

「きた住まいる」制度について

—「北方型住宅」から「きた住まいる」への変遷—

北海道建設部住宅局建築指導課 ○清水 浩史
関 伸泰
橋本 幸司

北海道では、北海道の気候・風土に根ざした、豊かな暮らしを実現する住宅として、昭和63年から「北方型住宅」制度をスタートし、住宅の質の向上に取り組んできた。その後、平成26年からは、「北方型住宅」での成果を更に広く道民に普及させるため、優良な住宅事業者を登録・公開する「きた住まいる」制度に取り組んでいる。本稿では、「北方型住宅」から「きた住まいる」への変遷と、今後の住宅施策の方向性について紹介する。

キーワード：住宅施策、産業振興、省エネルギー

1. はじめに

北海道の住宅は、開拓とともにその歴史がはじまり、当初は開拓民の出身地の住宅様式や建築技術が持ち込まれた。その後、冬季の積雪や厳しい寒さなどの気候条件に適応するため、住宅の防寒・断熱性能の向上を目指した研究開発が進められてきた。昭和28年には、議員立法による「北海道防寒住宅建設等促進法」が制定され、コンクリートブロック造に代表される三角屋根の戸建住宅が普及する経過を経ている。

物価の上昇や二度のオイルショックを経て、木造住宅が普及するようになると、産学官の連携によって、北国の気候風土に適した住まいである「北方型住宅」の研究開発・普及推進に取り組み、北海道の住宅としての満たすべき性能基準や設備、配慮事項を定めている。当時、高い市場占有率であった住宅金融公庫の融資基準などと連動しながら、新築戸建住宅の目標像を提示することで、北海道の住宅の質の向上を誘導してきた。

しかし、全国的に環境重視型社会への対応が求められる中、住宅においても国が定める性能基準や認定制度が創設され、北海道が独自の性能基準を定めることが、消費者にとってわかりにくくなっており、また、少子・高齢化の進行により、世帯、家族のあり方が変化する中、北海道における住宅のニーズも大きく変化していることから、こうした状況を踏まえ、平成25年度から学識経験者などで構成される北方型住宅会議において「北方型住宅」制度の見直しを行い、平成26年度から、道民が良質な住宅を安心して取得し、維持管理できる環境づくりを目指し「きた住まいる」制度の運用を開始している。

2. 北方型住宅の概要

(1) 北方型住宅の誕生

北海道は、積雪寒冷気候に対応するため、戦後の早期から住宅技術の開発と普及に取り組んできた地域であり、さらに、二度にわたるオイルショックを経験し、北海道立寒地建築研究所（現、北海道立総合研究機構北方建築総合研究所）が建築物の断熱性能に関する技術開発に取り組み、省エネルギー化が進められてきた。その結果、昭和60年代に入り高断熱化・高气密化・高耐久化の技術が進むとともに、住要求が「数の充足」から「質の向上」へと大きく転換してきた。

このため、道では、「新長期総合計画（1988～1997）」において、昭和63年から総合的住宅施策として「北方型住宅」の開発・普及に取り組み、北海道にふさわしい豊かな住まい・住まいづくりの実現を目指して産学官の連携により、平成2年10月には旭川市、北広島市に初めて北方型住宅団地が建設された。

当初の北方型住宅では、「北方型住宅認定基準」を策定し、それを満たすことにより、住宅金融公庫の125㎡以下の住宅融資と同利率で道からの融資を受け取ることができた。なお、当時は、住宅の温熱環境要件を担保する技術の資格者制度が存在しなかったことから、「BIS（断熱施工技術者）」の認定制度を新たに創設し、融資要件の一つとしている。

このような北方型住宅の推進は、道内の住宅の省エネルギー性や耐久性などの性能向上に加え、暖かな住まいづくりに対する道民の意識、国の「新省エネルギー基準（平成4年）」の策定、住宅金融公庫の工事共通仕様書北海道版などに影響を与えた。

