

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の
長期優良住宅認定制度の
技術基準の概要について

いつまでも
安心・快適な住まいに暮らす



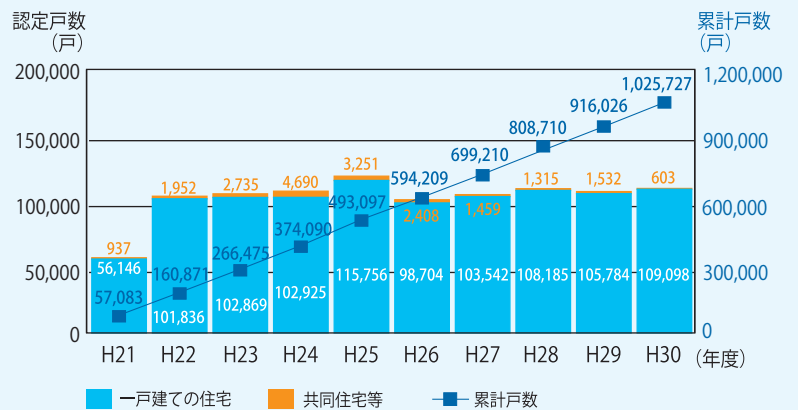
「長期優良住宅」とは…

長期優良住宅認定制度は、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の建築・維持保全に関する計画を「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき認定するものです。平成21年6月より新築を対象とした認定が開始され、平成28年4月より既存住宅の増築・改築を対象とした認定も開始されました。

長期優良住宅認定制度は平成21年6月4日より施行され、平成30年度末で累計100万戸以上が認定を受けています。(実績数は新築と増築・改築の合計)

認定戸数は年間10万戸程度で推移しており、新築される一戸建て住宅の約4戸に1戸は長期優良住宅の認定を取得しています。

【各年度の認定戸数と認定累計戸数】



出典：国土交通省発表資料より作成

「長期優良住宅」とは、大きく分けて以下A～Dの4つの措置が講じられている住宅を指します。

- A. 長期に使用するための構造及び設備を有していること
- B. 居住環境等への配慮を行っていること
- C. 一定面積以上の住戸面積を有していること
- D. 維持保全の期間、方法を定めていること

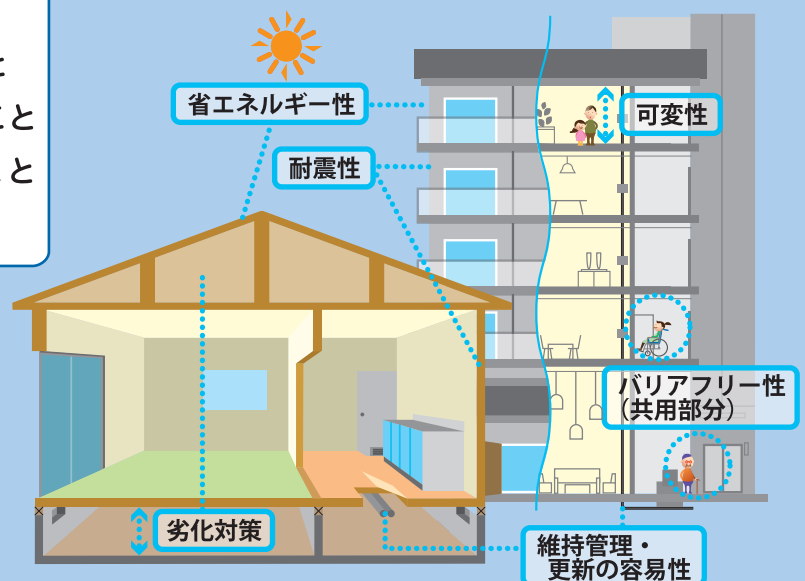
→ 詳しくは、③～⑮ページ

「長期優良住宅」の認定を受けるためには、A～Dの全ての措置を講じ、必要書類を添えて所管行政庁に申請することが必要です。

認定後、工事が完了すると維持保全計画に基づく点検などが求められます。

→ 詳しくは、⑯～⑲ページ

【長期優良住宅の主な「認定基準」】



お問合せ先 → 国土交通省

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html



長期優良住宅 新築 のメリット



長期優良住宅（新築）の認定を受けた住宅は、補助金、住宅ローンの金利引き下げ、税の特例や地震保険料の割引等を受けることができます。条件等の最新の情報については各お問合せ先にてご確認ください。

地域型住宅グリーン化事業（長寿命型）

地域の中小工務店等*が整備する木造の長期優良住宅について、補助金を受けることができます。



- 補助対象経費の1割以内の額で、かつ住宅1戸当たり**110万円**（最大）など

* 流通事業者、建築士等の関連事業者とともに連携体制を構築し、本事業の採択を受けたグループに属する中小工務店等。採択グループは以下のお問合せ先を参照。

お問合せ先 ▶ 地域型住宅グリーン化事業評価事務局
03-3560-2886
<http://chiiki-grn.jp/>



住宅ローンの金利引き下げ

長期優良住宅を取得する場合、住宅ローンの金利の引き下げ等を受けることができます。



- **フラット35S**
＜金利Aプラン＞フラット35の借入金利を**当初10年間、年0.25%引き下げ**

- **フラット50**
返済期間の上限が**50年間**。住宅売却の際に、購入者へ住宅ローンを引き継ぐことが可能です。

お問合せ先 ▶ (独)住宅金融支援機構 お客様コールセンター
0120-0860-35
<https://www.flat35.com/loan/lineup.html>



税の特例措置

長期優良住宅の認定を受けることで、一般住宅に比べて税の特例措置が拡充されています。

＜2021年12月31日までに入居した場合＞

- **所得税（住宅ローン減税）**：限度額の引き上げ
控除対象限度額 **4,000万円** ⇒ **5,000万円**
(控除率 1.0%、控除期間 10年間、最大控除額 500万円)

- **所得税（投資型減税）**
標準的な性能強化費用相当額（上限：650万円）の**10%**を、その年の所得税額から控除

※住宅ローン減税と投資型減税は、いずれかの選択適用(併用は不可)
※控除対象限度額は、消費税率10%が導入された場合

＜2020年3月31日までに入居した場合＞

- **登録免許税**：税率の引き下げ
①保存登記 **0.15%** ⇒ **0.1%**
②移転登記 [戸建て] **0.3%** ⇒ **0.2%**
[マンション] **0.3%** ⇒ **0.1%**

- **不動産取得税**：課税標準からの控除額の増額
控除額 **1,200万円** ⇒ **1,300万円**

- **固定資産税**：減税措置(1/2減額)適用期間の延長
[戸建て] **1～3年間** ⇒ **1～5年間**
[マンション] **1～5年間** ⇒ **1～7年間**

お問合せ先 ▶ 国土交通省
03-5253-8111 (内線39-475)

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000022.html



地震保険料の割引

長期優良住宅では、認定基準に定める耐震性が求められます。所定の確認資料を提出することで、住宅の耐震性に応じた保険料の割引を受けることが可能です。

＜住宅が次のいずれかに該当する場合＞

- **耐震等級割引**
住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）に基づく耐震等級（倒壊等防止）を有している建物であること。
⇒ (割引率) 耐震等級2：**30%**
⇒ (割引率) 耐震等級3：**50%**

- **免震建築物割引**
品確法に基づく免震建築物であること
⇒ (割引率) **50%**

お問合せ先 ▶ 地震保険料の割引商品を扱う損害保険会社



長期優良住宅 **新築** の認定基準〔概要〕

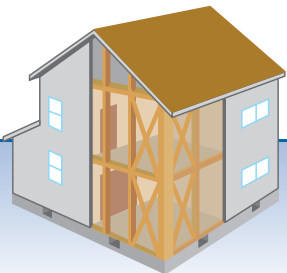
「長期優良住宅」の認定を受けるためには、次のような認定基準を満たすことが必要です。

「長期使用構造等」に関する項目

長期優良住宅認定制度は、「一戸建ての住宅」「共同住宅等」のどちらも利用できます。

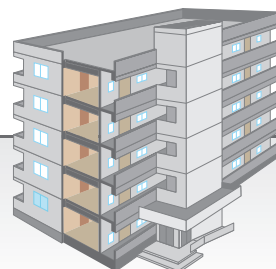
一戸建ての住宅

一戸建ての住宅で人の居住の用に供する部分を有しないものに限り、



共同住宅等

共同住宅、長屋その他の一戸建ての住宅以外の住宅をいい、店舗等との併用住宅を含みます。



劣化対策

数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。

→ 詳しくは、5～7 ページ



耐震性

極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること。

→ 詳しくは、8～10 ページ



維持管理・更新の容易性

構造躯体に比べて耐用年数が短い設備配管について、維持管理（点検・清掃・補修・更新）を容易に行うために必要な措置が講じられていること。

→ 詳しくは、11・12 ページ



省エネルギー性

必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。

→ 詳しくは、13～15 ページ



可変性（共同住宅・長屋）

居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること。



バリアフリー性（共同住宅等）

将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースが確保されていること。

その他の項目



居住環境

良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。



住戸面積

良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。



維持保全計画

建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。

認定基準の詳しい内容は「長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準（平成21年2月24日国土交通省告示第209号）」をご覧ください。

