

序. 本書の構成と使い方

本書は、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年 6 月 23 日公布、平成 12 年 4 月 1 日施行。以下、本書において「品確法」という。）に基づき、告示で定める日本住宅性能表示基準及び評価方法基準の要点をまとめたものです。

本書は、木造軸組一戸建て住宅の設計を前提に、建設事業者の方が初めて住宅性能表示制度を利用した場合のお客様に対する本制度の説明の参考として、さらに、理解しにくい「構造」や「断熱及び一次消費エネルギー」を中心とした各性能表示事項に関する基準解説書として利用して頂けるよう、以下の 3 つの章で構成されています。

1 章では、住宅性能表示制度の基となる品確法の解説を行っています。住宅性能表示制度を含む品確法全体の枠組みや、制度の目的、主旨、並びに住宅性能表示制度を活用した際のメリットなどを紹介しています。

2 章では、住宅の性能に関する事項を表示する共通ルールである「日本住宅性能表示基準（以下、本書において「表示基準」という。）」に基づいて、表示される住宅の性能の概要を整理しています。

住宅のそれぞれの性能について、どのように表示すべき事項を定め、どのように表示しているかを紹介しています。

本章は、表示される住宅の性能とそのレベル、さらに表示された性能の主旨等を理解するためのテキストとしてお役立て下さい。

3 章では、表示基準に従って表示すべき住宅の性能に関する技術的な評価の方法を定めた「評価方法基準」の解説を行っています。表示基準によって表示する場合には、評価方法基準に基づき性能の評価が行われていることが必要となります。本書では、木造軸組一戸建て住宅を対象に、評価方法基準に基づく設計の対策について紹介しています。

なお、本書において太線囲み部分は、**住宅の品質確保の促進等に関する法律**（平成 11 年法律第 81 号以下「品確法」という。）、規則及び関連告示に関する引用であり、細線囲みの中の文章は**法が引用する他法令**の内容となっています。

目次



第1章 総論

1. 住宅の品質確保の促進等に関する法律の概要……………P.1
2. 住宅性能表示制度活用のメリット……………P.2

第2章 日本住宅性能表示基準の解説

第3章 項目別評価方法基準の解説

1. 構造の安定に関することの解説……………P.18
2. 火災時の安全に関することの解説……………P.85
3. 劣化の軽減に関することの解説……………P.102
4. 維持管理・更新への配慮に関することの解説……………P.116
5. 温熱環境・エネルギー消費量に関することの解説……………P.123
6. 空気環境に関することの解説……………P.261
7. 光・視環境に関することの解説……………P.268
8. 音環境に関することの解説……………P.274
9. 高齢者等への配慮に関することの解説……………P.278
10. 防犯に関することの解説……………P.306

資料等

- 告示に定める部位別仕様表 別表第3～第8……………P.313

参考

- 性能評価のための設計図書作成例（一戸建ての木造軸組住宅用）……………P.319



第1章

総論

1. 住宅の品質確保の促進等に関する法律の概要
2. 住宅性能表示制度活用のメリット

1章. 総論

ここでは、住宅性能表示制度の根拠となる品確法の解説を行っています。住宅性能表示制度を含む品確法全体の枠組みや制度の目的、主旨、並びに住宅性能表示制度を活用した際のメリットなどを紹介しています。

1 住宅の品質確保の促進等に関する法律の概要

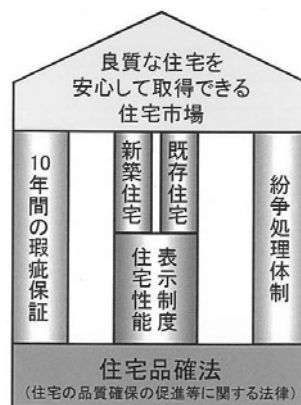
(1) 品確法の概要と住宅性能表示制度の位置づけ

住宅性能表示制度は、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するためにつくられた品確法に基づく制度です。

平成12年4月1日に施行された品確法は、質の良い住宅を安心して取得できるようにするためにつくられた法律です。

この法律は、「住宅性能表示制度」を含む、以下の3本柱で構成されています。

1. 新築住宅の基本構造部分の瑕疵担保責任期間を「10年間義務化」すること
2. 様々な住宅の性能をわかりやすく表示する「住宅性能表示制度」を制定すること
3. トラブルを迅速に解決するための「指定住宅紛争処理機関」を整備すること