(2) 北方型住宅の新たな展開

北方型住宅の普及推進が10年を経過し、住宅の耐久性や快適性が向上する一方で、住宅面積の拡大や全室・全日（24時間）暖房の普及等により、当初目指していた暖房用エネルギー消費量の30%削減の目標が必ずしも満たされないケースがみられるようになった。また、シックハウス問題や住宅の品質確保促進法の制定など、これから訪れる社会を踏まえて住宅のあり方を見直す必要が生じたため、平成12年から内部検討を開始し、平成17年度から「北方型住宅の新展開」として制度を修正し、認定された北方型住宅の設計図書などを北海道が独自に保管する「登録・保管制度」を開始した。

北方型住宅の新展開では、北海道の住宅の新たな目標像と展開の基本理念として、「あったか長持ちともに育む北の住まい」をキャッチフレーズとし、新たに四つの基本性能に基づく「北方型住宅基準」を定めた。

また、BIS認定制度の中に、新たに住宅等の適切な断熱・気密施工技能を有し、これを指導できる技術者「BIS-E」を創設し、北方型住宅の建設に際しこの両資格者による設計・施工を義務づけ、登録・保管する場合は、資格者の氏名、登録番号などを施工記録に記載することにした。

さらに、住宅の施工状況や改修などの履歴を残すことにより将来的な中古住宅流通時の適正な価値を確保するため、完成後に見えなくなる部分も含めた施工状況のチェック、設計図書、使用材料、施工に携わった関係技術者などについての各種情報をサーバーに電子データとして記録・保管する仕組みである、「北方型住宅サポートシステム」を開発し、運用を開始した。

ステージ1 昭和63(1988)～平成16(2004)年度

北方型住宅認定制度

標語： 「らしさ ゆたかさ たたずまい」

目標： ①四季を楽しみ、豊かに暮らせる住宅

②良好な居住環境を創っていくこと

ポイント： ゆとり空間、景観配慮、北方型住宅特別融資制度、団地認定制度、団地融資制度(H2～4)、BIS

成果

- ・技術者、住民への理念の浸透
- ・住宅の長寿命化、省エネ技術の向上
- ・団地、住宅地への展開
- ・住宅地景観の形成

ステージ2 平成17(2005)年度～26(2014)年度

北方型住宅登録・保管制度

標語： 「あったか 長持ち ともに育む 北の住まい」

目標： ①安心して住宅を取得できる

②次世代に継承され資産となる住宅

ポイント： 住宅履歴保管システム、4つの基本性能、北方型住宅ECOの創設

成果

- ・施工技術の向上
- ・住宅の性能向上と技術の浸透
- ・住宅の長寿命化、省エネ性能の一般化
- ・高齢社会への対応

図-1 北方型住宅の取組と成果の概要

3. 北方型住宅基準の変遷

(1) ステージ1 昭和63(1988)～平成16(2004)年度

ステージ1における北方型住宅の基準は、床面積や敷地面積の下限を定める等、主に数値基準として定められ、北方型住宅として認定されるにはこれらの基準を全て満たす必要があり、その後、平成8年と平成12年に見直しされ、特に平成12年の見直しでは、これまでの基準を北方型住宅として備えるべき6つの基補要件（必須基準）と、いずれかに適合するとした推奨要件（選択基準）に振り分け、住まい手の多様な住宅ニーズに応じた住宅の取得がより可能となるよう見直された。

