

「住宅の品質確保促進等に関する法律」のポイント

— 品確法制定の背景と住宅政策 —

職業能力開発総合大学校東京校 建築施工システム技術科 横濱 茂之

1. はじめに

平成11年6月に「住宅の品質確保促進等に関する法律」（以下、品確法と称する）が成立し、平成12年6月に施行されました。本稿では、この品確法について、背景から法律のポイントに至るまでを簡単に紹介させていただきます。

2. 「品確法」制定の背景

2.1 欠陥住宅の現状

一生に一度の買い物であるマイホームが欠陥住宅だったとしたら……。考えたくもないことですが、日本弁護士連合会が平成10年に2日間だけ設置した「欠陥住宅被害110番」には、1,150件を超える相談がありました。欠陥の内訳は、雨漏り、外壁や内壁の亀裂、床および壁の傾斜が最も多く相談されました。しかも、大手住宅メーカーの商品も相談の対象となっており、決して大手メーカーだから安心というわけではありません。また、阪神・淡路大震災で崩壊した107,000棟の家屋と6,400人の死者が耐震性能の欠如した欠陥住宅の存在を教えています。

実は雨漏りと耐震性能の欠如には密接な関係があります。雨漏りが外壁の下地板を腐朽させ釘を錆びさせるために、大地震時に外壁や釘が効かずに建物全体の強度を低下させるという悪循環です。写真1の被災建物の外壁下地板が剥がれ落ちているのも、この手の悪循環が影響していると考えられます。



写真1 被災木造家屋

2.2 熟練技能者の不足と欠陥住宅

戸建て住宅の約70%は木造軸組構法です。木造軸組構法の場合、大工さんの技能が完成建物の性能を左右することになります。しかし、熟練した技能を持つ大工さんの高齢化が進み、技能の未熟さが、そのまま欠陥住宅を生み出す温床となっています。

また、性能を無視した価格競争のために大工さんに支払われる賃金が安いために完成建物に優秀な技能が反映されないことも多々見られます。

2.3 生産性と欠陥住宅

図1は、住宅3.3m²（1坪）を施工するのに要した職人さんの平均的な数です。当然の結果ですが、工場生産の多いプレハブは木造軸組構法に比べて現場での施工作业が少ないために、施工するのに要した職人さんの数は木造軸組構法の約1/3で済んでいます。また、ツーバイフォー構法も木造軸組構法の

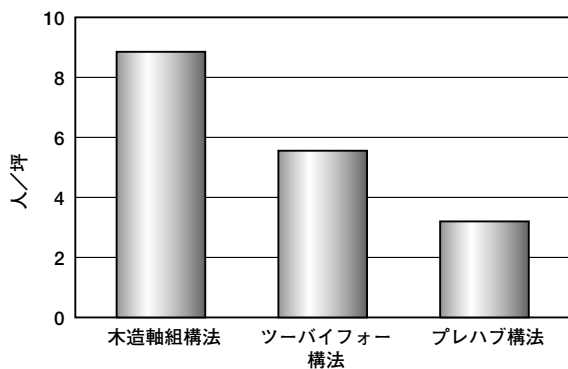


図1 住宅1坪の施工に要する職人数

約2/3で済んでいます。言い換えると、戸建て住宅の約70%を占める木造軸組構法はプレハブに比べて約3倍、ツーバイフォー構法に比べて約1.5倍も建築現場での作業量が多い構法と言えます。この現場作業の多さも欠陥住宅を生む要因の1つです。

構法が違って住宅の価格は変わりませんから他の構法に比べて建築現場作業の多い木造軸組構法にかかわる職人さんに支払われる賃金は比例的に低く押さえられることとなります。このことも手抜き工事を誘発し欠陥住宅を生み出す要因の1つとなっています。

2.4 業界構造と欠陥住宅

「欠陥住宅被害110番」の相談に大手メーカーの商品も含まれていることを先に述べました。これは何故でしょうか？

大手メーカーのなかにも、責任施工を約束しながら実際の施工は下請けにさせて管理のみを行う商社的な会社も多くあります。しかも複数の現場を掛け持ちしているため十分な現場管理ができにくい会社も存在します。また、下請けがさらに孫請けに仕事をさせる業界構造のため住宅購入者が適切なお金を支払っていても施工を担当する職人さんに適切な価格で施工をしてもらえない場合が出てきます。建築業界の独自の構造がもたらす欠陥と言えます。

