

平成 28 年度長期優良住宅化リフォーム推進事業

評価基準

目次

1. 構造躯体等の劣化対策.....	1
2. 耐震性	14
3. 省エネルギー対策	18
4. 維持管理・更新の容易性	25
5. 高齢者等対策	28
6. 可変性	28
7. 住戸面積の確保.....	29
8. 居住環境	29
9. 維持保全計画の策定.....	29
●既築部分の仕様の確認方法.....	30

本評価基準は、平成 27 年 11 月 10 日に公表している平成 27 年度長期優良住宅化リフォーム推進事業における評価基準をもとに、表現の明確化のほか、長期優良住宅（増改築）認定基準（長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準（平成 21 年国土交通省告示第 209 号）による）が策定されたこと踏まえ、一部変更を加えたものです。

主な変更点は下記の通りです。

主な変更点

1.劣化対策

箇所		内容及び趣旨
P3,5	1-1. 木造 1-2. 鉄骨造 S, A 基準 顕在化している劣化事象	認定基準が作成されたことに伴い、木造・鉄骨造の評価基準において、鉄筋コンクリート造に合わせて、顕在化している劣化事象について記載を追加
P10,12,13	1-3.鉄筋コンクリート造 S, A 基準	認定基準が作成されたことに伴い、以下の2点を修正 ・顕在化している劣化事象について修正 ・別表 6～9 を差し換え

2. 耐震性

箇所		内容及び趣旨
P14	2-1.木造 S, A 基準	(1)から耐震等級(倒壊等防止)等級 2 以上、安全限界時の層間変形による基準を削除 (3)新耐震基準適合を、(1)耐震等級(倒壊等防止)等級1以上に変更 (4)耐震診断は、(1)耐震等級(倒壊等防止)等級1以上に含まれることから削除 認定基準が整備されたことに伴い、構造耐力に関連する劣化事象が認められないことを追加
P14	備考 ※ 1 a 耐震等級（倒壊等防止）等級 1 以上	記載内容について、木造住宅全体に対応できるように記載を追加
P16	2-2. 鉄筋コンクリート造・鉄骨造 S, A 基準	(1)から耐震等級(倒壊等防止)等級 2 以上、安全限界時の層間変形による基準を削除 認定基準が整備されたことに伴い、構造耐力に関連する劣化事象が認められないことを追加

3. 省エネルギー対策

箇所		内容及び趣旨
P20,21	S, A 基準 ④顕在化している劣化事象	認定基準が作成されたことに伴い、断熱等性能に関連する劣化事象に関する規定を追加
P22	S, A 基準 リフォームを行わない部分の断熱仕様について	認定基準が作成されたことに伴い、評価基準全体について、既築部分仕様の確認方法について整理されたため、削除

5. 高齢者等対策(共同住宅の場合)

箇所		内容及び趣旨
P28	S, A 基準 共用廊下の幅員	建築基準法施行令による規定と重複していたため削除
	S, A 基準 エレベーター等が使用上支障がないものであること	認定基準が定められたことに伴い、規定を追加

●既築部分(増改築を実施しない部分をいう)の仕様について

箇所		内容及び趣旨
P30	●既築部分（増改築を実施しない部分をいう。以下同じ。）の仕様の確認方法	認定基準が作成されたことに伴い、評価基準全体について、既築部分仕様の確認方法について整理されたことのため、新たに記載。

※ これまでの本事業で採択済みの住宅については、原則として公募時の評価基準が適用されますが、採択後に公表された評価基準を適用することも可能です。ただし、その場合は当該評価基準の全体を適用することとし、部分的に新しい基準を適用することはできません。

また、公募時より前に公表された評価基準を適用することはできません。

これまでの公募ごとに適用できる評価基準は以下のとおりです。

公募		評価基準（公表時期）					
		H26 4/25	H26 7/18	H26 11/4	H27 4/24	H27 11/10	H28 4/28
平成 27 年度	提案型(H27.4) 評価基準型 (H27.5)	×	×	×	○	○	○
	評価基準型・通 年申請タイプ (H27.7)	×	×	×	○	○	○
	評価基準型追 加公募 (H27.11)	×	×	×	×	○	○
平成 28 年度	評価基準型 (H28.4)	×	×	×	×	×	○
	提案型 (H28.5)	×	×	×	×	×	○
	評価基準型・通 年申請タイプ (H27.6)	×	×	×	×	×	○

○…適用できる評価基準

×

※本基準を適用しての登録住宅性能評価機関による技術的審査については、各機関での実施状況をご確認ください

1. 構造躯体等の劣化対策

1-1. 木造

	S 基準	A 基準
概要	新築認定基準(=劣化対策等級3に加え、一定の基準)に適合すること。 ただし、一部の基準については同等と認められる代替基準による適合を可とする。	劣化対策等級2に加え、一定の基準に適合すること。 ただし、一部の基準については同等と認められる代替基準による適合を可とする。
基準	次の a～j に適合すること。	次の a～j に適合すること。
a. 外壁の軸組等 <small>(外壁の軸組、枠組その他これらに類する部分で、木質の下地材を含み、室内側に露出した部分を含まない。)</small>	<p>外壁の軸組等のうち地面からの高さ1m以内の部分が次の(1)、(2)のいずれか (北海道、青森県では防蟻処理を要しない)</p> <p>(1) 外壁が通気構造等かつ次の①～⑤のいずれか</p> <p>① 軸組等(下地材を除く。)が製材又は集成材等、外壁下地材が製材、集成材等又は構造用合板等、軸組等(下地材含む。以下同じ)に防腐・防蟻処理</p> <p>② ①において軸組等の防腐・防蟻処理が確認できない場合、以下の範囲で防腐・防蟻処理実施+維持保全の強化^{※1}</p> <ul style="list-style-type: none"> ・床下空間に露出している部分 ・増築又は改築の工事に露出する部分 <p>③ 軸組等が製材又は集成材等でその小径が 13.5cm 以上</p> <p>④ 軸組等が耐久性区分 D1 の樹種に区分される製材又はこれにより構成される集成材等でその小径が 12.0cm 以上</p> <p>⑤ ①～④と同等の劣化の軽減に有効な措置</p> <p>(2) 構造用製材規格等に規定する保存処理の性能区分 K3 相当以上の防腐・防蟻処理</p>	<p>外壁の軸組等のうち地面からの高さ1m以内の部分が次の(1)～(6)のいずれか (北海道、青森県では防蟻処理を要しない)</p> <p>(1) 外壁が通気構造等</p> <p>(2) 軸組等(下地材を除く。)が製材又は集成材等、外壁下地材が製材、集成材等又は構造用合板等、軸組等(下地材含む。以下同じ)に防腐・防蟻処理</p> <p>(3) (2)において軸組等の防腐・防蟻処理が確認できない場合、以下の範囲で防腐・防蟻処理実施+維持保全の強化^{※1}</p> <ul style="list-style-type: none"> ・床下空間に露出している部分 ・増築又は改築の工事に露出する部分 <p>(4) 軸組等が製材又は集成材等でその小径が 12.0cm 以上</p> <p>(5) 軸組等が耐久性区分 D1 の樹種に区分される製材又はこれにより構成される集成材等</p> <p>(6) (1)～(5) と同等の劣化の軽減に有効な措置</p>
b. 土台	<p>土台が次の(1)～(4)のいずれか、かつ土台に接する外壁の下端に水切り設置</p> <p>(1) K3 相当以上の防腐・防蟻処理(北海道、青森県では K2 以上の防腐処理)</p> <p>(2) 耐久性区分 D1 の樹種のうち、ヒノキ、ヒバ、ベイヒ、ベイスギ、ケヤキ、クリ、ベイヒバ、タイワンヒノキ、ウェスタンレッドシーダーその他これらと同等の耐久性を有するものに区分される製材又はこれらにより構成される集成材等</p> <p>(3) 外壁が通気構造等+以下の範囲で防腐・防蟻処理実施(北海道、青森県では防蟻処理を要しない)+維持保全の強化^{※1}</p> <ul style="list-style-type: none"> ・床下空間に露出している部分 ・増築又は改築の工事に露出する部分 <p>(4) (1)～(3)と同等の劣化の軽減に有効な措置</p>	<p>S基準に同じ</p> <p>又は</p> <p>以下の範囲で防腐・防蟻処理(北海道、青森県では防蟻処理を要しない)+維持保全の強化^{※1}</p> <ul style="list-style-type: none"> ・床下空間に露出している部分 ・増築又は改築の工事に露出する部分

	S 基準	A 基準								
c. 浴室及び脱衣室	<p>浴室及び脱衣室の壁の軸組等、及び床組(浴室廻りのコンクリートブロックの腰壁又はコンクリート造の腰高布基礎の部分を除き、浴室又は脱衣室が地上2階以上の階にある場合は下地材を含む)並びに浴室の天井が、次の(1)～(3)のいずれか又は「a.外壁の軸組等」における(1)(2)を除く、(2)のいずれか</p> <p>(1) 防水上有効な仕上げ</p> <p>(2) 浴室にあつては、JIS 規格 A4416 に規定する浴室ユニット</p> <p>(3) (1)～(2)と同等の防水上有効な措置</p>	<p>S基準に同じ</p> <p>ただし、「S基準「a.外壁の軸組等」における(1)、(2)のいずれか」とあるのは、「A基準「a.外壁の軸組等」における(1)～(6)のいずれか」とする。</p>								
d. 地盤	<p>基礎の内周部及びつか石の周囲の地盤が次の(1)～(4)のいずれか(基礎断熱工法の場合は(1))の防蟻措置</p> <p>ただし、北海道、青森県、岩手県、秋田県、宮城県、山形県、福島県、新潟県、富山県、石川県、又は福井県の区域に存する住宅にあつては、この限りではない。</p> <p>(1) 地盤を鉄筋コンクリート造のべた基礎で又は布基礎と鉄筋により一体となって基礎の内周部の地盤上に一様に打設されたコンクリートで覆ったもの</p> <p>(2) 地盤を基礎とその内周部の地盤上に一様に打設されたコンクリートで覆ったもので、当該コンクリートにひび割れ等による隙間が生じていないこと+維持保全の強化^{*1}</p> <p>(3) 有効な土壌処理</p> <p>(4) (1)～(3)と同等の防蟻性能</p>	<p>S基準に同じ</p>								
e. 基礎	<p>次の(1)、(2)のいずれか</p> <p>(1) 地面から基礎上端まで又は地面から土台下端までの高さが 400mm 以上</p> <p>(2) 地面から基礎上端まで又は地面から土台下端までの高さが 300mm 以上かつ基礎廻りの雨はね防止措置^{*2}+維持保全の強化^{*1}</p>	<p>S基準に同じ</p>								
f. 床下	<p>床下が次の(1)、(2)に適合</p> <p>(1) 厚さ 60mm 以上のコンクリート、厚さ 0.1mm 以上の防湿フィルム又はその他同等の防湿性能があると確かめられた材料で覆われていること。ただし、床下がひび割れ等による隙間が生じていないコンクリートで覆われており、床下木部が湿潤状態^{*3}になく、維持保全の強化^{*1}を図る場合はこの限りではない。</p> <p>(2) 次の①～③のいずれかに適合。ただし、基礎断熱工法を用いた場合で、床下が厚さ 100mm 以上のコンクリート、厚さ 0.1mm 以上の防湿フィルムその他同等の防湿性能があると確かめられた材料で覆われ、かつ、基礎の断熱材の熱抵抗が次表の数値以上であるときはこの限りではない。</p> <table border="1" data-bbox="409 1318 1093 1471"> <thead> <tr> <th>地域区分(※)</th> <th>断熱材の熱抵抗の基準値 (m²・K/W)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,2(Ⅰ)地域</td> <td>1.2</td> </tr> <tr> <td>3～7(Ⅱ～Ⅴ)地域</td> <td>0.6</td> </tr> <tr> <td>8(Ⅵ)地域</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	地域区分(※)	断熱材の熱抵抗の基準値 (m ² ・K/W)	1,2(Ⅰ)地域	1.2	3～7(Ⅱ～Ⅴ)地域	0.6	8(Ⅵ)地域		<p>S基準に同じ</p> <p>ただし、S基準(1)の基準について、床下木部が湿潤状態になく、維持保全の強化^{*1}を図る場合はこの限りではない。</p>
地域区分(※)	断熱材の熱抵抗の基準値 (m ² ・K/W)									
1,2(Ⅰ)地域	1.2									
3～7(Ⅱ～Ⅴ)地域	0.6									
8(Ⅵ)地域										

