

長期優良住宅化リフォーム推進事業 テキスト

長期優良住宅化リフォーム推進事業
評価室・実施支援室

〈平成28年4月版〉

目次

第1章 事業の概要

第2章 評価基準の概要

第3章 事例集

第4章 交付申請書におけるよくある間違い

参考 評価基準(2016/4/28)

第1章 事業概要

長期優良住宅化リフォーム推進事業評価室

平成28年4月版

第1章 目次

住生活基本計画の概要	1-2
長期優良住宅の認定制度	1-6
中古住宅流通・リフォーム促進等の住宅市場活性化	1-8
長期優良住宅化リフォーム推進事業の概要	1-9
事業の流れ	1-12
特定性能向上工事について	1-13
補助の考え方	1-14
認定長期優良住宅型について	1-17
三世帯同居改修工事について	1-18
インスペクションについて	1-20
リフォーム工事履歴について	1-21
維持保全計画について	1-22
提案～採択～工事の流れ	1-23

住生活基本計画の概要

新たな住生活基本計画

住生活基本法制定
平成18年6月

住生活基本計画（全国計画）
平成18年9月策定
【計画期間】平成18年度～27年度

おおむね5年毎に見直し

住生活基本計画（全国計画）
平成23年3月策定
【計画期間】平成23年度～32年度

現状と今後10年の課題

- (1) 少子高齢化・人口減少の急速な進展。大都市圏における後期高齢者の急増【高齢化問題】**
 ・後期高齢者：平成22年 約1,419万人→平成37年 約2,179万人（首都圏：約318万人→約572万人）
 ・高齢化に伴い生活保護受給世帯が増加 平成4年 約59万世帯→平成27年 約162万世帯
- (2) 世帯数の減少により空き家がさらに増加【空き家問題】**
 ・平成31年の5,307万世帯を頂点に世帯数は減少局面を迎え、平成37年5,244万世帯の見込み
 ・平成25年の空き家戸数：約820万戸（賃貸・売却用等以外：約320万戸）
- (3) 地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下**
 ・一般路線バスの路線廃止キロ：平成21年～平成26年に約8,053km
 ・鉄軌道の廃線：平成12年度から平成26年度までに37路線、約754km
- (4) 少子高齢化と人口減少が、1)高齢化問題 2)空き家問題 3)地域コミュニティを支える力の低下といった住宅政策上の諸問題の根本的な要因【少子化問題】**
 ・希望出生率1.8に対して1.4の現状
- (5) リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ**
 ・住宅リフォーム市場規模：平成20年 約6.06兆円→平成25年 約7.49兆円
 ・既存住宅取引数：平成20年 約16.7万戸→平成25年 約16.9万戸
- (6) マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面等での課題が顕在化するおそれ【マンション問題】**
 ・旧耐震基準時代に建設されたマンションストック：約106万戸

【後期高齢者の人口推移】

年度	首都圏	首都圏以外	合計
H22	318	1,101	1,419
H27	397	1,249	1,646
H32	483	1,396	1,879
H37	572	1,606	2,179

【空き家の種類別・空き家数の推移】

年度	賃貸又は売却用の住宅	その他の住宅	合計
H10	442	134	576
H15	500	156	656
H20	544	176	720
H25	610	210	820

注：平成25年度住宅・土地統計調査（概算値）

【新計画の基本的な方針】

- ① 住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示す
- ② 今後10年の課題に対応するための政策を多様な視点に立てて示し、総合的に実施
- ③ 3つの視点から、8つの目標を設定

① 居住者からの視点

② 住宅ストックからの視点

③ 産業・地域からの視点

1-2

住生活基本計画の概要

①居住者からの視点

目標1
結婚・出産を希望する
若年世帯・子育て世帯が
安心して暮らせる住生活の実現

- (1) 希望する住宅を選択・確保できる環境を整備
- (2) 子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率1.8の実現につなげる

（基本的な施策）

- (1) 必要とする質や広さの住宅に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援
 - ① 子育て世帯向けリフォームの促進等により、民間賃貸住宅を活用
 - ② 公営住宅への優先入居、UR等の家賃低廉化等により、公的賃貸住宅への入居を支援
 - ③ 良質で魅力的な既存住宅の流通を促進すること等により、持家の取得を支援
- (2) 世代間で助け合いながら子どもを育てることができる三世同居・近居の促進
- (3) 子育て支援施設の立地誘導等により、地域ぐるみで子どもを育む環境を整備

空き家等を活用した子育て世帯向け住宅の供給に併せキッズルームを整備

目標2
高齢者が自立して暮らす
ことのできる住生活の実現

- (1) 安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給
- (2) 希望する地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現

（基本的な施策）

- (1) バリアフリー化やヒートショック対策に加え、身体・認知機能等の状況を考慮した部屋の配置・設備等高齢者向けの住まいや多様な住宅関連サービスのあり方を示した「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」を策定
- (2) まちづくりと調和し、需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進や「生涯活躍のまち」の形成
- (3) 公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域拠点の形成
- (4) 公的保証による民間金融機関のバックアップなどにより、バースモーゲージの普及を図り、住み替え等の住生活関連資金の確保
- (5) 住宅資産の活用や住み替えに関する相談体制の充実

サービス付き高齢者向け住宅

サ高住に様々な医療・介護サービスを組み合わせたモデル拠点
開発：株式会社学研コッパン

目標3
住宅の確保に特に配慮を
要する者の居住の安定の確保

住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現

（基本的な施策）

- (1) 空き家活用の促進とともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた住宅セーフティネット機能を強化
- (2) 民間賃貸住宅への円滑な入居促進のため、居住支援協議会の設置等を支援
- (3) 公営住宅、UR等の公的賃貸住宅を適切に供給。公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用
- (4) 公的賃貸住宅団地の建替え等の実施、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域拠点の形成による居住環境の再生

UR賃貸住宅の建替え(例)

1-3

住生活基本計画の概要

②住宅ストックからの視点

目標4 住すどころを超える新たな住宅循環システムの構築

- 「住すどころ」(住宅購入で「 T 」を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れの創出
- リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに、人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出

(基本的な施策)

- 資産としての価値を形成するための施策の総合的な実施
 - 建物状況調査(インスペクション)、住宅瑕疵保険等を活用した品質確保
 - 建物状況調査(インスペクション)の人材育成や非破壊検査活用等による検査の質の確保・向上
 - 住宅性能表示、住宅履歴情報等を活用した消費者への情報提供の充実
 - 消費者が住みたい・買いたいと思うような既存住宅の「品質+魅力」の向上(外壁・内装のリフォーム、デザイン等)
 - 既存住宅の価値向上を反映した評価方法の普及・定着
- 長期優良住宅等の良質で安全な新築住宅の供給
- 住宅を担保とした資金調達を行える住宅金融市場の整備・育成



(土台・床、基礎) (小屋根・梁)
インスペクション現場(例)

目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅への更新

- 耐震性を充たさない住宅(約900万戸)、省エネ性を充たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等の建替えやリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新
- 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る

(基本的な施策)

- 耐震性を充たさない住宅の建替え等による更新
- リフォームによる耐震性、耐久性等(長期優良化等)、省エネ性の向上と適切な維持管理の促進
- 健康増進(ヒートショック防止等)、魅力あるデザイン等の投資意欲が刺激され、効果が実感できるようなリフォームの促進
- 密集市街地における安全を確保するための住宅の建替えやリフォームの促進策を検討
- 民間賃貸住宅の計画的な維持管理を促進するために必要となる修繕資金が確保されるための手段を幅広く検討
- 安心してリフォームができるよう、消費者の相談体制や事業者団体登録制度の充実・普及
- マンションの維持管理・建替え・改修に関する施策の総合的な実施
 - 敷地売却制度等の活用促進、再開発事業を活用した住宅団地再生
 - 空き家が多いマンションでの合意形成・団地型マンションの建替えに関する新たな仕組みの構築
 - 管理組合の担い手不足への対応、管理費等の確実な徴収や長期修繕計画及び修繕積立金の設定



目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

- 利活用、計画的な解体・撤去を推進し、増加を抑制
- 地方圏においては特に増加が著しいため、対策を総合的に推進し、地方創生に貢献

(基本的な施策)

- 空き家増加が抑制される新たな住宅循環システムの構築
- 空き家を活用した地方移住、二地域居住等の促進
- 古民家等の再生・他用途活用
- 介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の他用途転換の促進
- 定期借家制度等の多様な賃貸借方式を利用した既存住宅活用促進
- 利活用の相談体制や、所有者等の情報の取集・開示方法の充実
- 生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、空家法などを活用した計画的な解体・撤去を促進



1-4

住生活基本計画の概要

③産業・地域からの視点

目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

- 住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現
- 住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献

(基本的な施策)

- 地域経済を支える地域材を用いた良質な木造住宅の供給促進やそれを担う設計者や技能者の育成等の生産体制整備
- 伝統的な技術を確実に承継し発展させるとともに、CLT(直交集成板)等の部材・工法等の新たな技術開発を推進
- 住宅ストックビジネス※の活性化を推進するとともに、多角化する住生活産業に対応した担い手を確保し、研修等による育成を強化
※既存住宅の維持管理、リフォーム、建物状況調査(インスペクション)、空き家管理等
- 子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス※市場の創出・拡大を促進するとともに、住生活産業の海外展開を支援するなど、我が国の住生活産業の成長を促進
※家事代行、食事宅配、ICT対応型住宅、遠隔健康管理、IoT住宅、ロボット技術等



CLTを利用した建築物の大規模台架実験



先導的建築物例(木造による耐火建築物・事務所)

目標8 住宅地の魅力の維持・向上

- 地域の特性に応じて、居住環境やコミュニティをより豊かなものにするを目指す
- 国土強靱化の理念を踏まえ、自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進

(基本的な施策)

- スマートウェルネスシティやコンパクトシティなどのまちづくりと連携しつつ、福祉拠点の形成や街なか居住を進め、交通・買物・医療・教育等の居住者の利便性向上
- 住宅団地の再生促進と、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域の拠点形成による地域コミュニティと利便性の向上を促進
- NPOやまちづくりコーディネーターによる支援等を通じ、住民によって担われる仕組みを充実させるとともに、建築協定や景観協定等を活用し、良好な景観の形成、豊かなコミュニティの維持・向上
- マンションのコミュニティ活動が、居住者、管理組合、周辺住民、民間事業者、地方公共団体等の適切な役割分担の下に、積極的に行われるよう推進
- 密集市街地の改善整備や無電柱化の推進、ハザードマップの積極的な情報提供、タイムラインの整備と訓練等により居住者の災害時の安全性を向上



良好な景観・豊かなコミュニティの維持・向上
(例:仙台東市区)

長期優良住宅の認定制度

長期優良住宅とは

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられ、所管行政庁によって認定された計画に基づき建築及び維持保全が行われている住宅

※長期優良住宅認定制度は平成21年度に新築、平成28年度に増改築に係る認定制度が開始された。

新築住宅の認定について

認定基準

住宅の長寿命化のために必要な要件
劣化対策、耐震性、維持管理、可変性

社会的資産として求められる要件
省エネ性能、バリアフリー性能

長く使っていくために必要な要件
維持保全計画の提出

その他必要とされる要件
居住環境、住戸面積

特例措置

<1. 税制>

所得税／固定資産税／不動産取得税／登録免許税の低減

<2. 融資>

住宅金融支援機構の支援制度による優遇措置

<3. 補助制度>

中小工務店等に対する補助制度

認定実績

累計実績(H21～H27.12) … 約671,000戸

(一戸建て:約654,000戸、共同住宅等:約17,000戸)

H26年度の実績 … 99,905戸

(一戸建て:97,526戸、共同住宅等:2,379戸)

住宅着工全体の11.3%(平成26年度)
(一戸建て住宅:23.8%)

1-6

長期優良住宅の認定制度

●平成28年度より既存住宅の増築・改築に係る認定制度を開始

認定基準の考え方

新築認定基準を基本として、以下の点を踏まえて設定。

- ①既存住宅としての優良品性を評価する。
- ②既存住宅の特性やリフォーム実施の難易度等を踏まえ、その水準を定める。
- ③リフォームでの対応が困難又は合理的でない場合については、代替措置を設定する。

※増改築認定基準は長期優良住宅化リフォーム推進事業におけるS基準相当

手続方法

- 住宅の所有者または分譲事業者が、所管行政庁※に対し、既存住宅を長期優良住宅とするための増改築計画について、認定を申請する。
- 上記の認定申請は、補助事業(長期優良住宅化リフォーム推進事業)とは別に手続きが必要。

※「所管行政庁」とは、原則として、建築主事を置く市町村又は特別区の区域については当該市町村又は特別区の長をいい、その他の市町村又は特別区の区域については都道府県知事をいう。

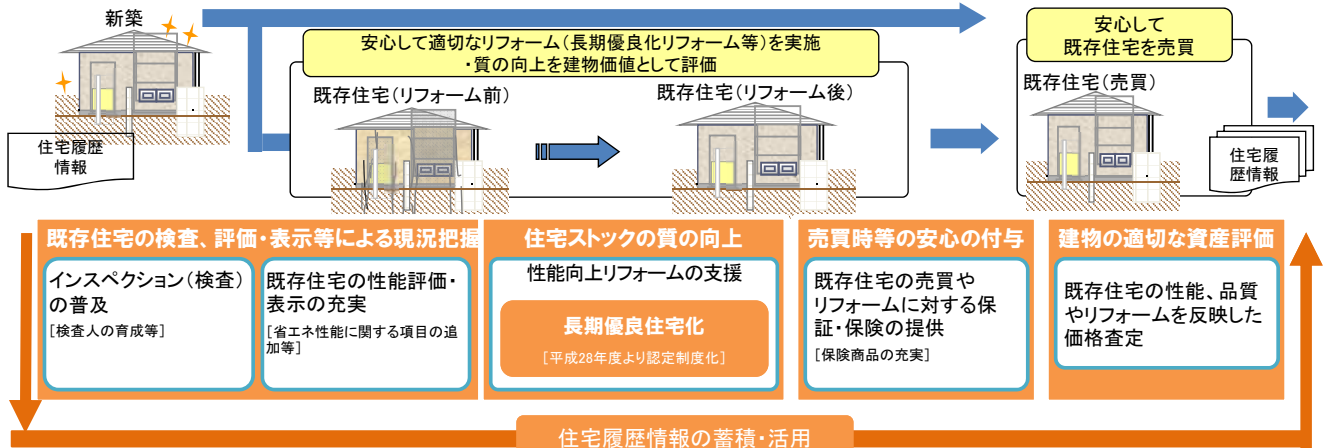
※詳しくは、<http://www.hyoukakyukai.or.jp/chouki/gyosei.php>で検索が可能。

1-7

中古住宅流通・リフォーム促進等の住宅市場活性化

インスペクションの普及・促進、売主による情報提供や住宅履歴情報の充実、瑕疵保険の充実・合理化を行うほか、耐震性や省エネ性等に関するラベリング制度を充実させる。また、リフォーム促進に資する先進的な取組を推進する。

