

彩の国

smile 通信



住宅の品質確保法における性能表示制度と
改正建築基準法の性能規定化について

vol.10

平成十二年度 総会開催

平成十二年五月二十二日 大宮清水園



平成十二年度の協議会総会が、五月二十二日午後四時半から大宮清水園にて開催された。

療養中の会長中内俊三氏（株式会社中央住宅代表取締役社長）に代わり、副会长兒玉隆行氏（サイサンミサワホールム株式会社代表取締役社長）があいさつ、つづいて、兒玉氏を議長に議事が進行された。



イベント部会では、住まいづくりに関する広範な知識の修得と会員相互の情報交換をはかるための講習会を今年は3回予定しています。その第2回として、「シックハウスについて」と題した講習会を開催いたします。振ってご参加ください。参加申し込み等につい

ては事務局までお問い合わせ下さい。
平成十二年七月十四日（金）

埼玉教育会館二〇二会議室

埼玉教育会館二〇一一会議室

講習会

情報交換会

講習会

「定期借家権の使い方」

株式会社タクトコンサルティング
本郷会計事務所 税理士 本郷尚氏

定期借地権について

定期借家権の話をする前に定期借地

定期借家権の話をする前に定期借地権の話ですが、あまりニユースになつていませんが場所によつては、特に関西、九州、沖縄でその数が倍以上にもなっています。埼玉でもかなりあります。

地価が高いところでないと売れないと錯覚していましたが、蓋を開けてみると沖縄でも多いし、資力がある人がこの制度を利用していました。これは、土地において所有権が絶対的なものであり、借地権は二次的なものという思

また、税制優遇などで定期借地権は借金をしないで土地活用ができる利点があります。これは、所有権を主張しきることが少なくなることとともに街づくりにはとてもよいことだと思います。また、別の意味で定期借地権を考えると、公団のように多くの定期借地権の物件を供給しているところもありますが、これは高くて売れない物件を処分するための側面もあります。民間でもアパートがうまくいかなくなつたので、保証金でやり繰りするためにこの制度を利用する場合もあります。制度ができれば予想もしなかつた活用が生まれるということです。

定期借家権の導入

定期借家権に話を戻せば、三月一日から導入されました。現状ではあまり利用されていません。これについては様々な動きがあります。以前のまま、新法導入で家賃が下がることは考えたくないということで従来のままが良く、新法が動き出してしまったという受け身的な考え方があり、一方、積極的に新法を受け入れているプロ中のプロなどがあります。このことは定期借家権を間違えてとらえているからです。大家さんは借家人がルール違反などをしない限り、家を貸して、利益を上げているわけなので、また借りて欲しいと考えるのが普通です。期間が終了したからといって、すぐに明け渡しを要求するわけではないのです。だから、再

契約型と非契約型を分けて考えるべきです。

アメリカの場合、定期借家権で契約したら、借りる側にも借りる義務があります。日本の場合は従来の借家法が、出るも出ないのも自由でどちらでもよくて、定期借家で期間を決めてその間は全部借りなくてはならなくなると、混乱が生じるので今回に限り居住用住宅については解約を認めたという経緯があります。

事業用については、解約についてお互い契約で決まります。今、不動産の価値というのは、家賃がどれだけ取れるのかという収益力で決まります。ビルなどは、定期借家で賃貸期間が決まりその期間の収入が確定し、確定するから投資もでき、それに対して銀行などが融資をします。このようなスタイルがビルの賃貸契約です。アメリカ、ヨーロッパなどでは、坪いくらという感覚はなくて、その土地にどんな建物を建てて、どれだけ収益が上げられるかで価値が決まります。それと定期借家は、書面主義です。日本人があまり得意でない部分ですが、契約時の説明義務と期間満了通知も書面で、裁判の時に重要なことがあります。定期借家にすれば、ビルのリニューアルももつときちんとてきて、機械的にできます。

