

住ま〜と Bridge

2022
3月号
Vol.161

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「省エネルギー対策・建築基準
制度のあり方についての答申」

1. 建築物の省エネ性能の一層の向上
2. CO₂貯蔵に寄与する
建築物における木材の利用促進
3. CO₂貯蔵に寄与する
既存建築ストックの長寿命化

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識
住関連「住宅業界における
感染予防ガイドライン」が
改訂されました。
(秋野弁護士)



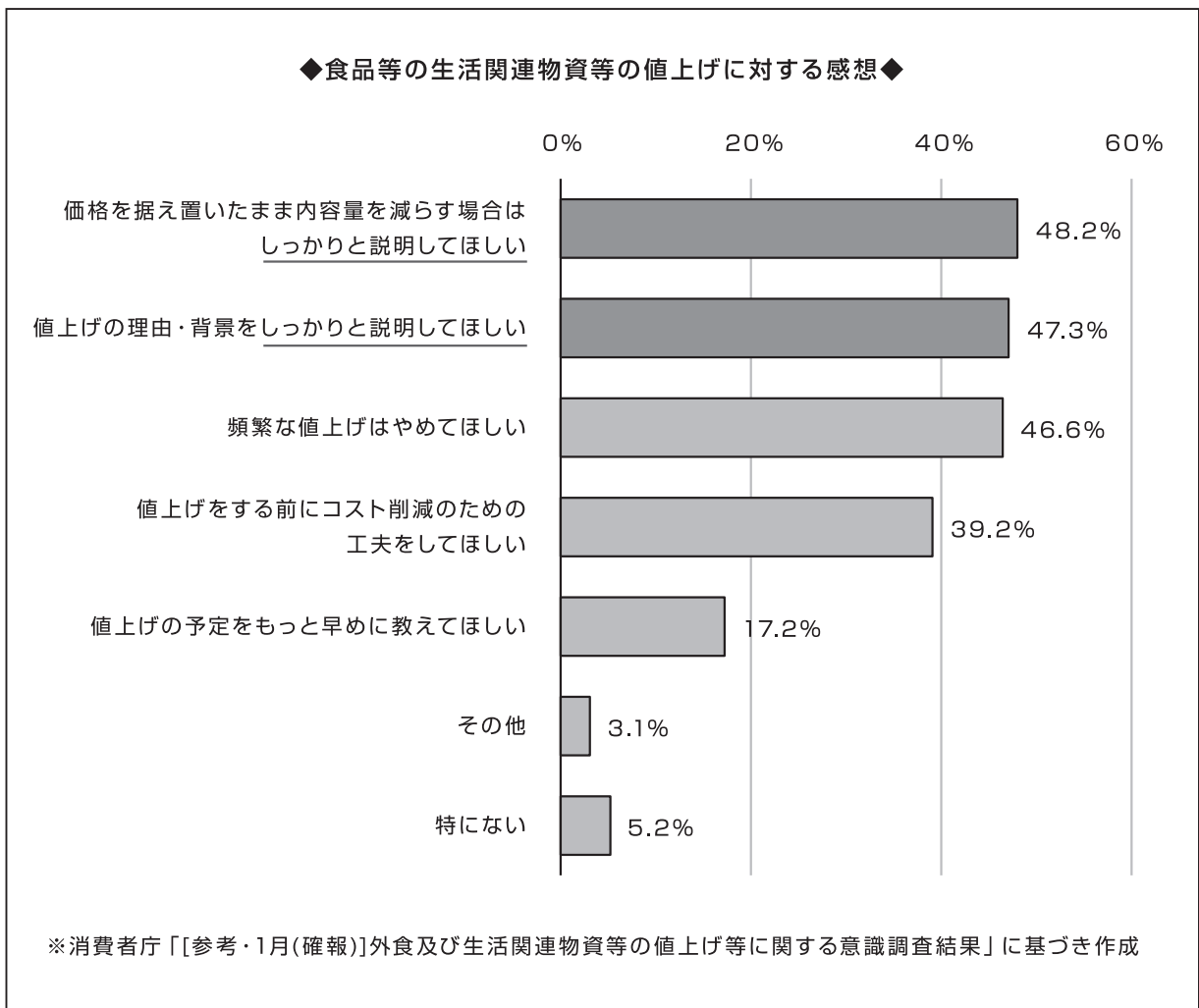
株式会社 大五

● 今月のトピックス ●

消費者庁が月に1回実施・発表している「物価モニター調査」の結果には、指数化された消費者価格の変動だけでなく、モニターに選ばれた人々が物価の動向について何を感じ考えているかを把握するための「意識調査」も含まれています。

