

住宅性能表示制度の概要

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」(通称：品確法)

【平成11年6月23日公布、平成12年4月1日施行】

—住宅の建設・売買に係る、様々な問題—

<創設の背景>

- 住宅取得者にとっての問題
 - ① 住宅の性能を表示する**共通ルール**がなく、相互比較が難しい。
 - ② 住宅の性能に関する**評価の信頼性**に不安がある。
 - ③ 住宅の性能に関する**紛争**について、専門的な処理体制がなく、解決に多くの労力がかかる。
- 住宅供給者にとっての問題
 - ① 住宅の性能を表示する**共通ルール**がなく、性能を競争するインセンティブに乏しい。
 - ② 住宅の性能について、**消費者の正確な理解**を得ることに苦慮する。

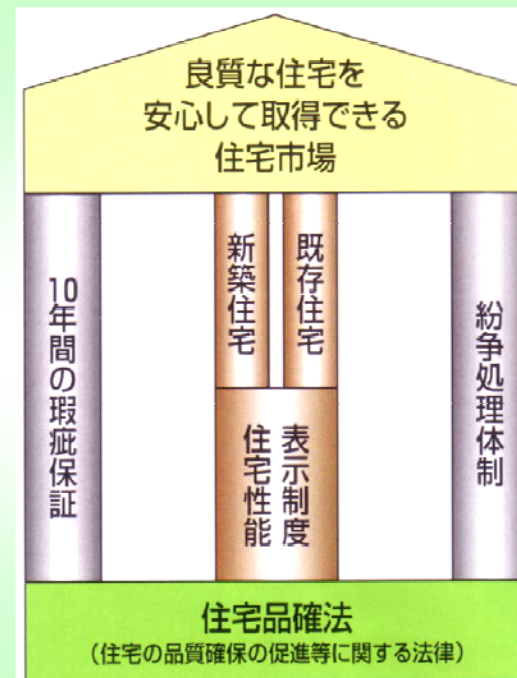
<目的>

住宅の生産からアフターサービスまで、一貫してその品質が保証されるような、新たな枠組み

- ①住宅の品質確保の促進
- ②住宅購入者の利益の保護
- ③住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決

<品確法の3本柱>

- ①**住宅性能表示制度**
- ②**瑕疵担保責任の特例**
- ③住宅に係る**紛争処理体制**の整備



①住宅性能表示制度

国が定める共通のルールに基づき、
第三者機関が住宅の性能を評価・表示。

- 任意利用（新築住宅における活用率20%強）
- 新築及び既存住宅（H14～）が対象。
- 第三者機関（登録住宅性能評価機関）による評価
- 10分野・32項目（新築の場合）の評価項目

②瑕疵担保責任の特例

新築住宅の取得契約において、基本構造部分の瑕疵担保責任を10年間義務付け。

- 対象契約：新築住宅の請負契約・売買契約
- 対象部分：基本構造部分
 - ・構造耐力上主要な部分
 - ・雨水の浸入を防止する部分
- 請求内容：修補請求・損害賠償等
- 担保期間：完成引渡しから10年間義務化

③紛争処理体制の整備

性能評価を受けた住宅に係る裁判外の紛争処理体制を整備。

- 建設住宅性能評価書が交付された住宅に係る紛争（紛争内容は住宅性能評価に関することに限らない。）は、指定住宅紛争処理機関による裁判外のあつせん、調停、仲裁が利用可能
- 申請費用は1件につき1万円