今だとテナントがいやだと言つたらりニューアルできません。品確法の問題もあつて、木造が六〇年、七〇年、鉄筋コンクリートは一〇〇年もつと言わ

れていますが日本のように二〇年、三十年で壊すことはしなくて、建物を維持し、収益を稼ぎながら維持していくまです。実はその中に計画的にやつていく務があります。定期借家の考え方があります。定期借家で借りていても、借り家にとって賃貸市場は非常に競争の時代を迎えています。子供が独立した後、中高年が一戸建てに住んでいる理由はないので、マイホーム賃貸化というのはかなり出てくると思います。いずれは賃貸住宅に法人が参入していくといふことです。投資家としては今まで旧法では、リストラなどがあつて、計画的にできない色々な問題がありました。

定期借家権導入で変わるこれからの賃貸市場

アメリカなどの賃貸物件は十五万円位の家賃で広さも二倍、三倍ぐらいあってテニスコートやプールとかが付いて、朝食サービスなども付いています。定期借家が出ることによって、このようない多様化や国際化が出てくると思います。大家が貸して借主を審査するのではなく、大家の建物が審査されるということです。定期借家は大家に有利で借り主にとって不利だと短絡的な考え方をする人もいますが、そうではないと思います。自由競争させて契約社会になると、もつといろんなものが出てくると思います。インターネット時代ですから、人気のあるところと、ないとこ

家も必死に契約を取ろうとします。従来の土地活用は地主中心で、人に貸すから環境はあまり考えていないかったのですが、今後はむしろお客様に喜ばれるものであつて、環境をよくして建物を大事に、長期に借りていただくというような発想でやつていただきたいと思います。先ほど話しましたが、商業地においては、収益力によって決まりますが、住宅地においては収益力だけで判断するわけにもいきませんので、むしろ住宅地は環境によって変わってしまいます。よい環境のところに建物が建つていて、そこに住むということは、価値のあることです。良い建物ということが非常に重要です。

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（以下「品質確保法」という。）

は、本年四月一日に施行され十年の瑕疵担保責任の義務化がスタートしました。

また、もう一本の柱となる性能表示・評価については、指定住宅性能評価機関が立上がる本年秋頃に、事实上開始されることになります。

私ども品質確保法のアドバイザーは、平成十一年度において、彩の国豊かな住まいづくり推進協議会の主催する品質確保法の講習会を、県内六会場で実施してまいりました。この講習会は、

各会場とも大盛況で、定員を大幅に上回る申込みがありました。参加できなかつた皆様には、たいへんご迷惑をおかけいたしましたが、平成十二年度におきましても県内各地で数十回の講習会を開くことを予定していますので、どうかご安心ください。

さて、建築基準法の最終施行が本年六月一日に実施されました。また、これに関連する技術的基準等の告示も示されています。

今回の建築基準法の改正は、従来の仕様規定に替わる、性能規定及び仕様規定の明確化が主たる内容になっています。仕様規定とは、結果として法が定めた基準を満たすことを要求された

住宅の品質確保法における性能表示制度と改正建築基準法の性能規定化について

一 構造の安定に関すること (耐震等級)

耐震等級は、構造躯体の損傷防止及び倒壊防止の二項目から成ります。これらの等級の算出基礎は、施行令第十二条の六に基づく構造計算によります。品質確保法が目的としているのは、損傷防止の項目では、建築基準法による中程度の地震での建築物の修復の容易さ、倒壊防止項目では、同法による極めて大きな地震における生命・財産の保護です。性能の表示方法は、三つの等級で表します。

【建築基準法】

規定であり、性能規定とは、列挙された基準を満たすことではなく、法が予定する性能があればよい、というものですね。改正条文の中で、そのことが端的に現れている一例として、施行令第一條第五号準不燃材料のところを見ま

すと、改正前「…建設大臣が指定するものをいう。」、改正後「…建設大臣が定めたもの又は建設大臣の認定を受けたものをいう。」というように、仕様と性能が選択できるようになっています。

