

社会資本整備審議会 建築分科会議事録

平成14年7月11日

中央官庁合同会議所

開 会

【事務局】

おはようございます。

本日はお忙しい中、御出席をいただきましてまことにありがとうございます。

私、事務局を務めております でございます。よろしくお願い申し上げます。

開会に先立ちましてマスコミの取材がございます。よろしくお願いいたします。

最初に、開会に先立ちまして、お手元にお配りしております資料の確認をさせていただきますと思います。

議事次第の次のページに配布資料一覧がございます。資料1ということで議決文がとじたものがございます。それから、資料2のグループが2-1から2-6まで大部のものも含めましてございます。その後ろに参考資料の2-1、2-2、2-3ということで資料が構成されております。

以上の資料をお配りしてございます。後ろの方に委員の名簿と配席図が載っているかと思えます。

欠落がございましたら事務局までお申し出いただきたいと思えます。よろしゅうございましょうか。

ただいま、本日、御出席の委員の皆様方は10名でございまして、建築分科会委員総数17名の3分の1以上に達しております。社会資本整備審議会令第9条により、本分科会が成立しておりますことを御報告申し上げます。

それでは、以下の議事進行につきましては、委員にお願いをいたしたいと思えます。よろしくお願い申し上げます。

【委員】

おはようございます。

お忙しいところをお集まりいただきましてありがとうございました。

ただいまお話がございましたように、社会資本整備審議会建築分科会を開催いたしたいと思います。

お手元にお配りしております議事次第に従いまして議事を進めさせていただきます。

議 事

(1) 日本住宅性能表示基準及び評価方法基準の変更に係る議決

【委員】

本日の議題は、日本住宅性能表示基準及び評価方法基準の変更に係る議決についてでございますが、本件は、住宅の品質確保の促進等に関する法律、いわゆる品確法の第3条第4項の規定によりまして、当該基準を変更する場合は、社会資本整備審議会の議決を経なければならないことになっております。このたび、お手元の資料1 - 1のとおり、国土交通大臣より当該変更に係る議決が求められております。資料1 - 2のとおり、社会資本整備審議会、 から、その議決については、こちらの建築分科会に付託されましたので、本日の審議ということでございます。

資料はお手元にお配りいたしておりますので、まず内容について事務局から説明をしてください。

【事務局】

それでは、お手元でございます資料に従いまして御説明をさせていただきたいと思っております。

ただいま分科会長からお話ございましたように、資料2 - 1以下でございますが、本日、御審議をお願い申し上げますのは、日本住宅性能表示基準並びに評価方法基準の変更の議決をお願いするものでございます。

資料2 - 1のところにフローチャートがございますが、原案を私どもパブリックコメントを経まして事務局で作成の上、住宅品確法3条の規定に基づきまして、社会資本整備審議会における審議、議決をお願いするというところでございます。

実物の評価方法基準並びに性能表示基準につきましては、資料2 - 5と2 - 6でございますが、大部にわたりますので、概要につきまして資料2 - 2、2 - 3、2 - 4

によりまして暫時、御説明をさせていただきたいと思えます。

まず資料2 - 2でございますが、今回、お願いしております事項につきまして、政策的背景等についてまず御説明をさせていただきたいと思えます。

そこでございますように、我が国の住宅市場でございますが、新築に軸を置いた市場構成ということになってございまして、既存住宅の流通などのストックの活用といった面で非常に市場の実態が未成熟であるという事実がございます。

1ページの表にございますが、日米の比較でございます。

住宅ストックの総数が、1998年の数字でございますが、米国の1億1,700万戸余り、日本が5,000万戸余りということで、日米大体2.3対1というような状況でございますが、既存住宅の販売件数、この数字がその2段下でございます。米国の438万戸ということで、ストック総数に対して3.7%が1年間に流通をしているという状況でございます。対しまして日本は既存住宅の販売件数が約15万7,000戸ということで、ストック総数に対して0.3%という状況でございます。

一方、新築でございますが、一番下の段にございまして、新設着工戸数をストック総数に対して割合を計算してみますと、米国は1.4%であるのに対しまして、日本は2.4%であるといったような結果になっているわけでございます。

この結果といたしまして、1ページの一番下に棒グラフがございますが、我が国の住宅の平均寿命というものは、欧米と比較して短くなっているという実情がございます。平均的な耐用年数でございますが、これは実際に壊されたものがどれくらいの建築年数を経ているかという数字でございますが、我が国では26年というのに対しまして、米国では44年、イギリスでは75年という状況でございます。

これに対しまして、21世紀に入りまして、第8期の住宅建設5箇年計画におきましてもストック重視、市場重視という考え方の中で、既存住宅の流通市場の活性化が極めて重要になってきている。ストック中心の住宅政策に転換をしていく必要があるということがうたわれているわけでございます。

一方、既存住宅の流通につきまして、問題点としてあげられているものが2ページに指摘を掲げさせていただいております。これは消費者に対しまして、既存住宅の性能について、既存住宅の流通についてどういった点が不安があるのかといったようなことについて調査をしたものでございます。

一番上にございまして、中古住宅の性能についての一定の保証が必要であると

かいったものと並びまして、3段目でございますように、断熱性等建物の性能がわかるようにしてほしいといった指摘がございます。

また、重大な欠陥や不具合の有無に関しましても、売主、買主、双方が不安を感じているといった状況がございまして、消費者に対して既存住宅の性能等に関して適切な情報提供を進めていくシステムが必要であるといったような状況にあるということでございます。

次のページにまいりまして、そういった住宅ストックの活用に向けた市場環境整備ということで、現在、進めております施策の全体的な体系でございますが、そこに整理をさせていただいております。

住宅について、新築段階、それから維持管理の段階、あるいは次に住替え・資産活用といった3つの段階に整理をいたしますと、新築段階におきましては、品確法に基づく瑕疵担保責任の特例制度、あるいは瑕疵保証制度、税・融資による質的誘導といったようなことでレベルを上げていくといったこと。

それから、維持管理段階におきましては、適切なリフォーム、メンテナンスの推進といったようなことのための各種の施策。

それから、住替え・資産活用といった面で、中古住宅の取引の円滑化といったことのためのいろいろな施策といったものが現在、私ども取り組んでいる全体の体系でございますが、そういった中で、住宅の品質に関する情報を消費者に的確に伝えていくといった意味で、品確法に基づく性能表示制度といったようなものが、この下にございますように、極めてベーシックな全体を支える仕組みとして機能するという考え方でございます。

そういった意味で、きょう、御議決をお願いいたしておりますのは、従来、新築のみでございました品確法に基づく性能表示制度につきまして、既存住宅についても性能表示の対象とするといったような内容になっているものでございます。

それでは、4ページに入らせていただきたいと思います。

ここでございますように、今、御説明させていただきましたような背景のもとで、既存住宅の現況、あるいは性能に関して、消費者に対して情報提供する。そのために建築の専門家が客観的な基準に従って検査・評価を行う制度ということで、住宅性能表示制度の中に既存住宅版を用意をするということでございます。

実際のこういった制度の使い方といったようなことでございますが、既存住宅の流

通、売買契約の当事者間において、住宅の質に関する情報をそういったことによって共有することができるといったことで、既存住宅の円滑な流通や住み替えを促進するといった効果が第1点目としてございます。

第2点目といたしまして、取引、流通といったような状況に至らない前でも、既存住宅の居住者が適時、この制度によって住まいの状況、傷みぐあい等を適切に把握をすることによって、適切な維持修繕、あるいはリフォームの実施といったようなものを支援することによって、ストックの質の確保、維持、向上といったものにつなげていくといった効果も期待されるといった内容でございます。

