

建築・住宅～大河原土木かわら版～

発行 宮城県大河原土木事務所建築班

〒 989-1243 宮城県柴田郡大河原町字南 129-1

電話 0224-53-3918 FAX 0224-53-8090

E-mail okdbkkt@pref.miyagi.jp

URL <http://www.pref.miyagi.jp/soshiki/ok-doboku/>

新年、明けましておめでとうございます。

昨年は、本県の土木・建築行政の推進に御協力を賜り暑く御礼申し上げます。

本年も、安全・安心で住み良い県土づくりに取り組んで参りますので、土木・建築行政の推進に御協力を賜りますようお願いいたします。

○住宅再建支援事業（二重ローン対策）について

○お知らせ

- ・安全で住みよい建物をつくるために
- ・完了検査申請書の提出について
- ・住宅瑕疵担保（住宅の保証）の確認について

○住宅再建支援事業（二重ローン対策）について

宮城県では、東日本大震災により自ら居住していた住宅に被害を受け、その被災した住宅にローンがあった方が、新たに住宅ローンを組んで住宅を再建する場合、次の補助の対象要件に該当する方に補助を行っています。

住宅の再建を計画中の方やこれから計画する方もおられると思います。負担軽減のためにも住宅再建支援事業（二重ローン対策）をご活用ください。

詳しくは、宮城県土木部住宅課のホームページをご覧ください。

URL <http://www.pref.miyagi.jp/site/ej-earthquake/2juuro-n-hojo.html>

補助の対象要件（次の①～③の**全て**に該当する方）

- ① 県内の自ら居住する住宅を東日本大震災により被災し、発災（平成23年3月11日）以前からその被災住宅に係る既存の住宅ローンを有している方
- ② 県内に自ら居住する住宅の再建のために、500万円以上の新たな住宅ローンを契約した方
- ③ 新たな住宅ローンを契約した日の前月末時点で、①の被災住宅に係る既存の住宅ローンが500万円以上ある方



※上記は要件を簡略化したものです。詳細は申請の手引きにてご確認下さい。

○お知らせ

◆安全で住みよい建物をつくるために

建物を建築する際は、建築確認を申請し、「確認済証」の交付を受けなければ建築することが出来ません。建築確認が申請された建物等については、その建物等が建築基準法の各基準等に適合しているか審査します。また、建物の敷地ががけ面や擁壁（土留め）がある場合はその安全性についても審査します。

工事期間中は、確認済証の交付を受けていることの証として「確認済表示板」を第三者からも見やすいところに掲示してください。

（下図は、確認済証の交付の際添付しているパンフレットから抜粋したものです。）

● 確認済表示板

工事中は、確認済表示板を見やすいところに掲示してください。
工事が完了したときは、完了検査申請書を土木事務所建築班、あるいは指定確認検査機関に提出し、検査を受けてください。

建築基準法による確認済	
確認年月日番号	平成 年 月 日 第 号
確認済証交付者	
建築主又は 建築主氏名	
設計者氏名	
工事監理者氏名	
工事施工者氏名	
工事現場管理者氏名	
建築確認に係る その他の事項	

25cm以上
35cm以上

● 道路後退

都市計画区域内で前面道路が幅員4m未満のときは道路中心から2m後退した線が敷地境界とみなされます。
建物、門、塀はこの線からでないようにしてください。

道路は幅4m以上!

4m以上

道路の中心線

2m 2m

道路境界線

4m未満

道路境界線

● 建物の離れ

用途地域の中で第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域内にある敷地に建てる建物は、外壁面から境界線まで1m以上離してください。

制限?

指定により1mまたは1.5m

敷地境界線

敷地境界線

外壁の後退距離

道路

(1) $a+b+c+d \leq 3m$
(2) ハッチ部分の軒高 $\leq 2.3m$ 面積 $A \leq 5m^2$

● がけ面

建物の敷地についても安全性から検査の対象になります。
危険ながけ面のある敷地は安全なコンクリート擁壁、間知ブロック擁壁等に改修してください。

あふけい!

