



ハウスDr.青山建築士の

「住まいの最新情報」

その1

今回の耐震偽装や食品偽装などが頻発する事態に「私たち消費者の安心安全は大丈夫なのだろうか」と、どなたも心配のことでしょう。国は消費者の立場を守るために法律を整備してきました。平成6年のP・S法(製造物責任法)、平成12年の消費者契約法は消費者保護の大きな契機となりました。

建築の分野でも消費者保護の観点から平成11年に住宅品質確保法(住宅の品質確保の促進等に関する法律)が成立して新築住宅の買い主(建て主)の保護が図られました。この法律のポイントは以下の3つです。①住宅の性能を表示する基準と評価の制度を導入した。(住宅性能表示制度といいます)②この性能表示制度を使って建てた住宅で紛争が起こった場合に紛争処理をする体制を整えた。③これが一番の特徴ですが、瑕疵担保期間を主要な部分に限つて從来の民法が1年としていたものを10年に延長した。このことによりハウスメーカー・工務店など新築の住

りの現場で起こっている最新の情報」を分かりやすくお話ししたいと思います。今、住まいづくりの現場では様々な変化が起こっています。実は6回分の記事だけでは詳しいところまでお伝えできないと思うくらいですが、ポイントを絞ってお話ししたいと思います。

消費者保護を前面に、新法律を制定

昨日の耐震偽装や食品偽装などが頻発する事態に「私たち消費者の安心安全は大丈夫なのだろうか」と、どなたも心配のことでしょう。国は消費者の立場を守るために法律を整備してきました。平成6年のP・S法(製造物責任法)、平成12年の消費者契約法は消費者保護の大きな契機となりました。

建築の分野でも消費者保護の観点から平成11年に住宅品質確保法(住宅の品質確保の促進等に関する法律)が成立して新築住宅の買い主(建て主)の保護が図られました。この法律のポイントは以下の3つです。①住宅の性能を表示する基準と評価の制度を導入した。(住宅性能表示制度といいます)②この性能表示制度を使って建てた住宅で紛争が起こった場合に紛争処理をする体制を整えた。③これが一番の特徴ですが、瑕疵担保期間を主要な部分に限つて從来の民法が1年としていたものを10年に延長した。このことにより

宅供給者は從来にも増して瑕疵保証に耐えられる品質の高い住宅を造ることを意識せざるを得なくなり、実際、この法律の施行により基礎や構造の耐久性に注意が向けられ住宅品質の向上につながったと思います。今までざさんな建築工事がなされた場合の買い主(建て主)さんの損害はこの10年間の瑕疵保証期間の適用がなされたことにより減少し、一步前進したように思いました。

耐震偽装事件と建築士法の改正

平成17年に姉歯建築士による耐震偽装事件が起き、さらにいくつかの偽装事件も発覚して、建築業界は消費者からの信頼を失つてしましました。昨年のリーマン破綻から始まった世界経済ショックも大変な事態と受け止めなくてはなりませんが、これと同じくそれ以上に、建築業に従事する多くの人はこの事件を驚愕の思いで受け止めたと思います。

今回の事件で失われた信頼を回復して消費者が安心できる仕組みを早くに整えることは、ということで事件の翌年、建築基準法の改正が行われました。まず最初に盛り込まれた改正内容が建

築士、設備建築士が関与する。③設計契約の前に重要事項説明を義務化。④設計監理業務を行う建築士事務所の情報公開。などが盛り込まれて改正されました。

これらの法改正は建築の品質を左右する大きな部分を設計が担っているということ、設計を担当するのが建築士であり、つまり建築士がコンプライアンスを遵守し、自身の業務に関する情報公開を消費者に向けて発信するという仕組みがスタートしたということなのです。

建築業界の失地回復に向けての試みは始まつたばかり。今、消費者に求められる姿に前向きに取り組む、いい建築士が市場の競争の中で生き残っていく時代になつたということでしょう。

次回は今年(平成21年)10月1日から施行される「住宅瑕疵担保履行法」など住宅の品質確保の動きについてお話しします。

【青山
善嗣】



ハウスDr.青山建築士の

『住まいの最新情報』

その2

※瑕疵(かし)とは、ある物に対し一般的に備わっていて当然の機能が備わっていないこと。あるべき品質や性能が欠如していること。

前回の第一回目「住まいの最新情報」では消費者保護と建築関連法規の改正の動きをお伝えしました。

平成17年に起きた姉歯建築士の耐震偽装事件が今回の法改正を後押ししたのは間違いないことと言えますが、実は偽装などの被害にあわないようになることが消費者保護ということではないのです。もちろんそれは大事なことです、その観点と併せて、これから時代に求められる建築の品質の向上ということが密接に絡み合つてこの法改正に至っているのだ、ということを今回はお伝えしたいと思います。

