

# 設計住宅性能評価 ～木造住宅の劣化対策等級 3 の 申請方法について～

## ※参考

- (公財) 日本住宅・木材技術センター「2022年度版 木造住宅のための住宅性能表示」
- 一般財団法人 住宅性能評価・表示協会「新築住宅の住宅表示制度ガイド（令和5年度版）」
- 一般財団法人 住宅性能評価・表示協会「長期優良住宅認定制度の技術基準の概要について」
- 国土交通省「評価方法基準案（劣化対策等級3・木造）の概要」



一般財団法人宮城県建築住宅センター



## 本日の内容

1. 設計住宅性能評価・劣化対策等級について
2. 劣化対策等級（構造躯体等）とは
3. 劣化対策等級（構造躯体等）の種類
4. 劣化対策等級3のチェック項目
5. 評価方法基準の概要
6. 申請方法

# 1. 設計住宅性能評価・劣化対策等級について

## ・設計住宅性能評価の概要

「住宅性能表示制度」は、安全で快適な住宅を建設するために、また一般消費者が住宅を建設・購入するときに、住宅を相互に比較検討して選択できるように、一定の住宅建設の基準（ルール）を設けたものです。

新築住宅の場合は「10分野・33項目」に評価・表示のための基準が設けられています。このうち、必須分野は4分野10項目。それ以外の分野は任意に選ぶことができます。

★：必須分野

### ★①構造の安全に関すること

1-1～1-7 耐震、耐風、耐積雪等級等

### ②火災時の安全に関すること

2-1～2-7 感知警報装置設置等級、  
脱出対策、耐火等級等

### ★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）

### ★④維持管理・更新への配慮に関すること

4-1～4-4 維持管理対策等級、  
更新対策（専用、共用配管）

### ★⑤温熱環境に関すること

5-1 断熱等性能等級

5-2 一次エネルギー消費量等級

### ⑥空気環境に関すること

6-1～6-3 ホルムアルデヒド対策、換気対策等

### ⑦光・視環境に関すること

7-1～7-2 単純開口率、方位別開口比

### ⑧音環境に関すること

8-1～8-4 重量・軽量床衝撃音対策、  
透過損失等級等

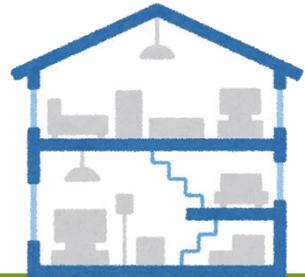
### ⑨高齢者等への配慮に関すること

9-1～9-2 高齢者等配慮対策等級  
（専用、共用部分）

### ⑩防犯に関すること

10-1 開口部の侵入防止対策



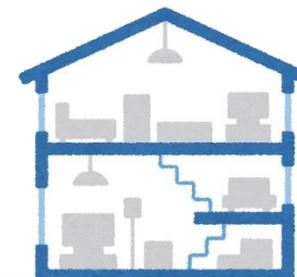


- ・設計住宅性能評価とは法律に基づき住宅の性能を評価し表示する制度
  - 住宅の性能が可視化され一般の入居者に分かりやすく伝えることができる
  - 上位の等級を取得すればアピールポイントになる
  - 取得する項目によっては地震保険料の割引や住宅ローンの金利の優遇を受けることができる
- ・劣化対策等級は基準を満たせば比較的簡単に申請できる項目
  - 賃貸物件については金融機関によって融資期間の延長を受けることができる
  - 長期優良住宅を取得するための条件が多数（劣化等級 3 + $\alpha$ ）

※劣化対策等級の仕組みを理解して、効率的に取得を目指しましょう！



## 2. 劣化対策等級（構造躯体等）とは



柱、梁、主要な壁などの構造躯体に使用されている材料に主に着目して、劣化を軽減する対策の程度を評価して等級で表示します。

木造住宅では、水分や湿気による木材の腐朽やシロアリの被害を軽減するための対策として、通気・換気をはじめとする構法上の工夫や、高耐久の木材の使用といった材料の選択などを評価します。

日常の清掃、点検、補修がある程度行われること、通常自然条件が継続することなどを前提として、等級に応じた耐用期間を確保するために必要な対策が講じられているかどうかを評価するものです。

### 3. 劣化対策等級（構造躯体等）の種類

#### • 等級 3

住宅が3世代（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

住宅が2世代（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

point!

