

住まへと Bridge

2019
12月号
Vol.134

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「改正建築物省エネ法の
一部が施行」

1. 改正法の施行は大きく分けて2段階
2. 戸建て住宅に関連の深い改正法の詳細
3. 説明義務制度関連の
今後のスケジュール

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「台風被害・水害の際に、
エンドユーザーに発信すべき
重要課題」

(秋野弁護士)

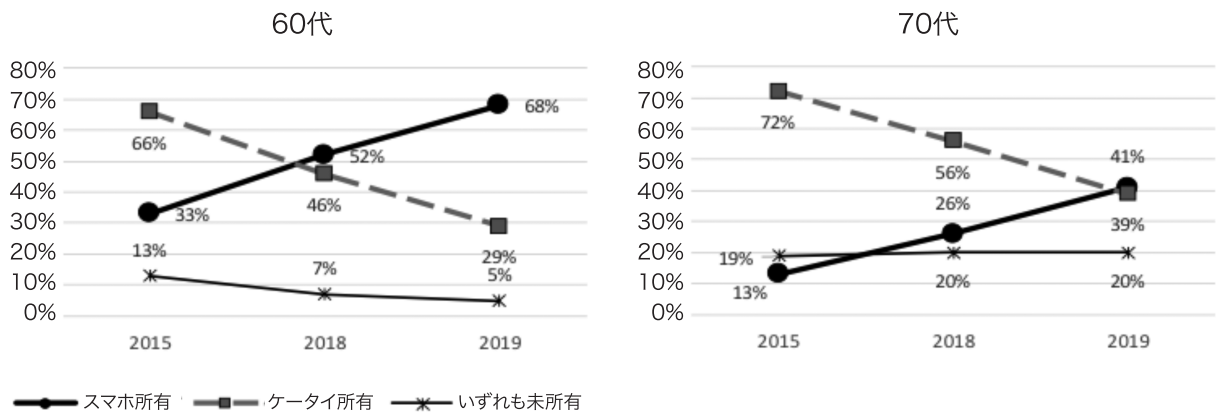


株式会社 大五

●今月のトピックス●

ニュースなどで伝えられる通り、現在のスマホの普及率は80%に近いものと考えられます。

新しいデバイスに親しむのが比較的ゆっくりになりがちなシニア層でも、スマホ普及率は急速に伸びており、NTTドコモ モバイル社会研究所の調査によると、60代のスマホ所有率は68%とほぼ7割、70代でもついにガラケーを上回る41%の所有率となったようです。



※「2018・2019 年一般向けモバイル動向調査」「2015年シニアの生活実態調査」(NTTドコモ モバイル社会研究所)をもとに独自に作成

モバイル社会研究所の調査では、こうしたスマホの所有がシニア層の生活スタイルにも変化をもたらしたとしており、最も変わった点としては「疑問に思ったことをすぐに調べるようになった」ことをシニア層の8割近くが挙げています。(60代 75.3%、70代 77.1%)

分からないことはそのままにしない、調べてすぐに行動に移すというフットワークの軽さにもつながりそうな結果です。

実際、上記の点以外に挙げられている主な変化の中には以下のように購買行動が(ネット・実店舗問わず)手軽・気軽になったとする変化が見られます。

「商品を簡単に見つけてネットで購入するようになった」(60代 52.2%、70代 47.9%)

「商品を簡単に見つけてお店で購入するようになった」(60代 44.9%、70代 40.3%)

住宅建築に関する情報収集もインターネット経由が当たり前というのは以前からのことですが、シニア層でもスマホが情報窓口の中心となってきている現状では、住宅建築を検討する情報収集の相当部分がパソコンすら使わず、スマホ等に移行しているのは間違いありません。

そうすると、商品やサービス、ひいては会社そのものをアピールするにも、他社との違いをより単純明快に表現し伝える力がこれまで以上に求められます。

今月の
 テーマ

「改正建築物省エネ法の一部が施行」

以前にもお知らせした今年の5月に公布された「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する法律（令和元年法律第4号）」（以下、改正建築物省エネ法）は、閣議決定を経て、その一部が早くも11月16日から施行されています。

「パリ協定」の発効等を踏まえ、住宅や建築物の省エネ性能の向上を図る総合的な対策としての「改正建築物省エネ法」では、住宅も他の建築物も基準への適合などの対象が拡大され、最終的には温暖化ガスの排出量抑制につなげることを目指しています。