	S 基準	A 基準
	※()内は H11 省エネ基準における地域区分 ① 外壁の床下部分に壁の長さ 4m 以下ごとに有効面積 300cm ² 以上の換気口 ② 外壁の床下部分に壁の長さ 5m 以下ごとに有効面積 300cm ² 以上の換気口 +維持保全の強化 ^{※1} ③ 壁の全周にわたって壁の長さ 1m 当たり有効面積 75cm ² 以上の換気口	
g. 小屋裏	小屋裏を有する場合は次の(1)~(5)のいずれかの換気方式であること。(屋根断熱の場合を除く) (1) 小屋裏の壁のうち屋外に面するものに換気上有効な位置に2以上の換気口が設けられ、換気口の有効面積が天井面積の 1/300 以上 (2) 軒裏に換気上有効な位置に2以上の換気口が設けられ、換気口の有効面積が天井面積の 1/250 以上 (3) 軒裏又は小屋裏の壁のうち屋外に面するものに給気口が設けられ、小屋裏の壁のうち屋外に面するものに換気上有効な位置に排気口が給気口と垂直距離で 90cm 以上離して設けられ、かつ、給気口及び排気口の有効面積がそれぞれ天井面積の 1/900 以上 (4) 軒裏又は小屋裏の壁のうち屋外に面するものに給気口が設けられ、小屋裏の頂部に排気口が設けられ、給気口及び排気口の有効面積がそれぞれ天井面積の 1/900 以上及び 1/1600 以上 (5) 軒裏又は小屋裏の壁のうち屋外に面するものに換気上有効な位置に2以上の換気口が設けられていること+維持保全の強化 ^{※1} ただし、野地板等の小屋裏木部が湿潤状態 ^{※3} にないこと。	S基準に同じ
h. 床下・小屋裏の点検	次の(1)かつ(2)又は(1)かつ(3)のいずれか (1) 区分された床下空間・小屋裏空間(人通孔等により接続されている場合は、接続されている床下空間・小屋裏空間を1の部分とみなす)ごとに点検口設置 (2) 床下空間の有効高さ 330mm 以上 ただし、浴室の床下等当該床下空間の有効高さを 330mm 未満とすることがやむを得ないと認められる部分で、当該部分の点検を行うことができ、当該部分以外の床下空間の点検に支障をきたさない場合を除く。 (3) 各点検口からの目視等により床下空間の各部を点検できるよう、点検口を設置	S基準に同じ
i. 構造部材等	建築基準法施行令第 37 条、第 41 条、第 49 条、第 80 条の 2 に適合していること	S基準に同じ
j. 顕在化している劣化事象	目視又は計測により確認された建築物の現況について、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。	S基準に同じ
	※1 維持保全の強化: 「維持保全の強化」により基準に適合する場合は、1年ごとの点検を維持保全計画に位置づ	S基準に同じ

	S 基準	A 基準
備考	<p>けること。なお、2年目の点検において健全であれば点検間隔を徐々に伸ばしてもよい。</p> <p>※2 雨はね防止措置: 軒・庇の出を 900mm 以上、又は基礎外周に人工芝、芝、砂利を敷設する等、土台、外壁下端への軒先から流下する水のはね返りを防止する措置をいう。ただし、適切な維持保全計画が定められた雨樋が設置されているなど、軒先流下水が発生しない部分には、この措置を要しない。</p> <p>※3 木部が湿潤状態にないこと: 床下・小屋裏の木部が湿潤状態にないことを確認するにあたっては、触診によることとし、含水率計等を用いることを必ずしも要しない。</p>	

1-2. 鉄骨造

	S 基準	A 基準
概要	新築認定基準(=劣化対策等級3に加え、一定の基準)に適合すること。 ただし、一部の基準については同等と認められる代替基準による適合を可とする。	劣化対策等級2に加え、一定の基準に適合すること。 ただし、一部の基準については同等と認められる代替基準による適合を可とする。
基準	次の a～e に適合すること。	次の a～e に適合すること。
a. 構造 躯体	次の(1)、(2)のいずれかに適合していること又は同等の劣化対策を講じていることを新築時の設計図書等により確認できること。 (1) 柱(ベースプレートを含む。以下、「1-2 鉄骨造」において同じ)、はり又は筋かいに使用されている鋼材にあつては、次の別表1の(い)項に掲げる鋼材の厚さの区分に応じ、それぞれ同表の(ろ)項に掲げる i 又は ii (鋼材の厚さが6mm 以上の区分における最下階(地階を除く。)の柱脚部にあつては、i から iii まで)のいずれかの防錆措置が講じられていること。 (2) 次の①、②に適合すること。 ① 柱、はり又は筋かいに使用されている鋼材にあつては、次の別表4の(い)項に掲げる鋼材の厚さの区分に応じ、それぞれ同表の(ろ)項に掲げる i 又は ii (鋼材の厚さが 2.3mm 以上の区分における最下階(地階を除く。)の柱脚部にあつては、i から iii まで)のいずれかの防錆措置が講じられていること。 ② 「1-1 木造『h.床下・小屋裏の点検』」の基準に適合すること。	次の(1)、(2)のいずれかに適合していること又は同等の劣化対策を講じていることを新築時の設計図書等により確認できること。 (1) 柱、はり又は筋かいに使用されている鋼材にあつては、次の別表4の(い)項に掲げる鋼材の厚さの区分に応じ、それぞれ同表の(ろ)項に掲げる i 又は ii (鋼材の厚さが 2.3mm 以上の区分における最下階(地階を除く。)の柱脚部にあつては、i から iii まで)のいずれかの防錆措置が講じられていること。 (2) 柱、はり又は筋かいに使用されている鋼材にあつては、建築基準法施行令第 37 条に適合する措置が講じられていること。 ^{※1}
b. 床下	「1-1 木造『f.床下』」に適合すること。	「1-1 木造『f.床下』」の A 基準に適合すること。 ただし、「床下木部」とあるのは「鋼材周辺の床下部材」とする。
c. 小屋裏	「1-1 木造『g.小屋裏』」に適合すること。 ただし、「小屋裏木部」とあるのは「鋼材周辺の小屋裏部材」とする。	S 基準に同じ
d. 構造部 材等	建築基準法施行令第 37 条、第 80 条の 2 に適合していること	S 基準に同じ
e. 顕在化 している 劣化事象	目視又は計測により確認された建築物の現況について、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。	S 基準に同じ

	S 基準	A 基準
備考		<p>※1 建築基準法施行令第 37 条に適合する措置が講じられていることの確認方法次のいずれかの方法で確認すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昭和 46 年 1 月 1 日以降に建築確認を受けた建築物で、検査済証があること。 ・有効な防錆措置が施されていることが、新築時の設計図書等により確認できること。

別表 1

(い)	(ろ)	
鋼材の厚さ	防錆措置	
	一般部	最下階(地階を除く。)の柱脚部
15mm以上		i 別表2における区分3から区分5までのいずれかの塗膜 ii 別表3における区分3から区分6までのいずれかのめっき処理
12mm以上	i 別表2における区分2から区分5までのいずれかの塗膜 ii 別表3における区分1から区分6までのいずれかのめっき処理	i 別表2における区分4から区分5までのいずれかの塗膜 ii 別表3における区分4から区分6までのいずれかのめっき処理
9mm以上	i 別表2における区分3から区分5までのいずれかの塗膜 ii 別表3における区分3から区分6までのいずれかのめっき処理	i 別表2における区分5の塗膜 ii 別表3における区分5又は区分6のいずれかのめっき処理
6mm以上	i 別表2における区分4又は区分5のいずれかの塗膜 ii 別表3における区分4から区分6までのいずれかのめっき処理	i 別表2における区分5の塗膜 ii 別表3における区分5又は区分6のいずれかのめっき処理 iii 別表3における区分4のめっき処理及び別表2におけるf、g又はhのいずれかの塗膜
2.3mm以上	i 別表2における区分5の塗膜 ii 別表3における区分5又は区分6のいずれかのめっき処理	i 別表3における区分6のめっき処理 ii 別表3における区分5のめっき処理及び別表2におけるf、g又はhのいずれかの塗膜
1 この表において「柱脚部」とは、柱の脚部をコンクリートに埋め込む場合にあっては当該鋼材のうちコンクリート上端の下方10cmから上方1mまでの範囲の全面をいい、柱の脚部をコンクリートに埋め込む場合以外の場合にあっては当該鋼材下端から1mまでの範囲の全面をいう。		
2 この表において「一般部」とは、最下階(地階を除く。)の柱脚部以外の部分をいう。		

別表 2

区分		下塗り1		下塗り2		中塗り・上塗り	
			塗り回数		塗り回数		塗り回数
1	a	鉛・クロムフリーさび止めペイント				鉛・クロムフリーさび止めペイント	
	b	ジンクリッチプライマー	1回	—	—	—	1回
	c	2液形エポキシ樹脂プライマー	1回	—	—	—	—
2	d	厚膜形ジンクリッチペイント	1回	—	—	—	—
	e	鉛・クロムフリーさび止めペイント	2回	—	—	合成樹脂調合ペイント	2回
	f	2液形エポキシ樹脂プライマー	1回	—	—	合成樹脂調合ペイント	2回
	g	2液形エポキシ樹脂プライマー	1回	—	—	2液形エポキシ樹脂エナメル	1回
3	h	2液形エポキシ樹脂プライマー	1回	—	—	2液形エポキシ樹脂エナメル	2回
	i	ジンクリッチプライマー	1回	—	—	2液形厚膜エポキシ樹脂エナメル	1回
4	j	ジンクリッチプライマー	1回	2液形エポキシ樹脂プライマー	1回	2液形エポキシ樹脂エナメル	1回
5	k	ジンクリッチプライマー	1回	2液形エポキシ樹脂プライマー	1回	2液形エポキシ樹脂エナメル	2回
	l	ジンクリッチプライマー	1回	2液形厚膜エポキシ樹脂プライマー	1回	2液形厚膜エポキシ樹脂エナメル	2回

1 この表においてa、c、e、f、g、及びhの塗膜は、コンクリートに埋め込む部分には使用しないものとする。

2 この表においてc、f、g及びh以外の塗膜は、めっき処理を施した鋼材には使用しないものとする。

3 この表においてc、g及びhの塗膜をめっき処理を施した鋼材に使用する場合は、1にかかわらずコンクリートに埋め込む部分に使用できるものとする。

4 この表において下塗り1及び下塗り2は工場内にて行うものとする。

5 この表において「鉛・クロムフリーさび止めペイント」とは、日本工業規格K5674に規定する鉛・クロムフリーさび止めペイント1種をいう。

6 この表において「ジンクリッチプライマー」とは、日本工業規格K5552に規定するジンクリッチプライマーをいう。

7 この表において「2液形エポキシ樹脂プライマー」とは、日本工業規格K5551に規定する構造物さび止めペイントA種をいう。

8 この表において「厚膜形ジンクリッチペイント」とは、日本工業規格K5553に規定する厚膜形ジンクリッチペイントをいう。

9 この表において「2液形エポキシ樹脂エナメル」とは、日本工業規格K5659に規定する鋼構造物用耐候性塗料の中塗り塗料の規格に適合する膜厚が約30 μ m以上のものをいう。

10 この表において「合成樹脂調合ペイント」とは、日本工業規格K5516に規定する合成樹脂調合ペイントをいう。

11 この表において「2液形厚膜エポキシ樹脂プライマー」とは、日本工業規格K5551に規定する構造物用さび止めペイントB種をいう。

12 この表において「2液形厚膜エポキシ樹脂エナメル」とは、日本工業規格K5659に規定する鋼構造物用耐候性塗料の中塗り塗料の規格に適合する膜厚が約60 μ mから120 μ mまでのものをいう。

別表 3

	めっき処理
区分1	片面付着量が30g/m ² 以上60g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき 両面付着量が60g/m ² 以上120g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき又は 両面付着量表示記号Z06、Z08、Z10、F06、F08若しくはF10に該当する溶融亜鉛めっき鋼材
区分2	片面付着量が60g/m ² 以上90g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき 両面付着量が120g/m ² 以上180g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき又は 両面付着量表示記号Z12、Z14若しくはF12に該当する溶融亜鉛めっき鋼材
区分3	片面付着量が90g/m ² 以上120g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき 両面付着量が180g/m ² 以上240g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき又は 両面付着量表示記号Z18、Z20、Z22若しくはF18に該当する溶融亜鉛めっき鋼材
区分4	片面付着量が120g/m ² 以上180g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき 両面付着量が240g/m ² 以上360g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき、両面付着量表示記号Z25、Z27、Z35若しくはZ37に該当する溶融亜鉛めっき鋼材又はY18に該当する溶融亜鉛—5%アルミニウム合金めっき鋼材
区分5	片面付着量が180g/m ² 以上225g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき 両面付着量が360g/m ² 以上450g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき、両面付着量表示記号Z45若しくはZ60に該当する溶融亜鉛めっき鋼材、AZ70、AZ90若しくはAZ120に該当する溶融55%アルミニウム—亜鉛合金めっき鋼材又はY20又はY22に該当する溶融亜鉛—5%アルミニウム合金めっき鋼材
区分6	片面付着量が225g/m ² 以上の溶融亜鉛めっき 両面付着量が450g/m ² 以上の溶融亜鉛めっき、両面付着量表示記号がZ45若しくはZ60に該当する溶融亜鉛めっき鋼材、AZ150、AZ170、AZ185若しくはAZ200に該当する溶融55%アルミニウム—亜鉛合金めっき鋼材又はY25、Y27、Y35、Y45若しくはY60に該当する溶融亜鉛—5%アルミニウム合金めっき鋼材
1	この表において「溶融亜鉛めっき」とは、日本工業規格H8641に規定する溶融亜鉛めっきをいう。
2	この表において「溶融亜鉛めっき鋼材」とは、日本工業規格G3302に規定する溶融亜鉛めっき鋼板及び鋼帯をいう。
3	この表において「溶融55%アルミニウム—亜鉛合金めっき鋼材」とは日本工業規格G3321に規定する溶融55%アルミニウム—亜鉛合金めっき鋼板及び鋼帯をいう。
4	この表において「溶融亜鉛—5%アルミニウム合金めっき鋼材」とは日本工業規格G3317に規定する溶融亜鉛—5%アルミニウム合金めっき鋼板及び鋼帯をいう。
5	この表において「両面付着量」とは、3点平均最小付着量をいう。

