

共同住宅の設計住宅性能評価

— 劣化対策等級3のみ申請する際の実務ポイント —

共同住宅において設計住宅性能評価の劣化対策等級3のみを申請する際の申請の概要を解説します。評価項目の確認から、申請図書作成時の注意点まで、実務に役立つ内容をわかりやすく説明します。



一般財団法人宮城県建築住宅センター



本日の内容

1. 評価項目の確認
2. 申請に必要な書類について
3. 必須項目のポイント
4. 申請書、設計内容説明書の書き方



本日の内容

1. 評価項目の確認
2. 申請に必要な書類について
3. 必須項目のポイント
4. 申請書、設計内容説明書の書き方



1. 評価項目の確認

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・項目は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。
必須項目については全て取得する必要がありますが取得する等級についての基準は特にございませんで**取りたい項目以外は全て等級1**で申請することも可能となっております。※最低限の審査で取得可能（等級1でも最低限必要な図面、資料あり）



1 構造の安定

1-1～1-7 耐震、耐風、耐積雪等級等

2 火災時の安全

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

3-1 劣化対策等級（構造躯体等）



4 維持管理・更新への配慮

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・エネルギー消費量

5-1 断熱等性能等級
5-2 一次エネルギー消費量等級

**必須分野・項目は
4分野10項目**

★：必須項目

6 空気環境

6-1～6-3 ホルムアルデヒド対策、換気対策等

7 光・視環境

7-1～7-2 単純開口率、方位別開口比

8 音環境

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

9-1～9-2 高齢者等配慮対策等級（専用、共用部分）

10 防犯

10-1 開口部の侵入防止対策



本日の内容

1. 評価項目の確認
2. 申請に必要な書類について
3. 必須項目のポイント
4. 申請書、設計内容説明書の書き方



2.申請に必要な図書について

★: 必須項目

1. 設計住宅性能評価申請書
2. 設計内容説明書（自己評価兼用）
3. 設計評価添付図書（設計図面及び各種計算書※1）
4. 申請代理人への委任状（設計事務所等が代理申請する場合）

※1 : 設計住宅性能評価申請用添付図書について

- ・付近見取り図（案内図）
- ・配置図・仕様書（仕上げ表を含む）
- ・各階平面図・立面図（2面以上）
- ・断面図又は矩計図
- ・基礎伏図
- ・各階床伏図
- ・小屋伏図
- ・各部詳細図
- ・各種計算書