また、認定基準は住宅性能表示制度の評価方法基準を引用しているため、そちらもあわせてご参照ください。

5～15 ページでポイントを紹介していますが、詳細は下記より検索ください。

住宅性能表示制度の「評価方法基準」の **等級** について

評価方法基準

検索

<http://www.mlit.go.jp/common/001226987.pdf>





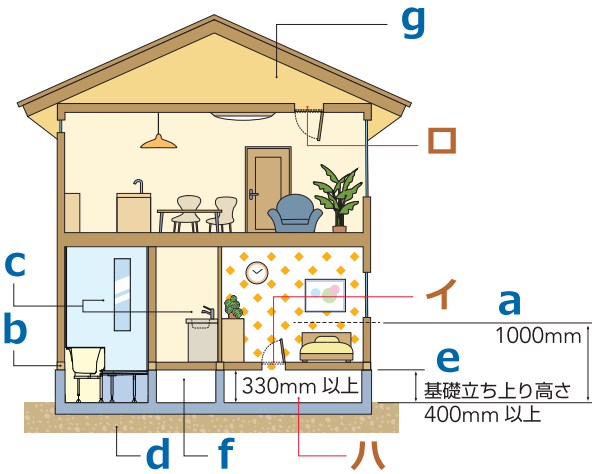
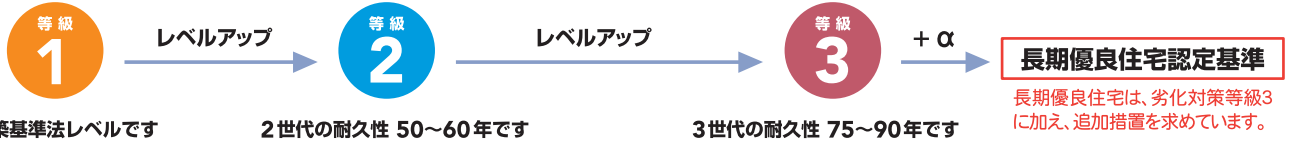
性能項目等	長期優良住宅（新築）認定基準の概要		一戸建ての住宅	共同住宅等
劣化対策	劣化対策等級（構造躯体等） 等級3 かつ 構造の種類に応じた基準		○	○
	木造	床下空間の有効高さ確保及び床下・小屋裏の点検口設置 など		
	鉄骨造	柱、梁、筋かいに使用している鋼材の厚さ区分に応じた防錆措置 または 上記木造の基準		
	鉄筋コンクリート造	水セメント比を減するか、かぶり厚さを増す		
耐震性	耐震等級（倒壊等防止） 等級2 または 耐震等級（倒壊等防止） 等級1 かつ 安全限界時の層間変形を1/100（木造の場合 1/40）以下 または 品確法に定める免震建築物		○	○
維持管理・更新の容易性	維持管理対策等級（専用配管） 等級3		○	○
	共同住宅等のみ適用	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理対策等級（共用配管） 等級3 更新対策（共用排水管） 等級3 	—	
省エネルギー性	断熱等性能等級 等級4		○	○
可変性	躯体天井高さ 2,650mm 以上		—	○ （共同住宅及び長屋に適用）
バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級（共用部分） 等級3 ※一部の基準を除く		—	○
居住環境	地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの内容と調和を図る。 ※申請先の所管行政庁に確認が必要		○	○
住戸面積	一戸建ての住宅	75㎡以上	○	○
	共同住宅等	55㎡以上		
	※少なくとも1の階の床面積が40㎡以上（階段部分を除く面積） ※地域の実情を勘案して所管行政庁が別に定める場合は、その面積要件を満たす必要がある。			
維持保全計画	以下の部分・設備について定期的な点検・補修等に関する計画を策定		○	○
	<ul style="list-style-type: none"> 住宅の構造耐力上主要な部分 住宅の雨水の浸入を防止する部分 住宅に設ける給水又は排水のための設備 	[政令で定めるものについて仕様並びに点検の項目及び時期を設定]		

次ページから、これらの項目について解説します



劣化対策

住宅性能表示制度の
劣化対策等級3 相当 + 追加措置



認定基準 数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できる

- a 外壁の軸組等**
外壁の軸組等の地面から1m以内に対する劣化対策措置
 - b 土台**
土台の劣化対策措置
 - c 浴室及び脱衣室**
水廻り（浴室及び脱衣室）の壁、床及び天井の劣化対策措置
 - d 地盤**
基礎内周部及びびつ石周囲の地盤の防蟻措置
 - e 基礎**
雨のはね返りによる土台等の木部の劣化を防止することを目的とした基礎の立ち上りの高さの基準
 - f 床下**
床下の防湿及び換気措置
 - g 小屋裏**
天井断熱を施工している場合の小屋裏換気措置
- 追加措置**
- イ 床下点検口
 - 小屋裏点検口
 - 八 床下有効空間の確保

a. 外壁の軸組等

木造住宅の場合、地面から1m以内の外壁の軸組等¹で、次の構造・材質・薬剤処理の(i)～(iii)のいずれかの組合わせを採用すること。

(i) 通気構造等²+次の(イ)～(ニ)のいずれか

- (イ) 製材、集成材等又は構造用合板等を使用+薬剤処理（現場処理可）
- (ロ) 製材、集成材等を使用+小径 13.5cm 以上
- (ハ) 製材、集成材等を使用+耐久性区分 D1 の樹種³+小径 12.0cm 以上
- (ニ) その他同等のもの

(ii) K3 以上の薬剤処理（工場処理に限る。）

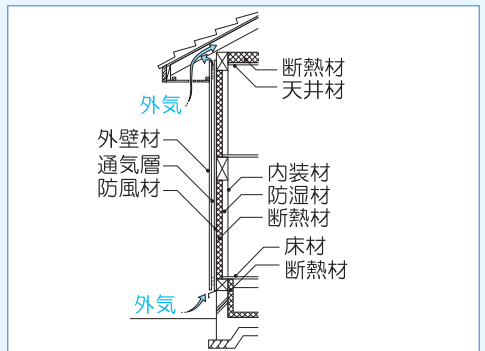
(iii) その他同等のもの

1 「外壁の軸組等」とは

	室内側に露出していない部分	室内側に露出した部分
外壁の軸組	柱・間柱・梁・筋かい・耐力面材 真壁構造の耐力壁の受材・貫	真壁構造の柱・梁
下地材	下地材（外部側） 下地材（室内側）	
土台	土台・火打ち土台	

「外壁の軸組等」

2 「通気構造等」とは



3 「D1の樹種」とは

日本農林規格（JAS）の構造用製材規格等に規定する樹種の区分で、次に挙げるような樹種をいいます。

- 針葉樹の構造用製材等でヒノキ、ヒバ、スギ、ベイヒバ、ベイスギ、ベイマツなど
- 広葉樹製材等でケヤキ、クリ、クヌギ、ミズナラ、イベなど
- 枠組壁工法構造用製材等でダグラスファー、ウェスタンラーチ、カラマツ、ヒバ、ヒノキ、スギ、ウェスタンレッドシダーなど

b. 土台

土台部分には、外壁下端への水切り設置及び次の(i)~(iii)のいずれかの措置が必要。

- (i) 土台に K3 相当以上の防腐・防蟻処理
- (ii) 耐久性区分 D1 の樹種のうち、ヒノキ等の高耐久樹種⁴により構成される集成材等の使用
- (iii) その他同等のもの

4 「D1 の樹種のうち、高耐久樹種」とは

- ヒノキ、ヒバ、バイヒ、バイスギ、ケヤキ、クリ、バイヒバ、タイワンヒノキ、ウェスタンレッドシダーその他これらと同等の耐久性を有するもの

c. 浴室及び脱衣室

浴室及び脱衣室の壁・天井及び床組に、防水上有効な(i)~(iii)のいずれかを採用すること。

- (i) 防水上有効な仕上げ
- (ii) 日本産業規格 A4416 に規定する浴室ユニット
- (iii) その他同等のもの

脱衣室の床組の基準に適合する仕様例

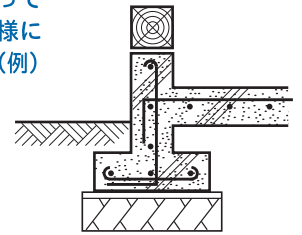
- シーリングせっこうボード張り
- ビニルクロス張り
- 構造用合板(特類)+フローリング
- 耐水合板(普通合板1類、構造用合板特類または1類)

d. 地盤

基礎内周部及びつちか石周囲の地盤に対して、次の(i)~(iii)のいずれかの防蟻措置を行うこと。(基礎断熱の場合は、(i)に適合させること)

- (i) べた基礎又は布基礎と鉄筋で一体となって基礎の内周部の地盤上に一様に打設されたコンクリートで覆ったもの(右図)
- (ii) 有効な土壌処理
- (iii) その他同等の防蟻性能を持つもの

布基礎と鉄筋で一体となって基礎の内周部地盤上に一様に打設されたコンクリート(例)



e. 基礎

地面から基礎上端まで又は地面から土台下端までの高さが 400mm 以上必要。

f. 床下

◆基礎断熱工法の場合

以下のいずれかの防湿上有効な材料で床下を覆うこと。(基礎断熱工法で床下換気を設けない場合)

- (i) 厚さ 100mm 以上のコンクリート
- (ii) 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に限る)
- (iii) その他同等の防湿性能の材料

◆基礎断熱工法以外の場合

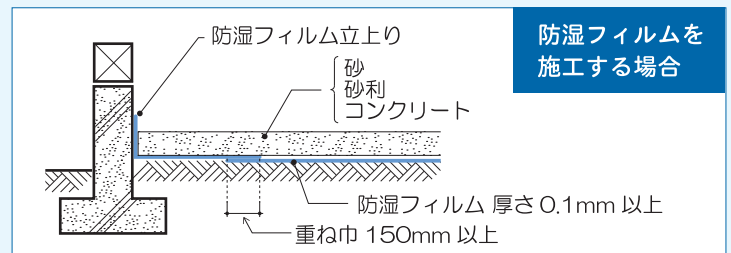
以下のいずれかの防湿上有効な材料で床下を覆うこと。

- (i) 厚さ 60mm 以上のコンクリート
- (ii) 厚さ 0.1mm 以上の防湿フィルム
- (iii) その他同等の防湿性能の材料

◆床下の換気措置

外壁の床下部分に、以下のいずれかの換気口を設けること。

- (i) 壁長さ 4m 以下ごとに有効面積 300 m² 以下の換気口
- (ii) 《ねこ土台の場合》壁の全周にわたって 1m 当たり有効面積 75 m² 以下の換気口
- (iii) その他同等の換気性能のもの

