

平成 26 年度長期優良住宅化リフォーム推進事業

評価基準 一部改訂版（S基準部分の抜粋）

目次

1. 構造躯体等の劣化対策	1
2. 耐震性	12
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	24
6. 可変性	24
7. 住戸面積の確保	25
8. 居住環境	25
9. 維持保全計画の策定	25

本評価基準は、平成 26 年 4 月 25 日に公表している平成 26 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の S 基準をもとに、「既存住宅に係る住宅性能の評価手法に関する検討会」における検討を踏まえ、一部変更を加えたものです。主な変更点は以下のとおりです。

平成 26 年度長期優良住宅化リフォーム推進事業評価基準 S 基準からの主な変更点

3. 省エネルギー対策

箇所		内容及び趣旨
P15	基準	断熱材の仕様経過年数及び断熱材、気流止めの施工状況に応じ、当該部分の断熱性能を低減することを追加
P18	備考欄	※1 断熱材の使用経過年数の補足説明を追加 ※4 設備仕様を特定できない場合の扱いを追加
P19	備考欄	●リフォームを行わない部分の断熱仕様について、具体的な記載を追加
P21	別表 9 , 別表10	設備仕様を特定することができない場合に用いる設備の最低水準値を追加
P22	別表11, 別表12, 別表13	断熱材の仕様を特定できない場合に用いる断熱材の最低水準値、繊維系断熱材の厚さの実測値の扱い方を追加

1. 構造躯体等の劣化対策

1-1. 木造

S 基準	
概要	<p>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。</p>
基準	<p>次の a～h に適合すること。</p>
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)</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"> ・リフォーム工事等により実施可能な範囲 ・床下から実施可能な範囲 <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>
b. 土台	<p>土台が次の(1)～(3)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、台湾ヒノキ、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"> ・リフォーム工事等により実施可能な範囲 ・床下から実施可能な範囲
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)、(2)のいずれか又は「a.外壁の軸組等」における(1)、(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>

S 基準									
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 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 (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</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 (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>								
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 ※平成 26 年度評価基準型(2)長期優良住宅化リフォーム推進事業ホームページの「その他関連資料」に掲載されている評価基準「S 基準」の概要において、上記以外の選択肢が記載されていましたが、誤りのため削除し、平成 26 年 8 月 25 日に訂正版を公表しています。ご注意ください。</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" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">地域区分(※)</th> <th style="text-align: center;">断熱材の熱抵抗の基準値 (㎡・K/W)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1,2(I)地域</td> <td style="text-align: center;">1.2</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3～7(II～V)地域</td> <td style="text-align: center;">0.6</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">8(VI)地域</td> <td style="text-align: center;">0.3</td> </tr> </tbody> </table> <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 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} 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>	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	0.3
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	0.3								

S 基準	
g. 小屋裏	<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} ただし、野地板等の小屋裏木部を触診して湿潤状態にないこと。</p>
h. 床下・小屋裏の点検	<p>次の(1)、(2)のいずれか</p> <p>(1) 次の①、②に適合</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>(2) 各点検口からの目視等により床下空間・小屋裏空間の各部を点検できるよう、点検口を設置</p>
備考	<p><u>※1 維持保全の強化:</u> 「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><u>※2 雨はね防止措置:</u> 軒・庇の出を 900mm 以上、又は基礎外周に人工芝を敷設する等、土台、外壁下端への雨はねを防止する措置をいう。</p>

1-2. 鉄骨造

S 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 a～c に適合すること。
a. 構造 躯体	<p>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。</p> <p>(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(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。</p> <p>(2) 次の①、②に適合すること。</p> <p>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(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。</p> <p>② 「1-1 木造『h.床下・小屋裏の点検』」の基準に適合すること。</p>
b. 床下	「1-1 木造『f.床下』」に適合すること。
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。

別表 1

(い) 鋼材の厚さ	(ろ) 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h、i又はj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h、i又はjのいずれかの塗膜
<p>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。</p> <p>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。</p>		

