

## 我が国における住宅保証の変遷の調査研究（その1）

—我が国の住宅の保証等に関する取組みの推移（昭和50年度～平成20年度）の概要—

昭和48（1973）年に発生した第一次オイルショックを契機に、深刻な建設資材不足、材質の悪化、粗工事による品質低下等により住宅等の欠陥問題・トラブルが多発した。このような状況に対応するため、住宅供給者の健全な育成、優良な住宅ストックの形成、消費者保護を目的とした「住宅性能保証制度」に関する委員会が昭和50（1975）年に建設省（当時）に設置され、制度の骨格の素案が出された。その結果を踏まえ、翌年、建築審議会で「住宅性能保証制度の創設」が答申された。「住宅性能保証制度」は、昭和52（1977）年度に建設省の重点施策に位置づけられた。さらに昭和52（1977）～53（1978）年に、戸建住宅を対象とした保証基準、設計施工基準等の策定を目的とした委員会、研究会で制度実施に必要な概要書がまとまった。その後、大蔵省（当時）の保険認可を得て、昭和55（1980）年に「住宅性能保証制度」が創設されると共に「性能保証住宅登録機構」（任意団体）が発足した。その後、制度の拡充・改定等に伴い性能保証住宅数も年々増加し、平成11（1999）年度には年間10万戸を超え、制度創設以来の累計数は、平成20（2008）年には、130万戸以上に達した。

平成7（1995）年1月の阪神・淡路大震災における被害が契機となり住宅の安全性への関心が高まるなか、平成10（1998）年に秋田県木造住宅（県第三セクター）が供給した住宅に係る欠陥住宅問題が重大な社会問題となってきており、国民生活センターへの住宅に関する相談件数が増加し続けた。そこで住宅の生産から供給まで一貫して住宅の質が確保されるような枠組みの構築を図るため、瑕疵担保責任の強化等についての検討が進められた。その結果、平成12（2000）年4月に「住宅の品質確保の促進等に関する法律（住宅品質確保法）」が施行され、すべての新築住宅の基本構造部分を対象に10年間の瑕疵担保責任が義務付けされた。

この住宅品質確保法で定められた瑕疵担保責任の履行の確保を図るための措置として、平成19（2007）年5月30日に「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」が公布された。平成20（2008）年には住宅瑕疵担保責任保険法人の指定、住宅瑕疵担保責任保険業務が開始されたため、「住宅性能保証制度」は平成20年6月末をもって新規受付業務を終了した。「住宅性能保証制度」の経験と実績は、法律に基づく新たな保険制度の構築に大きな役割を果たした。したがって、この制度の創設から新規受付終了までの間における行政・運営団体・金融機関・業界団体等が取り組んできた内容・実績を整理しておくことは、単に記録に残すということだけでなく、保険・保証制度をさらによりよいものとしていくための検討を行う上での基礎的な資料となるものと考え、我が国の住宅保証の取り組みの推移について年表形式で整理した。住宅保証の取り組み内容の整理は、縦軸を時間軸とし、横軸（項目）は、以下の7項目を中心にとりまとめた。

- ①保証制度に関連した国等の動き（法律、審議会、委員会等）
- ②住宅性能保証制度等
  - ・制度の創設・拡充・改善等
  - ・制度の運営体制（組織、地方事務所、特定団体、会議等）
  - ・設計施工基準、現場審査等
  - ・制度の普及に向けた動き
  - ・主な調査研究等
  - ・制度の実績（性能保証住宅数、業者登録数、現場検査員数）
- ③国際交流（国際会議参加等）
- ④保証制度、保険制度関連機関の動き
- ⑤住宅建築関連の動き
- ⑥社会・暮らし(災害・事件等)
- ⑦その他