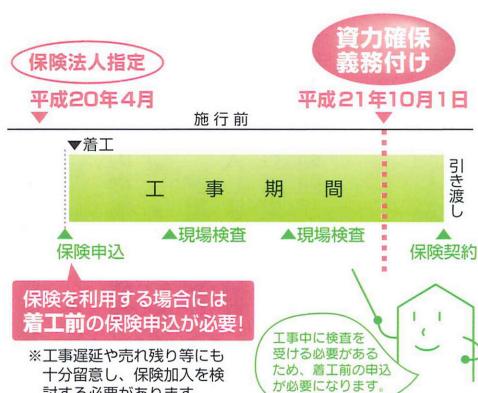
いよいよスタート! 住宅瑕疵担保履行法

平成11年に施行された「住宅品質確保法」では従来、民法が1年としていた新築住宅の瑕疵担保期間を主要な部分に限って10年に延長したというのが大きなポイントでした。10年間となつたことにより、住宅の品質はすいぶんと向上し一定の評価をしていいと思います。しかし、供給側の建築業者や販売業者が瑕疵担保期間の10年の間に万が一倒産するなどにより消費者が不利益を受けたときの救済まではできなかつたのです。

今回施行される「住宅瑕疵担保履行法」はそのようなときに消費者を救済する経済的仕組みといえます。新築住宅の供給者である建築業者や

販売業者は10年間の瑕疵担保責任を確実に履行できるように資力確保が義務づけられることになったのです。これで法律的にもようやくケリが着いたということになるのでしょうか。

平成21年10月1日に引き渡しの建物から適用される、ということはこの3月に10月中の完成を目指してすでに着工準備に入っている住宅計画もあるでしょうから、いよいよスタートしたといえるでしょう。



住宅瑕疵担保履行法の仕組み

新築住宅を供給する建築業者や販売業者は資力確保の証明をするため、指定された保険法人の保険制度に加入するか供託制度を利用するかを選ばなければなりません。そして、そのことを建て主さんに説明することが義務づけられています。大手メーカーが供託制度、一般中小メーカーや工務店は保険

制度を選択する感じでしょうか。万が一、新築住宅に瑕疵があつた場合はその補修に保険金が支払われることになったのです。

さてこの瑕疵担保履行法、一般的の建築業者は保険制度を利用するといわれています。保険制度では加入する保険法人により差異はありますが地盤調査による基礎設計を指定したり、工事途中では第三者による現場検査を行うことになっています。つまり結果として建物の品質を引き上げる効果もこの制度は併せて持っているということになるのです。また、保険加入に際しても保険法人のリスクヘッジが働き、建物の仕様形態が著しく劣っているものや適切ではない工法に対しては保険を引き受けないなど警鐘効果も考えられるなど、この点でも建築の品質向上という実質的な消費者保護に寄与すると考えられています。

住宅性能表示制度といつもう一方の品質確保の制度もまだ眠れる獅子です。品質の高い建築をストックしていくことが望まれているこれから時代にあつて、今回の「瑕疵担保履行法」は一つの節目となることは間違いないことでしょう。

次回はこれから時代が求める建築の品質について、さまざまな事例報告をしたいと思います。

〔青山
善嗣〕



ハウスDr.青山建築士の

「住まいの最新情報」

その3

私の「住まいの最新情報」も回が進んで今回で3回目。初回に消費者保護を巡る建築関連法規の改正の動き、そして、前回は住宅瑕疵担保履行法がいよいよスタートしたというお話をいたしました。いずれも欠陥建築や不良建築を無くすための法的規制や建築品質の向上性確保といった言わば建築業界が消費者からの信頼の獲得に向けて国の施策が大規模に行われているという報告でした。

もちろん、制度にかかわらず誠実に技術力を持って仕事をしている建築業者は大多数を占めるわけですが、今回の施策は平均点を上げる効果もあり、一定の評価をしてもらいたと考えられます。では、消費者保護のための施策に一区切りついた今、国はこれからどのように方向に住宅をもつていくかとしているのでしょうか。そのことを「2000年住宅」というワードを紐解きながら見ていくことにしましょう。

「2000年住宅」って2000年の耐久性があるとどういふこと?

