

QH2 長く使い続ける

1. 長寿命に対する基本性能

1.1 躯体

評価内容

躯体の長寿命に対する基本性能を、構造躯体等に使用する材料の交換等、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するために必要な対策の程度により評価する。

評価レベル

レベル	基準
レベル1	(該当するレベルなし)
レベル2	(該当するレベルなし)
レベル3	日本住宅性能表示基準「3-1 劣化対策等級(構造躯体等)」における等級1を満たす。
レベル4	日本住宅性能表示基準「3-1 劣化対策等級(構造躯体等)」における等級2を満たす。
レベル5	日本住宅性能表示基準「3-1 劣化対策等級(構造躯体等)」における等級3を満たす。

【加点条件の有無】

※無し

【条件によるレベル変更】

※無し

【評価対象外】

※無し

解説

採点基準は、日本住宅性能表示基準「3-1 劣化対策等級(構造躯体等)」に準拠する。

日本住宅性能表示基準「3-1 劣化対策等級(構造躯体等)」

劣化対策等級(構造躯体等)	構造躯体等に使用する材料の交換等、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長させるため必要な対策の程度
等級3	通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で3世代(おおむね75~90年)まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられている
等級2	通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で2世代(おおむね50~60年)まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられている
等級1	建築基準法に定める対策が講じられている

(参考)

2009年に制定された長期優良住宅の劣化対策における認定基準では、下記の通り、日本住宅性能表示基準の劣化対策等級3を確保した上で、さらなる措置が必要となる。

○長期優良住宅の認定基準(劣化対策)

数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。

- ・通常想定される維持管理条件下で、構造躯体の使用継続期間が少なくとも100年程度となる措置。

〔鉄筋コンクリート造〕

- ・セメントに対する水の比率を低減するか、鉄筋に対するコンクリートのかぶりを厚くすること。

〔木造〕

- ・床下及び小屋裏の点検口を設置すること。
- ・点検のため、床下空間の一定の高さを確保すること。

QH2 長く使い続ける

1. 長寿命に対する基本性能

1.2 外壁材

評価内容

外壁基材の長寿命に対する基本性能を、その耐用年数と更新性で評価する。

評価レベル

レベル	基準
レベル1	耐用性が12年未満しか期待されない。
レベル2	12～25年未満の耐用性が期待される。
レベル3	25～50年未満の耐用性が期待される。
レベル4	50～100年の耐用性が期待される。
レベル5	(加点条件をみたせば選択可能)

【加点条件の有無】

※あり

【条件によるレベル変更】

※無し

【評価対象外】

※無し

解説

採点基準は、旧センチュリーハウジング認定基準「構法(維持管理のし易さ)」「(財)ベターリビング」に準拠する。評価対象は外壁基材(若しくは無塗装の表層材(タイルなど))とし、耐用年数は次のいずれかにより決定する。

- ・劣化促進試験等で検証された耐用年数。
- ・製品カタログ等に記載されている交換時期。
- ・次ページの表に記載された耐用年数。
- ・実物件における使用実績。

なお、複数種類の外壁材を採用している場合は、面積の占めている割合が大きな外壁材にて評価を行う。

注) 目地防水および塗装は外壁基材より耐用性が劣るが、それらが適切にメンテナンスされることを前提とし、対象外とする。

【加点条件】

下記のいずれかに該当する場合はレベルを1つあげる。

- a) 外壁材を交換する際に、外壁材より耐用性の高い躯体(または下地材)を破損しない構造または取り付け方法が採用されている。

例) 接着剤やモルタルを使用しない乾式工法による外壁材の固定。

(固定金物によるサイディングボードやタイルの固定、ALC乾式工法)

引っ掛け式の金属固定金具で外壁材を固定している。

- b) 外壁材を交換する際に、外壁材と耐用性が同等である外装建具を破損しない構造または取り付け方法が採用されている。

例) 外壁材を交換する際に、サッシの取り外しが不要。

- c) 外壁材を構成する部品がユニット化されていることにより、構成単位毎の更新が可能である。

例) パネル化された外壁、PCカーテンウォール。

(参考1)外壁材の耐用年数一覧

耐用年数	外壁種類
50	ALC 板
60	コンクリートブロック(C種 厚 100)
100	コンクリート(打放し)
60	花崗岩張り(湿式工法)
60	花崗岩張り(乾式工法)
60	鉄平石張り(方形張り)
40	磁器質タイル(圧着工法)
60	磁器質タイル(打込工法)
40	磁器質タイル
30	下見板張り押縁
30	縦羽目板張り
15	カラー鉄板(厚 1.0)
40	アルミスパントレル(厚 1.0)
40	フッ素樹脂スパントレル(厚 0.5)
60	ステンレススパントレル(厚 0.4)
40	アルミパネル(厚 1.0)
60	ストレッチパネル(厚 0.8)
30	モルタル塗り刷毛引き仕上げ(厚 25)
30	モルタル塗り刷毛引き仕上げ(厚 30)
30	モルタル塗り刷毛引き仕上げ(厚 35)
30	モルタル塗りシンかき落し(白セメント)
30	モルタル塗りシンかき落し
30	ダイヤリシン(厚 25<下地共>)
30	スタッコ(荒目仕上り 厚 6~8)
30	アクリルリシン
30	エポキシ吹付けタイル(モルタル下地)
15	エポキシ吹付けタイル(コンクリート下地)
30	スレート張り(小波 釘留め)
30	スレート張り(小波 フックホルト留め)
30	珪酸カルシウム板(厚 6 金属ジョイナー タッピングねじ留め)
30	パライト板(厚 8 釘留め)
50	ALC 板パネル(厚 125)
50	木毛セメントパネル D(厚 25)
40	サイディング
60	成形セメント板(厚 60)
30	アセロック

