

令和7年度長期優良住宅化リフォーム推進事業

住宅性能に係る評価基準

目次

1. 構造躯体等の劣化対策.....	1
2. 耐震性	15
3. 省エネルギー対策	18
4. 維持管理・更新の容易性	25
5. 高齢者等対策	29
6. 可変性	30
7. 住戸面積の確保.....	30
8. 居住環境.....	31
9. 維持保全計画の策定	31
●既築部分の仕様の確認方法.....	32

本資料の位置づけ

本資料は、令和7年度長期優良住宅化リフォーム推進事業における住宅性能に係る評価基準を示したものです。

評価基準型にご応募いただく場合には、事前に必ずご確認ください。

増改築認定基準は、参考のため表記しているものです。このため表現等を一部簡略化しています。

※ 令和6年度事業で交付申請済みの住宅については、原則として令和6年度公募時に公表された評価基準が適用されますが、本評価基準を適用することも可能です。

ただし、その場合は本評価基準の全体を適用することとし、部分的に適用することはできません。

主な変更点

● 令和6年度評価基準からの主な変更点は以下の表のとおり。加筆した部分はアンダーラインで示す。

箇所		修正内容及び趣旨
1-2. 鉄骨造	P7 別表2	長期優良住宅認定基準の改訂により鉛系さび止めペイントが削除されたことを反映 ⇒鉛系さび止めペイントを削除、符号ずれ
1-3. 鉄筋コンクリート造	P13 別表5最下行	その他これらと同等以上の性能を有する処理に※7を追加、別表5の下に同等以上の性能を有する処理を満たす仕上と、適用条件を加筆
3. 省エネルギー対策	P18 (参考)増改築認定基準	増改築認定基準の改訂内容を反映 (1)断熱等性能等級4又は(2)断熱等性能等級3＋一次エネルギー消費量等級4を (1)断熱等性能等級5かつ(2)一次エネルギー消費量等級6
各等級の概要等について	P20 I. 断熱等性能等級の概要について	<u>(1)外皮平均熱貫流率及び(2)冷房期の平均日射熱取得率に、等級5の基準を追加、等級2の基準を削除</u>
	P21	<u>(3)結露対策に、等級5の基準を追加</u>
	P22 II. 一次エネルギー消費量等級4の概要について	項目名を「II. 一次エネルギー消費量等級 <u>6</u> 、4の概要について」とし、等級に応じた一次エネルギー消費量等級の評価方法(計算、仕様基準)を追加
	P24 備考	※9 設計一次エネルギー消費量 ただし書きを加筆 ただし等級6の場合は、基準省令第13条第1項に定める計算方法により算出するものとする。 ※11 断熱仕様末尾に上げた告示番号、参照urlを修正 令和5年9月25日国土交通省告示第972号 https://www.mlit.go.jp/common/001585391.pdf ⇒平成28年1月29日国土交通省告示第266号(最終改正令和6年6月28日国土交通省告示第975号) https://www.mlit.go.jp/common/001880628.pdf

箇所			修正内容及び趣旨
7. 住戸面積の確保	P30	評価基準 (1)3 行目	以下の通りアンダーライン部を削除 当該居住スペースの面積を、天井高さ 1.4m以上の範囲に限って、階段部分の面積から除くことができる。 ⇒当該面積を、階段部分の面積から除くことができる。
●既築部分(増改築を実施しない部分をいう。以下同じ。)の仕様の確認方法	P33	別表 10 断熱材種類 まで確認できる場合	断熱材種類の名称と一部の数値を(独法)建築研究所「平成 28 年省エネルギー基準に準拠したエネルギー消費性能の評価に関する技術情報」に基づき、修正 ・A 種 ビーズ法ポリスチレンフォーム保温板⇒ビーズ法ポリスチレンフォーム保温板 ・吹付け硬質ウレタンフォーム(現場発泡品):熱伝導率λを 0.026 ⇒0.040 等
留意点	最下 行	全体設計承認適用 時の運用	令和 7 年度に全体設計承認二年目の工事を行う場合の評価基準適用について以下の通り加筆。 ・令和 6 年度に全体設計承認を受けて一年目の工事を行った住宅については、引き続き令和 6 年度事業において用いた評価基準を、令和 7 年度事業においても用いる事ができる。

留意点

- 共同住宅、併用住宅及び長屋建て住宅については、本基準のうち「共同住宅等」の基準を適用します。
- 評価基準型では、1. 構造躯体等の劣化対策、2. 耐震性、及び3. 省エネルギー対策、7. 住戸面積の確保、8. 居住環境、9. 維持保全計画の策定については、評価基準に適合することを必須要件とします。
- 共同住宅等の専用部分(併用住宅の場合は住宅部分)について交付申請する場合であっても、1. 構造躯体等の劣化対策及び2. 耐震性の基準、8. 居住環境については、建物全体が評価基準に適合することが必要となりますのでご注意ください。
- 共同住宅等の一棟申請の場合、3. 省エネルギー対策、7. 住戸面積の確保については、過半の住戸が評価基準に適合する事が必要となりますので、ご注意ください。
- 令和 6 年度に全体設計承認を受けて一年目の工事を行った住宅については、令和7年度事業において、引き続き令和 6 年度事業において用いた評価基準を用いる事ができる。

1. 構造躯体等の劣化対策

1-1. 木造

	評価基準	(参考) 増改築認定基準
概要	劣化対策等級2(既存住宅)を概ね満たすものであって、かつ構造に応じた基準に適合すること。	劣化対策等級3(既存住宅)に適合し、かつ構造に応じた基準に適合すること。
基準	次の a～j の全てに適合すること。	次の a～j の全てに適合すること。
a. 外壁の軸組等 (外壁の軸組、枠組その他これらに類する部分で、木質の下地材を含み、室内側に露出した部分を含まない。)	<p>外壁の軸組等のうち地面からの高さ1m以内の部分(北海道、青森県では防蟻処理を要しない)</p> <p>(1) 外壁が通気構造等^{*1}</p> <p>(2) 軸組等(下地材を除く。)が製材又は集成材等であって、かつ、外壁下地材が製材、集成材等又は構造用合板等であるとともに、軸組等(下地材含む。以下同じ)が防腐・防蟻処理されている</p> <p>(3) 軸組等が製材又は集成材等でその小径が 12.0cm 以上</p> <p>(4) 軸組等が耐久性区分 D1 の樹種に区分される製材又はこれにより構成される集成材等</p> <p>(5) (1)～(4)と同等の劣化の軽減に有効な措置</p> <p>(6) (1)～(5)のいずれにも該当せず、土台、床・床組、軸組について維持保全の強化^{*2}を実施する場合は、以下の範囲で防腐・防蟻処理を実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・床下空間に露出している部分(土台、柱・筋かい下端、大引、根太、合板等、基礎の立上り、束石・束、根がらみ等) ・増築又は改築の工事で露出する部分(地面から 1m 以内に限り) 	<p>外壁の軸組等のうち地面からの高さ1m以内の部分(維持保全の強化^{*2}を実施する場合は、床下空間に露出している部分及び増改築工事で露出する部分とする。)が次の(1)～(3)のいずれかに適合(北海道、青森県では防蟻処理を要しない)</p> <p>(1) 外壁が通気構造等^{*1}、かつ、次の①～④のいずれかに適合</p> <p>① 軸組等(下地材を除く。)が製材又は集成材等であって、かつ、外壁下地材が製材、集成材等又は構造用合板等であるとともに、軸組等(下地材含む。以下同じ)が防腐・防蟻処理されている</p> <p>② 軸組等が製材又は集成材等でその小径が 13.5cm 以上</p> <p>③ 軸組等が耐久性区分 D1 の樹種に区分される製材又はこれにより構成される集成材等でその小径が 12.0cm 以上</p> <p>④ ①～③と同等の劣化の軽減に有効な措置</p> <p>(2) 構造用製材規格等に規定する保存処理の性能区分 K3 相当以上の防腐・防蟻処理</p> <p>(3) (1)又は(2) と同等の劣化の軽減に有効な措置</p>
b. 土台	<p>土台が次の(1)又は(2)のいずれかに適合</p> <p>(1) ①～③のいずれかに適合し、かつ、土台に接する外壁の下端に水切り設置</p> <p>① K3 相当以上の防腐・防蟻処理(北海道、青森県では K2 以上の防腐処理)</p> <p>② 耐久性区分 D1 の樹種のうち、ヒノキ、ヒバ、ベイヒ、ベイスギ、ケヤキ、クリ、ベイヒバ、タイワンヒノキ、ウェスタンレッドシーダーその他これらと同等の耐久性を有するものに区分される製材又はこれらにより構成される集成材等</p> <p>③ ①～②と同等の劣化の軽減に有効な措置</p> <p>(2) 以下の範囲で防腐・防蟻処理(北海道、青森県では防蟻処理を要しない)＋土台、床・床組について維持保全の強化^{*2}</p> <ul style="list-style-type: none"> ・床下空間に露出している部分(土台、柱・筋かい下端、大引、根太、合板等、基礎の立上り、束石・束、根がらみ等) ・増築又は改築の工事で露出する部分(地面から 1m 以内に限り) 	<p>土台が次の(1)～(4)のいずれかに適合し、かつ、土台に接する外壁の下端に水切り設置</p> <p>(1) K3 相当以上の防腐・防蟻処理(北海道、青森県では K2 以上の防腐処理)</p> <p>(2) 耐久性区分 D1 の樹種のうち、ヒノキ、ヒバ、ベイヒ、ベイスギ、ケヤキ、クリ、ベイヒバ、タイワンヒノキ、ウェスタンレッドシーダーその他これらと同等の耐久性を有するものに区分される製材又はこれらにより構成される集成材等</p> <p>(3) 以下の範囲で防腐・防蟻処理実施(北海道、青森県では防蟻処理を要しない)＋維持保全の強化^{*2}^{*3}</p> <ul style="list-style-type: none"> ・床下空間に露出している部分 ・増築又は改築の工事で露出する部分 <p>(4) (1)～(3)と同等の劣化の軽減に有効な措置</p>

	評価基準	(参考) 増改築認定基準
c. 浴室及び脱衣室	<p>浴室及び脱衣室の壁の軸組等、及び床組(1階の浴室廻りのコンクリートブロックの腰壁又はコンクリート造の腰高布基礎の部分を除き、浴室又は脱衣室が地上2階以上の階にある場合は下地材を含む)並びに浴室の天井が、次の(1)～(4)のいずれかに適合</p> <p>(1) 防水上有効な仕上げ</p> <p>(2) 浴室が JIS A4416 に規定する浴室ユニット</p> <p>(3) (1)～(2)と同等の防水上有効な措置</p> <p>(4) 各部位が、「a.外壁の軸組等」における(1)～(5)のいずれかに適合</p>	<p>浴室及び脱衣室の壁の軸組等、及び床組(1階の浴室廻りのコンクリートブロックの腰壁又はコンクリート造の腰高布基礎の部分を除き、浴室又は脱衣室が地上2階以上の階にある場合は下地材を含む)並びに浴室の天井が、次の(1)～(4)のいずれかに適合</p> <p>(1) 防水上有効な仕上げ</p> <p>(2) 浴室が JIS A4416 に規定する浴室ユニット</p> <p>(3) (1)～(2)と同等の防水上有効な措置</p> <p>(4) 各部位が、「a.外壁の軸組等」における(1)～(3)のいずれかに適合</p>
d. 地盤	<p>次の(1)又は(2)のいずれかに適合(ただし、北海道、青森県、岩手県、秋田県、宮城県、山形県、福島県、新潟県、富山県、石川県、又は福井県の区域に存する住宅を除く。)</p> <p>(1) 基礎の内周部及びつか石の周囲の地盤に次の①～③のいずれか(基礎断熱工法の場合は①)の防蟻措置</p> <p>① 地盤を鉄筋コンクリート造のべた基礎で又は布基礎と鉄筋により一体となって基礎の内周部の地盤上に一様に打設されたコンクリートで覆ったもの</p> <p>② 有効な土壌処理</p> <p>③ ①～②と同等の防蟻性能</p> <p>(2) 地盤を基礎とその内周部の地盤上に一様に打設されたコンクリートで覆ったもので、当該コンクリートにひび割れ等による隙間が生じていないこと+基礎、土台、床・床組、軸組について維持保全の強化^{※2}</p>	<p>次の(1)又は(2)のいずれかに適合(ただし、北海道、青森県、岩手県、秋田県、宮城県、山形県、福島県、新潟県、富山県、石川県、又は福井県の区域に存する住宅を除く。)</p> <p>(1) 基礎の内周部及びつか石の周囲の地盤に次の①～③のいずれか(基礎断熱工法の場合は①)の防蟻措置</p> <p>① 地盤を鉄筋コンクリート造のべた基礎で又は布基礎と鉄筋により一体となって基礎の内周部の地盤上に一様に打設されたコンクリートで覆ったもの</p> <p>② 有効な土壌処理</p> <p>③ ①～②と同等の防蟻性能</p> <p>(2) 地盤を基礎とその内周部の地盤上に一様に打設されたコンクリートで覆ったもので、当該コンクリートにひび割れ等による隙間が生じていないこと+維持保全の強化^{※2※3}</p>
e. 基礎	<p>次の(1)、(2)のいずれかに適合</p> <p>(1) 地面から基礎上端まで又は地面から土台下端までの高さが 400 mm以上</p> <p>(2) 地面から基礎上端まで又は地面から土台下端までの高さが 300 mm以上、かつ、基礎廻りの雨はね防止措置^{※4}+土台、床・床組について維持保全の強化^{※2}</p>	<p>次の(1)、(2)のいずれかに適合</p> <p>(1) 地面から基礎上端まで又は地面から土台下端までの高さが 400 mm以上</p> <p>(2) 地面から基礎上端まで又は地面から土台下端までの高さが 300 mm以上、かつ、基礎廻りの雨はね防止措置^{※4}+維持保全の強化^{※2※3}</p>
f. 床下	<p>次の(1)及び(2)に適合</p> <p>(1) 次の①又は②のいずれかに適合</p> <p>① 床下が厚さ 60 mm以上のコンクリート、又は厚さ 0.1 mm以上の防湿フィルム、又はその他同等の防湿性能があると確かめられた材料で覆われている</p> <p>② 床下木部が湿潤状態^{※5}にない+土台、床・床組について維持保全の強化^{※2}</p> <p>(2) 床下が次の①又は②のいずれかに適合</p> <p>① 次の i)～iv)のいずれかの換気性能を有する</p>	<p>次の(1)及び(2)に適合</p> <p>(1) 次の①又は②のいずれかに適合</p> <p>① 床下が厚さ 60 mm以上のコンクリート、又は厚さ 0.1 mm以上の防湿フィルム又はその他同等の防湿性能があると確かめられた材料で覆われている</p> <p>② 床下がひび割れ等による隙間が生じていないコンクリートで覆われており、床下木部が湿潤状態^{※5}にない+維持保全の強化^{※2※3}</p> <p>(2) 床下が次の①又は②のいずれかに適合</p> <p>① 次の i)～iii)のいずれかの換気性能を有する</p>

