

住ま〜と Bridge

2022
12月号
Vol.170

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「改正建築物省エネ法・
改正建築基準法に係る講習会等」

1. 令和4年度の情報提供の取組み
2. 法改正のポイントについて

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「2023年(令和5年)4月1日
スタートの民法改正により、
越境する隣家の枝を切除することが
可能となります」
(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●

2050年カーボンニュートラル、2030年温室効果ガス46%削減(2013年度比)の実現に向けて、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能の表示について制度が強化され、これを推進するための「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度に関する検討会」が設置されました。

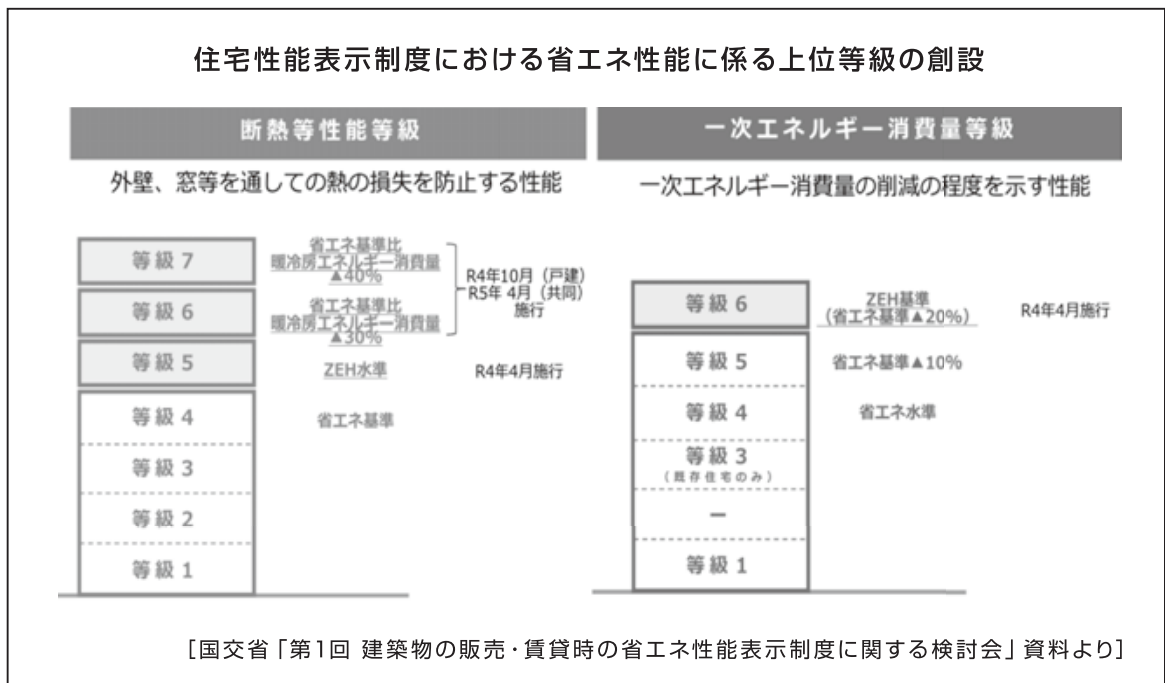
既に開催された第1回検討会の後も、以下のスケジュールで省エネ性能の表示方法等について検討が重ねられます。

12月21日:表示ルール(素案)の提示、施行に向けた環境整備の進め方等について

令和5年2月頃:表示ルール(案)とりまとめ

令和5年4~6月頃:関連告示の公布

令和6年4月(予定):改正法に基づく表示制度の施行



現行のBELS制度も十分に浸透したとは言えない現状ですが、上の図にも示したように省エネ性能の等級にも上位等級が出現している一方、2025年度に省エネ基準の適合義務化や、省エネ基準の引き上げ(遅くとも2030年度まで)などを控えており、わかりやすい表現を追求して、一般に普及するようにしてもらいたいものです。

今月の
 テーマ

「改正建築物省エネ法・改正建築基準法に係る講習会等」

6月に改正建築物省エネ法・改正建築基準法が公布され、その結果、2025年の春から省エネ基準に適合することが義務化され、建築確認・検査の対象となる建築物の規模等の見直しの中で、いわゆる4号特例も見直し（縮小）される予定となっています。

住宅を中心に大きな影響が避けられない変更・改正であることから、国土交通省では、こうした制度変更への対応をスムーズにするために、オンライン講座や説明会、また断熱施工の実技研修会などを開催することになっていきますのでご紹介します。

