

長期優良住宅法改正概要説明

令和4年7月
住宅局住宅生産課

本説明の内容については公布前の情報をもとに作成しており、
公布後の内容によっては取り扱いが変更される可能性があります。

1. 法改正の概要、基準見直しの概要
2. 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設
3. 省エネルギー対策の強化、壁量規定の見直し
4. 共同住宅等に係る基準の合理化等
5. マンション管理認定計画のみなし規定
6. 施行スケジュール、経過措置

1. 法改正の概要、基準見直しの概要
2. 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設
3. 省エネルギー対策の強化、壁量規定の見直し
4. 共同住宅等に係る基準の合理化等
5. マンション管理認定計画のみなし規定
6. 施行スケジュール、経過措置

背景・必要性

- 多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの普及・定着を図り、脱炭素社会の実現にも貢献していくため、長期優良住宅の普及促進と住宅の円滑な取引環境の整備(特に紛争処理機能の強化)が必要。

【長期優良住宅の認定実績】

	ストックベース (2008-2019)	新築ベース (2019)
合計	113万戸(2%) ^{※1}	10.7万戸(12%) ^{※2}
戸建住宅	111万戸	10.6万戸(25%) ^{※2}
共同住宅	2万戸	0.1万戸(0.2%) ^{※2}

※1 居住世帯のあるストック総数
約540万戸(※0住宅土地調査)に
占める割合
※2 新築住宅着工全体に占める割合

法律の概要

長期優良住宅の普及促進等 (長期優良住宅法・住宅品質法の改正)

① 認定対象の拡大等

- 共同住宅について、区分所有者がそれぞれ認定を受ける仕組みから管理組合が一括して認定を受ける仕組みに変更(住棟認定の導入)【令和4年2月20日施行】
※併せて、省エネルギー性能の向上のための基準の見直し【告示改正】
- 共同住宅の認定基準の合理化等【告示改正】(賃貸住宅の特性を踏まえた基準の設定等)
- 良質な既存住宅を長期優良住宅として認定する制度を創設【令和4年10月1日施行】

② 認定手続の合理化

- 住宅性能評価を行う民間機関が住宅性能評価と長期優良住宅の基準の確認を併せて実施【令和4年2月20日施行】

③ 頻発する豪雨災害等への対応

- 認定基準に災害リスクに配慮する基準を追加【令和4年2月20日施行】
(災害の危険性が特に高いエリアを認定対象から除外等)

【長期優良住宅の認定基準】



<1>住宅の長寿命化のために必要な条件

・劣化対策、耐震性
維持管理・更新容易性等

<2>社会的資産として求められる要件

・高水準の省エネルギー性能
・基礎的なバリアフリー性能
(共同住宅のみ)

<3>長く使っていくために必要な要件

・維持保全計画の提出

<4>その他必要とされる要件

・住環境への配慮
・災害への配慮(新設)
・住戸面積

※現行制度の優遇措置
・税制、融資の優遇
・補助制度の適用

既存住宅に係る紛争処理機能の強化等 (住宅品質法・住宅瑕疵担保履行法の改正)

④ 住宅紛争処理制度の拡充

- リフォーム、既存住宅売買等に関する瑕疵保険に加入した住宅に係る紛争を住宅紛争処理の対象に追加【令和4年10月1日施行】
- 住宅紛争処理に時効の完成猶予効を付与【令和3年9月30日施行】

⑤ 住宅紛争処理支援センターの機能強化

- 住宅紛争処理支援センターによる住宅の瑕疵情報の収集・分析と活用【令和3年9月30日施行】
- <その他>住宅事業者による基準日ごとの届出手続の電子化等

【住宅のトラブル等に関する電話相談件数】

リフォーム
2,279件(H22) ⇒ 約3.6倍 8,238件(R1)

既存住宅売買
682件(H26) ⇒ 約1.4倍 970件(R1)

※(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの「住まいのダイヤル」で受け付けた相談件数

長期優良住宅認定基準の見直しに関する検討会

設置趣旨

令和3年5月28日に「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律」が公布されたことを受け、長期優良住宅認定制度において、新たに創設される災害配慮基準や建築行為無し認定に係る新基準の他、共同住宅における認定促進や脱炭素社会に向けた省エネ対策の強化に係る認定基準(技術的基準)の見直し等について議論するため、有識者等による検討会を設置する。

【検討事項】

＜法改正により新設された認定基準＞

- ・災害配慮基準の策定(法改正第一弾施行:令和4年2月20日施行)
- ・建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設
(法改正第二弾施行:令和4年10月1日施行)

＜共同住宅に係る認定基準の合理化等＞

- ・賃貸住宅の特性を踏まえた基準の設定
- ・その他共同住宅の認定基準の合理化 等

＜2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現＞

- ・認定基準に係る省エネ対策の強化
- ・住宅性能評価における省エネ対策に係る上位等級の創設

＜省エネ対策強化に伴う耐震性基準の見直し＞

- ・省エネ認定基準のZEH水準への引き上げに
対応した壁量基準の見直し

検討スケジュール

- 第1回検討会 (R3.6.29)
- 第2回検討会 (R3.9.16)
- 第3回検討会 (R3.12.20)
- 第4回検討会※ (R4.6.10)

※書面開催

委員等(敬称略)

- 座長 松村 秀一 東京大学大学院工学系研究科特任教授
池本 洋一 (株)リクルートSUUMO編集長兼SUUMOリサーチセンター長
楠 浩一 東京大学地震研究所災害科学系研究部門教授
齋藤 卓三 (一財)ベターリビング住宅・建築評価センター認定・評価部長
齊藤 広子 横浜市立大学国際教養学部教授
鈴木 大隆 (地独)北海道立総合研究機構 理事
對馬 まり 横浜市建築局建築指導部建築企画課 建築環境担当課長
出口 健敬 (一社)不動産協会 事務局長代理
西澤 哲郎 (一社)住宅生産団体連合会 住宅性能向上委員会SWG1リーダー
藤本 秀一 国土技術政策総合研究所住宅研究部 住宅計画研究室長

長期優良住宅認定基準等の見直し案の概要

1. 改正法により新設された認定基準

(1) 災害配慮基準の創設

- ・ 災害の激甚化・頻発化を踏まえ、認定基準として「自然災害による被害の発生の防止又は軽減に配慮されたものであること」を新たに追加

- ・ 基本方針において、①原則として認定しない地域、②所管行政庁が必要な構造・設備に係る制限を定めることができる等の考え方を例示。

【令和4年2月20日施行】

(2) 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設

- ・ 建築行為を伴わない既存住宅の認定をするための認定基準を新たに創設

- ・ 新築後に（増改築せずに）認定を受ける場合は新築基準、増改築後に認定を受ける場合は増改築基準を適用。

【令和4年10月1日施行予定】

2. 2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現

(1) 省エネ性能の上位等級の創設(住宅性能表示)

- ・ 断熱等性能等級は等級4、一次エネルギー消費量等級は等級5が最高等級。
- ・ ZEH相当の断熱性能や設備の効率を評価できない。

- ・ 断熱等性能等級と一次エネルギー消費量等級に、ZEH水準の等級を新たに創設。【令和4年4月1日施行】
 - ※断熱等性能等級5 $U_A \leq 0.6$ (6地域)等
 - ※一次エネルギー消費量等級6 $BEI \leq 0.8$ (省エネ基準▲20%)
- ・ ZEH水準を上回る断熱等性能等級6・7を創設
- ・ 省エネ性能(断熱等性能等級、一次エネルギー消費量等級)の取得必須化

【令和4年10月1日施行予定】

(2) 省エネ対策の強化

- ・ 認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、建築物省エネ法に基づく性能向上計画認定に係る誘導基準をZEH相当の水準に引上げ、整合させることを検討。

- ・ 断熱性能について、ZEH水準の基準に引き上げ。
 - ※住宅性能表示の断熱等性能等級5 $U_A \leq 0.6$ (6地域)等
- ・ 一次エネルギー消費量性能について、ZEH水準の基準を追加。

