

社会資本整備審議会 第32回建築分科会

平成25年8月20日

【事務局】 定刻前ではございますが、本日もご出席をいただいた先生方、皆様おそろいでございますので、第32回建築分科会を始めさせていただきたいと思っております。

本日はお盆明けの大変お忙しい中、また大変お暑い中、ご出席いただきまして、まことにありがとうございます。

本日はマスコミ等の取材希望がございますので、ご了承ください。また、この分科会の議事につきましては、プレスを除き、一般には非公開という形になっております。議事録につきましては、委員の名前を伏せた形で、後日、国土交通省のホームページにおいて公開することといたしますので、ご了承ください。

それでは開会に先立ちまして、お手元の資料の確認をさせていただきたいと思っております。お手元の資料一覧をごらんください。資料番号1から9と、参考資料ということになっております。以上の資料をお配りしておりますが、足りないものがございましたら事務局まで申しつけていただければと思います。大丈夫でしょうか。もし何かありましたら、後ほどでもお申しつけください。

では、まず初めに定足数の確認をさせていただきたいと思っております。本日は現在の委員及び臨時委員24名中15名の方にご出席いただいておりますので、社会資本整備審議会令第9条によりまして、本分科会が成立しておりますことをご報告申し上げます。

では、議事に入ります前に、国土交通省住宅局長よりご挨拶をさせていただきます。

【住宅局長】 おはようございます。今日はお暑い中、お忙しい中、お集まりいただきまして、まことにありがとうございます。また、建築分科会の委員の先生方には、いろいろ建築行政につきまして、大変お世話になっておりますことを、改めて御礼申し上げたいと思っております。

調べましたら、この性能評価関係の基準というのは議決事項になっているんですが、こうやって会議を開くのは4年半ぶりだそうですでございます。形式的なことが多かったのも、従来書面審査でお願いしていたということでございます。制度が始まって14年ほど経ってございまして、これまで200万件強の実績となっております。最近では年間の住宅建設戸数の2割余りがこの評価を使っていたというところでございます。

当初意図した、消費者にきちんと双方向で情報をお出しするということが、現場でどこまで浸透しているかというのは、調べてみたほうがいいかなという気もしますが、どうしても現場に行くと、基準法をまず守りましょう、基準法に合っていればいいんですというところからスタートしてしまうところがございます。耐震等級も戸建てはかなり使われていますけれども、中高層では基準法に合っておりプラスアルファであればいいんじゃないかということが多いようでございます。そういう意味で、長期優良の共同住宅の浸透がいま一つにとどまっているということも言われているところでございます。

そうはいいながら、こういう制度ができますと、いろいろなところでこれを活用いたしまして、税でありますとか、住宅金融支援機構の融資でありますとか、いろいろな形で利用しているところでございます。実績200万戸ということですから、相当程度に定着し、そしてこの制度がある意味ではベースになって、長期優良住宅もそれなりに普及しているということだと思います。これも先生方の日頃のご協力のたまものだと思っているところでございます。

今日の改正は3点ほどでございます。1点だけ、形式的な書面関係の決定事項があるということでございますけれども、大きくは3つでございます。1つは省エネに関する基準です。一次エネルギー消費量で総合的に評価をする、言いかえれば燃費方式に切りかえたことに伴って、少しステップを踏んででございますけれども、変えていく必要があります。これが1点でございます。

それから、先の東日本大震災で液状化の被害が大変問題になりました。これを何か性能評価に入れられないかということ、ずっと指摘または議論されてまいりましたけれども、なかなか建物そのものでもございませぬし、評価するというのは難しいんですが、一定の環境整備がなされることを前提に、情報提供として特記事項に入れることは可能ではないかという議論を詰めてまいりました。これをできれば盛り込ませていただきたいというものです。

それからもう一つは、既存住宅は選択項目が非常に多いんですけれども、新築のほうは選択の幅がほとんどなくて、必須項目が非常に多いということで、これも多少使いにくいのではないかとご指摘があったところでございまして、これも今回、できれば見直しをさせていただきたいということでございます。

内容的には、ユーザーの使い勝手に直結する話、それから燃費ということになると、その後の家庭で使うエネルギーの量、家計にも大きく響くような話でもあるということでご

ございますので、ぜひ実効のある制度になりますように、ご議論を賜ればありがたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

【事務局】 それでは、議事に入らせていただきたいと思います。本日は諮問事項である住宅性能表示制度の見直しにつきましてご審議いただきたいと思います。それでは以降の議事運営を分科会長、よろしくお願いいたします。

【分科会長】 おはようございます。挨拶としては言いなれていることですが、だんだん朝晩、秋の気配が感じられるようになってきたと思います。来週あたりから涼しくなるということです。本日、先ほど井上住宅局長からお話がありましたように、議事次第にありますように、性能表示の見直しについて3件、1件は議決事項でございます。ほかの2件、液状化と必須／選択項目の範囲の見直しについては、本日皆様方からご意見をいただいて、今後の進め方を方向づけていきたいと思っております。

それでは、お手元の資料の中の資料2でございますように、国土交通大臣より社会資本整備審議会福岡会長宛てに、資料2のような諮問事項が出されております。諮問の内容としては、資料2の中段に書いてありますように、住宅性能表示制度の見直しに係り、住宅性能表示基準の変更、及び評価方法基準の変更についての議決を求めるという内容でございます。これを受けまして、次の資料3のように、社会資本整備審議会より関連する建築分科会宛てに付託がなされておまして、本日のお集まりはこれに答えるといったものです。

それではまず、議事次第に沿いまして、表示制度の見直し、省エネ基準の見直し等に関する改正について、先ほど申しましたように、やや形式的な点もございますけれども、議決を伴う件でございますので、これについて、まず事務局からご紹介いただきたいと思っております。

【事務局】 それでは、住宅性能表示制度の概要、それから1の省エネ基準の見直し等に伴う改正ということで、資料の4と5でご説明させていただきたいと思います。先ほど分科会長からお話ございましたとおり、住宅性能表示基準及び評価方法基準につきましては、社会資本整備審議会の議論を経るという形になっておりますので、それで本日、ご議論していただくというものでございます。

まず資料4で、住宅性能表示制度につきまして、若干復習になって恐縮でございますが、ご説明したいと思います。

住宅性能表示制度でございますが、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づくもの

として、平成12年4月から施行されているものでございます。その中で、先ほど局長も申し上げましたように、住宅の品質についての最低基準、安全性等の最低基準につきましては、建築基準法なり、あるいは消防法等で担保されているわけでございますが、それからさらに上の性能のものについて、消費者が売買とか建設にあたって選ぶときの基準を設けたものです。それを第三者が入った上で、信頼のある形で決める。それから、比べることができるようにするというのが性能表示の趣旨でございます。

2ページにございますように、これが性能評価制度のイメージでございますが、現在10分野32項目についての等級の評価等を行うという形になっておりまして、先ほど局長が申し上げましたとおり、実績は3ページ目でございますが、住宅性能表示制度の実績ということで、新築住宅については平成12年10月より運用開始して、累計200万戸強。新築住宅で言いますと、大体20%強が住宅性能表示を利用している状況でございます。既存住宅につきましては、若干おくれて14年12月から運用開始していますが、まだ少し数は振るっていない状況でございます。

そうした中で、今回の見直しの概要でございます。5ページでございます。3点プラスもう1点、その他ということでございますが、1つは省エネ基準の見直し等に伴う改正です。省エネ法に基づく住宅の省エネ基準につきましては、平成25年10月、この10月から改正をしたものを施行する予定でございます。また、低炭素まちづくり法、いわゆるエコまち法に基づく低炭素建築物認定基準の制定というのが昨年の12月にございました。これに対して、住宅性能表示基準及び評価方法基準の整合性をとるために、省エネに関する部分について改正するというものでございます。

具体的に申し上げますと、先ほど局長も申し上げましたとおり、今まで断熱だけを見ていたものについて、設備を含めた一次エネルギー消費量という形もあわせて評価する形になっておりますので、その評価基準を入れるということ。それから外壁、いわゆる外皮の性能の計算方法に若干の変更がございましたので、これに対応するというところでございます。

なお、一次エネルギー消費量については、省エネ基準と、それよりさらに高い低炭素建築物認定基準相当というものを定めたいと思っています。先ほどお話しいただいた形式改正ということでございますが、10月に今の省エネ基準の告示が廃止されて、新たな基準になるということになります。性能表示につきましては、現行の住宅省エネ基準を引いている格好で記載しておりますので、結果的に穴があいてしまう時期があるということがござ

いますので、当面は、なお従前の例によるという格好で、引用するための改正をしたいと思っています。これは本日、議決をしていただきたい事項でございます。

2番目の液状化に関する情報提供でございますが、東日本大震災を踏まえて、専門家への相談や流通時の判断材料として活用できるように、液状化に関する情報提供を行う仕組みを整備したいと思っています。ただ、この場合に、等級表示というのがなかなかなじみにくいので、液状化に関して把握されている情報を評価書の特記事項に書かせていただきたいと思っています。

3番目、必須／選択項目の範囲の見直しでございます。新築住宅について、今、全10分野32項目が性能表示の項目になっておりますが、必須項目が9分野27項目ということで、ほとんど必須項目にしているという状況になっています。要は、性能表示を取りたいなと思ったら、9分野27項目が漏れなくついてくるというふうになっておりまして、先ほどの性能表示の実績、2割と申し上げましたけれども、いささか伸び悩んでいる状況でございます。性能表示をやる人とやらない人が分かれてきている状況でございますので、若干負担を軽くして、かつ消費者にとって必要な項目は落とさないようにするという形での整理をしたいと思っています。このときに、住宅購入者等の関心の高い項目、あるいは長期優良住宅の認定基準といったものも考えながら、これを厳選したいと思っております。

その他の事項でございますが、これはJIS規格改廃に伴う改正等でございますが、これは後ほどご説明させていただきたいと思っております。

一番最後の7ページでございます。繰り返しになって恐縮ですが、本日議決をしていただきたい事項は、先ほど申し上げましたとおり、省エネ基準の見直し等に伴う改正ということで、住宅の省エネ基準の施行に伴い、10月に廃止される現行の住宅省エネ基準を当面引用するという格好での改正。これについては、議決をお願いしたいと思います。

