

住宅の品質確保の促進等に関する法律 施行25周年 記録誌

住宅の品質確保の促進等に関する法律 施行25周年 記録誌

住宅の品質確保の促進等に関する法律施行25周年 記録誌 ～目次～

はじめに(記念事業企画趣旨等)	1	
記念事業の概要	2	
実行委員会 名簿	4	
I 住宅の品質確保の促進等に関する法律施行25周年記念シンポジウム		
「マイホームづくりの強い味方 住宅品確法の軌跡と展望」	5	
開催概要	6	
開会挨拶	7	
来賓挨拶	8	
祝辞受領団体の紹介	10	
国土交通大臣功労者表彰	10	
記念講演	10	
パネルディスカッション	15	
閉会挨拶	31	
II ご挨拶		
一般社団法人 住宅生産団体連合会	会長 仲井 嘉浩	34
一般社団法人 不動産協会	理事長 吉田 淳一	34
一般社団法人 日本建設業連合会	会長 宮本 洋一	35
公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会	会長 坂本 久	35
全国建設労働組合総連合	中央執行委員長 鈴木 貴雄	36
公益社団法人 日本建築士会連合会	会長 古谷 誠章	36
一般社団法人 日本建築士事務所協会連合会	会長 上野 浩也	37
公益社団法人 日本建築家協会	会長 佐藤 尚巳	37
主婦連合会	参与 有田 芳子	38
住宅紛争処理支援業務運営協議会	第13期座長・弁護士 高岡 信男	38
III 25周年に寄せて		
首都大学東京(現東京都立大学)	名誉教授 深尾 精一	40
一般財団法人 日本建築センター	顧問・特命審議役 澤地 孝男	41
国立研究開発法人 建築研究所	客員研究員	
一般財団法人 大分県建築住宅センター	会長 高橋 靖	42
(株)市浦ハウジング&プランニング	代表取締役社長 川崎 直宏	43
一般財団法人 住宅生産振興財団	会長 那珂 正	44
元 経済産業省	住宅産業窯業建材課長 本城 薫	45
土屋総合法律事務所	弁護士 高谷 進	46
竹川忠芳法律事務所	弁護士 竹川 忠芳	47
河合敏男法律事務所	弁護士 河合 敏男	50
東洋大学	名誉教授 上杉 啓	51
一般財団法人 日本規格協会	フェロー 伊藤 弘	54
元 公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター	常務理事 工藤 忠良	55

IV 法律制定・改正及び関連制度の経緯と変遷	57
本章の構成について	58
＜住宅品確法の概要＞	59
1 住宅品確法の成立に向けた検討	66
2 住宅品確法の国会審議と制定の経緯	92
3 住宅品確法の公布から本格運用までの経緯	104
4 住宅品確法の充実と普及の経緯	134
5 住宅品確法の平成15年度以降の経緯	144
6 住宅瑕疵担保履行法の制定経緯	171
[参考資料] 検討委員会等名簿	179
V 成果・実績	223
1 住宅性能表示・評価関係	224
2 住宅紛争処理支援事業関係	233
参考資料集	239
1 年譜	240
2 住宅品確法に基づく関係機関一覧	256
コラム	
電話相談、住まいのダイヤル	64
PL法、住宅部品PLセンター	73
夏合宿～担当者はつらいよ～	82
キャリテル制度	90
住宅品確法の対象とする「住宅」	97
性能の等級設定の考え方	103
住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準	119
シックハウス対策と住宅性能表示制度	134
性能評価結果の地震保険料率への反映	141
高等学校教科書への掲載	146
熊本地震における被害状況と性能評価	155
性能表示制度が高性能木造共同住宅の供給促進に寄与	161
専門家相談	168
住宅保証基金	170

はじめに (住宅の品質確保の促進等に関する法律施行25周年記念事業 企画趣旨)

平成12(2000)年の「住宅の品質確保の促進等に関する法律」施行から、今年(令和7(2025)年)で25年(四半世紀)を迎えます。

当時は、欠陥住宅問題をはじめとする住宅に関するトラブルが増加していたなか、安心して良質な住宅を取得できるような住宅市場の条件整備が、住宅政策上の重要な課題として求められていました。

これらの問題に対応するため、

- ① 新築住宅を取得するための請負契約・売買契約に関する瑕疵担保責任存続期間
10年間義務付け等の瑕疵担保責任の強化
 - ② 住宅相互の性能を比較し得る住宅性能表示制度の創設
 - ③ 住宅の瑕疵などに係る紛争を迅速・適正に処理し得る住宅専門の裁判外紛争処理体制の整備
- といった3本の柱による「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が制定されました。

この住宅政策史上、類を見ない法律による制度の創設に当たっては、様々な専門家や関係団体を交えた長時間かつ多岐にわたる議論が行われました。また、これら諸制度の基準類や円滑適正な運用に関しても関係機関を加えた検討の成果が結実しています。さらに、この25年の間、様々な制度・基準の改善が加えられ今日に至るとともに、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」や「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」の制定など、様々な政策の拡がりの原点となっています。

25年の節目を契機として、制度創設時の精神を振り返り、次世代へと引き継いでいくとともに、将来を展望し制度の更なる発展を期するため、関係団体の賛同を得て、関係者の経験と知見を結集した記念事業を企画・実施してまいりたいと思います。

<参考>

□ 住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)

平成11(1999)年 6月23日 公布

平成12(2000)年 4月 1日 施行

4月13日 住宅紛争処理支援センターの指定

9月 1日 指定住宅紛争処理機関の指定(第1回38機関)

10月 3日 指定住宅性能評価機関の指定(第1回64機関)

記念事業の概要

令和7(2025)年は、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の施行から25年(四半世紀)にあたることから、この節目の年に、制度創設時の精神を振り返り、次世代へと引き継いでいくとともに、制度の更なる発展を期して、以下のとおり、記念事業を実施する。

1. 記録誌の発行

- はじめに
- 記念事業の概要
- 実行委員会 名簿
- 住宅の品質確保の促進等に関する法律施行25周年記念シンポジウム記録
- ご挨拶
- 25周年に寄せて
- 法律制定・改正及び関連制度の経緯と変遷
 - ・ 住宅品確法の概要
 - ・ 住宅品確法の成立に向けた検討
 - ・ 住宅品確法の国会審議と制定の経緯
 - ・ 住宅品確法の公布から本格運用までの経緯
 - ・ 住宅品確法の充実と普及の経緯
 - ・ 住宅品確法の平成15年度以降の経緯
 - ・ 住宅瑕疵担保履行法の制定経緯
 - ・ [参考資料] 検討委員会等名簿
- 成果・実績
 - ・ 住宅性能表示・評価関係
 - ・ 住宅紛争処理支援事業関係
- 参考資料集
 - ・ 年譜
 - ・ 住宅品確法に基づく関係機関一覧

2. 記念シンポジウムの開催

(1) 日時：令和7(2025)年10月23日(木)

※住生活月間の関連イベントとして開催

(2) 会場：日経ホール ※ハイブリッド(会場およびオンライン)開催

(3) プログラム(敬称略)：

開会挨拶(松村秀一会長)

来賓挨拶(国土交通省、日本弁護士連合会)

祝辞受領団体の紹介

国土交通大臣功労者表彰

記念講演(和泉洋人)

パネルディスカッション(犬塚浩、青木清美、池本洋一、高木佳子、中澤芳樹、松村秀一)

閉会挨拶(犬塚浩会長)

3. 研修等による周知

○ 制度創設時の精神を引き継いでいくための研修等を実施

○ 住生活月間中央イベント等での展示

○ 新聞・雑誌等での記念シンポジウム採録掲載等

住宅の品質確保の促進等に関する法律施行25周年記念事業
実行委員会 名簿

【会長】

松村 秀一	神戸芸術工科大学 学長
犬塚 浩	京橋法律事務所 弁護士

【構成団体】

独立行政法人	国民生活センター
一般社団法人	住宅瑕疵担保責任保険協会
一般社団法人	住宅生産団体連合会
一般社団法人	住宅性能評価・表示協会
公益財団法人	住宅リフォーム・紛争処理支援センター
主婦連合会	
全国建設労働組合総連合	
公益社団法人	全国宅地建物取引業協会連合会
一般社団法人	日本建設業連合会
公益社団法人	日本建築家協会
公益社団法人	日本建築士会連合会
一般社団法人	日本建築士事務所協会連合会
一般財団法人	日本建築センター
日本弁護士連合会	
一般社団法人	不動産協会
一般財団法人	ベターリビング

(計 16団体、五十音順)

【オブザーバー】

国土交通省	
国立研究開発法人	建築研究所
独立行政法人	住宅金融支援機構
独立行政法人	都市再生機構

〔事務局〕

一般社団法人	住宅性能評価・表示協会
公益財団法人	住宅リフォーム・紛争処理支援センター

I

住宅の品質確保の促進等に関する法律施行25周年記念シンポジウム 「マイホームづくりの強い味方 住宅品質法の軌跡と展望」

開催概要

開会挨拶

来賓挨拶

祝辞受領団体の紹介

国土交通大臣功労者表彰

記念講演

パネルディスカッション

閉会挨拶

開催概要

日時：令和7(2025)年10月23日(木)

13時開場/14時開演～16時15分終演

※住生活月間の関連イベントとして実施

会場：日経ホール ※ハイブリッド(会場およびオンライン)開催

プログラム：開会挨拶

松村秀一実行委員会会長

来賓挨拶

国土交通大臣 金子恭之氏 (代読 国土交通省住宅局長 宿本尚吾氏)

来賓挨拶

日本弁護士連合会副会長 武本夕香子氏

祝辞受領団体の紹介

国土交通大臣功労者表彰

記念講演

東京大学特任教授 元内閣総理大臣補佐官 和泉洋人氏

パネルディスカッション

犬塚浩氏、青木清美氏、池本洋一氏、高木佳子氏、中澤芳樹氏、松村秀一氏

閉会挨拶

犬塚浩実行委員会会長



シンポジウム当日配布パンフレット

参加者：合計 491名
(会場参加 323名)
(オンライン参加 168名)



シンポジウム会場風景

開会挨拶 (松村 秀一会長)

住宅の品質確保の促進等に関する法律施行25周年記念シンポジウムの開催にあたり、記念事業の実行委員会会長として、一言ご挨拶申し上げます。

住宅の品質確保の促進等に関する法律(住宅品確法)制定の背景には、住宅市場における情報の非対称性の問題や欠陥住宅などの問題がありました。このような状況を鑑み、住宅市場における消費者の選択行動を支えることを目的とした、住宅性能に関する共通のモノサシの導入、民法に基づく瑕疵担保責任の強化など、これまでにはなかった内容を含めた性格の法律が平成11(1999)年に制定されました。

このような前例のない枠組みだったことから、法曹界、関連する住宅・不動産業界、日本建築学会など多くの関係者の協力を得ながら内容を調整し、制定に至るまでには並々ならぬ苦労があったこと、これは私自身も当時関わっておりましたので、よく覚えています。

関係主体のご尽力の結果として法制定後25年が経過し、住宅品確法に基づく住宅性能表示は、新築住宅の設計段階での利用率が3割を超えるなど普及定着が図られ、瑕疵担保責任の履行確保制度や長期優良住宅制度など、住宅市場の条件整備に関わる各種の新しい制度の創設にも結びついてきました。住宅品確法に基づいて、住宅性能評価機関及び紛争処理機関の指定が最初に行われ、性能評価や紛争処理の仕組みがスタートしたのが平成12(2000)年10月。それから今月でちょうど25年が経過しました。この節目のタイミングで、当時関わられた方々にもご参画いただき、制度創設時の精神を振り返り、次世代に引き継いでいくとともに、将来を展望し、制度の更なる発展を期するために、25周年記念事業の一環として本シンポジウムを開催いたします。

記念講演では、元内閣総理大臣補佐官で現在東京大学特任教授の和泉洋人氏が登壇されます。当時住宅生産課長でおられた和泉氏と私とで、おそらく25年前か24年前に旧日経ホールにて住宅品確法を普及していく段階で、性能表示制度、住宅品確法はどういうものかというのをシンポジウム形式で行ったことを今思い出しています。法制定時に全体のとりまとめに大きな役割を果たされたお立場から、今だからこそ披露いただけるようなエピソードなどもお聞きできることを期待しております。

後半のパネルディスカッションでは、さまざまな立場から住宅品確法に関わってこられた方々が登壇されます。僭越ながら、私も一緒にさせていただきます。モデレーターは、私とともにこの実行委員会の会長を務めている犬塚弁護士です。住宅品確法の果たしてきた役割や今後の展望などを様々な角度から掘り下げていただくことで、制度の充実あるいは新たな展開に向けたヒントが得られるものと楽しみにしております。

本日のシンポジウムが、豊かな住生活の実現に向けて取り組む参加者の皆様の背中を押すような貴重かつ楽しい機会になることを祈念し、開会のご挨拶といたします。どうぞお楽しみください。



実行委員会会長
神戸芸術工科大学学長 松村 秀一氏

来賓挨拶（国土交通大臣）



国土交通大臣 金子 恭之氏
(代読) 国土交通省住宅局長 宿本 尚吾氏

国土交通省住宅局長の宿本です。本来であれば、金子国土交通大臣がお伺いをしてご挨拶を申し上げるべきところですが、何分、就任間もなく公務が重なっておりまして、この場にお伺いすることができません。皆様にくれぐれもよろしくとのことで挨拶文を預かってまいりましたので、代読をさせていただきます。

本日、住宅の品質確保の促進等に関する法律施行25周年記念シンポジウムが開催されるにあたり、一言ご挨拶を申し上げます。

まず冒頭、本日、本法の検討や施行に当たりご尽力され、功労者表彰を受賞される方々に心よりお祝いを申し上げます。皆様のご功績に深く敬意を表するとともに、今後の更なるご活躍をご期待申し上げる次第です。

さて、住宅は、安心して快適な暮らしに欠かせない最も基本的な基盤であり、くつろぎや自己実現、家族団らんのための空間としても重要な役割を担っています。

しかしながら、本法が制定された25年前は、欠陥住宅問題をはじめとした住宅に関するトラブルが社会問題になっておりました。暮らしの基盤である住宅の品質が確保され、国民の皆様が安心して取得できるような住宅市場の整備が、住宅政策の重要課題でした。

この課題に対応するため、本日表示される皆様をはじめとして各分野の専門家、関係団体の皆様のご協力のもと、長時間かつ多岐にわたる議論が行われました。この皆様の英知が「住宅の品質確保の促進等に関する法律」として結集したと言えます。

この25年の間、様々な改善が加えられるとともに、長期優良住宅や瑕疵担保履行制度等といった政策の拡がりの原点にもなっています。

本日のシンポジウムの開催は、法律施行25年の節目を契機として、制度創設時の精神を振り返るとともに、今後も、国民の皆様が質の良い住宅を安心して取得していただけるような住宅市場であり続けられるよう、関係者の皆様で引き続き取り組んでいただくための貴重な機会となることを大いに期待しております。

結びに、開催準備に当たられた実行委員会の皆様方に深く感謝を申し上げますとともに、関係団体の益々のご発展、そして本日ご臨席の皆様方のご健勝を心から祈念して、私の挨拶といたします。

来賓挨拶（日本弁護士連合会）

本日は、「住宅の品質確保の促進等に関する法律施行25周年記念シンポジウム」が開催されましたこと、誠におめでとうございます。「住宅の品質確保の促進等に関する法律」、いわゆる「住宅品質確保法」の施行後25年目となる記念すべき年に、このような機会を設けられ、一言ご挨拶の機会を賜りましたこと、心より御礼申し上げます。

「住宅品質確保法」は御承知の通り、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目的として平成12（2000）年に施行されました。この制度の創設・維持に当たりましては、関係者の皆様の不断のご努力の賜物と深く敬意を表します。

家は、人の安らぎの場であり、憩いの場です。

また、家は人生最大の買い物であり、簡単に買い替えるわけにはいきません。

そのため、ひとたびトラブルに巻き込まれてしまうと、住宅購入者はかなりの長期間に亘り苦しめられることになります。

他方、情報の非対称性により、住宅供給者側の高い専門性に比較して、知識・情報に乏しい住宅購入者は常に弱い立場に立たされています。

この法律が創設されたことで全ての問題が解決したというわけではもちろんありません。

しかし、それでもなお、この法律の創設によって、どれほど多くの住宅購入者が救われたかわかりません。特に、住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決のために、裁判外紛争処理機関として、各弁護士会に住宅紛争審査会が設けられたことは大きかったのではないかと自負いたしております。審査会には、この25年の間に、2,000件を超える紛争処理の申請が寄せられました。これは住宅紛争審査会が多くの市民の皆様から信頼され、紛争解決のお悩みを寄せていただいた結果であると思っております。

当連合会は、住宅紛争審査会がこれからも公正・中立な立場で住宅紛争のより良い解決に導けるよう尽力してまいりたいと思います。

そして、本日のシンポジウムが、これからの住宅紛争処理制度の未来を描く貴重な場となることを期待いたしております。

結びに、本日のシンポジウムの御盛会と関係者の皆様のますますの御発展を心より祈念申し上げ、私の挨拶とさせていただきます。御静聴ありがとうございました。



日本弁護士連合会副会長 武本 夕香子氏

祝辞受領団体の紹介

本シンポジウム開催にあたり祝辞をいただきました団体は以下のとおりです。

一般社団法人 住宅生産団体連合会
 全国建設労働組合総連合
 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
 一般社団法人 日本建設業連合会
 公益社団法人 日本建築家協会
 公益社団法人 日本建築士会連合会
 一般社団法人 日本建築士事務所協会連合会
 一般社団法人 不動産協会

国土交通大臣功労者表彰

国土交通大臣功労者表彰は、住宅品確法の検討・施行、施行後の各制度の運用等にあたり、顕著な功績があった方々に贈られます。

受賞者は以下のとおりです。



宿本住宅局長から受賞代表者として表彰状を受け取る上杉啓氏

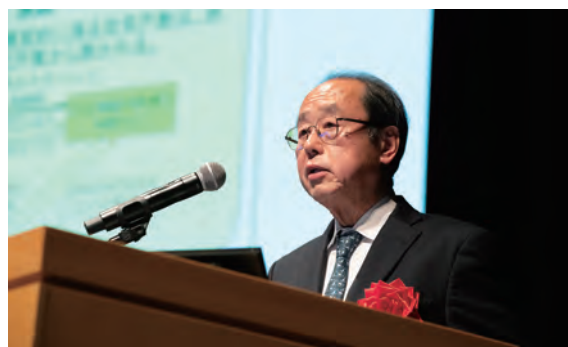
伊藤滋夫 弁護士・法科大学院要件事実教育研究所 顧問
 犬塚 浩 第二東京弁護士会 弁護士
 上杉 啓 東洋大学 名誉教授
 鈴木崇英 一般社団法人住宅性能評価・表示協会 前会長
 高岡信男 東京弁護士会 弁護士
 高木佳子 第二東京弁護士会 弁護士
 高谷 進 第二東京弁護士会 弁護士
 竹川忠芳 第一東京弁護士会 弁護士
 中澤芳樹 一般社団法人住宅性能評価・表示協会 会長
 野村 歡 元国際医療福祉大学大学院 教授
 深尾精一 首都大学東京(現東京都立大学) 名誉教授
 松村秀一 神戸芸術工科大学 学長
 三橋博三 東北大学 名誉教授

安岡正人 東京大学 名誉教授
 山田勝利 第二東京弁護士会 弁護士
 山本卓也 第一東京弁護士会 弁護士
 吉田倬郎 工学院大学 名誉教授

(17名、五十音順、敬称略)

記念講演

(東京大学特任教授 元内閣総理大臣補佐官 和泉洋人氏)



東京大学特任教授 元内閣総理大臣補佐官
和泉 洋人氏

皆さん、こんにちは。

まず功労者表彰を受けた皆さん、本当におめでとうございます。

この法律は、平成11(1999)年にでき、平成12(2000)年に施行されましたが、本日表彰を受けた方をはじめ、本当に多くの方のご協力で実現されたものです。実行委員会の松村会長もお話されましたが、それは難産を極めた法律でした。当時、私は建設省で住宅生産課長になる前に住宅生産課の企画官を2年間、その後2年間、課長としてこの法律の制定に携わりました。

本日は25周年を記念して、法律の特色、背景、経緯、制度の実績、意義、今後の課題について、かいつまんでお話しします。松村会長からは「もう25年経ったのだから言っても良い話もあるだろう」とおっしゃっていただいているのですが、まだ話してはいけないこともあるようなので、程々にして、当時のエピソードなども織り交ぜながらお話ししたいと思います。

住宅品確法の特色

まず、本法律の特色ですが、私が政策研究大学院大学の教授をしている時に、法制度には「市場の補完」「市場の誘導」「市場の整備」の3類型があ

る(と教えていました)。その中で、この法律は3番目の「市場の整備」に類する、国土交通省(旧建設省)の中でも非常に特色のあるものでした。私は昭和51(1976)年に建設省に入省して平成24(2012)年に退官するのですが、法律改正の機会に恵まれました。今日の講演のために数えたところ、33回の法制定・改正、そのうち10回が新法でしたが、この法律ほど思い出深く、かつエネルギーをかけたものはありませんでした。

■ 住宅品確法の制定に至る背景と経緯 ■

次に、法律の制定の背景ですが、冒頭に松村先生がお話しされたところは省略しますが、当時の住宅分野では消費者並びに生産者・供給者双方にとって様々な課題があることが認識され、建設省の政策において問題となっておりました。

こうしたなか、平成7(1995)年の阪神・淡路大震災に伴う被災調査の結果、欠陥住宅であったということが原因での倒壊被害の報告が多数ありました。また、当時のデータによると、これはかなりきめ細かな検査を受けた住宅金融公庫の融資を受けた住宅とそうでないものとを比較すると、被害状況に明らかに有意な差がありました。

住宅品確法制定前の住宅建設・取得上の課題

■ 住宅取得者(消費者)

- ・ 性能を相互に比較することができない。
- ・ 性能(高品質の住宅)に関する評価・検査の信頼性に不安がある。
- ・ 品質や契約内容等に関する紛争処理に労力がかかる。
- ・ 瑕疵担保期間が短く、修補請求等に制約がある。
- ・ 売買契約の場合は、瑕疵修補請求が困難。

■ 住宅生産者・供給者

- ・ 性能(高品質の住宅)について競争するインセンティブが少ない。
- ・ 性能について消費者の正確な理解を得ることに苦慮。
- ・ 契約内容等に関する紛争処理に労力がかかる。
- ・ 10年を超える長期保証契約が困難。

また、平成6(1994)年には製造物責任法(PL法)が制定されますが、不動産は対象外であったこともあり、住宅のトラブルも増大し、国民生活センターへの相談件数もうなぎ登りに増えていきました。

当時のトラブルの代表的なものに、通称「秋住問題」がありました。秋田県木造住宅株式会社という一種の第3セクターが秋田杉を全面的に使って良い住宅を造るというキャッチフレーズで住宅を供給していて、地盤が悪かったことも原因ですが、非常

に大きな欠陥が生じました。さらにマスコミを賑わしたのは、調べてみたら秋田杉はほとんど使ってなかったというセンセーショナルなこともあり、欠陥住宅問題が連日テレビで報道されておりました。

欠陥住宅対策に関しては、住宅品確法に先立ち、建築基準法改正による中間検査制度などが創設されますが、事前担保措置のみではトラブルが根絶できないという問題があり、新しい法制度の整備が必要との結論に至りました。

さらに、姉歯事件に代表される、いわゆる構造計算書偽装事件を契機として、住宅品確法をさらに強化するための制度ができますが、それは後ほどご紹介します。

法律の骨格は「住宅性能表示制度の整備」、先ほど日本弁護士連合会(日弁連)の副会長さんがお話しになった「住宅紛争処理体制の整備」、「住宅の瑕疵担保責任の充実」の三本柱です。

■ 住宅性能表示・評価制度について ■

住宅性能表示制度は、消費者がなかなか住宅の性能を理解できない、住宅供給者間の比較もできないといった、いわゆる情報の非対称性を解消するための制度として「日本住宅性能表示基準」という国がつくった共通のルールを用いて、公正中立な第三者機関である登録住宅性能評価機関が審査と現場検査を行い、評価書を発行するものです。

ポイントとしては、単に性能を評価するだけでなく、この性能評価書を添付して契約すると、この性能評価書どおりの住宅を引き渡すことを契約したものとみなすところにあります。こういった点が単なる評価とは異なる特徴と言えます。

■ 住宅紛争処理体制づくり／弁護士会との連携 ■

住宅紛争処理体制については、弁護士会の先生方と再三議論をいたしました。当時の日弁連会館に週2回程度通っていました。

一番初めは、本日会場にも来てくださっている当時の課長補佐の住本靖氏が、とにかく早く相談に行こうと言うので、本日の功労者表彰を受賞した山田勝利先生に早々に相談に伺いました。山田先生はなかなか洒脱な方で、こちらの説明をじっと聞いて最後に一言「君、儲からない話持ってきた

ね」と話されました。これが日弁連との最初の出会いです。

住宅品確法の制定・施行に向けた検討と調整①

■ 弁護士をまじえた法制面の徹底議論

「住宅性能表示・保証に関する制度検討会」(座長:山田勝利弁護士) 1997.7~
「住宅瑕疵保証研究会」
法律部会(座長:伊藤滋夫大東文化大教授) 1998.8~
技術部会(座長:上杉啓東洋大教授) 1998.8~

■ 日弁連、各弁護士会との調整

日弁連「住宅紛争処理検討協議会」(座長:平山正剛弁護士) 1999.6~
「全国説明会」(日弁連、建設省ほかの共催) 1999.8
各弁護士会への個別説明 1999.9~

その後、議論を交わし、平成9(1997)年夏には箱根芦ノ湖周辺で弁護士会の先生方と3日間の合宿を行いました。課長補佐以下と若手の弁護士の先生は夜もいろいろ検討をしていましたが、私と山田先生はお酒を飲んでカラオケを歌い、途中で音が漏れたらしくて「うるさい」と怒られた記憶があり、誠に楽しい合宿でありました。

この法律の制定後には、紛争処理機関として単位弁護士会が指定されることになるわけですが、これについては当時、弁護士会とで侃々諤々の議論がありました。端的に言うと、日弁連というのは極めて独立性の高い機関であって、したがって法務大臣でさえ日弁連に対して何の権限もない。そういう世界で住宅紛争処理というすごく狭い部分ではありますが、建設大臣が弁護士会に報告徴収や業務改善命令をするなどという(仕組みを受け入れてもらう)のは、なかなかのアレルギーがありました。

これもまた当時課長補佐の住本氏と二人で全国の弁護士会をたくさんまわりましたが、弁護士会も各地で各様な対応でした。印象深い弁護士会を挙げますと、一つは大阪弁護士会。当時の会長は後に日弁連会長となる久保井一匡先生でした。はじめに執行部の方との面談で豪勢なお弁当を出していただきましたが、そのあと「どうぞこちらへ」と通されたのが消費者委員会で、そこでかなり叱られました。これが大阪弁護士会です、当時の、です、語弊のないように申し上げておきます。

もう一つは、東北地方の小さな弁護士会に行き、

説明が終わり帰ろうとすると、会長が追いかけてこられ、謝金を渡されそうになったこともありました。

このように各地の弁護士会も極めて多様性のある組織であることを、この際ご紹介しておきたいと思います。

有識者との基準検討・関係団体との調整

性能評価の技術的な検討には私はほとんどタッチしておりませんが、本日、功労者表彰を受賞されました諸先生や、事務局的な立場にある一般財団法人ベターリビングの眞鍋純理事長といった当時のマニアックな技術系の課長補佐、係長が参加して、200回以上の会議が開かれたと聞いております。消費者団体やマスコミの方々からは、何しろ分かりやすい表示制度にしてくれとの要請があり、議論をしておりました。

住宅品確法の制定・施行に向けた検討と調整②

■ 性能評価技術、表示方法の広範な検討

「住宅性能評価技術検討委員会」(委員長:内田祥哉東大名誉教授) 1997.5~
「住宅性能表示に関する意見交換会」(委員長:異和夫京都大学名誉教授) 1997.6~

■ 「紛争処理の参考となるべき技術的基準」の検討

「技術的基準等検討委員会」(座長:上杉啓東洋大教授) 1999.7~

■ 関係省庁との協議・調整

内閣法制局ほか
通商産業省との諸調整、連携協力による関係業界への制度周知 等

そして当然こういった住宅の話ですから、経済産業省、当時の通商産業省(通産省)と大変関係があります。これも当初から膝詰めで議論をして、法制定後は協力して施行に励んだわけです。

本日この会場に、当時、私のカウンターパートであった通産省住宅産業課長の本城薫氏(前・アルコール協会専務理事)が来られていますが、本城氏とは、法律の調整を一緒にし、法律ができて以降は、建設省や通産省の関係団体を多岐にわたって説明に参りました。本城さんの協力で、建設省以外の関係団体も極めて好意的にこの制度の創設を歓迎してくれました。

今日祝辞をいただいた住宅産業界とも継続的に協議を進めました。当時は当然反対する方もおりまして、25年経ってここに来て(業界団体の)一覧表を見ると思い出深いものがあります。

住宅品確法の制定・施行に向けた検討と調整③

■ 住宅関係産業界との継続的な協議

住宅生産団体連合会「住宅性能向上委員会・拡大懇談会」1997～
建築業協会「住宅専門部会」等 1997～
不動産協会「住宅性能表示制度検討小委員会」1998～
全国宅地建物取引業連合会 1997～
全国建設労働組合総連合会 1998～
全国中小建築工事業団体連合会 1998～ ほか

■ 中小住宅生産者への支援の充実

「瑕疵保証円滑化基金」の構築による支援の開始 1999～
(中小事業者の住宅性能保証料の引き下げに活用)

率直に申し上げて、(業界の)全部が全部、賛成というわけではありませんでした。ある時、特定の団体が反対に回りそうになりヒヤッとした経験もありました。いろいろなことがありましたが、特に中小の関係団体の対応が心配されましたので、中小の関係団体の方々の心配を払拭するために、当時あった任意の保険制度を使いやすいように、中小事業者向けの基金制度を作ってご理解を賜り、反対されていた中小の関係団体も最後は賛成に回ってくれて、全部が賛成に転じるといった結構ドラスチックなこともありました。

法律制定の経緯

次に法律制定の経緯です。国会審議は、参議院、衆議院の順番で行われました。

平山正剛先生(弁護士)と巽和夫先生(京都大学名誉教授)、このお二人の先生に参考人として国会の審議に立ち会っていただきました。

このお二人は、本当にお話が上手で、答弁書も持っていないのに、国会議員が質問すると、「先生、とても大事ないい質問です」と言って滔々と答弁してくださる。感激的なシーンを今でも覚えております。結果として、両院とも全会一致での賛成だったのですが、その過程では、自民、自由党、公明党による自公政権のなかで、一瞬、与党である自由党が反対に回りそうなことがあって、肝を冷やしました。最終的には全会一致で可決成立しました。

先ほどお話ししましたように、この指定住宅紛争処理機関の制度は日弁連の独立性から見ると、いろいろ懸念される方もある制度でした。ご理解を賜るために、全国をまわった話をしましたが、スタート時に指定したのは38弁護士会でした。最終的にご理解賜って、平成16(2004)年3月までに52弁護士会すべて指定することができました。



平成12(2000)年10月から性能評価機関の指定を開始しました。当初は64機関、現在は125機関に及んでいます。

このような体制で性能評価機関が業務を開始し、住宅品確法は全面施行されるに至りました。

■ 制度活用の実績と幅広い住宅政策の展開 ■

制度活用の実績として、先ほど冒頭に3割という話がありましたが、実に性能評価書の交付は合計800万件以上(設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書の延べ交付数)、紛争処理の実績も累計で574件、専門家相談件数も2,258件となり、制度として十分にワークしていることは嬉しいと思います。

この制度ができたことで住宅政策の裾野が広がりました。私が建設省に入省した頃の昭和51(1976)年は、住宅政策といえば地方公共団体が住宅を建設する公営住宅制度と建築基準法くらいしかなかったのですが、そこにこの市場整備型の政策制度、住宅品確法が登場したというわけです。

住宅品質確保法制定の意義、その後の展開

- 住宅瑕疵担保責任履行確保制度の創設の礎
- 本格的な裁判外紛争処理機関(ADR機関)のさきがけ
- 長期優良住宅制度の創設、住宅ローン減税制度の充実の源
- 地震保険料率の合理化に寄与
- 省エネルギー基準適合義務化、将来的な基準強化に道筋
- 宅建業法によるインスペクション基準に反映

この住宅品確法の制度が、その後、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(住宅瑕疵担保履行法)に繋がり、紛争処理体制は日本初のADR(裁判外紛争解決手続)ですので、その後の平成16(2004)年の裁判外紛争解決手続の利用の促

進に関する法律(ADR法)に繋がりました。加えて、福田康夫政権の時にスタートした長期優良住宅の普及の促進に関する法律(長期優良住宅法)の基準は、この住宅性能評価基準を参考にしたものです。

さらには耐震等級のランクに応じて地震保険料率も合理化され、省エネ基準の改正も性能評価基準と連動して進められました。また、この既存住宅性能評価での現場検査の基準を反映して、宅地建物取引業法(宅建業法)によるインスペクション制度ができたわけです。

言うなれば、この住宅品確法というのは、住宅政策が非常に幅広くウイングを広げる、一つのマイルストーンだったと思います。

次に、関連制度の代表として、住宅瑕疵担保履行法についてお話しします。

平成17(2005)年11月に発覚した構造計算書偽装事件ですが、これによってせっかく10年間の瑕疵担保期間を設けても、売主が倒産してしまうと瑕疵担保責任が履行されないということが極めて問題になりました。こういったことをカバーするために、新しい制度の必要性が出てきたわけです。

ここで1点付言すると、あの事件が起きたときに、住宅瑕疵担保履行法はなかったのですが、住宅品確法に基づく基本構造部分の10年間の瑕疵担保責任の対象となりました。ちょっと迂遠ですが、欠陥マンションを買った人は、瑕疵担保期間10年以内に収まりました。もしこの住宅品確法がなかったならば、破産した会社の欠陥マンションを買った人々は、瑕疵担保期間に入っている人と瑕疵担保期間に入っていない人に分かれてしまい、入っていない人に対しては、当該破産した会社の破産財団からの分配ができませんから、被害者住民の間で非常に深刻な分断が起きていたと考えられます。したがって、(全額の)カバーはできませんでしたが、破産財団の公平な分配を全欠陥住宅マンションの住民の方々にできたという意味で、10年間の瑕疵担保責任が先行したことは決して悪いことではありませんでした。

また、この時は、初めに建築基準法の改正が先行し、構造計算についての審査等を厳格化しました。これはやり過ぎてしまい、何が起こったかという

と、その時、私は住宅局長だったのですが、平成19(2007)年6月の改正法施行で、8月に着工件数のデータが出てきたら、対前年比4割減であることが判明し、GDPは3兆円のマイナスと、とんでもないことが起きました。私、よく、当時クビにならなかったと思います。これは、もう亡くなれましたが、冬柴鐵三先生という、本当に人格の優れた、そして、素晴らしい知識のある弁護士出身の国土交通大臣がいらっしゃったおかげで首の皮がつながったということでありました。

この住宅瑕疵担保履行法のスキームには、保険と供託金との2種類があるのですが、保険について、はじめ保険会社は非常に後ろ向きでした。正直言ってどのぐらいの損害を被るかわからないと。こういう世界で本邦初公開でしたから大変だったのですが、これも粘り強く交渉して、最終的にご理解賜り、このような制度ができたわけです。

この資力確保の現在の状況は、保険、供託金ともに着々と積み上がり、合計してざっと1,200万戸です。日本の1,200万戸の住宅が10年の間、基本構造部分に欠陥が出れば、最大2,000万円(オプションで引上げ可能)の範囲で、売主は倒産しても消費者は救済されるという体制ができたわけです。このような体制ができているのは多分日本だけだと思います。

今後の課題

このように、25年の間に住宅品確法は実績を積み重ねてきたわけですが、まだまだ課題はあります。

例えば、既存住宅の維持保全の状況確認を含めた評価や既存住宅の流通は道半ばですし、評価済み住宅がその後、評価どおりの性能をずっと発揮し続けてきたのかといった調査なども未熟です。人口が減る中、こういった性能評価等についてAIなどをどう組み合わせていくかということも大事、などまだまだいろいろな課題がありますので、先程、国土交通省の宿本住宅局長が挨拶されましたが、こういった課題を一つ一つ着実に対処していただきたいと思います。

こういった課題があることは国土交通省でも十分認識していて、来年3月の決定を目指し

て、住生活基本計画の見直しの検討が進められております。今回の住生活基本計画の見直しにあたっては、2050年に向けて人口および世帯の構成が大きく変化しつつある中、豊かな住生活を実現できる市場環境の整備が特に求められていると、そういった認識のもとに議論が進められていると聞いております。

社会課題の解決に向けた今後の課題

- 既存住宅の維持保全の状況確認を含めた評価や、流通・性能向上への寄与は道半ば
- 評価済み住宅の性能変化などの調査研究は未成熟
- AIなどを活用した住宅の評価・調査技術に発展の可能性
- 紛争処理結果を踏まえた性能・品質向上にはさらなる余地
- 表示制度の活用・応用を通じた規制合理化・整備への可能性
⇒ 不断の見直し・改善には、産学官の連携が不可欠

去る9月19日に審議会から中間とりまとめが示されました。特に多世代にわたり活用される住宅ストックの形成、最近サーキュラーエコノミーという言葉が流行っていますが、住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価されて循環するシステムの構築、こういった課題を挙げて、2050年に目指すべき住生活の姿を描きながら、住宅の質向上・加速化への支援、維持管理・流通の市場環境整備を当面の方向性として考えています。これらは、住宅品確法の施行25年を経た現時点においても、未だ残された政策課題です。

2050年は住宅品確法施行から50周年にあたります。私は今72(歳)ですが、日本は今100歳以上が1万人いますから、2050年の住宅品確法50周年においても、登壇はしませんが、会場のどこかに座っていることができるよう、健康に留意して、住宅と同様、長く保つ人間でありたいと思っています。これは冗談です。ご清聴ありがとうございました。

パネルディスカッション

パネリストの皆様

実行委員会会長 京橋法律事務所 弁護士
【モデレーター】犬塚浩氏

一般社団法人東京建築士会 前理事
(有限会社青木工業 代表) 一級建築士
青木清美氏

株式会社リクルート SUUMO 編集長
SUUMOリサーチセンター センター長
池本洋一氏

T&Tパートナーズ法律事務所 弁護士
高木佳子氏

一般社団法人 住宅性能評価・表示協会 会長
(日本ERI 株式会社 名誉会長)
中澤芳樹氏

実行委員会会長 神戸芸術工科大学 学長
松村秀一氏



趣旨説明

■ モデレーター 犬塚氏

ただいまからパネルディスカッションを始めたいと思います。私は日弁連の側に立って、先程お話のあった和泉様が日弁連に(法律制定の検討の)打診をされた時から担当をさせていただいております。そのような経緯から、本日、実行委員会会長という立場でもありますが、モデレーターを務めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

本日のディスカッションは、ここにおられる、様々な立場から住宅品確法の制定及びその運用に関わってきた皆様方に、まず住宅品確法との関わりを、自己紹介かたがた紹介いただきます。その後に

住宅品確法の果たしてきた役割や現状についての評価を、そして、最後に住宅品確法に対する期待、さらなる発展に向けた道筋などを披露いただき、これまでの住宅品確法の軌跡を振り返りつつ、今後の展望について考える場にしたいと思います。

それでは、まず最初に、松村先生から自己紹介とともに住宅品確法との関わりについて御説明をいただけますでしょうか。



モデレーター 犬塚 浩氏

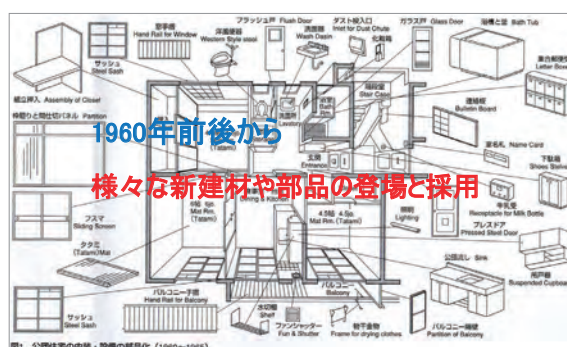
■ 住宅品確法との関わり／パネリスト自己紹介 ■

■ 松村氏

それでは、まず私、松村からお話させていただきます。私は、20世紀の末に、住宅品確法の中でも、特に住宅性能表示制度の全体的なとりまとめの部会に関わっていました。

今からお話しするのは、私の紹介というよりも、性能表示というものが、いかに、どういう時代に、どういう背景で出てきたものかというお話を簡単にいたします。大きく言いますと、戦前は、…今はもう若い人に、戦前と言っても何のことかわからないと思いますが、今日は若い人はそんなにいないので、戦前でいきますが…、戦前までは住宅の作り方というのは、だいたい昔から積み重ねてきた定石というのが一般的にはあって、性能で測るとか測らないとかいう以前に、「こうやるもんだ」、上等な仕事は「こうですよ」ということが伝わってきてやっていただけです。

それが、この図では分かりにくいかもしれませんが、1960年前後からいろいろ新しい建材とか住宅部品とかが住宅づくりの中に入り込んでくると、定石というものがもう通用しなくなった。



つまり、新しいものが入ってきた時に、どういうふうにその住宅の質を考えていけばよいのか、性能を尺度にしていこう、という考え方が出てきます。ちょっと短めに説明をカットしてしまいましたが、例えば今時の言葉でいうB to Bの分野では、芦屋浜高層住宅という1970年代の終わりの大変な国家事業において、それまで公共が住宅発注するのは仕様を決めて発注する形であったものが、コンペ方式、技術提案競技となったので、こういう性能を満たしなさい、こういうことを達成できるようにしなさいと、いわゆる性能発注的な形がこの辺から起こってきました。つまり性能で発注するというやり方ですね。

また、同じ1970年代に、今はプレハブ住宅と呼ばれている工業化住宅において、工業化住宅認定制度というものが、当時の建設省のもとでつくられて、この制度では性能評価シート…消費者の方にこの性能はちゃんとやっていますよという、性能の優劣の比較まではできないけれども、性能がちゃんとしていることを示す適とか丸とかがついたシート…が配られるようになります。



そういう意味で、定石が徐々に、B to BでもB to Cでも性能というものに置き換わっていく時代になります。

さらに80年代になると、センチュリーハウジングシステムや例えば住宅金融公庫の高規格住宅など、行政としては、従来、一番下のレベルのものの底上げをどこまでできるのか…建築基準法などがそうなっているのですが…から、頭をどれだけ上げていくかという政策に移っていきます。このように、性能を上げていくという考え方が80年代に出てくるわけです。

ですから、性能表示をする、性能で発注する、性能で評価する、それから、高い性能を目指すという流れのなかで、90年代からこの性能表示制度の検討が始まるというのは、ある意味、必然なわけです。

このように、技術的には必然的に消費者の道具立てとしてこれを作っていくという流れになってきた中で、私どもは(性能表示制度の)検討をさせていただいたという経緯を、まずはご紹介しておきたいと思います。

■ 犬塚氏

ありがとうございました。性能表示制度をお作りになる上での苦労話など、また後ほどお聞かせいただければと思います。

続きまして、池本編集長からお願いいたします。

■ 池本氏

私は、消費者の立場と消費者と生産者の「情報の非対称性」をいかに埋めるかという立場にあります。これが私自身の今の立場かなと思っておりまして、その点でお話をさせていただきます。ですが、僕の自己紹介が実は住宅品確法と関わっているので、紹介させてください。

私がリクルートに入社した平成7(1995)年は阪神・淡路大震災があった年です。景気は不安定で、就職活動中に建設中の両親の家が工務店の倒産により、上棟間もなく工事がストップするという事態に見舞われました。兄弟が4人いて、すでに前の家は売ってしまったという状態で、どうしようと大変なことになりました。

そんな話をたまたまりクルートのOBに話したら、その話はさっと流されたはずだったのに、いろいろ紆余曲折あって内定になり、第1希望に落ちたので、じゃありクルートに行くかということで入社

することに。その時に人事(担当)に住宅情報(の部署)だけはやめてくれと言ったんですね。何でと言ったら、親がこんな目にあったからということで嫌だって言ったのですが、結局、住宅情報編集部への配属通知が来まして、なんじゃこりゃという話をしたのを今でも覚えています。その時に人事(担当)が言ったのはこの一言です。「君のような経験をした人が今編集部に必要なんだ。」と、「あなたの気持ちは分かるけれども、ぜひその経験を生かしてやってほしい」と。まんまと今はこういう編集長という立場になっており、人事(担当)から見たら「ほら、見たことか」と言うことかもしれないですが、まさに入社した1年目に「一戸建ての選び方や欠陥住宅の見抜き方」という記事を作り、(以来)そんな仕事をやってきています。

そしてもう1つ、私自身の性能表示制度、住宅品確法の体験があります。平成21(2009)年に土地を買って注文住宅を建てました。その時に建てた工務店は、いわゆる評価書を取るということは一回もやっていない会社だったのですが、当時の上長から「設計評価」はもちろん、「建設評価」を取れと。なぜかという、「建設評価」の工程チェックにむちゃくちゃ価値があると。これはお金を払ってやる価値があるから、工務店を説得してでも取れと言われたのです。だから、工務店に、あなたの会社に発注するときに、今回建設評価を取得することを条件に発注させてほしいと言った。そうしたら結果…今日(会場に)その時のものを持ってきたのですが…工事工程で何回かチェックが入る中に、今でもこれ(建設評価書)に書いてありますが、1回目の検査で、アンカーボルトの位置がずれているとか、埋め込みの長さが「不」とかになっていて、2回目の検査で合格となっているのですね。

こういった形で施工の現場を丁寧に見ていただいて、(工事工程の内容が)きっちり見える、まさに目に見えない部分をしっかりと担保していただいたというのは、僕はこの住宅品確法にある意味救われたということでもあります。このような立場で、今日はその普及について、この後お話をさせていただければと思います。

まずは住宅品質法ありがとうございました。

■ 犬塚氏

ありがとうございました。

マスコミ、またSUUMO編集長としてご活躍の池本さんの生い立ちにそのようなことがあるなんて今回初めて聞いてびっくりしましたが、また後ほど詳しくお願いいたします。

続きまして、中澤会長、お願いいたします。

■ 中澤氏

住宅性能評価・表示協会の会長を務めております、中澤と申します。私からは協会の紹介を含め自己紹介をさせていただきます。

協会の設立は平成20(2008)年、耐震偽装事件が起きた後に設立されました。設立時は性能評価の仕組み、あるいは性能表示制度の信頼性を高めるということを目標に皆様の思いが集まり、同業者の協会をつくらうということになりました。

1. 「一般社団法人住宅性能評価・表示協会」とは

(1) 設立年月日 2008年12月25日設立
 住宅性能評価・表示協会は、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能評価等を行っている登録機関等が会員の一般社団法人です
 (会員機関等次頁、協会理事13名、監事2名)

(2) 目的
 住宅性能表示制度の信頼性の確保、普及促進等を目的として、評価等業務の共通基盤の整備、会員相互の連絡調整や情報交換を行うとともに、広く住宅等の品質確保、性能向上等に関する諸活動をしています

目的はスライドの通りで、性能表示制度の信頼性の確保と普及促進でした。

現在(協会に)参加している登録住宅性能評価機関は123機関、登録建築物エネルギー消費性能の判定機関、いわゆる省エネ適判機関が124機関あります。住宅性能評価機関と省エネ適判機関と、それから民間の指定確認検査機関の3つを兼ねる企業が中心です。ちなみに指定確認検査機関は125機関くらいだったと思います。

概ねの陣容について紹介しましたが、最近、国土交通省さんにお礼を申し上げたいのが、登録建築物エネルギー消費性能判定機関、いわゆる省エネ適判機関ですが、この適判の判定員は3,000人弱しか全国におりません。全ての新築の建築物が

省エネ適判をやるということになると、想定される件数が相当数になります。新たに30万件ぐらいの建物に必要とされるということになります。当然この人数では処理しきれないということを訴えたところ、住宅性能評価の評価員として登録している人を対象に、住宅については省エネ適判の判定をしてよろしいということになりました。このお陰で、省エネ適判が全ての建築物に義務化されたという事態を何とか乗り切りつつある状況です。

それから、私自身は、かつて銀行業界におりまして、住宅品質法との出会いは、本部の企画部門にいた時に、ある新聞の全国紙の日曜版の読者の質問に答えるというコーナーを何人かで分担しており、私は金融・不動産・住宅の担当で、ちょうど住宅品質法の制定の動きがあったので、それを調べたところ、これはすばらしい制度だなと思い、そのコラムに書かせていただいたことを非常によく覚えております。

その後、平成11(1999)年の年頭に、今度新しい会社を作るからお手伝ってこないかとおっしゃった方がいて、聞いてみると、建築確認検査業務が民間に開放されたので、新しい会社を作ると言う。僕は「住宅性能評価の方が面白いんじゃないですか」と申し上げたら、「いやいや、実はそうなんだよ」と、「その住宅性能評価をもっと広め、情報の非対称性を解消する、社会的に意義あることをやるんだ」と実に立派なことをおっしゃったので、それに大変共鳴して、転職を決めたという経緯があります。

ですから、性能表示の制度あるいは住宅品質法というのは、私にとって人生の大きな転換を促進してくれたという意味で大変感謝しております。



左から中澤氏、池本氏、松村氏

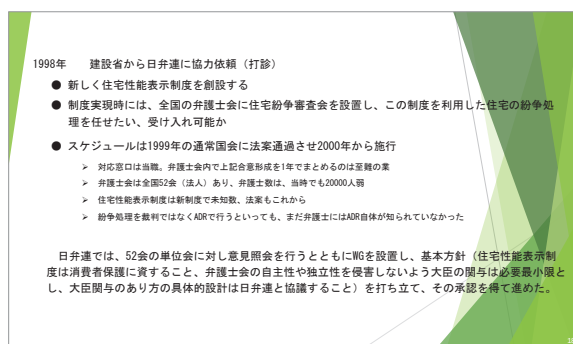
■ 犬塚氏

ありがとうございました。後ほど性能表示制度の利用状況等も含めてお話をいただければと思います。

続きまして、高木先生、お願いいたします。

■ 高木氏

弁護士の高木佳子と申します。私は、昭和47(1972)年に弁護士登録をしてからずっと弁護士をしておりますので、現在53年ぐらいになります。ですから、80(歳)になるのですが、私がこの住宅品確法と関わったのは、そこ(スライド)に記載のように住宅品確法が制定される2年前、平成10(1998)年に日本弁護士連合会(日弁連)の事務次長に就任したときに建設省から協力の打診が日弁連にあったときからです。



何の協力かということ、新しく住宅性能表示制度をつくるが、制度が実現したときに、その制度を使った住宅の紛争処理を弁護士会に任せたいと。弁護士に任せるのは個人の弁護士に任せる方法と、弁護士会に一つの紛争処理機関をつくり、その弁護士会に任せる方法と、例えば日弁連で一つの紛争処理機関をつくり、そこに弁護士に出てもらう方法と、いろいろな方法があるが、そのような受け入れが可能かと、このようなご質問でした。

スケジュールを聞きましたら、私が就任した直後の平成10(1998)年1月に話を伺ったのですが、翌年の通常国会に法案を通過させて、2年後の平成12(2000)年から施行したいと。もうそれを聞いただけで、こちらはびっくりするわけですね。弁護士会というのは、全国52の単位会があって、その52の単位会はみんな別法人です。その法人に対して意向

を確認してとりまとめをするのは、1年でできるなんてことは、もし弁護士さんがいらっしゃれば到底不可能とわかると思うのです。先ほど講演された和泉さんの話の中でもありましたとおり、弁護士会というのはなかなか一筋縄ではいかない難敵なんです。だからどうしようかと思いました。

また、そもそも住宅性能表示制度をつくりますと言われても、当時、弁護士がそれを聞いて性能表示制度がどのようなものかわかる人はいませんし、制度内容も未知で、書いたものがあるわけでもない。弁護士はみな、何か書いたものを見て判断するのが普通なのに、それがなくてはできないと。紛争処理をADRでやると言っても、ADR自体がまだ弁護士に馴染みがなく慣れていない時代にそんなことができるのか、というのが私の最初の印象でした。

日弁連における対応をどうしたかということ、52の各单位会に対して、内容は漠然としているがこういう依頼が来た場合に単位会としては受け入れ可能かという「意見照会」を行うとともに、日弁連としての基本方針を立て、理事会で承認を得て進めることにしました。

その基本方針は、住宅性能表示制度なるものが消費者保護に資すること、弁護士会が紛争処理機関を受けるとしたらその自主性や独立性を侵害しないようにすること(先程の和泉さんの話の中に、弁護士会には法務省の関与もないという話がありましたが、建設大臣から監督を受けるといことの反発が大きく、本当に感情的反発から到底議論ができなくなるような状態が普通でしたから)、建設大臣から何かしら関与があるとしても、その関与は必要最小限のものとし、どういう関与にするのかは、日弁連と協議していただく、といった大きな方針を立てて、日弁連の理事会で承認を得て進めることにいたしました。

一方で、紛争処理を弁護士が行う場合に、ADRに慣れていないので、紛争処理をしやすくするために、瑕疵推定規定を入れたらどうかなどの検討依頼をしました。しかし、それは難しく、結局、70条基準(住宅品確法 現第74条基準)のような紛争処理に必要な技術的基準を入れること等を検討して

いるうちに、民法の特例として新築住宅の基本構造部分について10年の瑕疵担保責任を義務づけるという大きな方向が決まりかけて、日弁連の会内が大きく動きました。

検討開始して1年目の終わりの頃には52会のうち30会ぐらいが基本的に賛成に向かい、翌年の法案にこぎつけました。この2年間で、私が住宅品確法に関与した大変苦労した時間でした。

■ 犬塚氏

ありがとうございました。

私の方で補足させていただきますと、和泉さん並びに高木先生からご紹介がありましたが、弁護士会は、監督機関のない法律に基づく自治組織ですので、国からその監督を受けるということが基本的にありません。これは刑事事件などを扱うので、当然そのような形になるわけですが、この法律に基づいて住宅紛争処理機関として指定されると、国土交通大臣から指導監督を受ける立場になり、これが弁護士自治に反するのではないか、ADRもほとんどなかった時代なので理解が進まなかったのです。私は登録してまだ3年か4年の若造でしたが、日弁連の司法制度調査会で事務次長の高木先生が提案したところ、反発が多くありました。その中でADRに対して、当時からその存在の意義を認めておられた高木先生が次長であられたので本日に至ったと私は思っている次第です。

それでは続きまして、青木先生、お願いいたします。

■ 青木氏

建築士の青木清美です。私は東京建築士会の建築相談委員会の委員から始まり、現在も弁護士会の専門家相談業務や紛争処理業務などに携わっています。

私の持っている資格としては、1級建築士、1級施工管理技士、2級土木施工管理技士等々、本業の建築における業務となる設計や施工に必要なものばかりです。

公職については、弁護士会の紛争処理委員、裁判所の調停委員や専門委員等、また国土交通省の中央建設工事紛争審査会や東京都の建設工事紛争審査会の特別委員などに就いています。

ちなみに、昨年までは公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが設置している研修等検討ワーキンググループの委員を13年間務め、紛争処理委員の実務研修の建築士講師として各地を回っておりましたので、あの時の建築士かと思われ出される方もいらっしゃるかと思います。

私が住宅品確法に深く関わるようになったのは、東京建築士会の建築相談委員会の委員として、一般の方々からの建築相談を担当していたことが関係しています。

当初の建築相談は、自宅の新築やリフォームでの部屋の配置とかプラン、敷地に対して建物をどのように配置すれば住みやすくなるか等々の建築計画に関する相談がほとんどでしたが、次第に建物の不具合の相談が増加してきました。平成12(2000)年に住宅品確法が施行され、そこに記されている内容、事項が建築相談の場で大変役立ちました。

この住宅品確法の内容が記された「必携住宅の品質確保の促進等に関する法律改訂版2001年」はすぐに購入し、珍しく真剣に目を通してインデックスまでつけて、常に相談の場に携帯しておりました。

その後、平成17(2005)年の構造計算書の偽装問題が発覚し、建築相談を担当する一建築士としても、これは大変なことになったなと憂いていたところに、住宅品確法の改正や住宅瑕疵担保履行法、長期優良住宅法などが制定されたことで、住宅の不具合に関する相談対応ができ、大変助けられました。

このような経験から、この法律は、住宅の購入者にとって、非常に助けになる制度だと実感しています。

これは余談ですが、先ほど紹介した図書は当初456ページでしたが、それから改正を重ね、今年初めに購入した改訂版2024では608ページと34%も増えています。

■ 犬塚氏

ありがとうございました。紛争処理に関しては、当然のことながら弁護士は技術的な知見を持っていないので、建築士の方のサポートが必要です。一方、建築士の方は紛争処理が本業ではないので、建築紛争のためにどれだけ有益な情報をいただ

けるかが紛争処理の鍵ですが、青木先生にはこの紛争処理、そして裁判所の訴訟においても、専門員としてのお力添えをいただいているということです。また、後ほどその紛争処理の内容についてお話しいただければと思います。



左から犬塚氏、青木氏、高木氏

■ ディスカッション／住宅品確法の軌跡と現状の評価 ■

■ 犬塚氏

続きまして、今度はディスカッションに入りたいと思います。ここからは住宅品確法の果たしてきた役割や現状の評価等について、それぞれの立場からご意見を披露いただければと思います。

まず、松村先生、イントロで性能表示制度の検討が開始されるまでの流れを大まかにご紹介いただきましたが、制度の導入に当たり、関係者がどのような懸念を抱き、実際に導入された結果はどのようなであったのかなどマーケットに影響を及ぼした内容についてご意見をいただけますでしょうか。

■ 松村氏

今、ご質問のあった観点で結論から言いますと、この25年で住宅の「性能」という概念が一般に、比較的当たり前に、捉えられるようになりました。おそらく25年前は、一般の住宅を購入・建設される方も含めて、「性能」というのは建築の世界の中でも「住宅を性能で語るつもりか」というような感じもあり…今、懸念というお話がありましたけれども…そういうことをすると、何か一般の方が「建築ってというのは全て性能で測れると思っちゃうんじゃないか」とか、「性能で測れるものだけが大事だというふうに思ってしまうんじゃないか」ということを強く懸念されている方々は結構たくさんいて、中には「お

前、性能表示制度なんかに関わってるのか」ぐらいの感じの方もいたことはいましたが、25年経つと今や性能というのが当たり前の概念になってきているので、逆にどういうことになっているかというと、今、性能表示制度にある性能項目が表示された、ある程度ちゃんとした住宅を作っていくということは、みんながやっていて、そこで表示されている項目以外の住宅の側面、例えば住宅のやや計画的な内容とか、先ほど配置の話もありましたが、性能で表せない質というものが逆に注目されるようになっている場合も出てきている。昔、懸念されていた方々の懸念は必ずしもそのとおりにはなっておらず、むしろちゃんと性能は理解した上で、それ以外のことも大事だということを分かる消費者の方々が増えてきている、そのような意味では大変効果があつたのではないかと思います。

全体的な市場の不均衡、すなわち先程紹介のあった情報の非対称というものが、池本さんたちのメディア側のご努力などもあって、みんなが議論する時に、随分、共通の言語で話せることが増えてきたので、どんどん知識も理解も考え方も、前よりはずっと深まっていく、あるいは広がりも出てくる、こういうことに寄与しているのではないかなと思っています。



パネリスト 松村 秀一氏

■ 犬塚氏

ありがとうございます。更問として、あくまで根拠のある質問ではないのですが、初めての性能表示基準を作ることに…懸念という話もありましたが…当初は非常に反発も強かったようにお聞きしているのですが、その辺は現場ではいかがでしたでしょうか。

■ 松村氏

具体的に言うと、例えば私たちが建築を教わった先生の中にも「お前たち、そんなことやってんのか」と、喧嘩腰ではないのですが、話を聞きに来られた先生がいたり、いわば建築学学科的には「住宅も含めた建築というのをどう捉えているんだ、君は」ということに関わる問題であったものですから、「君は、なに、性能で捉えようとしている、そういう立場の人なの」とか、あるいは「もっと建築の豊穡な、こういう部分を大事にするように、君を教育したつもりだけ」とか、いろいろな考え方があるので当然議論もいろいろ盛んに行われていました。ただ、その議論は、制度がどういうもので、どのように運用されていくのかを具体的に理解している人はほとんどいない中で、また、我々もつくっている立場でありながら、将来どういうふうに運用されていくのか、まだ未知数の段階で様々に行われていたものであった、と御理解いただければよいかなと思います。

■ 犬塚氏

ありがとうございました。

その性能表示制度について、評価機関として長年関わってこられた中澤会長として、性能表示制度の現状をどのように評価されますでしょうか。

■ 中澤氏

まず私が考えるのは、非常に新しい考え方で包括的な仕組みをつくっていただき、個人的な意見としては、非常に画期的だなと思ったわけです。

住宅は、その建築行為に重きを置いている方がたくさんいるなかで、私は金融界にいたのですが、(この制度ができたことにより)社会的な財産、商品としても捉えることができるようになったというのが非常に大きなポイントだったと思っています。

どういうことを言いたいかというと、事業者と消費者の間の関係は、持ち家を建てる場合は、自分が建築主になるので事業者との間では請負契約となる。これが全国で建てられている住宅の約30%にあたる。残りは40%が貸家で、さらに残りの30%が分譲のマンションと戸建て。おおむねこのよ

うな比率になると思ってください。そうすると、70%の人は、事業者と消費者の関係は、こちらは賃貸借契約や売買契約となるのです。要は、住宅は、建てられる方にとってみると、建築物という意義づけが非常に強いのですけれども、社会経済的に見ると自動車よりも大きな市場なのです。今、日本の国内では4輪自動車は大体470万台ぐらいつくられていて、GDP規模をざっと計算してみると15兆円以下なのです。一方で、民間建設投資は、GDP統計で18兆円ぐらいです。18兆円を年間80万戸建てられる住宅で割り戻すと1戸あたり平均二千数百万ということになります。

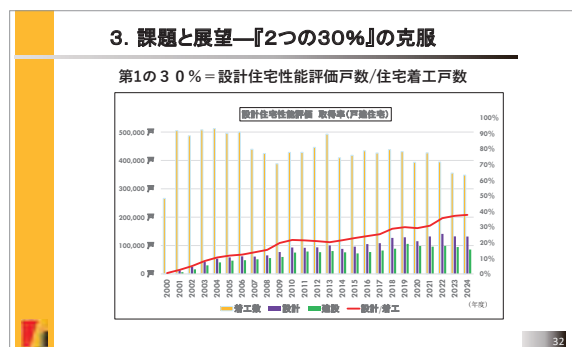
自動車業界があれだけ儲かっているのに何で住宅業界は儲からないのかと。ちょっと脱線しましたが、要するに4輪自動車が日本経済にこれだけ大きな影響を与えているのと同様以上のパイ、ボリュームが住宅業界にだけあるのです、住宅業界だけです。これは非住宅の建設投資とリフォームを入れたら、実はGDPに換算すると30兆円超、大体日本のGDPの5%ぐらいになります。非常に大きな業界で非常に多くの人が働いていて、それにも関わらず、我々銀行にいた人間から言わせると、ちょっと失礼な言い方かもしれませんが、ブラックボックスが多くてよくわからない商慣行があったりする業界だなと思っていた。そここのところに住宅品確法というのは非常に新しい光を注いだなと私自身は思っています。

もう一つは、事業者と消費者との関係では、瑕疵担保を位置づけ、住宅瑕疵担保履行法を制度化したことも非常に大きなことでした。これは画期的な法律・制度で、とても苦労されてつくられたと聞いていて、大変な苦労だと私は思っています。

では、これを使った人から一番評価されているのはどこかと言われると、個人的な見解かもしれませんが、やはり施工期間中に何度も検査をもらって、本当に建物が設計通りに作られているかどうかをちゃんと検証してもらっているところですね。アンケートをとりますと、それに対して評価する意識が強いのがわかります。これは自分で請負契約により大工さんに頼んだり、工務店に頼んだりし

て、あるいは住宅メーカーに頼んでつくるときもそうですが、分譲のマンションや住宅を買う際に、誰か第三者が見て検査していないと心配だよねというところが大きいと思っています。ですから、まず、この制度自体は大変意義のあるものだということを私自身は思っています。

それから次に、現状について、3枚のグラフを見ていただきますが、「30%の課題」を克服しようという話です。まず「第1の30%」です。一つ目のグラフは住宅着工戸数全体の中で設計評価を取得している住戸の割合です。やっと最近30%を超えるか超えないかぐらいになってきました。国土交通省は長らく住生活基本計画の中で普及率50%を早く達成しようと言っていましたが、まだ達成されていない。



これが一つです。

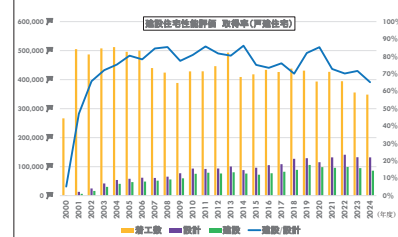
2つ目のグラフは、利用形態別の設計住宅性能評価の実施率であり、分譲マンションでは平成17(2005)年11月に耐震偽装事件が発覚したことで、そこからマンションの建設自体が非常に減り取得率も減少したものの平成22(2010)年に盛り返し、90%以上の分譲マンションが性能評価を取得しています。

一方、アパートなどの貸家では取得率が低く、分譲戸建についても、近年大手のグループが最高等級の家をつくるという宣伝をしている影響で取得率が伸びています。持ち家は、姉歯事件の後に一旦かなり取得率が上がったのですが、その後ほぼ平行で推移して、また最近少し伸びてきたという状況です。

しかし、全体で見ると、まだまだ取得率が低いということを覚えておいていただきたいと思います。

3. 課題と展望—『2つの30%』の克服

第2の30% = 1-建設住宅性能評価戸数/設計住宅性能評価戸数



3つ目のグラフ、これが「第2の30%」です。これは設計評価を取得している住宅の中で30%が建設評価をとっていない。つまりお客さんに性能評価書を渡して、こういう住宅を作りますというのを約束しているのですが、それが完全に履行されたかどうかを、第三者に検査してもらっていないと。ですので、紛争処理機関も使えませんし、本当の意味での性能評価になっていない。そういう住宅が、30%あるということです。では、なぜこのようにその普及がなかなか進まないのか、建設評価を取得しようとする人が少ないのかと言いますと、一番大きな要因は、コストと手間がかかることです。皆さん、そのようにおっしゃる。それから、最高等級を取らないと何か競争に負けそうで嫌だと。取るなら最高等級、取れないなら止めだ、という人もいらっしゃる。

それから、税制などいろいろな優遇措置がありますが、必ずしも建設評価を取得していなくてもそういう優遇が受けられるから、(建設評価まで取得するのを)止めようよという方がいらっしゃる。

現場で感じていることは、大きく言ってこの3つ(のグラフに係る課題)だと思っています。



パネリスト 中澤 芳樹氏

■ 犬塚氏

ご承知かと思いますが、建設評価書まで取得し

ないと専門家相談や住宅紛争処理は受けられません。ハウスメーカーの中には、「設計住宅性能評価書を取得しています」と宣伝するけれど、「建設住宅性能評価書を取得しません」とは説明していないところがあるのは、やはり説明義務的にも若干問題の部分もあるかなというのが法律的な立場からの見解です。

では、続きまして、高木先生、先ほども紛争処理の立ち上げに関わられたというご説明がありましたが、住宅品確法の意義についてどのようにお考えでしょうか。

■ 高木氏

住宅品確法について話をする時、いろいろなところで、その特徴として(一般に)3つを挙げられます。一つは瑕疵担保責任の特例、もう一つは住宅性能表示制度の創設、そして(3つ目は)住宅に係る紛争処理体制の整備と。この3つが特徴であると説明されるのですが…私は紛争処理に関わっているから、紛争処理の意義について(挙げることを)期待されているかもしれませんが…個人的には、この中で最も重要なのは住宅性能表示制度の創設・整備だと思っています。

建物の性能というのは多分消費者は考えたことがなかったはずです。建物を買うときに、外観とか間取りとか美しさ、美観ですよ、あとは価格がどのくらいか位しか考えないで買っている人達がほとんどだったと思います。それを建物を構成する重要な要素を性能表示項目として設けて、それを建物を取得する消費者に見える化したこと、つまり構造の安全性、地震に強いかの耐震性、耐火性、火災に際して避難可能性、さらには断熱性など項目ごとに整理して「この建物の性能はどうか」と示す、性能を表示する項目として、10項目ほど、今はもっと項目が多くあると思いますけれど、これらに見える化したことが、消費者教育の観点からすごく良かったと思っています。それは販売業者にとっても同様で、性能表示項目はこうなってますよと、建物を販売するときに説明できるということもあって、そのような面からも良いことではないかと思っています。

その上に表示項目には等級が加えて表示され

ているので、1等級から2等級、3等級と表示することによって、住宅を比較できるようにして、購入するときの目安を提示することができました。こうしたことによって、住宅のマーケットに住宅取得者と供給者双方に共通の尺度ができて、健全なマーケットの形成に役立つことになった。それが私はこの制度の一番大きなところだなと感じています。

もう一つは、住宅の紛争処理の体制をこの法律で確かに整備したのですが、整備した目的というのは、法案の制定者によれば、この性能表示制度は、任意の制度であり強制ではないため、これを使ってもらいやすくするために、インセンティブとして、弁護士による紛争処理が受けられる仕組みを準備したのですが、そこがインセンティブになったかどうか分かりませんが、裁判所における住宅問題の処理にそれなりに影響を与えたことは事実としてあるかなと思っています。

というのは、弁護士が紛争処理をしやすくするために支援センターなどで充実した技術関連資料集を作りました。木造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造など構造別に、修補方法、修補内容、修補費用などを整理した資料です。また、これらの多くの資料が紛争処理委員専用情報サイトに掲載されているのですが、裁判所の人たちが技術関連ページにアクセスして一番よく使っている、弁護士会や紛争処理委員より使っていると聞いたことがありますので、裁判所はすごく競争意識を持って注目してくれたのかなと思っています。加えて、最高裁が弁護士会に対して、この住宅紛争処理に関して協議会を持つようになりましたので、そういう意味でもそれなりの役割を果たしたと見て良いのではないかと思います。

紛争処理に関してもう一つ、良かったことは、紛争処理を容易にするための技術的基準、(住宅品確法第74条基準と言いますが)、あれを整理してくれたことは大変助かっています。どういう不具合現象があるときに、どこにどういうことが起こりやすいかということを一覧表でわかりやすくくださった。実務的には大変よかったのではないかと思います。



パネリスト 高木 佳子氏

■ 犬塚氏

ありがとうございました。74条基準を作るときには、(床の傾斜などの)1000分の6とか1000分の3をどう捉えるのかについて非常に議論があったのですが、これ(74条基準)があったことによって(これまで円滑に)紛争処理が続いてきたこと、今後も円滑に紛争処理がつづいていくことは間違いないかと思います。

続きまして、同じく紛争処理の視点から、青木先生には、瑕疵担保責任の特例が強化されたこと、それから紛争処理支援の現状について、どのようにお考えかお聞きしたいと思います。

■ 青木氏

先ほども触れましたが、瑕疵担保責任の特例で示された新築住宅の構造耐力上必要な部分や雨水の浸入を防止する部分を対象として、引渡しから10年間の瑕疵担保責任の義務付けや、不具合、瑕疵等に係る紛争処理体制の整備や拡充、対象の拡大といった紛争処理支援体制の導入は、消費者、住宅購入者などの保護という観点から画期的なものとして認識しています。

また、構造耐力上主要な部分、基礎だとか柱など、住宅の荷重を支える部分と、雨水の浸入を防止する部分等々、特例の対象となる部位を明確に示されたのは意義のあることだと思います。

さらに、住宅品確法での評価住宅や住宅瑕疵担保履行法での保険付き住宅に関する紛争処理体制などの整備が図られ、住宅リフォームや既存住宅の売買の際に住宅瑕疵担保保険を活用するケースも対象に追加されるなどの制度拡張も図られ、弁護士会による専門家相談や紛争処理の対象

範囲が一段と広がりました。

そのような中、住宅品確法などをめぐる新たな課題も生じてきていると感じています。例えば、瑕疵担保責任の特例の対象範囲が限定的なため、構造耐力上主要な部分や雨水の浸入を防止する部分などの不具合の発見の難しさなどもその一つです。また、住宅の建築を請負った業者の倒産などにより瑕疵担保責任の履行の継続に手間がかかるという問題もあります。もちろん、今回参加されている紛争処理委員の皆様は、これ以外の問題点も少なからず抱えられていることと思います。

さらに、建築士関係団体では、建築士紛争処理委員の確保も大きな課題となっています。その中でも、建築士紛争処理委員の高齢化…これは私も含めてなんですが…については、委員の加齢による認識力や身体機能の低下が発現しなければ、活動は十分可能と考えられるのですが、それ以上に新規の委員のなり手が少ないということが大きな問題となっております。

建築士関係団体では、「建築士のための住宅紛争処理支援セミナー」を開催して、新規の若手…若手といっても50歳代前後なのですが…の確保を積極的に図っております。ちなみに、当方も委員を務めている公益社団法人日本建築士会連合会・相談本部会でも、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターの支援を受けて、この支援セミナーを令和4(2022)年度から各地の建築士会で開催しており、このような取り組みは今後もさらに続けていく必要があると考えています。



パネリスト 青木 清美氏

■ 犬塚氏

ありがとうございました。紛争処理に関しまして

は、この住宅品確法ができる前は訴訟しか方法がなかったもので、弁護士を代理人として選任しての訴訟手続となります。また、その前提となる相談体制に関しては、当時は建築瑕疵はどうしても建築士のご協力をいただかなければならなかったのですが、必ずしも十分ではなかった。このため、現在、住宅紛争処理支援センターの方でまず電話相談を受け、それから、建築士も含めた専門家相談も受けられるという仕組みが整備され、これらの相談を経て、紛争処理ができる。現在、申立人がほとんど代理人をつけずに、費用も1万円で申立てをして解決ができていく状況となっており、非常に使い勝手はいいものになっているかと思います。

それでは、池本編集長、先程来、消費者と事業者の間の情報の非対称性の解消ということが挙げられておりましたが、住宅品確法がマーケットに及ぼしてきた影響について、また、その意義について伺いしたいと思います。お願いします。

■ 池本氏

私がリクルートに入社した時は、住宅を買う場合、週刊住宅情報という分厚い本を買い、ほとんどの方がその編集記事を読んでいた。このため、編集記事に住宅品確法の話などをなるべくわかりやすく解説するというのが当初、編集部課に課せられた課題でした。

ところがインターネット中心の社会になり、編集記事が読まれる頻度が意外と低くなっていくという諸問題が起きました。このため、我々のポータルサイトでは、物件の特徴として、こういうことを書く効果が出るとか、ABテスト(比較検証)をした上でより高い効果の記載の仕方を広告にして出すなどの工夫をしてきました。また、物件検索画面では駅からの距離や築年数の他に「こだわり条件」として、長期優良住宅や住宅性能評価書付きであるかどうかで物件を絞れるようにして、これらの該当物件を少しでも選んでいただけるようにしてきました。これらが、これまでの取組の歴史となります。

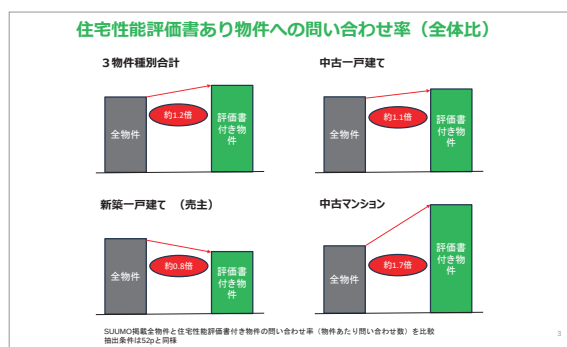
平成30(2018)～令和6(2024)年度のポータルサイトにおける新築一戸建て、駅徒歩15分以内の物件の掲載率(関東+関西)の推移をみると、令和6

(2024)年度に設計評価書付き物件は16%、建設評価付き物件は13%となっています。なお、駅徒歩条件を外した全物件で見ると設計評価付き物件は27%、建設評価付き物件は22%でした。建設評価付き物件が若干落ちるという形ですが、掲載当時から着実に増加傾向となっています。

続きまして、中古の一戸建て住宅データです。築年数の古い物件はそもそも性能評価書が取得されていないので掲載率は1%台と低いですが、伸びている傾向です。

中古マンションでは、設計評価2.3%、建設評価1.6%ですが、建設住宅性能評価(既存)が直近1年できゅっと伸びているのが面白い動きといえます。

また、性能評価書付きの物件とそうでない物件で問い合わせの状況に差があるのかを調べたところ、問い合わせ率は、評価書のない物件を含む全物件の問い合わせ率の約1.2倍となっています。内訳を見ると中古マンションは意外と高く1.7倍。逆に新築一戸建ては0.8倍と下がっていて、これは、全国展開しているパワービルダーが、駅から離れたエリアなど人気が高いとは言えない立地で性能評価付き物件を多く供給している一方で評価書を取得していない人気エリアの駅近の物件の問い合わせが多いことによるものと考えています。しかし、全体としては評価書付き物件の方が効果を上げていることがわかります。



省エネの基準適合義務や4号特例の縮小等の様々な事柄があり、性能がより重視される時代になってきているといえます。全国展開しているパワービルダーの中には性能評価や長期優良住宅を売りにして供給を伸ばしているという実績のある

ものもあり、間違いなく立地以外の要素として着実に消費者に浸透しつつあると思っています。

まだ課題はあるかなと考えていますが、それはまた後ほどのパートでお話をさせていただければと思います。



パネリスト 池本 洋一氏

まとめ／今後の期待・展望

■ 犬塚氏

ありがとうございます。最後の情報は非常に貴重かなと思います。

急ぎ足で進めたディスカッションですが、最後に今後の住宅品確法に対する期待や更なる発展に向けた道筋などについて、各委員からのご意見をいただければと思います。最初の自己紹介とは逆に、青木さんの方からお願いいたします。

■ 青木氏

この住宅品確法は、文字通り住宅の品質を確保する上で、なくてはならないものですが、将来に渡り、この制度や法律を運用していくためには、スライドに示しているような取組も必要と考えています。

紛争処理委員を対象とした紛争処理スキルの習得のため、毎年、紛争処理委員の実務研修が開催され、その中で複数の建築紛争事例を挙げて、事例内容の詳細な説明等を盛り込んだ講義が行われています。この研修は私自身もとても勉強になっており、建築士委員はもとより、より多くの委員の方々に参加いただきたい研修です。

また、受講者の建築士委員の中には、紛争処理に関する民法の知識を深めたいと望んでいる方も少なからずおられるので、今後は更なる研修内容の工夫が必要と考えます。

1 今後の住宅品確法に対する期待と取り組み

- ・ **委員の研修**
建築士委員に対して、紛争処理に必要な知識やスキルを習得させるための研修の実施
- ・ **委員の選任規準**
①建築士委員の専門分野の確認と紛争処理事案への適切な指名、配置
②弁護士委員と建築士委員の経験を踏まえた指名、指定
- ・ **専門業者の理解促進**
住宅の品質確保に関する法律や制度は整備されてきたが、それを建築施工現場で実行する専門業者（工務店、大工、各種職人など）への理解促進や制度の浸透はまだ不十分で多くの課題が残っている。
⇒ 不具合の原因の多くは施工の現場で発生している

また、今日、建築の専門分野の細分化も進んでいます。現在の建築士委員の皆様は、どのような建築紛争事案でも対応が可能とは思いますが、東京の三弁護士会に委員を推薦している東京建築士会の建築相談委員会に属している私などは住宅紛争審査会から依頼があった際には、その建築紛争事案の内容をお聞きして、その分野に詳しい建築士さんに担当を打診いただくようお伝えすることもあります。このようなことは、同じ建築相談委員会の委員としてお互いの専門分野を十分理解しているから対応できることなので、建築士委員個々の専門分野の確認と、その事案に対応可能な委員の選定も必要になってくると考えています。

さらに、住宅の不具合や紛争の多くは建築現場での施工が原因で生じているようです。

実際の建築現場で施工に携わっている中小の建築業者や工務店、職人さんにとって、住宅品確法や性能表示制度は、非常に専門的で複雑な内容を含み、通常の設計・施工業務とは異なる専門知識が求められるため、まだまだ十分に理解されているとは言えません。また、建築申請手続きや技術的な検証に基づく施工管理などの手間やコストの増大、従来からの慣習や作業手順などとの違いにより新しい制度の受け入れがなかなか進まないという実態もあります。更に、現在の施工現場の大きな問題としては建設業界の人手不足や事業継承者の不在なども挙げられると思います。

よって、今後取り組むべき課題としては、工事監理者、施工管理者、工事施工者などに対する研究・教育機会の構築や受講環境の充実と、性能表示制度の簡素化や制度を利用する事業者への優遇措置などがあると思います。

これらの点についても皆さんもいろいろとご意見をお持ちかと思います。いかがでしょうか。

■ 高木氏

私に、将来展望を聞かれると、個人的なことを言うと、将来がないものですから、あまり考えられなくなってしまうのですが、やはり住宅品確法の中では、一番、住宅性能表示制度に基づく性能評価住宅というのは素晴らしいものだと思っています。もう本当にこの法律は、なんでこんなにいい法律ができたのだろうと自分でも思うくらいなのですが、やはりこれを一層普及させることが第一。そうすると住宅の品質も良くなるし、品質が良くなれば紛争も減るわけですから、非常にいいことだらけだと思うのですが、なかなかこの普及率30%が超えられないようなところがあるので、そこをいろいろな機関には努力していただき、リクルートさんには消費者の活用を促すようなご努力をしていただきたいと思います。

■ 中澤氏

私は自分勝手に、一人で勝手に思い込んでいるのですが、性能評価、性能表示制度というのは、発足した平成12(2000)年当時の制約を克服して「性能評価2.0」へと、輝かしい時代が来ると、あるいはしなきゃいけないと思っています。平成12(2000)年当時の制約というのは、一言で言うと、住宅の8割以上が4号特例の対象でした。従って、まともな構造図、計算書がついていません。それから中間検査とか完了検査はほとんど実施されていませんでした。平成11(1999)年の完了検査の実施率は全建築物の35%に過ぎない。今はほぼ90数%になっています。全棟検査がきちんとされているという状態になっています。それから、省エネ法の未整備、要するに省エネ基準はありましたが、今のように一定基準をクリアしなければいけないという規定ではありませんでした。

従って、今書いている図面とは雲泥の差なのです。ですから当時、確かに性能表示をやろうと言ったら…実は私も、妹が家を建てる時に性能表示をちゃんとやれよと言ったのですが、大工さんにやれよって言ったら余計に75万円払ってくださいと

言われましたと言われ、つまり…手間暇かかって嫌だよということを言ってくるわけです。そのような状態が、実は今もう解消されています。なぜかという、4号特例を改正したので、みんな構造図も構造計算書も作るのです。あるいは仕様規定で作る。それから省エネも仕様規定でクリアするか、計算でクリアするか、いずれにせよ、今まで嫌がっていたことを今は強行規定でやらなければならないことになってしまったのです。そうってしまったので、それに追加して性能表示をやることは全然苦になりません。って、僕だけ思ってるんですかね。ほとんどの人が合理的に考えるとほぼほぼ苦にならないと思います。苦にならなくて、こんないい法律を使わない手はないと私は思います。

4. 発足当時の制約を克服し「住宅性能評価2.0」へ

(1) 2000年当時の制約

- ・ 4号特例
- ・ 中間・完了検査実施率の低さ
- ・ 省エネ法の未整備

(2) 2025年改正基準法・省エネ法全面施行で制約は解除

<提言>「建設住宅性能評価」の活用を！

「事業者」と「消費者」間で取引される住宅については、「宅建業法」「旅館業法」等で「詳細調査（デューデリ）」として「建設住宅性能評価」を活用し、信頼できる住環境を提供するとともに、住宅ストックの循環的活用を促進する

もう一つは、さきほど申し上げた契約行為の話なのです。つまり、自動車以上に大事な商品、財産を、ちゃんとした検査なしに世の中に流通させたり、人に貸してお金を稼いだりと、そんなことしていいんですかと、僕は思います。デューデリというのがやはり世の中にはきちんとあって、詳細調査をして、それでその情報を開示して、合意のもとに売買するとか、賃貸借するとか、あるいは泊まるとか、これは当たり前の世界なのですが、こんなに大きな商品で大事なものののに、ちゃんとしたデューデリ制度がない。僕は、これは日本国ではデューデリの制度は住宅性能表示だと思っています。ただし、この素晴らしい制度は、本当のポテンシャルを発揮するためには数多く実施されなければ駄目なのです。3割では、デファクトスタンダードにならない。やはり5割を超えて6割、7割が利用するということになる、これがデファクトスタンダードになって、そして、この

世の中にある、確認検査の完了検査済証、建設住宅性能評価書、瑕疵担保保険の保険証という3種の神器が風を切って歩く時代が絶対来るというふうに思っています。そのためには、もう、すごく、難しい話じゃないんです。宅建業法とか旅館業法とか、いろんな法律があって、必ずそのことを説明しなさい、消費者に説明しましょうということになっているわけですから、この説明に、建設住宅性能評価書を使いますということを決めてもらって、大いにやっていただきたいというのが私の持論なのです。けれども持論でいろいろな所でずっと言っているのですが、あまり賛成を得ていないのですけれど、実はこの賛成を得ていないのは、4号特例を縮小する令和7(2025)年の法改正前から言っていたからであって、また言ってるよと思われるかもしれませんが、今でしょっていう世界です。本当にこれは、そのようなことをすれば、平成12(2000)年当時と違うのは、やはり循環型の住宅ストック活用をしていかなければいけないんですよ。

そういう意味で、この建設住宅性能評価というものがものすごく大きな力を発揮すると私は信じています。

■ 池本氏

私からは重なるところがありますが、2点です。一つは、やはり建設住宅性能評価書を広げていくべきと思っています。

自分自身も建設評価書で救われたという経験も先程申し上げましたが、最高等級を取らないと広告の効果が無いんだというのでは、なかなか広がりが弱いかなと思います。建設評価をとっていることが建物品質の安全を意味するとして効果につながる。それを載せていることでこれだけの効果がある、建設評価を受けることにより、紛争処理も活用できるとか、施工中にどれだけチェックしてくれるとか、意外にまだ知られていないような気がしますので、その辺を住宅検索サイトの物件広告の中でそれを少しでも知るとか、あるいは問い合わせがあった後、送る資料の中でそれを知っていただくとか、様々な工夫はまだできるかなと思っています。そこを広げていくということが1点です。

もう1点は、既存住宅です。住宅品確法ができて25年ですから、住宅品確法物件、要は評価書付き物件がこれから中古市場でたくさん出てくるはずなのです。これらの中で建設評価をとっている、せめて設計評価をとっていると、安心という観点でどれだけ仲介会社がこういった物件の説明をできるか。またそれを適切に価格反映するために、査定マニュアルを変えるのかどうか、立地に寄り過ぎている今の世の中だからこそ、こういった性能面や安全面をきちっと既存住宅の流通価格に反映していくということが、この先重要なのかなと思っています。

■ 松村氏

今日は、犬塚先生と共に会長ということだったので、状況説明に終始しておりましたが、最後に、ちょっと個人的な考えを述べさせていただきます。

私、この性能表示制度に関わった時からずっと思っていたのは、一つの完成形はコストとの見合いで性能を決めるということなのです。性能がよければそれでいいというのでは、コストがどんどん上がってだけで、お金をかければいいものができましたとなるわけです。しかし、ここから先、建設費は今高くなっていますが、下がる要因はほとんどないと考えられるので、そうすると、住宅を建てる時、特に注文で建てる時に…性能等級が低いので表示制度は使わないという理由があることを中澤さんからお聞きしましたけれども…全ての等級が1であっても、建築基準法によって国民の財産と生命の安全を守るべき性能はきちんと担保されているので、その上で、好みに応じて取捨選択し、色々な性能と等級を選んでいく、つまり、皆がいくらかでもお金を使えるならば常によいものを選択すればよいですが、そうではないので、ここは並だけれども、こちらは特上でここは上で、という組合せを住み手自身が自分のコスト感覚、あるいはプライスに対する判断を性能との見合いで決めていく、これが私の思い描いていた最終形の道具立ての形です。

残念ながら制度創設から25年しか経っていないので、コストやプライスと性能を結び付けるという道具立てとしても十分に住み手の理解や利用に及

んでいません。

それから、先ほどの特上、上の食べ物の話と比べましたが、食べ物の場合は消費が何度も繰り返すので、自分が学習して、「ここは並でも良いな」と判断できますが、住宅の購入の場合は何回も経験するものではないので、「できればもう特上しておくか」と根拠のない判断をしかねません。

住宅のこのくらいの性能がこの等級であるということが、自分にとってどういう価値を持っているのかを判断できる材料をもっと揃えていかないと、等級だけがひとり歩きして、みんなが高い等級を求めてめちゃくちゃ高い住宅になってしまう。これは目指すべき本来の姿ではないと思うのです。そういう意味での道具立てになっていくように制度の運用面の工夫は必要ですし、制度自体も更新するごとに性能を増やしていくのではなく、むしろ性能が絞られていくくらいのシンプルでわかりやすいものに向かうことで普及率を上げていき、性能をコストやプライスとの関係で考えていく習慣が住宅市場にできていくと大変素晴らしいと思います。

50周年の時、私はこの壇上に登れないと思いますので、制度創設30周年くらいの時点で何とかなっていて欲しいなと期待しています。

皆さま方からのお話でも出てきたように、よい制度ができたことは確かなので、きちんと完成された道具立てになっていくべき部分というのを関係者の方々を含めて前向きに取り組んでいければいいなと思います。

総括

■ 犬塚氏

パネリストの皆様、ありがとうございました。時間の関係でまだまだご指摘していただきたいところもあったのですが、進行にご協力いただきましてありがとうございます。それでは、モデレーターとして、私がこれまでのディスカッションについての総括をさせていただきます。

性能評価の仕組みについて一層普及させるべきであるという点については、高木先生をはじめ各委員の方のパネリストの方の共通認識かと思えます。そして、その普及に際しては、もっとシンプルに、当たり前のようにマーケットで浸透すべきであるということ、松村先生ならびに池本編集長からご指摘いただきました。

ただ、その一方で、設計評価書に留まっている状況から、建設評価書をとることの利点をきちんと説明した上で普及させるべきであるということ、池本編集長をはじめとする方々からもご指摘があったところです。性能表示制度の効用という、使い方について最後に松村先生からご指摘がありましたが、その一方で、相談体制、紛争処理に関しても、青木先生からありましたように、紛争処理委員の確保、それから研修等を怠ってはならないということ、を改めて認識したわけです。

最後になりますが、松村先生ご指摘のとおり、住宅品確法はまだ25歳。75歳の建築基準法と比べると、まだまだ若造であり、ポテンシャルのあるものかと思えます。これから関係者の皆様の手によって大きく飛躍できるよう、今後も育てていただければと思います。

以上、総括とさせていただきます。どうもありがとうございました。

閉会挨拶（犬塚 浩会長）

参加の皆様方、またWEBで視聴の皆様方、最後までお付き合いいただきまして誠にありがとうございます。

今回の25周年記念シンポジウムの閉会にあたりまして、実行委員会会長として御挨拶を申し上げます。

平成11(1999)年に制定されました住宅品確法は、性能表示、性能を評価表示するという仕組みや、紛争審査会による裁判外の紛争処理の仕組みを導入し、なおかつ住宅供給者の瑕疵担保責任を強化するなど、まことに画期的な法律でございます。

平成12(2000)年の施行後、25年の歳月の中で、新築住宅の3割が性能表示制度を活用する一方で、また紛争処理も着実に進んでいるという意味では、社会的な基盤として整備されつつあると考えてよろしいかと思います。

一方で、制度をより深く理解していただいて、より浸透させる努力を怠ってはならないということ、先ほどパネリストの皆様からいろいろご提言を頂戴いたしました。

今回、制度設立時の精神を振り返り、将来を展望し、制度のさらなる発展を期するため、この25周年記念事業を企画しまして、本日のシンポジウムもその一環として、この度開催いたしました。

本日のシンポジウムにおける講演、パネルディスカッションの中でいただいたご指摘内容につきまして、実行委員会としましては、今後、新聞や雑誌などに掲載して、その周知を図るとともに、法律の制定、運用に関与された皆様方の寄稿から原稿をいただき、なおかつその制度の変遷の経緯をまとめた記念誌を発刊する予定でございます。

これらの取組を通じて、住宅品確法の意義役割を改めて認識していただき、更なる発展に結びつけることを期待しております。

国の政策というのは、効果が発生しない場合には厳しい批判を受けるものでございますが、効果があった場合には必ずしも国民の側で実感できるものではなく、またフォーカスして評価されるというものではございません。

制度発足時から携わっている私といたしましては、住宅の性能、先ほど来、松村先生からもありましたが、性能、特に住居環境という、なかなか消費者には分かりにくいものについて数値化してランク分けした制度をつくりました。

この点はやはり消費者に非常にわかりやすいものをつくったかと思います。

そして、評価基準という中で、中間検査を実施すること自体が非常に購入者にとっての安心材料となりました。

また、紛争処理というものが、それまで訴訟が少し遠い世界だったものがありますが、相談体制を構築した上での紛争処理機関というものを設けたということについては非常に画期的であり、一生に一度の大きな買い物、それも一生分のローンを背負って購入する消費者にとっては、この法律の存在というのは極めて効果的であったと私は思っております。

その意味で、この制度を発足、運営されました国土交通省住宅局、特に今日皆さんお見えですが過去の担当者の方々、それから性能表示制度を発足させ、そして運営されておられる評価機関の皆様方、またその関



実行委員会会長
京橋法律事務所 弁護士 犬塚 浩氏

係者の皆様方、相談並びに紛争処理を担当しております各弁護士会の紛争処理委員の方、またそれを支えている紛争処理支援センターの皆様には、この場をお借りして心より敬意を申し上げます。

最後になりましたが、本日のシンポジウムの開催に向けて、ご協力いただきました関係者の皆様方に心より御礼を申し上げます。

参加された皆様方の今後の益々のご活躍を通じて、豊かな住生活の実現というものが図られるよう心より祈念しております。

これをもって閉会の挨拶とさせていただきます。本日は誠にありがとうございました。

II

ご 挨 拶

仲井 嘉浩

一般社団法人 住宅生産団体連合会 会長

吉田 淳一

一般社団法人 不動産協会 理事長

宮本 洋一

一般社団法人 日本建設業連合会 会長

坂本 久

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 会長

鈴木 貴雄

全国建設労働組合総連合 中央執行委員長

古谷 誠章

公益社団法人 日本建築士会連合会 会長

上野 浩也

一般社団法人 日本建築士事務所協会連合会 会長

佐藤 尚巳

公益社団法人 日本建築家協会 会長

有田 芳子

主婦連合会 参与

高岡 信男

住宅紛争処理支援業務運営協議会 第13期座長・弁護士

住宅性能表示制度の 更なる発展と普及に向けて

仲井 嘉浩

一般社団法人
住宅生産団体連合会 会長



「住宅の品質確保の促進等に関する法律（住宅品確法）」が施行されてから、25周年を迎えられましたことを、心よりお祝い申し上げます。

バブル経済崩壊後、欠陥住宅や施工トラブルが社会課題となる中、住宅の品質や性能を客観的に示し、安心して住宅を取得できる環境を整備することを目的として、「住宅品確法」に基づく「住宅性能表示制度」が平成12（2000）年に施行されました。