別表 4

(い)	(ろ)	
鋼材の厚さ	防錆措置	
	一般部	最下階(地階を除く。)の柱脚部
12mm以上		i 別表2における区分2から区分5までのいずれかの塗膜 ii 別表3における区分2から区分5までのいずれかのめっき処理
9mm以上		i 別表2における区分1から区分5までのいずれかの塗膜 ii 別表3における区分1から区分5までのいずれかのめっき処理
6mm以上	i 別表2における区分2から区分5までのいずれかの塗膜 ii 別表3における区分2から区分5までのいずれかのめっき処理	i 別表2における区分4又は区分5のいずれかの塗膜 ii 別表3における区分4又は区分5のいずれかのめっき処理
2.3mm以上	i 別表2における区分4又は区分5のいずれかの塗膜 ii 別表3における区分4又は区分5のいずれかのめっき処理	i 別表2における区分5の塗膜 ii 別表3における区分5のめっき処理 iii 別表3における区分4のめっき処理及び別表2におけるh、i又はjのいずれかの塗膜
1 この表において「柱脚部」とは、柱の脚部をコンクリートに埋め込む場合にあつては当該鋼材のうちコンクリート上端の下方10cmから上方1mまでの範囲の全面をいい、柱の脚部をコンクリートに埋め込む場合以外の場合にあつては当該鋼材下端から1mまでの範囲の全面をいう。		
2 この表において「一般部」とは、最下階(地階を除く。)の柱脚部以外の部分をいう。		

1-3. 鉄筋コンクリート造

	S 基準			A 基準	
概要	新築認定基準(=劣化対策等級3に加え、一定の基準)に適合すること。 ただし、一部の基準については同等と認められる代替基準による適合を可とする。			劣化対策等級2に加え、一定の基準に適合すること。 ただし、一部の基準については同等と認められる代替基準による適合を可とする。	
基準	次の(1)~(3)のいずれかに適合			次の(1)、(2)のいずれかに適合	
	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)
最小かぶり厚さ・水セメント比	新築時の設計図書等 ^{※1} により、「最小かぶり厚さが別表5の(い)項に掲げる部位の区分に応じ、それぞれ同表の(ろ)項(i)項に掲げるものである場合は水セメント比が 45%以下 、(ろ)項(ii)項に掲げるものである場合は水セメント比が 50%以下 であること」が確認できること。	新築時の設計図書等 ^{※1} により、「最小かぶり厚さが別表5の(い)項に掲げる部位の区分に応じ、それぞれ同表の(ろ)項(i)項に掲げるものである場合は水セメント比が 50%以下 、(ろ)項(ii)項に掲げるものである場合は水セメント比が 55%以下 であること」が確認できること。	左記(1)、(2)以外で建築基準法施行令第79条に適合していること。 ^{※2}	新築時の設計図書等 ^{※1} により、「最小かぶり厚さが別表5の(い)項に掲げる部位の区分に応じ、それぞれ同表の(ろ)項(i)項に掲げるものである場合は水セメント比が 50%以下 、(ろ)項(ii)項に掲げるものである場合は水セメント比が 55%以下 であること」が確認できること。	左記(1)以外で建築基準法施行令第79条に適合していること。 ^{※2}
中性化等	— (原則、確認不要とするが、直近の大規模修繕時等の中性化測定結果があれば、それを確認)	直近の大規模修繕時等の中性化測定結果又は「 サンプル調査A 」 ^{※3} により、中性化深さが築年数に応じて一定以下 ^{※4} であること。	直近の大規模修繕時等の中性化測定結果又は「 サンプル調査B 」 ^{※3} により、中性化深さが築年数に応じて一定以下 ^{※4} であること。	— (原則、確認不要とするが、直近の大規模修繕時等の中性化測定結果があれば、それを確認)	直近の大規模修繕時等の中性化測定結果又は「 サンプル調査B 」 ^{※3} により、中性化深さが築年数に応じて一定以下 ^{※4} であること。
塩化物イオン量	塩化物イオン量が 0.3kg/m ³ 以下であること。 ^{※5}			塩化物イオン量が 0.6kg/m ³ 以下であること。 ^{※5}	
顕在化している劣化事象	目視又は計測により確認された建築物の現況について、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が認められないこと。 ^{※6}			S基準に同じ	
備考	※1 新築時の設計図書等: <ul style="list-style-type: none"> ・ 設計図書(構造詳細図、コンクリート調合表、施工管理記録等) ・ 建築工事施工計画報告書及び建築工事施工計画報告書(中間)、フラット35S適合証明書 				

	S 基準	A 基準
	<p>※2 建築基準法施行令第79条への適合の確認: 次のいずれかの方法で確認すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 検査済証等により、昭和34年12月23日以降に建築確認を受けた建築物であることが確認できること。 ・ 確認済証等により、昭和34年12月23日以降に建築確認を受けた建築物であることが確認でき、新築時の設計図書等により、必要な鉄筋のかぶり厚さが確保されていることが確認できること。 <p>※3 サンプル調査の実施方法:</p> <p>①サンプル調査 A:</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ サンプルは、地上5階建て以下の場合は階数問わず、地上6階建て以上の場合は最上階において、1箇所以上採取する。 ・ コア採取の方法は JIS A 1107、中性化深さの測定方法は JIS A 1152、ドリル削孔法は NDIS3419 に準拠すること。なお、ドリル削孔法による場合、1箇所につき3孔以上を測定し、その平均値を中性化深さとして評価する。 ・ 原則として、共用部分で仕上げ材のない箇所からの採取とする。やむを得ない場合はこの限りではないが、仕上げ材の施されている箇所でサンプル調査を実施した場合は、維持保全計画により継続的に中性化を測定する。なお、モルタル、タイル等の仕上げ材の施されている箇所で調査を行う場合、中性化深さの測定は JIS A 1152 によること。 <p>②サンプル調査 B:</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ サンプルは、地上1～3階建ての場合は1以上の階において、地上4～6階建ての場合は最上階と最下階(地上)を含む2以上の階において、地上7階建て以上の場合には最上階・中間階・最下階(地上)を含む3以上の階において、各3箇所以上採取する。 ・ コア採取の方法は JIS A 1107、中性化深さの測定方法は JIS A 1152、ドリル削孔法は NDIS3419 に準拠すること。なお、ドリル削孔法による場合、1箇所につき3孔以上を測定し、その平均値を中性化深さとする。また、測定結果のうち、最も中性化が進行している箇所の中性化深さについて評価する。 ・ 原則として、共用部分で仕上げ材のない箇所からの採取とする。やむを得ない場合はこの限りではないが、仕上げ材の施されている箇所でサンプル調査を実施した場合は、維持保全計画により継続的に中性化を測定する。なお、モルタル、タイル等の仕上げ材の施されている箇所で調査を行う場合、中性化深さの測定は JIS A 1152 によること。 <p>※4 中性化の評価方法:</p> <p>別表6、別表7、別表8、別表9の(イ)項に掲げる築年数、及び(ロ)項に掲げるかぶり厚さ(サンプルを採取した場所に係わらず、当該建物の最もかぶり厚さが小さい耐力壁、柱又ははりのかぶり厚さ)に応じて、中性化深さの測定結果が同表に示す値を超えていないことを確認する。建設時に一定の品質管理がなされていると推定できる場合(建設住宅性能評価等により、JASS5等の水準に適合していることを確認できる場合)で、S基準への適否を評価する場合は別表6、A基準への適否を評価する場合は別表7を用いる。その他の場合で、S基準への適否を評価する場合は別表8、A基準への適否を評価する場合は別表9を用いる。なお、かぶり厚さ等が別表6～9によらない場合であって、中性化深さが S 基準、A 基準と同等以下であることを確認できる場合にあっては各基準に適合しているものとする。</p> <p>※5 塩化物イオン量の評価方法:</p> <p>検査済証がある住宅、または過去の調査結果や新築時の設計図書等により塩化物イオン量が基準値以下であることが確認できる住宅で、かつ、目視調査により鉄筋腐食を伴うひび割れやさび汁等がない場合はサンプル調査は不要である。それ以外の場合は、サンプル調査により確認する。</p> <p>コア採取の方法は JIS A 1107、塩化物イオン量の測定方法は JIS A 1154 に準拠すること。なお、測定にあたっての試料は、JIS A 1154 に記載している通り、ドリル削孔粉を用</p>	

	S 基準	A 基準
	<p>いても良いが、その場合は下記の点に留意すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ドリルの孔径が 10～30mm 程度であること。 ・表面からかぶり程度の深さまで採取すること ・粉を確実に全量採取すること ・20g 以上の試料を採取すること ・分析は JIS A 1154 によること <p>※6 劣化事象の評価方法： インスペクションにより、劣化事象が確認されないこと。(劣化事象が確認された場合は、その補修を行うこと。)インスペクションに替えて、既存住宅の住宅性能表示制度に基づく現況検査等を活用することも可能とする。</p>	

別表 5

(い)			(ろ)	
部位			最小かぶり厚さ	
			(i)	(ii)
直接土に接しない部分	耐力壁以外の壁又は床	屋内	2cm	3cm
		屋外	3cm	4cm
	耐力壁、柱又ははり	屋内	3cm	4cm
		屋外	4cm	5cm
直接土に接する部分	壁、柱、床、はり又は基礎の立上り部分		4cm	5cm
	基礎(立上り部分及び捨てコンクリートの部分を除く)		6cm	7cm

注 外壁の屋外に面する部位にタイル貼り、モルタル塗り、外断熱工法による仕上げその他これらと同等以上の性能を有する処理が施されている場合にあつては、屋外側の部分に限り、(ろ)項に掲げる最小かぶり厚さを1cm減ずることができる。

別表 6

(い) 築年数	(ろ)		
	かぶり厚さ:20mm	かぶり厚さ:30mm	かぶり厚さ 40mm
～10 年以下	2mm	5mm	8mm
11～20 年以下	4mm	8mm	11mm
21～30 年以下	5mm	9mm	14mm
31～40 年以下	5mm	11mm	16mm
41～50 年以下	6mm	12mm	18mm
51～60 年以下	7mm	14mm	20mm
61～70 年以下	7mm	15mm	22mm
71～80 年以下	8mm	16mm	23mm
81～90 年以下	8mm	17mm	25mm
91～100 年以下	9mm	18mm	26mm

別表 7

(い) 築年数	(ろ)		
	かぶり厚さ:20mm	かぶり厚さ:30mm	かぶり厚さ 40mm
～10 年以下	4mm	8mm	11mm
11～20 年以下	5mm	11mm	16mm
21～30 年以下	7mm	14mm	20mm
31～40 年以下	8mm	16mm	23mm
41～50 年以下	9mm	18mm	26mm
51～60 年以下	10mm	19mm	29mm
61～70 年以下	10mm	21mm	31mm
71～80 年以下	11mm	23mm	33mm
81～90 年以下	12mm	24mm	35mm
91～100 年以下	13mm	25mm	37mm

別表 8

(い) 築年数	(ろ)	
	かぶり厚さ:30mm	かぶり厚さ 40mm
～10 年以下	4mm	7mm
11～20 年以下	6mm	10mm
21～30 年以下	7mm	12mm
31～40 年以下	8mm	14mm
41～50 年以下	9mm	16mm
51～60 年以下	10mm	17mm
61～70 年以下	11mm	19mm
71～80 年以下	12mm	20mm
81～90 年以下	13mm	21mm
91～100 年以下	13mm	22mm

別表 9

(い) 築年数	(ろ)	
	かぶり厚さ:30mm	かぶり厚さ 40mm
～10 年以下	6mm	10mm
11～20 年以下	8mm	14mm
21～30 年以下	10mm	17mm
31～40 年以下	12mm	20mm
41～50 年以下	13mm	22mm
51～60 年以下	15mm	25mm
61～70 年以下	16mm	27mm
71～80 年以下	17mm	28mm
81～90 年以下	18mm	30mm
91～100 年以下	19mm	32mm