その他の事項につきましては、本日議論していただいた上で、最終的にパブリックコメントをして、もう一回審議会を行うことになるという段取りでございます。

続きまして、省エネ基準の見直し等に伴う改正について、資料5に従いましてご説明したいと思います。

平成25年住宅省エネ基準の見直しの概要でございますが、今まで現行の省エネ基準は、外壁や窓等の断熱性能を評価している。逆に言いますと、暖冷房とか、換気とか、照明とか、給湯などの設備については、評価をしていないという状況になっています。

ところが日本の住宅の場合、設備に係るエネルギー消費量も結構大きいものですから、これもあわせ、かつ、太陽光発電等の創エネルギーもあわせて総合的に評価する一次エネルギー消費量基準というものを、導入することにしております。平成25年10月に施行予定でございまして、1年半の経過措置期間を置いて、平成27年4月に完全施行する予定になっています。

具体的には、一次エネルギー消費量基準を導入するんですが、あわせて外皮の計算方法がこれまで熱損失係数、いわゆるQ値、それから夏期日射取得係数となっていたものを、外皮平均熱貫流率、U値等に変更させていただいています。これは若干、計算方法が変わるということであって、実際何か大幅な変更があるという性格のものではございません。

2ページでございまして。平成25年住宅省エネ基準の見直しの概要ですが、改正前の建築主の判断基準というのは年間暖冷房負荷と熱損失係数、Q値で判断していた。ただ、これは非常に性能規定的になっておりますので、大工、工務店等ではなかなか難しいところがございますので、設計・施工指針で仕様基準についても、あわせて示すということが、現行の平成11年基準では行われているものでございます。

それに対して、改正後ですが、建築主の判断基準につきましては先ほど申し上げましたように、U値等に計算方法を若干変更することと、一次エネルギー消費量が導入されることになるわけですが、この計算も結構プログラム等で行うややこしいものですから、簡便な計算方式と、同様に仕様基準を設計・施工指針ということで示すというふうに考えておりまして、これを今、パブコメをして、最終的に決めようとしているところでございます。

具体的な内容、3ページでございまして、外皮の計算方法につきましては、今までは総熱損失量を床面積で割っていたわけですが、正確に言うと、熱の損失ですから外皮の表面積で除したほうがよからうということで、外皮の表面積で除するという改正をしております。これが外皮の断熱に関する計算方法の若干の変更と申し上げたことでございます。

そのときに、簡易な計算方法でございまして、これはいろいろと計算するのがなかなか大変なので、各部位の一覧表から仕様を決めて、簡単に電卓レベルで計算できるようにするというのが4ページの計算方法でございまして。

それから5ページ目、6ページ目は仕様基準について書いております。仕様基準につきましては、例えば旧IV地域の場合だとかうだとかいうことを決めているわけですが、今の基準ですと、外壁にかなり窓が多いときには少し緩過ぎるとか、そういった点がありました。この仕様基準が適用できる案件を6ページの右側に、見直し後の仕様として、

丸を描いておりますけれども、そこを決めた上で、その部分については現行の基準でいいと。少し緩過ぎるところは、少し強化していただかなければいけない。逆に言えば、今までの基準だとゆとりがあり過ぎたものについては緩和してもいいという形での基準の整備をしております。これが7ページ、8ページに書いている内容でございます。

あわせて、8ページは、設備については今まで基準がなかったので、その仕様に関する基準でございます。これにつきましては省エネの小委員会で議論して、こういう形でやるということでご審議を経たものでございます。

次の9ページです。これは、先ほど申し上げました省エネ基準ではなくて、エコまち法に基づく低炭素建築物認定基準でございます。エコまち法は10ページにございますように、昨年の12月に施行したものでございまして、低炭素まちづくりを行うという趣旨で、都市機能の集約化ですとか、公共交通機関の利用促進、あるいは建築物の低炭素化をすることを目的にした法律でございます。その低炭素建築物についての基準が9ページにお示ししているものでございまして、これは定量的な評価項目と選択項目でできておりまして、定量的な評価項目につきましては、今の外皮の断熱性能とあわせて一次エネルギー消費量を評価するもので、先ほどの省エネ基準で示した一次エネルギー消費量を、さらにマイナス10%以上削減したものを基準にし、選択的項目は、右にありますような低炭素に資する幾つかの項目から2つ以上を選び認定を受ける形です。その認定を受けたものについては、税等の特例が受けられるという形になっております。ということで、一次エネルギー消費量については、省エネ基準と、もう一つはこの低炭素建築物認定基準のマイナス10%というのが市場において指標になると考えております。

そういうことを踏まえまして、11ページが今回の性能表示の省エネに関する基準の見直しについての考え方でございます。現行は先ほど申し上げましたとおり、温熱環境に関することということで、断熱に関する基準が昭和55年、平成4年、平成11年と、省エネ基準が改正されるごとに等級が決まっているわけでございますが、それにつきまして改正案は、断熱等性能等級と、もう一つ、今回新たに設けられました一次エネルギー消費量等級というのを定めたいと思っております。

断熱につきましては、先ほど申し上げた外皮の計算方法が若干変わりましたので、それについて、移行させる格好での改正でございます。ちなみに平成11年基準相当と平成25年基準相当は、レベルが変わっておりませんので、この平成11年基準相当を平成25年基準相当として書きかえさせていただいているということになっております。

一次エネルギー消費量等級につきましては、今回新たに設けました平成25年基準相当と、さらにそれよりマイナス10%の、低炭素基準相当というのを設けたいと思っています。その他というので等級1にしていますけれども、これは平成4年、昭和55年基準はもともと一次エネルギー消費量等級自体がございませんでしたので、これを新たに計算する必要もなかろうということで、その他にさせていただいています。

これは等級1の後、本来ですと等級2、等級3というふうに言うのが本来かと思いますが、市場の中で皆さん、例えば等級4とか等級3とかいう言い方に非常に慣れていらっしゃる中で、断熱等級と一次エネルギー消費量等級の数字がずれますと、かえって非常に現場が混乱するという点があるかと思いますが、そのバランスをとった形で、平成25年基準相当の一次エネルギー消費量は等級4、低炭素基準相当は等級5という格好にさせていただきたいと思っています。どちらかという、等級2、等級3の一次エネルギー消費量は欠番になっているとご説明したほうが、もしかしたらよろしいのかと思います。

なお、ここでの審議事項ではございませんが、長期優良住宅について、今の基準の中では温熱環境に関することということで、断熱を基準の中に入れております。これにつきましては、断熱等性能等級に移行して対応するというふうに考えております。

12ページがその結果でございますが、まず現行の省エネルギー対策等級が、新断熱等性能等級になります。あわせて、5-2では、一次エネルギー消費量等級を新たに定めるという形になっておりまして、その際、建築主の判断基準と、設計・施工指針として簡易計算法と仕様基準、仕様について定めたいと思っております。

あわせて、等級5につきましては、低炭素マイナス10%と申しあげましたけれども、もっとすごい、さらに一次エネルギー消費量を削減しているんだという方もたくさんいらっしゃるので、そういうことを勘案して次のページ、13ページでございますが、最上位等級につきましては、さらにもっと上なんだということを記載したいという意向に対応するために、具体的な数値を書くことができるようにしたいと思っています。

例えば、断熱等性能等級で外皮平均熱貫流率が幾らとか、あるいは一次エネルギー消費量も幾らとかいったものを具体的に書けると。設計一次エネルギー消費量がメガジュール、年間幾らだということが書ける形にすることによって、さらなる上の等級をここに定めるというところに至っていませんので、それまでの間は、さらに上であるということを示したい人については、数字を併記できるような格好で対応させていただきたいと思っております。

14ページの現行住宅省エネ基準の廃止に伴う住宅性能表示制度の改正というのが、本日議決をいただきたい内容でございます。これは、住宅の省エネ基準が10月に廃止されまして、新しい基準になります。今、住宅性能表示基準あるいは評価方法基準につきましては、現行の告示を引いております。真ん中から下でございますように、住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する云々という告示を引いた格好になってはいますが、これが廃止されると、引くものがなくなってしまいます。

実際は、省エネルギー基準自体は上でございますように、1年半の経過措置期間を経て、平成27年4月1日に完全施行しようと思っておりますので、この間は両方使えるという形でございますので、性能表示についてもこれを許容する必要があると思っておりますので、それについての記載を、赤字にありますように、エネルギーの云々、基準附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされた云々というのを書かせていただくことによって、切れ目がない格好でやらせていただきたいと思いますと思っております。

なお、断熱等性能等級につきましては、計算方法の変更でございますので、先行的に適用したいという方は、別に27年4月1日の施行を待たずして適用も可能にしたいと思っております。現行の基準の書きぶりは、参考までに15ページにお示しさせていただいておりますので、これが切れてしまうということでございますので、ご了解いただければと思います。

事務局からの説明は以上でございます。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

ただいま事務局から、住宅性能表示の全般的なご説明、再確認を含めてのご説明で、最後に本日の議決事項についてのお話ございました。

それでは、まず皆さん方から性能表示制度についてご意見を伺う前に、議決を先に進めさせていただきたいと思えます。私を見る限り、お手元の資料4の一番最後のページと、今ご紹介いただいた5の14ページを見ていただければおわかりだと思いますし、事務局からお話がありましたように、今回決議をいただく内容は、ちょっと形式的な面もございます。現行の省エネ基準が本年10月1日をもって廃止されてしまうと。それから、住宅性能表示そのものが平成27年4月を予定として改正・施行予定だということで、この間のあきが出てしまうので、その間、現行の基準を当面引用する形の改正を行いたいというもの。これについて、ご質問なり、ご異議のある方はいらっしゃいますでしょうか。異議はないということで、承認ということでよろしゅうございますか。

(「異議なし」の声あり)

【分科会長】 どうもありがとうございました。では、この決議の件については承認ということで、建築分科会より社会資本整備審議会会長宛てに回答いたしたいと思えます。

それでは、後は審議事項というのか、ご意見を伺うものでございまして、全体の性能表示制度のあり方について、先ほどの27年4月に向けた改正についてご意見をいただければと思えます。あと、細かい点でいくと、この中でいくと、液状化といろいろな項目の中からどれを選ぶというのは次の議題でございすけれども、事務局からお話のあった性能表示のあり方全体について、何かご質問、ご意見等ございすでしょうか。本日はご意見を伺うだけでございすので、ぜひご活発な意見をいただければと思えます。

【委員】 ご説明いただいた趣旨、よく理解いたしましたし、特に省エネの基準につきましては、非常に部会等で大変な作業があったということで、しかし私も部会の委員だったにもかかわらず、何も貢献できなかったことをここでおわび申し上げたいと思えます。

