

社会資本整備審議会 第38回建築分科会

平成27年12月18日

【事務局】 定刻になりましたので、第38回建築分科会を始めさせていただきます。

本日はお忙しい中、またお寒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。私は事務局を務めさせていただきます国土交通省住宅生産課の〇〇でございます。よろしくお願ひ申し上げます。

本日は、マスコミ等の取材希望もありましたので、よろしくお願ひします。カメラ撮りなどは、議事が始まる前までとなつてございますのでご協力をお願ひしたいと思います。

なお、この分科会の議事につきましては、プレスを除きまして一般には非公開とさせていただきます。資料、議事内容は、委員の名前を伏せた形でインターネット等において公開することといたしたいと思ひます。よろしくご了承いただきたいと思ひます。

まず開会に先立ちまして、資料の確認をさせていただきます。お手元の資料一覧をごらんください。資料1から6-5までございます。また、参考資料1、2がございます。それから、委員の方々へは、机上配付で今日ご審議いただく告示の改正案も配付させていただきます。ご確認いただければと思ひます。欠落などがございましたら、事務局までお申しつけいただきたいと思ひます。

定足数の確認をさせていただきます。本日は28名の総数の3分の1以上である18名の委員のご出席をいただいておりますので、社会資本整備審議会令第9条の規定によりまして、本分科会が成立していることをご報告申し上げたいと思ひます。

続きまして、前回の建築分科会から随分時間がたっており、一部委員の交代がございました。本日、欠席の委員もいらっしゃいますけれども、ご紹介をさせていただきますと思ひます。

これまで分科会長を務めていただいた東京大学名誉教授の〇〇委員が退任されまして、新たに首都大学東京名誉教授の〇〇委員に分科会長をお務めいただくことになりました。〇〇委員におかれましては、臨時委員から委員に変更になっております。また、〇〇委員、〇〇委員におかれましては、新たに委員に選任されておられます。〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員におかれましては、新たに臨時委員に選任されておられます。

本日の出席者につきましては、お手元の配席表のとおりでございます。一人一人のご紹

介は省略させていただきたく存じます。

では、議事に入ります前に、住宅局長からご挨拶申し上げます。

【住宅局長】 委員の皆様、本日は年末のお忙しい中ご出席いただきましてありがとうございます。何人かの委員の先生には、先ほどの部会から引き続きのご出席ということで、大変ありがとうございます。お世話おかけいたします。

本日は次第をごらんいただきますとおり、住宅性能表示制度についてご審議を賜りたいと思っております。ご案内のとおり、平成12年に創設された制度で、累積で260万戸の住宅が制度を利用いたしております。現在、大体新築の住宅の2割強、5分の1から4分の1の間ぐらいが利用されているという状況でございます。住宅を建てたり、あるいは売ったり買ったりする際に、非常に重要な判断要素になってきている制度だというふうに思っております。税や融資の要件にも、こういったものが広く活用されるようになってきております。一方で、既存住宅の利用は、なかなか進んでおりませんで、まだ5,000戸に満たない状況でございます。

現在、今後の住宅政策の柱を議論していただくために、住生活基本政策の見直しの作業をしていただいておりますけれども、その中でも既存住宅の流通、それから、これを資産としてきちんと評価をして市場に出回っていくという政策がますます重要になってくると思っておりますが、その中でも、この既存住宅の住宅性能表示制度というものの活用が一つのポイントになるかと思っております。その意味でも、今回は既存住宅に係る表示のあり方について、表示基準の追加でございますとか、あるいは、必要な基準の見直しについてご提案させていただこうと思っております。また、あわせてさきの部会でもご審議いただいた建築物省エネ法という法律が制定されましたので、それに伴いまして、省エネ関係の基準の整理をさせていただきたいというふうに思っております。こうした観点から、ますます住宅性能表示制度がより使われるような制度に向けて、充実・強化に努めてまいりたいと思っておりますので、ぜひ先生方のご指導をよろしくお願いしたいと思います。

あわせてその他といたしまして、長期優良認定住宅について、これも既存住宅の増改築に係る基準について、それから、エスカレーターの転落の事故の対策等につきましてもご報告申し上げますので、この点についても、先生方のご指導を賜ればというふうに思っております。

どうぞよろしくご審議いただきますようお願い申し上げます。

【事務局】 局長、審議官は公務の都合で途中退席する場合がございますので、あらか

じめご了承いただきたいと思います。

カメラ撮りはここまでとさせていただきますので、よろしくご協力をお願いしたいと思います。

本日は、諮問事項であります住宅性能表示制度の見直しをご審議いただきたいと思ます。またその後、報告事項が2点ございます。これについては、報告を申し上げ、意見を賜りたいと思ます。

それでは、以下の進行は、分科会長をお願いしたいと思います。よろしくお願い申し上げます。

**【分科会長】** 年末の大変お忙しいところご出席いただきまして、本当にありがとうございます。ただいまから第38回建築分科会の議事に入らせていただきます。

繰り返しになりますけども、本日の議題は、平成27年11月19日付で国土交通大臣より社会資本整備審議会会長宛てに諮問がございまして、その後、同11月25日付で本建築分科会宛てに付託の通知がありました住宅性能表示制度の見直しについてでございます。今日は、この内容についてご審議いただきたいと思ます。また、事務局から説明がありましたように、その後報告事項が2つありますので、よろしく申し上げます。

それでは、議事(1)の住宅性能表示制度の見直しについて、事務局より説明をお願いいたします。

**【事務局】** 資料4をごらんいただきたいと思ます。資料4を用いまして、順次説明してまいります。

住宅性能表示制度の見直しについて、3ページ目をごらんください。住宅性能表示制度につきましても、先ほども局長から挨拶の中で申し上げたとおり、平成11年に住宅の品質確保の促進等に関する法律によって制定され、平成12年4月から施行されています。その目的につきましても、住宅の品質確保の促進、住宅購入者の利益の保護、住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決ということで、この法律の3つの大きな柱の1つでございます。3ページ目の下のほうに3つの柱がございしますが、国が定める共通のルールに基づいて、第三者機関が住宅の性能を評価・表示する、これが住宅性能表示制度でございます。あわせて、新築住宅の契約について、基本構造部分の瑕疵担保責任10年間を義務づけるという瑕疵担保責任の特例制度、それから、性能評価を受けた住宅についての裁判外の紛争処理体制の整備、こういった制度もあわせて制定され既に稼働してございます。

4ページ目、5ページ目に性能表示制度の現状を書かせていただきました。

まず、4ページ目については、新築住宅の性能表示制度でございます。国が定める表示の基準と評価の基準、これは告示でございますけれども、告示に基づいて、公正中立な登録住宅性能評価機関という第三者機関が評価をいたします。設計図書の段階、施工現場の検査の2段階の検査を経まして、性能を等級などで評価をします。完成段階での評価書が交付された住宅は、その後、迅速な紛争処理を受けられるという特典がついております。平成12年度から運用が実施されておりますが、これは義務づけではなく、あくまでも任意の制度です。新築住宅の性能評価項目は10分野33項目で、省エネルギー性能、耐震性能、防火性能など多岐にわたっております。評価を受けた住宅については、4ページ目の下にありますような設計段階での評価をあらわすマーク、建設段階での評価をあらわすマークが付与されることになってございます。

5ページ目が、既存住宅の性能表示制度です。基本的な仕組みは、新築の性能表示制度と同じです。平成14年度から運用が開始された、やはり任意の制度でございますが、若干表示項目が少なく、7分野27項目、技術的な制約などもありまして少し少ない項目でスタートしてございます。やはりこれも評価書が第三者機関によって発行された場合、既存住宅の性能評価に特有のマークを表示することが可能となっております。

6ページ目に実績がございまして、新築住宅の性能評価実績につきましては、累計で260万戸に及んでございますが、既存住宅のほうはまだ少なく、5,000戸に満たないという状況でございます。現在では、新築住宅の22%ほどがこの性能表示制度を活用していただいているという現状でございます。

7ページ目以降に、今回の見直しの概要をまとめております。これまでにも、性能表示制度につきましては、表示の基準、評価の基準、これらは告示で定めておりますが、数段階での見直しをしてございます。直近では平成25年、2年前に見直してございます。今回、2年ぶりの見直しということになります。

8ページ目をごらんいただきたいと思います。今回改正するのは、表示の基準と評価の基準、いずれも国が告示で定めることにしてございます。表示の基準については、消費者庁と国土交通省が共管、評価の基準については、国土交通省の専管ということでございまして、それぞれ国土交通省では社会資本整備審議会の議決、消費者庁では消費者委員会の議決を必要とするということが法律上定められております。本日ご議論いただくのは、この法律に基づく審議会での議決を賜るためでございます。なお、この建築分科会の議決が社会資本整備審議会の議決になるという規定が、既に社会資本整備審議会令の中に定められて