本制度により、住宅の性能が客観的に比較できるようになり、環境・省エネルギー・耐震などの技術革新が促進され、ZEHなどの流れにつながる高断熱・高気密住宅の普及、耐震等級3の一般化などにより、住宅の品質と性能は大きく向上しました。さらに、消費者保護や保証制度が明確に可視化され、住宅市場の透明性・信頼性が高まり、平成18（2006）年施行の住生活基本法が掲げる『量から質へ』の理念とも軌を一にする制度として、住宅政策の基盤を築いてきたといえます。

これはひとえに、25年間にわたり、制度の確立と運用に取り組んでこられた皆さま方の継続的な努力の賜物であり、心より感謝申し上げます。

今後も、住宅品確法の更なる普及と社会課題や技術の変化に応じた制度の進化により、国民に良質な住宅が広く行きわたることと存じます。

結びに、関係各位の一層のご発展とご健勝をお祈り申し上げ、お祝いの言葉といたします。

ご挨拶

吉田 淳一

一般社団法人
不動産協会 理事長



住宅の品質確保の促進等に関する法律の施行から、今年（令和7（2025）年）で25年（四半世紀）を迎えます。

本法律の三本柱を成す住宅性能表示制度は、新築住宅を対象にスタートして、住宅の性能に関する情報を「見える化」することにより、消費者の皆様が安心して住宅を選択できる環境の整備を目的として運用されてまいりました。特に、構造の安全性や省エネルギー性能といった、従来は専門的で理解が難しかった項目についても、本制度の普及により一般の方々の理解が着実に深まり、平成14（2002）年には既存住宅も対象に加えられ、住宅選びにおける重要な判断基準として定着してきたことは、大きな成果であると存じます。

また、事業者にとりましても、性能評価という明確な指標が示されたことにより、技術力の向上や品質の確保に対する意識が一層高まり、結果として住宅全体の性能向上に寄与していることは、本制度の意義を如実に示すものといえます。

本法律が25年の節目を迎えることができましたのも、ひとえに関係各位のご尽力とご支援の賜物であり、ここに深く感謝申し上げます。

今後とも、より良い住環境の実現に向けて、本制度が一層の発展を遂げられますよう、皆様の変わらぬご協力をお願い申し上げます。

ご挨拶

宮本 洋一

一般社団法人
日本建設業連合会 会長



住宅の品質確保の促進等に関する法律が施行25周年を迎えるにあたり、謹んで祝意を表するとともに、これまで制度の運用・発展にご尽力されてきた関係各位に深甚なる敬意を表します。

本法は、住宅の性能に関する情報提供の適正化、取得者保護の強化、住宅紛争の円滑な解決を目的として平成12(2000)年に施行されました。住宅性能表示制度や瑕疵担保責任の明確化など、制度の骨格は、住宅の品質向上と市場の透明性確保に大きく寄与し、今日まで住宅政策の中核的な役割を果たしております。

当会は、設計・施工の実務者団体として、本法の立案時から施行後の運用まで、特別委員会を通じて所管官庁と意見交換を重ねてまいりました。

技術的視点から本法の発展に携わり、共に歩んできたことに深い感慨と大きな意義を感じております。

今後、脱炭素社会の実現、既存住宅の活用促進、災害対応力の強化等、住宅を取り巻く環境は一層多様化・複雑化していくことが予想されます。こうした中であって、住宅品確法が果たすべき役割は、ますます重要性を増しており、制度の柔軟な運用が求められます。

当会といたしましても、今後とも関係機関との連携を深め、住宅政策のさらなる発展に寄与してまいります所存です。

結びに、住宅品確法の更なる発展と、安心・安全な住環境の実現に向けた取り組みの一層の充実を祈念申し上げます。

ご挨拶

坂本 久

公益社団法人
全国宅地建物取引業協会連合会 会長



住宅品確法施行25周年にあたり、一連の記念行事の一環として記録誌が発刊されるということで、一言ご挨拶申し上げます。

本会では、平成9(1997)年に建設省(当時)が住宅性能表示・保証に関する制度研究会を設けたことから、本格的に不動産仲介業への影響等について検討を開始しました。

平成10(1998)年には建設省に対して、制度の内容及び宅建業者への影響等の調査研究を踏まえて、「住宅品質確保促進法案について」とする意見書を提出しました。意見書では、瑕疵担保期間10年に対し、年数の経過とともに既に存在した瑕疵であるかどうかの判別が困難なことから、実態に即した議論の必要性を訴えるとともに、当初法案に盛り込まれていた一定以上の不具合で瑕疵があると推定される「推定規定」は宅建業者にとって極端に不利であることから反対しました。さらに、中小宅建業者支援のための方策の構築も訴えました。

その結果、「推定規定」が法案から削除されたほか、「瑕疵保証円滑化基金」が創設され、中小企業への支援策が講じられることとなりました。

その後、同法が成立、施行後は本会においてもリーフレットを作成する等、周知徹底を図っているほか、同法施行関連での技術委員会への委員派遣などを通じて協力を継続しています。

今後とも、同法の着実な推進により、生活者の安全安心な住宅取引の遂行に協力して参ります。

住宅品質法 施行25周年に寄せて

鈴木 貴雄

全国建設労働組合総連合
中央執行委員長



住宅の品質確保の促進等に関する法律(住宅品質法)が施行されてから25年、住宅の性能表示制度や瑕疵担保責任の明確化など、消費者が安心して住宅を取得できる仕組みが整備されたことは大きな成果です。

平成11(1999)年の法審議に際し、全建総連は「新たな制度導入により大工・中小工務店の不利益とならないよう配慮すること」を求め、その内容が附帯決議に盛り込まれました。その後、各都道府県に設けられた「住宅性能表示制度推進協議会」にも参画し、大工や中小工務店を対象に多くの学習会を計画したことを、私自身も鮮明に記憶しています。

住宅建築の現場では、地域の中小工務店や技能者のたゆまぬ努力によって品質が支えられてきました。確かな技術と誠実な施工があってこそ、制度が真に機能するものと考えます。

今後は、少子高齢化や脱炭素社会の実現といった新たな課題に応えながら、より安全で持続可能な住まいづくりが求められます。

私たち全建総連は、ものづくりの誇りを胸に、住宅の品質と地域の暮らしを守る取り組みを一層強化してまいります。

四半世紀の節目にあたり、関係者の皆様のご尽力に深く敬意を表し、制度のさらなる発展を心より祈念申し上げます。

ご挨拶

古谷 誠章

公益社団法人
日本建築士会連合会 会長



住宅の品質確保の促進等に関する法律(住宅品質法)が施行後25周年を迎え、その記録誌が発刊されるのは非常に喜ばしいことであります。

本会並びに本会を構成する47都道府県建築士会と建築士会の会員は住宅品質法の①瑕疵担保責任特例、②住宅性能表示制度、③紛争処理体制整備のうち、中でも特に住宅性能表示制度については、その普及・啓発について尽力して参りました。

従来、建築士会において設計を行っていた会員の設計者は、住宅の性能値を適正に図って示すことができる「ものさし」がない中、発注者の要望に応じて設計者の判断に基づき対応をしていたところでした。これが平成12(2000)年7月に日本住宅性能表示基準が施行されたことに伴い、発注者に対して公に認められた「ものさし」に基づき設計行為を行うことが可能となりました。

今後、住宅の取得について関係が深い住宅品質法は、建設しては除却するスクラップ&ビルドから、ストックを活用・再生する社会に急速に移行しつつある今後においても必要な法律であり、本会としても今後とも制度の普及についてご協力させていただきます。

ご挨拶

上野 浩也

一般社団法人
日本建築士事務所協会連合会 会長



施行25周年を迎える今日まで、住宅品確法は社会において大きな役割を担ってきました。住宅に関するトラブルが増加していたなか、消費者が安心して良質な住宅を取得するにはどのような方法があるかという大きな命題に対して、法律による制度創設に至るまでには、多方面の専門家や関係団体による議論の積み重ねがありました。

住宅品確法は、瑕疵担保責任の特例、住宅性能表示制度の創設、住宅に係る紛争処理体制の確立の3つの大きな柱で構成されています。3つの柱が消費者にとって大きなメリットであることは言うまでもありませんが、都道府県の建築士事務所協会には、消費者から今もお多数の相談が寄せられているのが現状です。相談内容には欠陥住宅問題も多く存在します。

また、令和7(2025)年4月には建築基準法と建築物省エネ法が改正されましたが、特に建築物省エネ法の改正に伴ういわゆる省エネ義務化が、新しいトラブルの温床にならないかと危惧しています。

消費者は一生に一度の大きな買い物をするわけですから、快適な優良住宅を望むことは当然です。消費者が安心して住宅を取得できるよう、これからも住宅品確法施行当時の精神を継承した活動を続けていく努力が必要です。

ご挨拶

佐藤 尚巳

公益社団法人
日本建築家協会 会長



「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が施行25周年を迎えたことに対して、こころよりお祝い申し上げます。

同法施行により、消費者が安心して良質な住宅を取得できるための住宅市場の整備が着実に進んできました。

新築住宅瑕疵担保期間の義務づけや住宅性能表示制度の創設に加え、とりわけ、欠陥住宅や住宅トラブルに関する裁判外の紛争処理を支援する体制が整備されたことは大きな意義があると考えております。

これまで同法の運用を支えてきた関係機関及び関係された皆様には厚く感謝申し上げます。

今後も、消費者保護の観点はもちろん、社会全体としての環境問題に対応したストック重視の考え方から、住宅の品質確保に関する施策はますます重要となると考えています。同法をはじめとする関係制度の充実に期待しております。

私ども日本建築家協会(JIA)の会員も、建築家として良質な住宅づくりに努めるとともに、専門家として紛争処理の支援等に対して、引き続きご協力させていただきたいと存じます。

ご挨拶

有田 芳子

主婦連合会 参与



主婦連合会には設立当初昭和23(1948)年から住宅部があり、住宅部では昭和48(1973)年にプレハブ住宅、昭和52(1977)年に建売住宅の実態調査を行っています。調査結果は、入居後6か月以内に雨漏り、外壁のクラック、基礎の不備、給排水のトラブルなど多方面にわたってトラブルが発生している購入者が8割以上もあり、これらの補修工事に対し、なかなか修理に来てくれないなど、企業の無責任さと行政の対応の遅れを指摘した調査結果でした。その結果をふまえ、消費者自身も悪質な業者や欠陥住宅を見抜く力を持つことが必要と考え、「広告の見方」、「業者の調べ方」、「物件の見方」、「登記所で公図や登記簿を調べる方法」、「契約についての注意」などの最低限必要な知識をまとめた手引書を作成しています。

平成9(1997)年6月13日、14日の2日間、東京弁護士会館で開設した「欠陥住宅・欠陥商品110番」には主婦連合会も事務局として参加、弁護士、相談員の他に一級建築士の方も関わり、寄せられた相談の数は2日間で263件、そのうち住宅に関する相談が229件で相談の8割を占めました。当時、住宅がPL法の対象にならなかったこと、紛争処理機関も無かった為に消費者が何処へ相談に行けばよいのか分からず困っていたことが伺えました。

また、同年11月に行われた第35回全国消費者大会「住宅分科会(住宅関連消費者問題)」では、「消費者教育の充実」「欠陥住宅問題への対応」「住宅関連政策への提言」が話し合われました。平成12(2000)年に住宅品確法が施行されたことにより消費者が住宅の性能を比較することが可能になり、それ以降の全国消費者大会で住宅問題が大きく取り上げられることは無くなりました。

住宅品確法ができてから25年が経過し、1. 住宅性能の見える化と比較可能性の向上、2. 住宅取得者の権利保護と安心感の提供、3. 紛争解決の迅速化と効率化、4. 長期的に高品質住宅供給を支える制度基盤の構築が実現されています。しかし、消費者の理解が進んでいるとはいえ住宅取得の際は、「耐震・断熱・省エネなどの等級を比較して選ぶ」「10年間の瑕疵担保責任は構造と雨漏りに限定される」「トラブルがあった際には紛争処理機関を活用する」など消費者教育、情報発信が必要だと考えています。

住宅紛争処理機関の
創設と専門家相談制度

高岡 信男

住宅紛争処理支援業務運営協議会
第13期座長・弁護士

住宅の品質確保の促進等に関する法律が平成11(1999)年6月15日に成立し、平成12(2000)年4月に施行されました。

同法で、申請があれば指定住宅性能評価機関による住宅性能評価書を交付され(5条)、評価書が交付された住宅について指定住宅紛争処理機関によるあっせん、調停及び仲裁を利用することができます(66条、67条)。

指定住宅紛争処理機関は弁護士会による設置が予定されましたので、全国の弁護士会で住宅紛争処理機関の設置にとりかかりました。住宅紛争処理支援センターのバックアップにより、紛争処理委員として適任者を確保するために研修を行い紛争処理委員として登録しました。

その後、弁護士と建築士による専門家相談制度が創設されました。弁護士による法的助言と建築士による建築に関する技術的助言を得られることから、利用者の皆様からは高い評価をいただいています。

また、同法では、民法の売買契約と請負契約で定められている瑕疵担保責任について、新築住宅売買契約と住宅新築請負契約において、構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるものについて担保期間を10年とするなど特則を定めています(94条、95条)。

平成19(2007)年5月に成立しました住宅瑕疵担保履行法により保険付き住宅が制度化され、保険付き住宅も紛争処理及び専門家相談制度の対象となりました。

紛争処理や専門家相談に対応する弁護士、建築士は住宅紛争処理支援センターが毎年度行う研修に参加して、制度の変更や法改正、新しい裁判例の知識の更新に努めており、利用者の皆様の期待に応えられるように研鑽しています。

住宅を建築・購入する皆様のご意見をとりいれるために住宅紛争処理支援業務運営協議会には消費者団体の代表者、建築団体の皆様に委員となっていていただいて年2回以上協議を行っています。

住まいの建築、購入は一生に一度といってよいもので、住まいの不具合は住む者にとって大事なことです。住宅紛争処理、専門家相談では皆様の悩み、不安を緩和、解消できるようにこれからも務めていきます。

III

25周年に寄せて

深尾 精一

首都大学東京(現東京都立大学) 名誉教授

澤地 孝男

一般財団法人日本建築センター 顧問・特命審議役
国立研究開発法人建築研究所 客員研究員

高橋 靖

一般財団法人大分県建築住宅センター 会長

川崎 直宏

(株)市浦ハウジング&プランニング 代表取締役社長

那珂 正

一般財団法人住宅生産振興財団 会長

本城 薫

元 経済産業省 住宅産業窯業建材課長

高谷 進

土屋総合法律事務所 弁護士

竹川 忠芳

竹川忠芳法律事務所 弁護士

河合 敏男

河合敏男法律事務所 弁護士

上杉 啓

東洋大学 名誉教授

伊藤 弘

一般財団法人日本規格協会 フェロー

工藤 忠良

元 公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター 常務理事

住宅品質法の思い出 ～法律施行25周年に寄せて～

深尾 精一

首都大学東京（現東京都立大学） 名誉教授



平成12(2000)年に住宅の品質確保の促進等に関する法律が施行されて25年経つという。時が経つのは早いものだと感じると共に、住宅でも省エネルギー性能の確保が義務化され、住宅を性能でとらえる時代になったのだと感じる今日このごろである。また、その後制定された、長期優良住宅の普及の促進に関する法律による効果もあり、住宅を長期に渡って利用していかなくてはいけないという認識も、ある程度社会に広まったのではないだろうか。

私は、住宅品質法を制定する段階では、住宅を品質の観点で捉えようという国の検討作業には加わっていなかったのも、当時のことを語る資格はない。

ただ、住宅リフォーム・紛争処理支援センターの前身にあたる財団法人日本住宅リフォームセンターが最初に発足した昭和59(1984)年ころに、私は住宅の長期利用を目指した施策である「センチュリーハウジングシステム」の開発に携わっていた。恩師である内田祥哉先生を委員長とし、巽和夫先生、三井所清典先生、小林明さんなどが委員会の中心メンバーであり、5年間の研究期間の後半には、設計運営連絡会議のメンバーとして松村秀一先生も加わっている。そして、当時建設省の係長だった和泉洋人さんが、認定制度の設立に力をふるったプロジェクトである。センチュリーハウジングシステムの狙いは、住宅を長持ちさせるためには、躯体の耐久性を高めることはもちろんであるが、その中に据え付けられる内装や設備について、それぞれの耐用年数を想定し、取り換えやすいようにしておこうというものであった。認定制度の下、多くの企業によって、長期耐用化を目指した住宅が建設されたが、我々の作業としては、「ルールブック」の作成が一つの成果だった。これらの動きは、「スケルトン+インフィル住宅」いわゆるSI住宅として、1990年代にかなりの試行建設・研究が行われた。

今考えると、住宅とはこうあるべきだという指導的な仕組み、ルールブックの制定ということ自体が、住宅の生産を考えると、硬すぎる仕組みであったのであろう。住宅の性能には、耐久性も含めてそれぞれの項目ごとに、建設条件に合わせて様々なレベルがあつてよいのである。

住宅品質法は、そのような意味で、使われやすい制度として構築されているのであろう。また、センチュリーハウジングシステムの開発で検討されたことが、長期優良住宅などに繋がっているのだとすれば、昔取り組んでいた者として、嬉しい限りである。

時を経て、住宅品質法も定着してきたころ、平成26(2014)年から住宅紛争処理支援業務運営協議会に委員の一員として加えていただいた。この運営協議会は弁護士の先生方の委員が多く、建築の学識経験者はほとんどいないので、私にとっては毎回とても新鮮な会議である。住宅に関する紛争に、弁護士と建築士が相談に乗るという体制自体が画期的なものであったのだろう。そして、それをサポートする仕組みがしっかりと構築されているのである。どのような都道府県で紛争処理の実態がどのように増減しているかなどは、業務の報告であるが、私が特に感心したのは、全国住宅紛争処理機関連絡会議・紛争処理委員シンポジウムに参加させていただいて、模擬調停の寸劇をみせていただいた時である。弁護士の方々と建築士の方々が、消費者も含めて、それぞれの立場で模擬的に寸劇が演じられた。模擬調停「紛争解決のための審理進行と技法～2号保険付き住宅の雨漏り事案の場合～」というものである。このようなプロセスで紛争処理が進められているのだと、とても感心した機会であった。弁護士の先生方と建築士が協働して解決にあたるという、品質確保の推進の仕組みを、素晴らしいものだと理解できたのである。

日本住宅性能評価基準に到るまでの研究開発と今後

澤地 孝男

一般財団法人日本建築センター 顧問・特命審議役
国立研究開発法人建築研究所 客員研究員



III

25周年に寄せて

今回、住宅の品質確保の促進等に関する法律施行25周年記念事業に関わらせていただき、法律の精神をあらためて認識させていただけたこと、行事の主催者の皆様に感謝申し上げます。「安心して良質な住宅を取得できるような住宅市場の条件整備」を目指し、住宅性能表示制度の創設・瑕疵担保責任の強化・裁判外紛争処理体制の整備、これら3本柱から法が構成され、社会問題の解決や質の高い住宅ストックの醸成に向けた、住宅政策史上において他に類を見ない法律と制度であることが再認識され、広い視野、アイデア、活動がこうした重要な社会問題解決の方策には必要であることを痛感いたしました。

さて筆者は元来、建築の研究者であることから、住宅品確法と研究開発の関連に限定して、25周年の機会に感じたことを述べさせていただきたいと思います。建築研究者は、優れた設計の住宅や建築は、何が優れているのかを合理的科学的定量的に明らかにしたいという根本的な志向を持っているように思われます。構造、火災安全、耐久性、維持管理、温熱省エネ、空気質、光視環境、遮音性、バリアフリー、防犯、といった性能の側面において、研究者は課題を探し評価方法の開発に取り組んできました。法の施行の少なくとも四半世紀前である1970年代に、あるいはそれよりも10年ほど前から「性能論」に関する考察や研究が取り組まれ、その流れの中で建設省総合技術開発プロジェクト「住宅性能総合評価システムの開発」(昭和48(1973)～53(1978)年)が実施されました。各性能を定量的に評価する際の偏りや不備が消費者に誤解を及ぼすことの危惧などが表明されたこともありましたが、そのことによって研究者は段階的に成果の不十分な側面を反省しつつ、改良を重ね

てきたのではないかと思います。一方で、単なる研究成果ではなく、法に関連する規定の根拠に成り得る知見やデータが求められるという点では、論文や報告書のレベルでは不十分であったことが少なくなく、法制化の段階で改めて詰めの検討を行わざるを得なかったことも多々あったように思われます。詰めの検討が最小限で済むように、論文や報告書の公表で終わるのではなく、実務者や社会に向けた任意のガイドラインとして、研究者は平易な表現を用い、外に向けて説得力のある成果を公表してゆくことの重要性が住宅性能の評価に関する研究においても教訓として得られたのではないかと思います。

また、設計内容のみで性能が決まるとは限らない側面があり、施工方法や確実に設計通りの施行が行われているかの確認も重要なことから、施工及び完成段階の検査を経る建設住宅性能評価の重要性も叫ばれてきました。理論的に取り扱いにくい施工による品質確保のポイントや検査の方法論に関することとなりますと、より実務に通じた研究者としての能力が求められてしまいます。建築研究者により、実務者との情報交換は今後益々重要となるでしょう。

最後に、現在の非住宅建築物の性能表示に関する不足が気になります。省エネ性能の表示制度などは法で規定され始めているものの、最低基準を越えた性能が表示されることで、レジリエンスの高い持続可能な社会のインフラと成り得る建築ストックを構築してゆくための、より明確な道筋がつくと良いと思われます。

参考資料：三村「住宅性能の定量化とその評価方法」建築雑誌、1980年4月、眞鍋「住宅の品質確保の促進等に関する法律」同、2000年9月

住宅品確法25周年を祝して ～ともに25周年を迎えて～

高橋 靖

一般財団法人大分県建築住宅センター 会長



住宅品確法の施行25周年、おめでとうございます。
私が会長を務める(一財)大分県建築住宅センターも、本年、創立25周年を迎えました。

これも当然で、当センターは大分県内で住宅性能評価業務を担うことを主たる目的として設立されたからであり、ともに四半世紀を迎えたことに、特別感慨深いものがあります。ご承知の通り、建築確認検査業務はそれ以前から県や市でも実施していましたが、住宅性能評価業務は民間機関で行う前提の制度として創設されました。当時、大分県にはこうした業務を担う民間機関がありませんでした。

大分県の建築住宅課長を務めていた私に、建設省の担当官から「大分県でも性能評価を行う機関を立ち上げてほしい」との強い要請がありました。しかし、新たな機関の設立は容易なことではなく、住宅品確法の施行は平成12(2000)年4月の予定とされ、残された時間もわずかでした。

当初、県の支援と人員派遣を伴う外郭団体としての財団設立を目指しましたが、県が外郭団体の統廃合を進めていた時期でもあり、住宅性能評価機関の必要性は理解しながら、新たな団体の設立が認められることはありませんでした。

こうした中、私は民間による財団の設立しかないと考え、関係団体に評価機関の必要性を訴え、何とか関係18団体より3千万円の出捐の了解をいただくことができました。一方で、事務所や人材の確保、設立準備や諸規定の整備などを進め、住宅品確法の施行前、平成12(2000)年3月24日に、「建築物等の確認及び検査、住宅性能評価その他建築に関する事業を行うことにより、建築物の質の向上と安全性の確保を図り、併せて住宅に関する知識の普及及び相談を通じて県民の良好な住宅の取得を支援し、もって県民の福祉の増進に寄与することを目的として」、セン

ターの設立を果たすことができました。

設立当初は理事長以下9名ほどの体制で、私も唯一の常勤役員として経営を行ってまいりました。

その後、住宅や建築に関連する制度も大きく変わり、住宅瑕疵担保履行法や建築物省エネ法の施行・改正などが行われました。

リーマンショックによる住宅着工の大幅な減少や消費税増税などによる非常に厳しい時期があり、また、新型コロナウイルスによる経済活動の低迷などがありましたが、センターは段階的に業務の多様化を図り、地域の住宅づくりを支える役割を広げてきました。

平成26(2014)年には大分市内に新社屋の建設を行い、職員数も40名を超えました。現在では、佐伯、日田、中津に出張所を開設し、各地域のニーズに応えた業務を行っています。

今後、世帯数の減少期を迎え、住宅着工の大幅な伸びは期待できません。確認検査機関も住宅性能評価機関も全国で約130機関あり、各地の確認検査機関や住宅性能評価機関の運営も厳しいものがあります。

その一方で、住宅の耐震化の遅れや、高齢社会への対応、低炭素社会の実現など多くの課題が残されています。当センターとしても、設立25周年を一つの節目として、創立時の趣旨を再認識し、住宅性能評価業務や建築確認検査業務を基軸としながら、リフォームに関する事業や住情報の提供などを含め、県民の多様なニーズに応えていきたいと考えています。

住宅品確法も施行25周年を迎えましたが、法律に基づく諸制度がより幅広い方々に有効に活用され、防災減災や省エネルギーなど多様な政策課題に対応した、いっそうの貢献が果たされるように願ってやみません。

住宅品確法25周年を祝して ～住宅品確法関連業務の奮闘の様とさらなる発展に向けた提言～

川崎 直宏

(株)市浦ハウジング&プランニング 代表取締役社長



住宅品確法25周年を迎えるに当たり、お祝いを申し上げます。

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」は、平成11(1999)年に成立し、市場重視への住宅政策の転換への基礎条件を示す法制度として意味づけられ、住宅市場等については、この法律を皮切りに、市場が円滑かつ適正に機能するよう市場基盤と制度的枠組みの整備・充実、税制の整備が進められた。

住宅品確法に基づき、住宅性能表示制度が平成12(2000)年度に創設され、消費者による住宅性能の相互比較を可能とするため、住宅の性能表示の共通のルール、客観的な評価を行う評価機関、紛争処理体制が整備され、これらによって、住宅性能の表示ツールとして住宅市場の適正化を図る役割を果たすことを目指した。

こうした住宅政策の市場化への大きな転換となる制度創設にかかる作業に協力できたことは、我々の誇りではあるものの、そこには多くの奮闘の足跡と奮闘に伴ういくつかの課題も見られる。

当時は、「官」から「民」への大きな社会変革の流れの中で、新しい社会システムの構築に熱い思いを抱き、発注側も受注側も新しい時代を見据えてその熱い思いを実現しようとしていた。

時代は「ワークライフバランス」という言葉もなく、労働時間抑制の意識も少ない昭和・平成の時代の空気感を体現する取り組みであった。連日の会議続きに担当した社員は身も心も疲弊し、現在の会社経営に携わる立場からは決して看過できない状況も少なからずあったようである。今振り返れば労働環境面においてはこうした反省点も多く見られる。

また、この法制度は市場化を推し進める住宅政策や住宅市場にとって不可欠なものであるものの、

実態としての市場体制や市場評価システム等において必ずしも総合的に対応しているとは言えず、その不十分さや政策環境・状況認識のずれがいくつかの誤謬に繋がっているように見える。

特に、住宅市場における消費者の価値意識や居住者ニーズとのズレ、事業のバックアップとなる住宅金融・融資における評価、住宅流通における適正情報システム等において環境整備の課題も依然として多くみられる。

その一つが、多くの性能評価基準に時間軸の概念の付与ができなかったことであろう。性能評価基準は新築時の性能で評価することが第一歩であることは間違いなが、今後のストック社会に対応できる住宅性能としては時間軸を伴ったものであることが必要で、こうした仕組みが一層重要である。

その後展開されたセーフティネット事業や長期優良住宅事業については事業の継続や住宅性能の持続が求められ、その評価基準が必要とされている。

住宅性能表示の検討においては時間軸をパースペクティブに描いた評価システムや支援システムを指向する議論や取り組み方を模索し、デューデリジェンスによる経過把握やフォローアップの重要性と課題認識につながる議論があった。

このことがその後の制度の基盤であり、これらが現在の管理の時代や運営の時代といわれる新しい時代の制度設計やシステム設計の先鞭をつけることになったように見える。

住宅品確法施行から25年を経過し、今後ストックの性能表示が主たる状況となるとすれば、こうした議論の経験を踏まえて、時間軸を踏まえた性能表示やシステムの在り方に展開していく必然を共有していくことが求められよう。

住宅品質法施行25周年に寄せて

III

那珂 正

一般財団法人住宅生産振興財団 会長



住宅品質法は平成11(1999)年の通常国会に閣法として提出され、参議院・衆議院の審議を経て、ともに全会一致で成立し、同年6月に制定・公布されました。

私は、平成10(1998)年から二年間、建設省住宅局長を務めており、住宅品質法案の立案と制定について責任者の立場にありました。

平成10(1998)年の通常国会で行った建築基準法改正は、建築確認検査業務の民間開放や建築基準の性能規定化の導入といった、それまでの建築指導行政の大きな展開を図るものでしたが、翌年の住宅品質法の制定は、こうした方向性をさらに推し進め、民間機関による住宅の性能評価・表示に法律上の根拠を付与するとともに、住宅関係紛争の増大を背景として、住宅紛争処理体制の整備や住宅瑕疵担保責任存続期間10年間義務付けを行い、安心して良質な住宅を取得できる住宅市場の条件整備を実現するものとして取り組みました。

同法案の検討にあたっては、じっくり時間をかけ、徹底的な議論を重ねて練り上げましたが、建設省には類例のないタイプの新規立法であり、全く新しい制度的な枠組みの創設をいくつも含むものでした。

それまでにも、建設省では、住宅生産の合理化や住宅の質向上の推進に寄与する制度として、工業化住宅性能評定制や優良住宅部品認定制度など任意の枠組みを設けていましたが、対象は一部の住宅あるいは部品に限られています。住宅の性能や品質について、市場全体を視野に入れて評価・表示する制度の実現は積年の課題でした。住宅性能表示制度は、新築住宅及び既存住宅、戸建住宅及び共同住宅、そしてすべての構造方法による住宅をカバーする枠組みであり、従来の制度とは対象範囲が大きく異なります。住宅性能表示制度の制定・施行を通じて、住宅の性能や品質の向上に向けた取り組みに一步を踏み出せたことは、長年の夢が叶ったと言っても過言ではありません。

瑕疵担保責任存続期間10年間義務付け制度は、

民法の特例制度となり、これまで建設省では取り組んだことのない領域に施策を展開するものです。国会審議にあたっては、十分な準備を整えるとともに、緊張感をもって臨みました。

法案の国会提出までも、紆余曲折がありました。関係業界の中には、必ずしも法案に賛成の意見ばかりではなく、異論もありました。特に、瑕疵担保責任の特例制度や紛争処理の参考基準については、トラブルの増大を懸念する業界団体の幹部とひざ詰めで議論を行い、理解を得るように努めました。

住宅紛争処理体制の整備にあたっては、弁護士の方々との協力関係を構築することが必要不可欠でしたが、制度の意義とメリットを理解いただき、早期に枠組みの整備が図られたことも大きな喜びです。

なお、法案の国会審議では、関谷勝嗣建設大臣とともに答弁にあたりました。法律の施行による中小住宅生産者への影響、既存住宅の取扱いの有無、紛争処理機関への罰則の扱いなどを含め、さまざまな角度からの質疑が行われました。

特に、当時社会問題となっていた室内空気中の有害な化学物質による健康被害(いわゆるシックハウス問題)への対応に関しては、法案審議の場で多くの指摘がなされたことを受け、具体的な検討が加速することとなりました。結果として内装や天井裏等に使用する建材の表示を盛り込み、その後、化学物質の濃度測定値を表示する基準改正に至りました。

参議院国土・環境委員会での法案審議では、異和夫京都大学名誉教授、平山正剛弁護士が参考人として登壇され、それぞれの豊富な経験と専門的な知見から法案についての見解を述べ、質疑に応じられました。改めて深く感謝を申し上げたいと思います。

住宅品質法の制定・施行はいくつかの点でエポックメイキングな制度の創設を実現しましたが、その過程で、政界、学界、法曹界、産業界などさまざまな立場の関係者から有意義で建設的なご意見やご批判をいただきました。ここに御礼を申し上げ、施行25周年に寄せる言葉とさせていただきます。

住宅品確法制定当時を振り返り ～当時の経産省担当課長としての思い出と感謝～

本城 薫

元 経済産業省 住宅産業窯業建材課長



経済産業省の住宅産業窯業建材課長(注)を2年間(平成10(1998)年から12(2000)年まで)勤めました。

当時の住宅産業窯業建材課は、住宅産業の工業化を目指して、工場生産住宅及び住宅設備機器の品質向上のための各種施策や工業化住宅生産技術の開発などの事業を実施していました。また、所管の団体の業務として、建築材料の品質・性能について認定及び表示を行う制度の運用などを行っていました。このような状況を背景に、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の原案作成に当たって、当時の建設省と意見調整を行いました。25年も前のことで、文言調整等は課内の補佐諸兄が担当したこともあり、細かい経緯や内容についての記憶は定かではありませんが、両省庁間の意見調整の結果として数多くの覚書を結んだことなどはよく覚えております。

当時の経産省では、他省庁との法案調整に当たっては、官房総務課への説明と了解が求められ、これに苦勞し時間を要することもあり、省庁間の権限調整といえ、何か泥臭い仕事とイメージされますが、当時建設省側のカウンターパートであられた和泉さんの卓越した見識と懐の深い度量により、あまりぎくしゃくすることなく調整できたことと記憶しております。和泉さんとは、東京大学理科Ⅰ類で隣のクラスで、いくつかの科目で一緒に授業を受けた記憶がありますし、また経産省同期入省の一人が都市工学科卒で、彼は和泉さんと一緒に卒論を書いたということで、和泉さんの人となりは彼からよく聞いていました。このような事情も、両省庁間の意見調整が暗礁に乗り上げることなく、肩ひじを張らずに、比較的スムーズに行うことができたこと背景かなと思います。

余談になりますが、小職は工学部資源開発工学科卒で、住宅産業窯業建材課の前職は資源エネルギー庁石油部精製課長を務め、住宅産業窯業建材課長の後は、資源エネルギー庁鉱物資源課長を務めました。このように私は、経済産業省の中で資源エネルギー関連の部署

での勤務が長く、住宅や窯業建材関係は全く予備知識がありませんでしたので、不安な気持ち一杯で住宅産業窯業建材課長に着任したことを覚えております。このように、住宅分野に係る先入観のない状態で、和泉さんをはじめ当時の建設省住宅局の方々や建設省関係団体の方々、さらには住宅メーカーの方々とも親しくお付き合いをさせていただきながら、基礎知識から勉強させていただきましたこと、今でもありがたく感謝しております。

プライベートなことで大変恐縮ですが、住宅産業窯業建材課勤務当時、小学生の息子が少年野球チームでピッチャーをしており、毎朝、近くの公園でピッチング練習の相手をしました。このように、住宅産業窯業建材課勤務当時は、公私ともに充実した時期でもありました。ちなみに息子は大学まで硬式野球部で投手を続けました。

先日は、シンポジウム「マイホームづくりの強い味方」に参加させていただきました。パネルディスカッションを通じて、住宅政策の中核ともいえる本住宅品確法に基づく性能評価書の交付実績や住宅紛争処理実施状況等、その後の成果や発展の状況を感じ深く拝聴しました。25年経った今、改めて本法の重要性・有効性を認識するとともに、本法制定に間接的ながらも関与できましたことを誇りに思っています。

シンポジウム当日、和泉さんにご挨拶する機会もいただき、また、和泉さんの記念講演の中で、当職の名前を本法制定関係者の一人としてご紹介いただきましたこと、大変有難く光榮に存じます。

最後に、本住宅品確法に基づく各種施策の今後ますますの発展と成果拡大を心よりお祈り申し上げます。

(注)その後の機構改革を経て、現在は、製造産業局の「素材産業課」及び「生活製品課住宅産業室」となっています。

紛争審査会発足の頃の思い出

III

高谷 進

土屋総合法律事務所 弁護士



建設省住宅局から、平成10(1998)年に日弁連に対して住宅性能表示制度、瑕疵保証制度を創設したいこと、この制度は新しい法律で新築住宅に性能表示をすることにし、瑕疵担保責任を民法の規定よりさらに消費者にとって手厚いものにするのを大きな目的にしているが、三つ目の目的として、その性能表示住宅に関して注文者や建築業者などとの間に紛争が発生した場合、その紛争を解決する機関を新たに設置し、その紛争解決機関として建設省住宅局は全国の各弁護士会を念頭においていることが伝えられ、については日弁連として各単位会がそのような機関として活動していただけるように協力していただけないか、紛争処理に関する費用は建設省が責任を持つ、というような趣旨の要望もたらされた。

弁護士会が引き受けていただけるのであれば、建設大臣が各単位会を住宅紛争審査会として指定する、という形を考えているとのことであった。

弁護士会が国の指定を受けて住宅紛争審査会を設置するなどということはこれまで前例のないことであり、国の予算が弁護士会に入り、その限度では国の監督下におかれる面があるので弁護士自治の観点からも問題があること、また肝心の住宅性能表示制度の概要が具体的にどのようなものかが不明で、この2つの点がまず問題とされた。

日弁連は、平成10(1998)年4月に全国の単位会に住宅紛争審査会を引き受ける意向があるかどうかに関してアンケートを実施し、さらに同年7月には「住宅性能表示・保証制度にかかる住宅紛争審査会検討ワーキンググループ」を設置し、8月まで5回にわたって議論を重ねた。

私は、ワーキンググループの副座長として座長の平山正剛先生を補佐する立場にあった。ワーキンググループは同年9月には平山座長名義で小堀日弁連会長宛てに答申書を提出した。答申の趣旨は以下の通りであった。

(1)日弁連及び各単位弁護士会は建設省の構想に協力すべきである。単位弁護士会については、各会の実状を踏まえて可能な限度で協力することが望ましい。

(2)協力の方法としては、現状では、弁護士自治と抵触しない条件付きで建設省から各弁護士会が指定法人として指定を受けるという方法もやむを得ないとする。

というものであった。

当時の各単位会の審査会受け入れ体制については、受け入れに積極的な会が多かったが、消極的な会も一定数存在した。受け入れに消極的な会はその理由として紛争審査会の業務内容が明確でないため、人的、経済的にどの程度の負担があるのかがはっきりしないことがあげられていた。日弁連は上記の答申に沿って、紛争審査会を受け入れる目的で平成11(1999)年4月に「住宅紛争処理機関検討委員会」を設置し、同年8月には指定住宅紛争処理機関全国説明会が開催された。その後、同年9月頃から各地方会から要望があれば委員会は建設省住宅局の担当者と一緒に説明に伺うことになった。

私は、平成12(2000)年1月7日に青森県弁護士会への説明に建設省住宅局の担当者と一緒に伺った。このように、当初は地方単位会の中には住宅紛争審査会の受け入れに消極的な会がいくつかあったが、内容を説明して次第に引き受けることを了解する会が増加し、ついには全国の単位会に審査会が設置されることが実現したのであった。

現在、紛争審査会の対象となる建設性能評価住宅の戸数は、当初考えていたほど増加していない現状にあるとのことであるが、制度の創設に携わった者としては、このような優れた制度が存在していることを周知させ、建設性能評価住宅の戸数を増加させることを目指し、住宅をめぐる紛争の多くを裁判所ではなく、紛争審査会が中心となって解決するようになることを願うものである。

住宅紛争処理の近未来

竹川 忠芳

竹川忠芳法律事務所 弁護士



III

25周年に寄せて

1 住宅品確法との出会い

(1) 戦争で、日本は国土の多くが焼野原となりました。例えば、昭和20(1945)年8月の住宅不足数が420万戸にのぼるといわれ、戦後は住宅の戸数が圧倒的に足りない中で、住宅の量産化をどう進めるのか、世帯数を満たすにはどのようにしたらよいかなど、国をあげて取り組みを始めました。昭和41(1966)年には住宅建設計画法を制定し、また、マイホーム政策の下で、国は国民への住宅供給に取り組んできたわけです。

こうした努力が実を結び、住宅の数は飛躍的に増加して行きましたが、住宅の量的拡大を目ざせば自ずと品質にまでは目が届かず、住宅の品質向上が進まないため、この点に不満を有する国民からは徐々に欠陥住宅訴訟が提起されるなど、社会問題化してまいりました。

他方で、国際的にも住宅の性能に着目した動きが起ころ、国も品質向上への政策機運が生じてまいりました。

(2) 私も、建築についていろいろ勉強し始めていた時期でしたので、このような国の動きや社会状況を注視しておりました。

すると、暫くして、平成11(1999)年になって「住宅の品質確保の促進等に関する法律」(以下、住宅品確法という。)が制定されました。この住宅品確法は、住宅の性能を表示させることで住宅の品質の向上に導こうという法律であることを知って、わが意を得たりと思い、この頃からこの法律の制定や運用に関心を持つようになり、その後は縁あって、この運用に関わるようになりました。

ところで、住宅品確法は、住宅の性能を表示させ品質の向上を促すだけではありません。紛争が生じたら簡易で迅速・公正な解決がされるように、住

宅紛争処理の制度をも合わせ制定した法律でもありました。もちろんこの制度のことは聞いてはおりましたが、運用に関わり始めてから改めて、この紛争処理制度の有する意味、重要性に気付きましたので、住宅紛争処理の制度について、ここで少しお話ししたいと思います。

(3) ところで、住宅品確法、そしてこの法律の下で制定されました住宅紛争処理の制度が、今年で四半世紀の25年を迎えることになりました。誠におめでとうございます。

私も、微力ながら住宅紛争処理の制度の運用や改善などの委員会等に関わってまいりましたが、いつしか住宅紛争処理の制度がADRとして模範的な成功例となっていることに気づき、その成功の要因は何なのかを考えてまいりました。

他のADR制度の発展のヒントになると思いますので、この成功の要因をここで指摘してみたいと思います。そして、このような利点を有する住宅紛争処理制度の更なる発展とは何なのか、つまり、近い将来の在るべき姿は何なのか、何を期待するのか、についても言及してみたいと思います。

2 まず、住宅紛争処理の制度設計の良さを指摘してみたいと思います。

(1) 欠陥住宅紛争は、他の法的紛争と比較すると、建築に関する幅広い知見を要するという点で専門性が高く、そのため訴訟となると、原告は欠陥原因の究明のため専門家の意見書等が必要となります。また、被告となる建設業者からは建築の専門知識に基づく反論が提出されることが多く、この反論に再反論するために専門家の助言が必要となるなど、費用や時間のかかる点に問題がありました。つまり、一寸した不具合や、消費者の施工精度への不

満を解消するためには、訴訟は費用その他の面でハードルが高すぎ、それゆえに泣寝入りするしかない、というのが当時の状況でした。

ほかにも、建設業法に定める建設工事紛争審査会が存在しましたが、建設業法は建設業者の健全育成を目的とする法律であり、審査対象は請負契約に限定され、さらに申立の費用がそれなりにかかるなどの理由から、徐々に消費者からの申立ては控えられる傾向にあったと思います。

(2) 以上の点を踏まえて制定されたのが、住宅紛争処理の制度です。

申立手数料は1万円程度で済みますし、住宅紛争を専門とする弁護士と建築士がセットとなって、非公開の席で迅速・公正に紛争解決してくれます。

そのため、申請人は弁護士に頼まず本人で行うこともできますし、予め建築士の意見書を取得する必要がなく、費用等のハードルが予め低く設定されています。そして、弁護士や建築士の紛争処理委員が現地を見分して積極的に内容を把握して、迅速に公正な判断を的確に示してくれるわけです。

ですから、申請人は現地調査費用や鑑定費用等も原則として負担する必要はありませんし、何より心理的な負担が軽くなります。

(3) そして、この制度には充実した紛争処理手続が行えるようにするための、実は大きな仕掛けを設けていたのです。それが公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター（以下、「支援センター」という。）の存在です。

支援センターは毎年、住宅紛争処理委員向けの実務研修を全国で開催して、紛争処理に必要な建築知識、法的知識を紛争処理委員に提供しております。また、全国での紛争処理事例を紛争処理委員に公開して勉強の一助としていますし、この中から勉強となる事例をいくつか選定して毎年、日弁連の住宅紛争処理審査会の委員に向けて事例報告会を開催するなど、実に充実した研修を継続して施し、紛争処理委員の育成を手助けしています。それだけではなく、申請手数料を安価に抑え、紛争処理委員にはそれなりの報酬（裁判所の調停委員

と比べると高額である）を支払うなど、実に財政面でもこの制度を支えてくれております。

このように、支援センターの存在なくして住宅紛争処理の制度の成功はなかった、といっても過言ではないと思います。

3 このように、質の高いADRとして成功した住宅紛争処理の制度は、取扱対象を徐々に拡大してまいりました。その足跡を追ってみたいと思います。

住宅品確法の制定（平成11（1999）年公布、平成12（2000）年施行）当初は、住宅性能表示制度により建設性能評価された新築住宅のみが取扱対象でした。

しかし、平成17（2005）年の構造計算書偽装問題の発覚を機に、業者が倒産したとしても瑕疵修補がされ消費者が保護されるようにと、平成19（2007）年には特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（以下、「住宅瑕疵担保履行法」という。）が制定され（施行は平成20（2008）年で一部平成21（2009）年に本格施行）、保険付き住宅にまで取扱対象が拡大されました。

そして、ストックされた住宅についての品質向上に資するよう、リフォーム工事や中古住宅（既存住宅）の売買にあっても、一定の要件を満たせば住宅紛争処理の対象とする旨の瑕疵担保履行法の改正がされ、令和4（2022）年10月から施行されました。

こうして、住宅紛争処理の取扱対象が広がってまいりました。合わせて取扱件数も増加しており、社会や国民のニーズにますます応える制度として発展していくことが期待されます。

4 さて、このように住宅紛争処理の制度に対する社会的ニーズが増大するに従い、今後もその取扱対象は拡大して、そのうち全ての住宅について、その紛争を取り扱う時代が到来するのではないかと私は期待をこめて推測しています。

少し気が早いかも知れませんが、仮に全ての住宅を住宅紛争処理の取扱対象とする場合には、住宅に関する建築紛争は、裁判所の訴訟（調停を含

む) 手続によるか、住宅紛争処理手続によるか、の二つに一つとなり、どちらをとるかを消費者が選択するような時代が来るわけです。

さて、そのような時代に向けて、私は住宅紛争処理の手続が訴訟手続とは異なっていて、社会的にも消費者にとっても大きなメリットがある、といった差別化が必要ではないかと思っておりますので、この差別化に向けて提言をしてみたいと思います。

5 住宅が現場での一品生産であることを大事にすること

消費者は、テレビや洗濯機のように工場での大量生産品と同じように考えて、一寸した不具合や不出来をも瑕疵(契約不適合)であると主張しがちです。

他方で、建設業者は、消費者の不満を全て針小棒大なクレームとして受け止めてしまい、過剰に防衛的な主張を繰り返すことが多いようです。

ここで両者が共通認識として持ってもらいたいのは、現場での一品生産であることを互いに了解し合うことです。つまり、同じ材料を使って同じ設計図に基づいて建設しても、(自然条件が違い、大工の技量も様々なため)現場毎に出来上がりは様々です。

このことを紛争処理の委員は、よく両者に説明して分かってもらうことが大事なことだと思います。

そうすれば、消費者はもう少し寛大な気持ちでクレームを言えるし、建設業者は「大したことではない」と一蹴するのではなく、住宅が存続する限り修補等のお手伝いをして行くのが仕事であると覚悟して、場合によっては、無償での手直しにも協力していく、そうすることで長い付き合いをして行く、このような信頼関係作りを紛争処理委員には心掛けてもらいたいと思います。

訴訟だと互いに対立する主張を言い合い、どちらかに軍配があがりますが、その裁判所の判断が逆に当事者の気持ちの中に遺恨を残すことになりかねません。その結果、裁判で結着はついたものの当事者の関係は破綻してしまって、住宅自体は将

来的に適切に維持管理されないことにもなりかねません。

そうではなく、住宅紛争処理の手続をとったことで、逆に両当事者が相手を信頼し合うような関係になって、末永く住宅が適切に維持管理されるようになるのが一番良いことです。

6 次に、訴訟の場合は、損害賠償金をもって結着させることがほとんどです。まさに「お金」で解決するわけです。

しかし、その「お金」が住宅の補修に実際にどれだけ使われているのかは、少し心許ないように感じています。

むしろ、住宅紛争処理の手続にあっては、両者の信頼回復を図って補修させる方向へ導くのが住宅の品質保持のためになるし、その住宅が補修されれば、後に流通に回っても安心して購入できるようになると思います。

要は、社会資本の充実に向けた解決となることですが、住宅紛争処理手続の大きなメリットであり、そうすべきと考えます。

7 最後に

住宅紛争処理委員の方々には、住宅紛争処理の制度はもともと住宅品確法という品質向上を目的とした法律の中に、位置づけられている制度であることを改めて認識していただきたいと思います。

安易に「訴訟の小型版とか延長」と理解するのではなく、社会資本を充実させるための紛争処理制度であると理解して、上記のような解決に尽力していただき、それゆえにこそ、訴訟との差別化がされ、消費者が住宅紛争処理の手続の方を選択できる、このような制度に育てていただきたいと願っております。

そして、40周年あるいは50周年を迎える頃には、私の近未来予測があたっていることを夢見て、紛争処理委員の方々、そして支援センターの皆様のご活躍を心より祈念して、25周年のお祝いの言葉とさせていただきます。

住宅品確法の意義と役割 ～住宅品確法制定を振り返って～

河合 敏男

河合敏男法律事務所 弁護士



平成7(1995)年1月17日、阪神・淡路大震災が発生しました。内閣府の発表によれば、死者総数は約6400名、この内、建物倒壊による圧死者が全体の83%です。私は、これをきっかけに、住宅の品質について強く意識されるようになり、住宅品確法などの法整備が進んでいったのではないかと印象をもっております。

この阪神・淡路大震災から1年くらい経った頃でしょうか、国交省住宅生産課の住本靖さんが、「建物の品質確保のための法律を作りたいと考えているので、いろいろ意見を伺いたい」と言って、突然私の事務所を訪れてきました。

住本さんのお話によれば、例えば自動車などは、詳細なスペックが表示されて販売されており、消費者は多くの自動車の性能を十分に比較検討して購入している。これに比べて住宅はその性能を客観的に表示されることなく、正確な情報を与えられないまま選択させられている。

そこできちんと住宅の性能を表示する制度を作りたい。そしてその性能を担保するために、瑕疵があったときは迅速かつ適切に解決する紛争解決制度を作りたいということを熱く語られていたのを記憶しています。

私は当時欠陥住宅事件の相談や裁判を多く手がけており、裁判官がなかなか理解してくれなかったり、紛争解決が長期化するなど苦労していました。

建築紛争は、法律知識だけでなく建築知識もなければ適切な解決は困難ですが、当時弁護士と建築士がペアで相談する公的な機関はほとんどありませんでした。東京と大阪の裁判所に建築専門部が設けられたのもその後の平成13(2001)年4月です。ですので、住本さんの説明された制度の趣旨に賛同したことはいうまでもありません。

そのとき私は、建物の品質以前に、建築基準法の最低限の基準すらも守られていない欠陥住宅

が沢山作られている現状についての懸念を申し上げたところ、住本さんは「建築基準法の基準の遵守は当然です。これを満たした上で、その上のランク、例えば松、竹、梅のようなランクの付けられる建物を目指しているのです。」と説明されたことをよく覚えております。

私は、平成9(1997)年9月頃に「住宅性能表示保証制度研究会」に、平成11(1999)年6月に「技術的基準検討委員会」に参加させていただきました。

また平成28(2016)年6月からは全国実務研修のための研修等検討ワーキンググループにも所属させていただき、多くの勉強をさせていただき感謝しております。

この全国の実務研修や弁護士会の要請による個別実務研修では、住宅紛争処理支援センターによって大変充実した資料が作られます。

例えば、外壁タイルの剥離問題について研修してほしいという個別研修の依頼があると、支援センターはその組織力を使って、最新の技術的知見、事故データ、補修方法、文献、裁判例などを収集して一つの資料にまとめて提供してくれます。

これはとても個人ではできない作業です。それは実務の解決に大変役立つのはもちろん、将来に向けた立法、行政、司法における貴重な財産となります。欠陥住宅紛争に特化した資料を作る組織的機関はおそらくここが唯一であり、このような体制が作られたことだけでも大変意義のあることだと考えています。

専門家相談や住宅紛争審査は、裁判のようなハードルの高い手続と異なり、消費者にとって気軽に利用できる優れた制度です。

今後も国交省、支援センター、建築士団体、弁護士会など関係各団体が協力して、この制度がますます充実していくことを祈念しております。

技術委員会における住宅紛争処理の技術的基準検討の際の文化摩擦を振り返る

上杉 啓

東洋大学 名誉教授



1 ス界の最高峰(法曹・建築(構造・地盤土質・環境・設備・構法))の集まり

まず、座長として心がけたのは、折角、これだけ多彩な方々が集まっておられるのだから、これを機会になるべく全員の方に発言して頂くことであった。因みに、第1回会議の顔ぶれは、法律学者、弁護士、建築研究者、建築家、行政、建設業者、不動産業者、消費者(主婦連、地婦連)などであり、建築系でも、構造、地盤・土質、環境、設備、構法、計画、設計、法律と実に多彩なス界の権威の方々の集まりであった。住宅紛争処理という建築系で現実的な問題を扱いながら、それをタネに多くの方々の意見を伺うことのできる日本でも珍しい場であった。

2 委員会のタスク

この委員会の大前提(大きな枠)は、住宅品確法の10年保証に関わる訴訟等のトラブルの解決にあたって、弁護士、建築家が参考とするべき、技術的基準(のちの住宅品確法第70条(現74条)に基づく「住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準」)を検討することであった。その検討にあたっては、技術的妥当性の検討もあるが、基準の一人歩きが懸念されること、世の中の技術の向上に役立つこと、外国の紛争処理の事例(たとえばフランスのキャリテルなど)等も考えて、技術的基準を検討することであった。

3 法律系文化と建築系文化の違い

法律系は、物事の「白か黒かの境は明確である」という考え方ですすめざるをえない文化であり、建築系は「白と黒の間には、大きな“グレーゾーン”がある」という考え方の文化である。これは〈文化〉の違いではあるが、大げさに言えば、法律系は、西欧型の、あるいは、アーリアー神教的な白黒決定型

文化。建築系は、東洋的仏教的な、あるいは、多種容存的文化と言ったらよいか。こんなことを言うのは、サンスクリット学者後藤敏文の意見に大きく影響されているのかもしれない。

多少脱線するが、後藤敏文は、印欧語族遊牧民が中央ユーラシアから南下してきて、黒海南岸から前2000年頃西アジア・ペルシャに向かったグループは、選ばれた“高貴な”民族意識を持つ一神教的な人々(イラン・アーリア)になった。他方、前1500年頃ヒンズークシュ山脈を越えてガンジス川上流に入ったグループは同様に選ばれた“高貴な”民族という意識を持つインド・アーリアとなったが、豊潤なインド亜大陸の風土に触れるうちに多神教的民族になった、というものである。後者は、ヒンズー教、仏教になり、農業的多神教的で多くの神々の領域を認め、共存の思想となる。前者は法律を発展させ、対決型であり、理論的・法的・デジタル的思考であり、したがって、黒白を決する対決型文化である。前者のモットーは〈黒白を付ける〉であろう。後者は観想的で現実容認的・すべて世界は連続的と理解する思考(アナログ)で、後者のモットーは〈色々あるよね〉〈そうかんたんに白黒は付けられない〉であろう。

このような、文化の衝突としてみても、面白い委員会であった。

4 グレーゾーンとコメント

ところが、委員会で検討を進めていくと、黒白文化型世界の方々が、逆に曖昧ゾーンを必要としている面があり、さらに、消費者保護の立場を含めた弁護士の立場からは、疑わしきは罰せず、ではなくて、疑わしきはレベル1にでも含めて、なるべく紛争処理の網に拾う。そして、「建築家の関与と調査」という運用面でカバーする、という考えであることが

次第に強く現れてきた。規定は緩く、運用でカバー（リカバー）である。

ひるがえって考えると、法曹界の方々は、実務では常に黒白をつけるべく心がけて奮闘努力しなければならないが、それだけにグレーゾーンが厳然として存在することを痛感しておられるに違いない。そのグレー部分になんとかして黒か白かの判断をせねばならないのが日常であろう。そういう意味では、技術的基準だけでなく、建築家の関与による調査とそのコメントは重要な仕組みであった。

他方、この委員会には、社会的影響も考えねばならない面がある。たとえば、マンションでは一住戸の瑕疵問題のために団地全体が不安になったりするし、これを騒ぎだすジャーナリズムが加わったりする。現在ではSNSによる善悪様々な情報拡散もある。また、文章というものは一人歩きする。その責任まで負わされるのはゴメンだということで、警戒的に文章は重くなる。

消費者マインド対業者マインドのせめぎ合いでもあった。消費者側は、なるべく広く拾って欲しい、業者側はなるべく狭く厳しく決めたい。業界団体の立場からは、緩い規定だとクレームだらけになり、対応しきれない。逆にそういう意味で社会問題になる。むしろ規定は厳しくして欲しいということである。

そういうせめぎ合い、あるいは、mutual interference相互干渉の場であった。

そういうことから、基準の文章はかなり細心に検討を進めたが、文案の最終段階で「この基準は文章では〇〇であるが、複雑微妙な部分はコメントでカバーしよう」という局面が多く出てきた。また、基準の適用範囲については、当然ながら限定を設けざるを得ないが、その際に、適用除外を述べる必要がある。その記述は、注意事項、留意事項、基準の用い方、例示（適用除外は例示しきれない）、解説書などの形でカバーというものが多く出てきた。これらのコメントは極めて重要であるが、果たして、一般にそのように認識されているのだろうか。

5 運用とフィードバック

上述のような相互干渉の結果としての技術的基準であるので、当然ながら運用結果のフィードバックは極めて重要となる。さいわい住宅品確法施行以後25年の実績（事例の積み上げ）がある。これから、その個々の規定の適否、解説のコメントの適否、あるいは、修正の要否が生まれる。他方、時代の要請の変化（たとえば、省エネによる外壁構法の変化→法規定の変化）、技術の変化に応じた、各種基準、法や規定や技術基準の変化を組み込んだ見直しは、当然必要になる。つまり、「見直しの仕組み」が必要である。

紛争事例の扱いは、一般の裁判では、判例という形で積み重ねられる。当然ながら、良い判例も悪い判例もありうるので、判例というデータが「ナマの形で」歴史的に積み上げられている。

住宅紛争処理でも、この〈ナマの形で〉というのが重要だと思う。データをカテゴライズして分類してしまうと、案外大事なことが抜け落ちるものがある。フィルタリングによりすり抜けてしまう事柄があるからである。つまり、カテゴリー分類が十分でないと、カテゴリーにない事柄は全て抜け落ちてしまうという問題と、カテゴリー分けという操作（あるいは概念）自体に内在する問題である（これは物理学のカオス理論に似た問題である）。

6 グレーゾーンの例

たとえば、タイルのようなフラジャイルな表面材では、「ひびわれ」は通常良く見かけるものであるが、これを単なるひび割れ（瑕疵保証にあたらない）とみるか、構造躯体の瑕疵に関係すると判断するか否か、その判断基準は、現象のどの部分を見るか、ひび割れの中か、長さか、個数か。下地構法も関係するので設計図のチェックも必要になる。タイルのひび割れという一見些細な事象に見える事柄でも、現実には設けた規定が、実際に10年、20年と運用してみてどうであったか、というフィードバックが重要になる。

グレーゾーンの例としてもう一つ大いに問題なのは、「コンクリートのひびわれとさび汁」である。

7 技術レベルの変化の年次的蓄積

規定か、運用か(建築家の判断が入るようにする)、現行の技術レベルの問題(たとえば、かつては、鉄筋コンクリート造開口部には斜め筋をいれるのがいわば常識であったが、コンクリートの改良で必ずしも常識とは言えなくなる。→つまり、技術が変わると技術基準の決め方も変化する)。また、その技術はいつから変わったかも紛争処理上重要である。そうなると、紛争にあたって、“社会的”技術基準の変遷も調べられるようにしておく必要がある。かつては、住宅金融公庫の統計年報という貴重なデータがあり、これがいわば毎年の技術・仕様の“年標(しるべ)”であった。現在は行われていないのが残念である。

8 ひび割れの文化論(ひび割れという問題に対する態度の問題)

タイルのひび割れは、ユーザーにとっては大変気になる。専門家は「躯体に影響しないひび割れです」、という。当然、その判断根拠を示す必要がある。我々としては、その規定はどういう形で採り上げるべきか。ユーザーの心配に対しては採り上げておいた方がいい。しかし、その記述は、レベル1か2か。そのレベル1とは何か。このようなときに「ひび割れの文化論」が生じる。

まず、先述の消費者マインドと業者マインドがある。これに加えて行政的マインドもある。

たとえば、「コンクリートのひび割れ」は、構造体の強度に全く関係しないヘヤークラックから、「バルコニースラブ(片持ちスラブ)」の先端のように構造強度上と、デザインや雨仕舞い上の処置、施工上の問題(鉄筋の下がり)などが絡んで複雑な検討を要するものまである。その上、ひび割れに「さび汁」が出ていたらどう判断するか、という問題もある。ということで、ここは委員会でも大いに議論になったところである。バルコニースラブなどは、純粋に技術的確率論でレベルを1、2、3などと決めかねる。ここは、他とは違って、注意が必要で、専門家のチェックが必要です、ということになるが、それを「特殊な材料又は構造を用いた住宅については」と書いて

ても伝わらない。では、何を除外したかを例示で全部示せるか、となると十全ではない。しかし、ユーザーサイドからすると、そこにリストアップされていないものは欠陥ではないのだとされはしないか、という危惧がある。

一般に瑕疵あるいは不具合は、まず、一般の方々が気づいてから事態が動き出す。その相談には、相談センターや弁護士や建築士が対応する。すると、技術的基準は、まず、一般の人が分かる範囲で、単純明快に、しかも技術的面では紛れのないようにきちんとした表現にしておく必要がある。

技術系としては、相当に細かく除外事項を含めて記述しておきたい。技術的に精密になる程文章は長く、かつ、専門的でわかりにくくなる。分かりやすくすると、曖昧さが増える。それらを補おうとすると、両方のサイドに向けて注意事項、留意事項、基準の用い方、例示(適用除外は例示しきれない)、解説書などが色々と必要になる。

つまり、注記的な部分がふえる。これに対処するにはどうしたらよいか。全く別の発想(pragmaticなアプローチと民間力の利用など)が必要になるかもしれない。

付言

住宅の性能評価として、筆者の関わった最初の書物は『プレハブ住宅ガイドブック---プレハブ住宅性能シート』(1973)(日本建築センターが編集し、工業調査会が発刊)であった。プレハブ住宅の草創期に、一般の人たちに、プレハブ住宅はどういうものかをビジュアルに示し、消費者が購入時に“性能で”比較して貰おうという狙いであった。各住宅システムとその性能データ(性能値(暑さ寒さ、結露、遮音、吸音、防水処理、耐久性、安全性、防火性))を見開き2頁にぎっしり詰め込んだもので、消費者向けの住宅カタログを性能値で示した画期的なものであった。歴史として付言しました。

70条告示「住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準」をめぐって

伊藤 弘

一般財団法人日本規格協会 フェロー



1 住宅品確法と「70条告示」制定の背景

「住宅の品質確保の促進等に関する法律(住宅品確法)」が施行から25年という節目を迎え、その制度普及・拡充と着実な運用が進んでいる状況は、当時検討に参加した者として感無量です。制定時、その後の制度拡充、運用等に尽力された方々のご苦勞、ご努力に改めて感謝いたします。

私自身、性能表示制度の技術基準の検討に関わるとともに、住宅品確法第70条(現行法第74条)の「住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準」の検討に携わりました。当時、これは「70条告示」と呼ばれていました。

法70条は、「瑕疵の法律上の推定規定の代替的效果を期待して設けられた面を含んでいる」(伊藤滋夫編著、逐条解説住宅品質確保促進法、1999年)とされています。ここでの「法律上の推定」とは、「B事実があるときはA事実があるものと推定する」という意味であり、技術分野で一般に用いる「推定」とは意味が異なります。例えば、B事実が「床が6/1000以上の勾配の傾斜」で、A事実が「構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する」といった形になります。

2 技術的基準としての「70条告示」の位置づけ

法律的な論点に加え、技術的にも多様なケースがあり、非常に難しい面が多いことは事実です。瑕疵がどの部分、どの部位にあるか特定されない限り、どの部位を修理すべきかといった技術的な解決には繋がりません。

この意味で、70条告示の第1趣旨である「不具合事象の発生と構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性との相関関係について定めるものとする。」という位置づけは適切な表現と言えます。これは、頼りない記述に見えながらも、「構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性が高い」となれば、何らかの対応が必要という判断の目安となります。言い換えれば、傾斜、ひび割れ、欠損、破断又は変形の異常な状態を具体的に記述したものと言えます。その分類や説明を理詰めで検討しているため、実務的には分かりにくい部分があるのも事実です。

3 裁判例から示される「70条告示」の限界と重要性

70条告示が民事訴訟で論点となった事例として、札幌

地裁 平成17年10月28日判決(鉄筋コンクリート造5階建て賃貸マンション)があります。この事例における「技術的基準」に関する裁判所の判断(AIのGemini回答抜粋)は以下の通りです。

- ・被告側の主張: ひび割れについて、70条告示に照らし合わせれば、その幅が小さいため、瑕疵と判断される可能性は低い。

- ・裁判所の判断(排斥):

基準の位置づけの明言: 「上記基準は、瑕疵が存在する可能性の判断の目安を一般的に述べるものにすぎず、このような基準があることから直ちに上記推認が覆されるとは解されない。」

判断基準の優先順位: 裁判所は、瑕疵の存否を判断するにあたり、法令(建築基準法など)や標準仕様書(JASS5)の定めを基準とすべきであるとした。

結論: 本件では、ジャンカ、配筋不良など、多数の法令違反や標準仕様違反が複合的に認められ、これらが建物の耐久性や構造上の安全性を損なうため、ひび割れの存在と合わせ、全体として瑕疵であると認定された。

この判決は、「住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準」が、裁判所における瑕疵判断の絶対的な基準ではないことを明確に示しました。不具合の程度が基準の低いレベルに該当したとしても、施工全体のずさんさや法令・標準仕様の違反が認められる場合には、裁判所は瑕疵を認定するという判断を示した事例として重要です。

Webに掲載されている個別の下級審裁判例と読み比べると、AIの回答は質問に対する回答が的確で、大変読みやすく、Web上の公開情報の検索能力には驚くばかりです。

4 今後の方向性とAI技術への期待

今後の方向として、個別の紛争処理や瑕疵保険の具体的事例に即して、住宅消費者が認識した不具合事象と判明した技術的課題の関係を明らかにし、事例集を充実させることが望まれます。

最近のAI技術の進歩は目覚ましく、事例集から参考事例を効率的に拾い出すなど、AIを活用した紛争解決支援の進展が大いに期待されます。

支援センター立ち上げの頃の思い出

工藤 忠良

元 公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター 常務理事



支援センターに奉職し、住宅品確法の準備、成立、施行の時期を経験しましたので、主に準備段階前後にどんな業務をしたのかを中心に思い出を記します。

(1)支援センターの事務局体制をしっかりさせることが最優先課題でしたので、まず中核となる専任職員を募集、採用。

併せて住宅相談を行うための専門知識と経験を持った住宅相談員を採用し、実務研修を行い、法の成立、施行に備えました。

(2)各種会議の運営に注力しました。

住宅品確法施行に必要な実務的事項はすべて運営協議会に諮り最終決定しますが、その事務局として円滑な運営に努めました。運営協議会幹事会、技術委員会、技術委員会WG等についても同様です。準備段階では上記各会議の前身会議が、法成立後は上記各会議が頻繁に開かれ、資料の用意、会議の準備、議事録の作成、次回会議への引継ぎ事項整理等に明け暮れていたことを思い出します。

(3)指定住宅紛争処理機関全国説明会の開催。

平成11(1999)年6月の住宅品確法成立を受け、同年8月日弁連において、日弁連、建設省(当時)、財団共催による「指定住宅紛争処理機関全国説明会」が開かれました。支援センターの指定住宅紛争処理機関への支援内容、住宅相談体制の説明、意見交換もなされました。翌月から弁護士会に対する個別巡回説明が開始され、建設省、日弁連に支援センターも同行し、弁護士会、事務局職員との意思疎通を図りました。

(4)弁護士会の大臣指定への協力と指定後の支援。

弁護士会の指定住宅紛争処理機関としての大臣指定に向けて協力し、指定後はパソコンの設置

により支援センターとの専用回線によるネットワークを構築し支援作業を行いました。同時に紛争処理に必要な現地調査用機器、測定機器等も配布しました。支援センターの重要業務の一つとして、住宅紛争処理機関に対し紛争処理に要する費用を助成することになっていますが、平成12(2000)年度から開始しました。

(5)技術関連資料集の作成配布。

紛争処理を行う上で必要とされる技術的な資料、情報を収集整理し、住宅紛争処理機関に提供することは支援センターの法定業務です。技術委員会にこの資料をまとめていただき、法施行後間もなく、「住宅紛争処理技術関連資料集平成12年度版」(全12冊)を発行し、紛争処理委員研修に活用するとともに、紛争処理委員等に配布しました。

(6)住宅紛争処理実務必携等の作成、配布。

全国の住宅紛争処理機関が公平で、信頼ある統一的な紛争処理をするためには、紛争処理手続きの実務的なマニュアルが不可欠です。実務必携作成WGを立ち上げ、「住宅紛争審査会における住宅紛争処理手続きの実務必携」「様式集」「紛争処理手続きの手引き」の作成に協力し、成果物を紛争処理委員等に配布しました。

(7)研修会の実施。

紛争処理委員、委員候補者に対する研修を平成12(2000)年7月から全国7都市で実施しました。並行して住宅紛争処理機関の事務職員に対する研修も行いました。法施行直後は住宅紛争処理申請件数が少なかったことから相談事例の紹介が中心でしたが、数年後には紛争処理事例が蓄積され、住宅紛争処理の実践的な経験交流が図られるようになりました。

(8)全国連絡会議の開催。

支援センターは住宅紛争処理機関の行う紛争処理業務について連絡調整を図ることとされていることから、日弁連と協力し平成12(2000)年12月第1回全国住宅紛争処理機関連絡会議を日弁連会議室で開きました。連絡会議は、紛争処理業務の実施状況、関係する制度の施行状況、住宅政策の動向等を提供することにより、相互の情報共有を図り、迅速かつ適切な紛争処理の実施に役立てて頂くとするものです。

(9)指定住宅性能評価機関との連絡調整。

平成12(2000)年10月から評価機関の大臣指定が開始され、住宅性能評価書データの収集、負担金徴収に関することなどについて評価機関と緊密な連絡調整を図りました。

(10)住宅相談体制の充実。

支援センターは、住宅の請負契約、売買契約に関する相談、助言を行うことになっています。評価住宅のみならず、評価住宅以外の住宅に対しても対象とされていますので、それに対応できるよう優秀な相談員の確保、スキルアップ研修の実施、「住宅相談マニュアル」の作成、相談専門電話の設置、相談記録を管理するための情報システムの整備、相談統計年報の発行、相談情報のホームページによる提供等に努めてきました。スタート時の平成12(2000)年度には相談員13名、相談件数4,499件でしたが、令和6(2024)年度には相談員33名、相談件数30,812件となりました。

(11)情報システムの構築、整備。

支援センター業務開始に向けて、基幹となるシステムを開発、整備し、法の施行に備えました。業務開始時の主なものは、住宅・建築判例の収集、性能評価住宅に関する情報の収集、相談情報の入力、紛争処理情報の入力などでした。住宅紛争処理機関とは専用回線によるネットワークを構築しました。その後、既存住宅への性能表示制度の拡大、個人情報保護法施行、瑕疵担保履行法施行、保険法人とのネットワーク化、専門家相談拡大への対応等逐次所定の改修を行って、業務改善に対応しています。

(12)消費者支援業務の実施。

支援センターは法により、「住宅購入者等の利益の保護を図るために必要な業務を行うこと」とされています。国会において全会一致で成立した画期的な住宅品確法の真髄は消費者保護に帰結すると受け止め、そのために必要な業務は支援センターに課せられていると考え業務にあたりました。特に消費者と直接コンタクトする住宅相談については、日常の電話相談のほか、大震災発生時の相談対応(専用電話開設、被災地臨時相談窓口設置等)、住宅事業者倒産事件への相談対応、法令違反事件への消費者相談窓口の開設などを行いました。

また、住宅相談から専門家相談、さらに紛争処理申請へとつながる一連の手続きの中で、連絡調整を図り、連続して必要な支援業務を行って、消費者利益の保護を図っています。特に専門家相談は、評価住宅、保険付き住宅から住宅リフォームまで対象を拡大し、消費者のニーズに対応するようになりました。今後も消費者利益の保護の視点から、新たな課題に取り組み、法の期待に応えていくものと確信しています。

住宅品確法は類例のない画期的な法、制度でありましたので、参考情報も少なく、支援センターの業務運営について手さぐりに近いところも多々ありました。そうしたことから思い直しますと、法施行前の毎日ほぼ疾風怒涛の連続であったような気がいたします。その中で支援センターが曲がりなりにも任務を果たせたのは、只々関係者皆様様の懇切なご指導によるものであります。

満腔の感謝を込めて思い出の一端を綴らせていただきました。

IV

法律制定・改正及び関連制度の経緯と変遷

<住宅品確法の概要>

- 1 住宅品確法の成立に向けた検討
- 2 住宅品確法の国会審議と制定の経緯
- 3 住宅品確法の公布から本格運用までの経緯
- 4 住宅品確法の充実と普及の経緯
- 5 住宅品確法の平成15年度以降の経緯
- 6 住宅瑕疵担保履行法の制定経緯

[参考資料] 検討委員会等名簿

本章の構成について

IV

法律制定・改正及び関連制度の経緯と変遷

年月	法律・政省令・告示 瑕疵担保の特例関係	住宅性能表示制度関係	住宅紛争処理・瑕疵担保関係	関係団体 保証・保険等
平成10 (1998)年 以前	平成10 (1998)年 以前	1 住宅品確法の成立に向けた検討		1-4. 関係団体における 検討・意見聴取等
	平成11 (1999)年 1～3月	1-1. 法律制定の背景等 と検討体制	1-2. 住宅性能に関する 表示項目・表示方 法及び評価方法の 検討	
平成11 (1999)年 度	平成11 (1999)年 1～3月	2-1. 法律案骨子 3/2閣議決定	1-3. 住宅の瑕疵担保責 任の強化と瑕疵の 紛争処理制度創設 の検討	3-6. 中小住宅生産者支 援・既存住宅流通活 性化等への取組
	4～6月	2-2. 国会審議等の経過 6/23住宅品確法公布	2 住宅品確法の国会審議と制定の経緯 2-3. 住宅性能表示・評価 に係る継続的な検討	
	7～9月		3 住宅品確法の公布から本格運用までの経緯	
	10～12月		3-1. 住宅性能表示・評価 に係る継続的な 技術検討(その1)	
	平成12 (2000)年 1～3月		3-2. 住宅紛争処理体制 の骨格の検討	
平成12 (2000)年 度	4～6月	4/1住宅品確法施行 3-3. 住宅品確法本格運 用までの経緯		
	7～9月	7/19関連告示施行	3-4. 住宅性能表示・評価 に係る継続的な 技術検討(その2)	
	10～12月	制度の本格運用開始	3-5. 住宅紛争処理業務 の運営方法の検討 及び開始	
	平成13 (2001)年 1～3月		4 住宅品確法の充実と普及の経緯 4-1. 住宅性能表示制度 の拡充等に係る検 討経緯	
平成13 (2001)年度			4-2. 住宅紛争処理業務 開始後の経緯	
平成14 (2002)年度				
平成15 (2003)年度以降	5 住宅品確法の平成15年度以降の経緯		5-1. 住宅品確法の改正 等に関する経緯	5-4. 瑕疵担保責任の特 例を支える仕組み
	6 住宅瑕疵担保履行法の制定経緯		5-2. 住宅性能表示制度 の拡充等	
	平成15 (2003)年度以降	6-1. 法律制定の経緯 6-2. 住宅瑕疵担保履行 法の概要 6-3. 住宅瑕疵担保履行 法改正等の経緯	5-3. 住宅紛争処理支援 体制の充実等	

＜住宅品質確保法の概要＞

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（以下「住宅品質確保法」という。）は、住宅の品質確保と消費者が安心して住宅を取得できる市場条件、住宅に係る紛争処理体制の整備を図るため、次のような措置を講じるものとして制定された法律である（平成11（1999）年6月23日公布、翌年4月1日施行）。

- ① 瑕疵担保責任の特例
- ② 住宅性能表示制度の創設
- ③ 住宅に係る紛争処理体制の整備

住宅品質確保法は施行から令和7（2025）年4月で四半世紀が経過したが、瑕疵担保責任の特例に関しては構造計算書偽装問題を契機とした「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法（新法）」）の制定、住宅性能表示制度においては表示事項の追加、選択化等や技術基準の多くを準用する「長期優良住宅の普及の促進に関する法律（長期優良住宅法（新法）」）の制定、紛争処理支援体制においては紛争処理手続における時効の完成猶予など、住宅品質確保法制定当時から法律、政省令、告示類や制定された関係法令等は数次にわたり改正されている。

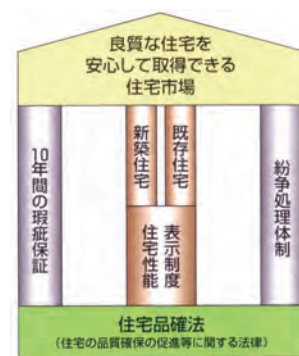


図1 住宅品質確保法の三本柱 ※1)

1. 瑕疵担保責任の特例

新築住宅の取得契約（請負・売買）において、請負人・売主は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、10年間の瑕疵担保責任を負うことが義務付けられた。また瑕疵担保責任の期間は20年まで延長することが可能とされた。

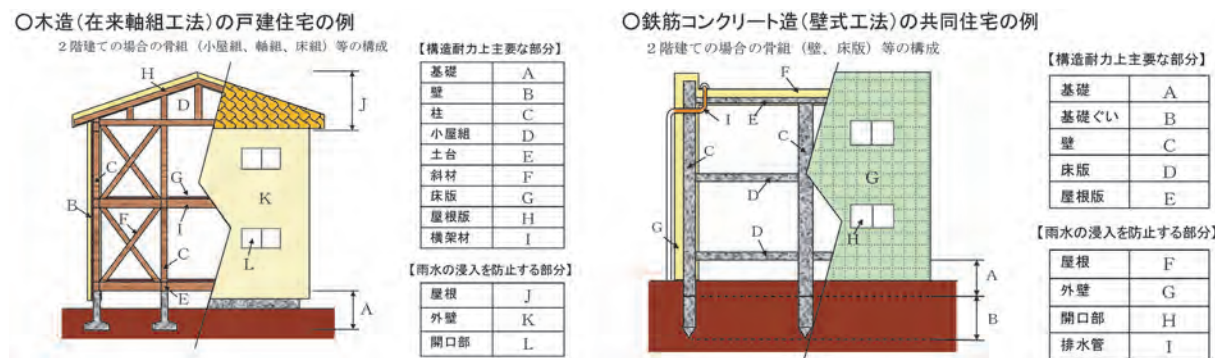


図2 対象となる瑕疵担保責任の範囲 ※2)

2. 住宅性能表示制度

住宅の性能を評価し表示するための基準や手続きが定められた。制度の適用は任意であるが、第三者機関に対して評価の申請を行うことができる。また、新築住宅・既存住宅のいずれをも対象とすることができる。

(1) 住宅の性能に関する共通のルール（基準）

住宅の性能を表示するための共通ルールは国土交通大臣及び内閣総理大臣が「日本住宅性能表示基準」として定める。また、住宅の性能評価の

方法は、国土交通大臣が「評価方法基準」として定める。

日本住宅性能表示基準における表示事項は35

項目(新築住宅については33項目)あり、この性能表示事項は、以下に示す10の分野に区分される。
このうち4分野10項目が必須項目で、その他は

選択項目としており、登録住宅性能評価機関への評価申請の際に、評価を受けるかどうか自由に選択することができる。

- | | |
|---------------------------|------------------|
| ① 構造の安定に関すること【必須】 | ⑥ 空気環境に関すること |
| ② 火災時の安全に関すること | ⑦ 光・視環境に関すること |
| ③ 劣化の軽減に関すること【必須】 | ⑧ 音環境に関すること |
| ④ 維持管理・更新への配慮に関すること【必須】 | ⑨ 高齢者等への配慮に関すること |
| ⑤ 温熱環境・エネルギー消費量に関すること【必須】 | ⑩ 防犯に関すること |

表1 住宅性能表示事項(一覧)※3)

住宅性能表示事項		新築住宅	
		一戸建て	共同住宅等
1 構造の安定に関すること	1-1 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)	●	●
	1-2 耐震等級(構造躯体の損傷防止)	○	○
	1-3 その他(地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	●	●
	1-4 耐風等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	○	○
	1-5 耐積雪等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	○	○
	1-6 地盤または杭の許容支持力等及びその設定方法	●	●
	1-7 基礎の構造方法及び形式等	●	●
2 火災時の安全に関すること	2-1 感知警報装置設置等級(自住戸火災時)	○	○
	2-2 感知警報装置設置等級(他住戸等火災時)	-	○
	2-3 避難安全対策(他住戸等火災時・共用廊下)	-	○
	2-4 脱出対策(火災時)	○	○
	2-5 耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部))	○	○
	2-6 耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部以外))	○	○
	2-7 耐火等級(界壁及び界床)	-	○
3 劣化の軽減に関すること	3-1 劣化対策等級(構造躯体等)	●	●
4 維持管理・更新への配慮に関すること	4-1 維持管理対策等級(専用配管)	●	●
	4-2 維持管理対策等級(共用配管)	-	●
	4-3 更新対策(共用排水管)	-	●
	4-4 更新対策(住戸専用部)	-	○1
5 温熱環境・エネルギー消費量に関すること	5-1 断熱性能等級	●	●
	5-2 一次エネルギー消費量等級	●	●
6 空気環境に関すること	6-1 ホルムアルデヒド対策(内装及び天井裏等)	○	○
	6-2 換気対策	○	○
	6-3 室内空気中の化学物質の濃度等	○	○
7 光・視環境に関すること	7-1 単純開口率	○	○
	7-2 方位別開口比	○	○
8 音環境に関すること	8-1 重量床衝撃音対策	-	○
	8-2 軽量床衝撃音対策	-	○
	8-3 透過損失等級(界壁)	-	○
	8-4 透過損失等級(外壁開口部)	○	○
9 高齢者等への配慮に関すること	9-1 高齢者等配慮対策等級(専用部分)	○	○
	9-2 高齢者等配慮対策等級(共用部分)	-	○
10 防犯に関すること	10-1 開口部の侵入防止対策	○	○

●: 必須評価項目 ○: 選択評価項目
○1: 共同住宅及び長屋のみに適用

IV

(2) 第三者機関の評価

国土交通大臣等は、住宅の評価を客観的に実施する第三者機関を「登録住宅性能評価機関」として登録している。登録住宅性能評価機関は、令和7(2025)年6月20日現在で125機関(国土交通大臣登録29機関、地方整備局登録96機関)に及ぶ。

登録住宅性能評価機関は、申請に基づき、評価方法基準に従って住宅の性能評価を行い、その結

果を「住宅性能評価書」として交付する。

住宅性能評価書には、設計段階の評価結果をまとめた「設計住宅性能評価書」と、施工段階と完成段階の検査を経た評価結果をまとめた「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マークが表示される。

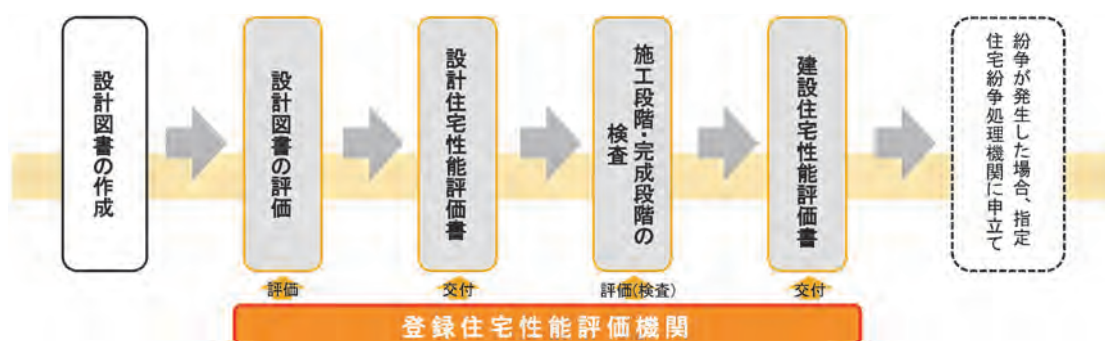


図3 性能評価における登録住宅性能評価機関の位置づけ ※4)

(3) 住宅性能評価書の内容の契約みなし

登録住宅性能評価機関が交付した新築住宅の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するなどすると、住宅性能評価書の記載内容を契約したものとみなされる。ただし、契約書面で、契約内容としないことを明記した場合はこの限りではない。

(4) 既存住宅の住宅性能表示制度

制度創設時には新築住宅を対象としてスタートした住宅性能表示制度は、平成14(2002)年8月、既存住宅を対象に加えた。

既存住宅の性能評価は、現況検査(現況検査により認められる劣化等の状況に関すること)と性能評価(個別性能に関すること)から構成される。

① 現況検査により認められる劣化等の状況に関すること

- ・ 現況検査では、外壁などに生じている「ひび割れ」や床の「傾斜」、壁や天井の「漏水の

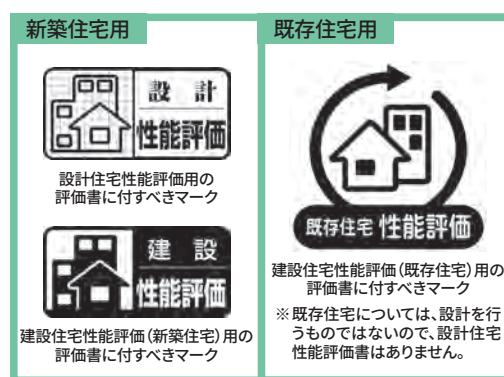


図4 評価書に付すべきマーク ※5)

跡」などについて検査を行う(部位等・事象別の判定)。

- ・ また、住宅の劣化等の状況を容易に把握しやすいように、一定の事項の個々の検査結果に基づいて、その住宅全体の総合的な判定も行う(総合判定)。
- ・ さらに、選択事項として、木造の部分有する住宅の場合、土台や柱などの腐朽や蟻害の詳細検査(特定現況検査)も行うことができる。

② 個別性能に関すること

- ・ 選択事項として、新築住宅の性能表示制度同様の個別性能ごとの性能評価を受けることができる(個別性能評価)。
- ・ 評価を受ける性能表示事項は、個別に選択

できるので、例えば「地震や風などに対する強さ(構造の安定)」のうち、耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に関する性能だけの評価を受けることも可能である。

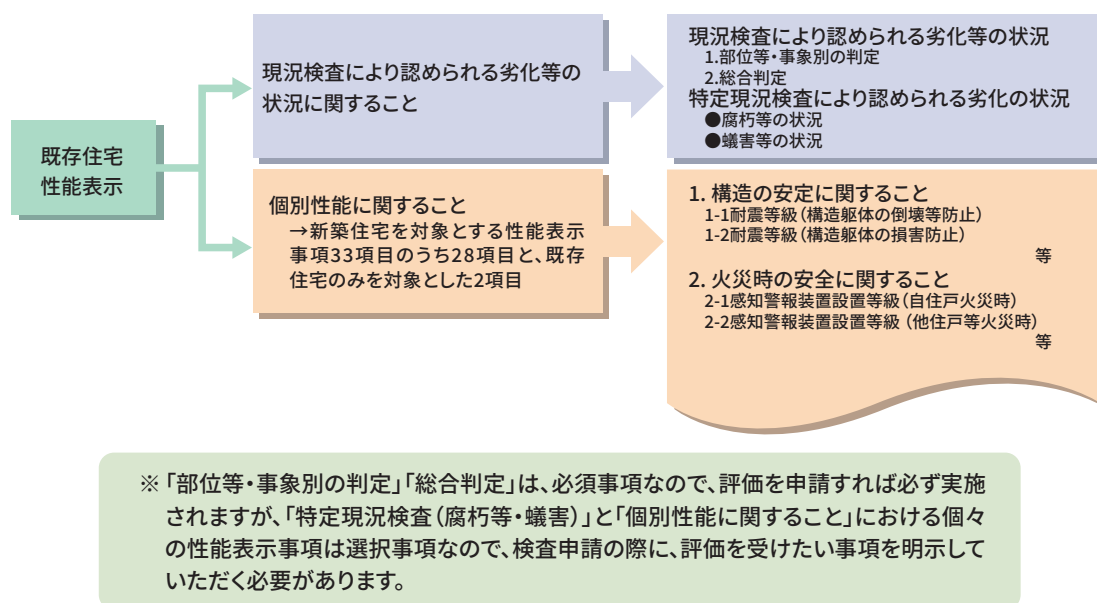


図5 既存住宅の性能表示事項 ※6)

3. 住宅に係る紛争処理体制

建設住宅性能評価書が交付された住宅(以下「評価住宅」という。)については、当該住宅の取得者・供給者は、指定住宅紛争処理機関(住宅紛争審査会)への申請により紛争処理(あっせん・調停・仲裁)が利用できることとされた。

国土交通大臣により指定を受けた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・迅速に解決(ADR)することを目的とした機関であり、評価住宅であれば、住宅性能評価書の記載内容だけでなく、請負契約・売買契約全般に関して当事者間の紛争の処理を行う。

また、住宅品確法に基づき国土交通大臣により住宅紛争処理支援センターとして指定された公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターは、住宅相談の実施や住宅紛争処理支援、関連調査研究等を担っている。住宅相談から紛争処理までの各取組等の概要は次のとおりである。

① 電話相談

建築士の資格を有する経験豊富な公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターの相談員が、専門的な見地からアドバイスを実施しており、必要に応じて弁護士の助言も得て、相談に応じている。

② 専門家相談

全国52の弁護士会と公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが連携して、評価住宅の取得者・供給者を対象に、弁護士と建築士による対面相談を行っている。

③ 住宅紛争処理

<住宅紛争審査会>

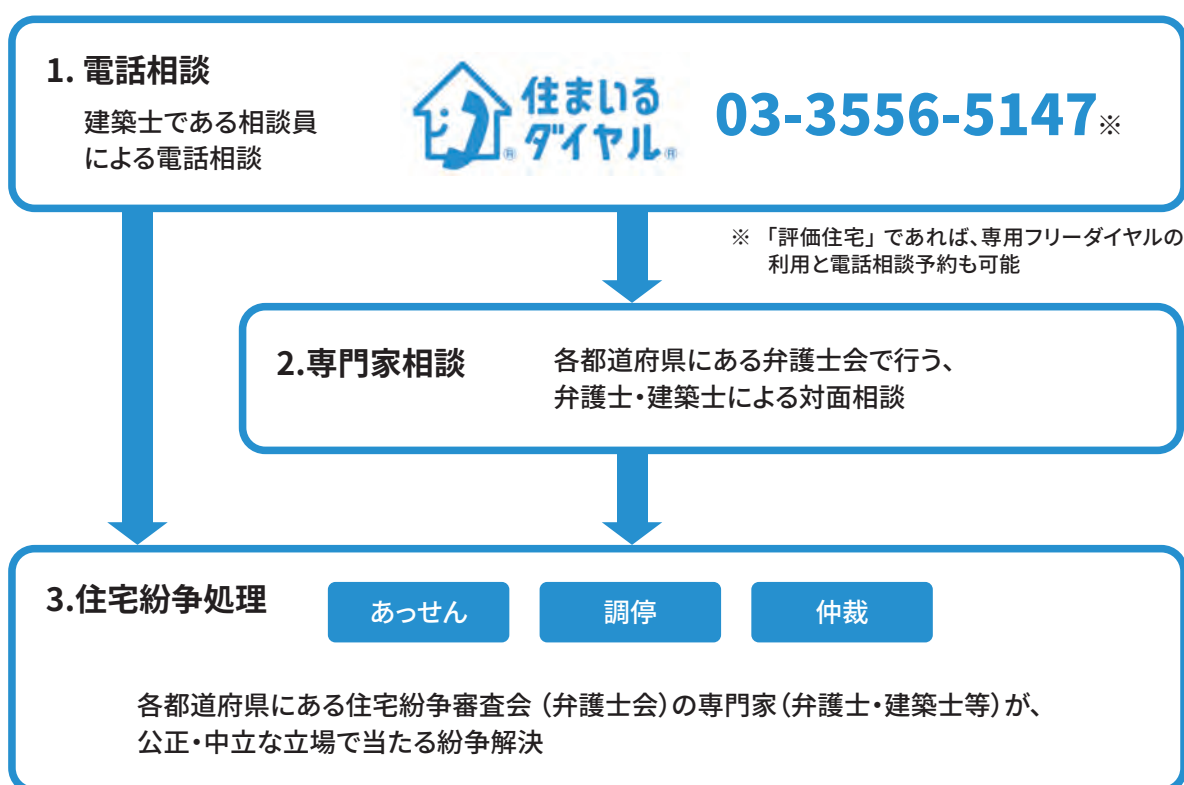
評価住宅の契約当事者(取得者・供給者)を対象に、住宅に関する紛争について迅速な解決が図られるよう、全国52の弁護士会に住宅紛争審査会が設置され、国土交通大臣の指定を受けて住宅紛争処理を実施している。

<紛争処理委員>

住宅紛争について専門的な知識を持った弁護士と建築士等が、紛争処理委員として公正・中立の立場で紛争の解決に当たる。

<公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる支援>

費用助成、研修の実施、関連情報提供等の様々な支援を実施している。



注) 住宅瑕疵担保履行法施行以降は、同法に基づく瑕疵保険が付された住宅も「専門家相談」「住宅紛争処理」の対象となっている。

図6 相談から住宅紛争処理までの流れ ※7)

公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターは、住宅品質法及び住宅瑕疵担保履行法に基づき、消費者の保護や住宅紛争の迅速で適正な解決を図るための幅広い業務を行っている。電話による住宅相談では、平成12(2000)年4月に相談窓口を開設して以来、主に住宅の取得やリフォーム等に関して、トラブルや不安を抱える消費者等に対し、技術的な問題から法律的な問題まで幅広い内容の相談を受けている。相談員は全員建築士の資格と実務経験をもち、専門的な見地から相談者にアドバイスしている。

また、平成17(2005)年2月に発生した枠組壁工法等の耐力壁に関する大臣認定書の偽造事案における消費者保護への対応から始まった住宅及び住宅部品の認定不適合に関する相談窓口や地震・大雨等の自然災害により住宅の被害を受けられた方のための相談窓口など特定の事案が発生した際に、相談窓口を設置

し、消費者等からの相談を受けている。

平成22(2010)年6月には、弁護士会と連携した専門家相談の本格的な実施に際して、これまで以上に消費者等に住宅相談の窓口の存在を周知するため、親しみやすく、わかりやすいイメージの相談窓口を目指して愛称「住まいのダイヤル」とそのロゴマークを制定した。

平成27(2015)年度～令和6(2024)年度にかけては、毎年度概ね3万件の相談を受けている。現在においては、「住まいのダイヤル(電話相談)」に相談を寄せた消費者の約3割が消費生活センターや地方公共団体等からの紹介であり、公共機関等との連携により、住宅相談に一元的に対応する役割を担うようになっている。住まいのダイヤルでは、このような公共機関等との連携を通じて、互いの機関が消費者等からの問合せや相談に適確かつ効率的に対応できるしくみの基盤づくりを進めている。

