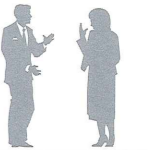


# JBN REPORT

## 特集：既存住宅購入に関するアンケート結果が公表

2017年2月号 -Vol. 20



## 「断熱改修が居住者の健康につながる」「室温と血圧に強い関連」有識者委員会が中間報告

ヒートショックなど室温と健康の問題解決のためには住宅の断熱性能を向上させることが極めて重要です。そこで、(一社)日本サステナブル建築協会は建築関係と医療・福祉関係の学識者を委員とする「スマートウェルネス住宅等推進調査委員会」で、住生活空間の断熱性向上などの省エネ化による居住者の健康状況に与える効果に関する検証作業を進めています。このほど公表された中間報告では、①冬季に起床時室温が低いほど血圧が高くなる傾向 ②高齢者ほど室温と血圧との関連が強い ③断熱改修によって室温が上昇し、それに伴い居住者の血圧も低下する傾向 ④居間または脱衣所の室温が18℃未満の住宅では入浴事故リスクが高いとされる熱め入浴の確率が有意に高い——等の知見が得られつつあるとしています。

調査は、断熱改修を予定している全国約1800軒の住宅と居住者約3600人が対象。中間報告はこのうち2015年度までに実施した2759人の改修前調査と、165人の改修後調査について検証したものです。

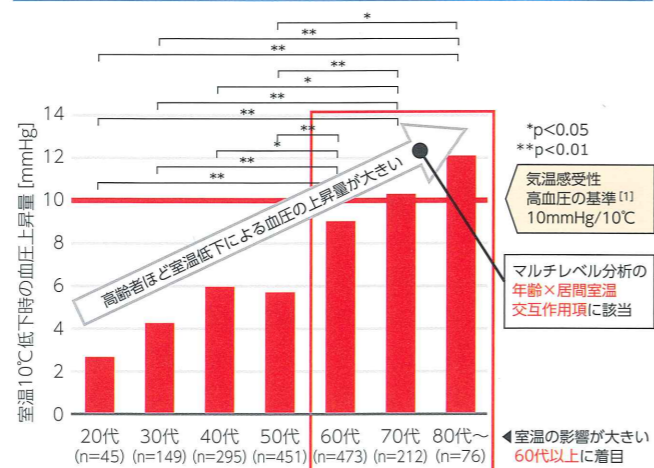
例えば、冬季では起床時室温が低いほど血圧が高くなる傾向がみられたほか、高齢者ほど室温低下による血圧の上昇が大きくなること確認されました【グラフ1】。「高齢者では特に室温が低くならないように注意することが必要」と指摘しています。一方で、断熱改修後に室温が平均3.3℃上昇(10℃以上上昇した住宅もあり)するとともに居住者の血圧も低下する傾向も確認されました【グラフ2】。

また、居間・脱衣所の平均室温が18℃未満の住宅では、入浴事故のリスクが高まるとされる42℃以上の熱め入浴、15分以上の長め入浴をする人が多いという傾向も見られま

した。血圧と室温との関係でも、冬季の室温が10℃低い朝には血圧が7.3mmHg高くなること、さらに、年齢が10歳高齢者では8.8mmHg高くなり、高齢者ほど室温低下に注意が必要であることがわかりました。

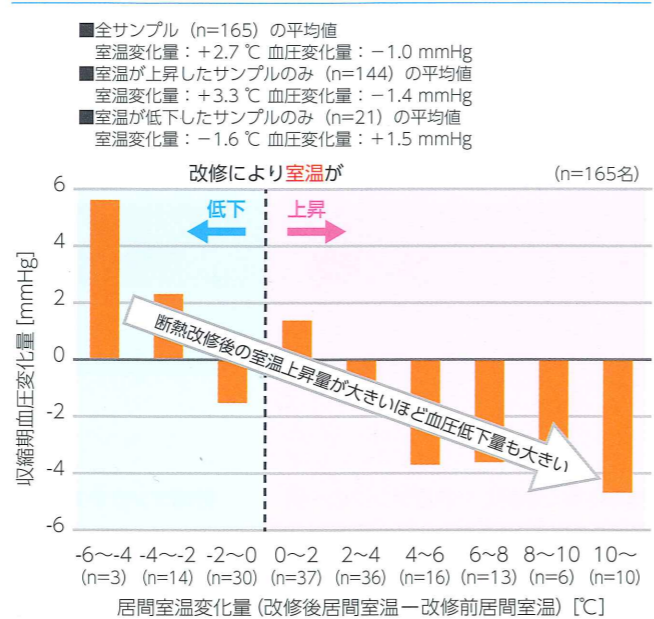
これらの知見を踏まえ、断熱改修による住まいの温熱環境の向上が、健康にも優位に働くと考えられます。

