

施行された「住宅品質確保に関する法律」について

Reflections on the Effect of the Housing Quality Law 「*The Hinkaku Law*」

原田 清*
Kiyoshi Harada

I. はじめに

夏季休暇に観光を兼ねて、近年二回に亘って、カナダ各地の住宅を見てきた。2000年8月はVancouverから東の方のTorontoまで、2001年8月は西海岸のVictoriaを観光しながら、なんと街並みのみごとさと住宅の個性あるデザインに感心するのであった。

特にVancouverの北20km程のBritish Properties地区は、高級住宅が海岸から200m程の丘の上の方まで続いており、そこに建つ住宅からカナダ人富豪の品の良さと住いに対するセンスの良さを垣間見た。Vancouverのビジネスマンにとっては、成功してBritish Properties

に住むことが慣れなのだそうである。一方Victoriaは庶民的で小じんまりしたものが多く、日本の住宅と同じ程度の大きさであり、豪華さもほどほどである。しかし、各家の個性的なデザインは素晴らしく、花いっぱいを楽しむ雰囲気が街中に満ちていた。両地区の住宅の大きさと豪華さの程度は別にして、各家の趣向を凝らしたデザインと自然を生かした庭、特に隣家との垣根を設けず、しかもお互いに庭の花が良く手入れされ、見事に咲いている光景は、住む人の心の豊かさを感じた。

我が国の住宅事情は、国土交通省の統計によると、全世帯数約4千万戸に対し、全住宅数4千5百万戸と数の上では充足している。



図1 (左) British Propertiesの住宅、(右) Victoriaの住宅

しかしながら、住いに対して不満を抱えている世帯が多くあり、住宅に対する高いニーズが続いている。約300万戸の世帯が現在の住いに不満を感じ、住み替えや建て替えを望んでいると言われている。一方、住いに対する強いニーズから、欠陥住宅を販売する悪質な業者もあり、住宅売買に対するトラブルも依然、少なくない。

このような住宅事情の改善を図る目的で、住宅品質確保に関する法律（以下、品確法と呼ぶ）が制定され、2000年4月より施行された。

この法律が生まれたキッカケは、1996年の日米構造協議における、橋本・クリントン会談においてである。日米の市場開放を視野に入れた住宅の性能規定化を求められた経緯がある。したがって、この法律は政府の国際公約として、住宅市場の解放に向けて作らざるを得なかった法律であったとも言える。

II. 品確法の概要

この法律の目的としては、「住宅品質確保の促進、住宅購入者などの利益の保護、住宅にかかわる紛争の迅速かつ適正な解決を図り、国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与する」とある。そして、以下の三つの枠組みから構成されている。

● 新築住宅に対する瑕疵（欠陥）担保期間（10年）の義務化

新築住宅の基本構造部分に関して、なんらかの瑕疵が見つければ、販売業者に対して無料保証が義務付けられる。

● 住宅性能表示制度の新設

住宅購入者が事前に比較検討できるよう、住宅性能の表示ランク（日本住宅性能表示基準）等が設けられ、設計時および竣工時に、第三者の評価期間（指定住宅性能評価機関）がその性能を有償で認定する。

● 住宅専門の紛争処理機関の設置

住宅に関するトラブルを迅速・公正・円滑に解決していくための専門機関（指定住宅紛争処理機関）を新たに設けている。

(1) 瑕疵担保期間（10年）の義務化

新築住宅を取得した場合、契約書類として、住宅性能評価書を購入者と販売業者で交わすことができる。指定住宅性能評価機関が交付した住宅性能評価書は、請負契約書や売買契約書と同じ契約事項とみなされる。

住宅性能評価書には、設計段階の評価結果をまとめたもの「設計住宅性能評価書」と、建設・完成段階の検査を経た評価結果をまとめたもの「建設住宅性能評価書」との2種類があり、それぞれ法律に基づくチェックマークが付与され

