

# 長期優良住宅の施行状況

横浜市 建築局 建築企画課



1. 制度の背景と目的
2. 普及状況
3. 認定の手続き
4. 横浜市の取組
5. 提案

# 1. 長期優良住宅とは



## 3世代（100年）使い続ける住宅

### 長寿命化

- ①劣化対策（構造躯体）
- ②耐震性
- ③維持管理・更新の容易性

### 社会的資産

- ④省エネルギー性

### その他

- ⑤住戸面積（良好な居住水準確保）
- ⑥ **計画的な維持管理**
- ⑦居住環境

※上記は戸建の場合。共同住宅は、間取りの「可変性」や「バリアフリー性」が追加。

### 行政の役割

➤ 長期優良住宅の**計画を認定**

➤ **維持保全の状況の抽出調査**（築後5年ほか）

必要に応じて指導

## 2. 長期優良住宅の普及状況



横浜市

全国

累計

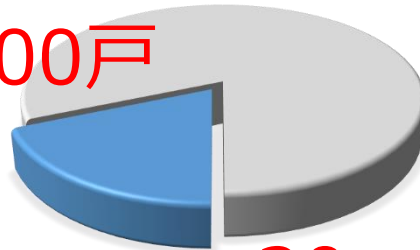
約 2万戸

約 91万戸

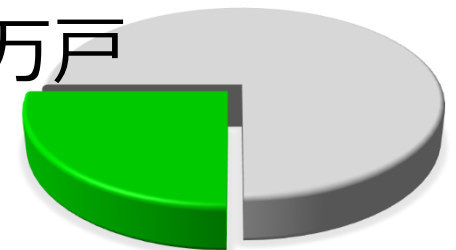
年間

約 2,200戸

約 10万戸

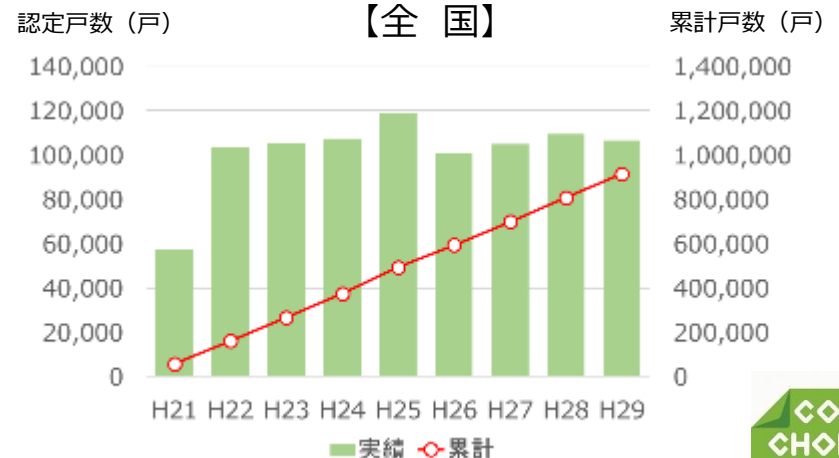
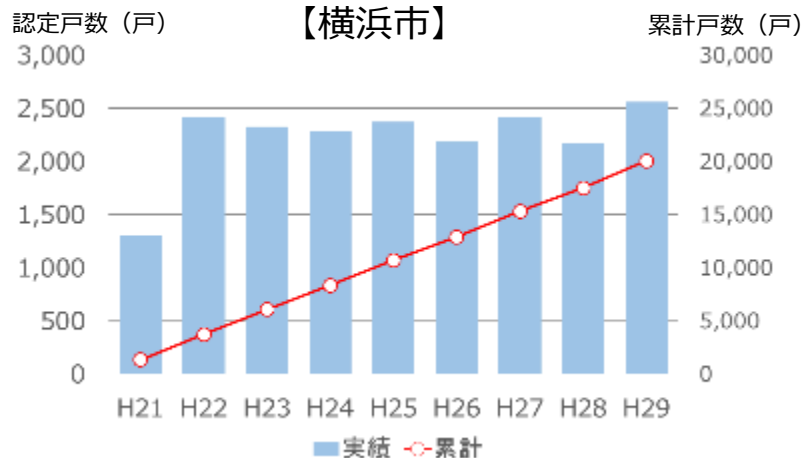


➤新築戸建の約**20%**



➤新築戸建の約**25%**

【参考】年度別 認定戸数と認定累計戸数(共同住宅含む)



