

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「住生活基本計画の
見直しについて」

1. 2011年の住生活基本計画
2. 改定の方向性

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

多様化する

近隣クレーム対処法

(秋野弁護士)





●今月のトピックス●

家電量販店の雄で、積極的な出店を行っていたヤマダ電機が、全国で37店舗を一斉に閉鎖するというニュースが報道されました。薄型テレビやスマートフォンの需要が一巡したことで、家電量販店は最近、伸び悩んでいるということです。

特に店頭で下見をし、割安なインターネット通販で注文する「ショールーミング」現象も一因といえます。このような現象が見える中、先日、東京の二子玉川に「鳶谷家電」がオープンしました。あのツタヤがオープンさせた家電と本を売る店舗となっています。

鳶谷家電のホームページからお店の概要を紹介しますと、

●ここは、「ライフスタイルを買う家電店」です。

BOOK&Caféの空間で、様々なライフスタイルを提案します。家電だけでなく、日々の生活をもっと刺激的にしてくれるインテリアや本、雑貨などを販売する、アート&テクノロジーに満ちた場所です。

●コンシェルジュによる生活提案

家電や本の各売場には「コンシェルジュ」とよばれるスタッフがいます。そのジャンルの専門知識や経験を有するプロ集団です。何を買ったらいいのか？私の生活に合うのはどの商品？など、お客様に寄り添いアドバイスいたします。

●商品を体感できる

ネットで購入をすませる時代だからこそ、あえてものを手に取って生活イメージを広げていただきたい。ここでは家電を体感できる仕組みが各売り場やイベントにちりばめられています。

などと訴求していますが、店内には安さを訴える店頭販促物など、POP類はなく、食や美容など生活のテーマ別に、こだわり家電と関連書籍を合わせて展示。コンシェルジュと呼ばれる専門スタッフがライフスタイル全体の相談に乗っています。5月にオープンしたばかりですが来店客が多く、非常にぎわっています。

やはり客への接近方法、より客の立場で相談を受けてくれるなど、まさしく「お客様と一緒に」という姿勢が評価されているようです。

今月の
テーマ

「住生活基本計画の見直しについて」

現在、2011年に決められた「住生活基本計画」にのっとり、住宅政策が遂行されています。

住生活基本計画とは住生活基本法に基づき、『住生活の安定の確保と向上の促進』を目的として、10年間の計画期間中に目標の達成を目指し、目標指針を明確にしています。今年は、現在の住生活基本計画の中間年であり、10年間という長期間の計画ですので、見直しを検討する年となっています。

1.2011年の住生活基本計画

現行の住生活基本計画（全国計画）は、

- 1回目 平成18年度から27年度の10年間を計画期間
- 2回目 平成23年度から32年度の10年間を計画期間

と、2回目の基本計画が遂行中ですが、社会情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえ、おおむね5年後に見直すことになっています。（この見直しが今年行われます。）

現在遂行されている住生活基本計画における数値目標は、以下の通りです。

基礎的な安全性の確保

- ・新耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有する住宅ストックの比率
79%(H20)⇒95%(H32)
- ・地震時等に著しく危険な密集市街地の面積
約6,000ha(H22)⇒おおむね解消(H32)

高齢者の安定した住まいの確保

- ・高齢者人口に対する高齢者向けの住まいの割合
0.9%(H17)⇒3~5%(H32)



高齢者等への配慮

- ・高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅のバリアフリー化率
一定のバリアフリー化(注1) 37%(H20) ⇒ 75%(H32)
うち高度のバリアフリー化(注2) **9.5%(H20)⇒ 25%(H32)**

(注1) 2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当

(注2) 2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当

地域における福祉拠点等の構築

- ・生活支援施設を併設している公的賃貸住宅団地(100戸以上)の割合
16%(H17)⇒25%(H32)

環境問題への対応

- ・一定の省エネルギー対策(注1)を講じた住宅ストックの比率
79%(H20)⇒95%(H32)
(注1)全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用すること
- ・建設住宅性能評価書を取得した新築住宅における省エネ基準
(平成11年基準)達成率 **62%(H20)⇒100%(H32)**
- ・エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準(平成11年基準)達成率
42%(注2)⇒100%(H32)
(注2)平成22年4月から9月までの数値