福田前首相のときに「2000年住宅」という政策が語られたのを覚えていませんか。10年ほど前に100年住宅という言葉がブームになりました。ハードウェアとしての住宅が100年間はもあります、という耐久性を訴えるものでした。そうすると今度の「2000年住

宅」は2000年間は耐久性がある住宅なの?と思つてしまいそうですね。実はそうではありません。記念碑のようにものなら作り方によつては2000年どころかもっと耐久性はあるのでしました。いずれも欠陥建築や不良建築を無くすための法的規制や建築品質の向上性確保といった言わば建築業界が消費者からの信頼の獲得に向けて国の施策が大規模に行われているという報告でした。

**ストック型社会に対応する
住宅への転換**

2006年6月に「住生活基本法」が成立し、少子高齢化や環境問題を背景として、これまでの新築重視から既存住宅や質の高い中古住宅を活用するストック重視へ政策を転換することになりました。背景としては戦後の持ち家政策によってできた住宅が近年、世帯数を大幅に上回っており、戸数確保の必要性よりも品質の向上確保が求められる時代になつたということがあります。

また、これまでの日本の住宅の寿命は20年~30年で解体され新築されるというのが現実でしたが、これが多くの無駄を増長していたという実感も共有されるようになつてきました。

ここでの2000年間活用できる住宅(2000年住宅)ができるなら、各世代ごとに組みでいた住宅ローンの負担が

宅」は2000年間は耐久性がある住宅なの?と思つてしまいそうですね。実はそうではありません。記念碑のようにものなら作り方によつては2000年どころかもっと耐久性はあるのでしました。いずれも欠陥建築や不良建築を無くすための法的規制や建築品質の向上性確保といった言わば建築業界が消費者からの信頼の獲得に向けて国の施策が大規模に行われているという報

宅」は2000年間は耐久性がある住宅なの?と思つてしまいそうですね。実はそうではありません。記念碑のようにものなら作り方によつては2000年どころかもっと耐久性はあるのでしました。いずれも欠陥建築や不良建築を無くすための法的規制や建築品質の向上性確保といった言わば建築業界が消費者からの信頼の獲得に向けて国の施策が大規模に行われているという報

宅」は2000年間は耐久性がある住宅なの?と思つてしまいそうですね。実はそうではありません。記念碑のようにものなら作り方によつては2000年どころかもっと耐久性はあるのでしました。いずれも欠陥建築や不良建築を無くすための法的規制や建築品質の向上性確保といった言わば建築業界が消費者からの信頼の獲得に向けて国の施策が大規模に行われているという報

宅」は2000年間は耐久性がある住宅なの?と思つてしまいそうですね。実はそうではありません。記念碑のようにものなら作り方によつては2000年どころかもっと耐久性はあるのでしました。いずれも欠陥建築や不良建築を無くすための法的規制や建築品質の向上性確保といった言わば建築業界が消費者からの信頼の獲得に向けて国の施策が大規模に行われているという報

[青山 善嗣]

紙数が尽きましたのでこの続きは次回に...。次回は、「2000年住宅」のメリットをもう少し詳しくお話しします。

「2000年住宅」は現在、「長期優良住宅」という名でモデル事業化されており、また2009年6月4日より一般に普及促進するための法律が施行されることになります。



ハウスDr.青山建築士の

『住まいの最新情報』

その4

さて「200年住宅」のこと、前回に引き続いてお話を進めていくことにしましょう。

長持ちさせる家づくりへ

消費者保護のために整備された住宅品質確保法(品確法)でも住宅瑕疵担保履行法でも住宅の基本的な性能として家の長寿命化の項目が盛り込まれていました。品確法で制度化された住宅性能表示では「構造の安定」や「維持管理」など具体的に住宅の性能を明確にすることが建物の長寿化を図る基本要素として考えられています。また、住宅瑕疵担保履行法では保険会社が保険を受ける前提として「構造の安定」の条件が明確化されています。このように家の長寿命化を図るうとする流れは「量から質へ」、「フロー(消費)からストック(貯蔵)へ」という言葉で語られます。そのことがハッキリと明示されたのが06年に制定された住宅基本法でした。そして今、こうした流れを踏まえて登場したのが2009年6月から始まった長期優良住宅法なのです。