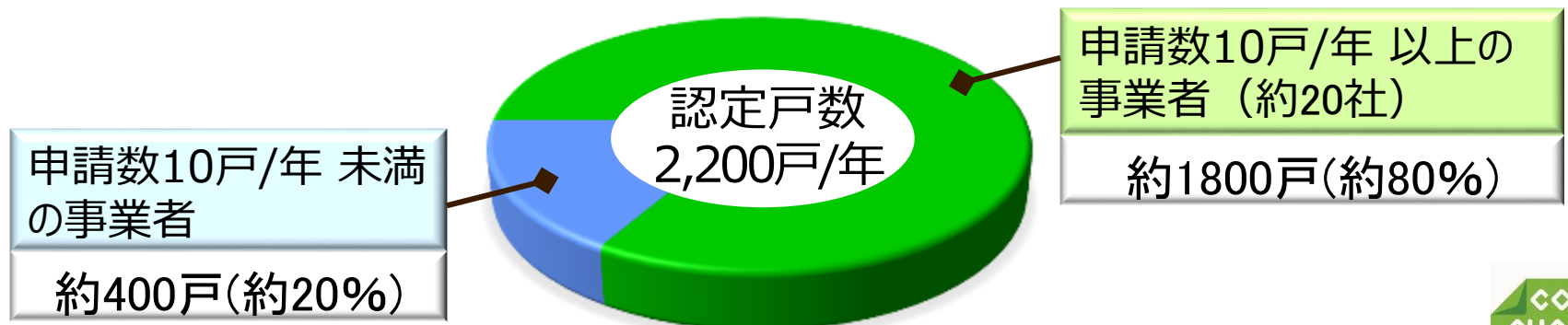
出典) 横浜市の長期優良住宅認定実績、国土交通省発表資料、神奈川県住宅着工統計(H29)より作成

## 2. 長期優良住宅の普及状況



- 認定実績の内訳は、  
戸建住宅 >>> 共同住宅  
注文住宅 > 分譲住宅
- 認定実績の80%は、約20社の住宅メーカー  
ニ大手は、ほぼ長期優良住宅仕様

認定申請数別 事業者の認定実績に占める割合



### 3. 認定の手続き



認定申請の窓口：建築局 建築企画課 建築環境担当

【工事着手前】 評価機関の適合証を取得後、認定申請が必要



【工事完了後】 速やかに工事完了報告書を提出



【維持保全】 建築主が行う維持保全計画に基づく点検や、  
建築主あてに行われる維持保全状況調査に対し  
設計者等の専門家からのフォローが必要



【増改築等】 増改築、リフォームの場合、変更認定申請が必要

### 3. 認定の手続き



#### ➤ 手数料、手続きに要する期間

手続き	手数料	期間の目安
住宅性能評価機関 技術的審査※	約4万～5万円 (各評価機関による)	約2～3週間 (各評価機関による)
所管行政庁 認定申請	6千円 (横浜市)	約2～3週間 (横浜市)

※技術的審査の手数料や、手続きに要する期間は、住宅性能評価申請との併願や規模構造等により、各登録住宅性能評価機関で異なります。



## 認定申請時の注意点

- 都市計画施設や市街地開発事業の区域内の計画は認定できないことがあります。
- 計画地が下記 居住環境基準に該当する場合、各内容に適合させ、届出書等の写しを添付してください。

居住環境基準			
地区計画	都市整備局 地域まちづくり課	景観計画	都市整備局 景観調整課
建築協定		都市景観協議地区	
街づくり協議地区		山手地区 景観風致保全要綱	都市整備局 都心再生課
地域まちづくりルール		景観協定	現在、該当区域なし