(2) 住宅性能表示制度の対象

住宅性能表示制度は、新築・既存を問わず、すべての住宅を対象としています。

また、新築の制度を利用した住宅が、数年後に既存の制度を利用することも可能です。もちろん、既存の制度だけの利用も可能ですが、新築の制度を利用した住宅の方が、既存の制度利用時に評価できる性能が多くなります。

●評価住宅に交付されるマーク

【新築住宅】		【既存住宅】
 <p>設計住宅性能評価用の評価書に付すべきマーク</p>	 <p>建設住宅性能評価(新築住宅)用の評価書に付すべきマーク</p>	 <p>建設住宅性能評価(既存住宅)用の評価書に付すべきマーク</p>

※既存住宅については設計を行うものではないので、設計住宅性能評価書はありません

2 住宅性能表示制度活用のメリット

(1) 新築住宅の「建設」や「購入」時のメリット

●他の住宅と性能の比較ができます

自動車やコンピュータなどを購入する場合は、性能を比較して選びます。これらの製品の場合、カタログに馬力や排気量、CPU速度やハードディスク容量など、比較できる情報が書かれており、比較検討が簡単です。

住宅の場合でも、「地震に強い家」「省エネの家」など、その住宅の特徴が書かれていることがあります。これらの性能は、ハウスメーカーや販売会社によって「強さ」や「省エネ」の定義が異なっていることが多く、比較が困難でした。

しかし、新築住宅の性能表示制度を使って建設された住宅であれば、住宅の性能が同じ基準で評価されているので、性能の比較が可能になります。



●ユーザーの希望する性能のレベルを確認できます

新築住宅の性能表示制度は、希望する性能を有する住宅を建設したり購入したりするときに役立つ制度です。

注文住宅の良いところは、ユーザーの希望に合った住宅が建てられることです。代表的な希望は、間取りや外観に対するものだと思いますが、「地震などに対する強さ」や「シックハウス対策」などについても望まれる場合は、どうすればよいのでしょうか。

「地震などに対する強さ」や「シックハウス対策」などは、専門的な知識がないと希望も伝えられないし、完成後には隠れてしまう部分が多いので、確認も困難です。

そこで、新築住宅の性能表示制度を使えば、「耐震等級は等級2」などのように様々な性能を分かりやすい数値（等級）で指定・確認できるばかりではなく、指定どおりにできているかどうかを専門家がチェックしてくれます。

分譲住宅の場合も、性能表示制度を利用していれば性能が分かるので、同様にユーザーの希望にあった住宅を選んで頂くことができます。

なお、住宅供給者が契約書面に住宅性能評価書やその写しを添付した場合や、消費者に住宅性能評価書やその写しを交付した場合には、住宅性能評価書に表示された性能を持つ住宅の建設工事を行う、若しくはそのような住宅を引き渡すことを契約したものとみなされます。