社会システムとしての200年住宅

「200年住宅」とつけてやるところはないのではないか。孫の代までといつてもたぶん100年先ではないはずですから200年先の住宅の姿というのは「いったい何のこと?」と違和感を感じながら聞く人

がほとんじてはなでしようか。今までの住宅はスクラップ&ビルで「住みつぶし」ときていました。しかし「200年住宅」では「住みつないで」「じく姿が求められているのです。そうすると100年ではなく200年という数字であることが少し分かってきます。つまり新しく作られた住宅がこの先、社会資産として売買や賃借の形でも価値のあるものにしそう、20年間は市場で評価され使われるものとして社会的な価値を保っている住宅づくりを始めよう、という提案なのでしょう。「200年住宅」とは200年間は市場価値を保持しましょつという戦略的イメージなのだ、じくつことが分かってきます。

そのための大きな仕組みが 「住宅の履歴」です。

残念ながら従来の住宅ではほとんどと言つていいくらいに履歴を残している家はないといえるのではないでしょうか。建築や改築をする際に必要となる当時の建築確認申請書の写しなど大切な図面や書類すら見つからない、ということもよくある話です。家を孫の代まで使うだけではなく他人に売買するところとの意識もなければ社会的な合意も現在は形成されていない状況ではあります。しかし、今後の社会のあり方を見つめればストック型の住宅が市場に占めてじく比率は徐々に増えしていくことになるでしょう。その先鞭

また一つアップする住宅品質

さて長期優良住宅はすべての住宅を対象に義務化されるものではありません。そうするかどうかは建て主が判断し、選択するものなのです。認定を受けるためには7つの基準をクリアしなければなりません。7つの基準は将来のストック型住宅となり得るべくそのまま市場価値を保持しましょつという戦略的イメージなのだ、じくつことが分かります。

となるのが長期優良住宅法であり、そこで規定された長期優良住宅という名の「履歴を持った住宅性能」といふことで「じく」といいます。

次回は長期優良住宅が備えていなければならぬ7つの性能基準を分かり易く説明して、これらの住宅に求められている性能について考えてみたいと思います。

[青山 善嗣]



ハウスDr.青山建築士の

『住まいの最新情報』

その5

今は住宅政策の大転換期です

これまで4回にわたって国の住宅政策が大きく変わってきたことをお話ししてきました。「新築持ち家重視の政策が「中古市場の活性化」につながるような政策へとその舵をきつたのです。確かに個人所得の大きな伸びが期待できない現在、これまでのようなスクランプ＆ビルトから家の長寿命化による資産の保持、活用への転換は誰からみても大きな社会的な流れだと言えるのではないでしょうか。

もちろん新築住宅の需要が無くなることはありません。しかし、資産重視の発想に立てば今後の新築住宅の有り様も変わってくるでしょう。そのキーワードが「長寿命化」です。今年の6月4日に施行された長期優良住宅法。名前が単刀直入すぎて面白みはないのですが「長寿命化」への主役を担う制度になると思います。

長期優良住宅の7つの認定基準とは

さて「長期優良住宅」として認定されるためには7項目の基準を満たさなくてはなりません。長寿化を図るという目的を達成するための基準なのです。従来の建て方と比べると若干コストアップします。国はその増える分を補完するため減税や助成措置など優遇策を打ち出していますが、それでも初期コストは多少アップします。トータルコストにメリットがあると判断して選択する方法の一つでしょう。



*耐震等級1=建築基準法と同等の耐震性、耐震等級2=建築基準法×1.25倍の耐震性、耐震等級3=建築基準法×1.5倍の耐震性

長期優良住宅はここ10年くらいの住宅政策の集大成です。長寿化を目指した内容を構造計算を行わずに法で定められた簡単な手法で求めてきました。今回、長期優良住宅ではその構造的な強さ(耐震等級2*)で作る、と規定されました。この耐震等級2で構造設計を行うには積雪荷重や地震力を数値化した構造計算を行わねばなりません。従来のような簡単なやり方はできなくなりました。また施工を行うにも仕組みを理解した技術力が必要となりま

す。つまり耐震等級2の建物を作ることは構造設計と施工を併せた十分な技術力が求められることになったのです。そしてもう一つの注目点は「省エネ性能」のこと。長期優良住宅では「次世代省エネ基準」をクリアすることを求めています。エネルギー「コストの低減はすでに大多数の要請となっていますが、富山県では住宅の省エネ性能はまだ低いというのが実態です。この省エネ対策もそれを実現する設計力と施工する技術の両輪が揃っていないと十分に達成することができません。「次世代省エネ基準」でもまだ低いという意見もありますが、この基準は省エネの最低基準と考えなくてはなりません。長期優良住宅ではこの2つのことが実現するのです。

