

新築住宅の  
契約に

住まいの性能  
がわかります

知ってください。住宅性能表示制度

# 新築住宅の 住宅性能表示制度ガイド



住宅性能表示制度

住宅性能表示制度の詳しい情報はこちらへ

 住まいの情報発信局 URL <http://www.sumai-info.jp/>

監修 国土交通省住宅局住宅生産課  
<http://www.mlit.go.jp/>



# 住宅性能表示制度とは…。

住宅性能表示制度は、平成12年4月1日に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」にもとづき、同年10月に本格的に運用開始された制度です。

## 住宅性能表示制度の仕組み

### (1) 住宅性能表示制度は法律に基づく制度です。

住宅性能表示制度は、法律に基づき、住宅の性能を評価し表示するための基準や手続きが定められています。

### (2) 住宅の性能に関する共通ルール（基準）が定められます。

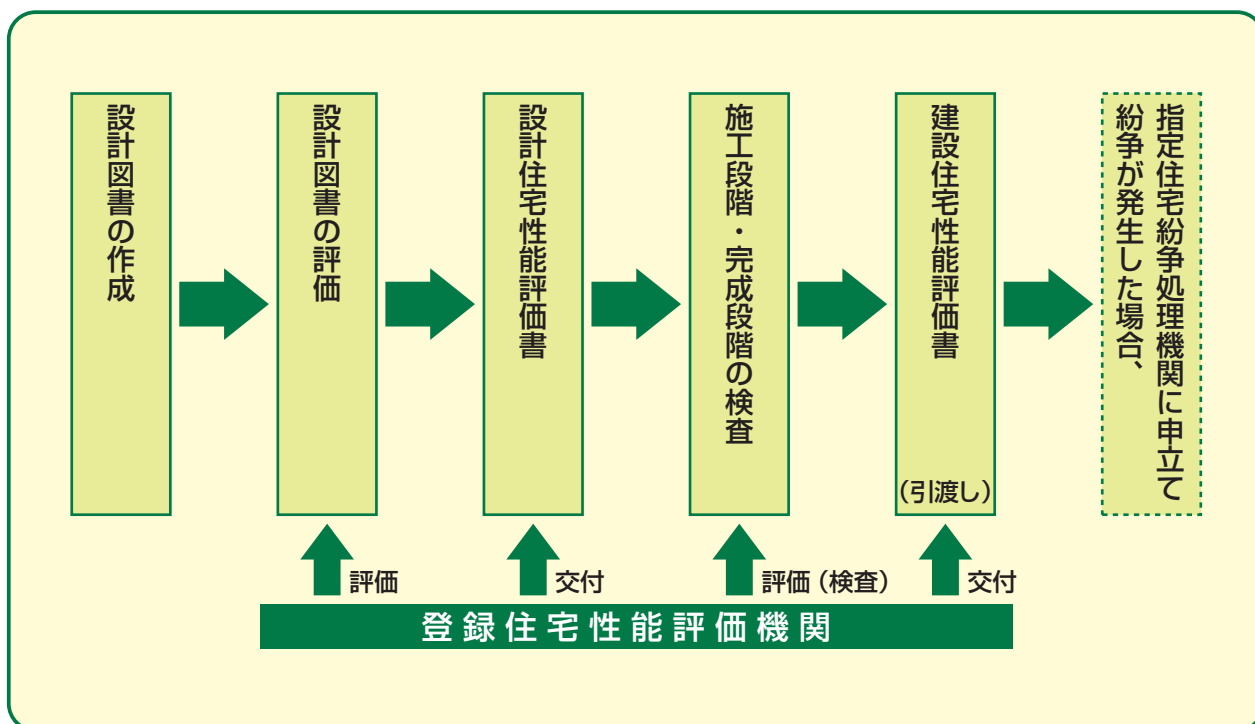
住宅の性能を表示するための共通ルールは、国土交通大臣が日本住宅性能表示基準として定めます。また、住宅の性能の評価の方法は、国土交通大臣が評価方法基準として定めます。これらにより、住宅を取得しようとする方による住宅の性能の相互比較が可能となります。

### (3) 第三者機関の評価が受けられます。

国土交通大臣は、客観的な評価を実施する第三者機関を登録住宅性能評価機関として登録します。登録住宅性能評価機関は、申請に基づき、評価方法基準に従って住宅の性能評価を行い、その結果を住宅性能評価書として交付します。

住宅性能評価書には、設計図書の段階の評価結果をまとめたもの(設計住宅性能評価書)と、施工段階と完成段階の検査を経た評価結果をまとめたもの(建設住宅性能評価書)との2種類があり、それぞれ法律に基づくマークが表示されます。性能評価の料金は、評価機関ごとに独自に定めます。

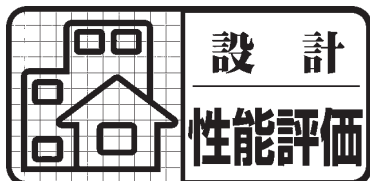
### 住宅性能表示制度による性能評価の流れ





## 住宅性能表示制度とは…。

設計住宅性能評価書のマーク



建設住宅性能評価書のマーク



なお、繰り返して使用する標準的な設計（型式）については、あらかじめ性能の認定を受け、評価を一部簡略化することができます。さらに、工場において一定の要件に適合する品質管理の条件下で生産される住宅の部分などは、あらかじめ認証を受けて、評価を一部省略することができます。

このほか、評価方法基準の想定していない特殊な住宅の評価方法などについては、国土交通大臣が特別に認定します。

### (4) 住宅性能評価書の内容を契約に活かします。

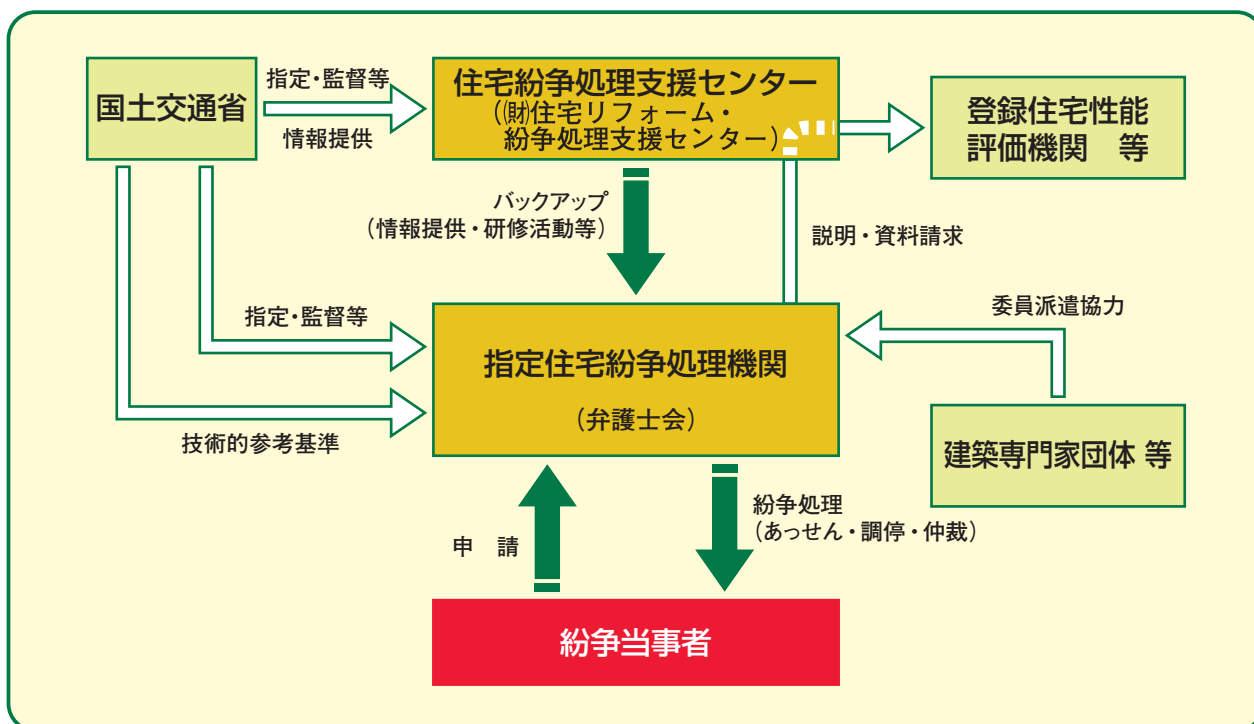
登録住宅性能評価機関が交付した住宅性能評価書やその写しを、新築住宅の請負契約書や売買契約書に添付などすると、住宅性能評価書の記載内容を契約したものとみなされます。ただし、契約書面で、契約内容としないことを明記した場合はこの限りではありません。