【令和4年10月1日施行予定】

3. 共同住宅に係る認定基準の合理化等

【令和4年10月1日施行予定】

(1) 賃貸住宅の特性を踏まえた基準の設定

- ・ 現行の認定基準は、分譲住宅を想定した基準であり、賃貸住宅の実態に合わないとの指摘。

- ・ 維持管理・更新の容易性に係る専用配管の基準等は、区分所有住宅以外では適用しない。

- ・ 可変性の基準について、床下空間等の高さを含めて必要高さを算定できるよう合理化。

(2) 耐震性に係る基準の見直し

- ・ 設計の実態を踏まえ、簡易な方法による計算を行えるようにする必要。
- ・ 近年の大規模地震等の新たな知見を踏まえて合理化する必要。

- ・ 一般的に用いられている保有水平耐力計算の結果を用いて簡易に変形角を確認する新たな計算方法を位置づけ。
- ・ 新たな計算法による場合の基準値を「応答層間変形角が1/75以下」とする。

(3) 共同住宅等に係る規模の基準の見直し

- ・ 小規模な世帯の増加等を踏まえ、共同住宅等の実態に即した面積基準※の合理化が必要
- ※ 55㎡以上（地域の実情を勘案して所管行政庁が40㎡を下回らない範囲内で別に面積を定める場合にはその面積）

- ・ 共同住宅等の面積基準について、原則を合理化（55㎡→40㎡以上）。

(4) その他近年の技術・知見の反映

- ・ 構造躯体等の劣化対策及び維持管理・更新の容易性に関する基準について、近年の技術・知見等に応じた基準に合理化が必要。

- ・ 劣化対策：RC造のかぶり厚を1cm減じることができるとする外装仕上げ材を新たに位置付け。
- ・ 維持管理・更新の容易性：樹脂管等を、配管の切断工事を軽減する対策として新たに位置付け。

1. 法改正の概要、基準見直しの概要
2. 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設
3. 省エネルギー対策の強化、壁量規定の見直し
4. 共同住宅等に係る基準の合理化等
5. マンション管理認定計画のみなし規定
6. 施行スケジュール、経過措置

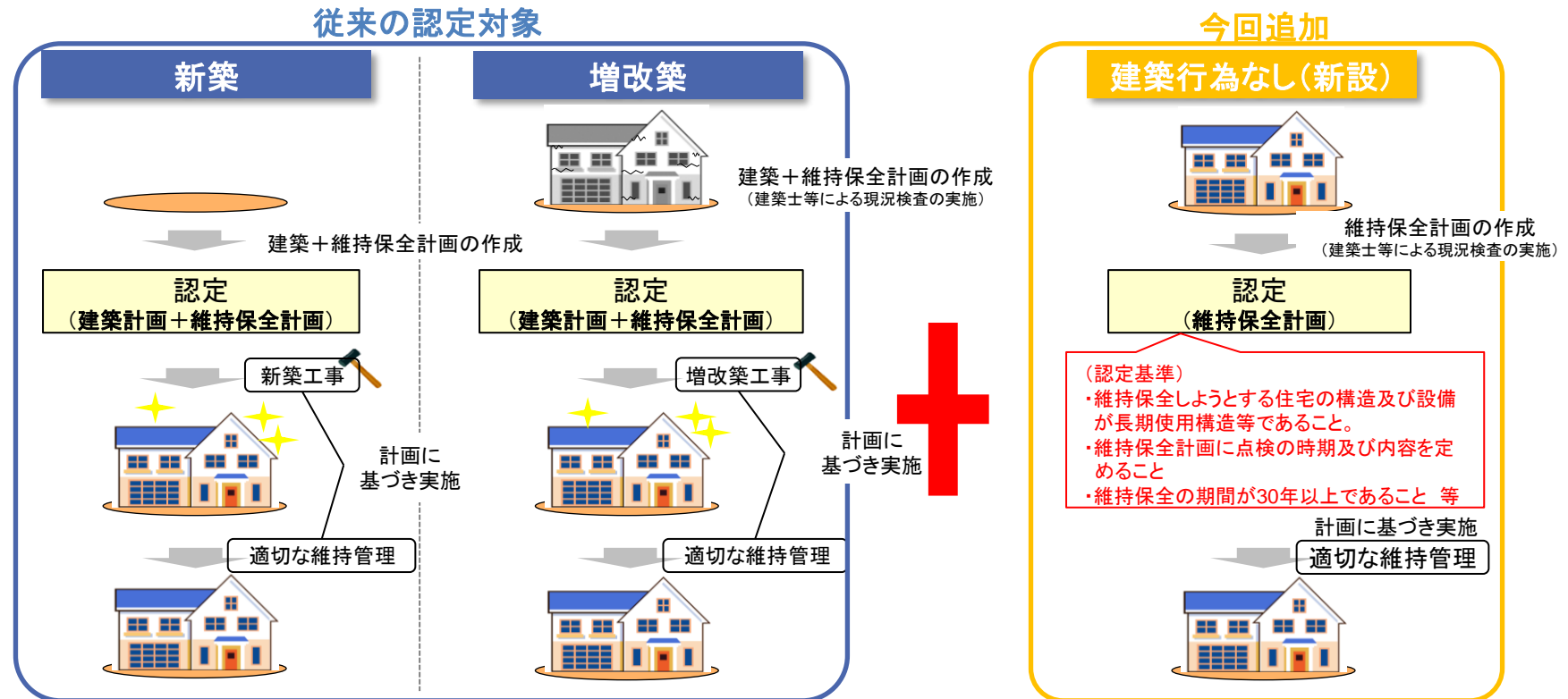
建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設

(改正前)

○現行の認定制度は建築行為を前提とし、建築計画と維持保全計画をセットで認定する仕組みであるため、既存住宅については、一定の性能を有するものであっても、増改築行為を行わない限り認定を取得することができない。

(改正後)

○優良な既存住宅について、増改築行為がなくとも認定(維持保全計画のみで認定)できる仕組みを創設。



※ 増改築とは、既存住宅を長期使用構造等の基準に適合させる工事（断熱改修等）をいう。

建築行為なし認定制度の認定基準

考え方

- 新たに創設する建築行為なし認定制度は、建築行為時ではなく事後的に認定を受ける仕組みであるため、建築行為時と同じ基準（新築後認定取得する場合は新築基準、増改築後認定取得する場合は増改築基準）を満たした上で、申請時点で住宅に著しい劣化等が生じていないことを基本とする。
- 一方、長期優良住宅制度の創設前に新築された住宅、増改築基準の創設前に増改築された住宅については、新築時及び増改築時に認定を受けることはできず、参照すべき基準もなかったため、創設当初（H28.4.1時点）の増改築基準を適用する。
- 住環境への配慮、自然災害への配慮に係る基準については、災害リスクや周辺環境への影響等を鑑み、申請時点の基準を適用する。
- また、維持保全に係る基準についても、申請時点の基準を適用する。

基準案

建築行為なし認定制度の認定基準（規模の基準を除く）は以下のとおりとする。

新築又は増改築※の時期 <small>※長期使用構造等とするための増改築を指す。</small>	適用する基準	
	長期使用構造等基準	居住環境基準 災害配慮基準 維持保全基準
① 平成21年6月4日以降に新築した後増改築していない場合	新築時点における新築基準	申請時点における基準
② 平成28年4月1日以降に増改築した場合	増改築時点における増改築基準	
③ 平成21年6月3日以前に新築し、又は平成28年3月31日以前に増改築した場合（②の場合を除く）	H28.4.1時点の増改築基準	

建築行為なし認定制度における認定基準(規模の基準)

