

# 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。

住宅の性能に関する**評価の信頼性**に不安がある。

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。

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

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

### < 品確法の3本柱 >

**住宅性能表示制度**

**瑕疵担保責任の特例**

住宅に係る**紛争処理体制**の整備



### 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

### 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

### 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っせん、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

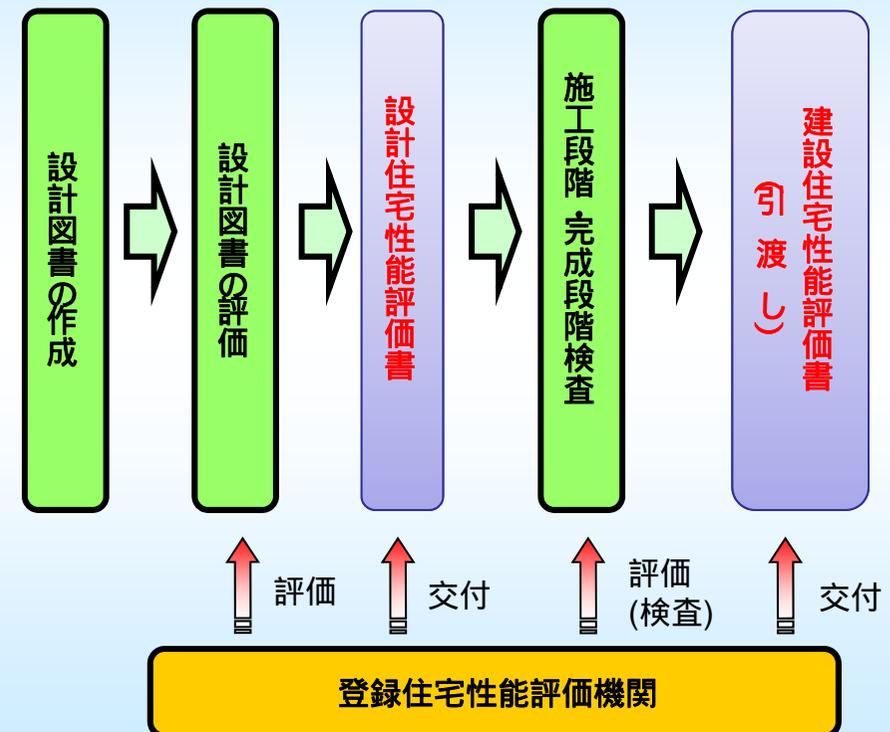
10分野32項目について  
等級等による評価等を行う。



〔例〕「構造の安定」の場合

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 <b>1.5倍</b> 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 <b>1.25倍</b> 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 = <b>建築基準法がすべての建物に求めている最低基準</b>

## 評価書発行までの流れ



# 性能表示項目について

性能表示項目	新築住宅		既存住宅		等級設定		長期優良基準	
	一戸建て	共同住宅等	一戸建て	共同住宅等	有無		有無	
1 構造の安定に関すること	1-1 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)						~等級3	等級2
	1-2 耐震等級(構造躯体の損傷防止)						~等級3	
	1-3 その他(地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)							(免震)
	1-4 耐風等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)						~等級2	
	1-5 耐積雪等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)						~等級2	
	1-6 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法							
	1-7 基礎の構造方法及び形式等							
2 火災時の安全に関すること	2-1 感知警報装置設置等級(自住戸火災時)						~等級4	
	2-2 感知警報装置設置等級(他住戸等火災時)		-	-			~等級4	
	2-3 避難安全対策(他住戸等火災時・共用廊下)		-	-			~等級3	
	2-4 脱出対策(火災時)							
	2-5 耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部))						~等級3	
	2-6 耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部以外))						~等級4	
	2-7 耐火等級(界壁及び界床)		-	-			~等級4	
3 劣化の軽減に関すること	3-1 劣化対策等級(構造躯体等)			-	-		~等級3	等級3+
4 維持管理・更新への配慮に関すること	4-1 維持管理対策等級(専用配管)						~等級3	等級3相当
	4-2 維持管理対策等級(共用配管)		-	-			~等級3	等級3相当
	4-3 更新対策(共用排水管)		-	-			~等級3	等級3相当
	4-4 更新対策(住戸専用部)		-	-				
5 温熱環境に関すること	5-1 省エネルギー対策等級			-	-		~等級4	等級4
6 空気環境に関すること	6-1 ホルムアルデヒド対策(内装及び天井裏)			-	-		~等級3	
	6-2 換気対策(居室の換気対策)			-	-			
	6-2 換気対策(局所換気対策)							
	6-3 室内空気中の化学物質の濃度等							
	6-4 石綿含有建材の有無等		-	-				
7 光・視環境に関すること	6-5 室内空気中の石綿の粉じんの濃度等		-	-				
	7-1 単純開口率							
8 音環境に関すること	7-2 方位別開口比							
	8-1 重量床衝撃音対策		-	-	-		~等級5	
	8-2 軽量床衝撃音対策		-	-	-		~等級5	
	8-3 透過損失等級(界壁)		-	-	-		~等級4	
9 高齢者等への配慮に関すること	8-4 透過損失等級(外壁開口部)		-	-	-		~等級3	
	9-1 高齢者等配慮対策等級(専用部分)						~等級5	
	9-2 高齢者等配慮対策等級(共用部分)		-	-			~等級5	等級3(一部)
10 防犯に関すること	10-1 開口部の侵入防止対策							
11 現況検査により認められる劣化等の状況に関すること	11-1 現況検査により認められる劣化等の状況		-	-				
	11-2 特定現況検査により認められる劣化等の状況(腐朽等・蟻害)		-	-				

