

# 第 1 章 ～一般に留意すべきこと～

## 1. 法律の仕組みと基準の位置づけ

### (1) 住宅性能表示制度は法定の制度です。

住宅性能表示制度は法律に定められた信頼できる制度です。構造の安定に関すること、火災時の安全に関すること、高齢者等への配慮に関することなど住宅の性能に関する事項を表示するための共通ルールを定めて相互比較をしやすくするとともに、客観的に住宅の性能評価を行う第三者機関を整備して、この機関の交付した評価書の記載事項を契約内容に活かすことができるようにし、さらに、トラブル発生時の専門的な紛争処理のしくみを構築することをねらいとするものです。

ただし、共通ルールに基づいて性能を表示するかどうか、第三者機関に評価を依頼するかどうかといった点については、住宅を取得しようとする方や、住宅生産者、販売者などの任意の選択に委ねられます。

### (2) 2つの基準が定められます。

住宅の性能に関する事項を表示するための共通ルールは、国土交通大臣が「日本住宅性能表示基準（以下「性能表示基準」と略記します。）」として定めます。性能表示基準には、住宅の性能に関し表示すべき事項とその表示の方法の基準が定められます。

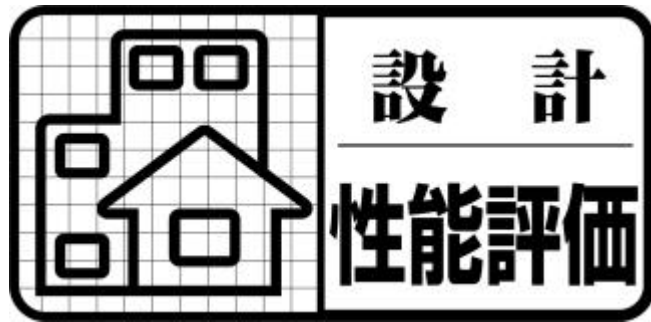
また、性能表示基準に従って表示すべき住宅の性能に関する評価の方法を、国土交通大臣が「評価方法基準」として定めます。性能表示基準によって表示する場合には、必ず、評価方法基準に基づき性能の評価が行われていることが前提となります。

### (3) 第三者機関の評価が受けられます。

住宅品質確保促進法の規定に基づき、国土交通大臣は、客観的な評価を実施する第三者機関を指定します。この機関を「指定住宅性能評価機関」といいますが、指定住宅性能評価機関は、評価方法基準に従って住宅の性能評価を有償で行い、その結果を住宅性能評価書〔付録：住宅性能評価書の例〕に記載して交付します。

住宅性能評価書には、一定のマーク〔図1：法律に基づくマーク〕が表示されますが、評価方法基準以外の基準によって、あるいは指定住宅性能評価機関以外の者が性能の評価を行った場合には、このマークを表示することができません。こうした場合にマーク表示を行うと処罰の対象となります。ただし、マークの表示を行わないのであれば、独自の基準に従った評価、あるいは、自己評価の結果を公表することを妨げるものではありません。

住宅性能評価書には、設計図書の段階で評価した結果を記載したもの（設計住宅性能評価書）と、施工段階と完成段階の検査を経て評価した結果を記載したもの（建設住宅性能評価書）との2種類があり、段階的に交付されます。〔図2：評価のフロー〕（詳しくは、6、7（P11～13）の説明をご覧ください。）



