

# 6. その他法令・制度のご案内

42

## これから住宅を建築される方へ

### ■ 住宅品質確保促進法について

「住宅の品質確保の促進等に関する法律（住宅品質確保促進法）」は、良質な住まいづくりを目指す法律です。

瑕疵担保責任（10年間） 【業者義務】	新築住宅の引渡しから10年以内に、住宅の構造耐力上主要な部分（基礎・床・壁など）・雨水の浸入を防止する部分に瑕疵が見つければ、業者は無償修理や賠償金を支払う義務があります。
住宅性能表示 【任意】	新築住宅の性能を、国土交通省大臣が定める10分野にわたりランク付けする制度。住宅本来の性能を客観的に判断できるほか、質の高い住まいづくりが行なえます。
紛争処理機関 【任意】	住宅性能表示制度を利用し、建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅に対し、万一完成後にトラブルが発生した場合は、紛争処理機関により裁判外で迅速・適正に解決できます。

### ■ 住宅瑕疵担保履行法について

「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）」は、住宅の買主を保護し、新築住宅の売主等の住宅の瑕疵担保責任を果たしてもらうために、新築住宅の売主等に保証金の供託または保険への加入を義務付けるものです。

- 保証金の供託または保険への加入を義務付けられる売主等
  - 1 注文住宅、賃貸住宅の場合 ～ 請負人（建設業者）
  - 2 分譲住宅の場合 ～ 売主（宅地建物取引業者）
- 対象となる瑕疵担保責任の範囲  
構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分（引き渡しから10年間が対象になります）

### ■ 地震保険について

地震被災後の備えとして、地震保険があります。地震保険の対象は居住用の建物と家財です。

地震保険は、火災保険に付帯する方式での契約となります。火災保険への加入が必要となりますので注意してください。すでに火災保険を契約されている方は、契約期間の途中からでも地震保険に加入できます。

地盤の液状化による建物損害については、被害の状況（傾斜、沈下）により、「一部損」「半損」「全損」といった認定がなされます（例えば、「沈下」が30cmを超える場合は「全損」になります）。

詳しくは県ホームページをご覧ください。

<https://www.pref.saitama.lg.jp/a1106/ekijyouka-jishinhoken.html>



## ■ 建築物省エネ法の概要

日本のエネルギー消費に関する国家政策である2030年のカーボンニュートラル社会の実現のため、建築物省エネ法が改正され、令和7年4月1日より、原則全ての建築物について、省エネ基準への適合義務があります。

省エネ基準とは、「一次エネルギー消費量基準」と「外皮基準」から構成されています。

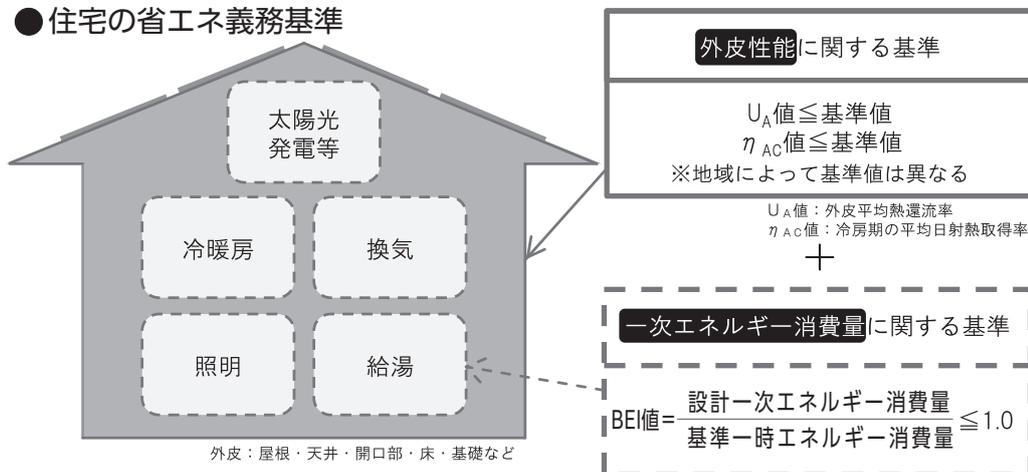
下図のような電気設備ごとの一次エネルギー消費量における、基準一次エネルギー消費量と設計一次エネルギー消費量の合計を求め、「基準一次エネルギー消費量あたりの設計一次エネルギー消費量」(BEI値)を算出します。

