

住宅性能表示制度における消費者支援への課題

戸建て住宅における設計事務所の役割と制度利用に向けて

一 棟 宏 子
萩 原 美智子
中 野 迪 代
若 井 希水子

1. はじめに

住宅性能表示制度は「住宅の品質確保促進法」により、消費者が住宅取得に際して合理的な選択ができる目安をつくる目的で 2000 年に実施された。その主な内容は、①性能表示の共通基準を設け、消費者による性能の相互比較を容易にする。②第三者の評価機関が性能評価を行うことで信頼性を得る。③評価書の内容が建設契約となり明確になる。④紛争処理体制を整備し、建設性能評価住宅の紛争処理を円滑・迅速に行う、の 4 つである。

性能表示制度の実施以来今日まで、評価住宅の実績は増えつつあるが、2004 年は住宅性能評価機関等協議会によれば、設計評価書を交付された住宅は新築住宅全体の 13.7%、同様に建設評価書の場合は 9.2% で、利用は当初の目標を大きく下回り低調である (図 1)¹⁾。既存データでは業態による実績はつかめないが、大手ハウスメーカーが積極的に利用を促進している一方、設計事務所や中小工務店の利用は少なく、業態で相当偏りがあると推察される。

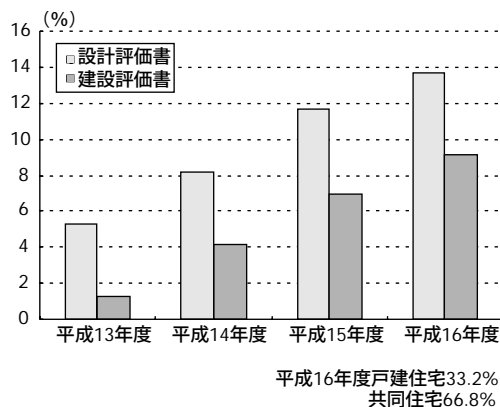


図 1 性能評価書住宅の実績の推移 設計評価書交付住宅の内訳

国土交通省：「住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度の実施状況について」より

性能表示制度の創設にあたっては、①住宅の良さは 9 項目の性能だけでは測れず、価値観によって良さの目安は異なる。制度の推進は表示された性能だけが住宅選択の目安になることが懸念される。②評価基準が消費者にわかりにくい。③評価を設計・建設の二段階とし任意制度にし

たこと、④型式認定制度の導入は、一品生産中心の建築家や地域工務店のコストや業務量増加につながり不公平、といった点が指摘された²⁾。しかし、いったん制度が発足した以上、性能表示制度が現実的に消費者に役立つ有効なツールとなることが望まれる。それには全ての業態に対し公平な選択の機会が与えられることが大切であり、その観点から、本研究は性能表示制度の利用状況を再検討することを目的としている。

今回は研究対象を戸建て住宅に限定し、最も利用が少ないと思われる一品生産的注文住宅建設に係わる設計事務所調査及び関係者へのヒアリングを行い、制度の利用状況と普及が進まない要因を検討した。それらに基づいて、消費者が制度を利用し適切な住宅選択を行う過程で設計事務所が担う役割について考察する。

2. 研究方法

住宅性能表示制度の利用状況を把握し、その問題点について検討するために、(財)指定住宅性能評価機関をはじめ住宅相談機関、設計事務所などを対象にヒアリング調査を実施した。調査対象の概要を表1に示す。また、京阪神間の住宅設計・監理担当者を対象にアンケート調査を実施した。表2に調査対象の概要を示す。アンケートの内容は、住宅性能表示制度の利用状況、制度に対する意見、建物の安全安心確保に有効な手段などである。調査期間は2004年12年から2005年3月であった。

表1 調査対象の概要

ヒアリング調査 ①大阪住まい情報センター ②住まい自主講座主催者・消費生活専門相談員(名古屋) ③(財)指定住宅性能評価機関 ④設計事務所A(伝統的住宅の保全再生を主とした設計) ⑤設計事務所B(分割発注方式で住宅設計)
アンケート調査 対象：京阪神間の住宅設計・監理担当者 配布数 135 回収数 67 有効回収率 49.6%

