

○国土交通省告示第八百三十三号

長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則（平成二十一年国土交通省令第三号）第一条各項及び第五条の規定に基づき、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（平成二十一年国土交通省告示第二百九号）の一部を次のように改正する。

令和四年八月十六日

国土交通大臣 齊藤 鉄夫

次の表により、改正前欄に掲げる規定の傍線を付した部分をこれに順次対応する改正後欄に掲げる規定の傍線を付した部分のように改め、改正前欄及び改正後欄に対応して掲げるその標記部分に二重傍線を付した規定（以下「対象規定」という。）は、その標記部分が同一のものは当該対象規定を改正後欄に掲げるもののように改め、その標記部分が異なるものは改正前欄に掲げる対象規定を改正後欄に掲げる対象規定として移動し、改正後欄に掲げる対象規定で改正前欄にこれに対応するものを掲げていないものは、これを加える。

第1・第2 (略)  
 第3 長期使用構造等とするための措置  
 規則第1条各項に規定する国土交通大臣が定める措置については、次に掲げる基準を満たすこととなる措置又はこれと同等以上の措置とする。

1. 構造躯体等の劣化対策  
 (1) (略)  
 (2) 住宅を新築しようとする場合の基準 (以下「新築基準」という。)

評価方法基準第5の3の3-1 (3) の等級3の基準に適合し、かつ、次の①から③までに掲げる認定対象建築物の構造の種類に応じ、それぞれ次に掲げる基準に適合すること。

① (略)  
 ② 鉄骨造

柱 (ベースプレートを含む。以下②において同じ。) 、はり又は筋かいに使用されている鋼材にあつては、次の表1の (イ) 項に掲げる鋼材の厚さに応じ、それぞれ同表の (ロ) 項に掲げるイ又はロ (鋼材の厚さが6mm以上の区分における最下階 (地階を除く。)) の柱脚部にあつては、イからハまで) のいずれかの防錆措置が講じられていること又は①に掲げる基準に適合すること。

第1・第2 (略)  
 第3 長期使用構造等とするための措置  
 規則第1条各項に規定する国土交通大臣が定める措置については、次に掲げる基準を満たすこととなる措置又はこれと同等以上の措置とする。

1. 構造躯体等の劣化対策  
 (1) (略)  
 (2) 住宅を新築しようとする場合の基準 (以下「新築基準」という。)

評価方法基準第5の3の3-1 (3) の等級3の基準に適合し、かつ、次の①から③までに掲げる認定対象建築物の構造の種類に応じ、それぞれ次に掲げる基準に適合すること。

① (略)  
 ② 鉄骨造

柱 (ベースプレートを含む。以下②において同じ。) 、はり又は筋かいに使用されている鋼材にあつては、次の表1の (イ) 項に掲げる鋼材の厚さに応じ、それぞれ同表の (ロ) 項に掲げるイ又はロ (鋼材の厚さが6mm以上の区分における最下階 (地階を除く。)) の柱脚部にあつては、イからハまで) のいずれかの防錆措置が講じられていること又は①に掲げる基準に適合すること。

表 1

表 1

(イ)	(ロ)
鋼材の厚さ	防錆措置

(イ)	(ロ)
鋼材の厚さ	防錆措置

	一 般 部	最下階（地階を除く。）の柱脚部	
(略)	6mm以上	イ 表2における区分4又は区分5のいずれかの塗膜 ロ 表3における区分4から区分6までのいずれかのめつき処理	イ 表2における区分5の塗膜 ロ 表3における区分5又は区分6のいずれかのめつき処理 ハ、表3における区分4のめつき処理及び表2における <u>f、g又はh</u> のいずれかの塗膜
	2.3mm以上	イ 表2における区分5の塗膜 ロ 表3における区分5又は区分6のいずれかのめつき処理	イ 表3における区分6のめつき処理 ロ 表3における区分5又は区分6のいずれかのめつき処理及び表2における <u>f、g又はh</u> のいずれかの塗膜

表 2

	一 般 部	最下階（地階を除く。）の柱脚部	
(略)	6mm以上	イ 表2における区分4又は区分5のいずれかの塗膜 ロ 表3における区分4から区分6までのいずれかのめつき処理	イ 表2における区分5の塗膜 ロ 表3における区分5又は区分6のいずれかのめつき処理 ハ、表3における区分4のめつき処理及び表2における <u>h、i又はi</u> のいずれかの塗膜
	2.3mm以上	イ 表2における区分5の塗膜 ロ 表3における区分5又は区分6のいずれかのめつき処理	イ 表3における区分6のめつき処理 ロ 表3における区分5又は区分6のいずれかのめつき処理及び表2における <u>h、i又はi</u> のいずれかの塗膜

