

彩の国

smile 通信



住宅品質管理促進法成立!
埼玉の計画

vol. 7

今回の改正は、先に述べた四点だけでなく、阪神淡路大震災が発生した年の平成七年に、建設大臣が建築審議会に「二一世紀を展望し、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」を諮問し、その答申が平成九年三月にあり、その内容を踏まえたものです。

これは、法制定以来初めての抜本的な改正で、「建築基準法の一部を改正する法律」として昨年六月十二日に公布されたものです。そして、この法律が今年の五月一日に施行されました。その内容は「建築基準法の一部を改正する法律の要点」にありますよう次の三つの柱から成っております。

一 建築確認手続の合理化

二 建築規制内容の合理化

三 建築規制の実効性の確保

1 建築確認・検査の民間開放

これまで特定行政庁の建築主事が行つてきた確認・検査業務について、新たに必要な審査能力を備える公正中立な民間機関「指定確認検査機関」も行うことになりました。

この「指定確認検査機関」は営利法人、非営利法人を問わず、法で定める基準等に照らし、建設大臣又は知事が指定します。(複数の都道府県で業務を行う場合は大臣)

指定確認検査機関では、建築主の二ヶ所に即した確認・検査サービスが可能となります。

又、指定確認検査機関の活用に伴い行政は監査、違反是正、処分等の間接的コントロールを中心にを行い、制度の

実効性を確立することが出来ます。

2 建築基準の性能規定化等、基準体系の見直し

この規定は、平成十二年六月までに施行されるものです。

現行の仕様規定が、性能規定化になるもので、一定の性能さえ満たせば多様な材料、設備、構造方法を採用できる規制方法を導入するものです。

性能規定化では、性能項目、性能基準を明示し、それを検証するための試験方法や計算方法が提示されます。

例えば、耐火設計法の導入により大規模な木造建築も容易になります。又、今までの仕様基準を満たす必要がなくなり、設計の自由度が高まります。

なお、仕様規定は政令や告示で定められますので一般的なものは従来どおりに設計等をすることが出来ます。

3 土地の有効利用に資する建築規制手法の導入

これは、五月一日から施行されたもので、土地の集約的利用による合理的な建築計画を可能にし、土地の有効利用に資するため、既存建築物との調整のものと、複数建築物について一体的に規制を適用する特例制度である「連担建築物設計制度」が創設されました。

なお、現行にある「一団地認定」と言わわれている制度は、内容は変わりますがこの連担建築物設計制度と同様の目的で運用が図られます。

これらの制度は、建築基準法上、一敷地に一建築物を原則としているもの

を、一定の基準を満たし特定行政庁から認定を受けることにより、複数の建築物について一の敷地内にあるものとみなすことにより、容積率制限等の一定の制限を一括的に適用することができるものです。

4 中間検査の導入

特定行政庁は、必要に応じて、一定の構造、用途等の建築物について、中間検査を受けるべき工程「特定工程」を指定します。その対象建築物は、指定された工程が終了した段階に中間検査の申請を建築主事又は指定確認検査機関に行い検査を受け、合格証の交付後でないと指定された次の工程(後続工程)の工事が出来なくなる制度です。

これは、阪神淡路大震災によって建築物の安全性の確保の必要性が改めて認識されたことを踏まえ創設された制度です。

5 確認検査等に関する図書の閲覧

改正前は、建築確認申請書に建築計画概要書を添付し、その概要書を閲覧できるようにしていましたが、改正により、確認、中間検査、完了検査及び許可等の処分の履歴が情報として開示されます。これで市場のメカニズムの中で建築物の品質のようなものが評価されることに伴い検査等をきちんと受けなければならぬ環境を担っていくことが期待されます。

その他に、確認を受けたものを計画変更して工事を施工する場合は、軽微な変更を除き計画変更の確認申請が必

要になつたことや、改正前、特定行政庁の建築主事の判断による特例的に取り扱っていた規定について、建築確認の民間開放を踏まえ、特定行政庁の許可方式になつたことがあります。

以上の改正は、当初申し上げましたように、二一世紀を展望した新たな建築行政を構築していくもので、特にこの制度の実効性を確保することが重要です。そのため、建築の主体である建築主、設計、施工及び工事監理を行う建築士をはじめとする建築関係者並びに行政が責任を持って役割を果たしていかなければなりません。