別表 2

		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
区分 1	a	鉛系さび止めペイント	1回	—	—	鉛系さび止めペイント	1回
	b	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
	c	ジンクリッチプライマー	1回	—	—	—	—
	d	2液形エポキシ樹脂プライマー	1回	—	—	—	—
区分 2	e	厚膜形ジンクリッチペイント	1回	—	—	—	—
	f	鉛系さび止めペイント	2回	—	—	合成樹脂調合ペイント	2回
	g	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
	h	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
	i	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 3	j	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
	k	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4	l	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
区分5	m	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
	n	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、b、d、f、g、h、i及びj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d、h、i及びj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d、i及びj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は工場内で行うものとする。

5 この表において「鉛系さび止めペイント」とは、日本工業規格K5623に規定する亜酸化鉛さび止めペイント又は日本工業規格K5625に規定するシアナミド鉛さび止めペイントをいう。

6 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。

7 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。

8 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。

9 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。

10 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 μm以上のものをいう。

11 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。

12 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。

13 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 μmから120 μm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
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	

別表 4

(い) 鋼材の厚さ	(ろ) 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	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	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
<p>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。</p> <p>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。</p>		

1-3. 鉄筋コンクリート造

S 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		
	(1)	(2)	(3)
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}
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。
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	インспекション時に、次の(1)、(2)に適合 ^{*6} (1) 重大な劣化事象について、劣化リスクが小以下であること。 (2) その他の劣化事象について、劣化リスクが中以下であること。		

S 基準

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工事施工計画報告書(中間)、フラット 35S適合証明書

※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。

- ・ 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。

※3 サンプル調査の実施方法:

①サンプル調査 A:

- ・ 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原則最上階において、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。

②サンプル調査 B:

- ・ 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。

※4 中性化の評価方法:

別表6、別表7の(い)項に掲げる築年数、及び(ろ)項に掲げる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)は別表6、その他の場合は別表7を用いる。なお、かぶり厚さ等が別表6、7によらない場合であって、中性化深さが S 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 S 基準に適合しているものとする。

S 基準

※5 塩化物イオン量の評価方法:

着工時期が昭和62年9月30日以前の住宅(原則として、建築確認日による)、又は目視調査により鉄筋腐食を伴うひび割れやさび汁等が確認された場合は、サンプル調査により確認する。着工時期が昭和62年10月1日以降の住宅及び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。

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、ドリル削孔粉を用いても良いが、その場合は下記の点に留意すること。

- ・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

※6 顕在化している劣化事象の評価方法:

① 顕在化している劣化事象の概要:

重大な劣化事象とは、以下のような劣化事象を指す。

- ・鉄筋腐食
- ・錆汁を伴うひび割れ
- ・凍害・アルカリ骨材反応に起因する可能性の高い有害なひび割れやコンクリートの欠損・剥落
- ・その他構造耐力上主要な部位に生じている著しい劣化事象(躯体に生じている幅0.5mm以上のひび割れなど)

その他の劣化事象とは以下のような劣化事象を指す。

- ・躯体に生じている幅0.5mm未満のひび割れ
- ・外壁・屋根等の仕上げ材に生じているひび割れ、はがれ、欠損、浮き、破断、接着破壊等
- ・防水層の破断、剥離、浮き等

② 顕在化している劣化事象の確認方法:

下記のいずれか、又は、インスペクションにより顕在化している劣化事象を確認する。

- ・直近の大規模修繕時等の調査・診断結果により劣化状況の程度及びその補修内容を確認
- ・既存住宅の住宅性能表示制度に基づく現況検査により構造躯体のひび割れ、欠損等の有無、分布を確認
- ・住宅瑕疵担保責任保険における現場検査

③ 劣化リスクの考え方:

①で示した顕在化している劣化事象について、別表8の(イ)項に掲げる発生部位と(ロ)項に掲げる発生範囲に応じて示される劣化リスクを求める。顕在化している劣化事象は、発生部位ごとに劣化リスクを求め、評価対象住戸の総合的な評価は、劣化リスクの程度が大きいもの(悪いもの)を採用する。

