

品確法とは、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」をいい、略して「品確法」「住宅品質確保法」ともいわれています。この法律は、大きく次の2つの柱からなっています。

1	新築住宅における瑕疵担保期間の10年の義務化
2	住宅性能表示制度(任意)

## 1. 新築住宅における瑕疵担保期間の10年の義務化

引き渡された(※1)新築住宅の(※2)基本構造部分に当初約束されていた品質・性能に瑕疵(欠陥)があった場合に、その瑕疵を修理したり賠償金の支払いなどをしなければならない(※3)責任が10年間あることをいいます。

(※1)「新築住宅」とは、新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないもので、かつ新築されてから1年以内のものをいいます。従って、建売住宅で新築後1年以上売れ残ったものは対象になりません。

(※2)「基本構造部分」とは、次の部分のことです。

基本構造部分	具体的部位
構造耐力上主要な部分	柱・梁・耐力壁・基礎・地盤・土台等の構造躯体
雨水の浸入を防止する部分	外壁や屋根の仕上・下地・開口部等

(※3)「瑕疵担保責任」を負う工務店が瑕疵担保責任を負えないまま事業を停止したり解散してしまった場合、新築住宅の発注者や買主を保護するため「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(略して「住宅瑕疵担保履行法」)」が平成21年10月1日に施行されました。この法律により、新築住宅の請負人(施工会社等)や売主(不動産会社等)に万一の場合でも瑕疵担保責任の履行を行えるよう資力確保措置(保険への加入または保証金の供託)が義務付けられ、平成21年10月1日以降に引き渡される新築住宅に関しては一定の水準の瑕疵担保責任の履行が保証されることとなりました。

## 2. 住宅性能表示制度(任意)

新築住宅の基本的な性能がどれくらいなのかを、住宅の工法・構造・施工者の別によらないで、共通に定められた方法を用いて客観的に示し、それを第三者が確認することを通じて、安心して住宅の取得ができることを目的とした制度です。

この制度は、次の2つのしくみから成り立っています。

(1)	住宅の性能を評価・表示するしくみ
(2)	性能評価された住宅に関する紛争を処理するしくみ

### (1)住宅の性能を評価・表示するしくみ

#### ①住宅の10分野の性能を計る「ものさし」ができます

国土交通大臣は、この制度の中で、日本住宅性能表示基準と評価方法基準を定めています。日本住宅性能表示基準は、住宅の性能に関し、表示すべき事項(「構造の安定に関すること」など、どのような性能を表示するか)と、表示の方法の基準(等級など、性能をどのように表示するか)を定めます。評価方法基準では、性能に関する設計図書の評価の方法や現場検査の方法が定められています。

#### ②ものさしに従って第三者が客観的に性能をチェックします

住宅の性能評価を希望する者は、設計が完了した時点で、性能の自己評価をした上で、第三者機関である登録住宅性能評価機関に申請を行います。評価機関は、設計図書等に基づいて住宅の性能を評価し、設計住宅性能評価書(=設計段階の性能の証明書)を交付します。さらに、評価機関は、施工段階と完成時に住宅の検査を行い、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(=完成段階の性能証明書)を交付します。なお、それぞれの性能評価書には法律に基づくマークが表示されます。

