

## — 新築住宅の省エネ基準適合義務化実施まで3年 — 問われる 既存住宅の性能アップ

New Wave

住まいのカタチ

話題の住宅を紹介します！

地球規模での環境問題や限りある燃料資源への配慮から、住まいづくりの重要テーマとなっている省エネルギー対策。わが国では、2年前に成立した「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）」に基づき、新築の建物全てに対して省エネルギー基準への適合を義務付ける施策が動き出しました。

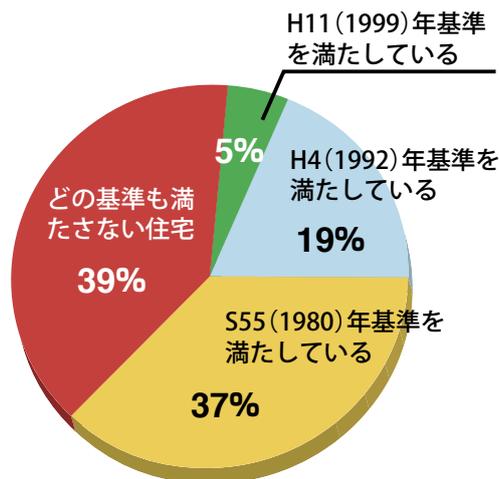
ことし4月、延べ面積2,000㎡以上の大規模な非住宅建築物から適用が始まり、段階的に対象を広げていき、戸建て住宅を含む300㎡未満の小規模建築物までを網羅する目標年度として掲げているのが2020年。義務化されると、省エネ基準に満たないプランには建築確認が下りなくなります。

ここで、現行の省エネ基準（平成25年基準）は2013年の改正により省エネ性能の評価方法が分かりやすく改められたものですが、要求される省エネ性能の水準自体は、その10年以上前にできた平成11年基準とほとんど変わりありません。

そして、国土交通省が行った2012年時点の推計では、約5,000万戸の既存住宅のうち平成11年省エネ基準の断熱性能

【住宅ストック約5,000万戸の断熱性能】

（2012年、国土交通省推計）



を満たしているのはストック全体の5%に過ぎず、約4割に当たる2,000万戸は、省エネ基準が最初に制定された1980年以前に建てられてから何も対策を講じていない住宅とみられています。これら基準を満たさない多数の既存住宅が、新築における義務化を受けて「既存不適格」として線引きされる転機が、3年後に迫っているというわけです。

建築物省エネ法ではまた、建物の販売・賃貸を行う事業者に対してエネルギー消費性能を表示するよう努力義務を課し、第三者評価による「BELS（ベルス）」、行政庁が認定する「省エネ基準適合認定マーク（eマーク）」といった表示制度がスタート。

いずれも新築・既存住宅を問わず評価・認証を受けることができますが、特にBELSは省エネ性能を5段階の★マークでランク付けし、分かりやすくラベル表示します。★2つが現行の省エネ基準適合レベル、最高の★5つがゼロエネルギー住宅相当ということで、我が国の住宅の省エネ性能は世界的にみて立ち遅れていると言われる中、高次元の省エネ住宅を増やしていくための誘導施策の一つに位置づけられています。

そもそも断熱性能の劣った住宅は、冬場の室温差からヒートショック、を引き起こしたり、結露の発生によりカビ・ダニが繁殖して健康被害をもたらすなど問題点が指摘されてきたことを考えると、先端をいく住宅との格差は広がるばかり。改修や改築により対策を講じなければ、今後、流通市場において評価が大きく下がり、不利な扱いを受けるのは避けられないと予測されています。



この住宅のエネルギー消費量 12%削減  
2010年〇月〇日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

