

住まへと Bridge

2022
8月号
Vol.166

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

ZEHの「誘導仕様基準」の新設

1. 各検討事項の概要

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

デジタル臨時行政調査会(第4回)
で示された労働安全衛生法「巡視」
のデジタル化
(秋野弁護士)



株式会社 大五

〒550-0011 大阪府大阪市西区阿波座2丁目4-23 西本町大五ビル

● 今月のトピックス ●

10月以降の借入申込受付分から、住宅金融支援機構の「フラット35」に関する変更が行われます。主なポイントは以下の通り。

- 【フラット35】S (ZEH) 新設
 (『ZEH』等の基準に適合する場合、【フラット35】の借入金利から当初5年間年0.5%、6年目から10年目まで年0.25%引き下げます)
- 【フラット35】S等の基準見直し
- 【フラット35】の金利引下げ方法が変更
- 長期優良住宅の場合は、借換融資の最長返済期間延長

■ 【フラット35】Sの基準 2022年10月からの変更点は、下線部分です。

	区分	省エネルギー性	耐震性	バリアフリー性	耐久性・可変性
新築住宅	ZEH	新設 『ZEH』等住宅	設定なし		
	金利Aプラン	強化 断熱等級5 & 一次エネ等級6	緩和 耐震等級3(構造躯体の倒壊等防止) or 免震建築物	高齢者配慮等級4以上 (共同建物の専用部分は等級3以上)	長期優良住宅
	金利Bプラン	強化 断熱等級4 & 一次エネ等級6 or 断熱等級5 & 一次エネ等級4又は5	耐震等級2 (構造躯体の倒壊等防止)	高齢者配慮等級3	劣化対策等級3 & 維持管理等級2以上等
中古住宅	ZEH	新設 『ZEH』等住宅	設定なし		
	金利Aプラン	強化 断熱等級4以上 & 一次エネ等級6 or 断熱等級5 & 一次エネ等級4又は5	緩和 耐震等級2以上 (構造躯体の倒壊等防止) or 免震建築物	緩和 高齢者配慮等級3以上	緩和 長期優良住宅(維持保全計画認定を含む) or 劣化対策等級3 & 維持管理等級2以上等
	金利Bプラン	開口部断熱 or 外壁等断熱	(設定なし)	強化 高齢者配慮等級2	(設定なし)

[住宅金融支援機構「【フラット35】S等の基準の変更について」ご案内チラシより(一部加工)]

これらの変更も国を挙げて取組が始まっている脱炭素社会の実現に向けた施策の一環であり、さらに来年2023年の4月以降は、新築住宅における【フラット35】の省エネ技術基準が見直されます。その結果、2025年度に義務化される予定の省エネ基準(断熱等性能等級4以上かつ一次エネルギー消費量等級4以上)への適合が、【フラット35】においてはいち早く全ての新築住宅において必須となります。基準適合義務化への体制整備は住宅ローンの面からも待たなしということです。

今月の
 テーマ

ZEHの「誘導仕様基準」の新設

国交省と経産省が開いた（ウェブ開催）合同会議で、社会資本整備審議会（国交省）と総合資源エネルギー調査会（経産省）が、過去の議論を踏まえて住宅の省エネ基準に関する案などを公表しました。

前号でもご紹介した改正建築物省エネ法などを踏まえて、具体的な仕組みを議論している中身が以下のようなものです。

- (1) 分譲マンションの住宅トップランナー基準
- (2) 大規模非住宅建築物の省エネ基準の引上げ
- (3) 共同住宅等の外皮性能の評価方法の見直し
- (4) 住宅の仕様基準の簡素合理化・誘導仕様基準
- (5) 共同住宅等の外皮性能に係るZEH水準を上回る等級

以下では、「(4) 住宅の仕様基準の簡素合理化・誘導仕様基準」に含まれ、特に注目されるZEHの「誘導仕様基準」を中心に検討事項を整理しました。

1. 各検討事項の概要

(1) 分譲マンションの住宅トップランナー基準

- 2022年の建築物省エネ法の改正で住宅トップランナー制度の対象に分譲マンションが追加されたことを踏まえ、分譲マンションのトップランナー基準の水準・目標年度を設定。
- 基準設定については「脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会」（2021年8月）における方針で以下のように設定。
 - ・2023年度 分譲マンションに係る住宅トップランナー基準の設定（目標2025年度）
 BEI=0.9程度及び省エネ基準の外皮基準
 - ・2025年度 住宅トップランナー基準の見直し（目標2027年度）
 BEI=0.8程度及び強化外皮基準（注文住宅以外）
 BEI=0.75及び強化外皮基準（注文住宅）
- 基準の水準及び目標年度は、分譲マンションを供給する大手事業者の動向や省エネ性能の実態を踏まえつつ検討する。