本日の内容

1. 評価項目の確認
2. 申請に必要な書類について
3. 必須項目のポイント
4. 申請書、設計内容説明書の書き方

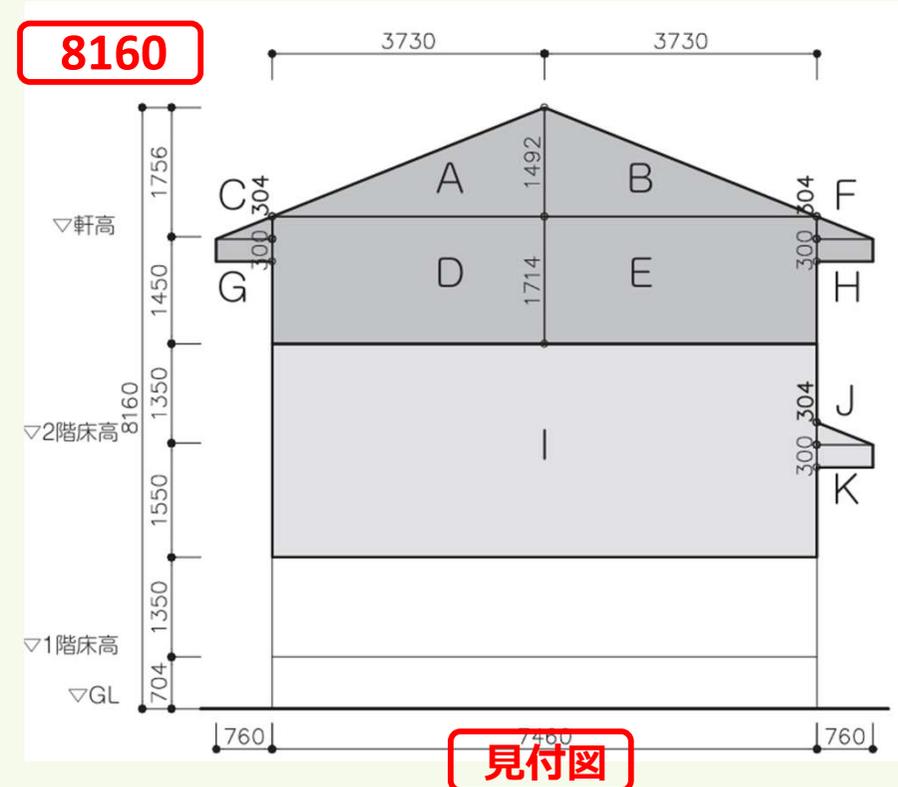
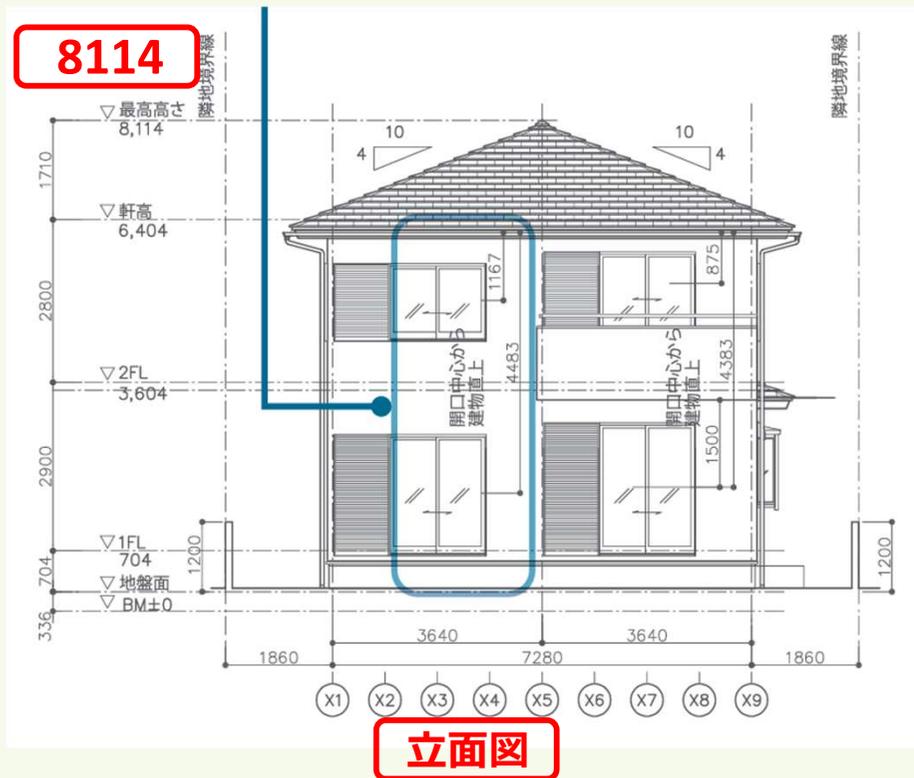


