

KITAKEI-Report

No.164
April 2023

発行：北恵株式会社 〒 541 - 0054 大阪市中央区南本町 3 - 6 - 14 TEL.06 - 6251 - 6701
http://www.kitakei.jp/

適合義務化に向けた 諸制度が段階的にスタート

2年後に迫った省エネ基準適合義務化。しかし、「お施主様のご都合などから、自社の手掛ける新築の住まいが100%省エネ基準をクリアしているわけではない」という読者工務店もいらっしゃるのではないのでしょうか。

もちろん、令和7年4月以前であればこうした建築物を新築することは適法の範囲。そのため、「まだ2年も猶予があるから、同基準に完全適合するのはもう少し後でもいいや」と安易に考えてしまう方もいるかもしれません。しかし、その考え方は危険といえるもの。というのも、実は令和7年4月を前に、同基準の適合義務化を求める施策が存在しているのです。

例えばこの4月以降、長期固定金利住宅ローンの【フラット35】を申請する際、省エネ基準に適合した住宅であることが融資を受ける際の要件として求められるようになりました。つまり現時点でお施主様が省エネ基準に満たない住まいを新築される場合、【フラット35】は利用不可能となりました。

ただでさえ昨年末には日銀の黒田東彦総裁が長期金利操作の許容変動幅を従来のプラスマイナス0.25%から同0.5%に引き上げを表明するなど、何かと金利に高い関心が集まっている昨今。5年毎に返済額が見直される変動金利の住宅ローンを敬遠されるお施主様も当然いらっしゃるものと思われれます。

上記のような背景のもと、「省エネ基準を満たさない住宅の新築を検討するお施主様」が、金利変動の生じない【フラット35】の利用を想定して自社を訪れる可能性は十分に考えられるもの。対応する人間が制度変更をしっかり把握しておかないと、お施主様と無用のトラブルに発展してしまう可能性もあるので、今一度確認をしておくことをお勧めいたします。

なお、多岐にわたる【フラット35】のプラン

住宅金融支援機構が発行した【フラット35】の制度改正を伝えるチラシ

ですが、あくまで今回の措置は新築住宅のみを対象としたもの。【フラット35】リノベなど、既存住宅を対象に融資を行う商品は省エネ基準適合義務化が求められるわけではありません。

逆説的な言い方をすれば、4月以降【フラット35】を利用して新築する住まいは全て「省エネ基準適合義務化」をクリアした住宅といえるでしょう。「我が社は【フラット35】の利用が可能」だと打ち出せれば、それはすなわち令和7年の義務化を2年間前倒しで達成できている証拠ともなります。このように同制度の利用を掲げることで、自社品質の保証に繋げていく方策も併せて考えておくともよいかもしれません。

住宅ローン減税も省エネ基準の適合が要件化されます。令和5年現在、住宅ローン減税は省エネ基準に満たない住まいの場合、3000万円が限度額。その上で年末のローン残高の0.7%を所得税

から最大13年間控除することが可能となっています。

ところが令和6年以降に建築確認を受ける新築住宅で省エネ基準を満たさない場合、住宅ローン減税の限度額は0円に変更されます。結果的に省エネ基準を満たさない住宅では、年末のローン残高の0.7%控除が受けられなくなってしまうのです。

「人生で一番高い買い物」とも言われる住まいの購入にあたり、「住宅ローン減税を利用せず、控除も一切必要ない」とおっしゃるお施主様は、そう多くはいらっしゃらないと思われます。この他、建築確認に至るまでには数カ月単位でお施主様との打ち合わせなど様々なやり取りが行われるのが一般的。さらに建築確認申請を行っても、許可が下りるまである程度の時間を要するものです。このようなスケジュール感を考慮すると、実質的に本年後半ごろには省エネ基準以上の性能でなければ新築できなくなってしまうことが見込まれます。

ここまで見てきたように省エネ基準適合義務化に向け、実質的に残された時間はあまりないというのが現状です。それでも中には「新築を手掛けているが、省エネ基準の設計・施工について適合しているか確認をしたことがなく、やり方もわからない」という工務店もいるのではないのでしょうか。ただ、そうした工務店であったとしても、あきらめるのはまだ早いといえます。

