

# 住団連

豊かな住生活をめざして—

平成21年4月号 Vol.186



ホームページに全文掲載しています ホームページ <http://www.JUDANREN.or.jp>

## 従来の発想を超えた政策実現を強く願う

(社)住宅生産団体連合会 理事 岡本 利明  
[旭化成ホームズ株式会社 顧問]

今回の世界的金融危機において、わが国の金融機関は先進国の中でも最も痛みが少ないと見られていた。

しかしながら、先に公表された10-12月期GDP成長率は年率換算でマイナス12.1%となり、先進20カ国を大きく下回り、実態経済



の後退状況を浮き彫りとし、大きな衝撃をもたらした。日本の経済構造は、製造業においては売上高全体に占める海外関連売上高比率が4割を超える状況にあり、今回のような世界的な需要縮小は異常な事態とは言え、もともと資源価格の高騰や為替レートの変動などの交易条件の変化の影響を大きく受ける構造となっている。実質GDPに交易利得と海外からの純受取を合計した国民の豊かさを示す指標である実質国民総所得（GNI）の伸びは、直近10年の平均では1%にも達していない。26年前に円高不況への対応として「内需拡大策」を提言する前川レポートが提出された状況と経済構造自体がほとんど変わることができなかつたと言っても良いであろう。

日本は世界2位の経済規模を持ち、資本ストックの水準も国際的に高位にあるにも係わらず、家計が享受する消費の水準は低位に留まり、国民の生活は豊かさを実感できていない。現在の経済状況は約20兆円から30兆円と言われる需給ギャップを生じている。早急にこのギャップを埋める需要創出策としての緊急対策が必要である。世界同時に発生し

たこの危機に際し、緊急対策を実施すると同時に、日本の経済構造における家計部門の拡大を通じて安定した成長を実現するための施策を実施することは、国の大きな責務であり、財政出動に躊躇いがあるとはならない。

私たち住団連はかねてより、住宅政策を政策の中心と据えるよう訴えてきた。住宅は国民一人ひとりが生涯を掛けて投資を行う対象であり、国民生活の豊かさに直結するものである。同時に、社会ストックとして蓄積されることで、将来にわたる社会コストの低減を導くとともに、金融技術などの活用によりその資産価値を流動化し、利活用することで家計消費の拡大に寄与することが可能なものである。言い換えれば、国民が自助努力により社会資本整備を行い、それを通じて自らの豊かさを実感することができるものであると言って良いだろう。この政策分野に力を注ぐことは、将来の日本の姿を考えると、不可欠なものである。「住生活基本法」により国民生活と住宅のあり方が明示された今だからこそ、長期的視野を持って政策決定に臨んで頂きたい。

住団連では、臨時経済対策として住宅取得に関する贈与税の非課税枠の創設や耐震建替え助成制度の充実など8項目の住宅需要喚起策を提言した。10万戸の新たな住宅の建設は5兆円近い生産誘発効果と32万人に及ぶ雇用誘発効果を持つ。併せて高齢者がその大半を所有する約1,400兆円と言われる個人金融資産と約1,000兆円の土地建物資産の一部を流動化することは経済効果が非常に高い。

わが国の歳出総額に占める住宅予算・減税額の合計割合は米・英・仏の半分に過ぎない。今こそ、わが国の将来を見据え、国民のために従来の発想を超えた政策実現を強く願うものである。

## 行政 NEWS

### ◇長期優良住宅普及促進法関連情報

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」については、平成19年2月16日に政令、同24日に省令・告示が公布され、国土交通省においても、6月4日の法律施行に向けた取り組みが進められています。認定と着工の関係につきまして、「工事中の住宅でも申請できるのか」、「既存の住宅も申請できるのか」という問合せが多く寄せられており、また、一時期、“認定申請をすれば着工ができる”との情報が流れておりましたが、長期優良住宅建築等計画の認定を受ける場合には、認定を受けた後に着工することとなりますので、ご注意ください。

なお、建築確認に係る手続き（認定と同時申請し

ない場合）、登録住宅性能評価機関が行う技術的審査、所管行政庁における事前相談などについては、体制が整う5月以降をめぐって法施行日（6月4日）以前にも可能ですので、併せてご承知ください。