1. 令和4年度の情報提供の取組み

令和4年度に実施される取組みは、主に省エネ住宅の設計・施工は未経験という層を対象に、オンライン講座などを開設します。また、インターネットやパソコン操作に不慣れでも必要な情報を入手できるよう、参加型の説明会や少人数での相談会についても実施するとしています。

(1) 改正建築物省エネ法・改正建築基準法ホームページ（オンライン講座）

国土交通省では、改正法や省エネ計算方法等を解説するためのオンライン講座を公開中です。
 (<https://shoenehou-online.jp/>)

また、改正法に関する情報、マニュアル・ガイドライン、説明会・講習会の開催情報などについても、ホームページで随時、情報発信しています。
 (https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000163.html)

令和4年度改正建築物省エネ法・改正建築基準法に関する
 オンライン講座のご案内

WEB講習会は以下をご覧ください。

未経験者*
 向け
 省エネ計算によらない省エネ基準への
 適否の簡易判定法を学べるWEB講習会
 ※「標準計算ルート」にて、計算が自己完結できない方

中級者*
 向け
 省エネ計算演習WEB講習会
 ※「標準計算ルート」にて、計算が自己完結できる方

[国交省『改正建築物省エネ法オンライン講座』webページより]

(2) 簡易な省エネ適合 (ガイドブック、参加型説明会・相談会)

2025年4月(予定)の省エネ基準の適合義務化について、省エネ計算を行わずに断熱材の種類や厚さ等の仕様で省エネ基準への適否を確認できる仕様基準をわかりやすく解説した「仕様基準ガイドブック」を新しく公開し、さらに詳しく説明するための参加型の説明会・講習会も以下の要領で全国各地で開催します。

- 【実施団体】 ・(一社)木を活かす建築推進協議会
- 【受講対象者】 ・木造戸建住宅や小規模非住宅建築物の省エネ基準への適否の簡易判定法を使いたい設計者、施工者など
- ・改正建築物省エネ法や改正建築基準法の最新情報を知りたい方
- 【開催概要】 ・2022年12月～2023年1月 全国各地で開催
- ・詳しい日時、会場、プログラムは右記URL参照(<https://www.shoene.org/>)
- 【申込方法】 ・地域ごとに受付を行うため、上記URLを確認の上で、専用のFAX用紙等で申込み

講習内容	
非住宅建築物 (300㎡未満)向け	<ul style="list-style-type: none"> ■小規模版モデル建物法(Webプログラム)の使い方に関する動画説明・演習(Webプログラムの操作時は会場Wi-Fiを利用しますので、日頃使い慣れたノートパソコン、タブレット等をご持参下さい) ■小規模非住宅建築物の省エネ化などに関する相談会 など
【国土交通省による動画説明】 改正法について	<ul style="list-style-type: none"> ■改正建築物省エネ法及び改正建築基準法に関する最新の動画説明 など (予定)
木造戸建住宅向け (省エネ計算によらない 省エネ基準への適否の 簡易判定法を学びます)	<ul style="list-style-type: none"> ■2025年度の省エネ基準への適合義務化に対応する「仕様基準」の動画説明簡易判定法の冊子「仕様基準ガイドブック 2022」の主な特徴 1) 間取りの確定前:断熱材や設備機器の選定検証が可能 2) 間取りの確定時:計算なしで簡易に適合確認可能 3) 間取りの変更時:断熱材や設備機器の変更がなければ、再確認は不要 ■木造戸建住宅の省エネ化などに関する相談会 など

【国交省「簡易な省エネ適合を学ぶ講習会・相談会(住宅・小規模非住宅)」配布チラシより】

(3) 断熱施工技術研修会

建築大工技能者を対象とした「実技研修会」を実施します。実習用のモデルを使用して、床・壁・天井の部位ごとの断熱方法・気密確保等について講師の指導のもとで施工し、施工技術の習熟を図るとともに断熱施工にかかわる疑問や不安を解消します。

- 【実施団体】 ・(一社)全国木造建設事業協会
- 【実施期間】 ・令和4年11月頃～12月(対象地域にて順次開催)
- 【実施会場・申込方法】 ・(一社)全国木造建設事業協会のWebサイト内の専用ページで確認・申込み(<https://www.zenmokkyo.jp/>)
- ※JBN・全国工務店協会、全国住宅産業地域活性化協議会、全国建設労働組合総連合の各地域団体では、Webサイト掲載の日程以外にも開催を計画(所属団体等にご確認ください)。