で、2つ、質問を兼ねて意見を申し上げたいんですけれども、1つは住宅性能表示制度というのは性能評価機関がありますので、基本的には当事者が自己主張するわけではなくて、第三者がアプルーバルする制度だと理解しております。その際に、消費者が関心があるのは先ほどからご説明になっている松竹梅というか、1点、2点、3点と入れたフェイスシートだと思うんですけれども、ただ、将来市場に出てきたときに精査する際には、そのバックレターが流通されるのか、それはブラックボックスになっているのかということで、かなり今日の審議内容も大きく変わってくると思えます。つまり、松竹梅だけが表示されて、それがずっと流通されてトレースできないのか、そうではなくて、何か必要があったときには、そのもとになった数字まで第三者が必要なときに検証できるのかによって、基準が違ってくるように思えますので、その点は確認させていただけたらということが1つです。

それともう一つは、今日のご説明の中で、一次エネルギー消費量の計算方法そのものについては、テクニカルなことだと推察しますけれども、特にご説明がなかったんですが、おそらく設計ということですので、さまざまなパラメーターを入れて一次エネルギー消費量を、標準的な使い方を想定されてると思うんですけれども、制度設計としてそういうやり方をすることは当然理解できるんですが、逆に東京電力、東京ガスから来た請求書をもとに、何人家族が住んでいるかということで消費するという、結果主義ということもあると思うんですね。それは私、議論されなくて申し上げなかったんですけれども、経緯とし

て、設計としてのポテンシャルを表示するに至った理由だとか、あるいはその議論の中で、アウトカム、結果のほうで表示していく可能性については議論がなかったのか、質問させていただければと思います。

以上、2点です。

【事務局】 まず、省エネの基準の結果の話でございますが、審議会の中では結果についても、あわせてやるほうがいいんじゃないかという議論はあったと思いますが、実質上は省エネ基準は、いつチェックするかということも含めて考えますと、一番初めのときにチェックせざるを得ない仕組みになっておりまして、そういう意味で言うと、基準として定めるものについては設計値というか、あるモデルを置いた上でやっていくということになろうかと思います。ただ、今後の議論として、当然既存住宅がいろいろ流通していくときに、そういう実績値の扱いをどうしていくかというのは大きな課題であろうかと思っております。

それから、先ほどの書類の件でございますが、基本的には申請者が書類は持っているわけでございますけれども、保存期間が設計は5年、建設は20年保存する格好になっておりますので、後々いろいろな問題が起きたときに、それに基づいて再度チェックができるという形にはなっております。

【委員】 1点目は理解しました。ですから、既存住宅についてどうするか。もしそういうことが必要であるとすれば、いきなりベンチマークはできませんので、むしろ一種のセンサスといいましょうか、かなり数のあるサーベイをしてベンチマークができるようなことも、もし視野に入っているんだとしたら、すぐ明日そういうことができるわけじゃありませんので、時間がかかることですから、お考えになるといいんじゃないかなと思います。

2点目については、ここで表示される内容が将来どう使われるかということも絡むんですけれども、5年間ぐらいの保存期間で耐え得るのか。今日のお話ですと、かなりいろいろなルートがあるものですから、数字を見たときに、さあ、これ、どういうふうになったかなということで、ある人が見るニーズが生じるときというのが5年以内なのか、それとももうちょっと先の機会にかかわるとすると、保存の義務期間は延ばせないにしても、デジタルデータでとるのだとすれば、推奨する保存期間はこうしたほうがいいのかというぐらいのことはあってもいいかなと。要は、将来の検証可能性がいつごろ生じるかというあたりについては、どういう議論があったのでしょうか。

【事務局】 書類の保存期間は、特に建築分科会の委員の方はご案内のとおり、いわゆる姉歯事件があったときに、書類の保存というのが非常に重要な問題であるということになりまして、あのときに、例えば行政庁でありますとか指定確認検査機関の書類の保存期間を延ばすということがあったわけですが、同じように性能表示の中でも、先ほど課長から数字を申し上げましたけれども、設計は5年なんです、建設性能評価は20年でございます、今の建設性能評価は基本的に設計と建設を同時に取られているので、実態は20年なのかと思っております。

【分科会長】 よろしゅうございますか。

ほかに。どうぞ。

【委員】 ありがとうございます。私もよく理解し切れていないお話になるかもしれません。今、〇〇委員からお話がありました、結果と設計とをどう突き合わせるかというのは、かなり難問でございます、エネルギー消費を一次エネルギーまで持ってきてはいるんですが、家電製品等が入っていませんので、結果として明確にチェックできない。厨房が抜けていますので、その辺も含めて、〇〇委員がおっしゃったように、せっかくこういう基準ができたんですから、部分的でもいいですから、どの程度の実行効率になっているかということは、全数やる必要はもちろんありませんので、サンプル調査でもやっていただくと、いわゆる車みたいに、テン・モードと言っていますが、大体7掛けぐらいかなとかオーダーがわかります。そういった意味のざっくりした指標でも出していただければ、消費者も何らかの現実感を持って、こういう問題が確認できるんじゃないかと思っておりますので、今後の目安になるかもしれません。ぜひやっていただければと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。車の燃費の話は非常にわかりやすい。

ほかに何かご質問等ございますか。

【委員】 法的規制のエビデンスが必要だと思うので、今、2割はこの制度に従っていて、残り8割は制度に従っていないんですね。ランダムサンプリングすれば、実はどのぐらいエネルギー消費が違うかということはわかるわけだし、先ほどから〇〇委員なんかも未来に向かってもエビデンスが必要だというお話はされていたので、ぜひ。

クリアにオープンにされている情報からいくと、省エネ基準に従っているほうがエネルギー消費量は多いですね。

なぜかという、それは豊かな人だから。豊かな人は、必ずたくさんエネルギーを使うので、サンプリングが非常に難しいんですね。だから、やればやるほど深みにはまってい

くんですけれども、だからそういう意味では、すごく難しいことだとは思いますが、やっぱりエビデンスはどうしても必要だと思うので、そういう努力をお願いしたいというのと、それから、僕はあまりやりたくはないですけれども、環境工学の授業もやっている立場から言うと、ちょっと資料5の中で言葉のひっかけがあるところもございますので、もうちょっと教科書になりやすそうな表現にさせていただけるとありがたい。

具体的に言いますと、創エネルギー。1ページ目の一番最初のところで、創エネルギーを総合的に評価すると言われると、言葉は既に一般化されているかもしれませんが、ちょっとひっかかるなとか、後ろのほうでヒフクというのが漢字が違うとか、ちょっとひっかかることが幾つかありますので、もう一度ご返答いただければと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。お気づきの点がございましたら、事務局にでも、こうじゃないかというご意見を出していただけますでしょうか。

ほかに何か。

【委員】 あまり全体の空気が読めていないんですけれども、感想めいたことで。これは住宅性能評価を受けると、それが住宅の売買の契約の内容とみなされて、その性能を維持しているという前提のもとで紛争処理が行われるという仕組みになっているということですよ。

それで、今回のご議論の中で、20%ぐらい利用率があって、どうもその数字があまり伸びていかないということで、一種の規制緩和というか、評価項目については必須と選択を分けていくというお話だったかと思うんですけれども、この必須／選択項目の範囲の見直し案のところでは若干気になるのは、全体としてユーザーのニーズというんでしょうか、一般的な住宅取得者の利益がどのぐらい反映されている改正になっているのか、ほんとうに一貫しているのかというところが、若干疑問がございます。

1つは、省エネ基準なんていうのは、よくわからないんですけれども、私の感覚では、あまり消費者が求めている事柄とは違うのではないかと思うんですね。むしろ法律があって、そういう形で規制を発していくという部分からくる一種の規制であって、ユーザー目線とは多分あまり直接関係がないのではないかという気がするし、それから項目のところだと、資料7の4ページがわかりやすいかと思うんですけれども、例えば火災時の安全に関することが落ちてとか、空気環境なんていうのはまさに住んでいる人は非常に重要なことで、これが選択になるとか、これは赤い矢印がついている、ついていないはどういう意味があるのか、ちょっと聞き落としたかもわかりませんが、とか、防犯に関する事柄に

ついても、住宅の話だけでは対応できないのはそうなんですけれども、しかし実際に住んでいる人からすると極めて関心の高い事柄ではあり、最近はセキュリティーシステムを売りにしている住宅というのもあって、何かそこがずれているんじゃないかという感想を少し持ちます。

もう一つ、住宅購入者として関心があるのは、私は二分化そのものはそんなに悪いことではないんじゃないかという感じもしてまして、要するにどのぐらいのコストをかけて安心感を買うかという話なんです。ほんとうに安心かどうかは精査しないとわからないことで、一般的な消費者の立場からすると、よく専門的な話まで入り込めませんので、そこは安心感を買うということだと思わんですが、統計としてコストにどのぐらい反映されているのかという数字は、国交省としてお持ちなのかどうかですね。どのぐらい、この評価制度がついていると高くなっているのかというあたりの感覚を教えていただけるとありがたいということです。

また、3点目ですけれども、紛争処理制度につきましてはどのぐらい活用されているというご認識なのか、その点もお伺いできればと思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。やや先に向かったご質問。今の選択制度とかは次の次の議題になっているところがございますけれども。

【委員】 では、後でも結構です。

【分科会長】 後でも結構ですし、今の時点でお答えいただけることはございますでしょうか。後の、何を選択するかというあたりの議論まで進んでしまいましたけれども、後でよろしゅうございますか。

【事務局】 後ほどもう一回ご説明させていただきますが、一つだけ、誤解があるといけないんですが、必須／選択と書いておりますのは、もちろん消費者が望めば、当然全ての項目をやってもいいわけですし、今は、性能表示を私が取りたいなと例えば思ったら、漏れなく全部ついてくる。例えばで言えば、私は何々は要らないと思っても、その分のコストも全部負担しなきゃいけないということになるものですから、必須と選択を分けようかなという意味でございまして、別に選択になるからといって、自分が欲しいなと思えば当然、費用を払った上でやっていただくということでございます。そこは誤解のないようにと思います。