住宅においてBEI値は、省エネ基準では1.0以下が求められます。

住宅の外皮性能は、UA(ユーエー)値と $\eta_{AC}$ (イータエーシー)値により構成され、いずれも、地域区分別に規定されている基準値以下となることが必要になります。

因みに、UA値は室内と外気の熱の出入りのしやすさの指標であり、 $\eta_{AC}$ 値は太陽日射の室内への入りやすさの指標です。

### ● 住宅の省エネ義務基準



### ● 地域区分（埼玉県）

地域区分	市町村
4	秩父市（旧大滝村に限る。）
5	秩父市(旧秩父市、旧吉田町、旧荒川村に限る。)、飯能市、日高市、毛呂山町、越生町、滑川町、嵐山町、小川町、川島町、吉見町、鳩山町、ときがわ町、横瀬町、皆野町、長瀬町、小鹿野町、東秩父村、美里町、神川町、寄居町
6	さいたま市、川越市、熊谷市、川口市、行田市、所沢市、加須市、本庄市、東松山市、春日部市、狭山市、羽生市、鴻巣市、深谷市、上尾市、草加市、越谷市、蕨市、戸田市、入間市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、桶川市、久喜市、北本市、八潮市、富士見市、三郷市、蓮田市、坂戸市、幸手市、鶴ヶ島市、吉川市、ふじみ野市、白岡市、伊奈町、三芳町、上里町、宮代町、杉戸町、松伏町

### ● 地域区分ごとの外皮基準値（一戸建ての住宅）

地域区分	北海道等		東北・山岳地域		東京・大阪等		南九州	沖縄
	1	2	3	4	5	6	7	8
外皮平均熱貫流率の基準値 $U_A$ [W/( $m^2 \cdot K$ )]	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87	-
冷房期の平均日射熱取得率の基準値 $\eta_{AC}$ [%]	-	-	-	-	3.0	2.8	2.7	6.7

