

住 Bridge ま〜と

2025
4月号
Vol.198

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「住宅省エネ2025キャンペーン」

1. 「子育てグリーン住宅支援事業」のうち
既存住宅のリフォームについて
2. 先進的窓リノベ2025事業
3. 給湯省エネ2025事業
4. 賃貸集合給湯省エネ2025事業

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「新2号建築物と再建築不可物件 リフォームへの影響」

(秋野弁護士)



株式会社 大五

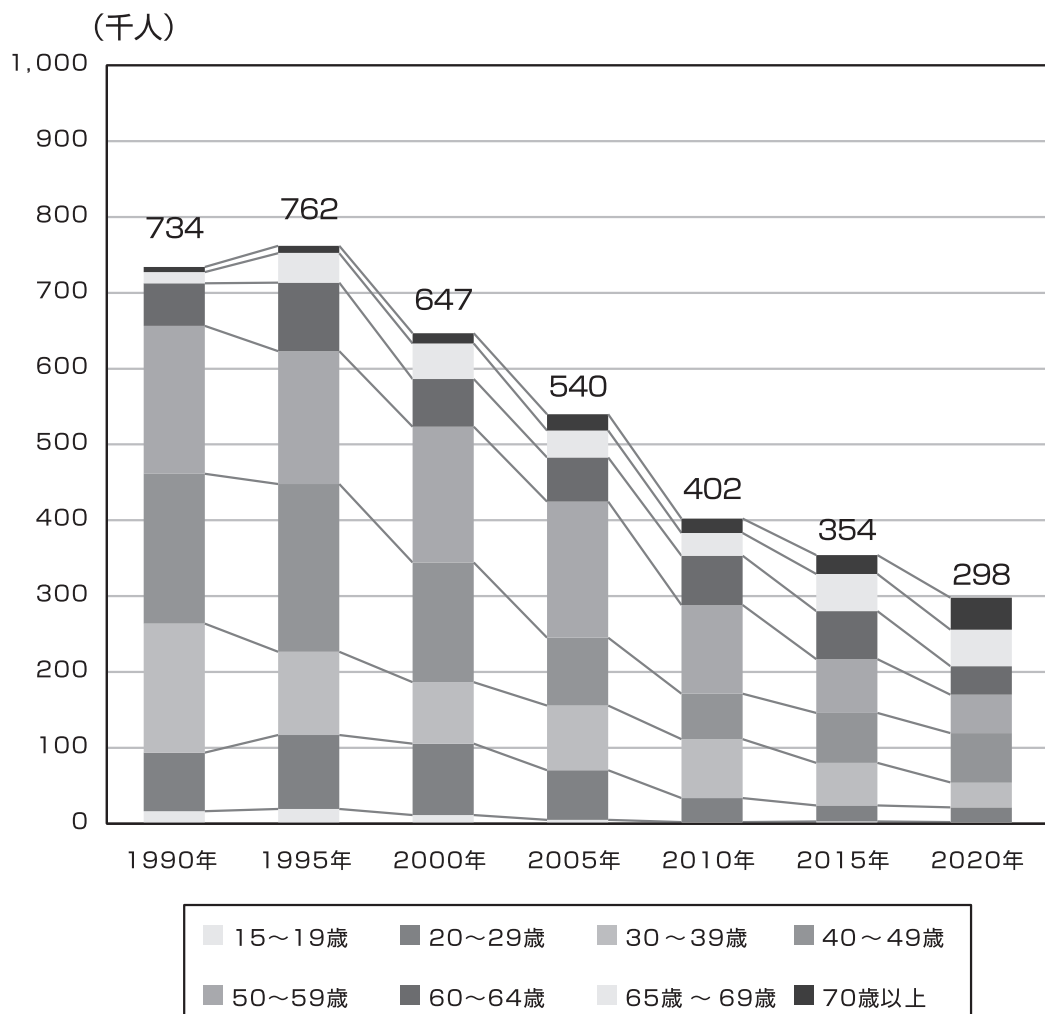
●今月のトピックス●

国土交通省が公表した「住宅分野における建設技能者の確保に向けて（現状分析等）」という資料では、住宅建築に係わる技能者（職人）が減少を続ける中でも、特に大工さんの減少が今後も加速することが見込まれ、今後の住宅需要のいくつかのシナリオと合わせて職人がどのくらい不足するのかという推計をしています。

