2019年4月1日施行版

※2019年4月1日施行
法令に基づき作成しました。

活用しましょう、住宅性能表示制度

新築住宅 住宅性能表示制度

評価書の見方

一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

目次

Ⅰ．評価書の見方 1

Ⅱ．評価項目一覧 2

Ⅲ．各分野別評価書の見方

01 構造の安定に関すること 3

02 火災時の安全に関すること 7

03 劣化の軽減に関すること 10

04 維持管理・更新への配慮に関すること 12

05 温熱環境・エネルギー消費量に関すること 15

06 空気環境に関すること 17

07 光・視環境に関すること 19

08 音環境に関すること 20

09 高齢者等への配慮に関すること 23

10 防犯に関すること 26

Ⅳ．住宅性能表示制度とは 27

Ⅴ．評価書の保管とお問合せ先について 28

Ⅵ．住宅紛争処理支援センターからのお知らせ 29

Ⅰ．評価書の見方

1．評価書ってなあに？

評価書には、完成してからでは見えなくなってしまう住まいの性能がわかりやすい等級や数値で表されています。評価機関が発行する設計と建設の２種類の「評価書」は、住まいがきちんと評価されていることの証明書です。**この評価書が住宅の売買契約書や工事請負契約書に添付されていれば、そこに書かれていることが契約内容と認められるのです。**

2．評価書には何が書いてあるの？

設計・建設住宅性能評価書で評価される事項には現在10分野33事項があります。それぞれ等級や数値が表示されていますが、**等級が大きいほど優れた住宅性能です**。なお、評価書に記載された性能は、評価時点の性能であり、時間経過による性能の変化がないことを保障するものではありませんのでご注意ください。

3．評価書の種類は２種類

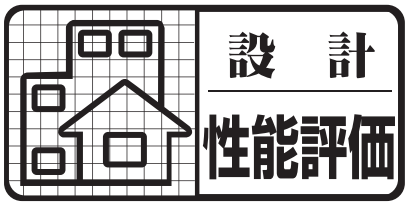
評価は国土交通大臣等に登録を行った「登録住宅性能評価機関」が行います。評価する人は、建築士の資格を持ち、評価員としての能力を身につける講習と試験に合格した住まいのプロです。

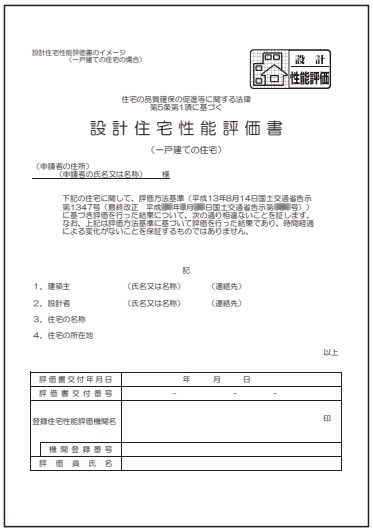
評価機関は、

①住宅の「設計」が、地震に対する強度や断熱性能、柱や土台の劣化のしにくさなどいろいろな項目に関して申請されたとおりの性能があるかをチェックし「**設計住宅性能評価書**」を発行します。

②また「工事」が設計図通りに施工されているかどうか、原則として４回以上、現場で検査し「**建設住宅性能評価書**」を発行します。

設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書





設計住宅性能評価書のイメージ
（一戸建ての住宅の場合）

住宅の品質確保の促進等に関する法律
第5条第1項に基づく

設計住宅性能評価書

（一戸建ての住宅）

（申請者の住所）
（申請者の氏名又は名称）　様

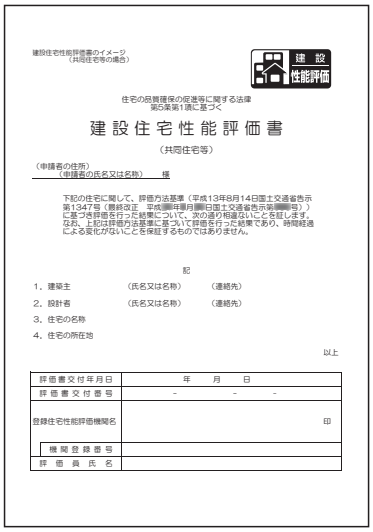
下記の住宅に関して、評価方法基準（平成13年8月14日国土交通省告示第1347号（最終改正　平成■■年■月■日国土交通省告示第■■■号））に基づき評価を行った結果について、次の通り相違ないことを証します。
なお、上記は評価方法基準に基づいて評価を行った結果であり、時間経過による変化がないことを保証するものではありません。

記

1．建築主　（氏名又は名称）　（連絡先）
2．設計者　（氏名又は名称）　（連絡先）
3．住宅の名称
4．住宅の所在地

以上

評価書交付年月日	年　月　日
評価書交付番号	- - -
登録住宅性能評価機関名	印
機関登録番号	
評価員氏名	



建設住宅性能評価書のイメージ
（共同住宅等の場合）

住宅の品質確保の促進等に関する法律
第5条第1項に基づく

建設住宅性能評価書

（共同住宅等）

（申請者の住所）
（申請者の氏名又は名称）　様

下記の住宅に関して、評価方法基準（平成13年8月14日国土交通省告示第1347号（最終改正　平成■■年■月■日国土交通省告示第■■■号））に基づき評価を行った結果について、次の通り相違ないことを証します。
なお、上記は評価方法基準に基づいて評価を行った結果であり、時間経過による変化がないことを保証するものではありません。

記

1．建築主　（氏名又は名称）　（連絡先）
2．設計者　（氏名又は名称）　（連絡先）
3．住宅の名称
4．住宅の所在地

以上

評価書交付年月日	年　月　日
評価書交付番号	- - -
登録住宅性能評価機関名	印
機関登録番号	
評価員氏名	

Ⅱ．評価項目一覧

評価される 10 分野について（新築住宅）

赤字が必須評価事項となります。

※印の事項は一戸建ての住宅には適用されません。

表示事項		表示の方法
構造の安定に関すること	耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）	等級（3～1）で表示
	耐震等級（構造躯体の損傷防止）	
	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）	「免震建築物」であるか「その他」であるかを表示
	耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	等級（2～1）で表示 （耐積雪等級は多雪区域のみの評価となります。）
	耐積雪等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	
	地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法	許容支持力等（数値）と、地盤の調査方法を表示
	基礎の構造方法及び形式等	直接基礎の場合は構造方法と形式を、杭基礎の場合は杭種と杭径・杭長（数値）を表示
火災時の安全に関すること	感知警報装置設置等級（自住戸火災時）	等級（4～1）で表示
	感知警報装置設置等級（他住戸等火災時）※	
	避難安全対策（他住戸火災時・共用廊下）※	排煙形式、平面形状の区分を表示 （平面形状の区分によっては、あわせて避難経路の隔壁の開口部の耐火等級（3～1）を表示）
	脱出対策（火災時）	脱出対策の区分を表示
	耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部））	等級（3～1）で表示
	耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外））	等級（4～1）で表示
	耐火等級（界壁及び界床）※	
劣化の軽減に関すること	劣化対策等級（構造躯体等）	等級（3～1）で表示
維持管理・更新への配慮に関すること	維持管理対策等級（専用配管）	等級（3～1）で表示
	維持管理対策等級（共用配管）※	
	更新対策（共用排水管）※	等級（3～1）と共用排水立管の設置位置を併せて表示
	更新対策（住戸専用部）※	住戸の躯体天井の高さ及び間取り変更の障害となる室内の構造躯体の有無を併せて表示する
温熱環境・エネルギー消費量に関すること（注）	断熱等性能等級	等級（4～1）、地域区分（1～8の8区分）を表示 （等級4のみ数値をあわせて表示できます。）
	一次エネルギー消費量等級	等級（5、4、1）、地域区分（1～8の8区分）を表示 （等級5のみ数値をあわせて表示できます。）
空気環境に関すること	ホルムアルデヒド対策（内装及び天井裏等）	居室の内装仕上げ材及び天井裏等の下地材に使用する建材を表示（特定建材が使用される場合は、あわせてホルムアルデヒド発散等級（3～1）を表示）
	換気対策	基準法に定める換気設備及び便所、浴室及び台所の換気設備の有無を表示
	室内空気中の化学物質の濃度等	測定した化学物質の名称、濃度、測定器具、採取年月日、採取時刻、採取条件（室内の温度、湿度等）を表示
光・視環境に関すること	単純開口率	居室の床面積に対する開口部の大きさの割合を表示
	方位別開口比	東西南北及び真上について、それぞれの開口部割合を表示
音環境に関すること	重量床衝撃音対策※	上階・下階住戸間の居室の界床について、次のどちらかを選択し、最高・最低の性能を表示 ・重量床衝撃音対策等級（5～1） ・相当スラブ厚（重量床衝撃音）（数値）
	軽量床衝撃音対策※	上階・下階住戸間の居室の界床について、次のどちらかを選択し、最高・最低の性能を表示 ・軽量床衝撃音対策等級（5～1） ・軽量床衝撃音レベル低減量（床仕上げ構造）（数値）
	透過損失等級（界壁）※	等級（4～1）で表示
	透過損失等級（外壁開口部）	東西南北についてそれぞれ等級（3～1）で表示
高齢者等への配慮に関すること	高齢者等配慮対策等級（専用部分）	等級（5～1）で表示
	高齢者等配慮対策等級（共用部分）※	
防犯に関すること	開口部の侵入防止対策	開口部の侵入防止対策について、階ごとに表示

（注）「温熱環境・エネルギー消費量に関すること」については、「断熱等性能等級」か「一次エネルギー消費量等級」のどちらか１つの評価を受けることが必須となっています。なお、両方の評価を受けることもできます。

