

住まへと Bridge

2021
4月号
Vol.150

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「令和3年度3省連携による
ZEH等の推進」

1. 3省連携事業の枠組み
2. 担当省庁ごとの事業内容
3. グリーン住宅ポイントと併用の可否について

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「行政による指名停止措置を違法とし、措置を公表した行政に対し損害賠償を命じた最新裁判例」

―前橋地方裁判所令和3年3月12日判決の解説―

(秋野弁護士)



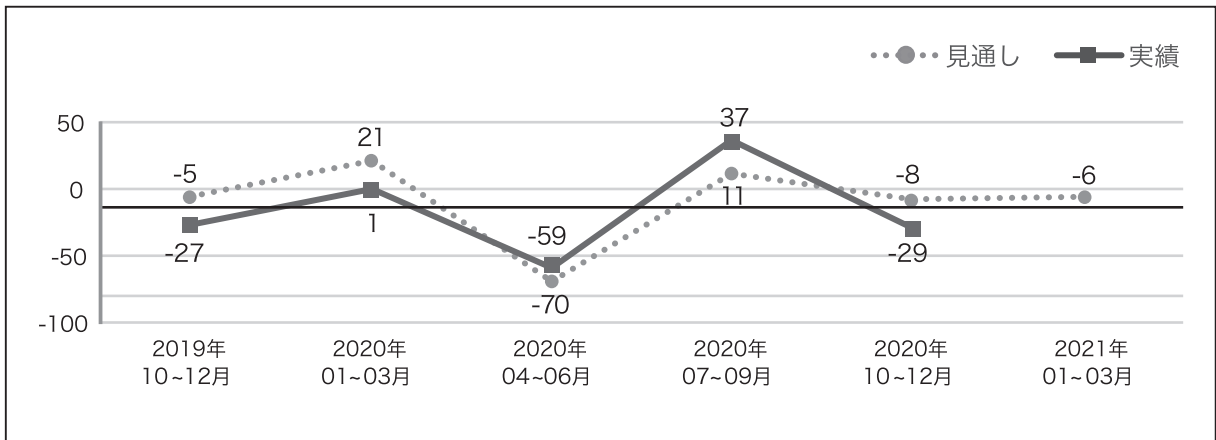
株式会社 大五

●今月のトピックス●

住団連の「住宅業況調査」(令和2年度第4回)の集計結果が発表されています。

会員各社の支店・営業所・展示場など拠点の営業責任者に受注実績と見通しを確認する四半期ごとのアンケート調査で、今回は昨年10～12月の期間についての調査結果です。結果を見てみますと、前四半期(昨年7～9月)と比べて受注棟数がマイナス29ポイントと大幅に実績が減少しており、次四半期の見通しもマイナス6ポイントと減少傾向にあるというのが現場の認識です。

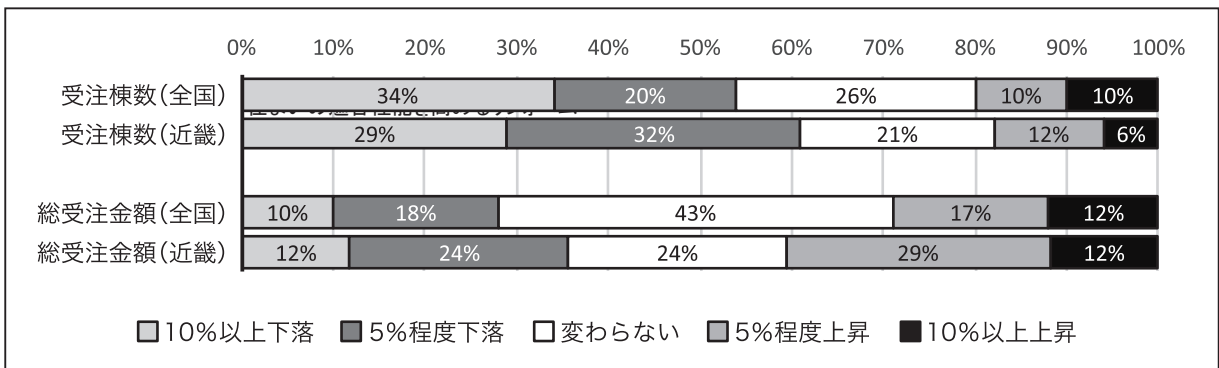
戸建注文住宅受注棟数指数



住団連「住宅業況調査」より

ただし、棟数は大幅減にも関わらず、受注金額全体はわずかですが伸びています。つまり1棟あたりの受注単価が相当に伸びているということです。下の帯グラフでも分かるように、近畿では特にその傾向(棟数は減少、総受注額は増加)が強いようです。