ユニバーサルデザイン化の推進

- ・共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率
16%(H20)⇒28%(H32)

マンションの適正な維持管理

- ・25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合
37%(H20)⇒70%(H32)



- ・新築で30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合

51%(H20)⇒おおむね100%(H32)

循環型市場の形成

- ・既存住宅の流通シェア(既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合)

14%(H20)⇒25%(H32)

- ・取引時に瑕疵担保責任保険に加入した既存住宅の全流通戸数に占める割合

0.5%(注)⇒30%(H32)

(注)平成22年4月から12月までの数値

リフォーム市場の整備

- ・リフォーム時に瑕疵担保責任保険に加入した住宅の全リフォーム実施戸数・棟数に占める割合

0.2%(注)⇒10%(H32)

(注)平成22年4月から12月までの数値

住宅を長く大切に使う社会の実現

- ・減失住宅の平均築後年数

約27年(H20)⇒約40年(H32)

- ・住宅の減失率(5年間に減失した住宅戸数の住宅ストック戸数に対する割合)

約7%(H15～20)⇒約6%(H27～32)

- ・新築住宅における住宅性能表示の実施率

19%(H21)⇒50%(H32)

- ・新築住宅における認定長期優良住宅の割合

8.8%(H21(注))⇒20%(H32)

(注)認定長期優良住宅の供給が開始された平成21年6月から平成22年3月までの数値

- ・リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合

3.5%(H16～20平均)⇒6%(H32)

(注)増改築、修繕又は模様替のいずれかを行うこと



居住ニーズと住宅ストックの不適合の解消

・子育て世帯(注)における誘導居住面積水準達成率

全 国: 40% (H20) ⇒ 50% (H32)

大都市圏: 35% (H20) ⇒ 50% (H32)

