

木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン（案）に関する
意見募集について

令和6年12月27日

国 土 交 通 省

国土交通省では、令和6年10月18日（金）から令和6年11月16日（土）までの期間において、木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン（案）に関する意見募集を行いました。

寄せられたご意見の概要とそれに対する国土交通省の考え方を、以下のとおりまとめましたので、公表いたします。

皆様のご協力に深く感謝申し上げますとともに、今後とも国土交通行政の推進にご協力いただきますよう、よろしくお願いいたします。

木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン（案）に関する意見募集に寄せられたご意見等と国土交通省の考え方

※28 の個人・団体から合計 102 件のご意見等をいただきました。

※取りまとめの都合上、お寄せいただいたご意見等のうち同趣旨のものは適宜集約し、また、内容を適宜要約しています。

※掲載しなかったご意見やご質問についても、今後の施策の推進にあたって、参考にさせていただきます。

No.	パブリックコメントにおける主なご意見等の概要	国土交通省の考え方
第 1 目的		
1.	資産価値の可視化とあるが、これは減価償却期間が 22 年から 47 年と読み取れるということと判断したが、その場合、耐久年数を 50 年以上ではなく 47 年以上とした方が分かりやすい。	本ガイドライン第 4 に記載の通り、評価対象建築物がいわゆる限界状態に至るまでの期間が 50 年以上となるために必要な構造躯体等を構成する部材の劣化現象を軽減する対策が講じられていることを求めています。なお、耐用年数 22 年（木造住宅）については、減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和 40 年大蔵省令第 15 号）に規定される年数であり、本ガイドラインで評価する建築物の耐久性とは必ずしも一致しません。
第 2 用語の定義		
2.	二について、新たに建設されたというのは、本ガイドライン制定日以降に工事に着手（基礎の根切を行う）するものが対象となるという認識でよいのか。それとも、ガイドライン制定日以降に建築確認を申請するものが対象になるのか。	本ガイドラインでは、設計図書により評価することとしており、「新たに建設された」とは、評価対象建築物の建設時点の評価であるという趣旨となります。したがって、本ガイドライン制定日の前後によらず、評価の対象とすることができます。
3.	五について、現代の非住宅木造の大型化、多層化に伴い、「集成材等建築物」「CLT パネル工法建築物」も対象とした内容にしたい。	本ガイドラインでは、いずれも評価対象としております。

No.	パブリックコメントにおける主なご意見等の概要	国土交通省の考え方
4.	住宅品質確保法第 5 条第 1 項に規定する住宅性能評価における評価方法基準の劣化対策等級（構造躯体等）（2）イ 定義 ③及び各構造別の（3）評価方法基準により、「構造躯体等」の対象部分は、木造住宅の場合は、軸組等、床組及び小屋組、鉄骨造の場合は、柱、はり及び筋かいを主たる評価対象としている。四の対象部分も、住宅の評価方法基準の「構造躯体等」の対象部分と同様であるか。	貴見のとおりです。
5.	本ガイドラインの評価対象建築物が「新築」に限定されているが、当該限定によって、「既存」を除外し、第 1 に示す「資産価値の可視化を通じた木造建築物の普及と市場価値の向上」の促進を妨げることから、「既存」を「評価対象建築物」に含めるとともに、ER や不動産鑑定に必要な修繕履歴の評価方法や長期修繕計画の作成方法について、本ガイドラインに明示すべきである。	本ガイドラインでは、既存の建築物も評価の対象となりますが、設計図書をもとに評価するため、当該建築物の建設時点の評価となることに注意が必要です。また、後段のご意見を踏まえ、本ガイドラインと併せて公表する「『木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン』解説」において、構造躯体等に著しい劣化を引き起こす、当初想定していない劣化環境が生じないように、外装材等の定期的な点検、補修、及び修繕のための維持保全計画の作成を推奨する旨を記載いたします。また、弊省より令和 6 年 10 月に公表いたしました「中大規模建築物に木材を使用する際に知っておきたい維持保全・維持管理の考え方と設計等の工夫」の活用も推奨いたします。
6.	ハイについて、気象劣化（光（紫外線）劣化、風化）およびヒラタキクイムシなどの乾材害虫による虫害は劣化現象の対象としない理由は何か。	評価方法基準（平成 13 年国土交通省告示第 1347 号）第 5 の 3 の 3－1（2）イ④a に準ずることとしております。

