

住まいづくり の手引き

住まいづくり の手引き



監修 福岡県・北九州市・福岡市・久留米市

発行 福岡県・北九州市・福岡市・久留米市・(財)福岡県建築住宅センター



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。多くの県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。



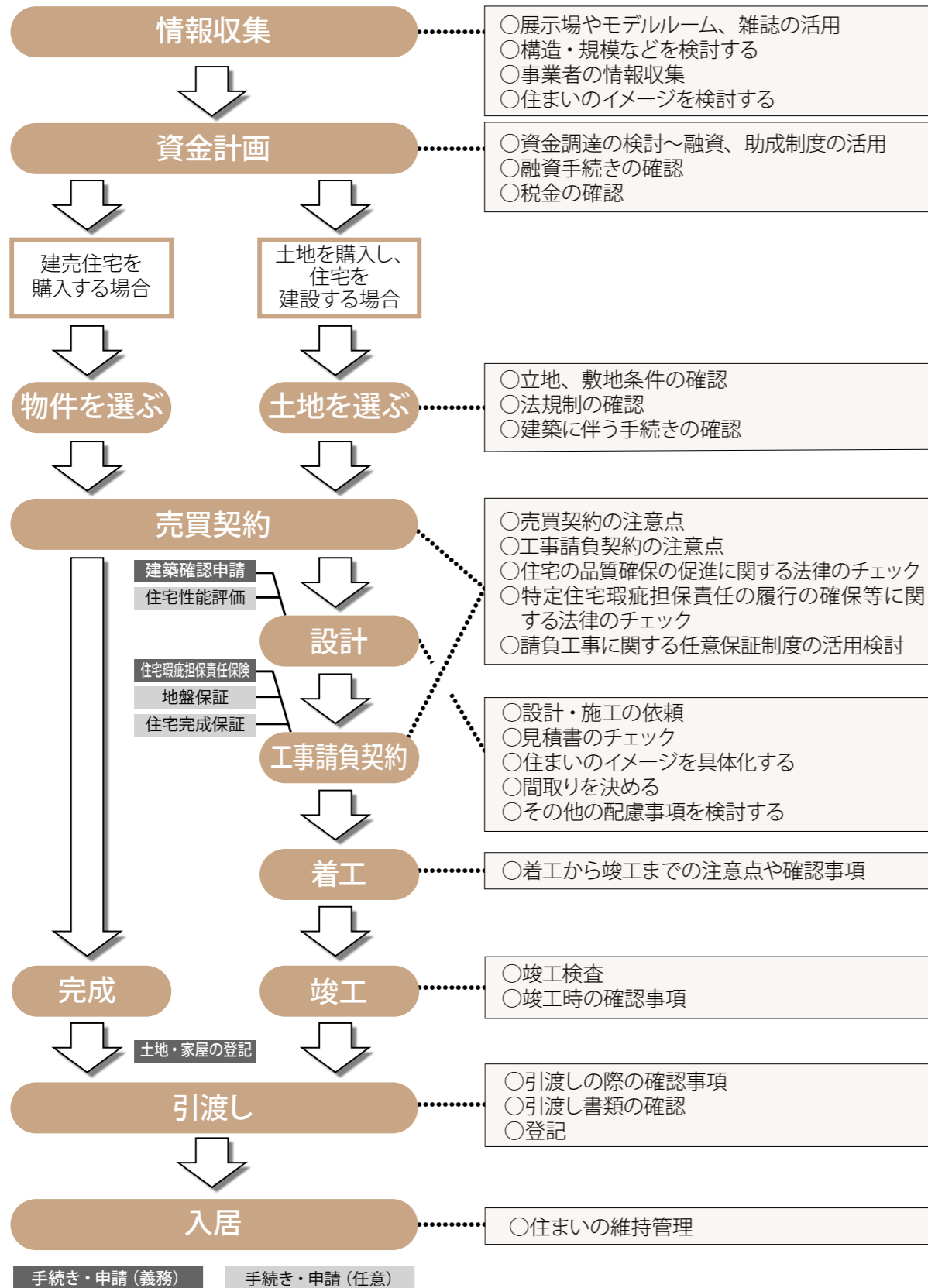
住まいづくりの手引き 目次

住まいづくりの手順	4	住まいづくりのポイント	45	建築に関する法律等	80	資料と相談・問合せ先	104
1 情報収集.....	6	1 住宅を設計するにあたって.....	45	1 建築に伴う手続き.....	81	助成制度等.....	104
1.1 住まいの情報を集める.....	6	1.1 住宅の設計条件の整理.....	45	1.1 建築確認申請.....	81	●北九州市の助成制度一覧.....	104
2 資金計画.....	7	1.2 間取り.....	46	2 建築物の設計・工事監理.....	82	●福岡市の助成制度一覧.....	109
1.1 資金計画.....	7	1.3 住宅の材料の選び方.....	48	3 都市計画区域等と開発行為の許可.....	82	●久留米市の助成制度一覧.....	114
2.1 住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）関連融資.....	8	1.4 構造・工法.....	50	4 用途地域等.....	83	●生活福祉資金貸付制度.....	119
3.1 地方公共団体の助成等.....	9	2 長く使える住まい.....	51	5 敷地と建築物との関係.....	84	●国土交通省助成制度.....	119
4.1 税金.....	14	1.1 長期優良住宅の普及の促進に関する法律.....	51	6 建築物の敷地と道路との関係.....	86	税金.....	120
3 設計・施工の依頼について.....	15	1.2 住宅の長寿命化のイメージ.....	53	7 建築物の高さの制限.....	87	(1) 土地・家屋にかかる税金.....	120
1.1 設計・施工・工事監理について.....	15	3 高齢者の住まい.....	55	8 防火地域と準防火地域.....	91	(2) 所得税（国税）の控除.....	121
2.1 設計図書.....	17	1.1 安全・安心な住まい.....	55	9 相隣関係.....	91	(3) 固定資産税・都市計画税の減額措置.....	122
3.1 見積書の見方.....	18	1.2 高齢者の健康状態とバリアフリー住宅.....	55	1.1 相隣関係の法律.....	91	相談・問合せ先.....	124
4 契約の進め方.....	19	1.3 バリアフリーの進め方.....	56	1.2 建築に伴う紛争の未然防止について.....	93	●建築・一般相談について.....	124
1.1 売買契約について.....	20	4 地震対策.....	59	2.1 良好なまちなみを守るルール.....	98	●宅地建物取引業者・建設業者・宅地建物取引について.....	124
2.1 設計、工事監理委託契約について.....	23	1.1 住まいの耐震化の重要性.....	59	1.1 住民の皆さんが主役となるルールづくり.....	98	●住宅資金について.....	124
3.1 工事請負契約について.....	23	1.2 地震に強い住まいづくりのポイント.....	60	2.1 建築協定.....	98	●モデル住宅等について.....	125
4.1 住宅業界に関連する民法改正の主要ポイント.....	24	1.3 耐震診断と耐震改修.....	61	3.1 地区計画.....	100	●障がい者・高齢者住宅改良相談.....	125
5.1 住宅の品質確保の促進等に関する法律.....	26	1.4 その他の地震対策.....	63	4.1 景観法、景観条例等.....	101	●リフォーム相談.....	125
6.1 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律.....	32	5 防火対策.....	64	5.1 風致地区、緑地協定.....	102	●住宅リフォーム事業者の情報提供（リフォーム推進ネットワーク協議会）.....	125
7.1 住宅瑕疵担保履行法に基づく任意保険制度.....	35	1.1 住宅用火災警報器等.....	64	11 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律.....	102	●住まいと暮らしの相談.....	125
8.1 請負工事に関する任意保証制度.....	36	1.2 その他の住宅用防災機器.....	65			●法律相談について.....	126
5 着工から竣工まで.....	37	1.3 防災製品.....	65			●消費者センター相談窓口.....	126
1.1 着工準備.....	37	6 防犯対策.....	66			●民事扶助法律相談（弁護士又は司法書士相談）.....	126
2.1 設計変更・追加工事など.....	37	1.1 住まいの防犯対策.....	66			●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.....	127
3.1 現場チェック.....	38	1.2 犯罪の防止に配慮した住宅の構造、設備等に関する指針.....	69			●建築物によるテレビ受信障害の相談.....	127
4.1 竣工.....	40	7 省エネルギー対策.....	70			●シックハウスに関すること.....	127
5.1 土地・家屋の登記.....	42	1.1 住まいにも求められている省エネルギー対策.....	70			●国税に関すること.....	127
6 維持管理.....	43	1.2 住まいの省エネルギー対策のポイント.....	71			●福岡県税事務所一覧.....	128
1.1 定期的なメンテナンス.....	43	1.3 住宅の省エネルギー基準.....	76			●福岡市税・北九州市税・久留米市税に関する問い合わせ先一覧.....	128
2.1 リフォーム.....	44	1.4 住宅の省エネルギー対策に係る助成制度等.....	77			●福岡県内市町村連絡先一覧.....	128
		8 シックハウス対策.....	78			●アスベストに関する相談・問合せ先.....	129
		9 アスベスト対策.....	79				

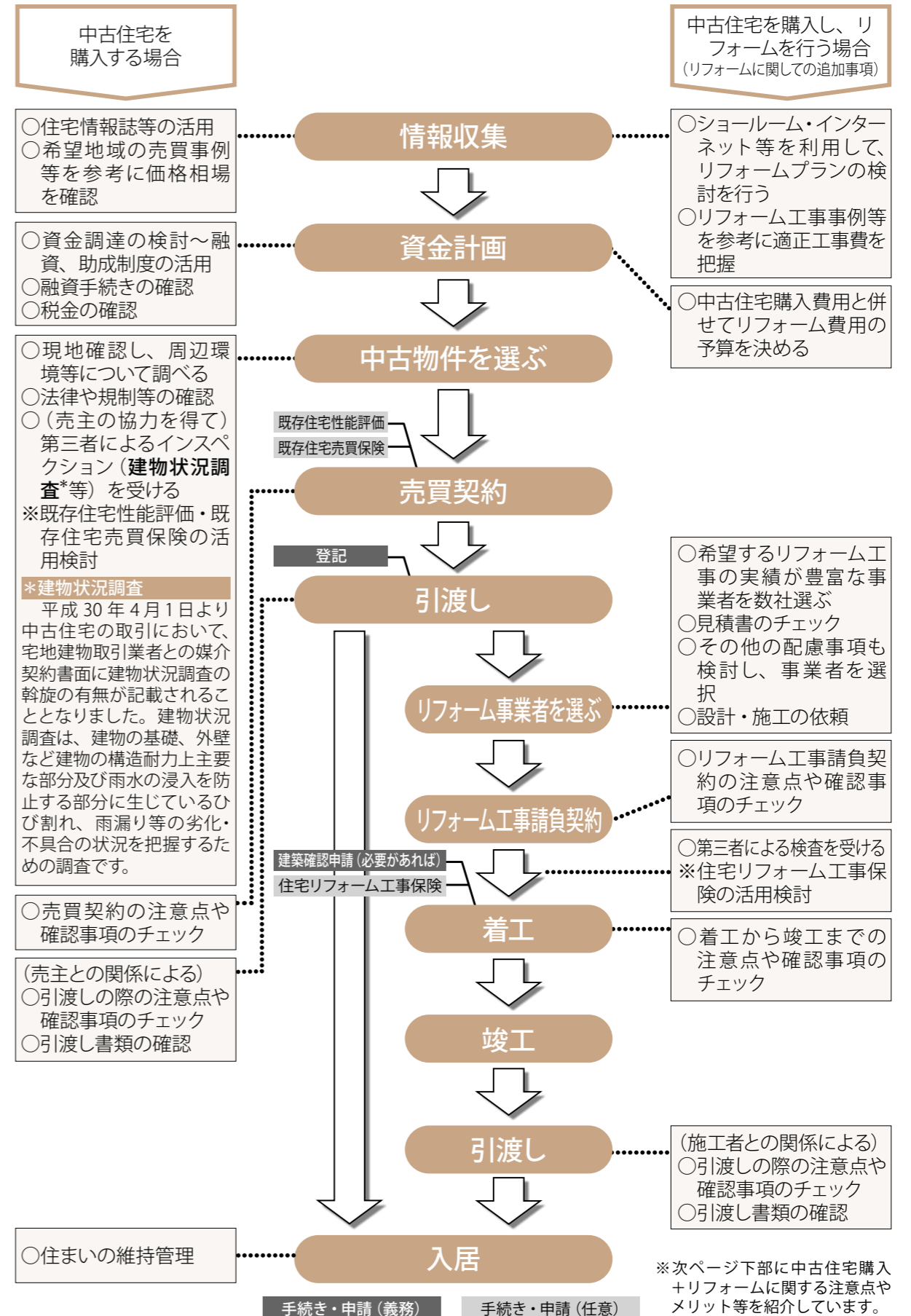
住まいづくりの手順

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 (p37) / 6 維持管理 (p43)

■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、その施主の話を知るとよくわかります。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

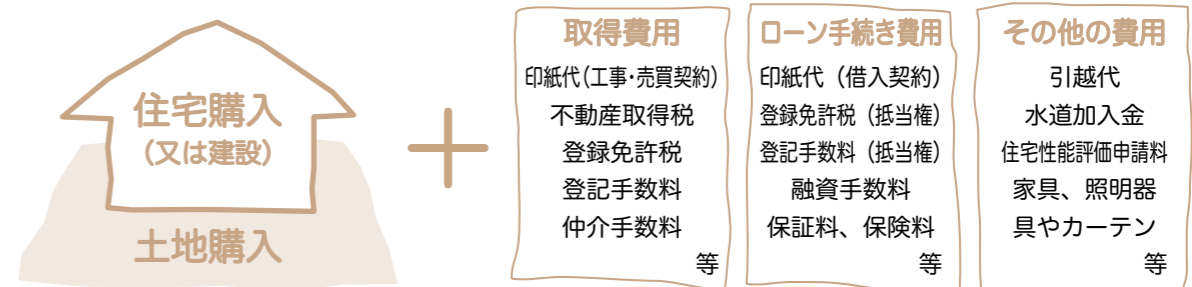
住宅の取得には、多額の資金を必要とします。土地を買って家を建てるか、建売住宅やマンションを買うか、その場所や質あるいは広さにより必要な資金は違います。将来を見据えた実現可能な資金計画をたててください。

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となります。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りますため、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、購入または賃借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。

3. 地方公共団体の助成等

(1) 福岡県快適な住まいづくり推進助成制度

福岡県では優良な木造住宅のストック形成を図ることを目的とし、福岡県内で一定基準を満たした住宅で自らが居住する住宅を新築又は購入する方に対し、最高 66 万円の助成金を交付しています。(先着順に受付。募集枠に達した時点で終了します。)

①申請先

福岡県 建築都市部 住宅計画課 民間住宅係
 ※県が定める受付期間中に、応募条件を満たした住宅について所定の様式にて申請してください。
 ※工事の着手前に助成対象者の認定を受けてください。

②福岡県快適な住まいづくり推進助成金建設基準の主な内容

- A 一戸建ての木造軸組構造であること。
- B 使用する木材について概ね 70%以上県内加工材を利用すること。
- C 長期優良住宅の普及の促進に関する法律第 6 条に基づく認定を受けていること。
- D 汎用性(間取りの可変性等)、3 世代居住のための基準、耐震性のいずれかの基準に適合すること。
- E バリアフリー性能に関する基礎要件に適合すること。

※詳しい内容及び様式については、福岡県住宅計画課ホームページをご覧ください。

問合せ先： 福岡県 建築都市部 住宅計画課
 TEL 092-651-1111 (代) 内線 4746、4747
 福岡県住宅計画課ホームページ
<https://www.pref.fukuoka.lg.jp/contents/kaitekinasumaidukuri.html>



(2) 福岡県木造戸建て住宅耐震改修促進事業補助金制度

福岡県では、木造戸建て住宅の耐震改修工事に対する助成事業を実施する市町村を通じて助成を行います。制度の有無、助成の条件、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。

※実施予定期間：平成 23 年度～令和 2 年度

(3) 住まいの安心リフォームアドバイザー派遣事務局

当事務局では 2 つのアドバイザー派遣制度を実施しております。

① 福岡県バリアフリーアドバイザー派遣制度

(旧：住宅改造アドバイザー派遣制度)

バリアフリー改修工事を検討されている方に対し、アドバイザー(建築士、及び、作業療法士又は理学療法士)が身体状況にあわせた住宅改造についての適切なアドバイスを行います。

費用負担は無料ですが、受付件数の制限があります。

■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 ; 4,000 万円 (うち、土地 1,500 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。(http://www.flat35.com/simulation/index.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との提携により実現した全期間固定金利の住宅ローンです。【フラット 35】には買取型と保証型の 2 種類があります。詳しくはフラット 35 サイト (www.flat35.com) でご確認ください。

※ 【フラット 35】の詳しい条件・内容については、下記までお問い合わせください。

住宅金融支援機構 お客さまコールセンター
 ハロー フラット 35
 フリーダイヤル (通話料無料) **0120-0860-35**

・ 祝日、年末年始を除き、土日営業しています。
 ・ 営業時間 毎日 9:00 ~ 17:00
 ・ ご利用いただけない場合 (PHS、海外からの国際電話など) は、次の番号におかけください。(通話料金がかります。)

TEL 048-615-0420

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： 住まいの安心リフォームアドバイザー派遣事務局
◎（一財）福岡県建築住宅センター 企画情報部内 **TEL 092-781-5169**
生涯あんしん住宅 **TEL 092-582-8061**
※バリアフリーアドバイザー派遣制度を活用する際に、介護保険や住みよか事業による住宅改造資金助成を検討している場合は、各市町村福祉担当窓口にお問い合わせください。

■ 「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）及び共同住宅（分譲マンション）を対象（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 ※売却予定ではない物件の検査については、（一財）福岡県建築住宅センターにご相談ください。
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 50,000 円（税抜） 調査費用のうち、1 万 5 千円を福岡県が補助します。 また、申込の仲介不動産業者が（公社）福岡県宅地建物取引業協会または（公社）全日本不動産協会の会員の場合は、さらに各協会からの補助があります。 ※各補助金の予算にはそれぞれ上限があります。

問合せ先： 一般財団法人 福岡県建築住宅センター **TEL 092-781-5169**
<http://www.fkjc.or.jp/news/shindan/index.html>




■ 「既存住宅流通・多世代居住リノベーション推進事業補助金」の概要

(1) 下表に示すリノベーション工事で、かつ県内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。

補助区分	補助対象工事	補助率・限度額
(イ) 流通型子育てリノベーション	既存住宅 ^{※1} 購入後に、若年世帯・子育て世帯が行う子育て対応改修 ^{※2} 工事	【子育て対応改修】 補助率 1/3、限度額 25 万円
(ロ) 流通型同居・同居リノベーション	既存住宅 ^{※1} 購入後に、若年世帯・子育て世帯が親世帯との同居・同居のために行う子育て対応 ^{※2} 改修及び高齢化対応改修 ^{※3} 工事 *同居は、親世帯居住地と同一の市町村又は距離 15km の範囲内	【子育て対応改修】 補助率 1/3、限度額 25 万円 【高齢化対応改修】 補助率 1/3、限度額 15 万円 《最大限度額 40 万円》
(ハ) 持家型同居リノベーション	若年世帯・子育て世帯が同居するために、親世帯の住宅に行う子育て対応改修 ^{※2} 工事	【子育て対応改修】 補助率 1/3、限度額 25 万円

- ※1 (イ)、(ロ)の既存住宅は建物状況調査「住まいの健康診断」を実施していることが要件
- ※2 子育て対応改修とは、①居住性向上改修、②長寿命化改修、③省エネルギー改修、④防犯性向上改修
- ※3 高齢化対応改修とは、バリアフリー対応改修
- (2) 対象地域 : 住宅支援策を実施する市町村内
- (3) 補助要件
○リノベーションを行う住宅は、耐震性を有する（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こと
○同居を行う場合は、床面積 100 m²以上、又は、工事完了後に 100 m²以上であること
- (4) 補助対象者 : 若年世帯又は子育て世帯（(ロ)、(ハ)の場合は、親世帯も可）
- (5) 適用期間 : 平成 31 年度から令和 3 年度まで

問合せ先： 福岡県 建築都市部 住宅計画課 住環境整備係 **TEL 092-643-3734**
リノベーション推進事業ホームページ
<http://www.fkjc.or.jp/kikaku/renove/hojo.html>



(5) 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。
※実施予定期間：平成 30 年度～令和 2 年度

(4) 福岡県住宅流通促進事業助成制度

福岡県では、福岡県住生活基本計画（平成 29 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」や「将来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成」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。

また、子育て世帯の住宅取得支援や高齢者・子育て世帯がともに安心して暮らすことができる多世代居住の促進を目的とした「既存住宅流通・多世代居住リノベーション推進事業補助金」では、子育て仕様の住宅へのリノベーション工事や親世帯と子世帯が同居・同居するためのリノベーション工事に対し補助を行っています。

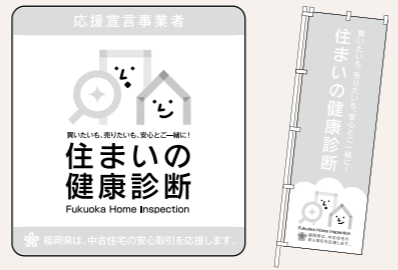
「住まいの健康診断」住宅ローン優遇について

「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！

(6) 各市町村の助成制度等一覧

次ページに福岡県内各市町村の住宅に関する助成制度等の一覧表を示します。なお、この表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へご確認ください。

【各制度の概要】

Table with 2 columns: 制度名称 (System Name) and 概要 (Overview). It lists 15 categories of subsidies such as '介護保険住宅改修助成' (Nursing Insurance Home Renovation Subsidy), '高齢者対象の住宅改修助成' (Subsidy for Elderly Home Renovation), etc.

■介護保険住宅改修助成の概要

a) 対象…介護保険の要介護認定で、要支援1・2、要介護1～5と認定された方。

b) 対象となる改修

- A 手すりの取付け B 段差の解消
C 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
D 引き戸等への扉の取替え E 洋式便器等への便器の取替え
F その他上記の住宅改修に付帯して必要となる住宅改修

c) 支給額

利用者負担は、改修にかかった費用の1割～3割です。また、改修費の上限は同一の住宅で20万円（利用者負担は2万円～6万円）となります。介護保険住宅改修費の支給については、事前申請が必要ですので、ケアマネジャー等によく相談してください。詳しくは、各市町村の介護保険担当窓口へお問い合わせください。

Main table listing municipalities (市町村名) and their respective subsidy status for 15 categories (1-15). Includes municipalities like 北九州市, 福岡市, 大牟田市, etc.

※1：下水道区域外を対象 ※2：下水道事業認可区域及び農業集落排水事業採択区域以外を対象 ※3：下水道事業認可区域外を対象
※4：空き家バンクに登録された中古住宅を対象

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、こだわった家を造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とがある。	●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、ふさわしい提案をしてもらえる。 ●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。

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

税金	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	
	売買・工事契約	借入をした時			借入をした時
印紙税(国税)	○	○		○	○
登録免許税(国税)	○	○			○
消費税(国税、地方税)	○			○	
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(国税)の	(特定増改築等)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			○	
	認定住宅新築等特別税額控除	○			
減税制度(固定資産税・都市計画税(市町村税)の)	新築住宅の減額措置(固定資産税)	○			
	新築された認定長期優良住宅の減額措置(固定資産税)	○			
	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)			○	
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 120～123 をご覧ください。
- 国税に関する相談・問合せ先 ; p 127 をご覧ください。
- 県税に関する相談・問合せ先 ; p 128 をご覧ください。
- 市町村税に関する相談・問合せ先 ; p 128 をご覧ください。

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 http://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。

ー〇メモ 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日間は、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（p126参照）

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場所が多々ありますが、疑問点は納得できるまで質問してすすみましょう。

●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
		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	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	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	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	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	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	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	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	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

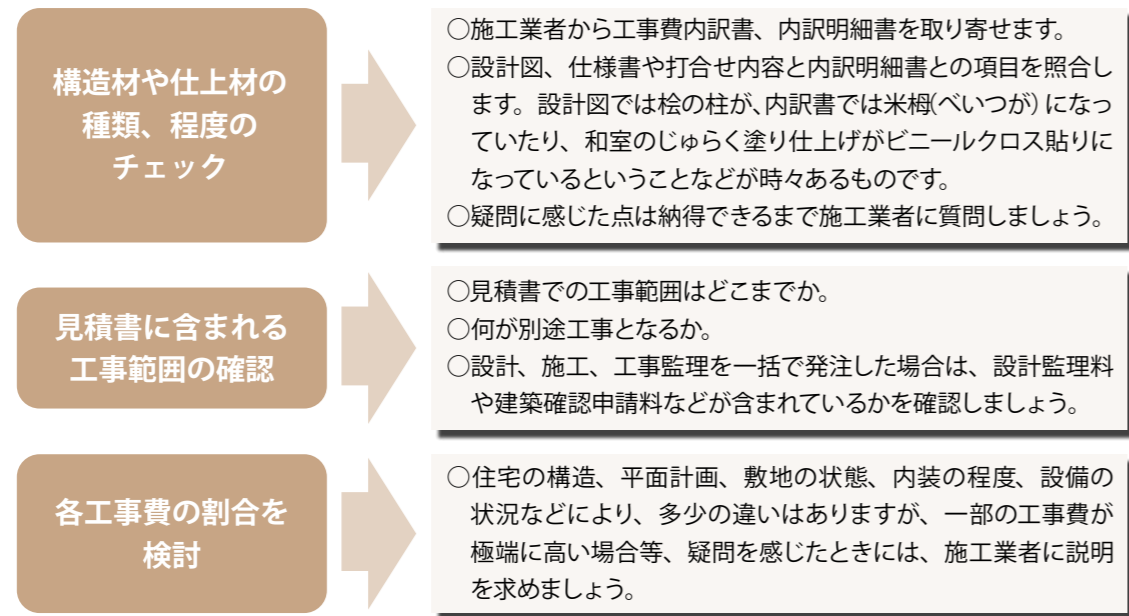
設計図や仕様書ができあがると、これに基づいて、各工事ごとに材料、規格、寸法、数量などを積算して施工単価を掛け、全体の工事費が計算されます。各工事ごとの内訳金額が記載されたものを工事費内訳書といい、さらに、各工事ごとに材料や手間別に積算根拠が記載されたものを内訳明細書といいます。総額で判断するのではなく、内訳を明確にして工事範囲を確認しましょう。

●契約する前に、必ず見積書をお願いしましょう

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るのが最良ですが、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 必ず相見積もりを取って、比較する

同じ設計図で、別の施工業者から見積書を取り寄せることを「相見積もりを取る」といいますが、相見積もりにより見積書を比較検討することによって、頼もうとしている業者のコストが高いのか安いのかの判断が付きまします。相見積もりをとることは、施工業者に対して、失礼な行為ではありません。住宅以外の工事では一般化した方法であり納得いかないときには、設計事務所などに別の施工業者を紹介してもらおうと良いでしょう。

ー〇メモ 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。詳細な見積もりをはじめ、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。

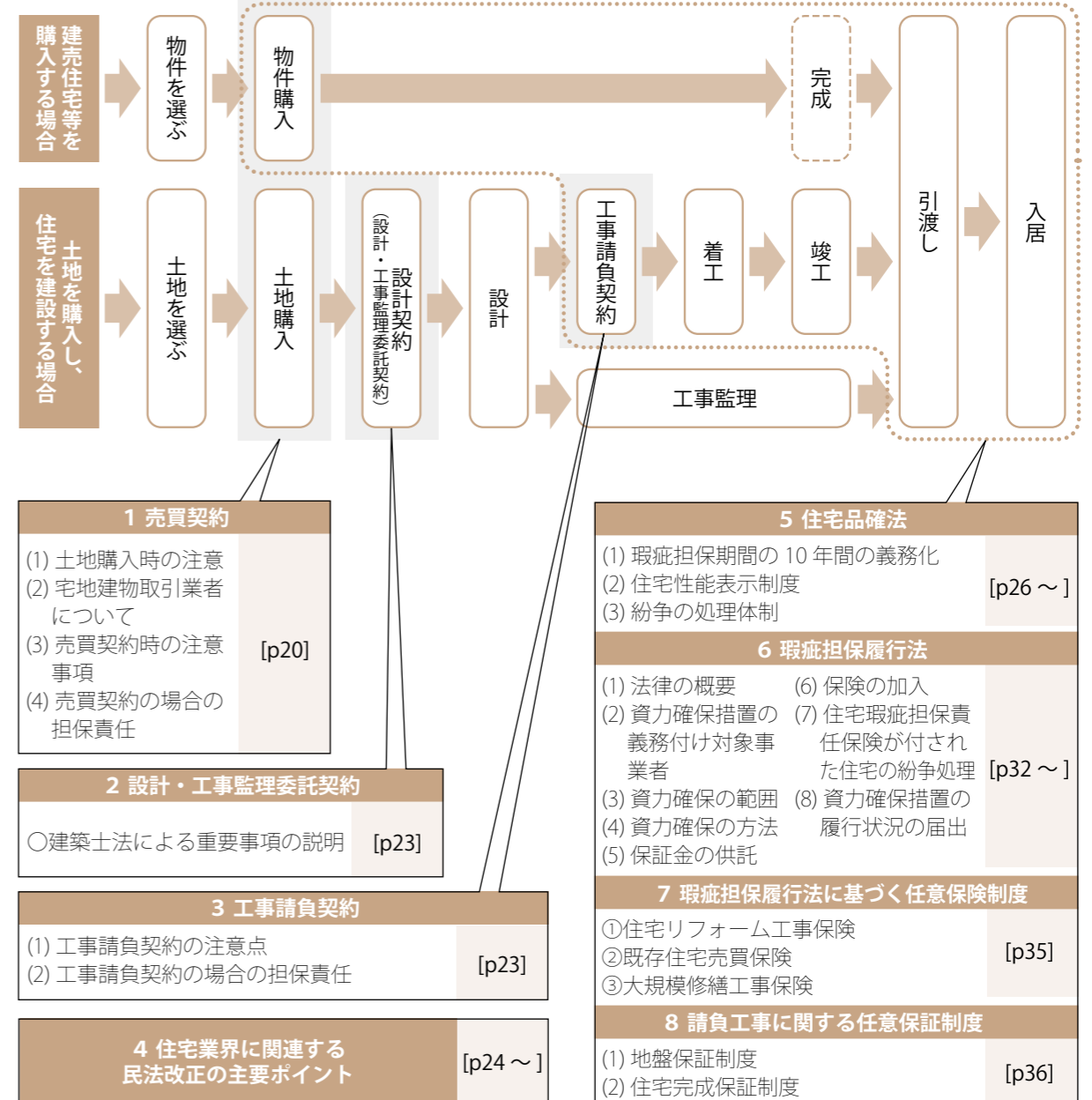
4 契約の進め方

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った場合は、**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った場合は、**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もあります。

■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 80～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、p26参照)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

※400万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18万円(+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。

一〇メモ こんな時にご注意!