(2) 大規模非住宅建築物の省エネ基準の引上げ

- 2030年度以降新築される建築物にZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能を確保するとの目標を踏まえ、適合義務化が先行している大規模非住宅建築物の省エネ基準について、2024年度以降、各用途の適合状況を踏まえ、用途に応じてBEI=0.75～0.85に引き上げ。

(3) 共同住宅等の外皮性能の評価方法の見直し

- 審議会答申において指摘されている「共同住宅の外皮性能の評価方法に対する実態を踏まえた検討の必要性」「現行の外皮平均熱貫流率(UA)の評価方法では、断熱性能が低く評価されている」などを考慮し、隣接空間が住戸の場合の温度差係数を『0』に見直す。
- 住棟単位（全住戸平均）で外皮性能を評価する基準については、廃止する。

(4) 住宅の仕様基準の簡素合理化・誘導仕様基準

① 共同住宅等の外皮性能の評価方法の見直し等を踏まえた外皮仕様基準の見直し

- ✓ 共同住宅等の外皮性能の評価方法の見直しを踏まえ、外皮仕様基準についてこれと整合的な見直しを行う。
- ✓ 市場環境の進展を勘案し、建て方別（戸建／共同）の外皮仕様基準を設定することで、基準を精緻化する。

② 開口部比率の区分の廃止

適合義務化を見据え、申請側・審査側の負担軽減を図りつつ、実効性のある合理的な仕様基準とするために、開口部の熱貫流率及び日射遮蔽対策の基準について、開口部比率の区分を廃止し、一律、基準策定モデルの開口部比率(※)と同じ区分相当の運用とする。

※ 開口部比率：
 外皮面積の合計に占める開口部の面積の合計の割合（1～3地域の戸建住宅においては区分(ろ)の8.2%、4～7地域の戸建住宅においては区分(ろ)の10.5%、8地域の戸建住宅においては区分(に)の14.2%、1～7地域の共同住宅妻側住戸においては区分(ろ)の5.9%、8地域の共同住宅妻側住戸においては区分(に)の15.9%）

③ 誘導仕様基準の新設

以下の目標に向け、ZEH基準の水準の省エネ性能を容易に評価・判定ができる、誘導仕様基準を設定する。

- ・建築物省エネ法に基づく誘導基準、低炭素建築物・長期優良住宅の認定基準について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能に引上げる。
- ・2030年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能の確保を目指す。

現行では、省エネ基準の水準の外皮及び一次エネルギー消費量(設備)に関する仕様基準が定められているが、ZEH基準の水準の省エネ性能については、性能基準だけが定められており、容易に評価・判定ができない。

このことを受け、特に着工件数の多い住宅について、省エネ計算によらずZEH水準の省エネ性能(誘導基準等)の適合確認が可能となる仕様基準(誘導仕様基準)を設定。

■ 現行の住宅の評価方法

基準の水準	標準計算 (戸建住宅・共同住宅) パソコン等を用いて行う 精緻に性能を評価	簡素な評価方法		
		モデル住宅法 (戸建住宅) 手計算で行う 簡易な性能評価	フロア入力法 (共同住宅) フロアごとに単純化した住戸モデルで計算する簡易な性能評価	仕様ルート (戸建住宅・共同住宅) 住戸の各部位・設備の仕様から基準への適否を判断
省エネ基準	○	○ 〔説明義務制度対応として、R341より導入〕	○ 〔説明義務制度対応として、R241より導入〕	○
ZEH基準 (誘導基準)	○	×	×	×⇒○ 誘導仕様基準の新設

[建築物エネルギー消費性能基準等小委員会(2022年7月11日)配布資料より加工・作成]

大阪市など都市圏の多くが該当する「6地域」の誘導仕様基準のイメージおよび仕様の一例は下図の通り。

④住宅の誘導基準の水準の仕様基準(誘導仕様基準)の新設について 国土交通省

誘導仕様基準のイメージ(6地域)

高効率エアコン

LED照明

高効率給湯機 + 省エネ対策

ガス潜熱回収型給湯機 節湯水栓 高断熱浴槽

断熱材厚さ 105mm

高性能グラスウール16K

躯体の高断熱化

誘導基準仕様の一例 (6地域)