等級が高くなるほど、より長い耐用期間を確保するための対策が講じられている





## 4. 劣化対策等級3のチェック項目

- イ 外壁の軸組等の防腐・防蟻
- ロ 土台の防腐・防蟻
- ハ 浴室及び脱衣室の防水
- ニ 地盤の防蟻
- ホ 基礎の高さ
- ヘ 床下の防湿・換気
- ト 小屋裏の換気
- チ 構造部材等（建築基準法）

Point!

等級3はイ～チの  
8つの基準をすべて  
満たすこと

Point!

等級3はイとハの  
一部の基準が厳しく  
なる



## 5. 評価基準の概要

### イ. 外壁の軸組等の防腐防蟻

※①②すべてに適合

①外壁を通気構造等とする

(①以外の場合はK3相当以上の薬剤処理)

②地盤から1m以内の外壁の軸組等に次の措置

「柱・柱以外の軸材・下地材」

(A～Dのうち1つ)

A：薬剤処理

B：心材の耐久性区分D 1+小計12.0cm以上

C：小計13.5cm以上

D：耐久性区分D 1のうち

ヒノキ等の高耐久樹種

「合板」

A：薬剤処理

Check!

外壁の軸組等とは…  
外壁部の柱、間柱、筋かいまたは合板、下地材  
(胴縁含む)等  
(薬剤処理は柱、間柱の木口、ほぞまで行うこ  
と、柱の室内側の見えがかりは行わない)

### ロ. 土台の防腐・防蟻

※①②すべてに適合

①水切りを設ける

②次のいずれかの措置

A：土台の心材にヒノキ等を使用

B：K3相当以上の薬剤処理

### ハ. 浴室・脱衣室の防水

※①②いずれかに適合

①浴室の軸組・床組・天井、

脱衣室の軸組・床組に

次のいずれかの防水措置

A：防水上有効な仕上げ

B：浴室は浴室ユニットとするもの

(JISA4416に規定するもの)

②イと同様の防腐措置

Check!

防水上有効な仕上げとは…  
継ぎ目がなく防水性のある仕上げ材  
(ビニールクロス、クッションフロア等)



Check!

## 二.地盤の防蟻

北海道、東北6県、新潟県  
富山県、石川県、福井県は対象外

※①②いずれかに適合

- ①鉄筋コンクリート造のベタ基礎  
又はこれに準じるもの
- ②有効な土壌処理

## へ.床下の防湿・換気

※①②すべてに適合

- ①コンクリート、防湿フィルム等で覆う
- ②次のいずれかの措置
  - A：壁の長さ4m以下ごとに有効面積  
300cm<sup>2</sup>以上の換気口
  - B：ねこ土台の設置（1mあたりの  
有効面積75cm<sup>2</sup>以上の換気口）
  - C：ABと同等の換気機能

基礎断熱工法の場合・・・

- ・換気口は設ける必要なし
- ・床下の防湿措置は以下のいずれか
  - A：厚さ100mm以上のコンクリート
  - B：厚さ0.1mm以上の防湿フィルム（重ね幅300mm以上、  
厚さ50mm以上のコンクリート又は乾燥した砂で押さえたもの）

基礎断熱工法以外の場合・・・

- ・換気口は②のいずれかの措置
- ・床下の防湿措置は以下のいずれか
  - A：厚さ60mm以上のコンクリート
  - B：厚さ0.1mm以上の防湿フィルム

Check!

## ホ.基礎の高さ

地盤から基礎上端又は土台下端までの  
高さが400mm以上

Check!