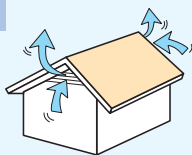


g. 小屋裏

次のいずれかの換気措置(給排気口)を行うこと。

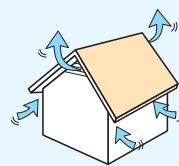
(i) 小屋裏給排気

天井面積の 1/300 以上



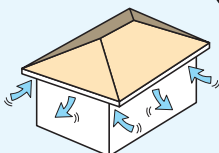
(iii) 軒裏給排気・小屋裏排気

給気口・排気口ともに、天井面積の 1/900 以上



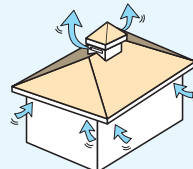
(ii) 軒裏給排気

天井面積の 1/250 以上



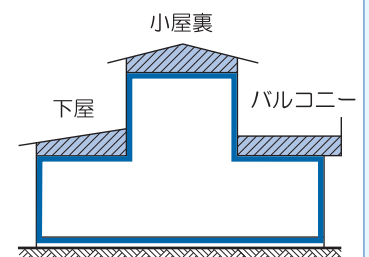
(iv) 軒裏給気・排気塔排気

給気口
天井面積の 1/900 以上
排気口
天井面積の 1/1,600 以上



小屋裏換気口の基準の適用範囲

■断熱範囲
▨小屋裏換気範囲



追加措置

長期優良住宅においては、劣化対策等級 3 の基準以外に、**上乘せの基準**として次のイ～ハまでの基準に適合することが必要です。

イ 床下点検口

区分された床下空間ごとに点検口を設けること

(人通孔等により接続されている場合は、接続されている床下空間を 1 の部分と見なします)

※脱衣室等に点検口を 1 ヶ所設け、基礎の各所に人通孔を設けて対応することが一般的です。

※玄関等の土間部分で、床下空間が存在しないもしくはモルタル等で充填されている場合は、本規定を適用しません。

ロ 小屋裏点検口

区分された小屋裏空間ごとに点検口を設けること

(人通孔等により接続されている場合は、接続されている小屋裏空間を 1 の部分と見なします)

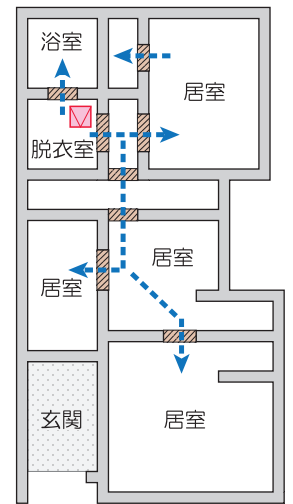
※押入れ等の天井裏の一部を外して点検口とすることが一般的です。

ハ 床下有効空間の確保

床下空間の点検を行うため、床下空間の有効高さ 330mm 以上とすること

床下点検口の設置例

<基礎伏図>



□ … 点検口 ▨ … 人通孔

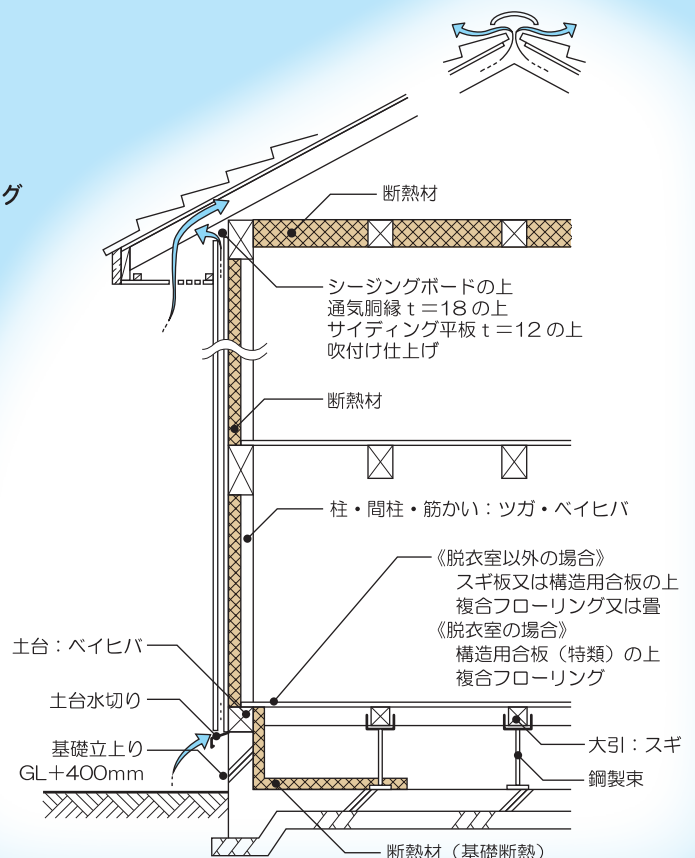
参考ワンポイント

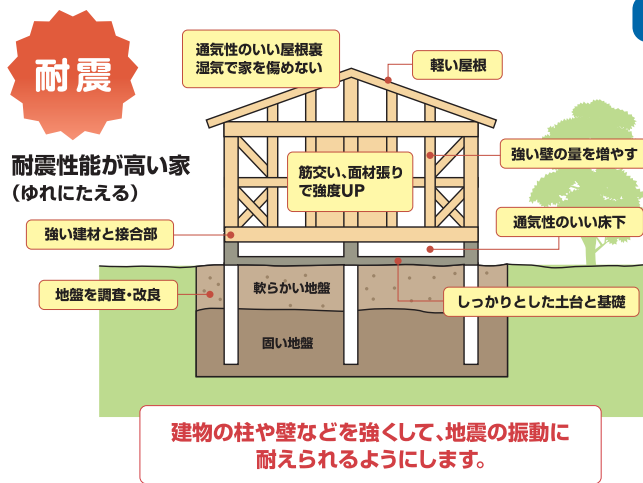
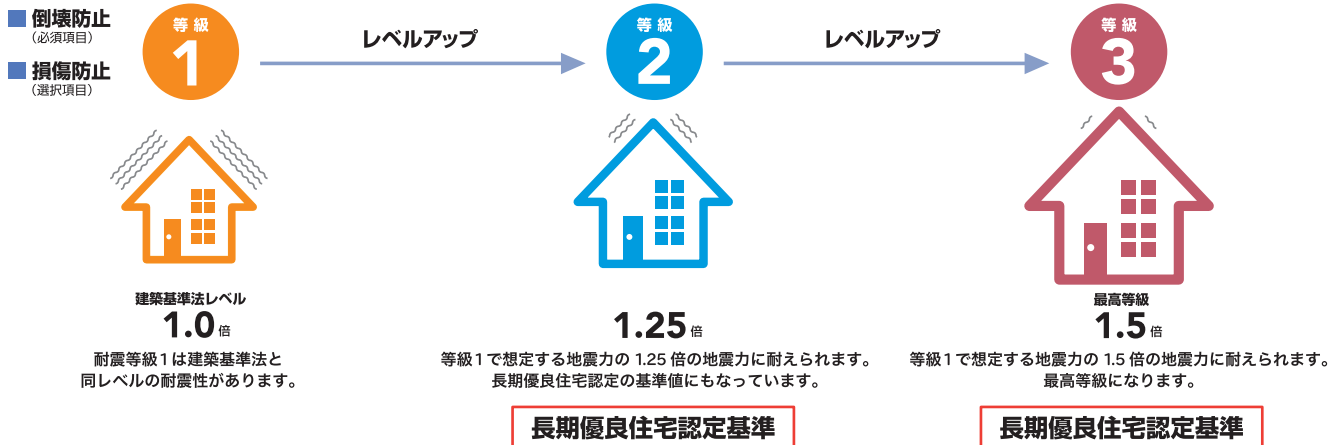
◆防腐・防蟻剤を用いずに長期優良住宅の基準を満たすには・・・

防腐剤・防蟻剤を用いずに等級 3 を確保するための仕様例。

解説

- 1 階の軸組の樹種にツガ・ベイヒバを使用する
- 基礎断熱を採用する
- 土台にベイヒバを採用し、水切りを設ける
- 耐力壁に合板を用いず、防腐・防蟻剤が不要なシージングボードを採用する
- 小屋裏・床下には必要な換気措置・防湿措置を施す
- 浴室はユニットバスとする
- 基礎はべた基礎とし、立上りを 400mm 確保する





認定基準 耐震性能が高く、地震の振動に耐えられる

次のいずれかに該当すること

a 限界耐力計算による場合

以下のいずれかの基準に適合（木造の場合）

- イ．各階の安全限界変形の高さに対する割合が 1/40 以下
- ロ．各階の安全限界変形の 75%以下とした状態を安全限界変形と読み替えて検証
- ハ．等級 2・3 かつ各階の安全限界変形の高さに対する割合が 1/30 以下

b その他の計算による場合

耐震等級（倒壊等防止）等級 2・3 の基準に適合

c 免震建築物であること

本書では、「b. その他の計算による場合」のチェックポイントを紹介します。

b. その他の計算による場合

「耐震等級（倒壊等防止）等級 2・3」の基準に適合しているかを確認します。

次ページから、階数が 2 以下の木造の建築物における基準のチェックポイントを解説します。



耐震等級の基準には、6つのチェックポイントがあります。

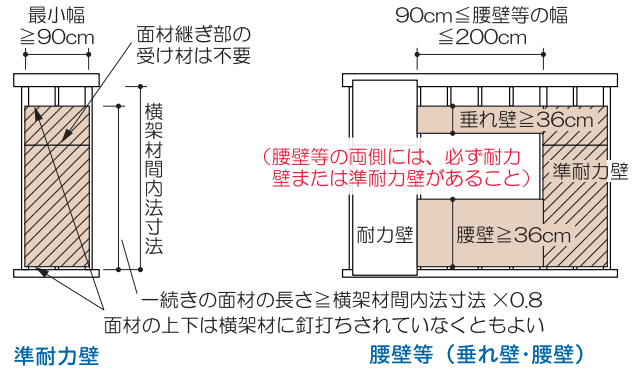
チェックポイント 1 壁量のチェック

- 存在壁量 ≥ 必要壁量を確認します。

建築基準法の存在壁量を満たしているか+建物の性能表示の存在壁量が各等級の地震に関する必要壁量を満たしているかをチェックします。その際に、建築基準法では耐力壁と認められない下記のような「準耐力壁」と「腰壁（垂れ壁・腰壁）」も算入することができます。