表2 アンケート回答者の概要

年 齢	件数	設計管理業務 経験年数	件数	年間設計 住宅数	件数	スタッフ の人数	件数
30代	7	10年未満	4	0	2	なし	4
40代	16	10～19年	10	1～3	26	1～3	38
50代	30	20～29年	24	4～6	23	4～6	13
60代	10	30～39年	21	7～10	9	7～10	7
70代	2	40以上	7	11以上	3	11以上	3
無回答	2	無回答	1	無回答	4	無回答	2
合 計	67	合 計	67	合 計	67	合 計	67
平 均	51.9歳	平 均	26.3年	平 均	4.8件	平 均	3.7人

3. インタビュー調査にみる性能表示制度の現状

1) 消費者の反応について

①大阪市住まい情報センターでは情報提供のほか、相談を年間約2万数千件受け付けているが、性能表示制度の相談はほとんどない。住宅取得予定者にパンフレットを配布するなど啓発に努めているが、費用に話が及ぶと途端に興味は低下するという。

②消費者アドバイザー（名古屋）は性能表示基準が消費者に分かりにくいと指摘する。消費者から安心できる住宅取得の相談を受ける時は、第三者監理を薦めている。

2) ③指定住宅性能評価機関

住宅性能表示制度の普及を促進するため保険・金利などの優遇措置があるが、新築戸建ての制度利用は5～6%と依然低い。評価機関によってハウスメーカー、建売、注文住宅など扱う住宅の種類が異なる傾向にある。全体に、型式認定を受けるハウスメーカーの利用が中心で、書類作成のシステム化を図り、性能評価を販売促進に使っている。他方、設計事務所や中小工務店の場合は、評価のための書類や図面作成に30～50万円が必要であり、消費者の負担が大きい。業態によって利用に相当偏りがある。商品化された認定部材を使用した設計の場合は性能表示に有利だが、外国製品の認定はとり難い。また、注文住宅によくみられる設計変更は困難である。

次に、性能評価基準の問題点についてみると、「光環境」は実質的にみて効果がないばかりか、書類作成や現場評価に過大な手間が要求される。「高齢者配慮」は一項目でも基準を満たさない場合、評価が下がるなどがあげられる。5年目の大改正に向けて性能表示と保証制度を連動させ、検査の重複をなくして検査料を低減する等の動きがある。また、評価項目の選択利用も検討されている。しかし、改正にあたっては業態による利用格差の是正が必要と考える。

3) 設計事務所の住宅設計者に対するインタビュー

④伝統的構法で地方に密着した再生住宅の設計をしているA氏によれば、当該地方では性能表示制度利用を条件とした公的住宅以外はほとんど使われていないという。高齢者対応の項目以外ほどの等級が適しているか施主自身が判断し難く、プロの支援が必要になる。評価項目のうち、「構造の安定」は重要だが、地域性の視点が欠けている。また、素人判断による訴訟が増加しているが、中小業者の立場にも配慮すべきである。地域に根ざした業者は信頼関係に基づく家づくりが基本であり、性能表示制度の必要性はない。また、⑤分割発注方式で設計するB氏は、住宅性能表示制度に対する認識が低かった。

4. 住宅設計事務所の性能表示制度利用と認識

アンケート調査結果では、性能表示制度の利用経験は9/67人と少なく（図2）、利用回数も少ない。「施主の要望で実施」が多く、契約条件に含まれる例もあった。手続きは煩雑だが代行業者に委託は1例のみで、ほぼ事務所内で処理している。「構造の安定」と「維持管理」が重視され、阻害要因は「時間と費用が過大」「デザインや使用部材の制約」があげられていた（表3）。

施主の要望があれば、全体の7割が住宅性能評価を「実施する」と答え、その過半数は「事務所内で処理」するが、約1割が外部に「委託」を予定している。施主への説明は「特に説明しない」が多く、「毎回説明」は1割、4割弱が「要望があればする」としている（図4）。住宅性能表示制度についてはマイナス評価が多く（図5）、任意制度であることを肯定している（図6）。

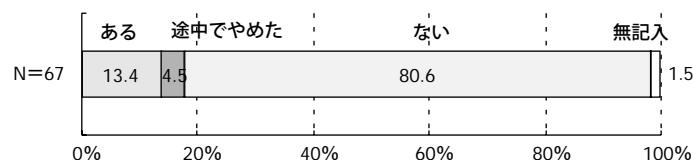


図2 住宅性能表示制度利用の有無

表3 住宅性能表示制度利用の内訳

利用回数	度数	要望者	度数	利用した主な理由	度数
1	5	施主	7	安全・安心の証明	3
3	2	設計者自身	1	資産価値への反映	3
5	1	(その他) プロデューサー	1	客観的なレベルの表示	2
合計	9	合計	9	トラブル処理	2
				その他	2

