

# 住ま〜と Bridge

2021  
10月号  
Vol.156

## ■ 今月のトピックス

## ■ 今月のテーマ

「令和4年度予算概算要求（国交省）  
からみる住宅政策」

1. 住まい・暮らしの安全確保
2. 住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現
3. 既存ストックの有効活用と流通市場の形成
4. 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保
5. 住宅・建築分野の生産性向上の推進と現下の情勢への対応

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「9月1日から建築士による

設計図書への押印が不要となりました！」

（秋野弁護士）

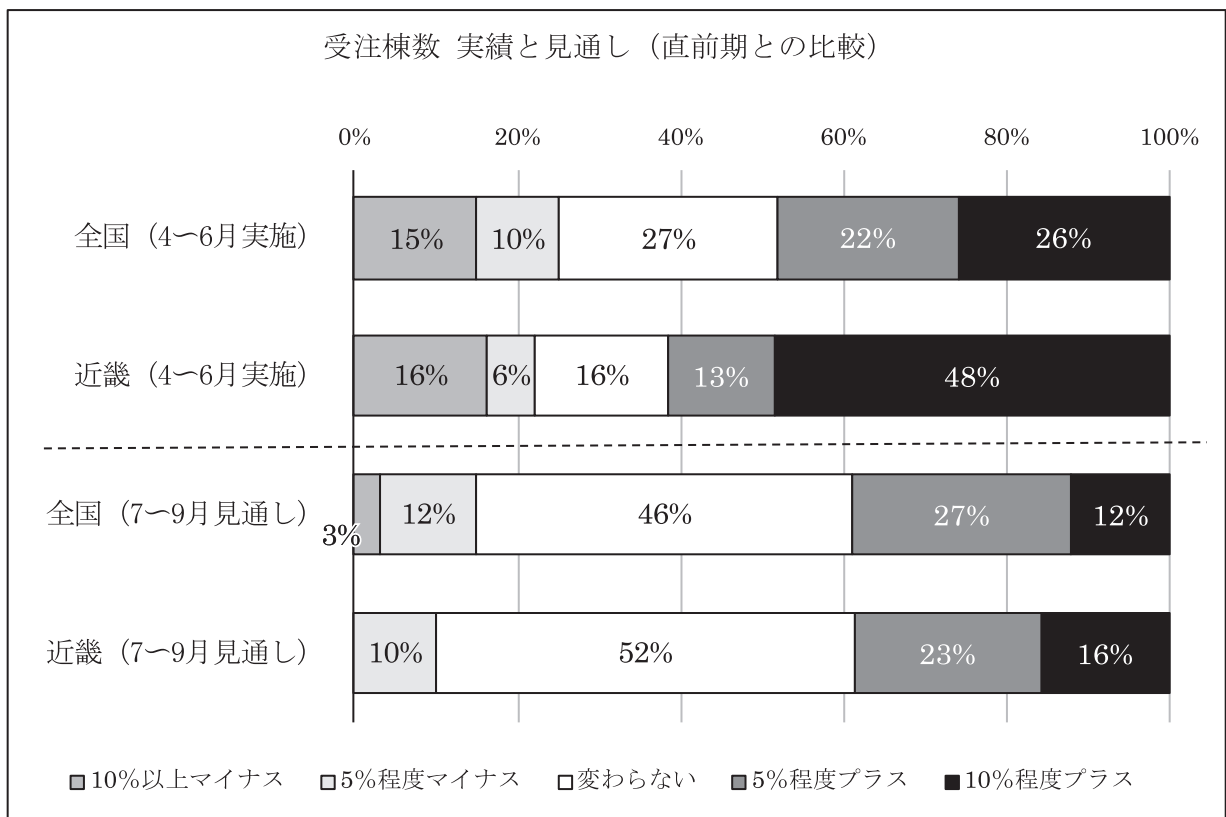


株式会社 大五

## ●今月のトピックス●

住団連が四半期ごとに調査している「住宅業況調査」の令和3年度第2回調査(4~6月)によりますと、直前期との比較では、4~6月の実績(1~3月との比較)でも、7~9月の見通し(4~6月との比較)でも、プラス傾向との判断をしている会社が圧倒的に多くなっています。

下のグラフを見てもわかる通り、4~6月期は全国で半数弱の48%が1~3月より棟数実績が5%もしくは10%以上プラスとなっており、近畿に至ってはプラス判断をしている会社が60%を超えています。



