

# 住宅性能表示制度の見直しについて

---

# 住宅性能表示制度の概要

---

# 住宅の品質確保の促進等に関する法律の概要

## 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」 (通称：品確法)

【平成11年6月23日公布、平成12年4月1日施行】

—住宅の建設・売買に係る、様々な問題—

### <創設の背景>

- 住宅取得者にとっての問題
  - ① 住宅の性能を表示する**共通ルール**がなく、相互比較が難しい。
  - ② 住宅の性能に関する**評価の信頼性**に不安がある。
  - ③ 住宅の性能に関する**紛争**について、専門的な処理体制がなく、解決に多くの労力がかかる。
- 住宅供給者にとっての問題
  - ① 住宅の性能を表示する**共通ルール**がなく、性能を競争するインセンティブに乏しい。
  - ② 住宅の性能について、**消費者の正確な理解**を得ることに苦慮する。

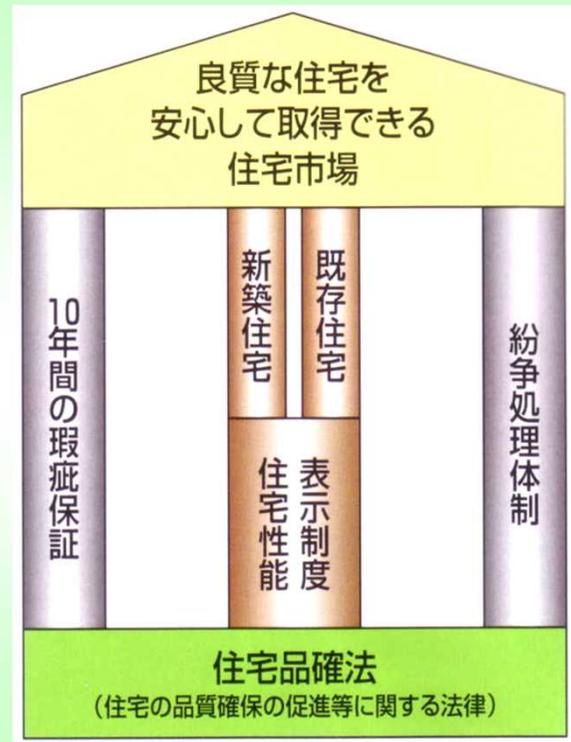
### <目的>

住宅の生産からアフターサービスまで、一貫してその品質が保証されるような、新たな枠組み

- ①住宅の品質確保の促進
- ②住宅購入者の利益の保護
- ③住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決

### <品確法の3本柱>

- ①**住宅性能表示制度**
- ②**瑕疵担保責任の特例**
- ③住宅に係る**紛争処理体制**の整備



### ①住宅性能表示制度

国が定める共通のルールに基づき、**第三者機関が住宅の性能を評価・表示。**

- 任意利用 (新築住宅における利用率 約20%)
- 新築住宅及び既存住宅 (H14~) が対象
- 第三者機関 (登録住宅性能評価機関) による評価
- 10分野・33項目 (新築住宅の場合) の評価項目

### ②瑕疵担保責任の特例

**新築住宅の取得契約において、基本構造部分の瑕疵担保責任を10年間義務付け。**

- 対象契約：新築住宅の請負契約・売買契約
- 対象部分：基本構造部分
  - ・構造耐力上主要な部分
  - ・雨水の浸入を防止する部分
- 請求内容：修補請求・損害賠償等
- 担保期間：完成引渡しから10年間義務化

### ③紛争処理体制の整備

**性能評価を受けた住宅に係る裁判外の紛争処理体制を整備。**

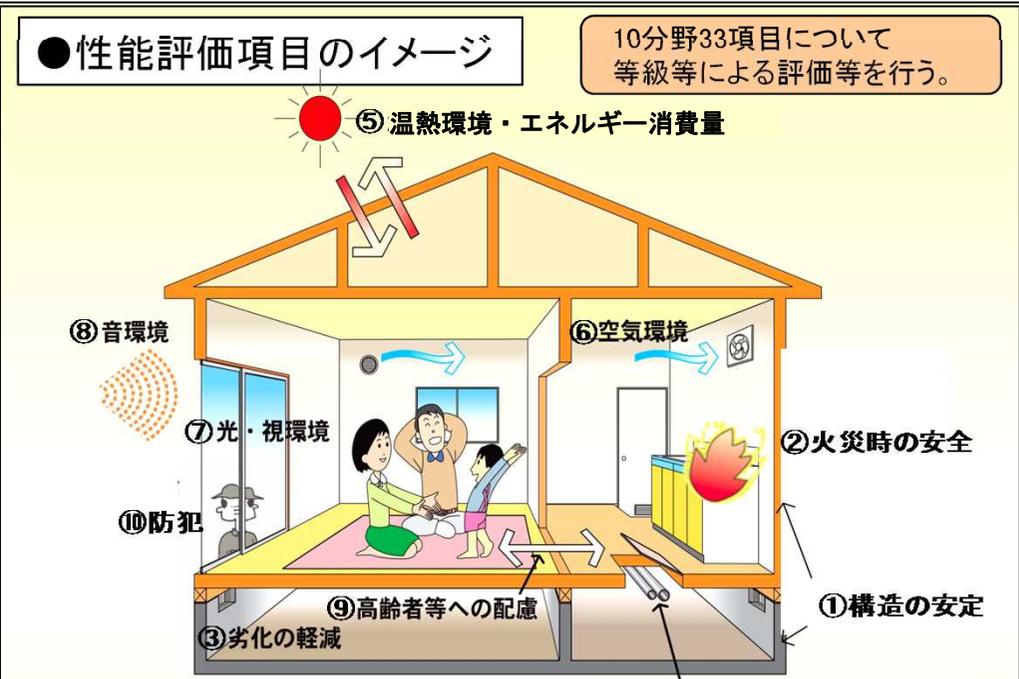
- 建設住宅性能評価書が交付された住宅に係る紛争 (紛争内容は住宅性能評価に関することに限らない。) は、指定住宅紛争処理機関による裁判外のあつせん、調停、仲裁が利用可能
- 申請費用は1件につき1万円

# 住宅性能表示制度の概要（新築住宅）

新築住宅の住宅性能表示制度とは、住宅の基本的な性能について、

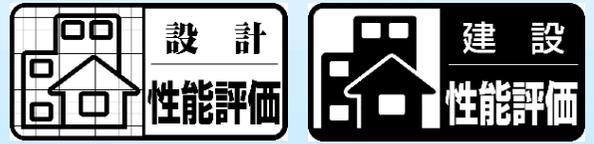
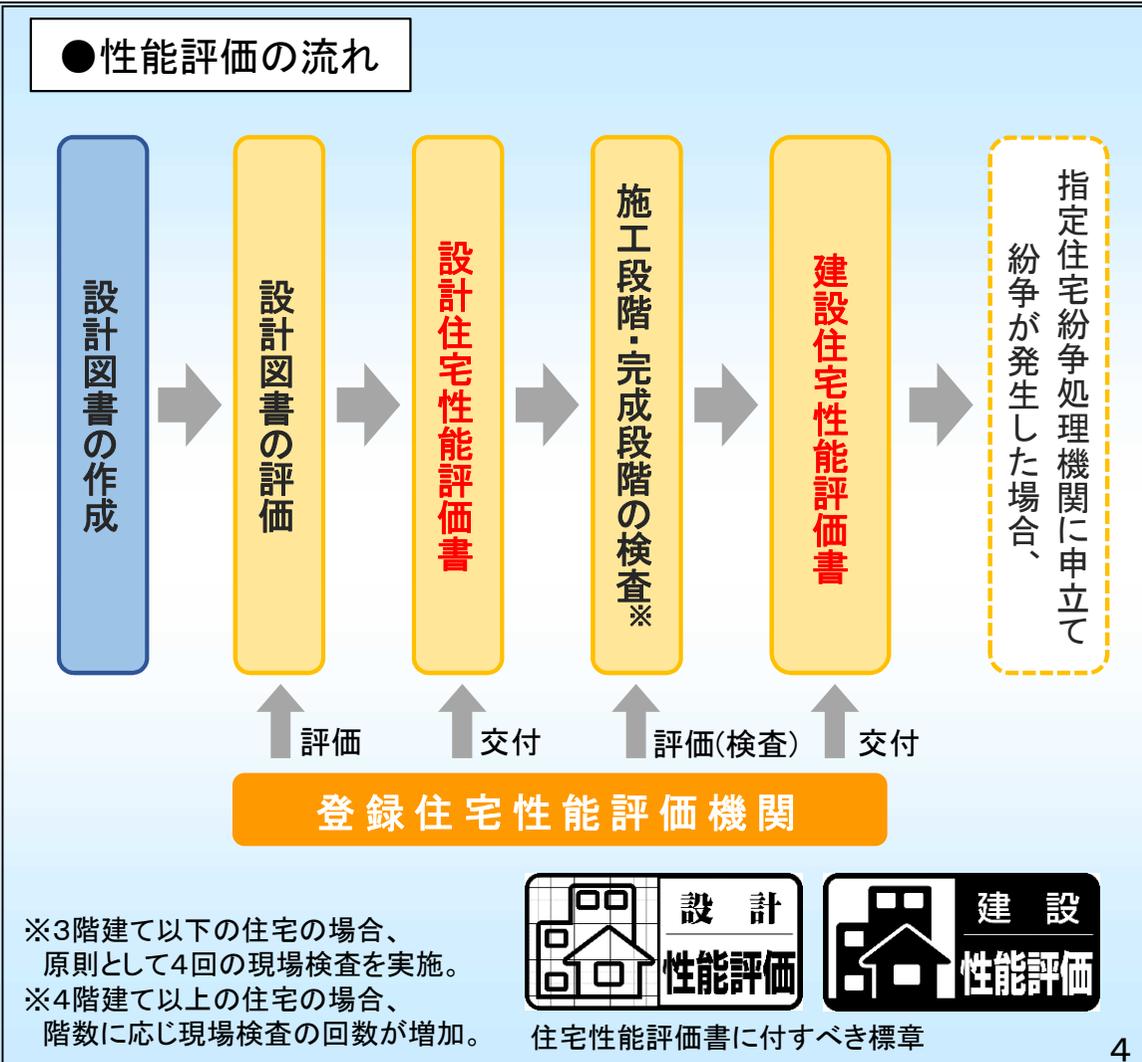
- **共通のルール** (国が定める日本住宅性能表示基準・性能評価基準) に基づき、
- **公正中立な第三者機関** (登録住宅性能評価機関) が
- **設計図書の審査** や **施工現場の検査** を経て **等級** などで評価し、
- **建設住宅性能評価書** が **交付された住宅** については、迅速に専門的な **紛争処理** が受けられる