表 2

(略)	<p>1～4 (略)</p> <p>5 この表において「鉛・クロムフリースび止めペイント」とは、<u>日本産業規格 K 5674</u>に規定する鉛・クロムフリースび止めペイント1種をいう。</p> <p>6 この表において「ジソクリッチプライマー」とは、<u>日本産業規格 K 5552</u>に規定するジソクリッチプライマーをいう。</p> <p>7 この表において「2液形エポキシ樹脂プライマー」とは、<u>日本産業規格 K 5551</u>に規定する構造物さび止めペイントA種をいう。</p> <p>8 この表において「厚膜形ジソクリッチペイント」とは、<u>日本産業規格 K 5553</u>に規定する厚膜形ジソクリッチペイントをいう。</p> <p>9 この表において「2液形エポキシ樹脂エナメル」とは、<u>日本産業規格 K 5659</u>に規定する鋼構造物用耐候性塗料の中塗り塗料の規格に適合する膜厚が約30<math>\mu</math>m以上のものをいう。</p> <p>10 この表において「合成樹脂調合ペイント」とは、<u>日本産業規格 K 5516</u>に規定する合成樹脂調合ペイントをいう。</p> <p>11 この表において「2液形厚膜エポキシ樹脂プライマー」とは、<u>日本産業規格 K 5551</u>に規定する構造物さび止めペイントB種をいう。</p> <p>12 この表において「2液形厚膜エポキシ樹脂エナメル」とは、<u>日本産業規格 K 5659</u>に規定する鋼構造物用耐候性塗料の中塗り塗料の規格に適合する膜厚が約60<math>\mu</math>mから120<math>\mu</math>mまでのものをいう。</p>
-----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

表 3

(略)

(略)	<p>1～4 (略)</p> <p>5 この表において「鉛・クロムフリースび止めペイント」とは、<u>日本工業規格 K 5674</u>に規定する鉛・クロムフリースび止めペイント1種をいう。</p> <p>6 この表において「ジソクリッチプライマー」とは、<u>日本工業規格 K 5552</u>に規定するジソクリッチプライマーをいう。</p> <p>7 この表において「2液形エポキシ樹脂プライマー」とは、<u>日本工業規格 K 5551</u>に規定する構造物さび止めペイントA種をいう。</p> <p>8 この表において「厚膜形ジソクリッチペイント」とは、<u>日本工業規格 K 5553</u>に規定する厚膜形ジソクリッチペイントをいう。</p> <p>9 この表において「2液形エポキシ樹脂エナメル」とは、<u>日本工業規格 K 5659</u>に規定する鋼構造物用耐候性塗料の中塗り塗料の規格に適合する膜厚が約30<math>\mu</math>m以上のものをいう。</p> <p>10 この表において「合成樹脂調合ペイント」とは、<u>日本工業規格 K 5516</u>に規定する合成樹脂調合ペイントをいう。</p> <p>11 この表において「2液形厚膜エポキシ樹脂プライマー」とは、<u>日本工業規格 K 5551</u>に規定する構造物さび止めペイントB種をいう。</p> <p>12 この表において「2液形厚膜エポキシ樹脂エナメル」とは、<u>日本工業規格 K 5659</u>に規定する鋼構造物用耐候性塗料の中塗り塗料の規格に適合する膜厚が約60<math>\mu</math>mから120<math>\mu</math>mまでのものをいう。</p>
-----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

表 3

(略)

- 1 この表において「溶融亜鉛めっき」とは、日本産業規格H8641に規定する溶融亜鉛めっきをいう。
- 2 この表において「溶融亜鉛めっき鋼材」とは、日本産業規格G3302に規定する溶融亜鉛めっき鋼板及び鋼帯をいう。
- 3 この表において「溶融55%アルミニウム—亜鉛合金めっき鋼材」とは日本産業規格G3321に規定する溶融55%アルミニウム—亜鉛合金めっき鋼板及び鋼帯をいう。
- 4 この表において「溶融亜鉛—5%アルミニウム合金めっき鋼材」とは日本産業規格G3317に規定する溶融亜鉛—5%アルミニウム合金めっき鋼板及び鋼帯をいう。
- 5 (略)

- ③ (略)
- (3) 住宅を増築し、又は改築しようとする場合の基準 (以下「増改築基準」という。)