見学会来場の動向などを見てもまだしばらくは厳しい状況が続きそうですが、その中で掌握した見込み客は確実に刈り取ると同時に、新しい日常におけるニーズに合わせた提案などで単価アップも図ってください。



住団連「住宅業況調査」より

今月の
 テーマ

「令和3年度 3省連携によるZEH等の推進」

令和3年度予算が予定通り3月中に成立していれば、一般会計は総額106兆円を超え、9年連続で過去最大の当初予算規模となっています。

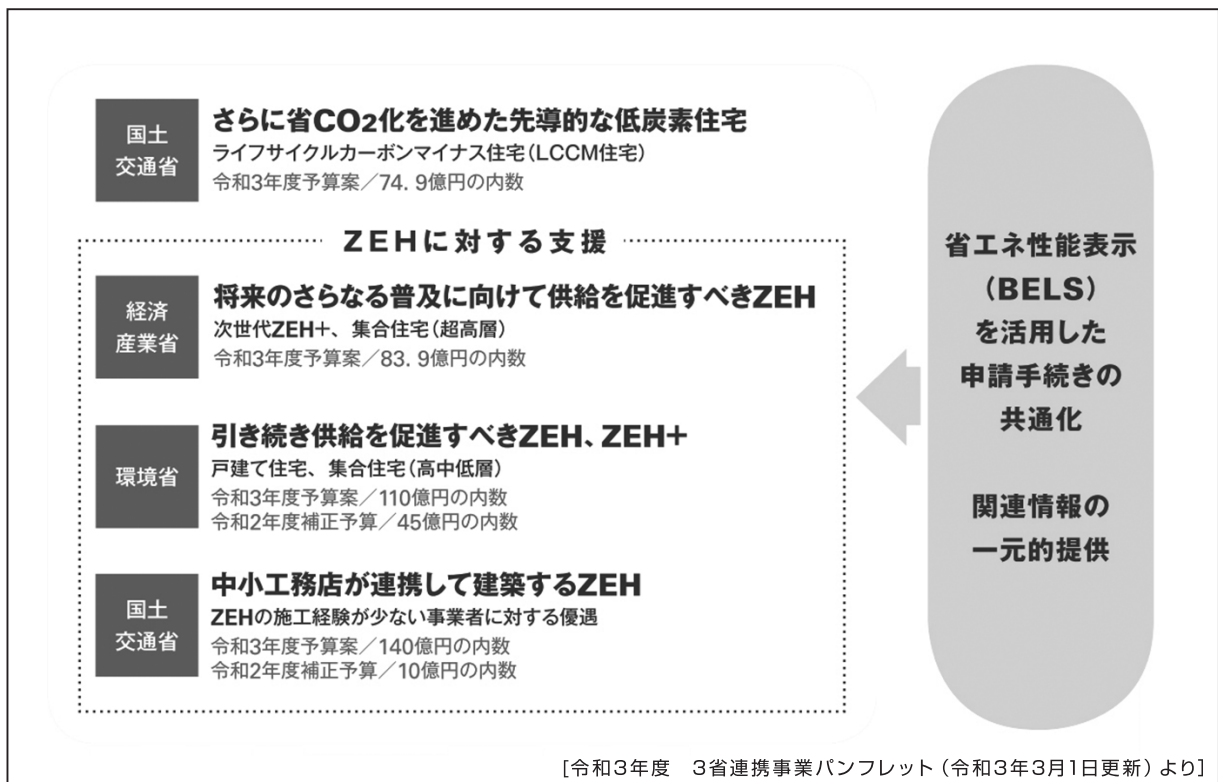
予算成立に伴い、これまで同様に今年度も国土交通省・経済産業省・環境省の3省連携事業として、「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）推進に向けた取り組み」が実施されます。