その中で「生活関連物資の値上げに対する感想」として集計されたのが下のグラフです。

「値上げはやめて」という声も当然ありますが、僅差とはいえ1・2位となったのは、値上げの事実や理由を「しっかり説明して」という感想であり、値上げは絶対に認めないというよりも、理由等が納得できさえすれば多少は受け入れるというのが一般の生活者の感覚であると言えます。



住宅においても、事情は大差ないと考えるべきで、昨今の資材不足・高騰を原因とする建材や設備などの値上げ、納期遅れなどは、丁寧に「しっかり説明」することが後々のトラブル回避のためにも重要です。

今月の
 テーマ

「省エネルギー対策・建築基準制度のあり方についての答申」

2月のはじめに、社会資本整備審議会が「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について」と「今後の建築基準制度のあり方について」の答申を国交相に向けて行ないました（それぞれ、第三次答申と第四次答申に当たります）。

国は2020年10月に「2050年カーボンニュートラル」を目指すことを宣言し、2021年4月には、2030年度の新たな温室効果ガス削減目標として、対2013年度46%削減を目指し、さらに50%削減への挑戦を続けるとの方針を示しています。この政府の中期目標等の実現に向けて、我が国のエネルギー需要の約3割、エネルギー起源CO₂排出量の約1/3を占める建築物分野においても、省エネルギーの徹底を図ることが必要であることから、今後の住宅・建築物の省エネルギー対策及び建築基準制度のあり方を

1. 建築物の省エネ性能の一層の向上
2. CO₂貯蔵に寄与する建築物における木材の利用促進
3. CO₂貯蔵に寄与する既存建築ストックの長寿命化

の観点から、今回の答申が取りまとめられました。

以下では、それぞれの観点における課題に対して「講ずべき施策の方向性」として示されたものを整理しています。

1. 建築物の省エネ性能の一層の向上

(1) 新築建築物における省エネ基準への適合の確保

① 適合義務制度の対象範囲の拡大

省エネ基準への適合の確保による省エネ性能の底上げを図るため、省エネ基準への適合義務について、以下のような具体的対策を講じる必要ありとされています。

- ✓ 2025年度以降に新築される原則全ての建築物を対象に現行の省エネ基準適合義務付け
- ✓ 居室を有しない建築物、文化財、仮設建築物等、10㎡以下の建築物は適合義務対象外

② 適合義務制度の対象範囲の拡大と併せて推進すべき施策

適合義務制度の対象範囲の拡大にあたっては、その規制の実効性を確保しつつ、適合確認の申請側・審査側の負担軽減の観点から、以下のような具体的対策を講じるとされています。

- ✓ 省エネ基準への適合の審査は、建築基準法の建築確認・検査によるものとし、建築基準法の審査対象と整合したものとする。
- ✓ 省エネ計算によらず省エネ基準への適合確認が容易な場合（仕様基準による場合）は、省エネ適判を要しないこととし、建築主事や指定確認検査機関が建築確認・検査において、省エネ基準への適合を確認する。
- ✓ 適合確認における申請側・審査側の負担軽減を図るため、上記に併せて仕様基準の更なる簡素化・合理化を進める。
- ✓ 未習熟事業者を含め、申請側や審査側の体制整備について、十分な期間を確保し、万全を期す。
- ✓ 気候風土適応住宅について、所管行政庁における各地域の自然的社会的条件の特殊性を踏まえた要件設定の促進を図る。

- ✓ 新築の財政・税制上の支援、機構によるフラット35については、義務付けに先行して省エネ基準への適合を要件化するなど、省エネ基準への適合率の一層の向上を誘導し、全面義務付けが混乱なく導入される環境の整備を図る。

