

住宅性能表示制度に関するQ&A

Q : 住宅性能表示制度とは？

A : 住宅性能表示制度は、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するために作られた住宅の品質確保の促進等に関する法律(通称・住宅品質法)に基づく制度です。

住宅性能表示制度は、新築・既存を問わず、すべての住宅を対象にしています。

住宅性能表示制度は、設計段階で設計図書の内容をもとに評価する「設計住宅性能評価」と建設段階で設計図書通りに施工されているかを確認する「建設住宅性能評価」に分かれています。

住宅性能については、10分野の表示事項が表示基準で定められています。この表示事項は必須項目と選択項目に分かれています。

さらに、表示基準に従って、住宅性能を図る「モノサシ」の役割となる評価方法基準を定めています。

Q : 住宅性能表示制度を利用した住宅を建築すると、優遇措置がありますか？

A : 建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅は、住宅ローンの優遇を受けられる場合があります。

また、地震に対する強さの程度に応じた地震保険料の割引もあります。

Q : 設計住宅性能評価又は建設住宅性能評価は、どこで受けることができますか？

A : 国土交通省に登録した登録住宅性能評価機関(当社は、登録住宅性能評価機関です。)に設計住宅性能評価を申請します。

Q : 設計住宅性能評価の審査後は、どうなるのか？

A : 設計住宅性能評価申請書を審査した登録住宅性能評価機関から、設計住宅性能評価書(国が定めたマーク付き)が住戸単位で交付されます。

Q : 設計住宅性能評価又は建設住宅性能評価に係る表示基準は、どのようになっていますか？

A : 表示基準は次に掲げるものであって、この中に必須項目と選択項目があります。

- ① 地震などに対する強さ(構造の安定)
- ② 火災に対する安全性(火災時の安全)
- ③ 柱や土台などの耐久性(劣化の軽減)
- ④ 配管の清掃や補修のしやすさ(維持管理への配慮)
- ⑤ 省エネルギー対策(温熱環境)
- ⑥ シックハウス対策・換気(空気環境)
- ⑦ 窓の面積(光・視環境)
- ⑧ 遮音対策(音環境)
- ⑨ 高齢者や障害者への配慮(高齢者等への配慮)
- ⑩ 防犯対策

Q : 設計住宅性能評価又は建設住宅性能評価に係る評価方法基準は、どのようになっていますか？

A : 評価方法基準は、住宅の性能について、等級や数値、対策等を表示するために必要な評価・確認事項などを定めています。

Q : 設計住宅性能評価申請は、どのような審査をするのか？

A : 登録住宅性能評価機関は、設計住宅性能評価申請で提出された書類及び添付図書等が評価方法基準に適合しているかどうかの審査を行います。

Q : 設計住宅性能評価を申請する場合は、どのような書類及び図面が必要か？

A : 設計住宅性能評価申請をする場合は、評価項目について必須と選択項目を明示して、次に掲げる書類及び図面が正・副必要です。

- ① 設計住宅性能評価申請書(第一面から四面)
- ② 自己評価書
- ③ 設計内容説明書
- ④ 付近見取り図
- ⑤ 配置図
- ⑥ 仕上表及び仕様書
- ⑦ 各階平面図
- ⑧ 床面積求積図
- ⑨ 二面以上の立面図
- ⑩ 断面図又は矩計図
- ⑪ 構造仕様書
- ⑫ 基礎伏図
- ⑬ 各階床伏図
- ⑭ 小屋伏図
- ⑮ 各部詳細図
- ⑯ 各種(構造計算その他)計算書
- ⑰ 委任状(代理者を設けている場合のみ)
- ⑱ 建築基準法第6条第1項の確認済証の写し及び確認申請書(第一面から第六面)(確認が必要な建築物のみ)
- ⑲ 省令第41条第1項に規定する住宅型式性能認定書の写し又は省令第45条第1項に規定する型式住宅部分等製造者認証書の写しを添えたもの
- ⑳ その他(設計内容説明書に明示された事項に関わる図書)

