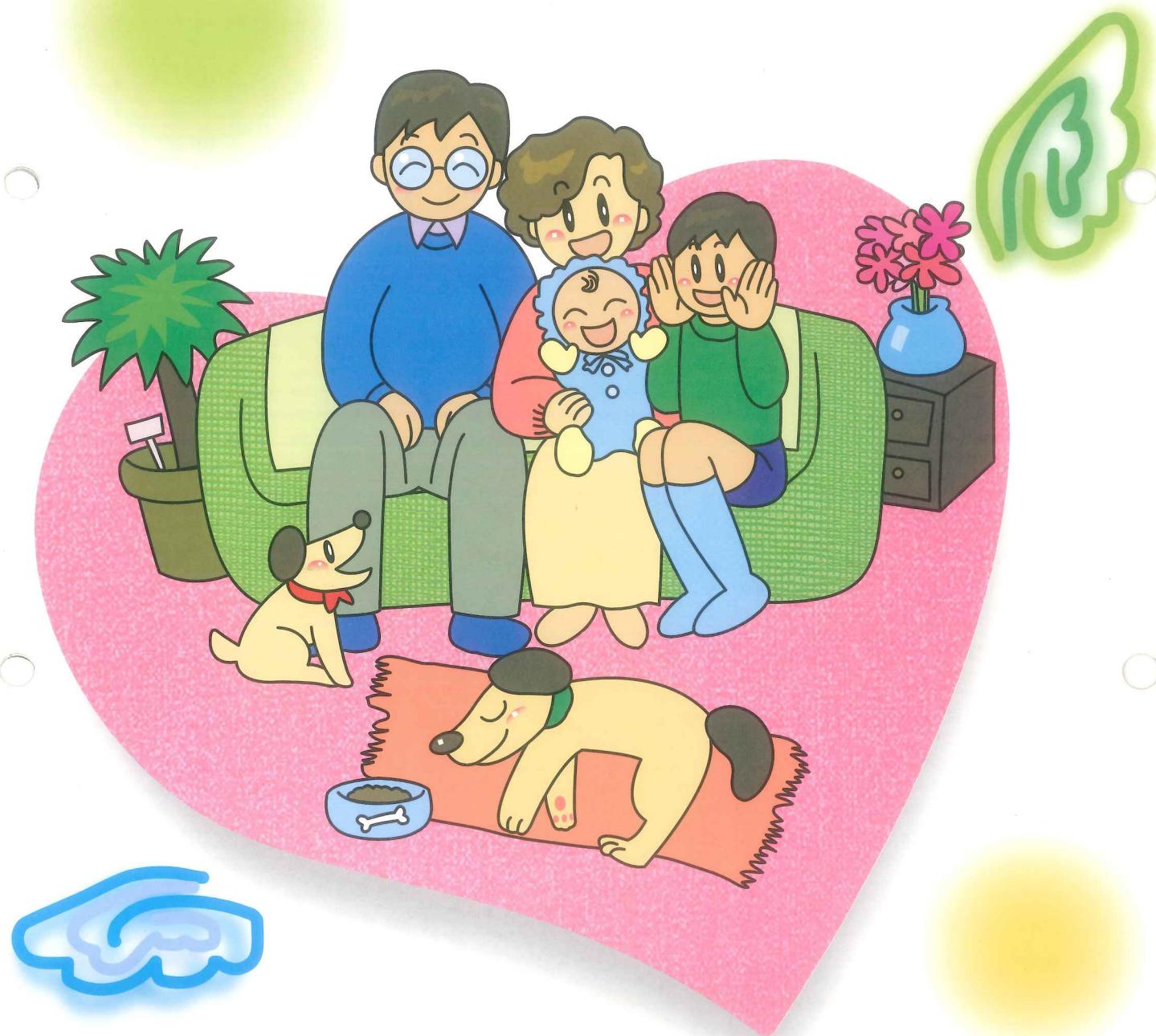


彩の国

smile 通信



- 「住宅品質確保促進法」の特性と対応
- 住宅産業を取り巻く環境問題

西暦2000年を迎えて

◆ 埼玉県住宅企画監 國府 健一（運営副委員長）◆



彩の国豊かな住まいづくり推進協議会会員の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。年代も二〇〇〇年代へと変わり、今まであまり身近に感じていなかつた二十一世紀があと一年後に迫つてきております。今年五月にはさいたま新都心のまちびらきが行われます。また、来年には県営サッカースタジアムも完成し、バスケットボール男子世界選手権大会やワールドカップサッカー大会等、国際的に注目されるイベントが開催されることとなつております。

一方で我が国の経済は、明るい兆しが見えてきたと言われるもの、依然として住宅産業を取り巻く環境は厳しいものがございます。また住宅に対する時代の要請や、県民のニーズなど住宅を取り巻く環境も大きく変化しております。

