

## 第2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6月17日（火）

### 【事務局より資料説明】

#### (1) 第1回検討会の議論をふまえた補足事項等について

##### ① 住宅性能表示制度の利用状況

資料1-1についての説明

##### ② 国総研の関連研究（中古住宅総プロ）

資料1-2についての説明

### 【以上の内容について】

**【座長】** 資料1-1は、第1回検討会での住宅性能表示の利用状況についての統計的な資料はあるのかという私の質疑から、今回ご提示いただいたものと思うが、大変有効な資料であると思う。戸建住宅については、住宅性能表示制度が誘導水準的に機能しているが、集合住宅で同様に利用するのは難しいという印象がある。

**【事務局】** 特に民間借家の集合住宅の状況は、民間借家に関しての政策が少ないということもあり、今回の資料だけでは判断できない部分がある。

**【〇〇委員】** 資料1-2の中古住宅総プロは、住宅の性能評価の中でどのような利用方法が想定されているのか。建設された地域や建設年代の状況から、住宅の性能（材料・工法）を推定できるということか。地域や年代の状況からダイレクトに個別の住宅の性能を推定するというのは、難しいのではないか。

**【事務局】** 資料1-2、P.4にあるとおり、現況把握のための情報を得ることが難しい住宅について、参考となる情報を提示することを目指している。その時代や地域の住宅の性能を大まかに捉えることで、リフォームの計画を合目的に立てる等の参考となる情報提供としたい。

**【座長】** 資料1-1の情報は公開されるのか。

**【事務局】** 本検討会の資料は、公開される。

**【〇〇委員】** 中古住宅総プロについて、材料・工法だけでなく、壁量から性能を把握することも可能かと思うが、そのような情報は採取しているのか。また、80年代、90年代、2000年代と年代ごとに分けて集計を行っているようなので、例えば2000年代であれば構造に関して大きな問題はない、というような大まかな情報を提供することはできないか。

**【事務局】** 壁量のような情報は個別性が高いこと、および現場で把握することが可能であることから、現時点では集計の対象とはしていない。ただ、現在ラフな集計を行っている段階であり、構造の情報をどのように利用できるかについては、これから検討していかなければならない。

**【座長】** 中古住宅総プロで整理されるデータベースの情報と比べて、実際にリフォームを行う住宅が明らかに壁量が多い、少ないという判断はできるかもしれないが、新築図面からの情報を、現地調査を行わずそのまま個々の既存住宅の性能評価に利用するのは難しいのではないか。

#### **【事務局より資料説明】**

##### (2) 評価方法基準案等について

###### ① 評価方法基準案等に係る今後の取組

資料 2-1 についての説明

###### ② 既存住宅の現況検査を行う制度

###### ③ 既存住宅の性能評価に活用できる図書等

資料 2-2 についての説明

資料 2-3 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活用できる図書等について、住宅瑕疵担保責任保険の現場検査の図書等については、住宅所有者が保管していないため利用することが難しいという事かと思われるが、情報量の多い書類であり利用できないのはもったいない。保険の期間内であり、請負人や売主の了解が得られた場合には利用できるなどの可能性はないか。書類自体は保険会社が持っているのか。

**【事務局】** 資料 2-3、P-2 に記載があるように、情報量が多く利用したいのは確かだが、制度上の問題もあり、補助事業の募集予定の 7 月からの利用はできないと判断している。また、性能評価での利用を想定して作られた書類ではないため、利用するとしても何らかの手立ては必要。書類は保険会社が持っている。

また、書類を持っているのが誰かという問題以外に、申請者が誰なのかという問題がある。性能評価については、一般的には施主が申請するという形になるが、住宅瑕疵担保責任保険の場合は施工会社が申請するため、保険会社から申請者である施工会社に渡した後、施主にすぐ書類を渡せるかという点、保険という仕組み上、難しい部分がある。ただ、本来は施主が自身の建物の保険内容の書類について保管していても良いはずであり、どのように利用していくことができるかは今後の検討課題である。

**【事務局より資料説明】**

**④ 温熱環境（省エネ）に係る評価方法基準案の検討**

資料 2-4 についての説明

**⑤ 劣化対策・温熱環境（省エネ）に係る評価方法基準案**

資料 2-5 についての説明

**【以上の内容について】**

**【座長】** 鈴木委員は今回急遽欠席ということだが、資料 2-4、2-5 についてはこのような内容で概ね問題はないという内容のコメントをもらっている。

**【以下、〇〇委員のコメント】**

断熱材厚さの実測評価について

硝子繊維協会との共同研究で、繊維系断熱材には経時変化による膨張があり得ることを確認している。これを踏まえた上で、実測の実態及び過去の販売ラインナップが考慮された、妥当な評価方法と考える。

部分評価区画について

断熱リフォームの実態及び一次エネルギー消費量の性格を考えると、断熱等性能等級と一次エネルギー消費量等級で異なることも、一つの考えとして適切で、逆にシンプルな定義になってわかりやすいほか、設計・計画の自由度も保たれる（省エネ改修の普及拡大に貢献する）と考える。また、評価書には、それぞれの区画が明示されるので、運用上も問題ない。