出典

建築のライフサイクルエネルギー算出プログラムマニュアル(建築研究所資料 No.91),1997

(参考2)旧センチュリーハウジング認定基準

部品は適切な耐用性レベルが設定されていること。なお耐用性のレベルの低いものについて廃棄段階での処理方法(最終処理、リサイクル、リユース)を考慮する。耐用性のレベルは物理的耐用性、機能的耐用性、社会的耐用性等様々な耐久性を統合した尺度として考える。

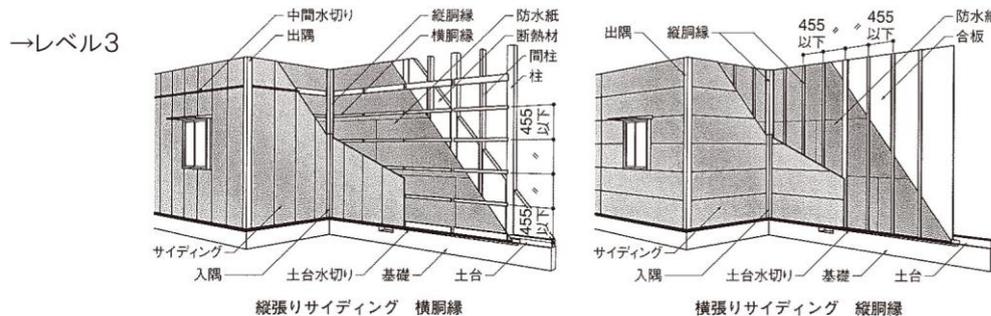
<耐用性のレベル>

- 04型 3～6年の耐用性が期待される。
- 08型 6～12年の耐用性が期待される。
- 15型 12～25年の耐用性が期待される。
- 30型 25～50年の耐用性が期待される。
- 60型 50～100年の耐用性が期待される。

部品間のインターフェースや構法は、耐用性のレベルの違いに整合したものであり、以下の原則に従うこと。

- a) 耐用性のレベルが低い部品は、耐用性のレベルが高い部品に対して納まり上負け、その更新に際し、相手の部品を破損することがない構造、取り付け方法を採用しておくこと。
- b) 耐用性のレベルが同じ部品同士では、その更新に際し、各々相手の部品を破損することがない構造、取り付け方法を採用しておくこと。
- c) 同じ耐用性のレベルの部品で構成される部品は、構成単位毎の更新ができる構造にすること。また、異なる耐用性のレベルの部品で構成されている部品は、耐用性の低い部品(消耗品)の更新が、他の部品及び部品に対して影響を与えずに行える構造にすること。

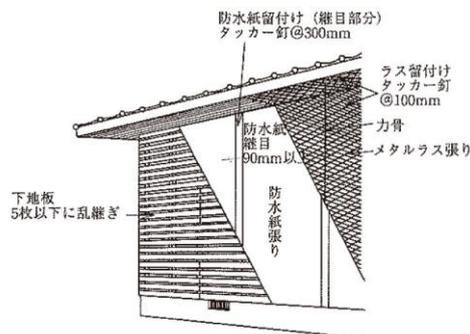
(参考3)評価事例

サイディング外壁の一般的な施工(木造軸組工法)

出典: 窯業系サイディングと標準施工 日本窯業外装材協会発行

モルタル外壁の一般的な施工(木造軸組工法)

→レベル3



出典: 木造軸組工法住宅 設計・施工技术指針
(社)日本木造住宅産業協会発行

QH2 長く使い続ける

1. 長寿命に対する基本性能

1.3 屋根材、陸屋根

評価内容

屋根材及び陸屋根の部材及び防水材を評価対象とし、その耐用年数と更新性で評価する。

評価レベル

レベル	基準
レベル1	耐用性が12年未満しか期待されない。
レベル2	12～25年未満の耐用性が期待される。
レベル3	25～50年未満の耐用性が期待される。
レベル4	50～100年の耐用性が期待される。
レベル5	(加点条件をみたせば選択可能)

【加点条件の有無】

※あり

【条件によるレベル変更】

※無し

【評価対象外】

※無し

解説

採点基準は、旧センチュリーハウジング認定基準「構法(維持管理のし易さ)」「(財)ベターリビング」に準拠する。評価対象は屋根などの表層材、具体的には瓦、スレートなどの「屋根材」、あるいはシート防水やモルタル防水などの「防水層」のいずれかだが、そのどちらで評価するかは以下の考え方による。

- ・勾配屋根ならば、基本的に「屋根材」で評価する。
- ・陸屋根ならば、基本的に「防水層」で評価する。
- ・陸屋根でも、折板葺きなど防水層が露出していない場合は「屋根材」で評価する。
- ・屋根材上に架台等を介して設置されているバルコニーについては「屋根材」で評価する。