「BELS」の表示例（住宅用、簡易表示タイプ）  
＝資料提供：一般社団法人住宅性能評価・表示協会

### インデックス

1-4面：特集 — 新築住宅の省エネ基準適合義務化実施まで3年 —  
問われる 既存住宅の性能アップ

2～3面／住宅省エネルギー技術講習会講師に聞く  
「省エネ住まいづくりの知恵とヒント」

5面：最先端の福祉機器を見てきました。  
福祉のことがわかる総合イベントを見学

6-7面：TOPIC / 事務局だより

8面：新企画 憩いの水辺探訪  
① 県立境川遊水地公園周辺

国による住宅省エネ化の推進に向けた体制づくりの一環で、中小工務店を対象に木造住宅の断熱施工技術などを学ぶ講習会が、5年前から都道府県別に開かれています。神奈川県では、建築関連団体や県の部局で組織された「神奈川県住宅・建築関係事業者支援協議会」が運営を担っており、講師を務めるお三方に、省エネ住宅づくりの知恵やヒントについて話を聞きました。

## 住宅省エネルギー技術講習会講師に聞く 「省エネ住まいづくりの知恵とヒント」

住宅・相続・防災コンサルタント  
一級建築士／FP（フィナンシャルプランナー）  
荒尾 博さん



★…住宅の省エネルギーは、2020年までに改正省エネ基準が新築住宅で義務化される見込みです。設計者は、一棟毎に断熱性能とそれに見合う省エネ設備機器の選定、施工者は、マニュアルに基づいた気密断熱対応などが必須事項になります。注意する点は、改正省エネ法は、2016年4月完全施行されていることです。つまり、断熱材を使用するには施工マニュアルを遵守することが求められているわけですから義務化に等しい状況になっていることです。民法が改正案では、「瑕疵」から「契約不適合」と設計図書や仕様書の記載を遵守することが必要で、対応次第では信用失墜は免れなくなるのです。さらに、高气密高断熱の住宅の住み方についても消費者に十分説明することも大切になります。

★…消費者の皆さんも、そうした時代の流れを踏まえ

つつ、慎重に業者選びをしてほしいものです。確かな品質、期待通りの性能の省エネ住宅を手に入れるためには、プランや提案力のみならず、施工精度に優れているかどうかも重要な観点となります。またリフォームにおいては、事前の調査をしっかりと行い劣化具合に応じて改修内容を明確にすることや、隠れた劣化腐朽の場合の対応についても十分説明するなど丁寧な対応や誠実な姿勢は、特に重視したいポイントです。

★…設備に関してですが、エネルギーに関わる環境変化に伴い、例えばブームでもあった「オール電化」は影を潜め、マンションなどで多く採用されてきた深夜電力対応貯湯式電気ヒーターなど製品名の頭に「エコ」と付き「トップランナー」と呼ばれる高効率給湯器へ主役の座を譲ります。また、省エネ基準では設計段階で省エネ設備機器の評価が必須条件になることを消費者としてもよく理解した上で選定する時代になっていくのです。さらに太陽光発電や節水に役立つ食器洗浄機などいろいろな視点から省エネルギーを考える時代でもあるのです。

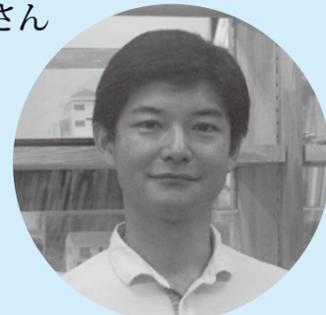
★…住宅業界は「モノからコトへ」、箱の提供だけでなく、その後の省エネで快適な生活を提案することが重要になっています。また、5000万戸とも言われている中古住宅の省エネルギー化や耐震化等も重要な課題で、それに見合った政策も今後いろいろ打ち出されると思いますので、消費者やリフォームに携わる方々は、いろいろな機会でも情報を得ることが大切です。