ZEH等推進の3省連携事業についても人を集めての説明会は開かれず、前号（Vol.149）でお伝えした国土交通省「良質な住宅・建築物の取得・改修に関する支援制度等説明会」と同様に、説明会資料のデータ配布と動画配信などで理解を深めてもらおうという形式となっています。この配布資料等に基づき、令和3年度のZEH推進内容について戸建にフォーカスしてまとめました。

（原稿作成時点ではまだ参院を通過していないため、事業内容は予算案ベースです）

1. 3省連携事業の枠組み

国のエネルギー基本計画（平成30年7月閣議決定）では、「住宅については、2030年までに新築住宅の平均でZEHの実現を目指す」とする政策目標を設定しています。また、菅首相が昨年12月の所信表明演説の中で「2050年までに、温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする」と宣言した“カーボンニュートラル”の実現も同時に目指して、国土交通省・経済産業省・環境省が連携して住宅の省エネ・省CO2化の推進に向けて下図のような枠組みで取り組まれます。（図中の令和3年度の金額は予算案）



2. 担当省庁ごとの事業内容

(1) 国土交通省

① 地域型住宅グリーン化事業

【令和3年度予算案：140億円】

前年度までと同様に「地域における木造住宅の生産体制を強化し環境負荷の低減を図るため、資材供給、設計、施工などの連携体制により、地域材を用いて省エネルギー性能や耐久性等に優れた木造住宅・建築物の整備、住宅の省エネ改修の促進を図るとともに、若者・子育て世帯に対して支援を行う」としてあります。

a) 長寿命型（長期優良住宅：木造、新築）

補助限度額110万円／戸

※4戸以上の補助金活用実績を有する事業者の場合、補助限度額100万円／戸。

※1次エネルギー消費量が省エネ基準△20%となる場合、補助限度額を引き上げ(30万円／戸)。

b) 高度省エネ型（認定低炭素住宅又は性能向上計画認定住宅：木造、新築）

補助限度額110万円／戸

※4戸以上の補助金活用実績を有する事業者の場合、補助限度額100万円／戸。

c) ゼロ・エネルギー住宅型（ゼロ・エネルギー住宅：木造、新築・改修）

補助限度額140万円／戸

※寒冷地、低日射地域、多雪地域に限り、Nearly ZEHを補助対象。

※4戸以上の補助金活用実績を有する事業者の場合、補助限度額125万円／戸。

d) 省エネ改修型（省エネ基準（既存）を満たす住宅：木造、改修）

補助限度額50万円／戸

e) 優良建築物型（認定低炭素建築物等一定の良質な建築物（非住宅）：木造、新築）

補助限度額1万円／㎡（床面積）

② LCCM住宅

【令和3年度：74.9億円】

サステナブル建築物等先導事業（省CO2先導型）内に、平成30年度から創設され、ライフサイクル（建築から解体・再利用等まで）を通じてCO2の収支をマイナスにするLCCM住宅（ライフサイクルカーボンマイナス住宅）への支援を実施。