2. 耐震性

2-1. 木造

	S 基準	A 基準
概要	<p>新築認定基準に適合すること。 又は次に適合すること。 耐震等級(倒壊等防止)等級1以上であることを以下のいずれか及び構造耐力に影響のある劣化事象等が見られないことにより確認</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新耐震基準適合 ・耐震診断により $I_w \geq 1.0$ 	<p>新築認定基準に適合すること。 又は次に適合すること。 耐震等級(倒壊等防止)等級1以上であることを以下のいずれか及び構造耐力に影響のある劣化事象等が見られないことにより確認</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新耐震基準適合 ・耐震診断により $I_w \geq 1.0$
基準	<p>次の(1)～(3)のいずれかに適合し、かつ(4)に適合すること。</p> <p>(1) 耐震等級(倒壊等防止)等級1以上^{※1}</p> <p>(2) 確認済証・添付図書及び検査済証^{※2}がある場合で耐震性に影響のある増改築が行われていない場合、又は確認済証・添付図書がある場合で、現地調査により図書と現況に相違がないことが確認できる場合で、住宅の着工時期^{※3}が昭和56年6月1日以降であること。</p> <p>(3) 免震建築物</p> <p>(4) 部材若しくは接合部の腐朽若しくは蟻害による断面欠損又は折損、壁、柱、床等の著しい傾斜その他の構造耐力に関連する劣化事象等が認められないこと。 (3)により基準への適合を確認した場合は、免震材料等の傷、割れ、腐食による断面欠損若しくは折損、油漏れ、著しい変形又は傾斜等の変状その他の構造耐力に関連する劣化事象等が認められないこと。</p>	<p>次の(1)、(2)のいずれかに適合し、かつ(3)に適合すること。</p> <p>(1) S基準に示す(1)～(3)のいずれか</p> <p>(2) 住宅の着工時期^{※3}が昭和56年6月1日以降であり、耐震性に影響のある増改築等が行われていないこと。</p> <p>(3) 部材若しくは接合部の腐朽若しくは蟻害による断面欠損又は折損、壁、柱、床等の著しい傾斜その他の構造耐力に関連する劣化事象等が認められないこと。 (1)においてS基準(3)により基準への適合を確認した場合は、免震材料等の傷、割れ、腐食による断面欠損若しくは折損、油漏れ、著しい変形又は傾斜等の変状その他の構造耐力に関連する劣化事象等が認められないこと。</p>
備考	<p>※1 評価方法基準第5の1の1-1耐震等級(倒壊等防止)。 具体的には a, b のいずれか、かつ c</p> <p>a 建築基準法第20条第1項各号に定める基準(ただし、建築基準法第6条第1項第四号に該当する住宅に係るものあつては建築基準法施行令第3章第1節から第3節及び第7節の2)に適合すること。</p> <p>b 耐震改修法告示(平成18年国土交通省告示第184号)に基づく耐震診断法により I_w 値 ≥ 1.0 であること。 または耐震改修法告示附則および同告示別添第1ただし書きの規定に基づき、同告示の耐震診断に代わるものとして認められている方法により、これと同等の耐震性が認められること。(例) 日本建築防災協会「木造住宅の耐震診断と補強方法」、プレハブ建築協会「木質系工業化住宅の耐震診断法」等</p> <p>c 部材もしくは接合部の腐朽もしくは蟻害による断面欠損又は折損、壁、柱、床等の著しい傾斜その他の構造耐力に関連する劣化事象等が認められないこと</p> <p>※2 検査済証等: 検査済証の他、建設住宅性能評価書、旧住宅金融公庫融資の現場審査判定通知書、フラット35の適合証明書等の建設段階で検査等を受けたことを確認できる書類を含む</p>	

	S 基準	A 基準
	む。 ※3 住宅の着工時期： 原則として、確認済証又は行政庁による建築確認台帳記載事項証明書等の建築確認日による。	

2-2. 鉄筋コンクリート造・鉄骨造

	S基準	A基準
概要	<p>新築認定基準の項目又は次に適合すること。 耐震等級(倒壊等防止)等級1以上であることを以下のいずれか及び構造耐力に影響のある劣化事象等が見られないことにより確認</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新耐震基準適合 ・耐震診断により $I_s \geq 0.6$、$q \geq 1.0$ 	<p>新築認定基準の項目又は次に適合すること。 耐震等級(倒壊等防止)等級1以上であることを以下のいずれか及び構造耐力に影響のある劣化事象等が見られないことにより確認</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新耐震基準適合 ・耐震診断により $I_s \geq 0.6$、$q \geq 1.0$
基準	<p>次の(1)～(3)のいずれかに適合し、かつ(4)に適合すること。</p> <p>(1) 耐震等級(倒壊等防止)等級1以上^{*1}</p> <p>(2) 確認済証・添付図書及び検査済証^{*2}がある場合で耐震性に影響のある増改築が行われていない場合、又は確認済証・添付図書がある場合で、現地調査により図書と現況に相違がないことが確認できる場合で、住宅の着工時期^{*3}が昭和56年6月1日以降であること。</p> <p>(3) 免震建築物</p> <p>(4) 構造等に応じて次の①～③の劣化事象等が認められないこと。</p> <p>①鉄骨造の場合は、部材又は接合部の腐食による著しい断面欠損又は著しい座屈、壁、柱、床等の著しい傾斜その他の構造耐力に関連する劣化事象等</p> <p>②鉄筋コンクリート造の場合は、部材又は接合部の著しいひび割れ、火災の跡、壁、柱、床等の著しい傾斜その他の構造耐力に関連する劣化事象等</p> <p>③(3)により基準への適合を確認した場合は、免震材料等の傷、割れ、腐食による断面欠損若しくは折損、油漏れ、著しい変形又は傾斜等の変状その他の構造耐力に関連する劣化事象等が認められないこと。</p>	<p>次の(1)、(2)のいずれかに適合し、かつ(3)に適合すること。</p> <p>(1) S基準に示す(1)～(3)のいずれか</p> <p>(2) 住宅の着工時期^{*3}が昭和56年6月1日以降であり、耐震性に影響のある増改築等が行われていないこと。</p> <p>(3) 構造等に応じて次の①～③の劣化事象等が認められないこと。</p> <p>①鉄骨造の場合は、部材又は接合部の腐食による著しい断面欠損又は著しい座屈、壁、柱、床等の著しい傾斜その他の構造耐力に関連する劣化事象等</p> <p>②鉄筋コンクリート造の場合は、部材又は接合部の著しいひび割れ、火災の跡、壁、柱、床等の著しい傾斜その他の構造耐力に関連する劣化事象等</p> <p>③(1)においてS基準(3)により基準への適合を確認した場合は、免震材料等の傷、割れ、腐食による断面欠損若しくは折損、油漏れ、著しい変形又は傾斜等の変状その他の構造耐力に関連する劣化事象等が認められないこと。</p>
備考	<p>※1 評価方法基準第5の1の1-1耐震等級(倒壊等防止)</p> <p>具体的には a,b のいずれか、かつ c</p> <p>a 建築基準法第20条第1項各号に定める基準に適合すること。</p> <p>b 耐震改修法告示(平成18年国土交通省告示第184号)に基づく耐震診断法により I_s 値 ≥ 0.6、かつ $q \geq 1.0$ であること。 または耐震改修法告示附則および同告示別添第1ただし書きの規定に基づき、同告示の耐震診断に代わるものとして認められている方法により、これと同等の耐震性が認められること。(例)日本建築防災協会「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準^{*4}」、プレハブ建築協会「コンクリート系工業化住宅の耐震診断法」等</p> <p>c 鉄骨造の住宅の場合、部材もしくは接合部の腐食による著しい断面欠損又は著しい座屈、壁、柱、床等の著しい傾斜その他の構造耐力に関連する劣化事象等が認められないこと 鉄筋コンクリート造の住宅の場合、部材もしくは接合部の著しいひび割れ、火災の跡、壁、柱、床等の著しい傾斜その他の構造耐力に関連する劣化事象等が認められないこと</p>	

	S 基準	A 基準
	<p>(この耐震診断基準には、第1次診断、第2次診断、第3次診断があり、それぞれの診断法の適用にあたっては、対象建物の構造特性に応じて適切な診断法を選定することが必要である。)</p> <p><u>※2 検査済証等:</u> 検査済証の他、建設住宅性能評価書、旧住宅金融公庫融資の現場審査判定通知書、フラット 35 の適合証明書等の建設段階で検査等を受けたことを確認できる書類を含む。</p> <p><u>※3 住宅の着工時期:</u> 原則として、確認済証又は行政庁による建築確認台帳記載事項証明書等の建築確認日による。</p>	

3. 省エネルギー対策

	S 基準	A 基準																		
概要	<p>次の(1)、(2)のいずれかに適合すること。</p> <p>(1) 断熱等性能等級4^{※1}</p> <p>(2) 一次エネルギー消費量等級4^{※2} + 断熱等性能等級3^{※1}</p>	<p>次の(1)、(2)のいずれかに適合すること。</p> <p>(1) 次の①～④のいずれかに適合すること。さらに開口部の一定の断熱措置がされていること。</p> <p>①断熱等性能等級3^{※1}</p> <p>②一次エネルギー消費量等級4^{※2} + 壁・床は省エネルギー対策等級2^{※3} + 屋根又は天井は省エネルギー対策等級3^{※3}</p> <p>③一次エネルギー消費量等級4^{※2}(太陽光発電設備は評価対象外^{※4})に適合し、かつ次の a、b のいずれかに適合すること。</p> <p>a 省エネルギー対策等級2^{※3}</p> <p>b 断熱等性能等級2^{※1}</p> <p>④省エネルギー対策等級3^{※3}</p> <p>(2) 改修タイプに適合すること。</p>																		
基準	<p>※1 評価方法基準第5の5の5-1断熱等性能等級。以下、「3. 省エネルギー対策」について同じ。</p> <p>※2 評価方法基準第5の5の5-2一次エネルギー消費量等級。以下、「3. 省エネルギー対策」について同じ。</p> <p>※3 平成 26 年国土交通省告示第 151 号による改正前評価方法基準第5の5の5-1省エネルギー対策等級。</p> <p>なお、等級に応じて、以下の省エネ基準に適合している場合は該当する省エネルギー対策等級に相当する性能を有するものとみなす。</p> <p>省エネルギー対策等級4 省エネルギー法に基づく設計施工指針(平成 18 年国土交通省告示第 378 号:H11 年基準)</p> <p>省エネルギー対策等級3 設計及び施工の指針(平成 4 年建設省告示第 451 号:H4 年基準)</p> <p>省エネルギー対策等級2 設計及び施工の指針(昭和 55 年建設省告示第 195 号:S55 年基準)</p> <p>以下、「3. 省エネルギー対策」について同じ。</p> <p>※4 太陽光発電設備による設計一次エネルギー消費量の削減量は評価対象外とする。以下、「3. 省エネルギー対策」、A基準③において同じ。</p> <p>次の(1)～(2)のいずれかに適合すること。ただし、増築又は改築をしない部分については結露対策の基準は適用しない。</p> <p>(1) 断熱等性能等級4</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>【断熱等性能等級4の概要】</p> <p>次の①～④に適合すること^{※1}。</p> <p>① 外皮平均熱貫流率</p> <p>地域区分に応じ、外皮平均熱貫流率が次の基準値以下であること。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="6" style="text-align: center;">(W/m²・K)</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">地域区分^{※2}</th> <th style="text-align: center;">1, 2 (I)</th> <th style="text-align: center;">3 (II)</th> <th style="text-align: center;">4 (III)</th> <th style="text-align: center;">5-7 (IV, V)</th> <th style="text-align: center;">8 (VI)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">基準値</td> <td style="text-align: center;">0.46</td> <td style="text-align: center;">0.56</td> <td style="text-align: center;">0.75</td> <td style="text-align: center;">0.87</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> </tbody> </table> <p>② 冷房期平均日射熱取得率</p> <p>地域区分に応じ、冷房期の平均日射熱取得率が次の基準値以下であること。</p> </div>	(W/m ² ・K)						地域区分 ^{※2}	1, 2 (I)	3 (II)	4 (III)	5-7 (IV, V)	8 (VI)	基準値	0.46	0.56	0.75	0.87	-	<p>次の(1)、(2)のいずれかに適合すること。</p> <p>(1) 次の①～④のいずれかに適合(部分評価^{※5}も可)すること。さらに開口部の一定の断熱措置^{※4}がされていること。ただし、増築又は改築をしない部分については結露対策の基準は適用しない。</p> <p>①断熱等性能等級3 (S基準(2)参照)</p> <p>②一次エネルギー消費量等級4に適合^{※3}し、壁、床は省エネルギー対策等級2(「熱貫流率等による基準」に限る)、屋根又は天井については省エネルギー対策等級3(「熱貫流率等による基準」に限る)の基準に適合すること。</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>【省エネルギー対策等級2(熱貫流率等による基準)の概要】</p> <p>(「熱貫流率等による基準」に限ることとし、「開口部の断熱性能等に関する基準」を除く。)</p> <p>熱橋となる部分による低減を勘案した熱貫流率が、それぞれ住宅の種類、</p> </div>
(W/m ² ・K)																				
地域区分 ^{※2}	1, 2 (I)	3 (II)	4 (III)	5-7 (IV, V)	8 (VI)															
基準値	0.46	0.56	0.75	0.87	-															

