

特集 「生活を創造する 現代社会人の常識」

## 住宅の「新常識」講義メモ

住宅の品質確保の促進等に関する法律について

伊藤 晴康

### ・ 良い住宅とは？

良い住宅

住みやすい 明るい 美しい  
親しみがある 風通しがよい  
丈夫で長持ち 安心できる  
日当たりが良い 暖かい/涼しい  
周囲と調和する 自己主張がある  
環境にやさしい 静か 等,  
様々な尺度がある

ローマ時代の建築家ウィトルーウィウス

「建築に関する十巻の書」

強：構造学 用：プランニング, 間取り  
美：造形理論

何をもって良い住宅とするか？

主観的なものは一元的な評価は不可能  
芸術作品としての住宅, 間取りの根本的  
な考え方

客観的な評価の可能なもの

構造的な強さ, 温度, 湿度, 明るさ, 音  
等 限定された観点での「性能」

客観的な評価の可能な部分は「性能」として  
表示可能ではないか？

例：自動車の「性能表示」はあたりまえ  
(エンジンの性能 燃費 最小回転  
半径 等)

### ・ 法律成立の背景

高度成長時代

「行政の関与(住宅公団, 公営住宅)」「大  
量供給」

成熟社会

「市場重視」: 消費者と供給者の対等な取  
引 住宅品質に対応した価格決定  
消費者保護 品質の表示  
「ストック重視」: 社会的ストックとなり  
得る住宅が必要 住宅の品質が重要

### ・ 「住宅の品質確保の促進等 に関する法律」

制定の目的

住宅品質の向上  
住宅市場の健全な発展  
消費者保護

3つの制度

- A. 新築住宅の瑕疵担保責任を10年とする特例
  - B. 住宅性能表示制度
  - C. 裁判外の紛争処理制度
- 2000年4月施行

A. 新築住宅の瑕疵担保責任を10年とする特例

完成後10年間の保証を義務化  
対象となる部分

1. 構造耐力上主要な部分

住宅の基礎、基礎ぐい、壁、小屋組み  
等のうち、構造耐力上主要な部分

2. 雨水の侵入を防止する部分

住宅の屋根又は外壁

住宅の屋根又は外壁の開口部

雨水を排除するために住宅に設ける  
水管のうち当該住宅の内部にある部分

B. 住宅の性能表示制度

任意の制度

2つの基準

「日本住宅性能表示基準」住宅の性能に関する事項を表示するための共通ルール

「評価方法基準」住宅の性能に関する評価の方法

第三者機関による評価

評価は有償 2種類の評価

設計図書完成時の評価

= 設計住宅性能評価書

住宅引き渡し時の評価

= 建設住宅性能評価書

日本住宅性能表示基準の表示事項の設定の考え方

(1) 評価のための技術が確立され、広く利用できること

(2) 設計段階で評価が可能なものとする  
こと

(3) 外観からでは容易に判断しにくい事項を優先すること

(4) 居住者が容易に変更できる設備機器などは原則として対象としないこと

(5) 客観的な評価が難しい事項は対象としないこと

表示すべき事項

1. 構造の安定 2. 火災の安全性 3. 劣化の軽減 4. 維持管理への配慮 5. 温熱環境 6. 空気環境 7. 光・視環境 8. 音環境 9. 高齢者等への配慮

1. 構造の安定

耐震等級(構造躯体の倒壊防止)

耐震等級(構造躯体の損傷防止)

耐風等級(構造躯体の倒壊防止

及び損傷防止)

耐積雪等級(構造躯体の倒壊

防止及び損傷防止)

地盤又は杭の許容支持力及び

その設定方法

基礎の構造及び形式等

等級で  
表示

数値、  
形式等  
で表示

例：耐震等級(構造躯体の倒壊防止)

等級3：極めて稀に(数百年に一回程度)発生する地震による力の1.5倍の力に対しても倒壊、崩壊等しない程度

等級2：極めて稀に(数百年に一回程度)発生する地震による力の1.25倍の力に対しても倒壊、崩壊等しない程度

等級1：極めて稀に(数百年に一回程度)発生する地震による力に対しても倒壊、崩壊等しない程度

2. 火災の安全性

感知警報装置設置等級( 自住居火災時 )  
( 等級で表示 )