設計住宅性能評価書のマーク

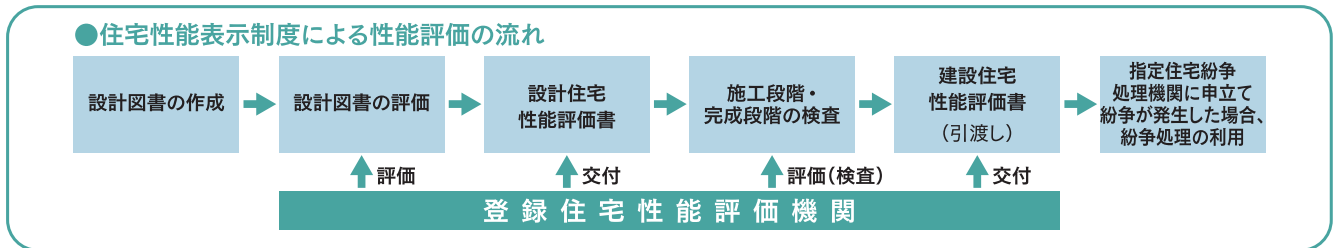


建設住宅性能評価書のマーク



### ③チェックされた性能を実現する

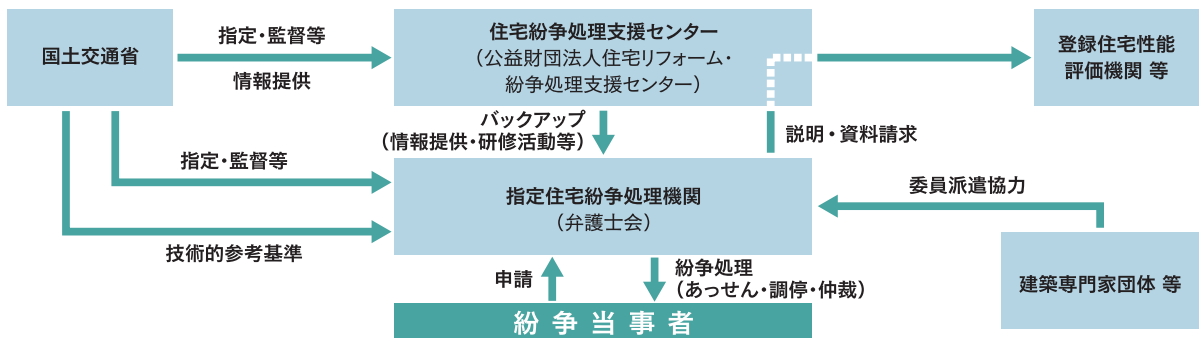
設計住宅性能評価書またはその写しを契約書に添付すると、設計評価された性能を実現することが契約内容として見なされます。このことは、契約により設計住宅性能評価書に示された性能と、建設住宅性能評価書で明らかになる性能を同じにすることを約束することを意味しています。ただし、契約書面で、契約内容としないことを明記した場合はこの限りではありません。また、性能評価書に示された性能は、あくまで引き渡し時点のものであり、引き渡し後何年かを経て性能が低下しないことを保証するものではありません。



### (2)性能評価された住宅に関する紛争を処理するしくみ

建設住宅性能評価書が交付された住宅については、国土交通大臣が指定する指定住宅紛争処理機関(各地の単位弁護士会)に紛争処理を申請することができます。指定住宅紛争処理機関は、裁判によらず住宅の紛争を円滑・迅速に処理するための機関ですが、建設住宅性能評価書が交付された住宅の紛争であれば、住宅性能評価書の記載内容だけでなく、請負契約・売買契約に関する当事者間のすべての紛争の処理を扱います。

#### ●住宅性能表示制度による住宅の紛争処理のしくみ



### ●住宅性能表示制度の対象

#### 1. 義務ではなく任意の制度です。

住宅性能表示制度は、法律に基づく仕組みですが、義務付けられるものではありません。このため、この制度を利用するかどうかは住宅取得者と住宅事業者の選択にゆだねられています。

#### 2. だれでも申請できます。

登録住宅性能評価機関に性能評価の申請をするのは、住宅取得者でも住宅事業者でも構いません。住宅取得者は、自分で新築する住宅の性能を明らかにしたい場合に、設計図書が出来てから請負契約の締結までの間に、自ら登録住宅性能評価機関に申請することができます。

#### 3. 「新築住宅」も「既存住宅」も制度の対象です。

住宅性能表示制度は、平成12年の施工時には新築住宅を対象としてスタートしましたが、平成14年には既存住宅(中古住宅)も対象に加えられました。

#### 4. 「併用住宅」も制度の対象です。

住宅性能表示制度の対象には、一戸建ての住宅・共同住宅・長屋などの専用住宅のほかに、併用住宅も含まれます。例えば事務所との併用住宅では、住宅の専用部分だけでなく、構造耐力を支える柱など事務所と共用している部分も対象となります。