I 中古住宅流通各段階における改善策



【改善策における具体的取組】

インスペクションの普及

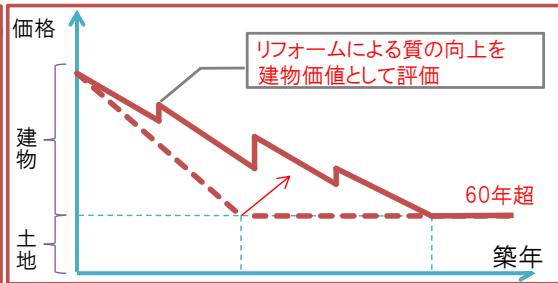
- インスペクターの育成
- 瑕疵保険等との連携

長期優良住宅化に対する支援

- 耐震改修
- 省エネルギー改修 等

維持保全計画の策定や住宅履歴情報の整備を促進

【適切な建物評価手法の実現】



1-8

長期優良住宅化リフォーム推進事業の概要

1. 目的

質の高い住宅ストックの形成及び子育てしやすい環境の整備を図るため、既存住宅の長寿命化や三世帯同居など複数世帯の同居の実現に資するリフォームを推進する。

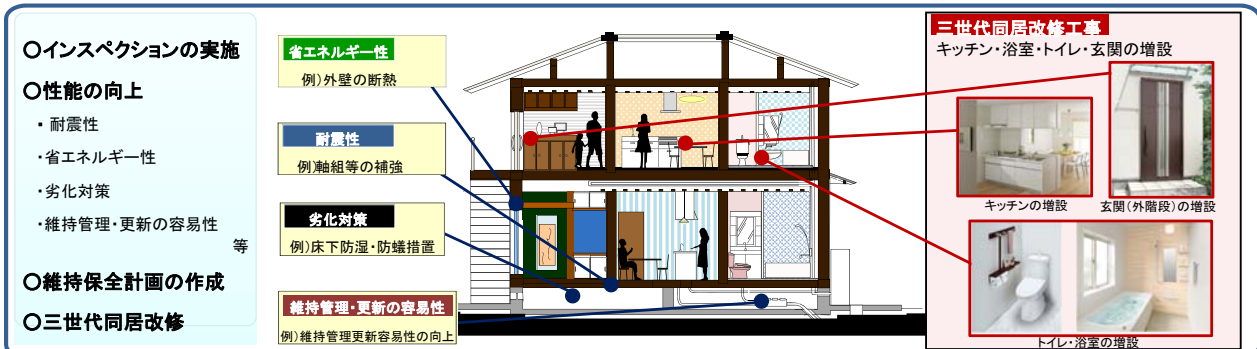
2. 要件

- ① リフォーム工事前にインスペクションを行うとともに、工事後に維持保全計画を作成すること。
- ② 下記性能項目のいずれかの性能向上に資するリフォーム工事又は三世帯同居改修工事を行うこと。

■ 支援対象となるリフォーム工事

- a. 劣化対策 b. 耐震性 c. 省エネルギー対策 d. 維持管理・更新の容易性
e. 高齢者等対策(共同住宅のみ) f. 可変性(共同住宅のみ) g. 三世帯同居改修工事

- ③ リフォーム工事後に少なくとも劣化対策と耐震性(新耐震基準適合等)の基準を満たすこと。



長期優良住宅化リフォーム推進事業の概要

3. 事業主体

- ・リフォーム工事の建築主
(建築主の依頼を受けた施工業者を含む。)
- ・施工業者の場合、グループによる提案も可

4. インスペクション結果の反映

- ・インスペクションで劣化事象等不具合が指摘された場合、以下のいずれかの措置をとること。
 - a. リフォーム工事の内容に含める
 - b. 当面の補修を必要としない場合に限り維持保全計画に補修時期又は点検時期を明記

5. 補助対象

長期優良住宅化リフォーム工事に要する費用 (ただし、補助対象工事費のうち①が、①と③の補助対象工事費の合計額の過半であること。)

① 特定性能向上工事

以下の性能項目の基準を満たすための性能向上工事

- a. 劣化対策
- b. 耐震性
- c. 維持管理・更新の容易性
- d. 省エネルギー対策
- e. 高齢者等対策(共同住宅のみ)
- f. 可変性(共同住宅のみ)

③ その他性能向上工事

①以外の性能向上工事

- ・インスペクションで指摘を受けた箇所の改修工事
- ・外壁、屋根の改修工事
- ・バリアフリー工事
- ・環境負荷の低い設備への改修
- ・一定水準に達しないc～fの性能向上に係る工事 等

※ただし、①の工事費を限度

② 三世帯同居改修工事

キッチン・浴室・トイレ・玄関の増設に係る工事

※ただし、工事完了後、いずれか2つ以上が複数か所あること

④ その他の工事

- ・単なる設備交換
- ・内装工事
- ・間取り変更工事
- ・意匠上の改修工事

補助対象外



インスペクション費用、
リフォーム履歴作成費用
維持保全計画作成費用

1-10

長期優良住宅化リフォーム推進事業の概要

6. 補助率・補助限度額

- ①補助額:「5. 補助対象」に掲げる額の合計額の1/3以内の額
- ②補助限度額: 100 万円/戸 (認定長期優良住宅※とする場合: 200 万円/戸)
三世帯同居改修工事を実施する場合: 150 万円/戸 (同 250 万円/戸)

ただし、三世帯同居改修工事費については 50 万円/戸 を上限とする。

※経過措置として、評価基準型(2)(オールS基準を満たし、認定を受けないもの)も平成28年9月末までに交付申請されたものに限り対象

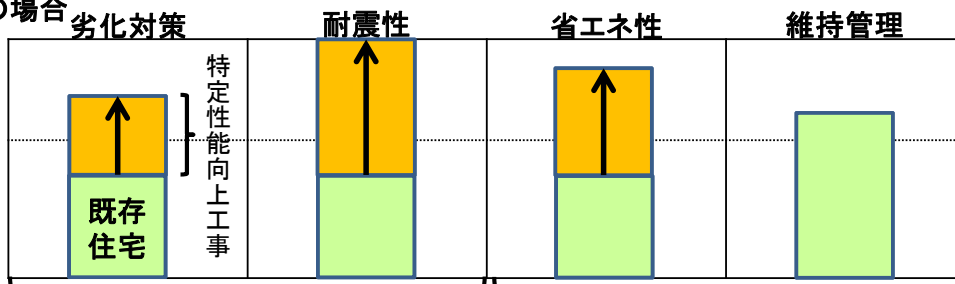
7. リフォーム後の性能評価

- ◆特定性能向上工事は各性能項目についてS基準又はA基準を満たすための性能向上工事とする。
- ◆劣化対策、耐震性については、リフォーム後にA基準に達していることを要件とする。※

戸建住宅の場合

S基準

A基準



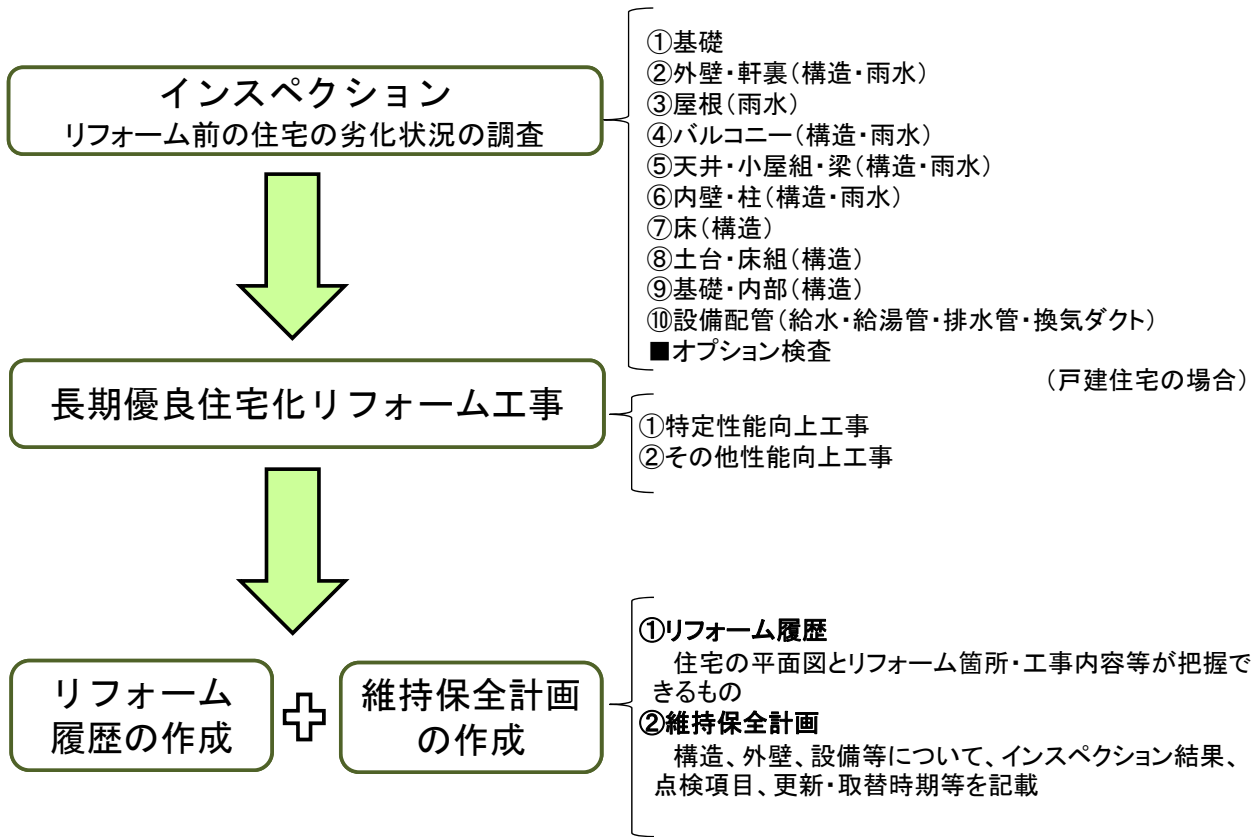
必須項目

選択項目

※既に基準に達している場合は工事の有無は問わないので、三世帯同居改修工事や省エネ性に係る特定性能向上工事等のみ実施することも可能

1-11

事業の流れ

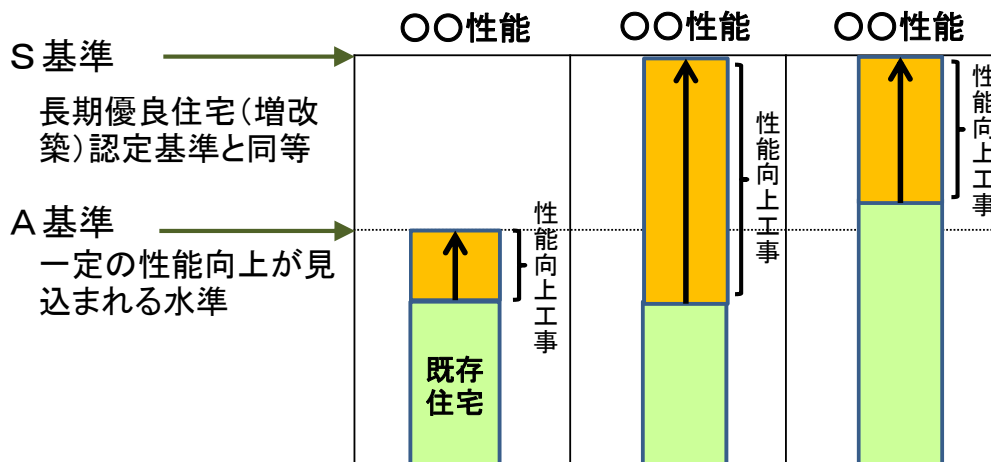


1-12

特定性能向上工事について

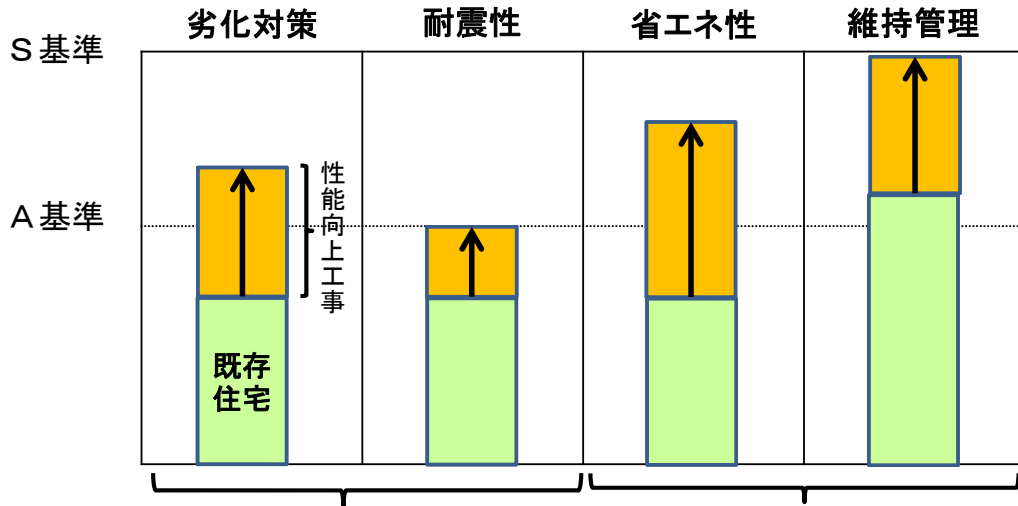
①劣化対策、②耐震性、③省エネルギー対策、④維持管理・更新の容易性、⑤可変性、⑥バリアフリー性(⑤、⑥は共同住宅のみ)について、以下の二つの基準のいずれかを達成するためのリフォーム工事。ただし、①②については、A基準達成を必須とする。

- ・S基準:長期優良住宅(増改築)認定基準と同等
- ・A基準:S基準には満たないが一定の性能向上が見込まれる水準



補助の考え方①

- ◆特定性能向上工事は、各性能項目について、S基準又はA基準を満たすための性能向上工事とする。
- ◆劣化対策、耐震性については、リフォーム後に後述のA基準に達していることを要件とする。
- ◆選択項目については、必ずしもA基準に達することは要しないが、採択に当たっては、S基準又はA基準への対応度を考慮する。