## ■ 性能向上計画認定

新築や増改築及び省エネ改修工事を行う場合に、省エネ基準を超える誘導基準に適合している旨の認定を受けた建築物については、容積率の特例を受けることができます。

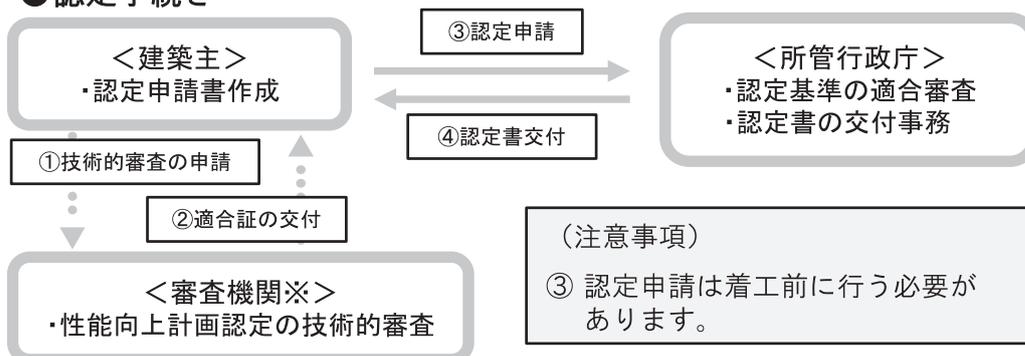
### ● 認定基準等

項 目	概 要
認 定 対 象	・ 建築物の新築、増築、改築、修繕若しくは模様替え ・ 空調設備の設置・改修
定量的評価項目	建築物のエネルギー消費性能が、省エネ基準を超え、かつ、建築物のエネルギー消費性能の向上の一層の促進のために誘導すべき経済産業省令・国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
基 本 方 針	建築物エネルギー消費性能向上計画に記載された事項が基本方針に照らして適切であること。
資 金 計 画	資金計画がエネルギー消費性能の向上のための建築物の新築等を確実に遂行するため適切なものであること。

### ● 優遇措置

省エネ性能向上のための設備について、通常の建築物の床面積を超える場合、延べ面積の10分の1を限度として不算入とできます。

### ● 認定手続き



※「登録建築物エネルギー消費性能判定機関（建築物省エネ法第15条第1項）に規定する機関）」  
又は「登録住宅性能評価機関（住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する機関）」

## ■ 低炭素建築物新築等計画の認定

社会経済活動その他の活動に伴って発生する二酸化炭素の相当部分が都市において発生しているものであることを鑑み、都市の低炭素化を図るため、都市の低炭素化の促進に関する法律（都市低炭素化促進法）が平成24年12月4日に施行され、低炭素建築物を認定する制度が創設されました。

低炭素建築物新築等計画の認定を受けようとする方は、建設地の所管行政庁へ申請し、認定を受けることができます。

### ●認定基準

低炭素建築物新築等計画は以下に示す基準に適合している場合に認定されます。

項目	概要
対象場所	市街化区域等
認定基準	建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進その他の建築物の低炭素化の促進のために誘導すべき基準に適合していること。
選択的項目	再エネ設備の導入かつ節水対策、エネルギーマネジメント、ヒートアイランド対策又は建築物（躯体）による対策等の低炭素化に資する措置を1項目以上講じていること。もしくはCASBEE埼玉県による格付けがS又はAのもの。
基本方針	法第3条第1項に基づく都市の低炭素化の促進に関する基本的な方針に照らし適切なものであること。
資金計画	低炭素化のための建築物の新築等を確実に遂行するために適切なものであること。

#### ☆☆認定を受けた建築物に関する優遇☆☆

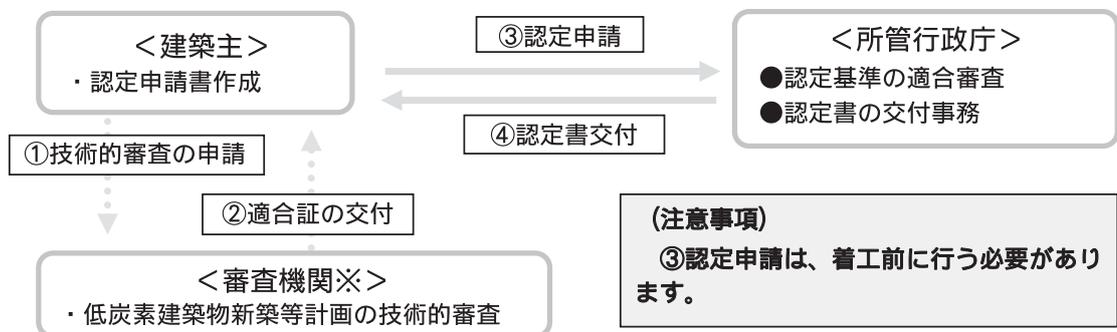
【住宅】住宅ローン減税等の税制優遇措置・融資措置・容積率緩和措置

【非住宅】容積率緩和措置

### ●認定手続き

事前に登録建築物エネルギー消費性能判定機関又は登録住宅性能評価機関が行う技術的審査（認定基準に適合しているかどうかの審査）及び、建築主事又は指定確認検査機関が行う建築確認の手続きを行ってください。

