ④市税を滞納していないこと。 ⑤貸付金の償還能力のある人。	
			注意事項	予算の範囲内で先着順です。	
	私道排水設備助成		内容	水洗化工事（くみ取り便所を水洗便所に改造する工事、または、既設し尿浄化槽から下水道への切替工事）を行う人が、私道に他の方と共同で排水設備を設置する場合に、私道部分について工事費の一部を助成します。（維持管理は使用される方々で行うこととなります。）	
			対象経費	私道に設置する排水設備（排水管・排水樹）の工事費用	
			助成額	私道部分の排水設備工事費総額の3分の2以内。（当該排水設備の利用戸数の全戸が水洗化工事を行う場合は、工事費総額の5分の4以内を助成します。）	
			要件	①私道に2つ以上の宅地（家屋が建っていること）が接していること。（公道に面している宅地は原則として含みません。） ②利用可能戸数の2分の1以上がくみ取り便所の水洗化工事、又はし尿浄化槽の切替工事を行うこと。 ③利害関係者全員の承諾が得られること。 ④下水道受益者負担金及び市税を滞納していないこと。	
			注意事項	予算の範囲内で先着順です。	
	低地排水設備助成		内容	水洗化工事（くみ取り便所を水洗便所に改造する工事、または、既設し尿浄化槽から下水道への切替工事）を行う人が、低地のためポンプ施設を設置する場合について、そのポンプ施設の工事費を助成します。	
			対象経費	・ポンプ施設の設置工事費 ・附帯する電気設備 ・ポンプ槽築造工事	
			助成額	上記内容の工事費で市が査定した額の全額	
			要件	①ポンプ施設の設置工事完了とともに、くみ取り便所の水洗化工事、又はし尿浄化槽の切替工事を行うこと。 ②助成を受けようとする方が、官公署、会社及びその他の法人でないこと。 ③受益者負担金及び市税を滞納していないこと。 ④ポンプ施設の設置に要する敷地の土地所有者、地上権者その他の利害関係者の承諾が得られること。	
			注意事項	予算の範囲内で先着順です。	
	水洗化あっせん委員制度		内容	排水設備の設置工事、水洗化工事（くみ取り便所を水洗便所に改造する工事、または、既設し尿浄化槽から下水道への切替工事）を行おうとすることに起因する紛争の和解の仲介を行います。	
			注意事項	予算の範囲内で先着順です。	
8	雨水流出抑制施設助成制度	雨水貯留施設	概要	建物の屋根に降った雨水を一時的に貯めるタンク（雨水貯留タンク）を設置された方にタンク製品代の一部を助成します。	福岡市 道路下水道局 下水道管理課 092-711-4534
			対象経費	雨水貯留タンクの購入価格（タンク本体価格と接続するために必要なパイプなどの合計額で消費税を含む。ただし、設置費用や配送費は除く）	
	次ページに続きます		助成額	対象経費の半額で、上限は、合計貯留容量が100～500ℓ未満の場合15,000円、500ℓ以上の場合30,000円。※助成は1家屋1度まで	

■福岡市助成制度一覧 (5/8)

No	名称	制度概要・助成内容等				問合せ先	
8	(続き) 雨水流出 抑制施設 助成制度	雨水貯留 施設	対象者	対象者は福岡市内で、土地・建物を所有する方、または使用している方。タンクの条件は、 ①メーカー・販売店等で雨水貯留タンクとして販売されているもの。 ②貯留容量の合計が 100 ㎡以上で、耐久性があるもの。 ③日光を通さないもの。 ④雨どいに直接接続されているもの。 ⑤蓋付きで雨水以外のものを流入させないもの。 ⑥その他、市長が認めるもの。			福岡市 道路下水道局 下水道管理課 092-711-4534
		雨水浸透 施設	概要	建物の雨どい等から集めた雨水を当該敷地内で浸透させる樹・管（雨水浸透樹・雨水浸透管）の設置費（全部または一部）を助成します。			
			対象経費	雨水浸透樹・雨水浸透管の設置工事費（材料価格と設置費用の合計額で消費税を含む）			
			助成額	○既存建築物の場合、雨水浸透樹は 1 基あたり 20,000 円、雨水浸透管は 1 mあたり 7,000 円。上限は 1 敷地総額 100,000 円。 ○新築、増築の場合、雨水浸透樹は 1 基あたり 10,000 円、雨水浸透管は 1 mあたり 4,000 円。上限は 1 敷地総額 50,000 円。 ※助成は 1 家屋 1 度まで。			
			対象者	対象者は市街化区域内で土地・建物を所有する方、または使用している方。新築・増築も可。			
			対象地域	福岡市の市街化区域（地形・地質等により雨水を浸透させることが不適当な区域、又は「福岡市開発行為の許可等に関する条例」第 4 条に基づき定められた区域を除く）。			
		注意事項	予算の範囲内で先着順です。また、事前申請が必要です。				
9	合併処理 浄化槽設 置助成制 度	概要	公共下水道等の事業計画区域外において、合併処理浄化槽を設置する場合に、その費用の一部を助成する制度です。				福岡市 道路下水道局 下水道企画課 092-711-4428
		対象	○福岡市域（ただし公共下水道事業 ○居住を目的とした住宅であること。計画区域内 及び 農業・漁業集落排 ○合併処理浄化槽を新設する場合等。水処理区域内を除く）であること。				
		助成額	設置費用の 4 割を助成します。（上限あり）				
			上 限 額		11 ～ 20 人槽	939,000 円	
			5 人槽	332,000 円	21 ～ 30 人槽	1,472,000 円	
			6 ～ 7 人槽	414,000 円	31 ～ 50 人槽	2,037,000 円	
			8 ～ 10 人槽	548,000 円	51 人槽～	2,326,000 円	
注意事項	○浄化槽設置後の助成金交付申請は認められませんので、必ず工事着手前に申請してください。 ○助成制度の予算には限りがありますので、助成の条件を満たしていても助成金を交付できない場合があります。 ○交付の翌年度繰越は認められませんので、補助金交付申請及び浄化槽設置工事のスケジュールは、十分に余裕を持って実施してください。						
10	住宅用エ ネルギー システム 導入支援 事業	概要	住宅用エネルギーシステム（リチウムイオン蓄電システム、V2H システム、高効率給湯器（エコキュート）、家庭用燃料電池）導入時の設置費用の一部を助成します。				福岡市 住宅用エネルギーシステム導入支援事業 補助金交付事務局 092-260-3252
		対象者 ^{*1}	(1) 戸建住宅 個人 (2) 集合住宅 個人、管理組合等 ※ 1 各種要件有。詳細については HP 参照				
		補助額 ^{*2}	(1) 組み合わせ補助（住宅用太陽光発電システムと HEMS の設置を必須条件とし、リチウムイオン蓄電システム、V2H システム、高効率給湯器（エコキュート）又は家庭用燃料電池のいずれか 1 基以上と組み合わせて導入する場合） ・リチウムイオン蓄電システム 機器費の 1 / 2（上限 15・30・45 万円） 				