平成12年度から運用が実施された **任意の制度** である。



例「構造の安定」の場合

項目	等級	具体的な性能
1-1耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止) 【地震等に対する倒壊のしにくさ】	等級3	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力の1.5倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級2	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力の1.25倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級1	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度 = 建築基準法がすべての建物に求めている最低基準



住宅性能評価書に付すべき標章

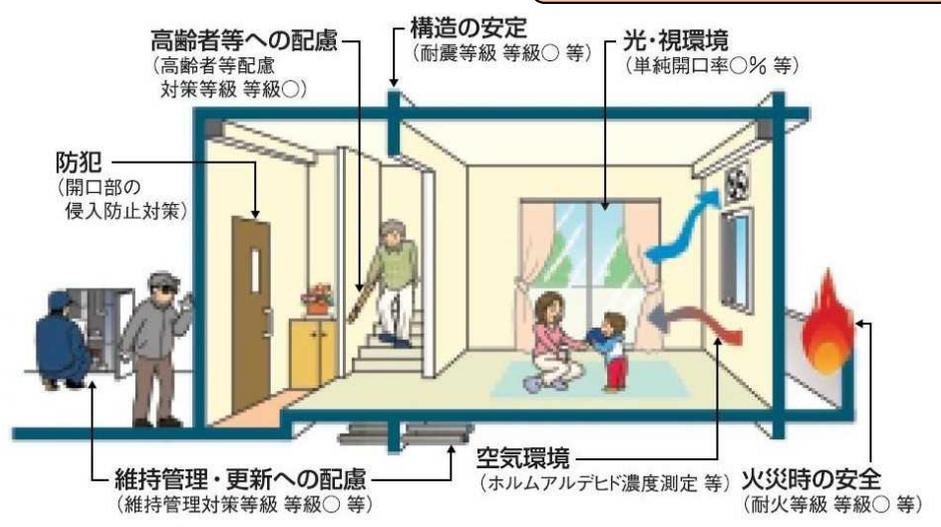
# 住宅性能表示制度の概要（既存住宅）

既存住宅の住宅性能表示制度とは、住宅の基本的な性能について、

- **共通のルール** (国が定める日本住宅性能表示基準・性能評価基準) に基づき、
  - **公正中立な第三者機関** (登録住宅性能評価機関) が
  - **現況検査や新築時の図書等による審査**を経て、**劣化状況の判定や等級などの評価**を行い、
  - **建設住宅性能評価書(現況検査・評価書)**が交付された住宅については、迅速に専門的な**紛争処理**が受けられる
- 平成14年度から運用が実施された**任意の制度**である。

## ● 性能評価項目のイメージ

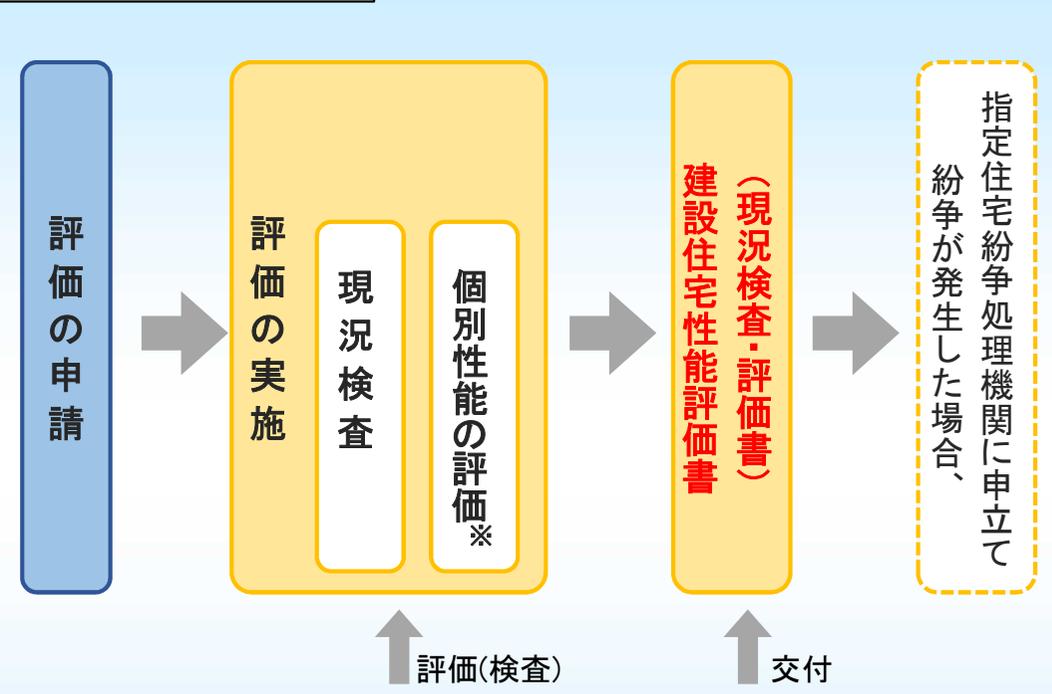
7分野27項目(現行)について等級等による評価等を行う。



例「構造の安定」の場合

項目	等級	具体的な性能
1-1耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止) 【地震等に対する倒壊等のしにくさ】	等級3	構造耐力に大きく影響すると見込まれる劣化事象が認められず、かつ、極めて稀に(数百年に一度程度)発生する地震による力の1.5倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級2	構造耐力に大きく影響すると見込まれる劣化事象が認められず、かつ、極めて稀に(数百年に一度程度)発生する地震による力の1.25倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級1	構造耐力に大きく影響すると見込まれる劣化事象が認められず、かつ、極めて稀に(数百年に一度程度)発生する地震による力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度⇒建築基準法が全ての建築物に求める最低基準
	等級0	その他

## ● 性能評価の流れ



登録住宅性能評価機関



※個別性能の評価は、評価対象建築物の図書等及び現況確認により実施。

住宅性能評価書に付すべき標章

# 住宅性能表示制度の利用実績

**新築住宅**：平成12年10月より運用を開始し、累計約260万戸が利用。（設計住宅性能評価書の交付ベース）  
**既存住宅**：平成14年12月より運用を開始し、累計約4,600戸が利用。（建設住宅性能評価書の交付ベース）

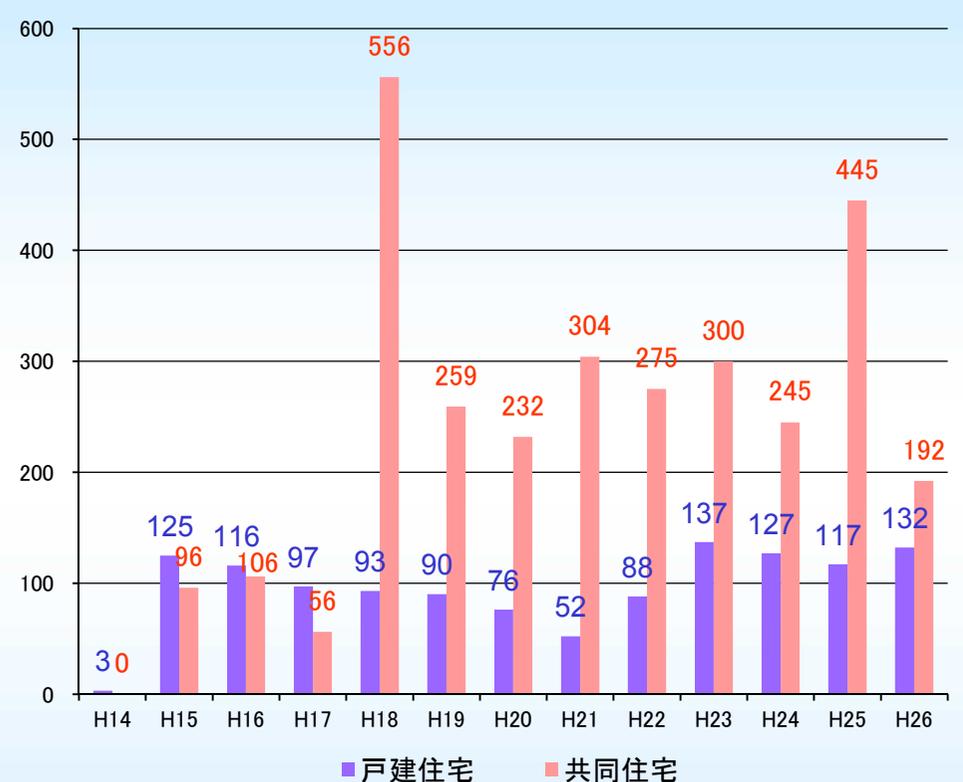
●新築住宅の利用実績（H12年度～H26年度）



- ・平成26年度 実績 約20万戸※
- ・平成26年度 利用率 新設住宅の約22%※
- ・制度開始からの累計実績 約260万戸※(平成27年10月末時点)

