

【表1 住宅性能 (P5)】(出典:住宅性能表示より)

項目	内容
1 構造の安定 (地震等に対する強さ)	地震等が起きた時の倒壊のしにくさや損傷の受けにくさを評価します。 等級1でも建築基準法の規定を満たしている住宅です。
2 火災時の安全 (火災に対する安全性)	住宅の中で火事が起きたときに、安全に避難できるための、燃え広がりにくさや避難のしやすさ、隣の住宅が火事のときの延焼のしにくさ等を評価します。
3 劣化の軽減 (柱や土台等の耐久性)	年月が経っても土台や柱があまり傷まないようにするための対策が、どの程度されているかを評価します。 木造の場合は主に土台や柱が腐らないようにするための対策、鉄筋コンクリート造の場合は主に柱や梁のコンクリートがもろくならないための対策、鉄骨造の場合は主に鉄の部分を錆びにくくする対策を評価します。
4 維持管理への配慮 (配管の清掃や補修のしやすさ)	水道管やガス管、排水管といった配管類は一般に構造躯体の修繕等を実施するよりも早く取り替える必要があります。 そこで配管の点検や清掃のしやすさ、万一故障した場合の補修のしやすさ等を評価します。
5 温熱環境 (省エネルギー対策)	暖房や冷房を効率的に行うために、壁や窓の断熱等がどの程度されているかを評価します。 地球温暖化防止の観点から国では、省エネルギー対策として等級4が推奨されています。
6 空気環境 (シックハウス対策・換気)	接着剤等を使用している建材から発散するホルムアルデヒドがシックハウスの原因のひとつとされているため、接着剤を使用している建材等の使用状況を評価します。 また、住宅の中で健康に暮らすためには適切な換気が必要のため、どのような換気設備が整えられているかについても評価します。
7 光・視環境 (窓の面積)	東西南北及び上方の5方向について、窓がどのくらいの大きさで設けられているかを評価します。
8 音環境 (遮音対策)	主に共同住宅の場合の評価項目で、上の住戸からの音や下の住戸への音、隣の住戸への音等について、その伝わりにくさを評価します。 (日本建築学会の遮音性能基準では、一般的な性能水準として、軽量・重量床衝撃音レベルが共にL 65、建築学会が推奨する好ましい性能水準は、軽量床衝撃音レベルがL 45、重量床衝撃音レベルがL 50となっています。)
9 高齢者等への配慮 (高齢者や障害者への配慮)	高齢者や障害者が暮らしやすいよう、出入口の段差をなくしたり、階段の勾配を緩くしたりというような配慮がどの程度されているかを評価します。
10 防犯対策	外部開口部 (ドアや窓等) について、防犯上有効な建物部品や雨戸等が設置されているかの侵入防止対策を評価します。

【表2 基本的機能 (P5)】(出典:住生活基本計画より)

項目	内容
1 居住室の構成等	個人のプライバシー、家族の団らん等に配慮した適正な規模の確保 台所、便所、洗面所、浴室の確保 収納スペースの確保
2 共同住宅における共同施設	中高層住宅については、エレベーターの設置 バルコニー、玄関まわり、共用廊下等において適正な広さの確保 集会所・子どもの遊び場等の設置 駐車場・駐輪場の確保 ゴミ収集スペースの確保

【表3 居住環境水準 (P5)】(出典:住生活基本計画より)

項目	内容
1 安全・安心	地震・大規模火災に対する安全性 地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であるか。 自然災害に対する安全性 津波、高潮、出水、がけ崩壊等の自然災害に対して安全であるか。 日常生活の安全性 生活道路の安全な通行及び犯罪の発生の防止に配慮されているか。 環境阻害の防止 騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないか。
2 美しさ・豊かさ	緑 緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができるか。 市街地の空間のゆとり・景観 住戸、住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されているか。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができるか。
3 持続性	良好なコミュニティ・市街地の持続性 地域の良好なコミュニティを維持し、住宅の適切な建て替え等により良好な居住環境が維持できるか。 環境負荷への配慮 環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であるか。
4 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ	高齢者・子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ 高齢者、子育て世代等が日常生活を支える各種サービス (購買、通学、通勤、通院等) に容易にアクセスできるか。 バリアフリー 高齢者、障害者等の円滑な移動の経路が確保されているか。



【表4 居住面積水準（P5）】（出典：住生活基本計画より）

区分	世帯人数別の面積（単位：㎡）				
	単身	2人	3人	4人	
最低居住面積水準	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】	
誘導居住面積水準	<都市居住型>	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
	<一般型>	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

* 【 】内は、3歳以上6歳未満の者が1名いる場合

最低居住面積水準：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

誘導居住面積水準：世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準。

<都市居住型>：都心とその周辺での共同住宅居住を想定

<一般型>：郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定

【表5 マンション管理規約の内容と対応の内容（P16）】

（出典：マンション管理標準指針より）

1 管理規約の内容

管理組合の業務、総会決議事項、管理費と修繕積立金の区別経理、修繕積立金の用途範囲、管理費と修繕積立金に関する納入義務・返還請求の禁止、専用部分と共用部分の管理、敷地及び共用部分の管理、義務違反者に対する措置及び違反行為に対する勧告・指示等、ペット飼育、駐車場の使用、専用部分の修繕、共用施設の使用

2 管理規約の周知

管理規約の改正時に各区分所有者及び占有者に配布していること。

3 管理規約の保管・閲覧

現在有効な管理規約、使用細則が区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で管理され、保管場所を管理事務所等に掲示されていること。

4 管理規約の見直し

関係する法令の改正があった場合、管理規約の見直しを実施していること。

【表6 広島市内の指定住宅性能評価機関一覧（P17）】

(株)広島建築住宅センター	545-5665
ハウスプラス中国住宅保証株	545-5607
(株)日本住宅保証検査機構中国支店	261-1600
日本イーアールアイ(株)広島支店	211-5500
(株)ジェイ・イー・サポート	546-1378

【表7 省エネルギーの取組手法（P19）】

対象	省エネルギー手法	
冷暖房エネルギー	建築的手法	躯体の断熱・気密化
		開口部の断熱・気密化 （窓面積の適正化） *41 バッシブソーラー化 （南面の天窓と蓄熱体の設置、窓の日射の遮蔽、通風の利用）
給湯エネルギー	設備的手法	太陽熱利用（空気集熱、水集熱）
		換気廃熱の回収（熱交換器）
		機械換気量の適正化
		給湯廃熱の回収
電力エネルギー	太陽光発電・家庭用燃料電池の設置、家電機器の消し忘れ防止、待機電力の少ない家電機器の導入	地中冷熱の利用
給湯エネルギー	太陽熱利用、冷房等の廃熱の回収、配管の断熱と距離短縮	

【表8 断熱化の手法（P19）】

構造種類	断熱工法	説明
鉄筋コンクリート造（マンション等）	内断熱工法	鉄筋コンクリート造等の外壁の室内側に断熱材を施工する工法です。
	外断熱工法	外壁の外周部を断熱材が取り囲むことによって断熱化する工法です。外気温の変化による影響を受けにくいいため、室内の温度変化が小さくなり、快適な住まい環境が確保されます。