(2) 省エネ基準の段階的引上げを見据えたより高い省エネ性能の確保

- ✓ 速やかに建築物省エネ法に基づく誘導基準、低炭素建築物の認定基準や長期優良住宅の認定基準をZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能に整合させて引き上げるとともに、住宅性能表示制度において、省エネ基準を上回る多段階の断熱等級を設定する。
- ✓ 住宅トップランナー制度の対象に分譲マンションを追加するとともに、省エネ性能の実態等を踏まえつつ、住宅トップランナー基準の引上げを図る。
- ✓ 省エネ基準への適合義務を全ての建築物に拡大することに伴い、現行の小規模建築物に係る省エネ基準への適合状況に係る説明は不要となるが、今後は、省エネ性能の一層の向上に関し、全ての建築物を対象として、設計委託時における建築士から建築主への説明の促進を図る。
- ✓ 省エネ性能の表示について、建築物の販売又は賃貸を行う事業者がその販売・賃貸する建築物の省エネ性能に関し表示すべき事項及び表示に際して遵守すべき事項を国が定め、これに従って表示を行っていない事業者に対し、勧告等を行うことができるよう、強化する。この際、既存建築物に係る表示については、建築時の省エネ性能が不明なものがあることも踏まえた合理的な表示方法を定める。
- ✓ 現在評価されていない省エネ技術の評価方法の整備を図るとともに、共同住宅の外皮性能の評価について実態を踏まえ検討し、必要な対応を行う。
- ✓ 省エネ基準の引上げ等に向け、建材・設備の性能向上と普及、コスト低減を図る。
- ✓ ZEH・ZEB、LCCM住宅など、より高い省エネ性能を有する建築物の普及促進に向けて、関係省庁連携による支援の継続・充実を図る。

(3) 既存建築ストックの省エネ化等の促進

① 既存建築ストックの省エネ化の促進

- ✓ 増改築を行う場合における省エネ基準への適合義務について、省エネ基準への適合義務の範囲を住宅にも拡大することや省エネ基準を段階的に引き上げていくことを踏まえ、増改築部分のみ省エネ基準への適合を求めるなど、過度な負担とならず増改築そのものを停滞させないことに配慮した規制とする。
- ✓ 引き続き、部分的・効率的な省エネ改修の有効性等について検証しつつ、当該改修を促進するとともに、耐震性がなく、省エネ性能も著しく低いストックについては、耐震改修と合わせた省エネ改修や建替えの促進を図る。また、既存の建築物の省エネ性能を簡易に診断・評価する手法を確立する。
- ✓ 新築に比べ構造上・費用上の制約が強い既存建築ストックの省エネ改修を加速させるため、支援の充実を図る。特に、既存住宅の省エネ改修については、財政・税制上の支援、機構融資の政策を総動員してその促進を図る。

② 既存建築ストックの省エネ化と併せて推進すべき施策

- ✓ 省エネ改修等により、建築物の高さ、建蔽率、容積率の限度を超えることが構造上やむを得ない建築物については、特定行政庁が市街地環境を害しないことを個別に確認し、建築審査会の同意を得た上で許可した場合には、許可の範囲内で、当該限度を超えることを可能とする制度を導入する。
- ✓ 高効率給湯設備等の機械室等を有する建築物に関する容積率の特例許可について、蓄積した実績をもとに一定のルール化を進めることで要件を事前明示化し、建築審査会の同意を不要とするなど手続きを円滑化する。

1. 建築物の省エネ性能の一層の向上

(4) 建築物における再生可能エネルギーの利用促進

- ✓ 地方公共団体が、地域の実情を踏まえて再生可能エネルギー利用設備の設置を促すことにより建築物の省エネ性能の向上を図ることが効果的な区域について、再生可能エネルギー利用設備の設置の促進に関する計画を定め、当該区域内において、建築士から建築主に対する再生可能エネルギー利用設備の効果等の説明義務を課すことができる制度を創設する。
- ✓ 当該区域内で、再生可能エネルギー利用設備の設置の促進に関する計画に即して再生可能エネルギー利用設備を設置する建築物について、特定行政庁が市街地環境を害しないことを個別に確認し、建築審査会の同意を得た上で許可した場合には、許可の範囲内で、建築物の高さ等の限度を超えることを可能とする制度を導入する。
- ✓ 低炭素建築物の認定基準について、省エネ性能の引上げと併せて、再生可能エネルギーの導入を要件化する。
- ✓ ZEH・ZEB、LCCM住宅等に対する関係省庁連携による支援の継続・充実を図るほか、ZEH等の住宅については、個人負担軽減の観点から、財政上の支援に加えて融資・税制においても支援措置を講じる。

2. CO₂貯蔵に寄与する建築物における木材の利用促進

(1) 小規模木造建築物等の構造安全性を確認するための措置

① 階高の高い木造住宅等の増加を踏まえた構造安全性の検証法の合理化

- ✓ 階高の高い3階建ての建築物のうち、簡易な構造計算（許容応力度計算）によって構造安全性を確かめることが可能な範囲について、建築物の構造バランス等の確保を前提に防火規制との整合性にも留意しつつ拡大することとし、現行の高さ13m以下かつ軒高9m以下から、高さ16m以下かつ階数3以下に見直す。
- ✓ 簡易な構造計算の対象となる高さ・階数の建築物の設計又は工事監理を担えるようにする観点から定められている二級建築士の業務範囲について、見直し後の構造計算の区分と整合させる。