低炭素建築物新築等計画の認定申請は、申請に必要な書類等に、事前審査で交付された適合証と確認済証の写しを添えて、申請窓口へご提出いただきます。



※「登録建築物エネルギー消費性能判定機関（建築物省エネ法第15条第1項に規定する機関）」又は「登録住宅性能評価機関（住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する機関）」

### ●その他

詳細については、県建築安全課のホームページでご確認ください。

## ■ 長期優良住宅認定制度

長期優良住宅認定制度は、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の建築・維持保全に関する計画を「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき認定するものです。

新築住宅、増築又は改築を行う既存住宅、建築行為を伴わない既存住宅など全ての住宅が認定の対象となります。

なお、長期優良住宅（新築）を購入する場合、税の優遇措置や住宅ローンの金利引下げなどを受けることができます。

### ● 認定基準

長期優良住宅認定（新築）を受けるためには、以下の基準を満たす必要があります。

- ①長期にわたり使用するための構造と設備を有していること  
(劣化対策、耐震性、省エネルギー性、維持管理・更新の容易性など)
- ②居住環境等への配慮を行っていること  
(地区計画、景観計画への適合など)
- ③一定以上の住戸面積を有していること  
(戸建て住宅 75㎡以上、共同住宅 40㎡以上など)
- ④維持保全の期間と方法を定めていること  
(定期的な点検・補修に関する計画の策定)
- ⑤自然災害への配慮を行っていること  
(災害リスクの高いエリアに立地していないこと)

### ● 認定手続き

長期優良住宅認定の申請は、新築、増築又は改築の場合、工事の着手前に行う必要があります。申請に必要な書類をご準備の上、所管行政庁の申請窓口へご提出ください。

○申請書類について

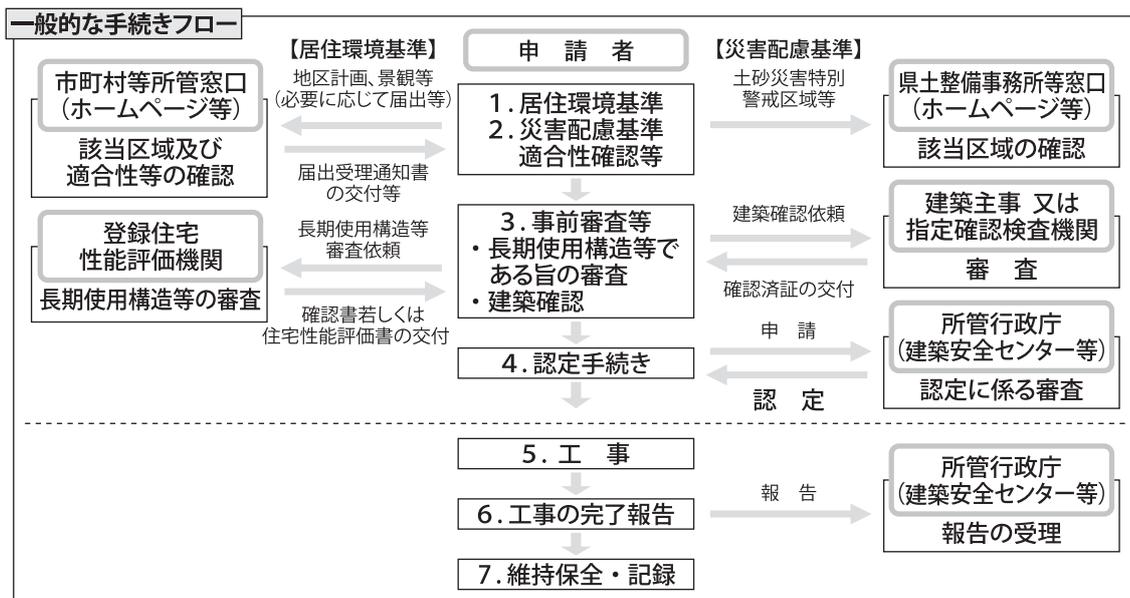
住宅の建て方（戸建て住宅、共同住宅の別）や住宅が立地する区域等により必要な書類が異なります。

