

「大地震後の生活継続に着目した 集合住宅の防災性能評価手法に関する検討」

令和元年度 建築基準整備促進事業(調査事項M5)
〔国立研究法人・建築研究所との共同研究〕

令和2年4月22日

 一般社団法人 新都市ハウジング協会
マンションLCP分科会

調査実施の背景・目的

- 集合住宅居住者の多くは、地震後も自宅に留まっての生活継続(いわゆる「在宅避難」)が強く求められている。
 - 公的な避難所の収容能力の限界
 - 被害程度がより大きい戸建住宅の被災者が優先
 - 既にいくつかの自治体では、防災計画策定上の前提条件。
- このため集合住宅における大地震時の「生活継続力」の確保は喫緊の課題となっている
 - 生活継続力・・・在宅避難生活の継続を可能とする性能
 - 防災側面から見た建築計画の配慮だけでなく、被災後の運用管理等をソフト面の事項も含めた総合的な対策が必要である
 - また、そのための評価の仕組みも必要である。
- そこで、大地震時の生活継続に着目した集合住宅の防災性能評価手法の仕組みを検討する。

検討体制

- 本調査は、一般社団法人・新都市ハウジング協会・マンションLCP分科会※が主体となり、国立研究法人・建築研究所との共同研究体制下で実施した。

※：協会では、平成25年度より大地震後のマンションの生活継続力（LCP）について検討する専門部会（マンションLCP分科会）を発足しており、平成28年度にはチェックシート方式のLCP評価手法「LCP50+50」を構築し、WEBの公開・運用を行っている。

- また、有識者委員会を設置し、そこで得られた意見等を本活動に反映しながら進めてきた。

<有識者委員会>

委員長：

森山修治 日本大学工学部建築学科教授

委員：

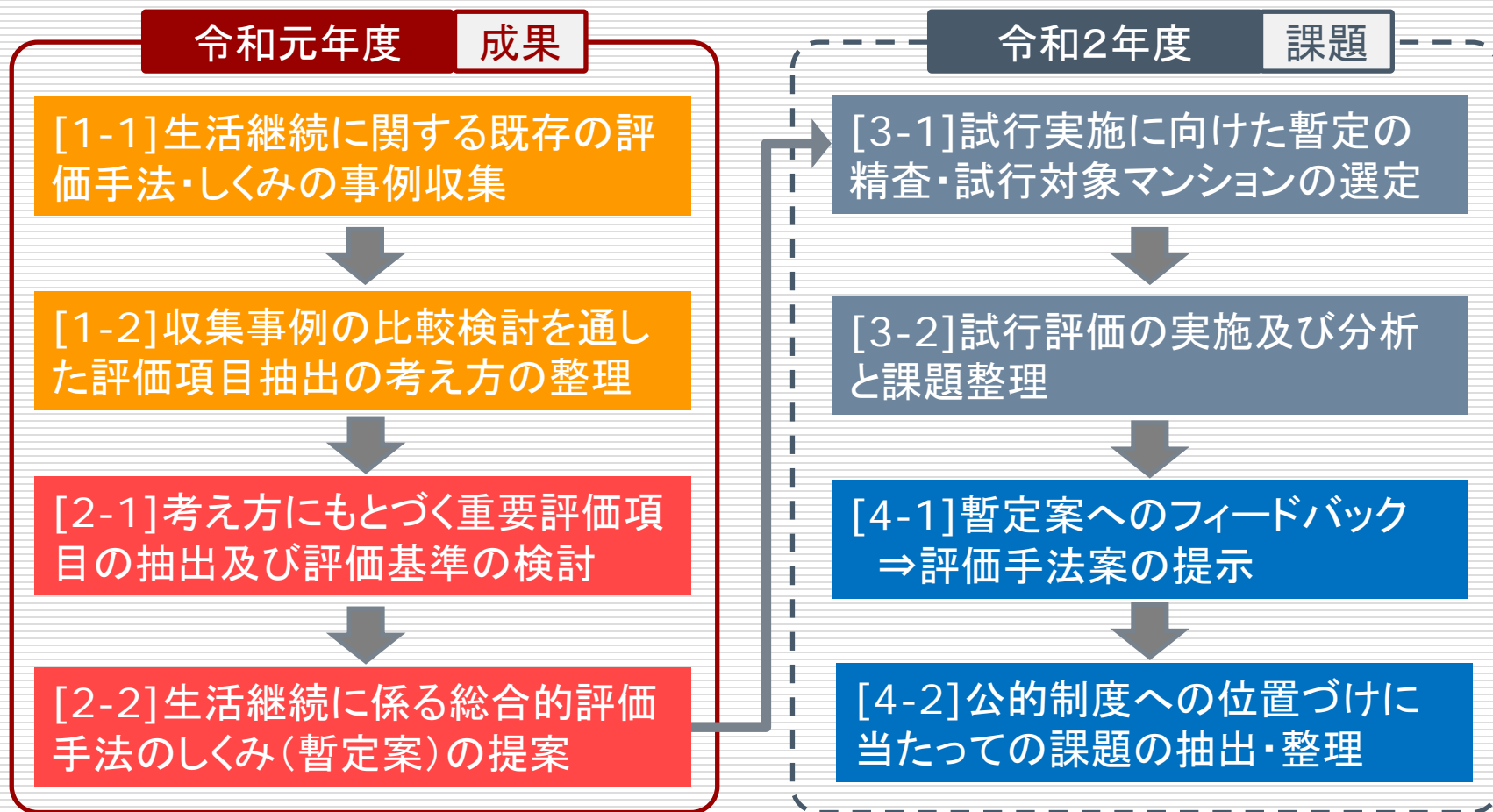
増田幸宏 芝浦工業大学システム理工学部環境システム学科教授

山海敏弘 国土交通省国土技術政策総合研究所 住宅研究部長

藤本秀一 国土交通省国土技術政策総合研究所 住宅研究部住宅計画研究室長

調査事項

- 令和元年から2か年で次のような調査を実施する。



既往の認定制度等の実態調査結果(ヒアリング)

