3. 住宅性能評価・表示制度

~断熱性能等の第三者チェック~

一般社団法人 住宅性能評価・表示協会 技術部長代理・調査部参事 齋藤 卓三 氏

住宅品質確保法に基づく 住宅性能表示制度に関する概要

2015.2.27

── 一般社団法人 住宅性能評価·表示協会

1. 住宅性能表示制度の概要と改正の内容について

h

住宅の品質確保の促進等に関する法律の概要

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」(通称:品確法)

【平成11年6月23日公布、平成12年4月1日施行】

―住宅の建設・売買に係る、様々な問題―

- ■住宅取得者にとっての問題
- ① 住宅の性能を表示する共通ルールがなく、相互比較が難しい。
- ② 住宅の性能に関する評価の信頼性に不安がある。
- ③ 住宅の性能に関する紛争について、専門的な処理体制がなく、解決に多くの労力がかかる。 ■住宅供給者にとっての問題
- ① 住宅の性能を表示する共通ルールがなく、性能を競争するインセンティブに乏しい。
- 住宅の性能について、消費者の正確な理解を得ることに苦慮する。

<目的>

<創設の背景>

住宅の生産からアフターサービスまで、一貫してその品質が保証されるような、新たな枠組み ①住宅の品質確保の促進 ②住宅購入者の利益の保護 ③住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決

<品確法の3本柱>

①住宅性能表示制度 ②瑕疵担保責任の特例 ③住宅に係る紛争処理体制の整備



①住宅性能表示制度

国が定める共通のルールに基づき、 第三者機関が住宅の性能を評価・表示。

〇任意利用 (新築住宅における活用率20%強) ○新築及び既存住宅(H14~)が対象。 ○第三者機関(登録住宅性能評価機関)による評

〇10分野・32項目(新築の場合)の評価項目

②瑕疵担保責任の特例

新築住宅の取得契約において、基本構造 部分の瑕疵担保責任を10年間義務付け。

○対象契約:新築住宅の請負契約・売買契約○対象部分:基本構造部分

・構造耐力上主要な部分

・雨水の浸入を防止する部分 〇請求内容:修補請求・損害賠償等 〇担保期間:完成引渡しから10年間義務化

③紛争処理体制の整備

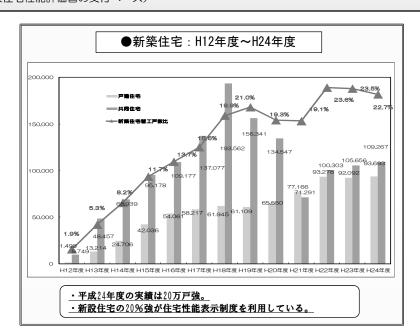
性能評価を受けた住宅に係る裁判外 の紛争処理体制を整備。

- 〇建設住宅性能評価書が交付された住宅に係る紛 争(紛争内容は住宅性能評価に関することに限らない。)は、指定住宅紛争処理機関による裁 判外のあっせん、調停、仲裁が利用可能
- 〇申請費用は1件につき1万円

2

住宅性能評価の実績

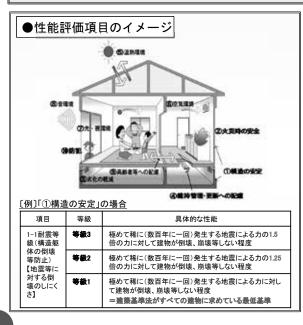
- 新築住宅については、平成12年10月より運用開始され、累計200万戸強が利用している。 (設計住宅性能評価書の交付ベース)
- 既存住宅については、平成14年12月より運用開始され、累計3000戸強が利用している。 (建設住宅性能評価書の交付ベース)

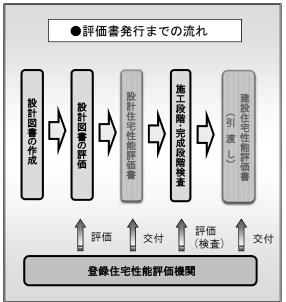


住宅性能表示制度の概要

住宅性能表示制度とは、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
- 設計図書の審査や施工現場の検査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任意の制度である。





