

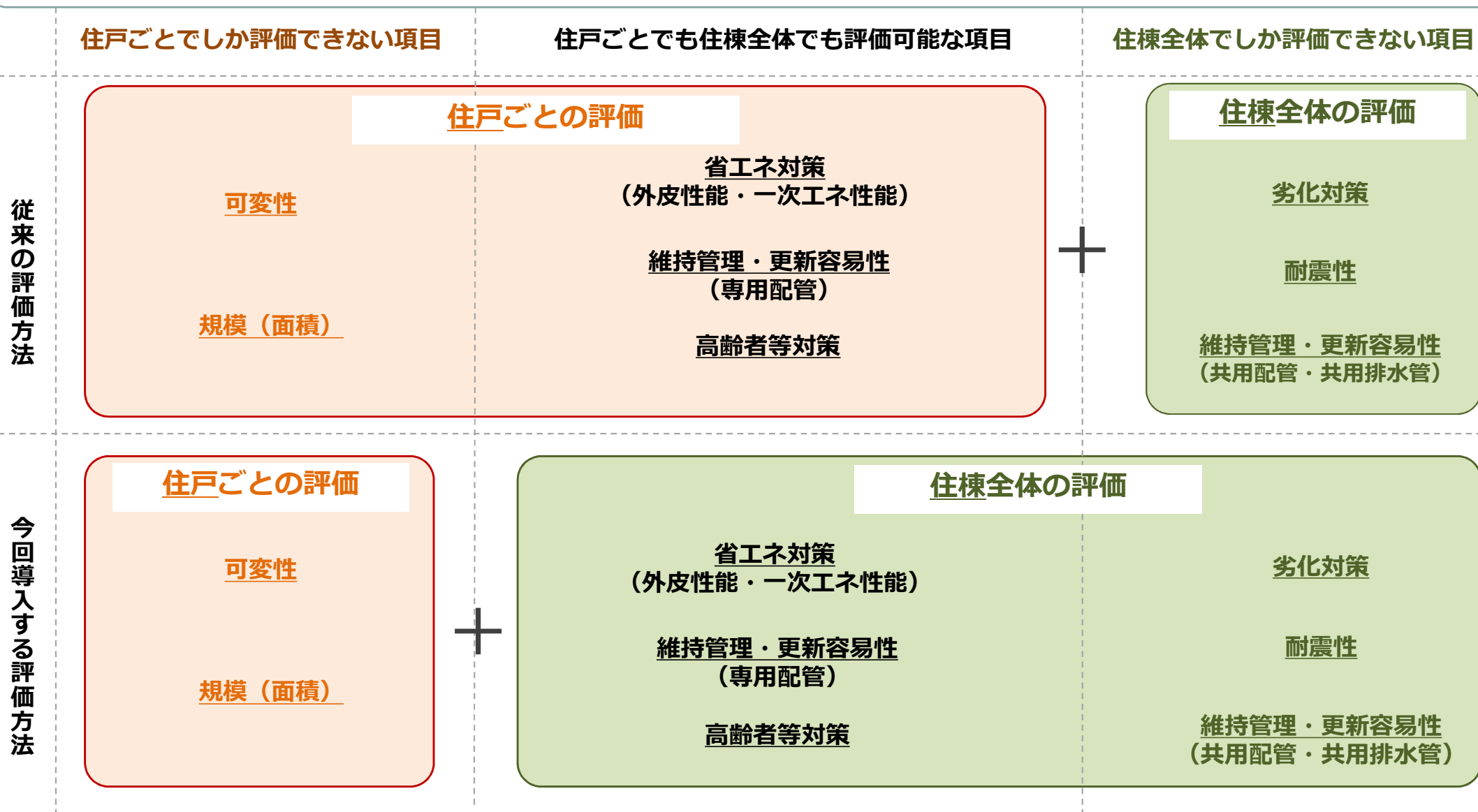
# 認定基準等の運用について

---

# 【前回資料】共同住宅の評価方法について

## 改正案

- 従来の評価方法では「住戸ごとでも住棟全体でも評価できる項目」を住戸ごとに評価するものとしていたが、今般、共同住宅の住棟認定を導入したことを契機に、従来の評価方法に加えて、「住戸ごとでも住棟全体でも評価できる項目」を住棟全体で評価する方法を導入する。