Ⅲ．各分野別評価書の見方

01 構造の安定に関すること［必須］

Q．ここで何を評価しているの？

ここでは、住宅が地震や台風に強いかどうかを評価しています。

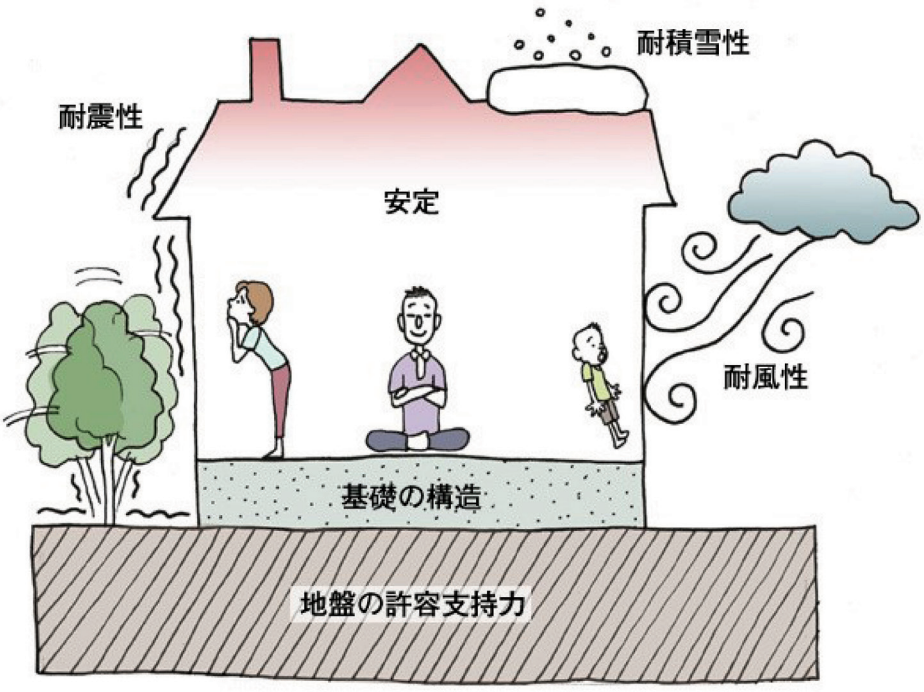
住宅は、地震、台風、大雪などの力を受けると、損傷したり、壊れたりすることがあります。

どんなに大きな力の影響を受けても傷一つない建物が理想ですが、それには莫大な費用を要するなど、無理が生じてしまいます。

そこで、この基準では、等級１を建築基準法レベルとして、等級が高くなるにつれて、より大きな力に対して耐えられるという基準になっています。

【表示例】

項目	結果
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1
1-2 耐震等級 （構造躯体の損傷防止）	等級1
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）	その他
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）	該当区域外
1-6 地盤または杭の許容支持力等及びその設定方法	【地盤の許容応力度】 49kN/m^2 【地盤調査方法等】 標準貫入試験
1-7 基礎の構造方法及び形式等	鉄筋コンクリート造 布基礎

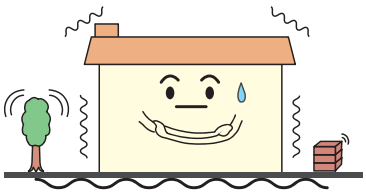


Q．それぞれの等級の違いは？

1-1 1-2 耐震等級（倒壊等防止／損傷防止）

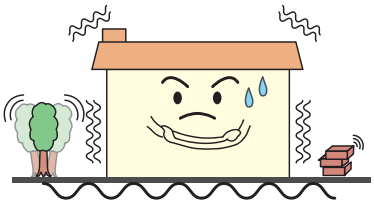
等級1 →（レベルアップ：等級1×1.25）→ 等級2 →（レベルアップ：等級1×1.5）→ 最高等級3

建築基準法レベルです
震度6～7の地震に耐えられます

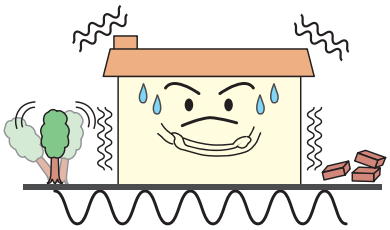


※関東大震災級の揺れで倒壊しません

建築基準法レベルの1.25倍です



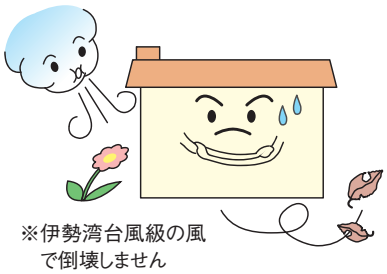
建築基準法レベルの1.5倍です



1-4 耐風等級

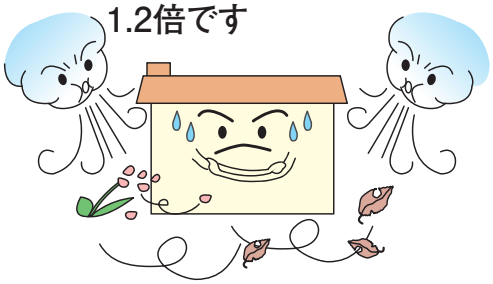
等級1 →（レベルアップ：等級1×1.2）→ 最高等級2

建築基準法レベルです



※伊勢湾台風級の風で倒壊しません

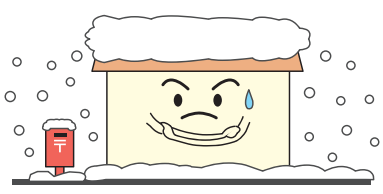
建築基準法レベルの1.2倍です



1-5 耐積雪等級

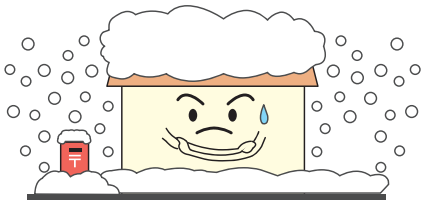
等級1 →（レベルアップ：等級1×1.2）→ 最高等級2

建築基準法レベルです



※2mの積雪で倒壊しません

建築基準法レベルの1.2倍です



「構造の安定に関すること」の用語解説

耐震等級

地震に関しては、倒壊防止と損傷防止に分けて、表示しています。地震（等級１～３）時にどの程度耐えられるのか、若しくは免震建築物であるかを表しています。

■耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）

地震に対してどのくらい倒れずに耐えられるかを表しています（等級１～３）。

極めて稀に（数百年に一度程度）発生する地震力が建築基準法で定められており、これに耐えられるものを等級１としています。

この揺れは、東京を想定した場合、震度６強から７程度に相当し、関東大震災時の東京、阪神淡路大震災時の神戸で観測された地震の揺れに相当します。

等級１は建築基準法程度
等級２は等級１の1.25倍の力に対して倒壊や崩壊等しない程度
等級３は等級１の1.5倍の力に対して倒壊や崩壊等しない程度

※上記の倍数表示は地震加速度のことで、震度は６～７ですが、等級１を400cm/S^{2}とすると1.25倍で500cm/S^2、1.5倍で600cm/S^{2}になります。

■耐震等級（構造躯体の損傷防止）

地震の後でも大きな修復をしなくて済むかどうかを表しています（等級１～３）。

稀に（数十年に一度程度）発生する地震力が建築基準法で定められており、これに耐えられるものを等級１としています。

想定する地震の揺れの強さは、地域により異なりますが、この揺れは、東京を想定した場合、震度５強に相当します。

等級１は建築基準法程度
等級２は等級１の1.25倍の力に対して損傷しない程度
等級３は等級１の1.5倍の力に対して損傷しない程度

※上記の倍数表示は地震加速度のことで、震度は５ですが等級１を80cm/S^{2}とすると1.25倍で100cm/S^2、1.5倍で120cm/S^{2}になります。

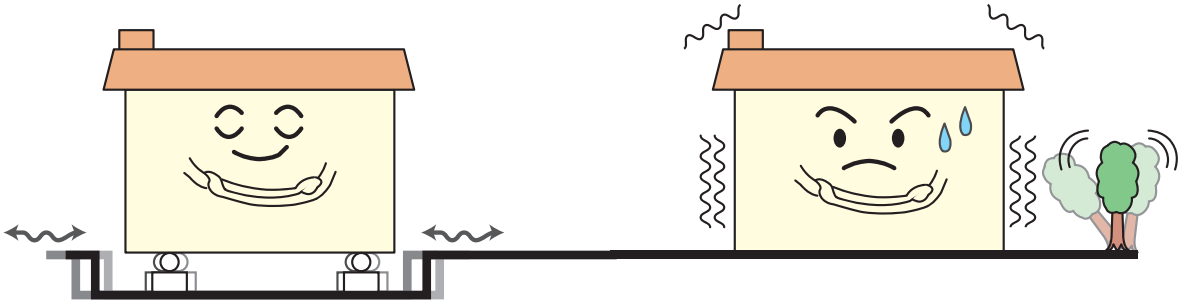
■その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）

ここでは、建築基準法に定める免震建築物であるかどうかを確認するとともに、免震建築物としての性能を維持していくために必要な維持管理のルールを設定しているかの確認を行います。

ここで、免震建築物とは、積層ゴム等の免震部材により地震と建物を絶縁し、激しく短い周期の地震の揺れを緩やかな揺れに変えて、建物内部の人や家具を地震の揺れから守る構造となっている建築物をいいます。

なお、免震建築物であると確認された場合は、耐震等級による等級表示は行わないこととなっています。

免震　　非免震



耐風等級

台風などの暴風に対して、倒壊等防止と損傷防止に関する等級をあわせて表示しています。

暴風時にどの程度耐えられるかを表しています（等級１～２）。

極めて稀に（500 年に一度）発生する暴風で倒れず、稀に（50 年に一度）発生する暴風で損傷を受けないものを等級１としています。

稀に（50 年に一度）発生する暴風とは、伊勢湾台風時に名古屋気象台で記録された暴風に相当します。

等級１は建築基準法程度 等級２は等級１の 1.2 倍の力に対して倒壊や崩壊（損傷）等しない程度

耐積雪等級（多雪区域のみ）

積雪に対して、倒壊等防止と損傷防止に関する等級をあわせて表示しています。

屋根の積雪にどの程度耐えられるかを表しています（等級１～２）。

極めて稀に（500 年に一度）降る積雪で倒れず、稀に（50 年に一度）降る積雪で損傷を受けないものを等級１としています。

極めて稀に（500 年に一度程度）降る積雪とは、新潟県糸魚川市を想定した場合、約 2m の積雪、稀に（50 年に一度程度）降る積雪とは約 1.4m の積雪に相当します。

等級１は建築基準法程度 等級２は等級１の１．２倍の力に対して倒壊や崩壊（損傷）等しない程度

地盤と基礎

ここでは建物が建つ地盤の状況や基礎の構造を知ることができます。「常時作用する荷重」とは建物自体の重さ、家具、積雪などを指し、この荷重にどのくらい耐えられるかを「抵抗しうる力」として表示されます。