- ①「いますぐ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「広告に出ている物件は売れたので(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。

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。

一口メモ 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よ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

一口メモ 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。

●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」を使い契約を解除することができます

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確かめてから支払いましょう

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。

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」

http://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」

http://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・身体へ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）権利を行使できるときから 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 建設部 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

（<http://etsuran.mlit.go.jp/TAKKEN/>）でも閲覧できます。



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 092-651-1111（代）内線 4676

※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

久留米県土整備事務所 建築指導課TEL 0942-44-5224

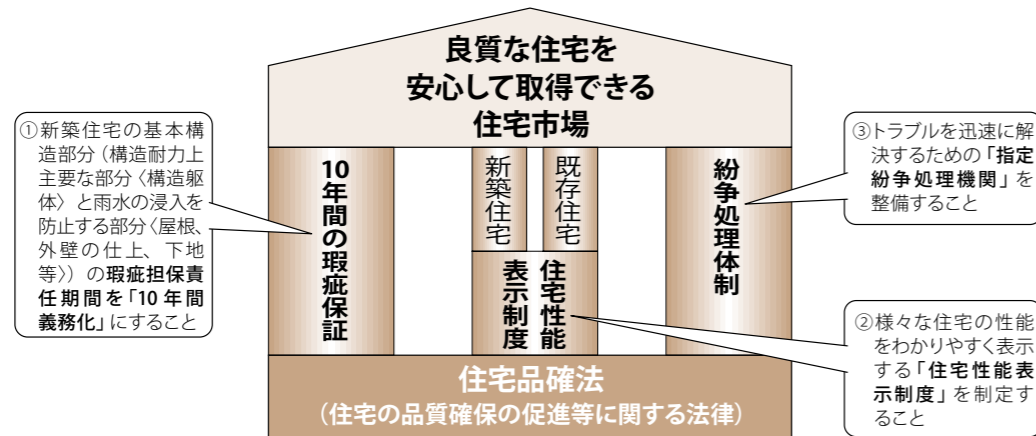
北九州県土整備事務所 建築指導課TEL 093-691-2791

飯塚県土整備事務所 建築指導課TEL 0948-21-4945

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。



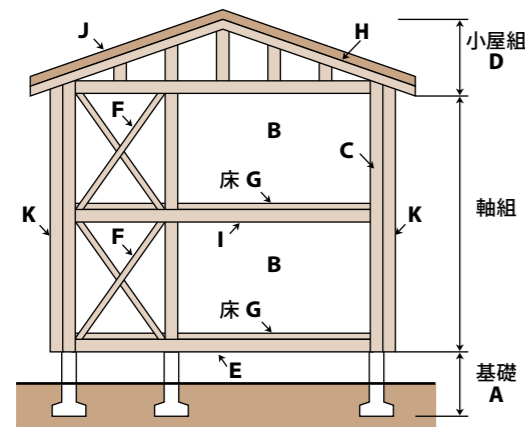
(1) 瑕疵担保期間の10年間義務化

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、もう少し時間が経つてからはじ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となります。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いなくなるので、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を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

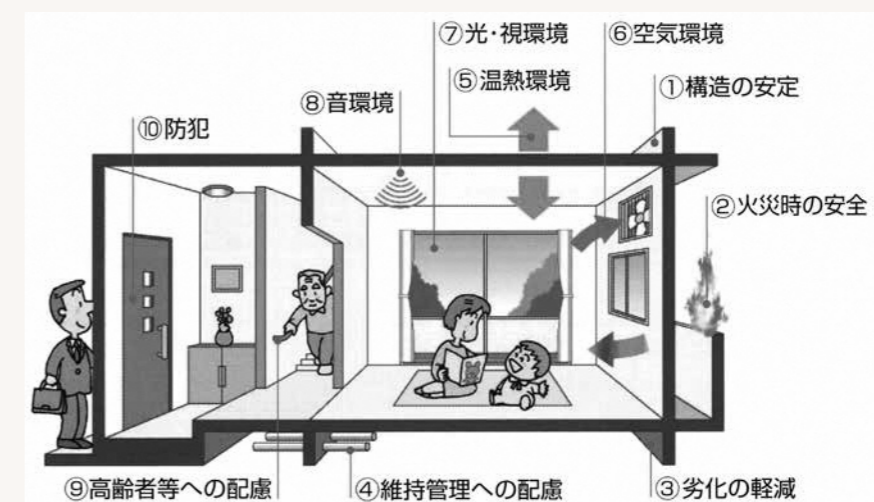
外部開口部（ドアや窓など）について、防犯上有効な建物部品や雨戸が設置されているかの侵入防止対策を評価します。

●住宅性能評価のメリット

<p>メリット①</p> <p>住宅の性能比較が簡単にできます</p>	<p>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。</p>								
<p>メリット②</p> <p>第三者機関が評価するので安心</p>	<p>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。</p>								
<p>メリット③</p> <p>住宅の性能を契約に反映できます</p>	<p>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。</p>								
<p>メリット④</p> <p>トラブルの際、専門的な紛争処理を受けられます</p>	<p>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。</p>								
<p>メリット⑤</p> <p>耐震性能に応じ保険料が割引されます</p>	<p>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。</p> <table border="1" style="float: right;"> <thead> <tr> <th>耐震等級</th> <th>割引率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>10%</td> </tr> </tbody> </table>	耐震等級	割引率	3	50%	2	30%	1	10%
耐震等級	割引率								
3	50%								
2	30%								
1	10%								

一〇メモ 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。



一〇メモ 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。

●評価書の見方（新築住宅）

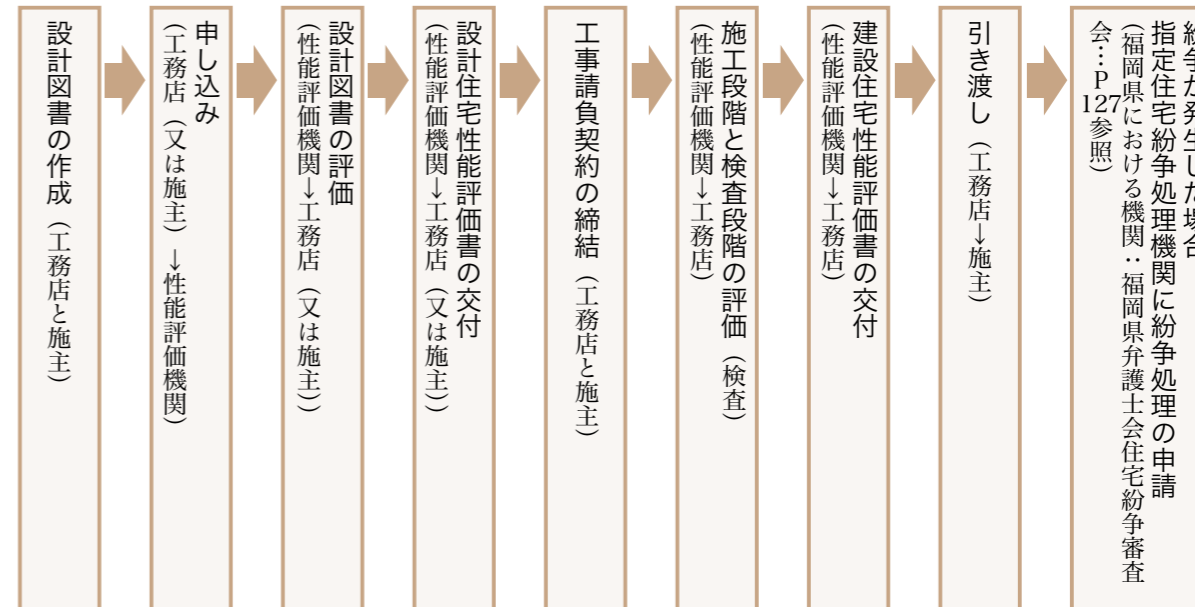
評価書には、完成してからでは見えなくなってしまう住まいの性能がわかりやすい等級や数値で表されています。評価機関が発行する設計と建設の2種類の「評価書」は、住まいがきちんと評価されていることの証明書です。この評価書が住宅の売買契約書や工事請負契約書に添付されていれば、そこに書かれていることが契約内容と認められるのです。

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。

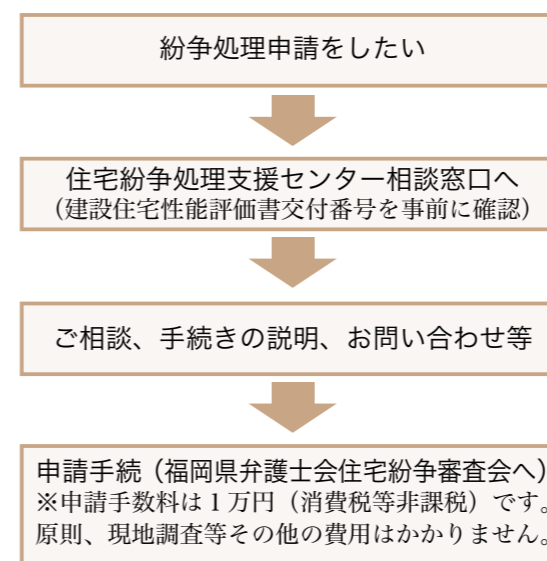
●住宅性能表示制度による性能評価の流れ



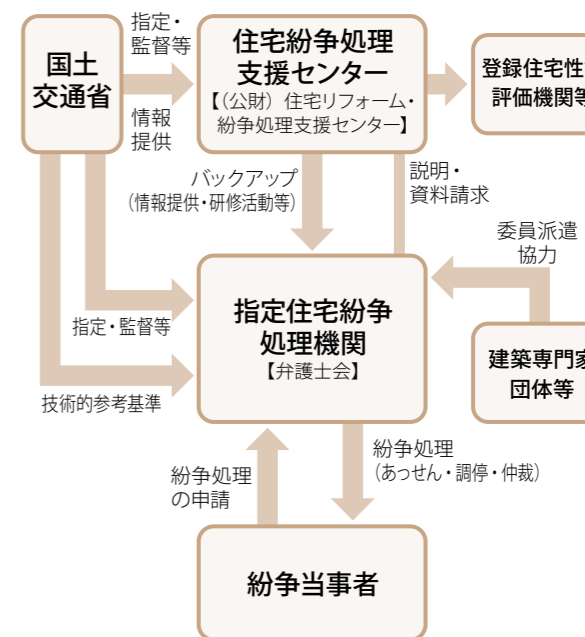
(3) 住宅に係る紛争の処理体制

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



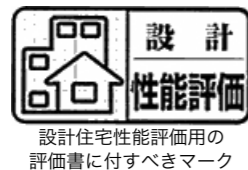
問合せ先： (一財) 福岡県建築住宅センター 審査管理部 審査1課
TEL 092-713-1527

住宅性能表示制度の詳しい情報は、
「住まいの情報発信局」ホームページへ

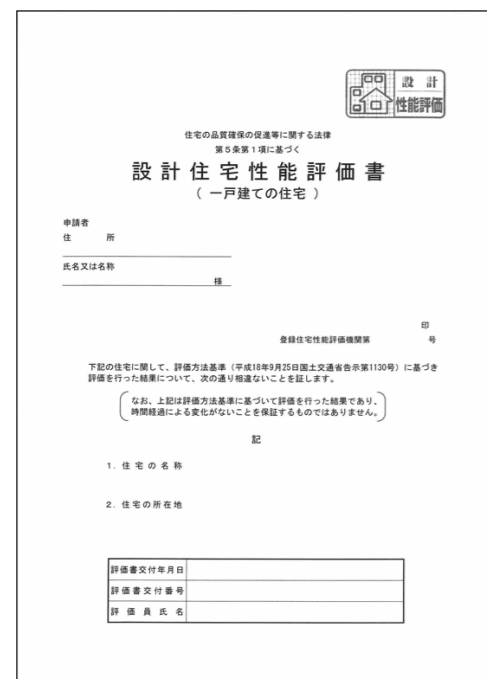
<http://www.sumai-info.jp/>



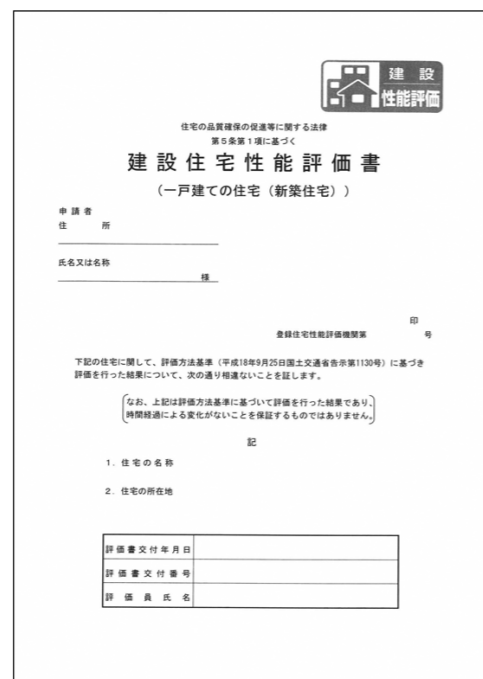
住宅性能評価書のマークと評価書のサンプル



(サンプル)
設計住宅性能評価書 (表紙)
(一戸建ての住宅)



(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))



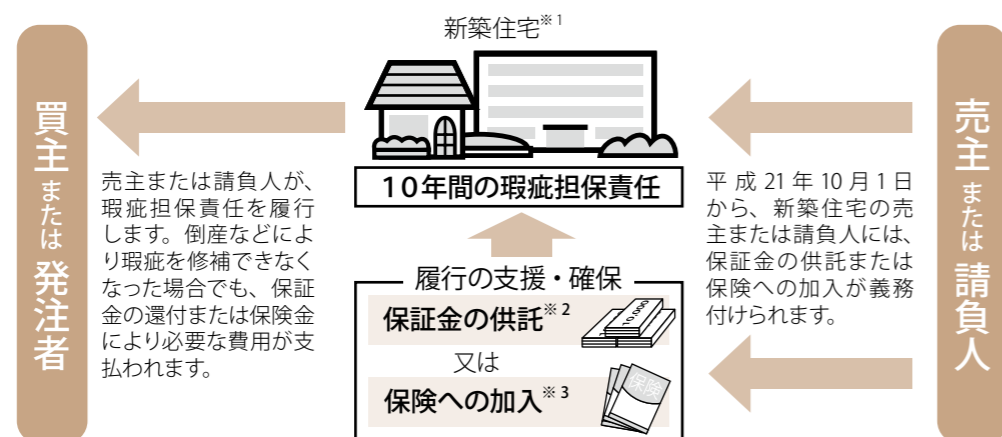
6. 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

(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。

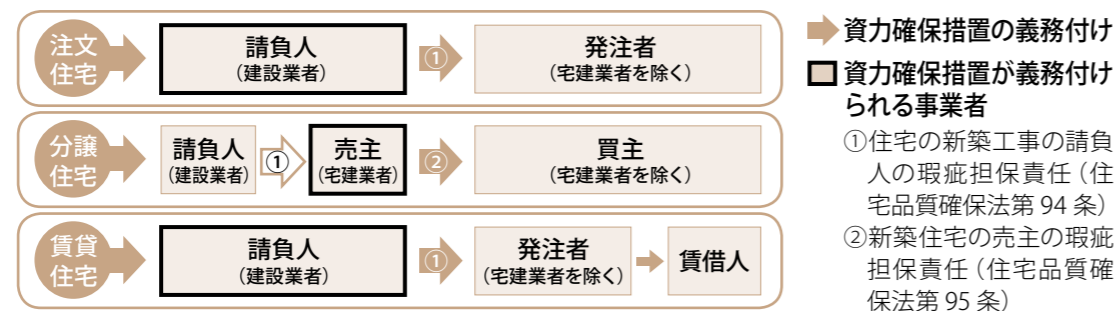
この法律は、住宅品質確保法で定める新築住宅（竣工後1年以内で居住の用に供したことの無い住宅）で、住宅事業者（建設業法の許可を受けた建設業者並びに宅地建物取引業法の免許を受けた宅地建物取引業者）が、直接住宅所有者へ引渡す全ての住宅（注文住宅、分譲住宅、賃貸住宅）に対し、住宅事業者が倒産等の場合においても住宅品質確保法で定める瑕疵修補の責任を果たすことができるしくみ「住宅事業者は、引渡す新築住宅に対して瑕疵担保保証金の供託若しくは瑕疵担保責任保険契約のいずれかが義務づけ」が講じられています。



※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。



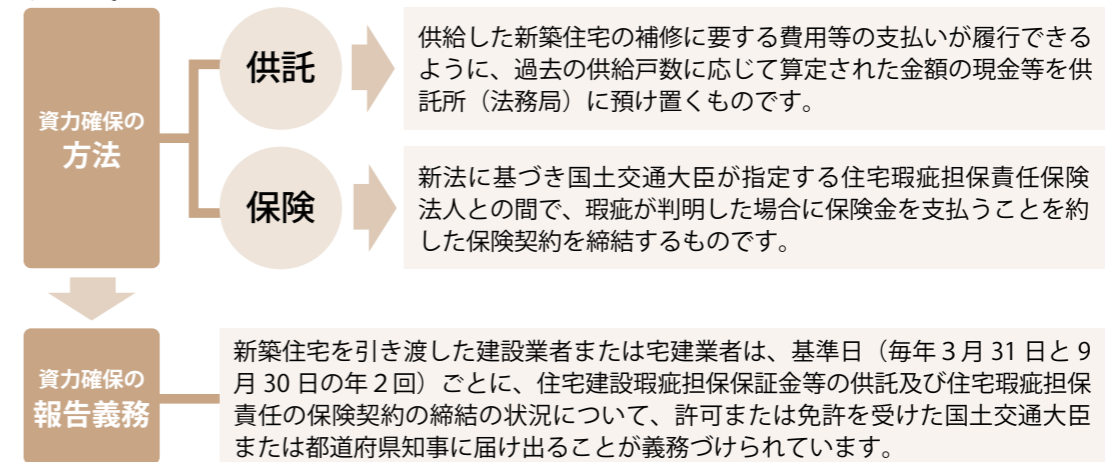
(3) 義務づけされる資力確保の範囲（部位）

住宅品質確保法で定める10年間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 (<http://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みことができます。

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

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

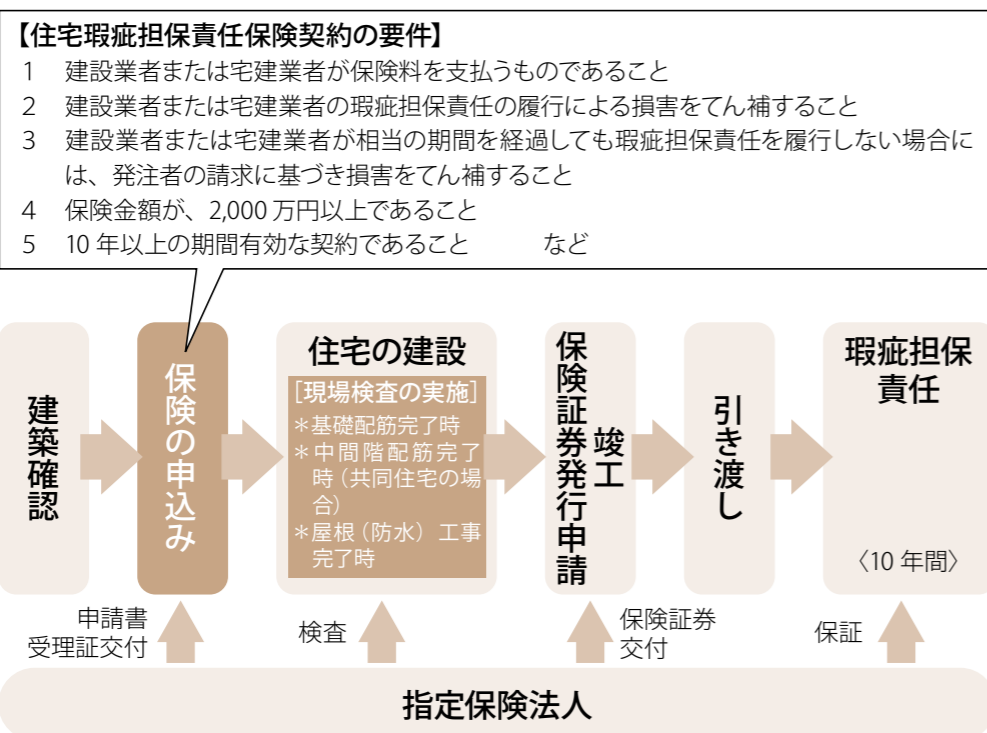
[保険金支払い対象瑕疵への対応保険]

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。

【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」

8. 請負工事に関する任意保証制度

住宅保証機構（株）では次の制度を運営し、福岡県では（一財）福岡県建築住宅センターが窓口となっています。

(1) 地盤保証制度

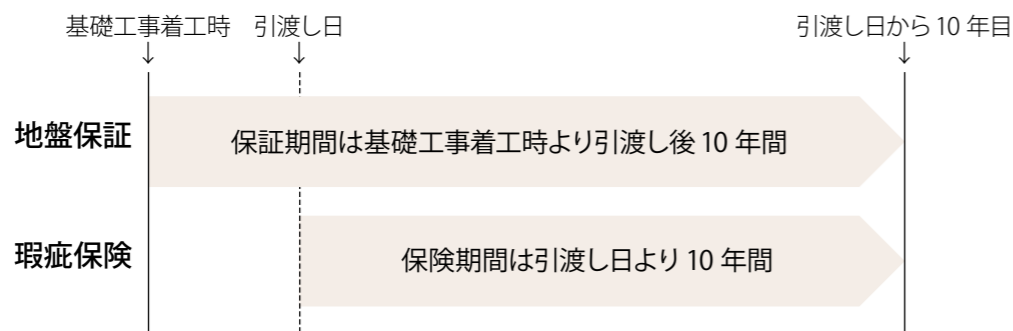
① 制度の概要

地盤保証制度は、地盤調査や補強工事を原因とする住宅の不同沈下などの事故がより確実に保証されるよう、住宅保証機構（株）に登録された地盤調査会社等を保険でサポートするしくみです。住宅瑕疵担保保険とのセットによる申込み手続きとなります。

② 保証の内容

登録地盤会社は、調査・考察結果によって選択された基礎形式や地盤補強工事を実施した住宅で、万が一不同沈下によって住宅が傾いてしまった場合、原状回復のための補修工事や仮住居費用、身体・財物に係わる賠償費用を保証します。保証期間は、住宅の基礎工事の着工の日始まり、保証住宅引渡し日から10年間となります。

住宅保証機構（株）は、保証にかかった費用の約80%、金額は最大で5,000万円（地盤補強工事費用は最大2,000万円）まで、登録地盤会社に対して保険金が支払われる保険を付保しています。



(2) 住宅完成保証制度

① 制度の概要

住宅完成保証制度は、住宅建設工事（戸建住宅）を受注した中小企業である住宅建設会社（住宅保証機構（株）への登録業者）が、倒産等により工事を継続できなくなった場合に、保証契約の範囲内において、住宅保証機構（株）が保険金を支払うことにより、発注者が最小限の追加負担で住宅を完成できるよう、サポートするしくみです。

② 保証の内容

発注者が個人である工事請負契約に基づき建築される新築一戸建て住宅の工事が対象で、万が一住宅建設業者の倒産などで工事が中断した場合、住宅保証機構（株）が、発注者と協力して工事現場や住宅建設業者の状況を確認、増えてしまった工事費用や前払金の損害などをサポートします。また、希望により残りの工事を引き継ぐ業者候補をあっせんします。

住宅完成保証制度の登録業者は、住宅保証機構（株）により受注能力、技術的能力、保証事故の発生の可能性などについて、一定の審査を受けて登録されています。

確実な保証を提供するために、事故によって支払われる保証金は基金や保険等により裏付けされています。保証期間は住宅保証機構（株）が保証書を発行した日から、当該住宅の工事に関して、当初予定されていた工期の最終日までです。

問合せ先： （一財）福岡県建築住宅センター 審査管理部 保険管理課 TEL 092-713-1496

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せましょう。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	■		■							
屋根工事			■							
外装工事					■		■			
内装工事					■		■			
建具工事						■		■		
設備工事	■					■		■		
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う場合があります。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

いずれにしろ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。いつまでにか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して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の多くは施工の不備が原因と考えられ、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。その結果、手抜き工事になってしまう場合もありますので、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でしょう。

●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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 屋根の防水工事の様子を確認する。
設備工事	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。

一口メモ 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。

一口メモ 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、何かに引っ掛かる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。

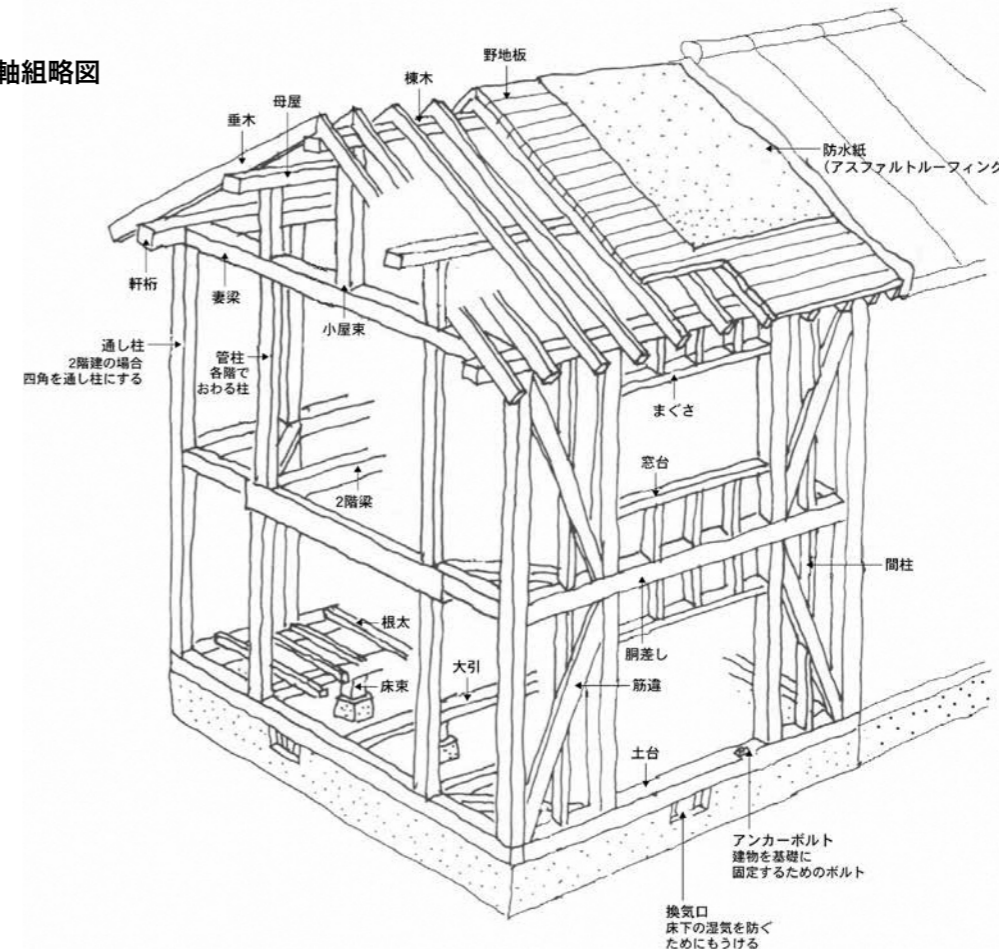
●躯体工事は住まいの骨組を作ります。疑問に感じたことはきちんと確認しましょう

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いきましょう。

●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者の立会ひのもと、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ひましょう。もし、竣工検査で不備な箇所が見つかり、手直しの必要がでてきた場合には駄目工事を行います。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ひましょう。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ひましょう。）

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	
駄目工事の工事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、駄目工事が終わった後、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、駄目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ひましょう。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ひます。また、引き渡しのタイミングは駄目工事を行った後の最終確認が済んでからにするようにしまひましょう。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、しっかり確認しまひましょう

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ひます。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ひます。

■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ひましょう。

(2) その後の手続

引き渡しを終了し、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、早めにしておきまひましょう。

その他にも様々な手続がありますが、忘れてはいけないものに、表示登記と保存登記の手続（p42参照）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 いけません。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が必要になってきます。この様な手続に関しては、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していると、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となります。（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に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（珪素系、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）
		20～30年	瓦葺き	ずれ、割れ
	構造躯体	20～30年	アルミ部	腐食、破損
大引、床束、根太			腐れ、虫食い、きしみ・たわみ	4～5年ごと （5～10年で防蟻・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年で防蟻・防蟻再処理）
建具	10～15年	柱、間柱、筋かい、胴差し	腐れ、虫食い、傾斜・変形	10～15年ごと
		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）
	20～30年	障子	建付不良、破損、汚れ	1～2年ごとに貼替え
		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）
設備	7～8年	雨戸、網戸	建付不良、腐食	2～3年ごと（建付調整は随時）
	10～15年	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
		給湯器	水漏れ、ガス漏れ、器具の異常	随時（水漏れは直ちに補修）
		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	

