

10. 住宅資金の公的融資・補助制度について

住宅資金の公的制度の主なものを下表にあげます。

(1)品川区住宅修築資金融資あっ旋制度

融資対象	・耐久性および居住性を高める修築工事 ・災害修復工事 ・区の耐震診断に基づき行う改修補強工事 ・アスベスト除去または飛散防止工事
申込資格	・区内の同一住所に1年以上居住している ・18歳以上 ・前年所得が1,200万円以下で、年間返済元利金の3倍以上である ・特別区民税を滞納していない 等
融資金額	最高1,000万円まで(見積額の範囲内)

※吹付アスベストの分析調査・除去に関する助成については、環境課でも行っています。

◆詳しくは→住宅課住宅運営担当

(2)助成が受けられる事業紹介

①密集住宅市街地整備促進事業(不燃化特区支援制度含む)について

密集住宅市街地整備促進事業地区については、老朽建築物の解体除却、移転および建替えに際し、一定条件を満たすものについては、その費用の一部を区が助成します。

◆詳しくは→木密整備推進課

②不燃化促進事業について

不燃化促進区域においては、一定条件を満たした耐火建築物を建築する場合、その費用の一部を区が助成します。

◆詳しくは→木密整備推進課

③住宅・建築物耐震化支援事業について

平成12年5月31日以前に建築された、2階建て以下の木造住宅（個人所有）の耐震診断・耐震補強設計・耐震改修、除却工事（昭和56年5月31日以前に建築された2階建て以下の木造住宅に限る）にかかる費用の全部または一部を区が助成します。

◆詳しくは→建築課耐震化促進担当

④住宅改善工事助成事業について

住宅のリフォームについて、区内業者を利用して、対象工事を含む工事を行う場合、全体工事費用の一部を助成します。《事前申請》

◆詳しくは→住宅課住宅運営担当

⑤コンクリートブロック塀等の安全化事業について

コンクリートブロック塀等の除却等について一定の条件を満たすものには、その費用の一部を区が助成します。

◆詳しくは→建築課審査担当(構造)

⑥がけ・擁壁の安全化対策支援事業について

がけ・擁壁の安全化対策（改修工事等）について一定の条件を満たすものには、その費用の一部を区が助成します。

◆詳しくは→建築課審査担当(構造)

豆知識

●長期優良住宅について

長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するため、その建築および維持保全に関する計画が、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の認定を受けた住宅のことを指します。

主な認定基準は、下表のとおりです。

チェック項目	内 容
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
耐震性	極めて稀に発生する地震に対し、継続使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はかること
維持管理・更新の容易性	内装・設備について、清掃・点検・補修等の維持管理を容易に行うために必要な措置が講じられていること
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
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
省エネルギー性	必要な断熱性等の省エネルギー性能が確保されていること
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および向上に配慮されたものであること
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
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

認定を受けるメリットとしては、下記のようなものがあります。

- ・ 税制の優遇措置が適用（住宅ローン減税、固定資産税の減額措置）
- ・ 適切な維持保全により、住宅の資産価値が向上
- ・ 住宅の建て替えによる産業廃棄物の減少により、環境負荷が軽減

◆詳しくは

認定について → 建築課審査担当(構造)