### 【グラフ1】年齢別の室温による血圧上昇量



傾きを適正に評価するため、血圧測定時の居間室温に5℃以上の幅のある者を抽出  
[1] K. Kario: Essential Manual of 24 Hour Blood Pressure Management: From morning to nocturnal hypertension, Wiley, 2015.3

### 【グラフ2】断熱改修前後の室温と血圧変化量



全国工務店協会  
Japan Builders Network  
JBN

工務店の今を知る、伝える、支える情報誌

# JBN REPORT

発行：一般社団法人 JBN・全国工務店協会  
〒104-0032  
東京都中央区八丁堀 3-4-10 京橋北見ビル東館 6 階  
TEL: 03-5540-6678  
FAX: 03-5540-6679  
Mail: jbn@jbn-support.jp

HP: <http://www.jbn-support.jp>

© JBN 禁無断転載



## 既存住宅を「住みたい」「買いたい」新しいイメージに

### 国土交省が検討開始

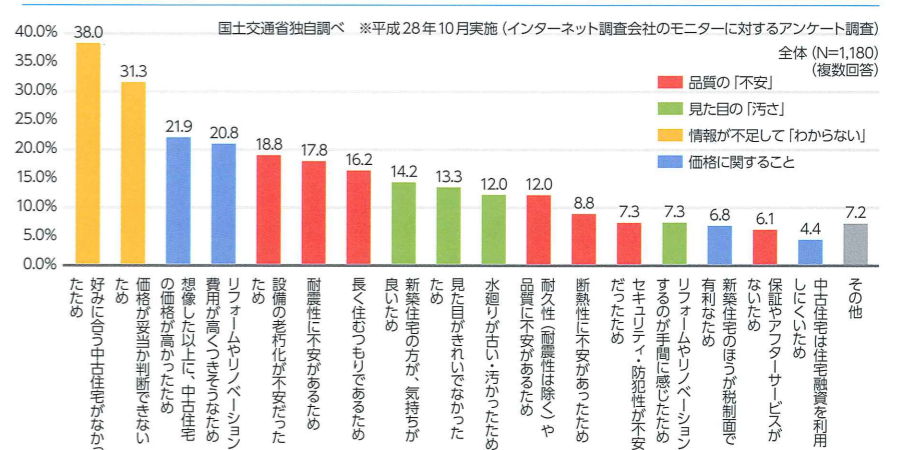
住宅の取得にあたって、既存住宅を選ばなかった理由としては、「好みに合う中古住宅がなかった」「価格が妥当か判断できない」など、選ぶために必要な情報が不足して「わからない」ことを挙げる人が多く、価格や将来かかる費用に加えて、品質や性能に関する「不安」、見た目の「汚い」といったイメージから購入を思いとどまっている人が少なくないことが、国土交通省のアンケートで浮き彫りになっています。そのため、国土交省は、従来の中古住宅に対する「不安」「汚い」「わからない」というイメージを、消費者が「住みたい」「買いたい」と思う「新しいイメージの既存住宅」に変え、既存住宅流通を活性化させる考えです。そのためには何が必要か、国土交省はこのほど、流通促進に寄与する既存住宅の情報提供制度検討会（「プレミアム既存住宅（仮称）」登録制度検討会）を設置し、検討をスタートしました。

