

## 長期優良住宅の普及の促進に関する法律 の施行に向けた状況について

平成20年12月 5日 長期優良住宅の普及の促進に関する法律 公布

平成20年12月27日 ～ 平成21年 1月25日  
政省令、基本方針、認定基準  
のパブリックコメント

平成21年 2月16日 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行  
期日を定める政令（資料2－1）公布

長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行令  
（資料2－2）公布

平成21年 2月24日 長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行  
規則（資料2－3）公布

長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な  
方針（資料2－4）公布

長期使用構造等とするための措置及び維持保全  
の方法の基準を定める件（資料2－5）公布

平成21年 6月 4日 長期優良住宅の普及の促進に関する法律 施行

政令第二十三号

長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行期日を定める政令

内閣は、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）附則第一項の規定に基づき、この政令を制定する。

長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行期日は、平成二十一年六月四日とする。

## 政令第二十四号

## 長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行令

内閣は、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）第二条第三項各号及び第六項ただし書の規定に基づき、この政令を制定する。

## （住宅の構造耐力上主要な部分）

第一条 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（以下「法」という。）第二条第三項第一号の住宅の構造耐力上主要な部分として政令で定めるものは、住宅の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材（筋かい、方づえ、火打材その他これらに類するものをいう。）、床版、屋根版又は横架材（はり、けたその他これらに類するものをいう。）、で、当該住宅の自重若しくは積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧若しくは水圧又は地震その他の震動若しくは衝撃を支えるものとする。

## （住宅の雨水の浸入を防止する部分）

第二条 法第二条第三項第二号の住宅の雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるものは、住宅の屋根若しくは外壁又はこれらの開口部に設ける戸、枠その他の建具とする。

(住宅の給水又は排水の設備)

第三条 法第二条第三項第三号の住宅の給水又は排水の設備で政令で定めるものは、住宅に設ける給水又は排水のための配管設備とする。

(都道府県知事が所管行政庁となる住宅)

第四条 法第二条第六項ただし書の政令で定める住宅のうち建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第九十七条の二第一項の規定により建築主事を置く市町村の区域内のものは、同法第六条第一項第四号に掲げる建築物(その新築、改築、増築、移転又は用途の変更に関して、法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定により都道府県知事の許可を必要とするものを除く。)以外の建築物である住宅とする。

2 法第二条第六項ただし書の政令で定める住宅のうち建築基準法第九十七条の三第一項の規定により建築主事を置く特別区の区域内のものは、次に掲げる住宅とする。

一 延べ面積(建築基準法施行令(昭和二十五年政令第三百三十八号)第二条第一項第四号に規定する延べ面積をいう。)が一万平方メートルを超える住宅

二 その新築、改築、増築、移転又は用途の変更に関して、法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定により都知事の許可を必要とする住宅(地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の

十七の二第一項の規定により当該許可に関する事務を特別区が処理することとされた場合における当該住宅を除く。）

## 附 則

### (施行期日)

1 この政令は、法の施行の日（平成二十一年六月四日）から施行する。

### (国土交通省組織令の一部改正)

2 国土交通省組織令（平成十二年政令第二百五十五号）の一部を次のように改正する。

第百十八条中第七号を第八号とし、第四号から第六号までを一号ずつ繰り下げ、第三号の次に次の一号を加える。

四 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。第十七条及び第十八条を除く。）の規定による長期優良住宅の普及の促進に関すること。

○国土交通省令第三号

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）の規定に基づき、長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則を次のように定める。

平成二十一年二月二十四日

国土交通大臣 金子 一義

長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則

（長期使用構造等とするための措置）

第一条 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（以下「法」という。）第二条第四項第一号イに掲げる事項に関し誘導すべき国土交通省令で定める基準は、住宅の構造に応じた腐食、腐朽又は摩損しにくい部材の使用その他の同条第三項第一号及び第二号に掲げる住宅の部分の構造の腐食、腐朽及び摩損の防止を適切に図るための措置として国土交通大臣が定めるものが講じられていることとする。

2 法第二条第四項第一号ロに掲げる事項に関し誘導すべき国土交通省令で定める基準は、同条第三項第一号に掲げる住宅の部分（以下「構造躯体」という。）の地震による損傷の軽減を適切に図るための措置と