屋根断熱の場合は  
小屋裏換気は不要

## ト.小屋裏の換気

※独立した小屋裏ごとに

①～④のいずれかに適合

- ①小屋裏給排気：天井面積の1/300以上
- ②軒裏給排気：天井面積の1/250以上
- ③軒裏給気・小屋裏排気：  
給気口・排気口ともに  
天井面積の1/900以上
- ④軒裏給気・排気塔排気：  
給気口は1/900以上、  
排気口は1/1600以上

## チ.構造部材等（建築基準法）

建築基準法の劣化の軽減に関する項目を  
満たすこと

施行令第37条、第41条、第49条を満たすこと  
令第37条（構造部材の耐久）：構造耐力上主要な部分の特に  
腐朽のあそれがあるものについて  
令第41条（木材）：構造耐力上主要な部分に使用する木材の  
品質について  
令第49条（外壁内部等の防湿措置等）：柱、筋かい土台の防  
腐・防蟻措置の防水措置について

Check!

# 6. 申請方法

【各項目の設計内容（例）】

イ **外壁の軸組等**の防腐・防蟻

- ① 通気構造
- ② 薬剤処理

□ **土台**の防腐・防蟻

- ① 水切り設置
- ② ひのき

ハ **浴室及び脱衣室**の防水

浴室(1階)：ユニットバス (JISA4416)  
 脱衣室(1階)：床→塩ビシート、壁→ビニルクロス

ニ **地盤**の防蟻

建設地：宮城県 ※宮城県は対象外

ホ **基礎**の高さ

地盤から基礎上端までの高さが400mm以上

ヘ **床下**の防湿・換気

防湿：ベタ基礎 (コンクリート厚さ120cm)  
 換気：床下断熱、ねこ土台

ト **小屋裏**の換気

軒裏給排気 (1/250以上)

チ **構造部材等** (建築基準法)

建築基準法施行令第37条、第41条、第49条  
 及び第80条の2の規定に適合

仕上表と矩計図に記載する  
 項目が多数を占める

Point!

