

KITAKEI-Report

No.117
May 2019発行：北恵株式会社 〒541-0054 大阪府中央区南本町3-6-14 TEL.06-6251-6701
http://www.kitakei.jp/長期優良住宅と住宅性能表示の
一体的な運用を検討 **国交省検討会**

国土交通省の「長期優良住宅制度のあり方に関する検討会」は、長期優良住宅制度と住宅性能表示制度を一体的に運用する案について検討している。現在、長期優良住宅の認定は登録住宅性能評価機関で技術的審査を受けた後に所管行政庁で認定を受ける「二段階審査」が一般的。しかし、手続き上の煩雑さから、審査と認定を同一にしてほしいとする要望が少なくない。

これまで、①完全に両制度を一体化する案と、②長期優良住宅の認定基準のうち、長期使用構造等に関する基準のみ性能評価の枠組みで評価する案—について検討されている。

①完全に両制度を一体化する案＝住宅性能表示制度

の審査主体と責任主体を登録住宅性能評価機関に同一化することで2段階の審査手続きを見直せる。一方、劣化対策や耐震性等で評価基準・項目の相違があるほか、所管行政庁による認定を前提とする税制上の特例措置の適用も法改正を含めた検討が必要になる。

②長期使用構造等に関する基準のみ性能評価の枠組みで評価する案＝登録住宅性能評価機関が評価した部分の審査を所管行政庁が行わないことで時間短縮できる。ただし、2段階審査は続くため合理化のメリットが少ない。また、また、登録住宅性能評価機関の技術的審査の項目を整理する必要がある。

(2ページに①と②のイメージ図)

長期優良住宅認定基準と住宅性能表示制度を一体的に運用する上での課題

項 目		長期優良住宅の 認定基準 (新築)	住宅性能評価 の評価事項 ※●必須項目 ○選択項目	長期優良住宅認定基準と 住宅性能評価の評価基準 の相違の有無	
				項 目	基 準
長期 使用 構造 等	劣化対策	等級3 + a	●	相違なし	相違あり
	耐震性	等級1 + a	●	相違なし	相違あり
	維持管理・更新の容易性	等級3 - a	●	相違なし	相違あり
	高齢者等対策	等級3 - a	○	相違なし	相違あり
	可変性	躯体天井高さ 2,650mm以上等	○	相違なし	相違あり
	省エネルギー性	等級4	●	相違なし	相違なし
住宅規模		床面積の合計が 75㎡以上等	×	相違あり (性能評価に項目・基準なし)	
居住環境の維持及び向上への配慮		所管行政庁判断	×	相違あり (性能評価に項目・基準なし)	
建築後の住宅の維持保全		所管行政庁判断	×	相違あり (性能評価に項目・基準なし)	
資金計画		所管行政庁判断	×	相違あり (性能評価に項目・基準なし)	

独自の評価基準
長期優良住宅

独自の評価項目
長期優良住宅

①長期優良住宅の認定基準の全てを性能評価の枠組みのもとで評価 (住宅性能評価書に「長期優良住宅相当」等と明記するイメージ)

現行		イメージ	【メリット】
評価項目	評価主体	評価主体	
長期使用構造等	所管行政庁 (全行政庁が登録住宅性能評価機関による技術的審査を活用)	登録住宅性能評価機関	- 審査主体と責任主体の同一化 - 審査手続きの合理化（２段階での審査手続きの見直し） →手続き開始から評価までにかかる時間の短縮※ ※所管行政庁の認定手続きがなくなる。
住宅規模	所管行政庁 (約7割が技術的審査を活用)		
居住環境の維持及び向上への配慮	所管行政庁 (約2割が技術的審査を活用)		
建築後の住宅の維持保全	所管行政庁 (約7割が技術的審査を活用)		
資金計画	所管行政庁 (約7割が技術的審査を活用)		
			<住宅性能表示との一体化により可能となること> - 現場検査の実施（建設住宅性能評価） - 指定住宅紛争処理機関の利用（建設住宅性能評価） - 建築行為を伴わない住宅の評価も可能 - 申請時期の柔軟化