1-1

認定制度等	ヒアリング対象	調査月日
大阪市防災力強化 マンション認定制度	大阪市 都市整備局 企画部安心居住課	2019年9月10日
杜の都防災力向上 マンション認定制度	仙台市 都市整備局 住宅政策課	2019年10月8日
中央区防災対策優良マン ション認定制度	東京都 中央区 総務部 防災課 普及係	2019年12月5日
すみだ良質な集合住宅認 定制度	東京都 墨田区 都市計画部 住宅課 計画担当	2019年12月10日
川崎市高層集合住宅の震 災対策に関する施設整備 要綱	川崎市 まちづくり局総務部 まちづくり調整課	2019年12月9日

防災マンション認定制度等の概要

1-1


自治体	大阪市	仙台市	東京都中央区	東京都墨田区	川崎市
制度名	防災力強化マンション認定制度	杜の都防災力向上マンション認定制度	中央区防災対策優良マンション認定制度	すみだ良質な集合住宅認定制度	高層集合住宅の震災対策に関する施設整備要綱
創設年月	H21年8月～	H25年4月～	H27年度～	H25年度～	H24年7月～
主な認定の要件	<ul style="list-style-type: none"> 延べ面積の1/2以上が住宅の民間マンション 住宅性能評価を受けるマンション 	<p><防災性能></p> <ul style="list-style-type: none"> 建築確認を受けたもの 耐火建築物 <p><防災活動></p> <ul style="list-style-type: none"> 管理組合等で認定申請の決議等 	<ul style="list-style-type: none"> 戸数が10戸以上のマンション（専用部分の床面積が1戸当たり40㎡以上住宅） 	<ul style="list-style-type: none"> 完了検査を受ける前までに建設住宅性能評価書の交付を受ける 10年間は認定基準への適合義務 	<ul style="list-style-type: none"> 高層集合住宅で、地階を除く階数が10以上の建築物のうち、共同住宅の用途に供するもの（含、用途併用）
基準	<ul style="list-style-type: none"> ①建築物の構造 ②建築物内部の安全性 ③避難時の安全性 ④災害に対する備え ⑤防災アクションプラン策定 ⑥その他 	<p><防災性能></p> <ul style="list-style-type: none"> ①建物本体の耐震性能 ②防災性能※1 <p><防災活動></p> <ul style="list-style-type: none"> ①自主防災組織の結成 ②防災マニュアル作成 ③選択※2 	<ul style="list-style-type: none"> ①防災組織の設置 ②防災マニュアル作成 ③原則として年1回以上防災訓練実施 ④地域の町会等との連携 	<p>【必須項目】</p> <ul style="list-style-type: none"> ①耐震性 ②設備配管フレグビリティ ③地震時管制装置付EV ④備蓄倉庫 ⑤住戸内の安全対策 <p>【選択項目】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・構造・設備等の配慮 ・防災に関する管理・運営上の配慮 	<ul style="list-style-type: none"> ①防災備蓄スペース ②防災トイレ
青字（下線）： ハード面 赤字： ソフト面					

※1：非構造部材の落下防止/防災備蓄倉庫設置/避難場所の確保/耐震ドアの設置/EV対策)

※2：防災訓練の実施/各住戸の家具固定/地域の防災訓練への参加/地域の避難所運営に関する連携/非常用電源の確保/災害用簡易トイレの確保/救急資機材などの整備/飲料水及び食料の確保

大阪市防災力強化マンション認定制度

1-1

<p>対象</p>	<ul style="list-style-type: none"> •建築物の延べ面積の2分の1以上が住宅の民間マンション（新築・既存、分譲・賃貸を問わず） •住宅性能評価を受けるマンション（設計・建設性能評価とも、または既存住宅に係る建設性能評価） 	
<p>認定要件・基準</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建物の構造に関する基準 ①耐震性 ②耐火性 2. 建物内部の安全性に関する基準 <ol style="list-style-type: none"> ①住戸内の地震対策 ②EV ③防災倉庫 ④救出・救助 3. 避難時の安全性に関する基準 <ol style="list-style-type: none"> 1) 地域防災計画の避難路に面する敷地の場合：①延焼遮断帯の形成 ②落下防止 2) 地域防災計画の避難路に面する敷地以外の場合：①空地の確保 ②落下防止 4. 災害に対する備えに関する基準〔規模等に応じて選択〕 <ol style="list-style-type: none"> 1) 災害後の生活維持を図る備え（11階以上に住戸あり、または200戸未満⇒2項目以上、11階以上に住戸なし、かつ200戸以上⇒3項目以上） <ol style="list-style-type: none"> ①飲料水の確保 ②食料、食事の確保 ③し尿処理 ④生活用水の確保 ⑤一時避難場所の確保 2) 高層住戸の災害後の生活の確保について（11階以上に住戸あり⇒1項目以上、11階以上に住戸なし⇒選択不要） <ol style="list-style-type: none"> ①防災倉庫の確保 ②生活場所の確保 ③災害後も使用できるEV ④その他の対策 3) 日常の自主防災活動について <ol style="list-style-type: none"> ①防災訓練 地域連携 5. 防災アクションプランの策定に関する基準 <ol style="list-style-type: none"> ①計画の目標 ②計画の位置づけ ③マンションの概要 ④マンションの防災関連情報 ⑤マンションに備わっている防災性能、防災設備、備品・備蓄物資一覧 ⑥災害に対する備え ⑦地域への貢献について ⑧防災アクションプランを補完する各種マニュアル 6. その他の基準 ①生活動線 ②被害想定 ③情報伝達手段 	