住宅性能表示制度の概要

住宅性能表示制度とは、住宅の基本的な性能について、

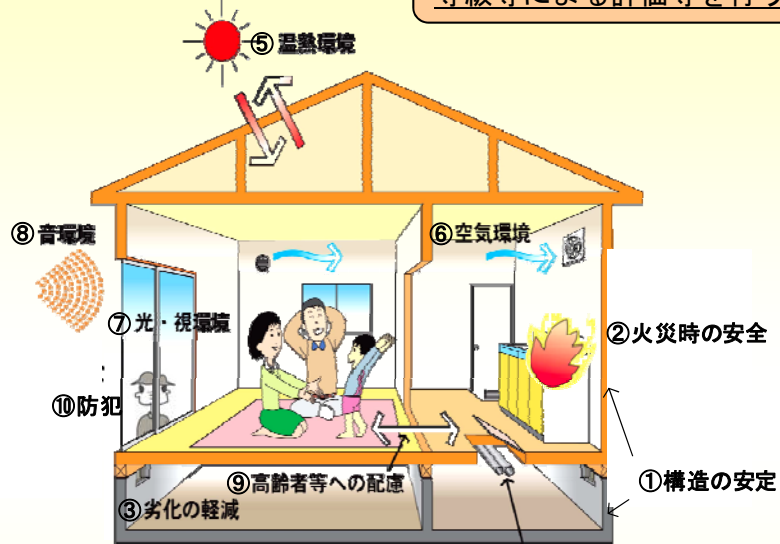
- **共通のルール**（国が定める性能評価項目・性能評価基準）に基づき、
- **公正中立な第三者機関**（登録住宅性能評価機関）が
- **設計図書の審査**や**施工現場の検査**を経て等級などで評価し、
- **評価書**（※1）が**交付された住宅**については、迅速に専門的な**紛争処理**が受けられる

平成12年度から運用が実施された**任意の制度**である。

（※1 建設住宅性能評価書に限る）

●性能評価項目のイメージ

10分野32項目について
等級等による評価等を行う。

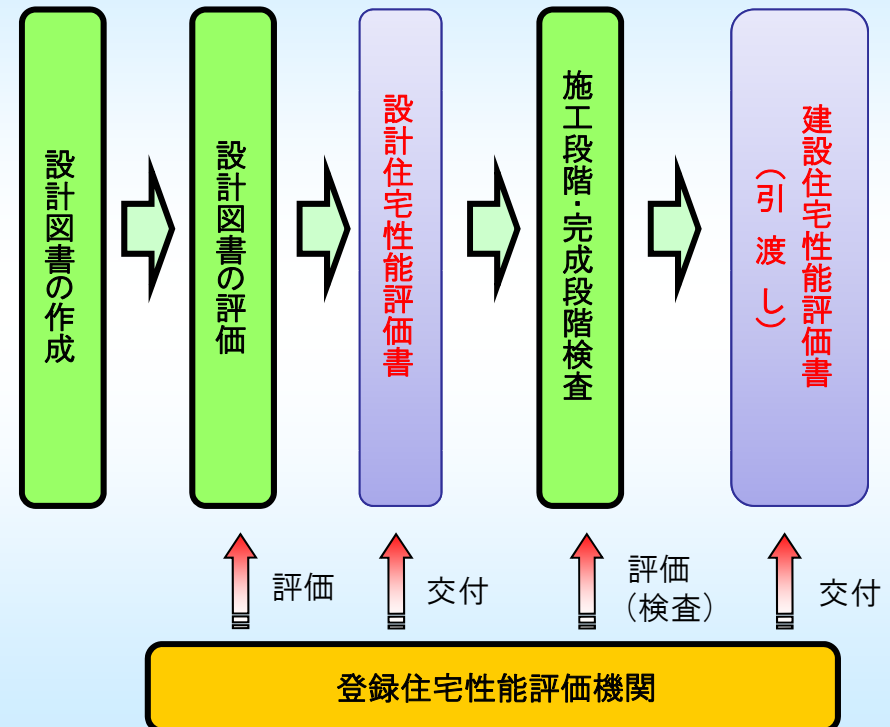


〔例〕「①構造の安定」の場合

④維持管理・更新への配慮

項目	等級	具体的な性能
1-1耐震等級(構造躯体の倒壊等防止) 【地震等に対する倒壊のしにくさ】	等級3	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力の 1.5倍 の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級2	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力の 1.25倍 の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級1	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度 =建築基準法がすべての建物に求めている 最低基準

