

(参考資料2)

既存住宅に係る性能表示制度等に対応した
日本住宅性能表示基準及び評価方法基準の変更について

1. 趣旨

既存住宅性能表示制度関連

「既存住宅」も対象となるよう適用範囲、性能表示事項、評価基準等を変更。

- ・ 既存住宅に係る性能表示事項として、新たに「現況検査により認められる劣化等の状況」を設けるとともに、適用可能な個別性能に関する事項を位置付ける。
- ・ これらの性能表示事項について既存住宅に係る評価基準を設ける。

建築基準法に基づく告示の改正に伴う形式的変更

評価方法基準上引用している告示の改正に伴う形式的変更を行う。

2. 変更の概要

既存住宅の性能に関し表示すべき事項及びその評価・表示の方法を、以下のように定める。

(1) 表示すべき事項

現況検査により認められる劣化等の状況に関すること		<ul style="list-style-type: none"> ・ 現況検査により認められる劣化等の状況 ・ 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）
個別性能に関すること（最大で6分野21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 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）* 1-5 地盤又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 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）*
	4 維持管理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）*

6 空気環境 に関する事 項	6-3 局所換気設備
	6-4 室内空気中の化学物質の濃度等
	7 光・視環 境に関する 事 項
7 光・視環 境に関する 事 項	7-1 単純開口率
	7-2 方位別開口比
9 高齢者等 への配慮に 関 する 事 項	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）
* 印の性能表示事項は、新築時に建設住宅性能評価書が交付された住宅に限り評価可能	

(2) 評価・表示の方法

現況検査により認められる劣化等の状況（必須項目、ただし特定現況検査（腐朽等・蟻害の詳細検査）は選択項目）

- ・ 目視及び計測等により、部位等別に、ひび割れ等の劣化事象等进行检查し、詳細な調査又は補修を要する程度の事象が認められるか否かを表示する。
- ・ 部位等・事象別の一定の検査項目の結果に基づき、住宅の劣化・不具合の程度を総合的に示す総合判定を併せて行う。
- ・ 腐朽等・蟻害に関する詳細な検査は選択項目とし、申請者の求めに応じて実施。
- ・ 部位別に確認できた程度や、評価対象住宅の外周部のうち目視等を行えなかった範囲、詳細な調査又は補修を要する程度と判断された主な事象の位置、内容等も併せて記載する。

個別性能項目（各項目毎に選択）

- ・ 目視、計測、計算等の方法により、耐震性、火災時の安全、空気環境、高齢者等への配慮等について評価し、表示を行う。
- ・ 評価・表示の方法は、原則、新築住宅を対象とする現行制度に準じる（等級、実測値の表示等）。ただし、新築住宅用基準で等級1に建築基準法の規定を引用している項目は、既存住宅にあっては等級0を新設している。また、高齢者等への配慮にあっては、等級2と等級1の間に等級2⁺を設けている。
- ・ 9分野29項目のうち、新築時に建設住宅性能評価を受けた住宅では6分野21項目、新築時に建設住宅性能評価を受けていない住宅では5分野12項目が適用対象となる。