対象部位	部位仕様(戸建の場合)
屋根	高性能グラスウール32K相当 200mm厚以上
天井	高性能グラスウール16K相当 168mm厚以上
壁	高性能グラスウール16K相当 105mm厚以上
窓	アルミ樹脂複合サッシ Low-E複層ガラス(ガス14mm厚以上) (JIS断熱性等級H-5、★★★相当※2)
ドア	金属製の枠 金属製フラッシュ構造の戸
外気床	高性能グラスウール32K相当 119mm厚以上
その他床	高性能グラスウール32K相当 77mm厚以上
基礎壁 (外気側)	押出法ポリスチレンフォーム3種 48mm厚以上
基礎壁 (床下側)	押出法ポリスチレンフォーム3種 20mm厚以上

対象設備	設備仕様(戸建・共同共通)
暖房設備	ルームエアコンディショナー 区分 (い)
冷房設備	ルームエアコンディショナー 区分 (い)
換気設備	壁付け式第三種換気設備
照明設備	すべてLED
給湯設備	ガス潜熱回収型給湯機 モード熱効率86.6%以上 に所定の省エネ対策※3 を講ずること

※2 経済産業省 窓の性能表示制度に関するとりまとめ
<https://www.meti.go.jp/press/2022/06/20220620001/20220620001.html>

※3 ヘッダー方式で配管径が13A以下、浴室シャワー水栓に手元止水機能及び小流量吐水機能を有する節湯水栓、高断熱浴槽を採用すること

[建築物エネルギー消費性能基準等小委員会 (2022年7月11日) 配布資料より加工・作成]

誘導仕様基準の新設によって想定される主な効果は、

- ・計算に不慣れな設計者等による住宅の省エネ性能のボリュームゾーンレベルアップ
- ・性能向上計画認定、低炭素建築物認定、補助金等の誘導措置にかかる適合確認の簡素合理化
- ・将来的な義務基準の引き上げ後の基準適合確認の簡素合理化

などが挙げられています。

2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指す中間目標として、国は2030年以降に新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB水準の性能を確保することを挙げています。

そこで、特に着工件数の多い住宅を対象に、ZEH水準への適合をより簡単に判定できる今回の誘導仕様基準が設定されたわけです。

トピックスで触れた住宅金融支援機構の【フラット35】に関する変更も同様の脱炭素社会実現に向けた流れの一部であり、そこでもやはりZEHへの対応が大きな柱となっていました。

今後は、各種補助制度なども含めて、さらにZEH水準が当たり前となってきますので、「対応できない」では済まなくなってくるのは確実です。

2030年に向けた住宅・建築物の対応（第6次エネルギー基本計画）

■ 住宅・建築物の省エネルギー対策

- **建築物省エネ法を改正し、省エネルギー基準適合義務の対象外である住宅及び小規模建築物の省エネルギー基準への適合を2025年度までに義務化する。**
- **2030年度以降に新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB水準の省エネルギー性能の確保を目指し、誘導基準・住宅トップランナー基準を上げるとともに、省エネルギー基準の段階的な水準の上げを遅くとも2030年度までに実施する。**
- **ZEHやZEBの実証や更なる普及拡大に向けた支援等を講じていく。**さらに、既存建築物・住宅の改修・建替の支援や、省エネルギー性能に優れリフォームに適用しやすい建材・工法等の開発・普及、新築住宅の販売又は賃貸における省エネルギー性能表示の義務化を目指す。
- **建材についても、2030年度以降に新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の省エネルギー性能の確保を目指し、建材トップランナー制度における基準の強化等の検討を進める。**加えて、省エネルギー基準の上げ等を実現するため、建材・設備の性能向上と普及、コスト低減を図る。

■ 太陽光発電の住宅・建築物への更なる導入拡大

- 2050年において設置が合理的な住宅・建築物には太陽光発電設備が設置されていることが一般的となることを目指し、これに至る**2030年において新築戸建住宅の6割に太陽光発電設備が設置されることを目指す。**
- その実現に向け、例えば、**新築の庁舎その他政府の新設する建築物について、新築における太陽光発電設備を最大限設置することを徹底**するとともに、既存ストックや公有地等において可能な限りの太陽光発電設備の設置を推進するなど、国も率先して取り組む。
- 加えて、**民間部門においてもZEH・ZEBの普及拡大や既存ストック対策の充実等を進めるべく、あらゆる支援措置を検討**していく。

[経産省・環境省「ZEHの普及促進に向けた政策動向と令和4年度の関連予算案」より]

匠総合法律事務所の法律基礎知識

デジタル臨時行政調査会（第4回）で示された 労働安全衛生法「巡視」のデジタル化 （秋野弁護士）

令和4年6月3日、デジタル臨時行政調査会（第4回）が開催されました。

その中で労働安全衛生法上の「巡視」について、定点カメラやモバイルカメラを活用した遠隔監視による巡視を認めることにより、安全性を確保しつつ、人手不足の課題を抱える事業者の負担軽減等を図るとの見解が牧島デジタル大臣から示されました。

