

住宅の防音性能等に関連する事例

宅地建物取引業者が行わねばならない重要事項の説明内容について

宅地建物取引業法 第35条の規定

宅地建物取引業者は、宅地又は建物に関し、その売買・貸借等の契約が成立するまでの間に、少なくとも次に掲げる事項について書面（図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をしなければならない。

当該宅地又は建物に登記された権利の種類及び内容並びに登記名義人又は登記簿の表題部に記載された所有者の氏名
都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限
私道に関する負担に関する事項（建物の貸借の契約以外の場合）
飲用水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設の整備状況（これらの施設が整備されていない場合は、整備の見通し、整備についての特別の負担に関する事項）
宅地の造成又は建築工事の完了前の場合、完了時における形状、構造等
代金、交換差金及び借賃以外に授受される金銭の額及び当該金銭の授受の目的
契約の解除に関する事項
損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
手付金等を受領しようとする場合の説明
支払金又は預り金を受領しようとする場合、宅地建物取引業保証協会に対して宅地建物取引業に関する債務の連帯保証の措置を講ずる場合の措置の概要
代金又は交換差金に関する金銭の貸借のあつせんの内容等
その他宅地建物取引業者の相手方等の保護の必要性及び契約内容の別を勘案して建設省令で定める事項
割賦販売の場合、割賦販売の契約が成立するまでの間に、以下の内容を書面で説明する。
1) 現金販売価格
2) 割賦販売価格
3) 宅地又は建物の引渡しまでに支払う金銭、賦払金の額並びにその支払の時期及び方法

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の概要

1. 法律の概要

1) 法律の目的

- (1) 住宅の品質確保の促進
- (2) 住宅購入者等の利益の保護
- (3) 住宅に係わる紛争の迅速かつ適正な解決

2) 法律の骨子

(1) 瑕疵担保責任の強化

- ・新築住宅の瑕疵担保責任を10年間義務づけ
対象となる部分：新築住宅の構造耐力上主要な部分等（基礎・土台・壁・柱・床・小屋組等）
雨水の侵入を防止する部分
請求できる内容：修補請求・賠償請求・解除
瑕疵担保期間：完成引渡しから10年間義務化（短縮の特約不可）

(2) 住宅性能表示制度の導入

- ・任意制度であり、利用するか否かは住宅供給者・取得者の選択
- ・型式による性能認定あり
- ・表示は評価時点の性能であり、完成後の性能維持の保証はない。ただし、性能低下の原因が構造耐力上主要な部分の瑕疵にある場合には、10年間の瑕疵担保責任

住宅性能表示基準の項目案

項目	細目
1. 構造安定性	地震・風・積雪に対する倒壊・損傷の防止 地盤の設計許容支持力 基礎の構造・形式
2. 火災時の安全	感知器・通報装置 避難安全対策 脱出手段 耐火時間
3. 構造躯体の劣化の軽減	劣化対策
4. 維持管理への配慮	維持管理対策
5. 温熱環境	省エネルギー性
6. 空気環境	使用材料のホルムアルデヒド対策 換気方式：全般換気、局所換気
7. 光・視環境	単純開口率 採光有効開口率
8. 音環境	床衝撃音 透過損失（界壁、外壁開口部）
9. 高齢者等への配慮	高齢者等への配慮対策

注) 2月10日公表の「日本住宅性能表示基準（素案）」による

(3) 住宅に係わる紛争の処理体制強化

住宅性能評価を受けた住宅についての紛争処理を指定された処理機関が実施

2. 音環境に関する表示基準・評価方法の概要

1) 音環境に関する表示基準の概要

項目		内容	評価事項 (等級)	評価の対象	
				戸建住宅	共同住宅
重量床衝撃音	重量床衝撃音対策	居室の上下階の界床で、重量のあるものの落下や足音の衝撃音を遮断するための対策の程度	重量床衝撃音レベル (1~5等級)	-	
	相当スラブ厚	居室の界床の材料・断面形状による重量床衝撃音の低減対策の程度	遮音に有効な厚さ (1~5等級)	-	
軽量床衝撃音	軽量床衝撃音対策	居室の上下階の界床で、軽量なものとのものの落下の衝撃音を遮断するための対策の程度	軽量床衝撃音レベル (1~5等級)	-	
	床仕上げ	居室の界床の仕上げ構造による軽量床衝撃音の低減の程度	軽量床衝撃音レベルの低減量 (1~5等級)	-	
界壁の透過損失		居室の界壁断面の空気伝搬音の遮断の程度	透過損失の水準 (1~4等級)	-	
外壁開口部の透過損失		居室の外壁の開口部に使用するサッシの空気伝搬音の遮断の程度	防音サッシの遮音性能 (1~3等級)		

2) 屋外騒音の遮音に関する外壁開口部の透過損失の評価方法の概要

居室外壁の開口部に使用されるサッシの空気伝搬音遮断性能または空気伝搬音の平均音響透過損失の水準によって評価する。種類の異なる複数のサッシを使用している場合は、最も低い評価を受けた等級を、当該住戸の等級とする。

等級	空気伝搬音遮断性能	平均音響透過損失
3	JIS A 4706 で T - 2 以上	30dB 以上
2	JIS A 4706 で T - 1 以上	25dB 以上
1	-	-

- 注) 1. 空気伝搬音遮断性能は JIS A 4706 に規定するサッシの遮音等級に該当する性能
 2. 平均音響透過損失は 1/3 オクターブ帯域で 100Hz から 3,150Hz における測定値の平均

表 サッシの遮音性

等級	遮音等級線
T - 1	25等級線
T - 2	30等級線
T - 3	35等級線
T - 4	40等級線

(出典) JIS A 4706

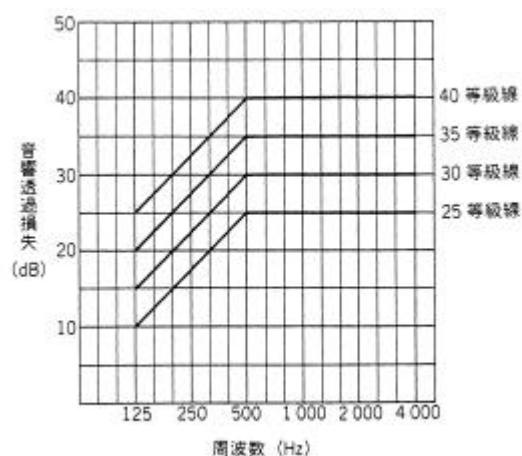


図 サッシの遮音等級線

(出典) JIS A 4706