ここで、県及び当協議会の主な取り組みについてご紹介します。

また、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が今年四月に施行され、住宅産業界に対しても「性能表示」「十年保証」など住宅の品質についての的確な対応が要求されてまいります。県では当協議会のご協力を得て、昨年末新たに協議会内に「住宅品質確保促進法普及委員会」を設置していただきました。今後は、この委員会を母体として、「住宅性能表示」の周知と普及を、関係団体との連携のもとに国の助成制度の活用を図りながら推進してまいります。

また、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が今年四月に施行され、住宅産業界に対しても「性能表示」「十年保証」など住宅の品質についての的確な対応が要求されてまいります。県では当協議会のご協力を得て、昨年末新たに協議会内に「住宅品質確保促進法普及委員会」を設置していただきました。今後は、この委員会を母体として、「住宅性能表示」の周知と普及を、関係団体との連携のもとに国の助成制度の活用を図りながら推進してまいります。

住宅の安全面への対応

我が国の災害史上、未曾有の被害をもたらした五年前の阪神淡路大震災において、多くの尊い命と貴重な財産が失われました。この経験から住宅の安全性に対するニーズが高まり、施策の展開が図られておりまます。

県では、埼玉県震災対策計画において、地震が発生した場合の応急対策や復興計画を定め、予防計画の一環として防災都市づくりや密集市街地の改善を市町村との連携のもとに進めてまいります。また、応急危険度判定士養成講習や耐震診断講習会を行うほか、耐震診断や改修に関する相談窓口の指定を進めてきたところです。当協議会はその相談窓口の一つに指定され、昨年設置された耐震相談小委員会において、具体的な相談システムの構築と実現について検討を進めているところでござります。

今年四月から介護保険法が施行され、住宅介護を基本とした介護の方向へ動こうとしておりますが、施設への入居対象とならない高齢者の受け皿として、高齢者が安心して住み続けることができる仕様を備えた住宅、さらには、介護が必要となつた場合にも、容易に介護サービスが受けられる住宅の整備が急務となつております。国では平成十一年四月に高齢者優良賃貸住宅制度を創設し、県においても昨年その実施に向けて要綱を定め、制度の普及と供給の促進を図つているところでござります。

当協議会では昨年設置した高齢者住宅相談小委員会において、高齢者住宅に関する相談システムの構築などについて研究を行つております。

地球規模の環境問題に対応するため、二酸化炭素の排出の抑制やその原因となる石油等化石燃料の使用的削減が強く求められております。今後は住宅分野での省エネルギー対策が一層重

高齢社会への対応

我が国の人口は二〇〇七年にピークを迎え、その後は減少に転じると推計されていますが、本県ではその後もしばらくは、人口の増加が続くとともに、特に高齢者だけの世帯や高齢単身世帯が増加することが予想されておりまます。

環境問題への対応

当協議会では昨年設置した高齢者住宅相談小委員会において、高齢者住宅に関する相談システムの構築などについて研究を行つております。

地球規模の環境問題に対応するため、二酸化炭素の排出の抑制やその原因となる石油等化石燃料の使用的削減が強く求められております。今後は住宅分野での省エネルギー対策が一層重

の「省エネルギー規準」が改正・強化されるとともに、(財)住宅・建築省エネルギー機構による「環境共生住宅」の認定制度も始まりました。また、廃棄物の削減やリサイクルの面からも環境対策に強く取り組んでいくことが必要になつてくると思います。

は定期借地権等を活用した住宅の普及や、新たに創設された定期借家権によるファミリー向け借家の供給促進や、持家を賃貸化する動きも予想されます。

また、建築後二十年、三十年という相当の年数を経たマンションストックが今後急速に増加していくと見込まれ、マンションの維持管理、建替えについての対策が必要となつてまいります。

当協議会では、昨年設置されたマンション小委員会において既存マニリフォーム小委員会において既存マンションの管理方法、リニュアル方式等の調査研究を進め、適切な維持管理、建替えの方策を検討することとしております。

右肩上がりの地価上昇や賃金体系が終焉をむかえ、住宅を「資産価値」としてよりも、「生活する場」として捉える考え方があらわれています。今後

このような取り組みを進める一方で、

ます。

地方分権が本格化し、地方が自己の責任と主体性のもとに地域づくりを進めることができます。そこで、県民の良きアドバイザーとして一層のお力添えをお願い申しあげ、誰もが住んで良かったと感じられる彩の国の住まいづくりに共に取り組んでまいりたいと存じます。