評価方法基準第5の3の3—1 (4) の等級3の基準に適合し、かつ、次の①から③までに掲げる認定対象建築物の構造の種類に応じ、それぞれ次に掲げる基準に適合すること。ただし、仕様に応じた維持管理のために必要な点検間隔を置く場合における評価方法基準第5の3の3—1 (4) の等級3の基準の適用については、評価方法基準第5の3の3—1 (3) イ①a中「地面からの高さ1m以内の部分」とあるのは「地面からの高さ1m以内の部分で床下空間に露出している部分及び増築又は改築の工事において露出する部分」と、評価方法基準第5の3の3—1 (3) イ①b中「土台」とあるのは「土台のうち床下空間に露出している部分及び増築又は改築の工事において露出する部分」と、評価方法基準第5の3の3—1 (3) イ①f (ii) 中「4m以下ごと」とあるのは「5m以下ごと」とすることができる。また、評価方法基準第5の3の3—1 (4) ハ①bの基準を適用した場合には、評価方法基準第5

- 1 この表において「溶融亜鉛めっき」とは、日本工業規格H8641に規定する溶融亜鉛めっきをいう。
- 2 この表において「溶融亜鉛めっき鋼材」とは、日本工業規格G3302に規定する溶融亜鉛めっき鋼板及び鋼帯をいう。
- 3 この表において「溶融55%アルミニウム—亜鉛合金めっき鋼材」とは日本工業規格G3321に規定する溶融55%アルミニウム—亜鉛合金めっき鋼板及び鋼帯をいう。
- 4 この表において「溶融亜鉛—5%アルミニウム合金めっき鋼材」とは日本工業規格G3317に規定する溶融亜鉛—5%アルミニウム合金めっき鋼板及び鋼帯をいう。
- 5 (略)

- ③ (略)
- (3) 住宅を増築し、又は改築しようとする場合の基準 (以下「増改築基準」という。)

評価方法基準第5の3の3—1 (4) の等級3の基準に適合し、かつ、次の①から③までに掲げる認定対象建築物の構造の種類に応じ、それぞれ次に掲げる基準に適合すること。ただし、仕様に応じた維持管理のために必要な点検間隔を置く場合における評価方法基準第5の3の3—1 (4) の等級3の基準の適用については、評価方法基準第5の3の3—1 (3) イ①a中「地面からの高さ1m以内の部分」とあるのは「地面からの高さ1m以内の部分で床下空間に露出している部分及び増築又は改築の工事において露出する部分」と、評価方法基準第5の3の3—1 (3) イ①b中「土台」とあるのは「土台のうち床下空間に露出している部分及び増築又は改築の工事において露出する部分」と、評価方法基準第5の3の3—1 (3) イ①f (ii) 中「4m以下ごと」とあるのは「5m以下ごと」とすることができる。また、評価方法基準第5の3の3—1 (4) ハ①bの基準を適用した場合には、評価方法基準第5

の3の3—1 (4) ハ①b (i) の基準を適用しない。

①・② (略)

③ 鉄筋コンクリート造

評価方法基準第5の3の3—1 (4) ハ①aの基準を適用する場合にあつてはイに掲げる基準に適合し、評価方法基準第5の3の3—1 (4) ハ①bの基準を適用する場合にあつてはロに掲げる基準に適合すること。

イ (略)

ロ 次の(a) から(c) までの方法により確かめられたコンクリートの中性化深さ(以下「中性化深さ」という。)が、次の表の(イ) 項に掲げる築年数に応じ、耐力壁、柱又ははりの最小かぶり厚さのうち最も小さいものの数値が30mm以上40mm未満である場合は同表の(ろ) 項(イ) 項に掲げる数値を、40mm以上である場合は同表の(ろ) 項(ハ) 項に掲げる数値を超えないこと。ただし、建築時に一定の品質管理がなされていると認められるときは、同表の(ろ) 項(イ) 項に代えて同表の(ろ) 項(ロ) 項を、同表の(ろ) 項(ハ) 項に代えて同表の(ろ) 項(ニ) 項を用いることができる。

(a) (略)

(b) 採取方法

供試体等の採取の方法は、日本産業規格 A1107に規定する方法又はこれと同等と認められる方法によること。

(c) 測定方法

中性化深さの測定方法は、日本産業規格 A1152に規定する方法又はこれと同等と認められる方法によること。なお、測定結果のうち、中性化が最も進行している箇所の中性化深さの数値を用いて評価することとする。

表

(略)

(4) 長期優良住宅維持保全計画の認定を受けて住宅の維持保全を

の3の3—1 (4) ハ①b (i) の基準を適用しない。

①・② (略)

③ 鉄筋コンクリート造

評価方法基準第5の3の3—1 (4) ハ①aの基準を適用する場合にあつてはイに掲げる基準に適合し、評価方法基準第5の3の3—1 (4) ハ①bの基準を適用する場合にあつてはロに掲げる基準に適合すること。

イ (略)