3. 必須項目のポイント「構造の安定」

★: 必須項目

壁量計算のよくある指摘

- ・見付面積算定の最高高さを立面図よりも低くしてしまう



立面図 ≤ 見付け面積算定図となるようにする

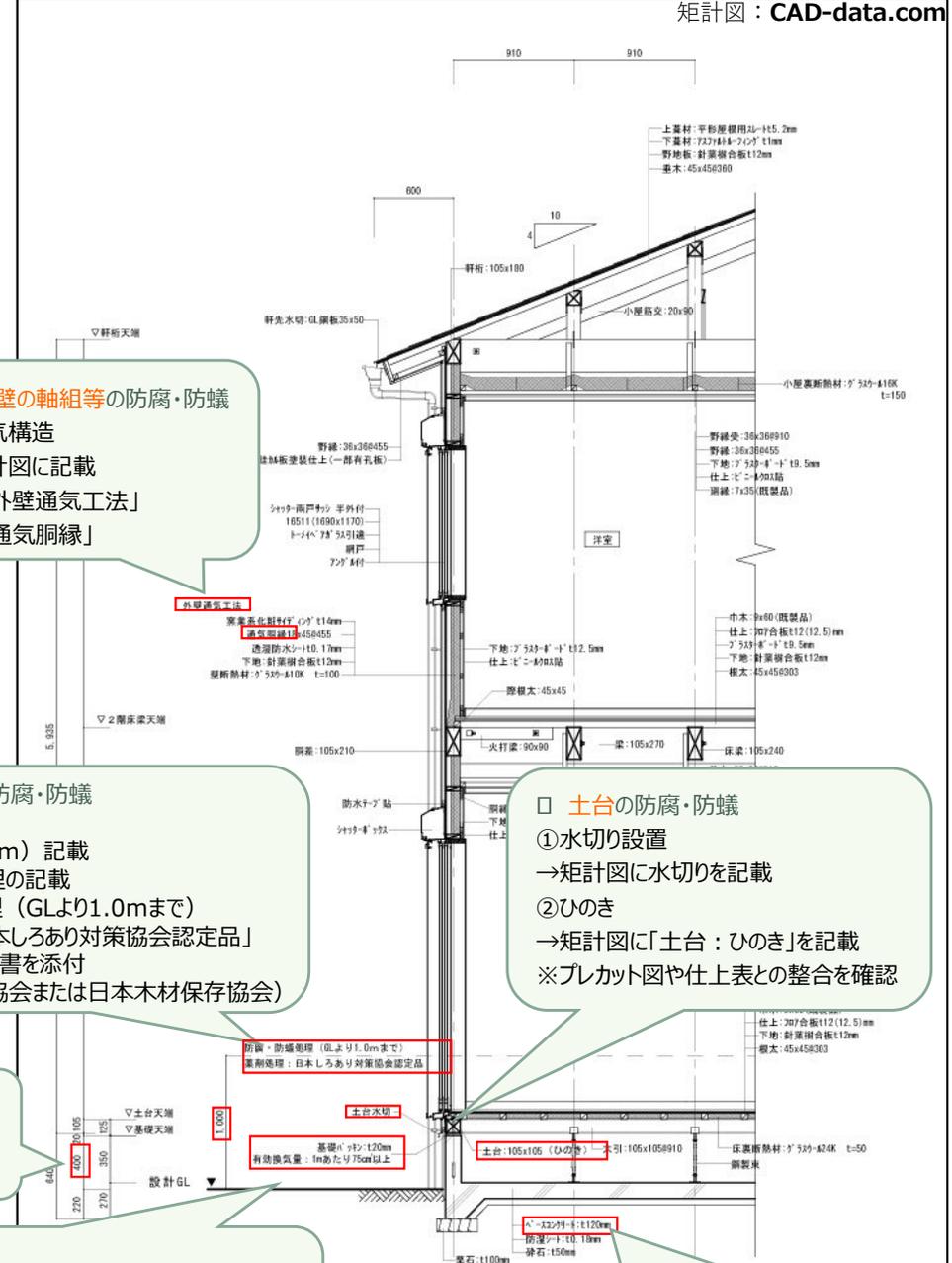


3. 必須項目のポイント「劣化の軽減」

設計内容説明書

矩計図：CAD-data.com

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	■ 外壁通気構造等 (高層構造で90cm以上の軒の出がある場合を含む)	<input type="checkbox"/> 仕上表 <input type="checkbox"/> 仕様書 <input type="checkbox"/> 立面図 <input type="checkbox"/> 矩計図 <input type="checkbox"/> 伏図等
		柱 <input type="checkbox"/> 製材、集成材等 + 小径13.5cm <input type="checkbox"/> 製材、集成材等 + 耐久性能区分D1 + 小径12.0cm以上 <input type="checkbox"/> 耐久性能区分D1のうち、ヒノキ等の高耐久樹種 軸材・ <input type="checkbox"/> 製材、集成材等又は構造用合板等 + 薬剤処理(現場処理可) 下地材 <input type="checkbox"/> 耐久性能区分D1のうち、ヒノキ等の高耐久樹種 合板 <input type="checkbox"/> 構造用合板等 + 薬剤処理(現場処理可)	
ハ	土台	■ K3以上の薬剤処理(工場処理)	<input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 土台に接する外壁下端水切り <input type="checkbox"/> K3以上の薬剤処理(工場処理) <input type="checkbox"/> 耐久性能区分D1のうち、ヒノキ等の高耐久樹種 <input type="checkbox"/> その他
		浴室 <input type="checkbox"/> 浴室ユニット(JIS A 4416同等) <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 外壁軸組等の防蟻措置等 脱衣室 <input type="checkbox"/> 防水上有効な仕上げ <input type="checkbox"/> 外壁軸組等の防蟻措置等 <input type="checkbox"/> その他	
ニ	地盤	■ 浴室ユニット(JIS A 4416同等)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 封鎖区域外 <input type="checkbox"/> ベタ基礎等 <input type="checkbox"/> 土壌処理 <input type="checkbox"/> その他
		浴室・脱衣室の防水 <input type="checkbox"/> 浴室 <input type="checkbox"/> 脱衣室 <input type="checkbox"/> その他	
