



## 第23回ひとにやさしいまちづくり講演会

### 目次

第23回ひとにやさしい  
まちづくり講演会 … P1

マンション管理基礎  
セミナー … P2

長期優良住宅法の概要  
… P3~P7

住宅着工統計 12月分  
… P8

### 視環境とユニバーサルデザイン

#### — 超高齢社会における空間づくりを考える —

超高齢社会を迎え、加齢に伴う視機能の低下や白内障、緑内障、網膜症などにより、ものが見えにくく社会生活に不便さや困難さを訴えるロービジョン者が益々増えると言われており、これらの人々への対応が今後の課題とも言われています。

そこで今回は、これらのものが見にくいロービジョン者の見え方の特徴から建築空間での配慮ポイント、デザインによる解決方法とその事例の紹介やユニバーサルデザインの考え方に基づいたバリアフリー化を行った先進的事例の取組みをご紹介します。

開催日	平成21年3月13日(金)
開催時間	14時～16時 / 開場 13時30分
講師	鹿島建設株式会社 建築設計本部 品質技術管理統括グループ 環境・性能グループ チーフ 一級建築士 原 利明 氏
会場	ホテルレガロ福岡 レガロホールA
参加費	無料/定員 150名 (要申込み)
申込期限	平成21年3月12日(木) (定員に達し次第締切)

詳しくはこちら

<http://www.pref.fukuoka.lg.jp/d11/23kouenn.html>

1 ページ | 2 ページ | 3 ページ | 4 ページ | 5 ページ | 6 ページ | 7 ページ | 8 ページ

福岡県ゆとりある住まいづくり協議会

〒812-8577 福岡県福岡市博多区東公園7-7 福岡県建築都市部住宅計画課内

TEL 092-643-3732 FAX 092-643-3737 E-mail [sumaikyo-1952@fukuoka.email.ne.jp](mailto:sumaikyo-1952@fukuoka.email.ne.jp)



# 住まいの伝言版 第57号 平成21年2月発行

## マンション管理基礎セミナーのお知らせ

●講演1 「より良いマンションにするための取組みについて」 13:05～14:25(80分)

①マンションの管理規約は見直されていますか

②マンションののに応じたコミュニティ事例

講師:(財)マンション管理センター

●講演2 「マンション居住者の高齢化と建物老朽化への備え」 14:40～15:40(60分)

～バリアフリー化と建物長寿命化に向けた取組み方～

講師:(株)醇建築まちづくり研究所 代表取締役 牧 敦司 氏

●講演3 「マンション防犯講座」 15:50～16:20(30分)

～安全・安心に暮らすための防犯知識とポイント～

講師:福岡県警察本部生活安全部生活安全総務課 四ヶ所 利洋 氏

◆分譲マンションに関するお知らせ◆ 16:20～16:30(10分)

「マンション共用部分・リフォームローンの活用について」

日 時:平成21年2月27日(金) 13:00～16:30

場 所:福岡市健康づくりセンター「あいれふ」10階ホール

対 象:福岡市及び近郊にお住まいの区分所有者、管理組合役員、マンション管理業者など

定 員:300名(先着順、定員になり次第締め切ります)

応募方法:電話・FAX・Eメール又はハガキにて、お名前・住所・電話番号を、複数でお申し込みの場合は、代表者のお名前と参加人数、住所、電話番号をご記入の上お申し込みください。

**※受付後、受講票は送付いたしませんので直接会場にお越しください。**

宛 先:

福岡市内にお住まいの方	福岡市外にお住まいの方
福岡市住宅都市局住宅政策課 宛	(財)福岡県建築住宅センター 企画情報部住情報課 宛
〒810-8620 福岡市中央区天神1-8-1 TEL:092-711-4776 FAX:092-733-5589 Eメール:m-jutaku@city.fukuoka.lg.jp	〒810-0001 福岡市中央区天神1-1-1 TEL:092-781-5169 FAX:092-715-5230 Eメール:kikaku@fkjc.or.jp



## 長期優良住宅法の概要

長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行に向けたスケジュール

平成20年12月5日

長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20年法律第87号)公布

平成20年12月27日～平成21年1月25日

長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行令案、同法の施行期日を定める政令案、同法施行規則案、基本的な方針案及び認定基準案についてパブリックコメント実施

平成21年2月中旬(予定)

長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行令、同施行規則、基本的な方針及び関係告示(認定基準)公布

平成21年6月4日(予定)

長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20年法律第87号)施行

## ●長期優良住宅の普及の促進に関する法律

長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅の普及を促進するため、国土交通大臣が策定する基本方針について定めるとともに、所管行政庁による長期優良住宅建築等計画の認定制度及び当該認定に係る住宅の性能の表示によりその流通を促進する制度の創設等の措置を講ずる。