	評価基準	(参考) 増改築認定基準																
	<p>i) 外壁の床下部分に壁の長さ 4m以下ごとに有効面積 300 cm²以上の換気口</p> <p>ii) 壁の全周にわたり壁の長さ 1m当たり有効面積 75 cm²以上の換気口</p> <p>iii) 外壁の床下部分に壁の長さ 5m以下ごとに有効面積 300 cm²以上の換気口＋維持保全の強化^{※2}</p> <p>iv) i)～iii)と同等の換気性能があると確かめられた措置</p> <p>② 基礎断熱工法を用いた場合で、床下が厚さ 100 mm以上のコンクリート、厚さ 0.1 mm以上の防湿フィルム(重ね幅を 300 mm以上とし、厚さ 50 mm以上のコンクリート又は乾燥した砂で押さえたものに限る)その他同等の防湿性能があると確かめられた材料で覆われ、かつ、基礎の断熱材の熱抵抗が次表の数値以上である</p> <table><tr><th>地域区分^(※)</th><th>断熱材の熱抵抗の基準値 (m²・K/W)</th></tr><tr><td>1,2(Ⅰ)地域</td><td>1. 2</td></tr><tr><td>3～7(Ⅱ～Ⅴ)地域</td><td>0. 6</td></tr><tr><td>8(Ⅵ)地域</td><td></td></tr></table> <p>※()内のローマ数字は H11 省エネ基準における地域区分</p>	地域区分 ^(※)	断熱材の熱抵抗の基準値 (m ² ・K/W)	1,2(Ⅰ)地域	1. 2	3～7(Ⅱ～Ⅴ)地域	0. 6	8(Ⅵ)地域		<p>i) 外壁の床下部分に壁の長さ 4m以下ごとに有効面積 300 cm²以上の換気口</p> <p>ii) 壁の全周にわたり壁の長さ 1m当たり有効面積 75 cm²以上の換気口</p> <p>iii) i)～ii)と同等の換気性能があると確かめられた措置</p> <p>(例)外壁の床下部分に壁の長さ 5m以下ごとに有効面積 300 cm²以上の換気口＋維持保全の強化^{※2}</p> <p>② 基礎断熱工法を用いた場合で、床下が厚さ 100 mm以上のコンクリート、厚さ 0.1 mm以上の防湿フィルム(重ね幅を 300 mm以上とし、厚さ 50 mm以上のコンクリート又は乾燥した砂で押さえたものに限る)その他同等の防湿性能があると確かめられた材料で覆われ、かつ、基礎の断熱材の熱抵抗が次表の数値以上である</p> <table><tr><th>地域区分^(※)</th><th>断熱材の熱抵抗の基準値 (m²・K/W)</th></tr><tr><td>1,2(Ⅰ)地域</td><td>1. 2</td></tr><tr><td>3～7(Ⅱ～Ⅴ)地域</td><td>0. 6</td></tr><tr><td>8(Ⅵ)地域</td><td></td></tr></table> <p>※()内のローマ数字は H11 省エネ基準における地域区分</p>	地域区分 ^(※)	断熱材の熱抵抗の基準値 (m ² ・K/W)	1,2(Ⅰ)地域	1. 2	3～7(Ⅱ～Ⅴ)地域	0. 6	8(Ⅵ)地域	
地域区分 ^(※)	断熱材の熱抵抗の基準値 (m ² ・K/W)																	
1,2(Ⅰ)地域	1. 2																	
3～7(Ⅱ～Ⅴ)地域	0. 6																	
8(Ⅵ)地域																		
地域区分 ^(※)	断熱材の熱抵抗の基準値 (m ² ・K/W)																	
1,2(Ⅰ)地域	1. 2																	
3～7(Ⅱ～Ⅴ)地域	0. 6																	
8(Ⅵ)地域																		
g. 小屋裏	<p>次の(1)～(3)のいずれかに適合</p> <p>(1) 小屋裏が次の①～④のいずれかの換気方式である</p> <p>① 小屋裏の壁のうち屋外に面するものに換気上有効な位置に2以上の換気口が設けられ、かつ、換気口の有効面積が天井面積の 1/300 以上</p> <p>② 軒裏に換気上有効な位置に2以上の換気口が設けられ、かつ、換気口の有効面積が天井面積の 1/250 以上</p> <p>③ 軒裏又は小屋裏の壁のうち屋外に面するものに給気口が設けられ、小屋裏の壁のうち屋外に面するものに換気上有効な位置に排気口が給気口と垂直距離で90cm 以上離して設けられ、かつ、給気口及び排気口の有効面積がそれぞれ天井面積の 1/900 以上</p> <p>④ 軒裏又は小屋裏の壁のうち屋外に面するものに給気口が設けられ、小屋裏の頂部に排気口が設けられ、給気口及び排気口の有効面積がそれぞれ天井面積の 1/900 以上及び 1/1600 以上</p> <p>(2) 軒裏又は小屋裏の壁のうち屋外に面するものに換気上有効な位置に2以上の換気口が設けられており、小屋組部材が湿潤状態^{※5}にない＋小屋組について維持保全の強化^{※2}</p> <p>(3) 屋根断熱工法等により、小屋裏が室内と同等の温熱環境にある</p>	<p>次の(1)～(3)のいずれかに適合</p> <p>(1) 小屋裏が次の①～④のいずれかの換気方式である</p> <p>① 小屋裏の壁のうち屋外に面するものに換気上有効な位置に2以上の換気口が設けられ、かつ、換気口の有効面積が天井面積の 1/300 以上</p> <p>② 軒裏に換気上有効な位置に2以上の換気口が設けられ、かつ、換気口の有効面積が天井面積の 1/250 以上</p> <p>③ 軒裏又は小屋裏の壁のうち屋外に面するものに給気口が設けられ、小屋裏の壁のうち屋外に面するものに換気上有効な位置に排気口が給気口と垂直距離で90cm 以上離して設けられ、かつ、給気口及び排気口の有効面積がそれぞれ天井面積の 1/900 以上</p> <p>④ 軒裏又は小屋裏の壁のうち屋外に面するものに給気口が設けられ、小屋裏の頂部に排気筒などの排気口が設けられ、かつ、給気口及び排気口の有効面積がそれぞれ天井面積の 1/900 以上及び 1/1600 以上</p> <p>(2) 軒裏又は小屋裏の壁のうち屋外に面するものに換気上有効な位置に2以上の換気口が設けられており、小屋組部材が湿潤状態^{※5}にない＋維持保全の強化^{※2※3}</p> <p>(3) 屋根断熱工法等により、小屋裏が室内と同等の温熱環境にある</p>																

	評価基準	(参考) 増改築認定基準
h. 床下・小屋裏の点検	<p>次の(1)及び(2)に適合、又は (1)及び(3)に適合</p> <p>(1) 区分された床下空間・小屋裏空間(人通孔等により接続されている場合は、接続されている床下空間・小屋裏空間を1の部分とみなす)ごとに点検口設置</p> <p>(2) 床下空間の有効高さ 330 mm以上 浴室の床下等当該床下空間の有効高さを 330 mm未満とすることがやむを得ないと認められる部分で、当該部分の点検を行うことができ、当該部分以外の床下空間の点検に支障をきたさない場合を除く。</p> <p>(3) 各点検口からの目視等により床下空間の各部を点検可能</p>	<p>次の(1)及び(2)に適合、又は(1)及び(3)に適合</p> <p>(1) 区分された床下空間・小屋裏空間(人通孔等により接続されている場合は、接続されている床下空間・小屋裏空間を1の部分とみなす)ごとに点検口設置</p> <p>(2) 床下空間の有効高さ 330 mm以上である 浴室の床下等当該床下空間の有効高さを 330 mm未満とすることがやむを得ないと認められる部分で、当該部分の点検を行うことができ、当該部分以外の床下空間の点検に支障をきたさない場合を除く。</p> <p>(3) 各点検口からの目視等により床下空間の各部を点検可能</p>
i. 構造部材等	建築基準法施行令第 37 条、第 41 条、第 49 条及び第 80 条の 2 の規定のうち、構造躯体等の劣化軽減に関係するものに適合	建築基準法施行令第 37 条、第 41 条、第 49 条及び第 80 条の 2 の規定のうち構造躯体等の劣化軽減に関係するものに適合
j. 顕在化している劣化事象	目視又は計測により、腐朽及び蟻害による木材の劣化その他劣化対策に関連する著しい劣化事象等が認められない	目視又は計測により、腐朽及び蟻害による木材の劣化その他劣化対策に関連する著しい劣化事象等が認められない
備考	<p>※1 通気構造等: 通気層を設けた構造(壁体内に通気経路を設けた構造で、外壁仕上げと軸組等の間に中空層が設けられている等軸組等が雨水に接触することを防止するための有効な措置が講じられているものをいう。)又は軒の出が 90cm 以上である真壁構造(柱が直接外気に接する構造をいう。)のいずれかの構造</p> <p>※2 維持保全の強化: 「維持保全の強化」により基準に適合する場合は、1年ごとの点検を維持保全計画に位置づけること。なお、2年目の点検において健全であれば点検間隔を徐々に伸ばしてもよい(例 1、2 年目の点検で健全であれば、次を5年目、ここでも健全であれば、10年目、以降5年間隔等とする(最長10年間隔))。</p> <p>※3 維持保全の強化を行う部位: 認定基準適用の場合であっても、本事業の交付申請を行う場合は、評価基準と同様の部位について維持保全の強化を行う必要がある。</p> <p>※4 雨はね防止措置: 軒・庇の出 900 mm以上、基礎外周における人工芝、芝、砂利の敷設、雨樋の設置等、軒先から流下する水のはね返りが土台、外壁下端等の木部に当たることを防止する措置をいう。</p> <p>※5 木部が湿潤状態にないこと: 床下・小屋裏の木部が湿潤状態にないことを確認するにあたっては、触診によることとし、含水率計等を用いることを必ずしも要しない。</p>	

1-2. 鉄骨造

	評価基準	(参考) 増改築認定基準
概要	劣化対策等級2(既存住宅)を概ね満たすものであって、かつ、構造に応じた基準に適合すること。	劣化対策等級3(既存住宅)に適合し、かつ、構造に応じた基準に適合すること。
基準	次の a～e の全てに適合すること。	次の a～e の全てに適合すること。
a. 構造躯体	新築時の設計図書等により、柱（ベースプレートを含む。以下、「1-2 鉄骨造」において同じ）、はり又は筋かいに使用されている鋼材にあっては、次の別表4の(い)項に掲げる鋼材の厚さの区分に応じ、それぞれ同表の(ろ)項に掲げる i 又は ii（鋼材の厚さが 2.3 mm以上の区分における最下階(地階を除く。)の柱脚部にあっては、i から iii まで）のいずれかの防錆措置又はこれと同等の防錆措置が講じられていることが確認できること	新築時の設計図書等により、次の(1)又は(2)のいずれかに適合し、かつ、(3)に適合することが確認できること (1) 柱（ベースプレートを含む。以下、「1-2 鉄骨造」において同じ）、はり又は筋かいに使用されている鋼材にあっては、次の別表1の(い)項に掲げる鋼材の厚さの区分に応じ、それぞれ同表の(ろ)項に掲げる i 又は ii（鋼材の厚さが6mm以上の区分における最下階(地階を除く。)の柱脚部にあっては、i から iii まで）のいずれかの防錆措置が講じられている (2) 次の①及び②に適合 ① 柱、はり又は筋かいに使用されている鋼材にあっては、次の別表4の(い)項に掲げる鋼材の厚さの区分に応じ、それぞれ同表の(ろ)項に掲げる i 又は ii（鋼材の厚さが 2.3 mm以上の区分における最下階(地階を除く。)の柱脚部にあっては、i から iii まで）のいずれかの防錆措置又はこれと同等の防錆措置が講じられている ② 「1-1 木造『h.床下・小屋裏の点検』」に適合 (3) 構造躯体のうち柱、はり及び筋かい以外の部分に使用されている鋼材（厚さ 12 mm以上のものを除く。）にあっては、別表 2 の鉛系さび止めペイント又は鉛・クロムフリーさび止めペイントが、塗り回数 2 以上となるように全面に塗布され、又はこれと同等の防錆措置が講じられている
b. 床下	「1-1 木造『f.床下』」に適合	「1-1 木造『f.床下』」に適合
c. 小屋裏	「1-1 木造『g.小屋裏』」に適合	「1-1 木造『g.小屋裏』」に適合
d. 構造部材等	建築基準法施行令第 37 条 ^{*1} 及び第 80 条の 2 の規定のうち、構造躯体等の劣化軽減に関係するものに適合	建築基準法施行令第 37 条 ^{*1} 及び第 80 条の 2 の規定のうち、構造躯体等の劣化軽減に関係するものに適合
e. 顕在化している劣化事象	目視又は計測により、発錆による鋼材の断面欠損、その他の劣化対策に関連する著しい劣化事象等が認められない	目視又は計測により、発錆による鋼材の断面欠損その他の劣化対策に関連する著しい劣化事象等が認められない

	評価基準	(参考) 増改築認定基準
備考	<p>※1 建築基準法施行令第37条に適合する措置が講じられていることの確認方法</p> <p>次のいずれかの方法で確認すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昭和46年1月1日以降に建築確認を受けた建築物で、検査済証があること。 ・有効な防錆措置が施されていることが、新築時の設計図書等により確認できること。 	