(注)構成員に18歳未満の者が含まれる世帯

居住の安定の確保

・最低居住面積水準未満率

4.3% (H20) ⇒ 早期に解消

以上のように、12分類20項目にわたり、指針が明確にされています。この指針とされる数字と、項目が見直されることになっています。

4月の末に、第1回の会合が開かれ、今後、毎月分科会を開催し、年内に改定案をまとめるというスケジュールとされています。

2.改定の方向性

分科会に示された改定の方向性を整理しますと、

- ①人の住まい方
- ②住宅供給のあり方
- ③都市・地域のあり方
- ④住宅の意義の再検証

の4点を論点とすることが示されたということです。

これらの概要をみて、具体的にどのような改定の方向にあるかを見ますと以下の通りです。

①人の住まい方

●多様な居住ニーズに応じた住まいの実現

二地域居住・移住・職住近接・DIY賃貸・シェアハウスといった選択肢の用意や、住み替えの円滑化。



●子供の健やかな成長につながる住まいの実現

子供を生み育てやすい住まい、子供を育む居住環境の形成。

●若者の自己実現につながる住まいの実現

安価で居心地のいい空間や、多様で柔軟なネットワークの形成拠点としての住まい。

●高齢者が安心して健康に暮らせる住まいの実現

生き生きと暮らせる長寿社会の形成、高齢者のステージに応じたきめ細かな対応。

●多様化する社会的弱者の居住の安定の確保

柔軟な住宅セーフティネットの構築。

②住宅供給のあり方

●既存住宅ストックの価値の維持・向上と活用

住宅ストックの流通促進。空き家の利活用と除去の促進、マンションの修繕を通じた長寿命化・質の向上・円滑な建て替えの促進。

●住宅ストックの質の向上

耐震化・省エネ化・長期優良化の促進、木材利用の促進、ICTの活用による住生活支援機能の高度化。

●賃貸住宅市場における居住者の選択肢の拡大

賃貸住宅の質の向上と長寿命化、定期借家の活用、居住支援協議会活動の充実。

●住生活関連サービスの充実

インスペクション・瑕疵保険・住宅資産活用についての相談サービスの充実、住宅金融商品の充実。

③都市・地域のあり方

●街づくりと住宅政策の連携による地域の価値向上

都市のコンパクト化。防災上安全な地域への居住の誘導、住宅団地の再生促進。

●豊かで持続可能なコミュニティーの形成

外国人居住や現代版「家守」といった新しいコミュニティづくり、人と住宅・公共空間をつなぐ「中間領域」の形成。

④住宅の意義の再検証

- 人と住まいの関係の変化を踏まえた住宅の位置づけの見直し

人々が住宅に求める機能の変化。

※住生活基本計画（全国計画）の見直しに当って分科会で示された論点案を基に、日経ホームビルダーが作成。

以上の要点をもとにして見直しがされますが、これらの指針のベースになるいくつかの基準も、今年度中に決定されます。

1つは、既存住宅に対する住宅性能表示制度の評価基準。

2つは、既存住宅の長期優良住宅基準。

この2つは、住生活基本計画にある住宅の適正な管理と再生と、多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備におきまして具体的な施策として表現されていますが、既存住宅の性能評価基準などが整備されていないために、住宅性能表示制度の評価項目を基にして、既存住宅の長期優良住宅としての評価基準を定めることになります。

以前にもご紹介しましたが、住宅・土地統計調査によりますと、

- 全国の空き家は820万戸
- このうち、賃貸物件の空き家が429万戸
- また持家の空き家は318万戸

と膨大な空き家が存在し、この空き家の利活用が住生活基本計画でも言われていますが、利活用できる良質な空き家がどのくらいあるのかは不明ですし、郊外に存在する空き家がたとえ良質な空き家であっても、その空き家には需要がなく、誰も入居しないと想定されるなど、利活用の可能性や需要場面の想定が課題となります。現在住宅業界を取巻く様々な課題を、住生活基本計画の見直しとそれによる基準の策定や改定がどこまで進むかということになります。

住生活基本計画の進行状況等の情報を、逐次お届けしますのでご注目ください。



匠総合法律事務所の法律基礎知識 多様化する近隣クレーム対処法(秋野弁護士)

今回は、近隣からのクレームに上手に対応し、トラブルを回避するクレーム対応術を解説したいと思います。

1.多様化する近隣クレーム

近隣からのクレームは以前からも多いのですが、最近の当事務所の法律相談の傾向を見ても、住宅会社の皆様から多くのトラブル事例の相談を受けております。

住宅会社としては、「工事に起因してトラブルを起こしてしまったのは当社である。お客様の手前、なんとか解決したい」と思い、隣家との交渉に入るのですが、隣家が解決の意向を示さないといつまで経ってもトラブルが解決しない、といった事案も多く、対応に頭を悩ませている住宅会社経営者の方も多いと思います。

また、トラブル形態も多種多様です。

例えば、狭小地で、エアコンの室外機を境界線近くに設置したところ、隣家住民が騒音測定器を境界線上に設置し、条例で定める40デシベルを超過していると主張をし、エアコン室外機の撤去を求める裁判が起こされたり、境界から50cm離して建築をしなければならないと民法234条違反を主張して裁判を起こされたりするケースなども発生しております。

まずは、住宅会社の立場としては、「ちょっとぐらい、お互い様なのだから良いだろう」と考えずに、今まで以上に法律、条例などの法令遵守の姿勢が求められてくると考えていただきたい良いでしょ。

2.近隣への迷惑は、受忍限度を超えるものが違法

相隣関係上のトラブルについては、裁判例上、受忍限度論と呼ばれる法理が発達しており、隣地居住者の受けた不利益が、社会生活上の受忍限度の範囲を超える場合に限り、不法行為が成立する事となります。

近隣クレームの中には、悪質クレームもあります。全て、近隣への説明→承諾がないと工事が出来ないとなれば、工程に悪影響を及ぼすリスクもあるでしょ。

従って、近隣への説明を実施するに際しては、民法の知識、判例の知識をしっかりと習得して、近隣から不当なクレームが寄せられた場合には、すぐに、法律・判例の説明をして、近隣から不当クレームを受けないような初期対応が重要です。

日頃より、最新のクレーム解決事例を学んでいただき、堂々と近隣説明を実施できる知識を持つことが近隣クレーム対応の最大のコツとなるのです。