

住ま〜と Bridge

2022
7月号
Vol.165

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「脱炭素社会に向けた
建築関連の法改正成立」

1. 法改正の背景
2. 法律の概要

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

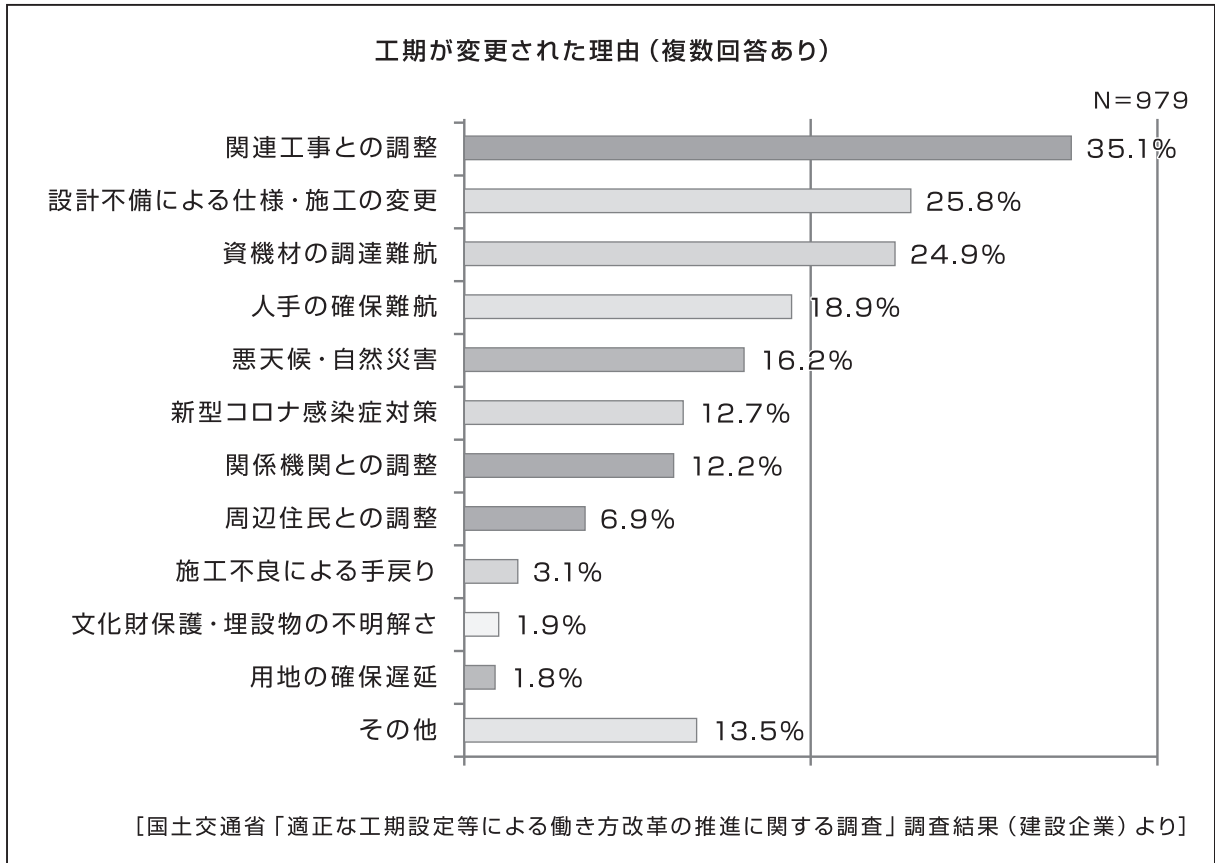
「新しい資本主義」実行計画の柱で
ある「創業時の個人保証不要」の
新制度
(秋野弁護士)



株式会社 大五

● 今月のトピックス ●

建設業の働き方改革を推進するにあたって、国土交通省が、特に民間工事における「適正な工期設定等による働き方改革の推進に関する調査」を実施し、その結果を発表しており、それによると、工期変更の理由についての回答で多かったものは下のグラフの通りです。



調査時期は今年の1月であり、やはり「資機材の調達難航」を挙げる企業が多くなっていますが(24.9%)、それ以上に「関連工事との調整」(35.1%)、「設計不備による仕様・施工の変更」(25.8%)を理由として挙げる企業の数が多いというのが実態です。

無理のない工期、ひいては業界の働き方改革を実現するためには、プランの大幅な変更や書類等の不備が発生しないような事前の準備・打合せなどが重要であり、施工時には工事作業間の調整がスムーズにできるような工程管理(クラウド等も活用)を意識しなければならないということです。