ホ	基礎	■ 地面から基礎上端又は土台下端までの高さが400mm以上	<input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 土台に接する外壁下端水切り <input type="checkbox"/> K3以上の薬剤処理(工場処理) <input type="checkbox"/> 耐久性能区分D1のうち、ヒノキ等の高耐久樹種 <input type="checkbox"/> その他
		基礎高さ <input type="checkbox"/> 防湿方法 (<input type="checkbox"/> コンクリート <input type="checkbox"/> 防湿フィルム <input type="checkbox"/> その他) 床下防湿 <input type="checkbox"/> 換気措置 (<input type="checkbox"/> 換気口 <input type="checkbox"/> ねこ土台 <input type="checkbox"/> その他) 換気措置 <input type="checkbox"/> 基礎断熱工法 ※一部省断熱工法の場合もチェック	
ト	小屋裏換気	■ 小屋裏有(換気措置による)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 封鎖区域外 <input type="checkbox"/> ベタ基礎等 <input type="checkbox"/> 土壌処理 <input type="checkbox"/> その他
		小屋裏換気 <input type="checkbox"/> 小屋裏有(換気措置による) ※いずれにも該当する場合はそれぞれにチェック <input type="checkbox"/> 小屋裏無(屋根断熱工法・その他の措置)	



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

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

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

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





3. 必須項目のポイント「維持管理」

・配管経路図の添付

等級1の場合でも下記が記載されている配管経路図の添付が必要です。

配管経路（敷地内、屋内どちらも）が確認できる図面

該当配管→排水管、給水管、給湯管、ガス管（ある場合）

- ・排水管：敷地内の最終桝から設備機器との接続部まで
- ・給水管：水道メーターから給水栓または設備機器（給湯設備含む）との接続部まで
- ・給湯管：給湯設備の給湯のメーターから住戸内の給湯栓又は設備機器との接続部まで
- ・ガス管：ガスのメーターからガス栓または設備機器との接続部まで



本日の内容

1. 評価項目の確認
2. 申請に必要な書類について
3. 必須項目のポイント
4. 申請書、設計内容説明書の書き方



4.申請書、設計内容説明書の書き方

申請書（第一面）

第四号様式（第三条関係）

設計住宅性能評価申請書
（第一面）

令和8年 2月 19日

一般財団法人 宮城県建築住宅センター
理事長 殿

申請者の氏名又は名称 申請 太郎

代表者の氏名

住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項の規定に基づき、設計住宅性能評価を申請
します。

この申請書及び添付図書に記載の事項は、事実に相違ありません。

★日付

申請日を記載

★申請者の氏名

第二面と整合(提出者→建築主)