## — 新築住宅の省エネ基準適合義務化実施まで3年 — 問われる 既存住宅の性能アップ



株式会社あすなる建築工房代表取締役  
一級建築士

関尾 英隆さん



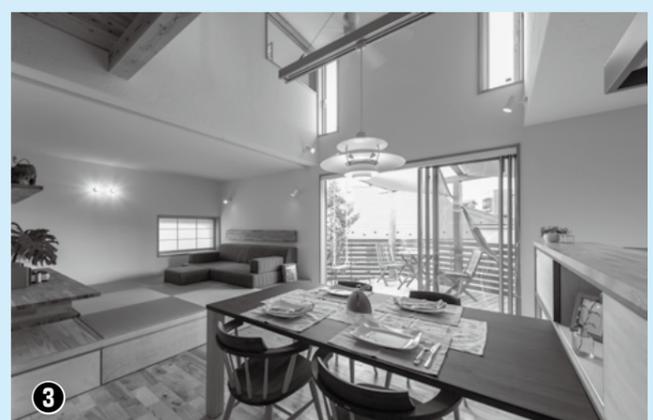
★…高いレベルの断熱性を実現した家は、年間を通して全体の室温環境が安定し、冷暖房費が節約できたり、ヒートショックも起こりにくくなります。その快適さを言葉でお伝えするのはなかなか難しいのですが、私どもの建築工房でリフォームや改築によりそのような新宅を手に入れたお客様からは、「以前の住まいとは比べものにならない」と、驚きの声が寄せられています。

★…一方、日本の住宅における開口部の断熱性能のレベルはかなり低いと言われることから、窓を替えるだけでもかなりの省エネにつながるという意見を、よく

耳にすることがあります。全く間違った解釈ではないのですが、冬場、ストーブやファンヒーターといった燃焼系の暖房器具を使用するお宅で、壁や床、天井の断熱処理がきちんと施されていないのに開口部の密閉性を高めてしまうと、建物内部の見えない所に結露が発生し、気付かないうちにダメージを受けてしまう恐れがあります。ですから、窓を交換すればエコという発想はそう単純な話ではなく、建物内部の断熱工事まで行う資金がないお宅については、燃焼系の暖房器具からエアコンや床暖房の使用に切り替えることを提案します。

★…私どもの住まいづくりは、省エネや耐久性における対応に加え、床の無垢フローリングや、しっくい、珪藻土の壁など自然素材の活用にも力を入れています。これらの素材は調湿機能を備えているのが特徴で、その機能を十分に活かすためには風通しの良さも考慮する必要があります。一から新築するのであれば敷地条件に従って最適なプランを練れば良いのですが、リフォームですといろいろな制約から、窓周りの改変まで行うのが難しいケースがままあります。そのような場合は、耐震性を配慮しつつ、仕切り壁を撤去して風の通りやすいオープンな空間にするプランで対応しています。