#### 5. 建築基準法に適合した住宅が制度の対象です。

住宅性能表示制度は、建築基準法に適合している住宅であれば活用が可能です。完成段階の性能評価書「建設住宅性能評価書」は、建築基準法に基づく確認申請の必要な地域では「検査済証」が発行されている住宅についてのみ発行されます。

## ●住宅性能表示制度における「表示すべき事項」

住宅性能表示制度では、「表示すべき事項」は10分野35項目（新築住宅については33項目）あります。このうち、必須項目は4分野9項目となります。その他については選択項目になり、登録住宅性能評価機関への評価申請の際に、評価をうけるかどうかを自由に選択することができます。

No	分 野	内 容	評 価 方 法
1	構造の安定に関すること〔必須〕	地震や風等の力が加わった時の建物全体の強さ	壁量、壁の配置のつりあい等
2	火災時の安全に関すること	火災の早期発見のしやすさや建物の燃えにくさ	感知警報装置の設置、延焼のおそれのある部分の耐火時間等
3	劣化の軽減に関すること〔必須〕	建物の劣化（木材の腐朽等）のしにくさ	防 腐 ・ 防 蟻 措 置、 床下・小屋裏の換気等
4	維持管理への配慮に関すること〔必須〕	給配水管とガス管の日常における点検・清掃・補修のしやすさ	地中埋設管の配管方法等
5	温熱環境に関すること〔必須〕	暖冷房時の省エネルギーの程度	躯体・開口部の断熱等
6	空気環境に関すること	内装材のホルムアルデヒド放散量の少なさ及び換気措置	居室の内装材の仕様、換気措置等
7	光・視環境に関すること	日照や採光を得る開口部面積の多さ	居室の床面積に対する開口部面積の割合
8	音環境に関すること	居室のサッシ等の遮音性能	サッシ等の遮音等級
9	高齢者等への配慮に関すること	バリアフリーの程度	部屋の配置、段差の解消、階段の安全性、手すりの設置、通路・出入口の幅員等
10	防犯に関すること	開口部の侵入防止対策	戸及び錠、サッシ及びガラス、雨戸等の侵入防止対策

## \*住宅取得者に適した目標性能の設定

表示方法の多くは、等級や数値で表現されます。等級は、数字が大きいほど性能が高いことを表していますが、表示項目ごとに意味するところは異なります。また、住宅取得者のライフスタイルや地域の気候・風土への対応、デザイン、建設コストなど、表示基準の対象となっていない面も考慮して、それぞれの住宅取得者に最も適した性能の組み合わせを選択することが重要です。

基準の内容を十分に吟味しないで、等級が高いものや数値の良いものだけをむやみに要求したり、選択することは合理的とは言えません。また、建設コストの上昇を招くおそれもあります。

例えば、閑静な住宅地に建てる住宅に、遮音性の高いサッシがどの程度必要であるか、日中の外出が多くほとんど使用しない住宅に採光のための大きな窓がどの程度必要であるか、広さや間取りを犠牲にして、表示された性能だけが高ければ良いのか、などについて考慮することが重要です。

## ●住宅性能表示制度における「構造の安定に関すること」

「構造の安定に関すること」では、地震や風等の力が加わった時の建物全体の強さを次の6つの事項それぞれで評価を行います。(なお、対象となるのは、階数が2以下で延床面積が500㎡以下の戸建の木造軸組住宅だけです。)