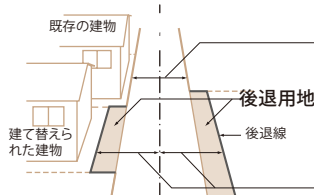
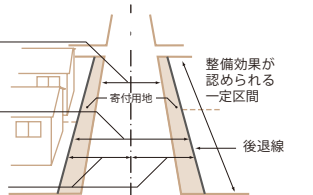
■福岡市助成制度一覧 (6/8)

No	名称	制度概要・助成内容等		問合せ先
11	木造戸建住宅耐震改修工事費補助事業	概要	昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を得て着工した以下の条件を満たす木造戸建住宅で、現行の耐震基準に適合する耐震改修工事を対象とします。	福岡市 住宅都市みどり局 建築物安全推進課 092-711-4580
		対象	○2階建て以下 ※事前相談が必要	
		助成率 (助成内容)	1戸につき 150 万円を上限とし、耐震改修工事に要する額の 80%に相当する額とします。 耐震シェルター、防災ベッドの設置等については、25 万円を上限とし、購入及び設置に要する額の 40%に相当する額とします。	
12	木造戸建住宅耐震建替費等補助事業	概要	昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を得て着工した以下の条件を満たす木造戸建住宅の建替や、住替に伴う除却、その他除却（条件有）を行う工事を対象とします。	福岡市 住宅都市みどり局 建築物安全推進課 092-711-4580
		対象	○2階建て以下 ○耐震診断の結果「倒壊する可能性が高い」と判定されたもの（上部構造評点 0.7 未満、又は耐震診断調査票で一見して倒壊の危険性があると判断できる、もしくは壁の割合が 0.8 未満） ※事前相談が必要	
		助成額	【建替】一律 20 万円（一定の要件を満たす場合、30 万円を上限に加算あり） 【住替、除却】最大 30 万円	
13	建築物耐震診断費補助事業	概要	昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を得て着工した建築物を対象とします。	福岡市 住宅都市みどり局 建築物安全推進課 092-711-4580
		対象	全ての建築物（用途・規模の制限なし） ※事前相談が必要	
		助成額 (助成内容)	耐震診断に要する費用の 2/3 以内。（1000 円未満切捨） ※用途に応じた上限額あり	
14	共同住宅耐震改修工事費等補助事業	概要	昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を得て着工した以下の条件を満たす共同住宅を対象とします。	福岡市 住宅都市みどり局 建築物安全推進課 092-711-4580
		対象	【耐震設計】 ●耐震改修促進法の認定等を受けるもの ●3階建て以上かつ延べ面積 1,000 m ² 以上 【耐震改修】 ●耐震改修促進法の認定等を受けたもの ●3階建て以上かつ延べ面積 1,000 m ² 以上 ※いずれも事前相談が必要	
		助成額 (助成内容)	【耐震設計】1戸につき 50,000 円を上限とし、耐震設計に要する経費の 2/3 の額とします。 【耐震改修】1戸につき 40 万円を上限とし、耐震改修工事に要する経費の 1/3 と延べ面積に 51,700 円を乗じた額の 1/3 のどちらか低い額とします。	
15	ブロック塀等除却費補助事業	概要	道路に面して設けられている高さが 1m 以上のブロック塀等で、調査の結果、危険な状態であるもの等を対象とします。なお、ブロック塀等とは、コンクリートブロック造、石造、れんが造、その他組積造による塀（フェンスなどとの混用の場合も含む）です。（※事前相談が必要）	福岡市 住宅都市みどり局 建築物安全推進課 092-711-4580
		助成額	1件あたり 30 万円を上限とし、除却するブロック塀等の長さ（単位はメートルとし、0.1メートル未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）に 15,000 円を乗じた額と除却に要する費用の 2/3 に相当する額のどちらか低い額とします。	
16	福岡市土砂災害等危険住宅移転事業	概要	土砂災害などのおそれがある区域にある住宅で、土砂災害に対する構造耐力上の安全性を有していないもの等に対して、移転等に必要な費用の一部を補助します。	福岡市 住宅都市みどり局 開発・盛土指導課 092-711-4587
		対象	福岡市内の土砂災害特別警戒区域等 ^{*1} に存する既存不適格住宅等の所有者若しくは相続人、又はその同意を得て補助対象事業者となり得る者。	
	次ページに続きます		※ 1：対象は次の①～③の区域の既存不適格住宅及び①～⑤で、移転勧告・是正勧告・避難勧告・避難指示を受けた住宅（避難指示については、公示された日から六月を経過している住宅に限る） ①土砂災害特別警戒区域 ②急傾斜地崩壊危険区域 ③がけ条例適用区域 ④土砂災害特別警戒区域指定見込み区域 ⑤過去 3 年間に災害救助法の適用を受けた地域	

■福岡市助成制度一覧 (7/8)