設計住宅性能評価用のマーク



建設住宅性能評価用のマーク

図1：法律に基づくマーク

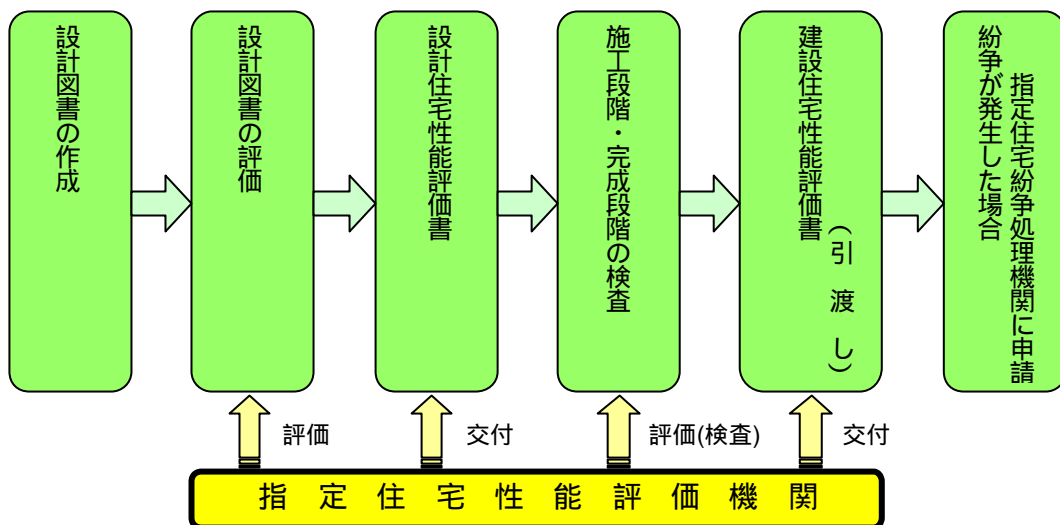


図2：評価のフロー

住宅性能評価書は、住宅ごとに交付されます。共同住宅等の場合には、評価の対象となった住戸ごとに交付されます。

なお、繰り返して使用する住宅の型式（標準的な設計）については、予め性能の認定を受け、一部、評価を簡略化することができます。また、工場において一定の要件に適合する品質管理の条件下で生産される住宅の部分などについても同様に、一部、評価を簡略化することができます。

#### **（４）住宅性能評価書の内容を契約に活かします。**

指定住宅性能評価機関が交付した住宅性能評価書やその写しを、新築住宅の請負契約書や売買契約書に添付した場合や、請負人や売り主が注文者や買い主に渡した場合には、その住宅性能評価書に記載された性能を有する住宅の建設工事を行うことやその引き渡しを契約したものとみなされます。ただし、契約書面で、住宅性能評価書の記載事項を契約内容から排除することを明記した場合はこの限りではありません。

契約内容とされた事項が工事内容と異なっていた場合には、これを瑕疵として修補の請求などを行うことができます。ただし、民法に定める瑕疵担保責任の規定によって、その瑕疵が重要でなく、かつ、その修補が過分の費用を要する場合、請負人に瑕疵の修補を求めることはできないとされています。

#### **（５）円滑、迅速で、専門的な紛争処理が受けられます。**

建設住宅性能評価書の交付された住宅（以下「評価住宅」と略記します。）については、請負契約について取り扱う従来の建設工事紛争審査会などに加えて、国土交通大臣が指定する指定住宅紛争処理機関にその住宅の紛争の処理を申請することができます。指定住宅紛争処理機関として指定を受けるのは単位弁護士会です。

指定住宅紛争処理機関は、裁判によらず住宅の紛争を円滑・迅速に処理するための機関ですが、評価住宅に関する紛争については、評価書に記載された事項だけでなく、その住宅に関する当事者間の全ての紛争を取扱います。

指定住宅紛争処理機関に紛争処理を申請できるのは、評価住宅の建設工事の請負契約に関する紛争の当事者（注文主、請負人）又は売買契約に関する紛争の当事者（売主、買主）に限られます。

なお、申請の料金は、1回あたり1万円です。

## 2. 性能表示基準のあらまし

### (1) 表示すべき事項と表示の方法

表示すべきとされるものは、「耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)」「耐火等級(界壁及び界床)」といった事項です。性能表示の基本的な単位となるものですが、国土交通省令(住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則)では「性能表示事項」と呼んでいますので、本書でもこの用語を用いて説明します。

