

# 本検討会の検討結果まとめ(案)

---

# 本検討会における検討内容

- ① 既存住宅に係る劣化対策、温熱環境（省エネ）に関する評価方法基準案および既存住宅に係る耐震性（倒壊等防止）に関する評価方法基準の改正の方向性を検討。

住宅性能表示制度の評価項目		新築住宅	既存住宅	
①	構造の安定に関すること	●	●	→ 改正の方向性を検討
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	→ 評価方法基準案を検討
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	→ 評価方法基準案を検討
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」

- ② 対象となる住宅の範囲（活用できる図書等）を拡大する。

# 既存住宅に係る劣化対策に関する評価方法基準(案)

## 劣化対策に関する等級とその水準

- 各等級に要求される水準は、原則として新築と同一とする。

劣化対策等級（構造躯体等）：以下に掲げる対策が講じられていること。

- ① 等級3：住宅が限界状態に至るまでの期間が3世代以上となるための必要な対策
- ② 等級2：住宅が限界状態に至るまでの期間が2世代以上となるための必要な対策
- ③ 等級1：建築基準法に定める対策

## 評価方法基準案(既存住宅)の概要

- 基本的に新築住宅の評価基準と同じとするが、平成25年度の「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」及び「長期優良住宅化リフォーム推進事業」を踏まえ、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追加する。

### <既存住宅独自の追加基準>

#### (劣化対策等級3・木造の場合)

- 外壁の軸組等：限定的範囲での防腐防蟻処理(+維持保全強化)
- 土台：外壁が通気構造+限定的範囲での防腐防蟻処理(+維持保全強化)
- 地盤：布基礎+防蟻コンクリートにひび割れ等のないこと(+維持保全強化)
- 基礎：基礎高さ30cm以上+**雨はね防止措置**(+維持保全強化)
- 床下：**ひび割れ等のない防湿コンクリート**+床下換気措置(5m毎に300cm<sup>2</sup>)(+維持保全強化)
- 小屋裏：2以上の換気口設置+小屋裏木部が湿潤状態にない(+維持保全強化)

#### (劣化対策等級3・鉄筋コンクリート造の場合)

- 中性化対策及び現況中性化深さ：
  - ・新築住宅における等級2相当のかぶり厚さ及び水セメント比+サンプル調査(簡易調査)により中性化深さが一定以下
  - ・基準法施行令第79条相当のかぶり厚さ+サンプル調査(詳細調査)により中性化深さが一定以下
- 塩化物イオン量：0.3kg/m<sup>3</sup>未満
- 顕在化している劣化事象：
  - 重大な劣化事象、その他の劣化事象が一定以下

# 既存住宅に係る温熱環境(省エネ)に関する評価方法基準(案)

## 温熱環境・エネルギー消費量に関する評価方法基準案の概要

- 基準及びその水準は、原則として新築と同一とし、断熱等性能等級及び一次エネルギー消費量等級をそれぞれ設定する。
  - 一定の気密性能を確保するための措置がとられている、又は気密測定試験による相当隙間面積が $5\text{cm}^2/\text{m}^2$ 以下であること。
  - 外壁・間仕切り壁の上下いずれかに気流止め等の措置がとられていること。
- | (1) 断熱等性能等級     | (2) 一次エネルギー消費量等級 |
|-----------------|------------------|
| ① 等級4 : H25基準相当 | ① 等級5 : 低炭素基準相当  |
| ② 等級3 : H4基準相当  | ② 等級4 : H25基準相当  |
| ③ 等級2 : S55基準相当 | ③ 等級1 : その他      |
| ④ 等級1 : その他     |                  |

## 断熱及び設備性能の評価方法

- 評価に活用できる図書等(施工内容を担保できる図書等)がある場合は、新築時の断熱・設備仕様に基づき評価する。
- 評価に活用できる図書等がない場合は、現況の確認により特定した仕様に基づき評価を行い、現況の確認により特定できない場合はデフォルト仕様(最低水準)の性能として評価する。なお、現況の確認は基本的に目視で行うものとする。

① 設計図書等がある場合は、設計図書にある同種の断熱仕様について、1ヶ所を抽出して目視による確認を行う

② 設計図書等がない場合は、同一仕様で施工されている部位毎に全ての箇所目視による確認を行う。

※断熱材の厚さについては、現況の確認による製品表示厚さを優先し、製品表示厚さがわからない場合は、原則、実測によるものとする。ただし、外壁と床に施工する繊維系断熱材においては、50mm、75mm又は100mmを上回らないよう、実測厚さの低減を行う。なお、知見の蓄積により、評価方法についての見直しは適宜行う。

- 特定した断熱仕様に対し、断熱材の経年的な劣化による影響等を考慮して評価する。

① 断熱材が施工されている壁については、気流止めの施工状況による断熱性能の低下を考慮して評価する。

② 現況の確認により、断熱材が適切な施工状態にない場合は、無断熱として評価する。

③ 断熱材の経年的な劣化等による影響を考慮する。当分の間、施工後15年超経過するものは1割低減するものとする(グラスウール除く)。なお、断熱材の種類により、工学的知見でこれによらないことが明らかな場合は、別に評価することも可能とし、知見の蓄積により、評価方法についての見直しは適宜行う。

## 表示・評価の対象とする範囲

- 住宅(住戸)全体と部分※のいずれの範囲に対する評価・表示も可能とする。 ※断熱等性能等級について、隣接空間との境界に適用可能な仕様基準を設定。

断熱等性能等級 : 一以上の居室が含まれること

一次エネルギー消費量等級 : 日常生活を営むに必要な空間(主たる居室(居室、食堂、台所)、浴室、洗面所及び便所)が含まれること

# 耐震性(倒壊等防止)に係る評価方法基準改正の方向性(案)

## 耐震性(倒壊等防止)に関する評価方法基準の改正の方向性

- ① 耐震診断を行った場合は構造計算を不要とする。
- ② 耐震診断を行った場合に求める仕様規定は「耐久性等関係規定」を基本とする。
- ③ 耐震改修促進法告示のただし書きに規定されている耐震診断の方法を、評価方法基準においても認める。

### <現行基準>

制度		仕様規定	構造計算	耐震診断	
住宅性能表示制度 【評価方法基準(既存住宅)】 耐震等級(倒壊等防止)	等級1 (1)、(2)の いずれか	(1)	○	○	—
		(2)	○	○	○ 告示別添第1第一号及び 第二号の耐震診断のみ 使用可

### <改正後の考え方>

制度		仕様規定	構造計算	耐震診断	
住宅性能表示制度 【評価方法基準(既存住宅)】 耐震等級(倒壊等防止)	等級1 (1)、(2)の いずれか	(1)	○	○	—
		(2)	△※1	—	○ 日本建築防災協会等の 耐震診断も使用可

※1 耐久性等関係規定を基本とする仕様規定

<凡例> ○:適合すべき項目 △:一部適合すべき項目 —:適合不要な項目

# 既存住宅の性能評価に活用できる図書等(評価項目)

- 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

分類	評価に活用できる図書等	評価項目									現場検査				他
		構造	火災時	軽減の劣化	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	副本返却
A	建設住宅性能評価の図書等 ※2	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	フラット35 または 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 ※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 ※検査済証がある場合に限る	○ ※3	○	□	□	□	○ ※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 ※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