また、同表に示す顕在化している劣化事象の発生範囲は、②による確認ができた範囲に対する、当該劣化事象が生じている範囲の割合として考える。

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

別表 7

(い)	(ろ)	
築年数	かぶり厚さ:30mm	かぶり厚さ 40mm
～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 8

(い)	(ろ)			
発生部位	発生範囲			
	1/3 以上	1/3 未満～1/9 以上	1/9 未満	0
柱・壁	リスク大	リスク大	リスク中	リスク小
大梁	リスク大	リスク大	リスク中	リスク小
床・小梁	リスク大	リスク中	リスク中	リスク小
雑壁等	リスク中	リスク中	リスク小	リスク小

2. 耐震性

2-1. 木造

S 基準	
概要	<p>新築認定基準に適合すること。 又は次のいずれかに適合すること。</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)～(4)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> <ul style="list-style-type: none"> ① 安全限界時の層間変形 1/40 以下 ② 耐震等級(倒壊等防止)等級 2 以上 ③ 免震建築物 <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次の①、②のいずれかに適合すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 住宅の着工時期^{*2}が平成 12 年 6 月 1 日以降であること。 ② 住宅の着工時期が昭和 56 年 6 月 1 日～平成 12 年 5 月 31 日であり、次の a、b に適合すること。^{*3} <ul style="list-style-type: none"> a 基礎が無筋の場合、平成 17 年国土交通省告示第 566 号第 4 又は同等の補強を行うこと。 b 壁のバランス、接合部(柱脚・柱頭、筋かい端部)のいずれか1つ以上が適切に施工されていることが確認できること。 <p>(3) 現地調査結果に基づき壁量計算等又は構造計算等を行い、新耐震基準に適合すること</p> <p>(4) 住宅の着工時期が昭和 56 年 5 月 31 日以前であり耐震診断により、次の①、②のいずれかに適合すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 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。 ② 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、①と同等の耐震性が認められること。 <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 10px;"> <p>(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> </div>

S 基準	
備考	<p><u>※1 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>※2 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> <p><u>※3 住宅の着工時期が昭和 56 年 6 月 1 日～平成 12 年 5 月 31 日の住宅に対する確認:</u></p> <p>a 基礎が無筋の場合、平成 17 年国土交通省告示第 566 号第 4 又は同等の補強を行うことは、次の(i)、(ii)のいずれかに適合すること。 (i)新築当初に作成された設計図書等、又は鉄筋探査機により、基礎に鉄筋が入っていることを確認する。 (ii)基礎に鉄筋が入っていることが確認できない場合には、平成 17 年国土交通省告示第 566 号第 4 又は同等の補強を行うこと。 ((同等の補強の例)日本建築防災協会「住宅等防災技術評価」において、補強により基礎分類 I を適用することができるとする補強工法)</p> <p>b 壁のバランス、接合部(柱脚・柱頭、筋かい端部)のいずれかが適切に施工されていることは、次の(i)、(ii)のいずれかにより確認すること。 なお、枠組壁工法についてはこれによらず、適切に施工されているものとみなす。</p> <p>(i)壁のバランス: 新築当初に作成された設計図書等、又は現地調査により耐力壁の配置と仕様を確認し、建築基準法施行令第 46 条第 4 項に定められる木造建築物の軸組の設置の基準(平成 12 年建設省告示第 1352 号)に適合すること、又は、建築基準法施行令第 82 条の 6 に定められる偏心率の計算により、偏心率が 0.3 以下であること。</p> <p>(ii)接合部(柱脚・柱頭、筋かい端部): 新築当初に作成された設計図書等、又は現地調査により、柱脚・柱頭、筋かい端部の接合方法を確認し、平成 12 年建設省告示第 1460 号の基準に適合すること。 なお、現地調査による場合、床下、小屋裏点検口等からの調査により、各部の接合部仕様を以下の箇所において確認する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐力壁にとりつく柱の最下階の柱脚を2箇所以上(出隅部の柱を1箇所以上含むこと。) ・筋かい端部を2箇所以上 <p>※柱脚・柱頭接合部の金物と、筋かい端部の金物は別であることを注意する。</p>