必須項目
 (リフォーム後に必ずA基準に達していること)
 ※リフォーム前に既に基準に適合している場合は
 工事の有無は問わない。

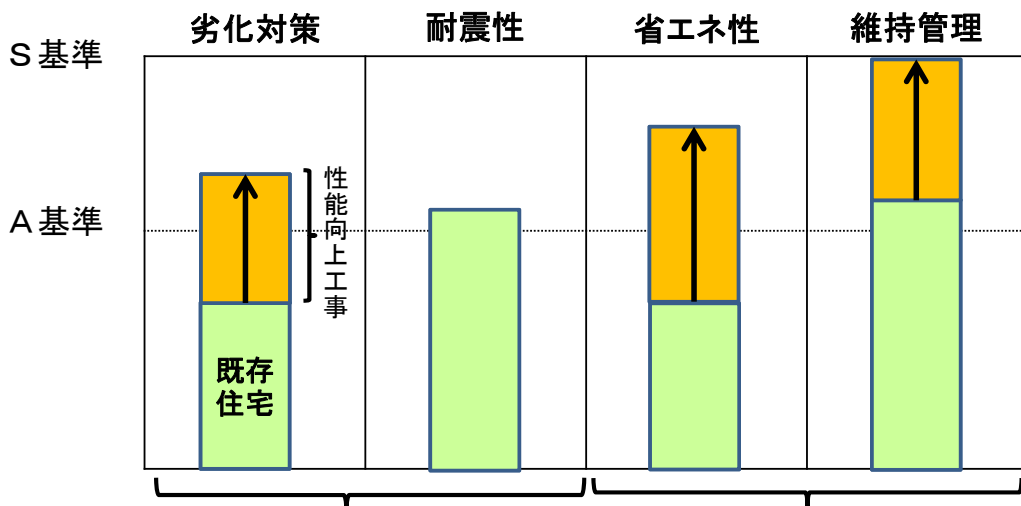
選択項目

(注)戸建住宅の場合

1-14

補助の考え方②

- ◆必須項目については、リフォーム前にすでにA基準に適合している場合は、必ずしも工事を行う必要はない。



必須項目

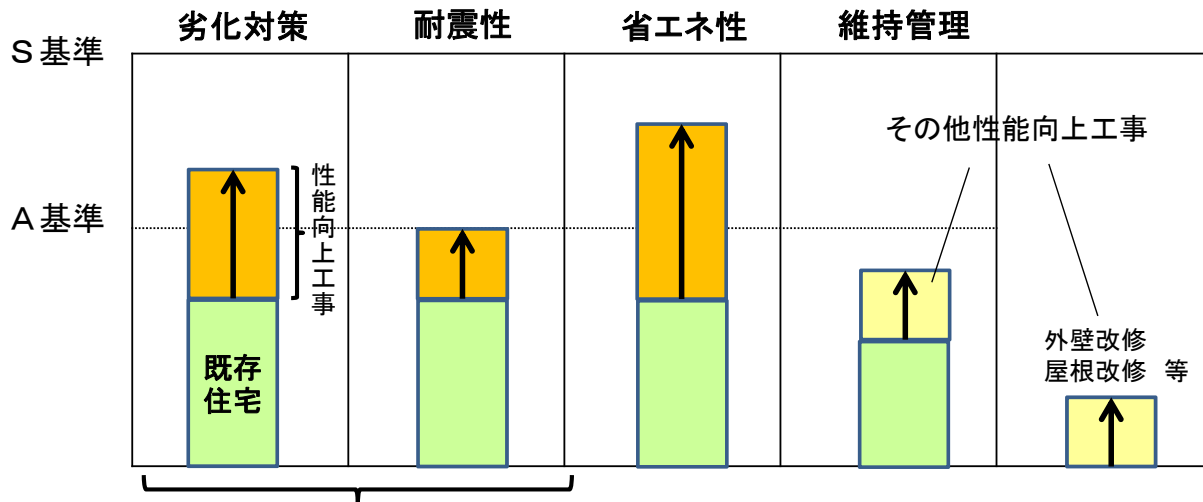
選択項目

(注)戸建住宅の場合

1-15

補助の考え方③

- ◆性能向上工事であっても、A基準に達しない工事は、その他性能向上工事とする。
- ◆その他性能向上工事に要する費用として補助対象にできるのは、特定性能向上工事に対する補助を限度とする。



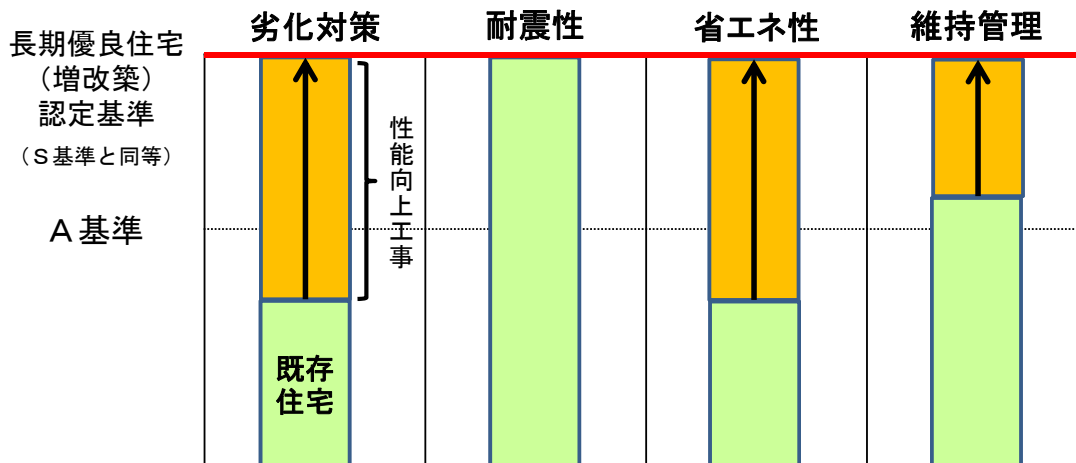
必須項目
 (リフォーム後に必ずA基準に達していること)
 ※リフォーム前にすでに基準に適合している場合は
 工事の有無は問わない。

(注)戸建住宅の場合

1-16

認定長期優良住宅型について

- ◆全ての評価項目において長期優良住宅認定基準を満たす長期優良住宅化リフォームに対しては、補助率1/3、補助上限額200万円／戸として補助する。
- ◆所管行政庁による認定が必要。
- ◆経過措置として評価基準型(2)(全ての評価項目においてS基準を満たし、評価機関による技術的審査を受けたもの)も9月末までに交付申請されたものに限り補助対象とする。



(注)戸建住宅の場合

1-17

三世帯同居改修工事について

補助の要件

- 調理室等(調理室・浴室・便所・玄関)の増設に係る工事費用が補助対象。
- リフォーム後に、調理室・浴室・便所・玄関のうちいずれか2つ以上が複数箇所設置されていること。

用語の定義

室	用語の定義
調理室	・給排水設備と接続された台所流しを有すること ・ガスコンロ若しくはIHクッキングヒーターまたはコンロ台を有すること
浴室	・給排水設備及び給湯設備に接続された浴槽またはシャワーを有すること
便所	・給排水設備と接続された大便器を有すること(小便器のみ不可)
玄関	・玄関扉を有すること ・土間(土足を着脱するスペース)を有すること ・外側から鍵がかけられる出入り口であること

1-18

三世帯同居改修工事について

対象工事

- ①本体設置工事及びそれに付随する工事
台所流し、浴槽、大便器、玄関扉・土間の増設工事
- ②その他の工事
調理室等の増設に係る工事のうち、給排水・電気・ガス・換気工事、内装・下地工事、給湯器設置工事、解体工事、その他工事(諸経費、足場、養生等)

※リフォームローン型減税(所得税)で対象となる工事と同様

工事種類ごとの補助限度額

調理室等の増設に係る工事は、各々種類によって補助限度額が設定されている。

例)

工事内容		一箇所あたりの補助対象 工事費の上限額	備考
便所の増設 工事	—	532,100円	—
玄関の増設 工事	地上階に玄関を増設するもの	655,300円	上限額には郵便受け設置工事を含まない。
	地上階以外の階に玄関を増設するもの	1,244,500円	

1-19

インスペクションについて

- ・「現況検査チェックシート※」により、インスペクションを行うこと。
- ・インスペクションにより劣化事象が指摘された個所については、以下のいずれかの措置をとること。

①リフォーム工事の内容に含めること

(特定性能向上工事又はその他性能向上工事として補助対象)

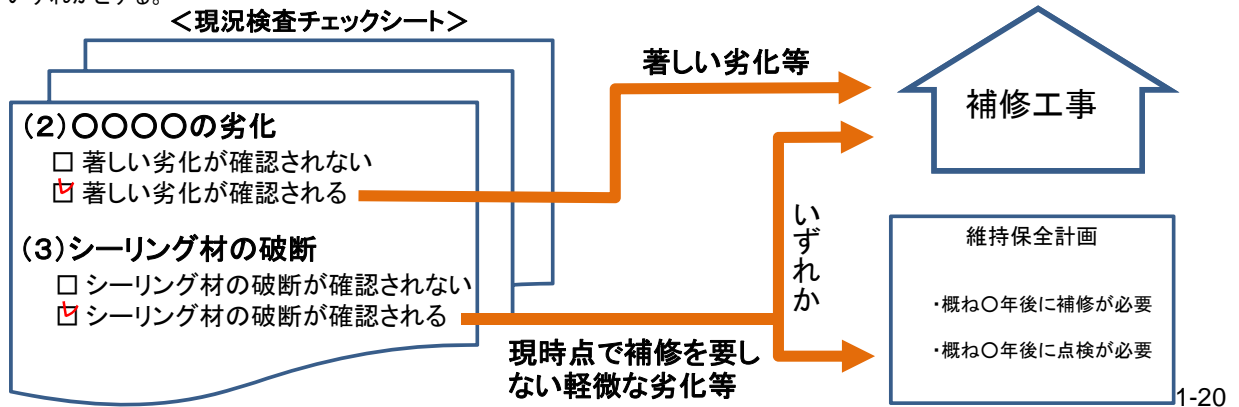
②維持保全計画において、今後の補修時期又は点検時期を明記すること。

※一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会による現況検査チェックシート

★原則としてインスペクションの実施者は「一定の講習を受け、修了考査に合格した建築士または建築施工管理技士」であること。

※認定長期優良住宅型については建築士に限る。

※建築施工管理技士は、1級建築施工管理技士、2級建築施工管理技士(建築)、又は2級建築施工管理技士(躯体・仕上げ両方)のいずれかとする。



リフォーム工事履歴について

- ・ 工事完了後、リフォーム工事における履歴情報を作成すること。
- ・ 保存する主な履歴情報は下記の通り。
 - ①現況検査チェックシート
 - ②リフォーム工事箇所を示す図面
 - ③リフォーム工事の写真
 - ④リフォーム工事に関する図書(見積書、詳細図面等)

＜リフォーム工事履歴のイメージ＞

The diagram shows a floor plan of a house with renovation work highlighted in red. The work includes '断熱工事' (Insulation work) with 'グラスウール100mm' (Glass wool 100mm) in the living room (LD), bedroom (和室), and bathroom. A '浴室のユニットバス化' (Bathroom unit conversion) is also shown. A '高気密型点検口 60×60mm' (High-air-tight inspection port) is installed in the living room. A cross-section diagram on the right shows the insulation layers: 'ロックウール断熱材 90mm厚' (Rock wool insulation 90mm thick), '透湿防水シート' (Waterproofing and vapor barrier sheet), and '構造用合板' (Structural plywood). The number '1-21' is at the bottom right.

維持保全計画について

- 工事完了後、維持保全計画を作成すること。
- インスペクションで認められた劣化をリフォーム工事で補修しない場合は、維持保全計画に補修時期等を明記。

＜維持保全計画書のイメージ＞

部位	劣化事象の有無	劣化事象の内容	リフォームによる補修 (行わない場合は理由)	劣化の改善時期	点検の時期
基礎(構造)	無				5、10、15、20、25、30年	
外壁・軒裏(構造)	無				3、6、12、15(全面補修)、18、21、24、27、30年	
外壁・軒裏(雨水)	有	シーリング材の欠損	× 軽微な欠損	3年以内に補修を検討	1、3、6、12、15(全面補修)、18、21、24、27、30年	
屋根(雨水)	有	雨漏りの跡	○		2、5、10、20(葺き)	
設備配管 (換気ダクト)	無					

劣化が認められた場合は今回のリフォームで補修するかどうかを明記

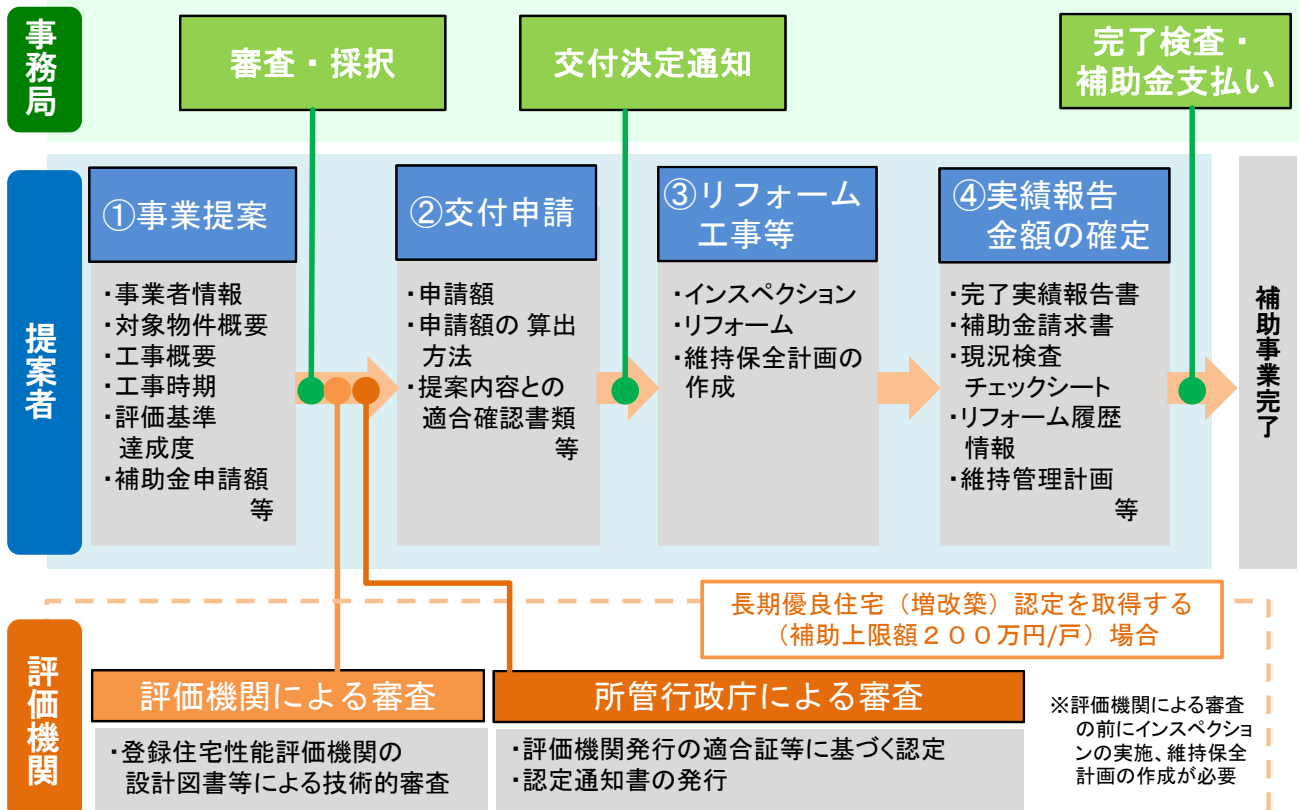
×
軽微な欠損

3年以内に補修を検討

リフォームで補修しない場合は補修時期を明記

提案～採択～工事の流れ

公募・審査 ▶ 補助金交付 ▶ 工事 ▶ 補助金支払



第2章 評価基準の概要

長期優良住宅化リフォーム推進事業評価室

平成28年4月版

第2章 目次

A基準の概要	一戸建て住宅(木造)の基準	2-2
S基準の概要	一戸建て住宅(木造)の基準	2-9

評価基準「A基準」の概要

一戸建て住宅
(木造)のA基準

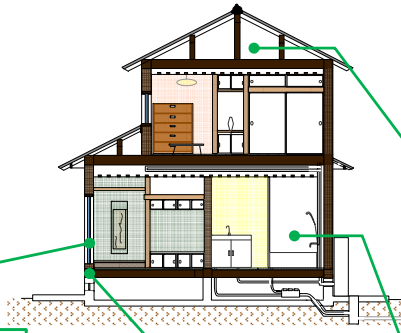
1. 劣化対策(必須) 1-1.木造

次に掲げる基準に
適合すること。

凡例

新築に同じ

既存独自



■ 外壁の軸組等(地面から高さ1mの部分)

外壁が通気構造

or

一定の防腐防蟻処理

or

耐久性の高い樹種又は
一定以上の部材の径

or

可能な範囲※での
防腐防蟻処理

+ 維持保全
強化

etc.

