

第1回やまなしKAITEKI住宅検討部会 会議録

2024/6/4 16:00~18:00

出席者

一般社団法人山梨県建築士会	秋山 洋一
甲斐縁隊	芦澤 正仁
甲斐縁隊	早川 勝
一般社団法人自然エネルギー普及協会	平賀 正
山梨住宅ナビ	天野 睦夫
楽住/RAKUSU	卜部 良太郎
オ YKK AP株式会社	川崎 雅仁
オ YKK AP株式会社	伊早坂 健二
オ 一般社団法人住宅開口部グリーン化推進協議会	永関 英文
オ 県林業振興課	
県建築住宅課	

部会員からの意見・質問等	現時点の県の考え等
1 「やまなしKAITEKI住宅」を建てることによる補助金等の直接的なメリット（インセンティブ）は考えているのか。	<p>県独自で補助金等を創設することは、県の財政規律的にかなりハードルが高い状況にある。</p> <p>すでに国が補助金等を豊富に用意しているため、「やまなしKAITEKI住宅」であればあらゆる国の補助金等が活用できるというものにしていきたい。</p> <p>また、県内市町村で住宅取得に関連した補助金を用意している事例もあるため、「やまなしKAITEKI住宅」とのコラボを呼びかけていきたい。</p> <p>さらに、協議会に参加していただいている金融機関にも住宅ローンなどの商品とのコラボを呼びかけていきたい。</p> <p>なお、「ZERO」や「FORET」、「子育てplus」を用意したのは、エネルギー、林業振興、子育ての各分野の政策においてインセンティブが開発しやすいようにする意図もある。</p>
2 現時点では、県外資本の大手ハウスメーカーでも基準に適合すれば、「やまなしKAITEKI住宅」が建てられることになっているようだが、県内の中小工務店の支援につながる取り組みをメインに考えることはできないか。	<p>消費者視点に立てば、県外資本か県内資本かとか、大手か中小かという違いはなく、「やまなしKAITEKI住宅」であれば快適な住宅を手に入れられる。</p> <p>また、県内に良質な住宅ストックを形成していくという観点からもそうした差別化は必要ないと考える。</p> <p>一方で、県としても、県内の中小工務店が抱える課題に対する危機感強く感じており、基準以外の部分でしっかり対策を講じていきたい。【今後の検討課題】</p>
3 基準のうち長期優良住宅の認定の基準については、現時点で対応できる県内の中小工務店はごく一部と考えられる。長期優良住宅は基準によっては厳しいものもあるので、「やまなしKAITEKI住宅」は住宅性能評価の等級のみで構成し、県内の中小工務店が手掛けられるように基準をもう少し引き下げてもよいのではない	<p>住宅性能評価の等級のみで構成するというのとは一つの考え方としてはあり得るが、長期優良住宅の認定を基準としたのは、将来世代に引き継ぐ社会資本の一部として適切な維持管理を位置づけたかった点にある。</p> <p>また、先進的な自治体ではすでに高い水準で基準を設けており、今後もこうしたトレンドは続くと考えられ、外気温の年較差や日較差が大きく厳しい気候条件の山梨で低い水準にすることはブランド力や資産価値の保持という観点も含めて避けたい。</p>
4 基準のうち長期優良住宅の認定の基準については、「床面積の合計が75㎡以上」という基準があり、夫婦2人暮らしとか、ひとり親世帯などが小さく建てる場合に障害になる。	<p>「やまなしKAITEKI住宅」は、将来世代に引き継ぐ社会資本の一部として考えると、様々な世帯・ライフスタイルに対応したバラエティ豊かな住宅ストックとする必要があるため、指摘のとおり「床面積の合計が75㎡以上」とすることは是非については課題を感じている。</p> <p>長期優良住宅の「床面積の合計が75㎡以上」については、「住宅の広さ＝豊かさ」と捉えてきた従来の住宅行政の画一的な考えが背景にあり、多様な価値観やライフスタイルを踏まえた「豊かさ」のあり方は人それぞれと捉える現在の潮流とは逆行しているのではと感じる部分がある。【今後の検討課題】</p>
5 基準のうち相当隙間面積については、完成後の評価となるため、住宅ローンのインセンティブを考えると、融資審査のタイミングに間に合わないのではないかと。	<p>融資審査への対応は、今後の課題として認識しているが、例えば、事前確認書の発行などで対応できるのではないかと考えている。</p> <p>また、補助制度においても同様の課題が生じる可能性があるため、併せて検討していきたい。【今後の検討課題】</p>
6 基準のうち相当隙間面積については、同時に換気計画がしっかりしていないと逆に様々な不具合が生じるため、留意が必要。	<p>高気密住宅で不具合を生じさせないように配慮事項などについて、今後検討していきたい。【今後の検討課題】</p>