11月中旬から全国各地での「改正建築物省エネ法」説明会が開催されており、新たに明らかになってきた事柄も含め住宅関連を中心に概要をあらためてご紹介します。

1. 改正法の施行は大きく分けて2段階

11月1日の閣議決定を経て今回施行された改正法の内容は以下の通りです。

◀今回施行（公布後6ヶ月以内施行）▶

- (1) 住宅トップランナー制度の対象への注文戸建住宅・賃貸アパートを供給する大手住宅事業者の追加
 大手住宅事業者の対象について、注文戸建住宅は年間300戸以上供給する事業者、賃貸アパートは年間1,000戸供給する事業者とし、住宅トップランナー基準を目標年度までに達成することを努力義務として課す。
- (2) 届出制度における所管行政庁による計画の審査の合理化
 計画の届出に併せて民間審査機関の評価書を提出した場合に所管行政庁の省エネ基準の適合審査を合理化し、省エネ基準に適合していない新築等の計画に対する監督体制を強化する。
- (3) 省エネ性能向上計画の認定（容積率特例）の対象への複数の建築物の連携による取組の追加
 複数の建築物に係る省エネ性能向上計画の認定を受けた場合、省エネ性能向上のための設備に係る容積率特例の上限を、複数の建築物の床面積の合計の1/10とする。
 （容積率特例制度の対象に、複数の住宅・建築物の連携による取り組みを追加）

さらに、今後に行われると見込まれている改正法の内容は以下の通りです。

《2021年4月施行予定（公布後2年以内施行）》

(1) 説明義務制度の創設

300㎡未満の小規模住宅・建築物の設計に際して、建築士から建築主に対して、省エネ性能に関する説明を義務づけ。

(2) 適合義務制度の対象拡大

省エネ適判対象となる建物の面積基準を、現状の2,000㎡以上の大規模建築物に加え、300㎡以上の中規模建築物に対象を拡大。

(3) 気候風土適応住宅の導入

伝統的構法を採用する場合に、地域の気候及び風土に応じた特徴を備えていることにより住宅全体として外皮基準への適合が困難となるような仕様で、所管行政庁により個別に認定を受けた住宅については、外皮基準は適用されないこととなり、一次エネルギー消費量基準も緩和されることとなる。

2. 戸建て住宅に関連の深い改正法の詳細

《住宅トップランナー制度の対象拡大》

現状の建売戸建住宅に加え、注文戸建住宅や賃貸アパートに対象を拡大され、以下の住宅事業者を対象に、住宅トップランナー基準への適合を誘導。

注文戸建住宅

対象事業者：年間300戸以上供給する事業者
 目標年度：2024年度
 外皮基準：全ての住戸が省エネ基準に適合
 1次エネ基準：省エネ基準▲25%（当面は▲20%）

賃貸アパート

対象事業者：年間1,000戸以上供給する事業者
 目標年度：2024年度
 外皮基準：全ての住戸が省エネ基準に適合
 1次エネ基準：省エネ基準▲10%

建売戸建住宅

対象事業者：年間150戸以上供給する事業者
 目標年度：2020年度
 外皮基準：全ての住戸が省エネ基準に適合
 1次エネ基準：省エネ基準▲15%

＜説明義務制度の創設＞

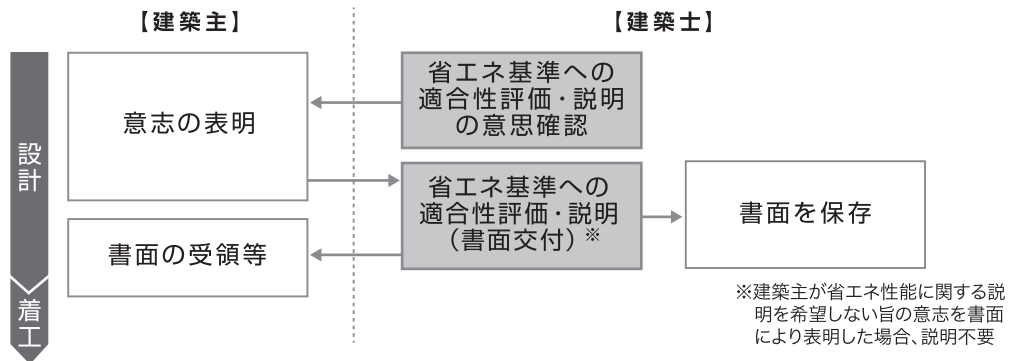
300㎡未満の小規模住宅・建築物の設計に際して、建築士から建築主に対して、省エネ基準適合等について説明を行うことを義務づけ。