■ 土台

一定の防腐防蟻処理

or

耐久性の高い樹種

or

可能な範囲※での
防腐防蟻処理

+ 維持保全
強化

etc.

■ 小屋裏の点検

小屋裏点検口設置

■ 小屋裏

一定面積以上の換気口設置

or

2以上の換気口設置

+ 小屋裏木部が
湿潤状態にない

+ 維持保全
強化

■ 浴室及び脱衣室

浴室ユニット

or

一定の防水仕上げ

etc.

※床下空間に露出、または増築・改築工事時に露出する範囲

次ページにつづく

2-2

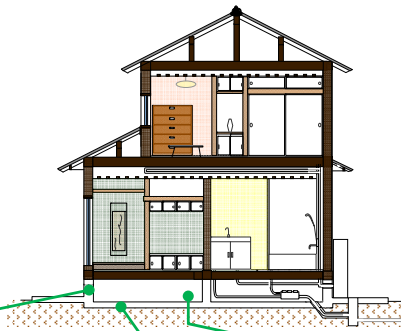
1. 劣化対策(必須) 1-1.木造

次に掲げる基準に
適合すること。

凡例

新築に同じ

既存独自



前ページのつづき

■ 基礎

基礎高さ40cm以上

or

基礎高さ30cm以上

+ 雨はね
防止措置

+ 維持保全
強化

■ 地盤

べた基礎

or

布基礎

+

防蟻コンクリート
(布基礎と鉄筋により一体化)

or

布基礎

+

上記以外の
コンクリート

+

ひび割れ等
のないこと

+ 維持保全
強化

or

有効な土壌処理

■ 床下の点検

床下点検口設置

+

床ふところ
33cm以上

or

各室に床下点検口設置

■ 床下

防湿コンクリート
(厚さ60mm以上)

or

防湿
フィルム

or

床下木部が
湿潤状態にない

+

維持保全
強化

+

床下換気措置(4m毎に300cm²)

or

床下換気措置(1mあたり75cm²)

or

床下換気措置
(5m毎に300cm²)

+

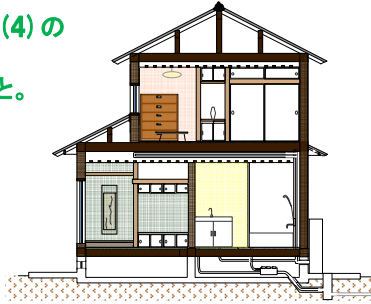
維持保全
強化

■ 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

2-3

2. 耐震性(必須) 2-1.木造

次の(1)～(4)の
いずれかに
適合すること。



凡例

新築と同じ

既存独自

(1) 新築認定基準に適合

安全限界時の層間変形1/40以下

or

免震建築物

(2) 着工時期が昭和56年6月以降

着工が
昭和56年6月以降

※ 耐震性に影響のある増改築が行われていない場合に限る

(3) 耐震等級(倒壊等防止)等級1以上

具体的には a又はbかつc

a 新耐震基準に適合 ※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(ただし、木造の住宅に係るものに限る)に適合すること。

壁量計算等を行い、
新耐震基準に適合

or

構造計算等を行い、
新耐震基準に適合

or

b 耐震診断基準に適合

耐震改修促進法に基づく
耐震診断により
 $I_w \geq 1.0$

or

耐震改修促進法に基づく
耐震診断に代わる
診断方法※により
左記同等の耐震性

※耐震改修促進法に基づく耐震診断に代わる診断方法の例
・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」

&

c 構造耐力に関連する劣化事象が認められないこと

2-4

3. 省エネルギー対策

凡例

新築と同じ

既存独自

次の(1)～(4)のいずれかに適合すること。
又は、次ページの改修タイプに適合すること。

(1) 断熱等性能等級で評価する場合

断熱等性能等級の
等級3に適合

+

開口部の
一定の
断熱措置

(2) 一次エネルギー消費量等級で評価する場合①

一次エネルギー
消費量等級の
等級4に適合

+

開口部の
一定の
断熱措置

+

壁・床
省エネルギー対策
等級2

+

屋根・天井
省エネルギー対策
等級3

(4) 省エネルギー対策等級で評価する場合

省エネルギー対策
等級の
等級3に適合

+

開口部の
一定の
断熱措置

(3) 一次エネルギー消費量等級で評価する場合②

一次エネルギー
消費量等級の
等級4に適合※

+

省エネルギー対策
等級2

or

断熱等性能
等級2

※太陽光発電設備は評価対象外

2-5

3. 省エネルギー対策

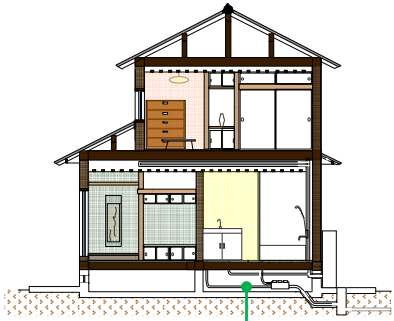


2-6

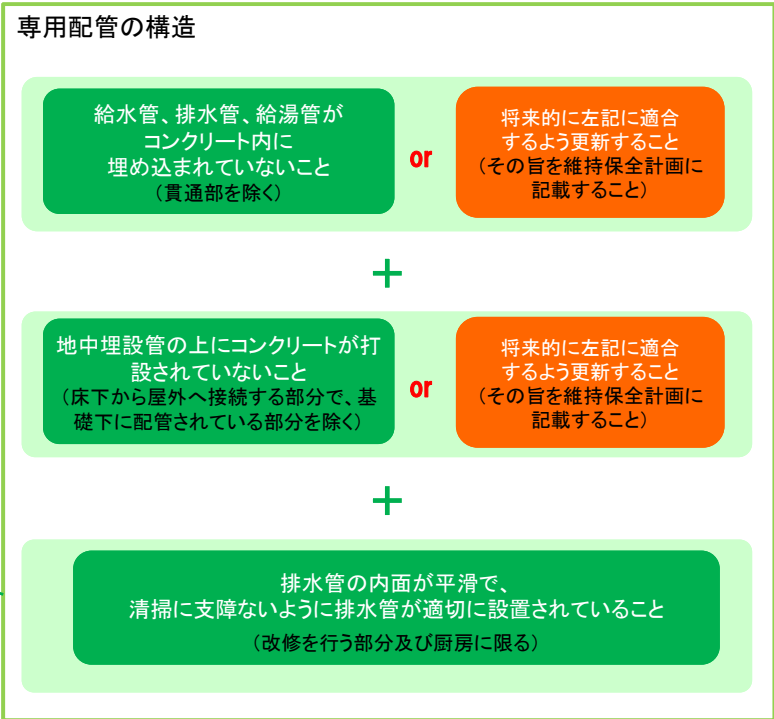
4. 維持管理・更新の容易性

4-1. 一戸建ての住宅

次に掲げる基準に適合すること。



凡例
 新築と同じ
 既存独自



2-7

※「5. 高齢者等対策」「6. 可変性」は共同住宅等の基準のため記載していない。

一戸建て住宅
(木造)のA基準

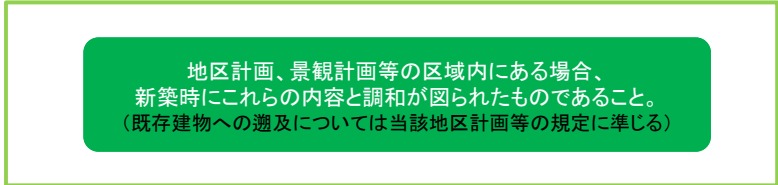
7. 住戸面積の確保(必須)

次に掲げる基準に適合すること。



8. 居住環境(必須)

次に掲げる基準に適合すること。

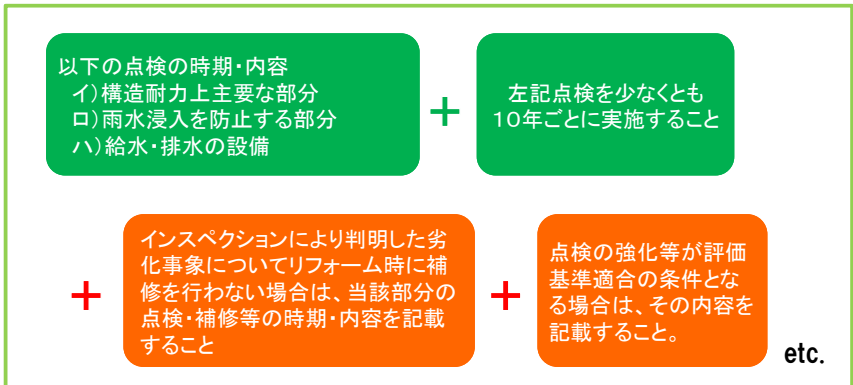


9. 維持保全計画の策定(必須)

維持保全の期間(30年以上)について、次に掲げる事項を定めること。

凡例

- 新築に同じ
- 既存独自



2-8

評価基準「S基準」の概要

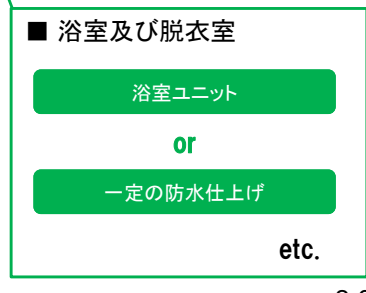
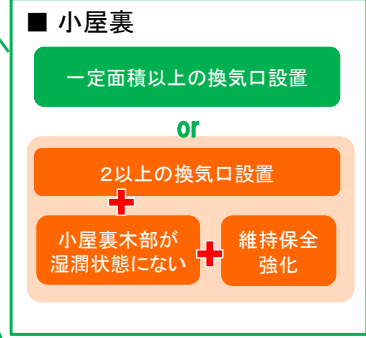
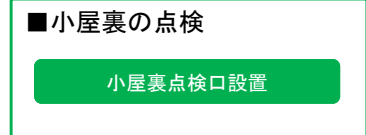
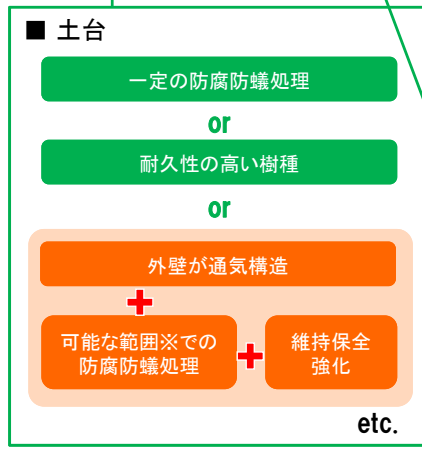
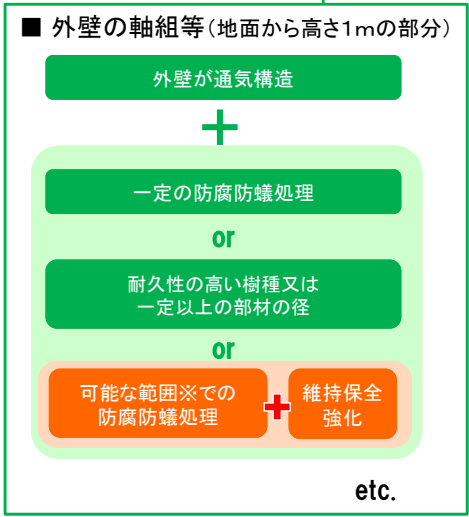
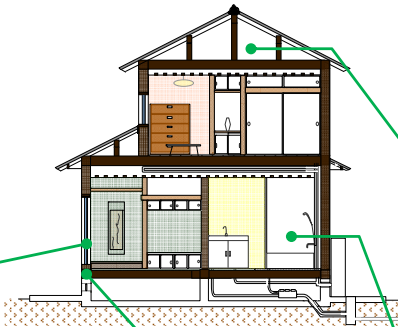
一戸建て住宅
(木造)のS基準

1. 劣化対策 1-1.木造

次に掲げる基準に適合すること。

凡例

- 新築に同じ
- 既存独自



※床下空間に露出、または増築・改築工事時に露出する範囲

次ページにつづく

2-9

1. 劣化対策 1-1.木造

次に掲げる基準に
適合すること。

凡例

新築と同じ

既存独自

前ページのつづき

■ 基礎

基礎高さ40cm以上

or

基礎高さ30cm以上

+

雨はね
防止措置

+

維持保全
強化

■ 地盤

べた基礎

or

布基礎

+

防蟻コンクリート
(布基礎と鉄筋により一体化)

or

布基礎

+

上記以外の
コンクリート

+

ひび割れ等
のないこと

+

維持保全
強化

or

有効な土壌処理

■ 床下の点検

床下点検口設置

+

床ふところ
33cm以上

or

床下空間各部を点検可能な点検口設置

■ 床下

防湿コンクリート
(厚さ60mm以上)

or

防湿
フィルム

or

床下にひび割れ等の無いコンクリート

+

床下木部が
湿潤状態にない

+

維持保全
強化

+

床下換気措置 (4m毎に300cm²)

or

床下換気措置 (1mあたり75cm²)

or

床下換気措置
(5m毎に300cm²)

+

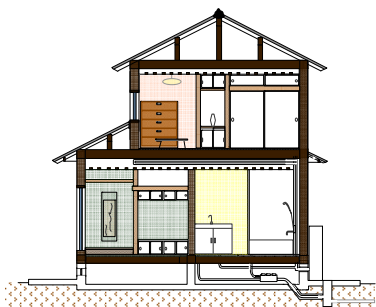
維持保全
強化

■ 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

2-10

2. 耐震性 2-1.木造

次の(1)～(4)のいずれかに適合すること。



凡例

新築と同じ

既存独自

(1) 新築認定基準に適合

安全限界時の層間変形1/40以下

or

免震建築物

(2) 着工時期が昭和56年6月以降

着工が
昭和56年6月以降

※ 次のいずれか

- ・確認済証・添付図書及び検査済証があり、耐震性に影響のある増改築が行われていない
- ・確認済証・添付図書があり、現地調査により図書と現況に相違がない

(3) 耐震等級(倒壊等防止)等級1以上

具体的には a又はbかつc

a 新耐震基準に適合 ※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(ただし、木造の住宅に係るものに限る)に適合すること。

