

(株)ミニミニ城北

ミニミニ城北新聞

賃貸住宅省エネ化を推進する改正案を検討

国土交通省が、建築物省エネ法改正案の今国会で提出を目指している。改正案が成立すれば、これまで対象としていなかった賃貸住宅も建築物省エネ法の対象となる。国の計画では2030年度までに温暖化ガスの排出量を13年度と比較して26%の削減をすることを目標としている。省エネルギー基準への適合が義務化されるのは、延べ床面積300㎡以上、2000㎡未満の中規模建築物までで、住宅や小規模建築物は対象外とされた。ただし、建売戸建住宅の省エネ性能向上を促す目的で設立された「住宅トップランナー制度」の対象が賃貸住宅にも広がられることとなった。「住宅トップランナー制度」は、省エネ法改正により設け

られた制度で、年間150戸以上の分譲戸建住宅を供給する建設会社に対して、一定の省エネ基準に適合する形で新築住宅建設を行うよう求めるものだ。2017年度(一部2016年度)の建設実績で供給戸数が300戸以上の賃貸住宅建設会社だと、46社(計233481戸建設)が対象となる。基準となる年間建設戸数は現在未定だが、多くの賃貸住宅建設会社が対象となると予想される。ここで改めて「建築物省エネ法」の概要を解説しよう。まず背景として、国内のエネルギー需要は、東日本大震災以降より逼迫しており、生活や経済活動に対して十分なエネルギーが供給されるのか懸念されている。そんな中、産業や運輸とい

った分野では、省エネ化が進み利用するエネルギーが減少している。ところが建築部門においてはエネルギー消費は増大しており、現在では全体の1/3を占めるまでになっている。これを受けて、建築部門の省エネルギー対策の抜本的強化が必要不可欠との認識から「建築物省エネ法」が制定された。この省エネ法は以下の3点の省エネ基準適合義務・省エネ適合判定の処置が課される。(政令・2000㎡)①新築時等に、建築物のエネルギー消費性能基準(省エネ基準)への適合義務②基準適合について所管行政庁又は登録省エネ判定機関の判定を受ける義務③建築基準法に基づく建築確認手続きに連動させることにより、

実効性を確保。また、住宅トップランナー制度については、住宅上建築主に対して、その供給する建売戸建て住宅に関する省エネ性能基準(住宅トップランナー基準)を定め、省エネ性能の向上を誘導する。この住宅トップランナー基準に適合しない場合は、一定数(政令・年間150戸)以上新築する事業者に対しては、必要に応じて大臣が勧告・公表・命令することが出来るというものだ。では事業者はどのような省エネ性能向上のための取り組みを行う必要があるのか、いくつか事例をあげてみよう。①外壁、窓等を通して熱の損失防止(断熱化)②外壁の断熱材を厚くする。窓をペアガラスにする等、熱を逃げにくくし、室内温度の維持を図ることで、空調設備で消費されるエネルギーを減少させる。③設備の効率化(空調、照明などの設備の効率化を図り、同じ効用(室温、明るさ等)を得るために消費されるエネ

ルギーを抑える。④太陽光発電等による創エネルギー」太陽光発電などによりエネルギーを創出することで、化石燃料によるエネルギーの消費を抑える。こういった取り組みを今後、戸建て事業者だけでなく、賃貸住宅建築事業者にも適用していく考えだ。現時点ではどの程度の規模の事業者に適用されるかは不明だ。将来的には事業所の大小問わず省エネ性能賃貸住宅の供給が当たり前の時代が来るのも、そう遠くない未来だろう。

所有者不明土地の流通活性化

国土交通省は、所有者不明土地の解消、抑制に向けた基本制度の見直しを実施し、土地基本法改正の方向性を発表した。同省では、有識者による議論が7回にわたって行われた。空き家や空き土地など所有者不明土地の流通を目的として土地政策の再構築を行い、2020年までに土地基本法の改正を目指す。88年のパブル期に制定された土地

基本法は、土地の高騰を背景に適正な土地利用を促す規定が定められた。しかし近年では所有者不明土地の増加が問題となり、また、所有者不明土地の流通に関する手続きなどには負担が大きいという課題が生じている。管理されない土地は不法投棄場所になったり、害虫の発生や、犯罪の温床となる等のリスクを抱える問題もある。これまで所有者の所在地が不明な場合には現地調査を行う事が出来なかったが、今回の見直しでは所有者の探索につながる関連情報のアクセスを円滑化し、検索範囲の拡大が行われる。また、所有者が判明している場合でも、土地の利用や管理に関する責務と役割分担を、所有者・近隣住民・国・地方公共団体で整備することが出来る。まず、土地所有者や所有者以外の関係者に対し、土地の適切な利用や管理を促進する。土地の所有・管理は土地所有者の責務であることを改めて示し、土地所有者

が遠隔地等に住んでいるなど、所有地の管理が困難な場合、所有者以外の地域における適切な土地管理を市区町村等が国と連携しながら支援する制度の構築や土地管理の受け皿確保の取り組みを進める。土地所有者による管理が困難な場合には、近隣住民や地域といった関係者が必要に応じて話し合い、市区町村や街づくり関連団体が土地管理の合意形成をコーディネートすることが出来るようにする。このように近隣住民や地域が必要に応じて役割を担うことで、土地所有者の責務を補完し、住民や地域の利益につながるよう取り組む考えだ。また、地域の公益につながる管理困難土地に関しては、市区町村や地域コミュニティ、街づくり団体が利用管理できるようにし、最終的には国が管理困難土地を譲り受ける制度も創設する。土地基本法改正案の具体化にあわせ、不動産登記制度も見直す方針だ。