

7 住宅品質確保促進法（品確法）

■住宅品質確保推進法（住宅品確法）が施行 住宅性能表示制度が2000年10月よりスタート

●住宅品確法とは

欠陥住宅や著しく問題がある住宅から消費者（ユーザー）が安心して住宅を取得できる様、消費者を保護し今後、安心して良質な住宅を取得できることを目的に2000年4月に「住宅の品質確保の促進等に関する法律」いわゆる「品確法」が制定されました。

●瑕疵担保保障制度・住宅性能表示制度・紛争処理機関の設置からなる

瑕疵担保保証制度は2000年4月から、また住宅性能表示制度は2000年10月から運用されています。住宅性能表示制度とは、下記の10項目で構成された性能表示基準により等級や数値で表示するもので、評価機関が客観的に評価してくれるものです。

住宅性能表示制度

住宅性能表示制度は2000年4月1日に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」にもとづき、同年10月に本格的に運用が開始された新しい制度です。

●住宅性能表示制度の仕組み

■任意の制度です。

利用するかどうかは、住宅取得者や住宅生産者・住宅販売者等の選択によります。

■新築住宅と既存住宅が対象です。

新築とは建設工事の完了から1年未満で未入居のもので、中古住宅は対象外です。

■2つの基準が定められています。

空気環境や構造耐力・断熱性など住宅の性能を表示するための共通ルールが「日本住宅性能表示基準」として定められています。また、日本住宅性能表示基準に従って表示される住宅の性能の評価の方法は「評価方法基準」として定められています。

■第三者機関の性能評価が受けられます。

建設大臣が指定した第三者機関（指定住宅性能評価機関）が申請に基づき、評価方法基準に従って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。

住宅性能評価書には、設計図の段階の評価結果をまとめた設計住宅性能評価書と施工段階と完成段階の検査を経て評価結果をまとめた建設住宅性能評価書との2種類があります。ただし、既存住宅の評価は建設住宅性能評価書のみです。

日本住宅性能表示基準のイメージ（戸建）

性能項目	性能の意味および内容
1 構造の安定	・住宅の断熱化等による暖冷房に使用するエネルギーの削減の大きさ。
2 火災時の安全	
3 劣化の軽減	
4 維持管理への配慮	
5 温熱環境	・居室の内装として使用されるパーティクルボード、繊維板、合板、複合フローリングに係るホルムアルデヒドの放散の少なさ。 ・全般換気対策の方法、局所換気対策の方法。
6 空気環境	
7 光・視環境	
8 音環境（選択項目）	・居室の内装として使用されるパーティクルボード、繊維板、合板、複合フローリングに係るホルムアルデヒドの放散の少なさ。 ・全般換気対策の方法、局所換気対策の方法。
9 高齢者への配慮	
10 防犯	

■空気環境に関すること

6-2換気対策として下記の対策を明示する。

居室の換気対策	局所換気対策
一定の換気量を確保するための常時の機械換気	便所・浴室・台所（機械換気設備）

性能表示制度における換気対策は、改正建築基準法シックハウス対策（2003年7月施行）に合わせた内容に改正されました。住宅室内の空気には、ほこり・微生物・水蒸気・一酸化炭素・二酸化炭素など多様な化学物質が含まれています。これら化学物質の中には、空気中の含有量がわずかであっても、人が刺激を感じるものや、さらに健康への影響があると指摘されているものがあります。

■基本原則等

適用範囲：新築住宅及び既存住宅について適用する。

評価事項：

①この性能表示事項において評価すべきものは、評価対象住戸の室内空気中の汚染物質及び湿気を屋外に除去するため必要な換気対策が講じられていること。

②①の必要な換気対策が講じられているかどうかは、居室の換気対策の別（評価の対象となる住宅が新築住宅である場合に限る。）並びに台所、浴室及び便所における局所換気対策の別について評価するものとする。

●居室の換気対策

評価基準：新築住宅

①機械換気設備

建築基準法施行令第20条の6第1項に適合する換気設備が設けられているか否かを評価する。具体的には、建築基準法により原則として設置が必要となる換気回数0.5回/h以上（天井の高さが高い居室において有効換気量が低減された場合はその換気回数以上）等の機械換気設備が設けられている場合は、「機械換気設備」に該当するものとして評価する。

②その他

①に該当しない場合は「その他」として評価する。具体的には、建築基準法において機械換気の設置の適用外となる真壁造の建築物の居室で、外壁、天井及び床に合板その他これに類する板状に成型した建築材料を用いないもの等、いわゆる伝統家屋等が該当することとなる。

（第1編 2.4.3(4) 1) 機械換気設備等の設置が不要の居室 3) 国土交通大臣の認定を受けた居室、2.4.5令第20条の7に基づく居室の認定 参照）

●局所換気対策

評価基準：新築住宅及び既存住宅

①機械換気設備

評価対象住戸の台所、浴室及び便所における局所換気設備について、基準に合致していること。なお、この場合の基準とは、新築住宅を対象とする性能評価における基準と同様である。

確認：局所換気設備を直接目視する方法と実際の評価対象住宅を表していることについて信頼に足る図面等とのいずれかを評価基準と照合することにより行う。

②当該設備が作動するものであること及び換気のできる窓

既存住宅を対象とした性能評価が、新築住宅を対象とするものと異なる点は、経年的な劣化等による影響を評価に反映する必要があることである。すなわち、局所換気設備の仕様が基準に適合している（単に設置されていることが確認できている）としても、当該設備が使用できないことがあり得る。従って、局所換気設備については実際の作動確認をもって、これを確認することが必要となる。

確認：原則として評価対象住戸の局所換気設備について、実際に作動することを確認することとなる。機械換気設備については、これが作動すること、換気のできる窓については、開閉できることを実際に確認することとなる。

紛争処理機関

住宅に関するトラブルを裁判で争うと、手間もお金も時間もかかってしまいます。そこで、品確法では、住宅性能表示制度を採用し建設住宅性能評価書が交付されている住宅にかぎって、裁判所とは別の国土交通大臣が指定する「指定住宅紛争処理機関」と言う紛争処理機関を安く活用できるしくみを設けています。そこへ申請料1万円を添えてトラブルを持ち込めば、公正かつ迅速に解決できるようになりました。紛争処理を希望される方は、各地の単位弁護士会の住宅紛争審査会にお問い合わせください。指定住宅紛争処理機関への依頼は、住宅性能表示制度を利用した場合に限られていますので、利用されていない場合には、財団法人住リフォーム・紛争処理支援センター（電話番号：03-3556-5147）に相談できます。

■円滑・迅速で専門的な紛争処理が受けられます。

建設住宅性能評価書が交付された住宅については、指定住宅紛争処理機関に紛争処理を申請することができます。

指定住宅紛争処理機関は、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ですが、建設住宅性能評価書が交付された住宅であれば、評価書の内容だけでなく、請負契約・売買契約に関する当事者間の全ての紛争の処理を扱います。