※ 設計住宅性能評価書の交付ベース

●既存住宅の利用実績（H14年度～H26年度）



- ・平成26年度 実績 約320戸※
- ・制度開始からの累計実績 約4,600戸※(平成27年10月末時点)

※ 建設住宅性能評価書の交付ベース

# 住宅性能表示制度の見直しの概要

---

# 住宅性能表示制度の見直しの背景

## 住宅の性能に関する表示及び評価の方法

住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号、以下、品確法)に基づく住宅性能表示制度では、日本住宅性能表示基準(平成13年国土交通省告示第1346号(最終改正は平成26年消費者庁・国土交通省告示第1号)、以下、表示基準。)及び評価方法基準(平成13年国土交通省告示第1347号)により、住宅の性能に関する表示及び評価の方法を定めている。

## 見直しの背景

### (新築住宅について)

平成27年7月、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(以下、建築物省エネ法)が制定されたことに伴い、新築住宅の「温熱環境・エネルギー消費量に関すること」について、建築物省エネ法に基づく基準を引用するため、表示基準及び評価方法基準の改正を行う。

### (既存住宅について)

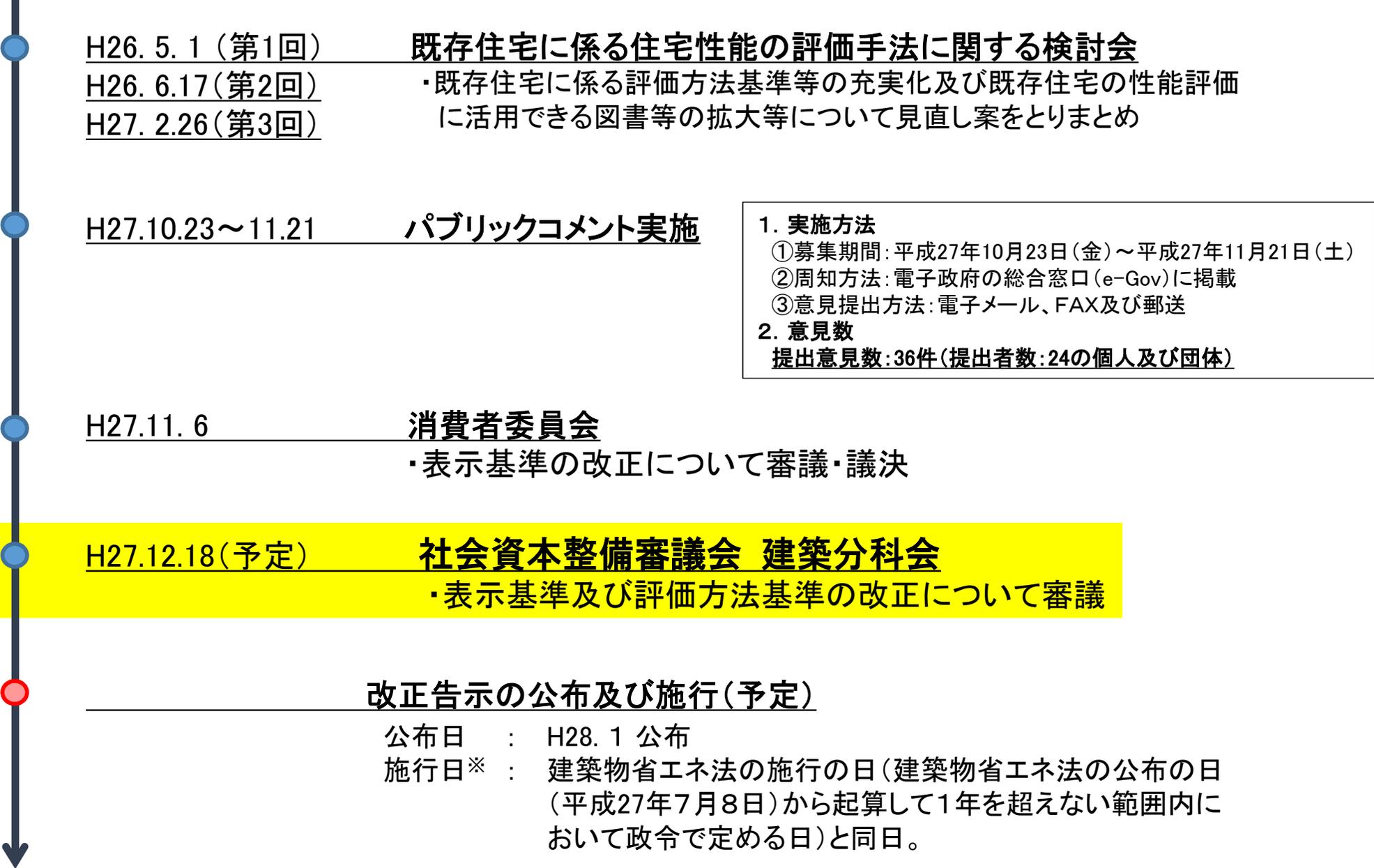
中古住宅・リフォームトータルプラン(平成24年3月国土交通省策定)において「消費者が中古住宅の性能に関する情報を把握できるようにするため、中古住宅の性能を客観的に評価・表示する住宅性能表示制度について、既存住宅に係る性能評価基準の見直しによる充実を図り、普及促進を図る。」とされていることを踏まえ、既存住宅に係る表示基準及び評価方法基準の改正を行う。

## (参考)表示基準及び評価方法基準の変更について

(品確法第3条第4項) 国土交通大臣及び内閣総理大臣は、日本住宅性能表示基準を定め、又は変更しようとするときは、あらかじめ、国土交通大臣にあっては社会資本整備審議会の議決を、内閣総理大臣にあっては消費者委員会の議決を、それぞれ経なければならない。

(品確法第3条の2第2項) 国土交通大臣は、評価方法基準を定め、又は変更しようとするときは、あらかじめ、社会資本整備審議会の議決を、経なければならない。

# 住宅性能表示制度の見直しの経緯と今後のスケジュール(案)



※ 「5-3. JIS規格の改正に伴う改正」及び「5-4. JAS規格の改廃に伴う改正」については、公布日施行とする。

# 既存住宅に係る住宅性能の評価手法に関する検討会について

## 検討会の目的

既存住宅の性能評価が柔軟かつ幅広く利用されるものとするため、現在の知見の蓄積等を踏まえ、可能な課題から取組むこととし、以下2つの課題について検討を実施。

- (1) 既存住宅に係る評価方法基準の充実化
- (2) 既存住宅の性能評価に活用できる図書等の見直し

## 検討会の委員 ○:座長

○深尾 精一	首都大学東京 名誉教授
秋元 孝之	芝浦工業大学 教授
五十田 博	京都大学 教授
楠 浩一	東京大学 准教授
鈴木 大隆	北方建築総合研究所 副所長
中川 雅之	日本大学 教授
松村 秀一	東京大学 教授
南 一誠	芝浦工業大学 教授
野城 智也	東京大学 教授
井上 波彦	国土技術政策総合研究所
高橋 暁	国土技術政策総合研究所
中川 貴文	国土技術政策総合研究所
長谷川 洋	国土技術政策総合研究所
藤本 秀一	国土技術政策総合研究所
長谷川 直司	国立開発研究法人 建築研究所
齋藤 卓三	一般財団法人 ベターリビング

## 検討会テーマ

第1回(平成26年5月1日)

- 検討会の目的及び既存住宅の性能評価における課題
- 劣化対策(構造躯体等)の評価基準案の方向性
- 温熱環境・エネルギー消費量の評価基準案の方向性
- 既存住宅の性能評価に活用できる図書等の方向性

第2回(平成26年6月17日)

- 劣化対策(構造躯体等)の評価基準案の検討
- 温熱環境・エネルギー消費量の評価基準案の検討
- 既存住宅の性能評価に活用できる図書等の取りまとめ

第3回(平成27年2月26日)

- 劣化対策(構造躯体等)の評価基準案の取りまとめ
- 温熱環境・エネルギー消費量の評価基準案の取りまとめ
- 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)の評価基準案の検討・取りまとめ

## 日本住宅性能表示基準・評価方法基準の改正案(審議事項)

### 1 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の制定に伴う改正

- 建築物省エネ法の制定に伴い、「断熱等性能等級」及び「一次エネルギー消費量等級」について、建築物省エネ法に基づく基準を引用するため、表示基準及び評価方法基準を改正する。

### 2 既存住宅に係る劣化の軽減及び温熱環境・一次エネルギー消費量の基準の追加

- 既存住宅について新たに「劣化対策等級」、「断熱等性能等級」及び「一次エネルギー消費量等級」を追加するため、これらに係る表示基準及び評価方法基準を策定する。

### 3 既存住宅に係る耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)の基準の見直し

- 既存住宅に係る「耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)」について、基準の合理化を図るため、表示基準及び評価方法基準を改正する。

