
今月のテーマ—— 「住宅性能表示制度の改正」

平成12年3月に施行されました「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（品確法）が、今年、大きく改正されます。
防犯規定や火災感知警報装置の設置などが新たに追加されますのでご紹介します。

1. 品確法とは

住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）は、3つの要素からできています。

- 1つは、瑕疵担保責任の特例
- 2つは、住宅性能表示制度の創設
- 3つは、住宅紛争処理体制

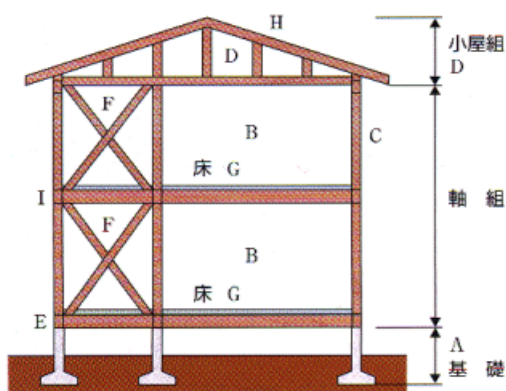
で、今年の改正では2つめの「住宅性能表示制度」で評価する項目に、新たに「防犯規定」が追加されることになります。

①瑕疵担保責任

人の住居の為に使用される住宅の、新築工事請負契約の請負者、又は新築住宅の売買契約の売り主は、注文者又は買主に対し、「新築住宅の構造耐力上主要な部分、及び雨水の浸入を防止する部分」について、引き渡しの日から10年間の瑕疵担保責任を義務づけるもの。

【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
小屋組	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
横架材	I

*このほか、雨水の浸入を防止する部分についても対象となります。

②住宅性能表示制度

住宅の性能を、契約の事前に客観比較が出来るよう、住宅の性能の表示基準を設定するとともに、客観的な性能評価を行う第三者機関を設置し、住宅品質の確保を図る。

というものであり、昨年から問題になりました「姉齒事件」では、客観的な性能の評価をすべき第三者機関が、偽装を見抜けなかったということから、評価機関・検査機関等をこれまでの「指定制」から「登録制」に変更されました。

（18年3月から実施）

住宅の性能は、

- ・構造の安定に関すること

地震や風等の力が加わった時の建物全体の強さ

- ・火災時の安全に関すること
火災の早期発見のしやすさ、建物の燃えにくさ
 - ・劣化の軽減に関すること
建物の劣化(木材の腐朽等)のしにくさ
 - ・維持管理への配慮に関すること
給排水管・給湯管とガス管の日常における点検・清掃・補修のしやすさ
 - ・温熱環境に関すること
冷暖房時の省エネルギーの程度
 - ・空気環境に関すること
内装材のホルムアルデヒド発散量の少なさ及び換気措置
 - ・光・視環境に関すること
日照や採光を得る開口部面積の多さ
 - ・音環境に関すること(選択項目)
居室のサッシ等の遮断等級
 - ・高齢者等への配慮に関すること
バリアフリーの程度
- という9項目で評価され、それぞれに評価等級がレベル別に定められています。
(この9項目に、4月から「防犯規定」が追加され、10項目になりました。)

● 性能表示事項の適用(新築住宅、既存住宅別)

