

住宅性能表示制度 改正の概要

H26.2.25



住宅性能表示制度の見直しについて①

日本住宅性能表示基準・評価方法基準等の改正

1. 省エネ基準の見直し等に伴う改正

H27.4.1改正

一部 H26.2.25より先行適用可能

- 省エネ法に基づく住宅省エネ基準の改正(H25.10予定)及びエコまち法に基づく低炭素建築物認定基準の制定(H24.12)に伴い、日本住宅性能表示基準及び評価方法基準の省エネに関する部分を改正する。
 - ①設備を含めた一次エネルギー消費量を評価する基準を導入
 - ②外皮性能の計算方法の変更への対応 → H26.2.25より先行適用可能
- 一次エネルギー消費量については、省エネ基準よりも水準の高い低炭素建築物認定基準相当を最上位等級に設定する。

2. 液状化に関する情報提供

H27.4.1改正

- 東日本大震災を踏まえ、専門家への相談や流通時の判断材料として活用できるよう、液状化に関する情報提供を行う一定の仕組みを整備する。
- 液状化に関する情報提供については、評価や等級表示の対象とはせず、液状化に関して把握されている情報を評価書の特記事項に記載する。

3. 必須/選択項目の範囲の見直し

H27.4.1改正

- 新築住宅において、全10分野32項目のうち必須項目となっている9分野27項目について、必須/選択の範囲の見直しを行う。
- 住宅の性能に関する規定は他法令・他制度においても充実が図られてきていることや、評価事務の合理化や負担軽減及び選択自由度の向上が求められていることから、必須項目を限定する。
- 必須項目については、住宅購入者等の関心の高い項目等に厳選するとともに、外見では分かりにくく建設後には調査しにくい項目でもある長期優良住宅の認定基準を勘案する。

住宅性能表示制度の見直しについて②

4. その他改正事項

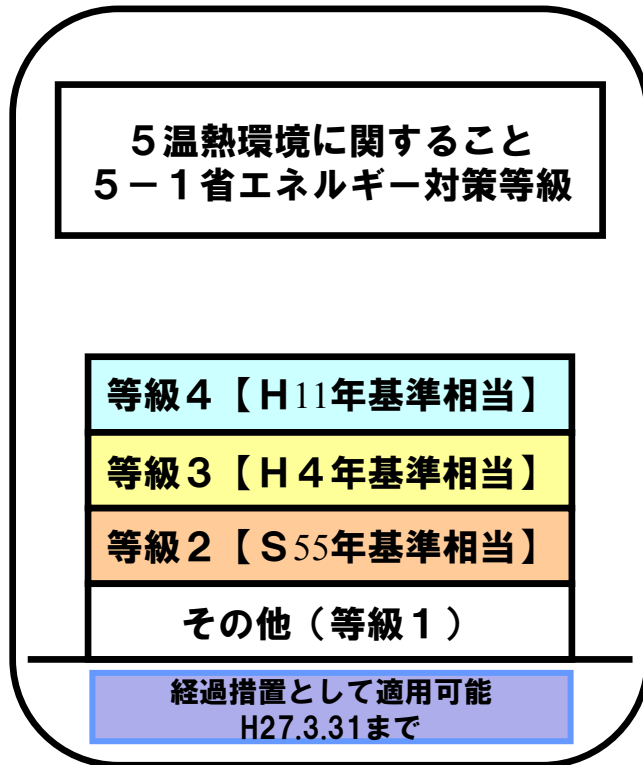
H26.2.25改正（一部施行後の改正あり）

- (1) 木造2F以下の存在床倍率の仕様・釘の取扱いの明確化（1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止））
存在床倍率を算出する際に用いる床組等において、「鉄丸釘N75」とはJIS A 5508に定めるN75又はこれと同等の品質を有する釘と規定する。
- (2) 杭状改良地盤の表示基準の追加（1-6 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法）
杭状改良地盤の場合、許容支持力度(kN/m^2)又は許容支持力($\text{kN}/\text{本}$)を表示することとする。
- (3) 居室の天井に設置される自動火災報知設備について（2-1 感知警報装置設置等級）
等級4において、居室の天井に設置される自動火災報知設備について、天井高さ8mまで熱式も可とする。
- (4) 基礎の高さの取り扱い（3-1 劣化対策等級）
地面から基礎上端又は土台下端までの高さが400mm以上であることとする。
- (5) JIS規格改廃に伴う改正（3-1 劣化対策等級）
S造の防錆措置について、JIS改廃を反映した改正等を行う。
- (6) RM造(鉄筋コンクリート組積造)の劣化対策等級の設定（3-1 劣化対策等級）
RM造について、鉄筋コンクリート造の一部として、評価基準を追加する。
- (7) 共用排水管の横主管の掃除口間隔の取り扱い（4-2 維持管理対策等級(共用配管)）
共用排水管の横主管の掃除口について、管の清掃に支障が生じやすい部分がある場合にあっては、支障なく清掃が行える位置に掃除口が設けられていることを条件に、15m以内で可とする。
- (8) 乾式二重床構造等のみなし仕様の追加（8-1 重量床衝撃音対策等級）
相当スラブ厚を算出する際の乾式二重床構造等のみなし仕様を追加する。
- (9) 回り階段の勾配と両側手すりの取扱い（9-1 高齢者等配慮対策等級）
回り階段部の勾配と両側手すりの取り扱いについて、明確化する。