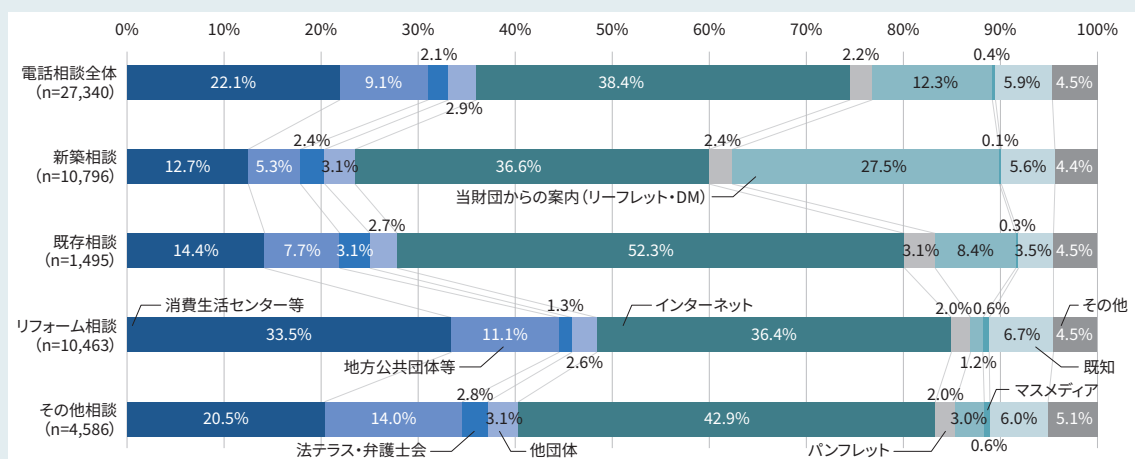


図 令和6(2024)年度住まいのダイヤルの認知方法(消費者) ※8)

【注記等】 URL記載文献(PDF)の取得は令和8(2026)年2月1日現在。

- ※1) 「住宅の品質確保の促進等に関する法律の概要」(令和4年9月15日)(国土交通省)(<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001586555.pdf>) P2より抜粋
- ※2) 「住宅の品質確保の促進等に関する法律の概要」(令和4年9月15日)(国土交通省)(<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001586555.pdf>) P3より抜粋
- ※3) 「住宅の品質確保の促進等に関する法律の概要」(令和4年9月15日)(国土交通省)(<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001586555.pdf>) P6をもとに作成
- ※4) 「住宅の品質確保の促進等に関する法律の概要」(令和4年9月15日)(国土交通省)(<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001586555.pdf>) P5より抜粋
- ※5) 「既存住宅の住宅性能表示制度ガイド(一般社団法人住宅性能評価・表示協会)」(令和7年12月1日施行版)(国土交通省)(<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001970907.pdf>) P1より抜粋
- ※6) 「既存住宅の住宅性能表示制度ガイド(一般社団法人住宅性能評価・表示協会)」(令和7年12月1日施行版)(国土交通省)(<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001970907.pdf>) P3をもとに作成
- ※7) 公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター提供資料をもとに作成
- ※8) 公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター「住宅相談統計年報2025」(2025年9月) P16をもとに作成

1 住宅品確法の成立に向けた検討

住宅品確法は、第145回通常国会の審議を経て、平成11(1999)年6月23日に公布され、平成12(2000)年4月1日に施行された。

当時の住宅事情は、量的な充足と質的な向上がみられていたものの、現実に消費者が住宅の購入や建設を行う場合には、「住宅の性能を相互に比較することが難しい」「住宅に関する紛争の解決に時間がかかる」「瑕疵担保期間が短く無償修繕等が要求しにくい」といった問題や不安があるとされていた。また、住宅生産者等にとっても「住宅の性能について競争するインセンティブが十分でない」「住宅の性能について消費者からの正確な理解を得るのが難しい」「住宅の性能に関するクレーム対応に多くの労力がかかる」といった点に苦慮している状況にあった。さらに、住宅品確法審議の前年における建築基準法改正に関する国会審議において、いわゆる欠陥住宅問題について多くの質疑がなされ、住宅生産者による一層の住宅の品質確保、住宅の紛争の迅速かつ適正な解決のための新たな対策を講じる必要性が指摘されていた。※1)

このような状況を踏まえ、住宅品確法の成立に向けた検討が進められていった。

1-1. 法律制定の背景等と検討体制

国内外の経済動向や社会動向の変化等を背景として、住宅宅地審議会が「21世紀に向けた住宅・宅地政策の基本的体系について(答申)」をとりまとめ、また、建築審議会においても、「二十一世紀を展望し、経済社会の変化に対応した新たな建築行政の在り方に関する答申」をとりまとめた。このような議論等を踏まえ、住宅市場の環境整備に向けた法制度の検討が開始された。

(1) 1990年代の経済・住宅市場政策を巡る状況

1990年代の前半の国際的な経済状況については、冷戦終結による東欧諸国の市場経済化やヨーロッパの経済統合、ASEANやNIEs諸国の急成長など大きく変化していた。我が国の国際経済との関係については、貿易不均衡の是正・市場開放の要望に対し、非関税障壁となる規制緩和の推進や内需拡大に向けた構造改革等が課題となっていた。

日本経済については、バブル経済が崩壊し「失われた10年」と呼ばれる長期不況に突入し、実質GDP成長率は平成4(1992)年以降急速に落ち込んでいた。長期不況は、企業利益を大幅に縮小させ、政府財政も1990年代には大きく悪化した。このような状況に対し、政府も不況対策として財政経済政策を打ち出すようになった。平成4(1992)年3月の「緊急経済対策」(公共事業の施行の促進等)に続き、8月には内需拡大、金融システムの安定化を進める「総合経済対策」が策定された。また、平

成5(1993)年1月の「平成5年度の経済見通しと経済運営の基本的態度」においては、以下に示す考え方が示された。※2)

- 1) 内需を中心とするインフレなき持続可能な成長経路へ円滑に移行させる
- 2) 新しい経済計画「生活大国5か年計画」に沿って「生活大国」の実現を目指す
- 3) 国際協調型経済構造への変革を推進
- 4) 行財政改革を強力に推進する
- 5) 我が国経済社会の発展基盤の整備を図る

住宅市場・住宅産業との関係でみると、我が国の経済社会において、内需に対する住宅投資の寄与度は大きく、住宅関連分野は持続安定的な内需主導型の成長を続けていくための重要な投資分野として期待されていた。

平成5(1993)年より住宅宅地審議会において次期住宅建設五箇年計画の策定に向けた検討が進

められ、平成7(1995)年6月に答申としてとりまとめられた(1-1.(2)参照)。また、同年11月からスタートした建築審議会においては、住宅宅地審議会答申で示された住宅政策の枠組みを受け、「市場の整備」を施策の中心として位置付けるとともに、「市場の誘導・補完」のための施策についても、その目的・対象を明確化することにより実施することとされた(1-1.(3)参照)。

一方、国内の建築・住宅に係る社会的な大きな出来事として、平成7(1995)年に起きた「阪神・淡路大震災」が挙げられる。この大震災により、多く

の方が住宅の倒壊等により亡くなられたが、住宅の倒壊等については構造上の欠陥等が指摘され、これが「欠陥住宅問題」として報道でも多く取り上げられていた。このような中、平成2(1990)年頃から平成5(1993)年7月までの間に秋田県木造住宅株式会社が千葉県山武町において販売した住宅について、その購入者(24名)が欠陥住宅であるとして秋田地裁に損害賠償請求訴訟を起こした事件(以下「秋住事件」という。)(1-3.(3)①参照)が発生し、欠陥住宅問題はさらに社会的な関心を集めることとなった。

表1-1-1 1990年代の建築・住宅に関する動向及び国内外の経済社会動向 ※3～19)

年度	我が国の建築・住宅に関する動向	国内外の経済社会の動向
平成2年度 (1990年度)	H3.3 第六期住宅建設五箇年計画(平成3～7年度)閣議決定	H2.6 日米構造問題協議最終報告 H2.10 東西ドイツ統一 H3.1 湾岸戦争
平成3年度 (1991年度)	H4.2 省エネ告示の全面改正 H4.3 枠組壁工法技術基準告示の改正	H3.12 ソビエト社会主義共和国連邦崩壊 H4.3 「緊急経済対策」(公共事業の施行の促進等)
平成4年度 (1992年度)	H4.6 木造三階建て共同住宅等に関する建築基準法の改正	H4.8 「総合経済対策」(内需拡大、金融システムの安定化を進める) H5.1 「平成5年度の経済見通しと経済運営の基本的態度」
平成5年度 (1993年度)	☆H5.9 「21世紀に向けた住宅・宅地政策の基本的体系はいかにあるべきか」住宅宅地審議会へ諮問 H6.3 「住宅建設コスト低減に関するアクション・プログラム」策定	H5.7 日米包括経済協議開始 H5.11 EU経済統合
平成6年度 (1994年度)	H6.9 住宅部品PLセンターの設置	H7.1 世界貿易機関(WTO)設立 H7.1 阪神・淡路大震災 H7.3 「規制緩和推進計画」閣議決定
平成7年度 (1995年度)	★H7.6 「21世紀に向けた住宅・宅地政策の基本的体系について」住宅宅地審議会答申 □H7.11 「二十一世紀を展望し、経済社会の変化に対応した新たな建築行政の在り方について」建築審議会諮問 H8.3 「住宅建設コスト低減のための緊急重点計画」策定(建設省・法務省・厚生省・通商産業省) H8.3 第七期住宅建設五箇年計画(平成8～12年度)閣議決定	H7.4 円高が進行(4/19には1ドル70円台を記録) H7.7 製造物責任法(PL法)施行 H7.12 「構造改革のための経済社会計画」閣議決定

年度	我が国の建築・住宅に関する動向	国内外の経済社会の動向
平成8年度 (1996年度)	H8.7 「住宅市場の構造改革と住宅産業の新たな展開」検討開始/建築審議会建築行政部会建築生産分科会(分科会8回、小委員会13回) ■H9.3 「二十一世紀を展望し、経済社会の変化に対応した新たな建築行政の在り方に関する答申」建築審議会答申	H8.12 「経済構造の変革と創造のためのプログラム」閣議決定
平成9年度 (1997年度)		H9.4 消費税3%から5%へ H9.11 三洋証券、北海道拓殖銀行、山一証券破綻
平成10年度 (1998年度)	H10.6 改正建築基準法の公布 <即日施行(H10.6)> ・住宅の日照規定の廃止 <1年目施行(H11.5)> ・建築確認・検査手続きに関する事項(民間確認検査機関関係、中間検査導入、台帳整備及び閲覧図書追加等) ・準防火地域における木造三階建て共同住宅に関する規制の緩和 ・連坦建築物設計制度等集団規定に関する事項 <2年以内施行(H12.6)> ・性能規定等建築基準体系の変更に係る事項(性能規定関係、型式適合認定等及び指定認定機関関係等) H10.8 「秋住事件」秋田地裁へ集団訴訟 (平成14(2002)年3月に和解)	H10.10 日本長期信用銀行破綻 H10.12 日本債券信用銀行破綻
平成11年度 (1999年度)	H11.6 住宅品質法制定・公布(H12.4施行)	H11.7 NTT分割・再編(東西地域会社等)

☆、□：諮問 ★、■：答申

(2) 住宅宅地審議会答申(平成7(1995)年6月)の概要

平成5(1993)年9月、住宅宅地審議会(当時の建設大臣の諮問機関)は、平成8(1996)年から開始される第七期住宅建設五箇年計画の策定に向けて「21世紀に向けた住宅・宅地政策の基本的体系はいかにあるべきか」の諮問を受け、調査審議の結果として平成7(1995)年6月に「21世紀に向けた住宅・宅地政策の基本的体系について(答申)」がとりまとめられた。

この中で、住宅市場メカニズムが適正に機能する前提として、消費者に対して住宅の性能・品質に関する情報や価格に関する情報が相互に比較可能な形で示されることが重要であるが、一方で、現

状では市場においてこれらの情報が不足していること、トラブル防止の解決等に資する消費者保護体制が不十分であることが示されている。このような状況を踏まえ、今後住宅政策で実施すべき施策として、「住宅の性能評価・表示システムの確立・普及」「苦情処理、紛争処理機能の充実化」などが掲げられた。

次頁に、住宅宅地審議会答申から、関連する部分を抜粋して示す。

＜参考＞「21世紀に向けた住宅・宅地政策の基本的体系について(答申)」※20)
(平成7(1995)年6月住宅宅地審議会答申)

III. 今後の住宅宅地政策の課題と取組みの基本的方向

1. 良質な住宅宅地の供給とその良好な保全・活用

(1) 良質な住宅ストックの形成・保全・活用

③ 良質な住宅の供給

ロ. 住宅市場における良質な住宅ストック形成の促進

住宅市場を通じて、消費者と供給事業者が対等な立場で活発に取引を行い、良質な住宅ストックが形成されるようにすることも重要な課題である。市場メカニズムが適正に機能する前提としては、消費者に対して住宅の性能・品質に関する情報や価格に関する情報が相互に比較可能な形で示され、これらの情報に基づいて合理的な判断を行えることが重要である。しかしながら、現実の市場においてはこれらの情報が不足しているのみならず、トラブルの防止や解決などに資する消費者保護の体制も不十分であり、消費者が市場において、十分な抵抗力、判断力を持って自らの消費行動を合理的に行っていくことが困難となっている。

供給事業者側についてみると、多様な工法、供給主体が混在する中で、全国的な規模で営業展開するハウスメーカーと地域に密着した住宅生産や維持・保全を担ってきた大工・工務店との役割分担を明確にし、協調・協同関係を築いていく必要がある。住宅部品・設備の規格化・標準化のさらなる推進が必要であることや、生産供給における重層構造と系列化、不合理な流通や取引が存在していることなどから、今後住宅産業全体として、合理性、競争性、透明性を高めることが求められている。

また、住まい造りの現場の第一線を担う大工・中小工務店等の地域や消費者に密着した住宅生産者が減少しつつあり、その育成、確保を図ることは長期的に供給力の動向を左右しかねない最大の課題となっている。

IV. 住宅政策において今後実施すべき施策

(中略)

1. 住宅市場が円滑かつ適正に機能するための条件整備

(中略)

II) 制度的な枠組みの整備

良質な住宅ストックの活用

① 住宅流通基盤の整備

住宅が流通市場で活発に取引され、評価・選別されることは、良質な住宅ストックを蓄積し、活用するための大前提であり、これを支える流通基盤の整備が不可欠である。このため、既存住宅を新たに住宅性能保証制度の対象とするとともに、既存住宅の性能評価・表示技術を検討・確立し、それを住宅流通に反映させていく仕組みが求められる。この場合、住宅の建設時点の性能だけでなく、維持管理や改良等の結果としての性能も含め、それを価格査定等に適切に反映させることが重要である。

また、あらかじめ消費者や仲介業者等がその住宅の性能を知ることが可能にし、消費者の合理的な選択行動を促進するため、既存住宅の性能を認定、登録し、求めに応じてその情報を提供する制度の創設を検討していく必要がある。

(中略)

良質な住宅の供給

① 住宅市場において消費者を支える制度の充実

住宅市場において、消費者が満足する良質な住宅を的確に取得できるようにするために、以下の施策の展開が求められる。

イ) 公的機関による住宅に関する情報の消費者への提供を促進する。

ロ) 新築、既存住宅ともに、住宅の性能評価・表示システムの確立・普及を図る。この場合、客観性や比較検討の容易さに加えて住宅性能と価格との関係が分かりやすく表示されることが肝要である。

ハ) 消費者の専門的な知識の不足を補い、生産者とのやりとりを行う建築士その他第三者としての専門家等の育成を図るとともに、第三者による工事監理や客観的な施工検査を消費者が適切に選択できるような体制の整備を図る。

ニ) 苦情処理、紛争処理機能の充実強化、履行保証証券(ボンド)制度※を活用した住宅の完成保証制度の整備、性能保証制度の充実等住宅に関する消費者保護施策を充実する。

ホ) 初等教育の段階から住教育を明確に位置づけ、住宅の生産供給のプロセス、住まい方等に関する啓発・啓蒙を行うなど、消費者への住教育を推進する。

※ 履行保証証券(ボンド)制度とは、損害保険会社等が保証人となり、請負契約等の債務者(住宅建設の施工者)の契約上の債務の履行を保証する制度。

(3) 建築審議会答申(平成9(1997)年3月)の概要

先の住宅地審議会答申のあと、平成7(1995)年11月、建築審議会(当時の建設大臣の諮問機関)は「二十一世紀を展望し、経済社会の変化に対応した新たな建築行政の在り方について」の諮問を受け、調査審議の結果として平成9(1997)年3月に「二十一世紀を展望し、経済社会の変化に対応した新たな建築行政の在り方に関する答申」がとりまとめられた。

諮問理由として、戦後50年を経て成長型経済社会から成熟型経済社会への改革期であること、阪神・淡路大震災の教訓から新たな時代を展望した建築行政体系のあり方が問われていることを念頭に4つの課題が提示されたが、調査審議のために「基本問題分科会」「市街地環境分科会」「建築生産分科会」の3つの分科会が設定された。それぞれの調査審議内容は以下のとおりである。

- 1) 基本問題分科会:「建築物単体の基準及び建築規制制度の枠組みの在り方」について
- 2) 市街地環境分科会:「良好な市街地形成のための建築規制の在り方」について
- 3) 建築生産分科会:「住宅市場の構造改革と住宅産業の新たな展開」について

答申では、「講ずべき具体的施策」において、住宅性能表示制度を中心とした総合的な住情報提供体制の整備や多様な方法による住宅性能保証・完成保証の整備の必要性、法律・建築双方の専門家の協力による紛争処理体制・原因究明体制の充実を図ることの重要性が示され、また、主な施策として「住宅性能表示制度の整備」が提言されている。

以下に、建築審議会答申及び建築審議会建築行政部会建築生産分科会報告「住宅産業ビジョン」の抜粋を示す。

＜参考＞「二十一世紀を展望し、経済社会の変化に対応した新たな建築行政の在り方に関する答申」※21)
(平成9(1997)年3月建築審議会答申)

II. 改革に当たっての基本的考え方

(中略)

(2) 新たな経済社会に対応した行政執行体制や市場の整備

我が国の住宅市場の高コスト構造の要因として、消費者が的確な情報を入手することが困難なこと等により市場が有効に機能せず、その競争性が十分に確保されていないことが挙げられる。このため、共通のルールの下で消費者が住宅の性能・価格に関する客観的な情報を確実に入手できる条件整備等を図り、自由で競争性の高い市場へと構造改革を進める必要がある。

(中略)

III. 講ずべき具体的施策

(中略)

3. 住宅市場の構造改革と住宅産業の新たな展開

(1) 住宅市場の条件整備

市場選択の多様性を確保するため、規制緩和の推進、輸入住宅・海外資材等の導入の円滑化、中古住宅の性能・維持管理体制等の情報提供の推進、借地借家方式を活用した住宅供給促進策の充実等を図ることが必要である。

また、消費者が、住宅取得から居住の段階に至るまで、安心して的確な行動を行えるよう支援するため、住宅性能表示制度の整備を中心に、第三者的な専門家の積極的な活用を含めた総合的な住情報提供体制の整備、多様な方法による住宅性能保証・完成保証の体制整備を進めることが必要である。併せて、長期耐用住宅ストックの形成に向けた合理

的な消費者ニーズを形成していくことが必要である。

加えて、品質管理体制の充実と第三者的な検査体制の整備等を進めるとともに、法律・建築の双方の専門家の協力による紛争処理体制・原因究明体制の充実を図ることが重要である。

(2) 住宅生産・供給体制の強化・充実

(中略)

(3) 主要な施策

① 住宅性能表示制度の構築

住宅性能表示制度の構築に当たっては、

- 1) 性能に関する共通言語の創出の観点から、表示の内容、方法等について、可能な限り工法・業態間に共通的なルールを策定すること
- 2) 共通ルールが的確に機能するため、社会的必要性和熟度に応じて、必要な担保措置を講ずること
- 3) 表示の前提となる評価方法については、自己評価を原則とするが、必要に応じて、第三者評価が選択できるようにすること
- 4) 新築住宅に限らず、中古住宅に関する性能表示制度を整備するとともに、住宅の性能に関する情報の蓄積・提供を図ること

等の点に留意することが必要である。

一方、性能と価格による的確な比較選択が行われるよう、性能表示と併せて、住宅価格の内訳について、消費者に分かりやすい情報の提供を推進することが重要である。

<参考>「住宅産業ビジョン」※22)

(平成9(1997)年3月建築審議会建築行政部会建築生産分科会報告)

第4章 構造改革と住宅産業の新たな展開を進めるための施策のあり方

I. 住宅市場の条件整備と消費者保護

(中略)

2. 住宅の選択から居住まで消費者を支える条件整備

住宅選択にあたっての多様な選択肢が確保された市場において、住宅取得から施工、居住の各段階において、消費者が、自己責任原則に基づきながらも、安心して適正な行動をとることができるよう、支援していくための条件整備が必要である。

このため、住宅の性能や価格に関する正確な情報の提供、保証体制の整備、情報提供体制の整備に向けた具体的な施策を以下にまとめる。

① 住宅を的確に選ぶ条件整備

消費者が住宅取得にあたって、適正な消費行動をとることができるためには、住宅の性能と価格の関係を十分に理解して、的確な選択を行うことができるようにする必要がある。

このためには、住宅の性能に関して、確実に消費者に対して正確な情報が提供されるための枠組みとして、住宅性能表示制度を構築する必要がある。

制度の構築にあたっては、

- 1) 消費者が取得する住宅を決定する施工請負契約又は売買契約の締結の前に、情報提供が行われること
- 2) 性能に関する共通言語の創出の観点から、表示の内容、方法等について、可能な限り工法・業態間に共通的なルールを策定すること
- 3) 共通ルールが的確に機能するため、社会的必要性和熟度に応じて、必要な担保措置を講ずること
- 4) 表示の前提となる評価方法については、自己評価を原則とするが、必要に応じて、第三者評価が選択できるようにすること
- 5) 新築住宅に限らず、中古住宅に関する性能表示制度を整備すること
- 6) 生産者の住宅性能表示制度の活用を円滑に進めるため、中小住宅生産者に対してすまいづくりまちづくりセンターの活用等による支援を行うこと

といった点に留意することが必要である。

※ すまいづくりまちづくりセンター

：地域において、消費者・生産者双方に対して、情報提供・技術普及等を行う拠点を運営する主体

また、市場において表示が適正に行われることの監視、住宅性能に対する消費者意識の向上を受けた迅速かつ的確な紛争処理等の消費者保護の充実にに向けた体制整備を併せて、進める必要がある。

さらに、住宅の性能は居住後のすまい方や維持管理・リフォームの仕方により、その劣化度合いが大きく左右されることから、ユーザーに対する手引書が作成され、普及することが望まれる。

一方、性能と価格による的確な比較選択が行われるよう、性能表示と併せて、住宅価格の内訳について、消費者に分かりやすい情報の提供を推進することが必要である。

② 住宅が確実につくられる条件整備

(中略)

③ 住宅の性能が保証される条件整備

消費者が、自ら期待する性能を有する住宅を取得し、安心して居住できるようにするためには、住宅性能の保証が様々な方法により用意され、選択できるような環境が整えられることが必要である。

従来より、プレハブ住宅、2×4住宅、中高層住宅について、業界がアフターサービス基準等を定めて、統一的に長期の性能保証や瑕疵対応に取り組む動きが見られており、一方、財団法人性能保証住宅登録機構(現住宅保証機構(株))において、中小住宅生産者の参加も可能な住宅性能保証制度の推進が図られてきている。

これらの住宅性能保証の一層の充実が図られるとともに、消費者の保証選択の多様性が確保され、全体として、住宅性能保証への理解と活用が促進されることが必要である。

(中略)

4. 欠陥住宅の防止と紛争処理のための条件整備

製造物責任法(PL法)の施行や阪神・淡路大震災の被害を契機に、住宅に対する消費者意識が高まり、欠陥住宅等のトラブルの一層の顕在化が見込まれるが、その未然の防止に向けた措置を充実する必要がある。

一方、市場原理を活用した住宅産業政策を進める以上、未然防止のための措置を過度に講じることは民間活動の活力を阻害することにつながるため、行政による強制的な措置は抑制的に講じる一方で、迅速かつ円滑な紛争処理のための体制整備を進めることが重要である。

これらの観点から、講ずべき具体的な施策を以下にまとめる。

① 欠陥住宅の防止のための検査体制の充実

(中略)

住宅の品質確保のための第三者性を有する検査が、施工段階で実施されることが有効であることは従来から指摘されているが、阪神・淡路大震災で、公庫融資住宅や性能保証住宅のように、中間検査が実施された住宅の損害が最少であったことから、検査の充実に対する要請がより高まっている。

このため、性能保証に伴う第三者的な検査の一層の活用や、今後、民間の業として発展が期待される検査サービスの育成を推進していく必要がある。

(中略)

② 紛争処理体制・原因究明体制の充実

住宅、建築に関する紛争は、技術的な専門性が高いこと、使用期間が長期にわたるために原因究明が困難であること等から、法律の専門家においても、従来は、取扱を忌避する傾向があり、ともすると紛争処理が遅延し、困難となる場合が多くあった。

一方、住宅に対する消費者意識が高まっていることから、紛争処理の迅速化・円滑化の要請は大きくなっており、裁判所に至らない、より簡便な紛争処理体制の整備が望まれる。

施工の分野では、既に建設業法に基づき、建設工事紛争審査会が設置され、あっせん、調停の他、裁判と同等の強制力を有する仲裁を実施しており、また、住宅部品の分野では、PL法の制定を契機に、住宅部品PLセンターが設立され、消費者相談に応えるとともに、裁判外紛争処理機関(ADR)として、原因究明機関と連携して、あっせん・調停を実施している。

このため、住宅・建築の設計や評価に関するトラブルについて、法律、建築の双方の専門家が協力して、既存の紛争処理機関との適切な連携を図りつつ、紛争解決に当たるための体制づくりが必要であり、全国的な裁判外紛争処理機関や原因究明機関の設立を進めるとともに、地方レベルにおいても、すまいづくりまちづくりセンター等を活用した対応が望まれる。

(4) 住宅市場関連の施策動向

①「住宅建設コスト低減に関するアクション・プログラム」の策定

内外価格差等を背景に、建設省は「2000年までに、標準的な住宅の建設コストが、これまでの水準の3分の2程度に低減することを目指す」としたアクション・プログラムが策定され、住宅建設コストの直接的な低減、適切な市場競争が行われるための環境整備等を推進するものとして平成6(1994)年3月に公表された。

② 住宅部品PLセンターの設置

製造物責任法(PL法)が平成6(1994)年7月1日に公布されたことを受けて、住宅部品に係るPL事故について、消費者相談、裁判外紛争処理等を実施する住宅部品PLセンターが平成6(1994)年9月に設置された。

column

製造物責任法(PL法)は、平成6(1994)年7月1日に公布され翌年施行された。同法の規定により、民法上の過失責任の原則を欠陥責任に転換し、過失の有無を問わずに欠陥により損害賠償責任を課す、いわゆる製造物責任が導入された。住宅を含む不動産はPL法の対象外とされたが、引き渡しの際、動産である住宅部品や建築材料については同法の対象とされた。損害が当該製造物自体のみに生じた場合には民法上の契約責任等の適用のみでPL法の対象にはならず、責任期間は、製造業者等が引き渡した時点から10年間である。

同法の制定を契機として、製品の品質や安全性への消費者意識が高まり、住宅関連業界においても品質管理の徹底、警告表示の充実な

PL法、住宅部品PLセンター

ど多様な対策への取組が急速に進められた。

こうした状況を背景に、平成6(1994)年9月、財団法人ベターリビング(当時)内に「住宅部品PLセンター」が設置され、住宅部品に関する専門的な苦情処理、裁判外紛争処理等が開始されることとなった。客観性・公平性を確保するため、建設省建築研究所(当時)等の専門機関と連携するとともに、学識経験者、弁護士、消費者代表、行政機関職員が審査委員として事故原因の究明、調停等が行われた。

住宅部品PLセンターの業務は、住宅品確法の施行後、平成12(2000)年に財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター(当時)へと業務を引き継がれた。この間に対応した相談は約3,000件である。

③「住宅建設コスト低減のための緊急重点計画について」

当時、橋本龍太郎首相の指示により、建設省、法務省、厚生省、通商産業省が協力し、建築基準法の抜本的見直し、輸入住宅、海外資材・部品の導入の円滑化等を内容とする「住宅建設コスト低減のための緊急重点計画」が平成8(1996)年3月に策定された。

このうち、「4. 消費者に対する的確な支援体制の整備」において、住宅の性能評価・表示制度の整備を強力に推進することとされた。

＜参考＞「住宅建設コスト低減のための緊急重点計画」※23)
(平成8(1996)年3月建設省・法務省・厚生省・通商産業省策定)

4. 消費者に対する的確な支援体制の整備

我が国の住宅建設コストが高い理由の一つに、消費者の住宅建設に関する情報不足と、これに起因する消費者の必ずしも適切でない住宅選択行動が挙げられる。我が国の消費者にとっては、住宅は「一生に一度の買物」の場合が多く、消費者単独の情報収集には限界がある。このため、市場において消費者が的確な情報を得ることができる環境が整い、消費者の選択の自由が拡大するように、以下の施策を強力に推進する。

(1) 「すまい・アップセンター」の整備

(中略)

(2) 住宅の性能評価・表示制度の整備

耐久性、断熱性等の住宅の性能に関し、統一的な項目及び基準に基づき評価・表示を行い、消費者がコストを考慮しつつ、住宅の性能を比較・検討することを可能とするため、住宅の性能評価・表示に関する統一的な枠組みを構築することにより、住宅の性能評価・表示制度の整備を図る。

(3) 住宅市場の活性化等

消費者の選択の自由を拡大するためには、住宅市場への新規参入の促進による競争性の向上、耐久性・可変性の高い住宅の供給、中古住宅市場の整備、リフォームの促進等を通じた住宅市場の活性化が必要である。このため、住宅性能保証制度について、その対象を賃貸住宅・中古住宅へと拡大するとともに、リフォーム事業者等に関する情報提供体制の整備を図る。また、住宅の生産・供給システムの研究開発を行うこととし、生活価値創造住宅開発プロジェクトを推進する。

(5) 建築基準法における性能規定化の導入等に係る改正

① 改正の背景

前掲の「住宅建設コスト低減のための緊急重点計画」(平成8(1996)年3月)において、平成8(1996)年度中に新たな建築規制の制度的枠組みを策定し、これを受けて速やかに制度の具体的整備に着手すること、建築基準の性能規定化(枠

組壁工法については平成8(1996)年度中に先行的に技術基準の性能規定化)を行うこととされた。

また、平成9(1997)年の建築審議会答申においては、建築行政として講ずべき具体策として以下に示す事項が盛り込まれた。

＜参考＞平成9(1997)年建築審議会答申の概要 ※24)

I. 建築物単体の基準及び建築規制制度の枠組みの再構築

1. 設計の自由度を高めた新たな建築基準体系へと抜本的見直し

民間の活発で創意あふれる建築活動の促進や、海外の住宅・建築資材の輸入の促進等を図るため、建築設計の自由度を飛躍的に高めた新たな建築基準体系へと抜本的に見直すべきである。

2. 建築確認等の行政事務を民間に開放

建築基準行政における官民の役割分担の在り方を抜本的に見直し、従来は行政の役割であった建築確認や検査等を民間機関が民間サービス業として実施する途を開くべきである。

3. 建築物単体の規制項目の見直し

居室の窓面積割合の規制、地階の居室の禁止等について、規制の緩和を行うべきである。

② 法案審議の経過

こうした指摘を踏まえて検討された建築基準法改正法案は、平成10(1998)年3月17日に第142回国会に閣法として提出され、同年6月5日に可決成立、6月12日に公布された。

建築基準法改正の要点は以下のとおりである。

a) 建築確認・検査の民間開放

- ・ 民間機関(指定確認検査機関)による確認・検査が導入され、指定確認検査機関が確認・検査を行ったものは、建築主事の確認・検査を受けたものとみなす。

- b) 建築基準の性能規定化等基準体系の見直し
- ・ 性能項目、性能基準を明示するとともに、それを検証するための試験方法や計算方法を提示する(具体の基準は政令による)。
 - ・ 性能規定化に対応した、申請者の負担軽減、確認審査の効率化の措置を講じる。
 - ⇒ 構造技術基準を満たす型式の標準設計仕様等の認定(型式適合認定)。
 - ⇒ 規格化された型式の部材、設備、住宅等の製造者の認証(型式部材等製造者認証)。
 - ⇒ 建設大臣は、高度な技術審査力と公正中立な審査体制を有する国内外の民間機関(指定認定機関等)にこれらの認定・認証を行わせることができる。
 - ・ 従来の仕様規定は、性能基準を満たす例示仕様として政令・告示で位置付ける。
- c) 中間検査の導入
- ・ 特定行政庁は、必要に応じ、一定の構造、用途等の建築物において、中間検査を受けるべき工程を指定する。指定された建築物は建築主事または指定確認検査機関の中間検査を受けなければ工事を続行できないも

のとする。

- ・ 戸建住宅、プレハブ住宅等で工事監理が適正になされたものについては、特例として実地検査を省略する。

この審議過程で、当時社会的にクローズアップされていた欠陥住宅問題への対応、消費者にわかりやすい表示制度(住宅性能表示制度)の整備、住宅の瑕疵担保(性能保証)の期間の妥当性、住宅専門の裁判外の紛争処理機関の必要性などについての質疑応答が行われた。

③ 改正建築基準法の施行概要

本改正法のうち、「住宅の居室の日照(の廃止)」については即日施行、「指定確認検査機関関係」、「中間検査」等については平成11(1999)年5月1日、「建築基準の性能規定化」「型式適合認定制度及び型式部材等製造者認証制度等に関する部分」については平成12(2000)年6月1日から施行された。

このような建築基準法の改正内容は、並行して進行していた新たな法制度の検討に少なからず影響を及ぼすこととなった。

1-2. 住宅性能に関する表示項目・表示方法及び評価方法の検討

住宅性能に関する表示項目、表示方法及び評価方法については、住宅の性能に関する専門的知見を有する学識経験者等から構成される「住宅性能評価技術検討委員会」及びその下部組織である分科会やWGにおいて検討が進められた。また、住宅性能表示のあり方等については、消費者団体との「住宅性能表示に関する意見交換会」が設置され、消費者側からの意見等も踏まえながら検討が進められた。

(1) 「住宅性能評価技術検討委員会」での検討

① 平成9(1997)年度の検討概要

建設省では、住宅性能に関する表示事項、表示方法及び評価方法について、平成9(1997)年5月より住宅の性能に関する専門的知識を有する学識経験者等から構成される「住宅性能評価技術検討委員会」(委員長:内田祥哉 東京大学名誉教授)(以

下「技術検討委員会」という。)及び「技術検討WG」を設置・開催し、技術的な観点からの検討が進められた。

「技術検討委員会」の開催概要は以下のとおりである。

表1-2-1 「技術検討委員会(平成9(1997)年度)」開催概要

回	年月	主な検討内容
第1回	平成9(1997)年5月	住宅性能評価・表示の技術的検討の基本的な考え方
第2回	平成9(1997)年7月	住宅性能項目の整理、各項目の検討の方向と課題
第3回	平成9(1997)年9月	性能表示が想定される指標の整理
第4回	平成10(1998)年2月	住宅性能の表示項目、表示方法及び評価方法のイメージ案の提案

「技術検討WG」は、個別の性能に関する専門的知見を有する比較的若手の研究者を中心に構造、火災安全、温熱空気、音環境、光・視環境、物理的耐久性、社会的耐久性、移動環境、基本問題の9つのWGが設置された。個別分野ごとの検討は延べ100回以上開催され、「H9年度性能表示・評価方法(案)」の提案内容の原案が作成された。

このような検討を経て、平成10(1998)年2月の第4回技術検討委員会により、住宅性能の表示項目、表示方法及び評価方法のイメージ(案)(以下「H9年度性能表示・評価方法(案)」)の提案がとりまとめられた。

② 平成10(1998)年度の検討概要

平成9(1997)年度にまとめられた「H9年度性能表示・評価方法(案)」について、さらに技術開発の成果に応じた見直し・詳細化、表示方法・評価方法のフィージビリティ・スタディ、評価体制・生産体制整備のあり方、制度運用にあたって必要なマニュアル・書式類の整備等が必要であり、前年度までの「技術検討委員会」が再編・拡充され、検討が進められることとなった。

具体的な体制については、「技術検討委員会」(委員長:内田祥哉 東京大学名誉教授)のもと、性能分野毎に以下の5つの分科会が設置され、さらに適宜WGが設置された。

構造性能分科会(主査:小谷俊介 東京大学教授)は、構造別に木造WG、鉄骨造WG、RC造WG、さらに基礎WGが設置され検討が進められた。耐久性性能分科会(主査:三橋博三 東北大学教授)は、構造別に木造WG、鉄骨造WG、RC造WGが設置され、検討が進められた。火災安全性能分科会

(主査:若松孝旺 東京理科大学教授)は、複数のWGに分けずに検討が進められた。環境性能分科会(主査:安岡正人 東京理科大学教授)は、遮音性能WGにおいてまず住宅の遮音性能についての検討が進められた。

また、各分科会共通の課題等を検討するための基本問題分科会(主査:峰政克義 財団法人住宅総合研究財団専務理事)が設置され、その下に「ニーズ検討WG(主査:松村秀一 東京大学助教授)」と「実施ツール検討WG(主査:野城智也 東京大学助教授)」が設置された。

主要な検討課題と各分科会・WGの役割は以下のとおりである。

- 1) 表示項目、表示方法、評価方法のルールの確立
 - ⇒基本問題分科会(ニーズ検討WG)において性能に関する基本的な考え方等の総合調整を実施
 - ⇒個別性能毎の分科会において必要な検討を実施
- 2) ユーザーズマニュアルの案の作成
 - ⇒基本問題分科会において総合調整を実施、ニーズ検討WGでマニュアルの骨子作成
- 3) 制度実施上の諸ツールの整備開発
 - ⇒基本問題分科会において総合調整を実施、実施ツール検討WGで原案作成

個別性能毎の分科会における検討成果は基本問題分科会に共有され、さらに平成11(1999)年1月に開催された平成10(1998)年度第1回技術検討委員会において、構造性能、耐久性性能、火災安全性能については、「〇〇性能分科会による現段階の

イメージ案」として報告された。また、性能評価の共通ルール策定のための共通方針や性能に対するユーザーニーズの分類整理等の討議が行われた。

第1回の技術検討委員会での意見等を踏まえ、その後も各分科会・WGにおいて継続して検討が進められた。環境性能分科会においては、新たに「室内空気質WG」(2/17～)「光・視環境WG」(3/3～)が設置され、検討が進められた。

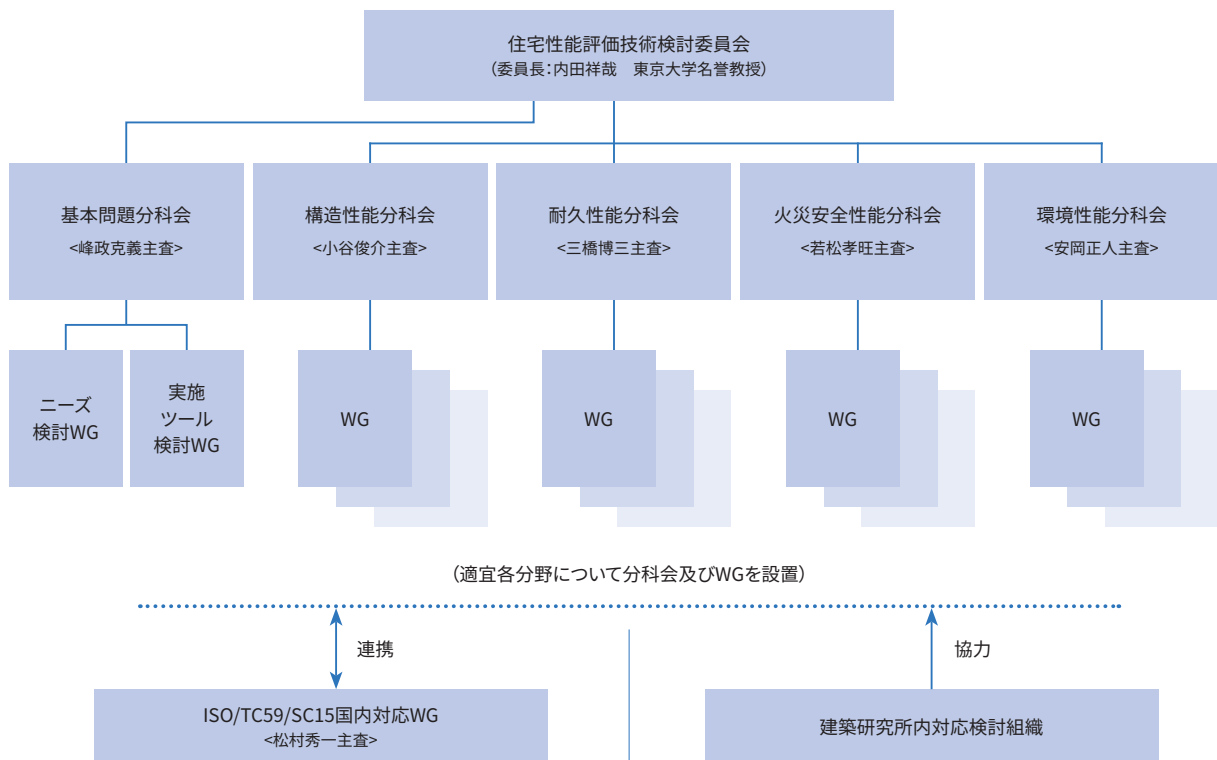


図1-2-1 平成10(1998)年度以降の体制の全体像※25)

表1-2-2 「技術検討委員会」及び分科会・WGの開催経緯
〔平成10(1998)年4月～11(1999)年3月〕

年月	法案審議 関係	技術検討 委員会	基本問題 分科会	構造性能 分科会	火災安全性能 分科会	耐久性能 分科会	環境性能 分科会
4～7月							
8月			● 第1回8/31	● 第1回8/27		● 第1回8/20	
9月				・ 第1回9/28(W・RC) ・ 第2回9/30(S・基)	● 第1回9/16 ・ 第1回9/30	・ 第1回9/14(合)	・ 第1回9/16(遮)
10月			・ 第1回10/5(実) ・ 第2回10/16(実) ● 第2回10/23 ・ 第1回10/30(二)	・ 第3回10/15(基) ・ 第4回10/19(RC) ・ 第5回10/21(W) ・ 第6回10/23(S)	・ 第2回10/14 ● 第2回10/29	・ 第2回10/1(RC) ・ 第3回10/2(S・W) ・ 第4回10/8(RC) ・ 第5回10/16(S) ・ 第6回10/21(RC) ● 第2回10/22 ・ 第7回10/30(RC)	・ 第2回10/1(遮) ・ 第3回10/14(遮) ・ 第4回10/28(遮)
11月			・ 第2回11/9(二) ・ 第3回11/13(実) ・ 第4回11/30(実)	・ 第7回11/19(RC) ● 第2回11/19	・ 第3回11/30	・ 第8回11/2(S・W) ・ 第9回11/17(RC) ・ 第10回11/17(S・W) ● 第3回11/26	・ 第5回11/4(遮) ・ 第6回11/17(遮) ・ 第7回11/30(遮)
12月			● 第3回12/9 ・ 第3回12/3(二) ・ 第5回12/22(実) ・ 第4回12/24(二)	・ 第8回12/2(W) ・ 第9回12/2(S) ・ 第10回12/16(基) ● 第3回12/25	● 第3回12/16	・ 第11回12/9(S・W) ・ 第12回12/10(RC) ● 第4回12/18	・ 第8回12/14(遮) ・ 第9回12/17(遮)
1月		H10年度 第1回 1/26	● 第4回1/8	・ 第11回1/18(S) ・ 第12回1/18(W) ・ 第13回1/20(基) ・ 第14回1/22(RC)			
2月			・ 第6回2/15(実)	● 第4回2/18	● 第4回2/5 ・ 第4回2/19	● 第5回2/9 ・ 第13回2/22(合)	・ 第10回2/4(遮) ● 第1回2/16 ・ 第1回2/17(空) ・ 第11回2/19(遮)
3月	3/2 法律案閣 議決定		・ 第5回3/1(二) ● 第5回3/4 ・ 第7回3/12(実) ・ 第6回3/15(二) ・ 第7回3/29(二)		・ 第5回3/11 ● 第5回3/24	・ 第14回3/19(合) ● 第6回3/26	・ 第1回3/3(光) ・ 第2回3/4(空) ・ 第12回3/12(遮) ・ 第2回3/23(光) ・ 第3回3/25(空)
4月	4/2 参議院本 会議決	H11年度 第1回4/13	● 第6回4/2 ・ 第8回4/19(実)	● 第5回4/2		・ 第15回4/21(合)	・ 第13回4/2(遮) ・ 第14回4/8(遮) ・ 第3回4/19(光)

(凡例) 基本問題分科会 ●:分科会 ・:WG (二):ニーズ検討 (実):実施ツール検討
 構造性能分科会 ●:分科会 ・:WG (W):木造 (S):鉄骨造 (RC):RC造 (基):基礎
 火災安全性能分科会 ●:分科会 ・:WG
 耐久性能分科会 ●:分科会 ・:WG (W):木造 (S):鉄骨造 (RC):RC造 (合):合同開催
 環境性能分科会 ●:分科会 ・:WG (遮):遮音性能 (空):室内空気質 (光):光・視環境

(2)「住宅性能表示に関する意見交換会」での検討

住宅性能表示等のあり方について、消費者団体等から幅広い意見を聞くため、「住宅性能表示に関する意見交換会(座長:巽和夫 京都大学名誉教授)」が設置された。構成員は、学識経験者及び主

婦連合会、東京都地域婦人団体連盟、日本消費者協会、国民生活センター等の代表者である。

平成9(1997)年度に第1回～第4回までの4回実施されたが、意見交換での意見と対応の方向については以下のとおり整理されている。

＜参考＞平成9(1997)年度の「住宅性能表示に関する意見交換会」での意見と対応の方向 ※26)

① 性能表示の項目と方法、性能評価方法について

- ・ 選択項目は数多く設定した方が良いのではないか
- ・ 雨漏り等は表示する性能か。施工不良の問題ではないか
- ・ 地盤の関係は表示されないのか
- ・ 安全性の観点から、地盤と構造強さの関係は重要
- ・ 高齢者対応を特別な概念と捉えず、住宅が一般に対応すべき項目と捉えるべき
- ・ バリアフリー、室内空気汚染が大切。ホルムアルデヒドに関連する表示をすべき

→ 日本住宅性能表示基準に定める表示項目の設定にあたっては、統計的資料等を幅広く分析し社会的要請の高い項目をできる限り盛り込むことに配慮し、技術的な熟度が高く実用に適する項目を選定する。
ただし、今後、性能評価技術の進展等に応じて、内容の追加・変更に柔軟に対応する。

- ・ 中古住宅に関する性能表示を行うべき

→ 中古住宅については、建設段階の記録が必ずしも十分でないこと、経年劣化の状況が外見では判断しにくいこと等から、制度のスタート時においては、住宅性能表示制度の対象とすることは困難。今後、技術的な検討を進め、早期導入を目指す。

- ・ 法律上の表示項目以外は性能でないと受け取られぬよう、考え方を明確に
- ・ 性能の概要を示す書類と、細かい記述がある書類の2段構成が良いのでは
- ・ 人により性能に関するイメージが異なる。客観的な表示が必要
- ・ 専門用語が分からないことによるトラブルが多いことを考慮すべき
- ・ 評価書に記載される内容がその後の性能の維持を保障するものでないと明記すべき

→ 住宅性能評価書の表現は客観的な正確さを確保しつつ、分かりやすさに配慮する。
あわせて、これを補完する解説(説明用のマニュアル)を策定する。

- ・ 新聞広告に関する表示はどのようなものになるのか

→ 新法においては、日本住宅性能表示基準の名称やマークの独占について規制を置く。
一般的な広告に関する特別の規制は行わないが、景表法等の他の法令に委ねられる。

- ・ 施工段階における段階的なチェックが必要
- ・ 竣工検査のみでは意味がない
- ・ 最低でも2度の検査が必要

→ 住宅の性能表示の前提となる評価方法基準においては、設計段階での性能評価方法に加えて、現場において設計図書との適合を検査する方法をもちあわせて定める方向で検討する。
検査の頻度については、効率的な実施に配慮しつつ、戸建住宅の場合3回～4回程度を想定して検討する。

② 性能評価機関と評価申請、性能表示と契約との関係について

- ・ 消費者自らの評価申請はあり得るのか
- ・ 評価機関は幾つくらいになるのか。評価機関が十分に整備されなければ普及しない

→ 指定住宅性能評価機関への評価の申請者については、住宅生産者だけでなく、消費者が直接申請することも想定し、限定しない。

→ 指定住宅性能評価機関については、地域の住宅生産者や消費者の需要に応えるため、少なくとも各都道府県に1以上機能することが望ましいものとして整備を呼びかける。

- ・ 契約との関係で、どの時点で表示を行うのが問題

→ 新法により、住宅性能評価書を契約書に添付した場合等における契約内容へののみなし規定を創設し、契約内容の適正化とトラブルの防止を図る。

1-3. 住宅の瑕疵担保責任の強化と瑕疵の紛争処理制度創設の検討

阪神・淡路大震災での倒壊家屋については構造上の欠陥等が指摘され、「欠陥住宅問題」がクローズアップされていた。また、住宅の瑕疵については、その原因特定や補修における専門性、技術性のために紛争が生じた際の処理に時間、費用がかかるため、紛争を簡易に迅速に処理する体制についても、住宅市場を活性化するための条件整備として重要なものと認識されていた。^{※27)}

(1) 住宅の瑕疵担保責任の強化が求められた背景

① 欠陥住宅問題に対する意識の高まり

経済成長に伴う人口の都市への大量流入と住宅の大量供給が行われる中で、手抜き工事による欠陥住宅問題が脚光を浴びることとなった。昭和40年代末には「欠陥プレハブ」という言葉で、昭和52～53年頃には戸建ての「欠陥住宅」問題として、その後は「欠陥マンション」問題が、その時々々の住宅の需要と

供給の潮流を反映しつつ社会問題化してきた。^{※28)}

そして平成7(1995)年7月施行の製造物責任法(PL法)や平成7(1995)年の阪神・淡路大震災における多数の住宅の倒壊などが、欠陥住宅問題を大きく顕在化させた。消費者の住宅に対する意識の高まりは、住宅に関する消費者相談件数の増加という形で顕在化していた。^{※29)}

＜参考＞ 当時の住宅性能表示を巡る現状(トラブルに関する統計) ^{※30)}

① 国民生活センター等に寄せられる消費者相談件数

- ・ 住宅に関する相談件数は年々増加しており、平成6(1994)年計で8年前の4倍の17,000件
- ・ 住宅の「安全・衛生」「品質・機能」に分類される相談件数は4,600件

② 住宅検査協会(民間の相談機関)への相談件数

- ・ 平成6(1994)年以前に比べて、平成7(1995)・8(1996)年度は倍以上に急増

③ 日弁連「欠陥住宅被害110番」への相談件数

- ・ 平成8(1996)年3月に実施した1日の相談で702件の問合せ
(特に東京・大阪で1回線あたりの相談件数20件超)

④ 住宅部品PLセンターへの相談件数

- ・ 開設時(平成6(1994)年9月)からの相談件数は1,300件に及び、PL法施行前・後では月あたりの相談件数が倍増

② 民法等に基づく瑕疵担保責任に関する規定の限界 ^{※31,32)}

欠陥住宅問題が大きく顕在化されてくる一方で、瑕疵担保責任について当時の法的な解釈は請負契約の場合、「旧民法第638条」に定める土地の工作物に関する瑕疵担保責任(無過失責任)に委ねられ、当事者の合意によって変更できるいわゆる任意規定であった。

民法では住宅以外の建築物や住宅の増改築も対象とされており、責任の存続期間は構造に応じて定められている(石造・金属造等の建築物は10年間、木造等の建物5年間)ものの、当事者間の合意により短縮が可能な任意規定と解釈されていたため、多くの請負契約の定型印刷物等では1年または2年と短縮され、大多数の消費者は業者に

乞われるまま、追従的にこれら定型印刷物による契約を締結していた。

一方、売買契約については民法上は瑕疵担保責任の存続期間についての明確な規定はなく、「旧民法第570条及び同条が準用する第566条」により、売主の瑕疵担保責任について、瑕疵を知ってから1年以内に行使すべきこととされていた。また、宅地建物取引業法第40条に基づき、宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地または建物についての瑕疵担保責任は引渡し時から2年以上となる瑕疵担保期間の特約をする場合のみ、民法に比べて不利な特約をすることができるとされていた。

しかし、住宅の瑕疵については3年目以降10年目以内に顕在化するケースも多く、瑕疵担保責任

の存続期間が2年間に短縮されていたために瑕疵担保責任が認められなかった裁判例も存在し、住宅取得者に不測の損害が生じていることが問題視されていた。

③ 住宅の瑕疵に関する紛争解決の課題

欠陥住宅問題は、高度成長を遂げた昭和40(1965)年前後より問題化され、平成に入ってもなお社会問題として顕在化していた。また、当事者の日常生活に影響するところが大きいため、特に迅速な解決が必要とされる一方、裁判による解決には、証拠調べに伴う厳格な手続きのため弁護士に委任する必要があるとともに、事実関係の解明、立証に専門的、技術的知見が要求されるため、多くの労力と時間がかかっていた。

また、建設業法第25条の規定に基づく「建設工事紛争審査会」によるあっせん、調停、仲裁については、建設業者を一方の当事者とする請負契約上の紛争が対象で、住宅の売買契約は対象としておらず、平成7(1995)年6月の住宅地審議会答申(1-1.(2)参照)がとりまとめられた時点では、住宅の瑕疵をめぐる紛争を簡易かつ迅速に解決する適切な機関は存在していなかった。

当時、住宅の瑕疵に関する紛争は、その専門性、技術性のために処理に時間を要する状況であり、紛争処理に当たる法曹関係者から、迅速な解決が困難な要因として、以下のような課題が指摘されていた。※33)

- a) 契約書や設計図面が保存されていないこと
- b) 契約の内容が設計図面との関係で不明確であること
- c) 住宅の有すべき性能が契約上明示されていないこと
- d) 不具合事象が契約上修補の対象となる瑕疵に該当するかどうかの専門技術的な判断基準がないこと

④ 建築審議会答申での「紛争処理体制整備」の明文化

世論の高まりを受け、平成9(1997)年3月建築審議会建築行政部会建築生産分科会報告「住宅市場の構造改革と住宅産業の新たな展開〈住宅産業ビジョン〉」において、「住宅性能に対する消費者意識の向上を受けた迅速かつ的確な紛争処理等の消費者保護の充実に向けた体制整備」の必要性について明文化された。

さらに、同年同月の建築審議会答申「二十一世紀を展望し、経済社会の変化に対応した新たな建築行政の在り方に関する答申」において、「法律・建築の双方の専門家の協力による紛争処理体制・原因究明体制の充実を図ることが重要である」と言及された(1-1.(3)参照)。

(2)「住宅性能表示・保証制度研究会」における検討

①「住宅性能表示・保証制度研究会」の設立

平成9(1997)年5月に技術検討委員会が設置(1-2.(1)①参照)され、住宅の性能に関する有識者等を中心に技術面での検討が始められると、制度の普及のためには住宅性能表示によって住宅に関するトラブルが増加するのではという不安を払拭する体制を整えることが求められるようになった。

そして住宅性能表示制度の検討において、保証書的な一定内容の瑕疵担保責任、さらには性能表示住宅専用の裁判外紛争処理機関の設置という、いわば保証・紛争処理付きの性能表示住宅としての構成がなされると、当初は住宅性能表示制度を中心に検討されていた法律に係る制度の検討において、並行して保証制度の検討がなされるようになった。

検討体制としては、一定の保証付きである点を強調するため、「住宅性能表示・保証制度」という名称で研究会が立ち上げられることとなり、平成9(1997)年7月に「住宅性能表示・保証制度研究会」(座長：山田勝利弁護士(第二東京弁護士会))が設置された。

② 研究会の検討体制・合宿形式の集中議論

「住宅性能表示・保証制度研究会」は、日本弁護士連合会(以下「日弁連」という。)や建築士団体からの推薦委員から構成され、保証制度そのもののあり方、消費者側に与える影響等の幅広い検討が行われた。

研究会は、平成9(1997)年7月初旬の第1回から、同年11月までのわずか5ヶ月の短期集中の開催で成果をまとめることとなった。その過程で徹底的に議論を深めるため、座長の提案により8月に3

日間の合宿形式での集中議論が行われた。合宿では、議論を充実させるため、建設省の担当官から「仮定の法律要綱案」が提示され、これをたたき台(原案)として、研究会から様々な問題点について指摘を受ける形式が採用された。当時の担当官は、この検討方法について「内閣法制局審査的な様相を呈していた」と述懐しており、また「その後の検討作業の大きな指針となり、礎となった」との見解を示している。※34)

column

夏合宿は箱根芦ノ湖畔の宿泊施設で行われた。合宿において集中的・効果的な検討を行うため、建設省の事務担当者は相当な時間と労力をかけて膨大な資料を作成・準備していた。この事前準備への自負もあり、少しは箱根の夏の雰囲気でも味わえるのではと淡い期待もあった。が、そのような期待はすぐに幻と化した。

参加した研究会委員は欠陥住宅問題に造詣の深い弁護士メンバーであり、民法、民事訴訟法、過去の判例との整合はもちろん、裁判に至らない紛争や住宅・建築実務に与える影響まで、広く深い議論がなされた。朝は9時から始まり、昼

夏合宿～担当者はつらいよ～

食をはさんで夜10時頃まで議論が続けられた。事務担当者は、指摘された課題を次の日の朝までに検討・回答する作業に追われ、宿泊施設から外に出る時間は全くなかった(普段は芦ノ湖を眼下に望む宿泊施設も、合宿期間中は深い霧に覆われ、数メートル先も見えない天候が続いていた。)

事務担当者が深夜の検討作業に追われていた作業部屋に、幹部2名が酔ってご機嫌で乱入してきた。作業が間に合わなくなるので、流石にすぐにお帰りいただいたことも今となっては楽しいエピソードとなっている。

③ 研究会における欠陥住宅問題への検討の経緯

「住宅性能表示・保証制度研究会」では、交通事故における自賠責、いわゆる強制賠償保険に匹敵するような、すべての住宅に対する欠陥損害賠償法的な立法も模索された。しかし、すべての住宅に強制的に欠陥損害賠償法を採用するには、その費用負担や欠陥か否かの判断、賠償額の認定などさまざまな隘路が存在することが判明した。そこで、「任意の住宅品質確保制度として開始させること」と、「建物の個別性の高さを考慮して、当初考えられていたような欠陥の推定基準を定めない」という方向性が打ち出された。

基準としては、法律に基づく住宅紛争解決機関

による紛争処理において、「一定の不具合現象がある場合には、その不具合事象にとどまらず、その原因としての構造欠陥の有無を究明するかしないか」という審査会の審査基準として用いる推定基準が採用されることとなった。また、住宅生産事業者もしくは販売事業者が倒産した場合を想定した保険を利用した「相当補修費用補填」についても法律の対象外とし、任意の住宅性能保証(保険)制度に委ねることとなった。※35)

④ 研究会の成果(指摘事項)

平成9(1997)年11月の最終会議でとりまとめた研究会としての指摘事項は以下のとおりである。

- a) 検査・評価について住宅供給者自らが実施することは、消費者保護あるいは制度自体の信頼性維持の観点から、第三者機関による場合と同様の信頼性が確保される場合に限定すべきである。
- b) 保証内容として、傾き、亀裂等の不具合事象を記載するとしても、その事例等が消費者に不利なものであれば、かえって消費者にマイナスの制度となってしまう。
- c) 保証内容として記載された事象に該当しない場合でも瑕疵を立証すれば10年間は瑕疵担保責任を追及できるようにすべきである。
- d) 表示した性能をそのまま10年間保証するものではない旨を消費者に正確に伝えておくべきである。その意味で「住宅性能表示・保証制度」という名称にも問題がある。

(3) 欠陥住宅対策への取組強化

①「秋住事件」を契機とする欠陥住宅問題への世論の高まり

消費者の住宅に対する意識が高まる中、改正建築基準法の国会審議や千葉県で発生した「秋住事件」(1-1.(1)参照)を契機として、欠陥住宅問題についての世論が急速な高まりを見せていた。

秋住事件は、木造戸建住宅に多くの瑕疵が発見され、供給した第三セクターが平成10(1998)年に破産宣告を受けたため、住宅の所有者が出資元に対して対応を求めることとなった事件である。この問題は世論の強い関心が集まり、多くのマスコミにも取り上げられることとなった。

② 平成10(1998)年改正建築基準法の法案審議での質疑応答等

平成10(1998)年に進められていた改正建築基準法の国会審議(1-1.(5)参照)において、結果として欠陥住宅問題に多くの審議時間が費やされることとなり、具体的には衆参両院の委員会において欠陥住宅問題が取り上げられ、政府側からも欠陥住宅対策への取組を強化することなどの答弁がな

された。^{※36)}

(4)「住宅瑕疵保証研究会」における検討

①「住宅瑕疵保証研究会」の設置

平成10(1998)年度に入ると、瑕疵担保責任の強化を新築住宅すべてに適用する方針に対応して、瑕疵担保責任の強化内容の法律的・技術的な問題について専門的に検討するため、住宅瑕疵保証研究会が設置された。この研究会は法律部会(座長:伊藤滋夫 大東文化大学教授)と技術部会(座長:上杉啓 東洋大学教授)とで構成されており、法律部会では、住宅市場構造改革のための消費者支援制度創設に伴う瑕疵担保責任等について、法律的側面からの検討が行われた(表1-3-1参照)。

さらに法律部会の下に、日弁連側の主催による「住宅性能表示・保証制度」に係る住宅紛争審査会検討ワーキンググループ(WG)」(座長:平山正剛弁護士(東京弁護士会))が設置された。この住宅紛争審査会検討WGでは、建設業法第25条の規定に基づき各都道府県に設置されていた建設工事紛争審査会をもととして、住宅の瑕疵をめぐる紛争を簡易かつ迅速に解決する機関としての「住宅紛争審査会(仮称)」の設置について、検討がなされた(表1-3-2参照)。

他方、技術部会では、技術的に難度の高い瑕疵の推定規定の具体的な基準について技術的側面からの検討が行われた(表1-3-3参照)。

瑕疵推定基準のたたき台の作成にあたっては、技術部会の下に「住宅瑕疵保証技術ワーキンググループ(WG)」(座長:伊藤弘 建設省建築研究所第五研究部計画システム研究官)が設置された。この技術WGは、昭和55(1980)年から昭和59(1984)年にかけて建設省建築研究所がとりまとめた「建築物の耐久性向上技術の開発」(通称:耐久性総プロ)の検討を担当した技術者、有識者等に加え、住宅金融公庫^{※37)}、住宅・都市整備公団^{※38)}、財団法人性能保証住宅登録機構^{※39)}からも有識者が委員として検討に加わり、実務に見合った技術基準となるべく検討が進められた(表1-3-4参照)。

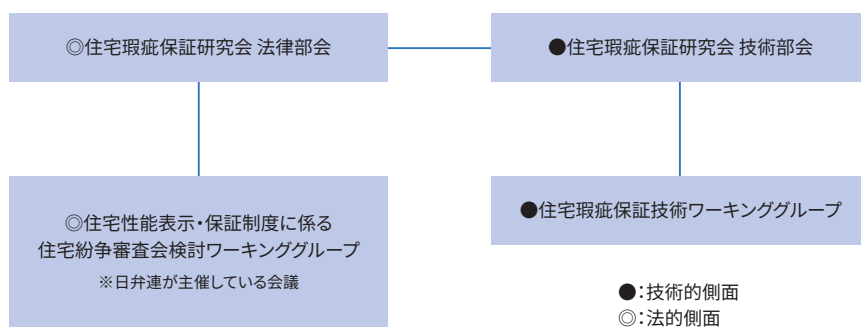


図1-3-1 平成10(1998)年度 住宅瑕疵保証研究会における検討体制

表1-3-1 「住宅瑕疵保証研究会」＜法律部会＞ 開催概要

回	年月	主な検討内容
第1回	平成10(1998)年8月	制度における瑕疵保証の考え方の整理
第2回	平成10(1998)年9月	転売された場合の法律関係の整理 瑕疵担保期間の長期特例、瑕疵の推定規定
第3回	平成10(1998)年10月	瑕疵の推定規定
第4回	平成10(1998)年10月	瑕疵保証に係る条文イメージ(たたき台)の作成
第5回	平成11(1999)年3月	住宅の品質確保の促進等に関する法律(案)との照合

表1-3-2 「住宅性能表示・保証制度」に係る住宅紛争審査会検討WG 開催概要

回	年月	主な検討内容
第1回	平成10(1998)年8月	住宅紛争審査会(仮称)の受け入れと弁護士自治との関係の検討 弁護士会以外の公益法人設置と弁護士法の抵触の検証
第2回	平成10(1998)年8月	単位会としての受け入れ体制の検討
第3回	平成11(1999)年3月	住宅紛争審査会(仮称)設立について、弁護士会の意向確認

表1-3-3 「住宅瑕疵保証研究会」＜技術部会＞ 開催概要

回	年月	主な検討内容
第1回	平成10(1998)年8月	瑕疵推定基準の必要性の検証
第2回	平成10(1998)年9月	瑕疵推定基準のたたき台作成
第3回	平成10(1998)年10月	瑕疵推定基準(中間報告案)のとりまとめ

表1-3-4 「住宅瑕疵保証技術WG」 開催概要

回	年月	主な検討内容
第1回	平成10(1998)年9月	瑕疵推定基準のたたき台の検討
第2回	平成10(1998)年9月	不具合が発生した場合の瑕疵発生部位の特定方法の検討
第3回	平成10(1998)年10月	瑕疵推定基準(案)と免責事項の検討

②「住宅瑕疵保証研究会」での意見をもとにした 条文化作業

住宅瑕疵保証研究会法律部会においては、瑕疵担保責任の特例全体についての議論がなされ、具体的に以下の内容を検討し、法案化にあたっての問題点なども含めて、建設省の提示する事務局案に対する様々な意見が出された。

- a) 瑕疵担保責任10年間
 - b) 売買契約について瑕疵修補請求等を明文で認めること
 - c) 瑕疵の法律上の推定規定を設けること
 - d) 瑕疵担保期間内に転売された場合の取扱い
 - e) 瑕疵担保期間を20年まで伸長可能とすること
- 建設省では上述の成果をもとに法案の検討を

進め、住宅品確法の「第7章 瑕疵担保責任の特例」となる部分は、この住宅瑕疵保証研究会での意見をもとに条文化作業が開始された。その後の政府部内や関係各界との協議によって、最終的には、上述のうちa)・b)・e)の3点については、法律に規定されることとなった。

(5) 瑕疵の推定基準の検討

住宅紛争処理は、住宅の専門的・技術的な事項が中心的な争点となり、その解決には専門性の高い技術的知見が不可欠となる。このため、住宅紛争は法的紛争の中でも、特に時間と費用が必要となる紛争とされてきた。また住宅を取得した一般消費者が、住宅取得時における瑕疵の存在を立証して専門知識を有する住宅事業者の責任を問うのは容易でない。

このため、引き渡し後の住宅に発生した床の傾斜等の不具合事象から引き渡し時の瑕疵の存在を推定することにより、専門知識を有さない住宅取得者が瑕疵の立証をする負担を軽減する瑕疵推定規定が当初検討された。これは、住宅瑕疵保証研究会の法律部会及び技術部会において議論が進められた。

住宅瑕疵保証研究会技術部会での技術面からの検討では、例えば以下に示す案が議論された。

<瑕疵推定規定(案)例>

「戸建住宅の床に6/1000を超える傾斜がある場合には、当該住宅の基礎部分に瑕疵が推定される」

このような瑕疵推定規定について、検討の過程で以下に示す指摘があげられた。

- ・ 住宅や敷地の仕様は個性が高いため、一定の不具合事象から一定の欠陥原因や不具合原因の存在を立証させる基準の策定は技術的に困難である。
- ・ 仮に基準が緩やかに設定されると、仮に欠陥原因がなくてもそのような不具合事象自体から欠陥原因があると消費者側から主張され、生産者側に重い負担を背負わされることになる。

- ・ 瑕疵推定基準の存在により、消費者または注文者側にとっても、(欠陥があるにも関わらず)その基準値に達しなければ生産者側から欠陥でない主張されることが予想される。
- ・ 生産者側、消費者側の立場の相違によって無用な論争を招き、結局はかえって紛争の激化をもたらす、その解決を遅らせる。

こうした状況のもと、住宅瑕疵保証研究会法律部会及び技術部会での検討内容も踏まえ、このような技術的な基準を瑕疵推定規定として定めることは見送られた。なお、瑕疵推定規定は、紛争処理委員が住宅紛争処理の参考とすべき基準として定めることとし、住宅品確法(旧第70条・現74条)にその旨の規定が盛り込まれた。※40)

当時、住宅瑕疵保証研究会法律部会の伊藤滋夫座長(大東文化大学教授)は、住宅品確法の逐条解説の中で、住宅品確法(旧第70条・現74条)について、「本条は立法経緯的には、『瑕疵の法律上の推定規定』の代替効果を期待して設けられた面も含んでいる。」と記している。※41)

(6) 瑕疵担保責任の特例の検討

① 強行規定としての長期の瑕疵担保責任の存続期間の設定を求めた背景

PL法や住宅品確法の立案に関する審議に参画した伊藤滋夫 大東文化大学教授は、住宅は以下の特性を有しており、その特性からすれば他の物と比較して瑕疵担保責任の存続期間を長期に設定することが妥当であると記している。※42)

【住宅の特性】

- a) 生涯で最も高価な買物であること
- b) 長期間使用するものであること
- c) 人の生活に不可欠な基盤であること
- d) 引渡し後、短期間では瑕疵が顕在しづらいこと

住宅品確法の制定前は、瑕疵担保期間の存続期間は民法上で短縮可能であるため、請負契約においても2年程度に設定されている場合が少なくなかった。標準的な契約約款として認識されていた「民間(旧四会)連合協定工事請負契約約款」で

は、「瑕疵担保期間は…木造の建物については1年間、石造・金属造・コンクリート造及びこれらに類する建物、その他土地の工作物もしくは地盤については2年間とする。ただし、その瑕疵が乙（請負人）の故意または重大な過失によって生じたものであるときは1年を5年とし、2年を10年とする。」（同約款第27条）と規定され、期間が短縮されていた。※43）

② 瑕疵担保責任10年の設定について

瑕疵担保責任を10年と設定された理由について、以下に示す指摘がされている。※44）

a) 技術的観点からの妥当性

建築基準法に適合する住宅では、構造耐力上主要な部分及び防水上有効な部分について、通常劣化に起因して不具合が発生するようなことは、少なくとも引渡し後10年程度では想定されない。したがって、10年間を強行的な瑕疵担保責任の存続期間としても、住宅供給者にとって酷なことはない。他方、その間に不具合が発生した場合、住宅取得者は、何らかの工事ミスがあるとして当然に住宅供給者の瑕疵担保責任を追及できる期

間と考えられた。こうした意味で、瑕疵担保責任10年は技術的に妥当な期間であると考えられた。

実際にこれを裏付ける根拠として、平成10（1998）年に財団法人性能保証住宅登録機構が行った「不具合発生状況調査」では、著しい傾斜、ひび割れ等構造部に起因すると考えられる不具合及び雨漏り等の発生確率は、16年目に急増することが報告された。このため、通常劣化による不具合が発生するのは16年目前後が多いと推測され、少なくとも10年間程度では、通常劣化による不具合の発生は極めて少ないと考えられた。※45）

また、同財団が行っていた住宅保証制度は、昭和55（1980）年度から新築一戸建住宅を対象にスタートし、新築共同住宅は分譲住宅が平成4（1992）年度から、賃貸住宅は平成9（1997）年度から追加された。この頃から登録実績は急増し（図1-3-2参照）、住宅性能保証制度の周知が進んでいたことも瑕疵担保期間10年への理解を後押ししたと推察される。

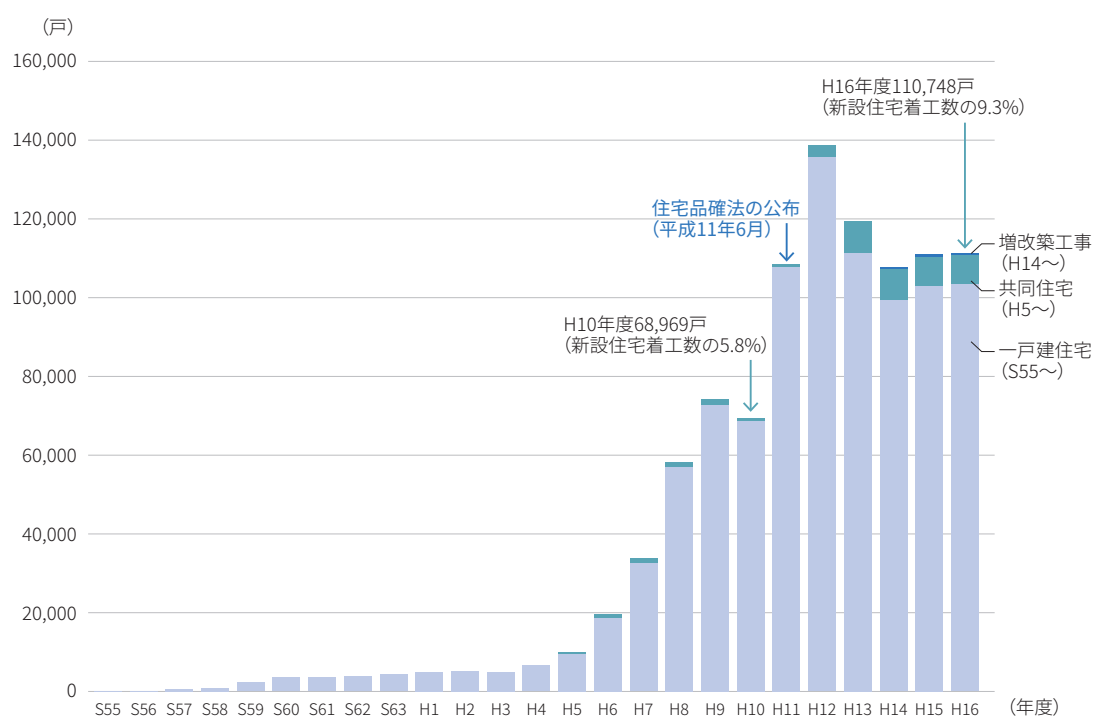


図1-3-2 住宅保証制度の住宅登録実績の推移 ※46)

b) 諸外国の状況

先進諸国では、壁、柱、基礎等の構造耐力上主要な部分等については10年間の保証を行うことが一般的であり、国際的な水準に照らしても10年という期間は妥当なものと考えられた。

表1-3-5 先進諸国における保証期間について ※47)

	構造部の保証期間	雨漏りの保証期間	備考
フランス	10年間	10年間	民法による強制保証
英国 (注1)	10年間	10年間 (注2)	任意の保証制度 (普及率約85%)
米国	10年間	対象外	任意の保証制度 (普及率約25%)

(注1) 欠陥建物法により財産損害6年、身体損害3年の責任期間が私法上設定されているが、大臣の認可する保証(保険)制度を活用する場合は適用除外となっていた。

(注2) 構造耐力に影響を与えと考えられる場合のみ

c) 保証書の発行状況

国内では、一部の住宅生産者等が保証書を発行し、住宅取得者に対して比較的長期間の瑕疵保証を行っていた。これらの取組の保証期間は最長10年とすることが定着していた。

表1-3-6 保証書が発行されている場合における期間の設定について ※47, 48)

	構造部の瑕疵に起因する不具合			屋根・外壁からの雨漏り等		
	最長10年超の保証	最長10年の保証	最長10年未満の保証	最長10年超の保証	最長10年の保証	最長10年未満の保証
戸建住宅の生産者等	13.1%	81.1%	5.8%	3.3%	76.0%	20.7%
共同住宅の販売者	0%	17.6%	82.4%	0%	92.6%	7.4%

注) 10年超の保証は、引渡し後10年経過時の有料メンテナンス等が条件

d) 木造住宅の取扱い

民法上、瑕疵担保責任の存続期間は、木造と石造等をその材質の違いによって期間を5年、10年とわけて規定していた(旧民法第638条)。しかし、本法では、木造と非木造の耐久性は少なくとも新築後10年は大きな差がないことを踏まえて、両者に差を設けず一律10年の瑕疵担保責任を設定した。

(7) 裁判外紛争処理機関の設立準備

平成9(1997)年度より、建設省では弁護士会を中心に裁判外紛争処理機関(ADR)の実施を進めるべく、日弁連に対して意向の打診を始めていた。平成9(1997)年度の「住宅性能表示・保証制度研究会」、平成10(1998)年度の「住宅瑕疵保証研究会法律部会」での約2年の協議を経て、日弁連から裁判外紛争処理機関として弁護士会(弁護士法第31条)を中心に実施する旨の回答を得ることができた。

この結果、法制度として初となる民間型の裁判外紛争処理機関が誕生することとなり、住宅品質確保法(旧第62条)の指定住宅紛争処理機関の指定等の要件として「弁護士会または民法第34条法人であること」と規定された。

指定住宅紛争処理機関が行う、あっせん・調停・仲裁は、特別の権限がなくとも、一般私人も行うことが可能な行為であり、その紛争処理を行うだけであれば、報酬を得る目的で業として行う場合以外は、法律上の特別の根拠規定は不要とされた。一方で、指定住宅紛争処理機関は、法的紛争を迅速適正に処理することが期待される。このため、迅速適正な紛争処理を行うために、公正中立な機関であるという社会の信頼性及び法的紛争処理を行う能力を有する法人として規定されたものである。

当時、弁護士会は既に仲裁センターを開設・運営するなど裁判外紛争処理の実績があり、また、基本的人権の擁護や社会的正義の実現を使命とする

弁護士組織体であって公正中立性を有していたことから、法的処理に適した法人として適確であった。また、旧民法第34条の公益法人も、その目的・非営利性から、法的処理に適した法人と捉えられた。

1-4. 関係団体における検討・意見聴取等

社団法人住宅生産団体連合会（以下「住団連」という。）では、平成8（1996）年度に検討WGが設置され、住宅性能の表示・評価方法について建設省と連携して検討が進められた。また、社団法人建築業協会、全国建設労働組合総連合、社団法人全国宅地建物取引業協会連合会、社団法人全国中小建築工事業団体連合会、社団法人不動産協会等においても関連した検討が精力的に進められた。

（1）社団法人 住宅生産団体連合会における検討

住団連では、平成8（1996）年度より住団連「住宅性能向上委員会」に検討WG等が組織され、建設省の依頼に基づき住宅性能の表示・評価方法について検討された。

①「住宅性能向上委員会」（平成8（1996）年度活動）

住団連「住宅性能向上委員会」の平成8（1996）年の活動において、「住宅性能評価・表示に関わるワーキング」が設置され、建設省の依頼により各委員の質問及び意見提案、カタログ等の性能表示の現状ならびに「性能項目と基準等の技術的イメージ（戸建住宅）について」がとりまとめられた。

②「拡大住宅性能向上委員会懇談会」及び「拡大性能WG」

a) 平成9（1997）年度活動

住宅生産者の立場から、主に戸建住宅を中心に表示項目、表示方法、評価方法についての提案を行うため、懇談会・WGにおいて建設省提示の住宅性能表示項目（76項目）の技術的検討・絞り込みが行われ、平成9（1997）年12月にとりまとめられた。

さらに、建設省の提案する住宅性能表示項目（11項目）について、WGを中心に表示方法、評価方法、情報開示について検討され、平成10（1998）年3月にとりまとめられた。

b) 平成10（1998）年度活動

次の内容について検討され、提言された。

ア) 瑕疵推定の対象とする不具合の範囲（たたき台）の検討

イ) 瑕疵推定における法律的效果の検討

ウ) 住宅性能の表示項目・表示方法及び評価方法に関する検討

（2）社団法人 建築業協会における検討

主に共同住宅を中心とする建設事業者の立場から、性能表示項目、表示情報、評価方法についての提案を行うため、平成9（1997）年度から「品質性能表示特別委員会」「住宅専門部会」を中心に情報収集と検討が進められた。法制化の方向が法的にも技術的にも客観的な妥当性を確保しているかの視点でチェックされ、随時、建設省等への意見具申が行われた。また、瑕疵担保責任10年間義務化の対象となる「雨水の浸入を防止する部分」の範囲についても検討され、意見が提出された。

（3）全国建設労働組合総連合における検討

住宅性能表示・保証制度制定の動きについて、平成10（1998）年9月16日、住宅対策部・技術対策部・工務店対策部の合同部会で建設省からの説明を求め、保証基準を中心に多くの意見や要望が伝えられた。※49)

(4) 社団法人 全国中小建築工事業団体連合会における検討

住宅性能表示制度の創設や瑕疵担保責任10年義務付け等の動きに関して、団体内部及び住団連の検討の枠組みのもと議論が行われ、保険制度を利用しやすい枠組みの整備など、工務店が円滑に新たな制度に対応できるようにするため、幹部主導で国への環境整備の要望が実施された。

(5) 社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会における検討

平成9(1997)年度、住宅性能表示・保証制度について、住宅性能に関する規格の制定等の住宅性能表示適正化のための制度、瑕疵保証の促進のための制度の制定による不動産仲介業者への影響等について検討が行われた。※50)

平成10(1998)年度、新築住宅の構造耐力上主要な部分等に10年間の瑕疵担保責任を義務付ける「住宅品確法」案について、制度の内容及び宅建業者への影響等を調査研究し、新築住宅の基本構造部分につき瑕疵担保責任期間を一律に10年とすること、推定瑕疵規定、転得者に対して担保責任を負うこと、中小宅建業者の負担軽減に関する意見書がとりまとめられ、建設省に提出された。※51)

(6) 社団法人 不動産協会における検討

平成10(1998)年6月、事業委員会のもとに住宅性能表示制度検討小委員会が設置され、建設省が新法制定による創設を検討していた住宅性能表示制度に関する問題点について検討が行われた。また、同小委員会において、瑕疵推定規定の導入、いわゆる転得者への適用等に関し問題点が整理され、これに基づき政策委員会を中心に検討結果がとりまとめられ、平成10(1998)年12月、建設省に意見書が提出された。※52)

column

キャリテル制度

住宅性能表示制度の検討に際しては、建設省（当時）を中心に、国内の研究事例や、諸外国における先行事例の有無について調査が行われた。その結果、住宅に関する総合的な性能評価・表示制度として、フランスのキャリテル制度が参考となるべき先行例であることが判明した（キャリテル（QUALITEL）はフランス語で「品質」の意）。

同制度は、昭和49（1974）年に設立された非営利法人・キャリテル協会によって運営され、法律に基づく義務付けなどの対象ではない。

当時、新築住宅を対象とし、衛生配管設備、電気設備、建物内部・外部の発生音に対する防御、夏期における熱環境、外壁・屋根の維持費用、暖房費・給湯費の予測レベルについて一定の基準に基づく5段階評価を行い、全項目で3以上の評価が得られれば、「キャリテルラベル」の交付を行うものであった。

評価は設計段階、建設段階（抽出検査）において行われ、申請事業者は評価結果を踏まえ

て設計図書、広告、住宅本体等に表示を行うことができ、賃貸住宅や分譲住宅に使われる場合が多いこともわかった。

他方、地震国である我が国とは異なり、耐震性に関する評価が対象外であるなど、住宅に求める性能の軽重には違いもあることから、我が国における住宅性能表示制度の検討にあたっては、キャリテル協会の担当者を我が国に招きヒアリングを行う等により情報収集を行った。こうした先例に学びこれを参考としつつ、産学官の多様な意見を採り入れた新たな枠組みの構築を目指して進められた。

なお、キャリテル制度は、当初、新築住宅を対象に評価が行われていたが、その後、平成18（2006）年からは既存住宅にも評価対象を拡大している。キャリテル協会のWEBサイトによれば、創設時から350万戸以上の住宅が認証を受けているという。

（参考：建設省・国土交通省資料、雑誌「住宅」1999.8、キャリテル協会WEBサイト）

【注記等】 URL記載文献(PDF)の取得は令和8(2026)年2月1日現在。

- ※1) 建設省住宅局「図解・住宅の品質確保の促進等に関する法律」株式会社創樹社、住宅品質確保研究会、建設省住宅局住宅生産課、財団法人ベターリビング(平成11年7月1日)P3をもとに要約
- ※2) 『『平成財政史ー平成元～12年度』第7巻第1部(国際金融・対外関係事項)』(平成29(2017)年3月30日)(財務総合政策研究所)(https://www.mof.go.jp/pri/publication/policy_history/series/h1-12/7_1.pdf)P3-29をもとに要約
- ※3) 『住宅産業ビジョン<住宅市場の構造改革と住宅産業の新たな展開>』建設省住宅局住宅生産課、財団法人ベターリビング(1997年9月10日)P209-212をもとに作成
- ※4) 公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター『創立30周年記念誌「30年のあゆみ」』(平成26年5月)P100、P102を参考
- ※5) 「木造3階建て住宅及び丸太組構法建築物の建築確認統計について(平成25年4月、5月及び6月分)」(平成25年8月30日)(国土交通省)(https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000477.html)を参考
- ※6) 『住宅』社団法人日本住宅協会(平成7年8月)(住宅地審議会の審議経緯:建設省住宅局)P4を参考
- ※7) 『住宅』社団法人日本住宅協会(平成7年8月)(住宅地審議会答申にあたって:亀井正夫)P2を参考
- ※8) 『住宅』社団法人日本住宅協会(平成9年5月)(建築審議会の審議経緯及び概要:建設省住宅局)P7を参考
- ※9) 公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター『創立30周年記念誌「30年のあゆみ」』(平成26年5月)P104を参考
- ※10) 『住宅』社団法人日本住宅協会(平成9年5月)(建築審議会の審議経緯及び概要:建設省住宅局)P8を参考
- ※11) 「ふぉ・すまいるNO.8(2002年11月)」「欠陥住宅被害全国連絡協議会」(<https://www.kekkan.net/zenkoku/smile/forsmile08.pdf>)P11を参考
- ※12) 「日米構造問題協議最終報告書(抄)」(平成19年1月18日)(内閣府)(https://www8.cao.go.jp/chosei/dokkin/archive/kaisaijokyo/mtng_23rd/mtng_23-11.pdf)、PDL1.0(https://www.digital.go.jp/resources/open_data/public_data_license_v1.0)を参考
- ※13) 『『平成財政史ー平成元～12年度』第7巻第1部(国際金融・対外関係事項)』(平成29(2017)年3月30日)(財務総合政策研究所)(https://www.mof.go.jp/pri/publication/policy_history/series/h1-12/7_1.pdf)、PDL1.0(https://www.digital.go.jp/resources/open_data/public_data_license_v1.0)を参考
- ※14) 「立法と調査299号(平成21年12月1日)規制改革の経緯と今後の展望」(参議院)(https://www.sangiin.go.jp/japanese/annai/chousa/rippou_chousa/backnumber/2009pdf/20091201003.pdf)P9を参考
- ※15) 建設省住宅局「図解・住宅の品質確保の促進等に関する法律」株式会社創樹社、住宅品質確保研究会、建設省住宅局住宅生産課、財団法人ベターリビング(平成11年7月1日)P156を参考
- ※16) 「「構造改革のための経済社会計画ー活力ある経済・安心できる暮らしー」の推進状況と今後の課題ー平成9年度経済審議会報告ー」(平成9年12月)(内閣府)(<https://www5.cao.go.jp/98/e/19971212keishinsoukai.html>)、PDL1.0(https://www.digital.go.jp/resources/open_data/public_data_license_v1.0)を参考
- ※17) 「消費税の歴史」(2004年10月15日)(内閣府)(https://www.cao.go.jp/zei-cho/history/1996-2009/gijiroku/soukai/2004/pdf/kiso_b22a3.pdf)、PDL1.0(https://www.digital.go.jp/resources/open_data/public_data_license_v1.0)P7を参考
- ※18) 「破綻金融機関の処理のために講じた措置の内容等に関する報告」(平成11年6月)(金融庁)(<https://www.fsa.go.jp/frc/giji/g002a.html>)を参考
- ※19) 「情報通信白書令和3年版」(総務省)(<https://www.soumu.go.jp/johotsusintokei/whitepaper/ja/r03/html/nd241720.html>)を参考
- ※20) 建設省住宅局「図解・住宅の品質確保の促進等に関する法律」株式会社創樹社、住宅品質確保研究会、建設省住宅局住宅生産課、財団法人ベターリビング(平成11年7月1日)P155-156より一部抜粋
- ※21) 建設省住宅局「図解・住宅の品質確保の促進等に関する法律」株式会社創樹社、住宅品質確保研究会、建設省住宅局住宅生産課、財団法人ベターリビング(平成11年7月1日)P158より一部抜粋
- ※22) 建設省住宅局「図解・住宅の品質確保の促進等に関する法律」株式会社創樹社、住宅品質確保研究会、建設省住宅局住宅生産課、財団法人ベターリビング(平成11年7月1日)P159-161より一部抜粋
- ※23) 建設省住宅局「図解・住宅の品質確保の促進等に関する法律」株式会社創樹社、住宅品質確保研究会、建設省住宅局住宅生産課、財団法人ベターリビング(平成11年7月1日)P157より一部抜粋
- ※24) 『住宅』社団法人日本住宅協会(平成9年5月)(建築審議会の審議経緯及び概要:建設省住宅局)P12より一部抜粋
- ※25) 「平成10年度 第1回住宅性能評価技術検討委員会(平成11年1月26日) 資料2住宅性能表示制度に係る技術的検討の平成10年度以降の体制について」P2をもとに作成
- ※26) 「平成11年度 第1回住宅性能表示に関する意見交換会(平成11年8月27日) 資料6これまでのご意見のまとめ(平成9年度意見交換会 第1回～第4回における住宅性能表示関連のご意見)」P1より一部抜粋
- ※27) 伊藤滋夫『逐条解説住宅品質確保促進法』株式会社有斐閣(1999年8月30日)P5-8をもとに要約
- ※28) 「立法と調査267号(平成19年4月20日)耐震強度偽装対策立法の完結に向けてー特定住宅瑕疵担保責任履行確保法案ー」(参議院)(https://www.sangiin.go.jp/japanese/annai/chousa/rippou_chousa/backnumber/2007pdf/20070420081.pdf)P83より一部抜粋
- ※29) 澤田和也『実務のための住宅品質確保法の解説』株式会社民事法研究会(平成14年4月10日)P2-6をもとに要約
- ※30) 都市住宅学会「都市住宅学」第20号、都市住宅学会編集委員会(1997年12月31日)(特集 住宅の性能規定の今後ー住宅の性能表示と保険制度についてー 住宅性能表示に関する建築審議会答申について:真鍋純)P2をもとに作成
- ※31) 伊藤滋夫『逐条解説住宅品質確保促進法』株式会社有斐閣(1999年8月30日)P224-267をもとに要約
- ※32) 澤田和也『実務のための住宅品質確保法の解説』株式会社民事法研究会(平成14年4月10日)P25-31、P374-396をもとに要約
- ※33) 『住宅』社団法人日本住宅協会(平成11年8月)(住宅紛争処理体制に期すること:高木佳子)P22-25をもとに要約
- ※34) 『住宅』社団法人日本住宅協会(平成11年8月)(「住宅の品質確保の促進等に関する法律」原案作成作業を振り返って:住本靖)P18をもとに作成
- ※35) 澤田和也『実務のための住宅品質確保法の解説』株式会社民事法研究会(平成14年4月10日)P5-6をもとに作成
- ※36) 伊藤滋夫『逐条解説住宅品質確保促進法』株式会社有斐閣(1999年8月30日)P6をもとに作成
- ※37) 現 独立行政法人住宅金融支援機構
- ※38) 現 独立行政法人都市再生機構
- ※39) 平成11(1999)年度に財団法人住宅保証機構に改称。その後、平成24(2012)年度に住宅瑕疵担保責任保険、住宅性能保証制度に係る事業等を「住宅保証機構 株式会社」へ譲渡。平成25(2013)年度に一般財団法人へ移行し、「一般財団法人 住宅保証支援機構」に改称。
- ※40) 瑕疵推定規定として定めることを見送った経緯については、「3-2.(4) 紛争処理の参考となるべき技術的基準の策定の経緯」を参照
- ※41) 伊藤滋夫『逐条解説住宅品質確保促進法』株式会社有斐閣(1999年8月30日)P185より一部抜粋
- ※42) 伊藤滋夫『逐条解説住宅品質確保促進法』株式会社有斐閣(1999年8月30日)P228をもとに作成
- ※43) 民間(旧四会)連合協定工事請負契約約款委員会『民間(旧四会)連合協定工事請負契約約款』(平成9年9月改正版)より抜粋
なお、現在の委員会名称は「民間(七会)連合協定工事請負契約約款委員会」であり、当該条文は改正されており、最新版は「2025年12月改正版」
- ※44) 伊藤滋夫『逐条解説住宅品質確保促進法』株式会社有斐閣(1999年8月30日)P230をもとに作成
- ※45) 住宅保証機構「不具合発生状況調査」(平成10年)をもとに作成
- ※46) 「第1回住宅瑕疵担保責任研究会「資料4住宅性能保証制度の概要」」(平成18年4月18日開催)(国土交通省)(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/dl_files/iinkai/kashitanpo1-4.pdf)P4をもとに作成
- ※47) 伊藤滋夫『逐条解説住宅品質確保促進法』株式会社有斐閣(1999年8月30日)P230-231をもとに作成
- ※48) 建設省「民間住宅供給団体による保証書発行状況等調査」(平成9年)を参考
- ※49) 全国建設労働組合連合会「第39回定期大会資料」(1998年)P104をもとに要約
- ※50) 全国宅地建物取引業協会連合会「H9年度事業報告書」P28をもとに要約
- ※51) 全国宅地建物取引業協会連合会「H10年度事業報告書」P28-29をもとに要約
- ※52) 不動産協会「不動産協会事業報告書」(平成11年4月)P7をもとに要約

2 住宅品質法の国会審議と制定の経緯

住宅品質法は、平成11(1999)年3月2日に閣議決定され、翌日の3月3日に第145回国会へ閣法として提出された。参議院、衆議院の審議を経て同年6月15日に衆議院本会議にて可決・成立し、6月23日に公布された。

また、国会審議の期間においても継続的に技術的な検討が進められ、具体的な表示基準及び評価方法基準についての骨子案が形成されていった。

2-1. 法律案骨子

平成11(1999)年3月2日、「住宅の品質確保の促進等に関する法律案」が閣議決定された。

法律案は、住宅の品質確保の促進と、消費者が安心して住宅を取得できる市場条件、住宅に係る紛争の処理体制の整備を図るため、以下に示す措置を講じるものとされた。

(1) 住宅性能表示制度の創設

- ・ 住宅の性能(構造耐力、遮音性、省エネルギー性等)に関する表示の適正化を図るための共通ルール(表示の方法、評価の方法の基準)を設け、消費者による住宅の性能の相互比較を可能にする。
- ・ 住宅の性能に関する評価を客観的に行う第三者機関を整備し、評価結果の信頼性を向上する。
- ・ 評価書に表示された住宅の性能は、契約内容とみなされることを原則とすることにより、表示された性能を実現する。

(2) 住宅に係る紛争処理体制の整備

- ・ 性能の評価を受けた住宅に係る裁判外の紛争処理体制を整備し、紛争処理を円滑化・迅速化する。

(3) 瑕疵担保責任の特例

- ・ 新築住宅の取得契約(請負・売買)において、基本構造部分(柱、梁など住宅の構造耐力上主要な部分等)の瑕疵担保責任(修補請求権等)を10年間義務付ける。
- ・ 新築住宅の取得契約(請負・売買)において、基本構造部分以外も含めた瑕疵担保責任の20年までの伸長も可能にする。

＜参考＞「住宅の品質確保の促進等に関する法律要綱」(条番号は検討当時)※1)