大阪市防災力強化マンション 認定事例

1-1

規模・戸数	地上15階、42戸	認定	計画:H24、変更:H26
1. 建物の構造	<ul style="list-style-type: none"> ○耐震等級(倒壊等防止)等級1、及び耐震等級(損傷防止)等級1 ○耐火建築物、延焼防止(開口部等)等級2、延焼防止(開口部以外)等級4 		
2. 建物内部の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ○住戸内の地震対策:家具転倒防止マニュアルの作成・配付、家具転倒防止対策相談窓口を一定期間設置、対震枠付玄関ドアの設置 等 ○地震時の安全装置が設けられたエレベーターの設置 ○ボールやジャッキ、布担架など被災時に役立つ救出救助資器材の設置 		
3. 避難時の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ○空地の確保 ○落下防止対策 		
4-1. 災害後3日間の生活維持	<ul style="list-style-type: none"> ○食糧、食事の確保 ・かまどベンチの設置 ・ベンチ用燃料等の備蓄 ○し尿処理の確保:マンホールトイレ用マンホール及び災害用トイレキットを1セット設置 		
4-2. 高層住戸の生活場所	<ul style="list-style-type: none"> ○低層部に高層住戸の住民の避難生活に利用できる屋内スペースを確保 		
5. 防災アクションプラン	<ul style="list-style-type: none"> ○被災時のマンション住民の生活基盤の確保や、地域への貢献に寄与するため、マンションの防災上の特色や管理組合にて行う対策等について明文化し、管理規約に定める。 		

大阪市防災力強化マンション 認定事例

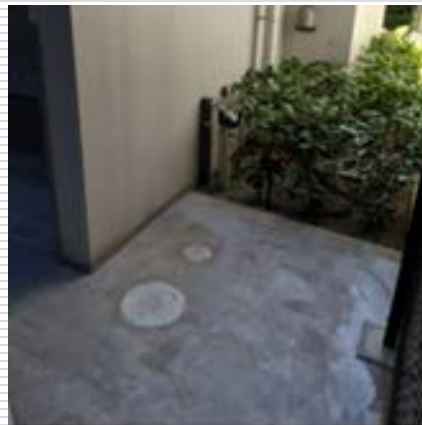
1-1



【外観】



【表示プレート】



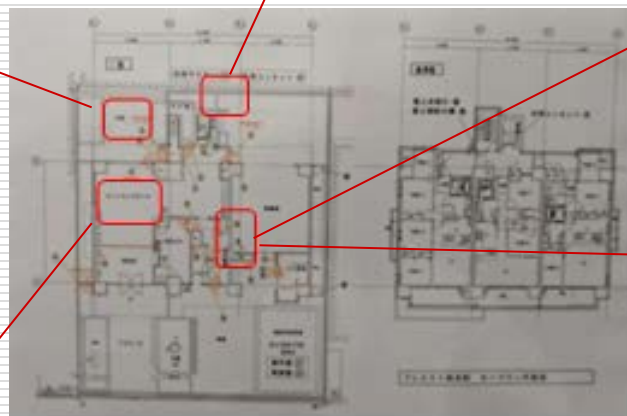
【マンホールトイレ用マンホール】



【防災倉庫内部】



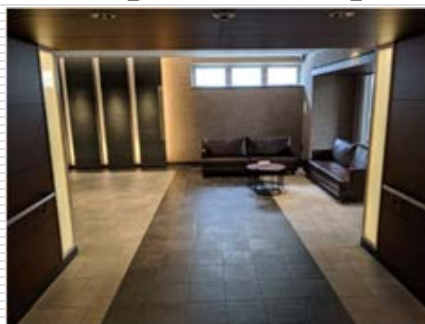
【かまどベンチ】



【1階及び基準階キープラン】



【防災倉庫内部
(トイレ位置図)】



【避難用屋内スペース (エントランスホール)】

杜の都防災力向上マンション認定制度 (防災性能関係)

1-1

対象

●防災性能（建築物）

- 1) 仙台市内に存するもの、または建築しようとするもの
- 2) 建築確認を受けたもの
- 3) 耐火建築物
- 4) 建築基準法又は消防法上、是正指導等を受けていない。
又は是正指導等を受けた当該指導にもとづく是正を完了している

認定要件・基準

●防災性能

（建物の性能）…次のいずれか

- 1) 昭和56年以降に建築確認
- 2) 耐震改修促進法の計画認定を受けた耐震改修工事を実施
- 3) 耐震改修促進法の安全性基準に適合する旨の認定取得

（建物の防災性能）

…次の2つ以上に適合【認定基準で詳細を規定】

- 1) 非構造部材の落下防止対策
- 2) 防災備蓄倉庫
- 3) 避難場所
- 4) 住戸の扉
- 5) エレベーターの地震対策

…表示方法：

2項目⇒★、3～4項目⇒★★、すべて⇒★★★

杜の都防災力向上マンション認定制度 (防災活動関係)

1-1

対象	<p>●防災活動（管理組合等）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 仙台市内に存するマンションの管理組合等 2) 建築基準法又は消防法上是正指導等を受けていない。 又は是正指導等を受けた当該指導にもとづく是正を完了している 3) 管理組合等において、認定申請の議決がなされている 										
認定要件・基準	<p>●防災活動 (防災活動の実施等)</p> <p>…次のいずれか【認定基準で詳細を規定】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 自主防災組織を結成していること 2) 1) 及び次のイ) を実施し、 かつロ)～リ)のうち4～7つ実施 <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">イ) 防災マニュアル作成の手引及び認定基準に適合する防災マニュアルの作成</td> <td style="width: 50%;">ハ) 各住戸の家具の固定</td> </tr> <tr> <td>ロ) 自主防災組織の防災訓練</td> <td>ホ) 地域の避難所運営に関する連携</td> </tr> <tr> <td>ニ) 地域の防災訓練への参加</td> <td>ト) 災害用簡易トイレの確保</td> </tr> <tr> <td>ヘ) 非常用電源の確保</td> <td>チ) 飲料水及び食糧の確保</td> </tr> <tr> <td>フ) 救急資機材等の整備</td> <td></td> </tr> </table> 3) 1)、2)に掲げるすべてを実施 <p>…表示方法：1)に該当⇒★、2)に該当⇒★★、3)に該当⇒★★★</p>	イ) 防災マニュアル作成の手引及び認定基準に適合する防災マニュアルの作成	ハ) 各住戸の家具の固定	ロ) 自主防災組織の防災訓練	ホ) 地域の避難所運営に関する連携	ニ) 地域の防災訓練への参加	ト) 災害用簡易トイレの確保	ヘ) 非常用電源の確保	チ) 飲料水及び食糧の確保	フ) 救急資機材等の整備	
イ) 防災マニュアル作成の手引及び認定基準に適合する防災マニュアルの作成	ハ) 各住戸の家具の固定										
ロ) 自主防災組織の防災訓練	ホ) 地域の避難所運営に関する連携										
ニ) 地域の防災訓練への参加	ト) 災害用簡易トイレの確保										
ヘ) 非常用電源の確保	チ) 飲料水及び食糧の確保										
フ) 救急資機材等の整備											