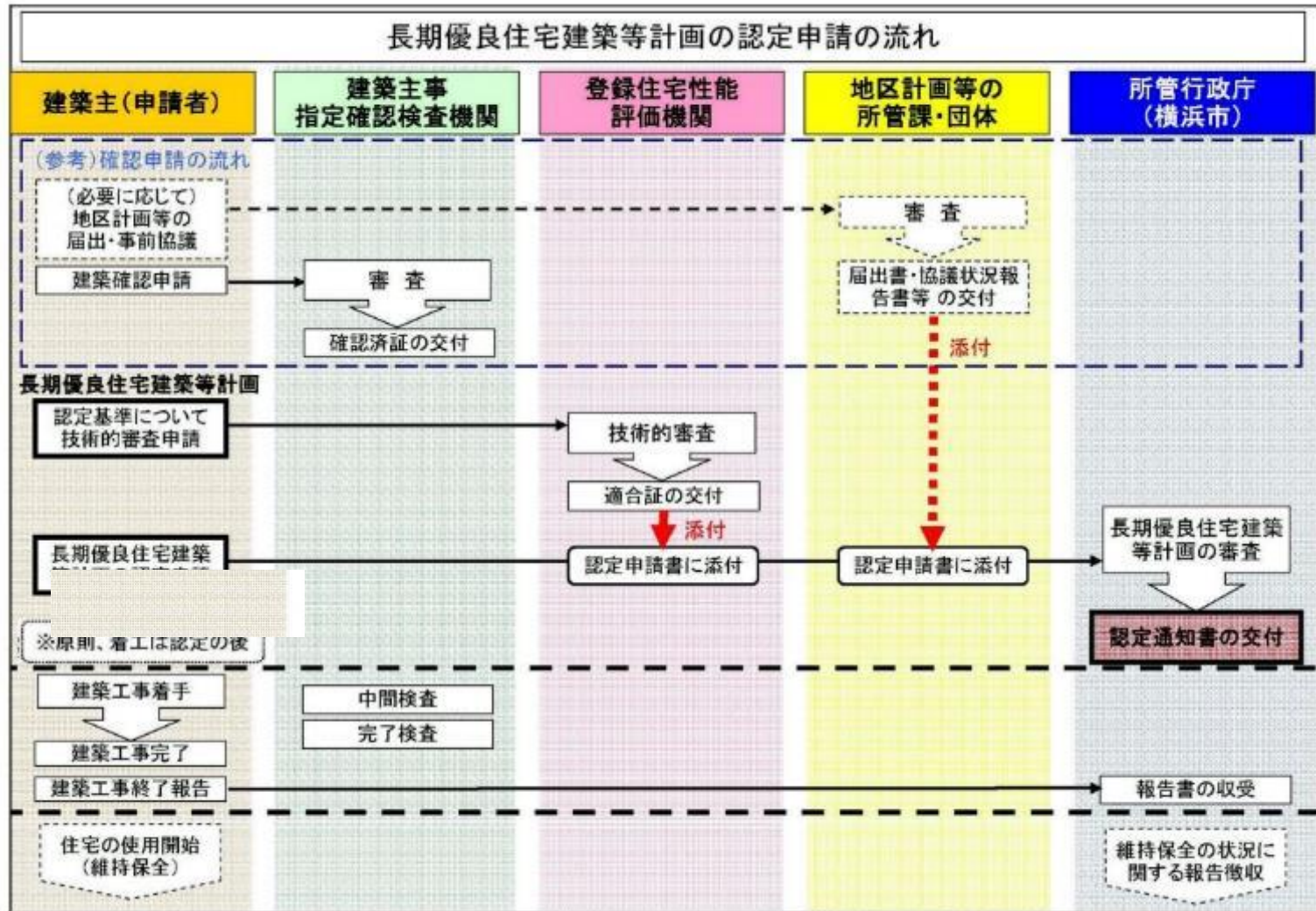
※まちづくり地図情報「i-マップ」で調べることができます。



# 4. 認定の手続き



## 参考 長期優良住宅の認定手続きフロー



## 4. 横浜市の取組 (計画に位置づけ)



### 横浜市中期 4 か年計画 (2018-2021)

#### 政策10 地球温暖化対策・エネルギー施策の大都市モデルの創造

##### ◎ 指標

指標	直近の現状値	目標値(33年度末)
新築住宅のうち、より高い環境性能を持つ住宅の割合※	17% (4か年平均)	20% (4か年平均)

※ 4か年の期間に着工した新築住宅のうち、次の①から③のいずれかを満たす住宅の割合

①**長期優良住宅**、②低炭素認定住宅、③CASBEE横浜Aランク以上で省エネ基準を達成

##### ◎ 主な施策 (事業)

#### 住宅・建築物の温暖化対策の促進

CASBEE横浜、**長期優良住宅の普及**、既存住宅の省エネ改修等により、快適で、省エネルギーや健康、環境に配慮した住まい・建築物の普及を促進します。また、公共建築物への木材利用を促進します。