▲損傷防止表示に対応する場合▼

- ・各階に作用する地震力を、損傷限界固有周期に応じた式により求め、その各層の地震力が損傷限界耐力を超えないこと。
- ・各階の層間変位が一／二〇〇を超えないこと。

それでは、これから改正基準法と品

質確保法が関連する項目について見ていくことにします。今回改正された建築基準法施行令は、防火関係、構造関係、及び一般構造・建築設備関係の性能規定が主な内容になっています。これら

の規定は、品質確保法における性能表示項目との対比で、それぞれ火災時の安全に関すること、構造の安定に関する事項及び、光・視環境に関する事項等と関連します。今回は、この内の二つについて、その関連の概要を記すこととします。

(注) 損傷限界固有周期とは、建築

物の各階が損傷する限界の層間変位に
対応する建築物の固有周期のこととで、
告示に示されている。

【品質確保法による表示】

表示方法は、数値表示で、次の式に
より算出した数値によります。

$$W = 100 \times A / S$$

等級一は基準法による中程度の地震
に対して損傷しない程度、要するに前
記で算出した地震力程度。等級二では、
この地震力の一・二五倍、等級三では一・
五倍の地震力に対して損傷しない程度
となっています。

二 光・視環境に関すること

(居室の採光)

- ・ Wは居室全体の採光有効開口率 (%)
 - ・ Aは住宅全体の居室における採光上
有効な開口部の面積 (m²)
 - ・ Sは居室の床面積の合計 (m²)
- なお、当然のことながら、基準法の
規定により、住宅の各々の居室の開口
部面積は、当該居室面積の一／七以上
なければいけません。

採光に関する性能表示は、基準法施行令で定める方法に則って計算した有効採光面積の値を用いて算出した数値で表示します。

【建築基準法】

有効採光面積の計算方法は、基準法第二十八条を受けた施行令第二十条により規定され、その計算方法は、次通りです。有効採光面積 = 開口部の面積 × 採光補正係数

・ 採光補正係数は、開口部から隣地
境界線までの水平距離と開口部の
中心から建物頂部等までの垂直距離
の比で算出した値に、用途地域毎に
規定される隣地境界線までの距離や

住宅性能評価に係わるフロー

(戸建注文住宅の例)

窓に面するものが道路か否かなど
による数値で補正したもの。

【品質確保法による表示】

設計図書の作成

表示項目は、建築基準法と関連のあるもの、あるいは関連のないものなど三十項目程度ありますが、セミナーでもお話しをしましたとおり、これらの性能表示項目は、住宅取得者のニーズやライフケースターリング等を考慮(トレードオフの関係にも注意)して、上手にコーディネートしながら、この性能表示制度を活用してください。

設計段階の評価

設計された住宅に係る住宅性能評価書

評価
交付

評価
交付

請負契約の締結

施工段階の検査(3回程度)

評価(検査)

完成段階の検査

建設された住宅に係る住宅性能評価書

交付

〔財〕さいたま住宅検査センター
検査部長
前品確法チーフアドバイザー

岩崎 宏

指定住宅性能評価機関

(埼玉県においては「(財)さいたま住宅検査センター」が指定を受ける予定)

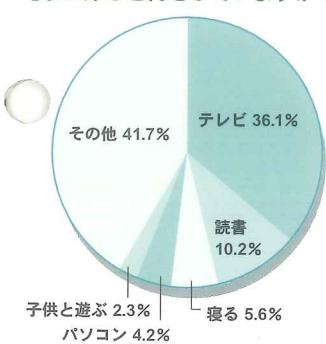
彩の国 豊かな住まいづくり アンケート調査結果 について



彩の国豊かな住まいづくり推進協議会広報部会では、住まいに関するアンケートを昨年十月の住宅月間シンポジウム開催時に実施しました。現在、埼玉県に居住されている方々の住まいへのご希望やご不満を総括的に把握できれば、という主旨で行いました。埼玉県にお住まいのシンポジウム参加者二百十六人のご協力を得てサンプル回答をいただき、今春「報告書」を発行しました。今回は、「報告書」の中の「家族それぞれのライフスタイル」の一部を抜粋してご紹介します。