No	名称	制度概要・助成内容等		問合せ先
16	(続き) 福岡市土砂災害等危険住宅移転事業	助成額 (助成内容)	【危険住宅の除去に要する費用】 除却費 非木造住宅：上限 51,000 円×面積 (㎡) 木造住宅：上限 36,000 円×面積 (㎡) 動産移転費等 上限：97 万 5 千円 建物助成費 上限：421 万円 (建物 325 万円、土地 96 万円)	福岡市 住宅都市みどり局 開発・盛土指導課 092-711-4587
17	福岡市住宅・建築物土砂災害対策改修事業	概要 対象 助成率 (助成内容)	土砂災害特別警戒区域内にある住宅及び居室を有する建築物で、土砂災害に対する構造耐力上の安全性を有していないものに対して、改修に必要な費用を補助します。 土砂災害特別警戒区域内にある住宅及び居室を有する建築物のうち、次の要件を満たすものが対象です。 ○土砂災害特別警戒区域の指定の際、現に存し、又は現に工事中であったもののうち、建築基準法施行令第 80 条の 3 の規定に適合しない構造であるもの。 ○国、地方公共団体及び独立行政法人並びに国又は地方公共団体の出資等を受けた法人の所有でないもの。 (補助対象経費) ^{*1} × 23% = (補助金額) ^{*2} ※ 1：土砂災害対策改修に係る工事費。ただし、330 万円を限度とします。 ※ 2：千円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額とし、75 万 9 千円を限度とします。	福岡市 住宅都市みどり局 開発・盛土指導課 092-711-4587
18	福岡市宅地防災対策助成金	概要 対象 助成率 (助成内容)	危険な擁壁や崖の崩壊による災害防止のため、擁壁の築造や補強・補修工事に要する費用の一部を助成します。 以下のすべての要件を満たす崖地が対象です。 ①高さが 2 メートルを超える崖地 ②一定の範囲に建築物、公共施設又は私道が存する崖地 ③既存擁壁の場合、築造後 20 年を経過していること又は一定の変状があると判断されたものであること ④工事完了後に土地利用が図れる平坦地の広さが工事着手前と同規模であること ※ その他、対象工事は市内事業者による施工が必要であるなどの要件があります。 擁壁の防災工事又は減災工事に要する経費や、既存擁壁の撤去工事及び付帯工事に要する経費の 1/3 の額を助成します。 【防災工事】 擁壁工事 上限 300 万円 【減災工事】 補強工事 上限 300 万円 / 補修工事 上限 100 万円	福岡市 住宅都市みどり局 開発・盛土指導課 092-711-4587
19	福岡市空き家活用補助金	概要 対象者 対象物件 補助額 その他	市街化調整区域における定住化の促進を図るため、空き家の改修や設計費、家財道具の処分等の費用の一部を助成する制度です。 ●自己居住用の住宅として活用される方 空き家を取得または賃借し、自己居住用として改修される方で以下条件 [*] を満たす方 ●賃貸用の住宅として活用される方 空き家を所有し、以下条件 [*] を満たす入居者を対象とする賃貸住宅として改修される方 ※条件：福岡市外から転入される方、市内の市街化区域から市内移動される方、世帯分離により市内の市街化調整区域から市内移動される方 市街化調整区域内の空き家 改修工事、設計費、家財道具の処分等に係る費用の 1/2 (上限 100 万円) ※家財道具の処分費用は、全体額の 1/5 の額を上限 ●空き家を 10 年以上活用すること等要件有り ●事前相談が必要です	福岡市 住宅都市みどり局 地域計画課 092-711-4430
20	福岡市地域貢献等空き家活用補助金(子育て居住型) 次ページに続きます	概要 対象者	市街化調整区域における子育て世帯の定住化の促進を図るため、空き家の改修や設計費、家財道具の処分等の費用の一部を助成する制度です。 ●自己居住用の住宅として活用される方 空き家を取得または賃借し、自己居住用として改修される方で以下条件 [*] を満たす方 ●賃貸用の住宅として活用される方 空き家を所有し、以下条件 [*] を満たす入居者を対象とする賃貸住宅として改修される方 ※条件：福岡市外から転入される子育て世帯、市内の市街化区域から市内移動される子育て世帯、世帯分離により市内の市街化調整区域から市内移動される子育て世帯	福岡市 住宅都市みどり局 住宅計画課 092-711-4598

■福岡市助成制度一覧 (8/8)

No	名称	制度概要・助成内容等		問合せ先
20	(続き) 福岡市地域貢献等 空き家活用補助金 (子育て 居住型)	対象物件	市街化調整区域内の空き家	福岡市 住宅都市みどり局 住宅計画課 092-711-4598
	補助額	子育て対応改修工事、設計費、家財道具の処分等に係る費用の 1/2 (上限 100 万円) ※家財道具の処分費用は、全体額の 1/5 の額を上限		
	その他	●空き家を 10 年以上活用すること等要件有り ●事前相談が必要です		
21	狭あい道路 拡幅整備事業	概要	幅員 4m 未満の市道を対象とし、セットバックが必要な用地について、土地所有者と協議を行い、用地の寄付などにより狭あい道路の拡幅整備を推進しています。	
		【個別整備型】  既存の建物 狭あい道路 (幅員 4m 未満の市道) 幅員 4m を確保 後退用地 後退線 2m (道路の中心線から) 建て替えられた建物 【路線整備型】  寄付用地 整備効果が認められる一定区間 後退線		
	助成内容等	【個別整備型】 建築基準法に基づく後退用地を対象に個別に拡幅。 [寄付の場合] 測量・分筆・整備工事の代行。支障物件移設費用の一部補助。 [自主管理の場合] 整備工事の一部補助。後退用地に係る非課税措置。 【路線整備型】 事業効果が見込める一定区間について土地所有者の協力により寄付を受けるものについて拡幅整備。市が整備・維持管理を行い、工作物の移設費用等を補助。		
22	民間建築物吹付け アスベスト除去等 対策事業	概要	民間建築物に使用されている吹付けアスベスト等について、分析調査及び除去、封じ込め又は囲い込み工事に要する費用の一部を補助するもの。	
	対象物件	市内に存する吹付けアスベスト等が施工されているおそれのある民間建築物又は吹付けアスベスト等が施工されている民間建築物		
	助成率 (助成内容)	【分析調査】 吹付けアスベスト等の含有の有無を確認するための分析調査に要する費用の全額 (上限 25 万円) 【除去等工事】 吹付けアスベスト等の除去、封じ込め又は囲い込み工事に要する費用の 3 分の 2 (上限 300 万円)		
		福岡市 住宅都市みどり局 建築調整課 092-711-4586		