No.	パブリックコメントにおける主なご意見等の概要	国土交通省の考え方
7.	ハイについて、現行文言に加え、「構造上重要な接合部等の金具発錆による鋼材の劣化」を加えていただきたい。保存処理材と亜鉛メッキの相性が悪いため、土台に使用する金物は複合処理被膜の金物使用が前提になるのではないかとと思われるが、第5でK4処理を前提としてしまうと、それらの劣化が著しく現れるのではないかという恐れがある。	ご意見を踏まえ、本ガイドラインと併せて公表する「『木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン』解説」において、土台に金物を使用する場合に「構造上重要な接合部等の金具発錆による鋼材の劣化」の対策が望ましい旨を記載いたします。
8.	住宅品質確保法の劣化対策等級3に相当する基準の検討を合わせてお願いしたい。 ※本ガイドラインは劣化対策等級2相当と認識しており、非住宅では使用期間はより長い想定である。	木造建築物の耐用年数がその実態と乖離して、20年程度であると一般的に認識されている現状を鑑み、まず目指すべき性能レベルとして、住宅の劣化対策等級2（2世代；おおむね50～60年）の水準としております。
第3 適用範囲		
9.	本ガイドラインは、住宅品質確保法に基づく住宅性能評価と類似の仕組みの非住宅版であり、木造や木造ハイブリッド建築の減価償却期間に関する改善案の一つと思われるが、住宅品質確保法のような法律と明確に紐づいていないため、この評価書がどのような効力を持つのか分かりづらい。例えば、エンジニアリングレポートと同等の効果を持ち、税金の算定における減価償却期間の設定に用いることができる位置付けものであるとの説明が、ガイドライン本文やホームページ等にあると利用しやすいと考える。	ご指摘のとおり、本ガイドラインによる評価書は法令に基づくものではなく、登録住宅性能評価機関という第三者機関による評価結果をどのように捉えるかは、受け手次第となります。

No.	パブリックコメントにおける主なご意見等の概要	国土交通省の考え方
第4 評価の考え方		
10.	経済的耐用年数、会計上耐用年数及び物理的耐用年数は、取扱いが異なるため、建築事業者や建築主と金融、会計、投資分野とが相互に連携するためには、国として「通常想定される自然条件及び維持管理条件の下で 50 年以上」の条件を明確に明示いただきたく必要があると考える。連携当事者間の解釈に齟齬が生じないような整備をお願いしたい。	ご指摘の箇所について、本ガイドライン及び併せて公表する「『木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン』解説」に解説を記載し、認識の共有を図ります。
11.	木材は漏水などによる湿潤状態等が長年続くと初期性能の維持が難しくなることが予想されるため、建築物の限界状態に至るまでの期間を 50 年以上とするには、該当建築物の維持保全・維持管理計画が重要であると考えます。	ご意見を踏まえ、本ガイドラインと併せて公表する「『木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン』解説」において、構造躯体等に著しい劣化を引き起こす、当初想定していない劣化環境が生じないよう、外装材等の定期的な点検、補修、及び修繕のための維持保全計画の作成を推奨する旨を記載いたします。また、弊省より令和 6 年 10 月に公表いたしました「中大規模建築物に木材を使用する際に知っておきたい維持保全・維持管理の考え方と設計等の工夫」の活用も推奨いたします。
12.	「限界状態に至るまでの期間が 50 年以上」とあるが、50 年とした理由はあるか。	木造建築物の耐用年数がその実態と乖離して、20 年程度であると一般的に認識されている現状を鑑み、まず目指すべき性能レベルとして、住宅性能評価における劣化対策等級 2（2 世代；おおむね 50～60 年）の水準としております。
13.	耐久性に関して、雨水以外の液状水の発生（結露、漏水など）による影響は評価しないのか。その理由は何か。	本ガイドラインでは、住宅性能評価の基準を参考に、雨水の作用に限定することとしました。

No.	パブリックコメントにおける主なご意見等の概要	国土交通省の考え方
14.	防腐処理は雨水の滞留した状態で建築物の存続期間と比較して長期的に有効というわけではない。誤解を招く恐れがある表現であるため、「雨水が浸入し滞留した場合」の部分を削除し、以下のように修正していただきたい。 「評価対象建築物の耐久性に関しては、構造躯体の内部への雨水の浸入の防止、雨水の浸入があった場合の速やかな排出若しくは構造躯体への防腐処理及び防蟻処理を施すことが重要であることに鑑み、（以下省略）」	住宅性能評価の基準に準じるものであり、原案通りとさせていただきます。
15.	「当該建築物が限界状態に至るまでの期間が〇〇年以上となるために」ではなく、「当該建築物が限界状態に至るまでの期間がおおむね〇〇年程度以上となるために」とした方が適切な表現ではないか。	住宅の劣化対策等級 2（2 世代；おおむね 50～60 年）の水準としており、評価書が利用される場面でのわかりやすさを優先し、原案通りとさせていただきます。
第 5 評価の基準		
16.	一イ「（前略）雨水浸入のおそれのある部位の構造躯体等に木材を用いていない（後略）」について、木造でない＝水による著しい劣化が少ない、とは言えないのではないか。後述の「（前略）浸入を防ぐ措置（後略）」に加え、水分滞留を防ぐ措置など木材が腐朽しやすい状態をつくらない工夫がなされるべきではないか。	住宅性能評価の基準においても、木造とそれ以外の構造の混構造について同様の基準としており、原案通りとさせていただきます。
17.	一イの「又は」でつながれた部分の解釈として、構造躯体等に木材を用いていない場合にも①～③への適合が必要なのか、あるいは雨水の浸入を防ぐ措置についての規定は躯体に木材を用いる場合に限られるのか。	雨水の浸入のおそれのある部位の構造躯体等に木材を用いていない場合でも、①～③への適合が必要です。