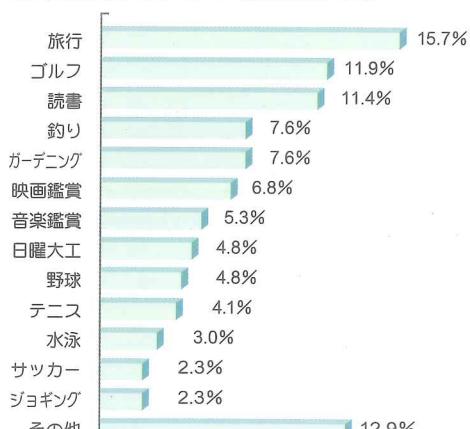
I 夫の生活

【家に帰ると何をしていますか?】



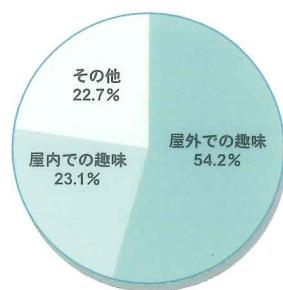
●家に帰るとまずテレビのスイッチを入れる姿が浮かびます。

【趣味は何ですか? (複数回答可)】



●夫の趣味の1位は旅行。
ゴルフも人気スポーツであることがわかります。

【休日は何をしていますか?】



●屋外での趣味を楽しむ人が過半数でした。

II 妻の生活

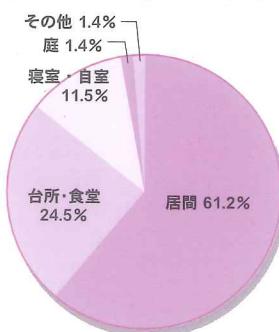
【趣味は何ですか? (複数回答可)】



●妻の趣味の1位も旅行でした。
夫・妻ともガーデニングに関心が深いようです。



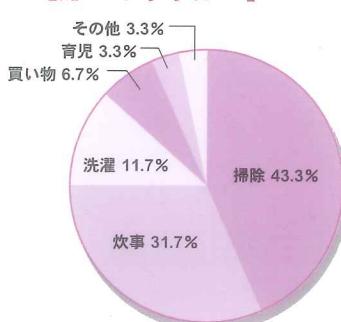
【自宅ではどの部屋に居ることが多いですか?】



【休日は何をしていますか?】



【嫌いな家事は?】



<理由>	
炊事	手が荒れる 時間がない キッチンが使いにくい 面倒 献立
洗濯	匂い 移動が面倒 量が多い 換気が悪い
掃除	腰が痛い 物が多い トイレ 風呂
買い物	時間がない 面倒 カラス磨き 広い 時間が掛かる スーパーが遠い

●妻の嫌いな家事のNo.1は掃除でした。

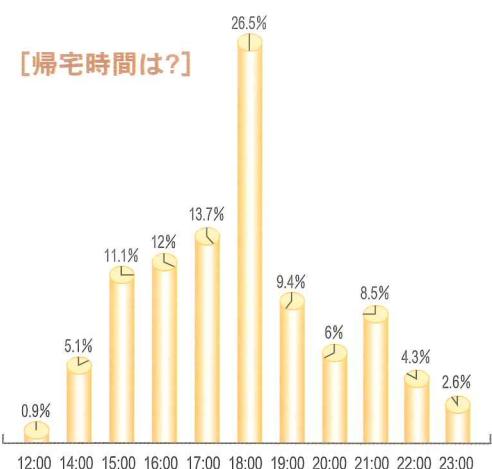
家族それぞれの「ライフスタイル」について

III 子供の生活

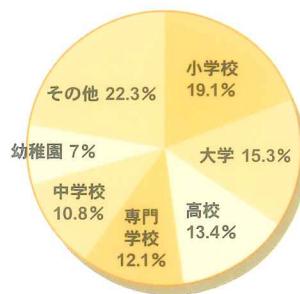
[勉強時間は？]



