住ま～と Bridge

2021
5月号
Vol.151

■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
1．基本計画の前提となる現状と課題
2．課題解決のための視点と目標
3．今後の方向性

■匠総合法律事務所の法律基礎知識
「米松製品・欧州材製品の納品遅延に伴う施主対応合意書作成の必要性」
（秋野弁護士）

■匠総合法律事務所設立20周年の御礼

株式会社 大五
〒550-0011大阪府大阪市西区阿波座2丁目4-23 西本町大五ビル

●今月のトピックス●

ここのところ、木材価格の高騰や集成材の不足といった話をよく聞くようになり、国内の構造用集成材シェアが約8割という日本集成材工業協同組合（日集協）も3月の末にプレスリリースを発表し、危機的な状況への理解を求めています。

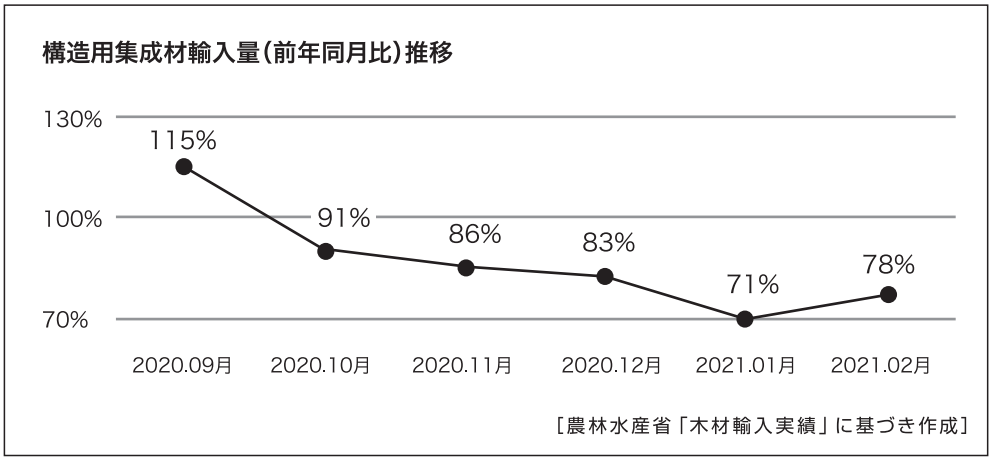
日集協の説明によりますと、主に以下のような理由で、輸入原材料はかつてないような価格高騰、入手難に直面しているとしています。

（1）米国の住宅着工が高水準にあり、DIY需要等の増大もあることから木材価格が高騰し、欧州産木材の多くが米国へ向かっているほか、コンテナ不足などで運賃も大幅上昇。

（2）欧州産地の提示価格は前例がないほど高いが、原材料確保のためには産地国側の提示価格を受け入れざるを得ない。

（3）欧州産原材料の海上輸送に欠かせないスエズ運河における座礁事故も日本への輸送を大幅に遅延させる原因になっている。

一方で、構造用集成材そのものの輸入量も、昨年の10月以降、下グラフのように前年同月を大きく下回り続けています。



この状況は、見方によっては国産材・地域材の活用を促す追い風と捉えることもできますが、原材料となる木材価格高騰も相まって、日集協は「価格の大幅な引上げをお認めいただかざるを得ない」「5月以降においては2割以上の減産をせざるを得なくなるのではないか（一部会員の見方）」とコメントしており、今後の動向を注視しつつ、実際に住宅価格や工期等に影響が出た場合の様々な対応なども想定しておく必要がありそうです。

今月のテーマ 住生活基本計画の見直し

2006（平成18）年に制定された住生活基本法に基づき、住生活の安定や向上などを促進するための基本的な計画として策定されるのが、「住生活基本計画（全国計画）」で、この計画では、住生活の安定・向上に関する目標や基本的な施策などを定めています。

おおむね5年毎に計画の見直しが実施されることになっており、今年度がその見直しのタイミングにあたることから、2021年度からの10年間に向けた計画が閣議決定されています。

1．基本計画の前提となる現状と課題

基本計画を策定するにあたり、住宅市場の現状と課題は以下のように整理されています。

（1）世帯の状況

・子育て世帯数減少。高齢者世帯は増加しているが、今後は緩やかな増加となる見込み。
・生活保護世帯や住宅扶助世帯数も増加傾向にある。

（2）気候変動問題

・IPCC(気候変動に関する政府間パネル)から「2050年前後に世界のCO_2排出量が正味ゼロであることが必要」との報告が公表。
・「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を宣言し対策が急務となっている。