		S 基準					A 基準																																																																																																																																																																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地域区分^{※2}</th> <th>1-4 (I-III)</th> <th>5 (IVa)</th> <th>6 (IVb)</th> <th>7 (V)</th> <th>8 (VI)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>基準値</td> <td>—</td> <td>3.0</td> <td>2.8</td> <td>2.7</td> <td>3.2</td> </tr> </tbody> </table> <p>③ 結露対策 次の a～d に適合すること。</p> <p>a グラスウール、ロックウール、セルローズファイバー等の繊維系断熱材等その他これらに類する透湿抵抗の小さい断熱材を使用する場合は、防湿材等を室内側に施工して防湿層を設けること。ただし、次の i～v のいずれかに該当する場合は、防湿層の設置を省略できる。</p> <p>i 地域区分が8(VI)地域である場合</p> <p>ii コンクリート躯体又は土塗壁の外側に断熱層がある場合</p> <p>iii 床断熱において、断熱材下側が床下に露出する場合又は湿気の排出を妨げない構成となっている場合</p> <p>iv 断熱層が単一の材料で均質に施工される場合で、透湿抵抗比が地域区分に応じて、次表の値以上となる場合。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地域区分^{※2}</th> <th>透湿抵抗比</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-3(I、II)</td> <td>5以上(屋根または天井の場合にあつては6以上)</td> </tr> <tr> <td>4(III)</td> <td>3以上(屋根または天井の場合にあつては4以上)</td> </tr> <tr> <td>5-7(IV、V)</td> <td>2以上(屋根または天井の場合にあつては3以上)</td> </tr> </tbody> </table> <p>v i～ivと同等以上の結露の発生の防止に有効な措置</p> <p>b 屋根又は外壁を断熱構造とする場合にあつては、断熱層の外気側への通気層を設け、断熱層に繊維系断熱材等を使用する場合は、断熱層と通気層の間に防風層を設けること。ただし、次の i～vi のいずれかに該当する場合は、通気層の設置を省略できる。</p> <p>i 当該部位が鉄筋コンクリート造等であるなど躯体の耐久性能を損なうおそれのない場合</p> <p>ii 地域区分が3から8の地域で、防湿層が0.082m²・s・Pa/ng以上の透湿抵抗を有する場合</p> <p>iii 断熱層の外気側に軽量気泡コンクリートパネル(ALC パネル)又はこれと同等以上の断熱性及び吸湿性を有する材料を用いる場合で、防湿層が0.019m²・s・Pa/ng以上の透湿抵抗を有する場合</p> <p>iv aのi又はivに該当する場合</p> <p>v i～ivと同等以上の結露の発生の防止に有効な措置</p> <p>c 鉄筋コンクリート造等の住宅の床、間仕切壁等が断熱層を貫通する部分(乾式構造による界壁、間仕切壁等の部分及び玄関床部分を除く。)においては、所定の断熱補強を行うこと。</p> <p>d 鉄筋コンクリート造等の住宅を内断熱工法により施工する場合にあつては、</p>	地域区分 ^{※2}	1-4 (I-III)	5 (IVa)	6 (IVb)	7 (V)	8 (VI)	基準値	—	3.0	2.8	2.7	3.2	地域区分 ^{※2}	透湿抵抗比	1-3(I、II)	5以上(屋根または天井の場合にあつては6以上)	4(III)	3以上(屋根または天井の場合にあつては4以上)	5-7(IV、V)	2以上(屋根または天井の場合にあつては3以上)	<p>部位及び地域の区分に応じ、表1に掲げる基準値以下であること。または各部位の断熱材の熱抵抗が、住宅の種類及び地域の区分に応じ、表2の基準値以上であること。</p> <p>表1</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="3">住宅の種類</th> <th rowspan="3">部位</th> <th colspan="5">熱貫流率の基準値(単位:W/m²・k)</th> </tr> <tr> <th colspan="5">地域の区分^{※2}</th> </tr> <tr> <th>1, 2 (I)</th> <th>3 (II)</th> <th>4 (III)</th> <th>5-6 (IV)</th> <th>7-8 (V-VI)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">RC造及び組積造の住宅その他これらに類する住宅</td> <td>壁</td> <td>0.81</td> <td>1.16</td> <td>1.16</td> <td>1.53</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">床</td> <td>外気に接する部分</td> <td>0.61</td> <td>1.10</td> <td>1.10</td> <td>1.28</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>その他の部分</td> <td>0.70</td> <td>1.22</td> <td>1.22</td> <td>1.88</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">上記以外の住宅</td> <td>壁</td> <td>0.53</td> <td>1.03</td> <td>1.03</td> <td>1.29</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">床</td> <td>外気に接する部分</td> <td>0.41</td> <td>0.92</td> <td>0.92</td> <td>1.15</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>その他の部分</td> <td>0.49</td> <td>1.01</td> <td>1.01</td> <td>1.26</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>表2</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="3">住宅の種類</th> <th rowspan="3">部位</th> <th colspan="5">断熱材の熱抵抗の基準値(単位:m²・K/W)</th> </tr> <tr> <th colspan="5">地域の区分^{※2}</th> </tr> <tr> <th>1, 2 (I)</th> <th>3 (II)</th> <th>4 (III)</th> <th>5-6 (IV)</th> <th>7-8 (V-VI)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">RC造及び組積造の住宅その他これらに類する住宅</td> <td>壁</td> <td>1.0</td> <td>0.6</td> <td>0.6</td> <td>0.4</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">床</td> <td>外気に接する部分</td> <td>1.2</td> <td>0.5</td> <td>0.5</td> <td>0.3</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>その他の部分</td> <td>0.8</td> <td>0.4</td> <td>0.4</td> <td>0.1</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">上記以外の住宅</td> <td>壁</td> <td></td> <td>1.0</td> <td>1.0</td> <td>0.7</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">床</td> <td>真壁造</td> <td>2.1</td> <td>0.8</td> <td>0.8</td> <td>0.6</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>外気に接する部分</td> <td>2.6</td> <td>0.8</td> <td>0.8</td> <td>0.6</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>その他の部分</td> <td>2.1</td> <td>0.7</td> <td>0.7</td> <td>0.5</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>【省エネルギー対策等級3(熱貫流率等による基準)の概要】 熱橋となる部分による低減を勘案した熱貫流率が、地域の区分に応じ、表1に掲げる基準値以下であること。または各部位断熱材の熱抵抗が、住宅の種類及び地域の区分に応じ、表2の基準値以上であること。</p> <p>表1</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="3">部位</th> <th colspan="3">熱貫流率の基準値(単位:W/m²・k)</th> </tr> <tr> <th colspan="3">地域の区分^{※2}</th> </tr> <tr> <th>1, 2 (I)</th> <th>3 (II)</th> <th>4-8 (III-VI)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>屋根又は天井</td> <td>0.24</td> <td>0.52</td> <td>0.67</td> </tr> </tbody> </table> <p>表2</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">住宅の種類</th> <th rowspan="2">部位</th> <th>断熱材の熱抵抗の基準値(単位:m²・K/W)</th> </tr> <tr> <th>地域の区分^{※2}</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	住宅の種類	部位	熱貫流率の基準値(単位:W/m ² ・k)					地域の区分 ^{※2}					1, 2 (I)	3 (II)	4 (III)	5-6 (IV)	7-8 (V-VI)	RC造及び組積造の住宅その他これらに類する住宅	壁	0.81	1.16	1.16	1.53		床	外気に接する部分	0.61	1.10	1.10	1.28			その他の部分	0.70	1.22	1.22	1.88		上記以外の住宅	壁	0.53	1.03	1.03	1.29		床	外気に接する部分	0.41	0.92	0.92	1.15			その他の部分	0.49	1.01	1.01	1.26		住宅の種類	部位	断熱材の熱抵抗の基準値(単位:m ² ・K/W)					地域の区分 ^{※2}					1, 2 (I)	3 (II)	4 (III)	5-6 (IV)	7-8 (V-VI)	RC造及び組積造の住宅その他これらに類する住宅	壁	1.0	0.6	0.6	0.4		床	外気に接する部分	1.2	0.5	0.5	0.3			その他の部分	0.8	0.4	0.4	0.1		上記以外の住宅	壁		1.0	1.0	0.7		床	真壁造	2.1	0.8	0.8	0.6			外気に接する部分	2.6	0.8	0.8	0.6			その他の部分	2.1	0.7	0.7	0.5		部位	熱貫流率の基準値(単位:W/m ² ・k)			地域の区分 ^{※2}			1, 2 (I)	3 (II)	4-8 (III-VI)	屋根又は天井	0.24	0.52	0.67	住宅の種類	部位	断熱材の熱抵抗の基準値(単位:m ² ・K/W)	地域の区分 ^{※2}			
地域区分 ^{※2}	1-4 (I-III)	5 (IVa)	6 (IVb)	7 (V)	8 (VI)																																																																																																																																																																			
基準値	—	3.0	2.8	2.7	3.2																																																																																																																																																																			
地域区分 ^{※2}	透湿抵抗比																																																																																																																																																																							
1-3(I、II)	5以上(屋根または天井の場合にあつては6以上)																																																																																																																																																																							
4(III)	3以上(屋根または天井の場合にあつては4以上)																																																																																																																																																																							
5-7(IV、V)	2以上(屋根または天井の場合にあつては3以上)																																																																																																																																																																							
住宅の種類	部位	熱貫流率の基準値(単位:W/m ² ・k)																																																																																																																																																																						
		地域の区分 ^{※2}																																																																																																																																																																						
		1, 2 (I)	3 (II)	4 (III)	5-6 (IV)	7-8 (V-VI)																																																																																																																																																																		
RC造及び組積造の住宅その他これらに類する住宅	壁	0.81	1.16	1.16	1.53																																																																																																																																																																			
	床	外気に接する部分	0.61	1.10	1.10	1.28																																																																																																																																																																		
		その他の部分	0.70	1.22	1.22	1.88																																																																																																																																																																		
上記以外の住宅	壁	0.53	1.03	1.03	1.29																																																																																																																																																																			
	床	外気に接する部分	0.41	0.92	0.92	1.15																																																																																																																																																																		
		その他の部分	0.49	1.01	1.01	1.26																																																																																																																																																																		
住宅の種類	部位	断熱材の熱抵抗の基準値(単位:m ² ・K/W)																																																																																																																																																																						
		地域の区分 ^{※2}																																																																																																																																																																						
		1, 2 (I)	3 (II)	4 (III)	5-6 (IV)	7-8 (V-VI)																																																																																																																																																																		
RC造及び組積造の住宅その他これらに類する住宅	壁	1.0	0.6	0.6	0.4																																																																																																																																																																			
	床	外気に接する部分	1.2	0.5	0.5	0.3																																																																																																																																																																		
		その他の部分	0.8	0.4	0.4	0.1																																																																																																																																																																		
上記以外の住宅	壁		1.0	1.0	0.7																																																																																																																																																																			
	床	真壁造	2.1	0.8	0.8	0.6																																																																																																																																																																		
		外気に接する部分	2.6	0.8	0.8	0.6																																																																																																																																																																		
	その他の部分	2.1	0.7	0.7	0.5																																																																																																																																																																			
部位	熱貫流率の基準値(単位:W/m ² ・k)																																																																																																																																																																							
	地域の区分 ^{※2}																																																																																																																																																																							
	1, 2 (I)	3 (II)	4-8 (III-VI)																																																																																																																																																																					
屋根又は天井	0.24	0.52	0.67																																																																																																																																																																					
住宅の種類	部位	断熱材の熱抵抗の基準値(単位:m ² ・K/W)																																																																																																																																																																						
		地域の区分 ^{※2}																																																																																																																																																																						

