

評価方法基準改正案 新旧対照条文

評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）

改正案	現行告示
<p>第1～第3 （略）</p> <p>第4 評価の方法の基準（総則）</p> <p>1、2 （略）</p> <p>3 既存住宅に係る建設住宅性能評価</p> <p>既存住宅に係る建設住宅性能評価は、次に定めるところにより行う。</p> <p>（1）建設住宅性能評価は、次に掲げる方法により行う。ただし、ロ及びハに掲げる方法による場合にあつては、劣化事象等、作動等の確認に限り、評価対象建築物の現況を評価基準（既存住宅）と照合することにより行う。</p> <p>イ （略）</p> <p>ロ 日本住宅性能表示基準別表2-1の（い）項に掲げる「1-1耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）」、「<u>1-6</u>地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法」、「2-1感知警報装置設置等級（自住戸火災時）」、「2-2感知警報装置設置等級（他住戸等火災時）」、「2-3避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下）」、「2-4脱出手段（火災時）」、「6-2換気対策（局所換気対策）」、「7-1単純開口率」、「7-2方位別開口比」、「9-1高齢者等配慮対策等級（専用部分）」、「9-2高齢者等配慮対策等級（共用部分）」及び「10-1開口部の侵入防止対策」については、評価対象建築物の現況又は評価対象建築物の図書等（平面図その他の図面、諸計算書（計算を要する場合に限る。）、施工状況報告書その他の図書及びそれらの内容の信頼性を確認するために必要な図書をいい、新築住宅を対象とする建設住宅性能評価（日本住宅性能表示基準別表2-1の（い）項に掲げる「1-1耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）」、「1-2耐震等級（構造躯体の損傷防止）」、「<u>1-4</u>耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）」、「<u>1-5</u>耐積雪等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）」、「<u>1-6</u>地盤又</p>	<p>第1～第3 （略）</p> <p>第4 評価の方法の基準（総則）</p> <p>1、2 （略）</p> <p>3 既存住宅に係る建設住宅性能評価</p> <p>既存住宅に係る建設住宅性能評価は、次に定めるところにより行う。</p> <p>（1）建設住宅性能評価は、次に掲げる方法により行う。ただし、ロ及びハに掲げる方法による場合にあつては、劣化事象等、作動等の確認に限り、評価対象建築物の現況を評価基準（既存住宅）と照合することにより行う。</p> <p>イ （略）</p> <p>ロ 日本住宅性能表示基準別表2-1の（い）項に掲げる「1-1耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）」、「<u>1-5</u>地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法」、「2-1感知警報装置設置等級（自住戸火災時）」、「2-2感知警報装置設置等級（他住戸等火災時）」、「2-3避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下）」、「2-4脱出手段（火災時）」、「6-2換気対策（局所換気対策）」、「7-1単純開口率」、「7-2方位別開口比」、「9-1高齢者等配慮対策等級（専用部分）」、「9-2高齢者等配慮対策等級（共用部分）」及び「10-1開口部の侵入防止対策」については、評価対象建築物の現況又は評価対象建築物の図書等（平面図その他の図面、諸計算書（計算を要する場合に限る。）、施工状況報告書その他の図書及びそれらの内容の信頼性を確認するために必要な図書をいい、新築住宅を対象とする建設住宅性能評価（日本住宅性能表示基準別表2-1の（い）項に掲げる「1-1耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）」、「1-2耐震等級（構造躯体の損傷防止）」、「<u>1-3</u>耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）」、「<u>1-4</u>耐積雪等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）」、「<u>1-5</u>地盤又</p>

は杭の許容支持力等及びその設定方法]、「1-7基礎の構造方法及び形式等」、「2-5耐火等級（延焼のおそれのある部分(外壁開口部)）」、「2-6耐火等級（延焼のおそれのある部分(外壁開口部以外)）」及び「4-2維持管理対策等級（共用配管）」にあつては、既存住宅（共同住宅及び長屋に限る。）を対象とするものを含む。）又はこれと同等の信頼性を有する検査の完了時に用いられたと認められるものに限る。以下同じ。）に記載された内容を評価基準（既存住宅）と照合することにより行う。なお、評価対象建築物の図書等に記載された内容を評価基準（既存住宅）と照合する場合にあつては、当該内容と評価対象建築物の現況に相異が認められないことを併せて確認する。ただし、評価対象建築物の図書等（建設住宅性能評価に用いられたものに限る。）をもって評価を行う場合であつて、かつ、対象となる性能表示事項に係る評価基準に変更がない場合にあつては、劣化事象等、作動等の確認を除き、評価基準（既存住宅）と照合することを要しない。