屋根材で評価する場合

耐用年数は次のいずれかにより決定する。

- ・劣化促進試験等で検証された耐用年数。
- ・製品カタログ等に記載されている交換時期。
- ・「(参考1)屋根材の耐用年数一覧」に記載された耐用年数。
- ・実物件における使用実績。

なお、複数種類の屋根材を採用している場合は、面積の占めている割合が大きな屋根材にて評価を行う(下地材、樋、鋼板役物等は含まない)。

【加点条件】

下記のいずれかに該当する場合はレベルを1つあげる。

- 屋根材を交換する際に、屋根材より耐用性の高い下地(野地板)を破損しない構造または取り付け方法が採用されている。
 - 例)土やモルタルを使用しない乾式工法による屋根材の固定。
 - 引っ掛け式の金属固定金具で屋根材を固定している。
- 屋根を構成する部品がユニット化されていることにより、構成単位毎の更新が可能である。
 - 例)パネル化された屋根材や折板。

防水層で評価する場合

耐用年数は次のいずれかにより決定する。

- ・劣化促進試験等で検証された耐用年数。
- ・製品カタログ等に記載されている交換時期。
- ・「(参考2)防水層の耐用年数一覧」に記載された耐用年数。

【加点条件】

その1、その2、それぞれの条件を満たすことで、レベルを最大2段階あげることができる。

その1. 交換容易性

下記のいずれかに該当する場合はレベルを1つあげる。

- a) 防水材を交換する際に、防水材より耐用性の高い外装建具(サッシ、ドア)を破損しない構造または取り付け方法が採用されている。
- 例) 防水材を交換する際に、サッシなど付帯部品の取り外しが不要。
- b) 防水層を構成する部品がユニット化されていることにより、構成単位毎の更新が可能である。
- 例) 防水パン

その2. 劣化低減処置

下記のいずれかに該当する場合はレベルを1つあげる。

- a) 防水材の劣化を低減させる処置が施されている。
- 例) 防水材が水切りや他の仕上げ材で日射遮蔽されている。
(例: バルコニーで歩行用の仕上げ材が設置されている)
保水しないように適切な勾配を設定している。
排水性能を保持できるような設計や適切なメンテナンスが計画されている。
(例: 枯葉等のつまり防止網の設置、枯葉の除去の計画 等)
- b) 防水層断絶に対して適切な処置が施されている。
- 例) 躯体振動の影響を受けないように防水層が躯体から絶縁されている。
躯体振動に対して追従できるような弾性を有している。
シートのつなぎ目の処理が溶着処理など分離しにくい工夫が施されている。

(参考1) 屋根材の耐用年数一覧

耐用年数	屋根材の種類
15	カラ-鉄板(平葺き)
15	カラ-鉄板(瓦棒葺き)
15	カラ-鉄板(折板屋根)
30	フッ素樹脂鋼板(平葺き)
30	フッ素樹脂鋼板(瓦棒葺き)
30	フッ素樹脂鋼板
30	フッ素樹脂鋼板(折板屋根)
30	カラ-アルミ(平葺き)
30	カラ-アルミ(棒瓦葺き)
30	カラ-アルミ(折板屋根)
50	カラ-<タンコト>ステンレス板(平葺き)
50	カラ-<タンコト>ステンレス板(棒瓦葺き)
50	カラ-<タンコト>ステンレス板(折板屋根)
60	銅板(平葺き)
30	コロニアル葺き
30	コロニアル葺き(RC 下地)
30	アスファルトシングル葺き
30	アスファルトシングル葺き(RC 下地)
10	塩化ビニル波板
60	和瓦<洋瓦>

出典

建築のライフサイクルエネルギー算出プログラムマニュアル(建築研究所資料 No.91),1997

注)ガルバリウム鋼板は上記文献に掲載されていないが、フッ素樹脂鋼板とほぼ同等の耐用年数を持つと考えて良い。

(参考2)防水層の耐用年数一覧

耐用年数	防水層の種類
30	アスファルト防水(歩行用)
15	アスファルト防水(露出)
15	シート防水(歩行用)
15	シート防水(露出)
15	モルタル防水
10	塗膜防水

出典

建築のライフサイクルエネルギー算出プログラムマニュアル(建築研究所資料 No.91),1997

(参考3)評価事例

和瓦の場合

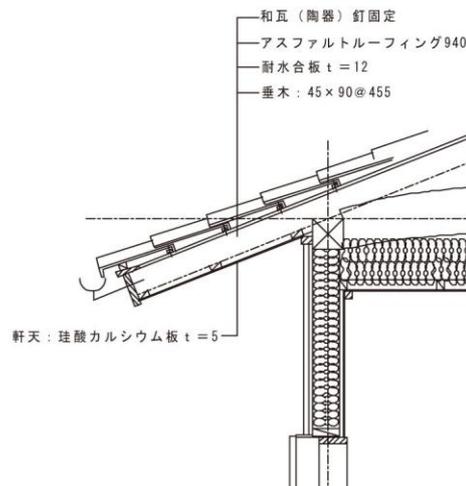
和瓦の耐用年数 60 年(参考1)