それでは、3番でございますが、制度の概要につきまして入らせていただきたいと思います。

今回の住宅性能表示制度、既存住宅についての性能表示制度でございますが、検査・評価の対象範囲でございますが、全ての既存住宅を対象として用意をいたしているものでございます。戸建て住宅と共同住宅を問わず、住宅形式によらず対象とするということでございます。

ただし書きでございますが、新築住宅、法律上の整理で、新たに建設された住宅で、人の居住の用に供されたことがなくて、工事完了から1年未満といったものは品確法上の法律上の整理として対象外といたしますが、それを除きまして、基本的にはすべての住宅が対象となるという制度でございます。

評価の主体でございますが、品確法の性能表示制度によりまして、指定住宅性能評価機関、国土交通大臣が指定をいたしました指定住宅性能評価機関が評価の主体となります。実際には指定住宅性能評価機関によります協会員が評価を行う、実地の検査、評価を行うということでございます。

そのプロセスでございますけれども、(3)にございますように、まず申請者による評価機関に対する申請ということでございます。申請者は、例えば取引段階では、売主、買主、あるいは仲介業者等関係する方どなたから申請があってもよいということでございます。なお、現に所有している方の同意等がなければ実際に検査を行うことができませんので、現に所有している方以外から申請がある場合には、所有者の同意といったことが当然前提になるということでございます。

次に指定住宅性能評価機関が検査・評価を評価方法基準に基づいて行う。先ほど申し上げましたように、評価機関によります評価員、これが評価基準に基づいて書類の

確認、現場での住宅の検査・評価を実施をいたしまして、評価書を交付をするということでございます。

この評価書は、住宅品確法に基づく建設住宅性能評価書ということで申請者に交付をされるということでございます。

それでは、実際の評価の内容につきまして御説明させていただきたいと思っております。

資料の5ページでございますが、暫時資料2 - 3の現況検査・評価書、これは基準を評価書の様式に置きかえますと、こういったような形になるであろうといういわばひな型でございますが、こちらの方と見比べながら御説明をさせていただきたいと思っております。

まず新築住宅との違いも含めまして、資料2 - 2の方の5ページと評価書と見比べながらお願い申し上げたいと思っております。

評価書のイメージでございますが、1ページ目にまず表紙がございまして、次に2ページからおめくりいただきまして、実際の内容に入っております。

まず最初に、住宅に関する基本事項に関することというのが2ページから4ページまでございます。

この部分は、その既存住宅につきましての基本的な情報について確認できた範囲で記載をしていくということでございます。

ただ、評価員のみではわからないことも多いこともございまして、申請者の申告に基づいて評価機関の評価員が事実関係として確認できた場合には確認できた旨、あるいは申告があったけれども、確認できなかった場合にはその旨、あるいは申告がなかった。全くわからないといったような場合には、その旨ということであらわしていくということでございます。

内容といたしましては、その住まい、住宅に関するいろいろな履歴情報がこちらに集約をされるということでございます。

まず住宅の概要、これは階数、主な構造などの事実の記載でございます。

次にまず新築の時期ということで、着工時期、竣工時期、こちらをちょっとごらんいただければ、先ほど御説明申し上げたことがわかりいただけると思うのですが、着工時期の欄に3つございます。一番上が何年何月頃と申告があって、現にそのとおりであることが確認できた。例えば工事請負契約などによってそういったことが確認できたといったような場合には、そこにチェックが入る。

次に、もし申告書に何年何月ごろと記載があっても、それを確認する書類等がなかったといった場合には、その2番目の何年何月ごろと記載があったが、確認できなかったといった欄にチェックが入る。

そしてもし全く申請者もいつごろ着工なのかわからないといった場合には、不明といったところにチェックといったような形になるわけでございます。

以下、そういった欄が続いておりますが、新築の時期、その次、3番が設計者、工事監理者、工事施工者等の情報が次でございます。

4番に、新築時の各種の関係図書の保存状況でございますが、例えば設計図書等について、どういった図面が現に残されているかといったような確認、それから、建築確認関係の書類の保存状況などなどの書類の有無についてチェックをしていくといったことでございます。

3ページ目にまいりまして、新築段階、あるいはその後の住宅性能表示制度の有無の状況、それからそれ以後、新築以後受けた劣化診断、耐震診断等の履歴。

7番にまいりまして増改築や修繕・改築等の履歴、その都度の情報でございます。

それから、8番にまいりまして、災害を受けた履歴。

9番にいきまして日常生活上の不具合等ということで、過去5年間に発生した雨漏り等の状況、あるいは結露等の状況等々について申告に基づいて協会員が記入していくといったような内容になってございます。

ここまでが住宅に関する基本的ないわば履歴情報といったことになろうかと思えます。これが最初でございます。

次に 番からが実際の性能表示、あるいは検査に関わる内容でございます。

評価書の5ページからでございますが、5ページから10ページまでが現況検査に関する部分でございます。

新築の場合と異なりまして、新築の場合には、性能表示ということで耐震性などの建物の性能に関する評価といった項目からなっているわけでございますが、既存住宅の場合には、建物の劣化状況、傷みぐあいといったような情報が極めて重要であるということで、その現況検査といった項目が最初にきているわけでございます。

5ページの最初からごらんいただきますと、部位等という欄がございまして、例えば最初は基礎のうち屋外に面する部分、それから壁、柱等の屋外に面する部分、屋根、それから6ページにまいりまして柱、梁等の屋内側、床、天井、軒裏といったような

ことで、建物の部位がずっと並んでおります。

その部位ごとに、仕上げ材の状況によって、例えば一番最初を見ていただきますと、基礎の外側の部分について、コンクリート打ちっぱなしという部分について、ひび割れ、あるいは欠損といったようなものについて詳細な調査を要する。あるいは補修を要するといったような事象が現に認められないか、認められるか。そういったものがあるかどうかということについて、一番右の a、b ということ、認められない、認められるというところにチェックをしていくということになります。評価員が目視で検査をしながら、個々にその状況をチェックをしていくということでございます。

なお、この現況検査につきましては目視を主体とするということにいたしております。したがって、建物の状況によりましては、実際に見ることができない部分というものもございます。そういうことで、その部位等のところに確認欄というのが一番左から 2 つ目でございますが、・から までチェックがございしますが、例えば基礎の屋外に面する部分のうち、ほとんど 9 割以上確認できた場合には・のところへチェック、ほとんど確認できなかったといったような場合には、1 割未満の場合には・、全く見ることができなかったといった場合には といったようなところにチェックをしていくということにいたしております。

こういうことで現況検査を部位別に傷みぐあいのチェックをいたします。

7 ページの一番下の 25 番までそういった部位別のチェックがございします。構造部分と屋外、特に雨水進入に関する部分と、それから給水設備、排水設備などの設備といったような項目がそこまで並んでいるわけでございます。

また、8 ページに大きな自由記入欄のような特記事項欄がございしますが、その過程を通じまして、特に気がついたこういうものについての問題点等についてここに記載をするということにしております。

以上が部位別の細かいチェックでございますが、これだけですと、全体的な状況のレベルが消費者の方にはなかなかわかりにくいのではないかとということで、9 ページに総合判定という欄がその次でございます。

これはその部位別にチェックをしてまいりましたものの中から、主要な構造部分、それから雨水進入防止といった関係の部分、つまり建物として非常にベーシックな部分に関するチェックの検査の結果をもう一度ここに記載をいたしまして、そういった重要な項目の部分について、先ほど申し上げましたような詳細調査や補修を要するよ

うな事象が1つでもあったかどうかということで、A、Bという評価をここに付ける
もでございます。Aの場合には、そういった主要な事項について詳細調査や補修を要
するような事実は認められなかったということでございます。1つでもそういったも
のがあればBという区分になるという内容でございます。いわばこれによってその建
物の全体的な重要な部分についての状況がここに記載をされるということで、消費者
の判断の大きな材料になるのではないかとございます。