して国土交通大臣が定めるものが講じられていることとする。

3 法第二条第四項第二号の国土交通省令で定める措置は、居住者の加齢による身体の機能の低下、居住者の世帯構成の異動その他の事由による住宅の利用の状況の変化に対応した間取りの変更に伴う構造の変更及び設備の変更を容易にするための措置として国土交通大臣が定めるものとする。

4 法第二条第四項第三号の国土交通省令で定める措置は、同条第三項第三号に掲げる住宅の設備について、同項第一号に掲げる住宅の部分に影響を及ぼすことなく点検又は調査を行い、及び必要に応じ修繕又は改良を行うことができるようにするための措置その他の維持保全を容易にするための措置として国土交通大臣が定めるものとする。

5 法第二条第四項第四号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

一 住宅の通行の用に供する共用部分について、日常生活に身体の機能上の制限を受ける高齢者の利用上の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者が日常生活を支障なく営むことができるようにするための措置として国土交通大臣が定めるものが講じられていること。

二 外壁、窓その他の部分を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適

切に図るための措置として国土交通大臣が定めるものが講じられていること。

(長期優良住宅建築等計画の認定の申請)

第二条 法第五条第一項から第三項までの規定による認定の申請をしようとする者は、第一号様式による申請書の正本及び副本に、それぞれ次の表に掲げる図書その他所管行政庁が必要と認める図書(以下「添付図書」と総称する。)を添えて、所管行政庁に提出するものとする。

図書の種類	明示すべき事項
設計内容説明書	住宅の構造及び設備が長期使用構造等であることの説明
付近見取図	方位、道路及び目標となる地物
配置図	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別及び配管に係る外部の排水ますの位置
仕様書(仕上げ表を含む。)	部材の種類、寸法及び取付方法
各階平面図	縮尺、方位、間取り、居室の寸法、階段の寸法及び構造、廊下及び出入口の寸法、段差の位置及び寸法、壁の種類及び位置、通し柱の位置

2 前項の表の各項に掲げる図書に明示すべき事項を添付図書のうち他の図書に明示する場合には、同項の

	<p>、筋かいの種類及び位置、開口部の位置及び構造、換気孔の位置、設備の種類、点検口及び掃除口の位置並びに配管取出口及び縦管の位置</p>
床面積求積図	床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式
二面以上の立面図	縮尺並びに小屋裏換気孔の種類、寸法及び位置
断面図又は矩計図	縮尺、建築物の高さ、外壁及び屋根の構造、軒の高さ、軒及びひさしの出、小屋裏の構造、各階の天井の高さ、天井の構造、床の高さ及び構造並びに床下及び基礎の構造
基礎伏図	縮尺、構造躯体の材料の種類及び寸法並びに床下換気孔の寸法
各階床伏図	縮尺並びに構造躯体の材料の種類及び寸法
小屋伏図	縮尺並びに構造躯体の材料の種類及び寸法
各部詳細図	縮尺並びに断熱部その他の部分の材料の種類及び寸法
各種計算書	構造計算その他の計算を要する場合における当該計算の内容

規定にかかわらず、当該事項を当該各項に掲げる図書に明示することを要しない。この場合において、当該各項に掲げる図書に明示すべきすべての事項を当該他の図書に明示したときは、当該各項に掲げる図書を同項の申請書に添えることを要しない。

3 第一項に規定する所管行政庁が必要と認める図書を添付する場合には、同項の規定にかかわらず、同項の表に掲げる図書のうち所管行政庁が不要と認めるものを同項の申請書に添えることを要しない。

(長期優良住宅建築等計画の記載事項)

第三条 法第五条第四項第六号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一 住宅の建築に関する工事の着手予定時期及び完了予定時期

二 法第五条第三項の長期優良住宅建築等計画にあつては、譲受人の決定の予定時期

(規模の基準)

第四条 法第六条第一項第二号の国土交通省令で定める規模は、次の各号に掲げる住宅の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める面積とする。ただし、住戸の少なくとも一の階の床面積(階段部分の面積を除く。

)が四十平方メートル以上であるものとする。

一 一戸建ての住宅（人の居住の用以外の用途に供する部分を有しないものに限る。以下同じ。）床面積の合計が七十五平方メートル（地域の実情を勘案して所管行政庁が五十五平方メートル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）

