

# 劣化対策、温熱環境(省エネ)に係る 評価方法基準案の検討について

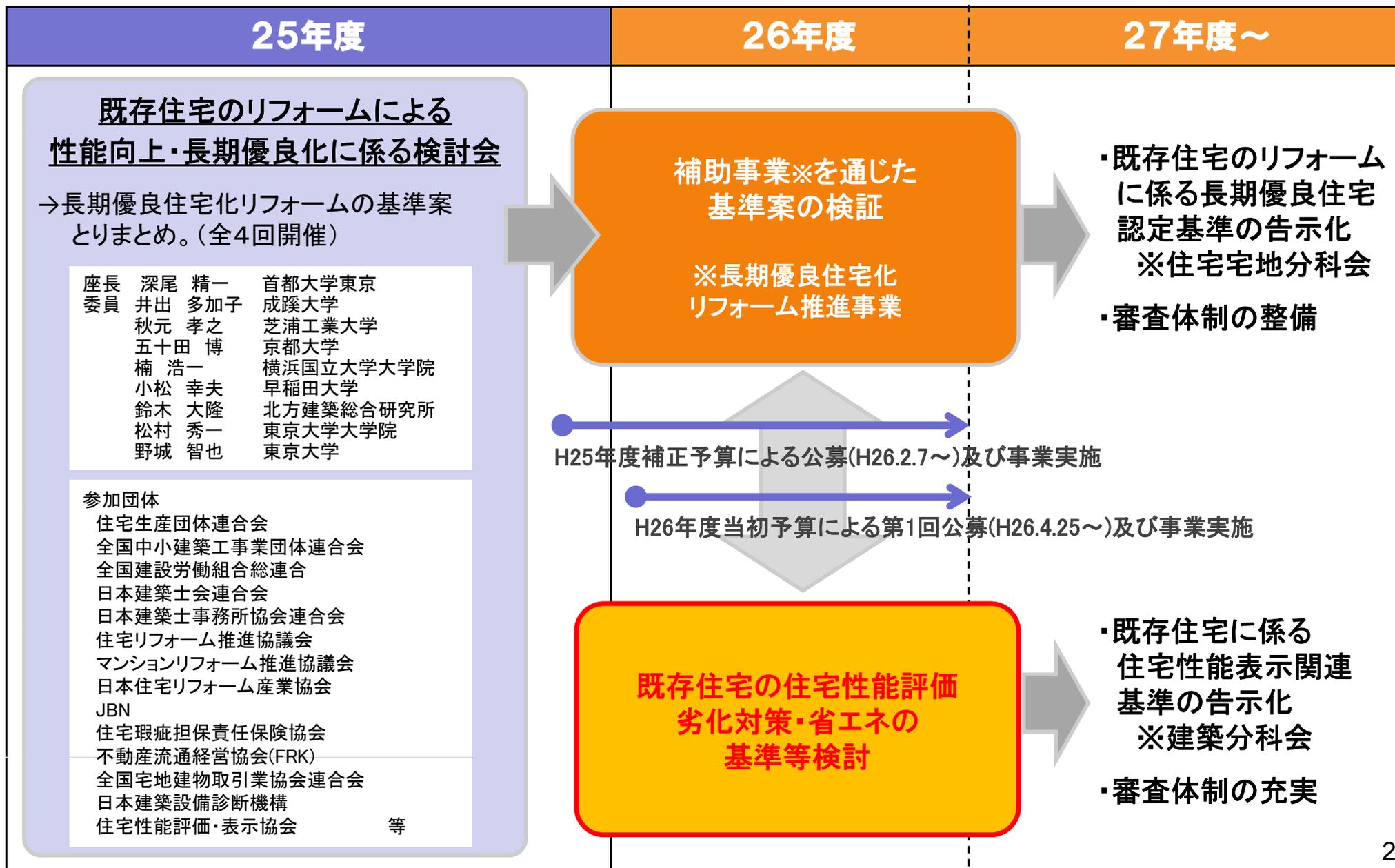
---

- ・ 「③劣化の軽減に関すること」、「⑤温熱環境に関すること※」、「⑧音環境に関すること」の評価基準が整備されていない。
- 「③劣化の軽減に関すること」、「⑤温熱環境に関すること※」の項目について評価基準の策定を先行して実施