2010年からわずか10年の間に大工さんが10万人以上減少している現状で、今後2050年までの生産能力を推計すると、戸建需要が2020年から40%減少（着工 237,673戸）と仮定しても、若年層の入職が近年と同様の減少傾向を続けた場合、戸建需要総戸数の約半分（114,875戸）は供給することができないという衝撃的な結果です。

これは、他の職種と比べても大工さんの年齢層が高いことも一因で（他職種では40代後半の労働者数が最多である一方、大工さんは60代後半が最多）、言われ続けてきたことではありますが、業界全体として若年層の入職促進が急務なのは間違いありません。

【建設・土木作業者のうち、大工の推移】



〔国土交通省「住宅分野における建設技能者の確保に向けて（現状分析等）」より〕

今月の
テーマ

「住宅省エネ2025キャンペーン」

2月の終わりに「住宅省エネ2025キャンペーン」の公式ホームページがオープンしました。キャンペーンを構成するのは、「子育てグリーン住宅支援事業」「先進的窓リノベ2025事業」「給湯省エネ2025事業」「賃貸集合給湯省エネ2025事業」です。

前号では、同キャンペーンの中核となる事業である「子育てグリーン住宅支援事業」を、特に新築に関する部分をご紹介しましたが、今回はその他の事業を中心に説明します。

1. 「子育てグリーン住宅支援事業」のうち既存住宅のリフォームについて

(1) 補助対象期間

令和6年11月22日(令和6年度経済対策の閣議決定日)以降に、対象工事に着手するものが対象となります。ただし、別途定める期間内に申請が可能なものに限りです。

(2) 補助対象事業のタイプ

①リフォーム【Sタイプ】

必須工事3種の全てを実施：補助額上限60万円／戸

②リフォーム【Aタイプ】

必須工事3種のうち、いずれか2種を実施：補助額上限40万円／戸

(3) 補助対象住宅の要件(対象工事)

以下の①から⑧までに掲げる項目に該当するリフォーム工事等が対象となります。ただし、以下①②③は必須工事(【Sタイプ】は全て、【Aタイプ】は3つのうち2つが必須)を実施することが必要であるほか、1申請当たりの合計補助額が5万円未満の場合は申請できません。なお、申請する際には、対象工事に関する証明書等が必要になります。

※「住宅省エネ2025キャンペーン」の他の構成事業で補助を受けている場合、環境省が実施する「先進的窓リノベ2025事業」は必須工事①、経済産業省が実施する「給湯省エネ2025事業」および「賃貸集合給湯省エネ2025事業」は必須工事③として扱われます。

①開口部の断熱改修[必須工事]

改修後の開口部の熱貫流率及び日射熱取得率が、一定の基準値以下となるようにするために実施する、次の(イ)から(ニ)までのいずれかに該当する断熱改修が対象となります。

(イ)ガラス交換(複層ガラス等に交換)

(ロ)内窓設置

(ハ)外窓交換

(ニ)ドア交換

②躯体の断熱改修[必須工事]

改修後の外壁、屋根・天井又は床の部位ごとに、一定の使用量以上の断熱材を使用する断熱改修が対象となります。

③エコ住宅設備の設置[必須工事]

