

第1回 既存住宅に係る住宅性能の評価手法に関する検討会 議事要旨

平成26年5月1日（木）

【国土交通省住宅生産課長挨拶】

中古住宅・リフォームトータルプラン等から続く中古住宅リフォームの市場を倍増させたいという考えから、昨年度はリフォームによる長期優良住宅化の基準案をまとめたが、現在はその基となるべき既存住宅の性能評価が十分に機能していない。省エネ・劣化対策の基準策定など、厳密性を求めると難しいところがあるが、中古住宅流通の場においては、そのあたりの性能を知りたいというニーズが強まってきている。消費者保護の観点からの正確さと中古住宅で得られる情報に限界があることからくる一定の割り切りとのバランスが難しいが、既存住宅の性能評価が中古住宅の価格設定にうまく反映できるような形になれば良いと考えている。短い期間の中で恐縮だが委員の皆様には何卒ご指導お願いしたい。

【座長挨拶】

住宅生産課は既存住宅に係る政策を次々と打ち出しており、評価を受けているところを目にする。一方でこのような政策を短期間にまとめ上げるのは非常に難しい課題でもあり、委員の皆様には是非ご協力をお願いしたい。

【事務局より資料説明】

- ① 住宅性能表示制度(新築住宅・既存住宅)の概要・実績について
資料1についての説明
- ② 検討会の目的と既存住宅の住宅性能評価における課題と検討について
資料2についての説明
- ③ 劣化対策、温熱環境(省エネ)に係る評価方法基準案の検討について
資料3-1(劣化対策)についての説明
資料3-2(省エネ)についての説明

【以上の内容について】

【〇〇委員】既存住宅の性能評価には難しい部分も多いと思うが、このような形でスタートを切ると国が宣言をするのは良いことだと思う。断熱材の経年劣化の評価については、どのあたりの時期から検討をスタートしようと考えているのか。

【事務局】今回の性能評価の基準づくりをきっかけとして業界にデータ分析のスタートを切っていただき、JIS・ISOなどの基準が出て、研究成果等が積み重なってきた段階で、それが性能評価基準に反映されるような形としていきたい。

【〇〇委員】 ①資料 3-2、P.6 の省エネ評価について。住宅性能評価書等の有無が評価に影響するようだが、対象の書類は記載の 3 つのものに限定されるのか。②性能評価をインスペクション等によって行う場合、2 回目以降の性能評価において同様のインスペクション等を行わなくてもよい様な仕組みにはできないか。

【事務局】 ①資料 4 の P.2 で説明するが、評価に用いる書類として、現地で建設時に確認しているものがあれば追加して良いのではと考えている。ただし、書類の種類によって現場を見る人・見る内容(性能)が異なるのでそうした点を考慮していきたい。②設計図書を確実に保存することに尽きるかと考えている。建設住宅性能評価を受ければ関連する図書は 20 年保存されるが、個人が図書を長く保存するのは難しいので、住宅履歴情報との連携、及びレインズとの連携の可能性も今後考えていきたい。

【座長】 省エネ性能について部分的な改修を評価するのは難しそうだという感想だが、戸建だけでなく共同住宅にも適用可能なのか。

【事務局】 部分の評価は、共同住宅にも適用可能な概念と考えているが、戸建住宅で 2 階建の 1 階部分の改修を評価するケースが多いのでは思う。

【〇〇委員】 既存住宅では新築と違う基準を適用する考え方として、新築に比べて情報の確からしさが違うこと、新築と同じことは求められないことは理解できる。既存でも新築と同じで水準を要求しているという整合性を取る考え方として、よく分からないが結露が生じていないことをもって評価するような考え方もある。住宅の性能を評価する考え方自体、新築と違う考え方のできるのではないか。

【事務局】 新築をベースにしながら、性能の種類、対応すべき事象によって考える必要がある。問題のある事象が生じていないことをもって性能があると考えて良いものと、問題が生じていないだけということもある。

例えば、防蟻は定期的に必要であるが、薬剤処理は防蟻・防蟻をまとめて行ってしまうので、経年で腐食していなくても防蟻処理も同時に行われることになるなど、リフォーム工事の実態を踏まえて検討したい。また、既存住宅の場合は維持保全について詳細に見ていくことで、新築同様の性能を担保しているという考え方がある。

【〇〇委員】 ①劣化対策において、木造や鉄骨造であっても基礎部分は RC 造となるのが普通だが、その場合は RC の混構造として評価するのか。② RC 造の劣化対策については、将来的な鉄筋の錆を防止するために中性化の診断を行った上で、実際に鉄筋がさびていないかの調査という 2 つの調査によるものと考えてよいか。

【事務局】 ①木造戸建の基礎については高さのみを測定し、RC 造としての評価は行わない。混構造の場合は各々で評価することを想定している。②おおよそお考えの通り。鉄

筋錆汁については現況検査の際に検査することとしている。

【〇〇委員】劣化対策、床下の評価基準に比べて、小屋裏の評価基準は具体的な数値目標がなく、要求されている性能が緩やかなように見える。

【事務局】床下換気については、現況で換気口の面積や間隔の測定が可能なことから、新築の基準と同様に具体的な数値基準としている。小屋裏換気については、天井面積と換気口の面積測定が難しい場合もあることから、2カ所以上の換気口があることと、それらが機能していることとを小屋裏が湿潤状態にないことで確認し、数値基準に代わる基準として扱うこともできることとしている。

