

# 住宅性能評価×長期優良住宅×低炭素建築物

Collection of case 2014.3



## 住宅性能表示制度が見直されます!

○省エネルギー基準の見直し等に伴う改正【平成27年4月施行(一部先行適用)】

「外皮の断熱性能」(外壁、窓など)と、設備(暖冷房、換気、給湯、照明設備)の性能や創エネルギー(太陽光発電設備など)を総合的に評価する「一次エネルギー消費量」の2つの項目での評価が可能となります。

○液状化に関する参考情報の提供【平成27年4月施行】

専門家への相談や流通時の判断材料として活用できるよう、液状化に関する参考情報の提供を行う仕組みが導入されます。  
※液状化に関する参考情報の提供は、把握されている情報を、評価書に参考情報として記載するものであり、契約のみなし内容とはなりません。

○必須/選択項目の範囲の見直し【平成27年4月施行】

新築住宅において、全10分野32項目のうち、必須項目が4分野9項目となります。  
必須項目は、住宅取得者等の関心の高い項目、建設後では調査しにくい項目が対象となります。

必須4分野



構造の安定



劣化の軽減



維持管理・更新への配慮



温熱環境・エネルギー消費量



もっと知りたい住まいの情報

「住宅性能表示制度」について知りたい。



住宅品質確保法

検索

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000016.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000016.html)

「長期優良住宅」について知りたい。



長期優良住宅法

検索

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000006.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html)

「低炭素建築物」について知りたい。



低炭素建築物認定制度

検索

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000065.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000065.html)

万一の場合の  
「住宅紛争の処理解決」について知りたい。



住まいのダイヤル

検索

<http://www.chord.or.jp/trouble/index.html>

「地震保険の優遇」について知りたい。



地震保険制度

検索

[http://www.mof.go.jp/financial\\_system/earthquake\\_insurance/jisin.htm](http://www.mof.go.jp/financial_system/earthquake_insurance/jisin.htm)

「住宅ローンの優遇」について知りたい。



住宅性能表示制度 住宅ローン

検索

<http://www.hyokakyokai.or.jp/seido/merit.html>

「長期優良住宅」に対する税の特例  
について知りたい。



長期優良住宅 税制優遇

検索

<http://www.mlit.go.jp/common/000041414.pdf>

「低炭素建築物」に対する税の特例  
について知りたい。



低炭素住宅 税制優遇

検索

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000065.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000065.html)

「フラット35」における「住宅性能表示制度」を  
活用した適合証明手続きの合理化について知りたい。



フラット35 適合証明 合理化

検索

<http://www.flat35.com/kaitei/seinohojoi.html>

「住宅瑕疵(かし)保険」について知りたい。



住宅かし担保履行法

検索

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/index.html>

【発行者】一般社団法人 住宅性能評価・表示協会 TEL.03-5229-7440 [www.hyokakyokai.or.jp](http://www.hyokakyokai.or.jp)

【編集協力】住宅性能表示制度普及推進キャンペーン実行委員会

- 一般財団法人 愛知県建築住宅センター
- 株式会社 ガイア
- 一般財団法人 建材試験センター
- 株式会社 住宅性能評価センター
- 株式会社 仙台都市整備センター
- 日本ERI 株式会社
- 一般財団法人 日本建築センター
- 一般社団法人 日本ツーバイフォー建築協会
- ハウスプラス中国住宅保証 株式会社
- 一般社団法人 プレハブ建築協会

- 一般財団法人 岩手県建築住宅センター
- 一般財団法人 神奈川県建築安全協会
- 一般財団法人 静岡県建築住宅まちづくりセンター
- 一般社団法人 住宅性能評価・表示協会
- 株式会社 都市居住評価センター
- 日本確認センター 株式会社
- 一般財団法人 日本建築総合試験所
- 一般社団法人 日本木造住宅産業協会
- 株式会社 東日本住宅評価センター
- 一般財団法人 ベターリビング

- SGSジャパン 株式会社
- 株式会社 近畿建築確認検査機構
- 一般社団法人 住宅生産団体連合会
- 公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター
- 株式会社 西日本住宅評価センター
- 日本建築検査協会 株式会社
- 公益財団法人 日本住宅・木材技術センター
- ハウスプラス住宅保証 株式会社
- 株式会社 兵庫確認検査機構
- ユーディーアイ確認検査 株式会社

# 「住宅性能表示制度」 それは、安心をはかるモノサシです。

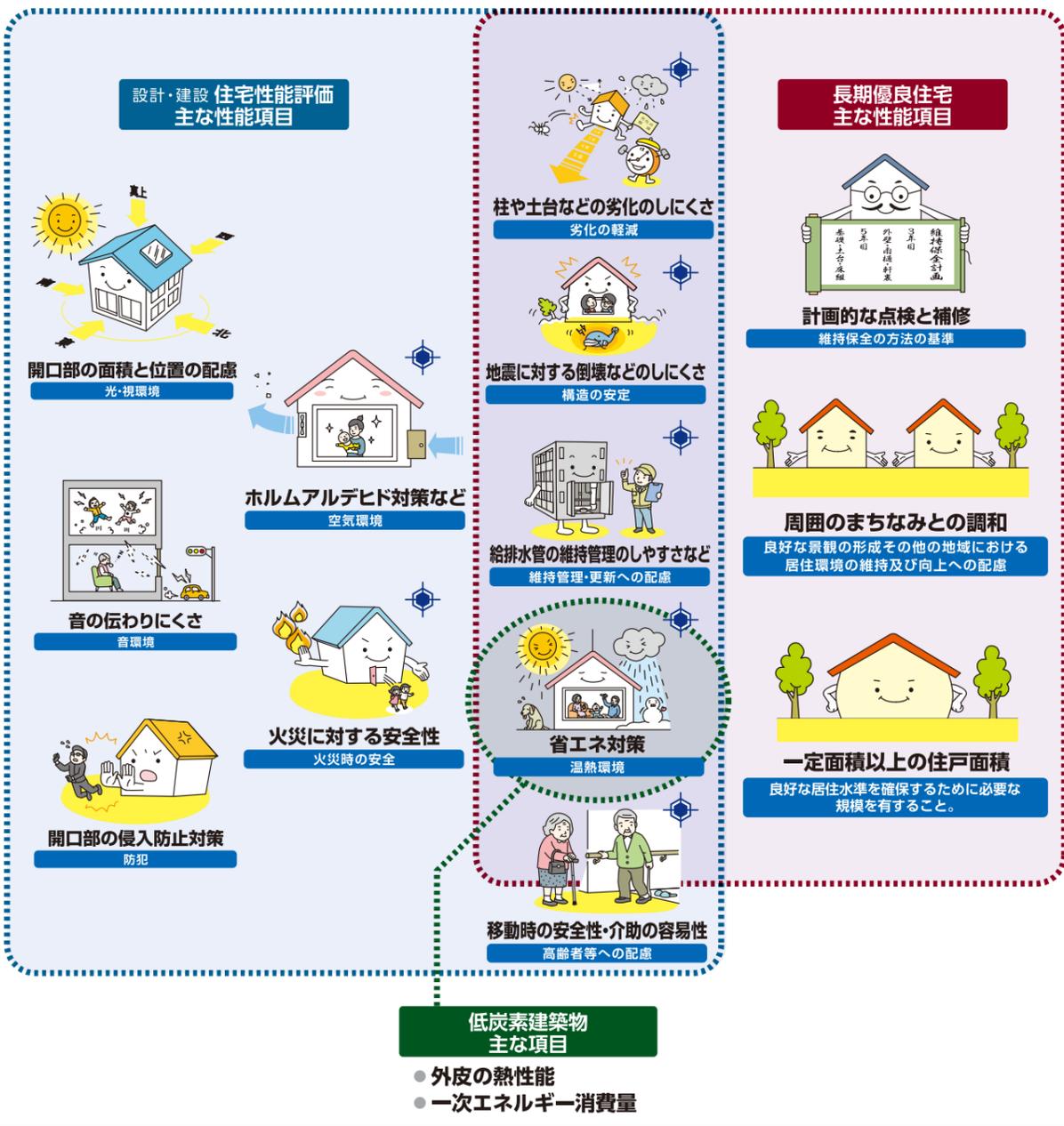


住宅性能表示制度は、平成12年4月に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく制度です。

安心だね！  
住まいの性能が等級や数値で表示されているのでわかりやすく安心。

「地震などに対する強さ」「火災に対する安全性」「省エネルギー対策」など10分野の性能項目について、等級や数値で表示します。外見からは判断できない建物の性能の違いが、専門知識がなくても分かりやすく理解していただけます。

## 設計・建設 住宅性能評価+長期優良住宅+低炭素建築物 との関係



## 目次

### 新築住宅の「住宅性能表示制度」とは

#### 「長期優良住宅」とは

##### 新築住宅

Case 01	北海道の寒さを我慢せずに暮らせる家。(北海道/N様邸)	設計 建設 長期	P5
Case 02	新たな冷暖房方法を取り入れた次世代対応の家。(岩手県/C様邸)	長期	P6
Case 03	3世代の大家族が快適に暮らせる家。(岩手県/T様邸)	長期	P7
Case 04	住みやすさのため最高等級を目指した家。(茨城県/S様邸)	設計 建設 長期	P8
Case 05	自然素材にこだわった人が成長できる家。(群馬県/T様邸)	設計 建設 長期	P9
Case 06	自然エネルギーを取り入れた災害に強い家。(群馬県/Y様邸)	設計 建設 長期	P10
Case 07	光熱費を抑える家計にやさしい家。(千葉県/S様邸)	長期	P11
Case 08	木の香りのするパッシブソーラーの家。(千葉県/F様邸)	長期	P11
Case 09	末永くエコに暮らすために工夫をこらした家。(東京都/A社)	設計 建設 長期	P12
Case 10	住宅性能評価取得を前提とした安心できる家。(神奈川県/K様邸)	設計 建設 長期	P13
Case 11	室内環境が整った安心して子育てができる家。(神奈川県/H様邸)	設計 建設 長期	P14
Case 12	温熱環境に優れたデザイン性の高い家。(長野県/H様邸)	設計 長期	P15
Case 13	性能評価と長期優良住宅が標準仕様の家。(静岡県/I様邸)	設計 建設 長期	P16
Case 14	狭小地ながらも開放感あふれる家。(愛知県/T様邸)	設計 長期	P17
Case 15	すべての年代に住みやすい二世帯で住まう家。(兵庫県/S様邸)	長期	P18
Case 16	信頼が生んだ暮らしやすく強固な家。(兵庫県/A様邸)	設計 建設 長期	P19
Case 17	暖かく、省エネで暮らせる性能の高い家。(山口県/M様邸)	設計 建設 長期	P20
Case 18	こだわりのデザインを実現した長期優良住宅の家。(長崎県/A様邸)	設計 建設 長期	P21
Case 19	ゼロエネ仕様でデザイン性能の高い家。(長崎県/O様邸)	設計 建設 長期	P22
Case 20	2030年基準を見据え、CO2消費を抑える家。(熊本県/E社)	設計 長期 低炭素	P23

#### 「低炭素建築物認定制度」とは

Case 21	住宅性能評価を資産価値につなげた家。(東京都/N様邸)	設計 建設	P24
---------	-----------------------------	-------	-----

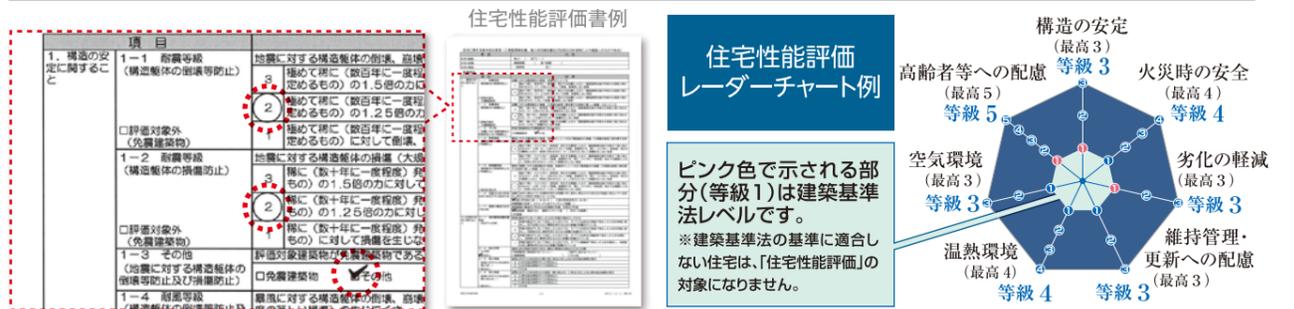
##### 既存住宅

Case 22	中古でも安心して住める住宅性能評価のある家。(東京都/W様邸)	建設	P26
---------	---------------------------------	----	-----