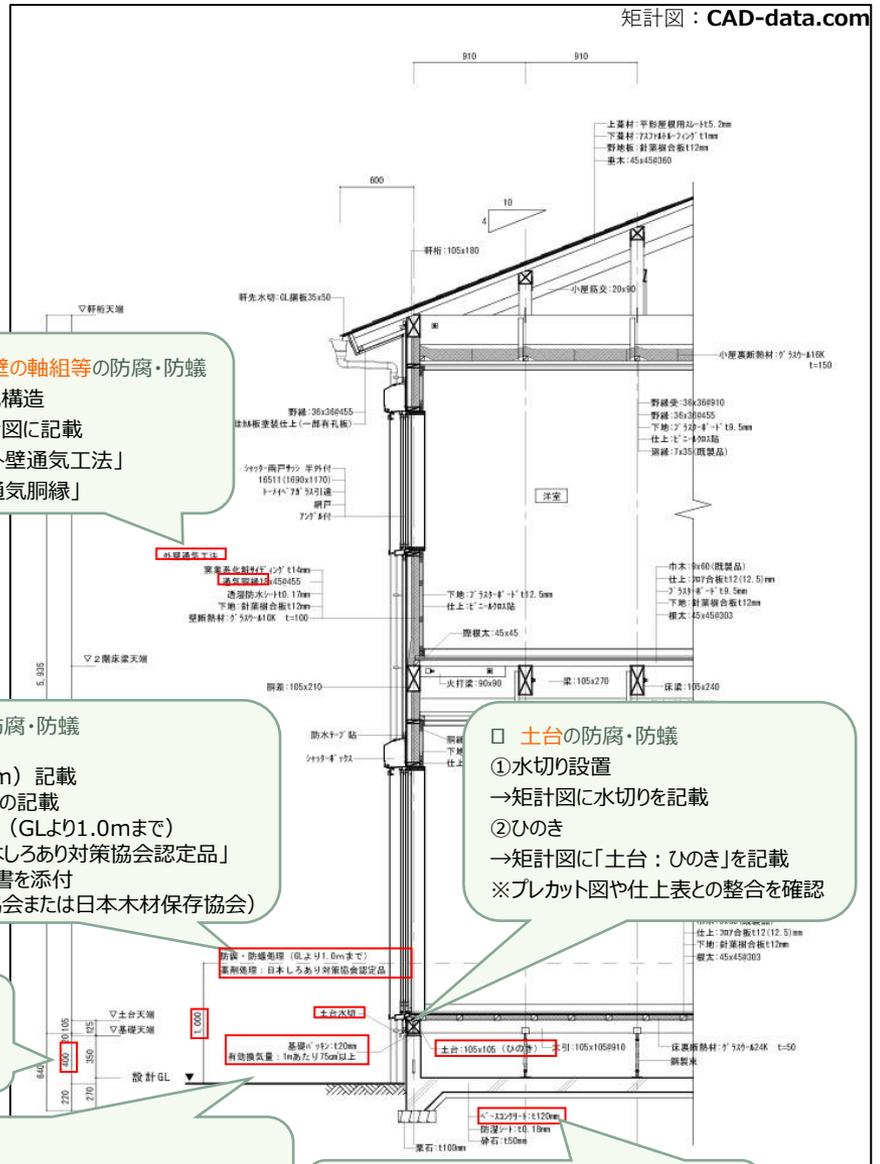
## 設計内容説明書

(第一面)

性能表示事項		等級	評価方法	確認項目	項目	設計内容	記載図書	設計内容確認欄
構造の安定	1-1 耐震等級 (例算等時止)	3	■ 基準 □ 2 □ 特認 ■ 1	構造躯体及び基礎等	地震力及び風圧力	■ 照準計算による(階数が2以下の木造の建築物における基準) □ 許容応力度計算による(ハート1) □ その他 ( )	■ 伏図 ■ 計算書	□ 適 □ 不適
					基礎	■ 建築基準法の規定による □ 許容応力度計算による □ スパン表 ( ) □ その他 ( )	□	□
1-3	その他	□ 免状 ■ その他			横架材	□ 許容応力度計算による □ スパン表 ( ) □ その他 ( )		
					免震建築物	□ 平成12年建設省告示第2009号第3号による免震建築物 □ 免震層及び免震材料の維持管理に関する図書の作成 □ 評価書等の活用(第五面に記入)		
1-6	地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法	設計内容説明と同様		地盤	■ 地盤の許容応力度 [ 20 kN/m ] □ 杭状改良地盤 □ 許容支持力 [ kN/m ] □ 許容支持力 [ kN/本 ] □ 杭の許容支持力 [ kN/本 ] □ 地盤改良方法等 ( ) □ 地盤改良方法 : ( )	■ 調査書 ■ 計算書	□ 適 □ 不適	
1-7	基礎の構造方法及び形式等			基礎	■ 直接基礎 ■ 基礎の構造方法 ( 鉄筋コンクリート造 ) ■ 基礎の形式 ( ベタ基礎 ) □ 杭基礎 ( 杭径 [ cm ] 杭長 [ m ] )	■ 伏図	□ 適 □ 不適	
劣化対策等級	3	■ 基準 □ 2 □ 特認 ■ 1		外壁の構造等 (地面から1m)	外壁の構造等	■ 外壁通気構造等 ■ 製材、集成材等又は構造用合板等+薬剤処理(現場処理) □ 製材、集成材等+小径13.5cm □ 製材、集成材等+耐久区分D1+小径12.0cm以上 □ 耐久区分D1のうち、ヒノキ等の高耐久樹種 □ K3以上の薬剤処理(工場処理) □ その他 ( )	■ 仕上表 ■ 矩計図 □ 伏図等	□ 適 □ 不適
					土台	■ 防蟻・防蟻処理 □ K3以上の薬剤処理(工場処理) ■ 耐久区分D1のうち、ヒノキ等の高耐久樹種 □ その他 ( )	■ 仕上表 ■ 矩計図 □ 伏図等	□ 適 □ 不適
浴室・脱衣室の防水				防水上の措置	浴室	□ 防水上有効な仕上げ ■ 浴室ユニット □ 外壁軸組等の防蟻措置等 方法 : ( JISA4416調等品 )	■ 仕上表 □ 平面図	□ 適 □ 不適
					脱衣室	■ 防水上有効な仕上げ □ 外壁軸組等の防蟻措置等 方法 : ( 床:塩化ビニル床+壁:ビニルクロス )	□	□
基礎高さ	基礎高さ			基礎高さ	■ 地面から基礎上端又は土台下端までの高さが400mm以上	□	□	
					床下防蟻措置等	■ 防蟻方法 ( ■ コンクリート □ 防蟻フィルム ) □ K3以上の薬剤処理(工場処理) ■ 換気措置 ( ■ 換気口 ■ ねこ土台 □ その他 )	■ 仕上表 ■ 矩計図 □ 伏図等	□ 適 □ 不適
小屋裏換気	小屋裏換気			小屋裏換気	■ 換気措置 ( ■ 換気口 ■ ねこ土台 □ その他 )	□	□	
					■ 小屋裏の有無 ( ■ 有 □ 無 ) ■ 小屋裏換気措置の有無 ( ■ 有 □ 無 )	■ 仕上表 ■ 立面図	□ 適 □ 不適	