### (5) 円滑、迅速で、専門的な紛争処理が受けられます。

建設住宅性能評価書が交付された住宅については、国土交通大臣が指定する指定住宅紛争処理機関（各地の単位弁護士会）に紛争処理を申請することができます。

指定住宅紛争処理機関は、裁判によらず住宅の紛争を円滑・迅速に処理するための機関ですが、建設住宅性能評価書が交付された住宅の紛争であれば、住宅性能評価書の記載内容だけでなく、請負契約・売買契約に関する当事者間のすべての紛争の処理を扱います。紛争処理の申請手数料は、1件あたり1万円です。

## 住宅性能表示制度による住宅の紛争処理のしくみ





## 日本住宅性能表示基準の理解のポイント

### (1) 日本住宅性能表示基準は 10 分野・34 事項から成り立っています。

日本住宅性能表示基準で取り上げた性能表示事項は34（新築住宅については32事項）あります。この性能表示事項は、次のような10の分野に区分されます。

- |                  |                     |
|------------------|---------------------|
| ① 構造の安定に関すること    | ② 火災時の安全に関すること      |
| ③ 劣化の軽減に関すること    | ④ 維持管理・更新への配慮に関すること |
| ⑤ 温熱環境に関すること     | ⑥ 空気環境に関すること        |
| ⑦ 光・視環境に関すること    | ⑧ 音環境に関すること         |
| ⑨ 高齢者等への配慮に関すること | ⑩ 防犯に関すること          |

こうした事項は、次のような考え方にに基づき設定されました。

- ・評価のための技術が確立され、広く利用できること
- ・設計段階で評価が可能なものとする
- ・外見からでは容易に判断しにくい事項を優先すること
- ・居住者が容易に変更できる設備機器などは原則として対象としないこと
- ・客観的な評価が難しい事項は対象としないこと

### (2) 性能表示事項にはそれぞれの適用範囲が設けられています。

基準は、当初新築住宅を適用対象として制定されましたが、現在は既存住宅も対象に含まれるようになっています（本書では新築住宅に適用される基準についてご説明します）。また、性能表示事項の中には、一戸建ての住宅には適用されず共同住宅等にも適用されるものや、特定の地域にのみ適用されるもの、選択制のものもありますので注意して下さい。

### (3) 表示される等級や数値などの意味の理解が必要です。

性能表示事項は、等級や数値などで表示されます。等級は、数字が大きいほど性能が高いことを表すように設定していますが、性能の高いことが直ちにどの居住者にとっても最適なものになるとは限りません。自らのライフスタイル、工事費、地域の気候・風土、デザインや使い勝手など、基準の対象となっていない個別の事情などを考え合わせて、性能の最適な組み合わせを選択することが重要です。内容を十分に吟味しないで、等級が高いものや数値のよいものだけをむやみに要求したり、選択したりすることが合理的であるとは限りません。



### (4) 性能表示事項間でトレードオフの関係にある場合があります。

トレードオフの関係とは、ある性能表示事項についての性能を高めようとすると、他の性能表示事項についての性能が低くなるといった関係をいいます。このような点についても配慮して合理的な性能の組み合わせを選択して下さい。なお、不明な点などは専門家に相談するとよいでしょう。

### (5) 設計段階で表示される等級や数値などは、設計段階で予測できる範囲内のものです。

住宅の性能は、様々な要因によって設計段階での予測の難しいものもありますので、住宅全体の性能を直接の対象とするのではなく、住宅のうち特定の部分の性能や、具体的な対策の程度に置き換えて、基準を設定している場合があります。また、室内空気中の化学物質の濃度については、設計段階での評価が困難ですので、完成段階のみの表示対象としています。

表示される等級や数値などは、このようにして設定した評価方法基準に従って評価された結果であり、この範囲に加えて何か特別な約束、たとえば居住者の実感や実測結果の程度についての保証を行うものではありません。



## 住宅性能表示制度とは…。

### (6) 評価方法基準では維持管理や気象の条件等に一定の前提を置いています。

住宅の性能は、地域の環境や住まい方、維持管理の仕方の違いによって大きく影響を受けます。これらの影響を排除したり、評価の段階で把握したりすることは難しい面があります。そこで、評価方法基準では、標準的な気候条件や一般に行われる維持管理条件などを想定して、何らかの前提を設けている場合があります。

### (7) 住宅の構造種別により評価方法を区分して設定している場合があります。

日本の住宅には世界に類を見ないほど多様な構造種別があります。性能表示事項や表示の方法は、住宅の構造種別によらず共通のものを設定していますが、評価方法基準では、構造種別ごとに異なる材料の特性を踏まえた、各々にふさわしい方法を採用している場合があります。

### (8) 建築基準法の規制内容と関連のある性能表示事項があります。

住宅性能表示制度の性能表示事項には、建築物の最低限の水準を定める建築基準法の規制内容と重複する事項と、独自に定める事項とがあります。建築基準法に定める基準に適合するものの、特にこの性能を大きく上回ることはない住宅については、「等級1」などと評価を受けることになります。

### (9) 住宅の性能は、時間とともに変化します。

住宅の性能は、完成した時点から、時間とともに変化します。このような変化が進む速さや程度を正確に予測することは困難です。評価方法基準により評価された内容の多くは、あくまでも、評価を行った時点（完成段階）のものであり、このような経年変化の影響を考慮したものとはなっていません。



## 登録住宅性能評価機関の行う性能評価のポイント

### (1) 建築基準法の基準に適合しない住宅は、評価の対象になりません。

建築基準法で定める基準を下回る住宅については違法と考えられますので、住宅性能評価書を交付することはできません。したがって、建築基準法により工事の完了時に検査済証の交付を受けることが義務付けられている住宅でありながら交付を受けていないものは、建設住宅性能評価書の交付を受けることはできません。

### (2) 住宅性能の評価には、コストと時間がかかります。

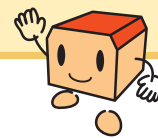
登録住宅性能評価機関が行う性能評価には、住宅の規模や特性により一律ではありませんが、ある程度のコストや時間がかかります。登録住宅性能評価機関の評価料金は機関が独自に設定しますが、そのコストは最終的に住宅を取得する方が負担することとなります。

### (3) 検査の時期、回数の下限が定められています。

登録住宅性能評価機関は、3階建て以下の住宅の場合、原則として4回現場に立ち入って検査します。4階建て以上の住宅の場合、階数に応じて検査の回数が増加します。

### (4) 検査は工事の記録書類と実物の検査を併用して行います。

登録住宅性能評価機関は、検査の時期までに行われた工事の内容を、施工の管理を行う責任者などが作成する報告書や記録書類で確認するとともに、内容の信頼性を確認するため、目視等による実物の検査を行います。なお、室内空気中の化学物質の濃度等については、書類による審査などではなく、現場での実測により評価することとなります。



# 1. 構造の安定に関すること

住宅は、地震、暴風、積雪などの様々な力の影響を受けます。これらの力の影響が大きくなると、次第に傷を受けたり、最後には壊れたりして、財産としての価値を失ったり、居住者の生命が脅かされたりすることがあります。