今月の
 テーマ

「脱炭素社会に向けた建築関連の法改正成立」

6月15日に第208通常国会が閉幕し、全61法案が成立しました。法案が通常国会内で100%成立に至るのは1996年以来とのことですが、閉会後の閣議で参院選の投開票は7月10日投開票となることも決まりました。この参院選を控えた重要な時期に「こども家庭庁設置法」や重要物資の供給網強化を進めるとした「経済安全保障推進法」などと並んで「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」も成立しています。

法律名だけみてもこれだけ長いだけに、関連する法律も多く、建築物省エネ法に加え、建築基準法や建築士法、住宅金融支援機構法など、関連する各法律の一部が一体的に法改正されカーボンニュートラルへと向かっていく体制づくりの一步となるものです。

以下では、複数の法律が絡む内容を簡単に整理しました。(成立前の法律案段階の資料や審議会での資料も利用しています)

1. 法改正の背景

2050年のカーボンニュートラル、中間目標である2030年度温室効果ガス46%排出削減(2013年度比)の実現に向け、我が国のエネルギー消費量の約3割を占める建築物分野における取組が急務となっています。

また、温室効果ガスの吸収源対策の強化を図る上でも、我が国の木材需要の約4割を占める建築物分野における取組が求められていることなどから、建築物の省エネ性能の一層の向上を図る対策の抜本的な強化や、建築物分野における木材利用の更なる促進に資する規制の合理化などを進めるのが、今回の改正法です。

2. 法律の概要

(1) 省エネ対策の加速

① 省エネ性能の底上げ・より高い省エネ性能への誘導

✓ 全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け

現行法では、省エネ基準への適合義務が課されているのは、延べ床面積300㎡以上の非住宅の中規模・大規模建築物です。

これを、現在は努力義務や説明義務にとどまっている住宅および小規模の非住宅建築物にまで対象を広げようというものです。

次頁の図を見ても分かるように、現行の適合義務対象は棟数で言えば約14,000棟であるのに対し、今後、規模や住宅・非住宅の別を問わずに省エネ基準の適合を義務化すると、対象は一気に445,000棟も増えることになり(30倍以上)、その影響は非常に大きなものにならざるを得ません。

そのため、関係団体等へのヒアリングでは以下のような意見が出されており、今回の法律案の概要資料にも「※十分な準備期間を確保」との但し書きがついています。

- ・義務化の素地は整いつつあるが、工務店の取組状況は実態把握が必要。
- ・義務化は説明義務の定着状況を踏まえるなど段階的に進めるべき。基準の強化は十分な検討・配慮が必要。
- ・全ての工務店が対応できる状況ではないので、支援体制が必要。
- ・義務化にあたっては、市場に混乱が生じないよう一定の周知期間が必要。基準を強化する場合は、一定のコストアップが想定され、小規模事業者が不利な立場となる可能性がある。

現行の省エネ基準適合義務に関する各セグメントの棟数

(表中の棟数は令和2年度の新築着工棟数)

| | 非住宅建築物 | 住宅 |
|-------------------------------|---------------------------------------|---|
| 大規模 (2000㎡以上) | 適合義務【建築確認手続きに連動】 約3,000棟 | 届出義務 【基準不適合で必要と認める場合、指示・命令等】 約18,000棟 |
| 中規模 (300㎡以上2000㎡未満) | 約11,000棟 | 約18,000棟 |
| 小規模 (300㎡未満) | 建築士から建築主への省エネ基準適合状況の説明義務※ 約32,000棟 | 約395,000棟 仕様基準に基づいて省エネ設計 |

今回適合義務が課される部分

[社会資本整備審議会建築分科会第46回(2022年1月20日)配布資料より作成]

✓ トップランナー制度(大手事業者による段階的な性能向上)の拡充

現状では、大手住宅事業者の供給する分譲戸建住宅・注文戸建住宅・賃貸アパートの省エネ性能向上を促す措置について、以下の課題が挙げられています。

- ・制度の対象は注文戸建住宅・賃貸アパート・建売戸建住宅となっており、分譲マンションは対象となっていない。
- ・外皮基準及び一次エネルギー消費量基準(注文戸建住宅を除く)は、ZEH基準の省エネ性能には達していない。

〈トップランナー基準〉

| 制度の対象 | | トップランナー基準 | | | |
|--------|--------------|------------------------|----------|----------------------|--------------------------|
| | 対象事業者 | 目標年度 | 外皮基準※1 | 一次エネルギー消費量基準※2 | トップランナー基準への適合率(2019年度)※3 |
| 注文戸建住宅 | 年間300戸以上供給 | 2024年度 (2019年11月追加) | 省エネ基準に適合 | 省エネ基準比25%削減(当面の間20%) | — |
| 賃貸アパート | 年間1,000戸以上供給 | 2024年度 (2019年11月追加) | | 省エネ基準比10%削減 | — |
| 建売戸建住宅 | 年間150戸以上供給 | 2020年度 (2016年4月施行) | | 省エネ基準比15%削減 | 89% |

