

## 住宅性能表示制度の概要

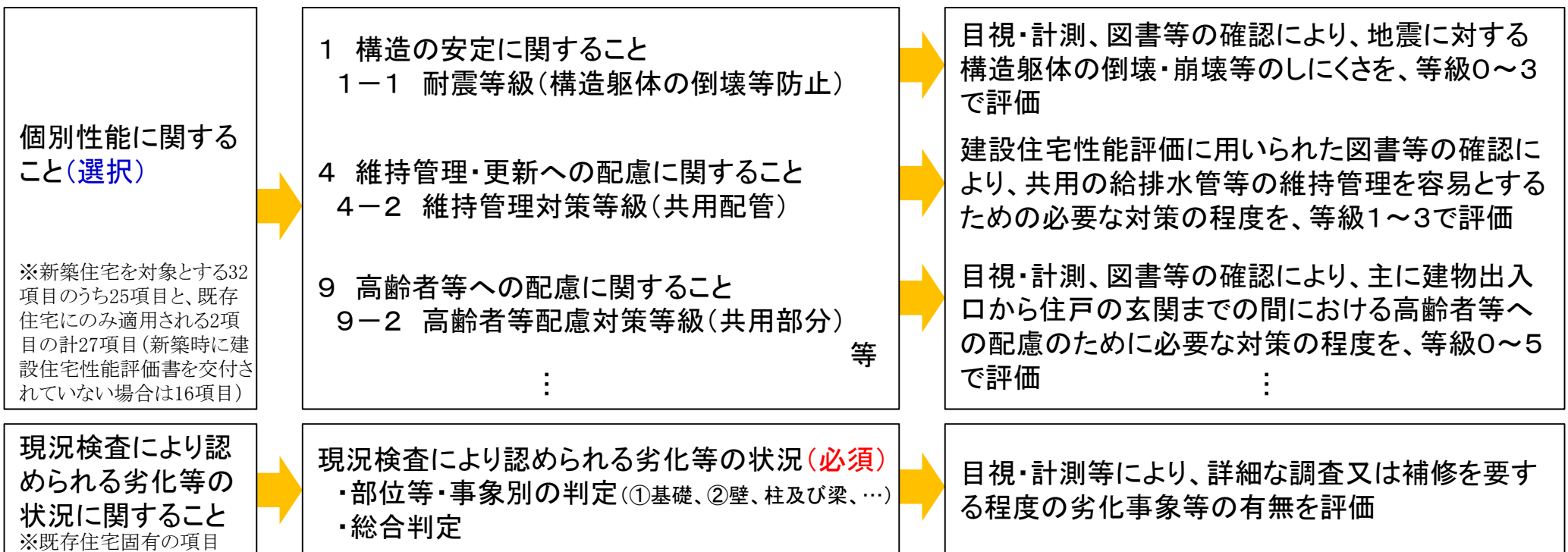
住宅の基本的な性能について、

- **共通のルール**(国が定める性能評価項目・性能評価基準)に基づき、
- **公正中立な第三者機関**(登録住宅性能評価機関)が
- **現況検査等**を経て等級などで評価し、
- **評価書**(※1)が**交付された住宅**については、迅速に専門的な**紛争処理**が受けられる

平成12年度(※2)から運用が実施された**任意の制度**

(※1 建設住宅性能評価書に限る、※2 既存住宅については平成14年度から制度運用)

## RC造既存共同住宅の性能表示項目・評価方法等



## 既存共同住宅における活用実績

平成23年度までの累計 : 235棟 2,184戸 (新築(設計)は35,507棟 1,230,136戸)

# 既存住宅の住宅性能表示制度②

## 個別性能に関すること

	表示すべき事項	適用範囲	
		新築	既存
1 構造の安定に関すること	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)	○	○
	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)	○	△
	1-6 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法	○	○
	1-7 基礎の構造方法及び形式等	○	△
2 火災時の安全に関すること	2-1 感知警報装置設置等級(自住戸火災時)	○	○
	2-2 感知警報装置設置等級(他住戸等火災時)	○	○
	2-3 避難安全対策(他住戸等火災時・共用廊下)	○	○※1
	2-4 脱出対策(火災時)	○	○
	2-5 耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部))	○	△
	2-6 耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部以外))	○	△
	2-7 耐火等級(界壁及び界床)	○	△
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)	○	—

	表示すべき事項	適用範囲	
		新築	既存
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)	○	△
	4-2 維持管理対策等級(共用配管)	○	△
	4-3 更新対策(共用排水管)	○	△
	4-4 更新対策(住戸専用部)	○	△
5 温熱環境に関すること	5-1 省エネルギー対策等級	○	—
6 空気環境に関すること	6-1 ホルムアルデヒド対策(内装及び天井裏等)	○	—
	6-2 換気対策	○	○※2
	6-3 室内空気中の化学物質の濃度等	○	○
	6-4 石綿含有建材の有無等	—	○
	6-5 室内空気中の石綿粉じん濃度等	—	○
7 光・視環境に関すること	7-1 単純開口率	○	○
	7-2 方位別開口比	○	○
8 音環境に関すること	8-1 重量床衝撃音対策	○	—
	8-2 軽量床衝撃音対策	○	—
	8-3 透過損失等級(界壁)	○	—
	8-4 透過損失等級(外壁開口部)	○	—
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)	○	○
	9-2 高齢者等配慮対策等級(共用部分)	○	○
10 防犯に関すること	10-1 開口部の侵入防止対策	○	○