基準案

建築行為なし認定制度の認定基準のうち、規模の基準（床面積の合計）は以下のとおりとする。

【一戸建て住宅の場合】

床面積の合計が75㎡以上（地域の実情を勘案して所管行政庁が55㎡を下回らない範囲内で別に定める場合には、その面積以上）

【共同住宅等の場合】

以下の表のとおりとする。

新築又は増改築※の時期 ※長期使用構造等とするための増改築を指す。	適用する基準（床面積の合計）
① 令和4年9月30日までに新築又は増改築したもの (令和4年10月1日以降に増改築したものを除く。)	55㎡以上 (地域の実情を勘案して所管行政庁が40㎡を下回らない範囲内で別に定める場合には、その面積以上)
② 令和4年10月1日以降に新築又は増改築したもの	40㎡以上 (地域の実情を勘案して所管行政庁が40㎡を下回らない範囲内で別に定める場合には、その面積以上)

認定手続きについて

- ・ 建築行為なし認定制度は、増改築時の認定と同様に、現況検査と長期使用構造等であることの確認等を行い認定を行う。
- ・ 申請書類等についても、基本的に増改築の認定と同様の書類による審査を行う。
- ・ 建築行為なし認定制度の認定基準は建築の時期により決まるため、**新築又は増築・改築の時期が分かる書類**を別途求めることとする。

【新築時の認定（現行）の手続き】

長期使用構造等であることの確認
(登録住宅性能評価機関)

認定申請
(→所管行政庁)

認定

新築着工

【増改築時の認定（現行）の手続き】

現況検査
(インスペクター)

長期使用構造等であることの確認
(登録住宅性能評価機関)

認定申請
(→所管行政庁)

認定

増改築着工

【建築行為なし認定（今回創設）の手続き】

新築・
増改築

現況検査
(インスペクター)

長期使用構造等であることの確認
(登録住宅性能評価機関)

認定申請
(→所管行政庁)

認定

- ・ 認定申請書
- ・ 維持保全計画書
- ・ 設計内容説明書
- ・ 各種図面・計算書
- ・ 状況調査書
- ・ **新築又は増改築の時期が分かる書類**
- ・ その他必要な書類（確認書等）等

新築又は増築・改築の時期の確認方法について

- ・ 建築行為なし認定制度の認定基準は建築の時期により決まるため、以下の方法により、新築及び増改築の時期を確認する。

【新築の時期の確認方法】

- ・ 確認済証交付日
- ・ 台帳記載事項証明書に記載の確認済証交付日
- ・ 確認申請が不要な地域に住宅を建築した場合には、建築工事届の申請日 等

【増改築の時期の確認方法】

- ・ 確認済証交付日
- ・ 台帳記載事項証明書に記載の確認済証交付日
- ・ 確認申請が不要な地域に住宅を建築した場合には、建築工事届の申請日
- ・ 建築確認を要さない増改築工事の場合は、工事請負契約書等の締結日 等

建築行為なし認定に係る支援制度

	新築	増改築	既存
補助制度	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域型住宅グリーン化事業(認定長期優良住宅) 中小工務店等が整備する木造の認定長期優良住宅について支援【補助限度額】140万円/戸等 ● 市街地再開発事業等 長期優良住宅の整備を含む事業について、補助率を引上げ (1/3 → 2/5) ● こどもみらい住宅支援事業 子育て世帯等が取得する新築の認定長期優良住宅について支援【補助額】80万円/戸 	<ul style="list-style-type: none"> ● 長期優良住宅化リフォーム推進事業 既存住宅の長寿命化に資するリフォーム等について支援【補助率】補助対象経費の1/3【補助限度額】200万円/戸等 	—
税制特例	<ul style="list-style-type: none"> ● 所得税 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅ローン減税：R4年及びR5年については、借入限度額を省エネ基準に適合しない住宅より2,000万円引き上げ(控除期間13年間、控除率0.7%) ・投資型減税：標準的な性能強化標準費用相当額の10%を控除(上限650万円) ● 登録免許税 一般住宅より税率を軽減(保存登記：1.5/1000→1.0/1000等) ● 不動産取得税 一般住宅より課税標準からの控除額を100万円上乘せ ● 固定資産税 1/2減額する期間を一般住宅より2年延長(戸建て5年、マンション7年) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 所得税 標準的な工事費用相当額の10%等を控除 ● 固定資産税 2/3減額(減額期間は1年) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 所得税 住宅ローン減税：借入限度額を省エネ基準に適合しない住宅より1,000万円引き上げ(控除期間10年間、控除率0.7%) <p>※認定を受けた住宅の取得時に利用可能</p>
融資	<ul style="list-style-type: none"> ● 【フラット35】S(金利Aプラン)及び維持保全型 フラット35の借入金利を <ul style="list-style-type: none"> ・当初5年間、0.5%引き下げ ・6年目～10年目 0.25%引き下げ ● 金利引継特約付き【フラット35】 住宅売却の際に、借入金利のままで購入者へ住宅ローンの返済を引き継ぐことが可能 ● 【フラット50】 償還期間の上限が50年間。住宅売却の際に、借入金利のままで購入者へ住宅ローンの返済を引き継ぐことが可能 	<ul style="list-style-type: none"> ● 【フラット35】S(金利Aプラン)及び維持保全型 <同左> ● 金利引継特約付き【フラット35】 <同左> ● 【フラット35】リノベ(金利Aプラン) フラット35の借入金利を当初10年間、0.5%引き下げ ● 【フラット50】 <同左> <p>※いずれも増改築工事を伴う住宅取得時に利用可能</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 【フラット35】S(金利Aプラン)及び維持保全型 <同左> ● 金利引継特約付き【フラット35】 <同左> ● 【フラット50】 <同左> <p>※いずれも認定を受けた住宅の取得時に利用可能</p>

1. 法改正の概要、基準見直しの概要
2. 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設
3. 省エネルギー対策の強化、壁量規定の見直し
4. 共同住宅等に係る基準の合理化等
5. マンション管理認定計画のみなし規定
6. 施行スケジュール、経過措置

省エネルギー対策の強化について

現行基準

- ・現行、断熱等性能等級4を求めており、一次エネルギー消費量性能については求めていない。

断熱等性能	一次エネルギー消費量性能
住宅性能表示の等級4 ($U_A \leq 0.87$ (6地域))	無し

見直しの考え方

- ・2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現に向けて、住宅の省エネルギー性能を一層向上させることが必要。長期優良住宅の要件として、高い断熱性や一次エネルギー消費量性能など、従来より高い省エネ性能を求める必要。

改正案

- ・省エネの基準をZEH相当の水準とし、住宅性能表示制度の断熱等性能等級5及び一次エネルギー消費量等級6とする。

断熱等性能	一次エネルギー消費量性能
<u>住宅性能表示の等級5</u> ($U_A \leq 0.60$ (6地域))	<u>住宅性能表示の等級6</u>

共同住宅の省エネルギー性能の評価方法について

改正案

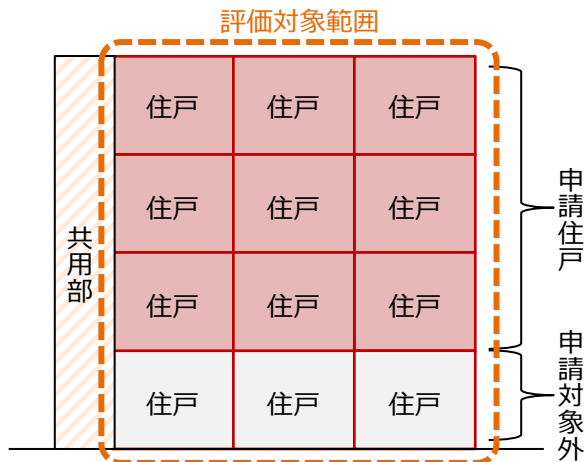
- ・従来の評価方法では、外皮性能と一次エネルギー消費量性能について、住戸ごとに評価するものとしていた。
- ・共同住宅の一次エネルギー消費量性能の評価方法について、従来の「住戸ごとの評価方法」に加えて、新たに「住棟全体で評価する方法」を導入する。
- ・「住棟全体で評価する方法」において、申請対象外の住戸も評価対象とし、非住宅部分は評価対象外とする。