ハ 日本住宅性能表示基準別表2-1の(イ)項に掲げる「1-2耐震等級（構造躯体の損傷防止）」、「1-3その他の地震対策」、「1-4耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）」、「1-5耐積雪等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）」、「1-7基礎の構造方法及び形式等」、「2-5耐火等級（延焼のおそれのある部分(外壁開口部)）」、「2-6耐火等級（延焼のおそれのある部分(外壁開口部以外)）」、「2-7耐火等級（界壁及び界床）」、「4-1維持管理対策等級（専用配管）」、「4-2維持管理対策等級（共用配管）」、「4-3更新対策（共用排水管）」及び「4-4更新対策（住戸専用部）」については、評価対象建築物の図書等（建設住宅性能評価の完了時に用いられたものに限る。）に記載された内容を評価基準（既存住宅）と照合することにより行う。この場合において、評価対象建築物の図書等に記載された内容と評価対象建築物の現況に相異が認められないことを併せて確認する。ただし、対象となる性能表示事項に係る評価基準に変更がない場合にあつては、劣化事象等、作動等の確認を除き、評価基準（既存住宅）と照合することを要さない。

ニ 6-3、6-4及び6-5については、評価対象住戸において測定することにより行う。

は杭の許容支持力等及びその設定方法]、「1-6基礎の構造方法及び形式等」、「2-5耐火等級（延焼のおそれのある部分(外壁開口部)）」、「2-6耐火等級（延焼のおそれのある部分(外壁開口部以外)）」及び「4-2維持管理対策等級（共用配管）」にあつては、既存住宅（共同住宅及び長屋に限る。）を対象とするものを含む。）又はこれと同等の信頼性を有する検査の完了時に用いられたと認められるものに限る。以下同じ。）に記載された内容を評価基準（既存住宅）と照合することにより行う。なお、評価対象建築物の図書等に記載された内容を評価基準（既存住宅）と照合する場合にあつては、当該内容と評価対象建築物の現況に相異が認められないことを併せて確認する。ただし、評価対象建築物の図書等（建設住宅性能評価に用いられたものに限る。）をもって評価を行う場合であつて、かつ、対象となる性能表示事項に係る評価基準に変更がない場合にあつては、劣化事象等、作動等の確認を除き、評価基準（既存住宅）と照合することを要しない。

ハ 日本住宅性能表示基準別表2-1の(イ)項に掲げる「1-2耐震等級（構造躯体の損傷防止）」、「1-3耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）」、「1-4耐積雪等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）」、「1-6基礎の構造方法及び形式等」、「2-5耐火等級（延焼のおそれのある部分(外壁開口部)）」、「2-6耐火等級（延焼のおそれのある部分(外壁開口部以外)）」、「2-7耐火等級（界壁及び界床）」、「4-1維持管理対策等級（専用配管）」及び「4-2維持管理対策等級（共用配管）」については、評価対象建築物の図書等（建設住宅性能評価の完了時に用いられたものに限る。）に記載された内容を評価基準（既存住宅）と照合することにより行う。この場合において、評価対象建築物の図書等に記載された内容と評価対象建築物の現況に相異が認められないことを併せて確認する。ただし、対象となる性能表示事項に係る評価基準に変更がない場合にあつては、劣化事象等、作動等の確認を除き、評価基準（既存住宅）と照合することを要さない。

ニ 6-3については、評価対象住戸において測定することにより行う。

(2) 建設住宅性能評価における検査は、評価基準（既存住宅）にそれぞれ定めるところにより行う。ただし、評価対象建築物の現況と現況検査により認められる劣化等の状況の評価の結果に相異が認められないことの確認及び評価対象建築物の図書等に記載された内容と評価対象建築物の現況に相異が認められないことの確認にあつては、当該評価対象建築物の改修等の記録を確認するとともに、評価対象建築物の外観の著しい変更がないことを目視により確認することにより行い、6-3、6-4及び6-5にあつては、評価基準（既存住宅）に定めるところにより測定を行う。