<基本要件>以下の要件を満たす、戸建住宅を新築する事業。

- ✓ LCCO2を算定し、結果0以下となるもの
- ✓ ZEHの要件をすべて満たしたもの
- ✓ 住宅として、品質が確保されたもの 等

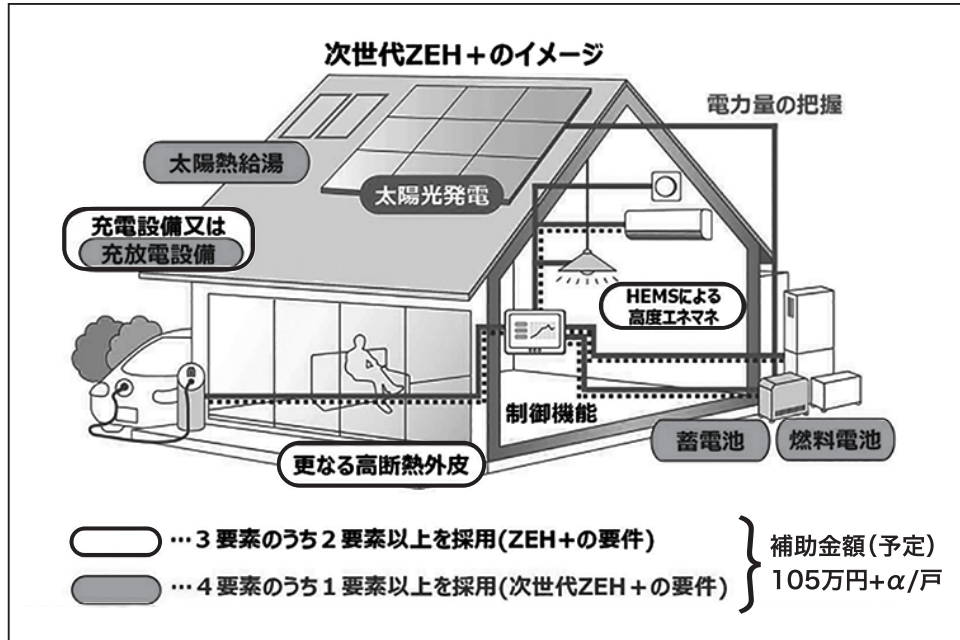
<補助額>

補助率 補助対象工事の掛かり増し費用の1/2

限度額 1戸あたり125万円 等

(2) 経済産業省「次世代ZEH+実証事業」

需給一体型を目指したZEHモデル(次世代ZEH+)実証を支援。なお、経産省では、次世代ZEH+に絞って支援を行い、従来のZEH+については環境省の補助事業にて支援。



[令和3年度 3省連携事業パンフレット(令和3年3月1日更新)を加工]

【次世代ZEH+実証事業の主な変更点(案)】

	R3年度(案)	(参考)R2年度
補助額(本体)	105万円/戸(変更なし)	105万円/戸
補助額(燃料電池)	2万円/台(種類によらず)	4~11万円/台
公募方式・スケジュール	未定 ※下記は予定で変更があり得る 先着順 一次公募 : 5月上旬~8月下旬 二次公募 : 9月上旬~10月下旬	<事前枠付与方式> 提案応募期間 : 4/20~5/11 一次公募 : 6/1~8/28 二次公募 : 9/7~10/30 <先着順方式> 二次追加公募 : 9/23~11/27 三次公募 : 11/30~1/8
採択予定戸数	先着順・都度交付決定	次世代ZEH+ : 約2,000件 ※ZEH+ : 約200件 (R3年度から環境省にて実施)

(3) 環境省「戸建住宅ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)化等支援事業」

【事業目的】

- ✓ エネルギーの自給自足により災害にも強く、ヒートショック対策にもなるZEHの更なる普及、高断熱化の推進。
- ✓ 現行の省エネ基準に適合しない既存住宅の断熱性能向上による省CO₂化。
- ✓ 2030年までに新築住宅の平均でZEHを実現。2030年度の家庭部門からのCO₂排出量約4割削減(2013年度比)に貢献。
- ✓ 2050年のカーボンニュートラル達成に向けて脱炭素社会の推進。

【事業目的】

戸建住宅の高断熱化による省エネ・省CO₂化を支援するため、以下の補助を行う。

- ✓ 戸建住宅(注文・建売)において、ZEHの交付要件を満たす住宅を新築・改修する者に対する補助。
60万円/戸
- ✓ ZEH以上の省エネ、設備の効率的運用等により再エネの自家消費率拡大を目指した戸建住宅(ZEH+)に対する定額補助。
105万円/戸
- ✓ 上記いずれかに系統連系対応型蓄電池を設置、低炭素化に資する素材(CLT(直交集成板)等)を一定量以上使用、又は先進的再エネ熱利用技術を活用する場合に別途補助。
蓄電池2万円/kWh(上限額20万円/台)等
- ✓ 既存戸建住宅の断熱リフォームに対し1/3補助。
(上限120万円/戸。蓄電池、電気ヒートポンプ式給湯機、熱交換型換気設備等への別途補助)

