

平成12年2月10日

住宅の品質確保の促進等に関する法律の施行に係る意見公募について

1. 趣旨

住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年6月23日法律第81号）の施行に当たって、以下について案を作成いたしました。

日本住宅性能表示基準（素案）及び評価方法基準（素案）【概要は別紙1-1参照】

住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準（素案）【概要は別紙1-2参照】

つきましては、これらについて国民の皆様からのご意見を参考とするため、インターネット等を通じて意見公募を行います。

2. 意見の公募方法

- 意見公募要領（別紙2）の通り実施します。
- 公募期間は、以下の通りです。

平成12年2月10日（木）～平成12年3月10日（金）

3. 本文及び概要の公開

上記 ・ の本文及び概要は、意見公募と同時に以下により公開します。

- 建設省ホームページ（<http://www.moc.go.jp>）への掲載
- 窓口（下記問い合わせ先）での配布
- 郵送（公開要領（別紙3）の通り、返信用封筒をお送りいただければ、資料をお送りいたします。）

問い合わせ先

< 意見公募及び公開全般に関すること >

建設省住宅局住宅生産課 井上、三浦 03-3580-4311（内線3933、3927）

< 上記 の内容に関すること >

同課 石井、真鍋 03-3580-4311（内線3926、3924）

< 上記 の内容に関すること >

同課 有我、長谷川 03-3580-4311（内線3935）

同課 夜間直通電話 03-5251-1910

(参考資料)

住宅の品質確保の促進等に関する法律の制定の背景等

1．法律制定の背景

一般消費者が住宅を取得しようとする際には、自己責任原則の下での確かな判断が行えるよう、住宅供給者側が住宅の質に関する情報を十分に開示し、また、その情報の確実性の高いことが要求されます。しかし、現状においては、専門的知識のある住宅供給者と一般消費者との間には情報の非対称性が存在し、一般消費者が住宅供給者側と対等の立場になり、安心して住宅を建設・取得できるような環境が十分に整備されているとは言えない状況です。

加えて、阪神・淡路大震災における被害を発端として、秋田県木造住宅などの欠陥住宅問題が重大な社会問題となっており、それを裏付けるように、国民生活センター等に対する住宅に関する相談件数は近年増加し続けています。

そこで、住宅取得に当たっての事前・事後担保措置の強化・充実、住宅選択の際の判断基準の設定を通じて、住宅の生産からアフターサービスまで一貫して住宅の質が確保されるような枠組みの構築を図るため、瑕疵担保責任の強化や住宅性能表示制度の構築等についての検討が進められました。

2．法律制定の経緯

平成 9 年 3 月 建築審議会答申において住宅性能表示制度に関する具体的な提案
平成 11 年 3 月 住宅の品質確保の促進等に関する法律（案）閣議決定
平成 11 年 4 月 参議院において全会一致で可決
平成 11 年 6 月 衆議院において全会一致で可決、公布

3．法律の目的

この法律は、住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護、住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決、を図ることにより、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います。

4．法律に関する今後のスケジュール（予定）

平成 12 年 2 月下旬～3 月上旬 政令公布
平成 12 年 4 月 1 日 法律施行（瑕疵担保責任 10 年義務づけの開始）
平成 12 年夏頃 日本住宅性能表示基準及び評価方法基準の告示
住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準の告示
平成 12 年秋頃 住宅性能表示制度の開始

(別紙 1 - 1)

日本住宅性能表示基準及び評価方法基準（素案）について

1 . 趣旨

法律第 3 条第 1 項の規定に基づき、住宅の性能に関する表示の適正化を図るために、日本住宅性能表示基準及び評価方法基準を建設大臣が定めるものである。

2 . 基準（素案）の概要

(1) 日本住宅性能表示基準（素案）

新築住宅の性能に関し表示すべき事項及びその表示の方法を以下のように定める。

< 表示すべき事項 >

構造の安定（地震に対する構造躯体の安全性・修復性の程度 等）
火災時の安全（火災時の避難の容易性、延焼の受けにくさ 等）
構造躯体の劣化の軽減（住宅の構造躯体の劣化対策の程度）
維持管理への配慮（配管の維持管理への配慮の程度）
温熱環境（躯体の断熱・気密による年間冷暖房負荷の少なさ）
空気環境（内装材のホルムアルデヒド放散量の少なさ、換気の方法 等）
光・視環境（開口部面積の大きさ、天空光の取得のしやすさ）
音環境（界床の遮音対策の程度、界壁の遮音対策の程度 等）
高齢者等への配慮（身体機能の低下を考慮した移動行為の安全性、介助行為の容易性）