別表 1

(い)	(ろ)	
鋼材の厚さ	防錆措置	
	一般部	最下階(地階を除く。)の柱脚部
15mm以上		i 別表2における区分3から区分5までのいずれかの塗膜 ii 別表3における区分3から区分6までのいずれかのめっき処理
12mm以上	i 別表2における区分2から区分5までのいずれかの塗膜 ii 別表3における区分1から区分6までのいずれかのめっき処理	i 別表2における区分4から区分5までのいずれかの塗膜 ii 別表3における区分4から区分6までのいずれかのめっき処理
9mm以上	i 別表2における区分3から区分5までのいずれかの塗膜 ii 別表3における区分3から区分6までのいずれかのめっき処理	i 別表2における区分5の塗膜 ii 別表3における区分5又は区分6のいずれかのめっき処理
6mm以上	i 別表2における区分4又は区分5のいずれかの塗膜 ii 別表3における区分4から区分6までのいずれかのめっき処理	i 別表2における区分5の塗膜 ii 別表3における区分5又は区分6のいずれかのめっき処理 iii 別表3における区分4のめっき処理及び別表2におけるf、g又はhのいずれかの塗膜
2.3mm以上	i 別表2における区分5の塗膜 ii 別表3における区分5又は区分6のいずれかのめっき処理	i 別表3における区分6のめっき処理 ii 別表3における区分5のめっき処理及び別表2におけるf、g又はhのいずれかの塗膜
1 この表において「柱脚部」とは、柱の脚部をコンクリートに埋め込む場合にあっては当該鋼材のうちコンクリート上端の下方10cmから上方1mまでの範囲の全面をいい、柱の脚部をコンクリートに埋め込む場合以外の場合にあっては当該鋼材下端から1mまでの範囲の全面をいう。 2 この表において「一般部」とは、最下階(地階を除く。)の柱脚部以外の部分をいう。		

別表 2

		下塗り1		下塗り2		中塗り・上塗り	
			塗り回数		塗り回数		塗り回数
区分1	a	鉛・クロムフリーさび止めペイント	1回	—	—	鉛・クロムフリーさび止めペイント	1回
	b	ジンクリッチプライマー	1回	—	—	—	—
	c	2液形エポキシ樹脂プライマー	1回	—	—	—	—
区分2	d	厚膜形ジンクリッチペイント	1回	—	—	—	—
	e	鉛・クロムフリーさび止めペイント	2回	—	—	合成樹脂調合ペイント	2回
	f	2液形エポキシ樹脂プライマー	1回	—	—	合成樹脂調合ペイント	2回
	g	2液形エポキシ樹脂プライマー	1回	—	—	2液形エポキシ樹脂エナメル	1回
区分3	h	2液形エポキシ樹脂プライマー	1回	—	—	2液形エポキシ樹脂エナメル	2回
	i	ジンクリッチプライマー	1回	—	—	2液形厚膜エポキシ樹脂エナメル	1回
区分4	j	ジンクリッチプライマー	1回	2液形エポキシ樹脂プライマー	1回	2液形エポキシ樹脂エナメル	1回
区分5	k	ジンクリッチプライマー	1回	2液形エポキシ樹脂プライマー	1回	2液形エポキシ樹脂エナメル	2回
	l	ジンクリッチプライマー	1回	2液形厚膜エポキシ樹脂プライマー	1回	2液形厚膜エポキシ樹脂エナメル	2回

1 この表においてa、c、e、f、g及びhの塗膜は、コンクリートに埋め込む部分には使用しないものとする。
 2 この表においてc、f、g及びh以外の塗膜は、めっき処理を施した鋼材には使用しないものとする。
 3 この表においてc、g及びhの塗膜をめっき処理を施した鋼材に使用する場合は、1にかかわらずコンクリートに埋め込む部分に使用できるものとする。
 4 この表において下塗り1及び下塗り2は工場内にて行うものとする。
 5 この表において「鉛・クロムフリーさび止めペイント」とは、JIS K5674に規定する鉛・クロムフリーさび止めペイント1種をいう。
 6 この表において「ジンクリッチプライマー」とは、JIS K5552に規定するジンクリッチプライマーをいう。
 7 この表において「2液形エポキシ樹脂プライマー」とは、JIS K5551に規定する構造物さび止めペイントA種をいう。
 8 この表において「厚膜形ジンクリッチペイント」とは、JIS K5553に規定する厚膜形ジンクリッチペイントをいう。
 9 この表において「2液形エポキシ樹脂エナメル」とは、JIS K5659に規定する鋼構造物用耐候性塗料の中塗り塗料の規格に適合する膜厚が約30 μ m以上のものをいう。
 10 この表において「合成樹脂調合ペイント」とは、JIS K5516に規定する合成樹脂調合ペイントをいう。
 11 この表において「2液形厚膜エポキシ樹脂プライマー」とは、JIS K5551に規定する構造物用さび止めペイントB種をいう。
 12 この表において「2液形厚膜エポキシ樹脂エナメル」とは、JIS K5659に規定する鋼構造物用耐候性塗料の中塗り塗料の規格に適合する膜厚が約60 μ mから120 μ mまでのものをいう。

別表 3

	めっき処理
区分1	片面付着量が30g／㎡以上60g／㎡未満の溶融亜鉛めっき
	両面付着量が60g／㎡以上120g／㎡未満の溶融亜鉛めっき又は 両面付着量表示記号Z06、Z08、Z10、F06、F08若しくはF10に該当する溶融亜鉛めっき鋼材
区分2	片面付着量が60g／㎡以上90g／㎡未満の溶融亜鉛めっき
	両面付着量が120g／㎡以上180g／㎡未満の溶融亜鉛めっき又は 両面付着量表示記号Z12、Z14若しくはF12に該当する溶融亜鉛めっき鋼材
区分3	片面付着量が90g／㎡以上120g／㎡未満の溶融亜鉛めっき
	両面付着量が180g／㎡以上240g／㎡未満の溶融亜鉛めっき又は 両面付着量表示記号Z18、Z20、Z22若しくはF18に該当する溶融亜鉛めっき鋼材
区分4	片面付着量が120g／㎡以上180g／㎡未満の溶融亜鉛めっき
	両面付着量が240g／㎡以上360g／㎡未満の溶融亜鉛めっき、両面付着量表示記号Z25、Z27、Z35若しくはZ37に該当する溶融亜鉛めっき鋼材又はY18に該当する溶融亜鉛—5%アルミニウム合金めっき鋼材
区分5	片面付着量が180g／㎡以上225g／㎡未満の溶融亜鉛めっき
	両面付着量が360g／㎡以上450g／㎡未満の溶融亜鉛めっき、両面付着量表示記号Z45若しくはZ60に該当する溶融亜鉛めっき鋼材、AZ70、AZ90若しくはAZ120に該当する溶融55%アルミニウム—亜鉛合金めっき鋼材又はY20若しくはY22に該当する溶融亜鉛—5%アルミニウム合金めっき鋼材
区分6	片面付着量が225g／㎡以上の溶融亜鉛めっき
	両面付着量が450g／㎡以上の溶融亜鉛めっき、両面付着量表示記号がZ45若しくはZ60に該当する溶融亜鉛めっき鋼材、AZ150、AZ170、AZ185若しくはAZ200に該当する溶融55%アルミニウム—亜鉛合金めっき鋼材又はY25、Y27、Y35、Y45若しくはY60に該当する溶融亜鉛—5%アルミニウム合金めっき鋼材
1 この表において「溶融亜鉛めっき」とは、JIS H8641に規定する溶融亜鉛めっきをいう。 2 この表において「溶融亜鉛めっき鋼材」とは、JIS G3302に規定する溶融亜鉛めっき鋼板及び鋼帯をいう。 3 この表において「溶融55%アルミニウム—亜鉛合金めっき鋼材」とはJIS G3321に規定する溶融55%アルミニウム—亜鉛合金めっき鋼板及び鋼帯をいう。 4 この表において「溶融亜鉛—5%アルミニウム合金めっき鋼材」とはJIS G3317に規定する溶融亜鉛—5%アルミニウム合金めっき鋼板及び鋼帯をいう。 5 この表において「両面付着量」とは、3点平均最小付着量をいう。	

別表 4

(い)	(ろ)	
鋼材の厚さ	防錆措置	
	一般部	最下階(地階を除く。)の柱脚部
12mm以上		i 別表2における区分2から区分5までのいずれかの塗膜 ii 別表3における区分2から区分5までのいずれかのめっき処理
9mm以上		i 別表2における区分3から区分5までのいずれかの塗膜 ii 別表3における区分3から区分5までのいずれかのめっき処理
6mm以上	i 別表2における区分2から区分5までのいずれかの塗膜 ii 別表3における区分2から区分5までのいずれかのめっき処理	i 別表2における区分4又は区分5のいずれかの塗膜 ii 別表3における区分4又は区分5のいずれかのめっき処理
2.3mm以上	i 別表2における区分4又は区分5のいずれかの塗膜 ii 別表3における区分4又は区分5のいずれかのめっき処理	i 別表2における区分5の塗膜 ii 別表3における区分5のめっき処理 iii 別表3における区分4のめっき処理及び別表2におけるf、g又はhのいずれかの塗膜
1 この表において「柱脚部」とは、柱の脚部をコンクリートに埋め込む場合にあっては当該鋼材のうちコンクリート上端の下方10cmから上方1mまでの範囲の全面をいい、柱の脚部をコンクリートに埋め込む場合以外の場合にあっては当該鋼材下端から1mまでの範囲の全面をいう。 2 この表において「一般部」とは、最下階(地階を除く。)の柱脚部以外の部分をいう。		

1-3. 鉄筋コンクリート造

	評価基準		(参考) 増改築認定基準		
概要	劣化対策等級2(既存住宅)に適合し、かつ、構造に応じた基準に適合すること。		劣化対策等級3(既存住宅)に適合し、かつ、構造に応じた基準に適合すること。		
基準	次の(1)、(2)のいずれかに適合		次の(1)～(3)のいずれかに適合		
	(1)	(2)	(1)	(2)	(3)
最小かぶり厚さ・その他の構造部材等	建築基準法施行令第79条に適合していること。 ^{※1}	建築基準法施行令第79条に適合していること。 ^{※1}	建築基準法施行令第37条、第72条、第74条、第75条、第79条(鉄筋コンクリート組積造を除く)、第79条の3及び第80条の2(国土交通大臣が定めた安全上必要な技術的基準のうちその指定する基準に係る部分で、構造躯体等の劣化軽減に関係するものに限る)の規定に適合していること。 ^{※1}	建築基準法施行令第79条に適合していること。 ^{※1}	建築基準法施行令第79条に適合していること。 ^{※1}
水セメント比	新築時の設計図書等 ^{※2} により、「最小かぶり厚さが別表5の(い)項に掲げる部位の区分に応じ、それぞれ同表の(ろ)項(i)に掲げるものである場合は水セメント比が50%以下、(ろ)項(ii)に掲げるものである場合は水セメント比が55%以下であること」が確認できること。	—	新築時の設計図書等 ^{※2} により、「最小かぶり厚さが別表5の(い)項に掲げる部位の区分に応じ、それぞれ同表の(ろ)項(i)に掲げるものである場合は水セメント比が45%以下、(ろ)項(ii)に掲げるものである場合は水セメント比が50%以下であること」が確認できること。	新築時の設計図書等 ^{※2} により、「最小かぶり厚さが別表5の(い)項に掲げる部位の区分に応じ、それぞれ同表の(ろ)項(i)に掲げるものである場合は水セメント比が50%以下、(ろ)項(ii)に掲げるものである場合は水セメント比が55%以下であること」が確認できること。	—
中性化深さ	— (原則、確認不要とするが、直近の大規模修繕時等の中性化測定結果があれば、それを確認)	「サンプル調査B」 ^{※3} により、中性化深さが築年数に応じて所定の値以下 ^{※4} であること。	—	「サンプル調査A」 ^{※3} により、中性化深さが築年数に応じて所定の値以下 ^{※4} であること。	「サンプル調査B」 ^{※3} により、中性化深さが築年数に応じて所定の値以下 ^{※4} であること。
塩化物イオン量	塩化物イオン量が0.6kg/m ³ 以下であること。 ^{※5}		—	塩化物イオン量が0.3kg/m ³ (防錆剤の使用その他鉄筋の防錆について有効な措置を行う場合には0.6kg/m ³)以下であること。 ^{※5}	

	評価基準	(参考) 増改築認定基準		
その他	—	備考欄の「その他の詳細」に適合すること	—	—
顕在化している劣化事象	目視又は計測により、コンクリートの中性化による鉄筋の発錆及び凍結融解作用によるコンクリートの劣化その他劣化対策に関連する著しい劣化事象が認められないこと※6	目視又は計測により、コンクリートの中性化による鉄筋の発錆及び凍結融解作用によるコンクリートの劣化その他劣化対策に関連する著しい劣化事象が認められないこと※6		
備考		「その他の詳細」 次の①～④の全てに適合すること。 ① セメントの種類が、JIS R5210 に規定するポルトランドセメント、JIS R5213 に規定するフライアッシュセメント又は JIS R5211 に規定する高炉セメントである ② コンクリートの品質が次に掲げる基準に適合している i) コンクリート強度が 33N/mm ² 未満の場合はスランブが 18cm 以下、コンクリート強度が 33N/mm ² 以上の場合スランブが 21cm 以下であること。 ii) コンクリート中の単位水量が 185kg/m ³ 以下であること。 iii) 沖縄県その他日最低気温の平滑平年値の年間極地が 0℃を下回らない地域以外の地域にあつては、コンクリート中の空気量が4%から6%までであること。 ※ i)～iii)それぞれにおいて同等以上の措置を講じた場合にあってはこの限りではない。 ③ 施工誤差を配慮した設計かぶり厚さが設定されていることが確認できる ④ 鉄筋コンクリート造等の部分の施工計画において、次に掲げる事項が確認できる i) 密実に充填するための打ち込み及び締め固めの方法 ii) 打ち継ぎ部の処理方法 iii) 養生方法		
	※1 建築基準法施行令第 79 条への適合の確認： 次の方法で確認すること。 ・ 評価基準への適合性については、 確認済証等 により、昭和 34 年 12 月 23 日以降に建築確認を受けた建築物であることが確認できること。 ・ 認定基準への適合性については、 検査済証等 により、昭和 34 年 12 月 23 日以降に建築確認を受けた建築物であることが確認できること。 ※2 新築時の設計図書等： ・ 設計図書(構造詳細図、コンクリート調合表、施工管理記録等) ・ 建築工事施工計画報告書及び建築工事施工計画報告書(中間)、フラット 35S適合証明書 ※3 サンプル調査の実施方法： ・ コア採取の方法は JIS A1107、中性化深さの測定方法は JIS A1152、ドリル削孔法は NDIS3419 に準じること。なお、ドリル削孔法による場合、1 箇所につき 3 孔以上を測定し、その平均値を中性化深さとする。また、測定結果のうち、最も中性化が進行している箇所の中性化深さについて評価する。			