ここでは、柱や梁、主要な壁、基礎などの構造躯体の強さを評価し、地震、暴風、積雪の3種類の力の作用がどの程度大きくなるまで、傷を受けたり壊れたりしないかを、等級により表示する、あるいは免震住宅であることを表示することとしています。また、これらと併せて、構造躯体の強さを十分に発揮するための前提となる基礎や地盤に関する情報を表示することとしています。



- 1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）
- 1-2 耐震等級（構造躯体の損傷防止）
- 1-3 その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）
- 1-4 耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）
- 1-5 耐積雪等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）

1-1、1-2、1-4、1-5は構造躯体の強さを表す性能表示事項を定めています。耐積雪等級は、建築基準法に定められた多雪区域内においてのみ表示されます。

これら4つの性能表示事項は、等級に応じて定める力に対して、「損傷防止」、「倒壊等防止」という2つの目標が達成できるような構造躯体の強さが確保されているかどうかを評価・表示するものです。等級が高くなるほど、より大きな力に耐える住宅であることを表しています。

「損傷防止」とは、数十年に一回は起こりうる（一般的な耐用年数の住宅では遭遇する可能性は高い）大きさの力に対して、大規模な工事が伴う修復を要するほどの著しい損傷が生じないようにすることをいいます。「倒壊等防止」とは、数百年に一回は起こりうる（一般的な耐用年数の住宅でも遭遇する可能性は低い）大きさの力に対して、損傷は受けても、人命が損なわれるような壊れ方をしないようにすることをいいます。

地震を例に挙げると、東京を想定した場合、数十年に一度程度発生する力は震度5強、数百年に一度発生する力は震度6強から7に相当するといえます。

なお、1-3は建築基準法に基づく免震建築物であるか否かを表す性能表示事項です。評価対象建築物が免震建築物であることが確認された場合は、1-1及び1-2の評価は行いません。



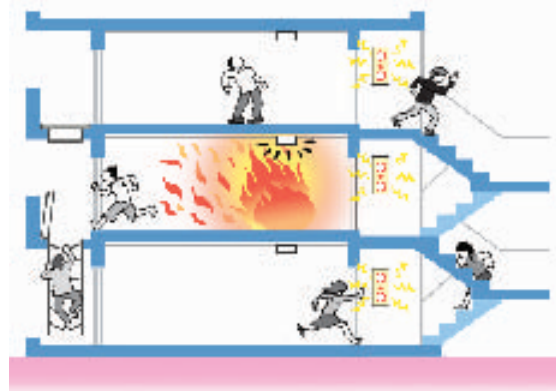


## 2. 火災時の安全に関すること

火災時の安全を確保するための対策には様々なものが考えられますが、ここでは「安全な避難を確保するための対策」と「延焼を防止するための対策」を取り上げ、関連する7つの事項について評価・表示します。

### ■ 2-1 感知警報装置設置等級（自住戸火災時）

自らの住宅から発生した火災を早く知るための装置の設置を評価して、4段階の等級で表示します。火災の感知ができる範囲と警報を聞くことができる範囲が広いほど、高い等級を表示します。



### ■ 2-2 感知警報装置設置等級（他住戸等火災時）

共同住宅などで自らの住戸以外から発生した火災を早く知るための装置の設置を評価して、4段階の等級で表示します。火災の感知と警報のための装置が自動化されているほど、感知・警報が迅速なものとなることから、高い等級を表示します。

### ■ 2-3 避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下）

共同住宅などで一般的な避難経路として想定される、共用廊下を評価します。具体的には、①機械装置など煙を排出するための措置の内容、②2つ以上の経路の確保など形状の区分を表示します。なお、2つ以上の経路が確保されないなど一定の条件にあてはまる場合は、直通階段までの間の共用廊下に面する窓などの開口部が、どれぐらいの間、火災に耐えられるのかを評価して3段階の等級で表示します。

### ■ 2-4 脱出対策（火災時）

火災時に避難が遅れ、通常の避難経路がすでに危険な状態となった場合には、緊急的な脱出のための対策が講じられているかどうか重要です。ここでは、直通階段まで通じるバルコニーや避難器具（避難ばしご、避難口など）などの有無を評価・表示します。

### ■ 2-5 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部））

隣接する建物などからの延焼をしにくくするためには、住宅に十分な耐火性を確保することが必要です。ここでは、住宅のうち延焼のおそれのある部分（隣地境界線などからの距離が1階で3m、2階以上で5m以内の部分）に設けられる窓などの開口部が、どれぐらいの間、火災に耐えられるのかを評価して3段階の等級で表示します。

### ■ 2-6 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外））

住宅のうち延焼のおそれのある部分にある外壁や軒裏が、どれぐらいの間、火熱に耐えられるのかを評価して4段階の等級で表示します。

### ■ 2-7 耐火等級（界壁及び界床）

共同住宅などで、隣戸との間にある壁や上下の住戸との間にある床が、どれぐらいの間、火熱に耐えられるのかを評価して4段階の等級で表示します。







### 3. 劣化の軽減に関すること

住宅に使われている材料は、時間が経過するにつれて、水分や大気中の汚染物質などの影響を受けて、腐ったりさびたりして、劣化します。その結果、住宅をそのまま継続して使用することが困難となって、建替えなどが必要となることがあります。

ここでは、住宅に使用される材料の劣化の進行を遅らせるための対策がどの程度講じられているかを評価します。

#### ■ 3-1 劣化対策等級（構造躯体等）

柱、梁、主要な壁などの構造躯体に使用されている材料に主に着目して、劣化を軽減する対策の程度を評価して等級で表示します。等級が高くなるほど、より長い耐用期間を確保するために必要な対策が講じられていることを表しています。

材料の種類により劣化の原因や対策の方法は異なります。

木造住宅では、水分や湿気による木材の腐朽やシロアリの被害を軽減するための対策として、通気・換気をはじめとする構法上の工夫や、高耐久の木材の使用といった材料の選択などを評価します。





### 3. 劣化の軽減に関すること

鉄骨造住宅では、水分や大気中の汚染物質による鋼材のさびを軽減するための対策として、めっきや塗料の工夫や、換気を行うことなどを評価します。

また、鉄筋コンクリート造住宅などでは、水分や大気の影響による鉄筋のさびなどを軽減するための対策として、コンクリートの厚さや強度の確保、コンクリートを保護する外装材の選択などを評価します。

いずれの場合も、日常の清掃、点検、補修がある程度行われること、通常其自然条件が継続することなどを前提として、等級に応じた耐用期間を確保するために必要な対策が講じられているかどうかを評価するものです。



項	目	結	果	適用範囲
3. 劣化の軽減に関すること	3-1 劣化対策等級 (構造躯体等)	構造躯体等に使用する材料の交換等大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策の程度		戸建又は共同
		3	通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で3世代 (おおむね75～90年) まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられている	
		2	通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で2世代 (おおむね50～60年) まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられている	
		1	建築基準法に定める対策が講じられている	

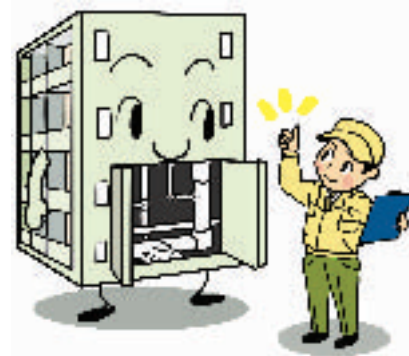


## 4. 維持管理・更新への配慮に関すること

住宅の重要な設備である給排水管やガス管は、内外装などで隠されてしまうことが多いため、あらかじめ工夫しておかないと、漏水などの事故が発生した場合の点検や補修が困難となるなど、日常の維持管理に支障をきたすことがあります。