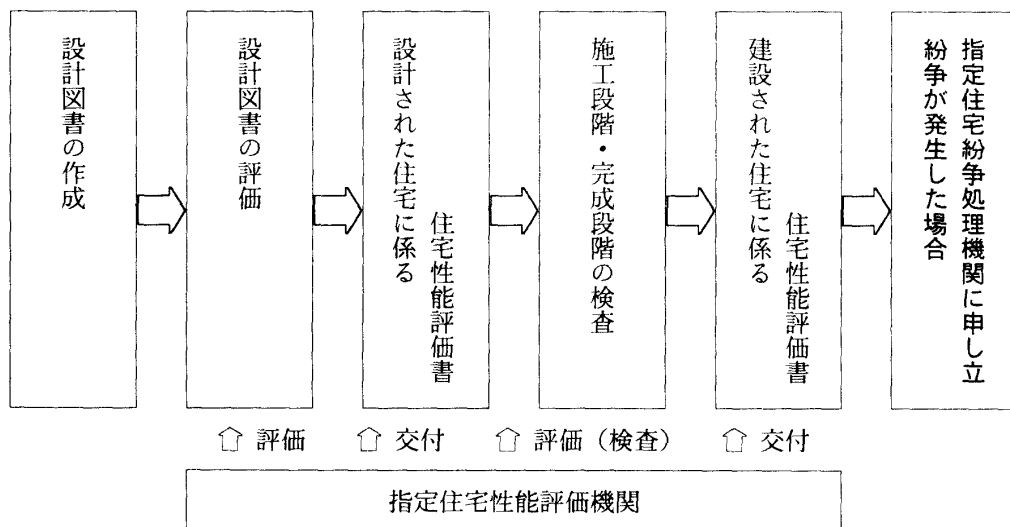


図2 品確法による性能評価と紛争処理のながれ

る。設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書の検査は、国土交通省大臣が定めた第三者機関である指定住宅評価機関が行なう。

以上の契約を交わした住宅については、建設後10年間の無料保守義務が定められている。すなわち、瑕疵が発見された場合、建設後10年間に限り、購入者に対して、販売業者は無料にて保守を行わなければならない。設計から建設における検査と性能評価書の作成、および紛争処理のプロセスを示したものが図2である。

(2) 住宅性能表示制度

品確法は、住宅の安全性、居住性、機能性に基準を設け、その程度をランク付けする。評価基準としては、以下の9項目について定めている。

- ①構造の安定：地震や風などで力が加わった時の建物の強さ（壊れにくさ）に関すること。
- ②火災に対する安全：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などに関すること。
- ③耐久性：建物の劣化（木材の腐食、鉄のサビなど）のしにくさに関すること。
- ④維持管理への配慮：水道やガスの配管などの日常における維持管理（点検・清掃・修繕）のしやすさに関すること。
- ⑤温熱環境：防暑、防寒など、室内の温度や暖冷房時の省エネルギーに関連すること。
- ⑥ 空気環境：湿気や化学物質の影響の排除など室内の空気の清浄に関連すること。
- ⑦光・視環境：採光などに関すること。
- ⑧音環境：騒音の低減などに関連すること。
- ⑨高齢者への配慮：加齢等に伴う身体機能の低下に配慮した移動のしやすさや転落、転倒などの事故防止に関すること。

これらの住宅性能表示について、具体的に等級付け（等級1, 2, 3など）を行なうことになっている。

例えば、①の構造の安定における耐震等級については、構造躯体の倒壊等防止に対して極めて稀に（数百年に一度程度）発生する地震によ

る力（建築基準法施行令88条第3項に定めるもの）の1.5倍の力に対して倒壊、崩壊等しない程度……………等級3

極めて稀に（数百年に一度程度）発生する地震による力（建築基準法施行令88条第3項に定めるもの）の1.25倍の力に対して倒壊、崩壊等しない程度……………等級2

極めて稀に（数百年に一度程度）発生する地震による力（建築基準法施行令88条第3項に定めるもの）に対して倒壊、崩壊等しない程度……………等級1

としたランク付けである。

(3) 住宅専門の紛争処理機関の新設

住宅に関する専門的な紛争処理が実施できるように、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（各地の弁護士会）が紛争処理を行なう。