■生活福祉資金貸付制度

No	名称	制度概要・助成内容等		問合せ先
1	福祉資金福祉費	対象	低所得者世帯・障がい者世帯・高齢者世帯に対し、住宅の増築・改築・改造・拡張・補修等保全又は公営住宅を譲り受けるのに必要な経費	各市町村の社会福祉協議会 又は、 福岡県社会福祉協議会 TEL 092-584-3377
		貸付条件	貸付限度額：250万円以内 貸付利率：連帯保証人を立てる場合は、無利子 連帯保証人がいない場合は、 据置期間（貸付の日から6ヶ月以内）経過後 年1.5% 償還期間：7年以内	
2	不動産担保型生活資金	概要	土地の評価額1,000万円以上の居住用不動産を有し、将来にわたりその住居に住み続けることを希望する高齢者世帯に対し、当該不動産を担保として生活資金の貸付を行うことによりその世帯の自立を支援することを目的とする。	
		対象	以下の条件をすべて満たしている方 1 福岡県内に居住の65歳以上の方 2 他に同居人がいないこと。ただし（おおむね65歳以上の）配偶者又は親（配偶者の親を含む）と同居している場合は良い 3 世帯が市町村民税非課税程度の低所得世帯であること 4 当該不動産（土地・建物）が本人の単独所有の単独名義もしくは同居の配偶者との共同名義であること 5 不動産に賃借権等の利用権及び抵当権等の担保権が設定されていないこと	
	※いわゆるリバースモーゲージといわれるものです。	貸付条件	貸付限度額：月額30万円以内（土地の評価額の7割を貸付限度額とする） 貸付利率：3%以内、又は長期プライムレートのいずれか低い利率 償還期間：契約の終了後3ヶ月の据置期間終了時まで	

■国土交通省・経済産業省・環境省 助成事業（住宅省エネ 2026 キャンペーン）

目的	2050年カーボンニュートラルの実現に向けて家庭部門の省エネを強力に推進するため、住宅の断熱性の向上に資する措置や高効率給湯器の導入など、新築住宅の省エネ化や、既存住宅の省エネリフォームへの支援を強化することが必要。 国土交通省、経済産業省及び環境省は、3省の連携により、「省エネ住宅の新築を支援する補助制度」、「既存住宅の省エネリフォームを支援する補助制度」のそれぞれについて、各事業を組み合わせることで（併用）を可能とする。						
対象	みらいエコ住宅 2026 事業			+	蓄電池を設置する場合の補助事業	補助概要	補助率
	対象世帯	対象住宅	補助額 () は 1 ～ 4 地域		DR※1に対応したリソース導入拡大支援事業（仮）※2	DRに活用可能な家庭用等蓄電システムの導入を支援	3/10
	全ての世帯	GX志向型住宅	110万円/戸 (125万円)				
	子育て世帯等※	長期優良住宅	最大 95 万円/戸 (100 万円/戸)				
ZEH水準住宅		最大 55 万円/戸 (60 万円/戸)					
※「18歳未満の子を有する世帯（子育て世帯）」又は「夫婦のいずれかが39歳以下の世帯（若者夫婦世帯）」							
+							
既存住宅の省エネリフォームにおける3省連携							
○以下の各事業を組み合わせる場合には、ワンストップの一括申請を可能とする。							
工事内容				補助対象		補助額	
①省エネ改修	1) 高断熱窓の設置		先進的窓リノベ 2026 事業	高性能の断熱窓		最大 100 万円/戸	
	2) 給湯器	高効率給湯器の設置	給湯省エネ 2026 事業	高効率給湯器		最大 17 万円/戸	
		既存賃貸集合住宅におけるエコジョーズ等取替	賃貸集合給湯省エネ 2026 事業	エコジョーズ/エコフィール		最大 10 万円/戸	
	3) 開口部・躯体等の省エネ改修工事		みらいエコ住宅 2026 事業	既存住宅の省エネ改修		最大 100 万円/戸	
②その他のリフォーム工事※				住宅の子育て対応改修など			
※省エネ改修とあわせて行うリフォーム工事に限る							
問合せ先	住宅省エネ 2026 キャンペーン 補助事業合同お問い合わせ窓口 (ナビダイヤル) 0570-081-789 (IP 電話等から) 03-6629-1646 (ホームページ) https://jutaku-shoene2026.mlit.go.jp/contact/						