- ① 建築主は、省エネ基準に適合させるために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。
 (努力義務)
- ② 300㎡未満の小規模住宅・建築物の新築等に係る設計の際に、次の内容について、建築士から建築主に書面で説明を行うことを義務付ける。
 - ・省エネ基準への適否
 - ・省エネ基準に適合しない場合は、省エネ性能確保のための措置
- ③ 説明に用いる書面を建築士事務所の保存図書に追加予定。(建築士法省令を改正予定)
- ④ 建築士法に基づき都道府県等は建築士事務所に対する報告徴収や立入検査が可能。

【説明義務対象物件に係る手続フローと建築士から建築主への説明書のイメージ】

※改正建築物省エネ法説明会資料(国交省)より

＜説明義務対象物件に係る手続フロー＞



＜省エネ基準に適合している場合＞

建築物のエネルギー消費性能の評価結果の概要		作成日	○年○月○日
建築物の所在地	○○県○○市○○○		
建築物の名称及び用途	○○邸(住宅)		
建築物エネルギー消費性能基準(省エネ基準)への適合状況	<input checked="" type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 不適合		
建築物エネルギー消費性能の確保のためとるべき措置			
評価実施者	建築士種別	<input checked="" type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造	
	建築士登録番号	(○○)登録 第 ○○○○号	
	氏名	○○ ○○	
	所属事務所名	○○○建築設計事務所	
	建築士事務所登録番号	(○○)知事登録 第 ○○○○号	

■建築物エネルギー消費性能基準(省エネ基準)
 建築物の備えるべきエネルギー消費性能について、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」に基づき国が定める基準です。

＜省エネ基準に不適合の場合＞

建築物のエネルギー消費性能の評価結果の概要		作成日	○年○月○日
建築物の所在地	○○県○○市○○○		
建築物の名称及び用途	○○邸(住宅)		
建築物エネルギー消費性能基準(省エネ基準)への適合状況	<input type="checkbox"/> 適合 <input checked="" type="checkbox"/> 不適合		
建築物エネルギー消費性能の確保のためとるべき措置	・1階リビングの窓のサッシについて、アルミ製から樹脂製に変更する ・2階廊下の照明について、蛍光灯からLEDに変更する 以上の措置に必要な概算費用は約○～○万円		
評価実施者	建築士種別	<input checked="" type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造	
	建築士登録番号	(○○)登録 第 ○○○○号	
	氏名	○○ ○○	
	所属事務所名	○○○建築設計事務所	
	建築士事務所登録番号	(○○)知事登録 第 ○○○○号	

■建築物エネルギー消費性能基準(省エネ基準)
 建築物の備えるべきエネルギー消費性能について、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」に基づき国が定める基準です。