同検討会では、「不安」「汚い」「わからない」の3点と、「新しいイメージの既存住宅」の供給体制について論点を設定。それぞれ必要な要素や取り組みについて検討しています。

質については、マ耐震性を有することマ構造上の不具合がないマシロアリ被害がないマ設備の不具合がない——などを想定。しかし、現在流通している既存住宅より高いレベルを設定することは難しいとの意見もあり、将来的な基準の引き上げの可能性も含めて議論しています。また、見た目の「きれいさ」は、リフォームの実施の有無などで判断する考えですが、買取再販と仲介ではリフォームのタイミングが異なるため、

混乱を防ぐための対策も必要と指摘されています。消費者に提供する情報では、現況の写真や検査結果に加え、新築時の図書や修繕履歴、維持保全計画など、過去や将来の情報も含める方針。供給体制については、消費者からの信頼性や事業者へのインセンティブなどを考慮し、制度的な枠組みを構築する考えです。

### 既存住宅を選ばなかった理由



### 今までの「中古住宅」

「品質が不安、不具合があるかも」「古い、汚い」「選ぶための情報が少ない、わからない」(既存住宅を紹介しているウェブサイト(イメージ))



### 「新しいイメージの既存住宅」

「品質が良く、安心して購入できる」「既存住宅だけだときれい、既存住宅ならではの良さがある」「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



例えば... 内外装リフォーム 瑕疵担保保険加入 など

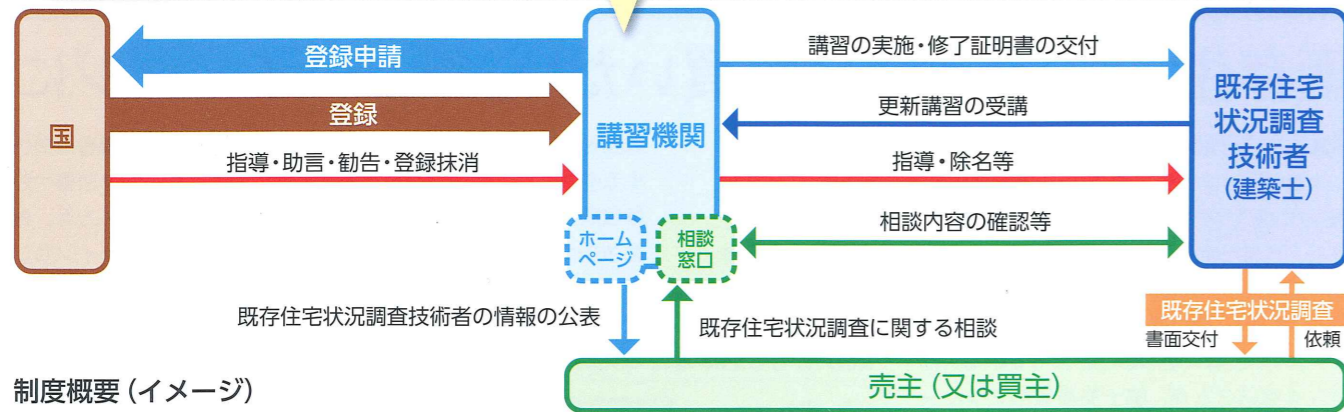
## 「既存住宅状況調査技術者講習制度」を創設 国交省 改正宅建業法施行に向けて

昨年改正され、平成30年春に施行される改正宅建業法では、宅建業者は中古住宅売買の際に建物状況調査（インスペクション）結果を重要事項として説明することとされました。国交省は建物状況調査が適正に実施されるためには「一定の講習や受講者の管理が必要不可欠」として、新たに国の登録を受けた講習機関が講義と修了考査を実施する「既存住宅状況調査技術者講習制度」を創設します。

新講習制度のカリキュラムは、国交省の「既存住宅インスペクション・ガイドライン」と既存住宅瑕疵保険の検査基準を参考に作成。インスペクションの方法・留意点等について講義と修了考査が実施されます。具体的には、調査の概要等