平面計画	住宅の規模	・住宅の床面積は120㎡以上 ・居間の床面積は20㎡以上 ・主寝室の床面積は13㎡以上 ・収納面積は16㎡に居間を除く居室数を乗じた値以上
	居住室以外のゆとり [※]	① 台所の床面積は64㎡以上 ② 玄関廻りの床面積は64㎡以上 ③ 浴室の床面積は3㎡以上（短辺≧1.35m） ④ トイレの床面積は2㎡以上（短辺≧1.2m）
	住宅のゆとり寸法 [※]	① 居住室の天井高さ24m以上 ② 洋室の主な出入口高さ19m以上 ③ 廊下、階段の幅員1m以上
	乾燥空間 多様な空間 [※]	・必要な室温や換気設備を備えた洗濯物を乾燥する空間の確保 ① 独立余剰空間 ② サンルーム、食品貯蔵庫 ③ 多目的空間
温熱環境計画	住宅の断熱 [※]	① 熱損失係数1.5kcal/m ² h ² C以下（ただし自然換気回数0.5回/h） ② 各部位の熱貫流率 屋根又は天井0.2、壁0.3、外気に接する床0.2、その他の床0.3、開口部2kcal/m ² h ² C以下
	住宅の気密性能	・相当隙間面積5cm ² /㎡以下
	住宅の暖房	・暖房方式は住宅内の室温を適正に確保できるもの
	住宅の換気	・換気方式は必要な換気量や換気経路を適正に確保できるもの
安全・耐久性	生活空間の安全性 [※]	① 廊下、階段の幅員は1m以上 ② 住宅内階段踏面寸法21cm以上、蹴上げ寸法18cm以下 ③ 屋外階段踏面寸法28cm以上、蹴上げ寸法16cm以下 ④ 浴室、トイレに手すりの設置
	事故防止等の安全性	・安全な設備または器具を使用 ・車庫と住宅の間の気密性を十分確保 ・電源供給方式は単層三線式(100V、200V併用)
	住宅の耐久性	・木材は乾燥材を使用 ・土台、外壁の基礎土部より1m以内の軸組、浴室の木部等の防腐、防蟻処理
敷地計画	敷地の規模	・敷地面積は、原則として200㎡
	住宅の配置	・適切な落雪空間の確保 ・30㎡以上のまとまりのある屋外空間の確保 ・外壁の後退距離、道路及び隣地境界線より1m以上
	景観に対する配慮	・住宅内に車庫を設置（原則、住宅内組込） ・住宅に組込の外部収納空間の確保 ・オイルタンクは通気からの景観等に配慮 ・道路側の空地の緑化 ・塀、柵の高さは1.2m以下又は、生け垣化

基準の見直し ※いずれか一つに適合すること

基本要件	すべてに適合すること
基本性能	・耐久性、バリアフリー性、省エネルギー性について、それぞれ一定の性能を確保すること
暖房方式	・集中暖房等とし、住宅内の室温を適正に確保すること
換気方式	・必要な換気量や換気経路を適正に確保すること
通気層の設置	・外壁には、原則として通気層を設けること
乾燥材の使用	・木造住宅の場合、その主要構造部等には、含水率20%以下の木材を使用すること
使用木材の寸法	・在来木造住宅の場合、柱の張間方向及びひけた行方向の小径は、10.5cm以上とする
推奨要件	いずれかに適合すること
ゆとり	① 住宅の床面積 ② 居住室の天井高 ③ 洋室の出入口の高さ
豊かさ	① 乾燥空間 ② 多様な空間 ③ 住宅の浴湯 ④ 設備備品
やさしさ	① 住宅内の床 ② 廊下・階段の幅員 ③ 住宅内階段の寸法 ④ 屋外階段の寸法 ⑤ 手すりの設置 ⑥ 自立生活の支援
街並み	① 敷地規模 ② 住宅の配置 ③ 景観への配慮
環境配慮	① 環境への配慮
地域配慮	① 地域性への配慮

図-2 北方型住宅基準（ステージ1）の概要

(2) ステージ2 平成17(2005)～平成26(2014)年度

ステージ2では、「あったか 長持ち ともに育む 北の住まい」をキャッチフレーズに、新たな4つの基本性能に基づく「北方型住宅基準」が定められた。基準の構成は、日本住宅性能表示基準で定める9つの性能項目と比較し、北方型住宅の理念に一致するものや既に基準化済のものを必須基準として「基本的に備えるべき項目」、今後普及が望ましいものを任意の推奨基準として「配慮をを求める項目」に設定する二段階構成を採用し、断熱・気密性能を除き、数値基準ではなく仕様で規定した。

なお、北海道民の関心が高く、積雪寒冷地域の住宅の特長でもある断熱・気密技術については、平成22年には一部基準を改定し、国内最高水準の断熱・気密性能を有する「北方型住宅ECO」が創設された。