	評価基準	(参考) 増改築認定基準
	<ul style="list-style-type: none"> 原則として、共用部分で仕上げ材のない箇所からの採取とする。やむを得ない場合はこの限りではないが、仕上げ材の施されている箇所でサンプル調査を実施した場合は、維持保全計画により継続的に中性化を測定する。なお、モルタル、タイル等の仕上げ材の施されている箇所で調査を行う場合、中性化深さの測定は JIS A1152 によることとし、中性化深さが明確に判定できる場合に限り、NDIS3419 によることができる。 JIS A1152、NDIS3419 のいずれの場合も、規格に適合しない方法によると認められる場合、その結果を採用することはできない。 サンプルの採取箇所は、サンプル調査 A、B について、それぞれ次のとおりとする。 <ul style="list-style-type: none"> ①サンプル調査 A: サンプルは、地上5階建て以下の場合は階数問わず、地上6階建て以上の場合は最上階において、1箇所以上採取する。 ②サンプル調査 B: サンプルは、地上1～3階建ての場合は1以上の階において、地上4～6階建ての場合は最上階と最下階(地上)を含む2以上の階において、地上7階建て以上の場合は最上階・中間階・最下階(地上)を含む3以上の階において、各3箇所以上採取する。 <u>以上のサンプル調査の実施方法を全て満たしている場合は、直近の大規模修繕時等の中性化測定結果で確認することもできる。但し、申請時点と直近の大規模修繕時点が、別表6～9の(イ)築年数の区分と同じである場合に限る。</u> <p>※4 中性化の評価方法:</p> <p>別表6、別表7、別表8、別表9の(イ)項に掲げる築年数、及び(ロ)項に掲げるかぶり厚さ(サンプルを採取した場所に係わらず、当該建物の最もかぶり厚さが小さい耐力壁、柱又ははりのかぶり厚さ)に応じて、中性化深さの測定結果が同表に示す値を超えていないことを確認する。建設時に一定の品質管理がなされていると推定できる場合(建設住宅性能評価を受けている場合や、設計図書等によりJASS5等の仕様に準じて施工管理が行われていることを確認できる場合)で、評価基準への適否を評価する場合は別表6、増改築認定基準への適否を評価する場合は別表7を用いる。その他の場合で、評価基準への適否を評価する場合は別表8、増改築認定基準への適否を評価する場合は別表9を用いる。</p> <p>※5 塩化物イオン量の評価方法:</p> <p>検査済証がある住宅、または過去の調査結果や新築時の設計図書等により塩化物イオン量が基準値以下であることが確認できる住宅で、かつ、目視調査により鉄筋腐食を伴うひび割れやさび汁等がない場合はサンプル調査は不要である。それ以外の場合は、1棟につき1箇所のサンプル調査により確認する。 コア採取の方法は JIS A1107、塩化物イオン量の測定方法は JIS A1154 に準じ、全塩化物イオン量を測定すること。 【参考】測定にあたっての試料は、JIS A1154 に記載している通り、ドリル削孔粉を用いても良いが、その場合は下記の点に留意すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ドリルの孔径が 10～30 mm程度であること。 ・表面からかぶり程度の深さまで採取すること ・粉を確実に全量採取すること ・20g 以上の試料を採取すること ・分析は JIS A1154 によること <p>※6 劣化事象の評価方法:</p> <p>インスペクション※により、劣化事象が確認されないこと。(劣化事象が確認された場合は、その補修を行うこと。)インスペクションに替えて、既存住宅の住宅性能表示制度に基づく現況検査等を活用することも可能とする。</p> <p>※既存住宅状況調査技術者講習登録規程(平成 29 年国土交通省告示第 81 号)に基づき登録された講習を修了した建築士(既存住宅状況調査技術者)によって行うもの。</p>	

別表 5

(い)			(ろ)	
部位			最小かぶり厚さ	
			(i)	(ii)
直接土に接しない部分	耐力壁以外の壁又は床	屋内	2cm	3cm
		屋外	3cm	4cm
	耐力壁、柱又ははり	屋内	3cm	4cm
		屋外	4cm	5cm
直接土に接する部分	壁、柱、床、はり又は基礎の立上り部分		4cm	5cm
	基礎(立上り部分及び捨てコンクリートの部分を除く)		6cm	7cm
注 外壁の屋外に面する部位にタイル貼り、モルタル塗り、外断熱工法による仕上げその他これらと同等以上の性能を有する処理 ^{*7} が施されている場合にあっては、屋外側の部分に限り、(ろ)項に掲げる最小かぶり厚さを1cm減ずることができる。				

※7 これらと同等以上の性能を有する処理 以下の1)～3)を満たす仕上を指す。

1) 次のいずれかの仕上材であること。

- ・ JIS A6909 に規定される建築用仕上塗材の中の外装薄塗材、外装厚塗材又は複層塗材
- ・ JIS A6021 に規定される外壁用塗膜防水材
- ・ 「公共住宅建設工事機材の品質・性能基準」(公共住宅事業者等連絡協議会編集)に規定されるマスチック塗材

2) 中性化抑制効果が確認されたものであること。

JIS A 6909 附属書 A (規定) に規定される「建築用仕上塗材の二酸化炭素透過度試験方法」により求めた二酸化炭素透過度が 0.4 (mol/(m²・24h)) 以下であること。

なお、以下に掲げる仕上材については、1) 及び 2) の要件を満たすことが確認されている。

防水形外装薄塗材 E、複層塗材 CE、可とう形複層塗材 CE、防水形複層塗材 CE、複層塗材 Si、複層塗材 E、
防水形複層塗材 E、複層塗材 RE、防水形複層塗材 RE、外壁用塗膜防水材、マスチック AE

3) 適切な施工方法とすること。

必要な中性化抑制効果を得るための適切な施工を担保するために、「建築工事標準仕様書 JASS 23 吹付け工事」・「建築工事標準仕様書 JASS 8 防水工事」・「建築工事標準仕様書 JASS15 左官工事」(日本建築学会)、「公共建築工事標準仕様書」(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)又は「公共住宅建設工事共通仕様書」(公共住宅事業者等連絡協議会編集)に規定されるマスチック塗材について、使用する仕上材に適した施工方法とすること。

なお、ここに示す同等以上の処理は、新築時から施工されていたことを確認できる場合に限って適用できるもので、リフォームによりこの処理を行っても最小かぶり厚さを減じることはできない。

別表 6 (評価基準／一定の品質管理がなされている)

(い)	(ろ)		
築年数	最小かぶり厚さ： 20 mm以上 30 mm未満	最小かぶり厚さ： 30 mm以上 40 mm未満	最小かぶり厚さ： 40 mm以上
10 年未満	4 mm	8 mm	11 mm
10 年以上 20 年未満	5 mm	11 mm	16 mm
20 年以上 30 年未満	7 mm	14 mm	20 mm
30 年以上 40 年未満	8 mm	16 mm	23 mm
40 年以上 50 年未満	9 mm	18 mm	26 mm
50 年以上 60 年未満	10 mm	19 mm	29 mm
60 年以上 70 年未満	10 mm	21 mm	31 mm
70 年以上 80 年未満	11 mm	23 mm	33 mm
80 年以上 90 年未満	12 mm	24 mm	35 mm
90 年以上 100 年未満	13 mm	25 mm	37 mm

別表 7 (増改築認定基準／一定の品質管理がなされている)

(い)	(ろ)	
築年数	最小かぶり厚さ： 30 mm以上 40 mm未満	最小かぶり厚さ： 40 mm以上
10 年未満	5 mm	8 mm
10 年以上 20 年未満	8 mm	11 mm
20 年以上 30 年未満	9 mm	14 mm
30 年以上 40 年未満	11 mm	16 mm
40 年以上 50 年未満	12 mm	18 mm
50 年以上 60 年未満	14 mm	20 mm
60 年以上 70 年未満	15 mm	22 mm
70 年以上 80 年未満	16 mm	23 mm
80 年以上 90 年未満	17 mm	25 mm
90 年以上 100 年未満	18 mm	26 mm

別表 8 (評価基準／一定の品質管理がなされていない)

(い)	(ろ)	
築年数	最小かぶり厚さ： 30 mm以上 40 mm未満	最小かぶり厚さ： 40 mm以上
10 年未満	6 mm	10 mm
10 年以上 20 年未満	8 mm	14 mm
20 年以上 30 年未満	10 mm	17 mm
30 年以上 40 年未満	12 mm	20 mm
40 年以上 50 年未満	13 mm	22 mm
50 年以上 60 年未満	15 mm	25 mm
60 年以上 70 年未満	16 mm	27 mm
70 年以上 80 年未満	17 mm	28 mm
80 年以上 90 年未満	18 mm	30 mm
90 年以上 100 年未満	19 mm	32 mm

別表 9 (増改築認定基準／一定の品質管理がなされていない)

(い)	(ろ)	
築年数	最小かぶり厚さ： 30 mm以上 40 mm未満	最小かぶり厚さ： 40 mm以上
10 年未満	4 mm	7 mm
10 年以上 20 年未満	6 mm	10 mm
20 年以上 30 年未満	7 mm	12 mm
30 年以上 40 年未満	8 mm	14 mm
40 年以上 50 年未満	9 mm	16 mm
50 年以上 60 年未満	10 mm	17 mm
60 年以上 70 年未満	11 mm	19 mm
70 年以上 80 年未満	12 mm	20 mm
80 年以上 90 年未満	13 mm	21 mm
90 年以上 100 年未満	13 mm	22 mm

2. 耐震性

2-1. 木造

	評価基準	(参考) 増改築認定基準
概要	耐震等級(倒壊等防止)等級1(既存住宅)の基準相当であること、又は、品確法に定める免震建築物であること。	耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)等級1(既存住宅)の基準に適合すること、又は、品確法に定める免震建築物であること。
基準	<p>次の(1)～(3)のいずれかに適合すること。</p> <p>(1) 次の①～③のいずれかに適合し、かつ、④に適合</p> <p>① 建築基準法第20条第1項各号に定める基準(ただし、建築基準法第6条第1項第四号に該当する住宅に係るものあつては建築基準法施行令第3章第1節から第3節及び第7節の2)に適合</p> <p>② 平成18年国土交通省告示第184号(以下2-1において、「告示」)に基づく耐震診断法によりI_w 値≥ 1.0 に適合、又は、国土交通大臣が告示別添第1の指針の一部若しくは全部と同等以上の効力を有すると認める方法(以下、「認定診断法」※1)に適合</p> <p>③ 評価方法基準第5の1の1-1(3)(新築住宅における評価基準)に適合</p> <p>④ 部材もしくは接合部の腐朽もしくは蟻害による断面欠損又は折損、壁、柱、床等の著しい傾斜その他の構造耐力に関連する劣化事象等が認められない</p> <p>(2) 評価方法基準第5の1の1-3(4)の基準に定める免震建築物である</p> <p>(3) 住宅の着工時期※3が昭和56年6月1日以降であり、耐震性に影響のある増改築等が行われていない、かつ、部材若しくは接合部の腐朽若しくは蟻害による断面欠損又は折損、壁、柱、床等の著しい傾斜その他の構造耐力に関連する劣化事象等が認められない</p>	<p>次の(1)、(2)のいずれかに適合すること。</p> <p>(1) 次の①～③のいずれかに適合し、かつ、④に適合</p> <p>① 建築基準法第20条第1項各号に定める基準(ただし、建築基準法第6条第1項第四号に該当する住宅に係るものあつては建築基準法施行令第3章第1節から第3節及び第7節の2)に適合</p> <p>② 平成18年国土交通省告示第184号(以下2-1において、「告示」)に基づく耐震診断法によりI_w 値≥ 1.0 に適合、又は、国土交通大臣が告示別添第1の指針の一部若しくは全部と同等以上の効力を有すると認める方法(以下、「認定診断法」※1)に適合</p> <p>③ 評価方法基準第5の1の1-1(3)(新築住宅における評価基準)に適合</p> <p>④ 部材もしくは接合部の腐朽もしくは蟻害による断面欠損又は折損、壁、柱、床等の著しい傾斜その他の構造耐力に関連する劣化事象等が認められない</p> <p>(2) 評価方法基準第5の1の1-3(4)の基準に定める免震建築物である</p>
備考	<p>※1 認定診断法:平成31年1月1日国住指第3107号 技術的助言「建築物の耐震診断及び耐震改修に関する技術上の指針に係る認定について」にいて認定された認定診断法。いずれの診断法を用いる場合も、各耐震診断法で定められている適用範囲を遵守すること。</p> <p>(例)・日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法(一般診断法・精密診断法)」</p> <p>・プレハブ建築協会による「木質系工業化住宅の耐震診断法」</p> <p>・建築物の構造耐力上主要な部分が昭和56年6月1日以降におけるある時点の建築基準法並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合するものであることを確認する方法※2 等</p> <p>※2 新耐震基準に適合していることを確認する方法: ①又は②を確認し、③を確認する。</p> <p>① 確認済証・添付図書及び検査済証、建設性能評価書等により、新築時の耐震性が新耐震基準に適合すること。</p> <p>② 確認済証・添付図書又は検査済証により建築確認日が昭和56年6月1日以降であり、現地調査により図書と現況に相違がないこと。</p> <p>③ 新築時より耐震性に影響のある増改築が行われていないこと。</p> <p>※3 住宅の着工時期:</p> <p>原則として、確認済証又は行政庁による建築確認台帳記載事項証明書等の建築確認日による。</p>	