○ : 必須評価事項、△ : 選択評価事項

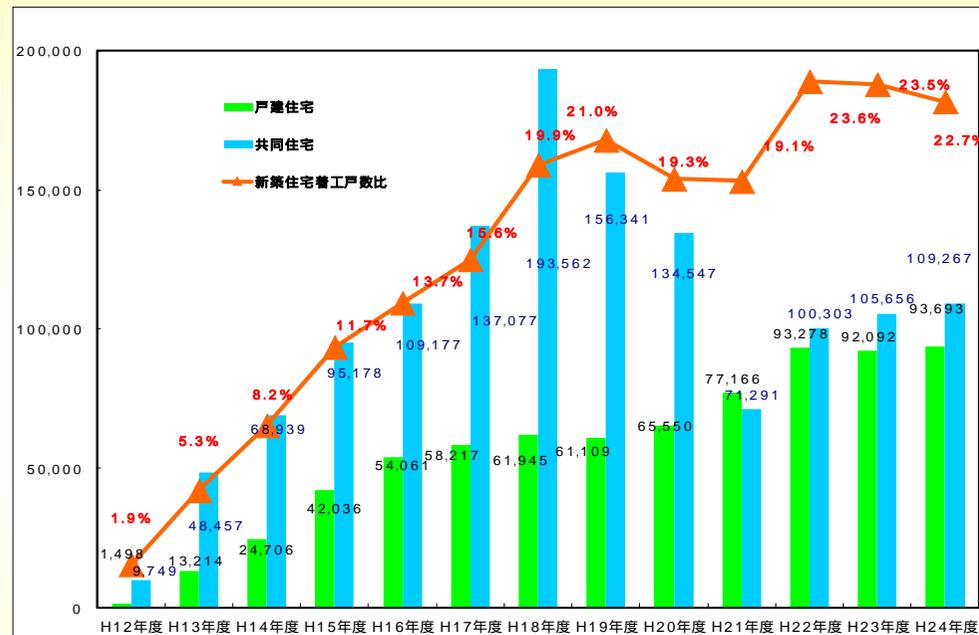
△ : 共同住宅及び長屋のみ適用

注) 網掛けは新築の長期優良住宅基準に引用がある項目

# 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20万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）

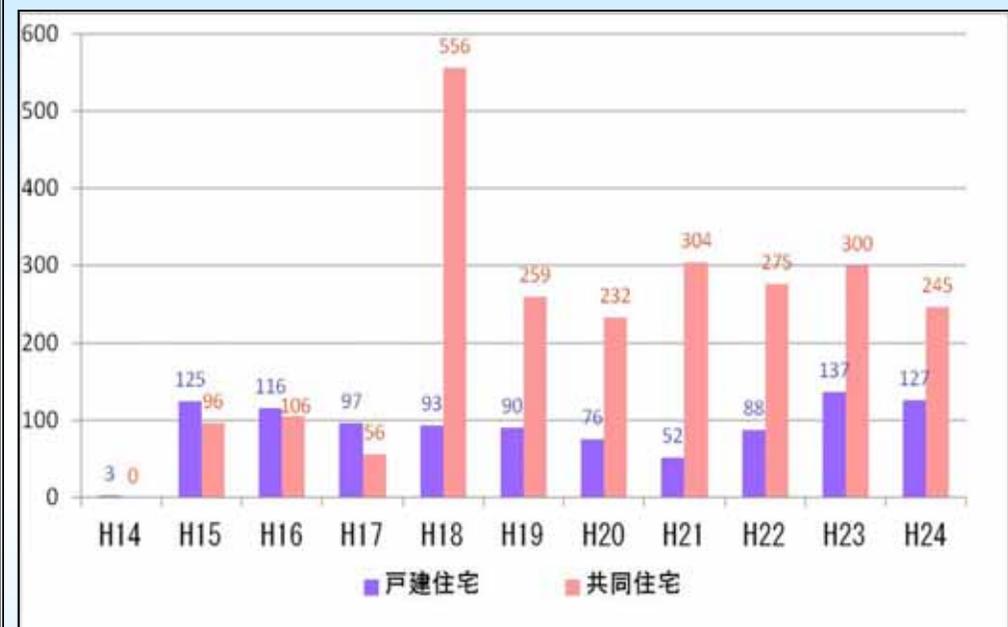
新築住宅：H12年度～H24年度



- ・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

---

# 住宅性能表示制度の見直しについて

## 日本住宅性能表示基準の改正

### 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の省エネに関する部分を改正する。

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

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. その他改正事項

杭状改良地盤の表示基準を追加する。

杭状改良地盤の場合、許容支持力度( $\text{kN}/\text{m}^2$ )又は許容支持力( $\text{kN}/\text{本}$ )を表示することとする。

# 住宅性能表示制度の見直しについて

## 日本住宅性能表示基準の形式改正

### 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2の規定によりなお従前の例によることとされた同告示附則6の規定による廃止前の「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)