各項目の点検・見直し状況①（目視・実地監査規制）

- 「目視・実地監査規制を課している状態」をPhase 1、「情報収集は技術活用を許容し、リスク評価は人が行っている状態」をPhase 2、「情報収集及びリスク評価ともに技術活用を許容している状態」をPhase 3と位置付ける。
- 第一弾で、1,676条項のPhaseの見直し等について見直し方針が確定済み。

《各省庁との主な見直し方針確定事項》

《具体的な検討例》

	目視・実地監査規制	
インフラ・建築物	<ul style="list-style-type: none"> ● 道路、トンネル、河川、橋梁、ダム、都市公園等の目視点検（PHASE 3） ● 建築物の中間・完了検査（PHASE 2） ● 新築住宅の性能評価（PHASE 2） ● 特定元方事業者による現場の巡視（PHASE 2） ● 水道施設の目視点検（PHASE 3） 	<p>例：河川・ダム、都市公園等の巡視・点検（河川法、都市公園法） （参考）河川延長123,948km（一級・二級）、都市公園等111,525箇所（いずれもR2）</p> <p>【見直し前（PHASE 1）】 河川・ダムや都市公園の管理者は、維持修繕のための点検を基本目視で実施しなければならない</p> <p>↓</p> <p>【見直し後（PHASE 3）】 ドローン、水中ロボット、常時監視、画像解析等の活用を進め、インフラ管理の効率化・高度化と安全性の向上を図る</p>
電気・ガス・産業	<ul style="list-style-type: none"> ● 電気工作物の巡視・点検、ガス・コンビナート関連設備等の完成・保安検査（PHASE 3） ● タクシメーター等の特定計量器の目視検査（PHASE 3） ● 火薬庫等の完成・保安検査、発破の際の見張り（PHASE 2、3） 	<p>例：特定元方事業者による作業場所の巡視（労働安全衛生法等） （参考）令和3年新設住宅着工戸数、床面積：856,484戸、70,666千㎡</p> <p>【見直し前（PHASE 1）】 特定元方事業者（建設業及び造船業の元請事業者）は、当該事業者及び関係請負人の労働者が同一の場所で作業する場合に生じる労働災害を防止するため、毎作業日に少なくとも1回、作業場所を巡視しなければならない</p> <p>↓</p> <p>【見直し後（PHASE 2）】 定点カメラやモバイルカメラを活用した遠隔監視による巡視を認めることにより、安全性を確保しつつ、人手不足の課題を抱える事業者の負担軽減等を図る</p>
環境	<ul style="list-style-type: none"> ● 産業廃棄物の処理状況の確認（PHASE 2）及び保管設備への搬入物の目視検査（PHASE 3） 	
輸送手段	<ul style="list-style-type: none"> ● 自動車の日常点検（PHASE 3） ● 船舶が行う見張り（PHASE 3） 	
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 固定資産の実地調査（PHASE 3） ● 業務・会計の状況、科目の要件合致性、診療報酬の請求状況等の実地検査・調査（PHASE 2） ● 原子力関連施設における見張り（PHASE 2） 	

コロナ禍で、遠隔監理の重要性から建設DXとして、次々と、建設現場にDXが導入されていきました。建設業法、建築士法、ともに、DX化をしていく障壁はなく、DX化が推進されています。

他方で、労働安全衛生規則第637条は「特定元方事業者は、法第三十条第一項第三号の規定による巡視については、毎作業日に少なくとも一回、これを行わなければならない。」と規定しており、この巡視についてもDX化できるか？と言う点については、これまで特段の見解が示されていませんでした。

匠総合法律事務所の法律基礎知識

**デジタル臨時行政調査会(第4回)で示された
 労働安全衛生法「巡視」のデジタル化
 (秋野弁護士)**

労働基準監督署に問い合わせたところ、「リモートで労働安全衛生法第30条第1項第3号に基づく巡視を行うことについて、法律上その方法が現地に行くということまで明記されていないことから、絶対に法律違反とまではいえないが、リモートで巡視を行うことは通常は想定されていない。例えば写真や映像をとる時だけきれいにして、終わったら元通りといったこともあり得るし、写真だけでは確認できない範囲が生じることもあり得る。その場合に、きちんと巡視が出来ていない、ということで指導することはあり得る。」との回答があったこともあり、法律相談の場でのアドバイスも消極的なアドバイスをせざるを得ず、抜き打ち検査的な要素も加味しないと労働安全衛生法上の「巡視」とはいえないとアドバイスをしてきました。

これが、デジタル臨調の議論の場で、DX化OKの方向性が示されたことは画期的であり、今後の議論の行方を見守りたいと思います。