2-2. 鉄筋コンクリート造・鉄骨造

	評価基準	(参考) 増改築認定基準
概要	耐震等級(倒壊等防止)等級1(既存住宅)の基準相当であること、又は、品確法に定める免震建築物であること。	耐震等級(倒壊等防止)等級1(既存住宅)の基準に適合すること、又は、品確法に定める免震建築物であること。
基準	<p>次の(1)～(3)のいずれかに適合すること。</p> <p>(1) 次の①～③のいずれかに適合、かつ、④に適合</p> <p>① 建築基準法第20条第1項各号に定める基準に適合</p> <p>② 平成18年国土交通省告示第184号(以下2-2において、「告示」)に基づく耐震診断法によりI_s 値≥ 0.6、かつ$q \geq 1.0$に適合、または、国土交通大臣が告示別添第1の指針の一部若しくは全部と同等以上の効力を有すると認める方法(以下、「認定診断法」^{※1})に適合</p> <p>③ 評価方法基準第5の1の1-1(3)(新築住宅における評価基準)に適合</p> <p>④ 鉄骨造の住宅の場合、部材もしくは接合部の腐食による著しい断面欠損又は著しい座屈、壁、柱、床等の著しい傾斜その他の構造耐力に関連する劣化事象等が認められない</p> <p>鉄筋コンクリート造の住宅の場合、部材もしくは接合部の著しいひび割れ、火災の跡、壁、柱、床等の著しい傾斜その他の構造耐力に関連する劣化事象等が認められない</p> <p>(2) 評価方法基準第5の1の1-3(4)の基準に定める免震建築物である</p> <p>(3) 住宅の着工時期^{※3}が昭和56年6月1日以降であり、耐震性に影響のある増改築等が行われておらず、かつ、構造に応じて次の①、②の劣化事象等が認められない</p> <p>① 鉄骨造の場合は、部材又は接合部の腐食による著しい断面欠損又は著しい座屈、壁、柱、床等の著しい傾斜その他の構造耐力に関連する劣化事象等</p> <p>② 鉄筋コンクリート造の場合は、部材又は接合部の著しいひび割れ、火災の跡、壁、柱、床等の著しい傾斜その他の構造耐力に関連する劣化事象等</p>	<p>次の(1)、(2)のいずれかに適合すること。</p> <p>(1) 次の①～③のいずれかに適合、かつ、④に適合</p> <p>① 建築基準法第20条第1項各号に定める基準に適合</p> <p>② 平成18年国土交通省告示第184号(以下2-2において、「告示」)に基づく耐震診断法によりI_s 値≥ 0.6、かつ$q \geq 1.0$に適合、または、国土交通大臣が告示別添第1の指針の一部若しくは全部と同等以上の効力を有すると認める方法(以下、「認定診断法」^{※1})に適合</p> <p>③ 評価方法基準第5の1の1-1(3)(新築住宅における評価基準)に適合</p> <p>④ 鉄骨造の住宅の場合、部材もしくは接合部の腐食による著しい断面欠損又は著しい座屈、壁、柱、床等の著しい傾斜その他の構造耐力に関連する劣化事象等が認められない</p> <p>鉄筋コンクリート造の住宅の場合、部材もしくは接合部の著しいひび割れ、火災の跡、壁、柱、床等の著しい傾斜その他の構造耐力に関連する劣化事象等が認められない</p> <p>(2) 評価方法基準第5の1の1-3(4)の基準に定める免震建築物である</p>
備考	<p>※1 認定診断法: 平成31年1月1日国住指第3107号 技術的助言「建築物の耐震診断及び耐震改修に関する技術上の指針に係る認定について」にいて認定された認定診断法。いずれの診断法を用いる場合も、各耐震診断法で定められている適用範囲を遵守すること。</p> <p>(例) 日本建築防災協会による「既存鉄骨造建築物の耐震診断指針」、「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準(1次～3次診断のいずれか)」、「既存壁式鉄筋コンクリート造等の建築物の簡易耐震診断法」、</p> <p>プレハブ建築協会による「鉄鋼系工業化住宅の耐震診断法」、「コンクリート系工業化住宅の耐震診断法」、</p> <p>建築物の構造耐力上主要な部分が昭和56年6月1日以降におけるある時点の建築基準法並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合するものであることを確認する方法^{※2}等。</p> <p>※2 新耐震基準に適合していることを確認する方法: ①かつ③又は②かつ③を確認する。</p>	

	評価基準	(参考) 増改築認定基準
	<p>① 確認済証・添付図書及び検査済証、建設性能評価書等により、新築時の耐震性が新耐震基準に適合すること。</p> <p>② 確認済証・添付図書又は検査済証により建築確認日が昭和 56 年 6 月 1 日以降であり、現地調査により図書と現況に相違がないこと。</p> <p>③ 新築時より耐震性に影響のある増改築が行われていないこと。</p> <p>※3 住宅の着工時期：</p> <p>原則として、確認済証又は行政庁による建築確認台帳記載事項証明書等の建築確認日による。</p>	

3. 省エネルギー対策

	評価基準	(参考) 増改築認定基準																																																											
概要	断熱等性能等級3(既存住宅) ^{※1} の基準、一次エネルギー消費量等級4(既存住宅) ^{※2} 及び断熱等性能等級2(既存住宅) ^{※1} の基準、又は、これらに準じる基準に適合すること	断熱等性能等級5(既存住宅) ^{※1} の基準に適合すること、かつ、一次エネルギー消費量等級6(既存住宅) ^{※2} の基準に適合すること																																																											
	※1 評価方法基準第5の5の5-1断熱等性能等級(基準の概要は後掲Ⅰを参照) ※2 評価方法基準第5の5の5-2一次エネルギー消費量等級(基準の概要は後掲Ⅱを参照)																																																												
基準	次の(1)、(2)のいずれかに適合すること。 (1) 次の①～④のいずれかに適合(部分評価 ^{※3} も可)すること。さらに開口部の一定の断熱措置 ^{※4} がされていること。ただし、増築又は改築をしない部分については結露対策の基準は適用しない。 ① 断熱等性能等級3 ② 一次エネルギー消費量等級4に適合し、壁、床は省エネルギー対策等級2(「熱貫流率等による基準」に限る)、屋根又は天井については省エネルギー対策等級3(「熱貫流率等による基準」に限る)の基準に適合すること。 ③ 一次エネルギー消費量等級4(太陽光発電設備による設計一次エネルギー消費量の削減量は評価対象外とする。)に適合し、かつ次の a、b のいずれかに適合すること。 a 省エネルギー対策等級2 b 断熱等性能等級2 ④ 省エネルギー対策等級3 (2) 改修タイプ 以下の早見表に掲げるいずれかのタイプに適合していること。 <table><tr><th rowspan="2">タイプ</th><th colspan="4">断熱仕様(*1)</th><th colspan="5">高効率化等設備(*2)</th></tr><tr><th>開口部(*3)</th><th>床</th><th>外壁</th><th>屋根(天井)</th><th>暖房</th><th>給湯</th><th>換気</th><th>照明(*5)</th><th>その他</th></tr><tr><td>タイプ A</td><td>全居室 全開口部</td><td colspan="3">住宅全体 (いずれか1種類)</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>タイプ B</td><td>主たる居室と、その他居室2室(*6)の全開口部以上</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td colspan="5">いずれかの高効率化等設備1種類以上</td></tr><tr><td>タイプ C</td><td>その他居室2室又はその他居室1室と非居室(*4)の全開口部以上</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td colspan="5">いずれかの高効率化等設備2種類以上</td></tr><tr><td>タイプ D</td><td colspan="4">いずれかの居室について、全ての外気に接する開口部、床、外壁、屋根(天井)</td><td colspan="5">—</td></tr></table>	タイプ	断熱仕様(*1)				高効率化等設備(*2)					開口部(*3)	床	外壁	屋根(天井)	暖房	給湯	換気	照明(*5)	その他	タイプ A	全居室 全開口部	住宅全体 (いずれか1種類)			—	—	—	—	—	タイプ B	主たる居室と、その他居室2室(*6)の全開口部以上	—	—	—	いずれかの高効率化等設備1種類以上					タイプ C	その他居室2室又はその他居室1室と非居室(*4)の全開口部以上	—	—	—	いずれかの高効率化等設備2種類以上					タイプ D	いずれかの居室について、全ての外気に接する開口部、床、外壁、屋根(天井)				—					次の(1)、および(2)に適合すること。ただし、増築又は改築をしない部分については結露対策の基準は適用しない。 (1) 断熱等性能等級5 (2) 一次エネルギー消費量等級6
タイプ	断熱仕様(*1)				高効率化等設備(*2)																																																								
	開口部(*3)	床	外壁	屋根(天井)	暖房	給湯	換気	照明(*5)	その他																																																				
タイプ A	全居室 全開口部	住宅全体 (いずれか1種類)			—	—	—	—	—																																																				
タイプ B	主たる居室と、その他居室2室(*6)の全開口部以上	—	—	—	いずれかの高効率化等設備1種類以上																																																								
タイプ C	その他居室2室又はその他居室1室と非居室(*4)の全開口部以上	—	—	—	いずれかの高効率化等設備2種類以上																																																								
タイプ D	いずれかの居室について、全ての外気に接する開口部、床、外壁、屋根(天井)				—																																																								

	評価基準	(参考) 増改築認定基準
	<p>*1 断熱仕様※11</p> <p>原則として、「住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準」(平成 28 年 1 月 29 日国交省告示第 266 号。以下「基準告示」という。) 1 外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準に掲げる基準に適合するもの</p> <p>ただし、改修タイプにおいては、開口部の熱貫流率および日射遮蔽性能に関して、基準告示において認められている緩和規定(床面積に一定の割合(熱貫流率:0.02 日射遮蔽性能:0.04)を乗じた面積まで、開口部を除くことができる規定)は適用しない。</p> <p>*2 高効率化等設備</p> <p>i) 暖房:効率が 10%以上向上する集中ボイラ、組込型エアコン等</p> <p>ii) 給湯:次のいずれかに該当するものであること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・JIS C9220 に基づく年間給湯保温効率、又は年間給湯効率が 3.0 以上(ただし寒冷地仕様は 2.7 以上)である電気ヒートポンプ給湯機(エコキュート) ・JIS S2109:2011 家庭用ガス温水機器に規定する給湯部熱効率が 94%以上である潜熱回収型ガス給湯機(エコジョーズ) ・JIS S3031 石油燃焼機器の試験方法通則に規定する連続給湯効率が 94%以上である潜熱回収型石油給湯機(エコフィール) ・熱源設備は電気式ヒートポンプと潜熱回収型ガス機器と併用するシステムで、貯湯タンクを持つものであり、電気ヒートポンプの効率が中間期(電気ヒートポンプの JIS 基準に定める中間期)の COP が 4.7 以上、かつ、ガス機器の給湯部熱効率が 94%以上であるヒートポンプ・ガス瞬間式併用型給湯機(ハイブリッド給湯機) ・強制循環式のもので、JIS A4112 に規定する「太陽集熱器」の性能と同等以上の性能を有すること(蓄熱槽がある場合は、JIS A4113 に規定する太陽蓄熱槽と同等以上の性能を有すること)が確認できるものに適用する太陽熱給湯器 <p>iii) 換気:ダクト式第1種換気設備の場合における熱交換型換気設備</p> <p>iv) 照明:主たる居室、その他居室及び非居室の全て(住宅の外部に設置されるものを含む)について LED 照明とすること(台所のレンジフードに組み込まれた照明、外構に設置されるものを除く)</p> <p>v) その他:家庭用コージェネレーション設備</p> <p>*3 開口部には窓、居室に面する玄関ドア、勝手口ドアを含む。</p> <p>「主たる居室」とは、就寝を除き日常生活上在室時間が長い居室等のことをいい、居間、ダイニング、台所を指す。</p> <p>「その他居室」とは、主たる居室以外の居室で、寝室・子供室、和室等が該当する。</p> <p>「非居室」とは「主たる居室」、「その他居室」以外の全ての室・部分が該当する。</p> <p>なお、改修タイプにおいては、0.2 m²未満の大きさの開口部は、評価基準の適用</p>	

	評価基準	(参考) 増改築認定基準
	<p>除外。</p> <p>開口部の熱貫流率は、枠＋ガラスで評価する。日射熱取得率は、枠＋ガラス、又はガラスのみで評価する。各開口部について、ガラス面積が開口部の半分以下である場合、日射遮蔽措置を不問とする。</p> <p>*4 対象となる非居室は必ず『玄関ドアが面する非居室（玄関ホールなど）』を含む1室以上であること。</p> <p>（注1）玄関ドアを含まない非居室のみを改修する場合は適合対象外</p> <p>＜例＞</p> <p>浴室＋納戸 </p>	

	評価基準	(参考) 増改築認定基準													
各等級の概要等について	(3) 結露対策（等級 5、等級 4、等級 3 及び等級 2 に適用）														
	等級 5、 4	等級 3	等級 2												
	次の i)～iv)の全てに適合すること	次の i)及び ii)に適合すること	次の i)に適合すること												
	i) グラスウール、ロックウール、セルローズファイバー等の繊維系断熱材等その他これらに類する透湿抵抗の小さい断熱材を使用する場合は、防湿材等を室内側に施工して防湿層を設けること。ただし、次のイからホのいずれかに該当する場合は、防湿層の設置を省略できる。														
	イ 地域区分が 8 (VI)地域である場合														
	ロ コンクリート躯体又は土塗壁の外側に断熱層がある場合														
	ハ 床断熱において、断熱材下側が床下に露出する場合又は湿気の排出を妨げない構成となっている場合														
	ニ 断熱層が単一の材料で均質に施工される場合で、透湿抵抗比が地域区分に応じて、次表の値以上となる場合														
	<table><tr><td>地域区分※7</td><td>等級4の透湿抵抗比</td><td>等級3又は等級2の透湿抵抗比</td></tr><tr><td>1-3 (Ⅰ、Ⅱ)</td><td>5以上 (屋根または天井の場合にあつては6以上)</td><td>4以上 (屋根または天井の場合にあつては5以上)</td></tr><tr><td>4(Ⅲ)</td><td>3以上 (屋根または天井の場合にあつては4以上)</td><td>2以上 (屋根または天井の場合にあつては3以上)</td></tr><tr><td>5-7(Ⅳ、Ⅴ)</td><td>2以上 (屋根または天井の場合にあつては3以上)</td><td>2以上</td></tr></table>	地域区分※7	等級4の透湿抵抗比	等級3又は等級2の透湿抵抗比	1-3 (Ⅰ、Ⅱ)	5以上 (屋根または天井の場合にあつては6以上)	4以上 (屋根または天井の場合にあつては5以上)	4(Ⅲ)	3以上 (屋根または天井の場合にあつては4以上)	2以上 (屋根または天井の場合にあつては3以上)	5-7(Ⅳ、Ⅴ)	2以上 (屋根または天井の場合にあつては3以上)	2以上		
	地域区分※7	等級4の透湿抵抗比	等級3又は等級2の透湿抵抗比												
1-3 (Ⅰ、Ⅱ)	5以上 (屋根または天井の場合にあつては6以上)	4以上 (屋根または天井の場合にあつては5以上)													
4(Ⅲ)	3以上 (屋根または天井の場合にあつては4以上)	2以上 (屋根または天井の場合にあつては3以上)													
5-7(Ⅳ、Ⅴ)	2以上 (屋根または天井の場合にあつては3以上)	2以上													
ホ イ～ニと同等以上の結露の発生の防止に有効な措置															
ii) 鉄筋コンクリート造等の住宅を内断熱工法により施工する場合にあつては、断熱材をコンクリート躯体に全面密着させるなど、室内空気が断熱材とコンクリート躯体の境界に流入しないようにすること。															
iii) 屋根又は外壁を断熱構造とする場合にあつては、断熱層の外気側への通気層を設け、断熱層に繊維系断熱材等を使用する場合は、断熱層と通気層の間に防風層を設けること ただし、次のイ～ニのいずれかに該当する場合は、通気層の設置を省略できる															
イ 当該部位が鉄筋コンクリート造等であるなど躯体の耐久性能を損なうおそれのない場合															
ロ 地域区分が 3 から 8 の地域で、防湿層が 0.082 m ² ・s・Pa/ng 以上の透湿抵抗を有する場合															
ハ 地域区分が 3 から 8 の地域で、(a)又は(b)のいずれかの場合															
(a) 断熱層の外気側に JIS A5416 に規定する軽量気泡コンクリートパネル(ALC パネル)又はこれと同等以上の断熱性及び吸湿性を有する材料を用いる場合で、防湿層が 0.019 m ² ・s・Pa/ng 以上の透湿抵抗を有する場合															
(b) 断熱層の外気側に(a)と同等以上の措置を講ずる場合															
ニ i)のイ又はニに該当する場合															
ホ イ～ハと同等以上の結露の発生の防止に有効な措置															
iv) 鉄筋コンクリート造等の住宅の床、間仕切壁等が断熱層を貫通する部分(乾式構造による界壁、間仕切壁等の部分及び玄関床部分を除く。)においては、所定の断熱補強を行うこと															