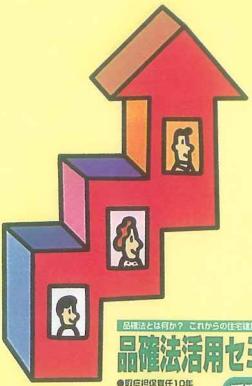
皆様方には、住まいづくりの担い手として、また、県民の良きアドバイザーとして一層のお力添えをお願い申しあげ、誰もが住んで良かったと感じられる彩の国の住まいづくりに共に取り組んでまいりたいと存じます。

住宅に対するニーズの多様化、ストックの適切な維持管理への対応

住宅品質確保促進法普及について

運営委員長 笠原 高治

それって、なんだろう。



品確法とは何か? これからの住宅建設の方針は?
品確法活用セミナー

受講料無料
先着申込受付

会場: 東京会場 (東京都新宿区歌舞伎町1丁目内)
主催: 彩の国 国かな住まいづくり推進協議会
後援: 埼玉県

電話: 048-830-5562

FAX: 048-830-4888

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が施行されます。

ご承知の通り四月から品確法が施行されます。建設省では、全都道府県に普及推進の為の団体設立を指示され、普及助成金として四年間にわたり年間五億円を準備し、この事務局として(財)本住宅木材・技術センターを目指され、指導を受けています。埼玉県としましては我々がこの普及団体として運営され、これを受けて一月の運営委

員会で協議会の一組織として、品確法普及委員会(委員長笠原、副委員長鈴木、委員団体会員代表者で構成)の設置が決定され、既に委員会開催二回を含め諸活動を展開しています。具体的にはポスターやセミナー開催のチラシを作成、市町村や土木事務所、諸団体での掲示、セミナーの企画、準備等を実施しています。因みに普及セミナーは三月までに熊谷、所沢、浦和、川口、越谷、秩父の六会場を準備しましたが、

いずれの会場も本当に二~三日で予約満杯になり、品確法の関心の高さに驚かされました。一方では申込をしながら入れなかつた方々には申し訳なつたと思つています。しかし先ずは順調な滑り出しで、今後の計画に目処みたいたいものが出来たように考えております。本年度の計画は一応の成果であると考えておりますが、来年度の企画の時期でもあり、第三回委員会で概ね決めたいと考えております。普及に関して良いアイディアでもあれば是非お寄せ頂きたいと思います。また今後のセミナー開催には会員の皆様のご来場をお願いします。ご意見や計画内容等は事務局までお問い合わせ下さい。

「住宅品質確保促進法」の特性と対応について

施行迫る

～品確法を正しく理解して、その活用を図る～

昨年六月に成立した「住宅の品質確保の促進に関する法律」（以下「品確法」と略す）は、現在四月一日の一部施行を前にテレビ・新聞などのマスメディアを通じて、一般国民（消費者）に向けて、その制度内容の周知が積極的に図られていることはご承知の通りです。

また、建設省では一般国民（消費者）に対して、直接「品確法」の内容を知らしめるために「住宅性能表示制度ユザーズマニアル」や「表示項目早わかり」（ポイント）などの策定作業も進められています。

一方、業界側とりわけ住宅建設の大半をこれ迄担つて来たと言われる「工務店等の中小住宅供給者」にあっては、今日に至るも「品質法」の持つ意味あいや、その制度内容に関する理解が充分であるとは言い難いとの指摘をされているところです。

「品確法」は従来の建築関連の法律との契約上の定めを規定するもの）で

あるため、単に施工上の規則等の改正が、この法律の主旨であるかのような思い込みでは全体のイメージをとらえることは出来ないものと成っています。

相互信頼をベースとした従来の「請負」が、約束を前提とした「契約」の実効性として求められ、更にこのことは、これに基づく新たな住宅提供システムの構築を全ての住宅供給者に要求してきています。

「品確法」導入の背景には、「大競争時代を前提に二〇一〇年までに建設産業を改革するため達成すべき目標」を掲げて、九五年に策定された「建設産業政策大綱」と、それを受けた九六年に決定された「住宅産業ビジョン」で示唆された①市場原理の導入、②消費者保護施策の実施、③住宅生産の標準化の三つの目標の達成に向けた大きな住宅政策の流れがあります。今回の品確法はその流れの具現化の第一弾であり、基準法の改正とともにいわばスタートラインにすぎません。

住宅産の流れがすでに目標に向

て大きく動き出している現在、その第一歩を見誤ることなく、次のステージへと進まなければならぬものと考えています。

こうした反面、今般、「品確法」の実施に伴い、これに合わせたかのように「評価機関」の民間解放を悪用した「ニセ事業」への勧誘や、品確法の主旨を正しく理解しているとは思えない「業界人」による誇張した内容だけが流布される「エセ解説」などが横行し、施行を直前に据え、その活用に苦慮する「工務店・中小住宅供給者」に対しても、一層の不安感を増長させることとなっています。