後ほどもう一回、なぜこういう項目にしたいかということについてはご説明させていた

だきたいと思います。

【分科会長】 ほかに何か。

私からちょっとお伺いしたいんですけども、この制度、こういう形で変わって、例えば11ページのようにいろいろな改定をされていますよね。それと、先ほどの床面積で割るだとか、外皮面積で割るとかというふうなルールが変わったときに、今まで受けていた性能表示というのはどういう扱いになるのでしょうか。既存とルールが変わってきたときに、それは何年度版の性能表示を受けたということになると、これは非常に混乱を招くことのないような経過をしないと、まずいと思うんですね。そのあたり、既存のルールが変わる前に受けていた性能表示を、今後どう扱うかというあたりについて、行政としての見解を伺いたいと思います。

【事務局】 今回の基準の変更につきましては、例えば省エネについては一次エネルギー消費量というのを新たに設けるわけですが、そういう意味で言うと、今までの人は一次エネルギー消費量はないということになるわけですが、断熱等等級につきましては、若干の計算方法の変更はございますが、レベルが違うという性格ではないので、そういう意味で言うと、若干細かいところでは確かに違うところはもちろんあるんですけども、この前の平成11年基準相当が今回の平成25年相当と同じレベルだというふうに、思っていますので、市場において等級4とあって、えらくレベルが違うものが出てきて混乱するという性格ではないと思います。

またあわせて、当然その性能表示を取るときに、いつ取ったかというのは当然わかりますので、そういうこととあわせてやっていけば、そんなに市場の混乱はないかなど。等級の中身が、レベルが変わって等級が同じだと、多分混乱するんだと思いますけれども、そこは今回変わらないので、そういう点はないんじゃないかと思っております。

【分科会長】 もう一点、よろしゅうございますか。そういう意味からいくと、中古住宅というのか、その住宅が回るときに、売り主側がこういう性能表示を取っているということが出ると、あと、お話しいただいた税制の問題でも、どういう換算というのか、読みかえが行われるかというあたりの詰めは、既にできているのでしょうか。

【事務局】 レベルが同じですので、それについては、もちろんこれを、決めていただいてから、もう一回税務当局に確認することに当然なりますけれども、そこについてはレベルが同じということを説明した上で、従来と同じ扱いにするという形でやりたいと思っております。

【分科会長】 わかりました。

ほかに何か。

それでは、次の議事に進みたいと思います。今の住宅性能表示の全体の話は、また後の個別のところでも出てくると思いますので、関連するご質問等が出ましたら、その場で全体についてのご質問を、さらに皆様方よりお出しただければと思います。

次に2番目の液状化に関する情報提供について、資料6ですか。これを事務局からお願いします。

【事務局】 はい。それでは資料6、液状化に関する情報提供についてご説明を差し上げたいと思います。

1ページ目に、東日本大震災における建築被害を踏まえた課題と対応状況というのを載せさせていただいています。今回の東日本大震災における建築被害に関して、幾つかの宿題がありました。これについてどういう検討成果を得たかというのが、一覧表にして用意させていただいております。

具体的に言いますと、津波危険地域における建築基準等の整備。それから、地震被害を踏まえた非構造部材、例えば天井の脱落といった被害に対する落下防止方法について。それから、エスカレーター等の昇降機についての安全対策。それから、長周期地震動に対する建築物の安全性の検証方法。それから、液状化に関する住宅性能表示に係る基準の整備に資する検討と、こういうものがございまして、それについては右側にございますように、津波、天井の脱落、エスカレーター等の脱落防止については、既に告示なり技術的助言なりを出して、ほとんどこれは宿題が終わっている状況にございます。また、長周期地震動に関する建築物の安全性の検証の方法につきましては、まだ引き続き検討されているところでございます。

本日ご議論いただきたいと思っておりますのは、5の液状化に関する情報の表示に関する基準の整備に資する検討というところでございまして、これについては住宅性能表示制度において、情報提供の仕組みを整備しようと考えております。

2ページにございますように、液状化に関する情報提供ということですが、2ページの下にあります。国総研、建研等で技術的検討を、平成23年、24年にさせていただいております。東京工業大学の時松先生を委員長にして、小規模建築物に適用する簡易な液状化の判定手法の検討委員会で議論させていただいてきたものが、本日ご説明させていただく内容でございます。この内容では、液状化の判定手法、特に小規模な建築物に適用で

きる簡易な液状化の判定手法をどういうふうにするかとか、あるいはどういうふうに情報提供していったらいいかということについてご議論いただいております。

その結果、こういう格好で情報提供してはどうかというのが3ページ以降でございます。液状化に関する情報提供は、等級で1とか2とかという性格ではないと思っておりますので、評価書の特記事項ということで情報提供する枠組みを決めたいと思っております。なお、提供する情報、何分にも液状化はわからないところが結構ございまして、引き続き検討を重ねた上で、情報提供する内容もどんどん充実していきたいと思っておりますが、枠組みとしてこんな格好でやりたいということ、本日ご説明させていただくものです。

まず、一番初めに赤でございますが、液状化発生可能性に関する広域的情報、この地域がそもそもマクロデータで液状化しやすい場所なのかどうか。これについては、公共団体等が公表している液状化ハザードマップとか、今までの履歴だとかいったものがいろいろなところございまして、これをちょうど4ページにありますような格好で、ポータルサイトを国土交通省の都市局でつくっておりますので、これをもとに液状化マップなり、液状化被災履歴、あるいは地形分類、あるいはボーリングデータ等が見られるようにするという形で、これについて記載する。

次には、地域じゃなくて個々の敷地における液状化の発生可能性に関する情報ということですが、これは地盤調査の記録を載せたいと思っております。これはボーリング、またはこれに準じた方法等の地盤調査から得た液状化発生可能性に関する情報を載せたい。

3番目に、これは住宅の性能表示でございますので、じゃあ液状化対策工法として何をしたか。例えば杭を打ったとか、そういった住宅に関する液状化対策として実施する工法を書いてもらう。この3つに分けた情報提供をしたいと思っております。

液状化マップは、これは千代田区の液状化マップの例を載せさせていただいておりますが、公共団体でできるだけこういう液状化マップを作っていただくように、国土交通省としても公共団体に指導しているところでございます。

具体的な記載方法でございますが、6ページでございます。まず、液状化発生の可能性に関する広域的情報ですが、これは全部いろいろなものがある前提で書いて、みんな「あり」になっておりますけれども、ないもの、あるいはどうしても縮尺の都合で間に入ってよくわからないとかいったものもあろうかと思っております。あり、なし、不明という格好で分けさせていただいた上で、その根拠が何か、どういうデータがあつてどうなっているかということを書いてはどうかと。

微地形分類で、例えば埋め立てで、国土地理院発行のこういうものによるとか、液状化マップとしては、例えばやや高いになっている、何々市の液状化マップでそうになっている。その他土地利用履歴に関する情報で、旧土地利用がもともとどういうところであって、それはどういう判読によってわかったかとか。それから液状化履歴に関して、今まで災害を受けたことがあれば、そういうことの記録を書いていただく。これがまず、マクロのデータでございます。

その次に、個別の住宅敷地の情報でございますが、これは敷地の地盤調査の記録を書くということでございまして、先ほどの委員会等での成果に基づいているものでございますが、おそらく地盤調査で最終的に杭を打つというようなことだとわかりやすいと思うんですけれども、なかなか戸建て住宅等、簡易なもの場合はそこまでの地盤調査をやるということにならないものですから、一般的にやられるスウェーデン式サウンディング試験を活用した格好で、敷地ごとの液状化のシリアスさがわかるように、何かできないかということで、結果的に見るとスウェーデン式サウンディング試験と、そのときの試料採取、要は土を具体的にとるといふのと、それから地下水位の情報がある程度わかると、その結果から液状化に関する指標がある程度わかるということが、委員会の結果わかりましたので、そういう形で載せさせていただいています。

まずは敷地の地盤調査の記録、それから次の宅地造成や液状化対策工事の記録。それから、その他地盤に関する工事の記録。これはたまたまこういう工事をしていた場合ということですので、多分普通は、ここは「なし」が多いのかもしれませんが、そういう宅造工事をやったり、あるいはそのときに合わせて、かなり広域に液状化対策工事などをやっていけば、これが「あり」という格好で、何をしたかを書いていただくという形になります。そうじゃない場合はここが「なし」になって、次に地下水位の情報という形で、地下水位がどこのあたりになるのかと。スウェーデン式をサウンディング試験使った格好での穴を使用して水位をはかり、それからその地盤調査から得た液状化に関する情報を、具体的にFL法でDcy値が幾らといった、これは建築学会で基準が定められておりますので、これを書いてもらう。なお、これだけ書いても意味がわからないこととございますので、これについてはどういう解き方をするかについては、解説書をこちらでご用意したいと思っております。

それから3番目、液状化発生の可能性に関する住宅そのものの対策でございますが、具体的にそういう地域で、そういう敷地だということがわかった上で、どういう液状化対策

を講じているか。これは当然、やる必要がないところであれば、なしということになるわけですが、そういう必要があるというふうになった場合は、例えば具体的な工法は何をしたか。例えば杭基礎をやったとか、あるいは地盤が液状化することで住宅に傾斜等の支障はあるけれども、非常に修復がやりやすい、例えば簡単にジャッキアップできるような格好になっているとか、そういった液状化に対して住宅側がやることをここで書いていただくという形で、情報提供してはどうかと思っています。

なお、こういう工法とか、あるいはいろいろな液状化に関する知見については、まだ必ずしも全て、ものすごく詳細なところまでわかっているわけではないので、今年度についても引き続き学識経験者等による、この提供できる情報を充実していくための取り組みを引き続きやった上で、さらに情報提供するものが増えれば、さらに増やしていきたいとは思っていますが、ただ大きな枠組みとしては、広域情報、敷地情報、それからその住宅で行ったことという枠組みで記載させていただきたいと思っている次第です。

以上です。

【分科会長】 どうもありがとうございました。やや分野専門的な内容でございますけれども、何かご意見、ご質問等ございますでしょうか。

どうぞ、〇〇委員。

【委員】 私も技術的なことは全然わかりませんから、そうでないところなんですけど、先ほど〇〇委員からご指摘があった評価書と品確法6条の関係なんですけれども、ここで挙げられた液状化に関する情報提供というのは特記事項だから、表示された性能に該当して契約したものとみなされない。そこはそれでよろしいんだと思うんですけれども、こういうことをやるのが個別の紛争をととても招きやすいかなという感じがしまして、意欲的で大変いいことだと思うし、情報はあればあったほうがいいんですけれども、かなり業者のほうもティミッドにならざるを得ない部分があるので、ここは何かもうちょっと一工夫要るのではないだろうかという気がちょっとしたんですが、その辺はどうお考えでしょうか。