（3）住宅ストック

・旧耐震基準や省エネルギー基準未達成の住宅ストックが多くを占めている。既存住宅流通は横ばいで推移している。
・居住目的のない空き家が増加を続ける中で、周辺に悪影響を及ぼす管理不全の空き家も増加している。

（4）多様な住まい方、新しい住まい方

・働き方改革やコロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まってきている。
・テレワーク等を活用した地方、郊外での居住、二地域居住など複数地域での住まいを実践する動きが本格化している。

（5）新技術の活用、DXの進展等

・5Gの整備や社会経済のDXが進展し、新しいサービスの提供や技術開発が進んでいる。
・住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔･非接触の顧客対応やデジタル化等、DXが急速に進展している。

（6）災害と住まい

・近年、自然災害が頻発･激甚化。あらゆる関係者の協働による流域治水の推進等、防災･減災に向けた総合的な取組が進んでいる。
・住まいの選択にあたっては、災害時の安全性のほか、医療福祉施設等の整備や交通利便性等、周辺環境が重視されている。

2. 課題解決のための視点と目標策概要

上記の現状から浮き上がる課題に対応するため、"3つの視点"から"8つの目標"を設定し、施策を総合的に推進していくものとしています。

各視点と目標および数値目標としての成果指標は以下の通りです。

（1）「社会環境の変化」の視点

目標1◆「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

①国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進

②新技術を活用した住宅の契約･取引プロセスのDX、住宅の生産･管理プロセスのDXの推進

（成果指標）DX推進計画を策定し、実行した大手事業者の割合

現状（R2）	→	指標（R7）
0%		100%

目標2◆頻発･激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅･住宅地の形成と被災者の住まいの確保

①安全な住宅･住宅地の形成

②災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

（成果指標）地域防災計画等に基づき、ハード･ソフト合わせて住まいの出水対策に取り組む市区町村の割合

現状（R2）	→	指標（R7）
ー		5割

（成果指標）耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率

現状（H30）	→	指標（R12）
13%		概ね解消

（成果指標）危険密集市街地の面積及び地域防災力の向上に資するソフト対策の実施率

現状（R2）	【面積】→	指標（R12）
約2200ha		概ね解消

現状（R2）	【ソフト対策】→	指標（R7）
46%		100%

（2）「居住者・コミュニティ」の視点

目標3◆子どもを産み育てやすい住まいの実現

①子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保
②子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり

（成果指標）民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた住宅の割合

現状（H30）	→	指標（R12）
約1割		2割

（成果指標）公的賃貸住宅団地（100戸以上）における地域拠点施設併設率

現状（R1）	→	指標（R12）
29%		概ね4割

目標4◆多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

①高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保
②支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり

（成果指標）高齢者の移住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合

現状（H30）	→	指標（R12）
17%		25%

（成果指標）高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合

現状（H30）	→	指標（R12）
2.5%		4%

目標5◆住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

①住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保
②福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

（成果指標）居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率

現状（R2）	→	指標（R12）
25%		50%

（3）「住宅ストック・産業」の視点

目標6◆脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

①ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化
②長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生の円滑化
③世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成

（成果指標）既存住宅流通及びリフォームの市場規模

現状（H30）	→	指標（R12）
12兆円		14兆円

（成果指標）住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合

現状（R1）	→	指標（R12）
15%		50%

（成果指標）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

現状（H30）	→	指標（R12）
54%		75%

（成果指標）住宅ストックのエネルギー消費量の削減率（平成25年度比）

現状（H30）	→	指標（R12）
3%		18%

（成果指標）認定長期優良住宅のストック数

現状（R1）	→	指標（R12）
113万戸		250万戸

目標7◆空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

①空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却
②立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

（成果指標）市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数

（H27.5~R2.3）	→	（R3~12）
9万件		20万件

（成果指標）居住目的のない空き家数

現状（H30）	→	指標（R12）
349万戸		400万戸

目標8◆居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

①地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成
②新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

3. 今後の方向性

3月19日に閣議決定された住生活基本計画（全体計画）の序文（はじめに）にも記された通り、「我が国も令和2年10月に2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を宣言し、対策が急務」であるとされており、前述の目標7の成果指標（住宅ストックのエネルギー消費量の削減率）に関連して基本計画の本文には以下のようにただし書きが付いています。

