

住ま〜と Bridge

2020
12月号
Vol.146

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「新たな『住生活基本計画』の
策定に向けた課題や
検討の方向性」

1. 住生活を巡る現状と課題
2. 検討の方向性

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「請負契約書に
新型コロナウイルス対応の特約条項を
追記しましょう！」

(秋野弁護士)



株式会社 大五

●今月のトピックス●

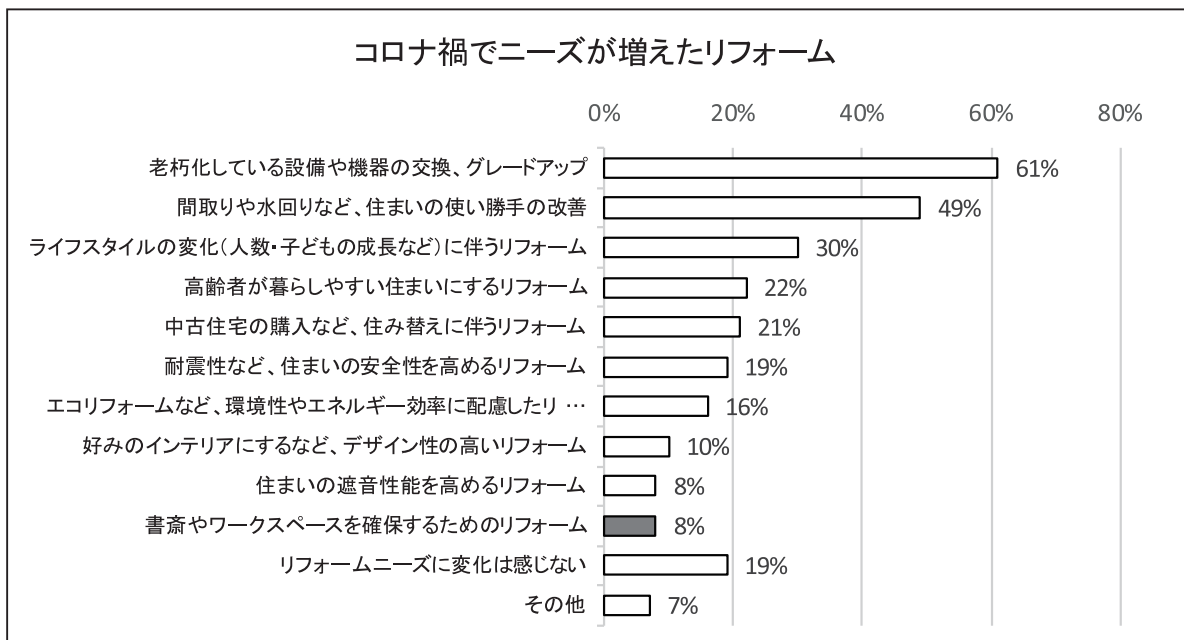
一時期落ち着いたように思われた新型コロナ感染者数も、冬の到来とともに残念ながらその勢いを取り戻しています。やはり寒さや乾燥はウイルスの蔓延を助長するのだという話がある一方で、一部の開発中ワクチンが新型コロナ予防に高い有効性を示したというニュースも出始めるなど、今後の展開が読めない状況はまだ当分続くということだけは間違いがなさそうです。

このコロナ禍におけるリフォーム事業者の売上高やIT活用状況の変化などについて、一般財団法人住まいづくりナビセンターがアンケートを実施しています。

それによると、リフォーム売上高について「大きく減った」「減った」とする業者が42%と半数に迫り"やはりそうか"という印象ですが、その一方で「増えた」が16%（「大きく増えた」「増えた」の合計）、「どちらとも言えない」が43%と、意外に「減った」一辺倒という状況でもないようです。

上記の差は、住宅リフォームに関するニーズがなくなった訳ではない中、受注・施工していくためのお客様との接点が維持できているかどうかの違いによると見ることもできます。

なお、「増えた」リフォーム内容(下グラフ)として、従来からの「老朽設備等の更新や使い勝手の向上」といったリフォームは堅調と思われる一方、コロナで一般化したテレワーク等に対応するリフォーム(書斎やワークスペース)はまだ健在化していません。逆に言うと、ここにも伸びしろがまだあるということです。



※住まいづくりナビセンター調査結果より

今月の
 テーマ

「新たな『住生活基本計画』の策定に向けた課題や検討の方向性」

平成28年3月に閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」は、おおむね5年ごとに計画を見直すこととされており、令和3年3月までに新たな「住生活基本計画」を策定することが予定されています。