県住宅課のホームページ（下記 QR コード）からご確認をお願いします。

○申請窓口について

住宅の立地する市町村や住宅の規模、構造等により申請窓口が異なります。

県住宅課のホームページ（下記 QR コード）からご確認をお願いします。



### ● その他

- ・制度の詳細については、県住宅課のホームページをご確認ください。
- ・税などの優遇措置の情報については、国交省のホームページをご確認ください。

県住宅課HP



QRコード

国交省HP



QRコード

## すでに住宅をお持ちの方へ

### ■ 木造住宅の無料簡易耐震診断

- 事業主体： 埼玉県
- 事業名： 木造住宅の無料簡易耐震診断
- 事業内容： 県では、パソコンによる無料簡易耐震診断を建築安全センターで実施しています。診断は各建築安全センターの建築安全担当窓口で行いますが、自主防災組織等からの要請により、集会所等に出張する出前診断も行います。また、無料簡易耐震診断を行っている市や町もあります。

<b>診断対象</b>	平成12年5月31日以前に建てられた木造住宅（2階建て以下、500㎡以下）
<b>申込方法</b>	住宅の所有者等が各階平面図等を相談窓口を持参して申し込む。 ※昭和56年6月から平成12年5月の間に建築された住宅については、(一財)日本建築防災協会が作成した「木造住宅の耐震性能チェック」の提出も必要となります。
<b>診断後の対応</b>	診断結果を4つのランクでお伝えします。
<b>連絡先</b>	埼玉県都市整備部建築安全課 震災対策・構造指導担当 電話：048(830)5527 FAX：048(830)4887 ※実際の診断は各建築安全センターで行います。(P51参照)

### ■ 住宅防犯診断

既存の住宅について、住宅の防犯性能を診断し、具体的な防犯対策をアドバイスする仕組みです。診断は、「簡易防犯診断」と「専門防犯診断」の2段階で行います。

- 1 簡易防犯診断** 県民自らが簡単に自宅の防犯性能を診断できます。  
診断は、県住宅課のホームページ掲載のリーフレットや、埼玉県住まいづくり協議会のホームページで行えます。
- 2 専門防犯診断** 簡易防犯診断の結果、更に専門的な診断が必要と思われる場合、県民からの依頼を受けて「住まいの防犯アドバイザー」が現地で防犯診断や防犯対策の助言を行います(有料)。
  - 「住まいの防犯アドバイザー」  
県と埼玉県住まいづくり協議会が養成し、協議会が登録する住宅防犯の専門家。依頼についてのお問い合わせは事務局（TEL:048-830-0033）へ。

## ■ リフォーム事業者登録制度

- 事業主体： 埼玉県住まいづくり協議会
- 事業名： リフォーム事業者登録制度
- 事業内容： 消費者のリフォーム業者選びの判断に一定の客観的基準を提供することを目的として、埼玉県内のリフォーム業者を登録する制度です。県民が安心して住宅リフォームを行えるようにするため、2ヶ月に一度開催している講習会への参加実績や業者の情報をホームページで公表しています。  
また、契約に際しては原則として協議会が作成した標準契約書を用いることとしています。

### 埼玉県住まいづくり協議会

〒330-0853 埼玉県さいたま市大宮区錦町630

事務局(住まい相談プラザ内)

電話：048 (830) 0033 FAX：048 (830) 0034

URL：<https://www.sahn.jp>



## マンションの建設や購入を検討されている方へ

### ■ 埼玉県建築物環境配慮制度

埼玉県では、「埼玉県地球温暖化対策推進条例」に基づく建築物環境配慮制度を平成21年10月1日から施行しています。この制度は、建築物の省エネルギー、省資源・リサイクル、周辺環境への配慮や緑化対策など、総合的な環境配慮の取組を促すとともに、その取組の内容について、延床面積2,000平方メートル以上の建築物では「特定建築物環境配慮計画」の提出を求め、その概要を公表する制度です。

