

## 3. 必須/選択項目の範囲の見直し

---

# 性能表示項目について

性能表示項目	新築住宅		既存住宅		等級設定		長期優良基準		
	一戸建て	共同住宅等	一戸建て	共同住宅等	有無		有無		
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)	●	●	○	○	★	～等級3	★	等級2
	1-2 耐震等級(構造躯体の損傷防止)	●	●	○	○	★	～等級3		
	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)	●	●	○	○			★	(免震)
	1-4 耐風等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	●	●	○	○	★	～等級2		
	1-5 耐積雪等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	●	●	○	○	★	～等級2		
	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)	●	●	○	○	★	～等級4		
	2-2 感知警報装置設置等級(他住戸等火災時)	—	●	—	○	★	～等級4		
	2-3 避難安全対策(他住戸等火災時・共用廊下)	—	●	—	○	★	～等級3		
	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))	●	●	○	○	★	～等級3		
	2-6 耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部以外))	●	●	○	○	★	～等級4		
	2-7 耐火等級(界壁及び界床)	—	●	—	○	★	～等級4		
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)	●	●	—	—	★	～等級3	★	等級3+α
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)	●	●	○	○	★	～等級3	★	等級3相当
	4-2 維持管理対策等級(共用配管)	—	●	—	○	★	～等級3	★	等級3相当
	4-3 更新対策(共用排水管)	—	●	—	○	★	～等級3	★	等級3相当
	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	●	●	—	—	★	～等級4	★	等級4
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)	●	●	—	—	★	～等級3		
	6-2 換気対策(居室の換気対策)	●	●	—	—				
	6-2 換気対策(局所換気対策)	●	●	○	○				
	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 室内空気中の石綿の粉じんの濃度等	—	—	○	○					
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	—	○	—	—	★	～等級5		
	8-2 軽量床衝撃音対策	—	○	—	—	★	～等級5		
	8-3 透過損失等級(界壁)	—	○	—	—	★	～等級4		
	8-4 透過損失等級(外壁開口部)	○	○	—	—	★	～等級3		
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)	●	●	○	○	★	～等級5		
	9-2 高齢者等配慮対策等級(共用部分)	—	●	—	○	★	～等級5	★	等級3(一部)
10 防犯に関すること	10-1 開口部の侵入防止対策	●	●	○	○				
11 現況検査により認められる劣化等の状況に関すること	11-1 現況検査により認められる劣化等の状況	—	—	●	●				
	11-2 特定現況検査により認められる劣化等の状況(腐朽等・蟻害)	—	—	○	○				