以上が現況検査に関する部分でございます。既存住宅の性能評価を行う場合には、
ここまでは必ず行うということになる項目でございます。

以下の部分は、その申請者の求めに応じて評価機関が別途オプションとして行うこ
とができるという内容にしてございます。

10 ページが、これも現況検査の一部でございますが、シロアリの被害の状況、ある
いは腐朽等の状況について、これはかなり専門的な調査を要しますので、別途のオプ
ションとして選択が可能ないようにしてございます。これが10 ページでございます。

11 ページ以降に、性能に関する項目がございます。

こちらにつきましては、最初の構造安定に関することということで、耐震性に関す
ること、以下並んでございますが、最初の資料2 - 2の5 ページに新築の場合との比
較を掲載させていただいております。こちらをちょっとごらんいただきたいと思います
ですが、新築の場合には、最大で9分野、29 項目の性能項目が評価対象になっておりま
す。構造の安定に関すること、火災時の安全に関すること、以下、最大、この区分で
9 分野があるわけでございますが、その中で、既存住宅についての現在までの診断・
評価等の技術の状況等を踏まえまして、あるいはその変化の状況等を把握する意義等
を踏まえまして、今回は既存住宅については、6 分野、21 項目の評価事項をここに
あげているところでございます。

また、新築時に性能表示を受けているかどうかにつきまして、つまり新築時に性能
評価を受けておりますと、相当細かい新築時の性能に関する情報がございまして、
それをもとに既存の評価が行えるわけでございますが、その情報が欠けている場合に
は、なかなか技術的に難しいといったようなものもございまして、結果的に新築時
の評価を受けたものと評価を受けなかったものとでこの個別性能につきましては項目
が異なっている、むしろ新築時、評価を受けたものは、この6 分野、21 項目すべて適
用することができますが、非評価住宅については限られる、項目が限定されるといっ

たような形になっております。

ということで、新築時のものと項目が若干異なっているということがございます。

それから、耐震性のところで例えばごらんをいただきたいわけですが、評価書の 11 ページでございます。

新築時におきましては、建築基準法のレベルというのが最低限ございますので、等級 1 から等級 3 までになっておりますが、既存住宅の場合には、現在の建築基準法のレベルに満たないものが当然存在し得るわけでございます。現に既存不適格として存在するものが 1 つございましょうし、また、新築後、劣化等によってそういった耐震性を損なってしまっているといったようなものもございます。

そういった意味で、等級 0 というのが今回は既存住宅については入ってくるということでございます。耐震等級以下の建築基準法の下支えといいますが、レベルがあるものについては等級 0 といったものがここに入ってまいります。

それから、もう 1 点、高齢者等への配慮に関すること、16 ページでございますが、新築の場合のきざみが 1 等級から 5 等級まででございますが、既存住宅のバリアフリー対策のレベルというのが、どうも調べてみますと、1 等級、2 等級あたりに非常に多く分布していて、少し努力していても全部 1 になってしまうといったこととなります。そういうことで、一部については、やはり評価すべきものはした方がいいのではないかとということで、1 等級と 2 等級の間に新たに 2 - 等級といったようなものを高齢者配慮といった意味で設けさせていただいております。

以上が性能表示に関する、個別性能に関する内容でございます。

次に評価書の方、17 ページ、18 ページ、19 ページ、20 ページでございますが、これも基本事項に関することですが、設備関係のいろいろな情報、これも申告に基づいて評価員が現認をしてチェックをしていくといったようなものが、設備に関する情報が並んでおります。

最後に 21 ページでございますが、特記事項ということで、評価の対象となる建物に関するだけでなく、例えば現場を見に行った結果、例えば擁壁の状態とか、地盤の状態とか、そういったような問題点が明らかにあるといったようなものについては、評価員として、評価機関として、申請者にお知らせをするといったようなことで、特記事項欄を 21 ページに設けております。

22 ページは、その現況検査等についてスケッチ、写真等をつけて具体的にどこにど

うであったか。問題点があったとすれば、どこが問題だったかといったことを記載をしているといった形で評価書全体を組み立てているものでございます。

以上のような評価書のような内容になるように、資料2 - 5、2 - 6の表示基準、評価方法基準の内容となっているということでございます。

次に資料2 - 2に戻っていただきまして、7ページの共同住宅の場合につきまして1点補足をさせていただきたいと思えます。

共同住宅の場合には、評価を行います部分の重要な部分の相当部分が共用部分になるといったようなこととなります。

また、大規模な例えばマンションの場合に、1戸の住戸の評価のために共用部分全体を調べるといった結果になりますと、それもまた非常に負担が多くなるといったようでございます。

そういうことで、今回の制度といたしましては、共用部分と専用部分に分けまして、共用部分につきましては、管理組合が現況検査、評価を申請をする。そして評価機関が共用部分の現況検査、評価をあらかじめ実施をして、その検査、評価の結果報告書というものを管理組合に交付をする。そういたしますと、この結果報告書につきましては、一定の期間、有効であるということにいたしまして、共用部分については、そういった情報を管理組合に蓄積をしていく。有効期間についてはそこに書いてあり、維持管理計画がしっかりしていれば5年間、その維持管理計画がどうもはっきりしないといったような場合には2年間といったような有効期間にさせていただきます。

そして専用部分、これについては、個々の専有者、区分所有者が現況検査、評価書を必要とする段階で評価機関に申請をしていただいて、評価機関がその専用部分の現況検査、評価を行う。結果としてその共用部分の報告書の内容と、専用部分の検査・評価の内容とを合体いたしまして、現況検査・評価書として区分者、所有者、申請者に交付をするといったようなプロセスをとるといのように整理をいたしております。

次に、この制度に基づきます紛争処理等の体制について御説明をさせていただきたいと思えます。8ページでございます。

既存住宅につきましての検査・評価は、品確法5条に基づく「建設された住宅についての住宅性能評価」ということとなります。したがって、品確法に基づきまして、当該住宅に係る売買契約の当事者の双方または一方は、その契約に係る紛争の処理を指定住宅紛争処理機関に申請をすることができるということになるものでござい

ます。

指定住宅紛争処理機関と申しますのは、各地の弁護士会に指定をしてお願いしております紛争処理機関ということでございます。現在、各地の弁護士会にこういったものの紛争についてもお取り扱いをいただくようお願いをしているところでございます。

それから、8ページの5番の一番下の括弧書きでございますが、品確法6条に基づくいわゆる契約のみなし規定、それから87条から89条に基づく瑕疵担保責任の特例というものにつきましては、品確法上、これは新築住宅が対象とされているところでございますので、既存住宅については適用はされない、こういった評価についてのそういった規定の適用はされないということになるところでございます。

以上が本日、お諮りをしております性能表示基準、並びに評価方法基準の内容のポイントでございます。

次に、この評価方法基準、表示基準につきまして、パブリックコメントを行いましたので、その状況について簡単に御紹介をさせていただきたいと思っております。

パブリックコメントにつきましては、本年5月14日から5月31日まで公開をいたしまして、御意見を受け付けました。93名の方から369件の御意見の提出がございました。

個々の御意見の内容については、参考資料2-3におつけをいたしておりますので、後ほど御参照いただければと思っております。

9ページにまいりまして、意見の対象別の類型は、制度全般にわたるもの130件、以下、個々の項目についてそういったような内容がございました。

意見の性格別類型としては、単純に賛同の意を表すもの、反対の意を表すもの、意見を伴うものといったような形でございますが、こういった中で、その他といえますのは、これは単純な御質問といったようなものがこの部分でございます。