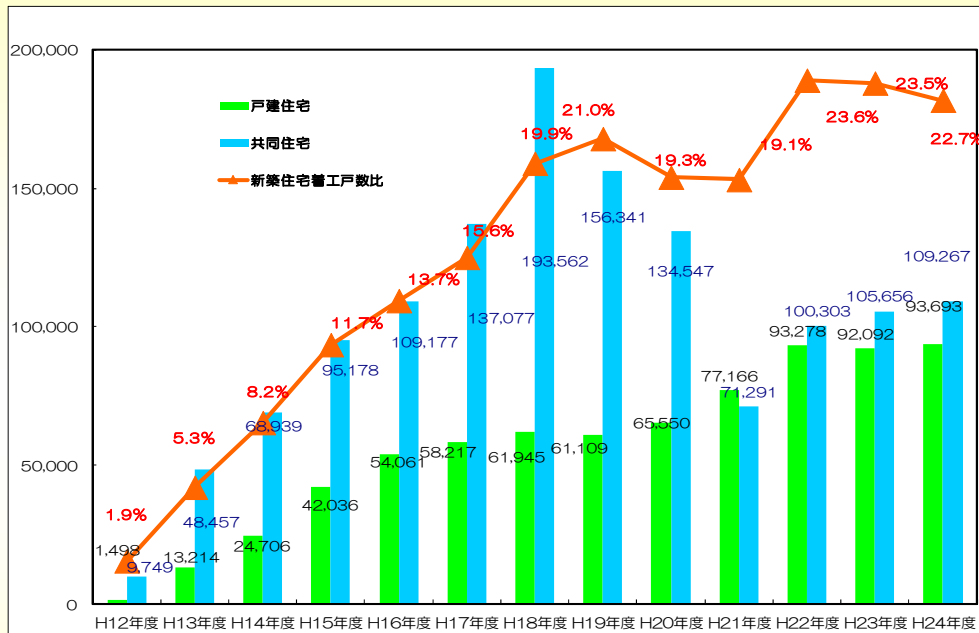
●評価書発行までの流れ



住宅性能表示制度の実績

- 新築住宅については、平成12年10月より運用開始され、累計200万戸強が利用している。（設計住宅性能評価書の交付ベース）
- 既存住宅については、平成14年12月より運用開始され、累計3000戸強が利用している。（建設住宅性能評価書の交付ベース）

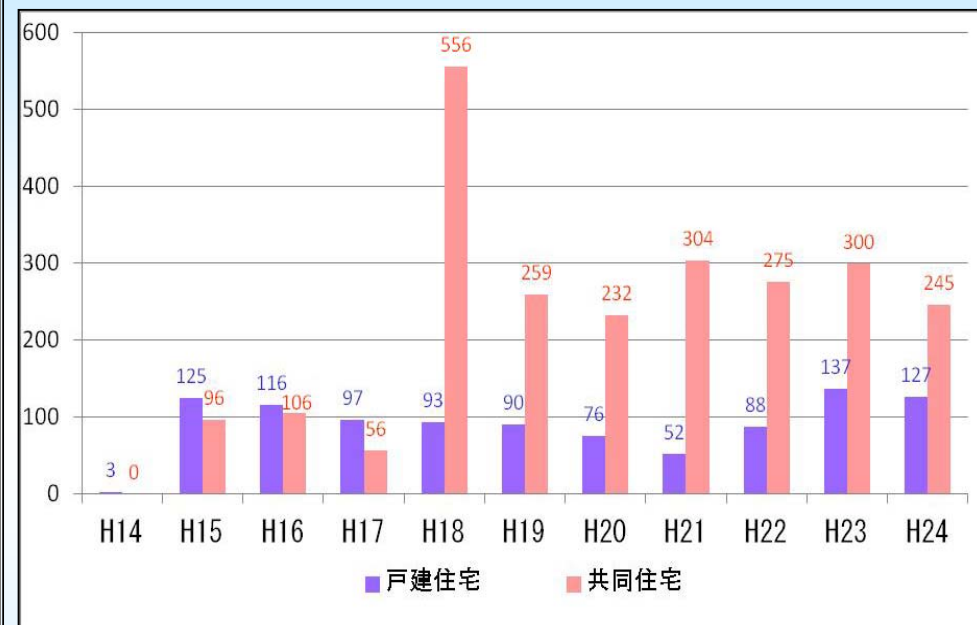
●新築住宅：H12年度～H24年度



- ・平成24年度の実績は20万戸強。(※1)
- ・新設住宅の20%強が住宅性能表示制度を利用している。

(※1) 設計住宅性能評価書の交付ベースで集計

●既存住宅：H14年度～H24年度



- ・平成24年度の実績は約400戸。(※2)
- ・制度開始からの累計実績は約3,430戸。(※2)