手続きにどう対応したか	度数	重視した項目	件数	実施時の困難	度数
すべて自分・事務所で	8	構造の安定	5	時間がかかる・スタッフに余裕がない	4
専門の代行業者	0	維持管理	4	予想以上にコストがかかった	4
仲間のグループの助け	0	火災時の安全性	3	デザイン・コンセプトに多少影響	2
知人から情報を得て	0	温熱環境	2	手続きのノウハウがわかりにくい	2
(その他) 施工会社	1	劣化の軽減	1	使用材の認定がなく代替品を使用	1
合計	9	空気環境	1	(その他) コストの点で施主の負担が大きくなった	1
		光・視環境	1		
		高齢者への配慮	1		
		音環境	0		

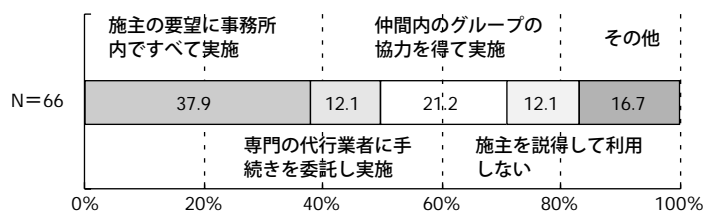


図3 施主の利用要望に今後どう対応するか

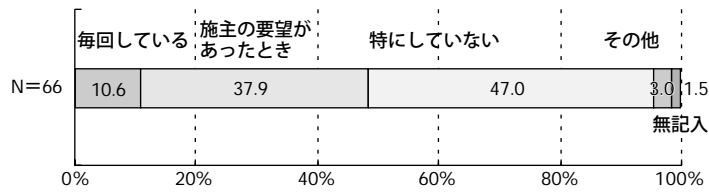


図4 施主に「表示制度」の説明をしてきたか

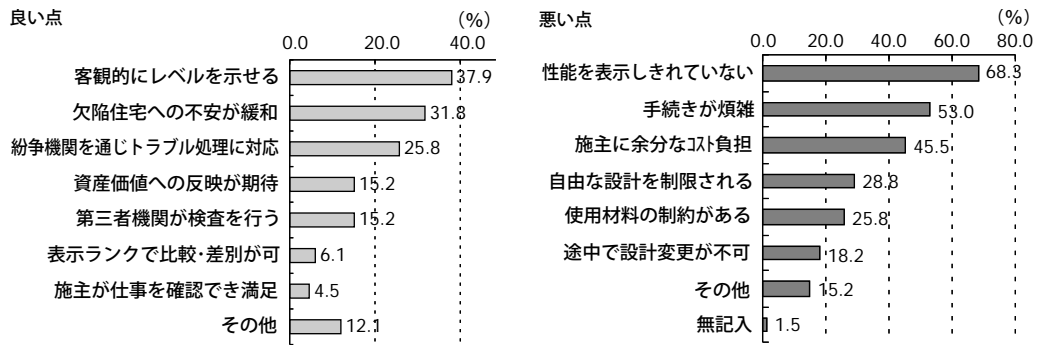


図5 性能表示制度の良い点・悪い点

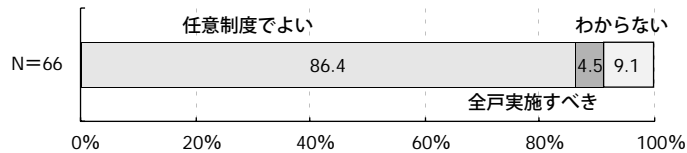


図6 任意制度について

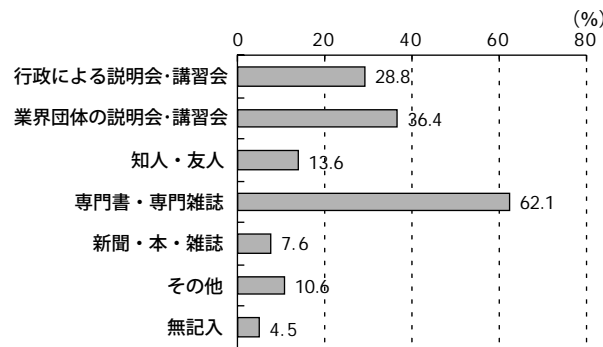


図7 制度の情報源

「型式認定制度」については、大手ハウスメーカーに有利（71.2%）で、「個別設計や伝統工法には不利（42.4%）」であり、「在来工法でも認定を受けられるので問題がない（3.0%）」と考えているのはわずかである（図8）。