性 能 表 示 事 項		新築住宅	既存住宅
構造の安定に関すること	耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)	●	●
	耐震等級(構造躯体の損傷防止)	●	●
	耐風等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	●	●
	耐積雪等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	●	●
	地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法	●	●
	基礎の構造方法及び形式等	●	●
火災時の安全に関すること	感知警報装置設置等級(自住戸火災時)	●	●
	感知警報装置設置等級(他住戸等火災時) ※	●	●
	避難安全対策(他住戸等火災時・共用廊下) ※	●	●
	脱出対策(火災時)	●	●
	耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部))	●	●
	耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部以外))	●	●
	耐火等級(界壁及び界床) ※	●	●
劣化の軽減に関すること	劣化対策等級(構造躯体等)	●	—
維持管理への配慮に関すること	維持管理対策等級(専用配管)	●	●
	維持管理対策等級(共用配管) ※	●	●
温熱環境に関すること	省エネルギー対策等級	●	—
空気環境に関すること	ホルムアルデヒド対策(内装及び天井裏)	●	—
	換気対策(居室の換気対策)	●	—
	換気対策(局所換気対策)	●	●
	室内空気中の化学物質の濃度等	●	●
光・視環境に関すること	単純開口率	●	●
	方位別開口比	●	●
音環境に関すること	重量床衝撃音対策 ※	●	—
	軽量床衝撃音対策 ※	●	—
	透過損失等級(界壁) ※	●	—
	透過損失等級(外壁開口部)	●	—
高齢者等への配慮に関すること	高齢者等配慮対策等級(専用部分)	●	●
	高齢者等配慮対策等級(共用部分) ※	●	●
防犯に関すること	開口部の侵入防止対策 ☆	●	●
現況検査により認められる劣化等の状況に関すること	現況検査により認められる劣化等の状況 ★	—	●
	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) ★	—	●

※: 共同住宅等のみが対象 ★: 既存住宅のみが対象 ☆: 平成18年4月以降に住宅性能評価が申請される住宅に適用

③住宅紛争処理体制

住宅性能評価を受けた住宅に関わるトラブルに対しては、裁判外の紛争処理体制を整備し、万一のトラブルの場合にも紛争処理の円滑化、迅速化を図る事となっています。

最終の性能評価を受けた完成住宅にかかわる欠陥等のトラブルが発生した場合、住宅取得者又は住宅供給者は、指定住宅紛争処理機関（第三者的な弁護士や建築士などによって構成）に紛争処理の申請ができます。

これは、住宅トラブルの裁判の件数が多いことと、裁判に時間がかかるため、トラブル解決に手間を掛けないようにするという事から設けられた措置ですが、住宅性能表示制度を活用した住宅の場合のみの活用であり、性能表示制度で性能表示基準を取得していない場合は、従来どおり民事裁判になってしまいます。

2. 品確法の改正事項

先の住宅性能表示制度の9項目に新たに、『防犯に関すること（開口部の侵入防止対策）』が10番目の項目として追加され、また2番目の「火災の安全に関すること」に対して、『感知警報装置の設置』が追加されます。

①防犯に関すること（開口部の侵入防止対策）

表示の方法は、外部からの侵入防止対策が取られているかの有無を問うもので、評価の方法は、開口部の侵入防止設備の設置状況を明示するというものです。

- ・住宅全体の防犯性能の評価は行わず、
- ・開口部の防犯性能の高い設備の設置状況を評価するもので、等級表示は行いません。

防犯性能の定義としましては、

◆侵入が可能な規模の開口部住戸に入ることが出来る開口部のうち、

- a 長辺が400mm、短辺が250mmの長方形
- b 長径が400mm、短径が300mmの楕円
- c 直径が350mmの円

の大きさのブロックが通過可能な大きさの窓をいいます。

要するに、人間が通れる大きさの開口部ということになります。

また、開口部の定義は、

- a. 住戸の出入口
- b. 地面から開口部の下端までの高さが2m以下、又は、バルコニー等から開口部の下端までの高さが2m以下であって、かつ、バルコニー等から当該開口部までの水平距離が0.9m以下であるもの（aに該当するものを除く。）
- c. a及びbに掲げるものの以外のもの

と、開口部をa・b・cの3つに定義し、該当する各開口部について、侵入を防止する性能が確保されているかを明示することになります。

◆侵入を防止する性能

普通に考えられる窓やドアなどの開口部を通して、外部から住宅に侵入する行為に対して

- a) 音を立てずに鍵を開けて侵入する行為には5分以上侵入を食い止める
- b) 窓やドアを壊して侵入する行為に対しては、7回以上の打撃に耐え1分以上侵入を食い止める