この結果でございますが、御意見の内容を踏まえて原案を修正をしたもの、きょう、お諮りをしております原案にその内容を反映させたものが82件でございます。

それから、原案修正には、直接、原案の内容とは関わっておりませんが、実施方法等において、御意見を反映させていきたいといったものが115件でございます。

それから、御意見を採用するに至らなかったものが106件でございますが、その内容としては、例えば基本的な考え方において取り入れることができないもの、あるいは現段階の技術では対応ができないものといったようなものが、そういったことで採

用するに至らなかったものが 106 件でございます。

その他 66 件は単なる御質問等ということでございます。

ということで、何らかの形で反映をするといったものが 369 件のうち 197 件といったような結果になってございます。

以上がパブリックコメントの経緯でございます。

以上、かけ足で大変恐縮でございますが、御説明を終わらせていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

【委員】

どうもありがとうございました。

引き続きまして、今、ちょっと御説明がございましたけれども、この原案をつくりますにあたって、既存住宅の検査及び性能表示等に関する検討委員会というのがつくられておりまして、その委員長として検討を取りまとめ、大変御尽力いただきました委員が御出席でございますので、ちょっと御発言をいただければと思います。

【委員】

既存住宅の検査及び性能表示に関する検討委員会、昨年夏から約 1 年間かけましてやってまいりました。本委員会と小委員会ございます。合わせてたしか 10 回ぐらいはやってきたかと思えます。

既存住宅と今、いっておりますが、実はスタートのころは中古住宅とっておったのですが、中古住宅という言葉は余りイメージがよくないので、途中で既存住宅というのに名前が変わりました。

この既存住宅に品確法が適用されるということで、ようやく新築住宅と既存住宅の両方合わせて品確法がいよいよ体系的なものとして、りっぱなものとして成り立つだろうというふうに考えているわけでございます。

ところで既存住宅は、新築住宅と比べて大変難しいところがございます。その幾つかを申し上げますが、1 つは、第 1 に、既存住宅というものは、我が国では余り価値が高くないわけです。先ほどアメリカと比べて非常に既存住宅の流通量が低いということにもあらわれておりますように、土地の価値だけがあって、既存住宅の価値とい

うのは非常に低い。したがって、それを検査したり、評価するということについて、お金を払ってまでやってもらえないのではないかとということが基本的にございます。

それから、既存住宅はできあがっている住宅でありますから、できあがっている住宅を外から検査するということの難しさ、これがございます。これももちろん解体して中身をよく調べていくということはもちろんできるわけではありますが、そんなことをやっていたら大変費用がかかるわけで、到底実用的ではないということがあります。

それでは、資料があれば、資料にのったらいいのではないか。これも、設計図書等の資料がこれまでの住宅については非常に不十分であるということもございます。

また、住宅には当然個別性が非常に強いわけでありまして、また、地域性が非常に強いですね。例えばシロアリというような問題は、南の方には非常に一般的な問題ですが、北へ行くほどそういう問題が少なくなるというようなことがございます。

そういったようなもろもろの難しい問題があるわけでありまして。結局適正に評価するということと、この既存住宅に対する検査の性能表示というものを使ってもらわなきゃ意味がないわけですから、できるだけ使ってもらうように普及する。この相反する要素をいかに調和するかということにかなり議論がされたわけございます。

そこで編み出されましたのが先ほど事務局から御説明がございました現況検査というのと、性能評価というのとを分けようというのがまず1つあります。

現況検査というのは、外から見た目でわかる範囲で検査しようということでありまして、目視を中心にしてやります。それも部位別、事象別に細かく見ていくのと、しかし、特定のところに問題があったとしても、全体から見ればまだまだいいではないかというふうなこともございますので、総合判定ということをしよう。目視を主体に、部位別、事象的に見るとともに、それらの結果を総合判定しようというのが現況検査のやり方ございまして、これは必須の問題というふうに考えております。必ずやるということでありまして。

もう1つは特別の現況検査でありまして、これは腐朽している。つまり腐っているとか、あるいはシロアリにやられているというようなことについて、もっと詳しく調べてほしい。当然そういう要望があるわけでありまして、それについては若干費用をいただいて、そして調べるということをやりました。

そういうのが現況検査です。

それと性能評価の問題がございます。

性能評価は新築の性能評価と項目としてはほぼ同じで、多少等級のつけ方が、先ほど御紹介があったように違うわけではありますが、これをやります。これは費用をいただいで、事項別にやるということになるかと思えます。

現段階では、新築の性能評価を得たものは、まだ既存住宅になっておりませんのですが、これからだんだん時間がたって、年数がたちますと、これまでに新築の品確法による性能評価を得たものが既存住宅になってくると思えます。そうなりますと、既に設計評価、件数評価を行われておりますので、それは記録も残っておりますので、既存住宅の評価が非常にやりやすくなるということでございます。

そういうような考え方で、費用を余りかけないで、かつ効果的にやるやり方というのを、今、申し上げたような、あるいは事務局から御報告がありましたような仕組みでやろうというのが今回のやり方でございます。

しかしながら、こういう制度化、既存住宅についての検査・性能表示を行いますのに時間的な制約もありますので、やはり見切ったところもございます。したがって、幾つかの残された問題もございます。

例えば構造物の劣化を調べるのにコンクリートの躯体から幾つかのテストピースのものを取り出しまして、それを壊して劣化の状況を調べるということは、技術的には可能なんですけれども、これは費用の問題、それからそれをやることによって構造物を毀損しないかとかいったような問題がございます。今回はちょっと見送ったわけがあります。

なお、これに関連して非破壊試験ソーといって、機械でもってばつんとやりますと、現在の強度がわかるというような機械もありますので、こういうものをどのようにこれから活用していくかということがございます。

建物を、例えばコンクリートの劣化というのは部分によって非常に違いまして、非常に劣化しているところと、そうでもないところがあるわけですから、それを幾つもやらないといけないということで、先ほどのテストケースをとることの問題点というのもその辺にもかかっています。

それから、省エネルギー対策の等級についてもっとこれに組み込むべきであるとか、あるいはホルムアルデヒド対策についての問題をこれに組み込むべきであるとかいうような問題がございますが、これらの問題も今後、徐々に組み入れていきたいというふうに思っております。

また、これをやっていきます上に、さまざまな問題がまた気づかれるようになると思うのです。そうしました場合には、それを改正するという形で、だんだんといい制度に練り上げていければというふうに思っております。

以上でございます。

【委員】

どうもありがとうございました。

それでは、ただいま御説明申し上げました日本住宅性能表示基準及び評価方法基準の変更につきまして、委員の皆様から御意見を賜りたいと思います。いかがでございましょうか。

【委員】

早退しなければいけないので、ちょっと意見というか、これに対する意見というよりも、今後の課題ということでちょっとお話をしたいのですが、1つは、こういった評価が実際にどれだけ正確なのかというのを、多分事後的に検証する必要があると思うのです。これはこの制度が入った後で、実際に幾つかのモデルケースに関して、例えばある判定を目視でやったのと、それから実際に詳細に調べた場合とがどれだけ違うかというのを例えばスタディーするとか、それから、例えばそういった目視で判定されて、例えばB項目になった場合に、それがどのくらい耐用年数等に関係するかということが必要ではないかと思います。これは直接今回の記述とは関係ないのですが、それが必要ではないかというのが1点です。

それから、もう1つ、等級が例えば0から3だったり、1から5だったり、いろいろあるのですが、恐らく素人の方は、例えば等級が0だとか、1だとかいわれたときに、なるべく同じような感じで把握できるのがいいのではないかと思います。