# (参考)誘導基準及び低炭素建築物認定基準における共同住宅の評価単位

12月7日建築環境部会  
参考資料4(抜粋)

- ZEHの取組を推進する観点から、外皮基準は単位住戸、一次エネルギー消費量は住棟全体で評価を行うこととし、ZEHの評価単位と整合させる。
- ※ 一次エネルギー消費量の評価単位は、再生可能エネルギーの導入を前提とするものについては、単位住戸の合計に共用部を含めた、住棟全体での評価を行うものとする。
- ※ 今後、共同住宅の外皮基準の評価に関して、住戸間の熱損失の扱いについて検証を行う。

【現行】

		基準	
		外皮基準	一次エネルギー消費量基準
建築物省エネ法	誘導基準	○ 単位住戸 ○ 住戸平均	○ 住棟評価(単位住戸の合計) ○ 住棟評価(単位住戸の合計+共用部)
エコまち法	低炭素建築物認定基準	○ 単位住戸	○ 単位住戸 ○ 住棟評価(単位住戸の合計) ○ 住棟評価(単位住戸の合計+共用部)
ZEH	ZEH-M	○ 単位住戸	○ 住棟評価(単位住戸の合計+共用部)



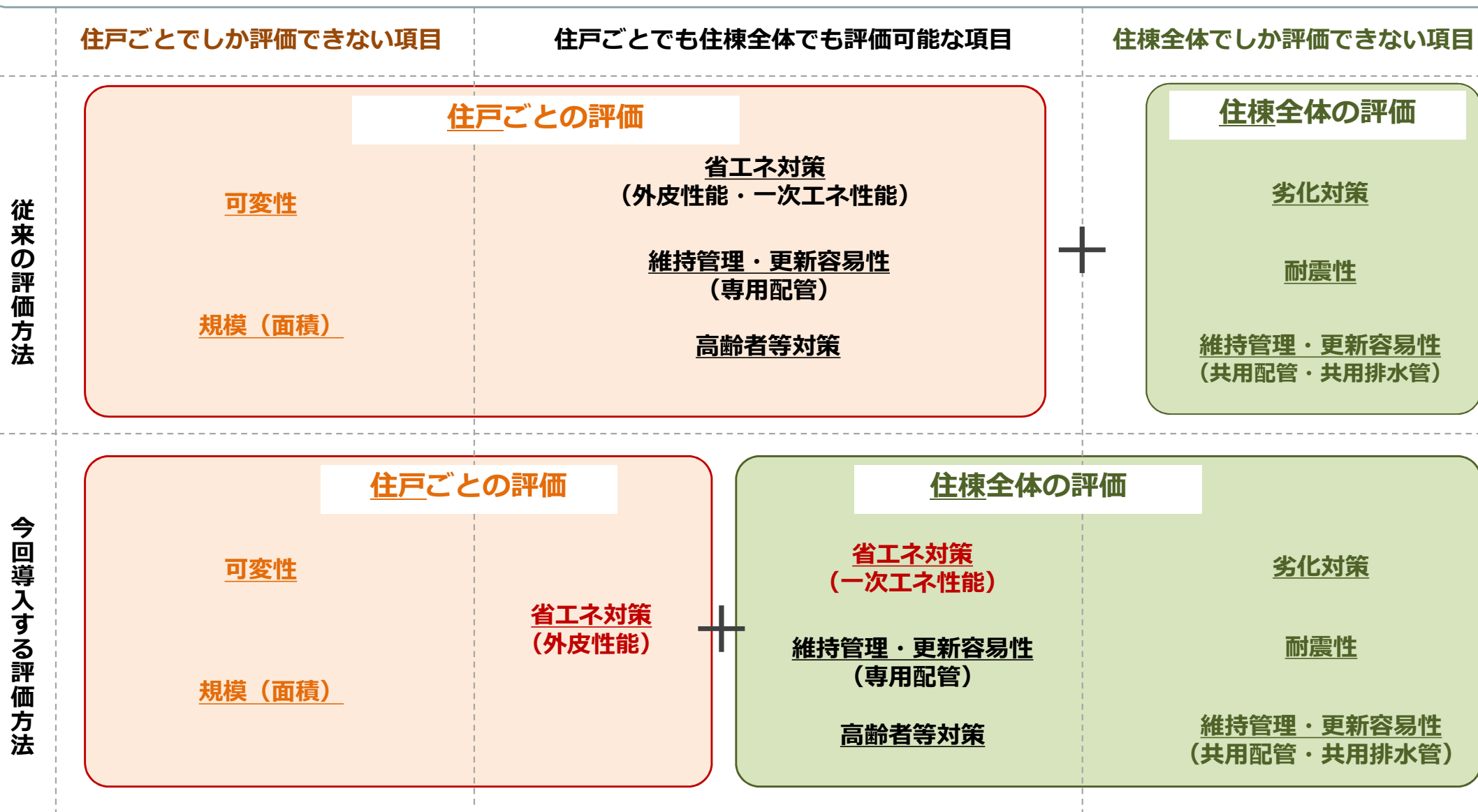
【改正案】

		基準	
		外皮基準	一次エネルギー消費量基準
建築物省エネ法	誘導基準	○ 単位住戸	○ 住棟評価(単位住戸の合計) ○ 住棟評価(単位住戸の合計+共用部)
エコまち法	低炭素建築物認定基準	○ 単位住戸	○ 住棟評価(単位住戸の合計+共用部)
ZEH	ZEH-M	○ 単位住戸	○ 住棟評価(単位住戸の合計+共用部)

# 【今回の提案】共同住宅の評価方法について

## 改正案

- 従来の評価方法では「住戸ごとでも住棟全体でも評価できる項目」を住戸ごとに評価するものとしていたが、今般、共同住宅の住棟認定を導入したことを契機に、従来の評価方法に加えて、「住戸ごとでも住棟全体でも評価できる項目」のうち、一部について住棟全体で評価する方法を導入する。