→ レベル4

乾式工法により固定

→ 加点条件を満たし +1レベル

従って「レベル5」と評価。



金属板瓦棒瓦の場合

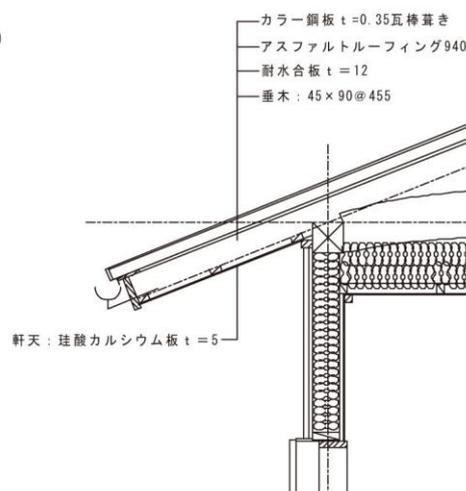
カラー鋼板の耐用年数 15 年(参考1)

→ レベル2

乾式工法により固定

→ 加点条件を満たし +1レベル

従って「レベル3」と評価。



QH2 長く使い続ける

1. 長寿命に対する基本性能

1.4 自然災害に耐える

評価内容

自然災害に耐える建物の強さを、地震に対する構造躯体の倒壊、崩壊等のしにくさより評価する。

評価レベル

レベル	基準
レベル1	(該当するレベルなし)
レベル2	(該当するレベルなし)
レベル3	日本住宅性能表示基準「1-1 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)」における等級1を満たす。
レベル4	日本住宅性能表示基準「1-1 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)」における等級2を満たす。
レベル5	日本住宅性能表示基準「1-1 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)」における等級3を満たす。

【加点条件の有無】

※無し

【条件によるレベル変更】

※免震、制震装置が設置されている場合で、それら装置単体としてでなく、建物と一体化した状態で実証実験等による性能検証が実施され、その設計方法が定められており、それに従っていることが確認できる場合はレベル5とみなす。

【評価対象外】

※無し

解 説

採点基準は、日本住宅性能表示基準「1-1 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)」に準拠する。

日本住宅性能表示基準「1-1 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)」

耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)	地震に対する構造躯体の倒壊、崩壊等のしにくさ
等級3	極めて稀に(数百年に一度程度)発生する地震による力(建築基準法施行令第88条第3項に定めるもの)の1.5倍の力に対して倒壊、崩壊等しない程度
等級2	極めて稀に(数百年に一度程度)発生する地震による力(建築基準法施行令第88条第3項に定めるもの)の1.25倍の力に対して倒壊、崩壊等しない程度
等級1	極めて稀に(数百年に一度程度)発生する地震による力(建築基準法施行令第88条第3項に定めるもの)に対して倒壊、崩壊等しない程度

(参考)

日本住宅性能表示基準の「構造の安定に関すること」には、「1-1 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)」「1-2 耐震等級(構造躯体の損傷防止)」「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)」「1-4 耐風等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)」「1-5 耐積雪等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)」「1-6 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法」「1-7 基礎の構造方法及び形式等」の7項目があるが、ここでは代表として「1-1 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)」のみで評価する。

Q_H2 長く使い続ける

1. 長寿命に対する基本性能

1.5 火災に備える

1.5.1 火災に耐える構造

評価内容

延焼のおそれのある部分の外壁等(開口部以外)を評価対象とし、その耐火性能を評価する。

評価レベル

レベル	基準
レベル1	日本住宅性能表示基準「2-6 耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部以外))」における等級1を満たす。
レベル2	(該当するレベルなし)
レベル3	日本住宅性能表示基準「2-6 耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部以外))」における等級2を満たす。
レベル4	日本住宅性能表示基準「2-6 耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部以外))」における等級3を満たす。
レベル5	日本住宅性能表示基準「2-6 耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部以外))」における等級4を満たす。

【加点条件の有無】

※無し

【条件によるレベル変更】

※無し

【評価対象外】

※「延焼のおそれのある」部分がない場合は、対象外とする。

解 説

採点基準は、日本住宅性能表示基準「2-6 耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部以外))」に準拠する。

日本住宅性能表示基準「2-6 耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部以外))」

耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部以外))	延焼のおそれのある部分の外壁等(開口部以外)に係わる火災による火熱を遮る時間の長さ
等級4	火炎を遮る時間が 60 分相当以上
等級3	火炎を遮る時間が 45 分相当以上
等級2	火炎を遮る時間が 20 分相当以上
等級1	その他

(参考)評価を「開口部以外」に限定する理由

開口部を日本住宅性能表示基準で評価する場合、「等級3:火炎を遮る時間が60分以上」が戸建住宅でほとんど適用されない仕様であるため、CASBEEの評価レベルとの整合性を図るのが困難である。このため、開口部は評価せず、「開口部以外」のみの評価とした。

QH2 長く使い続ける

1. 長寿命に対する基本性能

1.5 火災に備える

1.5.2 火災の早期感知

評価内容

住戸内で発生した火災の早期感知のしやすさを、警報装置の性能や設置場所で評価する。

評価レベル

レベル	基準
レベル1	(該当するレベルなし)
レベル2	(該当するレベルなし)
レベル3	日本住宅性能表示基準「2-1 感知警報装置設置等級(自住戸火災時)」における等級1を満たす。
レベル4	日本住宅性能表示基準「2-1 感知警報装置設置等級(自住戸火災時)」における等級2を満たす。
レベル5	日本住宅性能表示基準「2-1 感知警報装置設置等級(自住戸火災時)」における等級3以上を満たす。