△:新築時に建設住宅性能評価書が交付された住宅に限り適用

※1 耐火等級(避難経路の隔壁の開口部)は△

※2 局所換気対策のみ○

# 既存住宅の住宅性能表示制度③

## 現況検査により認められる劣化等の状況に関すること

	表示すべき事項	説明する事項	説明に用いる文字
現況検査により認められる劣化等の状況に関すること	現況検査により認められる劣化等の状況	部位等・事象別の判定	評価対象建築物の部位等ごとに認められる詳細な調査又は補修を要する程度の劣化事象等の有無による判定
		総合判定	評価対象建築物の部位等ごとに認められる詳細な調査又は補修を要する程度の劣化事象等の有無による現況の総合的な判定 (「特定劣化事象等(下表※1※2)のすべてが認められない」、「特定劣化事象等のいずれかが認められる」で判定)

## 部位等ごとの劣化事象等(例)

部位等	劣化事象等		部位等	劣化事象等			
①基礎のうち屋外に面する部分(壁又は柱と異なっている場合に限る。)	コンクリート直仕上げによる仕上げの場合	幅が0.5mm以上のものその他の著しいひび割れ※2	⑤壁、柱及び梁のうち屋内に面する部分(共用部分)	モルタル仕上げその他の塗り仕上げの場合	著しいひび割れ※2		
		深さが20mm以上のものその他の著しい欠損※2			著しい欠損※2		
②壁、柱、基礎(屋外に面する部分が壁又は柱と同一の仕上げとなっている場合に限る。)及び梁のうち屋外に面する部分	タイルによる仕上げの場合	著しいひび割れ※2			⑥屋内の床	フローリングその他の板状の仕上げ材による仕上げの場合	漏水等の跡
		著しい欠損※2					仕上げ部分の著しい浮き・剥がれ※2
		仕上げ材の著しい浮き・剥がれ※2	著しい沈み				
		シーリング材の破断・接着破壊※1	6/1000以上の傾斜(居室に存するものに限る。)				
		手すりの著しいぐらつき	仕上げ材の著しい割れ・欠損・剥がれ				
③屋根	アスファルト防水(保護層を有するものに限る。)の場合	保護層(コンクリートであるものに限る。)の著しいせり上がり※2	⑦床(共用部分)	モルタル仕上げその他の塗り仕上げの場合	著しいひび割れ		
		手すり・支持部分の著しい腐食等			著しい欠損		
④壁、柱及び梁のうち屋内に面する部分(専用部分)	壁紙その他のシート状の仕上げ材による仕上げの場合	著しいひび割れ	⑧天井(専用部分)	石こうボードその他の板状の仕上げ材による仕上げの場合	仕上げ部分の著しい剥がれ		
		著しい欠損			漏水等の跡		
		漏水等の跡			仕上げ材の著しい割れ・欠損・剥がれ		
		壁・柱の6/1000以上の傾斜			仕上げ材(金属であるものに限る。)の著しい腐食		

※1 特定劣化事象等

※2 特定劣化事象等(適切な維持管理に関する計画等がない場合に限る。)

# 既存住宅の住宅性能表示制度④

## 部位等ごとの劣化事象等(例) つづき

部位等	劣化事象等	
⑨天井(共用部分)及び軒裏	サイディングボードその他の板状の仕上げ材による仕上げの場合	漏水等の跡
		仕上げ材の著しい割れ・欠損・剥がれ※2
		仕上げ材(金属であるものに限る。)の著しい腐食※2
⑩階段(専用部分)	構造体の著しい欠損・腐食等	
	踏面の著しい沈み・欠損・腐食等	
	手すりの著しいぐらつき	
	手すり・支持部分の著しい腐食等	
⑪階段(共用部分)	構造体の著しい欠損・腐食等	
	踏面の著しい沈み・欠損・腐食等	
	手すりの著しいぐらつき	
	手すり・支持部分の著しい腐食等	
⑫バルコニー	床の著しい沈み・欠損・腐食等・防水層の破断(直下が屋内である場合に限る。)	
	支持部分の欠損・腐食等(直下が屋内でない場合に限る。)	
	手すりの著しいぐらつき	
	手すり・支持部分の著しい腐食等	
⑬屋外に面する開口部(雨戸、網戸及び天窓を除く。)	建具の周囲の隙間	
	建具の著しい開閉不良	
	手すりの著しいぐらつき	
	手すり・支持部分の著しい腐食等	
⑭雨樋	破損	
⑰給水設備(専用部分)	漏水	
	赤水	
	給水流量の不足	

部位等	劣化事象等
⑩給水設備(共用部分)	漏水
	給水管の著しい腐食
	受水槽・給水ポンプの著しい損傷・腐食
	受水槽・給水ポンプの支持部分の著しい損傷・腐食
⑰排水設備(専用部分)	漏水
	排水の滞留
⑱排水設備(共用部分)	漏水
	排水管の著しい腐食
	浄化槽(地上に存する部分に限る。)の著しい損傷・腐食
	浄化槽のばっ気装置(地上に存する部分に限る。)の著しい作動不良
⑲給湯設備(専用部分)	漏水
	赤水
⑳給湯設備(共用部分)	漏水
	給湯管の著しい腐食
	給湯管の保温剤の脱落
	熱源装置の著しい損傷・腐食
㉑機械換気設備(専用部分)	作動不良
	換気設備に係るダクトの脱落
㉒機械換気設備(共用部分)	換気ファンの作動不良
	排気ガラの閉鎖・著しい腐食
㉓①から㉒までに掲げる部位等	鉄筋の露出※1

※1 特定劣化事象等

※2 特定劣化事象等(適切な維持管理に関する計画等がない場合に限る。)