# 共同住宅の省エネ性能の評価方法について

## 評価方法の考え方

- ・共同住宅の住棟認定導入を契機に、「住戸ごとでも住棟全体でも評価できる項目」を住棟全体で評価する方法を導入することとしたところ。（前回検討会）
- ・住棟全体での評価方法については、申請者等の利便性の観点から、ZEHや建築物省エネ法に基づく誘導基準等（社会資本整備審議会建築分科会等において検討中）と整合を図ることが重要。

## 評価方法案

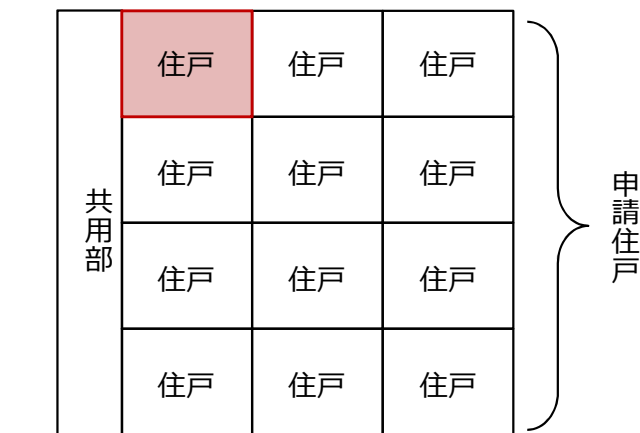
共同住宅の省エネ性能の評価方法として以下の方法を導入する。

- ・外皮性能については、全住戸が基準に適合することとする。
- ・一次エネルギー消費量性能については、全住戸のエネルギー削減量の平均値が基準に適合することとする。

### <外皮性能の評価方法>

**全住戸がそれぞれ基準※に適合**

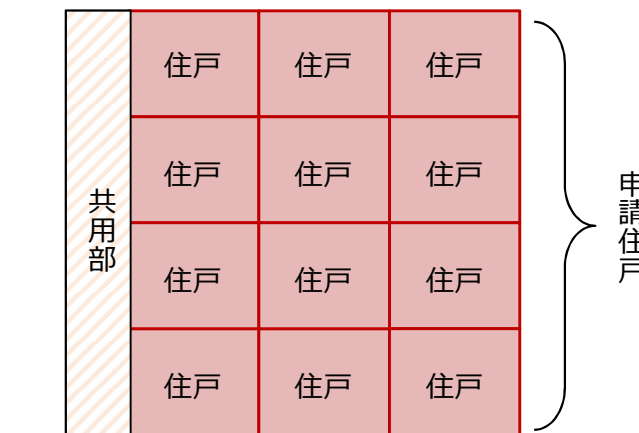
※断熱等性能等級5



### <一次エネルギー消費量性能の評価方法>

**全住戸の平均が基準※に適合**

※一次エネルギー消費量等級6



※共用部については、評価に含めることも可能。

# 「維持管理・更新の容易性」・「可変性」に係る基準の合理化の適用対象

## 維持管理・更新の容易性

### 【合理化する基準】

- ・賃貸住宅のようにワンオーナーである住宅であって、賃貸借契約書等に基づき修繕や維持管理の際に住戸内に立ち入ることが可能な場合は、以下の下線部分の基準は適用しない。
  - ・専用配管が他住戸等の専用部分に設置されていないこと
  - ・横主管（共用排水管を含む）は、1階床下空間内等に設け、かつ、専用部分に立ち入らずに到達できる経路が設けられていること