【加点条件の有無】

※無し

【条件によるレベル変更】

※無し

【評価対象外】

※無し

解 説

採点基準は、日本住宅性能表示基準「2-1 感知警報装置設置等級(自住宅火災時)」に準拠する。

日本住宅性能表示基準「2-1 感知警報装置設置等級(自住宅火災時)」

感知警報装置設置等級(自住戸火災時)	評価対象住宅において発生した火災の早期感知のしやすさ
等級4	評価対象住戸において発生した火災のうち、すべての台所及び居室で発生した火災を早期に感知し、住戸全域にわたり警報を発するための装置が設置されている
等級3	評価対象住戸において発生した火災のうち、すべての台所及び居室で発生した火災を早期に感知し、当該室付近に警報を発するための装置が設置されている
等級2	評価対象住戸において発生した火災のうち、すべての台所及び寝室等で発生した火災を感知し、当該室付近に警報を発するための装置が設置されている
等級1	評価対象住戸において発生した火災のうち、すべての寝室等で発生した火災を感知し、当該室付近に警報を発するための装置が設置されている

(参考)

新築住宅については、2006年6月1日から、消防法により火災警報器の設置が義務化されているが、具体的な設置場所及び維持基準については市町村条例によって定められている。

QH2 長く使い続ける

2. 維持管理

2.1 維持管理のしやすさ

評価内容

住宅の給排水管・ガス管・電気配線の維持管理のしやすさを、交換の容易性等で評価する。

評価レベル

レベル	基準
レベル1	日本住宅性能表示基準「4-1 維持管理対策等級(専用配管)」における等級1を満たす。
レベル2	(加点条件をみたせば選択可能)
レベル3	日本住宅性能表示基準「4-1 維持管理対策等級(専用配管)」における等級2を満たす。
レベル4	日本住宅性能表示基準「4-1 維持管理対策等級(専用配管)」における等級3を満たす。
レベル5	(加点条件をみたせば選択可能)

【加点条件の有無】

※あり

【条件によるレベル変更】

※無し

【評価対象外】

※無し

解 説

採点基準は、日本住宅性能表示基準「4-1 維持管理対策等級(専用配管)」に準拠する。

日本住宅性能表示基準「4-1 維持管理対策等級(専用配管)」

維持管理対策等級(専用配管)	専用の給排水管、給湯管及びガス管の維持管理(清掃、点検及び補修)を容易とするため必要な対策の程度
等級3	掃除口及び点検口が設けられている等、維持管理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2	配管をコンクリートに埋め込まない等、維持管理を行うための基本的な措置が講じられている
等級1	その他

【加点条件】

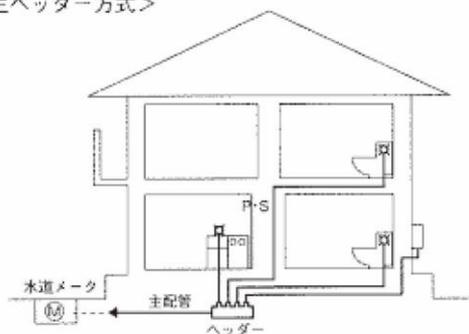
その1、その2、それぞれの条件を満たすことで、レベルを最大2段階あげることができる。

その1. 配管の増設・交換容易性

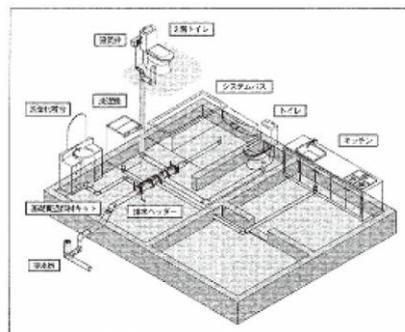
下記のいずれかに該当する場合は、レベルを1つあげる。

- a) 給水ヘッダー方式または給湯ヘッダー方式を採用している。
- b) 床下集合配管システム(排水ヘッダー方式、集中排水マス方式等)を採用している。

<主ヘッダー方式>



給水ヘッダー方式の概念図



排水ヘッダー方式の概念図

その2. 電気幹線容量計画

下記のいずれかに該当する場合はレベルを1つあげる。

- a) 電気・ガス併用住宅の場合、「内線規程3605-1」に基づいた負荷以上の想定を行って電気幹線容量を設計している

$$\text{電気幹線の設計容量VA} \geq 40\text{VA}/\text{m}^2 \times \text{延べ面積m}^2 + X$$

※ Xの判断は延べ面積に応じて以下の値とする

延べ面積	X
50 m ² 以下	2,500VA
50 超過 100 m ² 以下	2,000VA
100 超過 150 m ²	1,500VA
150 m ² 以上	1,000VA

※内線規定とは、電気事業法に基づく「電気設備に関する技術基準を定める省令」の設計、施工、維持、検査などを具体的に規程した民間規格

- b) 全電化住宅の場合、以下の想定を行って電気幹線容量を設計している。

$$\text{電気幹線の設計容量VA} \geq (60\text{VA}/\text{m}^2 \times \text{延べ面積m}^2 + X) \times \text{重畳率} + \text{夜間蓄熱式機器容量VA}$$

