

住宅用途に係る 省エネ基準審査体制について

現状と今後の課題



住宅性能評価・表示協会について

(一社)住宅性能表示・評価協会は、住宅の品質確保の促進等に関する法律(以下、本資料において「住宅品質確保法」と記載。)に基づく登録住宅性能評価機関等を構成員とし、これら機関相互の連絡調整、情報交換等を図り、住宅性能表示制度等の適切かつ円滑な運用に資することを目的に、活動を行う団体となっている。

現在、全国に125機関存在する登録住宅性能評価機関のうち、122機関が当社団に所属している。会員機関が実施する、住宅の省エネ性能等に係る審査業務としては、以下のような業務が該当する。

- **住宅性能表示制度に係る住宅性能評価業務**
- **長期優良住宅認定に係る技術的審査業務**
- **低炭素建築物認定に係る技術的審査業務**
- **建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS) に係る評価業務**

各業務の実施件数について

住宅の省エネ性能等に係る審査を行う各制度の、過去3年の実施件数は下表のとおりとなっている。

業務名	年度			備考
	2018年度	2019年度	2020年度	
設計住宅性能評価	249,093戸	245,156戸	201,795戸	外皮と一次エネは選択評価
長期優良 技術的審査	109,175戸	108,050戸	92,164戸	新築・増改築合計 新築は外皮のみ
低炭素建築物 技術的審査	6,383戸	7,416戸	7,292戸	
BELS評価(住宅)	24,187戸	29,423戸	38,217戸	外皮の表示は 選択

※ 上記実績は、評価協会の会員機関以外が実施する件数も含む。

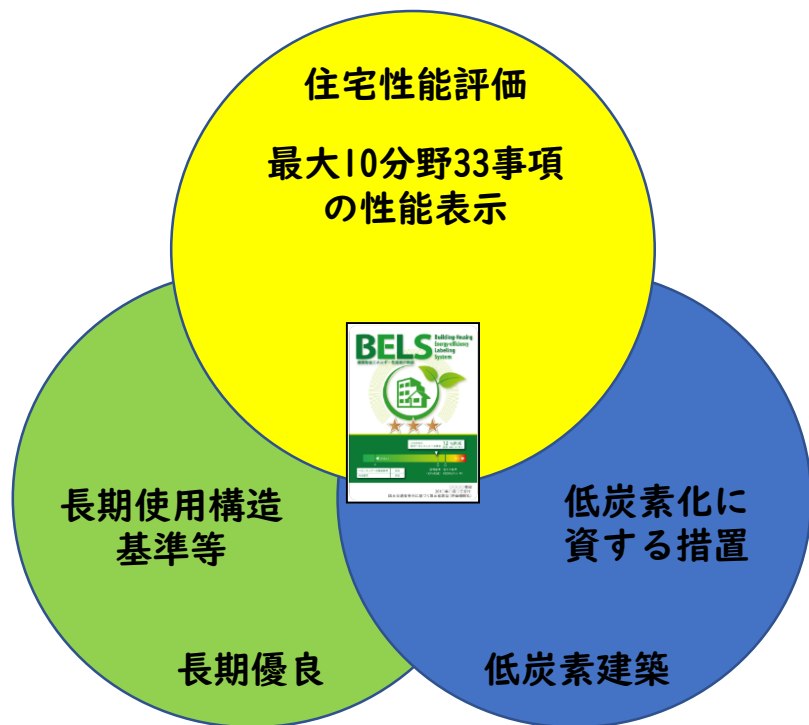
※ 2020年度は2月末時点の累計戸数

※ 建て方によらず、全て住戸数で表示(共同1棟100戸であれば、100戸としてカウント)。

審査の実施体制について

いずれの審査業務においても、住宅に係る評価、審査を実施する者は、住宅品質確保法に基づく登録評価員であることを要件としている。

現在、全国の評価機関から選任を受けた登録評価員の数は、概ね6,000名となっており、その人員数で全ての件数を実施している。



ただし、左図で示すとおり、省エネ等に関しては各制度で共通の審査事項となるため、複数の制度の申請を同時に行うケースも多く、全ての制度の認定等合計件数が、審査した実数という訳ではない。

審査件数が増大した場合の対応

現在、新築住宅着工件数に対する設計住宅性能評価の取得率は、令和元年度集計で、戸建て住宅30.0%、共同住宅等25.6%となっている。

仮に全ての新築住宅の省エネを審査するとした場合、設計住宅性能評価で必須評価事項となっている性能のうち、構造及び省エネ外皮性能に係る審査は、同等に時間を要する計算となっているため、最低でも倍程度の人員を確保することが必要と考えられる。

一方、審査機関としては、慢性的な技術者不足、高齢化の進展に伴う住宅需要減少、さらには現状のコロナ感染拡大など、将来的な事業展望に不透明要因が多いため、安易な人員の増強は困難な状況となっている。

よって、今後審査件数の大幅な増加を目指すのであれば、現状の体制で対応できるよう、「窓の熱貫流率は●以上とすること、壁の断熱材のR値は●以上とすること。」などの、大幅な基準の簡易化が必須と考えられる。

既存住宅に関する省エネ審査

住宅性能表示制度においては、既存住宅に係る選択評価事項として、断熱及び省エネ性能も位置付けられている。

評価基準として位置付けられたのは平成28年となっているが、これまでの評価申請件数は約15件にとどまっている。



新築時の断熱施工の確認事例

新築であれば、断熱材の種別や適切な施工など、全て確認可能であるが、仕上げ材等により隠蔽されている既存住宅で確認を行うことは、非常に困難である。

ただし、新築時に建設住宅性能評価を受けた住宅は、新築時の図面や記録等が保管されているため、それら記録を活用し確認を行うことも可能と思われる。