また、基礎には直接基礎と杭基礎があり、一般に、布基礎＜ベタ基礎＜杭基礎の順で強くなります。

02 火災時の安全に関すること（選択）

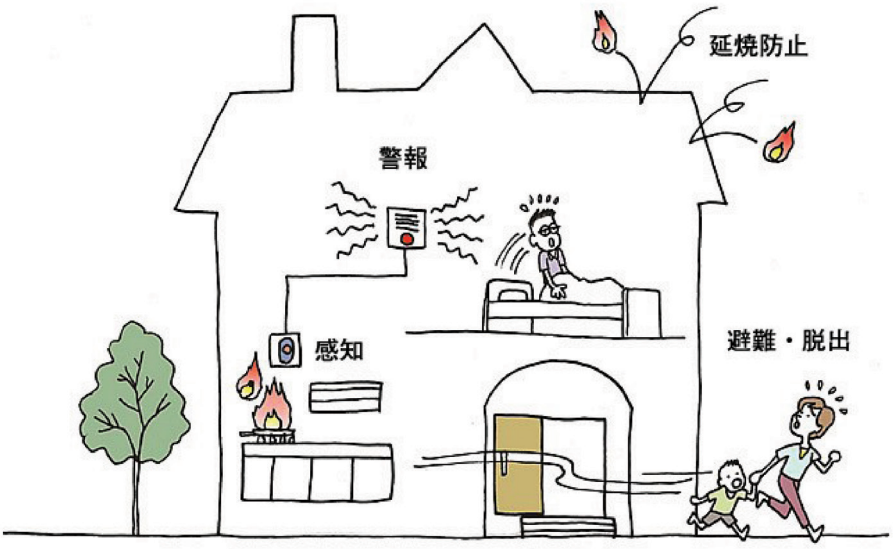
Q．ここで何を評価しているの

ここでは、万が一火事が起きたときに安全に逃げられるかどうかや、隣家の火事のもらい火をしないように、外壁、床、窓などが火に強いかどうかなどを評価しています。

火災の早期発見のための火災報知器の設置や、避難安全対策をどのくらい行っているかが評価事項です。

【表示例】

項目	結果
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2
2-2 感知警報装置設置等級（他住戸等火災時）	等級1
2-3 避難安全対策（他住戸等火災時･共用廊下）	排煙形式　自然排煙 平面形状　その他 耐火等級　等級2
2-4 脱出対策（火災時）	隣戸に通ずるバルコニー
2-5 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部））	等級2
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

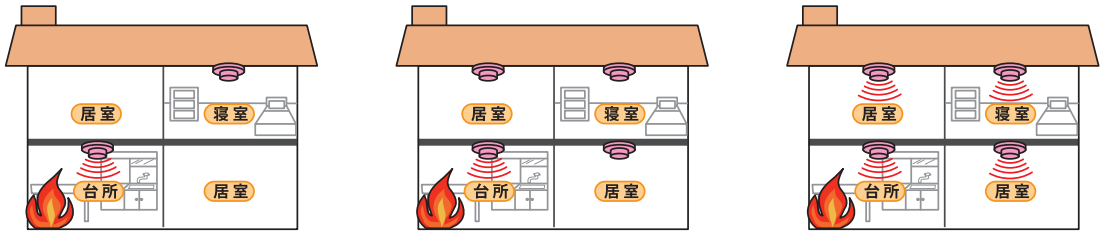


Q．それぞれの等級の違いは？

2-1 感知警報装置設置等級（自住戸火災時）

等級2 → レベルアップ → 等級3 → レベルアップ → 最高等級4

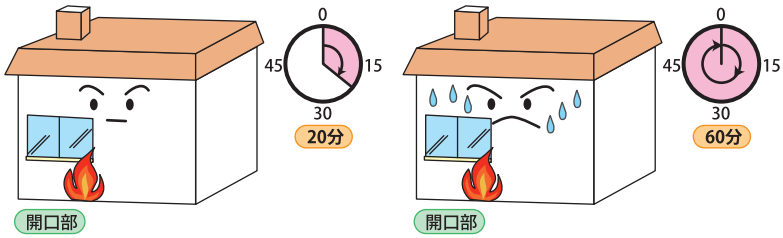
等級2	等級3	等級4
すべての台所及び寝室等で感知、警報	すべての台所及び居室で感知、警報	すべての台所及び居室で感知、住宅全域に警報



2-5 耐火等級（延焼のおそれのある開口部）

等級2 → レベルアップ → 最高等級3

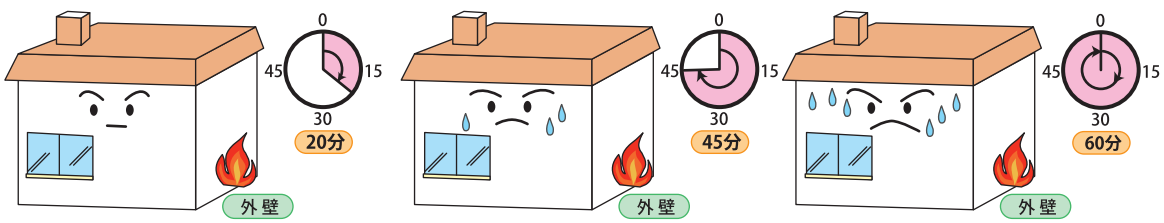
等級2	等級3
20分相当以上火に耐えられます	**60分**相当以上火に耐えられます



2-6 耐火等級（延焼のおそれのある外壁等）

等級2 → レベルアップ → 等級3 → レベルアップ → 最高等級4

等級2	等級3	等級4
20分相当以上火に耐えられます	**45分**相当以上火に耐えられます	**60分**相当以上火に耐えられます



「火災時の安全に関すること」の用語解説

感知警報装置設置等級（自住戸火災時）

自分が住んでいる住戸で火災が発生したときに、すぐに知らせてくれる感知警報装置の設置状況を表しています（等級１～４）。

ベッドルームやリビングなどの一般居室からの火災と、階段、台所の火災を想定し、階段、台所と全ての居室に感知器を設置する等級３と等級４、台所と消防法で定める場所に設置する等級２、消防法に適合している等級１があります。

「住宅全域にわたり警報を発する」とは、どこかで火災が発生したら全ての居室に警報を行なうシステムのことです。また「当該室付近に警報を発するための装置」とは、感知器と警報機能が一体となった簡易な装置を想定しています。

感知警報装置設置等級（他住戸等火災時）

マンションなどの共同住宅で他人の住戸で火災が発生したときに、すぐに知らせてくれる感知警報装置の設置状況を表しています（等級１～４）。

	感知	警報
等級4	自動	自動
等級3	自動	手動
等級2	人が発見	手動

等級は、感知器と警報装置の設置状況や自動化の程度を示しています。

避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下）

マンションなどの共同住宅では、警報が鳴っても廊下に煙が充満していてすぐに逃げられないことも考えられます。ここでは共用廊下の安全性を取り上げています。

「排煙形式」では、廊下に充満する煙を外部に放出する工夫を表示しています。排煙能力が一番高いのは「開放型廊下」で、「自然排煙」は煙が空気より軽いため、廊下の上部の窓から排煙する方式。「機械排煙」は強制的に機械で排煙する方式です。

「平面形状」では、火災発生場所を通らないで地上に通じる階段にたどり着くことができるかどうかを表示しています。

火災が発生している住戸の前を通過する必要が生じる平面形状の場合は、共用廊下に面する各住戸に設置されているドアや窓などの開口部の火炎を遮る時間の長さが等級で示されています。

脱出対策（火災時）

マンションや３階建ての戸建て住宅などで火災が発生して逃げ遅れると、共用廊下などの避難経路が使えない場合があります。この場合の最終的な脱出手段をここでは表示します。

対策としては、

・直通階段に直接通じるバルコニー
・隣戸に通じるバルコニー
・避難器具
・その他

が表示されます。

耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部と外壁等））（界壁及び界床）

いずれも隣の家や住戸で火災が発生したときの、延焼に対する強さを評価するための項目です。

「延焼のおそれのある部分」とは敷地境界線などから、１階で３メートル、２階以上で５メートル以内にある建物の外壁等や、開口部分です。「火炎を遮る時間」は、使われている外壁建材やサッシなどがどの程度火炎に耐えられるかを試験で測定した値です。

「住戸間の界壁及び界床」とは、マンションなどの共同住宅で自分の住戸と隣や階下の住戸を仕切っている壁や床のことです。

それぞれの等級は、耐火時間により定まります。最大等級の場合は、いずれも、60 分相当以上となっています。

※建築基準法では、地域に応じて外壁の耐火時間を準防火構造（20 分以上）、防火構造（30 分以上）、準耐火構造（45 分以上）、耐火構造（60 分以上）にすることが定められています。

03 劣化の軽減に関すること［必須］

Q．ここで何を評価しているの？

ここでは、建物を建てた後にどのくらい長く劣化しないで耐久性を保持できるかを評価しています。

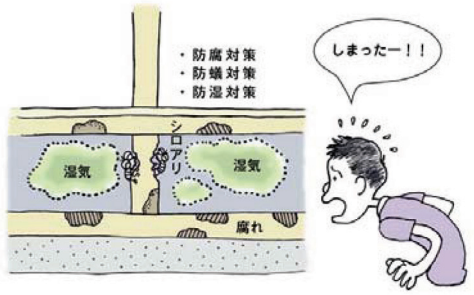
住宅に使われている材料がシロアリや湿気や大気中の汚染物質などの影響を受けて、腐ったり錆びたりして劣化します。