指定住宅紛争処理機関は、紛争を裁判によらず円滑・迅速に処理するための機関で、住宅性能評価書が交付された住宅に限り、評価書の内容に基づき、請負契約・売買契約に関する当事者間のトラブル処理をする。

住宅性能表示制度は任意の制度で、住宅性能表示制度は義務付けを伴うものではなく、この法律に基づいて性能を表示するかどうか、および第三者機関に評価を依頼するかどうかについては、住宅を取得する購入者、住宅生産者、販売者などの任意の選択に委ねられている。

Ⅲ. 性能評価に関する技術的検討

基準策定にあたっては、消費者団体、マスコミ関係者などからなる意見交換会を経て、住宅生産者・供給者団体、建築士関係団体、日弁連などの団体と協議し、その意見を適宜反映させたところである。

推察するに、住宅の性能を評価することに多くの議論があったようであるが、ここで、住宅の性能評価についての技術面での考察を行いたい。

(1) 性能表示と誤解

住宅の性能表示に当って、誤解を招き易い記述での表記を避けるべきである。

例えば、①の構造の安定について、耐震等級付けの表現であるが……「極めて稀に（数百年に一度程度）発生する地震による力（建築基準法施行令88条第3項に定めるもの）の1.5倍の力に対して倒壊、崩壊等しない程度」……とある。

この極めて稀に（数百年に一度程度）発生する地震とは、どのような地震であろうか。気象庁の地震震度階で震度VI強の地震にあてはまる大規模地震としては、元禄地震1703年（M7.9～8.2, M; マグニチュード）、1855年安政の地震（M6.9）および1923年関東大地震（M7.9）と言うような記録がある。

建物に作用する地震の力は、地震のエネルギーの大きさ、震源からの距離、および建物付近の地盤の状況でかなり異なる。

定量化しにくい地震力と耐震性の関係について、地震による力の1.5倍の力に対して倒壊、崩壊等しない程度とは、評価基準を無理やり単純化・平易化しすぎている。

現在の進歩した耐震技術の研究成果で定量化できることを反映せずに、あまりにも不確定なものの上に、単なる目標値だけを定義している。

住宅等建物の耐震性は建物の強度だけではなく、架構の形式と粘りが大きな要素となることが知られている。しかし、前述の記述は結果的に、従来の接合金物（留め金、釘、ボルトなど）に通常の仕様に対し、1.5倍の強度のものの使用を義務付けるに過ぎない。部分的な部材の接合強度のみを1.5倍にして、これが必ず大地震に対して1.5倍の安全性があるかのような記述による表現は、一般の消費者に大いなる誤解を招くもとである。

その他の項目についても、その性能についての判定に問題が多いと考えられる。②火災に対する安全性、③耐久性、④維持管理への配慮はともかくとして、その性能表示について、その

評価基準に著しく不備なもの、疑問点について神戸芸術工科大学学長の鈴木成文先生が指摘している。その⑤～⑨の項目については、私の専門外であり、鈴木成文先生の考え方を以下に、論文(3)から引用させていただく。