< 表示の方法 >

等級による表示（例：等級 1 ～ 4 のうち、「等級 3 」と表示）
数値による表示（例：有効採光開口率について「○○%」と表示）
措置・対策による表示（例：「機械換気」「自然換気」「なし」のうち該当するものを表示）

(2) 評価方法基準（素案）

日本住宅性能表示基準に従って表示すべき事項のそれぞれについて、計算による場合の基準や仕様との適合による場合の基準等を定める。また、建設段階での当該性能に係る検査の方法を併せて定める。

3. 参考

(1) 根拠条文（住宅の品質確保の促進等に関する法律第2条・第3条）

（定義）

第2条 略

2 略

3 この法律において「日本住宅性能表示基準」とは、住宅の性能に関し表示すべき事項及びその表示の方法の基準であって、次条の規定により定められたものをいう。

（日本住宅性能表示基準）

第3条 建設大臣は、住宅の性能に関する表示の適正化を図るため、日本住宅性能表示基準を定めなければならない。この場合においては、併せて、日本住宅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（評価のための検査を含む。以下同じ。）の方法の基準（以下「評価方法基準」という。）を定めるものとする。

2～6 略

(2) 住宅性能表示制度の概要

住宅の性能を評価・表示するための共通ルールとして、建設大臣が「日本住宅性能表示基準」及び「評価方法基準」を定める。

建設大臣が指定する第三者機関である「指定住宅性能評価機関」では、申請者の求めに応じて、「評価方法基準」に従い住宅性能評価を行い、「日本住宅性能表示基準」に従い住宅の性能を表示する住宅性能評価書（特別なマーク付き）を交付することができる。

住宅性能評価書を添付して新築住宅の取得契約（請負・売買）を交わした場合などは、その評価書の内容が原則として契約内容となる。

標準設計書等については、住宅性能評価を効率化するための措置が用意されている。

性能評価を受けた住宅について紛争が発生した場合、専門の裁判外紛争処理機関において紛争処理を受けることが可能である。

(別紙 1 - 2)

住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準（素案）について

1 . 趣旨

法律第 7 0 条の規定に基づき、建設住宅性能評価書が交付された住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決に資するために、指定住宅紛争処理機関においてあつせん、調停及び仲裁を行う際の参考となるべき技術的基準を建設大臣が定めるものである。

2 . 基準（素案）の概要

住宅に発生した目に見える不具合事象（傾斜、ひび割れ等）の状況と、構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性との間の相関関係に関する基準を 3 段階のレベル分けにより設定する。

< 本基準の対象とする不具合事象 >

住宅の建設工事が完了した日から 1 0 年以内に、かつ、通常予期せぬ自然現象の発生又は居住者の不適切な使用等特別な事由の存しない通常の状態において発生した以下の不具合事象を対象とする。

傾斜	（ 床、壁及び柱 ）
ひび割れ	（ 基礎、床、壁、柱、梁、天井及び屋根 ）
欠損	（ 基礎、床、壁、柱、梁、天井及び屋根 ）
破断その他の変形	（ 床、壁、柱、梁、天井及び屋根 ）

3 . 参考

（ 1 ）根拠条文（住宅の品質確保の促進等に関する法律第 7 0 条）

（ 技術的基準 ）

第 7 0 条 建設大臣は、指定住宅紛争処理機関による住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決に資するため、住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準を定めることができる。

(2) 基準 (素案) の例

床の傾斜 (凸凹の少ない仕上げによる床の表面における 2 点間を結ぶ直線 (長さが 3 m 程度以上のものに限る。) との間の傾斜) に関する基準

レベル	不具合事象と構造耐力上主要な部分における瑕疵の存在との相関関係	基 準
レベル 1	右記の不具合事象が発生している場合、構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性が低い。	3/1000未満の傾斜
レベル 2	右記の不具合事象が発生している場合、構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性が一定程度存する。	3/1000以上6/1000未満の傾斜
レベル 3	右記の不具合事象が発生している場合、構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性が高い。	6/1000以上の傾斜

床、壁等のひび割れに関する基準 (木造住宅、乾式の仕上材による仕上げ (布状の仕上材を除く。) の場合)

レベル	不具合事象と構造耐力上主要な部分における瑕疵の存在との相関関係	基 準
レベル 1	右記の不具合事象が発生している場合、構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性が低い。	レベル 2 及びレベル 3 に該当しないひび割れ
レベル 2	右記の不具合事象が発生している場合、構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性が一定程度存する。	複数の乾式の仕上材にまたがったひび割れ (レベル 3 に該当するものを除く。)
レベル 3	右記の不具合事象が発生している場合、構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性が高い。	複数の乾式の仕上材にまたがったひび割れ (直下の部材が乾式のものである場合に限る。) 乾式の仕上材及び乾式の下地材又は構造材の間にまたがったひび割れ

