

住宅品確法による住宅性能表示制度について

日本住宅性能表示基準・評価方法基準等の改正に伴い、住宅性能表示制度の必須／選択項目の範囲についても見直されました。それにより新築住宅においては、10項目中必須項目が4項目に限定されました。(平成27年4月1日施行)
また省エネルギー基準の改正(平成25年)に伴い、従来の省エネルギー対策等級を「5-1 断熱等性能等級」とし、基準の指標をこれまでの熱損失係数(Q)、夏期の日射取得係数(μ)から外皮平均熱貫流率(U_A)、冷房期の平均日射熱取得率(η_A)に変更されました。さらに新たに「5-2 一次エネルギー消費量等級」を導入し、低炭素建築物認定基準相当が最上位等級に設定となりました。

住宅の品質確保の促進等に関する法律

品確法は、3つの柱からできています。

品確法(住宅の品質確保の促進などに関する法律)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制度です。

この法律は、下記の3つの柱からできています。

- 1.住宅の性能を表す評価のものさしである“住宅性能表示制度の創設”
- 2.トラブルを解決する“住宅に係る紛争処理体制の整備”
- 3.瑕疵に対して無償で修繕・賠償する“瑕疵担保責任の10年間義務化”



1. 住宅性能表示制度の創設

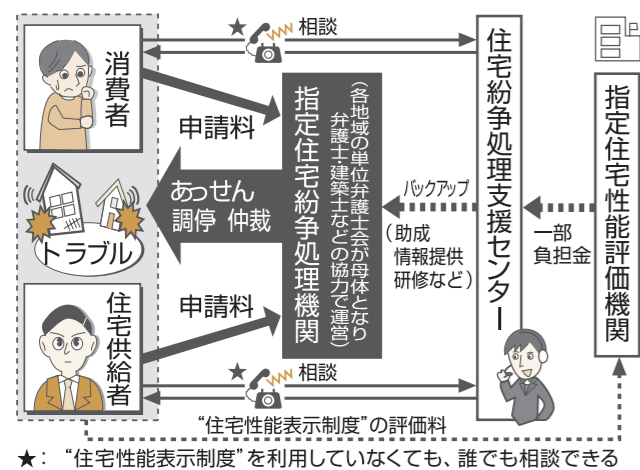
耐久性や遮音性、耐火性など住宅のさまざまな性能について、そのレベルを共通の“ものさし”で評価し、共通のことで表示できる制度です。そのため、住宅どうしの性能比較も可能になります。この制度を利用するかどうかは、任意に選択できます。

2. 住宅に係る紛争処理体制の整備

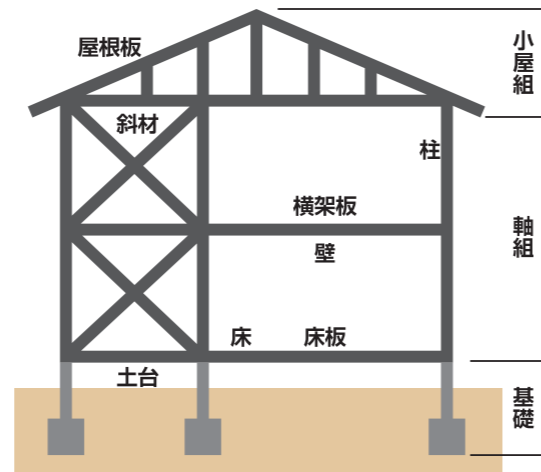
お施主様と住宅会社の間でトラブルが発生した際に、裁判によらずに紛争を迅速に解決する仕組みが指定住宅紛争処理機関です。この処理機関では、住宅性能表示制度を受けた住宅に限って、あっせん、調停、仲裁などを受けることができます。

3. 瑕疵担保責任の10年間義務化

瑕疵担保責任とは、瑕疵が見つかった際に無償で修繕したり賠償しなければならない責任です。住宅会社は、引渡日から10年間にわたり、新築住宅の“基本構造部分”や“雨水の浸入を防止する部分”に瑕疵が発生した場合に無償で修繕するなどの義務を負うことになります。



★：“住宅性能表示制度”を利用していなくても、誰でも相談できる



住宅性能表示制度の10項目

※窓の性能表示マーク(性能ピクト)は(一社)日本サッシ協会が窓の性能を普及促進する目的で定めた登録商標です。

住宅性能表示制度(任意)には、10項目が設けられています。

※住宅性能表示制度の内、窓の性能に関する項目について窓の性能表示マーク(性能ピクト)を表示しています。

※特に [必須項目] で表示されている項目が開口部に関係してきます。

1. 構造の安定に関すること [必須項目]

地震や風などのチカラが加わった時の建物全体の強さを評価。

2. 火災時の安全に関すること [選択項目]

早期感知、3階からの脱出、建物の燃えにくさを評価。
耐火等級：延焼のおそれのある部分の開口部に係わる火災による火炎を遮る時間の長さ



等級3	火炎を遮る時間が60分相当以上(特定防火設備)
等級2	火炎を遮る時間が20分相当以上(防火設備)
等級1	その他

3. 劣化の軽減に関すること [必須項目]

木材の腐朽など、建物の劣化軽減対策を評価。

4. 維持管理への配慮に関すること [必須項目]