ただし、延べ面積が小さい場合で夜間蓄熱式機器を除く想定負荷が7,000VA以下となる場合は7,000VAとすること。なお、重畳率とは、一般負荷の想定負荷電流に対する深夜時間帯における想定負荷電流の比率をいい、「内線規程3545-2」により0.7とする。

※ Xの判断は延べ面積に応じて以下の値とする

延べ面積	X
50 m ² 以下	5,500VA
50 超過 100 m ² 以下	5,000VA
100 超過 150 m ²	4,500VA
150 m ² 以上	4,000VA

Q_H2 長く使い続ける

2. 維持管理

2.2 維持管理の計画・体制

評価内容

住宅の長寿命化に効果的に機能する、竣工後の維持管理に関する取組みを評価する。

評価レベル

レベル	基準
レベル1	(該当するレベルなし)
レベル2	(該当するレベルなし)
レベル3	取組みなし。
レベル4	評価する取組みのうち、1つに該当する。
レベル5	評価する取組みのうち、2つ以上に該当する。

評価する取組み

No.	取組み
1	定期点検及び維持・補修・交換が適正時期に提供できる仕組みがある。
2	建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されている。
3	住まい手が適切な維持管理を継続するための、情報提供(マニュアルや定期情報誌など)や相談窓口などのサポートの仕組みがある。
4	住宅の基本情報(設計図書、施工記録、仕様部材リスト等)及び建物の維持管理履歴が管理され、何か不具合が生じたときに追跡調査できる。

【加点条件の有無】

※無し

【条件によるレベル変更】

※無し

【評価対象外】

※無し

解 説

住宅の長寿命化を実現するためには、維持管理に関する計画とサポート体制(そのための情報提供も含む)のソフト面からの取組みが重要であり、ここではその取組みを評価する。

(参考1)

取組み2は、長期優良住宅認定基準の「維持保全計画」に準拠している。

(参考2)

住まいの維持管理に関する情報として、住宅金融支援機構が監修している「マイホーム維持管理ガイドライン」や「マイホーム点検・補修記録シート」が参考になる。これらの資料を参考に、供給者が提供する住宅の仕様にあわせて独自のメンテナンスプログラムを住まい手に情報提供することは、住宅の長寿命化に効果的に機能する仕組みとすることができる。次ページに「マイホーム維持管理ガイドライン」を示す。

マイホーム維持管理ガイドライン

<http://www.jhf.go.jp/files/100011950.pdf>

マイホーム点検・補修記録シート

<http://www.jhf.go.jp/files/11951.pdf>

一戸建て（木造住宅）

マイホーム維持管理ガイドライン

	点検部位	主な点検項目	点検時期の目安	取替えの目安
	●基礎			
	布基礎	割れ、蟻道、不同沈下、換気不良	5～6年ごと	—
	●外壁			
	モルタル壁	汚れ、色あせ、色落ち、割れ、はがれ	2～3年ごと	15～20年位で全面補修を検討
	タイル貼り壁	汚れ、割れ、はがれ		
	サイディング壁（窯業系）	汚れ、色あせ、色落ち、割れ、シーリングの劣化	3～4年ごと	15～20年位で全面補修を検討
	金属板	汚れ、さび、変形、ゆるみ	2～3年ごと	15～20年位で全面補修を検討 (3～5年ごとに塗替え)
	サイディング壁（金属系）			
	●屋根			
屋 部 分	瓦葺き	ずれ、割れ	5～6年ごと	20～30年位で全面葺替えを検討
	屋根用化粧スレート葺き	色あせ、色落ち、ずれ、割れ、さび	4～6年ごと	15～30年位で全面葺替えを検討
	金属板葺き	色あせ、色落ち、さび、浮き	2～3年ごと	10～15年位で全面葺替えを検討 (3～5年ごとに塗替え)
	雨どい（塩化ビニル製）	つまり、はずれ、ひび		7～8年位で全面取替えを検討
	軒裏（軒裏天井）	腐朽、雨漏り、はがれ、たわみ		15～20年位で全面補修を検討
	●バルコニー、濡れ縁			
	木部	腐朽、破損、蟻害、床の沈み	1～2年ごと	15～20年位で全面取替えを検討 (2～3年ごとに塗替え)
	鉄部	さび、破損、手すりのぐらつき	2～3年ごと	10～15年位で全面取替えを検討 (3～5年ごとに塗替え)
	アルミ部	腐食、破損	3～5年ごと	20～30年位で全面取替えを検討
	●床組、軸組、小屋組など			
軀 体 部 分	土台、床組	腐朽、さび、蟻害、床の沈み、きしみ	4～5年ごと	土台以外は20～30年位で全面取替えを検討 (5～10年で防腐・防蟻再処理)
	柱、はり	腐朽、破損、蟻害、割れ、傾斜、変形	10～15年ごと	—
	壁（室内側）	割れ、雨漏り、目地破断、腐朽、蟻害、さび		
	天井、小屋組	腐朽、さび、はがれ、たわみ、雨漏り、蟻害、割れ		
	階段	沈み、腐朽、さび、蟻害、割れ		
	●その他			
外 構 そ の 他	郵便受け	固定不良、破損、腐食、変形	1年ごと	10～25年位で全面取替えを検討
	門・塀	傾き、はがれ、ひび割れ		—
	警報装置	機能不良、破損		12～18年位で全面取替えを検討
	防犯装置			