#### 既存住宅の「住宅性能表示制度」とは

凡例	戸建住宅(新築)	共同住宅(新築)	共同住宅(既存)	設計住宅性能評価取得	建設住宅性能評価取得	長期優良住宅認定取得	低炭素建築物認定取得
----	----------	----------	----------	------------	------------	------------	------------

本誌では、住宅性能評価書を視覚的に表現するため左ページ図のマークの付いている項目をレーダーチャートで視覚的に表現しています。



新築住宅の「住宅性能表示制度」

「長期優良住宅認定制度」

「低炭素建築物認定制度」

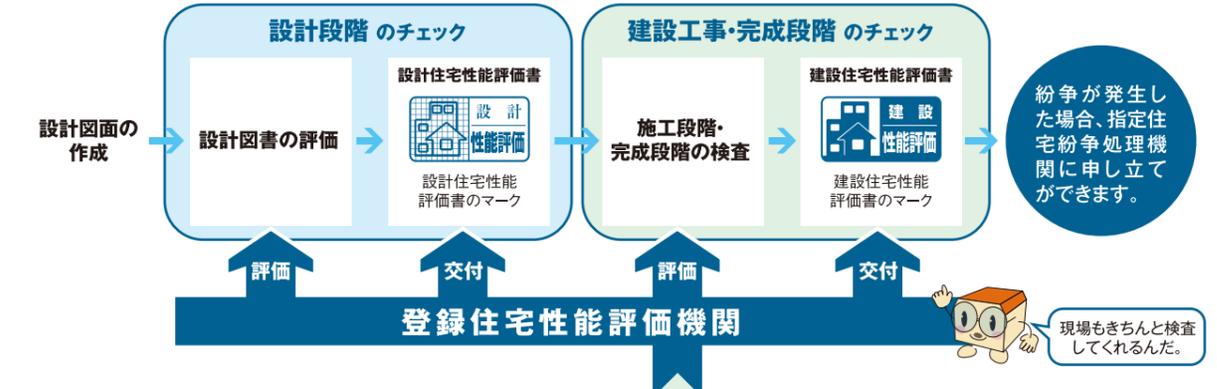
既存住宅の「住宅性能表示制度」

### 安心だね！ 第三者機関の評価員が性能をチェックするので安心。

国に登録された第三者機関（登録住宅性能評価機関）が申請に基づき、住宅の性能評価を行い、その結果を「住宅性能評価書」として交付します。

### 「住宅性能評価」は、設計段階のチェックと 建設工事・完成段階のチェックの2種類があります。

※住宅性能の評価には料金がかかります。評価料金は機関が独自に設定しています。



#### 4回の現場検査

階数が3以下（地階を含む）の一戸建て住戸の場合、原則として4回の現場検査があります。

1回目	2回目	3回目	4回目
基礎配筋工事の完了時	躯体工事の完了時	内装下地張りの直前の工事の完了時	竣工時

登録住宅性能評価機関について詳しくは、評価協会HPをご覧ください。   <http://www.hyokakyoukai.or.jp/>

### 安心だね！ 万一のトラブルにも専門機関が対応してくれるので安心。

万一、建設住宅性能評価書が交付された住宅でトラブルが発生した場合、国土交通大臣が指定する「指定住宅紛争処理機関（各地の弁護士会）」に紛争処理を申請することができます。

### 安心だね！ 住まいを売買するとき 評価内容が契約に活かせます。

新築住宅において住宅供給者が契約書に住宅性能評価書やその写しを添付した場合には、住宅性能評価書に表示された性能を有する住宅の建設工事を行う（または、そのような住宅を引き渡す）ことを契約したものとみなされます。

### 住宅ローンの優遇や 保険料の割引もあります。

建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅は、民間金融機関や公共団体の住宅ローンの優遇を受けられる場合があります。また、地震に対する強さの程度に応じた地震保険料の割引などもあります。地震保険料は耐震性能の等級に応じて割引が受けられます。

耐震等級	3	2	1
割引率	30%	20%	10%

平成26年6月31日以前の契約

→

耐震等級	3	2	1
割引率	50%	30%	10%

平成26年7月1日以降の契約

### 安心だね！ 長期優良住宅や住宅かし保険等の 申請を併願するととても合理的です。

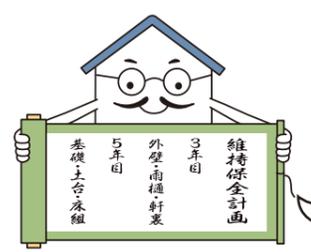
申請の手続きを行うにあたっては、事前にハウスメーカー・設計事務所・工務店の方にご相談されることをおすすめします。

## 「長期優良住宅認定制度」とは

長期にわたり良好な状態で使用するために、大きく分けて以下のような措置が講じられている住宅です。

### 長期に使用するための構造及び設備を有していること

※その多くは「住宅性能表示制度」の基準を準用しています。



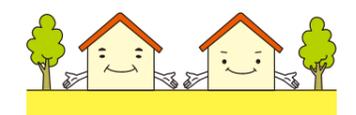
「長期優良住宅」の維持保全計画書(例)より抜粋

点検部位	竣工時	5年	10年	15年	20年	25年	30年
構造躯体	基礎	●	●	●	●	●	●
	土台	●	●	●	●	●	●
	床組	●	●	●	●	●	●
	軸組	●	●	●	●	●	●
屋根・外壁	小屋組	●	●	●	●	●	●
	屋根	●	●	●	●	●	●
	外壁	●	●	●	●	●	●
開口部等	雨樋	●	●	●	●	●	●
	軒裏	●	●	●	●	●	●
	開口部	●	●	●	●	●	●
設備	配管設備	●	●	●	●	●	●

[凡例] ●:点検 ●:取替 ●:全面補修

### 維持保全の期間、方法を定めていること

維持保全の方法の基準



### 居住環境等への配慮を行っていること

良好な景観の形成その他の地域における 居住環境の維持及び向上への配慮



### 一定面積以上の住戸面積を有していること

良好な居住水準を確保するために必要な 規模を有すること

「長期優良住宅」には、**税制特例などのメリット**もあります。詳しくは裏表紙の「もっと知りたい住まいの情報」よりご確認ください。



◀水まわりを南側に配置する斬新なアイデア。洗面所は自然光だけでもとても明るい作りになっています。

▶ガレージでは電気自動車の充電ができ、緊急時は車から家への送電もできます。



## Case 02

### 新たな冷暖房方法を取り入れた次世代対応の家。

岩手県 / C様邸 / 木造

家族構成：夫婦+子供1人



長期



## Case 01

### 北海道の寒さを我慢せずに暮らせる家。

北海道 / N様邸 / 木造

家族構成：夫婦+子供2人



設計 建設 長期

家の性能が上げれば  
暮らしの質は向上する

住まいの老朽化に伴い、今後20年、30年住む家をどうするか考えたとき、リフォームにするか建て替えるか悩まれました。しかし将来を考え、今できる限りのことをしておこうと建て替えを決意。せっかく建てるのなら、建築コストも大切ですが性能を満たした家を作ろうと思いました。設計の仕事をしていると、低コストでデザイン性のいい家という要望が多いのですが、「もう少し家の性能を上げれば室内環境も向上する、だから北海道の冬の寒さを我慢せずに生活できる」ということを自分の家で示したいと思いました。

地方の工務店でも、  
高性能の家は建てられる

設計は自分でやるにしろ、施工は地元工務店でやっていたらどうと決めていました。住宅性能表示制度の設計と建設を取得することでそれらの性能を満たし、また長期優良住宅の認定もされる家づくりを目指しました。

都市部と比べると農村部の工務店は住宅性能表示制度や長期優良住宅についての知識や実績はまだ少ないかもしれませんが、関心は徐々に高くなってきています。ちゃんとしたものづくりを勉強して、新しい技術にチャレンジしようという意識の高い作り手たちも確実に増えています。今回の家は、特別な技術を使わなくても十分に高性能な家を建てられるという例になったと思います。

一軒家なのに  
マンションのよう

以前はアパート暮らしで部屋が狭かったので、息子の友だちを呼ぶことを躊躇していました。彼の実家になるわけですし、いつかは家を建てようと思っていたが、家族はマンションに憧れがあるという。そこで「マンションっぽい家」をコンセプトとしました。

周りの家からの視線が気にならないように窓やバルコニーを設置したのは、マンションのモデルルームのような雰囲気を出すため。夫婦ともども大好きな北欧風のインテリアでまとめ、すっきりとコーディネートしています。家族それぞれが好きな椅子に座ってくつろげるリビングは、みんなのお気に入りの場所です。

次世代を見つめて  
先端の設備を取り入れて検証

長期優良住宅を選んだのは、住宅の性能が良いことはもちろん、資産価値が下がりにくいから。また、税制の優遇や住宅ローン金利の優遇も見逃せないポイントでした。住宅の性能で欠かすなかつたのは耐震性と断熱性。寒がりの家族のためにも、寒さ対策は絶対必要です。この家には、天井とラジエータ間の遠赤外線放射・吸収・再放射を効率よく活用した冷暖房システムを寒冷地で初めて搭載しました。風が直接当たるのではなく、遠赤外線がじんわり暖かくなる。どのくらいの効果があるか今試しているところです。



「構造の安定性」の評価は等級2。建築基準法で定められた性能の約1.25倍の強さを持ちます。「住宅性能表示制度」を活用したことにより、家の性能がわかりやすくなりました。



壁の中には十分な断熱材。寒冷地では気密性・断熱性の重要性が特に高く、省エネと快適さを両立しています。

我が家は丸2年住んでいます。光熱費は以前と比べるとかなり下がりました。北海道の光熱費はほとんどが暖房費です。気密性が高く、断熱性の高い家であれば、冬でも暖かく暮らせる上に暖房費もカットできます。そこで断熱を強化し、地中熱ヒートポンプを利用した暖房システムを採用し、よりエネルギーを使わず、質的に豊かな暮らしができるようにしました。省エネルギー対策等級4の実力が発揮されていると思います。家族も快適な暮らしに満足しているようです。気がつく、リビングに集まるのが自然と増えました。

分が十分あります。しかも真冬でも家中どの部屋でも22〜23℃をキープ。気温差がないので快適そのもの。身体にもやさしい家になりました。



バルコニーから、屋根のソーラーパネルが見えます。寒冷地での太陽光利用にも関心が高まっています。



風がなく、空気を汚さない健康・快適な冷暖房システムを導入しています。

寒冷地でゼロエネを目指す

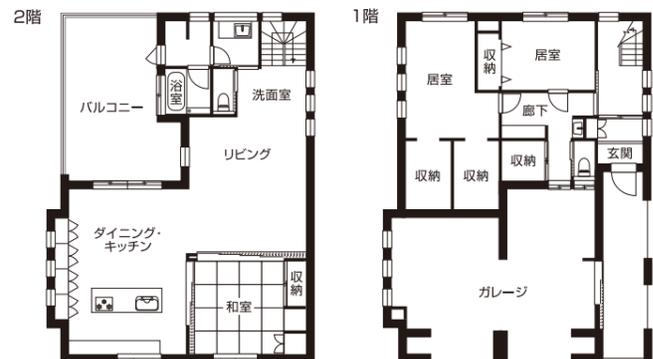
太陽光パネルを屋根に積んでいますが、冬季は雪が積もってしまっ使用できません。寒冷地でも光熱費ゼロの家が実現できればいいのですが、いろいろな工法や設備を調べて、少しでもいいものがあれば取り入れていこうと思っています。電気代もまだまだ上がるでしょうから、少しでもエネルギーを抑えた暮らしにしたいです。

