発行：新建新聞社　1995年6月30日第3種郵便物認可

毎月10・20・30日発行 1995年3月31日創刊

変えよう！
ニッポンの
家づくり

新建ハウジング

THE SHINKEN HOUSING

2020
12|10
Vol.883

3面	緊急提言	秋野弁護士から 請負契約書にコロナ対応の「特約条項」追記を！
9面	連載	「エコハウス設計メソッド」屋根外側表面はなぜ腐食するのか
11面	住宅着工	年率80.2万戸、持家10月は過去10年間で最低水準
16面	新工法	地域に合ったエコ建築普及、構造見学会を開催

ダクトレス熱交換換気システム「せせらぎ」®
完全防水仕様ファンモーター
(IP68 適合)
Gauß Fan 03

PASSIV ENERGIE JAPAN
— 未来へつなぐ家…パッシブデザイン —
パッシブエネルギージャパン株式会社
☎03-6433-2831
熱交換換気　せせらぎ

1-2面

ネット・ゼロ・エネルギー・ビル

地域のZEBも工務店が担う

住宅で培った断熱・省エネのノウハウ活用

エコワークス（福岡県福岡市）はこのほど、
熊本県内で木造の保育園を建設し、
同県内初の『ZEB』（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の認証を取得した。
住宅で培った断熱や省エネ化のノウハウを、施設の設計にも応用し、
設計一次エネルギー消費量削減率116%を達成した。
地域材も積極的に活用し、森林の健全な育成や林業振興などにも配慮。
経営や事業にひもづけてSDGs（持続可能な開発目標）を
推進する同社は、同保育園を、利用者の健康や省エネ、
地域の環境保全や経済活性化に寄与する“環境建築”と位置付ける。
社長の小山貴史さんは「地域のZEBを担うのは地域の工務店であるべき」とし、
ZEHだけではなくZEBも、設計・提案力の強化を図る。

エコワークスが設計・施工を手掛け、熊本県内で初めて『ZEB』認証を取得した木造保育園「NPO法人こどもサポート・みんなのおうち」内観。内装には同社の住宅と同様、無垢材など自然素材を多用

※同施設における『ZEB』は、ZEB Ready、Nearly ZEB、ZEB Orientedを含めず狭義の「一次エネルギー消費量が正味ゼロまたはマイナスの建築物」を指す。なお、ZEBはZEB Ready、Nearly ZEB、ZEB Orientedを含む広い概念を指す

新建ハウジングがオンラインで読める！

定期購読をされている方限定で、「タブロイド判」「別冊付録」をオンラインで閲覧できるサービスを提供中です。
ログインページ：https://www.catapoke.com/s-housing/companylogin/
※ IDとパスワードがわからない方は、右記フリーダイヤルまでご連絡ください。

お問合せ・定期購読お申込み先
0120-47-4341（シンブン ヨミヨイ）
購読料：26,400円（本体）＋税／年　毎月10・20・30日（別冊付録）発行
新建ハウジング DIGITAL
https://www.s-housing.jp

新建新聞社　東京　〒102-0083　東京都千代田区麹町2丁目3番地3 FDC麹町ビル7階　TEL（03）3556-5525　FAX（03）3556-5526
長野　〒380-8622　長野県長野市南県町686-8　TEL（026）234-1211　FAX（026）234-1310

Pickup NEWS　地域のZEBも工務店が担う　住宅で培った断熱・省エネのノウハウ活用

木造施設

木造保育園で熊本県初の『ZEB』認証取得

非住宅分野進出へのキーワードに

エコワークス［福岡県福岡市］

POINT

- 地域材を用いる小規模木造ZEBは、住宅のノウハウで展開しやすいと同時にSDGsの推進にも重なる
- 企業経営者など住宅のOB顧客が受注のきっかけに
- ZEB（＝環境建築）をキーワードに独自性・特色を打ち出しながら非住宅分野に進出
- 園児・保護者・職員が施設の快適さを体感することが、住宅事業の需要につながる可能性も