第一 総則

一 目的

この法律は、住宅の性能に関する表示基準及びこれに基づく評価の制度を設け、住宅に係る紛争の処理体制を整備するとともに、新築住宅の請負契約又は売買契約における瑕疵担保責任について特別の定めをすることにより、住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図り、もって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すること。(第一条関係)

二 定義

- 1 この法律において「住宅」とは、人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分(人の居住の用以外の用に供する家屋の部分との共用に供する部分を含む。)をいうものとする。
- 2 この法律において「新築住宅」とは、新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことの無いもの(建設工事の完了の日から起算して一年を経過したものを除く。)をいうものとする。
- 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、第二の一により定められた基準をいうものとする。(第二条関係)

第二 日本住宅性能表示基準

一 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ものとし、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。)を定めるものとして、公聴会、審議会等日本住宅性能表示基準等を定めるに当たっての所要の規定を設けるものとする。 (第三条関係)

二 日本住宅性能表示基準でない住宅の性能の表示に関する基準について、日本住宅性能表示基準という名称又はこれと紛らわしい名称を用いてはならないものとする。 (第四条関係)

第三 住宅性能評価

一 三の1により建設大臣が指定した者(以下「指定住宅性能評価機関」という。)は、申請により、住宅性能評価(設計された住宅又は建設された住宅について、日本住宅性能表示基準に従って表示すべき性能に関し、評価方法基準(第五の一の特別評価方法認定を受けた方法を用いる場合における当該方法を含む。)に従って評価することをいう。)を行い、標章を付した評価書(以下「住宅性能評価書」という。)を交付することができるものとし、この場合を除き、何人も、住宅の性能に関する評価書、住宅の建設工事の請負契約若しくは売買契約に係る契約書又はこれらに添付する書類に、この標章又はこれと紛らわしい標章を付してはならないものとする。 (第五条関係)

二 住宅性能評価書等と契約内容

住宅の建設工事の請負人又は新築住宅の売主は、住宅性能評価書若しくはその写しを契約書に添付し、又は注文者若しくは買主に対し住宅性能評価書若しくはその写しを交付した場合においては、請負人又は売主が請負契約書又は売買契約書において反対の意思を表示しているときを除き、住宅性能評価書又はその写しに表示された性能を有する住宅の建設工事を行うこと又は表示された性能を有する新築住宅を引き渡すことを契約したものとみなすものとする。 (第六条関係)

三 指定住宅性能評価機関

1 指定住宅性能評価機関の指定は、一の住宅性能評価及び住宅性能評価書の交付の義務を行おうとする者の申請により行うものとする。 (第七条関係)

2 指定住宅性能評価機関について、指定の基準、評価員、指定の取消し等に関し、所要の規定を設けるものとする。 (第八条から第十三条まで及び第十五条から第二十一条まで関係)

3 指定住宅性能評価機関は、評価の業務を行うべきことを求められたときは、正当な理由がある場合を除き、遅滞なく、評価の業務を行わなければならないものとする。 (第十四条関係)

第四 住宅型式性能認定等

一 住宅型式性能認定

1 建設大臣は、申請により、住宅型式性能認定(住宅又はその部分で建設大臣が定めるものの型式について、評価方法基準に従って評価し、日本住宅性能表示基準に従って表示すべき性能を有する旨を認定することをいう。)を行うことができるものとする。 (第二十二條及び第二十四條関係)

2 住宅型式性能認定を受けた型式に適合する住宅又はその部分は、住宅性能評価において、当該住宅型式性能認定により認定された性能を有するものとみなすものとする。 (第二十三條関係)

二 型式住宅部分等製造者の認証

1 建設大臣は、申請により、規格化された型式の住宅の部分又は住宅で建設大臣が定めるもの(以下「型式住宅部分等」という。)の製造又は新築(以下「製造」という。)をする者について、当該型式住宅部分等の製造者としての認証を行うものとする。 (第二十五條関係)

2 型式住宅部分等の製造者の認証について、認証の基準、認証の取消し等に関し、所要の規定を設けるものとする。 (第二十六條から第三十一條まで、第三十五條及び第三十六條関係)

3 1の認証を受けた者(以下「認証型式住宅部分等製造者」という。)は、その認証に係る型式住宅部分等の製造をするときは、当該型式住宅部分等がその認証に係る型式に適合するようにしなければならないものとし、これに型式住宅部分等であることを示す特別な標章を付することができるものとする。 (第三十二條及び第三十三條関係)

4 認証型式住宅部分等製造者が製造をするその認証に係る型式住宅部分等(以下「認証型式住宅部分等」という。)は、設計された住宅に係る住宅性能評価において、その認証に係る型式に適合するものとみなし、住宅の部分である認証型式住宅部分等で3の標章を付したものと及び住宅である認証型式住宅部分等でその新築の工事が建築士である工事監理者によって設計図書のとおり実施されたことが確認されたものは、建設された住宅に係る住宅性能評価において、その認証に係る型式に適合するものとみなすものとする。 (第三十四條関係)

- 5 建設大臣は、申請により、外国において本邦に輸出される型式住宅部分等の製造をする者について、当該型式住宅部分等の外国製造者としての認証を行うものとする。 (第三十七条及び第三十八条関係)
- 三 指定住宅型式性能認定機関等
 - 1 建設大臣は、2により指定する者(以下「指定住宅型式性能認定機関」という。)又は6により承認する者(以下「承認住宅型式性能認定機関」という。)に、住宅型式性能認定並びに二の1及び二の5の認証等(以下「認定等」という。)の全部又は一部を行わせることができるものとする。 (第三十九条及び第四十条関係)
 - 2 1による指定は、認定等の業務を行おうとする者(外国にある事務所により行おうとする者を除く。)の申請により行うものとする。 (第四十一条関係)
 - 3 指定住宅型式性能認定機関について、指定の基準、認定員、指定の取消し等に関し、所要の規定を設けるものとする。 (第四十二条から第四十四条まで、第四十六条、第四十七条及び第四十九条関係)
 - 4 指定住宅型式性能認定機関は、認定等を行ったときは、建設大臣に報告しなければならないものとする。 (第四十五条関係)
 - 5 建設大臣は、指定住宅型式性能認定機関が認定等の業務の全部又は一部を休止等したときは、当該指定住宅型式性能認定機関が休止等した認定等の業務のうち他の指定住宅型式性能認定機関によって行われなければならないものを自ら行うものとする。 (第四十八条関係)
 - 6 1による承認は、認定等の業務を行おうとする者(外国にある事務所により行おうとするものに限る。)の申請により行うものとする。 (第五十条及び第五十一条関係)

第五 特別評価方法認定

- 一 建設大臣は、申請により、特別評価方法認定(日本住宅性能表示基準に従って表示すべき性能に関し、評価方法基準に従った方法に代えて、特別の建築材料若しくは構造方法に応じて又は特別の試験方法若しくは計算方法を用いて評価する方法を認定することをいう。)をすることができるものとする。 (第五十二条関係)
- 二 建設大臣は、三の1により指定する者(以下「指定試験機関」という。)又は三の3により承認する者(以下「承認試験機関」という。)に特別評価方法認定のための審査に必要な試験の全部又は一部を行わせることができるものとする。 (第五十三条及び第五十四条関係)

三 指定試験機関等

- 1 二による指定は、二の試験を行おうとする者(外国にある事務所により行おうとする者を除く。)の申請により行うものとする。 (第五十五条関係)
- 2 指定試験機関について、指定の基準、試験員、指定の取消し等に関し、所要の規定を設けるものとする。 (第五十六条から第五十九条まで関係)
- 3 二による承認は、二の試験を行おうとする者(外国にある事務所により行おうとする者に限る。)の申請により行うものとする。 (第六十条及び第六十一条関係)

第六 住宅に係る紛争の処理体制

一 指定住宅紛争処理機関

- 1 建設大臣は、弁護士会又は民法第三十四条の規定により設立された法人で、当事者の双方又は一方からの申請により、建設された住宅に係る住宅性能評価書が交付された住宅(以下「評価住宅」という。)の建設工事の請負契約又は売買契約に関する紛争のあっせん、調停及び仲裁(以下「住宅紛争処理」という。)の業務を公正かつ適確に行うことができると認められるものを、その申請により、紛争処理の業務を行う者(以下「指定住宅紛争処理機関」という。)として指定することができるものとする。 (第六十二条及び第六十三条関係)
- 2 指定住宅紛争処理機関は、紛争処理の業務の実施に必要な限度において、指定住宅性能評価機関等に対して、二の1による指定を受けた者を經由して、説明又は資料の提出を求めることができるものとする。 (第六十七条関係)

- 3 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ものとする。 (第七十条関係)
- 4 指定住宅紛争処理機関について、紛争処理委員、申請手数料、指定の取消し等に関し、所要の規定を設けるものとする。 (第六十四条から第六十六条まで、第六十八条、第六十九条及び第七十一条から第七十七条まで関係)

二 住宅紛争処理支援センター

- 1 建設大臣は、指定住宅紛争処理機関の行う紛争処理の業務の支援その他住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図ることを目的として設立された財団法人であって、2の業務に関し一定の基

準に適合すると認められるものを、その申請により、全国を一に限って、住宅紛争処理支援センターとして指定することができるものとする。 (第七十八条関係)

- 2 住宅紛争処理支援センターは、指定住宅紛争処理機関に対する費用の助成、情報提供等、紛争処理委員等の研修並びに住宅の取得に係る契約に関する相談、助言及び苦情の処理等の業務を行うものとする。 (第七十九条関係)

- 3 住宅紛争処理支援センターは、評価住宅に係る住宅紛争処理の支援等に必要な経費に充てるため、指定住宅性能評価機関から負担金を徴収することができるものとする。 (第八十二条関係)

- 4 住宅紛争処理支援センターについて、役員の選任及び解任、区分経理、指定の取消し等に関し、所要の規定を設けるものとする。 (第八十条、第八十一条及び第八十三条から第八十六条まで関係)

第七 瑕疵担保責任の特例

一 住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任の特例

住宅を新築する建設工事の請負契約(以下「住宅新築請負契約」という。)においては、請負人は、注文者に引き渡した時から十年間、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する一定の部分(以下「住宅の構造耐力上主要な部分等」という。)の瑕疵(構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。)について、民法第六百三十四条第一項及び第二項前段に規定する担保の責任を負うものとし、これに反する特約で注文者に不利なものは無効とするものとする。 (第八十七条関係)

二 新築住宅の売主の瑕疵担保責任の特例

新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引き渡した時(当該新築住宅が住宅新築請負契約に基づき請負人から注文者に引き渡されたものである場合にあっては、その引渡しの時)から十年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵について、民法第五百七十条において準用する同法第五百六十六条第一項並びに同法第六百三十四条第一項及び第二項前段に規定する担保の責任を負うものとし、これに反する特約で買主に不利なものは無効とするものとする。 (第八十八条関係)

三 一時使用目的の住宅の適用除外

一及び二は、一時使用のため建設されたことが明らかな住宅については、適用しないものとする。 (第八十九条関係)

四 瑕疵担保責任の期間の伸長等の特例

住宅新築請負契約又は新築住宅の売買契約においては、請負人が一の瑕疵その他の住宅の瑕疵について担保の責任を負うべき期間又は売主が二の瑕疵その他の住宅の隠れた瑕疵について担保の責任を負うべき期間は、注文者又は買主に引き渡した時から二十年以内とすることができるものとする。 (第九十条関係)

第八 雑則

- 一 国及び地方公共団体は、住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図るため、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならないものとする。 (第九十一条関係)

- 二 この法律の規定に基づき命令を制定し、又は改廃する場合においては、その命令で所要の経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)を定めることができるものとする。 (第九十二条関係)

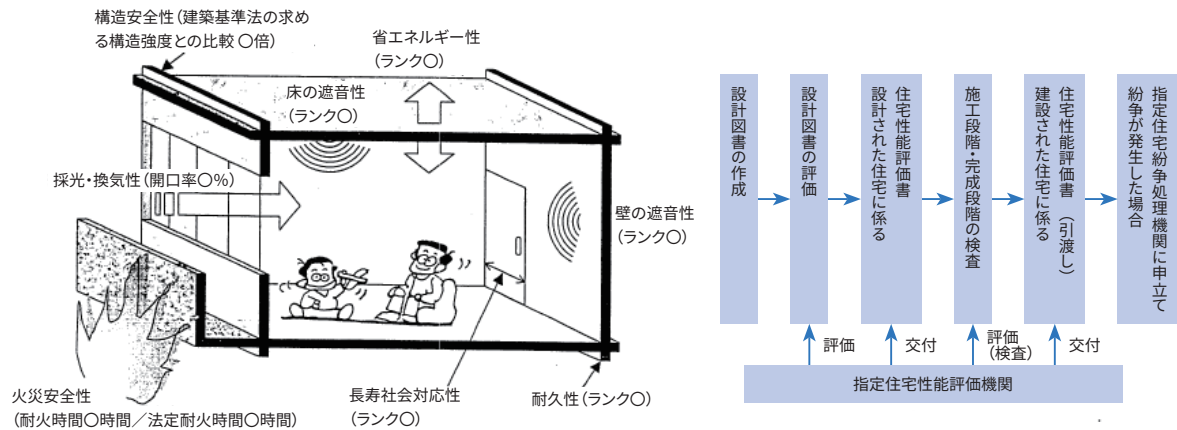
第九 罰則

罰則について所要の規定を設けるものとする。 (第九十三条から第九十八条まで関係)

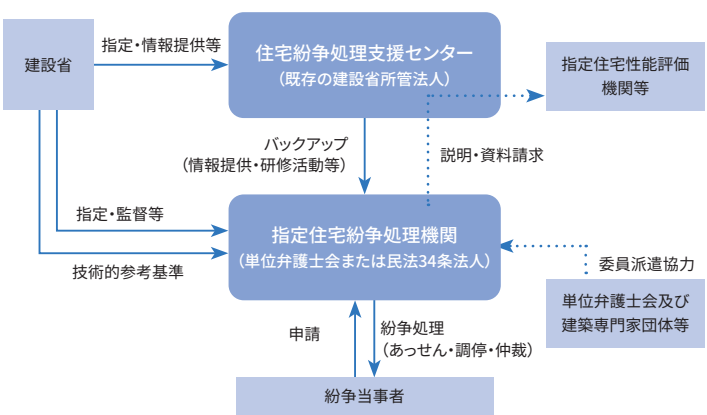
第十 施行期日その他

- 一 この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行するものとする。
二 所要の経過措置を定めるものとする。

○ 住宅性能表示のイメージ



○ 住宅性能評価を受けた住宅に係る紛争処理の運営イメージ

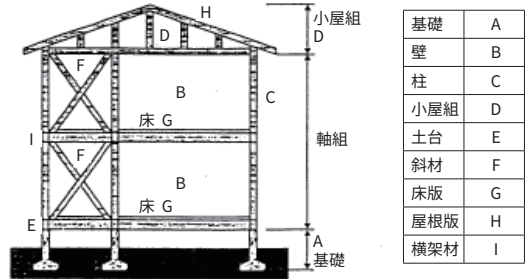


○ 新築住宅に係る瑕疵担保責任の特例

対象となる部分	新築住宅の構造耐力上主要な部分等(基礎、柱、床等)
請求できる内容	修補請求(現行法上売買契約には明文なし)、賠償請求、解除(解除は売買契約のみで、修補不能な場合に限る。)(これらに反し住宅取得者に不利な特約は不可)
瑕疵担保期間	完成引渡しから10年間義務化(短縮の特約は不可) ※現状では10年未満に短縮可能

○ 新築住宅の瑕疵担保責任を10年間義務づける部分のイメージ

【構造耐力上主要な部分】木造(在来軸組工法)の例



2階建ての場合の骨組(小屋組、軸組、床組)の構成

※このほか、雨水の浸入を防止する部分についても対象とする予定。

図2-1-1 住宅品確法の骨子 参考図 (平成11(1999)年4月時点)※2)

column

住宅品質確保法の対象とする「住宅」

住宅品質確保法第2条第1項においては、「この法律において『住宅』とは、人の居住の用に供する家屋または家屋の部分（人の居住の用以外の用に供する家屋の部分との共用に供する部分を含む。）をいう。」と定義している。

ここでいう「住宅」は、新築住宅に限られず、既存住宅も含まれるものである。

住宅品質確保法案、なかんずく住宅性能表示制度の検討段階においては、法曹関係者をはじめ多方面から、新築住宅のみならず、既存住宅の性能評価・表示の重要性を指摘する声があ

った。このため、条文上も、これを十分に認識したうえで、新築住宅に限定せず既存住宅をも含むことのできる定義を採ることとした。

平成12（2000）年10月の住宅性能表示制度の運用開始時には、その時点までの技術的な検討の成果を踏まえ、新築住宅を対象とする表示基準・評価方法基準を制定・公布し、限定的な制度としてスタートせざるをえなかったが、その後、継続的に検討を進め、平成14（2002）年には既存住宅をも対象とする制度拡充を行い、同年12月に運用開始されるに至っている。

2-2. 国会審議等の経過

住宅品質確保法は第145回国会に提出され、参議院本会議、衆議院本会議にて可決・成立し、平成11（1999）年6月23日に公布に至った。

（1）国会審議の経過

法案審議は参議院先議とされ、平成11（1999）年4月19日に参議院の国土・環境委員会に付託された。

翌日20日に提案理由説明、同月27日は、参考人として異和夫 京都大学名誉教授・福山大学工学部教授及び平山正剛 弁護士・日本弁護士連合会「住宅性能表示・保証制度」に係る住宅紛争審査会検討ワーキンググループ座長から意見を聞き、両参考人、関谷勝嗣 建設大臣及び政府委員に対し質疑が行われた後、委員会議決の翌日28日に参議院本会議にて全会一致で可決された。

なお、本案には附帯決議が付された（2-2.（2）①参照）。

衆議院建設委員会へは6月3日に付託された。

翌日4日に議案理由説明、同月9日及び11日に委員会質疑が行われ、11日に委員会議決、15日に衆議院本会議にて可決・成立した。衆議院においても全会一致で可決され、また附帯決議が付された（2-2.（2）②参照）。

公布は平成11（1999）年6月23日である。

法案の提案理由及び閣議決定から公布までの経過は、以下のとおりである。

＜参考＞ 法案の提案理由及び閣議決定から公布までの経過

＜法案の提案理由＞ ※3)

住宅に対する消費者の意識が高まる中、欠陥住宅問題等の住宅に関するトラブルが増加していることから、住宅購入者と専門業者の間の住宅に関する情報格差を是正していくことなどにより、良質な住宅ストックの整備を推進することが重要な課題となっていることから提出されたものであり、住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図るため、住宅の性能に関する表示基準及びこれに基づく評価の制度を設け、住宅に係る紛争の処理体制を整備するとともに、新築住宅の請負契約又は売買契約における瑕疵担保責任について特別

の定めを行おうとするものである。

＜閣議決定から公布までの経過＞※4)

平成11(1999)年	4月19日	参議院	国土・環境委員会へ付託	
	4月20日	参議院	国土・環境委員会	提案理由説明
	4月27日	参議院	国土・環境委員会	政府・参考人質疑 <u>全会一致で可決(附帯決議あり)</u>
	4月28日	参議院	本会議	全会一致で可決 ＜衆議院へ送付＞
	6月3日	衆議院	建設委員会へ付託	
	6月4日	衆議院	建設委員会	提案理由説明
	6月9日	衆議院	建設委員会	政府質疑
	6月11日	衆議院	建設委員会	政府質疑 <u>全会一致で可決(附帯決議あり)</u>
	6月15日	衆議院	本会議	<u>全会一致で可決</u> <u>新法成立</u>
	6月23日	公布		

(2) 附帯決議

① 参議院国土・環境委員会における附帯決議

平成11(1999)年4月27日の参議院国土・環境委員会において、自由民主党、民主党・新緑風会、公明党、日本共産党、社会民主党・護憲連合、自由党及び参議院の会の各派共同提案による附帯決議案が提出され、全会一致で決議された。※5)

＜参考＞ 参議院国土・環境委員会における附帯決議 ※6)

住宅の品質確保の促進等に関する法律案に対する附帯決議(参議院)

政府は、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に遺憾なきを期すべきである。

- 一、 住宅性能表示制度の利用の促進及び瑕疵担保責任特例制度により欠陥住宅に関するトラブルが根絶されるよう、多様な媒体を活用する等の積極的な広報活動により、制度の周知徹底を図ること。
- 二、 日本住宅性能表示基準の策定に当たっては、積雪寒冷地等地域の特異性を勘案するとともに、住宅のバリアフリー化や居住者の健康に配慮したものとなるよう検討すること。また、いわゆるシックハウス問題に関し、関係省庁間の連携を図り、調査研究や被害の防止等に積極的に取り組むとともに、地方公共団体等による取組を支援すること。
- 三、 住宅性能表示制度及び瑕疵担保責任特例制度の運用に当たっては、情報提供や技術普及の体制整備及び瑕疵保証円滑化基金の充実強化等により、中小業者が特に不利になることのないよう配慮すること。
- 四、 住宅性能表示制度を利用しない住宅及び中古住宅並びに住宅のリフォームに関する売買・請負契約等に係る紛争の相談窓口の整備充実に努めること。また、中古住宅に係る性能表示制度や保証体制の整備について早急に検討すること。
- 五、 指定住宅紛争処理機関の行う住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準は、住宅紛争処理が的確に行われるよう客観的かつ具体的な記述に努めるとともに、その策定に際しては、関係者の意見の十分な聴取や策定経過の公開等を通じ手続の透明性を確保すること。
- 六、 本法に基づく各種機関の指定に当たっては、既存の公益法人を活用するとともに、各種機関の情報開示を促す等その業務が適正に行われるよう指導監督に努めること。
- 七、 住宅紛争処理支援センターによる各種業務の公正な実施を確保するため、その役職員には幅広い人材の活用がなされるよう指導監督すること。
- 八、 住宅購入者等と専門業者間の情報の格差にかんがみ、住宅購入等に必要な知識や情報の住宅購入者等への積極的な提供に努めるとともに宅地建物取引業法の的確な運用等を通じて、不動産取引一般に関する紛争の予防に努めること。

② 衆議院建設委員会における採決

平成11(1999)年6月11日の衆議院建設委員会において、自由民主党、民主党、公明党・改革クラブ、自由党、日本共産党及び社会民主党・市民連

合の6派共同提案による附帯決議案が提出され、全会一致で決議された。※7)

＜参考＞ 衆議院建設委員会における附帯決議 ※8)

住宅の品質確保の促進等に関する法律案に対する附帯決議(衆議院)

政府は、本法の施行に当たっては、次の諸点に留意し、その運用について遺憾なきを期すべきである。

- 一、 欠陥住宅問題を未然に防止するためには、住宅取得者の住宅の品質に対する意識の向上と住宅の工事請負契約及び売買契約の適正化が重要であることに鑑み、住宅関係業界はもとより一般消費者に対しても住宅性能表示制度及び瑕疵担保責任特例制度の周知徹底に努めること。
- 二、 日本住宅性能表示基準及び評価方法基準の策定に当たっては、欠陥住宅被害の防止の観点から、欠陥住宅事例の調査結果等を参考として地盤評価など消費者ニーズに合った性能項目を積極的に取り上げるとともに、可能な限り客観的な評価方法を採用するよう努めること。また、いわゆるシックハウス問題に関し、関係省庁間の連携を図り、調査研究や被害の防止等に積極的に取り組むこと。
- 三、 指定住宅紛争処理機関の行う住宅紛争処理の参考とする技術的基準の策定に当たっては、住宅紛争の欠陥判断基準に係る判例や関係者の意見を参考として、住宅取得者の利益の保護に十分配慮して定めること。
- 四、 住宅性能表示制度の普及を図るため、住宅性能評価の効率的かつ合理的な運用の指導に努めるとともに、中小住宅生産者が住宅型式性能認定を取得できるよう支援すること。また、瑕疵担保責任特例制度の実効性の確保を図るため、住宅性能保証制度への公的支援等により、中小住宅生産者の対応が容易になるよう配慮すること。
- 五、 良質な中古住宅の供給を通じて中古住宅市場の活性化を図るため、中古住宅に関する性能表示制度や中古住宅の売買契約にも適用される瑕疵担保責任特例制度の導入について検討すること。
- 六、 住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図るため、建設住宅性能評価書の交付を受けていない住宅についても、工事請負契約又は売買契約に関する相談、助言及び苦情の処理が円滑に行われるよう住宅紛争処理支援センターを指導すること。
- 七、 住宅の建築工事の請負人又は新築住宅の売主が、住宅性能評価書若しくはその写しを契約の際に提示した場合、請負人等が契約書において反対の意志表示をした場合に評価書等の当該規定が適用されないことが、いやしくも住宅紛争を増加させる新たな要因とならないよう万全を期すこと。
- 八、 日本住宅性能表示基準及び評価方法基準並びに住宅紛争処理の参考とする技術的基準の策定過程の情報や住宅型式性能認定及び特別評価方法認定に関する技術的情報等を可能な限り公開することにより、手続きの透明性の確保と新しい技術の普及を図ること。
- 九、 住宅紛争処理支援センターの指定に当たっては、既存の公益法人を指定するとともに、住宅紛争処理の支援業務等が適切かつ公正に実施されるよう十分な指導監督を行うこと。また、センターが新たな省庁の天下り機関になることがないよう万全を期すこと。
- 十、 住宅の品質確保を円滑に図るため、住宅性能表示制度に係る住宅性能評価について、建築基準法に基づく確認・検査、住宅金融公庫の融資制度に係る現場検査及び住宅性能保証制度に係る現場審査と相互に連携した総合的な運用のありかたについて検討すること。
- 十一、 住宅性能表示制度に係る住宅性能評価のうち、少なくとも基礎的な性能項目については、すべての住宅について表示が徹底されるよう、住宅性能表示制度の普及を進めること。

2-3. 住宅性能表示・評価に係る継続的な検討

住宅品確法の法案が閣議決定されてから公布に至るまでの期間中も、住宅性能評価に係る技術検討は継続して行われた。技術検討委員会及び分科会・WGにて継続的な検討がなされ、その成果は平成11(1999)年4月13日の技術検討委員会にて報告・議論された。その後も、分科会・WGでの検討が継続された。

(1) 技術検討委員会・分科会等の開催経緯

平成11(1999)年1月からの技術検討委員会及び各分科会の検討経緯は表2-3-1のとおりである(「長寿社会対応性能分科会」については、3-1.(1)以降を参照)。

同年1月26日開催の技術検討委員会では「表示・評価方法のイメージ(案)」が提示されたが、引

き続き各分科会等で検討が進められ、同年4月13日の技術検討委員会にて「技術基準一次案」が提示された。

この期間に新たに設置・検討開始されたWGとして、「温熱性能WG」(5/19～)がある。

表2-3-1 「技術検討委員会」及び分科会・WGの開催経緯
〔平成11(1999)年4月～6月〕

年月	法案審議関係	技術検討委員会	基本問題分科会	構造性能分科会	火災安全性能分科会	耐久性能分科会	環境性能分科会	長寿社会対応性能分科会
平成11(1999)年	1月	H10年度第1回 1/26	●第4回1/8	・第11回1/18(S) ・第12回1/18(W) ・第13回1/20(基) ・第14回1/22(RC)				—
	2月		・第6回2/15(実)	●第4回2/18	●第4回2/5 ・第4回2/19	●第5回2/9 ・第13回2/22(合)	・第10回2/4(遮) ●第1回2/16 ・第1回2/17(空) ・第11回2/19(遮)	—
	3月	3/2 法律案 閣議決定	・第5回3/1(二) ●第5回3/4 ・第7回3/12(実) ・第6回3/15(二) ・第7回3/29(二)		・第5回3/11 ●第5回3/24	・第14回3/19(合) ●第6回3/26	・第1回3/3(光) ・第2回3/4(空) ・第12回3/12(遮) ・第2回3/23(光) ・第3回3/25(空)	—
	4月	4/2 参議院 本会議可決	H11年度第1回 4/13	●第6回4/2 ・第8回4/19(実)	●第5回4/2		・第13回4/2(遮) ・第14回4/8(遮)	
	5月			・第15回5/10(RC) ・第16回5/14(基) ・第17回5/19(試) ・第18回5/27(W)	●第6回5/13 ・第6回5/28	・第16回5/24(合)	・第15回5/11(遮) ・第4回5/14(空) ・第1回5/19(温)	●第1回5/10 ●第2回5/25
	6月	6/15 衆議院 本会議可決 6/23 公布	・第9回6/3(実) ●第7回6/11	・第19回6/2(S) ・第20回6/7(W) ・第21回6/9(RC) ・第22回6/17(W) ・第23回6/18(試) ・第24回6/23(S)	●第7回6/7 ・第7回6/18	・第17回6/10(RC) ・第18回6/14(W) ・第19回6/16(S) ●第7回6/23	・第16回6/1(遮) ・第2回6/1(温) ・第17回6/3(遮) ・第4回6/7(光) ・第5回6/14(空) ・第18回6/15(遮) ・第19回6/18(遮) ・第3回6/21(温)	●第3回6/18
				●第6回6/25			・第20回6/25(遮)	・第4回6/28

〔凡例〕 基本問題分科会 ●：分科会
構造性能分科会 ●：分科会
火災安全性能分科会 ●：分科会
耐久性能分科会 ●：分科会
環境性能分科会 ●：分科会
長寿社会対応性能分科会 ●：分科会
・：WG (二)：ニーズ検討 (実)：実施ツール検討
・：WG (W)：木造 (S)：鉄骨造 (RC)：RC造 (基)：基礎 (試)：試験方法
・：WG (W)：木造 (S)：鉄骨造 (RC)：RC造 (合)：合同開催
・：WG (遮)：遮音性能 (空)：室内空気質 (光)：光・視環境 (温)：温熱環境

(2) 検討概要

① 性能表示基準及び評価方法基準の検討状況について

平成11(1999)年4月13日の技術検討委員会に提示された表示項目と表示方法のイメージ(戸建住宅(新築))は表2-3-2のとおりである。

表示項目として、1.構造性能、2.火災安全性能、3.耐久性能、4.温熱環境性能、5.光視環境性能、6.空気環境性能、7.音環境性能、8.長寿社会対応

性能、9.維持管理容易性能、10.機能性能の10項目が示された。

一方、共同住宅(新築)については、「Ⅰ.建物全体の性能」と「Ⅱ.当該住戸の性能」とにわけて整理され、Ⅰ.については1.構造性能、2.火災安全

性能、3.耐久性能、4.長寿社会対応性能の4項目、Ⅱ.については1.火災安全性能、2.温熱環境性能、3.光視環境性能、4.空気環境性能、5.音環境性能、6.長寿社会対応性能、7.維持管理容易性能、8.機能性能の8項目に整理された。

表2-3-2 表示項目・表示方法のイメージ(戸建住宅(新築))(平成11(1999)年4月時点)※9)

No	表示項目	表示方法のイメージ	
1	構造性能	① 自重・積載に対する架構の修復性(損傷防止)・使用性 ランク3,2,1 ② 積雪に対する架構の安全性・修復性(損傷防止) ランク3,2,1 ③ 地震・風に対する架構の安全性・修復性(損傷防止)・使用性 ランク3,2,1 ④ 地震・風に対する二次部材等の安全性・修復性(損傷防止) ランク3,2,1	ランク
		⑤ 地盤の設計許容支持力:○〇t/m ² (本) 基礎の接地圧または杭の負担重量:△△t/m ² (本)	数量
		* 設計許容支持力の設定方法 □地盤調査(方式:△△△) □その他(方法:×××)	措置
		⑥ 基礎の構造形式 □直接基礎(○〇造○〇基礎) □杭基礎(杭種○、杭径○cm、杭長○m)	措置
2	火災安全性能	① 内装の着火性ランク 台所:5,4,3,2,1 浴室:5,4,3,2,1	ランク
		② 避難余裕時間(自住戸火災) ○〇秒	数量
		③ 脱出手段[3階に居室がある場合に限り] バルコニー、タラップ等	措置
		④ 耐火時間 外壁:○〇時間(法定△△時間) 軒裏:○〇時間(法定△△時間) 開口部:○〇時間(法定△△時間)	数量
3	耐久性能	劣化対策ランク(構造・地域の別) ランク 3,2,1 ※構造の別: 木造、鉄骨造、RC造 ※地域の別 木 造: 標準、腐朽対策、シロアリ対策 鉄 骨 造: 標準 R C 造: 標準、塩害対策、凍害対策	ランク
4	温熱環境性能	省エネルギー性ランク(暖冷房): 4,3,2,1(地域Ⅰ～Ⅵの別)	ランク
5	光視環境性能	① 単純開口率(全体、南面、北面、東面、西面) ○〇% ② 採光有効開口率(住宅全体、一の居室) ○〇% ③ 日照関連指標(一の居室の一の開口部) 方位:○〇(8方位)	数量
		斜線勾配:○〇	措置
6	空気環境性能	① 使用材料のホルムアルデヒド放散量 床(仕上げ):ランク 3,2,1 天井(仕上げ):ランク 3,2,1 壁(仕上げ):ランク 2,1 収納・建具:ランク 3,2,1	ランク
		② 使用塗料・接着剤の主成分 ③ 使用木材保存剤の主成分[現場施工のみ] ④ 使用防蟻剤の主成分[現場施工のみ] ⑤ 換気方式 全般換気: 自然、機械、考慮なし 局所換気 □台所:機械、換気窓、なし □浴室:機械、換気窓、なし □便所:機械、換気窓、なし	措置
7	音環境性能	遮音性能ランク(外壁開口部) 主寝室:5,4,3,2,1 居間:5,4,3,2,1	ランク
8	長寿社会対応性能	長寿社会対応ランク 5,4,3,2,1 ・高齢者等利用想定範囲 ○(5～1) ・住宅全体○(5～1)	ランク
9	維持管理容易性能	維持管理上必要な措置 :有・無	措置
10	機能性能	収納率 ○〇%	数量

② 最終案の策定に向けた共通の検討方針について

性能表示基準・評価方法基準は、性能表示事項毎に分科会・WGで検討されていたが、基準原案の策定に向けて、表示方法の細目の設定や表示

の具体的な方法等についての共通の検討方針について技術検討委員会にて議論された(詳細は以下参照)。

＜参考＞「原案策定に向けた共通の検討方針について」※10)

1.性能項目及び表示方法の細目の設定

- 性能項目は、一つ又は複数の表示方法からなるまとまりの名称である。性能項目を構成する一つの表示方法を、便宜的に表示方法の細目と呼ぶ。
- 表示方法の細目については、ユーザーのニーズの高さ、表示の信頼性を確かめるための評価方法の可能性(技術的、経済的等の制約条件を勘案)、他の項目による代替可能性等の観点から、絞り込みを行う。
- 表示方法の細目については、原則として、全て必ず表示することとする(必須項目)。ただし、合理的な理由があるものについては、選択的に表示できることとする(選択項目)。

※ 合理的な理由の例

：評価に多大なコスト・時間を要するため

：評価に必要な情報が必ずしも全てのタイプの住宅で整備されていないため

- 表示方法の細目は、原則として、適用範囲の全ての住宅について共通のものとする。適用範囲としては、建て方の別、規模の別を設けることができる。構造種別毎による相違は、合理的な理由のあるものを除いて、極力設けないこととする。

2.表示方法による表示と実現性能との関係

- 新築住宅に係る表示方法による表示の内容は、新築時点における住宅の性能を表すものとする。
- 指定住宅性能評価機関は、申請された情報の範囲内で、評価方法基準に基づく評価を行うことに責任を有する。評価書に記載される性能は、直接、実現される／された性能を約束するものではなく、契約上、どのような内容で表示(約束)するかは、当事者間の合意に委ねられる。ただし、契約上実測により確かめることとされた性能については、実現される性能を約束することとなる。
- 表示方法の設定にあたっては、現在得られている工学的知見の範囲内で、評価方法や施工精度等に伴う誤差を勘案し、可能な限り性能が実現されることが確かめられていることを基本とする。

3.表示方法のタイプについて

- 表示方法のタイプには、次のものがある。
 - ① 連続量表示 ② ランク表示 ③ 措置の有無の表示(ランク表示の1類型)
- 表示方法の設定にあたっては、原則として、最低水準を設けることはしない。つまり、何ら性能確保の配慮がなされていない住宅についても、最低レベルの表示を行うことが理論的に可能な設定とする(実際は可能性が低い)。

4.評価方法の前提条件について

- 地域条件について
 - ・ 地域条件によって、表示に用いる指標／ランクが大きく影響されるものについては、工学的知見に照らして明らかな範囲で、地域条件を反映した評価を行うこととする。
 - ・ 一般的な評価にあたっては、地域条件を類型化し、必要に応じて、地域区分を設けることにより、評価が複雑化しないよう配慮することとする。
- 経年変化について
 - ・ 原則として、評価を行った時点での性能を評価することとし、経年変化を対象としないこととする。ただし、木造の強度に対するクリープの影響等のように、経年変化を前提とせざるを得ない場合には、標準的な経過年数を設定し、それを前提条件とすることとする。
 - ※ 耐久性能に関しては、現時点の工学的知見に照らして、耐用年数を直接予測することは困難なため、建物の劣化が一定の限界を超えるまでの時間の期待値(評価段階での見込み)を勘案することとする。
- その他
 - ・ 居住者の行動等の条件の変化が性能を大きく変化させる場合には、地域条件と同様に類型化を行うこととする。
 - ・ 維持管理条件については、居住者に義務を負わせることがないよう配慮して、設定することとする。

③ 検査基準について

検査に必要なコスト、時間配分に関する資料や具体的な検査のイメージ、既往の審査・検査の実態比較等の資料をもとに技術検討委員会等にて議論がなされた。

④ ユーザーズマニュアルについて

建築の専門知識がない消費者が、正確に住宅性能表示基準を理解するためのユーザーズマニュアルの編集方針について技術検討委員会等にて議論がなされた。

column

性能の等級設定の考え方

表示項目の多くは、等級で表現されている。各等級に該当すると判断するうえで必要な要件は評価方法基準に定めるとおりであるが、等級の数や水準の考え方は永久不変なものではなく、時代状況とともに変更しうることを創設当初から念頭において検討が進められた。

例えば、等級の設定については「昇順」「降順」の両論が検討されたが、結論としては、技術の進展や社会の要請に伴ってより高い性能が求められる状況となった場合であっても、上位

に拡張でき、かつ、既往の等級の改変を最小限にとどめることができるよう考慮がなされ、等級は数が大きいほど性能が高いことを表すように設定された。実際、省エネルギー関係の項目においては、当初省エネルギー対策等級1～4を設定していたが、地球環境対策の要請の高まりに対応し、順次再編・拡張が図られ、令和7(2025)年12月時点までに、断熱等性能等級として最高等級7、一次エネルギー消費量等級として最高等級8を定めるに至っている。

【注記等】 URL記載文献(PDF)の取得は令和8(2026)年2月1日現在。

- ※1) 建設省住宅局「図解・住宅の品質確保の促進等に関する法律」株式会社創樹社、住宅品質確保研究会、建設省住宅局住宅生産課、財団法人ベターリビング(平成11年7月1日)P76-79より抜粋
- ※2) 「平成11年度 第1回住宅性能評価技術検討委員会(平成11年4月13日)資料2-1住宅の品質確保の促進等に関する法律案骨子」をもとに抜粋(イラスト(上段・下段))、一部作成(フロー図(上段・中上段)及び表(中下段))
- ※3) 「第145回国会 参議院 国土・環境委員会(参議院)(https://www.sangiin.go.jp/japanese/gianjoho/old_gaiyo/145/1455112.pdf)より抜粋
- ※4) 建設省住宅局「図解・住宅の品質確保の促進等に関する法律」株式会社創樹社、住宅品質確保研究会、建設省住宅局住宅生産課、財団法人ベターリビング(平成11年7月1日)P8をもとに作成
- ※5) 「第145回国会 参議院 国土・環境委員会会議録第12号(平成11年4月27日)」(国会会議録検索システム)(<https://kokkai.ndl.go.jp/#/detailPDF?minId=114514314X01219990427&page=35>)、PDL1.0(https://www.digital.go.jp/resources/open_data/public_data_license_v1.0)を参考
- ※6) 建設省住宅局「図解・住宅の品質確保の促進等に関する法律」株式会社創樹社、住宅品質確保研究会、建設省住宅局住宅生産課、財団法人ベターリビング(平成11年7月1日)P9より抜粋
- ※7) 「第145回国会 衆議院 建設委員会会議録第15号(平成11年6月11日)」(国会会議録検索システム)(<https://kokkai.ndl.go.jp/#/detailPDF?minId=114504149X01519990611&page=23>)、PDL1.0(https://www.digital.go.jp/resources/open_data/public_data_license_v1.0)を参考
- ※8) 建設省住宅局「図解・住宅の品質確保の促進等に関する法律」株式会社創樹社、住宅品質確保研究会、建設省住宅局住宅生産課、財団法人ベターリビング(平成11年7月1日)P10より抜粋
- ※9) 「平成11年度 第1回住宅性能評価技術検討委員会(平成11年4月13日)資料3住宅性能表示基準及び評価方法基準のイメージ(案)」をもとに作成
- ※10) 「平成11年度 第1回住宅性能評価技術検討委員会(平成11年4月13日)資料5原案策定に向けた共通の検討方針について」より一部抜粋

3 住宅品確法の公布から本格運用までの経緯

住宅品確法は平成11(1999)年6月23日に公布され、政省令とともに翌年4月1日に施行されたが「性能表示基準及び評価方法基準」や「住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準」は、諸検討を経て、平成12(2000)年7月に公布・施行された。その後、住宅性能評価等や住宅紛争処理のための諸機関の指定等が順次行われ、同年10月からの制度の本格運用に至る。

表3-1 住宅品確法の公布から住宅性能表示制度の本格運用までの経緯(概要)

年月	法政省令・告示	性能表示制度関係	紛争処理支援体制関係	中小住宅生産者への支援
平成11(1999)年度	6月 6/15法案可決・成立 6/23公布	3-1	3-2 ・住宅紛争処理検討協議会の設立(H11.6)	3-6
	7月～9月	・8/27意見交換会(第1回) ・9/21技術検討委員会(H11年度第2回) ・9/28意見交換会(第2回)	・(紛争処理の参考となるべき)技術的基準等検討委員会の設置(H11.7) ・指定住宅紛争処理機関全国説明会開催(H11.8)	
	10月～12月			
	1月～3月 2/10～3/10 ・表示・評価方法基準(素案)及び住宅の紛争処理の参考となるべき技術基準の意見公募(素案) 3/15政令公布 3/31省令公布	・1/14意見交換会(第3回)	・建築三会(日事連、士会連合、建築家協会)連絡会の開催(H12.3) ・技術的基準等検討委員会にて住宅紛争処理技術関連資料集(案)とりまとめ(H12.3)	
平成12(2000)年度	4月～6月 4/1住宅品確法施行 政省令施行	3-4 ・4/26技術検討委員会(H12年度第1回) ・4/26意見交換会(第4回) ・6/8技術検討委員会(H12年度第2回)	3-5 ・住宅紛争処理支援センターの指定(4/13) ・支援業務運営協議会の設置及び実務運営に関する検討 ・住宅紛争処理技術関連資料集の作成等	
	7月～9月 7/19関連告示施行 ・表示・評価方法基準 ・住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準 7/19評価員の講習実施機関の指定		・指定住宅紛争処理機関の指定開始(H12.9～)	
	10月～	・制度の本格運用開始		

3-1. 住宅性能表示・評価に係る継続的な技術検討(その1)

住宅品確法の公布後は、住宅性能評価に係る技術的な検討が分科会・WGにて継続的に進められ、技術検討委員会は第2回が平成11(1999)年9月に開催された。また、平成11(1999)年度は、広く消費者側からの意見を聴取するために消費者団体や学識経験者等で構成される「住宅性能表示に関する意見交換会」が設置され、意見交換が行われた。

(1) 平成11(1999)年度の検討体制

平成11(1999)年度は、前年度に引き続き「技術検討委員会」の体制のもと分科会、WGでの検討と、技術検討委員会での技術的な総合調整が行われた。体制の全体像は図3-1-1のとおりである。

個別性能毎の分科会に「長寿社会対応性能分科会(主査:野村 寛 日本大学教授)」が新たに設置された。

主な検討課題は、以下のように提示された。

① 表示事項、表示方法、評価方法のルール確立

- ・ ISO/TC59/SC15での検討内容と整合のとれた表示項目、表示方法、評価の方法の選定にあたっての基本的な考え方の確認
- ・ 既存の技術的知見から整理したイメージ案及び進行中の耐久性総プロの成果等のその後の研究開発の成果をベースとした表示項目、表示方法、評価方法のルール確立
 - 基本問題分科会において性能に関する基本的な考え方等の総合調整を実施し、個別性能毎の分科会において必要な検討を実施
 - 適宜、性能評価の試行的実施の成果等を踏まえ必要な検討を実施

② ユーザーズマニュアルの案の作成

- ・ ①の基本的な考え方を含め、各表示方法の内容の解説、ユーザーが性能確保のために留意すべき点等をマニュアルとして整備
 - 基本問題分科会において総合調整を実施

③ 制度実施上の諸ツールの整備開発

(例示)

- 評価の申請様式のガイドラインの整備
 - 検査のチェック様式のガイドラインの整備
- 基本問題分科会において総合調整を実施し、実施ツール検討WGにおいて原案を作成

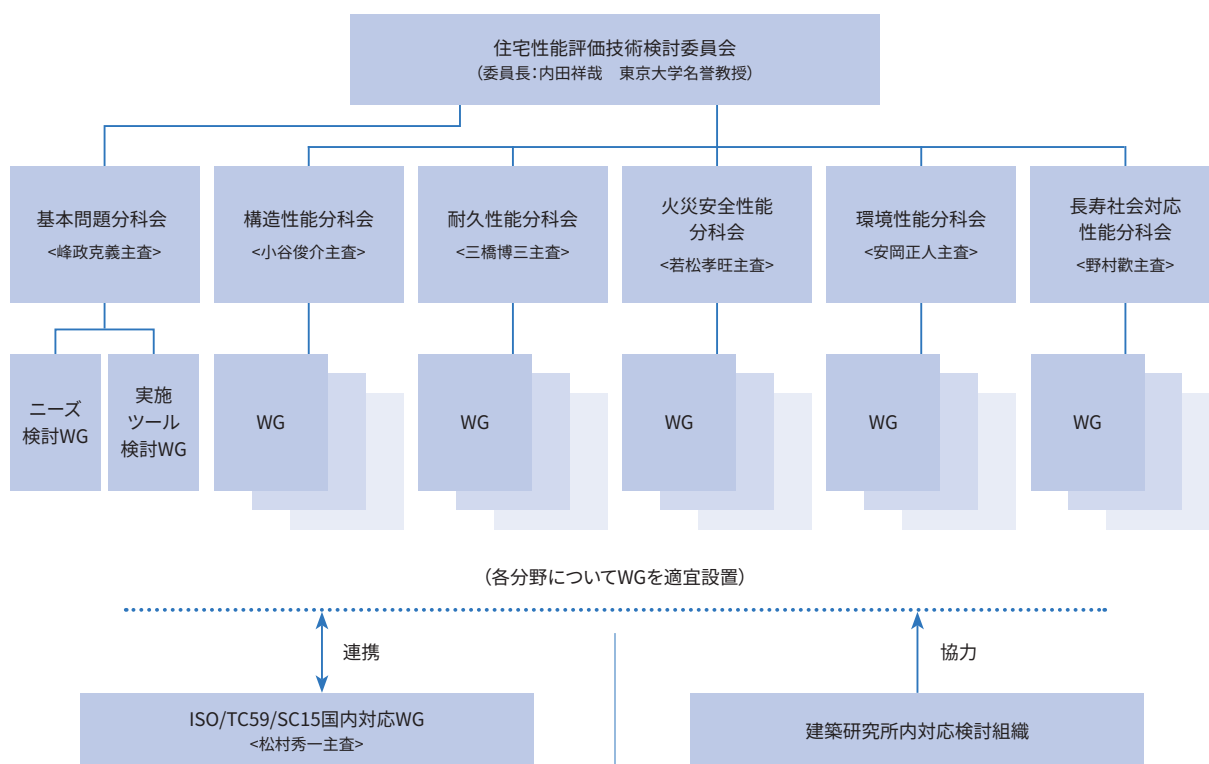


図3-1-1 平成11(1999)年度の体制の全体像※1)

(2) 技術検討委員会・分科会等の開催経緯

平成11(1999)年4月13日の技術検討委員会からの検討経緯は表3-1-1のとおりである。関係団体等からの意見聴取をフィードバックしつつ、技術基準の最終案とりまとめに向けて分科会・WGでの検討が継続された。

表3-1-1 「技術検討委員会」及び分科会・WGの開催経緯
(平成11(1999)年6月～12(2000)年3月)

年月	法案審議関係	技術検討委員会(■) 意見交換会(○)	基本問題 分科会	構造性能 分科会	火災安全性能 分科会	耐久性能 分科会	環境性能 分科会	長寿社会対応 性能分科会
4月	4/2 参議院本会議可決	■ H11年度 第1回4/13	・第8回 4/19(実)			・第15回 4/21(合)	・第3回4/19(光)	
5月				・第15回5/10(RC) ・第16回5/14(基) ・第17回5/19(試) ・第18回5/27(W)	●第6回5/13 ・第6回5/28	・第16回 5/24(合)	・第15回5/11(遮) ・第4回5/14(空) ・第1回5/19(温)	●第1回5/10 ●第2回5/25
6月	6/1 衆議院本会議可決 6/23公布		・第9回 6/3(実) ●第7回6/11	・第19回6/2(S) ・第20回6/7(W) ・第21回6/9(RC) ・第22回6/17(W) ・第23回6/18(試) ・第24回6/23(S)	●第7回6/7 ・第7回6/18	・第17回6/10(RC) ・第18回6/14(W) ・第19回6/16(S) ●第7回6/23	・第16回6/1(遮) ・第2回6/1(温) ・第17回6/3(遮) ・第4回6/7(光) ・第5回6/14(空) ・第18回6/15(遮) ・第19回6/18(遮) ・第3回6/21(温)	●第3回6/18 ●第4回6/28
7月			・第10回 7/15(実)	●第6回6/25 ・第25回7/16 (RC・試) ・第26回7/19(W) ・第27回7/21(S) ●第7回7/29	●第8回7/21	・第1回7/1(耐) ・第20回7/1(S) ・第21回7/2(W) ・第22回7/8(RC) ・第23回7/15(S) ・第2回7/16(耐)	・第20回6/25(遮) ・第6回7/5(空) ・第4回7/5(温) ・第21回7/9(遮) ・第22回7/28(遮) ・第5回7/30(温)	●第5回7/13
8月		○第1回 8/27	●第8回8/5 ・第11回 8/30(実)	・第28回8/25 (試・RC)	・第8回8/31	・第3回8/3(耐) ●第8回8/4 ・第4回8/23(耐) ・第24回8/24(RC) ・第25回8/24(S) ・第5回8/30(耐)	・第7回8/3(空) ・第23回8/6(遮) ・第1回8/20(換) ・第8回8/31(空) ・第6回8/31(温)	●第6回8/5 ●第7回8/27
9月		■ H11年度 第2回9/21 ○第2回 9/28	●第9回9/6	・第29回9/1(S) ・第30回9/3(W) ●第8回9/8 ・第31回9/22(W)	●第9回9/10	・第6回9/9(耐) ●第9回9/10	・第24回9/1(遮) ・第5回9/3(光) ・第2回9/16(換)	●第8回9/3
10月				・第32回10/13(試) ・第33回10/14(W) ・第34回10/27(W)	・第9回10/14		・第25回10/6(遮) ・第26回10/13(遮) ・第7回10/13(温) ・第8回10/21(温) ・第3回10/27(換)	●第9回10/15 ●第10回10/22
11月				・第35回11/12(W)		◆第1回11/5(合) ◆第2回11/16(W) ◆第3回11/19(RC) ◆第4回11/29(S)	・第27回11/1(遮) ・第4回11/16(換) ・第28回11/19(遮)	
12月				・第36回12/3(W) ・第37回12/20(W)		◆第5回12/1(W) ・第7回12/3(耐) ◆第6回12/6(RC) ◆第7回12/8(S) ◆第8回12/13(S) ◆第9回12/17(合)	・第5回12/8(換)	
1月		○第3回1/14		・第38回1/17(W) ・第39回1/19(S) ・第40回1/26(RC)		◆第10回1/7(S) ◆第11回1/12(W) ◆第12回1/14(RC) ・第8回1/28(耐) ◆第13回1/31(S)	・第6回1/14(換) ・第6回1/19(光)	
2月	2/10～3/10 ・表示基準等 の意見公募			・第41回2/1(W) ・第42回2/4(W)		◆第14回2/1(RC) ◆第15回2/2(W) ◆第16回2/7(S)		
3月				・第43回2/14(W) ●第9回2/23 ・第44回3/6(W) ・第45回3/17(W)	・第10回3/1 ・第11回3/16	◆第17回2/10(合) ◆第18回2/29(W) ◆第19回3/2(S) ◆第20回3/2(RC) ◆第21回3/14(W) ◆第22回3/15(RC) ◆第23回3/15(S) ◆第24回3/16(W) ◆第25回3/23(合)		

(凡例) ■:住宅性能表示制度に係る技術検討委員会 ○:住宅性能表示に関する意見交換会

基本問題分科会 ●:分科会

構造性能分科会 ●:分科会

火災安全性能分科会 ●:分科会

耐久性能分科会 ●:分科会

環境性能分科会 ●:分科会

長寿社会対応性能分科会 ●:分科会

◆:拡大WG ●:分科会

●:WG (実):実施ツール検討

●:WG (W):木造 (S):鉄骨造 (RC):RC造 (基):基礎 (試):試験方法

●:WG (W):木造 (S):鉄骨造 (RC):RC造 (耐):耐用性・維持容易性能 (合):WG全体の合同開催

●:WG (W):木造 (S):鉄骨造 (RC):RC造 (耐):耐用性・維持容易性能 (合):WG全体の合同開催

●:WG (遮):遮音性能 (空):室内空気質 (光):光・視環境 (温):温熱環境 (換):換気性能(SWG)

●:WG (遮):遮音性能 (空):室内空気質 (光):光・視環境 (温):温熱環境 (換):換気性能(SWG)

(3) 分科会・WG等における検討概要(平成11(1999)年4月～9月)

分科会・WGでの検討成果は、「日本住宅性能表示基準及び評価方法基準の素案」としてとりまとめられ、平成11(1999)年9月21日に開催された第2回技術検討委員会に提示された。

① 日本住宅性能表示基準(素案)

表示項目として、構造性能、火災安全性能、耐久性、維持管理容易性能、温熱環境性能、空気環境性能、光・視環境性能、音環境性能、高齢者等配慮性能の9項目が設定された。

平成11(1999)年9月の段階では、分科会での検討状況により、案を併記する項目(例えば、火災安全性能)も見られた(表3-1-2参照)。

日本住宅性能表示基準(素案)については、現行の告示と同様に、「表示すべき事項」((い)項目、(ろ)細目)と、これに対する「表示の方法」((は)適用範囲、(に)表示方法、(ほ)説明する事項、(へ)説明に用いる文字)とが表形式で示された。

② 評価方法基準(素案)

評価方法基準(素案)についても、現行の告示に近い形で性能項目毎に、1.適用範囲、2.評価方法(2-1.要求事項、2-2.要求水準)、3.判断基準、という構成で示された。

表3-1-2 日本住宅性能表示基準(素案)の概要(平成11(1999)年9月時点)※2)

表示すべき事項		表示の方法		
項目	細目	適用範囲	表示方法	説明方法(等級の説明は略)
構造性能	耐震等級(躯体・安全性)	戸建または共同	等級4・3・2・1	地震により加えられる力に対する躯体の倒壊のしにくさ
	耐震等級(躯体・修復性)	戸建または共同	等級4・3・2・1	地震により加えられる力に対する躯体の損傷の受けにくさ
	耐風等級(躯体・安全性／修復性)	戸建または共同	等級2・1	風により加えられる力に対する躯体の倒壊のしにくさ及び躯体の損傷の受けにくさ
	耐積載等級(躯体・安全性／修復性)	戸建または共同	等級4・3・2・1	住宅自体の重さや居住者、家具等の重さに対する躯体の倒壊のしにくさ及び躯体の損傷の受けにくさ
	耐積載等級(床・使用性)	対象部分	等級4・3・2・1	住宅自体の重さや居住者、家具等の重さに対する床の安定の度合い
	耐積雪等級(躯体・安全性／修復性)	戸建または共同 多雪地域のみ	等級2・1	屋根の積雪により加えられる力に対する躯体の倒壊のしにくさ及び躯体の損傷の受けにくさ
	躯体の変形量(中地震時)	戸建または共同	1/〇〇	建築基準法に定める中規模な地震に対して躯体が変形する量
	地盤または杭の許容支持力及びその設定方法	戸建または共同	■ 許容支持力 地盤: 〇〇(t/m ²) 杭: △△(t/本) ■ 設定方法 地盤調査方法[] その他の方法[]	地盤または杭に見込んである住宅を支える圧力の大きさ、地盤に見込んである圧力の設定の根拠となった方法
	基礎の構造方法及び形式等	戸建または共同	■ 直接基礎 〇〇造△△基礎 ■ 杭基礎 杭種[] 杭径: 〇〇cm 杭長: △△m	基礎の構造と形式
火災安全性能	案1-1 避難安全等級(自住戸火災)	戸建または共同各戸	等級3・2・1	自住戸火災発生時の日常の生活動線を用いた避難のしやすさ
	案1-2 感知器設置等級	戸建または共同各戸	等級2・1	自住戸火災の感知のしやすさ
	火災拡大抑制等級(内装)	戸建または共同各戸	等級4・3・2・1	住戸内の火災の拡大のしにくさ
	案2-1 避難安全等級(他住戸火災)	共同各戸	等級3・2・1	他住戸火災発生時の日常の生活動線を用いた避難のしやすさ
	感知通報装置設置等級	戸建または共同各戸	等級2・1	他住戸火災の感知のしやすさ
	案2-2 排煙機能継続時間	戸建または共同各戸	〇〇分または無限大	共用廊下における火災時の煙を排出する働きが継続する時間の長さ
	耐火時間(避難経路の隔壁)	戸建または共同各戸	〇〇分または無限大	避難経路に用いる共用廊下と各住戸との境界にある壁等が火災時の加熱に耐える時間の長さ
	脱出手段	共同各戸 避難階にないもの	☐ 直通階段に直達するバルコニー ☐ 隣戸に通じるバルコニー ☐ 下階に通じる避難口 ☐ その他[] ☐ なし	日常の生活動線が使用できない場合の緊急的な脱出の手段
	耐火時間(延焼のおそれのある部分)	戸建または共同	〇〇分 (法定耐火時間△△分)	延焼のおそれのある外壁等が火災時の加熱に耐える時間の長さ
	耐火時間(界壁・界床)	共同各戸	〇〇分 (法定耐火時間△△分)	住戸間の界壁及び界床が火災時の加熱に耐える時間の長さ
	延焼抑制装置	共同各戸	隣戸間: 〇〇cm 下階間: △△cm 袖壁: ××cm 床の出: ◆◆cm 底の出: ◇◇cm	下階の住戸または隣接する住戸からの開口部を通じた火災の延焼をしにくくするための措置
耐久性	劣化対策等級	戸建または共同	等級3・2・1	躯体に使用する材料の交換等大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するための対策の程度
維持管理 容易性能	維持管理対策等級(専用配管)	戸建または共同各戸	等級3・2・1	専用の給排水管及びガス管の維持管理(清掃、点検及び補修)のしやすさ
	維持管理対策等級(共用配管)	共同	等級3・2・1	共用の給排水管及びガス管の維持管理(清掃、点検及び補修)のしやすさ

表示すべき事項		表示の方法		
項目	細目	適用範囲	表示方法	説明方法（等級の説明は略）
温熱環境性能	省エネルギー等級	戸建または共同各戸	等級4・3・2・1 地域区分 Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ・Ⅳ・Ⅴ・Ⅵ	住宅の断熱化等による暖冷房効率の高さ
空気環境性能	ホルムアルデヒド対策等級	戸建または共同各戸	等級3・2・1	居室の内装材として使用される木質系材料からのホルムアルデヒドの放散の少なさ
	全般換気等級	戸建または共同各戸	等級2・1 □ 自然換気 □ 機械換気併用	住宅全体で確保できる換気回数の多さ
	局所換気方法	戸建または共同各戸	便所、浴室及び台所について □ 機械換気 □ 換気窓 □ なし	換気上重要な特定の部屋の換気方法
光・視環境性能	単純開口率（方位別）	戸建または共同各戸	東面、南面、西面及び天上面の各方位について 〇〇%	居室の窓等開口部の方向別の床面積に対する割合の大きさ
	採光有効開口率（居室全体）	戸建または共同各戸	〇〇%	居室の採光に有効な窓等開口部の床面積に対する割合の大きさ
	採光有効開口率（一の居室）	戸建または共同各戸	〇〇%	居室の採光に有効な窓等開口部の床面積に対する割合の大きさ
音環境性能	遮音等級（界床・重量衝撃音）	共同各戸	■ 上階住戸間 等級5・4・3・2・1 ■ 下階住戸間 等級5・4・3・2・1	特定の条件下で上下階の住戸との境界にある床の衝撃音（重量のあるものの落下や足音の衝撃音）の伝わりにくさ（1等級以内の誤差を許容する）
	相当スラブ厚等級（界床・重量衝撃音）	共同各戸	■ 上階住戸間 等級5・4・3・2・1 ■ 下階住戸間 等級5・4・3・2・1	上下階の住戸との境界にある床の衝撃音（重量のあるものの落下や足音の衝撃音）の伝わりにくさに関する有効な厚さ
	遮音等級（界床・軽量衝撃音）	共同各戸	■ 上階住戸間 等級5・4・3・2・1 ■ 下階住戸間 等級5・4・3・2・1	特定の条件下で上下階の住戸との境界にある床の衝撃音（軽量のものの落下の衝撃音）の伝わりにくさ（1等級以内の誤差を許容する）
	床仕上げ等級（界床・軽量衝撃音）	共同各戸	■ 上階住戸間 等級5・4・3・2・1 ■ 下階住戸間 等級5・4・3・2・1	上下階の住戸との境界にある床に使用する仕上げ材に関する衝撃音（軽量のものの落下の衝撃音）の低減の程度
	遮音等級（界壁・空気伝搬音）	共同各戸	等級5・4・3・2・1	特定の条件下で隣の住戸との境界にある壁の音の伝わりにくさ（1等級以内の誤差を許容する）
	透過損失等級（界壁・空気伝搬音）	共同各戸	等級5・4・3・2・1	隣の住戸との境界にある壁に使用する材料に関する音の透過しにくさ
	透過損失等級（外壁開口部・空気伝搬音）	戸建または共同各戸	等級5・4・3・2・1	居室の外壁の開口部に使用する材料（サッシ）に関する音の透過しにくさ
	給排水騒音対策等級	共同各戸	■ 上階住戸間 等級5・4・3・2・1 ■ 下階住戸間 等級5・4・3・2・1	特定の条件下での給排水設備の騒音の聞こえにくさ（5dBAの誤差を許容する）
高齢者等配慮性能	高齢者等配慮等級（専用部分）	戸建または共同各戸	等級5・4・3・2・1	住戸内における身体弱体化に対する配慮の程度
	高齢者等配慮等級（共用部分）	共同各戸	等級5・4・3・2・1	共同住宅の住棟出入口から住戸の玄関までの間における身体弱体化に対する配慮の程度

上記に示した表示項目及び表示方法に共通して、設計図書についての評価がなされた住宅の建設工事の検査に関し、次の事項を中心に基準（検査方法基準）を定める。

- 1) 検査は定められた時期に行うこと。
（戸建て：基礎、屋根、内装、竣工 共同建て：基礎、所定階の床〔2階、10階、17階…〕、屋根、竣工）
- 2) 検査は施工状況報告書等の記録によって行うとともに、実物の目視、計測等により記録の信頼性を確認すること。
- 3) 検査のチェックリスト、施工状況報告書等については、定められた書式を用いること。

③ 各分科会での検討課題

表示基準(素案)、評価方法基準(素案)については、継続検討すべき課題があり、また検査方法や特殊な工法等については共通する課題として示された。

以下に、この時点での検討課題を性能項目毎に一覧として示す。

表3-1-3 表示基準・評価方法基準の策定に関する主要な課題の整理(平成11(1999)年9月時点)※3)

性能項目等	検討課題
構造性能	1) 次の事項については、建築基準法の改正政令・告示の検討内容との整合を図り、基準の明確化を図ることとする。 ・ 応答検証法(新検証法)の具体化 ・ 現行ルートの取り扱いの明確化 ・ 木造の壁量計算及びその前提となる仕様基準の取り扱いの明確化 ・ 基礎に関する規定の明確化 ・ 使用性の検証に用いる荷重及び限界状態の明確化 ・ 工業化住宅等特殊な構造による住宅の取り扱い 2) 次の表示項目については、以下の事項を勘案し、制度開始当初の段階における適用の是非を検討する。 i. 耐積載等級(修復性または使用性) ・ 基準法を遵守している結果(実況に応じた積載荷重に対する検証)を表示することの是非 ・ 別途検討を進めている住宅品確法第70条の規定に基づく紛争処理の参考となるべき技術基準との関係 ii. 架構の変形量(中地震時) ・ 架構の変形の程度を表示することの消費者ニーズに照らした意味
火災安全性能	1) 避難安全等級については、技術的基準に用いられている考え方の普及状況や消費者ニーズとの対応や等級を表示することによる消費者行動への影響等を勘案し、対案の適用の可否を検討する。 2) 評価に用いる構造方法及び材料の性能については、建築基準法の改正政令等の検討内容との整合を図り、基準の明確化を図る。 3) 以下の点については、実際の住宅における評価の可否を踏まえ、取り扱いを検討する。 i. 火災延焼抑制等級(内装)について、全居室の最小等級を適用することの是非 ii. 排煙機能継続時間及び耐火時間(避難経路の隔壁)における無限大となる場合の取り扱い iii. 延焼抑制措置におけるスパンドレル等の長さの意味の明確化
耐久性性能	1) 要求水準に規定する「通常想定される気象条件及び維持管理条件」の内容について、可能な範囲で、具体的に表す方向で検討する。 2) 各構造毎の仕様基準で位置づけられている材料及び構造方法と同等の性能のあるものについての評価方法(試験方法、判断基準等)を明確化する方向で検討する。 3) 以下の点については、建材の評価等の実態を踏まえ、適用の可否等取り扱いを検討する。 i. 木造住宅の土台に用いる樹種の範囲 ii. 木造住宅について含水率に関する規定を置くことの是非 iii. 鉄骨造住宅における塗膜及びめっきの仕様の精査 iv. RC造住宅における材料品質、形状・ディテール、施工計画に関する規定の精査 v. 工場生産された部位の施工上の信頼性を見込むことの是非 vi. その他の材料、構造方法を用いた住宅に関する規定の整備の可能性(丸太組住宅、スチールハウス等)
温熱空気環境	1) 現行の省エネルギー基準と従来の基準との構成、規定内容及び計算方法の違い(特に設計・施工指針)について精査し、構成及び表現方法の整合を図るとともに、適切かつばらつきのない評価ができるよう、評価方法基準への適用範囲を明確化する。
音環境性能	1) 一般的な工法、材料について、既存のデータの収集、新たなデータの蓄積を通じて、各項目の各等級に適合することが認められる仕様基準の充実を図る。 2) 給排水騒音対策の評価基準に示された対策のディテールを整理する。 3) 消費者に誤解をできる限り生じさせない説明方法等を工夫する。
光・視環境性能	1) 建築基準法改正政令等の検討内容との整合を図り、採光有効開口率の計算方法を明確化する。 2) 特殊な条件にある開口部の取り扱い方針を明確化する。
空気環境性能	1) JISまたはJASに試験方法が規定されていない木質製品のホルムアルデヒド放散量の取り扱いを検討する。
高齢者等配慮性能	1) 以下の点については、住宅の設計の実態を踏まえ、取り扱いを検討する。 i. 便所の介助スペース(特に等級3)の適用の是非 ii. 手すり設置を求める位置の具体化 iii. 手すり下地を評価することの是非及び評価にあたっての取り扱いの明確化
維持管理容易性能	1) 評価基準に示された対策のディテールを整理する。
検査方法	1) 一般的な工法に関する具体的な検査チェックリスト及び施工状況報告書のガイドラインを作成する。(例えば、戸建住宅では、枠組壁工法、重量鉄骨造、RC造等について、共同住宅では、PC工法等を検討対象とする。)
共通	1) 評価方法基準に記述することができない特殊な評価方法を建設大臣が認める際の運用基準をできる限り明確化する方向で検討する。

④ ユーザーズマニュアルの編集方針(案)について

表示基準に基づき表示された内容について、専門知識がない消費者であっても理解できるようにするための情報提供を目的とした「ユーザーズマニュアルの編集方針(案)」が提示された。以下に概要を示す。

ここまでの検討において、ユーザーズマニュアルに記載すべきこととしてきた事項は、大きく分けて、次の3種類であった。

＜ユーザーズマニュアルに記載すべき事項＞※4)

- 1) 評価書に直接記載されるべき事項
(→表示基準に位置づけることとするもの)
: 表示された性能の標準的な説明
- 2) 評価書を補完する事項
(→建設省等が作成・公表することとするもの)
: 基準に盛り込んだ(盛り込まなかった)事項の選定の経緯と理由
: 表示された性能を理解するための基本的な考え方
: 各表示項目の内容の説明
: 評価書を理解するための基本的な考え方
等
- 3) その他任意に情報提供されるべき事項
(→住宅生産者等の作成等が想定されるもの)

このうち、2)を想定した「標準ユーザーズマニュアル(仮称)」を作成・公表する方向で検討を行うことになった。標準ユーザーズマニュアルでは、以下に示す具体的な内容が想定された。

＜標準ユーザーズマニュアルに示す具体的な内容＞※4)

- 1) 表示基準に盛り込んだ(盛り込まなかった)事項の選定の経緯と理由
- 2) 表示された性能を理解するための基本的な考え方
 - ・ 新築住宅について適用されるものであること
 - ・ 性能は、ライフスタイルや価格に応じて、合理的に選択されるべきものであり、単に、等級

や数値の大きさのみでなく、その意味を十分に理解するべきものであること(すべての項目で高い性能を求めることは必ずしも合理的ではないこと)

- ・ 性能は相互に関連している場合があり、ある性能が高い場合、別の性能が低くなる可能性があること
 - ・ 表示された性能は、評価方法基準に定められた方法により特定の水準にあることが確かめられた設計図書の実現を示すものであること
 - ・ 多くの性能は、気象条件、維持管理条件、住まい方等によって、変化するものであり、居住者の主観によって感じ方が異なるものであること。また、これらの要素について、評価方法基準で一定の前提条件を設けていることがあること
- 3) 各表示項目の内容の説明
 - ・ 等級または単位の意味についての説明
 - ・ 前提条件の意味についての説明
 - ・ 評価方法の概要の説明
 - 4) 評価書を理解するための基本的な考え方
 - ・ 設計住宅性能評価書は、指定住宅性能評価機関が得た情報の範囲内で、評価方法基準に基づき、設計図書が一定の性能の水準にあることを評価した結果を示すものであること
 - ・ 建設住宅性能評価書は、指定住宅性能評価機関が得た情報の範囲内で、評価方法基準に基づき、設計評価書の対象となった設計図書のとおりに行われたことを評価した結果を示すものであること

(4) 分科会・WG 等における検討概要(平成11(1999)年9月～12(2000)年3月)

平成11(1999)年9月21日の技術検討委員会後から同年度末までの分科会・WGでは、主に構造性能分科会、耐久性能分科会、環境性能分科会のWGにて検討が継続された(表3-1-1中段以降参照)。耐久性能分科会では、構造別に特別評価方

法認定について検討するため、メンバーを拡充した「拡大WG」が開催された。

表示基準・評価方法基準については、平成12(2000)年2月上旬にとりまとめられ、2月10日よりパブリックコメントが実施された(詳細は3-3.参照)。

(5) 住宅性能表示に係る意見交換会

住宅性能の表示基準は、消費者にとってわかりやすく平易であるとともに、技術的な正確さが求められることから、広く消費者、住宅関連業界、学識経験者等の意見を反映するため、平成11(1999)年度より「住宅性能表示に関する意見交換会」(座長: 巽和夫 京都大学名誉教授)が設置された。

平成11(1999)年度は第1回目を8月27日、第2回目を9月28日、第3回目を翌年1月14日に開催された(表3-1-4参照)。

① 第1回意見交換会

法律の概要の説明と表示基準・評価方法基準のイメージ、評価書のイメージ等について意見交換が行われた。

② 第2回意見交換会

平成11(1999)年9月21日の技術検討委員会(前述(3)参照)の後に開催されたが、ユーザーズマニュアルの編集方針等、住宅性能評価書の表現等、表示基準・評価方法基準(素案)について意見交換が行われた。

③ 第3回意見交換会

平成12(2000)年2月10日の「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」に先立ち、それまでの技術検討委員会での検討を踏まえた表示基準・評価方法基準(素案)、住宅性能評価書(図3-1-2)、ユーザーズマニュアルについて意見交換が行われた。

表3-1-4 技術検討委員会と住宅性能表示に係る意見交換会の開催経緯(平成11(1999)年度分)

年度	月	法政省令・告示	技術検討委員会	住宅性能表示に係る意見交換会
平成11(1999)年度	6月	6/23住宅品確法公布		
	7月			
	8月			8/27意見交換会(第1回)
	9月		9/21技術検討委員会(H11年度第2回)	9/28意見交換会(第2回)
	10~12月			
	1月			1/14意見交換会(第3回)
	2~3月	2/10~3/10表示・評価方法基準(素案)意見公募 3/15政令公布 3/31省令公布		
平成12(2000)年度	4月	4/1住宅品確法施行		

資料 3-2

マーク

住宅の品質確保の促進等に関する法律

第5条第1項に基づく

設計住宅性能評価書
(共同住宅)

様

下記の住宅に関して、評価方法基準（平成 年 月 日建設省告示第〇〇号）に
基づき評価を行った結果について、次の通り相違ないことを証します。

記

1. 建築主
2. 住宅の名称
3. 住宅の所在地
4. 住宅の概要（延べ面積、階数、構造等）

評価書発行年月日	年
指定住宅性能評価機関名	
評価員氏名	

— 共用部分 —

項目		評価結果
構造の安定に関すること	耐震等級 (構造躯体の安全性)	地震により生じる力に対する構造躯体の倒壊のしにくさ
		4 建築基準法に定める極めて大きい地震力(数百年に一度程度発生する地震力)の2.0倍の地震力に対して倒壊しない程度
		3 建築基準法に定める極めて大きい地震力の1.5倍の地震力に対して倒壊しない程度
		2 建築基準法に定める極めて大きい地震力の1.25倍の地震力に対して倒壊しない程度
		1 建築基準法に定める極めて大きい地震力に対して倒壊しない程度
	耐震等級 (構造躯体の修復性)	地震により生じる力に対する構造躯体の損傷の受けにくさ
		4 建築基準法に定める中程度の地震力(数十年に一度程度発生する地震力)の2.0倍の地震力に対して損傷しない程度
		3 建築基準法に定める中程度の地震力の1.5倍の地震力に対して損傷しない程度
		2 建築基準法に定める中程度の地震力の1.25倍の地震力に対して損傷しない程度
		1 建築基準法に定める中程度の地震力に対して損傷しない程度
	耐風等級 (構造躯体の安全性及び修復性)	風により生じる力に対する構造躯体の倒壊のしにくさ及び構造躯体の損傷の受けにくさ
		2 建築基準法に定める極めて大きい風による力(500年に一度程度発生する風による力)の1.2倍の力に対して倒壊せず、建築基準法に定める中程度の風による力(50年に一度程度発生する風による力)の1.2倍の力に対して損傷しない程度
		1 建築基準法に定める極めて大きい風による力に対して倒壊せず、建築基準法に定める中程度の風による力に対して損傷しない程度
	耐積雪等級 (構造躯体の安全性及び修復性)	屋根の積雪により生じる力に対する構造躯体の倒壊のしにくさ及び構造躯体の損傷の受けにくさ
		2 建築基準法に定める極めて大きい積雪による力(500年に一度程度発生する積雪による力)の1.2倍の力に対して倒壊せず、建築基準法に定める中程度の積雪による力(50年に一度程度発生する積雪による力)の1.2倍の力に対して損傷しない程度
		1 建築基準法に定める極めて多い積雪による力に対して倒壊せず、建築基準法に定める中程度の積雪による力に対して損傷しない程度
火災時の安全に関すること	耐火等級 (延焼のおそれのある部分)	地盤の許容応力度[t/m ²] 杭の許容支持力[t/本] 設定方法: 地盤調査方法[] その他の方法[]
		基礎の構造方法及び形式等
		構造方法[] 形式[] —杭基礎の場合のみ— 杭種[] 杭径[cm] 杭長[m]
劣化の軽減に関すること	耐火等級 (延焼のおそれのある部分)	延焼のおそれのある外壁等に係る火災時の加熱に耐える時間の長さ
		4 耐火時間が120分相当以上
		3 耐火時間が60分相当以上
維持管理への配慮に関すること	劣化対策等級	2 耐火時間が20分相当以上
		1 等級2に満たない程度
		構造躯体に使用する材料の交換等大規模な改修工事が必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策の程度
維持管理への配慮に関すること	維持管理対策等級 (共用配管)	通常想定される気象条件及び維持管理条件下で概ね75～90年まで伸長するため必要な対策が講じられている程度
		2 通常想定される気象条件及び維持管理条件下で概ね50～60年まで伸長するため必要な対策が講じられている程度
		1 等級2に満たない程度
維持管理への配慮に関すること	維持管理対策等級 (共用配管)	共用の給排水管及びガス管の維持管理(清掃、点検及び補修)を容易とするため必要な対策の程度
		3 住戸外に清掃、点検及び交換のための開口が設けられている等、維持管理を行うための余裕のある対策が講じられている程度
		2 維持管理を行うための基本的な対策が講じられている程度
維持管理への配慮に関すること	維持管理対策等級 (共用配管)	1 等級2に満たない程度

図3-1-2 設計住宅性能評価書(共同住宅)のイメージ案(平成12(2000)年1月時点)※5)

3-2. 住宅紛争処理体制の骨格の検討

住宅品確法における住宅の紛争処理体制は、弁護士会に期待を寄せて裁判外紛争処理制度を創設することを骨格としていた。骨格となる裁判外紛争処理制度の検討においては、弁護士、建築士関係団体等による紛争処理体制の構築に向けた検討(主担当:住宅紛争処理検討協議会)、「住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準」の検討(主担当:技術的基準等検討委員会)などが進められた。

(1) 住宅紛争処理検討協議会の設立

1-3.で既述した「住宅瑕疵保証研究会法律部会」の検討成果を踏まえ、「住宅専門の紛争処理機関の設立」を含む住宅紛争処理体制の整備に関する検討を進めるため、平成11(1999)年6月に「住宅紛争処理検討協議会」(座長:平山正剛弁護士(東京弁護士会))(以下3-2.において「協議会」という。)が設立された。

協議会は日弁連所属弁護士、建築三会(社団法人日本建築士事務所協会連合会、社団法人日本建築士会連合会、社団法人日本建築家協会)の代表を加えた委員構成で検討が進められ、協議会により紛争処理機関の支援業務の内容、組織体制の骨格が検討された。

また、各地域の弁護士会の意向も踏まえて、「指定住宅紛争処理機関(住宅紛争審査会)」の設置及び運営に関する規則、あっせん・調停・仲介手続規則等が具体的に検討された。

協議会の検討課題を以下に示す(協議会の開催概要は表3-2-1を参照)。

<住宅紛争処理検討協議会での検討課題>

- ① 住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準等の内容の検討
 - ・ 技術的基準案、住宅紛争処理技術関連資料集(以下「技術関連資料集」という。)案のとりまとめ
- ② 指定住宅紛争処理機関・住宅紛争処理支援センターの体制・業務の検討
 - ・ 住宅紛争審査会及び運営に関する規則、あっせん・調停・仲裁手続規則
 - ・ 指定申請時必要書類、弁護士会意向確認経過

- ・ 助成基準・助成金支給手続・負担金徴収関係
- ・ 相談業務(業務フロー、制度上の位置づけ、相談マニュアル等)
- ・ 住宅紛争処理支援センター体制整備(組織、業務規程、情報提供、住宅紛争審査会支援内容等)
- ・ 建築専門家関連団体との連携、政省令案等

また、協議会の下に、紛争処理体制としての機関のあり方や運用について具体的に検討するための「紛争処理体制等検討ワーキンググループ(WG)」(主査:高谷進弁護士(第二東京弁護士会))が設置された。合計10回の検討を経て、紛争処理体制の骨格がとりまとめられ、協議会に各成果が報告された(ワーキンググループの開催概要は表3-2-2を参照)。

表3-2-1 「住宅紛争処理検討協議会」開催概要

回	年月	主な検討内容
第1回	平成11(1999)年6月	法第70条に基づく技術的基準等の検討 指定住宅紛争処理機関を行う支援内容の骨格の整理
第2回	平成11(1999)年8月	技術的基準等の検討
第3回	平成11(1999)年10月	技術的基準等の検討、紛争処理体制の検討
第4回	平成11(1999)年12月	技術的基準等の検討、紛争処理体制の検討
第5回	平成12(2000)年3月	技術的基準等の検討、紛争処理体制の検討

表3-2-2 「紛争処理体制等検討ワーキンググループ(WG)」開催概要

回	年月	主な検討内容
第1回	平成11(1999)年7月	指定住宅紛争処理機関に対する支援内容の骨格の検討 指定住宅紛争処理機関への助成基準の検討
第2回	平成11(1999)年8月	全国弁護士会担当者会議の内容の整理 負担金・助成金関係の整理 相談業務の内容の検討
第3回	平成11(1999)年9月	日弁連説明会の報告 負担金・助成金・経理関係について 相談業務について 組織関係について 紛争処理手続きについて 情報提供業務について 紛争処理事例の収集について
第4回	平成11(1999)年9月	研修業務について 助成基準について
第5回	平成11(1999)年10月	成果の取りまとめ(中間報告(案)について)
第6回	平成11(1999)年11月	あっせん・調停・仲裁手続規則(案)について 政令(案)について
第7回	平成11(1999)年11月	指定住宅紛争処理機関における情報開示等について あっせん・調停・仲裁手続規則について 住宅紛争審査会設置及び運営に関する規則について 相談マニュアルについて 最終案の構成について
第8回	平成11(1999)年12月	情報開示について
第9回	平成12(2000)年1月	住宅性能表示制度開始当初の紛争処理件数について 各弁護士会の要望について 住宅紛争審査会設置及び運営に関する規則について あっせん・調停・仲介手続規則について 各弁護士会における準備のすすめ方について
第10回	平成12(2000)年3月	弁護士会の意向確認 指定の申請時に必要となる書類について 建築専門家関連団体と指定住宅紛争処理機関等との連携 運営協議会の設立の検討

※その他 平成11(1999)年8月12～14日 住宅紛争処理体制等検討合宿

(2) 技術的基準等検討委員会の設置

住宅の瑕疵をめぐる紛争では、現象としての不具合が契約上修補責任の対象となる瑕疵に該当するかどうか、専門的な判断が求められることになる。しかし、その判断には高度な専門的、技術的知見が必要となる。住宅品確法(旧第70条・現74条)では、住宅紛争処理機関による住宅紛争の迅速かつ適正な解決に資するため、建設大臣により「住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準」が定められることとなっていた。

そこで、協議会の下に、「技術的基準等検討委員会」(座長:上杉啓 東洋大学教授)が設置され、技術的基準を専門的に検討する組織として位置づけら

れた(検討委員会の開催概要は表3-2-3を参照)。

また、技術的基準等検討委員会の下に、関係団体から幅広く参画を得る形で技術的基準の素案の検討を行う「技術的基準等検討ワーキンググループ(WG)」(主査:伊藤弘 建設省建築研究所第三研究部複合構造研究官)が設置された(ワーキンググループの開催概要は表3-2-4を参照)。

技術的基準等検討WGで検討された各構造別、部位別、不具合別の基準案は、「査読ワーキンググループ(WG)」のもとで各分野の有識者や実務家により内容の確認、精査が行われた(ワーキンググループの開催概要は表3-2-5を参照)。

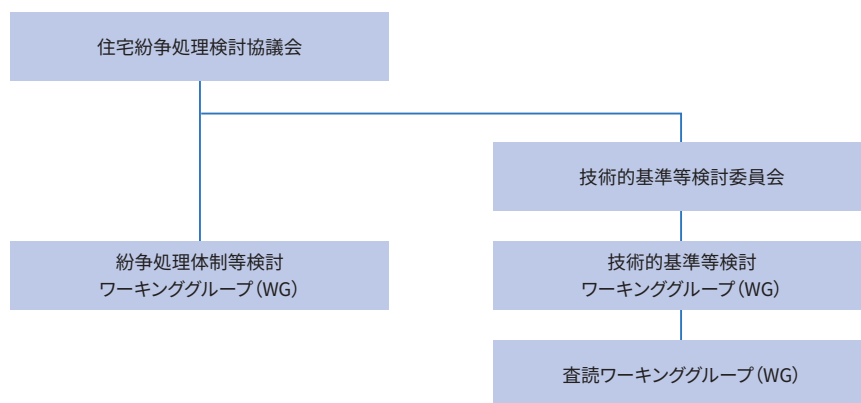


図3-2-1 平成11(1999)年度 住宅紛争処理検討協議会の検討体制

表3-2-3 「技術的基準等検討委員会」開催概要

回	年月	主な検討内容
第1回	平成11(1999)年7月	法第70条に基づく技術的基準等の整理
第2回	平成11(1999)年9月	法第70条に基づく技術的基準(案)の作成
第3回	平成11(1999)年10月	法第70条に基づく技術的基準(案)に対する意見収集
第4回	平成11(1999)年10月	技術関連資料集の作成方針の検討 法第70条に基づく技術的基準(案)に対する意見の総括
第5回	平成11(1999)年11月	法第70条に基づく技術的基準(第2次案)の作成
第6回	平成11(1999)年12月	法第70条に基づく技術的基準検討報告書(案)の作成
第7回	平成12(2000)年3月	技術的基準(素案)に係る意見公募結果のとりまとめ 技術関連資料集(案)のとりまとめ

表3-2-4 「技術的基準等検討WG」開催概要

回	年月	主な検討内容
第1回	平成11(1999)年7月	法第70条に基づく技術的基準等の整理
第2回	平成11(1999)年7月	法第70条に基づく技術的基準(案)の検討 ①床傾斜 ②壁・柱の傾斜 ③床のたわみ
第3回	平成11(1999)年8月	法第70条に基づく技術的基準(案)の検討 ①床・壁・柱・梁・天井・屋根における亀裂(木造住宅) ②床・壁・柱・梁・天井・屋根における亀裂(RC造住宅) ③基礎における亀裂 ④欠損 ⑤破断その他の変形
第4回	平成11(1999)年8月	法第70条に基づく技術的基準(案)のとりまとめ
第5回	平成11(1999)年9月	技術関連資料集の作成方針の検討
第6回	平成11(1999)年9月	技術関連資料集(調査方法編)の検討 技術関連資料集(機器使用方法編)の検討
第7回	平成11(1999)年10月	技術関連資料集(案)の査読 (調査方法編)鉄筋コンクリート造住宅・鉄骨造住宅 (機器使用方法編)鉄筋コンクリート造住宅・鉄骨造住宅 (補修方法編)木造住宅
第8回	平成11(1999)年11月	法第70条に基づく技術的基準(案)の修正
第9回	平成11(1999)年11月	法第70条に基づく技術的基準(最終案)のとりまとめ 技術関連資料集(案)<調査方法編>の査読意見による修正 技術関連資料集(案)の査読 (補修方法編)鉄筋コンクリート造住宅・鉄骨造住宅 (工事費用編)木造住宅・鉄筋コンクリート造住宅・鉄骨造住宅
第10回	平成11(1999)年12月	法第70条に基づく技術的基準検討報告書(案) 技術関連資料集(案)に係る修正の基本方針の検討
第11回	平成12(2000)年3月	技術関連資料集(案)の素案検討

表3-2-5 「査読WG」開催概要

回	年月	主な検討内容
事前検討第1回	平成11(1999)年8月	木造軸組構造についての技術関連資料の事前検討
事前検討第2回	平成11(1999)年8月	木造軸組構造についての技術関連資料の事前検討
事前検討第3回	平成11(1999)年8月	RC造についての技術関連資料の事前検討
事前検討第4回	平成11(1999)年9月	RC造についての技術関連資料の事前検討
事前検討第5回	平成11(1999)年10月	技術関連資料の事前検討
事前検討第6回	平成11(1999)年10月	技術関連資料の事前検討
第1回	平成11(1999)年11月	全構造の補修方法についての検討
第2回	平成11(1999)年12月	木造の補修方法に係るマニュアル構成の検討 RC造の補修方法に係るマニュアル構成の検討 基礎に係るマニュアル構成の検討

(3) 弁護士会への説明(指定住宅紛争処理機関の準備)

平成11(1999)年8月、日弁連・建設省・財団法人日本住宅リフォームセンター(現:公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター)の共催により、「指定住宅紛争処理機関に関する全国説明会」が開催され、49弁護士会から役員・担当委員を含め全国の弁護士、さらに建築士や司法修習生等のオブザーバー出席21名、主催者を含め158名が出席した。

日弁連の小堀樹会長及び建設省の那珂正住宅局長の挨拶で開会し、全国の弁護士に住宅品確法及び裁判外の紛争処理機関の設立に関する理解を求めた。全国説明会の開催を経て、日弁連では各弁護士会に対して、指定住宅紛争処理機関受け入れの意向確認が行われ、紛争処理体制の整備が進められた(説明会での主な議題は表3-2-6を参照)。

表3-2-6 弁護士会への「指定住宅紛争審査会に関する全国説明会」開催概要

	内容
議題	・住宅紛争処理体制の検討状況について ・住宅品確法について - 制度の概要 - 運営費用の助成 - 住宅紛争処理支援センターの支援内容 - 相談体制 ・住宅紛争処理機関の設置・運営等について
次第(説明者)	・検討状況説明 平山正剛(協議会座長) ・法律説明 和泉洋人(住宅生産課長) ・住宅品確法 住本靖(住宅生産課長補佐) ・住宅紛争処理機関について説明 - 高谷進(紛争処理体制等検討WG主査) - 山田勝利(協議会副座長)

(4) 紛争処理の参考となるべき技術的基準の策定の経緯

住宅品確法(旧第70条・現74条)の規定に基づく「住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準」は、指定住宅紛争処理機関が紛争処理を迅速かつ適正に進めることを目的として建設省が定める基準である。

本基準案の策定について、国会審議の際の附帯決議では、策定過程の公開等手続きの透明性を確保しつつ、判例や関係者の意見を参考として、住宅取得者の利益の保護に十分配慮して定めることが求められた。

この附帯決議も踏まえ、「技術的基準等検討委員会」及び「WG」にて本基準の素案の検討が進められた。

素案の作成は、法案検討段階において法制化が検討された瑕疵推定基準のたたき台をベースとして進められ、パブリックコメントを経て、平成12(2000)年に告示として正式に定められた(3-3.(1)②参照)。

住宅の基本構造部の瑕疵は、瑕疵そのものが直接見つかるケースは少なく、瑕疵に起因して現れる不具合事象がきっかけで見つかるケースが大部分である。例えば構造的に安全でない基礎が施工さ

れた場合、基礎自体の欠陥が見つかるケースは通常なく、不同沈下による床の傾きという不具合事象により判明する。

住宅の紛争についても、この不具合事象が見つかることが契機になるのが一般的であり、紛争処理の現場では、当該不具合事象が基本構造部の瑕疵によるものなのか否かが論点になることも多い。

本基準では、こうしたケースにて紛争処理の当事者が参考とすることができるよう、住宅の表面に発生した不具合事象の状況から基本構造部の瑕疵が存在する可能性を把握するための目安として3段階のレベルが提示された。

具体的には、「不具合事象と構造耐力上の主要な部分に瑕疵が存する可能性との相関関係について定めるものであって、瑕疵の有無を特定するものではない」との留意事項を付したうえで、以下の不具合事象について瑕疵が存在する可能性の目安が提示された。

- ① 傾斜(壁、柱、床)
- ② ひび割れ(壁、柱、天井、床、はり、屋根、基礎)
- ③ 欠損(壁、柱、天井、床、はり、屋根、基礎)
- ④ 破断または変形(壁、柱、天井、床、はり、屋根)

例えば、壁、柱、または床の傾斜については、

- ・「1000分の6以上の勾配の傾斜が発生している場合には、構造耐力上主要な部分に瑕疵が存在する可能性が高い」
- ・「1000分の3以上、1000分の6未満の場合には、可能性が一定程度存在する」
- ・「1000分の3未満の場合には、可能性が低い」といった目安が提示された。

その後、本基準は、住宅紛争処理以外の分野にも大きな影響を与え、既存住宅の住宅性能表示制度、既存住宅状況調査（インスペクション）の調査方法、住宅瑕疵担保責任保険における現場検査・事故査定等においても活用が広がり、今日では住宅の基本構造部の状況を確認するためのスタンダードとして広く定着している。

column

「住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準」の素案の作成は、関連する学術論文や学会の指針等を洗い出したうえで、専門家の方々の意見も聴取しながら進められた。例えば床の傾斜に関する～3/1000（レベル1）、6/1000～（レベル3）という基準案は、木造住宅における施工誤差に関する学術論文、建築学会における基礎設計に関する指針等をもとにたたき台が作成された。

素案の作成に際して大きな役割を果たしたのは、(財)住宅保証機構が推進していた現在の住宅瑕疵保険と類似した「性能保証住宅登録制度」におけるデータ等である。

(財)住宅保証機構では、「性能保証住宅登録制度」における保険事故の査定を通じて多くの瑕疵に関連する情報を蓄積しており、住宅品質確保法における瑕疵担保責任10年の義務付けにあたっては、同制度における新築後の経過年数別の保険事故発生状況が義務付けの技術的論拠として活用された。

住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準

本基準の素案の策定にあたっては、(財)住宅保証機構の専門スタッフ（現在の住宅保証機構（株）のスタッフ）が事故の査定に関するデータ等と照らして素案の妥当性をチェックしたほか、各基準の数値の測定方法についても事故査定のノウハウが多く活用された。

さらに、床の傾斜に関する素案の検討にあたっては、実証実験も行っている。具体的には、1/1000～13/1000の傾斜をもつフローリングの上から傾斜ごとに100回ずつ（合計1,300回）ゴルフボールを落として転がりの状況を測定し、委員会等における検討の参考データとして活用された。

こうしたプロセスも経て検討された本基準のたたき台は、その後委員会等で幅広い関係者からの意見等も集約し素案としてとりまとめられ、パブリックコメントの手続きを経た上で、最終的に、平成12（2000）年7月19日に建設省告示として定められた。

(5) 建築三会連絡会の開催

平成12（2000）年3月に、住宅紛争処理検討協議会の成果を受けて、建築三会（社団法人日本建築士事務所協会連合会、社団法人日本建築士会連合会、社団法人日本建築家協会）による連絡会が

開催され、この連絡会にて「紛争処理委員候補となる建築士等の推薦の依頼」、「建築専門家の紛争処理業務との関り方についての説明」等が行われた。

3-3. 住宅品確法本格運用までの経緯

住宅品確法の施行にあたり、平成12(2000)年2月、政令で定める10年間の瑕疵担保責任を負うべき部分(施行令案)や、日本住宅性能表示基準・評価方法基準(素案)及び住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準(素案)の意見公募が行われた。

住宅品確法の施行令(政令)・施行規則(省令)は同年3月に公布され4月1日に施行、日本住宅性能表示基準・評価方法基準や住宅紛争処理の参考となるべき基準等の告示は同年7月に公布・施行された。