	外皮基準	一次エネルギー消費量基準
現行	○単位住戸	○単位住戸
改正案	○単位住戸	○単位住戸 ○住棟評価（単位住戸の合計） ○住棟評価（単位住戸の合計+共用部）

申請対象外住戸がある場合等

＜一部の住戸を申請しない場合＞

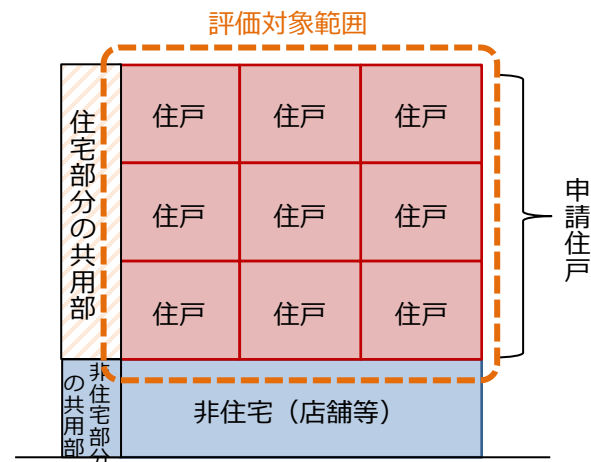
申請対象外住戸も含め、全住戸の合計が基準に適合。



※ 共用部については、評価に含めることも可能。

＜非住宅部分がある場合＞

非住宅部分は評価の対象外とする。



※ 共用部については、評価に含めることも可能。
(非住宅部分の共用部は不可)

長期優良住宅に係る壁量基準の見直し

見直しの必要性

- ・長期優良住宅の現行の壁量基準は、耐震等級2又は3。
- ・一方、近年、断熱材や省エネ設備の設置などにより木造建築物が重量化。社会資本整備審議会答申（R4.2）において、壁量計算等で構造安全性を確認している木造建築物の安全性確保のため、**必要な壁量等の構造安全性の基準を整備**することとされた。
- ・長期優良住宅の省エネ性能に係る認定基準は、**R4年10月よりZEH水準に引き上げ予定**。建築基準法における壁量基準の整備を踏まえ、長期優良住宅の壁量基準についても必要な水準に見直すことが必要。

基準案設定の考え方

- ・**現行の耐震等級3相当の基準を満たせば**、建築物の重量化を踏まえたとしても、**概ね長期優良住宅の求める性能を有する見込み**。
- ・住宅の設計や設計ツールの開発には一定の期間を要するため、10月以降の認定に向け、新たな壁量基準を設定した場合、早期に基準を明示したとしても、**設計の現場において混乱が生じるおそれ**。
- ・現場が混乱しないためには、住宅性能表示等の**既存の基準を活用して**、早期に基準を明示することが重要

見直し案

- ・長期優良住宅の壁量基準については、現行の住宅性能表示制度の**耐震等級3**とする。
ただし、PV等を載せた場合は、仕様に関わらず重い屋根の壁量基準を満たすものとする。
- ・なお、今後、建築基準法等において、新たな壁量基準が定められ、必要な周知などを行い、導入が可能となった段階で、当該基準へと見直すこととする。

(参考)建築物の重量化による地震時の危険性

「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方（第三次報告）及び建築基準制度のあり方（第四次報告）について」 社会資本整備審議会答申（R4.2）参考資料より抜粋

- 省エネ化等の影響で建築物が重くなると地震力は比例関係で大きくなるため、設計・施工不良があった場合に危険性が高い。
- **重量化に応じて必要な壁量**について、他の要素も踏まえつつ引き続き検証。

壁量計算の想定とZEH住宅事例の重量と地震力の比較

		壁量計算の想定 (重い屋根)	ZEH住宅事例 平均※
2階建ての2階	重量(N/m ²)	1470	1920
	地震力(N/m ²)	412	538
2階建ての1階	重量(N/m ²)	3170	4550
	地震力(N/m ²)	634	910

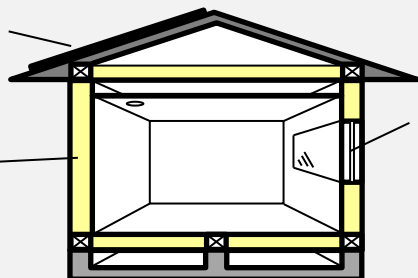
※: ZEHレベルの断熱性能の在来木造住宅のサンプル調査(18件)で用いられている部材等から推計

建物が重いと地震力が大きくなる

(参考)住宅の省エネ化のイメージ



太陽光発電システムの設置



断熱材の使用量の増加



サッシの高性能化
(トリプルガラス、
2重サッシなど)

- ・断熱材の使用量の増加(6地域 壁の断熱材の例)
旧省エネ基準相当 (GW10K30mm) : 0.3(kg/m²)
H28年建築物省エネ基準相当 (GW10K110mm) : 1.1(kg/m²)
ZEHレベル相当 (GW24K105mm) : 2.5(kg/m²)
- ・窓の高性能化(ガラスの複層化)
単板ガラス(5mm) : 12.5(kg/m²)
複層ガラス(3mm+3mm) : 15.0(kg/m²)
トリプルガラス(3mm+3mm+3mm) : 22.5(kg/m²)

(参考)

「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方(第三次答申)及び建築基準制度のあり方(第四次答申)について」(抄)

(令和4年2月1日・社会資本整備審議会答申)

②小規模木造建築物の構造規定の整備及び建築確認・検査の対象等見直し

小規模木造建築物における省エネ化に伴う建築物の重量化や、大空間を有する建築物の増加などの状況を踏まえ、必要な構造安全性を確保するために、以下のような具体的な対策を講じる必要がある。

1) 省エネ化等に伴って重量化している建築物の安全性の確保のため、必要な壁量等の構造安全性の基準を整備する。

(参考) 現行の壁量基準と重量化を反映した必要壁量案との比較

- ・ 現行の耐震等級3の必要壁量は、現行の耐震等級2に重量化を反映した場合の必要壁量と概ね同等。現行の耐震等級3を満たせば、概ね長期優良住宅の求める性能を有する見込み。

【現行の必要壁量】

	仕様等	平家	2階建て	
			1階	2階
耐震等級3 ※1 今後の長期優良住宅の基準案	重い屋根	30	69	41.1
	軽い屋根	22	54	30.14
耐震等級2 ※1 現行の長期優良住宅の基準	重い屋根	25	58	34.3
	軽い屋根	18	45	24.7

【ZEHの重量化を反映した必要壁量(案)】(cm/m²)

	仕様等	平家	2階建て		
			1階	2階	
耐震等級3 ※1	重い屋根	38	80	48	
	軽い屋根 ※2	PV有	32	72	42
		PV無	29	68	38
耐震等級2 ※1 建物の重量化を反映	重い屋根	32	67	40	
	軽い屋根 ※2	PV有	27	60	35
		PV無	24	57	32

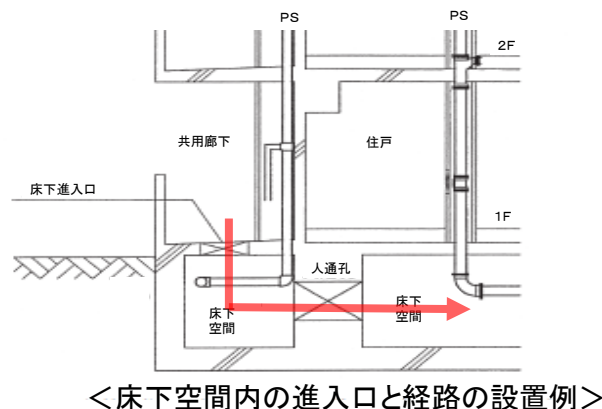
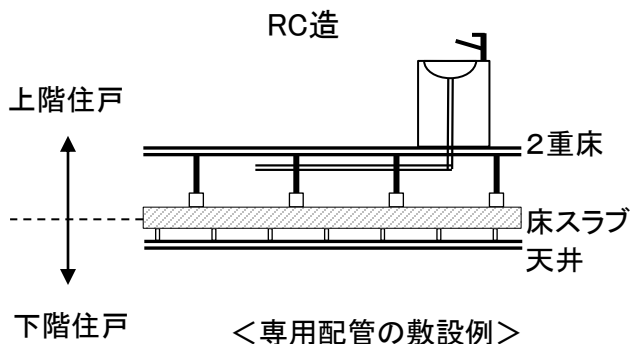
※1 総2階、Z(地震地域係数)=1.0の場合