相反する条件をどうまとめるかが、腕の見せ所。

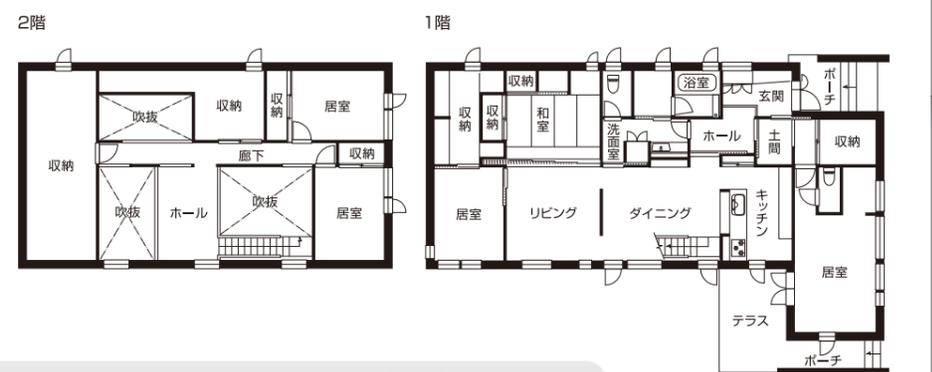
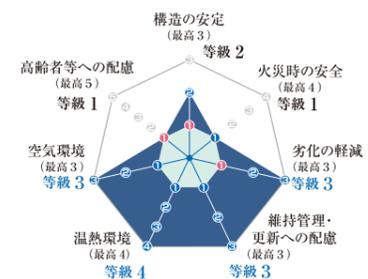
ニュージーランドのニュージーパインの単板を積層接着して作った構造材を使用し、耐震等級3を取得することを目指しました。お客様の要望と長期優良住宅の認定取得のための条件が、たまに相反する状態になってしまうので、そこを調整するのが難しいですね。長期優良住宅は外観デザインだけでなく性能も兼ね備えた家なので、住む価値のある家だと思います。



C社  
担当：C様より



住宅性能評価レーダーチャート



取材担当コメント 新しい設備を積極的に取り入れた実験的なお住まいでした。奥様のインテリアのセンスが光ります。

取材担当コメント 家族の気配を感じながら暮らせる安心感、温かさを感じました。

# Case 03 3世代の大家族が 快適に暮らせる家。

岩手県 / T様邸 / 木造  
家族構成：夫婦+子供2人+父母



長期



**家族の要望がバラバラ  
とりあえず全部書き出すことに**  
今まで住んでいた家は昔に建てられた家なので、断熱が入っていないし寒くて寒くて。家族全員の願いは暖かい家でした。でも家族の年代が幅広いせい、細かい家への要望はそれぞれ違います。とりあえずA4用紙に住みたい家のイメージやこだわりたい場所を箇条書きにして、理想の家の形をあげだしていききました。人が集まるから和室は二間続きに、階段はできる限り広く、ユーティリティがほしい、脱衣所と洗面所をわけてほしい...など、まあ出るわ出るわ。そしてその紙を工務店さんに出して、プランを練っていただきました。

## 建てるなら長期優良住宅 それは決定事項

長期優良住宅については、以前から税制優遇のメリットや安心して次世代に引き継げる性能を持つていること、長く住めるよう維持管理が楽、ということを知っていたので、我が家も長期優良住宅にしたいと決めていました。工務店さんは地元で評判が良かったC社に決定。ここなら全棟長期優良住宅だと聞いていたので安心してお任せできると思ったのです。実際、あんなにたくさんあった要望をつひとつクリアにしてくださって、皆が納得するプランを作っていました。

## 居心地がいいから 人が集まる家になる

広いリビング、広い階段、開放感のある吹き抜けと梁が素敵なダイニングなど、お気に入りの場所はたくさんあります。人が集まる機会が多いので、ダイニングはホームパーティー会場として頻りに使っています。家にいらっしゃるお客様にも評判がいいです。子どもたちのびのびと遊べるし、目が行き届くので安心して使えます。北国の寒さをもとせず、三世代が心地よく暮らせる家になったと家族みんな満足しています。



可能な限り、つまづいたり転んだりする要素は減らす。長く住むためにも、バリアフリー等の配慮は欠かせない。



ダイニング上部の吹抜。木目がお洒落な梁は、家の強度を上げる役目も持っています。



しっかりと、隙間なく配置された断熱材で第一の要望である「暖かい家」を実現しています。

# Case 04 住みやすさのため 最高等級を目指した家。

茨城県 / S様邸 / 木造  
家族構成：夫婦+子供2人



設計 建設 長期



▲キッチンにひと工夫。蛇口はキッチン側からもリビング側からも使いやすい形状になっています。



◀中央部にある幅の広い階段は上下階の空間を繋ぎ、2階の人の気配がリビングからでも感じられます。  
▶広く静かで上品な和室。敷地を有効に使った間取りです。

## 住宅性能表示制度の知識を フルに使う業者選び

マンションに住んでいるときの悩みは、上の階の生活音。子どもがいるとどうしても騒ぎますし、かといって毎日気がつかないながら暮らすのもストレスがたまってしまふ。できるなら一戸建てに住んで子育てをしたいと思っていました。庭でバーベキューするのも夢でしたしね。夫婦共に仕事柄、長期優良住宅や住宅性能表示制度について詳しく知っていたので、自分たちの家を建てる時には、当然住宅性能表示制度を取得できるメーカー、工務店をお願いするつもりでした。このメーカーなら、このくらいの評価を取れるだろうと目安がわかっていたので、後はデザインの好みで施工業者を選定しました。

## 項目の等級を確認しながら、 慎重にプランニング

住宅性能表示制度の良さは、家の性能が数字で示されること。誰が見てもわかる点がいいと思います。また第三者機関の審査が複数回あるので、施工者は適当な仕事をできない。まともな工事をする施工業者でなければ評価は取得できないので、業者を選定する基準にもなります。施工業者ではない第三者機関の目でシビアに検査される点も安心ですね。地震保険の割引もお得感がありました。バリアフリー等級は1ですが、それ以外の項目はできるだけ高い等級を取得。相談時に、「長期優良住宅だったら耐震の等級3は取得できますよね」と等級を常に確認しながら慎重に話を進めました。特にこの地域は風が強いので、耐風等



高齢者の配慮の等級は高くないものの、バリアフリーという面ではかない高いレベルを持っています。



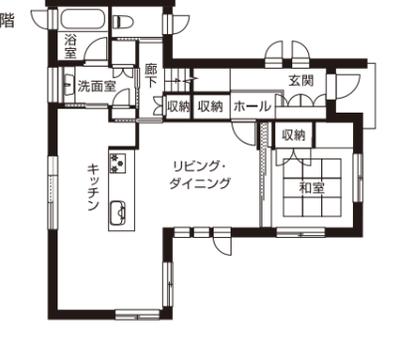
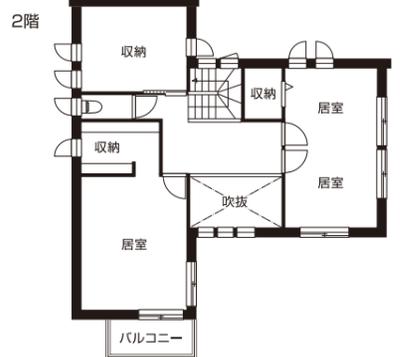
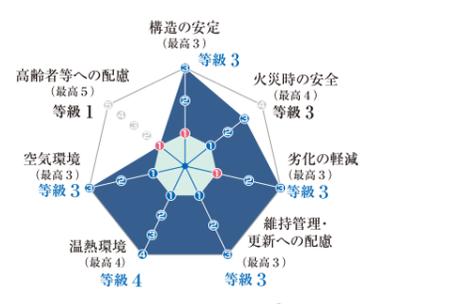
小さな開口部でも、防犯を疎かにしてはダメ。細かい配慮が行き届いています。



長く住むためにはメンテナンス面を考慮する事が大切。集中配管は維持管理・更新への配慮が高い。

級を最高の等級2にしてもらったかったと思っています。太陽光パネルを付けていますが雨漏りが心配だったので、屋根と一体型にしてみました。ちょっと変わっているのが、台所のシンク。蛇口を両側から使えるタイプを選びました。使い勝手がよく気に入っています。収納スペースもたっぷり取ったので、全体的に隠す収納をしています。冷蔵庫もリビングからは見えませんが、スッキリ感を保っています。また子どもが小さいので、キッチンからでもリビングで遊んでいる姿が見えるように死角が極力ないつくりになっています。明るくて暖かい光が降り注ぐリビングで子ども遊びながらくつろぐ。そんな時間が大好きです。

## 住宅性能評価レーダーチャート



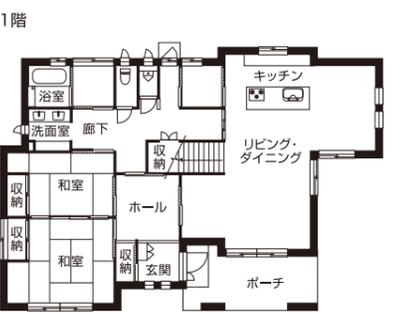
取材担当コメント 採光バツン。広いお庭にあるご主人お手製の砂場が印象的でした。

## いい家づくりのために挑戦は惜しまない。

弊社の建てる戸建ては長期優良住宅が標準仕様となっています。認定が下りるまでの時間が読めないのが難点ですが、普及を続けていきたいです。地域の職人を集めて勉強会を開催したり、工務店の勉強会の講師を務めたり、地方の工務店の技術や力を底上げしながら、新しい家づくりを発信していきたいと思っています。



C社 担当：C様より



取材担当コメント バリアフリー、温度一定、広々とした階段、クリーンな空気環境。大人も子どもも過ごしやすいお住まいでした。



# Case 06 自然エネルギーを取り入れた 災害に強い家。

群馬県 / Y様邸 / 木造

家族構成：夫婦+子供1人+母



設計 建設 長期



◀2階、手すりの下が本棚になっており図書館のように。スペースを有効に使っています。

▶玄関の照明は奥様こだわりの逸品。やさしく家族を迎えます。



# Case 05 自然素材にこだわった 人が成長できる家。

群馬県 / T様邸 / 木造

家族構成：夫婦+子供2人



設計 建設 長期



◀奥様お気に入り2階ホールの窓辺に腰掛けて本を読むこと。子供部屋にも目が届くベストポジションです。

▶階段を有効利用した収納と、空間を活かしたピアノスペース。



自然は太陽だけではなく、風もうまく利用しています。洗面台の下にある窓は風の取り入れ口。夏は涼しい風が下から上へ家の中を循環して、心地よい流れを作っています。夏涼しく冬暖かい家になりました。年をとると寒さが身に与えるダメージは大きいので、暖かいだけで暮らしたくなくなるのだと実感しています。人が大勢集まる時には居間の仕切り戸を開け、1階を広いオープンスペースとしても利用できます。これも断熱性があるからできることだと思います。

階段の手すり下を本棚にして図書館風にしたリ、キッチン横の隙間にマガジンラックを設けるなど、ちょっとした工夫のおかげで使いやすく快適な家に仕上がったと思います。

## ちょっとした工夫で暮らしやすさが広がる

東北の大震災後、住まひは安全でなければならぬと強く思うようになりました。建替は避けられなければいけないので、どのような家なら災害に強いのか、また年を経ても快適に暮らせるのか突き詰めて考えました。行き着いたのは、自然エネルギーの活用。家そのものから自然が感じられるよう、木材を多用した昔の日本家屋を目指しました。耐震はもちろんです。群馬は冬が寒く風も強いので温熱環境も重視。井戸水があり、太陽光発電ができ、温熱環境の高い暖かい家なら災害時でも生活できるはず。万が一の時は地域の集会所として利用してもらえようように備えています。

## 万が一の時に備えて拠点となる家を整える

家を建てる際には工務店さんの構造・完成内覧会に参加し、見えるところは全て見せていただきました。住宅性能表示制度の説明もこの時丁寧な受け、地震保険の割引があることを教えていただきました。また、施工段階で国に登録された第三者機関による現場検査が複数回行われることも聞き、安心感が増しました。