こうした過渡的な現状に惑わされることなく、「品確法」に対応するためには何よりも事業主自身が内容を正しく理解して、その「スタンス」をきちんと定めることが重要ではないかと思われます。消費者よりも「品確法」の理解が遅れているとしたら消費者への対応すらおぼつかません。

建設省では、昨年末こうした状況に対処するために従来の「木造住宅総合対策事業」の拡充を図って「補助事業」を実施することとなり、埼玉県では当協議会がその受皿の実施機関（品確法普及委員会を新設）となつて、今後平成十四年度迄「セミナー等」を広汎に実施して、「品確法」の制度内容の理解を深め、その普及と活用を図ることとなりましたので、こうした「公益性」の高いセミナーへ積極的に参加し、それぞれの事業内容に見合った活用方法を検討されても、決して遅くはないものと考えています。そこで、今回は「品確法」を理解する上で必要と考えられる「品質法」の民法上の特性と、参考として「品質表示制度」の「メリットについて

考えてみました。

1 品確法施行の手順について

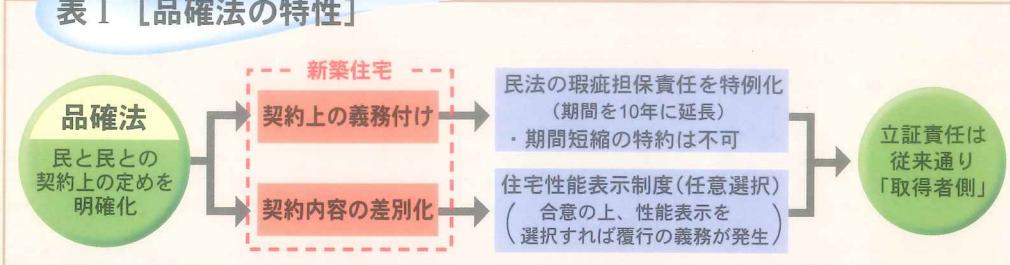
「品確法」の具体的な実施の予定期については、①本年四月一日より予定期通り「新築住宅に係わる瑕疵担保期間十年の義務付け」（法第八七条～第八九条）が施行となり、これに合わせて「住宅紛争処理支援センター」が開設（法第七八条～第八六条）され活動を開始することとなっています。また、もう一方の柱となる②「住宅性能表示制度」については、六月に「表示基準」（法第三条～第四条）及び「評価方法基準」（法第五条～第六条）の建設大臣告示が行われ、評価委員（法第十二条）の研修等も同時に実施されることとなつており、③九月には「指定住宅性能評価機関」（法第七条）や「指定住宅紛争処理機関」（法第六二条）の指定（決定）が行われ、「住宅性能表示制度」の全容が明らかなるものとなり、遅くとも十月には具体的に制度が稼働するはこびとなっています。

2 品確法のもつ特性について

従来の建築関連の法律と「品確法」との法律としての性格の違いは、品確法は、新築住宅の建築に際して、住宅を「取得する側」と「施工する側」との契約段階での取り決めを本法によつて「制約」しようとするもので、「契約上の定め」を予め強化（＝強制）することと、住宅建築後のトラブルを抑制し、住宅の質（＝性能）を一定程度標準化し、かつまた基準を設けてそれ以上に向上させることによって、住宅施工に係わる全体の質の底上げを図るうとするものとなっています。

一般に言われている『住宅版PL法』

表 I [品確法の特性]



表Ⅱ [請求される内容] (法第88条)

① 修補請求（軽微・過分要求は不可）	請負契約・売買契約
② 賠償請求	請負契約・売買契約
③ 解除（修補不能な場合に限る）	売買契約
④ その他、住宅取得者に不利となる特約は全て不可	

「施工する側に「施工する者」としての「責任の指針」が定められたと受け取るべきではないでしようか。(表Ⅰ)

また、当然責任を果たすことを前提として契約行為を行う訳ですから、後になつてその責任内容に反する行為があつた場合(施工者側の債務不履行の立証は取得者側)には、品確法により「取得者側」から表Ⅱの内容で請求行為を起こされることとなります。