	S 基準	A 基準																																																																		
	<p>断熱材をコンクリート躯体に全面密着させるなど、室内空気が断熱材とコンクリート躯体の境界に流入しないようにすること。</p> <p>④ 顕在化している劣化事象 屋根及び外壁の表面の著しいひび割れ又は著しい剥がれ、開口部の建具の著しい破損又は隙間、ひさし又は軒その他の日射の侵入を防止する部分の著しい破損、室内側の床、壁又は天井の表面の著しい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。</p> <p>(2)一次エネルギー消費量等級4への適合^{※3}がされた上で、断熱等性能等級3に適合すること。</p> <p>【断熱等性能等級3の概要】 次の a～d に適合すること。</p> <p>a 外皮平均熱貫流率 地域区分に応じ、外皮平均熱貫流率が次の基準値以下であること。 (W/m²・K)</p> <table border="1" data-bbox="427 807 1111 895"> <thead> <tr> <th>地域区分^{※2}</th> <th>1, 2 (I)</th> <th>3 (II)</th> <th>4 (III)</th> <th>5, 6 (IV)</th> <th>7 (V)</th> <th>8 (VI)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>基準値</td> <td>0.54</td> <td>1.04</td> <td>1.25</td> <td>1.54</td> <td>1.81</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>b 冷房期平均日射熱取得率 地域区分に応じ、冷房期の平均日射熱取得率が次の基準値以下であること。</p> <table border="1" data-bbox="427 1034 1032 1121"> <thead> <tr> <th>地域区分^{※2}</th> <th>1-4 (I-III)</th> <th>5 (IVa)</th> <th>6 (IVb)</th> <th>7 (V)</th> <th>8 (VI)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>基準値</td> <td>—</td> <td>4.0</td> <td>3.8</td> <td>4.0</td> <td>4.5</td> </tr> </tbody> </table> <p>c 結露対策 次の i、ii に適合すること。</p> <p>i グラスウール、ロックウール、セルローズファイバー等の繊維系断熱材等その他これらに類する透湿抵抗の小さい断熱材を使用する場合は、防湿材等を室内側に施工して防湿層を設けること。ただし、次のイからホのいずれかに該当する場合は、防湿層の設置を省略できる。</p> <p>イ 地域区分が8(VI)地域である場合 ロ コンクリート躯体又は土塗壁の外側に断熱層がある場合 ハ 床断熱において、断熱材下側が床下に露出する場合又は湿気の排出</p>	地域区分 ^{※2}	1, 2 (I)	3 (II)	4 (III)	5, 6 (IV)	7 (V)	8 (VI)	基準値	0.54	1.04	1.25	1.54	1.81	—	地域区分 ^{※2}	1-4 (I-III)	5 (IVa)	6 (IVb)	7 (V)	8 (VI)	基準値	—	4.0	3.8	4.0	4.5	<table border="1" data-bbox="1258 188 2033 344"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>1, 2 (I)</th> <th>3 (II)</th> <th>4-8 (III-VI)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RC 造及び組積造の住宅 その他これらに類する住宅</td> <td rowspan="3">屋根又は天井</td> <td>2.9</td> <td>1.6</td> <td>1.1</td> </tr> <tr> <td>木造住宅</td> <td>4.3</td> <td>1.7</td> <td>1.2</td> </tr> <tr> <td>上記以外の住宅</td> <td>5.2</td> <td>2.0</td> <td>1.5</td> </tr> </tbody> </table> <p>③ 一次エネルギー消費量等級4(ただし、太陽光発電設備は評価対象外)に適合^{※3}し、かつ次の a、b のいずれかに適合すること。</p> <p>a 省エネルギー対策等級2 b 断熱等性能等級2</p> <p>【断熱等性能等級2の概要】 次の i～iii に適合すること。</p> <p>i 外皮平均熱貫流率 地域区分に応じ、外皮平均熱貫流率が次の基準値以下であること。 (W/m²・K)</p> <table border="1" data-bbox="1294 719 1977 807"> <thead> <tr> <th>地域区分^{※2}</th> <th>1, 2 (I)</th> <th>3 (II)</th> <th>4 (III)</th> <th>5, 6 (IV)</th> <th>7 (V)</th> <th>8 (VI)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>基準値</td> <td>0.72</td> <td>1.21</td> <td>1.47</td> <td>1.67</td> <td>2.35</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>ii 結露対策 グラスウール、ロックウール、セルローズファイバー等の繊維系断熱材等その他これらに類する透湿抵抗の小さい断熱材を使用する場合は、防湿材等を室内側に施工して防湿層を設けること。ただし、次のイからホのいずれかに該当する場合は、防湿層の設置を省略できる。</p> <p>イ 地域区分が8(VI)地域である場合 ロ コンクリート躯体又は土塗壁の外側に断熱層がある場合 ハ 床断熱において、断熱材下側が床下に露出する場合又は湿気の排出を妨げない構成となっている場合 ニ 断熱層が単一の材料で均質に施工される場合で、透湿抵抗比が地域区分に応じて、次表の値以上となる場合。</p> <table border="1" data-bbox="1323 1225 2011 1342"> <thead> <tr> <th>地域区分^{※2}</th> <th>透湿抵抗比</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-3(I, II)</td> <td>4以上(屋根または天井の場合にあっては5以上)</td> </tr> <tr> <td>4(III)</td> <td>2以上(屋根または天井の場合にあっては3以上)</td> </tr> <tr> <td>5-7(IV, V)</td> <td>2以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>ホ イ～ニと同等以上の結露の発生の防止に有効な措置</p> <p>iii 顕在化している劣化事象</p>			1, 2 (I)	3 (II)	4-8 (III-VI)	RC 造及び組積造の住宅 その他これらに類する住宅	屋根又は天井	2.9	1.6	1.1	木造住宅	4.3	1.7	1.2	上記以外の住宅	5.2	2.0	1.5	地域区分 ^{※2}	1, 2 (I)	3 (II)	4 (III)	5, 6 (IV)	7 (V)	8 (VI)	基準値	0.72	1.21	1.47	1.67	2.35	—	地域区分 ^{※2}	透湿抵抗比	1-3(I, II)	4以上(屋根または天井の場合にあっては5以上)	4(III)	2以上(屋根または天井の場合にあっては3以上)	5-7(IV, V)	2以上
地域区分 ^{※2}	1, 2 (I)	3 (II)	4 (III)	5, 6 (IV)	7 (V)	8 (VI)																																																														
基準値	0.54	1.04	1.25	1.54	1.81	—																																																														
地域区分 ^{※2}	1-4 (I-III)	5 (IVa)	6 (IVb)	7 (V)	8 (VI)																																																															
基準値	—	4.0	3.8	4.0	4.5																																																															
		1, 2 (I)	3 (II)	4-8 (III-VI)																																																																
RC 造及び組積造の住宅 その他これらに類する住宅	屋根又は天井	2.9	1.6	1.1																																																																
木造住宅		4.3	1.7	1.2																																																																
上記以外の住宅		5.2	2.0	1.5																																																																
地域区分 ^{※2}	1, 2 (I)	3 (II)	4 (III)	5, 6 (IV)	7 (V)	8 (VI)																																																														
基準値	0.72	1.21	1.47	1.67	2.35	—																																																														
地域区分 ^{※2}	透湿抵抗比																																																																			
1-3(I, II)	4以上(屋根または天井の場合にあっては5以上)																																																																			
4(III)	2以上(屋根または天井の場合にあっては3以上)																																																																			
5-7(IV, V)	2以上																																																																			

	S 基準	A 基準																																																																	
	<p>を妨げない構成となっている場合</p> <p>ニ 断熱層が単一の材料で均質に施工される場合で、透湿抵抗比が地域区分に応じて、次表の値以上となる場合。</p> <table border="1" data-bbox="456 293 1167 411"> <thead> <tr> <th>地域区分^{※2}</th> <th>透湿抵抗比</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-3(I、II)</td> <td>4以上(屋根または天井の場合にあっては5以上)</td> </tr> <tr> <td>4(III)</td> <td>2以上(屋根または天井の場合にあっては3以上)</td> </tr> <tr> <td>5-7(IV、V)</td> <td>2以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>ホ イ～ニと同等以上の結露の発生の防止に有効な措置</p> <p>ii 鉄筋コンクリート造等の住宅を内断熱工法により施工する場合にあっては、断熱材をコンクリート躯体に全面密着させるなど、室内空気が断熱材とコンクリート躯体の境界に流入しないようにすること。</p> <p>d 顕在化している劣化事象</p> <p>屋根及び外壁の表面の著しいひび割れ又は著しい剥がれ、開口部の建具の著しい破損又は隙間、ひさし又は軒その他の日射の侵入を防止する部分の著しい破損、室内側の床、壁又は天井の表面の著しい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。</p>	地域区分 ^{※2}	透湿抵抗比	1-3(I、II)	4以上(屋根または天井の場合にあっては5以上)	4(III)	2以上(屋根または天井の場合にあっては3以上)	5-7(IV、V)	2以上	<p>屋根及び外壁の表面の著しいひび割れ又は著しい剥がれ、開口部の建具の著しい破損又は隙間、ひさし又は軒その他の日射の侵入を防止する部分の著しい破損、室内側の床、壁又は天井の表面の著しい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。</p> <p>④省エネルギー対策等級3</p> <p>(2) 改修タイプ</p> <p>以下の早見表に掲げる基準に適合していること。</p> <table border="1" data-bbox="1238 608 2033 860"> <thead> <tr> <th rowspan="2">タイプ名</th> <th colspan="4">断熱仕様</th> <th colspan="4">高効率化等設備</th> </tr> <tr> <th>開口部※</th> <th>床</th> <th>外壁</th> <th>屋根(天井)</th> <th>暖房</th> <th>給湯</th> <th>換気</th> <th>その他</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>タイプA</td> <td>全居室 全開口部</td> <td colspan="3">住宅全体 (いずれか1種類)</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>タイプB</td> <td>主たる居室 全開口部以上</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td colspan="4">いずれかの高効率化等設備 1種類以上</td> </tr> <tr> <td>タイプC</td> <td>その他 居室1室 全開口部以上</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td colspan="4">いずれかの高効率化等設備 2種類以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>※開口部には窓、居室に面する玄関ドア、勝手口ドアを含む。「主たる居室」とは、就寝を除き日常生活上在室時間が長い居室等のことをいい、居間、ダイニング、台所を指す。「その他居室」とは、主たる居室以外の居室で、寝室・子供室、和室等が該当する。</p> <p>【早見表における改修メニューの仕様例】</p> <table border="1" data-bbox="1238 975 2033 1284"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>仕様・メニュー例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>断熱仕様</td> <td>原則として、「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」(平成28年4月1日国交省告示第266号)1 外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準に掲げる基準に適合するもの</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">高効率化等設備</td> <td>暖房</td> <td>高効率熱源機(効率が10%以上向上する集中ボイラ、組込型エアコン等)</td> </tr> <tr> <td>給湯</td> <td>高効率給湯器(潜熱回収型給湯器、ヒートポンプ給湯器、ヒートポンプ・ガス瞬間式併用給湯器)、太陽熱給湯器</td> </tr> <tr> <td>換気</td> <td>熱交換型換気設備(ダクト式第1種換気設備の場合に限る)</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>家庭用コージェネレーション設備</td> </tr> </tbody> </table>	タイプ名	断熱仕様				高効率化等設備				開口部※	床	外壁	屋根(天井)	暖房	給湯	換気	その他	タイプA	全居室 全開口部	住宅全体 (いずれか1種類)			—	—	—	—	タイプB	主たる居室 全開口部以上	—	—	—	いずれかの高効率化等設備 1種類以上				タイプC	その他 居室1室 全開口部以上	—	—	—	いずれかの高効率化等設備 2種類以上				項目	仕様・メニュー例	断熱仕様	原則として、「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」(平成28年4月1日国交省告示第266号)1 外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準に掲げる基準に適合するもの	高効率化等設備	暖房	高効率熱源機(効率が10%以上向上する集中ボイラ、組込型エアコン等)	給湯	高効率給湯器(潜熱回収型給湯器、ヒートポンプ給湯器、ヒートポンプ・ガス瞬間式併用給湯器)、太陽熱給湯器	換気	熱交換型換気設備(ダクト式第1種換気設備の場合に限る)	その他	家庭用コージェネレーション設備
地域区分 ^{※2}	透湿抵抗比																																																																		
1-3(I、II)	4以上(屋根または天井の場合にあっては5以上)																																																																		
4(III)	2以上(屋根または天井の場合にあっては3以上)																																																																		
5-7(IV、V)	2以上																																																																		
タイプ名	断熱仕様				高効率化等設備																																																														
	開口部※	床	外壁	屋根(天井)	暖房	給湯	換気	その他																																																											
タイプA	全居室 全開口部	住宅全体 (いずれか1種類)			—	—	—	—																																																											
タイプB	主たる居室 全開口部以上	—	—	—	いずれかの高効率化等設備 1種類以上																																																														
タイプC	その他 居室1室 全開口部以上	—	—	—	いずれかの高効率化等設備 2種類以上																																																														
項目	仕様・メニュー例																																																																		
断熱仕様	原則として、「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」(平成28年4月1日国交省告示第266号)1 外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準に掲げる基準に適合するもの																																																																		
高効率化等設備	暖房	高効率熱源機(効率が10%以上向上する集中ボイラ、組込型エアコン等)																																																																	
	給湯	高効率給湯器(潜熱回収型給湯器、ヒートポンプ給湯器、ヒートポンプ・ガス瞬間式併用給湯器)、太陽熱給湯器																																																																	
	換気	熱交換型換気設備(ダクト式第1種換気設備の場合に限る)																																																																	
	その他	家庭用コージェネレーション設備																																																																	
備考	<p>※1 「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」(平成28年4月1日国交省告示第266号)1 外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準に掲げる基準に適合している場合は、断熱等性能等級4の外皮平均熱貫流率及び冷房期平均日射熱取得率の基準に適合しているものとみなすことができる。</p>																																																																		