性能表示基準では、関連のある性能表示事項のまとめりごとに、次に示すような9つのおおまかな区分を設けています。

構造の安定に関すること：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)に関連すること

火災時の安全に関すること：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連すること

劣化の軽減に関すること：建物の劣化(木材の腐食、鉄のさびなど)のしにくさに関連すること

維持管理への配慮に関すること：配管の日常における維持管理(点検、清掃、修繕)のしやすさに関連すること

温熱環境に関すること：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

空気環境に関すること：化学物質などの影響の抑制など室内の空気の清浄さに関連すること

光・視環境に関すること：採光などの視覚に関連すること

音環境に関すること：騒音の防止などの聴覚に関連すること

高齢者等への配慮に関すること：加齢などに伴う身体機能の低下に配慮した移動のしやすさや介助のしやすさ、転落、転倒などの事故の防止に関連すること

性能表示事項には、それぞれ適用範囲を定めていますが、この点は後述します。

表示の方法としては、性能表示事項ごとに、等級による表示、数値による表示のほか、講じられた対策の名称による表示などの方法が採られています。ただし、個別の住宅の事情によっては、性能表示事項の評価の対象とすべき要素がない場合もありますので、このような場合には「該当なし」といった表示がなされます。

また、性能表示基準には、性能表示事項や等級などに関する説明方法も定められています。この説明方法は、ともすれば相反しがちな「わかりやすさ」と「正確さ」の均衡に配慮しながら検討されたものです。

## **(2) 表示にあたり遵守すべきこと**

「日本住宅性能表示基準による性能表示である」ことを表示する場合の遵守事項を定めます。

前述のとおり、住宅品質確保促進法では、住宅の性能を評価する独自の基準を策定したり、これに基づいて自己評価した結果を公表したりすることを禁止してはなりません。

しかしながら、指定住宅性能評価機関による住宅性能評価が行われていないにもかかわらず、あたかも指定住宅性能評価機関が評価したかのように表示することで、無用の誤解と混乱を引き起こすことがあってはなりません。そこで、性能表示基準では、指定住宅性能評価機関が行った住宅性能評価の結果によらずに、性能表示基準を使って表示しようとする場合には、「住宅産業の自社評価による」といったことを明示するように定めています。

次に、指定住宅性能評価機関が住宅性能評価を行った結果に基づく表示を行う場合であっても、その結果が設計段階のものであるのか、完成段階のものであるのかによって、表示内容の性格は大きく異なります。また、評価方法基準が改正された場合、その前後において、表示される内容の意味合いが異なることも想定されます。そこで、性能表示基準では、指定住宅性能評価機関が住宅性能評価した結果に基づく表示を行う場合に、「設計住宅性能評価」「建設住宅性能評価」の別と、評価方法基準が特定できる情報（たとえば評価方法基準の改正年月日）を明示するように定めています。

さらに、性能表示基準に定める性能表示事項とこれ以外の事項とをあわせて表示したり、同基準に定める方法とそれ以外の方法によるものとのあわせて表示したりする場合、これらの表示が性能表示基準に従ったものであると誤解を受けるような表示はしてはならないことを定めています。

その他の遵守事項として、表示内容が評価方法基準に従って評価を行った結果であること等を明記することにより、表示内容についての誤解を招くことがないように配慮することを求めています。

## **3. 住宅性能評価書の記載内容**

指定住宅性能評価機関が交付する住宅性能評価書には、次のような事項が記載されます。

- 申請者の氏名又は名称及び住所
- その住宅の建築主の氏名又は名称

その住宅の設計者の氏名又は名称  
その住宅の工事監理者及び工事施工者の氏名又は名称（建設住宅性能評価の場合）  
その住宅の所在地及び名称  
その住宅の性能など日本住宅性能表示基準に従って記載すべきもの  
指定住宅性能評価機関の名称及び指定番号  
評価員の氏名及び記名押印又は署名  
住宅性能評価書の交付番号  
住宅性能評価書の交付年月日