ございます。

9 ページ目にまいりたいと思います。今回、性能表示の基準の見直しに当たりましては、平成26年から既存住宅に係る住宅性能の評価手法に関する検討会を設けまして、検討していただきました。検討委員会につきましては、10 ページ目に参考までに紹介してございますが、分科会長であるところの〇〇先生に座長をお務めいただき、各先生にお入りいただきながら、多方面の切り口からご議論をいただき、原案をまとめていただいております。その原案をもとに細部を事務的に詰め、住宅生産者の団体や評価機関、その他関係団体との協議を経まして、この10月23日から11月21日までパブリックコメントを行いました。その結果、24名から36件のご意見をいただきました。11月6日には、消費者委員会で既に議決をいただき、本日12月18日がこの分科会ということでございまして、本日議決を賜れば、来年1月を目指して公布していきたいと考えております。なお、後ほど申し上げますように、今回の見直しについては、建築物省エネ法、新しい省エネルギーに関する法律でございますが、そちらの一部施行を予定しております本年4月に同時に施行したいと考えてございますので、ご了承をいただきたいと思います。

13 ページ目にまいります。今回の見直しを順次、個別事項ごとにご説明していきたいと思っております。

14 ページ目、15 ページ目でございます。まず第1の項目は、先ほど建築環境部会のほうでもご報告申し上げました建築物の省エネルギー消費性能の向上に関する法律、いわゆる建築物省エネ法の制定に伴い、その法律に基づいてさまざまな省エネルギーに関する基準が定められることとなります。そうした法律との整合をとるための改正でございます。

15 ページ目に新しい建築物省エネ法の概要がございますけれども、大規模な非住宅建築物の省エネルギー基準への適合義務、それから住宅そのほか小規模な建物についての届出、住宅トップランナーの制度、下のほうにまいりますと、誘導的な省エネルギー基準、高いレベルの基準でございますが、その基準に適合したことによる認定を受けたものについての容積率の特例、そうした複数の制度と複数の省エネルギー基準が定められることとなります。

16 ページ目に、基準の体系をまとめてございます。これも先ほど部会のほうでご報告したものでございますが、住宅については、表の下段をごらんいただきたいと思います。住宅の省エネルギーの基準は、一次エネルギー消費量に関する基準と、いわゆる断熱性をあらかず外皮の基準の2つからなります。一次エネルギー消費量の基準については、通常

の省エネルギー基準を1.0といたしますと、誘導的な高いレベルの基準は0.9、これはつまりエネルギー消費量が1割少ないということになります。1.1という数字が見えますが、これは増築をする場合に、当てはめる基準というふうにお考えいただきたいと思います。このように省エネルギー基準については、複数のレベルが定められることになります。

それを受けまして17ページ目にありますように、性能表示制度においても、この法律を踏まえた上で一定の改正をしたいということでございます。従来、性能表示制度においては、この法律、新しい建築物の省エネ法ができる前に、従来の省エネ法——エネルギーの使用の合理化等に関する法律でございますが、それからエコまち法とあだ名をつけてございます都市の低炭素化の促進に関する法律、こうした複数の法律から基準を引用し、あるいはこういった法律で過去に定められていた過去の省エネ基準を参照しながら等級を定め、基準をつくってございました。今回、建築物省エネ法の制定に伴いまして、こういった複数の法律に位置づけられていた法律を、あるものは引っ越し、あるものは同等のものを位置づけるということになりますので、新しい法律の基準を引用することによって、これを整理できるということになります。そうしたことから、従来の基準を新しい法律の基準に置きかえていくという作業をするものでございます。各等級に定める省エネルギーの性能はほぼ同じで、引用元を変える形式的なものというふうにお考えいただければと思います。17ページ目の下にありますように、新しい建築物省エネ法に基づく基準につきましても、約1カ月間のパブリックコメントを経て原案が作成されており、先ほど建築環境部会にご報告したとおりでございます。

18ページ目、19ページ目をごらんいただきたいと思います。いよいよこれからが本題なんですけれども、性能表示制度の中で省エネルギーに関する表示事項は2つございます。そのうちのひとつが断熱等性能等級、いわゆる外皮の断熱性能をあらわすものです。下の表を見ていただきますと、等級1、2、3、4とありまして、等級の数が多くなるほど性能が高いということになります。こうした構造は、ほかの項目についても全て共通でございます。今回この表示の方法について、新しい省エネ法に引用元が変わるということがありますので、それをあらわしてございます。

それから19ページ目のほうは、今度は評価の基準でございますが、やはり同じようにこれまで省エネ法、そのほかの法律を引用していた基準を新しい建築物省エネ法の表現、引用元を変えるという形式的な改正でございます。

次に20ページ目と21ページ目でございます。一次エネルギー消費量の等級というも

のがございます。これは、住宅の中で行われるエネルギー消費量の等級を示すものということになります。その表示基準が20ページ、評価の基準が21ページでございまして、非常に文字数を費やしてございますが、要は、新しい建築物省エネ法の基準に準拠した形で表現を直していくということになるわけでございます。

こうした見直しについて、22ページ目にありますように、パブリックコメントでさまざまな意見をいただいております。代表的なものをご紹介します。まず、一次エネルギー消費量等級について。住宅性能表示制度につきましては、マンションなどの集合住宅、あるいは長屋建て住宅につきましては、それぞれの住戸ごとの性能を表示する。これは、消費者が選びやすいという観点から、従来からそのようにしてございますが、建築物省エネ法のほうでは、必ずしも住戸単位ではなく、住棟丸ごとでの評価でもよろしいというように合理化してございます。住宅性能表示制度につきましては、住戸ごとの表示をするという従来の方法をそのまま踏襲するというでございまして、それから、下のほうにつきましては、省エネルギーニーズの高まりによりまして、今の等級よりもさらに高いレベルでの等級、そうしたものも必要ではないかというご意見かと思われましても、これは今後建築物省エネ法に基づく基準の運用状況、そうしたものを踏まえまして、検討課題とさせていただきたいと考えてございます。

続いて、23ページでございまして、既存住宅、中古住宅についての性能表示事項につきましては、先ほど申し上げましたように、新築のものとは比べますと少し項目が少のうございます。それは、まず新築段階で十分な評価、あるいは検査を受けた住宅がこれまで市場に少なかったということ、あるいは現場での検査の方法というものが確立していなかったという技術的な問題もあるということがございましたが、性能表示制度が創設されまして既に16年、数多くの新築段階での評価・検査を受けた、確からしい性能があると評価を受けた住宅が市場に多くなってまいりました。また、現場での検査、いわゆるインスペクションでございまして、そうしたことについても技術が普及してきたということがございますので、そうしたあたりを踏まえまして、既存住宅について今まで欠落していた表示事項、具体的に言いますと、劣化対策ですとか省エネルギー対策についての基準を今回追加させていただきたいということでございます。

24ページ、25ページにつきましては、そのうちのひとつ、劣化対策の表示、評価の基準でございます。劣化対策と申しますのは、住宅の躯体構造に使用する材料の交換など、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸ばすために必要な対策、その程度の度合い、

どのくらい手厚い措置がなされているのかということ等を等級1、2、3の3段階で数が多くなるほど手厚い措置というふうに表示するものでございます。新築段階での劣化対策の等級も等級1、2、3ということでこれまで運用してまいりましたが、既存住宅についても、基本的には同じ考え方をとるということでございます。新築住宅と違いますのは、特に建築基準法上の既存不適格建築物、現行の規制には必ずしも適合していませんが違法ではないという既存の建物についてどう評価するのかという技術的な問題がございしますが、それを等級0と評価するという事で位置づけます。そのほか、現状、新築段階ではしっかりとした措置がなされていても、現況が大きく劣化しているということになりますと、これは高い評価はできないということになりますので、劣化対策に大きく影響すると見込まれる劣化事象があるかないかということ等を条件として付させていただきます。そのほか、中性化深さの測定、いわゆる現状での実測、そうしたことによる劣化対策の評価というものもあわせて行い、そういった実測をした場合には、その旨を表示するという事にさせていただきます。

25ページ、26ページには、具体的な評価方法でございしますが、現状の劣化状況の検査と、それから新築時点での評価、さらにはそれに同等と考えられる代替的な評価方法などもあわせて今回位置づけてございます。

26ページ目については、鉄筋コンクリート造の建物については、その劣化状況を判断するために、コンクリートのいわゆるコア抜き、中性化深さの測定ですとか、あるいは塩化物イオン量の測定、一般的に行われている方法がございすけれども、そうした実測によって劣化していないということであれば一定の評価が得られるというような措置も設けております。このあたりは、新築住宅とは異なる部分でございす。

27ページ目は、省エネルギー性能のうち、先ほど新築の基準を18ページ目で見ただけました断熱の表示でございす。基本的な考え方は、新築の表示と同じでございす。特に現状大きな劣化事象がないということ等を条件として付させていただきますほかは、等級1から4ということで、基本的には新築住宅と同じでございす。

