



題 字 弦 巻 靖 氏

\* 特集 : 『 品確法のあらまし 』

財団法人 北海道建築指導センター 企画部長 渡辺 克生

### 品確法の成立背景

住宅の品質確保の促進に関する法律（以下「品確法」という）は、消費者が安心して良質な住宅を取得できるとともに、住宅生産者などが共通のルールのもとでより良質な住宅を供給できる市場の条件整備を目的に、平成11年6月公布され、平成12年4月に施行された。

この法律が成立した背景は、市場の構造改革という流れのなかで、千葉県で多量の欠陥住宅が発生した「秋田住宅問題」や、倒壊住宅で多くの死者をだした阪神・淡路大震災などが契機となり、平成7年の住宅地審議会答申で「住宅の性能評価・表示システム」の必要性、平成10年5月の国会での議論などから瑕疵保証制度の充実などが求められ、既存の法改正や新法の制定などが検討されてきた。

具体的な作業としては、建設省から委託された「住宅性能表示・保証制度研究会」や「住宅瑕疵保証研究会」等でたたき台を検討し、その後各界との意見交換を経て国会審議されてきた。法案審議の過程で、シックハウスや中古住宅の取り扱いが取りざたされ、付帯決議では、制度の積極的な広報活動、シックハウス問題への積極的な取り組み、中小企業者への配慮、中古住宅への早急な対応などが決議されている。

### どんな法律か？

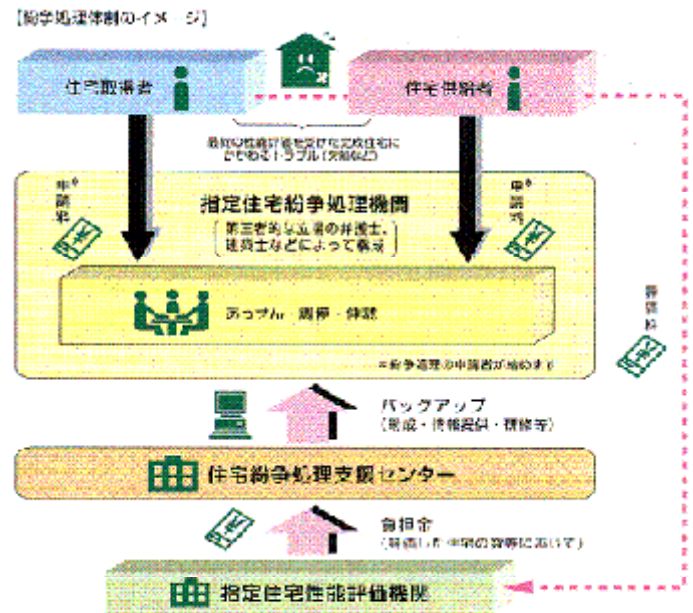
この品確法には、大きく分けて二つの柱がある。一つは「住宅性能表示評価制度」で、住宅の性能を評価し表示する任意の制度。もう一つは「瑕疵担保期間の10年義務化」で、構造上主要な部分などの保証を10年間義務化するもの。

### I 住宅性能表示評価制度とは？

新築住宅の基本的な性能がどの程度なのかを、様々な工法、構造、施工者の別によらず共通に誰もが納得できるように客観的に示し、それを第三者が確認することを通じて、その性能が達成された住宅を引き渡す仕組みのことで、以下の3つの内容を定めている。

- 1 住宅の基本的な性能に関する共通のものさしづくり  
国土交通大臣は住宅の性能に関し表示すべき事項や表示の方法を定めた「日本住宅性能表示基準」と性能に関する設計図書の評価や現場検査の方法を定めた「評価方法基準」を定める。
- 2 共通のものさしに従って第3者が性能をチェックする  
仕組み評価を希望する場合は、建設大臣が指定する第三者機関「指定住宅性能評価機関」へ申請し、設計段階の性能の証明書（設計住宅性能評価書）と工事完成段階の性能の証明書（建設住宅性能評価書）の交付を受ける。
- 3 チェックされた性能を実現するための仕組み  
交付された評価書を工事請負契約書に添付すると請負業者はその評価書の内容を実現するものとみなされる。（設計段階の評価書と完成段階の評価書を等しくすることを約束すること）