想定事業量 **技術講習会等参加者数 800人(4か年)**

【直近の現状値】29年度:82人/年

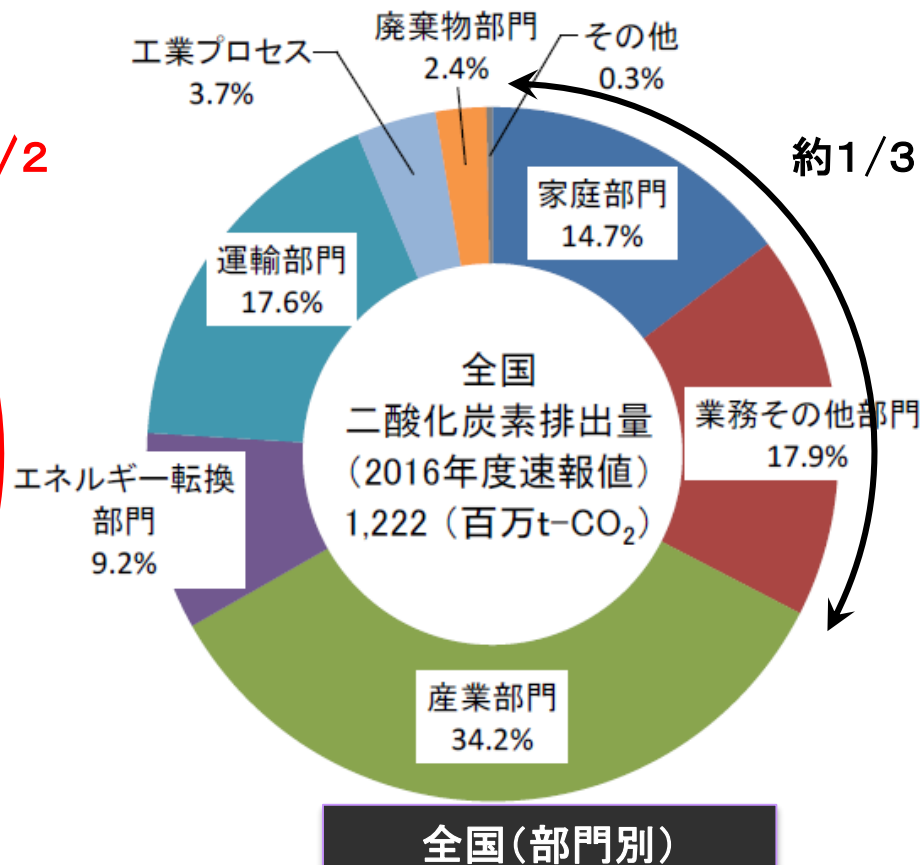
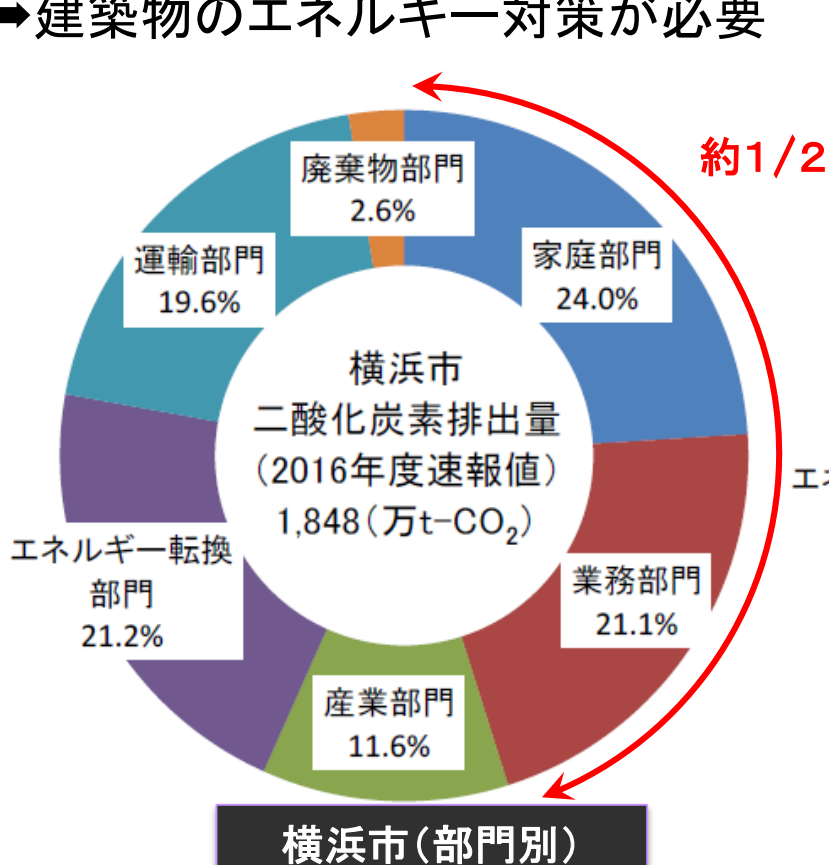
# 4. 横浜市の取組 (計画に位置づけ)