(※2) 建設住宅性能評価書の交付ベースで集計

今回の見直しの概要

日本住宅性能表示基準・評価方法基準等の改正

1. 省エネ基準の見直し等に伴う改正

- 省エネ法に基づく住宅省エネ基準の改正(H25.10予定)及びエコまち法に基づく低炭素建築物認定基準の制定(H24.12)に伴い、日本住宅性能表示基準及び評価方法基準の省エネに関する部分を改正する。
 - ①設備を含めた一次エネルギー消費量を評価する基準を導入
 - ②外皮性能の計算方法の変更への対応
 - 一次エネルギー消費量については、省エネ基準よりも水準の高い低炭素建築物認定基準相当を最上位等級に設定する。
- ※上記改正までの間、10月に廃止される現行の住宅省エネ基準を当面引用するための形式改正を行う。

2. 液状化に関する情報提供

- 東日本大震災を踏まえ、専門家への相談や流通時の判断材料として活用できるよう、液状化に関する情報提供を行う一定の仕組みを整備する。
- 液状化に関する情報提供については、評価や等級表示の対象とはせず、液状化に関して把握されている情報を評価書の特記事項に記載する。

3. 必須/選択項目の範囲の見直し

- 新築住宅において、全10分野32項目のうち必須項目となっている9分野27項目について、必須/選択の範囲の見直しを行う。
- 住宅の性能に関する規定は他法令・他制度においても充実が図られてきていることや、評価事務の合理化や負担軽減及び選択自由度の向上が求められていることから、必須項目を限定する。
- 必須項目については、住宅購入者等の関心の高い項目等に厳選するとともに、長期優良住宅の認定基準を勘案する。

住宅性能表示制度の見直しについて②

4. その他改正事項

- (1) JIS規格改廃に伴う改正 (3-1 劣化対策等級)
S造の防錆措置について、JIS改廃を反映した改正を行う。
- (2) 杭状改良地盤の表示基準の追加 (1-6 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法)
杭状改良地盤の場合、許容支持力度(kN/m^2)又は許容支持力($\text{kN}/\text{本}$)を表示することとする。
- (3) 居室の天井に設置される自動火災報知設備について (2-1 感知警報装置設置等級)
等級4において、居室の天井に設置される自動火災報知設備について、天井高さ8mまで熱式も可とする。
- (4) 基礎の高さの取り扱い (3-1 劣化対策等級)
地面から基礎上端又は土台下端までのいずれか高い方の高さが400mm以上であることとする。
- (5) RM造(鉄筋コンクリート組積造)の劣化対策等級の設定 (3-1 劣化対策等級)
RM造について、鉄筋コンクリート造の一部として、評価基準を追加する。
- (6) 共用排水管の横主管の掃除口間隔の取り扱い (4-2 維持管理対策等級(共用配管))
10m以内とされている掃除口間隔について、一定の条件下の場合にあっては、15m以内でも可とする。
- (7) 乾式二重床構造等のみなし仕様の追加 (8-1 重量床衝撃音対策等級)
相当スラブ厚を算出する際の乾式二重床構造等のみなし仕様を追加する。
- (8) 回り階段の勾配と両側手すりの取扱い (9-1 高齢者等配慮対策等級)
回り階段部の勾配と両側手すりの取扱いについて、明確化する。

日本住宅性能表示基準・評価方法基準の形式改正

[本日の議決対象事項]

1. 省エネ基準の見直し等に伴う改正

○住宅省エネ基準(H25年基準)の施行に伴い、10月に廃止される現行の住宅省エネ基準(H11年基準)を当面引用するための形式改正を10月1日に施行する。

【建築主の判断基準】

住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準(平成18年経済産業省・国土交通省告示第3号)



エネルギーの使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準(平成25年経済産業省・国土交通省告示第1号)附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされた「住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準」(平成18年経済産業省・国土交通省告示第3号)

【設計・施工指針】

住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針(平成18年国土交通省告示第378号)



住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針(平成25年国土交通省告示第●●号)附則第●条の規定によりなお従前の例によることとされた「住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針」(平成18年国土交通省告示第378号)