28ページ目は、評価方法の基準ということでございす。

29ページ目が、一次エネルギー消費量の表示の基準でございす。これも、新築住宅の、先ほど20ページ目で見ただけました基準を踏襲するものでございす。特に16ページ目でごらんいただきました新しい建築物省エネ法の中で、既存の建築物の増改築に適用する1.1倍の基準というのがございす。それを等級3として位置づけ、3

段階とするものでございます。

30ページ目には、それに対応する評価基準を書かせていただいております。

31ページ目には、パブリックコメントでいただいた主な意見がございますけれども、例えば中性化深さの測定について、ソフトコアリング——小径コアを用いた測定方法を適用できないかというようなご意見がございましたが、JIS規格などの公的規格がまだないということから、今回の改正には反映できなかったということがございます。そのほか、過去の省エネ法の基準に基づく評価、そうしたものについて活用できないかということがございましたが、過去の省エネ法の評価も新しい建築物省エネ法の評価も基本的には同程度、同水準と考えられますので、そうした過去の評価書というのも当然活用可能と考えてございます。

32ページ以降にまいります。これはまた別件でございますけれども、既存住宅の耐震等級の基準の見直しです。耐震等級と申しますのは、既存住宅の耐震診断を行い、その耐震の程度について等級表示をするものでございます。これは、従来から基準がございまして、既に長年運用しているものでございます。耐震診断の基準につきましては、33ページ目にありますように、国土交通省の告示で一般的な指針が定められていますけれども、そのほかにこの指針と同等以上と認められる方法というのもございまして、これは個別に私どものほうで認めてございます。そうした耐震診断の方法が多様にある中で、どういった耐震診断の方法をとったのかということを明示できるようにしたいと考えてございます。

34ページ目につきましては、評価方法の見直しでございます。これは、新旧並べてございますが、実はこれまでの住宅性能表示における耐震等級の評価につきましては、耐震診断をしていただき、その耐震性を明らかにした上でさらに構造計算ですとか、建築基準法の現行の仕様規定に適合することということを重層的に評価して、あわせてそれらをクリアしなければならないということをしてきたわけでございますが、現在、耐震診断の普及というのが目覚ましく、非常に数多くの建物で耐震診断が行われております。ということから考えますと、耐震診断をして耐震性能を明らかにすることによって、それを住宅性能表示制度のほうでチェックすることによって、その等級を表示することも可能かと思えます。そうした意味で、あわせて構造計算を重層的にするというのはやや過剰ではないかということで、これを省略することにいたしました。

35ページ目については、パブリックコメントの意見です。申請者の情報を開示すべきではないかということがありましたが、性能表示制度というのは、申請者はどなたでも結

構ということになります。そのかわり、審査する側が、技術力があって一定の講習を受けた第三者機関が行うということになりますので、それでよろしいのではないかというふうに考えてございます。

36ページ目以降にまいります。37ページをごらんいただきたいと思います。これは住宅性能表示制度の手続に関することですが、従来、新築時点で性能表示の評価を受けて、建設段階の評価書が発行されたものは新築段階で一定の性能があるというお墨つきが出たものと考えられるわけですが、そうした建物に限定して既存住宅の評価を行っている事項というのが多数ございました。しかしながら、こういった性能表示以外にも、建築確認のときに使用した資料ですとか、あるいは住宅金融支援機構の融資の検査を受けるための資料などで一定の信頼性が高いと考えられる図書もございますので、そうした記録を見ながら性能を評価することもできるだろうということがございます。そういった実務的なニーズを踏まえまして、今回、新築時点で発行されたさまざまな評価書、あるいは記録というものの幅を広げまして、一定の信頼性のあるものについては活用でき、既存住宅の評価が行えるというような合理化を図るものでございます。

38ページ目については、その合理化を図る対象の図書をどの範囲にするのかというご質問でございますが、これは、それぞれの項目ごとにつぶさに見ていかなければならず、また制度も多様であるということを考え、今後解説書などでその詳細は明らかにしていきたいと考えてございます。

39ページ目以降はその他の事項ということで、あわせて改正する事項が並んでございます。

まず40ページ目でございますが、鉄筋コンクリート造の建物について劣化対策を判断する上で、現状の基準上、土に接する基礎については、コンクリートのかぶり厚が60ミリから70ミリあるものを一般的基準としてございます。しかしながら、建築基準法の告示の中で、既製コンクリートぐい、つまり工場で作られるぐいについては、設計かぶり厚は15ミリ以上としております。実験を繰り返しますと、大体3世代、90年相当の期間における中性化深さが5ミリ程度であるということが確認されました。そうしますと、15ミリ以上のかぶり厚があれば十分に劣化対策がなされていると考えられますので、一般的な60ミリから70ミリの基準は適用しなくてもよいため、合理化するというところでございます。

41ページ目につきましては、遮音性の等級について、その評価の基準を合理化するも

のでございます。重量床衝撃音、ドスンドスンというような音の伝わり方を等級上評価するものでございますが、これは、スラブの厚さから等級を判断するための簡易な方法、あるいは床の面積と厚さの組合せ、さまざまな仕様の組合せから等級を判断する方法、そうしたものについて実験、実測を積み重ねまして、安全側で評価するというようなところまでデータが積み重ねられたということがございますので、従来の方法を合理化、あるいは拡大するものでございます。

42ページ、43ページにつきましては、JISの規格、JASの規格において、従来のJIS、JASの規格が改変され、統合されというようなことがございますので、それを引用する形で新たに基準を書き直していく必要がございます。実質的な中身は変更ございません。

44ページ目は、いただいたご意見の一つでございますけれども、従来ありましたJIS規格に適合する建材、そうしたものについても評価の上で活用可能とすべき。これは当然でございます、ご意見を踏まえまして、従来からあるJIS、新しいJIS、こうしたものについて、両方とも評価できるというふうにさせていただきたいと考えてございます。

長くなりましたけれども、説明は以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。見直しについて多岐にわたるご説明をいただきました。

では、ご説明いただいた内容について、ご質問、ご意見がある方、ご発言がある方はこの名札をこういうふうに立てていただいて、その順番でご指名したいと思いますので、よろしく願いいたします。

それでは早速、〇〇先生、お願いします。

【〇〇委員】 〇〇です。

おおむね趣旨はよろしいかと思うのですが、既存住宅の表示のところでは気になるところが2点あります。

1つめは33ページ、耐震等級の表示を見直すというところです。耐震診断を行った場合、その方法を明示して耐震診断の結果をもって構造計算なしに表示するということがありますが、もともとは、耐震診断というのは構造計算とは違ったアプローチなので、必ずしも等級1、2、3と1対1対応ではないので構造計算まで行うことになっていたかと思えます。しかし、耐震診断の結果が社会的には新築時の構造計算とニアリーイコールで受け入れら

れるものと判断されたのだと思います。これ自体私は賛成ですが、専門家の方々が納得できるのか、具体的にはJSCAとか、耐震診断をしている方々、構造計算をしている方々がちゃんと受け入れていただけることなのか、説明が必要かと思います。一応確認です。

もう一つは指摘ですが、30ページ、一次エネルギー消費量等級の評価方法基準の追加というところで、既存住宅の表の中に「著しい劣化事象等」の2段目、「空気調和設備等の機器類の利用効率化設備がいずれも作動するものであること」ということで一次エネルギー消費量等級を判断しようとしていますね。ここが若干疑問でして、一次エネルギー消費量に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められないということを確認すべきということに対して、利用効率化設備がいずれも作動するものであることですかましていいのでしょうか。性能低下が起きていたら、一次エネルギー消費量がかなり変化する場合もあり得るので、この辺りのご判断をもう少しご説明いただければと思います。個人的には、このような方法しかないとは思っているのですが、一方で、性能表示を使う側のスタンスに立ってみますと、構造が劣化しているのに比べれば設備が劣化しているぐらいであれば交換すればいいでしょうという考え方もなくもないですが、設備が劣化しているかもしれないのに、劣化による性能低下が考慮されず省エネ性が表示されるというふうに誤解されるかなというところが懸念されます。

以上です。

**【分科会長】**      ありがとうございました。

2点、ご質問、ご指摘をいただきました。まず、耐震のほうに関しては、例えば専門家の方々に確認をしたほうがいいとおっしゃったのですが、されたかどうかを含めて事務局からお答えいただけるでしょうか。

**【事務局】**      耐震についても、多様な専門家の方にご意見を聞いております。ご指摘については、〇〇先生が言われたとおりでございまして、耐震診断の方法がこれだけ普及し、厳密に言いますと、構造計算とぴったり同じということではないかもしれませんがほぼ同等というふうに考えられますので、それを受け取ることについて違和感はなかろうかなと思っております。