②長期優良住宅の認定基準のうち、長期使用構造等に関する基準のみ性能評価の枠組みのもとで評価

(住宅性能評価書に「長期使用構造等に適合」と明記するイメージ)
長期使用構造等以外の項目については、所管行政庁が審査し認定。

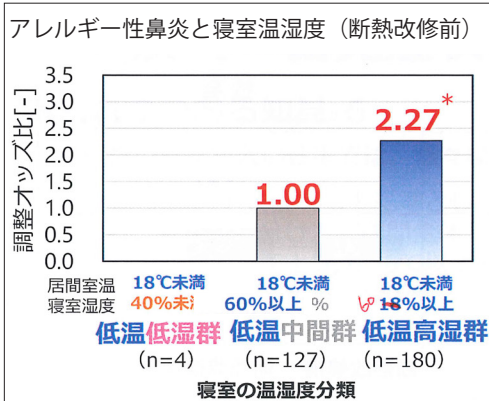
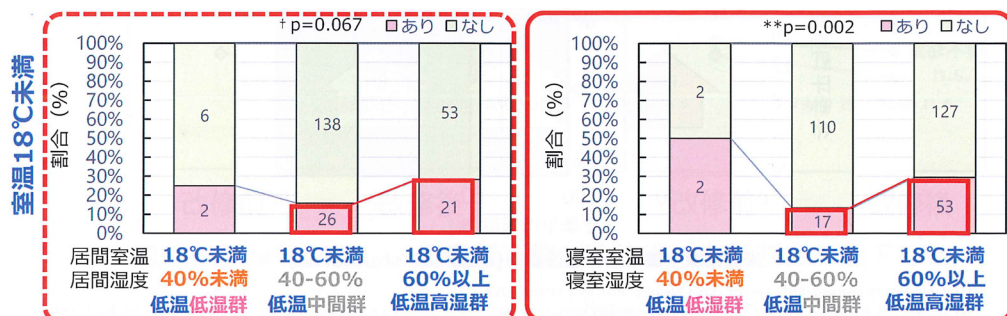
現行		イメージ	【メリット】
評価項目	評価主体	評価主体	- 審査主体と責任主体の同一化 - 審査手続きの合理化 →手続き開始から評価までにかかる時間の短縮※ ※登録住宅性能評価機関、所管行政庁それぞれの手続きが必要となるが、登録住宅性能評価機関が評価した部分の審査を所管行政庁は行わない。
長期使用構造等	所管行政庁 （全行政庁が登録住宅性能評価機関による技術的審査を活用）	登録住宅性能評価機関	<住宅性能表示との一体化により可能となること> - 現場検査の実施※（建設住宅性能評価） ※長期使用構造等以外の項目については検査の対象外 - 指定住宅紛争処理機関の利用（建設住宅性能評価）
住宅規模	所管行政庁 （約7割が技術的審査を活用）	所管行政庁	
居住環境の維持及び向上への配慮	所管行政庁 （約2割が技術的審査を活用）		
建築後の住宅の維持保全	所管行政庁 （約7割が技術的審査を活用）		
資金計画	所管行政庁 （約7割が技術的審査を活用）		

適切な湿度が健康には重要

間もなく梅雨の時期がやってくる。気になるのが高い湿度。換気が適切になされていないと、多湿な外気が室内へ取り込まれてしまったり、洗濯物の部屋干しが増えれば、気密性が高い住宅では湿気もこもりがちになってしまう。湿度が高ければ気温がそれほど高なくても熱中症になる恐れがあるため、湿度の管理は極めて重要だといえる。