この家は配筋数が多い耐震性のベタ基礎に炭を吹きつけているので、構造もしっかりしているうえに防臭効果もあります。また出窓のようなデザインはお客様にも評判がよく、大変満足しています。以前はとにかく寒い家だったので、断熱効果の素晴らしい家を毎朝感じているところです。

## 地震保険の割引も魅力だった住宅性能評価書

築40年弱の古い住宅を購入し、リフォームをしながら暮らしていましたが、あちこちガタもきていたし、子どもの小学校入学に合わせて建て替えることにしました。一番こだわったのは、自然素材をふんだんに取り入れること。年間を通して湿度が調整される漆喰壁、柱や床には無垢の木を使用。木材は国産であることにもこだわりました。木の香りに癒されると気持ちも優しくなるので、毎日の暮らしのなかで「人が成長できる家」になっただかと思えます。

また災害に強い家ということも念頭に置きました。停電でも断水でも、しばらくは暮らせるよう、太陽光エネルギーを活用できるようにしてもらいました。

## こだわりを形にする難しさに挑戦。

災害に強い家を建たいという施主様の強い思いと細かいこだわりを、性能を保ちながら形にしていくなかなか難しかったです。そのなかで、お庭の梅の木を階段の柱に用いたり、奥様のアイデアをいただいて階段手すり下を本棚スペースにしたり、遊び心のある施工を施しました。維持管理は最高等級の3なので、メンテナンスもしやすくしてあります。



A社 担当:A様より



見事な壁の厚さ。厳しい冬でも、自然エネルギーを活かしつつ、快適に乗り切るための工夫です。



キッチン横の洗面台下部に設置された小窓。開放すると風が家中に巡るよう作られています。



玄関には「ヘルメット置場」。災害への意識の高さが窺えます。

## 自然と仲良くしながら、快適さを追及。

コンセプトは「自然と仲良くする家」。太陽光をふんだんに利用しています。地窓や吹き抜けを設け、家の中に熱気だまりをつくらず排熱の工夫もしました。省エネ等級は最高級の4です。またお施主様のご希望である「和風で自然素材の家」を形にするため、壁は漆喰に。これがホルムアルデヒド対策にもなり、空気環境の等級は最高級の3になりました。



A社 担当:F様より



和室にも自然な給気口があり、空気環境を整えています。

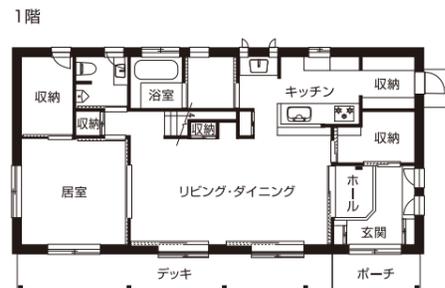
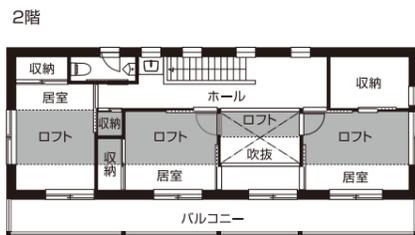
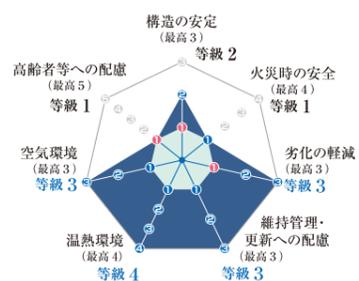


部屋内、ホール、ロフトに至るまで、壁には漆喰を採用。空気環境へのこだわりが感じられます。



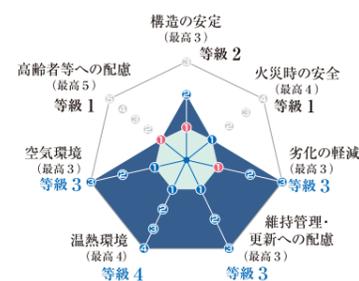
屋根にはソーラーパネルを装備。自然と調和したお住まいです。

## 住宅性能評価レーダーチャート



取材担当コメント 災害に対する意識が、随所に目に見えるお宅でした。

## 住宅性能評価レーダーチャート



取材担当コメント 自然素材の優しさが心地よいT様邸でした。



# Case 09 末永くエコに暮らすために 工夫をこらした家。

東京都 / A社 / 木造

未入居



設計 建設 長期



家は複雑な構造になればなるほど、メンテナンスもしく、建設コストもかかってしまいます。この住宅は「木造の箱」のようなもので、間仕切り壁を外してワンルームにしたり、暮らしに合わせて簡単に間取りを変えることができます。外観も室内もとにかくシンプルで自然素材

## シンプルなつくりだからこそ、 丈夫で長持ちの家になる

この事業は、長期優良住宅の認定を受け、太陽の光熱で「発電・暖房・給湯・換気・採涼」を行うソーラーシステムを設置しています。エネルギーの使いすぎや節約の様子を目で見てわかるようになっていて、日々の暮らし方を把握することも見つけやすくなります。

この住宅は、東京都の長寿命環境配慮住宅モデル事業として作られました。長寿命環境配慮住宅とは、高い耐久性や省エネルギー性を持ち、設備の更新や維持管理が容易にできるなど、長く住み続けられる住宅への工夫がなされ、街区全体として景観、緑や生態系への配慮、エネルギーなどの有効利用など住環境への総合的な取り組みがなされている住宅のことです。

またこの事業は、ライフサイクルCO<sub>2</sub> 50%削減を目指し、中小工務店の参画により、先進的な環境配慮住宅モデルを一般戸建住宅並みの価格で供給し、入居後の省エネルギー効果等の検証を行い、住まい方の提案を含めて都民、住宅事業者に広く情報発信するねらいがあります。

## エネルギーの利用データを 収集し、省エネ効果などを検証

夏の日差しは遮り、冬は日射を取り込めるよう、深い庇や大きい窓を採用したり、随所に省エネにつながる工夫がなされています。

A社  
担当:M様より



多く使っているのも特徴の一つ。東京の山で採れた杉材を柱や梁に使い、材料の運搬によるCO<sub>2</sub>を削減しています。

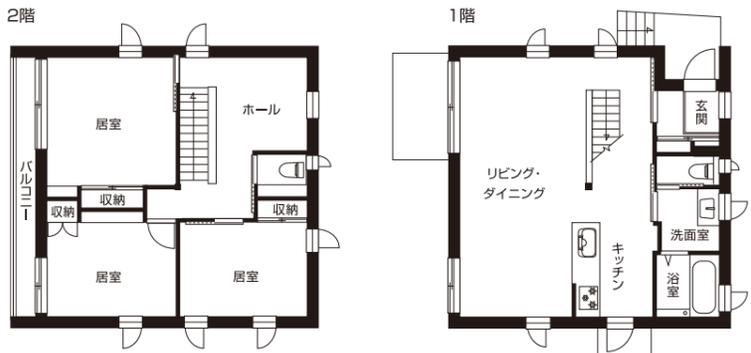
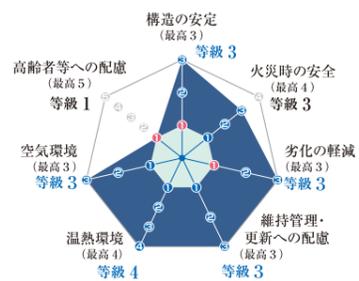
構造の単純化は、工期の短縮化にもつながります。中小工務店に対してモデル事業の構造見学会を開催したり、中小工務店の技術力向上と活性化にも役かっています。

2階ホール上部には天窓が、太陽光・太陽熱をとことん使いこなすというコンセプトが感じられます。

バルコニー横に設けられた日照を巧みにコントロールします。

計画的にたてられたこれらの16軒はすべて太陽光・太陽熱を利用して「発電・暖房・給湯・換気・採涼」を行っています。

## 住宅性能評価レーダーチャート



取材担当コメント 高性能で暮らしやすくセンスのある家が、低価格で建てられる。魔法を見ているようでした。



# Case 07 光熱費を抑える 家計にやさしい家。

千葉県 / S様邸 / 木造

家族構成: 夫婦+子供2人



長期

## 長期優良住宅について 初めは何も知りませんでした

冬は寒く、夏は屋根の輻射熱が暑くてたまらない。冬は灯油を焚きっぱなし、夏場はエアコンをつけっぱなし。家を建て替える際には、この寒さと暑さを解消しなければなりません。冬場の灯油代は5万円くらい。お財布にも環境にも響くので、省エネは必須項目に。また地震が多い地域のため、耐震性も気になっていました。家を建てた弟から情報ももらいながら住宅展示場を回っていたところ、長期優良住宅を建てられる工務店なら、耐震も省エネもメンテナンスも解決できると知りました。工務店さんからも詳しい説明を受け、これなら自分の希望する家が建てられると確信し、施工をお願いしました。耐震、省エネ、メンテナンスに加えてこだわったのは採光です。光を多く取り入れられるよう北東方面に窓を設け、階段はステップを抜いて螺旋階段にしてみました。暑さ対策としては、南のひさしを長く取って夏の日差しはカットし、冬は部屋の中まで光が入るように自ら計算しました。夢が詰まった新しい家。入居がとても楽しみです。

## 長期優良住宅で施主様の希望を叶える。

隣接地が土地の盛り上げをしていたので境界が湿ってしまうため、基礎の高さを700まで上げてシロアリ対策を行いました。当社は長期優良住宅が標準仕様なので、施主様のご希望である地震対策、光熱費の削減、住まい方の変化に対応する可変性のあるつくりをすべて網羅した家をつくることができました。入居後の光熱費の変化を楽しみにしていただければと思います。



S社  
担当:K様より

取材担当コメント お子様の成長に合わせて暮らし方も変えられる、可変性のあるお住まいです。



# Case 08 木の香りのする パッシブソーラーの家。

千葉県 / F様邸 / 木造

家族構成: 夫婦+母



長期

## 希望する施工ができる工務店を探すことから始めました

10年前、湿度で床がひるんできたところから始まり、住まいのあちこちが痛んできたのでリフォームを計画。しかし土台が使えないことがわかり、建て替えをすることにしました。消費税が上がるタイミングだったので、いい決断だったと思います。目指すは孫の代まで住めるような家。太陽熱エネルギーを暖房、給湯に利用するパッシブソーラーの家に興味を持ち、その施工ができる工務店を探しました。ちょうどゼネコンに勤める友人がいたので、制度の活用や材料の選び方などアドバイスももらえてよかったです。長期優良住宅という言葉は知っていましたが、漠然としたイメージでしかなかったため、工務店さんにも友人にも詳しく説明してもらい理解を深めました。住宅密集地のため以前の家は風通しが悪かったので、できるだけ風通しのいい暖かい家を希望しました。また、耐震性、耐火性にもこだわり、アレルギーがある母のために自然素材を使用。年齢を重ねても住みやすいよう、バリアフリー仕様にしてあります。

## 木造の準耐火構造に挑戦。ゼロエネにも対処しました。

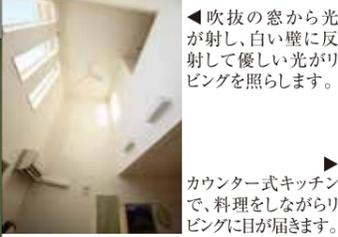
コンセプトは「ゼロエネ住宅」。施主様ご希望のパッシブソーラーを駆使したつくりとし、さらに地震対策にも力を注ぎました。立地が準防火地域でしたので、施工ボードの厚みやはり材などで苦労しましたが、当社初の木造準耐火住宅として納めることができました。末永く快適に住んでいただける、メンテナンスフリーに近い家になったと思います。



S社  
担当:K様より

取材担当コメント バリアフリーの床や浴室のサイズなど、奥様の介護職経験が生きているお宅です。





# Case 11 室内環境が整った 安心して子育てができる家。

神奈川県 / H様邸 / 木造  
家族構成：夫婦+子供1人



設計 建設 長期



# Case 10 住宅性能評価取得を 前提とした安心できる家。

神奈川県 / K様邸 / 木造  
家族構成：夫婦+子供1人



設計 建設 長期

吹抜の窓から光が射し、白い壁に反射して優しい光がリビングを照らします。

カウンター式キッチンで、料理をしながらリビングに目が届きます。

**住まいがらみで紛争が起きても解決してくれるメリットがある**

住宅性能評価については、工務店から話を聞くまでは知りませんでした。施主と工務店だけが家に関わるのではなく、第三者機関が公正にチェックしてくれる点がいいですね。住宅性能評価書があれば、一方の時には裁判によらず紛争を円滑・迅速に処理するための手助けが得られるというし、保険にもなります。ただ、こういう制度はまだまだ認知度も低いし、一般人にはわかりにくい。もっと制度自体が普及して、たくさんの方が住まいの購入時に活かせるといいですね。