#### 【長期優良住宅建築等計画の認定について】

- ①認定申請は同法律の施行される平成21年6月4日からとなります。
- ②認定を受ける場合には、認定を受けた後に着工することとなります。
- ③認定の対象は建築しようとする住宅であり、当面、既存の住宅は対象にはなりません。  
（※現在工事中及び認定を受ける前に着手した住宅は同様に対象になりません。）

#### 【長期優良住宅認定基準概要】

性能項目等	性能項目等
劣化対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>○数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。</li> <li>〔鉄筋コンクリート造〕</li> <li>・セメントに対する水の比率を低減するか、鉄筋に対するコンクリートのかぶりを厚くすること。</li> <li>〔木造〕</li> <li>・床下及び小屋裏の点検口を設置すること。</li> <li>・点検のため、床下空間の一定の高さを確保すること。</li> </ul>
耐震性	<ul style="list-style-type: none"> <li>○極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること。</li> <li>〔層間変形角による場合〕</li> <li>・大規模地震時の地上部分の各階の安全限界変形の当該階の高さに対する割合をそれぞれ1/100以下とすること。</li> <li>〔地震に対する耐力による場合〕</li> <li>・極めて稀に発生する地震の1.25倍の地震力に対して倒壊しないこと。</li> <li>〔免震建築物による場合〕</li> <li>・住宅品確法に定める免震建築物であること。</li> </ul>
維持管理・更新の容易性	<ul style="list-style-type: none"> <li>○構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理（清掃・点検・補修・更新）を容易に行うために必要な措置が講じられていること。</li> <li>・構造躯体等に影響を与えることなく、配管の維持管理を行うことができること</li> <li>・更新時の工事が軽減される措置が講じられていること 等</li> </ul>
可変性	<ul style="list-style-type: none"> <li>○居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること。</li> <li>〔共同住宅〕</li> <li>・将来の間取り変更に応じて、配管、配線のために必要な躯体天井高を確保すること。</li> </ul>

性能項目等	性能項目等
高齢者等対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>○将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要スペースが確保されていること。</li> <li>・共用廊下の幅員、共用階段の幅員・勾配等、エレベーターの開口幅等について必要スペースを確保すること。</li> </ul>
省エネルギー対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>○必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。</li> <li>・省エネ法に規定する省エネルギー基準（次世代省エネルギー基準）に相当するレベルを確保すること。</li> </ul>
居住環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>○良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。</li> <li>・地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの内容と調和が図られること。</li> </ul>
住戸面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>○良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。</li> <li>〔戸建て住宅〕75㎡以上（2人世帯の一般型誘導居住面積水準）</li> <li>〔共同住宅〕55㎡以上（2人世帯の都市居住型誘導居住面積水準）</li> <li>※1階部分（基準階）の床面積が40㎡以上（階段部分を除く面積）</li> <li>※戸建て住宅、共同住宅とも、地域の実情に応じて引上げ・引下げを可能とする。ただし、戸建て住宅55㎡、共同住宅40㎡（いずれも1人世帯の誘導居住面積水準）を下限とする。</li> </ul>
維持保全の方法（維持保全計画の策定）	<ul style="list-style-type: none"> <li>○建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。</li> <li>・維持保全計画に記載すべき項目については、</li> <li>①構造耐力上主要な部分</li> <li>②雨水の浸入を防止する部分</li> <li>③給水・排水の設備</li> <li>について、点検の時期・内容を定めること。</li> <li>・少なくとも10年ごとに点検を実施すること。</li> </ul>

## ◇構成団体及びその会員の皆様へ

最近、住宅建設業者の突然の倒産により、多くの個人注文者の方が損害を被るといふ、非常に残念な事例が発生しました。今般の事案は、住宅建設工事の請負契約を締結した際に、当該住宅建設業者が多額の工事代金（契約金等）の前払いを受けていたり、その時点の出来高の水準を大幅に超える代金の支払いを受けていたために、社会問題ともなっております。（社）住宅生産団体連合会は、平成18年6月に倫理憲章を制定し、住宅関連事業に携わる者として、その理念達成のための責務を全うすると同時に、改めて原点に立ち返り、国民の社会的期待にこたえるために、自主的に実践することを申し合わせています。