【事務局】 ご指摘の点、確かにあると思います。液状化については何分にも非常に難しいところがあるものですから。ただ一方で、わかっていて、ある程度確実にここは言っても大丈夫かなということについて、伝えないのもどうかなというところがございましたので、この委員会の中では学識経験者と合わせて、住宅供給者サイドの人もオブザーバーに入っていて、どの程度のことが両方の点からしていいかということも議論し

た上で、あとは当然専門家から、ここのあたりは言っても大丈夫だろうということ踏まえた上で、こういう形にさせていただいているということでございます。

そういう意味で言いますと、書き方等についてもあまりいいかげんなことを書かれると困るということもありますので、その部分についてはこういう形で、こういうことについては書いてほしい、逆に言うと、こういうことは書かないでほしいということも合わせて、解説書なり何なりで整理したいと思っております。

【委員】 よろしいでしょうか。

【分科会長】 追加でございますか。では、〇〇委員、どうぞ。

【委員】 この3点の、公共団体が発表している全体の可能性に関する広域的情報と住宅敷地の情報は、特段問題ないのかなとは思いますが、このことを評価書の中に書くときの書き方みたいなことが、やや気になってくるというのと、3つ目の住宅に関する、どういう対策をとったかという部分も、例えば取得者の、私は弁護士で紛争を専門にしているわけですが、そこから言うと、ちょっとこの書き方だと、いっぱい攻めるところがあるんですね。だから、あまり紛争に発展しないような、だけれども必要な情報は書いてあるというような書き方を工夫していただきたいと思っています。

【事務局】 後ほど、また書き方についてはぜひご相談させていただきたいと思います。

【分科会長】 では、〇〇委員、どうぞ。

【委員】 6ページですが、右側のハの液状化発生の可能性に関する当該住宅における対策の情報ということですが、まず確認ですが、これは、個別の住宅が特別に何かやったときだけ記載するというものですか。何もやっていないときは、ここに何も書いていないんですね。なしでいくんですね。

【事務局】 はい、そうです。

【委員】 そうだとすると、まず右の上のほうなんですが、傾斜等の支障がほとんどないと想定される工法で、杭基礎で、支持層に到達していないときに、ほとんど支障がないと想定されるって、ほんとうに大丈夫でしょうか。いわば、保証と同じ話になると思うのでちょっと気になります。次に、下の段は多分、あらかじめ支障はあるんだけど修復ができるの見切っているというふうに読めるんですけど、ほんとうに見切れる工学的なレベルにあるんでしょうか。両方ともに、もし現実問題としてだめだったとき、全部責任問題に直結するので、ちょっと心配です。

【事務局】 ご指摘のとおりここの書き方の、杭基礎の支持層への到達、の未到達は、

摩擦杭があるからで、ただそのときは、摩擦杭がどうだとか、そういうことを具体的に書くということを想定しておりますので、そのかわりにやった措置も含めて、書きぶりについてはもう一回整理させていただきたいと思います。

あと下のほうの、地盤が液状化することで住宅の傾斜等の支障はあるけれども、修復の容易性をあらかじめ確保可能など、もうちょっと書きぶりを考えなきゃいけないんですけども、議論としては、液状化してもほとんど大丈夫というものと、液状化した場合、わりと容易に修復できる。容易の範囲というのなかなか、そういう意味で言うと紛争のネタになりやすいところかもしれませんが、修復がかなりお金がかかるというんじゃなくて、比較的持ち上げやすいように、ある程度考えて措置しているものについて記載ができるほうが、紛争とはある意味で裏腹なんですけど、親切なのではないかという議論が委員会の中でございまして、こういう書き方をさせていただいておりますが、ご指摘の点、確かにおっしゃるとおりだと思いますので、これは委員会の中でもう一回議論した上で、もう少し慎重な書き方を考えます。

ただ、もし何らかの措置をしているんなら、もう少し言い切らない格好でもいいので、書きぶりを配慮した上で、お伝えするということが大事なことだと思います。というのは、そういうことでもやらないと、当然やってもらうほうがいいわけですので、そういうことを供給者側で工夫することを誘発する意味も非常にあろうかと思っております。書きぶりは十分考えた上でやっていきたいと思っております。

【分科会長】 どちらからいきましょうか。では、〇〇委員。

【委員】 ここまでよく書いていただいて、大変助かると思うんですけども、私なんかはどっちかという津波が心配だとすると、海拔何メートルかというのはどこかに書いてあるんだと思うんですけど、こういうところの情報に、この建物は海拔何メートルであるということは、よく津波が何メートルとくると、うちまで来るか来ないかって判定ができるんじゃないかと思うんですけども、そういうのはここに書くべきなんですか、どこかほかに書いてあるんですかというご質問です。

【事務局】 性能表示の項目の中で、基本的に10分野32項目あったように、構造の分野に関連するものとして液状化はあるのかなと思うんですけども、今までの中で言うと、津波を評価するという分野はないものですから、この特記事項の欄にもそういうことを書いている例は多分ないと思います。

【事務局】 住宅についての表示をどこまでするかという話だと思うんですけど、今おっ

しゃっているのは、例えば津波もそうですし、密集市街地にあるとかないとか、あるいは土砂崩れをしやすい場所にあるとかないとか、災害についてのマップって、いろいろな種類のものがあるかと思いますが。それについて、どこまで住宅性能表示で受けとめるかということだと思うんですが、あくまでも住宅の性能表示は、住宅というか、上物についての性能表示をするというのが趣旨でございまして、今回の液状化の場合は住宅のいろいろな対策の前に、そもそも対策の必要がない人も当然いるので、そういうことからすると、どういう地域かをその関連で言わざるを得ないというところから、若干記載をしているという性格でございまして、災害そのものに対する情報は、住宅そのものの性能表示とはまた別のところでチェックしていく性格のものかなと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。津波は関心事なんでしょうけれども、今回の液状化判定の枠外だというふうに私も理解しております。

では、〇〇委員。

【委員】 今のご質問と私も関連するんですが、あくまでこれは建物の話だということでございますけれども、一般の人が液状化の情報に接した場合、結局、自分が家を建てようとする土地が安全な土地なのか、そうでないのかという問題に必ず直結して考えると思うんですね。そうすると、例えば液状化しやすいか、しやすくないかと素人的に考えると、その裏返しは、例えば昔から地盤がかたいとか言われている、あるいは高台であるというところが明らかにわかるというのに対して、低地であるとか地盤が弱いというものと相関関係があると思うんですけれども、私はこの液状化の情報を流すこと自体はいいと思うんですが、土地の評価とか、一般の庶民が家を買うときに一番最初に気にする、その情報と、今申しました地盤、あるいは高い低いということの情報と、この液状化の情報が、矛盾したりバッティングしたりすることが起こらないで済むかなと。

例えばさっき、5ページの図を見せていただきました。これは千代田区ですから、非常に特殊ですけどね。だけれども、圧倒的に安全だというところがあるのに、ところどころに赤いところが出ていたりしますから、赤い地域に相当するところに住んでいる人は、何でうちだけそんな危険だということを必ず思うと思うんですね。だからこれ、説明する必要が出てくると思いますし、ちょっとそこだけ気になるということです。

【事務局】 特にこの液状化マップについては、公共団体が過去のいろいろなデータ、今おっしゃったようなデータに基づいてつくっているということですので、当然、公表に当たって、どういう公表の仕方をするかも含めて議論した上で、多分出されているという

理解だと私どもとしては思っております、そういう公表データをもとにして、今回のものについての情報提供はする。こういう整理をさせていただいているところでございます。

【分科会長】 どうぞ。では、〇〇委員。

【委員】 この公表は難しい問題を含んでいます。たとえば、耐震補強の例では、隣接している住宅で、片や耐震補強をしていて、片やしていないと。これで地震が来たときに、耐震補強していないほうが壊れて、その影響で耐震補強をしていた隣のうちも壊れたときに、どういう権利義務関係があるかといったら、これはないと。つまり、耐震補強したうちから損害賠償請求はできないんですね。火災も同じですが。そこで液状化も、丘陵地が該当するかどうかは知りませんが、はほとんど埋め土、盛り土を平らにしていますので、こういう軟弱、流動化しやすい所は当たり前にあるわけですよ。そうすると、公表すべきことはそうなんです、これを公表したときに、その決着として、液状化対策をして上物も補強してやったうちと、その隣がやっていないと。こういう所で災害が起こった場合に、耐震補強と同様の権利義務関係が出てくるんですね。結局、その部分をどういうふうに解決するのかと整理して考えない限り、この液状化の問題が住宅性能評価にどう適切に関与できるのかというのは非常に複雑になってしまうんですね。その辺は少しお考えですか。

【事務局】 多分この液状化発生可能性に関する対策、今は具体的に、例えば杭を打つみたいなのが一番典型なんですけれども、おそらく今、先生のご指摘は、そのことに伴って周辺に影響がないかということなんだと思いますが、今まで委員会でそういう議論はあまりなかったと思いますので、再度そこは確認させていただきたいと思います。

【委員】 何度も言いますが、液状化とか流動化は造成したところでは、ほとんどありえますよ。だから、非常に大きな問題になりますので、ちょっと慎重に。

【事務局】 先生、液状化ですよ。

【委員】 はい、そうです。

【分科会長】 では、〇〇委員。

【委員】 私も資料6の6ページ目について質問させていただきたいと思います。評価書における特記事項の扱いですが、登録住宅性能評価機関、第三者機関において、例えばハの対策などについてどの程度、生産者が記載してきたことに対して責任を持つことになるのでしょうか。例えば記載されているハの対策が妥当かどうかということも含めて、登録住宅性能評価機関は審査をし、責任を持つことになるのか、教えていただければ幸いです。

す。

【事務局】 これは評価、等級表示の対象ではございませんので、そういう意味で言うと、評価機関がその妥当性については責任を持つ格好にはなっておりません。ただ、例えばどういう工法については書いてもいいとか、いろいろな工法が世の中にはございますので、あまりどうかなと思う工法も当然あるので、記載していいもの、あるいは、それについての注意事項等については、専門委員会で解説書をつくって整理して、その範囲で書いていただくということを周知したいと思っております。

