

# 既存住宅の性能評価に活用できる図書等

---

全ての評価項目について、評価方法を現況検査又は図書等による評価とし、評価に用いる図書等についても、建設住宅性能評価に限らず、性能項目ごとに一定に信頼性のある図書等を活用できることとする。その際、評価書において、活用した図書や前提条件等を明記する。

## 現行

新築時に建設住宅性能評価を受けていないと評価できない項目

評価方法

- ・図書等による評価

評価に用いる図書

- ・建設住宅性能評価の図書

上記以外の評価項目

評価方法

- ・図書等 又は 現況検査による評価

評価に用いる図書

- ・建設住宅性能評価 又は これと同等の信頼性を有する検査の図書等

例) 住宅金融公庫の工事審査の図書等

住宅瑕疵担保責任保険の現場検査の図書等

## 見直し案

全ての評価項目

評価方法

・現況検査 又は 図書等による評価

評価に用いる図書(例)

| 評価項目                    | 構造   | 火災時 | 劣化 | 維持管理 | 温熱環境 | 空気環境 | 光視環境 | 音環境 | 高齢者等 | 防犯 |
|-------------------------|--|-----|----|------|------|------|------|-----|------|----|
| 建設住宅性能評価の図書等            | <p style="text-align: center;"><b>評価項目に応じ<br/>適用可能な図書等<br/>を整理</b></p> |     |    |      |      |      |      |     |      |    |
| 住宅金融公庫の工事審査の図書等         |  |     |    |      |      |      |      |     |      |    |
| 住宅瑕疵担保責任保険の現場検査の図書等     |  |     |    |      |      |      |      |     |      |    |
| 建築確認検査の申請図書等            |  |     |    |      |      |      |      |     |      |    |
| 性能向上インスペクションにより作成された図書等 |  |     |    |      |      |      |      |     |      |    |
| リフォーム工事の設計図書等           |  |     |    |      |      |      |      |     |      |    |