⑤ 温熱環境

躯体の断熱構造化と気密化、開口部の断熱構造化が好ましいこととして扱われているが、環境と一体となった開放的な住宅を指向する場合には、これは全く無用の長物となる。

⑥ 空気環境

ホルムアルデヒド対策についてのみ掲げられているが、これと無関係の内装材では等級表示はされず「該当なし」となってしまう。

⑦ 光・視環境

床面積に対する開口部面積のパーセントを記述し、これを明るさの指標としているが、開口率が高いほど良いとの錯覚を与える。

⑧ 音環境

外部騒音の遮断を対象としているが、サッシ全部を対象とするため、騒音のない裏側をサッシにするとといった設計上の配慮はランクが下がることになる。

⑨ 高齢者への配慮

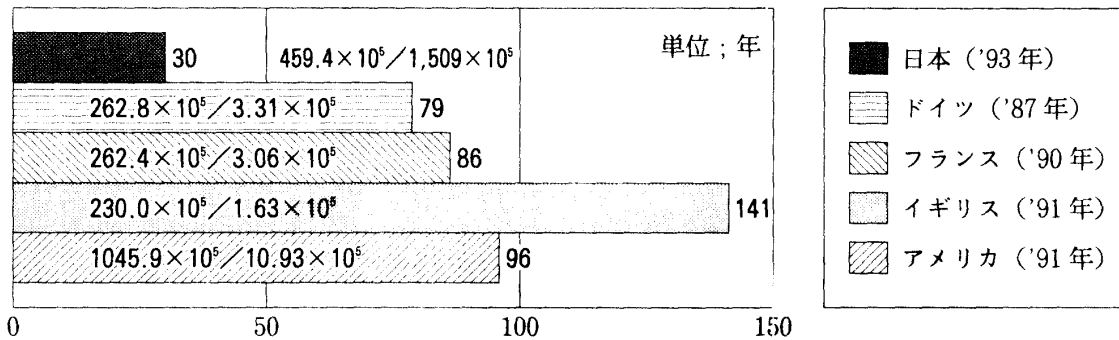
段差解消、手摺設置、通路・出入口幅、階段安全性などがあげられているが、これだけが高齢者への配慮と考えるという誤りを生みやすい。これらの物理的条件のみを挙げることは、世の中に間違った観念を広めかねない。

以上は、鈴木成文先生の評価であり共感している。

(2) 住宅性能の品質と瑕疵（欠陥）

住宅の品質は、前述の9項目の性能だけで表せるものではない。住宅の品質は、開放感、落ち着き、安心感などの統一的評価が出来ない総合的な項目に、むしろ、価値がある。そして、住宅は立地周辺の環境との関係において、住み良さ、街並みの形成による近隣との調和、一体感、そして美しさと言うようなものが重要である。これらの見かたを欠落させ、単体での指標

表1 ストック戸数をフロー戸数で割った値（平均建替え年数を示す）



化が可能なもののみを取りあげると、住宅の品質に対し誤った価値観念を与える働きをすることになる。むやみに消費者の意識をこれら住宅の単体性能の向上に駆り立てるのではなく、住まいの本来の良さを追及できるようにすべきである。

この法律の実施は、住宅の閉鎖化を招き、街並みや環境から遊離した住宅の建設を助長することになる。

つぎに、住宅の品質と瑕疵とは、別の取り扱いをすべきである。住宅の平均寿命は、ストック戸数をフロー戸数で割った値に略等しいとされる。表1にその値の各国比較を示す。この表で分るように、日本の住宅は、諸外国に比べて極めて短命である。この理由は、湿度が高く、木材を主材料とする構造材が腐食したり蟻害を受けたりするため、とされているがそれだけではない。最も大きな原因は、中古住宅市場が不活発で、中古住宅の流通が乏しく、品質と価格が不安定なことである。つまり、損傷・老朽化した住宅を修理・保全し、公正に評価する社会的体制が不十分なため、建て替えを余儀なくされるのである。本来の寿命を、全せず建て替えられている住宅がかなり多い。

そして、中古住宅の流通を阻止する要因に、欠陥住宅の存在がある。販売業者から建売住宅を購入した後、基礎が傾いたり、壁にひび割れが生じたり被害が多い。これら瑕疵では済まされない犯罪に等しい行為（手抜き、品替え、工期短縮など）は、建設業界特有の体質として残っている。業界の体質改善が叫ばれても、こ

の体質による生産性の低さが、逆に業界の閉鎖性を招いている。住宅の生産・修理・保全には、産業分類で言うと大工・土工・左官・石工・タイル貼り工などの現場就労者の存在が不可欠である。