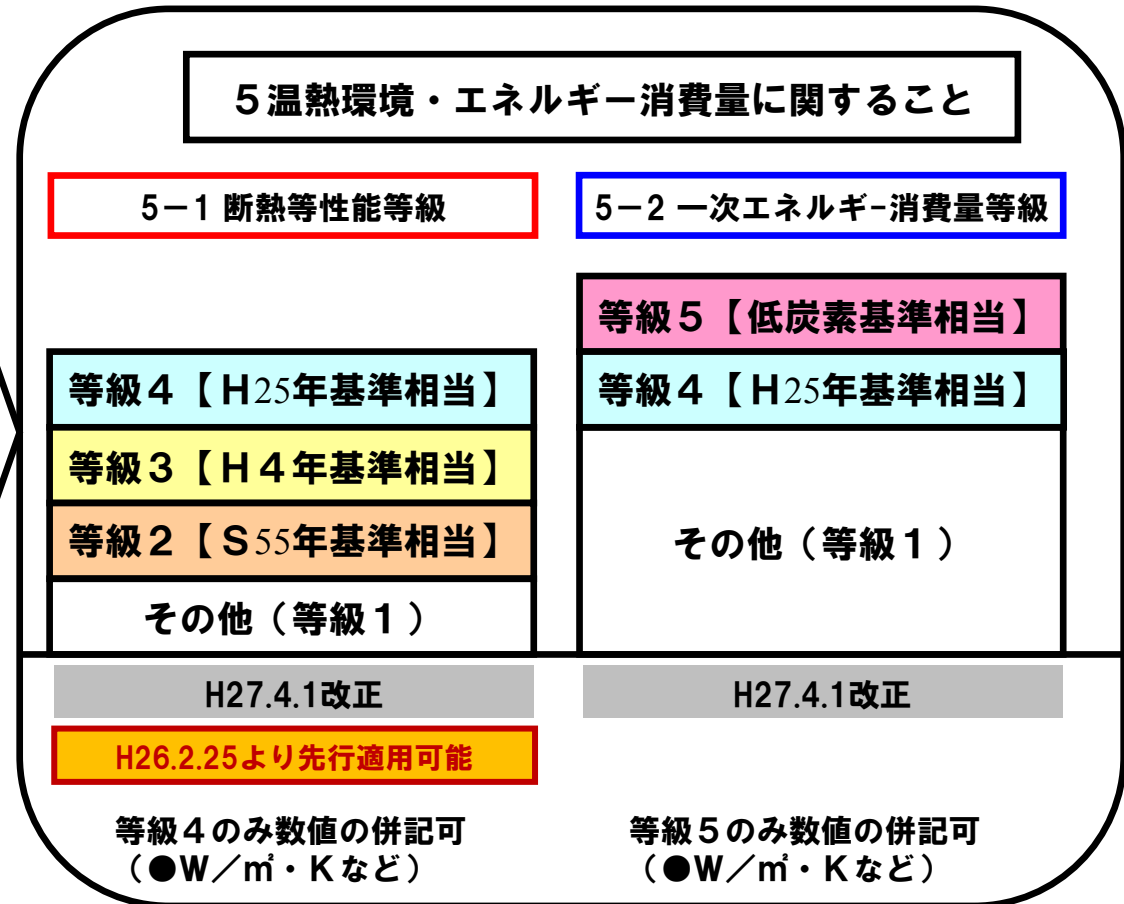
1. 省エネ基準の見直しに伴う改正

住宅性能表示基準に省エネルギー基準の改正（一次省エネルギー消費量基準の追加等）を反映

【旧】



【改正】



【参考】省エネ基準の見直しに伴う改正イメージ

最上位等級（5-1 断熱等性能等級は等級4、5-2 一次エネルギー消費量等級は等級5）は、数値（外皮平均熱貫流率、冷房期の平均日射熱取得率、設計一次エネルギー消費量）の併記を可とする。