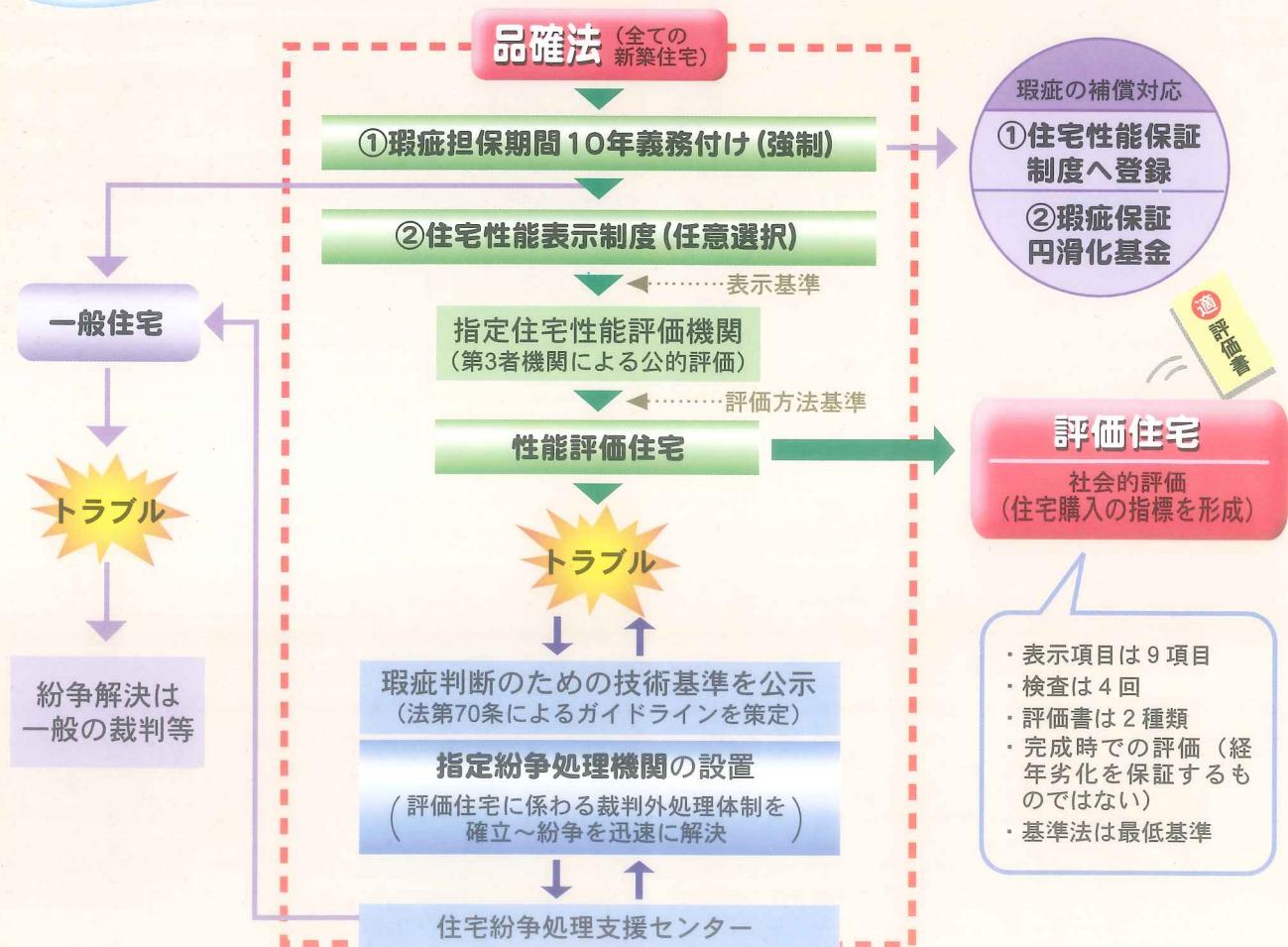
3 品確法に対する対応と活用

「品確法」は大きく分けて二つの柱で構成されていますが、新築住宅に係わる①瑕疵担保期間十年の義務付けと、②住宅性能表示制度の新設とは、同じ品確法であつても別々の意味を持つ「体系」となつており、「①+②=品確法」として理解した方が解りやすいと言われています。

対応するにあたつてのポイントは②の「住宅性能表示制度」の活用をいかに図るかにあると言われています。住宅の性能水準に関する「共通のものさし」が設定され、住宅生産の「質」の基準が一般化されれば、これを採用した「評価住宅」の社会的信頼性は、そうでない「一般住宅」に比べ一層大きなものとなることは必然です。更に「評価住宅」に関する「商品価値」という点からも、消費者から大きく注目されるものと予測されています。もともと、住宅建設の大半を担つて来た地域中小住宅供給者は、その技術的な水準は他と比べても決して見劣りするものではない筈です。時代が大きく変わろうとしている今、何が得策なのかを曉りと考へる時ではないでしようか。

〔広報部会長 鈴木〕

表III [品確法の概要と住宅性能表示制度]