その結果、修繕や建替えをすることになります。

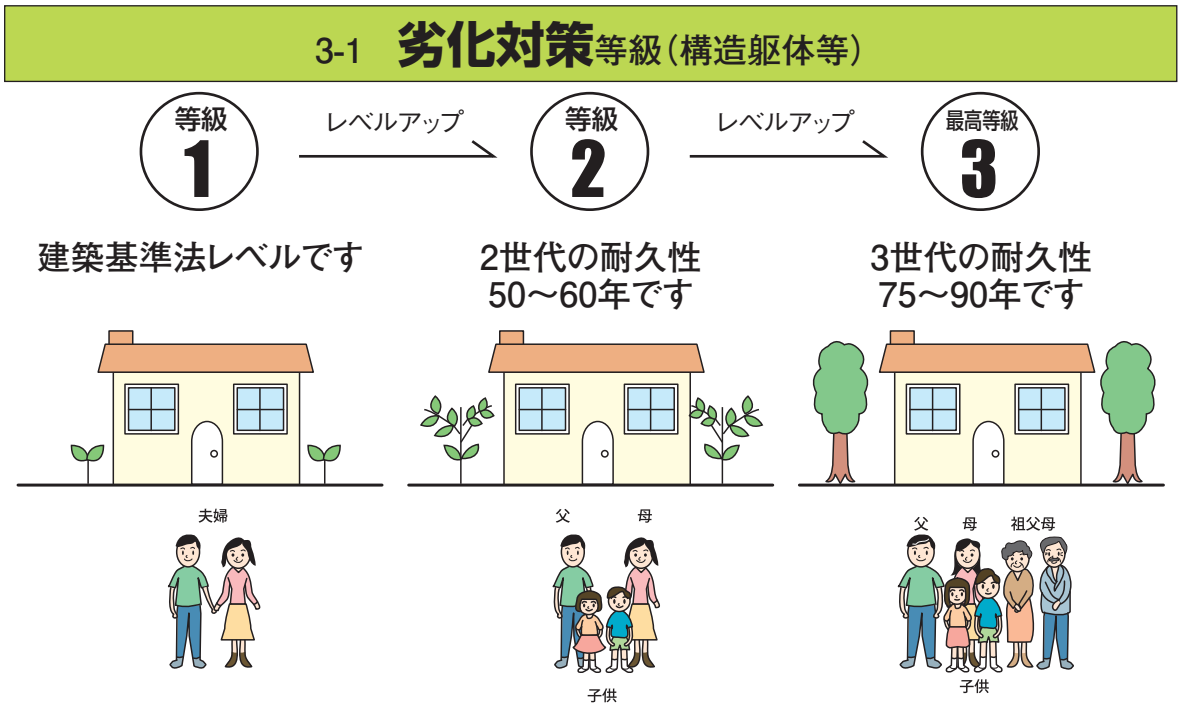
この基準は、材料の劣化を軽減する（劣化の進行を遅らせる）ための対策が、どの程度手厚く講じられているかを評価するものです。

【表示例】

項目	結果
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



Q．それぞれの等級の違いは？



「劣化の軽減に関すること」の用語解説

劣化対策等級（構造躯体等）

住宅に使う材料の選定や防腐・防蟻・防錆処理などをきちんとしていれば、劣化の進行を遅らせることができます。ここでは、大規模な修繕や建替えをしなくても済むような劣化対策がどのくらい講じられているかを評価しています（等級１～３）。

等級１は建築基準法程度
等級２は２世代（50 ～ 60 年）
等級３は３世代（75 ～ 90 年）

※１世代の世帯主の住宅所有期間を 25 年から 30 年と想定しています。また、ここでの想定は通常想定される自然条件及び維持管理条件の前提の上での想定となっています。

評価対象は「構造躯体に使用する材料」に限定していて、内装や設備は含まれません。ここでいう材料も建物によって、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造とさまざまで、それぞれの劣化の要因が異なります。そこで「必要な対策」も、材料の種類に合わせて考えられる必要があります。

●木造の場合

木材は、腐朽菌によって腐ったり、シロアリに食べられたりして劣化することがあります。木造の場合はこれらの劣化対策が評価されます。

●鉄骨造の場合

鋼材は、水や大気中の汚染物質（二酸化硫黄など）によって錆びて劣化します。

鉄骨造の場合は錆による劣化対策が評価されます。

●鉄筋コンクリート造の場合

鉄筋コンクリートは、鉄筋のまわりをコンクリートが覆っています。そして、鉄筋コンクリートは、コンクリートがアルカリ性を保っているうちは、鉄筋が錆びませんが、コンクリートが中性化してしまうと錆びはじめます。また、寒い地域では、コンクリートの水分が凍って膨らみ、コンクリートが傷んだりして劣化します。鉄筋コンクリート造の場合は、これらの劣化対策が評価されます。

04 維持管理・更新への配慮に関すること［必須］

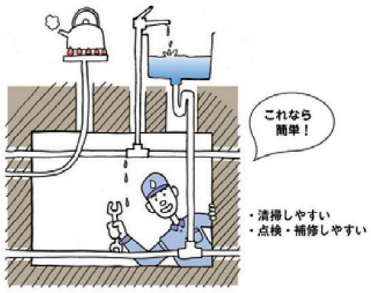
Q．ここで何を評価しているの？

ここでは、配管の日常の点検、清掃、補修のしやすさや、寿命を迎えた排水管の更新の工事がしやすいかどうかを評価しています。さらに、将来的な住戸専用部の間取り変更の重要な要因となってくる部分の情報も併せて表示します。

前項の「劣化の軽減」が長期間の耐久性を評価しているのに対し、この「維持管理・更新への配慮」では、耐用期間の短い給排水管やガス管などの日常的な維持管理のしやすさや、排水管や住戸専用部分の更新のしやすさなど、４種類の表示事項があります。

【表示例】

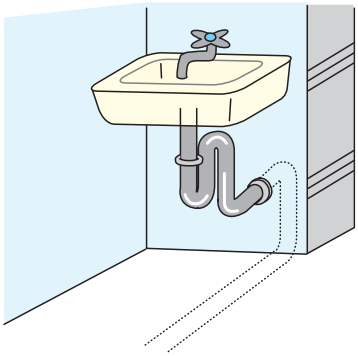
項目	結果
4.維持管理・更新の配慮に関すること	
4-1 維持管理対策等級 （専用配管）	等級2
4-2 維持管理対策等級 （共用配管）	等級2
4-3 更新対策 （共用排水管）	更新対策等級 等級1 共用排水立管の位置 住戸専用部
4-4 更新対策 （住戸専用部）	躯体天井高さ 2,500㎜以上 最低【2,400mm以上】 部位【はり】 住戸内の躯体壁、柱の有無 無し



Q．それぞれの等級の違いは？

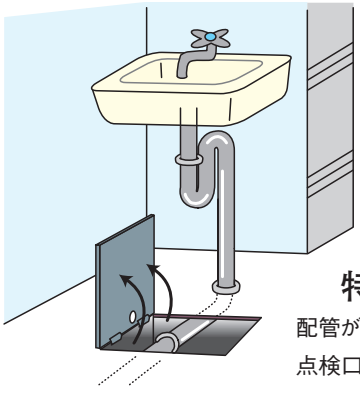
4-1 維持管理対策等級（専用配管）

等級 1　基準なし
配管が躯体に埋め込まれている



レベルアップ

等級 2　基本的な措置
配管が躯体に埋め込まれていない



レベルアップ

最高等級 3　特に配慮した措置
配管が躯体に埋め込まれていない
点検口がもうけられている

「維持管理・更新への配慮に関すること」の用語解説

配管には、自分の家だけで使う「専用配管」と他の人と共用する「共用配管」があります。戸建ての場合は、「専用配管」だけですが、マンションなどの共同住宅では、「共用配管」の維持管理と更新対策も重要となります。ここでは、共同住宅の間取り変更を含めた住戸専用部の更新対策も併せ、次の４つの表示事項が用意されています。

維持管理対策等級（専用配管）

日常使う水道やガスは私たちの暮らしの生命線です。ここでは、水漏れやガス漏れが発生しないように、掃除や点検、補修がしやすいかどうかを表しています（等級１～３）。

給排水管やガス管を点検､補修することを「維持管理」と呼んでいます。この「維持管理を容易にすることに特に配慮した措置」とは下記のa.b.c すべての対策を講じることで、「基本的な措置」はａとｂの対策を講じることです。

---

a. 共同住宅等で他の住戸に入らずに専用配管の維持管理ができる

例）他の住戸の専用部分にこちらの配管をしないこと

---

b. 躯体を傷めないで点検及び補修を行うことができる

例）配管が、貫通部を除き、コンクリートに埋め込まれていないこと

---

c. 躯体も仕上げ材も傷めないで点検、清掃を行うことができる

例）点検・清掃のための開口や掃除口が設けられていること

維持管理対策等級（共用配管）

アパート･マンションなどでは、各住戸のキッチンやお風呂への配管をする「専用配管」だけでなく、建物全体で共用する配管も設置されています。この共用配管を簡単に清掃、点検、補修ができるかどうかを表しています（等級１～３）。

ここでいう「維持管理」は、主に管理組合などでメンテナンスを行うためのものと考えられます。

「特に配慮した措置」とは下記のa.b.c.d すべての対策を講じることで、「基本的な措置」はａとｂの対策を講じることです。

---

a. 躯体を傷めないで点検及び補修を行うことができる

例）配管が、貫通部を除き、コンクリートに埋め込まれていないこと

---

b. 躯体も仕上げ材も傷めないで点検、清掃を行うことができる

例）適切な点検等のための開口や掃除口が設けられていること

---

c. 躯体も仕上げ材も傷めないで補修を行うことができる

例）適切な補修のための開口や人通孔が設けられていること

---

d. 専用住戸内に立ち入らずに点検、清掃及び補修を行うことができる

例）共用配管が共用部分、建物外周部、バルコニーなどに設置されていること

更新対策（共用排水管）

共同住宅の共用排水管は、建築後 20 ～ 30 年経過すると劣化による寿命を迎え、新しい排水管へと更新する必要が生じる場合があります。しかし、共用排水管の設置方法等によっては、住戸専用部に立ち入り仕上げ材等の除去が必要となったり、台所や便所等の排水設備が長期間使用できなくなったりする可能性があります。ここでは、共用排水管の更新が容易であるかどうかを表す（等級１～３）とともに、共用排水立管の設置位置を示します。

共用排水管を交換若しくは新設することを「更新」と呼んでいます。この「更新を容易にすることに特に配慮した措置」とは下記の a.b.c すべての対策を講じることで、「基本的な措置」はａとｂの対策を講じることです。

---

a. 躯体を傷めないで排水管の更新を行うことができる

例）共用排水管が、貫通部を除き、コンクリートに埋め込まれていないこと

---

b. 専用住戸内に立ち入らずに排水管の更新を行うことができる

例）共用排水管が共用部分、ピット、建物外周部、バルコニーなどに設置されていること

---

c. 共用排水管の更新時における、はつり工事や切断工事を軽減することができる

例）分解可能な排水管の使用や貫通部分にモルタル充填などを行わない

また、共用排水管の更新工事において重要となる共用排水立管が、住棟のどの部分に設置されているかを表示します。

設置位置としては

・共用廊下に面する共用部分
・外壁面、吹き抜け等の住戸外周部
・バルコニー
・住戸専用部
・その他

が表示されます。

更新対策（住戸専用部）

建物を長く使用するには、家族構成の変化等にも対応できる間取り変更の容易さも重要なポイントとなってきます。ここでは、間取り変更を行うための重要な要因となってくる、躯体天井の高さと間取り変更の妨げとなるような構造躯体の室内空間への突出の有無の表示を行います。