住宅性能表示制度の評価項目		新築住宅	既存住宅	長期優良住宅	
				新築	既存(案)
①	構造の安定に関すること	●	●	■	■
②	火災時の安全に関すること	●	●	—	—
③	劣化の軽減に関すること	●	なし	■	■
④	維持管理・更新への配慮に関すること	●	●	■	■
⑤	温熱環境に関すること※	●	なし	■	■
⑥	空気環境に関すること	●	●	—	—
⑦	光・視環境に関すること	●	●	—	—
⑧	音環境に関すること	●	なし	—	—
⑨	高齢者等への配慮に関すること	●	●	■	■
⑩	防犯に関すること	●	●	—	—

※平成27年4月以降は「温熱環境・エネルギー消費量に関すること」

【第4回 既存住宅のリフォームによる性能向上・長期優良化に係る検討会(H26.1.29)】資料に一部加筆



	新築基準	S基準(案)	
1. 劣化対策	劣化対策等級3+ $\alpha$ (床下点検口等)	劣化対策等級3+ $\alpha$ 相当 ※1	※1 ソフト対策等により一部代替可 (防腐防蟻処理の範囲、基礎高さなど)
2. 耐震性	① 安全限界時の層間変形1/100以下 (木造は1/40) ② 耐震等級(倒壊等防止)等級2 ③ 免震	左記①～③ 又は、次のいずれかに適合すること ① 現行耐震基準適合 ※2 ② 耐震診断により $I_s \geq 0.6$ 、 $q \geq 1.0$ (木造は $I_w \geq 1.0$ )	※2 建築確認日が平成12年5月31日以前の木造住宅の場合、基礎が鉄筋コンクリート造であることなど一定の措置を確認
3. 省エネ対策	断熱等性能等級4 (省エネルギー対策等級4)	次のいずれかに適合すること ① 断熱等性能等級4(省エネルギー対策等級4) ※3 ② 一次エネルギー消費量等級4+一定の断熱措置(①のレベルを勘案) ※4	※3 平成20年以前の住宅の場合、一定の気密性の確保を確認 ※4 外皮について、一定の断熱措置を講じること
4. 維持管理・更新の容易性	維持管理対策等級3 更新対策等級(共用排水管)等級3	維持管理対策等級3相当 ※5 更新対策等級(共用排水管)等級3相当 ※5	※5 配管のコンクリート埋め込み等については、将来的更新を維持保全計画に定めることで可とする
5. 高齢者等対策 ※共同住宅等のみ	高齢者等配慮対策(共用部分)等級3 (一部除く)	高齢者等配慮対策(共用部分)等級3 (一部除く) ※6	※6 エレベーターに関する基準に適合しない場合、階段両側手すり設置で代替可
6. 可変性 ※共同住宅等のみ	躯体天井高さ2,650mm以上	左記 又は 主たる居室天井高さ2,400mm以上	
7. 住戸面積の確保	・床面積の合計: 戸建75㎡以上、共同55㎡以上 ・1フロア面積: 40㎡以上	・床面積の合計: 戸建55㎡以上、共同40㎡以上 ・1フロア面積: 40㎡以上	
8. 居住環境への配慮	地区計画等の区域内にある場合、これらの内容と調和	同左(新築時) ※7	※7 既存建築物への遡及については当該地区計画等の規定に準じる
9. 維持保全計画の策定	点検の時期・内容等を定める。	左記 かつ、インスペクションにより判明した劣化事象についてリフォーム時に補修を行わない場合は、当該部分の点検・補修等の時期・内容を記載すること。また、点検の強化等が基準適合の条件となる場合は、その内容を記載すること。	