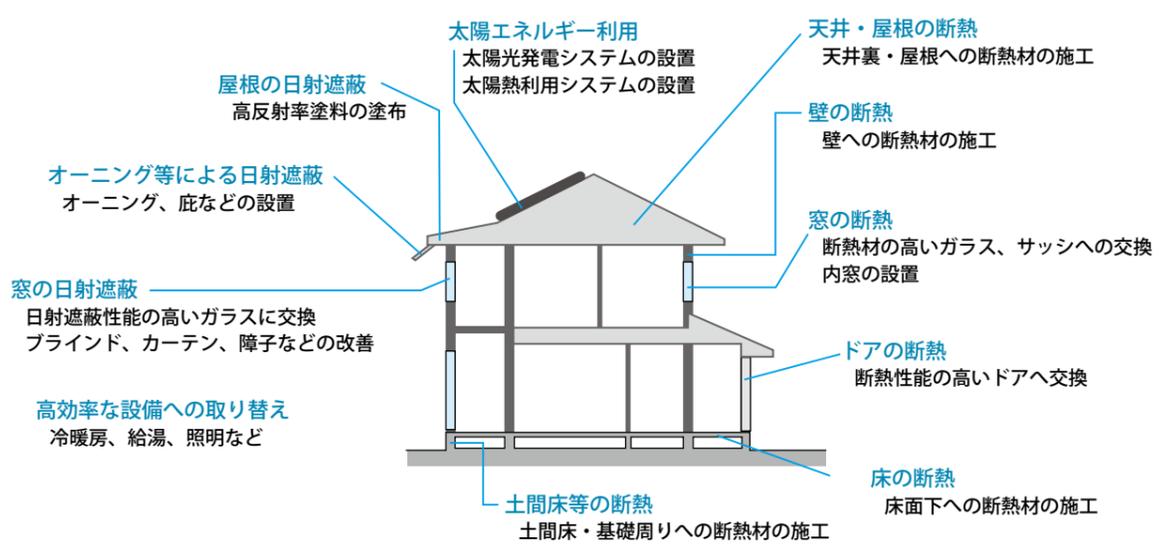
★…窓の交換工事を含めて改修したいというお宅については、開閉のしやすい製品を採用することをお勧めします。というのも、歳を取ると雨戸、窓を開けて風を入れるという日々の作業をおっくうに感じる人は少なくないようで、そうした負担を軽減するきめ細かな配慮も求められているのではないかと考えています。



①②あすなる建築工房が手がけた施工事例。③は、横浜市南区にある同社のモデルハウス。いずれも、断熱気密処理をしっかり施すことで、オープンな間取りや吹き抜け構造を採用しても、安定した室温環境を保つことができ、なおかつ風通しの良い住まいを実現できます。

### 参考資料

### 戸建て住宅の省エネリフォームの主な項目 (出展：東京都都市整備局「住宅の省エネルギーフォームガイドブック」を基に作成)



— 新築住宅の省エネ基準適合義務化実施まで3年 —  
 問われる 既存住宅の性能アップ

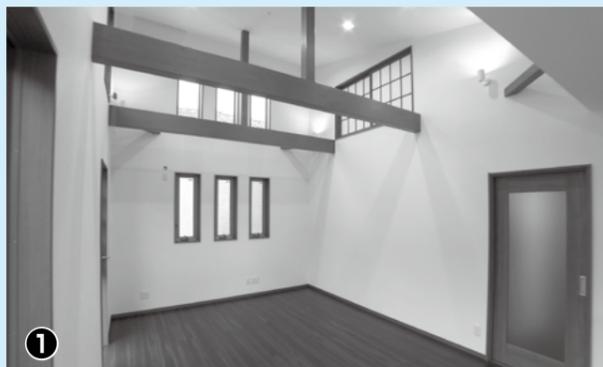


株式会社コンフォートグラウンド取締役  
 一級建築士/インテリアコーディネーター  
 伊丹 弘美さん



★…省エネ住宅は、完成して終わりではありません。住む人がしっかり維持管理に努めて性能が保たれ、エコな暮らしにつながっていくことが望ましいわけで、そのための動機付けとして、居心地が良く愛着が湧く住まいであることが重要ではないかと思います。

★…そして、これまで数々の家づくりに携わってきて、多くの方が思い描く「好き、な住まいのイメージは、実際に住んでみて分かる心地良さや快適さとは必ずしも一致しないことがあると感じています。例えば、近年は共働き世帯が増え、やりがいを持ってフルタイムで仕事を続けたいというご夫婦も多くなりました。そうした家庭では在宅時間の比重は夜間の方が大きくなるため、日当たりの良い明るいリビングを望まれたからといって、それだけを優先させて建築プランを立てるのは、あまり現実的とは言えません。また、敷地条件の制約などから、希望通りに建てられないケースもあります。ですから入念な打ち合わせ、ヒヤ