「3. 劣化の軽減に関すること」では比較的耐用期間が長い部位のうち構造躯体に着目して、材料の劣化の進行を遅らせる対策を評価しましたが、ここでは、比較的耐用期間が短い部位のうち給排水管・給湯管及びガス管に着目して、点検や清掃、補修のしやすさを評価しています。

また、共同住宅等については、排水管が寿命となった際、新しい排水管に更新する工事のしやすさも評価します。



### ■ 4-1 維持管理対策等級（専用配管）

一戸建ての住宅の配管や共同住宅等の各住戸の専用部分の配管について、維持管理のしやすさを評価するものです。ここで取りあげている対策には次のものがあります。

- a. 共同住宅等で他の住戸に入らずに専用配管の維持管理を行うための対策  
例) 他の住戸の専用部分に当該住戸の配管をしないこと
- b. 構造躯体を傷めないで点検及び補修を行うための対策  
例) 配管が貫通部等を除き、コンクリート等に埋め込まれていないこと
- c. 構造躯体も仕上材も傷めないで点検、清掃を行うための対策  
例) 適切な点検のための開口や掃除口が設けられていること

ここでは上記の全ての対策を講じたものを等級3とし、a及びbの対策を講じたものを等級2としています。等級が高くなるほど、より多くの対策が講じられていることを表しています。

### ■ 4-2 維持管理対策等級（共用配管）

共同住宅等の共用の立管や横主管について、維持管理のしやすさを評価するもので、例えば、分譲住宅の管理組合などを対象とした表示ということができます。ここで取りあげている対策には次のものがあります。

- a. 構造躯体を傷めないで点検や補修を行うための対策  
例) 配管が貫通部等を除き、コンクリート等に埋め込まれていないこと
- b. 構造躯体も仕上げ材も傷めないで点検、清掃を行うための対策  
例) 適切な点検のための開口や掃除口が設けられていること
- c. 構造躯体も仕上げ材も傷めないで補修を行うための対策  
例) 適切な補修のための開口や人通口が設けられていること
- d. 専用住戸内に立ち入らずに点検、清掃及び補修を行うための対策  
例) 共用配管が共用部分、建物外周部、バルコニーなどに設置されていること

ここでは、上記全ての対策を講じたものを等級3とし、a及びbの対策を講じたものを等級2としています。等級が高くなるほど、より多くの対策が講じられていることを表しています。



## 4. 維持管理・更新への配慮に関すること

### ■ 4-3 更新対策（共用排水管）

共同住宅等の共用排水管について、更新工事のしやすさを評価します。ここで取りあげている対策には次のものがあります。

- a. 構造躯体を傷めないで共用排水管の更新を行うための対策  
例) 共用排水管が、貫通部を除き、コンクリートに埋め込まれていないこと
- b. 専用住戸内に立ち入らずに共用排水管の更新を行うための対策  
例) 共用排水管が共用部分、建物外周部、バルコニーなどに設置されていること
- c. 共用排水管の更新時における、はつり工事や切断工事を軽減するための対策  
例) 分解可能な排水管の使用や新しい排水管の設置スペースをあらかじめ設けておくなど

ここでは上記の全ての対策を講じたものを等級3とし、a及びbの対策を講じたものを等級2としています。等級が高くなるほど、より多くの対策が講じられていることを表しています。

また、等級による表示以外にも、共用排水管の更新工事において重要となる共用排水立管が、住棟のどの部分に設置されているかを、以下のいずれかで表示します。

- ・ 共用廊下に面する共用部分
- ・ 外壁面、吹き抜け等の住戸外周部
- ・ バルコニー
- ・ 住戸専用部
- ・ その他

### ■ 4-4 更新対策（住戸専用部）

建物の長期の耐用性を確保するためには、住戸専用部の経年劣化や陳腐化等への対応として間取り変更も含めた更新対策も重要となってきます。ここでは、間取り変更などの自由度を判断する際、重要になると考えられる事項に関する表示事項が用意されています。

間取り変更などの自由度を高めるために重要な、躯体天井高を表示します。

躯体天井高さが複数ある場合は、最も低い部分の躯体天井高を併せて表示するとともに、その部位が以下のいずれかについても表示します。

- ・ はり
- ・ 傾斜屋根
- ・ その他

また、部屋の中に邪魔な壁があるからといっても、建物の構造上重要な部分かもしれないので安易に壊すことはできない場合があります。そのような壊すことのむずかしい壁や柱で、住戸専用部の中に突出したものがあのかどうかについても表示します。



## 4. 維持管理・更新への配慮に関すること

項	目	結	果	適用範囲	
4. 維持管理・更新への配慮に関すること	4-1 維持管理対策等級 (専用配管)	専用の給排水管・給湯管及びガス管の維持管理(清掃、点検及び補修)を容易とするため必要な対策の程度		戸建又は共同各戸	
		3	掃除口及び点検口が設けられている等、維持管理を容易にすることに特に配慮した措置が講じられている		
		2	配管をコンクリートに埋め込まない等、維持管理を行うための基本的な措置が講じられている		
		1	その他		
	4-2 維持管理対策等級 (共用配管)	共用の給排水管・給湯管及びガス管の維持管理(清掃、点検及び補修)を容易とするため必要な対策の程度		共同	
		3	清掃、点検及び補修ができる開口が住戸外に設けられている等、維持管理を容易にすることに特に配慮した措置が講じられている		
		2	配管をコンクリートに埋め込まない等、維持管理を行うための基本的な措置が講じられている		
		1	その他		
	4-3 更新対策 (共用排水管)	共用排水管の更新を容易とするための必要な対策		共同	
		更新対策等級 (共用排水管)	3		配管が共用部分に配置されており、かつ、更新を容易にすることに特に配慮した措置が講じられている
			2		配管が共用部分に設置されている等、更新を行うための基本的な措置が講じられている
			1		その他
共用排水立管の位置	共用排水立管が設置されている位置 <input type="checkbox"/> 共用廊下に面する共用部分 <input type="checkbox"/> 外壁面、吹き抜け等の住戸外周部 <input type="checkbox"/> バルコニー <input type="checkbox"/> 住戸専用部 <input type="checkbox"/> その他				
4-4 更新対策 (住戸専用部)	住戸専用部の間取りの変更を容易とするため必要な対策		共同		
	躯体天井高	住戸専用部の構造躯体等の床版等に挟まれた空間の高さ 躯体天井高：[                    mm以上]  異なる躯体天井高の最も低い部分の部位(異なる躯体天井高が存在する場合はその最も低い部分の内法高さを下に併せて表示)： <input type="checkbox"/> はり <input type="checkbox"/> 傾斜屋根 <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 該当なし 異なる躯体天井高の最も低い部分の内法高さ：[                    mm以上]			
		住戸専用部の構造躯体の壁又は柱の有無		住戸専用部の構造躯体の壁又は柱で間取りの変更の障害となりうるものの有無 <input type="checkbox"/> あり    ( <input type="checkbox"/> 壁 <input type="checkbox"/> 柱) <input type="checkbox"/> なし	