そこで、国、特定行政庁及び関係団体で次の施策を総合的に推進することとしております。
一 工事監理業務の適正化と徹底
二 中間検査及び完了検査の的確な実施
三 違反建築物対策の総合的推進等
四 消費者に対する積極的な情報提供、普及啓発

現在、県では「埼玉県建築物安全安心実施計画」を策定し具体的に実施することとしております。

彩の国豊かな住まいづくり推進協議会の会員の皆様方にも引き続きご協力を頂きながら本県の建築行政を推進してまいりたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

本日は、法の改正の経緯と概要を説明いたしましたが、詳細については、建築指導課、土木事務所又は特定行政

21世紀に向けて住宅制度のあり方 大きく変わろうとしている

住宅品質確保促進法成立!

施行は来年6月から

前回のスマイル通信で、その骨子や導入の背景などについて報告した通り、住宅性能表示等の内容の「住宅新法」が住宅品質確保促進法として六月十五日に衆議院で可決・成立し六月二十三日に公布されました。公布後一ヶ月以内に施行されることとなるため来年の六月には①新築住宅の「瑕疵保証の十年間の義務付け」と②「住宅性能表示制度」及びその性能表示住宅のトラブルに係わる紛争処理体制などが実施されるはこびとなり、まさに「目に見えない基本構造の性能」を開示する「性能保証時代」の到来となる訳です。そこで、今回は成立した「住宅新法」の現在までに明らかにされている概要（表II）、住宅品質確保促進法のしくみと内容参考）について要約してご報告したいと思います。

住宅品質確保促進法の目的について

この「住宅新法」の法制化は、先に改正された建築基準法の改正論議の過程で「欠陥住宅問題」が社会問題化したことを受け、それへの対応と問題を解決するねらいをもつて制度化がすめられてきたという背景をもつており、その目的も当初予定されていた住宅の瑕疵の立証責任を全て住宅供給者側に課すという考え方から、従来通り、ユーザーがの瑕疵を立証するという

ことを基本とした上に、一般ユーザーが安心して住宅の建築・取得が出来ることを目的としています。住宅供給者に対して自ら施工する「住宅の質」に関する信頼性の高い情報」を事前に開示させることにより、ユーザーの相互比較を可能なものとし、又住宅の施工からアフターサービスに至るまでの一貫した住宅の質を「保証」させることで、住宅の質に係わる社会的な条件を整備し充実させようとしています。又、良質な住宅を「社会資産」として形成させることにより、住宅に関する信頼性の向上を図り、住宅の品質確保の促進と一般ユーザーの「利益保護」を図ることを目的としています。

次に、「住宅新法」のしくみは表IIでもお解りのように①瑕疵担保責任の義務付け化と②住宅性能表示制度の新設との二つの柱から成り立っています。

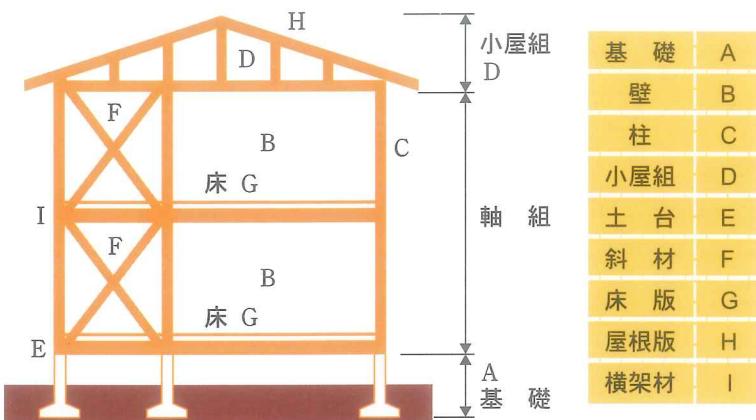
《表-I》住宅品質確保促進法のしくみと内容

瑕疵担保責任の義務付け

まず、①の瑕疵担保責任の義務付けについては、全ての新築住宅の「取得契約」（請負又は売買に関して、瑕疵担保責任に「特例」を設け「住宅新法」の施行後は、新築住宅の瑕疵担保期間については最低十年間は義務付けられることになりました。対象となるのは(1)柱や梁などの住宅の構造耐力上必要な部分（図II-I）と(2)雨水の進入を防止する部分とで、これによりユーチュアは現行法上の売買契約では明文化されていない「修補請求権」を十年間確保することとなります。これに反して

住宅品質確保促進法成立!