以前は職人としてその技能に、誇りと職能が確立されていた。しかしながら現在は、元請け、下請け、孫受けと言うような業界特有の請負重層構造が技能労働者の社会的地位を低くしている。これら、技能労働者の地位確立と中間搾取のない生産システムを築く事が業界の生産性向上に必要である。以上の体質を放置したまま、欠陥住宅の責任所在が曖昧のまま、中古住宅が市場に流通するためにトラブルが後を立たない。中古住宅市場の信頼喪失と価格の不安定が、中古住宅の流通促進を妨げる要因となっている。

(3) 構法のオープンとクローズド

住宅の主な構法は図3に示すように、伝統的木構造の流れを汲む木造軸組構法と、カナダ・北米の構法を我が国用に転用した枠組み壁構法（2×4工法；ツーバイフォーと呼んでいる）がある。これら2つの構法は、オープン構法として、一般的な住宅の構造に広く普及し、小規模工務店の大工工事はこの構法によっている。

大手ハウスメーカー各社は、各社保有技術により、独自の構法を開発している。これらはクローズド構法と呼び、各社の仕様で、部品製造から組み立てまでの一貫した方法が確立されている。

オープン構法（軸組構法および2×4工法）

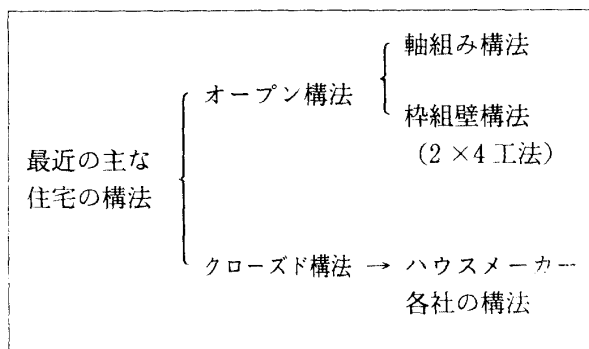


図3 住宅の構法分類

の特徴は、方式が全国統一されているので、何れの工務店でも、大工等によつての修理・改築が可能である。

しかしながら、クローズド構法はハウスメーカー特有の仕様であるため、同一メーカーに修理・改築を委ねざるを得なくなる。自動車でたとえると、トヨタ車を買ったならば、トヨタの修理工場でなければ、修理・改造が不可能であるのと同じようなことである。

品確法が施行されることは、オープン構法にたよっている工務店や大工は、設計の自由度が多い構法であるがゆえに、個別の性能表示のための手続きが追加され、申請に伴う手間と労力が必要となる。したがって、組織を持たない中小工務店や大工にとって、設計・工事段階での申請手続きの手間が大幅に増加することになる。

一方、クローズド構法の大手ハウスメーカーは、既に認定制度で予め性能が承認されており、工事の都度、義務付けされている申請手続きが容易であるため、大量販売・生産にも容易に対処できる事になる。

IV. まとめ

この品確法の目的に照らし住宅購入者の利益として期待できる効果は、唯一以下がある。

- 住宅の購入者は契約書にて品質が10年間担保されるので、住宅の瑕疵に気が付いた時点でトラブルの斡旋・仲裁・調停に持ち込める。と言うものである。

一方、国民生活の安定向上として掲げた目

標に対して、つぎのような問題点がある。

- 住宅が性能のみにとらわれ、個々の居住性を追求するあまり、近隣周辺環境を無視して独善的・閉鎖的・排他的に住宅が建てられる傾向になる。
- 設計・施工者は、創造性・工夫等が評価されないため、技術の進歩を損なう恐れがある。
- 設計者が真面目に設計・監理したものでも規準にしたがっていないければ級別評価が得られず、級別評価を得るための設計・施工に翻弄されたり、代替屋や下請け業に成り下る可能性がある。
- 任意の制度であるため、販売業者は、住宅性能評価書の有無に係らず販売可能であり、欠陥住宅を扱う悪質な業者の規制にはならない。