(3)～(6) (略)

第5 評価の方法の基準(性能表示事項別)

1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）

(1)～(2) (略)

(3) 評価基準（新築住宅）

イ～ホ (略)

へ 枠組壁工法の建築物における基準

枠組壁工法の評価対象建築物については、次の①から③まで（等級1への適合判定にあつては②及び③）に掲げる基準に適合していること。

① 次のa又はbのいずれかに適合していること。

a 評価対象建築物の地上部分について、平成13年国土交通省告示第1540号（以下へにおいて「告示」という。）第9第2号又は第3号の規定に定めるところによりする構造計算によって確かめられる安全性を有すること。この場合において、平成13年国土交通省告示第1541号の第1第5号中「長さの合計」とあるのは「長さ及び評価方法基準第5の1-1(3)へ①aに掲げる表の(い)項に掲げる耐力壁の種類に応じて当該耐力壁の長さに(ろ)項に掲げる数値を乗じて得た長さの合計」とし、令第82条第2号の表は、Kの数値に評価方法基準第5の1-1(2)ロ②の表の(い)項に掲げる等級に応じ(ろ)項に掲げる数値以上の倍率を乗じて適用するものとする。

(い) 耐力壁の種類

(ろ) 倍率

(2) 建設住宅性能評価における検査は、評価基準（既存住宅）にそれぞれ定めるところにより行う。ただし、評価対象建築物の現況と現況検査により認められる劣化等の状況の評価の結果に相異が認められないことの確認及び評価対象建築物の図書等に記載された内容と評価対象建築物の現況に相異が認められないことの確認にあつては、当該評価対象建築物の改修等の記録を確認するとともに、評価対象建築物の外観の著しい変更がないことを目視により確認することにより行い、6-3にあつては、評価基準（既存住宅）に定めるところにより測定を行う。

(3)～(6) (略)

第5 評価の方法の基準(性能表示事項別)

1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）

(1)～(2) (略)

(3) 評価基準（新築住宅）

イ～ホ (略)

へ 枠組壁工法の建築物における基準

枠組壁工法の評価対象建築物については、次の①から③まで（等級1への適合判定にあつては②及び③）に掲げる基準に適合していること。

① 次のa又はbのいずれかに適合していること。

a 評価対象建築物の地上部分について、平成13年国土交通省告示第1540号（以下へにおいて「告示」という。）第9第2号又は第3号の規定に定めるところによりする構造計算によって確かめられる安全性を有すること。この場合において、令第82条第2号の表は、Kの数値に評価方法基準第5の1-1(2)ロ②の表の(い)項に掲げる等級に応じ(ろ)項に掲げる数値以上の倍率を乗じて適用するものとする。

平成 13 年国土交通省告示第 1541 号表 1-2 の (8) において (5) のせっこうボードのうち厚さ 12 ミリメートル以上の壁材を両側全面に打ち付けた耐力壁で 1 階において土台を設けないもの又は 2 階若しくは 3 階で当該耐力壁の直下に耐力壁線がないもの。	1.0
---	-----

- 1 この表において、(い) 項に掲げる耐力壁の種類に応じて当該耐力壁の長さに (ろ) 項に掲げる数値を乗じて得た長さは、その長さが必要耐力壁長さの 2 割を超える場合にあっては、必要耐力壁長さの 2 割の長さとする。
- 2 この表において、(い) 項に掲げる耐力壁の直下及び直上の根太の支持距離は 4.55 メートル以下のものとする。

b (略)

②～③ (略)

ト (略)

(4) (略)

1-2 (略)

1-3 その他の地震対策

(1) 適用範囲

新築住宅及び既存住宅（評価住宅に限る。）について適用する。

(2) 基本原則

イ 評価事項

この性能表示事項において評価すべきものは、評価対象建築物が免震建築物であることとする。

(3) 評価基準

評価対象建築物が次のイ及びロに掲げる基準に適合しているかによること

イ 平成 12 年建設省告示第 2009 号（以下(3)において「告示」という。）第

b (略)

②～③ (略)

ト (略)

(4) (略)

1-2 (略)