杜の都防災力向上マンション認定制度 取組事例

1-1



外観



1階 防災倉庫



共用スペース
(避難スペース)



共用スペースにおける備蓄収納



中間階 防災倉庫

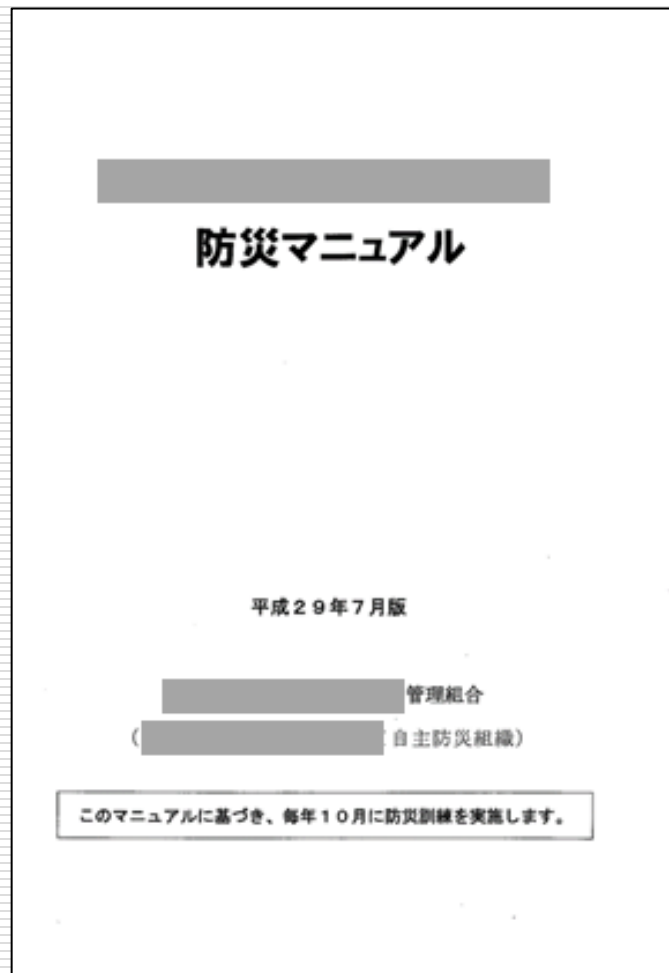
杜の都防災力向上マンション認定制度 取組事例

1-1

□ 防災マニュアル(目次構成)

<目次構成>

1. 震災対応時のお願い
2. 対策本部体制
3. 名簿・防災活動備品・備蓄物資リスト
4. 震災時活動フロー
5. 震災時の自主防災活動
 - 地震発生～1日目
 - 地震発生から2日目～3日目
 - 地震発生から4日目以降
 - 地震発生時の各種設備操作
6. 様式集
 - 様式1 安否情報シート
 - 様式2 対策本部安否情報シート
 - 様式3 安否確認ステッカー
 - 様式4 安否不明ステッカー
 - 様式5 使用・立入禁止シート
 - 様式6 備蓄物資配布リスト



各認定制度等の比較①(審査・検査体制)

1-2

自治体	大阪市	仙台市	東京都中央区	東京都墨田区	川崎市
認定等 手続き	<ul style="list-style-type: none"> ①事前協議 ②認定申請 ③審査 ④計画認定 ↓建築工事等 ⑤現場検査 ⑥認定 ⑦維持管理報告 	<p><防災性能></p> <ul style="list-style-type: none"> ①認定申請 (設計図書) ②審査 ③認定(計画) ↓建築工事等 ④現場検査 ⑤認定 <p><防災活動></p> <ul style="list-style-type: none"> ①認定申請 (組織結成) ②審査 ③認定 	<p>認定申請書に必要事項を記入し、防災課まで提出</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) 防災組織の役員名簿 2) 防災マニュアル 3) 防災訓練の実施状況がわかる書類 他 	<ul style="list-style-type: none"> ①認定申請 ・仮認定審査 ⇒決定通知 ・工事完了 ②完了検査申請 ・完了検査 ⇒認定証交付 ③報告責任者届出 ⇒活動 ④報告書提出 (1回/年) 	<p>【新築】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○事前協議 ↓承認 ↓工事の実施 ○完了届 <p>【既存】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市への相談 ○確認申込
審査体制	<ul style="list-style-type: none"> ・課長以下4人で実施 ・年間数件程度を審査 ・標準処理期間は2週間程度 	<ul style="list-style-type: none"> ・基本的に1人 ・事前相談は概ね2回程度。 ・本審査概ね1週間程度(新築・既存共) 	<ul style="list-style-type: none"> ・担当2名の他コンサル及び委託事業者と連携して進めている 	<ul style="list-style-type: none"> ・1人で認定制度の事務を担当 	<ul style="list-style-type: none"> ・担当は2人で運用
現場検査	<p>現地で家具転倒防止用下地まで確認</p>	<p>基本は写真確認で、現地に行くことは少ない</p>	<p>—</p>	<p>現地にて確認</p>	<p>要件の設備が設置されていることを現地で確認</p>

各認定制度等の比較②(防災活動・表示方法等)