原則として、指定住宅性能評価機関に住宅性能評価の申請を行う場合には、すべての性能表示事項についての申請を行う必要があります。ただし、「空気環境に関すること」のうち、「室内空気中の化学物質の濃度等」と、「音環境に関すること」のすべて（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）の4つ）については、評価の申請を行うことを選択性としており、必須要件とはしていません。すなわち、住宅性能評価書において、これら選択性としている事項の表示は個々の申請者の事情と判断によって、なされる場合となされない場合とがあります。

ただし、いずれの場合であっても、本法律にもとづく住宅性能評価書であることには違いはありませんので、マーク表示を行うことはさしつかえありません。

#### **4．性能表示事項の設定の考え方**

住宅の持っている性能とは、安全、快適、あるいは経済的に日常生活を送りたいといった住宅取得者のニーズに対して、住宅がどのようなはたらきをし、その程度がどれくらいであるかを指すものです。

性能表示基準で採り上げた性能表示事項は、こうした性能のうち、住宅取得者の選択の目安として活用するニーズが強いと考えられる共通事項をできる限り盛り込むように努めて設定しています。現時点での技術的な限界や評価の簡便化のため、必ずしもあらゆる要求に応えるものにはなっていませんが、今後の技術の進展やニーズの変化に伴って、性能表示事項の追加や変更もありうるものと考えられます。

性能表示事項の設定は、おおむね次のような考え方に則っています。

##### **（１）評価のための技術が確立され、広く利用できること**

表示される事項が信頼に足るものであるためには、評価のための技術に合理的な裏付けがあり、確立したものであることが必要です。また、一部の住宅にのみ適用できる評価技術を採り上げるのではなく、できる限り幅広い範囲の住宅を対象とする事項を優先して採り上げます。

### **(2) 設計段階での評価が可能なものとする**

性能表示基準では、原則として、設計図書の段階での評価が可能なものを設定しています。ただし、室内空気中に微量含まれる化学物質の濃度など、住宅の完成段階での実測はできても設計図書の段階での評価が困難であるものについては、完成段階の表示対象とし、設計段階での表示対象とはしていません。

### **(3) 外見からでは容易に判断しにくい事項を優先すること**

住宅には、外装や内装によって隠れ、完成段階では見えなくなる部分が多く存在します。そこで、住宅の外見や簡単な間取図からでは容易に判断しにくく、専門的な知識のある者が評価する必然性のある事項を優先して採り上げ、容易な判断が可能なものは基本的に対象としていません。

### **(4) 居住者が容易に変更できる設備機器などは原則として対象としないこと**

冷暖房機器や照明器具などのように居住者が自ら選択して取り付たり、容易に変更したりできる設備機器そのものの性能や設備機器の影響が大きい事項は原則として対象としていません。

### **(5) 客観的な評価が難しい事項は対象としないこと**

建物の美しさなどは、居住者の主観によってその判断が大きく異なります。このような要求に関連した事項について、第三者機関が客観的な評価を行うことは困難であり、逆に、自由な選択を阻害することも懸念されますので、対象としていません。

## **5. 性能表示事項を理解するための基本的な考え方**

各性能表示事項の内容を理解する上での要点は次のとおりです。

### **(1) 性能表示事項にはそれぞれの適用範囲が設けられています。**

性能表示基準は、新築住宅を適用対象としています。中古住宅については、

検討が進められていますが、現時点では適用対象としてはいません。

一戸建ての住宅と共同住宅等（この性能表示制度では、一戸建ての住宅以外の住宅を「共同住宅等」と呼んでいます。）の両方に適用される事項も多くありますが、いくつかの事項は、共同住宅等にのみ適用されることとしています。例えば、隣り合う住戸間の壁（界壁）や上下階の住戸との間の床（界床）に係る事項は、共同住宅等にのみ適用されます。

共同住宅等を適用対象とする事項には、構造の安定に関するもののように建物全体の特性として捉えられる事項と、界床、界壁に関するもののように個々の住戸の特性として捉えられる事項とがあります。