6の規定に適合するものであること。この場合において、次の表の(い)項に掲げる告示第6中の条項の規定の適用に際し、(ろ)項に掲げる数値等が(は)項に掲げる項目として明示されていること。

<u>(い)</u>	<u>(ろ)</u>	<u>(は)</u>
第2項第4号	免震層の設計限界変位として計算した数値	免震層の設計限界変位
第2項第5号イ	免震層の設計限界変位時の建築物の固有周期として計算した数値	免震層の設計限界変位時の建築物の固有周期
第2項第5号ロ(1)から(3)まで	支承材及び弾塑性系の減衰材による免震層の等価粘性減衰定数として計算した数値と流体系の減衰材による免震層の等価粘性減衰定数として計算した数値を加えて得た数値	免震層の等価粘性減衰定数
第2項第5号ロ(4)	設計限界固有周期に応じて、地震によって免震層に作用する地震力として計算した数値	免震層に作用する地震力
第2項第5号ハ	免震層の地震応答変位として計算した数値	免震層の地震応答変位

第2項第5号	<u>免震層の地震応答変位を免震層の設計限界変位で除した数値</u>	<u>免震層の地震応答変位と設計限界変位との割合</u>
第2項第6号	<u>免震層の設計限界変位として計算した数値</u>	<u>免震層の設計限界変位(暴風時)</u>
第2項第6号	<u>暴風により免震層に生じる変位として計算した数値</u>	<u>免震層の風応答変位</u>
第2項第6号	<u>暴風時において免震層の風応答変位を免震層の設計限界変位で除した数値</u>	<u>免震層の応答変位と設計限界変位(暴風時)との割合</u>
第2項第7号	<u>流体系の減衰材の応答速度及び限界速度</u>	<u>流体系の減衰材の応答速度及び限界速度</u>
第2項第8号	<u>減衰材の負担せん断力係数として計算した数値</u>	<u>負担せん断力係数</u>
第2項第9号	<u>接線周期式として計算した数値</u>	<u>接線周期</u>
第2項第10号	<u>免震材料に作用する圧縮の応力度から算定される圧縮力の最大値及び最小値を上部構造の総質量に相当する荷重で除した数値</u>	<u>地震時鉛直力係数</u>

第3項第1号	<u>上部構造の最上階及び最下階における地震層せん断力係数として計算した数値</u>	<u>最上階及び最下階の地震層せん断力係数</u>
第3項第3号	<u>各階の層間変形角の最大値</u>	<u>最大層間変形角</u>
第3項第4号	<u>規定の数値又は計算による最下階の剛床の確認の根拠</u>	<u>最下階の剛床</u>
第3項第5号	<u>免震層の地震応答変位に当該部分の周囲の使用状況に応じた距離を加えた数値(以下この表において、「免震層のクリアランスの距離」という。)</u>	<u>免震層のクリアランスの距離</u>
第3項第5号	<u>免震層のクリアランスの距離の最小値を免震層の地震応答変位で除した数値。ただし、免震層の設計限界変位(暴風時を含む。)が免震層のクリアランスの距離未満の場合には、免震層のクリアランスの距離を免震層の設計限界変位(暴風時を含む)と読み替える。</u>	<u>免震層の地震応答変位の余裕度</u>

第4項第3号	下部構造への2倍の地震力を地下部分の重量で除した 数値	下部構造の水平震度
--------	--------------------------------	-----------

ロ 当該免震建築物の免震層及び免震材料の維持管理に関し次に掲げる事項が明示されていること。

① 使用する免震材料の位置及び個数、それぞれの力学的特性値並びに修理及び交換等の判断の基準となる数値の範囲が明示されていること。

② 告示第4第1号ロただし書の規定によって設置された暴風により生ずる免震層の著しい変位を防止するための措置に必要な部材にあつては、①の規定を準用する。

③ 免震建築物の使用に関して、次に掲げる事項が定められていること。

a ①の免震材料及び②の部材のそれぞれについて、性能確認の手法、回数その他の維持管理の計画及び交換の手順が明示されていること。

b 免震建築物の実況に応じた敷地及びその周辺の管理に関する計画が明示されていること。

1-4 耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）

(1)～(2) (略)

(3) 評価基準（新築住宅）

イ～ホ (略)

