

住宅性能表示制度

さまざまな住宅性能を計る共通のものさしです。

住宅の外観、間取り、インテリアは見ればわかりますが、外から見ただけでは分からない性能もあります。省エネルギー性能や耐震性などはその代表です。自分の希望するニーズに合った住宅をつくるには、性能を判断できる共通のものさしが必要です。住宅の性能水準がどの程度のものか客観的に第三者が判断する制度が住宅性能表示制度です。

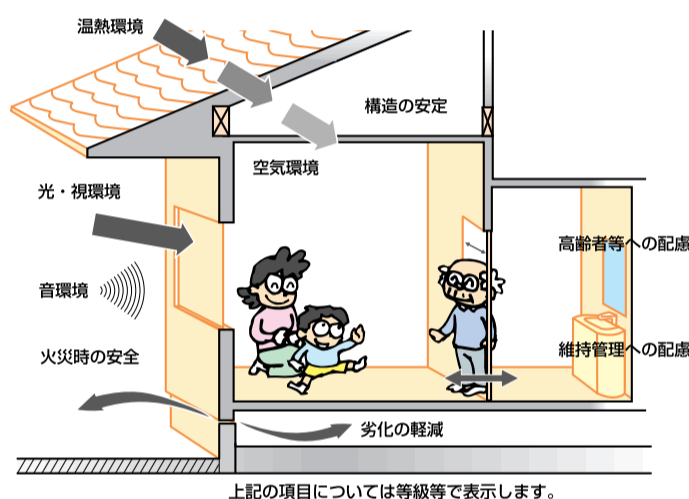
●性能項目と内容（一戸建ての住宅の場合）

性能項目	内 容
構造の安定	地震や風等の力が加わった時の建物全体の強さ
火災時の安全	火災が発生した場合の避難のしやすさや建物の燃えにくさ
劣化の軽減	建物の劣化（木材の腐食等）を防止、軽減するための対策
維持管理への配慮	給排水管とガス管の日常における維持管理のしやすさ
温熱環境	暖冷房時の省エネルギーの程度
空気環境	内装材のホルムアルデヒド放散量の少なさや換気の方法、室内空気中の化学物質濃度
光・視環境	開口部の面積の大きさや方位別の状況
音環境	居室の外壁開口部に使用されるサッシの遮音性能
高齢者等への配慮	加齢等に伴う身体機能が低下した時の移動のしやすさや介助のしやすさ

見えない性能も比較・選択できるようになりました。

住宅の性能には耐震性能、省エネルギー性能などいろいろありますが、住宅性能表示制度では外からでは判断しにくい項目を中心に取り上げており、9分野29項目あります。

性能の表示項目は戸建住宅の場合は全部で22項目あって、うち2つが選択項目です。自分はどんな性能を求めているのか、何にこだわるのか、よく考えて選びましょう。



上記の項目については等級等で表示します。

メリットの多い制度を使ってみましょう。

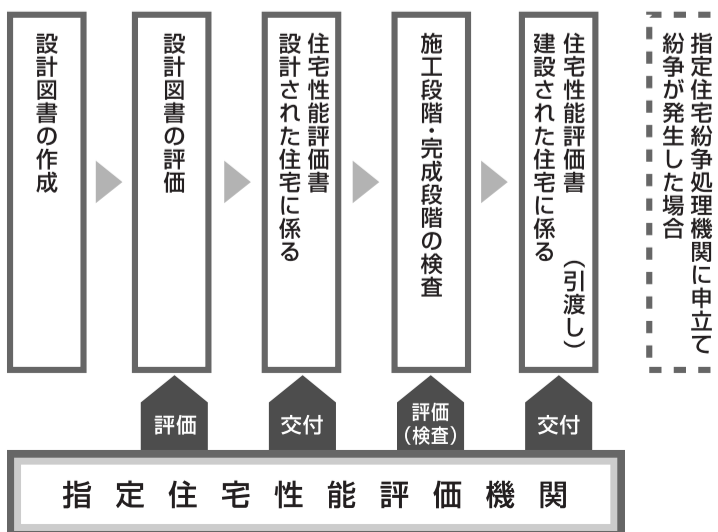
住宅性能表示制度を使うか使わないかは、そもそもお客様の選択によります。しかし、①住宅の性能を設計・施工段階で第三者がチェックするので安心。②契約段階で、どのような性能のある住宅になるか明確になり、しかも、その性能を持った住宅の引き渡しが約束されます。③万一、トラブルが発生しても迅速に解決を図る裁判外紛争処理を利用できます。④新築時の性能がわかりますから、将来、中古住宅として売買するときもスムーズになるといわれています。このように住宅性能表示制度には、多くのメリットがあります。評価のための費用をお客様に負担していただくこととなりますが、積極的に活用したいものです。

ポイントは、指定住宅性能評価機関の働きです。

住宅性能表示制度は、設計段階で指定住宅性能評価機関に設計図書などを提出して、性能評価を受け、決められたマーク付きの「設計住宅性能評価書」の交付を受けることと、工事段階で3回（基礎工事時・棟上げ時・内装工事実施前）と工事完成時の計4回、この機関の現場検査を受けマーク付きの「建設住宅性能評価書」の交付を受けることです。

この指定住宅性能評価機関は、民間機関がなることも可能ですが、信頼ある第三者性と専門性をもった機関として認められていますので、安心して評価を受けることができます。

●評価フロー



指定住宅性能評価機関に申立て紛争が発生した場合