

# 長期優良住宅（増築・改築）認定基準の概要

## 1. 長期使用構造等とするための措置の基準

認定基準項目	考え方	認定基準の内容（1及び2）	
		1. 住宅性能表示における評価方法基準の引用部分	2. 長期優良住宅独自の部分 〔赤字：追加措置〕 〔青字：緩和措置〕
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。	劣化対策等級3（既存住宅）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・構造の種類に応じた以下の措置 <ul style="list-style-type: none"> <li>【木造】床下・小屋裏に点検口を設置、床下空間の有効高さ 330mm を確保（点検口から床下空間の各部分の点検が可能な場合、有効高さの確保は不要）</li> <li>【鉄骨造】さらなる防錆措置又は木造と同様の措置</li> <li>【RC造】水セメント比を5%低減又はかぶり厚さを1cm増加、又は中性化深さの測定値が一定値以内</li> </ul> </li> <li>・【木造・鉄骨造】劣化対策等級3を新築基準の代替基準で満たした場合、点検の頻度を多く設定</li> <li>・【木造・鉄骨造】点検の頻度を多く設定した場合、一部基準を緩和</li> </ul>
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。	次の①、②のいずれかを満たすこと。	
		①耐震等級（倒壊等防止）等級1（既存住宅）	
可変性 【共同住宅・長屋のみ】	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。	②免震建築物であること	
		次の①、②のいずれかを満たすこと。	
		①更新対策（住戸専用部）	躯体天井高 2,650mm 以上
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。	②居室天井高 2,400mm 以上	
		次の①～③を満たすこと。	
		①維持管理対策等級（専用配管）等級3（既存住宅）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・①～③：現状支障なく使用できており、将来基準に適合するよう更新する場合、配管のコンクリート内への埋め込み及び地中埋設管の上へのコンクリートの打設に関する基準は適用しない</li> <li>・②・③：維持管理の円滑な実施のための必要な措置（管理者の立ち入りを認める居住者の協力義務を管理規約で定めること等）が講じられている場合、共用配管・共用排水管を専用部分に立ち入らないで補修できる位置に露出させること又は専用部分に立ち入らないで補修できる開口をもつパイプスペース内に設置することを求めない</li> </ul>
		②維持管理対策等級（共用配管）等級3（既存住宅）	
		③更新対策等級（共用排水管）等級3（既存住宅）	

高齢者等対策 【共同住宅等のみ】	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スペースが確保されていること。	高齢者等配慮対策等級（共用部分）等級3（既存住宅）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・手すり、段差、高低差に関する基準は適用しない</li> <li>・各階を連絡する共用階段のうち少なくとも一つに、両側にてすりが設置されている場合、エレベーターに関する基準は適用しない</li> </ul>
省エネルギー対策	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。	次の①、②のいずれかを満たすこと。	
		①断熱等性能等級4（既存住宅）	
		②断熱等性能等級4（既存住宅）かつ一次エネルギー消費量等級4（既存住宅）	

## 2. その他の基準

認定基準項目	考え方	基準の内容
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。	<p>【一戸建ての住宅】 床面積の合計が75㎡以上</p> <p>【共同住宅等】 一戸の床面積の合計（共用部分を除く）が55㎡以上 ※いずれも、少なくとも一の階の床面積が40㎡以上（階段部分を除く） ※いずれも、所管行政庁が地域の実情を勘案して別に基準を定めることが可能</p>
居住環境への配慮	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。	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、これらの内容に適合すること
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。	<p>維持保全計画に以下の事項を定めること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分、給水・排水の設備について、仕様に応じた点検の項目・時期（点検の時期の間隔は10年以内であること）</li> <li>・点検の結果、必要に応じて補修等を行うこと</li> <li>・地震・台風時に臨時点検を行うこと</li> <li>・維持保全の実施期間が30年以上であること</li> </ul> <p>等</p>