

長期仕様構造等確認(住宅性能評価) 申請時のワンポイントアドバイス



一般財団法人宮城県建築住宅センター



テーマの趣旨

- 1.申請時によくみられる書類のミスや不適合事項を審査側と申請者側で共有することで指摘事項の数を減らし、申請から交付までの期間を短縮化
- 2.確認申請時の省エネルギー審査の際に確認書(評価書)を活用した場合の注意点についての共有すること



申請書・設計内容説明書のよくある指摘事項

【2. 名称】			
【3. 敷地面積】		m ²	
【4. 工事種別】	<input checked="" type="checkbox"/> 新築	<input type="checkbox"/> 増築・改築	
【5. 建築面積】		m ²	
【6. 床面積の合計】		m ²	
【7. 建て方】	<input checked="" type="checkbox"/> 一戸建ての住宅	<input type="checkbox"/> 共同住宅等	
【共同住宅等の場合:住戸の数】	建築物全体	戸	
	申請対象住戸	戸	
【8. 区分所有住宅の該当の有無】	<input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有	
【9. 建築物の高さ等】			
【最高の高さ】		m	
【最高の軒の高さ】		m	
【階数】	(地上) 階	(地下) 階	
【10. 構造】	木造	一部	造
【11. 長期使用構造等に係る構造及び設計】	別添設計内容説明書による		
【12. 建築に関する工事の着手の予定年		年	月 日
【13. 認定申請予定日】		年	月 日

戸建住宅の申請の際、区分所有住宅の有無について選択するケースが散見されますが、共同住宅等の申請の際に選択する項目となります。

及 防止)	<input type="checkbox"/> 認定書等(品確法・長期優良)の活用		評価員 記入欄
	<input checked="" type="checkbox"/> 壁量計算等	<input type="checkbox"/> 仕様書	
	⇒評価方法基準第5の1に係る経過措置※の適用	<input type="checkbox"/> 伏図等	<input type="checkbox"/>
※令和7年3月31日以前の基準に適合	<input checked="" type="checkbox"/> 適用 有(等級3に要適合)	<input type="checkbox"/> 計算書	
	<input type="checkbox"/> 適用 無	<input type="checkbox"/> 認定書(基準法)	
構造躯体	横架材 <input type="checkbox"/> 許容応力度計算 <input type="checkbox"/> スパン表	<input type="checkbox"/>	
	基礎 <input type="checkbox"/> 許容応力度計算 <input type="checkbox"/> スパン表	<input type="checkbox"/>	
(1-1)	<input type="checkbox"/> 許容応力度計算		
	<input type="checkbox"/> 偏心率0.30	※軸組の場合に記入	
	<input type="checkbox"/> 許容応力度計算(告示1540号第11第2号)		
	<input type="checkbox"/> 許容応力度計算(告示1540号第11第3号)	※軸組の場合に記入	
	<input type="checkbox"/> その他の計算		
	<input type="checkbox"/> 大臣認定書(告示1540号第11第3号)		
限界耐力計算	<input type="checkbox"/> 限界耐力計算		
	<input type="checkbox"/> 各階の安全限	率に適合	
地震 構造 免震等	<input type="checkbox"/> 平成12年建設省令第109号第1第3号による免震建築物		
	<input type="checkbox"/> 大臣認定書	<input type="checkbox"/> その他	
(1-3)	<input type="checkbox"/> 免震層及び免震	管理に関する図書の作成	

壁量計算での申請の際、横架材や基礎の検討もスパン表または許容応力度計算で検討する必要がありますが、選択漏れが散見されます。



構造の部分でのよくある指摘事項について

単位面積あたりの必要壁量 L_w (cm/m²) を求める場合の留意点

・単位面積当たりの必要壁量 L_w (cm/m²) を求める際に入力する A_{fi} (階の床面積m²) は、原則として基準法上の床面積を入力。

上下階の面積の比率によって係数が変化するため、 A_{fi} に性能表示用床面積 S_1 , S_2 (見上げ面積) を適用する場合、必ずしも安全側には働かない。そのため、性能表示用の床面積を入力する場合、基準法上の床面積を入力した場合と比較して、より安全側か同じ計算結果となることを確認することが望ましい。