準耐力壁等として使うことのできる材料と基準倍率

種類	材料		釘打ちの方法		基準倍率
			種類	最大間隔	
木ずり（片面）	構造用合板	屋外壁などで耐候措置なし	N50	15cm	0.5
		屋外壁などで耐候措置あり			
		上記以外			
	軸組みに釘打ち	パーティクルボード			2.5
		構造用パーティクルボード			
		構造用MDF			
	構造用パネル	0.9			
	石こうボード（屋内壁）		GNF40 又は GNC40		



チェックポイント 2 バランスのよい壁配置のチェック

- 偏心が大きすぎないように、建築基準法に基づく簡易法でチェックします。

建物側端部分の壁量充足率又は壁率比がバランスの条件を満たしているかをチェックします。

チェックポイント 3 床倍率のチェック

- 平均存在床倍率 ≥ 必要床倍率を確認します。
- 耐力壁線間距離が大きすぎないことを確認します。

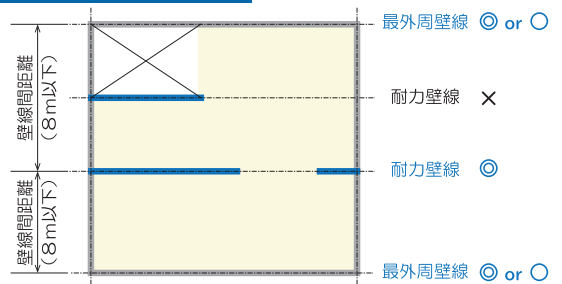
耐力壁線による床区画ごとの床と壁の条件で決まる必要床倍率よりも、存在床倍率が大きいかをチェックします。

$$\text{必要床倍率} = \alpha \times \frac{\text{性能表示の地震に対する単位面積あたりの必要壁量}}{200} \times \text{耐力壁線間距離}$$

$$\text{平均存在床倍率} = \frac{(\text{床倍率} \times \text{その床の壁線方向長さ}) \text{の合計}}{\text{床区画の壁線方向距離}}$$

	床区画と耐力壁線の条件	床係数 α
2階建ての2階及び平屋建て	最外周耐力壁線に片側が接する床区画	2.0
	耐力壁線に両側を挟まれた床区画	1.0
2階建ての1階及び下屋	最外周耐力壁線に片側が接する床区画	2.0
	耐力壁線に両側を挟まれた床区画	床区画の上に上階耐力壁線がある 床区画の上に上階耐力壁線がない

耐力壁線間距離の考え方



- ◎ : 「その通り床長さ × 0.6」かつ「4000mm 以上」を満足する
- : 最外周壁線で◎の条件を満足しない
- × : 条件を満足しない

チェックポイント 4 接合部のチェック

次の接合部をチェックします。

- 筋かいや柱等の壁要素の軸組の接合部
- 床・屋根を支える横架材の接合部

筋かい接合部及び壁倍率・壁配置に応じた柱の接合部の必要な仕様を選択 + 胴差しと通し柱の接合部や建物形状等に応じた床・屋根の接合部の必要な仕様を選択します。

チェックポイント 5 基礎のチェック

- 建築基準法の仕様規定、鉛直荷重と水平荷重に必要な仕様をチェックします。
- 地盤の地耐力と荷重条件に応じて、仕様をスパン表から選択します。

チェックポイント 6 横架材のチェック

- 負担する荷重や横架材の間隔・長さに応じて、必要な断面寸法をスパン表から選択します。

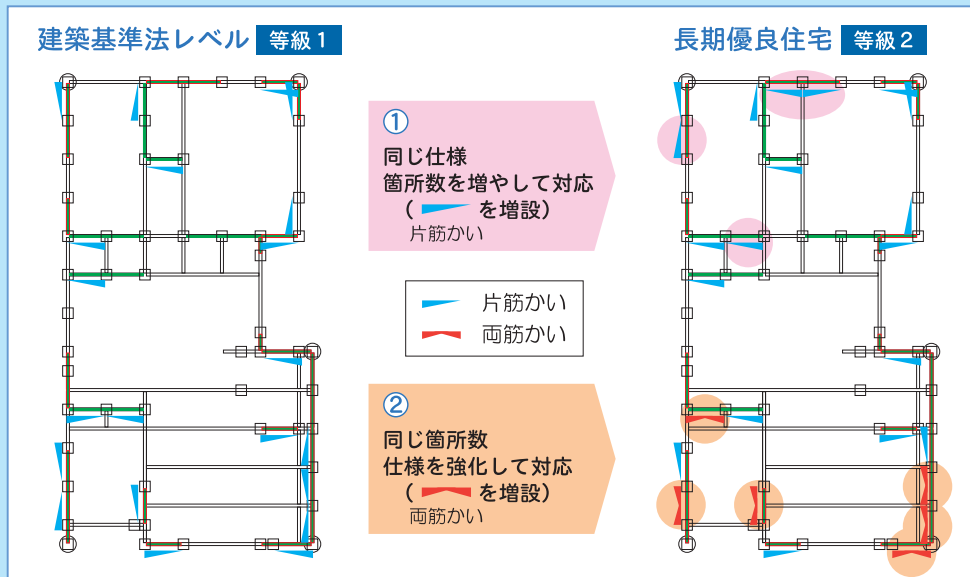
参考ワンポイント

◆基準を満たすための必要壁量確保の考え方 < チェックポイント 1 関連 >

必要壁量の基準を満たすためには、

- ① 同じ仕様で箇所数を増やして対応する方法
 - ② 同じ箇所数で仕様を強化して対応する方法
- があります。

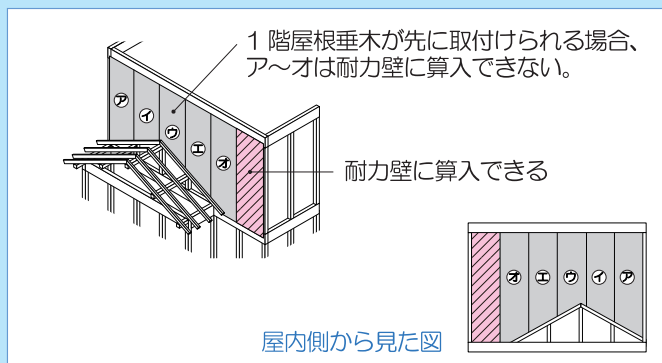
基準を満たすための対応例
(シミュレーション例)



◆耐力壁とみなせない壁 < チェックポイント 1 関連 >

1階の下屋部分で2階の外壁に取り付く部分は、施工手順として2階の外壁部分の耐力壁を先に施工しなければ、2階の耐力壁の下端が横架材まで届かなくなるので耐力壁とはみなせません。このような納まりは一般的に図面では表現されないため、特に注意が必要となります。

耐力壁と認められない場合の例

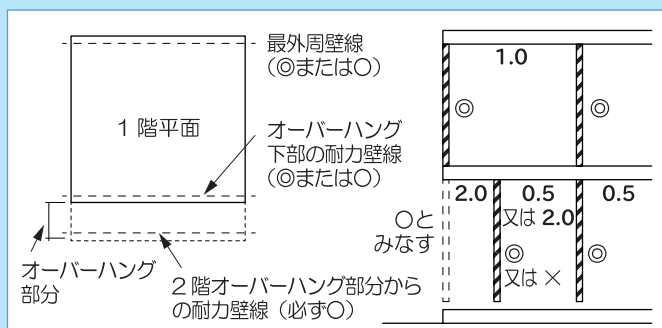


◆バルコニー・オーバーハングの扱い < チェックポイント 2 関連 >

バルコニーの下部に耐力要素がない場合、水平構面のチェックの時に、そのバルコニーを考慮に入れる必要はありません。

【耐力壁線の設定について】

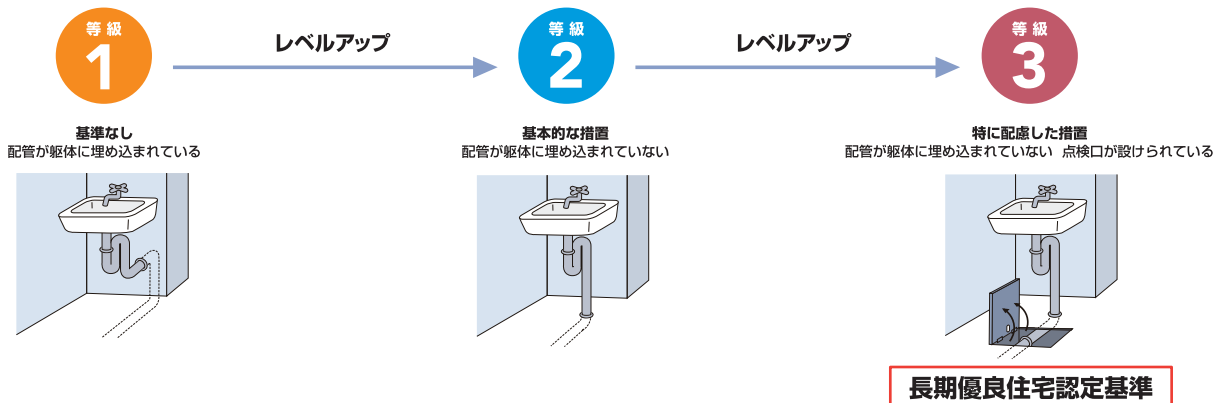
- ・ 1階の耐力壁線を設定する際に、最外周壁線の外側にオーバーハング部の最外周壁線を加え、チェックを行う必要があります。
- ・ この場合、 $\alpha=2.0$ とします。<必要床倍率の算出について>
- ・ 必要床倍率を算出する際には、床区画の耐力壁線間距離としても壁線方向距離としても、オーバーハング部分を含めて寸法を設定します。



◆吹き抜けや外部空間の扱い < チェックポイント 3 関連 >

吹き抜けや外部空間も床区画の面積に含みます。

床区画内に吹き抜けが存在する場合、吹き抜け部分に火打ち材が存在しなくても、吹き抜けを含む床区画全体の面積で存在床倍率を求める必要があります。また、床区画内に外壁が履行して外部空間が存在する場合も、履行した部分を床面積に含めて計算します。