ロ 次の(a) から(c) までの方法により確かめられたコンクリートの中性化深さ(以下「中性化深さ」という。)が、次の表の(イ) 項に掲げる築年数に応じ、耐力壁、柱又ははりの最小かぶり厚さのうち最も小さいものの数値が30mm以上40mm未満である場合は同表の(ろ) 項(イ) 項に掲げる数値を、40mm以上である場合は同表の(ろ) 項(ハ) 項に掲げる数値を超えないこと。ただし、建築時に一定の品質管理がなされていると認められるときは、同表の(ろ) 項(イ) 項に代えて同表の(ろ) 項(ロ) 項を、同表の(ろ) 項(ハ) 項に代えて同表の(ろ) 項(ニ) 項を用いることができる。

(a) (略)

(b) 採取方法

供試体等の採取の方法は、日本工業規格 A1107に規定する方法又はこれと同等と認められる方法によること。

(c) 測定方法

中性化深さの測定方法は、日本工業規格 A1152に規定する方法又はこれと同等と認められる方法によること。なお、測定結果のうち、中性化が最も進行している箇所の中性化深さの数値を用いて評価することとする。

表

(略)

(新設)

行おうとする場合の基準（以下「既存基準」という。）

次の①から③までに掲げる住宅の区分に応じ、それぞれ次に掲げる基準に適合すること。

① 平成21年6月3日以前に新築し、又は平成28年3月31日以前に増築し、若しくは改築した住宅（③に該当するものを除く。）  
増築又は改築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請が平成28年4月1日にされていたならば適用された（3）に掲げる基準に適合すること。

② 平成21年6月4日以後に新築した住宅（当該新築した日以後、増築し、又は改築していないものに限る。以下同じ。） 当該新築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請がされていたならば適用された（2）に掲げる基準に適合し、かつ、次のイからハまでに掲げる認定対象建築物の構造の種類に応じ、それぞれ次に掲げる基準に適合すること。

イ 木造

評価方法基準第5の3の3—1（4）イ①bに掲げる基準に適合していること。

ロ 鉄骨造

評価方法基準第5の3の3—1（4）ロ①bに掲げる基準に適合していること。

ハ 鉄筋コンクリート造

評価方法基準第5の3の3—1（4）ハ①cに掲げる基準に適合していること。

③ 平成28年4月1日以後に増築し、又は改築した住宅 当該増築又は改築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請がされていたならば適用された（3）に掲げる基準に適合すること。

## 2. 耐震性

(1) (略)

(2) 新築基準

次の①から⑤までのいずれかに定めるところにより、基準に適合

## 2. 耐震性

(1) (略)

(2) 新築基準

次の①から③までのいずれかに定めるところにより、基準に適合

すること。

① (略)

② 評価方法基準第5の1の1—1(3)ロによる場合  
認定対象建築物のうち、建築基準法第20条第1項第1号に規定する建築物以外の認定対象建築物について、次のイ又はロのいずれかの基準に適合すること。

イ 評価方法基準第5の1の1—1(3)の等級2又は等級3の基準に適合すること。

ロ 建築基準法施行令第82条に規定する保有水平耐力計算により評価方法基準第5の1の1—1(3)の等級1の基準に適合することが確認された鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物であり、当該建築物の各階の張り間方向及びびけた行方向について、それぞれ次の(a)又は(b)のいずれかに適合するものであること。

(a) 次に掲げる基準に適合すること。

(i) 各階のDsの数値(建築基準法施行令第82条の3第2号に規定するDsの数値をいう。(b)において同じ。)が、当該階が鉄筋コンクリート造の場合にあつては0.3、鉄骨鉄筋コンクリート造の場合にあつては0.25であること。

(ii) 極めて稀に(数百年に一度程度)発生する地震による力(建築基準法施行令第88条第3項に定めるもの)によつて地上部分の各階に生ずる応答変位の当該階の高さに対する割合(構造躯体の損傷抑制性能を適切に評価できる方法と認められる方法により確かめられたものに限る。)が1/75以下であること。

(b) 各階のDsの数値が、当該階が鉄筋コンクリート造の場合にあつては0.55、鉄骨鉄筋コンクリート造の場合にあつては0.5であること。

③ 評価方法基準第5の1の1—1(3) ハからチまで(ホ及びビヘ ①bを除く。)による場合

すること。

① (略)

(新設)

② 評価方法基準第5の1の1—1(3) ロからチまでによる場合  
認定対象建築物のうち、建築基準法第20条第1項第1号に規定す



認定対象建築物のうち、建築基準法第20条第1項第1号に規定する建築物以外の認定対象建築物について、評価方法基準第5の1の1-1(3)の等級2又は等級3の基準に適合すること。