### 長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針

- ・長期優良住宅の普及の促進の意義
- ・施策の基本的事項
- ・その他重要事項

等

### 国、地方公共団体、事業者の努力義務

(財政上及び金融上の措置、知識の普及及び情報の提供、人材養成、木材使用に関する伝統技術を含む研究開発 等)

### 長期優良住宅の認定

長期優良住宅の建築・維持保全をしようとする者

#### 認定基準

- 一定以上の住宅の性能  
(耐久性、耐震性、可変性、維持保全の容易性等)
- 良好な居住環境への配慮
- 維持保全に関する計画の作成

等

#### 建築・維持保全に関する計画の認定

所管行政庁  
(市町村長又は都道府県知事)

記録(住宅履歴書)の作成及び保存

住宅の所有者等による認定時の書類、定期点検結果等の保存

国、地方公共団体による必要な援助

・住宅履歴情報の整備  
(平成20年度予算:4億円)

#### ○ 供給の促進

- ・建築確認の特例
- ・建築及び維持保全に関する助言・指導
- ・税負担額を一般住宅の負担額以下に抑制(登録免許税、不動産取得税、固定資産税)
- ・超長期住宅先導的モデル事業(平成20年度予算:130億円)
- ・超長期住宅ローン(償還期間35年→50年)の供給支援

#### 定期点検と必要な補修・交換等

#### ○ 点検、補修、交換等の促進

- ・維持保全に関する計画に基づく点検、補修、交換等の実施
- ・通常民間が実施する点検、補修等の維持保全業務について必要となる場合は地方住宅供給公社も行えるよう措置
- ・維持保全に関する工事に必要な資金の貸付けに係る高齢者居住支援センターによる債務の保証
- ・認定住宅に係る10年超の瑕疵担保保険

既存住宅の流通促進

#### ○ 流通の促進

- ・住宅履歴書の活用
- ・既存住宅の構造躯体等の性能評価の特例(契約みなし)(※従来は新築のみ)
- ・既存の認定住宅の売買に関する瑕疵担保保険(築後年数要件を緩和)

長期間にわたって使用可能な良質な住宅ストックの形成

○施行日:公布の日から6ヶ月以内

# 平成21年度 与党税制改正大綱の概要(長期優良住宅関連税制)

## 住宅ローン減税制度の延長及び拡充等 (所得税、個人住民税)

○住宅ローン減税制度の適用期限を5年延長するとともに、次の通り拡充。

現行制度※1	一般の住宅				
	居住年	控除対象 借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
○控除対象借入限度額 2,000万円	平成21年	5,000万円	10年間	1.0%	500万円
	平成22年	5,000万円			500万円
	平成23年	4,000万円			400万円
	平成24年	3,000万円			300万円
	平成25年	2,000万円			200万円
○控除期間 10年と15年の選択制					
○控除率 ・10年の場合 1-6年目 1% 7-10年目 0.5% ・15年の場合 1-10年目 0.6% 11-15年目 0.4%					
○最大控除額 160万円					

長期優良住宅※2				
居住年	控除対象 借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
平成21年	5,000万円	10年間	1.2%	600万円
平成22年	5,000万円			600万円
平成23年	5,000万円			600万円
平成24年	4,000万円		1.0%	400万円
平成25年	3,000万円			300万円

※1 平成20年入居の場合

※2 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅をいう。

### <個人住民税>

○所得税から控除しきれない額を、個人住民税から控除(当該年分の所得税の課税総所得金額等の額に5%を乗じて得た額(最高9.75万円)を限度)

良質な住宅への投資を促進するための緊急措置の創設等  
【長期優良住宅の建設促進】  
(所得税)

居住者が、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅の新築等をして、居住の用に供した場合には、標準的なかかり増し費用(上限:1000万円)の10%相当額を、その年分の所得税額から控除(当該控除をしてもなお控除しきれない金額がある場合には、翌年分の所得税額から控除。)する。

# 平成20年度 税制改正の概要(長期優良住宅関連税制)

## 住宅の長寿命化促進税制の創設(登録免許税、不動産取得税、固定資産税)

持続可能な社会の実現を目指し、良質な住宅を長く大切に使うことによる地球環境への負荷の低減を図るとともに、建替えコストの削減による国民の住宅負担の軽減を図るため、一定の基準に適合する認定を受けた長期優良住宅について、以下の特例措置を講ずる。