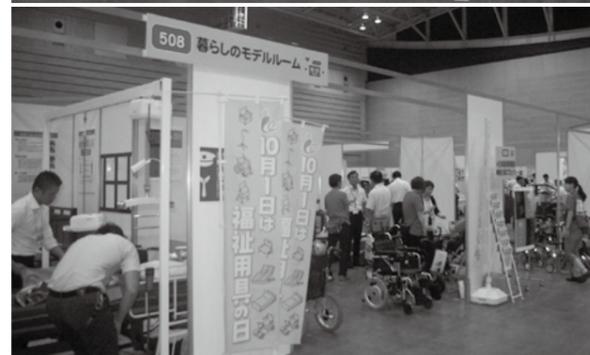
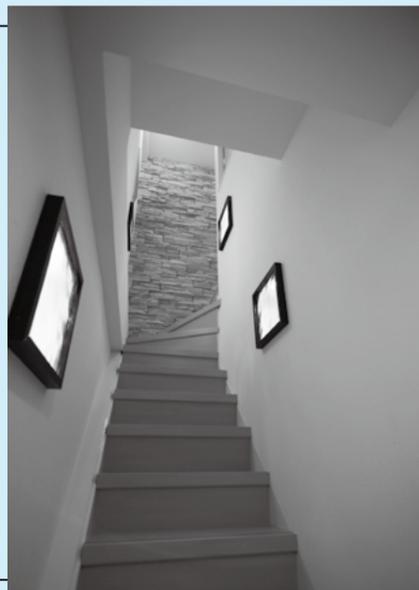
①相談を受けてから着工まで、2年がかりでじっくりプランを練ったという建て替え事例。2階に設けられた吹き抜けのリビングは、ピアノの演奏や音楽鑑賞を楽しみたいというご夫婦のため、音が良く響く空間にするために多灯照明を採用してムードアップ。上部の3連の窓からは、月灯りが差し込む演出も。②1階で理美容室を営む店舗併用住宅をリフォームした事例では、隣家が迫る南側は大きな開口部を設けずに、階段上部からの採光を部屋に取り入れる工夫が図られています。

リングを通して、住み手の生活様態や現状の問題点をきちんと把握し、それに即した快適な空間づくりを提案することが、私はプロの役目だと思っています。

★…居心地の良い住まいをつくる上で欠かせないポイントの一つが、使い勝手の良い動線計画ですが、これも、完成後にどんな家具をどのように配置するかというところからプランを練っていかないと、満足のいくものにはならないでしょう。

★…さらに、くつろぎや家族団らんを誘う空間演出に際して重視しているのが、照明と色調。前者については間接照明や調光機能を組み合わせて、生活シーンに応じて多様な明かりを楽しんでいただけるよう仕掛けを施すようにしています。いろいろな選択が可能となったことで、時には電気を全て消して宵闇や月灯りに興じたり、すんなり眠りにつける明るさに調節することで熟睡できるようになったという方もおられるようで、そんなところも、エコな暮らしにつながっているのかなと思います。

単調になりがちで階段壁面の随所に彫り込みを設けて照明を入れたプラン。そんな遊び心が、日々の暮らしを楽しくし、住まいに対する愛着や大事に住み続けたいという意識につながってくるというのが、伊丹さんの信条です。



福祉のことがわかる  
 総合イベント  
 「ヨッテク2017」

福祉のことがわかる総合イベント「ヨコハマ・ヒューマン&テクノランド(ヨッテク)2017」が、7月28・29日の2日間にわたってパシフィコ横浜の展示ホールで開かれました。主催は社会福祉法人横浜市リハビリテーション事業団。横浜市、パシフィコ横浜が共催。

「探しに行こう!暮らしに生きるリハビリテーション」をキャッチフレーズに、16回目の開催となる今年は「暮らし」が重点展示テーマに据えられました。入浴やトイレ、家の中の移動、調理、コミュニケーションなど、日々の住生活のなかにあるちょっとした不便を改善するためのアイデアやバリアフリー改修等のアドバイスをするコーナーに加え、「リハビリテーションロボット・フェア」と銘打ち、介助や自立歩行をサポートする最新の福祉機器も多数出展。会場でお目にかかったいくつかを、写真で紹介します。