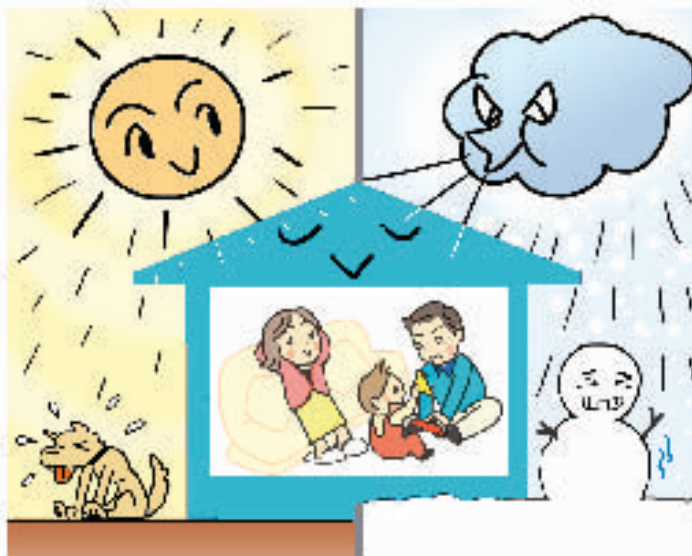


## 5. 温熱環境に関すること

住宅室内で冬期に暖かく夏期に涼しく過ごしたいとするのは自然なニーズですが、そのためには室内の温度を適切に制御することが重要な課題となります。

できる限りエネルギーの使用量を削減しつつ暖冷房を行うためには、住宅の構造躯体の断熱化などに十分な工夫を講じることが必要です。

石油や天然ガスなどの化石燃料により生み出されるエネルギーの使用を抑制することは、地球温暖化の原因といわれる温室効果ガスの発生抑制を図る観点からも重要です。



### ■ 5-1 省エネルギー対策等級

冷暖房に使用するエネルギー効率を向上させるためには冷暖房機器の性能を向上させることも必要ですが、ここでは、新築時点から対策を講じておくことが特に重要と考えられる構造躯体の断熱・気密化・冬期の日射の採入れ効果、夏期の日射を遮蔽する対策など、住宅本体の効果について評価します。あわせて、結露の発生を抑制するための対策についても評価しています。

表示する等級は、「エネルギーの使用の合理化に関する法律」（通称「省エネ法」）に基づき定められた、新旧の「住宅の省エネルギー基準」の水準に準拠して定めています。等級が高くなるほど、よりエネルギー効率の良い住宅となるような対策が講じられていることを表しています。

等級と同時に表示される「地域区分」は、全国を気候条件の違いに応じて大きく6つの地域に分け、市町村界により設定しているものです。

項 目		結 果	適用範囲
5. 温熱環境に関すること	5-1 省エネルギー対策等級	暖冷房に使用するエネルギーの削減のための断熱化等による対策の程度	戸建又は共同各戸
		地域区分 [I・II・III・IV・V・VI]	
		4 エネルギーの大きな削減のための対策（エネルギーの使用の合理化に関する法律の規定による建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準に相当する程度）が講じられている	
		3 エネルギーの一定程度の削減のための対策が講じられている	
		2 エネルギーの小さな削減のための対策が講じられている	
1 その他			



## 6. 空気環境に関すること

住宅室内の空気には、ほこり、微生物、水蒸気、一酸化炭素、二酸化炭素及び多様な化学物質が含まれます。これら化学物質の中には、空気中の含有量がわずかであっても、人が刺激を感じるものや、さらに健康への影響があると指摘されているものがあります。

ここでは、住宅室内の水蒸気や代表的な化学物質の濃度を低減するための対策がどの程度講じられているかを取り上げます。このような対策には多様な方法がありますが、ここでは**基本的な対策と考えられる建材の選定と換気方法を評価して表示**します。

また、室内空気中の化学物質の濃度を完成後に実測して測定条件等とともに表示します（ただし、「音環境に関すること」と同様に「選択事項」です）。



### ■ 6-1 ホルムアルデヒド対策（内装及び天井裏等）

ホルムアルデヒドは、工業的にしばしば使用される有機性の化学物質ですが、目や鼻、喉に刺激を生じることがあります。近年、住宅室内での健康への影響（いわゆるシックハウス問題）の原因として指摘されることもあります。

この対策として、**内装及び天井裏等に使用されている建材（合板、パーティクルボード、壁紙、塗料、接着剤など）のうち、最も時間当たりのホルムアルデヒドの発散量**が大きい建材の等級区分をもって表示等級としています。つまり、F☆☆☆☆建材のみを使用している場合は等級3、F☆☆☆☆建材及びF☆☆☆建材を使用している場合は等級2、F☆☆建材を使用している場合は等級1となります。

評価対象となる建材は建築基準法の規制対象の建材と同じなので、建築確認申請の際に作成する使用建築材料表等を活用して、評価を行うことができます。

### ■ 6-2 換気対策

居室の換気対策としては、2時間で住宅の空気がほぼ入れかわる程度の換気が常時確保できるよう計画的な換気対策が講じられているかどうかを評価し表示します。具体的には、**機械換気設備**（建築基準法施行令第20条の6第1項に規定するもの）の有無を表示するか、あるいは**機械換気設備の設置を要しない住宅の場合はその根拠**（隙間の多い住宅、伝統的な構造の住宅等）について表示します。

また、局所換気対策として、一時的に汚染物質の濃度が高くなる部屋、すなわち「台所」、「浴室」および「便所」については、「**機械換気設備**」「**換気のできる窓**」の設置の有無を表示します。

### ■ 6-3 室内空気中の化学物質の濃度等

住宅の完成段階で、建設住宅性能評価の一環として、住宅室内の空気中の化学物質の濃度について実測し、その結果を測定条件等とともに表示するものです。この事項は、「音環境に関すること」の4つの事項と同様に、「**選択事項**」として位置付けられています。**測定の対象となる化学物質は、ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン及びスチレンの5種類**ですが、この事項の表示を希望すればホルムアルデヒドは必ず測定され、他は選択によります。

なお、化学物質の濃度の測定は、専門の測定器具を用いて正しく行う必要がありますので、目視等による検査よりもある程度の手間や費用がかかることに留意してください。







## 7. 光・視環境に関すること

室内でのさまざまな作業に必要な明るさを、視覚に大きな負担をかけないように確保することは、住宅の計画上重要な課題です。

また、住宅の窓などの開口部には、日照、採光、通風といった物理的効果に加えて、眺望、開放感、やすらぎの享受といった心理的なものがあるといわれます。

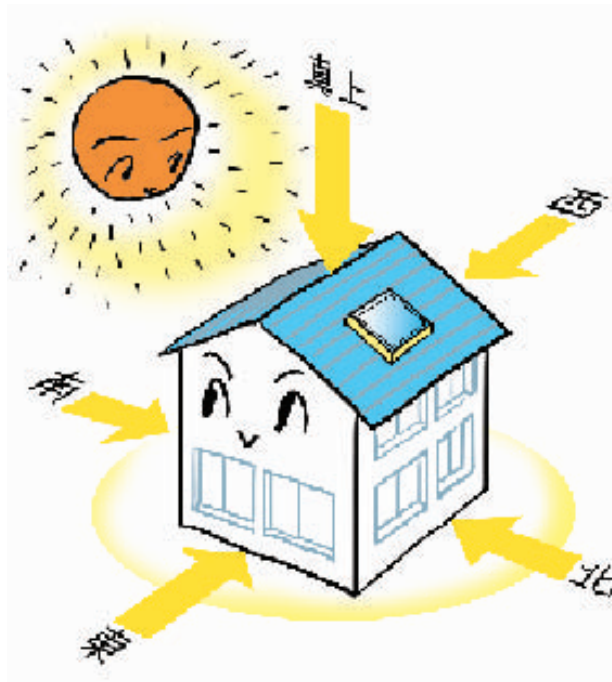
「光・視環境に関すること」では、こうした開口部の効果に着目し、特に居室の開口部の面積と位置についての配慮を評価して表示します。

### ■ 7-1 単純開口率

住宅の居間や寝室など、とくに光の採り入れのニーズの高い部屋を対象に、窓などの開口部の大小を床面積との比率で評価して表示するものです。直接、直射日光の量を評価するものではありませんが、一般的には、本事項の数値が大きいほど、直射日光を採り入れやすい計画であるといえます。