今般の事案にかんがみて、（社）住宅生産団体連合会は倫理憲章の理念にのっとり、構成団体とその会員が工事請負契約に関する基準や業務の流れの再点検を図るとともに、工事請負契約を締結するに当たって請負工事代金の前払いを受ける場合は、できるだけ工事の出来高に応じた前払いになるようにするなど、工事請負契約の締結やその実施が適切に行われるよう下記のガイドラインの内容について周知し、実施の徹底を図ることとします。

ついては、構成団体とその会員はこの趣旨を踏まえ、個人の注文者と住宅建設工事の請負契約を締結する場合、下記の内容について自主的に実践するよう、周知・徹底をお願いします。また、（社）住宅生産団体連合会においてはこの取組を公表し、広く社会に御理解いただけるよう努力してまいります。

### 個人の注文者と住宅建設工事の請負契約を締結する場合の前払い金等に関するガイドライン

#### 【工事請負契約に関する基準や業務の流れの再点検について】

工事請負代金の受取の時期、支払方法、金額（出来高査定）の基準について再点検し、必要に応じて再整備を図ること。

#### 【前払い金に関わる考え方について】

①請負契約とは請負人が仕事を完成することを約し、注文者とその仕事の結果に対して報酬を支払うことであるが、建築請負工事は完成に要する期間が長期にわたること、その期間、請負者は建築に必要な資金をすべて調達しなければならない

ことから、請負契約に定めた上で、前払い金を受けているところである。前払い金を受ける場合には、以下の例を参考としつつ、契約締結時に代金の全額や高い割合の前払い金を受けることは避け、工事の出来高に照らして合理的な支払とする契約を締結するとともに、契約内容に沿った支払いを受けるようにすること。

#### ※参考

住宅建設業者によって、工法、資材等の調達方法、建設現場以外での部材加工など、事業形態がそれぞれ異なるが、おおむね支払回数は3回から5回が一般的で、時期は契約時、着工時、上棟時、上棟以降の中間時、内装着手時、完成時などがある。

参考として支払回数とその割合の例を次に挙げる。

- i. 3回の場合  
契約時2、上棟時（中間時）5、完成時3
- ii. 4回の場合  
契約時1、着工時3、上棟時3、完成時3  
契約時1、着工時3、中間時4、完成時2
- iii. 5回の場合  
契約時1、着工時2、上棟時3、内装着手時2、完成時2

②前払い金を受けることを定める際に、注文者から住宅の完成の保証等を求められた場合、住宅完成保証制度等の任意の制度を利用するなど、適切な対応をすること。

#### 【工事請負契約における徹底】

- ①工事請負契約締結時（締結前も含む）において、個人注文者と資金計画を十分に打合せ、工事請負代金の受取の時期、支払方法、金額（出来高査定）の基準について理解を得ること。
- ②工事請負契約締結後、変更契約などの手続きを経ずに、工事請負代金の受取の時期・支払方法などの変更をしないこと。

#### 【個人注文者へ向けての構成団体及びその会員の取組み】

（社）住宅生産団体連合会は、上記取組みの趣旨及び工事請負契約における前払い金の出来高の水準に応じた支払などについて公表し、広く社会から理解を得るよう努力することとするので、構成団体及びその会員においても同様の取組みをすること。



