

地域型住宅グリーン化事業（長期優良住宅）の制度を知りたい

相談内容	<p>地域型住宅グリーン化事業のパンフレット（長野県住まいづくり推進協議会作成）を見ているが、どのような仕組みなのか。パンフレットに記載のグループの事務局を見ると請負業者ではない業者（材料販売業者等）が掲載されているがどういうことか。</p> <p>現在、あるグループの事務局からこのグリーン化事業を適用させることで設計、工事請負を進めているが、100万円補助金が付くというが、建築主に交付されるのか。業者に交付されるとも聞いているが、その場合に果たしてその補助金が工事費の減額に反映されるのか疑問がある。既に図面作成や見積も提出されているが、坪100万円といわれ、理由として、グリーン化事業が「長期優良住宅」の認定が条件であり、この基準に適合するには単価がアップするとのことであるが、こんなに高いものか疑問がある。業者は契約を急いでおり、この点も裏に何かあるのではないかと考えてしまう。場合によっては契約をせずに、別の業者に依頼することも最近考え始めた。これまで業者に色々資料提示や図面作成等を依頼してきたが、契約をしないとした場合に何か問題があるか。</p>
回答内容	<p>地域型住宅グリーン化事業は、国土交通省が地域の木造住宅の振興を目的に定めた制度で、国の採択基準に基づき、木造住宅の生産体制に関連する、木材供給、製材、設計、請負業者等が、グループを作って申請して、採択を受けています。採択は毎年行われ、平成30年度は長野県内では23グループが採択を受けています。</p> <p>この事業における補助金を受ける住宅の要件に「認定長期優良住宅であること」又は「認定低炭素住宅であること」があります。補助金は発注者（建築主）に交付されるのではなく、請負側であるグループに交付される仕組みです。</p> <p>長期優良住宅については、耐震性や省エネ性能等一般住宅よりレベルの高い仕様が求められていますので、工事費単価がアップすることは事実です。ただし、その額が相談いただいている坪100万円に対応する内容であるかについては一概にいえません。具体的には見積額の内容を見ても判断はできません。まず、単価の妥当性について、一般に公表されている大手メーカーの住宅の建築費用の坪単価との比較について、何が高いのかを納得いくまで説明を受けていただくことです。また、必要に応じて見積書の内容を他の業者あるいは設計士に見てもらうことも検討してはいかがでしょうか。</p> <p>なお、グリーン化事業の補助金がどのように工事費に反映（値引き）されているかについても具体的に見積もりの中で提示させることが重要といえます。</p> <p>すでに、図面作成が行なわれ、それに基づく見積書も作成されているというのであれば、業者に対して「契約」を前提とした依頼行為となっているものと考えられます。</p> <p>ここで、契約しないということを相手側に示した場合、契約を締結してはいないものの、それまで行ってきた行為（業務）について、報酬を請求される可能性があることは承知しておくべきです。こうした、請求があった場合は、お互いの認識をはじめ、成果品の状況によって判断されますので、詳しくは弁護士等の専門家に相談されることをお勧めします。</p>