

住ま〜と Bridge

2017
4月号
Vol.114

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「3省連携のZEH補助事業の概要」

1. 住宅の省エネ・省CO₂化に向けた3省の分担
2. 各ZEHに対する3省の補助事業

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「2018年の講演テーマをもとに住宅業界の法的トレンドを分析する」

(秋野弁護士)



株式会社 大五

● 今月のトピックス ●

自宅でも、職場でも、椅子に座り話すことが当たり前ですが、椅子に座って人と話をするときに足を組みますと、「行儀が悪い」とか「生意気に見える」「そもそも足を組んだまま話をするのは、相手に失礼」など、古くから日本では人と接する接し方のマナーが悪いということで、戒めてきています。しかし欧米では、椅子に座り足を組むということが、相手に対し敵意がないという証とされ、構わないそうです。

そのように言われてみますと、以前、海外ニュースなどでイギリスのエリザベス女王が足を組んで話をしていたり、アメリカの前大統領のオバマ氏もよく足を組んでいる場面が映像で出されていた事を思い浮かべられます。

このように足を組んで話をする欧米では、

- 足を組むのは敵意がない証だから構わない。(椅子に座って足を組んでいるときに襲われても、すぐに立ち上がり防御できない)日本人のように足を組まないということは、「ここは危険なのですぐに立ち上げられるようにしている」という、ボディランゲージになるとか。
- 足の組み方でも欧米の場合、右側に目上の方が座っている場合は、左足が上になるように組むということが多いそうです。右側に目上の方がいる場合、日本的な思考では左足を上にして足を組むと、靴の裏が相手に向くということで敬遠しがちですが、欧米の場合、左足を上にした方が体が相手の方を向くことになるため評価されることになります。
- ただし欧米でも、食事中は足を組まないそうです。組んでいる足を食事中に組み替えると、膝や靴がテーブルにぶつかる恐れがあり、ぶつかって音を立てることの方がマナーが悪いということになるためとされます。

日本で椅子の生活が取り入れられるようになったのは、明治維新以降ですのでまだ150年。一般の家庭で椅子の生活が中心になってきたのは、1970年代以降のマンションブームからといえます。椅子の生活が当たり前になってからまだ40年ほどといえますが、最近の住宅では畳を敷いた「和室」の無い住宅が多くみられます。生活スタイル(風習を含め)の変化と住宅の仕様を施主と一緒に考える必要があるようです。

今月の
 テーマ

「3省連携のZEH補助事業の概要」

住宅の省エネ・省CO₂化に向け、2018年度から「ZEH」につきましては、経済産業省・環境省・国土交通省の3省が連携して取り組むこととなります。

今回は、3省のそれぞれの役割分担と補助制度について整理します。

1. 住宅の省エネ・省CO₂化に向けた3省の分担

省エネ住宅としてのZEHを所管する3省の役割を整理しますと以下の通りです。

①環境省のZEH

注文住宅におけるZEHで、補助事業として『ZEH等による低炭素化促進事業』が用意されています。ZEHの基準は、次の経済産業省のZEHと同様です。

②経済産業省のZEH

分譲住宅におけるZEHで、補助事業としては『分譲建売住宅におけるZEH実証支援事業』があります。

上記①と②のZEHの基準は、以下の通りです。

●一次エネルギー消費性能

太陽光発電を除く一次エネルギー消費量が省エネ基準の▲20%。

●外皮性能

強化外皮基準（1～8地域の平成25年省エネ基準(ηA値、気密・防露性能の確保等の留意事項)を満たしたうえで、UA値について1・2地域の場合0.4相当以下、3地域で0.5相当以下、4～7地域で0.6相当以下の外皮の断熱性能)

●創エネ量

太陽光発電などにより、正味ゼロ・エネルギーとなる。

●その他の要件

Nearly ZEH：寒冷・低日照・多雪地域のZEH住宅で、再生可能エネルギーを加えて、基準一次エネルギー消費量から75%以上100%未満の一次エネルギー消費量を削減。

