

住宅の性能表示に関する研究

○田中辰明^{*}、小林靖尚^{**}（お茶大^{**}、三菱総研^{**}）

目的：我が国の住宅市場は先進工業国の中にあって特殊な状態にある。すなわち建物と土地が分離評価されてきた。また土地重視の評価が行われ、上屋である住宅は築後何年であるから価値は”0”という事も言われてきた。住宅の長寿命化は地球環境の点からも必要である。

さて住宅を長く使用し、中古の流通も行えるようにするには性能表示を確立する事が必要である。建築以外の工業分野では、製品の生産を計画する場合、まずその製品の目標とする機能、性能、品質などを定めて製造の計画、製品の設計に入るのが通常である。しかし建築の場合どのような材料を使用していくかという材料の仕様はあるが、竣工した建築の機能・性能については明らかにされていなかった。政府も「建築基準の性能規定化」、「住宅の性能表示制度」、「住宅性能保証制度」というものと取り組み始めた。これらは三位一体で、相互に連携しながら運用される事になろう。

方法：住宅性能を規定している外国の例を調査した。外国では例えばドイツの場合V O B (Verdingungordnung fuer Bauleistungen) という建築性能に関する法規がある。その他英国やフランスの例を調査した。その他我が国ではふさわしい住宅性能表示制度を制定するためにアンケート調査を行った。

結果：性能表示を示すのも国際的な規制緩和の動向の一つである。これには検証（コミッションング）という事もからんでくる。設計段階でのコミッションング、住宅が使用されてからのコミッションングなどがある。我が国には住宅や建築の生産に関し、伝統的な方法があり、外国の考え方を制度だけ導入するには困難な点も存在する。