### ■ 7-2 方位別開口比

東西南北そして真上の各方位ごとの開口部の面積の割合を表示して、どちらの方向により多くの開口部のある住宅なのかを表します。



項	目	結	果	適用範囲	
7. 光・視環境に関すること	7-1 単純開口率	居室の外壁又は屋根に設けられた開口部の面積の床面積に対する割合の大きさ		戸建又は共同各戸	
		単純開口率：[                    %以上]			
	7-2 方位別開口比	居室の外壁又は屋根に設けられた開口部の面積の各方位毎の比率の大きさ			戸建又は共同各戸
		北：[                    %以上]	東：[                    %以上]	真上 [                    %以上]	
		南：[                    %以上]	西：[                    %以上]		



## 8. 音環境に関すること

共同住宅の床・壁の遮音性や、住宅の外壁に設ける窓の遮音性を高める対策が、どの程度講じられているかなどを評価して表示します。

共同住宅の床については、重量床衝撃音（子供の走り回る音など）と軽量床衝撃音（食器などが落下する音など）に対する対策が、また、共同住宅の壁については空気伝搬音（人の話し声など）に対する対策が評価されます。さらに、共同住宅・戸建住宅に共通する項目として、住宅の外部騒音の室内への侵入などに対する対策が評価されます。

住宅の遮音性は、反射、干渉、共鳴さらには共振といった不確定な要因などのため、現時点では設計の段階で正確に予測することが困難となっています。このため、設計の段階で予測のできる内容に置き換えて評価していますので、

完成した住宅室内で聞こえる音の実測結果とは必ずしも一致しないことをご理解下さい。

なお、「音環境に関すること」は、住宅性能表示制度の中で「選択事項」として位置付けられており、登録住宅性能評価機関への評価申請の際に、評価を受けるかどうかを自由に選択できるものとしています。



### ■ 8-1 重量床衝撃音対策

「重量床衝撃音対策等級」又は「相当スラブ厚（重量床衝撃音）」のいずれか一方を選択して評価・表示します。評価対象は、上下の住戸等との間にある床ですが、下階が居間などであるものに限ります。また、「スラブ」とは、コンクリートなどでできた床版のことをいいます。

「重量床衝撃音対策等級」は、重量床衝撃音を遮断する対策の程度を評価して5段階の等級で表示します。等級が高いほど、優れた遮断性能を確保するために必要な対策が講じられている床であるといえます。

「相当スラブ厚（重量床衝撃音）」は、重量床衝撃音の遮断の程度を、コンクリートの均質な床の厚さに換算して5段階の数値で表示します。数値が大きいほどよく遮断される床であると評価できますが、構造躯体の厚さなどの形状と、床仕上げ、天井の効果のみを評価の対象としていますので、必ずしも重量床衝撃音対策等級の各等級と対応するものとはなっていません。

### ■ 8-2 軽量床衝撃音対策

「軽量床衝撃音対策等級」又は「軽量床衝撃音レベル低減量（床仕上げ構造）」のいずれか一方を選択して評価・表示します。評価対象は、上下の住戸等との間にある床ですが、下階が居間などであるものに限ります。

「軽量床衝撃音対策等級」は、軽量床衝撃音を遮断する対策の程度を評価して5段階の等級で表示します。等級が高いほど、優れた遮断性能を確保するために必要な対策が講じられている床であるといえます。

「軽量床衝撃音レベル低減量（床仕上げ構造）」は、床仕上げに関する軽量床衝撃音の遮断の程度を5段階の数値で表示します。数値が大きいほどよく遮断される床仕上げであると評価できますが、床仕上げのみを評価の対象としていますので、必ずしも軽量床衝撃音対策等級の各等級と対応するものとはなっていません。

### ■ 8-3 透過損失等級（界壁）

居間の壁で隣戸との間にあるものなどを評価対象に、空気伝搬音（人の話し声など）を遮断する性能を評価して4段階の等級で表示します。等級が高いほど、優れた遮断性能をもった壁であるといえます。

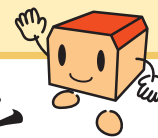


## 8. 音環境に関すること

### ■ 8-4 透過損失等級（外壁開口部）

居間の外壁に設けられたサッシなどを評価対象に、空気伝搬音を遮断する性能を評価して3段階の等級で方位別に表示します。等級が高いほど、優れた遮断性能をもったサッシであるといえます。

項	目	結	果	適用範囲			
8. 音環境に関すること	8-1 重量床衝撃音対策	居室に係る上下階との界床の重量床衝撃音（重量のあるものの落下や足音の衝撃音）を遮断する対策		共同各戸			
		重量床衝撃音対策等級	居室に係る上下階との界床の重量床衝撃音（重量のあるものの落下や足音の衝撃音）を遮断するため必要な対策の程度				
			上階		下階		
			最高		最低	最高	最低
			5		5	5	5
			4		4	4	4
			3		3	3	3
		2	2		2	2	
		1	1		1	1	
		その他					
	相当スラブ厚（重量床衝撃音）	居室に係る上下階との界床の重量床衝撃音（重量のあるものの落下や足音の衝撃音）の遮断の程度をコンクリート単板スラブの厚さに換算した場合のその厚さ					
		上階	最高	<input type="checkbox"/> 27cm以上 <input type="checkbox"/> 20cm以上 <input type="checkbox"/> 15cm以上 <input type="checkbox"/> 11cm以上 <input type="checkbox"/> その他			
			最低	<input type="checkbox"/> 27cm以上 <input type="checkbox"/> 20cm以上 <input type="checkbox"/> 15cm以上 <input type="checkbox"/> 11cm以上 <input type="checkbox"/> その他			
		下階	最高	<input type="checkbox"/> 27cm以上 <input type="checkbox"/> 20cm以上 <input type="checkbox"/> 15cm以上 <input type="checkbox"/> 11cm以上 <input type="checkbox"/> その他			
	最低		<input type="checkbox"/> 27cm以上 <input type="checkbox"/> 20cm以上 <input type="checkbox"/> 15cm以上 <input type="checkbox"/> 11cm以上 <input type="checkbox"/> その他				
8-2 軽量床衝撃音対策等級	居室に係る上下階との界床の軽量床衝撃音（軽量のものの落下の衝撃音）を遮断する対策		共同各戸				
	軽量床衝撃音対策等級	居室に係る上下階との界床の軽量床衝撃音（軽量のものの落下の衝撃音）を遮断するため必要な対策の程度					
		上階		下階			
		最高		最低	最高	最低	
		5		5	5	5	
		4		4	4	4	
		3		3	3	3	
	2	2		2	2		
	1	1		1	1		
	その他						
軽量床衝撃音レベル低減量（床仕上げ構造）	居室に係る上下階との界床の仕上げ構造に関する軽量床衝撃音（軽量のものの落下の衝撃音）の低減の程度						
	上階	最高	<input type="checkbox"/> 30db以上 <input type="checkbox"/> 25db以上 <input type="checkbox"/> 20db以上 <input type="checkbox"/> 15db以上 <input type="checkbox"/> その他				
		最低	<input type="checkbox"/> 30db以上 <input type="checkbox"/> 25db以上 <input type="checkbox"/> 20db以上 <input type="checkbox"/> 15db以上 <input type="checkbox"/> その他				
	下階	最高	<input type="checkbox"/> 30db以上 <input type="checkbox"/> 25db以上 <input type="checkbox"/> 20db以上 <input type="checkbox"/> 15db以上 <input type="checkbox"/> その他				
最低		<input type="checkbox"/> 30db以上 <input type="checkbox"/> 25db以上 <input type="checkbox"/> 20db以上 <input type="checkbox"/> 15db以上 <input type="checkbox"/> その他					
8-3 透過損失等級（界壁）	居室の界壁の構造による空気伝搬音の遮断の程度		共同各戸				
	4	特に優れた空気伝搬音の遮断性能（特定の条件下で日本工業規格のRr-55等級相当以上）が確保されている程度					
	3	優れた空気伝搬音の遮断性能（特定の条件下で日本工業規格のRr-50等級相当以上）が確保されている程度					
	2	基本的な空気伝搬音の遮断性能（特定の条件下で日本工業規格のRr-45等級相当以上）が確保されている程度					
	1	建築基準法に定める空気伝搬音の遮断の程度が確保されている程度					
8-4 透過損失等級（外壁開口部）	居室の外壁に設けられた開口部に方位別に使用するサッシによる空気伝搬音の遮断の程度		戸建又は共同各戸				
	北	東		南	西		
	3	3		3	3		
	2	2		2	2		
	1	1		1	1		



