

# 既存住宅の増築・改築に係る 長期優良住宅認定基準案等について

---

# 長期優良住宅に係る認定制度の概要(新築住宅)

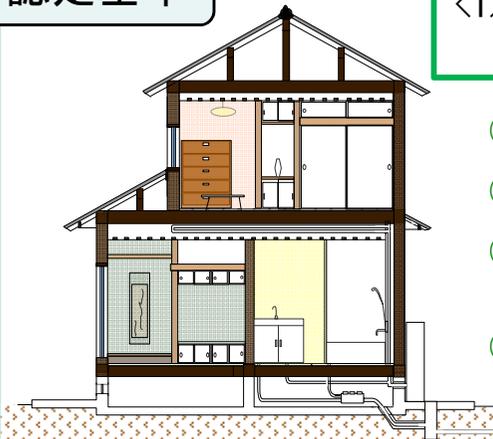
## 背景

ストック重視の住宅政策への転換 [=住生活基本法の制定(H18.6)]

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律（H21.6施行）」に基づく  
長期優良住宅に係る認定制度の創設

- 長期優良住宅の建築・維持保全に関する計画を所管行政庁が認定
- 認定を受けた住宅の建築にあたり、税制・融資の優遇措置や補助制度の適用が可能

## 認定基準



### <1>住宅の長寿命化のために必要な条件

- ① 劣化対策
- ② 耐震性
- ③ 維持管理・更新の容易性
- ④ 可変性 (共同住宅のみ)

### <2>社会的資産として求められる要件

- ⑤ 高水準の省エネルギー性能
- ⑥ 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

- ⑦ 維持保全計画の提出

### <4>その他必要とされる要件

- ⑧ 住環境への配慮
- ⑨ 住戸面積

## 特例措置

(H27.6現在)

- <1. 税制>  
所得税／固定資産税／不動産取得税／登録免許税の低減
- <2. 融資>  
住宅金融支援機構の支援制度による金利の優遇措置
- <3. 補助制度>  
中小工務店等に対する補助制度

## 認定実績

累計実績 (H21～H27.9) … 約643,000戸  
(一戸建て：約626,000戸、共同住宅等：約16,800戸)

H26年度の実績 … 99,905戸  
(一戸建て：97,526戸、共同住宅等：2,379戸)

住宅着工全体の11.3% (平成26年度)  
(一戸建て住宅：23.8%)

# 既存住宅の増築・改築に係る長期優良住宅認定制度検討の背景

## 既存住宅について

新築住宅に係る認定基準はあるが、既存住宅の増築・改築に係る認定基準が整備されていない。

《附帯決議（H20.11.27国土交通委員会）》  
 政府は、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に遺憾なきを期すべきである。

一、ストック重視の住宅政策への転換という住生活基本法の基本理念を踏まえ、改修、維持保全、流通の促進等により、**既存住宅の長期使用化を図るとともに、既存住宅への長期優良住宅の認定の在り方等について検討**を行うこと。

《『日本再興戦略』（H25.6.14閣議決定）》  
 《『日本再興戦略』改訂2015（H27.6.30閣議決定）》  
 中短期工程表  
 一、日本産業再興プラン  
 5. 立地競争力の更なる強化（2015年度）  
 ・「既存住宅市場活性化ラウンドテーブル」において、中古住宅・リフォーム市場活性化に向けて検討  
 ・講習の実施や補助事業における活用による既存住宅インスペクション・ガイドラインの普及促進  
 ・**長期優良住宅化リフォーム推進事業の実施及び既存住宅の長期優良化に係る認定基準を策定**

## 既存住宅のリフォームによる性能向上・長期優良化に係る検討会

既存住宅のリフォームによる性能向上・長期優良化の基準等について、有識者や業界団体等が参加する検討会を設置し、第4回（H26.1.29開催）において認定基準案等を取りまとめた。