Q : 建設住宅性能評価の申請は、どの時期にするのか？

A : 設計住宅性能評価書が交付された後、告示で定められた最初の現場検査の工程に達する前までに申請します。

Q : 建設住宅性能評価を申請する場合は、どのような書類及び図面が必要か？

A : 建設住宅性能評価申請をする場合は、次に掲げる書類及び添付図書を添えて、正・副提出します。

- ① 建設住宅性能評価申請書(第一面から三面)
- ② 設計住宅性能評価書の写し。ただし、当社で設計住宅性能評価を受けた場合は除く。
- ③ 設計評価申請添付図書。ただし、当社で設計住宅性能評価を受けた場合は除く。
- ④ 施工状況報告書の様式
- ⑤ 建築基準法第6条第1項の確認済証の写し(確認が必要な建築物のみ)

Q : 現場検査が必要な工程は、どのようになっているか？

A : 現場検査を行う時期は、住宅の規模に応じて次のように定められています。

1. 階数が3以下の住宅は、次のとおりです。

- ① 基礎配筋工事の完了時
- ② 躯体工事の完了時
- ③ 下地張りの直前の工事の完了時
- ④ 内装仕上げ工事完了時(屋内空気中の化学物質の濃度等の測定を行う場合に限る)
- ⑤ 竣工時

2. 階数が4以上の住宅は次のとおりです。

- ① 基礎配筋工事の完了時
- ② 最下階から数えて2階の床の躯体工事の完了時

- ③ 3に7の自然倍数を加えた階の床の躯体工事の完了時
- ④ 屋根工事の完了時
- ⑤ 下地張りの直前の工事の完了時
- ⑥ 内装仕上げ工事完了時(屋内空気中の化学物質の濃度等の測定を行う場合に限り)
- ⑦ 竣工時

Q : 現場検査を受ける場合の手続きは、どのようになっていますか？

A : 現場検査を受けようとする住宅の申請者は、検査対象工程に係る工事が完了する日を通知書で、登録住宅性能評価機関に通知します。

Q : 現場検査は、いつ行われますか？

A : 検査対象工程に係る工事が完了する日の通知書に記載された日又は同通知書を登録住宅性能評価機関が受領した日のいずれか遅い方の日から7日以内に評価員が検査を行うことになっていますが、現実には、評価員と現場検査を受けようとする住宅の施工管理責任者等と協議の上で検査日を決定します。

Q : 現場検査であらかじめ用意する書類等は、ありますか？

A : 検査対象工程に係る工事が完了したまでの施工状況を記載した施工状況報告書、施工関連図書を整備しておくことになります。

Q : 現場検査は、どのように行われますか？

A : 登録住宅性能評価機関の評価員は、施工状況報告書により当該時期の検査対象となる検査項目の確認、設計評価内容からの変更の有無及びその内容の確認を施工管理責任者等からヒアリングで確認します。

さらに、施工状況報告書の記載内容について、検査対象住宅の現場に立ち入り、目視、計測及び施工関連図書による確認をします。

確認が終了したときは、評価員が施工状況報告書の施工状況確認欄に、確認内容及び検査方法を記録します。

設計評価された内容のとおり施工されていることが確認された場合は、施工状況報告書の判定結果欄に「適」と記載し、検査報告書を申請者に交付します。

Q : 設計住宅性能評価書に係る工事を変更した場合は、どうするのか？

A : 設計評価に関わる変更がある場合は、工事の修正又は変更設計住宅性能評価申請をします。それを行わない場合は、最低基準の評価になります。

部分的な変更で、評価方法基準との照合が容易にできる場合は、変更申告書を提出します。

Q : 建設住宅性能評価に係る住宅の検査が終了した場合は、どうなるのか？

A : 登録住宅性能評価機関は、評価員による全ての検査が終了し、建築基準法に基づく検査済証を確認してから、建設住宅性能評価書を申請者に交付します。