『地球温暖化対策計画及びエネルギー基本計画の見直しにあわせて、規制措置の強化やZEHの普及拡大、既存ストック対策の充実等対策の強化に関するロードマップを策定する。その検討を踏まえて住宅ストックにおける省エネルギー基準適合割合及びZEHの供給割合の目標を地球温暖化対策計画及びエネルギー基本計画に反映し、これらは住生活基本計画の成果指標に追加されたものとみなす』

つまり、今後、2050年のカーボンニュートラル実現という目標から逆算してロードマップを策定・更新していく過程で、以前に一度は見送られた住宅の省エネ基準適合義務化、さらにはZEH基準の義務化などまでが視野に入ってきそうだということです。

匠総合法律事務所の法律基礎知識

「米松製品・欧州材製品の納品遅延に伴う施主対応合意書作成の必要性」

（秋野弁護士）

ウッドショックに関する法律相談は、2月末頃から当事務所に寄せられるようになりました。

当初は、樹種の変更に関して、民法改正で「瑕疵」という法律用語が「種類・品質に関する契約不適合」という用語に変更となったので、樹種の変更について、変更合意書が必要か?という法律相談でした。

その後、3月になり、プレカット工場から次々と法律相談が寄せられるようになりました。

そして、4月になり、工務店各社様から法律相談が寄せられるようになり、緊急と言うことで、新建ハウジングデジタルに施主と交わしていただきたい「合意書」の書式をアップロードしました。

この合意書の書式について、工務店の皆様からは、感謝のお言葉をいただいておりますが、施主さんのブログの中には、「どうして不可抗力にあたらないのに、施主が変更に応じなければならないのか?」といった疑問の声があがっていました。

今、住宅業界で深刻な問題になっている米松製品・欧州材製品の納品遅延問題は、法律的には不可抗力と言いがたい側面があるという点が、「合意書」を交わす必要が高い一番の理由です。

そもそも、リーマンショックのような経済事情の激変にあたるか?というと、そうではなく、米国の旺盛な住宅需要という他国の事情が最も大きな要因となっていて、欧州の製材会社が米国向けの販売量を増やし、その結果、日本に材料が回ってこないという現象であり、「経済事情の激変にあたるので、工期や請負代金の変更を求めることが出来る」と解釈することが難しい側面があります。

また、東日本大震災後のサプライチェーンの崩壊といった事象とも異なる側面を持ちます。

ですから、「責任論」を棚上げにして、事情をしっかりと施主に説明の上、お互い「合意」の上で、樹種や工期の変更合意をするという方針で、乗り切っていきたいというのが趣旨なのです。

私の経験上、こういった「合意書」は、早めに動いた方が合意を締結して頂ける確率は高くなるものであり、今、皆様方には、専門家として施主に対する丁寧なご説明と「合意書」の作成に動き出していただきたいと思います。

■ 請負契約書締結時の合意書

合　意　書

発注者：●●（以下「甲」という。）と受注者：●●（以下「乙」という。）は、現在、北米等木材産地国内の需要上昇による世界的な木材価格高騰等に伴い、日本国への著しい木材輸入量の減少、輸入の遅延等が生じている情勢にあることに鑑み、甲乙間の●年●月●日付工事請負契約（以下「本件契約」という。）について、以下のとおり合意する。

第１条（工事の変更・追加）
乙は、工事材料等の価格高騰、輸入量の減少、輸入の遅延その他経済情勢の変化及びこれらに伴う工事材料等の納品の遅延（以下「対象事象」という。）によって、仕様の変更又は追加等の設計・工事の変更を行う必要があるときは、甲に対して、設計・工事の内容の変更を求めることができる。

第２条（工期の変更）
乙は、対象事象によって、工期内に工事又は業務を完成することができないときは、甲に対して、工期の変更（設計業務、監理業務の実施期間の変更を含む。）を求めることができる。