として▽不動産流通市場の現状と国交省による施策▽既存住宅状況調査技術者の役割（技術者の位置付け・役割、悪質な技術者への対応）▽既存住宅状況調査の概要▽公正な業務実施のための遵守事項▽情報の開示▽既存住宅状況調査の手順▽既存住宅売買時における調査結果の活用（重要事項説明における調査結果の概要の取扱い、既存住宅売買瑕疵担保責任保険の概要）——など。調査の技術的基準等として▽既存住宅状況調査方法基準とその詳細▽既存住宅状況調査に付随する調査（非破壊検査等）▽調査報告書の記入▽住宅の瑕疵の事例▽検査機器・道具——などが盛り込まれる見通しです。

- ①登録規程に定める適切な講習を全国的に実施／②一定の資格を有する講師が講習に従事／③合議制機関による修了考査の問題作成・採点
- ④不適正な検査を行ったものは名簿から抹消／⑤財務諸表等の閲覧請求への対応／⑥毎年度相談状況等について国へ報告



制度概要(イメージ)

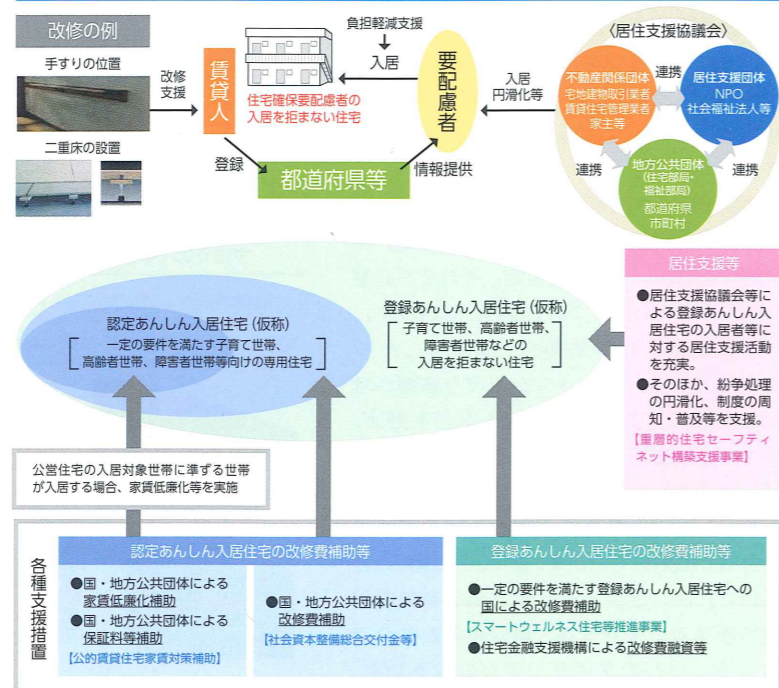
## 空き家活用し新セーフティネット制度を創設

国交省は2017年度の新規事業として、「新たな住宅セーフティネット制度」を創設します。空き家や民間賃貸住宅の空き室を利用して、子育て世帯や高齢者世帯、障害者世帯等の「住宅確保要配慮者（要配慮者）」が、一定の質を確保した賃貸住宅に円滑に入居できる仕組みを構築します。

法的枠組みも検討する予定です。具体的には、空き家等を要配慮者専用の住宅に改修する場合等に、国や地方自治体から改修費等の一部が補助されます。また、要配慮者専用の住宅に低額所得者が入居する場合には▽家賃の低廉化への補助▽家賃債務保証料への補助——も行われる予定です。そのほか、要配慮者が円滑に入居できるようにするための居住支援活動に対しても定額補助されます。

国交省は概算要求で「住宅セーフティネット機能の強化と新たな仕組みの構築」として、新たな住宅セーフティネット制度の創設と、要配慮者向け住宅「あんしん入居住宅」（仮称）の改修、入居者負担軽減等の支援を行うことなどを盛り込んでいました。