なお、ひとつの住宅（住戸）の中でも、台所の換気方法などのように、適用対象の部屋を限定して設定している事項もあります。

## **（２）表示される等級や数値などの意味の理解が必要です。**

性能表示事項の多くは、等級や数値で表現されます。等級は、数字が大きいほど性能が高いことを表わすように設定されていますが、性能の高いことがただちにどの居住者にとっても最適なものになるとは限りません。居住者自らのライフスタイル、工事費、地域の気候・風土、デザインや使い勝手など、性能表示基準の対象となっていない個別の事情などを考え合わせて、もっとも居住者に適した性能の組み合わせを選択することが重要です。内容を十分に吟味しないで、等級が高いものや数値のよいものだけをむやみに要求したり、選択したりすることが合理的であるとは限りません。また、一般的に、住宅の建設コストは、性能の向上に伴って、上昇する傾向にあることが多いと考えられますので、性能とコストとのバランスにも留意しつつ、適切な選択をすることが必要と思われれます。

例えば、閑静な住宅地に計画する住宅に遮音性の高いサッシの設置がどの程度必要なのか、日中外出することが多くほとんど使用しない住宅に採光のための窓がどの程度必要なのか、広さや間取りを犠牲にして表示された性能だけが高ければよいのかなどといったことを考慮することが重要です。

このような検討に役立てるために、性能表示基準には、等級や数値の説明方法が定められています。また、併せて、第２章をご参照ください。

## **（３）性能表示事項間でトレードオフの関係にある場合があります。**

トレードオフの関係とは、ある性能表示事項についての性能を高めようとすると、他の性能表示事項についての性能が低くなるといった関係をいいます。

設計の方法にもよりますので一概には言えませんが、例えば、地震時の構造の安定、暖冷房のエネルギー効率の向上、外部騒音の防止などのためには窓を



小さくとることが一般に有効であると考えられますが、逆に、採光の面では不利となります。また、構造の安定に関する性能を高めようとする、間取りの自由度が制約を受ける場合もあります。

このような点について十分理解し、どのような性能が重要なのかを居住者自らが判断した上で、最も適した性能の組み合わせを合理的に選択し、それを住宅の計画に反映させていくことが大切です。なお、不明な点などは専門家に相談することが有効と考えられます。

#### **(4) 設計段階で表示される等級や数値などは、設計段階で予測できる範囲内のものです。**

住宅の性能は、様々な要因によってばらつきを生じることがあります。使用する材料、施工時の環境、地域の状況などにより、一様ではなく、同一の設計図書に基づいた住宅であっても、どのような性能が達成されるのかを正確に予測することは、最新の科学をもってしても困難なものがあります。このため、評価方法基準では、ばらつきの発生を予め見込んだ上で、実現できる内容となるように定めています。

しかしながら、いくつかの性能に関しては、設計図書の段階での予測に精度の乏しいものもあります。このような性能については、設計図書の段階で予測の精度を上げるために、住宅全体の性能を直接対象とするのではなく、具体的な対策の手厚さで代表させたり、住宅全体の性能に影響が大きい特定の部分の性能に置き換えたりして、表示方法や評価方法を設定しています。例えば、外壁全体の遮音性能に関する予測は極めて難しいため、外壁のうち、通常もっとも遮音性が低くなりがちな開口部（サッシなど）の性能に置き換えて評価しています。

表示される等級や数値などは、このようにして設定された評価方法基準に従って評価された結果であり、この範囲を超えて何か特別な約束、たとえば居住者の実感や実測結果の程度についての保証を行うものではありません。

なお、「室内空気中の化学物質の濃度等」については、住宅の完成段階の実測はできても、設計図書の段階での評価が困難な性能表示事項ですので、完成段階での表示対象としていますが、設計段階での表示対象とはしていません。

#### **(5) 評価方法基準では維持管理や気象の条件等に一定の前提を置いています。**

住宅の性能は、地域の気象など環境の条件ばかりでなく、住まい方や維持管理の仕方の違いによって大きく影響を受けます。これらの影響を実際に制御することはできませんし、評価の段階で把握することもできません。そこで、評価方法基準の中で何らかの前提を設けている場合があります。