ii) 鉄筋コンクリート造等の住宅を内断熱工法により施工する場合にあつては、断熱材をコンクリート躯体に全面密着させるなど、室内空気が断熱材とコンクリート躯体の境界に流入しないようにすること。

iii) 屋根又は外壁を断熱構造とする場合にあつては、断熱層の外気側への通気層を設け、断熱層に繊維系断熱材等を使用する場合は、断熱層と通気層の間に防風層を設けること
ただし、次のイ～ニのいずれかに該当する場合は、通気層の設置を省略できる

イ 当該部位が鉄筋コンクリート造等であるなど躯体の耐久性能を損なうおそれのない場合

ロ 地域区分が3から8の地域で、防湿層が $0.082 \text{ m}^2 \cdot \text{s} \cdot \text{Pa} / \text{ng}$ 以上の透湿抵抗を有する場合

ハ 地域区分が3から8の地域で、(a)又は(b)のいずれかの場合

(a) 断熱層の外気側にJIS A5416に規定する軽量気泡コンクリートパネル(ALCパネル)又はこれと同等以上の断熱性及び吸湿性を有する材料を用いる場合で、防湿層が $0.019 \text{ m}^2 \cdot \text{s} \cdot \text{Pa} / \text{ng}$ 以上の透湿抵抗を有する場合

(b) 断熱層の外気側に(a)と同等以上の措置を講ずる場合

ニ i)のイ又はニに該当する場合

ホ イ～ハと同等以上の結露の発生の防止に有効な措置

iv) 鉄筋コンクリート造等の住宅の床、間仕切壁等が断熱層を貫通する部分(乾式構造による界壁、間仕切壁等の部分及び玄関床部分を除く。)においては、所定の断熱補強を行うこと

	評価基準	(参考) 増改築認定基準
各等級の概要等について	<p>(4) 顕在化している劣化事象（等級5、4、等級3及び等級2に適用）</p> <p>屋根及び外壁の表面の著しいひび割れ又は著しい剥がれ、開口部の建具の著しい破損又は隙間、ひさし又は軒その他の日射の侵入を防止する部分の著しい破損、室内側の床、壁又は天井の表面の著しい結露の跡その他断熱等性能に関連する著しい劣化事象等が認められないこと。</p> <p>Ⅱ. 一次エネルギー消費量等級6、4の概要について</p> <p>次の(1)及び(2)の基準に適合</p> <p>(1) 次の i)～ii)のいずれかの基準に適合</p> <p>i) 設計一次エネルギー消費量 $E_T^{*9} \leq$ 基準一次エネルギー消費量 E_{ST}^{*10}</p> $E_T = (E_H + E_C + E_V + E_L + E_W - E_S + E_M) \times 10^{-3}$ $E_{ST} = [(E_{SH} + E_{SC} + E_{SV} + E_{SL} + E_{SW}) \times R_E + E_M] \times 10^{-3}$ <p>E_{SH}：暖房設備の基準一次エネルギー消費量 E_H：暖房設備の設計一次エネルギー消費量 E_{SC}：冷房設備の基準一次エネルギー消費量 E_C：冷房設備の設計一次エネルギー消費量 E_{SV}：機械換気設備の基準一次エネルギー消費量 E_V：機械換気設備の設計一次エネルギー消費量 E_{SL}：照明設備の基準一次エネルギー消費量 E_L：照明設備の設計一次エネルギー消費量 E_{SW}：給湯設備の基準一次エネルギー消費量 E_W：給湯設備の設計一次エネルギー消費量 E_M：その他一次エネルギー消費量 E_S：エネルギー利用効率化設備による設計一次エネルギー消費量削減量(等級6で算入不可) R_E：一次エネルギー消費量等級に応じて次の数値 等級6：0.8、等級4：1.0</p> <p>ii) 等級に応じて次のいずれかの仕様基準に適合すること</p> <p>等級4：「住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準（平成28年国土交通省告示第266号）」の1及び2に掲げる基準</p> <p>等級6：「住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する誘導基準及び一次エネルギー消費量に関する誘導基準（令和4年国土交通省告示第1106号）」の1及び2に掲げる基準</p> <p>(2) 目視又は計測により、次の i)及びii)に適合</p> <p>i) 屋根及び外壁の表面の著しいひび割れ又は著しい剥がれ、開口部の建具の著しい破損又は隙間、ひさし又は軒その他の日射の侵入を防止する部分の著しい破損、室内側の床、壁又は天井の表面の著しい結露の跡その他断熱等性能に関連する著しい劣化事象等が認められないこと</p> <p>ii) 空気調和設備、空気調和設備以外の機械換気設備、照明設備、給湯設備及びエネルギー利用効率化設備のいずれも作動するものであること</p> <p>Ⅲ. 省エネルギー対策等級について</p> <p>平成26年国土交通省告示第151号による改正前評価方法基準第5の5の5-1省エネルギー対策等級とする。</p> <p>なお、等級に応じて、以下の省エネ基準に適合している場合は該当する省エネルギー対策等級に相当する性能を有するものとみなす。</p> <p>省エネルギー対策等級3 設計及び施工の指針(平成4年建設省告示第451号:H4年基準)</p> <p>省エネルギー対策等級2 設計及び施工の指針(昭和55年建設省告示第195号:S55年基準)</p> <p>また、評価基準における省エネルギー対策等級については、対象住宅の現状が省エネルギー対策等級2～3に適合している状態であることを新築時等のエビデンスにより確認する場合に適用することとし、リフォーム工事を行った部分の省エネルギー性能を確認する場合は、基準の(1)①、(1)③b又は(2)によること。</p>	

	評価基準	(参考) 増改築認定基準															
備考	※3 部分評価について 部分評価とは、住宅の部分について断熱区画(以下、部分評価区画という)を設定し、その区画内について基準に適合することを言い、次の①～③によること。 ① 部分評価区画は原則として、壁、床、天井等の熱的境界に囲まれた区画とすること。ただし、間仕切りドア等の内部建具ほか、アコーディオンカーテン、パーティションなど、簡易な間仕切りにより熱的境界の一部を構成してもよい。 ② 部分評価区画には以下を含むこと。ただし、bによる場合、1次エネルギー消費量の計算を行う範囲と、外皮平均熱貫流率の計算を行う範囲は、一致させること a 評価基準(1)①、④による場合 : 一以上の居室 b 評価基準(1)②、③による場合 : 主たる居室(居間、食堂、台所)、浴室、洗面所及び便所 ③ 部分評価区画と部分評価区画外の屋内空間との境界については、温度差係数を0.7とする。また、断熱性能等を考慮して計算により温度差係数を設定してもよい。																
	※4 「開口部の一定の断熱措置」について 住宅全体の全開口部(床面積の2%以下(②については4%以下)を除く)又は全居室の全開口部について、以下の①、②に適合すること。																
	①開口部の熱貫流率 ^{※13} が地域区分に応じ、次の表に掲げる基準値以下であること。																
	<table><tr><th>地域区分</th><th>1－3</th><th>4</th><th>5－7</th><th>8</th></tr><tr><th>熱貫流率の基準値 (単位:W／m²・k)</th><td>2.3</td><td>3.5</td><td>4.7</td><td></td></tr></table>		地域区分	1－3	4	5－7	8	熱貫流率の基準値 (単位:W／m ² ・k)	2.3	3.5	4.7						
	地域区分	1－3	4	5－7	8												
	熱貫流率の基準値 (単位:W／m ² ・k)	2.3	3.5	4.7													
	サッシ等のカタログ等に記載された熱貫流率を用いる場合は、小数第2位を四捨五入した数値を用いる。例 2.33⇒2.3, 3.49⇒3.5 等																
	②開口部の建具、付属部材、ひさし、軒その他日射の侵入を防止する部分が、住宅の種類、地域区分に応じ次に掲げる基準値以下であること。																
	<table><tr><th>住宅の種類</th><th>地域区分</th><th>建具の種類若しくはその組合せ又は付属部材、ひさし、軒等の設置</th></tr><tr><td rowspan="3">一戸建の住宅</td><td>1－4</td><td></td></tr><tr><td>5－7</td><td>次のイ～ニのいずれかに該当するもの イ 開口部の日射熱取得率^{※12}が0.59以下であるもの ロ ガラスの日射熱取得率^{※12}が0.73以下であるもの ハ 付属部材を設けるもの ニ ひさし、軒等を設けるもの</td></tr><tr><td>8</td><td>次のイ～ニのいずれかに該当するもの イ 開口部の日射熱取得率が0.53以下であるもの ロ ガラスの日射熱取得率が0.66以下であるもの ハ 付属部材を設けるもの ニ ひさし、軒等を設けるもの</td></tr><tr><td rowspan="2">共同住宅等又は 複合建築物の住宅部分</td><td>1－7</td><td></td></tr><tr><td>8</td><td>北±22.5度以外の方に設置された開口部が次のイ～ニまでのいずれかに該当するもの イ 開口部の日射熱取得率が0.52以下であるもの ロ ガラスの日射熱取得率が0.65以下であるもの ハ 付属部材を設けるもの ニ ひさし、軒等を設けるもの</td></tr></table>		住宅の種類	地域区分	建具の種類若しくはその組合せ又は付属部材、ひさし、軒等の設置	一戸建の住宅	1－4		5－7	次のイ～ニのいずれかに該当するもの イ 開口部の日射熱取得率 ^{※12} が0.59以下であるもの ロ ガラスの日射熱取得率 ^{※12} が0.73以下であるもの ハ 付属部材を設けるもの ニ ひさし、軒等を設けるもの	8	次のイ～ニのいずれかに該当するもの イ 開口部の日射熱取得率が0.53以下であるもの ロ ガラスの日射熱取得率が0.66以下であるもの ハ 付属部材を設けるもの ニ ひさし、軒等を設けるもの	共同住宅等又は 複合建築物の住宅部分	1－7		8	北±22.5度以外の方に設置された開口部が次のイ～ニまでのいずれかに該当するもの イ 開口部の日射熱取得率が0.52以下であるもの ロ ガラスの日射熱取得率が0.65以下であるもの ハ 付属部材を設けるもの ニ ひさし、軒等を設けるもの
	住宅の種類	地域区分	建具の種類若しくはその組合せ又は付属部材、ひさし、軒等の設置														
一戸建の住宅	1－4																
	5－7	次のイ～ニのいずれかに該当するもの イ 開口部の日射熱取得率 ^{※12} が0.59以下であるもの ロ ガラスの日射熱取得率 ^{※12} が0.73以下であるもの ハ 付属部材を設けるもの ニ ひさし、軒等を設けるもの															
	8	次のイ～ニのいずれかに該当するもの イ 開口部の日射熱取得率が0.53以下であるもの ロ ガラスの日射熱取得率が0.66以下であるもの ハ 付属部材を設けるもの ニ ひさし、軒等を設けるもの															
共同住宅等又は 複合建築物の住宅部分	1－7																
	8	北±22.5度以外の方に設置された開口部が次のイ～ニまでのいずれかに該当するもの イ 開口部の日射熱取得率が0.52以下であるもの ロ ガラスの日射熱取得率が0.65以下であるもの ハ 付属部材を設けるもの ニ ひさし、軒等を設けるもの															