【分科会長】 私、何件か意見はあるんですけども、1つは、これは液状化に対する情報提供ということで、今回の性能表示の中で、これをやったからどういうメリットがあるかという、そのメリットは今回、特にはお考えじゃないんですね。あとは、私も建築構造をやっているんですけども、これを受け取った側が、この建物は、私がつくった住宅は液状化しないんだという判断をするのには、多分かなりの専門知識が必要で、皆さんが今議論されている資料6を誰に読んでもらうかというのが、ちょっと理解に苦しむところ。

設計者、それもやや専門の設計者がコンサルタントになるような形、これは建築制度としてはいいことかもしれませんけれども、一般の建築主が受け取ったときだと、例えば本当に液状化しないのか、するかという判断ができかねるんじゃないかと。つまり、この情報の発信対象者の相手が、性能表示と必ずしもすぐわかない点があるんじゃないかと思うんですけども、その辺はいかがでしょうか。よっぽど解説書を書いてもらうかしないと。一番わかりやすいのは、この建物は液状化しませんというぐらいの話になってくれば、多分、消費者としては、なるほどなという形になると思うんです。これはかなり。

【事務局】 確かにご指摘のように、液状化の難しいところは、建物の問題じゃなくて、本来敷地とか土地の問題なんですけど、それを住宅の性能表示という建物の側の性能表示でできるだけ手を伸ばすとすると、どこまでできるかということが今回の試みでございまして、そういう意味で言うと若干無理をしている部分は、確かにご指摘のようにあろうかと思いますが、ただ、誰に対してということですけども、少なくとも今、わかっている情報が何かという意味においては、多分消費者に対してということにはなりません。おそらくご指摘のとおり、読み解き方が結構難しいところがあろうかと思いますが、それは設計者なり供給者側の方が、これを出すことによって、ある程度配慮するということについての誘発をするということと、もう一つは、一種セカンドオピニオンといいましょうか、こういうことはわかっているけれども、あの人が言っているのは本当かというようなこと

を聞く際の参考になると。そういった参考情報になることを企図しているということでございます。

【分科会長】 ほかに何か。

では、あまり部会長が聞くのもなんですけれども、あと、これは情報提供という形で、今回特に等級ということも考えないということになると思うんですが、もとになっているのは、液状化マップみたいな液状化の情報がありますよね。このハザード情報というのが、例えば今言われている東海・東南海では液状化しないとか、相模湾ぐらいだったら液状化しないとかというふうに外力レベルがなく、性能表示というものに将来的に発展するかどうかというのが1つね。

それと、このハザードそのものが、各地域によってレベル差がある可能性があって、これは全国的な制度化をしようとしているわけですよね。その地域性が、この性能表示に入ってくることはあり得る。それについては、国交省としては特段、問題にしないということですか。

【事務局】 性能表示という制度の本質は本来、等級等により評価するもので、それをを用いてどの程度、住宅に関する情報提供をやるか。そういう意味で言うと若干、性能表示制度の本質的なところの議論かと思います。ただ仮に、情報提供をしようと思うと、ほかに実はツールがないことも事実でございまして、結果として、ここの特記事項で情報提供するという形でやらせていただく。そういう意味で言うと、等級とか評価ではないので、評価機関の責任もなかなか持ち切れないところがあるということでございます。

ご指摘の地域性、あるいは今後、性能表示制度に入れるかということについては、知見がものすごくたまっていけば、全くないと申し上げるつもりはございませんが、今のところ等級なり評価に入れるつもりはございません。というのは、あまりにも、まだそこについての知見は十分じゃないと思っております。

またもう一つ、今の外力等の地域差でございしますが、ご指摘のとおり、実はマップについても、それぞれ前提条件がかなり公共団体によって違っております。ただ、そういう意味で、何が根拠かということについても、それぞれの根拠を書いた上で書かせていただいているというのは、そういうところでございます。

これを統一するかしないかという議論も、実は都市局の中であつたやに聞いてはいるんですが、相当程度ばらばらで、そもそもないところもたくさんあるものですから、むしろ統一する前に、そういう情報提供をやっていただくこと自体が、ハザードマップ自体がな

いよりあったほうが当然いいわけですので、全国的な統一以前にそういうものをつくっていただくことが、まず大事だという判断をしている状況でございます。

そういう意味で言いますと、性能表示は全国の制度でございますので、外力とか地域によっていろいろばらついて、同じ等級で違う意味があるようなことをやりたいかと言われると、それは若干、いかがなものかなと思っております。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

いろいろ議論が出ておりますけれども、資料の表題自身が情報提供ということと、今、事務局が説明したように先鞭を出そうということについては、いかがでしょうか。ご異議がないということのほか、今日の議論は皆さんからご意見をいただいて、これを、後で事務局からありますけれども、今後どうするか、パブコメの内容にするかしないかということも含めて議論することになると思っておりますけれども、とりあえずこの資料については、ご質疑、よろしゅうございますでしょうか。

〇〇委員。

【委員】 この特記事項は、単なる情報提供の依頼なのか。それとも、次の選択／必須と関係するのかもわからないけれど、必須事項と考えてよいのでしょうか。

【事務局】 任意です。

【委員】 つまり、やらなくてもいいということですか。

【事務局】 はい。

【委員】 わかりました。ありがとうございます。

【分科会長】 選択項目という。

【委員】 これは選択項目ですね。だから、嫌なら一切これを知らんぷりしていてもいいわけですね。

【事務局】 はい。

【委員】 了解しました。

【分科会長】 情報提供しなくてもいいし、してもいいという。

【委員】 非常にクリアです。わかりました。

【分科会長】 それでは3番目の、必須／選択項目の範囲の見直しでございます。制度については最初に事務局からお話ありましたけれども、現状だとかなりたくさんやらなくちゃいけないけれども、それを少し項目によって選ぶ性能表示というのを考えたかどうか、そういう内容だと思ってよろしゅうございますね。では、資料としては7、お願いいたし

ます。

【事務局】 資料の7、必須／選択項目の範囲の見直しということをご説明したいと思います。

まず、今の性能表示項目がどんなものがあるかということでございますが、構造、火災、劣化、維持管理、温熱、空気環境、光、音等、全部で10分野32項目がございまして、このうち9分野の27項目が必須になっております。おそらくそれぞれのときの判断で、これはぜひ必須にとか、これは選択にというよりは、一緒にやるんだったらこれも必須にしていこうという感じで必須にしてきたんだらうと思います。

先ほど〇〇委員からもご指摘ございましたが、今、実際にこれの申請に必要な作業時間、例えば戸建てなんかで考えますと、8時間半ぐらいかかる。申請に必要な作業だけです。評価に必要な作業時間も、全部で9時間とか10時間とかにかかるという感じになっております。

次のページを見ていただきますと、消費者が一体何に関心が高いかというのを見ますと、これは住宅性能評価表示協会あるいは住宅生産団体連合会でアンケート等をしていただいたということですが、まず一番初めが、住宅購入者については構造、その次が省エネ、3番目が劣化対策、その他が火災安全性と維持管理・更新ということでございます。それから、住宅供給者側も構造、温熱、劣化対策、維持管理・更新、高齢者対応という形になっております。

もう一回申し上げますと、これは必須／選択と言っていますけれども、もちろん、消費者が例えば建設をするときに、私はぜひ全ての項目について性能表示が欲しいと言えば、当然そういうふうになるということですが、今は性能表示を取りたいと言えば、全部漏れなく今の9分野27項目の性能がついてくる。例えば、これは私、本当は要らないなというものも支払わなきゃいけない形になっているものですから、最低限、性能表示をやるというからには、これとこれは最低限、漏れなくやってくれというものを必須と呼んでいるということでございます。

3ページでございますが、今回幾らか見直しをしようと思う背景には、住宅性能に係る関連制度がいろいろ充実しているからということがございます。もともと、一番初めに申し上げましたとおり、建築物の安全性、火災等につきましても、例えば建築基準法だったり、あるいは消防法で最低限の安全性は確保された上で、さらにその上をというのが性能表示の性格でございます。

そういう意味で、2000年に性能表示の新築の運用が開始されたわけですが、そのときに、例えばいい例で申し上げますと、シックハウス対策というのは当然、性能表示の中に入っていたわけですが、その後、2003年に建築基準法が改正されて、シックハウス対策については規制になって、性能表示が始まったときは最低限の基準というのは決まっていなかったんですが、最低限の基準が決められることになりました。結果的に、ほとんどの人が当然、かなりいいものを使われるようになったので、表示のそもそもの意味があるのかなという状況に若干なつたとか、あるいは消防法の改正が2006年であって、住宅用の火災報知器の設置の義務化が行われたりもしております、あるいは2007年の住宅瑕疵担保履行法の公布ですとか、あるいは基準法のピアチェックの導入等の措置が行われたりとか、どんどんいろいろな形で最低基準そのものが追加になっているという性格があります。ただ、先ほどピアチェックの話を申し上げましたけれども、いわゆる戸建て住宅、4号建築物については、原則ピアチェックの対象外になっておりますので、そういう意味で言うと、耐震等についてはやっぱり必要かなと考えております。

その後、長期優良住宅の認定制度というのができまして、その前のページに、実は1ページで、長期優良住宅の基準は何を見ているかというのを一番右側の欄でお示ししているわけですが、長期優良住宅は確かに長持ちするための住宅性能ではございますけれども、非常に基礎的な性能で、後からいろいろなことをやろうと思っても非常に難しい性能を選んで、あとはチェックが非常に難しい、見えにくいといったものを対象に、性能表示の項目に入れたという経緯がございます。

そうしたことを踏まえた上で、4ページ目でございます。必須／選択項目の範囲の見直し案でございますが、住宅に関する規定が他法令・他制度においてもかなり充実が図られていること、また評価事務の合理化や負担軽減及び選択の自由度の向上が求められていることから、必須項目を限定するというふうに考えます。これは、今の性能表示につきましては、住生活基本計画の中で、平成21年度に新築の性能表示19%だったところを、32年には50%を目標にしております。

要は、消費者がいろいろな選択をしていくためには、性能表示つき住宅がかなり市場でたくさんになることが大事ではないかと我々は思っているわけですが、正直なところを言うと、ちょっと重た過ぎるのではないかと。例えば必ずしもなくてもいいんじゃないかというものも入ってはいないかとか、あるいは、それに伴って評価に必要な審査の期間とか、それに関するコストも当然、評価に必要な作業時間が長ければ長いほど、当然のことなが

らコストにも反映しますので、それが幾らか軽減されるほうが、より新たに性能表示をしようという人からすると、ハードルが低くなるのではないかということから、必須項目について、住宅の購入者等の関心の高い項目なんかを念頭に、厳選したいと。その際、例えば長期優良住宅の認定基準は勘案するのにいいかなということで、載せさせていただいているものでございます。