※小屋裏面積の算入はどちらでも可

壁量等の基準(令和7年施行)に対応した表計算ツール(2階建て用)(多機能版) ver1.1

作成日	令和5年4月2日	物件名			
設計者	一級建築士	登録番号	大臣	登録第	氏名
建築士事務所名	一級建築士 事務所	登録番号	知事	登録第	

用途に応じて、いずれかひとつのチェックボックスを選択してください。

☒ 住宅性能表示制度を利用 ☐ 非住宅(事務所建築) ☐ 左記以外(住宅・建築基準法のみ)

※使用する1. 単

項目	入力欄	入力の注意点等
2階階高 h_2 (m)	3.000	小屋根・桁上端～2階床梁上端までの距離
1階階高 h_1 (m)	3.000	2階床梁上端～多雪区域の指定がある場合は入力が必要(住宅性能表示制度のみ)
建物の最高高さ一軒高さ(m)	0.500	建物の頂点～小屋裏面積を含めなくても良い。
地震地域係数 Z	0.9	昭55年建告第1793号
標準せん断力係数 C_0	0.2	軟弱地盤の指定がある場合は0.3(不明な場合は特定行政庁に確認)
多雪区域の指定	なし(一般区域)	ブルダウン選択
2階床面積(m ²)	60.00	小屋裏面積を含めて計算するが、ここ
1階床面積(m ²)	60.00	軒の出と屋根勾配を数値入力
軒の出(m)	0.500	壁芯から
屋根勾配(寸)	4.0	屋根勾配(屋根と外壁の仕様を選択する。)
屋根の仕様	スレート屋根	ブルダウン
外壁の仕様	サイディング	実際の仕様が選択肢に無い場合には同等以上の重量の仕様
太陽光発電設備等の質量を任意入力したい場合は「あり(任意入力)」をプルダウン選択し、右欄(緑)にその質量を入力する。	あり(200) (部位面積あたり)	太陽光発電設備等の質量を任意入力したい場合は「あり(任意入力)」をプルダウン選択し、右欄(緑)にその質量を入力する。
天井(屋根)断熱材(N/m ²)	100 (初期値・天井)	断熱材の密度と厚さを任意入力したい場合は、「任意入力」をプルダウン選択し、右欄(緑)に値を入力する。
外壁断熱材(N/m ²)	70 (初期値)	断熱材の密度と厚さを任意入力したい場合は、「任意入力」をプルダウン選択し、右欄(緑)に値を入力する。

※出力結果が空白の場合は、

出力結果	【階の床面積に乘ずる数値】	耐震等級	1階	2階
	等級1	44	25	
	等級2	49	29	
	等級3	59	35	

※出力結果が空白の場合は、

「任意入力」を選択した場合は、数値入力してください。

「任意入力」を選択した場合は、異なる断熱材を重ねて使用する場合には2段に分けて記載する。



劣化対策についてよくある指摘事項

設計内容説明書

矩計図：CAD-data.com

1 構造躯体等の劣化対策			
劣化対策等級	認定書等	認定書等(品確法・長期優良)の活用	評価員記入欄
イ	外壁の軸組等	外壁の構造等(地面から1m)	■ 仕上表 □ 仕様書 □ 立面図 ■ 矩計図 □ 伏図等
	土台	防蟻・防蟻処理	■ K3以上の薬剤処理(工場処理) □ その他
	浴室・脱衣室の防水	浴室・脱衣室の防水上の措置	■ 浴室ユニット(JIS A 4416同等) □ その他
	地盤	防蟻措置	■ 封鎖区域外 □ ベタ基礎等
ハ	基礎の高さ	■ 地面から基礎上端又は土台下端までの高さが400mm以上	■ 地面から基礎上端又は土台下端までの高さが400mm以上
	床下防湿	■ 防湿方法 (□ コンクリート □ 防湿フィルム □ その他)	■ 防湿方法 (□ コンクリート □ 防湿フィルム □ その他)
	防湿措置・床下換気措置	■ 換気措置 (□ 換気口 □ ねこ土台 □ その他)	■ 換気措置 (□ 換気口 □ ねこ土台 □ その他)
	小屋裏換気	■ 小屋裏有(換気措置による) ■ 小屋裏無(屋根断熱工法・その他の措置)	■ 小屋裏有(換気措置による) ■ 小屋裏無(屋根断熱工法・その他の措置)

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

Check!

