

住宅ラベリングシート ユーザー向けガイドブック

3つのポイント

- 👍 住宅の概要・特長がわかる
- 👍 住宅の性能がわかる
- 👍 適合・認定状況がわかる



北海道建設部住宅局建築指導課

住宅ラベリングシート

北方型住宅 2020

発行日：2022.04.01
作成者：〇〇設計事務所



住宅ラベリングシート

住宅番号：00000000

戸建
新築

■ 住宅の写真



■ 住宅・土地の概要

建設地	〇〇市〇〇3条7丁目		
都市計画区域	都市計画区域内	構造・階数/耐火	木造・2階建/その他
用途地域	第二種住居地域	延床面積/戸形式	144.48㎡/4LDK以上
地区計画や協定等	〇〇計画	建築面積	89.84㎡
敷地面積	198.1㎡	暖房設備	空気熱源ヒートポンプ
地盤情報	地盤調査結果あり	給湯設備	ヒートポンプ給湯器
地盤改良	表層改良	創エネルギー機器	太陽光発電
竣工年月日	2022年10月16日		

■ 事業者の概要

設計事業者(設計)	〇〇工務店
設計事業者(工事監理)	〇〇設計事務所
建設事業者	〇〇工務店
BIS	北海太郎 (0000000)
BIS-E	北海太郎 (0000000)
設計者講習会修了者	
施工技術者講習会修了者	

■ 住宅性能

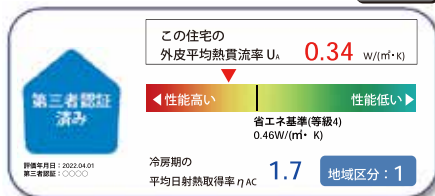
☐ 登録住宅性能評価機関等による ☐ 登録住宅性能評価機関等によらない

4 ページ

項目	内容	等級	北方型住宅 基本性能 ※1	性能高い
耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止)	地震などに対する強さ (構造の安定)		1 2 3	
断熱性能等級	省エネルギー対策 (温熱環境)	1 2 3	4 5	
一次エネルギー消費量等級	省エネルギー対策 (エネルギー消費量)	1	4 5 6	
劣化対策等級 (構造躯体等)	柱や土台などの耐久性 (劣化の軽減)	1 2	3	
維持管理対策等級 (専用配管)	配管の清掃や補修のしやすさ、更新対策 (維持管理・更新への配慮)	1 2	3	
高齢者等配慮対策等級 (専用部分)	高齢者や障害者への配慮 (高齢者等への配慮)	1 2	3 4 5	

● 外皮性能

5 ページ



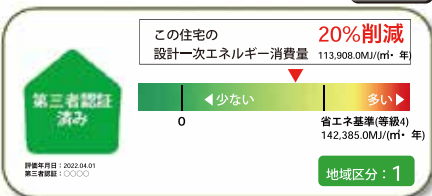
● 気密性能

6 ページ



● 一次エネルギー消費量

5 ページ



■ 設計上の特長

北国での生活に適した高い断熱性能・気密性能により、冬季は少ないエネルギーで全室暖かい状態を保持でき、夏季は日射の遮へいや通風の確保をしており、年中快適に過ごすことができます。

■ ブランド住宅※2の名称

北方型住宅2020-00000

■ 認定・登録状況

長期優良住宅 認定年月日：2022/04/01 認定番号：第000000000号
BELS (2022/04/01、BELS機関)
住宅履歴保管 きた住まいるサポートシステム
保管番号：00000000
共通ID：00000000

住宅ラベリングシートの作成例 (新築戸建住宅の場合)

※1：等級は、登録住宅性能評価機関等の評価を受けた場合は赤枠、住宅事業者による自己評価の場合は青枠で表示されます
※2：道内の住宅供給を行う取組のうち、今後の北海道が目指すべき住宅づくりに寄与すると評価し、道がブランド登録したもの

■北方型住宅基準への適合状況
北方型住宅2020【介護配慮タイプ】
必須：必須基準(基本的に備えるべき基準)

☒ 適合している(配慮している)

推奨：推奨基準(配慮を求める項目)

☐ 適合していない(配慮していない)

○住宅の性能等基準(4つの基本性能)