2. 法改正のポイントについて

特に住宅建築に影響の大きい変更・要注意点としては以下の「省エネ基準適合義務化」と「4号特例の見直し」が挙げられますので、おさらいをしておきます。

(1) 省エネ基準適合義務化

省エネ基準適合見直し3つのポイント

1

原則全ての
新築住宅・非住宅に
省エネ基準適合が
義務付けられます

2

建築確認
手続きの中で
省エネ基準への
適合性審査を
行います

3

2025年4月
に施行予定
です

[国交省『全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合が義務付けられます』配布チラシより]

①原則、全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合が義務付けられます。

これまで小規模(300㎡未満)の住宅・非住宅では省エネ性能の説明義務にとどまっていたものが、中規模・大規模建築物と同様に省エネ基準への適合が義務化されます。

	〈現行〉			〈改正〉	
	非住宅	住宅		非住宅	住宅
大規模 (2000㎡以上)	適合義務 (2017.4~)	届出義務	➔	適合義務 (2017.4~)	適合義務
中規模	適合義務 (2021.4~)	届出義務		適合義務 (2021.4~)	適合義務
小規模 (300㎡未満)	説明義務	説明義務		適合義務	適合義務

[国交省『全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合が義務付けられます』配布チラシより]

②建築確認手続きの中で省エネ基準への適合性審査を行います。

- 省エネ基準へ適合しない場合や、必要な手続き・書面の整備等を怠った場合は、確認済証や検査済証が発行されず、着工・使用開始が遅延する恐れがあります。
- 新たに義務化対象となる建築物については、現行省エネ基準(気候風土適応住宅についての合理化措置を含む)が適用されます。

③2025(令和7)4月に施行予定です。

- 申請側と審査側の十分な準備期間を確保しつつ、2025(令和7)年4月に施行予定です。
- 施行日以降に工事に着手する建築物が適合義務の対象となります。

(2) 4号特例の見直し(縮小)

省エネ基準の適合義務化に併せて、木造戸建住宅を建築する場合の建築確認手続きが見直され、審査省略制度(いわゆる「4号特例」)の縮小が措置され、建築確認の申請手続き等も変更されます。

「4号特例」見直し3つのポイント

1

「建築確認・検査」
「審査省略制度」の
対象範囲が
変わります

2

確認申請の際に
構造・省エネ関連の
図書の提出が
必要になります












3

2025年
4月に
施行予定です

[国交省「木造建築物を建築する場合の建築確認手続きが見直されます」配布チラシより]

①「建築確認・検査」「審査省略制度」の対象範囲が変わります。

これまで審査省略制度の対象だった「4号建築物」がなくなり、「新2号建築物」と「新3号建築物」となります。戸建て住宅の圧倒的な中心となる木造2階建ては「新2号」に分類され、審査省略制度(いわゆる「4号特例」)の対象外となってしまいます。

改正前	改正後		
<p>4号建築物 建築基準法第6条第1項第4号に該当する建築物</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>木造 2階建て</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>木造 平屋建て等</p> </div> </div> <p>・都市計画区域等内に建築する際には建築確認・検査が必要 ・審査省略制度の対象</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>新2号建築物 改正法第6条第1項第2号に該当する建築物</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>木造 2階建て</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>木造平屋建て (延べ面積 200㎡超)</p> </div> </div> <p>・全ての地域で建築確認・検査(大規模な修繕・模様替を含む)が必要 ・審査省略制度の対象外</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>新3号建築物 改正法第6条第1項第3号に該当する建築物</p> <div style="text-align: center;">  <p>木造平屋建て (延べ面積200㎡以下)</p> </div> <p>・都市計画区域等内に建築する際に、建築確認・検査が必要 ・審査省略制度の対象</p> </td> </tr> </table>	<p>新2号建築物 改正法第6条第1項第2号に該当する建築物</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>木造 2階建て</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>木造平屋建て (延べ面積 200㎡超)</p> </div> </div> <p>・全ての地域で建築確認・検査(大規模な修繕・模様替を含む)が必要 ・審査省略制度の対象外</p>	<p>新3号建築物 改正法第6条第1項第3号に該当する建築物</p> <div style="text-align: center;">  <p>木造平屋建て (延べ面積200㎡以下)</p> </div> <p>・都市計画区域等内に建築する際に、建築確認・検査が必要 ・審査省略制度の対象</p>
<p>新2号建築物 改正法第6条第1項第2号に該当する建築物</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>木造 2階建て</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>木造平屋建て (延べ面積 200㎡超)</p> </div> </div> <p>・全ての地域で建築確認・検査(大規模な修繕・模様替を含む)が必要 ・審査省略制度の対象外</p>	<p>新3号建築物 改正法第6条第1項第3号に該当する建築物</p> <div style="text-align: center;">  <p>木造平屋建て (延べ面積200㎡以下)</p> </div> <p>・都市計画区域等内に建築する際に、建築確認・検査が必要 ・審査省略制度の対象</p>		