壁量計算等を行い、
新耐震基準に適合

or

構造計算等を行い、
新耐震基準に適合

or

b 耐震診断基準に適合

耐震改修促進法に基づく
耐震診断により
 $I_w \geq 1.0$

or

耐震改修促進法に基づく
耐震診断に代わる
診断方法※により
左記同等の耐震性

※耐震改修促進法に基づく耐震診断に代わる診断方法の例

- ・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」

&

c 構造耐力に関連する劣化事象が認められないこと

2-11

3. 省エネルギー対策

次の(1)～(2)のいずれかに適合すること。

凡例

新築に同じ

既存独自

(1) **断熱等性能等級**で評価する場合

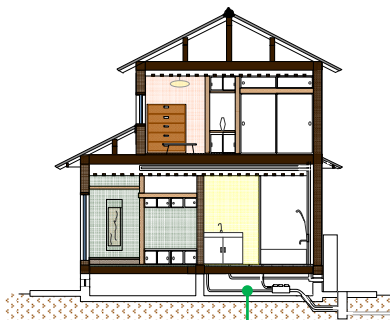
断熱等性能等級の
等級4に適合

(2) **一次エネルギー消費量等級**で評価する場合

一次エネルギー消費量等級の
等級4に適合 + 断熱等性能
等級3に適合

4. 維持管理・更新の容易性 4-1. 一戸建ての住宅

次に掲げる基準に適合すること。



凡例

新築に同じ

既存独自

専用配管の構造

給水管、排水管、給湯管が
コンクリート内に
埋め込まれていないこと
(貫通部を除く) **or** 将来的に左記に適合
するよう更新すること
(その旨を維持保全計画に
記載すること)

+

地中埋設管の上にコンクリートが打
設されていないこと
(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く) **or** 将来的に左記に適合
するよう更新すること
(その旨を維持保全計画に
記載すること)

+

排水管の内面が平滑で、
清掃に支障ないように排水管が適切に設置されていること

+

排水管に掃除口が
設けられていること **or** 清掃可能な措置が
講じられたトラップが
設置されていること (便所に隣接する
排水ますに接続
するものを除く)

+

主要接合部等を点検す
るために必要な開口 + 排水管の掃除口による
清掃に必要な開口 (主要接合部等又
は掃除口が隠蔽さ
れている場合)

※「5. 高齢者等対策」「6. 可変性」は共同住宅等の基準のため記載していない。

7. 住戸面積の確保

次に掲げる基準に適合すること。

床面積の合計が
55㎡以上

+

1の階の床面積が
40㎡以上
(階段部分を除く)

8. 居住環境

次に掲げる基準に適合すること。

地区計画、景観計画等の区域内にある場合、
新築時にこれらの内容と調和が図られたものであること。
(既存建物への遡及については当該地区計画等の規定に準じる)

9. 維持保全計画の 策定

維持保全の期間(30年以上)
について、次に掲げる事項を定め
ること。

以下の点検の時期・内容
イ) 構造耐力上主要な部分
ロ) 雨水浸入を防止する部分
ハ) 給水・排水の設備

+

左記点検を少なくとも
10年ごとに実施すること

+

インスペク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
修を行わない場合は、当該部分の
点検・補修等の時期・内容を記載
すること

+

点検の強化等が評価
基準適合の条件とな
る場合は、その内容を
記載すること。

etc.

第3章 事例集

長期優良住宅化リフォーム推進事業評価室

平成28年4月版

第3章 目次

戸建住宅 事例①	3-2
戸建住宅 事例②	3-6
戸建住宅 事例③	3-10
戸建住宅 事例④	3-14
戸建住宅 事例⑤	3-18
戸建住宅 主なその他性能向上工事の内容	3-22
共同住宅共用部分 申請事例①	3-23
共同住宅共用部分 申請事例②	3-24
共同住宅共用部分 主な工事内容	3-25
共同住宅専用部分 主な工事内容	3-26

※第3章では、実際に長期優良住宅化リフォーム推進事業を活用いただいた事例を紹介していますが、平成28年4月時点の補助額、補助要件等にあわせ、一部改変している部分があります。

戸建住宅 事例① 概要

■リフォーム工事概要

- ・家の間取りを子供の成長に合わせることや、老朽化対策・防寒対策のためリフォームを実施。
- ・劣化対策の性能向上リフォームをメインとし、合わせて耐震補強や省エネルギーリフォームも実施。

■対象住宅の写真

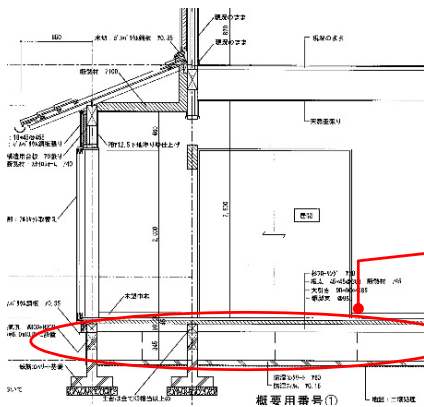


■建物諸元

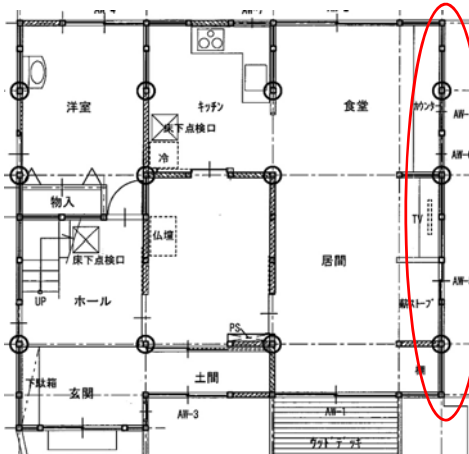
所在地：滋賀県	構造：木造	建設年：昭和58年
種別：戸建住宅	階数：2階	延床面積：147.7㎡

3-2

戸建住宅 事例① 特定性能向上工事



【劣化対策】 防湿コンクリートの打設



【耐震性】 筋交い・構造用合板 の設置

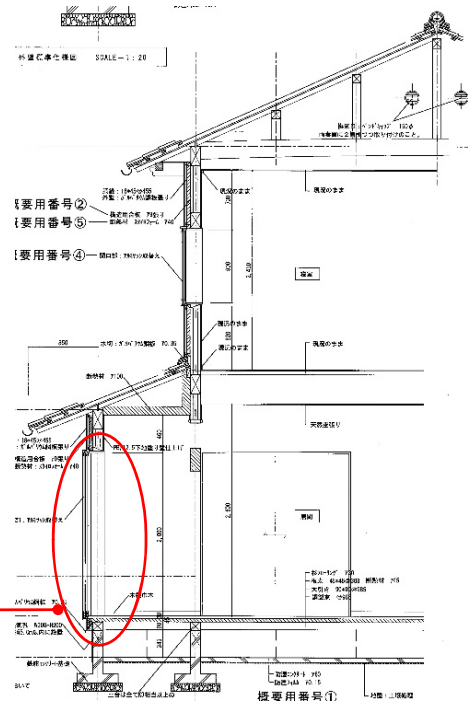
金物の設置



3-3

戸建住宅 事例① その他性能向上工事

サッシの取替え



3-4

戸建住宅 事例① 補助金の内訳

■補助金活用のポイント

- ・ 家全体のリフォームではないが、1階全体及び2階の一部において劣化対策や耐震補強工事といった特定性能向上工事を効果的に実施。
- ・ 予算の制約上、省エネがA基準に届かなかったが、その他性能向上工事費として省エネリフォームを補助対象とし、補助金を有効活用。

■工事内容等

項目		評価基準	実施有無	工事内容	工事部位
特定性能向上工事	劣化対策	S	○	通気構造化	外壁
				防湿コンクリートの設置	地盤
				点検口の設置	床下・小屋裏
	耐震性	A	○	構造用合板・金物の設置	外壁
省エネ	A未満				
維持管理	A未満				
その他性能向上工事		—	○	断熱材の設置 サッシの取替え ※省エネ基準A未満のためその他性能向上工事に該当	外壁、床開口部

■事業費・補助額

特定性能向上工事

約200万円

その他性能向上工事

約130万円

その他

(インスペクション、履歴作成等)

約4万円

補助額(上限100万円)

100万円

3-5

戸建住宅 事例② 概要

■リフォーム工事概要

- ・ バリアフリーリフォームに注力している会社によるリフォーム。
- ・ 経年劣化に伴う塗装工事等は数年前に実施済みであり、今回は防蟻・防腐処理と浴室廻りのバリアフリーリフォームを実施。

■対象住宅の写真

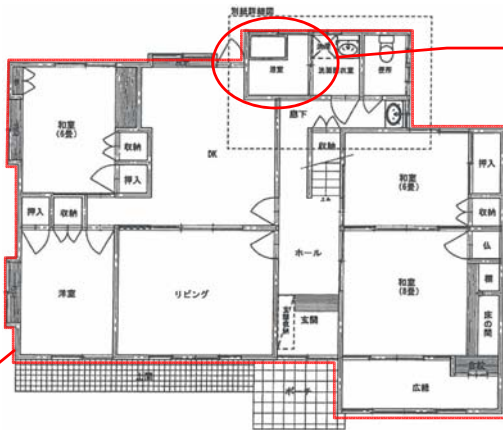


■建物諸元

所在地：福岡県	構造：木造	建設年：昭和57年
種別：戸建住宅	階数：2階	延床面積：150.1㎡

3-6

戸建住宅 事例② 特定性能向上工事



【劣化対策】
防腐防蟻処理



【劣化対策】
ユニットバス化

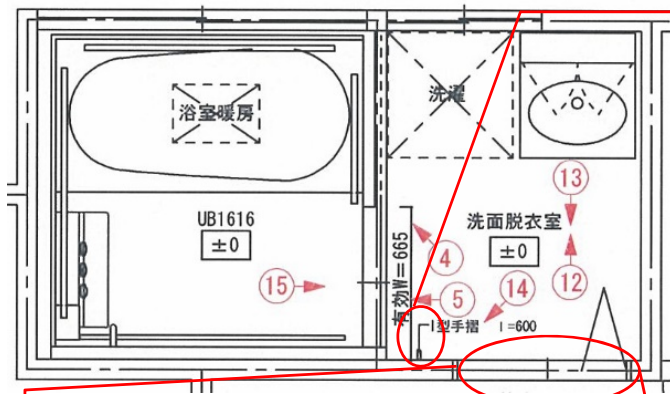


浴槽周りにも
手すりを設置



3-7

戸建住宅 事例② その他性能向上工事



手すりの設置



段差の解消



開戸から折戸への変更



3-8

戸建住宅 事例② 補助金の内訳

- ・特定性能向上工事は防腐・防蟻処理と浴室ユニットバス化のみを実施。
- ・その他性能向上工事費を活用して浴室廻りのバリアフリー化工事を実施。
- ・目的としていたバリアフリー化を特定性能向上工事と合わせて実現した本事業による補助金を有効に活用した事例。

■ 工事内容等

項目	評価基準	実施有無	工事内容	工事部位	
特定性能向上工事	劣化対策	A	○	防腐・防蟻処理 ユニットバス化	床下木部 浴室
	耐震性	A			
	省エネ	—			
	維持管理	—			
その他性能向上工事	—	○	段差の解消	浴室・脱衣室	
			手すりの設置	浴室・脱衣室	
			引戸から折戸への変更	浴室・脱衣室	
			高断熱浴槽設置	浴室	

■ 事業費・補助額

特定性能向上工事

約90万円

その他性能向上工事

約80万円

その他

(インスペクション、履歴作成等)

約3万円

補助額

約58万円

3-9

戸建住宅 事例③ 概要

■リフォーム工事概要

- ・大規模な戸建住宅の買取再販物件。
- ・インフィルのみフルリフォームし、外壁は塗装のみ実施。
- ・海沿いで冬の寒さが厳しいことから断熱化工事を実施。
- ・販売の際、長期優良住宅化リフォームであることをセールスポイントとした。

■対象住宅の写真

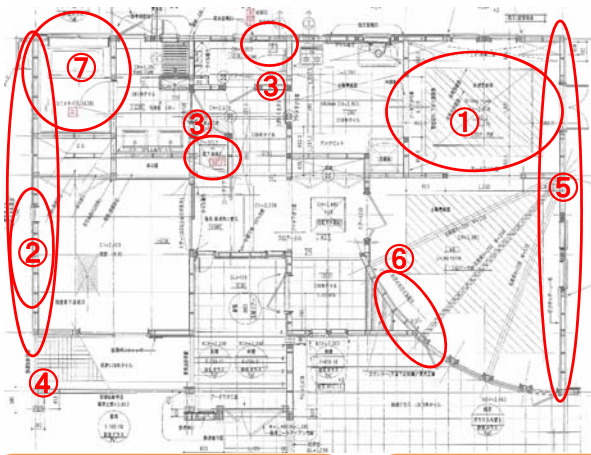


■建物諸元

所在地：福岡県	構造：木造	建設年：平成4年
種別：戸建住宅	階数：2階	延床面積：146.4㎡

3-10

戸建住宅 事例③ 特定性能向上工事



【耐震性】

筋交いの設置：④

金物補強：⑤



【劣化対策】

防腐防蟻処理

土台の交換：⑥



ユニットバス化：⑦



【省エネ性】

断熱材の設置：①



LOW-Eガラスへの交換：②



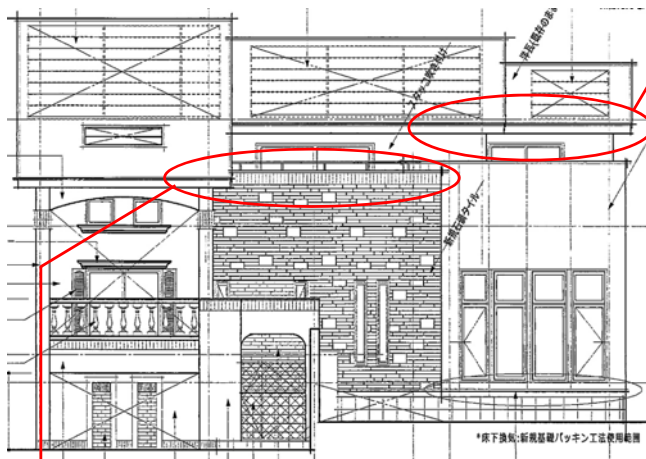
【維持管理】

配管点検口の設置：③



3-11

戸建住宅 事例③ その他性能向上工事



● 屋根の葺き替え
(ガルバニウム鋼板カバー工法)



● バルコニーのFRP防水

バルコニーから漏水があったため補修



3-12

戸建住宅 事例③ 補助金の内訳

■ 補助金活用のポイント

- ・ 数多くの特定性能向上工事を実施。
- ・ その他性能向上工事としては住宅リフォームで多く行われる塗装工事、屋根改修等を実施。

■ 工事内容等

項目		評価基準	実施有無	工事内容	工事部位
特定性能向上工事	劣化対策	S	○	防腐・防蟻処理	軸組、土台
				ユニットバス化	浴室
	耐震性	S	○	点検口の設置	床下・小屋裏
				金物・筋かいの設置	柱・梁
省エネ	S	○	断熱材の設置	壁・床・天井	
			LOW-Eガラスへの交換	開口部	
維持管理	S	○	配管点検口の設置	床下	
その他性能向上工事	—	—	○	再塗装	外壁
				既存瓦の上カバー工法	屋根
				バルコニーの防水	バルコニー

■ 事業費・補助額

特定性能向上工事

約710万円

その他性能向上工事

約210万円

その他

(インスペクション、履歴作成等)

0万円

補助額(上限200万円)