なお、この項目の評価は共同住宅および長屋住宅のみ適用となります。

05 温熱環境・エネルギー消費量に関すること［5-1 もしくは 5-2 のいずれか必須］

Q．ここで何を評価しているの

ここでは、住宅の断熱性能や一次エネルギー消費量の削減のための対策に関することを評価しています。

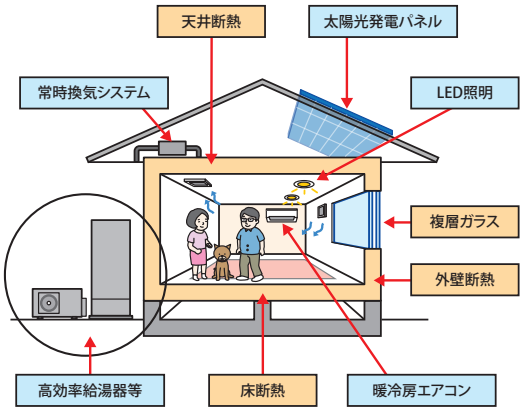
エネルギーを節約し、暑さ寒さを防ぐための断熱材の施工などをとりあげています。

また、暖冷房、換気、給湯、照明などの設備の省エネ性能や太陽光発電設備などの創エネルギーを総合的に評価することもできます。

【表示例】

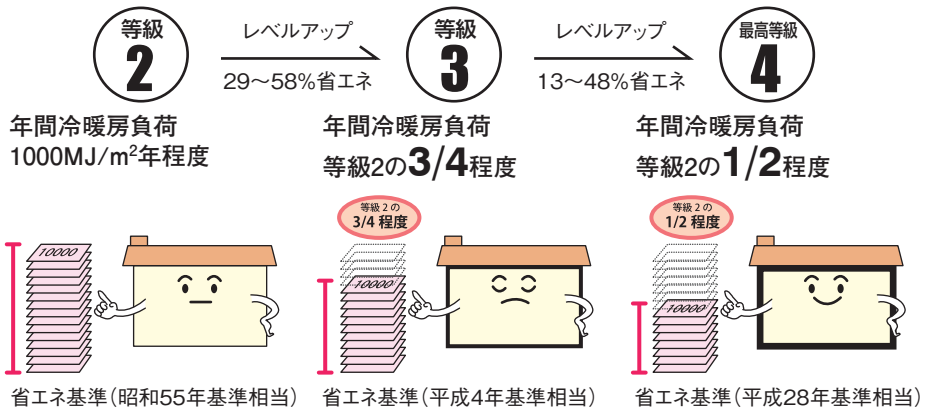
項目	結果
5.温熱環境・エネルギー消費量に関すること	
5-1 断熱等性能等級	等級4（○○W/（m²・k）など）
5-2 一次エネルギー消費量	等級4

※評価は、「5-1」、「5-2」、「5-1 と 5-2」 のいずれかで受けることができます。

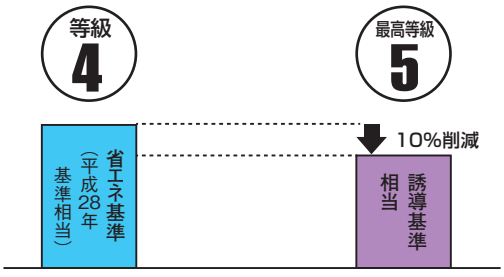


Q．それぞれの等級の違いは？

5-1 断熱等性能等級



5-2 一次エネルギー消費量等級



「温熱環境・エネルギー消費量に関すること」の用語解説

断熱等性能等級

建物を建てる際にどのくらい省エネに工夫をしているかを表わしています（等級１～４）。

建物の外壁、窓などに断熱効果の高い部材を使用すると、暖冷房を少ないエネルギーで運転することができます。

等級１は条件無し

等級２から４は断熱化対策の手厚さによって段階的にレベルアップしています。

「断熱化等による対策」とは新築時に考慮しておくことが必要な、屋根や外壁などの断熱化や、冬期における結露対策など冬暖かく、夏にすずしく過ごすための工夫のことを指します。

「エネルギーの使用の合理化に関する法律」（省エネ法）は昭和 54 年に制定され、その中で住宅に関する「省エネ基準」が昭和 55 年に示されました。その後段階的に改正が行われ、

等級２：昭和 55 年基準

等級３：平成４年基準

等級４：平成 28 年基準

のレベルが対応しています。

なお、断熱等性能等級の等級４については、外皮平均熱貫流率（外壁や窓などがどの程度熱を通し易いかを表す数値で、数値が小さいほど断熱性能が高いといえます。）の値を併せて表示できることとなっており、より断熱性能が高い住宅であることの表示も可能となっています。

省エネの目安は等級３は等級２に比べて 29～58%省エネ、等級４は等級３に比べて 13～48%の省エネが見込まれます。

一次エネルギー消費量等級

平成 27 年４月１日より、一次エネルギー消費量を評価する基準が新たに導入されました。

外壁や窓などの断熱性能に加え、暖冷房、換気、給湯、照明などの設備の省エネ性能や太陽光発電設備などの創エネルギーを総合的に評価し表示しています。

一次エネルギー消費量

住宅で使用する電気、灯油、都市ガスなど（二次エネルギー）を一次エネルギー（石油、石炭、天然ガスなど）に換算してどのくらい消費したかを表すものです。

なお、一次エネルギー消費量等級５については、住宅の省エネルギー基準よりも水準の高い「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」（通称「建築物省エネ法」）に基づき定められた誘導基準のレベルとしています。

地域の区分

南北に長い日本では、地域によって気象条件が異なるため、同じ等級であっても、下記の８地域ごとに求められる性能は変わります。

地域の区分	該当地域	旧　地域区分（参考）
1	北海道等	Ⅰ (a)
2		Ⅰ (b)
3	北東北等	Ⅱ
4	東北、北関東等	Ⅲ
5	関東、東海、近畿、中国、四国、九州等	Ⅳ (a)
6		Ⅳ (b)
7	南九州等	Ⅴ
8	沖縄等	Ⅵ

06 空気環境に関すること（選択）

Q．ここで何を評価しているの？

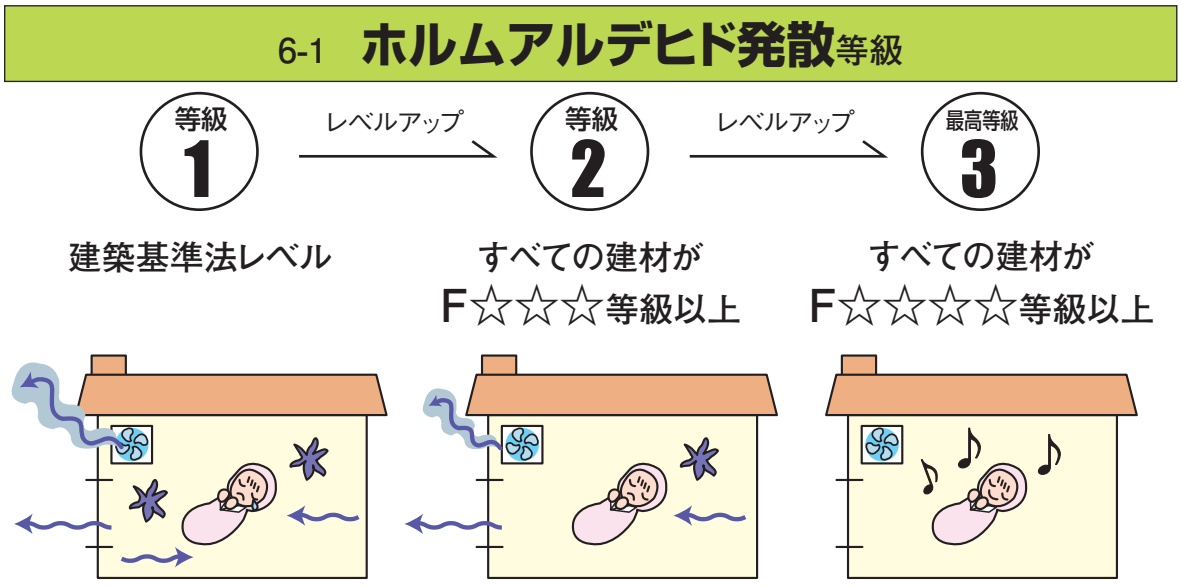
ここでは、シックハウス症候群を引き起こす有害な化学物質が出ないかどうか、換気がしっかりできるかどうかを評価しています。

化学物質の中でも特に健康への影響が大きいホルムアルデヒドの発散量が少なくなるような対策と濃度が減るような対策を評価し、具体的には建物の内装に使われる建材や、換気を対象にしています。

【表示例】

項目	結果
6.空気環境に関すること	
6-1 ホルムアルデヒド対策 （内装および天井裏等）	特定建材を使用する 内装　　等級3 天井裏等　等級2
6-2 全般換気対策 （居室の換気対策）	居室の換気対策 機械換気設備 局所換気対策 台所:換気のできる窓 浴室:機械換気 便所:機械換気
6-3 室内空気中の化学物質の濃度	ホルムアルデヒド ○○ppm

Q．それぞれの等級の違いは？



「空気環境に関すること」の用語解説

ホルムアルデヒドは、壁紙、合板、家具などの接着剤の原料として使われることが多い化学物質です。このホルムアルデヒドが原因の一つと考えられるシックハウス症候群が大きな問題になっています。

空気中に含まれる化学物質の濃度は、温度、湿度、気流、住宅の気密性、養生期間、外気の影響などで変化するため、住宅の設計段階で予測することは極めて困難です。

このため、ここでは、

a．住宅室内の水蒸気や代表的な化学物質の濃度を低減するための対策の基本的な手段と考えられる、
・建材の選定
・換気対策
の２つがどのように講じられているか。

b．住宅の完成段階で室内の化学物質の濃度の実測結果がどの程度であったのかを表示されます。

aの対象としては、ホルムアルデヒドを発散する建材を採り上げ、その発散量の等級が日本工業規格（JIS）や日本農林規格（JAS）において定められていますので、どの等級に相当する建材が使用されているかを表示しています。

bの実測の対象としては、ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、スチレン、エチルベンゼンの５物質を選択することができます。また、この実測については必須ではなく、選択項目になっています。