へ 枠組壁工法の建築物における基準

枠組壁工法の評価対象建築物については、等級2への適合判定にあつては次の①から③まで、等級1への適合判定にあつては次の②及び③に掲げる基準に適合していること。

① 次のa又はbのいずれかに適合していること。

a 平成13年国土交通省告示第1540号（以下このへにおいて「告示」

1-3 耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）

(1)～(2) (略)

(3) 評価基準（新築住宅）

イ～ホ (略)

へ 枠組壁工法の建築物における基準

枠組壁工法の評価対象建築物については、等級2への適合判定にあつては次の①から③まで、等級1への適合判定にあつては次の②及び③に掲げる基準に適合していること。

① 次のa又はbのいずれかに適合していること。

a 平成13年国土交通省告示第1540号（以下このへにおいて「告示」

という。)第9第1号に定めるところによりする構造計算によって確かめられる安全性を有するものであること。この場合において、平成13年国土交通省告示第1541号の第1第5号中「長さの合計」とあるのは「長さ及び評価方法基準第5の1-1(3)へ①aに掲げる表の(い)項に掲げる耐力壁の種類に応じて当該耐力壁の長さに(ろ)項に掲げる数値を乗じて得た長さの合計」と、令第82条第2号の表は、Wの数値に1.2以上の数値を乗じて適用するものとし、告示第9第1号(3)中「令第87条第1項に規定する風圧力」とあるのは「令第87条第1項に規定する風圧力に1.2以上の数値を乗じた風圧力」とする。

b (略)

②～③ (略)

ト (略)

(4) (略)

1-5～1-7 (略)

2 (略)

3 劣化の軽減に関すること

3-1 劣化対策等級(構造躯体等)

(1)、(2) (略)

(3) 評価基準(新築住宅)

イ、ロ (略)

ハ 鉄筋コンクリート造等

① 等級3

a～c (略)

d コンクリートの品質

コンクリートの品質が次に掲げる基準に適合していること。

(i)、(ii) (略)

という。)第9第1号に定めるところによりする構造計算によって確かめられる安全性を有するものであること。この場合において、令第82条第2号の表は、Wの数値に1.2以上の数値を乗じて適用するものとし、告示第9第1号(3)中「令第87条第1項に規定する風圧力」とあるのは「令第87条第1項に規定する風圧力に1.2以上の数値を乗じた風圧力」とする。

b (略)

②～③ (略)

ト (略)

(4) (略)

1-4～1-6 (略)

2 (略)

3 劣化の軽減に関すること

3-1 劣化対策等級(構造躯体等)

(1)、(2) (略)

(3) 評価基準(新築住宅)

イ、ロ (略)

ハ 鉄筋コンクリート造等

① 等級3

a～c (略)

d コンクリートの品質

コンクリートの品質が次に掲げる基準に適合していること。

(i)、(ii) (略)

(iii) 沖縄県その他日最低気温の平滑平年値の年間閾値が0℃を下回らない地域以外にあっては、コンクリート中の空気量が4%～6%までであること。ただし、凍結融解作用によってコンクリートに有害な影響を生じさせないように、コンクリート中の含水率を高くしない措置その他の有効な措置を講じた場合にあっては、この限りでない。

e、f (略)

②、③ (略)

ニ (略)

4 維持管理・更新への配慮に関すること

4-1、4-2 (略)

4-3 更新対策（共用排水管）

(1) 適用範囲

新築住宅及び既存住宅（評価住宅に限る。）のうち、共同住宅等について適用する。

(2) 基本原則

イ 定義

① 「更新」とは、共用排水管の全面的な交換又は変更をいう。

② 「共用排水管」とは、専用排水管との接続部から建物外部の最初のますまでの立管及び横主管をいう。

③ 「増設更新」とは、既設の共用排水立管とは別に新たな共用排水立管を設置し、横枝管及び横主管を接続し直すことにより共用排水管を更新する方法をいう。

ロ 評価事項

① この性能表示事項において評価すべきものは、共用排水管の更新の容易さとする。

② ①の共用排水管の更新の容易さは、「更新対策等級（共用排水管）」及び「共用排水立管の位置」について評価するものとする。

(iii) 沖縄県その他日最低気温の平滑平年値の年間閾値が0℃を下回らない地域以外にあっては、コンクリート中の空気量が4%～6%までであること。

e、f (略)

②、③ (略)