改めて省エネ基準の適否を判定する方法は大別すると2つあります。1つ目は壁や天井、床、窓、設備であらかじめ決まった仕様から使う製品を選

択する「仕様基準」。2つ目が、住まい全体の省エネ性能を計算することで仕様を決める「性能基準」。この性能基準の中でもさらに「標準計算ルート」、「簡易計算ルート」、「モデル住宅法」の3つが設定されています。

作業量は「仕様基準」が最も少なく、以下「モデル住宅法」、「簡易計算ルート」、「標準計算ルート」の順で増えていきますが、設計の自由度も同様に増していきます。当然、可能であれば標準計算ルートを用いてお施主様の住まいの性能を詳細に把握するのが理想的といえるでしょう。

とはいえ、手間のかかる標準計算ルートを今から慌てて習得しなくても、仕様基準に従って部材などを選択すれば、省エネ基準の適合確認は十分可能。現時点で省エネ計算を行ったことがないという工務店が仮にいらっしゃいましたら、まずは仕様基準から取り組んでみるのがお勧めです。また、省エネ計算を代行してくれる事業者もあるので、こうした外注先の利用も併せて考えるとよいかもしれません。

ただ、仮に令和7年の省エネ基準適合義務化は問題なくクリアできたとしても、安心してはいけません。国の方針では遅くとも令和12年度には要求される省エネの通告基準がZEH基準（「断熱等性能等級5以上」、かつ「一次エネルギー消費量等級6」）に引き上げられることが決まっています。一歩進んだ住まいづくりを行うためにも、工務店は省エネ基準で満足するのではなく、令和12年以降も見通した住まいづくりに向けて準備を行うことが重要だといえるでしょう。

アスベスト事前調査10月から「建築物石綿含有建材調査者」のみ可能




全国建設労働組合総連合（全建総連）は、「アスベスト事前調査オンラインセミナー」を2月3日に開催しました。同セミナーでは、全建総連労働対策部長の田久悟氏が「法改正と課題、全建総連の方針」について説明を実施。田久氏はまず、「アスベストの事前調査は今始まったことではなく、以前からあった。この認識は改めて持ってもらいたい」と話しました。

アスベスト（石綿）による健康障害の予防対策の推進を図るため、石綿障害予防規則（以下、石綿則）が2005年に制定。これに基づく措置が事業者等に義務付けられました。しかし、石綿則

で義務付けられた「作業開始前の石綿含有の有無の事前調査」など、建築物等の解体・改修工事を行う際に必要な措置が実施されていない事例が散見。そのため、2020年7月に石綿則が改正された経緯があります。

同セミナーでは、田久氏が石綿則などの改正ポイントを説明。2021年4月以降からは、「レベル1」の石綿含有吹付け材に加え、「レベル2」の石綿含有保温材・断熱材などの除去等の工事においても、14日前までに労働基準監督署に届出が必要があることなどを改めて例として挙げました。

石綿障害予防規則等の改正ポイント
出典：全建総連労働対策部長田久悟氏の資料より抜粋

2021.04.01以前		2021.04.01以降 ※下線部分が改正内容		
レベル1 石綿含有吹付け材 	計画届 ※ 十四日前 事前調査 作業計画 掲示 湿潤な状態にする マスク等着用 作業主任者の選任 作業者に対する特別教育 健康診断	負圧隔離 集じん・排気装置の初回時点検 作業開始前の負圧点検等	レベル1 石綿含有吹付け材 レベル2 石綿含有保温材、耐火被覆材、断熱材 事前調査結果等の届出（一定規模以上の工事※1が対象） 計画届（レベル2も計画届） ※ 十四日前 事前調査 ※調査方法を明確化 資格者による調査 調査結果の3年保存、現場への備え付け 作業計画 作業状況等の写真等による記録・3年保存 掲示 湿潤な状態にする マスク等着用 作業主任者の選任 作業者に対する特別教育 健康診断	負圧隔離 集じん・排気装置の初回時、変更時点検 作業開始前、中断時の負圧点検 隔離解除前の取り残し確認等 隔離 ※ 負圧は不要
レベル2 石綿含有保温材、耐火被覆材、断熱材 				
レベル3 スレート、Pタイル、けい酸カルシウム板1種等 その他石綿含有建材 			けい酸カルシウム板1種※2（破砕時） 仕上げ塗材（電動工具での除去時） レベル3 スレート、Pタイル等 その他石綿含有建材	