改善点としては、「工事監理者の役割をきちんと果たす」「中間検査・完了検査の完全実施」「融資・保険の優遇」「登記との連携」「違反者の情報公開」などがあげられている（図9・10）。一方自由記述には、「制度を使う必要性のある住宅とそうでない住宅を分かりやすくアピールする」

や「建築士が責任を持って労務を行えば、性能のレベルと内容の保証が出来るので不要」などがみられた（表4）。

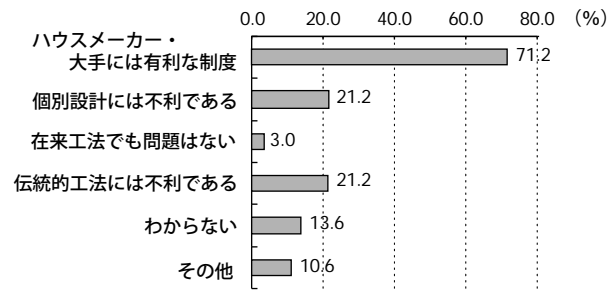


図8 型式認定についての意見

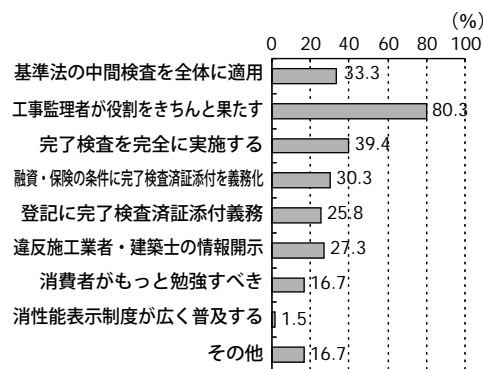


図9 住宅の安全を確保するための方法

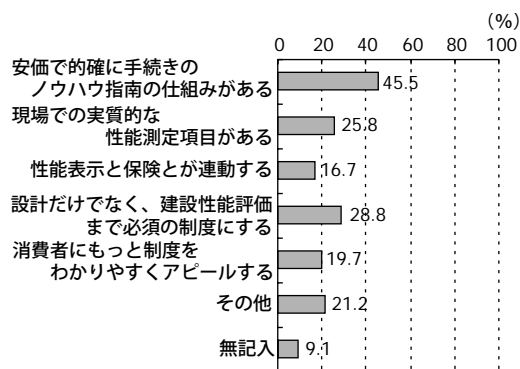


図10 制度の改善点

表4 住宅性能表示について自由記述の内容

<ul style="list-style-type: none"> 設計内容が現場で確認され、各関係者が責任をもつことが必須。形式で終わるならば有害である。売買、登記に反映され、流通の価格にも影響する形にできれば理想的である。 技術者のレベルアップにつながる制度にすることが重要 住宅メーカーの商品化のために必要な制度となっている 数値化されるものだけを追求するものが現れる。制度で表れないものがおそろかになる 住宅の居住性能は機械的な数値で決まるものではない 施工、設計者、業者が三位一体となって相互の信頼をもとに各々の責任の中で住まい造りをすれば、第三者が何らかの形で保証しなければ安心出来ないという方向にならなかったのでは 住宅を市場商品化することに疑問がある。当面表示制度がトラブル回避や、欠陥住宅防止程度の認識ならこれまでどおりの効果しかない。商品開発・流通市場は活発化することにつながるだろうが、それは 	<ul style="list-style-type: none"> 破滅的である もっと住宅とは何かという基本的な問題を理解すべき 表示制度を設けないと建物の評価ができない状況にあること自体がおかしい。設計管理者が権限を持って管理すれば欠陥住宅は造られないはず。設計と施工は別にすべきで、すべてが傘下にある大企業に有利な制度であり、画一的な商品しか造れなくなるおそれがある 設計者がこの制度についてよく理解していないのが現実。しかし、構造や空気質について、その質を問われていることも確かですので、広く設計者に知らしめる必要がある 日本における住宅性能表示制度を考える場合、土地を含めた資産価値を考えなければならない。土地の価格が高価である限り、建物に大きな資産価値を求めるのは無理がある 建築士が責任を持って行えば、性能のランク・内容の保障となるような制度であればよい・自由な設計と施工に対しても充分考えられた制度に進めるべき
---	--