No.	パブリックコメントにおける主なご意見等の概要	国土交通省の考え方
18.	雨水を遮断できる仕様または性能を明確に規定する必要があるのではないか。そうでない場合、イの選択は不可能に思われる。また、雨水の遮断のみでは劣化対策としては十分ではない。	ご意見を踏まえ、本ガイドラインと併せて公表する「『木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン』解説」において、具体例を記載いたします。また、本ガイドラインでは、住宅性能評価の基準を参考に、対象を雨水の作用に限定しています。
19.	木造の部分なのに「構造躯体に木造を用いていない」とは、文章の構成が分からない。図などで補足してほしい。	ご指摘の規定は、混構造の場合を想定しております。ご意見を踏まえ、本ガイドラインと併せて公表する「『木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン』解説」において補足いたします。
20.	ーイ①について、「いわゆるカーテンウォール等の雨水を遮断する部材または構法」とはどのような状態だと適合かが不明確である。具体的な事例が欲しい。	ご意見を踏まえ、本ガイドラインと併せて公表する「『木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン』解説」において、具体例を記載いたします。
21.	ーイ①について、カーテンウォールが「いわゆる」と表記されているため構法に対する解釈が限定されることを危惧する。「(前略)雨水を遮断する(後略)」とは、圧力を伴う雨水に対してのことで宜しいか。風を伴っても傘のように遮れさえすればよいか。	ーイ①における「雨水を遮断する」とは、雨水等の劣化圧力に対するものです。本ガイドラインと併せて公表する「『木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン』解説」において、具体例を記載いたします。
22.	ーロ①の「外壁の軸組、桝組その他これらに類する部分(木質の下地材を含み、室内側に露出した部分を含まない。以下「軸組等」という。)」について、現在、木造工法は軸組工法、桝組壁工法、CLT パネル工法、ログハウス、木質プレハブ等多岐に渡るため、当該文言を「外壁の軸組、桝組等木質構造部、その他これらに類する部分(木質の下地材を含み、室内に露出した部分を含まない。(以下「木質構造部」という。))」に変えたい。	軸組工法、桝組壁工法、CLT パネル工法、ログハウス、木質プレハブについては、いずれも「外壁の軸組、桝組等木質構造部、その他これらに類する部分」に含まれます。

No.	パブリックコメントにおける主なご意見等の概要	国土交通省の考え方
23.	一口①の「軒の出が 90cm 以上である真壁構造」について、「軒の出が 90cm 以上」は 2 階建てまでしか効果が無く、低層以外の非住宅建築に適用すれば、下階は軒無と同じ状態となり、不具合が続発する懸念がある。以下の理由により、低層以外の非住宅建築に現行の規定を適用すべきでないと考える。「軒の出が 90cm 以上」の規定は、低層住宅における外壁への雨がかり低減を想定しており、石川らの論文^{※1}によればその効果は軒下 2m 程度である。2 階建ての低層住宅では 1 階部分の外壁に雨がかりが生じるが、階高分の壁面雨量で済む。しかし、非住宅で中層以上となれば最上階以外は雨がかりが生じ、下層階は常に上階から流下する水に曝され水頭圧や浸水量が増大し、真壁でも水分蓄積による劣化リスクが高まる。この現象は、欧米の論文誌^{※2}にも多数掲載されており、このような中高層建築での留意点を考慮する必要がある。 ※1 石川廣三：軒の形状・寸法に応じた外壁面内の雨がかり分布の算定方法、日本建築学会構造系論文集 NO.664、pp.1069-1075、2011 年 6 月 ※2 例えば Hamed Saber¹, Michael A. Lacasse, et.al: Hygrothermal Performance Assessment of Stucco Clad Wood Frame Walls Having Vented and Ventilated Drainage Cavities, Advances in Hygrothermal Performance of Building Envelopes, ASTM Selected Technical Papers, pp.198-231, 2017.9	住宅性能評価の基準に準じるものであり、原案通りとさせていただきます。