No	項目	内容	評価方法
1	耐震等級(倒壊防止)	地震の力が加わった時の建物の倒壊・ 損傷のしにくさを等級(3,2,1)で表示します。	構造計算による方法と 壁量規定等による方法が あります。
2	耐震等級(損傷防止)		
3	耐風等級	風の力が加わった時の建物の倒壊・ 損傷のしにくさを等級(2,1)で表示します。	
4	耐積雪等級 (多雪区域のみ)	屋根の積雪により生じる力に対する建物の 倒壊・損傷のしにくさを等級(2,1)で表示します。	
5	地盤又は杭の許容支持力等 及びその設定方法	地盤又は杭に見込んでいる支持力の 大きさと、その設定方法を記入します。	
6	基礎の構造方法及び形式等	基礎の構造及び形式を記入します。	

## 「構造の安定に関すること」の壁量規定等による、評価の手順

チェック開始

目標とする等級

等級 1

等級2以上

## 1. 壁量のチェック

建物の存在壁量が、目標とする等級の地震と風に関する必要壁量より多いかどうかをチェック

基準法の  
チェック性能表示の  
チェック

## 2. 壁の配置のチェック

建物側端部分の壁量充足率又は壁率比がバランスの条件を満たしているかをチェック

基準法の  
チェック

## 3. 床倍率のチェック

耐力壁線による床区画ごとの床と壁の条件で決まる必要床倍率よりも、存在床倍率が多いかをチェック

性能表示の  
チェック

## 4. 接合部のチェック

壁・床の倍率や配置に応じた、筋かい・柱・胴差や床・屋根の横架材の接合部の仕様を、一覧表から選択

基準法の  
チェック性能表示の  
チェック

## 5. 基礎のチェック

基礎形式ごとに、負担荷重や地耐力、上部耐力壁・開口に応じて必要な仕様をスパン表から選択

基準法の  
チェック性能表示の  
チェック

## 6. 横架材のチェック

負担する荷重や横架材の間隔・長さに応じて、必要な断面寸法を、スパン表から選択

性能表示の  
チェック

チェック終了

目標とする等級

等級 1

等級2以上



## 「構造の安定に関すること」の壁量規定等による、接合部のチェック項目

項目	チェックについて	チェックの仕方
① 「筋かいの端部」と柱・横架材との接合部のチェック	建築基準法の告示に基づく仕様のチェック	筋かいの種類、材の断面寸法に応じた接合部の仕様を選択 *表1参照
② 「柱頭・柱脚」と横架材との接合部のチェック	建築基準法の告示に基づく仕様のチェック	柱に取りつく壁の倍率に応じた柱の接合部の仕様を選択 *表2参照
③ 「胴差の端部と通し柱」の接合部のチェック	性能表示のチェック	通し柱と胴差の条件に応じた接合部の仕様を選択 *表3参照
④ 「床・屋根の外周の横架材」の接合部のチェック	性能表示のチェック	横架材に取りついている床・屋根の存在床倍率から、横架材にかかる引き抜き力に応じた必要接合部倍率を求め、それよりも大きな存在接合部倍率を持った接合部の仕様を選択 *表2参照

\*耐震・耐雪等級を2以上とするためには、全てのチェックを行います。

\*耐積雪等級のみ2とするか、等級を全て1とするときには、①と②のチェックを行います。

表1 筋かいの種類に応じた筋かい端部の接合部の仕様

筋かいの種類	筋かい端部の接合部の仕様	当社製品	掲載ページ
鉄筋(φ9mm以上)	柱又は横架材を貫通し、三角座金を介してナット締め、又は鋼板添え板を用い鋼板を柱及び横架材にCN90,8本平打ち	-	-
木製筋かい (断面寸法 15×90mm以上)	柱・横架材を欠き込み、柱・横架材双方に対してN65,5本平打ち	-	-
木製筋かい (断面寸法 30×90mm以上)	鋼板添え板t=1.6mmを筋かいに対してボルトφ12及びCN65,3本平打ち、柱に対してCN65,3本平打ち、横架材に対してCN65,4本平打ち 参考:Zマーク表示金物筋かいプレート(BP)、同等認定金物等	-	-
木製筋かい (断面寸法 45×90mm以上)	鋼板添え板t=2.3mmを筋かいに対してボルトφ12及びスクリュー釘φ4.5L50,7本平打ち、柱及び横架材に対してスクリュー釘φ4.5L50,5本平打ち 参考:Zマーク表示金物筋かいプレート(BP-2)、同等認定金物等	クリ筋かいストッパーⅢ KSPⅢ	9
		クリ筋かいストッパーⅡ KSPⅡ	10
		2倍コンパクトボックス K-4	11
木製筋かい (断面寸法 90×90mm以上)	柱又は横架材にボルトφ12mmを用いて一面剪断接合	-	-