		北方型住宅	北方型住宅ECO
長寿命	高い耐久性	・構造部材の耐久性確保 ・積雪に対する屋根の耐久性	
	高い耐用性	・間取りの可変性の確保（推奨）	
	維持管理の容易さ	・給排水管等の維持管理対策 ・仕様性能に関する記録作成・保管 ・建設後30年間の維持保全計画の作成	
安心・健康	高齢化社会への対応	・階段の勾配、手すりの設置等高齢者等への配慮	
	健康で快適な室内空間	・シックハウス対策 ・換気システムの導入 ・全室暖房	
環境との共生	省エネルギー	・熱損失係数(Q値) 1.6W/m ² K以下 ・相当隙間面積(C値) 2.0cm ² /m ² 以下	・熱損失係数(Q値) 1.3W/m ² K以下 ・相当隙間面積(C値) 1.0cm ² /m ² 以下
	環境負荷の低減		・気密性能試験の実施 (相当隙間面積の確認) ・暖房エネルギー消費量の表示
	敷地内の雪処理	・配置・屋根の形状、堆雪空間（推奨）	
	美しいまちなみの形成	・外壁の後退：道路境界線から1m以上	
地域らしさ	地域資源の活用	・地域の気候・風土を活かした住宅の計画・設計	

図-3 北方型住宅基準（ステージ2）の概要

4. 「きた住まいる」制度の概要

(1) 概要

「きた住まいる」は、住宅の基本性能（省エネ・耐震・耐久性）の確保や設計図書等の保管といった、一定の要件を満たした良質な家づくりを行う住宅事業者（以下、きた住まいるメンバー）を道が登録し、その情報を消費者へ分かりやすく表示する制度であり、平成26年8月から運用を開始している。その後、建築物省エネ法に基づく省エネ基準への適合義務化に向けた対応や、消費者が事業者を選択しやすいく仕組みづくりとするため、平成28年10月に制度の拡充や見直しを行っている。

(2) きた住まいるメンバー

「きた住まいるメンバー」は、4つの基本ルールとして、住宅の基本性能の確保や専門技術者による設計・施工、工事や調査の記録保管、住宅性能の見える化を遵守

することとしており、このほかに地域要件として、道内に本店を構える事業者に限ることとしている。

a) 基本性能の確保

省エネ性能	・断熱等性能等級4以上 ・1次エネルギー消費量等級4以上
耐久性能	・劣化対策等級3以上
耐震性能	・新築住宅は現行の建築基準法、既存住宅は昭和56年改正建築基準法で規定された耐震基準以上

b) 専門技術者による設計・施工

設計	施工
<ul style="list-style-type: none"> ・BIS（断熱施工技術者）認定制度に基づくBIS、BIS-M ・住宅省エネルギー技術講習会設計者講習会修了者 	<ul style="list-style-type: none"> ・BIS認定制度に基づくBIS-E、BIS-M ・住宅省エネルギー技術講習会施工技術者講習会修了者

c) 工事や調査の記録保管

・きた住まいるサポートシステム又は同等以上の機能の有するシステムによる記録保管。

d) 住宅性能の見える化

・住宅ラベリングシート又は同等以上の住宅の概要、性能の評価等を記したものを作成。

(3) きた住まいるメンバーの情報公開

「きた住まいるメンバー」の家づくりの特長や技術力等を表示した「きた住まいるメンバーシート」を公開することにより、消費者は自らのニーズに合った事業者を選択できるとともに、事業者は自社の技術力等をより強くアピールすることができるようになる。



図-4 きた住まいるメンバーシート

(4) 住宅性能の見える化

住宅性能や設計上の特長等を分かりやすく表示した「住宅ラベリングシート」を「きた住まいるメンバー」が建築主に対して交付することにより、建築主の安心や信頼を得ることができるとともに、将来のリフォームや住み替え時の活用に対応できるようになると考えている。

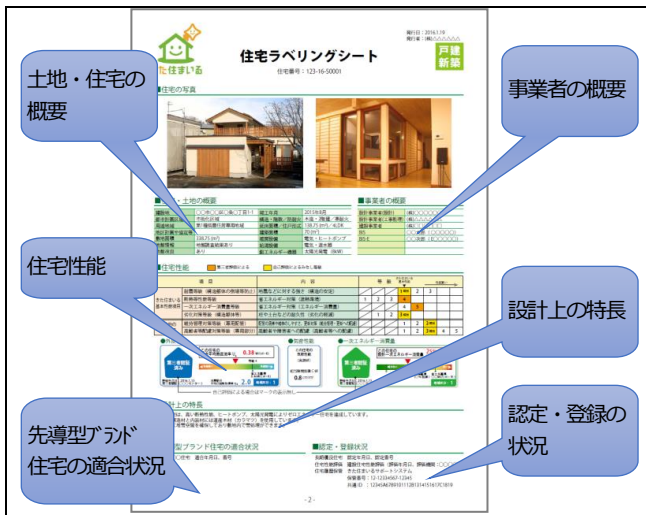


図-5 住宅ラベリングシート

(5) 住宅履歴の保管

住宅の設計や建設の状況のほか、改修の状況などの住宅履歴情報を30年間保管することを基本としており、消費者は住宅取得後の安心を確保することができるとともに、計画的な維持管理が可能となることから、良質な住宅ストックの確保にもつながる。