※2 実荷重に応じて計算した場合の必要壁量。あくまで、一定の仮定をおいて計算した場合であり、当該必要壁量が見直し後の耐震等級の基準となるわけではない。

1. 法改正の概要、基準見直しの概要
2. 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設
3. 省エネルギー対策の強化、壁量規定の見直し
4. 共同住宅等に係る基準の合理化等
5. マンション管理認定計画のみなし規定
6. 施行スケジュール、経過措置

現行基準

- ・ 専用配管が他住戸等の専用部分に設置されていないこと (左図)
- ・ 横主管 (共用排水管を含む) は、1階床下空間内等に設け、かつ、専用部分に立ち入らずに到達できる経路が設けられていること (右図)



見直しの考え方

- ・ 当該基準は、維持管理・更新をやすくするため、専用配管を自住戸内に設置し、共用部分から横主管への経路を確保することを求めているもの。
- ・ 一方、賃貸住宅のように1の所有者が建物全体を管理している場合、賃貸契約上、修繕や維持管理の際に住戸内に立ち入ることが可能。

改正案

区分所有住宅以外の共同住宅等であって、賃貸借契約書等に基づき修繕や維持管理の際に住戸内に立ち入ることが可能な場合は、以下の基準を適用しない。

- ・ 専用配管が他住戸専用部に設置されていないこと
- ・ 専用部分に立ち入らずに横主管 (共用排水管を含む) に到達できる経路を設けること

可変性

現行基準

- ・ 躯体天井高が2,650mm以上であること

※ 「躯体天井高」とは、住戸専用部の構造躯体等の床版等にはさまれた空間の高さをいう。

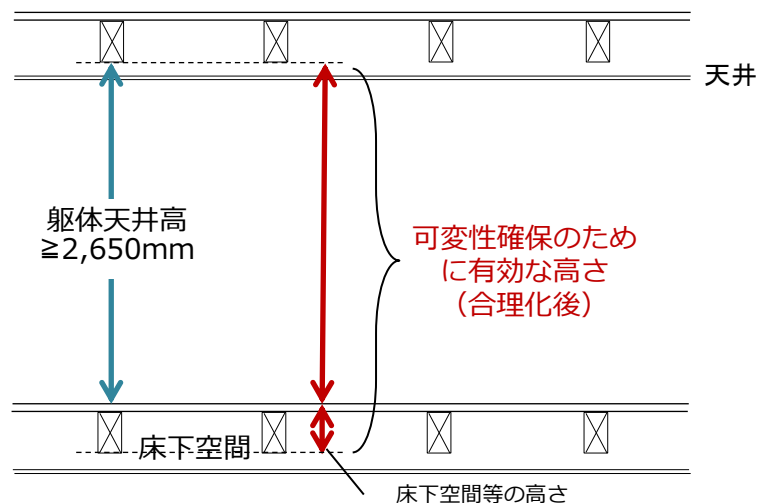
見直しの背景・考え方

- ・ 現行基準は、間取りの変更等を一定の範囲内で実現するため、居室の天井高を2,400mm以上確保し、かつ、配管用のスペースとして、二重床等を設けることができる高さとして設定。
- ・ 分譲共同住宅では、構造躯体等は共用部分であり、各住戸の所有者の意思で変更することができない一方、賃貸住宅のように1の所有者が建物全体を管理している場合、床や床下空間も含めて変更等することが可能。
- ・ 当該空間を含めて一定の高さが確保されていれば、可変性を有していると考えられる。

改正案

- ・ 躯体天井高が2,650mm以上であること

ただし、認定対象住戸が区分所有住宅以外の共同住宅等である場合は、専用配管の設置が可能な床下空間その他の当該認定対象住戸の可変性の確保に有効な空間の高さを含む。



耐震性に係る基準の合理化(RCマンション)

現行基準

以下の①から③までのいずれかに適合すること

- ①耐震等級（倒壊等防止）等級1 かつ 応答層間変形角（安全限界変形角） $1/100$ 以下（限界耐力計算）
- ②耐震等級（倒壊等防止）等級2
- ③免震建築物

見直しの背景・考え方

<計算方法の追加>

- ・①の確認方法について、RCマンション等は、限界耐力計算により設計されることは限定的。通常行われる保有水平耐力計算の結果を活用して確認することができれば、認定が進む可能性。

<当該計算方法の場合の基準設定>

- ・現行基準は、大地震に対しても、技術的、経済的に実現可能な範囲で、補修により使用が継続できる程度に、損傷・変形の発生を抑えることを目標として設定。
- ・保有水平耐力計算の結果を活用して応答層間変形角を確認する場合には、その基準について、長期優良住宅の有すべき範囲内で、近年の大規模地震による被害状況や実験等による新たな知見を踏まえて設定する必要。

改正案

- ・保有水平耐力計算の結果を用いて応答層間変形角を確認する、新たな計算方法を位置づける。
- ・耐震性の基準に以下の基準を追加する。

RC又はSRC造で、保有水平耐力計算により耐震等級1が確認されたものであり、かつ、けた行及び張り間方向が、それぞれ以下のいずれかに該当すること

- ・構造特性係数 $D_s=0.3^{*1}$ であって、応答層間変形角 $^{*3}1/75$ 以下が確認されたものであること
- ・構造特性係数 $D_s=0.55^{*2}$ であること

*1 SRC造の場合は0.25 *2 SRC造の場合は0.5 *3 保有水平耐力計算の結果から算出した極稀地震時の応答変形の当該階の高さに対する割合

耐震性に係る基準の合理化(RCマンション)

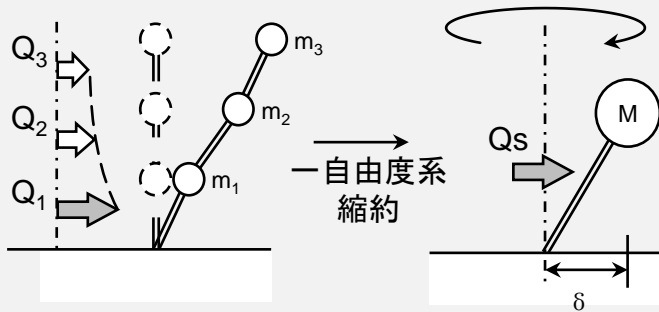
通常行われる計算方法により応答層間変形を確認する新たな計算方法の概要

- RC造共同住宅の保有水平耐力計算（ルート3）の結果を元に、極稀地震による代表応答値を求め、最大層間変形角を確認する。

(手順1)

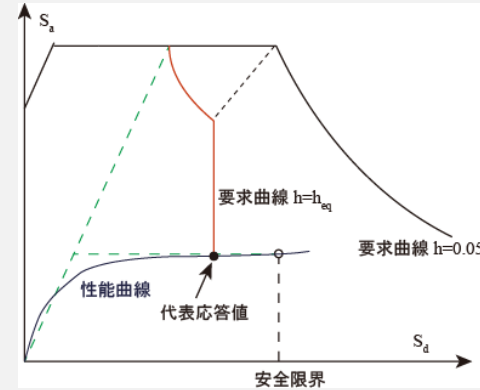
保有水平耐力計算において、一般的に行われる静的増分解析結果から、各層の層せん断力 Q —層間変形 δ 関係を抽出。