3. 説明義務制度関連の今後のスケジュール

特に戸建住宅建築の際に影響の大きいと考えられる説明義務制度に関して、今後の主なスケジュールは以下のように組まれています。

<チラシなど支援ツールの整備>

2019年度中（一部は2020年度早期を予定）

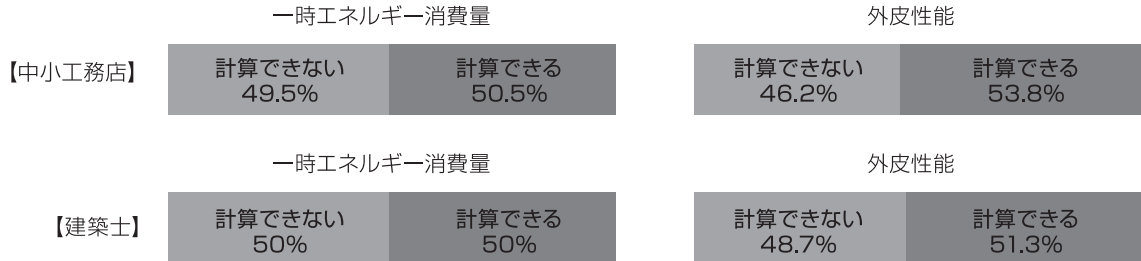
<計算方法の整備（戸建住宅・小規模建築物の簡易な評価方法の追加）>

- ①簡易な評価方法の試行版を公開…2020年4月
- ②正式版の簡易な評価方法を公開…2021年4月

2020年に試行版の公開が予定されている簡易な評価方法を従来の評価方法（性能基準）と簡単に比較すると以下の通りです。

			従来型の性能基準		新規追加（モデル住宅法）
			①詳細計算ルート 部位の面積を計算する 方法	②簡易計算ルート 部位の面積を計算しない 方法（※木造戸建のみ 使用可）	③戸建住宅簡易計算ルート より簡易な計算ルート 省エネ基準への適否を簡易に 確認する方法
評価方法	外皮性能 基準	面積	部位の面積を計算する	部位の面積を計算しない	部位の面積を計算しない
		熱性能値	部位毎に断面の各層の部材の物性値等で計算する	部位毎に断面の各層の部材の物性値等で計算する	断熱材と開口部の性能値をカタログから選択する
		計算	計算プログラムやエクセル等で計算する	簡単な式に代入して計算する	簡易計算シートで計算する
	一次エネルギー消費基準	専用webプログラムで一次エネルギー消費量を計算する	専用webプログラムで一次エネルギー消費量を計算する	設置する設備を選択し簡易計算シートで計算する	

そもそも「より簡易な計算」が求められる背景には、下記のように中小工務店・建築士の省エネ基準への習熟状況が不十分だということが挙げられます。



※改正建築物省エネ法説明会資料(国交省)より

建築主への省エネ基準適否等の説明が義務となるのは2021年4月とまだ先の話のように感じられるかも知れませんが、それと同時に省エネ計算も必須(義務)となると理解する必要があります。計算ができなければ建築主への説明も当然できないからです。

大きな改正に混乱を生まないよう、今年度内の「改正建築物省エネ法」の説明会は2月まで各地で継続的に開催される予定ですし、来年度にも別途説明の機会は設けられています。

説明義務化への体制整備がまだ万全とは言えないのであれば、義務化の直前になって慌てて取り組み始めるのではなく、無理なく対応できる体制づくりに今から徐々に取り組んでいただきたいと思います。

匠総合法律事務所の法律基礎知識

「台風被害・水害の際に、
 エンドユーザーに発信すべき重要課題」
 (秋野弁護士)

今回の台風で、多くの屋根材が飛散しました。

ブルーシートをかけて工事待ちの現場も多く存在すると思います。

私が今回の災害対応をしている中で感じた点は、建物の修復にあたり、施主に対して正しい情報が提供されているだろうか？という課題です。

例えば、防湿透水シートは、紫外線に弱いものもあり、工事待ちを何ヶ月もかけてしている間に紫外線劣化してしまうものもあります。物によっては、工事の際にはまだ劣化が発覚しないものもあり、数年経過して劣化が出てしまうものもあります。

従って、建物の修復工事にあたっては、防湿透水シートも張り替える対応をしなければならないケースも出てくるでしょう。

また、水害により浸水してしまった住宅では、防蟻剤の効力が無くなっている住宅もあろうかと思えます。将来、白蟻被害が発生した際に、水害があったことは免責事由となってしまうので、今回の水害を機に防蟻工事も実施する必要があると考えます。

逆に、建物復旧工事の際に防蟻工事を実施しなかった住宅会社に責任が発生するか、という論点については、東京地裁平成16年 4月14日判決が参考となります。リフォーム工事の際に防蟻工事が実施されないことを瑕疵と認定した判決です。

改修前においては床下に空間があった（もっとも、床下の換気口（通気口）はなかった。）が、改修工事によって土間コンクリートが打設されたため、改修後においては床下の空間はなくなりました。

「土間コンクリートを打設すると、土中からの水分はかなりの程度に遮断することができるが、他方、そのコンクリート内部の水分が根太掛け等の木製部材に供給されることになる。」「本件工事においては、防蟻・防腐処理は一切施されず、また、工事中に生じた木屑等が処理されないまま放置された。」

「しかし、上記のような本件工事の方法、態様は、防蟻・防腐処理の薬剤として人体に影響の少ないものが存在していたことをも併せ考えると、白蟻被害の予防対策が不十分なものであったといわざるを得ず、瑕疵に当たるといふべきである。」と判示し、瑕疵の修補として、一旦土間コンクリートを撤去して、土中にも防蟻・防腐処理を施した上で、床下の工事をやり直さざるを得ず、そのために少なくとも247万5,150円を要することが認められる。」と判示しました。

さて、災害復旧工事の際に、上記情報を誰が出すべきなのか、という点は課題だと思います。メーカーは理解しているはずですが、エンドユーザーとの接点がないため、告知の手段がありません。そうすると、施主と契約関係にある工務店が対応すべき課題と言えるでしょう。