❖ 住まいづくりのポイント ❖

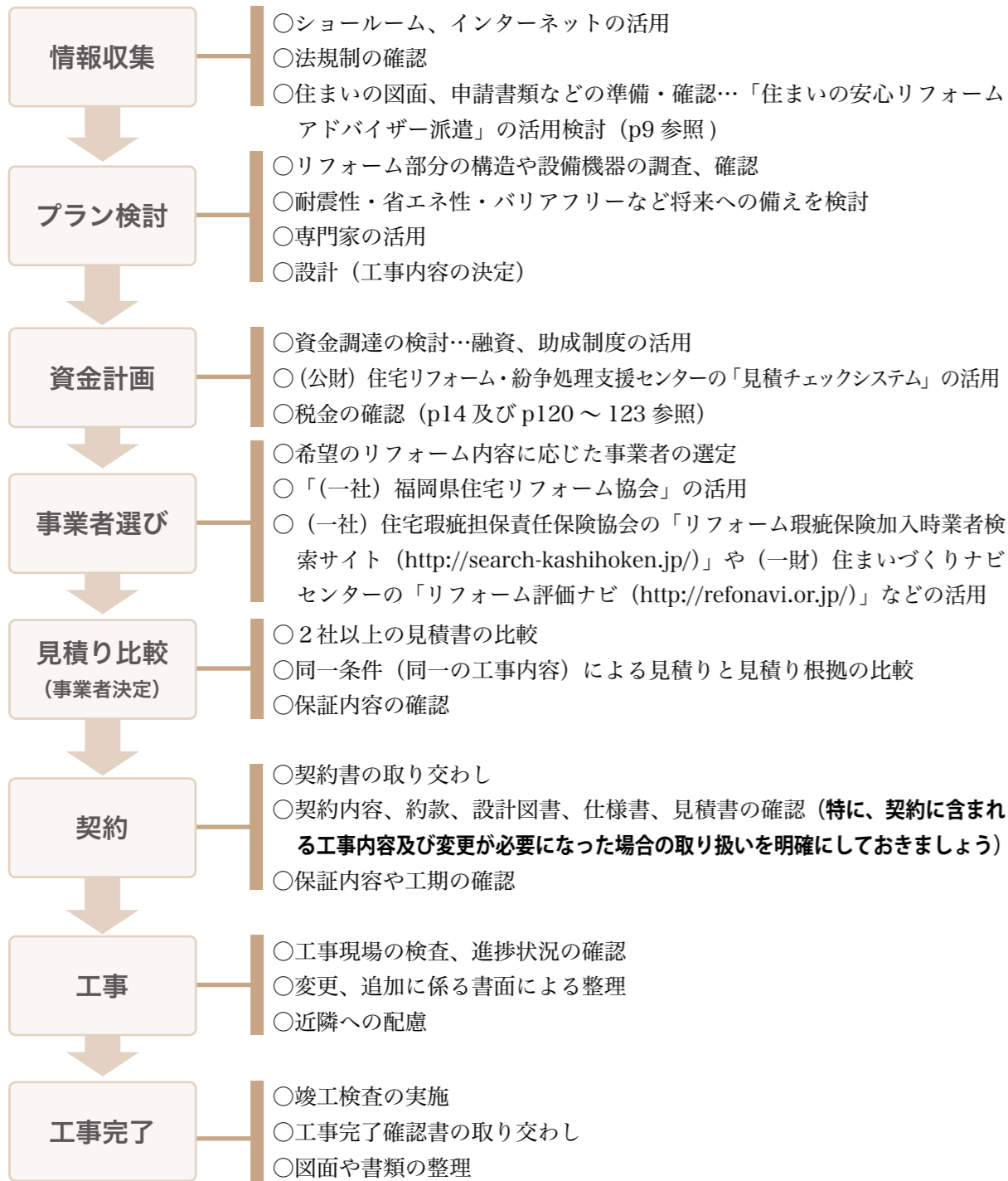
1 住宅を設計するにあたって (p45) / 2 長く使える住まい (p51) / 3 高齢者の住まい (p55) / 4 地震対策 (p59) / 5 防火対策 (p64) / 6 防犯対策 (p66) / 7 省エネルギー対策 (p70) / 8 シックハウス対策 (p78) / 9 アスベスト対策 (p79)

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 p9～11 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 TEL 03-3556-5147
(一社) 福岡県住宅リフォーム協会 TEL 0120-782-783

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」という風土的特徴があります。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。冬の日の朝日の差す方向、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。水道やガスのエネルギーの入る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水のデザインは、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

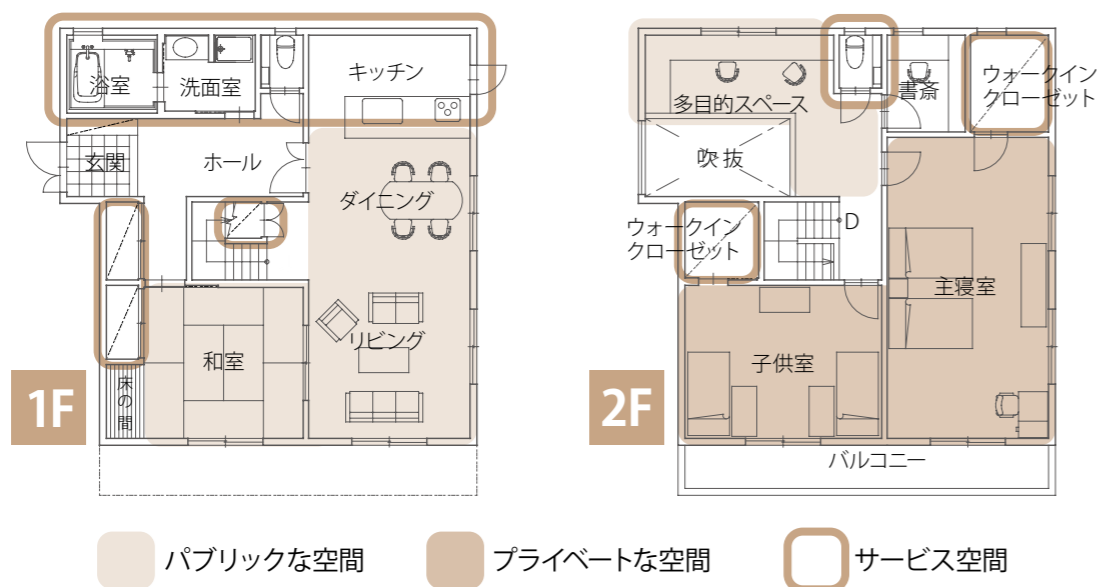
家族も成長します。子どもの成長・独立や親との同居、さらにはライフスタイルの変化等により、必要な部屋数やふさわしい間取りが変わってくる場合があります。住まいが家族の変化に対応できるように、空間に余裕を持たせたり、間仕切り壁の取りはずしが容易な構造にするなどの工夫を施すのも一策です。

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とらえたものです。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の「ファミリールーム」と落ち着いた雰囲気で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

戦後の日本の住まいで起きた大きな変化の1つに、家庭の中でのプライバシーという意識が生まれ、特に、子どものプライベートな空間が子ども部屋として確立していった、ということがあげられます。

この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、成長等を多面的に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。自分の子どもに、個室ではどのような行為を行い、家族の集まる部屋で家族と一緒にどのような生活をさせたいのか、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、子どもに個室として勉強部屋を与えずに、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。

●おろそかになりがちな大人の居場所にも配慮してみましょう

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

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、洗濯物をたたんだり、家計簿をつけたりする家事コーナー、ちょっとした日曜大工を行うためのワークスペース、さらには夫婦でリラックスするホームバーなど、それぞれのライフスタイルによって望ましい機能は様々でしょう。

リビングルームに隣接して、もしくは寝室の一角に、狭くても良いので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、便所などは家事労働の場です。動線を短く、機能的にまとめ、どの部屋にもアプローチしやすい場所に設けます。水廻りの空間は同一ゾーンに集中する方が給排水管の単純化につながり、建設費のローコスト化につながります。また、維持・管理上も有利です。

●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。

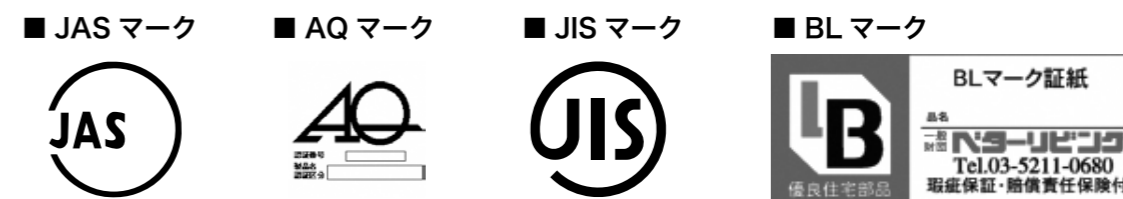
収納スペースは、押し入れから食器棚まで、様々な用途のものがあり、何を収納するかによって奥行きが決まります。年に一度か二度しか使わないものは、階段下や床下、天井裏などのデッドスペースを活用しましょう。ただし、天井裏は、通常、重い荷物をのせるだけの強度がないため、天井裏を収納として利用する場合については、必要な強度とそこに上がるためのはしごなどを設置してもらいましょう。

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

○木材の基本的な性質は日本工業規格（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）ベターリ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。



(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、みぎ丸太、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・床づか・大引き・塗込造の柱、その他
つが	ひのきにつく良材。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」

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）、工業製品の日本工業規格（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
- ・針葉樹の造作用製材
- ・針葉樹の下地用製材
- ・枠組壁工法構造用製材
- ・フローリング
- ・集成材
- ・構造用集成材
- ・単板積層材
- ・構造用単板積層材
- ・構造用合板
- ・普通合板
- ・特殊合板
- ・コンクリート型枠用合板
- ・難燃合板

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	●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。	●工場生産した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	●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

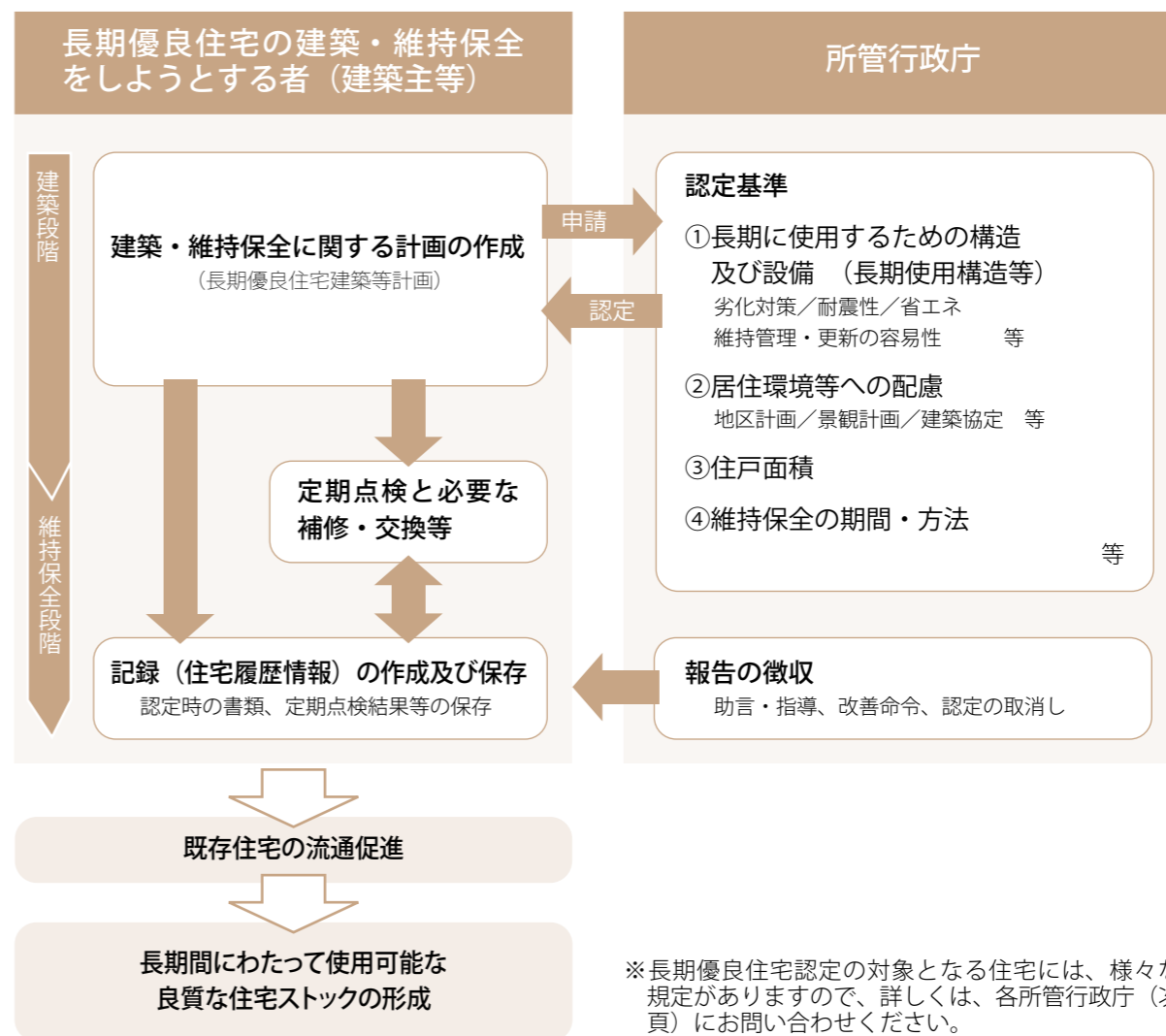
1. 長期優良住宅の普及の促進に関する法律

(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。

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、良好な景観の形成に配慮した居住環境や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



※長期優良住宅認定の対象となる住宅には、様々な規定がありますので、詳しくは、各所管行政庁（次頁）にお問い合わせください。

長期優良住宅認定にかかる県内所管行政庁申請先


【下記以外の福岡県内】	福岡県 建築都市部 住宅計画課 住環境整備係	TEL 092-643-3734
【北九州市】	北九州市 建築都市局 指導部 建築指導課 指導係	TEL 093-582-2531
【福岡市】	福岡市 住宅都市局 建築指導部 建築指導課 計画係	TEL 092-711-4573
【大牟田市】	大牟田市 都市整備部 建築住宅課	TEL 0944-41-2787
【久留米市】	久留米市 都市建設部 建築指導課	TEL 0942-30-9089

(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耐震性能、②バリアフリー性能、③フレキシブル性能、④3世代対応、⑤県産材の使用、⑥防犯性能の6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。

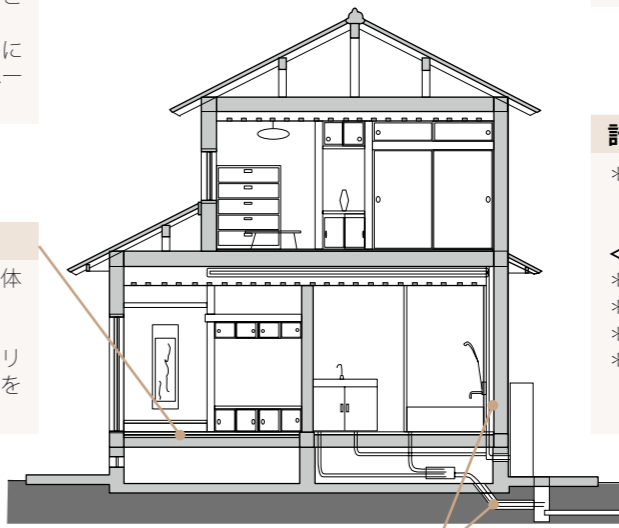
※具体的な優遇内容は金融機関によって異なりますので、直接金融機関にご確認ください。
 なお、金融機関の一覧は以下のホームページに掲載しています。

問合せ先： 福岡県 建築都市部 住宅計画課 TEL 092-651-1111 (代) 内線 4745,4748
 福岡県住宅計画課ホームページ
<https://www.pref.fukuoka.lg.jp/contents/smile-scrumh24.html>



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に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

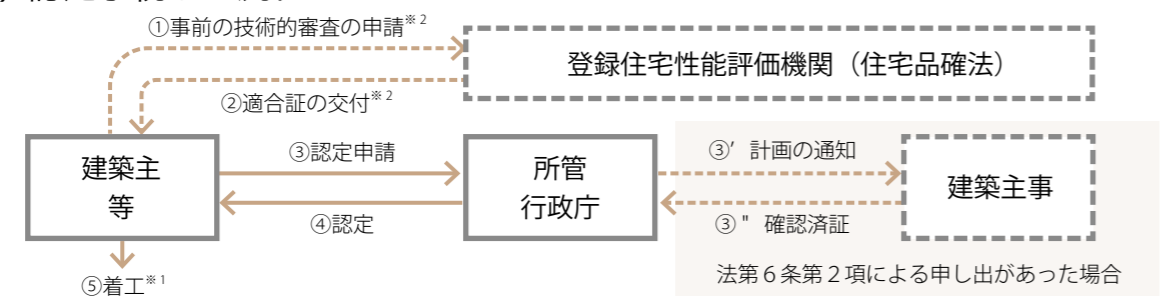
内装・設備の維持管理の容易性

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

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

(2) 認定手続きの流れ



※1：平成22年6月1日より、明らかに認定基準に適合する物件については、認定申請後に着工することができます。
 ※2：技術的審査の代わりに住宅設計性能評価書を活用して申請ができます。

(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。）

	一般住宅					認定長期優良住宅				
	居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額	居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額
① 所得税 (ローン減税)	H21年	5,000万円	1.0%	10年間	500万円	H21年	5,000万円	1.2%	10年間	600万円
	H22年	5,000万円			500万円	H22年	5,000万円			600万円
	H23年	4,000万円			400万円	H23年	5,000万円			600万円
	H24年	3,000万円			300万円	H24年	4,000万円			400万円
	H25年	2,000万円			200万円	H25年	3,000万円			300万円
	H26年1~3月	2,000万円			200万円	H26年1~3月	3,000万円			300万円
	H26年4月~R3年12月	4,000万円			400万円	H26年4月~R3年12月	5,000万円			500万円
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 ^(注2) ）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	【戸建】	1~ 5 年目	1/2軽減				
【マンション】	1~5年目	1/2軽減	【マンション】	1~ 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。

住宅取得に係る契約締結時期 ^(注5)	一般住宅		認定長期優良住宅	
	非課税対象額	消費税率8%等 ^(注6)	非課税対象額	消費税率10%
H27年	1,000万円		1,500万円	
H28年1月~H31年3月	700万円		1,200万円	
H31年4月~R2年3月	700万円	2,500万円	1,200万円	3,000万円
R2年4月~R3年3月	500万円	1,000万円	1,000万円	1,500万円
R3年4月~R3年12月	300万円	700万円	800万円	1,200万円

(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。（当該年分の所得税の課税総所得金額等に、平成26年3月までは5%を乗じて得た額（最高9.75万円）を限度、平成26年4月以降は7%を乗じて得た額（最高13.65万円）を限度。
 (注2) (上限)平成26年3月末までに居住を開始した場合は500万円、以降は650万円。
 (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。
 (注5) H27年1月1日以降の贈与により住宅を取得等した場合に適用されます。
 (注6) 消費税率8%の適用を受けて自由宅を取得等した方のほか、個人間売買により中古住宅を取得等した方。
 *適用期間：①、②は、**令和3年12月31日**まで、③、④、⑤は、**令和4年3月31日**まで、⑥は、**令和3年12月31日**まで

(2) 長期優良住宅の認定基準（概要）

性能項目等	概要
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。 *通常想定される維持管理条件下で、構造躯体の使用継続期間が少なくとも100年程度となる措置。 〔鉄筋コンクリート造〕 *セメントに対する水の比率を低減するか、鉄筋に対するコンクリートのかぶりを厚くすること。 〔木造〕 *床下及び小屋裏の点検口を設置すること。 *点検のため、床下空間の一定の高さを確保すること。
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。 *大規模地震力に対する変形を一定以下に抑制する措置を講じる。 〔層間変形角による場合〕 *大規模地震時の地上部分の各階の安全限界変形の当該階の高さに対する割合をそれぞれ1/100以下（建築基準法レベルの場合は1/75以下）とすること。 〔地震に対する耐力による場合〕 *建築基準法レベルの1.25倍の地震力に対して倒壊しないこと。 〔免震建築物による場合〕 *住宅性能評価法に定める免震建築物であること。
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。 *構造躯体等に影響を与えることなく、配管の維持管理を行うことができること *更新時の工事が軽減される措置が講じられていること等
可変性	○居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること。 〔共同住宅〕 *将来の間取り変更に応じて、配管、配線のために必要な躯体天井高を確保すること。
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。 *共用廊下の幅員、共用階段の幅員・勾配等、エレベーターの開口幅等について必要なスペースを確保すること。
省エネルギー性	○必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。 *省エネ法に規定する平成25年外皮の熱性能に関する基準に適合すること。
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。 *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が図られること。
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。 〔一戸建ての住宅〕 *75㎡以上（2人世帯の一般型誘導居住面積水準） 〔共同住宅等〕 *55㎡以上（2人世帯の都市居住型誘導居住面積水準） *一戸建ての住宅、共同住宅等とも、少なくとも1の階の床面積が40㎡以上（階段部分を除く面積。ただし、階段下部を便所、収納等で生活空間として利用できる場合はこの限りでない。） *一戸建ての住宅、共同住宅等とも、地域の実情に応じて引上げ・引下げを可能とする。ただし、一戸建ての住宅55㎡、共同住宅等40㎡（いずれも1人世帯の誘導居住面積水準）を下限とする。
維持保全計画	○建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。 *維持保全計画に記載すべき項目については、①構造耐力上主要な部分、②雨水の浸入を防止する部分及び③給水・排水の設備について、点検の時期・内容を定めること。 *少なくとも10年ごとに点検を実施すること。 *30年以上計画されていること。

■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。

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、バリアフリーの住宅を、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。高齢化社会の到来とともに、バリアフリーの需要が増えています。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

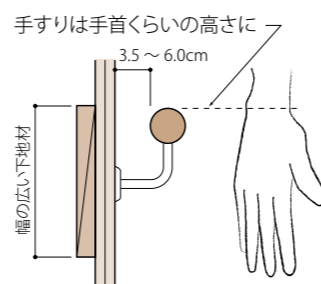
間取りや各室の注意点としては、

- 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

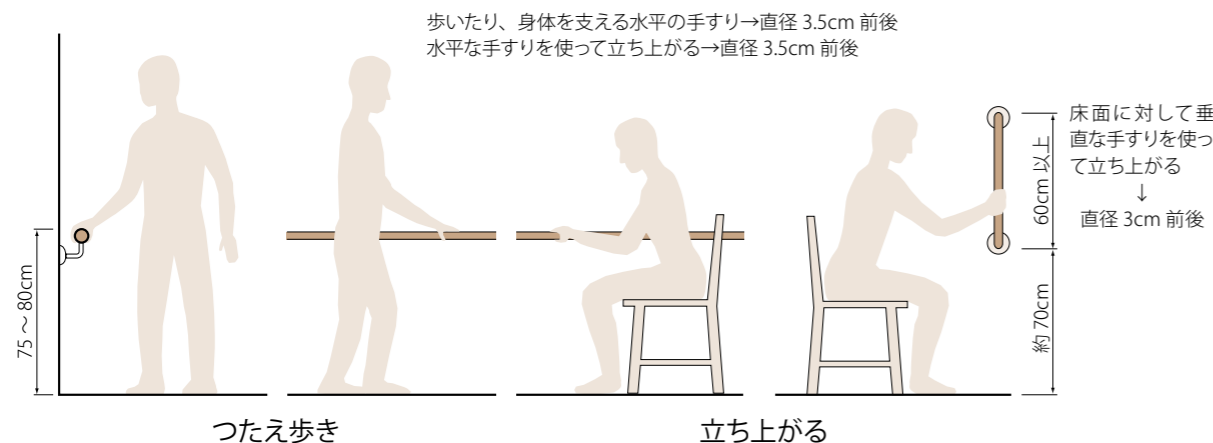
などがあげられます。後から大がかりな工事にならないよう、あらかじめ対応しておきましょう。

●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方が良いでしょう。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

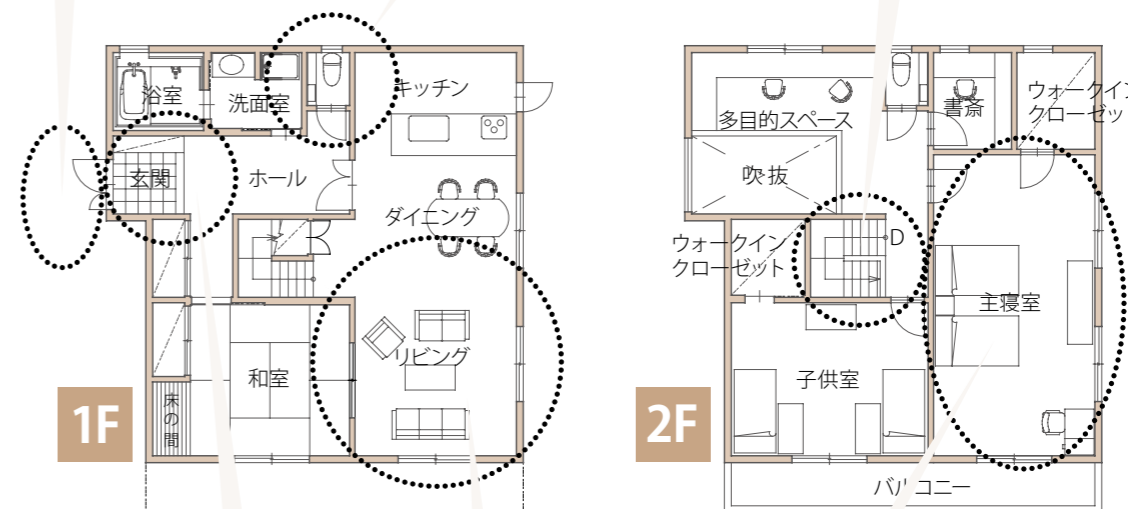
- スロープ又は緩い勾配の階段で、敷地の高低差を解消する。又、仕上げ材には、滑りにくい素材を用いる。
- 手すりの設置で、転倒の危険性を少なくする。
- 安全な歩行、車いすの利用に配慮した形状とする。
- 玄関ポーチは、濡れて滑らないように庇を設置する。
- 夜間でも足下が見えるように照明を設置。

■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に足元灯を設置する。

■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、収納も多めに確保する。
- 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やベッド・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



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。



一〇メモ 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

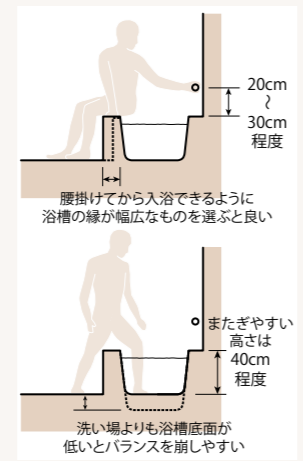


問合せ先:	【北九州市】 北九州市 建築都市局 指導部 建築指導課	TEL 093-582-2531
	【福岡市】 福岡市 住宅都市局 建築指導部 建築物安全推進課	TEL 092-711-4580
	【大牟田市】 大牟田市 都市整備部 建築住宅課	TEL 0944-41-2787
	【久留米市】 久留米市 都市建設部 建築指導課	TEL 0942-30-9089
	【その他の福岡県内】 福岡県 建築都市部 建築指導課 (福岡県各県土整備事務所建築指導課でも相談を受け付けています。)	TEL 092-643-3721
	【行政以外】 (一財) 福岡県建築住宅センター 企画情報部	TEL 092-781-5169

■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ように出入りしやすい。
- 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。

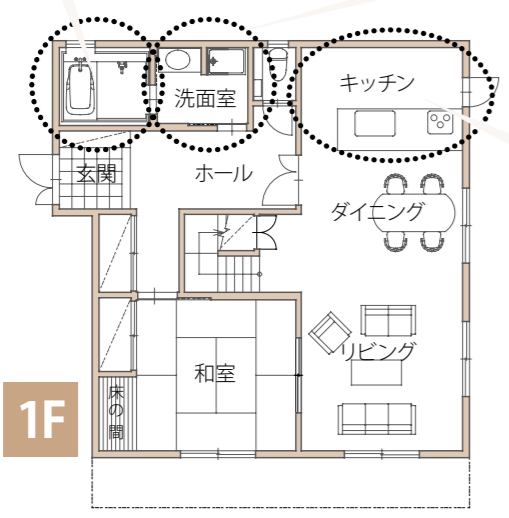


■洗面所

- 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。

一〇メモ 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かず、浴槽内で気を失い、溺死に至るケースがあります。

一〇メモ 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)

一〇メモ 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。

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

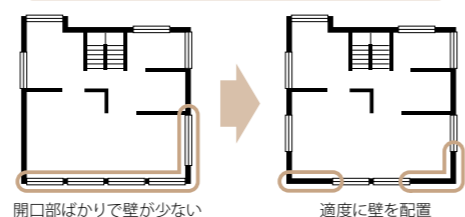
建物は下の階ほど地震による力が大きく働くので地震の力を建物全体に伝えることで耐震性は高まるため、建物の1階と2階の柱や壁の位置は、同じ位置になるようにしましょう。