2階以上に浴室や脱衣室がある場合は
仕上げと下地の両方に防蟻措置をすること
記載例「床：塩化ビニル床シート (耐水合板) …」

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

ヘ 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以上) が確認できるカタログ等を添付

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)

ロ 土台の防蟻・防蟻

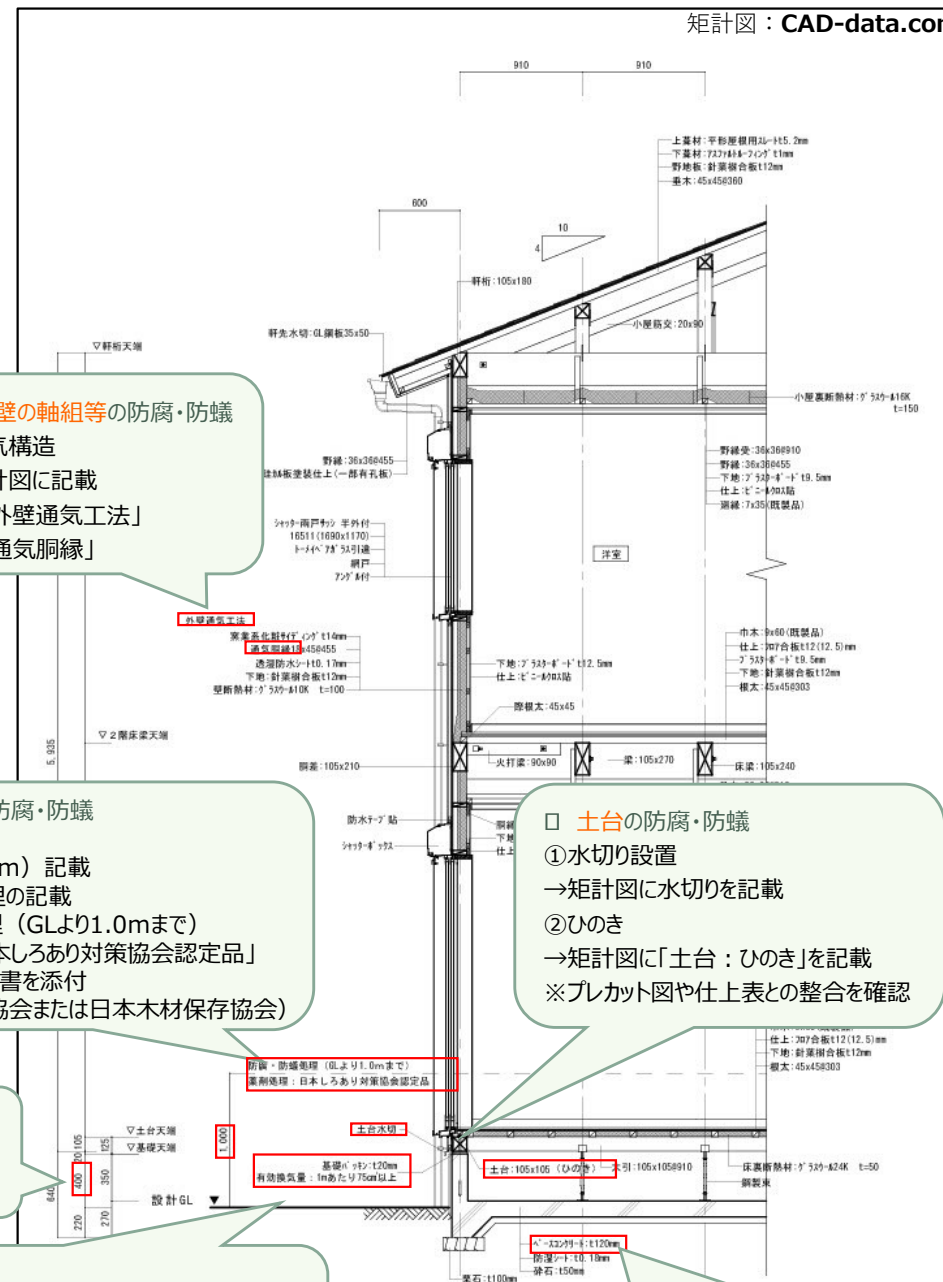
① 水切り設置

→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





点検口位置不整合や不足

- ・図面間で位置が異なるケースが散見されるため、構造図と意匠図を並行してチェック
例）・構造部材等が干渉して使用できない位置
・床倍率の検討の対象となる構造用合板が施工される位置
- ・下屋（バルコニー下）も点検措置の対象範囲につき、上下階の小屋範囲をチェック
点検口の設置が難しい場合は、代替となる開口部を設ける
例）・ダウンライト
・軒裏換気口等