1-2

自治体	大阪市	仙台市	東京都中央区	東京都墨田区	川崎市
防災活動等の事前確認	事業者が作成する原始規約等の写しを確認	原始規約の確認までは行っていない	防災マニュアル、訓練実施報告書等の書類を審査	事前の原始規約の確認までは行っていない	管理規約等の事前確認まで行っていない
維持管理報告等	1年後のみ実施。主に新築時確認できない防災活動等を確認	防災活動認定については、2年毎に活動内容の報告を行う	毎年1回、活動状況報告書の提出	毎年1回報告	—
表示方法	認定証 マーク表示	認定証・マーク表示(防災性能と防災活動をそれぞれ☆の数で表示)	認定シールと認定盾を交付	認定証等の交付	整備基準適合証の交付
マーク・プレート・適合証等					
公表制度	市ホームページや広報誌で情報公開	市ホームページで情報公開(認定マークの資料)	区ホームページで情報公開	区ホームページで情報公開	市ホームページで情報公開(個人事業主は公開を希望しない傾向にある)

各認定制度等の比較③(防災活動・表示方法等)

1-2

自治体	大阪市	仙台市	東京都中央区	東京都墨田区	川崎市
実績等 (調査時点)	52件 (年4~5件)	48件 (年6~7件)	78棟	防災型8棟 (年1件程度)	57件 (公表件数のみ)
補助金等	・銀行の金利優遇	—	・防災資機材や 防災訓練経費 の助成	・機能整備費補 助、動力用自 家発電機整備 費(実績なし)	・危機管理部局 で自主防災組 織への助成が ある
課題・ その他	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅の家具転倒防止対策に関して原状回復義務から外せるとよい ・大手は防災対策を標準化、 ・中小・賃貸が増加 ・備蓄は3日→7日分に改正 	<ul style="list-style-type: none"> ・認定件数の伸び悩み。 ・敢えて認定取得する必要はないと言われることもある(大手デベロッパ等)。 ・認定取得で管理組合がきちんとしていると評価 ・既存物件で取得しやすいようにH27年に改正 	<ul style="list-style-type: none"> 分譲住宅への更なる普及。賃貸住宅にいかを広げるか ・タワーマンションのマニュアル作成を支援 ・防災対策推進マンションの登録制度あり 	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理のため管理組合へ引継ぎが必要 ・水害などへの対応 ・ワンオーナーの賃貸住宅で増えている ・認定物件は訓練がありコミュニケーション良好 	<ul style="list-style-type: none"> ・要綱なので、申請の4~5割しか遵守されない。どうインセンティブを与えるかが課題 ・既存は数年に1件程度。 ・プレートを貼りたくないケースも見られる。

まとめ

1-2

- マンション市場の動向や管理組合活動の実態等、それぞれの地域の実状・ニーズや施策目的等に応じて、多様な取組みが行われている。
 - 認定制度として計画を審査・認定するもの、建築指導の一環として取り組まれているもの
 - 基準はハード中心でソフトとの組合せで評価するもの、ハード(建物)とソフト(防災活動)をそれぞれ評価するもの、ソフト(防災活動)を評価するもの
 - 審査について、実際に現地に行くもの、写真等での確認が中心となるもの
 - 防災体制等について、管理規約原案の確認をしているもの、そこまでは実施しないもの
 - 普及促進のための補助制度等があるものとなないもの

生活継続に着目した防災性能項目抽出の考え方

1-2

- 防災性能項目の洗い出しについては、既往文献等の整理、自治体等へのヒアリング調査、分科会・有識者委員会での議論等を踏まえ、次の手順で行った。

①生活継続に着目した防災性能の考え方の整理
⇒防災性能項目の洗い出しの枠組みの設定

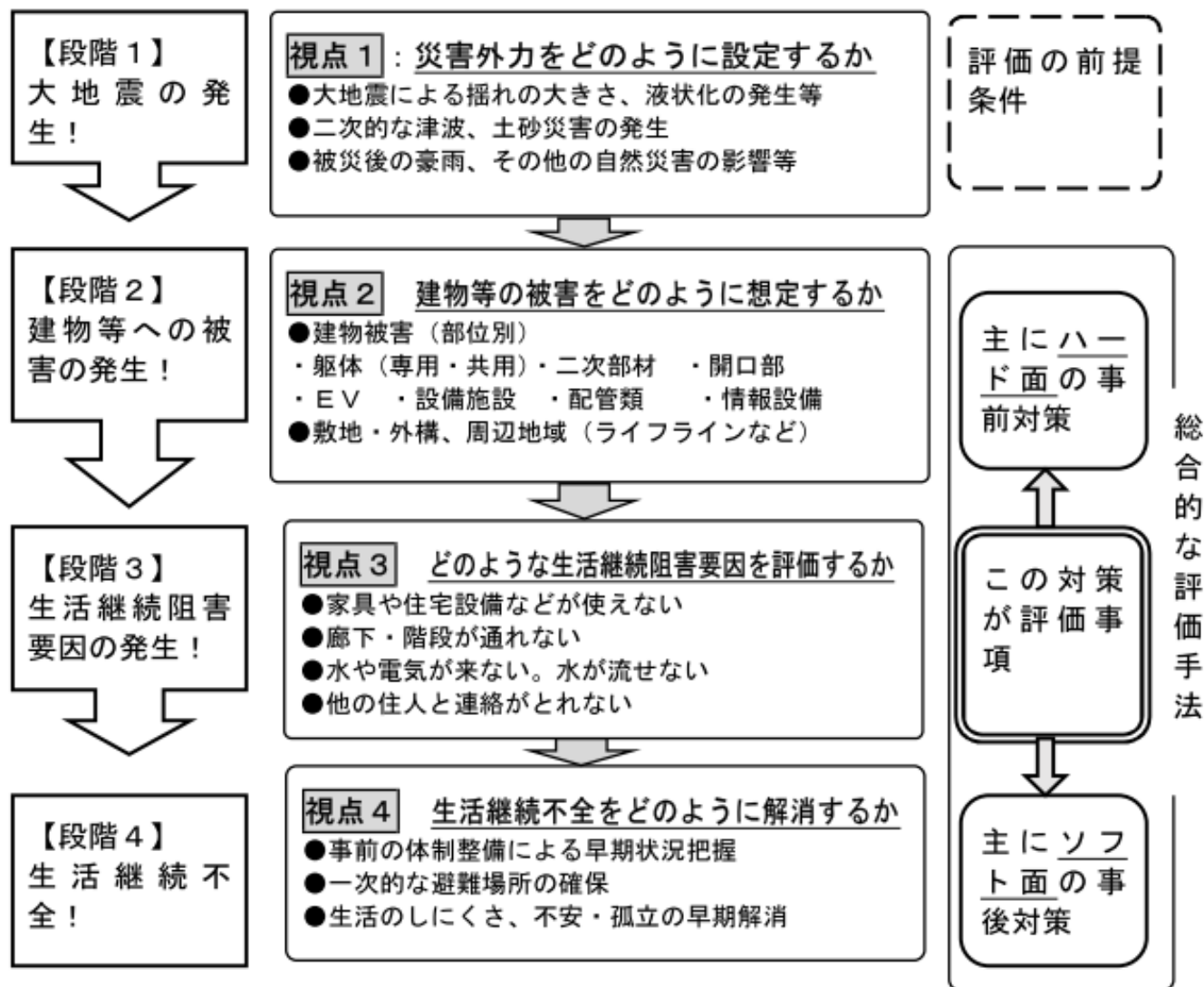
②新都市ハウジング協会のWebサイトで既に運営されている「M-LCP50+50」の評価項目からの重要評価項目の抽出