(1) 主な政令・告示に係る意見公募

① 10年間の瑕疵担保責任を負うべき部分について(政令)

- 1) 意見公募期間:平成12(2000)年2月21日～同年3月3日
- 2) 意見提出方法:意見提出用紙を用いてFAX、郵送、または電子メールにより提出
- 3) 施行令案の公開:建設省ホームページへの掲載、窓口での配布、FAXによる送付

＜参考＞ 10年間の瑕疵担保責任を負うべき部分(施行令案)に関する意見公募 ※6)

(別紙1)10年間の瑕疵担保責任を負うべき部分(施行令案)について

1. 趣旨

法律第87条第1項の規定に基づき、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分を政令で定めるものである。

2. 施行令(政令)案

(1) 構造耐力上主要な部分

住宅の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材(筋かい、方づえ、火打材、その他これらに類するものをいう。)、床版、屋根版又は横架材(はり、けたその他これらに類するものをいう。))で、当該住宅の自重若しくは積載荷重、積雪、風圧、土圧若しくは水圧又は地震その他の震動若しくは衝撃を支える部分とする。(建築基準法施行令第1条第1項第3号と同様の内容です。)

(2) 雨水の浸入を防止する部分

以下の各部分とする。

- ① 住宅の屋根又は外壁
- ② 住宅の屋根又は外壁の開口部に設ける戸、わくその他の建具
- ③ 雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根若しくは外壁の内部又は屋内にある部分

3. 参考

根拠条文(住宅の品質確保の促進等に関する法律第87条)

(住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任の特例)

第87条 住宅を新築する建設工事の請負契約(以下「住宅新築請負契約」という。)においては、請負人は、注文者に引き渡した時から10年間、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの(次条において「住宅の構造耐力上主要な部分等」という。)の瑕疵(構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。次条において同じ。)について、民法第634条第1項及び第2項前段に規定する担保の責任を負う。

2・3 略

② 日本住宅性能表示基準・評価方法基準及び住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準(告示)

次に示す技術的基準の素案が作成され、平成12(2000)年2月10日から同年3月10日までの期間、インターネット等を通じた意見公募が行われた(表3-3-1参照)。

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

＜参考＞ 日本住宅性能表示基準・評価方法基準及び住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準に関する意見公募 ※7)

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。

①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】

②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①・②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。)

表3-3-1 意見公募の件数 ※8)

分類	件数
性能表示制度全般に関する意見	34件
個別表示項目に関する意見	900件
構造の安定	80件
火災時の安全	61件
劣化の軽減	253件
維持管理への配慮	29件
温熱環境	21件
空気環境	303件
光・視環境	18件
音環境	72件
高齢者等への配慮	63件
検査方法に関する意見	28件
その他関連する意見	95件
総計	1,057件

また、住宅性能表示・評価方法基準については、平成12(2000)年6月19日に法律に基づく公聴会が開催され、利害関係人からの意見が聴取された。事前意見提出期間を同年6月6日から同月14日ま

でとし、6名から意見書が提出された。その後、建築審議会において、これら基準類の議決が行われた。

(2) 政省令・告示の制定

① 政令

平成12(2000)年3月15日に「住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令(政令第64号)」が公布され、同年4月1日に施行された。

政令の主な内容は、以下のとおりである。

- 1) 指定住宅性能評価機関等の有効期間(5年)
- 2) 型式住宅部分等製造者認証の有効期間(5年)
- 3) 認証外国型式住宅部分等製造者の工場等における検査に要する費用の負担
- 4) 承認住宅型式性能認定機関等の事務所における検査に要する費用の負担
- 5) 法第87条第1項(瑕疵担保責任の特例)の政令で定める部分
 - ・ 構造耐力上主要な部分として政令で定めるもの
 - ・ 雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの

また、同年3月15日に住宅品確法の施行期日を

定める政令(平成12年政令第63号)」が公布された(同年3月10日閣議決定)。

条文:住宅の品質確保の促進等に関する法律の施行期日は、平成十二年四月一日とする。

② 省令

平成12(2000)年3月31日に「住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則(建設省令第20号)」が公布され、同年4月1日に施行された。

省令の主な内容、以下のとおりである。

1) 住宅性能評価

- ・ 住宅性能評価…記載すべき事項、標章、申請、交付等、検査 等
- ・ 指定住宅性能評価機関…指定の申請、指定区分、評価員の数・要件 等

2) 住宅型式性能認定等

- ・ 住宅型式性能認定…認定の申請、認定書の交付、認定の公示 等
- ・ 認証型式住宅部分等製造者等…製造者等の認証、申請書、交付等、変更等 等
- ・ 指定住宅型式性能認定機関…指定の申請、変更、認定員の要件 等
- ・ 承認住宅型式性能認定機関…承認の申請、変更、認定員の選任 等

3) 特別評価方法認定

- ・ 特別評価方法認定…認定の申請、認定書の交付等、手数料の額 等
- ・ 指定試験機関…指定の申請、変更、試験の方法、試験員の要件 等
- ・ 承認試験機関…承認の申請、変更、試験員の選任等 等

4) 住宅に係る紛争の処理体制

- ・ 指定住宅紛争処理機関…指定の申請、変更、あっせん調停の開始 等
- ・ 住宅紛争処理支援センター…支援等業務規程で定めるべき事項、帳簿 等

③ 告示

平成12(2000)年7月19日には、以下の告示が公

布・施行された。

1) 表示・評価、紛争処理に関する基準

- ・ 日本住宅性能表示基準(法第3条関係)
- ・ 評価方法基準(法第3条関係)
- ・ 住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準(法第70条関係)

2) 型式・製造者認証関係

- ・ 住宅型式性能認定の対象となる住宅又はその部分を定める件(法第22条関係)
- ・ 規格化された型式の住宅の部分又は住宅を定める件(法第25条関係)
- ・ 品質保持に必要な技術的生産条件に係る技術的基準を定める件(法第27・37条関係)
- ・ 指定住宅型式性能認定機関等の指定等の区分を定める件(法第41条関係)
- ・ 住宅型式性能認定のために必要な図書を定める件(規則第24条関係)
- ・ 認証のために必要な図書を定める件(規則第27条関係)
- ・ 構造の安定に関する性能表示事項を定める件(特認手数料関係/規則第70条関係)

3) 性能評価関係

- ・ 設計住宅性能評価のために必要な図書を定める件(規則第3条関係)
- ・ 住宅性能評価を受けなければならない性能表示事項を定める件(規則第3条関係)
- ・ 建設住宅性能評価のための必要な図書を定める件(規則第5条関係)

4) 評価員関係

- ・ 評価員登録簿等に関し必要な事項を定める件(規則第15条関係)
- ・ 評価員に係る講習の実施要領を定める件(規則第15条関係)
- ・ 評価員に係る講習の指定に関し必要な事項を定める件(規則第15条関係)

(3) 機関の指定等

① 住宅紛争処理支援センターの指定

平成12(2000)年4月13日に住宅紛争処理支援

センターとして財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが指定された(詳細は3-5.(1)を参照)。

② 評価員の講習の実施・登録機関

1) 評価員の講習を実施する機関

平成12(2000)年7月19日に評価員の講習を実施する機関として、財団法人ベターリビングと財団法人日本建築センターの2機関が指定された。



図3-3-1 評価員講習のテキスト
(写真は平成12(2000)年時点のもの) ※9～13)

2) 評価員を登録する機関

平成12(2000)年7月19日に評価員登録を行う機関として財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが指定された。



図3-3-2 修了証・評価員登録証
(写真は平成12(2000)年時点のもの)

③ 指定住宅型式性能認定機関の指定

指定住宅型式性能認定機関として大臣の指定を受けた機関は、平成12(2000)年10月3日時点で6

機関(2機関*1が8月1日、4機関*2が10月3日に業務開始)であった。

*1：財団法人ベターリビング、財団法人日本建築センター

*2：財団法人日本建築総合試験所、財団法人建材試験センター、財団法人日本住宅・木材技術センター、財団法人建築環境・省エネルギー機構

④ 指定試験機関の指定

指定試験機関として大臣の指定を受けた機関は、平成12(2000)年10月3日時点で5機関(2機関*1が8月1日、3機関*2が10月3日に業務開始)であった。

*1：財団法人ベターリビング、財団法人日本建築センター

*2：財団法人日本建築総合試験所、財団法人建材試験センター、財団法人建築環境・省エネルギー機構

⑤ 指定住宅紛争処理機関の指定

平成12(2000)年9月1日に、全国の弁護士会のうち38の弁護士会が住宅紛争処理機関として指定(第1次指定)された。その後、第2次として9月26日に7弁護士会、第3次として10月3日に2弁護士会、第4次として11月1日に3弁護士会が指定された。制度の本格運用後も弁護士会からの申請にもとづき順次指定された(詳細は3-5.(6)を参照)。

⑥ 指定住宅性能評価機関の指定

指定住宅性能評価機関については、各都道府県で少なくとも1つ以上が機能するように地域の建築住宅センター等の法人が指定(該当する地域法人がなかった16機関の設立含む)され、制度が本格運用された平成12(2000)年10月3日時点では64機関が指定されていた。64機関の内訳は以下のとおりである。

- 1) 国が認可した公益法人：5機関*
- 2) 地方公共団体が認可した公益法人：37機関
- 3) 株式会社または有限会社：22機関

*：財団法人ベターリビング、財団法人日本建築センター、財団法人日本建築設備・昇降機センター、財団法人日本建築総合試験所、財団法人建材試験センター

3-4. 住宅性能表示・評価に係る継続的な技術検討(その2)

平成12(2000)年4月1日に住宅品確法が施行された後も技術検討委員会(分科会、WGを含む)及び住宅性能表示に関する意見交換会での検討が進められ、同年6月に開催された技術検討委員会での最終的な調整を経た後、同年7月19日の表示基準、評価方法基準の制定・施行に至った。

その後も構造性能分科会の免震構造WGは同年11月、耐久性能分科会の組積造WGは同年12月まで検討が継続された。

表3-4-1 「技術検討委員会」及び分科会・WGの開催経緯
〔平成12(2000)年4月～12月〕

年月	法案審議関係	技術検討委員会(■) 意見交換会(○)	基本問題 分科会	構造性能 分科会	火災安全性能 分科会	耐久性能 分科会	環境性能 分科会	長寿社会対応 性能分科会
2月	2/10～3/10表示 基準・評価方法 基準の意見公募			・第41回2/1(W) ・第42回2/4(W)		・第14回2/1(RC) ・第15回2/2(W) ・第16回2/7(S) ・第17回2/10(合)		
				・第43回2/14(W) ●第9回2/23		・第18回2/29(W)		
3月				・第44回3/6(W) ・第45回3/17(W)	・第10回3/1 ・第11回3/16	・第19回3/2(S) ・第20回3/2(RC) ・第21回3/14(W) ・第22回3/15(RC) ・第23回3/15(S) ・第24回3/16(W) ・第25回3/23(合)		
平成12(2000)年	4月	4/1法施行 ■ H12年度 第1回4/26 ○第4回4/26	●第10回4/20	・第46回4/7(W) ●第10回4/20	●第10回4/19	●第10回4/14 ・第26回4/21(W)	●第2回4/18	●第11回4/12
	5月			・第47回4/27(W) ・第48回5/11(W)	・第12回5/11 ・第13回5/23	・第27回5/1(S) ・第28回5/15(主査)		
	6月	■ H12年度 第2回6/8				・第29回6/16(合)		
	7月	7/19「日本住宅 性能表示基準」 「評価方法基準」 「住宅紛争処理 の参考となるべき 技術基準」制定						
	8月							
	9月			・第1回9/13(免) ・第2回9/22(免)				
	10月			・第3回10/11(免) ・第4回10/23(免)		・第1回10/26(組)		
	11月			・第5回11/6(免) ・第6回11/20(免)		・第2回11/16(組)		
	12月					・第3回12/8(組) ・第4回12/22(組)		

(凡例) ■:住宅性能表示制度に係る技術検討委員会 ○:住宅性能表示に関する意見交換会

基本問題分科会

●:分科会

構造性能分科会

●:分科会

・:WG (W):木造 (免):免震構造

火災安全性能分科会

●:分科会

・:WG

耐久性能分科会

●:分科会

・:WG (W):木造 (S):鉄骨造 (RC):RC造 (組):組積造 (合):WG全体の合同開催 (主査):WG主査

環境性能分科会

●:分科会

長寿社会対応性能分科会

●:分科会

(1) 平成12(2000)年10月までの検討経緯

① 平成12(2000)年度第1回技術検討委員会

平成12(2000)年度の第1回技術検討委員会は同年4月26日に行われ、パブリックコメントの主な意見と対応方針、日本住宅性能表示基準及び評価方法基準の修正案、「日本住宅性能表示基準のポイント」(表示基準を理解するための手引き)について議論された。

② 平成12(2000)年度第1回住宅性能表示制度に係る意見交換会

平成12(2000)年度の第1回住宅性能表示制度に係る意見交換会は同年4月26日に行われ、表示・評価方法基準(修正案)、住宅性能表示制度の解説等、住宅性能表示マークについて、意見交換が行われた(図3-4-1参照)。

③ 平成12(2000)年度第2回技術検討委員会

平成12(2000)年6月8日に第2回技術検討委員会が開催され、表示基準及び評価方法基準の修正案、「日本住宅性能表示基準のポイント」について、告示制定前の最終的な議論が行われた。

(2) 継続検討された技術基準(免震構造、組積造の耐久性能)

① 構造性能分科会免震WG

免震構造の評価方法基準については、平成12(2000)年9月から検討が開始され、同年11月20日にWG案としてまとめられた。

② 耐久性能分科会組積造WG

組積造に係る耐久性の評価方法基準については、平成12(2000)年10月から検討が開始され、同年12月22日にまとめられた。

案		主たるご意見
A		○ 覚えやすい／なじみやすい／マークとしてまとまっている ● お化けのようだ／文字を大きく／二重の枠線は不要
B		○ シンプルでよい／マークとしてまとまっている ● 道路標識のようだ／安定感に欠ける／文字を大きく
C		○ わかりやすい／戸建と共同建が一見して理解できる ● 道路標識のようだ／わかりにくい／□が多すぎる／夜景のよう
D		○ 建物のイメージがよく出ている／すっきりしている ● 円が強すぎる／輪が[優良]の意味にとらえられる／新味ない
E		○ シンプルでよい ● 道路標識のようだ／@マークに似ている／印象が強すぎる／昔の商店の商標のようだ／住宅のイメージがない／意図が不明確
F		○ チェックしたことがわかりやすい ● 道路標識のようだ／@マークに似ている／倒れやすい／投げ遣り／意図が不明確
G		○ 文字が大きく良く分かる ● ごちゃごちゃしている／文字がうるさい／住宅の図が小さい／設計と建設の区別がし難い
H		○ わかりやすい ● 役所的で古めかしい／部材に貼るシールのような／住宅の図が小さい／設計と建設の区別がし難い
I		○ 安定感がある／評価書らしさがある ● 住宅の図が小さい／設計と建設の区別がし難い／文字が小さい
J		○ ● 形が悪い／バランスが悪い／ため／設計と建設の区別がし難い
その他全般		高額商品としての重みがない／顔のデザインは親しみやすい反面不気味／楕円のデザインは太鼓判に通じる

図3-4-1 住宅性能表示マークの検討
(平成12(2000)年4月時点) ※14)

3-5. 住宅紛争処理業務の運営方法の検討及び開始

住宅紛争処理業務の検討は、後に住宅品確法に基づく「住宅紛争処理支援センター」として指定された財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターを中心として進められた。

また、裁判外紛争処理機関を担う各地の弁護士会との連携も重要であるため、弁護士を中心に構成された「住宅紛争処理支援業務運営協議会」等を基幹とする体制であった。

さらに、住宅紛争処理業務において参考資料として活用する技術資料の編纂については、住宅技術に関する有識者を中心として検討が進められた。

(1) 住宅紛争処理支援センターの指定

平成12(2000)年4月1日の住宅品確法の施行を受け、ただちに建設大臣に対して住宅紛争処理支援センターの指定申請が行われ、同年4月13日に財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが住宅品確法に基づく「住宅紛争処理支援センター」として指定された。

さらに指定の同日、「住宅紛争処理支援センター支援等業務規程」が認可・施行され、住宅紛争処理支援センターとしての実務が開始された。住宅紛争処理支援センターは、住宅取得者等の利益を保護し、住宅紛争の迅速かつ適正な解決を図ることを目的とした機関として、以下の点で大きな期待が寄せられた。

- ・ 消費者保護を目的とした機関であること
- ・ 技術的知見を補い得る第三者性の高いバックアップ体制が整っていること
- ・ 第三者機関に弁護士会が関わったこと
- ・ 建設住宅性能評価を受けた住宅より徴収した負担金を財源に紛争処理や研修などを行い、費用面で自立した仕組みとなっていること
- ・ 研修、マニュアル等による紛争処理委員等へのフォロー及び紛争処理を支援する体制が構築されていること

(2) 住宅紛争処理支援センターによる

電話相談業務の開始

平成12(2000)年4月より電話による住宅相談業務を開始した。住宅の取得やリフォームに関して、トラブルや不安を抱えた相談者から寄せられる幅広

い内容を受け付けている。

平成12(2000)年度の体制は、相談員が13名で、相談件数は4,499件であった。

(3) 住宅紛争処理支援業務運営協議会の設立及び実務運営に関する検討

住宅紛争処理支援センターの運営体制を整えるために、平成12(2000)年4月21日に「住宅紛争処理支援業務運営協議会」(座長：山田勝利弁護士(第二東京弁護士会))が設置され、住宅紛争処理支援センターの実務運営に関する検討が進められた。

住宅紛争処理支援業務運営協議会での主な検討事項を以下に示す(開催概要は表3-5-1を参照)。

<検討事項>

- ・ 住宅紛争処理支援センター関係(事業計画、予算、負担金額と徴収方法、相談業務、支援業務等)
- ・ 弁護士会関係(助成金使途計画書作成、計画書審査、指定申請、助成金支給等)
- ・ 研修関係(紛争処理委員、事務職員、研修テーマ、方法、資料、講師等)
- ・ 紛争処理実務関係
(住宅紛争処理手続の実務必携、様式集、紛争処理手続の手引、損害保険等への加入、住宅紛争審査会パンフレット、調査機器配布計画等)
- ・ 技術的支援関係(技術関連資料集、住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準解説等)
- ・ 全国住宅紛争処理機関連絡会議関係
- ・ その他(評価機関、性能表示制度等)

さらに、住宅紛争処理支援業務運営協議会の下に「運営協議会幹事会」(主査:高谷進弁護士(第二東京弁護士会))が設置され、全国の弁護士会の代表、建築三会の代表により委員が構成された。運営協議会幹事会では、住宅紛争処理支援業務運営協議会での検討事項について、より具体的に実務的な検討が行われた。

また、紛争処理手続の実務的なマニュアル類(「住宅紛争審査会における住宅紛争処理手続の実務必携」、「様式集」、「紛争処理手続の手引」)に特化した検討を行うため「実務必携作成ワーキンググループ(WG)」を設置し、全国の住宅紛争処理機関が統一的な紛争処理を行うためのツールが作成された。

表3-5-1 「住宅紛争処理支援業務運営協議会」開催概要

回	年月	主な検討内容
第1回	平成12(2000)年4月	住宅紛争処理支援センター事業計画案の策定 住宅紛争処理支援センター収支予算案の策定 平成12年度負担金額及び徴収方法の検討 住宅紛争処理支援センター支援等業務規程の検討 等
第2回	平成12(2000)年7月	紛争処理機関助成金使途計画書審査についての検討 紛争処理機関助成金支給計画の策定 紛争処理委員及び事務職員に対する研修計画 技術関連資料集平成12年度版の検証 等
第3回	平成12(2000)年8月	平成12年度紛争処理機関助成金使途計画書審査及び提出状況報告について 指定住宅紛争処理機関の紛争処理委員及び事務職員に対する研修実施報告について 指定住宅紛争処理機関に関する損害賠償等保険説明会開催について
第4回	平成12(2000)年10月	住宅紛争処理機関指定結果報告及び今後のスケジュール 平成12年度紛争処理機関助成金使途計画書審査及び結果報告について 平成13年度助成金使途計画書作成スケジュールについて 平成13年度技術関連資料集の検討方針について 技術サブワーキンググループ設置について 指定住宅紛争処理機関における住宅紛争処理手続の手引について 住宅紛争審査会パンフレット作成について 指定住宅紛争処理機関に関する損害賠償等保険の保険会社選定について

(4) 技術関連資料集の作成

紛争処理を行う上で必要とされる技術的な資料、情報を収集・整理し、住宅紛争審査会に提供することは、住宅紛争処理支援センターの法定業務とされた。このため、平成11(1999)年度の「技術的基準等検討委員会」の検討成果を継承し、平成12(2000)年度の「技術委員会」により、住宅品質法(旧第70条・現74条)の規定に基づく住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準と同様に、紛争処理を進める上での参考資料として活用する技術関連資料集平成12年度版が作成された。

紛争処理の参考となるべき技術的基準については、住宅品質法(旧第70条・現74条)に基づき、平成12(2000)年7月19日に「住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準」(建設省告示第1653号)と

して告示化された(令和7(2025)年時点では、最終改正 平成18(2006)年2月23日国土交通省告示第308号)。

既述のとおり、告示は一定の不具合事象から一定の構造的欠陥の存在の蓋然性を推定するのみであり、列举された不具合事象は以下であった。

- ・ 傾斜(壁、柱、床)
- ・ ひび割れ(壁、柱、床、天井、はり、屋根、基礎)
- ・ 欠損(壁、柱、床、天井、はり、屋根、基礎)
- ・ 破断または変形(壁、柱、床、天井、はり、屋根)

当初、推定原因対象が限定された理由について、平成11(1999)年度「技術的基準等検討委員会」の副座長を務めた澤田和也弁護士(大阪弁護士会)は以下のように記している。※15)

- a) 通常、住宅の欠陥クレームでは、柱の倒れ、家の傾き、壁のひび割れなどの一定の不具合事象から基礎や躯体構造の欠陥、つまり法定または一定レベルの基準に満たないレベルの設計施工が多かったこと
- b) 住宅の欠陥のうち、この構造欠陥がその住宅の注文者または購入者だけでなく、災害などで倒壊しやすければ近隣や他者にも影響を及ぼすおそれがあること

技術関連資料集の検討体制としては、前年度の「技術的基準検討委員会」の成果を引き継ぐ形で、「技術委員会」(座長:上杉啓 東洋大学教授)が設置され、引き続き技術的基準を専門的に検討する組織として位置づけられた(技術委員会の開催概要は表3-5-2を参照)。

具体の検討にあたり、各技術分野の学識者、弁護士、建築三会の代表から幅広く参画を得る形で「技術ワーキンググループ(以下「技術WG」という。)(主査:伊藤弘 建設省建築研究所第三研究部複合構造研究官)が具体的な素案づくりを担当した。さらに、技術WGの下に「低層木造住宅(基礎を含む)」、「RC造住宅」、「S造住宅」、「防水・仕上・設備等」、「遮音」の5つの「技術サブワーキンググループ(以下「技術SWG」という。)」が設置され、技術的基準の妥当性について詳細検討が行われた。

平成12(2000)年度の技術関連資料集に係る検討の進め方は、まず事務局でまとめた素案について、各分野の有識者や実務家により構成された5つの「査読グループ」で査読を行い、その結果を技術WGに報告する形で進められた(技術WGの開催概要は表3-5-3を参照)。

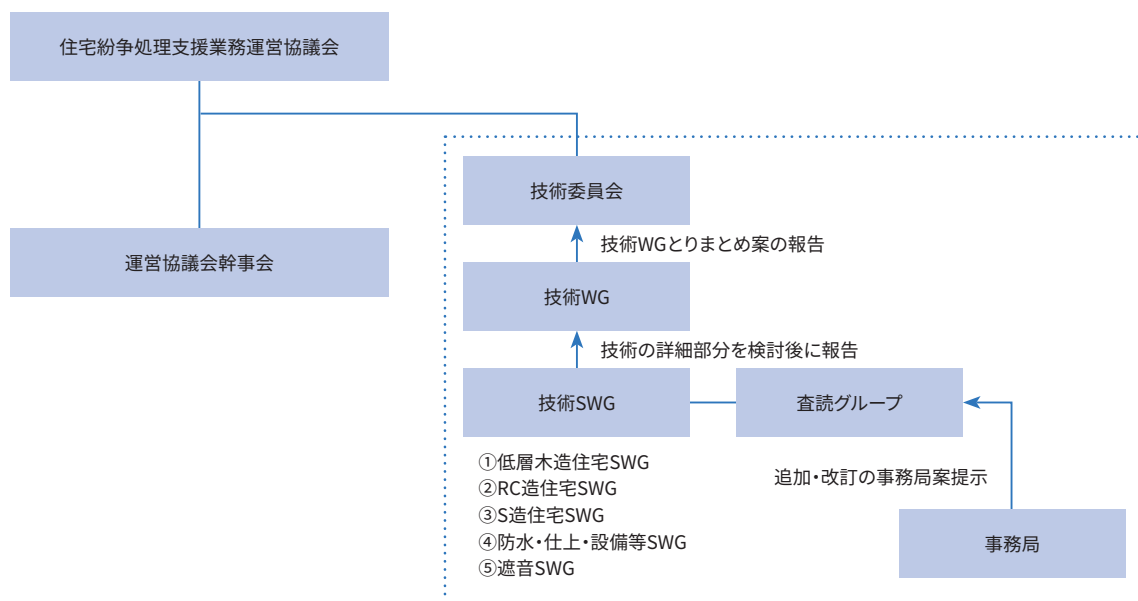


図3-5-1 平成12(2000)年度 住宅紛争処理支援業務運営協議会における検討体制

表3-5-2 「技術委員会」開催概要

回	年月	主な検討内容
第1回	平成12(2000)年6月	委員会作業方針の確認
第2回	平成12(2000)年10月	平成13年度版技術関連資料集の作成方針の検討

表3-5-3 「技術WG」開催概要

回	年月	主な検討内容
第1回	平成12(2000)年5月	技術関連資料集(案)に係る今後の進め方の検討 技術関連資料集(案)について ①具体的な修正内容の確認 ②新規追加内容の確認 (設備からの漏水、振動、室内空気の汚染)
第2回	平成12(2000)年6月	技術関連資料集ダイジェスト版の検討 技術関連資料集(WG案)の策定
第3回	平成12(2000)年10月	第2回技術委員会 合同開催

技術関連資料集は平成12(2000)年9月に発行され、各地の住宅紛争審査会に配布された。

平成12(2000)年度版技術関連資料集の巻頭「はじめに」には、技術委員会の上杉啓座長による技術関連資料集の目的や発行までの検討経緯等が掲載されている。この内容を抜粋して以下に示す。

<参考> 住宅紛争処理技術関連資料集 平成12(2000)年度版 上杉座長 「はじめに」※16)

公益財団法人
住宅リフォーム・紛争処理支援センター
はじめに(平成12年度版)

平成11年6月15日に衆議院本会議において、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が可決・成立し、同月23日に公布されました。この法律は、住宅の品質確保を促進し、住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係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するものです。

住宅に係る紛争は、技術的な専門性が高いこと、原因究明が困難であること等から、従来はとすると紛争処理が遅延し、困難となる場合が多かったのですが、このたび同法の制定により住宅専門の裁判外紛争処理機関(指定住宅紛争処理機関)が設立され、法律、建築の双方の専門家が紛争処理委員として協力して紛争処理に当り、住宅性能表示制度を活用した住宅を対象に、あっせん、調停及び仲裁を行うようになったことは大きな変化であり、意義深いものがあります。

住宅紛争処理技術関連資料集は、同法に基づき住宅紛争処理支援センターが、紛争処理支援の一環として策定し、各地域の指定住宅紛争処理機関に提供するものです(支援センターは、平成12年4月13日付で(財)住宅リ

フォーム・紛争処理支援センターが建設大臣の指定を受けています)。紛争処理体制の検討に当たっては、建設省が日本弁護士連合会と連携して住宅紛争処理検討協議会を発足させ、住宅専門の裁判外紛争処理体制の整備に関する検討を進めました。同協議会のもとには、住宅紛争処理技術関連資料集等の検討を行うための技術的基準等検討委員会及び技術的基準等検討ワーキンググループが設けられました。住宅紛争処理支援センターの指定後はそれぞれ住宅紛争処理支援業務運営協議会、技術委員会、技術ワーキンググループに改組され、約1年間にわたる精力的な検討を重ねた上、とりまとめを行い、このたび住宅紛争処理技術関連資料集(平成12年度版)として発行する運びとなりました。指定住宅紛争処理機関の紛争処理委員の方々が紛争処理に際して技術的な資料の一つとして本資料集を参考にしてくだされれば幸いです。

最後に、この間ご参画いただいた学識経験者、日本弁護士連合会、建築士関連団体、消費者関連団体及び住宅供給者関連団体の各委員等の方々に改めて感謝を申し上げますとともに、この法律に基づく新しい制度が円滑に機能し、住宅に係る紛争が迅速かつ適正に解決され、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願ってやみません。

平成12年9月 技術委員会 座長 上杉 啓

(5) 紛争処理委員等に対する研修の実施

平成12(2000)年7月から8月にかけて、全国7都市で計10回、平成13(2001)年3月に東京で1回の紛争処理委員及び委員候補者に対する研修が実施された。主催は、財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターであり、平成12(2000)年度中の受講者は延べ1,190名にのぼった。

研修内容は、a)法律関係、b)建築技術関係(住宅品確法(旧第70条・現74条)の解説、技術関連資料集の解説)、c)制度全般(住宅性能表示制度ほか)等であった。

また、指定住宅紛争処理機関の事務職員に対する研修も同じく財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが主催し、平成12(2000)年8月に東京で開催、その後9月にはパソコン導入研修が実施された。

(6) 指定住宅紛争処理機関の指定

平成12(2000)年4月13日の住宅紛争処理支援センターの指定の後、平成12(2000)年9月1日に、全国52の弁護士会のうち38の弁護士会が住宅紛争処理機関として指定され、各弁護士会は「住宅紛争審査会」を設置して住宅紛争処理の業務を開始した。

これらの「住宅紛争審査会」は、建設大臣から指定を受けて設置された民間型の裁判外紛争処理機関であり、建設住宅性能評価書が交付された住宅(評価住宅)について、裁判外の紛争処理手続(あっせん・調停・仲裁)を行う体制が整った。

この後、平成12(2000)年には、順次、指定され、同年度末には指定住宅紛争処理機関は50機関となった。

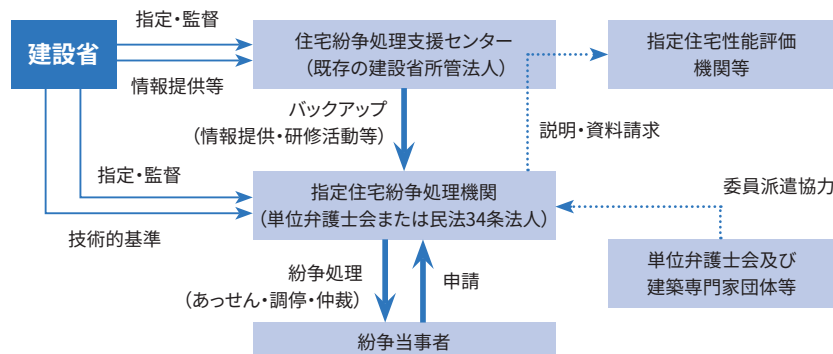
<平成12(2000)年度 指定住宅紛争処理機関の指定経緯>

9月1日	第1回指定	38機関
9月26日	第2回指定	7機関
10月3日	第3回指定	2機関
11月1日	第4回指定	3機関

その後、平成13(2001)年4月19日に1機関が指定されたのに続き、平成16(2004)年3月29日に1機関が指定されたことにより、全国52のすべての弁護士会において住宅紛争処理体制が整備された。

(7) 各弁護士会への対応

住宅紛争処理支援センターの実務が開始されると、建設省の住宅生産課長、課長補佐等と財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターの職員が各地の弁護士会に出向き、各弁護士会で紛争処理の実務を遂行するための詳細の説明や相談などの対応を行った。説明会の詳細は各弁護士会に任せられ、各地の会場で面会相談、講演会など、様々な形式で実施された。



●住宅紛争処理支援センターの主な業務 ※18)

- ① 指定住宅性能評価機関からの負担金の徴収と指定住宅紛争処理機関への助成
- ② 住宅の紛争処理に必要な情報・資料の収集、整理、提供
- ③ 紛争処理委員等に対する研修
- ④ 指定住宅紛争処理機関による紛争処理の情報整理とデータベース化

図3-5-2 住宅紛争処理の支援体制(平成11(1999)年7月時点) ※17)

3-6. 中小住宅生産者支援・既存住宅流通活性化等への取組

中小住宅生産者が瑕疵保証のための保険制度を利用しやすくするため、国庫補助により、基金創設を行う他、中小工務店等で構成される協議会等の実施する住宅性能表示制度の円滑導入のための取組に対する支援事業が実施された。また、既存住宅の流通活性化のために「『住宅ストック形成・有効活用システム』提案募集」が実施され、先駆的で優秀な提案が選定・公表された。

(1) 瑕疵保証円滑化基金の創設

住宅品確法によりすべての新築住宅への10年間の瑕疵担保責任の義務付けを行うのに際し、工務店等の中小住宅生産者*がこの新たな枠組みに円滑に対応していくための支援が必要と考えられた。この支援策のひとつとして、平成11(1999)年度に財団法人住宅保証機構(以下、「住宅保証機構」という。平成25(2013)年度に一般財団法人住宅保証支援機構に名称変更)に、国の財政支援により「瑕疵保証円滑化基金」が創設された。

住宅保証機構では、昭和55(1980)年より、住宅の構造部等の10年保証を行う住宅生産者に対して、構造部等に瑕疵がみつかった場合に補修等費用を保険の枠組みを活用して支払う性能保証住宅登録制度を運営していた(本制度は住宅保証機構株式会社に引き継がれている)。

本制度は、主に中小住宅生産者により利用されていたが、瑕疵担保責任10年義務付けに伴いニーズが高まるが見込まれるため、より利用しやすい環境の整備が求められた。

こうした状況のもと、瑕疵保証円滑化基金が創設され、事故発生率が通常想定しない高い水準に達した場合のリスク補完を通じ、中小住宅生産者が本制度を利用する際に必要となる登録料の引き下げが行われ、住宅品確法の円滑な施行に大きく貢献した。

*：中小住宅生産者は、中小企業基本法で定める中小企業者をいい、資本の額若しくは出資の総額が3億円以下の会社または常時使用する従業員の数が300人以下の会社及び個人が該当する。

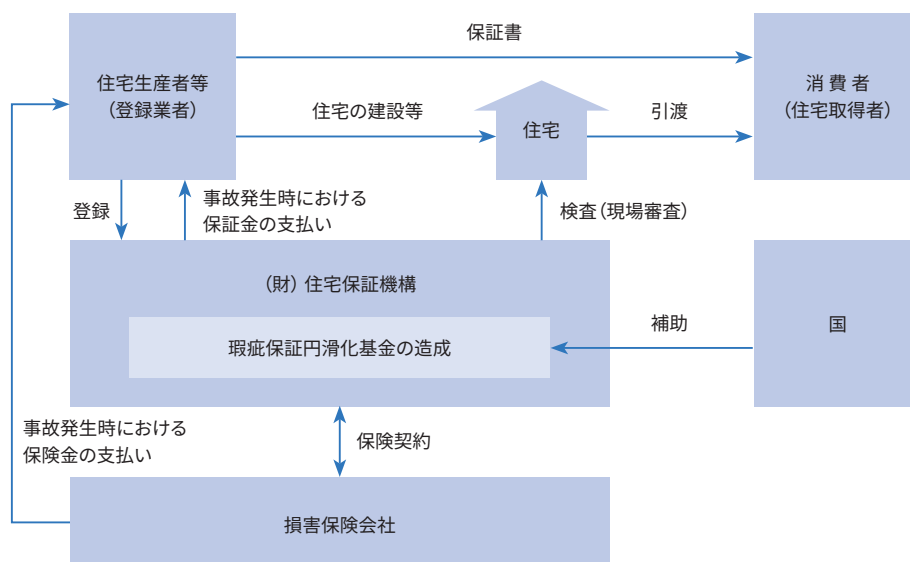


図3-6-1 基金創設後の住宅性能保証制度のフロー図 ※19)

(2) 住宅性能表示制度の円滑な導入の支援に関する事業

建設省では、住宅品質法の附帯決議に基づき、中小住宅生産者を対象とした「中小住宅生産者における住宅性能表示制度の円滑な導入の支援に関する事業（以下「円滑導入支援事業」という。）」を実施することとなった。財団法人日本住宅・木材技術センターでは、住宅生産課、木造住宅振興室と連携しながら平成11(1999)年12月から平成15(2003)年3月まで4ケ年度にわたり事業が実施された。

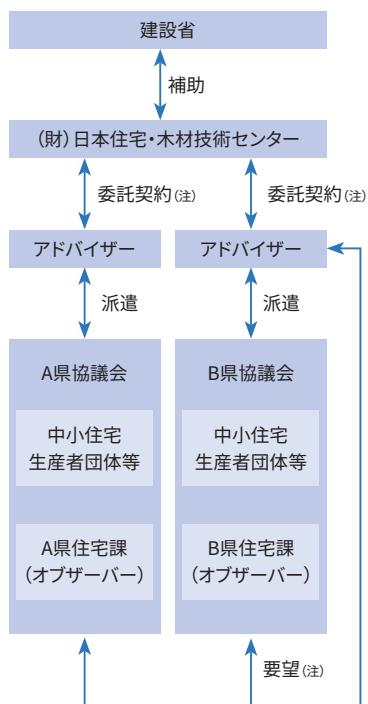
この円滑導入支援事業は、活動主体により「中央の推進会議による支援事業（以下「中央事業」という。）」「各都道府県の組合等及び都道府県担当者から構成される推進協議会の要望に基づき、

統括及び申請支援アドバイザーをとおして実施される支援事業（以下「地方事業」という。）の二つに大別される。

中央事業では、支援事業全体のマスタープランの検討、及びテキストやホームページなど全国規模で推進に必要なルールの開発が行われた。地方事業では、中央事業の方針のもと、地域性を加味して都道府県毎の計画が作成され、中央事業で作成されたツールを用いて、個々の中小住宅生産者に対する勉強会、ワークショップ等の普及促進が行われた（各年度の実施内容は表3-6-1を参照）。

表3-6-1 円滑導入支援事業の年度毎の実施内容（平成11(1999)年度及び12(2000)年度）※20)

年度	概要
平成11(1999)年度	・ 住宅品質法及び制度の概要の理解を目的に、2種類のテキストを作成、配布し、都道府県毎に概要講習会を20回程度開催した。
平成12(2000)年度	・ 制度の施行に伴い、制度全体を把握するため、制度の詳細、壁量計算、申請方法等を解説した6種類のテキストを作成、配布し、都道府県毎に講習会を30回程度開催した。 ・ 特に、指定住宅性能評価機関の業務が開始直前の8月、9月を講習会重点期間と位置づけ、この間に必要な関係者全員への周知を図るよう計画、実施した。



(注)

1. アドバイザーとの委託契約
(財)日本住宅・木材技術センターは、都道府県の協議会の要望に基づきアドバイザーとの委託契約を行います。
2. 協議会運営
 - ① 協議会構成員は、中小住宅生産者のための組合等であることを原則とします。それ以外の組合等が協議会にオブザーバーとして参加することは妨げません。
 - ② 県を跨いで、他県の講習会に参加する大工、工務店の扱いは、受け入れ側の都道府県住宅課の判断によるものとします。
 - ③ 協議会は、運営要領手順書を定め運営する等、混乱を生じさせないようにしてください。
 - ④ 協議会は、4回程度開催し、事業の進捗状況を確認して下さい。
3. 事業の対象者
本事業は、中小企業基本法に規定する中小企業者の範囲（資本の額等が3億円以下の会社または従業員300人以下の会社及び個人）を対象とするものであるため、中小企業者以外の者に対する支援は行わないで下さい。
4. 協議会を構成する組合員以外の方の扱い
本事業は、各地域の中小住宅生産者を幅広く支援することを目的とするものであるため、都道府県毎に設立されている協議会を構成する者の加入している団体に加盟していない中小住宅生産者も対象としています。このため、説明会の開催等に当たっては、これらの方も参加が可能なものを設定するなど共にマニュアル、パンフレット等、本事業による成果物は必ず一般に公開して下さい。

図3-6-2 事業実施に係るスキーム ※21)

(3)「住宅ストック形成・有効活用システム」提案募集

既存住宅の流通市場の活性化のためには、維持管理及びリフォームの実施が価格に反映されること等適正な評価が行われるためのシステムの構築が不可欠である。適正な評価の基本となる住宅の性能については、住宅品確法に基づき日本住宅性能表示基準及び評価方法基準が検討されていたが、既存住宅については、技術的な課題も多く、今後の研究に委ねられていた。

このような状況下で、建設省では「住宅ストック形成・有効活用システム」の提案募集を実施した。本提案募集は、良質な住宅ストックの形成・有効活用システムの提案を広く求め、優秀な提案を選定・公表するとともに、提案の内容についての検討を深め、システムの先駆的な実施を図ることにより、今後の既存住宅流通市場の活性化の新たな一助となることを期待して開催された。実施概要は以下のとおりである。

<参考>「住宅ストック形成・有効活用システム」提案募集の実施概要 ※22)

○提案募集の課題

- 1) 住宅性能表示：中古住宅を対象とした性能表示の項目と方法、中古住宅を対象とした性能評価の方法
- 2) 住宅履歴：新築時の工事情報と住宅性能、維持管理の状況及びリフォーム実施の履歴等について、保存すべき履歴の項目と保存・管理の方法
- 3) 価格査定：住宅履歴・性能に基づく価格の査定方法
- 4) 保証：瑕疵担保責任に対する保証の方法
- 5) 消費者への情報開示：価格、課税、性能、履歴等の開示について、性能とあわせて開示すべき項目と

開示の方法

- 応募登録期間
平成12年2月7日～3月24日
- 二次審査結果発表
平成12年9月29日
- 審査委員会委員長
巽 和夫 京都大学名誉教授
- 優秀提案の選定結果
 - ・審査は第1次と第2次の二段階で実施。
 - ・第2次審査の結果、13件の優秀提案が選定された。

【注記等】 URL記載文献(PDF)の取得は令和8(2026)年2月1日現在。

- ※1) 「平成11年度 第2回住宅性能評価技術検討委員会(平成11年9月21日) 資料3住宅品質確保促進制度に関する検討の体制」をもとに作成
- ※2) 「平成11年度 第2回住宅性能評価技術検討委員会(平成11年9月21日) 資料5日本住宅性能表示基準及び評価方法基準(素案)の概要」をもとに作成(表中、評価方法基準(素案)の概要部分は略)
- ※3) 「平成11年度 第2回住宅性能評価技術検討委員会(平成11年9月21日) 資料10日本住宅性能表示基準及び評価方法基準の策定に関する主要な課題の整理」をもとに作成
- ※4) 「平成11年度 第2回住宅性能評価技術検討委員会(平成11年9月21日) 資料11ユーザーズマニュアルの編集方針(案)」をもとに作成
- ※5) 「平成11年度 第3回住宅性能表示に関する意見交換会(平成12年1月14日) 資料3-2住宅性能評価書(共同住宅)のイメージ案」より抜粋
- ※6) 「住宅の品質確保の促進等に関する法律の施行令に係る意見公募について(別紙1)10年間の瑕疵担保責任を負うべき部分(施行令案)について」(平成12年2月21日)(国土交通省)(<https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/policy/publiccomment/hinkakuseirei/2.htm>)より抜粋
- ※7) 「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」(平成12年2月10日)(国土交通省)(<https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/policy/publiccomment/hinkaku/2.pdf>)より抜粋
- ※8) 「平成12年度 第1回住宅性能評価技術検討委員会(平成12年4月26日) 資料住宅性能表示制度に係る基準素案に関する意見公募結果について(速報)」をもとに作成
- ※9) 建設省住宅局『必携「住宅の品質確保の促進等に関する法律」』株式会社創樹社、住宅品質確保研究会、建設省住宅局住宅生産課、財団法人ベターリビング(平成12年7月25日)より抜粋
- ※10) 『住宅性能表示制度 評価方法基準・技術解説』財団法人日本建築センター、評価方法基準・技術解説 編集委員会、建設省住宅局住宅生産課 建設省建築研究所、工学図書株式会社(平成12年7月25日)より抜粋
- ※11) 『住宅性能表示制度 性能評価マニュアル 第一分冊 設計住宅性能評価編』財団法人日本建築センター、性能評価マニュアル編集委員会、建設省住宅局住宅生産課、株式会社ぎょうせい(平成12年7月25日)より抜粋
- ※12) 『住宅性能表示制度 性能評価マニュアル 第二分冊 建設住宅性能評価編●一戸建ての住宅●』財団法人日本建築センター、性能評価マニュアル編集委員会、建設省住宅局住宅生産課、株式会社ぎょうせい(平成12年7月25日)より抜粋
- ※13) 『住宅性能表示制度 性能評価マニュアル 第三分冊 建設住宅性能評価編●共同住宅等●』財団法人日本建築センター、性能評価マニュアル編集委員会、建設省住宅局住宅生産課、株式会社ぎょうせい(平成12年7月25日)より抜粋
- ※14) 「平成12年度 第1回住宅性能表示に関する意見交換会(平成12年4月26日) 資料7住宅性能表示マーク(案)」をもとに作成
- ※15) 澤田和也『実務のための住宅品質確保法の解説』株式会社民事法研究会(平成14年4月10日)P335をもとに作成
- ※16) 「住宅紛争処理技術関連資料集(平成12年度版)「はじめに」」(公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター)(https://reference.chord.or.jp/sr/hajime_h12.html)より抜粋
- ※17) 建設省住宅局「図解・住宅の品質確保の促進等に関する法律」株式会社創樹社、住宅品質確保研究会、建設省住宅局住宅生産課、財団法人ベターリビング(平成11年7月1日)P49をもとに作成
- ※18) 建設省住宅局「図解・住宅の品質確保の促進等に関する法律」株式会社創樹社、住宅品質確保研究会、建設省住宅局住宅生産課、財団法人ベターリビング(平成11年7月1日)P50をもとに作成
- ※19) 建設省住宅局「図解・住宅の品質確保の促進等に関する法律」株式会社創樹社、住宅品質確保研究会、建設省住宅局住宅生産課、財団法人ベターリビング(平成11年7月1日)P67をもとに作成
- ※20) (財)日本住宅・木材技術センター「平成11～14年度国土交通省補助事業 中小住宅生産者における住宅性能表示制度の円滑な導入の支援に関する事業 総括報告書」(平成15年3月)をもとに作成
- ※21) 「住宅」社団法人日本住宅協会(平成12年10月)(中小住宅生産者への住宅性能表示制度の普及活動について:米澤昭)P42をもとに作成
- ※22) 住宅ストック形成・有効活用システム提案募集事務局「住宅ストック形成・有効活用システム提案募集優秀提案梗概集」(平成12年11月)をもとに作成

4 住宅品確法の充実と普及の経緯

平成12(2000)年10月の制度の運用開始から平成14(2002)年度までの期間、評価機関等の連絡協議体制の整備や既存住宅を含めて住宅性能表示制度の拡充に向けた検討が継続された。

また、住宅紛争処理支援業務運営協議会の下で紛争処理の実務運営に係る検討が継続され、研修、技術関連資料集の作成・検討、各弁護士会による体制整備が図られた。

4-1. 住宅性能表示制度の拡充等に係る検討経緯

社会課題に対応した性能表示事項の追加とともに、既存住宅の性能表示制度の総合的な検討が進められた。

また、住宅性能表示制度普及推進アクションプログラムのもとで消費者向けのPR等をはじめとした総合的な取組が進められた。

(1) 「住宅性能評価機関等連絡協議会」の設立

住宅品確法に基づく指定住宅性能評価機関等が、業務の公正かつ的確な実施を図るための共通基盤の整備、評価機関等相互の連絡調整及び情報交換、消費者等への情報提供等を推進し、住宅性能表示制度の信頼性の確保と普及促進に資することを目的として、平成12(2000)年12月に任意団体として「住宅性能評価機関等連絡協議会」(以下「評価機関協議会」という。)が設立された。事務局は財団法人ベターリビングに置かれた。

内容としては、居室内の空気中のホルムアルデヒド等の化学物質の濃度の実測を行い、その濃度と測定条件等を表示するもので、住宅性能表示制度スタート時の性能表示事項28項目に追加され、29番目の表示事項とされた。

当該事項は、竣工時に現場にて実測して評価すること(建設住宅性能評価のみ)とされ、表示・評価の対象物質はホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン、スチレンの5物質(この当時、厚生労働省で指針値が定められており、かつ現場での安定的な測定方法が確立されているもの)とされ、測定器具、測定日時、空気採取の場所、温度等の条件を併せて表示することとされた。

(2) 表示基準・評価方法基準の改正

平成13(2001)年8月1日、室内空気中の化学物質の濃度等の測定について表示事項が追加され

column

住宅品確法案検討当時、室内空気に含まれる有害な化学物質による健康被害(いわゆるシックハウス問題)が社会問題となっていた。

住宅性能の表示基準・評価方法基準の検討にあたっては、こうした問題への対応を模索したものの、法案の国会提出時までの技術的検討としては、住宅に使用される建材の評価・表示についての腹案があるのみであった。

しかしながら、法案の国会審議において、参議院・衆議院ともにシックハウス問題への対応を求める指摘が相次ぎ、各附帯決議においても関連

シックハウス対策と住宅性能表示制度

する事項が盛り込まれたことを踏まえ、検討が急ピッチで進められた。

その結果、平成12(2000)年の基準には内装および天井裏等に使用される建材に関する事項(ホルムアルデヒド放散等級)等を盛り込み、次いで、平成13(2001)年には化学物質の濃度測定値を表示することを位置づける基準の拡充を行うに至った。

なお、平成15(2003)年には建築基準法改正が行われ、建築物に使用する建材や換気設備等の基準が導入されたことはご承知の通りである。

(3) 既存住宅の検査及び性能表示等に関する検討

① 検討の趣旨

住宅政策における市場重視・ストック重視への転換という流れのなか、良質な新築住宅を整備することと併せて、新築以外の既存住宅についても長く大切に使われ、円滑に流通されるようにするための市場環境の整備を求める声が高まっていた。また、住宅品確法の国会審議においても、既存住宅への対応について多くの質疑がなされ、その結果、既存住宅の性能表示制度の導入を検討すべきことが附帯決議にも位置付けられた。このため、平成12(2000)年度に実施された「住宅ストック形成・有効活用システム」の提案募集での優秀提案等も参考にしつつ、既存住宅を対象とした検査、性能表示制度について、総合的な検討が行われた。

② 検討体制・経過

検討体制については、「既存住宅の検査及び性能表示等に関する検討委員会」(委員長: 巽和夫 京都大学名誉教授) (以下4-1.において「既存住宅

検討委員会」という。)を組織し、基本的なあり方及び制度企画について調査研究を行うこととし、検査の基本的枠組み等については、既存住宅検討委員会のもとに小委員会「住宅検査枠組み検討委員会」(委員長: 巽和夫 京都大学名誉教授) (以下「小委員会」という。)を設けて専門的検討を行うこととされた(既存住宅検討委員会の開催概要は表4-1-1、小委員会の開催概要は表4-1-2を参照)。

さらに、共同住宅においては戸建住宅と比べて検査対象が幅広く、共用部分と住戸専用部分とでは検査の方法も異なる対応が必要ことから、「共同住宅等検査枠組みWG」(主査: 大野隆司 東京工芸大学教授)が設置された(共同住宅等検査枠組みWGの開催概要は表4-1-3を参照)。

また、性能項目別性能評価等に関する技術的基準等については、既存住宅検討委員会の議論を踏まえつつ、相互に連携、並行して既設の「住宅性能評価技術検討委員会」(委員長: 内田祥哉 東京大学名誉教授)において検討を行うこととされた。

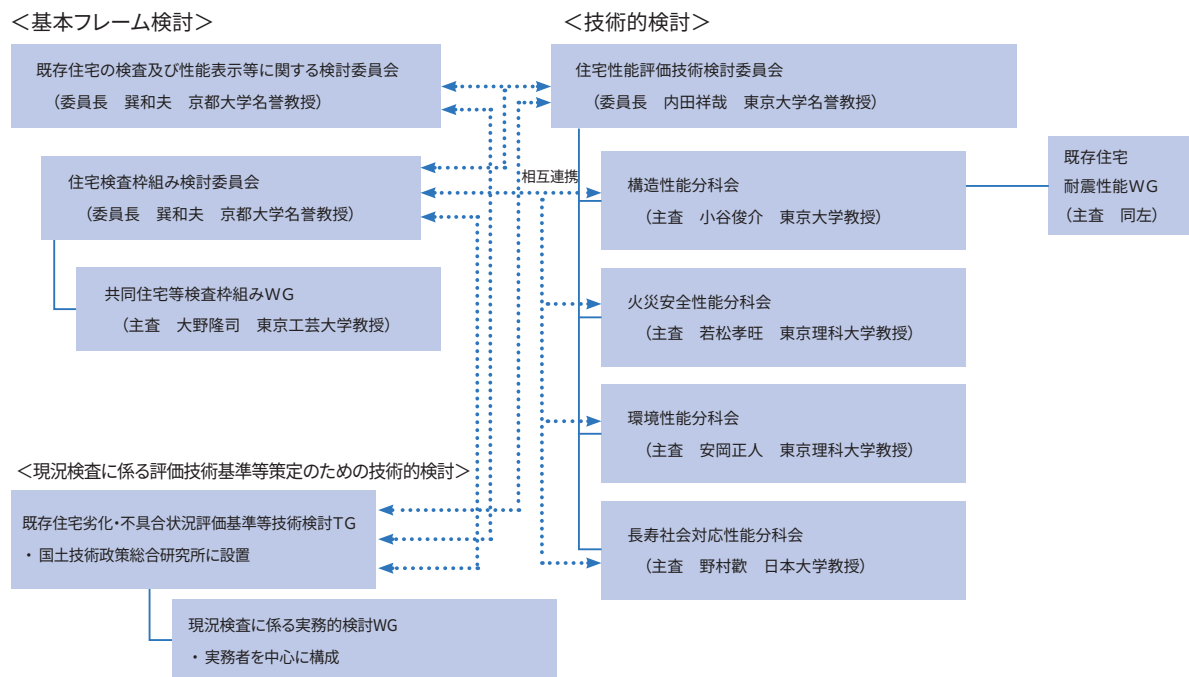


図4-1-1 既存住宅の検査及び性能表示等に関する検討の体制 ※1)

既存住宅の現況検査に係る評価技術基準等の検討については、国土技術政策総合研究所に「既存住宅劣化・不具合状況評価基準等技術検討TG」が設置され、実務者を中心とした「現況検査に係る

実務的検討WG(健全性評価(仮称)に関する実務的検討WG)」が設置され、検討が進められた(開催概要は表4-1-4(設備関係は表4-1-5)を参照)。

表4-1-1 「既存住宅の検査及び性能表示等に関する検討委員会」開催概要(■)

回	年月日	主な検討内容
第1回	平成13(2001)年 8月1日	- 中古住宅の検査及び性能表示等に関する検討について - 中古住宅の検査、性能表示の基本的な枠組みについて
第2回	平成13(2001)年 9月28日	- 中古住宅の性能評価・表示制度の活用場面と意義・目的について - 中古住宅の性能評価・表示方法の考え方(対象住宅、評価項目、評価内容等) - 共同住宅等の共用部分の性能評価について - 中古住宅の性能評価と不動産取引等について
第3回	平成13(2001)年 12月5日	- 表示方法及び評価方法の基本的考え方について - 評価結果の示し方(評価書の書式)について - 履歴情報の登録について - 理解の手引きの作成方針等について - 中古住宅の性能評価と紛争処理について
第4回	平成14(2002)年 3月25日	- 現況検査について - 個別性能項目別の性能評価について

表4-1-2 「住宅検査枠組み検討委員会」開催概要(●)

回	年月日	主な検討内容
第1回	平成13(2001)年 9月10日	- 中古住宅の検査及び性能表示等に関する検討について - 中古住宅の住宅性能表示制度における検査の基本的考え方について
第2回	平成13(2001)年 10月15日	- 健全性に係る表示・評価方法の内容について - 基準法等関連法令への適合確認等 ほか
第3回	平成13(2001)年 11月19日	- 健全性(仮称)に係る表示基準、評価方法基準について - 理解の手引きの作成方針等について ほか
第4回	平成14(2002)年 2月6日	- 健全性評価(仮称)における確認すべき劣化事象等について - 共同住宅の検査の枠組み(議論)
第5回	平成14(2002)年 3月13日	現況検査・評価の内容について

表4-1-3 「共同住宅等検査枠組みWG」開催概要(◆)

回	年月日	主な検討内容
第1回	平成13(2001)年 11月16日	- 共同住宅における検査の枠組みについて - 共同住宅における表示基準、評価方法基準 - 理解の手引きの作成について ほか
第2回	平成13(2001)年 12月21日	- 共同住宅における検査枠組みについて - 表示方法及び評価方法の基本的な考え方について - 評価結果の示し方(評価書の書式)について - プレ調査の実施方法について
第3回	平成14(2002)年 2月1日	- 試行調査の報告(共同) - 確認すべき劣化事象の確認(共同) - 共同住宅の検査の枠組み(議論)
第4回	平成14(2002)年 4月4日	- 適切な維持管理体制等の基準 - 共用部分についての過去の検査結果の活用

表4-1-4 「現況検査に関する実務的検討WG(設備以外)」開催概要(▲)

回	年月日	主な検討内容
第1回	平成13(2001)年 12月27日	・健全性評価(仮称)に関する実務的検討WGの進め方について ・表示・評価方法基準の確認(共同住宅を中心に)
第2回	平成14(2002)年 1月8日	・表示・評価方法基準の確認 ・試行調査に向けての確認事項
第3回	平成14(2002)年 1月16日	・表示・評価方法基準等の確認(共同住宅を中心に) ・試行調査に向けての確認事項
第4回	平成14(2002)年 1月21日	同上
第5回	平成14(2002)年 1月24日	・表示・評価方法基準等の確認(試行調査を踏まえて) ・今後の試行調査について
第6回	平成14(2002)年 1月30日	・試行調査の実施結果 ・劣化事象等の整理(案)について ・健全性評価(仮)の表示・評価基準の見直しの経過について
第7回	平成14(2002)年 2月13日	・第4回検査枠組み委員会の報告 ・今後の進め方
第8回	平成14(2002)年 3月1日	・業界団体ヒアリングの状況 ・総合評価について ・検査結果報告書について
第9回	平成14(2002)年 3月11日	・業界団体ヒアリングの状況 ・枠組み委員会の議事
第10回	平成14(2002)年 3月20日	・枠組み委員会の意見等及び対応
第11回	平成14(2002)年 4月4日	・第4回検討委員会の報告 ・工法別の取扱い等整理すべき事項 ・ヒアリング報告
第12回	平成14(2002)年 4月12日	・前回の論点等の確認

表4-1-5 「現況検査に関する実務的検討WG(設備)」開催概要(★)

回	年月日	主な検討内容
第1回	平成14(2002)年 1月8日	・設備に関する項目の調査方法、情報開示について
第2回	平成14(2002)年 1月18日	・表示・評価方法基準等の確認(共同住宅を中心に) ・設備に係る基礎情報について ・検査の内容について ・試行調査に向けての確認事項
第3回	平成14(2002)年 1月30日	・試行調査の実施結果 ・劣化事象等の整理(案)について ・健全性評価(仮)の表示・評価基準の見直しの経過について
第4回	平成14(2002)年 2月21日	・第4回検査枠組み委員会の報告 ・今後の進め方
第5回	平成14(2002)年 3月4日	・健全性評価における目視すべき範囲等の検討 ・ヒアリングの実施計画
第6回	平成14(2002)年 3月19日	・第5回検査枠組み委員会の報告 ・鎌田紀彦:室蘭工業大学建築工学科助教授との意見交換会

表4-1-6 「住宅性能評価技術検討委員会・分科会」開催経過

年月	住宅性能評価 技術検討委員会	既存住宅耐震 性能WG	火災安全性能 分科会	環境性能分科会	長寿社会対応 性能分科会
平成13(2001)年 9月		第1回9/20			
10月		第2回10/26			
11月					第1回11/21
12月		第3回12/26			第2回12/19
平成14(2002)年 1月					第3回1/17
2月					第4回2/26
3月	第1回3/18	第4回3/14	第1回3/13	第1回3/11	

表4-1-7 開催経緯の総括表

開催年月	既存住宅の検査及び性能表示等に関する検討委員会等	住宅性能評価技術検討委員会
平成13(2001)年 8月	■第1回 8/1	
9月	●第1回 9/10	□第1回 9/20
10月	■第2回 9/28	□第2回 10/26
11月	●第2回 10/15	
12月	●第3回 11/19	○第1回 11/21
平成14(2002)年 1月	◆第1回 11/15	○第2回 12/19
2月	■第3回 12/5	□第3回 12/26
3月	◆第2回 12/21	◇第1回 3/11 △第1回 3/13
4月	▲第1回 12/27 ★第1回 1/8	◎第1回 3/18
平成14(2002)年 1月		
2月	●第4回 2/6	
3月	◆第3回 2/1	
4月	▲第4回 4/4	
5月	●第5回 3/13	
6月	■第4回 3/25	
7月	◆第4回 4/4	
8月	▲第12回 4/12	
9月		
10月		
11月		
12月		
平成15(2003)年 1月		
2月		
3月		
4月		
5月		
6月		
7月		
8月		
9月		
10月		
11月		
12月		
平成16(2004)年 1月		
2月		
3月		
4月		
5月		
6月		
7月		
8月		
9月		
10月		
11月		
12月		
平成17(2005)年 1月		
2月		
3月		
4月		
5月		
6月		
7月		
8月		
9月		
10月		
11月		
12月		
平成18(2006)年 1月		
2月		
3月		
4月		
5月		
6月		
7月		
8月		
9月		
10月		
11月		
12月		
平成19(2007)年 1月		
2月		
3月		
4月		
5月		
6月		
7月		
8月		
9月		
10月		
11月		
12月		
平成20(2008)年 1月		
2月		
3月		
4月		
5月		
6月		
7月		
8月		
9月		
10月		
11月		
12月		
平成21(2009)年 1月		
2月		
3月		
4月		
5月		
6月		
7月		
8月		
9月		
10月		
11月		
12月		
平成22(2010)年 1月		
2月		
3月		
4月		
5月		
6月		
7月		
8月		
9月		
10月		
11月		
12月		
平成23(2011)年 1月		
2月		
3月		
4月		
5月		
6月		
7月		
8月		
9月		
10月		
11月		
12月		
平成24(2012)年 1月		
2月		
3月		
4月		
5月		
6月		
7月		
8月		
9月		
10月		
11月		
12月		
平成25(2013)年 1月		
2月		
3月		
4月		
5月		
6月		
7月		
8月		
9月		
10月		
11月		
12月		
平成26(2014)年 1月		
2月		
3月		
4月		
5月		
6月		
7月		
8月		
9月		
10月		
11月		
12月		
平成27(2015)年 1月		
2月		
3月		
4月		
5月		
6月		
7月		
8月		
9月		
10月		
11月		
12月		
平成28(2016)年 1月		
2月		
3月		
4月		
5月		
6月		
7月		
8月		
9月		
10月		
11月		
12月		
平成29(2017)年 1月		
2月		
3月		
4月		
5月		
6月		
7月		
8月		
9月		
10月		
11月		
12月		
平成30(2018)年 1月		
2月		
3月		
4月		
5月		
6月		
7月		
8月		
9月		
10月		
11月		
12月		
令和元(2019)年 1月		
2月		
3月		
4月		
5月		
6月		
7月		
8月		
9月		
10月		
11月		
12月		
令和二(2020)年 1月		
2月		
3月		
4月		
5月		
6月		
7月		
8月		
9月		
10月		
11月		
12月		
令和三(2021)年 1月		
2月		
3月		
4月		
5月		
6月		
7月		
8月		
9月		
10月		
11月		
12月		
令和四(2022)年 1月		
2月		
3月		
4月		
5月		
6月		
7月		
8月		
9月		
10月		
11月		
12月		
令和五(2023)年 1月		
2月		
3月		
4月		
5月		
6月		
7月		
8月		
9月		
10月		
11月		
12月		

凡例

既存住宅の検査及び性能表示等に関する検討委員会等

■:既存住宅の検査及び性能表示等に関する検討委員会

●:住宅検査枠組み検討委員会 ◆:共同住宅等検査枠組みWG

▲:実務的検討WG(設備以外) ★:実務的検討WG(設備)

住宅性能評価技術検討委員会

◎:住宅性能評価技術検討委員会 □:既存住宅耐震性能WG

△:火災安全性能分科会 ◇:環境性能分科会

○:長寿社会対応性能分科会

③ 既存住宅の検査及び性能表示等の考え方

1) 制度の目的・位置づけ

既存住宅の売買、リフォーム、住み続け等に際して、消費者の判断の目安となる情報が提供されるよう、既存住宅の現況・性能に関して専門家が客観的な検査・評価を行う制度として創設され、これを住宅品確法に基づく性能表示制度として位置付けられた。

2) 対象とする住宅

売買の情報開示やリフォーム前後の診断等、さまざまなニーズに的確に応えられるよう、また、対象の限定は財産価値を左右しかねないことを考慮し、規模や建て方形式、新築時の状況、築後年数や履歴等を問わず、すべての既存住宅を対象とするものとされた。

3) 既存住宅に係る評価・表示事項

新築と異なり、経年的な劣化や不具合が起り得るものであり、これが既存住宅における性能の発現に影響することから、既存住宅特有の性能表示事項として新たに現況検査という項目が位置付けられた。

現況検査に関する表示事項は、外壁、屋根など住宅の部位ごとに生じているひび割れ、欠損等の劣化事象や不具合事象について、目視及び簡易な機器を用いて検査・表示する「現況検査」と、特定の劣化事象等について詳細な検査を行う「特定現況検査」とで構成され「現況検査」は必須項目、「特定現況検査」は任意の選択項目とされた。

性能評価に関する表示事項について、9分野29項目の表示事項(当時)のうち、既存住宅において技術的に相応の信頼度をもって評価が可能なもの等について表示することとし、様々な場面で利用者のニーズに柔軟に対応できるよう、項目ごとにそれぞれ選択項目として位置付けられた。

4) 現況検査に関する表示事項

詳細調査または補修を要する事象が認められるか否かについて、部位等・事象別に表

示することとし、また、これに基づき劣化・不具合状況の程度を総合的に判定し、その結果を表示することとされた(総合判定)。

また、部位毎に目視によりどの程度確認できたのかについて、「現況検査・評価書」において明示することとされた。この場合、ほとんど／まったく確認できなかった場合は、「詳細調査または補修を要する事象が認められない」とは判定しない(つまり、十分確認できていないのに「よい」とは言えない)こととされた。

共同住宅の総合判定については、専用部分に係る項目は対象とせず、共用部分に係る項目が対象とされ、「適切な維持管理に関する計画等がある場合」とそうでない場合とで区分して行うこととされた。

5) 検査の方法

申告書、図書類、現場での目視等により、評価員が足場等を組むことなく歩行等の一般的な手段で確認できる範囲とされた。目視による非破壊検査を原則とするが、項目により、打診用ハンマーの打撃音、レーザーレベル器による傾斜の計測等を併せて行うこととされた。

6) 個別性能に関すること

項目毎に「経年的な劣化等による影響を受けないまたはほとんど受けない事項」「経年的な劣化等による影響を受けるが、その影響を評価に反映できる事項」のいずれかに該当する表示事項が対象とされた。

表示の方法については、相互に比較できるようにという観点から新築住宅と同様の考え方によるが、既存住宅では必ずしも新築対象の現行基準が想定するような性能の分布とはなっていないことから、一部の性能表示事項については、等級1の下に等級0が設けられているものや等級を細分化して設定されたものがある。

性能表示事項によって、新築時に建設住宅性能評価を受けていないと評価できない事項と、受けていなくても評価できる事項とに区分された。この結果、制度スタート当初で既存住宅に適用できる性能表示事項は21項目、新築時に建設住宅性能評価を受けていない住宅では12項目が定められた。

④ 改正基準の意見公募及び本格運用までの経緯

既存住宅に係る日本住宅性能表示基準、評価方法基準については、平成14(2002)年5月に意見公募が実施され、8月に諸規定が公布・施行、その後、評価員講習や紛争処理委員研修等が実施された。さらに、平成14(2002)年12月には既存住宅の性能評価を行う指定住宅性能評価機関の指定開始により、既存住宅に係る住宅性能表示制度がスタートした。

表4-1-8 意見公募から既存住宅に係る住宅性能表示制度の本格運用までの経緯

年月日	内容
平成14(2002)年5月	・ 既存住宅に係る住宅性能表示制度に係る日本住宅性能表示基準、評価方法基準の変更新案等について意見公募を実施
平成14(2002)年7月11日	・ 社会資本整備審議会(建築分科会)において日本住宅性能表示基準及び評価方法基準の変更を議決
平成14(2002)年8月20日	・ 既存住宅に係る住宅性能表示制度の実施のための諸規定(日本住宅性能表示基準の変更新等)の公布・施行
平成14(2002)年8月下旬～	・ 既存住宅に係る評価員講習の実施
平成14(2002)年10月下旬～	・ 既存住宅に係る紛争処理委員研修の実施
平成14(2002)年12月17日	・ 既存住宅の性能評価を行う指定住宅性能評価機関の指定 ・ 既存住宅に係る住宅性能表示制度の本格運用

(4) 住宅性能表示制度の普及への取組

① 住宅性能表示制度普及推進アクションプログラムの策定

第八期住宅建設五箇年計画(平成13(2001)～17(2005)年度)の期間にあわせ、平成17(2005)年度までを目途に集中的に住宅性能表示制度の普及拡大を図ることとされ、平成13(2001)年9月27日に「住宅性能表示制度普及推進アクションプログラム」(住宅性能表示制度普及推進会議決定)が策定された。

本アクションプログラムは、住宅性能表示制度の普及推進に向けて、民間等と国・地方公共団体が適切な役割分担と連携のもと一体となって集中的に取り組むべき方策について、その実施時期や実施主体を含めて明示し策定することにより、計画的かつ主体的な展開を図ろうとするものである。平成17(2005)年度において、新設着工住宅の50%の住宅について住宅性能表示制度が活用されること

を目標とし、消費者向けのPR等、事業者支援、住宅金融公庫関係、公的住宅事業における活用、その他、の5分野において総合的な取組を図ることとされた。

② 中小住宅生産者支援の継続

3-6.(2)で既述のとおり、中小住宅生産者を対象とした円滑導入支援事業は平成14(2002)年度まで継続された。各地方事業においては、より詳細な理解に向けた取組や実務的な取組が多くみられるようになった(平成13(2001)年度及び平成14(2002)年度の概要は表4-1-9を参照)。

表4-1-9 円滑導入支援事業の事業年度毎の実施内容(平成13(2001)年度及び14(2002)年度)※2)

年度	概要
平成13(2001)年度	- 制度の詳細を理解するため、木造軸組構造以外の構造形式、詳細な構造計算、パソコンを用いた構造計算等、広範な範囲について14種類のテキストを作成、配布し、都道府県毎に講習会を20回程度開催した。 - 講習内容の専門化に伴い、申請支援アドバイザー制度を開始するとともに、先進的な取組ができる地域からワークショップ形式の講習会を実施し、実務に活用できるよう図った。
平成14(2002)年度	- 制度の実務での活用を目指し、数回連続のワークショップ形式の講習会を数クール実施するカリキュラムを編成するとともに、それまでの手書きによる申請書作成方法に加え、パソコンによる構造計算や申請書作成を少人数で実施する講習会を中心に据え、都道府県毎に20回程度開催した。 - 告示の改正に伴い、従前のテキストの内容を改訂したほか、実務で使用可能な電子テキスト等も作成し、アドバイザー研修会、直轄講習会で用い、講習会修了証取得者の育成を行った。 - また、地方事業においても都道府県型モデル申請書を作成し、ワークショップで活用した。

③ 公営住宅等整備基準の改正

公営住宅の建設等の整備にあたり、公営住宅法に基づき「公営住宅等整備基準」(平成10年建設省令第8号)が定められていたが、住宅性能表示制

度の創設・運用に伴い、評価方法基準を引用するかたちで、平成14(2002)年5月2日に改正され、また関連告示が定められた(図4-1-2を参照)。

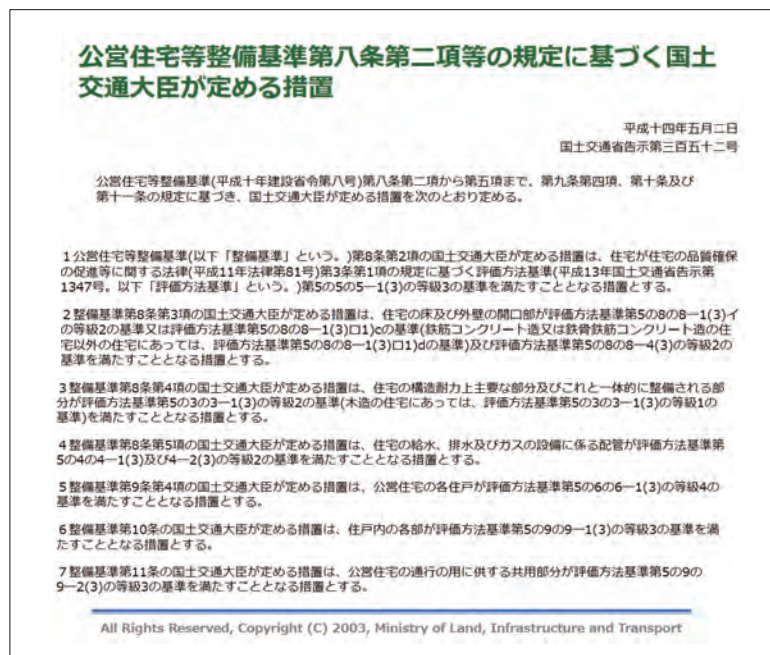


図4-1-2 公営住宅等整備基準の規定に基づく告示※3)

column

我が国の地震保険は、昭和39(1964)年の新潟地震の発生を契機に創設の要望が高まり、昭和41(1966)年に「地震保険に関する法律」が制定され、制度発足に至った。制度創設当初は全損のみが補償範囲であったが、その後、半損や一部損も順次対象に加えられるなど充実

性能評価結果の地震保険料率への反映

が図られ、平成13(2001)年には建物の耐震性能に応じた割引制度が導入された。

地震保険の基準料率は、損害保険料率算出機構が法律の趣旨を踏まえて算出し、金融庁長官に届け出るものであり、①構造と所在地で決まる基本料率、②耐震性能に応じた割引率、③

保険期間に応じた長期係数を乗じて計算する。

②耐震性能に応じた割引率は、いわゆる新耐震基準の導入以降に新築された建築物等に対して10%、住宅性能表示基準に定められた耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）1・2・3の評価を受けた建築物等に対してそれぞれ10%・20%・30%が適用され、平成19（2007）年10月以降、免震建築物に該当する場合には30%の割引が行われることとされた（重複適用は不可）。

住宅性能表示制度の創設後、いち早くこれ

を採用して保険料率の割引を実現した地震保険は、制度活用の先駆けとして時代を画するものとなり、平成26（2014）年7月以降は耐震等級（同）2・3の割引率がそれぞれ30%・50%に、免震建築物の割引率が50%に引き上げられたこともあり、その付帯率（住宅物件の火災保険契約件数のうち、地震保険を付帯している割合）は、平成13（2001）年度に33.5%であったものが令和5（2023）年度には69.7%に拡大していった。

4-2. 住宅紛争処理業務開始後の経緯

住宅紛争処理支援業務運営協議会の下で紛争処理の実務運営に係る検討が継続され、住宅紛争処理支援業務運営協議会で定められた方針に基づき、研修、技術関連資料の作成・検討会が実施され、各弁護士会による体制整備が図られた。

平成13（2001）年8月には第1号の紛争処理事件が受理され、指定住宅紛争処理機関による裁判外の紛争処理手続が正式にスタートした。

表4-2-1 住宅紛争処理支援業務運営協議会 各年度の検討経緯

年度	主な審議事項・報告内容（事業計画等以外）
平成12（2000）年度 5回開催	- 住宅の品質確保の促進等に関する法律の施行状況について - 平成13年度版 住宅紛争処理技術関連資料集の検討状況について - 住宅紛争審査会に対する調査機器配布計画について - 平成13年度住宅紛争審査会に対する助成金使途計画書審査について - 平成12年度紛争処理委員に対する追加研修実施計画について - 平成13年度紛争処理委員及び事務職員に対する研修実施計画について - 住宅紛争処理支援センター支援等業務規程変更について - 平成13年度負担金額及び徴収方法について
平成13（2001）年度 4回開催	- 指定住宅性能評価機関の業務状況、及び指定住宅紛争処理機関の指定状況について - 既存住宅を対象とする住宅性能表示制度の検討について
平成14（2002）年度 3回開催	- 紛争処理委員及び事務職員に対する研修の実施状況について - 既存住宅を対象とする住宅性能表示制度の開始について

（1）紛争処理委員等に対する研修

平成13（2001）年度は、既存住宅の検査制度の法的問題及び関連する法規と判例、平成14（2002）年度は、既存住宅の性能表示制度や既存住宅の

売買に関する判例、技術関連資料集の解説等が研修内容として実施され、既存住宅の紛争処理に備えられた。

(2) 全国住宅紛争処理機関連絡会議の開催

平成12(2000)年12月21日には、第1回の全国住宅紛争処理機関連絡会議が東京の弁護士会館に

て開催され、住宅紛争審査会の行う紛争処理の業務についての連絡調整が図られた(主な議事は表4-2-2を参照)。

表4-2-2 全国連絡会議の推移

回	年度	主な議事
第1回	平成12(2000)年度	(1) 指定住宅紛争処理機関及び指定住宅性能評価機関の指定状況について (2) 平成12年度助成金報告及び平成13年度助成金申請について (3) 平成13年度助成金使途計画書提出要領について (4) 住宅紛争処理支援センター相談受付状況について
第2回	平成13(2001)年度	(1) 既存住宅を対象とする住宅性能表示制度の検討について (2) 平成14年度助成金使途計画及び平成13年度助成金使途報告等について (3) 平成13年度紛争処理委員実務研修について
第3回	平成14(2002)年度	(1) 平成14年度助成金使途計画及び平成13年度助成金使途報告等について (2) 平成14年度紛争処理委員及び事務職員の実務研修について (3) 住宅紛争処理に関する紛争処理事例について

(3) 技術関連資料集の継続的検討

技術関連資料集については、3-5.(4)の体制を継続し、平成13年度版技術関連資料集の作成作業が進められ、枠組壁工法が追加された。

平成14年度版技術関連資料集は、既存住宅に係る紛争解決に資するため、既存住宅が新築された当時の一般的な工法、材料、施工方法等を参照できる仕様書等変遷版が新たに作成された。

表4-2-3 「技術委員会」開催概要

年度	年月	主な検討・報告内容(技術関連資料集の改訂以外)
平成13(2001)年度	平成13(2001)年4月	平成13年度版技術関連資料集 ダイジェスト版(案)
	平成14(2002)年1月	住宅品確法の施行状況と今後の方針 紛争処理委員実務研修の実施
平成14(2002)年度	平成14(2002)年9月	既存住宅の性能表示・評価方法の報告 平成14年度版技術関連資料集(既存住宅用)の検討

(4) 住宅相談統計年報の発行開始

電話相談等の情報をもとに、住宅に関する電話相談等の実績や内容に関して主に統計的な整理が行われ、平成14(2002)年10月に「住宅相談統計年報」が発行された。以降、毎年発行されている。

内空気中の代表的な化学物質(ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン等)の濃度について、住宅を対象に全国レベルの大規模な実態調査が実施された。平成12(2000)年度の調査結果は、新築1年以内の住宅のホルムアルデヒド濃度が厚生労働省の定める指針値を超過する割合が28.7%、平成13(2001)年度の調査結果は13.3%であることが判明した。なお、本調査研究は平成12(2000)～17(2005)年度まで続けられた。

(5) 調査研究

住宅室内でのホルムアルデヒド等の化学物質による健康への影響の解決のため、主に住宅の室

【注記等】 URL記載文献(PDF)の取得は令和8(2026)年2月1日現在。

※1) 「第1回 既存住宅の検査及び性能表示等に関する検討委員会(平成13年8月1日)委員会資料」をもとに作成

※2) (財)日本住宅・木材技術センター「平成11～14年度国土交通省補助事業 中小住宅生産者における住宅性能表示制度の円滑な導入の支援に関する事業 総括報告書」(平成15年3月)をもとに作成

※3) 「公営住宅等整備基準第八条第二項等の規定に基づく国土交通大臣が定める措置」(平成十四年五月二日)(国土交通省) (<https://www.mlit.go.jp/notice/noticedata/sgml/2002/26aa3533/26aa3533.html>)より抜粋

5 住宅品確法の平成15年度以降の経緯

平成15(2003)年度以降、改正住宅品確法が公布され、消費者庁発足や民法改正等を契機に住宅品確法はより効率的・効果的な制度として充実が図られてきた。

住宅性能表示制度については、社会状況や居住ニーズの変化に応じた住宅性能の表示・評価方法基準等が拡充され、支援体制の充実も図られた。また、住宅紛争処理支援体制についても、継続的な紛争処理機関や委員への支援の充実化や社会的な要請の変化等に対応してきた。

さらに、瑕疵担保責任の特例を支える仕組みとしては、瑕疵に関連する制度が大きな役割を果たした。

5-1. 住宅品確法の改正等に関する経緯

住宅性能表示制度については、国に登録された法人等が実施する制度に改められるとともに、消費者庁発足、民法改正、長期優良住宅法改正に伴う改正が進められた。

(1) 登録制度の導入

公益法人等改革の一環として、平成14(2002)年3月に「公益法人に対する行政の関与の在り方の改革実施計画」が閣議決定されたが、これに基づき、住宅性能評価等について、国が指定した法人等が実施する制度から、法律に明示された基準に

適合するものとして国に登録された法人等が実施する制度に改められた。

＜公布・施行＞

- 改正住宅品確法公布(平成16(2004)年11月)、施行(平成18(2006)年3月他)

●住宅の品質確保の促進等に関する法律の一部を改正する法律案

「公益法人に対する行政の関与の在り方の改革実施計画」(平成14年3月29日閣議決定)に基づく公益法人改革の一環として、住宅性能評価等について、国が指定した法人等が実施する制度を、法律に明示された基準に適合するものとして国により登録された法人等が実施する制度に改める等所要の措置を講ずる。

1. 住宅性能評価機関等について 指定制から登録制へ移行

住宅性能評価機関

住宅の性能評価を実施

住宅型式性能認定等機関

住宅の型式について性能認定等を実施
(住宅性能評価の一部省略)

試験機関

特別な評価方法の認定のための試験等を実施

2. 登録基準を法律で明示

- ① 評価員等の数が一定数以上であること
- ② 住宅関連事業者(設計業者、販売業者、請負業者)に支配されているものでないこと
- ③ 評価等の業務を行う部門に専任の管理者を置くこと
- ④ 債務超過の状態にないこと

3. 評価制度の信頼性・公正性を確保するための措置

(情報の開示)

- 登録機関による財務諸表、営業報告書等の閲覧等の情報開示、評価員等の氏名の公示(罰則等の整備)
- 登録機関の役職員・評価員等に対する秘密保持義務、贈収賄に対する罰則規定の整備

図5-1-1 法改正の概要 ※1)

(2) 消費者庁発足に伴う改正

平成21(2009)年に消費者庁が設立され、これに伴い住宅品確法は国土交通省と消費者庁との共管とされた。

消費者庁設置法の施行に伴い、関係する個別作用法における内閣総理大臣(消費者庁長官)の権限等を規定するとともに、関係省庁の所管事務等が変更され、関係法律が一括して改正された。住

宅品確法については、内閣総理大臣が国土交通大臣とともに日本住宅性能表示基準を定め、また、評価方法基準の策定等に関し、国土交通大臣に対し意見を述べるができることとされた。

＜公布・施行＞

- ・ 改正住宅品確法公布(平成21(2009)年6月)、施行(平成21(2009)年9月)

消費者庁設置法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律案のポイント

消費者庁設置法の施行に伴い、「消費者行政推進基本計画」(平成20年6月27日閣議決定)に定める方針に基づき、関係する個別作用法における内閣総理大臣(消費者庁長官)の権限等を規定するとともに、内閣府設置法、関係省庁設置法等を改正して所掌事務等を変更するため、関係法律を一括して改正することにより整備する。

(1) 個別作用法の一部改正

消費者の利益の擁護及び増進等の観点から、次に掲げる法律について、内閣総理大臣(消費者庁長官)の権限等を規定するための改正を行う。

：

(略)

：

キ 住宅の品質確保の促進等に関する法律

内閣総理大臣が国土交通大臣とともに日本住宅性能表示基準を定め、また、評価方法基準の策定等に関し、国土交通大臣に対し意見を述べるができることとする。

図5-1-2 消費者庁HP及び消費者庁設置法案のポイント ※2)

(3) 民法改正に伴う改正

民法改正に伴い、住宅品確法及び住宅瑕疵担保履行法において以下に示す改正が行われた。

- ・ 「瑕疵」の定義の設置
- ・ 売買契約の瑕疵担保責任に係る「隠れた」要件の削除
- ・ 請負契約の瑕疵担保責任に係る解除の可能性
- ・ 売買契約及び請負契約の瑕疵担保責任に係る損害賠償及び解除に係る取扱いの変更
- ・ 売買契約の瑕疵担保責任に係る「履行追完」に関する根拠(文言)の削除
- ・ 売買契約の瑕疵担保責任に係る代金減額請求及び請負契約の瑕疵担保責任に係る報酬減額請求の創設

- ・ 瑕疵担保責任の期間制限に係る民法の規定の適用

＜公布・施行＞

- ・ 改正住宅品確法公布、施行(平成29(2017)年6月)
- ・ 一部の規定を除き施行(令和2(2020)年4月)

表5-1-1 民法の一部を改正する法律における民法改正事項と住宅品確法等の対応 ※3)

	民法改正事項	住宅品確法等の対応
1	「瑕疵」の文言を削除し、目的物が種類、品質（または数量）に関して契約の内容に適合しない（以下「契約不適合」という。）場合の責任について規定（改正民法第566条）。	住宅品確法に「瑕疵」※の定義を置き、「瑕疵」の文言を存置（改正住宅品確法第2条第5項、改正瑕疵担保履行法第2条2項）。 ※「瑕疵」とは、「種類または品質に関して契約の内容に適合しない状態をいう。」
2	売買契約に係る契約不適合の場合の責任について、従来の売買契約に係る瑕疵担保責任について規定されていた「隠れた」との要件を設けないこととする（改正民法第566条等）。	売買契約の瑕疵担保責任に係る「隠れた」要件の削除（改正住宅品確法第95条第1項、改正瑕疵担保履行法第2条第7項等）。
3	請負契約の債務不履行があった場合、土地工作物に係る請負契約について解除を可能とする（改正民法第635条削除、改正民法第541条、第542条）。	請負契約の瑕疵担保責任に係る解除の可能化（改正住宅品確法第94条）。
4	売買契約及び請負契約の契約不適合の場合の責任に係る損害賠償及び契約の解除については、債務不履行による損害賠償の一般原則及び契約の解除の一般原則に基づくものとする（改正民法第415条、第541条、第542条）。	売買契約及び請負契約の瑕疵担保責任に係る損害賠償及び解除に係る取扱いの変更（改正住宅品確法第94条、第95条）。
5	引き渡された目的物が契約不適合であるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡しまたは不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができることを明文化する（改正民法第562条）。	売買契約の瑕疵担保責任に係る「履行の追完」に関する根拠（文言）の削除（改正住宅品確法第95条）。 （※今後は民法の規定を引用）
6	引き渡された目的物が契約不適合である場合において、買主は、一定要件の下、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができることとする規定を新設する。（請負についても、報酬の減額の請求ができることとする。）（改正民法第563条）。	売買契約の瑕疵担保責任に係る代金減額請求及び請負契約の瑕疵担保責任に係る報酬減額請求の創設（改正住宅品確法第94条、第95条）。
7	① 売主が契約不適合である目的物を買主に引き渡した場合において、買主がその不適合を知った時から1年以内に当該不適合を売主に通知しないときは、買主は、その不適合を理由とする履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができないこととする。（請負についても同様とする。）（改正民法第566条、第637条） ② 請負契約について、土地工作物に係る瑕疵担保責任の期間制限の特例を削除する。（改正民法第638条削除）	瑕疵担保責任の期間制限に係る民法の規定の適用（改正住宅品確法第94条、第95条）。

column

学習指導要領は、文部科学省が学校教育法施行規則に基づく告示として定める、初等教育および中等教育における教育課程の基準であり、あわせて、より詳細な事項を記載した『解説』も文部科学省が発行している。

平成22（2010）年1月に定められた高等学校の学習指導要領解説・家庭編には、衣・食・住をはじめとする要領の記述の詳細な説明がなされ、「住生活関連法規」として建築基準法、消防法、住生活基本法等が例示されるとともに、これらの趣旨と概要について理解させることが位置づけられていた。

平成30（2018）年3月に改訂された学習指導要領を受け、同年7月に発行された解説では、上記に加え新たに住宅品確法や宅建業法等が

高等学校教科書への掲載

加わるとともに、これらの趣旨や概要を理解するだけではなく、住生活関連法規について自ら学び住生活のデザインに主体的かつ協働的に取り組むことができるよう指導することが記述された。

こうした改訂を踏まえ、家庭科目の教科書に住宅品確法の概要の記載があらわれ、住宅性能表示制度で対象とする性能事項や、熊本地震における被害状況と性能評価内容との関係など、詳しい記述に及ぶ例もみられるところとなっている。

なお、高等学校の家庭科目は平成元（1989）年の改訂学習指導要領から男女とも必修とされ、その後、性別によらず同一の教育課程で学ぶ教科になり、現在に至っている。

(4) 長期優良住宅法改正に伴う改正

住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のため、令和3(2021)年5月長期優良住宅法とともに住宅品確法及び住宅瑕疵担保履行法が改正された(関連6-3.(3))。

住宅品確法に係る主な改正事項は以下のとおりである。

① 日本住宅性能表示基準及び評価方法基準の変更手続の合理化

社会資本整備審議会または消費者委員会が軽微な事項と認める変更については、それぞれ、社会資本整備審議会または消費者委員会の議決を不要とした。

② 登録住宅性能評価機関の活用による長期優良住宅建築等計画等の認定に係る審査の合理化

登録住宅性能評価機関が住宅性能評価と長期優良住宅の基準の確認を併せて実施できるようにした。

③ 住宅紛争処理に対する時効の完成猶予効の付与等

住宅紛争処理の手続において、一定の事由を満たす場合、時効の完成が猶予されることとした。

④ 住宅紛争処理支援センターの業務の拡充

住宅紛争処理支援センターの業務として、住宅の瑕疵の発生の防止に関する調査及び研究を行うことを追加した。

<公布・施行>

- ・ 改正住宅品確法公布(令和3(2021)年5月)
- ・ 一部施行(令和3(2021)年9月)―住宅紛争処理の時効の完成猶予、住宅紛争処理支援センターの機能強化
- ・ 一部施行(令和4(2022)年2月)―認定手続合理化
- ・ 全面施行(令和4(2022)年10月)―長期優良住宅法改正に伴う改正

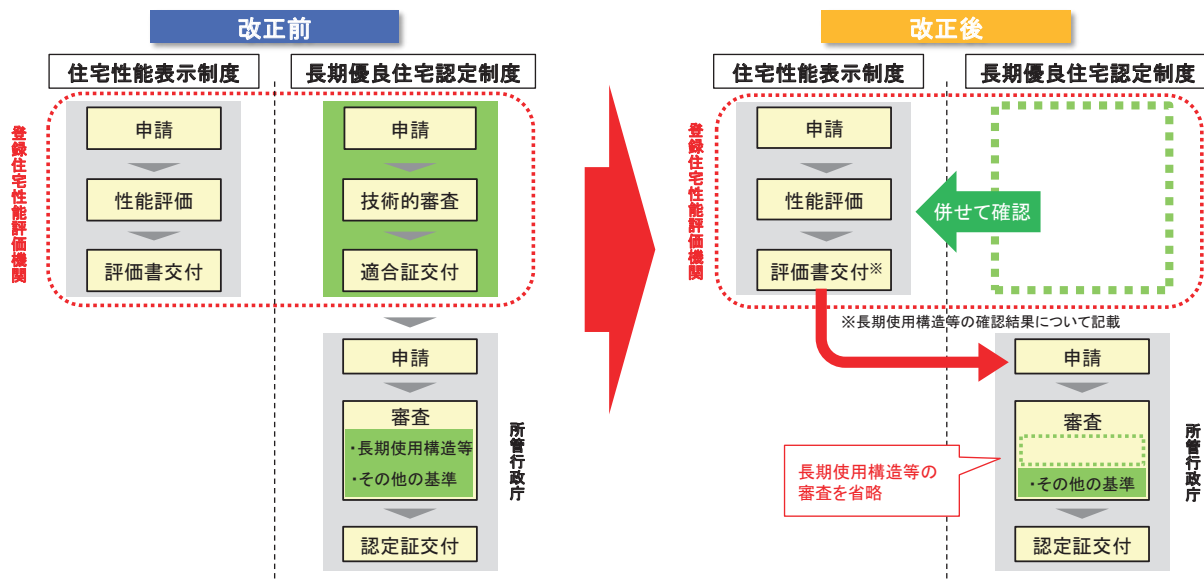


図5-1-3 住宅性能表示制度との一体申請 ※4)

■ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律(長期優良住宅法)

「つくっては壊す」フロー型社会から「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」ストック重視の住宅政策への転換を掲げる「住生活基本法」を踏まえて、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成20(2008)年12月に公布、翌年6月に施行された。

長期優良住宅認定制度は、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の建築・維持保全に関する計画を法律に基づき認定する制度で、新築住宅については平成21(2009)年6月から、既存住宅を増築・改築する場合については平成28(2016)

年から認定を開始している。

認定基準の性能項目等は下表のとおりであるが、このうち「劣化対策」「耐震性」「維持管理・更新の容易性」「省エネルギー性」「バリアフリー性」については、住宅性能表示制度の「評価方法基準」の等級の基準を引用している。

令和4(2022)年10月に施行された改正長期優良住宅法により、認定手続きの合理化や建築行為を伴わない認定が可能となったほか、認定基準についても省エネルギー基準など、他法令の改正等に伴い改正されている。

性能項目等	内容
劣化対策	数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること
耐震性	極めて希に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること。
省エネルギー性	必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること
維持管理・更新の容易性	設備配管について、維持管理を容易に行うために必要な措置が講じられていること
可変性(共同住宅・長屋)	間取りの変更が可能な措置が講じられていること。
バリアフリー性(共同住宅等)	将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要のスペースが確保されていること。
居住環境	良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。
住戸面積	良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。
維持保全計画	定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。
災害配慮	自然災害による被害の発生を防止又は軽減に配慮されたものであること。