約200万円

3-13

戸建住宅 事例④ 概要

■リフォーム工事概要

- ・ 自社で新築を手がけた鉄骨造住宅のリフォーム。
- ・ 省エネリフォームと合わせて外壁塗装等を実施。

■対象住宅の写真

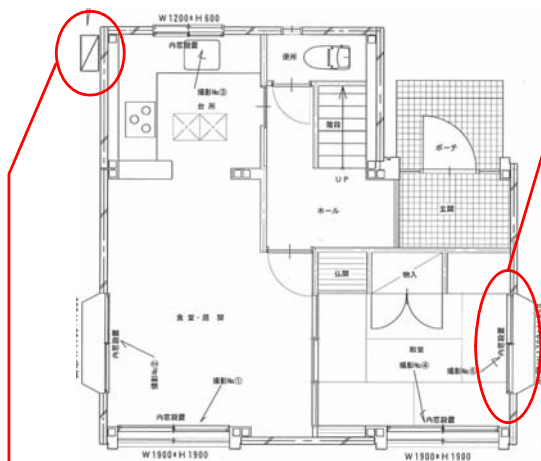


■建物諸元

所在地：東京都	構造：鉄骨造	建設年：昭和62年
種別：戸建住宅	階数：2階	延床面積：86.4㎡

3-14

戸建住宅 事例④ 特定性能向上工事



【省エネ性】

高効率給湯器
の設置

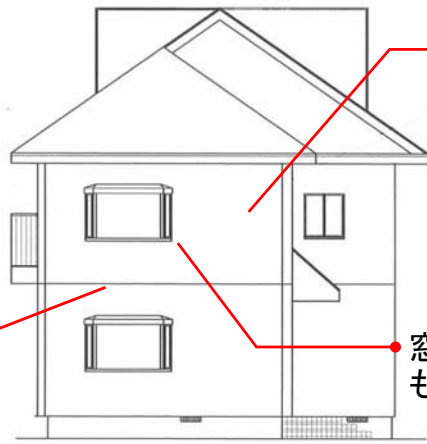


【省エネ性】 内窓の設置



3-15

戸建住宅 事例④ その他性能向上工事



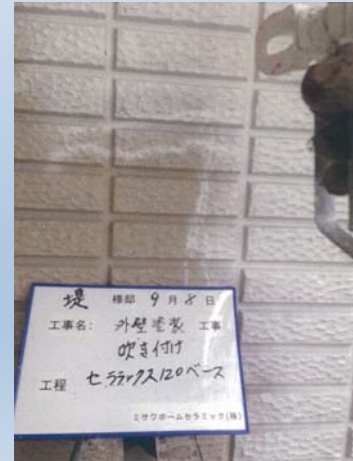
窓周りの目地も打ち替え

コーキングの打ち替え

1階と2階の間の目地を打ち替え



外壁の塗装



3-16

戸建住宅 事例④ 補助金の内訳

■補助金活用のポイント

- ・ 内窓設置、高効率給湯器設置といった大がかりではないリフォーム工事を実施。
- ・ その他性能向上工事費を外壁塗装、目地コーキングの打ち替えに活用。
- ・ プレハブ住宅において本事業を有効に活用した事例。

■工事内容等

項目	評価基準	実施有無	工事内容	工事部位
特定性能向上工事	劣化対策	A	リフォーム工事なし	
	耐震性	A	リフォーム工事なし	
	省エネ	A	○ 内窓（複層ガラス）の設置 給湯器の設置	開口部
	維持管理	A	リフォーム工事なし	
その他性能向上工事	—	○	目地コーキングの打ち替え	外壁
			外壁の塗装	外壁

■事業費・補助額

特定性能向上工事

約90万円

その他性能向上工事

約130万円

その他
(インスペクション、履歴作成等)

約5万円

補助額

約62万円

3-17

戸建住宅 事例⑤ 概要

■リフォーム工事概要

- ・フルスケルトンリフォームを実施した買取再販物件。
- ・寒冷地仕様の高気密・高断熱化工事を実施。

■対象住宅の写真

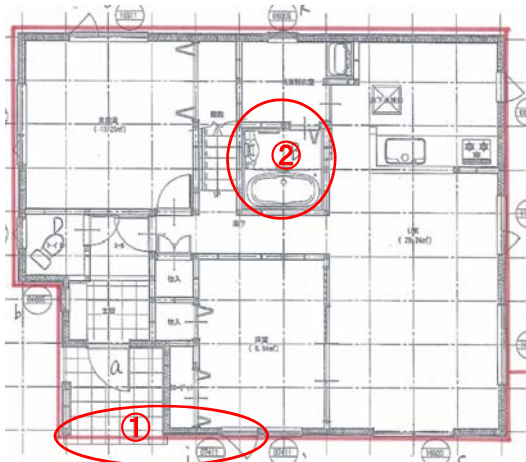


■建物諸元

所在地：北海道	構造：木造	建設年：昭和52年
種別：戸建住宅	階数：2階	延床面積：105.3㎡

3-18

戸建住宅 事例⑤ 特定性能向上工事



※①、②以外は住宅全体的に実施

【耐震性】
金物補強



筋かい・構造用面材
の設置



【省エネ性】
サッシ交換



高気密化・
断熱材設置



【劣化対策】

軒天換気部材の設置：①



防腐・防蟻処理

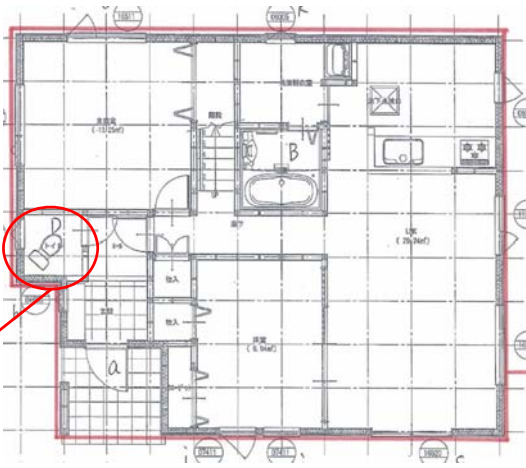


浴室ユニットバス化：②



3-19

戸建住宅 事例⑤ その他性能向上工事



節水型トイレの設置



屋根材葺き替え



3-20

戸建住宅 事例⑤ 補助金の内訳

■補助金活用のポイント

- ・フルスケルトンリフォームのため、多くの特定性能向上工事を実施可能。
- ・その他性能向上工事としては屋根材の葺き替え等を実施。

■工事内容等

項目		評価基準	実施有無	工事内容	工事部位
特定性能向上工事	劣化対策	S	○	防腐・防蟻処理	床下
				ユニットバス化	浴室
				軒天換気部材の設置	小屋裏
	耐震性	S	○	筋かい・構造用合板・金物の設置	外壁
省エネ	S	○	断熱材の設置	壁・床・天井	
			サッシの取替え	開口部	
維持管理	A	○	排水管の改修	床下	
その他性能向上工事		—	○	屋根材の葺き替え	屋根
				節水型トイレの設置	便所

■事業費・補助額

特定性能向上工事

約500万円

その他性能向上工事

約100万円

その他

(インスペクション、履歴作成等)

0万円

補助額(上限100万円)

約100万円

3-21

戸建住宅 主なその他性能向上工事の内容

■戸建住宅でよく見られた工事内容

- ・その他性能向上工事費の活用により、屋根改修、外壁改修等の住宅リフォームでよく行われる工事が補助対象となる。

工事内容	工事例	性能の向上となる理由
屋根改修	鋼板張替え、防水シート張替え、 高圧洗浄・再塗装	防水性向上、耐久性の向上等
外壁改修	サイディング張替え、高圧洗浄・再塗装、 シーリング工事、コーキングの打ち替え	防水性向上、耐久性の向上等
雨樋の交換	—	雨水排出性の向上
基礎の補修	クラック補修	インスペクションで判明した劣化事 象の補修、基礎の耐久性の向上
バルコニー防水工事	FRP防水	防水性向上
バリアフリー工事	手摺り取り付け、段差解消、 開き戸から引き戸への変更	バリアフリー性の向上
床暖房設置工事	温水床暖房設置	温熱環境の向上
防犯工事	防犯雨戸設置	防犯性の向上

3-22

共同住宅共用部分 申請事例①

- ・外壁の外断熱工事、開口部のペアガラス化工事と合わせてその他性能向上工事で給水設備を更新。
- ・20戸の規模の共同住宅で1,000万円以上の補助額。

■物件概要

戸数:20戸 階数:5 構造:RC

■工事内容等

項目	評価基準	実施有無	工事内容	工事部位	
特定性能 向上工事	劣化対策	A			
	耐震性	S			
	省エネ	A	○	外皮外断熱化工事	外壁
				ペアガラス化工事	開口部
	維持管理・更新	—			
	高齢者	—			
可変性	—				
その他性能向上工事	—	○	給水設備の更新工事	共用給水管	

■事業費・補助額

特定性能向上工事

約1,700万円

その他性能向上工事

約1,400万円

その他

(インスペクション、履歴作成等)

約100万円

補助額

(戸あたり上限100万円)

約1,100万円

3-23

共同住宅共用部分 申請事例②

- ・特定性能向上工事で排水管工事を実施し、その他性能向上工事で給水管工事を実施。
- ・80戸の規模の共同住宅で1,000万円以上の補助額。

■ 物件概要

戸数:80戸 階数:7 構造:RC

■ 工事内容等

項目	評価基準	実施有無	工事内容	工事部位	
特定性能向上工事	劣化対策	A			
	耐震性	S			
	省エネ	—			
	維持管理・更新	A	○	排水管の更新工事	共用排水管
	高齢者	—			
	可変性	—			
その他性能向上工事	—	○	給水管の更新工事	共用給水管	

■ 事業費・補助額

特定性能向上工事

約3,600万円

その他性能向上工事

約1,400万円

その他

(インスペクション、履歴作成等)

0万円

補助額

(戸あたり上限100万円)

約1,700万円

3-24

共同住宅共用部分 主な工事内容

■ 共同住宅等共用部分の交付申請でよく見られた工事内容

- ・特定性能向上工事で排水管の交換や断熱化・窓改修を行い、その他性能向上工事を塗装工事や給水管工事に活用するパターンが見られた。

	リフォーム工事箇所	リフォーム工事内容	リフォーム工事が性能の向上となる理由
特定性能向上工事	排水管	排水管の交換	維持管理・更新の容易性向上
	外壁	断熱工事	省エネルギー対策
	屋上・屋根	断熱工事	省エネルギー対策
	開口部	ペアガラス化	省エネルギー対策
その他性能向上工事	外壁	塗装工事	耐久性の向上
	外壁	クラック補修	インスペクションで判明した劣化事象の補修、耐久性の向上
	屋上	防水層工事	防水性の向上
	屋根	塗装工事	耐久性の向上
	給水管	給水管の交換	給水管の維持管理・更新の容易性向上

3-25

共同住宅専用部分 主な工事内容

■ 共同住宅等専用部分の交付申請でよく見られた工事内容

- ・ 特定性能向上工事で排水管の交換や内窓設置を行い、その他性能向上工事費を高断熱浴槽導入や給水管工事に活用するパターンが見られた。

	リフォーム 工事箇所	リフォーム工事内容	リフォーム工事が性能の 向上となる理由
特定性能向上工事	排水管	専用排水管の交換	維持管理・更新の容易性向上
	開口部	内窓の設置	省エネルギー対策
	バルコニー、 PS等	高効率給湯器の設置	省エネルギー対策
その他性能向上工事	浴室	高断熱浴槽の設置	省エネルギー性の向上
	給水管	専用給水管の交換	給水管の維持管理・更新の容易性の向上
	便所	節水型便器への交換	節水性の向上
	床	床暖房設置工事	省エネルギー性の向上

3-26

第4章 交付申請書における よくある間違い

長期優良住宅化リフォーム推進事業実施支援室

平成28年4月版

第4章 目次

交付申請書類の提出に関する事	4-2
評価基準に関する事	4-7
工事期間中の注意事項（実績報告書類の準備）	4-12

交付申請書類の提出に関すること

(1) 交付申請に必要な書類が揃っていない

交付申請等マニュアルに記載のある交付申請時の提出書類一覧をご確認の上、必要書類を全て揃えて提出してください。

○添付忘れが多い提出書類

- ・共同事業実施規約の写し
(発注者提案を除く)
- ・採択通知書の写し
- ・適合確認を行った建築士の
免許の写し
- ・工事施工業者の登記簿等、
事業実態のわかる書類

※共同事業実施規約(例)

長期優良住宅化リフォーム推進事業費補助金における(〇〇〇住宅(提案名))
共同事業実施規約

甲：発注者
乙：工事施工業者

(補助金交付への協力)

第1条 甲と乙は、工事請負契約によりリフォーム工事を行う建物(以下「本建物」という。)が、国土交通省の採択通知を受けて長期優良住宅化リフォーム推進事業費補助金(以下「本補助金」という。)の交付要件を満たすことを前提に設計された建物であり、本補助金の交付を受けるための所要の手続を、両者協力して共同で行うことを確認する。

(交付申請)

第2条 甲と乙は、本契約締結後すみやかに、本建物に関する本補助金の交付申請(以下「本申請」という。)を共同で行う。

2. 本補助金の申請から受領に要する諸手続については、甲及び乙を代表して乙が行うものとする。(工事代金支払猶予)

第3条 本申請は長期優良住宅化リフォーム推進事業実施支援室(以下「支援室」という。)により承認され、本補助金が交付されることを見込まれるため、乙は甲に対し本契約に定める建築工事請負代金のうち、当該補助金相当額(附帯事務費を除く額)の支払を補助金受領の期日まで猶予する。

(工事代金の充当)

第4条 本補助金の受領についても、甲及び乙を代表して乙が行うものとし、乙は受領した補助金内、附帯事務費を除く金額を、本契約に定める甲の建築工事請負代金債務の支払に直ちに充当する。

2. 乙は前項の充当後、すみやかにその旨を甲に通知する。

(不承認の場合)

第5条 本申請にもかかわらず本補助金の不交付又は減額が確定した場合には、第3条により補助金交付時期まで支払を猶予している建築工事請負代金の支払いについては、甲及び乙によって誠実に協議するものとする。

(附帯事務費)

第6条 第2条の補助金申請が支援室に承認された場合には、附帯事務費として所定の金額を含めた補助金が申請者に支払われるが、この附帯の補助金については、本補助金に関する業務を行う乙が全額取得することを甲は承認する。

平成 年 月 日

甲：住 所 _____ 印
氏 名 _____

乙：住 所 _____
会 社 名 _____
代表者名 _____ 印

4-2

(2) 交付申請書の様式が採択された型式のものとは異なっている

交付申請書の様式は、それぞれの事業年度および型によって様式が決まっています。

採択された内容を確認の上、該当年度および型(平成28年度においては評価基準型、認定長期優良住宅型、提案型等)の専用ホームページより様式をダウンロードしてください。

○様式間違いの多い提出書類

- ・評価基準型(2)の採択案件に、評価基準型(1)の建築士による適合確認書別紙7を添付

評価基準型(2)では、評価機関に提出したチェックシートの添付が必要です

- ・H28年度の採択案件に、H27年度の様式を提出

対象住宅の記号、確定未確定の有無等、内容が異なっている

4-3

(3) 交付申請書類に特に多くみられる記入間違い等

- ・提案番号の記入漏れ、記入間違い

提案番号は、採択通知に記載のある提案番号を記載してください。

- ・対象住宅記号が採択通知と異なっている

対象住宅は採択通知に記載のある対象住宅を記載してください。

例) 戸確(1)-1、共専未(1)-1、等

提案番号		対象住宅	
提案番号	26 △ X X X X	対象住宅	戸確 - 1
		申請番号	001
別紙 6 (1)			
<small>※「交付申請建築物一覧表(別紙3)」と一致する番号を記載してください。</small>			
交付申請建物別概要書 (1)			
採択の概要			
事業名	●●●●●		
補助事業者 (代表者)	■ ■ ■ 株式会社 代表取締役社長 ○ ○ □ □		