項目			適否	基準の内容	
長寿命	1 高い耐久性	必須	☒	耐震性能	【耐震等級2】 構造躯体が極めて希に発生する地震力の1.25 倍の力に対して倒壊、崩壊等しない構造強度を確保している。
		必須	☒	劣化対策	【劣化対策等級3】 構造躯体等の耐久性の確保、劣化対策として外壁の軸組や土台の防腐措置、床下や小屋裏の換気措置といった措置を講じている。
		推奨	☒	外装材の耐久性	外装の耐久性を向上させるよう、外装材の目地を開放目地とする、耐候性の高いシーリング材を使用するといった対策を講ずるよう配慮している。
	2 高い耐用性	推奨	☒	間取り変更	生活様式や世帯の変化等に対応して、間取りの変更等に対応可能な平面計画、断面計画、構造計画及び設備計画を採用している。
	3 維持管理の容易さ	必須	☒	給排水管等の維持管理	【維持管理対策等級3】 給排水管等の維持管理対策として、構造躯体や仕上材に影響を及ぼすことなく給排水管等の補修、点検、清掃等が可能な仕様となっている。
安心・健康	4 高齢社会への対応	必須	☒	転倒防止	住宅内の移動等に伴う転倒、転落等を防止するため、部屋の配置、段差、階段、手すり、浴室等の広さ等について基本的な措置が講じられている。
		推奨	☒	車いす対応	介助が必要となった場合を想定し、在宅介護や車いす利用が安全に行えるよう、階段、手すり、廊下等の幅員、便所や浴室の広さについて、基本的な措置が講じられている。＜介護配慮タイプ＞
		推奨	☒	屋外アプローチ	積雪期に安全に移動できるよう、玄関までのアプローチの積雪、凍結の防止、アプローチでの転倒等の防止のための基本的な措置が講じられている。
	5 健康で快適な室内空間	必須	☒	ホルムアルデヒド対策	建築材料は、ホルムアルデヒドの発散による衛生上の支障がないものを使用している。
		必須	☒	換気方式	必要な換気量と適切な換気経路が確保される換気システムとしている。
		必須	☒	暖房方式	セントラルヒーティングを原則とし、住宅内の室温が適正に確保できる全館暖房としている。
		推奨	☒	日射遮へい通風確保	日射の遮へいや通風の確保など、夏季の防暑に配慮している。
	6 自然災害への対応	必須	☒	在宅避難のための室温確保	地震時の倒壊を防ぎ在宅避難が可能となるよう、また、冬季に無暖房でも一定の室内温度を確保できるよう、耐震等級2、外皮平均熱貫流率(U _A 値)0.34W/(㎡・K)以下、隙間相当面積(C値)1.0㎠/㎡以下(実測値)の性能を満たしている。
		推奨	☒	防災対策	災害時の転倒・落下物の防止、避難経路の確保、災害発生後のライフラインの確保、ハザードマップに示された危険対策といった自然災害への対応に配慮している。
環境との共生	7 省エネルギー・環境負荷の低減	必須	☒	断熱・気密性能	暖房エネルギーを低減できるよう、外皮平均熱貫流率(U _A 値)0.34W/(㎡・K)以下、隙間相当面積(C値)1.0㎠/㎡以下(実測値)の性能を満たしている。
		必須	☒	一次エネルギー消費量	エネルギー消費量の少ない暖房、給湯、照明等の設備を使用することとし、一次エネルギー消費量基準BEIは0.8以下(省エネ基準から20%以上削減)としている。
		推奨	☐	一次エネルギー消費量	エネルギー消費量の少ない暖房、給湯、照明等の設備を使用することとし、一次エネルギー消費量基準BEIは0.75以下(省エネ基準から25%以上削減)としている。
		推奨	☒	その他環境負荷低減	廃棄物発生量の少ない設計、環境に配慮した建築部材の使用、自然エネルギーや未利用エネルギーの活用など、環境負荷を低減する配慮を行っている。
	8 敷地内の雪処理	推奨	☒	雪処理計画	敷地内の雪処理のための労力やエネルギーが少なくなるよう、住宅の配置や屋根の形状、堆雪スペースの確保などに配慮している。
	9 美しいまちなみの形成	必須	☒	外壁の後退	植栽や雪処理に活かせる空地を確保するため、住宅(附属建築物等を除く)の外壁は、道路境界線から1m以上後退して配置している。
		推奨	☒	美しいまちなみの形成	美しいまちなみを形成するよう、住宅の外観の色調、オイルタンク等付属物の配置、敷地内の緑化等に配慮している。
地域らしさ	10 地域資源の活用	必須	☒	気候風土を活かした設計	地域の気候・風土を活かした計画、設計を行っている。
		推奨	☒	地域資源の活用	道産木材、地場の材料を活用した建築部材、バイオマスなどの地域エネルギーといった地域資源の活用に配慮している。
	11 地域の活性化	推奨	☒	市町村施策との連携	景観への配慮、地域材の活用といった地域の活性化に資する市町村の取組と連携するなど、地域に根ざした住宅となるよう配慮している。