それから、設備のほうでございませけれども、これは現場に行って設備の効率を長時間実験する、実測するということは難しいものですから、劣化事象が著しくないかどうかということを簡易な方法で確認するしかないということをおもっております。その簡易な方法については、これもまた解説書の中できちんと整理して、評価を行う者に周知していき

と思うんですけども、まず、きちんと動くかどうか、さらには、例えば強・中・弱、風量の違いですとか、温度の設定の違い、そうしたことが行えるかどうか、それから異常音や異常振動がしないかどうかなどなど複数項目を想定しており、基本的な性能が確保されているかどうかということについて、最低限のチェックはさせていただきたいというふうに考えてございます。

【〇〇委員】 はい。

【分科会長】 よろしいでしょうか。耐震診断のほうは、その方法を明示するということなのでカバーされているかなと思います。それから、設備のほうは、資料4自体そのものがルールではなくて、まとめて書かれているということです。

【事務局】 そうですね。

【分科会長】 〇〇先生が言われたように、いつでも作動するものだけでは判断ができないので、もう少し丁寧にきつと書かれているのだと思いますが、そういう解釈でよろしいでしょうか。

【事務局】 はい。これからこの評価方法が認められた場合に、テキストをつくりまして、評価機関に講習を丁寧にやっていくことになりますので、その中で今言ったような視点も含めて丁寧に説明していきたいと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。

〇〇先生、お願いいたします。

【〇〇委員】 今回、中古住宅を取り上げられましたので、先ほどの性能評価を導入するというのは非常に私は画期的なことだというふうに思います。中古住宅の問題というよりも、実は経済の世界でいいますと、これは情報の非対称性というのがある場合に起こる市場の失敗の典型的な例でございます。買い手と売り手の間に、買い手は情報があって、例えばこの家はここが悪いのだよというのを知っていますけれども、売り手には気がつかないというようなことがあった場合に、後で非常に大きな損失が生じたりするわけですけど、そういう情報の非対称性の問題について、住宅の問題に関して切り込んだということは大変重要なステップだと思います。ただ、中古の問題でいいますと、我々の世界ではレモンマーケット、レモンの市場という話がよく出てきます。レモンとは何かというと、要は中古車市場で、中古車の中には必ず何台かに1台は走らせてみたらとんでもない車だったということがわかるけど、買うまでわからないという車があるわけですね。売り手は知っているわけですが、買い手はわからないと。そういうのをレモンというふうと呼ん

でいるのですが、その問題と同じようなことかと思えます。中古車についても、実はこの性能表示はありませんけど、例えば大手で買えばまだ安心だとか、そういうものがあるわけですが、それはあくまでも民間のものなので、あまり頼りにならない。みんな非常に気をつけて買っているわけです。

私は、住宅についてはこういう点で必要な情報が与えられるということは大変ありがたいと思うのですが、ただ実際に、24ページのどういうふうの評価したのかというのを読ませていただくと、何となく素人にはよくわからないという感じがいたします。例えば等級の差ですけれども、2世代、3世代という基準がありまして、それで大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するための必要な対策が講じられていると書いてありますけど、これは素人の人が読んだら何のことを言っているのかわからないと思うのですね。また、世代で分けてあるのもイメージがつかめますけど、しかしより普通は、具体的な情報がみんな必要だと思いますし、私がわかりやすいと思いますのは、例えば古い住宅だけでも対策が講じられていて、もし何かするとしたら坪単価幾らぐらいかかるとか、そういう経済的情報が与えられていれば、等級2ならばこれこれの追加費用、等級3ならもっと費用が少なくて済むと、そんなイメージで等級の評価ができると思うのですが、等級0と1の差というのはわかるような気がするのですが、上に行けば行くほど、この表現だとちょっとわかりづらいなと思います。ですから、せっかく非常に画期的なインジケータミたいなものが入るわけですから、これをもし可能であればもっと具体的に表示するのでしょうか、表現することができたらなというふうに思います。

以上でございます。

**【分科会長】** これにお答えいただけますか。

**【事務局】** よろしいでしょうか。実は大変難しい課題なんです。今、〇〇先生がご指摘されたこと、今回は、既存住宅の性能表示の基準として改正部分をお目にかけておりますけれども、おっしゃったご指摘のところについては、新築住宅の劣化対策の基準として既に定められていることと実は同じ表現をしております。性能表示制度を創設しましたときに、できる限り技術的に確かで正確性を重んじるという観点と、もう一つは、できる限りわかりやすく消費者の方に訴えるようなことを目指そうと。ともすれば二律背反になるわけでございますけれども、その両方を随分工夫したわけでございます。そのときに、今おっしゃられたようなコストの面で比較するというのは、対象の住宅が木造のものから鉄筋コンクリート造のもの、鉄骨造のもの、さらにそのほかのものというふうに多様な構造

がある、建て方もいろいろだということで、やはりなかなか難しいと考えられます。そのなかで、できる限り各構造、各建て方の共通項目として考えられるのは一体何かと考えたときに、大体何年ぐらいを目指して劣化対策、つまり耐久性の仕様を工夫しているのかといったあたりであればほぼ比較ができるのではないかと、こういうことを考えまして、3世代、2世代、それ以下というようなことを編み出してきたということがございます。こうした考え方は、日本建築学会のさまざまな仕様書ですとか、そうしたあたりも参考にしながら定めておりまして、現状ここが限界かなと思っておりますが、実際には、例えば住宅生産者の方、あるいはディベロッパーの方が消費者の方にこれを訴えるときに、大体3世代というのはいわゆる100年住宅ですというような言い方でPRされていることはあるかもしれません。このあたりが、少なくとも告示に書く範囲では限界だというふうに認識してございます。

【〇〇委員】 ちょっとよろしいですか。

【分科会長】 はい。

【〇〇委員】 今のご説明でよく理解したのですが、ただ、ちょっと下世話というか、一般のユーザーの観点からいいますと、少なくとも東京では、木造住宅は20年たったら価値はゼロというのが評価というか、みんな考えることなんですね。ですから、20年以上たっていたらもうその住宅は土地の値段だけで、家の値段はゼロだというふうに買い手は強気に出るといえるのですか、買うときにまずそういうふうに言ってスタートしている。これが、私は何度も経験しましたが、実際のことですから、例えば20年たったらゼロなんていう一種の信仰というか、風評を、例えば40年たったらゼロでもいいけど、20年ではそんなのではないとか、そんなふうな形に変える一つの指標みたいになればいいかなと私は考えております。

【分科会長】 ありがとうございます。

〇〇課長は、最初の制度をつくられたときの担当者であられたので、ほぼ完璧な答弁をされたように思いますが、ただやはり〇〇先生がおっしゃるように、50年から60年と75から90という具体的に劣化の対策としてどう違うのかと言われると少し首をかしげるところもありますので、今後新築の基準も含めてさらにご検討いただけたらと思います。ありがとうございます。

続いて〇〇先生、お願いいたします。

【〇〇委員】 資料4の12ページ、41ページ、参考資料の19ページに書かれてい

ます音に関する性能表示に関して発言させていただきます。今回、既存の住宅について表示を拡充していただきました。ニーズに即した適切な措置だと思いましたが、12ページが示しているように、1点まだ決めていない項目があります。それが音環境に関する項目です。既存の共同住宅をリフォームして売買する、あるいは自分でリフォームすることが増えていますが、床の遮音性能は居住性に直結する重要な項目なので、管理規約に定めているマンションが多いと思います。参考資料1にありますようにJISの改正もありましたが、管理組合の方々にとっては難しい内容です。管理規約の定めがありますので、リフォームをするとき、特にフローリングを張りかえるときは、管理組合の承認を得ます。適切に工事しないと遮音性能が低下してしまうことがあるので、居住者の方にとっては関心の高い項目です。8番の音環境に関することは、今回の改正には含まれませんでした。既存のRCの共同住宅の性能表示においては大切な項目だと思いますので、ぜひ引き続きご検討いただきたいと思います。参考資料の19ページにありますように、管理組合の総会で理事長が説明するには難しい内容ではないかと思しますので、わかりやすく説明できるようにすることも考えていただければと思います。フローリングメーカーのカタログなどを見ても、旧JISで表示されているものがあるようです。リフォームの適切な促進や、中古住宅の流通促進のためにも、床の遮音性能は重要な項目だと思いますので、今回は含まれておりませんが、ぜひ引き続きご検討いただきたいと願っております。

**【分科会長】**      ありがとうございます。

特に今回は新築の重量床衝撃音のほうで改正を行ったということですが、軽量については何も改正もしていないし、既存については手つかずだということだと思います。何か事務局のほうでご説明があればお願いします。