■住宅性能評価書記載例※

例1) 5-1は等級+数値、5-2は等級のみを表示

| | | |
|-----|-----|-----------------------------------|
| 5-1 | 新基準 | H27.4.1改正 H26.2.25より 先行適用可能 |
| | 旧基準 | 経過措置として 適用可能 H27.3.31まで |
| 5-2 | 新基準 | H27.4.1改正 |

| | | |
|------------------------|------------------|---|
| 5. 温熱環境・エネルギー消費量に関すること | 5-1 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 地域区分 [1・2・3・4・5 ⑥ 7・8] ④ 熱損失の大きな削減のための対策（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に相当する程度）が講じられている 外皮平均熱貫流率 [●● W/m ² ・K] 冷房期の平均日射熱取得率 [●●] 3 熱損失の一定程度の削減のための対策が講じられている 2 熱損失の小さな削減のための対策が講じられている 1 その他 |
| | 5-2 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 地域区分 [1・2・3・4・5 ⑥ 7・8] 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に相当する程度）が講じられている 4 一次エネルギー消費量の大きな削減のための対策（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に相当する程度）が講じられている 1 その他 |

例2) 5-1は表示せず、5-2は等級+数値を表示

| | | |
|------------------------|------------------|--|
| 5. 温熱環境・エネルギー消費量に関すること | 5-2 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 地域区分：6 等級：5 （設計一次エネルギー消費量 [●● MJ/年・m ²]） |
|------------------------|------------------|--|

※住宅性能評価書は、記載必要事項が記載されていれば、評価機関毎に様式を定められる。

住宅性能表示制度の改正施行スケジュール



長期優良住宅認定制度 改正の概要

H26.2.25



長期優良住宅認定基準の改正事項

H26.2.25改正

長期優良住宅認定基準に引用している評価方法基準（H13国交告第1347号）の改正内容

- (1) 木造2F以下の存在床倍率の仕様・釘の取扱いの明確化（1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止））
存在床倍率を算出する際に用いる床組等において、「鉄丸釘N75」とはJIS A 5508に定めるN75又はこれと同等の品質を有する釘と規定する。
- (2) 基礎の高さの取り扱い（3-1 劣化対策等級）
地面から基礎上端又は土台下端までの高さが400mm以上であることとする。
- (3) 共用排水管の横主管の掃除口間隔の取り扱い（4-2 維持管理対策等級（共用配管））
共用排水管の横主管の掃除口について、管の清掃に支障が生じやすい部分がある場合にあっては、支障なく清掃が行える位置に掃除口が設けられていることを条件に、15m以内で可とする。
- (4) 改正省エネ基準の反映（5-1 省エネ対策等級 → 5-1断熱等性能等級）
外皮性能の計算方法の変更（Q値 → U_A 値、 μ 値 → η 値）を反映する。

長期優良住宅認定基準（H21国交告第209号）の改正

- (5) S造防錆措置のJIS規格改廃に伴う改正（3-1 劣化対策等級）
S造の防錆措置について、JIS改廃を反映した改正等を行う。
 - ① JIS K 5622（鉛丹さび止めペイント）及びJIS K 5624（塩基性クロム酸鉛さび止めペイント）を削除
 - ② JIS K 5664（2液形タールエポキシ樹脂塗料）を削除
 - ③ JIS K 5674（鉛・クロムフリーさび止めペイント）1種を追加
 - ④ 溶融亜鉛めっき鋼材、溶融55%アルミニウム—亜鉛合金めっき鋼材、溶融亜鉛—5%アルミニウム合金めっき鋼材において規定できていなかった仕様を追加

施行時期

(1)、(2)、(3)、(5)は公布日施行。(4)はH27年4月1日施行（ただし、公布日から適用可能）。

長期優良住宅認定基準の改正事項 追加①

H26.2.25改正

1. 天井点検口の設置について

技術解説(抜粋)

吹き抜け部分の上部のように点検口を設置しても到達できない部分や、点検口を設置し、点検することが**物理的に**難しい部分等にあつては、**やむを得ない場合の措置として**ポールカメラやファイバースコープ等の検査機器等の使用を想定した開口などを設置することが考えられる。このような開口としては、軒裏換気口やダウンライト用の開口などを活用することが考えられ、その場合、当該小屋裏空間を点検口を有する小屋裏空間又は小屋裏空間と接続されているものとみなしてよい。

※天井点検口設置に関する解説において、下線部が追記されます。

長期優良住宅の認定において、木造（鉄骨造）では、区分された小屋裏空間ごとに点検口の設置が求められません。

もともと点検が難しい部分の対応として、点検口の設置に代えて軒裏換気口やダウンライトの開口を利用した検査機器での点検が認められていましたが、改めて『**物理的に**点検ができない部分のやむを得ない措置』のみの規定として明記されることとなります。

これにより、今後は意匠上の問題から点検口を設置せずにダウンライト等の開口を利用するといったことが事実上禁止され、点検口を設置しても物理的に点検ができない場合を除いて天井点検口の設置が必須となりますのでご注意ください。