※活用した図書や前提条件を評価書に明記する。

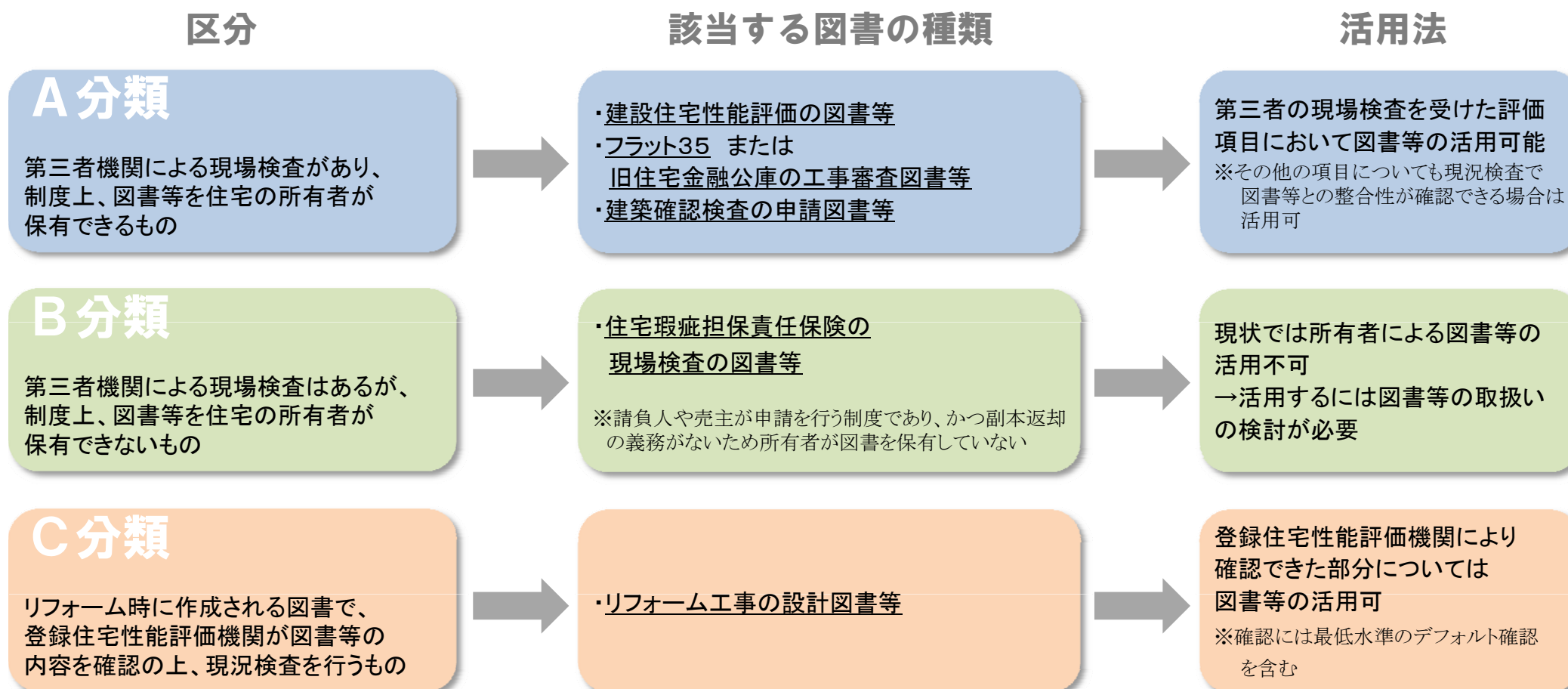
# 性能評価に活用可能な図書等の考え方

- 既存住宅の性能評価に活用可能な図書等は、第三者機関検査の有無や所有区分に応じて3つに大別できる。

A分類： 第三者機関による現場検査があり、制度上、図書等を住宅の所有者が保有できるもの

B分類： 第三者機関による現場検査はあるが、制度上、図書等を住宅の所有者が保有できないもの

C分類： リフォーム時に作成される図書で、登録住宅性能評価機関が図書等の内容を確認の上、現況検査を行うもの



# 既存住宅の性能評価に活用できる図書等(評価項目)(案)

- 全ての評価項目における評価方法を現況検査 又は 図書等による評価とする。
- 評価に活用できる図書は建設住宅性能評価書 又は これと同程度の信頼性を有する検査に基づく図書とし、評価項目ごとに活用できる図書は下表に定める図書とする。

## 既存住宅の性能評価に活用できる図書等 ※1

劣化の軽減・温熱環境については本検討会にて評価基準の追加を検討中

| 分類 | 評価に活用できる図書等   | 評価項目   |     |           |      |      |         |      |      |    | 現場検査 |    |    |    | 他<br>副本返却 |
|----|---|--|-----|-----------|------|------|---------|------|------|----|------|----|----|----|-----------|
|    |   | 構造   | 火災時 | 劣化の<br>軽減 | 維持管理 | 温熱環境 | 空気環境    | 光視環境 | 高齢者等 | 防犯 | 基礎   | 躯体 | 下地 | 竣工 |           |
| A  | 建設住宅性能評価の図書等 ※2   | ○  | ○   | ○         | ○    | ○    | ○       | ○    | ○    | ○  | ○    | ○  | ○  | ○  | ○         |
|    | フラット35 または<br>旧住宅金融公庫の工事審査図書等                                       | ×  | □   | ○         | △    | △    | ×       | □    | □    | □  | —    | ○  | —  | △  | ○         |
|    | フラット35Sの工事審査図書等<br>※該当する技術基準を選択した場合に限る                              | ○  | —   | ○         | ○    | ○    | —       | —    | ○    | —  | —    | ○  | —  | ○  | ○         |
|    | 建築確認検査の申請図書等<br>※検査済証がある場合に限る                                       | ○<br>※3  | ○   | □         | ×    | □    | ○<br>※4 | □    | □    | □  | —    | △  | —  | ○  | ○         |
| B  | 住宅瑕疵担保責任保険の現場検査の図書等   | ※請負人や売主が申請を行う制度であり、かつ副本返却の義務がないため所有者が図書等を保有していない |     |           |      |      |         |      |      |    | ○    | ○  | △  | —  | ×         |
| C  | リフォーム工事の設計図書等<br>※登録住宅性能評価機関が図書等を確認の上、工事中の現場検査により評価対象部位の確認ができた場合に限る | □  | □   | □         | □    | □    | □       | □    | □    | □  | —    | —  | —  | —  | —         |