(別紙 2)

住宅の品質確保の促進等に関する法律の政令及び告示の一部に係る意見公募要領

1. 意見公募期間

日本住宅性能表示基準(素案)及び評価方法基準(素案)について
平成12年2月10日(木)～平成12年3月10日(金)

住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準(素案)について
平成12年2月10日(木)～平成12年3月10日(金)

2. 意見提出方法

意見提出用紙(次ページ)の様式で、以下のいずれかの方法で提出してください。

FAXの場合

FAX番号: 03 - 3592 - 2502

郵送の場合

〒100 - 8944 東京都千代田区霞が関2 - 1 - 3 建設省住宅局住宅生産課
封筒の表に、上記 ・ のいずれに関する意見かをご記載下さい。

電子メールの場合

(上記 に関する意見) ishii0pr@hs.moc.go.jp

(上記 に関する意見) ariga0qp@hs.moc.go.jp

3. 注意事項

- 皆様からのご意見は、各案検討の際の参考とさせていただきます。ご意見に対して個別に回答はいたしませんので、その旨をご了承下さい。
- 電話によるご意見の提出は、お取扱いいたしかねますので、あらかじめご了承ください。
- いただいたご意見は、住所、電話番号を除き公開される可能性があることをご承知おき下さい。

住宅の品質確保の促進等に関する法律の施行に係る意見

意見の対象

- ☐ 日本住宅性能表示基準（素案）及び評価方法基準（素案）
- ☐ 住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準（素案）

氏 名

（フリガナ）

住 所

所 属

（会社名）

（役職等）

電話番号

意見と理由

(別紙 3)

住宅の品質確保の促進等に関する法律の政令及び告示の一部に係る公開要領

1. 建設省ホームページによる公開

<http://www.moc.go.jp/policy/publiccomment/publiccomlist.htm> に掲載いたします。

2. 窓口での配布

東京都千代田区霞が関中央合同庁舎 3 号館（地下鉄霞が関駅 A 3 出口から徒歩 1 分）
2 階、建設省住宅局住宅生産課において配布いたします。

3. 郵送

- 郵送希望用紙（次ページ）の□欄に印を付けてください。
- A 4 版封筒に、氏名及び住所を記載し、以下の切手を貼付したもの（返信用封筒）を準備して下さい。

郵送を御希望の資料（資料番号は次ページ参照）	貼付する切手の総額
☐ のみ	1 4 0 円
☐ のみ ☐ のみ	1 6 0 円
☐ ・セット ☐ ・セット	2 0 0 円
☐ ・セット	2 4 0 円
☐ ・ ☐ ・セット	2 7 0 円
☐ のみ ☐ ・セット ☐ ・セット ☐ ・セット ☐ ・ ☐ ・セット ☐ ・ ☐ ・セット	3 9 0 円
☐ ・ ☐ ・セット ☐ ・ ☐ ・ ☐ ・セット	5 8 0 円

- 郵送希望用紙及び返信用封筒を、下記宛てにお送り下さい。

〒100-8944 東京都千代田区霞が関 2-1-3
建設省住宅局住宅生産課 井上宛て

郵 送 希 望 の 資 料

- ☐ . 意見公募に当たっての記者発表資料（本資料） 【A4版10枚】
「住宅の品質確保の促進等に関する法律の施行に係る意見公募について」

- ☐ . 日本住宅性能表示基準（素案）及び評価方法基準（素案）【概要版】
 - ・ 日本住宅性能表示基準（素案）及び評価方法基準（素案）の概要 【A4版11枚】
 - ・ 住宅性能評価書イメージ（戸建住宅） 【A4版2枚】
 - ・ 住宅性能評価書イメージ（共同住宅） 【A4版3枚】

- ☐ . 日本住宅性能表示基準（素案）及び評価方法基準（素案）【全体版】
 - ・ 日本住宅性能表示基準（素案）及び評価方法基準（素案）の概要 【A4版11枚】
 - ・ 日本住宅性能表示基準（素案） 【A4版11枚】
 - ・ 評価方法基準 - 個別性能項目関係 - （素案） 【A4版38枚】
 - ・ 評価方法基準 - 検査方法関係 - （素案） 【A4版8枚】
 - ・ 住宅性能評価書イメージ（戸建住宅） 【A4版2枚】
 - ・ 住宅性能評価書イメージ（共同住宅） 【A4版3枚】

- ☐ . 住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準（素案） 【A3版6枚】

（郵送を御希望の資料の□欄に印を付けて下さい。）