2-2. 鉄筋コンクリート造・鉄骨造

S 基準	
概要	<p>新築認定基準の項目又は次のいずれか</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)～(4)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> <ul style="list-style-type: none"> ① 安全限界時の層間変形 1/100 以下 ② 耐震等級(倒壊等防止) 等級 2 以上 ③ 免震建築物 <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) 現地調査結果に基づき構造計算等を行い、新耐震基準に適合すること。</p> <p>(4) 住宅の着工時期が昭和 56 年 5 月 31 日以前であり耐震診断により、次の①、②のいずれかに適合すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 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 値 ≥ 1.0 であること。 ② 耐震改修法告示附則および同告示別添第 1 ただし書の規定に基づき、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、①と同等の耐震性が認められること。 <p style="margin-left: 20px;">〔 (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」、 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>
備考	<p><u>※1 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>※2 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	
概要	<p>次の(1)～(4)のいずれかに適合し、かつ(5)に適合すること。 ただし、(1)～(4)の基準への適合確認にあたっては、断熱材の使用経過年数及び断熱材、気流止めの施工状況に応じ、当該部分の断熱性能を低減する。</p> <p>(1) 省エネルギー対策等級4^{※1} (2) 断熱等性能等級4^{※2} (3) 一次エネルギー消費量等級4^{※3} + 開口部の一定の断熱措置 + 次の①、②のいずれか ①省エネルギー対策等級3^{※1} ②断熱等性能等級3^{※2} (4) 一次エネルギー消費量等級4^{※3}(太陽光発電設備は評価対象外^{※4}) + (3)の①、②のいずれか (5) 一定の気密性の確保</p> <hr/> <p>※1 現行の評価方法基準第5の5の5-1省エネルギー対策等級。以下、「3. 省エネルギー対策」について同じ。 ※2 改正予定の評価方法基準第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。 ※3 改正予定の評価方法基準第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。 ※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」S基準(4)において同じ。</p>
基準	<p>次の(1)～(4)のいずれかに適合し、かつ(5)に適合すること。 ただし、(1)～(4)の基準への適合確認にあたっては、断熱材の使用経過年数及び気流止めの施工状況に応じ、①、②によること。</p> <p>①施工後 15 年超経過^{※1}する断熱材が断熱区画に含まれる場合は、経年による性能低下を考慮し、次の a,b のいずれかにより、当該部分の断熱性能を低減すること。 ただし、工学的知見により、a,b によらない方法で経年による性能低下を考慮できる場合は、当該方法を用いることができる。 a 当該断熱材の熱抵抗値(R)に0.9を乗じること b 当該部位の熱貫流率(U)に1.1を乗じること</p> <p>②外壁の気流止めの施工状況に応じて、次の a,b のいずれかにより当該部分の断熱性能を低減すること。 ただし、鉄筋コンクリート造等で壁内に気流が発生しない構造である場合は、この限りではない。 a 当該部分の外壁の熱貫流率に、次の係数を乗じること。 i 気流止めが外壁の下のみ設置されている場合——係数 1.2 ii 気流止めが外壁の上のみ設置されている場合——係数 1.3 b 当該部分の外壁に設置されている断熱材の熱抵抗値に、次の係数を乗じること。 i 気流止めが外壁の下のみ設置されている場合——係数 0.8 ii 気流止めが外壁の上のみ設置されている場合——係数 0.7</p> <p>(1) 省エネルギー対策等級4 (2) 断熱等性能等級4</p>

S 基準

【断熱等性能等級4の概要】

次の①～③に適合すること*2。

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。

(W/m²・K)

地域区分*3	1, 2 (I)	3 (II)	4 (III)	5-7 (IV, V)	8 (VI)
基準値	0.46	0.56	0.75	0.87	—

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。

地域区分*3	1-4 (I-III)	5 (IVa)	6 (IVb)	7 (V)	8 (VI)
基準値	—	3.0	2.8	2.7	3.2

③ 結露対策(断熱リフォームを行う部分にのみ適用)

