

図1 居住後の住宅性能に対する満足度¹⁾

¹⁾ 阿部今日子、井上勝夫、集合住宅の音環境に関する居住者の生活実感と住まいに関する研究、日本建築学会環境系論文集、第74巻、第640号、pp.667-673、2009年6月

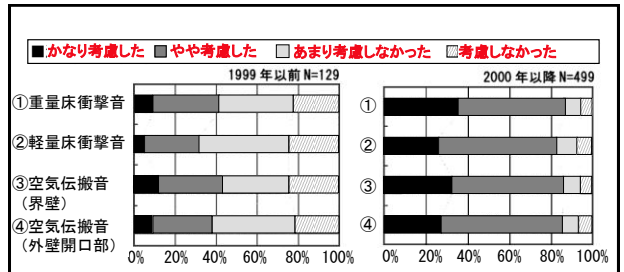
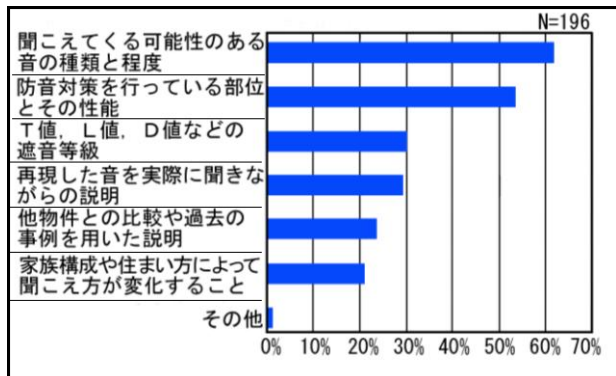


図2 住宅選定時における音響性能に対する考慮の度合い¹⁾

¹⁾ 阿部今日子、井上勝夫、集合住宅の音環境に関する居住者の生活実感と住まいに関する研究、日本建築学会環境系論文集、第74巻、第640号、pp.667-673、2009年6月



営業担当者が最低限説明すべき内容

¹⁾ 阿部今日子、井上勝夫、集合住宅の音環境に関する居住者の生活実感と住まいに関する研究、日本建築学会環境系論文集、第74巻、第640号、pp.667-673、2009年6月

遮音性能に関する技術的水準	
振動数(単位 ヘルツ)	透過損失(単位 デシベル)
125	25
500	40
2000	50

(建築基準法施行令第22条の2: 建築基準法第30条で定める技術的水準)

遮音性能を有する長屋または共同住宅の界壁の構造

界壁の構造	国土交通大臣が定めた構造方法(仕様規定)	
第1	界壁の種類	界壁の構造
下地等(間柱および胴縁その他の下地をいう。)を有しない界壁	1 RC造・SRC造・鉄骨コンクリート造	壁厚10cm以上のもの
	2 CB造・無筋コンクリート造・れんが造・石造	肉厚及び仕上げ材料の厚さ合計が10cm以上
	3 土蔵造	壁厚15cm以上のもの
	4 気泡コンクリート(厚さ10cm以上)	両面に1.5cm以上のモルタルプラスターまたはしっくいをぬったもの
	5 軽量CB(肉厚5cm以上)	
	6 木片セメント板(厚さ8cm以上、かさ比重0.6以上)	

(一部抜粋)

表A.1 空間平均音圧レベル差に関する適用等級
(集合住宅部分のみ抜粋)

建築物	室用途	部位	適用等級			
			特級	1級	2級	3級
集合住宅	居室	隣戸間界壁	D-55	D-50	D-45	D-40
		隣戸間界床				

表A.2 床衝撃音レベルに関する適用等級
(集合住宅部分のみ抜粋)

建築物	室用途	部位	衝撃源	適用等級			
				特級	1級	2級	3級
集合住宅	居室	隣戸間界床	重量衝撃源	L-45	L-50	L-55	L-60 L-65*
			軽量衝撃源	L-40	L-45	L-55	L-60

表A.3 室内騒音に関する適用等級
(集合住宅部分のみ抜粋)

建築物	室用途	騒音レベル (dBA)			騒音等級		
		1級	2級	3級	1級	2級	3級
集合住宅	居室	35	40	45	N-35	N-40	N-45

表A.4 適用等級の意味

適用等級	遮音性能の水準	性能水準の説明
特級	遮音性能上とくに優れている	特別に高い性能が要求された場合の性能水準
1級	遮音性能上優れている	建築学会が推奨する好ましい性能水準
2級	遮音性能上標準的である	一般的な性能水準
3級	遮音性能上やや劣る	やむを得ない場合に許容される性能水準