③国の住宅性能表示制度を想定した評価手法の提示

- 大地震による災害が生活継続困難へと至るプロセスを4つの段階で捉え、また、それぞれの段階における生活継続に着目した検討の視点を整理した上で、防災性能評価の抽出を行った。

生活継続に着目した防災性能の考え方

1-2



評価の前提条件等(視点1)

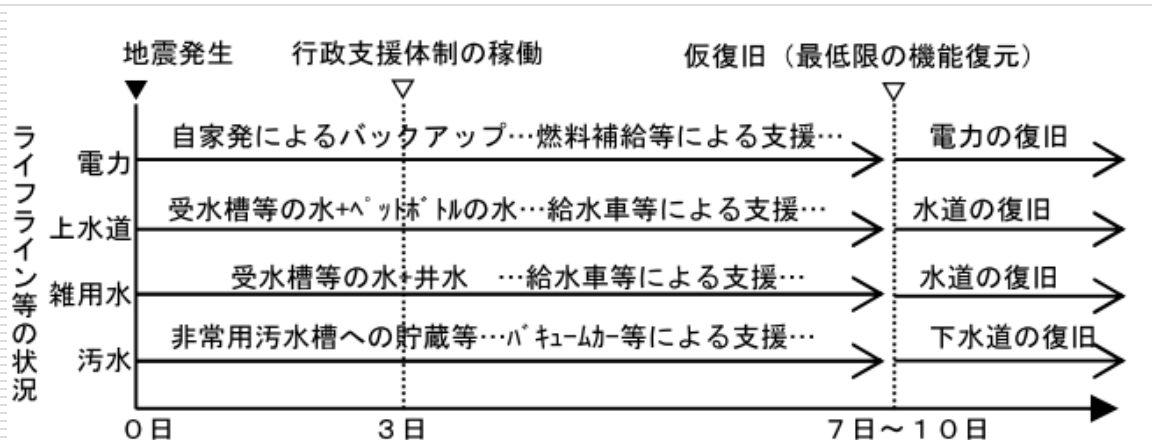
1-2

1) 災害外力とマンションの被災の程度について

- 災害外力として、発生する確率が高いとされている「首都直下地震」や「南海トラフ地震」などの大地震を想定する。
- 地震発生により二次的に起こる異なる災害外力(津波被害や土砂災害等)は想定しない。…対象マンションの被災の程度は、主要構造部に著しい被害が生じておらず、居住が可能な状態とする。

2) ライフラインの被災状況・復旧の状況について

- 地震発生後3日間程度で行政的な支援が期待できるものとする。
- また、1週間～10日で電気、通信、上下水道が仮復旧するものとする。



国土技術政策総合研究所「災害拠点建築物の設計ガイドライン(案)」H30.1 公表資料より 2.5 ライフラインの状況を踏まえた業務計画に対応する計画を参考に作成
<http://www.nilim.go.jp/lab/bcg/siryou/tnn/tnn1004.htm>

生活継続の阻害要因と求められる対策(視点2~4)