という性能を有することが必要とされています。

◆評価の方法

a) 評価対象開口部の区分を確認

「玄関や勝手口のある階」と「それ以外の階」に分けて、各階毎に開口部について侵入防止対策の有無を確認。

というものです。

< 設計内容説明書（一戸建ての木造軸組住宅） 例 >

※の欄を設計者が記入のこと

性能表示事項	確認項目	設計内容説明欄			設計内容確認				
		項目	設計内容	記載図書					
防犯に関する事	開口部の侵入防止対策（階）※	住戸の出入口（区分a）	戸及び錠による対策	・対象（階： ）箇所（階： ） ・戸の性能（ ☐ CP表示品 ☐ その他（ ）） ・ガラスの性能 ☐ 対象外 ☐ 対象（ ）⇒（ ☐ CP表示品 ☐ その他（ ）） ウィンドウフィルム ☐ 不要 ☐ 必要⇒（ ☐ 有 ☐ 無） ・錠の数（ ☐ 2以上装着） 1以上の錠（ ☐ CP表示品 ☐ デッドボルト様式 ☐ その他） 1以上の錠のサムターン（ ☐ 防犯性向上）	☐ 建具表 ☐ 仕上表 ☐ 平面図 ☐ 立面図 ☐				
			上記と同様の	・対象箇所及び対策（ ）					
			雨戸等による対策	・対象（階： ）箇所（階： ） ・種類（ ☐ 雨戸 ☐ シャッター ☐ その他（ ）） ・性能（ ☐ CP表示品 ☐ その他（ ））					
			その他	・対象箇所及び対策（ ）					
			外部からの接近が比較的容易な開口部（区分b）	開閉機構あり			サッシ及びガラスによる対策	・対象（階： ）箇所（階： ） ・サッシの性能（ ☐ CP表示品 ☐ その他（ ）） ・ガラスの性能（ ☐ CP表示品 ☐ その他（ ）） ウィンドウフィルム ☐ 不要 ☐ 必要⇒（ ☐ 有 ☐ 無） ・クレセント等（ ☐ 2以上装着）	☐ 建具表 ☐ 仕上表 ☐ 平面図 ☐ 立面図 ☐
							戸及び錠による対策	・対象（階： ）箇所（階： ） ・戸の性能（ ☐ CP表示品 ☐ その他（ ）） ・ガラスの性能 ☐ 対象外 ☐ 対象（ ）⇒（ ☐ CP表示品 ☐ その他（ ）） ウィンドウフィルム ☐ 不要 ☐ 必要⇒（ ☐ 有 ☐ 無） ・錠の数（ ☐ 2以上装着） 1以上の錠（ ☐ CP表示品 ☐ デッドボルト様式 ☐ その他） 1以上の錠のサムターン（ ☐ 防犯性向上）	
	上記と同様の	・対象箇所及び対策（ ）							
	雨戸等による対策	・対象（階： ）箇所（階： ） ・種類（ ☐ 雨戸 ☐ シャッター ☐ 面格子 ☐ その他（ ）） ・性能（ ☐ CP表示品 ☐ その他（ ））							
	その他	・対象箇所及び対策（ ）							
	開閉機構なし	開閉機構なし	ガラスによる対策	・対象（階： ）箇所（階： ） ・ガラスの性能（ ☐ CP表示品 ☐ その他（ ）） ウィンドウフィルム ☐ 不要 ☐ 必要⇒（ ☐ 有 ☐ 無）					
			雨戸等による対策	・対象（階： ）箇所（階： ） ・種類（ ☐ 雨戸 ☐ シャッター ☐ 面格子 ☐ その他（ ）） ・性能（ ☐ CP表示品 ☐ その他（ ））					
			その他	・対象箇所及び対策（ ）					

<戸建て住宅の開口部の定義 イメージ図>

国土交通省資料から

■開口部の侵入防止対策 イラスト (戸建住宅)

〔住戸の出入口の存する階以外の階〕

- b 地面から開口部の下端までの高さが2 m以下、又は、バルコニー等から開口部の下端までの高さが2 m以下であって、かつ、バルコニー等から当該開口部までの水平距離が0.9 m以下であるもの (aに該当するものを除く。)

- 評価対象外 (開口部の規模が一定以下)