《図一I》対象となる部分のイメージ
構造耐力上主要な部分の例(在来軸組工法の木造住宅の場合)



※このほか、雨水の侵入を防止する部分についても対象となります。

中小住宅供給者向けの瑕疵保証 保険制度の新設

瑕疵担保責任の最低十年間の義務付け化に伴い、全ての住宅供給業者は自ら施工した新築住宅について、その保証期間内に「瑕疵」が発生した場合は保証しなければならない義務が生ずることになります。大手企業は自社で供給業者の場合は、大きなトラブルが発生した場合などでは経営上事業の存続すら脅しかねない程のリスク負担に耐えることは出来ません。

そこで（財）住宅保証機構では四月一日より、従来の制度内容の改正を行い中小住宅供給者（資本金一億円以下又は従業員三百名以下の法人と個人）

住宅供給者・ユーチュアに不利な契約条項を加えることは不可とされることにありました。又、現在では「特約」で十年未満に短縮が可能な「担保期間」についても「住宅新法」の施行後は一切短縮の特約を結ぶことは出来なくなり、更に、任意規定として新築住宅の取得契約（請負又は売買）において基本構造部分以外も含めた形での瑕疵担保責任を特約として結べば二十年迄伸ばすことも可能としています。（二十年保証）尚、建設省では一年後の施行に向けて、住宅供給業者の保証義務に対応するため、問題（トラブル）となっている部分が「瑕疵」にあたるか否かの判定に必要な「技術基準」（瑕疵推定ガイドライン）の策定を行うこととしています。

を対象として、そ_レ瑕疵保証に対応するため、「瑕疵保証円滑化基金」を創設して、この基金からの「保険金」の支払いによって、中小住宅供給業者の瑕疵担保責任を容易なモノとする制度を発足させています。これは「基金コース」と言われる新しいタイプの住宅登録制度で、ユーチュアからの「修補請求」に対しても、従来の補償制度と同様に「修補費用マイナス十万円×八〇%」の費用負担分を「保険金」としてユーチュアに支払い、中小住宅供給業者の負担の軽減を図るという制度ですが、この保険金の支払いを得るために、中小住宅供給業者は自ら一年間の「住宅登録戸数」に応じた「参加金」（基金）年間登録戸数が四戸以下の場合の基金への参加金は一万四千円、五戸から九戸の場合の基金への参加金は五万円となり以降登録戸数に応じて基金への参加金はスライドしてゆく）を事前に瑕疵保証円滑化基金に支払っておくことになります。

この基金の導入に伴い、従来の業者登録制度も次のように改善されました。
(1)登録有効期間が三年から一年へと短縮され、同機関への加入料も初年度三万円、次年度以降二万五千円に軽減された（従前は三年更新で初年度十二万円となっていた。）
(2)従来は「一戸建」と「共同住宅」とでは別々に加入登録しなければならなかつたものが「一つの業者登録」で全ての住宅登録が出来ることとなつた。
(3)「基金コース」を選択した中小住宅供給業者の一戸当たりの住宅登録料は引

き下げられ〇・四五五%としたため、通常コースの〇・五三%に比べ一四二%の軽減となつた（二千万円の住宅で従前と比べ一戸当たり一万五千円の引き下げとなり、平成十三年度以降最大で二〇%まで引き下げられる）
(4)但し、同機関の策定した設計施工基準を満たし、かつ施工途中での二回の現場検査を受けることなどの条件には変わりはない。

住宅性能表示制度の実施 裁判外の公的紛争処理機関も併設！

②の住宅性能表示制度とは、住宅供給者がユーチュアに対して自らが施工する新築住宅の住宅性能を建設大臣が定める「日本住宅性能表示基準」（図II）を参照、但し共通ルールとして工法別の区分のない戸建住宅及び共同住宅双方の①表示項目、②表示方法、③評価方法等の建設省からの「住宅性能原案」はイメージとして提案済（紙面上省略）に基づき契約の事前で表示することにより、ユーチュアの比較検討を可能なものとして、これまでの住宅の建築及び取得に関する考え方の違いに起因する様々な問題の解決を図ろうとする制度で、表示した住宅の性能の信頼性を確保するために、その性能の評価