※1 目標年度に供給する全ての住宅に対して求める水準
 ※2 目標年度に供給する全ての住宅の平均に対して求める水準
 ※3 トップランナー基準を達成している事業者の割合(建売戸建住宅以外は、2021年8月が第一回目の報告期限)

[社会資本整備審議会建築分科会第46回(2022年1月20日)配布資料より作成]

そのため、改正法では、トップランナー制度の対象を拡充するとして、現行の注文戸建住宅、分譲戸建住宅、賃貸アパートに加え、分譲マンションも対象に新たに追加されました。また、誘導基準の強化等を通じZEH・ZEB水準へ誘導するともされています。

✓ **販売・賃貸時における省エネ性能表示の推進**

現行法でも、住宅をはじめとする建築物の販売や賃貸を行う事業者に対しては、建築物の省エネ性能を表示する努力義務が課されていますが、今回の法改正に伴い、以下の表示事項が告示されました。

- ・建築物のエネルギー消費性能に関し販売事業者等が表示すべき事項
- ・表示の方法その他建築物のエネルギー消費性能の表示に際して販売事業者等が遵守すべき事項

さらに、告示に従った表示をしていない場合は、勧告や、違反の公表、命令をすることができることになります。

② **ストックの省エネ改修や再エネ設備の導入促進**

✓ **住宅の省エネ改修に対する住宅金融支援機構による低利融資制度を創設**

以下のようなリフォームに特化した形のローンの創設が準備されています。(金融支援機構資料では令和5年1月以降のスタートを想定)

グリーンリフォームローンの創設

【(想定) 令和5年1月以降より】

建築物の省エネ性能向上による脱炭素社会の実現のためには、新築住宅に対する取組だけでなく、既存住宅の省エネリフォームを推進することが重要であるため、住宅金融支援機構法改正により省エネリフォームに対する融資の創設が検討されています*。

住宅金融支援機構法が改正された場合、断熱改修工事や太陽光発電設備設置工事など、省エネ・創エネに資する所定のリフォーム工事を行うときに利用可能な個人向け住宅の省エネ改修に係る融資制度を創設する予定です。

※「新しい資本主義実現会議」による緊急提言(2021年11月8日)

<既存住宅・建築物を含めた省エネ性能の向上や木造建築物の促進による住宅・建築分野の脱炭素化>

住宅・建築分野における脱炭素化を強力に推進する。

具体的には、2025年度までに、住宅や小規模建築物を含めた全ての建築物を省エネルギー基準の適合義務の対象とするとともに、5,000万戸を超える既存住宅の省エネリフォームを推進するため、低利融資制度を創設する。

制度の詳細につきましては、決まり次第、機構ホームページ(www.jhf.go.jp)等でお知らせします。


[住宅金融支援機構「令和4年度制度改正等の概要」より]

- ✓市町村が定める再エネ利用促進区域内について、建築士から建築主へ再エネ設備の導入効果の説明義務を導入
- ✓省エネ改修や再エネ設備の導入に支障となる高さ制限等の合理化

(2) 木材利用の促進

① 防火規制の合理化


- ✓大規模建築物について、大断面材を活用した建物全体の木造化や、区画(※高い耐火性能の壁・床での区画により延焼抑制)を活用した部分的な木造化を可能とする
- ✓防火規制上、別棟扱いを認め、低層部分の木造化を可能に