1

評価事項の概要

	44+		新 築住宅 一戸建 共同		既存住宅 一戸建: 共同		等級設定		長期優良基準	
	性能表示項目	一戸建	共同 住宅等	一戸建	共同 住宅等	有無		有無		
	1-1 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)		•	Ò	0	*	~等級3	*	等級2	
1 構造の安定に関すること	1-2 耐震等級(構造躯体の損傷防止)	•	•	0	0	*	~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)	•	•	0	0		:	*	(免震)	
	1-4 耐風等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	•	•	0	0	*	~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)	•	•	0	0	*	~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	•	•	0	0					
	1-7 基礎の構造方法及び形式等	•	•	0	0					
	2-1 感知警報装置設置等級(自住戸火災時)	•	•	0	0	*	~等級4			
	2-2 感知警報装置設置等級(他住戸等火災時)	-	•	_	0	*				
	2-3 避難安全対策(他住戸等火災時・共用廊下)	_	•	_	0	*	~等級3			
火災時の安全に関すること	2-4 脱出対策(火災時)	•	•	0	0		[
	2-5 耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部))	•	•	0	0	*	~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))	•	•	0	0	*	~等級4			
	2-7 耐火等級(界壁及び界床)		•	-	0	*	~等級4			
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+	
	4-1 維持管理対策等級(専用配管)	•	•	0	0	*	~等級3	*	等級3相	
維持管理・更新への配慮	4-2 維持管理対策等級(共用配管)		•	_	0	*	~等級3	*	等級3相	
に関すること	4-3 更新対策(共用排水管)	_	•	-	0	*	~等級3	*	等級3相	
	4-4 更新対策(住戸専用部)	_	●※	_	0%					
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	
	6-1 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)	•	•	_	<u> </u>				:	
	6-2 換気対策(局所換気対策)	•	•	0	0					
空気環境に関すること	6-3 室内空気中の化学物質の濃度等	0	0	0	0					
	6-4 石綿含有建材の有無等	_	_	0	0		:			
	6-5 室内空気中の石綿の粉じんの濃度等			0	0					
光・視環境に関すること	7-1 単純開口率	•	•	0	0					
光・視環境に関すること	7-2 方位別開口比	•	•	Ö	Ō					
8 音環境に関すること	8-1 重量床衝撃音対策		Ō	_	-	*				
	8-2 軽量床衝撃音対策	T -	Ō	_	_	*	~等級5	1		
	8-3 透過損失等級(界壁)		Ö	——————————————————————————————————————	· –	*	~等級4	1		
	8-4 透過損失等級(外壁開口部)	0	Ŏ	····-	· –	*		1	Î	
	0_1 京龄老学和虚计学学级(市用部人)	•	•	0	0	*	~等級5			
高齢者等への配慮に関するこ	9-2 高齢者等配慮対策等級(共用部分)		Ó	<u>-</u>	Ö	*		*	等級3(一	
防犯に関すること	10-1 開口部の侵入防止対策	•	•	0	Ö		, ,,,,,	T T		
現況検査により認められる	11-1 現況検査により認められる劣化等の状況	-	_	Ŏ	•					
劣化等の状況に関すること	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)			Ö	Ö	·····	·	·	ł	

●:必須評価事項、○:選択評価事項 ●※・○※:共同住宅及び長屋のみ適用

▼※・○※:共同任毛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

/-

現場検査の概要

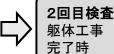
住宅性能表示制度における検査時期は以下のとおりとなっている。

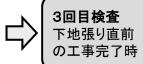
- 階数3以下(地階含む。)原則4回(基礎配筋完了時、棟上げ時、下地張り直前時、竣工時)
- 階数 4 以上(地階含む。)階数に応じて5回以上(上記+最下階から数えて2 階及び3に7の自然数倍を加えた階の床の配筋完了時)

戸建住宅の場合

例)2階建の木造軸組住宅の場合:計4回

1回目検査 基礎配筋工事 完了時





4回目検査

竣工時







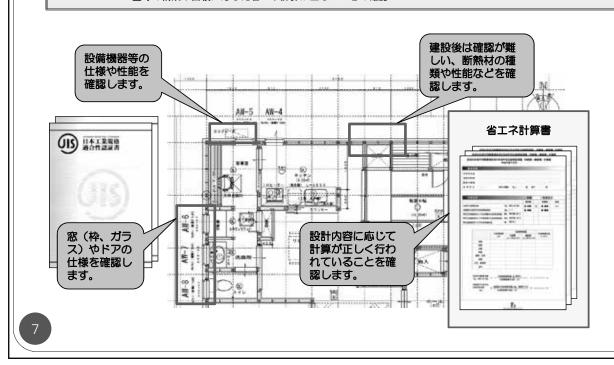


6

省エネに係る図面審査の概要

住宅性能評価において、省エネに係る図面審査は主に以下の事項について確認を行う。

- 使用する建材、設備の性能の確認
 - ⇒ 断熱材や設備機器の性能が確かなものであることの確認
- 住宅全体としての省エネ性能が基準に適合していることの確認
 - ⇒ 壁等の構成や面積に応じた省エネ計算が正しいことの確認