ホルムアルデヒド対策（内装及び天井裏等）

居室の内装の仕上げ等からのホルムアルデヒドの発散量を少なくする対策を表示します。対策としては、以下の３つが採り上げられています。

・製材等（丸太及び単層フローリングを含む）を使用する
・特定建材を使用する
・その他の建材を使用する

「特定建材を使用する」場合には、ホルムアルデヒド発散等級を表示します。

■ホルムアルデヒド発散等級

居室の内装の仕上げ等に使用される特定建材からのホルムアルデヒドの発散量の少なさを表します（等級１～３）。

ここでいう「居室」とは居間、寝室、台所等で、浴室、洗面所、便所、納戸、廊下、玄関は含まれません。

「特定建材」とはホルムアルデヒドを放散する可能性があるとして、建築基準法で規制の対象となっている建材のことをいいます。

換気対策

■居室の換気対策

居室全体で必要な換気量とは２時間でほぼ全ての空気が入れ替わる換気量が確保できるかどうかを表示しています。

機械換気設備（建築基準法に適合）の有無、無い場合はその他（隙間が多い伝統的な構造・工法など）を表示します。

■局所換気対策

一時的に汚染物質の濃度が高くなる換気上重要な便所、浴室及び台所のそれぞれについて、機械換気設備、換気窓の設置の有無を確認し、表示します。

室内空気の化学物質の濃度等

住宅の完成後、空気中の化学物質の濃度を実際に測定するもので、選択表示事項（オプション）です（建設住宅性能評価のみ）。

評価対象住宅の空気中の化学物質の濃度及び測定方法を表示します。

ここで対象とする化学物質は、健康への影響の可能性のある化学物質のうち「特定測定物質」として選定した、ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン、スチレンです。

この項目を選択すれば、ホルムアルデヒドの測定は必須となり他は選択することができます。

この化学物質濃度測定には専門の測定器具を用いて正しく測定する必要があるので、費用が別途発生します。

07 光・視環境に関すること（選択）

Q．ここで何を評価しているの？

ここでは、室内の明るさ（日照や採光）がどの程度確保できるかを評価しています。

窓の機能には、日照、採光、通風といった物理的なものに加えて、眺望、開放感、やすらぎの享受といった心理的なものがあるといわれます。

ここでは、住宅室内の採光をはじめとする開口部の総合的効果をあわせて見込んだ上で、開口部の面積とその設置方法についてどの程度の配慮がなされているかを評価します。

【表示例】

項目	結果
7.光･視環境に関すること	
7-1 単純開口率	18%以上
7-2 方位別開口比	北:30%以上 東:25%以上 南:40%以上 西:0% 真上:5%以上

「光・視環境に関すること」用語解説

建築基準法では居室とは居住、執務、作業などの目的で継続的に使用する部屋とされています。これは居間、寝室、台所などで、浴室、洗面所、便所、納戸、廊下、玄関などは含まれません。

単純開口率

単純開口率は、開口部の面積の床面積に対する割合を表示しています。通常の住宅では、14～20%ぐらいが一般的といわれています。

開口部の面積とは、天井面も含めた開口部の面積の合計です。はめころし窓のように開放できないものであっても、光を透過する材料で作られていれば対象になります。

単純開口率が大きいと明るくなる替わりに、構造の安定性に欠けたり、省エネ性能が低くなったり、騒音が聞こえたり、プライバシーが守られなくなるなどの問題が生じることもあります。

方位別開口比

方位別開口比は北、東、南、西、真上のそれぞれの開口部の面積を%で表示しています。

ただし、住宅の開口部は、必ずしも、真北･真東･真南・真西又は真上を向いているわけではないので、45 度までの範囲で斜め方向を向いた開口部についてもそれぞれ北・東・南・西の方向であるとみなしています。

また、その方向に日光を遮る別の建物があれば直射日光は射し込みませんが、そのこと自体は対象にしていません。

08 音環境に関すること（選択）

Q．ここで何を評価しているの？

ここでは、屋外や隣戸、上下階との遮音対策を評価しています。

隣戸の話し声や上階の足音が伝わってくることで、居住者間のトラブルに発展することもあります。

そのため、この種の騒音問題は、戸建住宅よりも共同住宅の各住戸間で発生する場合の方が多くなっています。

「音環境に関すること」では、このような観点を踏まえつつ、

●足音や物の落下音などの伝わりにくさ

●話し声などの伝わりにくさ

●騒音の伝わりにくさ

を高めるための対策が、どの程度講じられているかなどを評価しています。

「音環境に関すること」は、選択表示事項（オプション）で、申請者が評価対象とするかどうかを選択することができます。

【表示例】

項目	結果
8.音環境に関すること	
8-1 重量床衝撃音対策	
重量床衝撃音対策等級※1	上階 最高:等級5 最低:等級4 下階 最高:等級5 最低:等級4
相当スラブ厚※1	上階 最高:20cm以上 最低:20cm以上 下階 最高:20cm以上 最低:20cm以上
8-2 軽量床衝撃音対策	
軽量床衝撃音対策等級※2	上階 最高:等級4 最低:等級4 下階 最高:等級4 最低:等級4
軽量床衝撃音レベル低減量※2	上階 最高:25dB以上 最低:20dB以上 下階 最高:25dB以上 最低:20dB以上
8-3 透過損失等級 （界壁）	等級3
8-4 透過損失等級 （外壁開口部）	南　等級3 北東西　該当無し

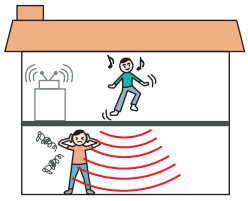
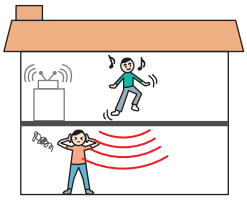
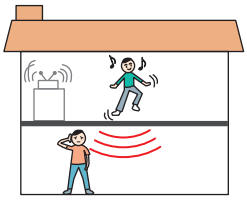
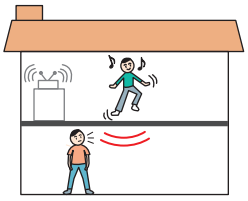
※1:評価を行っている場合、重量床衝撃音対策等級、相当スラブ厚のいずれかの表示がされます。

※2:評価を行っている場合、軽量床衝撃音対策等級、軽量床衝撃音レベル低減量のいずれかの表示がされます。

Q．それぞれの等級の違いは？

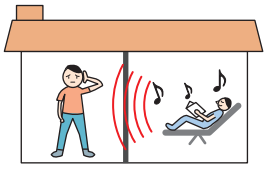
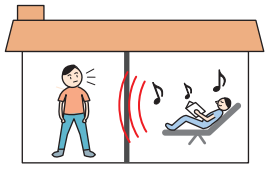
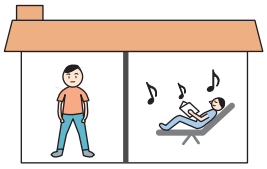
8-1 重量床衝撃音対策等級

等級2 → レベルアップ → 等級3 → レベルアップ → 等級4 → レベルアップ → 最高等級5

等級2	等級3	等級4	最高等級5
JIS Li.r.H-65等級相当以上	JIS Li.r.H-60等級相当以上	JIS Li.r.H-55等級相当以上	JIS Li.r.H-50等級相当以上
			
発生音がかなり気になる	よく聞こえる	聞こえる	小さく聞こえる

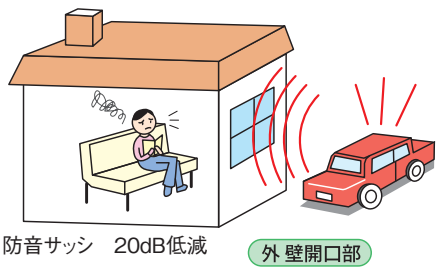
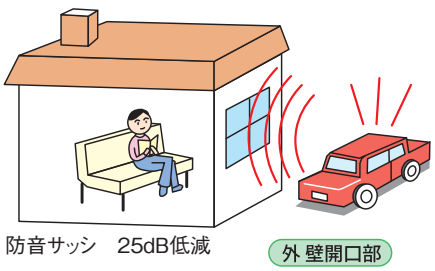
8-3 透過損失等級（界壁）

等級1 → レベルアップ → 等級2 → レベルアップ → 等級3 → レベルアップ → 最高等級4

等級1	等級2	等級3	最高等級4
建築基準法程度	JIS Rr-45等級相当以上	JIS Rr-50等級相当以上	JIS Rr-55等級相当以上
			
	かすかに聞こえる	ほとんど聞こえない	通常では聞こえない

8-4 透過損失等級（外壁開口部）

等級2 → レベルアップ → 最高等級3

等級2	最高等級3
JIS Rm(1/3)-20相当以上	JIS Rm(1/3)-25相当以上
	
防音サッシ　20dB低減　外壁開口部	防音サッシ　25dB低減　外壁開口部

「音環境に関すること」の用語解説

重量床衝撃音対策（共同住宅のみ）

「重量床衝撃音対策等級」または「相当スラブ厚（重量床衝撃音）」のいずれかを選択して評価・表示されます。

■重量床衝撃音対策等級

上下階の騒音のうち重い物の出す音をどの程度遮ることができるかを表しています（等級１～５）。

「上下階の界床」は上から聞こえる音と、下に聞こえてしまう音の両方の遮断を対象にしています。評価は、住戸内で最も等級の低い居室と、最も等級の高い居室の両方を対象に表示します。また、居室には台所を含んでいません（軽量床衝撃音も同様）。

重量床衝撃音とは子供が飛び跳ねたり、大人が歩いたりするときなどの比較的重くて柔らかいものが出す音のことです。

重量床衝撃音の遮断性能を向上させる必要な対策とは、床の厚さを増加させる、床を重くする、床の端部の取付け方を工夫する、衝撃音を増幅させないように床仕上げ材の種類を選択するなどで、その効果がある程度定量的に判断できるものについて、評価しています。