3. グリーン住宅ポイントと併用の可否について

次ページにZEH支援事業の種類等を戸建向けに限ってまとめた表を載せましたので、ご参照ください。

一方、今年度の国交省の住宅取得支援策の目玉の一つとして「グリーン住宅ポイント制度」が挙げられます。コロナ対策の側面も持つこの制度は、本誌上でも一度ならずご紹介してきました。一定の性能を有する住宅の取得に対して、様々な商品や追加工事と交換できるポイントを発行する制度で、住宅取得を考える人にとってはありがたい制度であるのは間違いありません。

ただし、グリーン住宅ポイント制度は、今回主に説明したZEH支援事業(地域型住宅グリーン化事業含む)との併用が原則としてできません。そのため、実際に制度を活用しようという場合はどの制度を使うかの検討が重要になってきます。

特に、グリーン住宅ポイント制度をフルに活用するには、以下の要件のいずれかを満たしてポイント加算(最大で60万ポイント)を受けたいところで、関西エリアをはじめ東京圏以外ではZEHの方が使い出があるケースも多そうです。

- ・ 東京圏の対象地域からの移住のための住宅
- ・ 多子世帯が取得する住宅
- ・ 三世帯同居仕様である住宅
- ・ 災害リスクが高い区域からの移住のための住宅

ZEH (戸建) 支援事業

【令和3年度 3省連携事業パンフレットに基づき作成】

区分	LCCM住宅 (ライフサイクル カーボンマイナス住宅)	次世代ZEH+ (次世代ゼッチプラス)	ZEH+ (ゼッチプラス)	ZEH (ゼッチ)	
補助事業名称 【担当省庁】	サステナブル 建築物等先導事業 (省CO2先導型) 【国土交通省】	次世代ZEH+ 実証事業 【経済産業省】	戸建住宅ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス (ZEH) 化等支援事業 【環境省】	地域型住宅 グリーン化事業 【国土交通省】	
対象となる住宅	LCCM住宅 (さらに省CO2化を 進めた先進的な住宅)	再エネなどのさらなる 自家消費の拡大を目指 した次世代ZEH+	より高性能なZEH (ZEH+)	注文・建売住宅 におけるZEH	中小工務店などによる 木造住宅のZEH
外皮性能	強化外皮基準	強化外皮基準 ※選択要件で「外皮性能のさらなる強化」 を選択した場合を除く		強化外皮基準	
一次エネルギー消費量 (太陽光など除く)	省エネ基準から ▲20%以上	省エネ基準から▲25%以上		省エネ基準から▲20%以上	
一次エネルギー消費量 (太陽光など含む)	【原則】 省エネ基準から▲100%以上				
	—	寒冷、低日射、多雪地域においては、 Nearly ZEH+ (省エネ基準から▲75%以上) での申請も可能	寒冷、低日射、多雪地域に おいては Nearly ZEH (省エネ基準 から▲75%以上) での申請も可能	都市部狭小地、多雪地域な どにおいては、ZEH Oriented (再エネを加味 しない)での申請も可能	寒冷、低日射、多雪地 域においては、 Nearly ZEH+ (省エネ 基準から▲75%以上) での申請も可能
その他要件	LCCO2評価の結果 が0以下となること	以下のうち、2つ以上を実施 ・外皮性能のさらなる強化 ・高度エネルギーマネジメント (HEMSなど) ・電気自動車への充電 上記に加え ①V2H設備 ②蓄電 システム ③燃料電池 ④太陽熱利用 温水システム のいずれかを導入	—	—	・中小住宅生産者、 原木供給、建材 流通などの関係 事業者からなる グループで応募 ・土砂災害特別警戒 区域は補助対象外
補助額	上限125万円/戸 かつ 掛かり増し費用1/2以内	定額105万円/戸 に加え、①~④の設備 に係る費用を支援 (調整中)	定額105万円/戸	定額60万円/戸	上限140万円/戸 (施工経験4戸以上は 上限125万円/戸) かつ掛かり増し費用 1/2以内 地域材の活用により 上限20万円加算 三世帯同居への対応 または若者・子育て世帯 については、加算 (調整中)
		(注文住宅、建売住宅、 TPOモデル(※5) を活用するものごと に補助件数を設定)	蓄電システム2万円 /kWh (上限20万円 かつ、補助対象経費の 1/3以内(※2))	蓄電システム2万円 /kWh (上限20万円 かつ、補助対象経費の 1/3以内)	
備考	事前枠付与方式(※1)	—	—	—	—
<p>※1 事前枠付与方式：事業者は建築予定戸数を提案し、採択された戸数の範囲内で要件を満たす住宅に対して補助を受ける方式</p> <p>※2 補助額：蓄電システム、低炭素化に資する素材、先進的な再エネ熱利用技術を導入する際は、環境省「戸建住宅ネット・ゼロ ・エネルギー・ハウス (ZEH) 化等支援事業」「集合住宅の省CO2化促進事業」のメニューの一部にて支援</p> <p>※3 TPOモデル：居住者以外の第三者が太陽光発電システムの設置に係る初期費用を負担して設備を保有するモデル</p>					