あくまでも、繰り返しになりますけれども、最低限の基準については当然、他法令でチェックされることを前提の上で、さらに上の基準について、もちろん消費者が望めば、それについては任意ではありますけれども、追加で当然いろいろな項目を全部やることもできるわけでございますが、性能表示を取るからにはこれとこれはやってくれというのが必須項目と言っているものでして、それについて今、4ページにお示ししているようなものに限定していったらどうかと思っています。

これに伴いまして、申請に必要な作業時間が24%ぐらい減ったりとか、あるいは評価に必要な時間も44%ぐらい減るのではないかと試算しておりまして、その結果、性能表示の裾野が広がっていくことが期待されるのではないかと我々としては思っている次第でございます。

次のページ、5ページがその結果でして、黒丸が見直し案の必須項目で、白丸が任意の項目でございます。性能表示について、いろいろな議論があろうかと思いますが、例えば、ある項目だけが私は知りたいんだという方も、実はニーズとしてあるんですけども、いやいや、ある項目だけというのは性能評価はできませんという仕組みに今はなっておりますので、最低限必要なものとして、こういう見直し案をお示ししているところでございます。

以上でございます。

【分科会長】 資料8のその他の改正も。

【事務局】 はい。引き続き、資料の8のその他の改正事項もあわせてご説明させていただきたいと思っております。その他の改正事項については、いささか細かくて恐縮でございますが、形式的な改正も含めてということでございます。

資料8の、めくっていただいて1ページ目、J I S規格改廃に伴う改正でございます。これは、さび止め等のJ I S規格が、鉛とかクロム系をフリーにする、やめるという形になったものですから、そのJ I S規格が廃止になったことに伴って、新たなJ I S規格のあるものだけに限定すると。一番下のJ I SのK 5 6 6 4は廃止になって、かわるものが

できておりませんので、これについてはなくなることになります。

次のページ、2ページです。杭状の改良地盤の表示基準の追加ですが、いささか細かくて恐縮ですが、杭状改良地盤の場合に、どういう表示をしていいかという表示の仕組みがなかったものですから、これについて、表示の仕方を追加するというごさいます。

次のページ、3ページでございます。等級4において、感知警報装置の設置等級、自動火災報知設備についてでございますが、これは消防法と整合性をとるための改正をするというものでございます。それから3ページの下、地面から基礎上端または土台下端までのいずれかの高いほうの高さが云々とありますが、これは基礎の高さの取り扱いについて、どこまでを基礎高というんだということが、いささか不明確な部分があったので、それを明確化するものでございます。

それから4ページ、RM造（鉄筋コンクリート組積造）の劣化対策等級の設定でございます。鉄筋コンクリート組積造について、実は評価基準が明確に定まっていなかったものですから、これは鉄筋コンクリート造に含むものとしていいということで、いろいろ専門家のほうで議論した上で、その見直しをするものでございます。4ページ、5ページがその内容でございます。

6ページが、共用排水管の横主管の掃除口間隔の取り扱いということで、掃除がしやすいために、間隔を10メートル以内としているんですが、高圧洗浄とかいろいろなやり方ができてきたので、かなり長い距離でも、曲がりとかそういったところでなければ大丈夫だという知見が明らかになってまいりましたので、15メートル以内でもいいというふうにしたいと思っております。

次のページ、7ページでございますが、これは乾式二重床構造について、いわゆる重量床衝撃音対策を算出する際の仕様について、これも知見が新たに明らかになってきましたので、仕様の追加をするものでございます。

最後のページ、8ページでございます。高齢者等の配慮対策等級ということで、階段の勾配と手すりの取り扱いを細かく決めているわけですが、ここのa、b、cにありますような回り階段のときに、ちょっと取り扱いがわかりにくい部分があったので、この部分について、基準を明確化するものでございます。

その他の改正事項につきましては、多分今までですと、書面でお願いするぐらいのレベルのものであるかとは思いますが、本日こういう機会がございましたので、ご説明させていただきました。

以上でございます。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

改正事項については、ご質問だけでよろしゅうございますね。

【事務局】 はい。

【分科会長】 主には必須／選択項目の範囲の見直しということで、資料7を中心に皆様方からご意見をいただきたいと思います。何かご質問。

では、〇〇委員。

【委員】 実際の必須／選択の使われ方というのがよくわかっていないので、あれなんですけれども、先ほどはこれとこれを知りたいということで選べるんだという話なんですけど、実際には選ばれて使われていることはどのくらいあるのでしょうか。マンションとか何かで、ほとんど画一的に取得して、そして販売しているというのが普通ではないかなと思っているんですが。

【事務局】 今は10分野32項目のうち9分野の27項目なので、結果的に、ほとんど全部の項目をやられているのが多いかと思うんですが、逆にこういうふう限定した場合にどういう使われ方になりますかということ住宅供給者側に聞いたところ、今やっている人については、これを例えば限定されたからといって、ほかの項目をやめるというのは多分しないで、引き続きやっていく意向のほうが強いと聞いております。

今のはマンションの話ですけれども、おそらく基準法レベル、最低基準のものも等級値として表示される格好になりますので、例えば、あることを売りにしたいと、例えばで言いますと、耐震だけうちは高いということをやりたい場合は、耐震等級だけ2を取って、ほかはみんな基準法レベルという形でやられている例も結構あるのではないかと思います。

【委員】 わかりました。

【分科会長】 どうぞ、〇〇委員。

【委員】 前後して恐縮なんですけど、今のご質問とも関連しますけれども、今の課長さんのご説明、少し無責任かなと私は思っております、というのは、これは住宅行政と建築行政のはざまに関わっているような問題で、建築基準法上こういう規制が入っていますということは、それはそれで、私も建築行政自体については、少し規制が厳し過ぎるんじゃないかと思うところもむしろあって、そういうことはあるんですけれども、一方で建築行政の場合は、建築基準法はご案内のとおり、道路交通法と売春防止法と並んでざる法と言われていて、基準は非常に詳細であるけれども、それを本当にきちんと履行させている

のかということについて、結局なかなか行政が動かないとそれは是正できないということが、むしろ大前提になっていると思うんですね。

その前提は今でも変わっていないはずで、そういう観点で見ると、先ほどの公的な規制を契約の中に取り込むことができるというのが、この住宅性能表示制度の非常に大きな、大変パワーの源泉かと思えますけれども、ということからすると、エンドユーザーが規制を守らせると、あるいは規制がきちんとされているものについて選択できるというところの意味合いを、むしろもう少し重点を置いて評価していただくのがしかるべきではないかと思っております、そうすると、必須／選択項目の範囲の見直し案の最初のところに書いてあるんですけれども、他法令とか他制度によって充実が図られているから緩和していいんだというのは、少し大ざっぱに過ぎるし、前提条件を共有することは少し難しいのではないかと思います。

特に気になるのは、共同住宅、マンションの話がございましたけれども、注文住宅で一戸建てをつくるような場合は確かに個別的に選択して、この項目の性能表示をしてほしいというルートがあるわけですね。ところが、都市部において共同住宅を購入する場合には事実上の附合契約ということになりますので、そこところがエンドユーザーは関与できないという事態になっているわけで、したがって、結論的に言っても、5ページ目なんですけれども、見直し案。赤いところですが、一戸建ての場合は共同住宅と違うと思いますので、新築住宅の共同住宅のところについて、白丸が増えてしまうというのは、もう少しお考えいただきたいし、この原案そのものということになると、私としては反対であると言わざるを得ないと思います。

それからもう一点は、これは行政手法の話でしょうけれども、利用度を上げるというのは自己目的化してもしょうがないので、そうではないので、きちんと制度として、本来趣旨としているところをどうやって全うするのかというところで考えていくのは当たり前のことなので、そこは主客転倒したご説明は勘弁してもらいたいということでございます。

以上です。

【分科会長】 ご意見として伺っておきます。

【委員】 いいえ、レスポンスしていただきたい。

【事務局】 すいません、いささか雑なご説明をして申し訳ありませんでした。

先ほどのシックハウスなんかについては性能表示という格好で、性能を選択する格好でしかできなかったのに対して、基準ができたということから、そういう例もありますとい

う意味で、ちょっとご説明させていただきました。申しわけありませんでした。

ただ、この性能表示自体をどういうふうと考えていくかということですが、市場においていろいろな住宅の性能評価の基準、いろいろなことが入っていくほうがいいと思う一方で、今の状況を見ますと、性能表示に関して、我々もいろいろな形で性能表示のある制度にひっかけて、例えば住宅金融支援機構の融資の優遇とか、性能表示をいろいろな場面で使うことによって、性能表示の利用率が上がるように努力はしているところですが、正直言ってこのところ、かなり頭打ちの状況かなと思いますので、そういうことからすると、その原因の一つは費用負担が大きいとか、あるいは今の書類なんかについての項目が、とにかくものすごくたくさんで大変だという議論があるものですから、裾野を広げるためのやり方というのものもあるかなと。

もちろん、そういうことについて、今までの努力を放棄するつもりは全くございませんで、いろいろな格好で引き続きやりたいと思っているわけではございますけれども、ただ市場において、性能評価がある住宅がそれなりの量を占めてくるということが、自己目的化するつもりではありませんけれども、そうすると、あれは何でこれはないの、これはどういう評価になっているのということを、消費者がある程度認識するところまでは市場の中でいってもらわないと、なかなか次のステップで、選ぶという議論にならないかなということがあったものですから、今回こういう議論をさせていただいているということがございます。

【委員】 あと、共同住宅について言及いただきたいんですよね。そこがちょっとポイント。

【分科会長】 つまり、分譲のですね。

【委員】 そうです、そうです。

【分科会長】 つまり、建て主と買い主が違うというやつですか。

【委員】 そうです。

【事務局】 今、共同住宅について具体的に、どのような性能を、おそらく最低レベルだけで皆さん取られているようだったら、多分、それがどうなのかという議論になると思います。確におっしゃるように、選択できるやつと、おそらく共同住宅か戸建てかは別にして、要は分譲か注文かというのが多分ご指摘の点だと思いますので、それについての議論は、もう一回受けとめた上で議論させていただきたいと思いますが、実際に分譲、共同住宅なんかで、主に等級1以外に使われている項目が多い項目を、今回選ばせていただ