**【〇〇委員】** 省エネの対象範囲について、一次エネルギー消費量等級の創エネ分野、例えば太陽光発電についてはどう扱うか。部分評価したとしても、創エネの影響は住宅全体に及ぶと思われるが、部分で利用すると割り切るということで良いか。

**【事務局】** 創エネについては事務局内部でもまだ詳細な議論ができていない。特に部分評価を行う場合、評価にまとめて記載されていると混乱をきたす恐れもあり、創エネに関しては別書きにするなどの可能性も含め、今後方針を示したい。

**【〇〇委員】** 資料 2-4、P.6 の内容について、例えば繊維系断熱材が厚さ 50mm から実測で 75mm に膨張したとしても、図面がある場合は 50mm の厚さとして扱うということが良いか。図面がなければ厚さ 75mm の扱いとなるのか。

**【事務局】** 断熱材の膨張は最大で 2 割程度であり、50mm の断熱材でも膨張は最大 60mm 程度と考えられる。実際に五十田委員がおっしゃるような事態は考えにくいですが、このままの内容で良いのかについては補助事業での実態も見ながら精査する。

**【座長】** 現場での変更が反映されていなかったり、断熱改修を行った際の図面が保管されていない場合もあり、既存住宅の性能評価の難しい部分である。

【〇〇委員】既存住宅の性能評価に活用できる図書等について、資料 2-3、p.3 では建設住宅性能評価の図書等に〇がついているが、これは現地を調査する必要がないということか。また、確認申請図書であれば現地を確認する必要があるとの事だが、何をどのように調査するかという部分は、これから決めていくということか。

【事務局】建設住宅性能評価の図書等については、どのように利用できるかというガイドラインとなるような部分を、住宅性能表示の解説書への書き方も含めて検討をしていきたい。確認申請図書については、特に確認申請が平成 19 年に厳密化される以前のものについて、何をどのように調査する必要があるかという部分をこれから詰めていく必要がある。補助事業でどのような図書がどの程度活用可能かも検証していく。

【〇〇委員】性能評価基準に設備が含まれる場合は、判断が難しくなってくる。例えば 2 世帯住宅でリビングが 2 ヶ所ある場合や、浴室が 2 ヶ所ある場合をどのように考えたらよいか。設備と対象となる室が 1:1 とならない際の場合分けは、あらかじめ必要ではないか。

【事務局】断熱等性能等級と 1 次エネルギー消費量等級については、改修を行う部位が違うものと想定しているが、やはり実際に制度をスタートしてみないと分かってこない部分は多くある。

【座長】本検討会の資料については公表されるということで、図版が一人歩きしないかという心配がある。たとえば資料 2-4、p.7【例 1】の図版は階段のない平屋で、居間で寝るということになる。居間兼寝室などと表記しておいた方が良い。

また、省エネを部分で評価を受けることを想定される人物像はあるか。

【事務局】図面の表記についてはご指摘を踏まえ、見直したい。また、省エネリフォームについては、住宅全体を一気に断熱改修するという事例は意外に少ない。薄着になる室、例えば居室や浴室、洗面所などを部分的に改修し、効果を確認したうえでリピーターの他の部屋等の改修を行う場合も多い。

【〇〇委員】第 1 回検討会でも同じような発言をしたが、例えば長期優良住宅として認定された住宅が屋根から漏水したとなれば、制度の根幹が揺るぎかねない。共同住宅の屋根や排水たて管接合部からの漏水は意外と多く、建物の寿命に直結する。既存住宅の性能評価についても、特に RC 造の屋根・外壁などの防水性能は、もう少し詳細に調査を行うような仕組みがあったほうが良い。

【事務局】長期優良住宅の評価基準では、既存住宅の防水性能は任意の基準となっている。また現況検査の際、防水性能に不備があればすぐに修繕するのか、長期修繕計画の中に位置づけるのかなど、調査と修繕の計画をどのような形で組み合わせていくのかについて

ては、今後議論していく必要がある。

**【座長】** 本日の資料や議論の内容について、今後推進事業にて施行していくことについては、委員各位の了解を得られたということで、ここで議事を終了としたい。

**【国土交通省住宅生産課長挨拶】**

タイトなスケジュールの中での議論であり、座長を始めご協力頂いている委員の皆様方には多くのご意見を頂き感謝申し上げたい。

資料 2-1 にあるように、長期優良住宅化リフォームの認定基準には既存住宅の性能評価の項目がきちんと整備されていないところからスタートしているが、既存住宅のラベリングをきちんと行うというのは、各委員が言うように難しい課題であり、知見にも乏しい。既存住宅では施工や材料の状態を調査することも容易ではない。消費者保護の観点からの情報の正確さと、中古住宅から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をどうバランスさせるかは、本検討会のテーマの一つである。

検討会の中でも様々なご意見を頂いているが、それらの意見を集約しつつ、中古住宅総プロの内容等ともあわせ、検討を進めたい。さらに、既存住宅の住宅性能表示制度を創設した時に設けた評価方法基準についても必要に応じて検討を加えて、最終的に一つの案としてまとめていく。

本日の検討会を持って中間とりまとめということになるが、委員の皆様には引き続きご協力をお願いしたい。

— 了 —