メゾネット住戸内の部分
(中間床や壁・柱等)を木造化

【区画内での木造化】

従来、低層部分も
耐火構造とする必要



延焼を遮断
する壁等

低層部分
木造化

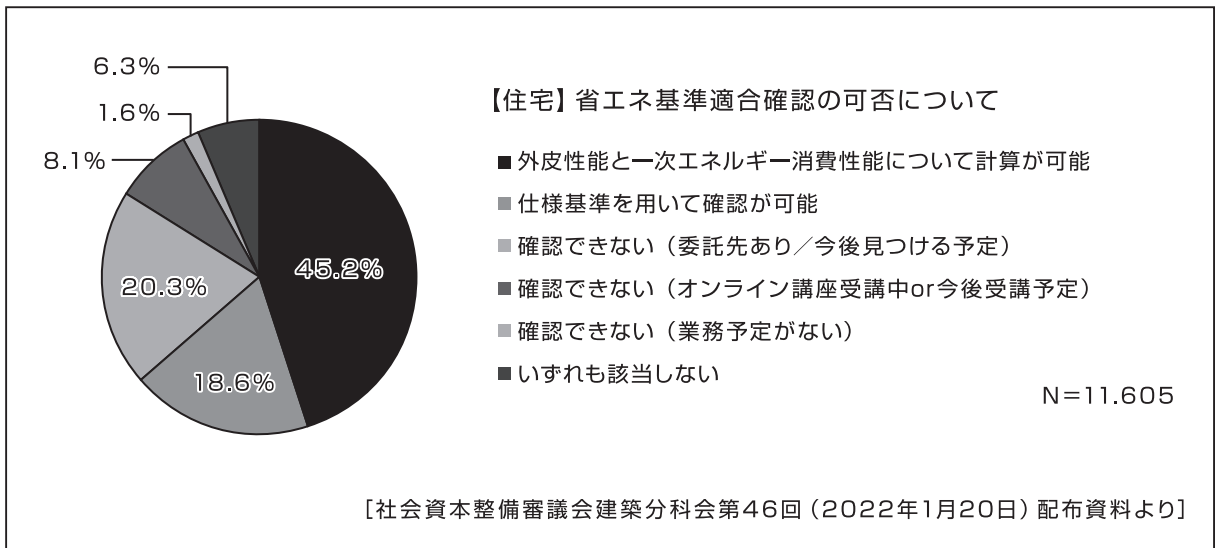
【別棟扱い】

[社会資本整備審議会建築分科会第46回(2022年1月20日)配布資料より]

② 構造規制の合理化

✓二級建築士でも行える簡易な構造計算で建築可能な3階建て木造建築物の拡大等
 (高さ13m以下 → 16m以下)

下のグラフは建築士事務所に対するアンケートで、省エネ基準適合への体制整備がどの程度進んでいるかを示すものですが、外皮性能と一次エネルギー消費性能について計算が可能とするのは45.2% (令和3年2月～3月末調査時点)。



省エネ基準適合義務化に対して「※十分な準備期間を確保」と但し書きがつくのもっともな状況ですが、一方で、東京都が国の施策とは別に先行して条例改正の中間まとめ案を取りまとめ、新築住宅について、太陽光発電設備の設置や、ZEV (ゼロ・エミッション・ビークル) 充電設備などの義務化を柱とするかなり踏み込んだ制度を打ち出し、議論を呼んでいます。

鳥取県など、東京以外にも積極的な取組を進める自治体はあり、エリアによっても省エネ基準適合への考え方は温度差が出てきそうであり、今後は国だけでなく地元自治体での取り組み方針の動向にも注視が必要です。

匠総合法律事務所の法律基礎知識

**「新しい資本主義」実行計画の柱である
 「創業時の個人保証不要」の新制度
 (秋野弁護士)**

政府は、「新しい資本主義」実行計画として、創業資金を借りやすい制度をつくる方針です。

信用保証協会の保証がある場合、経営者の財産を担保にとる個人保証を不要にし、官民ファンドの産業革新投資機構の運用期限を2034年から50年に延ばし、息の長い投資も促します。

銀行から創業資金を借りる場合、信用保証協会による返済の保証が条件になることが多く、その際、銀行と保証協会の双方から経営者の個人保証を求められ、各中小企業は当たり前のように、社長の個人保証、自宅に根抵当権の設定をし、ひとたび資金繰りが悪化すれば個人の財産を失うリスクを抱えています。

このようなリスクを抱えてまで「起業する」人が少ない事から、スタートアップ企業が創業せず、日本経済が停滞した一要因であるとして、今回、「新しい資本主義」実行計画として、創業時の保証不要という政策を実行することになりました。

「新しい資本主義」実行計画では、新しいサービスにより起業をすることを援護しようという政策です。住宅会社の皆様も「アイデア」をビジネスにしよう!という心意気を実行に移すチャンスであるとも言えるでしょう。

さて、事業を成功させるためには、「本気で取り組む」ことが重要です。

片手間や安易な考えで事業をやると、失敗するリスクが高まります。

個人保証は、人質のようなもので、前近代的な担保制度であり、早く無くなって欲しいと私個人的には願っているのですが、金融機関からしてみると、「それくらい本気度を示してくれなきゃ」という気持ちでもあるのでしょう。

良きアイデアをビジネス展開するにあたり、一人の創業者へのビジネス支援の枠組みが広がることはとても良いことです。

周りに協力者、賛同者が増えるほど、創業者のビジネスへの本気度は高まり、個人保証など無くても真剣にビジネスに向き合うことになると思います。