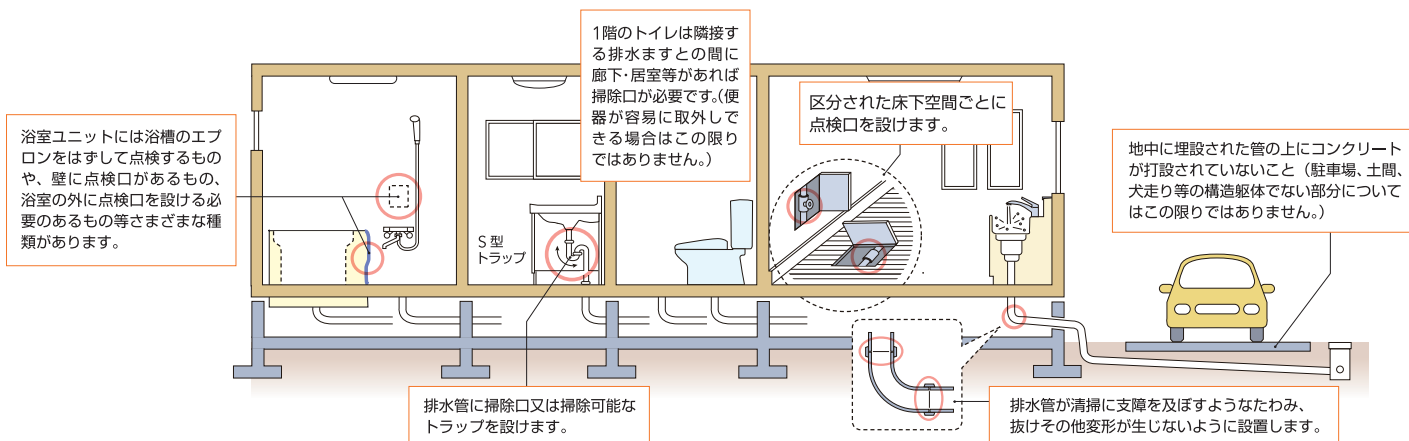
認定基準

構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理を容易に行うことができる

次の基準に適合すること

- a コンクリート内埋込配管がないこと
- b 地中埋設管上にコンクリートを打設しないこと
- c 配管等の内面仕様、たわみ、抜け防止
- d 排水管の清掃措置・掃除口の点検措置
- e 主要接合部等の点検措置

※共同住宅等には、この他、専用配管が他住戸専用部に設置されていないことが加わります。

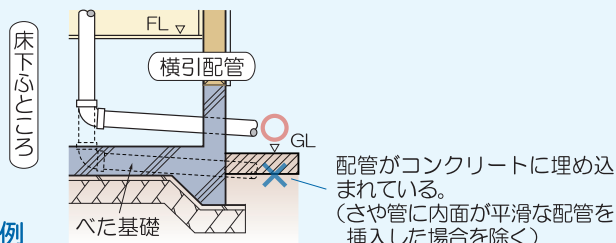


a. コンクリート内埋込配管がないこと

コンクリート内に専用配管を埋設しないこと。

※壁、床、柱はり又は基礎の立ち上り部分を局部的に貫通する場合は除きます。

べた基礎におけるコンクリート内埋込み排水管の例

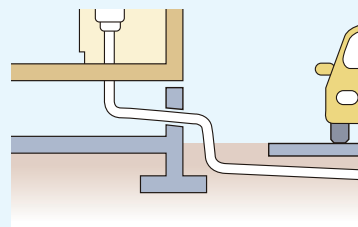


b. 地中埋設管上にコンクリートを打設しないこと

地中埋設管の上にコンクリートを打設しないこと。

※構造躯体に影響を及ぼさず、配管の点検・補修が行える場合は除きます。(布基礎と一体化されていない防湿コンクリートや、建築物外部に存する犬走り、駐車スペースなど)

地中埋設とみなさない
ただし書きの例

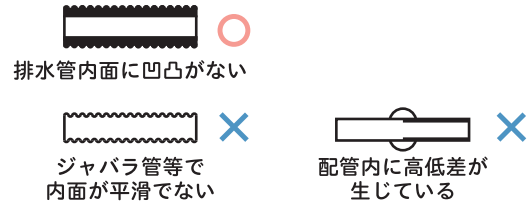


c. 専用排水管の内側が平滑で、たわみ、抜け等が生じないように設置されていること

排水管の内側については清掃に支障を及ぼすような凹凸がないものとする。

※排水管内面に凹凸のあるジャバラ管等や肉厚の異なる管同士の接合により配管内に高低差が生じ、滞留物が発生する恐れがあるものを用いないこと。

専用排水管内側のイメージ



●肉厚の異なる管同士を接合させる場合等、配管内に高低差が生じることによって滞留物が発生するおそれがあるものは適合しません。

d. 排水管における掃除口又は清掃可能な措置が講じられたトラップを設けること

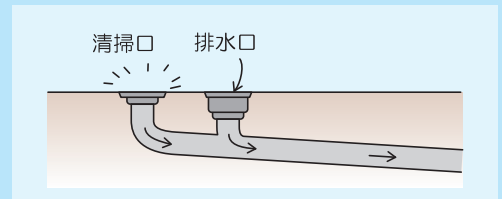
清掃器具が挿入できる掃除口、及び排水管端部のトラップ等に清掃器具を挿入できる構造とすること。

参考 掃除口を設ける場合の留意点

●一般的には、簡単に取り外しができる洋風便器を設置するため、掃除口を設ける必要はありませんが、排水管に設ける掃除口は、排水管の種類に応じて適切な位置に設けます。

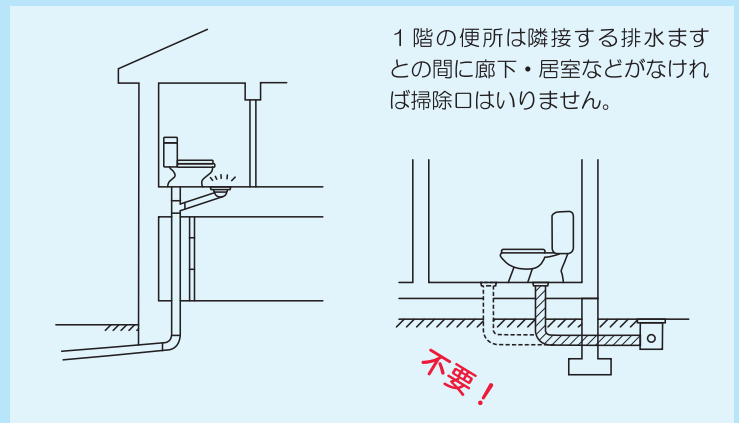
① 排水横引き管

・主要な排水管の最も上流部の延長線上に掃除口を設けることが有効です。



② 排水立管

・2階建て以上の住宅における排水立管では、掃除口を2階の床面近くの位置に排水管から分岐して設けることが有効です。
・2階以上の階にある便所には掃除口が必要であることに注意してください。



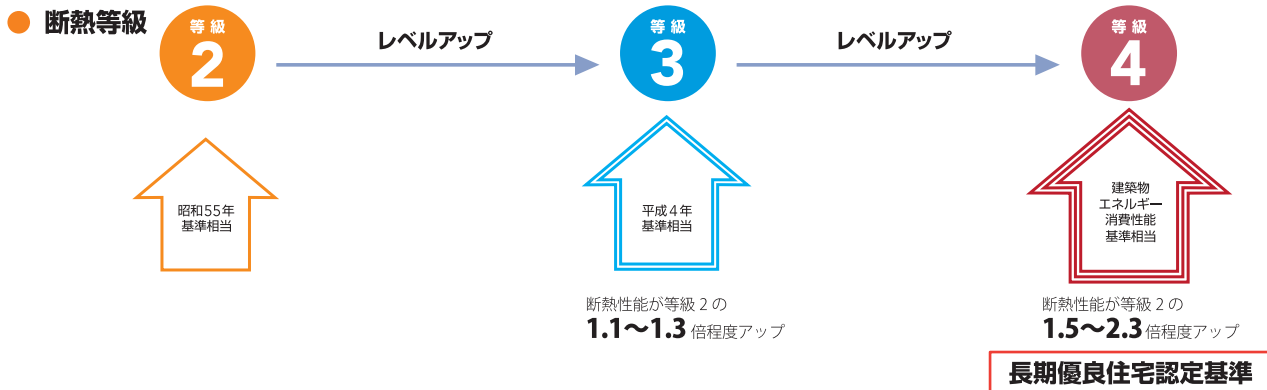
1階の便所は隣接する排水ますとの間に廊下・居室などがなければ掃除口はいりません。

e. 主要接合部等又は排水管の掃除口において、点検又は掃除可能な開口が設けられていること

構造躯体と仕上げに影響を及ぼさずに配管の点検が行えるよう開口部を設置すること。

※設備機器と専用配管の接合部（ガス管を除く。）や専用配管のバルブ及びヘッダー又は排水管の掃除口が仕上げ材等により隠蔽されている場合は、点検・清掃ができる開口を仕上げ材等に設置します。

※「点検」とは、目視や鏡・懐中電灯等の一般的な器具を用いた視認、触診による確認を行うことをいいます。



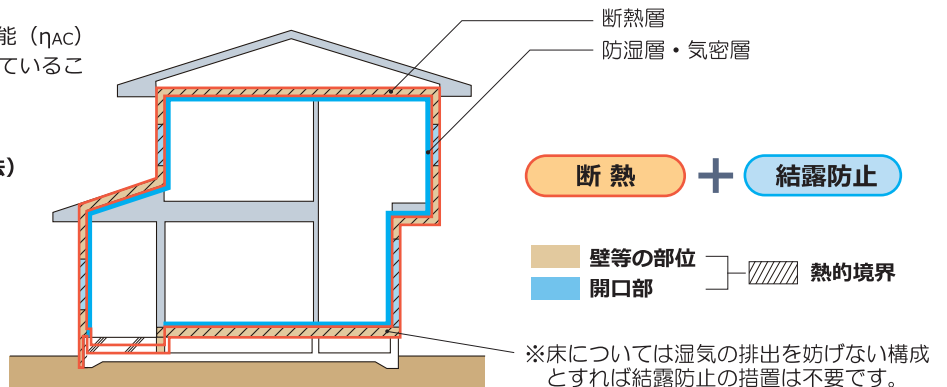
認定基準 断熱性を高めることで暖冷房負荷を軽減することができる

● 住宅性能表示制度の「断熱等性能等級4」の基準に適合すること

下記のいずれかの方法を用いて、外皮性能 (UA) 及び冷房期の日射取得性能 (η_{AC}) が「断熱等性能等級4」の基準に適合していることを確認します。

a 計算による方法 (非住宅・住宅計算法)

b 仕様による方法 (住宅仕様基準)