設計内容説明書

3-1 劣化対策 等級 (構造躯体等)	等級 ■ 3 □ 2 □ 1	■ 基準 □ 特認 □ 型式 □ 認証	外壁の軸組等	■ 外壁通気構造等 ■ 製材、集成材等又は構造用合板等+薬剤処理(現場処理) □ 製材、集成材等+小径13.5cm □ 製材、集成材等+耐久区分D1+小径12.0cm以上 □ 耐久区分D1のうち、ヒノキ等の高耐久樹種 □ K3以上の薬剤処理(工場処理) □ その他 ( )	■ 仕上表 ■ 矩計図 □ 伏図等	□ 適 □ 不適
			土台	■ 土台に接する外壁下端水切り □ K3以上の薬剤処理(工場処理) ■ 耐久区分D1のうち、ヒノキ等の高耐久樹種 □ その他 ( )	■ 仕上表 ■ 矩計図 ■ 伏図等	□ 適 □ 不適
			浴室・脱衣室の防水	■ 浴室 □ 防水上有効な仕上げ ■ 浴室ユニット □ 外壁軸組等の防腐措置等 方法：( JISA4416同等品 ) ■ 脱衣室 ■ 防水上有効な仕上げ □ 外壁軸組等の防腐措置等 方法：( 床：塩化ビニル床シート、壁：ビニルクロス )	■ 仕上表 □ 平面図 □ 断面図	□ 適 □ 不適
			地盤	■ 防蟻措置 ( □ 有 ■ 対象区域外 ) □ ベタ基礎等 □ 土壌処理 □ その他 ( ) 方法：( )	■ 仕上表 □ 矩計図 □ 伏図等	□ 適 □ 不適
			基礎高さ	■ 地面から基礎上端又は土台下端までの高さが400mm以上	■ 仕上表 □ 矩計図 □ 伏図等	□ 適 □ 不適
			床下防湿措置等	■ 防湿方法 [ □ コンクリート □ 防湿フィルム □ その他 ( ) ] ■ 換気措置 [ □ 換気口 ■ ねこ土台 □ その他 ] □ 基礎断熱工法	■ 仕上表 ■ 矩計図 □ 伏図等	□ 適 □ 不適
			小屋裏換気	■ 小屋裏の有無 ( ■ 有 □ 無 ) ■ 小屋裏換気措置の有無 ( ■ 有 □ 無 )	■ 仕上表 ■ 立面図	□ 適 □ 不適
			認定書等	□ 認定書等の活用 □ 認定書等の活用(第五面に記入)		



イ 外壁の軸組等の防蟻・防蟻  
①通気構造  
→矩計図に記載  
例「外壁通気工法」  
「通気胴縁」

イ 外壁の軸組等の防蟻・防蟻  
②薬剤処理  
→矩計図に寸法(1m)記載  
→矩計図に薬剤処理の記載  
例「防蟻・防蟻処理(GLより1.0mまで)」  
薬剤処理：日本しろあり対策協会認定品  
※薬剤処理の認定書を添付  
(日本しろあり対策協会または日本木材保存協会)