性能項目等	長期優良住宅（新築）認定基準の概要		一戸建ての住宅	共同住宅等
劣化対策	劣化対策等級（構造躯体等） 等級3 かつ 構造の種類に応じた基準			
	木造	床下空間の有効高さ確保及び床下・小屋裏の点検口設置 など	○	○
	鉄骨造	柱、梁、筋かいに使用している鋼材の厚さ区分に応じた防錆措置 または 上記木造の基準		
	鉄筋コンクリート造	水セメント比を減するか、かぶり厚さを増す		
耐震性	次のいずれかに該当する場合 耐震等級（倒壊等防止） 等級2 または 等級3 耐震等級（倒壊等防止） 等級1 かつ 安全限界時の層間変形を1/100（木造の場合1/40）以下 耐震等級（倒壊等防止） 等級1 かつ 各階の張り間方向及びけた方向について所定の基準に 品確法に定める免震建築物 適合するもの（鉄筋コンクリート造等の場合に限る）		○	○
	維持管理対策等級（専用配管） 等級3		○	○
	維持管理対策等級（共用配管） 等級3 更新対策（共用排水管） 等級3		—	○
省エネルギー性	断熱等性能等級 等級5 かつ 一次エネルギー消費量等級 等級6		○	○
可変性	躯体天井高さ2,650mm以上		—	○ (共同住宅及び長屋に適用)
バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級（共用部分） 等級3 ※一部の基準を除く		—	○

図 新築住宅の長期優良住宅の認定基準*の概要 ※5) *令和7(2025)年4月現在

5-2. 住宅性能表示制度の拡充等

住宅性能表示制度における表示基準・評価方法基準は、社会状況の変化や災害等によるニーズの変化、他法令における関連基準等の改正等に伴い改正されてきた。また、住宅性能評価機関や評価員講習の支援体制の充実が図られてきている。

(1) 表示基準・評価方法基準の改正・追加

① 建築基準法の改正（ホルムアルデヒド対策）に伴う改正（平成15（2003）年度）

シックハウスの原因となる化学物質の室内濃度を下げるため、建築物に使用する建材や換気設備の基準を強化する改正建築基準法が平成15（2003）年7月1日（一部4月）に施行された。

これに伴い、住宅性能表示制度におけるシックハウス対策に関する表示・評価方法基準も改正された。

1) ホルムアルデヒド対策の程度を示す等級の変更

建築基準法が改正され、ホルムアルデヒドの発散量の多い建材を居室の内装仕上げに使用することに制限が導入された。また、JISやJASが改正され、それまでのE₀、F_{C0}といった表記がF☆☆☆の表記に変更されるとともに、新たに発散量が極めて少ないF☆☆☆☆が位置付けられた。このため、以下に示す改正が行われた。

2) 評価の対象となる建材の追加

これまでの合板やパーティクルボードなどの木質系の建材に加え、壁紙、塗料、接着剤、断熱材等についても評価対象とされた（評価対象となる建材の種類は建築基準法と同様）。

3) 天井裏等についての評価

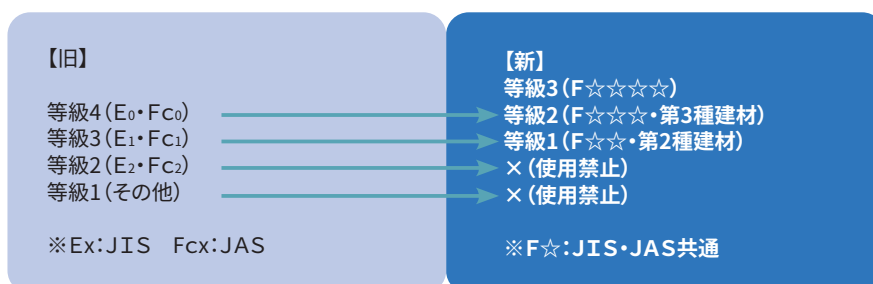
評価の対象となる住宅の部分は、内装だけではなく、天井裏等についても評価することとなった（評価対象となる内装や天井裏等は建築基準法と同様）。また、天井裏等に換気等の措置がある場合には天井裏等の表示はない。

4) 室内化学物質の濃度測定の対象の追加

室内化学物質の濃度測定の対象はホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン、スチレンの5物質であったが、これにアセトアルデヒドが追加されて6物質となった。

<公布・施行>

- ・ 改正基準公布、一部施行（平成15（2003）年4月）－1）～3）
- ・ 全面施行（平成15（2003）年7月）－4）



なお、これまでの等級4 (E₀・F_{C0}) は、新しい基準では等級2 (F☆☆☆☆) に、等級3 (E₁・F_{C1}) は等級1 (F☆☆) に相当することとなるため、いつの時点の基準によって評価されたものであるかを確認することが必要となる。

図5-2-1 等級の変更 ※6)

②「防犯に関すること」等の基準の追加

1) 防犯に関すること

住宅を対象とした侵入窃盗は、認知件数が平成15(2003)年まで6年連続で増加し、手口も巧妙化するなど深刻化していた。一方で、住宅購入者等の防犯に対する意識も高まっている状況にあった。これらを踏まえ、国土交通省では、平成13(2001)年3月に「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」を策定したほか、平成14(2002)年11月に、警察庁及び国土交通省は経済産業省及び建物部品関連の民間団体の参画を得て「防犯性能の高い建物部品の開発・普及に関する官民合同会議」(以下「官民合同会議」という。)を設置した。官民合同会議では、建物部品の防犯性能試験を実施(平成15(2003)年10月から)し、平成16(2004)年4月より試験合格品を目録に掲載・公表(令和7(2025)年12月22日現在 17種類3,536品目)した。こうした動向を踏まえ、住宅性能表示制度において、防犯に関する事項として「開口部の侵入防止対策」が性能表示事項として追加された。

○ 開口部の侵入防止対策(新規追加)

- ・ 開口部の侵入防止対策のため、侵入を防止する性能が確かめられた部品を開口部に使用している場合に、その旨を表示する項目を追加する。
- ・ 侵入を防止する性能が確かめられた部品としては、官民合同会議の防犯性能試験を通過した部品は、これに該当するものとする。
- ・ 住戸の開口部の区分ごとに、一定以上の規模の開口部のすべてに侵入を防止する性能が確かめられた部品を使用している場合、その旨を表示する。

2) その他の改正(抄)

○ 構造の安定に関すること

- ・ 薄板軽量形鋼を使用した住宅についての構造基準を位置付ける。
- ・ 2階建以下の木造住宅の入り隅部について、

準耐力壁とすることのできる仕様を追加する。

- ・ 2階建以下の木造住宅の床倍率を計算する際に、階段室の部分に床倍率がないことを明確化する。
- ・ 地盤改良を行っている場合には、改良後の地耐力(設計地耐力)を表示することを明確化する。また、地耐力の表示桁数を変更する。

○ 火災時の安全に関すること

- ・ 台所等で使用できる感知器に煙式のものを追加する。

○ 維持管理への配慮に関すること

- ・ 排水管等の共用横主管をピロティに設置する場合に対応する。

○ 高齢者等への配慮に関すること

- ・ 共用廊下のバリアフリーの基準について、記述を明確化する。

○ 検査の時期

- ・ 建設住宅性能評価における躯体工事検査時期を明確化する。

<公布・施行>

- ・ 改正基準公布・一部施行(平成17(2005)年9月)－2)「開口部の侵入防止対策」の追加以外)
- ・ 全面施行(平成18(2006)年4月)－1)「開口部の侵入防止対策」の追加)

③ 免震建築物等の表示、更新対策の基準等の追加

免震建築物に関する事項、共同住宅の更新性に関する事項及びアスベストの使用状況などに関する事項の追加等が行われた。

○ 構造の安定に関すること

- ・ 免震建築物である住宅について、その旨を表示する事項を新たに追加する。
- ・ 枠組壁工法において、準耐力壁の位置づけを行う。

○ 劣化の軽減に関すること

- ・ コンクリートの凍結融解対策について、現在の基準と同等の性能と認められる仕様を追加する。

○ 維持管理への配慮に関すること

- ・ 共同住宅における共用排水管の更新の容易さを表示する事項及び間取りの変更の容易さを表示する事項を新たに追加する。
(上記に伴い、「4 維持管理への配慮に関すること」を「4 維持管理・更新への配慮に関すること」に変更)

○ 空気環境に関すること

- ・ 既存住宅における個別性能に係る表示事項として、吹付けアスベスト等の使用状況を表示する事項を新たに追加する。
- ・ 既存住宅における個別性能に係る表示事項として、室内空気中のアスベスト繊維の濃度測定を表示する事項を新たに追加する。

<公布・施行>

- ・ 改正基準公布(平成18(2006)年9月)、施行(平成18(2006)年10月)
- ※ 改正後の評価方法基準第5の1-3、4-3及び4-4の規定について、住宅性能評価については平成19(2007)年4月1日以降に申請される住宅から適用

④ 省エネルギー基準の見直し等に伴う改正

1) 平成25(2013)年住宅省エネ基準見直しに係る改正

エネルギーの使用の合理化等に関する法律に基づく住宅の省エネルギー基準の改正(平成25(2013)年10月)及び都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく低炭素建築物認定基準の制定(平成24(2012)年12月)に伴い、省エネルギー対策等級の基準が次のように改正された。

- a) 設備を含めた、「一次エネルギー消費量」を評価する基準を導入
- b) 外皮性能の計算方法の変更への対応
従来の5-1「省エネルギー対策等級」について、新たに「断熱等性能等級」を規定
一次エネルギー消費量については、省エネ基準よりも水準の高い低炭素建築物認定基準相当を最上位等級として設定された。

<公布・施行>

- ・ 改正基準公布(平成26(2014)年2月)、施行(平成27(2015)年4月)

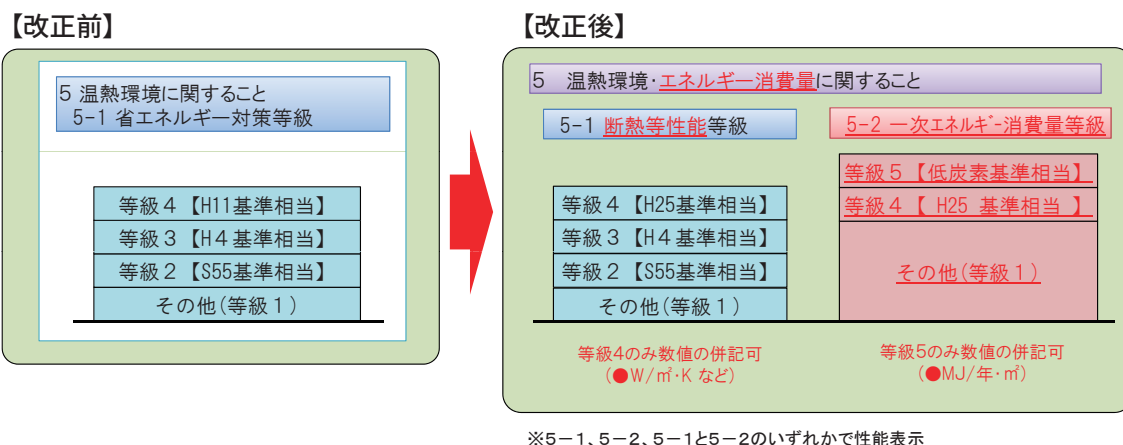


図5-2-2 住宅性能表示制度の省エネルギー関係の表示方法の見直し ※7)

■ 都市の低炭素化の促進に関する法律(エコまち法)

東日本大震災を契機としたエネルギーの需給の変化や地球温暖化問題に関する意識の高まり等を背景として、都市機能の集約やそれと連携した公共交通機関の利用促進、建築物の低炭素化等の施策を講じることにより、地域における成功事例を蓄積し、その普及を図ることを目的とした、「都市の低炭素化の促進に関する法律」が平成24(2012)年9月5日に公布され、同年12月4日に施行された。

所管行政庁は、低炭素建築物新築等計画が建築物の低炭素化を促進するための基準に適合するときは、計画を認定することとされた。令和4(2022)年、低炭素建築物の省エネ性能をより高い水準(ZEH、ZEB水準)に引き上げる等

の改正が行われ、現行の低炭素建築物の認定基準の項目は以下のとおりである。

- 1) 省エネ性能がZEH・ZEB水準であること。
- 2) 再生可能エネルギー利用設備が設けられていること。
- 3) 省エネ効果による削減量と再生可能エネルギー利用設備による総エネルギー量の合計値が基準一次エネルギー消費量の50%以上であること(一戸建ての住宅の場合のみ)。
- 4) その他の低炭素化に資する措置(節水対策、エネルギーマネジメント、ヒートアイランド対策、建築物の低炭素化、V2H充放電設備等の設置)が講じられていること(選択項目)。

2) 液状化に関する情報提供

東日本大震災を踏まえ、専門家への相談や既存住宅の流通時の判断材料として活用できるよう、液状化に関する情報提供を行うこととされた。液状化に関する情報提供は、

把握されている情報を評価書に参考情報として記載することとした。なお、当該参考情報については、「契約みなし」内容にあたらないように位置付けられた。

提供情報のイメージ	[提供する情報の充実のための検討を継続実施]
液状化発生可能性に関する広域的情報 (マクロデータ)	地方公共団体等が公表している液状化ハザードマップ、被災履歴等の情報
液状化発生可能性に関する住宅敷地の情報 (ミクロデータ)	地盤調査の記録 ※ボーリングまたは、これに準じた方法等の地盤調査から得た 液状化発生可能性に関する情報
液状化対策工法の情報 (住宅に対するもの)	杭基礎等、住宅に係る液状化対策として実施する工法

図5-2-3 液状化に関する情報提供 ※8)

3) 必須／選択項目の範囲の見直し

住宅性能表示制度の多様な事業者による利用が進み、より多くの住宅取得者が住宅の性能に関する情報を得られる環境整備を行うため、必須／選択項目の範囲が見直し

れた。必須項目は、住宅取得者の関心の高い項目、建設後では調査し難い項目が対象とされた。

表5-2-1 評価項目の必須/選択項目 ※9)

住宅性能表示制度の評価項目		新築住宅	
		改正前	改正後
①	構造の安定に関すること	●	●
②	火災時の安全に関すること	●	○
③	劣化の軽減に関すること	●	●
④	維持管理・更新への配慮に関すること	●	●
⑤	温熱環境に関すること	●	●
⑥	空気環境に関すること	●	○
⑦	光・視環境に関すること	●	○
⑧	音環境に関すること	○	○
⑨	高齢者等への配慮に関すること	●	○
⑩	防犯に関すること	●	○

凡例 ●:必須項目 ○:選択項目

4) その他の改正〔抄〕

○ 構造の安定に関すること

- ・ 杭状改良地盤の表示基準の追加…杭状改良地盤の場合、改定後の許容支持力度(kN/m²)または許容支持力(kN/本)を表示することとする。

○ 火災時の安全に関すること

- ・ 居室の天井に設置される自動火災報知設備について…等級4において、居室の天井に設置される自動火災報知設備について、天井高さ8mまで熱式も可とする。

○ 劣化の軽減に関すること

- ・ 基礎高さの取り扱い…地面から基礎上端または土台下端までの高さが400mm以上であることとする。
- ・ RM(鉄筋コンクリート組積)造について、鉄筋コンクリート造の一部として、評価方法基準を追加する。

○ 維持管理・更新への配慮に関すること

- ・ 共用排水管の横主管の掃除口間隔の取り扱い…10m以内とされている掃除口間隔について、一定の条件下の場合にあっては、15m以内でも可とする。

○ 音環境に関すること

- ・ 乾式二重床構造等のみなし仕様の追加…相当スラブ厚さを算出する際の乾式二重床

構造等のみなし仕様を追加する。

○ 高齢者等配慮対策等級

- ・ 回り階段の勾配と両側手すりの取扱い…回り階段部の勾配と両側手すりの取扱いについて明確化する。

<公布・施行>

- ・ 公布日一部施行(平成26(2014)年2月)―4(一部平成26(2014)年4月施行)
- ・ 全面施行(平成27(2015)年4月)―1)～3)

⑤ 建築物省エネ法の制定に伴う改正、既存住宅に係る改正等

新築住宅については、平成27(2015)年7月建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(以下「建築物省エネ法」という。)の制定に伴い、新築住宅の「温熱環境・エネルギー消費量に関すること」を対象に建築物省エネ法に基づく基準を引用するため、表示・評価方法基準が改正された。

また、既存住宅については、中古住宅・リフォームトータルプラン(平成24(2012)年3月国土交通省策定)にて「消費者が中古住宅の性能に関する情報を把握できるようにするため、中古住宅の性能を客観的に評価・表示する住宅性能表示制度について、既存住宅に係る性能評価基準の見直しによる充実を図り、普及促進を図る」とされたことを踏まえ、既存住宅に係る表示・評価方法基準が改正された。

表5-2-2 住宅性能表示の見直しの検討経緯 ※10)

年月日	内容
平成26(2014)年5月(第1回)	既存住宅に係る住宅性能の評価手法に関する検討会 ・ 既存住宅に係る評価方法基準等の充実化及び既存住宅の性能評価に活用できる図書等の拡大等について見直し案をとりまとめ
平成26(2014)年6月(第2回)	
平成27(2015)年2月(第3回)	
平成27(2015)年7月	建築物の省エネルギー基準の見直しに伴う改正
平成27(2015)年10月23日 ～11月21日	パブリックコメントの実施(提出意見数36件)
平成27(2015)年11月	消費者委員会 ・ 表示基準の改正について審議・議決
平成27(2015)年12月	社会資本整備審議会 建築分科会 ・ 表示基準及び評価方法基準の改正について審議
平成28(2016)年1月	改正告示の公布 ・ 施行日は建築物省エネ法の施行の日(JIS規格の改正及びJAS規格の改廃に伴う改正については公布日施行)

1) 新築住宅について(建築物省エネ法の制定に伴う改正)

住宅性能表示制度では、「エネルギーの使用の合理化等に関する法律(省エネ法)」及び「都市の低炭素化の促進に関する法律(エコまち法)」に基づく基準を引用していたが、建

築物省エネ法の制定に伴い新築住宅の「断熱等性能等級」及び「一次エネルギー消費量等級」を対象に建築物省エネ法に基づく基準を引用するため、表示基準が改正された。

■ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)

令和2(2020)年までに新築住宅・建築物を対象として段階的に省エネルギーへの適合を義務化するとの方針に基づき、平成27(2015)年3月に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律案」が内閣から提出され、同年7月に成立した。

この法律は、エネルギーの使用の合理化等に関する法律から建築物部門を独立させ、建築物の規模等に応じた規制措置に加え、建築主等に自主的な省エネルギー性能の向上の取組を促す誘導措置を一体的に講ずることで、我が国の建築物全体のエネルギー消費性能を向上させようとするもので、主な規制・誘導措置の内容は以下のとおりであった。

1) 規制措置

- ・ 一定規模以上の非住宅建築物(2000㎡)は省エネ基準への適合及び所管行政庁等の判定を義務化
- ・ その他の建築物で一定規模以上の建築物(300㎡)の届出義務化

- ・ 住宅事業建築主が新築する一戸建て住宅を対象とした住宅トップランナー制度

2) 誘導措置

- ・ エネルギー消費性能の表示
- ・ 省エネ性能向上計画の認定、容積率特例

建築物省エネ法は、省エネ基準適合義務の対象建築物の規模拡大や小規模住宅等に係る建築士から建築主への説明義務の創設等の措置を盛り込んだ改正法が令和元(2019)年5月に公布され、令和3(2021)年に全面施行された。さらに、2050年カーボンニュートラル等の実現に向けて、建築物の省エネ性能の一層の向上を図る対策の抜本的な強化等を講ずるものとして、戸建住宅を含むすべての建築物の省エネ基準適合義務化や住宅トップランナー制度の対象拡充等の措置を盛り込んだ改正法が令和4(2022)年6月に公布され、令和7(2025)年に全面施行された。

2) 既存住宅について

○ 劣化の軽減に関すること

- ・ 新築住宅の表示基準と同等に等級1、2及び3を設定し、加えて等級0を設定する等。
- ・ 劣化対策に関連する著しい劣化事象等が認められないことを評価方法基準として設定する等。
- ・ 鉄筋コンクリート造等においては、新築住宅の評価方法基準と同等の性能を有することを確認する方法として、コンクリートの中性化深さ及びコンクリート中の塩化物イオン量の測定の方法を、評価方法基準として設定する。

○ 温熱環境・エネルギー消費量に関すること
(断熱等性能)

- ・ 新築住宅の表示基準案と同様に等級1、2、3及び4を設定する等。

(一次エネルギー消費量)

- ・ 新築住宅の表示基準案と同様に等級1、4及び5を設定し、加えて等級3(設計一次エネルギー消費量が基準一次エネルギー消費量の1.1倍以下)を設定する。

- ・ 新築住宅の評価方法基準案と同等の基準を設定し、加えて等級3(設計一次エネルギー消費量が基準一次エネルギー消費量の1.1倍以下)を設定する等。

○ 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)の評価方法基準において、「建築物の耐震診断の指針(平成18年国土交通省告示第184号別添第1)と同等以上と認められる方法」を活用可能とし、耐震診断を行った場合にあっては、表示基準にその方法を明示する。

○ 評価対象住宅の範囲の見直し等

- ・ 新築時に交付された建設住宅性能評価書等に加えて、一定の信頼性のある図書等の活用を可能とし、評価対象住宅の範囲を拡大する。

<公布・施行>

- ・ 改正基準公布(平成28(2016)年1月)、施行(平成28(2016)年4月)
一建築物省エネ法制定に伴う改正、既存住宅関係の改正等

column

平成28(2016)年4月に発生した熊本地震において震度6強または7が2回計測され、最も地震動が大きかった益城町中心部に建築物の被害が多く見られた。この地域における木造建築物の被害状況を日本建築学会及び国土交通省・建築研究所が調査した結果によれば、建築基準法に基づく接合部仕様基準の明確化等が図られた平成12(2000)年6月以降に建築された木造建築物の倒壊率は2.3%、倒壊には至らずとも被害を受けた割合は37.6%と、建築基準法に基づく耐震基準の目的とする倒壊防止性能の確保はおおむね図られている^(注1)ものの、使用継続のために補修等を必要とする建物が相当割合を占めていた。

熊本地震における被害状況と性能評価

一方で、住宅性能表示制度の耐震等級3を取得していた木造建築物に倒壊したものはなく、9割近くは無被害で、被害を受けたケースも小破以下と地震後も使用継続できる状態にあった^(注2)。

このように、住宅性能表示制度を活用してより高い耐震等級を取得することにより、震災時の被害の抑制及び震災後の使用継続確保が図られていることが初めてデータとして明らかにされた。

注1) 熊本地震における益城町中心部の旧耐震基準の木造建築物の倒壊率は28.2%に上った

注2) 令和6(2024)年能登半島地震における輪島市、珠洲市、穴水町の市街地における被害状況を日本建築学会及び国土交通省・建築研究所が調査した結果、耐震等級3の木造建築物の94.7%が無被害であった

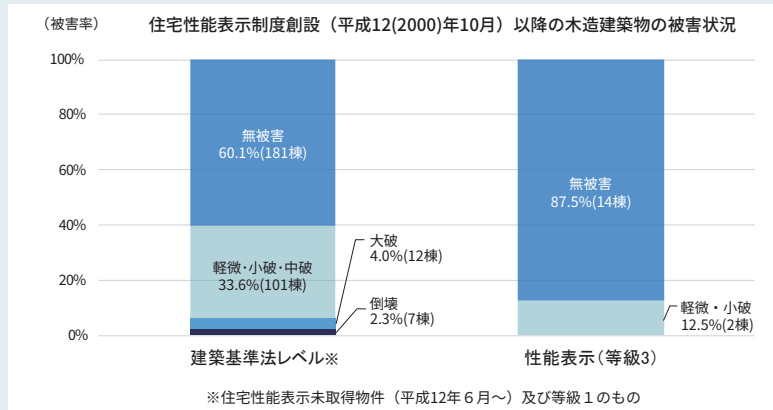


図 住宅性能表示制度創設（平成12（2000）年10月）以降の木造建築物の被害状況
（建築基準法レベル※と住宅性能表示取得物件（耐震等級3）の比較）

⑥ 耐震等級等におけるCLTパネル工法の評価方法の追加

耐震等級、劣化対策等級等について、CLTパネル工法の評価方法が位置付けられておらず、特別評価方法認定による場合を除き、等級を取得できない状況であった。

このため、耐震等級、劣化対策等級等の評価方

法基準において、CLTパネル工法を位置付けるなど所要の改正がなされた。

＜公布・施行＞

- 改正基準公布及び施行（令和3（2021）年12月）

(1) CLTパネル工法の建築物の評価方法を追加

（等級に応じ倍率をかけた地震力に対する安全性を確認する評価方法を位置づけ）

評価項目	評価可能な建築物の種類
1-1耐震等級 （構造躯体の倒壊等防止）	・限界耐力計算、保有水平耐力計算等で設計された建築物
1-2耐震等級 （構造躯体の損傷防止）	・階数が2以下の木造建築物
1-4耐風等級 （構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	・枠組壁工法の建築物
	・丸太組工法の建築物
	・ <u>CLTパネル工法の建築物</u>

(2) 劣化対策を評価できる材にCLTを追加

（軸組等に用いるCLTに防腐処理を施す等を求めることを規定）

評価項目	木造の場合における使用可能な材
3-1劣化対策等級 （構造躯体等）	・製材 ・構造用集成材 ・構造単板積層材（LVL） ・枠組壁工法用製材 ・枠組壁工法用たて継ぎ材 ・ <u>直交集成材（CLT）</u>

図5-2-4 CLTパネル工法の評価方法の位置づけについて ※11)

⑦ 省エネ基準強化への対応

令和2（2020）年10月に菅義偉総理による「2050年カーボンニュートラル」が宣言され、我が国における最終エネルギー消費の約3割を占める民生部門、とりわけ住宅・建築物分野での一層の省エネルギー化や脱炭素化に向けた取組が求められるようになった。

こうした状況から、令和32（2050）年に住宅・建築物ストック平均でZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能が確保されていることを目指し、バックキャスト的に施策立案の方向性を議論するため、国土交通省、経済産業省、環境省が連携して有識

者や実務者等から構成する「脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会」（座長：田辺新一 早稲田大学教授）（以下「あり方検討会」という。）が令和3（2021）年4月に設置され、同年8月に「脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方」が公表された。この中で、令和12（2030）年以降建築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能が確保されるよう、住宅性能表示制度における省エネ基準を上回る多段階の上位等級の運用を図りつつ、令和7（2025）年までの省エネ基準全

面適合義務化、令和12(2030)年までの省エネ基準及び誘導基準の段階的引き上げを図る等の方向性が示された。

あり方検討会で示された方向性及びその後の社会資本整備審議会における検討に基づき、建築物の省エネ性能の向上を図る対策の抜本的な強化や、規制合理化による建築物における木材利用の更なる促進などを通じ脱炭素社会の実現を図るため、令和4(2022)年6月に建築物省エネ法・建築基準法等が改正された。

あり方検討会の時点では、省エネ基準の水準が住宅性能表示制度における断熱等性能等級の最高等級であり、ZEH水準やそれを上回る省エネ性能を評価・表示することはできなかった。一方、民間団体が提起するより高い水準の基準などを踏まえ、一部の地方公共団体においてはZEH水準を上回る断熱性能の基準設定等が行われていたことなどを考慮し、より高い水準の基準を性能表示・評価方法基準に位置づけることについて検討が行われた。

表5-2-3 住宅性能表示の見直しの検討経緯 ※12、13)

年月日	内容
令和3(2021)年 9月16日	長期優良住宅の認定基準の見直しに関する検討会(第2回) ・断熱等性能等級5・一次エネルギー消費量等級6の水準について審議
10月4日	社会資本整備審議会 建築分科会 ・社会資本整備審議会の議決を不要とする軽微な事項について審議・議決
11月8日	社会資本整備審議会 建築分科会 (書面開催) ・断熱等性能等級5・一次エネルギー消費量等級6の創設について審議・議決 ・耐震等級等におけるCLTパネル工法の評価方法の位置付けについて審議・議決
11月24日	社会資本整備審議会 省エネルギー基準小委員会 ・省エネ性能に係るさらなる上位等級の水準について審議
12月1日	断熱等性能等級5・一次エネルギー消費量等級6 告示公布(令和4(2022)年4月1日施行)
令和4(2022)年 1月20日	社会資本整備審議会 建築分科会 ・省エネ性能に係るさらなる上位等級の創設について審議・議決
3月25日	断熱等性能等級6・7(戸建住宅) 告示公布(令和4(2022)年10月1日施行)
11月7日	断熱等性能等級6・7(共同住宅等) 告示公布(令和5(2023)年4月1日施行) 省エネルギー基準の誘導仕様基準 告示公布(令和4(2022)年11月7日施行)
令和7(2025)年 9月1日	一次エネルギー消費量等級7・8 告示公布(令和7(2025)年12月1日施行)

1) 断熱等性能等級5及び一次エネルギー消費量等級6の創設

令和4(2022)年4月1日に、断熱等性能等級及び一次エネルギー消費量等級について、上位の等級が創設された。

- ・ 5-1断熱等性能等級：等級4の上位に、等級5(ZEH水準)を創設
- ・ 5-2一次エネルギー消費量等級：等級5の上位に、等級6(ZEH水準)を創設

2) 断熱等性能等級及び一次エネルギー消費量等級の必須化

「温熱環境・エネルギー消費量に関すること」については、「5-1断熱等性能等級」か「5-2一次エネルギー消費量等級」か、どちらかを選択することができたが、令和4

(2022)年10月1日の改正告示施行により、どちらも必須の評価項目とされた。

3) 断熱等性能等級6及び等級7の創設

1)の改正に引き続き、断熱等性能等級についてはさらに上位の等級(一戸建ての住宅は令和4(2022)年10月、共同住宅等においては令和5(2023)年4月)が創設された。

- ・ 5-1断熱等性能等級：等級5の上位に、等級6及び等級7を創設

4) 省エネルギー基準の誘導仕様基準の創設

令和4(2022)年11月7日に、誘導基準への適合確認として仕様基準による確認方法が創設された。

5) 一次エネルギー消費量等級7及び等級8の創設

1)の改正に引き続き、一次エネルギー消

費量等級についても令和7(2025)年12月1日さらに上位の等級が創設された。

- ・ 5-2一次エネルギー消費量等級:等級6の上位に、等級7及び等級8を創設

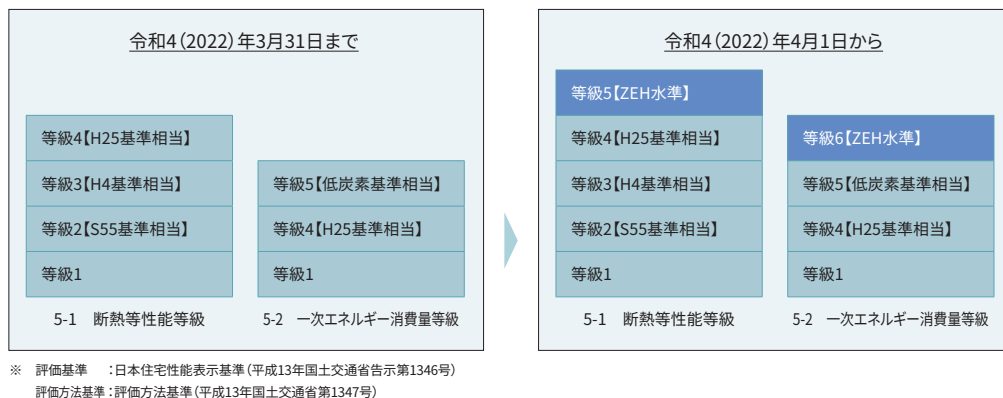


図5-2-5 令和4(2022)年4月の改正基準の概要 ※14)



図5-2-6 断熱等性能等級のさらなる上位等級の創設について ※15)

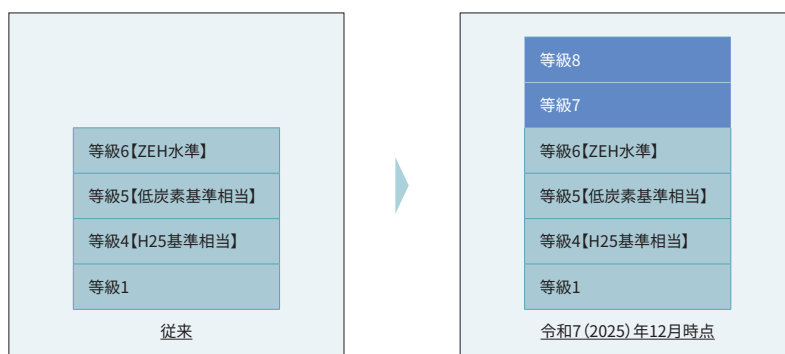


図5-2-7 一次エネルギー消費量等級のさらなる上位等級の創設について ※16)

<公布・施行>

- ・ 改正基準公布(令和3(2021)年12月)、施行(令和4(2022)年4月)
 - 1)
- ・ 改正基準公布(令和4(2022)年3月)、施行(令和4(2022)年10月)
 - 2)、3)(一戸建ての住宅)
- ・ 改正基準公布(令和4(2022)年11月)、施行(令和5(2023)年4月)
 - 3)(共同住宅等)
- ・ 改正基準公布・施行(令和4(2022)年11月)
 - 4)

- ・ 改正基準公布(令和7(2025)年9月)、施行(令和7(2025)年12月)
—5)

⑧ 建築基準法の改正に伴う、壁量基準の見直し等
改正建築物省エネ法が令和4(2022)年6月17日に公布され、同年2月1日の社会資本整備審議会の答申において、小規模木造建築物等の構造安全性を確認するための措置に関して講ずべき施策として、「省エネ化等に伴って重量化している建築物の安全性の確保のため、必要な壁量等の構造安全性の基準を整備する。」とされた。

これを踏まえ、建築基準法の構造関係告示について、木造建築物の仕様の実況に応じて必要壁量・柱の小径を算定できるよう見直し、令和6(2024)年5月31日に公布され、令和7(2025)年4月1日から施行されることとなった。これに伴い、住宅性能表示制度・長期優良住宅認定制度についても見直しが行われ、構造関係告示と同様に令和7(2025)年4月1日より施行された。この他、木質接着パネル工法の規定の創設等が行われた。

具体的には以下のとおりである。

- ・ 建築基準法関係告示等の改正を踏まえ、2階以下の木造建築物に適用される壁量基準の見直しを行う
- ・ 実荷重に応じて必要壁量の算定を行い、等級2以上の適合判定にあたっては、等級に応じた倍率(等級2=1.25倍、等級3=1.5倍)を乗じて必要壁量を算定することとする

<公布・施行>

- ・ 改正基準公布(令和6(2024)年5月)、施行(令和7(2025)年4月)

(2) 関係機関・事業等の動向

① 指定(登録)住宅性能評価機関等の監査

財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターにより、平成13(2001)年度から平成20(2008)年度まで、評価機関協議会の会員である指定(登録)住宅性能評価機関等に対する監査業務が行われた。

これは、評価機関協議会が実施する自主監査の監査機関として、財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが評価機関協議会から委託を受けて実施されたものである。平成21(2009)年度以降は一般社団法人住宅性能評価・表示協会(後述の③)の行う事業として実施されることとなった。

② 財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる評価員講習の開催

評価員講習については、平成12(2000)年7月に指定講習機関が2機関指定・登録されたが、平成18(2006)年6月に、住宅品質法第13条の規定に基づく登録講習機関として、財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが登録された。評価員になるために必要な講習会が全国で開催されたが、民間事業者が登録講習機関として業務が開始されたことにより、平成24(2012)年3月をもって業務は廃止された。

③ 「一般社団法人 住宅性能評価・表示協会」の設立・運営(平成20(2008)年度～)

評価機関協議会は任意団体であったが、その活動を発展的に拡充するため、「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律」の施行を契機として法人化が進められ、平成20(2008)年12月に「一般社団法人住宅性能評価・表示協会(以下「評価協会」という。)」が設立された。評価協会設立時の社員(会員)は、評価機関協議会の役員機関だけであったが、平成21(2009)年6月までの間に評価機関協議会の会員が評価協会に移行することとなった。これまで協議会で実施していた事業は同年4月に評価協会が承継、同年6月に評価機関協議会は解散された。

評価協会では、住宅等の評価・表示に関して行う評価業務等の公正かつ適確な実施を図るための技術的な課題の検討やQ&Aの作成等の共通基盤の整備が行われている。また、評価業務等を行う機関の相互における連絡調整及び情報交換並びに住宅性能評価等に関する実績の集計や公表、パ

ンフレットの作成やホームページを通しての消費者等への情報提供が推進され、住宅等の品質の確保及び性能の向上に資する活動が行われている。

また、平成27(2015)年の建築物省エネ法の制定を踏まえて、平成29(2017)年からは同法に基づく登録建築物エネルギー消費性能判定機関等が会員に加えられ、建築物エネルギー消費性能判定業務等についても活動の幅が広がっている。

④ 建築基準整備促進事業における住宅性能表示制度関係の取組

建築基準整備促進事業は、建築基準法等に係る技術基準整備のための検討について、民間の能力を積極的に活用して基準の整備、見直しを図ることを目的に平成20(2008)年度から実施されている。国土交通省が建築基準の整備を促進する上で必要となる調査事項を提示し、これに基づき、基礎的なデータ・技術的知見の収集・蓄積等の調査及び技術基準の原案の基礎資料の作成を行う民間事業者等を公募によって募り、最も適切な調査の内容、実施体制等の計画を提案した者に対して、国が当該調査を支援するものである。

住宅性能表示制度の評価方法基準に関係する調査事項で基準改正に至ったものとしては、平成23(2011)年度の「住宅の液状化に関する情報の表示に係る基準の整備に資する検討」((5-2.(1)④2)参照)や令和3(2021)年度の「CLT 等を利用した住宅における評価方法基準化に関する検討」((5-2.(1)⑥)参照)があげられる。

(3) 非住宅の木造建築物の取組

(木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン)

木造の非住宅建築物の耐久性に係る第三者評価の基準や枠組みを定めた「木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン」が国土交通省住宅局によってとりまとめられ、令和6(2024)年12月に公表されている。

このガイドラインは、木造の非住宅建築物の耐久性に係る第三者評価をしやすくする環境を整備す

ることにより、建築事業者や建築主と、金融、会計、投資分野の関係者などが相互に連携しながらガイドラインに基づく取組を促進し、資産価値の可視化を通じた木造建築物の普及と市場価値の向上に寄与することを目的としている。

概要は以下のとおりである。

○ 評価対象

- ・ 木造の新築非住宅建築物

○ 評価の考え方

- ・ 木造建築物の耐久性に関しては、a)構造躯体の内部への雨水の浸入の防止、b)雨水の浸入があった場合の速やかな排出、c)雨水が浸入し滞留した場合の構造躯体への防腐・防蟻処理、が重要であり、これらの措置が適切に講じられていることをもって、通常想定される自然条件及び維持管理条件の下で50年以上、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な措置が講じられていることを確認する。

○ 評価の方法

- ・ 平面図や断面図、仕様書(仕上げ表)等の設計図書に必要事項を明示し、その内容を登録住宅性能評価機関※が審査する。

※ 住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)第5条第1項に規定する登録住宅性能評価機関をいう。令和7(2025)年4月以降、評価の申請受付を開始している。

木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン

令和6年12月 ガイドライン公表
令和7年4月 評価申請受付を開始



本ガイドラインは、木造建築物の耐久性に係る評価の指針となるものとする。

目的

- 木造の**非住宅建築物の耐久性に係る評価の基準や枠組みを示す**ことで、**第三者評価**をしやすいとする。
- 建築事業者や建築主と金融、会計、投資分野とが相互に連携しながら本ガイドラインに基づく取組を促進する。
- 資産価値の可視化を通じた木造建築物の普及と市場価値の向上に寄与**する。

評価対象

新築の**木造の非住宅建築物**

※木造住宅（共同住宅を含む）については、住宅性能表示制度により評価

評価の方法

平面図や断面図、仕様書（仕上げ表）等の**設計図書**に必要事項を明示し、その内容を**登録住宅性能評価機関が審査**する。

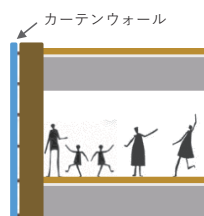
評価の基準

※住宅性能評価の基準を参考にしている

下記イ～ハについて、それぞれ必要な措置が講じられていること。

イ 構造躯体の内部への雨水の浸入の防止

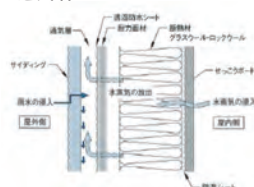
カーテンウォール等による雨水の遮断 等



断面イメージ

ロ 雨水の浸入があった場合の速やかな排出

外壁の通気層による雨水の速やかな排出 等

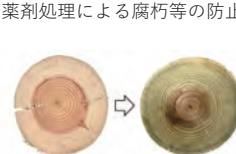


浸入した雨水、湿気等の水分排出の仕組み※1

※1 国土技術政策総合研究所資料第975号 第XIII章木造住宅外皮の換気・通気計画ガイドライン

ハ 雨水が浸入し滞留した場合の構造躯体の防湿処理等

薬剤処理による腐朽等の防止 等



薬剤を加圧注入した木材※2

※2 木net～木と森の情報館～、一般財団法人日本木材総合情報センター

図5-2-8 木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドラインについて ※17)

column

性能表示制度が高性能木造共同住宅の供給促進に寄与

従来、木造の減価償却期間は22年とされ、金融機関からRC造と同じ期間の賃貸住宅向け融資を受けるのは難しいとされてきたが、劣化対策等級3等の取得を条件として期間30年や35年で融資する金融機関が増加してきた。

金融機関におけるこのような取扱いを踏まえ、令和3(2021)年12月から不動産情報サイト事業者連絡協議会(RSC)の理事である大手住宅情報提供社が運営するサイトにおいて、木造等の賃貸住宅のうち一定の基準に適合するものを「アパート」ではなく「マンション」との表記を開始した。

具体的には、新築・既存、木造・軽量鉄骨造を問わず、3階建以上の集合住宅で、住宅性能表示制度による住宅性能評価書を取得し、以下の二つの要件を満たすものについて、広告等で「木造マンション」等と表記できることとした。

- ・劣化対策等級(構造躯体等)が等級3
- ・耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)が等級3、または、耐火等級(延焼の恐れがある部分(開口部以外))が等級4もしくは耐火構造

新築で建設住宅性能評価書の交付を受けた木造共同住宅等の戸数は、平成20(2008)年度には507戸にすぎなかったが、令和5(2023)年度には18,175戸(約36倍)に増大している。このうち、劣化対策等級(構造躯体等)の等級3を取得した割合をみると、平成20(2008)年度には46.2%(全構造平均68.3%)であったが、令和5(2023)年度には86.9%にまで達し、全構造平均(74.0%)を上回るほどの進展がみられるようになってきているのは、劣化対策等級の上位等級を取得した木造共同住宅を巡るこのような状況の変化が影響していると考えられる。

5-3. 住宅紛争処理支援体制の充実等

住宅紛争処理支援業務運営協議会による検討を踏まえ、住宅紛争処理支援センターにおいて必要な支援等を継続していく中、平成16(2004)年3月までに全国52の弁護士会は、すべて指定住宅紛争処理機関として指定された。

また、紛争処理手続きの一つである仲裁について、平成16(2004)年3月1日以降「公示催告手続及び仲裁手続ニ関スル法律」に基づく手続きから新しく制定された「仲裁法」に基づく手続きになったことから、同年2月、住宅紛争処理支援センターに「住宅紛争処理手続の実務必携改訂検討委員会(主査：高木佳子弁護士(第二東京弁護士会))」が設置され、紛争処理手続き等の改訂に向けた検討が進められた。

そのほかにも、建築士の相談員による電話相談を住宅紛争処理支援センターで受け付けた後、必要に応じ、各弁護士会と連携して専門家相談(弁護士及び建築士との対面相談)を実施するなど、指定住宅紛争処理機関による裁判外紛争処理の前段階における対応の充実が図られてきている。

その後、令和6(2024)年10月1日からは、一部の住宅紛争審査会の住宅紛争処理手続において、対面期日以外にウェブ会議システムを通じて話合いに参加する「ウェブ期日」が導入された。このような社会情勢に合わせた改革も含め、紛争処理支援体制は、多くの消費者に有効に活用され、消費者保護の目的を果たし続けている。

(1) 住宅紛争処理支援業務運営協議会

「住宅紛争処理支援業務運営協議会」では、平成12(2000)年4月の設置以降、定期的に紛争処理支援業務の運営についての検討が続けられ、現在も継続して開催されている。

住宅紛争処理支援等の業務(住宅品確法第83条第1項に規定する業務)及び特別支援等の業務(住宅瑕疵担保履行法第34条第1項に規定する業務)を公正かつ適確に運営するため、住宅紛争処理支援業務運営協議会のほか、下部組織に運

営協議会幹事会、研修等検討ワーキンググループ、技術委員会及び技術ワーキンググループの4本立ての体制が維持され、住宅紛争処理支援センターが事務局を担っている。

研修等検討ワーキンググループでは、平成23(2011)年6月に設置され、主に紛争処理委員等への研修に係る事項に関する検討が行われている。

「技術委員会」では技術的事項に関する検討が行われ、技術関連資料集の改訂などが行われている。

表5-3-1 歴代 住宅紛争処理支援業務運営協議会 座長

期	氏名	所属/役職
1、2、4、5期	山田 勝利	第二東京弁護士会 弁護士
3期	高木 佳子	第二東京弁護士会 弁護士
5、6期	高谷 進	第二東京弁護士会 弁護士
7～9期	山本 卓也	第一東京弁護士会 弁護士
10、11期	犬塚 浩	第二東京弁護士会 弁護士
12期	竹川 忠芳	第一東京弁護士会 弁護士
13期～	高岡 信男	東京弁護士会 弁護士

表5-3-2 住宅紛争処理支援業務運営協議会 各年度の検討経緯

年度	主な審議事項・報告内容(事業計画等以外)
平成15(2003)年度 3回開催	- 住宅紛争審査会における紛争処理事例の紹介 「住宅紛争処理手続の実務必携」改訂について
平成16(2004)年度 3回開催	- 住宅紛争審査会における紛争処理事例の紹介 - 個人情報保護法に関する対応について
平成17(2005)年度 2回開催	- 弁護士会の協力による評価住宅相談の実施について - 住宅紛争審査会からの紛争処理報告について
平成18(2006)年度 2回開催	- 住宅品確法の施行状況について - 弁護士会における評価住宅相談の継続実施について
平成19(2007)年度 3回開催	- 住宅品確法の施行状況について - 住宅瑕疵担保履行法に基づく紛争処理体制等の検討状況について
平成20(2008)年度 3回開催	- 住宅品確法、ならびに住宅瑕疵担保履行法の施行状況について - 弁護士会における評価住宅及び保険付き住宅の法律相談(パイロット事業)について
平成21(2009)年度 3回開催	- 住宅リフォームに係る消費者支援について - 住宅エコポイントの取組みについて
平成22(2010)年度 3回開催	- 多様な業態との連携によるリフォームイベントの実施について - リフォーム相談等の実施状況と住まいのダイヤルの広報活動について
平成23(2011)年度 3回開催	- 東日本大震災の発生に伴う被災者相談制度について - 研修等検討ワーキンググループの設置について - 住宅リフォーム・紛争処理支援センターの公益財団法人への移行について
平成24(2012)年度 3回開催	- 住宅紛争処理に関する情報提供方法の拡充・改善について - 住宅リフォームに係る専門家相談の見直し等について
平成25(2013)年度 3回開催	- 消費税引き上げに伴う措置等について - リフォーム専門家相談の制度変更とその対応状況等について
平成26(2014)年度 3回開催	- 既存住宅の住宅性能の評価手法に関する検討について - マンション建替等専門家相談(パイロット事業)の実施状況について
平成27(2015)年度 3回開催	- 民法改正に伴う住宅品確法・住宅瑕疵担保履行法の改正について - 免震材料不正事案に関する住宅所有者からの相談への対応について - マンション等の基礎ぐい工事問題への対応について
平成28(2016)年度 3回開催	- 鑑定を実施した紛争処理事件について - 熊本地震における建築物被害の原因分析について - 改正個人情報保護法への対応について
平成29(2017)年度 3回開催	- 改正個人情報保護法への対応状況について 「住宅紛争審査会の紛争処理手続 実務マニュアル集」の改訂について
平成30(2018)年度 3回開催	- 保険付き住宅の取得者へ情報提供を行う仕組みの構築について - 消費税率の引上げへの対応(紛争処理・専門家相談)について - 制度施行10年経過を見据えた住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討会について
令和元(2019)年度 3回開催	- 制度施行10年経過を見据えた住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討会報告 - 保険付き住宅の該当性確認サービスの利用状況等について
令和2(2020)年度 2回開催	住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律案について
令和3(2021)年度 3回開催	「新たな紛争処理制度の運用に係る検討会」の設置について - 専門家相談の「WEB相談」の全国展開について - 紛争処理業務等に係る損害賠償責任保険について
令和4(2022)年度 3回開催	- 改正法の全部施行への対応状況について - 紛争処理委員専用情報サイトの利用状況等について - インボイス制度への対応について
令和5(2023)年度 3回開催	- 専門家相談の「WEB相談」の本格実施について - 紛争処理事例集・事例データの見直しについて
令和6(2024)年度 3回開催	- 紛争処理事件の長期化等の現状について - 紛争処理事例に係る情報提供のデジタル化等について - ウェブ期日の導入状況及び紛争処理手続実務マニュアル集の改訂について

表5-3-3 歴代 技術委員会 座長

期	氏名	所属
1～10期	上杉 啓	東洋大学名誉教授
11期～	吉田 倬郎	工学院大学名誉教授

表5-3-4 「技術委員会」開催概要

年度	開催年月	主な検討・報告内容(技術関連資料集の改訂以外)
平成16(2004)年度	平成17(2005)年2月	住宅品確法の施行状況
平成17(2005)年度	平成18(2006)年3月	住宅品確法の施行状況
平成18(2006)年度	平成19(2007)年3月	住宅品確法の施行状況
平成19(2007)年度	平成20(2008)年3月	住宅瑕疵担保履行法の施行への対応
平成20(2008)年度	平成21(2009)年3月	住宅品確法・住宅瑕疵担保履行法の施行状況
平成21(2009)年度	平成22(2010)年3月	住宅品確法・住宅瑕疵担保履行法の施行状況
平成22(2010)年度	平成23(2011)年3月	住宅品確法・住宅瑕疵担保履行法の施行状況
平成23(2011)年度	平成24(2012)年3月	住宅品確法・住宅瑕疵担保履行法の施行状況 住宅紛争処理関連情報の収集及び提供に関する業務
平成24(2012)年度	平成25(2013)年3月	住宅品確法・住宅瑕疵担保履行法の施行状況 住宅紛争処理関連情報の提供
平成25(2013)年度	平成26(2014)年3月	住宅品確法・住宅瑕疵担保履行法の施行状況 住宅紛争処理関連情報の提供
平成26(2014)年度	平成27(2015)年3月	住宅品確法・住宅瑕疵担保履行法の施行状況 住宅紛争処理関連情報の収集及び提供に関する業務
平成27(2015)年度	平成28(2016)年3月	住宅品確法・住宅瑕疵担保履行法の施行状況 住宅紛争処理関連情報の収集及び提供に関する業務
平成28(2016)年度	平成29(2017)年3月	住宅品確法・住宅瑕疵担保履行法の施行状況 住宅紛争処理関連情報の収集及び提供に関する業務
平成29(2017)年度	平成30(2018)年3月	住宅品確法・住宅瑕疵担保履行法の施行状況 住宅紛争処理関連情報の収集及び提供に関する業務
平成30(2018)年度	平成31(2019)年3月	住宅品確法・住宅瑕疵担保履行法の施行状況 住宅紛争処理関連情報の収集及び提供に関する業務
令和元(2019)年度	令和2(2020)年3月	住宅品確法・住宅瑕疵担保履行法の施行状況 住宅紛争処理関連情報の提供
令和2(2020)年度	令和3(2021)年3月	住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律案
令和3(2021)年度	令和4(2022)年3月	住宅品確法・住宅瑕疵担保履行法の施行状況 住宅紛争処理関連情報の提供
令和4(2022)年度	令和5(2023)年3月	住宅品確法・住宅瑕疵担保履行法の施行状況 補修事例集(報告)
令和5(2023)年度	令和6(2024)年3月	住宅品確法・住宅瑕疵担保履行法の施行状況 補修事例集(報告) 専用情報サイトにおける技術コンテンツの見直し 住宅取得者・事業者向け資料「雨漏りを防ぐために」(報告)
令和6(2024)年度	令和7(2025)年3月	住宅品確法・住宅瑕疵担保履行法の施行状況 住宅瑕疵の発生防止等に資する資料収集整理等業務(報告)

(2) 紛争処理委員に対する研修の実施

紛争処理委員ならびに事務職員に対する研修は、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターの主催により毎年開催されている。また、前述の主要都市でブロックごとに紛争処理委員に実施する研修(実務研修)とは別に、弁護士会が指定住宅紛争処理機関として紛争処理や専門家相談に対応する体制を整備・拡充したり、若手の紛争処理委員を増員したりする際に、その弁護士会が要望する内容と時期に対応して行う個別研修も実施されている。

また、平成24(2012)年2月には、講義のみではなく、受講者と講師との間で意見交換等ができる双方向性のある研修形態を検討する一環として、「紛争処理委員シンポジウムー住宅紛争解決の技法を学ぶー」が開催された。

さらに、令和元(2019)年度から直近3年間で新たに選任された紛争処理委員(再任者を除く。)を対象に「新任委員研修」が3年毎に開催されている。

(3) 全国住宅紛争処理機関連絡会議

平成12(2000)年より開催されている全国住宅紛争処理機関連絡会議は、日弁連の協力のもと、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターの主催により、毎年1回開催(コロナ禍の令和2(2020)年度を除く。)されている。

全国住宅紛争処理機関連絡会議は、紛争処理の実施状況、関係する法令・制度の施行状況、住宅政策の動向等の情報を提供することにより、指定住宅紛争処理機関相互の情報共有を図り、各機関における迅速かつ適切な紛争処理体制の構築に役立てることを目的としている。平成15(2003)年度からは、実際の紛争処理事件を担当した紛争処理委員等による事例紹介と意見交換等も行われている(平成15(2003)年度以降の開催概要は表5-3-5を参照)。

また、令和6(2024)年2月には、全国住宅紛争処理機関連絡会議と兼ねて「紛争処理委員シンポジウム」が開催された。

表5-3-5 「全国住宅紛争処理機関連絡会議」の開催概要

回	年度	主な検討内容(議事次第より抽出)
第4回	平成15(2003)年度	- 住宅品確法の施行状況報告 - 住宅紛争処理に関する紛争処理事例 - 仲裁法の施行と住宅紛争審査会における手続規則の整備 - ADR法の検討状況
第5回	平成16(2004)年度	- 住宅品確法の施行状況報告 - 住宅品確法の改正について - 裁判外紛争解決手続の利用の促進に係る法律について - 住宅紛争審査会における紛争処理事例の紹介
第6回	平成17(2005)年度	- 住宅品確法の施行状況報告 - 住宅紛争審査会における紛争処理事例の紹介
第7回	平成18(2006)年度	(同上)
第8回	平成19(2007)年度	- 住宅品確法の施行状況報告 - 住宅瑕疵担保履行法に基づく紛争処理体制等の検討状況報告 - 住宅紛争審査会における紛争処理事例の紹介
第9回	平成20(2008)年度	- 住宅品確法・住宅瑕疵担保履行法の施行状況報告 - 住宅紛争審査会における紛争処理事例の紹介
第10回	平成21(2009)年度	- 住宅品確法・住宅瑕疵担保履行法の施行状況報告 - リフォーム工事の消費者保護対策 - 住宅紛争審査会における紛争処理事例の紹介
第11回	平成22(2010)年度	(同上)
第12回	平成23(2011)年度	- 住宅品確法・住宅瑕疵担保履行法の施行状況報告 - 住宅紛争審査会における紛争処理事例の紹介
第13回	平成24(2012)年度	(同上)

回	年度	主な検討内容(議事次第より抽出)
第14回	平成25(2013)年度	・住宅品確法・住宅瑕疵担保履行法の施行状況報告 ・住宅紛争審査会における紛争処理事例の紹介
第15回	平成26(2014)年度	(同上)
第16回	平成27(2015)年度	(同上)
第17回	平成28(2016)年度	(同上)
第18回	平成29(2017)年度	(同上)
第19回	平成30(2018)年度	(同上)
第20回	令和元(2019)年度	(同上)
第21回	令和3(2021)年度	(同上)
第22回	令和4(2022)年度	(同上)
第23回	令和5(2023)年度	兼 紛争処理委員シンポジウム～住宅紛争の適正・迅速な解決を目指して～ ・基調講演「住宅紛争処理制度の沿革と今後の展望について」 ・紛争処理事例紹介 ・模擬調停「紛争解決のための審理進行と技法～2号保険付き住宅の雨漏り事案の場合～」 ・研究発表・業務報告
第24回	令和6(2024)年度	・住宅品確法・住宅瑕疵担保履行法の施行状況報告 ・住宅紛争審査会における紛争処理事例の紹介

(4) 電話相談

公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターでは、住宅の取得やリフォームに関してトラブルや不安を抱える消費者、事業者等から、技術的問題を中心に法律的問題を含む幅広い内容の相談を受け、相談内容に応じて、専門家相談や紛争処理手続を紹介している。

また、平成22(2010)年度には、リフォーム工事を契約する前の消費者からの相談に対して、必要に応じて見積書や図面の送付を受け、内容を確認の上、助言を行うリフォーム見積チェックが4月から開始され、また、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターの愛称「住まいるダイヤル」とそのロゴマークが6月に制定された。



図5-3-1 住宅リフォーム・紛争処理支援センターのロゴマーク

令和3(2021)年2月より紛争処理等の利用条件を証する書面を有していない相談者からの申請を受け、利用条件(評価住宅または住宅瑕疵担保履行法に基づく瑕疵保険が付された住宅(以下「保険付き住宅」という。))であることの該当性を確認し、その結果を通知するサービスも行われている。

この他、国土交通省からの要請を受け、消費者等に対する住宅及び住宅部品の認定不適合や自然災害(地震・大雨等)等の事案についての相談窓口が設置され、情報提供等が行われている。

住宅相談統計年報は、電話相談に加え、専門家相談・リフォーム見積チェック・住宅紛争処理等の実績や内容等の拡充が行われた。

(5) 専門家相談

平成12(2000)年度から開始された公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター事務所における弁護士などの専門家による対面相談は、平成24(2012)年度まで続けられた。

また、住宅紛争処理支援センターが相談業務の

一環として行っていた4分野の「専門家による相談」（建築相談・シックハウス相談・一般住宅相談・評価住宅相談）のうち、評価住宅相談については、住宅紛争処理体制が完備されたことを契機として、弁護士会への業務委託による実施が検討されることとなった。そして日弁連、国土交通省、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターからなるプロジェクトチームによる検討を経て、平成17(2005)年度に、5弁護士会（仙台、福島県、静岡県、兵庫県及び福岡県）の協力を得て、弁護士会への評価住宅相談の業務委託の試験的な実施が始まった。

その後、5年間にわたって試験的に実施された成果を集約・発展させる形で、平成22(2010)年度から、評価住宅・保険付き住宅・住宅リフォームの3分野を対象とした専門家相談制度が本格的に開始された。

平成30(2018)年10月に東京の3弁護士会では既存住宅の専門家相談が試行的に開始され、令和4(2022)年10月に、全国52弁護士会での実施に広がった。併せて、住宅瑕疵担保履行法の改正に伴い、令和4(2022)年10月以降、同法第19条第2号に基づく瑕疵保険が付保された住宅(2号保険付き住宅)も専門家相談の対象とされた。

さらに令和3(2021)年2月にWEB会議システム等を使用したオンラインによる専門家相談である「WEB相談」が試験的に開始され、令和5(2023)年9月からは本格実施に移行された(令和8(2026)年3月1日時点で26の弁護士会が対応)。

(6) 関連情報・資料等の收集整理及び提供

① 技術関連資料集

技術関連資料集は、現在に至るまで毎年(平成16(2004)年度を除く)、各年度版が発行され続けている。改訂の主な内容は、制定・改正された建築基準法等への準拠、ならびにこれに基づく国土交通省告示及び関連する基準・指針・仕様書等への対応である。さらに、社会の動向に応じて、シックハウスや液状化、基礎ぐい工事等の情報追加が行われた。

また、技術関連資料集は、誰でも閲覧できるように公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターのホームページにも掲載されている。

② 紛争処理事例

各住宅紛争審査会において実際に取り扱われた紛争処理事件のうち、終結したものについては、毎年、「紛争処理事例」としてとりまとめられている。

平成15(2003)年度からは、毎年、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターにより、住宅紛争処理の実績や事例に関する情報を整理してまとめた「住宅紛争審査会における紛争処理事例集」が発行されている。

③ 紛争処理委員専用情報サイト

平成21(2009)年5月に開設した紛争処理委員向けに、住宅紛争処理の参考となる情報を提供する「住宅紛争処理に関する情報提供専用ホームページ」は、「紛争処理委員専用情報サイト」として平成24(2012)年5月に全面リニューアルされ、運用が開始された。当サイトでは、①②のほか、住宅瑕疵判例や補修事例等の有益な情報が掲載され、「不具合パターン」や「フリーワード」による横断検索が可能であり、必要な情報に素早くアクセスできるようにされている。

(7) 調査研究

平成29(2017)年4月に室内空気中化学物質の指針値案(新規3物質及び改定4物質)が「シックハウス(室内空気汚染)問題に関する検討会」(事務局：厚生労働省)においてとりまとめられた。これを受けて、平成29(2017)年度及び平成30(2018)年度には、新築住宅における室内空気中化学物質の実態把握と、住宅相談業務の基礎資料として活用するため、室内空気中の健康に影響を及ぼす可能性のある物質に関する未入居の新築住宅(冬季及び夏季に各100戸)の室内空気中の化学物質が採取され実態がまとめられた。

令和元(2019)年度から令和3(2021)年度には、外壁タイルの浮き・はく離等の防止の調査・補修方法等の情報整理、また、令和元(2019)年度から令和4(2022)年度には、住宅の通気工法に起因する結露の防止について、国立研究開発法人建築研究所との共同事業を通じ、実大実験住宅での実測・シミュレーションの実施・資料整理、技術情報の収集が行われた。

令和3(2021)年9月には、住宅品質法第83条第

1項第8号の規定により「住宅の瑕疵の発生の防止に関する調査及び研究」が住宅紛争処理支援センターの業務に追加されたことを受け、新築木造住宅における雨漏りの瑕疵発生を防止する資料が作成された。この情報は、令和6(2024)年9月より公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターのホームページ等を通じて一般にも広く提供されている。

column

専門家相談

公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターでは、平成22(2010)年4月から弁護士会と連携し、相談者と弁護士・建築士の三者と一緒に面談して相談する「専門家相談」を行っている。

相談の対象者は、評価住宅と保険付き住宅の取得者及び供給者等のほか、住宅リフォーム工事の発注者(予定者を含む)及び既存(中古)住宅の買主である。また、平成27(2015)年1月より、マンションの建て替えや敷地売却等に関し、疑問や不安を抱える管理組合、区分所有者等への「マンション建替等専門家相談」も行っている。

平成28(2016)年熊本地震の際には、「マン

ション建替等専門家相談」のしくみを活用し、熊本県弁護士会等の協力を得て、被災した分譲マンションの補修・再建に関する相談業務として「被災分譲マンション専門家相談」を行った(平成28(2016)年6月～令和3(2021)年3月)。

専門家相談と住宅紛争処理の関係性については、申請者の8割以上が専門家相談を受けた後に申請をしていることから、紛争処理の事前相談としての役割を担うようになっている。このように専門家相談は、裁判による紛争解決ではなく、ADR(裁判外紛争解決手続)を活用し、トラブルの当事者が話し合いにより主体的に問題解決を図る方向に導く一助となっている。

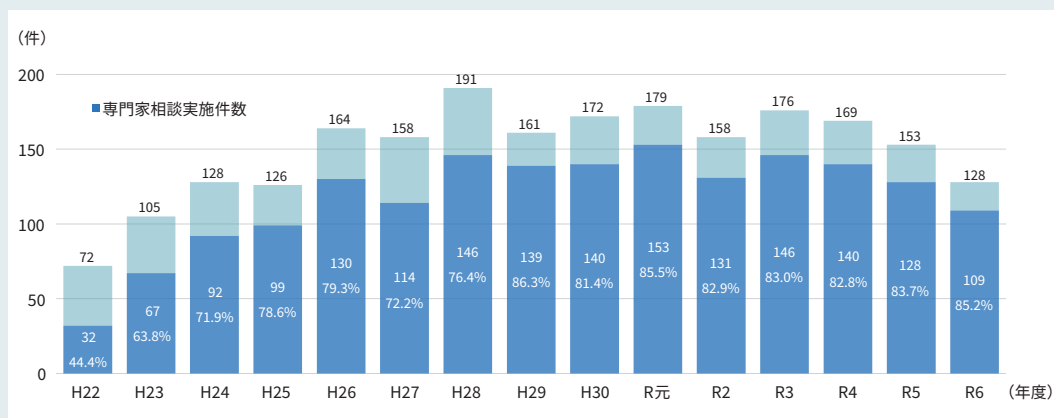


図 紛争処理申請の前に専門家相談を実施している件数 ※18)

5-4. 瑕疵担保責任の特例を支える仕組み

財団法人住宅保証機構が昭和55(1980)年より実施していた「住宅性能保証制度」は、住宅品確法のすべての新築住宅の供給者に対する10年間の瑕疵担保責任の義務付けに伴って制度の拡充を図り、瑕疵担保責任の実効性を確保する制度として大きな役割を担ってきた(3-6.で既述した「瑕疵保証円滑化基金」創設も制度の拡充の一環であった)。

さらに、住宅品確法の制定を受けて住宅性能保証制度は拡充され、消費者保護と住宅供給業者の健全な育成を目的とし瑕疵担保責任の実効性の確保に大きく貢献している。

(1) 財団法人住宅保証機構による住宅性能保証制度(保険の活用)

住宅性能保証制度は、住宅建設業者や住宅販売業者が、住宅品確法で定められた瑕疵担保責任を適正かつ確実に履行できるよう、財団法人住宅保証機構が保険を活用して支援する制度であり、一般的な流れは以下のとおりである。

- ① 財団法人住宅保証機構は、制度を利用しようとする住宅建設業者または住宅販売業者の申請を受け、審査した上で「登録業者」として登録する。
- ② 登録業者は、住宅の着工前に住宅の登録を住宅保証機構に申請する。財団法人住宅保証機構は、③に示す現場審査を行う。なお、財団法人住宅保証機構が定める「性能保証住宅設計施工基準」を遵守していることが、登録及び保険金等の支払いの条件となる。
- ③ 現場審査を行う。

＜戸建住宅＞：基礎の配筋工事完了時、屋根工事完了時

＜共同住宅＞：基礎・中間階床の配筋工事完了時、屋根の防水工事完了時

- ④ 財団法人住宅保証機構は、審査に合格した住宅を保証住宅として登録し、10年保証の対象である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関する瑕疵の修補に備えて住宅瑕疵保証責任保険を付保する。なお、住宅瑕疵保証責任保険普通保険約款により、保険契約者、被保険者、保証対象者もしくは保証住宅の建設工事にかかる請負業者またはそれらの者と雇用契約のある者

の故意もしくは重大な過失により生じた損害については、保険金は支払われない。

- ⑤ 登録業者は、住宅保証機構の定める保証約款に基づき、住宅取得者に対して、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関する10年間の担保責任(長期保証)と設備の不良、タイルのはく離などその他の部分の不具合に関する担保責任(1-2年の短期保証)を保証する旨を記載した保証書を交付する。
- ⑥ 登録業者は、住宅取得者が保証住宅を他に譲渡した場合には、その譲受人に対して④と同様の保証を行うことができる。

(2) 住宅瑕疵担保責任保険制度の創設以後の住宅性能保証制度

平成17(2005)年の構造計算書偽装問題を契機として、住宅瑕疵担保履行法が施行され、住宅瑕疵担保責任保険制度が創設されると、財団法人住宅保証機構の業務のうち、住宅瑕疵担保責任保険、住宅性能保証制度に係る事業等は住宅保証機構株式会社へと引き継がれた。現在は同社が住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅瑕疵担保責任保険法人として様々な瑕疵保険を提供している。

一方、財団法人住宅保証機構は、名称を一般財団法人住宅保証支援機構に変更し、現在は「住宅保証基金」(瑕疵保証円滑化基金)等を運営する機関として、住宅瑕疵担保責任保険制度の安定的な運営のために大きく貢献している。

また、住宅性能保証制度と類似した制度は、住宅品確法の施行後、その他の法人においても運営

が開始されたが、住宅性能保証制度と同様に、住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅瑕疵担保責任保険制度へと受け継がれていった。

IV

column

住宅保証基金

住宅保証基金は、瑕疵保証円滑化基金（平成11（1999）年度から財団法人住宅保証機構（当時）に住宅事業者が負担する保証料と国庫補助により造成）と、中小住宅保証促進基金（平成13（2001）年度から同機構に別途同じく保証料と国庫補助により造成。その後、既存住宅保証促進基金と名称変更）の国庫補助及びその運用益部分が平成18（2006）年度に統合されることにより同機構に造成された。現在は、同機構の後継組織の一つである一般財団法人住宅保証支援機構に設置されている。

その役割としては、瑕疵保証円滑化基金の設置時の役割である

① 中小事業者の瑕疵保険（新築住宅等）加入支援
に加えて、

② 瑕疵保険における巨大損害発生時の無利子貸付（平成19（2007）年度～）

③ 瑕疵保険における故意・重過失損害発生時の無利子貸付（平成19（2007）年度～）
を通じ、瑕疵保険制度に関連する様々なリスクをカバーすることにより、同制度の安定的な運営のために不可欠なセーフティーネットとしての役割を果たしている。

また、

④ 瑕疵保険のうちの2号保険の普及促進に資する新たな取組を含む商品の異常リスクへの対応（令和3（2021）年度～）

により消費者が安心して住宅を取得できる環境整備に向けた瑕疵保険の新たな役割の拡大にも貢献している。

【注記等】 URL記載文献(PDF)の取得は令和8（2026）年2月1日現在。

- ※1 「住宅の品質確保の促進等に関する法律の一部を改正する法律案」（平成16年10月12日）（国土交通省）（<https://www.mlit.go.jp/houritsuan/161-1/gaiyou.pdf>）より抜粋
- ※2 「消費者庁設置法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律案のポイント」（内閣官房）（<https://www.cas.go.jp/jp/houan/syoushisya/seibi/gaiyou.pdf>）P4より抜粋
- ※3 「消費者保護の充実策（課題等）」（国土交通省）（<https://www.mlit.go.jp/common/001266698.pdf>）P20-21をもとに作成
- ※4 「改正長期優良住宅法の概要について」（国土交通省）（一般社団法人住宅性能評価・表示協会）（<https://www.hyoukakyokai.or.jp/chouki/pdf/general1.pdf>）P5より抜粋
- ※5 「長期優良住宅認定制度の概要について」（一般社団法人住宅性能評価・表示協会）（https://hyoukakyokai.ezas.jp/uups/a/panfuretto/panfu/chouki_sinchiku.pdf）P3-4をもとに作成
- ※6 「快適で健康的な住宅で暮らすために 改正建築基準法に基づくシックハウス対策」（国土交通省）（https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/sickhouse.files/sickhouse_2.pdf）P10をもとに作成
- ※7 「社会資本整備審議会 第32回建築分科会「資料5省エネ基準の見直し等に伴う改正」（H25年8月20日開催）（国土交通省）（<https://www.mlit.go.jp/common/001007987.pdf>）P11をもとに作成
- ※8 「社会資本整備審議会 第32回建築分科会「資料6液状化に関する情報提供」（H25年8月20日開催）（国土交通省）（<https://www.mlit.go.jp/common/001007984.pdf>）P3をもとに作成
- ※9 「社会資本整備審議会 第32回建築分科会「資料7必須・選択項目の範囲の見直し」（H25年8月20日開催）（国土交通省）（<https://www.mlit.go.jp/common/001007985.pdf>）P4をもとに作成
- ※10 「社会資本整備審議会 第38回建築分科会「資料4住宅性能表示制度の見直しについて」（H27年12月18日開催）（国土交通省）（<https://www.mlit.go.jp/common/001114359.pdf>）P9をもとに作成
- ※11 「社会資本整備審議会 第45回建築分科会、第20回建築環境部会及び 第17回建築基準制度部会合同会議 「資料6住宅性能表示制度の見直しについて」（R3年10月4日開催）（国土交通省）（<https://www.mlit.go.jp/common/001426759.pdf>）P2をもとに作成
- ※12 「社会資本整備審議会 第46回建築分科会「資料2-1住宅性能表示制度の見直しについて」（R4年1月20日開催）（国土交通省）（<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001460573.pdf>）P2をもとに作成
- ※13 「社会資本整備審議会 第45回建築分科会、第20回建築環境部会及び第17回建築基準制度部会合同会議 「資料6住宅性能表示制度の見直しについて」（R3年10月4日開催）（国土交通省）（<https://www.mlit.go.jp/common/001426759.pdf>）P2をもとに作成
- ※14 「住宅性能表示制度が見直されました。」（令和5年4月1日）（一般社団法人住宅性能評価・表示協会）（https://www.hyoukakyokai.or.jp/seido/pdf/jyutakuseido_minaoshi.pdf）P1をもとに作成
- ※15 「住宅性能表示制度が見直されました。」（令和5年4月1日）（一般社団法人住宅性能評価・表示協会）（https://www.hyoukakyokai.or.jp/seido/pdf/jyutakuseido_minaoshi.pdf）P3をもとに作成
- ※16 国土交通省提供資料をもとに作成
- ※17 国土交通省提供資料より抜粋
- ※18 公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター「住宅相談統計年報2025」（2025年9月）P56をもとに作成

6 住宅瑕疵担保履行法の制定経緯

平成17(2005)年に発覚した構造計算書偽装問題によって瑕疵担保責任の実効性担保への課題が浮き彫りとなったことから、瑕疵担保責任(特定住宅瑕疵担保責任)の確実な履行に向けて、平成21(2009)年10月1日に「住宅瑕疵担保履行法」の全面施行に至った。

6-1. 法律制定の経緯

構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会、社会資本整備審議会、住宅瑕疵担保責任研究会の検討を踏まえ、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案」がとりまとめられた。

(1) 構造計算書偽装問題の発覚と課題認識

平成17(2005)年11月、構造設計者により偽装され、偽装された構造計算書は、確認申請書を作成する元請設計事務所でチェックされることもなく申請され、建築確認の審査の過程でも不正が見過ごされ、建築確認が下ろされた。※1)

その結果、建築、販売されたマンション等の居住者が退去もしくは当該マンションの補強を余儀なくされるという事件が発覚した。

該当するマンション等の多くは建築基準法で定められた耐震基準等を大きく下回り、工事には多額の費用がかかることも判明した。この費用は、法律上では瑕疵担保責任を負っている売主が負担すべきものであったが、マンションを分譲した会社や設計・施工に関与した建築士や建設会社は費用を負担する十分な資力を有しておらず、義務の履行が果たされなかった。

構造計算書偽装問題は大きな社会問題となり、住宅品確法により義務付けられた10年間の瑕疵担保責任を確実に履行させ、消費者保護を十分なものとするという課題に対して、新たな取組が求められるようになった。

(2) 住宅の瑕疵担保責任の履行の確保に係る

検討経緯

① 社会資本整備審議会建築分科会(中間報告)

平成17(2005)年12月12日、社会資本整備審議会に対し「建築物の安全性確保のための建築行政

のあり方」について諮問され、同審議会の建築分科会基本制度部会(部会長:村上周三 慶応義塾大学教授)における審議の結果、平成18(2006)年2月24日に中間報告がとりまとめられた。この報告のうち、瑕疵担保責任の履行確保に関する部分としては、住宅の購入者等の保護を図るため、住宅の売主等による瑕疵担保責任保険への加入等、瑕疵担保責任の履行の実効を確保するための措置を講じる必要がある旨の指摘がなされた。

この報告を踏まえ、「建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律案」(閣法第88号)が第164回国会に提出された。内容は以下のとおりである。

- 1) 建築確認・検査の厳格化
- 2) 指定確認検査機関の業務の適正化
- 3) 建築士等の業務の適正化及び罰則の強化
- 4) 建築士、建築士事務所及び指定確認検査機関の情報開示
- 5) 住宅の売主等の瑕疵担保責任の履行に関する情報開示

このうち、5)の住宅購入者等に対する情報開示のための措置の強化を盛り込んだ宅地建物取引業法及び建設業法の一部改正部分は、上述審議会の中間報告を受けたものであった。

住宅品確法に基づく10年間の瑕疵担保責任が確実に履行されるようにするためには、改正建築基準法の「情報開示」からさらに進んで、10年間の瑕疵担保責任を負担する者について、責任履行が

可能となるような資力確保を法的に義務付けることが求められていた。このため、建築基準法の改正と並行して住宅の売主等に対する保険加入の義務付け等についても検討が進められたが、保険の引受け等の実現可能性についてさらなる検討が必要であったこと等により、第164回国会への提出は見送られた。

② 構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会

平成17(2005)年12月、構造計算書偽装問題に関するこれまでの行政対応上の問題を検証し、今後の建築行政における緊急対応のあり方について調査検討を行うため、国土交通大臣の私的諮問機関として「構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会」(座長:巽和夫 京都大学名誉教授)が設置された。この調査委員会の成果は、平成18(2006)年4月24日の社会資本整備審議会第6回基本制度部会において、当該委員会の座長から報告が行われた。

具体的には以下の3点の意見が示され、国土交通省において諸外国の制度も参考に、適切な保険

制度を創設することを期待する旨が述べられた。

- 1) 任意の制度の瑕疵担保責任保険を義務化すべきである
- 2) 一律の義務付けはモラルハザードを起こすおそれがあり、瑕疵の発生状況、保証能力などの売主情報を開示の上、消費者の選択に委ねるべきである
- 3) 保険の必要のない業者にまで義務付けるよりも、保険コストをよりよい設計施工にまわすべきである

③ 規制改革・民間開放推進3か年計画

平成18(2006)年3月31日、行政の各般の分野について、民間開放その他の規制のあり方の改革の積極的かつ抜本的な推進を図り、経済社会の構造改革を一層加速することを目的として「規制改革・民間開放推進3か年計画」が閣議決定され、住宅の瑕疵による被害者を救済する仕組みの整備を早急に整備すること、その際、被害者救済のための手法について幅広く検討する旨が盛り込まれた。

<参考>規制改革・民間開放推進3か年計画(再改定) ※2)

規制改革・民間開放推進3か年計画(再改定) 平成18年3月31日閣議決定

(個別重点検討分野の改革)

3. 農業・土地住宅分野

(3) 土地住宅分野

⑧ 住宅購入後の瑕疵に対する被害者救済の仕組みの整備【平成17年度以降継続的に検討】

今回の構造計算書偽装問題では、建築基準法の建築確認に関し、官民を問わず検査機関のチェック機能の不備等が指摘されている。一方で、住宅の購入時には、購入者が専門知識を持たないという情報の非対称の問題があり、購入後に、住宅の瑕疵が発覚する可能性がある。確かに、住宅の品質確保の促進等に関する法律

(平成11年法律第81号)により新築住宅に関しては10年間の瑕疵担保責任が売主等に義務付けられているが、巨額の賠償責任が発生し、売主等が経営破綻した場合など、善意の購入者が損害をすべて個人で負担するのは厳しく、このような被害者を救済する仕組みの整備を早急に検討し、結論を得る。

上記の検討においては、当事者の資力も様々であるなか、被害者が救済されない事態を防ぐため、被害者救済のための手法について幅広く検討する。(Ⅲ住宅ア⑬)

④ 住宅瑕疵担保責任研究会

住宅の売主等による資力確保措置について、より専門的な議論を行うため、国土交通大臣の私的諮問機関として「住宅瑕疵担保責任研究会」(座長:松本光平 明海大学名誉教授)が平成18(2006)年

4月に設置された。研究会では、同年7月まで4回にわたり新築住宅の売主等に課せられた瑕疵担保責任履行の実効を確保するための具体的な仕組みについての技術的な検討が行われた。この結果、保険、供託、信託などの手法を活用した資力確

措置の制度設計における課題と検討の基本的方向性について具体的な提言がなされた。

⑤ 社会資本整備審議会建築分科会(答申)

社会資本整備審議会において、住宅の売主等による資力確保措置について引き続き検討が進められ、中間報告以降、基本制度部会における6回にわたる審議を経て平成18(2006)年8月31日「建築物の安全性確保のための建築行政のあり方について」の最終報告がとりまとめられ、同日、建築分科会の審議を経て、社会資本整備審議会の「答申」として、北側一雄国土交通大臣に提出された。

答申では、新築住宅の売主等が瑕疵担保責任履行の実効を確保するための資力の確保措置に関して、保険や供託等の仕組みについて具体的な制度設計を進めることや、これらの仕組みが円滑に運営されるための環境整備、故意・重過失に起因する瑕疵による損害への対応、紛争処理体制の整備など、消費者保護のための仕組みを構築する必要性が示された。

そして、保険機能を活用する場合、既存の住宅瑕疵に係る保険に比べ、質、量ともにリスクが異なるなど、制度運営主体が過大な負担を負うことも想定されることを踏まえ、さらに制度の検討を進め、その上で、瑕疵担保責任履行の実効を確保するための相応の資力確保措置を新築住宅の売主等に対し義務付けるべきであるとの指摘がなされた。瑕疵担保責任履行のための資力確保措置に係る法案は翌年の通常国会に提出された。

⑥ 瑕疵担保責任保険についてのアンケートの実施

平成18(2006)年6月、住宅瑕疵担保責任研究会等における検討と並行し、瑕疵担保責任保険に関する法的義務付けや保険料負担の是非についてWEBアンケートが実施された。

調査日時:平成18(2006)年6月16日(金)

～19日(月)

回収数:10,946件(配布数:65,537件)

回答者:20歳以上の男女(男性約54% 女性約46%)

地域:全都道府県

調査実施:財団法人住宅保証機構

このアンケートでは約1万人の回答を得ることができ、「一定の負担増があっても瑕疵担保責任保険が必要」という回答が約9割に達した。また、約8割が欠陥住宅に対する不安を感じており、自己負担が生じていても一定の保険を義務付けるべきと考えていることがわかった。

(3) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の

確保等に関する法律の制定・公布

「構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会」、「社会資本整備審議会」、「住宅瑕疵担保責任研究会」の検討経緯等を踏まえ、政府部内及び関係各界との協議及び調整が行われた。その結果、建設業者及び宅地建物取引業者に対し、10年間の瑕疵担保責任の履行が可能となるような資力の確保、具体的には、一定の保証金の供託か、保険契約の締結のいずれかを講じることを義務付けること等を内容とする「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案」がとりまとめられた。

同法案は、平成19(2007)年3月6日に閣議決定後即日国会に提出され、まず参議院において審議された後、5月24日には衆議院本会議において可決、成立し、同月30日付で公布(平成19年法律第66号)された。

(4) 住宅瑕疵担保履行法の施行までの経緯

住宅瑕疵担保履行法の成立後は、法律の施行に向け、政省令等関係規定の整備や制度の周知徹底を実施した。主な対応を以下に示す。

表6-1-1 住宅瑕疵担保履行法成立後の主な対応等 ※3)

年月	主な対応等
平成19(2007)年12月	住宅瑕疵担保履行法施行令、施行期日政令公布
平成20(2008)年3月	住宅瑕疵担保履行法施行規則、関係告示 (住宅瑕疵担保責任保険法人の指定の方針) (住宅瑕疵担保保証金に充てることができる債権)公布 関係通達(住宅瑕疵担保責任保険法人業務規程の認可基準)発出
平成20(2008)年4月	住宅瑕疵担保履行法一部施行 (保険の引受主体の整備、紛争処理体制の整備) 住宅瑕疵担保対策室設置
平成20(2008)年5月	保険法人の指定及び住宅瑕疵担保責任保険の認可開始
平成20(2008)年6月	関係通達(住宅瑕疵担保責任保険法人業務規程の認可基準)改訂 (応諾義務の明記)
平成21(2009)年7月	住宅瑕疵担保責任保険設計施工基準の統一化 超過損害再保険プールの設置
平成21(2009)年8月	住宅瑕疵担保保証金規則、 住宅瑕疵担保履行法施行規則一部改正省令公布
平成21(2009)年10月	住宅瑕疵担保履行法全面施行(資力確保措置の義務付け)

6-2. 住宅瑕疵担保履行法の概要

住宅瑕疵担保履行法では、住宅品確法に定める新築住宅の請負人及び売主(以下、「請負人等」という。)が負う10年間の瑕疵担保責任(特定住宅瑕疵担保責任)を前提として、新たにその履行を確保するための資力確保措置が義務付けられた。法律の名称となっている「特定住宅瑕疵担保責任」とは、住宅品確法で義務付けられている瑕疵担保責任のことである。すなわち、住宅品確法で認めている実体上の権利について、現実とその履行(保全・執行)を確保するための措置を定めた法律である。

住宅品確法と住宅瑕疵担保履行法は相互に不可分性を有しており、両方の法律が揃うことにより、瑕疵によって被害を受けた住宅購入者等の現実の救済が図られた。

(1) 制度の概要

住宅瑕疵担保履行法は、住宅品確法に定める新築住宅の請負人等が負う10年間の瑕疵担保責任(特定住宅瑕疵担保責任)の履行を確保するための法律である。

① 瑕疵担保責任履行のための資力確保の義務付け

平成21(2009)年10月1日以降に新築住宅を引き渡す際、建設業者等は、瑕疵担保責任の履行(主として補修あるいは修補に代わるまたはともにする損害賠償額の支払い)を確保するために、「住宅瑕疵担保保証金の供託」または「住宅瑕疵担保責任保険への加入」が義務付けられた。

なお、住宅瑕疵担保責任保険への加入は、国土交通大臣が指定する保険法人と契約を締結する必

要がある。

- 1) 過去10年間の供給戸数に応じて「住宅瑕疵担保保証金」を供託
毎年1回の基準日(3月31日)において、過去10年間に引き渡した新築住宅の引渡戸数(供給戸数)に応じて算定される瑕疵担保保証金(基準額以上)を供託
- 2) 保険加入している新築住宅は供託金の算定戸数から除外
保険加入した新築住宅(国土交通大臣の指定を受けた保険法人と一定の要件に適合する保険契約を締結した新築住宅)については、1)の瑕疵担保保証金の算定戸数から除外

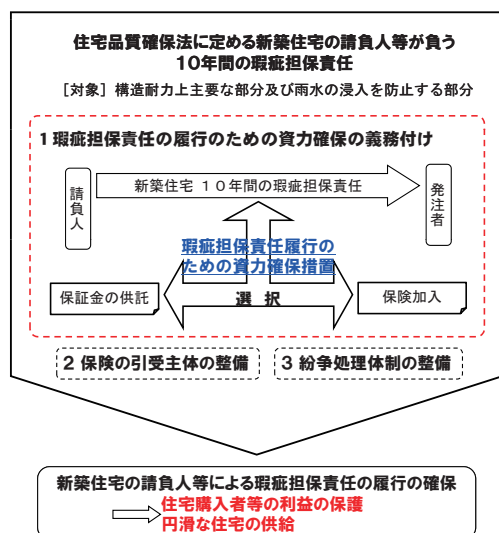


図6-2-1 住宅瑕疵担保履行法の概要 ※4)

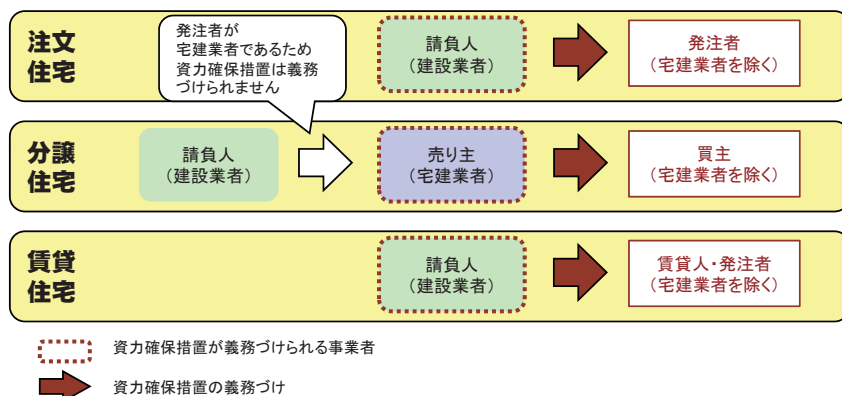


図6-2-2 対象となる事業者 ※5)

② 住宅瑕疵担保責任保険法人の指定

住宅瑕疵担保履行法では規定された住宅瑕疵担保責任保険の引受けの業務を行う主体について、申請により、国土交通大臣が住宅瑕疵担保責任保険法人として指定することとされた。住宅瑕疵担保責任保険法人として指定を受けるためには、一定の財産的基盤を有すること、役職員の構成が公正な業務の実施に支障を及ぼすおそれがないものであること等の基準が設けられた。

住宅瑕疵担保責任保険法人は、住宅瑕疵担保責任保険の引受けのほか、住宅品質確保法に基づく特定住宅瑕疵担保責任以外の担保の責任に対応した保険契約の引受け・住宅瑕疵担保責任保険法人間での再保険契約の引受け、住宅の瑕疵の発生

これらに違反して、建設業者等が新築住宅の請負契約または売買契約を締結した場合には、罰則の適用があるほか、本法に違反した建設業者等は建設業法または宅地建物取引業法に基づく監督処分を受けることとした。

ただし、宅建業者が発注者となり、建設業者から新築住宅の引き渡しを受ける場合、建設業者には資力確保措置の義務はない。

の防止及び修補技術に関する調査研究・情報発信を業務として行うことと法で定められた。

さらに保険の引受け等の業務について、適正な実施を確保するために必要があると認める時は、国土交通大臣が住宅瑕疵担保責任保険法人に対して、指定の取り消し、業務の停止命令等を発することが可能となった。

③ 紛争処理体制

住宅瑕疵担保責任保険が付された住宅については、保険金支払いの前提として建設業者等と新築住宅の発注者等との間で瑕疵をめぐる紛争の発生が懸念されたため、消費者（発注者等）の保護の観点から、適切かつ迅速な紛争解決を目的として、

専門の紛争処理機関による対応が措置された。

住宅に関する紛争については、住宅品確法に基づく全国52の弁護士会(住宅紛争審査会)の協力による指定住宅紛争処理機関が存在しており、住宅品確法に基づく建設住宅性能評価書が交付された住宅について、紛争処理(あっせん、調停及び仲裁)が行われていた。

これに対して瑕疵担保履行法では、住宅瑕疵担保責任保険契約が付された住宅において建設業者等と発注者等との間に生じた紛争の処理についても、住宅品確法と同様に簡易で迅速な紛争処理に必要不可欠な設計図面等の資料が保存されていること等の条件を満たすことから、指定住宅紛争処理機関の業務として追加された。

紛争処理に対する費用は、住宅瑕疵担保責任保険法人が引受戸数に応じて負担金として納めることとされ、保険法人はその費用を保険料と合わせて建設業者等から徴収することとされた。

この負担金を徴収し、指定住宅紛争処理機関に対し紛争処理費用を助成すること、その他紛争処理に関して必要な支援を行うため、住宅品確法に基づき指定されている住宅紛争処理支援センターについても、住宅瑕疵担保履行法において業務を追加して対応することとされた。

していないこと

2) 資力確保措置は金銭的出資を伴う積極的な義務であること

② 住宅品確法と住宅瑕疵担保履行法、建築基準法の効果

住宅品確法と住宅瑕疵担保履行法については、法律の効果という点でも違いがある。住宅の購入時を想定すると、建築基準法も加えた3つの法律の効果は以下のとおりである。

建築基準法では、例えば購入者等に引き渡された後に、その住宅に建築基準法上是正すべき重大な瑕疵が見つかった場合には、住宅の所有者たる購入者等に対する補修等の是正命令が発令される。

一方、住宅品確法では、是正命令を受けた住宅購入者等において、瑕疵担保責任に基づいて、供給者たる業者に補修等を実現させる権利を行使することができる。

これに対して、住宅瑕疵担保履行法は、仮に、住宅供給業者が倒産、あるいは補修を行う資力を有していない場合であっても効果を発揮する。この法律に基づく供託金の還付や保険金の支払により、住宅購入者等は補修等を受けることが可能となる。

(2) 住宅瑕疵担保履行法と住宅品確法等との関係

① 住宅品確法との相違点

住宅品確法と住宅瑕疵担保履行法は義務付けの対象となる主体が異なる。住宅品確法における瑕疵担保責任(特定住宅瑕疵担保責任)は、すべての新築住宅の請負人等に適用されるものである。一方、住宅瑕疵担保履行法によって資力確保措置が義務付けられる主体は、建設業者(住宅供給業者)及び宅地建物取引業者に限定された。これは、以下の理由により、特に消費者に対して強い責任を負担すべき専門家たる住宅供給業者にのみ義務を課すこととしたためであった。

1) 住宅品確法については民法の特例という性格であり、主体が業者か否かについて区別を

6-3. 住宅瑕疵担保履行法改正等の経緯

平成21(2009)年10月の住宅瑕疵担保履行法の全面施行後も、新たな保険商品の開発等に対応して様々な取組が行われた。また、附則により5年経過毎に施行の状況について検討等を行う旨が定められており、これを受けて全面施行から5年を経過した平成26(2014)年にこれまでの取組状況を踏まえた住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討が行われたほか、関連する法律の改正に伴う改正等が行われた。

(1) 住宅瑕疵担保履行法施行後の主な対応

平成21(2009)年10月に住宅瑕疵担保履行法が施行されると、様々な瑕疵保険商品の認可に対応すべく制度の拡充が図られた(表6-3-1を参照)。

表6-3-1 住宅瑕疵担保履行法施行後の保険法人の認可等の状況 ※6)

年月	主な対応等
平成21(2009)年12月	大規模修繕工事瑕疵保険認可 既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者売買タイプ)認可
平成22(2010)年3月	既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買タイプ)認可 リフォーム瑕疵保険認可
平成22(2010)年4月	国税庁照会(住宅瑕疵担保責任保険の保険料等に係る税務上の取扱い)
平成22(2010)年5月	関係告示(IBNR備金)公布 国税庁照会(保険法人に係る法人税法上の所得計算)
平成23(2011)年3月	住宅瑕疵担保履行法施行規則一部改正省令 (保険等の業務の引継ぎに係る規定の見直し)
平成25(2013)年4月	関係通達(住宅瑕疵担保責任保険法人業務規程の認可基準)改訂 (現場検査時の写真撮影に係る規定の整備等)
平成25(2013)年7月	既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者売買タイプ) 保険期間・保険金額の多様化(ライト版)認可
平成25(2013)年10月	既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買タイプ) 保険期間・保険金額の多様化(ライト版)認可

※保険商品の認可は、最初の保険法人が認可を受けた月を記載

(2) 住宅瑕疵担保履行制度あり方検討委員会

平成26(2014)年6月、国土交通省では、「住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会」(座長:村本孜 成城大学教授)が設置され、住宅瑕疵担保履行法の全面施行から5年目を迎えた本制度について、新築住宅に係る資力確保措置及び住宅に係る消費者の利益の保護等に係る取組状況と課題について検討が行われた。さらに、中古住宅・リフォーム市場の活性化への対応、保険に係る情報の公開と事故の予防等への活用、制度の「国際化」等の新たな課題が検討され、保険の健

全性の向上、中古住宅・リフォームに係る住宅瑕疵担保責任保険の普及促進、消費者相談体制の拡充、事故予防等のための仕組みづくりなどについて、今後とるべき対応が整理された。検討の成果は、平成27(2015)年3月に報告書としてとりまとめられた。

住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会 報告書 概要

開催の経緯

住宅瑕疵担保履行法の附則第5条の検討条項に基づき、平成26年10月に全面施行5年を経過した住宅瑕疵担保履行制度について、現在までの取り組み状況と課題について検討を加えるとともに、今後とるべき対応を整理。