# 9. 高齢者等への配慮に関すること

年をとったり怪我をしたりすると、移動などが負担に感じられたり、転倒など思わぬ事故に遭ったりすることがあります。また、車いすを使用したり、介助者の助力を得たりするときに、必要なスペースが確保されていないと、不都合となる場合があります。

このような点に配慮した建物の工夫を「バリアフリー」と呼んでいます。いざ必要となった時に大規模な工事が必要となるものも多くあるため、新築時点での対応が重要となっています。



## ■ 9-1 高齢者等配慮対策等級（専用部分）

高齢者等への配慮のために必要な対策が、住戸内でどの程度講じられているかを評価して5段階の等級で表示するものです。等級が高くなるほど、より多くの対策が講じられている住宅であることを表しています。

評価の対象となる対策は、「移動時の安全性」と「介助の容易性」という2つの目標を達成するためのものとしています。「移動時の安全性」については、高齢者等が利用する部屋と主要な部屋とを同一階に配置することや、階段への手すりの設置や勾配の工夫、床や出入口などの段差の解消、玄関・便所・浴室・脱衣室への手すりの設置などを評価します。「介助の容易性」については、通路や出入口の幅、浴室・寝室・便所の広さなどを評価します。

## ■ 9-2 高齢者等配慮対策等級（共用部分）

高齢者等への配慮のために必要な対策が、共同住宅等の主に建物出入口から住戸の玄関までの間にどの程度講じられているかを評価して5段階の等級で表示するものです。等級が高くなるほど、より多くの対策が講じられている住宅であることを表しています。

やはり「移動時の安全性」と「介助の容易性」という2つの目標をもった対策を評価します。「移動時の安全性」については、共用階段への手すりの設置や勾配の工夫、共用廊下の段差の解消、傾斜路や手すりの設置などを評価します。「介助の容易性」については、共用廊下の幅、エレベーターの設置やエレベーターホールの面積、階段の幅などを評価します。

項	目	結	果	適用範囲
9. 高齢者等への配慮に関すること	9-1 高齢者等配慮対策等級（専用部分）	住戸内における高齢者等への配慮のために必要な対策の程度		戸建又は共同各戸
		5	高齢者等が安全に移動することに特に配慮した措置が講じられており、介助用車いす使用者が基本的な生活行為を行うことを容易にすることに特に配慮した措置が講じられている	
		4	高齢者等が安全に移動することに配慮した措置が講じられており、介助用車いす使用者が基本的な生活行為を行うことを容易にすることに配慮した措置が講じられている	
		3	高齢者等が安全に移動するための基本的な措置が講じられており、介助用車いす使用者が基本的な生活行為を行うための基本的な措置が講じられている	
		2	高齢者等が安全に移動するための基本的な措置が講じられている	
		1	住戸内において、建築基準法に定める移動時の安全性を確保する措置が講じられている	
	9-2 高齢者等配慮対策等級（共用部分）	共同住宅等の主に建物出入口から住戸の玄関までの間における高齢者等への配慮のために必要な対策の程度		共同各戸
		5	高齢者等が安全に移動することに特に配慮した措置が講じられており、自走式車いす使用者と介助者が住戸の玄関まで容易に到達することに特に配慮した措置が講じられている	
		4	高齢者等が安全に移動することに配慮した措置が講じられており、自走式車いす使用者と介助者が住戸の玄関まで容易に到達することに配慮した措置が講じられている	
		3	高齢者等が安全に移動するための基本的な措置が講じられており、自走式車いす使用者と介助者が住戸の玄関まで容易に到達するための基本的な措置が講じられている	
		2	高齢者等が安全に移動するための基本的な措置が講じられている	
1	建築基準法に定める移動時の安全性を確保する措置が講じられている			



# 10. 防犯に関すること

近年、住宅への侵入盗犯罪が多く発生しており、住宅の防犯性に対して関心が高まっています。

住宅の防犯性を向上させるには、周囲からの見通しを確保する（監視性の確保）、居住者の帰属意識の向上・コミュニティ形成の促進（領域性の強化）、犯罪企図者の動きを限定し接近を妨げる（接近の制御）、建物の部材や設備を破壊されにくいものとする（被害対象の強化）、という4つの原則を守ることが有効であるとされています。