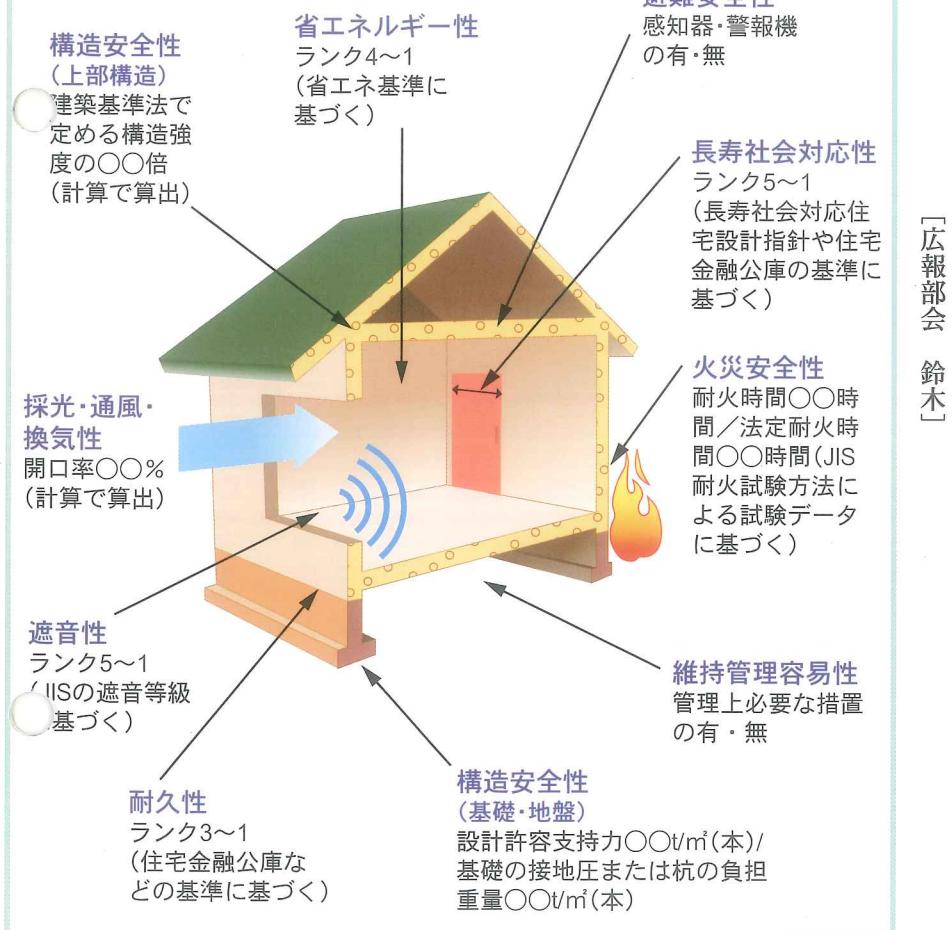
を客観的に実施する「指定住宅性能評価機関」(第三者機関という位置付け)を設置し、そこで審査を行い「住宅性能評価書」(資料①)を発行して評価を行い、その住宅の品質の確保を図つてゆこうとする制度です。

この表示制度は住宅供給者又は住宅取得者のいづれかの意志による任意選択制の制度で、指定住宅性能評価機関の審査(審査手順は図Ⅲ参照)により交付された「住宅性能評価書」を添付して住宅の契約を交わした場合には評価書の記載内容が契約内容とされます。又、任意制度であるため希望した場合には一定の費用負担(評価料)が必要となります。これは住宅性能表示制度と併設される性能評価をうけた住宅に係わるトラブル処理を専門に取り扱う裁判外の「指定住宅紛争処理機関」(第三者的な立場の弁護士、建築士などによって構成され迅速に処理することを目的として設置)の運営などにもあてられています。従つて、住宅性能表示制度を選択し性能評価を受けた住宅は公的保証とともに公的紛争処理手段も合わせ持つこととなり、選択しない住宅との差別化の効果は大きく、「住宅新法」が施行され、住宅性能表示制度が一般に浸透するに従つて住宅取得を考えているユーザーに大きなインパクトを与える制度となることが推測されます。

