

INTERVIEW

住まい手が質の高い住宅を選ぶために 完成段階での性能表示が欠かせない



日本女子大学教授
工学博士
石川孝重さん

国が住宅の性能表示制度の導入を準備するなど、住宅の性能に対する関心が高まっている。住宅性能表示の研究を手がける石川さんに伺った。

設計者も住まい手に 目を向ける必要がある

——住宅の性能についてはこれまであまり意識されてきませんでした。「つくり手である設計者の側にも問題があったと思います。特に建物の構造部分の設計者には、建築基準法を守って行政担当者を満足させることを優先させる傾向がありました。しかし本来は建物を発注する建築主や、さらにはその建物を実際に使う人やそこに住む人に満足してもらわなければ意味がありません。

そのためには設計者が住まい手のニーズをくみ上げると同時に、住まい手にも“どういう建物を選べばいいのか”といったことを理解してもらう必要があります。つまり、住宅の性能についての情報開示が求められているのです」

——そこで性能表示という考え方が出てくるわけですね。

「建物の性能表示は設計段階と完成段階の2段階に分かれます。設計段階での性能表示とは目標とする性能を設定する作業のことで、これまでも設計図書の作成という形で取り組まれてきたことです。しかし例えば分譲マンションを買う人にとっては、物件選びの基準として完成段階での性能表示が重要になってきます」

性能を表示するための 共通ルールを策定

——完成段階での性能表示がこれからの課題といえるのでしょうか。

「航空機にしろ自動車にしろ、およそ人が中に入るものについては厳密な検査が行われるのが通常です。しかし建築については今回の建築基準法改正でようやく中間検査が義務づけられた段階で、とにかく遅れています。マンションでもエレベーターなどの付帯設備は定期的に検査しますが、建物の構造部分の検査につい

ては専門家さえあまり意識してきませんでした。

しかし環境問題との兼ね合いもあり、これからは質の高い建物をつくってメンテナンスしながら長く使う必要に迫られています。そのためには住まい手が質の高い住宅を選ぶよう、完成段階で性能を検査して表示する作業が欠かせません」

——住まい手の側も住宅の性能に関心を持ったほうがよさそうですね。

「住宅を買う段階になるといろいろ勉強する人が多いのですが、それまではあまり住宅に興味を示さないケースも少なくないようです。いざ買うときにも建物の構造などは専門家に任せというのが一般的でしょう。

しかし今後は住宅選びにも自己責任の原則が求められます。近い将来には住宅の性能レベルを自分で選んで決める時代になるはずですが、今はようやくそのスタート地点に来ている段階といえます」

次週は分かりやすい性能表示について伺おう。