委員	座長 深尾 精一	首都大学東京	(参加団体)	住宅生産団体連合会	日本住宅リフォーム産業協会(ジエルコ)
	委員 井出 多加子	成蹊大学		全国中小建築工事業団体連合会	JBN
	秋元 孝之	芝浦工業大学		全国建設労働組合総連合	住宅瑕疵担保責任保険協会
	五十田 博	京都大学		日本建築士会連合会	不動産流通経営協会(FRK)
	楠 浩一	横浜国立大学大学院		日本建築士事務所協会連合会	全国宅地建物取引業協会連合会
	小松 幸夫	早稲田大学		住宅リフォーム推進協議会	日本建築設備診断機構
	鈴木 大隆	北方建築総合研究所		マンションリフォーム推進協議会	住宅性能評価・表示協会
	松村 秀一	東京大学大学院			等
	野城 智也	東京大学			
				(敬称略)	

● 補助事業「長期優良住宅化リフォーム推進事業」（平成25年度補正予算～）により、認定基準案等の検証を実施。

# 既存住宅の増築・改築に係る長期優良住宅の認定基準(案)について

## 既存住宅の増築・改築に係る長期優良住宅の認定基準の考え方

- 既存住宅としての優良品性を評価する。
- 既存住宅の特性やリフォーム実施の難易度等を踏まえ、その水準を定める。
- リフォームでの対応が困難又は合理的でない場合については、代替措置を設定する。

## 長期優良住宅認定基準(概要) 新築住宅／既存住宅の増築・改築(案)の比較

性能項目等	認定基準の考え方	新築住宅に係る認定基準の概要	既存住宅の増築・改築に係る認定基準(案)の概要
劣化対策	<p>○数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。</p> <p>・通常想定される維持管理条件下で、構造躯体の使用継続期間が少なくとも100年程度となる措置。</p>	<p>劣化対策等級(構造躯体等)の<b>等級3の基準(新築住宅)</b>に適合し、かつ構造の種類に応じた基準に適合</p> <p>[木造・鉄骨造]</p> <p>・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</p> <p>[鉄筋コンクリート造]</p> <p>・水セメント比を減ずるか、かぶり厚さを増すこと</p>	<p>劣化対策等級(構造躯体等)の<b>等級3の基準(既存住宅)</b>に適合し、かつ構造の種類に応じた基準に適合</p> <p>[木造・鉄骨造]</p> <p>同左(一定の条件を満たす場合は床下空間の有効高さ確保を要しない)</p> <p>[鉄筋コンクリート造]</p> <p>同左(中性化深さの測定によることも可能)</p>
耐震性	<p>○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。</p> <p>・大規模地震力に対する変形を一定以下に抑制する措置を講じる。</p>	<p>以下のいずれか</p> <p>・耐震等級(倒壊等防止)<b>等級2の基準(新築住宅)</b>に適合すること。</p> <p>・耐震等級(倒壊等防止)<b>等級1の基準(新築住宅)</b>に適合し、かつ安全限界時の層間変形を1/100(木造の場合1/40)以下とすること。</p> <p>・住宅品確法に定める<b>免震建築物</b>であること。</p>	<p>以下のいずれか</p> <p>・耐震等級(倒壊等防止)<b>等級1の基準(既存住宅)</b>に適合すること。</p> <p>・住宅品確法に定める<b>免震建築物</b>であること。</p>
可変性 〔共同住宅及び長屋〕	<p>○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。</p> <p>[共同住宅]</p> <p>・将来の間取り変更に応じて、配管、配線のために必要な躯体天井高等を確保すること。</p>	<p>・躯体天井高さ<b>2,650mm</b></p>	<p>・躯体天井高さ<b>2,650mm</b></p> <p>又は</p> <p>・居室天井高さ<b>2,400mm</b></p>