**【事務局】**      そのとおりでございます。音の評価が、実はこの項目の中で大変難易度が高く、部屋の広さ、構造、厚み、仕様の組合せで、しかも現場に行ってみるとさまざまな性能が実際には変わってしまうということがあり、かなりのデータを積み重ねて、しかも安全側に評価をするということで、これまで評価できる範囲というものを中心に絞ってまいりました。実際、新築の評価の対象も、実際のマンションにはもっと多様な組み合わせもあるのですけれども、実績や実測データが乏しいものというのは、安全側の基準として定める上で、まだ積み重ねが少ないということで、それも実は課題になっています。性能表示制度ができて十五、六年たっているのですが、その間によくデータの蓄積ができたところを、こういったことで1つずつ広げているということだと思います。既存

住宅の場合については、またその他床がたわんでしまったり床材が少し変質してしまうというようなことがあり、しかもその性能というのは、居住者の方が極めて身近に肌で感じてわかるということがございますので、やはりその評価については難しい面がありますけれども、音について評価の精度を高めていく、データを蓄積するというのは、私どもも含めて実務者の悲願でございますので、そこについては、さらに続けてデータを蓄積して広げていきたいと私どもは考えております。

【〇〇委員】 よろしくお願ひします。

【分科会長】 よろしいでしょうか。

ほかの方いらっしゃいますか。〇〇さん、お願ひします。

【〇〇委員】 すみません、ありがとうございます。

次の視点でよろしいですか。

【分科会長】 はい。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

熱環境とか一次エネルギー消費量の基準の追加のあたりの2-5や2-6とか、その前後のあたりで教えていただきたいのですけれども、既存住宅がこういう評価の中に入っていくというのは大変重要な視点ですので、きちんと位置づけていただいてありがたいと思うのですが、例えば先ほどの建築物省エネ法的时候には、和風住宅などに対する配慮で、いわゆる断熱性能と風の通り抜けなど幾つかありましたけれども、こういう既存住宅の場合には、そういう視点というのは特に何か関係するのかどうか、その辺を教えていただければと思います。

【分科会長】 お答えをお願いします。

【事務局】 先ほど建築環境部会のほうで、建築物省エネ法の基準、その適用の方法について、特に伝統的工法をとった住宅についての例外措置の説明もいたしましたけれども、性能表示制度のほうでその例外措置を全く同等に取り扱うということは難しかろうと思います。やはり等級は等級ということでございますので、例外措置のものについて、性能は違うけれども同じ等級というふうに表示することはできないと考えております。

【〇〇委員】 追加で、今の話で。

【分科会長】 どうぞ。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

そうすると、こういう評価が今後、例えば売買のときに書類として出てくると。その意

味するところが、こちらとこちらとはこういうふう違うという、そこがきちんと売買の場で皆さんにわかってもらえればいいと考えればいいわけですね。

**【事務局】** そのように考えております。それがわかりにくい、うまく伝わりにくいというようなご批判があるかと思えますけども、私どもも努力して、パンフレットですとか、さまざまな形で少しでもわかりやすいような表現を考えていきたいと思えます。

**【〇〇委員】** ありがとうございます。

そうすると、ご質問の中に、逆に非常に性能のいいネットゼロエネルギーハウスなど、いいことを評価するのはないのですかという点がありましたが、そういうときには、例えば先ほどの表示制度の大きなラベルを最後のページに表示しておくとか、全体の情報のつくり方の努力をみんなでやりながらこの制度を活用していくという理解でよろしいでしょうか。

**【事務局】** はい。

**【〇〇委員】** わかりました。

それで、そういうふううまく活用して社会に定着して広がっていくように配慮いただきながら活用していければいいなと思えました。よろしくお願いします。

**【分科会長】** ありがとうございます。

私が言うべきことではないかもしれませんが、住宅建築の評価というのは極めて複雑で、単純にこれだけの指標で住宅のよしあしがわかるものではないということで、例えばこれが風通しのいい間取りになっているとか、そういうことはこういう評価では大変難しいからされていない。そういうのを全てやるというのも一つの方向でしょうけども、そうではなくて、やはり取引される方自身がそういうことをちゃんと判断していただくことかと思えますので、こういうものの普及のときにも、そういう観点のPRもぜひ加えていただけたらというふうに思います。

ほかにかがでしょうか。札が立っていないんですけど、どなたか立てていただけると進行がしやすいです。いかがでしょうか。大変多岐にわたる制度の改正ですので、ぱっと資料だけを見て、全部について理解して質問するというのも難しいかと思えますけれども、一方でかなり時間をかけてご検討いただいた結果、いろいろな意見も聞いて、こういうふうにとまとめたということですので、そういう意味で質問しにくい面もあるのかもしれませんが、いかがでしょうか。

もし特段の質問がないということであれば、よろしければ議決に移りたいと思えますけ

れども、よろしいでしょうか。

それでは、少し予定の時間より早いです。住宅性能表示制度の見直しについて、事務局の提案どおり改正するという点でよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【分科会長】 なお、告示改正文の細かい表現は、建築分科会長にご一任いただくということにしたいと思いますけれども、それもよろしいでしょうか。

(「はい」の声あり)

【分科会長】 大変ありがとうございました。

それでは建築分科会の報告として、社会資本整備審議会長に提出させていただきます。ありがとうございました。

それでは次に議事(2)の報告事項のうち、既存住宅の増築・改築に係る長期優良住宅認定基準案等について事務局から説明をお願いいたします。

【事務局】 資料5でございます。手短かに説明していきたいと思っております。

まず、2ページ目をお開きいただきたいと思っております。長期優良住宅についての認定でございますが、これは平成21年に施行されました長期優良住宅の普及に関する法律に基づきまして、行政庁が、長持ちする工夫、質の高い住宅について認めるという制度でございます。実は法律上は、新築の長期優良住宅を認定する、増改築をして長期優良住宅にするものを認定する。いずれも規定があるのですが、現在のところは、新築を対象にした認定制度のみが創設されているという状況でございます。認定基準につきましては、先ほどご審議いただきました性能表示の基準を引用いたしまして、劣化対策、耐震性、維持管理の容易性、省エネ性、そうしたものについて一般の住宅より少し高いレベルを位置づけまして、これを認定する。認定を受けた住宅については、税制、融資、あるいは補助制度などでこれを優遇し、支援をするということで普及を図っているものでございます。既に6年間で64万戸ほどの実績がございます。26年度については、9万9,900戸という実績があり、一定の成果を見ているところでございます。

新築の認定件数は積み上がってまいりましたけれども、既存住宅を増改築して、これを長期優良化するという認定制度については従来ございませんでしたが、そもそも法律の制定段階から、そうした既存住宅への対策が求められていたということに対してまだ実行がなかったということがございます。そうしたことで、やはり既存住宅を増改築することにより長期優良化する基準案について、〇〇先生を座長とする委員会で平成26年1月に原

案を取りまとめていただきました。現在までの間、こうした新しい認定基準によって増改築した建物について、補助制度で支援しながら基準の検証を行っている、これが現状でございます。

そうした検証の結果、この基準で認定制度を組み上げることについてほぼ行けそうだという感触をつかみまして、4ページ目、5ページ目にあるような基準のもと、認定制度をスタートさせたいと考えてございます。新築住宅の長期優良住宅につきましては、耐震性や省エネ性、耐久性について新築住宅の中でもかなり高いレベルを求めてございますけれども、既存住宅を増改築して長期優良住宅にするとなりますと、既存住宅がそもそも持っている特性やリフォームの実施の容易性、そうしたことも考えた上で、ある程度合理的な範囲でこれが達成できる性能の範囲というものを考えなければならないということだと思います。例えば、基礎から全てやり変えなければ性能が達成できないような高いレベルということになりますと、そもそも建て替え、つまり新築ということになりますので、既存住宅の増改築の範囲を超えてしまいます。既存住宅の増改築についてでき得る、合理的に考えられるレベルとして、例えば耐震性については等級2ではなく等級1を求めるとか、あるいは可変性についても、新築と同じ、または代替的なものとして居室の天井高さを多少低いものでもよろしいということで認めるというような代替的、あるいは新築に準ずる基準ということで定めていきたいと考えてございます。

なお、新築住宅として認定を受けたものと増改築工事で認定を受けたものが紛らわしくないように、それぞれ行政庁が発行する認定通知書については、これが新築住宅として認定を受けたものなのか、それとも増改築として認定を受けたものなのかというのがよくわかるように、それぞれ区分して表示することにしてございます。これは、法律に基づく省令改正ということになるわけですが、それをあわせて行っていきたいと考えてございます。

最後にスケジュールですけれども、これも先ほど性能表示のところでごらんいただいたスケジュールと同じでございますが、11月30日の住宅宅地分科会でご報告した後、本日の建築分科会でもご報告させていただき、先ほどの性能表示、あるいは建築物省エネ法の基準と同じスケジュールで今後告示し、施行していきたいと考えてございます。

以上でございます。

**【分科会長】** ありがとうございます。

ただいまのご報告について、ご質問等いかがでしょうか。

〇〇先生。

【〇〇委員】 一度質問したことがあるような気がしますが、既存住宅の定義を、念のために確認させていただけますか。例えば新築後1年以上誰も住んでいないマンションにおいて、新築として認定を受けていなかったものが、既存住宅として申請することなどは可能かどうか、教えていただけますでしょうか。