二 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う。）一戸の床面積の合計（共用部分の床面積を除く。）が五十五平方メートル（地域の実情を勘案して所管行政庁が四十平方メートル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）

（維持保全の方法の基準）

第五条 法第六条第一項第四号イの国土交通省令で定める基準は、法第二条第三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長期優良住宅建築等計画に定められていることとする。

（認定の通知）

第六条 法第七条の認定の通知は、第二号様式による通知書に第二条第一項の申請書の副本及びその添付図書を添えて行うものとする。

(法第八条第一項の国土交通省令で定める軽微な変更)

第七条 法第八条第一項の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

一 住宅の建築に関する工事の着手予定時期又は完了予定時期の六月以内の変更

二 法第五条第三項の長期優良住宅建築等計画にあつては、譲受人の決定の予定時期の六月以内の変更

三 前二号に掲げるもののほか、住宅の品質又は性能を向上させる変更その他の変更後も認定に係る長期

優良住宅建築等計画が法第六条第一項各号に掲げる基準に適合することが明らかな変更(法第六条第二項の規定により建築基準関係規定に適合するかどうかの審査を受けるよう申し出た場合には、建築基準

法(昭和二十五年法律第二百一号)第六条第一項(同法第八十七条第一項において準用する場合を含む。

)に規定する軽微な変更であるものに限る。)

(法第八条第一項の規定による認定長期優良住宅建築等計画の変更の認定の申請)

第八条 法第八条第一項の変更の認定を申請しようとする者は、第三号様式による申請書の正本及び副本に、それぞれ添付図書のうち変更に係るものを添えて、所管行政庁に提出するものとする。

(変更の認定の通知)

第九条 法第八条第二項において準用する法第七条の規定による変更の認定の通知は、第四号様式による通知書に前条の申請書の副本及びその添付図書又は第十一条第一項の申請書の副本を添えて行うものとする。

（法第九条第一項の規定による認定長期優良住宅建築等計画の変更の認定の申請）

第十条 法第九条第一項の国土交通省令で定める事項は、譲受人の氏名又は名称とする。

第十一条 法第九条第一項の規定による法第八条第一項の変更の認定を申請しようとする者は、第五号様式による申請書の正本及び副本を所管行政庁に提出するものとする。

2 前項の申請は、譲受人を決定した日から三月以内に行うものとする。

（地位の承継の承認の申請）

第十二条 法第十条の承認を受けようとする者は、第六号様式による申請書の正本及び副本に、それぞれ地位の承継の事実を証する書類（次条において「添付書類」という。）を添えて、所管行政庁に提出するものとする。

（地位の承継の承認の通知）

第十三条 所管行政庁は、法第十条の承認をしたときは、速やかに、第七号様式による通知書に前条の申請

書の副本及びその添付書類を添えて、当該承認を受けた者に通知するものとする。

(記録の作成及び保存)

第十四条 法第十一条第一項の認定長期優良住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録は、次に掲げる事項を記載した図書とする。

一 法第五条第四項各号に掲げる事項

二 法第六条第一項の認定を受けた旨、その年月日、認定計画実施者の氏名及び認定番号

三 法第八条第二項において準用する法第六条第一項（法第九条第二項の規定によりみなして適用される場合を含む。第九号において同じ。）の規定による変更の認定を受けた場合は、その旨及びその年月日並びに当該変更の内容

四 法第十条の承認を受けた場合は、その旨並びに承認を受けた者の氏名並びに当該地位の承継があつた年月日及び当該承認を受けた年月日

五 法第十二条の規定による報告をした場合は、その旨及びその年月日並びに当該報告の内容

六 法第十三条の規定による命令を受けた場合は、その旨及びその年月日並びに当該命令の内容

七 法第十五条の規定による助言又は指導を受けた場合は、その旨及びその年月日並びに当該助言又は指導の内容

八 第二条第一項に規定する添付図書に明示すべき事項

九 法第八条第二項において準用する法第六条第一項の規定による変更の認定を受けた場合は、第八条に規定する添付図書に明示すべき事項

十 長期優良住宅の維持保全を行った場合は、その旨及びその年月日並びに当該維持保全の内容（維持保全を委託により他の者に行わせる場合は、当該他の者の氏名又は名称を含む。）