混構造における木造土台の取扱い

・R C造と木造との混構造において、土台の役割を果たす木造最下部の部材については、土台の基準が適用されるため、留意する必要がある。

※ 一般的な木造住宅で土台を設けない施工の場合であっても「評価方法基準3-1(3)イ①b 土台」の基準がかかる。等級2以上であるか否かを判断する場合には注意が必要。



維持管理・更新対策についての指摘事項

配管が玄関土間等に埋め込まれてしまっている

維持管理対策等級2以上満たせなくなってしまうため配管ルートの変更をするか、さや管工法などを採用して配管の点検及び補修をおこなえるように対策が必要。

エコキュート土間下に配管を通す場合は図面にエコキュート土間は構造躯体と一体でないコンクリートである旨の記載が必要。

図面間の不整合

配置図と給排水の設備図で配管の外部経路が異なるケースが散見される。図面間で相違がないかチェック。



断熱性能等級についてよくある指摘事項

断熱材や開口部の仕様の図面間の不整合

- ・図面間で仕様が異なるケースが散見されるため、各図面を並行してチェック
例) ・仕上表はアルミサッシ、矩計図は樹脂サッシと記載

外皮計算で新計算法を用いた場合の土間床の線熱貫流率

- ・土間床上端が地盤面より高く、かつその寸法が1m未満となっている場合は線熱貫流率0.99を適用するが、1m以上高い場合は1.58を適用させる必要がある。注意点として旧計算法で計算されている場合は令和8年11月1日に新計算法へ完全移行する。