### 新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



## 市街化調整区域の古民家も活用しやすく

市街化調整区域の古民家等を観光振興や移住・定住促進に活用できるように、開発許可制度の運用がこのほど弾力化（開発許可制度運用指針の一部改正）されました。

市街化調整区域では、既存建築物の用途変更の場合も都道府県知事等の許可が必要とされていますが、近年では市街化調整区域でも空き家が数多く生じており、コミュニティの維持が困難になるなど地域活力の低下等の課題が生じています。そのため、空き家になった古民家や住宅などを地域資源ととらえ、観光振興や集落の維持のために活用したいという声が多くありません。国交省はこうした要望を踏まえ、市街化調整区域で、古民家等の既存建築物を地域資源としてコミュニティ維持や観光振興等による地域再生に活用する場合に、許可の運用が弾力

化されるよう、地方公共団体に技術的助言を发出了しました。

具体的には①観光振興のために必要な宿泊、飲食等の提供の用に供する施設＝現に存在する古民家等の建築物自体や、その周辺の自然環境・農林漁業の営みを、地域資源として観光振興に活用するため、当該既存建築物を宿泊施設や飲食店等に用途変更する場合②既存集落の維持のために必要な賃貸住宅等＝既存集落においてコミュニティや住民の生活水準の維持を図るため、当該集落に存する既存建築物を、移住・定住促進を図るための賃貸住宅、高齢者等の福祉増進を図るためのグループホーム等に用途変更する場合——には、地域の実情に応じて弾力的に許可が受けられるようになりました。

## 熊本地震で貯湯タンク転倒が発生 改めて確かな施工を

熊本地震の際に、給湯器の貯湯タンクが転倒する事例が発生しました。給湯器の貯湯タンクの固定は、設置場所、固定部位、満水質量に応じて規定されたアンカーボルトで行い、設置場所によって貯湯タンクの上を壁に固定する振れ止めを使用することとされていますが、被災地域の消費生活センターと国民生活センターに寄せられた相談の約8割が、設置工事の不備を問題としたものだったそうです。

具体的には、▽M12のアンカーボルトが指定されているが実際はM8だった▽二つのブロックに載せただけで固定されていなかった▽接地面を確認したらじか置きだった▽アンカーボルトを打つ位置が設置説明書通りではなかった▽コンクリートの基礎が薄かったため貯湯タンクがアンカーボルトごと抜けて倒れた▽貯湯タンクを固定した土台状のものが地面

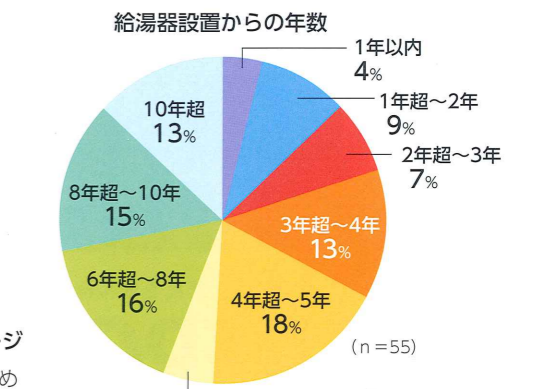
に固定されていなかった——などが転倒の原因でした。中には隣家に損害を与えてしまった例もあったそうです。

また、給湯器の設置時期が分かる55件に関して、設置からの年数は平均7.1年で、最も短いものが2カ月、最も長いものが28年。東日本大震災が発生した後に設置したと思われるもの（5年以内）が約半数を占めていました。

給湯器の貯湯タンクの転倒は、東日本大震災の際も多く発生していることから、国交省は告示を一部改正し、給湯設備の転倒防止措置を講ずる際の基準を明確にしています。国民生活センターでは、今回の問題点として、「説明書通りに施工されていない」ことのほか、貯湯タンクはそれ自体で立つことができるため、「設置不良が見逃されやすい」と指摘。なにより、「東日本大震災の教訓が生かされていない」と強調しています。

東日本大震災と熊本地震の相談件数及び相談件数に占める転倒事例の割合

	発生から半年の相談件数	給湯器の貯湯タンクの転倒事例
東日本大震災	25,515	104
熊本地震	3,152	82



熊本地震で転倒した貯湯タンクの一例



貯湯タンクやアンカーボルトの設置イメージ