※受付欄	※料金欄
------	------



4.申請書、設計内容説明書の書き方

申請書（第二面）（第二面別紙）

（第二面）

申請者等の概要

【1 申請者】

【氏名又は名称のフリガナ】シセイ タロウ

【氏名又は名称】 申請 太郎

【郵便番号】 980-0011

【住 所】 宮城県仙台市青葉区上杉一丁目1番20号

【電話番号】 022-265-3605

【2 代理者】

【氏名又は名称のフリガナ】ミヤギケンケンカクシヤクセンター セイノウカクシヤク シセイ タロウ

【氏名又は名称】 宮城県建築住宅センター 性能評価課 申請 太郎

【郵便番号】 980-0011

【住 所】 宮城県仙台市青葉区上杉一丁目1番20号

【電話番号】 022-265-3605

【3 建築主】

【氏名又は名称のフリガナ】シセイ タロウ

【氏名又は名称】 申請 太郎

【郵便番号】 980-0011

【住 所】 宮城県仙台市青葉区上杉一丁目1番20号

【電話番号】 022-265-3605

【4 設計者】

【資 格】（一級）建築士（大臣）登録 000000 号

【氏 名】 申請 太郎

【建築士事務所名】 宮城県建築住宅センター 性能評価課

（一級）建築士事務所（宮城県）知事登録 00000000 号

【郵便番号】 980-0011

【所在地】 宮城県仙台市青葉区上杉一丁目1番20号

【電話番号】 022-265-3605

【5 設計住宅性能評価を希望する性能表示事項】

別紙による

【6 長期仕様標準等であることの確認の要否】

要 否

【7 備考】 2

工事の着手予定年月日： 令和8年 5月 5日

認定申請予定年月日： 年 月 日

（第二面）（別紙）

【居住環境に関する性能表示事項】

- 地盤の液状化に関する情報提供を行う（情報提供の内容は申出書による）
 地盤の液状化に関する情報提供を行わない

【居住環境評価範囲を希望する性能表示事項】

1. 構造の安定に関すること

- 1-2 耐震等級（構造躯体の損傷防止）
 1-4 耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）
 1-5 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）

2. 火災時の安全に関すること

- 2-1 感知警報装置設置等級（住戸内火災時）
 2-2 感知警報装置設置等級（住戸外火災時）
 2-3 避難安全対策（住戸内火災時・共用廊下）
 2-4 脱出対策（火災時）
 2-5 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部））
 2-6 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外））
 2-7 耐火等級（昇降及び昇降）

4. 維持管理・更新への配慮に関すること

- 4-4 更新対策（住戸専用部）

6. 空気環境に関すること

- 6-1 ホルムアルデヒド対策（内装及び天井裏等）
 6-2 換気対策
 6-3 室内空気中の化学物質の濃度等
 特定測定物質（必須）ホルムアルデヒド
 特定測定物質（選択） トルエン キシレン エチルベンゼン スチレン

7. 光・視環境に関すること

- 7-1 風純開口率
 7-2 方位別開口比

8. 音環境に関すること

- 8-1 重量衝撃音対策
 8-2 軽量衝撃音対策
 8-3 透過損失等級（昇降）
 8-4 透過損失等級（外壁開口部）

9. 高齢者等への配慮に関すること

- 9-1 高齢者配慮対策等級（専用部分）
 9-2 高齢者配慮対策等級（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

（注意）

①選択を希望する性能表示事項にチェックしてください。



4.申請書、設計内容説明書の書き方

申請書（第三面）

(第三面)

建築物に関する事項

【1 地名地番】 宮城県仙台市～
()