ニ (略)

4 維持管理への配慮に関すること

4-1、4-2 (略)

③ 「更新対策等級（共用排水管）」の各等級に要求される水準は、共用排水管の構造が更新を容易にするものであり、かつ、次の表の（い）項に掲げる等級に応じ、共用排水管の設置について更新を容易にするために講じられた対策が、（ろ）項に掲げる水準にあることとする。

(い)	(ろ)
等級	講じられた対策
3	<p>次に掲げる対策が講じられていること。</p> <p>a 更新時のはつり工事、配管切断工事等を軽減できる措置がとられている又は増設更新を行うことができること。</p> <p>b 構造躯体に影響を及ぼすことなく共用排水管の更新を行うことができること。</p> <p>c 専用部分に立ち入ることなく共用排水管の更新を行うことができること。</p>
2	<p>次に掲げる対策が講じられていること。</p> <p>a 構造躯体に影響を及ぼすことなく共用排水管の更新を行うことができること。</p> <p>b 専用部分に立ち入ることなく共用排水管の更新を行うことができること。</p>
1	二

(3) 評価基準（新築住宅）

イ 更新対策等級（共用排水管）

① 等級3

次の a から d までに掲げる基準に適合し、かつ、e 又は f に掲げる

基準に適合していること。

a 共用排水管が、壁、床、柱、はり又は基礎の立上り部分を貫通する場合を除き、コンクリート内に埋め込まれていないこと。

b 共用の地中埋設管の上にコンクリートが打設されていないこと。
ただし、当該コンクリートが評価対象建築物の外部に存する土間床コンクリートその他構造躯体に影響を及ぼすことが想定されないものである場合及び他の法令（条例を含む。）の規定により、凍結のおそれがあるとして配管を地中に埋設する場合についてはこの限りでない。

c 横主管が設置されている場合においては、当該配管がピット若しくは1階床下空間内又はピロティ等の共用部分に設けられ、かつ、人通孔その他当該配管に人が到達できる経路（専用部分に立ち入らないで到達できるものに限る。）が設けられていること。

d 共用排水管が、専用部分に立ち入らないで更新できる位置（共用部分、住棟外周部、バルコニーその他これに類する部分をいう。）に露出しているか、又は専用部分に立ち入らないで更新が行える開口を持つパイプスペース内に設けられていること。

e 共用排水管がコンクリートの床等を貫通する部分（貫通する部分がある場合に限る。）のはつり工事、配管の切断工事、共用排水立管への住戸内からの専用排水管（横枝管）の接続替えを容易に行うための措置が講じられているものであること。

f 共用排水立管の近傍又は他の部分に新たな共用排水立管を設置することができる空間、スリーブ等が設けられていること。ただし、住戸内からの専用排水管（横枝管及び横主管（設置されている場合に限る。））の接続替えができる空間、スリーブ等が設けられているものに限る。

② 等級2

①の a から d までに掲げる基準に適合していること。

ロ 共用排水立管の位置

共用排水立管の位置が、次に掲げる基準のいずれに適合しているかによ

ること。

①共用廊下の外側等

共用廊下の外側等（共用廊下を挟んで住戸の反対側又は妻側等）、住戸の玄関又は外壁と離れた位置にあり、専用部分に立ち入らないで更新ができるものであること。

②共用廊下に面する住戸の外側等

共用廊下（階段室型住棟における共用の階段室を含む。）に面する共用部分で、住戸の玄関、外壁に接する位置にあり、専用部分に立ち入らないで更新ができるものであること。

③外壁面、吹き抜け等の住戸外周部

共用廊下に面しない住戸の外壁面、吹き抜け等、①及び②以外の住棟の外周部にあり、専用部分に立ち入らないで更新ができるものであること。

④バルコニー

バルコニーにあり、専用部分に立ち入らないで更新ができるものであること。

⑤住戸専用部

住戸専用部にあり、専用部分に立ち入らないと更新ができないものであること。

(4) 評価基準（既存住宅）

イ 更新対策等級（共用排水管）

① 等級3

次に掲げる基準に適合していること。

a 評価対象建築物の図書等（建設住宅性能評価の完了時に用いられたものに限る。以下（4）において同じ。）に記載された内容が、（3）イ①に掲げる基準に適合していること。

b 共用排水管の更新を行うために必要な開口及び人通孔その他横主管に人が到達できる経路が使用できるものであること。

② 等級2

次に掲げる基準に適合していること。

a 評価対象建築物の図書等に記載された内容が、(3)イ②に掲げる基準に適合していること。

b 共用排水管の更新を行うために必要な開口及び人通孔その他横主管に人が到達できる経路が使用できるものであること。

ロ 共用排水立管の位置

目視により確認された評価対象建築物の現況について、又は評価対象建築物の図書等において、共用排水立管の位置が、(3)ロに掲げる基準のいずれに適合しているかによること。