環境共生住宅と当協議会の取り組み

住環境専門委員会

副委員長 村上 泰司

「住宅産業を取り巻く環境問題について」

持続的な発展が可能な経済社会の構築のためには、環境共生と資源循環が求められています。

環境共生については、地球環境問題。

地域環境問題・室内環境問題、資源循環については、建築物の高耐用・高寿命化、廃棄物の発生抑制・リサイクル・適正な最終処分であると言われています。

私たちが、解決しなければならない問題が、山積していると言つても過言ではありません。住宅業界として留意しなければならない概略を以下に示します。

1 「住宅内の化学物質による室内空気質に関する指針」

〔平成十一月二二日〕
〔社〕住宅生産団体連合会

(1) 内装仕上げ材に用いるホルムアルデヒド放散量

合板類 日本農林規格（JAS）で定めるF1等級レベル迄

MDF・パーテイクルボード 日本工業規格（JIS）で定めるE1等級レベル迄

(2) 収納家具・住宅設備機器及び建具類に用いるホルムアルデヒド放散量

合板類 日本農林規格（JAS）で

2 「環境共生住宅認定制度」

〔平成十一月二二日〕
〔財〕住宅・建築省エネルギー機構

住宅に係わる環境問題は、地球環境問題・地域環境問題・室内環境問題の三つに大別できるが、環境共生住宅としては、「省エネルギー」「資源の高度有効利用」「地域環境との調和」「室内環境の健康・快適性」の四つの分野に分け、環境共生住宅と呼べるには四