No.	パブリックコメントにおける主なご意見等の概要	国土交通省の考え方
24.	ーイ②について、アスファルト防水に限定している理由はあるか。木造へのアスファルト防水の馴染みは少なく、木材を濡らさないようにするにはシート防水に利がある。また、金属板ふき等はピンキリあるとは言え、防水性に優れる工法とはいいがたい。瓦等であっても工夫により防水性は高く、排湿機能等で利がある。	ーイ②について、アスファルト防水に限定しておりません。想定している防水工法については、本ガイドラインと併せて公表する「『木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン』解説」で記載いたします。
25.	ーイでは、①～③の全てを満足する必要があるが、③が参照している劣化対策等級のイの等級2の基準にある「e 基礎 地面から基礎上端までの高さが400mm以上であること。」の規定を除外してほしい。①にあるように、外壁にいわゆるカーテンウォール等の雨水を遮断する部材又は構法を用いていることが満足されていれば、当該部分は除外されるべきである。	住宅性能評価の基準において、雨がかりのない部分にも当該基準への適合を求めていることから、必要な基準であると考えております。
26.	ーイ③には「浴室及び脱衣室」が記載されていないが、介護施設等で浴室等が設けられることは想定できる。評価方法基準（H13国交告第1347号）第533-1（3）イ①c「浴室及び脱衣室」と同じ項目が必要ではないか。	「浴室及び脱衣室」については、鉄骨造等の住宅と同様に、設計者及び工事施工者により防水上有効な措置が講じられることが一般的であると想定されるため、ーイ③の項目には含めておりません。
27.	ーイ③について、鉄筋コンクリートで造られた基礎の部分は、「地面から基礎上端までの高さが400mm以上であること」を満たせばよいのか。非住宅の場合は、床レベルがGLと近いことが想定され、厳しい要求となるのではないか。	鉄筋コンクリート造の基礎の部分においても、「地面から基礎上端までの高さが400mm以上であること」に適合する必要があります。
28.	外壁の軸組等のうち地面からの高さ1m以内の部分の基準について、実質的に、住宅の評価方法基準の木造住宅の劣化対策等級3とほぼ同水準の基準にしている理由を示してほしい。	外壁の基準については、住宅よりも多様なパターンを考慮する必要があると考えられるため、一部の基準を住宅性能評価の劣化対策等級2の水準より厳しいものといたしました。

No.	パブリックコメントにおける主なご意見等の概要	国土交通省の考え方
29.	ーイ③の床下について、換気口が必要なケースに関して、評価基準の解説等で詳細な解説を記載して欲しい。 例えば、建築基準法施行令第 22 条では換気孔が必要なケースについては最下階の居室の床が木造であることに限定されており、本ガイドラインについても最下階の居室の床が木造以外の場合は除外規定を設けるなどの対応をお願いしたい。	地階を有する、又は、1 階部分が非木造であるなど、地面からの水蒸気等が構造用木質部材に作用しない木造建築物においては、本基準の適用を除外することができます。
30.	ーイ③について、「劣化対策等級のイの等級 2 の基準」は、木造住宅を根拠にしているため、非住宅で必要となる部分については強化したほうがよいのではないか。 例) 基礎コンクリートの最低基準 耐久設計基準強度 24N/mm² 等	ーイ③（土台、地盤、基礎、床下、小屋裏及び構造部材等）については、非住宅に限った構造ではないため、「劣化対策等級のイの等級 2 の基準」への適合を求めることとしております。
31.	外壁、屋根ともに、強風による飛散防止や飛来物衝突に対する耐衝撃性を考慮すべきではないか。	強風による飛散防止や飛来物衝突に対する耐衝撃性については、本ガイドラインの検討の範囲を超えており、今回の劣化外力としては、雨水等に限定いたしました。
32.	浸入した雨水が速やかに排出されるという条件について、鉛直部材に沿った排出はできても水平部材において速やかな排出は困難であり、また大断面の露出接合部まで考えると難しく、構造部材の防腐処理等は必須ではないか。	ご意見を踏まえ、本ガイドラインと併せて公表する「『木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン』解説」において、必要な通気層の例を記載いたします。
33.	雨水が侵入しても速やかに排出される措置とあるが、漏水は非常に難しいもので、雨水の原因を図面では判断できないことが大半である。それを審査機関で判断することに無理があると思われるが、それでも評価書を交付することが可能なのか。	本ガイドラインでは、設計図書から判断しうる範囲で評価するものとなります。

No.	パブリックコメントにおける主なご意見等の概要	国土交通省の考え方
34.	一口「雨水が浸入しても速やかに排出される措置が講じられている」について、通気層の定義が明確ではなく、上記文言は排水機能のみでも許容するものと誤解され、上階で著しい結露被害が発生する懸念がある。通気層は給気口・排気口に加え、雨水滞留を避ける措置に加え、一定レベル以下の通気抵抗の経路確保を明記すべきである。特に、横胴縁仕様等は排水性能が著しく低く、中層以上の建築での使用は避けるべきである※¹。 既往の検討では、排水・乾燥性能の低い仕様で階数が増える場合、上階部分の通気層では構造用面材等の含水率が上昇し放湿型結露の発生することが、実験やシミュレーションの結果より指摘されており※^{2、3}、非住宅建築では耐久性上適用すべきでない通気仕様について、除外する必要がある。 ※¹ 長村貞治、齋藤宏昭、中島正夫：雨掛かりを考慮した外壁通気層の水分挙動に関する研究（その2）：通気層の構成部材による排水及び通気特性への影響、日本建築学会環境系論文集、第87巻、第797号、pp.428-438、2022年7月 ※² 令和2～4年度 建築基準整備促進事業 M6 成果報告書「中高層木造建築物の外被性能の検証」 ※³ 齋藤宏昭、宮村雅史他：通気層への雨水浸入を考慮した外壁の乾燥性能の検証 その1、その2、日本建築学会大会学術講演梗概集 D-1分冊、p.1233-1236、2022.9	ご意見を踏まえ、本ガイドラインと併せて公表する「『木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン』解説」において、必要な通気層の例を記載いたします。