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て、次表の値以上となる場合。

地域区分*3	透湿抵抗比
1-3(I, II)	5以上(屋根または天井の場合にあっては6以上)
4(III)	3以上(屋根または天井の場合にあっては4以上)
5-7(IV, V)	2以上(屋根または天井の場合にあっては3以上)

- v i～ivと同等以上の結露の発生の防止に有効な措置
- b 屋根又は外壁を断熱構造とする場合にあっては、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0.082m²・s・Pa/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0.019m²・s・Pa/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の防止に有効な措置
- 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

S 基準

境界に流入しないようにすること。

(3) 一次エネルギー消費量等級4への適合^{*4}、開口部の一定の断熱措置^{*5}がされた上で次の①、②のいずれかに適合すること。

①省エネルギー対策等級3

②断熱等性能等級3

【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。

(W/m²・K)

地域区分 ^{*3}	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	—

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 ^{*3}	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(断熱リフォームを行う部分にのみ適用)

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。

地域区分 ^{*3}	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の防止に有効な措置

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。

(4) 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(3)の①、②のいずれかに適合すること。

S 基準

(5) 気密性の確保

(「住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準」(平成 18 年経済産業省・国土交通省告示第 3 号)の平成 21 年 4 月 1 日改正交付前に建築された住宅に適用)

在来木造住宅、在来鉄骨造住宅は次の a、b いずれかに適合すること。在来木造住宅、在来鉄骨造住宅以外は a の iii、iv に適合すること。

a 次の i ~ iv の措置が施工されていること。

i 外壁、床、天井・屋根の下地に、合板、せっこうボード、構造用パネル又はこれと同等以上の気密性を有するものが施工されていること。

ii 外壁・間仕切り壁の上下いずれかに気流止めが施工されていること。

iii 開口部に用いられている建具が気密性等級「A-3」又はそれと同等以上の性能のものであること。

iv 地域区分が 1 から 3 までの地域においては、設備配管の外壁等断熱境界を貫通する部分について、シーリング打設等気密性を保持する措置を行うこと。

b 気密測定を行い、C 値 $\leq 5 \text{ cm}^2/\text{m}^2$ であること。

備考

※1 新築時に施工された断熱材については、検査済証の交付日又は表示登記の登記原因の日付を起点とし、長期優良住宅化リフォーム推進事業に係る技術的審査の評価機関への依頼日までの経過年数とする。リフォームにより施工された断熱材については、リフォーム工事の請負契約書・内訳書、設計図書等により断熱工事の内容及び実施時期が確認できれば当該リフォームの実施時期を起点とすることができる。

※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 に掲げる基準に適合している場合は、(2)の①、②に適合しているものとみなすことができる。

※3 ()内は H11 年基準における地域区分

※4 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 9、別表 10 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。

※5 「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。

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: $\text{W}/\text{m}^2 \cdot \text{k}$)	2.33	3.49	4.65	

S 基準

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

●リフォームを行わない部分の断熱仕様について

リフォームを行わない部分の断熱仕様(熱伝導率、厚さ、熱抵抗値等)は以下により特定する。

ただし、断熱材の使用経過年数及び気流止めの施工状況に応じ、p15の基準①、②により断熱性能を低減すること。

(1) 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又はフラット35の適合証明書等、建設段階で検査等を受けたことを確認できる書類等により新築時の断熱性能が確認できる場合で、断熱性能に係る増改築が行われていない場合は、新築時の断熱仕様で断熱材等が施工されているものとして扱う。

(2) (1)以外の場合で、断熱仕様が記載されている設計図書がある場合は、図書上で断熱仕様が同じ部分ごとに、検査箇所を1カ所以上抽出して(右図例1参照)目視による確認※を行い、目視結果に応じて次の a~c により、当該部分の断熱仕様を特定する。

a 製品表示により断熱仕様が図書のとおりであることが確認できた場合、図書どおりの仕様として扱う。

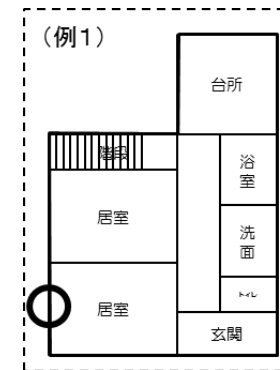
b 製品表示が確認できず断熱材の種類が図書のとおりであることが確認できた場合は別表11、断熱材の分類が図書のとおりであることが確認できた場合は別表12を適用する。