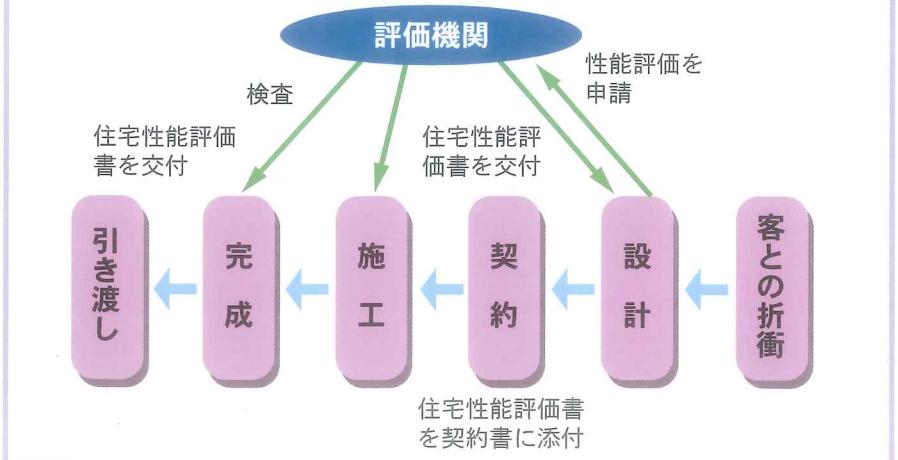
尚、指定住宅性能評価機関が申請のも先に述べた「日本住宅性能表示基準」によって行いますが、「工法別」の表示基準についてはこれから詳細な内容

の策定に入ることとなっています。又、建設省では平成十一年秋頃までには具体的な①評価方法基準、②表示項目、③表示基準、④紛争処理技術基準等の案を策定し公表するとしています。木造軸組工法の住宅の性能表示基準の場合は「活用マニュアル」の策定を前提として、建設省及び木軸関係三団体と関連団体を加えて「研究会」を発足させて平成十一秋を目途に七月から詳

《図一II》性能表示のイメージ



《図一III》住宅性能表示制度の性能評価手順



【資料①】

○住宅性能評価書のイメージ(戸建住宅)	
住宅性能評価書	
申告者名	申請月日
登録者名	年月日
所在地	申請者登録番号
延床積	地図
構造耐力	設計許容耐力
(上部構造)	○○t/m ² (本)
基礎耐力	設計許容耐力
(基礎・地盤)	○○t/m ² (本)
遮音性	設計許容遮音量
ランク5~1	○○dB
IISの遮音等級	
基づく	
耐久性	設計許容耐久性
ランク3~1	○○年
(住宅金融公庫などの基準に基づく)	
採光・通風・換気性	設計許容換気量
開口率○○%	○○m ²
(計算で算出)	
省エネルギー性	設計許容省エネルギー量
ランク4~1	○○kWh/m ²
(省エネ基準に基づく)	
避難安全性	感知器・警報機の有無
長寿社会対応性	ランク5~1
(長寿社会対応住宅設計指針や住宅金融公庫の基準に基づく)	
火災安全性	耐火時間○○時間/法定耐火時間○○時間(JIS耐火試験方法による試験データに基づく)
維持管理容易性	管理上必要な措置の有・無
構造安全性	(基礎・地盤)
設計許容支持力○○t/m ² (本)/基礎の接地圧または杭の負担重量○○t/m ² (本)	

外国人から見た日本の住まい

フランコ・ヴェッツァーニさんに聞く

イタリア・トスカーナ州出身 41歳
浦和市出身の夫人と2人で浦和市内在住
アサヒビール関係会社勤務



Q 現在の住まいに満足していますか？
A 不満が無いとは言いませんが、家は住めればよいという考え方なので、多くは望みません。

Q 母国と比べて、埼玉の街並みはどういう特徴があると思われますか？
A 埼玉にも自然に恵まれた地域は多いと思いますが、私の実家の周辺は特に自然が豊かなので、浦和周辺の緑の少なさが寂しいです。それと、街並みに調和が感じられませんね。