1-2

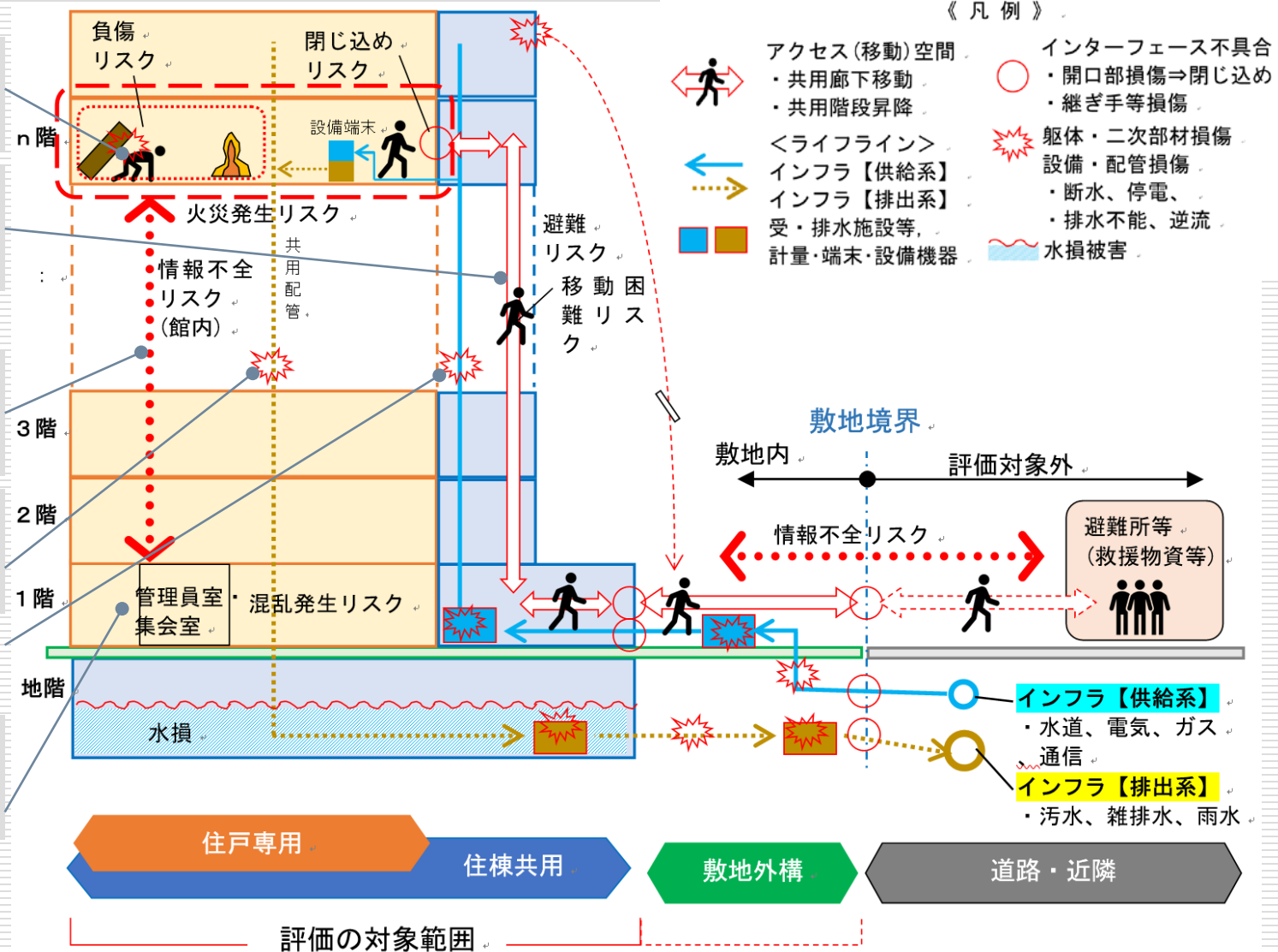
①住戸内の負傷
…住戸内での負傷防止対策

②アクセス空間の途絶
…動線空間閉塞への対策

③情報の途絶
…情報不全への対策

④ライフラインの途絶
…ライフライン途絶への対策

⑤管理機能の不全
…管理機能確保に向けた対策



重要評価項目の抽出

2-1




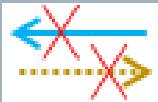

□ 「M-LCP50+50」からの抽出作業の視点

- 住宅性能表示制度で同様の評価項目のあるもの、また、地震以外の外力に関するもの(津波)は除外した。
 - ①構造の安定に関すること(耐震性確保)
 - ②火災の安全性に関すること(建物の耐火性確保 等)
 - ③高齢者等への配慮に関すること(共用部分のバリアフリー化)
- 上記のスクリーニングした上で、これまでの調査等を踏まえて、重要と思われる事項を、LCP50+50の評価項目から抽出した。
- 評価方法の検討に向けて、住宅のハードに関わる評価項目なのか、体制・活動等のソフトに関わる評価項目なのか、についても併せて整理を行った。



重要評価項目の抽出結果

2-1

生活阻害要因の発生	評価事項	【評価項目】(抽出・再整理)
a. 住戸内での負傷 	1) 家具の転倒防止対策	①家具の転倒防止対策
b. アクセス空間の途絶 	2) 動線閉塞への対策	②玄関ドアの閉じ込め対策 ③EV設置年代・更新(EV閉じ込め対策) ④避難階段における採光の確保 ⑤各階での物資備蓄(高層階) ⑥避難スペースの確保
c. 情報の途絶 	3) 情報不全への対策	⑦館内情報伝達計画・手段 ⑧安否確認体制
d. ライフラインの途絶 	4) ライフライン途絶への対策	⑨電力供給確保対策 ⑩施設の水損防止対策 ⑪給水方式 ⑫排泄物処理手段の種類
e. 管理機能の不全 	5) 管理機能確保に向けた対策	⑬地震防災計画等の計画・運営体制 ⑭生活サポート体制

評価方法基準(素案)の検討

2-2

(1) 家具の転倒防止対策

①家具の転倒防止策

評価項目(暫定案)	家具の転倒防止策			
評価内容	建物仕様 家具転倒防止策への配慮			
LCP50+50における判定基準※	SAランク: —	Aランク: 家具固定可能な壁下 地が設置されている	Bランク: —	Cランク: なし
評価対象 評価対象部位	新築又は既存共同住宅等 住戸専用部分(居間、寝室等の居室の壁・天井等)			
評価方法(素案)	住戸の寝室、居間等の居室で大型家具を据え置く可能性のある壁の下地が、家具固定可能な構造となっていること			

(2) 動線閉塞への対策

②玄関ドアの閉じ込め対策

評価項目(暫定案)	玄関ドアの閉じ込め対策			
評価内容	ドア歪み防止対策			
LCP50+50における判定基準※	SAランク: —	Aランク: 玄関ドアは「耐震ド ア」である	Bランク: 一般的なドアである	Cランク: —
評価対象 評価対象部位	新築又は既存の共同住宅等 共用部分(住戸専用使用部分)			
評価方法基(素案)	玄関ドアは対震枠付玄関ドア(JIS A 4702面内変形追随性の規定におけるD-等級同等以上)、またはこれと同等の対策が講じられていること			