感知警報装置設置等級( 他住居等火災  
時 ) ( 等級で表示 ) 共同住宅等

非難安全対策( 他住居等火災時・共用  
廊下 ) 共同住宅等

排煙方式( 仕様を表示 ) , 平面形状( 仕  
様を表示 ) , 耐火等級( 等級で表示 )

脱出対策( 仕様を表示 )

耐火等級( 延焼の恐れのある部分( 開  
口部 ) ( 等級で表示 )

耐火等級( 延焼の恐れのある部分( 開  
口部以外 ) ( 等級で表示 )

耐火等級( 界壁及び界床 ) ( 共同住宅等 )  
( 等級で表示 )

### 3. 劣化の軽減

劣化対策等級( 構造躯体等 )

等級 3 : 3 世代( おおむね 75 年 ~ 90  
年 ) まで , 大規模な改修工事  
を必要とするまでの期間を  
延長するための対策がとら  
れている .

等級 2 : 2 世代( おおむね 50 年 ~ 60  
年 ) まで , 大規模な改修工事  
を必要とするまでの期間を  
延長するための対策がとら  
れている .

等級 1 : 建築基準法に定める対策が  
講じられている

### 4. 維持管理への配慮

維持管理対策等級( 専用配管 ) = 一戸  
建て住宅及び共同住宅に適用

専用の給排水管及びガス管の維持管  
理( 清掃 , 点検及び補修 ) を容易にす  
るための必要な対策

維持管理対策等級( 共用配管 ) = 共同  
住宅に適用

共用の給排水管及びガス管の維持管  
理( 清掃 , 点検及び補修 ) を容易にす  
るための必要な対策

### 5. 温熱環境

省エネルギー対策等級

暖冷房に使用するエネルギーの削減  
のための断熱化等による対策の程度  
等級 4 : 次世代省エネルギー基準  
( 1999 年制定 ) に適合する程度

等級 3 : 新エネルギー基準( 1992 年  
制定 ) 程度

等級 2 : 旧エネルギー基準( 1980 年  
制定 ) 程度

等級 1 : その他

### 6. 空気環境

ホルムアルデヒド対策

等級 4 : ホルムアルデヒドの放散量  
が少ない( 日本工業規格の  
E0 等級相当以上又は日本農  
林規格の FC0 等級相当以  
上 )

等級 3 = ホルムアルデヒドの放散量  
がやや少ない( E1 , FC1 )

等級 2 = ホルムアルデヒドの放散量  
がやや多い( E2 , FC2 )

等級 1 = その他

全般換気対策

住宅全体に必要な換気量が確保でき  
る対策

局所換気設備

換気上重要な便所 , 浴室及び台所の  
換気のための設備

## 7. 光・視環境

## 単純開口率

居室の外壁又は屋根に設けられた開口部の面積の床面積に対する割合

## 方向別開口比

居室の外壁又は屋根に設けられた開口部の面積の各方位毎の比率

## 8. 音環境

## 重量床衝撃音対策(共同住宅のみ)

足音や子どもがとびはねたりする音の伝わりにくさ

## 軽量床衝撃音対策(共同住宅のみ)

軽いものを落とした時の音の伝わりにくさ

## 透過損失等級(界壁)(共同住宅のみ)

壁の音のつたわりにくさ

## 透過損失等級(外壁開口部)(一戸建て・共同住宅)

窓の音のつたわりにくさ

## 9. 高齢者等への配慮

高齢者等配慮対策等級(専用部分)(一戸建て・共同住宅)

部屋の配置 段差の解消 階段の安全性 手すりの設置 通路・出入口の幅員

寝室・便所・浴室

## C. 裁判外の紛争処理制度

性能評価を受けた内容を契約に活用できる

建設住宅性能評価書の交付された住宅については、指定住宅紛争処理機関を利用できる。

指定住宅紛争処理機関とは

裁判によらず住宅の紛争を円滑、迅速に処理するための機関

## まとめ

「住宅性能表示制度」: 豊かな社会的ストックとなり得る住宅のためにできた制度

どんな「性能」が自分にとって必要かという見極めが重要

デザイン・機能性・防犯性能 ライフサイクルコスト等「住宅性能表示制度」に含まれない部分にも重要な事項があることを考慮する必要がある