



キタケイ・レポート

地域に根ざした住まいづくり・地域住宅産業を支援します。

特集1

今年の住宅業界の重点項目はこれだ！

前回新年号紙上で、今年の住宅業界で注目し、又対応していかなければならない事柄について、キーワードとして、

「環境調和」と「安全と安心」

の二つをあげ、これらの言葉のもとに次のようなテーマが考えられると述べました。今回はこのうちの(3)と(4)について考えてみたいと思います。

- (1) 待った無しの省エネルギー対策
- (2) 急がれる防災・防犯対策
- (3) 個人情報保護法に如何に対応するか
- (4) 住宅性能表示制度の利用促進

目次

特集：1

- (3) 個人情報保護法に如何に対応するか
- (4) 住宅性能表示制度の利用促進

特集：2

- 省エネルギー対策を進めよう！
- 住宅の省エネルギーを考える(5)
- 「気密化について」

(3) 個人情報保護法に如何に対応するか

住宅業界の関係者は個人情報を多く持っている

本年4月より「個人情報保護法」が施行されます。5000件以上の個人を特定することが可能な情報を、ファイルその他で管理している事業者が対象になります。情報の取得の方法、使用目的の制限、管理の義務など取扱いが規制されます。

営業などで個人の情報を取扱う機会の多い住宅業界にあっては、情報の管理に最新の注意を払う必要があります。大手のハウスメーカーで、個人の情報を管理していたパソコンやCDが盗難にあった例があります。

個人情報保護法の要点

個人情報保護法の要点	
定義	
個人情報とは	生存する個人に関する情報で氏名・生年月日などで特定個人の識別が可能なもの
個人情報データベース等とは	個人情報を含む情報の集合物で体系的に整理され、特定の個人情報が検索可能なもの
個人情報取扱い事業者とは	個人情報データベースを事業の目的に供している企業・団体（データ件数5000件以上）
主な内容	
利用目的の特定と制限	個人情報の利用は目的をできる限り特定し、その範囲を超える利用目的を制限する
取得方法と目的の通知	不正な手段による個人情報取得の禁止 取得の際の利用目的の通知又は公表
データ内容の正確性確保	個人データの正確性と最新性の確保
安全管理措置	安全管理のための必要かつ適切な措置 従業者・委託先に対する必要かつ適切な監督
第三者への提供の制限	本人の同意を得ない個人データの第三者への提供を原則禁止
公表、開示、訂正、利用停止等	利用目的、開示等についての必要な手続きの公表 本人からの求めに応じ、開示、訂正、利用停止など
苦情の処理	取扱いについての苦情について迅速且つ適切な処置に努める

出典：「個人情報保護法」条文より弊社作成

他人事ではありません。情報の漏洩などがあると、漏洩に伴う事故が起きなかったとしても、信用を失うだけでなく、関係者への謝罪のための金銭的負担が発生することもあり、損益に影響を及ぼすことにもなります。

法の内容の理解と早急な社内体制の整備が必要

早急に対応を図る必要がありますが、最低限、次のような体制をとり厳格に情報の管理を行うことが必要と思われる。

- 個人情報保護法の趣旨と要点を社内に周知させる
- 管理の社内ルールを作る
- 管理責任者を定める
- 情報の取扱い権限を決める
- 外注先も含めて管理を行う体制をとる

又、個人情報の取得方法や利用目的などに制限がありますので、展示会や現場見学会等への申込書の記載内容、アンケートの仕方、設計図面作成時の外注依頼の方法など、営業方法や情報管理手段などについて早急に見直しを行い問題の発生を防ぐように対処する必要があります。

