



発行所：日本合板商業組合

〒101-0045 東京都千代田区神田鍛冶町3-5-4

TEL：03-5256-9080

https://www.nichigoshonet.jp

e-mail：jpwa@oboe.ocn.ne.jp

Japan Plywood Wholesalers Association

## TOPIC 1 既存住宅の流通活性化で長期優良住宅の認定基準見直し

国土交通省の社会資本整備審議会 住宅宅地分科会・建築分科会が「既存住宅流通市場活性化のための優良な住宅ストックの形成及び消費者保護の充実に関する小委員会」をとりまとめた。既存住宅流通を活性化させるための当面の取り組みをとりまとめたもの。

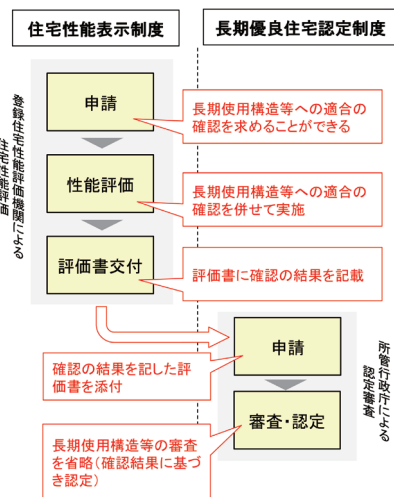
柱の一つは、長期優良住宅の認定基準の見直し。認定長期優良制度を取得した住宅は、居住世帯のある住宅ストック約5400万戸のうち約2%。特に利用が進んでいない分譲マンションへの申請を促すため認定方法の見直しを明記。従来の各住戸の区分所有者主体から、管理組合が住棟単位で認定を受けられるよう見直しを求めた。

また、長期優良住宅の認定基準に地域の災害リスクの追加を明記。現行の認定基準では耐震性は求められているが、それ以外の災害対策については規定がない。近年、豪雨や台風被害など地震以外の自然災害による住宅への被害も相次いでいる点を反映した。

そのほか、安心R住宅制度普及のための利用者へのインセンティブの検討もあげた。消費者が安心して既存住宅を購入したりリフォームを実施したりすることができるよう、瑕疵保険(2号保険)の普及・拡大も明記した。

住宅紛争処理の対象に2号保険に加入した既存住宅に係る紛争の追加や、時効の完成猶予効の付与、当事者の希望に応じた訴訟手続の一時的中止を可能にすることなどの検討を、それぞれ求めた。

### 登録住宅性能評価機関を活用した認定手続きイメージ(見直し後)



## TOPIC 2 浸水危険エリアの住宅建築が許可制に

頻発化・激甚化する水害に対する取り組みを強化するため、「流域治水関連法案」が閣議決定された。災害時に浸水リスクが高いエリアに住宅や高齢者施設を建設する場合は許可制とすることなどが盛り込まれ、住宅・不動産事業者には今後、対応が求められてきそうだ。

同法案では、災害時に浸水リスクが高いエリアとして、新たに「浸水被害防止区域」を設定し、住宅・不動産事業者などが、住宅や要配慮者施設など(老人ホームや学校、医療施設など)を新たに建築する際は、都道府県に対し浸水被害の安全性を証明し許可を得ることを義務付ける制度の創設を盛り込んだ。

建築許可を受けるための条件の一つは、地盤に関するもの。地盤調査により、仮に浸水したとしても崩れない強

固な地盤であることを証明することを求める。建物でも、浸水しても倒壊しない構造にするとともに、想定される浸水の高さよりも高い場所に、居室や寝室を設けることを求める。「浸水被害防止区域」の具体的なエリアは今後、特定都市河川法で指定する予定だ。

さらに、法案では、戸建住宅やマンションで、貯水槽や雨水浸透ますといった雨水を貯留・浸透させる施設や設備の導入に対し、支援制度や税制上の優遇を設けることも盛り込んでいる。また、特定都市河川法で定める流域エリアでは、導入費用の2分の1、それ以外のエリアでは3分の1を補助する。固定資産税の減免も行う方針。

「流域治水関連法案」の内容は開催中の通常国会の議論を経て、成立すれば6ヶ月以内に施行される予定だ。