最先端の福祉機器を見てきました。



車いすと合体させて、階段などの段差の昇り降りを安全かつ容易に行うための介助用ロボット。2009年度から介護保険のレンタル対象品となり、エレベーターのない共同住宅などで重宝されているといいます。また、外出先のバリアフリー状況をさほど気にせず出かけられるようになり、行動範囲もぐっと広がりそうです。



ベッドの半分が分離して、リクライニング機能で見る見るうちに室内用の車いすに変身。電動ベッドと電動車いすを融合させた新しい発想の離床アシストロボット。重介護の人の離床を促しメリハリのある生活を提供するとともに、福祉施設の介護スタッフ等の負担軽減に役立てられています。



ベッドから車いす、車いすからトイレといった、座った状態から立ち上がり、腰掛ける動作をサポートするために開発された移乗サポートロボット



2016年度から介護保険のレンタルの対象に新たに加わった「自動制御付き歩行器」。上り坂になると前進をアシストし、下り坂では加速を制御。不意なつまづき等によってバランスを崩したときでもセンサーの感知によってブレーキがかかり、転倒を防ぐことができる優れたものです。

# Topics

## 6年目となる省エネの技術講習会

神奈川県では年間1000人程度の受講者

わが国では、現在、省エネルギーの視点に立った低炭素型の社会づくりが国策として掲げられています。中でも早急に取り組まなければならない民間部門のエネルギー対策として、住宅分野における新築住宅・建築物の段階的な省エネルギー基準への適合化が進められており（平成32年度までに100%達成することが目標）、住宅の設計や施工に関わる技術者にもそのための適正な技術習得が求められています。

一方、大きな課題としてあげられることは、住宅の生産に携わる主体としての中小工務店や大工への周知が徹底して行われる必要があることです。

こうした中、国土交通省では、省エネ基準に則った設計住宅の性能評価のための計算方法の習得と同時に、設計どりの性能を発揮させるための施工技術の習得を促進する



ことを目的に、都道府県単位での住宅省エネルギー施工技術者講習会および設計者講習会の開催を後押ししています。

昨年まで5年間実施した本講習会の受講者は、全国で10万人を突破。今年度も引き続き全国で開催されますが、神奈川県においては、建設、設計、不動産、森林・木材業関係団体と県の県土整備局、環境農政局内で構成される神奈川県住宅・建築関係事業者支援協議会（事務局・かながわ住まいまちづくり協会）が担い、1000人程度の受講者を見込んでいます。

今年度の実施予定は、次表のとおりで、各定員50名程度。開催時間は「施工技術者向け」「設計者向け」とも9:30～17:00で、講義の終了後に終了考査を行い、合格者には修了証が発行されます。受講料は1000円（修了証の発行手数料は別）。問い合わせは、かながわ住まいまちづくり協会 ☎ 045 (664) 6896 へ。

### ■住宅省エネルギー施工技術講習会

会場	開催日
《横浜会場》 神奈川県建設会館	2017年10月19日(木)、10月23日(月)、11月7日(火)、11月22日(水)、12月7日(木) 2018年1月17日(水)、1月29日(月)
《平塚会場》 平塚市民センター	2017年9月20日(水)

### ■住宅省エネルギー技術講習会（設計者向け）

会場	開催日
《横浜A会場》 神奈川県建設会館	2017年9月21日(木)、12月13日(水)、12月25日(月) 2018年1月24日(水)
《横浜B会場》 横浜市開港記念会館	2017年10月17日(火)
《相模原会場》 ユニコムプラザさがみはら	2017年10月31日(火)
《平塚会場》 平塚市民センター	2017年11月16日(木)