(注)「点検時期の目安」及び「取替えの目安」は、建物の立地条件、建設費、使用状況及び日常の点検やお手入れの程度によって相当の差があります。本表に掲げている数値は、大体の目安を示したものです。

点検部位	主な点検項目	点検時期の目安	取替えの目安
●床仕上			
板張り床	きしみ、反り、汚れ	随時	状況に応じて検討
カーペット床	カビ、ダニ、汚れ	1～2年ごとに本格的クリーニング	6～10年で敷き替えを検討
たたみ床	凸凹、ダニ、変色、汚れ	年1～2度たたみ干し 2～3年裏返し	裏返してから更に2～3年
ビニル系の床	はがれ(めくれ)、汚れ、劣化による割れ	随時	状況に応じて検討
玄関床	タイル等の汚れ・割れ、はがれ		
●壁仕上			
ビニールクロス貼り壁	カビ、はがれ、汚れ	随時	状況に応じて検討
織物クロス貼り壁			
板張り壁・化粧合板張り壁	浮き、はがれ、変色、汚れ、割れ		
繊維壁・砂壁	はがれ、汚れ		
●天井仕上			
和室天井 (化粧合板目透し貼り)	シミ、汚れ	随時	状況に応じて検討
洋室天井 (ビニールクロス貼り)			
●外部建具			
玄関建具	すき間、開閉不良、腐食	2～3年ごと	15～30年位で取替えを検討 (建付調整は随時)
アルミサッシ	付属金物の異常		
雨戸・網戸	さび、腐朽、建付不良		
窓枠、戸袋等の木部	腐朽、雨漏り、コーキング不良	2～3年ごと	建具取替えの際検討
●内部建具			
木製建具	すき間、開閉不良、取付金物の異常	2～3年ごと	10～20年位で取替えを検討 (建付調整は随時)
ふすま、障子	すき間、開閉不良、破損、汚れ	1～3年ごとに張替え	10～20年位で取替えを検討 (建付調整は随時)
●給排水設備			
給水管	水漏れ、赤水	1年ごと	15～20年位で全面取替えを検討
水栓器具	水漏れ、パッキンの摩耗、 プラスチック部の腐食		10～15年位で取替えを検討 (3～5年でパッキン交換)
排水管、トラップ	水漏れ、つまり、悪臭		15～20年位で全面取替えを検討
キッチン、洗面設備	水漏れ、割れ、腐食、換気不良、さび、 シーリングの劣化、汚れ		
トイレ	便器・水洗トイレの水漏れ、悪臭、垢、 換気不良、金属部の青錆、つまり		
●浴室			
タイル仕上	タイル等の割れ、汚れ、カビ、 シーリングの劣化、排水口のつまり	1年ごと	10～15年位で全面取替えを検討
ユニットバス	ジョイント部の割れ・すき間、汚れ、 カビ、排水口のつまり		
●ガス設備			
ガス管	ガス漏れ、劣化、管の老化	1年ごと	15～20年位で全面取替えを検討
給湯器	水漏れ、ガス漏れ、器具の異常	管の老化、劣化	10年位で取替えを検討
●その他			
換気設備(換気扇)	作動不良	1年ごと	15～20年位で全面取替えを検討
TV受信設備(アンテナなど)	固定不良、さび、破損、変形		12～18年位で全面取替えを検討
電気設備(コンセントなど)	作動不良、破損		15～20年位で全面取替えを検討

Q_H2 長く使い続ける

3. 機能性

3.1 広さと間取り

評価内容

適切な住宅の広さおよび基本的機能が確保されることを評価する。

評価レベル

入居者が確定していない場合、または入居者数が4人以上であることが確定している場合は、〈入居者数 4人(デフォルト)〉〈4人家族(夫婦+子供2人)を想定)〉にて評価を行う。

入居者数が4人未満であることが確定している場合は、入居者数に対応した基準で評価しても良い。

〈入居者数 4人(デフォルト)〉

レベル	基準
レベル1	(該当するレベルなし)
レベル2	延べ面積 < 50㎡
レベル3	50㎡ ≤ 延べ面積 < 125㎡
レベル4	125㎡ ≤ 延べ面積
レベル5	(加点条件をみたせば選択可能)

〈入居者数 3人〉

レベル	基準
レベル1	(該当するレベルなし)
レベル2	延べ面積 < 40㎡
レベル3	40㎡ ≤ 延べ面積 < 100㎡
レベル4	100㎡ ≤ 延べ面積
レベル5	(加点条件をみたせば選択可能)

〈入居者数 2人〉

レベル	基準
レベル1	(該当するレベルなし)
レベル2	延べ面積 < 30㎡
レベル3	30㎡ ≤ 延べ面積 < 75㎡
レベル4	75㎡ ≤ 延べ面積
レベル5	(加点条件をみたせば選択可能)

〈入居者数 1人〉

レベル	基準
レベル1	(該当するレベルなし)
レベル2	延べ面積 < 25㎡
レベル3	25㎡ ≤ 延べ面積 < 55㎡
レベル4	55㎡ ≤ 延べ面積
レベル5	(加点条件をみたせば選択可能)