届出の提出期日は、工事に着工する日の21日前となります。

埼玉県ホームページ

<https://www.pref.saitama.lg.jp/a1106/kenntikuhoudousann/sonotakenntikubutunikakaruhoureitou/02zyourei/saitamakenntikyuuonndannkataisakusuisinzyourei/kannyouhairyoseidonituite.html>



### ■ 埼玉県分譲マンション環境性能表示制度

「特定建築物環境配慮計画」の提出を行った分譲マンション（住居の床面積の合計が2,000平方メートル以上）について「CASBEE埼玉県」による自己評価結果（環境性能）を販売広告に表示する制度です。

埼玉県ホームページ

<https://www.pref.saitama.lg.jp/a1106/kenntikuhoudousann/sonotakenntikubutunikakaruhoureitou/02zyourei/saitamakenntikyuuonndannkataisakusuisinzyourei/kannyouseinouhyouziseido.html>



ラベル  
表示例



●総合評価（5段階評価）

優	
S（素晴らしい）	★★★★★
A（大変良い）	★★★★
B+（良い）	★★★
B-（やや劣る）	★★
C（劣る）	★



### ■ 埼玉県子育て応援マンション認定制度・ 埼玉県子育て応援分譲住宅認定制度

子育てに配慮したハード面の整備及びソフト面の工夫を行い、かつ、良好な立地環境にあるマンションや戸建て分譲住宅団地を県が認定する制度です。認定物件は、県が定める一定の基準を満たしており、子育てに配慮した様々な工夫を凝らした住宅です。認定物件は、県のホームページで公開しています。

※令和6年度末で新規認定は受付終了。

子育て応援マンションホームページ

<https://www.pref.saitama.lg.jp/a1107/kosodate-ouen-manshon/index.html>



子育て応援分譲住宅ホームページ

<https://www.pref.saitama.lg.jp/a1107/kosodate-ouen-bunjou/index.html>



認定  
マーク



認定マンション



認定分譲住宅

## ■ 埼玉県福祉のまちづくり条例

埼玉県では、平成7年3月に「埼玉県福祉のまちづくり条例」を定め、誰でも利用しやすい施設の整備促進など福祉のまちづくりの施策を推進し、全ての県民の皆様が安心して生活し、等しく社会参加することができる豊かで住みよい地域社会の実現をめざしています。延床面積1,000㎡以上のマンションなどが対象になります。

**埼玉県ホームページ** <https://www.pref.saitama.lg.jp/a0601/fukumachi/index.html>



## ■ 埼玉県建築物バリアフリー条例

人にやさしいまちづくりをさらに推進するため、「埼玉県高齢者、障害者等が円滑に利用できる建築物の整備に関する条例」（通称「埼玉県建築物バリアフリー条例」）を平成21年4月から施行しています。延床面積2,000㎡以上のマンションなどが対象になります。

**埼玉県ホームページ** <https://www.pref.saitama.lg.jp/a1106/kenntikuhudousann/sonotakenntikubutunikakaruhoureitou/02zyourei/saitamakennhukusinomatidukurizyourei/hukusinomatidukurinikanssurukoto.html>



## その他の融資制度等

問合せ先	資金名と概要
住宅金融支援機構 0120-0860-35	【フラット35】 民間金融機関と住宅金融支援機構が提携した「長期固定金利」の住宅ローン。（最長35年） 申込先はフラット35の取扱金融機関。
各市町村 (P.51参照)	【各市町村が定める 耐震診断及び耐震改修の助成制度】 耐震診断及び耐震改修の助成。 制定状況は各市町村窓口にお問合せください。（制定されていない市町村もあります。）