また特定の条件下とは、音や振動の共鳴、共振現象など事前評価が困難な不確定要素を取り除いた、一定の条件下のことで、実感できる音と必ずしも一致しないことに留意して下さい。

■相当スラブ厚（重量床衝撃音）

上下階の騒音遮断の程度をコンクリート単板スラブの厚さに換算した厚さで表示しています。より厚い床ほど遮断性が高いと考えられます。

軽量床衝撃音対策（共同住宅のみ）

「軽量床衝撃音対策等級」または「軽量床衝撃音レベル低減量（床仕上げ構造）」のいずれかを選択して評価・表示されます。

■軽量床衝撃音対策等級

上下階の騒音のうち軽い物の出す音をどの程度遮ることができるかを表しています（等級１～５）。

軽量床衝撃音とはイスの移動や食器、硬貨の落下など比較的軽くて硬いものが出す音のことです。

軽量床衝撃音の遮断性能を向上させる必要な対策とは、床の厚さを増加させる、衝撃音を増幅させないように床仕上げ材に軟らかい材料を選択するなどで、その効果がある程度定量的に判断できるものについて、評価しています。

■軽量床衝撃音レベル低減量（床仕上げ構造）

上下階の床の仕上げ構造がどの程度音を低減するかを表しています。dB の数値が大きいほど衝撃音を伝えにくいと言えます。

透過損失等級（界壁）（共同住宅のみ）

ここでは、話し声やテレビの音など空気を伝わって届く空気伝搬音をどの程度防ぐかを表しています（等級１～４）。

空気伝搬音の遮断性能を向上させるためには、壁厚を増したり、隙間がないようにしたり、さまざまな対策がありますが、ここでは、壁に使用する構造と材料を評価対象として設定しています。

建築基準法では共同住宅はおおむね Rr-40 等級に相当する界壁構造であることを定めており、これが等級１にあたります。

透過損失等級（外壁開口部）

ここでは、サッシなどの開口部がどの程度音を遮断するかを方位別に評価しています（等級１～３）。

方位別に使用するというのは、住宅のどの方向に騒音源があるのかによって、遮音性の高いサッシを用いるか否かの判断がなされることに配慮したためです。たとえば、南側に騒音の発生源となる道路や工場がある場合には、南側の開口部のサッシは極めて重要な役割を果たしますが、北側は、さほどではない場合も多いものと考えられます。

等級２および等級３の Rm(1/3)-20(-25)の性能を持ったサッシは「防音サッシ」と呼ばれる物で、静かな住宅街ではこのようなサッシを使うとかえって室内の音が気になる場合もあるので注意が必要です。

09 高齢者等への配慮に関すること（選択）

Q．ここで何を評価しているの？

ここでは、お年寄りや車椅子の方、身体機能が低下した方がどの程度安全快適に暮らせるかを評価しています。

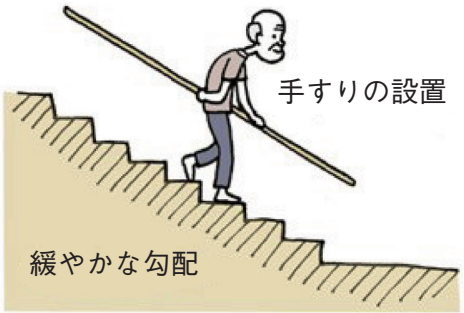
身体の機能が低下すると、移動が負担に感じられたり、転倒などの事故に遭ったりすることがあります。また、車いすを使用したり、介助者の助力を得たりするときに、必要なスペースが確保されていないと、不便です。

ここでは、特に、新築時に対策を講じておかないと対応が難しい、移動時の安全性の確保と介助のし易さに着目した工夫を評価の対象としています。

【表示例】

項目	結果
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3
9-2 高齢者等配慮対策等級（共用部分）	等級4

【移動時の安全】

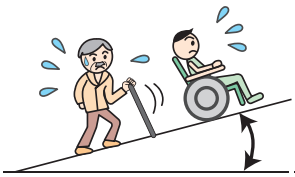
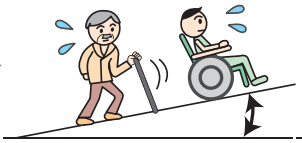
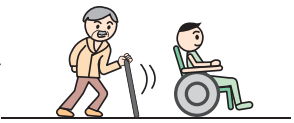


・介助しやすい広さ
・車椅子の利用に対応した出入口の幅
・手すりの設置

Q．それぞれの等級の違いは？

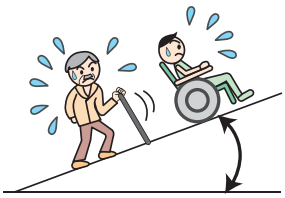
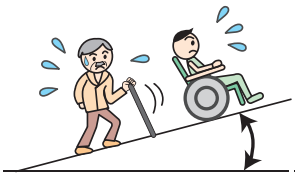
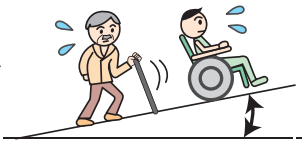
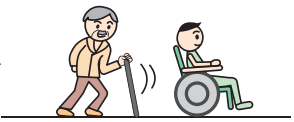
9-1 高齢者等配慮対策等級（専用部分）

等級2 → レベルアップ → 等級3 → レベルアップ → 等級4 → レベルアップ → 最高等級5

等級2	等級3	等級4	最高等級5
移動の基本的措置	移動と車いすの基本的措置	移動に配慮車いす容易	移動に特に配慮車いす特に容易
			
高齢者　介助式車いす	高齢者　介助式車いす	高齢者　介助式車いす	高齢者　介助式車いす
例）	例）	例）	例）
寝室と便所が同一階	寝室と便所が同一階	寝室と便所浴室が同一階	寝室と必要諸室が同一階
浴室内外高低差120mm	浴室内外高低差120mm	浴室入り口段差20mm	浴室入り口段差なし
階段片側手すり	階段片側手すり	階段片側手すり	階段両側手すり
―	廊下幅780mm以上	廊下幅780mm以上	廊下幅850mm以上
―	便所長辺1.3m以上（介助用）	便所1.1×1.3以上（介助用）	便所短辺1.3m以上（介助用）

9-2 高齢者等配慮対策等級（共用部分）

等級2 → レベルアップ → 等級3 → レベルアップ → 等級4 → レベルアップ → 最高等級5

等級2	等級3	等級4	最高等級5
移動の基本的措置	移動と車いすの基本的措置	移動に配慮車いす容易	移動に特に配慮車いす特に容易
			
高齢者　介助式車いす	高齢者　介助式車いす	高齢者　介助式車いす	高齢者　介助式車いす
例）	例）	例）	例）
―	―	傾斜路片側手すり	傾斜路両側手すり
―	―	幅員900mm以上	幅員1,200mm以上
―	―	―	共用廊下幅員1,400mm以上
―	1階分歩行で出入り口に到達	EVで出入り口に到達	EVで出入り口に到達

「高齢者等への配慮に関すること」の用語解説

高齢者等配慮対策等級（専用部分）

住戸の玄関から内部までのバリアフリー化の程度を表しています（等級１～５）。

等級は、「移動時の安全性に配慮した措置」と「介助の容易性に配慮した措置」の程度を組み合わせて判断されます。

移動時の安全性に関しては、以下のものを採り上げています。

a. 階段の上り下りなど垂直移動の負担を減らすための対策

例）高齢者等が利用する部屋と主要な部屋とを同一階に配置する。階段に手すりを設けたり、勾配を緩やかにして事故が起きにくい形にする。

b. 歩行などの水平移動の負担を軽減するための対策

例）段差を解消したり、少なくしたりする。段差のある場所に手すりを設ける。

c. 脱衣、入浴などの姿勢変化の負担を軽減するための対策

例）玄関、便所、浴室、脱衣室に手すりを設ける。

d. 転落事故を軽減するための対策

例）バルコニーや２階の窓などに手すりを設ける。

各等級は、上記のａからｄまでの対策を組み合わせて、その手厚さの程度で評価しています。

介助を容易にするための対策としては、次のものがあり、等級３以上で求められています。

より上位の等級になるにつれて、幅やスペースをより広くすることが求められるなど、余裕が増します。

a. 介助式車いすでの通行を容易にするための対策

例）通路や出入り口の幅を広くする。廊下の段差を解消する。

b. 浴室、寝室、便所での介助を容易にするための対策

例）浴室、寝室、便所のスペースを広くする。

介助式車椅子とは、介助者が後ろから押すタイプで、住宅内でよく用いられる小型の車椅子です。

またここで言う介助とは、介助式車椅子の通行補助、浴槽の出入りや体の洗浄の補助、介助式車椅子からベッドへの移動、便所での車椅子から便器への移動、衣服を着る補助、排泄後の処理を指します。

高齢者等配慮対策等級（共用部分）共同住宅のみ

共同住宅等の建物出入口から住戸の玄関までの間のバリアフリー化の程度を表しています（等級１～５）。

専用部分では、介助式車いすを用いる居住者を想定しているのに対し、共用部分では介助者の助力を得ながらも自走式車いすを使う居住者を想定しています。

移動時の安全性に関しては、以下のものを採り上げています。

a. 階段の上り下りなど垂直移動の負担を減らすための対策

例）エレベーターを設置する。階段に手すりを設けたり、勾配を緩やかにして事故が起きにくい形にする。

等級５・４・３ ではエレベーターが必要で、等級２は必ずしも必要としていません。

b. 歩行などの水平移動の負担を軽減するための対策

例）段差を解消したり、少なくする。段のある場所に、傾斜路、手すりを設ける。共用廊下に手すりを設置する。

c. 転落事故を低減するための対策

例）開放廊下などに手すりを設ける。

各等級は、上記のａからｃまでの対策を組み合わせて、その手厚さの程度で評価しています。

介助を容易にするための対策としては、次のものがあり等級３以上で求められています。より上位の等級になるにつれて、幅やスペースをより広くすることが求められるなど、余裕が増します。

a. 自走式車いすでの通行を容易にするための対策

例）共用廊下の幅を広くする。

b. 自走式車いすでのエレベーターの乗降を容易にするための対策

例）エレベーターやエレベーターホールのスペースを広くする。

c. 階段の昇降を容易にするための対策

例）階段の幅を広くする

10. 防犯に関すること（選択）

Q．ここで何を評価しているの？

ここでは、外から侵入される可能性のあるすべての開口部に対して、防犯性の高いものを使用しているかどうかを評価します。

「開口部の侵入防止対策」の考え方は、住宅の開口部を、外部からの接近のしやすさに応じてグループ化し、それぞれのグループに属する開口部の全てが防犯建物部品を使用しているか否かを表示します。