その後の紛争処理は？



性能評価された住宅の紛争については、各地域の弁護士会等が国土交通大臣の指定を受け設立する「指定住宅紛争処理機関」が、少ない申請料で、迅速かつ円滑に解決にあたる。

## II 瑕疵担保期間の10年義務化とは？

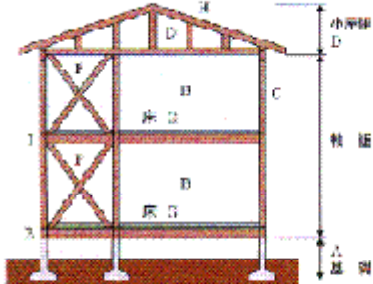
住宅の新築工事を請負った工務店や分譲住宅の売主は、施主や買主に対して新築住宅の基本構造部分に引渡しの日から10年以内に瑕疵が発見された場合、その瑕疵を無料で補修するなどの責任を負うことになる。ここでいう瑕疵とは目的物が契約に定められた内容や社会通念上必要とされる性能を欠いていることをいう。

対象となるのは、工務店と施主との間の新築工事の請負契約や工務店と不動産業者との間の請負契約あるいは、住宅取得者と不動産業者との間の売買契約であり、新たに建設された住宅のみが適用となる。（居住の用に供していない新築後一年以内のもので、建売住宅で新築後一年以上経過したものは対象にならない）

<注意> この規定は、これまでのように瑕疵担保期間を契約で10年未満に短縮することは不可能になる。また、地盤については対象となっていないが、その地盤が軟弱であるのに、それを考慮せず基礎の設計や施工を行い不同沈下が発生した場合は、基礎に瑕疵があるものとして取り扱われる。

### 【対象となる部分のイメージ】

構造耐力上主要な部分の例（在来軸組工法の木造住宅の場合）



基礎	A
壁	B
柱	C
小梁	D
土台	E
軒	F
床	G
梁	H
床板	I
床下	J
土間	K
土間	L
土間	M
土間	N
土間	O
土間	P
土間	Q
土間	R
土間	S

※この図は、雨水の浸入を防止する部分についても対象となります。

## III 住宅性能表示の内容

### 1 住宅性能表示制度の特徴

この住宅性能表示制度は、法律に基づく仕組みであるが、義務付けられるものではない。工務店や消費者が評価するしないを選択することができる。また、評価の対象になるのは新築住宅で、一戸建て住宅、共同住宅、長屋などのほか併用住宅も含まれる。