※平成26年1月19日 第4回既存住宅のリフォームにおける性能向上・長期優良化に係る検討会

	新築基準	A基準(案)	
1. 劣化対策	劣化対策等級3+ $\alpha$ (床下点検口等)	劣化対策等級2+ $\alpha$ 相当 ※1	※1 ソフト対策等により一部代替可 (防腐防蟻処理の範囲、基礎高さなど)
2. 耐震性	① 安全限界時の層間変形1/100以下 (木造は1/40) ② 耐震等級(倒壊等防止)等級2 ③ 免震	次のいずれかに適合すること ① 現行耐震基準適合 ② 耐震診断により $I_s \geq 0.6$ 、 $q \geq 1.0$ (木造は $I_w \geq 1.0$ )	
3. 省エネ対策	断熱等性能等級4 (省エネルギー対策等級4)	次のいずれかに適合すること ① 断熱等性能等級3(省エネルギー対策等級3) +複層ガラス等 ※2 ① 一次エネルギー消費量等級4+一定の断熱措置 (①のレベルを勘案)※3	※2 住宅の「部分」による適合を可とする ※3 外皮について、一定の断熱措置を講じること
4. 維持管理・更新の容易性	維持管理対策等級3 更新対策等級(共用排水管)等級3	維持管理対策等級2相当 ※4 更新対策等級(共用排水管)等級2相当 ※4	※4配管のコンクリート埋め込み等については、将来的更新を維持保全計画に定めることで可とする
5. 高齢者等対策 ※共同住宅等のみ	高齢者等配慮対策(共用部分)等級3 (一部除く)	高齢者等配慮対策(共用部分)等級3 (一部除く) ※5	※5 エレベーターに関する基準を除く
6. 可変性 ※共同住宅等のみ	躯体天井高さ2,650mm以上	—	
7. 住戸面積の確保	・床面積の合計: 戸建75㎡以上、共同55㎡以上 ・1フロア面積: 40㎡以上	・床面積の合計: 戸建55㎡以上、共同40㎡以上 ・1フロア面積: 40㎡以上	
8. 居住環境への配慮	地区計画等の区域内にある場合、これらの内容と調和	同左(新築時) ※6	※6 既存建築物への遡及については当該地区計画等の規定に準じる
9. 維持保全計画の策定	点検の時期・内容等を定める。	左記 かつ、インスペクションにより判明した劣化事象についてリフォーム時に補修を行わない場合は、当該部分の点検・補修等の時期・内容を記載すること。また、点検の強化等が基準適合の条件となる場合は、その内容を記載すること。	

※平成26年1月19日 第4回既存住宅のリフォームにおける性能向上・長期優良化に係る検討会

## 劣化対策

### ①各等級に要求される水準の考え方

→各等級に要求される水準は、新築住宅の評価方法基準と同様とする。

### ②既存住宅の特性を踏まえた評価方法基準の設定

→基本的に平成25年度の検討会においてとりまとめた基準案を踏まえたものとする。

(新築住宅の評価方法基準をベースとしつつ、既存住宅の特性を踏まえたソフト対策や劣化状況の評価など、既存住宅独自の基準を導入)

→併せて、長期優良住宅化リフォーム推進事業を踏まえ、一部基準を追加する。

資料3-1

## 温熱環境(省エネ)

### ①各等級に要求される水準の考え方

→各等級に要求される水準は、新築住宅の評価方法基準と同様とする。

### ②既存住宅の特性を踏まえた評価方法基準の設定

→基本的に平成25年度の検討会においてとりまとめた基準案を踏まえたものとする。

(新築住宅の評価方法基準をベースとしつつ、建物の部分を対象とする部分評価の考え方を導入)

→劣化等の考慮、リフォームをしない部分の評価、部分評価の方法等、評価の方法をより具体化する。

#### ア)新築時からの劣化の影響等の考慮

→気流止めの施工状況による影響が大きいことから、気流止めの有無を考慮して評価する。

→断熱材については、一定期間経過後は、一定の性能低下があるものとして評価する。

#### イ)リフォームをしない既存部分に係る断熱仕様・設備仕様の評価

→図面や現況確認において仕様が不明な場合のデフォルト仕様(最低水準)を定める。

#### ウ)部分評価の考え方

→必要な部分のみを対象とする部分評価の方法を具体化する。

資料3-2