4-4

- ・押印、署名等の漏れ

※押印が必要な書類
 交付申請書(様式-1、2)
 建築士による提案内容への適合確認書(別紙7(1))
 ※自筆署名が必要な書類
 長期優良住宅化リフォーム推進事業に関する確認書(別紙9)

作成例) 別紙9

上記事項を確認いたしました。		平成 26 年 3 月 XX 日
<対象住宅の発注者の署名欄>		
(署名)	○○ △△△	印
自署、押印が必要		
以下、補助事業者記入欄		
上記内容について、長期優良住宅化リフォーム推進事業を実施する住宅の発注者に説明のうえ、確認しました。		
平成 26 年 7 月 XX 日		
提案番号	25 △ X X X X	対象住宅
		戸確 - 1
		申請番号
		001
<small>※「交付申請建築物一覧表(別紙3)」と一致する番号を記載してください。</small>		
事業名	●●●●●	
代表者名	■ ■ ■ 株式会社	
補助事業者名	株式会社 □ □ 工務店	
説明者所属	営業部	
説明者 (署名)	▲ ▲ × ×	
自署が必要		

4-5

(4) 交付決定通知書受理前に着工されてしまう（事前着工）

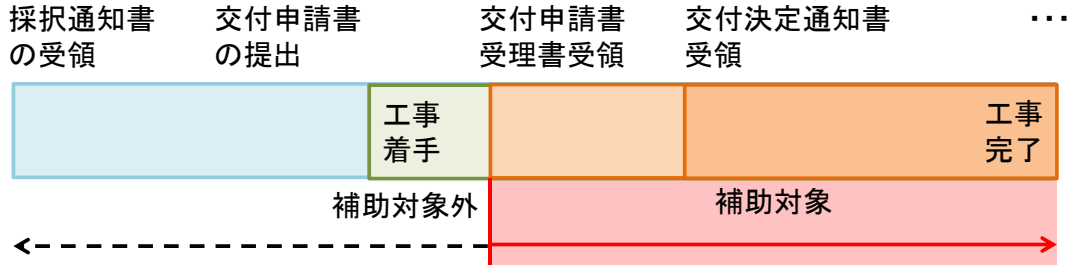
交付決定を受けてからの工事着手が原則です。
 やむを得ず交付決定前に工事を着手する必要がある場合は、交付申請書受領書受理後であれば着手することが可能です。

※交付申請書受領書とは

交付申請書を提出後、支援室で不足書類のチェックが完了すると交付申請書受領書を発行します（内容については未審査）。申請者は受領書の受領日を持って補助対象工事に着工することが可能となります。（但し、審査の結果、交付決定されない場合、補助金は交付されませんのでご注意ください。）

受領書の発行日以前に着工した工事は、補助対象外となります。

【補助事業の流れと補助対象工事の範囲】



評価基準に関すること

(1) 評価基準のうち、構造躯体等の劣化対策および耐震性がA基準を満たしていない。

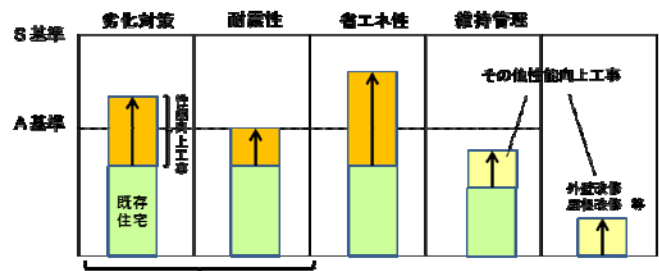
当補助事業では、補助対象住宅の評価基準の適合確認において、リフォーム工事の有無に関わらず、構造躯体等の劣化対策および耐震性の2つの基準が必ずA基準以上を満たす必要があります。

○構造躯体等の劣化対策

- ・評価基準の全項目が評価対象
- ・リフォーム工事を行わない評価項目についても適合確認が必要

○耐震性

- ・建物の着工年月日と、耐震性に影響のある増改築の有無により、適合確認に使える基準が異なる
- ・着工年月日及び耐震性の適合確認に要した資料は、実績報告の際に提出が必要



必須項目

（リフォーム後に必ずA基準に達していること）
 ※リフォーム前にすでに基準に適合している場合は工事の有無は問わない。

(2) 採択された評価区分を満たしていない

適合確認の内容(A基準・S基準の項目数など)は、採択された評価区分を満たす必要があります。

住宅性能の評価区分

住宅種別	応募の型	評価区分	内容
戸建住宅	認定長期優良住宅型	—	長期優良住宅(増改築)認定基準
	評価基準型(2)	—	すべてS基準
	評価基準型(1)	①	S基準が3個以上かつそれ以外の評価項目がA基準
		②	S基準が2個以上またはS基準とA基準の合計が3個以上
③		劣化対策、耐震性の2項目のうち、S基準とA基準が1個ずつ、またはA基準が2個	
共同住宅等※	認定長期優良住宅型	—	長期優良住宅(増改築)認定基準
	評価基準型(2)	—	すべてS基準
	評価基準型(1)	①	S基準が4個以上かつそれ以外の評価項目がA基準
		②	S基準が2個以上 またはS基準とA基準の合計が3個以上
③		劣化対策、耐震性の2項目のうち、S基準とA基準1個ずつ、またはA基準が2個	

4-8

(3) 補助対象外工事が申請されている

補助対象外の工事が補助対象として申請された場合、その工事全体について交付決定額を決定することができません。申請する前に交付申請等マニュアルの補助対象工事費についての内容をご確認ください。

補助対象外の工事

種別	補助対象外工事
専ら個人の嗜好に基づくリフォーム工事費	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁・屋根の装飾及び、個人の趣味・嗜好による外壁の塗り替え ・天井、内壁等の壁紙等の内装工事 ・床材の設置・交換工事 ・家具(組み込み式を含む)の設置工事 ・間取りの変更工事 ・トイレの設置工事※・交換工事(節水型トイレを設置する場合を除く) ・浴室の設置工事※・交換工事(劣化対策としてユニットバスを設置する場合及び、高断熱浴槽を設置する場合を除く) ・洗面台の設置・交換工事 ・玄関の設置工事※・交換工事 ・システムキッチンの設置工事※・交換工事 ・その他、個人の趣味・嗜好に基づくリフォーム工事 等 <p>※調理室等を増設する場合は、三世帯同居改修工事として補助対象となります。</p>
住宅に組み込まれない設備・機器等の導入・交換	<ul style="list-style-type: none"> ・冷暖房器具のうち、壁掛け式エアコン、蓄熱電気暖房機、FF式暖房機等、壁掛け式熱交換型換気設備 ・浴室・衛生関連設備のうち、シャワーヘッドの交換、食器洗浄機等 ・調理器具(ガスコンロ、IHクッキングヒーター等) ・住戸内(戸建住宅及び共同住宅等)に設置する照明器具、共同住宅等の共用部における照明器具のうち電球の交換など工事を伴わない器具の交換 ・上記に類する発注者が分離して購入可能な後付の家電に類するもの ・原則として、高効率変圧器や非常用発電機など、「エネルギーの使用の合理化に関する法律施行令」の第14条に定める建築設備以外のもの(ただし、建築設備の省エネ改修工事に附帯する工事を除く) ・蓄電池
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・家具の固定のための器具及び工事 等 ・外構・庭・塀・地盤に関する工事 ・太陽光発電設備 ・本補助事業の主旨に合わないと思われるもの 等

4-9

(4) その他性能向上リフォーム工事が特定性能向上リフォーム工事として申請されている

その他性能向上リフォーム工事が特定性能向上リフォーム工事として申請されてしまうと、書類全般の訂正、補助額の減額、更には特定性能向上リフォーム工事の該当工事が無い場合には交付決定がされない場合があります。

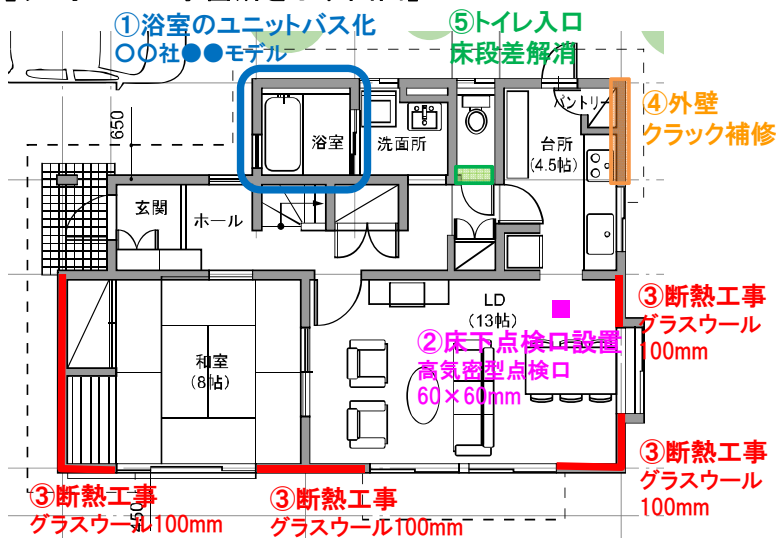
- ① 特定性能向上工事**
 以下の性能項目の基準を満たすための性能向上工事
- a.劣化対策
 - b.耐震性
 - c.維持管理・更新の容易性
 - d.省エネルギー対策
 - e.高齢者等対策(共同住宅のみ)
 - f.可変性(共同住宅のみ)

- ③ その他性能向上工事**
 ①以外の性能向上工事
- ・インスペクションで指摘を受けた箇所の改修工事
 - ・外壁、屋根の改修工事
 - ・バリアフリー工事
 - ・環境負荷の低い設備への改修
 - ・一定水準に達しないc~fの性能向上に係る工事 等
- ※ただし、①の工事費を限度

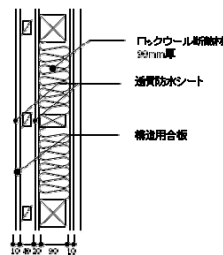
(5) 補助対象工事の工事箇所および仕様が図面等で確認できない

補助対象工事の工事箇所および仕様等の工事内容は図面や資料で確認する必要があります。

【リフォーム工事箇所を示す図面】



【補助対象工事の詳細図面】



【補助対象工事の仕様書】

- 【特定性能向上リフォーム工事】
- ①浴室のユニットバス化
 - ②床下点検口設置
 - ③断熱材工事

- 【その他性能向上リフォーム工事】
- ④外壁クラック補修工事
 - ⑤トイレ入口床段差解消工事

工事期間中の注意事項（実績報告書類の準備）

- (1) 交付決定後に行う、実績報告書に、補助対象工事の写真がない
写真に日付が入っていない

補助対象工事の工事写真は、施工前、(施工中)、施工後のものが必要となります。工事写真には看板等により工事箇所(補助対象工事箇所)、撮影日を写しこむ必要があります。

施工後の写真例



施工箇所および施工状況
がわかる写真

工事名、撮影日が確認で
きる情報を看板等に記載
し写真に写しこむこと

- (2) 実績報告時に工事实績等を証明する書類の提出がない

補助対象工事に関する設備機器・建具等の出荷証明書、納品書等の写しの提出が必要となります。また、附帯事務費を計上している場合は、これに係る領収書等も提出が必要となります。

4-12

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	13
3. 省エネルギー対策	15
4. 維持管理・更新の容易性	22
5. 高齢者等対策	25
6. 可変性	25
7. 住戸面積の確保	26
8. 居住環境	26
9. 維持保全計画の策定	26
●既築部分の仕様の確認方法	27

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 1-3.鉄筋コンクリート造

箇所	内容及び趣旨
P11	S、A基準 認定基準が作成され、劣化事象の評価方法が整理されたことに伴い、修正 ※6 劣化事象 の評価方法

2.耐震性 2-1.木造

箇所	内容及び趣旨
P14	S基準 (1)、(3)、(4) (1)から耐震等級(倒壊等防止)等級2以上を削除 (3)新耐震基準適合を、耐震等級(倒壊等防止)等級1以上に変更 (4)耐震診断は、(3)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

3.省エネルギー対策

箇所	内容及び趣旨
P22	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

●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
P28	●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に、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)	×	×	×	×	×	○

○…適用できる評価基準

×…適用できない評価基準

※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～i に適合すること。	次の a～h に適合すること。
a. 外壁の軸組等 <small>(外壁の軸組、柱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む。)</small>	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) (1) 外壁が通気構造等かつ次の①～⑤のいずれか 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 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} ・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 ③ 軸組等が製材又は集成材等でその小径が13.5cm 以上 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 ⑤ ①～④と同等の劣化の軽減に有効な措置 (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	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) (1) 外壁が通気構造等 (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 (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} ・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 (4) 軸組等が製材又は集成材等でその小径が12.0cm 以上 (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 (6) ①～⑤と同等の劣化の軽減に有効な措置
b. 土台	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 (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) (2) 耐久性区分 D1 の樹種のうち、ヒノキ、ヒバ、ベニヒバ、ベイスギ、ケヤキ、クリ、ペイロ、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 (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} ・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 (4) ①～③と同等の劣化の軽減に有効な措置	S基準と同じ 又は 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} ・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	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 (1) 防水上有効な仕上げ (2) 浴室にあつては、JIS規格 A4416 に規定する浴室ユニット (3) (1)～(2)と同等の防水上有効な措置	S基準に同じ 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。								
d. 地盤	基礎の内周部及び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 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。 (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 (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} (3) 有効な土壌処理 (4) (1)～(3)と同等の防蟻性能	S基準に同じ								
e. 基礎	次の(1)、(2)のいずれか (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 (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}	S基準に同じ								
f. 床下	床下が次の(1)、(2)に適合 (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。 (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すべきはこの限りではない。 <table border="1" data-bbox="1316 1146 1468 1832"> <thead> <tr> <th>地域区分(※)</th> <th>断熱材の熱抵抗の基準値 (㎡・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 (㎡・K/W)	1,2(I)地域	1.2	3～7(Ⅱ～Ⅴ)地域	0.6	8(VI)地域		S基準に同じ 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。
地域区分(※)	断熱材の熱抵抗の基準値 (㎡・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
g. 小屋裏	<p>※()内はH11省エネ基準における地域区分</p> <p>① 外壁の床下部分に壁の長さ4m以下ごとに有効面積300cm²以上の換気口</p> <p>② 外壁の床下部分に壁の長さ5m以下ごとに有効面積300cm²以上の換気口 +維持保全の強化^{※1}</p> <p>③ 壁の全周にわたって壁の長さ1m当たり有効面積75cm²以上の換気口</p> <p>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)</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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}</p> <p>ただし、野地板等の小屋裏木部が湿潤状態^{※3}にないこと。</p>	S基準に同じ
h. 床下・小屋裏の点検	<p>次の(1)かつ(2)又は(3)のいずれか</p> <p>(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</p> <p>(2) 床下空間の有効高さ330mm以上</p> <p>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。</p> <p>(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</p>	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
備考	<p>※1 維持保全の強化:</p> <p>「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:</p>	S基準に同じ