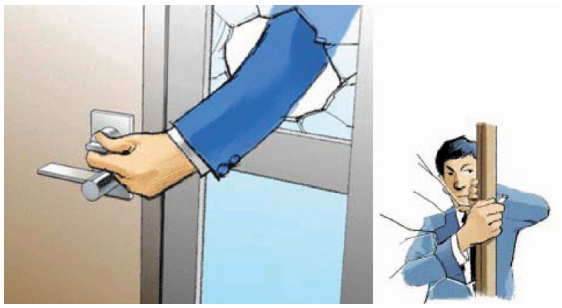
防犯建物部品には、国土交通省、警察庁及び民間団体等が共催している「防犯性能の高い建物部品の開発・普及に関する官民合同会議」の防犯性能試験を通過し、CP マークの添付された建物部品などが該当するものとしてあります。

CP マーク

どの範囲の開口部までを防犯建物部品で対応するかは、個々の敷地の状況等を勘案して、申請者の判断に委ねられています。

【表示イメージ】

項目	結果
10.防犯に関すること	
10-1 開口部の侵入防止対策	
建物出入口の存する階（1階）	
a. 住戸の出入口	すべての開口部が侵入防止対策上有効な措置の講じられた開口部である
b. 地面から開口部の下端までの高さが2m以下、又は、バルコニー等から開口部の下端までの高さが2m以下であって、かつ、バルコニー等から当該開口部までの水平距離が0.9m以下であるもの。	すべての開口部が侵入防止対策上有効な措置の講じられた開口部である（シャッター又は雨戸によってのみ対策が講じられた開口部が含まれる）
c. a及びbに掲げるもの以外のもの	該当する開口部なし



「防犯に関すること」の用語解説

開口部の侵入防止対策

侵入が可能な規模の開口部とは以下のいずれかが通ってしまう大きさの開口部を指します。

a 長辺が 400mm、短辺が 250mm の長方形

b 長径 400mm、短径 300mm の楕円

c 直径が 350mm の円

侵入を防止する性能とは騒音をなるべく出さない方法による侵入を５分以上防止し、また１分以内に騒音を出す打撃を７回受けても侵入を防止する性能のことです。

ただし、敷地周辺の騒音が大きい場合や、侵入に用いる工具の性能、犯人の熟練度や人数などの様々な要因よって、上記で想定していた性能に満たない場合もあり得ることに注意が必要です。

侵入防止対策上有効な措置の講じられた開口部とは、２つの錠や、鎌式のデッドボルトなどの対策を施したドアや、２つ以上のクレセント等が付いた防犯サッシと防犯ガラスなどで構成された窓等を指し、開口部全体として、侵入を防止する性能を有すると判断された開口部をいいます。なお、開口部の種類により侵入防止性能を求められる部分は異なっており、例えば固定窓などは、ガラス部分のみに防犯性能が求められます。

Ⅳ. 住宅性能表示制度とは

1. 住宅性能表示制度ってなあに？

外からみただけでは分からない、「住まいの品質」を住まいの専門家が評価して書面にする制度です。この制度は住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「品確法」といいます。）に位置づけられている3つの柱の一つで、第三者が共通のルールで客観的に住宅を評価表示するというものです。

住まいを選ぶときは、見た目や広さだけでなく、永く住み続けられるのかどうかも大きな決め手になります。どんなに気に入った住宅でも地震で簡単に倒れてしまっては元も子もありませんよね。

2. 制度のメリット

①国が指定する機関の「専門家による相談」や「紛争処理」を利用できます。

性能表示制度を利用すると第三者である専門家の客観的な評価を受けられるため安心感が増し、「建設住宅性能評価書」を取得した住宅については、万一トラブルが起きても指定住宅紛争処理機関が安い費用（1万円）で対応してくれます。指定住宅紛争処理機関は、国土交通大臣が指定した全国の弁護士会等の機関で、裁判によらず住宅の紛争を円滑・迅速に処理するための機関です。

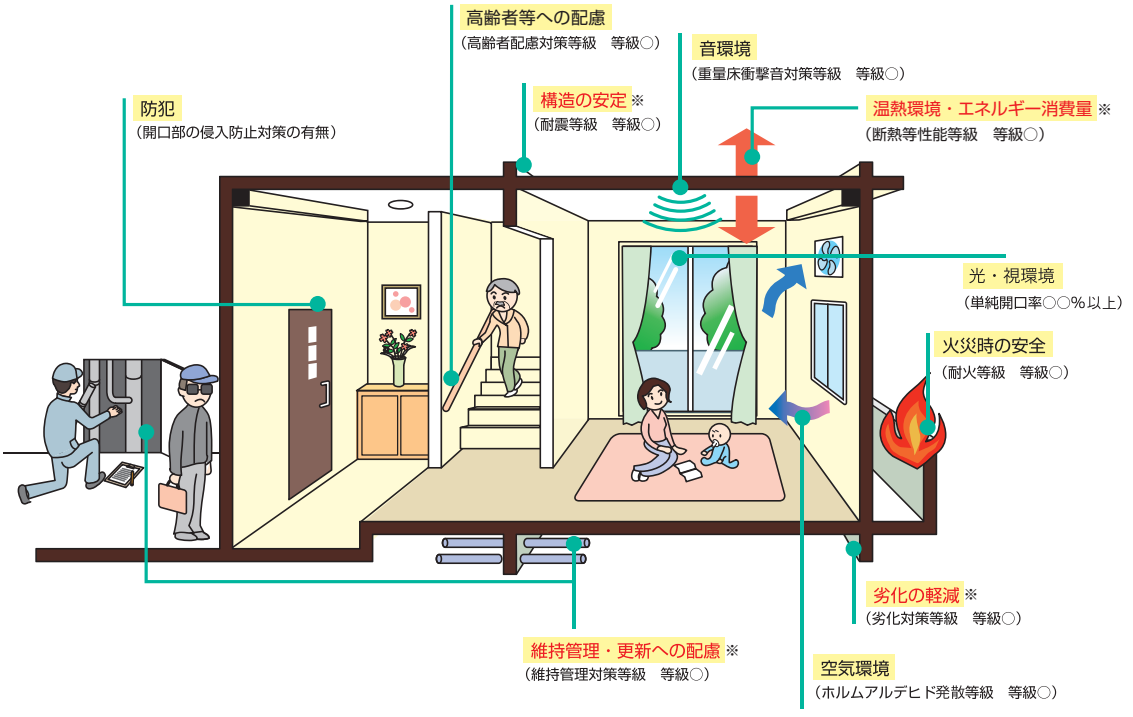
②「住宅性能評価」を受けた住宅は地震保険料が割引される場合があります。

地震に対する強さの程度などに応じた地震保険料の割引があります。

（保険始期　平成26年7月1日以降）

耐震等級	3	2	1
割引率	50%	30%	10%

※免震建築物：50%



※平成27年4月より　4分野（赤字）のみが必須評価項目となりました。

Ⅴ．評価書の保管とお問合せ先について

1. 評価書の保管

評価書は、あなたの住まいの性能を示す重要な書類です、大切に保管してください。

また、あなたのお持ちの評価書を交付した評価機関では、評価を行った際に使用した書類（家の図面や、構造計算書等）を 20 年間保管いたします（設計住宅性能評価書の場合は５年間です。）。

もし、評価書を紛失してしまった場合などは、評価書を交付した評価機関で再交付を行うことができますので、評価機関名や評価書番号等を別にメモしておくと安心です。

評価機関名	
評価書番号	

2. 評価書の内容に関するお問い合わせは

評価書の内容に関するお問い合わせは、各評価書の交付機関にお問い合わせください。

3. 制度に関するお問い合わせは

住宅性能表示制度に関するお問い合わせは、下記にて受け付けております。

【一般社団法人住宅性能評価・表示協会】

ＴＥＬ ０３-５２２９-７４４０

平日９時 30 分～ 17 時 30 分

（土、日、祝休日、年末年始を除く）

4. 制度に関する情報

住宅性能表示制度に関する情報や、評価機関の情報をもっと知りたいという方は、以下のホームページ上で関連情報の提供を行っていますので、ご参照下さい。

【国土交通省のホームページ内　住宅品質確保の促進等に関する法律のページ】

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000016.html

【一般社団法人住宅性能評価･表示協会のホームページ】

https://www.hyoukakyoukai.or.jp/

Ⅵ. 住宅紛争処理支援センターからのお知らせ

1. 住宅紛争処理支援センターとは

住宅紛争処理支援センター（公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター）は、品確法に基づき国土交通大臣に指定された、住宅の売買や請負契約に関するトラブルの相談の受付などを行っている中立公正な第三者機関です。

2. お困りのことがあったら

建設住宅性能評価書が交付された住宅（以下「評価住宅」といいます。）で不具合があるなど、お困りのことがありましたら、お手持ちの評価書とともにお渡ししている「住宅紛争処理支援センターからのご案内」に記載されている住宅紛争処理支援センターの評価住宅の専用電話（フリーダイヤル）にお電話ください。

住宅紛争処理支援センターでは、一級建築士などの専門家が中立・公正な立場から、皆さまのご相談に応じています。

なお、ご相談者には評価書の交付番号などをお聞きしています。ご相談される際は、評価書をご用意の上で、お電話いただくとスムーズにご相談いただけます。

※評価住宅の専用電話がわからないときは、以下の相談受付窓口にお電話ください。

公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター
住宅紛争処理支援センター　電話相談窓口
TEL 0570-016-100
10時～17時（土、日、祝休日、年末年始を除く）
（PHSや一部のIP電話からは03-3556-5147）

また、建築士・弁護士による対面相談【無料】のほか、全国の弁護士会（住宅紛争審査会）が迅速な解決を図る紛争処理【申請料１万円のみ】を利用することができます。

まずは、電話にてご相談ください。

3. 住宅相談に関する情報

住宅紛争処理支援センターでは、住宅に関する様々な相談窓口の紹介や当センターに寄せられた相談の事例などをホームページにおいて提供しています。

【公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センターのホームページ】

http://www.chord.or.jp/

2019年4月　第14版発行
発行：一般社団法人 住宅性能評価・表示協会