

## 【視点】

# 品確法と消費者の賢い住まい方

田島 秀夫

住宅品質確保促進法（品確法）が本年4月1日に施行された。建設省は7月19日に同法の施行規則、日本住宅性能表示基準と評価方法基準等を告示した。これにより、評価員講習、紛争処理委員の研修などを経て、今秋には住宅性能表示制度が本格的に導入されることになる。

品確法は、わが国の住宅政策が量から質へと転換する出発点であるが、これを契機に住宅の品質に対する消費者の意識の向上と住まい方の自己責任の徹底が望まれる。

今般告示された日本住宅性能表示基準と評価基準は、構造躯体の倒壊等防止から始まり、省エネルギー方策、ホルムアルデヒド対策、高齢者等配慮対策等まで住宅全性能をランク設定や仕様基準で内容を表示している。

消費者は、その性能のランクや仕様基準をメルクマールに住宅を選択することができる。また、建設大臣が指定した性能評価機関が設計段階および完成段階での評価を行い、住宅性能評価書を交付するので、客観性を持った評価システムが整備された。

住宅メーカーや不動産会社は、CS（顧客満足）をスローガンにきめ細かい営業を進めてきたが、今後、品確法の本格施行に伴って、顧客への説明用ツールにしても、カタログ、ビデオなどの営業資料から、構造躯体の技術資料まで、数値を多用した表現が重視されることになり、より高度な知識を身につけることが求められる。

これに対し、消費者はどのような住まい方を心掛けなければならないだろうか。ここにドイツの民間賃貸住宅の「入居者心得」がある。その中で、騒音からの保護に関し、例えば「浴室およびシャワーは、建物の構造上の理由から他の家屋居住者の夜間における休息を妨害する場合には、22時から6時まで使用を禁止する」等極めて厳しい住まい方のルールを定めている。日本の賃貸住宅標準契約書の場合、騒音に関しては、せいぜい「大音響でテレビ、ステレオ等の操作、ピアノ等の演奏を行うことを禁止する」に留まっている。先日、マンションのベランダに体調3mの大蛇が侵入し、主婦が襲われたという恐ろしい事件もあった。

現代のように価値観が多様化し、且つ個性尊重の時代に共同住宅に住むには、前述のドイツの例を引くまでもなく、お互いに厳しく住まい方のルールを守ることが大切であろう。

[たじま ひでお]

[(財)土地総合研究所 常務理事]