いたつもりでございます。

もう一回、そこは再度確認させていただきますけれども、そういう考え方で、ほかのものについては白丸とし、実際に使われているものについて黒丸にする。かつ、消費者が後々、なかなか改善できないものについては黒丸にする。例えばで言いますと、共同住宅において、共用部分のバリアフリーなんていうのは、個々の消費者が例えばバリアフリー化したいと思っても、なかなかできない観点がございますので、そこは黒丸にするという考え方もあるかもしれません。ただ、専用部分のバリアフリーについては、後での、変な言い方ですが治癒の仕方があるだろうということで、白丸にさせていただいていると。こういう形でございます。

【分科会長】 分科会長代理。

【分科会長代理】 この黒丸と白丸をつけるつけ方として、今回の現行案がどうかはわからないんですけども、幾つか考え方があり得ると思うんですね。1つは、後で調査ができる、判定ができるという場合には、とりあえず最初のところでは黒丸でなくてもいいだろうという発想ですね。これは特に、例えば既存住宅なんかで丸がついているものというのは、物によっては後で調査ができるもの。場合によっては調査が難しくて簡易調査になっているものがあると思うので、ちょっとそこは避けなきゃいけないかもしれませんが、そういうものは比較的気楽に、白丸にしていいと思います。今回そういう発想があったかどうかということですね。

もう一つは、経年劣化して、最初に評価しても、例えば数年たつと性質が変わってしまう可能性があるもの。これについては、必ずしも一番最初の評価をずっと表示し続けることが適切でないかもしれないので、そういった意味では白丸にしてもいいかもしれないという発想があると思います。

それから3つ目に、逆に白丸にしてしまった場合にコストとか手間が非常に大きいもの。これはおそらく消費者も選択しないだろうと思われるんですが、ただ一方で、国土交通省として市場を育てたいという発想があったときに、むしろ市場でそういう情報が流布するかが非常に重要だという部分があった場合には、そこはむしろ積極的に黒丸で残すという発想もあっていいと思うんですね。

そういった、あくまで一般論としての3つの考え方をお示ししましたけれども、そういうのは比較的合理的に黒丸、白丸にしやすいのかなと思ひまして、今回のご説明はそういう説明ではなかったんですけども、1つの考え方として、ちょっと提示させていただき

ました。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

【事務局】 すいません、大変説明が不十分で申しわけありませんでした。

長期優良住宅を勘案すると言っているのは、今、分科会長代理のおっしゃっていただいた、後での対応が非常にしにくいもの、それからもう一つ、消費者から見えにくいものというものを念頭に置いております。例えば言いますと、先ほどちょっと申し上げた、専用部分の例えばバリアフリーといったものは、消費者がある程度見える。一方で、劣化対策とか維持管理とかいったものは、目に見えにくいところがございますので、かつ長期間必要とされるものということがあるのではないかとということで、実は長期優良住宅の基準を念頭に置いているということでございまして、長期優良住宅の基準をなぜ念頭に置いたかについての説明がちょっと不十分だったんですが、考え方としては、先ほど分科会長代理がおっしゃった考え方が、ある意味では長期優良住宅の基準に反映しているかなということ踏まえた上で、こういう形にしてはどうかと考えたということでございます。

【分科会長】 では、〇〇委員。

【委員】 今、議論になっております資料7の5ページの星取表ですけれども、私は今、各委員がおっしゃっているように、市場と業界に対するメッセージをあわせて考えていかないと、先ほどから事務局が説明している意図がミスリードされて、意図しない結果が出てくる可能性もありますので、この星取表をどうするかにあわせて、どういうメッセージをどういうチャンネルで与えていくかということが、とても大事だと思うんですね。

その上で、私はマンション、共同分譲住宅のこのユーザーが少ないことをとても心配しておりますのは、特に皆様の中では相当、冒頭に住宅局長がおっしゃいましたように、基準法見合いの高度性能でつくられているものが相当数あるのではないかと。そうすると、今回の東日本大震災でも、基準法上は小破、中破といいながら、実態としては居住しないで、また社会的に非常にゆゆしき問題が出てきていると考えますと、基準法の中でさらに基準を上げていくということが追いつかないとすると、市場機能を使って、住宅性能表示制度の中で、基準法を満たしていることに加えて高度性能のグレーディングはどうかということ、一般の消費者が知るニーズはかなり高いと思うんですね。

で、その塀を高くしてしまうために、そういう表示をされている住宅が少ないという現実を考えると、やはり今日ご提案のように、特に共同住宅についてはかなり白い部分が増えてきますけれども、高度性能のグレーディングを示す住宅を市場で増やしていくという

必要性の社会的な高さから考えると、こういう手法というのは、私はあり得るんだろうと
思っております。それが私の意見でございます。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

先に。

【委員】 1点だけ、確認を含めてですけれども、住宅性能表示制度のそもそもという
のは、住宅の品確法の下で瑕疵担保期間10年、場合によっては20年でも構わないとい
うのが義務づけで、性能表示制度は選択性だということですね。そして選択した場合に、
もし紛争が起こればADRで解決できるという趣旨ですね。今回性能表示で選択できる項
目を増やすことが、ADR、裁判によらない紛争解決の仕方に対して、どの程度影響を及
ぼすかですね。その部分が消費者にとって有効かどうか。一方で、それらの紛争が現実
にどれほど裁判にあるか、あるいはADRで使われているのか。そういう本来の趣旨から
お考えになった場合、どういうふうになっていますか。

【事務局】 すいません、先ほど〇〇委員から住宅の紛争処理についてのご質問をいた
だいていたのに、お答えが漏れておりまして、大変申しわけありませんでした。あわせて
お答えしたいと思います。2012年度において受け付けられた評価住宅及び保険つき
住宅の紛争処理の件数というのは、128件という形になっておりまして、制度開始後の
申請受け付け件数の累計は496件という形の中で、そのうち423件が2013年3月
31日までに終結しておりまして、うち半数以上が調停等の成立によって解決していると。
このような状況になっております。

今の紛争に関するお話でございますが、実は紛争は必ずしもこの項目によらない、もっ
と幅広いいわゆる住宅紛争というのが、聞いていると多いようには思いますけれども、特
に今回、非常に議論になりやすい構造とか劣化とかそういった話は、比較的、後での議論
になりやすいところだと思っております。その部分についての図面がある程度残ってい
れば、ほかは先ほど分科会長代理におっしゃっていただいたような、見たらわかるものと
か、要は後で追いかけることが比較的しやすいものですから、そういう、なくては絶対に
後で追いかけれないものは外さないという考え方で、今回は整理させていただいたとい
うことでございます。

【分科会長】 〇〇委員。

【委員】 この必須／選択の範囲の見直しの話なんですけれども、私もちょっと〇〇委
員に近い意見を現在の時点では抱いております。白丸が増えるということが、基準法レ

ベルの1でも、それは基準法と同じレベル、今現在はその程度のものでしかないから、ほとんど意味がないように見えるところがちょっと問題なんですけれども、こういうふうになってくると、マンションなんかの大量に供給されるものは、やっぱり選択のものは落として必須のものだけになっていくだろうと思うんです。

確かに後から追いかけるものとおっしゃいますけれども、紛争処理を弁護士会が引き受けるときに一番言われたのは、性能表示で評価機関が評価して、その評価の記録が残っているということが、紛争処理の発生も防ぐし、発生したときも解決を容易にしやすいところと、弁護士会が関与するようになったので、もしほとんどが選択になってくると、評価もしない、検査も記録も残らないというようなことになっていかないかなど、その辺をちょっと懸念しております。今の段階ではその程度のことです。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

お答えいただけますか。

【事務局】 この改正に当たっては、弁護士会とも議論させていただきたいとは思っていますが、紛争処理の今必要な書類というのを具体的に見た上で、今の構造とかそういったものについては大体カバーできるということと、それから当然、ほかの保険も含めて書類もごございますので、そういうことからしたときに、それでカバーできるのではないかという考え方でやらせていただいております。もう一回、そこは詳細にチェックさせていただきたいと思います。

【分科会長】 ほかに何か、よろしゅうございますか。

どうもありがとうございました。この必須／選択については多分、いろいろご意見があると思います。どこかで意見を集約するような機会を設けることを私から提案させていただきたいと思います。

以上で、議事次第で予定されておりました本日の検討項目は終了いたしました。今後のスケジュールについて、事務局からご紹介いただけますでしょうか。

【事務局】 資料9の今後のスケジュールをご覧ください。今後のスケジュールでございますが、先ほど議決いただきましたとおり、住宅の省エネ基準の施行に伴って10月に廃止される現行の住宅省エネ基準を当面引用するための改正は、10月1日に施行させていただきたいと思います。

また、今回いろいろと貴重なご意見をいただきました審議事項に関する改正につきましては、省エネの経過措置を経た上での施行が27年4月ということもあり、あと、かなり

いろいろな改正をしますので、周知期間もある程度長くとったほうがよかろうということで、原則平成27年4月を施行予定にしたいと思っています。ただし、その他の改正事項は、公布日施行を予定しております。

なお、省エネ基準の改正のうちの断熱等性能等級の、計算の仕方がちょっと変わりましたという話については、公布日より先行適用を検討したいと思っています。

今後のスケジュールでございますが、本日8月20日にいろいろな議論をしていただいたところでございますが、その後、消費者委員会にも性能表示基準はかけることになっておりますので、消費者委員会にかけた上で、9月からパブリックコメントをしたいと思っております。その上で、10月に再度、建築分科会を開いて、決めさせていただきたいと思っています。あまりご意見がないようでしたら、実は書面審査というふうに思ったんですが、今日いろいろとご議論をいただいたので、10月に日程調整をして開かせていただく方向で議論させていただきたいと思っております。

具体の改正告示の公布及び施行の予定は、下に書いておりますとおりでございます。

以上でございます。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

それでは以上をもちまして、第32回の建築分科会を終了させていただきたいと思えます。本日は皆様、お暑い中をお集まりいただきまして、どうもありがとうございました。

【事務局】 どうもありがとうございました。

すいません、お手元にパブリックコメント終了後の改正事項についての分科会の議決の日程調整を置かせていただいておりますので、ご都合のいい時間帯に丸をつけていただいて、卓上に置いていただければ幸いに存じます。

なお、パブリックコメント以外で、本日分科会でいただいたいろいろなご議論を踏まえた上で、議論させていただきたいと思っております。

以上でございます。

また、詳細はパブリックコメント以降にご連絡を差し上げたいと思っております。

どうもありがとうございました。

— 了 —