### 【適用対象】

以下の①及び②を満たすものであること

- ①区分所有住宅以外の住宅であること（複数で所有する場合を含む。）
- ②賃貸住宅である場合には、賃貸借契約書等に基づき修繕や維持管理の際に住戸内に立ち入ることが可能であること

### 【考え方】

- ・区分所有住宅では、修繕や維持管理に際して、他住戸の専用部分に立ち入ることは一般的に想定されており、専用配管が他住戸の専用部分に設置されている場合は、維持管理・更新の容易性が確保されているとは言い難い。

## 可変性

### 【合理化する基準】

- ・賃貸住宅のようにワンオーナーの住宅に限り、専用配管の設置が可能な床下空間等の高さを含む。

### 【適用対象】

- ・区分所有住宅以外の住宅であること（複数で所有する場合を含む。）。

### 【考え方】

- ・区分所有住宅以外の住宅は、床下空間等の改修について、住宅所有者の意思で実施することが可能であるが、区分所有住宅は、他の区分所有者の合意が必要となり、可変性が確保されているとは言い難い。

# 住棟認定の申請単位・評価単位について

## 申請手続き単位の考え方

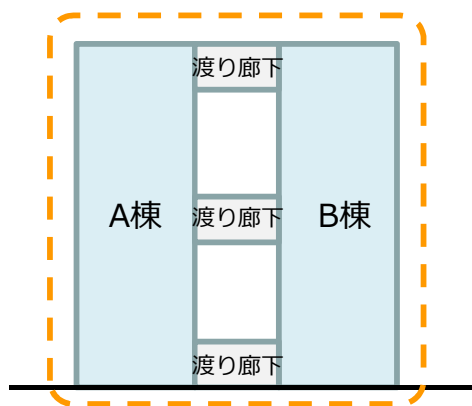
- ・住棟認定の場合の申請手続きの単位と構造・省エネ等の評価の単位は、建築基準法上の建築物の単位とすることを基本とする。

注) なお、1の建築物を別々の管理組合が管理する場合は、管理組合の単位とする。

## 住棟認定の手続き・評価のイメージ

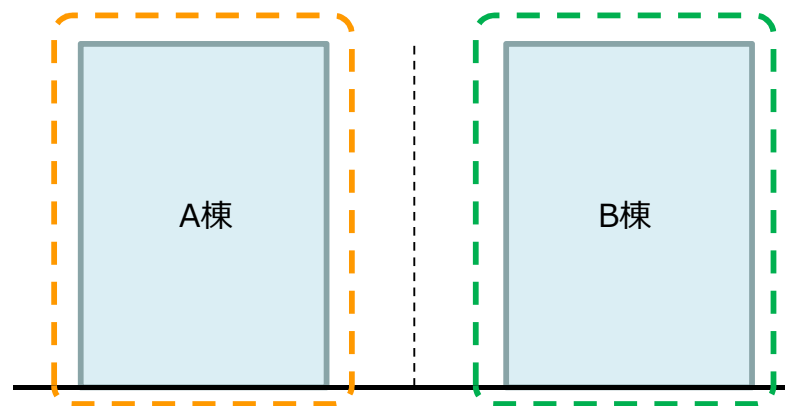
- <① 渡り廊下で接続される2棟の場合（建築基準法上1の建築物となる場合）>
  - ・ A棟、B棟をまとめて認定手続きを行い、両住棟をまとめて評価する。（EXP.Jの場合は別々に構造計算）
- <② 別々の敷地に建つ2の建築物について、同じ管理組合が管理する場合>
  - ・ 建築基準法上別の建築物であり、申請手続きも評価単位も別々とする。

①の場合



→ 1棟で手続き・評価

②の場合



→ 2棟別々に手続き・評価