※ 会場が追加される場合もありますので、全国版の「住宅省エネルギー技術講習会」ホームページ (<http://www.shoene.org/>) も参考にしてください。

## まち協・事務局だより

### ◆ 定時社員総会を6月に開催

公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会の平成29年度定時社員総会が2017年6月20日(火)、横浜市中区の横浜市開港記念会館で行われました。

総会に先立つ挨拶で、寶積会長は、近年、社会問題として広く認識され、国政においても重要課題として位置づけられている空き家問題について、今後は「空き家を発生させない」ことに着眼点を置いた政策が展開されると見られており、まち協としても住宅セーフティネット法の改正による「住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の創設」について、多方面から情報を収集しながら事業化を検討している。また、既存住宅インスベクション事業において、既存住宅の現況調査による適正な評価を行い、その価値を新たな所有者に適正な価格で引き継ぐという流れをつくっていくことが、空き家を発生させない取組みの一助になると同時に、当協会の収益事業としても今後大きく期待される分野であるとの発言を行いました。

なお、この総会で、平成29年度事業報告及び収支予算案、並びに役員の変更の二議案が承認されました。これら事業報告や決算書は、ホームページで情報公開しています。



### ◆ 役員が改選されました

今年度は当協会の理事及び監事の改選時期に当たり、理事13名中5名、監事2名中2名が新任となりましたので、退任役員と新任役員の紹介をいたします。なお、任期は理事が2年、監事が4年です。

新任役員（敬称略）：副会長／和知親裕（株式会社神奈川新聞社販売局長）、理事／古木淳（横浜市建築局住宅部長）、伊部智隆（社会福祉法人神奈川県社会福祉協議会総務企画部参事）、座間美和（一般財団法人神奈川県建築安全協会湘南台事務所長）、小澤勝美（一般社団法人神奈川県建築士事務所協会副会長）、監事／佐藤嘉明（元社団法人かながわ住まい・まちづくり協会専務理事）、須藤亮二（一般社団法人神奈川県建築士会専務理事兼事務局長）

退任役員（敬称略、肩書きは退任当時）：副会長／阪本光章（株式会社神奈川新聞社地域連携局CSR事業部担当部長）、理事／水上秀己（横浜市建築局副局長兼総務部長）、新井隆（社会福祉法人神奈川県社会福祉協議会事務局長兼総務企画部長）、中澤一夫（一般財団法人神奈川県建築安全協会理事兼確認検査第3部長）、白井勇（一般社団法人神奈川県建築士事務所協会会長）、監事／青井俊夫（一般社団法人横浜銀行協会専務理事）、花方威之（一般社団法人神奈川県建築士会顧問）

## まち協住まいの相談室 の開設（来年2月までの予定）

昨年度に引き続き、住まいに関する幅広い相談に専門家が応じる窓口を開設しました。これから新築しようとする方、購入しようとする方、リフォームしようとする方など、悩みや疑問をお持ちの方はぜひご利用ください。相談内容によっては、複数の分野の専門の相談員が連携して対応します。

### 《相談内容》

#### リフォーム、建替え

耐震・省エネ・バリアフリー改修など

#### マンション管理

管理規約、大規模修繕など

#### 資金計画

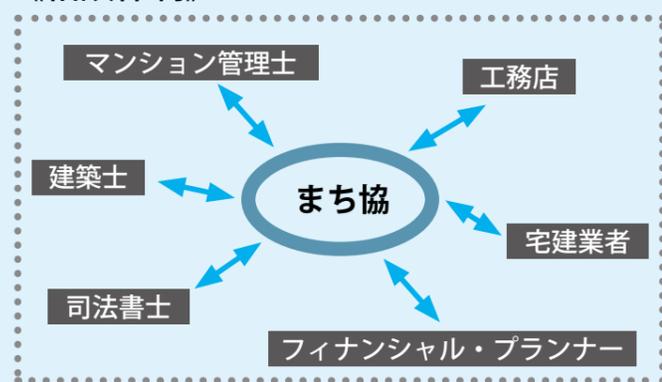
ライフプラン・補助制など

#### 空き家の予防・利活用

#### その他

住まい探し、住宅相続など

### 《相談体制》



ご相談は、かながわ住まいまちづくり協会に電話又はファックスでお申し込みください。電話相談や最初の窓口相談（1時間程度）は無料ですが、窓口での再相談や現地相談は一部ご負担いただきます。