**以前は交通や買い物、外食に便利な場所に住んでいましたが、子どもが生まれるにあたり、利便性よりも子育て環境を重視して引越すことにしました。マンションも考えましたが、戸建てでのびのびと子どもを育てたかったです。ここでは家づくりを頼むか。費用対効果で考えればハウスメーカーより地場の工務店に依頼した方がいいと思っていました。妻が評判のよさそうな工務店を見つけたので、実際に本社見学に行ったり相談会に行ったり、家を任せて大丈夫かどうか慎重に見定めてきました。納得できる家を作るためにも、業者選定はじっくりやっていたと思います。妻のこだわりは日当たりの良さ。キッチンからリビングを見渡せるところが大好きで、全体が見えるので安心感があると喜んでいました。階段も存在感があつて、お気に入りの場所。僕は書斎があればそれで満足です。**

**利便性から環境重視にシフトチェンジ**

**耐震対策から始まった建て替えへの道**

最近、地震も多いし、家の耐震性を強めた方がいいかと常々感じていました。築20年とそんなに古くはなかったのですが、フォームはどうだろうと見積もりを取ったら、工事費が意外にかかることが判明。それなら建て替えようかと、住宅展示場巡りを始めました。何箇所か回ってみると料金の相場や各ハウスメーカーの特徴もわかってきました。また長期優良住宅や住宅性能表示制度というものがあることも知りました。そして、住宅性能評価の設計と建設を取得でき、長期優良住宅にも対応した家を建てられるところに施工してもらおうと心を決めました。

**第三者の公正な検査や明確化される等級に満足**

家は高いお金を出して購入するものなのに、住んでみないと実感として良し悪しがわからない。まして素人が図面や現場を見てわかるものではないし、施工業者に「大丈夫です」と言われれば「そうなのかな？」と思ってしまいます。その点、住宅性能評価の設計と施工を取得すれば、設計に基づいた建設が行われている証拠になるし、施工段階で国に登録された第三者機関が検査してくれる。そして最終的に住まいの品質を数値化した評価書が手元に残るわけです。性能評価があるかないかでは安心感が違うと思います。納得できる家づくりをしたいなら、料金は少しかかりませんが、設計住宅性能評価と建設住宅性能評価の両方を取得することをお勧めします。

## 長期優良住宅を標準仕様に。

家は命を守るもの。そのポリシーを掲げながら、暖かく健康に暮らせる家を提供し続けています。長期優良住宅は標準仕様。長く快適に暮らしていただけるように、メンテナンスがいらぬレンガを外装に使用したり、優れた気密性を実現し、ヒートショックのない一定温度の室内環境を整えています。小さなお子様にもやさしい家です。



K社 担当：H様より



施工時の、集中配管の記録。すっきり整えられており、「維持管理・更新への配慮」の高さを窺わせます。



気密測定器による気密のテスト。第三者による、公正なチェックが行われている記録が残ります。



家が完成すると見えなくなる部分も、施工段階でしっかり検査します。

## 冬暖かく、夏涼しい。暮らしやすさを重視。

隣接建物に囲まれた土地のため、必然的に家の形状が決まってしまうなかで、耐震、断熱、間取りなど、お客様のご要望をかなえるプランを考えました。個々のスペースを確保しつつ、家族が集えるオープンスペースを設けたほか、奥様は洋裁、ご主人は木工やパソコンと趣味を楽しむ場所もご提案しました。湿気がない家なので喜ばれています。



K社 担当：S様より



空気環境の測定。空気中に薬品の残留物はないか、厳しいテストを行います。

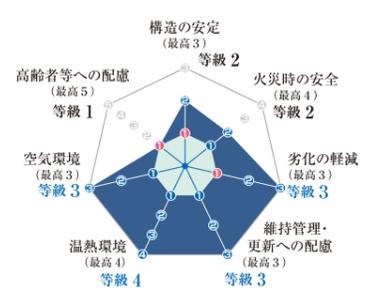


天井に仕込まれた換気装置。目立たぬように、快適に住まう機能が盛り込まれています。

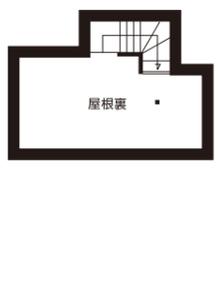


竣工してからでは見えなくなる場所も、建設中にしっかり検査し記録を残します。

## 住宅性能評価レーダーチャート



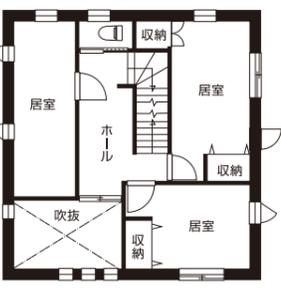
## 屋根裏



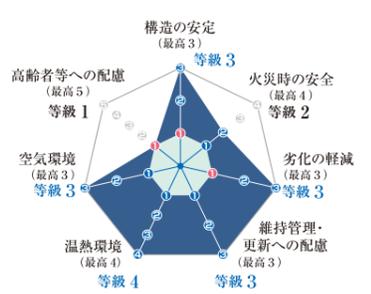
## 2階



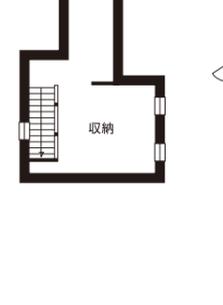
## 1階



## 住宅性能評価レーダーチャート



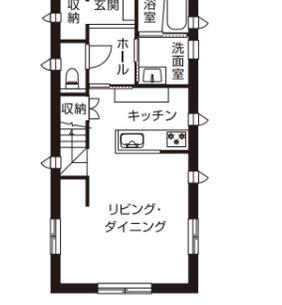
## 屋根裏



## 2階



## 1階



取材担当コメント 奥様がこだわったという「日当たり」は最高の一言に尽きます。

取材担当コメント 趣味を楽しむスペースがあるなんてうらやましい。暮らしにハリが出ていいですね。



# Case 13

## 性能評価と長期優良住宅が標準仕様の家。

静岡県 / I様邸 / 木造

家族構成：夫婦+子供2人



設計 建設 長期



トイレルームは斜めに配置。収納の寸法などを整え、コンパクトで使いやすいレイアウトになっています。

無垢の床はたいへん心地よく、裸足になりたくなる魅力があります。



# Case 12

## 温熱環境に優れたデザイン性の高い家。

長野県 / H様邸 / 木造

家族構成：夫婦+子供2人



設計 長期



ご主人お気に入りのPCスペース。壁のマガジンラックなど、効率的に空間を利用しています。

2階の居室天井には空が横たっており、夜になると星の模様が見えるというこだわりの仕様です。



### 体感温度がまるで違う 寒さストレスがゼロに

子どもの進学に合わせて、実家近くに新居建設を決意。予算や構造、デザインなどを総合的に検討した結果、地元の工務店に依頼することにしました。妻のこだわりはデザインのかわいらしさとスムーズな動線。私は性能第1で、地震対策として木と鉄骨を組み合わせた住まいを選びました。気密性が高い住宅は暖かさが違います。実家は二重サッシでも寒さを感じたことがありません。家の性能によって快適さはずいぶん変わるものだと実感しています。寒冷地で冬暖かく過ごせるのは、本当にありがたいことです。

### 開放感と断熱性 相反することの両立が見事

ちょうど自慢なのがリビングと和室と隔てる三枚ドアです。通常は一枚のところ、開放感のある空間が欲しかったので一枚増やしてもらいました。リビングと和室が一体化して、広々と使えていいですよ。開放感がありつつ暖かさを保てるという、相反することが上手に両立できていると思います。これも住宅の性能が高いからできることなのでしょう。またこのドア、上で吊り下ろすので下に積みありません。掃除もしやすく助かっています。パリアフリーですから、普段の暮らしも安全になりました。住宅の性能は住んでみてからわかることはあります。日々、快適さを実感しています。

### Iを聞いてI0答えてくれる 信頼できる工務店

子どもの入居と消費税アップの前にお家を建てたいと思っていました。長期優良住宅のことは「資産価値が高く性能がいい家」というイメージはあったものの、具体的にはよくわからない。そこで住宅展示場で説明を受けたり、質問をたくさんしていました。そのなかで一番詳しく答えてくれたのがA社。二つ聞くとも二十も返ってくる。知識もあるし、説明もわかりやすい。こなら任せられると思いました。長期優良住宅と住宅性能評価(設計と建設)を取得するのが標準仕様だと聞き、信頼度はさらにアップ。しかも性能が高いだけでなく、木をいかに使った私たちの好みに合ったデザインだったので、A社に施工をお願いすることにしました。

### 頼りになる プロのアドバイス

私たちは自分たちの希望通りの家が、ベストの家だとは思えないと考えていました。素人ではわからないことが家づくりにはたくさんあるからです。家を建て続けているプロなら、経験や感覚はもろもろ住まわれている方の感想などの情報を保持している。だからデザインや間取りに対する要望をぶつけ、アドバイスを聞いて納得するというやりとりを繰り返して最終プランを決めました。

冬でも暖かく過ごせることや光熱費が節約できること、すがすがしい空気環境など、話に聞いていたことが実感でき、とても満足しています。これから年数を重ねて暮らすことが「楽しめたい」です。

### パッシブデザインで2030年仕様を目指す。

弊社の家づくりは、光、風、太陽熱など自然エネルギーを最大限利用したパッシブデザインを基本にしています。西側に道路が面するこちらのお宅では、できる限り南向きに平行になるよう家を配置し、採光を確保しました。一年を通じて変化する日差しの角度を考慮した庇、仕切りがなく開放的な空間を可能にした気密性、断熱性、そして構造計画。アレルギー対策にもなる自然素材の採用。今まで培った経験から、一番良いと思った内容を盛り込んでご提案しています。長期優良住宅と住宅性能評価を標準仕様としていますので、機能性とデザイン性が両立しているのが特徴です。



A社 担当: A様より

断熱性能と自然素材の評判は特に、素足で歩ける暖かい家と好評です。こちらのお宅もエアコン1台で十分賄えると考えています。ゼロエネルギーを掲げた2030年に向けて、さらに進化した住まいをご提案していきたいと思っています。



大きく張り出した庇の裏側にある給気口。快適な空気環境を整えます。空気の循環は湿気対策でもあり、住まいを長持ちさせる重要な要素です。

吹抜上部に設置されたエアコンは冷房時に使用し、暖房時は一階のエアコンを使用。効率的に空調を活用しています。

この大きな吹抜は、一見ただけでは構造的に弱そうにも見えるものの、「構造の安定」評価は最高の等級3。地震に強い作りです。

### 長野の寒い風に対応した施工で快適に。

長野の寒い冬を快適に過ごしていただけるよう、リビングと階段、キッチンと洗面脱衣室などは、必ずドアを隔てて外気をシャットアウト。夏の暑さ対策としては、窓の開閉角度をこの地の風向きとあわせ、風の通り道ができるようにしています。省エネルギー対策等級は最高等級の4。ご主人がこだわった構造面も最高等級を取得しています。