2 前項各号に掲げる事項が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスク（これに準ずる方法により一定の事項を確実に記録しておくことができるものを含む。以下同じ。）に記録され、必要に応じ電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって法第十一条第一項の記録の作成及び保存に代えることができる。

（法第十八条第一項の国土交通省令で定める金融機関）

第十五条 法第十八条第一項の国土交通省令で定める金融機関は、独立行政法人住宅金融支援機構、沖縄振

興開発金融公庫、銀行、保険会社、信用金庫、信用金庫連合会、労働金庫、信用協同組合、信用協同組合連合会、農業協同組合法（昭和二十二年法律第三百三十二号）第十条第一項第二号及び第三号の事業を併せ行う農業協同組合及び農業協同組合連合会並びに水産業協同組合法（昭和二十三年法律第二百四十二号）第十一条第一項第三号及び第四号の事業を併せ行う漁業協同組合並びに同法第八十七条第一項第三号及び第四号の事業を併せ行う漁業協同組合連合会とする。

（高齢者居住支援センターの業務の特例に係る高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則の規定の適用）

第十六条 法第十八条第一項の規定により高齢者居住支援センターが同項に規定する業務を行う場合には、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成十三年国土交通省令第一百五号）第七十条中「法第八十二条第二項」とあるのは「法第八十二条第二項（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「長期優良住宅普及促進法」という。）第十八条第二項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）」と、同規則第七十一条中「法第八十三条第一項前段の規定により支援業務」とあるのは「法第八十三条第一項前段（長期優良住宅普及促進法第十八条第二項の規定により読み替えて適

用する場合を含む。)の規定により支援業務及び特例業務」と、同条第三号中「支援業務」とあるのは「支援業務及び特例業務」と、同規則第七十二条中「法第八十三条第一項後段の規定により支援業務」とあるのは「法第八十三条第一項後段(長期優良住宅普及促進法第十八条第二項の規定により読み替えて適用する場合を含む。)」の規定により支援業務及び特例業務」と、同規則第七十三条中「法第八十三条第二項の規定により支援業務」とあるのは「法第八十三条第二項(長期優良住宅普及促進法第十八条第二項の規定により読み替えて適用する場合を含む。)」の規定により支援業務及び特例業務」と、同規則第七十四条中「法第八十四条各号に掲げる業務」とあるのは「法第八十四条各号に掲げる業務及び特例業務」と、同規則第七十五条第一項中「法第八十五条第一項の支援業務」とあるのは「法第八十五条第一項(長期優良住宅普及促進法第十八条第二項の規定により読み替えて適用する場合を含む。)」の支援業務及び特例業務」と、同項第一号中「法第八十条第一号及び第二号に掲げる債務の保証」とあるのは「法第八十条第一号及び第二号に掲げる債務の保証並びに長期優良住宅普及促進法第十八条第一項の規定による債務の保証」と、同条第二項中「法第八十五条第一項」とあるのは「法第八十五条第一項(長期優良住宅普及促進法第十八条第二項の規定により読み替えて適用する場合を含む。)」と、同条第三項及び同規則第七十六条第

三項中「債務保証業務」とあるのは「債務保証業務及び特例業務」と、同条第一項中「法第八十五条第二項の支援業務」とあるのは「法第八十五条第二項（長期優良住宅普及促進法第十八条第二項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の支援業務及び特例業務」と、同項第一号中「法第八十条第一号及び第二号に規定する債務の保証」とあるのは「法第八十条第一号及び第二号に規定する債務の保証並びに長期優良住宅普及促進法第十八条第一項の規定による債務の保証」とする。

#### 附 則

この省令は、法の施行の日（平成二十一年六月四日）から施行する。

○国土交通省告示第二百八号

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）第四条第一項の規定に基づき、長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針を定めたので、同条第四項の規定に基づき、次のように公表する。