税金

(1) 土地・家屋にかかる税金

マイホームの取得、建設にあたって、契約や登記など様々な税金がかかります。なお、税金の軽減措置などの詳細については、各担当窓口にお問い合わせください。

■土地・家屋にかかる税金の一覧

税の種類		概要																											
購入された場合	国税	印紙税 マイホームを新築したり購入したりするときに作成する建築請負契約書や不動産売買契約書などには、収入印紙を貼って消印する方法により印紙税を納付しなければなりません。 ■建築請負契約書・不動産売買契約書 1 通当たりの印紙税額（抜粋） 平成 26 年 4 月 1 日から令和 9 年 3 月 31 日までに作成されるものについては、下記のとおり軽減された税率が適用されます。 <table><tr><th>契約金額</th><th>印紙税額</th></tr><tr><td>500 万円超～ 1,000 万円以下</td><td>5 千円</td></tr><tr><td>1,000 万円超～ 5,000 万円以下</td><td>1 万円</td></tr><tr><td>5,000 万円超～ 1 億円以下</td><td>3 万円</td></tr><tr><td>1 億円超～ 5 億円以下</td><td>6 万円</td></tr></table>	契約金額	印紙税額	500 万円超～ 1,000 万円以下	5 千円	1,000 万円超～ 5,000 万円以下	1 万円	5,000 万円超～ 1 億円以下	3 万円	1 億円超～ 5 億円以下	6 万円																	
	契約金額	印紙税額																											
	500 万円超～ 1,000 万円以下	5 千円																											
1,000 万円超～ 5,000 万円以下	1 万円																												
5,000 万円超～ 1 億円以下	3 万円																												
1 億円超～ 5 億円以下	6 万円																												
登録免許税	土地や建物の所有権の移転等の登記をするときには、登録免許税がかかり、登記申請の際に納付します。税額は、取得した不動産の価額（固定資産税評価額）に次の税率を掛けて計算します。なお、一定の住宅用家屋の場合は、軽減税率が適用される特例があります^{※1}。 ■税率 <table><tr><th colspan="2">登記の種類・原因</th><th>土地</th><th>建物</th><th>住宅用家屋の特例</th></tr><tr><td rowspan="3">所有権の移転登記</td><td>売買</td><td>1.5%^{※2}</td><td>2.0%</td><td>0.3%^{※3}</td></tr><tr><td>贈与</td><td></td><td>2.0%</td><td>—</td></tr><tr><td>相続</td><td></td><td>0.4%</td><td>—</td></tr><tr><td colspan="2">所有権の保存登記</td><td></td><td>0.4%</td><td>0.15%^{※3}</td></tr><tr><td colspan="2">抵当権の設定登記</td><td></td><td>0.4%</td><td>0.1%^{※3}</td></tr></table> ※ 1：特定の要件や手続については国税庁のホームページ（https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/inshi/7191.htm）をご参照ください。 ※ 2：平成 25 年 4 月 1 日から令和 11 年 3 月 31 日までの間に受ける登記について適用されます。 ※ 3：令和 9 年 3 月 31 日までの間に住宅用家屋の新築又は取得をし、その新築又は取得後 1 年以内に行われる登記について適用されます。	登記の種類・原因		土地	建物	住宅用家屋の特例	所有権の移転登記	売買	1.5% ^{※2}	2.0%	0.3% ^{※3}	贈与		2.0%	—	相続		0.4%	—	所有権の保存登記			0.4%	0.15% ^{※3}	抵当権の設定登記			0.4%	0.1% ^{※3}
登記の種類・原因		土地	建物	住宅用家屋の特例																									
所有権の移転登記	売買	1.5% ^{※2}	2.0%	0.3% ^{※3}																									
	贈与		2.0%	—																									
	相続		0.4%	—																									
所有権の保存登記			0.4%	0.15% ^{※3}																									
抵当権の設定登記			0.4%	0.1% ^{※3}																									
消費税	非課税：土地売買、登記料、融資利息 課 税：建物売買、工事請負代金、仲介料、司法書士への報酬、各種手数料																												
都道府県税	不動産取得税 ○不動産（土地、家屋）を取得した場合に課税される税です。 ○市町村の固定資産課税台帳に登録された価格に対しての税率は下表のとおりです。 <table><tr><th rowspan="2">取得の時期</th><th colspan="3">税率</th></tr><tr><th>土地</th><th>住宅</th><th>住宅以外</th></tr><tr><td>H20.4.1～R9.3.31 の取得</td><td>3%</td><td>3%</td><td>4%</td></tr></table> ○宅地及び宅地に準じて評価された土地を令和 9 年 3 月 31 日までに取得した場合は、価格が1／2に軽減されます。（「宅地評価土地の特例」といいます。） ○特定の要件^{※4}を満たす住宅や住宅用土地については軽減措置があります。 ※ 4：特定の要件や減額される額の計算の詳細については、福岡県のホームページ（https://www.pref.fukuoka.lg.jp/contents/fudousan.html）をご参照ください。	取得の時期	税率			土地	住宅	住宅以外	H20.4.1～R9.3.31 の取得	3%	3%	4%																	
取得の時期	税率																												
	土地	住宅	住宅以外																										
H20.4.1～R9.3.31 の取得	3%	3%	4%																										

税の種類		概要
所有された場合	市町村税	固定資産税は、土地、家屋、償却資産を所有している方に、その固定資産の評価額に応じて負担していただく税です。 ○固定資産税を納める方：毎年1月1日現在、固定資産を所有している方。 ○税額の算出方法：固定資産税額＝課税標準額×税率（1.4%） ○住宅用地に対する軽減措置や新築住宅に対する減額措置があります。
	都市計画税	都市計画税は、都市計画事業や土地区画整理事業に要する費用に充てるために目的税として課税される税です。 ○都市計画税を納める方：毎年1月1日現在、市街化区域内に土地・家屋を所有している方。 ○税額の算出方法：都市計画税額＝課税標準額×税率（0.3%） ○住宅用地に対する軽減措置があります。

※土地や家屋を売ったときの譲渡所得に対する税金については、お近くの税務署にお問い合わせください。

(2) 所得税（国税）の控除

所得税（国税）の控除は、以下の4種類があります。

①は、住宅ローン等を利用して、マイホームの新築、取得、増改築等をして、居住の用に供し、一定の要件を満たす場合は、所得税の税額控除を受けることができます。

②～④は、住宅ローン等を利用しない場合であっても、一定の要件を満たす場合は、所得税の税額控除を受けることができます。

詳しい内容は国税庁 HP（<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/code/index.htm#code01-03>）をご参照ください。

①住宅借入金等特別控除

	控除期間
住宅借入金等特別控除を受ける場合	10年又は13年*
認定住宅等の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例を受ける場合	13年*
震災特例法の住宅の再取得等に係る住宅借入金等特別控除の控除額の特例を受ける場合	10年又は13年*

*住宅の新築、建築後使用されたことのない住宅の取得又は買取再販住宅の取得であるなど一定の要件を満たす場合は、控除期間が13年となります。
※一般の新築住宅のうち、令和6年7月1日以降に建築されたもの（令和5年12月31日までに建築確認を受けたものを除く。）は、住宅借入金等特別控除は受けられません。

②住宅特定改修特別税額控除

マイホームについて、バリアフリー改修工事や一般省エネ改修工事、多世帯同居改修工事、耐久性向上改修工事（住宅耐震改修や一般の省エネ改修工事と併せて行うものに限ります。）をして、居住の用に供し、一定の要件を満たす場合。