つの分野の内二つ以上の分野の提案を求める。

定めるF1等級レベル迄
MDF・パーテイクルボード 日本工業規格（JIS）で定めるE1等級レベル迄

ただし、当面は表面をフィルム・樹脂類・塗装等で被覆、仕上げした場合はF2・E2迄

(3) 壁紙のホルムアルデヒド放散量 1.5Mと同等

(4) 壁紙の施工に使用する接着剤

ホルマリンの不使用が明記されたもので、トルエン・キシレンの放散が極力少ないもの

(6) 木材保存剤（現場施工用）・可塑剤・防蟻剤

健康住宅研究会が公表した「設計・施工ガイドライン」を参考とする

つの分野の内二つ以上の分野の提案を求める。

平成十一年 四月 埼玉県県外産業廃棄物の事前協議制について
埼玉県環境生活部廃棄物対策課指導担当

五月 室内空気汚染と測定方法
東邦化研株式会社

五月 環境分析センター課長
片倉 寛 氏

六月 VOC問題に対する床材メー

カの取り組み
松下電工株式会社 隣幸二氏

七月 壁装材と環境問題
株式会社サンゲツ

八月 VOC問題に対する壁装材メー

カの取り組み
ヤヨイ化学工業株式会社

九月 関根 啓次 氏

大宮営業所長 菱田 学 氏

換気装置について
松下精工株式会社 石井 喬 氏

九月 環境共生住宅について
彩の国豊かな住まいづくり推進協議会 住環境専門委員会

十月 村上 泰司

環境共生団地・床下調湿木炭。

管理型最終処分施設の視察

住宅の断熱について
押し出し発泡ポリスチレン工

業会 常務理事・事務局長

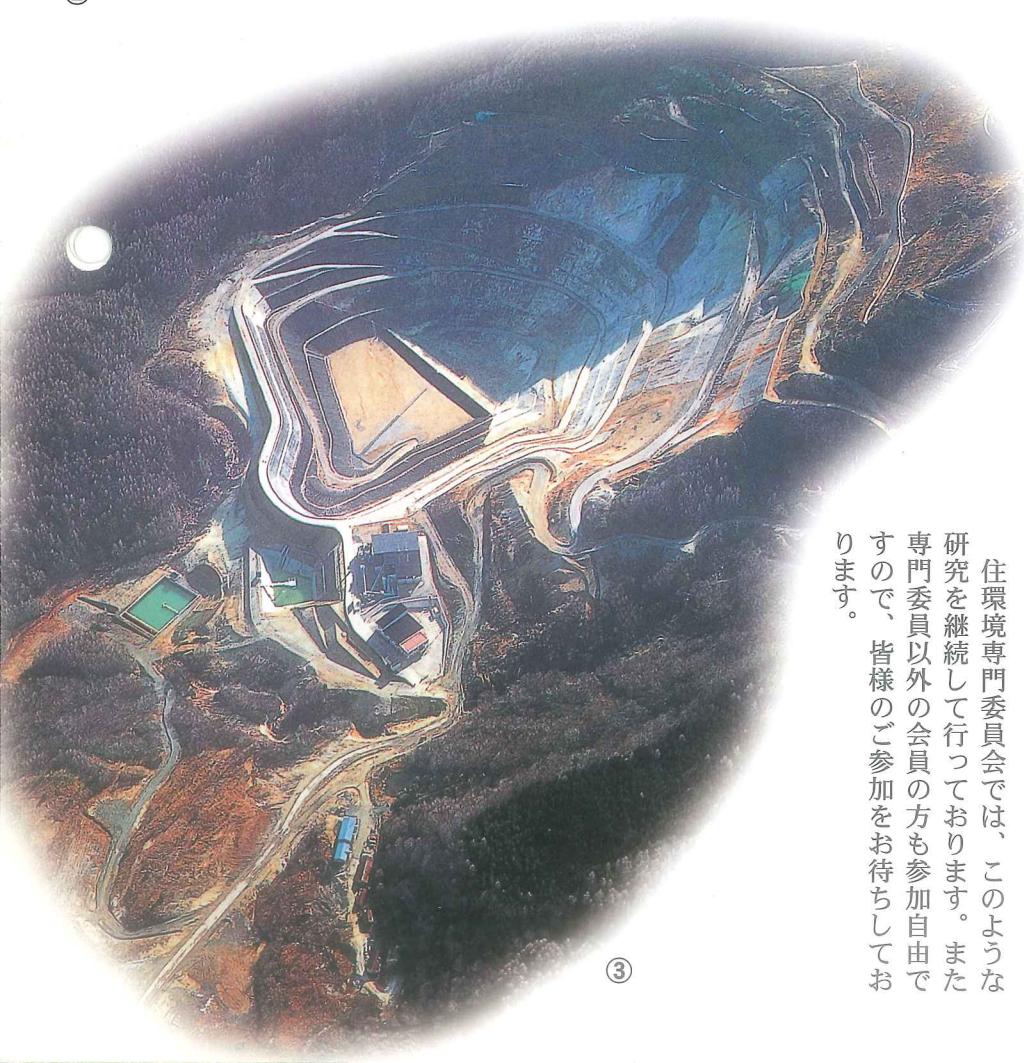
環境共生住宅と当協議会の取り組み



①



②



③

十二月 石井 宏 氏
太陽光発電システムの現状と
未来について

トヨタ自動車工業株式会社
事業本部ソーラーシステム事
業部
シャープ株式会社 電子部品
東京駐在副参事 西辺 茂氏
カスタムエンジニアリング部

（諏訪野）環境共生団地（写真①）
福島県伊達郡伊達町志和田前
理及び清掃に関する法律」改正に伴う
最終処分施設の逼迫を念頭に置いて実
施しました。

・反復搖動式連續化炉による床下調
温木炭の生産を行っている。
炭化温度を七五〇℃～八〇〇℃とす
ることにより、調湿性能・脱臭性能
が最も発揮されるように管理されて
いる。

3 管理型最終処分施設工コボ
トジークライト株式会社
(写真③)

・調湿脱臭性能については、（社）住
宅生産団体連合会「住宅関連環境
行動助成事業」により実験を実施し
公的証明がなされている。

2 日本粉粒炭生産者協議会、床
下調湿木炭生産工場 山形県
寒河江市（写真②）
敷地面積二二五・六〇〇m²
埋立面積九三・八〇〇m²
埋立容量二・三〇〇・〇〇〇m³
カリオンの鉱山跡地を利用した、管
理型最終処分施設であり浸出水調整
施設、浸出水処理施設、雨水集排水
設備（百年確率対応）、焼却施設、
破碎施設も完備しており、国内で有
数の管理型最終処分場である。

一月 平成十二年
平成十二年
一月
コモンシティー伊奈学園都市
の緑化計画について積水ハウ
ス株式会社 東京設計センター
根岸 埋香 氏
二月 二月
今年度まとめ
三月 今年度まとめ
特に、平成十一年十月十八・十九日
の視察においては、先進的な環境共生
団地、二酸化炭素の貯蔵に寄与する資
材である床下調湿木炭、「廃棄物の処
理」に係る法律の改正に伴う最終処分
施設の逼迫を念頭に置いて実施しまし
た。

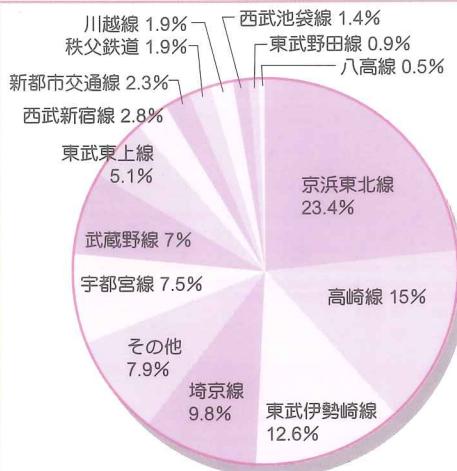
・実施された環境共生のための要素技
術
高機密・高断熱、日射調節と遮熱、
太陽光発電機器・システム、太陽熱
利用給湯システム、昼光利用、地下
水熱利用、雨水利用システム、地域
の水循環への配慮、多自然型親水空
間、緑の再生、日照・風の配慮、近
隣コミュニティの形成
・反復搖動式連續化炉による床下調
温木炭の生産を行っている。
炭化温度を七五〇℃～八〇〇℃とす
ることにより、調湿性能・脱臭性能
が最も発揮されるように管理されて
いる。