4-4 更新対策（住戸専用部）

(1) 適用範囲

新築住宅及び既存住宅（評価住宅に限る。）のうち、共同住宅等について適用する。

(2) 基本原則

イ 定義

① 「躯体天井高」とは、住戸専用部の構造躯体の床（最上階にあっては、構造躯体の床と屋根スラブ等）に挟まれた空間の高さをいう。

木造住宅にあっては、住戸専用部の構造躯体である床組（最上階にあっては、構造躯体の床組と小屋組）に挟まれた空間の高さをいう。

② 「躯体はり下高」とは、構造躯体の床と住戸内部のはり（外壁、戸境壁等、住戸の外周部に存するはりを除く。）に挟まれた空間の高さをいう。

ロ 評価事項

この性能表示事項において評価すべきものは、評価対象住戸に係る躯体天井高、はり等による躯体天井高よりも低い部分の有無及び住戸専用部の構造躯体の有無とする。

(3) 評価基準（新築住宅）

イ 躯体天井高

次に定めるところにより、躯体天井高が明示されていること。

- ① 評価対象住戸の構造躯体である床の上面から上階の構造躯体である床（最上階にあつては、構造躯体の屋根スラブ等）の下面までの空間の内法高さを躯体天井高とする。
- ② 異なる躯体天井高が存する場合は、床面積の最大部分の躯体天井高とすること。
- ③ メゾネット住戸等、評価対象住戸が複数の階にわたる場合は、各階の躯体天井高を明示すること。

ロ はり等による躯体天井高よりも低い部分の有無

評価対象住戸内のはり（外壁、戸境壁等及び住戸の外周部に存するはりを除く。以下4-4において同じ。）、傾斜屋根その他による躯体天井高よりも低い部分の有無によること。この場合において、はり、傾斜屋根その他による躯体天井高よりも低い部分があるときは、躯体はり下高等が併せて明示されていること。躯体天井高よりも低い部分が複数ある場合は、最も低い部分の高さを算出すること。

ハ 住戸専用部の構造躯体の壁、柱

評価対象住戸内の構造躯体の壁又は柱で間取りの変更（専用配管の更新を行う場合を含む。以下4-4において同じ。）の障害となりうるもの（外壁、戸境壁等及び住戸の外周部に存する壁及び柱を除く。以下4-4において同じ。）の有無によること。この場合において、構造躯体の壁又は柱で間取りの変更の障害となりうるものがあるときは、壁又は柱の別が併せて明示されていること。

(4) 評価基準（既存住宅）

イ 躯体天井高

目視又は計測により確認された評価対象住戸の現況について、又は評価対象住戸の図書等（建設住宅性能評価の完了時に用いられたものに限る。以下（4）において同じ。）において、（3）イに掲げる躯体天井高が明ら

かとなっていること。

ロ はり等による躯体天井高よりも低い部分の有無

目視又は計測により確認された評価対象住戸の現況について、又は評価対象住戸の図書等において、はり、傾斜屋根その他による躯体天井高よりも低い部分の有無によること。この場合において、はり、傾斜屋根その他による躯体天井高よりも低い部分があるときは、(3)ロに掲げる躯体はり下高等が併せて明示されていること。

ハ 住戸専用部の構造躯体の壁、柱

目視により確認された評価対象住戸の現況について、又は評価対象住戸の図書等において、評価対象住戸内の構造躯体の壁又は柱（外壁、戸境壁等及び住戸の外周部に存する壁及び柱を除く。）の有無によること。この場合において、構造躯体の壁又は柱で間取りの変更の障害となりうるものがあるときは、壁又は柱の別が併せて明示されていること。

5 (略)