### 4 既存住宅における評価対象住宅の範囲の見直し

- 新築時に交付された建設住宅性能評価書等に加えて、一定の信頼性のある図書等の活用を可能とし、評価対象住宅の範囲を拡大するため、評価方法基準を改正する。

### 5 その他改正事項(評価方法基準)

- 「劣化対策等級」の鉄筋コンクリート造等の評価の合理化を図る。
- 「重量床衝撃音対策」について、簡易な等級判定手法を導入するとともに、評価対象となる床構造の等価厚さ及び受音室の面積の範囲を拡大する。
- 「住宅用人造鉱物繊維断熱材」のJIS改正等を反映する。(断熱等性能等級)
- 「枠組壁工法構造用製材」及び「枠組壁工法構造用たて継ぎ材」のJAS改廃を反映する。(劣化対策等級、重量床衝撃音対策)

# (参考)住宅性能表示事項一覧

## 見直しを行う性能表示事項

○新築住宅	「劣化の軽減」、「温熱環境・エネルギー消費量」及び「音環境」の基準を改正。
○既存住宅	「構造の安定」の基準を改正。 「劣化の軽減」及び「温熱環境・エネルギー消費量」の基準を新たに追加。

性能表示事項		新築住宅	既存住宅
1	構造の安定に関すること	●	○ (改正)
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	● (改正)	○ (追加)
4	維持管理・更新への配慮に関すること	●	○
5	温熱環境・エネルギー消費量に関すること	● (改正)	○ (追加)
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	○ (改正)	—
9	高齢者等への配慮に関すること	○	○
10	防犯に関すること	○	○

(凡例) ●:必須項目※、○:選択項目、赤字:見直しを行う性能表示事項

※必須項目:新築住宅の性能評価を行う際に、必ず評価・表示しなければならない項目。既存住宅においては全て選択項目。

# **住宅性能表示制度の見直しの概要(個別事項)**

---

# 1. 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の制定に伴う改正

---

# (参考)建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の概要

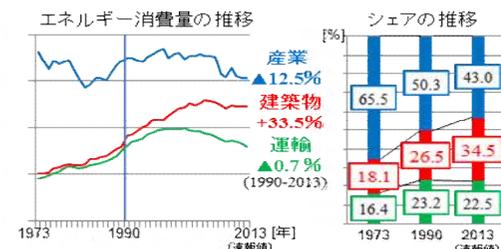
(平成27年法律第53号、7月8日公布)

<施行予定日:規制措置は公布日から2年以内、誘導措置は1年以内>

社会経済情勢の変化に伴い建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み、建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、住宅以外の一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務の創設、エネルギー消費性能向上計画の認定制度の創設等の措置を講ずる。

## 背景・必要性

- 我が国のエネルギー需給は、特に東日本大震災以降一層逼迫しており、国民生活や経済活動への支障が懸念されている。
  - 他部門(産業・運輸)が減少する中、建築物部門のエネルギー消費量は著しく増加し、現在では全体の1/3を占めている。
- ⇒建築物部門の省エネ対策の抜本的強化が必要不可欠。



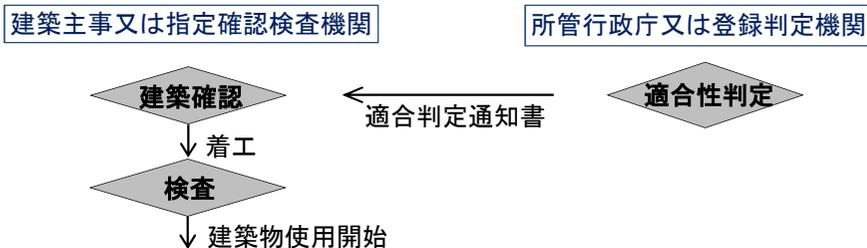
## 法律の概要

### ● 基本方針の策定(国土交通大臣)、建築主等の努力義務、建築主等に対する指導助言

**特定建築物** 一定規模以上の非住宅建築物(政令: 2000㎡)

#### 省エネ基準適合義務・適合性判定

- ① 新築時等に、建築物のエネルギー消費性能基準(省エネ基準)への**適合義務**
- ② 基準適合について所管行政庁又は登録判定機関(創設)の**判定を受ける義務**
- ③ 建築基準法に基づく建築確認手続きに連動させることにより、実効性を確保。



**その他の建築物** 一定規模以上の建築物(政令: 300㎡) ※特定建築物を除く

#### 届出

一定規模以上の新築、増改築に係る計画の所管行政庁への**届出義務**  
 <省エネ基準に適合しない場合>  
 必要に応じて所管行政庁が**指示・命令**

**住宅事業建築主\***が**新築する一戸建て住宅** \*住宅の建築を業として行う建築主

#### 住宅トップランナー制度

住宅事業建築主に対して、その供給する建売戸建住宅に関する省エネ性能の基準(住宅トップランナー基準)を定め、省エネ性能の向上を誘導  
 <住宅トップランナー基準に適合しない場合>  
 一定数(政令:年間150戸)以上新築する事業者に対しては、必要に応じて大臣が**勧告・公表・命令**

規制措置

誘導措置

#### エネルギー消費性能の表示

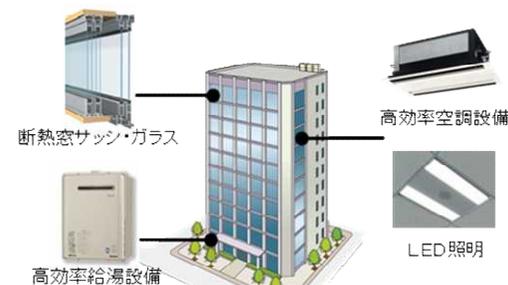
建築物の所有者は、建築物が**省エネ基準に適合**することについて所管行政庁の認定を受けると、その旨の**表示**をすることができる。

#### 省エネ性能向上計画の認定、容積率特例

新築又は改修の計画が、**誘導基準に適合**すること等について所管行政庁の認定を受けると、**容積率の特例\***を受けることができる。

\*省エネ性能向上のための設備について通常の建築物の床面積を超える部分を不算入

[省エネ性能向上のための措置例]



- その他所要の措置(新技術の評価のための大臣認定制度の創設 等)

# (参考)建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づく基準の体系(案)

		エネルギー消費性能基準 (適合義務、届出・指示、表示)		誘導基準 (容積率特例)		住宅事業建築主 基準
		新法施行(H28.4.1) 後に 新築着工された 建築物	新法施行前に 新築着工された 建築物	新法施行(H28.4.1) 後に 新築着工された 建築物	新法施行前に 新築着工された 建築物	上段: ~H31年度 下段: H32年度~
非住宅	一次エネ <sup>※1</sup>	1.0	1.1	0.8	1.0	—
	外皮: PAL * <sup>※2</sup>	—		1.0	—	—
住宅	一次エネ <sup>※1</sup>	1.0	1.1	0.9	1.0	0.9
						0.85
	外皮: 住戸単位 <sup>※3</sup> ( $U_A, \eta_{AC}$ )	H25基準	—	H25基準	—	—
						H25基準

※1 一次エネルギー消費量(一年間に消費するエネルギーの量を熱量に換算したもの)に係る基準。「設計一次エネルギー消費量(家電・OA機器等を除く)」/「基準一次エネルギー消費量(家電・OA機器等を除く)」が表中の値以下になることを求める方向で検討。住戸単位又は住棟単位で算出する。

※2 非住宅の屋内周囲空間(ペリメーターゾーン)の年間熱負荷(一年間の暖房負荷及び冷房負荷の合計)に係る基準。

※3 外気等に接する天井(小屋裏又は天井裏が外気に通じていない場合にあつては、屋根)、壁、床及び開口部並びに当該単位住戸以外の建築物の部分に接する部分に係る基準。外皮平均熱貫流率( $U_A$ )及び冷房期の平均日射熱取得率( $\eta_{AC}$ )で示され、住戸単位で算出する。

# 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の制定に伴う改正

- これまで住宅性能表示制度では、「エネルギーの使用の合理化等に関する法律(昭和54年法律第49号。以下、省エネ法)」及び「都市の低炭素化の促進に関する法律(平成24年法律第84号。以下、エコまち法)」に基づく基準を引用してきたところ。
- 今般、建築物省エネ法の制定に伴い、新築住宅の「断熱等性能等級」及び「一次エネルギー消費量等級」について、建築物省エネ法に基づく基準を引用するため、表示基準を改正する。

## 省エネ法及びエコまち法に基づく基準 (住宅性能表示制度関係)

略称	基準を定める告示
建築主等の判断の基準	エネルギーの使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準 (平成25年経済産業省・国土交通省告示第1号)
設計施工指針	住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針 (平成25年国土交通省告示第907号)
低炭素認定基準	建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進その他の建築物の低炭素化の促進のために誘導すべき基準 (平成24年経済産業省・国土交通省・環境省告示第119号)



## 建築物省エネ法に基づく基準案 (住宅性能表示制度関係)

略称	基準を定める省令・告示
基準省令	建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令(仮称) <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物エネルギー消費性能基準※</li> <li>・ 建築物のエネルギー消費性能の向上の一層の促進のために誘導すべき基準</li> </ul> ※基準省令の施行の際現に存する建築物に適用できる緩和基準を含む
非住宅・住宅計算方法	建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令(仮称)における算出方法等に係る事項(仮称)
住宅仕様基準	住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準(仮称)