平成二十一年二月二十四日

国土交通大臣 金子 一義

#### 長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針

住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）においては、ストック重視の住宅政策に転換することとしており、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へ移行することが重要となっている。このような状況にかんがみ、住宅を長期にわたり使用することにより、住宅の解体や除却に伴う廃棄物の排出を抑制し、環境への負荷を低減するとともに、建替えに係る費用の削減によつて国民の住宅に対する負担を軽減し、より豊かで、より優しい暮らしへの転換を図ることを目的として、長期優良住宅の普及の促進に関する法律（以下「法」という。）が制定されたところである。この基本的な方針は、法の趣旨に則り、長期優良住宅の普及を促進するための施策が効率的かつ効果的に推進されるよう、長期優良住宅の普及の促進の意義に関する事項等の必要な事項を定めるものである。

# 一 長期優良住宅の普及の促進の意義に関する事項

## 1 背景及び必要性

少子高齢化の急速な進展や環境問題の深刻化等の社会経済情勢の変化に伴い、住宅の「量」の確保だけではなく、住宅及び居住環境の「質」の向上が求められているところである。今後の住宅政策においては、住生活基本法に定められた基本理念に基づき、住生活基本計画（全国計画）（平成十八年九月十九日閣議決定）に掲げた目標の実現に向け、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図り、良質なストックを将来世代へ承継するための政策に転換することとしている。特に、住宅は国民の経済活動や社会生活の基盤であり、長期にわたる住生活の安定及び向上を実現する上で不可欠である貴重な資産であることから、良質な住宅ストックの形成を図り、その長期使用の促進を図ることは重要な課題となっている。

## 2 長期優良住宅の普及をめぐる状況

我が国において取り壊される住宅の平均築後年数は、欧米諸国に比べると短い状況である。また、我が国の住宅流通市場全体に占める既存住宅の流通シェアは、欧米諸国に比べると格段に低い状況である。

## 3 長期優良住宅の普及の促進を図ることの重要性

長期優良住宅の普及を促進することにより、住宅ストックの資産価値の向上をもたらし、次のような種々のメリットを生み出すこととなる。

(1) 環境負荷の低減等

今後急速に世界の人口が増加し、途上国の経済が成長することが想定される中で、資源の枯渇とともに地球環境問題が深刻な課題になると指摘されている。このため、我が国においては、つくったものを世代を超えて長持ちさせて大切に使い、資源の有効利用や地球温暖化防止を図ることにより「持続可能社会」へと転換するための取組を進めている。

その中で、良質な住宅ストックを形成して次世代に引き継ぐことは、将来の世代の暮らしを豊かにしつつ、地球環境を保全することにつながることとなる。

また、我が国の滅失住宅の平均築後年数は欧米諸国に比べて短い状況にあり、近年、建設廃棄物の排出量は減少している一方で、建築関連の産業廃棄物は量及び割合とも増大している。住宅関連の産業廃棄物は建築関連の産業廃棄物の半数以上を占めており、産業廃棄物の最終処分場の残余年数がひっ迫している現状にかんがみれば、その排出量と最終処分量の削減は緊急の課題である。

こうした深刻な課題を抱えている状況においては、住宅を長期にわたり使用して建替えを減らすことは、環境負荷の低減に大きく貢献するものである。

さらに、森林吸収源対策としての地域材利用など地域建材を利用することにより、二酸化炭素の排出抑制や地域活性化地域の活性化を図りつつ、地球温暖化の防止及び循環型社会の形成に寄与することが可能である。

(2) 国民負担の軽減

長期優良住宅の普及を促進することにより、住宅の建替えを減らし、費用を削減することにより、その削減分を最新設備の導入やリフォーム等による住生活の「質」の向上に活かすことはもちろん、福祉や余暇活動等に充てることで、経済的なゆとりや豊かさを実感できる社会の実現につながると考えられる。例えば、現状の四倍程度の長期にわたって住宅を使用した場合、住宅の建築、取得及び維持保全に必要な費用全体で三分の二程度に縮減されることも可能との試算がある。

(3) 国民資産の向上

我が国の国富は土地に偏っており、住宅資産の割合はアメリカでは三割を占める一方、我が国では一割にも満たない状況である。これに対し、長期優良住宅を建築し、適切な維持保全を行うことにより、住宅の資産価値が維持され、国民の住宅に係る資産の割合が向上して我が国の国富構造を是正することにつながるほか、ストック重視の国民意識の醸成にもつながる。