③国土交通省のZEH

主に中小工務店が手掛ける物件。ZEHの施工経験が少ない事業者が建てるZEH国土交通省のZEHの基準は、①と②と同様の基準です。

●一次エネルギー消費性能

太陽光発電を除く一次エネルギー消費量が省エネ基準の▲20%。

●外皮性能

強化外皮基準（1～8地域の平成25年省エネ基準（ ηA 値、気密・防露性能の確保等の留意事項）を満たしたうえで、UA値について1・2地域の場合0.4相当以下、3地域で0.5相当以下、4～7地域で0.6相当以下の外皮の断熱性能）

●創エネ量

太陽光発電などにより、正味ゼロ・エネルギーとなる。

●その他の要件

中小住宅生産者、木材、建材流通などの関連事業者からなるグループによる応募（地域型住宅グリーン化事業）。

④経済産業省におけるZEH+（プラス）

対象となる住宅は、注文戸建住宅及び分譲住宅における、より高性能なZEHで、呼称は「ZEH+（プラス）」とされます。

ZEH+の基準は、

●一次エネルギー消費性能

太陽光を除く一次エネルギー消費量が省エネ基準の▲25%。

●外皮性能

通常のZEH同様、強化外皮基準ですが、その他の要件などで「外皮性能のさらなる強化」を選択した場合を除きます。

●創エネ量

太陽光発電などにより、正味ゼロ・エネルギーとなる。

●その他の要件

Nearly ZEH+：寒冷・低日照・多雪地域のZEH住宅で、再生可能エネルギーを加えて、基準一次エネルギー消費量から75%以上100%未満の一次エネルギー消費量を削減。

以下のうち、2つ以上の要件を実施すること。

- ・外皮性能のさらなる強化
- ・高度エネルギーマネジメントの導入（HEMSなど）
- ・電気自動車への充電
- ・分譲住宅については一定棟数以上を束ねた広報活動をBELSを用いて行うこと

⑤ 経済産業省におけるZEH・M（ゼッチマンション）

住宅用途部分が、6階建て以上の集合住宅におけるZEH実証支援事業として、補助事業を用意。

ZEH-Mの基準は、

●一次エネルギー消費性能

共用部分を含む住棟全体について、太陽光を除く一次エネルギー消費量が省エネ基準の▲20%。

●外皮性能

全住戸において強化外皮基準。

●創エネ量

太陽光発電などにより、正味ゼロ・エネルギーとなる。

●その他の要件

・Nearly ZEH・M、ZEH・M Ready、ZEH・M Orientedも可。

※Nearly ZEH・M：再生可能エネルギーを加えて、基準一次エネルギー消費量から75%以上100%未満の一次エネルギー消費量を削減。（他の要件は、ZEHと同様）