5. まとめ

住宅性能表示制度の利用状況と問題点を検討するため、設計事務所をはじめ関係諸機関にヒアリングを行い住宅設計・監理担当者を対象にアンケート調査を実施し、以下のような結果を得た。

- ①型式認定が利用できる量産住宅では、評価コストや業務量が抑えられ、「評価住宅」による差別化を推進できる等の販売促進上のメリットが大きく、住宅性能表示制度の利用を後押ししている。
- ②注文戸建て住宅を主業務とする設計事務所において「住宅性能表示制度」の利用はわずかである。設計事務所の場合は、設計や工事監理を通して施主との接触が多く、信頼関係を築けるので安心確保の費用対効果としてはメリットが少ないと敬遠している。だが、今後、消費者ニーズが高まれば建築士も住宅性能表示制度を利用せざるをえないと考えており、その支援体制の整備が必要であろう。
- ③住宅評価コストと申請手続きに対する負担感が大きい。
- ④「住宅の瑕疵保証」が新築住宅全戸を対象にしているのに対し、「住宅性能表示制度」の任意制度を肯定する比率が高い。
- ⑤「住宅性能表示制度」の限界・問題点を含めて公正でわかりやすい情報提供が不足しており、消費者が主体的に判断し難い。
- ⑥住宅性能表示制度の利用について消極的な設計事務所も多く、業者への情報提供も不足している。

6. 終わりに

「住宅性能表示制度」は住宅取得の目安を提供するという主旨で始まったが、実際には第三者機関による検査を利点とする、欠陥住宅対策として利用されるケースが少なくない。また設計事務所の多くは、性能表示は建売住宅・メーカー住宅や既存住宅など、工事監理者と直接会う機会が少なく信頼関係に不安がある住宅の選択に必要な制度で、設計事務所には不要と考えている。しかし、戸建て住宅ではたとえ信頼関係があったとしても、施主が自分の住宅がどの程度の性能を確保しているかを客観的指標と共に認識しておくことが、入居後の維持管理に役立つと考える。本制度の改善策として検討中である性能表示項目の個別選択システムが実現すれば、密接な人間関係を築ける設計事務所こそ、住み手の生活要求を勘案したきめ細かい情報提供と支援が期待でき、消費者にとって本制度が有効に活かされるであろう。

また現在、住宅性能表示制度は業態による大きな利用格差が生じているが、一部の業態のみが利用しやすい制度内容が普及を阻害し、消費者の公平な選択を妨げているといえる。性能表示制度を真に消費者に有効なものとするためには、先ず性能項目を個別に選択するシステムを構築し、検査の重複や申請書類の煩雑さを除くなど業務量をスリム化して、適切な価格で選択・利用できる方法を確立すべきである。さらに、建築士が本制度の利点を認識し、専門家として建築主に本制度を的確にアドバイスできるよう情報面からの支援体制を整備することが必要である。

なお、制度については行政や各種団体が作成したパンフレットを配布し説明する程度であり、

表示制度の限界を含めてどのように利用すべきかを、きちんとアドバイスできる体制は殆ど整っておらず、消費者支援対策は不十分といわざるを得ない。

なお、本研究は2005年9月日本建築学会大会学術講演会（近畿）において発表した

-
- 1) 国土交通省：住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度の実施状況について（平成17年3月末時点）
 - 2) 鈴木成文：住宅の公共性を意識しよう、住宅 p2-3, 2000.8

参考文献

1. 「工事監理の役割と責任」2005.3.9. 日本建築学会 建築経済委員会 工事監理の社会的役割検討小委員会
2. 欠陥住宅関西ネット第8回総会資料集 2005.3.19
3. 高井宏之：住宅性能表示制（共同住宅に関する需要者の受容と評価の実態、都市住宅学39号、pp.55-63, 2002
4. 高井宏之：住宅性能表示制（共同住宅に関する需要者の受容と評価の実態、都市住宅学47号、pp.95-100, 2004
5. 国土交通省住宅局住宅生産課：平成13年度住宅市場動向調査（住宅性能評価アンケート）報告書, 2002
6. 国土交通省住宅局住宅生産課：平成14年度住宅市場動向調査（住宅性能評価アンケート）報告書, 2003
7. 井上勝夫ほか：住宅の購入時の消費者要求と住宅性能表示制度その3-5、日本建築学会大会学術講演梗概集 D-1pp41-46, 2003
8. 久木章江ほか：住宅性能に対する居住者の意識に関する研究その1-5、日本建築学会大会学術講演梗概集 F-1pp1199-1208, 2003