税制の優遇措置について → 東京都主税局

●低炭素建築物について

低炭素建築物とは、二酸化炭素の排出の少ない建築物で「都市の低炭素化の促進に関する法律」の認定を受けた建築物のことを指します。

主な認定基準は、下表のとおりです。

チェック項目	内 容
外皮に関する基準	居住者の健康に配慮した適切な温熱環境を確保するため、強化外皮基準に適合した断熱性能であること ※非住宅の場合は、PAL*
一次エネルギー消費量に関する基準	省エネ法の省エネ基準に比べ、一次エネルギー消費量（電気、灯油、都市ガス等を共通の単位に計算しなおしたエネルギー量）が20%以上削減された、性能のあること ※非住宅の場合は、用途に応じて30～40%
再生可能エネルギー利用設備の導入	太陽光発電設備等の再生可能エネルギー利用設備を導入すること（戸建ての場合、削減基準を満たすこと）
選択的項目	以下の9項目のうち2つ以上に該当すること 1 節水に資する機器を設置 （便器、水栓、食器洗い機のうち一つ以上） 2 雨水、井戸水または雑排水利用の設備を設置 3 使用エネルギーが見える化した設備を設置 4 太陽光等再生可能エネルギーを利用した発電設備およびそれと連系した定置型蓄電池の設置 5 緑化等一定のヒートアイランド対策を講じている 6 住宅の劣化の軽減に資する措置を講じている 7 木造建築物である 8 高炉セメントまたはフライアッシュセメントを構造耐力上主要な部分に使用している 9 電気自動車等に電気を供給するための設備を設置している

認定を受けるメリットとしては、下記のようなものがあります。

- ・ 税制の優遇措置が適用（住宅ローン減税、登録免許税率の引き下げ措置）
- ・ 一次エネルギー消費量の削減により、環境負荷の軽減と建築物維持費の軽減

◆詳しくは

認定について → 建築課審査担当(設備)

税制の優遇措置について → 東京都主税局

●住宅瑕疵担保履行法について

平成 21 年 10 月 1 日より、住宅瑕疵担保履行法がスタートしました。

この法律は、新築住宅を供給する事業者に対して、瑕疵の補修等が確実に行われるよう、保険や供託を義務付けるものです。平成 21 年 10 月 1 日以降に引き渡された新築住宅が適用対象です。

万が一、事業者が倒産した場合等でも、2,000 万円までの補修費用の支払いが保険法人から受けられます。

住宅瑕疵担保履行法とは

(1)事業者の瑕疵担保責任

新築住宅を供給する事業者は、住宅のなかでも特に重要な部分である、構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分（下図）の瑕疵に対する 10 年間の瑕疵担保責任を負っています。

※ 瑕疵担保責任とは・・・契約の目的物に瑕疵（欠陥）があった場合に、これを補修したり、瑕疵によって生じた損害を賠償したりする責任のことをいいます。

(2)瑕疵担保責任の履行の確保

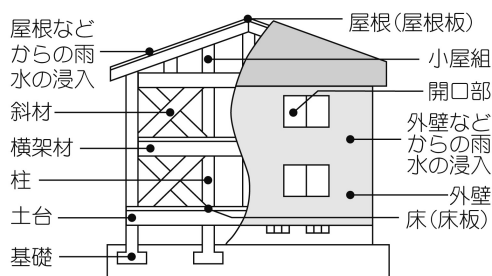
住宅瑕疵担保履行法は、この瑕疵担保責任を確実に履行するための資力確保措置（保険加入または供託）の事業者への義務付け等を定めています。これにより、消費者が安心して新築住宅を取得できるようになります。

(3)義務付けの対象となる事業者

新築住宅を消費者に供給する建設業者や宅建業者に対して、瑕疵の補修等が確実に行われるように、保険加入または供託が義務付けられます。

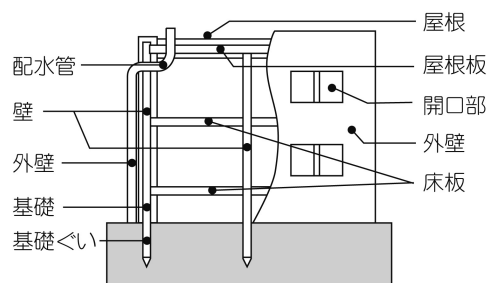
■対象となる部分

木造
在来軸組工法の戸建住宅の例



2階建ての場合の骨組み
(小屋組、軸組、床組)等の構成

鉄筋コンクリート造
壁式工法の共同住宅の例



2階建ての場合の骨組み
(壁、床板)等の構成