□ 土台の防蟻・防蟻  
①水切り設置  
→矩計図に水切りを記載  
②ひのき  
→矩計図に「土台：ひのき」を記載  
※プレカット図や仕上表との整合を確認

ハ 浴室及び脱衣室の防水  
浴室(1階)：ユニットバス ( JISA4416 )  
→仕上表または平面図に「JISA4416同等品」記載  
脱衣室(1階)：「床：塩化ビニル床シート、壁：ビニルクロス」  
→仕上表に記載

ニ 地盤の防蟻  
※宮城県は対象外

ト 小屋裏の換気  
軒裏給排気 ( 1/250以上 )  
→換気計算を立面図などに記載  
※1 換気材を使用する場合は有効開口面積が  
確認できるカタログ等を添付  
※2 共同住宅など住戸毎の場合は換気計算図を作成

チ 構造部材等 ( 建築基準法 )  
「建築基準法施行令第37条、第41条、第49条  
及び第80条の2の規定に適合」  
→適合を確認し図面のいずれかに上記文言を記載

ホ 基礎の高さ  
地盤から基礎上端までの高さが400mm以上  
→矩計図に寸法を記載

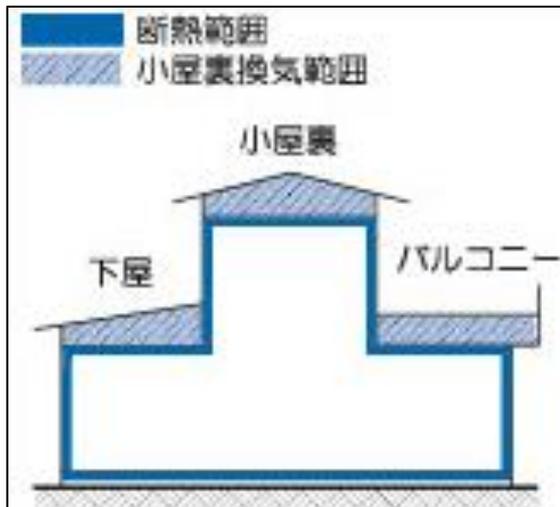
ハ 床下の防湿・換気  
換気：床下断熱、ねこ土台  
→矩計図に記載  
例「有効換気量：1mあたり75cm<sup>3</sup>以上」  
※ねこ土台 ( 基礎パッキン ) について製品が決まっている場合は有効換気量 ( 75cm<sup>3</sup>以上 ) が確認できるカタログ等を添付