※1 利用可能な図書等の扱いについて、図書等と現場との間に相違が認められないことを前提条件とする。

※2 平成27年4月より新築住宅の性能評価項目が一部選択化されることから、平成27年4月以降の評価住宅については評価を受けた項目のみ利用可とする。

※3 4号特例(確認申請時の審査簡略化の特例)の対象となる建築物で、図面等に十分な記載がなくても、現況検査の結果等から仕様を類推できる場合は評価を行うことも可能とするが、その場合は、その旨を特記事項に記載する。

※4 平成15年(シックハウスに関する建築基準法改正)以前に建築確認を行った建築物は評価対象外とする。

○:活用可能

△:評価基準の一部について活用可能

□:図書に基準に関する記載があり  
現況検査で図書等との整合性が  
確認できる場合、活用可能

×:活用不可

# 既存住宅の性能評価に活用できる図書等(詳細)

資料2-3

## 既存住宅の性能評価に活用できる図書等(詳細)

| 評価に活用できる制度等                 | 左記の制度に必要な図書  | 左記の制度の実施者               | 評価書等                         |
|-----------------------------|--|-------------------------|------------------------------|
| 建設住宅性能評価                    | 申請書、付近見取図、配置図、平面図、立面図、矩計図、床面積図、敷地求積図、伏図(基礎、各階、小屋)、各部詳細図、各種計算書等 | 登録住宅性能評価機関              | 設計住宅性能評価書<br>及び<br>建設住宅性能評価書 |
| フラット35<br>または<br>旧金融公庫の工事審査 | 申請書、付近見取図、配置図、平面図、立面図、矩計図、床面積図、敷地求積図、仕様書                       | 適合証明検査機関                | 適合証明書<br>又は<br>現場審査に関する通知書   |
| フラット35Sの工事審査                | 申請書、付近見取図、配置図、平面図、立面図、矩計図、床面積図、敷地求積図、仕様書                       | 適合証明検査機関                | 適合証明書                        |
| 建築確認検査                      | 付近見取図、配置図、平面図、立面図、断面図、床面積図、敷地求積図、伏図(基礎、各階、小屋)、構造詳細図等           | 特定行政庁<br>又は<br>指定確認検査機関 | 確認済証<br>及び<br>検査済証           |
| 住宅瑕疵担保責任保険の<br>現場検査         | 付近見取図、配置図、平面図、立面図、矩計図、伏図(基礎、2階)等                               | 住宅瑕疵担保保険法人              | 付保証明書                        |
| リフォーム工事の設計                  | リフォーム工事部分の状況がわかる図書、および仕様書等                                     | 建築士等<br>(図面作成者)         | —                            |

【通常の既存住宅の評価】

現行の既存住宅の住宅性能評価は、書類・図書等による審査と現況検査により行われる(リフォームを前提としていない)。

【リフォームを伴う場合の評価】

- ① 工事中に現場検査を行うことにより、壁の内部など通常の既存住宅では検査不可能な部分についても確認ができる場合があり、性能評価の精度を上げることができる。
- ② リフォームのための図書等を作成することから、新築時の信頼性が高い図書がない場合でも評価することができる。