○耐力壁は東西南北にバランス良く配置しましょう。

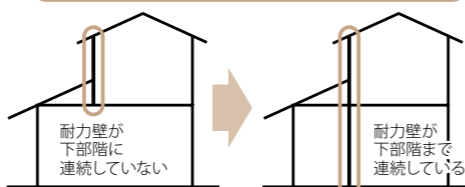
○上下階で連続する壁を配置しましょう。

○1階の耐力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

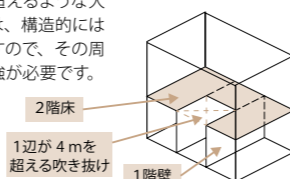


立体的にバランスよく壁を配置しましょう



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。

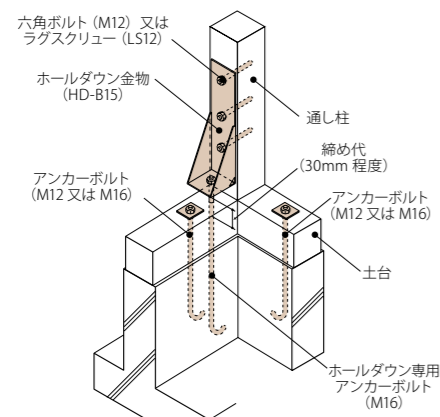
○床面などを一体化しましょう。

○大きな吹き抜けがある場合は補強しましょう。

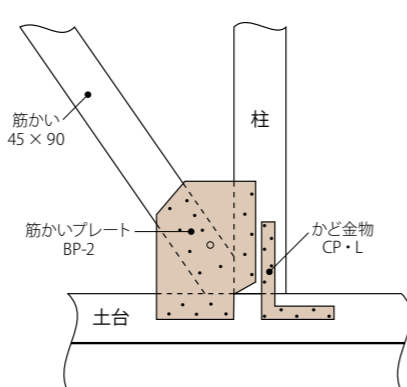
④基礎

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。

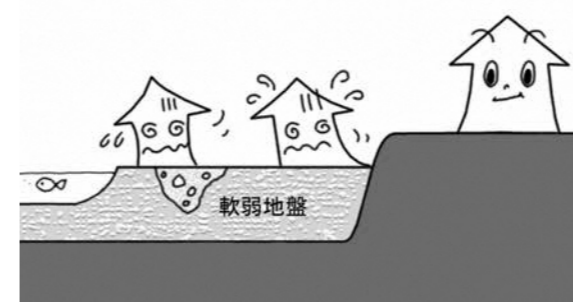
⑤防腐防蟻

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。

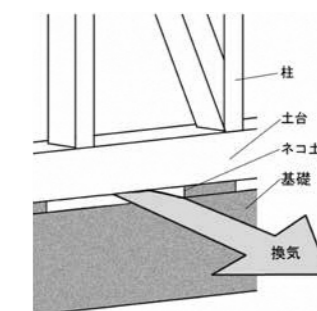
⑥地盤の悪い場合

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)	12cm/m	21cm/m	29cm/m	
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年頃からホルダウングold使用物以外は公庫で推奨され始める	S63年頃からホルダウングold使用物のみ	

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。

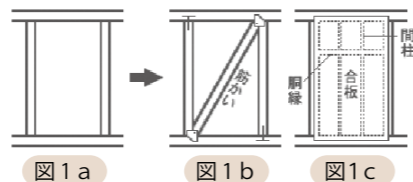
専門家の行う耐震診断は、一定の基準に基づいて行われ、診断書を作成します。診断書では、建物の耐震性能を判定した結果を右上表のような数値(上部構造評点)で評価します。

■上部構造評点と判定

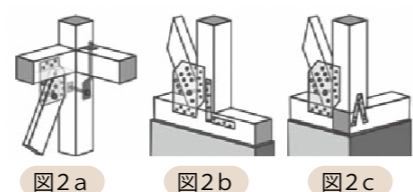
上部構造評点	判定
1.5 以上	倒壊しない
1.0 以上～1.5 未満	一応倒壊しない
0.7 以上～1.0 未満	倒壊する可能性がある
0.7 未満	倒壊する可能性が高い

■耐震補強のポイント

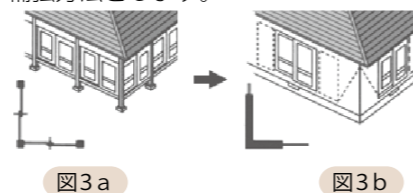
- (1) 壁を耐震性の高い壁や筋かいに変更する。
 ○図1aのような壁に図1bのように筋かいを入れて補強したり、図1cのように合板を貼り付けて剛性を高める補強をします。



- (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。



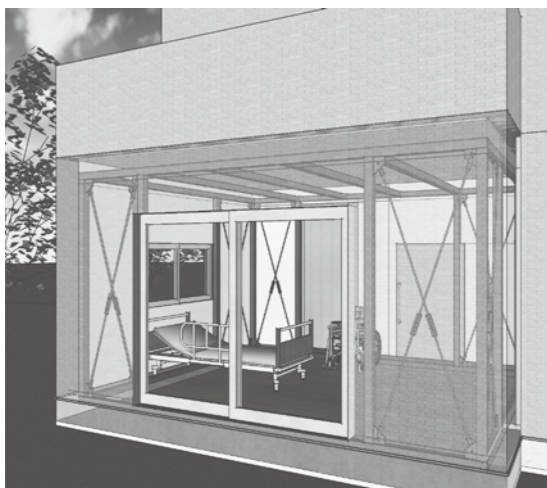
出典：(一財)日本建築防災協会

(3) 耐震補強について

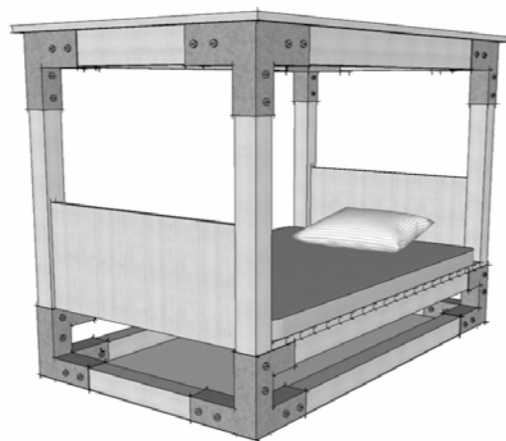
「耐震診断」の結果によって、耐震性が十分でないという結果が出た場合、建物を補強して十分な耐震性を持つようになる必要があります。これを「耐震補強」といいます。参考例として、耐震性不足を解消する為に有効な方法を3つご紹介します [右図(1)～(3)]。

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. 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。

① 塀に鉄筋が入っていますか?
 ○鉄筋は、縦横ともに80cm間隔に入っている。
 ○縦筋は、1番上の横筋にかぎかけされている。
 ○縦筋は、基礎の下側の横筋にかぎかけされている。
 ○控壁にも同じように鉄筋が入っている。

② 塀の傾き、ひび割れはないですか?
 ○塀が傾いたり、ひびが入ったりしている。
 ○鉄筋が錆びている。

③ 塀の高さは適切ですか?
 ○高さが地面から2.2m以下になっている。

④ 基礎はしっかりしていますか?
 ○根入れ(基礎の土の中に入っている部分)の深さが30cm以上ある。

⑤ 控壁はありますか?
 ○控壁は3.4mほどにある。
 ○控壁の長さは壁面からの高さの1/5以上ある。
 ※塀の高さが1.2m以下の場合は控壁を設けなくても良い。

気になる点が1つでもあれば、専門家に相談しましょう。

●屋根互対策

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」<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/seismic/>

耐震診断・耐震改修とは? → 木造住宅(居住者) → 誰でもできるわが家の耐震診断

さらに、昭和56年6月から平成12年5月までに建てられた木造住宅を対象として、耐震性能を検証する方法(新耐震木造住宅検証法)も公開されており、所有者等による検証が可能です。
<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/nwcon017/wp-content/uploads/2017/11/8100check2.pdf>



5 防火対策

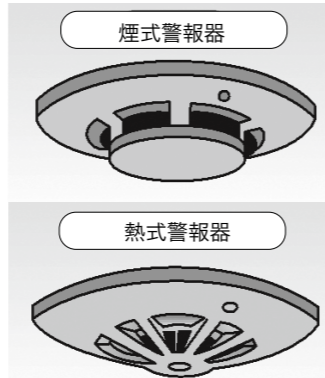
火災の発生状況を見ると、建物火災の大半が住宅であり、火災による死者のほとんどが住宅火災によるものです。そこで、消防法令が改正され、住宅用防災機器のうち住宅用火災警報器（煙式）の設置が義務づけられました（マンションやアパート等で自動火災報知設備等が設置されている住宅を除きます）。その他の住宅用防災機器（住宅用消火器等）も積極的に取り入れ、住まいの安全性を高めましょう。

1. 住宅用火災警報器等

(1) 住宅用火災警報器の種類について

個々の機器が煙（熱）を感知する機能と警報を出す機能を有し、煙（熱）を感知することにより、単独又は連動して警報を発します。また、煙（熱）を感知した住宅用火災警報器だけでなく、連動設定を行っているすべての住宅用火災警報器が火災信号を受け警報を発する連動型もあります。なお、連動型には、配線によるものと無線式のものがあります。

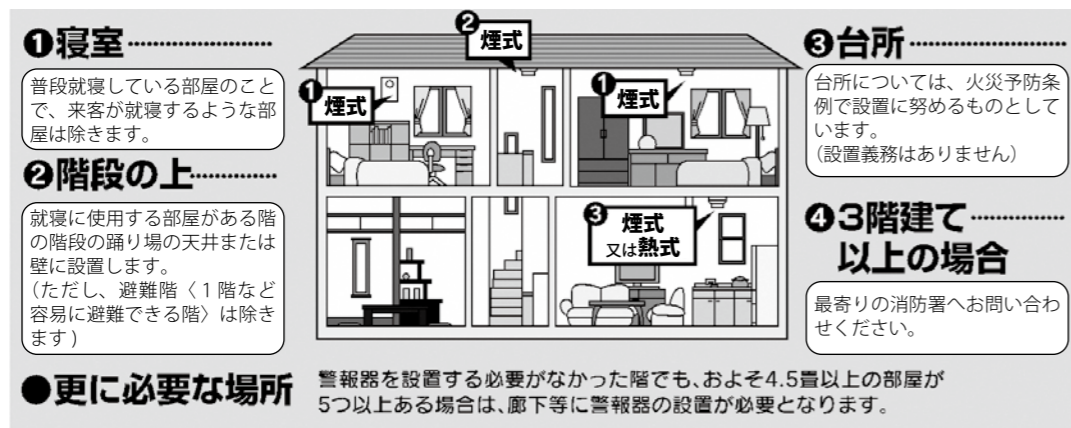
●住宅用火災警報器の種類



(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）

●住宅用防災機器の設置例



(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ましょう。（消防庁予防課ホームページ <http://www.fdma.go.jp/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回点検ボタンを押すなどし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。

●本体交換及び廃棄方法

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. 防災製品

普通の繊維は燃えやすい性質があり、タバコやライター等の小さな火に触れても着火しやすく、火災の延焼拡大の要因にもなっています。

防災製品とは、繊維を燃えにくいように加工処理した製品で、エプロン、アームカバー、カーテン、布団、毛布、自動車のボディカバー等があります。寝具や衣類などは、見た目や手ざわりは普通のものの変わりなく、肌に触れたり、幼児がなめたりしたときの安全もチェックされています。また、市民の方々が購入する際の目安となるよう「安心マーク付き防災ラベル」が付いています。

●安心マーク付き防災ラベル

消防庁登録者番号



6 防犯対策

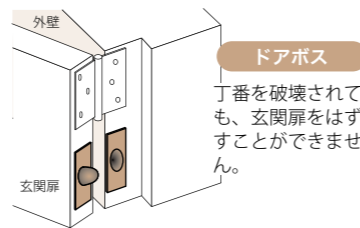
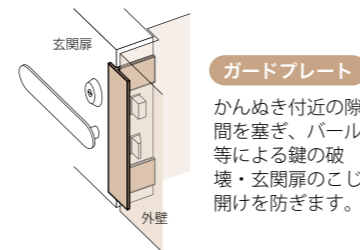
1. 住まいの防犯対策

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。

(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いたり、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も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、既築）の戸建住宅
- b) 手数料 新築住宅 12,000円、既築住宅 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、既築の場合は、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。

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

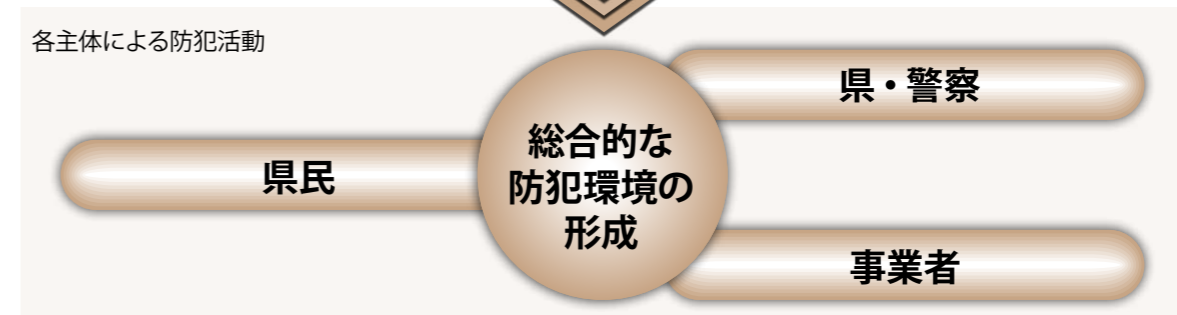
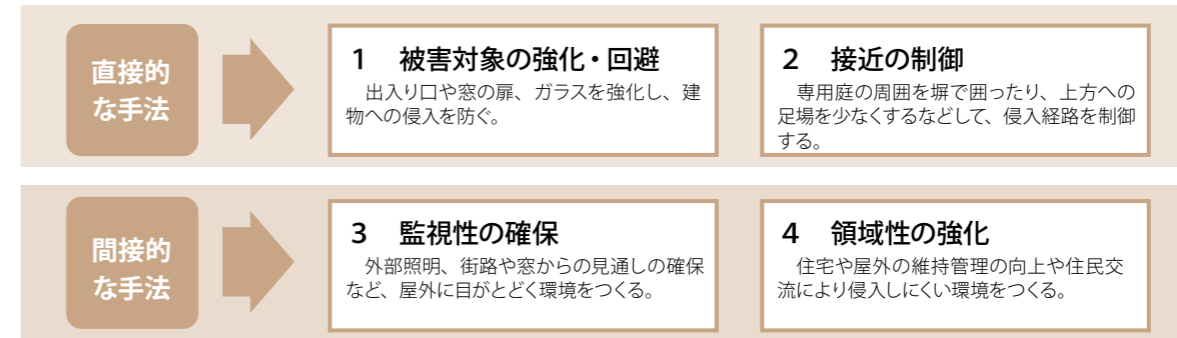
①目的

この指針は、福岡県犯罪のない安全・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。

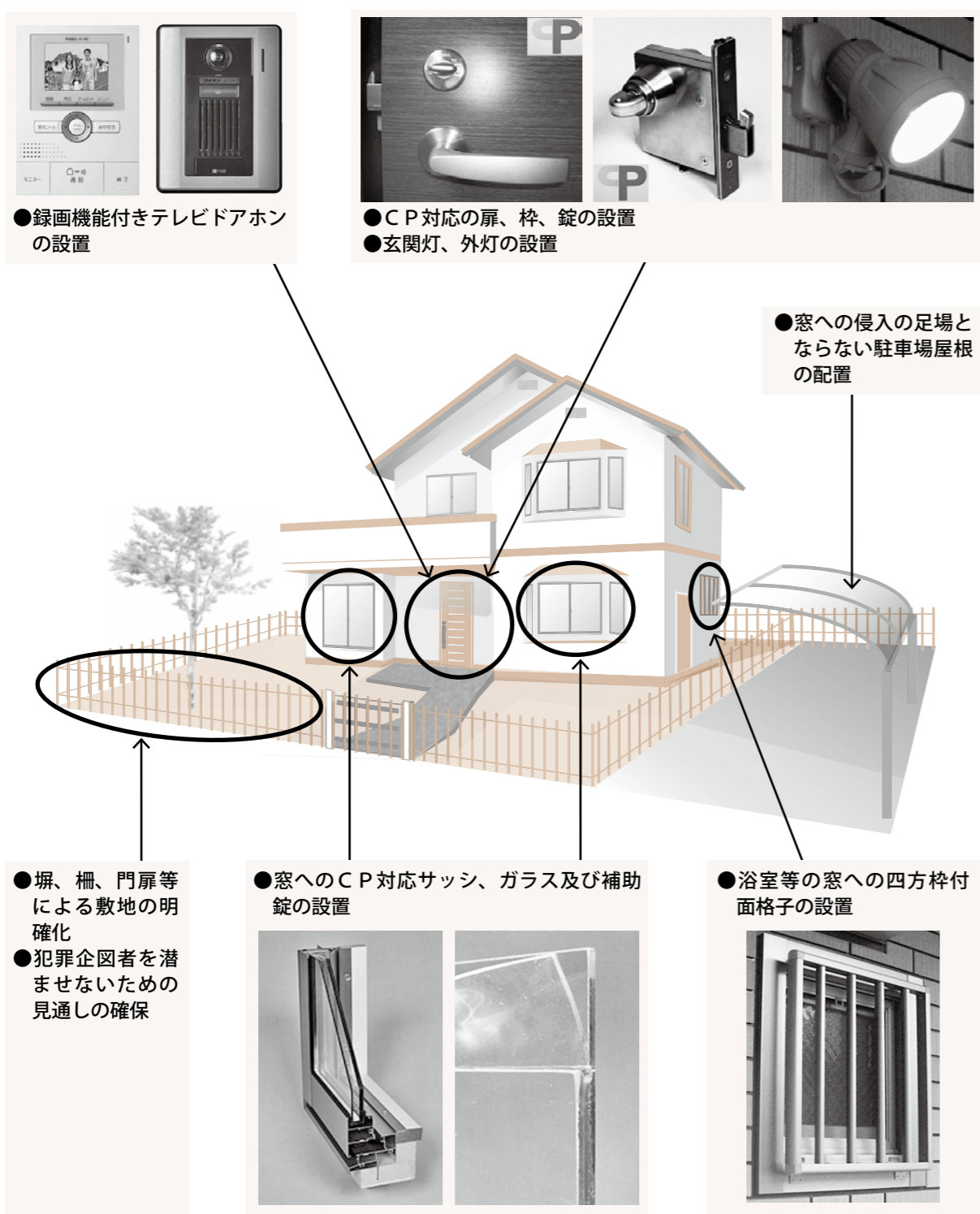
※福岡県安全・安心まちづくり条例

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



【審査項目の例】



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-bosetsukyoo.jp/>



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

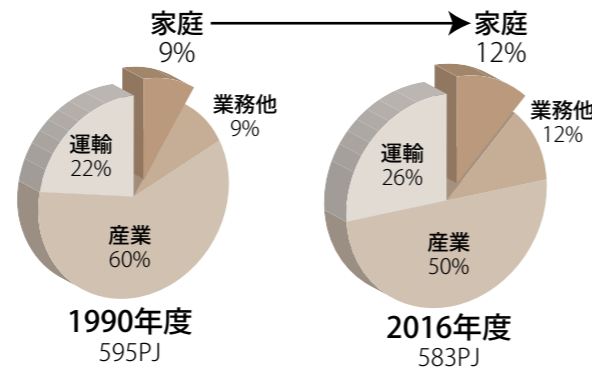
1990年代に入り、地球温暖化が人類をはじめとする生物界全体に深刻な問題をもたらすことが指摘され始めました。温暖化の原因としては、CO₂などの温室効果ガスの増加をはじめ、さまざまな要因が考えられますが、世界の科学者で構成される IPCC(気候変動に関する政府間パネル)は、第5次評価報告書(2013年)の中で、「人間活動が20世紀半ば以降に観測された温暖化の主な要因であった可能性が極めて高い」と指摘しています。地球温暖化は、すでに異常気象などにより私たちの生活にも影響をもたらしていますが、今後、砂漠化の進展や氷原・氷床の減少などの直接的な影響のほか、食糧生産、海岸の浸食、生物種の減少などにも一層深刻な影響がでてくるものと予想されています。

特に、私たちの暮らしは、炊事や洗濯、入浴、冷暖房や各種家電製品など、あらゆる場面でのエネルギー消費が不可欠です。近年は、快適性や健康への関心の高まりを背景に、家庭用のエネルギー消費は著しい増加を示しており、住まいや生活における省エネルギー対策を講じることが求められています。

●福岡県の家庭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%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。一方の家庭や業務他は、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

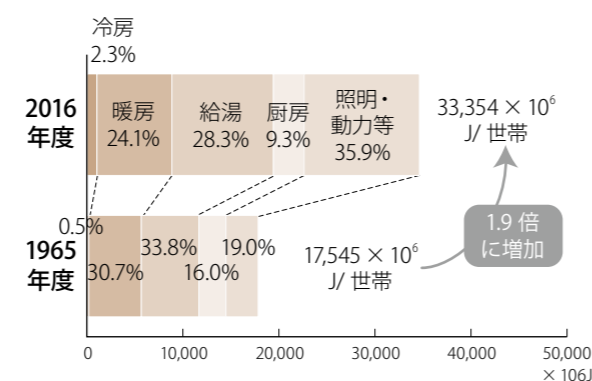


※データ；福岡県地球温暖化防止活動推進センター

●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、2016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。

■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「平成29年度 エネルギーに関する年次報告書(エネルギー白書)」

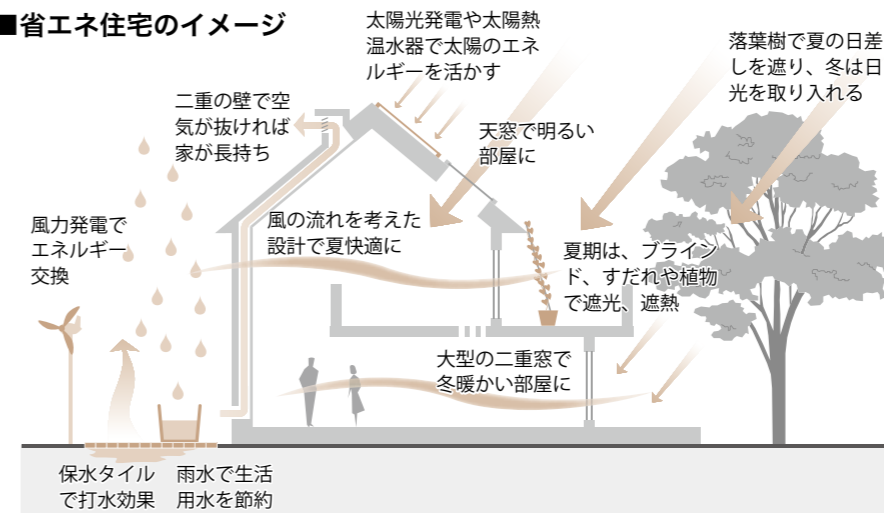
2. 住まいの省エネルギー対策のポイント

(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、多くとることで可能となりますが、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。

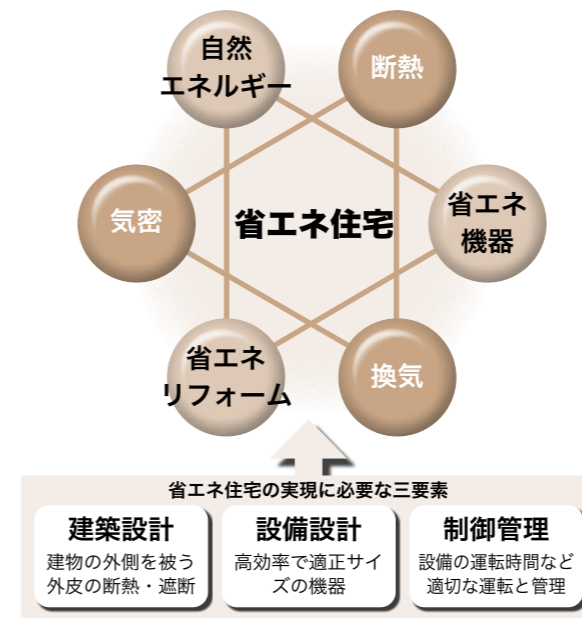
住まいの省エネルギー対策は、自然の力を利用しながら、「建築設計」「設備設計」「設備の制御・管理」の三要素をうまく融合させて達成するものといえます。

■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 (<http://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 (<http://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たらす健康障がいを引き起こすことです。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
発泡系	発泡系	プラスチック系	セルローズファイバー
	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。		インシュレーションボード
断熱開口部材	複層ガラス		ビーズ法ポリスチレンフォーム
	断熱サッシ		押出法ポリスチレンフォーム
	断熱ドア		硬質ウレタンフォーム
	気密補助材料	防湿・気密フィルム	ポリエチレンフォーム
		気密テープ	フェノールフォーム
		気密パッキン	

参考：(一社)日本建材・住宅設備産業協会
http://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 ■グラスウール ■ロックウール ■ポリエチレンフォーム	使用する主な断熱材 ■グラスウール ■ロックウール ■セルローズファイバー	使用する主な断熱材 ■高密度グラスウール ■ロックウールボード ■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 (http://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

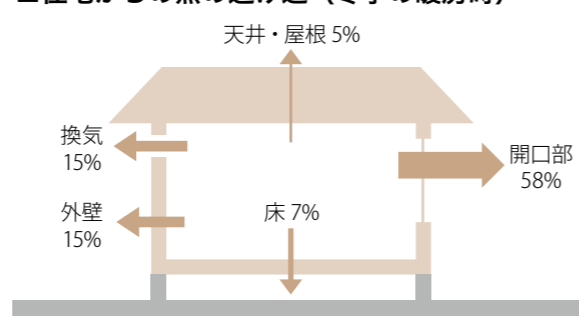
1軒の住宅における熱損失の割合は、各部位の表面積とその部分の熱の通りやすさで決まります。窓・扉といった開口部は全面積の25%程しかない場合でも、熱の損失量は壁面の約2.5倍になります。

「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

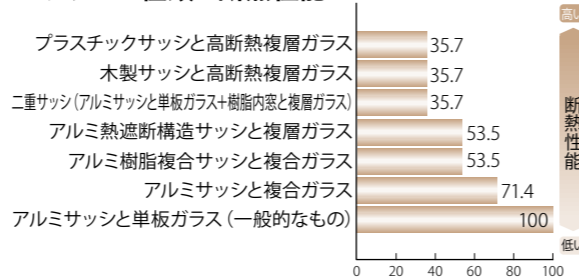
開口部の断熱は、サッシを木やプラスチック製にした上で複層ガラスを入れたり、二重窓にすると効果がありますが、少なくとも複層ガラスを採用することが望まれます。

■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
http://www.kensankyo.org/syoene/index.htm

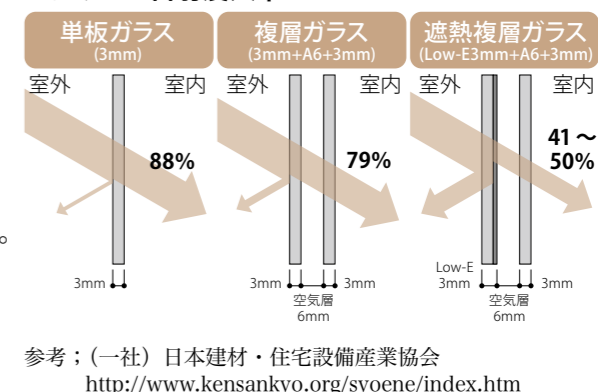
■サッシの種類と断熱性能



参考：(一社)日本建材・住宅設備産業協会
http://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



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

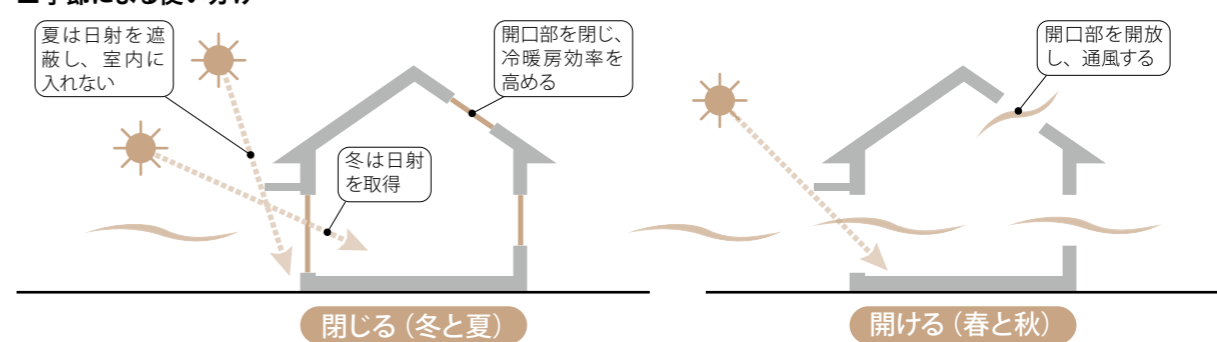
冷暖房の効果を高めるためには、断熱性を高めるだけでは十分ではありません。住宅の中の隙間をなくして、無駄な熱の出入りを押さえることが必要です。これが「気密性を高める」ということです。

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
http://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 (<http://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。

一口メモ ZEHとは？

「ZEH（ゼッチ）」と呼ばれるゼロ・エネルギー住宅は、住宅で使うエネルギーを自宅でもかなって、エネルギー収支を正味でゼロにする住宅です。国は「エネルギー基本計画」で2020年までに新築注文戸建住宅の半数以上で、2030年までに新築住宅の平均でZEHの実現を目指すとしています。