第３条（請負代金の変更）
乙は、対象事象により、請負代金が適当でないと認められるときは、甲に対して、請負代金の変更を求めることができる。

第４条（規定外事項）
甲及び乙は、本合意書に定めのない事項については、本件契約に基づき処理するものとする。

以上

以上、本合意の成立を証するため、本書２通を作成し、甲乙各自署名または記名押印の上、１通ずつ所持する。

年　　月　　日

甲（発注者）住所

氏名　　印

乙（受注者）住所

氏名　　印

■ すでに請負契約締結済みの顧客との間で締結する変更合意書

合　意　書

発注者：●●（以下「甲」という。）と受注者：●●（以下「乙」という。）は、現在、北米等木材産地国内の需要上昇による世界的な木材価格高騰等に伴い、日本国への著しい木材輸入量の減少、輸入の遅延等が生じている情勢にあることに鑑み、甲乙間の●年●月●日付工事請負契約（以下「本件契約」という。）について、以下のとおり合意する。

第１条（工事の変更・追加）

１　甲及び乙は、本件契約の設計・工事の内容を以下のとおり変更する。

（変更前）本件契約書添付の設計図、見積書等の通り

（変更後）本合意書添付の設計図、見積書等の通り

２　乙は、工事材料等の価格高騰、輸入量の減少、輸入の遅延その他経済情勢の変化及びこれらに伴う工事材料等の納品の遅延（以下「対象事象」という。）によって、仕様の変更又は追加等の設計・工事の変更を行う必要があるときは、甲に対して、設計・工事の内容の変更を求めることができる。

第２条（工期の変更）

１　甲及び乙は、本件契約の工期を以下のとおり変更する。

（変更前）●年●月●日

（変更後）●年●月●日

２　乙は、対象事象によって、工期内に工事又は業務を完成することができないときは、甲に対して、工期の変更（設計業務、監理業務の実施期間の変更を含む。）を求めることができる。

第３条（請負代金の変更）

１　甲及び乙は、本件契約の請負代金及びその支払条件を以下のとおり変更する。

（変更前）請負代金　●●円（消費税込み）

（変更後）請負代金　●●円（消費税込み）

２　乙は、対象事象により、請負代金が適当でないと認められるときは、甲に対して、請負代金の変更を求めることができる。

第４条（規定外事項）

甲及び乙は、本合意書に定めのない事項については、本件契約に基づき処理するものとする。

以上

以上、本合意の成立を証するため、本書２通を作成し、甲乙各自署名または記名押印の上、１通ずつ所持する。

年　　月　　日

甲（発注者）住所

氏名　　印

乙（受注者）住所

氏名　　印

匠総合法律事務所設立20周年の御礼

当事務所は、4月1日、事務所設立20周年を迎えました。

羽生善治棋士のお言葉に、「私は以前、才能とは一瞬のきらめきだと思っていました。けれどもいまは、10年とか20年とか30年とか、同じ姿勢で同じ情熱を傾けられることが才能なんだと思っています。」というものがあります。

皆様方の温かいご指導、ご鞭撻により、当事務所は一貫して、「魂を削りながら、労を惜しまず誠実な仕事をする」という執務姿勢を継続して参ることが出来ました。

そして、今、この執務姿勢を貫く次世代、その次の世代の若手弁護士が続々と加入してきており、永続的に当事務所は、上記執務姿勢を貫くことができる体制を構築しております。

法律事務所としての社会的意義を高めるべく、新しい取り組みを開始したいと考えております。

まずは、AI時代を見据え、「新たな価値の創造」と「効率性の飛躍的向上」に積極果敢にチャレンジし、塊としての法律事務所を形成して参ります。

具体的には、2030年を目標に、契約書のリーガルチェックをAIにて実現する体制を整備し、安価に契約書のリーガルチェックを実施できる体制を整備したいと考えております。他方で、ジョン・ヴァンス・チニーが「目が涙を宿すことがなければ、魂に虹はかからない。」と、かつて言いましたが、AI時代だからこそ、人としての「あたたかみ」に力点を置いた法律事務所を築き上げていきたいと考えております。

さて、コロナ渦にて、20周年記念の催し物は開催できませんでしたが、当事務所は、2026年4月に設立25周年記念講演会を催したいと考えております。また、大阪事務所は、2026年に設立20周年を迎えますので、その式典も兼ねて大阪にて皆様の為になる講演会を開催しますので、住ま～と会員の皆様には、是非、ご参加頂きたくお願い致します。

その折りには、あたたかいアットホームな法律事務所でありながら、創造を繰り返し躍動感に溢れる法律事務所に成長した姿を是非、皆様方にご披露したく存じます。

その日を目標に、努力して参ります。

この度の20周年にあたり、株式会社大五 大地会長より
高価な胡蝶蘭を頂戴致しました。
どうも有り難うございました。