省エネに係る現場検査の概要

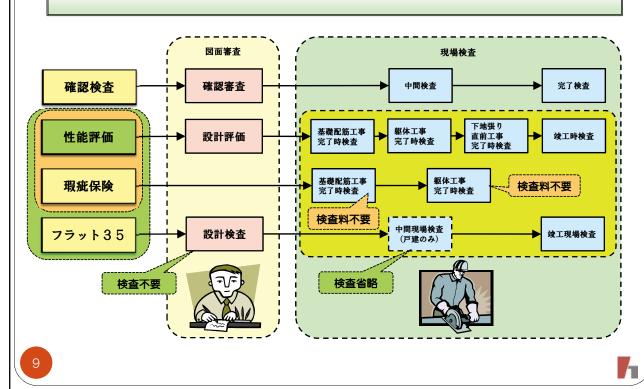
住宅性能評価において、省エネに係る現場検査は主に以下の事項について確認を行う。

- 実際に使用されている建材、設備の種別等の確認
 - ⇒ 設計図面に基づいた建材、設備機器等を使用していることの確認
- 適切な施工の確認
 - ⇒ 所定の性能を発揮するためのことの確認



検査時期と他制度との関係

住宅性能表示制度と他の制度の検査の時期が合うよう設定されているため、他の制度において審査の合理化や検査料金、保険料が割り引かれる等のメリットが用意されている。



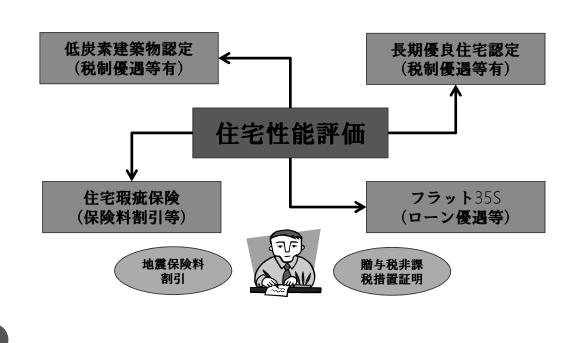
2. 評価取得のメリット について

10

4

評価取得のメリット

• 取得した評価書を様々な他制度に活用可能



11

h

地震保険料の割引

•建築年割引率

建物が昭和56年6月1日以降に新築されたものである場合

- → 割引率10%
- •耐震等級割引率

建物の耐震等級(住宅の品質確保の促進等に関する法規に規定する日本住宅性能表示基準に定める等級)が下記に該当する場合(平成26年7月1日以降割引率拡大)。

耐震等級	3	2	1		
割引率	50%	30%	10%		

12

1

省エネ住宅ポイント制度

省エネ住宅に関するポイント制度(省エネ住宅ポイント制度)は、省エネ住宅の新築やエコリフォームの普及を図るとともに、消費者の需要を喚起し、住宅投資の拡大を図る事を目的とし、一定の省エネ性能を有する住宅の新築やエコリフォームに対して、様々な商品等と交換できるポイントを発行する制度です。

	一般(全ての構造)	木造
حله	① 省エネ法に基づく 「トップランナー基準※1」相当※2	③ 一次エネルギー消費量等級 等級4※3
省エネ性能	② 一次エネルギー消費量等級 等級5※3	④ 断熱等性能等級 等級4
		⑤ 省エネルギー対策 等級4※4 (平成11年基準)

- ※1 省エネ法に基づく「住宅事業建築主の判断基準」をいう。
- ※2 共同住宅の場合、本制度の対象となるトップランナー基準相当の基準として、表1-3で記載する「省エネポイント対象住宅基準(共同住宅用)」を適用する。
- ※3 住宅性能表示基準は、平成27年4月1日から完全施行であるが、それ以前の期間も省エネ住宅ポイント 対象住宅証明書の発行可能。
- ※4 品確法改正の経過措置期間(平成27年3月31日まで)に登録住宅性能評価機関に設計住宅性能評価の 申請をしたものに限る。

/-

13

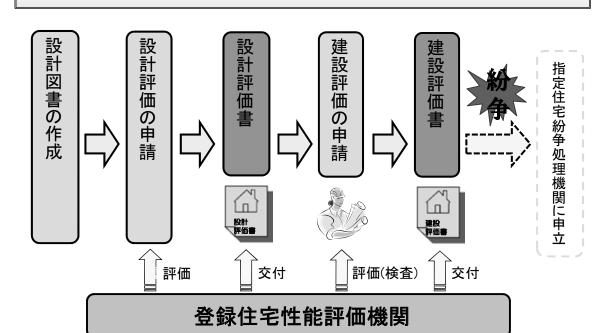
3. 住宅性能表示制度の利用方法について

14

h

住宅性能評価の利用方法について

住宅性能評価の申請は、品確法に基づく登録住宅性能評価機関に行うこととなる。



15

※ 審査料金は評価機関により異なるが、戸建て住宅の場合で設計評価及び建設評価併せて10万程度が目安になると思われる。

/1

住宅性能評価申請の問い合わせ先等

登録住宅性能評価機関の連絡先等は、一般社団法人住宅性能評価・表示協会のホームページ上で行えます。



評価協のURL

http://www.hyoukakyoukai.or.jp/index.php





16

/-