

「法律・建築基準」 ～性能・品質～

住宅性能保障制度【じゅうたくせいのうほしょうせいど】

住宅の基本性能を長期間保証する制度です。施工会社や売主の不動産会社などが倒産した場合でも、保険金で修繕費用が賄われます。新築住宅の基本構造部の10年保証として、(財)住宅保証機構や民間の指定住宅性能評価機関などが採用しています。各機関の施工基準にしたがって性能評価と現場検査を受けた住宅に保証書が発行されます。施工業者は各機関への事前登録が必要です。住宅性能保証制度が適用された住宅は公庫の割増融資などが受けられます。

10年保障制度【じゅうねんほしょうせいど】

品確法に基づいて導入された制度で、基礎や柱・梁、壁、屋根などの住宅の骨組にかかる基本構造部分と、雨漏りを防止する部分に不具合が生じた場合に、売主や施工会社が引き渡してから最低10年間は無償で修理することを義務づけたものです。この期間を特約で20年間に延長することもできます。正式には「新築住宅の瑕疵担保責任の特例」といいます。ハウスメーカーや不動産会社等が行うアフターサービスとしての長期保証との違いに注意してください。

長期優良住宅【ちようきゆうりょうじゅうたく】

長期に渡って良好な状態で使用されることを目指し、そのためのハード・ソフト両面の措置が講じられた質の高い住宅です。いわゆる「200年住宅」の考え方を受け継いで住宅政策に位置づけられました。長期優良住宅普及促進法に基づいた認定基準をクリアすると、税制の優遇措置などの支援を受けられます。住み始めた後も、計画的なメンテナンスを行い、定期的な点検や補修の記録を残した「住宅履歴書」を作成して保存する必要があります。

長期優良住宅普及促進法【ちようきゆうりょうじゅうたくふきゆうそくしんほう】

住生活の向上や環境負荷の低減のために、質が高い長寿命の「長期優良住宅」の普及を目指した法律です。中古住宅の流通促進を図るのも目的の1つです。「200年住宅法」とも呼ばれます。財政や金融上の措置、情報提供、技術開発に関して、国・自治体・事業者の努力義務を定めるとともに、一定の基準に合った住宅の建築と維持保全の計画（長期優良住宅建築等計画）を認定する制度を創設しました。2008年12月公布、09年6月4日施行。

品確法【ひんかくほう】

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」のことです。「住宅品質確保促進法」ともいいます。住宅のクオリティを高め、ユーザーの利益を保護し、トラブルを円滑に解決することを目的に制定されました。この法律の柱は次の 3 つ。1. 消費者でも性能を比較できるように共通ルールを定めた住宅性能表示制度の創設。2. 裁判に至る前にトラブルを解決する住宅紛争処理体制の整備。3. 新築の基本構造部分の 10 年保証を義務づけた瑕疵担保責任の充実。