結露対策についての検討の不足

- ・外壁や天井、屋根について断熱材の室内側に防湿層を設けない場合、定常計算や透湿比抵抗等の検討が必要だが、その検討が不足。

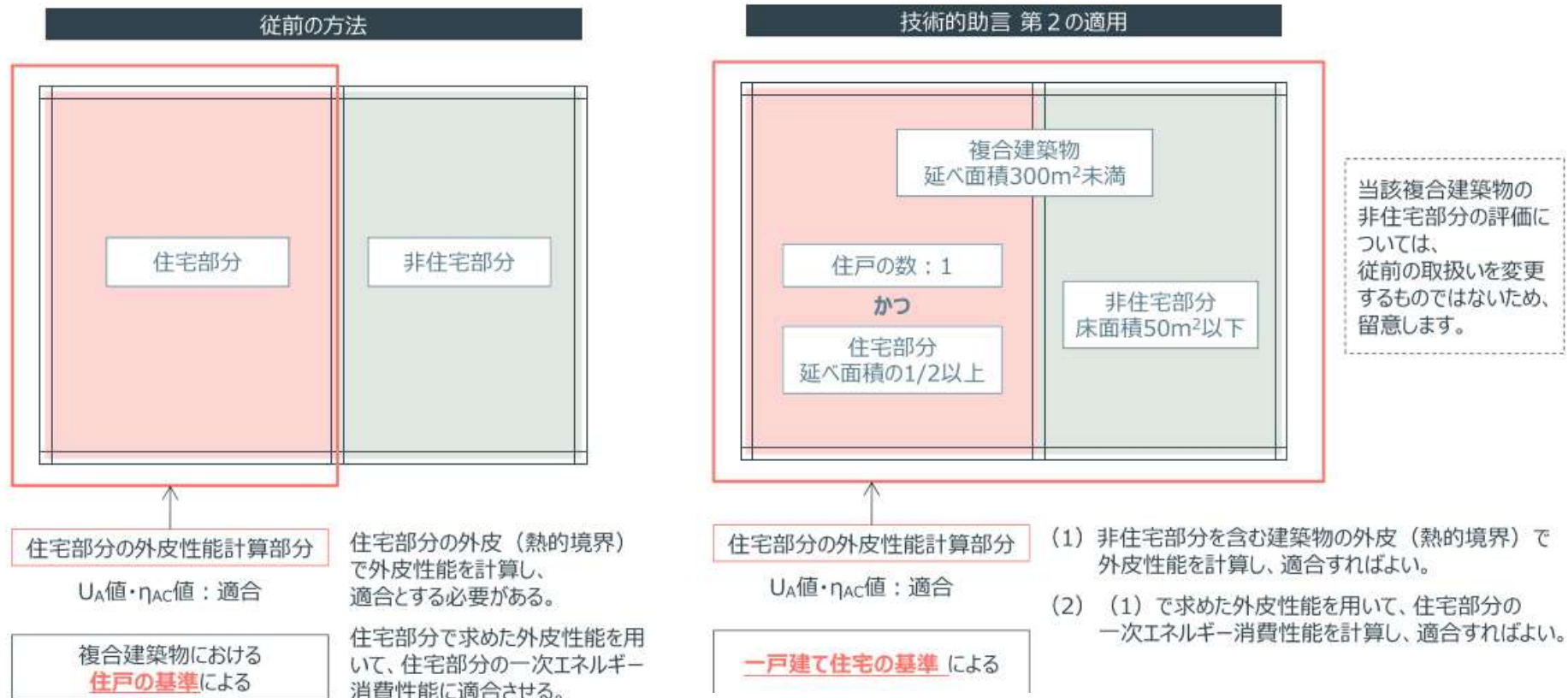


補足 断熱等性能等級についての留意点

① 小規模な店舗併用住宅の場合の外皮計算

原則、住宅部分と非住宅部分を分けて計算を行うが、下記の条件に適合する場合は、非住宅部分を含めて外皮計算を行ってよい。**ただし、一次エネルギー消費量計算は住宅部分のみを対象に検討を行う。**

- ・延べ面積が300㎡未満の内、住戸の数が1であるもの
- ・非住宅部分の合計床面積が50㎡以下かつ非住宅用途部分の面積が延べ床面積の1/2以下





一次エネルギー消費量等級についてのよくある質疑

①一次エネルギー消費量計算における換気設備（熱交換）の評価について

時間切り替え式換気設備(壁付け式第1種)を採用し、
熱交換タブ（温度交換効率又は有効換気量率）を評価する場合



第三者試験機関が実施した「試験成績書」であって、該当するJISに基づく性能値が
確認できるものの提出が必要※自己適合宣言書のみでは不可

例) VLR-70（日本スティーベル社）については 第三者機関が実施した試験が存在する。

VLR-70については以下の資料の添付が必要。

- ・供給者適合宣言書
 - ・V L R - 7 0 試験成績書
 - ・試験成績書（第三者機関ベターリビングが試験した資料）
- ①試験成績書第22-2008号 熱交換換気システムの有効換気量試験
 - ②試験成績書第22-2019号-2 全熱交換器の熱交換効率試験（顕熱交換効率）

「供給者適合宣言書」「V L R - 7 0 試験成績書」はスティーベル社のHPよりDL可能だが、
第三者機関の試験成績書についてはHPに無いため直接スティーベルに問い合わせる必要がある



3. 改正前後の基準の取り扱いと今後の改正予定

(3) 日本住宅性能表示基準及び評価方法基準の改正について

※令和7年9月1日公布、令和7年12月1日施行

①一次エネルギー消費量等級における等級7及び等級8の創設

・設計一次エネルギー消費量が、等級7では0.7、等級8では0.65を基準省令第5条第1項に規定する基準一次エネルギー消費量（その他一次エネルギー消費量を除く。）に乗じてその他一次エネルギー消費量を加えて得た基準一次エネルギー消費量を上回らないことを確認することとする。

・太陽光発電設備等のエネルギー利用効率化設備（コージェネレーション設備を除く。以下同じ。）による設計一次エネルギー消費量の削減率を設計住宅性能評価書及び建設住宅性能評価書に併せて明示できることとする