【分科会長】 お願いします。

【事務局】 既存住宅については、住宅品確法でも同じなのですけれども、今、〇〇委員が指摘されたように、新築から1年間誰も住んでいない住宅、又は誰かが既に住んだ住宅などが含まれます。ですから、従来、既存住宅として取り扱っている範囲と同じというふうに考えております。

【〇〇委員】 新築当初、新築住宅としての基準に達していなかったため、認定を受けなかったけれども、1年以上経過した時点で、既存住宅としての認定を受けることが可能だということでしょうか。

【事務局】 可能ということになります。ですからこそ、新築住宅の認定書と既存の増改築をしたものの認定書というものが紛らわしくないようにいたします。ただし、これは、既存住宅をそのまま認定するのではなくて、既存住宅を長期優良住宅化するという増改築の認定でございますので、1年後にすぐさま増改築が出てくるかといいますと、かなりレアケースではないかと思えます。

【〇〇委員】 はい。

【分科会長】 ほかにいかがでしょうか。

増改築も、どの程度手を入れるか、要するにどの程度がここで言っているリフォームに相当するのかというのがまた議論になるのかもしれませんが、今のところ事務局としてお考えなのはそういうことということです。

ほかにご質問はございませんでしょうか。

どうぞ。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

中の細かいことではなく少し全体的な話なんですけど、循環型社会とかそういう考え方からいっても、長期できちんと住宅を使っていただくというのは大変重要なことですので、そういうことを推進するための基準が明確に出てくることは大変大事なことだと思っていますので、ご専門の先生方が考えてくださったということで、私はこういう流れでやっていただきたいと思います。けれども、ふだんの自分の住んでいるところなどを考える

と、先ほどもいろいろご意見がありましたけど、30年か40年ぐらいたつと、必ず改築するのか新築するのか、集合住宅の管理組合などで話し合いが始まってきて、まだ日本の習慣には100年住宅のところまでイメージが行っていないというのがあると思います。こういう住宅がイメージしている具体像がどんなものなのかというものを今後できるだけわかりやすく提示していただきながら、こういう基準をうまく活用しながら広げていただくと、大変ありがたいという印象があります。どうぞよろしくお願いします。

**【分科会長】**      ありがとうございます。

ただ、今おっしゃられたのは大変難しい面もあって、例えば中の4ページ等にもありますけども、木造戸建て住宅にも適用する話で、鉄筋コンクリートの共同住宅にも適用する話ですね。そうすると、リフォームという概念自体も相当違うものに、一応制度としては同じものを適用しなくてはいけないというところが、制度をつくられるほうも苦しい中でつくらざるを得ないということかと思いますが、今おっしゃられたようなことは、ほんとうに今後とも努力してわかりやすいものにしていただかなくてはいけないと思います。ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

**【〇〇委員】**      すみません。

先ほど〇〇先生からもお話がありましたけど、20年たったら評価ゼロという習慣がずっと残ったままですと、せっかくこういうものにしても流通には乗ってこないとなるわけですね。ですから、どうやってその辺の社会概念、通念を変えるかということに対して、ぜひ違った角度からも情報発信をしていただければと思いますけれども。

**【事務局】**      ちょっとそれについてよろしいでしょうか。

**【分科会長】**      はい。

**【事務局】**      本日、事務局は住宅局が務めてございますけれども、実は今年、土地建設産業局のほうから戸建て住宅の価格査定のマニュアルの改訂がなされております。言われるように、20年たって価値がほとんどゼロという評価の方法、せっかくこれだけ長期優良住宅ですとか、あるいは性能評価によって高い性能があると評価された住宅が、全て同じように20年でゼロかといいますと、おそらくそういうことは合理的ではないだろうということがございますので、価格査定のマニュアルの改訂版の中に長期優良住宅で当初の段階で認定を受けたもの、あるいは性能評価で高い評価を受けたもの、増改築によって高い性能が出るに至ったもの、そうしたものについては、価値を上げるということでマニユ

アルの改訂をしています。そのマニュアルを今後どう普及して根づかせていくのかというのが大きな課題なんですけれども、既にそういったことで一歩踏み出してございますので、今後そうした取り組みと、私ども住宅局の取り組みとをうまくシンクロさせて普及していきたいと思っております。

【〇〇委員】 金融のほうもぜひ。

【事務局】 そうですね。

【分科会長】 いろいろな努力が必要だと思いますけど、私がよく申し上げているのは、例えばアメリカには中古住宅という言葉はないと言うんですね。セカンドハンドハウスという言葉はないらしくて、住宅は住宅なので、ここでも既存住宅と言って中古住宅という言葉は今日の資料には出てこなかったでしょうかね。中古住宅という言葉をもみんなで使うのをやめようという運動をぜひしたいと思っておりますけれども。

ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。どうもありがとうございます。

それでは、議事（２）の報告事項のうち、エスカレーターの転落防止について事務局から説明をお願いいたします。

【事務局】 建築指導課の昇降機等事故調査室の〇〇と申します。よろしく願いいたします。

資料６－１から６－５まで使ってご説明申し上げたいと思いますが、議事の議題のほうのエスカレーターの転落防止対策について（報告）となっておりますけども、対策の中身を取りまとめた報告ということではなくて、この対策について検討を開始したということのご報告でございます。

まず資料６－１でございますが、諮問の資料になっております。１枚めくっていただきますと裏側ですが、諮問理由として、平成２１年４月に都内で発生しましたエスカレーターの転落の事故がございました。これについて、消費者庁のほうで事故原因の調査ということが行われておりましたけど、この６月に消費者庁の消費者安全調査委員会から国土交通大臣に対して、意見という形で報告書の中で取りまとめて意見が出されております。この意見を踏まえて検討を進めていく必要があるということで、諮問をされているところでございます。具体的な内容については、後ほどご説明申し上げます。この諮問を受けまして、建築分科会のほうに託されまして、さらに裏側、一番裏側でございますけども、分科会長とご相談の上、建築物等事故・災害対策部会、この分科会の下に設置されておりますが、この部会のほうに具体的な審議が付託されておりまして、既に９月から検討を開始し

たということでございます。

具体的な中身でございますけれども、資料6-2は飛ばしまして、6-3のほうから説明させていただきたいと思いますが、21年に起こったエスカレーターの事故でございますけれども、これにつきましては、社会資本整備審議会のもとに昇降機等事故調査部会という部会が設置されておりますが、こちらでも審議がなされて、事故の調査が行われてまいりました。それが資料6-3のレポートとなっているところでございます。

少しおめくりいただきますと、中ほどになりますけれども5ページをお開きいただきますと、東京の港区にありますビルですが、こういった少し吹き抜けになっている空間に設置されているエスカレーターで起きた事故でございます。この上の部分から被害者の方が落ちてしまったということございまして、少し戻って2ページにポンチ絵が出ておりますが、飲食店がございまして、ここで会合が終わった後に記念撮影をされておりました。その後片づけをしているときに被害者の方が1人で、エスカレーターの少し手前まで後ろ向きで振り返りながら移動されていたということでございます。移動して、エスカレーターのハンドレールがございまして、その前に立ったと。これは下りのエスカレーターでございましたけれども、体が後ろに傾いて、臀部、お尻の部分がハンドレールに接触しました。一旦体勢を持ち直したような感じでございますけれども、再び後ろに傾いてお尻の中央部がハンドレールに接触して、そのまま後ろ向き状態で体勢を崩して転落されてしまったという残念な事故でございます。

この部会の中では、いろんな調査を行っておりまして、4ページのほうにもございますけれども、ハンドレールの高さであるとか、あるいはハンドレールの材質、合成ゴム製でございますけれども、こういった材質についてどうかということ、それから少し飛びますけれども、10ページ以降少し触れておりますが、設計者などに対するヒアリングで、一般的にどういった設置がされているかということ、11ページには、過去の類似の事故事例などについても調査を行っております。事故事例、11ページのところに出ておりますけれども、幾つかございます。見ていただきますとわかりますように、子供が手すりの外側につかまって遊んでいたと思うのですが、ぶら下がってそのまま落ちてしまったとか、あるいは手すりに腰かけて滑りおりにいたような、少し遊びとかふざけてというようなことの事故が多いようでございます。また、飲酒後、酔った方が転落したという事故も見受けられます。

このような調査をして全体の最後の取りまとめとしては、12ページのところにござい

ますけども、この事故については、エスカレーター自体の不具合、乗り場周辺の安全対策の欠如に起因する事故ではなかったという取りまとめをしたところでございます。これが、去年10月の段階で報告書を最終的に取りまとめて出しておりますけども、一方で、消費者安全法という法律に基づいて、消費者庁に設置されている消費者安全調査委員会のほうでも別途自主的な調査を実施するというので、ご遺族の申し出もあって調査が進められておりました。