T社 担当: O様より

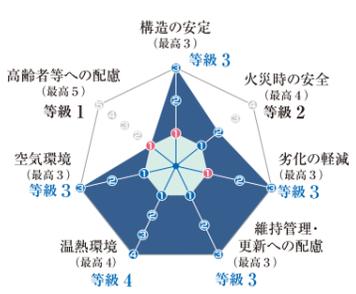


リビングと和室を開放的に利用でき、また階段は扉で居間と隔てる事により開放感と断熱性を両立。

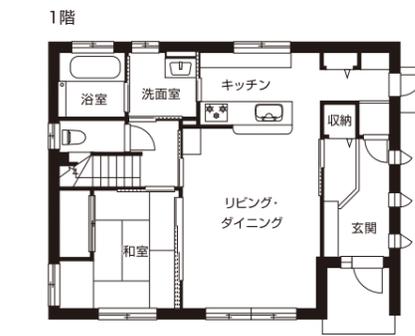
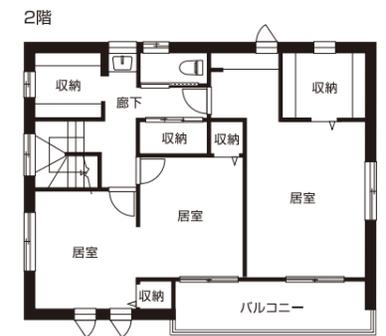
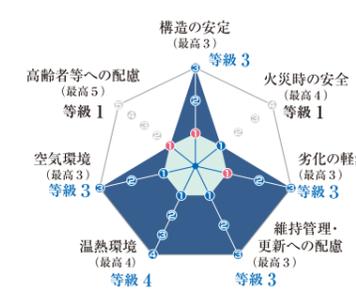
Low-eガラスを使用したサッシは「温熱環境」の性能を高めます。

木材と鉄骨を組み合わせた構造で、「構造の安定」最高の等級3を取得。

### 住宅性能評価レーダーチャート



### 住宅性能評価レーダーチャート



取材担当コメント 作りつけの家具や玄関横の棚、トイレなど、随所に技が光るお宅でした。

取材担当コメント 玄関のアプローチ、水周りのタイル加工など、随所に奥様のセンスが光るお住まいでした。



◀スペースを有効に使い落ち着ける書斎。

▶2世帯でも過ごしやすいようにキッチンは2セット。

# Case 15

## すべての年代に住みやすい二世帯で住もう家。

兵庫県 / S様邸 / 木造

家族構成：夫婦+子供2人



長期



# Case 14

## 狭小地ながらも開放感あふれる家。

愛知県 / T様邸 / 木造

家族構成：夫婦+子供2人



設計 長期



### ゼロエネルギー住宅で光熱費の大幅削減を実現

妻の実家が工務店なので、家を建てるならお任せしようと思っていました。子どもの成長に合わせて新居建築を決め、木のぬくもりのあるやさしい家を希望しました。住宅の性能については長期優良住宅仕様にしてもらい、断熱性、耐震性など、最高レベルの性能としたうえで、太陽光発電や空気式床暖房を利用したゼロエネルギー住宅となりました。1年に約26万円の光熱費が節約可能ということなので、その分を住宅ローン返済に充てることもできるととても喜んでいました。

### 我が家の自慢は図書室とロフト

狭小地なので狭さが気になるかなと心配していたのですが、寝室のある1階は落ち着いた雰囲気、サンデッキから光がふんだんに入る2階は明るいイメージ、ロフトは家族の気配を感じる暖かいスペースと印象が違うのが新鮮でした。圧迫感がないのが気に入っています。階段下のちょっとした空間に収納があったり、使いやすさを考えて作られていると思います。我が家には図書室があるんです。2段下がついて、外の庭面と視線が近くなるようにしているそうです。とても落ち着く、くつろぎの場ですね。集中できるのも気に入っています。子どもはロフトが大好き。本が主人の書斎スペースなんです。吹き抜けで声が届くので、安心して遊べるようです。

### インターネットで調べて、第二種換気の家にとどろつく

主人の両親といずれ同居するつもりで、二世帯住宅の建築を考えていました。土地が全然見つからず計画が頓挫していたのですが、土地が見つかったからは「一気にスピードアップ。2ヶ月くらいで施工業者を決めて一気に話が進みました。その間、主人が一生懸命調べてくれて、「第一種換気（給気・排気とも機械による換気）の家がいいんじゃないか」という結論に至ったんです。今は自分で調べようと思えばインターネットでも検索できるのがいいですね。第一種換気と第三種換気（給気は自然・換気・排気は機械換気）の違いやそれぞれのメリット・デメリットとか、ずいぶん知識が増えました。その知識を元に、第一種換気システムを取り入れて家づくりをしているハウスメーカーや工務店をあたり、3社に図面を作ってもらいました。そのなかで一番間取りが気に入ったH社にお願いしました。

### 暮らしに合わせて配置や機能を決定

主人は換気にこだわりましたが、私ほどに寒いのが嫌。以前は、部屋ごとに暖める家だったので、全体的に暖かい家を希望しました。バケツの水をかけたような結露と毎朝戦っていたので、それも解決したいと思っていました。結露がなければ家も傷まないし、長持ちできると聞いていました。毎日の家事がスムーズにできる動線を考えてもらったり、夜に洗濯をするので2階の寝室の天井に物干しを作っていたり、身長に合わせてキッ



太陽熱利用システムを設置。ゼロエネルギー住宅は運用コストの面でも大変魅力的です。



ロフト階に太陽光発電の室内盤。モニターを任意の場所に設置することもできます。



しっかりと柱や梁などの構造はすべてに影響します。丁寧な作業と厳しい検査で最高の住まいを。



A社 担当：A様より

### 温熱環境4、耐震2以上を必須条件に。

一生の家を提供する以上、性能が伴った家でなければならない。その考えから温熱環境4、耐震2以上を必須条件に家を作っています。この家は、設計士さんとコラボして作ったデザイン性の高い家。このスペースによく収まったなど感心するプランです。デザインと性能は両立できるし、狭小地でもこんな家が建てられる。いろいろ勉強できよかったです。



部屋を問わず家全体が暖かい家というのは快適な住まいの重要な要素。



第一種換気にこだわった、ということもあり、風通しの良さに工夫が見られます。

### 長期優良住宅だから安心して暮らせる

長期優良住宅についてはH社さんから教わりました。税金の優遇があること、兵庫県の木を使っていること、何より長く住まうのにピッタリな性能だというのが気に入りました。30年維持保全計画もしっかりありますし、子どもたちが住み続けられればいいなと思っています。

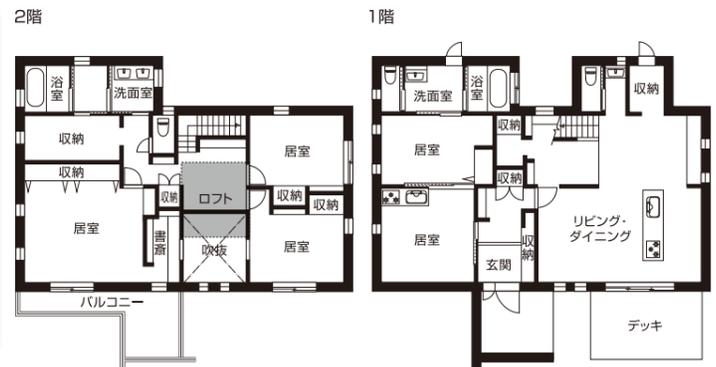
チンのシンの高さが高くしてもらったりしました。また2世帯住宅ということでバリアフリーにも考慮。年齢に関係なくつまずくこともあるので、子どもたちにも安心だと思っています。

### ご家族の希望を一つひとつ吸い上げ、納得のいく住まいに。

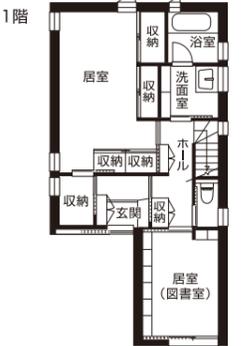
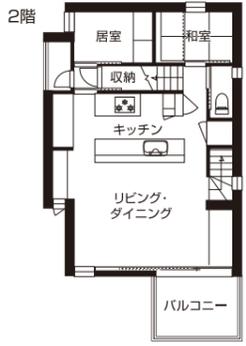
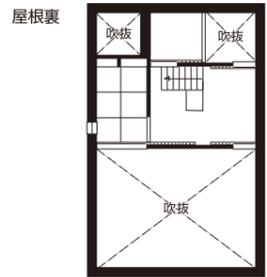
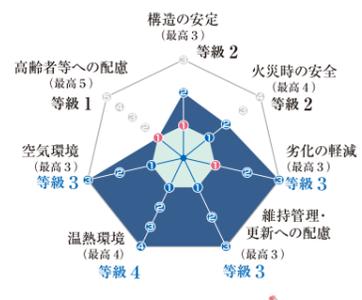
奥様のご希望で、2階に浴室、洗面、脱衣、クロークを設け、衣類が2階で処理できるよう家事動線にこだわって家づくりを行いました。1階に世帯ごとのキッチンをつけたほか、収納スペースもふんだんに設けています。また吹き抜けを利用して、暖気や冷気が家全体に行き渡るよう設計しています。ご主人がこだわられた換気環境も万全です。



H社 担当：H様より



### 住宅性能評価レーダーチャート



取材担当コメント 家事がしやすい家は、ストレスのない家。奥様のご希望が随所に形になっていました。

取材担当コメント 階段を上ると、1階と2階の雰囲気ガラッと変わる。それが面白かったですね。

# Case 16

## 信頼が生んだ 暮らしやすく強固な家。

兵庫県 / A様邸 / 木造

家族構成：夫婦+子供2人



設計 建設 長期



要望を形にしてくれる  
工務店と出会えた幸運

以前住んでいた家には少し不満がありました。結露がすごいこと、寒いこと。家を建てるなら、これらの不満をできるだけ解消したいと思っていました。また親から家建てをする時に人が集まれるよう、大きな部屋を作ってほしいとも言われました。炊事や洗濯などの毎日の家事が、できるだけ負担にならないような家事動線をつくることも重要。たくさんの方の要望を胸にさまざまな住宅会社を巡り話を聞きました。私たちは阪神大震災の時に、家の構造の違いが明暗を分けることを目の当たりにしていたので、耐震も気になるポイントの一つでした。そして、私たちの要望をすべてかなえてくれるような大手のハウスメーカーと地元の工務店の2つに絞り検討。実際にプランを見て、満足度が高かった工務店に決めました。

### 補助金や税制面、 メリットをフル活用

補助金や税制面でのメリットなどは、私たちではどうしてもわからない点があります。でも、耐震性は欲しいのですが、この壁がなければもったずき暮らせるのにも思いますが、構造上、その柱や壁がどれだけ大切なものか見ただけではわかりません。それを工務店さんが詳しく説明してくれたので、しっかり理解することができました。子どもの成長に合わせて部屋の仕切りを変えられる、わりと自由度のある設計であることも気に入っています。

### 教えてもらった できる工務店を見つける方法

ある住宅展示場のスマートハウス講演会に参加したとき、長期優良住宅や住宅性能評価について知りました。長期優良住宅や住宅性能表示制度については、これから国もロードマップをつくって厳しくなっていくので、ハウスメーカーは対応できるけれど、工務店が対応できないところは淘汰されていくだろうという話でした。そこでいい工務店を見分ける方法を教えてもらい、早速実践。ゼロエネ住宅の補助金を知っているか、それに対応できるかという質問を投げかけて、できるかできないかを確認したのです。どこも「できますよ」とは言いますが、それぞれ「ユアンスが違ふ」。「できるけれどお金がかかりますよ」とあまり乗り気でない会社や「積極的に取り組んでいますが」という会社。この質問で頼りになる工務店さんを見つけることができました。

### 西向きで隣家が接近していても 日差しが入る納得の設計

求める等級の施工ができる工務店さんだったので、住宅の性能については信頼してお任せしました。まず求めたのは「暖かく、日当たりを確保できる家」。隣が実家なのですが、ギリギリに建っているの、日当たりが心配だったので、でも吹き抜けをうまく作ってくれて、リビングに優しい光が注ぐ家になりました。太陽光パネルをたくさん乗せるために屋根はこの形状になりましたし、一つひとつ意味のある形になっています。太陽光発電は全量買取にしているの、天気がいいとちょっと嬉しくなりますね。



構造の安定は基礎が肝心。徹底したチェックを重ね、最高の等級3を獲得。



効率的な集中配管。点検もしやすく、万が一トラブルが起きてもすぐに対応できる構造です。



H社  
担当：H様より

### お客様のプラスになる制度。使わない手はありません。

住宅性能評価の取得や長期優良住宅の認定を受けるためには、多くの申請書類を揃えなければなりません。社内での仕様確定やそれに対する裏づけなど、手間は当然かかるのですが、お客様に未永く住んでいただくためにはとてもいい制度です。H社を注いで取り組んでいます。A様邸の場合、補助金を有効に使って、お客様の負担を極力減らしました。