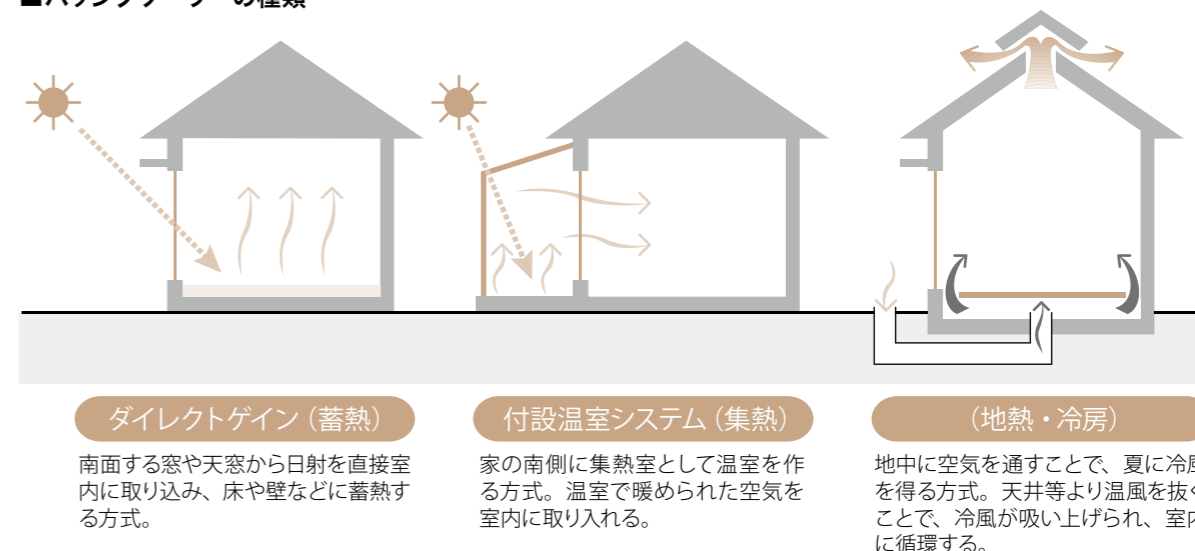
(6) 自然エネルギーの利用

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



ダイレクトゲイン（蓄熱）

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。

付設温室システム（集熱）

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。

（地熱・冷房）

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」

②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に買い取ってもらい、夜間や雨天時は通常の電力会社の電力を利用できます。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。

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。

(7) 省エネリフォーム

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。次ページ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。

4. 住宅の省エネルギー対策に係る助成制度等

(1) 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。

認定を受けるためには、壁や屋根等の断熱性能が次世代省エネルギー基準を満たすことや、冷暖房設備や給湯設備等の一次エネルギー消費量を省エネルギー基準（平成28年基準）より10%削減することに加え、太陽光発電設備や節水トイレの設置等、その他の低炭素化に資する措置が必要となります。

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
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/utakukentiku_house_tk4_000065.html
 一般社団法人住宅性能評価・表示協会
<http://www.hyoukakyokai.or.jp/teitanso/index.php>



国土交通省 住宅性能評価
 低炭素建築物 表示協会
 認定制度

(2) 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。
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr2_000011.html

(3) 低利融資

フラット35

フラット35を利用して新築住宅を建設・購入又は中古住宅を購入する際に、「省エネルギー性」の基準等を満たすことで、フラット35の借入金金利を一定期間引き下げることができます。

※詳しい条件・内容については、フラット35サイト (<http://www.flat35.com/>) をご覧ください。

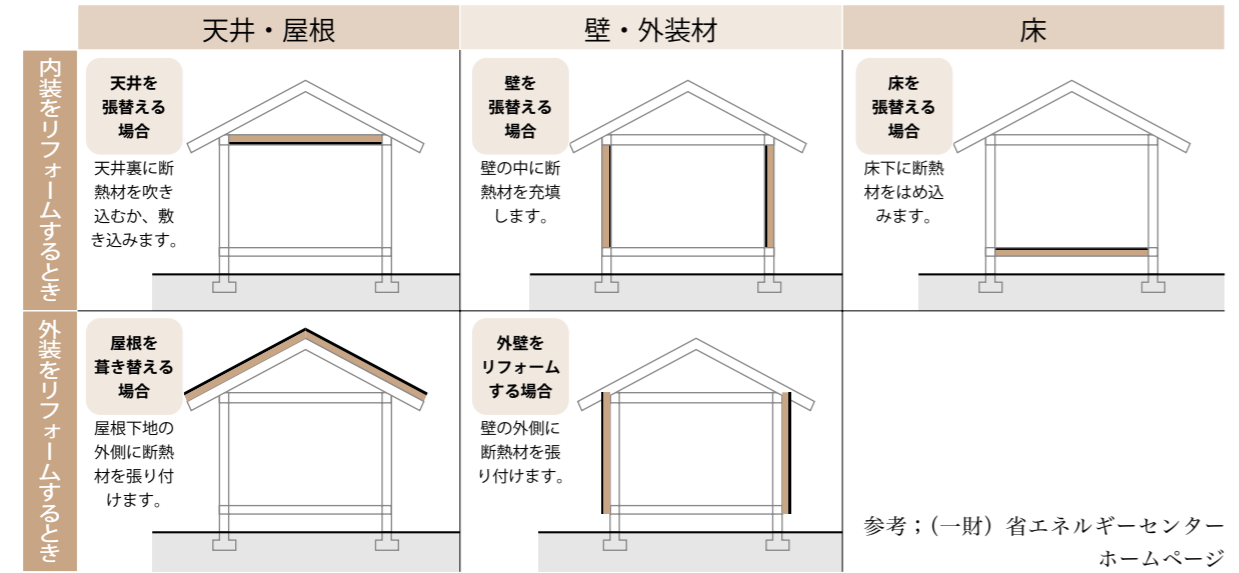
(4) 補助金

●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。

■独自の補助がある市町村
 福岡市 (p112 参照)、久留米市 (p117 参照) 他
 ※ p13 各市町村の助成制度等一覧⑧をご覧ください。

■省エネルギーフォームの考え方



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 (p 28 参照)。

また、2013年に改正された省エネルギー基準では、建物全体の省エネルギー性能をよりわかりやすく把握できる基準とするため、外壁や窓等の熱性能に加えて建物全体の省エネルギー性能を評価する「一次エネルギー消費量」の基準が加わりました。

■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（博多区、中央区、南区、城南区）

■一次エネルギー消費量

対象設備
空調・暖冷房設備
換気設備
照明設備
給湯設備
昇降機*

※共同住宅が対象

■省エネ手法の採用例

項目	内容
設備の効率化	○高効率機器の採用
負荷の削減	○外皮の断熱化
	○日射の遮蔽・取得
	○通風利用
	○躯体蓄熱
	○熱交換換気の採用
	○調光
エネルギーの創出	○太陽光発電設備の設置
	○コージェネレーション設備の設置
	○節湯型器具の採用
	○太陽熱温水器の設置
	○高断熱浴槽の採用

※参考：国土交通省住宅局「住宅・建築物の省エネルギー基準 平成25年改正のポイント」

●建築物省エネ法

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月からは「2,000㎡以上非住宅の省エネ基準適合義務・適合性判定義務」「300㎡以上建築物の届出義務」「住宅トップランナー制度」の規制措置が開始されています。

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。内装仕上げ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	内装仕上げの制限
建築基準法の規制対象外	少ない 放散速度 5 $\mu\text{g}/\text{m}^3\text{h}$ 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 $\mu\text{g}/\text{m}^3\text{h}$ ~20 $\mu\text{g}/\text{m}^3\text{h}$	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 $\mu\text{g}/\text{m}^3\text{h}$ ~120 $\mu\text{g}/\text{m}^3\text{h}$	F☆☆	
第1種ホルムアルデヒド発散建築材料	多い 120 $\mu\text{g}/\text{m}^3\text{h}$ 超	旧 E ₂ Fc 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 $\mu\text{g}/\text{m}^3\text{h}$ は建材1 m^2 につき1時間当たり1 μg 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年経過したのものについては、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られています。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°C、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。

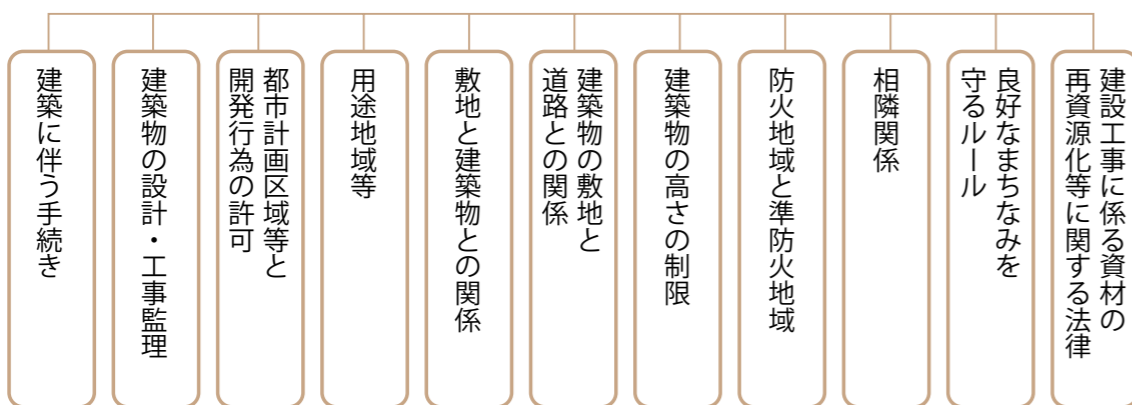
問合せ先： p129 をご覧ください。

❖ 建築に関する法律等 ❖

1 建築に伴う手続き (p81) / 2 建築物の設計・工事監理 (p82) / 3 都市計画区域等と開発行為の許可 (p82) / 4 用途地域等 (p83) / 5 敷地と建築物との関係 (p84) / 6 建築物の敷地と道路との関係 (p86) / 7 建築物の高さの制限 (p87) / 8 防火地域と準防火地域 (p91) / 9 相隣関係 (p91) / 10 良好なまちなみを守るルール (p98) / 11 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律 (p102)

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てみましょう。



一口メモ 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、改築及び移転や大規模の模様替えなどをする時、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ので、北九州市、福岡市、大牟田市、久留米市ではそれぞれの市にお問い合わせください。

■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㎡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㎡超のもの	基礎の配筋工事
	延べ面積500㎡以下のもの	2階の床及びはりの配筋工事
		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

問合せ先；	【北九州市】	北九州市 建築都市局 指導部 建築審査課	TEL 093-582-2535
	【福岡市】	福岡市 住宅都市局 建築指導部 建築審査課	TEL 092-711-4577
	【大牟田市】	大牟田市 都市整備部 建築住宅課	TEL 0944-41-2787
	【久留米市】	久留米市 都市建設部 建築指導課	TEL 0942-30-9241
	【その他の福岡県内】	福岡県内各県土整備事務所 建築指導課（1支所を含む11箇所） [p129参照]	
	【行政以外】	民間の指定確認検査機関の担当窓口（省略）	

問合せ先；	【北九州市】	北九州市 建築都市局 計画部 開発指導課	TEL 093-582-2644
	【福岡市】	福岡市 住宅都市局 建築指導部 開発・建築調整課	TEL 092-711-4587
	【久留米市】	久留米市 都市建設部 建築指導課	TEL 0942-30-9343
	【大任町】	大任町 事業課	TEL 0947-63-3001
	【その他の福岡県内】	福岡県 建築都市部 都市計画課	TEL 092-643-3715

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（1級、2級、木造、構造設計1級、設備設計1級）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のみ業務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監理するもので、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、信頼できる設計業者を選びましょう。

3 都市計画区域等と開発行為の許可

県内には、都市計画法により都市計画区域、準都市計画区域が指定されている区域とそれらに指定されていない都市計画区域外の区域があります。また、都市計画区域には市街化区域と市街化調整区域の区域区分が定められた区域（以下、線引き都市計画区域という。）とそれらの区域区分が定められていない区域（以下、非線引き都市計画区域という。）があります。

線引き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、開発区域1,000㎡以上の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、その場合は開発区域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。

非線引き都市計画区域又は都市計画区域外の区域においては、それぞれ開発区域3,000㎡以上又は1ha以上の開発行為を行う場合は許可を受けなければなりません。

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、県都市計画課又は各市町村の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。

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はできません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。市街化区域の場合には届出だけで済みます。

問合せ先； p82 をご覧ください。

■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	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	工業専用地域
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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
	店舗、飲食店等	×	△	△	△	△	△	△	△	○	○	○	△	△
	事務所等	×	×	×	△	△	○	○	×	○	○	○	○	○
	ホテル、旅館	×	×	×	×	△	○	○	×	○	○	×	×	×
商業	ボーリング場、スケート場、水泳場	×	×	×	×	△	○	○	×	○	○	○	×	×
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	△	△	×	○	○	○	△	△
業務	マージャン屋、ばちんこ屋等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	△	×
施設	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。 ▲ 風俗営業に該当するものは、風営法等により営業が規制されます。

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

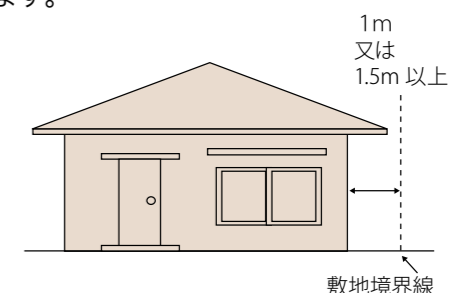
$$\frac{\text{延べ面積 } 120 \text{ m}^2}{\text{敷地面積 } 200 \text{ m}^2} \times 100 = 60\% \dots \text{容積率は } 60\% < \text{容積率の限度 } 80\% \dots \text{OK}$$

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12m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6mの場合
6 × 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1m又は1.5m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】

用途	建築物の用途と規模		用途と規模にあわせた制限		
	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	—	1m以上
	②	40%以下	80%以下	165 m ² 以上 ^{※2}	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

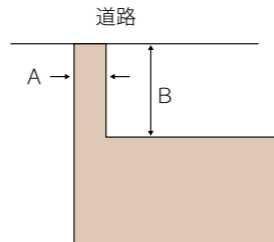
(1) 接道義務

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。

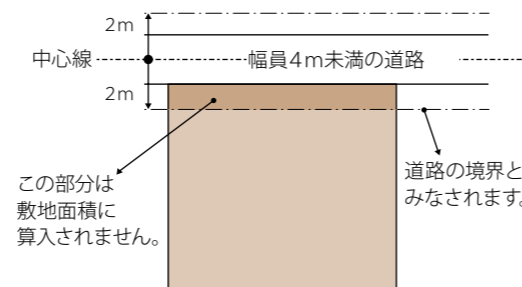
●路地状で道路に接する敷地

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、その線もと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； p82をご覧ください。
福岡市内における狭い道路拡幅整備については p113 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、あらかじめ各市町村の窓口へお問い合わせください。

- 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。
- 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

*福岡市内の都市計画道路区域内については、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；

【北九州市の場合】	北九州市 建築都市局 計画部 都市交通政策課	TEL 093-582-2518
【福岡市の場合】	福岡市 住宅都市局 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）	
【久留米市の場合】	久留米市 都市建設部 都市計画課	TEL 0942-30-9083

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

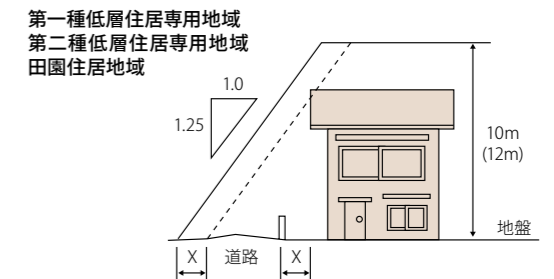
用途地域	容積率	適用距離	斜線の傾き
●第一種低層住居専用地域	200%以下	20m	1.25
●第二種低層住居専用地域	200%を超え300%以下	25m	
●田園住居地域	300%以下	25m	1
●第一種中高層住居専用地域	300%を超え400%以下	30m	
●第二種中高層住居専用地域	400%を超え800%以下	35m	1.5
●第一種住居地域	400%を超え800%以下	35m	
●第二種住居地域	800%を超え1000%以下	35m	1
●準住居地域	1000%を超え1100%以下	40m	
	1100%を超え1200%以下	45m	1.5
●近隣商業地域	1200%を超え1000%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

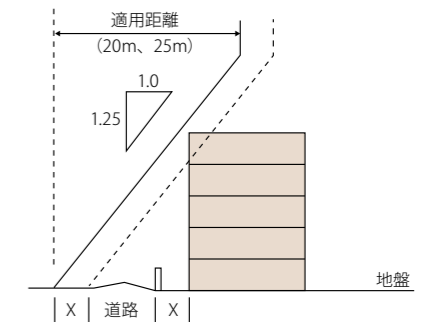
◇記載された規定以外に天空率による制限を適用することができる。

◇適用距離＝道路斜線制限を受ける道路からの距離

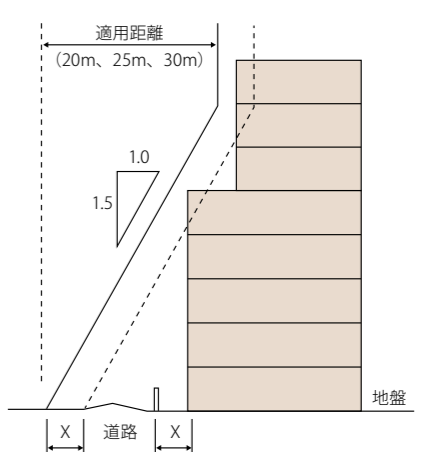
◇制限の内容は、地方公共団体により異なります。



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。

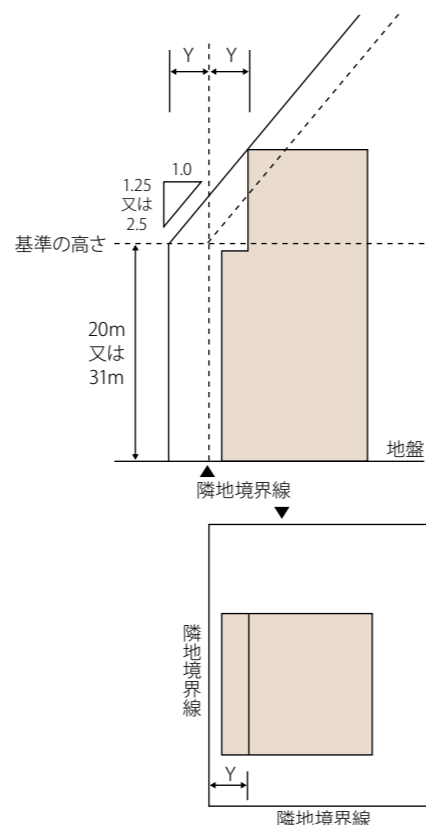
(2) 隣地斜線制限（隣地境界からの制限）

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

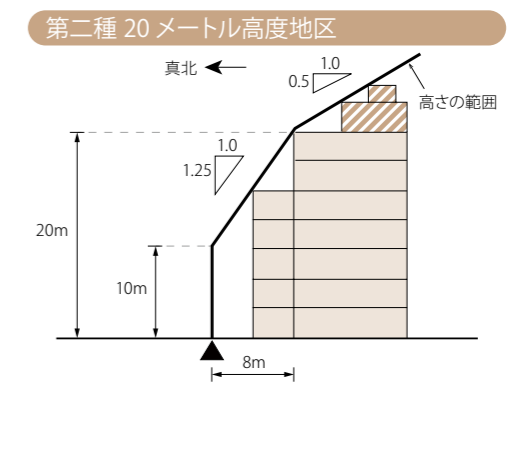
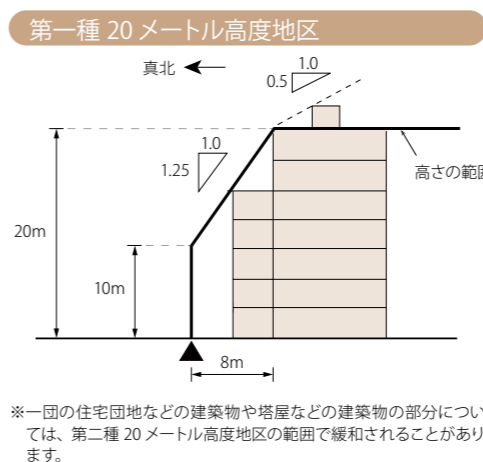
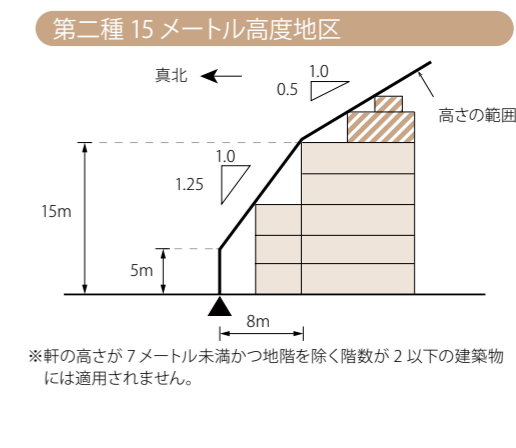
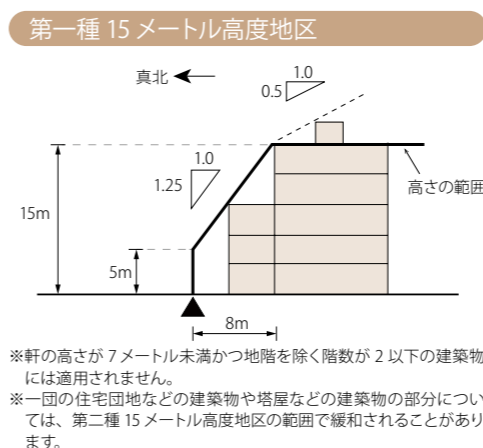
用途地域	基準の高さ	斜線の傾き
●第一種中高層住居専用地域 ●第二種中高層住居専用地域 ●第一種住居地域 ●第二種住居地域 ●準住居地域	20m	$\frac{1.25}{1}$
●近隣商業地域 ●商業地域 ●準工業地域 ●工業地域 ●工業専用地域 ●市街化調整区域 ●用途地域指定のない区域	31m	$\frac{2.5}{1}$

◇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

■高度地区の例（福岡市の場合）



▲：北側隣地境界線または北側の道路の反対側の境界線

(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。

(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

用途地域	対象となる区域 容積率及び高度地区	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		
				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
				(二)	4時間	2.5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
				(二)	4時間	2.5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
				(二)	5時間	3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。

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 隣地使用権（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 袋地所有者の囲いよう地通行権（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（囲いよう地）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、囲いよう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）

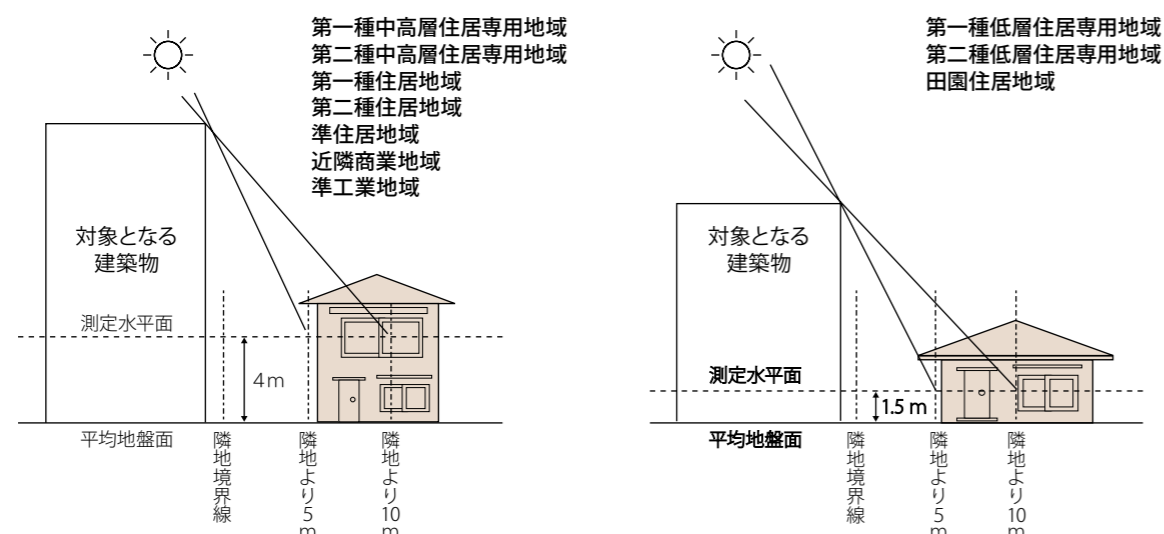
○通行権を有する者は、通行地の損害に対して補償金を払わなければなりません。この場合、通路開設のために生じた損害に対するものは一時的に払う必要がありますが、その他のものは 1 年ごとに払うことができます。（第 212 条）

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

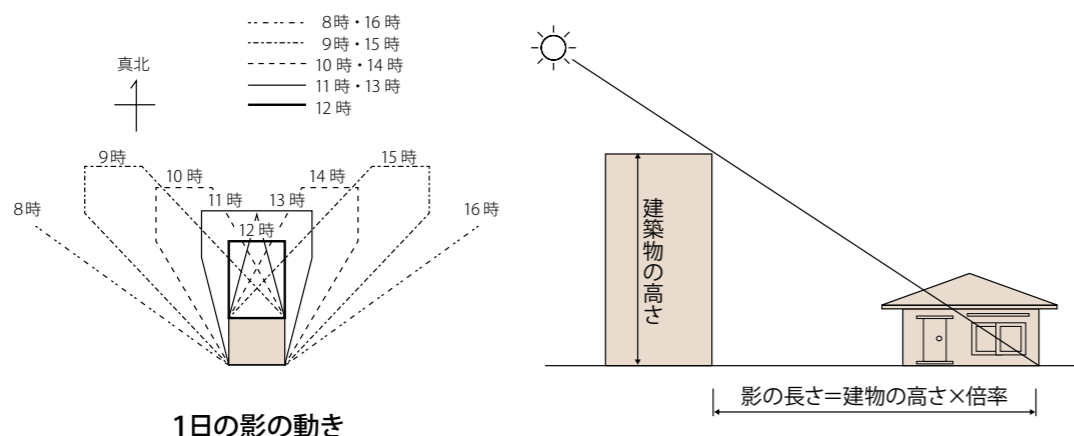


福岡県内の各時刻における冬至日の影の長さは、平均地盤面からの建築物の高さに北緯 33°～34°における影の倍率を乗じて求めます。

なお、影の倍率及び太陽の方位角は下表によります。

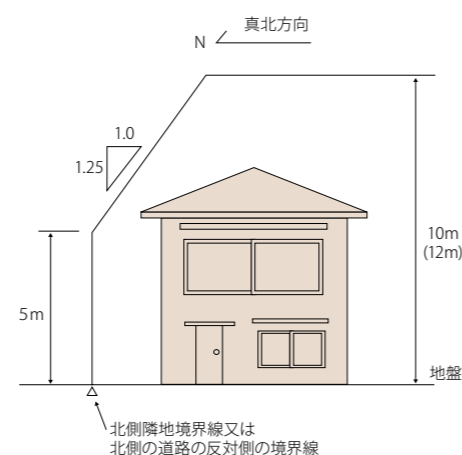
■影の倍率と太陽の方位角（北緯 34°の例）

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°



(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、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。



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となります。

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 せん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、せん掘工事をするときには、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。

福岡市、北九州市及び久留米市などでは、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すめ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整制度等を設けています。

(1) 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 住宅都市局 建築指導部 開発・建築調整課

TEL 092-711-4777

(2) 北九州市で中高層建築物等を建築する場合の手続き等

北九州市では、中高層建築物や共同住宅等を建築する場合、紛争の未然防止を図り、良好な居住環境の保全に資することなどを目的に、「北九州市中高層建築物等の建築に関する指導要綱」及び「北九州市共同住宅等の建築計画及び管理に関する指導要綱」を定めています。

◆**中高層建築物等**とは、一定の高さを超える中高層建築物（例：住居系の用途地域では10 mを超えるもの）及び劇場、ホテル等の指定建築物をいいます。

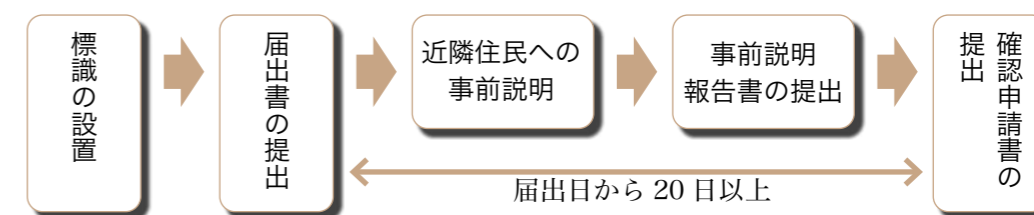
◆**共同住宅等**とは、共同住宅及び長屋（例：階数が2以上でかつ10戸を超える住戸を有するもの）をいい、店舗・事務所等の用途と併用し又は併存するものを含みます。

① 中高層建築物等を建築するとき

A 計画の届出及び近隣住民への事前説明

建築主は「北九州市中高層建築物等の建築に関する指導要綱」に基づき、建築確認申請の20日前迄に、計画地に計画概要を示す標識（建築計画のお知らせ）を設置して市へ届出をしなければなりません。その後、速やかに当該建築に係る建築計画、日影による影響、電波障害等について近隣住民へ説明を行い、その結果を市へ報告する必要があります。

■ 中高層建築物等の手続きの流れ



B 建築主等の居住環境への配慮等

建築主等（建築主、設計者、工事施工者等）は、中高層建築物等を建築しようとするときは、良好な居住環境を阻害しないように努めなければなりません。また、工事によって、電波障害や、騒音、振動等日常生活環境に著しい障害が生じる恐れがある場合には、障害を受ける者とあらかじめ協議をし、必要な措置を講じなければなりません。