② 小規模木造建築物の構造規定の整備及び建築確認・検査の対象等見直し

- ✓ 省エネ化等に伴って重量化している建築物の安全性の確保のため、必要な壁量等の構造安全性の基準を整備する。
- ✓ 上記の基準や省エネ基準への適合を、審査プロセスを通じて確実に確保するため、建築確認・検査の対象外となっている建築物の範囲及び審査省略制度の対象となっている建築物の範囲を縮小し、現行の非木造建築物に係る建築確認・検査や審査省略制度の対象に統一化する。これにより、構造種別を問わず、階数2以上又は延べ面積200㎡超の建築物は、都市計画区域等の内外にかかわらず、建築確認・検査の対象とし、省エネ基準への適合審査とともに、構造安全性の基準等も審査対象とすることが適切である。
 また、省エネ基準に係る内容及び新たな建築確認・検査制度に関する申請側及び審査側への周知・習熟をきめ細かく行うなど、申請側及び審査側の体制整備について、十分な期間を確保し、万全を期すことで、全国で円滑な施行を図るとともに、確認申請等のオンライン化等の推進により更なる効率化や負担軽減を図る。
 なお、特定行政庁である都道府県と、建築基準法第97条の2の規定に基づく限定特定行政庁との業務範囲の関係については、既存建築ストックへの対応など業務の継続性等を考慮し、従前どおりとすることが適切である。

- ✓ 木造建築物のうち、構造安全性の確保のために構造計算が必要となる建築物の範囲を、500㎡超のものから、大空間を有するものも含まれる300㎡超のものに拡大する。
- ✓ 通常は構造計算によることなく仕様規定により構造安全性の確保を行う小規模な木造建築物等で、一部の仕様規定に適合しない伝統的構法を採用するために限界耐力計算等の高度な構造計算による安全性検証が必要となる場合であっても、構造設計一級建築士が設計又は構造安全性の基準への適合確認を行い、構造計算適合判定資格者が建築確認審査を行う場合には、手続きを合理化し、構造計算適合性判定を要しないこととする。

(2) 中大規模建築物の木造化や、混構造などの部分的な木造化の促進

① 中大規模建築物の木造化を促進する防火規定の合理化

- ✓ 延べ面積3,000㎡超の木造建築物等への防火規定が、火災時に生じる大量の放射熱等により、周囲へ大規模な危害が及ぶことを防止する目的であることを踏まえ、当該要求性能を満たす構造方法として、以下の設計法を導入する。
 - 平成30年改正で新たに導入した燃えしろ設計により木材をあらわすことが可能な火災時倒壊防止構造のように、消火の円滑化措置が講じられ、小割の防火区画により同時延焼範囲が制限できる構造
 - 外壁等に高い耐火性能を要求すること等により、火災時の火熱による周囲への危害を制限できる構造
- ✓ 階数に応じて要求性能が定められている耐火性能基準について、木造による耐火設計ニーズの高い中層建築物に適用する要求性能の合理化を行う。
- ✓ 平成30年改正で新たに導入した火災時倒壊防止構造等の燃えしろ設計手法について仕様規定の充実等の取組を進める。
- ✓ これらの合理化措置により新たに可能となる設計方法を活用し、中大規模建築物をあらわして木造化する取組等について、先導的な事業及び普及段階における事業への財政上の支援、さらには設計者などの担い手の育成への財政上の支援等を通じ、新たな合理化措置の普及及び建築物への木材利用の加速化を図る。

② 部分的な木造化を促進する防火規定の合理化

- ✓ 木造化部分の荷重支持範囲が局所に限られ、かつ、当該部分を耐火構造の壁等で区画することにより、火災による火熱によって建築物が倒壊及び延焼しないよう措置することにより、当該木造化部分を防火規定の対象となる主要構造部から除外する。
- ✓ 同一敷地内における棟単位での木造化を容易にするため、高い耐火性能の壁等や十分な離隔距離を有する渡り廊下で防火上分棟的に区画された2以上の部分で構成される建築物に係る防火規定の適用について、それぞれ別の建築物とみなすとともに、当該壁等や渡り廊下を介して既存不適格建築物を増築する場合等について、既存部分への防火規定の遡及適用を除外する。
- ✓ 延べ面積1,000㎡超の建築物（耐火建築物等を除く。）について、1,000㎡以内毎に防火壁等の設置を求めているところ、他の部分と防火壁等で有効に区画された1,000㎡超の耐火構造等の部分には、防火壁等は設置不要とする。
- ✓ これらの合理化措置により新たに可能となる設計方法を活用し、中大規模建築物を部分的・分棟的に木造化する取組等について、先導的な事業及び普及段階における事業への財政上の支援、さらには設計者などの担い手の育成への財政上の支援等を通じ、新たな合理化措置の普及及び建築物への木材利用の加速化を図る。