外皮の高性能化と12.6kWの太陽光発電でZEBを達成。ZEBはレジリエンス性の高さもメリット

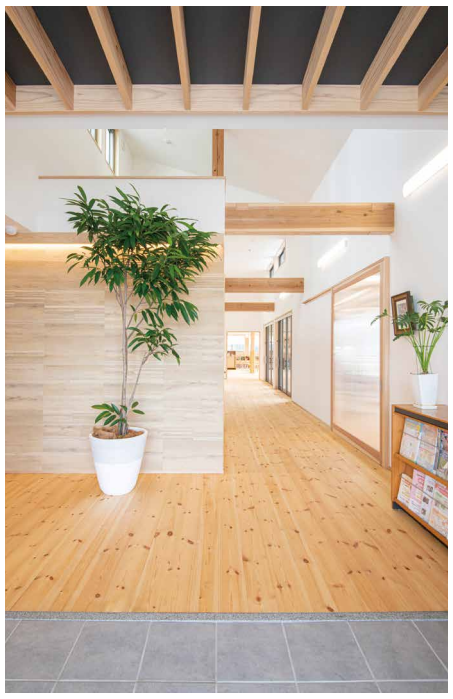
「みんなのおうち」一次エネルギー消費量計算結果

	設計一次エネルギー消費量	基準一次エネルギー消費量
空調設備	193.25MJ/㎡・年	447.48MJ/㎡・年
換気設備	5.95 MJ/㎡・年	23.87 MJ/㎡・年
照明設備	95.69MJ/㎡・年	280.64MJ/㎡・年
給湯設備	48.93MJ/㎡・年	51.17MJ/㎡・年
その他	77.63MJ/㎡・年	77.63MJ/㎡・年
太陽光発電	-477.73MJ/ ㎡・年	－
合計	-56.26MJ/ ㎡・年（その他抜き -133.89MJ/ ㎡・年）	880.99MJ/㎡・年（その他抜き 803.36MJ/㎡・年）

エコワークス
小山貴史 社長

エコワークス（福岡県福岡市）の設計・施工によりこのほど竣工した木造保育園「NPO法人こどもサポート・みんなのおうち」は、熊本県内では初めて『ZEB』の認証を取得した事例となった。同社にとってZEBは、福岡オフィス（改修）に次ぐ2つ目の事例となる。11月23日には内覧会を開催し、行政関係者や設計事務所、OB顧客など約40人が集まった。

受注のきっかけとなったのは、運営法人の理事長が同社の住宅のOB顧客だったこと。自宅がとても快適なので、保育園に通う子どもたちにも快適な空間で過ごしてほしいと、同社に園舎新築の相談を持ち掛けた。



社長の小山貴史さんは、ZEB化にかかるコストと予算が折り合えばZEBにすることを当初から提案。性能を試算してみたところ、太陽光発電を搭載すれば十分にZEBを達成することは可能との結果が出たため、ZEB認証の取得を目指してプロジェクトがスタートした。

躯体のエネルギー消費量削減率57%

みんなのおうちは、小規模保育所に分類される施設。木造平屋建て、延べ床面積280.82㎡で、住宅と比較しても極端に大きい規模ではない。設計は社内で行ったが、「住宅の感覚で設計することができた」と小山さんは話す。

ZEHでは、外皮の高性能化によるエネルギー削減率を20%以上とすることが条件となっているが、ZEBは50%以上と、住宅より高い外皮性能が要求される。今回の事例では、外皮性能の向上によるエネルギー消費量削減率57%を達成した。

とはいえ、外皮の仕様は特別なものではなく、住宅の仕様とほぼ同様だ。断熱は、外壁に高性能グラスウール16K105㎜厚、天井には高性能グラスウール10K90㎜厚を二重で使用。基礎はA種押出法ポリスチレンフォーム3種bA50㎜厚で断熱している。開口部にはアルミ・樹脂の複合サッシを採用した。ZEBの外皮基準は、住宅とは異なるが、小山さんによると「HEAT20のG1に相当する程度」の性能だという。

設備も壁掛けエアコンやエコキュートなど、住宅と同様のものを使用している。施設は、夜間利用される時間が住宅より短く、設備、特に暖冷房のエネルギー消費量が少なくなるため、12.6kWの太陽光発電で、創エネによる一次エネルギー消費量削減率59%を達成。全体の一次エネルギー消費量削減率は116%となった。

「快適な施設になった」利用者からの反応上々

子どもを預けている保護者からの反応は上々で、職員からも「快適な施設になった」と好評を得ているという。小山さんは、木造とすることで林業活性化につながる点や、高性能化によるエネルギー消費量の削減、利用者の健康維持・改善への貢献と合わせて「働きやすい環境づくり」の観点でも、今回の事例をSDGsのゴール達成に資するものと位置付ける。

「木造施設の本格的な営業はこれから」という小山さんだが、既に1件、木造施設の検討者から問い合わせがあったという。今後は特にZEBをキーワードとして、非住宅分野への取り組みを進めていきたい考えだ。

大手ゼネコンでも、ZEBをきちんと設計できる人材は少なく、性能も省エネ基準を達成する程度のレベルが多いのが現状。小山さんは「地域のZEBは、工務店が担い手となるべき」だと考え、「ZEBを設計して提案できる力が、工務店にも必要になっている」と話す。