それに向け、社会資本整備審議会住宅地分科会が昨年9月から、住生活をめぐる状況の変化や住生活基本計画に基づく主な施策の取組状況を分析し、10回にわたって議論していました。その議論を踏まえ、今後の検討を進めるに当たっての課題や方向性、施策のイメージ、留意点等を整理した「中間とりまとめ」が公表されていますので、以下に紹介します。

1. 住生活を巡る現状と課題

住生活基本計画では、計画目標の全国的な達成状況を定量的に測定するため、以下の観点から18の成果指標を定めています。これらの指標の目標と現状等を整理しますと以下の通りです。

(1) 居住者からの視点

指標① 子育て世帯（18歳未満が含まれる世帯）における誘導居住面積水準達成率

計画策定当時	最新値(現状)	目標値
42%(H25)	42%(H30)	50%(H37)

指標② 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合

計画策定当時	最新値(現状)	目標値
2.1(H26)	2.5%(H30)	4%(H37)

指標③ 高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合

計画策定当時	最新値(現状)	目標値
77%(H26)	75%(R元)	90%(H37)

指標④ UR団地の地域医療福祉拠点化(大都市圏の約1,000戸以上の団地約200団地が対象)

計画策定当時	最新値(現状)	目標値
0団地(H27)	84団地(R元)	150団地程度(H37)

指標⑤ 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地(100戸以上)における高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率

計画策定当時	最新値(現状)	目標値
—	86%(H30)	H28～H37に建替えが行われる団地の概ね9割

指標⑥ 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率

計画策定当時	最新値(現状)	目標値
41%(H25)	42%(H30)	75%(H37)

指標⑦ 最低居住面積水準未達率

計画策定当時	最新値(現状)	目標値
4.2%(H25)	4.0%(H30)	早期に解消

(2) 住民ストックからの視点

指標⑧ 既存住宅流通の市場規模

計画策定当時	最新値(現状)	目標値
4兆円(H25)	4.5兆円(H30)	8兆円(H37)

指標⑨ 既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合

計画策定当時	最新値(現状)	目標値
5%(H26)	12%(H30)	20%(H37)

指標⑩ 新築住宅における認定長期優良住宅の割合

計画策定当時	最新値(現状)	目標値
11.3%(H26)	12.1%(R元)	20%(H37)

指標⑪ 耐震性を有しない住宅ストックの比率

計画策定当時	最新値(現状)	目標値
18%(H25)	13%(H30)※	概ね解消(H37)

※⑪の最新値は、これまでの推計方法を改善した方法により算出

指標⑫ リフォームの市場規模

計画策定当時	最新値(現状)	目標値
7兆円(H25)	7兆円(H30)	12兆円(H37)

指標⑬ 省エネ基準を充たす住宅ストックの割合

計画策定当時	最新値(現状)	目標値
6%(H25)	11%(H30)	20%(H37)

指標⑭ マンションの建替え等の件数

計画策定当時	最新値(現状)	目標値
約250件(H26)	325件(H30)	約500件(H37)

指標⑮ 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

計画策定当時	最新値(現状)	目標値
46%(H25)	54%(H30)	70%(H37)

指標⑯ 空き家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合

計画策定当時	最新値(現状)	目標値
0割(H26)	6.3割(R元)	概ね8割(H37)

指標⑰ 「その他空き家」数

計画策定当時	最新値(現状)	目標値
318万戸(H25)	349万戸(H30)	400万戸程度(H37)

(3) 産業・地域からの視点

指標⑧ 危険密集市街地の面積

計画策定当時	最新値(現状)	目標値
約4,450ha(H27)	2,982ha(R元)	概ね解消(H32)

2. 検討の方向性

これまでの議論を踏まえ、住宅政策の課題を「居住者」「地域・まちづくり」「ストック」の3つの視点ごとに、「具体的施策」や「指標」のイメージを整理すると以下の通りです。

(1) 居住者の視点

① 具体的施策のイメージ（※一部）

- ・子育て支援施設やコワーキングスペース等を併設する公的賃貸住宅の整備
- ・空き家を活用した住宅地への子育て支援施設やコワーキングスペース等の設置
- ・親子のふれあいを増やし、家事負担の軽減、在宅勤務・在宅学習との両立に資するリフォームの実施
- ・良好な温熱環境を備えた省エネ性能の高い住宅の普及
- ・高齢期の住まいの選択に係る総合相談の実施、リフォーム支援制度を活用し早期に自宅改修を促すための支援
- ・単身高齢者に対する対面・遠隔・IT技術等による緊急通報機能を含む見守り機能の充実、地域における交流機会の創出
- ・公的賃貸住宅等における、医療・福祉施設等の生活拠点機能や高齢者支援施設等の生活支援機能の整備・向上