建築物省エネ法に基づく基準案については、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づく省令・告示案、エネルギーの使用の合理化等に関する法律に基づく告示の一部改正案及び都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく告示の一部改正案※」として、平成27年10月7日から11月5日の間、意見募集を実施。

※ 電子政府の総合窓口 (e-Gov) <http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public>を参照

# 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の制定に伴う改正

## 1-1. 断熱等性能等級の表示基準の改正(新築住宅)

断熱等性能等級の表示基準について、建築物省エネ法に基づく基準を引用するための改正を行う。

【断熱等性能等級】  
外壁、窓等を通しての熱の損失の防止を図るための断熱化等による対策の程度を評価・表示

現行 下線部:改正箇所

表示事項	適用範囲	表示方法	説明事項	説明に用いる文字
(略)	(略)	<ul style="list-style-type: none"> <li>等級 1, 2, 3, 4</li> <li>建築主等の判断の基準別表第4に掲げる地域区分</li> </ul>	等級4	熱損失等の大きな削減のための対策(建築主等の判断の基準に相当する程度)が講じられている
			等級3	熱損失等の一定程度の削減のための対策が講じられている
			等級2	熱損失の小さな削減のための対策が講じられている
			等級1	その他



改正案※ 下線部:改正箇所

表示事項	適用範囲	表示方法	説明事項	説明に用いる文字
(略)	(略)	<ul style="list-style-type: none"> <li>等級 1, 2, 3, 4</li> <li>非住宅・住宅計算方法別表第10に掲げる地域の区分</li> </ul>	等級4	熱損失等の大きな削減のための対策(基準省令に定める建築物エネルギー消費性能基準に相当する程度)が講じられている
			等級3	(略)
			等級2	(略)
			等級1	(略)

※ 建築主等の判断の基準及び設計施工指針が廃止(平成29年3月末を予定)されるまでの間、断熱等性能等級に係る住宅性能評価については、なお従前の例によることができるものとする。

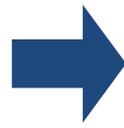
# 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の制定に伴う改正

## 1-2. 断熱等性能等級の評価方法基準の改正(新築住宅)

断熱等性能等級の評価方法基準について、建築物省エネ法に基づく基準を引用するための改正を行う。

**現行** 下線部: 改正箇所

定義	地域区分
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>建築主等の判断の基準別表第4に掲げる地域区分</u></li> </ul>
評価基準	外皮平均熱貫流率に関する基準
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>建築主等の判断の基準 I の第2の1の1-3(1)イからハまでに定める計算方法又は設計施工指針2(1)に定める計算方法により算出</u></li> <li>• <u>ただし、設計施工指針附則5に掲げる基準に適合している場合、等級4の基準に適合とみなす</u></li> </ul>
	冷房期の平均日射熱取得率に関する基準
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>建築主等の判断の基準 I の第2の1の1-3(2)イ又は設計施工指針2(2)に定める計算方法より算出</u></li> <li>• <u>ただし、設計施工指針附則5に掲げる基準に適合している場合、等級4の基準に適合とみなす</u></li> </ul>



**改正案\*** 下線部: 改正箇所

定義	地域の区分
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>非住宅・住宅計算方法別表第10に掲げる地域の区分</u></li> </ul>
評価基準	外皮平均熱貫流率に関する基準
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>非住宅・住宅計算方法第2の1(1)に定める計算方法により算出</u></li> <li>• <u>ただし、住宅仕様基準1に掲げる基準に適合している場合、等級4の基準に適合とみなす</u></li> </ul>
	冷房期の平均日射熱取得率に関する基準
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>非住宅・住宅計算方法第2の1(2)に定める計算方法より算出</u></li> <li>• <u>ただし、住宅仕様基準1に掲げる基準に適合している場合、等級4の基準に適合とみなす</u></li> </ul>

※ 建築主等の判断の基準及び設計施工指針が廃止(平成29年3月末を予定)されるまでの間、断熱等性能等級に係る住宅性能評価については、なお従前の例によることができるものとする。

# 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の制定に伴う改正

## 1-3. 一次エネルギー消費量等級の表示基準の改正(新築住宅)

一次エネルギー消費量等級の表示基準について、建築物省エネ法に基づく基準を引用するための改正を行う。

【一次エネルギー消費量等級】  
一次エネルギー消費量の削減のための対策の程度を評価・表示

現行 下線部:改正箇所

表示事項	適用範囲	表示方法	説明事項	説明に用いる文字
(略)	(略)	(略)	等級5	一次エネルギー消費量のより大きな削減のための対策(建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進その他の建築物の低炭素化の促進のために誘導すべき基準(平成24年経済産業省・国土交通省・環境省告示第119号)に相当する程度)が講じられている
			等級4	一次エネルギー消費量の大きな削減のための対策(建築主等の判断の基準に相当する程度)が講じられている
			等級1	その他



改正案※ 下線部:改正箇所

表示事項	適用範囲	表示方法	説明事項	説明に用いる文字
(略)	(略)	(略)	等級5	一次エネルギー消費量のより大きな削減のための対策(基準省令に定める建築物のエネルギー消費性能の向上の一層の促進のために誘導すべき基準(その設定の基礎となる基準一次エネルギー消費量が、基準省令第10条第1項の規定により求められたものであるものに限る。)に相当する程度)が講じられている
			等級4	一次エネルギー消費量の大きな削減のための対策(基準省令に定める建築物エネルギー消費性能基準(その設定の基礎となる基準一次エネルギー消費量が、基準省令第5条第1項の規定により求められたものであるものに限る。)に相当する程度)が講じられている
			等級1	その他

※ 建築主等の判断の基準及び設計施工指針が廃止(平成29年3月末を予定)されるまでの間、一次エネルギー消費量等級に係る住宅性能評価については、なお従前の例によることができるものとする。

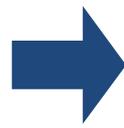
# 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の制定に伴う改正

## 1-4. 一次エネルギー消費量等級の評価方法基準の改正(新築住宅)

一次エネルギー消費量等級の評価方法基準について、建築物省エネ法に基づく基準を引用するための改正を行う。

**現行** 下線部: 改正箇所

<b>定義</b>	設計一次エネルギー消費量
	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築主等の判断の基準 I の第2の2の2-3に定める方法により算出</li> </ul>
<b>評価基準</b>	基準一次エネルギー消費量
	(等級5)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>低炭素認定基準 I の第2の2-2に定める方法により算出</li> </ul>
<b>評価基準</b>	(等級4)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築主等の判断の基準 I の第2の2の2-2に定める方法により算出</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>(等級4)</li> <li>設計一次エネルギー消費量 ≤ 基準一次エネルギー消費量</li> <li>又は設計施工指針附則5及び附則6に適合</li> </ul>



**改正案※** 下線部: 改正箇所

<b>定義</b>	設計一次エネルギー消費量
	<ul style="list-style-type: none"> <li>基準省令第4条第1項に定める方法により算出</li> </ul>
<b>評価基準</b>	基準一次エネルギー消費量
	(等級5)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>基準省令第10条第1項に定める方法により算出</li> </ul>
<b>評価基準</b>	(等級4)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>基準省令第5条第1項に定める方法により算出</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>(等級4)</li> <li>設計一次エネルギー消費量 ≤ 基準一次エネルギー消費量</li> <li>又は住宅仕様基準1及び2に掲げる基準に適合</li> </ul>

※ 建築主等の判断の基準及び設計施工指針が廃止(平成29年3月末を予定)されるまでの間、一次エネルギー消費量等級に係る住宅性能評価については、なお従前の例によることができるものとする。

## ○一次エネルギー消費量等級について

分類	ご意見の概要	ご意見に対する考え方
評価方法	建築物省エネ法では、住棟単位及び住戸単位の両方の計算方法が位置づけられている一方、住宅性能表示制度において住戸単位の計算方法のみ位置づけられる場合、混乱をきたすのではないか。	住宅性能表示制度は、住戸ごとの性能を評価・表示する制度のため、一次エネルギー消費量の計算も、従来の通り、住戸単位の計算方法のみ位置づけることとします。

## ○断熱等性能等級及び一次エネルギー消費量等級について

分類	ご意見の概要	ご意見に対する考え方
表示基準	将来的な省エネ義務化に向けて、等級4(エネルギー消費性能基準相当)未達の等級区分を1つにまとめるべき。 また「ゼロ・エネルギー・ハウス」に相当する等級など、より高い性能を有する住宅の評価・表示ができるよう、上位等級を追加すべき。	建築物省エネ法に基づく基準の運用状況等を踏まえ、今後の検討事項とします。

## **2. 既存住宅に係る劣化の軽減及び温熱環境・ 一次エネルギー消費量の基準の追加**

---

## 2-1. 劣化対策(構造躯体等)の表示基準の追加(既存住宅)

- 新築住宅の表示基準と同様に等級1、2、及び3を設定し、加えて等級0を設定する。
- 等級1、2、3とする場合は、劣化対策に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められないことを説明に用いる。
- 等級0とする場合は、その理由(評価基準に満たない、又は劣化事象が認められる)を明示する。
- 鉄筋コンクリート造等において、中性化深さの測定を行った場合には、その旨を明示する。