※住宅ローン等を利用してこれらの工事を行った場合で①住宅借入金等特別控除を受けるときは、住宅特定改修特別税額控除は受けられません。

③住宅耐震改修特別控除

マイホームについて、住宅耐震改修をして、一定の要件を満たす場合。

④認定住宅等新築等特別税額控除（投資型減税）

認定住宅又は ZEH 水準省エネ住宅（以下「認定住宅等」といいます。）の新築又は建築後使用されたことのない認定住宅等を取得して、居住の用に供し、一定の要件を満たす場合。

※認定住宅等に当てはまるマイホームを住宅ローン等を利用して新築等した場合で①住宅借入金等特別控除を受けるときは、認定住宅等新築等特別税額控除は受けられません。

〈控除を受けるための手続〉

上記①～④の控除を受けるためには確定申告をする必要があります。ただし、①住宅借入金等特別控除を受ける給与所得者は、控除を受ける最初の年分の確定申告をすると、翌年分以降は年末調整で控除を受けられる仕組みになっています。

(3) 固定資産税・都市計画税の減額措置

① 新築住宅の減額措置

令和13年3月31日までに新築された住宅が、次の表の各要件にあてはまるときは、新築後一定期間、家屋に係る固定資産税額が2分の1に減額されます。なお、都市計画税には、この減額措置はありません。

要件	内容
居住割合の要件	居住部分の割合が全体の床面積の2分の1以上であること。
床面積の要件	ア 令和8年3月31日までに新築された住宅 居住部分の床面積が50㎡（一戸建以外の賃貸住宅にあつては40㎡）以上280㎡以下であること。
	イ 令和8年4月1日以降に新築された住宅 居住部分の床面積が40㎡以上240㎡以下であること。

※分譲マンションなど区分所有家屋の床面積については〔専有部分の床面積＋持分で按分した共用部分の床面積〕で判定します。なお、賃貸マンションなどについても、独立的に区画された部分ごとに区分所有家屋に準じた方法で判定します。

- 居住部分には住宅用の附属家（車庫・物置等）を含みます。
- 減額される範囲 新築された住宅用の家屋のうち住居として用いられている部分（居住部分）だけであり、併用住宅における店舗部分、事務所部分などは減額の対象となりません。なお、居住部分の床面積が120㎡を超えるものは120㎡分に相当する部分が減額の対象になります。
- 減額される期間 （ア）一般の住宅（イ以外の住宅）……………新築後3年度分
（イ）3階建以上の耐火構造住宅・準耐火構造住宅……………新築後5年度分

※災害危険区域等内の家屋および市街化調整区域内における土砂災害警戒区域等内の家屋については、減税対象から除外される場合があります。

② 新築された認定長期優良住宅の減額措置

令和13年3月31日までに新築された認定長期優良住宅は、新築後一定期間、家屋に係る固定資産税額が2分の1に減額されます。なお、都市計画税には、この減額措置はありません。

※この減額措置の適用要件および減額される範囲については、上記新築住宅の減額措置と同等です。

- 減額される期間 （ア）一般の住宅（イ以外の住宅）……………新築後5年度分
（イ）3階建以上の耐火構造住宅・準耐火構造住宅……………新築後7年度分

※減額の適用を受ける際は申告が必要です。必要書類を添付して申告書を所管の固定資産税担当部署へ提出してください。詳しくは所管の固定資産税担当部署までお問い合わせください。

③ 省エネ改修住宅の減額措置

省エネ改修された住宅で、次の要件にあてはまる場合は、改修工事が完了した年の翌年度の固定資産税が3分の2に減額されます。なお、都市計画税にはこの減額措置はありません。

要件	改修住宅	平成26年4月1日以前からある住宅で、令和13年3月31日までに改修した住宅。（賃貸住宅を除く。）
	改修内容	省エネ基準に新たに適合することとなる次の工事で、その費用が60万円を超えるもの、又は、その費用が50万円を超えるものであって、太陽光発電装置、高効率空調機、高効率給湯器、太陽熱利用システムの設置に係る工事費と合わせて60万円を超えるもの。（いずれの場合でも、国または地方公共団体からの補助金等をあてた部分を除く。） ○窓の改修工事（二重サッシ化、複層ガラス化など） ○床、天井、壁（外気等と接するものの工事に限る）の断熱工事。（窓の改修工事を含む） ※窓の改修工事をしない断熱工事は、適用外。
	床面積の要件	ア 令和8年3月31日までに改修された住宅 居住部分の床面積が50㎡以上280㎡以下であること。 イ 令和8年4月1日以降に改修された住宅 居住部分の床面積が40㎡以上240㎡以下であること。
	減額の範囲	減額の対象となるのは住居部分に限られ、住居部分の床面積が120㎡を超える場合は、120㎡を超える部分については減額の対象となりません。

※減額の適用を受ける際は、改修工事完了後3ヶ月以内に省エネ基準に適合することの証明書等を添付のうえ、所管の固定資産税担当部署へ申告書を提出していただく必要があります。

※この減額は1度しか適用されません。

④ その他の減額措置

下記減額の適用を受ける際は、改修工事完了後3か月以内に申告が必要です。詳しくは所管の固定資産税担当部署までお問い合わせください。

- バリアフリー改修住宅の減額措置（令和13年3月31日までに改修工事が行われたもの）
- 耐震改修住宅の減額措置（令和13年3月31日までに改修工事が行われたもの）
- 大規模修繕工事を行ったマンションに対する減額措置（令和5年4月1日から令和9年3月31日までの間に大規模修繕工事が行われたもの）

⑤ 住宅用地に対する課税標準の特例措置

住宅用地（現実に住宅の敷地に利用されている土地）については、固定資産税・都市計画税が軽減されますので、住宅用地の申告をしてください。

<住宅用地の範囲>

軽減の対象となる「住宅用地」の面積は家屋の敷地面積に次表の住宅用地の率を乗じて求めます。（専用住宅の場合でも延床面積の10倍までが限度です。）

	家屋の内容	居住部分の割合	住宅用地の率
イ	専用住宅	全部	1.0
ロ	ハ以外の併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
		2分の1以上	1.0
ハ	地上5階以上の耐火建築物である併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
		2分の1以上4分の3未満	0.75
		4分の3以上	1.0