### 2 性能表示の内容

性能表示基準では、大きく9つの性能項目が設定されている。

#### 1 構造の安定に関すること

地震や風力の力が加わったときの建物全体の強さを評価

#### 2 火災時の安全に関すること

火災が発生した場合の避難のしやすさや建物の燃えにくさを評価

#### 3 劣化の軽減に関すること

建物の劣化を防止、軽減するための対策を評価

#### 4 維持管理への配慮に関すること

のしやすさを評価

#### 5 温熱環境に関すること

住宅の断熱化等による冷暖房効率の高さを評価

#### 6 空気環境に関すること

湿気や汚染物質の影響の排除など、室内の空気の正常さを評価

#### 7 光視環境に関すること

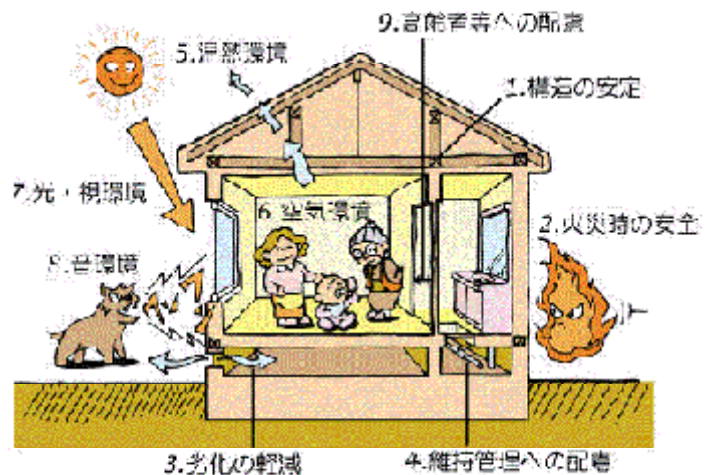
採光等の視覚に関することを評価

#### 8 空気環境に関すること（選択）

騒音の防止などに関する居室の外壁開口部に使用されるサッシの遮音性能を評価

#### 9 高齢者等への配慮に関すること

加齢などに伴う身体機能が低下したときの生活のしやすさ等を評価





## 性能評価の実績から

品確法は昨年4月に施行され制度はスタートしたが、指定住宅性能評価機関は10月3日に全国で64機関が一斉に指定を受けた。当センターも、翌日の4日から業務を開始したが、出足は鈍く、今年3月末の設計評価申請受理件数は、全国で1,736件、道内では36件となっている。この内、当センターは12件の申請を受理した。

申請は都市部に集中する傾向があり、全道的には認知度が不足していると思われる。評価の実については、昨年暮れから北海道マイホームセンターから新展示場（マイホームセンター東会場）を性能評価住宅として建設したいという申し入れがあり、当センターとしては性能評価をPRするよい機会を提供していただいた。

新展示場は、おおかたが1月に設計評価を受け4月下旬に完成した。9棟のうち7棟を当センターで評価を実施したが、申請物件は木造在来軸組工法、枠組壁工法、鉄骨造など様々な構造工法があり、型式認定を受けたものもあった。

建設された住宅全棟に評価を受けた新展示場は、東区北41条東13丁目に建設されている。会場のインフォメーションセンターには、評価による検査の写真を展示して評価の様子がわかるようになっている。



これまでの評価申請では、訂正や補足を求める箇所があった。これは、評価制度が始まってまだなれないせいもあるだろうが、評価機関としても申請書類の記載方法や現場検査における注意事項などについて積極的に普及活動をしていく必要性を感じている。設計評価では、提出していただいた不足の資料は、通常、確認申請では求められない接合部金物や横架材の計算書、設備図、全般換気設備の圧力損失の計算書などがあり、自己評価書の記載漏れなどもある。

評価の普及活動としては、今年も昨年に引き続き、(財)日本住宅・木材技術センターが国の支援を受けて実施する住宅性能表示の講習会が予定されている。道内では、この事業は北海道住宅性能協議会（(社)北海道住宅建築協会が事務局を担当）が実施しているが、現在のところ道内主都市で設計者向けに設計評価申請書の作成講習会、施工者向けに建設評価における検査資料の作成方法や受検方法などの講習会を予定している。当センターとしても評価申請にあたっては随時、事前相談を実施しており、各種の参考資料も用意しているので、気軽に照会していただきたい。



これまで、住宅の建設において、建て主と施行業者の間でしか確認されなかったその性能を、この評価制度では設計段階の評価のほか、4回（戸建ての場合）の現場検査を評価員が客観的な視点で検査を実施する。

当センターが評価機関として最も重要視しているのは、あくまでも中立的な立場で客観的な判断をすることとであり、消費者が、この評価制度を利用することにより消費者のもとめる品質を確実に備えた住宅を安心して取得できるよう、また、生産者が注文された住宅を的確な品質で自身を持って提供できることで、住みよい人にやさしい住宅で、人々が心豊かに暮らせる社会の実現のため、この評価制度が有効に成果を上げることが願うものです。