令和3年度 第2回「住宅業況調査」より作成

7~9月の見通しについても、上記の通りプラス傾向の4~6月から見ても、さらに上向きとみる会社が全国・近畿ともに4割弱と、今後にも期待が持てそうです。

実際に、7月の住宅着工戸数は季節調整値で92.6万戸と、消費税増税があった2年前の令和元年10月以来となる年率換算90万戸の大台到達となっています。

## 令和4年度予算概算要求(国交省)からみる住宅政策

例年通り、来年度予算の概算要求が出そろっています。そこで、国土交通省の住宅関連予算の概算要求を中心に、来年度の住宅政策の見通しを見てみます。

国交省の住宅局予算の概算要求において重点ポイントとされるのは下記の5点で、個々の内容を以下で整理していきます。

- 「住まい・くらしの安全確保」
- 「住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現」
- 「既存ストックの有効活用と流通市場の形成」
- 「誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保」
- 「住宅・建築分野の生産性向上の推進と現下の情勢への対応」

### 1. 住まい・くらしの安全確保

近年、災害が激甚化・頻発化している状況を踏まえ、住まい・くらしの安全確保を図るため、災害に強いまちづくりを推進する取り組みです。(※予算額の( )囲み数値は対前年度倍率)

#### (1) 災害等に強い安全な住まい・くらしの推進

- 【密集市街地総合防災事業 国費：45 億円(1.00 倍)】
- 【地域防災拠点建築物整備緊急促進事業 国費：150 億円(1.07 倍)】
- 【防災・省エネまちづくり緊急促進事業 国費：93.62 億円(1.20 倍)】
- 【地域居住機能再生推進事業 国費：452.98 億円(1.12 倍)】
- 【スマートウェルネス住宅等推進事業 国費：230 億円(1.00 倍)】

#### (2) 東日本大震災からの復興・再生

- 【東日本大震災災害公営住宅家賃対策補助事業 ※復興庁にて予算計上】
- 【住宅施設災害復旧事業費補助 ※復興庁にて予算計上】
- 【東日本大震災復興関連事業円滑化支援事業 ※復興庁にて予算計上】
- 【福島再生加速化交付金の内数 ※復興庁にて予算計上】

#### (3) 大規模自然災害からの復旧・復興

- 【公営住宅整備費等補助 国費：18 億円(1.00 倍)】
- 【住宅施設災害復旧事業費補助 国費：1.01 億円(1.00 倍)】
- 【スマートウェルネス住宅等推進事業 国費：230 億円(1.00 倍)】
- 【建築基準法・建築士法等の円滑な執行体制の確保に関する事業 国費：2.4 億円(1.00 倍)】
- 【社会资本整備総合交付金等の内数(住宅地区改良事業等、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業、優良建築物等整備事業)】

## 2. 住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、我が国の最終エネルギー消費の約3割を占める民生部門（業務・家庭部門）の活動が展開される住宅・建築物においても、更なる省エネルギー化や炭素貯蔵効果の高い木材利用の拡大に向けた取組が不可欠です。

そのために、LCCM住宅、ZEH、長期優良住宅等のストックの拡充を図るとともに既存住宅・建築物の省エネ改修を推進します。

また、木材利用の促進を図るべき対象が公共建築物から建築物一般に拡大され、CLT等の新たな部材を活用した工法等や中高層住宅等の新たな分野における木造技術の普及等の取組を促進します。

### (1) 住宅・建築物の総合的な省エネ対策の強化

- ✓LCCM住宅、中小工務店等によるZEH、長期優良住宅等の整備に対する支援強化。
- ✓既存ストックにおける断熱化等の省エネ改修に対する支援を強化。
- ✓住宅金融支援機構において省エネ性能等に優れた住宅の取得に対するフラット35の金利引下げや省エネ改修への低利融資。
- ✓省エネ住宅・建築物の設計・施工・審査担い手の育成等への支援を強化。
- ✓公営住宅、UR賃貸住宅等について、新築の場合は原則ZEHレベルの省エネ水準とするとともに、同水準の整備等に対する支援を強化し、省エネ改修や再生可能エネルギーの導入、モデル的な改修の取組に対する支援を強化。
- ✓セーフティネット登録住宅について、省エネ改修等に対する支援を強化。
- ✓サービス付き高齢者向け住宅について、新築の場合は省エネ基準適合を支援の要件とするとともに、ZEHレベルの省エネ水準の整備等に対する支援を強化し、既存ストックの省エネ改修等に対する支援を強化。
- ✓市街地再開発事業等において、ZEH及びZEBレベルの省エネ水準の住宅・建築物の整備に対する支援を強化。