次の(イ)から(ヘ)までに掲げる住宅設備のいずれかを設置する工事が対象となります。

(イ)太陽熱利用システム

(ロ)節水型トイレ

(ハ)高断熱浴槽

(ニ)高効率給湯器

(ホ)節湯水栓

(ヘ)蓄電池

④子育て対応改修

次の(イ)から(ニ)までに掲げる項目のいずれかに該当する改修工事が対象となります。

(イ)家事負担の軽減に資する設備(ビルトイン食器洗機、掃除しやすいレンジフード、ビルトイン自動調理対応コンロ、浴室乾燥機又は宅配ボックス)を設置する工事

(ロ)防犯性の向上に資する開口部の改修工事

(ハ)生活騒音への配慮に資する開口部の改修工事

(ニ)キッチンセットの交換を伴う対面化改修工事

⑤防災性向上改修

防災性の向上に資する開口部の改修工事が対象となります。

⑥バリアフリー改修

次の(イ)から(ニ)までに掲げるバリアフリー改修工事のいずれかに該当する改修工事が対象となります。

(イ)手すりの設置

(ロ)段差解消

(ハ)廊下幅等の拡張

(ニ)衝撃緩和置の設置

⑦空気清浄機能・換気機能付きエアコンの設置

空気清浄機能・換気機能付きエアコンが対象となります。

⑧リフォーム瑕疵保険等への加入

国土交通大臣が指定する住宅瑕疵担保責任保険法人が取り扱うリフォーム瑕疵保険及び大規模修繕工事瑕疵保険の加入が対象となります。

2. 先進的窓リノベ2025事業

(1) 制度の目的

既存住宅の早期の省エネ化を図り、エネルギー費用負担の軽減及び住まいの快適性の向上と、2030年度の家庭部門からのCO₂排出量66%削減、「ウェルビーイング／高い生活の質」の実現に貢献するとともに、先進的な断熱窓の導入加速により、価格低減を促進することで関連産業の競争力強化・経済成長を実現し、くらし関連分野のGXを加速させることが目的です。

(2) 補助対象

高い断熱性能を持つ窓への改修に関する費用の1／2相当等を定額補助(上限200万円)。
 経済対策閣議決定日(令和6年11月22日)以降に対象工事(断熱窓への改修を含むリフォーム工事全体をいう)に着手したものが対象となります。
 なお、窓の改修と同一契約内でドア(開口部に取り付けられているものに限る)についても断熱性能の高いドアに改修する場合には、補助の対象となります。

補助対象

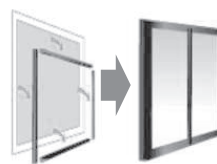
窓のリフォーム工事

高性能な断熱窓
(Uw値1.9以下等)
へのリフォーム

内窓設置



外窓交換



ガラス交換



補助額の例

例：戸建住宅・低層集合住宅

	グレード	大きさの区分		
		大 (2.8 m ² ～)	中 (1.6 ～2.8m ²)	小(0.2～1.6m ²)
内窓設置	S S	106,000	72,000	46,000
	S	65,000	44,000	28,000
	A	26,000	18,000	12,000
外窓交換 (カバー工法)	SS	220,000	163,000	109,000
	S	149,000	110,000	74,000
	A	117,000	87,000	58,000

[環境省『先進的窓リノベ2025事業の概要』より]

3. 給湯省エネ2025事業

(1) 制度の目的

給湯器は、家庭のエネルギー消費量の約3割を占める最大のエネルギー消費源。このため、給湯器の高効率化はエネルギーコスト上昇への対策として有効。加えて、昨今、再エネ拡大に伴う出力制御対策や寒冷地において高額な光熱費の要因となっている設備を一新する必要性が高まっているため、これらに資する対策を重点的に措置することが目的です。

(2) 補助対象

高効率給湯器（ヒートポンプ給湯機、ハイブリッド給湯機、家庭用燃料電池）を導入し、経済対策閣議決定日（令和6年11月22日）以降に対象工事に着手したものが対象となります。

※省エネ法に基づくトップランナー制度における省エネ基準を満たすもの等に限る。

※機器・性能毎に一定額を補助。

※高効率給湯器の導入と併せて蓄熱暖房機または電気温水器を撤去する場合加算補助。

※申請に必要な書類は令和5年度補正事業と同様になる見込み（工事前写真など）。

【補助金の対象給湯設備】

	ヒートポンプ給湯機 （エコキュート）	ハイブリッド給湯機	家庭用燃料電池 （エネファーム）
エネルギー源	電気	電気・ガス	ガス
特徴	圧縮すると温度上昇し膨張すると温度が下がる、 <u>気体の性質を利用して熱を移動させるヒートポンプの原理を用いてお湯を沸かし、タンクに蓄えるもの。</u>	<u>ヒートポンプ給湯器とガス給湯器を組み合わせ</u> てお湯を作り、タンクに蓄えるもの。二つの熱源を用いることで、より高効率な給湯が可能。	都市ガスやLPガス等から作った <u>水素と空気中の酸素の化学反応により発電するとともに、発電の際の排熱を利用してお湯を沸かし、タンクに蓄えるもの。</u>
価格 （機器＋工事費）	55万円程度	65万円程度	130万円程度
主な補助額	10万円／台 ※昼間の余剰再エネ電気を活用できる機器	13万円／台 ※昼間の余剰再エネ電気を活用できる機器	20万円／台 ※レジリエンス機能を強化した機器
追加措置	蓄熱暖房機*、電気温水器を撤去する場合		
	+ 8万円（蓄熱暖房機） + 4万円（電気温水器） *：蓄熱レンガを電気で温め、放熱することで部屋を暖める器具。		