以上の事から判る様にこの品確法は、市場原理にて新築住宅を販売する大手ハウスメーカーに有利であり、手造りで住宅生産に取り組む設計者や中小の工務店の大工などの組織的な弱者を退けるものとなっている。さらに、既存住宅の価値を低め、建て替えの促進を促すものとなっている。

真に国民の利益を重視するならば、自由競争を原則とし、市場を開放して外国企業の参入も許し、新たな工務店や新規参入企業も巻き込みながら、お互いに切磋琢磨すべきである。これが良質で安価な住宅の建替えや、修理、改築のサービスを提供することになり、住宅産業の真の発展につながる。そして我が国の伝統的住宅建築文化と共生して行く道を歩むことになるのではないだろうか。

自動車のようにかなり危険な居住物に等しいものであっても、法律で性能を規定することはしていない。

このままこの法律が施行され続けると、新たなメーカーの出現を難しくするばかりか、組織力の無い大工や職人は、大手ハウスメーカーの配下におかれてしまう。国民は、現在の住宅の修繕・改築しようと思っても、高価な新築住宅を薦められることになるだろう。

このような重要な法律が、ろくに審議されず

閣議決定され、報道も不十分なうちに施行されたことが極めて残念である。現在、世論は、特殊法人の民営化、規制緩和と叫ばれているが、この法律はそれに逆行する動きである。この法律によって、伝統を守る大工や職人の技術が評価されず失われ、美しい開放的な街並みが閉鎖的な住宅にとって変る。国民の住宅投資の負担もさることながら、美しい街並みを失う国民の不利益は大きなものとなる。

V. おわりに

社会の秩序とは、正しい順序・筋道・規則立った関係性である。我が国においては、旧建設省という行政機関が建築界の秩序の番人を続けてきた。正常な秩序を守るために、あまりにも貧弱な設計で地震や暴風で壊れて人命や財産を失うことが無いように、また、過密化などによる人命や財産の安全を守るために、

しかし、この品確法は一方的に偏った価値観に誘導し、新たな秩序をつくり、国民に示し、惑わすものである。住宅の性能という本来定量化が困難なものを、個別の単体機能のみに着目し、無理やり平易に規準化した。そのため住宅が本来備えるべき、環境や公共性についての配慮が欠落したものとなっている。確認行政という官僚機構の維持・強化を図ろうとした結果である。一見、公平な秩序のように見せかけて、官僚が企てたのは、建築確認業務の拡大による影響力の強化である。

この法律で、大手住宅メーカーの勢いは益々強くなり、新築住宅の販売は引続き活発化するであろう。一方、住宅設計や大工や職人を志す者にとって、創造的で充実した発展的な未来が保証されてはいないだろう。

しかし、我々国民は使い捨ての生活を反省し、古くなった住宅を手入れし、自ら出来ない部分を大工や職人に頼るという昔ながらの生活に多くを学ぶ必要がある。そして、近隣や地域との調和を図り、共生するライフスタイルを創生すると同時に、それを支援する地域社会に密着

した設計者や大工・職人などの新たな組合組織や共同体が必要であろう。

私は、以上のような組織や共同体の出現を支援したい。

カナダの、British PropertiesとVictoriaの美しい住宅を見て歩きながら、それぞれの地区で、建設中の住宅にも出遭った。いずれも小規模のフレーマー（専門大工職人）が細々とではあるが伝統構法であるツーバイフォーによって、仕事に精を出していた。

参考文献

- (1) 建設省住宅局住宅生産課：平成12年7月25日発行 必携「住宅の品質確保の促進に関する法律」
- (2) 財団法人日本建築センター：2000/6 らびど第6号「建築基準法」および「住宅品質確保の促進等に関する法律」に基づく指定期間業務スタート
- (3) 日本建築学会：建築雑誌 August 2000 Vol.115, 建築論壇, 住宅性能表示制度に対する疑問；鈴木成文