- ④ 評価方法基準第5の1の1-1(3)ホ又はへ①bによる場合  
認定対象建築物のうち、建築基準法第20条第1項第1号に規定する建築物以外の認定対象建築物について、評価方法基準第5の1の1-1(3)の等級3の基準に適合すること。この場合において、当該認定対象建築物が評価方法基準第5の1の1-1(3)ホ①の表3の令第43条第1項の表の(二)に掲げる建築物の項に掲げるものであつて、当該認定対象建築物の屋根に再生可能エネルギー源(太陽光、風力その他非化石エネルギー源のうち、エネルギー源として永続的に利用することができると認められるものをいう。)の利用に資する設備を設ける場合にあつては、評価方法基準第5の1の1-1(3)ホ①の表3において、令第43条第1項の表の(一)又は(三)に掲げる建築物の項に掲げるものとみなすこととする。

⑤ (略)  
(3) (略)

(4) 既存基準

次の①から③までに掲げる住宅の区分に応じ、それぞれ次に掲げる基準に適合すること。

- ① 平成21年6月3日以前に新築し、又は平成28年3月31日以前に増築し、若しくは改築した住宅(③に該当するものを除く。)増築又は改築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請が平成28年4月1日にされていたならば適用された(3)に掲げる基準に適合すること。
- ② 平成21年6月4日以後に新築した住宅 当該新築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請がされていたならば適用された(2)に掲げる基準に適合し、かつ、評価方法基準第5の1の1-1(4)ロ又は1-3(4)ロ及びびへに掲げる基準に適合すること。

る建築物以外の認定対象建築物について、評価方法基準第5の1の1-1(3)の等級2又は等級3の基準に適合すること。

(新設)

③ (略)  
(3) (略)  
(新設)

と。

③ 平成28年4月1日以後に増築し、又は改築した住宅 当該増築又は改築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請がされたならば適用された(3)に掲げる基準に適合すること。

3. 可変性

(1) (略)

(2) 新築基準

認定対象住戸について、評価方法基準第5の4の4ー4(3)イ①及び②に定められた躯体天井高が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(法第5条第1項に規定する区分所有住宅をいう。以下同じ。)以外の共同住宅又は長屋である場合は、躯体天井高及び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の合計が2,650mm以上であること。

(3) (略)

(4) 既存基準

次の①から③までに掲げる住宅の区分に応じ、それぞれ次に掲げる基準に適合すること。

① 平成21年6月3日以前に新築し、又は平成28年3月31日以前に増築し、若しくは改築した住宅(③に該当するものを除く。)増築又は改築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請が平成28年4月1日にされていたならば適用された(3)に掲げる基準に適合すること。

② 平成21年6月4日以後に新築した住宅 当該新築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請がされていたならば適用された(2)に掲げる基準に適合すること。

③ 平成28年4月1日以後に増築し、又は改築した住宅 当該増築又は改築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請がされたならば適用された(3)に掲げる基準に適合すること。

4. 維持管理・更新の容易性

3. 可変性

(1) (略)

(2) 新築基準

認定対象住戸について、評価方法基準第5の4の4ー4(3)イ①及び②に定められた躯体天井高が2,650mm以上であること。

(3) (略)

(新設)

4. 維持管理・更新の容易性

(1) 適用範囲

全ての住宅に適用する。ただし、(2)②及び③並びに(3)②及び③( (4)において適用する場合を含む。)については、一戸建ての住宅には適用しない。

(2) 新築基準

次に掲げる基準に適合すること。ただし、共用配管について、維持管理の円滑な実施のために必要な措置が講じられている場合にあつては、当該共用配管に評価方法基準第5の4の4—2(3)イ⑦及び4—3(3)イ①dの基準を適用せず、区分所有住宅以外の共同住宅等であつて、維持管理の円滑な実施のために必要な措置が講じられている場合にあつては、評価方法基準第5の4の4—1(3)イ③の基準を適用せず、かつ、4—2(3)イ⑥中「人通孔その他当該配管に人が到達できる経路(専用部分に立ち入らないで到達できるものに限る。)」とあるのは「人通孔その他当該配管に人が到達できる経路」と、4—3(3)イ①c中「人通孔その他当該配管に人が到達できる経路(専用部分に立ち入らないで到達できるもの)に限り、共用部分の仕上げ材等の軽微な除去を伴い到達できるものを含む。」とあるのは「人通孔その他当該配管に人が到達できる経路(共用部分の仕上げ材等の軽微な除去を伴い到達できるものを含む。)」とする。

①～③ (略)