安心安全の次世代住宅

長期優良住宅はここ10年くらいの住宅政策の集大成です。長寿化を目指した対策がもれなく入っています。しかし私が一番重要なことは1・2・5倍の「耐震性能」と最低基準をクリアした「省エネ性能」を長期優良住宅が獲得したことです。長寿化も大切ですが、しかし何といっても安心安全な家であることが重要だと思います。建築の最低基準は建築基準法が担保していますが、それに止まらず、これからのお宅には安心安全品質のアップということにも目を向けてはどうでしょうか。

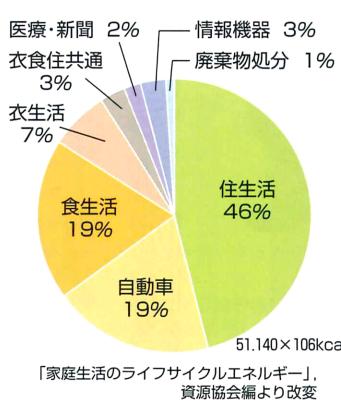


ハウスDr.青山建築士の

『住まいの最新情報』

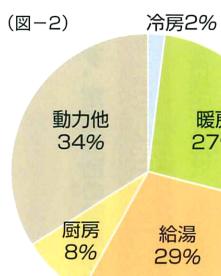
その6

(図-1) [家庭のエネルギー]



さて、その民主党が打ち出した政策で国民生活に大きな影響と変化が出てくることになるのが、地球温暖化ガスを排出します。住生活で使用される

ライフサイクルエネルギー」という視点で見ると、コンクリートの製造、鉄の精鍛、木材の運搬など住宅を建設するときに要する部分よりも、完成した後の住まい続ける部分のエネルギー消費の方が多いになります。そして、年間を通して暖房、給湯で全体の半分以上を占めているのです。(図-2)



※注：動力他とは、照明、家電に使用されるエネルギーで、冷房、暖房、給湯、厨房に含まれないものをいう。

[資料]：(財)省エネルギーセンター
「エネルギー・経済統計要覧」より作成

ライフサイクルコストは設計で決まる
このように見ていくと、住宅を使い続ける生涯費用とも言えるライフサイ

政権が変わりました。糸余曲折はあるのでしあうが、自民党時代の政策から大きく変わっていきそうですね。この「ラムのテーマである「住まい」に関しても民主党は建築基準法の問題点を見直した再改正、建築資産のストック化に重点を置いたリフォーム促進策など、様々な政策をマニフェストに記載しています。立案に時間がかかるものも多く、すぐに実現するものばかりではないようですが、自民党時代の公共投資偏重から内需産業を振興して「生活重視」の国づくりへと転換するとしています。典型的な内需産業である住宅政策を景気低迷のこの時代にどのようにして拡大を図っていくのか、良質な住環境が新しい施策によって促進することを大いに期待したいと思います。

建築は、まず建設するときに、使い続けるときに、そして解体するときに、それぞれエネルギーを消費し温暖化ガスを排出します。住生活で使用される

ライフサイクルエネルギー」という視点で見ると、コンクリートの製造、鉄の精鍛、木材の運搬など住宅を建設するときに要する部分よりも、完成した後の住まい続ける部分のエネルギー消費の方が多いになります。そして、年間を通して暖房、給湯で全体の半分以上を占めているのです。(図-2)

住まい方のエコドライブ

またエネルギー消費で大きな割合を占める暖房と給湯の省エネルギー化には、設備機器の選定も重要です。新築時に限らず既存住宅のリフォームにおいても、省エネを考慮した機種の選定はエコポイント制度などで国も誘導推進しています。そして、これからはその使い方にもアイデアが出てきそうです。住まい方のエコドライブともいって行うという技術も生まれており、住まいでの省エネ環境がここ数年でずいぶん変わった可能性があります。

いずれにせよ住宅の長寿命化と省エネルギー化への建築界での取り組みや技術の普及は目覚ましいものがあります。車の選定でハイブリッド車が飛躍的に受注台数を伸ばしている状況のように、住環境もそろそろ変わる節目を迎えていくようです。