○その他

項目			適否	基準の内容	
専門技術者の関与	必須	☒		・設計業務に当たっては、BISまたはBIS-Mが、住宅の温熱環境に関する内容の確認を行っている。 ・建設工事に当たっては、BIS-EまたはBIS-Mが、断熱気密工事に係る内容の確認を行っている。	

住宅ラベリングシートの作成例(このシートは北方型住宅 2020 の場合のみ作成されます)

「住宅ラベリングシート」とは

● 住宅ラベリングシート

住宅ラベリングシートは「きた住まいるサポートシステム」で作成することができ、シートには、住宅の写真、住宅・土地と事業者の概要、住宅性能、きた住まいるブランド住宅の適合状況などが分かりやすく表示されます。また、新築時の図面や建設後の点検、修繕、リフォームの記録などの住宅履歴情報とともに、「きた住まいるサポートシステム」に保管され、いつでも閲覧・出力できます。



< 3つのポイント >



住宅の概要・特長がわかる



住宅の性能がわかる



適合・認定状況がわかる

< 活用のしかた >

新 築



住宅性能の確認に

改 修



改修工事内容の判断の参考に

売 買

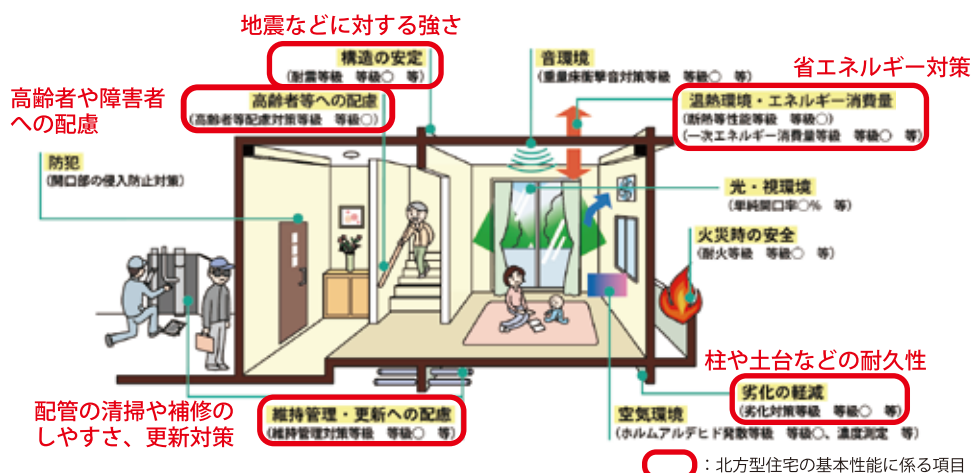


資産価値評価の参考に

住宅ラベリングシートによる住宅性能の見える化

住宅ラベリングシートは、北方型住宅の基本性能のうち住宅性能表示制度に基づく 6 項目について等級を表すとともに、外皮性能、一次エネルギー消費量、気密性能については具体的な数値を示して見える化しています。

① 住宅性能表示制度に基づく性能



住宅性能表示のイメージ

(一般社団法人 住宅性能評価・表示協会のホームページより引用)

住宅性能表示制度に基づく評価内容と北方型住宅基準

項 目	各 等 級 の 説 明 文 ^{※1}	等級	北方型住宅	北方型住宅 ECO	北方型住宅 2020
耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止)	極めて稀に(数百年に一度)発生する地震に対して、建物が損傷を受けても人命が損なわれるような倒壊のしにくさを示すものです。等級 1 は建築基準法 ^{※2} に適合する耐震性を表します。等級が高いほど、より大きな地震の力に対して倒壊しにくくなります。	3			
		2			○
		1	○	○	
断熱等性能等級	暖房や冷房に使用するエネルギー削減に必要な断熱化等の程度を示すものです。等級 4 は平成 28 年省エネルギー基準 ^{※3} に適合する程度の性能であり、等級 5 は ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)水準の性能です。等級が低くなると適合する基準の水準が低くなり、住宅の断熱性が低くなります。	5		○	○
		4	○		
		3			
		2			
		1			
一次エネルギー消費量等級	住宅で使用する電気、灯油、ガスなどの消費量の程度を示すものです。等級 4 は平成 28 年省エネルギー基準 ^{※3} に適合する程度の消費量であり、等級 5 は等級 4 に比べ消費量が 10%以上、等級 6 は等級 4 に比べて 20%以上少なくなります。	6			○
		5			
		4	○	○	
		1			
劣化対策等級 (構造躯体等)	住宅の構造に使われている材料について、腐朽などの劣化を軽減するための対策が、どの程度されているかを示すものです。構造体が劣化して交換が必要になるまでの期間を、等級 3 では 3 世代(概ね 75～90 年)、等級 2 では 2 世代(概ね 50～60 年)程度と想定しています。	3	○	○	○
		2			
		1			
維持管理対策等級 (専用配管)	給排水管などに対して、清掃、点検、補修などが容易にできるように、どの程度配慮されているかを示すものです。等級が高いほど、様々な配慮がされています。	3	○	○	○
		2			
		1			
高齢者等配慮対策等級 (専用部分)	高齢者等の「移動の安全性」と「介助の容易性」に対する配慮の程度を示すものです。等級が高いほど、高齢者等に配慮した工夫を手厚く行っています。	5			
		4			
		3	○	○	○
		2			
		1			