C 紛争の未然防止及び自主的解決

建築主等は、近隣住民との間に中高層建築物等の建築に関する紛争が生じないように努めなければなりません。紛争が生じた場合には、建築主等及び近隣住民は双方誠意をもって自主的解決をしなければなりません。

○北九州市日照関係等調整委員会

当事者間の自主的な話し合いにおいても解決に至らない場合には、双方の申出により「北九州市日照関係等調整委員会」による調整制度を利用することができます。

これは、建築紛争が生じ、当事者間での解決または市職員の指導・助言による解決の見込みが立たない場合に、弁護士や学識経験者等からなる委員会による調整制度です。なお、調整できる項目としては、原則として、①日照関係②工事公害③電波障害の3項目となります。

②共同住宅等を建築するとき**A 計画の届出**

建築主は「北九州市共同住宅等の建築計画及び管理に関する指導要綱」により、建築確認申請の20日前迄に、計画地に計画概要を示す標識（建築計画のお知らせ）を設置して市へ届出をしなければなりません。なお、建築主は住民から建築計画の説明を求められたときは、速やかに説明をしなければなりません。

B 建築計画に関する基準

建築主等は、周辺環境への配慮に努めるほか、1戸あたりの専用面積や居室の天井高さについて、最低限度の定めを守らなければなりません。また、ゴミ置き場や駐輪場の設置、用途地域に応じた全戸数に対する一定の割合の駐車場の確保が必要です。なお、ワンルーム形式で住戸数が30戸以上の場合には、管理人室が必要となります。

C 管理に関する基準

建築主は、共同住宅等を適正に管理するため、玄関ホール等見やすい場所に、管理人の連絡先等の表示板を設置するとともに、管理規約にごみ出しや町内活動への参加や協力、近隣への迷惑行為の防止等を定めることとしています。

中高層建築物等に関する問合せ先；

北九州市 建築都市局 指導部 建築指導課

TEL 093-582-2531

(3) 久留米市建築紛争の予防と調整に関する条例**① 中高層建築物や指定建築物等を建築するとき****A. 計画の届出及び近隣住民への事前説明**

建築主は、中高層建築物（高さが12mを超えるもの）、劇場、映画館等の指定建築物を建築する場合には、建築確認申請の20日前までに、計画地に計画の概要を示す標識（予定建築物についてのお知らせ）を設置して市へ届出をした後、速やかに、当該建築に係る建築計画の内容、日照に及ぼす影響、施工計画の概要、電波障害に対する措置等について、近隣住民へ説明し、その結果を市へ報告する必要があります。

B. 建築主等の住環境への配慮等

建築主等は、中高層建築物等を建築しようとするときは、周辺の住環境に及ぼす影響に配慮し、良好な近隣関係を損なわないように努めなければなりません。また、建築工事によって電波障害等が生じる恐れがある場合は、障害を受ける者とあらかじめ協議し、必要な措置を講じなければなりません。

② ワンルーム形式集合住宅を建築するとき**A. ワンルーム形式集合住宅とは**

2以上の階を有し、かつ、専用床面積が25㎡以下の住戸数が10戸（商業地域の場合は20戸）を超える集合住宅をいいます。建築主は、ワンルーム形式集合住宅を建築する場合には、近隣住民へ説明し、その結果を市へ報告する必要があります。

B. 建築計画の基準

敷地の緑化に努める等、周辺環境へ配慮するほか、1戸あたりの専用面積や居室の天井高さについて、最低の限度を定めています。また、荷おろし等のスペース、自転車置場、ごみ置場の確保が必要です。

C. 管理についての基準

建築主は、当該建築物を適正に管理し、近隣住民からの問合せ等に迅速に対応できるよう、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、玄関近くの見やすい場所に管理方法を記載した表示板を設置しなければなりません。また、住戸の数によっては管理人室を設けて常駐の管理人を置かなければなりません。

紛争予防条例に関する問合せ先；

久留米市 都市建設部 建築指導課

TEL 0942-30-9241

(4) その他

上記以外の市町村でも建築紛争の予防に関する取り組みを行っていることがありますので、それぞれの市町村にお問い合わせください。

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

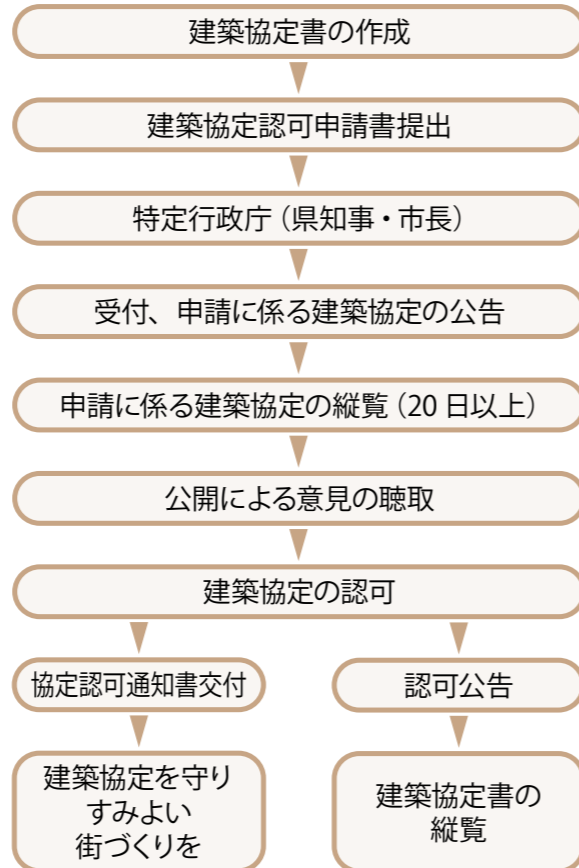
(1) 建築協定とは

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。

■福岡市開発・建築調整課(旧：まちなみのルールづくり支援センター)について

福岡市開発・建築調整課は、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密に行うなど、円滑に策定ができるよう活動の支援を行ってまいります。

○福岡市開発・建築調整課の活動について

1. まちなみのルールづくりに関する情報提供
2. 建築協定制度の広報及び啓発
3. 建築協定を活用したまちなみのルールづくり活動への支援

以上の内容を出前講座、広報パンフレット、ホームページ、Eメールを活用しながら実施しています。

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、当課は事務局として活動の支援を行っています。

■北九州市地区計画等策定市民支援事業について

良好なまちなみや住環境をつくるため、まちづくり協議会などの地域団体による建築や土地利用についての地域のルールづくりやまちづくり計画の作成などの活動を支援するため、アドバイザーなどの専門家の派遣を行っています。

建築協定に関する問合せ先：

【福岡市の場合】	福岡市 住宅都市局 建築指導部 開発・建築調整課	TEL 092-711-4581
【北九州市の場合】	建築協定について 北九州市 建築都市局 指導部 建築指導課	TEL 093-582-2531
	北九州市地区計画等策定市民支援事業について 北九州市 建築都市局 計画部 都市計画課	TEL 093-582-2451
【久留米市の場合】	久留米市 都市建設部 建築指導課	TEL 0942-30-9241
【大牟田市の場合】	大牟田市 都市整備部 建築住宅課	TEL 0944-41-2787
【福岡市、北九州市、久留米市、大牟田市以外の市町村の場合】	福岡県 建築都市部 建築指導課	TEL 092-643-3720

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:

【福岡市の場合】	福岡市 住宅都市局 都市計画部 都市計画課 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。)	TEL 092-711-4388
【北九州市の場合】	北九州市 建築都市局 計画部 都市計画課 北九州市では、ホームページにて、市内の地区計画の内容等を閲覧することができます。(北九州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。)	TEL 093-582-2451
【久留米市の場合】	久留米市 都市建設部 都市計画課 久留米市では、ホームページにて、市内の地区計画の内容等を閲覧することができます。(久留米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。)	TEL 0942-30-9083
【その他の市町村の場合】	各市町村の担当課	

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

福岡市	【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
北九州市	【景観重点整備地区】門司港、小倉都心、若松、国際通り、東田、黒崎副都心、木屋瀬、戸畑(折尾、下曾根が新たに追加され、令和2年10月1日以降の着工が対象となります)。 【その他】関門景観形成地域、景観形成誘導地域(臨海部、空港周辺)
久留米市	【景観重点地区】京町周辺
福岡県(京築広域景観計画)	北九州空港周辺地区

景観法、景観条例等に関する問合せ先:

【福岡市の場合】	福岡市 住宅都市局 地域まちづくり推進部 都市景観室	TEL 092-711-4589
【北九州市の場合】	北九州市 建築都市局 総務部 都市景観課	TEL 093-582-2595
【久留米市の場合】	久留米市 都市建設部 都市計画課	TEL 0942-30-9083
【その他の市町村の場合】	福岡県 建築都市部 都市計画課 または、当該市町村の担当課	TEL 092-643-3712

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；

【福岡市の場合】福岡市 住宅都市局 花とみどりのまち推進部 みどり活用課	TEL 092-711-4367
【北九州市の場合】北九州市 建設局 公園緑地部 公園管理課	TEL 093-582-2464
【久留米市の場合】久留米市 都市建設部 都市計画課	TEL 0942-30-9083
【大牟田市の場合】大牟田市 都市整備部 都市計画・公園課	TEL 0944-41-2782

(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）がお互いに自分たちの住む街を良好な環境としていくために、関係者全員の合意によって区域を設定して、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、住民自らが運営委員会などを設置して自主的に運営するものです。

緑地協定区域では、協定内容に基づいて緑化を図る必要があります。また、緑地協定の締結後に新たに緑地協定区域内の土地の所有者などになった方に対しても緑地協定の効力が及びます。新たに建築などを行う場合は、協定内容のご確認をお願いします。

●緑地協定を締結するメリット

自分たちの暮らすまちの緑化について住民同士でルールを作り、緑による美しい街並みをつくることで、まちの価値を向上させることができます。

緑地協定に関する問合せ先；

【福岡市の場合】福岡市 住宅都市局 花とみどりのまち推進部 みどり活用課	TEL 092-711-4367
--------------------------------------	------------------

11 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

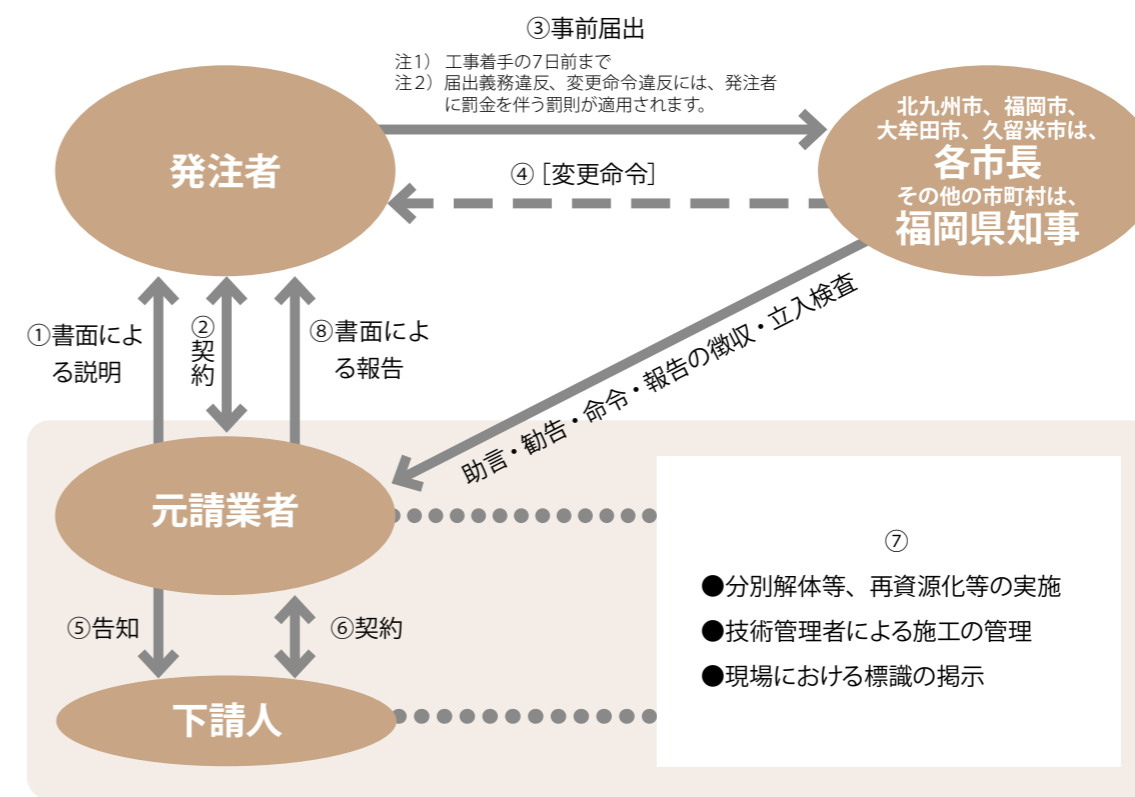
①建築物等に係る分別解体等及び再資源化等の義務付け

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；

【北九州市】北九州市 建築都市局 指導部 監察指導課	TEL 093-582-2918
【福岡市】福岡市 住宅都市局 建築指導部 建築物安全推進課	TEL 092-711-4574
【大牟田市】大牟田市 都市整備部 建築住宅課	TEL 0944-41-2787
【久留米市】久留米市 都市建設部 建築指導課	TEL 0942-30-9089
【その他の福岡県内】福岡県内各県土整備事務所 建築指導課（1支所を含む11箇所）	[p129 参照]

資料と相談・問合せ先

助成制度等 (p104) / 税金 (p120) / 相談・問合せ先 (p124)

助成制度等

※地方公共団体の助成制度等は、p9～13にも記載しています。

北九州市の助成制度一覧 (1/5)

※令和2年6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	<p>概要 在宅の要介護・要支援者が、自身の住む住宅を改修した際に保険給付を行います。</p> <p>対象 介護保険の要介護・要支援認定を受け、認定期間内である方</p> <p>保険給付 9割～7割</p> <p>支給限度基準額 20万円（利用者負担割合が1割の場合、保険給付額18万円、本人負担2万円）※事前申請が必要</p> <p>対象工事等 ①手すりの取付け／②段差の解消／③滑りの防止・移動の円滑化等のための床又は通路面の材料の変更／④引き戸等への扉の取替え／⑤洋式便器等への便器の取替え／⑥その他①～⑤の住宅改修に付帯して必要な住宅改修</p>	<p>各区役所 保健福祉課 介護保険担当</p> <p>門司区 093-331-1894 小倉北区 093-582-3433 小倉南区 093-951-4127 若松区 093-761-4046 八幡東区 093-671-6885 八幡西区 093-642-1446 戸畑区 093-871-4527</p>
2	すこやか住宅改修助成	<p>概要 介護保険で要介護・要支援と認定された高齢者や重度の障害のある人等の居住する住宅を、身体状況に配慮した仕様に改造する場合に、その費用の全部又は一部を助成するものです。ただし、原則として1住宅に1回限りです。（※要事前申請）</p> <p>対象 要介護・要支援と認定された人や重度の障害のある人のいる世帯のうち、生計中心者の前年の所得税年額が7万円以下の世帯</p> <p>助成率 (1)生活保護及び市民税が非課税の世帯 ⇒ 100% (2)(1)を除いて前年の所得税年額が7万円以下の世帯 ⇒ 75%</p> <p>助成額 助成限度額（30万円）と助成対象となる工事額を比較し、低い額に上記の助成率を乗じて得た額</p> <p>対象工事等 ○介護保険等の給付対象となる工事のうち、すこやか仕様に該当するもの（介護保険等の支給限度額を超える場合） ○市が必要と認める上記以外の工事</p>	<p>各区役所 高齢者・障害者相談係</p> <p>門司区 093-321-4800 小倉北区 093-582-3430 小倉南区 093-952-4800 若松区 093-751-4800 八幡東区 093-671-4800 八幡西区 093-645-4800 戸畑区 093-881-4800</p>
3	日常生活用具給付等事業（住宅改修助成）	<p>概要 主に重度の障害のある人が移動等をしやすくするため住宅内の小規模な改修を行うときに、助成限度額20万円とその費用の全部、又は一部を助成します。ただし、原則として1住宅に1回限りです。</p> <p>対象 ①下肢機能障害、体幹機能障害又は乳幼児以前非進行性脳病変による運動機能障害（移動機能障害に限る）いずれかの3級以上を有する身体障害のある人及び身体障害のある子ども ②重度障害のある人及び重度障害のある子ども（身体障害者手帳1・2級、療育手帳A、精神障害者保健福祉手帳1級） ③障害者総合支援法の対象となる難病患者等</p> <p>利用者負担 原則自己負担1割（※所得要件あり）</p> <p>対象工事等 ①手すりの取付け ②床段差の解消 ③滑り防止及び移動の円滑化等のための床材の変更 ④引き戸等への扉の取替え ⑤洋式便器等への取替え ※上記①～⑤の工事をするにあたって必要となるその他の工事も含まれます。</p> <p>その他 事前申請が必要です。</p>	<p>各区役所 高齢者・障害者相談係</p> <p>門司区 093-321-4800 小倉北区 093-582-3430 小倉南区 093-952-4800 若松区 093-751-4800 八幡東区 093-671-4800 八幡西区 093-645-4800 戸畑区 093-881-4800</p>
4	水と緑の基金緑化補助事業	<p>概要 補助対象地域において、市民や民間団体が行う緑化事業・活動を対象に、費用の一部を補助する制度です。 (1) 樹木・花・地被植物等による緑化に対する補助 (2) 緑化関係活動に対する補助（→詳細はお問い合わせください）</p> <p>対象 補助は、次の1～3の場所において、市民や民間団体が行う緑化を対象として行います。 1. 都市計画法により決定された市街化区域内で公共団体等以外の者が設置し、経営するものの敷地内。 2. 緑の基本計画で、市内環境の向上につながるとした民有地。 3. 工場等緑化協定を締結した工場、又は事業所の敷地内。</p> <p>補助内容 ■樹木・花・地被植物等による緑化 ○緑化対象面積1㎡当たり1万円を乗じた額、又は、緑化施工費用の2分の1のいずれか小さい額（限度額15万円）。ただし、2,000㎡を超える大規模なものは、1件の申請あたり限度額50万円。</p>	<p>北九州市 建設局 公園緑地部 緑政課</p> <p>093-582-2466</p>

次ページに続きます

北九州市の助成制度一覧 (2/5)

No	名称	制度概要・助成内容等	問合せ先
4	水と緑の基金緑化補助事業	<p>対象工事等</p> <p>◎基盤造成に伴う既設建造物の撤去費、植物・資材等の購入費、基盤整備費及び植栽費。（撤去費は、緑化面積見合い分のみ対象） ◎自分が管理する土地（所有権、地上権等の権限を有する土地）であること、または管理者の同意を得た土地であること。 ◎緑化面積が5㎡以上あること。 ◎幅員4m以上の公衆道路、鉄道路線に面した6m以内の範囲の緑化であること。 ◎樹木等を健全に育て、美しい景観を保つための管理を2年間以上継続すること。 ◎補助は、1敷地1回限り。ただし、2,000㎡以上の大規模なものは1年につき1回限り。 ※他の緑化補助制度と重複して受けることはできません。 ※予算枠内での補助となり、先着順で申請を受け付け、予算枠に達した時点で終了となります。</p>	<p>北九州市 建設局 公園緑地部 緑政課</p> <p>093-582-2466</p>
5	給水装置等工事資金融資制度	<p>概要 赤水、出水不良、未給水地区等の解消を図ることを目的に、給水装置の新設、改良工事に必要な資金を融資します。</p> <p>対象 次の要件を全て満たす人 (1) 給水装置、給水設備、井戸水配管の所有者 (2) 毎月の収入額が、融資を受けた場合の毎月の償還額の10倍以上ある人 ※事前申請が必要</p> <p>融資概要</p> <p>(1) 融資額 ○申込者1人につき5万円以上50万円以下 ○マンション等の共有施設の場合は、共有者個人が融資を受けることのできる額（5万円以上50万円以下）の合計額。ただし、工事1件につき、2,500万円を限度とします。 (2) 融資利率 : 年1.50%（令和2年度） (3) 償還方法 : 毎月元利均等償還 (4) 償還期間 : 融資額が15万円以下のとき2年以内、15万円を超え50万円以下のとき5年以内、共有施設総代人融資で50万円を超えるとき10年以内。 (5) 保証人 : 1人必要 (6) 指定金融機関 : 西日本シティ銀行</p> <p>対象工事等 融資の対象となる工事は、次に掲げるもので、これに要する費用が5万円以上のもの。 (1) 老朽化した給水装置を改良する工事 (2) 給水装置を共同で使用している者が、各戸に専用の給水装置を新設する工事 (3) 受水槽以下の設備を新設または改良する工事 (4) 私道又は配水管が布設されていない公道に給水装置を新設する工事（宅地内に係るものを除く） (5) 給水装置が設置されていない住宅に給水装置を設置する工事</p>	<p>■門司区、小倉北区、小倉南区 東部工事事務所 給水係</p> <p>093-932-5793</p> <p>■若松区、戸畑区、八幡東区、八幡西区、芦屋町、水巻町 西部工事事務所 給水係</p> <p>093-644-7820</p>
6	水洗化改造工事に関する助成制度	<p>対象 水洗化改造（くみ取り便所を水洗便所に改造する）工事を行う人で、次の要件を満たす人。一定の基準に該当する事業所等は除く。 (1) 家屋の所有者またはその同意を得た使用者であること (2) 下水道の供用開始の告示の日から3年以内に水洗化改造工事を行う人</p> <p>助成金 貸付金を借りる場合 1世帯1設備に限り4千円 貸付金を借りない場合 ... 1世帯1設備に限り2万円</p>	<p>北九州市 上下水道局 総務経営部 営業課</p> <p>093-582-3623</p>
7	水洗化改造工事等に関する貸付	<p>対象 水洗化改造（くみ取り便所を水洗便所に改造する）工事等を行う人で、次の要件を満たす人。一定の基準に該当する事業所等は除く。 (1) 家屋の所有者またはその同意を得た使用者であること (2) 貸付金の償還能力のある人 (3) 貸付金の返還につき確実な連帯保証人を1名たてられる人（連帯保証人は、市内居住者に限る。かつ、市県民税の非課税者は除く。特に必要がある場合は2名）</p> <p>対象工事と助成基準額</p> <p>■水洗化改造工事：1設備につき40万円以内、無利子隔月均等償還24回払い ■し尿浄化槽切替工事：1基につき40万円以内（浄化槽1基に接続する設備数によって加算有り）、無利子隔月均等償還24回払い ■宅地内排水設備工事：10万円以内、無利子隔月均等償還24回払い</p>	<p>北九州市 上下水道局 総務経営部 営業課</p> <p>093-582-3623</p>

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

105

■北九州市の助成制度一覧 (3/5)

No	名称	制度概要・助成内容等	問合せ先
8	小型浄化槽設置整備事業	<p>概要 北九州市では、小型浄化槽を設置する方に補助金を交付し、浄化槽の普及促進を図っています。</p> <p>対象要件 補助対象となる区域 市域のうち、公共下水道の事業計画区域以外（旧認可区域外）であること。</p> <p>補助対象となる浄化槽 ○処理対象人員 50人槽以下の小型浄化槽。 ○BOD（生物学的酸素要求量）除去率 90%以上、放流水のBODが 20mg/L 以下の機能を有する合併処理浄化槽。</p> <p>補助額 人槽区分 5人槽 6人槽・7人槽 8人槽～50人槽 補助金額 332,000円 414,000円 548,000円</p> <p>注意事項 ○浄化槽設置後の補助金交付申請は、認められませんので、必ず工事着工前に申請してください。 ○補助制度の予算には限りがありますので、補助の条件を満たしていても補助金を交付できない場合があります。 ○交付の翌年度繰り越し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。</p>	北九州市 環境局 循環社会推進部 業務課 093-582-2180
9	住宅・建築物耐震改修工事費等補助事業	<p>概要 現行の基準を満たさない木造住宅（平成30年度より耐震シェルター等設置補助も実施）及び分譲・賃貸マンションの耐震改修事業に対し、費用の一部を補助します。また、道路に面する危険なブロック塀等の除却費用の一部を補助します。</p> <p>対象 ・管理組合又は所有者、若しくは所有者の同意を得て施行者になり得る者。 ・耐震シェルター等設置補助については、高齢者、障害のある人がいる世帯。 ○昭和56年5月31日以前に建築または工事着手された木造住宅および分譲・賃貸マンションで、それぞれ以下の条件を満たすもの。 〔木造住宅〕 2階建て以下 〔分譲・賃貸マンション〕 延べ面積が1,000㎡以上かつ、地階を除く階数が3以上の耐火建築物、準耐火建築物 〔ブロック塀等除却〕 道路に面する危険なブロック塀等で、道路面から1m（擁壁高さを含む）以上の高さを有する塀の除却</p> <p>補助基準額 〔木造住宅〕 ○耐震改修工事費及び工事監理費：1戸につき100万円を上限とし、耐震改修工事費及び工事監理費を合わせた額の4/5の額（1,000円未満の端数切り捨て。） 〔分譲マンション〕 ○耐震診断：1棟につき200万円に1戸あたり3万円を加えた額を上限とし、診断に要する経費の2/3、もしくは延べ面積×面積単価×2/3のいずれか低い額。（1,000円未満の端数切り捨て。） ○耐震設計費及び工事監理費：住宅1戸につき50万円を上限とし、耐震設計費及び工事監理費に要する経費の2/3の額。（1,000円未満の端数切り捨て。） ○耐震改修工事費：住宅1戸につき50万円（耐震設計費及び工事監理費の補助金交付を受けている場合はその額を控除した額）を上限とし、耐震改修工事費×1/3、もしくは、改修工事をする部分の延べ面積×50,200円（ls値0.3未満相当；55,200円）×1/3のいずれか低い額。（1,000円未満の端数切り捨て。） 〔賃貸マンション〕 ○耐震診断：1棟につき150万円を上限とし、診断に要する経費の3分の2、もしくは延べ面積×面積単価×2/3のいずれか低い額。（1,000円未満の端数切り捨て。） ○耐震設計費及び工事監理費：住宅1戸につき30万円を上限とし、耐震設計及び工事監理費に要する経費の2/3の額。（1,000円未満の端数切り捨て。） ○耐震改修工事費：住宅1戸につき30万円（耐震設計及び工事監理費の補助金交付を受けている場合はその額を控除した額）を上限とし、耐震改修工事費×1/3、もしくは、改修工事をする部分の延べ面積×50,200円（ls値0.3未満相当；55,200円）×1/3のいずれか低い額。（1,000円未満切り捨て。） 〔ブロック塀等除却〕 ○ブロック塀等除却工事費：1敷地につき12万円を上限とし、基準額（1万円/㎡）と除却に要する見積額を比較して、いずれか低い額の1/2の額。（1,000円未満の端数は切り捨て。）</p>	北九州市 建築都市局 指導部 建築指導課 093-582-2531

次ページに続きます

■北九州市の助成制度一覧 (4/5)

No	名称	制度概要・助成内容等	問合せ先
9	(続き) 住宅・建築物耐震改修工事費等補助事業	<p>対象工事等 〔木造住宅〕 耐震診断の結果、上部構造評点が1.0未満のものを1.0以上とする補強計画に基づく耐震改修工事。 耐震シェルター等設置の場合は、既存住宅が耐震診断の結果、上部構造評点が1.0未満のもの。 〔分譲・賃貸マンション〕 耐震診断の結果、耐震判定指標が0.6未満のものを0.6以上とする補強計画に基づく耐震改修工事。</p> <p>その他 代理受領制度のお知らせ；北九州市住宅・建築物耐震改修工事費等補助事業及び北九州市ブロック塀等除却工事費補助事業の当初の費用負担が軽減される代理受領制度の詳しい内容については、市ホームページ又は窓口までお問い合わせください。</p>	北九州市 建築都市局 指導部 建築指導課 093-582-2531
10	住まいの安全安心・流通促進事業（空き家リノベ補助）	<p>概要 良質な住宅ストックの形成と活用を促進し、空き家の増加を抑制するため、耐震性能がある既存住宅（改修済物件含む）を購入・賃借又は相続（生前贈与含む）した方を対象に、エコや子育て・高齢化対応に資する改修工事費用の一部を補助します。 （上限30万円、補助率1/3 ※若者・子育て世帯等は上限50万円）</p>	北九州市 建築都市局 住宅部 空き家活用推進室 093-582-2777
11	住むなら北九州 定住・移住推進事業（定住・移住促進支援メニュー）	<p>概要 市外からの転入世帯や市内に居住する若年世帯で、新たに住宅を取得する方を応援するため、一定の要件を満たす市内の良質な住宅を取得する方に対し、住宅の購入・建設にかかる費用の一部を補助します。</p> <p>対象者 世帯人員2人以上の世帯、または申請者が50歳未満で親と同居もしくは近居、または50歳以上で自己実現のために本市に転入する世帯人員1人以上の世帯で、次のアまたはイのいずれかに該当する方。または、申請者が39歳以下の世帯人員2人以上の世帯で、次のウに該当する方。 ア 1年以上継続して市外に居住している方。 イ 市内に転入後2年以内の方で転入前に1年以上市外に居住していた方。 ウ 夫婦共または夫婦どちらかが市内に居住し、かつ市外に勤務している方。</p> <p>補助額 対象となる世帯人員1人あたり15万円（上限50万円）</p> <p>対象住宅 街なかの区域内に所在する下記の住宅 〔戸建て住宅〕 敷地面積130㎡以上（第一種、第二種低層住居専用地域は180㎡以上） 〔マンション〕 住戸専用面積が50㎡以上 ■新築住宅 ※次のいずれかに該当する住宅 ○住宅性能表示制度による建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅 ○【フラット35】Sの適合証明書の交付を受けた住宅 ○CASBEEによる評価結果が「B+（よい）」以上である住宅 ○長期優良住宅の認定を受けた住宅 ■中古住宅 ※次の全てに該当する住宅 ○インスペクション（住宅診断）を実施している住宅（新築住宅の要件のいずれかに該当する場合は不要） ○新耐震基準を満たしている住宅</p>	北九州市 建築都市局 住宅部 住宅計画課 093-582-2592
12	民間建築物吹付けアスベスト除去工事等補助事業	<p>概要 建築物の所有者に対し、吹付けアスベスト等の分析調査や除去工事等を行う場合に、その費用の一部を補助します。</p> <p>対象 建築物の所有者、若しくは所有者の同意を得て補助事業者となり得る者。</p> <p>補助基準額 ■分析調査：調査費用の額（上限25万円） ■除去工事等：工事費用の2/3（上限120万円で、分析調査で補助金を受けた場合は、その額を控除します。）</p> <p>対象工事等 ■分析調査 （1）分析機関は、社団法人日本作業環境測定協会が公表した「石綿含有の有無の判定及び石綿の含有率の測定が可能な石綿含有率分析可能機関」であること。 （2）全ての種類（6種類）のアスベストについて重量比0.1%を超えるかどうか分析調査を行うこと。 （3）分析調査は、建築物石綿含有建材調査者による調査に基づき実施すること。</p>	北九州市 建築都市局 指導部 建築指導課 093-582-2531