・調湿脱臭性能については、（社）住
宅生産団体連合会「住宅関連環境
行動助成事業」により実験を実施し
公的証明がなされている。

・敷地面積二二五・六〇〇m²
埋立面積九三・八〇〇m²
埋立容量二・三〇〇・〇〇〇m³
カリオンの鉱山跡地を利用した、管
理型最終処分施設であり浸出水調整
施設、浸出水処理施設、雨水集排水
設備（百年確率対応）、焼却施設、
破碎施設も完備しており、国内で有
数の管理型最終処分場である。

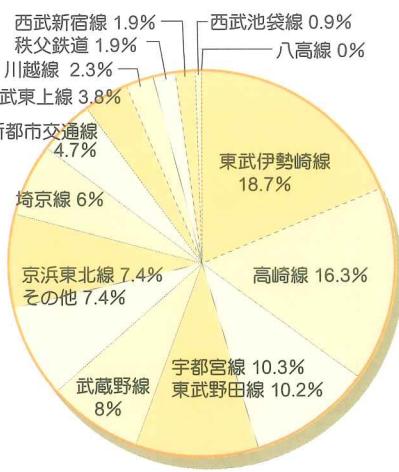
・住環境専門委員会では、このよう
な研究を継続して行っています。また
専門委員以外の会員の方も参加自由で
すので、皆様のご参加をお待ちしてお
ります。

彩の国豊かな住まいづくり推進協議会では、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希望や、不満を総括的に把握して、今後の協議会活動の参考にさせていただこうというものです。主な質問は（一）家族構成、（二）住居の形態（三）家族のライフスタイル（四）希望する住宅のイメージなどです。欲張った多岐にわたる内容となっていましたが、シンポジウム参加者一一六人のご協力を得てサンプル回答を頂きました。その回答の集計結果の一部を紹介いたします。暫時検討を加え詳細な分析を以降ご報告したいと考えています。

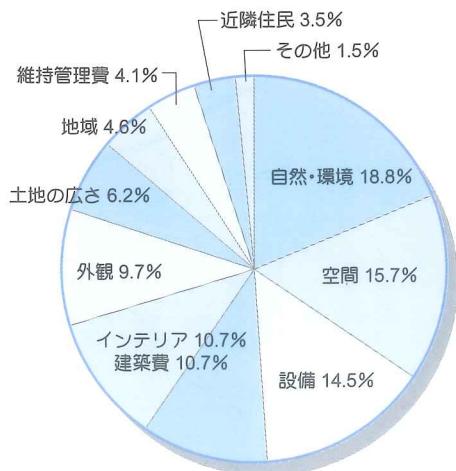


●京浜東北線沿線に全体の4分の1近い方が住みたいと考えているのが目立ちます。都心へのアクセスが便利というのが人気の理由と推定できます。

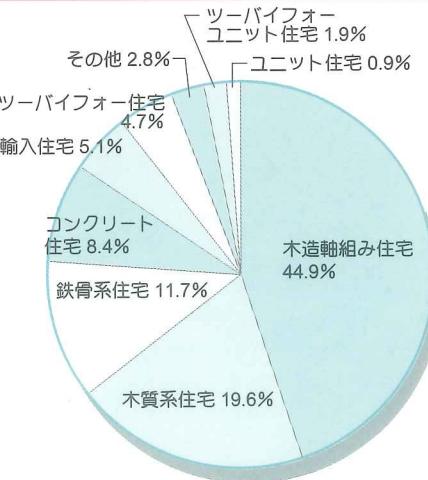
彩の国 豊かな住まいづくり アンケート調査結果 について <中間報告>



1. たい場所に
住んでいますか？



●改めて木造の人気の高さを表している反面、鉄筋系住宅、コンクリート住宅にも高い支持が見られました。



●自然・環境を重視する回答が最も多く、設備や空間など、住宅の機能に対する関心も高くなっています。

2. たい場所に
住みたいですか？

会員募集中

どなたに
住みたいですか？

「彩の国豊かな住まい
づくり推進協議会」

推進協議会では、会員を募集しています。仕事上の
お取引先やお知り合いの方々などに、ぜひ推進協議会
などをお話し下さい。お問い合わせは、事務局までお願
いします。
TEL ○四八一八二〇〇〇三三三

あなたの参加を
お待ちしています

▼読者の皆様からの推進協
議会及び会報に対する
意見を募集しています。



Saitama Amenity
Housing Network



古紙配合率100%再生紙を使用しています