ZEH・M Ready：再生可能エネルギーを加えて、基準一次エネルギー消費量から50%以上75%未満の一次エネルギー消費量削減。（他の要件は、ZEH・Mと同様）

ZEH・M Oriented：再生可能エネルギーを加味しない（他の要件は、ZEHと同様）

・BELSを用いて広報活動などを行うこと。

・1棟ごとに申請を受付。

⑥ 環境省におけるZEH・M（ゼッチマンション）

対象となる住宅は、住宅部分が5階建て以下の集合住宅のZEH・M。

ZEH-Mの基準は、

●一次エネルギー消費性能

共用部分を含む住棟全体について、太陽光を除く一次エネルギー消費量が省エネ基準の▲20%。

●外皮性能

全住戸において強化外皮基準

●創エネ量

太陽光発電などにより、正味ゼロ・エネルギーとなる。

●その他の要件

・Nearly ZEH・M：住宅用途部分1～3階建て、ZEH・M Ready：住宅用途部分4、5階建ても可

・BELSを用いて広報活動などを行うこと。

・申請は、1棟ごとに受付。

3省連携は、以上のような区分で取り組まれますが、ZEHに対する3省の立場を整理しますと、

- 経済産業省：将来のさらなる普及に向けて供給を促進すべきZEH
- 環境省：引き続き促進すべきZEH
- 国土交通省：中小工務店が連携して建築するZEH

ということになります。

2. 各ZEHに対する3省の補助事業

① 環境省のZEH

- ・1戸当たり定額の70万円
- ・蓄電池を採用の場合→3万円/kWh（上限30万円かつ補助対象経費の1/3以内）
- ・さらに低炭素化に資する素材を一定以上使用し、または先進的な再エネ熱利用技術を活用した場合
→定額加算として90万円/戸を加算

② 経済産業省のZEH

- ・1戸当たり定額の70万円
- ・蓄電池を採用の場合→3万円/kWh（上限30万円かつ補助対象経費の1/3以内）
- ・環境省の定額加算の併用も可能

③ 国土交通省のZEH

- ・上限140万円/戸（ただし、施工経験4戸以上の事業者は上限125万円/戸）
- ・地域材加算（20万円/戸）、三世帯同居加算（30万円/戸）などの加算制度あり
※地域型住宅グリーン化事業に相当

④ 経済産業省におけるZEH+（プラス）

- ・1戸当たり定額の115万円
- ・蓄電池を採用の場合→3万円/kWh（上限45万円かつ補助対象経費の1/3以内）
- ・環境省の定額加算の併用も可能

⑤ 経済産業省におけるZEH-M（ゼッチマンション）

- ・上限5億円/年または10億円/件、かつ補助対象経費（高性能外皮、設備など）の2/3以内

⑥ 環境省におけるZEH-M（ゼッチマンション）

- ・上限3億円/年または6億円/件、かつ定額70万円×住棟に含まれる戸数
- ・蓄電池を採用の場合→3万円/kWh（上限30万円かつ補助対象経費の1/3以内）

といった補助内容となっています。

3省がそれぞれの役割をもって、ZEHの普及に取り組む体制が整ったといえ、2018年度から本格的なZEHの導入期に入るといえます。

戸建住宅におけるZEHの認定取得から補助金の活用は、これまで大手住宅会社が積極的な活用をしてきましたが、工務店様の活用は非常に少なくなっていたということです。（大手住宅会社は地域型住宅グリーン化事業の活用はできませんが、中小工務店様はZEHの補助金より、地域型住宅グリーン化事業の補助金のほうが活用しやすいということで、ZEHの補助金を活用することが少なかったといえます）

工務店様もZEHビルダー登録をし、ZEHの建設促進が必要な時期になってきたといえます。（ZEH補助事業は、ZEHビルダー登録の事業者が建築した住宅のみ対象とされます。）

地域型住宅グリーン化事業で、長期優良住宅認定で補助金を活用し、グリーン化事業のグループ内の補助枠が少なくなった時点では、ZEH補助金を活用するという考え方も必要です。そのためには、グリーン化事業のエントリーに当たり、ZEH枠を十分に確保できるように、ビルダー登録をグループの統一の要件にするといったことも要件にする必要があるということになります。

匠 総合法律事務所の法律基礎知識

「2018年の講演テーマをもとに
 住宅業界の法的トレンドを分析する」
 (秋野弁護士)

今年、慶應義塾大学法学部で民法を教えることとなり、法律の基礎を勉強し直しています。また、弁護士活動も20年を経過したことから、弁護士会における活動も増えている状況であり、また、訴訟事件でも大きな建築裁判の依頼が増え、私も訴訟代理人として法廷に出廷しており、以前のように全国を飛び回り講演をする事が出来なくなってきました(今年は、講演の際、録画をとっていただき、その録画を活用していただく事で、何とかニーズに応えています)。

そのような中でも、トラブルを回避する策について知りたい!ということで、講演依頼が来ており、その講演依頼を受けているテーマから現在の住宅業界の法的トレンドを分析してみたいと思います。