【2 都市計画区域及び準都市計画区域の内外の別等】
 都市計画区域内 (市街化区域 市街化調整区域 区域区分未設定)
 準都市計画区域内 都市計画区域及び準都市計画区域外

【3 防火地域】
 防火地域 準防火地域 指定なし

【4 敷地面積】 300.00 m²

【5 建て方】
 一戸建ての住宅 共同住宅等

【6 建築面積】 140.00 m²

【7 延べ面積】 280.00 m²

【8 住戸の数】
 【建物全体】 8 戸
 【評価対象住戸】 8 戸

【9 建築物の高さ等】
 【最高の高さ】 6.894 m
 【最高の軒の高さ】 6.220 m
 【階 数】 地上 (2 階)
 地下 (0 階)
 【構 造】 木造 (在来工法) 一部 造

【10 利用関係】
 持家 貸家 給与住宅 分譲住宅

【11 その他必要な事項】

【12 備 考】
 建築物の名称 ○○○○共同住宅新築工事

建築確認の
内容と整合



4.申請書、設計内容説明書の書き方

申請書（第四面）

（第四面） 1/2

住戸に関する事項			
【1 番号】	101、102、103、105		
【2 階】	1階		
【3 専用部分の床面積等】			
【居室部分の面積】	18.83	㎡	
【バルコニー等専用使用部分の面積】	1.65	㎡	
【専用部分の床面積】	28.77	㎡	
【4 当該住戸への経路】			
【共用階段】	<input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有	
【共用廊下】	<input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有	
【エレベーター】	<input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有	
【5 界壁・界床の有無】			
【界壁の有無】	<input type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 有	
【界床の有無】	<input type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 有	（ <input checked="" type="checkbox"/> 上階 <input type="checkbox"/> 下階）
【6 その他必要な事項】			
【7 備考】			

★「居室部分の面積」

台所の面積を含める。

一方で、トイレ、浴室等の非居室部分の面積は含めません。

★「バルコニー等専用使用部分の面積」

共用部分の専用使用部分

（例えば、専用ポーチ、バルコニーなど）の面積を記入します。

★「専用部分の床面積」

「居室部分の面積」、「バルコニー等専用使用部分の面積」に加えて、トイレ、浴室等の非居室部分の面積の合計を記入します。



4.申請書、設計内容説明書の書き方

設計内容説明書（第一面） 1-1~1-7

(第一面)

【住棟評価用】

自己評価・設計内容説明書【共同住宅等の木造住宅用】

評価対象建築物の名称	〇〇〇〇共同住宅新築工事
評価対象建築物の所在地	宮城県仙台市～
設計者等の氏名	宮城県建築住宅センター 性能評価課 申請 太郎
評価者氏名	一般財団法人 宮城県建築住宅センター