長期優良住宅認定基準の改正事項 追加②

H26.2.25改正

2. 階段下部空間の面積の取扱いについて

技術解説(抜粋)

一戸建ての住宅及び共同住宅等ともに、住戸の少なくとも一つの階について、その床面積が40㎡以上であることを求めている。

— 略 —

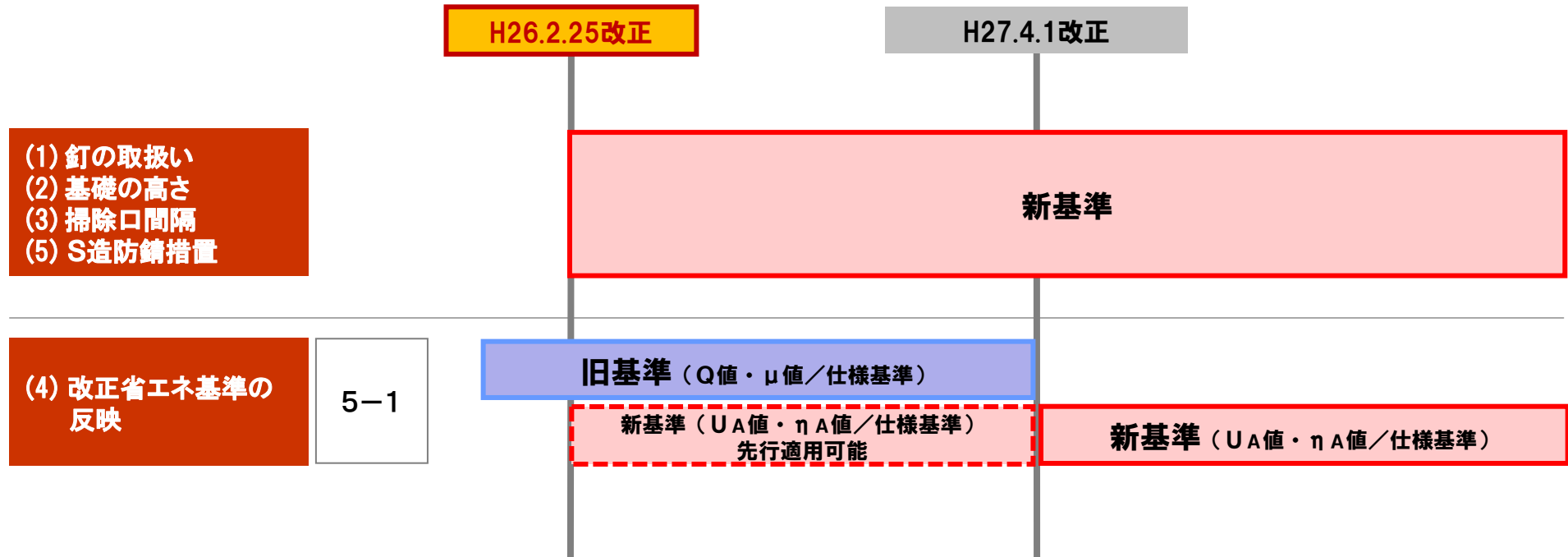
この場合、有効に40㎡が確保されるよう、上下階への移動空間となる階段は床面積から除くこととしている。ただし、階段の下部を便所や収納等や自由に行き来できる空間など居住スペースとして利用できる場合は、階段部分の面積の30%を目安に、当該面積を階段部分の面積から除くことができる。

※階段下部空間の取扱いに関する解説において、下線部が『限度』から『目安』に変更されます。

長期優良住宅の認定においては、住戸の少なくとも一の階の床面積が、階段部分の面積を除いて40㎡以上であることが求められます。

当該基準において階段の下部を居住スペースとして利用している場合は、従前から階段部分の面積の30%までは階段の面積から除外できるとされており、一の階の床面積として加算することが可能でしたが、さらにこのたびの変更により30%はあくまでも目安とされたため、今後は所管行政庁の個別判断によって階段部分から除く床面積の限度を決定できることとなります。

長期優良住宅認定基準の改正施行スケジュール



※1

施行日前に所管行政庁に申請された住宅の認定(第5条第1項、第2項、第3項)・変更認定(第8条第1項、第2項)については、旧基準・新基準のどちらを適用しても構わない。

※2

公布日前にハウスプラスで発行された旧基準の適合証を用いて、公布日以降に所管行政庁に認定申請を行う場合は、新基準に適用する必要がある。(5)①②以外は基準の緩和又は基準の追加であるため、(5)①②で削除された防錆塗料を用いていないことを確認することで足りる。)

⇒この場合の旧基準の適合証の扱いについては、所管行政庁にご確認ください。