# Case 17

## 暖かく、省エネで暮らせる 性能の高い家。

山口県 / M様邸 / 木造

家族構成：夫婦+子供1人



設計 建設 長期



空間を有効に使う階段のレイアウト。一階と二階に一体感が生まれます。



玄関には自転車が。場所を上手に利用しています。

ご主人の意向で、2階にはトレーニング用の機材を設置する前提で床を強化しています。

### 耐震、耐風、省エネで最高等級を確保。

東・南面を隣地建物に囲まれた東西へ長い立地のため、吹き抜けから1階のリビングへ光を入れる計画を立案。2階床構面の剛性確保に苦労しました。単純開口率は南面で68%以上となり、夏冬の日射調整が比較的簡単に行える家となりました。性能はもちろん、木材にもこだわり、優良山口県木材を使用することで地域活性化にも貢献しています。



T社  
担当：T様より



1階リビング上部の吹抜。日照を取り入れ明るいリビングは、開放感もあり非常に快適。

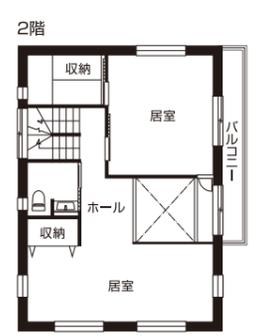
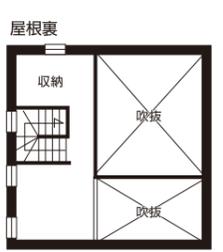
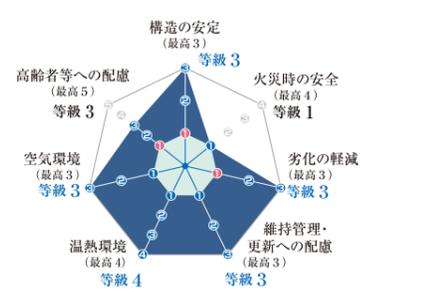


断熱材施工状況。ゼロエネ住宅への関心が高いだけあって温熱環境も最高の等級4を獲得。



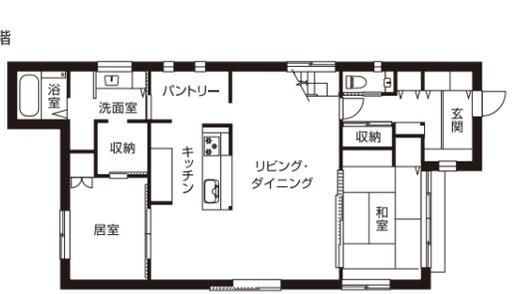
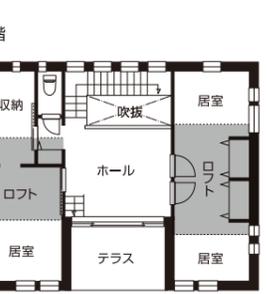
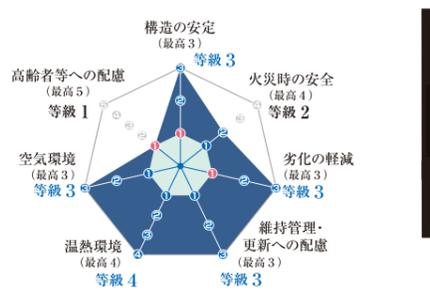
基礎の配筋の多さが「構造の安定」の高さを物語っています。

### 住宅性能評価レーダーチャート



取材担当コメント 杉材の床が気持ちよく、素足で歩きたいくらい。お子様の成長が刻める柱も素敵でした。

### 住宅性能評価レーダーチャート



取材担当コメント 読書をしたりくつろいだり、2階ホールの居心地の良さに感動しました。

# Case 18

## こだわりのデザインを実現した 長期優良住宅の家。

長崎県 / A様邸 / 木造

家族構成：夫婦+子供3人



設計 建設 長期



**愛着が深まる  
我が家ならではの間取り**  
私が求めたのは「家族が安心して長く住める家」。子どもたちはいすれ巣立っていきますが、そのときに「帰ってこれる実家」を作ってあげたいという思いがありました。  
間取りにはかなりこだわりました。キッチンを一段下げたのは、テーブルに座った家族とキッチンで作業する妻の視線が合うように、そして食後の食器をシンクにいれやすくするためです。趣味のオートバイがリビングから見えるように設けたガレージ側の窓、雨の日でも濡れずに荷物が下ろせるガレージからキッチンへの動線など、イメージ通りに建てていただきました。中2階のスタディールームは子どものお気に入り。下階にいる家族を感じながら落ち着いて勉強できるように。リビングからのつながりが広いので、家族が同じ時間を共有でき、絆が深まったように思います。

### 安心感と満足感を高めた 住宅性能評価

第三者機関による性能評価を頂けたことで、建物の性能を犠牲にしないデザインが証明され、安心感とともに高い満足感が得られたのは想定外の喜びでした。素敵なデザインの家はたくさんありますが、性能も伴った家というのなかなかない。性能評価についての知識は当初はありませんでしたが、工務店さんに取得を提案いただき本当によかったです。家のメンテナンスも楽なようだし、どのくらい省エネ生活ができるかこれからは楽しみです。

### 吹き抜けのイメージが 寒い→暖かに激変

妻の実家を建て替えてこの家を建てたのですが、元がとても寒い家だったらしく、妻も母も暖かい家を希望していました。設計段階で吹き抜けのプランをいただいたときは「吹き抜けなんて寒いじゃない」と拒否反応が。家を建てたばかりの妻の姉も加わって、吹き抜けの是非が問われたほどです。デザイン的にはいけれど寒い思いをして暮らすのは「たええる。それは母にとって切実な思いだったと思います。実際暮らしてみると全然寒くない。快適そのものでもそれは家の性能が伴っているからなんです。家の性能って、暮らしの質に直結するんだと思います。どの部屋にいても温度が変わらないから、気温差があると危険な場所になるお風呂やトイレなども、安心して利用できるのがいいですね。

### 家の中にいながら 季節や自然を感じられる

断熱性が高いので部屋を仕切る必要がなく、オープンになっているのも気に入っています。1階にいても子どもの勉強スペースが見えるし、いつも声が届くので安心です。  
長崎は風が強く、以前は風の音も気になっていましたが今は全然気になりません。耐風等級が高いおかげでしょうか、とても穏やかな時間を過ごせています。大きな窓から太陽の光が入って明るいし、月や流れる雲を見上げるひときは格別です。北側には桜並木があるので、キッチンやリビングから花見ができるのが楽しみです。

### 住宅性能評価はお客様間にとってプラスになる。

弊社では、「建てた後、お金がつかからない家」、「お財布に優しい家」をご提案しています。オール電化、使用電力の見える化のほか、将来を見据えて電気自動車の充電機器も設置しています。住宅性能評価書は家の性能書。あれは資産価値も高まるし安心できるものなので、お客様にお勧めしています。第三者機関の厳しい検査にも、弊社は対応できると技術や品質に自信を持っています。



F社 担当：K様より



断熱施工を隙間なく埋められた壁。温熱環境は最高の等級4。吹き抜け空間を活かすための、確かな性能の裏付けです。



キッチンからも、上の階との繋がりを感じるなど家全体に一体感があります。



吹き抜けのメリットである採光、そして開放感ある空間づくりという良い面が最大限に発揮されています。

### スキップフロアでも耐震性を確保できる事例に。

今回は構造計算に苦労しました。通常、段差のあるスキップフロアは耐震等級が取りづらいものですが、何とか施主様のご要望にお応えたく、長期優良住宅の条件を満たす耐震等級2を確保しました。小さな地場工務店でも大手メーカーに負けないよう、耐震等級など数値で表せる確かな品質を持った、良い住宅を提供することを日々目指しています。



F社 担当：K様より



安心して長く住める家には防犯も重要な要素。開口部に対する不法侵入対策なども評価の対象になっています。

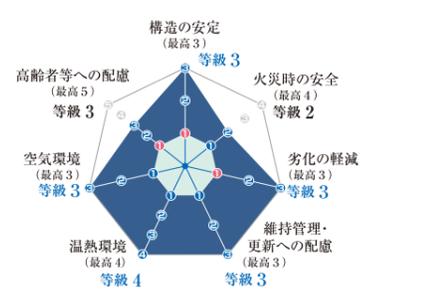


2階に設けた「スタディールーム」は空間を活かしたレイアウト。デザインと使い勝手を優先した場合に気になる、地震に対する強度もしっかり評価されています。

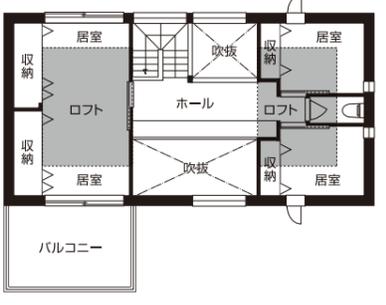


こだわりの「一段下がった」キッチン。独自性を強くした場合、火災に対する安全性は?などという疑問は「住宅性能評価書」を見れば性能がわかります。

### 住宅性能評価レーダーチャート



### 2階

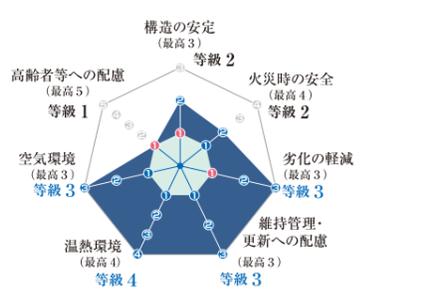


### 1階

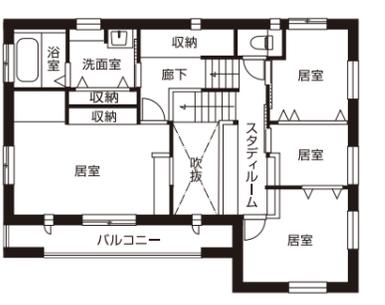


取材担当コメント とにかくスッキリ。すがすがしい。「物が見えない生活がしたい」という奥様のポリシーを感じました。

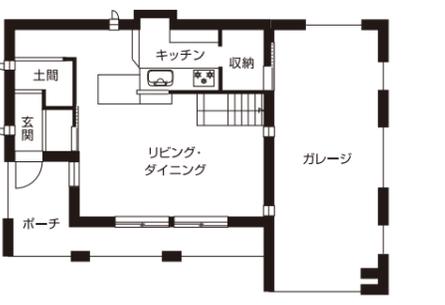
### 住宅性能評価レーダーチャート



### 2階



### 1階



取材担当コメント お母様から受け継いだタイル、奥様念願の一段下がったキッチンなど、家族の思いが詰まったお住まいでした。

# 2030年基準を見据え、CO2消費を抑える家。

熊本県 / E社 / 木造

未入居



設計 長期 低炭素



理想は光熱費ゼロ  
2015年100%達成が目標

弊社では、九州という地域性を活かした住まいの提案を行っています。基本は木の家、自然素材で健康に配慮した家。太陽光や風を、いんだんに活用し、光熱費ゼロも可能にする2030年基準を見据えた住まいを提供しています。

低炭素建築物認定、熊本第一号を取得したこの家には、高断熱と高速熱をへーすにした効率の高い設備を採用。太陽光エネルギーを最大限に利用した発電と熱利用により、一次エネルギー消費量を大幅に削減することができました。夏は地熱で家を冷やします。

### 木材は産直で調達 天然乾燥無垢材を使用

CO2削減のために、使用する木材にもこだわっています。木材産地に工場を設置し、産地から直接木材を買い付け、乾燥加工して山から届けるシステムを構築しました。木材は切り出してから乾燥しなければなりません。自然乾燥なら、化石燃料を使う人工乾燥に比べてCO2の排出が約6分の1に抑えられます。しかも時間をかけて乾燥するので色艶も良く、自然の香りが楽しめる好評です。