参考図

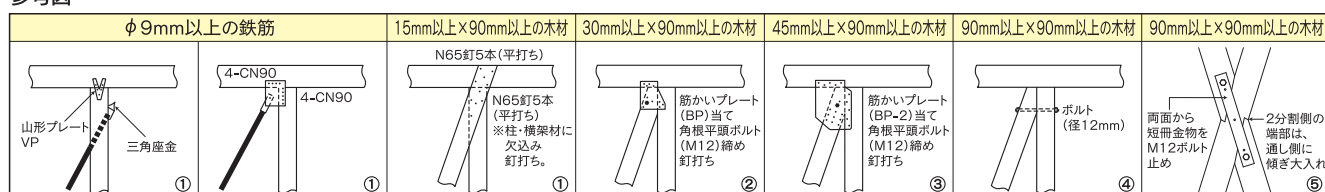


表2 接合部の仕様と耐力

接合記号	接 合 部 の 仕 様		接合部倍率	当 社 該 当 製 品	掲載ページ
(い)	短ほぞ差し かすがい(かすがいC <sub>注1</sub> )	短ほぞ差し、かすがい打ち又はこれらと同等以上の接合方法としたもの	0.0	-	-
(ろ)	長ほぞ差し込み栓打ち L字型金物 (かど金物CP・L)	長ほぞ差し打ち込み栓若しくは厚さ2.3ミリメートルのL字型の鋼板添え板を、柱及び横架材に対してそれぞれ長さ6.5センチメートルの太め鉄丸くぎを5本平打ちとしたもの又はこれらと同等以上の接合方法としたもの	0.7	チビクリ CK	13
				チビクリ(床合板30mm対応) CKG30	
(は)	V字型金物 (山形プレートVP)	厚さ2.3ミリメートルのT字型の鋼板添え板を用い、柱及び横架材にそれぞれ長さ6.5センチメートルの太め鉄丸くぎを5本平打ちしたものの若しくは厚さ2.3ミリメートルのV字型の鋼板添え板を用い、柱及び横架材にそれぞれ長さ9センチメートルの太め鉄丸くぎを4本平打ちとしたもの又はこれらと同等以上の接合方法としたもの	1.0	クリビスプレート KBPL	15
				クリビスプレートII(壁合板9mm対応) KBPLII G9	16
	クリコーナーIII+(床合板30mm対応) KCNIII+			14	
	チビクリII CKII			17	
	チビクリII(床合板30mm対応) CKIIG30			18	
T字型金物 (かど金物CP・T)		チビクリII(枠材30mm対応) CKIIW30	25		
(に)	羽子板ボルト (羽子板ボルト SB・E2、SB・F2)	厚さ3.2ミリメートルの鋼板添え板に径12ミリメートルのボルトを溶接した金物を用い、柱に対して径12ミリメートルのボルト締め、横架材に対して厚さ4.5ミリメートル、40ミリメートル角の角座金を介してナット締めをしたもの若しくは厚さ3.2ミリメートルの鋼板添え板を用い、上下階の連続する柱に対してそれぞれ径12ミリメートルのボルト締めとしたもの又はこれらと同等以上の接合方法としたもの	1.4	クリコーナーIII+ KCNIII+	14
	短ざく金物 (短ざく金物S)			棟梁羽子板 M12	45
(ほ)	羽子板ボルト+ スクリュー釘50 (羽子板ボルト SB・E、SB・F)	厚さ3.2ミリメートルの鋼板添え板に径12ミリメートルのボルトを溶接した金物を用い、柱に対して径12ミリメートルのボルト締め及び長さ50ミリメートル、径4.5ミリメートルのスクリュー釘打ち、横架材に対して厚さ4.5ミリメートル、40ミリメートル角の角座金を介してナット締めしたものの又は厚さ3.2ミリメートルの鋼板添え板を用い、上下階の連続する柱に対してそれぞれ径12ミリメートルのボルト締め及び長さ50ミリメートル、径4.5ミリメートルのスクリュー釘打ちとしたもの又はこれらと同等以上の接合方法としたもの	1.6	棟梁羽子板II M12	41
	短ざく金物+ スクリュー釘50 (短ざく金物S)			万能羽子板II M12	42
				万能羽子板 M12	46
(へ)	10kN用 引き寄せ金物 (引き寄せ金物 HD-B10、HD-N10 S-HD10)	厚さ3.2ミリメートルの鋼板添え板を用い、柱に対して径12ミリメートルのボルト2本、横架材、布基礎若しくは上下階の連続する柱に対して当該鋼板添え板に止め付けた径16ミリメートルのボルトを介して緊結したもの又はこれと同等以上の接合方法としたもの	1.8	クリ10スリムコーナーIII K10SIII	19