【環境・ストック活用推進事業 国費：87.98 億円（1.17 倍）】

【住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業 国費：350 億円（皆増）】

【防災・省エネまちづくり緊急促進事業 国費：93.62 億円（1.20 倍）】

【地域防災拠点建築物整備緊急促進事業 国費：150 億円（1.07 倍）】

【優良住宅整備促進等事業費補助 国費：282.12 億円（1.10 倍）】

【独立行政法人住宅金融支援機構出資金 国費：10 億円（皆増）】

【カーボンニュートラルの実現に向けた住宅・建築物の体制整備事業 :10 億円(皆増)】

【公営住宅整備費等補助 国費：18 億円（1.00 倍）】

【特定施策賃貸住宅ストック総合改善等事業 国費：94 億円（2.24 倍）】

【スマートウェルネス住宅等推進事業 国費：230 億円（1.00 倍）】

### (2) 住宅・建築分野における木材利用の促進

- ✓炭素貯蔵効果の高い木造住宅・建築物の普及を図るため、CLT等の新たな部材や木造建築技術を活用した住宅・建築物の整備や、地域の気候風土に応じて環境負荷の低減を図るモデル的な木造住宅等の整備に対する支援を行うとともに、優良な都市木造建築物等の整備に対する支援を強化します。

- ✓木造住宅の担い手である大工技能者の減少・高齢化が進む中、木造住宅や非住宅・中高層の木造建築物の生産体制の強化を図るため、民間団体等が行う大工技能者等の確保・育成の取組や拡大余地のある都市木造建築物等を担う設計者の育成・サポート等の取組に対する支援を行います。
- ✓地域の中小工務店が資材の供給者等と協力して行う省エネ性能や耐久性に優れた木造住宅等の整備に対する支援を行うとともに、木材価格の高騰や需給逼迫を踏まえた安定的な木材確保等に向けた取組に対する支援を強化します。


【環境・ストック活用推進事業 国費：87.98 億円（1.17 倍）】

【住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業 国費：350 億円（皆増）】

【木造住宅・都市木造建築物における生産体制整備事業 国費：5 億円（1.00 倍）】

**木造住宅・建築物の普及**

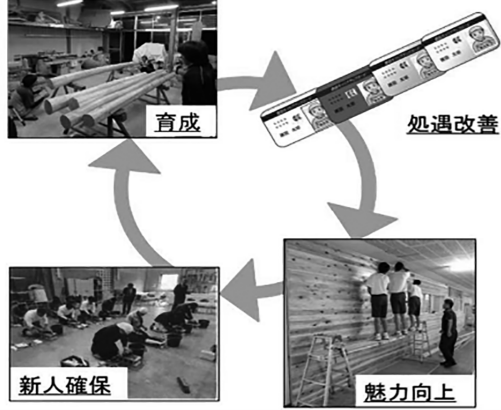
優良な都市木造建築物等の整備に対する支援



中層木造住宅の例  
 （徳島県営住宅 令和5年2月竣工予定）

**木造住宅・都市木造建築物における生産体制の強化**

大工技能者等の担い手確保・育成の支援




---

**安定的な木材確保に向けた取組等の推進**

中小の木造住宅生産事業者グループ(※)による省エネ性能や耐久性に優れた住宅・建築物の整備の促進 (※)中小工務店、建築士事務所、プレカット事業者、製材事業者、原木供給者等

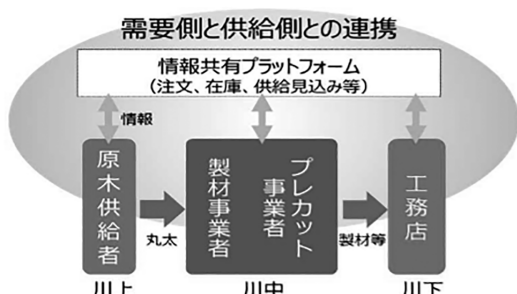
・補助対象(住宅)のイメージ



□ 長期優良住宅 □ ゼロ・エネルギー住宅等

・安定的な木材確保に向けた取組イメージ

**需要側と供給側との連携**



川上 川中 川下

[国土交通省「令和4年度 住宅局関係予算概算要求概要」より]