6 空気環境に関すること

6-1～6-3 (略)

6-4 石綿含有建材の有無等

(1) 適用範囲

既存住宅について適用する。

(2) 基本原則

イ 定義

① 「石綿」とは、クリソタイル、アモサイト及びクロシドライトをいう。

ロ 評価事項

5 (略)

6 空気環境に関すること

6-1～6-3 (略)

この性能表示事項において評価すべきものは、評価対象住戸における次の①に掲げる建材の有無並びに次の①及び②に掲げる建材ごとの石綿含有の有無、石綿含有率及び評価対象住戸における使用部位とする。

① 吹き付け石綿又は吹き付けロックウール（囲い込み又は封じ込め等の飛散防止のための措置が施されているものを除く。）

② ①以外の建材のうち測定を行うもの

(3) 評価基準（既存住宅）

イ 採取条件

試料は、測定を行う一の建材につき3ヶ所から採取すること。採取にあたっては、測定対象の建材を代表できる十分な大きさを採取すること。

ロ 分析の方法

測定は日本工業規格 JIS A1481（建材製品中のアスベスト含有率測定方法）によること。ただし、石綿含有率が5質量%以上の建材は、石綿含有率を JIS K0131(X線回折分析通則) に規定される方法又はこれと同等以上の精度を有する方法により求めること。

ハ 採取年月日等の記録

採取を行った年月日を記録すること。

ニ その他の採取条件の記録

建築物の名称、用途及び施工年（石綿含有建材の施工時期が分かる場合はその施工年）、試料の採取部位及び場所、試料の大きさ及び採取方法その他測定の対象となる石綿含有建材の有無等に著しい影響を及ぼす採取条件を記録すること。

6-5 室内空気中の石綿の粉じんの濃度等

(1) 適用範囲

既存住宅について適用する。

(2) 基本原則

イ 定義

居室等とは、居室（建築基準法第2条第1項第4号に定めるものをいう。）その他居住者が日常的に利用する建築物の部分という。

ロ 評価事項

この性能表示事項において評価すべきものは、評価対象住戸の居室等における空気中の石綿の粉じんの濃度及び測定方法とする。

(3) 評価基準（既存住宅）

イ 採取条件

- ① 壁、柱、天井等に吹き付けられた石綿等が損傷、劣化等によりその粉じんを飛散させることその他の理由から、測定の対象となる空気中の石綿の粉じんの濃度が相対的に高いと見込まれる居室等において、採取を行うこと。
- ② 居室の中央（壁、柱、天井等の居室等に面する部分に吹き付けられた石綿等が認められた場合には、当該部分）付近の床からおおむね1.2mから1.5mまでの高さにおいて、採取を行うこと。
- ③ 評価対象住戸のすべての窓及び扉を閉鎖した状態で採取を行うこと。この場合において、連続的な運転が確保できる全般換気のための設備を稼働させ、かつ、当該換気設備に係る給排気口を開放することができる。

ロ 測定の方法

測定は、次の①から③までに掲げる方法によること。

- ① 採取はろ過捕集方法によって、同時又は連続して2回以上行うこと。
- ② 採取に際しては、直径25mmのフィルタ及びフィルタホルダを使用し、原則として吸引流量5 l/minで2時間の吸引を行うこと。
- ③ 採取した空気について、位相差顕微鏡又はこれと同等以上の精度を

有する測定器具を使用して、長さ5 μ m以上、幅が3 μ m未満で、かつ長さとの幅の比が3対1以上の繊維状粒子を計数し、濃度を求めること。計数は、原則として50視野以上（1視野の直径を300 μ mとする）について行うこと。

④ 濃度は、③で求めた濃度の平均又は最高及び最低のものとする
こと。

ハ 採取年月日等の記録

採取を行った年月日並びに採取を開始した時刻及び終了した時刻を記録すること。

ニ その他の採取条件の記録

空気を採取した居室の名称、イ②に掲げる位置又はその近傍における採取中の平均の室温、イ②に掲げる位置又はその近傍における採取中の平均の相対湿度、採取中の天候及び日照の状況、採取前及び採取中の換気及び冷暖房の実施状況その他測定の対象となる石綿の粉じんの濃度に著しい影響を及ぼす採取条件を記録すること。

7～11 (略)

7～11 (略)