ですから、これももしできれば、今後、検討していく中で、等級5はどこの項目でも安心なんだとか、1は不安なんだとか、そういったことがわかりやすいようにした方がいいのではないかという感じがします。

それから、先ほどの資料2 - 2の2ページのところで、3番目のところに断熱性等建物の性能がわかるようにという消費者ニーズがあるというふうにおっしゃっていました。ところが残念ながら、断熱性に関しては今回、ちょっと見送ったということが

あるのですけれども、むしろ消費者のニーズが特にそういったところにあるのだとすると、例えば実際に見送った音環境とか、温熱環境とか、そういったところも今後、徐々に加えていくということを少し検討すべきではないかな。今後の課題という形で出させていただきます。

【委員】

ありがとうございました。

事務局、お答えになりますか。

【事務局】

先ほど 委員からも御指摘がございましたけれども、今、御指摘いただいたように、例えば温熱環境、断熱性能については今の技術ではなかなか実際のものがよく評価、既存住宅ではできないということで、今回は除外させていただきましたけれども、今後、断熱性能に限らず、既存住宅、既存の建物の診断評価というものの技術を全体的に積み上げていく必要があるだろうというふうに思っております。

そういったことについて私ども研究機関とも連携して取り組んでいきたいと考えております。

それから、特に消費者にこの仕組みがきちんといいですか、理解をしていただいております。お使いいただけるようにという意味で、例えばこの評価書とセットで、例えば手引きとか、解説書とか、そういったようなものも、できるだけわかりやすいものを消費者に提供していけるようなことを、これを実際に運用する段階では進めていきたいというぐあいに今、考えているところでございます。

以上です。

【委員】

ぜひ今、お話があったような、こういう方法の検証ですね、今後、ちゃんとやらなければいけないと思いますし、 がいらっしゃっているので、余計なことを1つお願い申し上げますと、こういうものの検証をするような研究と申しますか、技術開発というのは、一般の科学技術のいろんなハイテクとか、バイオとかというものに比べると大変ダサイテーマで、なかなか研究費が出ないので、ちょっと出していただく

と、みんなが集中してやるとすごくわかることがたまっていて苦労しているという現状がございまして、ぜひ頭に入れておいていただけると、なんてことを言っちゃだめですか。

【事務局】 よくわかりました。

【委員】

ぜひお願いしたいと思いますが、ほかにございませんでしょうか。

【委員】

おくれてきて勝手なことを言わせていただいて恐縮ですが、やはり大変な仕事なんです、だんだんにこれがレベルが上がっていくようにということと、どういうふうに利用されるかということの両方から考えますと、やはり資料の正確な記録、保存、それから取り出しやすいというような、いろんな意味でも、早く電子記録登録制度というようなものを導入して、そういうものをどんどん蓄積していくことによって、やはりマーケットにどんどん利用されるようにしていくということを早く始めるべきではないかなというようなことがありますし、違法建築なんかもちゃんと記録にしておいて市場評価に反映させるように把握をしていくというのは非常にいいことではないかと思います。

それからもう1つ、現在の性能レベルがどうかということもですが、先ほどちょっとお話もございましたが、トータルとしてどうなのかということが必要だという観点の中に、現在の実際に建っているその建築物の年齢ですね、建築してからどのぐらいたっているか、部分的に改修してどうなのか、何年前に改修しているかとかということと、それから、これから何年の余命があるのかという耐用余命といいますか、そういうものを診断する。もちろんこういう改修をすれば、このぐらいの金をかければこのぐらいは伸びるだろうという、そういうコメントもあってもいいのですけれども、そういうふうに本当にこれからまだまだ使えるのかということですね。それが大事ですが、特にやはりまだまだ使えるのかということで、大事なのは、耐震上、大丈夫なのかという、そこがあると思うのです。これを最初に新基準にのっかって大丈夫でも、だんだん劣化していつある時点からは危険に入るといようなところをチェックす

るというのが大事なポイントで、これがないと後で幾ら改修、部分的な改良といったようなことでは、本質的な意味での価値は高まらないのかなというふうに思います。

つまり中古が一番人気は日本でないのは、地震に危ないのではないかという、古くなっているのはほとんど危ないのではないかという、そういう感覚があるものですか
らだめなんで、この辺のことについて、耐用性があるのか、どう改修すればもつのか、
そういうことをはっきりさせていくことが一番ポイントではないかなというふうに思
います。

【委員】

ありがとうございました。

さん、お答えになりますか。

【事務局】

御指摘の中のまず最初の資料の保存ということ、これは極めて重要なテーマであろ
うと思います。私ども今、そういった意味で、住宅については、例えば住宅履歴情報
システムといったようなものを、当然電子情報的に蓄積するシステムというのをどう
やって構築していくかといったようなことを今から議論して、特に集合住宅の場合に
は、その点が極めて重要な問題でございますので、議論を別途進めさせていただいて
おります。

それから、余命という御指摘でございますが、あと何年もつという診断を現にする
というのはなかなか技術的に難しいことも事実でございますが、現にある建物の状態、
あるいは今しばらくはまだこの建物はメンテナンスしながら使っていけば使えますよ
というようなことに結果的になっているのだらうと思っておりますが、さらに精度を
上げていくように、先ほど御指摘にお答え申し上げましたように、全体の精度を上げ
ていくように努力をしたいというふうに思います。

まず現在の段階でスタートできるところでこの形でスタートをさせていただければ
ということでございます。

それから耐震性につきましては、評価書の性能項目の一番最初の項目に入ってござ
います。耐震診断の普及といったようなことについては、今後とも重要なテーマでござ
いますので、いろんな意味で取り組んでいく必要があるということで取り組みさせ

ていただければと思っております。

以上です。

【委員】

それでは2点申し上げます。

1点は指定評価機関の問題ですけれども、新築の場合には、設計者、それから工事管理者というのが関与されていて、それに第三者の指定検査機関によって対応というのは理にかなっているのですが、今回の場合は、中古住宅を指定評価機関で評価する場合、それ以外に関与者がいない。そうすると新築のときの指定評価機関と、この中古住宅と全く同じ組織がやられるのか、あるいはそういうことを想定されてなかったとすれば、中古住宅に関しては別途評価をし直す必要がある。あるいは何らかの付帯事項をつける必要があるのではないかということが1点です。

それから2点目は、前の社会資本整備審議会でも申し上げましたが、検査済証の発行というのは非常に、特に関西で低い。せっかくのこの中古住宅の新しい制度を使われてくれば、うまくそういう検査済み証の発行を推進されるような方向に誘導するようなことを少し考えられてはどうか。ただし一方で、急にそれを申しますと、そういう検査済み証が必要だという居住者、そういうことを理解されていない居住者に対して不利益が生じますので、その辺、バランスをとりながらということになりますけれども、何かそういう誘導の方向を御検討いただいた方が望ましいのではないかと2点でございます。

【事務局】

まず指定評価機関でございますが、評価機関としては、今、既に指定している機関、あるいはこれから出てくるものもあるかもしれませんが、そこが評価を行うことができるという仕組みでございますが、当然、その際、既存住宅を扱うかどうかということについて、評価機関ごとに業務規定の形で申請をしてもらうということになります。

それから、評価を行う評価員でございますが、既存住宅については、検査項目という新たな項目が入りますので、既存住宅の評価を行う評価員については、別途この既存住宅部分についての研修を要するということにさせていただければと思っております。そういう形で区分しよう、技術的なレベルも担保しようと考えております。

それから、検査済証でございますが、既存住宅で非常に古いものもございますのですが、この一番最初の住宅に関する基本事項に関することということの中で、現に検査済証があるかどうかといったようなこともチェック項目に入れております。そういうものがここに載ることによってさらに御理解を深めていけるようにしていけばと思っております。