No.	パブリックコメントにおける主なご意見等の概要	国土交通省の考え方
35.	一口について、 1)「カーテンウォール等の雨水を遮断する部材又は構法」の場合にも、雨水が外壁通気で排出される措置は必須事項となるのか。 2) 排水される措置が講じられている場合、外壁が一部欠損となるため、耐火性能について性能の低下等の検討や補足が必要となるか。 3) 非住宅木造でもっとも検証が進んでいないのが外壁という認識である。メーカーによっては試験をしているため、国として様々な部材やメーカーの実験値をヒアリングし、評価機関が評価する際の参考値を示していただきたい。「評価の仕方がわからないので評価が低い」という状況を防げるのではないかと考える。 ※耐久性だけでなく、防火、耐風、雨水侵入も同様に考える。	「いわゆるカーテンウォール等の雨水を遮断する部材又は構法を用いている」場合は、一伊「雨水の浸入を防ぐ措置が講じられている場合」に該当するものとして、外壁の軸組等を、通気層を設けた構造とする必要はありません。また、本ガイドラインにおいては耐久性のみを評価するものであり、その他の性能については評価の対象外となります。
36.	一口①について、通気層の仕様が定量的に記載されておらず、住宅とは異なる外壁構造を持つ非住宅建築物においてどのように評価がなされるのかが分かりづらい。	ご意見を踏まえ、本ガイドラインと併せて公表する「『木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン』解説」において、具体例を記載いたします。
37.	地面から 1m 以内の部分のみを通気する考え方は一般的でなく、階数での規定とすべきではないか。また、有効な通気層の定義も明確ではないため、仕様を示していただきたい。	ご意見を踏まえ、本ガイドラインと併せて公表する「『木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン』解説」において、必要な通気層の例を記載いたします。
38.	軒の出が 90cm 以上という条件について、中高層建築物の下層階には適用できず、当該軒より下方に限られた距離に限って有効とすべきではないか。	住宅性能評価の基準に準じるものであり、原案通りとさせていただきます。

No.	パブリックコメントにおける主なご意見等の概要	国土交通省の考え方
39.	非住宅の木造建築物では、RC 造の上に木造が載るなどの混構造が現れる。その際、木造部分が下階の RC 造部分よりセットバックしている場合には RC 造の屋上部分が雨水の新たな跳ね返し面になりうる。したがって、「地面から高さ 1m」と地面からの跳ね返しに限定するのではなく、「地面等（雨水の跳ね返し面）から高さ 1m」とすべきである。	住宅性能評価の基準においても、混構造について同様の基準としており、原案通りとさせていただきます。
40.	住宅品質確保法第 5 条第 1 項に規定する住宅性能評価における評価方法基準の劣化対策等級（構造躯体等）(3) イ 木造 ① 等級 3 の基準と同様に、①の基準に加え、軸組等が、防腐及び防蟻に有効な薬剤が塗布され、加圧注入され、浸漬され、若しくは吹き付けられたもの又は防磁及び防蟻に有効な接着剤が混入されたものであることとすべきではないか。	住宅性能評価の基準に準じるものであり、原案通りとさせていただきます。
41.	一口の「軒の出が 90 cm以上である真壁構造（柱が直接外気に接する構造をいう。）」について、住宅品質確保法第 5 条第 1 項に規定する住宅性能評価における評価方法基準の劣化対策等級（構造躯体等）(3) イ 木造 ① 等級 3 で、軒の出 90cm の基準が設けられている理由は、真壁構造において、軒の出がない又は短い場合には構造材が濡れる可能性が高いため、90cm 以上の軒の出があることをもって、柱が直接外気に接する部分が雨がかりになりにくい効果を認めているものであるため、低層の木造住宅を想定した基準といえる。そのまま非住宅木造の評価基準にするのではなく、住宅の評価方法基準の解説と同様の扱いにすべきである。	住宅性能評価の基準に準じるものであり、原案通りとさせていただきます。

No.	パブリックコメントにおける主なご意見等の概要	国土交通省の考え方
42.	「軒の出が 90cm 以上」について、軒の出は、非住宅用途では戸建住宅よりも軒高さが高くなると考えられる。最小値を 90cm 以上としてしまうと出寸法としては不足すると考えるが、90cm 以上とした理由は何か。 ※参考文献：例えば中島正夫（2016）建築物の雨仕舞・結露と劣化の軽減、木材保存、42(3)、143-145.	本ガイドライン第 5 ー口①の規定は、評価方法基準（平成 13 年国土交通省告示第 1347 号）第 5 の 3 の 3 ー 1 （3）イ①a（i）に準じております。
43.	通気層の設置による雨水の排出措置の必要性は、地面からの高さ 1m を越える位置においても同等であるので、1m 以内の部分に限定しないことが望ましい。	住宅性能評価の基準に準じるものであり、原案通りとさせていただきます。
44.	一口①に「軒の出」と書かれているが、非住宅でも軒の出を希望するということか。建設が進んできているビルについては、これではない方法で、木材の木口や外部にあらわになっている木材部分の水分の侵入に関する措置が、軒の出 90cm よりも高いレベルで施されているようにすることが重要であるのではないのか。軒の出で語ることは 2 階建て程度の低層の部分でしかできないと思われるため、この項目を満足していればよいというのは違うのではないか。建築物の高さに合わせた記述が必要かと考える。	軒の出の有無は、建築物の用途によらないものと考えております。
45.	「（前略）地面からの高さ 1m 以内の部分が、通気層を設けた構造（後略）」とあるが、中層建築物を想定するうえで高さを限ることは好ましくないのではないか。効果を得るためには、通常、通気層は外壁面全体に設けるべきものであり、限定するのはむしろ例外的措置ではないか。	住宅性能評価の基準においても同様の基準としており、原案通りとさせていただきます。