7	<p>低廉な住宅を求める顧客をメインにしている工務店にとっては、厳しい基準。そのような工務店にも扱える水準としなければ、工務店支援につながらない。</p>	<p>長期的な視点に立つと一定程度の業界の淘汰は起こるのだろうと予想される。そのような中であっても、質の良い住宅を手掛けられる工務店が持続的に経営可能な環境を整備していきたい。「やまなしKAITEKI住宅」を手掛けられる技術、体制は整えているが、顧客の予算によって断念せざるを得ないというのであれば問題ない。</p> <p>今後は、供給側が「やまなしKAITEKI住宅」を手掛けられる技術や体制等を整えられるように支援をしていくと同時に、需要側に対しては住宅にしっかりお金をかけるようなマインドづくりをしていきたい。</p>
8	<p>KAITEKI住宅基準2のリノベにおいて、部分断熱やゾーン断熱などの選択肢はないのか。</p>	<p>将来の住み替え先などの選択肢としてのストック形成を目指すという観点から、全体改修のみを対象としている。</p> <p>現所有者の快適性だけを捉えた部分的な断熱改修は、「やまなしKAITEKI住宅」が目指す施策の方向性と少し異なっていて、健康とか省エネという観点の文脈で「やまなしKAITEKI住宅」とは分けて捉えるべきものと考えている。</p>
9	<p>KAITEKI住宅基準4のうち、内装材だけでなく、外装材にも利用することを想定した基準とするべき。</p>	<p>外構への利用も含めて、検討したい。【今後の検討課題】</p>
10	<p>KAITEKI住宅基準5のうち、14のCP部品については現時点の普及状況からして必須事項から除いた方がよい。</p>	<p>普及状況等を確認した上で、検討したい。【今後の検討課題】</p> <p>※資料等の提供をお願いしたい</p>
11	<p>KAITEKI住宅基準5は、認定制度を見据えるとかかなり審査が煩雑になると考えられるが、どのような想定をしているか。また、完成時の現地確認はどのように想定しているか。</p>	<p>「子育てplus」以外は、長期優良住宅の認定書や性能評価書などを活用することで、図面等の提出がなくても基準への適合性を簡便に確認できるよう配慮している。</p> <p>一方、KAITEKI住宅基準5は、既存の制度等がないことから図面等の提出を求める詳細な審査が必要になり、認定申請手数料などの受益者負担を求めなければならないと考えている。</p> <p>なお、現地検査は想定していない。「子育てplus」以外も含め、長期優良住宅で完了報告書を行政に提出することをもって完成時の性能の担保とする考え。ただし、KAITEKI住宅基準5については写真等の提出を求めることも想定している。</p>
12	<p>基準のうち全体的に配慮事項における「努めること」という言い回しは少し強いニュアンスを感じるため、「望ましい」とした方がよい。</p>	<p>そのようにしたい。</p>
13	<p>「やまなしKAITEKI住宅ビルダー」の条件として、BIS-EだけでなくBISも加える方がよい。</p>	<p>そのようにしたい。</p>
14	<p>補助金等の直接的なメリット（インセンティブ）が難しいのであれば、それこそ高い水準の基準に設定し、その高品質なブランド力でエンドユーザーに訴求していくべき。</p>	<p>そのようにしたい。</p>
15	<p>大手とよく比較されるものに、長期的なメンテナンスプログラムの充実がある。「やまなしKAITEKI住宅」では大手と同程度のしっかりしたメンテナンスプログラムなど（審査機関が第三者的に点検を請け負う制度や、工務店にもしものことがあっても他の「やまなしKAITEKI住宅ビルダー」がメンテナンス等を引き継ぐ制度など）を用意して、エンドユーザーに安心して工務店を選んでもらえるようにしていくべき。</p>	<p>そのようにしたい。</p> <p>なお、北海道では「きた住まいるサポートシステム」というかたちで、住宅履歴の保管サービスを行っており、長期的なメンテナンスに生かされていたり、資産価値の保持という効果が期待されている。</p>

県からの投げかけ	部会員からの意見等
1 県内の中小工務店において長期優良住宅の認定の取得状況は、大手に比べて圧倒的に低いという認識だが、こういった課題があるのか。	まず、エンドユーザーからの直接的なオーダーが少ないこと。また、建築費の高騰などにより工務店側も価格が高くなるのがわかっているので、積極的に体制を整備しようという方向に向かないのではないかと。
2 KAITEKI住宅基準2のリノベは、断熱等性能等級5相当のUA値と一次エネルギー消費量等級6を求めているが、かなり厳しい基準となるが、どう考えるか。また、UA値としているのは、 η AC値と防露性能の基準までを求めた断熱等性能等級5にするよりやや基準を緩めたという考え方だが、これについてもどう考えるか。	<ul style="list-style-type: none"> ・工夫の仕方次第で可能と考えられるので、断熱等性能等級5でよい。 ・断熱等性能等級4、一次エネルギー消費量等級4だとブランド価値として見劣りする。 ・工務店は技術を売っている。顧客のことを考えれば、より性能の高い住宅を提供できるようにしていかなければならない。断熱等性能等級5、一次エネルギー消費量等級6でよい。
3 KAITEKI住宅基準3は、HEMSを必須事項にしたいが、どう考えるか。	ZEHの補助金などにおいてHEMSは標準的に対応しているものなので、必須事項にしてもよい。
4 KAITEKI住宅基準4のうち、JAS規格は必須事項にできないか。	<p>現状、県内で県産材のJASを出せる工場が1社のみであり、また、要望がなければ取替の格付けは行っていない。</p> <p>国の木造公共施設整備に係る補助事業においても国産材のJASは原則として使用することにとどめられており、県産材でJASを必須事項とするのは難し</p>
5 高品質な住宅の供給に取り組んでいない工務店が前向きになるためには、どのようなアプローチが有効か。	<p>他県でも課題となっており、セミナーや研修等で呼びかけているが、参加者は意識が高い工務店ばかりという状況。</p> <p>どちらかと言えば、消費者側の意識を変える取り組みに注力すべき。顧客から要請があれば、自ずと工務店は取り組まなければならない。</p>