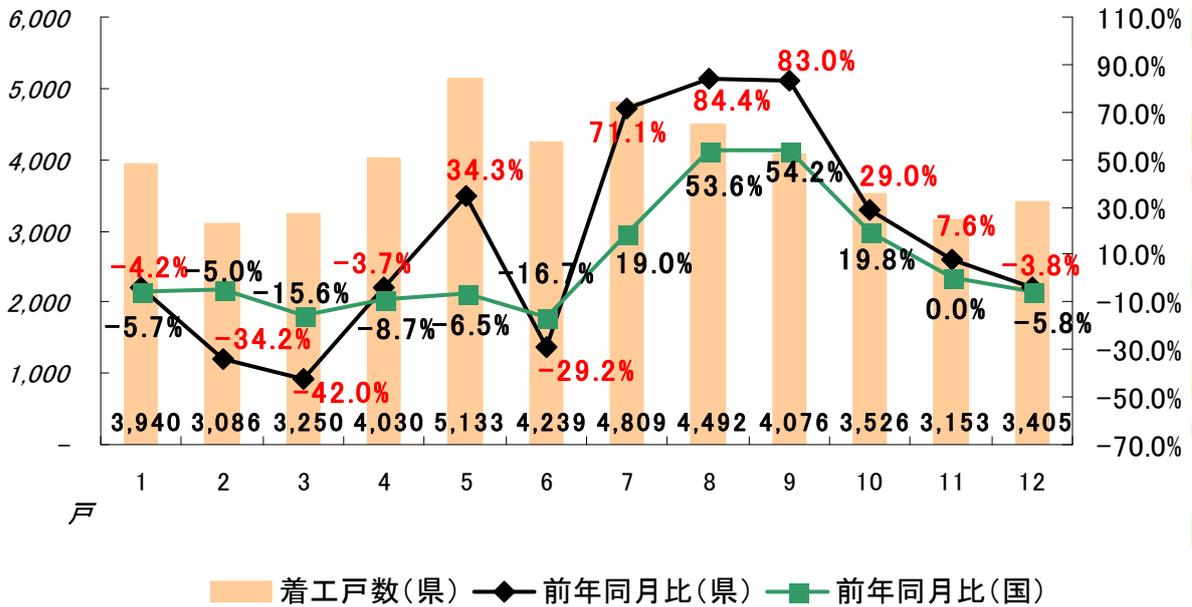
	一般住宅	長期優良住宅
<b>登録免許税</b> 税率を一般住宅特例より引下げ	① 保存登記 1.5/1000 ② 移転登記 3.0/1000 ③ 抵当権設定登記 1.0/1000	① 1.0 / 1000 ② 1.0 / 1000 ③ 1.0 / 1000
<b>不動産取得税</b> 課税標準からの控除額を一般住宅特例より増額	1200万円控除	1300万円控除
<b>固定資産税</b> 新築住宅に係る減額措置の適用期間を一般住宅より延長	<b>【戸建】</b> 1～3年目 1/2 軽減  <b>【マンション】</b> 1～5年目 1/2 軽減	<b>【戸建】</b> 1～5年目 1/2 軽減  <b>【マンション】</b> 1～7年目 1/2 軽減

## 長期優良住宅の認定基準案の概要(一覧)

性能項目等	性能項目等
劣化対策	○数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。
耐震性	○極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること。
維持管理・更新の容易性	○構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理(清掃・点検・補修)・更新を容易に行うために必要な措置が講じられていること。
可変性	○居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること。
バリアフリー性	○将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースが確保されていること。
省エネルギー性	○断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。
居住環境	○良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。
住戸面積	○良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。
維持保全の方法	○建築時から将来を見据えて、定期的な点検等に関する計画が策されていること。



# 住宅着工統計 12月分



## 12月の新設着工戸数

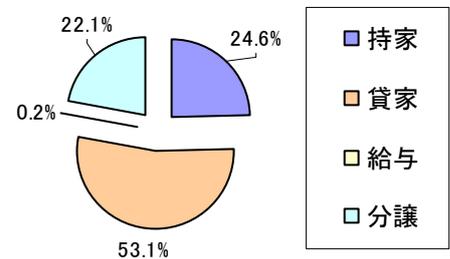
福岡県の12月の着工統計は、総新設住宅戸数は3,405戸、前年度比-3.8%と前年度同月戸数を下回りました。

利用関係別では、持ち家系(持家と分譲住宅を足したものは)1,590戸、前年度比で+3.7%、一方で貸家系(貸家と給与住宅を足したものは)1,815戸、前年度比で-9.6%となっています。

また、全国の統計では、総新設住宅戸数は82,197戸、前年度比で-5.8%で前年度同月戸数を下回りました。

持ち家系では43,301戸、前年計比で-7.4%、貸家系で38,896戸、前年計比-3.9%といずれも減少となっています。

平成20年12月利用関係別割合(県)



利用関係別新設戸数前年同月比