[国交省「木造建築物を建築する場合の建築確認手続きが見直されます」配布チラシより]

②確認申請の際に構造・省エネ関連の図書の提出が必要になります。

今後、建築基準法施行規則において、申請に必要な図書の種類と明示すべき事項を規定する予定(2023(令和5)年秋頃)です。

③2025(令和7)年4月に施行予定です。

「省エネ基準への適合義務化」及び「建築確認・検査や審査省略制度の対象範囲の見直し」に係る改正は、2025(令和7)年4月に施行予定です。

「省エネ基準義務化」や「4号特例縮小」など、2025年という先の話のように感じてしまいがちですが、今から準備していかないと間に合わないのは、国土交通省がこれだけ念入りに周知を図っていることから明らかです。

ご自身に関わりの深い部分、関心の高いものだけでも構いませんので、参加型・オンラインを問わず、アクセスしてみてください。

匠総合法律事務所の法律基礎知識

**「2023年(令和5年)4月1日スタートの民法改正により、
 越境する隣家の枝を切除することが可能となります」
 (秋野弁護士)**

2021年(令和3年)に①隣地使用权の規律の整備②ライフラインの設備設置権等の規律の整備③越境した枝の切取りに関する規律の整備に関する民法の規定が改正され、2023年(令和5年)4月1日に施行されます。

住宅会社にとっては、特に、越境した枝の切取りに関する改正法の内容が重要ですので、この点について解説します。

1.旧民法は、越境する枝は勝手に切ってはならない事とされていました。

改正前民法では、土地所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、竹木の所有者に枝を切除させることができるとされていました(改正前民法233条1項)。

そして、竹木の所有者が切除に応じない場合に、土地の所有者が自ら枝を切り取ることを認めていませんでした。

竹木の所有者が切除に応じない場合、土地の所有者は、訴えを提起し、その所有者に枝の切除を命ずる判決を得て、強制執行の手続をとる必要があり、多額の裁判費用と時間をかけて手続きに臨むケースは稀でした。

そこで、改正法では、土地の所有者は、

- ①竹木の所有者に越境した枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき
- ②竹木の所有者を知ることができず又はその所在を知ることができないとき
- ③急迫の事情があるとき

これらいずれかの要件を充たした場合には、越境した枝を自ら切ることができるとされました(改正後民法233条3項)。

なお、①に関して、共有に属する竹木の場合は共有者全員に催告をする必要があります。

ただ、所在不明の共有者がいる場合は、その共有者については②の処理が可能です。

2.境界線沿いに共有の竹木がある場合。

竹木が共有物である場合、越境した枝の切取りは共有物の変更に当たると解されます。

そのため、竹木の各共有者は、他の共有者全員の同意を得なければ、請求に応じて枝の切取りをすることができないこととなりますが、隣地所有者の権利を侵害する状態を是正する必要があるのに、他の共有者を探索し同意を求めめるために相当の時間や労力を費やすこととなるのは合理的ではありません。また、越境した枝を切り取る程度であれば、それにより他の共有者が被る影響は小さいといえます。

そこで、改正民法では、竹木が数人の共有に属するときは、各共有者は、その枝を切り取ることができるとされました(改正後民法233条2項)。その結果、共有者が多い場合や行方が分からない場合は、従前よりスムーズに手続が進められるようになります。

匠総合法律事務所の法律基礎知識

**「2023年(令和5年)4月1日スタートの民法改正により、
 越境する隣家の枝を切除することが可能となります」**
 (秋野弁護士)

3.その他、改正民法は、土地の所有者は所定の目的のために必要な範囲内で「隣地を使用することができる」旨を明確化し、お隣さんの承諾がなくとも、その隣地の使用する権利を有することを明らかにしました(改正後民法209条1項本文)。

隣地に足場を立てたいと思った際、隣家の承諾を得られず、苦勞をした工務店様も令和5年4月以降は、スムーズに隣地使用の協議ができると考えられます。

また、ライフラインと呼ばれる電気・ガス等の設備設置・接続に関し、各種ライフラインを引き込むことができない土地の所有者は、他の土地等にその引込みのための設備の設置等を行うことができるとして、権利を明文化しました。

2023年(令和5年)4月1日スタートの改正民法は住宅業者にとっても大きな影響のある法改正ですので、しっかりと押さえておきたいところです。