**【劣化対策等級】**  
 構造躯体等に使用する材料の交換等大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策の程度を評価・表示

### 表示基準案

下線部: 新築住宅の表示基準と異なる部分

表示事項	適用範囲	表示方法	説明事項	説明に用いる文字
劣化対策等級(構造躯体等)	一戸建ての住宅又は共同住宅等	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 等級 <u>0, 1, 2, 3</u></li> <li>● <u>等級0の場合、その理由を明示</u></li> <li>● <u>中性化深さの測定を行った場合、その旨を明示</u></li> </ul>	等級3	<u>劣化対策に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、</u> 3世代(おおむね75~90年)まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられている
			等級2	<u>劣化対策に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、</u> 2世代(おおむね50~60年)まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられている
			等級1	<u>劣化対策に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、</u> 建築基準法に定める対策が講じられている
			等級0	<u>その他</u>

# 既存住宅に係る劣化の軽減及び温熱環境・一次エネルギー消費量の基準の追加

## 2-2. 劣化対策(構造躯体等)の評価方法基準の追加(既存住宅)①

- 劣化対策に関連する著しい劣化事象等が認められないことを評価基準として設定する。
- 新築住宅と同じ評価基準及びこれらと同等の性能を有することが確認できる方法を評価基準として設定する。
- 等級1の評価基準に満たない場合、又は著しい劣化事象がある場合は等級0とする。

### 評価方法基準案(木造・鉄骨造)

下線部: 新築住宅の評価方法基準と異なる部分

構造種別ごとの評価基準		等級3	等級2	等級1	等級0	
木造	外壁の軸組等/土台/浴室及び脱衣室	評価基準(新築住宅)の等級3に適合	評価基準(新築住宅)の等級2に適合	—	—	
	地盤	評価基準(新築住宅)の等級3に適合 <u>又は地盤上に一様に打設されたコンクリート+ひび割れ等による隙間が生じていない</u>	←同左			
	基礎	評価基準(新築住宅)の等級3に適合 <u>又は地面から基礎上端等までの高さが300mm 以上+雨はね防止措置</u>	←同左			
	床下	評価基準(新築住宅)の等級3に適合 <u>又はひび割れ等による隙間が生じていないコンクリート+床下木部が湿潤状態にない+壁の長さ4m以下ごとに300cm<sup>2</sup>以上の換気口を設置 等</u>	←同左			
	小屋裏	評価基準(新築住宅)の等級3に適合 <u>又は換気上有効な位置に2以上の換気口+小屋組部材が湿潤状態にない</u>	←同左			
	構造部材等	評価基準(新築住宅)の等級3に適合	←同左			←同左
	著しい劣化事象等	<u>腐朽及び蟻害による木材の劣化、その他劣化対策に関連する著しい劣化事象等が認められないこと</u>				
鉄骨造	構造躯体	評価基準(新築住宅)の等級3に適合	評価基準(新築住宅)の等級2に適合	—	—	
	床下	<u>木造の評価方法基準案(既存住宅)に適合</u>	←同左			
	小屋裏	<u>木造の評価方法基準案(既存住宅)に適合</u>	←同左			
	構造部材等	評価基準(新築住宅)の等級3に適合	←同左			←同左
	著しい劣化事象等	<u>発錆による鋼材の断面欠損、その他の劣化対策に関連する著しい劣化事象等が認められないこと</u>				

# 既存住宅に係る劣化の軽減及び温熱環境・一次エネルギー消費量の基準の追加

## 2-3. 劣化対策(構造躯体等)の評価方法基準の追加(既存住宅)②

- 鉄筋コンクリート造等においては、新築住宅の評価基準と同等の性能を有することを確認する方法として、コンクリートの中性化深さ及びコンクリート中の塩化物イオン量の測定の方法を、評価基準として設定する。

評価方法基準案(鉄筋コンクリート構造等・補強コンクリートブロック造)

下線部: 新築住宅の評価方法基準と異なる部分

構造種別ごとの評価基準		等級3	等級2	等級1	等級0
鉄筋コンクリート構造等	①又は②のいずれか、かつ③に適合				
	① セメントの種類/コンクリートの水セメント比/部材の設計・配筋/コンクリートの品質/施工計画/雨水の浸透対策/ その他の構造部材等	評価基準(新築住宅)の等級3に適合	評価基準(新築住宅)の等級2に適合	—	
	② <u>コンクリートの中性化深さの測定</u>	<u>評価対象建築物の築年数及び耐力壁、柱又ははりの最小かぶり厚さに応じ、コンクリートの中性化深さが一定の数値以下※であること</u> <u>※等級に応じた数値を設定</u>	←同左※ <u>※等級に応じた数値を設定</u>	—	
	<u>コンクリート中の塩化物イオン量の測定</u>	<u>コンクリート中の塩化物イオン量が0.3kg/m<sup>3</sup>以下であること</u> <u>ただし、鉄筋の防錆について有効な措置を行う場合を除く</u>	←同左		
	③ <u>著しい劣化事象等</u>	<u>コンクリートの中性化による鉄筋の発錆及び凍結融解作用によるコンクリートの劣化、 その他劣化対策に関連する著しい劣化事象等が認められないこと</u>			
補強コンクリートブロック造	セメントの種類/コンクリート等の水セメント比/コンクリートブロック及び目地モルタルの品質/施工計画/雨水の浸水対策/臥梁	評価基準(新築住宅)の等級3に適合	評価基準(新築住宅)の等級2に適合	—	
	その他の構造部材	評価基準(新築住宅)の等級3に適合	←同左	←同左	
	<u>著しい劣化事象等</u>	<u>コンクリート等の中性化及び雨水の浸透による鉄筋の発錆及び凍結融解作用によるコンクリート等の劣化、 その他劣化対策に関連する著しい劣化事象等が認められないこと。</u>			

## 2-4. 断熱等性能等級の表示基準の追加(既存住宅)

- 新築住宅の表示基準案と同様に等級1、2、3及び4を設定する。
- 等級2、3、4とする場合は、断熱等性能に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められないことを説明に用いる。
- 等級1とする場合は、その理由(評価基準に満たない、又は劣化事象が認められる)を明示する。

**【断熱等性能等級】**  
 外壁、窓等を通しての熱の損失の防止を図るための断熱化等による対策の程度を評価・表示

### 表示基準案

下線部: 新築住宅の表示基準と異なる部分

表示事項	適用範囲	表示方法	説明事項	説明に用いる文字
断熱等性能等級	一戸建ての住宅又は共同住宅等	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 等級1, 2, 3, 4</li> <li>● 非住宅・住宅計算方法別表第10に掲げる地域の区分</li> <li>● 等級4の場合、外皮平均熱貫流率及び冷房期の平均日射熱取得率の表示可。</li> <li>● <u>等級1の場合、その理由を明示</u></li> </ul>	等級4	<u>断熱等性能に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、熱損失等の大きな削減のための対策(基準省令に定める建築物エネルギー消費性能基準に相当する程度)が講じられている</u>
			等級3	<u>断熱等性能に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、熱損失等の一定程度の削減のための対策が講じられている</u>
			等級2	<u>断熱等性能に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、熱損失の小さな削減のための対策が講じられている</u>
			等級1	その他

## 2-5. 断熱等性能等級の評価方法基準の追加(既存住宅)

- 新築住宅の評価方法基準案と同等の基準を設定する。
- 断熱等性能に関連する著しい劣化事象等が認められないことを評価基準として設定する。
- 等級2の評価基準に満たない場合、又は著しい劣化事象がある場合は等級1とする。

### 評価方法基準案

下線部: 新築住宅の評価方法基準と異なる部分

評価基準	等級4	等級3	等級2	等級1
外皮平均熱貫流率	評価方法基準案(新築住宅)の等級4に適合※	評価方法基準案(新築住宅)の等級3に適合※	評価方法基準案(新築住宅)の等級2に適合※	—
冷房期の平均日射熱取得率				
結露の発生を防止する対策				
<u>著しい劣化事象等</u>	<u>屋根及び外壁の表面のひび割れ又は剥がれ、開口部の建具の破損又は隙間、ひさし又は軒その他日射の侵入を防止する部分の破損、室内側の床、壁又は天井の表面の結露の跡、その他断熱等性能に関連する著しい劣化事象等が認められないこと</u>			

※ 評価方法基準案と同等の性能を有することが認められる場合は基準適合とみなす。  
 (例: 現行の断熱等性能等級又は省エネルギー対策等級に適合している場合)

# 既存住宅に係る劣化の軽減及び温熱環境・一次エネルギー消費量の基準の追加

## 2-6. 一次エネルギー消費量等級の表示基準の追加(既存住宅)

- 新築住宅の表示基準案と同様に等級1、4、及び5を設定し、加えて等級3（設計一次エネルギー消費量※1が基準一次エネルギー消費量※1の1.1倍以下）を設定する。
- 等級3、4、5とする場合は、一次エネルギー消費量に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められないことを説明に用いる。
- 等級1とする場合は、その理由（評価基準に満たない、又は劣化事象が認められる）を明示する。