なお、外壁・床の繊維系断熱材を除き、断熱材の厚さが実測できる場合は、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13による厚さの数値を計算に用いてよい。

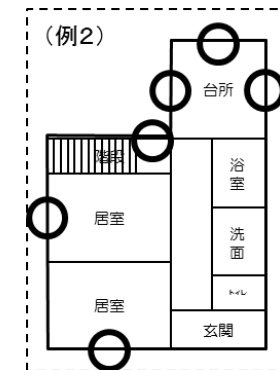
c 目視による確認※が行えない場合及び断熱材のずれ、脱落等不適切な施工状況が判明した場合は無断熱として扱う。

(3) (1)以外の場合で、断熱仕様が記載されている設計図書がない場合又は設計図書があっても断熱仕様が図書のとおりでないことが確認された場合は、部位ごとに全ての箇所(外壁の場合、連続する壁の面ごと:右図例2参照)で目視による確認※を行い、目視結果に応じて(2)の a~c により、当該部分の断熱仕様を特定する。

※目視による確認は、小屋裏、床下、コンセントボックス、浴室ユニット点検口等から行う。



例1：断熱仕様が記載されている図書がある場合、断熱仕様が同じ部分ごとに検査箇所を1カ所以上抽出して目視確認。(○印)



例2：断熱仕様が記載されていない図書がない場合、連続する壁の面ごとに全ての壁を目視確認。(○印)

別表9 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10 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 1 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 2 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 3 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	
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。
基準	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>

4-2. 共同住宅等

S 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。
基準	次の a～c に適合すること。

S 基準	
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。 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>
b. 共用配管の構造	<p>次の(1)～(7)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。 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階床下空間内又はプ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が設けられていること。</p> <p>(7) 共用立管が、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>
c. 共用配管の維持管理等	<p>次の(1)～(3)に適合すること。</p> <p>(1) 給排水管の更生・更新が、長期修繕計画に位置付けられていること、及び修繕積立金が適切に積み立てられていること。</p> <p>(2) 長期修繕計画に位置付けられた時期に達した共同住宅においては、給排水管の更生・更新工事が実施され、実施済の工事を踏まえて長期修繕計画が見直されていること。</p> <p>(3) 排水管が定期的に計画通り清掃されていること。</p>

5. 高齢者等対策(共同住宅等の場合)

S 基準	
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。
基準	次の(1)、(2)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)～(7)についても適合していること。
	<ul style="list-style-type: none"> (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ていないこと。) (3) 共用階段の両側に手すりを設置すること。 (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 (7) 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

6. 可変性(共同住宅及び長屋の場合)

S 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><u>※1 躯体天井高さ</u></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><u>※2 居室天井高さ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	次の(1)、(2)に適合すること。 (1) 少なくとも1の階の床面積(階段部分を除く)が 40 m ² 以上 (2) 床面積の合計が下記に適合すること。 〔戸建て住宅〕 55 m ² 以上(1人世帯の一般型誘導居住面積水準) 〔共同住宅等〕 40 m ² 以上(1人世帯の都市居住型誘導居住面積水準)
-----------	---

8. 居住環境

基準	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。 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。
-----------	---

9. 維持保全計画の策定

基準	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。 (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。 ①構造耐力上主要な部分 ②雨水浸入を防止する部分 ③給水・排水の設備 (2) (1)の点検は少なくとも10年ごとに実施すること。 (3) 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。 (4) 地震時及び台風時に臨時点検を実施すること。 (5) 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。 (6) 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。 (7) 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、当該部分の点検・補修等の時期・内容。 (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。
備考	※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。

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。