表5 集合住宅の戸界壁と戸界床を対象とした場合の表示尺度と社会的反応の対応例²⁾

ランク	D-55 LH-45~50 LL-40	D-50 LH-50 LL-45	D-45 LH-55 LL-50~55	D-40 LH-60 LL-55~60	D-35 LH-65 LL-60~65	D-30 LH-70 LL-65
問題意識なし	たまに隣戸を意識することもあるが快適に生活できる	特に気をつけなくても一応快適な生活ができる	お互いに気をつければ支障が無い生活ができる	お互いに我慢しあって生活のルールを守る必要あり	コスト、利便性などで代替できる程度	集合住宅として生活するのに我慢できない
問題意識あり	音に敏感な人が何か言っても皆からあまり問題にされない	グループの中にクレームをつける人がいるが集団行動は生じない	井戸端会議でクレームが付き始めることがある	少しでも悪い点があるとクレームが発生する	他の条件がいくらよくても広範囲にクレームが発生する	(同左)

住宅の品質確保の促進等に関する法律

住宅性能表示制度の創設

住宅の性能に関する表示の適正化を図るための共通ルール(表示の方法、評価の方法の基準)を設け、消費者による住宅の性能の相互比較を可能にする。 **日本住宅性能表示基準**

住宅に係る紛争処理体制の整備

性能の評価を受けた住宅に係る裁判外の紛争処理体制を整備し、紛争処理を円滑化・迅速化する。

瑕疵担保責任の特例

新築住宅の取得契約(請負・売買)において、基本構造部分の瑕疵担保責任(修補請求権等)を10年間義務づける。

重量床衝撃音対策に関する評価

重量床衝撃音対策等級

上階		下階		●共同住宅(新築)
最高	最低	最高	最低	
5	5	5	5	特に優れた重量床衝撃音の遮断性能(特定の条件下でおおむねJISのLi,r,H-50等級相当以上)を確保するため必要な対策が講じられている。
4	4	4	4	優れた重量床衝撃音の遮断性能(特定の条件下でおおむねJISのLi,r,H-55等級相当以上)を確保するため必要な対策が講じられている。
3	3	3	3	基本的な重量床衝撃音の遮断性能(特定の条件下でおおむねJISのLi,r,H-60等級相当以上)を確保するため必要な対策が講じられている。
2	2	2	2	やや低い重量床衝撃音の遮断性能(特定の条件下でおおむねJISのLi,r,H-65等級相当以上)を確保するため必要な対策が講じられている。
1	1	1	1	その他

重量床衝撃音対策に関する評価

相当スラブ厚(重量床衝撃音)

上階	最高	①27cm以上、②20cm以上、③15cm以上、④11cm以上、⑤その他
	最低	①27cm以上、②20cm以上、③15cm以上、④11cm以上、⑤その他
下階	最高	①27cm以上、②20cm以上、③15cm以上、④11cm以上、⑤その他
	最低	①27cm以上、②20cm以上、③15cm以上、④11cm以上、⑤その他

軽量床衝撃音対策に関する評価

軽量床衝撃音対策等級

上階		下階		●共同住宅(新築)
最高	最低	最高	最低	
5	5	5	5	特に優れた軽量床衝撃音の遮断性能(特定の条件下でおおむねJISのLi _r L-45等級相当以上)を確保するため必要な対策が講じられている。
4	4	4	4	優れた軽量床衝撃音の遮断性能(特定の条件下でおおむねJISのLi _r L-50等級相当以上)を確保するため必要な対策が講じられている。
3	3	3	3	基本的な軽量床衝撃音の遮断性能(特定の条件下でおおむねJISのLi _r L-55等級相当以上)を確保するため必要な対策が講じられている。
2	2	2	2	やや低い軽量床衝撃音の遮断性能(特定の条件下でおおむねJISのLi _r L-60等級相当以上)を確保するため必要な対策が講じられている。
1	1	1	1	その他

軽量床衝撃音対策に関する評価

軽量床衝撃音レベル低減量(床仕上げ構造)