地震などに対する強さ シックハウス対策

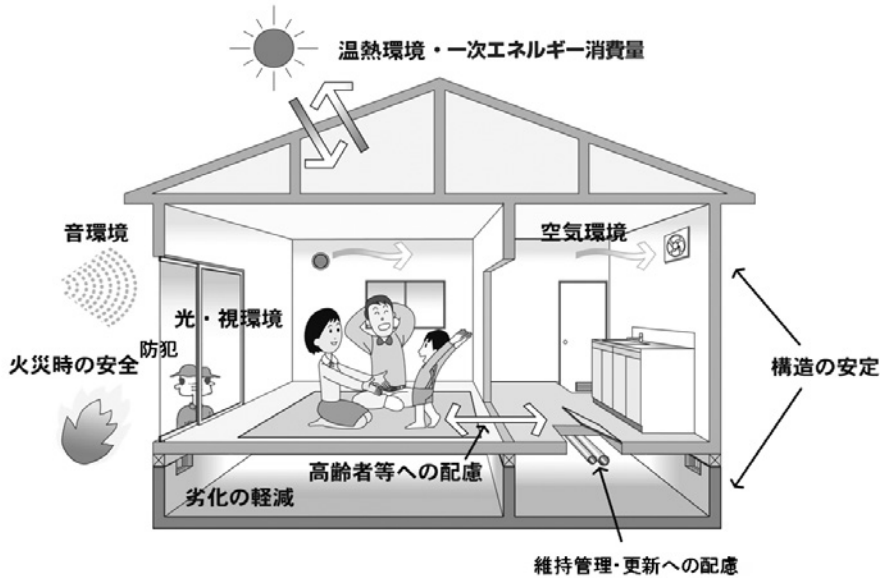


(2) ユーザー・事業者双方の安心感

●住まいの性能が等級や数値で表示されているので分かりやすく安心

住宅の設計・建設にあたっては、事業者とユーザーが内容についてきちんと合意していることが重要です。

「地震などに対する強さ」「火災に対する安全性」「省エネルギー対策」など10分野の性能項目について、等級や数値で表示します。外見からでは判断できない建物の性能の違いが、専門知識がなくても分かりやすく理解していただけます。



●住まいの安心は10分野のモノサシではかります

新築住宅の性能の表示事項には10分野33事項あります。これらのモノサシは、住宅の外見や簡単な間取図からでは判断しにくい事項が優先的に採用されています。

●すべての等級が最高等級である必要はありません

高い等級を実現するためにはそれなりの費用が必要です。また、10の性能の中には、窓を広くすると地震などに対する強さの等級が低くなるなどという関係のものもあります。

また、建築基準法にもともと定められている性能事項については、最低等級である等級1は建築基準法相当の性能として設定されています。

したがって、費用とユーザーの希望を考慮しつつ、どの性能を重要と考えるかが決め手となります。

●表示の基準と評価の基準があります。

住宅性能表示制度のなかでは、日本住宅性能表示基準と評価方法基準を定めています。

日本住宅性能表示基準は、住宅の性能に関し、表示すべき事項、表示の方法の基準を定めています。

評価方法基準では、住宅性能に関する設計図書の評価の方法（基準）や、現場検査の方法が定められています。（次頁参照）

●日本住宅性能表示基準と評価方法基準の主な内容

	表示事項 (日本住宅性能表示基準で規定)	評価の方法 (評価方法基準で規定)
①構造の安定に関すること(7項目)	地震や風などで力が加わった時の建物の強さに関連すること …【耐震等級】、【耐風等級】など	壁量、壁の配置のつりあい等
②火災時の安全に関すること(7項目)	火災が発生した場合の避難のしやすさ・建物の燃えにくさに関連すること …【感知警報装置設置等級】 【耐火等級】など	感知警報装置の設置、延焼のおそれのある部分の耐火時間等
③劣化の軽減に関すること(1項目)	建物の構造躯体等の劣化(木材の腐食・鉄のさび等)のしにくさに関連すること …【劣化対策等級(構造躯体など)】	防蟻・防腐処置、床下・小屋組の換気等
④維持管理・更新への配慮に関すること(4項目)	配管等の日常の維持管理(点検・清掃・修繕)や、排水管の更新のしやすさに関連すること …【維持管理対策等級(専用配管)】	地中埋設管の配管方法等
⑤温熱環境・エネルギー消費量に関すること(2項目)	住宅の断熱性能及び一次エネルギー消費量の低減に関連すること …【断熱等性能等級】 【一次エネルギー消費量等級】	躯体・開口部の断熱性能及び設備機器等のエネルギー消費量等
⑥空気環境に関すること(3項目)	化学物質等の影響の抑制等室内の空気の清浄さに関連すること …【ホルムアルデヒド対策等級】 【全般(局所)換気対策】	居室の内装材の仕様、換気措置等
⑦光・視環境に関すること(2項目)	採光等の視覚に関連すること …【単純開口率】、【方位別開口比】	居室の床面積に対する開口部分の面積割合等
⑧音環境に関すること(4項目)	騒音の防止等聴覚に関連すること …【透過損失等級】	サッシ等の遮音等級
⑨高齢者等への配慮に関すること(2項目)	加齢等に伴う身体機能の低下に配慮した移動・介助のしやすさ、転落等事故の防止に関連すること …【高齢者等配慮対策等級(専用)】	部屋の位置、段差の解消、階段の安全性、手すりの設置、通路・出入口の幅員等
⑩防犯に関すること(1項目)	開口部の侵入防止に関連すること …【開口部の侵入防止対策】	開口部の鍵やガラスの仕様等