可能なものについては、おおまかに地域の区分を設けて、環境の条件を考慮しています。例えば「構造の安定に関すること」では地震の頻度、風の強さ、積雪の量について、「温熱環境に関すること」では、室内外の温度の差について一定の地域区分を設けて、評価方法基準に採り入れています。ただし、極端な異常気象など、まれにしか起こらない現象までを考慮に入れているわけではありません。

地域の区分や維持管理の方法を組み入れて評価を行うことが困難な場合には、標準的な気候や一般に行われる維持管理などを想定して、全国一律の評価を行うこととしています。例えば、「劣化の軽減に関すること」では、異常気象が起きず、平年時の気象が継続していること、日常の清掃や点検、簡単な補修が行われることを仮定し、また、局所的な腐朽菌の活発化までは想定範囲に入れずに評価方法基準が定められています。

また、室内空気中に含まれる化学物質の濃度については、同一の室で測定した場合でも、温度、湿度、換気状態など、測定する際の条件が変わると大きく変化することが知られており、正確な予測をいっそう困難としています。したがって、室内空気中に含まれる化学物質の濃度については、特に変化しやすいものであることから、その実測結果を表示する場合には、測定時の温度、湿度、換気状態などの諸条件についても知ることができるよう、あわせて表示することを求めています。

#### **(6) 住宅の構造種別により評価方法を区分して設定している場合があります。**

日本の住宅には世界に類を見ないほど多様な構造種別があります。伝統的な木造軸組構法住宅、枠組壁工法(2×4)住宅、鉄筋コンクリート造の住宅、鉄骨造の住宅などのほか、一般にプレハブ住宅と呼ばれるものの中にも、木を主体とするもの、鉄を主体とするもの、コンクリートを主体とするものなど、さまざまな種類があります。

性能表示事項や表示の方法は、住宅の構造種別によらず共通のものを設定していますが、評価方法基準では、例えば「劣化の軽減に関すること」のように、構造種別ごとに異なる材料の特性を踏まえた、各々にふさわしい方法を採用している場合があります。

#### **(7) 建築基準法の規制内容と関連のある性能表示事項があります。**

建築基準法は、建築物が守らなければならない基準を定めて、この基準への適合を義務付ける法律であり、建築物の構造の安定や火災時の安全などについての規制を行うものです。

住宅性能表示制度の性能表示事項には、こうした建築基準法の規制内容と重

複する事項と、独自に定める事項とがあります。建築基準法の規制内容と重複する性能表示事項については、建築基準法で定める基準に適合した上で、さらにどの程度これを上回り高い性能を有するのかといった観点から評価するものです。なお、建築基準法に定める基準に適合するものの、特にこの性能を大きく上回ることはない住宅については、「等級1」と評価されることとなります。

#### **(8) 住宅の性能は、時間とともに変化します。**

住宅の性能は、特に、地震や火事などの災害がなくとも、完成した時点から、時間とともに変化します。これを経年変化といいます。このような経年変化が進む速さや程度を正確に予測することは、現在の科学技術の水準では困難です。

このため、評価方法基準により評価された内容の多くは、あくまでも、評価を行った時点（完成段階）のものであり、このような経年変化の影響を考慮したもとはなっていません。なお、「劣化の軽減に関すること」の評価については、直接、経年変化を予測するのではなく、特定の条件の下での経年変化を見込んだ対策の手厚さの程度に置き換えて評価を行っています。

なお、一般的に、日常的な清掃や点検、修繕などを適切に行うかどうか、性能の劣化の進行に大きな影響を与えることに留意すべきです。

また、「室内空気中の化学物質の濃度等」については、その表示される濃度はあくまでも測定時点の、ある特定の条件の下で測定された濃度を表示するものですので、その後も常にその濃度であるとは限りません。

### **6. 指定住宅性能評価機関による評価に関する基本的な考え方**

指定住宅性能評価機関が行う評価を理解する要点は次のとおりです。

#### **(1) 評価機関は、申請者が提供した資料に基づいて評価します。**

設計住宅性能評価書は、申請者が定めに従って提供した資料によって知り得た情報の範囲内で、評価方法基準に照らして、申請書に記された等級や数値などを達成するために必要な対策が設計図書等に盛り込まれていることを指定住宅性能評価機関が証明した結果を記したものです。