	評価基準	(参考) 増改築認定基準
備考	<p>※5 外皮平均熱貫流率 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令(平成 28 年経済産業省令・国土交通省令第 1 号。以下、「基準省令」という。)第 1 条第 1 項第 2 号イ(1)に規定するものをいい、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出基準等に係る事項(平成 28 年国土交通省告示第 265 号。以下、「非住宅・住宅計算方法」という。)第 2 の 1(1)に定める計算方法により算出するものとする。</p> <p>※6 基準告示の「1 外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準」に掲げる基準に適合している場合は、断熱等性能等級4の外皮平均熱貫流率及び冷房期平均日射熱取得率の基準に適合しているものとみなすことができる。</p> <p>※7 ()内は H11 年基準における地域区分</p> <p>※8 冷房期の平均日射熱取得率 基準省令 第 1 条第 1 項第 2 号イ(1)に規定するものをいい、非住宅・住宅計算方法 第 2 の 1(2)に定める計算方法により算出するものとする。</p> <p>※9 設計一次エネルギー消費量 住宅における実際の設計仕様の条件を基に算定した一次エネルギー消費量をいい、基準省令 第 4 条第 1 項に定める計算方法により算出するものとする。ただし等級6の場合は、基準省令 第 13 条第 1 項に定める計算方法により算出するものとする。</p> <p>※10 基準一次エネルギー消費量 住宅の床面積、設備等の条件により定まる、基準となる一次エネルギー消費量をいい、基準省令 第 5 条第 1 項に定める計算方法により算出するものとする。</p> <p>※11 断熱仕様 断熱仕様が引用している平成 28 年国土交通省告示第 266 号は数度にわたり改正告示が施行されており、本事業でも改正後の告示を適用する。主な改正内容： ・各部位の熱貫流率、熱抵抗値の基準値を示す区分(建て方、構造、断熱工法、地域区分)が変更になり、戸建住宅と共同住宅の基準が各々示された。一部の区分で基準値が変更されている。 ・開口部の基準から開口部比率の区分がなくなり、開口部に求められる熱貫流率の上限が簡略化された。又、日射熱取得率の基準に、開口部全体(枠+ガラス)とガラスのみの基準が併記された。 国土交通省建築物省エネ法改正告示 平成 28 年1月 29 日国土交通省告示第 266 号(最終改正令和 6 年 6 月 28 日国土交通省告示第 975 号) https://www.mlit.go.jp/common/001880628.pdf</p> <p>※12 開口部の日射熱取得率、ガラスの日射熱取得率 各々以下の規格による。 開口部の日射熱取得率:JIS A2103 に定める計算方法又は JIS A1493 に定める測定方法による ガラスの日射熱取得率:JIS R3106 に定める測定方法による</p> <p>※13 開口部の熱貫流率、ガラスの熱貫流率 各々以下の規格による。 建具の断熱性試験方法:JIS A4710 に定める試験方法、または JIS A2102 に定める計算方法による 建築用板ガラスの熱貫流率の算定方法:JIS A3107 に定める算定方法</p>	

4. 維持管理・更新の容易性

4-1. 一戸建ての住宅

	評価基準	(参考) 増改築認定基準
概要	維持管理対策等級2(専用配管)(既存住宅)の一部等に適合すること。 ただし、一部の基準については同等と認められる代替基準による適合を可とする。 ※ガス管に係るものを除く	維持管理対策等級3(専用配管)(既存住宅)に適合すること。 ただし、一部の基準については同等と認められる代替基準による適合を可とする。 ※ガス管に係るものを除く。
基準	次の基準に適合すること。	次の基準に適合すること。
専用配管の構造	<p>次の(1)～(3)の全てに適合すること。</p> <p>(1) 専用の給水管、排水管、給湯管(以下、「4. 維持管理・更新の容易性」において「専用配管」という。)が、壁、柱、床、はり及び基礎の立上り部分を貫通する場合を除き、コンクリート内に埋め込まれてないこと。 ただし、現状支障なく使用できている場合に限り、将来的に上記を満たすよう更新することを維持保全計画に記載することも可。</p> <p>(2) 床下から屋外へ接続する部分で基礎下に配管されている部分を除き、原則として、地中埋設された専用配管の上にコンクリートが打設されていないこと。 ただし、現状支障なく使用できている場合に限り、将来的に上記を満たすよう更新することを維持保全計画に記載することも可。</p> <p>(3) 専用排水管のうち、改修を行う部分及び厨房用の排水管の内面が清掃に支障無いように平滑で、かつ当該排水管が清掃に支障を及ぼすようなたわみ、抜けその他変形が生じないように設置されていること。</p>	<p>次の(1)～(6)の全てに適合すること。</p> <p>(1) 専用の給水管、排水管、給湯管(以下、「4. 維持管理・更新の容易性」において「専用配管」という。)が、壁、柱、床、はり及び基礎の立上り部分を貫通する場合を除き、コンクリート内に埋め込まれていないこと。 ただし、現状支障なく使用できている場合に限り、将来的に上記を満たすよう更新することを維持保全計画に記載することも可。</p> <p>(2) 床下から屋外へ接続する部分で基礎下に配管されている部分を除き、地中埋設された専用配管の上にコンクリートが打設されていないこと。 ただし、現状支障なく使用できている場合に限り、将来的に上記を満たすよう更新することを維持保全計画に記載することも可。</p> <p>(3) 専用排水管(継手及びヘッダーを含む。以下同じ。)の内面が清掃に支障無いように平滑で、かつ当該排水管が清掃に支障を及ぼすようなたわみ、抜けその他変形が生じないように設置されていること。</p> <p>(4) 専用排水管には、掃除口が設けられているか、又は清掃が可能な措置が講じられたトラップが設置されていること。ただし、便所の排水管で便所に隣接する排水ますにあつては、この限りではない。</p> <p>(5) 設備機器と専用配管の接合部並びに専用配管のバルブ及びヘッダー(以下、「主要接合部等」という。)又は排水管の掃除口が仕上り材等により隠蔽されている場合には、主要接合部等を点検するために必要な開口又は掃除口による清掃を行うために必要な開口が当該仕上り材等に設けられていること</p> <p>(6) 専用の排水管に設けられた掃除口、清掃が可能な措置が講じられたトラップ、主要接合部等を点検するために必要な開口又は掃除口による清掃を行うために必要な開口が使用できるものであること。</p>

4-2. 共同住宅等

	評価基準	(参考) 増改築認定基準
概要	次に掲げる基準の一部等に適合すること。 <ul style="list-style-type: none"> ・維持管理対策等級2(専用配管)(既存住宅) ※ガス管に係るものを除く ・維持管理対策等級2(共用配管)(既存住宅) ※ガス管に係るものを除く ・更新対策等級2(共用排水管)(既存住宅) ただし、一部の基準については同等と認められる代替基準による適合を可とする。	次に掲げる基準に適合すること。 <ul style="list-style-type: none"> ・維持管理対策等級3(専用配管)(既存住宅) ※ガス管に係るものを除く ・維持管理対策等級3(共用配管)(既存住宅) ※ガス管に係るものを除く ・更新対策等級3(共用排水管)(既存住宅) ただし、一部の基準については同等と認められる代替基準による適合を可とする。
基準	次の a 及び b に適合すること。	次の a 及び b に適合すること。
a. 専用配管の構造	次の(1)～(4)の全てに適合すること。 (1) 専用配管が、壁、柱、床、はり及び基礎の立上り部分を貫通する場合、及びPSから住戸内への引き込み部分がシンダーコンクリート等へ埋め込まれている場合を除き、コンクリート内に埋め込まれてないこと。 ただし、現状支障なく使用できている場合に限り、将来的に上記を満たすよう更新することを維持保全計画に記載することも可。 (2) 地中埋設された専用配管の上にコンクリートが打設されていないこと。 ただし、現状支障なく使用できている場合に限り、将来的に上記を満たすよう更新することを維持保全計画に記載することも可。 (3) 専用配管が他住戸等の専用部分に設置されていないこと。他住戸等の専用部分を貫通している場合は以下の対応が図られていること。 <ul style="list-style-type: none"> ・当該部分の点検、清掃を床面から行うことができること。(便器を取り外して点検・清掃できれば可) また、管理者の住戸内への立入が可能であること。 ・将来の共用部分の排水立管の改修に合わせて、専用配管を更新することとし、その内容を維持保全計画に記載すること。 ・浴室排水管が階下の他住戸等に設置されている場合、浴室の床スラブ防水改修など適切な措置が長期修繕計画、リフォーム細則等に位置付けられていること。 (4) 専用排水管のうち、改修を行う部分及び厨房用の排水管の内面が清掃に支障無いように平滑であり、かつ、当該排水管が清掃に支障を及ぼすようなたわみ、抜けその他変形が生じないように設置されていること。	次の(1)～(7)の全てに適合すること。 (1) 専用配管が、壁、柱、床、はり及び基礎の立上り部分を貫通する場合、及びPSから住戸内への引き込み部分がシンダーコンクリート等へ埋め込まれている場合を除き、コンクリート内に埋め込まれてないこと。 ただし、現状支障なく使用できている場合に限り、将来的に上記を満たすよう更新することを維持保全計画に記載することも可。 (2) 地中埋設された専用配管の上にコンクリートが打設されていないこと。 ただし、現状支障なく使用できている場合に限り、将来的に上記を満たすよう更新することを維持保全計画に記載することも可。 (3) 専用配管が他住戸等の専用部分に設置されていないこと。 (4) 専用排水管の内面が清掃に支障無いように平滑であり、かつ、当該排水管が清掃に支障を及ぼすようなたわみ、抜けその他変形が生じないように設置されていること。 (5) 専用排水管には、掃除口が設けられているか、又は清掃が可能な措置が講じられたトラップが設置されていること。 ただし、便所の排水管で便所に隣接する排水ます又は共用立管に接続するものにあつては、この限りではない。 (6) 主要接合部等又は排水管の掃除口が仕上げ材等により隠蔽されている場合に

	評価基準	(参考) 増改築認定基準
		<p>は、主要接合部等を点検するために必要な開口又は掃除口による清掃を行うために必要な開口が当該仕上材等に設けられていること。</p> <p>(7) 専用の排水管に設けられた掃除口、清掃が可能な措置が講じられたトラップ、主要接合部等を点検するために必要な開口又は掃除口による清掃を行うために必要な開口が使用できるものであること。</p>
b. 共用配管の構造	<p>次の(1)～(7)の全てに適合すること。</p> <p>(1) 共用の給水管、排水管、給湯管(以下、「4. 維持管理・更新の容易性」において「共用配管」という。)が壁、柱、床、はり及び基礎の立上り部分を貫通する場合を除き、コンクリート内に埋め込まれていないこと。 ただし、現状支障なく使用できている場合に限り、将来的に上記を満たすよう更新することを維持保全計画に記載することも可。</p> <p>(2) 地中埋設された共用配管の上にコンクリートが打設されていないこと。 ただし、現状支障なく使用できている場合に限り、将来的に上記を満たすよう更新することを維持保全計画に記載することも可。</p> <p>(3) 共用排水管には、共用立管にあつては最上階又は屋上、最下階及び3階以内おきの中間階又は 15m 以内ごとに、横主管にあつては 15m 以内ごとであつて、管の曲がりが連続すること、管が合流すること等により管の清掃に支障が生じやすい部分がある場合にあっては、支障なく清掃が行える位置に掃除口が設けられていること。</p> <p>(4) 専用配管と共用配管の接合部及び共用配管のバルブ又は排水管の掃除口における点検又は清掃可能な開口が設置されていること。</p> <p>(5) 共用排水管のうち、改修を行う部分の内面が清掃に支障ないように平滑であり、かつ、当該排水管が清掃に支障を及ぼすようなたわみ、抜けその他変形が生じないように設置されていること。</p> <p>(6) 将来的に、他住戸等の専用部分に設置されている専用配管の更新を行う場合は、共用排水立管についての必要な措置を講じていること、又はその計画が立案されていること。</p>	<p>次の(1)～(9)の全てに適合すること。</p> <p>(1) 共用の給水管、排水管、給湯管(以下、「4. 維持管理・更新の容易性」において「共用配管」という。)が壁、柱、床、はり及び基礎の立上り部分を貫通する場合を除き、コンクリート内に埋め込まれていないこと。 ただし、現状支障なく使用できている場合に限り、将来的に上記を満たすよう更新することを維持保全計画に記載することも可。</p> <p>(2) 地中埋設された共用配管の上にコンクリートが打設されていないこと。 ただし、現状支障なく使用できている場合に限り、将来的に上記を満たすよう更新することを維持保全計画に記載することも可。</p> <p>(3) 共用排水管には、共用立管にあつては最上階又は屋上、最下階及び3階以内おきの中間階又は 15m 以内ごとに掃除口が設けられていること。横主管にあつては 15m 以内ごとであつて、管の曲がりが連続すること、管が合流すること等により管の清掃に支障が生じやすい部分がある場合にあっては、支障なく清掃が行える位置に掃除口が設けられていること。</p> <p>(4) 専用配管と共用配管の接合部及び共用配管のバルブ又は排水管の掃除口における点検又は清掃可能な開口が設置されていること。</p> <p>(5) 排水管の内面が清掃に支障無いに平滑であり、かつ、当該排水管が清掃に支障を及ぼすようなたわみ、抜けその他変形が生じないように設置されていること。</p> <p>(6) 横主管が設置されている場合においては、当該配管がピット若しくは1階床下空間内又はピロティ等の共用部分に設けられ、かつ、人通路その他当該配管に人が到達できる経路(専用部分に立ち入らないで到達できるものに限る)が設けられていること。</p> <p>(7) 共用配管が、専用部分に立ち入らないで補修できる位置に露出しているか、又は専用部分に立ち入らないで補修が行える開口を持つ PS 内に設けられていること。ただし、当該住戸、及び新築時の標準住戸において、維持管理の円滑な実施のために必要な措置が講じられている場合にあっては、この限りではない。</p>

	評価基準	(参考) 増改築認定基準
	<p>(7) 共用の排水管に設けられた掃除口、主要接合部等を点検するために必要な開口及び掃除口による清掃を行うために必要な開口が使用できるものであること。</p>	<p>(8) 共用排水管については、次の①、②及び、③又は④の措置を講じること</p> <p>① 排水管の接続替えを容易に行うための措置が講じられていること。</p> <p>② 共用排水管の撤去、接続替えその他更新のための空間が確保されていること。</p> <p>③ 共用排水管の切断工事を軽減する措置が講じられており、かつ、共用排水管がコンクリートの床等を貫通する部分に、共用排水管の撤去の際のはつり工事を軽減する措置が講じられていること。</p> <p>④ 共用排水管の近傍等に、別に新たな共用排水管を設置することができる空間、スリーブ等が設けられていること。</p> <p>(9) 共用の排水管に設けられた掃除口、主要接合部等を点検するために必要な開口、掃除口による清掃を行うために必要な開口及び人通孔その他横主幹に人が到達できる経路が使用できるものであること。</p>

5. 高齢者等対策(共同住宅等の場合)