### 低炭素建築物を建てるだけではダメ アフターフォローも大切

弊社では省エネルギー住宅を建てる技術を確認し、お客様にも数多く提供していますが、ライフスタイルによっては省エネの効果があがらない事例があるこ



発電状況を、リビングなどでモニタリングできます。



リビング中央部の「立ち下がりがダクト」を通じて、取り込んだ熱が床下に送られます。



ソーラーパネルから太陽光と、太陽熱を取り込みエネルギーとして活用します。

とがわかりました。せっかくいい家を建てても、建てっぱなしではダメなんです。使用電力量から使い方を分析しお客様へフィードバックする環境家計簿の提供、エコライフコンテストの実施、夏季の日射遮蔽へのアドバイスなどを行い、住まいの性能を十分に発揮できるようにしていきます。



E社 担当:S様より

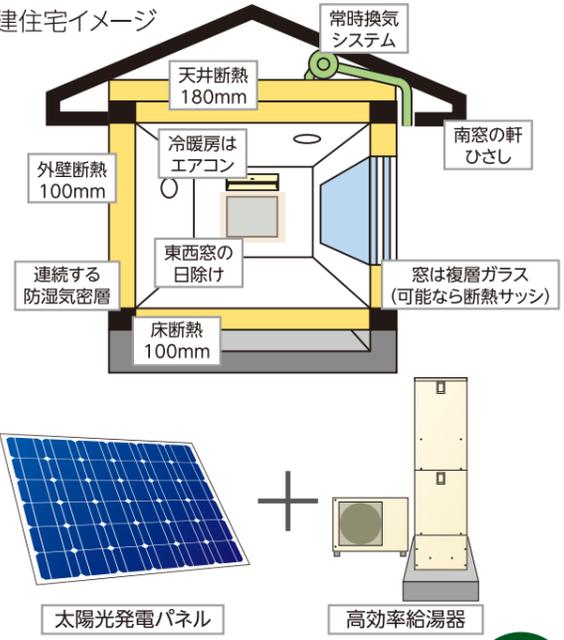
## 「低炭素建築物認定制度」とは

建築物における生活や活動に伴って発生する二酸化炭素を抑制するための対策がとられている、市街化区域内等に建築される建築物を認定する制度です。

### 必須項目

外皮の熱性能(断熱性・日射遮蔽性)及び住宅設備機器の一次エネルギー消費量の基準について一定以上の性能があること。  
※省エネ法の省エネルギー基準と同等以上の断熱性を確保すること。  
※省エネ法の省エネルギー基準に比べ、一次エネルギー消費量(家電等のエネルギー消費量を除く)がマイナス10%以上となること。

### 戸建住宅イメージ



太陽光発電パネル

高効率給湯器

### 一次エネルギーとは?

#### 一次エネルギー

化石燃料、原子力燃料、水力、太陽光など自然から得られるエネルギー

#### 変換・加工

#### 二次エネルギー

電機・灯油・都市ガス等



### 選択的項目

「低炭素化に資する措置(8項目)」のうち2項目以上の対策がとられていること。

(例)

**エネルギーマネジメント**  
エネルギー使用量の「見える化」(HEMS等)などにより居住者の低炭素化に資する行動を促進する取組を行っているなど。

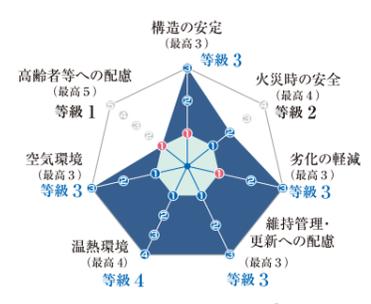
**節水対策**  
節水型機器の採用や雨水の利用など節水に資する取組を行っているなど。

**建築物(躯体)の低炭素化**  
木材などの低炭素化に資する材料を利用しているなど。

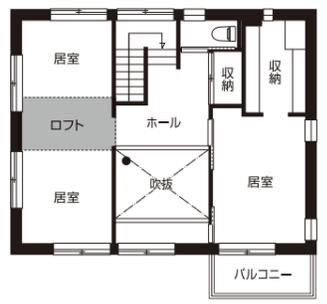
**ヒートアイランド対策**  
敷地や屋上、壁面の緑化などヒートアイランド抑制に資する取組を行っているなど。

認定を受けた新築住宅については、**税制特例などのメリット**もあります。詳しくは裏表紙の「もっと知りたい住まいの情報」よりご確認ください。

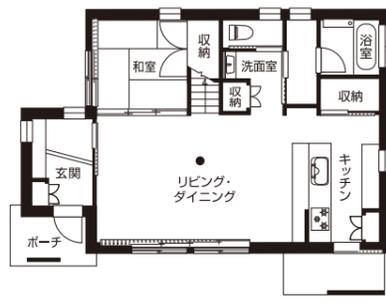
### 住宅性能評価レーダーチャート



2階

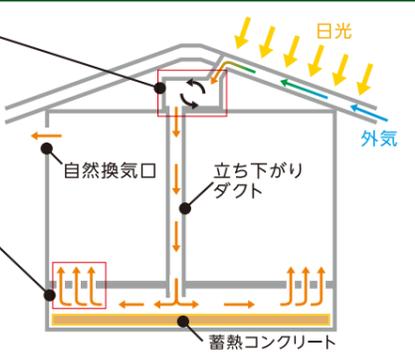


1階



取材担当コメント 快適に暮らせてCO2削減ができるなんて。これからの住宅の姿を見た気がします。

### ハンドリングボックス



### 太陽熱利用システムの仕組み

太陽エネルギーを利用するシステムです。屋根で熱を集め、床下に蓄熱し、放熱による床暖房で部屋を暖めます。断熱気密が高い住宅だからこそ活用できるシステムです。立ち下がりがダクトが暖かいのは、暖かい空気が循環している証拠です。

写真はリノベーション中のもの。設備や内装を取り払って、厳しい検査を行いリノベーションマンションとして再生されます。



新築マンションなら住宅性能評価を取得しているのが当たり前かもしれませんが、既存マンションが取得している例はまだ珍しいと思います。いい出会いがあつてよかったです。

第三者機関の評価だから  
公平で安心感がある  
住まいを購入する際に検討した項目は、エリアや価格、生活環境などですが、1981年に導入された新耐震基準の建物かどうか大きなポイントでした。やはり中古マンションは耐震性、耐久性の面で心配でした。購入したのはリノベーションの物件なので、デザイン面や水周りなどは新築同様ですが、コンクリートの基礎部分は壊して作り直すというわけにはいきません。ですから住宅性能評価を取得していることは安心材料の一つになりました。住宅に関しては素人ですからコンクリートの強度や耐震性について「大丈夫ですよ」と言われればそれを信じるしかありません。販売者ではなく、第三者機関の評価員の方がチェックしてくれるのがいいですね。公平性を感じるし、専門家だから安心感もある。見えない部分の性能を評価してくれるので心強いです。

### 性能評価はセールスポイントになる。

主に中古マンションをリノベーションしてお客様に提供している弊社では、住宅性能評価の取得は棟まるごとリノベーションを行うプロジェクトで実施しています。既存住宅で性能評価を取り入れている企業は少ないのですが、お客様の安心感につながりセールスポイントにもなりますので、条件が合う物件には積極的に評価取得を行っていきたくと考えています。

G社 担当:Y様より

取材担当コメント 中古の価格で、性能評価付きの家が持てる。新しい住まい方だと感じました。

## Case 22 中古でも安心して住める 住宅性能評価のある家。

東京都 / W様邸 / 鉄筋コンクリート造

家族構成: 夫婦+子供1人



施工中

建設



購入時に重視したのは、  
価格と性能のバランス  
職場の先輩や同僚が皆堅実で、「いつ何があるかわからないから賃貸の家賃を払い続けるよりは家を買っておこう」という人たちが多かったんです。私も同じ考えでしたので、結婚を視野に入れ、通勤時間を考慮した立地で探し、価格と性能が見合うマンションを購入しました。価格と性能、立地のトータルバランスで購入を決めました。アベノミクスや東京オリンピック決定の前だったので、買うタイミングとしては最適でした。交通の便がいいので、趣味のフットサルやテニス帰りに仲間が集まって、今はちょっと部屋みたいになっています。

住宅性能表示制度については、仕事上、購入前から知っていて、自分が家を購入する際には絶対に住宅性能評価書が付いている物件にしようと決めていました。東京で販売している大手のマンションはほとんど、住宅性能評価書の取得が必須となっているようですが、マンションでも一戸建てでも住宅性能評価書が付いていないと、購入リスクが大きすぎると感じます。また住宅性能評価書は、設計と建設がセットになってこそ価値があると思います。私自身、東北の大震災以降、住まいの安全性への意識がかなり高まりました。もし購入したマンションが違法建築だったら...考えるだけでも恐ろしいです。住宅性能評価が付いている物件なら、ま

## Case 21 住宅性能評価を 資産価値につなげた家。

東京都 / N様邸 / 鉄筋コンクリート造

家族構成: 一人暮らし



購入時に重視したのは、  
価格と性能のバランス  
職場の先輩や同僚が皆堅実で、「いつ何があるかわからないから賃貸の家賃を払い続けるよりは家を買っておこう」という人たちが多かったんです。私も同じ考えでしたので、結婚を視野に入れ、通勤時間を考慮した立地で探し、価格と性能が見合うマンションを購入しました。価格と性能、立地のトータルバランスで購入を決めました。アベノミクスや東京オリンピック決定の前だったので、買うタイミングとしては最適でした。交通の便がいいので、趣味のフットサルやテニス帰りに仲間が集まって、今はちょっと部屋みたいになっています。

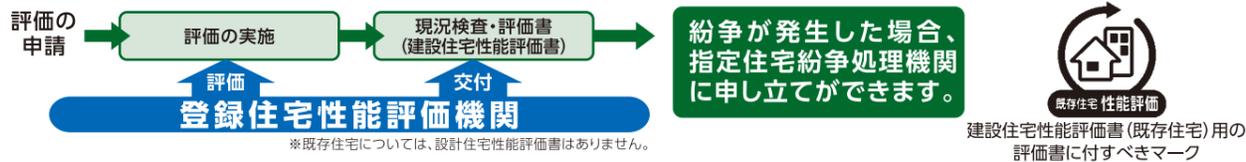
住宅性能表示制度については、仕事上、購入前から知っていて、自分が家を購入する際には絶対に住宅性能評価書が付いている物件にしようと決めていました。東京で販売している大手のマンションはほとんど、住宅性能評価書の取得が必須となっているようですが、マンションでも一戸建てでも住宅性能評価書が付いていないと、購入リスクが大きすぎると感じます。また住宅性能評価書は、設計と建設がセットになってこそ価値があると思います。私自身、東北の大震災以降、住まいの安全性への意識がかなり高まりました。もし購入したマンションが違法建築だったら...考えるだけでも恐ろしいです。住宅性能評価が付いている物件なら、ま

## 既存住宅の「住宅性能表示制度」とは

既存住宅(いわゆる中古住宅)の現況・性能に関して専門家が客観的な検査・評価を行う制度です。



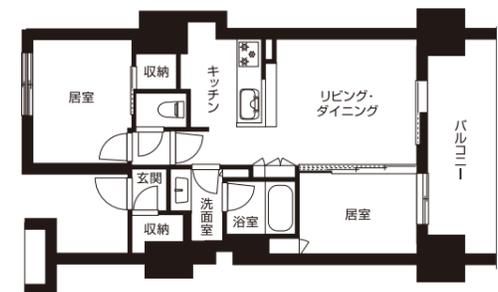
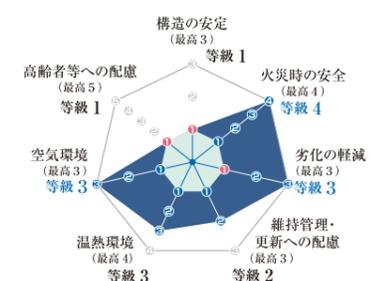
国に登録された第三者機関(登録住宅性能評価機関)に所属する評価員はリフォーム工事の当事者ではない第三者なので、客観的な評価結果が得られます。



既存住宅の「建設住宅性能評価書」の交付を伴って行う住宅の売買契約の当事者は、当該契約に係る紛争の処理を指定住宅紛争処理機関に申請できます。

- 裁判によらず紛争を円滑・迅速に処理
- 紛争処理手数料1件あたり1万円で可能

### 住宅性能評価レーダーチャート



取材担当コメント サッカーボールやマスコットなど、スポーツ好きを感じるお家でした。