### 3. 既存ストックの有効活用と流通市場の形成

国民一人ひとりが望む豊かな暮らしを実現するために、居住者のニーズに合致した良質な住宅ストックの形成と、そのようなストックの円滑な流通と効率的な活用を可能とする市場を整備します。

#### (1) 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化

- ✓消費者が安心して既存住宅の取得やリフォームを行うことができるよう、安心R住宅制度や住宅リフォーム事業者団体登録制度等の既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けた施策の普及を進める取組に対する支援。

✓良質な住宅ストックが適正に評価される市場環境の構築に向け、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組みの開発・普及を進める取組に対する支援を行うとともに、住宅瑕疵情報や履歴情報等住宅に係る情報を統合的に収集・分析するデータベース構築に対する支援。

✓良質な住宅ストックの形成等に資するリフォームに対する支援。

【住宅・建築生産性向上促進事業 国費：7.13 億円（1.00 倍）】

【住宅ストック維持・向上促進事業 国費：6.41 億円（1.00 倍）】

【住宅に係る統合的な情報インフラ整備事業 国費：1 億円（1.00 倍）】

【住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業 国費：350 億円（皆増）】

## (2) マンションの管理適正化・再生円滑化

築40年超のマンションの急増が見込まれる中、老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や、老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組を強化します。

【マンション管理適正化・再生推進事業 国費：2.7 億円（1.34 倍）】

【マンションストック長寿命化等モデル事業 国費：17 億円（1.00 倍）】

【社会資本整備総合交付金等の内数（優良建築物等整備事業）】

## (3) 空き家対策の強力な推進

少子高齢化の進展等により増加する空き家について、除却・利活用を進めるとともに、その発生を抑制するための取組を進めていきます。

【空き家対策総合支援事業 国費：50 億円（1.11 倍）】

【住宅市場を活用した空き家対策モデル事業 国費：4 億円（1.14 倍）】

【社会資本整備総合交付金等の内数（空き家再生等推進事業）】

# 4. 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保

新型コロナウイルス感染症の影響により、住まいの確保に困難を抱えている世帯や深刻化する社会的な孤独・孤立の問題を抱える世帯をはじめとして、若年・子育て世帯、高齢者世帯など、誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保を図ります。

## (1) 多様な世帯が安心して暮らせる住宅セーフティネット機能の強化

【共生社会実現に向けた住宅セーフティネット機能強化・推進事業国費：14 億円（1.30 倍）】

【スマートウェルネス住宅等推進事業 国費：230 億円（1.00 倍）】

【公的賃貸住宅家賃対策補助 国費：135.69 億円（1.08 倍）】

【社会資本整備総合交付金等の内数（公営住宅整備事業等、住宅地区改良事業等）】

## (2) 子どもを産み育てやすい住まいの実現

【地域居住機能再生推進事業 国費：452.98 億円（1.12 倍）】

【防災・省エネまちづくり緊急促進事業 国費：93.62 億円（1.20 倍）】

【スマートウェルネス住宅等推進事業 国費：230 億円（1.00 倍）】

【住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業 国費：350 億円（皆増）】



### (3) 高齢者等が健康で安心して暮らせる住生活の実現

- 【スマートウェルネス住宅等推進事業 国費：230 億円 (1.00 倍)】
- 【地域居住機能再生推進事業 国費：452.98 億円 (1.12 倍)】
- 【特定施策賃貸住宅ストック総合改善等事業 国費：94 億円 (2.24 倍)】
- 【社会資本整備総合交付金等の内数 (バリアフリー環境整備促進事業)】

## 5. 住宅・建築分野の生産性向上の推進と現下の情勢への対応

「新たな日常」の構築の原動力となる社会全体のデジタル化に向け、住宅・建築分野におけるIT活用等の新技術実装等を進め、生産性の向上を目指します。

### (1) DX等の推進による生産性向上

- 【建築物の生産・維持管理の高度化推進経費 国費：0.11 億円 (1.00 倍)】
- 【BIMを活用した建築生産・維持管理プロセス円滑化モデル事業：2 億円 (1.00 倍)】
- 【定期報告制度のデジタル化促進事業 国費：0.6 億円 (皆増)】
- 【建築基準法・建築士法等の円滑な執行体制の確保に関する事業：2.4 億円 (1.00 倍)】
- 【住宅・建築生産性向上促進事業 国費：7.13 億円 (1.00 倍)】
- 【住宅瑕疵担保履行制度に係る行政手続きの円滑化に関する経費 ※デジタル庁にて予算計上】