No.	パブリックコメントにおける主なご意見等の概要	国土交通省の考え方
46.	「(前略) 外壁仕上げと軸組等の間に中空層 (後略)」とあるが、中空層はレインバリヤの解説ではなく通気層の解説であることから、両端が外気に連通し気流を生じるものであることを示す方がよいのではないか。	ご意見を踏まえ、本ガイドラインと併せて公表する「『木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン』解説」において、中空層の役割を記載いたします。
47.	「(前略) 軒の出が 90cm 以上である真壁構造 (後略)」とあるが、中層建築物の最上階のみに軒の出があっても劣化対策として足りるとは言い難い。各層上部など、軒の出と高さ方向の関係を示すべきではないか。	住宅性能評価の基準においても同様の基準としており、原案通りとさせていただきます。
48.	防水用のシールの性能は 10 年程度と思われるが、一口ではシールを用いた納まりも許容することになる。その場合、50 年の耐久性に矛盾が生じる。定期的なメンテナンスが重要なので、これについて記載した方がよい。	ご意見を踏まえ、本ガイドラインと併せて公表する「『木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン』解説」において、構造躯体等に著しい劣化を引き起こす、当初想定していない劣化環境が生じないよう、外装材等の定期的な点検、補修、及び修繕のための維持保全計画の作成を推奨する旨を記載いたします。また、弊省より令和 6 年 10 月に公表いたしました「中大規模建築物に木材を使用する際に知っておきたい維持保全・維持管理の考え方と設計等の工夫」の活用も推奨いたします。
49.	防腐処理は雨水の滞留した状態で建築物の存続期間と比較して長期的に有効というわけではない。誤解を招く恐れがある表現であるため、「雨水が浸入し滞留した場合」の部分を削除し、以下のように修正していただきたい。 「構造躯体等の木材に防腐及び防蟻に有効な薬剤を施す場合」	住宅性能評価の基準に準じるものであり、原案通りとさせていただきます。

No.	パブリックコメントにおける主なご意見等の概要	国土交通省の考え方
50.	防蟻処理は薬剤の効果が5年程度であること、施工後の内部への再施工は困難であることから、劣化が進行する恐れが高い。また、木構造を外部から表しで表現したいという、耐久性を念頭に置かない意匠優先の考え方が存在しており、それらの歯止めとするため、ハは削除すべきである。ハが無くても、軒の出が90cm以上あれば、真壁構造も認められており、外部から表しの仕上げとすることは可能である。	木造建築物は、地面からの高さが1m以内の範囲にある軸組、桝組、木質パネルなどが劣化を引き起こしやすいため、本ガイドラインでは、当該部分に講じられた措置を中心に評価することとしています。なお、評価通りの耐久性を有するためには、通常想定される自然条件及び維持管理条件を満たすことが必要である旨を、本ガイドライン第4に明示しております。
51.	一イロハの構成の下に①、②とあり、非常に分かりづらい。一イロハについて、図で例示してほしい。	ご意見を踏まえ、本ガイドラインと併せて公表する「『木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン』解説」において、参考となる事例写真を掲載します。
52.	木材への被害として、蟻害などの虫害も想定されるが、防腐・防蟻と書かれている部分で対応していると考えているが問題ないか。防腐・防蟻処理については、地面から1mと土台が対象となっていますが、ほかの材料も外部にあらわとなっている部分では必要となると思われるが、問題ないのか。防腐・防蟻処理については上記メンテナンスと合わせた記述が必要と思われる。	貴見のとおり、蟻害に対して適合すべき基準については、第5-1ハに規定しています。また、第5-1ハについては、評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）第5の3の3-1（3）イ①a（i）の規定に準じており、他の部位への防腐・防蟻処理は求めています。
53.	本評価対象建築物は、木造建築物のうち、木造部分が過半のものなのか、一部でも対象となるのか。	建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第3号に規定する構造耐力上主要な部分に一部でも木材が使用された建築物は、本ガイドラインの評価対象建築物となります。
54.	一について、部分木造いわゆる鉄骨造またはRC造とのハイブリッド木造建築物は、イのみを示しているのか、ロハは木造建築物なのか。どの文言から読み取れるのかが分かりにくい。	混構造の場合、木造部分については第5-1に掲げる基準に、木造以外（鉄骨造、鉄筋コンクリート造等）の部分については二に掲げる基準に、それぞれ適合することを求めています。