本書では、「仕様による方法」で基準を満たすための仕様例を紹介します。

● 「断熱等性能等級4」の基準 仕様による方法

次の①～⑤の基準をすべて満たす必要があります。

基準適合のための仕様の考え方を整理すると次のとおりとなります。

なお、省エネ基準は地域区分 (全国を8つに分けた区分) ごとに設定されています。

【省エネルギー性】

基準適合のための チェックリスト

基準① 開口部比率に関する基準

外皮等面積の合計に占め開口部面積の合計の割合 (開口部比率) の設定等

基準② 断熱構造とする部分の基準

対象となる部分の断熱構造化

基準③ 躯体の断熱性能等に関する基準

各部位の断熱材の厚さの確保

基準④ 開口部の断熱性能・日射取得性能に関する基準

開口部の建具とガラス等の組み合わせ

基準⑤ 結露の発生を防止する対策に関する基準

断熱部分における防湿層・通気層の確保

① 開口部比率

開口部の断熱性能の基準値は、「●開口部比率を計算する場合」と「●開口部比率を計算しない場合」があります。

●開口部比率を計算する場合

$$\text{開口部比率} = \frac{\text{開口部面積の合計 [m}^2\text{]}}{\text{外皮等面積の合計 [m}^2\text{]}}$$

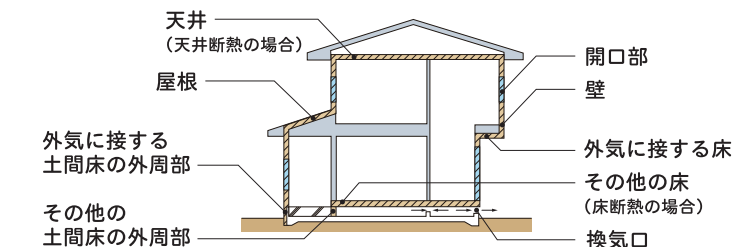
※開口部比率の区分ごとの基準値は別途ご確認ください。

●開口部比率を計算しない場合

「④開口部の断熱性能・日射取得性能に関する基準」の《開口部比率の区分(に)の場合》の基準値を適用します。

② 断熱構造とする部分の基準

次表の左欄の各部分を断熱構造とすること。

断熱構造としなければならない部分	断熱構造としなくてもよい部分
 <p>天井 (天井断熱の場合)</p> <p>屋根</p> <p>外気に接する土間床の外周部</p> <p>その他の土間床の外周部</p> <p>開口部</p> <p>壁</p> <p>外気に接する床</p> <p>その他の床 (床断熱の場合)</p> <p>換気口</p>	<p>a. 居室に面する部位が断熱構造となっている物置、車庫またはこれらと同様の空間の居室に面する部位以外の部位</p> <p>b. 外気に通じる床裏、小屋裏または天井裏に接する外壁</p> <p>c. 断熱構造となっている外壁から突き出した軒、袖壁、ペランダその他これらに類するもの</p> <p>d. 玄関・勝手口その他これらに類する部分における土間床部分</p> <p>e. 断熱構造となっている浴室下部における土間床部分</p>

③ 躯体の断熱性能等に関する基準

各部位の断熱材の厚さは、地域区分に応じ、次表に掲げる値以上であること。

●断熱材の熱抵抗の基準を満たす仕様例〔木造軸組工法の住宅（一戸建て住宅）で充填断熱工法の場合〕

地域の区分	断熱材の厚さ (mm) 【高性能グラスウール断熱材 16Kを使用した場合】						
	屋根または天井		外壁	床		土間床等の外周部	
	屋根	天井		外気に接する部分	その他の部分	外気に接する部分	その他の部分
1・2 地域	265	230	135	210	135	140	50
3 地域	185	160	90	210	135	140	50
4・5・6・7 地域	185	160	90	135	90	70	20
8 地域	185	160					

④ 開口部の断熱性能・日射取得性能に関する基準

開口部の熱貫流率が下の表に掲げる基準値以下であること。

●開口部比率の区分に応じた熱貫流率の基準値
《開口部比率の区分(に)の場合》

1～3地域	4地域	5～7地域	8地域
1.60	2.33	3.49	

※開口部の熱貫流率は、製品のカタログ等で確認できます。

下の表に開口部の断熱性能等の基準を満たす代表的な建具とガラス等の組み合わせを例示します。

●開口部の断熱性能等の基準を満たす代表的な建具とガラス等の組み合わせ例〔一戸建て住宅〕

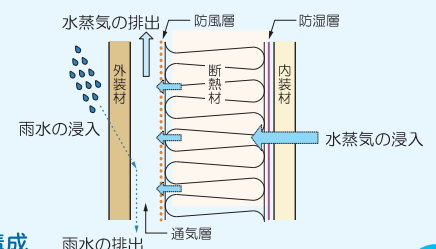
開口部比率の区分	地域の区分	建具の種類	ガラスの仕様等
(3)	1・2・3 地域	木製またはプラスチック製の一重構造の建具	低放射複層ガラス (中空層の厚さ 10mm 以上)
	4 地域	金属製の一重構造の建具	低放射複層ガラス (中空層の厚さ 10mm 以上)
	5・6・7 地域	金属製の一重構造の建具	遮熱複層ガラス (中空層の厚さ 4mm 以上 10mm 未満) 複層ガラス (中空層の厚さ 4mm 以上 10mm 未満) + 付属部材

⑤ 結露の発生を防止する対策に関する基準

断熱性能及び耐久性を損なうおそれのある結露の発生を防止するため、次の対策を講じること。

〈防湿層の設置〉グラスウール等の繊維系断熱材、プラスチック系断熱材等の透湿抵抗の小さい断熱材を使用する場合は、防湿層を設けること。

〈通気層の設置〉屋根又は外壁を断熱構造をする場合は、断熱材の外気側に通気層を設置すること。



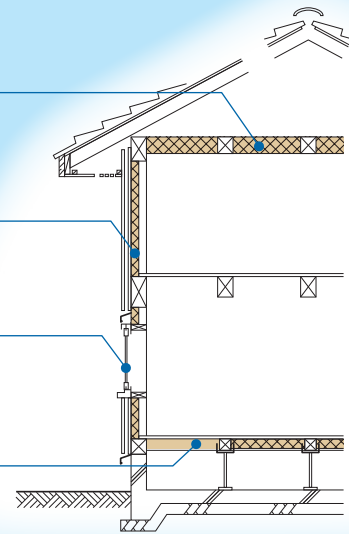
断熱壁体の構成

参考ワンポイント

◆「断熱等性能等級4」を満たす仕様例（6地域の場合）

・長期優良住宅の認定基準となる「断熱等性能等級4（建築物エネルギー消費性能基準）」を満たす仕様は次のとおりです。

- 天井**
高性能グラスウール
16k 160mm
- 外壁**
高性能グラスウール
16k 90mm
- 開口部**
アルミ樹脂複合サッシ・複層ガラス
(中空層厚 10mm)
- 床**
押出法ポリスチレンフォーム保温板
2種 bA 75mm



◆「断熱等性能等級4」の基準【計算による方法】

外皮平均熱貫流率に関する基準

・外皮平均熱貫流率 U_A が、地域区分に応じて、次の基準値以下であることが必要です。

外皮平均熱貫流率 U_A の基準値 [単位: $W/(m^2 \cdot K)$]				
1・2地域	3地域	4地域	5～7地域	8地域
0.46	0.56	0.75	0.87	

冷房期の平均日射熱取得率に関する基準

・冷房期の平均日射熱取得率 η_{AC} が、地域区分に応じて、次の基準値以下であることが必要です。

冷房期の平均日射熱取得率 η_{AC} の基準値				
1～4地域	5地域	6地域	7地域	8地域
	3.0	2.8	2.7	6.7 [※]

※ 2020年3月31日以前は「3.2」が適用されます。

詳しくは 国立研究開発法人建築研究所のホームページ「建築物のエネルギー消費性能に関する技術情報」

（社）住宅性能評価・表示協会発行「建築物省エネ法第30条・第36条に基づく認定に係る技術的審査マニュアル（2017住宅編）」等を参照してください。

◆住宅の断熱性能による健康への影響

・我が国の住宅ストック約5,000万戸のうち、昭和55年の“省エネ基準”を満たさない住宅（いわゆる無断熱住宅）が約1/3を占めています。

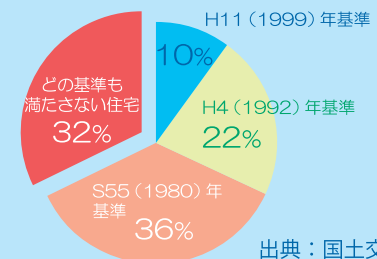
⇒現行の建築物エネルギー消費性能基準（平成11年の次世代省エネ基準と同等）を満たす住宅は10%程度となっており、断熱性能が低い住宅が多くなっています。

- ・我が国における冬期の自宅での心臓・脳・呼吸器系疾患による死者は、夏期の2倍程度という調査結果があります。
- ・イギリスの住宅の健康・安全性評価システム[※]によると、例えば室温が16℃以下では高齢者に関しては呼吸器疾患や心血管疾患などの大きな健康リスクがあり、10℃以下では心臓発作、脳卒中などの心血管疾患による冬季の死亡率が50%上昇するとしています。