## 背景 部門別二酸化炭素排出量

家庭、業務部門の二酸化炭素排出量は全体の約1/2を占める

→ 建築物のエネルギー対策が必要

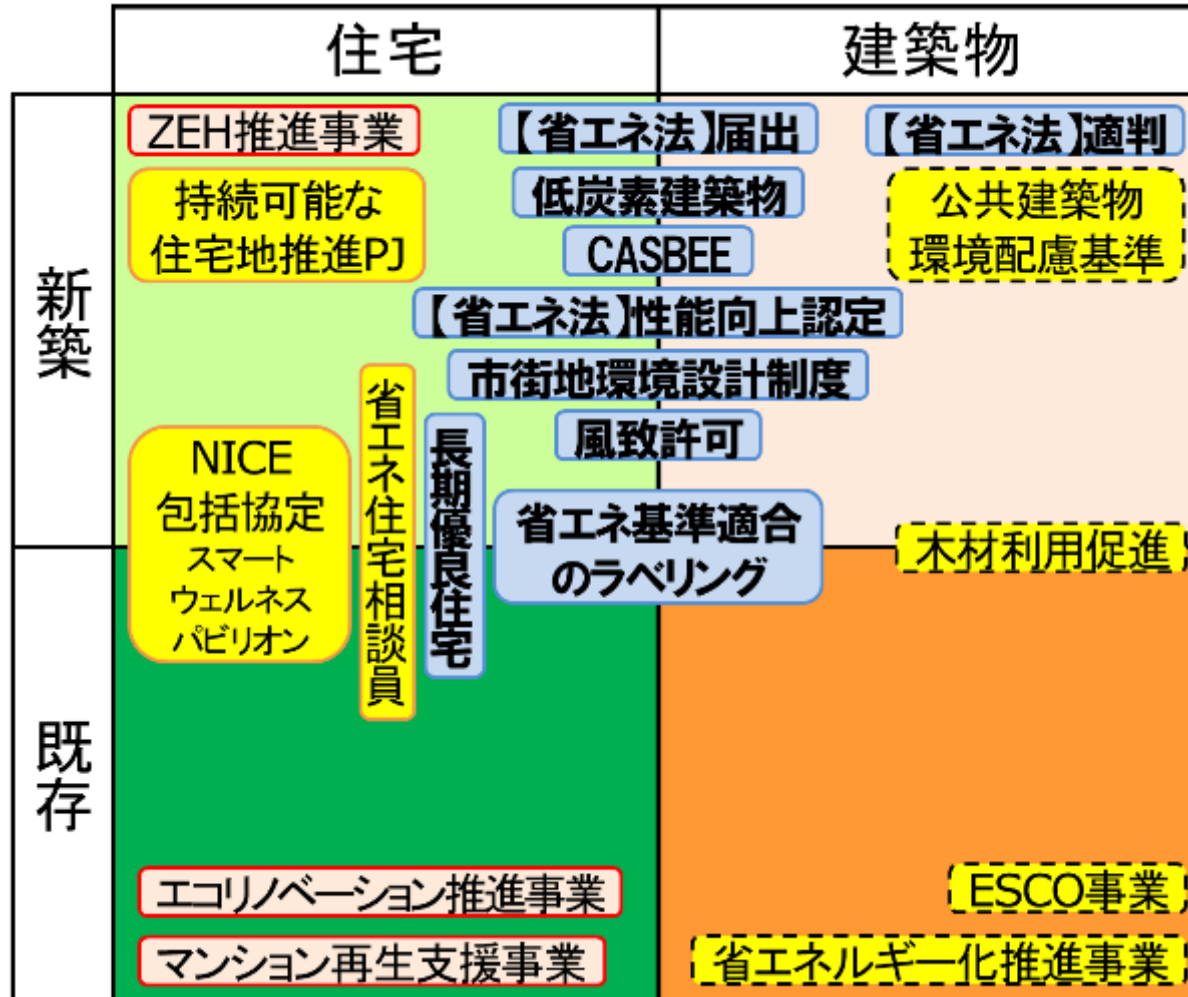


【横浜市及び全国の部門別二酸化炭素排出量】  
(データ出典: 温暖化対策統括本部 (平成30年3月))

# 4. 横浜市の取組 (計画に位置づけ)



その他 環境・省エネに関する建築局の主な取り組み



【制度等の性質】

- 赤: 補助制度
- 青: 許認可・届出
- 黄: その他

【取組の対象】

- 実線: 民間
- 破線: 公共

# 4. 横浜市の取組 (普及啓発)



## 市民向けチラシの配布



新築の**長期優良住宅**や**省エネルギー住宅**は  
**都市計画税**が減額されます！

※減額には、長期優良住宅や省エネ住宅であることの認定を受けるなど減額の要件を満たす必要があります。  
※詳しい減額の内容などは各区役所税務課家屋担当にお問い合わせください。(裏面参照)