	S 基準	A 基準
	<p>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～d に適合すること。	次の a～d 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っては、次の別表1の(イ)項に掲げる鋼材の厚さの区分に応じ、それぞれ同表の(ロ)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。)の柱脚部にあっては、i から iii までの)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っては、次の別表4の(イ)項に掲げる鋼材の厚さの区分に応じ、それぞれ同表の(ロ)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。)の柱脚部にあっては、i から iii までの)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[f.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っては、次の別表4の(イ)項に掲げる鋼材の厚さの区分に応じ、それぞれ同表の(ロ)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。)の柱脚部にあっては、i から iii までの)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っては、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「鋼材周辺の床下木部材」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
備考		※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。 ・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

(ろ)	
防錆措置	
(イ)	一般部
鋼材の厚さ	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
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
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のめっき処理

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	塗り回数	下塗り2	塗り回数	中塗り・上塗り	塗り回数
1	a 鉛・クロムフリーさび止めペイント	1回			鉛・クロムフリーさび止めペイント	1回
	b ジンクリッチプライマー	1回				
	c 2液形エポキシ樹脂プライマー	1回				
区分	d 厚膜形ジンクリッチペイント	1回				
2	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
区分	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
3	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
区分	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
4						
区分	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
5	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、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K552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

(イ)		(ロ)	
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	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5までのいずれかのめっき処理
6mm以上	ii 別表3における区分1から区分5までのいずれかの塗膜	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	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
	ii 別表3における区分4又は区分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っては当該鋼材の下端から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。					
基準	次の(1)～(3)のいずれかに適合					
最小かぶり厚さ・水セメント比	(1) 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(イ)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。	(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(イ)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。	(3) 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}	(1) 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(イ)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。	(2) 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}					
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}					
備考	※1 新築時の設計図書等： ・ 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物工事施工計画報告書(中間)、フラット3S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階建て以下の場合には階数問わず、地上6階建て以上の場合には最上階において、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 に準じること。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は、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階建ての場合には1以上の階において、地上4～6階建ての場合には最上階と最下階(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 に準じること。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は、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(ウ)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、当該建築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基準への適合を評価する場合は別表6、A基準への適合を評価する場合は別表7を用いる。その他の場合で、S基準への適合を評価する場合は別表8、A基準への適合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基準と同等級以下であることを確認できる場合に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： 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>	

S 基準	A 基準
<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 に準じる。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

部位	(い)	(ろ)	
		(i)	(ii)
直接土に接しない部分	耐力壁以外の壁又は床	屋内	3cm
		屋外	4cm
	耐力壁、柱又ははり	屋内	4cm
		屋外	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

(イ)	(ロ)	
	かぶり厚さ:20mm	かぶり厚さ:30mm
築年数		かぶり厚さ 40mm
～10 年以下	2mm	5mm
11～20 年以下	3mm	7mm
21～30 年以下	3mm	8mm
31～40 年以下	4mm	10mm
41～50 年以下	4mm	11mm
51～60 年以下	5mm	12mm
61～70 年以下	5mm	13mm
71～80 年以下	6mm	14mm
81～90 年以下	6mm	15mm
91～100 年以下	6mm	15mm
		7mm
		10mm
		13mm
		15mm
		17mm
		18mm
		20mm
		21mm
		22mm
		24mm

別表 7

(イ)	(ロ)	
	かぶり厚さ:20mm	かぶり厚さ:30mm
築年数		かぶり厚さ 40mm
～10 年以下	6mm	9mm
11～20 年以下	8mm	13mm
21～30 年以下	10mm	16mm
31～40 年以下	12mm	18mm
41～50 年以下	14mm	21mm
51～60 年以下	15mm	23mm
61～70 年以下	16mm	25mm
71～80 年以下	17mm	26mm
81～90 年以下	18mm	28mm
91～100 年以下	19mm	29mm
		12mm
		17mm
		21mm
		25mm
		28mm
		30mm
		33mm
		35mm
		37mm
		39mm

別表 8

(イ)	(ロ)	
	かぶり厚さ:30mm	かぶり厚さ 40mm
築年数		
～10 年以下	3mm	6mm
11～20 年以下	4mm	8mm
21～30 年以下	5mm	10mm
31～40 年以下	6mm	12mm
41～50 年以下	7mm	13mm
51～60 年以下	8mm	15mm
61～70 年以下	8mm	16mm
71～80 年以下	9mm	17mm
81～90 年以下	10mm	18mm
91～100 年以下	10mm	19mm

別表 9

(イ)	(ロ)	
	かぶり厚さ:30mm	かぶり厚さ 40mm
築年数		
～10 年以下	9mm	12mm
11～20 年以下	13mm	17mm
21～30 年以下	16mm	21mm
31～40 年以下	18mm	25mm
41～50 年以下	21mm	28mm
51～60 年以下	23mm	30mm
61～70 年以下	25mm	33mm
71～80 年以下	26mm	35mm
81～90 年以下	28mm	37mm
91～100 年以下	29mm	39mm

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)のいずれかに適合すること。</p> <p>(1) 確認済証・添付図書及び検査済証等^{※1}により新築時の耐震性を確認でき、耐震性に影響のある増改築等が行われていない場合で、次の①～③のいずれかに適合すること。</p> <p>① 安全限界時の層間変形 1/40 以下</p> <p>② 免震建築物</p> <p>(2) 確認済証・添付図書及び検査済証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^{※2}が昭和 56 年 6 月 1 日以降であること。</p> <p>(3) 耐震等級(倒壊等防止)等級1以上^{※3}</p>	<p>次の(1)、(2)のいずれかに適合すること。</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^{※2}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>
備考	<p>※1 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> <p>※2 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。</p> <p>※3 評価方法基準第5の1の1-1耐震等級(倒壊等防止)。以下、「1. 耐震性」について同じ。 —— 具体的には a, b のいずれか、かつ c</p> <p>a 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(ただし、木造の住宅に係るものに限る)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 $I_w \geq 1.0$ であること。</p> <p>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>	

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。</p> <p>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。</p> <p>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)のいずれかに適合すること。</p> <p>(1) 確認済証・添付図書及び検査済証等^{※1}により新築時の耐震性を確認でき、耐震性に影響のある増改築等が行われていない場合で、次の①～③のいずれかに適合すること。</p> <p>① 安全限界時の層間変形 1/100 以下</p> <p>② 免震建築物</p> <p>(2) 確認済証・添付図書及び検査済証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^{※2}が昭和56年6月1日以降であること。</p> <p>(3) 耐震等級(倒壊等防止)等級1以上^{※3}</p>	<p>次の(1)、(2)のいずれかに適合すること。</p> <p>(1) S基準に示す(1)～(4)のいずれか</p> <p>(2) 住宅の着工時期^{※2}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>
備考	<p>※1 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> <p>※2 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。</p> <p>※3 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。</p> <p>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</p> <p>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> <p>※4 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、対象建築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>	

3. 省エネルギー対策

	S 基準	A 基準																								
<p>概要</p> <p>次の(1)、(2)のいずれかに適合すること。 (1) 断熱等性能等級4^{**1} (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。 (1) 断熱等性能等級3^{**1} (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} (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。 a 省エネルギー対策等級2^{**1} b 断熱等性能等級2^{**1} (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> <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。 ※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。 ※3 平成25年時点の評価方法基準第5の5の5-1省エネルギー消費量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。 ※4 太陽光発電設備による設計一次エネルギー消費量削減量は評価対象外とする。以下、「3. 省エネルギー対策」において同じ。</p>	<p>次の(1)、(2)のいずれかに適合すること。 (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。 ①断熱等性能等級3^{**1} 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} 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。 a 省エネルギー対策等級2^{**1} b 断熱等性能等級2^{**1} 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>																								
<p>基準</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>	<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) 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) 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 solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>【断熱等性能等級4の概要】 次の①～③に適合すること^{**1}。 ① 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。</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>地域区分^{**2}</th> <th>1, 2 (I)</th> <th>3 (II)</th> <th>4 (III)</th> <th>5-7 (IV, V)</th> <th>8 (VI)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>基準値</td> <td>0.46</td> <td>0.56</td> <td>0.75</td> <td>0.87</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(W/m²・K)</p> <p>② 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" style="width: 100%; text-align: center;"> <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。 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</p> </div> <p>②断熱等性能等級2 (熱貫流率等による基準)の概要 (「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。) 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、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>	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	—	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	<p>次の(1)、(2)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。 (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) 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 solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <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】 (「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。) 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、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> </div>
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	—																					
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																					

S 基準

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。

- i 地域区分が8(VI)地域である場合
- 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
- 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
- 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た、次表の値以上となる場合。

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)

- v i ～ iv と同等以上の結露の発生防止に有効な措置
- 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。

- 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
- ii 地域区分が3から8の地域で、防湿層が $0.082\text{m}^2 \cdot \text{s} \cdot \text{Pa} / \text{ng}$ 以上の透湿抵抗を有する場合
- 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 $0.019\text{m}^2 \cdot \text{s} \cdot \text{Pa} / \text{ng}$ 以上の透湿抵抗を有する場合
- iv a の iii 又は iv に該当する場合
- v i ～ iv と同等以上の結露の発生防止に有効な措置
- 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。
- 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。

(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。

A 基準

住宅の種類	部位	熱貫流率の基準値(単位: $\text{W} / \text{m}^2 \cdot \text{k}$)					
		地域区分 ^{**3}					
RC造及び組積造の住宅その他これらに類する住宅	壁	1, 2 (I)	3 (II)	4 (III)	5-6 (IV)	7-8 (V-VI)	
		0.81	1.16	1.16	1.16	1.53	
	外気に接する部分	0.61	1.10	1.10	1.10	1.28	
上記以外の住宅	床	0.70	1.22	1.22	1.22	1.88	
		0.53	1.03	1.03	1.03	1.29	
	外気に接する部分	0.41	0.92	0.92	0.92	1.15	
	床	0.49	1.01	1.01	1.01	1.26	

表2

住宅の種類	部位	断熱材の熱抵抗の基準値(単位: $\text{m}^2 \cdot \text{K} / \text{W}$)					
		地域区分 ^{**2}					
RC造及び組積造の住宅その他これらに類する住宅	壁	1, 2 (I)	3 (II)	4 (III)	5-6 (IV)	7-8 (V-VI)	
		1.0	0.6	0.6	0.6	0.4	
	外気に接する部分	1.2	0.5	0.5	0.5	0.3	
上記以外の住宅	真壁造	0.8	0.4	0.4	0.4	0.1	
		1.0	1.0	1.0	1.0	0.7	
	大壁造	2.1	0.8	0.8	0.8	0.6	
床	外気に接する部分	2.6	0.8	0.8	0.8	0.6	
		2.1	0.7	0.7	0.7	0.5	
	その他の部分						

【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区分に応じ、表2の基準値以上であること。

表1

部位	熱貫流率の基準値(単位: $\text{W} / \text{m}^2 \cdot \text{k}$)	
	地域区分 ^{**2}	
1, 2 (I)	3 (II)	4-8 (III-VI)
0.24	0.52	0.67

表2

住宅の種類	部位	断熱材の熱抵抗の基準値(単位: $\text{m}^2 \cdot \text{K} / \text{W}$)		
		地域区分 ^{**2}		
RC造及び組積造の住宅その他これらに類する住宅	壁	1, 2 (I)	3 (II)	4-8 (III-VI)
		2.9	1.6	1.1
	木造住宅	4.3	1.7	1.2
上記以外の住宅	屋根又は天井	5.2	2.0	1.5

S 基準

【断熱等性能等級3の概要】

次の a～c に適合すること。

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。

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	—

(W/m²・K)

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。

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

c 結露対策

次の i、ii に適合すること。

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。

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。

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

ホ イ～ニと同等以上の結露の発生防止に有効な措置

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。

A 基準

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^{**4}し、かつ次の a、b のいずれかに適合すること。

a 省エネルギー対策等級2

b 断熱等性能等級2

【断熱等級2の概要】

次の i、ii に適合すること。

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。

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	—

(W/m²・K)

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。

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。

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

ホ イ～ニと同等以上の結露の発生防止に有効な措置

④ 省エネルギー対策等級3

S 基準	A 基準																																																								
	<p>(2) 改修タイプ 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="256 210 512 1003"> <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>住宅全体 (いずれか1種類)</td> <td></td> <td></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>いずれかの高効率化等設備 1種類以上</td> <td></td> <td></td> <td></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>いずれかの高効率化等設備 2種類以上</td> <td></td> <td></td> <td></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の例】</p> <table border="1" data-bbox="628 210 884 1003"> <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、「住宅に係るエネルギーの合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針」(附則5)に適合するもの</td> </tr> <tr> <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、組込型給湯器)、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、「住宅に係るエネルギーの合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針」(附則5)に適合するもの	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、組込型給湯器)、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
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、「住宅に係るエネルギーの合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針」(附則5)に適合するもの																																																								
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、組込型給湯器)、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。)附則 5 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> <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 1 1、別表 1 2 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)附則5(3)の開口部比率の区分(ろ)の基準)に適合すること。</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。

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	

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。

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

※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。

- 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。
- ② 部分評価区画には以下を含むこと。
 - a A基準(1)①、④による場合 : 一以上の居室
 - 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
- 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。

別表 1 1 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 2 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なため、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 3 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 4 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 5 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	<p>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。</p>	<p>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。</p>
基準	<p>次の基準に適合すること。</p> <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、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。</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>(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。</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) 専用排水管(継手及びベッダーを含む。以下同じ。)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>(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ベッダー(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>次の基準に適合すること。</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>(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。</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) 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>
専用配管の構造		

4-2. 共同住宅等

	S 基準	A 基準
概要	<p>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。</p>	<p>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。</p>
基準	<p>次の a～c に適合すること。</p> <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>(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。</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) 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、清掃に支障ないように平滑で、かつ当該排水管が清掃に支障な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へッダー(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 a～c に適合すること。</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>(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。</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) 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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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>(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、清掃に支障ないように平滑で、かつ当該排水管が清掃に支障ないように適切に設置されていること。</p>
a. 専用配管の構造	<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。</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>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。</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>
b. 共用配管の構造		

	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、人通路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)～(4)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(5)～(8)についても適合していること。 (1) 共用廊下の幅員：中廊下 1.6m、片廊下 1.2m (2) 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ないこと。) (3) 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 (4) 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 (5) 共用階段の両側に手すりを設置すること。 (6) 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 (7) 共用階段の蹴込み 30mm 以内 (8) 共用階段幅員 900mm 以上	次の(1)～(3)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)～(6)についても適合していること。 (1) 共用廊下の幅員：中廊下 1.6m、片廊下 1.2m (2) 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ないこと。) (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 (4) 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 (5) 共用階段の蹴込み 30mm 以内 (6) 共用階段幅員 900mm 以上

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	※1 躯体天井高さ ・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。 ※2 居室天井高さ ・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㎡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㎡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㎡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>既存建築物への適及については、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) インスペク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認定による上記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・仕様ごとに一箇所に目視・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に目視・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、図書と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は、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る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（※2）（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と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と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・仕様ごとに一箇所に目視・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、図書と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は、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る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断熱仕様の異なることを確認できれば、新築時等の図書とおりとすることができる。

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・仕様ごとの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。