I. 新築住宅の資力確保措置

～現行制度を維持しつつ、保険の健全性向上と検証データの蓄積を～

- 資力確保措置（供託又は保険の選択制）の義務付け
 - ・事業者の倒産や高額な瑕疵修補にも対応し、消費者保護に寄与 ⇒ **現行制度を維持**
- 供託保証金・保険料水準等
 - ・10年間の瑕疵担保責任期間の途中 ⇒ 保険事故の発生状況を注視しつつ、**データを蓄積し、継続的に検討**
- 保険法人の経営の健全性
 - ・保険法人の業務廃止事業（H23.9）⇒ **保険法人の指定制は維持しつつ、収支見込みに関する基準等を強化**
【継続的に検討】 保険法人破綻時の保険契約者保護のための基金制度

II. 中古住宅・リフォーム市場の活性化と住宅瑕疵担保責任保険

～中古住宅・リフォームにかかる瑕疵担保保険の普及、商品開発、住宅施策との連携を～

- 中古住宅・リフォーム市場に対応した住宅瑕疵担保責任保険の普及促進
 - ・中古住宅・リフォーム市場の拡大とトラブル増加の懸念、消費者の高い保証ニーズ
⇒ 保険法人や関連事業者と連携し、他の制度も活用しながら、**任意の住宅瑕疵担保責任保険の利用を促進**
⇒ **延長保証保険等の開発**のほか、**保険期間や保証内容の見直し、保険検査の一層の合理化**
【継続的に検討】 住宅履歴など住宅に係る情報の活用、中古住宅の流通に係る事業者の責任のあり方、損害保険や住宅関連のサービス等との連携

III. 住宅に係る消費者の利益の保護

～住宅に係る相談体制の拡充、行政機関や相談窓口間の連携を～

- 住宅紛争処理の仕組みと相談体制等
 - ・評価住宅でも保険付き住宅でもない新築住宅等は、専門家相談や住宅紛争処理制度の対象となっていない
⇒ 現状では対象外の住宅においても、**専門家による相談が受けられるような仕組みを検討**
【継続的に検討】 住宅紛争処理制度の利用にかかる時効中断効の付与、裁判外紛争解決制度の拡充
- 住宅に係る消費者相談を行う機関間の連携
 - ・住宅に係るトラブルの相談を受け付ける窓口が複数設置されているが、全般的な情報交換の機会がない
⇒ **住宅に係る消費者行政を担う機関の連絡会議の創設、住宅に係る相談窓口間の情報交換会議の開催**

IV. 情報公開と事故情報等の活用

～制度の普及と啓発と事故予防等の取り組みを～

- 保険に係る情報公開の推進
 - ・住宅瑕疵担保責任保険制度にかかる加入数や保険事故の傾向等の制度の実績に係る情報が公開されておらず、制度の普及が進んでいない状況
⇒ 住宅瑕疵担保責任保険に係る基礎的な**統計データ等の公開**
- 事故情報等の収集・分析と事故予防等に向けた活用
 - ・住宅瑕疵担保責任保険の事故情報等の収集・分析と活用が十分に行われていない
⇒ 事故情報等を集約・分析するシステムを構築し、住宅事業者の**事故予防や技術力の向上**、一般消費者向けの**住宅の不具合の予防や維持管理に係る啓発**、検査方法の再検討等**保険制度の改善に活用**

V. 住宅瑕疵担保履行制度の「国際化」

～海外の制度のノウハウの活用と国際展開を～

- 海外の住宅保証・保険制度のノウハウの活用
 - ⇒ 各国の住宅保証制度の運用状況の**調査を継続し、成果を日本の制度の発展・充実に活用**
- IH-HWC2017東京大会を見据えた国際展開
 - ⇒ 各国との**情報交流**と、日本の**住宅瑕疵担保履行制度のアピール**

その他

- 民法改正への対応
 - ⇒ 住宅品確法・瑕疵担保履行法において瑕疵の文言を再定義（実務において広く普及していること等を考慮）
- 法施行後10年の節目に向けたデータの整備等

図6-3-1 住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会報告書概要 ※7)

(3) 住宅瑕疵担保履行法の改正

「住宅の質の向上及び取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律」の成立に伴い、住宅瑕疵担保履行法が令和3(2021)年に改正された(関連：5-1.(4))。

主な改正事項は、以下のとおりである。

- ・ 基準日の見直し：資力確保措置の算定の基準日を年2回から年1回に変更し、基準日届出についても、年1回に変更

- ・ 供託期限の見直し：住宅瑕疵担保保証金を供託すべき時期を「基準日」から「基準日から3週間以内までの間」へ変更
- ・ 書面交付の電子化：事業者が発注者・買主へ交付書面の電子交付を可能とする変更
- ・ 住宅紛争処理制度の拡充：リフォーム、既存住宅売買等に関する瑕疵保険に加入した住宅に係る紛争を住宅紛争処理の対象に追加。また、住宅紛争処理に時効の完成猶予効を付与

【注記等】 URL記載文献(PDF)の取得は令和8(2026)年2月1日現在。

- ※1) 「構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会報告書(平成18年4月)」(国土交通省) (<https://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/15/150406/03.pdf>) P5をもとに作成
- ※2) 「規制改革・民間開放推進3か年計画(再改定)(平成18年3月31日閣議決定)」(内閣府) (https://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/old/publication/2005/0331/item050331_02-03.pdf)・PDL1.0 (https://www.digital.go.jp/resources/open_data/public_data_license_v1.0) P99より一部抜粋
- ※3) 「住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会報告書 資料集(平成27年3月)」(国土交通省) (<https://www.mlit.go.jp/common/001082620.pdf>) P6-7をもとに作成
- ※4) 「住宅瑕疵担保履行法 建設業者の諸手続(平成21年10月)」(国土交通省) (<https://www.mlit.go.jp/common/000053059.pdf>) P1より抜粋
- ※5) 「住宅瑕疵担保履行法 建設業者の諸手続(平成21年10月)」(国土交通省) (<https://www.mlit.go.jp/common/000053059.pdf>) P3より抜粋
- ※6) 「住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会報告書 資料集(平成27年3月)」(国土交通省) (<https://www.mlit.go.jp/common/001082620.pdf>) P7をもとに作成
- ※7) 「住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会報告書 概要」(国土交通省) (<https://www.mlit.go.jp/common/001082618.pdf>) より抜粋

[参考資料] 検討委員会等名簿

＜住宅性能表示・評価関係＞ ※所属、役職は、初年度当時のもの

住宅性能評価技術検討委員会(平成9(1997)～14(2002)年度)

委員	氏名	所属・役職
委員長	内田 祥哉	東京大学 名誉教授
委員	巽 和夫	京都大学 名誉教授
	井口 洋佑	東京理科大学 教授 (平成10年度～)
	野村 歡	日本大学 教授 (平成10年度～、平成11年度～分科会主査)
	峰政 克義	(財)住宅総合研究財団 専務理事(分科会主査) (平成10年度～)
	岡田 恒男	芝浦工業大学 教授
	坂本 功	東京大学 教授
	高梨 晃一	千葉大学 教授
	小谷 俊介	東京大学 教授(分科会主査) (平成10年度～)
	齋藤 光	日本大学 教授
	菅原 進一	東京大学 教授
	若松 孝旺	東京理科大学 教授(分科会主査) (平成10年度～)
	友澤 史紀	東京大学大学院 教授
	三橋 博三	東北大学 教授(分科会主査) (平成10年度～)
	松尾 陽	明治大学 教授
	安岡 正人	東京理科大学 教授(分科会主査)
	上村 克郎	関東学院大学 教授 (平成10年度～)
	伊藤 邦明	東北大学 教授 (平成10年度～)
	島崎 勉	建設省建築研究所 所長 (平成9年度)
	山崎 裕	建設省建築研究所 所長 (平成10年度)
	羽生 洋治	建設省建築研究所 所長 (平成11～12年度)
	山内 泰之	独立行政法人建築研究所 理事長 (平成13年度～)
	三村 由夫	(財)日本建築センター 建築技術研究所 所長
	村上 純一	国土技術政策総合研究所 副所長 (平成13年度～)

基本問題分科会(平成10(1998)～12(2000)年度)

委員	氏名	所属・役職
主査	峰政 克義	(財)住宅総合研究財団 専務理事
委員	松村 秀一	東京大学 助教授
	野城 智也	東京大学 助教授
	青木 義次	東京工業大学 教授
	塩原 等	東京大学 助教授
	辻本 誠	建設省建築研究所 第五研究部防火研究調整官
	千歩 修	北海道大学 助教授
	石崎 武志	東京国立文化財研究所 保存科学部物理学研究室長
	井上 勝夫	日本大学 教授
	平手 小太郎	東京大学 助教授
	坂本 雄三	東京大学 教授
	古瀬 敏	建設省建築研究所 企画部長
	池田 富士郎	建設省建築研究所 第一研究部長 (平成10年度)

ニーズ検討WG(平成10(1998)～12(2000)年度)

委員	氏名	所属・役職
主査	松村 秀一	東京大学 助教授
委員	古瀬 敏	建設省建築研究所 企画部長
	伊藤 弘	建設省建築研究所 第五研究部計画システム研究官
	平野 吉信	建設省建築研究所 第一研究部住宅情報システム研究官
	五條 渉	建設省建築研究所 第一研究部建設経済研究室長
	菅沼 康雄	建設省建築研究所 基準認証研究センター性能基準研究室長(平成10年度)
	有田 智一	建設省建築研究所 第一研究部建設経済研究室主任研究員
	服部 敦	(財)日本建築センター 企画部企画課長

実施ツール検討WG(平成10(1998)～12(2000)年度)

委員	氏名	所属・役職
主査	野城 智也	東京大学 助教授
委員	野口 貴文	東京大学 助教授
	伊藤 弘	建築研究所 第五研究部計画システム研究官
	平野 吉信	建築研究所 第一研究部住宅情報システム研究官
	林 良紀	東京都 多摩西部建築指導事務所指導第一課長
	長田 喜樹	神奈川県 都市部建築指導課課長代理
	小澤 敏成	住宅金融公庫 建設サービス部建設業務課調査役
	森山 真次	住宅金融公庫 建築サービス部審査課調整役
	豊岡 光男	住宅・都市整備公団 建築技術部建築技術企画課専門役
	手塚 泰夫	(財)性能保証住宅登録機構 技術部主任(平成10年度)
	門田 豊和	(財)住宅保証機構 検査部検査課長(平成11～12年度)
	黒田 一穂	(財)性能保証住宅登録機構 企画・研究部調査課長
	金岡 宏幸	(財)日本建築センター 評定部住宅課長
	服部 敦	(財)日本建築センター 企画部企画課長
	檜橋 康英	(財)ベターリビング 研究企画部企画課長(平成10年度)
	遠山 明	(財)ベターリビング 研究企画部企画課長(平成11～12年度)
	犬飼 達雄	(財)ベターリビング 筑波建築試験センター企画調整課長

構造性能分科会(平成10(1998)～12(2000)年度)

委員	氏名	所属・役職
主査	小谷 俊介	東京大学 教授
委員	石山 祐二	北海道大学 教授(RC造WG)
	大橋 好光	東京大学 助手(木造WG)
	壁谷沢 寿海	東京大学 教授(RC造WG)
	桑原 文夫	日本工業大学 教授(基礎WG)
	桑村 仁	東京大学 助教授(鉄骨造WG)
	中島 正愛	京都大学 助教授(鉄骨造WG)
	安村 基	静岡大学 助教授(木造WG)
	山崎 真司	東京都立大学 教授(鉄骨造WG)
	渡辺 史夫	京都大学 教授
	和田 章	東京工業大学 教授
	平石 久廣	建設省建築研究所 第三研究部長
	岡田 恒	建設省建築研究所 第三研究部複合構造研究官
	勅使川原 正臣	建設省建築研究所 第三研究部構造研究室長(RC造)
	向井 昭義	建設省建築研究所 第三研究部耐風研究室長(鉄骨造)
	河合 直人	建設省建築研究所 基準認証研究センターシステム研究室長(木造)
	田村 昌仁	建設省建築研究所 第三研究部主任研究員(基礎)
	五條 渉	建設省建築研究所 第一研究部建設経済研究室長

IV

耐久性能分科会(平成10(1998)～12(2000)年度)

委員	氏名	所属・役職
主査	三橋 博三	東北大学 教授
委員	植松 康	東北大学 助教授(鉄骨造WG)
	橘高 義典	東京都立大学 助教授
	小松 幸夫	早稲田大学 教授
	佐藤 雅俊	東京大学 助教授(木造WG)
	芝池 英樹	京都工芸繊維大学 助教授
	千歩 修	北海道大学 助教授(RC造WG)
	田村 博	(財)日本建築総合試験所 材料試験室長(RC造WG)
	肱黒 弘三	関東学院大学 教授
	樫野 紀元	建設省建築研究所 第二研究部長
	伊藤 弘	建設省建築研究所 第五研究部計画システム研究官
	本橋 健司	建設省建築研究所 第二研究部維持保全研究室長(鉄骨造WG)
	阿部 道彦	建設省建築研究所 第二研究部無機材料研究室長(RC造WG)
	西山 功	建設省建築研究所 第四研究部住宅建設研究室長(平成10年度)
	岡部 実	(財)ベタリーピング筑波建築試験センター 材料部材性能試験室室長心得(木造)
	犬飼 達雄	(財)ベタリーピング筑波建築試験センター 企画調査課長(鉄骨造)

火災安全性能分科会(平成10(1998)～12(2000)年度)

委員	氏名	所属・役職
主査	若松 孝旺	東京理科大学 教授
委員	志田 弘二	名古屋市立大学 助教授
	北後 明彦	神戸大学 助教授
	増田 秀昭	建設省建築研究所 基準認証研究センター性能評価試験室主任研究員
	原田 和典	建設省建築研究所 第五研究部防煙研究室主任研究員
	成瀬 友宏	建設省建築研究所 基準認証研究センター認証システム研究室主任研究員
	萩原 一郎	建設省建築研究所 第五研究部防火研究室長(平成11～12年度)
	島田 和明	自治省消防庁 予防課国際規格対策官兼課長補佐(平成11～12年度)

環境性能分科会(平成10(1998)～12(2000)年度)

委員	氏名	所属・役職
主査	安岡 正人	東京理科大学 教授
委員	井上 勝夫	日本大学 助教授
	平手 小太郎	東京大学 助教授
	坂本 雄三	東京大学 教授
	坊垣 和明	建設省建築研究所 第五研究部長
	福島 寛和	建設省建築研究所 第五研究部防煙研究室長
	澤地 孝男	建設省建築研究所 第五研究部設備計画研究室長
	大澤 元毅	建設省建築研究所 第五研究部居住環境研究室長

遮音性能WG(平成10(1998)～12(2000)年度)

委員	氏名	所属・役職
委員	井上 勝夫	日本大学 助教授
	福島 寛和	建設省建築研究所 第五研究部防煙研究室長
	吉村 純一	(財)小林理学研究所 建築音響研究室
	小田 聡	住宅・都市整備公団 東京支店改善業務部設計課課長代理(平成11～12年度)

室内空気質WG(平成10(1998)～12(2000)年度)

委員	氏名	所属・役職
委員	岩村 和夫	武蔵工業大学 環境情報学部 教授
	田辺 新一	お茶の水女子大学 生活科学部生活環境学科 助教授
	池田 耕一	国立公衆衛生院 建築衛生学部長
	大澤 元毅	建設省建築研究所 第五研究部居住環境研究室長
	桑澤 保夫	建設省建築研究所 第五研究部居住環境研究室主任研究員(平成11～12年度)

耐用性・維持容易性能WG(平成11(1999)～12(2000)年度)

委員	氏名	所属・役職
委員	大野 隆司	東京工芸大学 教授
	小松 幸夫	早稲田大学 教授
	伊藤 弘	建設省建築研究所 第三研究部複合構造研究官
	角田 誠	東京都立大学 大学院助教授
	佐藤 考一	東京工芸大学 助手
	射場本 忠彦	東京電機大学 教授
	大塚 雅之	関東学院大学 教授
	網野 正観	住宅・都市整備公団 建築技術本部住宅設計課長
	清浦 國男	住宅・都市整備公団 管理部設備保全課課長
	安孫子 義彦	(株)ジェス 代表取締役社長
	星川 晃二郎	(株)汎建築研究所 東京事務所代表取締役所長

光・視環境WG(平成11(1999)～12(2000)年度)

委員	氏名	所属・役職
委員	平手 小太郎	東京大学 助教授
	福島 寛和	建設省建築研究所 第五研究部居住環境研究室長
	中村 芳樹	東京工業大学 助教授
	宗方 淳	建設省建築研究所 第五研究部科学技術特別研究員
	上谷 芳昭	福山大学 助教授

温熱環境WG(平成11(1999)～12(2000)年度)

委員	氏名	所属・役職
委員	坂本 雄三	東京大学 教授
	鈴木 大隆	北海道立寒冷地住宅都市研究所 生産技術部研究職員
	澤地 孝男	建設省建築研究所 第五研究部設備計画研究室長
	村越 千春	住環境計画研究所 研究室長
	由本 達雄	(財)住宅・建築省エネルギー機構 住宅研究部長
	岩元 理恵	日本環境技研(株) 環境システム部計画グループ

換気性能SWG (平成11(1999)～12(2000)年度)

委員	氏名	所属・役職
委員	澤地 孝男	建設省建築研究所 第五研究部設備計画研究室長
	田島 昌樹	建設省建築研究所 第五研究部設備計画研究室部外研究員
	石田 建一	積水ハウス(株) 設計統括部商品開発設計部企画設計室課長
	長谷川 功	三井建設(株) 技術本部技術研究所第3研究部主席研究員
	石塚 一郎	松下精工(株) 春日井西事業部住宅気調システム開発部 気調推進グループ副参事
	大嶋 兼芳	三菱電機(株) 中津川製作所システム・新事業推進部ハウジングシステム開発課専任

長寿社会対応性能分科会 (平成11(1999)～12(2000)年度)

委員	氏名	所属・役職
主査	野村 歡	日本大学 教授
委員	古瀬 敏	建設省建築研究所 第一研究部長
	園田 真理子	明治大学 専任講師
	佐藤 克志	建設省建築研究所 第四研究部工業生産研究室長
	有田 智一	建設省建築研究所 基準認証研究センター性能基準研究室主任研究員
	布田 健	建設省建築研究所 第五研究部設計計画研究室研究員

住宅性能表示に関する意見交換会 (平成11(1999)年度)

委員	氏名	所属・役職
座長	巽 和夫	京都大学 名誉教授 (福山大学 教授)
委員	長見 万里野	(財)日本消費者協会 理事
	唐沢 靖	国民生活センター 相談部調査役補佐
	中野 三千代	東京都地域婦人団体連盟 消費経済部長
	福田 優二	(株)電通総研 研究主幹
	和田 登	(株)リクルート 週刊住宅情報編集長
	渡辺 房枝	主婦連合会 住宅部長

既存住宅の検査及び性能表示等に関する検討委員会(平成13(2001)年度)

委員	氏名	所属・役職
委員長	巽 和夫	京都大学 名誉教授
委員	伊藤 茂昭	日本弁護士連合会 事務次長
	大野 和男	住宅金融公庫 住宅環境部長
	小谷 俊介	東京大学 教授
	菊地 修一	(株)リクルート 住宅情報編集長
	小林 重敬	横浜国立大学大学院 教授
	澤田 和也	澤田和也法律事務所 弁護士
	高田 光雄	京都大学 助教授
	田中 啓一	日本大学 教授
	中野 三千代	東京都地域婦人団体連盟 消費経済部長
	福井 秀夫	法政大学 教授
	福島 隆司	東京都立大学 教授
	松村 秀一	東京大学 助教授
	三橋 博三	東北大学 教授
	村上 純一	国土技術政策総合研究所 副所長
	安岡 正人	東京理科大学 教授
	山内 泰之	(独)建築研究所 理事長
	山田 勝利	紀尾井坂法律特許事務所 弁護士
	渡辺 房枝	主婦連合会 住宅部長
協力委員	伊藤 正裕	(社)不動産流通経営協会((株)リスペクト建物調査 代表取締役社長)
	大江 恵一	(社)住宅生産団体連合会 既存住宅研究会座長(積水ハウス(株)取締役東京技術部 部長)
	岸 篤志	(社)全国宅地建物取引業協会連合会 専務理事
	工藤 忠良	(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター 住宅紛争処理支援センター長
	十亀 彬	(財)ベターリビング 常務理事
	富田 路易	(財)マンション管理センター 企画・業務部長
	中村 俊男	(財)不動産流通近代化センター 常任参与
	羽生 洋治	(財)日本建築センター 専務理事
	武藤 正巳	(社)損害保険協会 業務企画部長
	本橋 武彰	(社)不動産協会(住友不動産販売(株)社長室長)
	保倉 俊一	(財)住宅保証機構 常任理事
行政	佐々木 宏	国土交通省 住宅局住宅生産課長
	石井 喜三郎	国土交通省 住宅局住宅政策課長
	福富 光彦	国土交通省 総合政策局不動産業課長

住宅検査枠組み検討委員会(平成13(2001)年度)

委員	氏名	所属・役職
委員長	巽 和夫	京都大学 名誉教授
委員	安孫子 義彦	(株)ジェス 代表取締役
	伊藤 弘	(独)建築研究所 材料・建築生産研究グループ長
	犬塚 浩	鹿内・上田・犬塚法律事務所 弁護士
	大澤 元毅	国土交通省国土技術政策総合研究所 住宅研究部長
	大谷 秀逸	住宅金融公庫 住宅環境部技術企画課長
	大野 隆司	東京工芸大学 教授
	岡田 恒	(独)建築研究所 構造研究グループ長
	菊地 修一	(株)リクルート 住宅情報編集長
	高田 光雄	京都大学 助教授
	中澤 芳樹	日本ERI(株) 常務取締役経営企画部長
	中島 正夫	関東学院大学 教授
	二木 幹夫	国土交通省国土技術政策総合研究所 建築研究部長
	星川 晃二郎	(株)汎建築研究所 代表取締役所長
	松村 秀一	東京大学 助教授
	松本 光平	明海大学 教授
	望月 常弥	都市基盤整備公団 管理業務部住宅保全課長
協力委員	井口 淳	(社)全国宅地建物取引業協会連合会 理事・土地住宅対策委員会 副委員長
	菅澤 光裕	(社)住宅生産団体連合会 事業部長
	杉本 善郎	(社)不動産協会 (住友不動産販売(株)流通営業本部流通業務部 部長)
	十亀 彬	(財)ベターリビング 常務理事
	羽生 洋治	(財)日本建築センター 専務理事
	藤永 健二	(社)不動産流通経営協会 ((株)リスペクト建物調査 常務取締役)
	保倉 俊一	(財)住宅保証機構 常任理事
行政	国土交通省 住宅局住宅生産課	(井上企画官、内田補佐、澁谷補佐、石井係長)
	国土交通省 住宅局住宅政策課	(成藤専門官、石塚専門官)
	国土交通省 総合政策局不動産課	(野俣室長、福島専門官、山元補佐、古川補佐)
事務局	(財)住宅保証機構、(財)ベターリビング、(財)日本建築センター	

IV

共同住宅等検査枠組みWG(平成13年(2001)年度)

委員	氏名	所属・役職
主査	大野 隆司	東京工芸大学 教授
委員	安孫子 義彦	(株)ジェス 代表取締役
	伊藤 弘	(独)建築研究所 材料・建築生産研究グループ長
	犬塚 浩	鹿内・上田・犬塚法律事務所 弁護士
	坪内 真紀	(財)マンション管理センター 企画・業務部研究員
	中澤 芳樹	日本ERI(株) 常務取締役経営企画部長
	林 邦彦	都市基盤整備公団 管理業務部住宅保全課専門役
	星川 晃二郎	(株)汎建築研究所 代表取締役所長
	保倉 俊一	(財)住宅保証機構 常任理事
	松村 収	住宅金融公庫 住宅環境部ストック管理課調査役
行政	国土交通省 住宅局住宅生産課 (井上企画官、澁谷補佐、石井係長)	
事務局	(財)住宅保証機構	

現況検査に関する実務的検討WG(設備以外)(平成13(2001)年度)

氏名	所属・役職
伊藤 弘	(独)建築研究所 材料・建築生産研究グループ長
小俣 元美	(独)建築研究所 住宅・都市研究グループ主任研究員
有我 敦	住宅金融公庫 住宅環境部調査役
中澤 芳樹	日本ERI(株) 常務取締役経営企画部長
森尻 謙一	ハウスプラス住宅保証(株) 技術部長
嶋津 民男	(株)圓建築設計事務所 ((社)日本建築家協会)
江口 征男	江口征男建築設計事務所 ((社)東京建築士会)
林 邦彦	都市基盤整備公団 管理業務部専門役
星川 晃二郎	(株)汎建築研究所 代表取締役所長
五條 渉	国土交通省国土技術政策総合研究所 建築研究部基準認証システム研究室長
河合 直人	国土交通省国土技術政策総合研究所 建築研究部構造基準研究室長
棚野 博之	国土交通省国土技術政策総合研究所 建築研究部材料・部材基準研究室長
高橋 暁	国土交通省国土技術政策総合研究所 住宅研究部住環境計画室長

現況検査に関する実務的検討WG(設備)(平成13(2001)年度)

氏名	所属・役職
山海 敏弘	国土交通省国土技術政策総合研究所 建築研究部環境・設備基準室長
下田 邦雄	都市基盤整備公団 参事役
安孫子 義彦	(株)ジェス 代表取締役社長

<住宅紛争処理支援関係>

※所属、役職は、初年度当時のもの

住宅性能表示・保証制度研究会(平成9(1997)年度)

委員	氏名	所属・役職
座長	山田 勝利	日本弁護士連合会 第二東京弁護士会 弁護士
委員	犬塚 浩	日本弁護士連合会 第二東京弁護士会 弁護士
	澤田 和也	日本弁護士連合会 大阪弁護士会 弁護士
	仲居 康雄	日本弁護士連合会 第一東京弁護士会 弁護士
	原後 山治	日本弁護士連合会 第二東京弁護士会 弁護士

住宅瑕疵保証研究会 法律部会(平成10(1998)年度)

委員	氏名	所属・役職
座長	伊藤 滋夫	大東文化大学 教授
委員	上原 敏夫	一橋大学 教授
	大森 文彦	東洋大学 教授
	金山 直樹	法政大学 教授
	北居 功	慶応大学 助教授
	松本 光平	明海大学 教授
	松本 恒雄	一橋大学 教授

IV

「住宅性能表示・保証制度」に係る住宅紛争審査会 検討WG (平成10(1998)年度)

委員	氏名	所属・役職
座長	平山 正剛	日本弁護士連合会 東京弁護士会 弁護士
副座長	伊東 眞	日本弁護士連合会 第一東京弁護士会 弁護士
	高谷 進	日本弁護士連合会 第二東京弁護士会 弁護士
	澤田 和也	日本弁護士連合会 大阪弁護士会 弁護士
委員	亀井 時子	日本弁護士連合会 東京弁護士会 弁護士
	田島 純蔵	日本弁護士連合会 東京弁護士会 弁護士
	谷合 周三	日本弁護士連合会 東京弁護士会 弁護士
	片岡 寿	日本弁護士連合会 第一東京弁護士会 弁護士
	河合 敏男	日本弁護士連合会 第二東京弁護士会 弁護士
	稲垣 隆一	日本弁護士連合会 第二東京弁護士会 弁護士
	犬塚 浩	日本弁護士連合会 第二東京弁護士会 弁護士
	古田 修	日本弁護士連合会 岐阜県弁護士会 弁護士
	我妻 正規	日本弁護士連合会 広島弁護士会 弁護士
	織戸 良寛	日本弁護士連合会 宮崎県弁護士会 弁護士
	齋藤 拓生	日本弁護士連合会 仙台弁護士会 弁護士
	岩淵 敬	日本弁護士連合会 福島県弁護士会 弁護士
	肘井 博行	日本弁護士連合会 札幌弁護士会 弁護士
副会長	黒木 芳男	日本弁護士連合会 第二東京弁護士会 弁護士
副会長	林 光佑	日本弁護士連合会 名古屋弁護士会 弁護士
事務次長	高木 佳子	日本弁護士連合会 第二東京弁護士会 弁護士

住宅瑕疵保証研究会 技術部会 (平成10 (1998) 年度)

委員	氏名	所属・役職
座長	上杉 啓	東洋大学 工学部建築学科 教授
委員	青木 博文	横浜国立大学 工学部建設学科 教授
	井口 洋佑	東京理科大学 工学部建築学科 教授
	伊藤 弘	建設省建築研究所 第五研究部計画システム研究官
	二木 幹夫	建設省建築研究所 第四研究部施工管理研究官
	坂本 功	東京大学 工学部建築学科 教授
	友澤 史紀	東京大学 工学部建築学科 教授
	松本 光平	明海大学 不動産学部 教授
	宇田川 達生	(社)日本建築士事務所協会連合会 (株式会社茜設計)
	嶋津 民男	(社)日本建築家協会 (圓建築設計事務所)
	増沢 幸尋	(社)日本建築士会連合会 (増沢建築設計事務所)
	大島 拓司	住宅金融公庫 建設サービス部部長
	中田 雅資	住宅・都市整備公団 建築部長
	保倉 俊一	(財)住宅性能保証住宅登録機構 常任理事

住宅瑕疵保証技術WG (平成10 (1998) 年度)

委員	氏名	所属・役職
座長	伊藤 弘	建設省建築研究所 第五研究部計画システム研究官
委員	本橋 健司	建設省建築研究所 第二研究部耐久性研究室長
	田村 昌仁	建設省建築研究所 第三研究部主任研究員
	佐藤 雅俊	東京大学大学院農学生命科学研究科 助教授
	千歩 修	北海道大学工学部建築学科 助教授
	桜井 清司	住宅金融公庫 建設サービス部技術開発課長
	真納 忍	住宅・都市整備公団 管理部住宅保全課長
	近藤 彰一	(財)住宅性能保証住宅登録機構 企画部長
	田上 康二	(財)住宅性能保証住宅登録機構 技術部長

住宅紛争処理検討協議会(平成11(1999)年度)

委員	氏名	所属・役職
座長	平山 正剛	日本弁護士連合会 東京弁護士会 弁護士
副座長	山田 勝利	日本弁護士連合会 第二東京弁護士会 弁護士
委員	片岡 寿	日本弁護士連合会 第一東京弁護士会 弁護士
	亀井 時子	日本弁護士連合会 東京弁護士会 弁護士
	高木 佳子	日本弁護士連合会事務次長(第二東京弁護士会) 弁護士
	鈴木 俊夫	(社)日本建築士事務所協会連合会 専務理事
	内藤 尚	(社)日本建築士会連合会 専務理事
	中田 亨	(社)日本建築家協会 副会長 専務理事
	竹内 功	建設省 住宅局民間住宅課長(平成11年8月まで)
	原田 保夫	建設省 住宅局民間住宅課長(平成11年8月から)
	伊藤 英隆	建設省 住宅局民間住宅課民間住宅企画官
	和泉 洋人	建設省 住宅局住宅生産課長
	住本 靖	建設省 住宅局住宅生産課課長補佐(平成11年8月まで)
	長谷川 貴彦	建設省 住宅局住宅生産課課長補佐
	眞鍋 純	建設省 住宅局住宅生産課課長補佐
	三浦 文敬	建設省 住宅局住宅生産課課長補佐(平成11年8月から)
	日野 晋	(財)日本住宅リフォームセンター 紛争処理支援センター準備室主幹
	工藤 忠良	(財)日本住宅リフォームセンター 紛争処理支援センター準備室主幹
	齋藤 博昭	(財)日本住宅リフォームセンター 紛争処理支援センター準備室主幹

紛争処理体制等検討WG(平成11(1999)年度)

委員	氏名	所属・役職
主査	高谷 進	日本弁護士連合会 第二東京弁護士会 弁護士
委員	愛須 一史	日本弁護士連合会 札幌弁護士会 弁護士
	犬塚 浩	日本弁護士連合会 第二東京弁護士会 弁護士
	岩淵 敬	日本弁護士連合会 福島県弁護士会 弁護士
	奥田 哲也	日本弁護士連合会 岡山弁護士会 弁護士
	織戸 良寛	日本弁護士連合会 宮崎県弁護士会 弁護士
	瀬瀬 和義	日本弁護士連合会 名古屋弁護士会 弁護士
	寺田 武彦	日本弁護士連合会 京都弁護士会 弁護士
	村上 愛三	日本弁護士連合会 東京弁護士会 弁護士
	吉岡 隆典	日本弁護士連合会 福岡県弁護士会 弁護士
	石橋 進	(社)日本建築士会連合会 事務次長
	恩田 利昭	(社)日本建築士事務所協会連合会 業務課長
	菊地 良一	(社)日本建築家協会 建築相談室長
	伊藤 英隆	建設省 住宅局民間住宅課民間住宅企画官
	住本 靖	建設省 住宅局住宅生産課課長補佐(平成11年8月まで)
	長谷川 貴彦	建設省 住宅局住宅生産課課長補佐
	眞鍋 純	建設省 住宅局住宅生産課課長補佐
	三浦 文敬	建設省 住宅局住宅生産課課長補佐(平成11年8月から)
	日野 晋	(財)日本住宅リフォームセンター 紛争処理支援センター準備室主幹
	工藤 忠良	(財)日本住宅リフォームセンター 紛争処理支援センター準備室主幹
	齋藤 博昭	(財)日本住宅リフォームセンター 紛争処理支援センター準備室主幹

IV

法律制定・改正及び関連制度の経緯と変遷

検討委員会等名簿

技術的基準等検討委員会(平成11(1999)年度)

委員	氏名	所属・役職
座長	上杉 啓	東洋大学工学部建築学科 教授
副座長	澤田 和也	日本弁護士連合会 大阪弁護士会 弁護士
委員	青木 博文	横浜国立大学工学部建設学科 教授
	井口 洋佑	東京理科大学工学部建築学科 教授
	伊藤 弘	建設省建築研究所第3研究部 複合構造研究官
	坂本 功	東京大学大学院工学系研究科 建築学教授
	友澤 史紀	東京大学大学院工学系研究科 建築学教授
	藤井 衛	東海大学工学部建築学科 教授
	松本 光平	明海大学不動産学部 教授
	大森 文彦	日本弁護士連合会 第一東京弁護士会 弁護士
	河合 敏男	日本弁護士連合会 第二東京弁護士会 弁護士
	田島 純蔵	日本弁護士連合会 東京弁護士会 弁護士
	里川 長生	(社)日本建築士会連合会
	小菅 茂	(社)日本建築士事務所協会連合会
	嶋津 民男	(社)日本建築家協会
	長見 萬里野	(財)日本消費者協会 理事
	加藤 敬	前国民生活センター 相談部長
	中野 三千代	東京都地域婦人団体連盟 消費経済部長
	渡辺 房枝	主婦連合会 住宅部長
	石川 清紀	(社)全国宅地建物取引業協会連合会 副会長
	越智 福夫	(社)住宅生産団体連合会 専務理事
	河原崎 守彦	(社)不動産協会 専務理事
	笹田 己由	全国建設労働組合総連合 住宅対策部長
	吉信 正弘	(社)建築業協会 常務理事

技術的基準等検討WG(平成11(1999)年度)

委員	氏名	所属・役職
主査	伊藤 弘	建設省建築研究所第3研究部 複合構造研究官
委員	大野 隆司	東京工芸大学工学部建築学科 教授
	橘高 義典	東京都立大学大学院工学研究科 助教授
	曾田 五月也	早稲田大学理工学部建築学科 教授
	田村 昌仁	建設省建築研究所第3研究部 基礎研究室長
	中島 正夫	関東学院大学工学部建築学科 教授
	犬塚 浩	日本弁護士連合会 第二東京弁護士会 弁護士
	津川 哲郎	日本弁護士連合会 第二東京弁護士会 弁護士
	我妻 正規	日本弁護士連合会 広島弁護士会 弁護士
	里川 長生	(社)日本建築士会連合会
	小菅 茂	(社)日本建築士事務所協会連合会
	嶋津 民男	(社)日本建築家協会

実務必携作成WG(平成12(2000)年度)

委員	氏名	所属・役職
委員	山田 勝利	日本弁護士連合会 第二東京弁護士会 弁護士
	高木 佳子	日本弁護士連合会 第二東京弁護士会 弁護士
	高谷 進	日本弁護士連合会 第二東京弁護士会 弁護士
	犬塚 浩	日本弁護士連合会 第二東京弁護士会 弁護士
	一木 剛太郎	日本弁護士連合会 事務次長 弁護士

住宅紛争処理手続の実務必携改訂検討委員会(平成15(2003)年度)

委員	氏名	所属・役職
主査	高木 佳子	日本弁護士連合会 第二東京弁護士会 弁護士
委員	高谷 進	日本弁護士連合会 第二東京弁護士会 弁護士
	犬塚 浩	日本弁護士連合会 第二東京弁護士会 弁護士
	出井 直樹	日本弁護士連合会 第二東京弁護士会 弁護士
	渋谷 晴子	日本弁護士連合会 第二東京弁護士会 弁護士
	岩島 秀樹	日本弁護士連合会 東京弁護士会 弁護士
	佐々木 文	日本弁護士連合会 第一東京弁護士会 弁護士
	柳楽 久司	日本弁護士連合会 第二東京弁護士会 弁護士

IV

住宅紛争処理支援業務運営協議会(平成12(2000)年度～)

所属	役職	氏名	1 期		2 期		3 期		4 期		
			平成 12 年度	平成 13 年度	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度	
日本弁護士連合会事務次長(第二東京弁護士会)弁護士		一木 剛太郎	事務次長								
日本弁護士連合会事務次長(東京弁護士会)弁護士		伊藤 茂昭		事務次長							
日本弁護士連合会事務次長(東京弁護士会)弁護士		鈴木 善和				事務次長					
日本弁護士連合会事務次長(第一東京弁護士会)弁護士		田中 公人						事務次長			
日本弁護士連合会事務次長(第一東京弁護士会)弁護士		菰田 優									
日本弁護士連合会事務次長(第一東京弁護士会)弁護士		相原 佳子									
日本弁護士連合会事務次長(第二東京弁護士会)弁護士		岡田 理樹									
日本弁護士連合会事務次長(東京弁護士会)弁護士		中西 一裕									
日本弁護士連合会事務次長(東京弁護士会)弁護士		二瓶 茂									
日本弁護士連合会事務次長(大阪弁護士会)弁護士		谷 英樹									
日本弁護士連合会事務次長(第一東京弁護士会)弁護士		吉岡 毅									
日本弁護士連合会事務次長(神奈川県弁護士会)弁護士		二川 裕之									
日本弁護士連合会事務次長(第二東京弁護士会)弁護士		高崎 玄太郎									
日本弁護士連合会事務次長(第二東京弁護士会)弁護士		柳楽 久司									
日本弁護士連合会事務次長(第二東京弁護士会)弁護士		石井 邦尚									
日本弁護士連合会事務次長(第二東京弁護士会)弁護士		中村 新造									
東京弁護士会	弁護士	平山 正剛									
	弁護士	亀井 時子									
	弁護士	金子 光邦					副座長 3～5期				
	弁護士	田島 純蔵									
	弁護士	高岡 信男									
	弁護士	柴田 浩子									
第一東京弁護士会	弁護士	片岡 寿									
	弁護士	山本 卓也									
	弁護士	竹川 忠芳									
	弁護士	田中 昭人									
	弁護士	常盤 政幸									
	弁護士	市野澤 要治									
第二東京弁護士会	弁護士	山田 勝利	座長 1～2期						座長 4～5期 H21/6月まで		
	弁護士	高木 佳子	副座長 1～2期				座長 3期				
	弁護士	高谷 進									
	弁護士	河合 敏男									
	弁護士	犬塚 浩									
	弁護士	山田 敏章									
	弁護士	竹下 慎一									

IV

法律制定・改正及び関連制度の経緯と変遷

検討委員会等名簿

特に記載がない場合、矢印の始点は4月から、矢印の終点は3月まで

住宅紛争処理支援業務運営協議会(平成12(2000)年度～)

所属	役職	氏名	1 期		2 期		3 期		4 期		
			平成 12 年度	平成 13 年度	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度	
首都大学東京	名誉教授	深尾 精一									
(公社)日本建築士会連合会	専務理事	内藤 尚						H16/6月まで			
	専務理事	鎌田 宜夫						H16/7月から			
	専務理事	山中 保教									
	専務理事	成藤 宣昌									
	参与	藤本 俊樹									
	参与	小野田 吉純									
(一社)日本建築士事務所協会連合会	専務理事	鈴木 俊夫						H17/6月まで			
	専務理事	高津 充良							H18/1月から		
	専務理事	居谷 献弥									
	専務理事	脇山 芳和									
(公社)日本建築家協会	専務理事	中田 亨									
	専務理事	柳澤 璋忠									
	専務理事	森田 嘉久									
	専務理事	筒井 信也									
(財)日本消費者協会	理事	長見 萬里野									
国民生活センター	理事	高原 謙治									
	理事	吉田 良子						H15/6月まで			
	理事	藤村 勝					H15/7月から				
(公社)全国消費生活相談員協会	専務理事	鴨木 房子						H16/6月から			
	事務局長	高原 謙治									
	事務局長	前田 洋子									
	事務局長	坪田 郁子									
主婦連合会	住宅部部長	渡辺 房枝									
	副会長	大河内 美保									
(公社)日本消費生活アドバイザー・コンサルタント協会	理事	唯根 妙子									
	東京相談室長	中野子 礼子									
東京都地域婦人団体連盟	消費経済部長	中野 三千代									
	理事	高須 光代									
(一社)住宅生産団体連合会	専務理事	越智 福夫									
	専務理事	山中 保教									
	専務理事	浅野 宏						H15/6月から			
	専務理事	佐々木 宏									
	専務理事	小田 広昭									
	専務理事	平松 幹朗									
全国建設労働組合総連合	住宅対策部部長	笹田 己由									
	企画調査室室長	澤田 雅紀									
	工務店対策部長	小林 正和									
	住宅対策部長	小川 拓也									
	住宅対策部長	徳森 岳男									
	住宅対策部長	高橋 健二									

IV

法律制定・改正及び関連制度の経緯と変遷

検討委員会等名簿

特に記載がない場合、矢印の始点は4月から、矢印の終点は3月まで

住宅紛争処理支援業務運営協議会(平成12(2000)年度～)

所属	役職	氏名	1 期		2 期		3 期		4 期		
			平成 12 年度	平成 13 年度	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度	
(一社)不動産協会	常務理事	河原崎 守彦	→	H12/8月まで							
	常務理事	松本 隆正		H12/9月から							
	常任参与	神内 敏之									
	理事・事務局長	市村 重治									
	事務局長	七搦 晃									
	事務局長	森川 誠									
(一社)日本建設業連合会 (H23年3月以前は(社)建築業協会)	常務理事	吉信 正弘	→								
	常務理事	外池 久雄									
	常務理事	市川 智章									
	常務理事	今倉 章好									
	常務執行役	福田 雄一									
	常務執行役	渡辺 博司									
	常務執行役	寺島 敏文									
	常務執行役	若鶴 純									
(公社)全国宅地建物取引業協会連合会	専務理事	市川 宜克									
	専務理事	市川 三千雄									
	常務理事	貝川 和正									
	事務局長	木幡 剛									
	事務局長	篠崎 一成									

運営協議会幹事会(平成12(2000)年度～)

所属	役職	氏名	1 期		2 期		3 期		4 期		
			平成 12 年度	平成 13 年度	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度	
東京弁護士会	弁護士	植田 義捷	→								
	弁護士	高岡 信男									
	弁護士	岩島 秀樹									
第一東京弁護士会	弁護士	田中 昭人									
	弁護士	竹川 忠芳									
	弁護士	宗岡 慶太									
	弁護士	木曾 真吾									
第二東京弁護士会	弁護士	高谷 進	主査 1～3期								
	弁護士	高木 佳子							主査 4～6期		
	弁護士	犬塚 浩	→								
	弁護士	山田 敏章									
	弁護士	竹下 慎一									
	弁護士	日野 義英									
	弁護士	愛須 一史	→						H17/6月まで		
札幌弁護士会	弁護士	田中 敏滋							H17/12月から		
	弁護士	石川 和弘									
	弁護士	山田 学									
	弁護士	上木 健司									
	弁護士										

IV

法律制定・改正及び関連制度の経緯と変遷

検討委員会等名簿

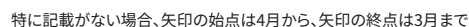
[illegible]

住宅の品質確保の促進等に関する法律施行25周年記録誌

運営協議会幹事会(平成12(2000)年度～)

所属	役職	氏名	1 期		2 期		3 期		4 期		
			平成 12 年度	平成 13 年度	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度	
仙台弁護士会	弁護士	真田 昌行									
	弁護士	齋藤 拓生									
	弁護士	鈴木 覚									
	弁護士	伊藤 佑紀									
福島県弁護士会	弁護士	岩渕 敬									
茨城県弁護士会	弁護士	岡野 聡史									
神奈川県弁護士会	弁護士	波田野 馨子									
静岡県弁護士会	弁護士	大石 康智									
	弁護士	村越 啓悦									
名古屋弁護士会 (平成17年4月より愛知県弁護士会)	弁護士	瀬瀬 和義							H17/6月まで		
	弁護士	鈴木 雅雄							H17/12月から		
	弁護士	酒井 廣幸									
	弁護士	富岡 幸宏									
	弁護士	今泉 麻衣子									
京都弁護士会	弁護士	寺田 武彦							H17/6月まで		
	弁護士	草地 邦晴							H17/12月から	H19/6月まで	
	弁護士	岡田 一毅								H19/7月から	
	弁護士	神崎 哲									
	弁護士	林 由希子									
大阪弁護士会	弁護士	重村 達郎									
	弁護士	大園 重信									
	弁護士	里田 百子									
	弁護士	平泉 憲一									
	弁護士	島村 美樹									
奈良弁護士会	弁護士	中西 達也									
島根県弁護士会	弁護士	熱田 雅夫									
岡山弁護士会	弁護士	奥田 哲也								H19/7月から	
	弁護士	猪木 健二							H17/6月まで		
	弁護士	西村 広基							H17/12月から	H19/6月まで	
	弁護士	手島 俊彦									
広島弁護士会	弁護士	風呂橋 誠									
徳島弁護士会	弁護士	山田 智信									
香川県弁護士会	弁護士	伊藤 雅啓									
愛媛弁護士会	弁護士	寄井 真二郎									
高知弁護士会	弁護士	大塚 丈									
福岡県弁護士会	弁護士	吉岡 隆典									
	弁護士	岩本 洋一									
	弁護士	岡崎 信介									
	弁護士	安原 伸人									

IV



運営協議会幹事会(平成12(2000)年度～)

所属	役職	氏名	1 期		2 期		3 期		4 期		
			平成 12 年度	平成 13 年度	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度	
大分県弁護士会	弁護士	石井 久子									
宮崎県弁護士会	弁護士	織戸 良寛									
(公社)日本建築士会連合会	事務次長	石橋 進									
	事務局長	秦 正之									
	事務局長	木村 行道									
	事務局長	山田 隆一									
	事務局長	日高 顕一									
(一社)日本建築士事務所協会連合会	事務局長	恩田 利昭									
	事務局長	前田 敏明									
(公社)日本建築家協会	建築相談室長	菊地 良一									
	事務局長	浅尾 悦子									

IV

法律制定・改正及び関連制度の経緯と変遷

検討委員会等名簿

住宅の品質確保の促進等に関する法律施行25周年記録誌

研修等検討WG(平成22(2010)年度～)

所属	役職	氏名	1 期	2 期		3 期		
			平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	
東京弁護士会	弁護士	岩島 秀樹						
	弁護士	高岡 信男						
	弁護士	栗原 稔						
	弁護士	伊豆 隆義						
	弁護士	浅野 卓郎						
	弁護士	生田 和也						
	弁護士	石島 美也子						
	弁護士	高木 理恵子						
	弁護士	望月 岳史						
第一東京弁護士会	弁護士	竹川 忠芳	主査(1～3期)					
	弁護士	木曾 真吾						
	弁護士	市野澤 要治						
	弁護士	宗岡 慶太						
	弁護士	小谷田 道一						
	弁護士	山本 真里江						
第二東京弁護士会	弁護士	犬塚 浩						
	弁護士	竹下 慎一						
	弁護士	吉田 可保里						
	弁護士	河合 敏男						
	弁護士	日野 義英						
	弁護士	菅谷 朋子						
	弁護士	和久田 玲子						
(公社)日本建築士会連合会	建築士	青木 清美						
	建築士	川崎 洋子						
(一社)日本建築士事務所協会連合会	建築士	杉本 由美子						
	建築士	川手 謙介						
(公社)日本建築家協会	建築士	米田 耕司						
	建築士	山中 保博						
	建築士	山田 潤二						
	建築士	平井 正之						

※ 1期のみ平成23年6月から10ヶ月間

IV

法律制定・改正及び関連制度の経緯と変遷

検討委員会等名簿

	4 期		5 期		6 期		7 期		8 期
	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和 元年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度
	▶								
	▶								
	▶		▶						
			▶			▶			
					▶			▶	
							▶		
									▶
									▶
	▶								
	▶		▶			▶			
	主査 4～6期		▶			▶			
			▶			▶			
					▶			▶	
	▶								▶
	▶								▶
	▶						▶		
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶			▶			
	▶		▶						

特に記載がない場合、矢印の始点は4月から、矢印の終点は3月まで

技術委員会(平成12(2000)年度～)

所属	役職	氏名	1 期		2 期		3 期		4 期		
			平成 12 年度	平成 13 年度	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度	
東洋大学 工学部建築学科	教授	上杉 啓	座長 1～10期								
工学院大学 工学部建築学科	教授	吉田 倬郎									
東京大学 大学院 工学系研究科建築学専攻	特任教授	松村 秀一									
横浜国立大学 工学部建設学科	教授	青木 博文									
早稲田大学 理工学術院 創造理工学部建築学科	教授	曾田 五月也									
千葉大学 大学院 工学研究科 建築・都市科学専攻 建築学コース	教授	原田 幸博									
東京理科大学 工学部建築学科	教授	井口 洋佑									
建設省建築研究所 第三研究部	複合構造研究官	伊藤 弘									
(独) 建築研究所	理事	西山 功									
(国研) 建築研究所	理事	澤地 孝男									
(国研) 建築研究所	理事	福山 洋									
東京大学 大学院 工学系研究科建築学専攻	教授	坂本 功									
(独) 建築研究所 構造研究グループ	上席研究員	河合 直人									
北海道大学 大学院 工学研究科社会基盤工学専攻 環境構造材料工学講座材料性能学分野	教授	友澤 史紀									
宇都宮大学 大学院 工学研究科	教授	榎田 桂寛									
東海大学 工学部建築学科	教授	藤井 衛									
関西大学 環境都市工学部建築学科	教授	伊藤 淳志									
関西学院大学 建築学部	教授	鬼丸 貞友									
明海大学 不動産学部	教授	松本 光平									
日本大学 理工学部建築学科	特任教授	井上 勝夫									
東京弁護士会	弁護士	田島 純蔵									
	弁護士	岩島 秀樹									
	弁護士	藤原 隆宏									
	弁護士	浅野 卓郎									
	弁護士	住吉 大輔									
第一東京弁護士会	弁護士	大森 文彦									
	弁護士	鈴木 弘美									
	弁護士	宗岡 慶太									
	弁護士	山本 卓也									
	弁護士	田中 昭人									
第二東京弁護士会	弁護士	河合 敏男									
	弁護士	小林 誠									
	弁護士	木村 孝									
大阪弁護士会	弁護士	澤田 和也	副座長 1～5期								
	弁護士	平泉 憲一									
京都弁護士会	弁護士	上田 敦									
愛知県弁護士会	弁護士	水谷 大太郎									

IV

法律制定・改正及び関連制度の経緯と変遷

検討委員会等名簿

特に記載がない場合、矢印の始点は4月から、矢印の終点は3月まで

技術委員会(平成12(2000)年度～)

所属	役職	氏名	1 期		2 期		3 期		4 期		
			平成 12 年度	平成 13 年度	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度	
(社)日本建築士事務所協会連合会		小菅 茂									
(社)日本建築士事務所協会連合会		大谷 徳義									
(社)日本建築士会連合会		里川 長生									
(社)日本建築士会連合会		山中 誠一郎									
(社)日本建築家協会		嶋津 民男									
(社)日本建築家協会		郡山 貞子									
(財)日本消費者協会	理事	長見 萬里野									
(公社)日本消費生活アドバイザー・コンサルタント協会	理事	唯根 妙子									
(公財)日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会	理事	丹羽 典明									
国民生活センター	客員講師	加藤 啓									
東京都地域婦人団体連盟	消費経済部長	中野 三千代									
特定非営利活動法人 東京都地域婦人団体連盟	理事	高須 光代									
主婦連合会	住宅部長	渡辺 房枝									
		藤野 珠枝									
(社)全国宅地建物取引業協会連合会	副会長	石川 清紀	H12/5月から8月まで								
	常務理事	村上 治男	H12/8月から H14/9月まで								
	常務理事	武富 正廣			H14/9月から H17/1月まで						
	常務理事	山村 賢司					H17/2月から H19/2月まで				
	常務理事	多田 雅彦							H19/3月から		
	常務理事	神垣 明治									
(公社)全国宅地建物取引業協会連合会	常務理事・政策推進委員長	小林 勇									
	常務理事・政策推進委員長	佐々木 正勝									
	事務局長	木幡 剛									
	政策推進部長	武田 陽介									
(社)住宅生産団体連合会	専務理事	越智 福夫	H12/5月から7月まで								
	専務理事	山中 保教	H12/7月から H15/6月まで								
	専務理事	浅野 宏				H15/6月から					
	専務理事	佐々木 宏									
(一社)住宅生産団体連合会	専務理事	小田 広昭									
	専務理事	平松 幹朗									
(社)不動産協会	専務理事	河原崎 守彦	H12/5月から8月まで								
	常務理事	松本 隆正	H12/8月から								
	常任参与	神内 敏之									
	理事・事務局長	市村 重治									
	事務局長	七搦 晃									
(一社)不動産協会	事務局長	森川 誠									

IV

法律制定・改正及び関連制度の経緯と変遷

検討委員会等名簿

法律制定・改正及び関連制度の経緯と変遷

検討委員会等名簿

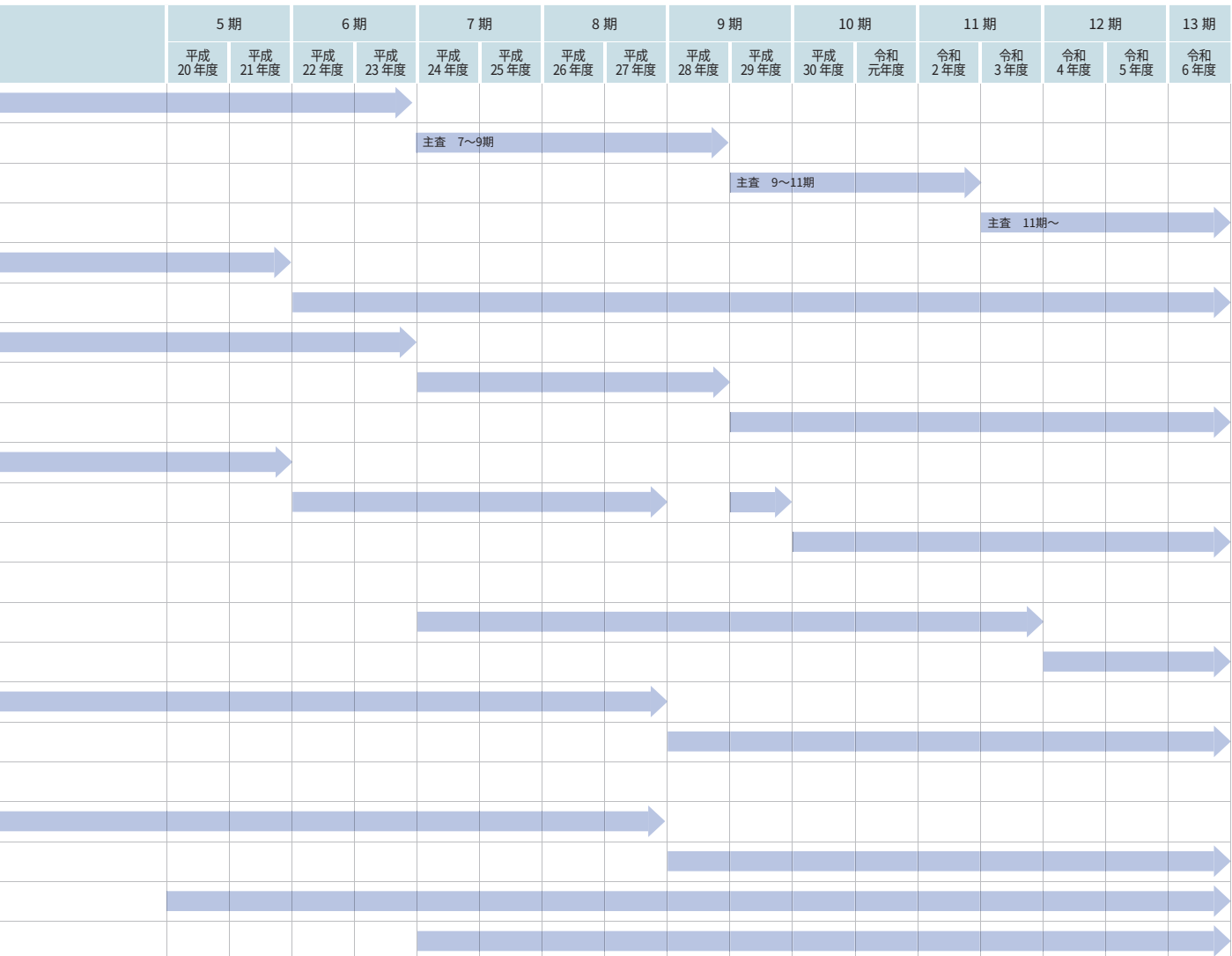
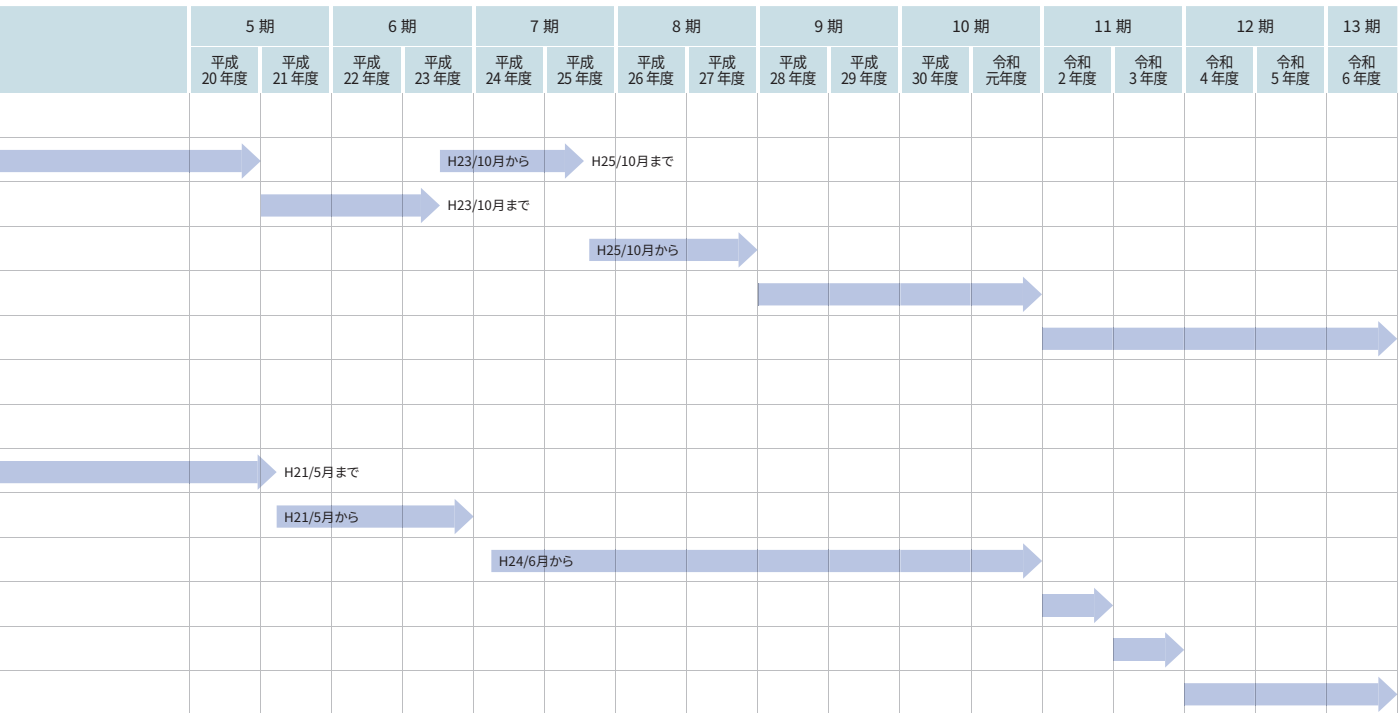
特に記載がない場合、矢印の始点は4月から、矢印の終点は3月まで

技術委員会(平成12(2000)年度～)

所属	役職	氏名	1 期		2 期		3 期		4 期		
			平成 12 年度	平成 13 年度	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度	
全国建設労働組合総連合	住宅対策部長	笹田 己由							H19/11月まで		
	工務店対策部長	澤田 雅紀								H19/12 月から	
	工務店対策部長	小林 正和									
	住宅対策部長	小川 拓也									
	住宅対策部長	徳森 岳男									
	住宅対策部長	高橋 健二									
(社) 建築業協会	常務理事	吉信 正弘									
	常務理事	外池 久雄							H18/5月まで		
	常務理事	市川 智章							H18/6月から		
	常務理事	今倉 章好									
(社) 日本建設業連合会	建築部長	葉石 善一									
(一社) 日本建設業連合会	常務理事	渡辺 博司									
	常務執行役	寺島 敏文									
	常務執行役	若鶴 純									

技術WG(平成12(2000)年度～)

所属	役職	氏名	1 期		2 期		3 期		4 期		
			平成 12 年度	平成 13 年度	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度	
建設省建築研究所 第三研究部	複合構造研究官	伊藤 弘	主査 1～6期								
(独) 建築研究所	理事	西山 功									
(国研) 建築研究所	理事	澤地 孝男									
(国研) 建築研究所	理事	福山 洋									
東京工芸大学 工学部建築学科	教授	大野 隆司									
東京大学大学院新領域創成科学研究科社会文化環境学専攻	准教授	清家 剛									
東京都立大学 大学院 工学研究科	助教授	橘高 義典									
(独) 建築研究所 構造研究グループ	主任研究員	加藤 博人									
(国研) 建築研究所 構造研究グループ	主任研究員	向井 智久									
早稲田大学 理工学部建築学科	教授	曾田 五月也									
千葉大学大学院工学研究科建築・都市科学専攻 建築学コース	教授	原田 幸博									
国土交通省国土技術政策総合研究所 建築研究部評価システム研究室	室長	石原 直									
建設省建築研究所 第三研究部	基礎研究室長	田村 昌仁							H20/1月 まで		
(独) 建築研究所 構造研究グループ	主任研究員	平出 務									
(国研) 建築研究所 構造研究グループ	上席研究員	新井 洋									
関東学院大学 工学部建築学科	教授	中島 正夫									
(国研) 建築研究所 材料研究グループ	上席研究員	槌本 敬大									
(独) 建築研究所 第五研究部	居住環境研究室長	福島 寛和									
日本大学 理工学部建築学科	教授	井上 勝夫									
国土交通省国土技術政策総合研究所 建築研究部 設備基準研究室	室長	平光 厚雄									
(独) 建築研究所 材料研究グループ	主任研究員	濱崎 仁									
(独) 建築研究所 材料研究グループ	主任研究員	古賀 純子									



技術WG(平成12(2000)年度～)

所属	役職	氏名	1期		2期		3期		4期		
			平成 12年度	平成 13年度	平成 14年度	平成 15年度	平成 16年度	平成 17年度	平成 18年度	平成 19年度	
国土交通省国土技術政策総合研究所 建築研究部 基準認証システム研究室	主任研究官	井上 波彦									
国立保健医療科学院	統括研究官	大澤 元毅									
国土交通省国土技術政策総合研究所 住宅研究部 住環境計画研究室	主任研究官	三浦 尚志									
(国研) 建築研究所 環境研究グループ	上席研究員	桑沢 保夫									
早稲田大学 理工学術院 創造理工学部建築学科	教授	田辺 新一									
(国研) 建築研究所 材料研究グループ	主任研究員	宮内 博之									
名古屋工業大学 社会工学科建築・デザイン分野	教授	河辺 伸二									
(一社) 日本建築設備診断機構	専務理事	安孫子 義彦									
	理事・技術委員長	鳥越 順之									
中央区役所 都市整備部 建築課	構造係長	芳賀 誠									
東京弁護士会	弁護士	岩島 秀樹									
	弁護士	栗原 稔									
第一東京弁護士会	弁護士	塚田 裕二									
	弁護士	木曾 真吾									
	弁護士	谷口 博彦									
	弁護士	原田 正周									
第二東京弁護士会	弁護士	犬塚 浩									
	弁護士	木村 孝									
	弁護士	小林 誠									
	弁護士	吉田 可保里									
	弁護士	津川 哲郎									
	弁護士	渋谷 晴子									
広島弁護士会	弁護士	竹下 慎一									
	弁護士	我妻 正規									
(社) 日本建築士事務所協会連合会		小菅 茂									
(社) 日本建築士事務所協会連合会		大谷 徳義									
(社) 日本建築士会連合会		里川 長生									
(社) 日本建築士会連合会		山中 誠一郎									
(社) 日本建築家協会		嶋津 民男									
(社) 日本建築家協会		郡山 貞子									
宍道建築設計事務所		宍道 恒信									
(社) 日本建設業連合会		松井 達彦									
(一社) 日本建設業連合会		池田 宏俊									
		中野 優									
	建築士会連合会 建築士会連合会	河合 邦彦									
	建築士会連合会 建築士会連合会	国本 勇									
(一社) 住宅瑕疵担保責任保険協会	事務局次長	緒方 大樹									
	事務局次長	浅沼 裕之									
	事務局次長	鈴木 啓之									
渋谷区役所 都市整備部	建築課長	福島 一平									

IV

法律制定・改正及び関連制度の経緯と変遷

検討委員会等名簿

[illegible]

特に記載がない場合、矢印の始点は4月から、矢印の終点は3月まで

技術SWG

低層木造住宅SWG (平成13(2001)～14(2002)年度)

委員	氏名	所属・役職
主査	中島 正夫	関東学院大学 工学部建築学科 教授
委員	嶋津 民男	(社)日本建築家協会
	田村 昌仁	国土交通省建築研究所 第三研究部基礎研究室長
	河合 直人	国土交通省建築研究所 第三研究部振動研究室長
	中島 史郎	国土交通省建築研究所 第二研究部 有機材料研究室主任研究員
	新井 信吉	(株)新井建築工学研究所 代表取締役

RC造住宅SWG (平成13(2001)～14(2002)年度)

委員	氏名	所属・役職
主査	橘高 義典	東京都立大学大学院 工学研究科 助教授
委員	里川 長生	(社)日本建築士会連合会
	北山 和宏	東京都立大学大学院 工学研究科 助教授(平成13年度)
	福山 洋	国土交通省建築研究所 第四研究部実大構造物実験室長
	濱崎 仁	国土交通省建築研究所 第二研究部無機材料研究室研究員
	田極 義明	(財)日本建築センター 確認検査部構造担当部長

S造住宅SWG (平成13(2001)～14(2002)年度)

委員	氏名	所属・役職
主査	曾田 五月也	早稲田大学 理工学部建築学科 教授
委員	小菅 茂	(社)日本建築士事務所協会連合会
	山崎 真司	東京都立大学大学院 工学研究科 教授
	中尾 雅躬	東京電機大学 理工学部建設環境工学科 教授
	松本 芳紀	福井大学 工学部環境設計工学科 助教授(平成13年度)
	西山 功	国土交通省建築研究所 第四研究部住宅建設研究室長
	田極 義明	(財)日本建築センター 確認検査部構造担当部長

IV

技術SWG

防水・仕上・設備等SWG (平成13(2001)～14(2002)年度)

委員	氏名	所属・役職
主査	大野 隆司	東京工芸大学 工学部建築学科 教授
委員	伊藤 弘	国土交通省建築研究所 第三研究部複合構造研究官
	嶋津 民男	(社)日本建築家協会
	大澤 元毅	国土交通省建築研究所 第五研究部計画システム研究官
	山海 敏弘	国土交通省建築研究所 第五研究部設計計画研究室長(平成13年度)
	西田 和生	国土交通省建築研究所 第二研究部維持保全研究室主任研究員
	下田 邦雄	都市基盤整備公団 技術管理部設備課 課長(平成13年度)
	安孫子 義彦	(株)ジェス 代表取締役社長(平成13年度)
	平山 信雄	(財)日本建築センター 確認検査部設備担当部長(平成13年度)

遮音SWG (平成13(2001)年度)

委員	氏名	所属・役職
主査	福島 寛和	国土交通省建築研究所 第五研究部居住環境研究室長
委員	里川 長生	(社)日本建築士会連合会
	井上 勝夫	日本大学 理工学部建築学科 教授
	濱田 幸雄	日本大学 工学部建築学科 助教授
	下門 優枝	第一東京弁護士会 弁護士
	沖山 文敏	川崎市 環境局公害部 騒音振動課長

仕様書等変遷SWG (平成14(2002)年度)

委員	氏名	所属・役職
主査	穴道 恒信	穴道建築設計事務所
委員	伊藤 弘	(独)建築研究所 材料・建築生産研究グループ長
	小林 昭彦	(財)住宅保証機構 技術・審査部 次長
	帆苅 均	都市基盤整備公団 技術監理部技術監理企画課専門役
	吉田 達弘	(財)ベターリビング 住宅部部长
	渡辺 靖司	住宅金融公庫 住宅環境部技術開発課課長

技術SWG

シックハウスSWG (平成28(2016)年度)

委員	氏名	所属・役職
主査	田辺 新一	早稲田大学 理工学術院創造理工学部建築学科 教授
委員	桑沢 保夫	(国研)建築研究所 環境研究グループ上席研究員
	野崎 淳夫	東北文化学園大学 科学技術学部建築環境学科 教授・学科長
	舟木 理香	(一財)建材試験センター 性能評価本部性能評価課主任

音・振動技術SWG (平成29(2017)年度)

委員	氏名	所属・役職
主査	平光 厚雄	国土交通省国土技術政策総合研究所 建築研究部設備基準研究室室長
委員	井上 勝夫	日本大学 理工学部建築学科 特任教授

RC造技術見直しSWG (令和元(2019)年度)

委員	氏名	所属・役職
主査	井上 波彦	(国研)建築研究所 構造研究グループ上席研究員
委員	向井 智久	(国研)建築研究所 構造研究グループ主任研究員
	平出 務	(国研)建築研究所 構造研究グループ研究員
	坪田 玲	(一社)日本建設業連合会 建築本部建築生産委員会 施工部会 鉄筋コンクリート工事専門部会 委員

S造技術見直しSWG (令和2(2020)年度)

委員	氏名	所属・役職
主査	井上 波彦	国土交通省国土技術政策総合研究所 建築研究部建築品質研究官
委員	石原 直	国土交通省国土技術政策総合研究所 建築研究部評価システム研究室室長
	犬伏 昭	(一社)日本建設業連合会 建築生産委員会施工部会鉄骨専門部会 主査
	平出 務	(国研)建築研究所 構造研究グループ研究員

IV

技術SWG

塗装技術SWG(令和3(2021)年度)

委員	氏名	所属・役職
主査	古賀 純子	芝浦工業大学 建築学部建築学科 教授
委員	井上 照郷	日本建築仕上材工業会 専務理事
	小川 哲夫	(一社)日本塗料工業会 調査部長
	村木 克彦	(一社)日本塗装工業会 専務理事
	本橋 健司	芝浦工業大学 名誉教授

雨漏り調査シートSWG(令和4(2022)年度)

委員	氏名	所属・役職
主査	槌本 敬大	(国研)建築研究所 材料研究グループ上席研究員
委員	浅沼 裕之	(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会 事務局次長
	後関 和之	(一社)JBN・全国工務店協会 監事

V

成果・実績

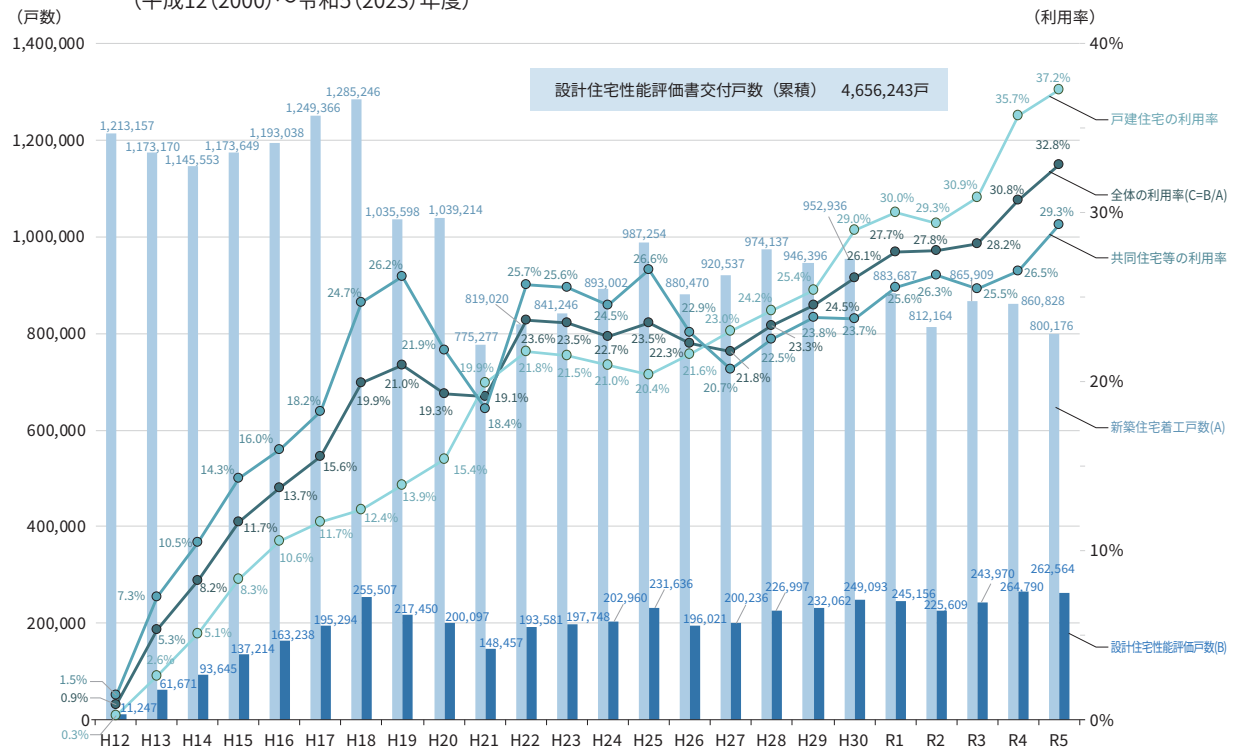
- 1 住宅性能表示・評価関係
- 2 住宅紛争処理支援事業関係

1 住宅性能表示・評価関係

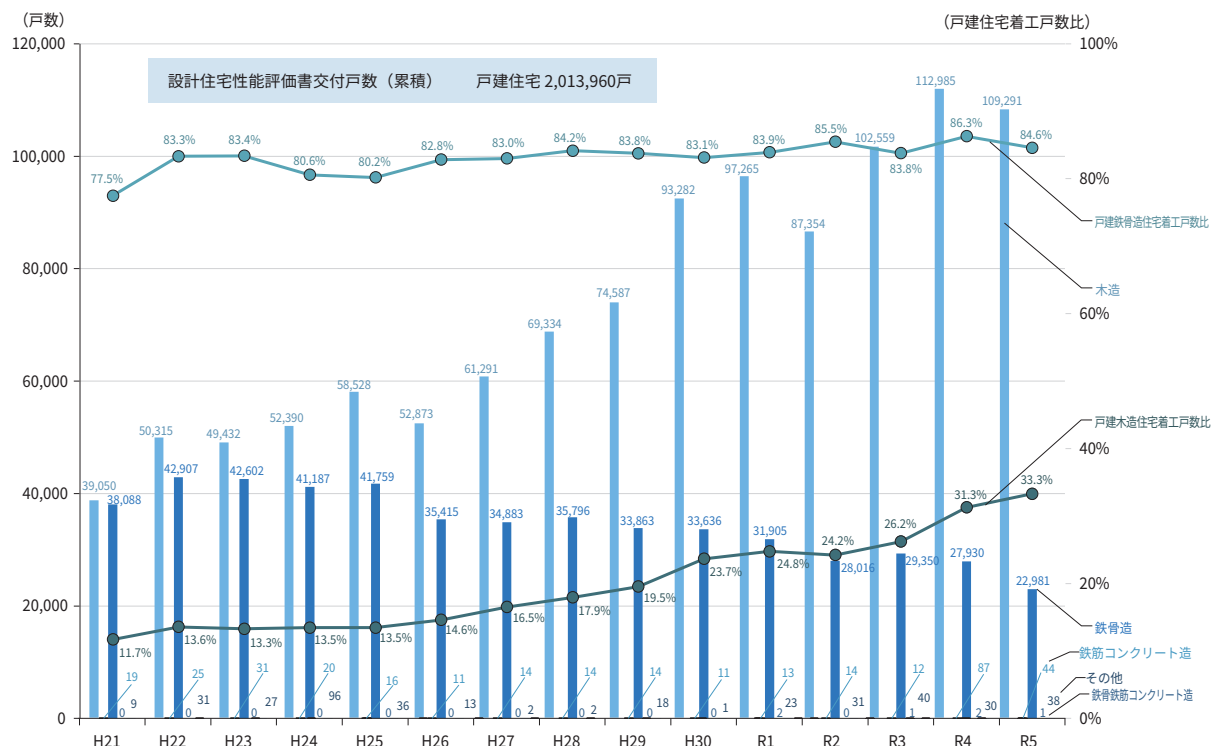
1. 設計住宅性能評価書の交付戸数について

※以下のデータは、評価協会ホームページ「平成12（2000）～令和5（2023）年度の住宅性能評価の実績戸数」から集計。

① 設計住宅性能評価書交付戸数及び利用率の推移 (平成12(2000)～令和5(2023)年度)

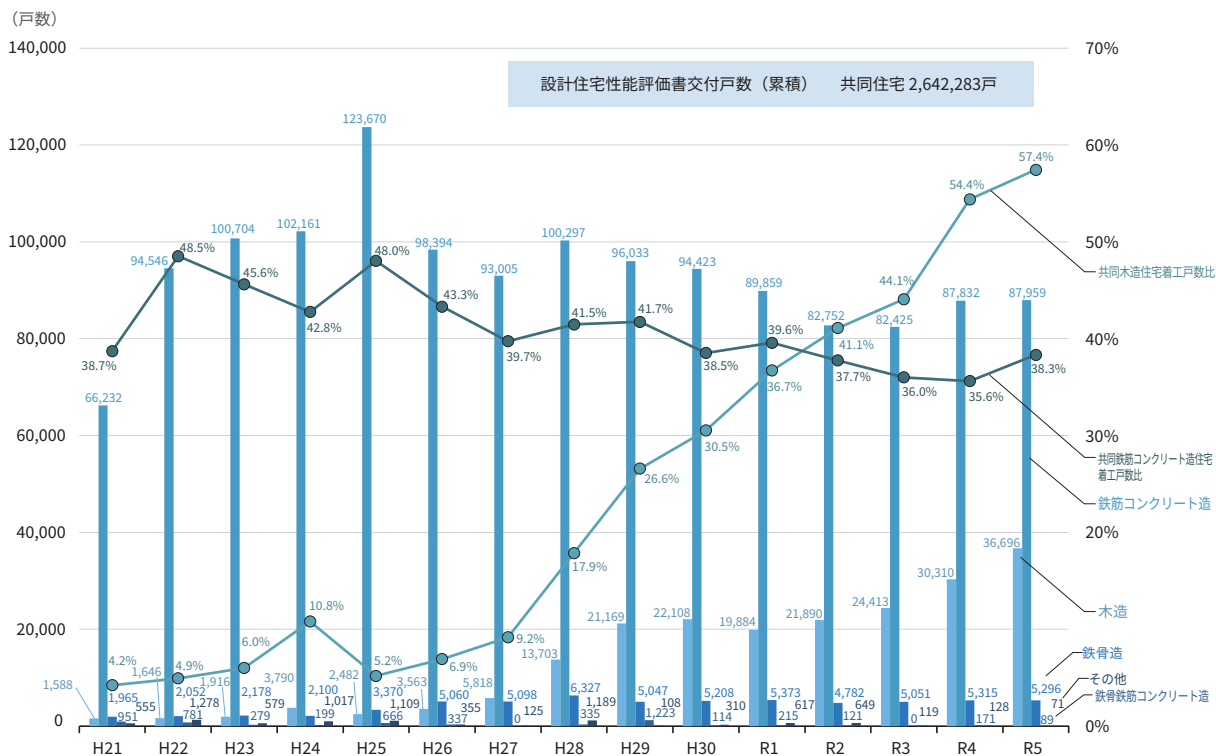


② 戸建住宅における構造種別の設計住宅性能評価書交付戸数及び住宅着工戸数比の推移 (平成21(2009)～令和5(2023)年度)



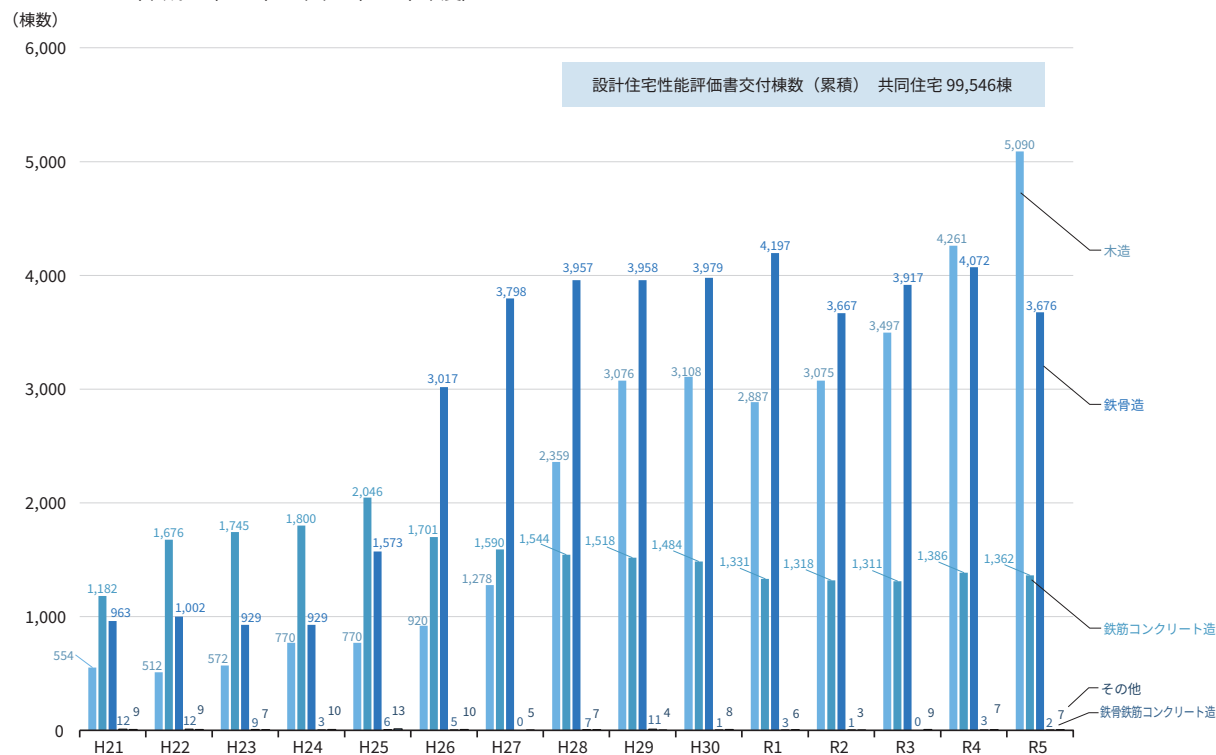
③ 共同住宅における構造種別の設計住宅性能評価書交付数の推移(戸数ベース)

(平成21(2009)～令和5(2023)年度)



④ 共同住宅における構造種別の設計住宅性能評価書交付数の推移(棟数ベース)

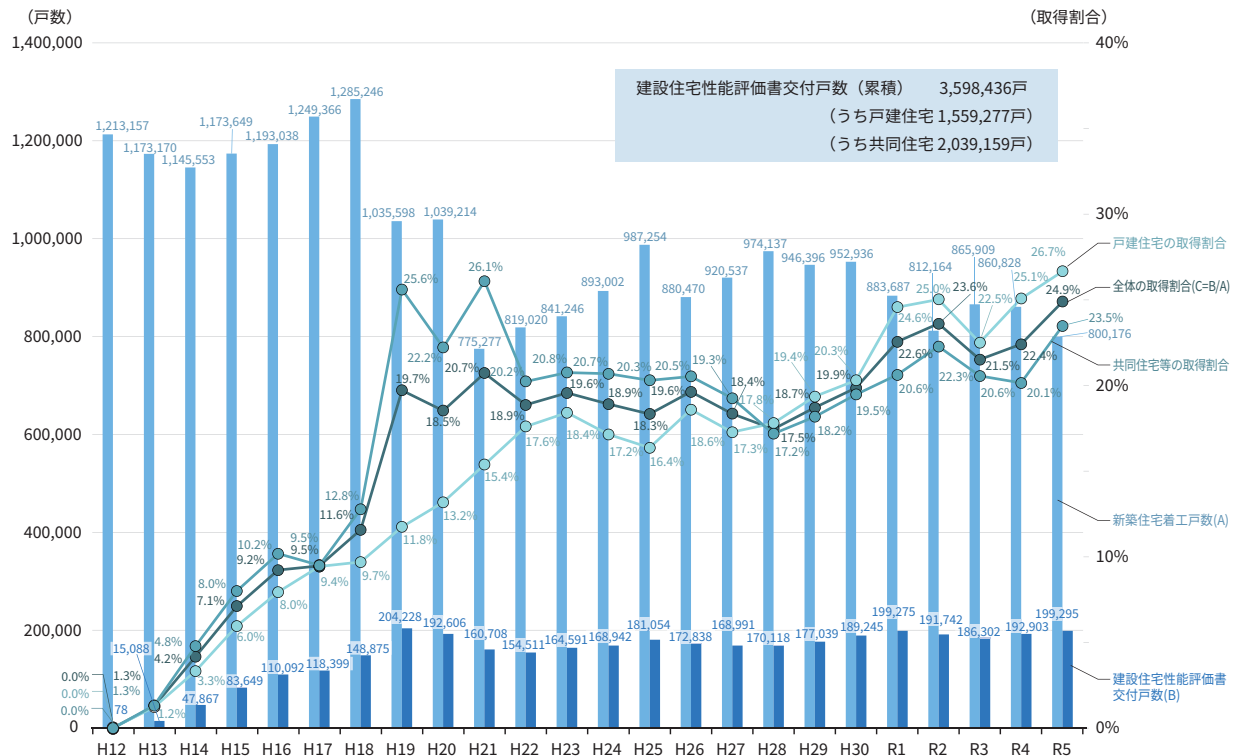
(平成21(2009)～令和5(2023)年度)



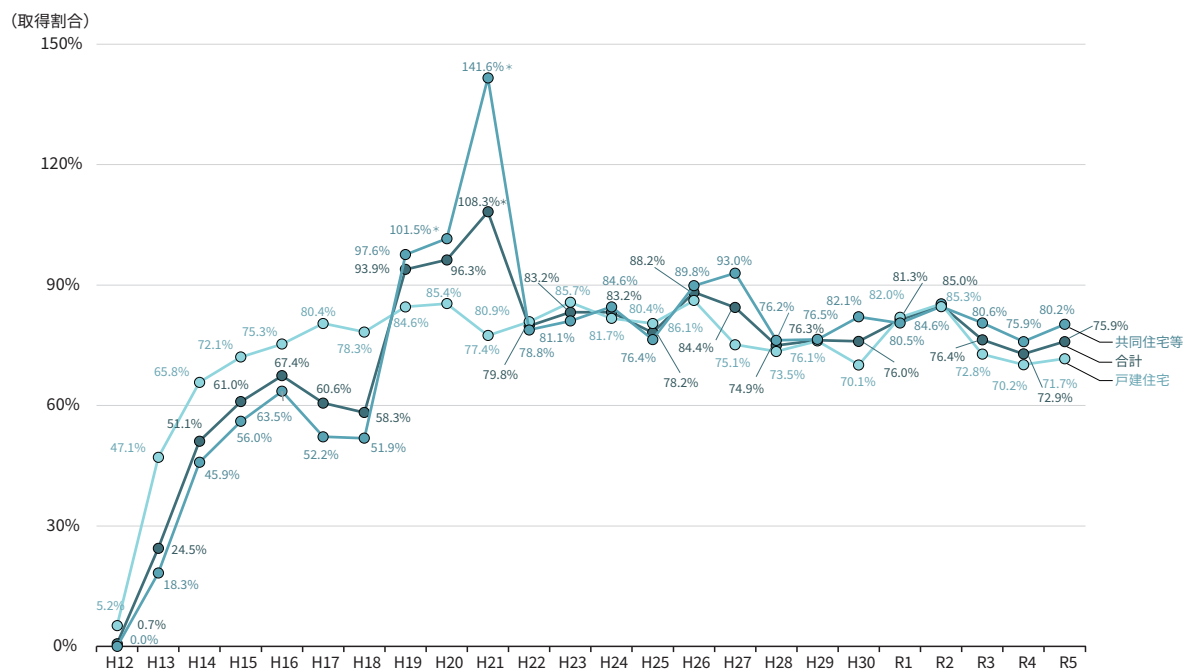
2. 建設住宅性能評価書の交付戸数について

※以下のデータは、評価協会ホームページ「平成12（2000）～令和5（2023）年度の住宅性能評価の実績戸数」から集計。

① 建設住宅性能評価書（新築住宅）交付戸数及び取得割合の推移（建て方別） （平成12（2000）～令和5（2023）年度）

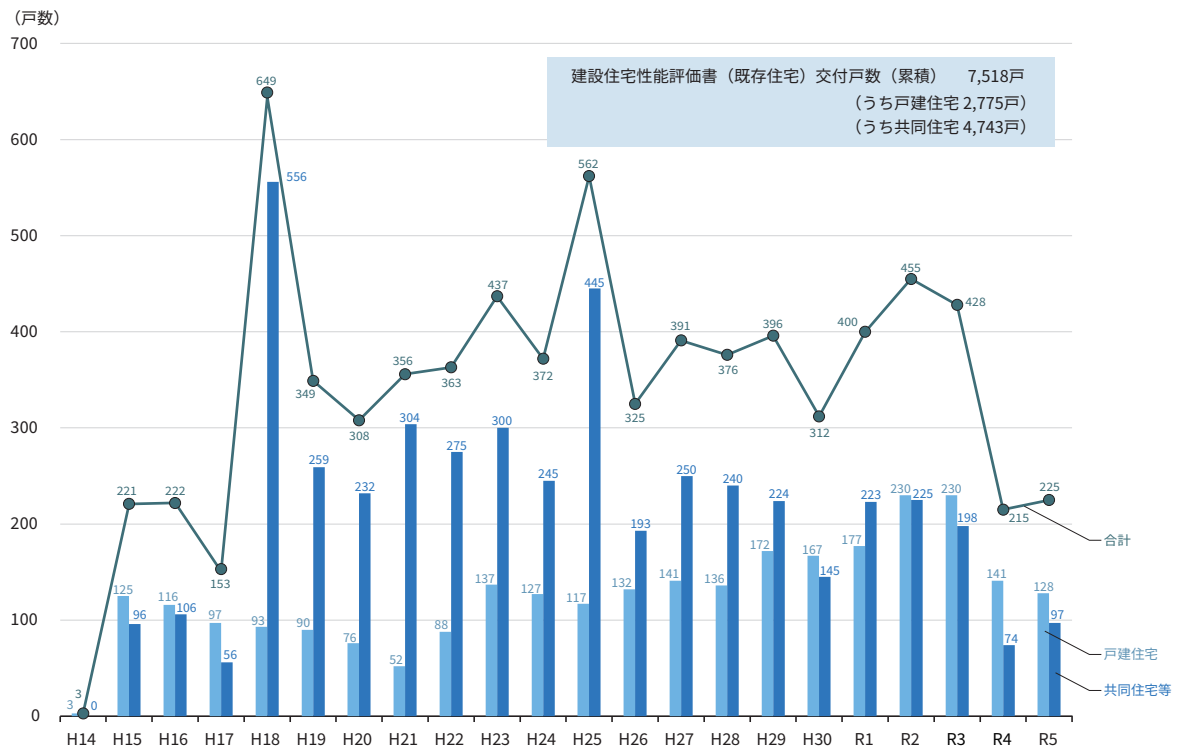


② 設計住宅性能評価書に対する建設住宅性能評価書（新築住宅）取得割合の推移（建て方別） （平成12（2000）～令和5（2023）年度）



*印：評価書交付戸数は交付年度で計上しており、設計住宅性能評価書が交付された次年度に建物に着工した場合、建設住宅性能評価書交付戸数は次年度に計上されるため、年度により建設住宅性能評価の取得割合が100%を超えることがある。

③ 建設住宅性能評価書(既存住宅)交付戸数の推移(建て方別)
(平成14(2002)～令和5(2023)年度)



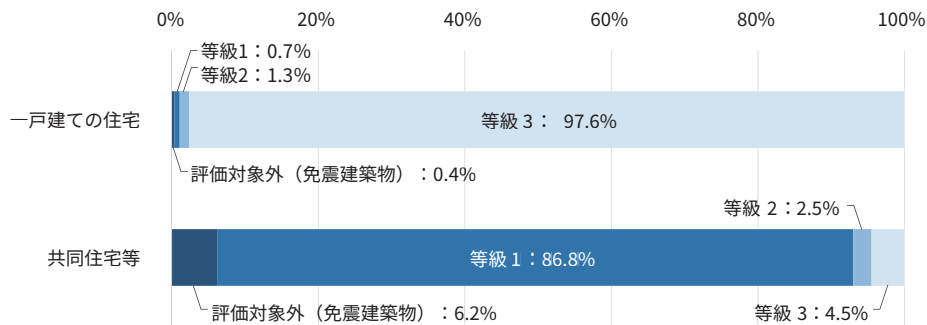
3. 住宅性能別項目別（必須項目）等級の状況について

※以下のデータは、評価協会ホームページ「令和5（2023）年度の住宅性能評価の実績戸数」から集計。

① 1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）【令和5（2023）年度】

地震に対する構造躯体の倒壊、崩壊等のしにくさ

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（建築基準法施行令第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（建築基準法施行令第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1	極めて稀に（数百年に一度程度）発生する地震による力（建築基準法施行令第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

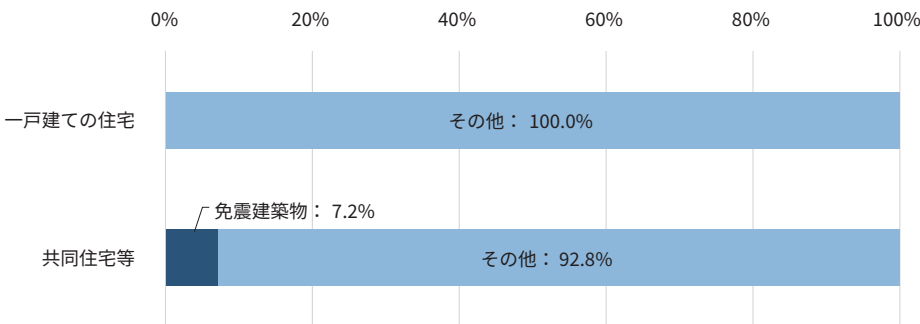


	評価対象外（免震建築物）	等級1	等級2	等級3	合計
一戸建ての住宅	378戸(0.4%)	653戸(0.7%)	1,203戸(1.3%)	90,536戸(97.6%)	92,770戸(100.0%)
共同住宅等	5,725戸(6.2%)	80,243戸(86.8%)	2,324戸(2.5%)	4,142戸(4.5%)	92,434戸(100.0%)