建築物の安全を確保しています!

高さ2mを超える
30を超える

● 擁壁

既存擁壁等には建築用コンクリートブロックを使用した増積みをしてください。
ただし、擁壁用コンクリートブロックで増積みする場合、安全かどうか確かめ(専門家の意見を聞く)てから施工してください。

×

○

◆完了検査申請書の提出について

建築確認を受けた工事が完了したら完了検査申請書を提出しなければなりません。
 土木事務所等は完了検査の申請があった場合、建築基準法令に適合しているか検査を行います。検査の結果、適合していると認められる場合は「検査済証」を交付します。
 完了検査申請書の提出は以前と比べ多く提出されるようになりましたが、まだ100%ではありませんので、工事が完了したら必ず完了検査申請書を提出し、完了検査を受けてください。

完了検査を行った際、建築基準法令に適合していないと認められ、手直し後等に検査済証が交付された建物もありますが、検査済証が交付されていない場合は、建築物の使用制限を受けたり、公的融資を受けられなくなったり等、不利益を受ける場合もありますので、必ず「検査済証」の交付を受けてください。

(下図は、建築確認申請から検査済証交付までの流れを示したもので、確認済証の交付の際添付しているパンフレットから抜粋したものです。)



◆住宅瑕疵担保（住宅の保証）の確認について

住宅の保証については、住宅瑕疵担保履行法で新築住宅は 10 年間の保証が定められています。瑕疵（欠陥）が見つかった場合には、住宅事業者が無償で直さなければならないことになっています。10 年間保証されるのは、住宅の構造耐力上主要な部分（基礎や柱、壁など）と雨水の浸入を防止する部分です。

住宅の保証については、住宅事業者が保険会社に参加する「住宅瑕疵保険」と住宅事業者が供託所へ供託金を納める「保証金の供託」の 2 種類がありますので、新築住宅を建築する際の契約時や住宅の引っ越しの時には、住宅瑕疵保険か保証金の供託のどちらを予定しているか、工事事業者に必ず確認してください。

また、すでに新築されている方も再度確認しておくことをお勧めします。

かし
【住宅瑕疵保険の場合】

契約のときに確認しましょう

- 住宅事業者から保険会社（保険法人）名、保険期間、保険金額、保険の対象となる瑕疵の範囲等の保険の概要について説明を受けましたか？（注）
（注）保険会社（保険法人）は、住宅事業者が提出する「契約内容確認シート」への消費者の皆様の記名・押印等により、消費者の皆様が住宅瑕疵保険の契約内容を確認したことをチェックします。
- 上記説明の内容が契約書等に記載されていますか？
- 国土交通大臣指定の住宅専門の保険会社（保険法人）の「住宅瑕疵保険」ですか？

国土交通大臣指定の保険法人（平成 25 年 3 月現在）

- ・株式会社住宅あんしん保証
- ・株式会社日本住宅保証検査機構
- ・ハウスプラス住宅保証株式会社
- ・住宅保証機構株式会社
- ・株式会社ハウスジューメン

引渡しのときに確認しましょう

- 保険会社（保険法人）による現場検査を受けていますか？
対象住宅は工事中に保険会社（保険法人）の検査員（建築士）による検査が行われます。
- 住宅事業者から住宅瑕疵保険に加入していることを証明する書類を受け取りましたか？（注）
（注）住宅事業者が「契約内容確認シート」を、事前に保険会社（保険法人）に提出する必要があります。

【保証金の供託の場合】

契約のときに確認しましょう

- 住宅事業者から供託所の所在地と名称、事業者が複数の場合はそれぞれの瑕疵負担割合が記載された書面を受け取り、説明を受けましたか？

～ お知らせ ～
かわら版のバックナンバーや各種情報を掲載しています。

大河原土木 建築班

検索