〔住戸の出入口の存する階以外の階〕

- c a及びbに掲げるものの以外のもの

〔住戸の出入口の存する階〕

- c a及びbに掲げるものの以外のもの

〔住戸の出入口の存する階〕

- a 住戸の出入口

〔住戸の出入口の存する階〕

- b 地面から開口部の下端までの高さが2 m以下、又は、バルコニー等から開口部の下端までの高さが2 m以下であって、かつ、バルコニー等から当該開口部までの水平距離が0.9 m以下であるもの (aに該当するものを除く。)

<集合住宅の開口部の定義① イメージ図>

国土交通省資料から

■開口部の侵入防止対策 イラスト (共同住宅・建物出入口の存する階の住戸)

- b 地面から開口部の下端までの高さが2 m以下、又は、共用廊下、共用階段若しくはバルコニー等から開口部の下端までの高さが2 m以下であって、かつ、共用廊下、共用階段若しくはバルコニー等から当該開口部までの水平距離が0.9 m以下であるもの (aに該当するものを除く。) 入口の存する階の住戸)

- a 住戸の出入口

- 評価対象外 (開口部の規模が一定以下)

＜集合住宅の開口部の定義② イメージ図＞

国土交通省資料から

■開口部の侵入防止対策 イラスト
(共同住宅・建物出入口の存する階以外の階の住戸)

● b (ii) 地面から開口部の下端までの高さが2m以下、又は、バルコニー等から開口部の下端までの高さが2m以下であって、かつ、バルコニー等から開口部までの水平距離が0.9m以下であるもの (a又はb (i)に該当するものを除く。)

● a 住戸の出入口

● b (i) 地面から開口部の下端までの高さが2m以下、又は、共用廊下若しくは共用階段から開口部の下端までの高さが2m以下であって、かつ、共用廊下若しくは共用階段から開口部までの水平距離が0.9m以下であるもの (aに該当するものを除く。)

● 評価対象外 (開口部の規模が一定以下)

● c a及びbに掲げるもの以外のもの

②火災感知警報装置設置等級の改正

最近も住宅の火災が頻繁に報道され、亡くなった方が少なくありませんが、高齢者が増加し、高齢者が火災発生時に火災に気づかず事故に巻き込まれる例が多くなっているため、火災発生時に早期に感知できるように寝室への感知警報装置の設置を義務付ける消防法の改正が行われたことが背景に上げられます。
(消防法の改正は、一昨年10月から東京都で施行され、昨年4月から順次、各道府県で実施されていました。)

住宅用防災機器の感知器を・換気口などの空気噴出し口から1.5m 以上離れた位置

- ・ 壁又は梁から0.6m以上離れた天井の屋内に面する位置
 - ・ 天井から下方0.15m以上0.5m以内の位置にある壁の室内側の位置
- に感知器を設置します。

これらの性能評価制度は、新築住宅において義務ではなく、あくまでも任意の制度ですが、火災感知器や防犯対策などへの関心は、さらに高くなるものといえますので、積極的な対応が求められます。

尚、防犯に関する対策は18年4月から実施され、火災感知器の設置に関しましては18年6月から実施されます。

感知器の設置場所と種類

設置場所	種類
居室	熱式又は煙式(但し寝室は煙式) 天井高4m以上の居室の天井には煙式
台所等	作動式以外の熱式又は煙式
階段及び廊下	煙式

感知警報設備設置等級の変更

〔現行〕

	感知を行う部分			警報の範囲	設備
	居室	階段	台所		
等級4	全て	全て	全て	各階ごと全域	自動火災報知設備
等級3	全て	全て	全て	感知場所の近辺	住宅用火災警報器
等級2	いずれか1箇所以上		全て	感知場所の近辺	住宅用火災警報器
等級1	—	—	—	—	—

〔改正後〕

	感知を行う部分			警報の範囲	設備
	居室	階段	台所		
等級4	全て	全て	全て	各階ごと全域	住宅用防災報知設備
等級3	全て	全て	全て	感知場所の近辺	住宅用防災警報器
等級2	全ての寝室	一定の階段	全て	感知場所の近辺	住宅用防災警報器又は報知設備
等級1	全ての寝室	一定の階段	—	感知場所の近辺	住宅用防災警報器又は報知設備