# 既存住宅の増築・改築に係る長期優良住宅の認定基準(案)について

性能項目等	認定基準の考え方	新築住宅に係る認定基準の概要	既存住宅の増築・改築に係る認定基準(案)の概要
維持管理・更新の容易性	<p>○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(清掃・点検・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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・構造躯体等に影響を与えることなく、配管の維持管理を行うことができること</li> <li>・更新時の工事が軽減される措置が講じられていること 等</li> </ul>	<p>原則として、以下の基準(新築住宅)に適合すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理対策等級(専用配管)の等級3</li> <li>・維持管理対策等級(共用配管)の等級3</li> <li>・更新対策(共用排水管)の等級3</li> </ul>	<p>原則として、以下の基準(既存住宅)に適合すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理対策等級(専用配管)の等級3</li> <li>・維持管理対策等級(共用配管)の等級3</li> <li>・更新対策(共用排水管)の等級3</li> </ul> <p>ただし一部の基準において将来的な更新を計画に位置付ける場合、当該基準を適用しない。</p>
バリアフリー性 〔共同住宅等〕	<p>○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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・共用廊下の幅員、共用階段の幅員・勾配等、エレベーターの開口幅等について必要なスペースを確保すること。</li> </ul>	<p>原則として、高齢者等配慮対策等級(共用部分)の等級3の基準(新築住宅)に適合すること。</p> <p>※一部の基準を除く</p>	<p>原則として、高齢者等配慮対策等級(共用部分)の等級3の基準(既存住宅)に適合すること。</p> <p>※一部の基準を除く</p> <p>ただし各階を連絡する共用階段のうち少なくとも一つが、両側に手すりを設置した場合、エレベーターに関する基準を適用しない。</p>
省エネルギー性	<p>○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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネ法に規定する平成25年省エネルギー基準等に適合すること。</li> </ul>	<p>断熱等性能等級の等級4の基準(新築住宅)に適合すること。</p>	<p>断熱等性能等級の等級4の基準(既存住宅)に適合すること。</p> <p>又は</p> <p>断熱等性能等級の等級3の基準(既存住宅)、一次エネルギー消費量等級の等級4の基準(既存住宅)に適合すること。</p>
居住環境	<p>○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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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が図られること。</li> </ul>	<p>同左(共通)</p>
住戸面積	<p>○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。</p>	<p>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)かつ、以下に適合すること。</p> <p>〔一戸建ての住宅〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・75㎡以上(2人世帯の一般型誘導居住面積水準)</li> </ul> <p>〔共同住宅等〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・55㎡以上(2人世帯の都市居住型誘導居住面積水準)</li> </ul> <p>※地域の実情に応じ、変更可。</p>	<p>同左(共通)</p>

# これまでの取組みと今後のスケジュール(案)

H26.1.29

## 既存住宅のリフォームによる性能向上・長期優良化に係る検討会

・既存住宅のリフォームによる性能向上・長期優良化について、認定基準案等を取りまとめ

H27.2.26

## 既存住宅に係る住宅性能の評価手法に関する検討会

・既存住宅に係る評価方法基準等の充実化及び既存住宅の住宅性能評価に活用できる図書等の拡大等について、見直し案を取りまとめ

H27.10.23～11.21 パブリックコメント実施

### 1. 実施方法

- ①募集期間:平成27年10月23日(金)～平成27年11月21日(土)
- ②周知方法:電子政府の総合窓口(e-Gov)に掲載
- ③意見提出方法:電子メール、FAX及び郵送

### 2. 意見数

提出意見数:112件(提出者数:37の個人及び団体)

H27.11.30

## 社会資本整備審議会 住宅宅地分科会

・既存住宅の長期優良住宅認定制度(案)について報告

H27.12.18(予定) 社会資本整備審議会 建築分科会

- ・住宅性能表示制度の見直しに係る表示基準及び評価方法基準の改正(案)について審議
- ・既存住宅の長期優良住宅認定制度(案)について報告

改正告示の公布及び施行(予定)

H28.1公布、H28.4施行