長期優良住宅	都市計画税の減額率	
	1/2(限度あり)	減額期間 新築後5年または7年
<b>増えてます！長期優良住宅！</b>		
<p>◆長期優良住宅とは、 長期にわたって良好で快適に生活するための対策が取られている住宅です。 「劣化対策」や「耐震性」、「維持管理のしやすさ」、「断熱性能」など 国の基準に基づいて、横浜市が認定しています。</p> <p>◆市内では、毎年約1万戸建築される戸建て住宅のうち、 <b>約2割が長期優良住宅の認定を取得</b>しています。</p> <p>◆長期優良住宅は、都市計画税の減額のほかに様々なメリットがあります。 【メリットの例】(各種条件有り)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅ローン減税 … 控除対象限度額が、通常の4,000万円から5,000万円に引き上げ</li> <li>地震保険料の割引 … 耐震性の程度に応じて、30%~50%の割引</li> </ul>		

省エネルギー住宅	都市計画税の減額率	
	1/2(限度あり)	減額期間 新築後3年または5年
<b>今後、省エネルギー住宅がスタンダードに！</b>		
<p>◆省エネルギー住宅とは、 照明やエアコンなど住宅で消費される<b>エネルギー量</b>(電気や水、ガスなど)と、 屋根や壁などの<b>断熱性能</b>が、国が定める基準を満たしているものをいいます。</p> <p>◆消費されるエネルギー量が小さい家ほど、 <b>光熱費が削減</b>できるため、<b>家計にも優しい家</b>になります。 <b>LED照明</b>や<b>省エネ型エアコン</b>のほかに<b>節水型の蛇口</b>や<b>高効率給湯器</b>などの 設備を採用することでエネルギー量削減につながります。</p> <p>◆断熱性能が高い家では、 夏の暑さや冬の寒さが室内に入りにくくなり、<b>年間を通して快適に！</b> 窓に<b>樹脂製のサッシ</b>や<b>ペアガラス</b>を採用したり、<b>断熱材を厚く</b>することが有効です。</p> <p>◆また、断熱性能が高い家へ転居すると、アレルギーや心疾患等の有病率が 約76%から約44%に減少したとの研究結果<sup>※</sup>もあります。</p>		

注)断熱性能の向上による有病率の改善 ※ 全国地球温暖化防止活動推進センターウェブサイトより

## 実務者向けセミナー開催

**ひょっとしてそれ**  
**長期優良住宅**  
じゃないですか!?

横浜市  
建築環境セミナー2018  
(長期優良住宅編)

**12/6(木)**  
13:30~16:30 @ 波止場会館

高性能で、環境に優しく、税制優遇も受けられる長期優良住宅。  
その認定基準、本当にご存知ですか?  
当セミナーでは、**簡易チェックリスト**を用いて、あなたの設計仕様  
どの程度、長期優良住宅の**視点**が含まれているかを**チェック!**  
この機会に「長期優良住宅」の認定基準を**再確認**してみましょう。

先着  
**100名**  
参加無料  
事前申込制

**プログラム** ※ 当日内容が多少変わる場合がありますがご了承下さい。

1. 長期優良住宅の制度概要 (横浜市)
  - 制度の目的
  - 市内の普及状況
  - 申請から認定までの手順書の流れ
  - 税制等、各種インセンティブ紹介
2. 長期優良住宅の概要 エンドユーザーのニーズ (住宅性能評価・表示協会)
  - 技術基準の概要と目的
  - ユーザーのニーズ
3. 技術講習 (住宅性能評価・表示協会)
  - 自社設計仕様と認定基準の比較
  - 戸建住宅の認定基準解説

**問い合わせ先**

横浜市 建築局 建築企画課 建築環境担当  
TEL. 045-671-4526 FAX. 045-664-7707  
Web. <http://www.city.yokohama.lg.jp/enchouka/shuiku/choiku/choiku.html>

主催: 横浜市建築局  
協賛: (一社)JBN(一社)神奈川県建築士会 横浜支部  
(一社)神奈川県建築士事務所協会 横浜支部  
(一社)横浜建築士事務所協会 横浜市建築設計協同組合  
(公社)日本建築家協会関東甲信越支部 JIA 神奈川県会





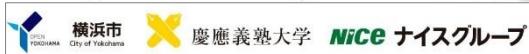
## 寒さの緩和の体感

スマートウェルネス体感パビリオン 【体験無料】 (鶴見区鶴見中央4-38-1)

～健康な住まいと暮らしのテーマパーク～



スマートウェルネス住宅  
1号棟



### 5 断熱の効果比べてみよう!

冬季の断熱がある部屋と断熱のない部屋を再現。  
同じ室温に設定した2つの部屋の表面温度を  
放射温度計やサーモカメラで比較したり、  
体感もできます。



## 4. 横浜市の取組(メリットの紹介)



(1) 税の優遇等

(2) 健康や快適性の向上

(3) 資産価値の維持

## 4. 横浜市の取組(メリットの紹介)



### (1) 税の優遇等(戸建住宅)

#### 所得税

- 住宅ローン減税控除対象限度額  
… 4,000万円 → 5,000万円

#### 固定資産税・都市計画税

- 1/2の減額期間: 1~3年 → 1~5年
- 都市計画税も同様に減税(横浜市独自)