日常における給排水管、ガス管の維持管理を評価。

5. 温熱環境・エネルギー消費量に関すること [必須項目]

省エネルギーの程度を全国8地域に分け、それぞれの基準値で評価。

5-1 断熱等性能等級：
暖冷房に使用するエネルギーの削減のための断熱・日射・気密化などによる対策の程度
5-2 一次エネルギー消費量等級：
設備を含めた一次エネルギー消費量の程度



5-1 断熱等性能等級	5-2 一次エネルギー消費量等級
等級4 [H25基準相当]	等級5 [低炭素基準相当]
等級3 [H4基準相当]	等級4 [H25基準相当]
等級2 [S55基準相当]	その他(等級1)
その他(等級1)	
等級4のみ数値の併記可 (●W/m ² ・Kなど)	等級5のみ数値の併記可 (●MJ/年・m)

※5-1、5-2、5-1と5-2のいずれかで性能表示
※省エネ基準における一次エネルギー消費量と外皮性能のバランスに配慮するため、等級表示の数字はそろえる
※長期優良住宅については現行の「省エネルギー対策等級」から「断熱等性能等級」へ移行し対応

6. 空気環境に関すること [選択項目]

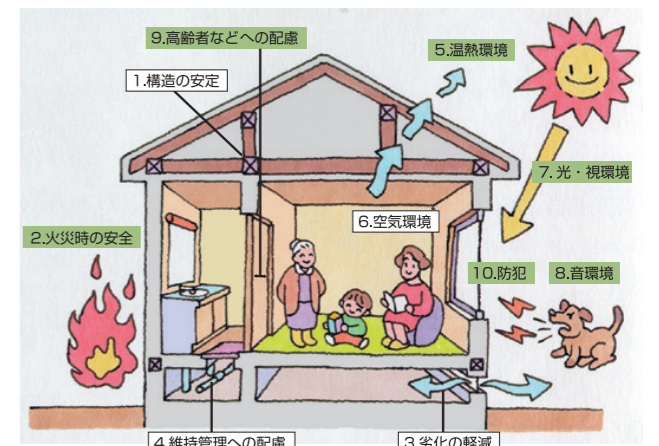
室内空気の清浄さを評価。

ホルムアルデヒド発散等級：

居室の内装の仕上げおよび換気などの措置のない天井裏などの下地材など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

〈内装〉
等級3 ホルムアルデヒドの発散量が極めて少ない(日本工業規格又は日本農林規格のF☆☆☆☆等級相当以上)
等級2 ホルムアルデヒドの発散量が少ない(日本工業規格又は日本農林規格のF☆☆☆等級相当以上)
等級1 その他

〈天井裏など〉
等級3 ホルムアルデヒドの発散量が極めて少ない(日本工業規格又は日本農林規格のF☆☆☆☆等級相当以上)
等級2 ホルムアルデヒドの発散量が少ない(日本工業規格又は日本農林規格のF☆☆☆等級相当以上)



7. 光・視環境に関すること [選択項目]

居室の開口部面積と位置についての配慮を評価。
単純開口率：居室の外壁または屋根に設けられた開口部の面積の床面積に対する割合の大きさ
方位別開口比：居室の外壁または屋根に設けられた開口部の面積の各方位毎の比率の大きさ

8. 音環境に関すること [選択項目]

外部からの騒音遮断の程度で、希望する人だけが評価を受ける選択項目です。
透過損失等級：居室の外壁に設けられた開口部に方位別に使用するサッシによる空気伝搬音の遮断の程度



等級3 特に優れた空気伝搬音の遮断性能(日本工業規格のT-2等級相当以上またはRm(1/3)-25dB相当以上)が確保されている程度
等級2 優れた空気伝搬音の遮断性能(日本工業規格のT-1等級相当以上またはRm(1/3)-20dB相当以上)が確保されている程度
等級1 等級2に満たない程度

9. 高齢者などへの配慮に関すること [選択項目]

バリアフリーの程度を評価。
高齢者等配慮対策等級(専用部分)：
住戸内における高齢者などへの配慮のために必要な対策の程度



等級5 高齢者などが安全に移動することに特に配慮した措置が講じられており、介助用車いす使用者が基本的な生活行為を行うことを容易にすることに特に配慮した措置が講じられている
等級4 高齢者などが安全に移動することに配慮した措置が講じられており、介助用車いす使用者が基本的な生活行為を行うことを容易にすることに配慮した措置が講じられている
等級3 高齢者などが安全に移動するための基本的な措置が講じられており、介助用車いす使用者が基本的な生活行為を行うための基本的な措置が講じられている
等級2 高齢者などが安全に移動するための基本的な措置が講じられている
等級1 住戸内において、建築基準法に定める移動時の安全性を確保する措置が講じられている

10. 防犯に関すること [選択項目]

開口部の侵入防止対策。侵入を防止する性能が確かめられた部品を開口部に使用。

* 侵入を防止する性能が確かめられた部品としては、国土交通省が警察庁および民間団体などと共催している「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た部品は、これに該当するものとします。



サッシ・ドア性能データベース

住宅品質確保促進法「住宅性能表示制度」に関連する「防火」、「断熱」、「気密」、「遮音」、「防犯」の性能項目について、(一社)日本サッシ協会が各社の商品別性能を一覧表にまとめ、各商品の性能を容易に閲覧することを目的に性能データベースを公開しています。