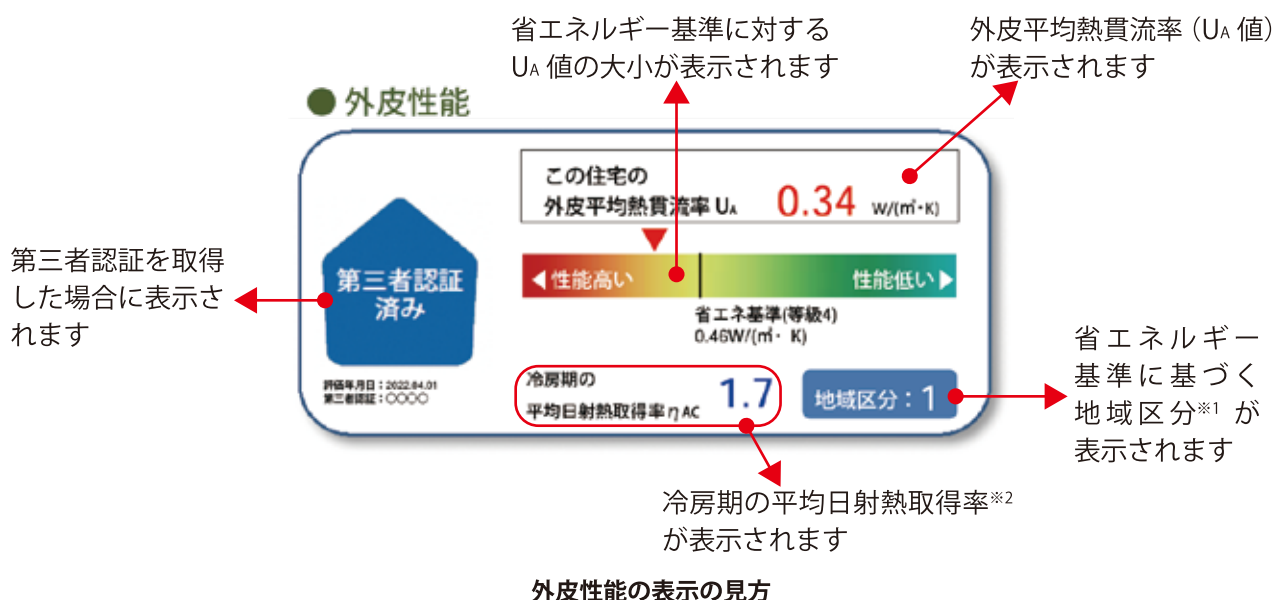
※1：各等級の詳細は、一般社団法人 住宅性能評価・表示協会のホームページ等を参照ください

※2：建築基準法施行令第 88 条第 3 項 ※3：建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令(平成 28 年 4 月 1 日施行)

住宅ラベリングシートによる住宅性能の見える化

② 外皮性能

外皮性能とは、住宅の断熱性のことであり、外皮平均熱貫流率（ U_A 値）で示します。 U_A 値が小さいほど、断熱性が高い住宅となります。平成 28 年省エネルギー基準では、 U_A 値の基準値が定められています。住宅ラベリングシートには、 U_A 値の計算結果が表示されます。



③ 一次エネルギー消費量

一次エネルギー消費量とは、暖房や給湯などで消費された電気、ガス、灯油などの使用量を、化石燃料など自然から得られるエネルギーに換算した値です。値が小さいほど省エネルギーな住宅となります。平成 28 年省エネルギー基準では、一次エネルギー消費量の基準値が定められています。住宅ラベリングシートには、一次エネルギー消費量の計算結果が表示されます*3。