## <広報委員会から>

この度の品確法の特集の中で取り上げております、住宅性能表示評価制度に関しまして、「建築技術」6月号に木造軸組住宅の「性能表示」の構造チェックに関する詳細な特集が載っております。住宅性能表示等に関心のある方は参考になるかと思えます。

\* 2001年度北海道支部通常総会開催

5月25日 午後4時よりホテルニューオオタニ『北星の間』において(社)日本構造技術者協会 北海道支部通常総会が開催されました。

総会では小田中氏を議長に選出し下記議案が承認され終了しました。

- 議案
- 平成12年度事業報告書承認
  - 平成12年度支部決算報告書承認
  - 平成13年度事業計画書承認
  - 平成13年度支部予算書承認
  - 役員選出



写真 通常総会の様子

通常総会終了後、研究会 テーマ「限界耐力計算法による試設計例」について、清水建設株式会社 設計本部 大津 聡 氏より設計例の紹介と手法の説明がありました。関心の高い事もあり多数の会員ならびに一般の方のご参加をいただきました。研究会終了後、懇親会が行われました。

\* 研究会で当日配布されました資料(11ページ)をご希望の方は連絡いただければ広報委員会からお送りいたします。

\* JSCA北海道支部技術委員会  
委員長 朝野目 和博

外出の際に少し汗ばむ日が多くなってきました。皆様如何御過ごしでしょうか。

昨年度は、講演会・勉強会に参加を頂き有難う御座いました。また講師・運営活動に際しては関係者の御協力を頂き、この場を借りましてお礼申し上げます。

最近の大きな出来事として、新たに限界耐力計算が提示され、同計算及び免震構造・超高層構造のそれぞれに関する告示関連もほぼ出揃った事ではないでしょうか。

限界耐力計算については清水建設設計部の御協力を得て、5/25の総会時に関連講演会を催す事が出来ました。法改正に伴う設計関係事項については今年度も主要なテーマで有ると考えています。

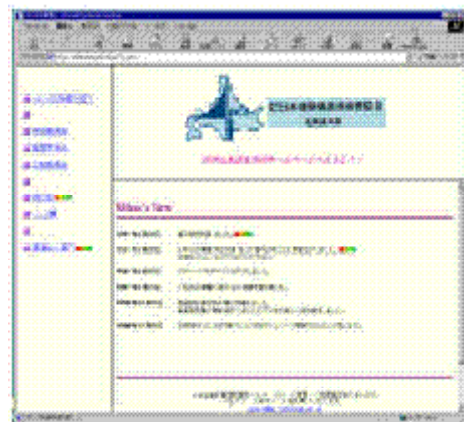
昨年は弦巻氏の御協力により勉強会としてお話しを伺う機会を持ってました。先輩設計者の「ここだけの話し(?)」等を含め、経験談を聞く機会を継続して開きたいと思います。

技術委員会は昨年同様に2か月毎に委員会を開催する予定です。講演会テーマの内容検討の他、情報交換・設計手法の相談・雑談(本音・不満・グチも可)も活動内容となっています。興味の有る方はぜひ参加下さい。

6月中に技術委員会を開催し、本年度の活動を決定しますので御希望テーマ等が有りましたら事務局若しくはHPの掲示板にて受け付けておりますので御申し出下さい。

\* JSCA北海道支部広報企画委員会  
委員長 伊澤 典安  
紀

JSCA北海道のホームページが開設されています。ページ最後に記載されたアドレスへアクセスすると下記のような画面が出てきます。掲示板なども設置されていますので是非アクセスしてみてください。



<http://www.infosnow.ne.jp/~jsca-h/index.htm>

\* 編集後記

紙面の都合で「会員の紹介」を今回載せることが出来ませんでしたことお詫びいたします。尚、支部通信の内容はHPでもご覧になれます。ご意見など発表するコーナーもございますのでどんどんお寄せ下さい。

発行 (社)日本建築構造技術者協会 北海道支部  
事務局 札幌市中央区北2条西2丁目 第二カミヤマビル

TEL 011-221-3303  
FAX 011-232-0003