※「専用住宅」とは、全て住宅として利用されている家屋をいい、「併用住宅」とは、その一部が住宅として利用されている家屋をいいます。たとえば、1階が店舗で2階が住宅となっている家屋などです。

※「居住部分の割合」は、家屋の延床面積に対する居住部分の床面積の割合をいいます。

<住宅用地の区分および軽減割合>

住宅用地は、小規模住宅用地とその他の住宅用地に区分され、その区分に応じて税負担が異なります。

区分	税目	特例率
小規模住宅用地 住宅1戸につき200㎡までの部分をいいます。	固定資産税	6分の1（6分の5減額）
	都市計画税	3分の1（3分の2減額）
その他の住宅用地 住宅1戸につき200㎡を超える部分をいいます。	固定資産税	3分の1（3分の2減額）
	都市計画税	3分の2（3分の1減額）

（例）300㎡の住宅用地（一戸建専用住宅の敷地）であれば、200㎡が小規模住宅用地で、残り100㎡がその他の住宅用地となります。

相談・問合せ先につきましては、p120、121をご覧ください。

相談・問合せ先

■ 建築・一般相談について

団体・組織名称	住所	電話番号	相談時間・受付等
(一財) 福岡県建築住宅センター 住宅相談コーナー	福岡市中央区天神 1-1-1 アクロス福岡3階	092-725-0876	月～金曜日 9:00～12:00、13:00～17:00
福岡市 住宅都市みどり局 住宅相談コーナー	福岡市中央区天神 1-8-1 福岡市役所3階	092-711-4808	月～金曜日 10:00～12:00、13:00～16:00 【設計相談】〈要予約・無料〉 第3火曜日 13:00～16:00

■ 宅地建物取引業者・建設業者・宅地建物取引について

団体・組織名称	住所	電話番号	相談時間・受付等
福岡県 建築都市部 建築指導課 宅建業係	福岡市博多区東公園 7-7 福岡県庁	092-643-3718	月～金曜日 9:00～17:00
福岡県 建築都市部 建築指導課 建設業係	福岡市博多区東公園 7-7 福岡県庁	092-643-3719	月～金曜日 9:00～17:00
(公社) 福岡県宅地建物取引業協会 不動産無料相談所	福岡市東区馬出 1-13-10 不動産会館2階	092-631-2103	月～金曜日 10:00～12:00、13:00～15:00
(公社) 全日本不動産協会 福岡県本部	福岡市博多区中呉服町 1-25-1 ラビーネット BLD	092-409-1161	〈要予約・無料〉 第2水曜日 13:30～16:30 福岡(事務局)、北九州(連絡事 務所)の2ヶ所にて並行実施
福岡市 住宅都市みどり局 住宅相談コーナー(不動産相談)	福岡市中央区天神 1-8-1 福岡市役所3階	092-711-4808	〈要予約・無料〉第1、3水曜日 祝日の場合は翌週 13:00～16:00

■ 住宅資金について

団体・組織名称	住所	電話番号	相談時間・受付等
独立行政法人 九州支店 住宅金融支援 機構	福岡市博多区博多駅前 3-25-21 博多駅前ビジネスセンター 6 階	092-233-1203	月～金曜日 9:00～17:00
カスタマー センター		0120-0860-35	毎日 9:00～17:00
福岡市 住宅都市みどり局 住宅相談コーナー(資金計画相談)	福岡市中央区天神 1-8-1 福岡市役所3階	092-711-4808	〈要予約・無料〉第1火曜日 祝日の場合は翌週 13:00～15:00

■ 障がい者・高齢者住宅改造相談

高齢の方や障がいのある方が安全で自立した生活を行うための住宅の改造について、ご相談をお受けしています。

団体・組織名称	住所	電話番号	相談時間・受付等
福岡市住宅改造相談センター	福岡市中央区荒戸 3-3-39 市民福祉プラザ3階	092-731-3511	月～金曜日 10:00～17:00 ※ 祝日、年末年始(12/28～ 1/3) 及び第3火曜日〔祝日の 場合は翌日〕を除く

※相談時間・受付等は、祝日、年末年始を除く

■住宅全般・リフォーム相談

団体・組織名称	住所	電話番号	相談時間・受付等
住まいのダイヤル (公財)住宅リフォーム・ 紛争処理支援センター	東京都千代田区九段北 4-1-7 九段センタービル3階	03-3556-5147	月～金曜日 10:00～17:00

■住宅リフォーム事業者の情報提供（（一社）福岡県住宅リフォーム協会）

「（一社）福岡県住宅リフォーム協会」は、住宅リフォームの施工グループから構成されています。リフォームの内容に応じた工事を安心して依頼できる最寄りの住宅リフォーム事業者の情報を提供します。

団体・組織名称	施工グループ	事務局住所	電話番号
(一社) 福岡県住宅リフォーム協会	○福岡中小建設業協同組合 ○（一社）日本住宅リフォーム産業協会 九州支部 ○TOTO株式会社 九州支社（リモデル 営業推進部） ○西部ガス株式会社 ○日本木造住宅耐震補強事業者協同組 合 福岡県支部 ○（一社）福岡県木造住宅協会	福岡市東区社領 1-2-9	[フリーダイヤル] 0120-782-783 IP 電話など フリーダイヤル がつかない 場合は 092-621-7038

■法律相談について（弁護士相談）

団体・組織名称	住所	電話番号	相談時間・受付等
(一財)福岡県建築住宅センター 住宅相談コーナー	福岡市中央区天神 1-1-1 アクロス福岡3階	092-725-0876	〈要予約・無料〉 木曜日 13:00～16:00
福岡県 県民相談室	福岡市博多区東公園 7-7 福岡県庁1階	092-643-3333	〈要予約・無料〉 第1、3金曜日 13:30～16:30
福岡市 住宅都市みどり局 住宅相談コーナー	福岡市中央区天神 1-8-1 福岡市役所3階	092-711-4808	〈要予約・無料〉 金曜日 13:00～16:00
福岡県弁護士会 法律相談センター	法律相談センターナビダイヤル：0570-783-552 ご希望の地区の弁護士センターにおつなぎするサービスです。ガイダンスに従いご希望の地区をお選びください。相談は 有料 です。		

