

住宅性能表示制度が始まりました。

10月1日より住宅性能表示制度が始まりました。この制度は4月にスタートした10年間の瑕疵保証と共に品質確保促進法の大きな柱となっています。10月10日伊集院町で説明会がありましたのでその概要を報告いたします。

「住宅性能表示制度とは、構造の安定、火災時の安全、高齢者への配慮など、住宅の性能について評価し、住宅取得者に対して住宅の性能に関する信頼性の高い情報を提供するしくみです。」

性能評価は任意の制度であり、評価はしなくても構いません。確認申請のおりた設計は性能評価の最低ランクはクリアーしています。性能評価を希望する時は、設計書に基づき、9項目（音環境は選択）について自己評価（表示基準に基づき）し、住宅性能評価機関（鹿児島県住宅センター）に申請します。これに基づき設計住宅性能評価書が交付されます。これを住宅建築契約書に添付するとこれが契約内容と見なされます。評価機関は施行段階と完成時に4回の検査を行い、設計性能が確実に達成されているかを評価し、建設住宅性能評価書を交付します。但し、この評価書は引き渡し時点の住宅性能の評価であり数年後の性能を保証するものではありません。万一、性能評価された住宅について、住宅取得者と工務店等との間に紛争が生じた場合は指定住宅紛争処理機関（鹿児島県弁護士会）が少ない負担で、迅速・円滑な解決に努めてくれます。この指定住宅紛争処理機関は建設住宅性能評価書が交付された住宅の紛争のみを扱います。（その他の住宅の紛争は従来通り時間と金をかけて民事訴訟です。）

9項目の表示性能は更に28項目に細分化されており、全てを最高ランクにする必要はなく住宅取得者の希望する性能とそれにかかる費用を十分に検討する必要があります。また表示項目の中には相反関係のものがあることを理解しておかねばなりません。例えば構造の安定やエネルギーの効率を高める為には窓を小さくとることが有効ですが、採光の面では不利になります。

また性能表示にかかる費用は住宅性能評価機関が、およそ10万円と言われていますが、工務店はその評価を受けるために、自己評価書、設計内容説明書、施工関連図書等を準備する必要があり、かなりの事務処理費用も予測されます。このコストをどう分担するかも検討しなければなりません。

申請方法の概要

- ①設計（工務店または設計事務所と住宅取得者）
- ②申請（工務店または住宅取得者→性能評価機関）
- ③設計住宅性能評価書の交付（性能評価機関→申請者）
- ④請負契約の締結（工務店と住宅取得者）
- ⑤施工と検査（性能評価機関→工務店等）
- ⑥建設住宅性能評価書の交付（性能評価機関→申請者）
- ⑦引き渡し（工務店→住宅取得者）

このとき設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書との評価が異なっていれば、設計性能評価のやり直しや無料の補修を求められる場合もあります。従って設計段階で十分な打ち合わせを行い工事中に設計変更の無いようにすることが大切です。

[情報]

* 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の講習会が開かれます。

日時 11月17日 午後1時30分～午後3時30分

場所 鹿児島県市町村自治会館（大会議室）

《定休日》 11月は3, 4, 5, 12, 18, 19, 23, 26日になります
12月は3, 9, 10, 17, 24, 29, 30, 31日になります
ご協力お願いします

（お問い合わせは、お客様サービス係の東野まで）