次ページに続きます

■北九州市の助成制度一覧 (5/5)

No	名称	制度概要・助成内容等	問合せ先
12	(続き) 民間建築物吹付けアスベスト除去工事等補助事業	■除去工事等 (1) 施工者は、次の両方を満たす者であること。 ア 石綿障害予防規則に基づく石綿作業主任者及び特別の教育を受けた者。 イ 建設業労働災害防止協会が発行する「建築物解体等における石綿粉じんへの暴露防止マニュアル」に従って施工することができる者。 (2) 除去工事等は、実施計画の策定等を建築物石綿含有建材調査者が行うとともに、当該計画に基づく現場体制に基づき実施すること。	北九州市 建築都市局 指導部 建築指導課 093-582-2531
13	がけ地近接等危険住宅移転補助事業	概要 土砂災害の恐れのある区域にある住宅（危険住宅）の除却、代替住宅の建築等をする場合に、経費の一部を補助します。 対象者 北九州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。 ※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（避難勧告・避難指示については、勧告又は指示が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福岡県建築基準法施行条例第5条により建築が制限されている範囲 ③急傾斜地崩壊危険区域 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 補助対象 ■危険住宅除却等事業 危険住宅の除却等に要する経費（1戸あたり ^{*2} の上限97万5千円） ■代替住宅建設等事業 所有者等が代替住宅の建設又は購入をするために要する資金を金融機関等から借り入れた場合における借入金の利子相当額として当該金融機関へ返済する費用（1戸あたり ^{*2} の上限300万円 ^{*3} ） ※2：共同住宅、長屋住宅の場合は1棟あたり ※3：300万円のうち、土地の取得については96万円	北九州市 建築都市局 指導部 建築指導課 093-582-2531
14	老朽空き家等除却促進事業	概要 倒壊や部材の落下のおそれがあるなど危険な空き家等の除却を促進するため、家屋の除却に要する費用の一部を補助する。 対象者（申請者） ①老朽空き家等の所有者、又はその相続人 ②上記①の同意を得た者 補助額 次の①②を比較していずれか低い額の1/3以内（※上限額は1棟あたり50万円、一部区域は30万円） ①除却に要した額（解体工事業者との契約金額（税抜）） ②北九州市が定める基準額（面積基準単価×延べ床面積） 補助要件 昭和56年5月以前に建築された老朽空き家等で、倒壊や部材の落下のおそれがあるなど本市で定める要件を満たすもの。 【概要】 補助対象となる家屋については、以下の項目に基づき判定。 ①建築物が倒壊等するおそれがある ②屋根等が落下、飛散等するおそれがある ③外壁等が落下、飛散等するおそれがある ④屋外附帯設備等（看板、給湯設備、屋上水槽、屋外階段、バルコニー等）が脱落、転倒等するおそれがある ⑤接道状況が悪い敷地上にある その他 ○申請前に必ず事前相談が必要です。 ○補助金を解体工事業者に直接支払う「代理受領制度」も利用できます。詳しい内容については、市ホームページ又は窓口までお問い合わせください。	北九州市 建築都市局 指導部 監察指導課 093-582-2918

■福岡市助成制度一覧 (1/5)

※令和2年6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。） 対象 介護保険の要介護（要支援）認定を受けた方 助成率 <table border="1"> <thead> <tr> <th>負担割合証の割合</th> <th>支給内容</th> <th>支給上限額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3割</td> <td>7割を支給（3割を自己負担）</td> <td>14万円</td> </tr> <tr> <td>2割</td> <td>8割を支給（2割を自己負担）</td> <td>16万円</td> </tr> <tr> <td>1割</td> <td>9割を支給（1割を自己負担）</td> <td>18万円</td> </tr> </tbody> </table> 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	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	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									
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																						
2	高齢者住宅改修	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修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。また全般的に改築・新築する場合は、適用になりません。） 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。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>段階</th> <th>内容</th> <th>助成率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1段階 [A]</td> <td>生活保護、市民税世帯非課税の老齢福祉年金受給者等</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>第1段階 [B]</td> <td>市民税非課税（世帯）</td> <td>90%</td> </tr> <tr> <td>第2・3段階</td> <td>市民税非課税（世帯）</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>第4・5段階</td> <td>市民税非課税（本人）</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>第6・7段階</td> <td>本人が市民税課税で所得200万円未満</td> <td>35%</td> </tr> <tr> <td>第8段階</td> <td>本人が市民税課税で所得200万円以上300万円未満</td> <td>10%</td> </tr> </tbody> </table> 助成額 改修に要した額と、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かわる改修（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。	段階	内容	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）	60%	第4・5段階	市民税非課税（本人）	60%	第6・7段階	本人が市民税課税で所得200万円未満	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%	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 住宅改修 相談センター 092-731-3511
段階	内容	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）	60%																						
第4・5段階	市民税非課税（本人）	60%																						
第6・7段階	本人が市民税課税で所得200万円未満	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%																						
3	障がい者等住宅改修	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修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。また全般的に改築・新築する場合は、適用になりません。） 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 助成率 <table border="1"> <thead> <tr> <th>世帯区分</th> <th>助成率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>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</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>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</td> <td>75%</td> </tr> <tr> <td>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</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>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</td> <td>25%</td> </tr> </tbody> </table>	世帯区分	助成率	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%	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%	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%	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%	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 住宅改修 相談センター 092-731-3511											
世帯区分	助成率																							
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%																							
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%																							
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%																							
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%																							

次ページに続きます。


■福岡市助成制度一覧 (2/5)

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	<p>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。</p> <p>■助成基準額 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 障害者手帳3級20万円</p> <p>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。</p> <p>その他 事前申請が必要です。</p>	(前ページをご覧ください)
4	緑化助成事業	<p>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。</p> <p>対象 ●福岡市内の民有地で地目は宅地であり、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)から植物が見え、かつ該当道路境界から6m以内の場所に緑化面積5㎡以上新たに行う緑化であること。 ●本助成事業以外の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3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。</p> <p>助成基準額 ●緑化施工費用の2分の1相当額 ただし、0.4m未満の樹木及び地被植物：緑化面積1㎡当たり5千円。 上記以外の緑化：緑化面積1㎡当たり1万円を上限とする。 総額上限は20万円。</p> <p>対象緑化手法 ●地上緑化：地上において行う緑化。 ●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。</p> <p>その他 ●助成は予算の範囲内で先着順とします。 ●平成28年度より福岡市と緑のまちづくり協会の緑化助成制度を統合しました。</p>	(公財)福岡市緑のまちづくり協会 みどり課 092-822-5832 ホームページ https://www.midorimachi.jp/
5	水道局給水工事資金融資制度	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>融資利率 毎月見直し</p> <p>償還期限 (1)の対象者は、25万円以下の場合は3年、25万円を超える場合は5年 (2)の対象者は、500万円以下の場合は5年、500万円を超える場合は10年以内</p> <p>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、貯水槽から直結式へ切替える工事</p> <p>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</p>	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

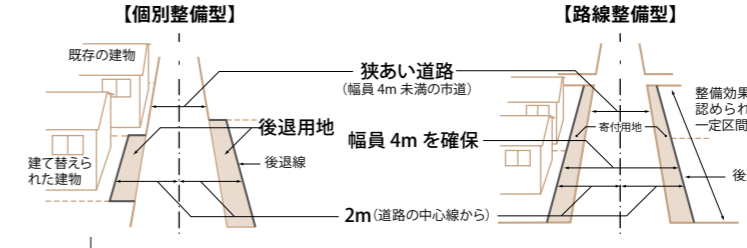
■福岡市助成制度一覧 (3/5)

No	名称	制度概要・助成内容等	問合せ先
6	水洗化工事に関する貸付・助成制度	<p>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し尿浄化槽は、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)</p> <p>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、水洗便所改造資金貸付、私道排水設備助成、低地排水設備助成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)</p> <p>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。 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。</p> <p>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。</p> <p>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 助成額 ポンプ施設の設置に伴う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。</p>	福岡市 道路下水道局 下水道管理課 092-711-4534

■福岡市助成制度一覧 (4/5)

No	名称	制度概要・助成内容等		問合せ先
7	雨水流出抑制施設 助成制度	雨水貯留施設	<p>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。</p> <p>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）</p> <p>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</p> <p>対象 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100ℓ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。</p>	福岡市 道路下水道局 下水道管理課 092-711-4534
		雨水浸透施設	<p>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。</p> <p>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）</p> <p>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1m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1mあたり4,000円。上限は1敷地総額50,000円。</p> <p>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。</p> <p>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開発区域を除く）。</p> <p>注意事項について 雨水流出抑制施設の助成は、当該予算の範囲内で郵送による申請書を先着順に受理していきます。</p>	
		雨水貯留施設	<p>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。</p> <p>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）</p> <p>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</p> <p>対象 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100ℓ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。</p>	
		雨水浸透施設	<p>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。</p> <p>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）</p> <p>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1m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1mあたり4,000円。上限は1敷地総額50,000円。</p> <p>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。</p> <p>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開発区域を除く）。</p> <p>注意事項について 雨水流出抑制施設の助成は、当該予算の範囲内で郵送による申請書を先着順に受理していきます。</p>	
8	住宅用エネルギーシステム導入促進事業	概要	住宅用エネルギーシステム（住宅用太陽光発電システム、HEMS ^{*1} 、家庭用燃料電池、リチウムイオン蓄電システム、V2H ^{*2} システム）導入時の設置費用の一部を助成します。 ※1 HEMS（ヘムス）：ホーム・エネルギー・マネジメント・システム ※2 V2H（ブイトゥーエイチ）：ビークル・トゥー・ホーム	福岡市 住宅用エネルギーシステム導入促進事業補助金交付事務局 092-533-2107
		対象 ^{*3}	(1)戸建住宅 個人 (2)集合住宅 個人、管理組合等 ※3 各種要件有。詳細についてはHP参照	
		補助額 ^{*4}	<p>(1) 複合補助：住宅用太陽光発電システムとHEMSの設置が必須条件で、これに家庭用燃料電池、リチウムイオン蓄電システムまたはV2Hシステムを組み合わせて導入する場合</p> <ul style="list-style-type: none"> 家庭用燃料電池 定額5万円 リチウムイオン蓄電システム 機器費の1/2（上限40万円） V2Hシステム 機器費の1/2（上限15万円） <p>・住宅用太陽光発電システムとHEMSは、新設・既設いずれも複合補助の条件を満たしますが、補助金は交付しません。</p> <p>(2) 単件補助：システムを単体で導入する場合</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅用太陽光発電システム（集合住宅のみ） 上限10万円または20万円（1万円または2万円/発電出力1kW） 家庭用燃料電池（申請上限件数あり） 定額5万円 HEMS（他の住宅用エネルギーシステムの導入が困難な場合に限り） 機器費の1/3（上限2万円） <p>※4 各種要件有。詳細についてはHP参照</p>	
		募集枠	申請受付期間：令和2年6月1日から令和3年1月27日まで 補助枠：1億3,190万円	
		福岡市環境局環境・エネルギー対策課 092-711-4282 https://www.city.fukuoka.lg.jp/kankyo/ondan/hp/energy-system_reiwa02.html		

■福岡市助成制度一覧 (5/5)

No	名称	制度概要・助成内容等		問合せ先
9	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 住宅都市局 建築物安全推進課 092-711-4580
		対象	<p>■共同住宅 ○耐震改修促進法の認定等をうけたもの ○3階建て以上かつ延べ面積1,000㎡以上</p> <p>■木造戸建住宅 ○2階建て以下</p>	
		助成率（助成内容）	<p>■共同住宅 1戸につき40万円を上限とし、耐震改修工事に要する額の23.0%に相当する額と延べ面積に49,300円を乗じて得た額の23.0%に相当する額のどちらか低い額とします。段階的改修も補助対象とします。</p> <p>■木造戸建住宅 1戸につき90万円を上限とし、耐震改修工事に要する額の46.0%に相当する額と延べ面積に33,500円を乗じて得た額の46.0%に相当する額のどちらか低い額とします。 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。</p>	
10	木造戸建住宅耐震建替費補助事業	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、既存の住宅を解体し、現地での建替工事を対象とします。 ○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）	福岡市 住宅都市局 建築物安全推進課 092-711-4580
		助成額	1戸につき一律 20万円	
11	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概ね1m以上のブロック塀等で、調査により著しいひび割れ又は傾きなどが認められ、特に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、その他積造による塀（フェンスなどとの混用の場合も含む）及び門柱です。	福岡市 住宅都市局 建築物安全推進課 092-711-4580
		助成額	1件あたり15万円を上限とし、除却するブロック塀等の長さ（単位はメートルとし、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5,000円を乗じた額と除却に要する費用の1/2に相当する額のどちらか低い額とします。	
12	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。	<p>【個別整備型】 福岡市 住宅都市局 建築指導課 092-711-4586</p> <p>【路線整備型】 各区役所 地域整備課 東区 092-645-1053 博多区 092-419-1057 中央区 092-718-1075 南区 092-559-5083 城南区 092-833-4072 早良区 092-833-4333 西区土木第1課 092-895-7044 西区土木第2課 092-806-0411</p>
				
		助成内容等	<p>【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。</p> <p>【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。</p>	

■久留米市助成制度一覧 (1/5)

※令和2年6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	<p>概要 介護保険の要介護・要支援の認定を受けている方が、自身の住む住宅を改修した際に、申請により介護保険から給付される制度です。</p> <p>対象 介護保険の要介護認定・要支援認定を受けている在宅の方（事前申請が必要）</p> <p>支給基準 限度額；20万円（「介護の必要の程度」が3段階以上上がった場合の特例有り。）</p> <p>支給率；9割～7割</p> <p>対象工事等 ○手すりの取り付け ○段差の解消 ○滑りの防止、移動の円滑化などの為に床または通路面の材料変更 ○引き戸などへの扉の取り替え ○洋式便器などへの便器の取替え ○上記の改修に伴って必要となる工事</p>	久留米市健康福祉部介護保険課 0942-30-9036
2	障がい者住宅改修	<p>概要 一定以上の障害がある方が、自身の住む住宅を改修する際に、申請により給付される制度です。</p> <p>対象 下肢、体幹または移動機能障害で1～3級の手帳を持っている在宅の方。難病患者等で下肢または体幹機能障害を持っている在宅の方。ただし、特殊便器への取替については、上肢障害2級以上の者。（原則、学齢児以上） ※事前申請が必要 ※介護保険対象者は介護保険制度での助成</p> <p>助成額 助成限度額；20万円 ○課税世帯：1割負担（自己負担の月額上限 18,600円） ○非課税世帯：自己負担なし</p> <p>対象工事等 ○手すりの取り付け ○段差の解消 ○滑りの防止、移動の円滑化などの為に床または通路面の材料変更 ○引き戸などへの扉の取り替え ○洋式便器などへの便器の取替え ○上記の改修に伴って必要となる工事</p>	久留米市健康福祉部障害者福祉課 0942-30-9035
3	福岡すみよか事業	<p>概要 介護保険で要介護・要支援と認定された高齢者や重度障害者等の居住する住宅に身体状況に配慮した仕様に改修する際に申請により給付される制度です。</p> <p>対象 次の(1)～(4)の要件を全て満たすこと (1) 以下の①～③のいずれかに該当する方 ①要介護・要支援と認定された方 ②視覚障害または肢体不自由で1・2級の手帳を持っている方 ③療育手帳のA・A1・A2・A3を持っている方 (2) 市民税が非課税である者のみで構成される世帯 (3) 過去に助成実績がないこと (4) 工事着工前に交付決定を受けていること ※事前申請が必要</p> <p>助成限度額 30万円</p> <p>対象工事等 (1) 上記「対象」の(1)の①のみに該当する方で、介護保険住宅改修の給付対象となる工事。（介護保険の支給限度額を超える場合。）または、介護保険住宅改修の給付対象工事とならないものであって、介護の専門的知識を有する者等および市が必要と認める工事。 (2) 上記「対象」の(1)の②又は③に該当される方で、日常生活用具給付制度における障害者住宅改修の給付対象となる工事。（日常生活用具給付費の基準額を超える場合。）または、障害者住宅改修の給付対象工事とならないものであって、機能訓練等の専門的知識を有する者等および市が必要と認める工事。</p>	久留米市健康福祉部介護保険課 0942-30-9036 久留米市健康福祉部障害者福祉課 0942-30-9035
4	木造住宅耐震改修工事費補助事業	<p>概要 昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅の耐震改修に要する費用の一部に補助を行う制度です。</p> <p>対象 次の要件を全て満たすこと (1) 木造住宅の所有者 (2) 市税を滞納していない者 (3) 昭和56年5月31日以前に建築確認を得て建築又は工事に着手したもの (4) 地階を除く階数が2以下のもの (5) 耐震診断の結果、上部構造評点が1.0未満のものを建物全体、または1階部分を1.0以上になるよう補強する工事及びこれに伴う耐震設計</p> <p>補助額 耐震改修工事の23.0%の額と、延べ床面積（㎡）×32,600円の23.0%の額のどちらか低い額（1戸あたり50万円が上限）</p>	久留米市都市建設部建築指導課 0942-30-9089

■久留米市助成制度一覧 (2/5)

No	名称	制度概要・助成内容等	問合せ先								
5	老朽危険家屋等除却促進事業	<p>概要 市民の安全・安心の確保と住環境の改善、良好な景観の維持などを進めるため、老朽化し危険な建物の除却費用の一部に補助を行う制度です。</p> <p>対象 次の要件を全て満たすこと (1) 建物の所有者または相続関係者 (2) 周辺の住環境に悪影響を与え、放置されているもの (3) 木造又は軽量鉄骨造の建物 (4) 危険度判定の結果、基準を満たしたもの</p> <p>補助額 除却費用の2分の1、上限は75万円</p>	久留米市都市建設部建築指導課 0942-30-9089								
6	住宅リフォーム助成事業	<p>概要 「住宅の質の向上」を図ることを主な目的として、既存住宅における住宅リフォーム工事について、経費の一部を補助します。</p> <p>対象 次のいずれにも該当する方 (1) 市内に住民登録している方 (2) 市税に滞納がない方 (3) 補助対象住宅に居住する方（借家の場合は、家主の承諾が必要） (4) この補助金の交付を受けたことがない住宅（同一の住宅について1回限り）に住んでいる方</p> <p>助成額 対象工事に係る経費（消費税除く）が10万円以上で補助対象経費の50%に相当する額（上限額は10万円）</p> <p>対象工事 (1) 市内事業者が発注する工事 (2) 工事内容 ○省エネ改修工事；窓の断熱改修、天井・床・壁の断熱改修、高断熱浴槽の設置等 ○バリアフリー改修工事；手すり設置、床段差解消、床材の変更等 ※ただし、工事をする前の申請が必要で、かつ、令和3年2月26日までに工事が完了し、実績報告及び補助金請求ができる工事であること。</p>	久留米市都市建設部住宅政策課 0942-30-9139								
7	緑化を助成する制度	<p>概要 緑の創出・育成・保全・都市景観づくりのため、生け垣を設置した場合や、昔から残っている大木などの樹木の保全、明治通りなどの市街地の幹線道路から見える緑化に対して、奨励金、助成金を交付します。</p> <p>対象者 (1) 生け垣の設置を行った個人や事業者 (2) 樹木や樹林を保全している個人、事業者、自治会などの緑化推進団体 (3) 明治通りなどの市街地の幹線道路から見える緑化を行った個人や事業者</p> <p>対象物 (1) 生け垣；境界付近に設置した延長5m以上、外部から見える高さ0.5m以上、植えた木と木の間隔が1m以内の生け垣 (2) 保存樹木；地上1.5m部分での幹の周囲が1.5m以上、又は高さ15m以上の木 (3) 保存樹林；集団を形成する土地の面積が500㎡以上の樹林 (4) 緑の街並みづくり助成制度；</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>①以下の条件をすべて満たしている緑化</p> <ul style="list-style-type: none"> ○対象路線の道路から見える緑化であること ○道路境界から6m以内の場所に新たに設置する緑化であり、樹高が3m以上の高木1本以上又は壁面緑化を含んでいること ○私有地であること ○申請時に緑化工事に着手していないこと ○2021年3月19日（金）までに工事を完了させ、事業実績報告書の提出ができること ○緑化する樹木は全て健全で、5年以上は適正な維持管理ができること <p>②対象となる緑化</p> <ul style="list-style-type: none"> ○樹木（高木、中木、低木）及び土壌、肥料、支柱等の材料費 ○壁面緑化に利用する植物（多年性つる性植物、樹木等）の材料費 ○緑化工事費 ○壁面緑化の誘引資材及び灌水施設等の材料費及びその工事費 ○上記を対象とする諸経費 </div> <p>奨励金・助成金 (1) 生け垣；延長5mで10,000円。以後、延長が1m増すごとに1,000円を加算し、延長20m以上は25,000円が上限。 (2) 保存樹木（年額）；1～3本までは3,000円/本。4本以上は保存樹林と同額。 (3) 保存樹林（年額）；</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>一区画地内の主要樹木の本数</td> <td>交付額</td> </tr> <tr> <td>1本～10本</td> <td>10,000円</td> </tr> <tr> <td>11本～20本</td> <td>20,000円</td> </tr> <tr> <td>21本以上</td> <td>30,000円</td> </tr> </table> <p>※主要樹木とは、保存樹木の基準を満たす樹木のことです。 ※生け垣設置奨励金の申請は、設置後1年以内に限りです。</p>	一区画地内の主要樹木の本数	交付額	1本～10本	10,000円	11本～20本	20,000円	21本以上	30,000円	久留米市都市建設部公園緑化推進課 0942-30-9087 ※詳細は公園緑化推進課までお問い合わせください。また、各種様式は久留米市のホームページ内、「花と緑のまちづくり」からダウンロードが可能です。
一区画地内の主要樹木の本数	交付額										
1本～10本	10,000円										
11本～20本	20,000円										
21本以上	30,000円										



■久留米市助成制度一覧 (3/5)

No	名称	制度概要・助成内容等	問合せ先																					
7	(続き) 緑化を助成する制度	<p>奨励金・助成金</p> <p>(4) 緑の街並みづくり助成制度；対象物の緑化の設置費用の1/2相当額の助成。(千円未満切り捨て、1件あたりの上限は50万円) ■上限基準単価</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>内容</th> <th>上限基準額</th> <th>内容</th> <th>上限基準額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高木植栽 樹高5m以上</td> <td>4万円/本</td> <td>中木 樹高1m以上3m未満</td> <td>5千円/本</td> </tr> <tr> <td>高木植栽 樹高3m以上5m未満</td> <td>2万円/本</td> <td>低木 樹高1m未満</td> <td>千円/本</td> </tr> <tr> <td>壁面緑化</td> <td>1万円/㎡</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	内容	上限基準額	内容	上限基準額	高木植栽 樹高5m以上	4万円/本	中木 樹高1m以上3m未満	5千円/本	高木植栽 樹高3m以上5m未満	2万円/本	低木 樹高1m未満	千円/本	壁面緑化	1万円/㎡			久留米市 都市建設部 公園緑化推進課 0942-30-9087					
内容	上限基準額	内容	上限基準額																					
高木植栽 樹高5m以上	4万円/本	中木 樹高1m以上3m未満	5千円/本																					
高木植栽 樹高3m以上5m未満	2万円/本	低木 樹高1m未満	千円/本																					
壁面緑化	1万円/㎡																							
8	水洗便所改造融資あっせん制度	<p>概要</p> <p>処理区域になったら一日も早く水洗化をしていただくために、水洗便所改造資金融資あっせん制度を設けています。</p> <p>対象者</p> <p>①家屋の所有者又はその所有者の同意を得た使用者であること ②市内に住所を有し、市内に住んでいる者で、独立の生計を営むもの ③工事の費用を一時に負担することが困難なもの ④貸付金の償還能力のあるもの ⑤市税及び下水道受益者負担金を滞納していないこと ⑥市内に住所を有する身元確実な連帯保証人がいること</p> <p>融資あっせん額</p> <p>○下水道改良工事1工事につき13～52万円 ※大便器又は兼用便器が1工事増すごとに認定限度額を加算した額以内</p> <p>償還回数</p> <p>60回(完済後、52万円分の利子額を限度として、利子の補給をいたします)</p> <p>対象工事等</p> <p>○宅内の排水管やマス布設する工事、家庭の水洗トイレ・台所の流し・風呂などの排水施設からの公共下水道へ接続するなどの排水工事。 ○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等に適合するものであることについて、企業管理者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。 ○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3日以内に企業管理者に届け出て、検査を受けてください。 ○排水設備工事をする時は、必ず市が指定した「指定下水道工事店」へ工事を依頼してください。</p>	久留米市 上下水道部 給排水設備課 0942-30-8569																					
9	浄化槽設置費用及び維持管理費用の補助	<p>概要</p> <p>対象となる区域内において浄化槽の設置時(上乗せ補助時)と、設置後の維持管理(浄化槽の法定検査、保守点検や清掃など)に対する費用の一部を補助します。</p> <p>設置費用に対する補助</p> <p>補助対象となる区域</p> <p>市内全域。ただし、以下の区域は対象外となります。 ・公共下水道の事業計画(下水道の認可)区域 ・農業集落排水事業区域 ・城島地区(浄化槽市町村整備推進事業区域のため)</p> <p>補助対象となる浄化槽</p> <p>○専用住宅などに設置される浄化槽(ただし、既設の合併浄化槽の更新や新築・増改築については、汚水処理未普及解消につながる合併浄化槽は除きます) ※「専用住宅など」には、住居の部分が延べ床面積の半分以上を占める店舗等の併用住宅が含まれます。 ○浄化槽の大きさが10人槽以下のもの(専用住宅では、原則として建物の総床面積が130㎡以下は5人槽、130㎡を超えるものは7人槽となります。なお、店舗等併用の住宅、二世帯住宅などは人槽の算定方法が異なります)。 ○放流水のBODが20mg/l以下の機能を有するもの。 など</p> <p>補助額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>人槽区分</th> <th>5人槽</th> <th>6人槽</th> <th>7人槽</th> <th>8人槽</th> <th>9人～10人槽</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>補助限度額</td> <td>332,000円</td> <td>373,000円</td> <td>414,000円</td> <td>458,000円</td> <td>548,000円</td> </tr> </tbody> </table> <p>設置費用に対する上乗せ補助</p> <p>上乗せ補助対象となる区域</p> <p>補助対象となる工事</p> <p>既設の単独処理浄化槽及び汲み取り便槽を撤去して合併処理浄化槽の設置工事を行う場合の撤去工事及び配管設置工事。(建築基準法に基づく確認申請が不要な工事であること。なお、新築工事には適用できません。)</p> <p>上乗せ額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>上乗せ対象</th> <th>単独処理浄化槽から転換する場合</th> <th>汲み取り便槽から転換する場合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>撤去工事上乗せ額</td> <td>90,000円</td> <td>60,000円</td> </tr> <tr> <td>配管設置工事上乗せ額</td> <td>300,000円</td> <td>140,000円</td> </tr> </tbody> </table>	人槽区分	5人槽	6人槽	7人槽	8人槽	9人～10人槽	補助限度額	332,000円	373,000円	414,000円	458,000円	548,000円	上乗せ対象	単独処理浄化槽から転換する場合	汲み取り便槽から転換する場合	撤去工事上乗せ額	90,000円	60,000円	配管設置工事上乗せ額	300,000円	140,000円	久留米市 上下水道部 給排水設備課 0942-30-9237
人槽区分	5人槽	6人槽	7人槽	8人槽	9人～10人槽																			
補助限度額	332,000円	373,000円	414,000円	458,000円	548,000円																			
上乗せ対象	単独処理浄化槽から転換する場合	汲み取り便槽から転換する場合																						
撤去工事上乗せ額	90,000円	60,000円																						
配管設置工事上乗せ額	300,000円	140,000円																						

■久留米市助成制度一覧 (4/5)