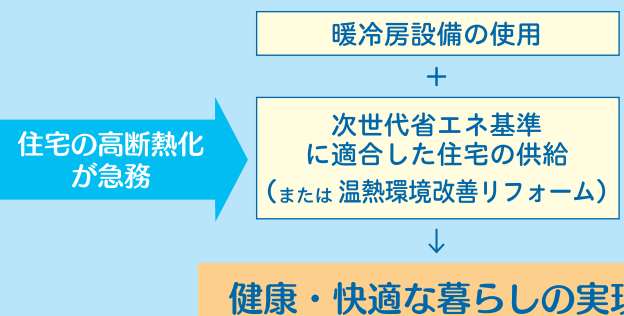
⇒断熱性能が低い住宅と健康との相関関係が明らかになりつつあります。イギリスでは、住宅内の室温は最低でも18℃以上とすることを推奨する指針が示されています。

※）イギリスの住宅の健康・安全性評価システム：HHSRS（Housing Health And Safety Rating System）—2006年施行のイギリス住宅法の一部で、基準ではなく危険性の大きさの程度を示すもの。

我が国の住宅ストックの断熱性能（2017年）



出典：国土交通省資料



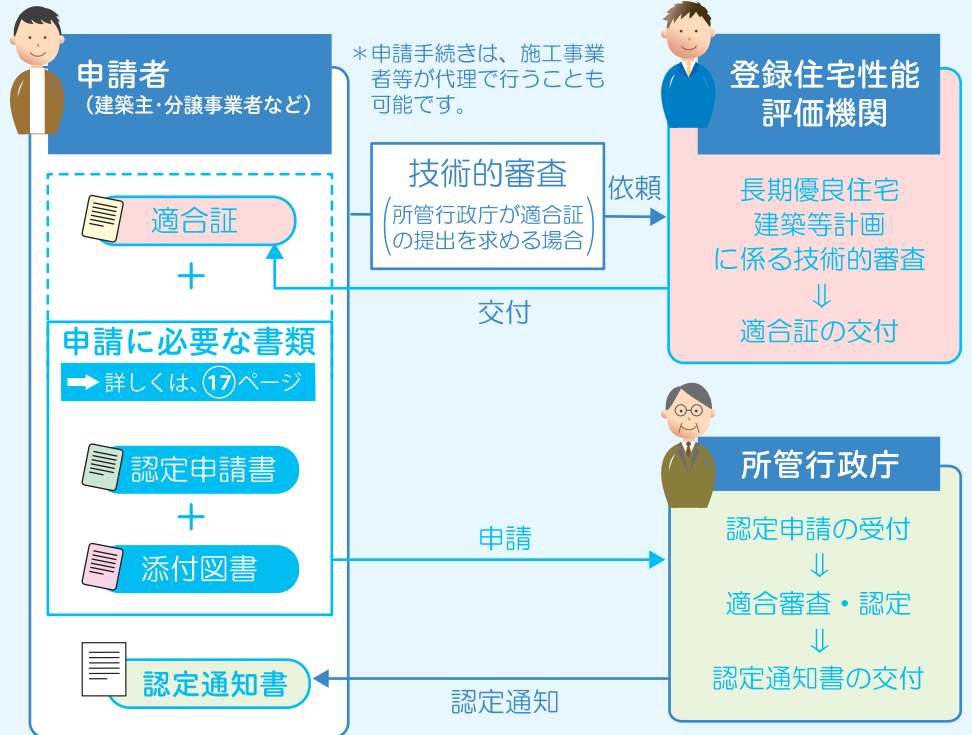
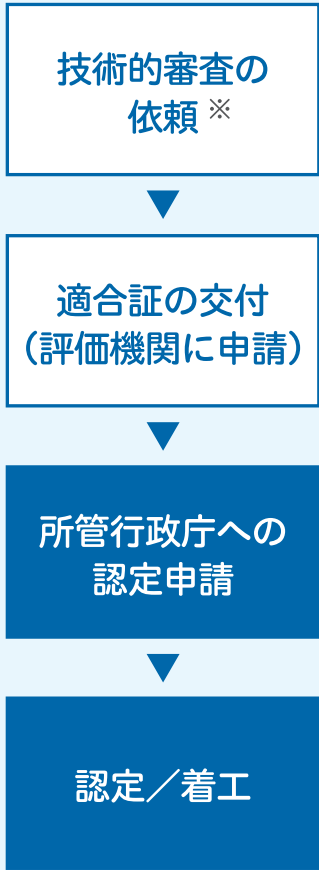
認定手続き等の流れと各種サポート



ここでは、「認定手続き」から「工事完了後」の基本的な流れと各段階で手続等を手助けしてくれる各種サポートについて紹介します。

「認定手続き」の流れ

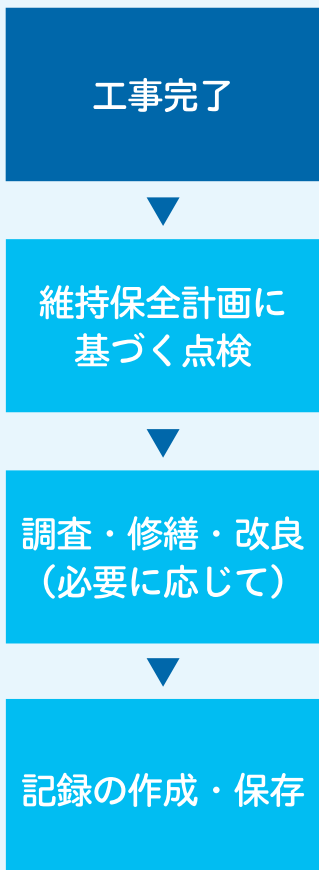
*認定申請は着工前までに行う必要があります



申請先の所管行政庁の検索

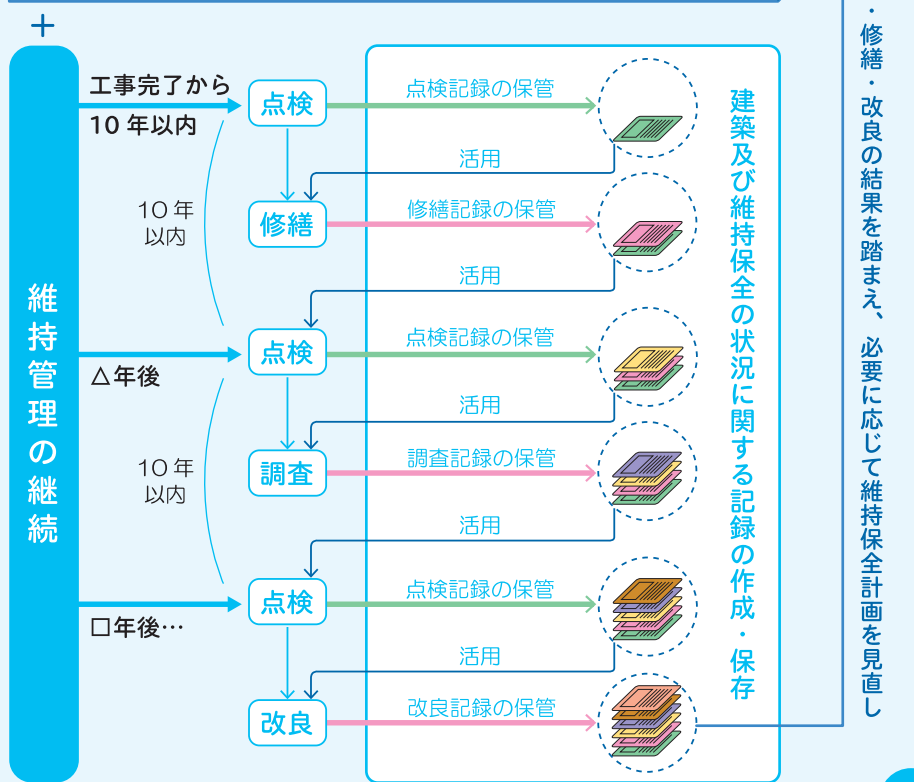
(一社)住宅性能評価・表示協会のホームページでご確認ください。
<https://www.hyoukakyoukai.or.jp/chouki/gyosei.php>

「工事完了後」の流れ



維持保全計画書

- 維持保全の期間は、30年以上
- 点検時期の間隔は10年以内
- 地震・台風時に臨時点検を実施
- 点検の結果を踏まえ、必要に応じて調査、修繕又は改良を実施
- 住宅の劣化状況に応じて内容を見直し



*手続きの詳細は、全国にある「登録住宅性能評価機関」にお問合せください。

申請に必要な書類とサポートについて

申請に必要な書類

次の書類を申請者が作成し、所管行政庁に提出します。
 〈規則第2条関係〉

認定申請書 (規則第一号様式)

添付図書

1. 設計内容説明書

- 認定基準適合の根拠となる設計の内容を説明するための書類。

2. 各種図面・計算書

- 認定申請する対象住宅が、申請書に添付された設計内容説明書のとおり設計されていることを確認するための書類。

3. その他必要な書類(所管行政庁が必要と認める図書)

- 登録住宅性能評価機関の技術的審査をあらかじめ受けた場合における当該機関が発行する適合証(技術的審査を受けた設計内容説明書も添付)など。

(建築確認申請を同時に申請する場合)

建築確認に関する申請図書

申請サポートも活用できます

- ◆認定申請等に係る書類作成をサポートしてもらうことができます。(確認申請とのセットサービスを実施している事業所もあります)
- ◆申請した住宅が認定基準を満たしていない場合に、基準適合のアドバイスを受けることもできます。

※サポートに要する費用や期間は住宅の規模や事業所によって異なりますので、個別にご確認ください。



長期優良住宅 申請サポート

検索

◆認定申請書の記入例

第一号様式(第二条関係) (日本産業規格A列4番)

(第一面)

認定申請書
(新築 / 増築・改装)

令和〇年〇月〇日

所管行政庁 殿

申請者の住所又は
主たる事務所の所在地
申請者の氏名又は名称
代表者の氏名

〇〇県〇〇市
〇〇町〇-〇-〇
住宅太郎(印)