(3) 増改築基準

次に掲げる基準に適合すること。ただし、専用配管及び共用配管について、現状支障なく使用できている場合で、長期優良住宅建築等計画に評価方法基準第5の4の4—1(3)イ①及び②、4—2(3)イ①及び②並びに4—3(3)イ①a及びbの基準に適合するよう将来更新することを記載する場合にあつては、当該専用配管及び共用配管に当該基準は適用せず、共用配管について、維持管理の円滑な実施のために必要な措置が講じられている場合にあつては、当該共用配管に評価方法基準第5の4の4—2(3)イ⑦及び4

(1) 適用範囲

全ての住宅に適用する。ただし、(2)②及び③並びに(3)②及び③については、一戸建ての住宅には適用しない。

(2) 新築基準

次に掲げる基準に適合すること。ただし、共用配管について、維持管理の円滑な実施のために必要な措置が講じられている場合にあつては、当該共用配管に評価方法基準第5の4の4—2(3)イ⑦及び4—3(3)イ①dの基準を適用しない。

①～③ (略)

(3) 増改築基準

次に掲げる基準に適合すること。ただし、専用配管及び共用配管について、現状支障なく使用できている場合で、長期優良住宅建築等計画に評価方法基準第5の4の4—1(3)イ①及び②、4—2(3)イ①及び②並びに4—3(3)イ①a及びbの基準に適合するよう将来更新することを記載する場合にあつては、当該専用配管及び共用配管に当該基準は適用せず、共用配管について、維持管理の円滑な実施のために必要な措置が講じられている場合にあつては、当該共用配管に評価方法基準第5の4の4—2(3)イ⑦及び4

— 3 (3) イ①dの基準は、適用せず、区分所有住宅以外の共同住宅等であつて、維持管理の円滑な実施のために必要な措置が講じられていない場合には、評価方法基準第5の4の4—1(3)イ③の基準を適用せず、かつ、4—2(3)イ⑥中「人通孔その他当該配管に人が到達できる経路(専用部分に立ち入らないで到達できるものに限る。)」とあるのは「人通孔その他当該配管に人が到達できる経路」と、4—3(3)イ①e中「人通孔その他当該配管に人が到達できる経路(専用部分に立ち入らないで到達できるものに限る。共用部分の仕上げ材等の軽微な除去を伴い到達できるものを含む。)」とあるのは「人通孔その他当該配管に人が到達できる経路(共用部分の仕上げ材等の軽微な除去を伴い到達できるものを含む。)」とする。

①～③ (略)

(4) 既存基準

次の①から③までに掲げる住宅の区分に応じ、それぞれ次に掲げる基準に適合すること。

① 平成21年6月3日以前に新築し、又は平成28年3月31日以前に増築し、若しくは改築した住宅(③に該当するものを除く。)

増築又は改築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請が平成28年4月1日にされていたならば適用された(3)に掲げる基準に適合すること。この場合において、(3)中「長期優良住宅建築等計画に」とあるのは「長期優良住宅維持保全計画に」とする。

② 平成21年6月4日以後に新築した住宅 当該新築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請がされていたならば適用された(2)に掲げる基準に適合し、かつ、次のイからハマまでに掲げる基準に適合すること。

イ 評価方法基準第5の4の4—1(4)イ②の基準に基準に適合すること。ただし、専用配管のうちガス管に係るものを除く。

— 3 (3) イ①dの基準は、適用しない。

①～③ (略)

(新設)

ロ 評価方法基準第5の4の4—2 (4) イ②の基準に適合すること。ただし、専用配管のうちガス管に係るものを除く。

ハ 評価方法基準第5の4の4—3 (4) イ①bの基準に適合すること。

③ 平成28年4月1日以後に増築し、又は改築した住宅 当該増築又は改築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請がされたならば適用された(3)に掲げる基準に適合すること。この場合において、(3)中「長期優良住宅建築等計画に」とあるのは「長期優良住宅維持保全計画に」とする。

#### 5. 高齢者等対策

(1) ~ (3) (略)

#### (4) 既存基準

次の①から③までに掲げる住宅の区分に応じ、それぞれ次に掲げる基準に適合すること。

① 平成21年6月3日以前に新築し、又は平成28年3月31日以前に増築し、若しくは改築した住宅(③に該当するものを除く。)増築又は改築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請が平成28年4月1日にされていたならば適用された(3)に掲げる基準に適合すること。

② 平成21年6月4日以後に新築した住宅 当該新築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請がされたならば適用された(2)に掲げる基準に適合し、かつ、評価方法基準第5の9の9—2(4)イ②に掲げる基準に適合すること。この場合において、評価方法基準第5の9の9—2(4)イ①中「(3)イ」とあるのは「(3)ハ」とする。

③ 平成28年4月1日以後に増築し、又は改築した住宅 当該増築又は改築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請がされたならば適用された(3)に掲げる基準に適合すること。