高断熱やZEH、自然素材の使い方など、同社がこれまで蓄積してきた「住宅系のノウハウ」で快適性を高めることに成功

国産●高機能木部塗料
木守り専科（きまもりせんか）
「塗るだけで木が燃えにくい」
消防法上の防炎効果をナチュラル塗料で実現
床、腰板など木部の塗装は、「防炎」ナチュラル塗料で！
http://kimamoli.jp
木守り専科　検索
XION Co., Ltd
株式会社シオン
TEL: 019-677-7060 FAX: 019-637-3190
E-mail: customer@xion.co.jp
公共物件での施工実績多数！学校、保育園で高評価！

Recommendation

秋野さんの緊急提言

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！

Profile
秋野卓生 あきの・たくお
akino@takumilaw.com
弁護士として、住宅・建築・土木・設計・不動産に関する紛争処理に多く関与。2018年度より慶應義塾大学法学部教員に就任（担当科目：法学演習（民法））。管理建築士講習テキストの建築士法・その他関係法令に関する科目等の執筆をするなど、多くの執筆・著書を手掛ける。2020年度岐阜県立森林文化アカデミー非常勤講師。一般社団法人住宅生産団体連合会消費者制度部会コンサルタント。

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、大工の出社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、法律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ゼロではないため、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。

※秋野さん推奨の「新型コロナウイルス等に関する特約条項」は以下からダウンロードできます

Word版 ▶ https://www.s-housing.jp/wp-content/uploads/2020/11/tokuyaku.docx
PDF版 ▶ https://www.s-housing.jp/wp-content/uploads/2020/11/tokuyaku.pdf

PDF版はこちらから ▶

行政

安心Ｒ住宅の流通量2020年上半期は635件

国土交通省

国土交通省は11月27日、既存住宅の流通を促進するため、消費者に対し基礎的な要件を備えた既存住宅に係る情報を提供する「安心R住宅」制度の実施状況（安心R住宅調査報告書の提出件数）を公表した。2020年度上半期（4月～9月）に市場流通した安心R住宅は、前年同期比52件減の635件。2018年4月の制度開始以降の累計は3325件となった。

上半期件数の内訳は、戸建ての住宅のリフォーム済みが同6件減の169件、リフォーム提案付きが同7件減の同77件、共同住宅等のリフォーム済みが同38件減の388件、リフォーム提案付きが同1件減の1件だった。

10月18日時点の安心R住宅の登録団体は、優良ストック住宅推進協議会（スムストック）、リノベーション協議会、全日本不動産協会、石川県木造住宅協会、日本住宅リフォーム産業協会（JERCO）、住まい管理支援機構（HMS機構）、全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）、全国住宅産業協会（全住協）、ステキ信頼リフォーム推進協会、耐震住宅100パーセント実行委員会、住宅不動産資産価値保全保証協会、日本木造住宅産業協会（木住協）の12団体となっている。

「安心Ｒ住宅」制度の実施状況（安心Ｒ住宅調査報告書の提出件数）

合計		令和2年4月～令和2年9月		（参考）平成31年4月～令和元年9月	
		635		687	
内訳		リフォーム済	リフォーム提案	リフォーム済	リフォーム提案
		557	78	601	86
	一戸建ての住宅	169	77	175	84
	共同住宅等	388	1	426	2

「空家等対策計画」の策定 2020年度末に８割の見込み

国土交通省と総務省は11月26日、地方公共団体を対象とした空家法の施行状況などに関する調査の結果を公表した。3月31日時点で、全市区町村の7割となる1208市区町村で「空家等対策計画」が策定されており、2020年度末には8割に当たる1373市区町村で策定される見込みであることがわかった。

特定空家等に対する措置状況では、助言・指導が1万9029件、勧告が1351件、命令が150件、代執行（行政代執行と略式代執行）が260件。また、市区町村における空き家対策に関する取り組みの効果として、特定空家等の除却等に至った件数は約1.2万物件、特定空家等として市区町村が把握しているものは約1.8万物件だった。

そのほか、市区町村において、空き家対策として約9万物件の管理不全の空き家の除却等（うち約1.2万物件の特定空家等の除却等）が進んでいることがわかった。

特定空家等に対する措置状況
（　）内は市区町村数　　※市区町村より修正の申し出があり、過去に公表した過年度分の助言・指導などの件数を一部修正

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	合　計
助言・指導	2,206 (129)	3,126 (203)	3,816 (270)	4,487 (323)	5,394 (401)	19,029 (614)
勧告	52 (23)	198 (72)	271 (91)	364 (101)	466 (139)	1,351 (263)
命令	4 (3)	17 (16)	44 (29)	43 (21)	42 (33)	150 (81)
行政代執行	1 (1)	10 (10)	12 (12)	18 (14)	28 (25)	69 (57)
略式代執行	8 (8)	27 (23)	40 (33)	49 (44)	67 (56)	191 (128)