

住宅性能表示制度
日本住宅性能表示基準・評価方法基準
技術解説（新築住宅） 2020

目 次

第1章 総論

1. 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の概要と基準の位置づけ	3
1.1 法律制定の背景と目的	3
1.2 住宅性能表示制度	4
1.3 住宅に係る紛争処理体制	11
1.4 瑕疵担保責任の特例	12
1.5 法律の施行	12
2. 既存住宅に係る住宅性能表示制度について	13
3. 住宅性能評価機関に関する業務の委任について	14
4. 平成25年度住宅性能表示制度見直しの概要	16
4.1 省エネルギー対策等級の改正（表示基準別表1の5，評価方法基準第5の5関係）	16
4.2 液状化に関する参考情報の提供（施行規則第1条第11号関係）	16
4.3 必須／選択評価事項の範囲の見直しについて（施行規則第1条第8号，住宅性能評価を受けなければならない性能表示事項を定める件（平成12年建設省告示第1661号）第1号関係）	17
4.4 その他改正事項（表示基準別表1，評価方法基準第5関係）	18
5. 平成27年度住宅性能表示制度見直しの概要	20

第2章 日本住宅性能表示基準の解説

1. はじめに	23
2. 日本住宅性能表示基準に定める性能表示事項設定の考え方	24
2.1 性能表示事項	24
2.2 性能表示事項設定の考え方	24
2.3 性能表示事項を理解するための基本的な考え方	25
3. 日本住宅性能表示基準の解説	29
（参考）住宅性能評価書の記載事項（新築住宅）	33

第3章 評価方法基準の解説

第1節 趣旨・適用範囲・評価方法基準（総則）	51
1. はじめに	51
2. 評価方法基準に定める評価方法の考え方	52
2.1 登録住宅性能評価機関の評価の基本的な考え方	52
2.2 登録住宅性能評価機関の検査の基本的な考え方	53
3. 基準の解説	55
3.1 趣 旨	55
3.2 適用範囲	55

3.3	用語の定義	55
3.4	評価の方法の基準（総則）	57
3.4.1	設計住宅性能評価	57
3.4.2	建設住宅性能評価	58
	別記第1号様式-1 設計内容説明書〔一戸建ての住宅用〕	64
	第1号様式-2 設計内容説明書〔共同住宅等用〕	66
	第2号様式-1 施工状況報告書〔一戸建ての住宅用〕	70
	第2号様式-2 施工状況報告書〔共同住宅等用〕	73
第2節	評価の方法の基準（性能表示事項別）	79
1.	構造の安定に関すること	79
1.1	はじめに	79
1.1.1	構造に関する性能評価の考え方	79
1.1.2	各事項の基本構成と建築基準法との関係	83
1.2	基準解説	87
1.2.1	耐震等級・耐風等級・耐積雪等級	87
1.2.1a	基本原則	87
	(1) 荷重レベルの設定の考え方	87
	(2) 解説	88
1.2.1b	評価基準	92
	(1) 各事項の柱書	92
	(2) 限界耐力計算	94
	(3) 保有水平耐力計算等	98
	(4) 建築基準法施行令第81条第2項第1号ロに規定する構造計算 （限界耐力計算と同等の計算）	109
	(5) 建築基準法施行令第81条第2項第1号イ、第2号イ又は第3項による計算 （保有水平耐力計算等と同等の計算）	112
	(6) 2階建て以下の木造の建築物に関する基準	117
	(7) 枠組壁工法の建築物に関する基準	131
	(8) 丸太組構法の建築物に関する基準	135
1.2.2	地震に対するその他の性能評価（免震構造）	137
	(1) 基本的な考え方	137
	(2) 解説	137
1.2.3	基礎・地盤に関する事項	139
	(1) 基本的な考え方	139
	(2) 解説	139
2.	火災時の安全に関すること	144
2.1	はじめに	144
2.1.1	住宅における火災の実態	144
2.1.2	住宅購入者のニーズと性能表示事項との関係	145

2.1.3	火災時の避難安全	147
2.1.4	各性能表示事項の適用範囲	149
2.2	基準解説	150
2.2.1	感知警報装置設置等級（自住戸火災時）	151
(1)	基本原則等	151
(2)	評価基準	153
2.2.2	感知警報装置設置等級（他住戸等火災時）	167
(1)	基本原則等	167
(2)	評価基準	169
2.2.3	避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下）	172
(1)	基本原則等	172
(2)	評価基準	175
2.2.4	脱出対策（火災時）	180
(1)	基本原則等	180
(2)	評価基準	181
2.2.5	耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部））	182
(1)	基本原則等	182
(2)	評価基準	186
2.2.6	耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外））	186
(1)	基本原則等	186
(2)	評価基準	188
2.2.7	耐火等級（界壁及び界床）	190
(1)	基本原則等	190
(2)	評価基準	191
3.	劣化の軽減に関すること	193
3.1	はじめに	193
3.2	基準解説	194
3.2.1	基本原則等	194
3.2.2	評価基準	199
(1)	木造住宅	199
(2)	鉄骨造住宅	212
(3)	鉄筋コンクリート造等の住宅	221
(4)	補強コンクリートブロック造の住宅	232
4.	維持管理・更新への配慮に関すること	238
4.1	はじめに	238
4.1.1	背景	238
4.1.2	設備配管の維持管理対策	238
4.1.3	共用排水管の更新対策	238
4.1.4	住戸専用部の更新対策	239