－必須事項－

性能表示事項	自己評価結果	評価方法	確認項目	設計内容説明書		設計内容	記載図書	確認様式
				項目	設計内容			
1 構造の安定	1-1	等級 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 1	構造躯体及び基礎等	地盤力及び風圧力	<input checked="" type="checkbox"/> 地盤計算による →評価方法基準第5の1に係る経過措置※の適用 <input type="checkbox"/> 適用 有 <input checked="" type="checkbox"/> 適用 無 ※令和7年3月31日以前の基準に適合 <input type="checkbox"/> 許容応力度計算による(ルート1) <input type="checkbox"/> その他 ()	<input checked="" type="checkbox"/> 伏図 <input checked="" type="checkbox"/> 計算書	<input type="checkbox"/> 運	
				基礎	<input checked="" type="checkbox"/> 建築基準法の規定による <input type="checkbox"/> 許容応力度計算による <input type="checkbox"/> スパン表 () <input type="checkbox"/> その他 ()	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 下運	
				構材	<input type="checkbox"/> 許容応力度計算による <input type="checkbox"/> スパン表 () <input type="checkbox"/> その他 ()	<input type="checkbox"/>		
				免震建築物	<input type="checkbox"/> 平成12年建設省告示第2009号第1第3号による免震建築物 <input type="checkbox"/> 免震層及び免震材料の維持管理に関する図書の作成 <input type="checkbox"/> 評価書の活用(第5章に記入)	<input type="checkbox"/>		
1-8	その他	<input type="checkbox"/> 免震 <input type="checkbox"/> その他						
1-6 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法	設計内容説明書と同様		地盤	地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法	<input checked="" type="checkbox"/> 地盤の許容応力度 [20 kN/m ²] <input type="checkbox"/> 杭状改良地盤 <input type="checkbox"/> 許容支持力度 [kN/m ²] <input type="checkbox"/> 許容支持力 [kN/本] <input type="checkbox"/> 杭の許容支持力 [kN/本] ・地盤調査方法等 (スクリューウエイト貫入試験)	<input checked="" type="checkbox"/> 調査書 <input type="checkbox"/> 計算書	<input type="checkbox"/> 運 <input type="checkbox"/> 下運	
				基礎	基礎の構造方法及び形式等 <input checked="" type="checkbox"/> 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 (べた基礎) <input type="checkbox"/> 杭基礎 (杭径 [cm] 杭長 [m])	<input checked="" type="checkbox"/> 伏図 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 運 <input type="checkbox"/> 下運	
3 劣化対策	3-1	等級 <input checked="" type="checkbox"/> 3	外壁の軸組等	外壁の構造等(地面から1m)	<input checked="" type="checkbox"/> 外壁通気構造等 <input checked="" type="checkbox"/> 製材、集成材等又は構造用合板等+薬剤処理(現場処理)	<input checked="" type="checkbox"/> 仕上表 <input checked="" type="checkbox"/> 軸組図	<input type="checkbox"/> 運 <input type="checkbox"/> 下運	

経過措置
※壁量計算の場合のみ選択

1-6地盤
※記載漏れ注意



4.申請書、設計内容説明書の書き方

設計内容説明書（第一面） 3-1

3-1		等級	外壁の 軸組等	外壁の構造等 (地面から1m)	直径 [cm] 杭長 [m]	仕上表 ■ 仕上表 ■ 地盤図 ■ 伏図等	運 □ 不運		
3 劣化の 程度	3-1 劣化対策 等級 (構造躯体等)	■ 3 □ 2 □ 1	■ 基準 □ 特認 □ 型式 □ 特記	■ 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+耐久性区分D1+小径12.0cm以上 □ 耐久性区分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 ■ 地盤図 ■ 伏図等	□ 運 □ 不運			
		土台				防蟻・防蟻 処理	■ 土台に接する外壁下排水切り □ K3以上の薬剤処理(工場処理) ■ 耐久性区分D1のうち、ヒノキ等の高耐久樹種 □ その他 ()	■ 仕上表 ■ 地盤図 ■ 伏図等	□ 運 □ 不運
		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同等品) ■ 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:クッションフロア、壁:ビニールクロス)	■ 仕上表 ■ 平面図 □	□ 運 □ 不運
		地盤				防蟻措置	・ 防蟻措置 (□ 有 ■ 対象区域外) □ べた基礎等 □ 土壌処理 □ その他 方法： ()	□ 仕上表 ■ 地盤図 □	□ 運 □ 不運
		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	□	
		床下防潮 措置等				床下地盤面の 防湿措置	■ 防湿方法 [■ コンクリート □ 防湿フィルム □ その他 ()]	□ 仕上表 ■ 地盤図 □ 伏図等	□ 運 □ 不運
						床下換気措置	■ 換気措置 [□ 換気口 ■ ねこ土台 □ その他] □ 基礎断熱工法	□	
		小屋裏 換気 の措置				小屋裏換気 の措置	・ 小屋裏の有無 (■ 有 □ 無) ・ 小屋裏換気措置の有無 (■ 有 □ 無)	■ 仕上表 ■ 軒裏等	□ 運 □ 不運
認定書等	認定書等の活用	□ 認定書等の活用(異国産に記入)							

浴室・脱衣室の防水方法記載





ご清聴ありがとうございました