#### 登録免許税

- 保存登記: 0.15% → 0.1%
- 移転登記: 0.30% → 0.2%

#### 不動産取得税

- 控除額  
… 1,200万円 → 1,300万円

#### 補助金(国)

- 地域型住宅グリーン化事業  
… 110万円/戸(上限)

#### 住宅ローン金利

- フラット35S  
… 当初10年間 ▲年0.25%

#### 地震保険料

- 耐震等級2: ▲30%
- 耐震等級3: ▲50%

出典)『長期優良住宅認定制度の概要について』  
(一般社団法人 住宅性能評価・表示協会)

※詳細は上記パンフレットの2頁目をご覧ください。



# 4. 横浜市の取組 (メリットの紹介)



## 固定資産税・都市計画税の減額の例

### 対象家屋 (長期優良住宅)

- 構造: 木造2階建(専用住宅)
- 建築年次: 平成29年7月
- 延床面積: 125㎡
- 価格: 9,375,000円 (75,000円/㎡、H30年度)

減額率: 1/2  
減額期間: 1~5年

### 減額される額

固定資産税… ▲63,000円  
+) 都市計画税… ▲13,500円  
**合計減税額… ▲76,500円/年 (30年度)**

※算出過程等の詳細は、下記の出典資料をご覧ください。

**新築住宅の減額はどのように計算します**

省エネ対応住宅及び認定長期優良住宅の場合は…

固定資産税及び都市計画税の減額率を算出するための計算式は、以下のとおりです。  
なお、固定資産税及び都市計画税の減額は、認定長期優良住宅の場合、認定長期優良住宅の認定期間が満了した後は、減額が適用されません。

例: 延床面積: 125㎡ (専用住宅)  
建築年次: 平成29年7月  
価格: 9,375,000円 (75,000円/㎡、H30年度)

中央の金額は…

固定資産税	9,375,000円 × $\frac{33}{100}$	=	3,112,500円
都市計画税	9,375,000円 × $\frac{33}{100}$	=	3,112,500円
合計	3,112,500円 + 3,112,500円	=	<b>6,225,000円</b>

減額される金額は…

固定資産税	9,375,000円 × $\frac{33}{100}$	×	$\frac{1}{2}$	=	1,556,250円
都市計画税	9,375,000円 × $\frac{33}{100}$	×	$\frac{1}{2}$	=	1,556,250円
合計	1,556,250円 + 1,556,250円	=	<b>3,112,500円</b>		

平成30年度の税額は…

中央の金額	6,225,000円	-	減額される金額	3,112,500円	=	<b>3,112,500円</b>
-------	------------	---	---------	------------	---	-------------------