匠総合法律事務所の法律基礎知識

「行政による指名停止措置を違法とし、
 措置を公表した行政に対し
 損害賠償を命じた最新裁判例」

—前橋地方裁判所令和3年3月12日判決の解説—(秋野弁護士)

この判決は、当事務所が原告代理人として闘った裁判の勝訴判決です。

公共工事で本当は、発注者側の責任であったのに、担当者が正しい事実を市に伝えず、建設会社の工事瑕疵がでっち上げられ、建設会社に対して1年間の指名停止措置が講じられ、同措置を市長が記者発表し、建設会社の名誉が著しく侵害されたとして、建設会社が市を訴えた裁判です。

前橋地裁判決は、工事瑕疵の事実は僅かしかないと認定し、市の指名停止措置は違法として国家賠償法1条1項に基づく損害賠償を市に命じました。

私のもとには、これまで何度も不当な指名停止措置を受けたとして法律相談が寄せられてきました。

しかし、公共工事を主力業務とする建設会社が行政に対して裁判を起こすケースは稀で、泣き寝入りをする建設会社が大半です。

本判決は、不当な指名停止措置に加え、被告市長が記者発表を行い、地方都市において原告建設会社の名誉が侵害された事を断罪する判決であり、同種の事案で悩む建設会社を勇気づける画期的判決と言えると思います。

しかし、本件の指名停止措置は、平成27年11月4日であり、第一審判決言い渡しまで5年4ヶ月の月日を要しました。この間、公共工事の受注ができず、地元における民間工事の受注に困難を極めた原告建設会社の損害は計り知れません。その意味で、公共工事の発注者は、事故が発生した際には、慎重に原因調査を実施し、安直に指名停止措置や記者発表といった建設会社の息の根を止めかねない行動を厳に慎むべきであり、安易に建設会社に責任をなすりつける行政に対し、猛省を促す判決であると言えるでしょう。

さて、この裁判は、秋野が建設会社から相談を受け、当時1年目の弁護士であった滝澤啓太弁護士に主任弁護士としての対応を委ねました。

とにかく、遠方の建設会社であり、社長が事務所に来てくれないので、滝澤弁護士にテレビ会議のセットを持たせ、ひとりで出張させ、建設会社と当事務所とをテレビ会議でつなぎ、会議をしました。

そのうち、滝澤弁護士も2年、3年と経過してくると建設訴訟の実力を付け、ひとりで訴訟対応ができるようになり、そして、今回の画期的な勝訴判決につながりました。

今、ZoomやTeamsなどのテレビ会議は当たり前に行われるようになり、新人弁護士にテレビ会議セットを持たせて出張させる必要も無くなりましたが、滝澤弁護士が1年目から携わった大きな裁判で勝訴判決を得たことは、滝澤弁護士の自信にもつながったでしょうし、何より勝訴判決は弁護士の力量を大きくしますので、非常に頼もしく思っています。