	S 基準	A 基準																									
	<p>※2 ()内は H11 年基準における地域区分</p> <p>※3 設備仕様が特定できない場合の扱いについて 現況の確認により設備仕様(種類・性能)が特定できない場合は、別表10、別表11の該当する設備の数値を用いて一次エネルギー消費量を算定する。</p> <p>※4 「開口部の一定の断熱措置」について 全居室の開口部又は床面積の2%以下(②については4%以下)を除く全開口部について、以下の①、②(「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」(平成28年4月1日国交省告示第266号)1(3)の開口部比率の区分(ろ)の基準)に適合すること。</p> <p>①開口部の熱貫流率が地域区分に応じ、次の表に掲げる基準値以下であること。</p> <table border="1" data-bbox="389 539 1258 646"> <thead> <tr> <th>地域区分</th> <th>1-3</th> <th>4</th> <th>5-7</th> <th>8</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>熱貫流率の基準値 (単位:W/m²・k)</td> <td>2.33</td> <td>3.49</td> <td>4.65</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>②開口部の建具、付属部材、ひさし、軒その他日射の侵入を防止する部分が、住宅の種類、地域区分に応じ次に掲げる基準値以下であること。</p> <table border="1" data-bbox="389 715 1523 1085"> <thead> <tr> <th>住宅の種類</th> <th>地域区分</th> <th>建具の種類若しくはその組合せ又は付属部材、ひさし、軒等の設置</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">一戸建ての住宅</td> <td>1-4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5-7</td> <td>次のイ又はロに該当するもの イ ガラスの日射熱取得率が0.74以下であるもの ロ 付属部材又はひさし、軒等を設けるもの</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>次のイ又はロに該当するもの イ ガラスの日射熱取得率が0.68以下のものに、ひさし、軒等を設けるもの ロ 付属部材を設けるもの</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">共同住宅等</td> <td>1-7</td> <td></td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>付属部材又はひさし、軒等を設けるもの</td> </tr> </tbody> </table> <p>※5 部分評価について 部分評価とは、住宅の部分について断熱区画(以下、部分評価区画という)を設定し、その区画内について基準に適合することを言い、次の①～③によること。</p> <p>① 部分評価区画は原則として、壁、床、天井等の熱的境界に囲まれた区画とすること。ただし、間仕切りドア等の内部建具ほか、アコーディオンカーテン、パーティションなど、簡易な間仕切りにより熱的境界の一部を構成してもよい。</p> <p>② 部分評価区画には以下を含むこと。</p> <p>a A基準(1)①、④による場合 : 一以上の居室</p> <p>b A基準(1)②、③による場合 : 主たる居室(居間、食堂、台所)、浴室、洗面所及び便所</p> <p>③ 部分評価区画と部分評価区画外の屋内空間との境界については、温度差係数を0.7とする。また、断熱性能等を考慮して計算により温度差係数を設定してもよい。</p>	地域区分	1-3	4	5-7	8	熱貫流率の基準値 (単位:W/m ² ・k)	2.33	3.49	4.65		住宅の種類	地域区分	建具の種類若しくはその組合せ又は付属部材、ひさし、軒等の設置	一戸建ての住宅	1-4		5-7	次のイ又はロに該当するもの イ ガラスの日射熱取得率が0.74以下であるもの ロ 付属部材又はひさし、軒等を設けるもの	8	次のイ又はロに該当するもの イ ガラスの日射熱取得率が0.68以下のものに、ひさし、軒等を設けるもの ロ 付属部材を設けるもの	共同住宅等	1-7		8	付属部材又はひさし、軒等を設けるもの	
地域区分	1-3	4	5-7	8																							
熱貫流率の基準値 (単位:W/m ² ・k)	2.33	3.49	4.65																								
住宅の種類	地域区分	建具の種類若しくはその組合せ又は付属部材、ひさし、軒等の設置																									
一戸建ての住宅	1-4																										
	5-7	次のイ又はロに該当するもの イ ガラスの日射熱取得率が0.74以下であるもの ロ 付属部材又はひさし、軒等を設けるもの																									
	8	次のイ又はロに該当するもの イ ガラスの日射熱取得率が0.68以下のものに、ひさし、軒等を設けるもの ロ 付属部材を設けるもの																									
共同住宅等	1-7																										
	8	付属部材又はひさし、軒等を設けるもの																									

別表 1 0 暖冷房設備の最低水準値

設備機器の種類	設備仕様が特定できない場合の性能値 (最低水準値)
暖冷房設備	
ダクト式セントラル空調 (ヒートポンプ式熱源)	暖房 COP=3.76
	冷房 COP=3.17
ルームエアコンディショナー	暖房 COP=3.00
	冷房 COP=2.50
FF 式暖房機	定格能力における エネルギー消費効率=79.1%
温水暖房	
床暖房	
上面放熱率	70%未満
敷設率	50%
ガス熱源機	エネルギー消費効率=75.2%
石油熱源機	エネルギー消費効率=76.3%
電気式ヒートポンプ式熱源機	COP=3.48
電気ヒーター式熱源機	—
断熱配管	なし
電気蓄熱式暖房機	蓄熱効率=0.85
電気ヒーター式床暖房	
上面放熱率	70%未満
敷設率	50%
上記以外	地域区分毎の標準設備とし、性能値はそれぞれの 最低水準値とする

別表 1 1 暖冷房設備以外の最低水準値

設備機器の種類	設備仕様が特定できない場合の性能値 (最低水準値)
換気設備	第 1 種ダクト式 SFP=0.9
	第 3 種換気 SFP=0.3
給湯設備	
ガス給湯器	JIS 効率=67.4%
石油給湯器	JIS 効率=72.9%
電気ヒーター式温水器	—
電気ヒートポンプ給湯機	JIS 効率=2.4
上記以外の機器	ガス給湯器で JIS 効率=67.4%として扱う
照明設備	* 現況の確認で仕様の確認が可能のため、設 定しない
その他の設備	* 設置していないものとして扱う

別表 1 2 断熱材種類まで確認できる場合

断熱材の分類	断熱材種類	(い)	(ろ)
		熱伝導率 λ (W/(m·K))	厚さ d
発泡プラスチック系	A 種ビーズ法ポリスチレンフォーム保温板	0.043	10 mm
	A 種押出法ポリスチレンフォーム保温板	0.040	20 mm
	A 種フェノールフォーム保温板	0.026	15 mm
	A 種高発泡ポリエチレンフォーム保温板	0.042	25 mm
	A 種硬質ウレタンフォーム保温板 (ボード品)	0.024	7 mm
	吹付け硬質ウレタンフォーム (現場発泡品)	0.026	10 mm
繊維系	グラスウール	0.050	50 mm
	ロックウール	0.038	50 mm
吹込み用繊維系	吹込み用グラスウール	0.052	100 mm
	吹込み用ロックウール	0.047	100 mm
	吹込み用セルロースファイバー	0.040	100 mm

別表 1 3 断熱材の分類まで確認できる場合

断熱材の分類	(い)	(ろ)
	熱伝導率 λ (W/(m·K))	厚さ d
発泡プラスチック系	0.043	10 mm
繊維系	0.050	50 mm
吹込み用繊維系	0.052	100 mm

別表 1 4 外壁と床の繊維系断熱材において厚さが実測できる場合

実測厚さ	計算に用いる厚さ d
50 mm未満	実測値
50 mm以上 75 mm未満	50 mm
75 mm以上 100 mm未満	75 mm
100 mm以上	100 mm

4. 維持管理・更新の容易性

4-1. 一戸建ての住宅

	S 基準	A 基準
概要	新築認定基準(=維持管理対策等級3(ガス管除く)に加え、一定の基準)に適合すること。ただし、一部の基準については同等と認められる代替基準による適合を可とする。	維持管理対策等級2(ガス管除く)に加え、一定の基準に適合すること。ただし、一部の基準については同等と認められる代替基準による適合を可とする。
基準	次の基準に適合すること。	次の基準に適合すること。
専用配管の構造	<p>次の(1)～(5)に適合すること。</p> <p>(1) 原則として専用の給水管、排水管、給湯管(以下、「4. 維持管理・更新の容易性」において「専用配管」という。)が、壁、柱、床、はり及び基礎の立上り部分を貫通する場合を除き、コンクリート内に埋め込まれていないこと。 ただし、現状支障なく使用できている場合に限り、将来的に上記を満たすよう更新することとし、その内容を維持保全計画に記載する場合はこの限りではない。</p> <p>(2) 床下から屋外へ接続する部分で基礎下に配管されている部分を除き、原則として、地中埋設された専用配管の上にコンクリートが打設されていないこと。 ただし、現状支障なく使用できている場合に限り、将来的に上記を満たすよう更新することとし、その内容を維持保全計画に記載する場合はこの限りではない。</p> <p>(3) 専用排水管(継手及びヘッダーを含む。以下同じ。)の内面が、清掃に支障無いうように平滑で、かつ当該排水管が清掃に支障無いうように適切に設置されていること。</p> <p>(4) 専用排水管には、掃除口が設けられているか、又は清掃が可能な措置が講じられたトラップが設置されていること。ただし、便所の排水管で便所に隣接する排水ますにあっては、この限りではない。</p> <p>(5) 設備機器と専用配管の接合部並びに専用配管のバルブ及びヘッダー(以下、「主要接合部等」という。)又は排水管の掃除口が仕上げ材等により隠蔽されている場合には、主要接合部等を点検するために必要な開口又は掃除口による清掃を行うために必要な開口が当該仕上げ材等に設けられていること。</p>	<p>次の(1)～(3)に適合すること。</p> <p>(1) 原則として専用配管が、壁、柱、床、はり及び基礎の立上り部分を貫通する場合を除き、コンクリート内に埋め込まれてないこと。 ただし、現状支障なく使用できている場合に限り、将来的に上記を満たすよう更新することとし、その内容を維持保全計画に記載する場合はこの限りではない。</p> <p>(2) 床下から屋外へ接続する部分で基礎下に配管されている部分を除き、原則として、地中埋設された専用配管の上にコンクリートが打設されていないこと。 ただし、現状支障なく使用できている場合に限り、将来的に上記を満たすよう更新することとし、その内容を維持保全計画に記載する場合はこの限りではない。</p> <p>(3) 専用排水管のうち、改修を行う部分及び厨房用の排水管の内面が、清掃に支障無いうように平滑で、かつ当該排水管が清掃に支障無いうように適切に設置されていること。</p>

4-2. 共同住宅等

	S 基準	A 基準
概要	新築認定基準(=維持管理対策等級3(ガス管除く)に加え、一定の基準)に適合すること。ただし、一部の基準については同等と認められる代替基準による適合を可とする。	維持管理対策等級2(ガス管除く)に加え、一定の基準に適合すること。ただし、一部の基準については同等と認められる代替基準による適合を可とする。
基準	次の a～c に適合すること。	次の a～c に適合すること。
a. 専用配管の構造	<p>次の(1)～(6)に適合すること。</p> <p>(1) 原則として専用配管が、壁、柱、床、はり及び基礎の立上り部分を貫通する場合、及び PS から住戸内への引き込み部分がシンダーコンクリート等へ埋め込まれている場合を除き、コンクリート内に埋め込まれてないこと。 ただし、現状支障なく使用できている場合に限り、将来的に上記を満たすよう更新することとし、その内容を維持保全計画に記載する場合はこの限りではない。</p> <p>(2) 原則として、地中埋設された専用配管の上にコンクリートが打設されていないこと。 ただし、現状支障なく使用できている場合に限り、将来的に上記を満たすよう更新することとし、その内容を維持保全計画に記載する場合はこの限りではない。</p> <p>(3) 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。</p> <p>(4) 専用排水管の内面が、清掃に支障無いように平滑で、かつ当該排水管が清掃に支障無いように適切に設置されていること。</p> <p>(5) 専用排水管には、掃除口が設けられているか、又は清掃が可能な措置が講じられたトラップが設置されていること。ただし、便所の排水管で便所に隣接する排水ます又は共用立管に接続するものにあつては、この限りではない。</p> <p>(6) 設備機器と専用配管の接合部並びに専用配管のバルブ及びヘッダー(以下、「主要接合部等」という。)又は排水管の掃除口が仕上げ材等により隠蔽されている場合には、主要接合部等を点検するために必要な開口又は掃除口による清掃を行うために必要な開口が当該仕上げ材等に設けられていること。</p>	<p>次の(1)～(4)に適合すること。</p> <p>(1) 原則として専用配管が、壁、柱、床、はり及び基礎の立上り部分を貫通する場合、及び PS から住戸内への引き込み部分がシンダーコンクリート等へ埋め込まれている場合を除き、コンクリート内に埋め込まれてないこと。 ただし、現状支障なく使用できている場合に限り、将来的に上記を満たすよう更新することとし、その内容を維持保全計画に記載する場合はこの限りではない。</p> <p>(2) 原則として、地中埋設された専用配管の上にコンクリートが打設されていないこと。 ただし、現状支障なく使用できている場合に限り、将来的に上記を満たすよう更新することとし、その内容を維持保全計画に記載する場合はこの限りではない。</p> <p>(3) 原則として、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。他住戸等の専用部分を貫通している場合は以下の対応が図られていること。 ・当該部分の点検、清掃を床面から行うことができること。(便器を取り外して点検・清掃できれば可)また、管理者の住戸内への立入が可能であること。 ・将来の共用部分の排水立管の改修に合わせて、専用配管を更新することとし、その内容を維持保全計画に記載すること。 ・浴室排水管が階下の他住戸等に設置されている場合、浴室の床スラブ防水改修など適切な措置が長期修繕計画、リフォーム細則等に位置付けられていること。</p> <p>(4) 専用排水管のうち、改修を行う部分及び厨房用の排水管の内面が、清掃に支障無いように平滑で、かつ当該排水管が清掃に支障無いように適切に設置されていること。</p>
b. 共用配管の構造	<p>次の(1)～(8)に適合すること。</p> <p>(1) 原則として、共用の給水管、排水管、給湯管(以下、「4. 維持管理・更新の容易性」において「共用配管」という。)が壁、柱、床、はり及び基礎の立上り部分を貫通する場合を除き、コンクリート内に埋め込まれていないこと。 ただし、現状支障なく使用できている場合に限り、将来的に上記を満たすよう更</p>	<p>次の(1)～(6)に適合すること。</p> <p>(1) 原則として、共用配管が壁、柱、床、はり及び基礎の立上り部分を貫通する場合を除き、コンクリート内に埋め込まれていないこと。 ただし、現状支障なく使用できている場合に限り、将来的に上記を満たすよう更新することとし、その内容を維持保全計画に記載する場合はこの限りではない。</p>