【座長】省エネ性能には例えば15年等の明確な時間軸の概念があるのに対し、劣化対策の評価項目で見ているのは「対策」としての現在の状況の評価することとしている。双方の時間軸の扱いの違いをどのように捉えたらよいか、難しい部分もあるという感想を抱いた。

【〇〇委員】防水（雨漏り）や外壁の状況が既存住宅に対するエンドユーザーの関心であり、例えばRCの中性化の評価は関心が薄いのではないか。新築では問題とならないが現状の性能表示の評価項目として重要な、防水や外壁の状態を検査する項目がないように見受けられるが、社会的な関心と制度がずれるとエンドユーザーに受け入れられないのではないか。

【事務局】防水や外壁の状態については、性能表示がスタートした時点での評価項目(等級付け)に含まれていなかった。屋根の防水については現況検査の一部で確認されることになるが、それだけで十分ではない。これから議論を進めていくべき部分である。

【座長】新築から瑕疵担保責任が義務付けられている10年を過ぎた後の消費者保護としても重要であると思う。

【〇〇委員】①資料3-1 P.6の「劣化リスク」は、例えば該当の柱、梁等が一本でもその状態にあれば、劣化リスクがあると捉えられるのか。②資料3-1 P.7に関連して、例えば共同住宅を1棟丸ごとリノベーションした際に大規模な補修を行えば、劣化対策等級が上がるという可能性はある。

【事務局】①お考えの通りである。②補修後の評価となるので、等級が上がるという可能性はある。

【事務局より資料説明】

④ 既存住宅の住宅性能評価の方法等について
資料4についての説明

【以上の内容について】

【〇〇委員】 ①新築では確認・審査等他の制度があるので性能表示としては対象を絞り込むことができるが、そうしたバックアップがない既存住宅の性能評価については、誰が・いつ・どのようなタイミングで使うと国益となるような良い制度となるのか。②長期優良住宅の基準に収まらない部分の性能をどれぐらい細かく、どのようなレベルを要求するのかを、考えていく必要があるかと思う。

【住宅生産課長】 ①既存性能表示の物差しには政策的な意図が入っている。また、性能表示だけですべてを測る物差しとはならないと考えている。インスペクションや保険と組み合わせることで、より良い制度となるような全体像の整理を行っていききたい。②確かにそのような部分があり、今後の検討課題の一つである。悩ましいのは、情報の確実性と親切な情報提供とは必ずしも一致しない面があり、今後検討していききたい。

【〇〇委員】 ①既存住宅の性能表示について、根拠となる書類の信頼性も含めて表示することで、制度の視野が広がっていくのではないか。既存住宅については確かな情報が少ないので、確かな情報だけで絞って制度を考えると制度自体が広がっていかない。②例えば「その他の情報」というような形でも良いので、雨漏りの有無等が分かるようになっていれば、エンドユーザーが一番知りたい情報について情報提供できるような形に近づけていくことは可能ではないか。

【事務局】 ②添付資料 1 に性能評価書のフォーマットがあるが、その他の記載事項について情報提供を想定して記入できるような形が考えられる。

【〇〇委員】 住宅の質を評価するという観点に立てば新築と既存で同じになる。ただし、既存では新築と同じことはできないので、建築技術的に同等と評価できる既存用のアプローチを考えるとということと思う。その中で既存のハードルが上がるのであれば、評価が部分的であることも同時に伝える仕組みとすることも考えてよいのではないか。

【座長】 新築住宅の性能表示制度で、項目ごとにどのような等級で性能表示がされたかの統計があれば提供していただき、それを既存住宅の性能表示にフィードバックするための判断材料としていきたい。

【〇〇委員】 既存住宅の定義とは何か。例えば築後 2 年目の住宅と、築 10 年の住宅を同様の評価基準で扱うのは難しい部分もあると感じられる。

【事務局】 法令上、築後 1 年を超えるものは、人が住んでいなくても既存住宅である。築年数について確かにそのような部分はあるが、既存住宅の補助事業等を通して事例を積み重ねていき、必要があれば基準を見直していくことで対応していききたいと考えている。

【住宅生産課長】既存の性能表示は新築ベースにしていることから固い基準になっている。今回、図書について等、情報収集の限界等も勘案してかなり割り切ろうとしている。将来的にどうあるべきか、という議論と当面どうすべきかという議論にはギャップがある。今後の補助事業による検証等をふまえて段階的に検討をすすめていきたい。

【〇〇委員】耐震補強については、つい最近 3 回目の補強工事を終えた時点で補助金申請を出してきた事例があった。そのような場合、竣工時の図面を請求したとしてもはや用をなさず、リフォーム時に設計図書を整備していくという考え方は現実的と思う。中性化については耐震性の診断でも評価を行っていて、その上で $I_s \geq 0.6$ であれば OK としている。さらに、劣化対策の項目で中性化について再度評価を行い NG となった場合は可哀想だな、という感想をもった。

【事務局より資料説明】

- ⑤ 今後のスケジュールについて
資料 5 についての説明

【以上の内容について】

特になし。

— 了 —