#### 6. 省エネルギー対策

5. 高齢者等対策  
(1) ~ (3) (略)  
(新設)

#### 6. 省エネルギー対策

(1) (略)

(2) 新築基準

評価方法基準第5の5の5—1(3)の等級5の基準に適合し、かつ、次の①又は②のいずれかに適合すること。

① 評価方法基準第5の5の5—2(3)の等級6の基準に適合すること。

② 共同住宅等であつて、次のイ又はロに掲げる基準に適合するものであること。

イ 当該共同住宅等の各住戸の設計一次エネルギー消費量(実際の設計仕様の条件を基に算定した一次エネルギー消費量をいう。以下同じ。)の合計( (a) に定める方法により算出した数値をいう。)が、当該各住戸の基準一次エネルギー消費量(床面積、設備等の条件により定まる基準となる一次エネルギー消費量をいう。以下同じ。)の合計( (b) に定める方法により算出した数値をいう。)を超えないこと。

(a) 当該共同住宅等の各住戸の設計一次エネルギー消費量の合計は、評価方法基準第5の5の5—2(2)イ①に定める方法により算出した各住戸の設計一次エネルギー消費量(建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令(平成28年経済産業省・国土交通省令第1号。以下「基準省令」という。)

第4条第1項に規定するエネルギー利用効率化設備による設計一次エネルギー消費量の削減量のうち、太陽光発電設備による設計一次エネルギー消費量の削減量を除いて求めるものとする。)を合計した数値とする。

(b) 当該共同住宅等の各住戸の基準一次エネルギー消費量の合計は、評価方法基準第5の5の5—2(2)イ②に定める方法により算出した各住戸の基準一次エネルギー消費量を合計した数値とする。この場合において、 $R_E$ (評価方法基準第5の5の5—2(2)イ②に定める数値をいう。以下同じ。)は0.8とする。

(1) (略)

(2) 新築基準

評価方法基準第5の5の5—1(3)の等級4の基準に適合すること。

ロ 当該共同住宅等の各住戸及び共用部分（このロにおいて「住宅用途部分」という。）の設計一次エネルギー消費量の合計（（a）に定める方法により算出した数値をいう。）が、住宅用途部分の基準一次エネルギー消費量の合計（（b）に定める方法により算出した数値をいう。）を超えないこと。

（a） 住宅用途部分の設計一次エネルギー消費量の合計は、イ（a）により算出した数値と基準省令第4条第4項に定める方法により算出した共用部分の設計一次エネルギー消費量（同令第2条第1項に規定するエネルギー利用効率化設備による設計一次エネルギー消費量の削減量のうち、太陽光発電設備による設計一次エネルギー消費量の削減量を除いて求めるものとする。）とを合計した数値とする。

（b） 住宅用途部分の基準一次エネルギー消費量の合計は、イ（b）に定める方法により算出した数値と基準省令第5条第4項に定める方法により算出した共用部分の基準一次エネルギー消費量とを合計した数値とする。この場合において、基準省令第5条第4項において準用する同令第3条中「 $E_{st} = (E_{SNC} + E_{SV} + E_{SL} + E_{SW} + E_{SEV} + E_M) \times 10^{-3}$ 」とあるのは「 $E_{st} = \{ (E_{SNC} + E_{SV} + E_{SL} + E_{SW} + E_{SEV}) \times 0.8 + E_M \} \times 10^{-3}$ 」とする。

（3） 増改築基準

次の①又は②のいずれかに適合すること。

① 評価方法基準第5の5の5—1（4）の等級4の基準に適合すること。ただし、増築又は改築をしない部分については、評価方法基準第5の5の5—1（4）ハ④の基準は、適用しない。

② 評価方法基準第5の5の5—1（4）の等級3の基準に適合し、かつ、次のイ又はロのいずれかに適合すること。ただし、増築又は改築をしない部分については、評価方法基準第5の5の5—1（4）ハ⑤の基準は、適用しない。  
イ 評価方法基準第5の5の5—2（4）の等級4の基準に適合すること。

（3） 増改築基準

次の①又は②のいずれかに適合すること。

① 評価方法基準第5の5の5—1（4）の等級4の基準に適合すること。ただし、増築又は改築をしない部分については、評価方法基準第5の5の5—1（4）ハ②の基準は、適用しない。

② 評価方法基準第5の5の5—1（4）の等級3及び5—2（4）の等級4の基準に適合すること。ただし、増築又は改築をしない部分については、評価方法基準第5の5の5—1（4）ハ③の基準は、適用しない。