その報告書は、今年の6月に出されております。概要版でございまして、資料6-4をお開きいただきたいのですが、まず全体、1ページ目のところに載っております。この事故の概要としては、被災者がエスカレーターのハンドレールに後ろ向きに接触し、体が持ち上がった結果、エスカレーター側面から吹き抜け下に転落した事故であるという位置づけのもとで、下にありますように、ハンドレールへの接触による人体の持ち上がりの可能性の検証というものをコンピューターのシミュレーションなどを行って、いろんなパターンについて検証を行っております。その結果、エスカレーターのハンドレールへの接触は体勢を不安定にさせて、場合によっては人体が持ち上がる可能性が存在していることが確認されたということ。あるいは、エスカレーターの側面からの転落の可能性ということとでいろいろな事故事例を調査した結果、転落の事故は、商業施設とか複合ビルなどで発生していて、かつ成人の事故に比べると幼児、少年の事故が多いということでございます。少し捉え方が社整審のほうで進めていた調査とは違うわけでございますけども、こういった分析を行ったもとで、再発防止策としてハンドレールへの接触の予防対策、あるいは、エスカレーター側面からの転落の防止対策というものを検討すべきであるという意見でございまして。その上で、一番下の意見というところでございますけども、エスカレーターの設置環境や周辺環境を踏まえたさまざまな人の行動を想定し、事故の発生をより広くかつ確実に予防する適切な安全対策を講じることが必要であるということで、国土交通大臣宛ての意見が出されております。

具体的な意見ですが、この資料6-4の7ページをお開きいただきたいと思っております。ここに意見という形でもう少し詳しく出ておりますけども、国土交通大臣への意見ということで、まず制度面の見直しについて指摘されております。エスカレーター側面からの転落防止対策についてでございますけども、施設の設置環境に応じたガイドラインを作成するとともに、関連事業者による遵守を徹底させること、また、その効果について検証し、十分な実効性が確保されない場合には、法的整備も含めたさらなる対策を検討することとい

う意見でございます。ハンドレールへの接触予防対策についても、これはエレベーター協会という業界団体でございますが、そこに標準化に向けた検討を国交省として促すことという意見でございます。また、こうした対策について事業者への指導ということと、一番最後のところになりますけども、これは、国土交通大臣、あるいは消費者庁ともに、利用者に対してエスカレーターには適切な安全対策を講じた後にも依然として事故につながるリスクが残存している、そのためエスカレーターの安全な利用方法を守ることは重要であること等について、具体例を挙げながら必要な情報提供を行うことという意見が出されたところでございます。

少し現状の対策のところについて補足いたしますと、6-3の資料、国交省、社整審の報告書のほうですけども、6ページを開いていただきたいと思うのですが、現状、建築基準法という中では、エスカレーターについて基準が定められておりますけども、6ページの下のところでございますように、エスカレーターの構造について、通常の使用状態において人または物が挟まる、または障害物に衝突することがないようにすることという基準があって、その具体的な基準について、告示で規定されているものが次のページに載っております。また、エスカレーターとは関係ないのですが、関連するものとして7ページの真ん中辺に出ておりますが、バルコニーその他これらに類するものの周囲には、いわゆる手すりなど高さ1.1メートル以上の手すりを設けなければいけないという基準もございます。また、先ほど申し上げましたように、日本エレベーター協会という業界団体は、業界の標準——これはJEASと呼びますけども、JEASの基準を定めていて、この中に8ページでございますように、エスカレーター周りのいろいろな安全対策について、業界基準としてこういったものを定めているということで、保護板ですとか、あるいは当然フロアの穴をあけた空間の中にエスカレーターを通しますから落ちやすい場所というのがある、そのための柵であるとか、物を落として下の方に当たらないような落下物の防止の網とか柵とか、そういったものを適宜定めているところでございます。また、もう1枚めくっていただきますと、9ページのところ、下になりますけども、エスカレーターの乗りおり口のところには、よく駅であるとか複合施設なんかでも見受けられますけども、誘導手すりということで、少し入り口、乗り場のところを誘導するような形で柵が設けられております。横から大勢の人が入ってこないようにするための柵だということで、動線の整理というのが主目的で設けられておりますが、こういったことについても業界基準が定められている状況でございます。

こうしたもとの、一旦国交省のほうでは、この事故についての報告書はまとめたわけなのですが、消費者庁のほうからこうした意見を頂戴しましたので、改めのエスカレーター  
の転落防止対策について検討を進める必要があるということで諮問をさせていただいたと  
ころでございまして、資料6-5、最後でございますけども、この事故の災害対策部会、  
9月25日に開催させていただいておりますけども、ここでお配りした資料でございまし  
て、まとめの検討に当たっての論点ということで整理させていただいています。

1つは、エスカレーターの側面からの転落防止対策について、建築行政上どう位置づけ  
ていくべきかということでございます。いろんな使用状態がありますが、通常の使用状態  
というもので考える状況があるわけですけども、建築基準法令で規制の対象とすべきもの  
というのは、どういった使い方まで前提としてこの規制の対象にしていくべきだろうかと  
いうこと、あるいは先ほどバルコニーなどの1.1メートルの柵の話もございました。現行  
基準があるのは、ああいった基準だけ建築基準法では決めているわけですが、類似の日常  
安全にかかわる問題としては、階段から転落とか、バルコニーからよくお子さんが転落す  
る事例もございますけども、あるいは吹き抜け空間の柵、こういったものについて決めて  
いる規制の内容と今回のエスカレーターの問題というのを、全体のバランスの問題として  
どう考えていく必要があるかということ、それから、仮に法令で対応するというものでな  
いにしても、今回の意見を踏まえて、じゃ、建築行政としてどういった対応をしていくべ  
きであろうかというそもそも論の話から議論を進めていただきたいと考えております。そ  
れから、その下にございますけども、いざ実際のところ有効な対策というのはあるんだろ  
うかという観点で、あるのであれば、その考え方について整理できればということと、先  
ほども触れましたけども、もともと動いている設備でございますから、ある程度の危険性  
があるという前提で、利用者の方に安全な利用方法をどうして周知徹底させていくかとい  
うことについても部会のほうでご議論いただければと考えております。

裏側になりますけども、今後の進め方ということですが、9月に議論を開始しまして、  
いろいろな事例調査、ヒアリングなども進めて、来年度中に取りまとめをしていきたいと  
いうことで考えているところでございます。部会での整理ができた段階で、改めて分科会  
のほうにもご報告、ご審議いただきたいと考えているところでございます。

説明は以上でございます。

【分科会長】      ありがとうございました。

ただいまの途中経過のご報告ですけれども、こういうことが起こり得るのかというよう

な事故でございますが、ただいまのご説明についてご質問、ご意見等をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

【〇〇委員】 1つ質問ですが、よろしいですか。

【分科会長】 どうぞ。

【〇〇委員】 単純な質問ですが、今回検討に当たっての主な論点というところで、エスカレーターの側面からの転落防止という文言が入っていますけれども、ご説明いただいたところは、いろいろな今までの事故の事例は側面からというだけではなくて、いわゆる乗るところに不用意に近づいてしまって落ちるというのもあるんですが、乗りおりというか、入り口出口のあたりなど全体ではない、側面というふうにこだわっておられるのはどういうところでしょうか。

【分科会長】 お答えいただけるでしょうか。

【事務局】 先ほど資料6-3、あるいは資料6-4にも——消費者庁のほうの資料の3ページ、緑色の資料でございます——これを開いていただくと3ページにございますが、基準法の規制の対象として基準が設けられているのが、よくエスカレーターに乗るとご存じだと思うのですが、三角コーナーみたいな、ちょうど天井の部分とエスカレーターの交差部分ですけども、このところに保護板というのがあります。固定してあるものをつけなさいというのは、実は基準がございましてつけているのですが、その前に予告板というのですか、警告板のようなふらふらしたものがございます。こういったものは実は業界基準としてつけていて、ほとんどエスカレーターはついていると思いますけども、それから、ここの3ページに出ているようないろいろなものについては、業界の基準として、エスカレーターの状況に応じて適宜こういったものを設けるということが行われております。ですから転落といったときに、正面から落ちていくとか、あるいは不用意にエスカレーターに近づかないようにするとかいうことについては、これまでもいろんな対策が講じられていますし、そこが今回問題視されているのではなくて、まさに上のほうからエスカレーターのハンドレールに接触して体が持っていかれてしまって、エスカレーターの脇から横のところの、例えば吹き抜け空間みたいなところに転落したという事故でございましたから、こういった事象については、対策の盲点になっているのではないかという指摘があったわけでございます。ただ、こういった事象が一般的に起こるのかどうか、あるいはこういったことについての対策を建築規制としてやっていく必要があるのかどうか、そうではないとしても、何らかの有効な措置というのがあれば普及させていく必要があるのかといった