■消費者センター相談窓口

窓口名	電話番号	窓口名	電話番号
福岡県消費生活センター	092-632-0999	福岡市消費生活センター	092-781-0999

■民事扶助法律相談（弁護士又は司法書士相談）

団体・組織名称	住所	電話番号	相談時間・受付等
日本司法支援センター 法テラス福岡	福岡市中央区 渡辺通 5-14-12 南天神ビル4階	[ナビダイヤル] 0570-078359 (IP 電話やプリペイド 携帯、海外からは通話 ができません。)	〈要予約・無料〉月～金曜日 10:00～12:00、13:30～15:30 ただし、無料相談の対象は収入が一定基準以 下の方ですので、予約の際に確認が必要です。

※相談時間・受付等は、祝日、年末年始を除く

■注文主と施工業者間、売主と買主間の紛争解決を図る機関

団体・組織名称	住所	電話番号	相談時間・受付等
福岡県弁護士会 住宅紛争審査会	福岡市中央区 六本松 4-2-5 福岡県弁護士会館	092-737-8138	月～金曜日、9:00～17:00 建設住宅性能評価書が交付されている住宅（評価住宅）に係わる紛争処理（あっせん、調停、仲裁）を行います。（申請料 1 万円） 紛争条例；新築住宅の雨漏り、建物の不具合、代品の支払い等 ※住宅瑕疵担保責任保険が付された住宅（保険付き住宅）も申請の対象となります。

■建築物等によるテレビ受信障害の相談

団体・組織名称	住所	電話番号	相談時間・受付等
九州受信環境クリーン協議会	熊本市西区春日 2-10-1	096-326-7873	建物によるテレビ受信障害の相談
（一社）日本CATV技術協会 九州支部	福岡市南区那の 川 1-24-1 （株）クラフティア 福岡支店ビル内	092-521-3815	○テレビ受信障害事前・事後調査（有料） ○テレビ受信障害対策共聴用ケーブル等の撤去 工事（有料）
700MHz テレビ受信障害対策コールセンター （一社）700MHz 利用促進協会		0120-700-012	9:00～22:00 携帯電話の 700MHz 帯利用に伴うテレビ受信障害の相談・対策作業（無料）

■空き家にしないための相談

団体・組織名称	住所	電話番号	相談時間・受付等
福岡県空き家活用サポートセンター 「イエカツ」	福岡市中央区天神 1-1-1 アクロス福岡 3 階	092-726-6210	月～金曜日 9:00～17:00

■国税に関すること

①タックスアンサー	よくある税の質問 https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/index2.htm
②国税庁ホームページ	https://www.nta.go.jp

③ 福岡市内の税務署

税務署名	電話番号	税務署名	電話番号
博多税務署	092-641-8131	福岡税務署	092-771-1151
香椎税務署	092-661-1031	西福岡税務署	092-843-6211

※自動音声でご案内しますので、案内に従って、番号を選択してください。
※市税に関しては p 121 をご参照ください。

■福岡市内の県税事務所（代表番号）一覧

団体・組織名称	住所	電話番号
博多県税事務所	福岡市博多区博多駅東 1-17-1（コネクトスクエア博多 2 階、3 階）	092-260-6001
東福岡県税事務所	福岡市東区箱崎 1-18-1（福岡県粕屋総合庁舎内）	092-641-0201
西福岡県税事務所	福岡市中央区赤坂 1-8-8（福岡県福岡西総合庁舎内）	092-735-6141
福岡県総務部税務課	福岡市博多区東公園 7-7	092-643-3062

※相談時間・受付等は、祝日、年末年始を除く

■福岡市税に関する問合せ先一覧

各区役所課税課	土地について	家屋について	各区役所課税課	土地について	家屋について
東区役所	092-645-1031	092-645-1033	城南区役所	092-833-4036	092-833-4038
博多区役所	092-419-1032	092-419-1034	早良区役所	092-833-4326	092-833-4328
中央区役所	092-718-1045	092-718-1047	西区役所	092-895-7019	092-895-7021
南区役所	092-559-5051	092-559-5053			

■福岡市代表番号

	電話番号
福岡市	092-711-4111

■アスベストに関する相談・問合せ先

相談内容	組織・団体名		電話番号
総合相談窓口	県民相談室		092-643-3333
健康相談に関すること	福岡県 保健医療介護部 保健医療介護総務課		092-643-3238
	福岡県 保健医療介護部 がん感染疾病対策課		092-643-3267
労働問題に関すること	福岡県 人材育成・活躍推進部 人材活躍・労働総務課		092-643-3587
	福岡県福岡労働者支援事務所		092-735-6149
建築物の建材に関すること	福岡県 建築都市部 建築指導課		092-643-3718
	福岡県福岡県土整備事務所		092-641-0168
建築物解体作業に関すること	福岡県 環境部 水・大気環境課		092-643-3360
	福岡県 建築都市部 建築指導課		092-643-3718
	福岡県福岡県土整備事務所		092-641-0168
アスベスト含有建材等の 処理に関すること	福岡県 環境部 産業廃棄物監視指導課		092-643-3395
中小企業の融資に関すること	福岡県 環境部 循環型社会推進課		092-643-3372
	福岡県 商工部 中小企業経営支援課		092-643-3424
	福岡県福岡中小企業振興事務所		092-622-1040
学校関係に関すること	福岡県 教育庁 教育企画部 施設課		092-643-3901
	各学校		省略
労働基準監督署			
福岡中央労働基準監督署	092-761-5600	福岡東労働基準監督署	092-661-3770

※相談時間・受付等は、祝日、年末年始を除く

監修・発行； 福岡市 住宅都市みどり局 住宅部 住宅計画課
〒 810-8620 福岡市中央区天神 1-8-1

TEL 092-711-4598

編集協力 ； 有限会社ケイプラン

発行年 ； 2026 年 8 月