ロ 共同住宅等であつて、次の (a) 又は (b) に掲げる基準に適合し、かつ、評価方法基準第5の5の5—2 (4) ハ⑤に掲げる基準に適合すること。

(a) ②イに掲げる基準に適合すること。この場合において、 $R_{E1}$ は1.0とする。

(b) ②ロに掲げる基準に適合すること。この場合において、(2) ②ロ (a) 中「設計一次エネルギー消費量 (同令第2条第1項に規定するエネルギー利用効率化設備による設計一次エネルギー消費量の削減量のうち、太陽光発電設備による設計一次エネルギー消費量の削減量を除いて求めるものとする。)」とあるのは「設計一次エネルギー消費量」と、(2) ②ロ (b) 中「合計した数値とする。この場合において、基準省令第5条第4項において準用する同令第3条中「 $E_{ST} = (E_{SAC} + E_{SV} + E_{SL} + E_{SW} + E_{SEV} + E_n) \times 10^{-3}$ 」とあるのは「 $E_{ST} = \{ (E_{SAC} + E_{SV} + E_{SL} + E_{SW} + E_{SEV}) \times 0.8 + E_n \} \times 10^{-3}$ 」とする。」とあるのは「合計した数値とする。」とする。

(4) 既存基準

次の①から④までに掲げる住宅の区分に応じ、それぞれ次に掲げる基準に適合すること。

① 平成21年6月3日以前に新築し、又は平成28年3月31日以前に増築し、若しくは改築した住宅 (④に該当するものを除く。) 増築又は改築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請が平成28年4月1日にされていたならば適用された (3) に掲げる基準に適合すること。

② 平成21年6月4日から令和4年9月30日までに新築した住宅 (当該新築した日以後、増築し、又は改築していないものに限る。) 当該新築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請がされていたならば適用された (2) に掲げる基準に適合し、かつ、評価方法基準第5の5の5—1 (4) ニに掲げる基準に適合すること。

(新設)



<p>③ 令和4年10月1日以後に新築した住宅（当該新築した日以後、増築し、又は改築していないものに限る。） 当該新築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請がされたならば適用された（2）に掲げる基準に適合し、かつ、評価方法基準第5の5の5—1（4）ニ及び5—2（4）イ②に掲げる基準に適合すること。</p> <p>④ 平成28年4月1日以後に増築し、又は改築した住宅 当該増築又は改築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請がされたならば適用された（3）に掲げる基準に適合すること。</p> <p>第4 維持保全の方法の基準</p> <p>規則第5条に規定する認定対象建築物の維持保全の方法の基準は、次に掲げるところにより、点検の時期及び内容が<u>長期優良住宅建築等計画</u>に定められていることとする。</p> <p>1. ～5. (略)</p> <p>6. <u>長期優良住宅建築等計画</u>の変更があった場合に、必要に応じて維持保全の方法を変更することとされていること。</p>	<p>第4 維持保全の方法の基準</p> <p>規則第5条に規定する認定対象建築物の維持保全の方法の基準は、次に掲げるところにより、点検の時期及び内容が<u>長期優良住宅建築等計画</u>に定められていることとする。</p> <p>1. ～5. (略)</p> <p>6. <u>長期優良住宅建築等計画</u>の変更があった場合に、必要に応じて維持保全の方法を変更することとされていること。</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 附 則

### (施行期日)

1 この告示は、令和四年十月一日（以下「施行日」という。）から施行する。ただし、第3の1(2)及び(3)の改正規定は、公布の日から施行する。

### (経過措置)

2 施行日前にされた長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成二十年法律第八十七号。以下「長期優良住宅法」という。）第五条第一項から第五項までの規定による認定の申請であつて、この告示の施行の際、まだその認定をするかどうかの処分がされていないものについての認定の処分については、なお従前の例による。

3 令和五年三月三十一日以前にされた長期優良住宅法第五条第一項から第五項までの規定による認定の申請（前項に規定するものを除く。）であつて、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成十一年法律第八十一号。以下「住宅品質確保法」という。）第六条の二第五項の確認書若しくは住宅性能評価書（同条第一項の規定による求め（同条第二項の規定による住宅性能評価の申請と併せてするものを含む。）を施行日前にしたものに限る。）又はこれらの写しを添えてされたものについての認定の処分については、なお従前の例による。

4 この告示の施行の際現に長期優良住宅法第六条第一項の認定を受けている又は施行日以後に前二

項の規定によりなお従前の例によることとされる同条第一項の認定を受ける長期優良住宅建築等計画の変更については、なお従前の例による。

5 施行日前にされた住宅品質確保法第六条の二第一項の規定による求め（同条第二項の規定により住宅性能評価の申請と併せてするものを含む。）であつて、この告示の施行の際、まだ長期使用構造等であるかどうかの確認がされていないものについての確認については、なお従前の例による。