				クリ10スリムコーナーIII(床合板30mm対応) K10SIII G30	20
				クリ10スリムコーナーIII(枠材30mm対応) K10SIII W30	26
				棟梁羽子板III M12	47
				ビス止め棟梁羽子板II M12	43
				ビス止め万能羽子板II M12	44
				クリ10プレート K10PL	49
クリ10短ざく金物 KS10-300	51				
(と)	15kN用 引き寄せ金物 (引き寄せ金物 HD-B15、HD-N15 S-HD15)	厚さ3.2ミリメートルの鋼板添え板を用い、柱に対して径12ミリメートルのボルト3本、横架材(土台を除く。)、布基礎若しくは上下階の連続する柱に対して当該鋼板添え板に止め付けた径16ミリメートルのボルトを介して緊結したもの又はこれと同等以上の接合方法としたもの	2.8	クリ15コーナー K15	21
				クリ15コーナー(床合板30mm対応) K15G30	22
				クリ15コーナー(枠材30mm対応) K15W30	27
				MKパイプホールダウン MK-PHD15	39~40
(ち)	20kN用 引き寄せ金物 (引き寄せ金物 HD-B20、HD-N20 <sub>注2</sub> S-HD20)	厚さ3.2ミリメートルの鋼板添え板を用い、柱に対して径12ミリメートルのボルト4本、横架材(土台を除く。)、布基礎若しくは上下階の連続する柱に対して当該鋼板添え板に止め付けた径16ミリメートルのボルトを介して緊結したもの又はこれと同等以上の接合方法としたもの	3.7	クリ20コーナー K20	23
				クリ20コーナー(床合板30mm対応) K20G30	24
				クリ20コーナー(枠材30mm対応) K20W30	28
(り)	25kN用 引き寄せ金物 (引き寄せ金物 HD-B25、HD-N25 <sub>注2</sub> S-HD25)	厚さ3.2ミリメートルの鋼板添え板を用い、柱に対して径12ミリメートルのボルト5本、横架材(土台を除く。)、布基礎若しくは上下階の連続する柱に対して当該鋼板添え板に止め付けた径16ミリメートルのボルトを介して緊結したもの又はこれと同等以上の接合方法としたもの	4.7	クリホールダウンIII 15・20・25 KHDIII-15・20・25	35
				クリホールダウンIII 15・20・25(枠材30mm対応) KHDIII-15・20・25W30	29
				クリホールダウンIII 15・20・25(枠材45mm対応) KHDIII-15・20・25W45	
				クリホールダウンIII 15・20・25(枠材45×60mm対応) KHDIII-15・20・25W45×60	31
(ぬ)	15kN用 引き寄せ金物×2	(と)に掲げる仕口を2組用いたもの	5.6	クリホールダウンIII 30・35 KHDIII-30・35	36
				クリホールダウンIII 30・35(枠材45mm対応) KHDIII-30・35W45	32
				クリホールダウンIII 30・35(枠材45×60mm対応) KHDIII-30・35W45×60	33
				クリホールダウンIII 40 KHDIII-40	37
				クリホールダウンIII 40(枠材30mm対応) KHDIII-40W30	34
				MKパイプホールダウン MK-PHD30	39~40
				クリ高耐力ホールダウン68 KHD-68	38