長期優良住宅の普及の促進に関する法律第5条 第2項、第3項の規定に基づき、長期優良住宅建築等計画について認定を申請します。この申請書及び添付図書に記載の事項は、事実と相違ありません。
(本欄には記入しないでください。)

受付欄	認定番号欄	決裁欄
年 月 日	年 月 日	
第 号	第 号	
係員印	係員印	

(第二面)

長期優良住宅建築等計画

1. 建築をしようとする住宅の位置、構造及び設備並びに規模に関する事項
 [建築物に関する事項]

【1. 地名地番】 〇〇県〇〇市〇〇町〇-〇-〇

【2. 敷地面積】 〇〇.〇〇m²

【3. 工事種別】 新築 増築・改装

【4. 建築物面積】 〇〇.〇〇m²

【5. 床面積の合計】 〇〇〇.〇〇m²

【6. 建て方】 一戸建ての住宅 共同住宅
 [一戸建ての住宅の場合：各階の床面積]
 [共同住宅等の場合：住戸の数] 建築物全戸認定申請済

【7. 建築物の高さ等】
 【最高の高さ】
 【最高の軒の高さ】
 【附設】 (地上) 階 (地下)

【8. 構造】 造 一部

【9. 長期使用構造等に係る構造及び設備の概要】

【10. 確認の特例】
 法第6条第2項の規定による申出の有無

(第四面：法第5条第1項又は第2項の規定に基づく申請の場合)

2. 建築後の住宅の維持保全の方法及び期間

〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇

3. 住宅の建築及び維持保全に係る資金計画

① 建築に係る資金計画

〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇

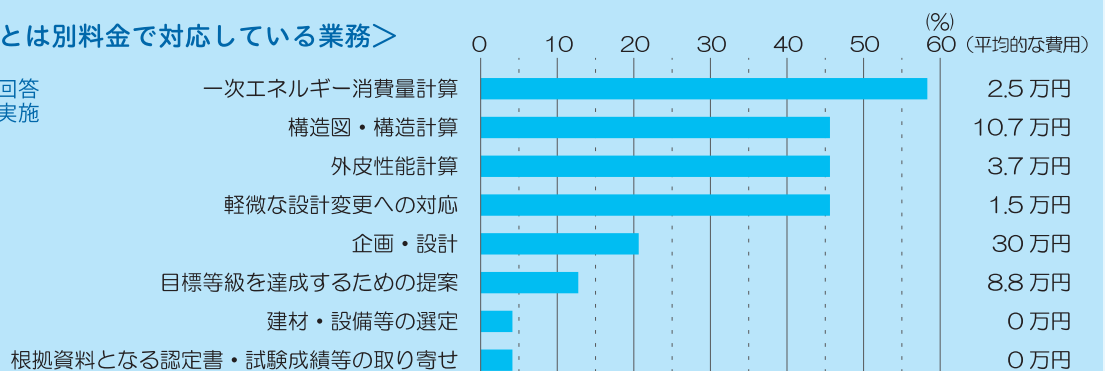
② 維持保全に係る資金計画

〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇

参考 申請サポート業者への依頼内容と平均予算

〈平均的な申請サポートとは別料金で対応している業務〉

※横棒グラフはアンケート回答事業者のうち当該業務を実施している事業者の割合



出典：2019年度住宅性能表示制度の利用状況に関するアンケート調査 (一社)住宅性能評価・表示協会

点検の実施とサポートについて



◆工事完了時には、原則として認定を受けた計画に基づいて工事が完了した旨の報告が必要となります。

◆住宅を長期にわたり良好な状態で使用するためには、建築時において耐久性を確保するとともに、工事完了後に計画的に点検を行い、適切に補修及び改良等を行うことが必要になります。

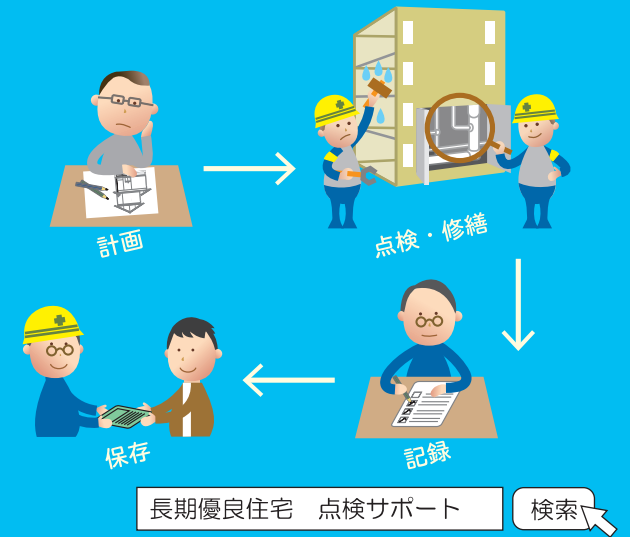
◆認定を受けられた方は、申請時に作成した維持保全計画に従って計画的に点検を実施し、必要に応じて調査・修繕・改良を行うこと、さらにその内容の記録を作成し保存することが求められます。

維持保全計画に基づく点検等は建築主等が行うことが原則です。ただし、専門の工事施工者が別途依頼を受けて点検・補修を行うことも考えられます。

点検サポートも活用できます

◆「維持保全計画」に係る定期点検の実施報告をサポートしてもらうことができます。

※点検サポートを実施している事業者は様々ありますので登録住宅性能評価機関等にお問い合わせください。



参考 維持保全の方法（維持保全計画）の例〔一戸建ての住宅〕

維持保全計画（30年間）

点検部位		主な点検項目	点検の時期 (建築工事完了後より)	定期的な手入れ等	更新・取替の時期、内容
構造 躯体	基礎	コンクリート基礎 立ち上がり	ひび割れ、欠損、沈下、 換気口のふさがり、錆び、蟻道等	5、10、15、 20、25、30年★	建替え時に更新
	土台	土台	基礎からのずれ・浮き、 断面欠損、腐朽・蟻害	5、10、15、 20、25、30年★	5年で防腐・防蟻処理
	床組	大引き、床束、根太	腐朽・蟻害、傾斜、たわみ、 床鳴り、振動等	5、10、15、20(取替)、 25、30年	5年で防腐・防蟻処理
	軸組	柱、間柱、筋かい、胴差	傾斜、断面欠損、腐朽・蟻害等	10、20、30年★	建替え時に更新
	小屋組	たる木、もや、 棟木、小屋づか	雨漏り等の跡、小屋組の接合部のわれ	10、20、30年★	建替え時に更新
屋根・外壁・開口部等	屋根	瓦ふき	ずれ、はがれ、浮き、われ、 雨漏り、変形等	5、10、15、20(葺替)、 25、30年★	20年で全面葺替を検討
	外壁	サイディング壁 (窯業系)	割れ、欠損、剥がれ、 シーリング材の破断等	3、6、12、15(全面補修)、 18、21、24、27、30年★	3年でトップコート吹替
	雨樋	雨樋	破損、詰まり、はずれ、ひび、 軒樋の垂れ下がり	3、7(取替)、10、14(取替)、 17、21(取替)、24、30年★	7年で全面取替を検討
	軒裏 開口部	軒裏天井 屋外に面する開口部	腐朽、雨漏り、はがれ、 たわみ、ひび割れ 建具周囲の隙間、建具 の開閉不良等	3、6、12、15(取替)、18、 21、24、27、30年★ 5、10、15、20(取替)、 25、30年★	15年で全面取替を検討 20年で全面取替を検討
設備	配置設備	給水管	漏水、赤水、給水流量の不足等	5、10、15、20(取替)、 25、30年★	水漏れは直ちに補修
		排水管	漏水、排水の滞留	5、10、15、20(取替)、 25、30年★	水漏れは直ちに補修

- ★は地震時や台風時の後、当該点検の時期にかかわらず臨時点検を行うものとする。
- 各点検の結果を踏まえ、必要に応じて、調査、修繕又は改良を行うものとする。
- 各点検において、劣化の状況等に応じて適宜維持保全の方法について見直すものとする。
- 長期優良住宅建築等計画に変更があった場合、必要に応じて維持保全の方法の変更を行うものとする。


※維持保全計画の例は、特定の仕様の住宅を想定したもので、作成にあたっては、それぞれの住宅の仕様や環境条件等に応じて、項目や時期等の記載事項を決定する必要があります。

※維持保全計画の例については、住宅関連団体等でも公開されています。

長期優良住宅 維持保全計画書

検索

長期優良住宅のよくある問合せ（Q&A）

質問	回答
1 認定申請はいつまで可能ですか？	建築工事に着手する前までに認定申請する必要があります。 (詳しくは、本書16ページをご参照ください。)
2 すでに建築工事に着手している住宅で長期優良住宅の認定は受けられますか？	建築工事に着手している住宅は、長期優良住宅（新築）の認定申請をすることはできません。
3 マンション（共同住宅）で長期優良住宅の認定は受けられますか？	マンション（共同住宅）も長期優良住宅の認定を受けることが可能です。 一戸建て住宅と基準が異なる部分があるので、ご注意ください。
4 長期優良住宅の認定後に変更が生じた場合はどのような手続きが必要ですか？	変更申請が必要かどうか認定申請先の所管行政庁にお問合せください。 (認定申請先の所管行政庁については、質問7をご参照ください。)
5 現場での検査はありますか？	図面・計算書等の設計図書を含む書類の審査のみとなり、現場検査はありません。
6 税制優遇について教えてください。	本書2ページに記載の各団体へお問合せください。
7 認定申請先（所管行政庁）を教えてください。	評価協会ホームページの長期優良住宅認定制度の「所管行政庁等の検索」から検索できます。 <div style="text-align: right;"><input type="text" value="長期優良住宅 所管行政庁検索"/> <input type="button" value="検索"/> </div> https://www.hyoukakyokai.or.jp/chouki/gyosei.php

長期優良住宅建築等計画の認定に関する相談窓口（コールセンター）

TEL：03-5229-8136 ※おかけ間違いのないようご注意ください。

相談対応時間 9:30～17:30（土曜日・日曜日・祝日を除く）

発行



一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

<http://www.hyoukakyokai.or.jp/>

このパンフレットは、2019年12月現在で施行されている法令等に基づき作成しております。