※ 減額される金額は、延床面積が125㎡以下の場合、固定資産税及び都市計画税の減額は、認定長期優良住宅の場合、認定期間が満了した後は、減額が適用されません。



## (2) 健康や快適性の向上

### 断熱性能の確保

#### 快適な住環境

- 住宅内の温度差の緩和
- 結露の低減 ヒビ・ダニ発生抑制
- 寒さの緩和
- 効率的な冷暖房
- 光熱費の節約

#### 健康 (期待される効果)

- 浴室でのヒートショック抑制
- アレルギー等を抑制
- 血圧上昇の抑制 ※
- 夜間頻尿リスクの低減 ※
- 動脈硬化指数の低減 ※

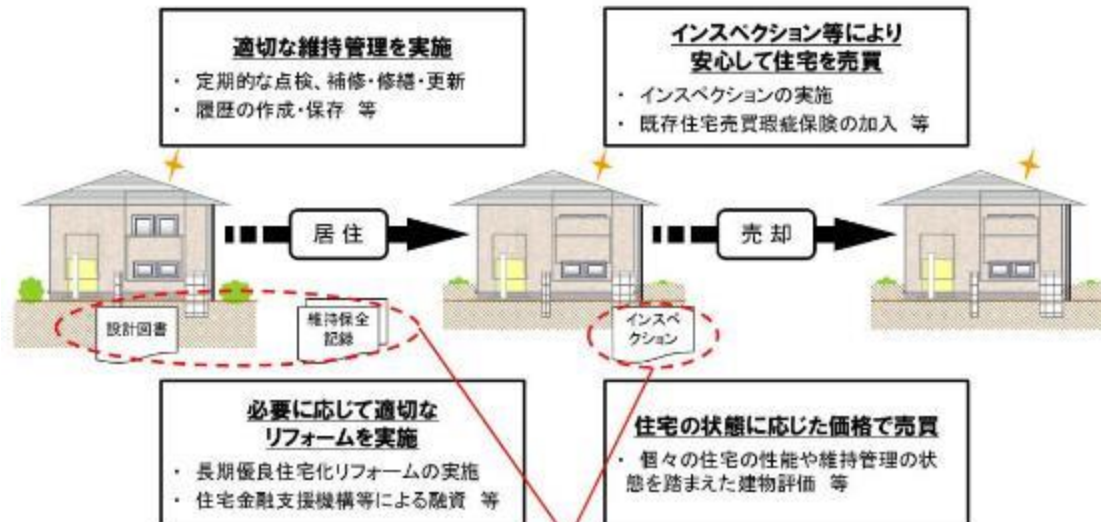
※『住宅の断熱化と居住者の健康への影響に関する調査の中間報告(第2回)』(国土交通省)より。  
「得られつつある知見」として挙げられている。



## (3) 資産価値の維持

- 改正宅建業法の施行→**インスペクション**(建物状況調査)開始。  
(平成30年4月1日)
- ・**重要事項説明時**、宅建業者が買主に対し、インスペクションの結果の概要や、**維持保全状況等に関する書類の保存状況を説明**。

### 既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた施策



宅建業者がインスペクション結果などについての情報提供を行うことで、既存建物の流通を促進

## 4. 横浜市の取組（意見交換への参加）



県内所管行政庁意見交換 【神奈川県長期優良住宅等所管行政庁連絡協議会】

### ■ 設置目的

長期優良住宅普及促進法、都市低炭素化促進法、建築物省エネ法に基づく連絡調整及び協議を行うことで、認定制度の適切な運用、良質な住宅ストックの形成を図る

### ■ 構成員（県、12市）

横浜市、川崎市、横須賀市、藤沢市、相模原市、鎌倉市、厚木市、平塚市、小田原市、秦野市、茅ヶ崎市、大和市

### ■ 事業

円滑な運用に関する情報交換及び協議、講習会の実施、運用に関する調査・研究、その他



### ① 認定実績の増加

⇒工務店による供給増が必要  
⇒共同住宅の供給増が必要

### ② 増改築実績の増加

⇒既存を対象とした制度だが、  
市内の実績は一ケタ

### ③ 適正に維持管理されるか。

⇒維持管理されていないと、中古流通時、  
長期優良住宅の強みを生かせない。



①中小工務店・ 設計者による 制度活用	・ 技術基準、申請書の書き方に関する技術講習会を実施
②共同住宅での 制度活用	・ 階高・耐震性確保により戸数が減る分を上回る魅力を示せるか。
③審査者・申請者 に効率的で 正確な手続き	・ 審査の合理化と迅速化に向けた環境整備 ⇒適合書の位置づけと書類省略、電子申請(1申請10MB)
④建築主の理解	・ 制度を活用するかどうかの判断材料の提供 (品質、インセンティブ、効果、コストなど) ⇒行政と民間企業が強味を活かし、協力し普及啓発
⑤良質な住宅の 資産価値向上	・ 認定後30年を超える維持保全の仕組み(メリット、アフターフォロー)と流通の際の維持保全状況の明示 ⇒定期点検予定者の法律上の位置づけ。 ⇒専門家による定期点検の義務づけ。

# 申請者・審査者の負担軽減



技術審査を法律に位置付けることや住宅性能表示制度において長期優良住宅の認定基準を審査できるようにすることにより

- ① 実態に即した責任の所在の明確化、
- ② 添付書類の合理化による電子申請の構築や申請者の事務負担軽減、
- ③ 適合証の偽造防止などのメリットが期待できます。

現行 長期優良住宅促進法	提 案
<p>法的位置づけがない</p> <p>所管行政庁は、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 認定基準に適合すると認めるときは認定することができる。 (適合証は参考という位置付け)</li> <li>① 評価機関に対して報告請求の権限がない。</li> </ul>	<p>長期優良住宅促進法に位置づけ</p> <p>所管行政庁は、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 評価機関が実施した技術的な基準の適合性判定を、適合証により確認できる。</li> <li>② 評価機関に対して審査内容などの報告を請求することができる。</li> </ul>
<p>添付書類の省略について定めがない。</p>	<p>添付書類省略を規則に位置づけ</p> <p>適合証を添付した場合、図書を省略することができる。</p>



認定計画実施者(所有者)が長期にわたって効率的かつ適切に長期優良住宅を維持保全できる仕組み(住宅履歴情報の一元化など)の構築