【事務局】

完了検査率の向上というのは非常に大きな課題でございます。今、委員がおっしゃいますように、上げてくれ、上げてくれというだけではどうしようもないわけでございますので、一部の自治体で例えば民間銀行の融資の際にもお願いをしたりとか、いろいろ仕組みをとられているものもございます。そういった面も含めて、地方公共団体さんと一緒に、どういう形で上げられるかという検討をしている最中でございますので、できるだけ効果の上がるような方法を考えていきたいと思っております。

【委員】

先ほど委員も指摘されたのですが、断熱性能とか温熱環境とか、非常に消費者に関心の深いテーマがまだここに入っていないのですが、これは将来、ぜひ入れていただきたいとは思っておりますけれども、なんかそれ、追加に関してタイムスケジュールみたいなのはお持ちでございますか。

【事務局】

まだ具体的なスケジュールまでは検討しておりませんが、できるだけそういった技術開発をこれから取り組むようにいろいろ準備を進めていきたいと思っておりますので、またいろいろ御指導いただければと思います。

【委員】

最近はこのように、どんどん新しく技術が出たら、国土交通省もすぐ変えてくれますよね。(笑声)

【事務局】

でき次第、私どもこの評価基準については、固定的にということではなくて、でき得れば毎年でも委員の方に御審議をお願いできるように頑張りたいと思います。

【委員】

ぜひぜひ、委員のお話もそうでありましたね。
ほかに何か。

【委員】

1点だけなんですけど、この評価書は恐らくいろんな使われ方をされると思うのですが、その際、私、若干気になっているのが評価機関がトラブルに巻き込まれる可能性はかなりある。実際、本当にどこまで責任があるのかということ、これはもう詰めた話で、あるものはある、ないものはないということになるのですが、結構巻き込まれる可能性があるなという気がしております、実はそこで多大な労力をあんまり費やすということになると、結果的には非常に萎縮効果も働いて、ちょっと検査にしり込みするというような状況にもなると思うのですが、その辺については何かお考えがあるかどうか。

【事務局】

非常に基本的な御指摘でございます。

既存住宅の流通の場合には、売る側も消費者の場合もでございます。買う側も当然消費者でございます。それから仲介業者が入る場合も、建築の専門家でない場合がほとんどだということで、そこにこういった形で評価機関という建築に関する専門家が登場するといった意味で、評価機関の責任といたしますか、そういったものは新築住宅の場合に比べれば、いろんな意味で大きいものがあるのかなというふうに思っております。また、逆に言えば、そこにある意味では意味があるといったようなこともあるわけでございますが、ただ、一方、委員がおっしゃいますように、そのことが評価機関にとって非常に重い結果になっていくといったようなことになってても評価機関側が萎縮してしまうといったことでもございますので、評価機関が評価の申請を受ける場合、その場合に、評価をするということについての契約約款なり、そういったようなものの内容の中で、評価機関としてどのように責任を負うのかということをしっかり申請者に伝えていくようにしていく必要があるだろうと思います。その辺、評価機

関の協議会等もございますので、よくそちらと相談をしていきたいと思っております。

ちなみに新築の段階でもそうですが、評価機関は、評価の誤り等の場合に対処するための責任賠償保険には通常、必ず入っているということになっております。

以上でございます。

【委員】

きょうのお話は、基本的に住宅が売り手から買い手に移るという実際の売買の話を中心に議論されているわけですが、市場の議論は、最近は実際に売買されるだけではなくて、例えば不動産証券化というような形で市場に出る場合があるわけです。賃貸住宅の不動産証券化もかなり市場が拡大しているようで、場合によっては、賃貸住宅の不動産証券化にあたって、この性能評価の議論が出てくる可能性がございます。

先日、不動産鑑定評価法が改正されまして、収益還元法を中心にする。特に不動産の証券化に対応する物件については、物件精査を行って収益還元のチェックを行う。それがなければ不動産の証券化というのは実現できないというようなたしか制度仕組みに変わったと思います。

そのときに、ここでいっている住宅性能表示制度と、不動産鑑定評価の中でいっている物件精査というような議論とがどういう関係になっているのかがよくわからなかったものですから、その辺について、もしおわかりでしたら教えていただきたいと思っております。

【事務局】

今、委員が御指摘のように、不動産鑑定評価基準というものがございますが、これがこの7月3日付けで改正されております。その中に、不動産の価格を形成する要因という項目がございますが、その中の個別的要因ということの中に、耐震性、耐火性等建物の性能という項目が今回、新たに加えられております。

その運用のための留意事項という、これもやはり7月3日付けで出されました通達とございますが、解説的なものがあるのですが、その中で建物の性能についてでございますが、住宅の場合、品確法に基づく性能表示基準による性能表示を踏まえることに留意する必要があるといったような内容の記載がされているということで、必要がある場合には、この性能の表示があれば御活用いただけるようなつながり方というふう

になっていくかと思えます。

以上でございます。

【委員】

ほか、いかがでございましょうか。

【委員】

それでは、使う立場から、非常によくできて、つくっていただいたんだと思っております。つくられた方、大変だったと思うのですが、まず標準とオプションと分けてやるという話が出ています。それで新築の性能表示にもつなげるということになっております。共同住宅なんかどうなるのかなと思いましたがけれども、共有部分を分けて別にされるということですから、非常にわかりやすくなっています、実際、業界ではごたごたして何が何だかわからないという状態でやっておりますので、いろいろなことが起こるかもしれませんが、これで7、8割はいろんな問題が片づくという、そういう感じを受けました。

それから、特に危険な建物というのがここで排除されることになりますから、実際に命に関わるような建物を直してみたり、使ってみたりということが行われているわけで、そういうことが排除される。これは大きいんだと思うのです。

それから3番目は、リフォームというのは今、合わせ工法といっているのですが、屋根の上に屋根を重ねる、外壁の外に外壁を重ねる。インテリアについても、じゅうたんをはずして捨てていくとゴミが出るので、じゅうたんの上にじゅうたんを乗せるという、そんな方向になっていくんだと思うのです。そうすると建物の性能がむしろ上がるわけですし、新築住宅よりも既存住宅の方が性能が高いという話になります。

何人かの委員が御指摘していましたがけれども、断熱だとか、遮音とか、そういう項目もあった方がなおいいのではないかと感じています。

ストック、ストックといわれて長いのですが、何のことかももう少しよくわからなかったという話でこれで大分すっきりいたしまして、大変いいものをつくっていただいた。そういうふう感じております。

【委員】

どうもありがとうございました。

7、8割は解決、まだ2、3割残りそうだという説ですね。

【委員】

最初の方に 委員がおっしゃいましたように、本当に日本の場合は、難しいのは、一般の生活者といえますか、消費者の意識の問題。中古住宅に対する。住宅というのは、最近は変わりつつあるわけですがけれども、雨露をしのげればいい、自分の一生と同じで、自分とともに朽ちていっていい、やはりどうしても戸建て住宅の場合、特にそういう意識がまだあるような感じで、それによって一代限りという、それが多いわけで、多くの場合、適切なメンテナンスだとか、補修、改修、それが行われないうためにいたずらに耐用年数を下げているというような例が多いわけで、その辺をどうやはり消費者、一般の人たちがこういう制度を使うことがどう自分の直接的な今の生活、あるいは次世代に効果があるのかということをやはりどうしていただくかという、そういう教育というか、啓蒙というか、その辺がとても重要だと思います。その辺はいろいろ事例を蓄積して、それを公開するというのもそうですが、しかしながら、実際にやはり目視でわからないというのが、どうなっているか、もう意識にのぼってこないということなんで、公開する資料の1つに、一般的に経年変化によって建物、RCにしても、木造にしても、一般の人たちにわかるような形で、経年変化によって建物の部位だとか、設備だとか、そういうものがこんなふうになっているんだというようなことをわかりやすい形でビジュアルにわかる。そしてそれがどういう方法で維持された場合に、こんなに経年変化が違おうし、日常的な住宅性能というものが変わってくるんだという、そういう一般的になるかもしれませんが、自分の住宅を自分自身で判断できる、これは少しずつ意識を変えていく、そういうマテリアルといえますか、そういうものをこれと合わせた形で作っていただけるといいのではないかというようなことを考えました。