●: 必須評価事項、○: 選択評価事項

●※・○※: 共同住宅及び長屋のみ適用

注) 網掛けは新築の長期優良住宅基準に引用がある項目

# 各住宅性能項目に対する評価について

○「住宅購入者等の関心の高い項目」、「住宅供給者が必要と考える項目」の上位3つは両方とも以下のとおり

1位: 構造      2位: 温熱環境(省エネ)      3位: 劣化対策

○また、その他上位項目にはどちらにも「維持管理・更新」が入っている

①住宅購入者等の関心の高い項目

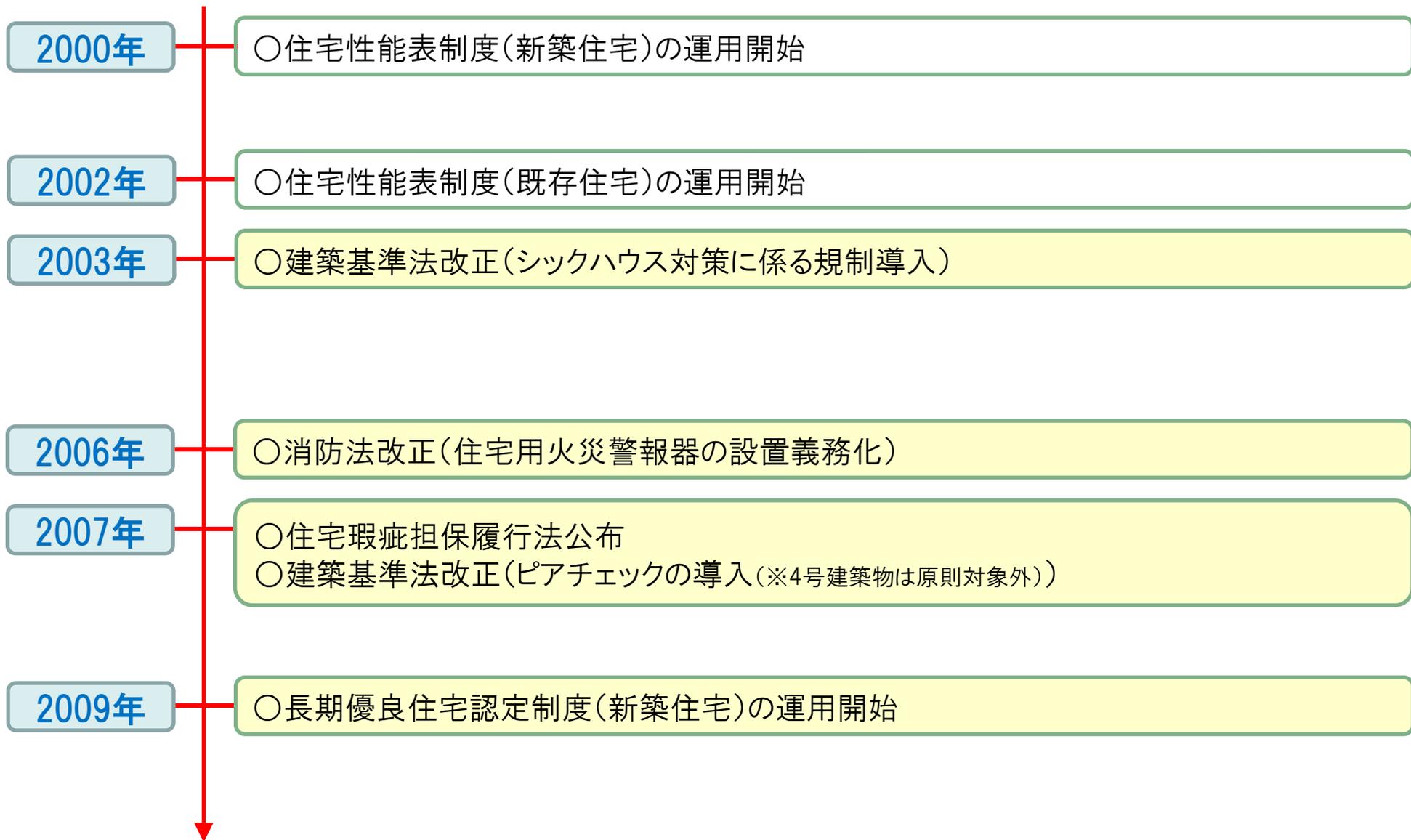
順位	性能項目
1位	構造
2位	温熱環境 (省エネ)
3位	劣化対策
その他上位項目	火災安全性 維持管理・更新

(一社)住宅性能評価・表示協会調べ

②住宅供給者が必要と考える項目

順位	性能項目
1位	構造
2位	温熱環境 (省エネ)
3位	劣化対策
その他上位項目	維持管理・更新 高齢者等配慮

(一社)住宅生産団体連合会調べ



# 必須/選択項目の範囲の見直し案

- 住宅の性能に関する規定は他法令・他制度においても充実が図られてきていることや、評価事務の合理化や負担軽減及び選択自由度の向上が求められていることから、必須項目を限定する。
- 必須項目については、**住宅購入者等の関心の高い項目等**に厳選するとともに、**長期優良住宅の認定基準**を勘案する。

住宅性能表示制度の評価項目		新築住宅	
		現行	見直し案
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	●	○

(参考)

既存住宅	長期優良住宅
○	■
○	—
—	■
○	■
—	■
○	—
○	—
—	—
○	■ (共同住宅のみ)
○	—

(注) ●は必須項目、○は選択項目。

# 必須/選択項目の範囲の見直し案(詳細版)

性能表示項目	性能表示項目	現行		見直し案		既存住宅		長期優良基準	
		新築住宅		新築住宅		既存住宅		長期優良基準	
		一戸建て	共同住宅等	一戸建て	共同住宅等	一戸建て	共同住宅等	有無	
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)	●	●	●	●	○	○	★	等級2
	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)	●	●	●	●	○	○	★	(免震)
	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)	-	●	-	○	-	○		
	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)	●	●	●	●	-	-	★	等級3+ $\alpha$
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)	●	●	●	●	○	○	★	等級3相当
	4-2 維持管理対策等級(共用配管)	-	●	-	●	-	○	★	等級3相当
	4-3 更新対策(共用排水管)	-	●	-	●	-	○	★	等級3相当
	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	●	●	●	●	-	-	★	等級4
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)	●	●	○	○	-	-		
	6-2 換気対策(居室の換気対策)	●	●	○	○	-	-		
	6-2 換気対策(局所換気対策)	●	●	○	○	○	○		
	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 室内空気中の石綿の粉じんの濃度等	-	-	-	-	○	○			
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)	-	●	-	○	-	○	★	等級3(一部)
10 防犯に関すること	10-1 開口部の侵入防止対策	●	●	○	○	○	○		
11 現況検査により認められる劣化等の状況に関すること	11-1 現況検査により認められる劣化等の状況	-	-	-	-	●	●		
	11-2 特定現況検査により認められる劣化等の状況(腐朽等・蟻害)	-	-	-	-	○	○		

●: 必須評価事項、○: 選択評価事項

●※・○※: 共同住宅及び長屋のみ適用

注) 網掛けは新築の長期優良住宅基準に引用がある項目

注) 「5 温熱環境に関すること」については、省エネ基準の見直し等に伴う改正を今後反映する。