建設住宅性能評価書は、設計住宅性能評価書の対象となった設計図書等に即して工事が行われたことを、現場での検査の結果に基づいて、また、申請者が提供した資料によって知り得た情報の範囲内で判断し、設計住宅性能評価書の内容の実現について、指定住宅性能評価機関が証明した結果を記したものです。したがって、寸法のチェックなどの簡単な計測を除き、完成した住宅について現場での性能の実測を行うわけではありません。ただし、設計住宅性能評価が困

難なため、建設住宅性能評価のみを行うこととしている「室内空気中の化学物質の濃度等」については、専門の測定器具を用いた実測を行います。

指定住宅性能評価機関が誤った判断を下した場合、こうした判断の誤りの責は、評価機関が負うこととなりますが、申請者が提供した資料に事実とは異なった事項が記載されていたことを原因とする場合にあっては、その責を評価機関に帰することは困難な場合もあるものと考えられます。

なお、指定住宅性能評価機関は、原則として、性能表示基準に定めるすべての事項を評価した場合に住宅性能評価書にマーク表示ができますが、「空気環境に関すること」のうち「室内空気中の化学物質の濃度等」と、「音環境に関すること」のすべての性能表示事項については、例外として、マーク表示の必須要件とはせず、選択制としています。

また、指定住宅性能評価機関が、性能表示基準に定める性能表示事項以外の事項について、法律に定める枠外で独自に付加的なサービスとして性能の評価を行うことは妨げておりません。

### **(2) 建築基準法の基準に適合しない住宅は、評価の対象になりません。**

指定住宅性能評価機関の行う住宅性能評価は、建築基準法に定める確認検査とは別の手続きであり、前者の手続きを得たからといって、後者が省略されることはありませんが、建築基準法で定める基準を下回る住宅については違法と考えられますので、住宅性能評価書を交付することはできません。

なお、建築基準法においては、一部の住宅を除き、工事の完了時に検査済証の交付を受けることが義務付けられていますが、指定住宅性能評価機関が建設住宅性能評価書の交付を行う前提として、この検査済証が交付されていることが定められています。

### **(3) 住宅性能の評価には、コストと時間がかかります。**

指定住宅性能評価機関が行う住宅性能評価（現場での検査も行われます。）には、住宅の規模や特性により一律ではありませんが、ある程度のコストや時間がかかります。また、住宅性能評価を申請するための図書の作成にも一定のコストや時間がかかります。指定住宅性能評価機関の評価料金に関する法律上の定めはありませんが、そのコストは住宅性能表示制度の活用によるメリットを受けるために必要なものであり、最終的には住宅取得者が負担することとなります。

現場での検査の準備のため、工事の日程の調整が必要となる場合もあります。さらに、工事内容の変更などを行う場合には、住宅性能評価のやり直しを含め、工期や引き渡し時期に影響があることもありますので留意が必要です。

## **7. 施工の検査を理解するための基本的な考え方**

前述のとおり、指定住宅性能評価機関は、建設住宅性能評価書を交付するため、現場に立ち入って検査をし、設計住宅性能評価書の内容が実現されたことを確認します。ただし、「室内空気中の化学物質の濃度等」については、測定機器を用いて実測を行い、測定時の温度、湿度、換気状態などとともに記録します。

この検査の方法についても、評価方法基準の中で共通ルールが設定されています。検査の方法を理解する上での要点は次のとおりです。

### **(1) 現場に行く時期、回数の下限が定められています。**

指定住宅性能評価機関は、原則として、4回以上現場に立ち入って検査します。

3階建て以下の住宅（主に、一戸建て住宅）の場合、原則として、基礎配筋工事が完了した段階、構造躯体の工事が完了した段階、内装下地張り工事の直前の段階、竣工段階の4つの時期に検査を行います。4階建て以上の住宅（主に共同住宅等）では、原則として、基礎配筋工事が完了した段階、一定階の床の躯体工事が完了した段階、屋根工事が完了した段階、内装下地張り工事の直前の段階、竣工段階に検査を行うこととなり、階数が多くなるにつれて、回数が増えます。また、いずれの場合にも共通して、「室内空気中の化学物質の濃度等」の検査は、内装仕上げ工事の完了後に行うこととなります。