上階	最高	①30dB以上、②25dB以上、③20dB以上、④15dB以上、⑤その他
	最低	①30dB以上、②25dB以上、③20dB以上、④15dB以上、⑤その他
下階	最高	①30dB以上、②25dB以上、③20dB以上、④15dB以上、⑤その他
	最低	①30dB以上、②25dB以上、③20dB以上、④15dB以上、⑤その他

透過損失等級(界壁)に関する評価

透過損失等級(界壁)

4	特に優れた空気伝搬音の遮断性能(特定の条件下でJISのRr-55等級相当以上)が確保されている程度
3	優れた空気伝搬音の遮断性能(特定の条件下でJISのRr-50等級相当以上)が確保されている程度
2	基本的な空気伝搬音の遮断性能(特定の条件下でJISのRr-45等級相当以上)が確保されている程度
1	建築基準法に定める空気伝搬音の遮断の程度が確保されている程度

●共同住宅(新築)

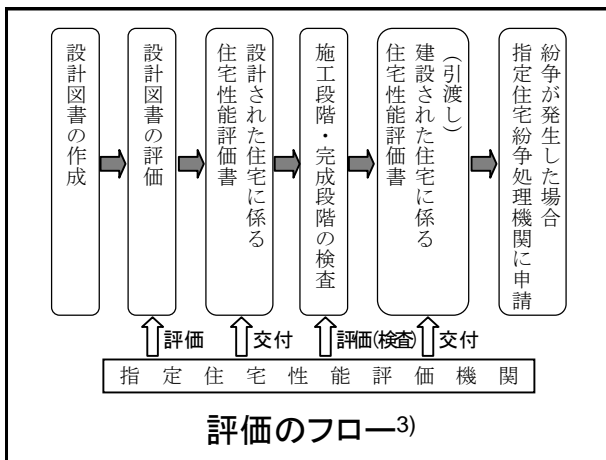
界壁の構造

等級	①厚さ26cm以上の鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造もしくは鉄骨コンクリート造で普通コンクリートを用いたものまたはこれらと同等の面密度をもつ構造で次の a~cのいずれかに該当すること。 a 軽量コンクリートを用いたもの b 無筋コンクリート造のもの c コンクリートブロック造、れんが造または石造で両面に厚さ15mm以上のモルタル塗りまたはプaster塗り が施されたもの
4	②コンセントボックス、スイッチボックスその他これらに類するものが、その界壁の両側の対面する位置に界壁を欠き込んで設けていないこと。 ③界壁にボード類が接着されている場合にあっては、界壁とボードの間に接着モルタル等の点付けによる空隙が生じていない。 ④建築基準法第30条の規定に適合している。

透過損失等級(外壁開口部)に関する評価

透過損失等級(外壁開口部)

北	東	南	西	●戸建住宅・共同住宅(新築)
3	3	3	3	
2	2	2	2	優れた空気伝搬音の遮断性能(JISのRm(1/3)-20等級相当以上)が確保されている程度
1	1	1	1	その他





設計
性能評価

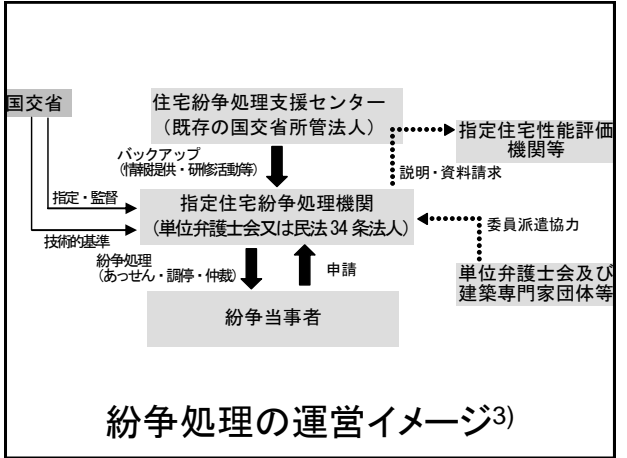
設計住宅性能評価用のマーク



建設
性能評価

建設住宅性能評価用のマーク

法律に基づくマーク³⁾



住宅紛争処理支援センターにおける相談の流れ

評価住宅

フリーダイヤル

保険付き住宅

フリーダイヤル

一般住宅

03-3556-5147

住宅紛争処理支援センター住宅相談部

(相談員がローテーションを組み、毎日9～10名が担当)

月曜日～金曜日の午前10時～12時、午後1時～5時(土・日・祝日・年末年始休み)