② 指標のイメージ（※一部）

- 「子育て世帯の誘導居住面積水準達成率」【42%(H30)→50%(R7)】
- 「高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率」【42%(H30)→75%(R7)】

(2) 「地域・まちづくり」の視点

① 具体的施策のイメージ（※一部）

- ・緊急避難所・蓄電池・防災備蓄倉庫等のレジリエンス機能を有する住宅・住宅団地の整備、レジリエンス性能を評価する仕組みの構築
- ・密集市街地における老朽木造住宅の延焼防止性能を高める建替・リフォームや地域住民による被害の拡大を抑制する取組の促進
- ・災害対応拠点機能等を有する公的賃貸住宅の整備・改修
- ・災害に強い居住空間の実現に向けて、まちづくりや災害対策等を含め、横断的な見地から総合的な対策を実施
- ・住宅団地における住替えを促進するためのリフォーム促進
- ・公的賃貸住宅等における、商業・医療・福祉施設等の生活拠点機能や子育て・高齢者支援施設等の生活支援機能、コミュニティスペース等の地域交流拠点機能の整備・向上等を通じた、多様な世代が地域で共生できる環境の整備
- ・住生活の向上に向けて教育や広報活動に取り組む民間団体等の活動の支援
- ・世帯構成の変化や市場の動向、これまでの経緯等を踏まえ、小規模住戸における支援のあり方を議論

② 指標のイメージ（※一部）

- 「地震時等に著しく危険な密集市街地の面積」【2,982ha(R1)→概ね解消(R2)】

(3)「ストック」の視点

① 具体的施策のイメージ（※一部）

- ・長期優良住宅制度と住宅性能表示制度との一体的運用の確保、共同住宅の長期優良住宅認定基準の合理化等
- ・買取再販の普及、健全なリースバックやリバースモーゲージによる資産としての住宅の利活用、住宅販売時における将来の住宅価値の算定・買取保証・残価設定ローン等の提供といった民間の取組みの支援を通じた質の高い住宅の流通の促進
- ・インスペクションや瑕疵保険等の普及・定着、安心R住宅の本格的普及
- ・消費者が安心して既存住宅を購入できる取引環境の整備に向けた情報の充実や紛争処理支援体制の拡大等
- ・品質に優れた既存住宅の長期優良住宅認定や住宅性能評価の取得促進
- ・住宅所有者及び住宅供給者による持家・賃貸住宅の適切な管理、住宅履歴情報の蓄積活用
- ・住宅事業者の省エネ性能向上に係る目標や達成状況等の情報を集約し、消費者等に分かり易く公表する仕組みの構築
- ・空き家対策を行うNPO法人や空き家の情報収集・発信等を行う団体の取組、空き家化の未然防止の観点から新たな民間ビジネスの創出等に対する支援
- ・個人のセカンドハウス利用や事業者のシェア型住宅・一時滞在施設による活用、個人住宅の賃貸流通の促進
- ・居住環境に悪影響を及ぼす空き家や管理不全空き家の除却、敷地整序に対する支援
- ・略式代執行や関連する法務的手続への支援、財産管理制度の活用事例の横展開等

② 指標のイメージ（※一部）

「新築住宅における認定長期優良住宅の割合」【11.5%(H30)→20%(H37)】

「既存住宅流通の市場規模」【4.5兆円(H30)→8兆円(R7)】

「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」

【53.6%(H30)→70%(R7)】

「空き家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合」

【6.3割(R1)→概ね8割(R7)】

新型コロナウイルス感染症の感染拡大を背景に、住宅市場に関する環境も大きく変わっています。耐震性、省エネルギー性能、バリアフリー性能といった従来型の住宅性能の向上に加え、テレワークの普及など働き方や住まい方の変化・進化に合わせた新たな機能性なども必要とされてくるでしょう。

当初予定では、今後、パブリックコメントや都道府県意見聴取を実行し、それを踏まえて来年3月(年度内)までに閣議決定を目指していますが、新型コロナの影響が引き続き無視できない状況では、これまで以上に「東京一極集中是正(コロナリスクの高い都心)」「住宅セーフティネット(雇用情勢に伴って)」といった視点も強化されるのかも注目されます。

匠総合法律事務所の法律基礎知識
**「請負契約書に新型コロナ対応の
 特約条項を追記しましょう！」**
 (秋野弁護士)

新型コロナウイルス感染症の新規感染者が著しく増加しています。

新型コロナウイルス感染症拡大→緊急事態宣言の再発動という事態となりますと、通常の請負契約約款の範囲を超える対応をしなければならない事態（新型コロナウイルス感染症回避のためにやむを得ず工期変更をするケースや工事の一時中止など）が生じます。