## <委員会活動 (2/16 ~ 3/15) >

- 建築規制合理化委員会WG (2/19) 15:00 ~ 18:00
  - ・増改築の確認申請問題について
  - ・既存住宅の着工日特定・類推資料について
- 広報連絡会 (2/20) 13:30 ~ 15:30
  - ・10団体との情報交換
  - ・各団体広報紙、リリースの発表
- まちな・み力創出研究会 (2/20) 16:00 ~ 18:00
  - ・「まちな・みガイドライン」作成に係る、キーワード集、レイヤーシート等の全体の枠組みがほぼ確定
  - ・真鶴小学校との「景観まちづくり教育活動」実施に向けた、「レポート企画(案)」を渡先生より紹介
  - ・「200年住まい(略)事業」の報告内容、目次立て等について、作成担当の役割分担の最終確認
- 資産活用委員会 (2/23) 10:00 ~ 12:00
  - ・信託制度を活用した住宅資産の活用方法について
  - ・リバース・モーゲージ付き住宅販売について
  - ・民間版住み替え支援制度について
- 住宅性能向上委員会 WG (2/23) 13:30 ~ 15:30
  - ・国土交通省 住宅生産課の近況
  - ・長期優良住宅の普及の促進に関する法律について
  - ・平成21年度住宅性能向上委員会・WGの事業計画について
- 住情報委員会 WG (2/24) 9:30 ~ 11:30
  - ・今年度の実績を踏まえ、主に、絵本コンクールや冊子類の改定方針など来年度事業計画を検討
- 拡大政策小委員会 (2/26) 13:30 ~ 15:30
  - ・経済対策としての住宅需要喚起策について
  - ・特商法に係る契約締結について
  - ・請負契約に係る前受金等の取り扱いについて
  - ・長期優良住宅の普及の促進に関する法律の取扱について
- 工事CS・労務安全管理分科会(2/26) 15:00 ~ 17:30
  - ・株式会社 ダイサンとの懇談会
  - ・平成21年度 工事CS・労務安全管理分科会事業計画について
- まちなみ環境委員会 (1/27) 15:00 ~ 17:30
  - ・WG「まちな・み力創出研究会」の、今年度の活動実績報告を受け、今後の取り組みの方向性について指導
  - ・「200年住まい(略)事業」の活動報告書(案)の内容に関して、質疑の上一部修正し、承認
  - ・来年度のWGの活動テーマにつき、WGより提案を受け協議した結果、2つの継続テーマを選定
- 温暖化対策分科会 (3/2) 10:00 ~ 12:00
  - ・(社)ソーラーシステム振興協会からの資料説明と質疑応答
  - ・平成21年度 温暖化対策分科会 事業計画につ
- いて
- ・地球温暖化問題に関する中期目標検討委員会における住団連ヒアリングについて
- 環境管理分科会 (3/6) 10:00 ~ 12:00
  - ・セメントファイバーボード工業組合との質疑応答
  - ・平成21年度 環境管理分科会の事業計画について
  - ・改修段階・解体段階の環境負荷調査について
  - ・環境管理分科会 見学会の実施について
  - ・地球温暖化対策に係る中期目標検討委員会における住団連ヒアリングについて
  - ・改正省エネルギー法関連について
- 産業廃棄物分科会 (3/9) 15:00 ~ 17:00
  - ・石綿障害予防規則及び石綿使用建築物等解体等業務特別教育規定の改正について
  - ・石綿障害予防規則等の一部を改正する省令等の施行等について
  - ・首都圏建設副産物小口巡回共同回収システム構築協議会 第7回 システム運営制度検討分科会 第7回 情報化検討分科会 について
  - ・住宅リフォーム推進協議会 廃棄物対策特別委員会について
  - ・平成20年度東京都産業廃棄物対策推進協議会 建設廃棄物適正処理部会 第2回 について
  - ・平成21年度 産業廃棄物分科会 事業計画について
- 成熟社会居住環境研究会 (3/9) 13:30 ~ 16:00
  - ・国交省、住環境整備室より「高齢者居住安定化モデル事業(案)」の最終説明⇒4月公募予定
  - ・同モデル事業に対する、各社の取り組み計画の報告
  - ・住団連スキーム(案)の提案と、あわせて、園田先生の考えるスキーム(案)紹介
- 運営委員会 (3/12) 12:00 ~ 13:30
  - ・専門委員会委員の推薦に関する件
  - ・平成21年度分担金(案)に関する件
  - ・地球温暖化問題に関する中期目標検討委員会における住団連ヒアリングについて
  - ・第4回ウィズガスCLUBシンポジウムおよび、パーティーについて(案)
  - ・瑕疵担保履行法の先行的社会実験・検証の実施について
  - ・その他
- 住宅性能向上委員会 (3/12) 15:00 ~ 17:00
  - ・平成20年度住宅性能向上委員会WGの活動状況について
  - ・長期優良住宅の普及の促進に関する法律について
  - ・長期優良住宅法の施行に向けた取り組みについて
  - ・平成21年度住宅性能向上委員会・WGの事業計画について