【事務局】

先ほど申し上げましたように、消費者の方に評価書をお渡しするときに、やはりこれをどういうふうを読むのか、どういうふうに使ったらいいのかというようなことをマニュアル、手引きの形でしっかりお伝えできるようにしていく必要があるだろうと

思っております。

そういったことを評価機関とも連携して進めていきたいと思っております。

【委員】

ほかにいかがでしょうか。

【委員】

つくる側と、実際に仕事する立場から、この法律ができたときを想定すると、まず評価をしてもらって、それでそれを評価が上がるような方向の改装をして、そしてまたさらに評価をってもらうというのがシミュレーションとして考えられるのですが、そのときに、私は建物というのは評価しただけではしようがないので、ストック住宅をよくしなきゃしようがないと思っているのですけれども、評価員の人数とか、今現在、性能評価がふえた場合に足りるのかどうか。それから今、何人ぐらいいて、ふえるにはどういう方法があるのかということもちょっとお聞きしたいなと思っております。

例えば評価していただきたいということをお願いしても、とても今、忙しくてできないとかという話になると、仕事としては何カ月待ちなんてことでは困るので、よろしくお願いたします。

【事務局】

参考資料 2 - 2 に、性能表示のこれまでの実施状況のデータをちょっとお出しさせていただいておりますが、そこにございますように、2 番の(2)のところでございます。評価員の現在の人数ですが、評価員講習を受けて登録まで受けている方が 6,600 人いらっしゃいます。そのうち現に評価機関で評価員として仕事をしている方が 2,200 人いらっしゃるということで、人数的には対応できる状況にあるのではないかと思います。講習はまだ続けますので、随時資格者の方は受けていただければというふうに思います。

それから、評価機関については、その下にございますように、全国で 84 機関ございまして、すべての都道府県がカバーされているという状況でございます。

以上でございます。

【委員】

まだ仕事がふえれば潜在的にやってもらえる人はたくさんいますね。

【事務局】

たくさんいらっしゃると思います。

【委員】

O Bも大分ふえてきていますし、多分大丈夫だと思いますが。

【委員】

新築だけでなく、既存の建物についてもこういう評価がきちんとできるというのは大変いいことだと思うのですが、特に地震に関して、耐震等級に関して一言申し上げたいのですけれども、今の日本の地震保険というのは、1つの県、あるいは幾つかの県、ひとかたまりで保険料が一定ということになっていまして、そこが物理的に非常に危ないところだとか、それから、建物自体の性能がどうだとかということは考慮されていない。理想的には保険料がこういう耐震等級にある程度反映したのになっていれば、地震保険の保険会社の方にとってもぐあいがいいですし、それから、もちろん建物としても耐震構造を促進するような方向に働くと思うのです。

今までは評価の基準が新築のものに対してだけあったのですが、今度はきちんと出そろったわけですから、今回すぐということとはとても無理でしょうけれども、将来、地震保険の等級の格差につなげていっていただけないだろうかと思います。

普通ならば、保険の場合には民間でなされているわけですね。いろんな理由があって、地震保険の場合には、非常に官が設計したような保険ですので、それだけにそこを結びつけることに、必要性もあるし、意義もあるのではないかと。そういうふうに思っております。

【事務局】

現状でございますが、昨年からですが、耐震性能がいい建物は保険料の割引ということが始められております。新築の場合には既にご覧いただけます性能表示制度によって割

り引く、その等級によって割り引くということになってございまして、既存住宅は今まで表示がなかったものですから、仮にこの評価機関が耐震診断をやって、それで割り引くという仕組みになってございました。

今回、これが動き出せば、この結果に応じて、反映されるという形になるかと思えます。

以上です。

【委員】

それと関連してなんですが、先ほど言い忘れたのですが、買う方、売る方にとって、この評価書をもっているのがメリットがあるというのがすごく重要だと思うのですね。そうすると今、20年以上の中古ですと、銀行からお金を借りられない、ローンが受けられないというようなことがあります。その辺とどう連動していくかということも重要ではないかと思えます。

【事務局】

住宅公庫のいわゆる優良な中古住宅、既存住宅に対する融資で償還期間を伸ばしているものもあります。その際にも実は住宅の診断的なこういう検査をやっているわけなんですが、今回、これをつくるにあたりましては、そちらの基準は大いに参考にさせていただきまして、今回、これが動き出せば、今後、それと整合させるといいですか、できるだけ一体感をしていこうと思っております。

合わせて既存住宅の瑕疵保証制度を保険ということで住宅保証機構は昨年からはじめました。そちらの方の検査についても、項目の統一、一体化といったようなことを進めていきたいと思っております。

以上です。

【委員】

ありがとうございました。

いかがでございましょうか。

【委員】

関連ですけれども、これは不動産鑑定の関係とはどういうふうにつながるのですか。評価がかなり影響を与えますね。

【事務局】

先ほど 委員からも御指摘いただきましたけれども、不動産鑑定評価基準の中に、建物の性能というのが今回から加味されるということになりまして、その際、品確法に基づく性能表示を踏まえることに留意するというようなことが注釈として加えられるに至っています。

なお、それから仲介業者の方の価格査定マニュアルというようなものにも、できるだけこの建物の質が反映されるように、そちらの方とは今後、議論していきたいというふうに思っております。

以上です。

【委員】

多分今回のこれが一番詳しいやり方だから、それを受けてやっていただけるようにすればいいのですね。

【委員】

やはり中古住宅といいますが、既存住宅といいますが、このマーケットが日本では非常に小さいという理由に、やはり平均寿命が短い建築が多いということなんでしょうね。これからは地球環境問題で、CO₂の固定期間を長くするとか、廃棄物処理の問題等も含めまして、やはり建物の寿命がいかに長い建築をつくるか、それで都市の資産としてそれが残っていくというか、大事にむしろされていくといいますが、新しいのは大事なんだけれども、古いのはだめだというようなことにならないような、そういう意味での方向づけがとても大事だと思うのですね。

先ほどからも御指摘がありましたように、まず建物の寿命は何によって決まるか。日本の場合は耐震性能ですね。これがいかに安全度が高いか、あるいは免震とか、静震とか、そういう技術によって、少々古くなっても安全な状況が続くとか、そういうことがあります。それから、不燃性とか、要するに類焼しないというようなこと等もありますし、それから美しさといいますが、環境にいかに調和しているかとかいうこともあります。都市的な条件が変わらないかなんてもっと難しい意味もあるか