(4) 住宅性能表示制度の利用促進

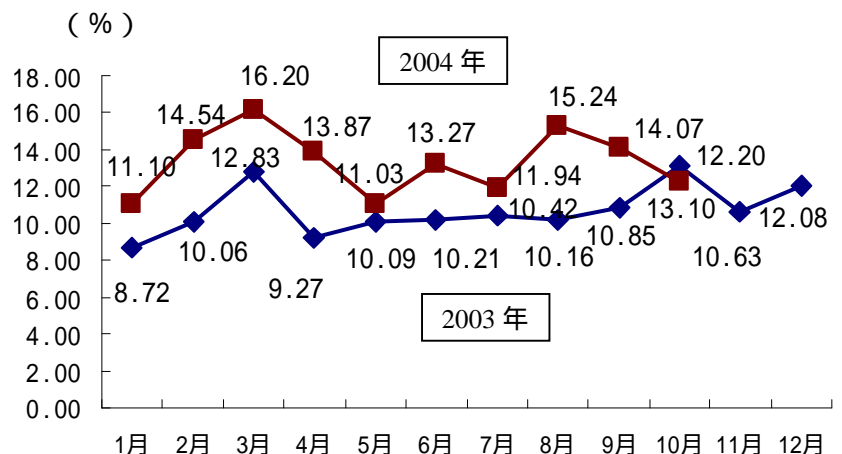
目標に届いていない制度利用率。どうするか次の施策？

平成 12 年に任意の制度として導入された住宅性能表示制度は、6 年目を迎えます。国土交通省は本年度中に制度の利用率を 50%にする目標をたてていましたが、16 年 10 月実績で 12.2%にとどまっています。このままでは、20%を越えるのも容易ではありません。なんらかの利用促進策が必要となります。昨年、「住宅の品質確保の促進等に関する法律の一部改正する法律」が制定され、性能評価を行う評価機関や検査機関が、「指定制」から「登録制」に改められました。公益法人等に制限されていた業務を民間に開放することで、制度の活用を促進させる目的をもちています。

それでも徐々にではあるが利用率が高まっている

評価制度は、耐震・耐風性能、シックハウス対策、省エネルギー対策、高齢者等へ配慮対策など、生命・財産の安全と健康・快適な生活基盤の確保という、住宅の重要な性能を評価するシステムです。第三者の評価機関が設計図書のチェックと現場での 4 回以上の検査を行うことを通じて評価を行いますので、評価の信頼性と工事に対する安心感が高まり、住宅取得者の制度利用が増加してきています。大手の住宅会社や、分譲住宅を中心にしたビルダーが、他社との差別化の材料として広く利用していますので、消費者の間に認知度も高まりつつあります。

設計住宅性能評価書交付実績（全体）
（対新築住宅着工数シェア）



出典：国土交通省「住宅性能表示制度実施状況」より弊社作成

地域の工務店各社が制度利用に対応していく年となる

制度を利用するにはお客様の要望を正確によく聞く必要があります。お客様とのコミュニケーションを深め、耐震性の確保など、設計・施工の技術を消費者に強くアピールできる手段として制度は利用できます。地域の工務店の方々の利用がまだまだ低い状態にあります。大手の住宅会社やビルダーと対等に競争していく上でも、又他社との差別化を図り、お客様の要望に十分応えるためにも積極的な利用が望まれます。早期の対応が顧客獲得の道を開くといえます。

特集 2

省エネルギー対策を進めよう！

住宅の省エネルギーを考える (5) 「気密化について」

これだけは良く理解しておこう！

住宅の断熱化と気密化は密接に係わっている

気密性能は『相当隙間面積 (C 値) 「 cm^2 / m^2 」』で表し、数値が小さい程性能が高い

C 値は「家全体の隙間の面積 / 延べ床面積」にほぼ近い数値である

気密住宅はC 値が床面積 1 m^2 あたり 5 平方センチメートル ($5 \text{ cm}^2 / \text{m}^2$) 以下の住宅をいう

気密住宅では、計画的な換気が必ず必要になる

(1) 気密化とは

これまで検討してきた住宅の断熱化を進めるには、気密化も同時に考える必要があります。いくら断熱性能を高めても、住宅に多くの隙間があると熱の移動が大きくなり、断熱効果が低下してしまいます。断熱化と気密化とは一緒にやる必要があるわけです。

高温多湿のわが国では、住宅は夏の暑さをしのぐことに目が向けられ、従来から風通しの良い住宅言い換えれば隙間の多い住宅が主流となってきました。隙間を多くすることによって、柱や梁などの構造材の乾燥を進め、腐朽から守ることで、住宅の耐用年数を伸ばすこともできたわけです。しかしながら、隙間が多い住宅では、冬季の寒さを防ぎ快適に過ごすために必要な暖房にかかる費用が高くなります。エネルギーの消費が多くなるわけです。