⇒ 等価な一自由度系に縮約



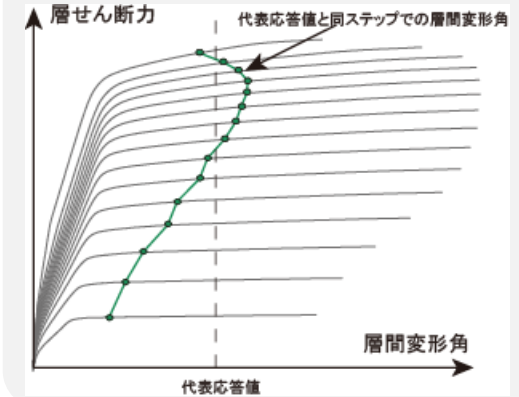
(手順2)

一自由度に縮約した性能曲線と要求曲線から代表応答値を算定。



(手順3)

代表応答値から、層間変形分布に基づいて最大層間変形角を確認。



改正後の耐震基準の概要

基準の目標	設計方法	現行基準	見直し案	
大地震に対しても、技術的、経済的に実現可能な範囲で、補修により使用が継続できる程度に、損傷・変形の発生を抑えること	地震時の変形性能を確認する方法	<限界耐力計算による確認> 等級1、かつ、応答層間変形角（安全限界変形角）1/100以下（木造は1/40以下）	<限界耐力計算による確認方法>	（変更なし）
	耐力を確保し変形を抑える設計方法	耐震等級2であること	<保有水平耐力計算による確認方法>	RC又はSRC造で等級1、かつ、以下①又は②に適合 ① $D_s=0.3$ (0.25) であり、かつ、応答層間変形角1/75以下 ② $D_s=0.55$ (0.5) であること
	建物に地震力を伝えない設計方法	免震住宅であること		（変更なし）

共同住宅等に係る規模の基準の合理化

現行基準

	床面積の合計	所管行政庁が別に定めることが可能な床面積の合計の下限
共同住宅等※	55㎡以上 (2人世帯の都市居住型誘導居住面積水準)	40㎡ (1人世帯の都市居住型誘導居住面積水準)

※ 一戸建て住宅以外の住宅。共同住宅、長屋、併用住宅

見直しの考え方

- ・ 現行基準は、2人世帯の誘導居住面積水準（55㎡）をもとに設定しており、所管行政庁が、単身世帯の誘導居住面積水準（40㎡）を下限に基準を定めることができる。
- ・ 一方、近年、世帯人員の減少が進んでいる（2.8人(1998年)→2.3人(2018年)）。特に共同住宅等は、平均世帯人員が1.8人、単身世帯の割合が過半となるなど、実態に即していない。
- ・ 現行基準で許容する誘導居住面積水準の範囲内で、単身世帯向けの共同住宅等の質の向上に向け、実態に即した見直しが必要。

改正案

- ・ 共同住宅等の規模の基準について、単身世帯の都市居住型誘導居住面積水準（40㎡）を標準の基準とし、所管行政庁が、地域の実情に応じて強化可能とする。

	床面積の合計
共同住宅等	40㎡以上 (1人世帯の都市居住型誘導居住面積水準)

※所管行政庁が地域の実情に応じて強化可能

劣化対策基準における仕上塗材の評価方法

現行基準

- 劣化対策基準（RC造）では、水セメント比に応じて最小かぶり厚さを規定。
- 外壁の屋外に面する部位に一定の性能を有する処理が施されている場合（タイル張、モルタル塗、外断熱工法）は、屋外側に限り、最小かぶり厚さを1cm減ずることができる。

部 位			最小かぶり厚さ	
			W/C : 45%以下	W/C : 50%以下
直接土に接しない部分	耐力壁以外の壁又は床	屋内	2 cm	3 cm
		屋外	3 cm	4 cm
	耐力壁、柱又ははり	屋内	3 cm	4 cm
		屋外	4 cm	5 cm
直接土に接する部分	壁、柱、床、はり又は基礎の立上り部分		4 cm	5 cm
	基礎（立上がり・捨てコン除く）		6 cm	7 cm

⇒ -1 cm

⇒ -1 cm

タイル張、モルタル塗、外断熱工法と同等以上の性能を有する処理が施されている場合1cm減じることが可能

見直しの背景・考え方

- タイル張、モルタル塗、外断熱工法による仕上げ以外は、これらの仕上げ材と同等の中性化抑制効果を有するかを確認する評価方法が確立されていなかった。
- 近年の技術開発により、ばらつきなく材の中性化抑制効果を測定する方法として、二酸化炭素透過度試験が開発されたところ。

改正案

- ①耐久性が確保され、②二酸化炭素透過度試験により、二酸化炭素透過度が一定値以下であることが確認された材を、③適切な施工のもと使用する場合は、かぶり厚さを1cm減ずることができることとする。

(参考)劣化対策基準における仕上塗材の評価方法

仕上塗材の評価方法

- ・かぶり厚さを1 cm減じることができる材として使用可能な外装仕上材は、次の1) から3) までに掲げる基準に適合するものとする。
 - 1) 仕上げ材の耐久性
 - 仕上げ材が以下のいずれかであること
 - ・ JIS A 6909に規定される建築用仕上塗材の中の外装薄塗材、外装厚塗材又は複層塗材
 - ・ JIS A 6021に規定される外壁用塗膜防水材
 - ・ 「公共住宅建設工事 機材の品質・性能基準」(公共住宅事業者等連絡協議会編集)に規定されるマスチック塗材
 - 2) 中性化抑制効果
 - JIS A 6909に規定される建築用仕上塗材の二酸化炭素透過度試験方法により求めた二酸化炭素透過度が $0.4 \text{ (mol/m}^2 \cdot 24\text{h)}$ 以下であることが確認できたものであること。
 - 3) 施工方法
 - 必要な中性化抑制効果を得るための適切な施工を担保するために、「建築工事標準仕様書 JASS 23 吹付け工事」(日本建築学会)、「建築工事標準仕様書 JASS 8 防水工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 15 左官工事」、「公共建築 工事標準仕様書」(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)又は「公共住宅建設工事共通仕様書」(公共住宅事業者等連絡協議会編集)に規定されるマスチック塗材における仕様に適合するものであること。

条件を満たす材の例

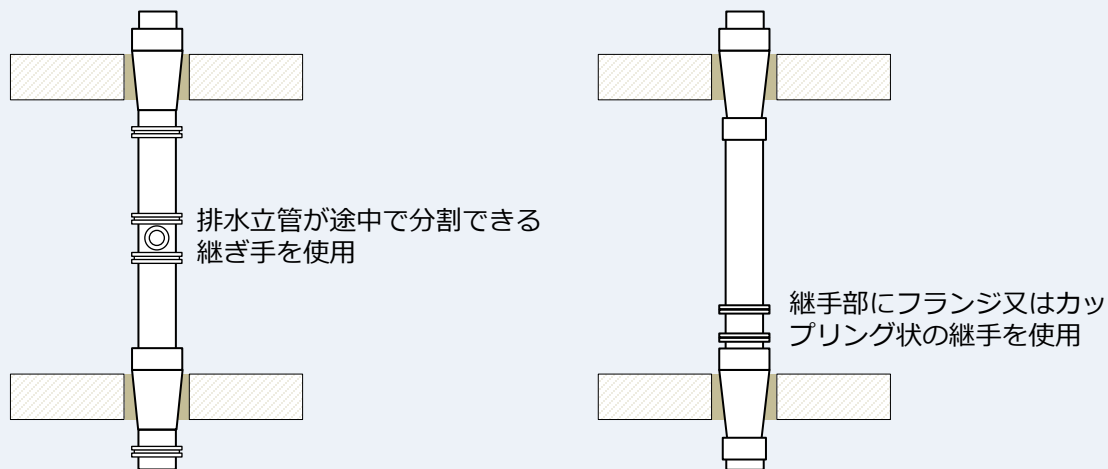
- ・以下に掲げる外装仕上げ材については、上記の条件1) 及び2) に適合するため、3) の条件を満たせば、かぶり厚を1cm減じることができる。
 - 防水形外装薄塗材E、複層塗材CE、可とう形複層塗材CE、防水形複層塗材CE、複層塗材Si、複層塗材E、防水形複層塗材E、複層塗材RE、防水形複層塗材RE、外壁用塗膜防水材、マスチックAE