Q あなたの母国の住まいや建築習慣の中で、今住んでいる住宅や地域でも有効と思われることがありますか？
A 思いつくことを3つほど挙げてみます。

Q あなたが日本で何年になります。
A 十年になります。

Q 日本で暮らし初めて何年ですか？
A どちらもマンションですか？

Q 現在とイタリアでのお住まいは、どのような住宅ですか？

A 日本は、駅前が街の中心部になっていますので、美観よりは便利さに重点がおかれているように感じられます。でもその割りには、商店街と官庁街が分かれていて、一度に用事を足すには不便な面があります。イタリアではどんな街にも中心になる広場があつて、商店も役所も病院も揃っています。広場にはエスプレッソ等を立ち飲みするバルもたくさんあつて、街中の人が一日に何度も立ち寄るので、そこへ行きさえすれば、全部の用事が足せるし、友達にも会えるわけです。それとイタリアでは、駅のある場所が街のはずれなので、線路で美観がそこなわれることも、中心部が分断されることもあります。

第3に、日本の窓は、ガラスとカーテンが多いですが、イタリアでは、窓の外に鎧戸を付けます。開け方によつて、光の他、温度調節も出来るので、エアコンは不要です。経済的だし、環境保護にも健康にも良いですよ。面白いと思います。

第2に、イタリアでは、マンションのテラスに、全戸でコーディネイトしたテントを使用することによって、建物全体の演出がなされている場合が多いです。テントによる演出は効果的で、

いうのが第一条件です。一ム色の壁に緑の鎧戸を付けたり…というように、それぞれの家が工夫します。でも決して周囲との調和を乱さない、



常磐新線

首都圏最後の鉄道といわれている常磐新線が、工事中。秋葉原から、北千住、埼玉県内の三郷市、八潮市を経て、流山、柏、筑波へと向かいます。当初の開業予定は、平成十七年です。

2 埼玉高速鉄道

地下鉄七号線の延伸で、東京都北区から川口、鳩ヶ谷、浦和東部へ伸びています。二〇〇一年ワールドカップサッカー大会の開催に合わせて建設が進められており、平成十三年の開業予定です。

高速道路

首都高速五号線（池袋線）が延伸して、平成十二年に埼玉新都心に繋がります（首都高速大宮線）、現在与野まで開通している。埼玉新都心から東北道にまで繋がる予定。

また、大宮二橋地域から高崎線の西側を北上する、新大宮上尾道路の計画もあり、十七号の混雑解消を狙っています。

2 圖中央道

東京から四〇・六〇キロ圏の首都環状高速道路が出来る予定、現在鶴ヶ島青梅間が開通しているが、南は八王子まで工事中。埼玉県では桶川、久喜への延伸までが計画決定されている。将来的には、常磐道、東北道、関越道、中央道、東海道、を結ぶ、首都圏の巨大高速ネットワークが出来る予定。

埼玉の計画

日本国内で、一番人口の増加している地域、埼玉県には、各種の地域計画や鉄道、道路計画がたくさんあります。その概要をお知らせします。



中央複合都市

浦和大宮を中心とする地域です。埼玉の中心部分を形成していま
す。西に荒川、東に見沼を抱えており、都市と緑地の両方の顔
をもつ地域です。二〇〇〇年にさいたまアリーナなどを含む
さいたま新都心がオープンし、二〇〇一年浦和東部にワールド
カップサッカー大会会場になる県営スタジアムがオープンし、
埼玉高速鉄道が開業するなど、最も活力に満ちています。

移行リード都市

かした、わが国有数の魅力あるリゾート地域です。ミューズパークの開園や、国道一四〇号雁坂トンネルの昨年度開通によつて、リゾート機能はますます充実しています。

会員募集中

「彩の国豊かな住まいづくり 推進協議会」

川越、所沢などを中心とし、地理的には埼玉の中心部をすっぽりと抱える地域です。東に荒川、西に秩父連山に繋がる武藏野丘陵があり、首都圏独特の人口密集地域と都市農業地域の交差する、自然も豊かな地域です。「さくらの郷」整備（越生町）、小江戸の充実（川越）など、観光拠点にもなるような計画もあります。

東部複合都市圏

これから時代！
ユーザーの信頼をえるためにも「情報収集」の場は必要です

及び会報に対するご意見を募
集しています。

TE
○四八二〇〇三

北部複合都市圈

業務核都市熊谷・深谷を中心とした肥満地による首都圏への生鮮食料品供給地の機能と、豊かな自然を生かした農業・園芸・畜産