No.	パブリックコメントにおける主なご意見等の概要	国土交通省の考え方
55.	ハについて、薬剤の使用により、通気層を省略できる文言は削除すべきである。低層以外の非住宅建築では、雨がかかりによる壁面の雨水負荷が、階数に比例し増大するため「外壁の軸組等のうち地面からの高さ 1m 以内の部分」に防腐防蟻処理を施したとしても、1m 以上の部分が湿潤する危険性がある。また、近年の研究※^{1～3}においても、外装材の簷合部だけでなく開口部周りや設備貫通部などから少量の浸水は避けられないうえ、防水紙の止水性も完璧ではないことが示唆されており、雨がかかり負荷が増大する非住宅建築において、通気層の採用は必須である。 ※1 国土交通省 国土技術政策総合研究所：木造住宅の耐久性向上に関わる建築物外皮の構造・仕様とその評価に関する研究、国総研資料第 975 号、2017 年 ※2 長村貞治、齋藤宏昭、中島正夫；雨掛かりを考慮した外壁通気層の水分挙動に関する研究（その 1）：通気層への雨水浸入および外装材吸水が壁内湿度に及ぼす影響、日本建築学会環境系論文集、第 85 巻、第 767 号、pp.19-28、2020 年 10 月 ※3 長村貞治、齋藤宏昭、中島正夫；雨掛かりを考慮した外壁通気層の水分挙動に関する研究（その 2）：通気層の構成部材による排水及び通気特性への影響、日本建築学会環境系論文集、第 87 巻、第 797 号、pp.428-438、2022 年 7 月	住宅性能評価の基準に準じるものであり、原案通りとさせていただきます。

No.	パブリックコメントにおける主なご意見等の概要	国土交通省の考え方
56.	「土台は劣化対策等級のⅡの等級 2 の基準に適合していること」とあるが、その場合、土台には高耐久樹種（構造用製材規格等に規定する耐久性区分 D1 の樹種の一部）による製材、集成材を薬剤処理なしで使用することも可能となる。その場合は、国立研究開発法人建築研究所および国土交通省国土技術政策総合研究所が監修し、国土交通省住宅局建築指導課が編集協力している「建築物の構造関係技術基準解説書」の政令第 49 条の解説文にも明記されているとおり、全断面が心材であることを条件とすべきである。心材の定義が JAS にも明記されていない現状において、それが合理的でないという場合は、ハ①にあるように日本農林規格に規定する保存処理性能区分の K3 以上の防腐・防蟻処理を条件とすべきである。	ご意見を踏まえ、本ガイドラインと併せて公表する「『木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン』解説」において、ご指摘の点について記載いたします。
57.	また、本ガイドラインの目的が資産価値の可視化ということは、減価償却年数を指しているのか、分かりにくい。	本ガイドラインにおける「資産価値の可視化」とは、企業会計実務や資金調達（融資・REIT 等の投資）等の場面で、いわゆる減価償却の期間が、木造建築物の実態に応じて適切に評価されることをいいます。
58.	第 6 四において、特別評価方法認定を用いて評価できるとあるが、第 5 二の評価項目においても特認を用いて評価できるようお願いしたい。	第 5 二に限らず、第 5 の基準と照合する場合において、特別評価方法認定を受けた方法を用いて評価することができます。

No.	パブリックコメントにおける主なご意見等の概要	国土交通省の考え方
第6 評価の方法		
59.	耐久性確保のためには、品質管理が行われた工場で製造された薬剤処理材を使用する必要がある。仕様に定められた品目を製造する JAS 認証工場、もしくは AQ 認証工場で製造された製品を使用するものとし、日本木材防腐工業組合が発行する注入処理証明書を添付することを提案する。	ご意見を踏まえ、本ガイドラインと併せて公表する「『木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン』解説」において、証明書の添付等について記載いたします。
60.	六について、長期優良住宅でも「維持保全記録シート」等の作成が必要となっている。建築物ごとの長期的な維持保全を目的として、修繕計画書やチェックシート等の提出を考慮すべきではないのか。	ご意見を踏まえ、本ガイドラインと併せて公表する「『木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン』解説」において、構造躯体等に著しい劣化を引き起こす、当初想定していない劣化環境が生じないように、外装材等の定期的な点検、補修、及び修繕のための維持保全計画の作成を推奨する旨を記載いたします。また、弊省より令和6年10月に公表いたしました「中大規模建築物に木材を使用する際に知っておきたい維持保全・維持管理の考え方と設計等の工夫」の活用も推奨いたします。
61.	住宅性能評価では設計評価、建設評価の2段階で審査が行われ、設計だけではなく施工品質も審査対象となることが分かっているが、本ガイドラインにおいてはどのような運用となるのかが不明である。また、設計評価だけで評価書が発行されるとなると、耐久性に大きな影響を及ぼす施工品質が無視されることになり、実際の建築物が評価に反して腐朽など劣化してしまう恐れがある。この点について明確になっていると、本ガイドラインを利用しやすいと考える。	本ガイドラインによる評価は、主に資金調達や企業会計の場面で活用することを想定していることから、設計図書等を基準と照合することにより行うこととしています。なお、施工段階以降については、本ガイドラインとは別に、施工者や建築主等の責任の下、適切に対応される必要があると考えています。