紛争処理を希望する場合
申請手数料
10,000円(非課税)

指定住宅紛争処理機関
(全国弁護士会)
による紛争処理手続
あつせん

調停 仲裁

無料

「専門家相談」(面談) 1時間

- 電話相談を受けて頂いた方で、さらに詳細なアドバイスを希望する方。
- 資料を事前に提出していただき、担当の専門家が相談内容を把握。

法律相談 建築相談 シックハウス相談

- 平日、夜間及び土曜相談 ● 随時受付、要予約 ● 随時受付、要予約
- 要予約(毎月1回開催) ● 一般建築士が対応 ● 有識者が対応
- 弁護士1名、一般建築士1名の合計2名が対応。

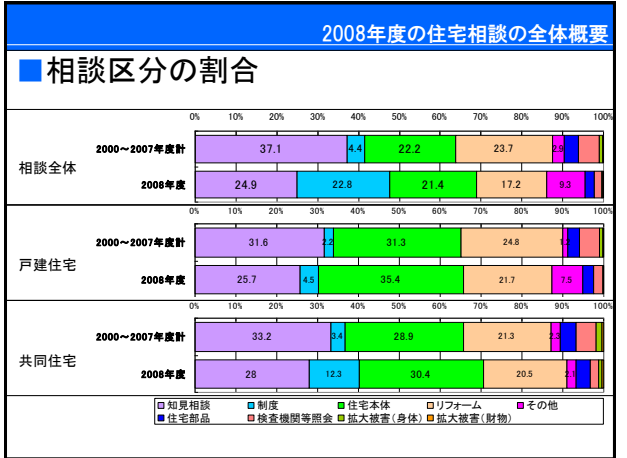
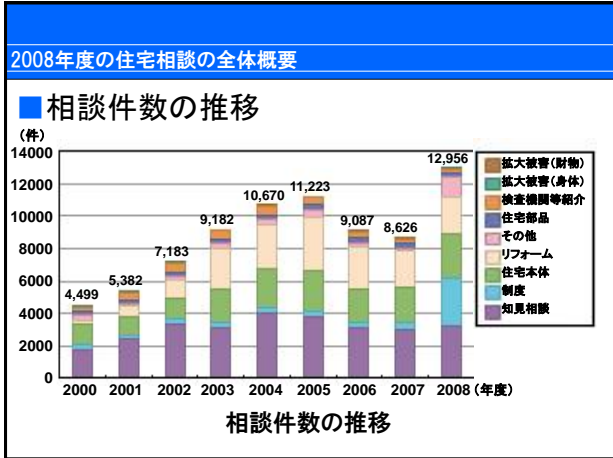
10,500円(税込)

その他の相談機関を紹介

財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター

1984年に国土交通大臣の許可を得て設立された公益法人。公正・中立な立場でさまざまな事業を行っている

- **住宅紛争処理支援**
「住宅性能表示制度」に基づく評価住宅や「住宅瑕疵担保履行法」に基づく保険付き住宅に係る紛争処理を行う指定住宅紛争処理機関に対する支援等を行っている。
 - 紛争処理委員等への研修等
 - 紛争処理において参考となる各種の情報及び資料の収集・整理・提供
- **住宅相談消費者支援**
住宅取得者等の利益の保護を図るため、住宅相談や消費者支援事業を行う。
 - 専用番号による電話相談
 - 電話相談者からの要請に基づく専門家相談の実施
 - 特別相談窓口の設置や弁護士会等による消費者救済活動への支援等
- **住宅リフォーム**
消費者が安心してリフォームできるよう、住宅リフォーム市場の環境整備に取り組む。
 - リフォームを担う増改築相談員やマンションリフォームマネージャーの育成
 - 住まいのリフォームコンクールの実施
 - リフォーム支援ネット「リフォネット」(<http://www.refonet.jp/>)の運営



2008年度の住宅相談の全体概要

■ 不具合事象(相談全体)

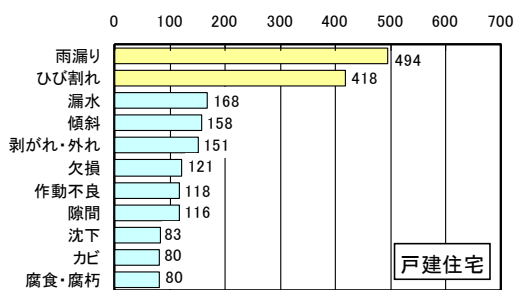


図8 戸建住宅の主な不具合事象(2008年度)