※1 等級6、等級7及び等級8のみ

※2 売電分を含むか否かを併せて明示することが必要

等級8の基準一次エネルギー消費量

(暖房+冷房+換気+給湯+照明) × **0.65※** + その他



※等級7の場合は0.7

設計一次エネルギー消費量

(暖房+冷房+換気+給湯+照明) + その他 - コージェネレーション設備による削減量

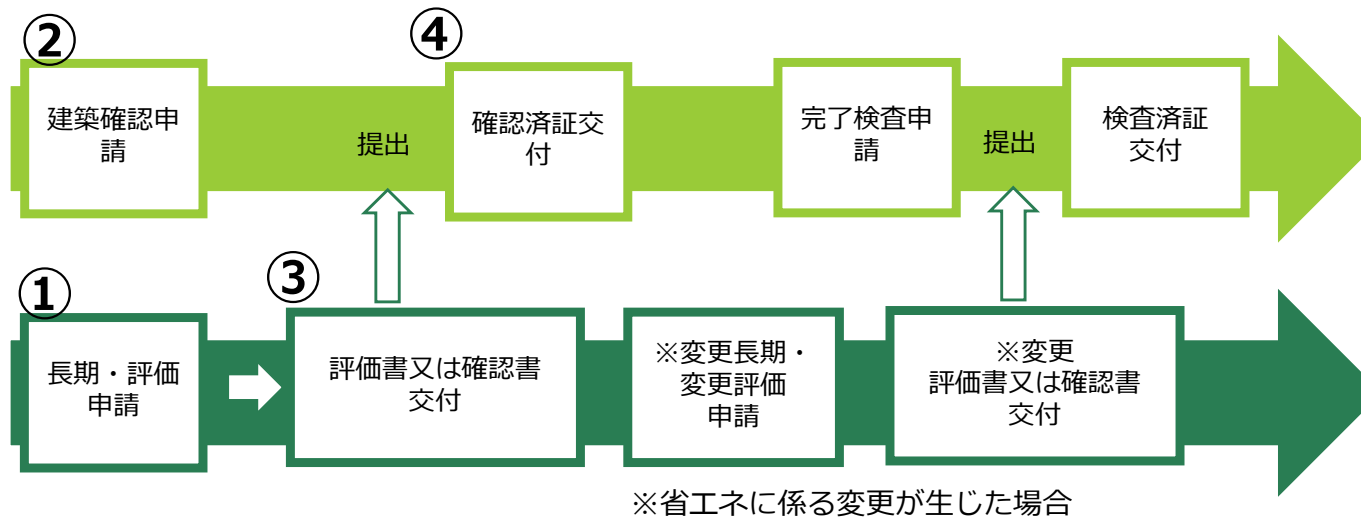


評価書等を活用して省エネルギー基準適合を省略する場合の留意点

(1) 省エネ適判とその他の制度との関係

①設計評価等を活用して省エネ適判を省略する

- ・設計評価等を活用して省エネ適判を省略することが可能。
ただし、設計評価の交付を先行する必要がある。
- ・省エネに係る軽微な変更（ルートC相当）が生じた際、省エネ適判における軽微な変更申請の手続きに代わり、変更設計住宅性能評価書や変更確認書の提出を求められる。
- ・併用住宅の場合は、非住宅部分の評価を行わないため省エネ適判を省略できない。
別途、省エネ適判の申請が必要であることに留意されたい。