熱中症以外にも、住宅内の湿度と健康の関係が注目されている。国土交通省の「住宅の断熱化と居住者の健康への影響に関する全国調査」では、これまで、「高齢者ほど室温低下による血圧上昇が大きい」「就寝前の室温が低いほど夜間頻尿リスクが高い」などの知見が得られつつあることを公表してきた。この調査の中で、「疾病・自覚症状と湿度」についても調査・分析を進めている（図表は第3回中間報告会資料から）。

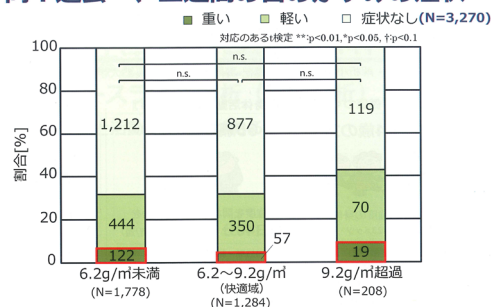
アレルギー性鼻炎通院と温湿度（断熱改修前）



例えば、アレルギー性鼻炎に関しては、寝室18度未満・湿度60%以上の「低温高湿群」が有意に高く、かゆみの自覚症状に関しては、居間の室温18℃以上・湿度40%未満の「温暖低湿群」が皮膚が乾燥し有意に高かった。

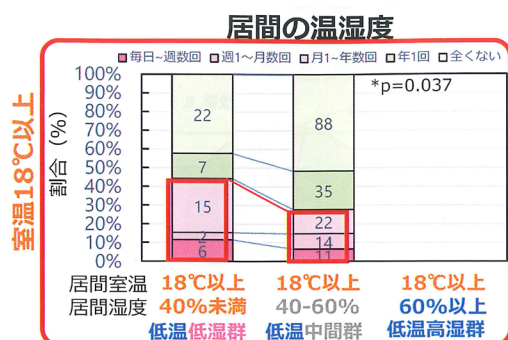
断熱改修によって室温は上昇するが、相対湿度は低下する。調査では絶対湿度を用いた「快適域」（6.153 g/m³以上 9.229 g/m³以下）を算出。快適域の住宅の居住者は「目のかゆみ」等の症状を訴える割合が少なかったとしている。その上で「相対湿度だけでなく、温度と湿度を加味した絶対湿度を参照することも検討し、住民にとって快適な住環境を整備することが重要」としている。

問：過去一、二週間の目のかゆみの症状

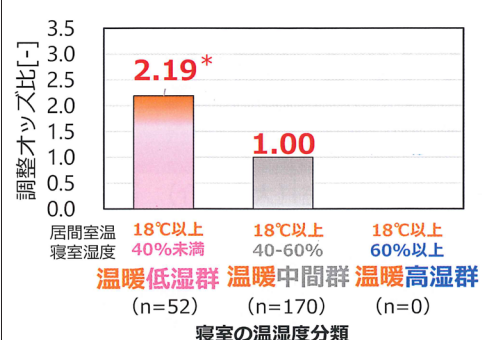


⇒ 快適域の住宅の居住者は症状を訴える割合が少ない

かゆみの自覚症状と温湿度（断熱改修後）



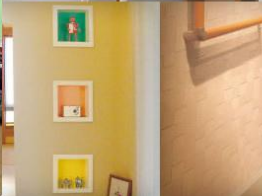
かゆみの自覚症状と居間温湿度（断熱改修後）



キタケイの提供する2つのプライベートブランド
環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 “ スプロートユニバーサル ”
天然木にこだわったフローリングや壁材 “ リラクシングウッド ”
企画・製造から販売までトータルにプロデュース、心からご満足いただける住まいづくりを
バックアップします。



[www. sprout-univ. com](http://www.sprout-univ.com)

環境  こちよい住環境	ぬくもり  住まう人のために	素材  永く使ってほしいから
   	   	   



[www. relaxssingwood. com](http://www.relaxssingwood.com)

リラクシングウッド 無垢フローリング シリーズ