また、省エネルギー基準に対する削減率と BEI (Building Energy Index) には関係性があり、例えば、削減率が 20% の場合、BEI は 0.8 になります*4。



④ 気密性能

気密性能とは、延床面積 1m² あたりの住宅の隙間量を表したもので、相当隙間面積（C 値）で示します。C 値が小さいほど、気密性が高い住宅であり、概ね 2.0[cm²/m²] 以下にすることが重要です。これにより、壁内結露の発生が抑えられるとともに、計画的な換気が可能となります。気密測定を行った場合、住宅ラベリングシートには、C 値の実測値が表示されます。

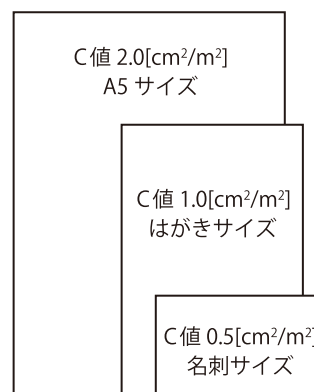
● 気密性能



測定を行った場合、C 値の実測値が表示されます



気密測定の様子



住宅の隙間量のイメージ
(40 坪程度の住宅の場合)

気密性能の表示の見方

 わたしに、あしたに、やさしい住まい。 北方型住宅 住宅性能の一覧		 北方型住宅 (2005 年基準)	 北方型住宅 ECO (2010 年基準)	 北方型住宅 2020 (2020 年基準)
外皮性能	外皮平均熱貫流率 [W/(m ² ・K)]	0.46 以下	0.38 以下	0.34 以下
一次エネルギー消費量	BEI ^{※4} [-]	1.0 以下	1.0 以下	0.8 以下
気密性能	相当隙間面積 [cm ² /m ²]	2.0 以下	1.0 以下	1.0 以下
灯油消費量(暖房) ^{※5} [ℓ/年]		1,200	970	800

※1：平成 28 年省エネルギー基準では、北海道は 3 つの地域に区分されており、それぞれの地域区分で基準値が異なります。

※2：冷房期における日射熱の室内への侵入のしやすさを表す省エネルギー基準で定められた指標であり、値が大きいほど、日射熱が侵入しやすい住宅となります。なお、北海道における基準値は定められておりませんが、参考までに記載しています。

※3：一次エネルギー消費量は、一定の生活スケジュールに基づく設備機器の運転条件等を想定し計算したものであり、実際に消費されるエネルギー消費量とは異なる場合があります。

※4：BEI とは、設計一次エネルギー消費量を基準一次エネルギー消費量で除した値のこと（一次エネルギー消費量には、家電等のその他の設備による消費量を除く）。1.0 以下であれば省エネルギー基準を達成しており、値が小さいほど省エネルギー性能が高い。

※5：延床面積 40 坪程度の住宅を対象に、冬期に室温を 20℃一定として全室暖房を行った場合の札幌における年間灯油消費量を試算した結果です。

■ 関連情報 ■

- **北方型の住まい Lab**（北海道建設部住宅局建築指導課企画係）

<https://www.kita-smile.jp>



- **きた住まいるサポートシステム**（北海道建設部住宅局建築指導課企画係）

<https://support.kita-smile.jp>



- **住宅性能表示制度**（一般社団法人 住宅性能評価・表示協会）

<https://www.hyoukakyokai.or.jp/seido/index.php>



- **建築物省エネ法**（国土交通省）

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku_house_tk4_000103.html



- **建築物のエネルギー消費性能に関する技術情報**（国立研究開発法人 建築研究所）

<https://www.kenken.go.jp/becc/index.html>



■ お問い合わせ ■

- **北方型住宅の制度に関すること**

北海道建設部住宅局建築指導課企画係

TEL：011-204-5577（直通）

- **北方型住宅の住宅性能に関すること**

地方独立行政法人 北海道立総合研究機構 建築研究本部 北方建築総合研究所

TEL：0166-66-4211

- **きた住まいるサポートシステムによる住宅履歴保管に関すること**

一般財団法人 北海道建築指導センター（北海道住宅履歴保管事業に係る指定機関）

TEL：011-241-1893

住宅ラベリングシート ユーザー向けガイドブック

編集：地方独立行政法人 北海道立総合研究機構
建築研究本部 北方建築総合研究所
一般財団法人 北海道建築指導センター

発行元：北海道建設部住宅局建築指導課

初版：平成28年9月

改訂：平成29年3月

改訂：令和4年1月