受付：公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会 ☎ 045-664-6896 Fax 045-664-9359

## 住まいとまちづくり VOL.31

2017年9月1日発行

発行／公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会

〒231-0011 横浜市中区太田町2-22 神奈川県建設会館4階

☎ 045-664-6896 FAX 045-664-9359

<http://www.machikyo.or.jp/>

E-mail [admin@machikyo.or.jp](mailto:admin@machikyo.or.jp)

発行人／寶積 泰之

編集責任者／塚田 操六



# 憩いの水辺 探訪

1

## 県立境川遊水地公園周辺

水と緑が織り成す自然景観に加え、  
水流の音やきらめく水面が癒しと安ら  
ぎを与えてくれる身近な水辺。  
そんな県内の潤いあふれる親水ス  
ポットをルポして紹介します。



C



A



B



### 県立境川 遊水地公園

**【開園時間】** 3～5月・8～9月…8時半～18時、6～7月…8時半～19時、10～2月…8時半～17時

**【休園日】** 年末年始

**A** 南方から見た公園の様子。**B** 自然創出ゾーンとして整備された下飯田遊水地のビオトープ。**C** こちらは間近でカエルやトンボ・水辺の植物が観察できるせせらぎ水路。



横浜市瀬谷区・瀬谷市民の森付近を水源とし、瀬谷区～泉区～戸塚区を経て境川に合流する和泉川。この川は、国土交通省がすべての川づくりの基本と定めた「多自然川づくり基本指針」（2006年）よりも30年も前に、元の川の形状や自然環境の回復を行った先進例として知られ、流域の各所に多様な親水スポットがあります。



D

県立境川遊水地公園は横浜市戸塚区、泉区、藤沢市にまたがり、境川と和泉川の合流地点に作られた遊水地（俣野・下飯田・今田遊水地）の上部空間を都市公園として有効利用したもので、2007年8月開園。河川と公園が連携するという整備手法をとった、初めての県立都市公園だそうです。

野球場やグラウンド、テニスコート等のスポーツ施設のほか、俣野遊水地と下飯田遊水地にはさまざまな生き物が生育できる広いビオトープがあり、立ち入ることはできませんが遠巻きにバードウォッチングなどを楽しむことができます。

また、この県立公園の北東側には和泉川沿いにこのどかな田園地帯が形成され、それを縁どる丘陵地からは湧き水が染み出しています。そうした里山の自然と歴史を保全した、横浜市天王森泉公園もすぐそばにあります。

周辺一帯は建物の密集や高層ビルなどは皆無で、開けた空と流れる風が、とても心地よい空間となっています。



### 横浜市 天王森泉公園

雑木林を主体とした約35,000㎡の公園で、明治期から大正期にかけて栄えた製糸場本館を再生した天王森泉館（てんのうもりいずみやかた）が、ひと際目を引きます。館の裏庭には湧き水が育むわさび田があったり、そば打ち、田植え、昔ながらの年中行事などさまざまな体験イベントが繰り広げられています。

**【開園時間】** 9時～17時  
**【休園日】** 毎月第2・第4火曜日（祝日は翌日）と年末年始



H

県道451号は、サイクリング道路（藤沢大和自転車道路）として整備され、ツーリングのメッカとなっているようで、ロードバイクのグループをいくつも見かけました。



F

G

道沿いで見かけた**F** 湧水や**G** 弁財天も、里山が豊かな水を育む森である証