ハ 床下の防湿・換気  
防湿：ベタ基礎 ( コンクリート厚さ120cm )  
→矩計図に厚さを記載



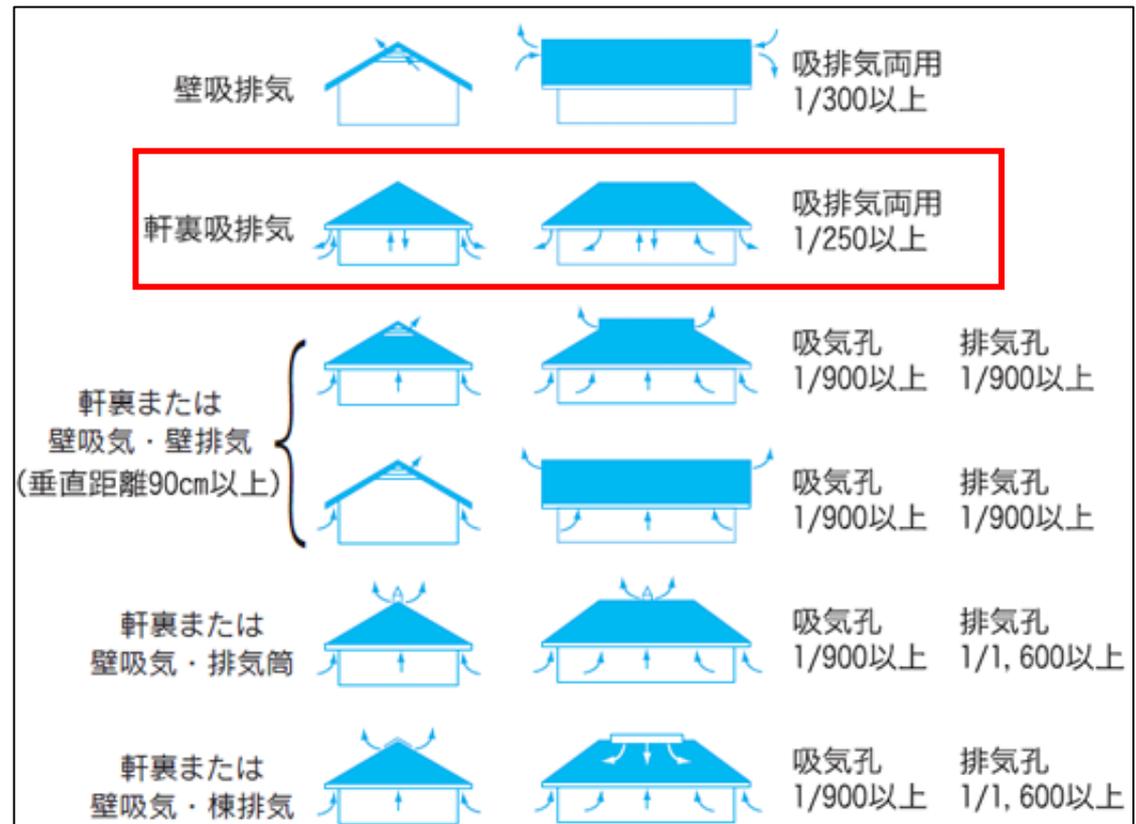


### 〈小屋裏換気口の基準の適用範囲〉



※各々換気口の確保が必要  
 ※屋根断熱の場合は小屋裏換気は不要

### 〈小屋裏換気口の設置方法〉



引用：【フラット35】小屋裏換気措置

[https://www.flat35.com/tetsuduki/shinchiku/taikyuu\\_1.html](https://www.flat35.com/tetsuduki/shinchiku/taikyuu_1.html)

# 設計住宅性能評価（劣化対策等級3）を申請する うえでの必要図書

## ①設計内容説明書

（自己評価の根拠となる設計内容 ※各申請において様式は異なります）

## ②意匠図

（配置図、仕様書、平面図、立面図、断面図または矩計図）

## ③各仕様が確認できる認定書、カタログ等

（薬剤処理の認定書、有効換気量の記載のある換気材のカタログ等）

※設計住宅性能評価は劣化対策等級3以外にも必須項目があり、全ての必須項目を満たす必要があります。項目ごとに必要な図面、資料がございますので申請の際には他項目の基準もご確認の上、申請願います。

## よくある質疑事項

### ①薬剤処理の認定書について

未添付、使用箇所の相違（軸部等or土台、土壌or木軸部）、有効期限の期限切れ

### ②換気金物資料について

未添付、有効換気量が分からない、図面とカタログ図面との製品相違・・・等

### ③浴室・脱衣室の防水措置について

- ・ UBの場合、JISA4416同等品の未記載
- ・ UBを2階に設置、床下地を耐水合板にしていない  
→ 2階に設置する場合は床下地に耐水合板を使用
- ・ 脱衣室仕上がフローリング等継ぎ目のある材料を使用  
→ 1階の場合、下地を耐水合板にすればフローリング可  
→ 2階の場合、下地 + 仕上げに防水措置を施す必要があるため下地を耐水合板 + 仕上（フローリング）をクッションフロアなど継ぎ目のない仕上げに変更する必要あり

### ④矩計図について

- ・ 水切りの未記載  
→ 引出し線にて記載
- ・ ねこ土台（基礎パッキン）の未記載  
→ 「有効換気量：1mあたり75cm<sup>2</sup>以上」を忘れずに記載



**ご清聴、ありがとうございました。**

**引き続き建築確認等オンラインセミナーをご覧ください。**