3. 品確法の概要とポイント

3.1 品確法の概要

欠陥住宅は理由の如何を問わず住宅取得者の生活を苦しめることとなります。品確法は、「新築住宅の品質確保の促進、住宅購入者の権益の保護および住宅に関す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こと」を目的として定められたもので次の①～③の事項を骨子としています。

①瑕疵担保期間10年間の義務づけ

品確法が施行された平成12年6月以降に契約される新築住宅の構造耐力上主要な部分等は、注文住宅、建売住宅、マンションを問わず、住宅購入者は、新築住宅の引渡しを受けたときから10年間、請負人または売り主に対して瑕疵（欠陥）の補修を請求できることになりました。

②住宅性能表示制度

住宅購入者が新築住宅の性能と価格を的確に判断できるように品確法では「日本住宅性能表示基準」という共通の性能評価基準を設けて評価が受けられる制度を整備しました。

③住宅紛争処理体制の整備

品確法の評価を受けた新築住宅の紛争については、品確法に基づいて新しく設置された紛争処理機関に紛争処理の申し立てができることになりました。

3.2 品確法のポイント

品確法の内容を簡潔明瞭に理解していただくために、Q&A方式で実際の質問に沿って説明させていただきます。

Q1：建築基準法と品確法の違いは？

A1：建築基準法は、住宅以外の建物を含むすべての建築物の新築・改築・増築に適用されます。品確法は建築基準法を満足している新築住宅に適用されます。この新築住宅には、一戸建て住宅、建売住宅、分譲マンションが含まれます。

また、品確法は、住宅の持っている性能を表示して住宅購入者が適正と考える価格で購入してもらうことを志向しています。品確法が適正に運用されれば、欠陥住宅の温床の1つである、品質性能なき価格競争はなくなるはずで

Q 2：建築基準法だけでは安全でないのか？

A 2：建築基準法は建築物の満たすべき最低の基準を示しているにすぎません。このため、阪神・淡路大震災では建築基準法（旧基準）を満たしている住宅でも大破・倒壊したものが認められています。したがって、建築基準法を満たすだけでは安全と言い切れない場合があります。品確法の住宅性能表示制度では、建築基準法をギリギリ満たすだけでは最低ランクと評価され、阪神・淡路大震災の1.5倍以上の地震に耐える建物に一番良い評価を与えています。

「建築基準法を満たしているから大丈夫！」などと言うメーカーの技術力は疑うべきです。

Q 3：金融公庫仕様の住宅は安全でないのか？

A 3：阪神・淡路大震災における住宅金融公庫仕様の木造軸組構法住宅と、公庫仕様以外の木造軸組構法住宅の被害比率を図2に示します。公庫仕様住宅では、倒壊・大破・中破を合計すると8%ですが、公庫仕様以外の木造軸組構法住宅では50%にもなります。公庫仕様を守れば、かなり安全性が向上することが理解されます。現在の建築基準法を遵守すれば公庫仕様と同一の耐震性能が得られます。しかし、プレハブと言われる工業化住宅は被害が報告されていないことを考えると決して満足いくものではありません。

Q 4：品確法でいう瑕疵とは？

A 4：一般的には建物の欠陥のことを「瑕疵」と言います。品確法では、新築住宅の品質性能が契約内容とちがうものを「瑕疵」と言います。工務店や売り主に10年間の瑕疵担保責任（瑕疵がないことを保証する責任）が発生するのは、図3に示す構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防ぐ下地（仕上げ材を固定している部材）やサッシ、戸、壁の中にある