1.省エネ住宅トラブルに備える

ZEH登録ビルダーとしてZEHに取り組みたいと考えている工務店や地域型住宅グリーン化事業の高度省エネ型住宅に取り組みたいと考えている工務店にとって、心配事は、「新たにZEHに取り組んで、トラブル・クレームを受けたらどうしよう」というトラブルリスクです。

住宅を数値で評価するようになったら、約束した数値に満たなければトラブルとなってしまうわけですから、単に「冬暖かく夏すずしい住宅」というアバウトな契約内容とは異なり、より精緻な施工が求められて参ります。

私が講演の際に一番強調している点は、住宅業界は、今まで構造に関する部位(鉄筋の配筋状況や構造金物の設置状況)については、写真履歴を残すなど、現場施工状況の写真を残す文化があるのですが、省エネ施工のポイントとなる断熱や気密施工部位についても写真を残し、将来、クレームが生じた際に、正しい断熱施工、気密施工を実施している証拠を残しておきましょう、という話をしています。

今は、不法行為責任を追求されると建物建築後20年間も責任を追求されるリスクがあるので、将来、起こる可能性のあるクレームに備えてきちんと工事履歴を残しましょう。

2.エクステリアのトラブルに備える

最近の建築裁判の傾向は、「法令違反の瑕疵」が主張されるケースが多い点です。

その理由は、消費者から依頼を受けた弁護士や調査会社、建築士事務所が、施工に法令違反がないかどうか、チェックをする傾向が強いことが挙げられます。

そういった意味では、エクステリア工事においては、容積率オーバーなどの法令違反工事がなされるケースが多く、こういった工事について後から法令違反を主張されると非常に頭が痛いクレームとなります。

匠総合法律事務所の法律基礎知識
**「2018年の講演テーマをもとに
 住宅業界の法的トレンドを分析する」**
 (秋野弁護士)

エクステリア業者向けの講演では、講演の前半はクレーム対応策の講義をし、後半は受講者の皆様からの質問に答えるカタチで、「グレーゾーンの施工はリスク」であるという事を伝えていきました。

3. 近隣クレームに備える

近隣クレームに悩む工務店も多くいます。

- ① 私道の通行掘削承諾等の道路関係トラブル
- ② 騒音、振動、粉塵に対する苦情
- ③ 擁壁の水抜き穴からの隣地への水の流入
- ④ 工事による隣地建物の破損

といったクレームへの対処法について、判例や紛争解決事例を学び、正しい知識を備えてトラブル予防を果たすことが大事です。

4. 民法改正に備える

2020年4月の民法改正まであと2年に迫りました。

民法改正にあたっては、請負契約書の改訂や建材販売の契約書の改訂など、多くの契約書・契約約款の改正を実施しなければならず、当事務所では、2018年は、住宅業界の皆様「民法改正とは何か？」を知っていただき、2019年に契約書式の改訂を実施していく事を提案しています。

元請工務店だけでなく、建設技能者にも関連する法改正ですので、工務店の業者会などで講演依頼を受けるケースが多いのが印象です。

5. 2020年ショックに備える

前回のコラムでも紹介しましたが、2020年ショックというリスクが住宅業界にはあります。人口減少による着工減に備え、リフォームに力を入れようと考えている工務店さんには、OB顧客との接点を増やす試みを提案したいところです。OB顧客に連絡をすると、クレームばかり増え、無償対応という損失ばかりふくらむと、敬遠する工務店さんもいますが、シンクタンクの試算では、10年後は新築着工棟数が3分の2に減少するという試算もありますので、今の経営規模を維持するためには、リフォームに力を入れたいところですし、国土交通省もリフォーム施策に力を入れていますので、OB顧客との接点強化策を今から考えておきたいところです。

ちょっとしたクレームは、クレーム対応力を強化することで、簡単に解決することが出来るようになりますので、景気の良い今のうちに、クレーム対応力を強化することに力を入れましょう。