維持管理・更新の容易性基準(切断・はつり工事)

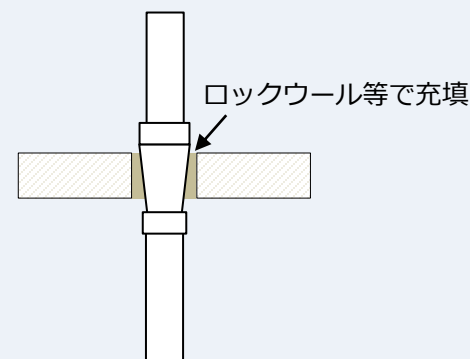
現行基準

- ① 共用排水管の切断工事を軽減する措置が講じられていること
- ② 共用排水管がコンクリートの床等を貫通する部分に、当該管の撤去の際の**はつり工事**を軽減する措置が講じられていること。

<① 切断工事を軽減する措置>



<② はつり工事を軽減する措置>



見直しの背景・考え方

- ・近年の新たな技術・工法開発を踏まえた基準の合理化が必要。

改正案

- ・樹脂管等の切断が容易な管種を用いる場合は、切断工事を軽減する措置とみなす。
- ・ジャッキアップ等による抜管工法が可能な継手形状である場合は、はつり工事を軽減する措置とみなす。

1. 法改正の概要、基準見直しの概要
2. 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設
3. 省エネルギー対策の強化、壁量規定の見直し
4. 共同住宅等に係る基準の合理化等
5. マンション管理認定計画のみなし規定
6. 施行スケジュール、経過措置

マンション認定管理計画のみなし規定について

考え方

- ・改正後の法第6条第8項により、認定管理計画のうち「国土交通省令で定める維持保全に関する基準」に適合するものに係る区分所有住宅の管理者等が長期優良住宅建築等計画又は長期優良住宅維持保全計画の認定の申請をした場合における改正後長期優良住宅法第6条第1項の規定の適用については、同項第5号又は第7号に掲げる維持保全に係る基準に適合しているものとみなすこととした。
- ・これを踏まえ、「国土交通省令で定める維持保全に関する基準」を新たに定める。

基準案

【国土交通省令で定める維持保全に関する基準】

法第6条第8項の国土交通省令で定める基準は、法第2条第3項各号に掲げる住宅の部分及び設備について、国土交通大臣が定めるところにより点検の時期及び内容がマンション管理適正化法第5条の8に規定する認定管理計画に定められていることとする。

【国土交通大臣が定める基準】

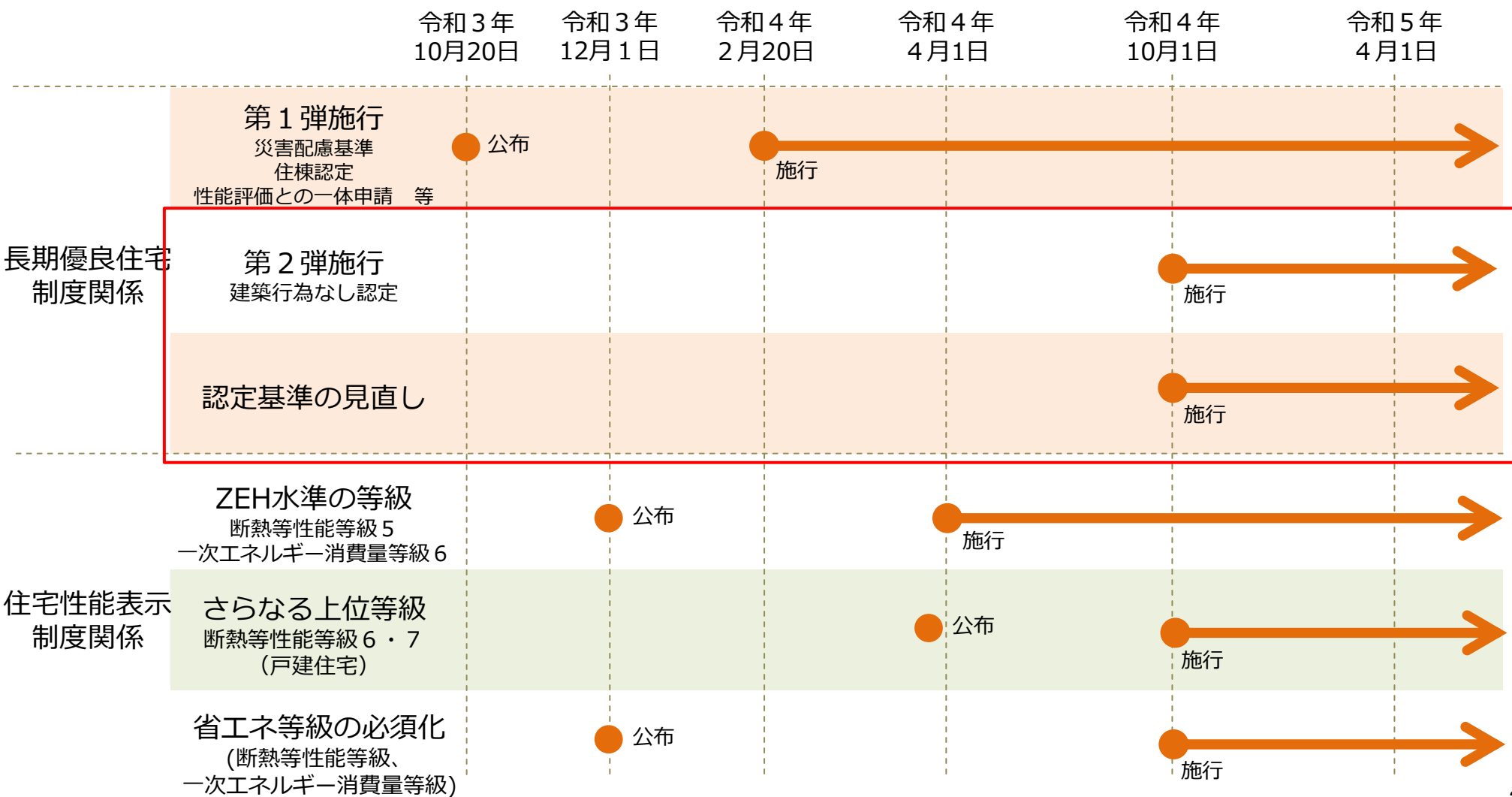
次に掲げるところにより、点検の時期及び内容が認定管理計画に定められていることとする。

1. 法第2条第3項各号に掲げる住宅の部分について、点検の対象となる部分の仕様に応じた点検の項目及び時期が定められたものであること
2. 1. の点検の時期が、それぞれ認定対象建築物の建築の完了又は直近の点検、修繕若しくは改良から10年を超えないものであること
3. 点検の結果を踏まえ、必要に応じて、改良を行うこととされていること
4. 地震時及び台風時に臨時点検を実施することとされていること

1. 法改正の概要、基準見直しの概要
2. 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設
3. 省エネルギー対策の強化、壁量規定の見直し
4. 共同住宅等に係る基準の合理化等
5. マンション管理認定計画のみなし規定
6. 施行スケジュール、経過措置