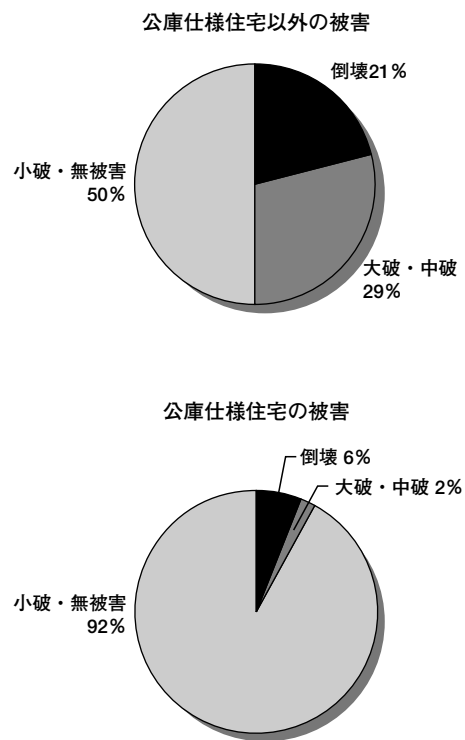


図2 木造軸組構法住宅の被害比率

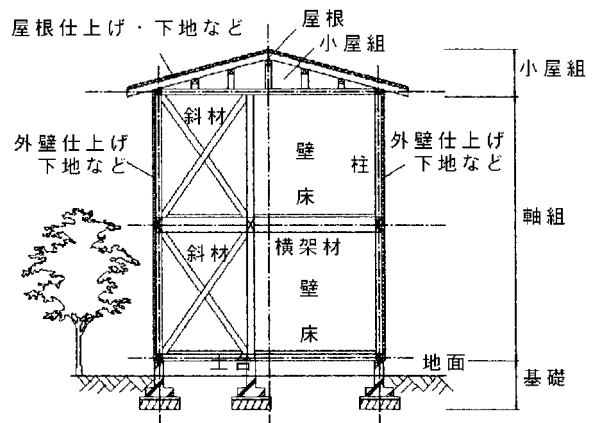


図3 構造耐力上主要な部分

雨水排水管等です。この部分に瑕疵があれば住宅購入者は補修を請求できるわけです。

Q 5：瑕疵担保期間10年間はどの時点から？

A 5：瑕疵担保責任が発生する起点は、新築住宅が工務店または売り主から売買契約において注文者または買い主に引き渡した時点と言います。

新築住宅購入者（買い主）が工務店（売り主）に設計・施工を依頼する注文建築の場合は、買い主に

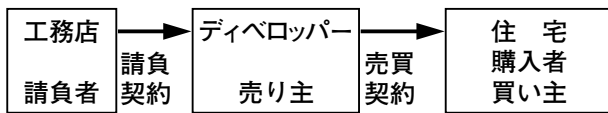


図 4

引き渡した時点となります。

注意が必要なのは、建て売り住宅や分譲マンションです（図 4 参照）。建て売り住宅や分譲マンションでは工務店などの建築業者と住宅購入者の間にディベロッパー等の売り主が介在することが多くなります。この場合、瑕疵担保責任が発生する起点は、工務店がディベロッパーに新築住宅を引き渡した時点となります。

Q 6：住宅性能表示制度とは？

A 6：品確法は、住宅の持っている性能を表示して住宅購入予定者に新築住宅の品質性能を判断する情報を提供することを目的の 1 つとしています。したがって、情報提供の基準も同一とする必要があります。この基準として「日本住宅性能表示基準」が定められています。この基準に基づいて住宅の性能表示を行っているのが住宅性能表示制度です。住宅性能表示制度では、下記の性能について等級などでランク付けを行っています。

等級 1 が最低ランク、等級 2、等級 3 となるに従って性能がよいことを表しています。なお、性能評価は指定住宅性能評価機関にて公正・中立に行われています。

【住宅性能表示制度で示される性能等級などの一覧】

耐震等級、耐風等級、耐雪等級、地盤の支持力、杭の支持力、基礎の構造方法、感知警報装置設置等級、避難安全対策、脱出対策、耐火等級、劣化対策等級、維持管理対策等級、省エネルギー等級、ホルムアルデヒド放散等級、局所換気設備、重量床衝撃音遮断対策等級、軽量床衝撃音遮断対策等級

Q 7：住宅の性能表示はすべての新築住宅で実施されるのか？

A 7：違います。新築住宅購入予定者が、住宅性能

表示基準に従って評価を希望する場合のみ行われます。この評価は、設計図段階でも受けられますし、完成した建物に対しても受けることができます。評価が完了すると、設計段階の評価の場合には設計住宅性能評価書が、完成建物の場合には建設住宅性能評価書が交付されます。評価費用は 10～20 万円程度で性能評価機関と内容で変動します。

Q 8：施工中の中間検査は何回行うのですか？

A 8：建設住宅性能評価では、3 階建て以下の場合、基礎配筋工事完了時、躯体工事完了時、下地張りの直前工事完了時、竣工時の 4 回の検査を義務づけています。したがって、中間検査は 3 回以上となります。

Q 9：設計段階の設計住宅性能評価と完成建物の建設住宅性能評価が違った場合はどうなる？

A 9：売り主と住宅購入者で交わされる売買契約書に住宅性能評価書の内容が売買される建物の性能と異なる場合がある等、評価書の記載内容を契約するものではないと明記されていない限り、住宅購入者は瑕疵または債務の不履行として補修等を要求できます。

Q 10：瑕疵担保期間内に住宅の売り主が倒産した場合どうなる？

A 10：瑕疵担保期間内といえども売り主が倒産した場合に補修や損害賠償を受けるのは無理とと考えてください。この場合の保険制度として(財)住宅保証機構が実施している「住宅性能保証制度」があります。加入すると住宅の売り主倒産後に発見した瑕疵であっても保険金が支払われます。