【加点条件の有無】

※あり

【条件によるレベル変更】

※無し

【評価対象外】

※無し

解 説

採点基準は、2006年9月に閣議決定された「住生活基本計画(全国計画)」で設定している一般型誘導居住面積水準および最低居住面積水準に準拠している。

レベル	基準
レベル2	最低居住面積水準を満たさない。
レベル3	最低居住面積水準を満たすが、一般型誘導居住面積水準を満たさない。
レベル4	一般型誘導居住面積水準を満たす。

入居者が確定していない場合は、一般的な4人家族(夫婦+子供2人)を想定したデフォルトで評価を行う。

入居者数が4人未満であることが確定している場合は、デフォルトで評価した場合よりもゆとりのある住環境が提供されていると考え、入居者数に対応した基準で評価を行っても良い。

入居者が4人を超える場合にもそれに対応した基準で評価を行うことも考えられるが、一般に4人家族を想定した戸建住宅は中古住宅としても流通が容易で、良好なストックになり得ると考え、デフォルトで評価を行うことにした。

【加点条件】

下記条件を全て満たす場合はレベルを1つあげる。

- ① 専用の台所その他の家事スペース、便所(原則として水洗便所)、洗面所及び浴室が確保されている。
- ② 世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースが確保されている。

(参考1)住宅の広さについて

住宅の広さについては、「住生活基本計画(全国計画)」に基づき評価レベルを設定しているが、基準に用いた一般型誘導居住面積水準および最低居住面積水準の概要は下記の通り。

※一般型誘導居住面積水準

- ・同計画の目標「3. 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備」では、住宅規模の指標として誘導居住面積水準が設定されている。具体的には、下記の通り。

[居住ニーズと住宅ストックのミスマッチの解消]

子育て世帯(注)における誘導居住面積水準達成率→【全国:42%(平15)→50%(平22)】

【大都市圏:37%(平15)→50%(平27)】

(注)子育て世帯:構成員に18歳未満の者が含まれる世帯

- ・誘導居住面積水準は、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなるが、「CASBEE-戸建(新築)」は戸建住宅を対象としているため前者を採用した。
- ・一般型誘導居住面積水準の計算式は、下記の通り。
- ・単身者55㎡
- ・2人以上の世帯25㎡×世帯人数+25㎡

※最低居住面積水準

同計画の目標「4. 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」では、住宅規模の指標として最低居住面積水準が設定されている。具体的には、下記の通り。

[居住の安定の確保]

- ・最低居住面積水準未達率→ 【早期に解消】
- ・最低居住面積水準の計算式は、下記の通り。

- ・単身者25㎡
- ・2人以上の世帯10㎡×世帯人数+10㎡

(参考2) 加点条件について

加点条件については、住生活基本計画(全国計画)で設定された住宅性能水準における基本的機能の居住室の構成等を参考に条件を設定した。その概要は、下記の通り。

- ・同計画の目標「1. 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への継承 ①住宅の品質又は性能の維持及び向上」では、「住宅性能水準」に基づく住宅ストック形成が謳われている。
- ・「住宅性能水準」は基本的機能、居住性能、外部性能の3つで構成されるが、その基本的機能の中で居住室の構成に関する指針が示されている。
- ・原文(下記)の①は住宅の規模に関するものなので、②および③を加点条件とした。

住生活基本計画(全国計画) より抜粋

別紙1 住宅性能水準

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとする。

1 基本的機能

(1) 居住室の構成等

- ① 各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
- ② 専用の台所その他の家事スペース、便所(原則として水洗便所)、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。
- ③ 世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

(以下省略)

(参考3)

長期優良住宅認定基準では、住戸面積として下記の基準を設けている。

○長期優良住宅の認定基準(住戸面積)

良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。

〔一戸建ての住宅〕

・75㎡以上(2人世帯の一般型誘導居住面積水準)

〔共同住宅等〕

・55㎡以上(2人世帯の都市居住型誘導居住面積水準)

※一戸建ての住宅、共同住宅等とも、少なくとも1の階の床面積が40㎡以上(階段部分を除く面積)

※一戸建ての住宅、共同住宅等とも、地域の実情に応じて引上げ・引下げを可能とする。ただし、一戸建ての住宅55㎡、共同住宅等40㎡(いずれも1人世帯の誘導居住面積水準)を下限とする。

QH2 長く使い続ける

3. 機能性

3.2 バリアフリー対応

評価内容

居住者の加齢による身体機能低下に対応する取組みを評価する。

評価レベル

レベル	基準
レベル1	(該当するレベルなし)
レベル2	日本住宅性能表示基準「9-1 高齢者等配慮対策等級(専用部分)」における等級1を満たす。
レベル3	日本住宅性能表示基準「9-1 高齢者等配慮対策等級(専用部分)」における等級2を満たす。
レベル4	日本住宅性能表示基準「9-1 高齢者等配慮対策等級(専用部分)」における等級3を満たす。
レベル5	日本住宅性能表示基準「9-1 高齢者等配慮対策等級(専用部分)」における等級4以上を満たす。

【加点条件の有無】

※無し

【条件によるレベル変更】

※無し

【評価対象外】

※無し

解説

採点基準は、日本住宅性能表示基準「9-1 高齢者等配慮対策等級(専用部分)」に準拠する。

日本住宅性能表示基準「9-1 高齢者等配慮対策等級(専用部分)」

高齢者等配慮対策等級(専用部分)	住戸内における高齢者等への配慮のために必要な対策の程度
等級5	高齢者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