4.2 基準解説	241
4.2.1 維持管理対策等級（専用配管）	241
(1) 基本原則等	241
(2) 評価基準	245
4.2.2 維持管理対策等級（共用配管）	260
(1) 基本原則等	260
(2) 評価基準	264
4.2.3 更新対策（共用排水管）	273
(1) 基本原則等	273
(2) 評価基準	276
4.2.4 更新対策（住戸専用部）	285
(1) 基本原則等	285
(2) 評価基準	285
5. 温熱環境・エネルギー消費量に関すること	291
5.1 はじめに	291
5.1.1 エネルギー対策の必要性	291
5.1.2 エネルギーの使用の合理化等に関する法律の省エネ基準と評価方法基準の関係	291
5.1.3 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の公布	292
5.2 基準解説	296
5.2.1 断熱等性能等級	297
(1) 基本原則等	297
(2) 評価基準	300
5.2.2 一次エネルギー消費量等級	335
(1) 基本原則等	335
(2) 評価基準	342
6. 空気環境に関すること	348
6.1 はじめに	348
6.2 基準解説	349
6.2.1 ホルムアルデヒド対策（内装及び天井裏等）	349
(1) 基本原則等	349
(2) 評価基準	354
6.2.2 換気対策	355
(1) 基本原則等	355
(2) 評価基準	356
6.2.3 室内空気中の化学物質の濃度等	357
(1) 化学物質の濃度等の基本原則等	357
(2) 評価基準	360
7. 光・視環境に関すること	369
7.1 はじめに	369

7.2 基準解説	372
7.2.1 単純開口率	373
(1) 基本原則等	373
(2) 評価基準	373
7.2.2 方位別開口比	376
(1) 基本原則等	376
(2) 評価基準	376
(参考) 日照と開口部との関連について	378
8. 音環境に関すること	386
8.1 はじめに	386
8.1.1 音環境評価の必要性, 問題点など	386
8.1.2 音環境基準に関する基本単位量とその評価方法	387
8.1.3 音環境に関する事項の概要	388
8.1.4 本基準の構成	389
8.2 基準解説	391
8.2.1 重量床衝撃音対策	391
(1) 基本原則等	391
(2) 評価基準	396
8.2.2 軽量床衝撃音対策	424
(1) 基本原則等	424
(2) 評価基準	428
8.2.3 透過損失等級 (界壁)	433
(1) 基本原則等	433
(2) 評価基準	435
8.2.4 透過損失等級 (外壁開口部)	438
(1) 基本原則等	438
(2) 評価基準	442
9. 高齢者等への配慮に関すること	443
9.1 はじめに	443
9.2 基準解説	445
9.2.1 高齢者等配慮対策等級 (専用部分)	445
(1) 基本原則等	445
(2) 評価基準	447
9.2.2 高齢者等配慮対策等級 (共用部分)	466
(1) 基本原則等	466
(2) 評価基準	467
9.3 空間・部位別による各等級の評価基準 (専用部分)	478
9.4 空間・部位別による各等級の評価基準 (共用部分)	501

10. 防犯に関すること	511
10.1 はじめに	511
10.1.1 制度創設の背景	511
10.2 基準解説	520
10.2.1 開口部の侵入防止対策	520
(1) 基本原則等	520
(2) 評価基準	526
第4章 地盤の液状化に関する情報提供について	
1. 地盤の液状化に関する事項の記載（省令）	537
1.1 情報提供の原則	537
1.2 地盤の液状化に関する情報の種類	538
(1) 地盤の液状化に関する広域的情報	539
(2) 地盤の液状化に関する個別の住宅敷地の情報	541
(3) 地盤の液状化に関連する当該住宅基礎等における工事の情報	544
参考資料 「平成25年度 建築基準整備促進事業 小規模建築物に適用する簡易な液状化判定 手法の検討」報告書（抜粋）	546
付録	
建設住宅性能評価書の参考様式（一戸建ての住宅の場合）	559
建設住宅性能評価書の参考様式（共同住宅等の場合）	566