住宅には、施工が進むと内装や外装に隠れてしまう部分が多いことなどを考慮して、効率的に検査できるように時期が設定されています。

また、工場において一定の要件に適合する品質管理の条件下で生産される規格化された住宅の部分などは、あらかじめ、指定住宅型式性能認定機関の認証を受けることによって、現場での検査を簡略化することができます。この場合、現場検査の回数が省略され、少なくなることがあります。

なお、設計図書に即して建物を施工するため、請負人には、施工の管理を行う責任者が置かれます。また、小規模な建物を除き、建築主に代わって工事の進捗を確認する立場として、工事監理者が置かれます。指定住宅性能評価機関の行う現場での検査は、評価方法基準に従って、設計住宅性能評価書に記載された事項の実現の有無を確認するという観点から、これらの責任者の機能を補完する性格をもっていると言えます。

## **(2) 検査は工事の記録書類と実物の検査を併用して行います。**

検査については、限られた条件の範囲内で効率的に実施するために、現場に立ち入る時期と回数の下限を定めており、常に現場にいることを想定していません。また、建物の細かな部分について、すべて実物の確認を行うことも、現実的には限界があると考えられます。

そこで、現場に行かない時期に進められた工事の内容を含めた工事全体について、施工の管理を行う責任者や工事監理者が作成する報告書やその他の記録書類（写真や材料の納品書など）を確認することとしています。さらに、報告書や記録書類の内容が信頼できることを確認するために、実物の検査を併せて行います。特に、構造躯体を中心に、工事が完成すると隠れて見えなくなってしまう箇所については、目視又は計測によって検査を行うことが要求されます。

また、共同住宅等のように複数の住戸がある場合にも、報告書等で工事内容をすべて確認した上で、少なくとも1割以上の住戸に実際に立ち入って検査を行います。どこの箇所を実際に検査するか、どの住戸を実際に検査するかは、検査の公正を期すために、工事の施工者には予め通知してはいけないことになっています。

なお、「室内空気中の化学物質の濃度等」については、現場での実測を行うことが求められていますので、当然ながら、これをすべて書類による審査により代替させることはできません。また、共同住宅等であっても、1割以上の抽出検査ではなく、濃度の表示を行おうとする住戸にはすべて立ち入って検査を行うことが必要とされています。

#### 参考 瑕疵担保責任の特例制度と保険について

住宅品質確保促進法には、住宅性能表示制度の他に、もう一つの柱として、新築住宅の基本構造部分（構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分）に関する瑕疵担保責任の特例制度が定められています。

この特例制度によって、全ての新築住宅の基本構造部分に、完成引き渡し後、10年以内に瑕疵（契約した内容と工事の内容が異なることなどを指します）があることがわかった場合、請負人または売主に対して、注文者または買主から、修補などの請求をすることができます。

また、法律に基づく制度ではありませんが、売主または請負人が基本構造部分に係る瑕疵の発生に対応して修補を行う場合に、当該修補費用の全部又は一部を保険金によって賄うとともに、万が一売主または請負人が倒産して債務の履行が困難となった場合でも、買主または注文主に保険金が支払われる制度（瑕疵保証保険制度）があります。

この制度を活用することにより、売主または請負人による対応や売主等が倒産した場合の修補などの実施が円滑なものとなるため、有効な制度であるといえます。

なお、瑕疵担保責任の特例制度や瑕疵保証保険制度はあくまでも基本構造部分について生じた構造耐力や雨水の浸入に影響のある瑕疵を対象とするものであり、住宅性能表示制度によって評価された住宅性能が維持されることなどを10年間保証するものではないことに注意する必要があります。