〔経済産業省「高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金の概要（予定）」より〕

4. 賃貸集合給湯省エネ2025事業

(1) 制度の目的

設置スペース等の都合から、ヒートポンプ給湯機等の導入が難しい既存賃貸集合住宅向けに、小型の省エネ型給湯器(エコジョーズ等)の導入を促進することにより、第6次エネルギー基本計画における家庭部門の計画省エネ量の達成に向けた取り組みを加速させるとともに、エネルギーコストの上昇に強い社会の構築につなげることが目的です。

(2) 補助対象

賃貸オーナー等に対し、既存賃貸集合住宅でのエネルギー消費量を削減するために必要な省エネ型給湯器(エコジョーズ等)の導入に係る費用を補助。

経済対策閣議決定日(令和6年11月22日)以降に対象工事に着手したものが対象となります。

※申請は既存賃貸集合住宅1棟あたり1台以上の取替が対象。

	潜熱回収型給湯器 (エコジョーズ/エコフィール)
エネルギー源	都市ガス/L P/石油
特徴	従来型のガス給湯器では捨てられていた排気ガスの熱を再利用することで、より少ないガスの燃焼でお湯を沸き上げるもの。
価格 (機器+工事費)	20~40万円程度
補助額	追い焚き機能なし：5万円/台※ 追い焚き機能あり：7万円/台※ ※工事内容によっては追加の補助
主な条件	- 従来型給湯器から補助対象エコジョーズ等への取替が対象 - 経済対策閣議決定日(令和6年11月22日)以降に工事に着手したものが対象

[経済産業省『既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業の概要』より]

「住宅省エネ2025キャンペーン」の各事業においては、建築に携わる事業者としての登録や補助対象製品として登録された設備等の採用が必要となりますが、消費者等に代わり交付申請等の手続きを行う「住宅省エネ支援事業者」の登録(事業者登録)は3月10日に、補助対象製品の登録は2月26日に既に開始されています。

事業者登録は、「住宅省エネポータル」の利用アカウント(統括アカウント)を取得して行ないますが、前回キャンペーン(住宅省エネ2024キャンペーン)からの継続参加を希望された事業者様には、統括アカウントの利用者の方宛にアカウントの発行メールが送付されているはずですので、事業者登録をされる場合はメールの記載に従うことで登録を完了できます。

匠総合法律事務所の法律基礎知識

新2号建築物と再建築不可物件リフォームへの影響

(秋野弁護士)

今月4月に施行された建築基準法の改正では、「4号建築物」の定義が変更され、これまで対象となっていた木造2階建て住宅や延床面積200㎡を超える平屋などが「新2号建築物」となります。

あまり論点とはされていませんが、再建築不可物件のリノベーション工事をどうやって実施するか、という点が悩ましい論点です。おそらく、法改正後の法律相談事例でも何件も出てきそうと予想しています。

建築確認が必要なリフォーム工事は、大規模な修繕・模様替えを含む工事です。大規模な修繕・模様替えの定義は次の通りです。

大規模な修繕や模様替えに該当する部分は、主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根、階段）です。修繕と模様替えいずれも、上記のうち一種以上を1/2を超えてリフォームした場合に確認申請が必要となります。

また、大規模の修繕とは、修繕する建築物の部分のうち、主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根又は階段）の一種以上を、過半（1/2 超）にわたり修繕することをいいます。

例えば、屋根や外壁の張り替え（下地は取り替えない）は、確認申請不要とされています。

また、下地を取り替える場合でも取り替え部分が半分以下であれば確認申請は不要とされています。

しかし、再建築不可物件は、築年数が古い物件が多く、耐震や省エネのことを考えると、どうしても大がかりなリノベーション工事にならざるを得ないのではないか、と思います。

こういったリノベーション工事をするために、これまでは、構造躯体を僅かに残した上で、大規模な工事を実施するといった事例もあったのですが、今後は、新2号建築物扱いで確認審査の対象となり、接道要件などの理由で、再建築不可物件ではほぼ認められない可能性があります。

せめて居住者の命を守るという観点から、再建築不可物件について、耐震改修工事は例外にする等の更なる手当をしてもらいたいという政策変更の希望は個人的には持っているのですが、今のところ、上記のリスクがありますので、気をつけていただきたいと思います。