No	名称	制度概要・助成内容等	問合せ先				
9	(続き) 浄化槽設置費用及び維持管理費用の補助	<p>維持管理費用に対する補助</p> <p>補助対象となる浄化槽</p> <p>久留米市浄化槽設置整備事業補助金交付要綱により設置費の補助を受けた浄化槽</p> <p>補助の期間</p> <p>浄化槽を設置した年度の翌年度から、5年間を限度として補助します。(ただし、浄化槽の設置場所が公共下水道や農業集落排水処理施設の供用開始区域となった場合は、その年度までの補助となります。)</p> <p>補助額</p> <p>人槽区分にかかわらず、年間10,000円</p>	久留米市 上下水道部 給排水設備課 0942-30-8569				
10	くるめ暮らし・移住ファミリー支援事業補助金及び通勤定期利用補助金	<p>概要</p> <p>対象期間内に住宅を取得し、市外から転入された方に「基本額」5万円と「加算額」最大25万円(合計で最大30万円)の移住支援補助金を交付します。</p> <p>対象者</p> <p>次の要件を全て満たした方 ○平成27年7月1日以降に、久留米市内に自己が居住するための住宅を取得(中古住宅を含む購入または新築)した方 ○過去1年以上他の市区町村に住んでおり、上記の住宅取得に伴い、その住宅に住所を移した方 ○住宅を取得した日又は住所を移した日のいずれか遅い日が令和元年10月1日以降の方 ○3年以上久留米市に定住する意思がある方。 ○自治会の趣旨を理解し、地域コミュニティ活動に参加・協力する意思がある方。 ○本市の市税や料金等の滞納がない方。 ○暴力団員でない方、暴力団員及び暴力団との親密な関係がない方。 ○本市の「空き家活用リフォーム助成事業」への申請をしていない方 ※対象要件、申請期間等は、問合せ先又はホームページサイト「くるめ暮らし」でご確認ください。</p> <p>申請期間</p> <p>令和2年4月1日～令和3年3月31日</p> <p>くるめ暮らし・移住ファミリー支援事業補助金</p> <p>対象世帯に最大30万円補助金を交付します。補助金の額は、基本額に下記の加算額(最大25万円)を加えることで算定します。 【基本額】 市内に自己が居住するための住宅を取得(中古住宅を含む購入または新築)し、市外から転入された方[5万円] 【加算額内訳】 ○中学生以下の子どもと同居(妊娠中を含む)[20万円] ○三大都市圏及び福岡都市圏からの転入[5万円] ○三世帯市内近居・同居(妊娠中の子どもを含む)[5万円] ○久留米市内に就業している方の転入[5万円] ※ただし、上記の申請について大川市、小郡市、うきは市、大刀洗町、大木町から転入された方は基本額のみとなります。</p> <p>通勤定期利用補助金</p> <p>前記のくるめ暮らし・移住ファミリー支援事業補助金の交付対象世帯のうち、通勤定期を利用し、新幹線やJR在来線・西鉄電車で福岡市内等へ通勤される方(1世帯1名)に、定期券代の一部を支援します。 【対象要件】 ○交通機関 新幹線やJR在来線及び西鉄電車 ○対象範囲 新幹線は、久留米駅から乗車で、降車駅は全駅を対象 JR在来線・西鉄電車は、市内の駅から乗車で、降車駅は下記の駅対象</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>JR在来線</td> <td>南福岡駅以北(福岡市)、吉野駅以南(大牟田市)、夜明駅以东(日田市)、筑前内野駅以东(飯塚市)、伊賀屋駅以西(佐賀市)</td> </tr> <tr> <td>西鉄電車</td> <td>雑餉隈駅以北(福岡市)、渡瀬駅以南(大牟田市)</td> </tr> </tbody> </table> <p>【補助内容】 ○補助額 新幹線定期；月1万円×最長36ヶ月(最大36万円) JR在来線・西鉄電車定期；月5千円×最長36ヶ月(最大18万円) (ただし、連続する36ヶ月を上限とする)</p>	JR在来線	南福岡駅以北(福岡市)、吉野駅以南(大牟田市)、夜明駅以东(日田市)、筑前内野駅以东(飯塚市)、伊賀屋駅以西(佐賀市)	西鉄電車	雑餉隈駅以北(福岡市)、渡瀬駅以南(大牟田市)	久留米市 総合政策部 移住定住促進センター 0120-888-748
JR在来線	南福岡駅以北(福岡市)、吉野駅以南(大牟田市)、夜明駅以东(日田市)、筑前内野駅以东(飯塚市)、伊賀屋駅以西(佐賀市)						
西鉄電車	雑餉隈駅以北(福岡市)、渡瀬駅以南(大牟田市)						
11	自立分散型エネルギーシステム導入補助金 次ページに続きます。	<p>概要</p> <p>自立分散型エネルギーシステムの導入費用の一部を助成します。</p> <p>対象</p> <p>○自ら居住する市内の住宅に対象システムを設置または対象システム付き住宅を購入予定の人。 ○「くるめエコ・パートナー」会員である人。 ○市税の滞納がない人。</p>	久留米市 環境部 環境政策課 0942-30-9146				



■久留米市助成制度一覧 (5/5)

No	名称	制度概要・助成内容等	問合せ先
11	(続き) 自立分散型エネルギーシステム導入補助金	補助額 ○エネファーム 4万円/件 ○蓄電池 4万円/件 (4.0kWh以上に限る) ○V2H 4万円/件 ○エネファームと蓄電池またはV2Hを同時に導入する場合 2万円加算 ※申請する場合は、太陽光発電システム及びHEMSの設置が補助条件です。 ・太陽光発電システム及びHEMSは新設・既設を問いません。 ・太陽光発電システム及びHEMSは補助対象外です。	久留米市 環境部 環境政策課 0942-30-9146
12	危険ブロック塀等撤去費補助事業	概要 道路に面した倒壊の危険性の高いブロック塀等の撤去費用の一部に補助を行う制度です。 対象 次の要件を全て満たすこと (1) 建物の所有者または相続関係者 (2) 道路に面し、高さが1m以上のブロック塀等 (3) 市が確認し、地震で倒壊の恐れがあると判定したもの 補助額 撤去費用の2分の1の額と、撤去するブロック塀等の長さ(m)×10,000円の2分の1の額のどちらか低い額(12万円が上限)	久留米市 都市建設部 建築指導課 0942-30-9089
13	生ごみ処理容器購入費補助金	概要 生ごみ処理容器の購入費用の一部を補助します。 対象 生ごみ処理容器を購入予定の方 補助額 購入金額の3/4以内(10円未満切り捨て)で上限は6,000円です。 ※環境衛生連合会への申込みが必要です。 ※補助金の対象となるのは1世帯各2台です。	久留米市 環境部 資源循環推進課 0942-30-9143
14	家庭用電動式自家処理機購入費補助金	概要 家庭用電動式生ごみ処理機・家庭用電動式剪定枝葉粉碎機の購入費用の一部を補助します。 対象 家庭用電動式生ごみ処理機・家庭用電動式剪定枝葉粉碎機を購入予定の方 補助額 購入金額の1/2(100円未満切り捨て)で上限は20,000円です。 ※購入される前に申込みが必要です。 ※補助金の対象となるのは、1世帯各1台です。 ※また、再購入される場合は、購入から5年を経過した後でなければ補助対象となりません。	久留米市 環境部 資源循環推進課 0942-30-9143
15	空き家活用リフォーム助成事業	概要 空き家の活用促進を目的として、空き家のリフォーム工事に係る経費の一部を補助します。 対象 次の全てに該当する方 (1) 自らが居住する目的で所有する補助対象空き家のリフォーム工事を行う方 ※3親等以内の親族が所有または居住する場合も対象 ※売買契約成立後、前所有者がリフォーム工事を行う場合も対象 ※新たに居住、または居住してから3月以内 (2) 申請日現在、久留米市税を滞納していない方 助成額 対象工事に係る経費(消費税除く)が10万円以上で、補助対象経費の50%に相当する額(上限額は30万円) 対象空き家 次の全てに該当する空き家 (1) 久留米市内にある戸建ての空き家 (2) 1年以上居住していない空き家 対象工事 (1) 市内事業者が施工する工事 (2) 工事内容 ○省エネ改修工事 窓・天井・床・壁の断熱改修、高断熱浴槽の設置、節水型トイレの設置等 ○バリアフリー改修工事 手すりの設置、床の段差解消、床材の変更等 ○耐久性向上改修工事 屋根の塗替え・葺替え、外壁の塗替え・張替え等 ○居住性向上改修工事 間取りの変更に伴う間仕切り壁の撤去等 ※ただし、工事をする前の申請が必要で、かつ、令和3年2月26日までに工事が完了し、実績報告及び補助金請求ができる工事であること。	久留米市 都市建設部 住宅政策課 0942-30-9139

■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 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	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
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 他に同居者がいないこと。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 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	※いわゆるリバースモーゲージといわれるものです。

■国土交通省助成制度

No	名称	制度概要・助成内容等	問合せ先									
1	すまい給付金	概要 消費税率引上げによる住宅取得者の負担をかなりの程度緩和するため、住宅ローン減税の拡充による負担軽減効果が十分に及ばない収入層に対して、住宅ローン減税とあわせて消費税率引上げによる負担の軽減をはかるものです。 なお、中古住宅については、宅地建物取引業者による買取再販など、消費税の課税対象となる住宅取得が対象となります(消費税が非課税とされている個人間売買の中古住宅は対象外となりますのでご注意ください。) 対象 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>新築住宅</th> <th>中古住宅</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用者</td> <td>①自らが居住する ②床面積が50㎡以上 ③工事中の検査により品質が確認された住宅*注1</td> <td>①売主が宅地建物取引業者である ②自らが居住する ③床面積が50㎡以上 ④売買時等の検査により品質が確認された住宅*注3</td> </tr> <tr> <td>現金取得者</td> <td>上記の【住宅ローン利用者】の要件に加えて、 ①フラット35Sの基準を満たす*注2 ②50歳以上(住宅を引渡された年の12月31日時点) ③収入額の目安が650万円以下</td> <td>上記の【住宅ローン利用者】の要件に加えて、 ①50歳以上(住宅を引渡された年の12月31日時点) ②収入額の目安が650万円以下</td> </tr> </tbody> </table> 助成額 住宅取得者の収入及び持分割合により決定します。 消費税率8%時 最大30万円 ※収入額の目安が510万円以下の方が対象 消費税率10%時 最大50万円 ※収入額の目安が775万円以下の方が対象		新築住宅	中古住宅	住宅ローン利用者	①自らが居住する ②床面積が50㎡以上 ③工事中の検査により品質が確認された住宅*注1	①売主が宅地建物取引業者である ②自らが居住する ③床面積が50㎡以上 ④売買時等の検査により品質が確認された住宅*注3	現金取得者	上記の【住宅ローン利用者】の要件に加えて、 ①フラット35Sの基準を満たす*注2 ②50歳以上(住宅を引渡された年の12月31日時点) ③収入額の目安が650万円以下	上記の【住宅ローン利用者】の要件に加えて、 ①50歳以上(住宅を引渡された年の12月31日時点) ②収入額の目安が650万円以下	すまい給付金事務局 TEL 0570-064-186 又は (一財) 福岡県建築住宅センター 審査管理部 保険管理課 TEL 092-713-1496 ホームページ http://sumai-kyufu.jp/
	新築住宅	中古住宅										
住宅ローン利用者	①自らが居住する ②床面積が50㎡以上 ③工事中の検査により品質が確認された住宅*注1	①売主が宅地建物取引業者である ②自らが居住する ③床面積が50㎡以上 ④売買時等の検査により品質が確認された住宅*注3										
現金取得者	上記の【住宅ローン利用者】の要件に加えて、 ①フラット35Sの基準を満たす*注2 ②50歳以上(住宅を引渡された年の12月31日時点) ③収入額の目安が650万円以下	上記の【住宅ローン利用者】の要件に加えて、 ①50歳以上(住宅を引渡された年の12月31日時点) ②収入額の目安が650万円以下										

注1 ①住宅瑕疵担保責任保険に加入 ②建設住宅性能表示制度を利用 等

注2 耐震性(免震住宅)、省エネルギー性、バリアフリー性または耐久性&変容性のいずれかに優れた住宅

注3 ①既存住宅売買瑕疵保険に加入 ②既存住宅性能表示制度を利用(耐震等級1以上に限る) ③建設後10年以内で、新築時に住宅瑕疵担保責任保険に加入または建設住宅性能表示制度を利用

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	<p>印紙税</p> <p>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。</p> <p>■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）</p> <p>平成26年4月1日から令和4年3月31日までに作成されるものに適用</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>契約金額</th> <th>印紙税額</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </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	<p>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}。</p> <p>■税率</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>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> </thead> <tbody> <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> </tr> <tr> <td>贈与</td> <td></td> <td>2.0%</td> </tr> <tr> <td>相続</td> <td></td> <td>0.4%</td> </tr> <tr> <td>所有権の保存登記</td> <td></td> <td>0.4%</td> <td>0.15%^{*3}</td> </tr> <tr> <td>抵当権の設定登記</td> <td></td> <td>0.4%</td> <td>0.1%^{*3}</td> </tr> </tbody> </table> <p>^{*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3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2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。</p>	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%	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%																				
	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	<p>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、各種手数料</p>																						
都道府県税	<p>不動産取得税</p> <p>○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。</p> <table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>H20.4.1～R3.3.31の取得</td> <td>3%</td> <td>3%</td> <td>4%</td> </tr> </tbody> </table> <p>○宅地及び宅地に準じて評価された土地を令和3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。</p>	取得の時期	税率			土地	住宅	住宅以外	H20.4.1～R3.3.31の取得	3%	3%	4%											
取得の時期	税率																						
	土地	住宅	住宅以外																				
H20.4.1～R3.3.31の取得	3%	3%	4%																				

税の種類		概要
所有された場合	市町村税	<p>固定資産税</p> <p>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。</p>
	都市計画税	<p>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。</p>

※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/shotoku/shotoku303.htm>）をご参照ください。

①（特定増改築等）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	10年又は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*
特定増改築等住宅借入金等特別控除を受ける場合	5年

*住宅の取得等が特別特定取得に該当する場合；「特別特定取得」とは、住宅の取得等の対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が、10%の税率により課されるべき消費税額等である場合におけるその住宅の取得等をいいます。

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（特定増改築等）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認定住宅新築等特別税額控除

認定住宅の新築又は建築後使用されたことのない認定住宅を取得して、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（特定増改築等）住宅借入金等特別控除を受けるときは、認定住宅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（特定増改築等）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、翌年以降は年末調整で控除が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4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。(令和2年4月1日現在)

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	居住部分の床面積が50㎡(一戸建以外の貸家住宅にあつては40㎡)以上280㎡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

② 新築された認定長期優良住宅の減額措置

令和4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
- ※減額の適用を受けられ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20年1月1日以前からある住宅で、平成20年4月1日から令和4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いて50万円を超えるもの。 ○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	改修後の住宅の床面積が50㎡以上、280㎡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。

※減額の適用を受けられる際は、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

- バリアフリー改修住宅の減額措置(令和4年3月31日まで)
- 耐震改修住宅の減額措置(令和4年3月31日まで)

※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。

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、p127、128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
	北九州市小倉北区古船場町1-35 北九州市立商工貿易会館1階	093-533-5443	月～金曜日 8:45～12:00、13:00～17:30
福岡市 住宅都市局 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
久留米市 都市建設部 住宅政策課 (住まいの相談窓口)	久留米市城南町 15-3 久留米市役所 13階	0942-30-9139	月～金曜日 9:00～17:00
	協働推進部 広聴・相談課	久留米市城南町 15-3 久留米市役所 6階	【建築相談】〈要予約・無料〉 第1木曜日 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	092-651-1111 内 4676	月～金曜日 8:30～17:45
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	092-651-1111 内 4677・4678	月～金曜日 8:30～17:45
(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 福岡県不動産会館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] 福岡市博多区博多駅前 2-20-1 大博多ビル2階	092-461-1125	〈要予約・無料〉 第2水曜日 13:30～16:30
	[北九州] 北九州市小倉北区浅野 3-8-1 AIMビル 8F	093-551-6605	福岡(事務局)、北九州(連絡事 務所)の2ヶ所にて並行実施
(一財) 福岡県建築住宅センター 北九州事務所(宅建相談)	北九州市小倉北区古船場町1-35 北九州市立商工貿易会館1階	093-533-5443	〈要予約・無料〉火曜日 13:30～17:00
福岡市 住宅都市局 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
久留米市 協働推進部 広聴・相談課(不動産相談)	久留米市城南町 15-3 久留米市役所 6階	0942-30-9017	第2、4月曜日 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 住宅金融支援 機構	九州支店 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	092-233-1507	月～金曜日 9:00～17:00
	お客さまコ ールセンター	0120-0860-35	毎日 9:00～17:00
福岡市 住宅都市局 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
福岡県 建築都市部 住宅計画課 民間住宅係	福岡市博多区東公園 7-7 福岡県庁	092-651-1111 内 4746・4747	福岡県快適な住まいづくり推進 助成制度

※相談時間・受付等は、祝日、年末年始を除く

モデル住宅等について

実際に、見て、触れて、体感できるバリアフリー、防犯、耐震改修等に関するモデル住宅です。具体的なイメージの体験や住まいづくり相談を通して、これからの住まいを考える場としてご利用ください。

団体・組織名称	住所	電話番号	相談時間・受付等
福岡県生涯あんしん住宅	春日市原町 3-1-7 クローバープラザ敷地内	092-582-8061	火～日曜日、祝日の月曜(年末・ 年始、お盆、第3日曜、月曜が 祝日の場合の翌日を除く) 9:00～17:00

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(第3火曜日[祝日の 場合は翌日]を除く) 10:00～17:00

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
(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	[ナビダイヤル] 0570-016-100 [PHS や一部の IP 電話からは] 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 (福岡中小建設業 協同組合内)	[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

住まいと暮らしの相談

住宅の住み替え、住宅のリフォームやバリアフリー改修、高齢者向けの住まい・施設、介護保険・高齢者の生活支援、子育て支援などのご相談をお受けしております。

団体・組織名称	住所	電話番号	相談時間・受付等
福岡県、久留米市、福岡県住 宅供給公社 くらしおん 住まいと暮らしの 相談室	久留米市小頭町 3-16 クラシオン小頭公園前1F (デイサービスあいあい内)	0942-38-8500	月～土曜日 8:30～17:30

※相談時間・受付等は、祝日、年末年始を除く

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	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
	北九州市小倉北区古船場町 1-35 北九州市立商工貿易会館1階	093-533-5443	〈要予約・無料〉 第2、4木曜日 13:30～16:00
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 13:00～16:00
福岡市 住宅都市局 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
久留米市 協働推進部 広聴・相談課	久留米市城南町 15-3 久留米市役所 6階	0942-30-9017	〈要予約・無料〉 開催日、開催場 所はお問い合わせください(祝日及 び年末年始を除く)
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	大野城市消費生活センター	092-580-1968
北九州市立消費生活センター	093-861-0999	宗像市消費生活センター	0940-33-5454
福岡市消費生活センター	092-781-0999	太宰府市消費生活センター	092-921-2121
大牟田市消費生活センター	0944-41-2623	糸島市消費生活センター	092-332-2098
久留米市消費生活センター	0942-30-7700	古賀市消費生活センター	092-410-4084
直轄広域消費生活センター	0949-25-2162	福津市消費生活相談窓口	0940-43-8106
飯塚市消費生活センター	0948-22-0857	遠賀町消費生活相談窓口	093-293-7783
田川市消費生活相談窓口	0947-85-7127	筑前町消費生活センター	0946-42-6619
朝倉市消費生活センター	0946-52-1128	苅田町消費生活相談窓口	093-434-3352
柳川・みやま消費生活センター	0944-76-1004	かすや中南部広域消費生活センター	092-936-1594
八女市消費生活センター	0943-23-1183	新宮町消費生活相談室	092-410-2182
大川市消費生活相談窓口	0944-86-5105	田川郡消費者センター	0947-28-9300
筑後市消費生活センター	0942-65-3737	水巻町消費生活センター	093-201-4321
行橋市広域消費生活センター	0930-23-0999	那珂川市消費生活相談窓口	092-953-0733
豊前市消費生活相談窓口	0979-82-1111	岡垣町消費生活相談窓口	093-282-1211
中間市消費生活センター	093-246-5110	久山町消費生活相談室	092-976-1111
小郡市消費生活相談室	0942-27-5188	芦屋町消費生活相談窓口	093-223-3543
筑紫野市消費生活センター	092-923-1741	東峰村消費生活相談窓口	0946-23-8284
春日市消費生活センター	092-584-1155	吉富・上毛消費生活相談窓口	0979-33-7051(吉富町) 0979-33-7052(上毛町)

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	050-3383-5502	〈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。
日本司法支援センター 法テラス北九州	北九州市小倉北区 魚町 1-4-21 魚町センタービル 5階	050-3383-5506	〈要予約・無料〉 月、水、金曜日 13:00～16:00 火、木曜日 9:30～12:00 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 渡辺通 5-14-12 南天神ビル2階	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 福岡県連絡会 (NHK 福岡放送局 内)	福岡市中央区六 本松 1-1-10	092-724-2833	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 九電工福岡支店 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)

シックハウスに関すること

簡易計測器の貸出	本体使用料 検知タブ	2,000 円 300 円 / 個	計測室数に応じて購入が必要です。 ※あくまでも簡易計測ですので、結果が気になる場合は、精密分析機関をご紹介します。	
	団体・組織名称	住所	電話番号	相談時間・受付等
専門的な診療を受け ることができる病院	団体・組織名称	住所	電話番号	
	独立行政法人 国立病院機構 福岡病院	福岡市南区屋形原 4-39-1	092-565-5534	

国税に関すること

①タックスアンサー	税に関するインターネット上の税務相談室。 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 福岡県内の税務署					
税務署名	電話番号	税務署名	電話番号	税務署名	電話番号
門司税務署	093-321-5831	福岡税務署	092-771-1151	田川税務署	0947-44-0430
若松税務署	093-761-2536	西福岡税務署	092-843-6211	甘木税務署	0946-22-2720
小倉税務署	093-583-1331	大牟田税務署	0944-52-3245	八女税務署	0943-23-5191
八幡税務署	093-671-6531	久留米税務署	0942-32-4461	大川税務署	0944-87-2125
博多税務署	092-641-8131	直方税務署	0949-22-0880	行橋税務署	0930-23-0580
香椎税務署	092-661-1031	飯塚税務署	0948-22-6710	筑紫税務署	092-923-1400

※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。
※県税、市町村税に関しては、p 128 をご参照ください。

※相談時間・受付等は、祝日、年末年始を除く

福岡県の県税事務所（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 (福岡県福岡東総合庁舎内)	092-473-8311
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
筑紫県税事務所	大野城市白木原 3-5-25 (福岡県筑紫総合庁舎内)	092-513-5573
北九州東県税事務所	北九州市小倉北区城内 7-8 (福岡県小倉総合庁舎内)	093-592-3511
北九州西県税事務所	北九州市八幡東区平野 2-13-2	093-662-9310
田川県税事務所	田川市大字伊田 3292-2 (福岡県田川総合庁舎内)	0947-42-9302
飯塚・直方県税事務所	飯塚市新立岩 8-1 (福岡県飯塚総合庁舎内)	0948-21-4902
久留米県税事務所	久留米市合川町 1642-1 (福岡県久留米総合庁舎内)	0942-30-1012
大牟田県税事務所	大牟田市小浜町 24-1 (福岡県大牟田総合庁舎内)	0944-41-5122
筑後県税事務所	筑後市大字和泉 423 (南筑後教育事務所庁舎内)	0942-52-5131
行橋県税事務所	行橋市中央 1-2-1 (福岡県行橋総合庁舎内)	0930-23-2216
福岡県総務部税務課	福岡市博多区東公園 7-7	092-643-3062

福岡市税・北九州市税・久留米市税に関する問合せ先一覧

福岡市			北九州市		久留米市
各区役所課税課	土地について	家屋について	財政局 市税事務所	土地・家屋について	土地・家屋ともに
東区役所	092-645-1031	092-645-1033	門司区 財政局 東部市税事務所 小倉北区 固定資産税課 (小倉北区役所内) 小倉南区	093-582-3370	久留米市役所 市民文化部 資産税課
博多区役所	092-419-1032	092-419-1034			
中央区役所	092-718-1045	092-718-1047			
南区役所	092-559-5051	092-559-5053	若松区 財政局 八幡東区 西部市税事務所 八幡西区 固定資産税課 (八幡西区役所内) 戸畑区	093-642-1459	0942-30-9010
城南区役所	092-833-4036	092-833-4038			
早良区役所	092-833-4326	092-833-4328			
西区役所	092-895-7019	092-895-7021			

福岡県内市町村連絡先（代表番号）一覧

市区町村名	電話番号	市区町村名	電話番号	市区町村名	電話番号
北九州市	093-671-8181	古賀市	092-942-1111	小竹町	09496-2-1212
福岡市	092-711-4111	福津市	0940-42-1111	鞍手町	0949-42-2111
大牟田市	0944-41-2222	うきは市	0943-75-3111	桂川町	0948-65-1100
久留米市	0942-30-9000	宮若市	0949-32-0510	筑前町	0946-42-3111
直方市	0949-25-2000	嘉麻市	0948-42-7062*	東峰村	0946-72-2311
飯塚市	0948-22-5500	朝倉市	0946-22-1111	大刀洗町	0942-77-0101
田川市	0947-44-2000	みやま市	0944-63-6111	大木町	0944-32-1013
柳川市	0944-73-8111	糸島市	092-323-1111	広川町	0943-32-1111
八女市	0943-23-1111	那珂川市	092-953-2211	香春町	0947-32-2511
筑後市	0942-53-4111	宇美町	092-932-1111	添田町	0947-82-1231
大川市	0944-87-2101	篠栗町	092-947-1111	糸田町	0947-26-1231
行橋市	0930-25-1111	志免町	092-935-1001	川崎町	0947-72-3000
豊前市	0979-82-1111	須恵町	092-932-1151	大任町	0947-63-3000
中間市	093-244-1111	新宮町	092-962-0231	赤村	0947-62-3000
小郡市	0942-72-2111	久山町	092-976-1111	福智町	0947-22-0555
筑紫野市	092-923-1111	粕屋町	092-938-2311	苅田町	093-434-1111
春日市	092-584-1111	芦屋町	093-223-0881	みやこ町	0930-32-2511
大野城市	092-501-2211	水巻町	093-201-4321	吉富町	0979-24-1122
宗像市	0940-36-1121	岡垣町	093-282-1211	上毛町	0979-72-3111
太宰府市	092-921-2121	遠賀町	093-293-1234	築上町	0930-56-0300

*嘉麻市は住宅課の電話番号

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
	各保健福祉環境事務所	別表参照
	北九州県民情報コーナー	093-581-4934
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 健康増進課	092-643-3267
	各保健福祉環境事務所	別表参照
労働問題に関すること	福岡県 福祉労働部 労働局 労働政策課	092-643-3587
	各労働者支援事務所	別表参照
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	092-643-3720
	各県土整備事務所	別表参照
	(一財) 福岡県建築住宅センター	092-781-5169
建築物解体作業に関すること	福岡県 環境部 環境保全課	092-643-3360
	福岡県 建築都市部 建築指導課	092-643-3720
	各保健福祉環境事務所	別表参照
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 監視指導課	092-643-3395
	各保健福祉環境事務所	別表参照
	各県土整備事務所	別表参照
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 中小企業経営金融課	092-643-3424
	各中小企業振興事務所	別表参照
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
	市町村教育委員会	省略
	各学校	省略

保健福祉環境事務所	
筑紫保健福祉環境事務所	092-513-5610
宗像・遠賀保健福祉環境事務所	0940-36-2045
嘉穂・鞍手保健福祉環境事務所	0948-21-4911
北筑後保健福祉環境事務所	0946-22-4185
南筑後保健福祉環境事務所	0944-72-2111
京築保健福祉環境事務所	0930-23-2244

※北九州市、福岡市、大牟田市及び久留米市の方は、各市役所にお尋ねください。

県土整備事務所	
福岡県土整備事務所建築指導課	092-641-0169
久留米県土整備事務所建築指導課	0942-44-5225
南筑後県土整備事務所 柳川支所建築指導課	0944-72-2564
直方県土整備事務所建築指導課	0949-22-5639
朝倉県土整備事務所建築指導課	0946-22-1859
八女県土整備事務所建築指導課	0943-22-6993
北九州県土整備事務所建築指導課	093-691-4585
田川県土整備事務所建築指導課	0947-42-9117
飯塚県土整備事務所建築指導課	0948-21-4945
那珂県土整備事務所建築指導課	092-513-5572
京築県土整備事務所建築指導課	0979-82-3364

※北九州市、福岡市、大牟田市及び久留米市の方は、各市役所にお尋ねください。

労働者支援事務所	
福岡労働者支援事務所	092-735-6149
北九州労働者支援事務所	093-967-3945
筑後労働者支援事務所	0942-30-1034
筑豊労働者支援事務所	0948-22-1149

中小企業振興事務所	
福岡中小企業振興事務所	092-622-1040
久留米中小企業振興事務所	0942-33-7228
北九州中小企業振興事務所	093-588-1071
飯塚中小企業振興事務所	0948-22-3561

労働基準監督署			
福岡中央労働基準監督署	092-761-5600	北九州東労働基準監督署	093-561-0881
福岡東労働基準監督署	092-661-3770	北九州東労働基準監督署門司支署	093-381-5361
大牟田労働基準監督署	0944-53-3987	田川労働基準監督署	0947-42-0380
久留米労働基準監督署	0942-33-7251	直方労働基準監督署	0949-22-0544
飯塚労働基準監督署	0948-22-3200	行橋労働基準監督署	0930-23-0454
北九州西労働基準監督署	093-622-6550	八女労働基準監督署	0943-23-2121

発行 ; 福岡県 建築都市部 住宅計画課
北九州市 建築都市局 住宅部 住宅計画課
福岡市 住宅都市局 住宅部 住宅計画課
久留米市 都市建設部 住宅政策課
一般財団法人 福岡県建築住宅センター 企画情報部 企画住情報課
〒 810-0001 福岡市中央区天神 1-1-1 アクロス福岡東オフィスビル 3階 TEL 092-781-5169

監修 ; 福岡県 建築都市部 住宅計画課
〒 812-8577 福岡市博多区東公園 7-7 TEL 092-651-1111 (代)
北九州市 建築都市局 住宅部 住宅計画課
〒 803-8501 北九州市小倉北区城内 1-1 TEL 093-582-2592
福岡市 住宅都市局 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
久留米市 都市建設部 住宅政策課
〒 830-8520 久留米市城南町 15-3 TEL 0942-30-9139

編集協力; 有限会社ケイプラン

発行年 ; 2020 年 6 月