### (2) 住宅・建築分野における国際展開

- 【住宅建築基準・制度に関する国際分析調査 国費：0.22 億円 (1.10 倍)】
- 【住宅建築技術国際展開支援事業 国費：1.60 億円 (1.10 倍)】

### (3) 現下の情勢への対応

消費税率の引上げ等に伴う住宅取得に係る給付措置の取扱いについては「予算編成過程で検討する」とされています。

2050年カーボンニュートラルを宣言した菅総理大臣が任期一杯で退任しても、カーボンニュートラルに向けた取り組みが今後の住宅政策の柱であるのは変わりなく、概算要求にもそれは色濃く反映されています。

国土交通省では、前号でもお伝えしたカーボンニュートラルに向けたロードマップの中で示されている2025年の住宅の省エネ基準適合義務化について、早ければ来年の通常国会にも関連法案を提出する意向とも伝えられ、その議論のための審議会設置も予定されているようです。

さかのぼれば、2015年からの義務化が元々の予定だったものが、

- ・住宅等の小規模建築は適合率が低く、義務化により市場が混乱する恐れがある
- ・基準適合に必要な追加投資を光熱費の削減によって回収できる期間が14～35年と長い

といった懸念や不安をある種の言い訳に見送られた背景があります。

ですが、さすがに今回は見送られることはなさそうですから、省エネ性能の計算等に対応できないという状況がもしまだあるのであれば、早急に適応できる態勢を整える必要が出てきました。

匠総合法律事務所の法律基礎知識

「9月1日から建築士による設計図書への押印が不要となりました！」  
(秋野弁護士)

2021年9月1日にデジタル社会形成整備法（デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律）が施行され、建築士による設計図書への押印が不要となりました。

これまで1級建築士や2級建築士、木造建築士は設計図書への記名・押印が義務付けられていましたが、改正によって押印が不要となり、社内に建築士が不在の工務店では、建築士の印鑑を押してもらうために外注建築士事務所に移動したり、郵送で送ってもらったりしていたわけですが、この手間が省略できることになりました。

判官びいきの私は、ここまでハンコが悪者扱いされると、ちょっと擁護したくなるので、ハンコの良さについて説明します。

「契約をした覚えがない」とか「私は契約書に印鑑を押した覚えがない」「この契約書は偽造されたものだ」といった契約書のハンコにまつわるトラブルは非常に多く発生しています。

こういったトラブルを処理してきた裁判所は、昔から二段の推定というロジックを採用しており、そこにおいてハンコが重要なポジションを占めていたのです。

「二段の推定」とは？

文書の作成名義人の印影が、当該名義人の印章によって顕出されたものであるときは、反証のない限り、その印影は本人の意思に基づいて顕出されたものと、事実上推定されます（一段目の推定）。

さらに、この一段目の推定によって、「私文書は、本人又はその代理人の署名又は押印があるときは、真正に成立したものと推定する。」と定める民事訴訟法第228条4項の要件を充足し、文書全体の成立の真正が法律上推定されます（二段目の推定）。

この二段の推定を裁判所が採用してくれるので、本人のハンコ（実印であればベスト）がある契約書は、争われたとしても裁判所の自由裁量を拘束する「推定効」を得ることが出来るので、安心して契約に基づく履行をスタートできるというメリットがあるのです。

今、このハンコ文化が大きく変革しようとしています。

契約は、文化ですから、この文化の変革に皆さんも注目していただき、世の中が電子契約化の流れになりましたら、いち早くこの流れに乗りましょう！

私も、建設産業経理研究機構「建設工事における今後の電子契約のあり方に関する調査検討委員会」座長として培った電子契約の知識を皆さんにご提供していきますし、月刊住宅関連法律情報の購読者には電子契約導入の無料コンサルティングも実施しています（匠総合法律事務所のホームページをご覧ください！）。

住ま〜との会員の皆様には、無料法律相談の枠組みで、電子契約のアドバイスもしますので、お気軽にお問い合わせください！