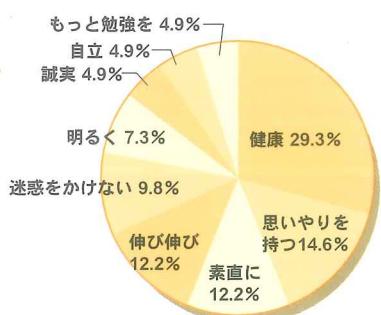
[帰宅時間は？]



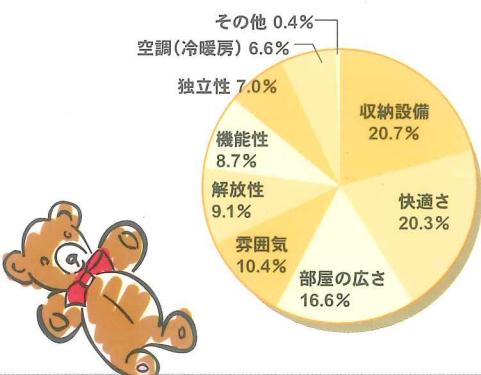
[現在の所属]



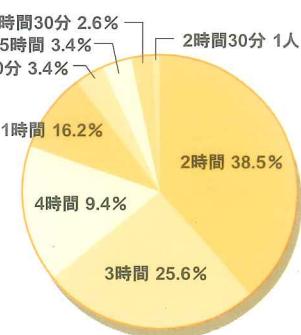
[子供に対する親の希望は？]



[子供部屋に期待するものは？]

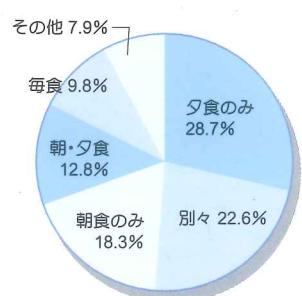


[TVを何時間ぐらい見ますか？]



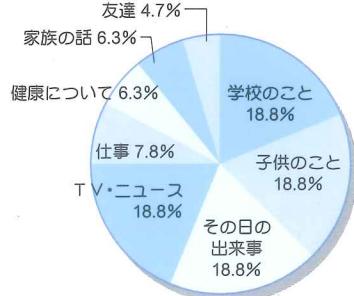
IV 家族全体の生活

[家族全体で食事をしますか？]



●夕食は家族だんらんの場

[その時の話題は？]



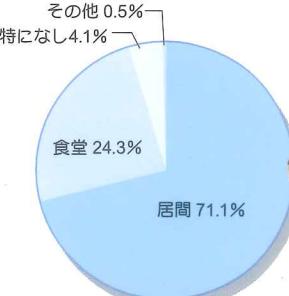
●いろいろな話題があります

[会話はありますか？]



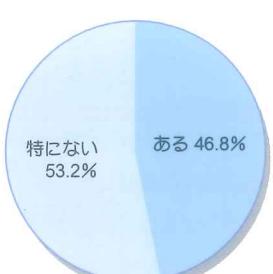
●家族との対話はまだまだあります。

[家族全体が集まる部屋は？]



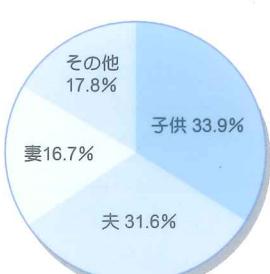
●居間でテレビを見ながら今日のできごとを話し合う家族の姿が浮かびます。

[来客用の部屋は？]



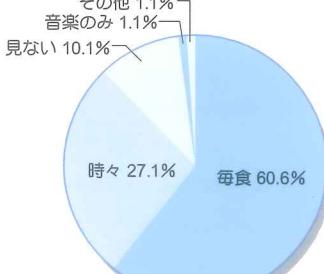
●半数近くのご家庭で来客用の部屋があるとはちょっと意外

[チャンネル権は？]