	S 基準	A 基準
b. 共用配管の構造(続き)	<p>新することとし、その内容を維持保全計画に記載する場合はこの限りではない。</p> <p>(2) 原則として、地中埋設された共用配管の上にコンクリートが打設されていないこと。</p> <p>ただし、現状支障なく使用できている場合に限り、将来的に上記を満たすよう更新することとし、その内容を維持保全計画に記載する場合はこの限りではない。</p> <p>(3) 共用排水管には、共用立管にあつては最上階又は屋上、最下階及び3階以内おきの中間階又は 15m 以内ごとに、横主管にあつては 15m 以内ごとであつて、管の曲がり連続すること、管が合流すること等により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。</p> <p>(4) 主要接合部等又は排水管の掃除口における点検又は清掃可能な開口が設置されていること。</p> <p>(5) 排水管の内面が清掃に支障無いように平滑で、かつ当該排水管が清掃に支障無いように適切に設置されていること。</p> <p>(6) 横主管が設置されている場合においては、当該配管がピット若しくは1階床下空間内又はピロティ等の共用部分に設けられ、かつ、人通孔その他当該配管に人が到達できる経路(専用部分に立ち入らないで到達できるものに限る)が設けられていること。</p> <p>(7) 共用配管が、専用部分に立ち入らないで補修できる位置に露出しているか、又は専用部分に立ち入らないで補修が行える開口を持つ PS 内に設けられていること。ただし、当該住戸、及び新築時の標準住戸において、維持管理の円滑な実施のために必要な措置が講じられている場合にあっては、この限りではない。</p> <p>(8) 次の①、②及び、③又は④の措置を講じること</p> <p>①排水管の接続替えを容易に行うための措置が講じられていること。</p> <p>②共用排水管の撤去、接続替えその他更新のための空間が確保されていること。</p> <p>③共用排水管の切断工事を軽減する措置が講じられており、かつ、共用排水管がコンクリートの床等を貫通する部分に、共用排水管の撤去の際のはつり工事を軽減する措置が講じられていること。</p> <p>④共用排水管の近傍等に、別に新たな共用排水管を設置することができる空間、スリーブ等が設けられていること。</p>	<p>(2) 原則として、地中埋設された共用配管の上にコンクリートが打設されていないこと。</p> <p>ただし、現状支障なく使用できている場合に限り、将来的に上記を満たすよう更新することとし、その内容を維持保全計画に記載する場合はこの限りではない。</p> <p>(3) 共用排水管には、共用立管にあつては最上階又は屋上、最下階及び3階以内おきの中間階又は 15m 以内ごとに、横主管にあつては 15m 以内ごとであつて、管の曲がり連続すること、管が合流すること等により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。</p> <p>(4) 主要接合部等又は共用排水管の掃除口における点検又は清掃可能な開口が設置されていること。</p> <p>(5) 共用排水管のうち、改修を行う部分の内面が清掃に支障無いように平滑で、かつ当該排水管が清掃に支障無いように適切に設置されていること。</p> <p>(6) 将来的に、他住戸等の専用部分に設置されている専用配管の更新を行う場合は、共用排水立管についての必要な措置を講じていること、又はその計画が立案されていること。</p>

5. 高齢者等対策(共同住宅等の場合)

	S 基準	A 基準
概要	新築認定基準(=高齢者等配慮対策(共用部分)等級3のうち一部の項目)に適合すること。ただし、エレベーター設置に代えて階段両側手すり設置を可とする。	新築認定基準(=高齢者等配慮対策(共用部分)等級3のうち一部の項目)に適合すること。ただし、エレベーター設置を除く。
基準	次の(1)～(3)、(8)に適合していること。対象住戸までエレベーターを利用できない場合は(4)～(7)についても適合していること。	次の(1)、(2)、(6)に適合していること。対象住戸までエレベーターを利用できない場合は(3)～(5)についても適合していること。
	<ul style="list-style-type: none"> (1) 危険な階段形状の禁止(最上段の通路等への食い込み部分および最下段の通路等への突出部分が設けられていないこと。) (2) エレベーターの出入り口の 有効な幅員が800mm以上であること、及びエレベーターホールに一边1500mmとする正方形の空間を確保できること (3) 建築基準法施行令第23条～27条、第119条および第126条第1項に適合(共用廊下の幅員:中廊下1.6m、片廊下1.2m等) (4) 共用階段の両側に手すりを設置すること。 (5) 共用階段踏面240mm以上、蹴上寸法の2倍と踏面寸法の和が550～650mm (6) 共用階段の蹴込み30mm以内 (7) 共用階段幅員900mm以上 (8) エレベーター、手すりその他(1)～(7)の基準の対象となる部分等が使用上支障のないものであること。 	<ul style="list-style-type: none"> (1) 危険な階段形状の禁止(最上段の通路等への食い込み部分および最下段の通路等への突出部分が設けられていないこと。) (2) 建築基準法施行令第23条～27条、第119条および第126条第1項に適合(共用廊下の幅員:中廊下1.6m、片廊下1.2m等) (3) 共用階段踏面240mm以上、蹴上寸法の2倍と踏面寸法の和が550～650mm (4) 共用階段の蹴込み30mm以内 (5) 共用階段幅員900mm以上 (6) エレベーター、手すりその他(1)～(5)の基準の対象となる部分等が使用上支障のないものであること。

6. 可変性(共同住宅及び長屋の場合)

	S 基準	A 基準
基準	次のいずれかに該当すること。 (1) 躯体天井高さ ^{*1} =2,650mm以上 (2) 居室天井高さ ^{*2} =2,400mm以上	—
備考	<p>※1 躯体天井高さ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住戸の構造躯体等である床版等の上面から上階の構造躯体等である床版等の下面までの空間の内法高さとする。 ・異なる躯体天井高さが存する場合は、床面積の1/2以上が該当する空間の内法高さとする。 <p>※2 居室天井高さ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・認定対象住戸の床の上面から天井の下面までの空間の内法高さとする。 ・天井高さが異なる居室が存する場合は、居室床面積の1/2以上が該当する空間の内法高さとする。 	

7. 住戸面積の確保

基準	<p>次の(1)、(2)に適合すること。</p> <p>(1) 少なくとも1の階の床面積(階段部分を除く)が 40 m²以上</p> <p>(2) 床面積の合計が下記に適合すること。</p> <p>〔戸建て住宅〕 55 m²以上(1人世帯の一般型誘導居住面積水準)</p> <p>〔共同住宅等〕 40 m²以上(1人世帯の都市居住型誘導居住面積水準)</p>
-----------	--

8. 居住環境

基準	<p>地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの内容と調和が図られること。</p> <p>既存建築物への遡及については、地区計画等の規定内容に準じる。</p>
-----------	--

9. 維持保全計画の策定

基準	<p>維持保全の期間(30年以上)について、次の(1)～(8)を維持保全計画として定めること。</p> <p>(1) 以下のうち、リフォーム工事を行った部分※の点検の時期・内容。</p> <p>①構造耐力上主要な部分</p> <p>②雨水浸入を防止する部分</p> <p>③給水・排水の設備</p> <p>(2) (1)の点検は少なくとも10年ごとに実施すること。</p> <p>(3) インспекションにより判明した劣化事象についてリフォーム時に補修を行わない場合、劣化の状況に応じた当該部分の調査、修繕及び改良の時期・内容。</p> <p>(4) 点検の結果を踏まえ、必要に応じ調査、修繕又は改良を行うこと。</p> <p>(5) 地震時及び台風時に臨時点検を実施すること。</p> <p>(6) 劣化状況に応じて、維持保全の方法について見直しを行うこと。</p> <p>(7) 計画の変更があった場合に、必要に応じて維持保全の方法を変更すること。</p> <p>(8) 各性能項目において維持保全の強化や将来的な更新等を評価基準適合の条件としている場合は、その具体的な内容。</p>
備考	<p>※リフォーム工事を行わない部分にあっても、可能な限り点検の時期・内容を維持保全計画として定めることが望ましい。</p>

なお、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく特別評価方法認定又は第三者機関による任意評定により、上記1～6の基準を満たす措置と同等以上の措置であると認められたものについては、当該基準に適合しているものとみなすことができる。

●既築部分(増改築を実施しない部分をいう。以下同じ。)の仕様の確認方法

既築部分の仕様について、新築時などの図書を活用し確定する場合は、新築時などの図書の分類により確定方法が異なる。どの書類で確認したかなどを設計内容説明書にチェックすること。(新築時などの図書がない場合は、性能項目ごと、かつ、部位・仕様ごとに一箇所以上抽出し、現地において目視・計測により確認を行う。)

ア)新築時などに第三者の設計検査及び現場検査を受けている図書以下に掲げる図書を活用し仕様を確定する場合は、建築士が現地において著しい変更のないことを確認することで当該図書に記載されている情報とすることができる。(当時取得した各性能項目を活用する場合にあっては、次ページ別表を参照、以下同じ)

- ・建設住宅性能評価書の添付図書
- ・フラット35S適合証明書の添付図書
- ・公庫融資現場判定通知書の添付図書
- ・検査済証の添付図書

イ)新築時などに第三者の設計検査を受けている図書

以下に掲げる図書を活用し仕様を確定する場合は、建築士が当該図書に記載の内容と当該仕様について性能項目ごとに住宅全体で一箇所以上抽出し、現地での目視・計測や施工記録書等の内容と相違がないことを確認する。その結果、図書どおりであることが確認できた場合は、当該図書に記載されている情報とすることができる。なお、確認方法について設計内容説明書に記載することとする。審査において内容に疑義が生じた場合等、詳細な確認が必要と判断した場合は、評価機関等より当該確認資料の提出を求められるため留意されたい。

- ・設計住宅性能評価書の添付図書
- ・確認済証の添付図書
- ・フラット35S設計検査通知書の添付図書
- ・型式住宅認定、工業化住宅認定に用いられた図書(当該認定書通りに施工されたことが確認でき仕様が特定できる場合)
- ・低炭素住宅認定申請に用いられた添付図書
- ・長期優良住宅認定申請に用いられた添付図書(新築時に長期認定を受けている物件は原則として「変更認定申請」を行うこととなっている。)

(例)断熱材の仕様について、ある一面の壁が図書どおりであることを確認できれば、その他の天井、床などの部位についても新築時等の図書どおりとすることができる。

ウ)上記図書がない場合(確認済証などがない図書等の場合)

建築士が当該図書に記載の内容と当該仕様について性能項目ごと、かつ、部位・仕様ごとに一箇所以上抽出し、現地において目視・計測や施工記録書等の内容と相違がないことを確認する。その結果、図書どおりであることが確認できた場合は、当該図書に記載されている情報とすることができる。確認方法について設計内容説明書に記載することとする。審査において内容に疑義が生じた場合等、詳細な確認が必要と判断した場合は、評価機関等より当該確認資料の根拠を求められるため留意されたい。

(例)断熱材の仕様について、壁、床、天井など部位ごとに断熱仕様の異なる全ての箇所について図書どおりであることを確認できれば、新築時等の図書どおりとすることができる。

※断熱材については抽出箇所を目視で確認し、結果に応じてa～cにより当該部分の仕様を推定する。

- 製品表示が確認できた場合、製品表示通りの仕様として扱う。
- 製品表示が確認できず、断熱材の種類が確認できた場合は別表12、断熱材の分類のみが確認できた場合は別表13を適用する。

なお、外壁・床の繊維系断熱材を除き、断熱材の厚さを実測できる場合は、各表(ろ)欄の厚さdに代えて、実測厚さの数値を計算に用いてよい。外壁と床の繊維系断熱材において厚さが実測できた場合は、各表(ろ)欄の厚さdに代えて別表14による厚さの数値を計算に用いてよい。

- 目視による確認が行えない場合及び断熱材のずれ、脱落等不適切な施工状況が判明した場合は無断熱として扱う。

別表 新築時の図書等を活用し性能を確認する場合（参考）

各種制度	設計 検査 あり	現場 検査 あり	長期優良住宅認定基準									備考	
			構造			劣化	維持管理	温熱 5-1		温熱 5-2			高齢者等 (共用部)
			等級3	等級2	等級1	等級3	等級3	等級4	等級3	等級5	等級4		等級3
住宅性能評価	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
フラット35S	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公庫融資(割増・基準金利)	○	○				○		○	○			○	
建築基準法	○	○			○								
認定低炭素住宅	○							○	○	○	○		
認定長期優良住宅	○		○	○	○	○	○	○	○			○	
省エネ住宅ポイント	○							○	○	○	○		
住まい給付金	○			○	○	○		○	○	○	○		
贈与税の非課税措置	○	○		○	○			○	○	○	○		

※第三者の現場検査を受けた図書がある場合において、図書と現地を照合し、著しい変更がなければ、当時取得した上記性能項目を活用することができる。

※第三者の設計検査を受けた図書がある場合においては、現地にて性能項目ごとに住宅全体の一箇所を抽出検査し、図書と同様の仕様であることが確認できた場合は、当時取得した上記性能項目を活用することができる。

※無印部分についての性能が確認できる情報が図書に記載されている場合で、性能項目ごとの部位・仕様ごとに一箇所以上抽出検査し、図書と同様の仕様であることが確認できた場合は、新築時の図書の情報を活用することができる。

※省エネルギー対策等級等、過去の等級で同等性が認められるものは活用可能である。