お急ぎの時は…

建築確認の省エネ適合を仕様基準で確認すると、省エネ適判は不要となり性能評価等と分離が可能で、確認済証交付までの時間短縮につながる

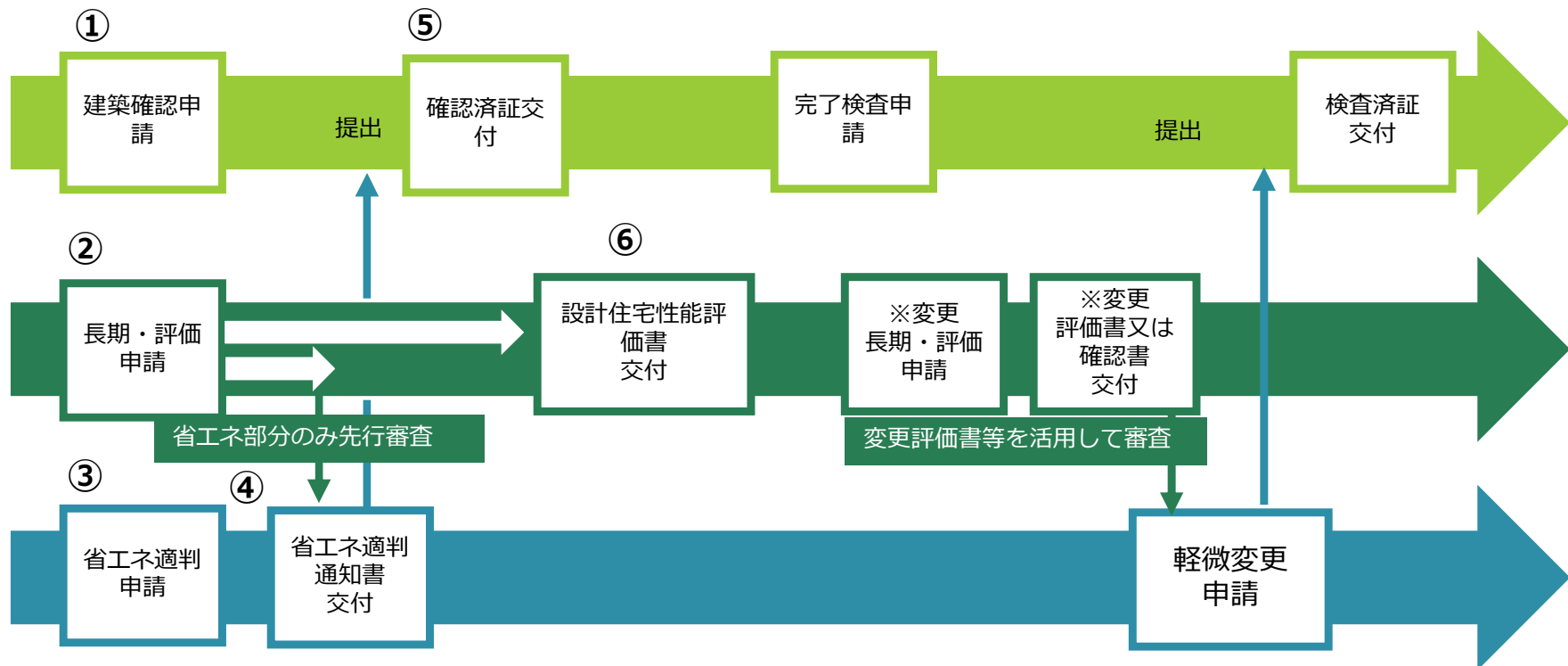


5.評価書等を活用して省エネルギー基準適合を省略する場合の留意点

(1) 省エネ適判とその他の制度との関係

②設計評価等の審査内容を活用して省エネ適判を申請する（コース2）

- ・ 同一機関に申請した場合に限り、設計評価申請図書の内、省エネ関係に係る図書を省エネ適判申請の添付図書として見なすことができる※設計者の氏名が記載があるものに限る
- ・ 省エネに係る軽微な変更(ルートC)が生じた際、省エネ適判における軽微な変更申請と変更設計住宅性能評価又は変更長期使用構造等確認の申請どちらも必要となる





5.評価書等を活用して省エネルギー基準適合を省略する場合の留意点

(2) 省エネ基準適合に評価書等を活用した場合の留意点

①省エネ申請ルートごとの変更手続きまとめ

省エネルギールート	仕様基準	省エネ適判	長期・設計評価	長期・設計評価(コース2)
省エネ適判の有無	無し	有り	無し	有り
ルートA、Bの適用	-	可能	可能	可能
ルートCの適用	-	可能	不可 変更性能評価書/確認書の 取得が必要	可能
計画変更の適用	可能	可能	可能 (改めて省エネ適判を申請す ることも可能)	可能

- ・ **軽微な変更ルートA…性能が向上する場合又は省エネ性能に影響を及ぼさないことが明らかな変更**
例) JIS効率が同等以上のエコキュートの型番変更
- ・ **軽微な変更ルートB…一定以上の一次エネ消費性能を有するもので、一定の範囲内で一次エネ消費量を低下させる変更**
例) 当初の設計UA値、 η AC値が基準値の0.9倍以下の住宅で、開口部の増加面積が総外皮の1/200を超えないもの(トイレの小窓増加など)
- ・ **軽微な変更ルートC…再計算により省エネ基準への適合が明らかな変更**
例) 当初の設計が冷暖房設置なしからエアコン区分(は)の設置、節湯水栓A1を取りやめて節湯水栓C1へ変更

※上記の軽微な変更はあくまでも基準法に係る省エネ基準への適合に関するものであり、長期及び評価の変更申請手続きを要する変更や軽微な変更とは分けて考える必要がある



ご清聴ありがとうございました