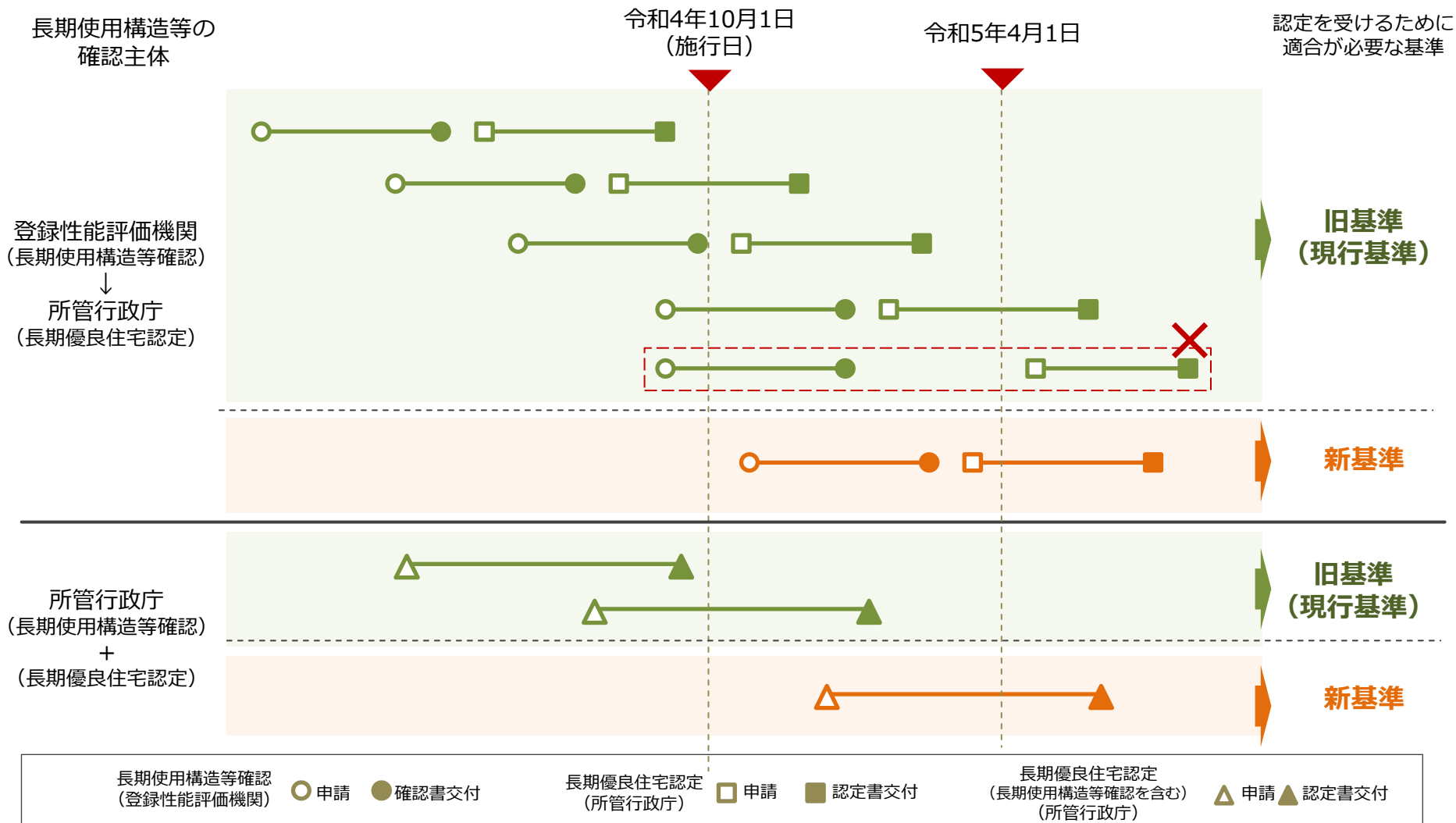
施行スケジュール

- ・省エネ基準や耐震基準等の見直しについて、それぞれ時期をずらして施行することは、審査者、設計者や消費者にとって煩雑でわかりにくくなるため、同時に施行する。
- ・施行の時期については、建築行為なし認定制度や断熱・一次エネ等級取得必須化の施行時期（令和4年10月）と合わせることにする。



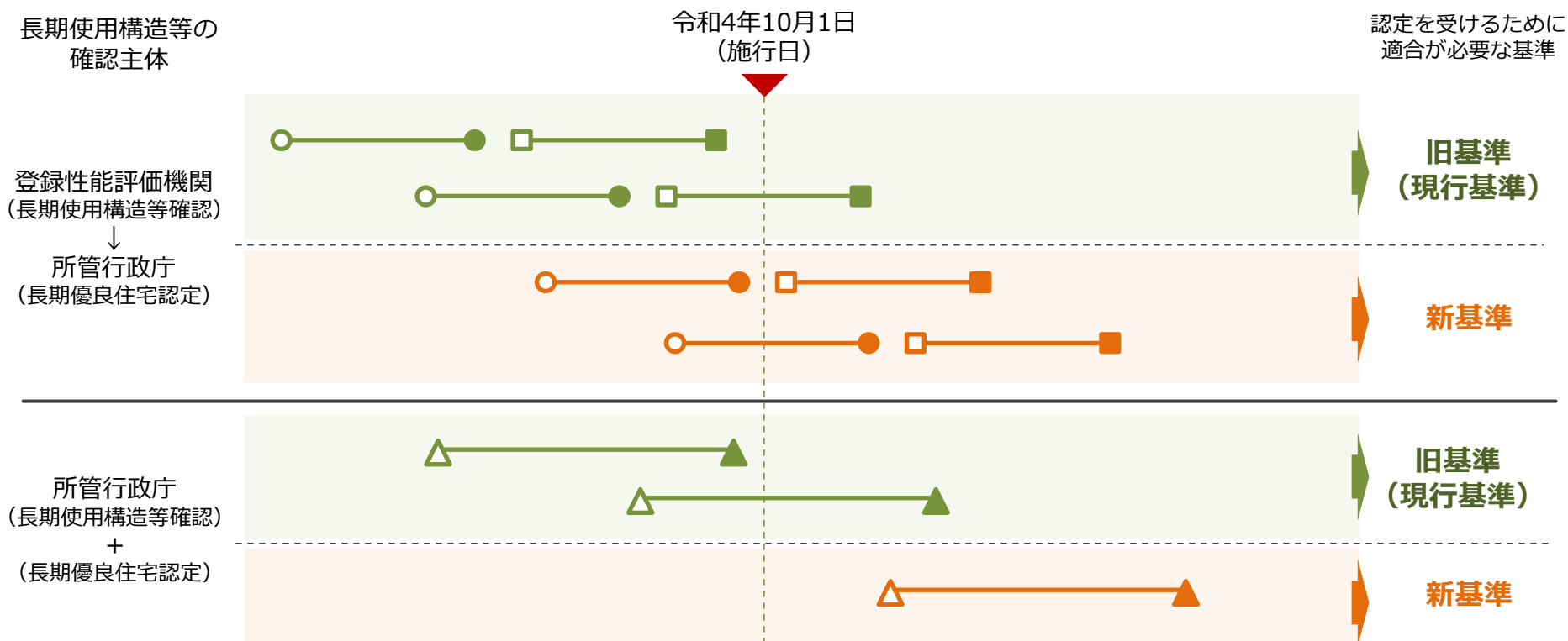
施行日前後の長期使用構造等基準の適用について

- ・ 施行日より前に、長期使用構造等確認を申請済みの場合は、旧基準（現行基準）を適用する。
- ・ ただし、旧基準（現行基準）による認定は、所管行政庁への認定申請が令和5年3月31日までのものに限る。



施行日前後の規模の基準の適用について

- ・ 施行日より前に所管行政庁への認定申請を行った場合は、旧基準（現行基準）を適用する。
- ・ 登録住宅性能評価機関への長期使用構造等の確認申請を施行日より前に行った場合であっても、所管行政庁への認定申請が施行日以降になる場合は、新基準を適用する。



長期使用構造等確認
(登録性能評価機関)



申請



確認書交付

長期優良住宅認定
(所管行政庁)



申請



認定書交付

長期優良住宅認定
(長期使用構造等確認を含む)
(所管行政庁)



申請



認定書交付