Q 11：住宅紛争処理体制はどうなる？

A 11：建設住宅性能評価書を受けた新築住宅の紛争については、品確法に基づいて新しく設置された紛争処理機関（指定住宅紛争処理機関）にて、斡旋、調停、紛争処理の申したてができます。指定住宅紛争処理機関は全国の各都道府県の弁護士会に設置されています。どこに行けばよいかわからない場合には、住宅紛争処理支援センター（03-3556-5101）に

相談することになります。

Q 12：瑕疵を発見した場合に裁判に訴えてよいか？

A 12：品確法は国民が裁判を受ける権利を制限するものではありませんから、裁判に訴えることは可能です。ただし、裁判所の判決が出るまでには長い時間と労力を要します。指定住宅紛争処理機関は弁護士・建築士等を紛争処理委員として加え高度な技術的判断を短期間に出し、現行の裁判制度の欠点を補完する役割を担っていると考えるべきです。

Q 13：瑕疵以外の紛争も指定住宅紛争処理機関で扱うのか？

A 13：建設住宅性能評価書を受けた新築住宅の取得契約にかかわるすべての紛争を扱います。表示性能の紛争はもちろん、代金不払い、契約不履行、取得住宅による人体被害、損害賠償等も扱います。

Q 14：紛争処理機関を利用すると費用はどのくらいかかる？

A 14：紛争処理機関への申請手数料は1万円です。紛争処理機関の運営費用は性能評価時に支払う評価費用に含まれているので、申請手数料以外はあまりかからないと考えてください。

4. 品確法の課題と住宅政策

4.1 中古住宅にも性能評価制度を導入する

品確法は、新築住宅取得者に多くの利益をもたらしますが、中古住宅については対象としていません。ところが、中古住宅といってもさまざまで、築後1ヵ月の住宅でもだれかが入居すれば中古住宅となります。未入居住宅でも1年が経過すれば中古住宅となってしまいます。しかし、未入居であれば築後1年で大きく性能を損なうとは考えにくいですし、入居後の住宅であっても現地調査と実測を入念にすれば、その時点での性能評価は十分可能です。

また、不況の現在でも、リフォーム産業は堅調です。リフォーム工事を行うのにふさわしい住宅か否かの判断が重要となるわけです。新築住宅と同様に性能評価を行うことで中古住宅購入者の利益を守る

と同時に、市場の活性化を図ることも可能なのです。

なお、現時点で性能評価を行える建築士の絶対数が不足しており全新築住宅を評価するまでには時間を要すると考えられます。

4.2 耐久性のさらなる向上を促進する

図5はわが国とイギリスおよびアメリカの住宅の耐久年数を比較したものです。わが国の住宅の寿命は欧米に比べて大変短くなっています。住宅は取り壊されると廃棄物となりゴミと化します。住宅の耐久性が増し寿命が延びれば無駄な建設投資の抑制とゴミ減量化に繋がります。資源と国土に限りがある以上、住宅の耐久性向上は国益を考えて取り組むべき重要課題と言えます。品確法では、劣化対策等級と維持管理対策等級、雨漏れの対策要素を重点にこの課題を克服する試みが行われていますが決して十分とはいえません。

各種配管・電気配線等を機能別に集約するとともに交換可能な構造とし、可変間仕切り壁等を導入してライフサイクルに合わせた住まい方を可能にするなどソフト面からも住宅の寿命を延ばしてやる工夫が必要です。

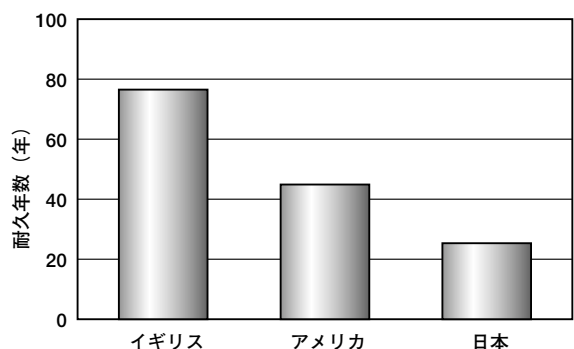


図5 住宅の平均耐久年数比較

4.3 住宅取得制度の充実と少子化対策

図6はわが国の婚姻数と住宅の着工件数の関連を示したものです。バブル期を除けば婚姻数と住宅着工件数には相関が見られます。婚姻数が増えれば住宅着工件数も増え景気はよくなります。この意味で住宅着工件数の増加は景気を回復させる重要な要素です。現在、金利をいくら下げても住宅着工件数は