※評価対象外となる免震建築物の戸数は設問ごとの回答をもとに集計していることから下表とは異なることに留意。

② 1-3 その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）【令和5（2023）年度】

評価対象建築物が免震建築物であるか否か



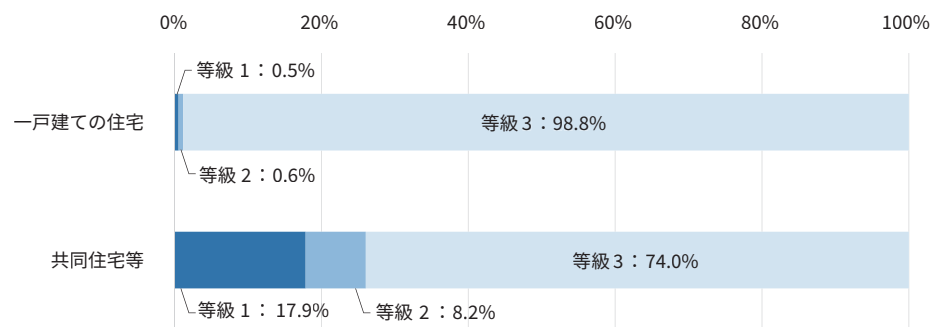
	免震建築物	その他	合計
一戸建ての住宅	0戸(0.0%)	92,763戸(100.0%)	92,763戸(100.0%)
共同住宅等	5,948戸(7.2%)	76,686戸(92.8%)	82,634戸(100.0%)

※免震建築物の戸数は設問ごとの回答をもとに集計していることから上表とは異なることに留意。

③ 3-1 劣化対策等級(構造躯体等)【令和5(2023)年度】

構造躯体等に使用する材料の交換等大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策の程度

等級3	通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で3世代(おおむね75～90年)まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられている
等級2	通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で2世代(おおむね50～60年)まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられている
等級1	建築基準法に定める対策が講じられている

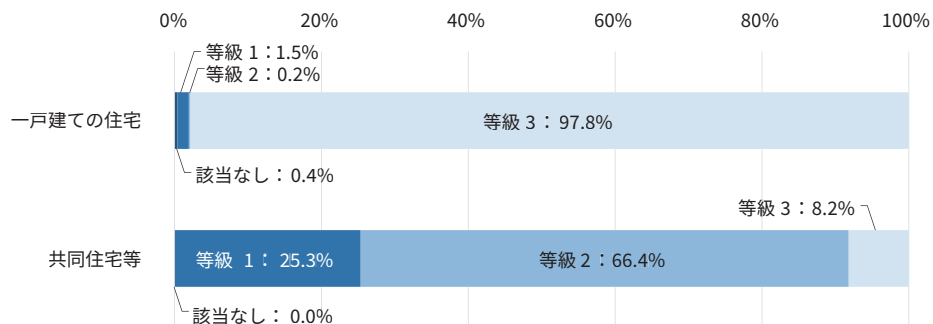


	等級1	等級2	等級3	合計
一戸建ての住宅	508戸(0.5%)	567戸(0.6%)	91,319戸(98.8%)	92,394戸(100.0%)
共同住宅等	15,805戸(17.9%)	7,218戸(8.2%)	65,368戸(74.0%)	88,391戸(100.0%)

④ 4-1 維持管理対策等級(専用配管)【令和5(2023)年度】

専用の給排水管・給湯管及びガス管の維持管理(清掃、点検及び補修)を容易とするため必要な対策の程度

等級3	掃除口及び点検口が設けられている等、維持管理を容易にすることに特に配慮した措置が講じられている
等級2	配管をコンクリートに埋め込まない等、維持管理を行うための基本的な措置が講じられている
等級1	その他



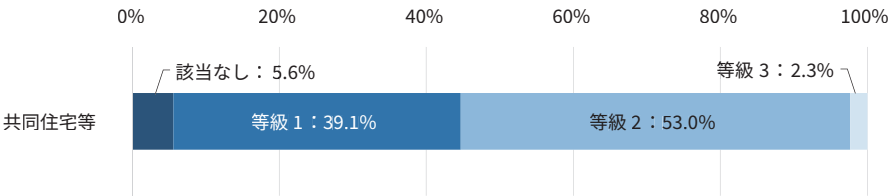
	該当なし	等級1	等級2	等級3	合計
一戸建ての住宅	376戸(0.4%)	1,428戸(1.5%)	211戸(0.2%)	90,755戸(97.8%)	92,770戸(100.0%)
共同住宅等	36戸(0.0%)	23,461戸(25.3%)	61,563戸(66.4%)	7,594戸(8.2%)	92,654戸(100.0%)

※該当なし:専用配管がなく該当しない

⑤ 4-2 維持管理対策等級 (共用配管)【令和5 (2023) 年度】

共用の給排水管・給湯管及びガス管の維持管理 (清掃、点検及び補修) を容易とするため必要な対策の程度

等級3	清掃、点検及び補修ができる開口が住戸外に設けられている等、維持管理を容易にすることに特に配慮した措置が講じられている
等級2	配管をコンクリートに埋め込まない等、維持管理を行うための基本的な措置が講じられている
等級1	その他



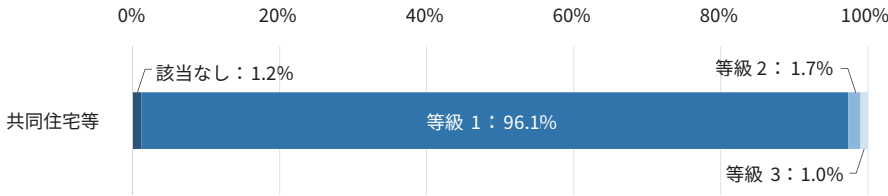
	該当なし	等級1	等級2	等級3	合計
共同住宅等	5,175戸(5.6%)	36,153戸(39.1%)	48,982戸(53.0%)	2,164戸(2.3%)	92,474戸(100.0%)

※該当なし:共用配管がなく該当しない

⑥ 4-3 更新対策 (共用排水管)【令和5 (2023) 年度】

共用排水管の更新を容易とするための必要な対策

等級3	配管が共用部分に配置されており、かつ、更新を容易にすることに特に配慮した措置が講じられている
等級2	配管が共用部分に設置されている等、更新を行うための基本的な措置が講じられている
等級1	その他



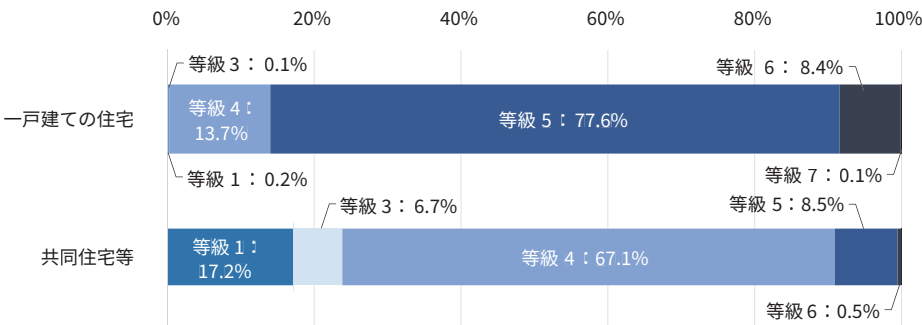
	該当なし	等級1	等級2	等級3	合計
共同住宅等	1,084戸(1.2%)	84,739戸(96.1%)	1,490戸(1.7%)	869戸(1.0%)	88,182戸(100.0%)

※該当なし:共用排水管がなく該当しない

⑦ 5-1 断熱等性能等級【令和5(2023)年度】

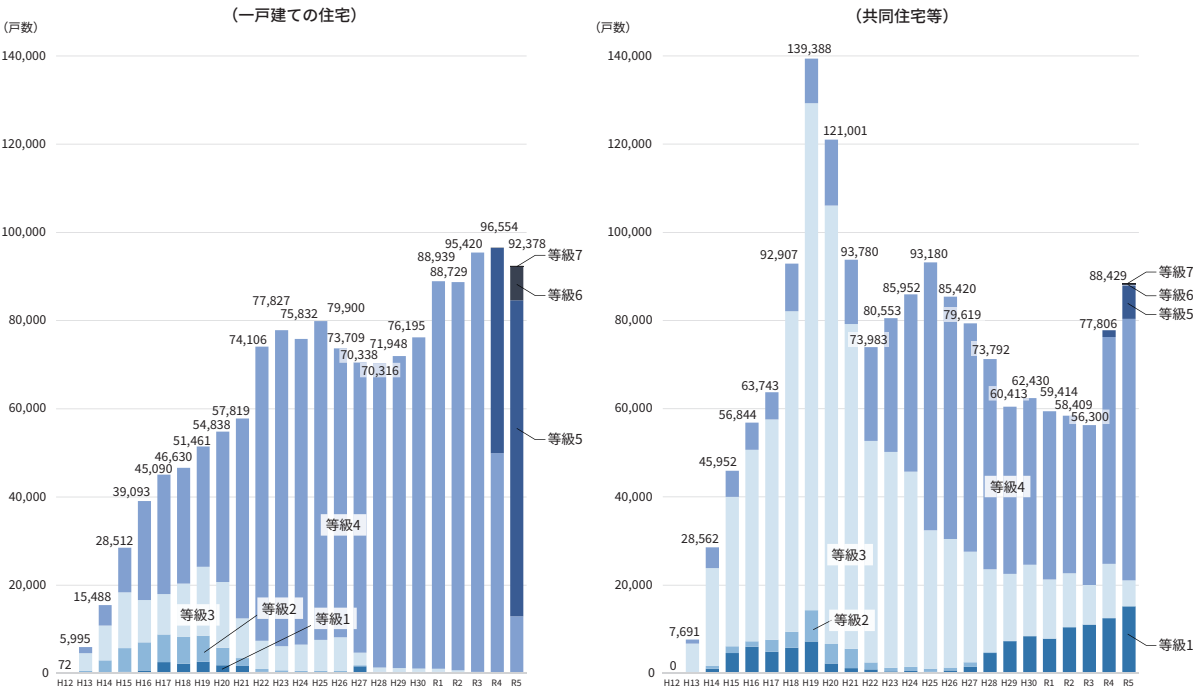
外壁、窓等を通しての熱の損失の防止を図るための断熱化等による対策の程度

等級7	熱損失等のより著しい削減のための対策が講じられている
等級6	熱損失等の著しい削減のための対策が講じられている
等級5	熱損失等のより大きな削減のための対策(建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令(平成28年経済産業省令・国土交通省令第1号。以下「基準省令」という。)に定める建築物エネルギー消費性能誘導基準に相当する程度)が講じられている
等級4	熱損失等の大きな削減のための対策(基準省令に定める建築物エネルギー消費性能基準に相当する程度)が講じられている
等級3	熱損失等の一定程度の削減のための対策が講じられている
等級2	熱損失の小さな削減のための対策が講じられている
等級1	その他



	等級1	等級2	等級3	等級4	等級5	等級6	等級7	合計
一戸建ての住宅	180戸(0.2%)	12戸(0.0%)	50戸(0.1%)	12,695戸(13.7%)	71,659戸(77.6%)	7,726戸(8.4%)	56戸(0.1%)	92,378戸(100.0%)
共同住宅等	15,190戸(17.2%)	9戸(0.0%)	5,893戸(6.7%)	59,301戸(67.1%)	7,556戸(8.5%)	460戸(0.5%)	20戸(0.0%)	88,429戸(100.0%)

断熱等性能等級等の推移(平成12(2000)～令和5(2023)年度)



⑧ 5-2 一次エネルギー消費量等級【令和5(2023)年度】

一次エネルギー消費量の削減のための対策の程度

等級6

一次エネルギー消費量の著しい削減のための対策（基準省令に定める建築物エネルギー消費性能誘導基準（その設定の基礎となる基準一次エネルギー消費量が、基準省令第14条第1項の規定により求められたものであるものに限る。）に相当する程度）が講じられている

等級5

一次エネルギー消費量のより大きな削減のための対策が講じられている

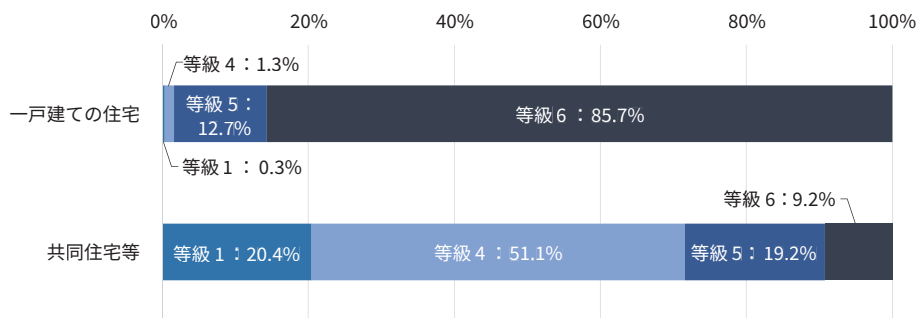
等級4

一次エネルギー消費量の大きな削減のための対策（基準省令に定める建築物エネルギー消費性能基準（その設定の基礎となる基準一次エネルギー消費量が、基準省令第5条第1項の規定により求められたものであるものに限る。）に相当する程度）が講じられている

等級1

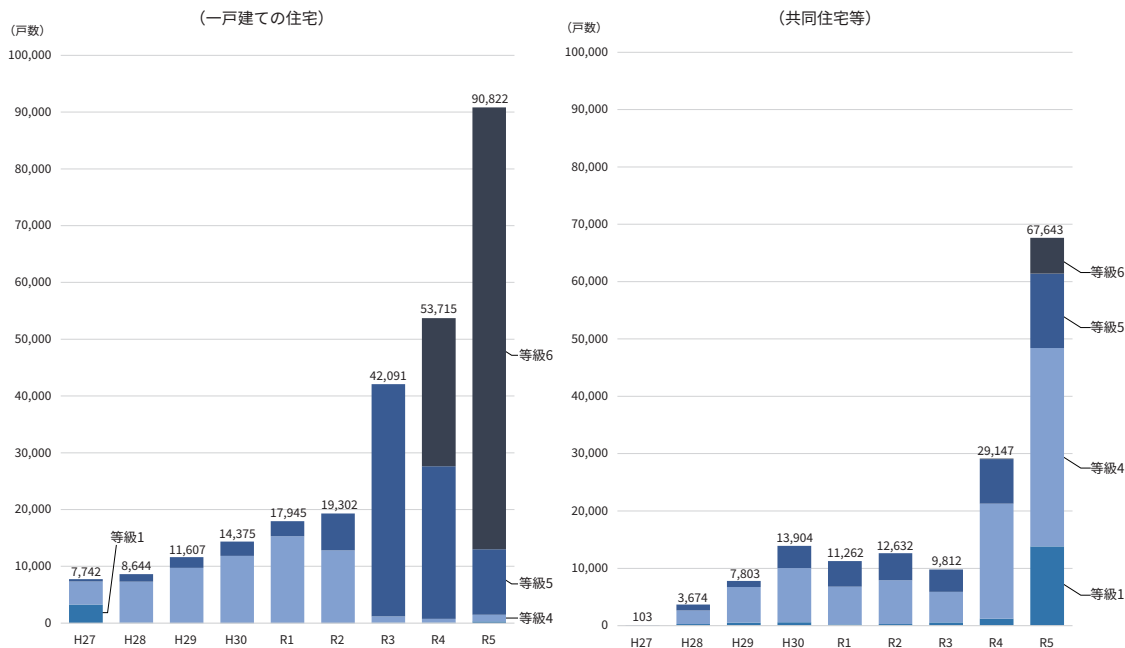
その他

※一次エネルギー消費量等級には「等級2」「等級3」はない



	等級1	等級4	等級5	等級6	合計
一戸建ての住宅	307戸(0.3%)	1,174戸(1.3%)	11,528戸(12.7%)	77,813戸(85.7%)	90,822戸(100.0%)
共同住宅等	13,828戸(20.4%)	34,592戸(51.1%)	12,984戸(19.2%)	6,239戸(9.2%)	67,643戸(100.0%)

一次エネルギー消費量等級の推移（平成27(2015)～令和5(2023)年度）

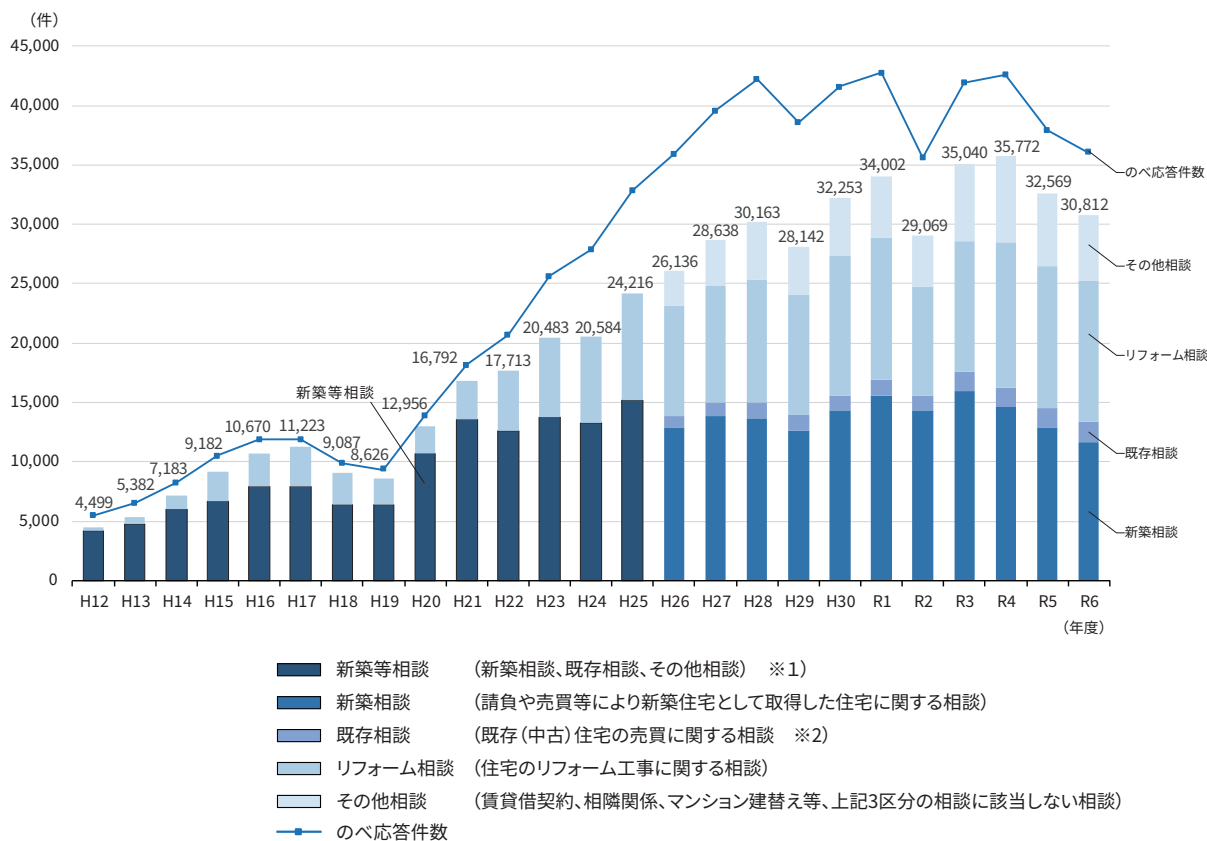


2 住宅紛争処理支援事業関係

※以下のデータは、(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター「住宅相談統計年報2025」より引用。
評価住宅、保険付き住宅等の区分のないデータには、平成21(2009)年度以降の保険付き住宅の件数が含まれている。

1. 電話相談

(1) 電話相談件数の推移



※1 平成26(2014)年度から集計方法を変更し、[新築等相談]を[新築相談][既存相談][その他相談]に分類した。
※2 [既存相談]は[新築相談][リフォーム相談]以外の相談で、住宅取得区分が「中古」であり、かつ対象となる住宅が「賃貸住宅」以外のものを集計する。

(2) 電話相談の状況

① 新規相談件数

区分	年度	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	累計
新規相談 ※1 件数		4,499	5,382	7,183	9,182	10,670	11,223	9,087	8,626	12,956	16,792	17,713	20,483	20,584	24,216	26,136	28,638	30,163	28,142	32,253	34,002	29,069	35,040	35,772	32,569	30,812	521,192
新築等相談 ※2		4,229	4,732	6,017	6,643	7,945	7,877	6,380	6,416	10,727	13,539	12,619	13,735	13,266	15,203	16,831	18,786	19,759	18,004	20,509	22,054	19,872	23,994	23,529	20,558	18,892	352,116
新築相談		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	12,921	13,865	13,669	12,650	14,285	15,528	14,311	15,947	14,613	12,884	11,682	152,355
既存相談		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	938	1,175	1,295	1,255	1,312	1,346	1,258	1,609	1,643	1,625	1,664	15,120
その他相談		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,972	3,746	4,795	4,099	4,912	5,180	4,303	6,438	7,273	6,049	5,546	55,313
リフォーム相談		270	650	1,166	2,539	2,725	3,346	2,707	2,210	2,229	3,253	5,094	6,748	7,318	9,013	9,305	9,852	10,404	10,138	11,744	11,948	9,197	11,046	12,243	12,011	11,920	169,076
継続相談 ※3		970	1,186	1,100	1,355	1,262	685	750	721	1,014	1,362	2,989	5,176	7,243	8,590	9,743	11,018	12,035	10,422	9,386	8,804	6,529	6,875	6,787	5,292	5,180	126,474
のべ応答件数 ※4		5,469	6,568	8,283	10,537	11,932	11,908	9,837	9,347	13,970	18,154	20,702	25,659	27,827	32,806	35,879	39,656	42,198	38,564	41,639	42,806	35,598	41,915	42,559	37,861	35,992	647,666
営業日数		236	245	245	246	243	245	245	245	254	273	243	258	245	244	244	243	243	245	244	240	243	243	243	243	243	—

※1 新規相談：第1回目の相談
※2 新築等相談：平成26(2014)年度から集計方法を変更し、「新築等相談」を「新築相談」「既存相談」「その他相談」に分類した。
※3 継続相談：同一の相談者が同一の物件について関連する内容を相談した場合の2回目以降の相談
※4 のべ応答件数：電話で対応したすべての件数

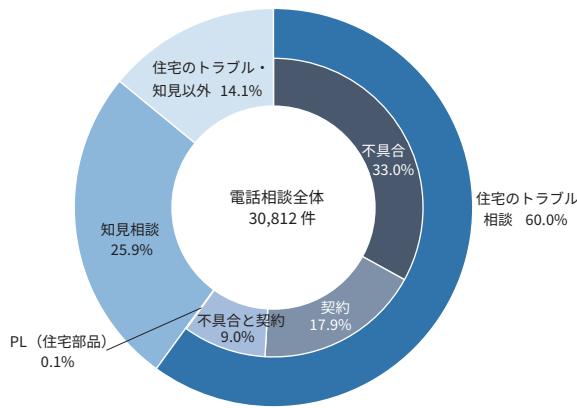
②評価住宅、保険付き住宅に関する相談の件数

区分	年度	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	累計
評価住宅 ※1		0	9	78	243	300	520	432	467	496	451	380	676	731	859	941	1,016	961	838	895	839	853	911	883	716	736	15,231
保険付き住宅 ※2		—	—	—	—	—	—	—	—	21	277	1,344	2,754	3,597	4,288	5,314	5,667	5,713	5,331	6,634	7,630	7,729	7,392	6,328	5,558	4,789	80,366
1号保険付き住宅 ※3		—	—	—	—	—	—	—	—	21	277	1,344	2,754	3,597	4,288	5,314	5,667	5,713	5,331	6,634	7,630	7,729	7,392	6,251	5,354	4,580	79,876
2号保険付き住宅 ※4		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	77	204	209	490
保険付き評価住宅 ※5		—	—	—	—	—	—	—	—	0	0	22	59	85	125	118	115	100	86	103	78	88	92	98	64	72	1,305

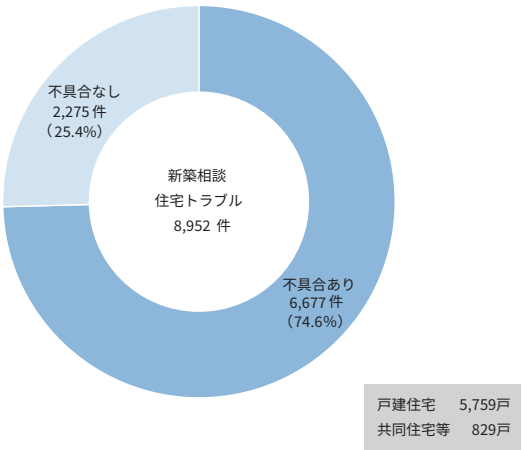
※1 住宅品確法に基づく「建設住宅性能評価書」が交付されたことが確認できた住宅
※2 住宅品確法に基づく住宅瑕疵保険が付されたことが確認できた住宅
※3 住宅瑕疵担保履行法第19条第1号に基づく住宅瑕疵担保責任保険に加入した新築住宅
※4 住宅瑕疵担保履行法第19条第2号に基づく瑕疵保険が付された住宅。令和4(2022)年10月から2号保険付き住宅の統計を開始したので、R4以降に計上されている。なお、1号保険であり、かつ、2号保険である住宅の相談件数は、この「2号保険付き住宅」の行に計上している。
※5 評価住宅であり、かつ保険付き住宅であることが確認できた住宅。※1の「評価住宅」、※2の「保険付き住宅」のそれぞれにも件数を計上している。

(3) 電話相談の内容【令和6(2024)年度】

①相談内容



②不具合事象・部位の有無



③不具合事象と主な不具合部位

新築相談・戸建住宅<n=5,759> ※複数カウント

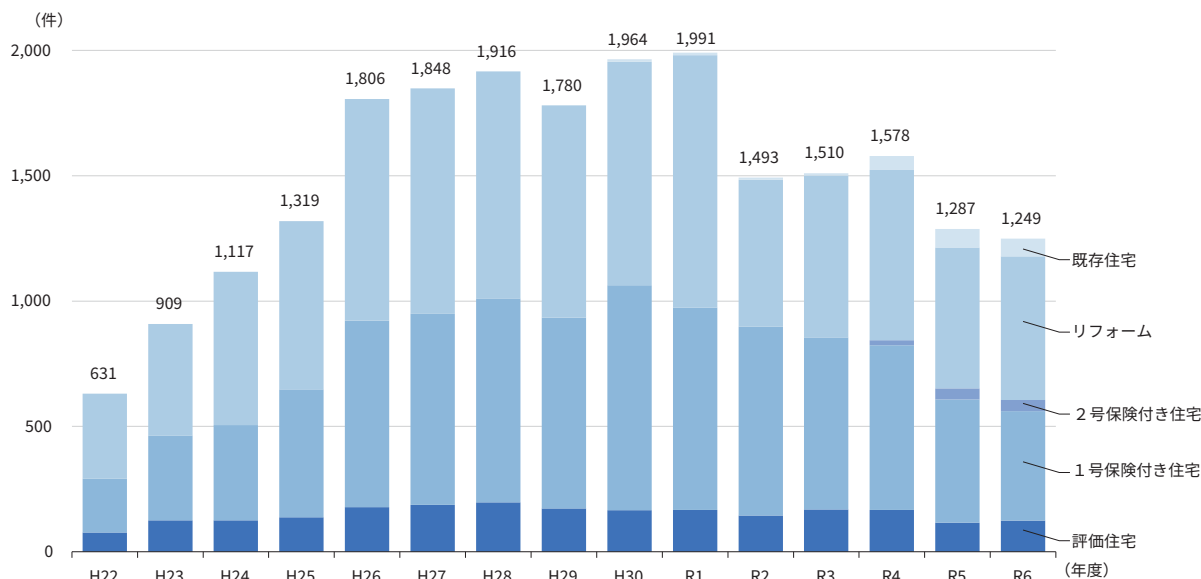
区分	「不具合あり」の相談件数に対する割合	件数(件)	当該事象が多くみられる部位
ひび割れ	19.2%	1,105	外壁、基礎
雨漏り	15.5%	893	外壁、屋根
性能不足	15.5%	892	設備機器、基礎
変形	12.2%	703	開口部・建具、床
汚れ	11.0%	631	床、内装
はがれ	10.9%	630	外壁、内装
漏水	6.2%	356	給水・給湯配管、設備機器
作動不良	5.7%	326	開口部・建具、設備機器
傾斜	4.6%	263	床
排水不良	4.0%	230	排水配管、外構
きず	2.8%	161	床、開口部・建具
沈下	2.5%	142	地盤、外構
異常音	2.4%	138	設備機器、外壁
腐食・腐朽	2.4%	136	柱、外壁
結露	2.0%	118	内壁、開口部・建具
床鳴り	1.9%	111	床
異臭	1.4%	79	排水配管、設備機器
遮音不良	0.6%	34	床、外壁、内壁

新築相談・共同住宅等<n=829> ※複数カウント

区分	「不具合あり」の相談件数に対する割合	件数(件)	当該事象が多くみられる部位
ひび割れ	18.2%	151	外壁、内壁
雨漏り	15.1%	125	外壁、開口部・建具
性能不足	14.1%	117	設備機器、内壁
はがれ	12.9%	107	外壁、内装
漏水	10.5%	87	給水・給湯配管、設備機器
汚れ	7.6%	63	床、内壁
変形	7.0%	58	床、開口部・建具
排水不良	5.7%	47	排水配管、外構
きず	5.1%	42	開口部・建具、床、内装
異常音	4.5%	37	天井、設備機器
作動不良	4.5%	37	開口部・建具、設備機器
床鳴り	3.6%	30	床
遮音不良	2.5%	21	床、内壁
結露	1.9%	16	内壁、設備機器、天井
異臭	1.8%	15	排水配管、内装
傾斜	1.7%	14	床、外構
沈下	1.3%	11	外構、床
腐食・腐朽	1.1%	9	設備機器、開口部・建具

2. 専門家相談

(1) 専門家相談件数の推移

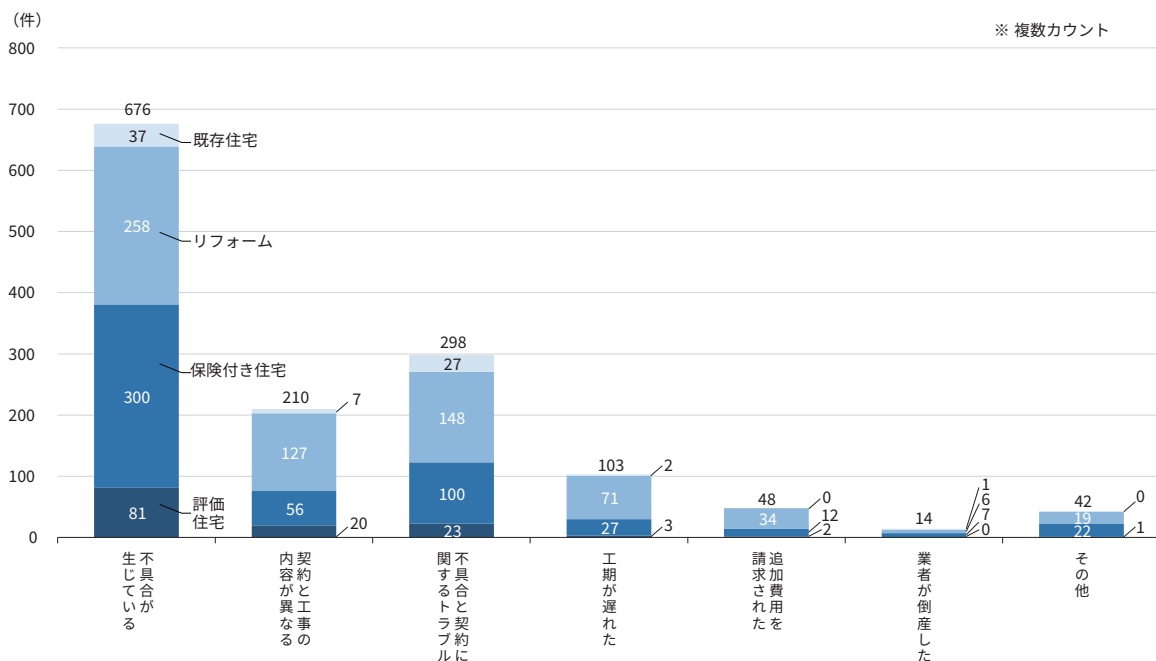


(2) 専門家相談の実施件数(平成22(2010)～令和6(2024)年度)

区分	年度	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	累計
評価住宅		77	126	126	138	178	187	197	173	166	167	145	169	167	117	125	2,258
1号保険付き住宅		214	338	380	510	744	762	814	761	897	807	753	686	657	491	436	9,250
2号保険付き住宅		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	44	45	109
リフォーム		340	445	611	671	884	899	905	846	891	1,006	585	646	679	562	572	10,542
既存住宅		-	-	-	-	-	-	-	-	10	11	10	9	55	73	71	239
合計		631	909	1,117	1,319	1,806	1,848	1,916	1,780	1,964	1,991	1,493	1,510	1,578	1,287	1,249	22,398

(3) 専門家相談の内容【令和6(2024)年度】

① 相談内容



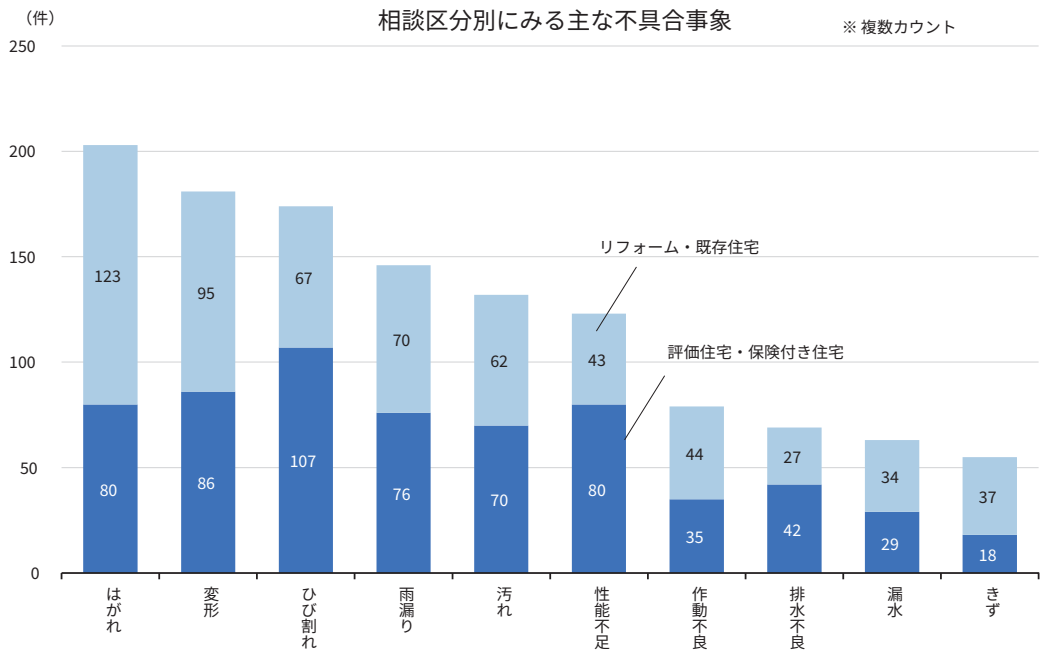
②住宅の不具合に関する相談内容

不具合が生じている相談件数（単位：件）

形式 \ 区分	評価住宅 ・保険付き住宅	リフォーム ・既存住宅	合計
戸建住宅	416	331	747
共同住宅等	88	139	227
合計	504	470	974

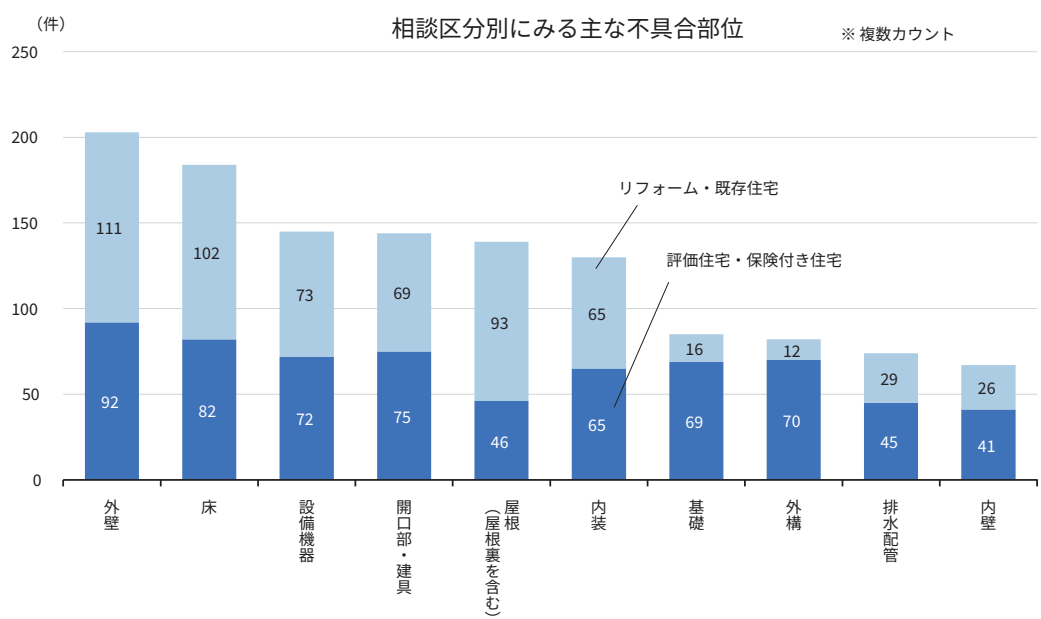
③主な不具合事象

注) 不具合事象は、上位10項目を表示した。



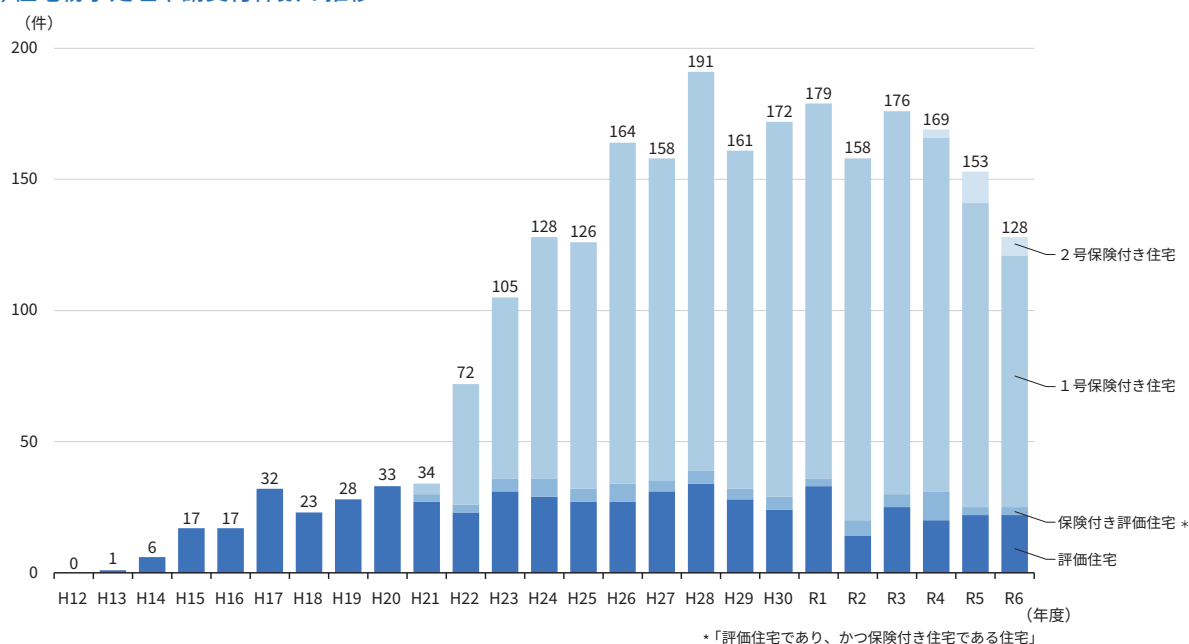
④主な不具合部位

注) 不具合部位は、上位10項目を表示した。



3. 住宅紛争処理

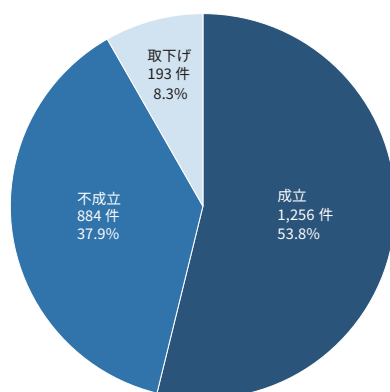
(1) 住宅紛争処理申請受付件数の推移



区分 \ 年度	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	累計
評価住宅	0	1	6	17	17	32	23	28	33	27	23	31	29	27	27	31	34	28	24	33	14	25	20	22	22	574
保険付き評価住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3	5	7	5	7	4	5	4	5	3	6	5	11	3	3	79
1号保険付住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	46	69	92	94	130	123	152	129	143	143	138	146	135	116	96	1,756
2号保険付住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	12	7	22
合計	0	1	6	17	17	32	23	28	33	34	72	105	128	126	164	158	191	161	172	179	158	176	169	153	128	2,431

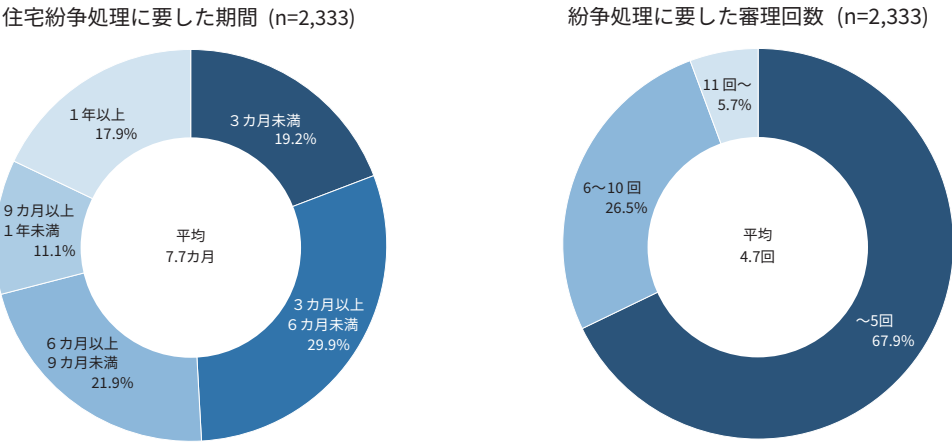
(2) 住宅紛争処理の状況(終結状況)【平成12(2000)～令和6(2024)年度の累計】

住宅紛争処理の終結状況 (n=2,333)



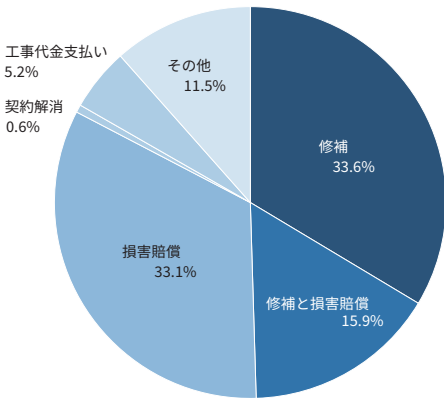
(3) 住宅紛争処理の状況等【平成12(2000)～令和6(2024)年度の累計】

①紛争処理に要した期間・審理回数



②解決内容

解決内容 (n=1,256)



③紛争処理の争点になった主な不具合現象

(戸建住宅) <n=1,799> ※複数カウント				(共同住宅等) <n=384> ※複数カウント			
区分	割合 (%)	件数 (件)	当該事象がより多くみられる部位	区分	割合 (%)	件数 (件)	当該事象がより多くみられる部位
ひび割れ	32.6	586	基礎、外壁、内壁	ひび割れ	18.2	70	外壁、内壁、床
変形	20.7	373	床、開口部・建具、内壁	はがれ	17.4	67	外壁、内壁、床
汚れ	16.1	289	床、外壁、内壁	変形	13.5	52	床、内壁
雨漏り	14.7	265	外壁、屋根、開口部・建具	遮音不良	11.5	44	床、開口部・建具
はがれ	10.1	181	内壁、外壁、床	汚れ	10.7	41	内壁、床
作動不良	7.4	134	開口部・建具、設備機器	雨漏り	8.6	33	外壁、屋根

※令和6（2024）年3月31日までに終結した2,183件（うち戸建住宅1,799件）を対象とする。

※令和6（2024）年3月31日までに終結した2,183件（うち共同住宅等384件）を対象とする。

参考資料集

- 1 年譜
- 2 住宅品確法に基づく関係機関一覧

1 年譜

年度	① 法制度全般関係・瑕疵担保責任の特例関係	② 住宅性能表示制度関係
平成6年度 (1994年度)		
平成7年度 (1995年度)	<審議会答申> ・「21世紀に向けた住宅・宅地政策の基本的体系について」/住宅宅地審議会〔答申〕(H7.6)	
平成8年度 (1996年度)	<審議会答申> ・「二十一世紀を展望し、経済社会の変化に対応した新たな建築行政の在り方に関する答申」/建築審議会〔答申〕(H9.3)	<関連した主な住宅・建築関係団体の対応> ・住宅生産団体連合会(住宅性能向上委員会「住宅性能評価・表示に関わるWG」設置)
平成9年度 (1997年度)	<制度創設に向けた検討> ・住宅性能表示・保証制度研究会(H9.7～11)	<住宅性能評価に係る技術的検討> ・住宅性能評価技術検討委員会(H9.5～10.2)〔第1～4回〕 ・技術検討WG(構造、火災安全等9つのWGを設置・検討) <表示方法に係る検討> ・住宅性能表示に関する意見交換会(H9.6～)〔第1～4回〕 <関連した主な住宅・建築関係団体の対応> ・住宅生産団体連合会(拡大住宅性能向上委員会懇談会、拡大性能WG) ・建築業協会(品質性能表示特別委員会、住宅専門部会) ・全国宅地建物取引業連合会
平成10年度 (1998年度)	<制度創設に向けた検討> ・住宅瑕疵保証研究会〔法律部会〕(H10.8～11.3)〔第1～5回〕 ・「住宅性能表示・保証制度」に係る住宅紛争処理審査会検討WG(H10.8～11.3)〔第1～3回〕	<住宅性能評価に係る技術的検討> ・住宅性能評価技術検討委員会(H11.1)〔第1回〕 ・基本問題分科会〔第1～5回〕 ・構造性能分科会〔第1～4回〕 ・火災安全性能分科会〔第1～5回〕 ・耐久性能分科会〔第1～6回〕 ・環境性能分科会〔第1回〕 <関連した主な住宅・建築関係団体の対応> ・住宅生産団体連合会(拡大住宅性能向上委員会懇談会、拡大性能WG) ・建築業協会(品質性能表示特別委員会、住宅専門部会) ・全国建設労働組合総連合会(合同部会) ・全国中小建築工事業団体連合会 ・全国宅地建物取引業連合会 ・不動産協会(住宅性能表示制度検討小委員会)
平成11年度 (1999年度)	<住宅品確法> ・住宅の品質確保の促進等に関する法律(住宅品確法)制定・公布(H11.6) ・住宅品確法施行令公布(H12.3) ・住宅品確法施行規則公布(H12.3) <中小工務店支援> ・「瑕疵保証円滑化基金」の創設	<住宅性能評価に係る技術的検討> ・住宅性能評価技術検討委員会(H11.4～9)〔第1、2回〕 ・基本問題分科会〔第6～9回〕 ・構造性能分科会〔第5～9回〕 ・火災安全性能分科会〔第6～9回〕 ・耐久性能分科会〔第7～9回〕 ・長寿社会対応性能分科会〔第1～10回〕

	③ 紛争処理支援体制関係	④ 建築・住宅関連の動向	⑤ 政治・経済・社会の動向
		<関係法令等 / 市街地> ・被災市街地復興特別措置法施行 (H7.2)	・阪神・淡路大震災 ・地下鉄サリン事件
		<関係法令等 / 耐震> ・建築物の耐震改修の促進に関する法律 (耐震改修促進法) 施行 (H7.10) <住宅政策> ・第七期住宅建設五箇年計画 (H8～12年度) 閣議決定 (H8.3)	・製造物責任法 (PL法) 施行
		<関係法令等 / 市街地> ・密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律施行 (H9.11) <研究開発> ・「投資効率向上・長期耐用都市型集合住宅の建築・再生技術の開発 (通称: マンション総プロ)」 (H9～13年度)	・消費税率引き上げ (5%) ・三洋証券、北海道拓殖銀行、山一証券経営破綻
	<法制度創設に向けた検討> ・住宅瑕疵保証研究会 [技術部会] (H10.8～10.10) [第1～3回] [・住宅瑕疵保証技術WG (H10.9～10.10) [第1～3回]]	<建築基準法 / 性能規定化等> ・改正建築基準法一部施行 (H10.6) — 住宅の居室の日照 (廃止) <関係法令等 / 市街地> ・中心市街地の活性化に関する法律施行 (H10.6) <関係法令等 / 環境> ・地球温暖化対策推進大綱閣議決定 (H10.6) <事件等> ・A県の第三セクターが販売した住宅の購入者による地裁への欠陥住宅集団訴訟 (H10.8)	・日本長期信用銀行、日本債権信用銀行破綻
	<機関等> ・「紛争処理支援センター準備室」の設置 (H11.4) <日弁連> ・「住宅紛争処理機関検討委員会」設置 (H11.5) (「住宅性能表示・保証制度」に係る住宅紛争処理審査会検討WGの改組) ・指定住宅紛争処理機関全国説明会 (H11.8) ・弁護士会に対する個別巡回説明会開始 (H11.9)	<建築基準法 / 性能規定化等> ・改正建築基準法一部施行 (H11.5) — 建築基準の性能規定化 — 確認申請・検査の民営化等 <関係法令等 / 環境> ・環境影響評価法全面施行 (H11.6)	・NTT分割・再編

年度	① 法制度全般関係・瑕疵担保責任の特例関係	② 住宅性能表示制度関係
平成11年度 (1999年度)		<表示方法に係る検討> - 性能表示制度に関する意見交換会(H11.8~12.1) [第1~3回] <中小工務店支援> - 中小住宅生産者における住宅性能表示制度の円滑な導入の支援に関する事業(財団法人日本住宅・木材技術センター(建設省補助事業)によるアドバイザーの派遣等。H14年度までの4か年)
平成12年度 (2000年度)	<住宅品確法> - 住宅品確法施行(H12.4) - 住宅品確法施行令施行(H12.4) - 住宅品確法施行規則施行(H12.4)	<住宅性能評価に係る技術的検討> - 住宅性能評価技術検討委員会(H12.4~6) [第1、2回] - 基本問題分科会(H12.4) [第10回] - 構造性能分科会(H12.4) [第10回] - 火災安全性能分科会(H12.4) [第10回] - 耐久性能分科会(H12.4) [第10回] - 環境性能分科会(H12.4) [第2回] - 長寿社会対応性能分科会(H12.4) [第11回] <表示方法に係る検討> - 性能表示制度に関する意見交換会(H12.4) [第4回] <基準制定> - 日本住宅性能表示基準及び評価方法基準(以下「基準」という。)施行(H12.7) <評価員講習の法人指定> - 評価員講習について、財団法人ベターリビング、財団法人日本建築センターを指定(H12.7) <機関の指定・運用> - 評価員登録機関として財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターを指定(H12.7) - 指定住宅型式性能認定機関の指定開始(H12.8~) - 指定試験機関の指定開始(H12.8~) - 指定住宅性能評価機関の指定開始(H12.10~) ⇒新築住宅における住宅性能表示制度運用開始 <関係団体> - 任意団体「住宅性能評価機関等連絡協議会」設立(H12.12)
平成13年度 (2001年度)		<既存住宅の検査・性能表示制度> - 既存住宅の検査及び性能表示等に関する検討委員会(H13.8~14.3) [第1~4回] - 住宅検査枠組み検討委員会(H13.9~14.3) [第1~5回] - 共同住宅等検査枠組みWG(H13.11~14.4) [第1~4回]

	③ 紛争処理支援体制関係	④ 建築・住宅関連の動向	⑤ 政治・経済・社会の動向
	<協議会・委員会> - 住宅紛争処理検討協議会(H11.6～12.3) [第1～5回] - 紛争処理体制等検討WG (H11.7～12.3) [第1～10回] - 技術的基準等検討委員会 (H11.7～12.3) [第1～7回] - 技術的基準等検討WG (H11.7～12.3) [第1～11回] - 査読WG (H11.8～12.3) (適宜開催) <関係団体> - 建築三会連絡会(日事連/建築士会/建築家協会) (H12.3)	<機関等> - 住宅・都市整備公団から都市基盤整備公団に改組(H11.10) <既存住宅流通> - 住宅ストック形成・有効システム提案募集(主催者:建設省/応募登録期間 H12.2～3、発表H12.9)	
	<機関等の指定> 「住宅紛争処理支援センター」として財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターを指定(H12.4) 「指定住宅紛争処理機関」の指定開始(H12.9～16.3.29 全国52弁護士会すべてが指定住宅紛争処理機関に指定) <事業等の実施> - 電話相談業務を開始(H12.4) - 紛争処理委員に対する実務研修開始(H12.7) <運営協議会> 「住宅紛争処理支援業務運営協議会」等設置(H12.4) - 協議会(H12.4～) - 幹事会(H12.5～) - 技術委員会(H12.6～) - 技術WG(H12.5～) <体制整備> - 住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準施行(H12.7) - 平成12年度版「住宅紛争処理技術関連資料集」発行[全12冊](H12.9) 「指定住宅紛争処理機関における紛争処理手続の手引」確定(H12.11) - 第1回全国住宅紛争処理機関連絡会議開催(H12.12) <調査・研究> - シックハウス調査(住宅における室内空気中のホルムアルデヒド等の濃度測定等)の実施(H13.2～18.3)	<建築基準法 / 型式認定等> - 改正建築基準法全面施行(H12.6) - 型式適合認定制度 - 製造者認証制度 <省庁再編> - 国土交通省設置(H13.1) <関係法令等 / 環境> - 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(リサイクル法)一部施行(H12.11) <住宅政策> - 第八期住宅建設五箇年計画(H13～17年度)閣議決定(H13.3) <防犯> - 防犯に配慮した共同住宅の設計指針策定(H13.3)	- 介護保険制度開始 - 省庁再編(建設省から国土交通省)
	<事業等の実施> - 住宅紛争処理申請第1号案件受理(H13.8)⇒和解成立(H14.4) - 住宅相談事例集取りまとめ(H13.10) <体制整備> - 平成13年度版「住宅紛争処理技術関連資料集」発行[「木造住宅一枠組壁工法」追加](H13.7) 「評価住宅統計調査検討委員会」設置(H13～17年度) 「中古住宅性能表示勉強会」設置(H14.1)	<関係法令等 / マンション> マンション管理の適正化の推進に関する法律施行(H13.8)	- 消費者契約法施行 9.11アメリカ同時多発テロ事件

年度	① 法制度全般関係・瑕疵担保責任の特例関係	② 住宅性能表示制度関係
平成13年度 (2001年度)		<制度の活用等> ・ 宅地建物取引業法における重要事項に「住宅品質確保法による住宅性能評価を受けた新築住宅であるときは、その旨」を追加 (H13.3) ・ 地震保険制度に耐震等級割引 (10%・20%・30%) 導入 (H13.10) <基準改正> ・ 改正基準施行 (H13.8) ― 室内空気中の化学物質の濃度等の測定を追加 <普及推進アクションプログラム> ・ 住宅性能表示制度普及推進アクションプログラム策定 (H13.9) <住宅性能評価に係る技術的検討> ・ 住宅性能評価技術検討委員会 (H14.3) ・ 既存住宅耐震性能WG (H13.9～14.3) [第1～4回] ・ 長寿社会対応性能分科会 (H13.11～14.2) [第1～4回] ・ 環境性能分科会 (H14.3) [第1回] ・ 火災安全性能分科会 (H14.3) [第1回]
平成14年度 (2002年度)	<中小工務店支援> ・ 瑕疵保証円滑化基金による保証対象に増改築工事を追加 (H14.6より申請受付)	<制度の活用等> ・ 改正公営住宅等整備基準・告示 (H14.5) ― 整備基準第8条第2項等における評価方法基準の引用 <住宅性能評価に係る技術的検討> ・ 住宅性能評価技術検討委員会 (H14.6) <基準改正> ・ 改正基準施行 (H14.8) ― 既存住宅の基準創設 <機関の指定・運用> ・ 既存住宅の性能評価を行う指定住宅性能評価機関の指定 (H14.12.17付けで17機関指定) ⇒ 既存住宅における住宅性能表示制度運用開始
平成15年度 (2003年度)	<住宅品確法> ・ 登録機関あり方検討会 (H15.6～9) [第1回～第3回] <関係法令> ・ 仲裁法公布 (H15.8) 施行 (H16.3)	<基準改正> ・ 改正基準一部施行 (H15.4) ・ 改正基準全面施行 (H15.7) ― 建築基準法改正に伴う改正 (ホルムアルデヒド対策の見直し)
平成16年度 (2004年度)	<住宅品確法> ・ 拡大登録機関あり方検討会 (H16.8) ・ 改正住宅品確法公布 (H16.11)・施行 (H18.3他) ― 住宅性能評価機関等の登録制度導入 ― 評価員登録制度の廃止	<基準改正> ・ 改正基準施行 (H16.4) ― 室内空気中の化学物質の濃度等 (特定測定物質からのアセトアルデヒドの削除)

	③ 紛争処理支援体制関係	④ 建築・住宅関連の動向	⑤ 政治・経済・社会の動向
	<日弁連等> ・弁護士会に対する既存住宅性能表示制度巡回説明開催(H14.4) <事業等の実施> ・住宅相談統計年報発行開始(H14.10) <体制整備> ・平成14年度版「住宅紛争処理技術関連資料集〔ダイジェスト版・仕様書等変遷版〕」発行(H14.10) ・既存住宅に係る紛争処理委員研修の実施(H14.10)	<関係法令等 / 環境> ・リサイクル法全面施行(H14.5) ・土壌汚染対策法施行(H15.2) <関係法令等 / 都市再生> ・都市再生特別措置法施行(H14.6) <防犯> ・警察庁、国交省、経産省、民間団体による「防犯性能の高い建物部品の開発・普及に関する官民合同会議」設置(H14.11) <関係法令等 / マンション> ・マンションの建替え等の円滑化に関する法律(マンション建替え円滑化法)施行(H14.12)	・2002FIFAワールドカップ日韓共同開催 ・イラク戦争開戦
	<体制整備> ・「住宅紛争審査会における紛争処理事例集」発行開始(H15.12) ・平成15年度追補版「住宅紛争処理技術関連資料集〔シックハウス編〕」発行(H16.3) ・「シックハウス相談回答マニュアル」発行(H16.3) ・改正仲裁法に対応した「住宅紛争処理手続の実務必携」改訂(H16.3)	<関係法令 / 区分所有> ・改正区分所有等に関する法律施行(H15.6) ― 建替え決議要件の見直し、団地建替え規定創設 <建築基準法 / シックハウス> ・改正建築基準法施行(H15.7) ― シックハウス対応	・個人情報保護法成立
	<事件等への対応> ・「枠組壁工法等の耐力壁に関する大臣認定書の偽造事件」について相談窓口設置	<防犯> ・防犯性能の高い建物部品共通標準(CPマーク)(H16.5)、目録をホームページで公開(H16.10)	・消費者基本法施行 ・新潟県中越地震 ・京都議定書発効 ・スマトラ島沖地震

年度	① 法制度全般関係・瑕疵担保責任の特例関係	② 住宅性能表示制度関係
平成16年度 (2004年度)		
平成17年度 (2005年度)	<住宅瑕疵担保履行法関係> ・「建築物の安全性確保のための建築行政のあり方について」/社会資本整備審議会〔諮問〕(H17.12)	
平成18年度 (2006年度)	<住宅瑕疵担保履行法関係> ・「構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会」報告(H18.4) ・「住宅瑕疵担保責任研究会」(H18.4～7)〔第1～4回〕 ・「建築物の安全性確保のための建築行政のあり方について」/社会資本整備審議会〔答申〕(H18.8)	<基準改正> ・改正基準施行(H18.4) ― 防犯に関すること(開口部の侵入防止対策)の基準を追加 ・改正基準施行(H18.10) ― 耐震等級における免震建築物の表示を開始 ― 更新対策(共用排水管・住戸専用部)の基準を追加 ― 石綿含有建材の有無等及び石綿の粉じんの濃度等を追加(既存住宅のみ) <機関等の登録> ・「登録講習機関」として財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターを登録(H18.6～24.3)
平成19年度 (2007年度)	<住宅瑕疵担保履行法関係> ・特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(住宅瑕疵担保履行法)制定・公布(H19.5)	

	③ 紛争処理支援体制関係	④ 建築・住宅関連の動向	⑤ 政治・経済・社会の動向
		<機関等> ・独立行政法人都市再生機構設立(H16.7) <関係法令等 / 景観> ・景観法一部施行(H16.12) (景観地区等の規定を除く)	
	<体制整備> ・個人情報保護法への対応(H17.4) ・平成17年度版「住宅紛争処理技術関連資料集」発行[全14冊、CD-ROMにて。シックハウス編を各構造共通編に編入](H18.3) <事件等への対応> ・構造計算書偽装問題の相談窓口設置(H17.11)	<関係法令等 / 景観> ・景観法全面施行(H17.6) <事件等> ・構造計算書偽装事件公表(H17.11) <規制改革> ・規制改革・民間開放推進3か年計画(H18.3)	・個人情報保護法全面施行 ・悪質訪問販売リフォーム事件 ・日本銀行が量的緩和解除
	<体制整備> ・住宅紛争処理業務システム更新(H18.6) ・評価住宅の専門家相談の弁護士会での試験的な実施(パイロット事業)を開始(H18.8)	<住宅政策> ・住生活基本法施行(H18.6) ・住生活基本計画(全国計画)(H18~23年度)閣議決定(H18.9) (成果指標: [住宅選択時の安心の確保]・新築住宅における住宅性能表示の実施率)【16%(H17)→50%(H22)】) <関係法令等 / 火災> ・改正消防法施行(H18.6) — 火災警報器設置の義務化(新築) <関係法令等 / 高齢者等> ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(バリアフリー新法)施行(H18.12) <関係法令等 / 不動産取引> ・宅地建物取引業法における重要事項に「当該宅地または建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置で国土交通省令で定めるものを講ずるかどうか、及びその措置を講ずる場合におけるその措置の概要」を追加(H18.12)	・日本司法支援センター(法テラス)設立 ・新会社法施行 ・能登半島地震
	<体制整備・拡張等> ・「紛争処理関連検討会」等設置(H19.6) ① 紛争処理関連検討会 ② スキーム分科会 ③ 費用負担・研修等分科会 ④ 関連基準分科会 ⑤ 保険法人検討会 ・「瑕疵関連事例集(建築瑕疵紛争に関する判例・瑕疵補修事例)」の作成(H19.6) ・「紛争処理準備資金取扱基準」制定(H20.3) ・「実務必携等改訂検討委員会」設置(H20.3) ・「特別支援等業務規程」認可(H20.3)	<金融・保険> ・独立行政法人住宅金融支援機構設立(H19.4) <建築基準法 / 耐震> ・改正建築基準法施行(H19.6) — 構造計算適合性判定制度導入 等 ・地震保険制度に免震建築物割引(30%)導入(H19.10) <あり方検討 / 長期優良住宅> ・超長期住宅検討委員会(H19.10~20.3)[第1~4回]	・裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律(ADR法)施行 ・新潟県中越沖地震 ・郵政民営化 ・米大統領選でオバマ氏勝利

年度	① 法制度全般関係・瑕疵担保責任の特例関係	② 住宅性能表示制度関係
平成20年度 (2008年度)	<住宅瑕疵担保履行法関係> - 住宅瑕疵担保履行法一部施行 (H20.4) — 住宅瑕疵担保責任保険法人の指定、特別紛争処理体制の整備	<関係団体> - 住宅性能評価機関等連絡協議会から評価機関に対して等級データの提供を依頼 (H20.8) 「一般社団法人住宅性能評価・表示協会 (評価協会)」設立 (H20.12)
平成21年度 (2009年度)	<住宅品確法> - 改正住宅品確法公布 (H21.6) ・施行 (H21.9) — 消費者庁発足に伴う改正 (法律は国土交通省と消費者庁の共管となる) <住宅瑕疵担保履行法関係> - 住宅瑕疵担保履行法全面施行 (H21.10) — 資力確保措置の義務付け	<関係団体> 住宅性能評価機関等連絡協議会の解散 (事業は評価協会が継承) (H21.6)
平成22年度 (2010年度)		
平成23年度 (2011年度)		
平成24年度 (2012年度)		
平成25年度 (2013年度)		<関係団体> 評価協会による立入り調査の実施 (対象は評価協会会員でR2年度まで実施)

	③ 紛争処理支援体制関係	④ 建築・住宅関連の動向	⑤ 政治・経済・社会の動向
	<体制整備・拡張等> ・保険付き住宅取得者用に「指定住宅紛争処理機関のご案内」「住宅紛争処理支援センターからのご案内」配布（H20.6） ・保険付き住宅に対応した「住宅紛争審査会の紛争処理手続—実務マニュアル集（全面改訂版）」発行、配布（H20.7）	<既存住宅流通等> ・「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」発表（国土交通省）（H20.12）	・リーマンブラザーズ経営破綻（リーマンショック）
	<体制整備・拡張等> ・保険付き住宅の専門家相談の弁護士会での試験的な事業（パイロット事業）を開始（H21.4） ・特別住宅紛争処理（保険付き住宅）第1号申請を受理（調停⇒H22.4和解成立） ・「住宅紛争処理に関する情報提供専用ホームページ」開設（H21.5）	<住宅市場> ・新築住宅着工数100万戸を割る <関係法令等 / 長期優良住宅> ・長期優良住宅の普及の促進に関する法律（長期優良住宅法）施行（H21.6）	・裁判員制度開始 ・衆議院選挙で民主党が勝利し政権交代 ・東日本大震災（津波被害・原発事故）
	<体制整備・拡張等> ・評価住宅・保険付き住宅・住宅リフォームに係る専門家相談の弁護士会での本格的な実施を開始（H22.4 ⇒ H23.11に52会で導入完了） ・「リフォーム見積相談」制度開始（H22.4） ・「弁護士常駐制度」開始（H22.5） ・愛称「住まいるダイヤル」、ロゴマークを制定（H22.6） <災害への対応> ・東日本大震災に係る被災地専用フリーダイヤルに協力（H23.3）	<関係法令等 / 木材利用促進> ・公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律（公共建築物木材利用促進法）施行（H22.10） <住宅政策> ・住生活基本計画（全国計画）（H23～32（R2）年度）閣議決定（H23.3）（成果指標：「住宅を長く大切に使う社会の実現」・新築住宅における住宅性能表示の実施率【19%（H21）→50%（H32（R2））】）	・衆参ねじれ国会 ・新成長戦略閣議決定 ・日本のGDPが世界第3位に転落
	<災害への対応> ・被災主要都市における相談窓口等（事務所相談、現地相談を実施（H23.4～8（事務所相談はH23.7に終了））、国の施策に協力 <運営協議会> ・研修等検討WG設置（H23.6） <連絡調整> ・「紛争処理委員シンポジウム—住宅紛争解決の技法を学ぶ—」開催（H24.2）	<研究開発 / 既存住宅流通> ・「中古住宅流通促進・ストック再生に向けた既存住宅等の性能評価技術の開発（総プロ）」（H23～26） <関係法令等 / 防災> ・津波防災地域づくりに関する法律一部施行（H23.11） <既存住宅流通> ・「中古住宅・リフォームトータルプラン」公表（H24.3） — インспекションの普及等	・地上デジタル放送に移行
	<体制整備・拡張等> ・「紛争処理委員専用情報サイト」に全面リニューアルして運用開始（H24.5）	<関係法令等 / 防災・環境> ・津波防災地域づくりに関する法律全面施行（H24.6） ・都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法）施行（H24.12）	・東京スカイツリー開業 ・衆議院総選挙で自民党が勝利し政権交代
	<体制整備> ・住宅リフォームに係る専門家相談の一部有料化（H25.10）	<既存住宅流通> ・「既存住宅インスペクション・ガイドライン」策定（H25.6） ・「既存住宅のリフォームによる性能向上・長期優良化に係る検討」（H25.8～26.1）[第1～4回]	・日本銀行が量的・質的緩和導入

年度	① 法制度全般関係・瑕疵担保責任の特例関係	② 住宅性能表示制度関係
平成25年度 (2013年度)		<社会資本整備審議会> ・ 建築分科会第32回 (H25.8) — 省エネ関連の表示基準等について審議・議決 ・ 建築分科会第33回 (H25.10) — 必須項目の見直し、液状化に関する情報提供、省エネ基準の見直し審議・議決
平成26年度 (2014年度)	<住宅瑕疵担保履行法関係> ・ 住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会 (H26.6～27.2) [第1～5回]	<既存住宅性能向上> ・ 既存住宅に係る住宅性能の評価手法に関する検討会 (H26.5～27.2) [第1～3回] <制度の活用等> ・ 地震保険制度の割引率(耐震等級割引(10%・30%・50%)・免震建築物割引(50%))変更(H26.7)
平成27年度 (2015年度)	<住宅瑕疵担保履行法関係> ・ 住宅瑕疵担保履行制度の新たな展開に向けた研究委員会 (H27.9～29.3) [第1～6回]	<基準改正> ・ 改正基準施行(H27.4) — 建築物の省エネルギー基準の見直しに伴う改正(「省エネルギー対策等級」に代わり、「断熱等性能等級」、「一次エネルギー消費量等級」を設定) — 液状化に関する情報提供 — 必須/選択項目の範囲の見直し 等 <社会資本整備審議会> ・ 建築分科会第38回(H27.12) — 表示基準及び評価方法基準の改正についての審議・議決
平成28年度 (2016年度)		<基準改正> ・ 改正基準施行(H28.4) — 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)一部施行に伴う改正 — 既存住宅に係る劣化の軽減及び温熱環境、エネルギー消費量の基準の追加 — 既存住宅に係る耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)の基準の見直し — 既存住宅における評価対象住宅の範囲の見直し 等
平成29年度 (2017年度)	<関係法令> ・ 改正民法(債権法関係)公布(H29.6) — 契約不適合責任を規定等 <住宅品確法> ・ 改正住宅品確法公布・施行(H29.6) — 民法改正に伴う改正	

	③ 紛争処理支援体制関係	④ 建築・住宅関連の動向	⑤ 政治・経済・社会の動向
	<体制整備・拡張等> ・ マンション建替等専門家相談の受付開始（一部の弁護士会で試行）（H27.1） ・ 免震材料不正事案に係る建築物に関する相談対応（H27.3）	<住宅リフォーム> ・ 住宅リフォーム事業者団体登録開始 <関係法令等 / 空家等> ・ 改正マンション建替え円滑化法施行（H26.12） — 敷地売却制度、要除却認定・容積率緩和特例制度創設・空家等対策の推進に関する特別措置法（空き家特措法）一部施行（H27.2）（特定空き家等に関する措置を除く） <事件等> ・ 免震材料の不正事案（H27.3公表）	・ 御嶽山噴火災害 ・ 広島土砂災害 ・ 消費税率引き上げ（8%）
	<体制整備> ・ 保険付き住宅の転得者による紛争処理申請への運用上の対応を開始（H27.3） <運営協議会> ・ 「鑑定問題等に関する懇談会」開催（H27.7） <事件等への対応> ・ マンション等の基礎ぐい工事問題に関する相談対応（H27.10）	<関係法令等 / 空家> ・ 空き家特措法全面施行（H27.5） <事件等> ・ 基礎ぐい工事問題に関する事案の判明（H27.9） <住宅政策> ・ 住生活基本計画（全国計画）（H28～37（R7）年度）閣議決定（H28.3）※新築住宅における住宅性能表示の実施率⇒成果指標から観測・実況指標へ	・ COP21でパリ協定採択 ・ 日本銀行、マイナス金利を初導入 ・ 安全保障関連法施行
	<災害への対応> ・ 熊本地震に係る電話相談（専用のフリーダイヤル開設）・事務所相談・現地相談を実施（H28.4～12（事務所相談はH28.7に終了）） ・ 平成28年熊本地震で被災した分譲マンションを対象とした専門家相談（被災分譲マンション専門家相談）を実施（H28.6～R3.3） <体制整備> ・ 改正個人情報保護法の施行に備えた弁護士会との覚書等の追加締結開始（H29.3）	<関係連法令等 / 省エネ> ・ 建築物省エネ法の一部施行（H28.4） — 容積率特例や表示制度等の誘導措置 <既存住宅流通> ・ 既存住宅状況調査技術者講習登録規程施行（H29.2）	・ 熊本地震 ・ 米大統領選挙でトランプ氏勝利
	<体制整備> ・ 紛争処理委員等を対象とした「民法（債権関係）等の改正に係る特別研修」を実施（H29.9） <調査・研究> ・ 新築住宅における室内空気中化学物質の実態把握調査（H29.12～R1.2）	<関係法令等 / 不動産取引> ・ 改正宅建物取引業法一部施行（H29.4） — 不動産取引被害の救済措置 — 宅建業者の団体による研修 <既存住宅流通> ・ 安心R住宅制度開始（H29.12）	・ 改正個人情報保護法施行 ・ 九州北部豪雨 ・ 国際連合核禁止条約採択

年度	① 法制度全般関係・瑕疵担保責任の特例関係	② 住宅性能表示制度関係
平成29年度 (2017年度)		
平成30年度 (2018年度)		
令和元年度 (2019年度)		
令和2年度 (2020年度)	<関係法令> - 改正民法施行 (R2.4) - 契約不適合責任	
令和3年度 (2021年度)	<住宅品確法> - 改正住宅品確法公布 (R3.5) - 長期優良住宅法改正に伴う改正 - 改正住宅品確法一部施行 (R3.9) - 住宅紛争処理に時効の完成猶予効を付与 - 改正住宅品確法一部施行 (R4.2) - 長期優良住宅制度との一体申請 (長期使用構造等の確認) <住宅瑕疵担保履行法関係> - 改正住宅瑕疵担保履行法公布 (R3.5) - 改正住宅瑕疵担保履行法一部施行 (R3.9) - 基準日届出等の変更 - 特別住宅紛争処理に時効の完成猶予効を付与	<社会資本整備審議会> - 建築分科会 (書面開催) (R3.11) - 断熱等性能等級5、一次エネルギー消費量等級6の創設について審議・議決 - 耐震等級等におけるCLTパネル工法の評価方法の位置付けについて審議・議決 <基準改正> - 改正基準施行 (R3.12) - 耐震等級等におけるCLTパネル工法の評価方法の追加 <社会資本整備審議会> - 建築分科会第46回 (R4.1) - 省エネ性能に係るさらなる上位等級の創設について審議・議決

	③ 紛争処理支援体制関係	④ 建築・住宅関連の動向	⑤ 政治・経済・社会の動向
		<関係法令等 / 省エネ> - 建築物省エネ法全面施行 (H29.4) — 適合義務や届出等の規制的措置	
	<体制整備・拡張等> - 保険付き住宅の転得者による紛争処理申請への制度的対応を開始 (H30.6) - 既存住宅の専門家相談を試行的に開始 (H30.10)	<関係法令等 / 不動産取引> - 改正宅地建物取引業法全面施行 (H30.4) — 既存建築物取引時の情報提供の充実 - 既存住宅状況調査方法基準施行 (H30.4)	- 米朝が初の首脳会談実施 - 西日本豪雨災害 - 北海道胆振東部地震
	<体制整備> - 保険付き住宅の該当性サービスを開始 (R1.7) <調査・研究> - 外壁タイルの浮き・はく離等の防止の調査技術の調査研究 (R1.10～4.2) - 住宅の通気工法に起因する結露防止に資する技術の調査研究 (R1.10～5.2) <運営協議会> - コロナ禍におけるBCP対応として住宅紛争処理支援業務運営協議会に書面決議手続を導入 (R2.3)	<関係法令等 / 省エネ> - 改正建築物省エネ法施行 (R1.11) — 住宅トップランナー制度対象拡大等	- 沖縄首里城が焼失 - 令和元年台風19号災害 - 消費税率引き上げ (10%) - 新型コロナウイルス感染拡大
	<災害への対応> - 令和2年7月豪雨に関する相談対応 (R2.7) <体制整備> - 評価住宅の該当性サービスを開始 (R3.2) - BCP対応として専門家相談における「WEB相談」を試験的に開始 (R3.2) <運営協議会> - BCP対応として住宅紛争処理支援業務運営協議会にリモート会議を導入 (R3.3)	<住宅政策> 住生活基本計画 (全国計画) (R3～12年度) 閣議決定 (R3.3)	- 令和2年7月豪雨災害 (熊本豪雨) - 日本政府2050年カーボンニュートラル実現を目指すことを宣言 - 米大統領選挙でバイデン氏勝利
	<体制整備・拡張等> 「新たな紛争処理制度の運用に係る検討会」等設置 (R3.6) 検討会 [第1～3回] ・ 第1分科会 [第1～2回] ・ 第2分科会 [第1～3回] <住宅品確法等の改正への対応> 「住宅紛争処理支援センター支援等業務規程」の認可 (R3.9) - 住宅紛争処理への時効の完成猶予効の付与に対応 (R3.9) - 住宅紛争処理支援センターの業務に「住宅の瑕疵の発生防止に関する調査及び研究」を追加 (R3.9)	<あり方検討 / 省エネ> - 脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会 (R3.4～8) [第1～6回] <関係法令等 / 省エネ> - 改正建築物省エネ法施行 (R3.4) — 適合義務対象範囲拡大等 <関係法令等 / 長期優良住宅等> - 改正マンション建替え円滑化法一部施行 (R3.12) — 要除却認定・容積率緩和と特例対象拡充 - 改正長期優良住宅法施行 (R4.2) — 分譲マンションにおける住棟認定の導入、災害配慮基準の創設等	- 東京オリンピック開催 - 熱海市伊豆山土石流災害 - ロシアによるウクライナ侵攻

年度	① 法制度全般関係・瑕疵担保責任の特例関係	② 住宅性能表示制度関係
令和4年度 (2022年度)	<住宅品確法> - 改正住宅品確法施行 (R4.10) - 長期優良住宅法改正に伴う改正 <住宅瑕疵担保履行法関係> - 改正住宅瑕疵担保履行法全面施行 (R4.10) - リフォーム、既存住宅売買等に関する瑕疵保険に加入した住宅に係る紛争を特別住宅紛争処理の対象に追加	<基準改正> - 改正基準施行 (R4.4) - 断熱等性能等級5、一次エネルギー消費量等級6の創設 - 改正基準施行 (R4.10) - 断熱等性能等級6及び等級7 (戸建住宅) の創設 - 必須項目の見直し (断熱等性能等級及び一次エネルギー消費量等級を必須化) - 改正基準施行 (R4.11) - 省エネルギー基準の誘導仕様基準の創設
令和5年度 (2023年度)		<基準改正> - 改正基準施行 (R5.4) - 断熱等性能等級6及び等級7 (共同住宅) の創設
令和6年度 (2024年度)	<住宅品確法> - 改正住宅品確法施行 (R6.4) - デジタル社会形成基本法等の改正に伴う改正	<制度の活用> - 木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン公表 (R6.12) - 評価基準: 住宅性能評価の基準を参考 - 評価の方法: 登録住宅性能評価機関が審査
令和7年度 (2025年度)		<基準改正> - 改正基準施行 (R7.4) - 建築基準法の改正に伴う、壁量基準の見直し 等 - 改正基準施行 (R7.12) - 一次エネルギー消費量等級7及び等級8の創設

【備考】・原則、法律名は、最初に登場するところでは正式名(略称)とし、その後は略称で表記。原則施行日の年月を付す。
一部施行の場合は、最初の年月は「一部施行」記載とし、最後の施行年月に「全面施行」と記載。
Ex. △△△に関する法律(△△法)一部施行(H○.○)

	③ 紛争処理支援体制関係	④ 建築・住宅関連の動向	⑤ 政治・経済・社会の動向
	<体制整備・拡張等> ・リフォーム、既存住宅売買等に関する瑕疵保険に加入した住宅に係る紛争の特別住宅紛争処理への対象追加に対応 (R4.10) ・既存住宅の専門家相談の全国での実施体制整備完了 (R4.10)	<関係法令等 / 融資・省エネ> ・改正住宅金融支援機構法施行 (R4.9) — 省エネリフォームローン創設 <関係法令等 / 長期優良住宅等> ・改正マンション建替え円滑化法全面施行 (R4.4) — 団地敷地分割制度創設 ・改正長期優良住宅法施行 (R4.10) — 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設、共同住宅の認定基準の合理化等 <研究開発> ・「社会環境の変化に対応した住宅・建築物の性能評価技術の開発 (総プロ)」 (R4～8年度)	・改正民事訴訟法公布 (民事裁判手続のデジタル化)
	<調査・研究> ・新築木造住宅戸建て住宅の雨漏り発生防止に向けた調査研究成果公表 (R5.8) <体制整備> ・専門家相談における、「WEB相談」を本格実施 (16会) (R5.9) ・「紛争処理事例データのあり方に関する検討PT」設置 (R5.12) <災害への対応> ・令和6年能登半島地震に係る被災地専用フリーダイヤルを開設 (R6.1) <連絡調整> ・「全国住宅紛争処理機関連絡会議兼紛争処理委員シンポジウム」開催 (R6.2)	<関係法令等 / 省エネ> ・改正建築物省エネ法一部施行 (R5.4) — 住宅トップランナー制度の対象拡大等 <建築基準法 / 採光> ・改正建築基準法一部施行 (R5.4) — 住宅の採光規定の見直し等	・令和6年能登半島地震 ・日本のGDPが世界第4位に転落 ・日本銀行、マイナス金利を解除
	<体制整備> ・指定住宅紛争処理機関である旨のインターネットでの公表義務付けへの対応を支援 (R6.4) ・IT化及びBCP対応として紛争処理における、「ウェブ期日」を順次導入 (R6.10) ・紛争処理事例概要の作成のために「事件終結報告書」の提供を弁護士会に依頼 (R7.2) <調査・研究> ・新築木造住宅戸建て住宅の雨漏り発生防止に向けた調査研究成果の部位・仕様の追加公表 (R6.9)	<関係法令等 / 省エネ等> ・改正建築物省エネ法一部施行 (R6.4) — 省エネ性能表示制度の強化等 <建築基準法 / 防火> ・改正建築基準法一部施行 (R6.4) — 防火規定の合理化等	・米大統領選挙でトランプ氏勝利
	<体制整備> ・紛争処理事例概要の作成のために「事件終結報告書」の収集を開始 (R7.4)	<関係法令等 / 省エネ等> ・改正建築物省エネ法全面施行 (R7.4) — 省エネ基準全面適合義務化等 <建築基準法 / 構造・審査特例見直し> ・改正建築基準法全面施行 (R7.4) — 構造規定の強化、建築確認審査の対象となる建築物の規模等の見直し等	・大阪・関西万博開催

・住宅品確法、住宅瑕疵担保履行法のみ、「制定・公布」の年月を付記。法律政省令/基準の概要(改定内容)については、表記のあとにハイフン(ー)で付記。
・審議会は原則「答申」の年月を付記。ただし、住宅瑕疵担保履行法に係る社整審は「諮問」と「答申」を記載。

2 住宅品確法に基づく関係機関一覧

登録住宅性能評価機関一覧 令和7(2025)年6月20日現在 (125機関)

登録番号	機関名	登録番号	機関名
国土交通大臣1	一般財団法人ベターリビング	東北地方整備局長3	一般財団法人秋田県建築住宅センター
国土交通大臣2	一般財団法人日本建築センター	東北地方整備局長4	一般財団法人ふくしま建築住宅センター
国土交通大臣4	ハウスプラス住宅保証(株)	東北地方整備局長5	(株) 仙台都市整備センター
国土交通大臣5	日本ERI(株)	東北地方整備局長6	(株) 東北建築センター
国土交通大臣6	(株) 住宅性能評価センター	東北地方整備局長8	(株) 山形県建築サポートセンター
国土交通大臣7	(株) 日本住宅保証検査機構	東北地方整備局長9	一般財団法人宮城県建築住宅センター
国土交通大臣8	(株) 東日本住宅評価センター	東北地方整備局長10	(株) 秋田建築確認検査機関
国土交通大臣10	(株) 西日本住宅評価センター	東北地方整備局長11	(株) 北日本建築検査機構
国土交通大臣13	(株) 都市居住評価センター	東北地方整備局長12	公益財団法人秋田市総合振興公社
国土交通大臣15	関西住宅品質保証(株)	関東地方整備局長1	一般財団法人茨城県建築センター
国土交通大臣17	富士建築センター(株)	関東地方整備局長5	一般財団法人さいたま住宅検査センター
国土交通大臣18	(株) ハウスジューメン	関東地方整備局長6	(株) 千葉県建築住宅センター
国土交通大臣21	ビューローベリタスジャパン(株)	関東地方整備局長8	公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター
国土交通大臣23	一般財団法人住宅金融普及協会	関東地方整備局長9	一般財団法人神奈川県建築安全協会
国土交通大臣25	(株) 国際確認検査センター	関東地方整備局長10	一般財団法人長野県建築住宅センター
国土交通大臣26	(株) ジェイ・イー・サポート	関東地方整備局長13	ユーディーアイ確認検査(株)
国土交通大臣31	(株) 東京建築検査機構	関東地方整備局長14	一般社団法人日本住宅性能評価機構
国土交通大臣32	(株) グッド・アイズ建築検査機構	関東地方整備局長15	(株) 神奈川建築確認検査機関
国土交通大臣33	SBIアーキクオリティ(株)	関東地方整備局長17	(株) 高良GUT
国土交通大臣36	アウェイ建築評価ネット(株)	関東地方整備局長19	公益社団法人山梨県建設技術センター
国土交通大臣37	(株) 確認サービス	関東地方整備局長21	(株) 湘南建築センター
国土交通大臣38	日本建築検査協会(株)	関東地方整備局長22	日本確認センター(株)
国土交通大臣41	(株) 確認検査機構トラスト	関東地方整備局長23	(株) 安心確認検査機構
国土交通大臣42	(株) ERIソリューション	関東地方整備局長24	イーハウス建築センター(株)
国土交通大臣44	(株) 住宅あんしん保証	関東地方整備局長26	(株) EMI確認検査機構
国土交通大臣47	にほんのいえ評価センター(株)	関東地方整備局長29	(株) ガイア
国土交通大臣49	(株) J建築検査センター	関東地方整備局長30	日本建物評価機構(株)
国土交通大臣50	一般財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンター	関東地方整備局長33	シー・アイ建築認証機構(株)
国土交通大臣51	(株) 評価審査機構	関東地方整備局長34	日本タリアセン(株)
北海道開発局長1	一般財団法人北海道建築指導センター	関東地方整備局長35	(株) 総研
北海道開発局長2	(株) サックウケン	関東地方整備局長37	(株) GAI建築確認
北海道開発局長3	INDI(株)	関東地方整備局長38	(株) ビルディングナビゲーション確認評価機構
東北地方整備局長1	(株) 建築住宅センター	関東地方整備局長39	(株) 都市建築確認センター
東北地方整備局長2	一般財団法人岩手県建築住宅センター	北陸地方整備局長1	一般財団法人にいがた住宅センター

登録番号	機関名
北陸地方整備局長2	一般財団法人富山県建築住宅センター
北陸地方整備局長3	一般財団法人石川県建築住宅センター
北陸地方整備局長4	(株)新潟建築確認検査機構
中部地方整備局長1	(株)ぎふ建築住宅センター
中部地方整備局長4	一般財団法人愛知県建築住宅センター
中部地方整備局長5	公益財団法人三重県建設技術センター
中部地方整備局長8	(株)トータル建築確認評価センター
中部地方整備局長10	(株)CI東海
中部地方整備局長11	(株)愛知建築センター
中部地方整備局長12	(株)確認検査愛知
中部地方整備局長13	(株)名古屋建築確認・検査システム
近畿地方整備局長1	一般財団法人福井県建築住宅センター ※令和2(2020)年7月1日より業務休止
近畿地方整備局長2	一般財団法人滋賀県建築住宅センター
近畿地方整備局長3	(株)京都確認検査機構
近畿地方整備局長4	一般財団法人大阪住宅センター
近畿地方整備局長7	一般財団法人なら建築住宅センター
近畿地方整備局長8	一般財団法人和歌山県建築住宅防災センター
近畿地方整備局長9	(株)技研
近畿地方整備局長12	(株)確認検査機構アネックス
近畿地方整備局長13	(株)日本確認検査センター
近畿地方整備局長14	(株)兵庫確認検査機構
近畿地方整備局長15	(株)ジェイネット
近畿地方整備局長16	(株)近確機構
近畿地方整備局長17	建築検査機構(株)
近畿地方整備局長19	(株)IーPEC
近畿地方整備局長21	アール・イー・ジャパン(株)
近畿地方整備局長22	(株)オーネックス
近畿地方整備局長23	(株)確認検査機構プラン21
近畿地方整備局長24	(株)総合確認検査機構
近畿地方整備局長26	ハウスアンサー(株)
近畿地方整備局長27	(株)阪確サポート
近畿地方整備局長28	特定非営利活動法人都市づくり建築技術研究所
近畿地方整備局長29	一般財団法人日本建築総合試験所

登録番号	機関名
近畿地方整備局長30	一般財団法人大阪建築防災センター
中国地方整備局長1	一般財団法人鳥取県建築住宅検査センター
中国地方整備局長2	一般財団法人島根県建築住宅センター
中国地方整備局長3	岡山県建築住宅センター(株)
中国地方整備局長4	(株)広島建築住宅センター
中国地方整備局長5	ハウスプラス中国住宅保証(株)
中国地方整備局長6	一般財団法人山口県建築住宅センター
中国地方整備局長7	(有)広島県東部建築確認センター
四国地方整備局長1	(株)とくしま建築住宅センター
四国地方整備局長2	(株)香川県建築住宅センター
四国地方整備局長3	(株)愛媛建築住宅センター
四国地方整備局長4	公益社団法人高知県建設技術公社
九州地方整備局長1	一般財団法人福岡県建築住宅センター
九州地方整備局長2	九州住宅保証(株)
九州地方整備局長3	一般財団法人長崎県住宅・建築総合センター
九州地方整備局長5	一般財団法人大分県建築住宅センター
九州地方整備局長6	一般財団法人宮崎県建築住宅センター
九州地方整備局長7	公益財団法人鹿児島県住宅・建築総合センター
九州地方整備局長10	公益財団法人佐賀県建設技術支援機構
九州地方整備局長11	(株)ACS熊本
九州地方整備局長12	一般財団法人熊本建築審査センター
九州地方整備局長13	(株)鹿児島建築確認検査機構
沖縄総合事務局長1	公益財団法人沖縄県建設技術センター
沖縄総合事務局長2	沖縄建築確認検査センター(株)

登録講習機関

(平成30(2018)年4月1日現在 1機関)

登録番号	機関名
国土交通大臣2	(株)日建学院

登録住宅型式性能認定等機関

(平成30(2018)年4月1日現在 5機関)

登録番号	機関名
国土交通大臣1	一般財団法人ベターリビング
国土交通大臣2	一般財団法人日本建築センター
国土交通大臣4	一般財団法人建材試験センター
国土交通大臣5	公益財団法人日本住宅・木材技術センター
国土交通大臣7	日本ERI(株)

登録試験機関

(令和6(2024)年12月1日現在 12機関)

登録番号	機関名
国土交通大臣1	一般財団法人ベターリビング
国土交通大臣2	一般財団法人日本建築センター
国土交通大臣3	一般財団法人日本建築総合試験所
国土交通大臣4	一般財団法人建材試験センター
国土交通大臣6	日本ERI(株)
国土交通大臣7	(株)都市居住評価センター
国土交通大臣8	ハウスプラス住宅保証(株)
国土交通大臣9	(株)東京建築検査機構
国土交通大臣11	ビューローベリタスジャパン(株)
国土交通大臣12	(株)確認サービス
国土交通大臣13	公益財団法人日本住宅・木材技術センター
国土交通大臣15	一般財団法人さいたま住宅検査センター

住宅紛争審査会(指定住宅紛争処理機関)一覧

(令和7(2025)年12月1日現在 52機関)

北海道	
札幌弁護士会住宅紛争審査会	函館弁護士会住宅紛争審査会
旭川弁護士会住宅紛争審査会	釧路弁護士会住宅紛争審査会
東北地方	
青森県弁護士会住宅紛争審査会	岩手弁護士会住宅紛争審査会
仙台弁護士会住宅紛争審査会	秋田住宅紛争審査会
山形県弁護士会住宅紛争審査会	福島県弁護士会住宅紛争審査会
関東地方	
茨城県弁護士会住宅紛争審査会	栃木県弁護士会住宅紛争審査会
群馬弁護士会住宅紛争審査会	埼玉住宅紛争審査会
千葉県弁護士会住宅紛争審査会	東京弁護士会住宅紛争審査会
第一東京弁護士会住宅紛争審査会	第二東京弁護士会住宅紛争審査会
神奈川住宅紛争審査会	
中部地方	
新潟県弁護士会住宅紛争審査会	富山県弁護士会住宅紛争審査会
金沢弁護士会住宅紛争審査会	福井住宅紛争審査会
山梨県弁護士会住宅紛争審査会	長野県弁護士会住宅紛争審査会
岐阜県弁護士会住宅紛争審査会	静岡県弁護士会住宅紛争審査会
愛知住宅紛争審査会	

近畿地方	
三重弁護士会住宅紛争審査会	滋賀弁護士会住宅紛争審査会
京都弁護士会住宅紛争審査会	大阪住宅紛争審査会
兵庫県弁護士会住宅紛争審査会	奈良弁護士会住宅紛争審査会
和歌山弁護士会住宅紛争審査会	
中国地方	
鳥取県弁護士会住宅紛争審査会	島根県弁護士会住宅紛争審査会
岡山弁護士会住宅紛争審査会	広島弁護士会住宅紛争審査会
山口県弁護士会住宅紛争審査会	
四国地方	
徳島弁護士会住宅紛争審査会	香川県弁護士会住宅紛争審査会
愛媛弁護士会住宅紛争審査会	高知弁護士会住宅紛争審査会
九州・沖縄地方	
福岡県弁護士会住宅紛争審査会	佐賀県弁護士会住宅紛争審査会
長崎県弁護士会住宅紛争審査会	熊本県弁護士会住宅紛争審査会
大分県弁護士会住宅紛争審査会	宮崎県弁護士会住宅紛争審査会
鹿児島県弁護士会住宅紛争審査会	沖縄弁護士会住宅紛争審査会

住宅紛争処理支援センター(令和7(2025)年12月1日現在 1機関)

機関名
公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター

住宅の品質確保の促進等に関する法律施行25周年 記録誌

令和8(2026)年3月発行

発行：住宅の品質確保の促進等に関する法律施行25周年記念事業実行委員会
(問合せ先) 公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター
〒102-0073
東京都千代田区九段北4丁目1番7号 九段センタービル3階
TEL. 03-3261-4567(代表)

(作成・協力) (株)市浦ハウジング&プランニング

印刷：(株)双文社

禁無断転載

住宅の品質確保の促進等に関する法律施行25周年記念事業実行委員会