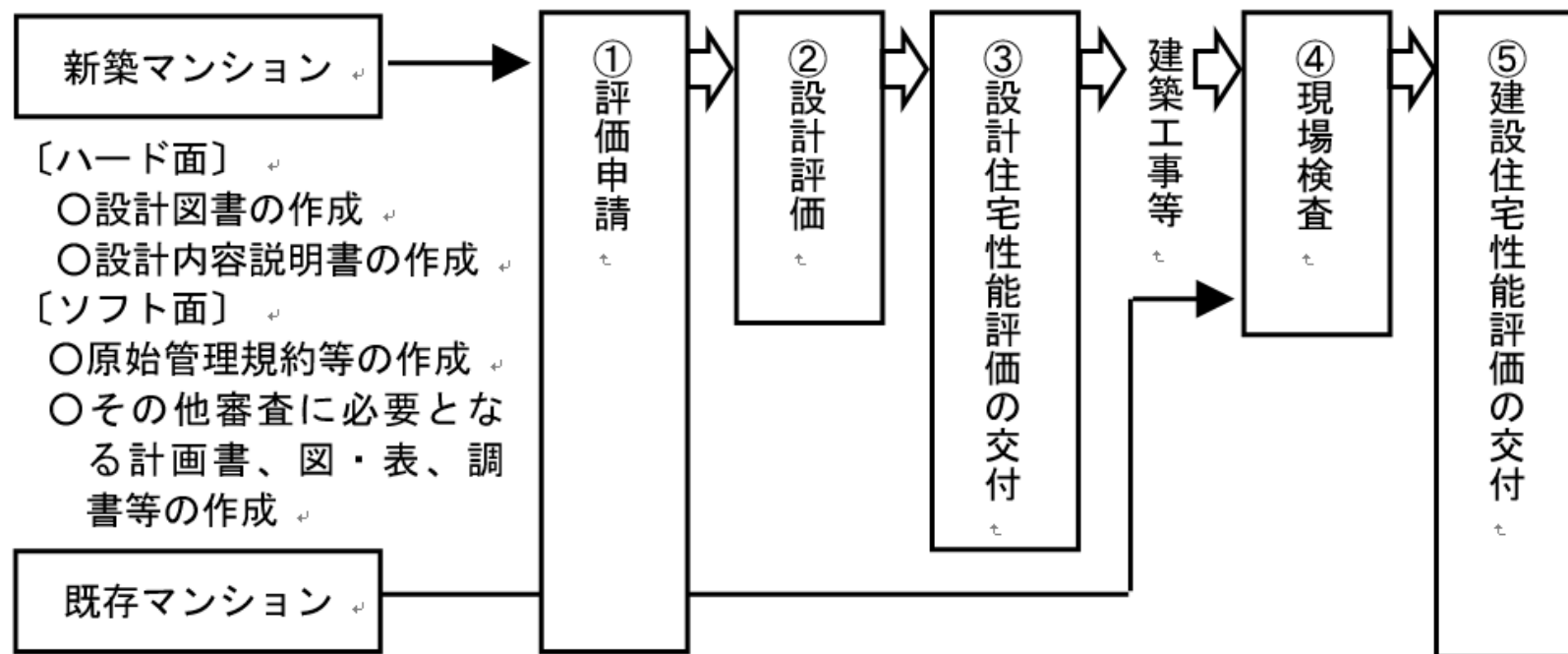
試行実施に向けて今後精査

⋮

評価方法の検討

2-2

□ 住宅性能表示制度の評価スキームをベースに検討



- 新築マンション
- [ハード面]
 - 設計図書の作成
 - 設計内容説明書の作成
 - [ソフト面]
 - 原始管理規約等の作成
 - その他審査に必要な計画書、図・表、調書等の作成

- 既存マンション
- [ハード面] (基準を満たす改修を実施する場合)
 - 確認申請図書(副本) ○改修設計図書の作成 ○設計内容説明書の作成
 - [ソフト面]
 - 管理規約等の写し ○その他審査に必要な計画書、図・表、調書等の作成

評価方法の暫定案の精査

(1) 表示の前提となる適用範囲

- 災害外力の設定、インフラの被害・復旧状況の想定、生活継続力の阻害要因となる設備等がない建物への適用等

(2) 体制・活動等ソフト面に係る表示の方法

- 管理組合の体制整備や防災活動、食料・備品等の備蓄等を“住宅性能”としてどのように表示するか

(3) 相反する対策の表示の方法

- 評価事項により、お互いに相反する関係にある対策の洗い出しと、消費者が誤解なく、適切に理解できるような表示方法の検討

(4) 既往認定制度との関係の整理

- 地方公共団体において既に取り組みされている認定制度における表示項目との対応関係や、相互認証等の可能性について

試行評価の実施及び分析・課題整理

R2課題

3-2

● 具体物件での試行評価の実施

- ・ 超高層、高層、中層など異なる規模(高さ)
- ・ 開放片廊下、中廊下など異なる住棟アクセス形式
- ・ 単棟、団地型など異なる住棟配置形式



(1) 設定された評価方法の実務面での課題等の整理

- 暫定評価項目が第三者機関によって客観的な評価が可能か。

(2) 特にソフト面の評価方法と妥当性の確認

- 現行の住宅性能表示制度においては、設計住宅性能評価で設計内容を評価し、建設住宅性能評価で現場検査を行うが、このような制度スキームにおいて、どのようにソフト面の評価を行うか。

(3) 地域特性に伴う課題の整理

- 評価項目のうち、地域特性が影響する事項についての洗い出しを行い、評価に必要な情報が確認できるかどうか。

試行のフィードバックと提言のとりまとめ

R2課題

4

住宅性能表示制度での対応とその他の施策等への提言

- 現行の住宅性能表示制度に対する提言とともに、基準化が難しい事項や、LCP評価の普及・啓発等に有用な方策等についても、別途提言としてとりまとめる。