3. CO₂貯蔵に寄与する既存建築ストックの長寿命化

- ✓ 既存不適格建築物に対する現行基準の遡及適用の合理化
 - 高い耐火性能の壁等や十分な離隔距離を有する渡り廊下で分棟的に区画された既存部分で、防火規定の適用上別の建築物とみなせるものについての防火規定に係る基準
 - 建築物の長寿命化・省エネ化に必要な屋根・外壁の大規模の修繕・大規模の模様替を行う場合の防火・避難規定に係る基準
 - 長寿命化や省エネ化改修等に伴う小規模増改築の防火・避難規定に係る基準
 - 部分的なテナントの入替等により用途変更を行う場合の内装の不燃化等に係る基準
 - 市街地環境への影響が増大しないと認められる大規模の修繕・大規模の模様替を行う場合の接道義務や道路内建築制限の基準
- ✓ 新築等を行う場合に適用されている一団地の総合的設計制度や連担建築物設計制度の対象に大規模の修繕・大規模の模様替を追加
- ✓ 採光規定について、採光上有効な開口部面積に関する規制を合理化
- ✓ 応急仮設建築物について、存続期間を更に延長することを可能とする仕組みを導入
- ✓ 長寿命化等に資する改修の財政上の支援を通じ、既存建築ストックの長期活用を推進

最も注目されるのは、2025年度以降に新築される原則全ての建築物が対象とされている「省エネ基準適合義務付け」ですが、その他にも

- ・ 全建築物を対象に、省エネ性能の向上に関して建築士から建築主への説明の促進。
- ・ 住宅性能表示制度における省エネ基準を上回る多段階の等級の設定。
- ・ 増改築の省エネ基準適合義務は増改築部分のみとし、過度な負担とならない配慮。
- ・ 省エネ改修や再生可能エネルギー利用設備の設置等で、高さ・建蔽率・容積率などが限度を超える場合、特定行政庁が個別に確認し、建築審査会の同意を得た上で許可した場合には、当該限度を超えることを可能に。

など、各種制度や基準を横断する形で「2050年カーボンニュートラル」に向けた施策が挙げられており、個々の施策が、いつ、どのような内容で具体化されるかに注意してすぐに対応できる体制を取っておくことが重要です。

匠総合法律事務所の法律基礎知識
**住団連「住宅業界における
 感染予防ガイドライン」が改訂されました。**
 (秋野弁護士)

今、コロナ第6波で、皆様も従業員、職人等の感染者が増え、「コロナ対応をどのようにすればよいか」悩まれている工務店経営者も多いと思います。

感染力が強いので、陽性反応者には自宅待機をしていただかなければならないし、濃厚接触者も感染しているリスクがある以上、現場に来ていただく訳にもいきません。

ですから、いかに感染予防を果たすか、という視点がこれまで以上に大事になると考えています。

何か指針はないか？という法律相談もいただくのですが、私は、住団連「住宅業界における感染予防ガイドライン」が改訂されたので、この改訂ガイドラインを指針にすると良いと言うアドバイスをしています。

また、工事職人が感染しますと、工事がストップするリスクも予想されます。

このような場合に、ノーペナルティー（遅延損害金なし）で工期延長をする事ができるように請負契約約款を改訂していく事もご検討ください。

(匠総合法律事務所が推奨する請負契約約款書式例より)

第11条(工期の変更)

受注者は、次の各号のいずれかの事由によって、工期内に工事又は業務を完成することができない場合は、発注者に対して、工期の変更(設計業務、監理業務の実施期間の変更を含みます。)を求めることができるものとします。

(1) 工事又は業務に影響を及ぼす天災地変その他の自然条件、災害、感染症の発生、天候の不良、建材等の価格高騰等及びこれらに伴う建材等の納品の遅延並びに法令の制定・改廃、経済事情の変動等による工事材料又は労力の調達を困難とする事情

(2) 感染症の拡大防止措置に伴う作業人員の削減・離隔措置

住団連「住宅業界における感染予防ガイドライン」チェックリストのQRコード