ここではこれら4つの原則のうち、評価方法の整備状況を勘案して、被害対象の強化について、住宅の開開口部における侵入防止対策を表示する内容になっています。



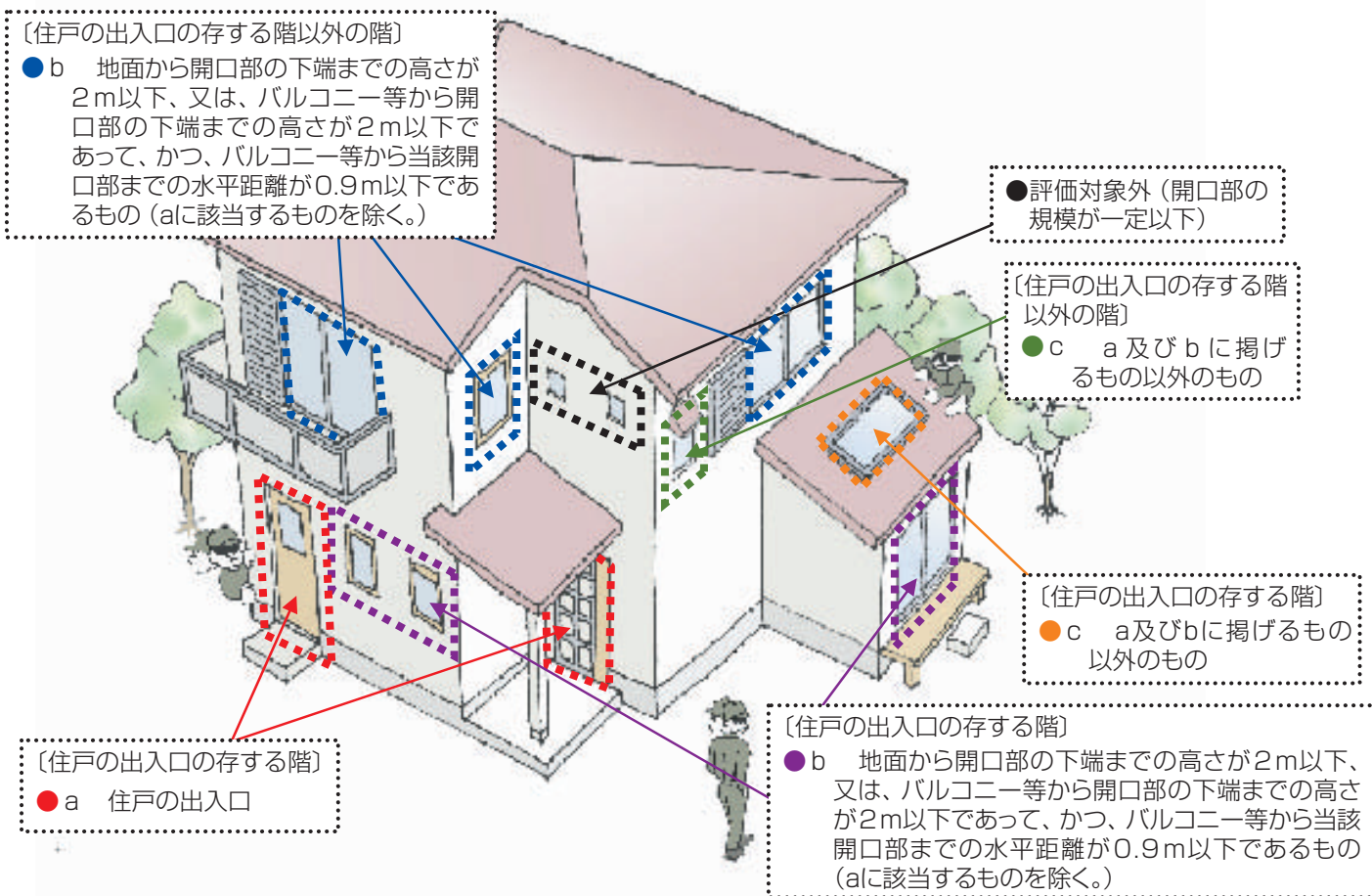
官民合同会議による  
目録掲載品に貼付される共通標準



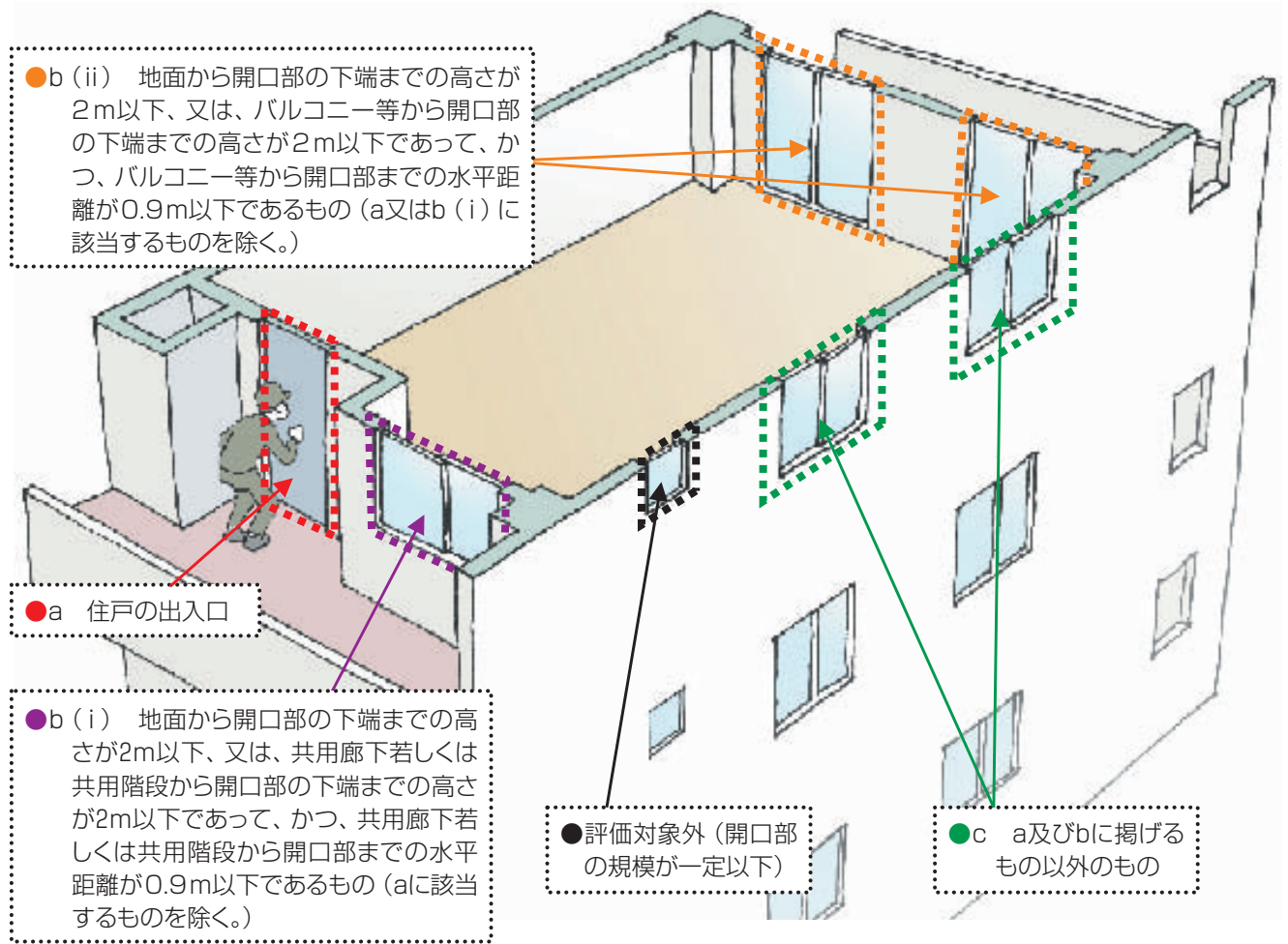
## 10-1 開口部の侵入防止対策

住宅の開開口部を外部からの接近のしやすさに応じて各階毎にグループ化し、グループ毎に属する全ての開口部について、防犯建物部品等を使用しているか否かを表示します。

防犯建物部品等には、国土交通省や警察庁、民間団体等による「防犯性能の高い建物部品の開発・普及に関する官民合同会議」の目録掲載品等が、該当します。



## 10. 防犯に関すること



項	目	結	果	適用範囲
10. 防犯に関すること	10-1 開口部の侵入防止対策	通常想定される侵入行為による外部からの侵入を防止するための対策		戸建又は共同各戸
		評価対象開口部の区分		
		〔階〕 a 住戸の出入口	<input type="checkbox"/> すべての開口部が侵入防止対策上有効な措置の講じられた開口部である <input type="checkbox"/> シャッター又は雨戸によるのみ対策が講じられている開口部が含まれる <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 該当する開口部なし	
b 地面から開口部の下端までの高さが2m以下、又は、バルコニー等から開口部の下端までの高さが2m以下であって、かつ、バルコニー等から当該開口部までの水平距離が0.9m以下であるもの (aに該当するものを除く。)	<input type="checkbox"/> すべての開口部が侵入防止対策上有効な措置の講じられた開口部である <input type="checkbox"/> シャッター又は雨戸によるのみ対策が講じられている開口部が含まれる <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 該当する開口部なし			
c a及びbに掲げるもの以外のもの	<input type="checkbox"/> すべての開口部が侵入防止対策上有効な措置の講じられた開口部である <input type="checkbox"/> シャッター又は雨戸によるのみ対策が講じられている個所が含まれる <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 該当する開口部なし			

- ※ 評価対象となる開口部：有効開口が、(1) 400mm×250mmの長方形、(2) 400×300mmの楕円形、(3) 直径が350mmの円のいずれかのブロックが通過可能なもの。
- ※ bに該当する開口部は、共同住宅で建物の出入口の存する階以外の階では、共用廊下・共用階段に面する開口部と、バルコニー等に面する開口部に区分されます。
- ※ 上記は戸建住宅、もしくは共同住宅で住戸の出入口が存する階 (1階など) の表記例となります。

●詳細は次の  
ホームページで  
ご覧ください。




住まいの情報発信局

国土交通省

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」コーナー  
住宅性能評価機関等連絡協議会

<http://www.sumai-info.jp/>

住宅性能表示制度をはじめ、信頼できる住まいの情報はこちらへ  どうぞアクセスしてください。

<http://www.mlit.go.jp/>

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/hinkaku/hinkaku.htm>

<http://www.hyouka.gr.jp/>

監修 国土交通省住宅局住宅生産課

電話 03-5253-8111 (代表)

発行 財団法人 ベターリビング

連絡先 住宅性能評価機関等連絡協議会 ((財)ベターリビング内) 電話 03-5211-0564

○このパンフレットは、平成20年10月1日現在で施行されている法令に基づき作成しました。