注1 接合部の仕様欄の( )内はZマーク表示金物の名称を記しており、Zマーク表示金物同等認定品等も用いることができる。

注2 柱及び横架材の樹種がスギ類の時は使用不可。

Zマーク表示金物

Cマーク表示金物

各種金物

仕様図・データ

参考資料

会社案内

接合記号	接合部の仕様	接合部倍率	当社該当製品	掲載ページ
(る)	腰掛け蟻若しくは大入れ蟻掛け+羽子板ボルト若しくは短ざく金物	1.9	棟梁羽子板Ⅲ M12	47
			棟梁羽子板Ⅱ M12	41
			万能羽子板Ⅱ M12	42
			ビス止め棟梁羽子板Ⅱ M12	43
			ビス止め万能羽子板Ⅱ M12	44
			棟梁羽子板 M12	45
			万能羽子板 M12	46
			クリ10プレート K10PL	49
			クリ10短ざく金物 KS10-300	51
(を)	腰掛け蟻若しくは大入れ蟻掛け+羽子板ボルト若しくは短ざく金物×2	3.0	棟梁羽子板Ⅲ M12×2	47
			棟梁羽子板Ⅱ M12×2	41
			万能羽子板Ⅱ M12×2	42
			ビス止め棟梁羽子板Ⅱ M12×2	43
			ビス止め万能羽子板Ⅱ M12×2	44
			棟梁羽子板 M12×2	45
			万能羽子板 M12×2	46
			クリ10プレート K10PL×2	49
			クリ10短ざく金物 KS10-300×2	51

●参考図

(る)腰掛け蟻+羽子板ボルト (品確法接合部倍率:1.9)	(る)腰掛け蟻+短ざく金物 (品確法接合部倍率:1.9)	(を)腰掛け蟻+羽子板ボルト×2 (品確法接合部倍率:3.0)	(を)腰掛け蟻+短ざく金物×2 (品確法接合部倍率:3.0)

表3 通し柱と胴差の条件に応じた接合部の仕様

通し柱と胴差の条件	仕 口	当社該当製品	掲載ページ
T1 通し柱の片側に胴差がとりつく場合	胴差を柱にかたぎ大入れ短ほぞ差しの上、羽子板ボルト、かね折り金物又は同等以上の仕口	棟梁羽子板Ⅲ M12	47
		棟梁羽子板Ⅱ M12	41
		万能羽子板Ⅱ M12	42
		ビス止め棟梁羽子板Ⅱ M12	43
		ビス止め万能羽子板Ⅱ M12	44
		棟梁羽子板 M12	45
T2 通し柱の両側に胴差がとりつく場合	胴差を柱にかたぎ大入れ短ほぞ差しの上、短ざく金物又は同等以上の仕口で胴差相互を緊結	クリ10短ざく金物 KS10-300	51
T3 通し柱と胴差の接合部の近くに断面寸法90×90mm以上の木製筋かいがとりつく場合(通し柱が建物の出隅にあるか、筋かい壁が外壁と直交して接する場合)	胴差を通し柱に15kN用引き寄せ金物を水平に用いて緊結	クリホールダウンⅢ 15・20・25 KHDⅢ-15・20・25	35

●参考図

(T1)かたぎ大入れ短ほぞ差し+かね折り金物	(T1)かたぎ大入れ短ほぞ差し+羽子板ボルト	(T2)かたぎ大入れ短ほぞ差し+短ざく金物S	(T3)15kN用引き寄せ金物	