かもしれませんが、今は建築の方ですから、それは触れませんが、とにかくいかに寿命の長いものをつくっていくかによって将来のマーケットが決まってくると思うのです。

今までのように、25年もてばいいやというようなものをつくっていれば、25年のマーケットしかないのですが、これからは100年もつものとか、70年もつものとか、なんかつくるときからの性能基準の中に寿命という観念が入っていたのかどうか、不勉強で実は知らないのですけれども、そういう何年もつべき住宅であるという、躯体はどうだ、設備はどうだ、外装はどうだとかいう、そういうことを大いに評価基準の中に取り入れてなければ取り入れるべきだし、また、繰り返すようだけれども、したがって、余命が何年かということはいかに大事で、この余命をいかに伸ばすかというような方法について大いにこの時期に、何年たったらこういうことを手当をすべき住宅であるというようなことを決めて、それが確実に行われているか、その記録を残すとか、さっき電子登録と言ったのは、そういうことをすれば、恐らく25年たてば、今、建っているのはほとんどなくなるわけなんで、新しくは100年住宅ばかりになるというような、そういうことになれば、中古、あるいは既存住宅マーケットが何倍にもなっていくというふうになるので、これから、今まで建っているのは等級づけして、これは一所懸命改修するに値する建物であるかどうかということと、そうでないのかというようなことをランクづけする程度で、それで相当不動産価値は変わると思うのですけれども、それとこれからのものがしっかり保存されていくという、そちらの方の問題と、むしろ分けて、せっかくのお話ですけれども、これから建てる住宅の中古マーケットを拡大するのはどうしたらいいかという問題をより真剣に考えていくべきだ。そんなふうに思います。

【事務局】

今の御指摘の中で、既存ではなくて新築の方の長寿命化ということで、いろいろな技術開発とか、長持ちするものについて融資とかいろんな面で優遇するといったようなことはいろんな形でしているわけですが、新築の場合の性能表示基準の中での扱いですが、恐縮です。資料2-5の7ページをちょっとごらんをいただければと思いますが、その3番に劣化の軽減に関することという、新築の場合。これは既存の場合にはちょっと技術的な限界がありまして、まだ取り入れるに至って

おりませんが、新築の場合には、この劣化の軽減に関することという項目がございます。そこに一番右の方にございますように、これは構造躯体等に使用する材料の交換等大規模改修工事を必要とするまでの期間がどれくらいかということでございます。等級1から3までありますが、等級3の場合には、通常の下況下でおおむね3世代、75ないし90年くらいは大規模な改修をせずにもたすことができるような対策が講じられている。等級2の場合にはおおむね2世代というような形で表示がされる仕組みがございます。

こういったものも普及させていきたいというふうに思っております。

以上です。

【委員】

いろいろ御活発な御意見をいただきました。そろそろ意見を集約する時間帯になってまいりましたけれども、大体きょう、いただいた御意見、今後、これをどういうふうに上手に使っていくか。実際に運用していくかというようなことが多かったように思いますけれども、きょうの意見の取り扱いについてちょっと事務局、どういうふうに今後していくか。

【事務局】

今後、運用にあたりまして、1つは、消費者にきちんと使い方を適切に伝えていくというような点で、マニュアル等の形でしっかり対応させていただきたいことが1点。

それから、特に今後、技術的な充実を図って、性能項目、表示項目の充実、あるいは評価内容の精度を上げていくといったことについてさらに今後は技術開発等に引き続き取り組んで、対応でき次第、また御議論、こちらの改正につなげていきたいというぐあいに考えております。

以上でございます。

【委員】

検査員の研修に向けて。

【事務局】

これから、きょう、御議決をいただきますれば、告示の手続に入りたいと思います。

今月末か来月はじめころ告示が出せれば、引き続き評価員の講習等を経まして、評価機関が実際に評価に対応できるように進めていきたいと考えております。

【委員】

ということでございますけれども、よろしゅうございますでしょうか。

それでは、先ほど一番最初に御説明申し上げました国土交通大臣から示されました日本住宅性能表示基準及び評価方法基準の変更につきまして、本日、お示しいたしました原案のとおり建築分科会としては議決いたしたいと考えますが、よろしゅうございますでしょうか。

[「異議なし」の声あり]

【委員】

どうもありがとうございました。

それでは、そのように決定させていただきます。

ただいま議決いただきました日本住宅性能表示基準及び評価方法基準の変更につきましては、これも先ほど申し上げましたが、当分科会の結論をもって社会資本整備審議会の議決とすることが適当ということで、会長の御了解をあらかじめいただいております。資料1 - 4のとおり、これを社会資本整備審議会の議決とさせていただくことを御報告申し上げます。

本日、公務多用のところ、先ほどから、来ていただきまして、議論も聞いていただきました。私からこの席で議決書をお渡しいたしたいと考えております。

それでは、よろしく願いいたします。

【事務局】

どうもありがとうございました。

あ い さ つ

【委員】

それでは、一言ちょっとごあいさつを賜ればと思います。よろしく願いいたします。

【事務局】

です。

日ごろより国土行政に対しまして大変な御指導をいただきまして、本当にありがとうございます。

また、きょうも、大変な熱心な御議論をいただきまして、きょう、こうして議決をいただきました。心より感謝を申し上げます。

本当は私も次の日程があったのですが、ずっと食い込んで今、お聞きしておりました。非常によかったです。いい勉強になりました。我々日本人というのは家というものは本当に大事な自分の小宇宙みたいなものです。どういう家に住むかということが自分の一生を決めていくといっても過言ではないのかもしれませんが。そしてまた、家というのは自分の年齢や、収入や、家族や、いろんな思いの中で、家というのは自分に合ったふさわしい家というものが必要とされます。

しかし、今、いろんなミスマッチが起きて、なかなか自分の思うような家に住めないような状況がたくさんあるわけでありまして、そういう中において、こうして既存住宅というものをもう1回、見直してみよう、市場をもっと活発にしよう、その中から自分にふさわしい家を見つけられるような対策をしなくちゃならん。そんなことから、きょう、こうして先生方の御議論をいただき、決めていただいたわけでありまして、日本人が自分たちの大事な家族をつくり、先祖を敬い、そしてその中において子孫を繁栄させていく、そういう家を提供していく義務を私たちは持っているわけでありまして。

評価のその他の中にも1つぜひとも考えていただきたいのですが、その家には前にはどんな人が住んでいたのか、どんな家族がその中で育ったのか、どういう子供たちがそこで育っていったのか。そんなことも次に住む人は非常に大事な基準だと私は思っております。そうするとみんながその家でりっぱな家族を育て、りっぱな子孫を生み、そして自分たちがきずなの深い家族をつくりあげていく。それが家の評価にも大きくつながっていくのだらうと私は思っております。

どうぞひとつ私たちは今、たくさんの課題が与えられておりますけれども、その人に合った家、その流通を進めていく上で、本当に先生方のこうした大変な御議論をいただきましてありがとうございます。

これからも私ども精いっぱい努力していきたいと思っておりますので、どうぞまた御指導いただけますように、心よりお願いを申し上げます、ひとつごあいさつにかえさせていただきます。

ありがとうございました。どうぞよろしくお願い申し上げます。

【委員】

どうもありがとうございました。

国会開催中、大変お忙しいところをありがとうございました。

【事務局】

失礼いたします。ありがとうございました。

(2) その他

【委員】

これをもちまして予定議題を終了いたしましたけれども、そのほかに事務局何かございますか。

【事務局】

3月25日の分科会でも御報告申し上げましたが、この分科会で御答申いただきました関係法令につきまして、建築基準法、集団規定の部分、それからシックハウス関連の部分、ハートビル法の改正の分、省エネ法につきまして、いずれも可決、成立をいたしております。

基準法の集団規定及びシックハウスとそれからハートビル法につきましては、7月5日に可決いたしまして、まだ公布になっておりませんが、近々公布の予定でございます。先生方に御苦労いただきましたそれぞれの答申につきまして、一応法案

の成立ということで、御報告だけ申し上げておきます。

以上でございます。

【委員】

ありがとうございました。

閉 会

【委員】

それでは、このあたりで本日の会議を終わらせていただきます。

お忙しいところを貴重な時間をいただきまして、大変貴重な御意見も賜りましてまことにありがとうございました。

これで閉会にさせていただきます。ありがとうございました。