観点から、特に側面からということでターゲットを絞って議論をしていきたいということ  
でございます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

【分科会長】 よろしいでしょうか。資料6-3は、この審議会の中の調査部会が報告  
したもので、ここはあまり側面とは書いていないで、後ほどもし何かあれば部会長の〇〇  
先生からご説明いただいたほうがいいかもしれませんが、6-4がそれに対して消費者庁  
のほうでつくった報告書の要点のほうに、エスカレーター側面からの転落の可能性防止対  
策というふうに書かれてしまっているの、これを受けた文章に6-5がなっているとい  
うことなので、検討に当たっての主な論点は、確かにおっしゃられるように、これだと消  
費者庁に対してどうするかという感じなので、もう少しもとに戻って、今後の進め方と  
ころにあるように、今回の、持ち上げられて横に落っこちるというのをどういう表現した  
らいいのかということも含めて、今後ご検討いただければと思いますが。

何か、〇〇さん、あれば。

【審議官】 一応、今回国交省の委員会のほうで一旦結論を出して、それと異なる消費  
者に寄り添った立場から消費者安全委員会からご意見が出たということで、そこについて  
特に改めてご議論いただきたいということでございまして、分科会長がおっしゃったとお  
り、安全委員会からの意見は側面転落防止策について行政対応を求める意見になっており  
ますので、それに対してそこに焦点を当てて改めてご議論いただきたい。要するに、規制  
をどこまでするかということについて、非常に根幹的な議論にかかわる問題でございま  
すのでという趣旨でございます。

【分科会長】 よろしいでしょうか。ほんとうにこれが側面からと言っていいのかどう  
かよくわかりません。〇〇先生か〇〇先生、何か。

【〇〇委員】 〇〇でございます。

〇〇さんからもご説明あった消費者庁のほうからの今回の事故の絵ですけれども、資料  
6-3の漫画が描いてあるのがございますね。転落された方というのは、ちょうど赤いハ  
ッチングをしている方ですけれども、何回か後ろにエスカレーターがあるというのを気に  
されて、実はこれはこの方の送別会みたいのをやっぴまして、お酒を飲まれていて、写  
真を撮られているところがちょうど飲み屋さんの前に椅子を置いていたんですね。写真  
を撮るといので、カメラを構えながら何回か後ろに下がってみんなを撮っていて、何回か  
気づいてまた戻られていたのですけれども、何回目かに、多分お尻のあたりからエスカレ

ーターのふだんのぼるところに持ち上がるような形で行ってそのまま乗って行って、次のページにありますように側面から落下したということなので、何らかの側面から落下する対策がとられていたら落ちなかったというところからまず話が出てきているという背景があると思うのですね。エスカレーター自体の安全性に関しては、これまでもいろいろ検討を進めておりました、技術的にできる範囲と、それから使われる方、ユーザーのやっぱり安全に対する意識とか、こういったことが非常に難しいもので、エレベーターですと閉じられた空間ですので、かなり技術的なほうでカバーできるもの。ただ、エスカレーターの場合は、非常にその辺が難しい、危険がいっぱい、そもそもあるものでございますので、そのあたりをどう対策していくかというのが問題になります。現状でも、今、鉄道事業者のほうからはいろいろ、お気づきかと思うんですけども、例えば駅舎において手でちゃんとハンドレールをつかんで乗ってくださいとか、右側を駆け上がることはやめましょうとか、ベビーカーは決して乗せないでくださいとか、実はだんだん厳しくなりつつありますし、要はそれに関する啓蒙活動も進んでおります。現在そういった動きも出てまいりまして、使う側のほうでもなるべくこういった事故を防ぐということをお互い心がけていくと。そういった啓蒙活動をどういうところですかというのはなかなか難しい問題だなと思っているところがありますので、逆にこういった場を使ってご協力していただけたらなと思います。

【分科会長】      ありがとうございます。

ほかにご質問、ご意見はございますか。〇〇先生。

【〇〇委員】      資料6-5の②の最初の丸の考え方に関して、特に誘導手すりについて意見を述べさせていただきたいと思います。特異な事象に万全を期そうとせんがために、通常の使い方をする人に対してかえって危険になることがないようにしていただきたいと思っています。資料6-4の3ページに誘導手すりの絵が描いてあります。かつてガラスの自動扉の開閉時に、子供が指を挟まれてけがをするということがあったので、ガラスの扉に近寄れなくするために防護手すりや、防護柵をつける対策を行ったことがあります。ところがその防護柵とガラスの扉の狭い隙間に、子供が頭を挟まれて大けがをする事故が起きました。この絵を見ると、私は過去の自動扉の経験を思い出します。誘導手すりは多くの人が触れる場所なので、頑丈につくると思います。こういう場所は、子供が意外に巻き込まれたり、転んで頭が入ったりする可能性があるのです、下手にこういう手すりをつると、子供が大けがをするということもありえますので、慎重に考えたほうがいいと思

ます。検討されている安全防護柵が自動扉の防護柵に似たディテールになっているので、自動扉の事故例等も調べてご検討いただくのがいいと思います。

【分科会長】      ありがとうございます。

ほか、よろしいでしょうか。〇〇先生。

【〇〇委員】      あまり言いたくないですけど、これは海外調査されていますよね。日本人はとかく過保護に守ること、特に大人ですけど、海外はどうなっているのかというのは一番気になりますね。やっぱり日本の社会の中でも自己責任とか、社会的な合意というのをもう少しきちんとはとらないと、何か事故があれば今、〇〇さんがおっしゃったような面も含めて、消費者保護というのか、大人を保護するということが正義のように聞こえちゃいますけど、非常に危ない発想ではないかというふうに。その辺で言えば、勇気を持って社会的にはどうだというのを打ち出すことと、それからルールで決めてやるというのは、欧米は契約社会ですから、そういう意味ではむしろどういうルールが持たれているか。一方で、故障が多くて欧米はとまっているんですね。日本は優秀だから事故が起こっているという、それこそ〇〇さんがおっしゃっているような同じようなことになる可能性があって、ぜひともそこはもう少しきちんとは調べた結果として、社会的合意のとり方をやらないといけないんじゃないかなというふうに思います。

【分科会長】      ありがとうございます。

今のご指摘、一部は6-5の資料の2枚目に、海外の事故例の調査と諸外国で規制状況をどうしているかということも来年度の半ばをめどに調べて結論を出すということですので、ぜひ部会のほうで参考にさせていただきたいと思います。

ほかにかがででしょうか。〇〇先生。

【〇〇委員】      かつて回転自動ドアの事故の後だったかと思うのですが、国交省建築指導課の関係で事故情報を集めてデータベースをつくるというプロジェクトがあったと記憶しています。実質あまり機能していなかったですけど、もしこういう事故が継続的に課題になるのであれば、国交省みずからの情報収集を常に行うことが重要かと思います。このときこのときだけでやっていると、なかなか新聞とかに載った情報だけをさかのぼるということになってしましまして、そうすると、どうしても子供がけがをしたとかそういうことがクローズアップされがちになります。最近もガラスの事故について報道から10年分調べてもらったのですが、どうしてもそのときそのときのセンセーショナルな話題というのが優先されているような傾向が10年おきに出ていました。報道に左右されない事故収

集の窓口を何かうまくつくっておいてほしいなという希望があります。あわせて、単なる事故だけじゃなくて、エスカレーターのお話を聞いていて、やっぱりヒヤリハットのような危ないと感じた事象というのを集めない、ほんとうに事故防止につながらないのではないかと。人が亡くなるような重大な事故ではなく、ヒヤリハットのような情報もうまく集められる仕組みというのを改めて構築することをご検討するのもいいかなと思いました。意見です。

**【分科会長】** ありがとうございます。

この対策部会のほうを私が部会長を務めているのでその立場でご説明すると、ほんとうは事務局からのほうがいいのかもありませんけども、特定行政庁から負傷者・死亡者がいない案件も含めて、エレベーター・エスカレーターの事故については相当数が報告されています。ですので、国土交通省、指導課としては、相当なデータベースはお持ちでいらっしゃって、それに対して個々に調査して報告をするかそれはしないかという判断もされているという形ですが、それはあまり外に出ていないというか、そういうことの処理の後の広報は、確かに皆さんご存じないわけだから不足しているのかもしれないということかと思しますので、少しこういうことに関して得ている情報をどうするかということについてご検討いただけたらと思います。ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、以上の報告事項を承ったということにさせていただきます。ほかに全体を通してでも結構ですけど何かありますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、なければ以上で本日の議事を閉じたいと思います。

**【事務局】** 本日は長時間にわたりましてご審議いただき、また報告事項について貴重なご意見を賜りましてありがとうございます。分科会長におかれましては、長時間、また2回にわたりまして進行を務めていただきましてありがとうございます。

**【分科会長】** ありがとうございます。

それでは、以上をもちまして第38回建築分科会を終了いたします。どうもありがとうございました。

— 了 —