	評価基準	(参考) 増改築認定基準
概要	c. エレベーターの基準を除き、高齢者等配慮対策(共用部分)等級3(既存住宅)のうち一部の項目に適合すること。	高齢者等配慮対策(共用部分)等級3(既存住宅)のうち一部の項目に適合すること。
基準	次のa～dの全てに適合していること。	次のa～dの全てに適合していること。
a. 共用廊下	次の(1)及び(2)に適合 (1) 共用廊下の幅員が、中廊下の場合 1,600 mm以上、片廊下の場合 1,200 mm以上 (2) 屋上広場、2階以上にあるバルコニー等の周囲に、高さが 1,100 mm以上の手すり壁、さく又は金網を設置	次の(1)及び(2)に適合 (1) 共用廊下の幅員が、中廊下の場合 1,600 mm以上、片廊下の場合 1,200 mm以上 (2) 屋上広場、2階以上にあるバルコニー等の周囲に、高さが 1,100 mm以上の手すり壁、さく又は金網を設置
b. 共用階段	次の(1)～(5)の全てに適合 (1) 共用階段踏面 240 mm以上、蹴上寸法の2倍と踏面寸法の和が 550～650 mm (2) 共用階段の蹴込み 30 mm以内 (3) 共用階段幅員 900 mm以上 (4) 危険な階段形状の禁止(最上段の通路等への食い込み部分および最下段の通路等への突出部分が設けられていないこと。) (5) 建築基準法施行令第 23 条～第 27 条および第 126 条第 1 項に適合 ※(1)～(3)については、当該住戸のある階においてエレベーターを利用できる場合は適用しない。	次の(1)～(5)の全てに適合 (1) 共用階段踏面 240 mm以上、蹴上寸法の2倍と踏面寸法の和が 550～650 mm (2) 共用階段の蹴込み 30 mm以内 (3) 共用階段幅員 900 mm以上 (4) 危険な階段形状の禁止(最上段の通路等への食い込み部分および最下段の通路等への突出部分が設けられていないこと。) (5) 建築基準法施行令第 23 条～第 27 条および第 126 条第 1 項に適合 ※(1)～(3)については、当該住戸のある階においてエレベーターを利用できる場合は適用しない。
c. エレベーター	—	各階を連絡する共用階段のうち少なくとも一つについて、その両側に手すりが設置されている場合を除き、次の(1)及び(2)に適合 (1) 住戸が建物出入り口の存する階にある場合を除き、住戸からエレベーター又は共用階段(1階分の移動に限る。)を利用し、建物出入り口の存する階まで到達できること (2) エレベーターを利用せずに住戸から建物出入り口に到達できる場合を除き、住戸から出入り口までの少なくとも一経路が次の①及び②の基準に適合 ① エレベーターの出入り口の有効な幅員が 800 mm以上 ② エレベーターホールに一辺 1500 mmとする正方形の空間を確保
d. その他	エレベーター、手すりその他 a～c の基準の対象となる部分等が使用上支障がない	エレベーター、手すりその他 a～c の基準の対象となる部分等が使用上支障がない

6. 可変性(共同住宅及び長屋の場合)

	評価基準	(参考) 増改築認定基準
基準	次の(1)又は(2)のいずれかに適合 (1) 現状よりも天井高さを低くしないこと (2) 次のいずれかに該当 ① 躯体天井高さ※ ¹ ＝2,650 mm以上 ② 居室天井高さ※ ² ＝2,400 mm以上	次のいずれかに該当 (1) 躯体天井高さ※ ¹ ＝2,650 mm以上 (2) 居室天井高さ※ ² ＝2,400 mm以上
備考	<p>※1 躯体天井高さ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住戸の構造躯体等である床版等の上面から上階の構造躯体等である床版等の下面までの空間の内法高さとする。 ・異なる躯体天井高さが存する場合は、床面積の 1/2 以上が該当する空間の内法高さとする。 <p>※2 居室天井高さ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・認定対象住戸の床の上面から天井の下面までの空間の内法高さとする。 ・天井高さが異なる居室が存する場合は、居室床面積の 1/2 以上が該当する空間の内法高さとする。 	

7. 住戸面積の確保

	評価基準	(参考) 増改築認定基準
基準	<p>次の(1)及び(2)に適合</p> <p>(1) 少なくとも1の階の床面積(店舗等の住宅以外の用途の部分、および車庫は除く。以下(2)において同じ)が階段部分を除いて40㎡以上 ただし、階段の下部を便所等、居住スペースとして利用できる場合は、<u>当該面積</u>を階段部分の面積から除くことができる。 ※エレベーターは、着床階において床面積に算入しない。</p> <p>(2) 床面積の合計が下記に適合 〔戸建て住宅〕 55㎡以上(1人世帯の一般型誘導居住面積水準) 〔共同住宅等〕 40㎡以上(1人世帯の都市居住型誘導居住面積水準)</p>	<p>次の(1)及び(2)に適合</p> <p>(1) 少なくとも1の階の床面積(店舗等の住宅以外の用途の部分、および車庫は除く。以下(2)において同じ)が階段部分を除いて40㎡以上 ただし、階段の下部を便所等、居住スペースとして利用できる場合は、当該面積を階段部分の面積から除くことができる。 ※エレベーターは着床階において床面積に算入しない。</p> <p>(2) 床面積の合計が下記に適合 〔戸建て住宅〕 75㎡以上(2人世帯の一般型誘導居住面積水準) 〔共同住宅等〕 40㎡以上(1人世帯の都市居住型誘導居住面積水準)</p> <p>※ 地域の実情を勘案して所管行政庁が戸建住宅については55㎡、共同住宅等については40㎡を下回らない範囲内で別に面積を定める場合には、その面積。</p>

8. 居住環境

	評価基準	(参考) 増改築認定基準
基準	地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの内容と調和が図られること。	地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの内容と調和が図られること。 (詳細な基準は所管行政庁が定めているため、その内容を確認すること。)

9. 維持保全計画の策定

	評価基準	(参考) 増改築認定基準
基準	<p>維持保全の期間(30 年以上)について、次の(1)～(8)を維持保全計画として定めること。</p> <p>(1) 次の部分について、その仕様とリフォーム工事を行った内容に応じた点検項目及び時期が定められていること</p> <p>① 構造耐力上主要な部分</p> <p>② 雨水浸入を防止する部分</p> <p>③ 給水・排水の設備(補助対象とした設備を含む)</p> <p>(2) (1)の点検は少なくとも 10 年ごとに実施すること</p> <p>(3) インспекションにより判明した劣化事象についてリフォーム時に補修を行わない場合、劣化の状況に応じた当該部分の調査、修繕及び改良の時期・内容</p> <p>(4) 点検の結果を踏まえ、必要に応じ調査、修繕又は改良を行うこと</p> <p>(5) 地震時及び台風時に臨時点検を実施すること</p> <p>(6) 劣化状況に応じて、維持保全の方法について見直しを行うこと</p> <p>(7) 計画の変更があった場合に、必要に応じて維持保全の方法を変更すること</p> <p>(8) 各性能項目において維持保全の強化や将来的な更新等を評価基準適合の条件としている場合は、その具体的な内容</p>	<p>維持保全の期間(30 年以上)について、次の(1)～(7)を維持保全計画として定めること。</p> <p>(1) 次の部分について、その仕様に応じた点検項目及び時期が定められていること</p> <p>① 構造耐力上主要な部分</p> <p>② 雨水浸入を防止する部分</p> <p>③ 給水・排水の設備</p> <p>(2) (1)の点検は少なくとも 10 年ごとに実施すること</p> <p>(3) 点検の結果を踏まえ、必要に応じ調査、修繕又は改良を行うこと</p> <p>(4) 地震時及び台風時に臨時点検を実施すること</p> <p>(5) 劣化状況に応じて、維持保全の方法について見直しを行うこと</p> <p>(6) 計画の変更があった場合に、必要に応じて維持保全の方法を変更すること</p> <p>(7) 各性能項目において維持保全の強化や将来的な更新等を評価基準適合の条件としている場合は、その具体的な内容</p>
備考		

なお、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく特別評価方法認定又は第三者機関による任意評定により、上記 1 ～ 6 の基準を満たす措置と同等以上の措置であると認められたものについては、当該基準に適合しているものとみなすことができる。

●既築部分(増改築を実施しない部分をいう。以下同じ。)の仕様の確認方法

既築部分の仕様について、新築時などの図書を活用し確定する場合は、新築時などの図書の分類により確定方法が異なる。どの書類で確認したかなどを設計内容説明書にチェックすること。(新築時などの図書がない場合は、性能項目ごと、かつ、部位・仕様ごとに一箇所以上抽出し、現地において目視・計測により確認を行う。)

ア) 新築時などに第三者の設計検査及び現場検査を受けている図書

以下に掲げる図書を活用し仕様を確定する場合は、建築士が現地において著しい変更のないことを確認することで当該図書に記載されている情報とすることができる。(当時取得した各性能項目を活用する場合にあっては、次ページ別表を参照、以下同じ)

- ・建設住宅性能評価書の添付図書
- ・フラット35S適合証明書の添付図書
- ・公庫融資現場判定通知書の添付図書
- ・検査済証の添付図書

イ) 新築時などに第三者の設計検査を受けている図書

以下に掲げる図書を活用し仕様を確定する場合は、建築士が当該図書に記載の内容と当該仕様について性能項目ごとに住宅全体で一箇所以上抽出し、現地での目視・計測や施工記録書等の内容と相違がないことを確認する。その結果、図書どおりであることが確認できた場合は、当該図書に記載されている情報とすることができる。なお、確認方法について設計内容説明書に記載することとする。審査において内容に疑義が生じた場合等、詳細な確認が必要と判断した場合は、評価機関等より当該確認資料の提出を求められるため留意されたい。

- ・設計住宅性能評価書の添付図書
- ・確認済証の添付図書
- ・フラット35S設計検査通知書の添付図書
- ・型式住宅認定、工業化住宅認定に用いられた図書(当該認定書通りに施工されたことが確認でき仕様が特定できる場合)
- ・低炭素住宅認定申請に用いられた添付図書
- ・長期優良住宅認定申請に用いられた添付図書(新築時に長期認定を受けている物件は原則として「変更認定申請」を行うこととなっている。)

(例)断熱材の仕様について、ある一面の壁が図書どおりであることを確認できれば、その他の天井、床などの部位についても新築時等の図書どおりとすることができる。

ウ) 上記図書がない場合(確認済証などがない図書等の場合)

建築士が当該図書に記載の内容と当該仕様について性能項目ごと、かつ、部位・仕様ごとに一箇所以上抽出し、現地において目視・計測や施工記録書等の内容と相違がないことを確認する。その結果、図書どおりであることが確認できた場合は、当該図書に記載されている情報とすることができる。確認方法について評価基準型:リフォームとの住宅性能にかかる基準等の適合状況確認書(様式8, 様式8の3)、認定長期優良住宅型:設計内容説明書に記載することとする。審査において内容に疑義が生じた場合等、詳細な確認が必要と判断した場合は、評価機関、本事業評価室等より当該確認資料の根拠を求められるため留意されたい。

(例)断熱材の仕様について、壁、床、天井など部位ごとに断熱仕様の異なる全ての箇所について図書どおりであることを確認できれば、新築時等の図書どおりとすることができる。

※断熱材については抽出箇所を目視で確認し、結果に応じてa～cにより当該部分の仕様を推定する。

- a 製品表示が確認できた場合、製品表示通りの仕様として扱う。
- b 製品表示が確認できず、断熱材の種類が確認できた場合は別表10、断熱材の分類のみが確認できた場合は別表11を適用する。

なお、外壁・床の繊維系断熱材を除き、断熱材の厚さを実測できる場合は、各表(ろ)欄の厚さdに代えて、実測厚さの数値を計算に用いてよい。外壁と床の繊維系断熱材において厚さが実測できた場合は、各表(ろ)欄の厚さdに代えて別表12による厚さの数値を計算に用いてよい。

- c 目視による確認が行えない場合及び断熱材のずれ、脱落等不適切な施工状況が判明した場合は無断熱として扱う。

別表 1 0 断熱材種類まで確認できる場合

断熱材の 分類	断熱材種類	(い)	(ろ)
		熱伝導率 λ (W/(m・K))	厚さ d
発泡プラスチック系	A種 ビーズ法ポリスチレンフォーム保温板	0.043	10 mm
	A種 押出法ポリスチレンフォーム保温板	0.040	20 mm
	A種 フェノールフォーム保温板	0.023 6	15 mm
	A種 高発泡 ポリエチレンフォーム保温板	0.042	25 mm
	A種 硬質ウレタンフォーム保温板（ボード品）	0.024	7 mm
	吹付け硬質ウレタンフォーム（現場発泡品）	0.026 0.040	10 mm
繊維系	グラスウール	0.050	50 mm
	ロックウール	0.038	50 mm
吹込み用 繊維系	吹込み用グラスウール	0.052	100 mm
	吹込み用ロックウール	0.047	100 mm
	吹込み用セルローズ ス ファイバー	0.040	100 mm

別表 1 1 断熱材の分類まで確認できる場合

断熱材の分類	(い)	(ろ)
	熱伝導率 λ (W/(m・K))	厚さ d
発泡プラスチック系	0.043	10 mm
繊維系	0.050	50 mm
吹込み用 繊維系	0.052	100 mm

別表 1 2 外壁、床、天井の繊維系断熱材において厚さが実測できる場合

実測厚さ	計算に用いる厚さ d
75 mm未満	50 mm
75 mm以上 100 mm未満	75 mm
100 mm以上	100 mm

別表 1 3 新築時の図書等を活用し性能を確認する場合（参考）

各種制度	設計 検査 あり	現場 検査 あり	長期優良住宅認定基準										備考
			構造			劣化	維持管理	温熱 5-1		温熱 5-2		高齢者等 (共用部)	
			等級3	等級2	等級1	等級3	等級3	等級4	等級3	等級5	等級4	等級3	
住宅性能評価	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
フラット35S	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	
公庫融資(割増・基準金利)	○	○				○		○	○			○	
建築基準法	○	○			○								
認定低炭素住宅	○							○	○	○	○		
認定長期優良住宅	○		○	○	○	○	○	○	○			○	
省エネ住宅ポイント	○							○	○	○	○		
住まい給付金	○			○	○	○		○	○	○	○		
贈与税の非課税措置	○	○		○	○			○	○	○	○		

※ 第三者の現場検査を受けた図書がある場合においては、図書と現地を照合し、著しい変更がなければ、当時取得した上記性能項目を活用することができる。

※ 第三者の設計検査を受けた図書がある場合においては、現地にて性能項目ごとに住宅全体の一箇所を抽出検査し、図書と同様の仕様であることが確認できた場合は、当時取得した上記性能項目を活用することができる。

※ 無印部分についての性能が確認できる情報が図書に記載されている場合で、性能項目ごとの部位・仕様ごとに一箇所以上抽出検査し、図書と同様の仕様であることが確認できた場合は、新築時の図書の情報を活用することができる。省エネルギー対策等級等、過去の等級で同等性が認められるものは活用可能である。