【一次エネルギー消費量等級】  
一次エネルギー消費量の削減のための対策の程度を評価・表示

下線部: 新築住宅の表示基準と異なる部分

表示事項	適用範囲	表示方法	説明事項	説明に用いる文字
一次エネルギー消費量等級	一戸建ての住宅又は共同住宅等	<ul style="list-style-type: none"> <li>等級1, 3, 4, 5</li> <li>非住宅・住宅計算方法別表第10に掲げる地域の区分</li> <li>等級5の場合、床面積当たりの一次エネルギー消費量を表示可</li> <li>等級1の場合、その理由を明示</li> </ul>	等級5	<u>一次エネルギー消費量に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、一次エネルギー消費量のより大きな削減のための対策(基準省令に定める建築物のエネルギー消費性能の向上の一層の促進のために誘導すべき基準(その設定の基礎となる基準一次エネルギー消費量が、基準省令第10条第1項の規定により求められたものであるものに限る。)に相当する程度)が講じられている</u>
			等級4	<u>一次エネルギー消費量に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、一次エネルギー消費量の大きな削減のための対策(基準省令に定める建築物エネルギー消費性能基準(その設定の基礎となる基準一次エネルギー消費量が、基準省令第5条第1項の規定により求められたものであるものに限る。)に相当する程度)が講じられている</u>
			等級3	<u>一次エネルギー消費量に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、一次エネルギー消費量の一定程度の削減のための対策(基準省令に定める建築物エネルギー消費性能基準(その設定の基礎となる基準一次エネルギー消費量が、基準省令附則第4条第2項の規定※2により読み替えて適用する基準省令第5条第1項の規定により求められたものであるものに限る。)に相当する程度)が講じられている</u>
			等級1	その他

※1 家電・OA機器等を除く。 ※2 基準省令の施行の際、現に存する建築物の住宅部分に適用する緩和措置。

## 2-7. 一次エネルギー消費量等級の評価方法基準の追加(既存住宅)

- 新築住宅の評価方法基準案と同等の基準を設定し、加えて等級3（設計一次エネルギー消費量※1が基準一次エネルギー消費量※1の1.1倍以下）を設定する。
- 一次エネルギー消費量に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められないことを評価基準として設定する。
- 等級3の評価基準に満たない場合、又は著しい劣化事象がある場合は等級1とする。

### 評価方法基準案

下線部: 新築住宅の評価方法基準と異なる部分

評価基準	等級5	等級4	等級3	等級1
設計一次エネルギー消費量	評価方法基準案(新築住宅)の等級5に適合※2	評価方法基準案(新築住宅)の等級4に適合※2	<u>設計一次エネルギー消費量が、基準省令附則第4条第2項の規定※3により読み替えて適用する基準省令第5条第1項の規定により求められる基準一次エネルギー消費量の値を上回らないこと</u>	—
<u>著しい劣化事象等</u>	<u>断熱等性能等級の評価方法基準案に定める著しい劣化事象等が認められないこと</u>			
	<u>空気調和設備、空気調和設備以外の機械換気設備、照明設備、給湯設備及びエネルギー利用効率化設備がいずれも作動するものであること</u>			

※1 家電・OA機器等を除く。  
 ※2 評価方法基準案と同等の性能を有することが認められる場合は基準適合とみなす。(例: 現行の一次エネルギー消費量等級に適合している場合)  
 ※3 基準省令の施行の際、現に存する建築物の住宅部分に適用する緩和措置。

# パブリックコメントにおける主なご意見

## ○劣化対策等級について

分類	ご意見の概要	ご意見に対する考え方
コンクリートの中性化測定方法	コンクリートの中性化深さの測定について、小径コア（ソフトコアリング）を用いた測定方法を認めてほしい。	小径コアを用いた測定方法は、JIS規格等の公的規格が未整備のため、今回の改正には反映せず、今後の検討事項とします。

## ○断熱等性能等級及び一次エネルギー消費量等級について

分類	ご意見の概要	ご意見に対する考え方
評価方法	既存住宅の性能評価においては、従前の基準（省エネルギー対策等級、改正前の断熱等性能等級及び一次エネルギー消費量等級）に基づき取得した住宅性能評価書も活用できるようにすべき。	従前の基準に基づき取得した建設住宅性能評価書及び評価に用いた図書等は、現行の評価基準との同等性が確認できる場合に限り、活用可能とします。
	既存住宅の評価について、建材又は設備機器の性能値が不明な場合の取扱いを明確にすべき。	既存の建材及び設備機器の仕様が不明な場合、20年前の値をデフォルト値として設定し、評価できることとします。上記について、解説書等に記載するとともに、講習会等で周知を図ってまいります。

## ○共通事項について

分類	ご意見の概要	ご意見に対する考え方
劣化事象	「著しい劣化事象等」を具体的に告示に定めるべき。評価基準が明確でないと申請者と評価者間で見解の統一が図れず、混乱を招くおそれがある。	「著しい劣化事象等」は各性能項目ごとに定めることとし、具体的な確認方法等については、解説書等に記載するとともに、講習会等で周知を図ってまいります。

### **3. 既存住宅に係る耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の基準の見直し**

---

# 既存住宅に係る耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の基準の見直し

## 3-1. 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の表示基準の見直し（既存住宅）

- 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)の評価方法基準において、「建築物の耐震診断の指針(平成18年国交省告示第184号別添第1)と同等以上と認められる方法(以下、耐震診断の指針と同等以上の方法)」を活用可能とすることから、耐震診断を行った場合にあっては、表示基準にその方法を明示する。

【耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)】  
地震に対する構造躯体の倒壊、崩壊等のしにくさを評価・表示

現行

表示事項	適用範囲	表示方法	説明事項	説明に用いる文字
(略)	(略)	<ul style="list-style-type: none"> <li>等級0, 1, 2, 3</li> <li>等級0の場合、その理由を明示</li> </ul>	等級3	構造耐力に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、極めて稀に発生する力の1.5倍に対して倒壊崩壊しない程度
			等級2	構造耐力に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、極めて稀に発生する力の1.25倍に対して倒壊崩壊しない程度
			等級1	構造耐力に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められず、かつ、極めて稀に発生する力に対して倒壊崩壊しない程度
			等級0	その他



改正案

下線部:改正箇所

表示事項	適用範囲	表示方法	説明事項	説明に用いる文字
(略)	(略)	<ul style="list-style-type: none"> <li>等級0, 1, 2, 3</li> <li>等級0の場合、その理由を明示</li> <li><u>耐震診断を行った場合、その方法を明示</u></li> </ul>	等級3	(略)
			等級2	(略)
			等級1	(略)
			等級0	(略)

参考 耐震診断の指針と同等以上の方法の例

- 一般財団法人日本建築防災協会(以下、「建防協」という)による「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める「一般診断法」及び「精密診断法」
- 建防協による「既存鉄骨造建築物の耐震診断指針」
- 建防協による「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」及び「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第2次診断法」及び「第3次診断法」等

# 既存住宅に係る耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の基準の見直し

## 3-2. 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の評価方法基準の見直し（既存住宅）

- 建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく耐震診断の基準（構造耐震指標等）の適用を可能とし、基準の合理化を図る。
- 併せて、「耐震診断の指針と同等以上の方法」を評価方法基準にも位置づけ活用可能とする。

現行

評価基準	①又は②のいずれかに適合	
	①	②
構造計算 (施行令3章8節)	○	○
仕様規定 (施行令3章1節～7節の2)	○	○
著しい劣化事象の確認	○	○
耐震診断 (H18国交省告示184号別添第1)	—	○

改正案※

赤字: 改正箇所

評価基準	①又は②のいずれかに適合	
	①	②
構造計算 (施行令3章8節)	○	—
仕様規定 (施行令3章1節～7節の2)	○	—
著しい劣化事象の確認	○	○
耐震診断 (H18国交省告示184号別添第1 <u>及びこれと同等以上と認める方法</u> )	—	○

○ に掲げる全ての基準に適合すること

※ 「耐震診断の指針と同等以上の方法」を用いて等級2、3を評価する場合、耐震診断の方法ごとに「地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い」と考えられる指標に等級に応じた倍率をかけた数値以上となることにより評価を行う。

## ○耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)について

分類	ご意見の概要	ご意見に対する考え方
耐震診断	耐震診断の方法だけでなく、耐震診断を実施した事業者、担当者、具体的手順等も表示すべき。	登録住宅性能評価機関が、申請された耐震診断の内容を評価して等級を判定するものであることから、詳細な表示は不要と考えます。
	耐震診断は評価対象住宅の建築年に関わらず適用できるのか。	各々の耐震診断の方法において、住宅の規模、構造及び建築年などの適用範囲を確認する必要があります。
	住宅性能評価の申請者に対して、耐震診断に関する資格要件を課すべきではない。	住宅性能表示制度では、申請者に対して耐震診断に関する資格要件は設けてはいません。

## 4. 既存住宅における評価対象住宅の範囲の見直し

---

# 既存住宅における評価対象住宅の範囲の見直し

## 4. 評価対象住宅の範囲の見直し(既存住宅)

- 新築時に交付された建設住宅性能評価書等に加えて、一定の信頼性のある図書等の活用を可能とし、評価対象住宅の範囲を拡大する。

**現行**

区分	性能表示事項※	適用範囲	評価方法
6分野 13項目	1-1 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)	すべての 既存住宅	建設住宅性能評価の 図書による評価  又は これと同等の信頼性を 有する検査の図書等 <sup>注1</sup> による評価
	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)		
	1-6 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 脱出対策(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)	注1 住宅金融支援機構 (旧住宅金融公庫)の 工事審査の図書		
9-2 高齢者等配慮対策等級(共用部分)			
10-1 開口部の侵入防止対策			
3分野 11項目	1-2 耐震等級(構造躯体の損傷防止)	新築時に 建設住宅 性能評価を 受けた住宅 に限る	建設住宅性能評価の 図書による評価  +  現況の確認による評価
	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(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)		
	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)		