2008年度の住宅相談の全体概要

■ 不具合事象(相談全体)

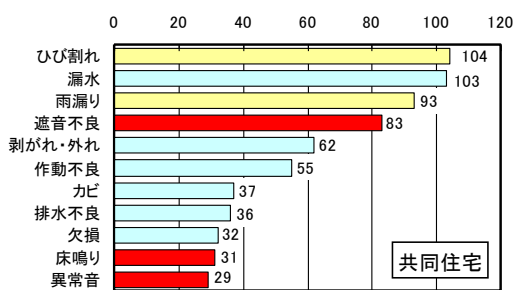


図9 共同住宅の主な不具合事象(2008年度)

2008年度の住宅相談の全体概要

■ 不具合事象(評価住宅)

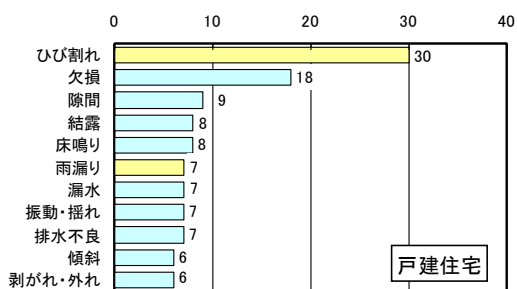


図17 戸建住宅の主な不具合事象(2008年度)

2008年度の住宅相談の全体概要

■ 不具合事象(評価住宅)

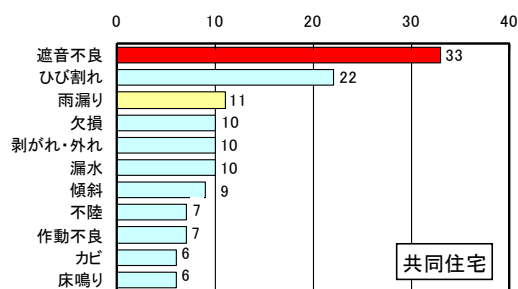
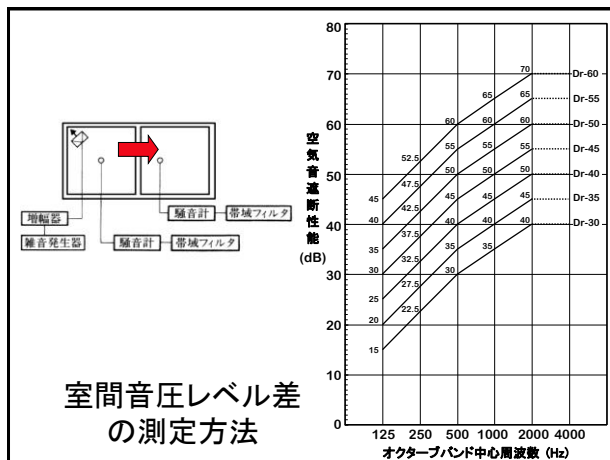
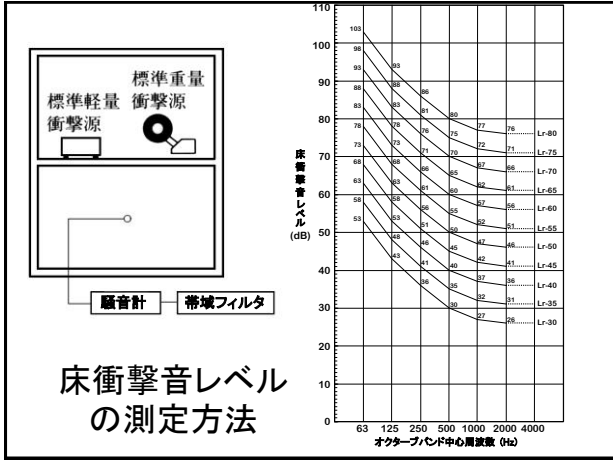


図18 共同住宅の主な不具合事象(2008年度)

表7 関連する日本工業規格

JIS A 1416	実験室における建築部材の空気音遮断性能の測定方法
JIS A 1417	建築物の空気音遮断性能の測定方法
JIS A 1418	建築物の床衝撃音遮断性能の測定方法
JIS A 1419	建築物及び建築部位の遮音性能の評価方法





床衝撃音レベル
の測定方法