4月の緊急事態宣言発令下において、工事を一時中断する決定をするか否か、という検討を実施するに際しても、「当社から工事中止を提案すると、後に、損害賠償請求を受けてしまうのではないか？」という不安から法律相談が寄せられたものもありました。

また、微熱の社員を休ませたり、大工の出勤日数を減らしたりする事による業務効率低下に基づく工期の遅延や職人の家族や濃厚接触者がコロナウイルス感染症に感染した事が判明したため、自宅待機を余儀なくされ、当該建築現場での作業ができなくなった事に基づく工期遅延、3密防止のための作業人員の削減・離隔措置に基づく工期遅延について遅延損害金が発生しないようにする特約も必要となります。

新型インフルエンザ等対策特別措置法第4条1項は、「事業者及び国民は、新型インフルエンザ等の予防に努めるとともに、新型インフルエンザ等対策に協力するよう努めなければならない。」と規定しており、感染症拡大防止措置は、努力義務にすぎません。

従って、特措法の要請に応じることは、「不可抗力」とは言い切れないのです。

不可抗力の例としては、地震や洪水等の天災、戦争、騒乱等が挙げられます。その判断基準は、外部から生じた原因でありかつ防止のために相当の注意をなしても防止し得ない事態であると解されており、不可抗力に該当するという判断は、法的には簡単ではないのです。

ですから、事後の判例で「不可抗力にはあたらない」という判断が裁判所からなされるリスクも0ではないため、しっかりと契約上の特約条項を取り交わし、後々の法的リスクを避けることが重要となります。

次ページに、皆さんが今使っている請負契約書に添付していただきたい新型コロナ対応の特約条項を添付いたします。

参考にしていただけますと幸いです。

匠総合法律事務所の法律基礎知識
「非対面型の住宅クレーム対応への取組みに着手しよう!」
 (秋野弁護士)

新型コロナウイルス等に関する特約条項

第1条(工事内容・工期等の変更)

- 1 受注者は、新型インフルエンザ等対策特別措置法に定める新型インフルエンザ等(特例により新型インフルエンザ等とみなされるものを含みます。)その他の感染症(以下「感染症」と総称します。)の発生・蔓延及びこれらに伴う建材等の納品の遅延によって、設計、仕様の変更又は追加等の工事の変更を行う必要のあるときは、発注者に対して、設計・工事の内容の変更を求めすることができます。
- 2 受注者は、次の各号のいずれかの事由によって、工期内に工事又は業務を完成することができない場合は、発注者に対して、工期の変更(設計業務、監理業務の実施期間の変更を含みます。)を求めすることができます。
 - (1) 感染症の発生等に伴う建材等の納品の遅延、工事材料又は労力の調達を困難とする事情
 - (2) 感染症の拡大防止措置に伴う作業人員の削減・離隔措置
- 3 前2項により工事内容等を変更する場合、発注者及び受注者は、相手方に請負代金の変更を求めすることができます。
- 4 前3項により工事内容等が変更になった場合、発注者及び受注者は、発注者及び受注者の署名又は記名・押印のある書面を作成して、必要事項を定めるものとします。
- 5 本条第2項に定める事由により工期が遅延した場合、受注者は、工期の遅延に関する責めを負わず、遅延損害金その他損害金の支払義務を負わないものとします。

第2条(不可抗力による損害)

- 1 工事完成引渡しまでに感染症の発生・蔓延など発注者及び受注者のいずれの責めにも帰すことのできない事由によって、本契約の目的物、工事材料、支給材料・貸与品等に損害を生じたときは、受注者は損害発生後速やかにその状況を発注者に通知しなければなりません。
- 2 前項による損害のうち、受注者が善良な管理者としての注意義務を怠ったことにより生じたものは受注者の負担とし、受注者が善良な管理者としての注意義務を果たしたにもかかわらず生じたものは発注者の負担とします。
- 3 前項の規定に関わらず、感染症の発生等により現場消毒のために要した費用については、発注者及び受注者が折半して負担するものとします。

第3条(中止権)

発注者は、感染症の発生等、発注者及び受注者のいずれの責めにも帰すことのできない事由により、工事の継続が困難である場合は、受注者に対し、工事の完成前に限り、工事の中止を求めすることができます。この場合において、発注者は、第1条第2項に基づく工期の延長及び第1条第3項に基づく請負代金の変更につき受注者と誠実に協議して定めるものとします。受注者は、感染症拡大防止のため、工事の中止をすることができ、この場合、発注者は異議無くこれを承諾するものとします。

第4条(適用関係)

本特約条項と請負契約約款の定めが矛盾する場合には、本特約条項を優先するものとします。

以上