

# 既存住宅の住宅性能評価の 方法等について

---

# 住宅性能評価に活用できる図書等について(現行)

・評価に活用できる図書等を「建設住宅性能評価の完了時に用いられたもの」に限定している項目があり、実質的に**新築時に建設住宅性能評価を受けた住宅のみが対象**になっている。

→評価に活用することができる図書等について、**建設住宅性能評価を受けたものに限定せず活用できるよう範囲の拡大を検討**

住宅性能表示制度の評価項目		既存住宅	
		評価項目	新築時の建設住宅性能評価がなくても評価できる項目
①	構造の安定に関すること	●	△※1
②	火災時の安全に関すること	●	△※2
③	劣化の軽減に関すること	なし	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	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	●	○

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(一部の項目)

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(全ての項目)

※1 「1-1 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)」、「1-3 その他」、「1-6 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法」は全ての住宅が対象

※2 「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)」、「2-4 脱出対策(火災時)」は全ての住宅が対象

# 住宅性能評価に活用できる図書等について(見直し案)

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><b>評価項目に応じ 適用可能な図書等 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。

# 【参考】住宅性能評価に活用できる図書等について(詳細版)

性能表示項目	既存住宅	
	評価項目	新築時の建設住宅性能評価がなくても評価できる項目
1 構造の安定に関すること	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)	● ×
	1-3 その他(地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	● ○
	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)	● ×
	1-6 地盤又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 火災時の安全に関すること	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 脱出対策(火災時)	● ○
	2-5 耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部))	● ×
	2-6 耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部以外))	● ×
	2-7 耐火等級(界壁及び界床)	● ×
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)	なし なし
4 維持管理・更新への配慮に関すること	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)	● ×
	4-4 更新対策(住戸専用部)	● ×
5 温熱環境に関すること	5-1 省エネルギー対策等級	なし なし
6 空気環境に関すること	6-1 ホルムアルデヒド対策(内装及び天井裏)	なし なし
	6-2 換気対策(居室の換気対策)	なし なし
	6-2 換気対策(局所換気対策)	● ○
	6-3 室内空気中の化学物質の濃度等	● ○
	6-4 石綿含有建材の有無等	● ○
7 光・視環境に関すること	7-1 単純開口率	● ○
7-2 方位別開口比	● ○	
8 音環境に関すること	8-1~4 重量床衝撃音対策等	なし なし
9 高齢者等への配慮に関すること	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)	● ○
10 防犯に関すること	10-1 開口部の侵入防止対策	● ○
11 現況検査により認められる劣化等の状況に関すること	11-1 現況検査により認められる劣化等の状況	● ○
	11-2 特定現況検査により認められる劣化等の状況(腐朽等・蟻害)	● ○

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

注) 網掛けは新築の長期優良住宅基準に引用がある項目

注) 「5-1 省エネルギー対策等級」については、「断熱等性能等級」の適用も可

# リフォームを伴う場合の評価フロー

## 【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。**