●お父さんも案外すぐたもんじやない。

[TVを見ながら食事をしますか？]



●テレビを見ながらの食事が一般的



彩の国 の 品確法の 普及・定着に向けて

運営委員長・品確法普及委員長

笠原 高治

昨年、十一月に建設省から品確法普及のための予算を四年間にわたって二十億円を用意するので、各県においては普及のための推進団体を立ち上げ、セミナー活動のほか種々の普及活動を図つて欲しいとのことでありました。とは言わざるも団体がいきなりできる訳でもなく、既存の団体に頼めば他団体への普及は難しくなります。複数団体となれば国庫から出る予算の管理が複雑になります。（もともと予算の趣旨はコーディネーターが企画、予算計画になつて）こうした困難な条件から各都道府県でも立ち上がりに大変苦労されたと聞いています。埼玉県では幸か不幸か多くの団体会員を擁する「彩の国豊かな住まいづくり推進協議会」があるということで、県ではこれに目をつけられ、協力要請を受けました。協議会としては、当然会員の為になるとの判断で運営委員会の承認を得て、これを受けることとし、団体会員を委員とする「品確法普及委員会」として発足させました。以来、委員会の開催、県事務当局、建設省、（財）日本住宅木材・技術センター（国庫管理

委託団体）、埼玉県まちづくり住宅センター（チーフ・アドバイザー）等との頻繁な打ち合わせを実施して参りました。また、セミナー開催会場にも走るといつたことで結構、忙しい思いをされているのではないかと頭の下がる思いが致します。こうした関係者のご協力の結果、現時点では建設省からも、住木センターからも全都道府県の進捗の中では埼玉県が最も整然と、かつ積極的に展開しているとのご評価を頂いています。そこで、普及委員会が設置以来、活動した内容を以下に紹介します。

- ①団体委員への委員就任依頼と委員会の開催（3回）
- ②主催団体として、彩の国豊かな住まいづくり推進協議会に品確法セミナーの案内のホームページを開く。
- ③品確法活用セミナーの開催（委員団体の運営）
- ④品確法活用セミナー広報のためのポスター、チラシの製作、配布
- ⑤建設省、住木センターとの計画、予算折衝
- ⑥アドバイザー人選、依頼

平成11年度 開催日程

市町村	日 程	出席者数
越谷市	2月29日(火)	153人
秩父市	3月 7日(火)	231人
熊谷市	3月14日(火)	111人
川口市	3月17日(金)	127人
浦和市	3月22日(水)	267人
所沢市	3月29日(水)	113人

この中心的存在となっていますのが品確法活用セミナーですが、これまで越谷、秩父、熊谷、川口、浦和、所沢、朝霞、宮代、久喜、上尾、川越、大宮、などで開催し、小さな会場では三十名、大きな会場では三〇〇名など出来るだけ全県、またきめ細かくをモットーに開催しています。こうした活動から既に二七〇〇名の方々に参加して頂きました。ただ残念なのは、会場の都合で申し込みがありながら、実際に一〇〇〇名近い方をお断りせざるを得なかつた事です。換言すれば、品確法の施行はそれほど皆さんのが心事であり、協議会、委員会としても更に力をいれて進めています。そこで、品確法普及委員会の事務局に当たられた県住宅管理課住宅振興担当の皆様には深く御礼申し上げます。

平成12年度開催予定

市町村	日 程
川越市	7月 1日(土)
幸手市	7月 4日(火)
大宮市	7月10日(月)
浦和市	8月24日(木)
川越市	9月18日(月)

平成12年度開催日程

市町村	日 程	出席者数
所沢市	4月22日(火)	200人
朝霞市	4月20日(木)	200人
宮代市	5月23日(火)	30人
久喜市	6月 6日(火)	75人
上尾市	6月 7日(水)	53人
浦和市	6月20日(火)	92人
加須市	6月23日(金)	116人



Saitama Amenity
Housing Network