このため、断熱化を進め、あわせて隙間をなくする必要がでてきました。

「気密化」とは、この隙間をなくすことです。室内と室外を区切っている壁や開口部や屋根などの面にある隙間を少なくすることです。

(2) 気密化の必要性

きちんとした気密化を行うのは、次のような目的をもっています。

冷暖房の口スを少なくする

冷暖房時の室内の暖めた空気や、冷やした空気が隙間を通して外部に逃げるのを防ぎ、冷暖房の口スを少なくして、効率を高めます。いわゆる隙間風をなくすことで冷暖房の効率を高められるということです。

壁の内部で発生する結露を防止する

冬季の室外の冷気で冷やされた壁の内側の隙間部分に、室内の空気が触れて結露が発生するのを防ぎます。結露はカビやダニが発生する原因になりますので、これを防ぐことでアレルギーの防止に役立ちます。

室外の湿気の進入を防止する

梅雨時の湿度の高い空気が室内に入ることを防止します。又冬季の乾燥した空気の進入を防ぎます。これらのことで、皮膚の乾燥や雑菌の進入を防ぎ、抵抗力のある健康な体を維持できます。

効率的な換気が行える

汚れた空気を出し、新鮮な空気を取り入れる「出口」と「入口」がきちんとしていれば、室内の空気の入れ替えができますが、隙間が多いと室内の空気が流れが乱れ空気の滞留が起こり、換気が効率的に行えません。気密化をすることと換気口を設けることによって、空気の流れを計画的に行え、換気を効率的に行えます。

(3) 気密化の性能の表し方

どの程度気密化が行われているかを表す物差しとして「相当隙間面積」が使われます。

「C値(シー値)」と呼ばれています。

単位は「 cm^2 / m^2 」で表します。数字が小さいほど隙間が少なく気密性能が高いということになります。

C値は、住宅の室外と室内を区切っている外壁、天井・屋根、床、開口部など、住宅の外周部位にある面の隙間の総面積を、床面積で割ったものにほぼ近い数値ですが、値は専用の測定器を使って現場で測定します。

$$\text{C 値 (相当隙間面積)} = \text{家全体の隙間の面積} / \text{延べ床面積}$$

(4) 気密住宅はどんな住宅？

気密化を行いその性能値が高い住宅を「気密住宅」と呼びます。

「次世代省エネルギー基準」では、C値について、床面積 1 m^2 あたり 5 平方センチメートル ($5 \text{ cm}^2 / \text{m}^2$) を基準値として、それ以下の住宅を気密住宅と定義しています。(但し、北海道、東北地域などの地域区分の 地域および 地域では $2 \text{ cm}^2 / \text{m}^2$ 以下になります。)

例えば、延べ床面積が 120 m^2 の住宅では、 600 cm^2 以下の隙間の面積であれば気密住宅になります。この隙間面積をイメージしてみてください。それはコピー用紙 A4 版一枚程度になります。

従来のあまり気密化や断熱化を意識していない木造軸組み工法の住宅では、C値は $10 \text{ cm}^2 / \text{m}^2$ 程度になります。先の例の延べ床面積が 120 m^2 の住宅では、 1200 cm^2 の隙間面積になります。これはおよそ A3 コピー用紙 1 枚分程度の面積になるわけです。

(5) 気密住宅には計画換気が必要

室内の断熱効果を上げるために気密化を行うわけですが、隙間を少なくすると、これまでの隙間を通しての自然な空気の流れによる空気の入れ替えができにくくなります。つまり自然換気ができにくくなり、汚れた空気が室内に滞留してしまう可能性があるわけです。

このため、新鮮な空気を取り込むための換気が必要となります。新鮮な空気の「取り入れ口」と、汚れた空気を室外に出す「排出口」が必要となります。計画的に、換気のための空気の通路を作ってあげる必要があるわけです。吸気のための又排気のための機械を使った計画的な換気が必要となります。

今回は「結露」について考えます。

気密性能の測定の仕方:

測り方は測定器で室内外の空気圧の差を求めて測ります。まず気密測定用の大きなファンで建物内の空気を外にだします。隙間があると出した空気を補充する空気が室内に流れ込んできて室内の気圧がさがりませんが、隙間が少ないと空気が入り込まないため室内の気圧がさがります。この室内外の気圧差と室外に出した空気の量とを測ることで、隙間の面積が測定できるわけです。