No.	パブリックコメントにおける主なご意見等の概要	国土交通省の考え方
別記第一号様式／別記第二号様式		
62.	「通常想定される自然条件及び維持管理条件の下で 50 年以上、構造躯体等に使用する材料の交換等大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられていることを確認したので」とあるが、例えば、空家であった戸建住宅を用途変更にて非住宅建築物として利用をしていた場合に、耐用年数 22 年（木造戸建て）であった建築物が、評価書の交付によって、「耐用年数 50 年以上」となる理解でよいのか。	本ガイドラインの評価対象建築物は「木造の新築非住宅建築物又は木造と鉄筋コンクリート造その他の構造とを併用する新築非住宅建築物」（第 2 五）ですので、ご質問の建築物は対象外となります。
63.	評価書は設計審査に基づき発行されるのか。竣工検査は実施しないのか。	本ガイドラインによる評価は、設計図書等を基準と照合することにより行うこととしております。また、竣工検査の実施は求めておりません。
64.	本ガイドライン第 2 には「評価対象建築物」として木造の他に木造と鉄筋コンクリート造等を併用する建築物とあり、第 5 には「二 木造以外の部分」があるが、評価申請書及び評価書で評価するのは木造の規定である第 5 第 1 号のイロハのみである。混構造の場合は木造以外の部分の評価はどのような形で示すことになるのか。	ご意見を踏まえ、別記第一号様式（第二面）2. に「【該当する基準（第 5 第二号）】」を、別記第二号様式 6. に「該当する基準（第 5 第二号）」を、それぞれ追記いたします。
その他		
65.	本ガイドラインは法令に基づくものでないため、性能評価を受けることは任意であるとの理解でよいのか。	貴見のとおりです。
66.	本ガイドラインの名称が紛らわしいため、「非住宅建築物限定」のガイドラインであることをタイトルとして明記してほしい。	本ガイドライン第 2 五において、評価対象建築物を明記していることから、原案通りとさせていただきます。

No.	パブリックコメントにおける主なご意見等の概要	国土交通省の考え方
67.	一般的に基礎等のコンクリートの上に木材を直置きすると毛細管現象で木材が水を吸い上げて劣化するため、木材の雨水の侵入による劣化について想定するのであれば、基礎の上におく木材について、直置きではなく通気層（基礎パッキン等）が施工されているかも評価基準に加えた方がよいのではないか。	木造建築物においては、壁パネル等の部材を基礎に直置きするなど、土台が設置されない場合も想定されるため、土台に置き換わる当該部材については、土台と同等の措置（劣化対策等級のイの等級2の基準）を求めています。なお、通気層（基礎パッキン等）を設けていることが、同等の劣化の軽減に有効であると確かめられた場合には、第5ーイ③に掲げる基準に適合したものと評価します。
68.	建築物全体として劣化対策等級2（50年）を想定している一方で、非住宅建築物が対象であるのにも関わらず維持対策等級への言及は不要か。非住宅建築物の場合、修繕や改修に係る費用は住宅よりも大きく、維持対策等級3（配管の躯体分離に加えて点検口や掃除口の設置）を満たすことが、資産価値の維持には有効であると思われる。	ご意見を踏まえ、本ガイドラインと併せて公表する「『木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン』解説」において、構造躯体等に著しい劣化を引き起こす、当初想定していない劣化環境が生じないよう、外装材等の定期的な点検、補修、及び修繕のための維持保全計画の作成を推奨する旨を記載いたします。また、弊省より令和6年10月に公表いたしました「中大規模建築物に木材を使用する際に知っておきたい維持保全・維持管理の考え方と設計等の工夫」の活用も推奨いたします。

No.	パブリックコメントにおける主なご意見等の概要	国土交通省の考え方
69.	本ガイドラインに示す「金融、会計、投資分野との連携」を必要とする事業の一つに、「J-REIT や不動産ファンド等への物件供給」が考えられるが、J-REIT 等を通じた木材利用を促進するには、ステークホルダー間における共通認識の醸成が重要であり、とりわけ、不動産の評価については、「投資家保護」に通じる透明性確保の観点で、明確な評価手法の取り決めが必要不可欠である。具体的には、J-REIT 等を取り巻く主なステークホルダーが次の通りであることを踏まえ、当該ステークホルダーから、「J-REIT や不動産ファンド等への物件供給」に必要なエンジニアリングレポートや不動産鑑定での評価手法を確認のうえ、本ガイドラインに明示的に記載すべきである。 <主なステークホルダー> ・実際に投資を行う機関投資家 ・融資を行う金融機関 ・会計上の判断を行う監査法人 ・投資法人等の資産運用を行う資産運用業者に加え、ステークホルダーに判断材料を提供する ・ER※を作成する事業者 ※減価償却費に係る耐用年数の設定や、長期修繕計画の作成を含む。 ・ER を活用して評価を行う不動産鑑定会社	ご意見を踏まえ、本ガイドラインと併せて公表する「『木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン』解説」において、想定されるステークホルダーを記載いたします。

(以上)