(6) きた住まいるサポートシステム

住宅履歴情報の保管に加え、きた住まいるメンバーシートや住宅ラベリングシートの作成や閲覧などの機能をインターネットで活用することができるシステムであり、消費者は自らのニーズに合った住宅事業者を安心して選択できるようになり、住宅取得後はその情報をいつでも閲覧・更新することができることから、計画的な維持管理が可能となる。一方、住宅事業者にとっては、積極的に自社の技術力をアピールすることができるとともに、このシステムを活用して、道が広く事業者情報を公開することから、事業者の認知度や信頼性の向上につながる。

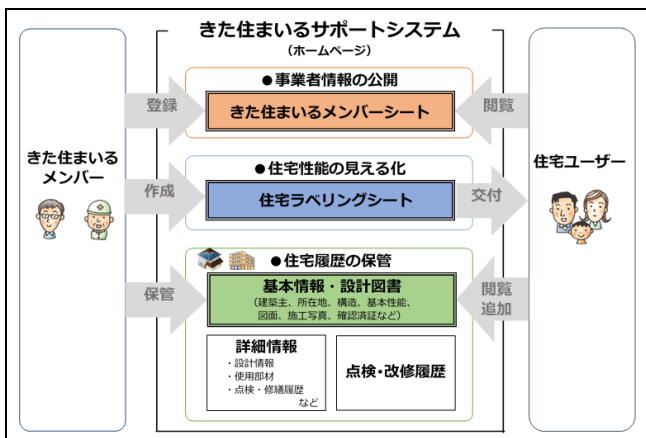


図-6 きた住まいるサポートシステム

(7) きた住まいる住宅ブランド（仮称）

北海道における住まいづくりの将来像を見据えて、先導的となる優れた性能を有する住宅や地域らしさに配慮した住宅ブランドを道が登録する制度の創設を予定している。

当制度により、消費者はニーズに応じたより良質な住まいを選択・取得することができるとともに、住宅事業者は自社の技術力をさらにアピールことができ、他社との差別化を図ることができる。

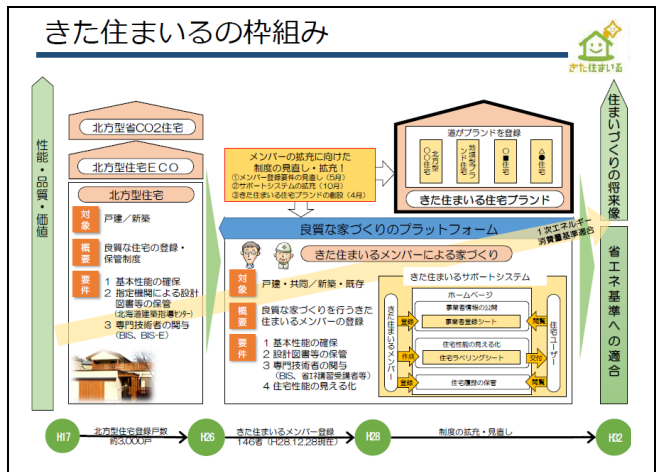


図-7 きた住まいるの枠組のイメージ

5. おわりに

消費者や事業者に「きた住まいる」制度を活用していただくため、当制度の普及に向けた取り組みを進めており、様々なメディア媒体を通じた広報活動を行うとともに、昨年10月から11月にかけて全道一斉オープンハウスを開催した。また、来年度には南幌町において建築家と地域工務店で創る住宅展示場の取り組みを予定している。

「きた住まいる」制度が、消費者の安心と事業者の信頼をつなぐ架け橋となるよう、引き続き普及推進を図る考えである。



図-8 住宅展示場（きた住まいるヴィレッジ）のイメージ