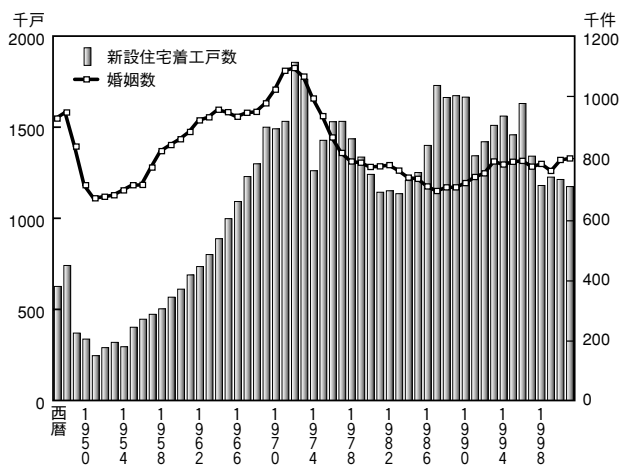


図6 婚姻数と住宅の着工件数

増えません。なぜなら、新築住宅を一番必要としている婚姻数が増えないのですから金利政策も減税政策も根本的な政策となり得ないのです。

一方、国力維持のためには少子化問題の解決は避けて通れません。1人の女性が生涯産む子どもの数が1.5人未満の現状では人口は減り続ける以外にないのです。安心して子どもを産み育てられる社会環境の整備こそ急務と考えられます。この社会環境に「優良な住宅の取得」も含まれると私は考えます。これは極論ですが、婚姻する男女に無利子で住宅購入資金を貸し付け、生まれてくる子どもたちを国の宝として育てるシステムをつくる。そのくらい大胆な政策が必要な時期にきています。

4.4 免震住宅の普及促進

建築基準法の改訂に伴い、免震建築物および免震材料に関する技術基準が建設省（現国土交通省）より告示として出されました。阪神・淡路大震災で、建物の揺れを大幅に軽減し、建物本体はもちろん、設備機器やハイテク機器にも異常を起こさなかった免震建物が通常の確認申請で建築できる画期的な内容です。しかし、免震建物にすると10階建て未満程度の中低層建物では、建設当初は5～10%程度のコストアップが避けられないのと、不況の影響で公共性の強い建物や高級マンション以外では思ったほど採用されていないのが現実です。建築物という高価な社会資本を地震から守る画期的な技術が設計大系として確立されたのにもかかわらず、従来の耐震

建築物が建て続けられるのは国民にとって不幸なことだと言わざるを得ません。特別の融資枠を設けるなど免震建物を普及していく必要性を強く感じます。

4.5 住宅金融公庫の機能は存続が必要

公庫廃止論はバブル経済崩壊後の超低金利時代の銀行貸付金利と公庫金利を比較して公庫廃止を説きますが、銀行貸付金利の高騰を押さえる抑止力として、また、低所得層が住宅資金を調達する手段として機能してきた実績は評価されてよいと思います。銀行貸付金利は公定歩合が上がれば高い水準となるのは明白で庶民から住宅は手の届かないものになってしまいます。この点から考えると住宅金融公庫の機能は存続させる必要があると考えます。

5. まとめ

瑕疵担保期間10年間の義務づけを行い、品質性能を表示して紛争が発生すれば迅速に解決する。品確法は欠陥住宅の犠牲者をなくするべく登場しました。品確法の理念を正しく普及させることが住宅所得者の利益につながります。

最後に、現在、経済学者の方々が論じられている、所得税減税と消費税増税をセットにして消費税導入前夜に見られた駆け込み需要で景気を刺激するといったデフレ対策は、住宅工事の急増を招き、欠陥住宅を量産する危険性があることを指摘しておきます。

<参考文献>

- 1) 横濱茂之：「阪神大震災における被災木造家屋が教えるもの」、『技能と技術』, Vol.11, No3., 1996.5.
- 2) 日本住宅・木材技術センター：『住宅品質確保法の解説』, 2000.8.
- 3) 種田隆子：「新設住宅着工戸数に影響を及ぼす要因」, 『職業能力開発総合大学校東京校総合課題報告書』, 2002. 3.
- 4) 犬塚浩：『住宅品質確保促進法解説』, 三省堂, 2000.12.
- 5) 安場保吉：「デフレ対策 所得税減税と消費税段階増」, 朝日新聞, 2002.2.26.