**改正案** 下線部:改正箇所

区分	適用範囲	評価方法
6分野 13項目	すべての 既存住宅	建設住宅性能評価の 図書による評価  又は これと同等の信頼性を 有する検査の図書等 <sup>注2</sup> による評価
		+  現況の確認による評価
3分野 11項目	すべての 既存住宅	建設住宅性能評価の 図書による評価
		+  現況の確認による評価

すべての性能表示事項※

注2 住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)の工事審査の図書に加えて、建築確認の完了検査の図書等(検査済証がある場合に限る)、表示事項ごとに一定の信頼性がある図書等を活用可能とする。

※ 「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」「6-5室内空気中の石綿の粉じんの濃度等」は、評価対象住戸の測定により評価を行う。 37

## ○評価対象住宅の範囲の見直しについて

分類	ご意見の概要	ご意見に対する考え方
図書等の扱い	既存住宅の性能評価に必要なとなる図書等を明確にすべき。	住宅性能表示制度では、既存住宅の性能評価に活用できる図書として「新築住宅の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完了時に用いられた図書等(以下、同等の図書等)」を規定しています。同等の図書等としては、建築確認の完了検査に用いた図書(検査済証がある場合に限る。)及び住宅金融支援機構の工事審査に用いた図書を活用することとします。上記について、解説書等に記載するとともに、講習会等で周知を図ってまいります。

## 5. その他改正事項

---

## 5-1. 劣化対策等級における評価の合理化

「劣化対策等級」の鉄筋コンクリート造等の評価基準について、建築基準法告示※<sup>1</sup>で定める一定の既製品の評価を合理化する。

### 劣化対策等級（評価方法基準第5-3-1(3)ハ）

#### 現状の課題

現行の劣化対策等級の鉄筋コンクリート造等の評価基準では、直接土に接する基礎は、コンクリートの水セメント比に応じ、60mmから70mmのかぶり厚さの確保が求められているが、一定の既製品の場合、評価基準への適合が困難となっている。

（建築基準法告示で定める既製コンクリートぐい※<sup>2</sup>の設計かぶり厚さは原則15mm以上。）

#### 改正の内容

建築基準法告示で定める既製コンクリートぐいを使用した場合、3世代(75年～90年)相当の期間における中性化深さは5mm以下であり、設計かぶり厚さに対して十分な中性化抵抗があることが明らかとなったことから、劣化対策等級の鉄筋コンクリート造等の評価基準のうち、当該部分に係る基準の適用を除外する。

※<sup>1</sup> 建築物の基礎の構造方法及び構造計算の基準を定める件（平成12年建設省告示第1347号）

※<sup>2</sup> JISA5337-1995に適合する高強度プレストレストコンクリートぐい及びJISA5310-1995に適合する遠心力鉄筋コンクリートぐい

## 5-2. 重量床衝撃音対策の評価基準の充実

「重量床衝撃音対策」について、簡易な等級判定手法を導入するとともに、評価対象となる床構造の等価厚さ※及び受音室の面積の範囲を拡大する。

### 重量床衝撃音対策（評価方法基準第5-8-1(3)イ）

#### 現状の課題

重量床衝撃音対策を判定するための評価方法が複雑であり、かつ対象範囲が限定的なことから、基準の利用率が低い。

#### 改正の内容①

重量床衝撃音の特性を踏まえた「等級換算スラブ厚」の算定式を用いた簡易な等級判定手法を導入する。

$$h_r = \left( h_1 \times 10^{((- \Delta L_A) / 40)} \right)$$

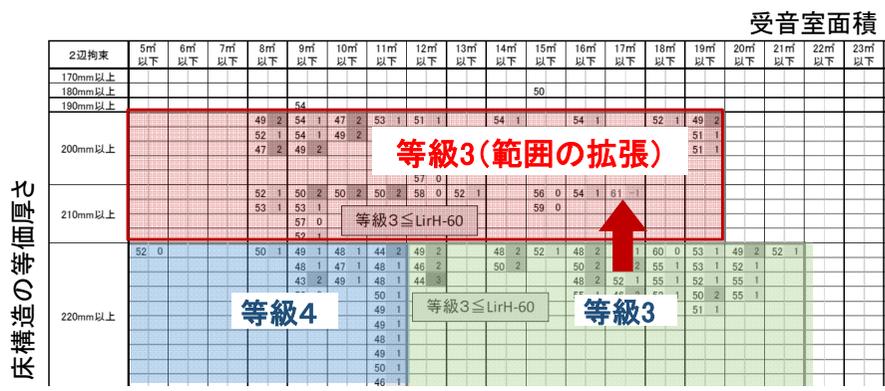
hr：等級換算スラブ厚 [mm]、h1：等価厚さ [mm]  
 $\Delta L_A$ ：受音室面積・周辺拘束変化による効果 [dB]  
 ・等級換算スラブ厚の算定式

相当する対策等級	hr = 等級換算スラブ厚		
	( $\Delta L=+5$ dB)	( $\Delta L=0$ dB)	( $\Delta L=-5$ dB)
等級5	180mm以上	220mm以上	260mm以上
等級4	140mm以上	180mm以上	220mm以上
等級3	100mm以上	140mm以上	180mm以上
等級2	—	100mm以上	140mm以上

・等級換算スラブ厚と等級の対応表

#### 改正の内容②

重量床衝撃音遮断性能の実測データの蓄積に基づき、評価対象となる床構造の等価厚さ及び受音室の面積の範囲を拡大する。



・評価対象範囲拡大のイメージ

※ 床構造の種別に応じて算出されるスラブ厚さ

## 5-3. JIS規格の改正に伴う改正

「住宅用人造鉱物繊維断熱材」のJIS改正等に伴う改正を行う。(断熱等性能等級)

### ●JISの改正

#### 旧規格

規格番号	規格名と対象断熱材
JIS A9521	住宅用人造鉱物繊維断熱材
JIS A9511※	発泡プラスチック保温材
規格無し	有機繊維断熱材

#### 新規格

規格番号	規格名と対象断熱材
JIS A9521	<b>建築用断熱材</b>
	住宅用人造鉱物繊維断熱材
	発泡プラスチック断熱材
	有機繊維断熱材

統合

反映

### ●改正の内容

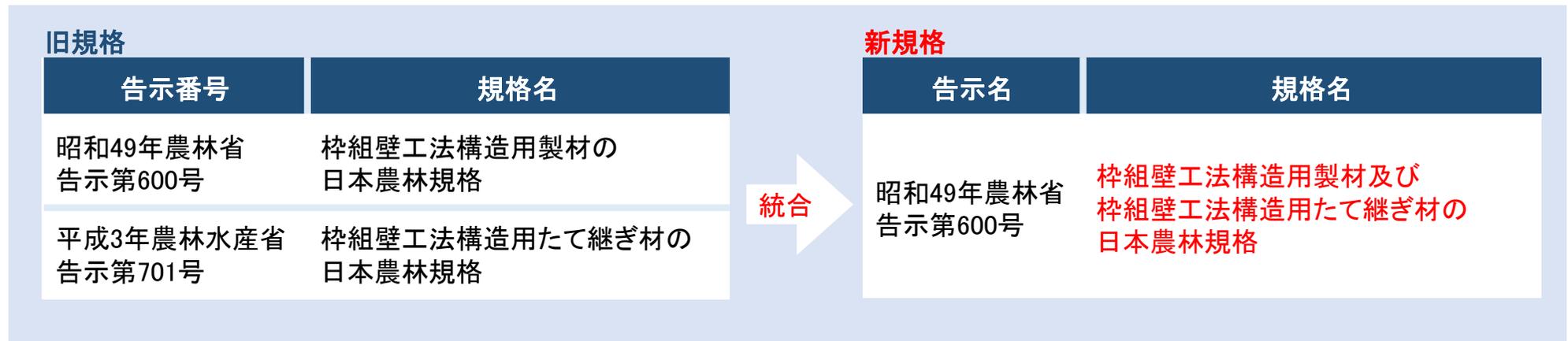
#### 断熱等性能等級 (評価方法基準第5 5-1(3)ハ①)

- 断熱等性能等級のうち、「結露の発生を防止する対策に関する基準」において、JISA9521(建築用断熱材)を追加する。

## 5-4. JAS規格の改廃に伴う改正

「枠組壁工法構造用製材」及び「枠組壁工法構造用たて継ぎ材」のJAS改廃に伴う改正を行う。(劣化対策等級、重量床衝撃音対策)

### ●JASの改廃



### ●改正の内容

#### 劣化対策等級 (評価方法基準第5-3-1(3)イ①a)

- 木造の評価基準のうち、「外壁の軸組等」の規定において、上記JAS規格の改廃を反映する。

#### 重量床衝撃音対策 (評価方法基準第5-8-1(3)ロ②h)

- 相当スラブ厚(重量床衝撃音)の評価基準のうち、「木造の界床」の規定において、上記JAS規格の改廃を反映する。

## ○JIS規格改正に伴う改正について

分類	ご意見の概要	ご意見に対する考え方
JIS規格	新規格JISA9521「建築用断熱材」については、認証取得が進んでいないことから、引き続きJISA9511「発泡プラスチック保温材」を併記し、活用可能とすべき。	ご意見を踏まえ、新規格JISA9521「建築用断熱材」を追加するとともに、引き続き、JISA9511「発泡プラスチック保温材」を併記することとします。