※1 解体部分の床面積が80㎡以上の建築物の解体工事、請負金額が100万円以上の建築物の改修工事及び特定の工作物の解体・改修工事
 ※2 石綿含有けい酸カルシウム板1種（天井、耐火間仕切壁等に使用）：レベル1・2ほどの飛散性はないが他のレベル3より飛散性が高い

続いて田久氏は、令和2年6月に改正された大気汚染防止法（以下大防法）についても言及しました。ここでは石綿則では触れられていない一方、大防法には記載されているアスベストの問題について紹介。隔離等をせずに石綿含有建材の除去等の作業を行った者への「直接罰の創設」や、都道府県自治体による「立入検査対象の拡大」を強調し、説明しました。田久氏は「特に自治体による立入検査の対象拡大は、今後仕事を進めて行く上で、注意する必要がある」とポイントに挙げています。

さらに2021年4月から始まっている現場が行うべき法改正対応の流れを改めて説明。その上で、「事前調査は誰が行っても、現時点では問題はない」、「調査方法は、設計図書等の書面調査、目視による現地調査の2つ」、「工事を行っている間は、事前調査結果を備え付けでの掲示が必須」、「事前調査結果は3年間、概要は40年間の保存が必須」などのルールを改めて確認しました。

田久氏は「事前調査をする上で、建築物の着工日を確認することが重要になってくる」と話します。例えば、2006年9月以降に着工された建築物の場合、「含有なし」と報告します。一方で2006年8月以前の場合、2つの調査で石綿含有の有無を確認し、報告しなくてはなりません。

昨年4月からは、事前調査結果報告の届出義務

が開始。届出が必要になる工事は、「解体部分の床面積が80㎡以上の建築物の解体工事」、「請負金額が100万円以上（消費税込）の建築物の改修工事及び特定の工作物の解体・改修工事」が対象となります。これについて田久氏は「80㎡、100万円を超えなければ、事前調査を実施しなくていいのですか、といまだに問い合わせがある。事前調査は全ての工事で行わないといけない」と解説しました。

さて、今年10月からは「建築物石綿含有建材調査者」の有資格者のみが事前調査を行うことができるようになります。同資格は「一般」、「一戸建て等」、「特定」の3つに区分されます。田久氏は、有資格者の扱える範囲に注意が必要と指摘。例えば、ユニットバス、キッチン、テレワーク部屋などは「一般」でも「一戸建て等」でも従事できますが、カーポート工事、外壁工事などは「一般」でないと扱ってはいけない決まりとなっています。

そのため、全建総連としては「一般」の資格取得を推進し、早期資格取得のために講習開催を進めるとしました。さらに、資格取得者向けに実地セミナーを開催。資格取得後は調査者が適正な調査が行えることが求められるため、実地セミナーでは事前調査の方法と報告書の作成を実際の物件を使って行うとしています。

キタケイの提供する2つのプライベートブランド
 環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 “ スプロートユニバーサル ”
 天然木にこだわったフローリングや壁材 “ リラクシングウッド ”
 企画・製造から販売までトータルにプロデュース、心からご満足いただける住まいづくりを
 バックアップします。



www.sprout-univ.com

<p>環境 SPROUT UNIVERSAL BLUE ここちよい住環境</p>	<p>ぬくもり SPROUT UNIVERSAL ORANGE 住まう人のために</p>	<p>素材 SPROUT UNIVERSAL GREEN 永く使ってほしいから</p>



www.relaxssingwood.com

リラクシングウッド
 抗菌・抗ウイルス加工 フローリング ウイルスガードコート シリーズ