二 長期優良住宅の普及の促進のための施策に関する基本的事項

1 国、地方公共団体等の各主体の役割

長期優良住宅の普及を促進するためには、住宅の建築主等が、長期優良住宅の建築及び維持保全を行うことの重要性を認識して取り組むことが不可欠である。国及び地方公共団体は、こうした建築主等の取組をできる限り支援するという観点から、建築主等にとって長期優良住宅の建築

及び維持保全を行いやすい環境の整備や負担軽減のための制度の構築など必要な施策を講ずるよう努めることとする。

## 2 長期優良住宅の普及を促進するための各種施策

### (1) 長期優良住宅の普及を促進するための基本的な考え方

#### ① 長期優良住宅の建築の促進

住宅を長期にわたり良好な状態で使用するためには、物理的耐用性（耐久性、耐震性及び維持保全容易性）及び社会的耐用性（可変性）に優れた住宅とすることが必要であるほか、バリアフリー性能や省エネルギー性能など、次世代に引き継ぐべき社会的資産として政策的に誘導すべき性能を備えていることや住環境への配慮が求められており、こうした性能等を備えた長期優良住宅の建築を促進するよう努めることとする。

#### ② 長期優良住宅の維持保全の促進

長期優良住宅であっても、ライフサイクルの変化等にあわせてリフォームしたり、設備を更新しなければ陳腐化することとなる。住宅を長期にわたり良好な状態で使用するためには、定期的に点検又は調査を行い、必要に応じて修繕又は改良を行う等、維持保全を適切に実施することが必要である。そのため、住宅の所有者等に対し、維持保全の重要性を啓発し、情報提供や環境整備を行うこと等により適切な維持保全の実施を誘導するよう配慮することとする。

### ③ 既存住宅の流通の促進

住宅を長期にわたり良好な状態で使用するためには、住宅が必要とされなくなった場合に、当該住宅を必要とする別の者に譲渡され、その使用が継続されることが求められる。その際には、既存住宅の品質又は性能に関する不安、情報不足を解消し、既存住宅の流通を促進するよう努めることとする。

①から③までにおいて挙げた課題を解決し、長期優良住宅の普及を促進するためには、建築、維持保全及び流通の各段階又は全体において、行政や関係業界のみならず、国民一般を含めた新たな社会モデルの構築が必要である。そのため、総合的な支援措置を講ずるよう努めることとする。

## (2)

### 建築段階における施策

#### ① 長期優良住宅建築等計画の認定制度の意義

長期優良住宅の建築を促進するためには、先導的な取組に対してインセンティブを付与し、その普及を図る必要がある。そのため、長期優良住宅建築等計画の認定制度を活用し、長期優良住宅の建築、維持保全及び流通を図るよう配慮することとする。

#### ② 長期優良住宅の建築及び取得時の負担の軽減

長期優良住宅は、一般的な住宅と比較して建築に係る費用がある程度高くなることが見込まれる。長期優良住宅の建築及び取得を促進するためには、新たな社会モデルへの変革を先

導する公共性を有する投資に対するインセンティブを付与することが必要である。このため、償還期間を延長し毎月の返済額の引下げを図り、担保となる住宅以外にも支払いの責任が遡及しない非遡及型ローン（ノンリコース・ローン）が提供される仕組みの構築や各種支援措置の実施を図るよう努めることとする。

(3)

維持保全段階における施策

① 住宅の計画的な点検又は調査、及び必要に応じた修繕又は改良等の実施等

長期優良住宅を長期にわたり良好な状態で使用するためには、維持保全に関する計画に従って、計画的な点検又は調査を行い、必要に応じた修繕又は改良等を実施することが必要である。維持保全を行うことにより、居住者にとって良好な居住環境が維持されるほか、長い目で見ると維持保全に係る費用の軽減や資産価値の維持が期待できる。

また、計画的な点検、修繕等が行われることから、これらに対応した住宅の瑕疵に係る保険等のより一層の充実を図るよう努めることとする。

さらに、数世代にわたり社会的資産としての住宅ストックを活用していくため、維持保全に関する技術の開発、普及及び人材の育成を進めるよう配慮することとする。

② 住宅のリフォームへの支援

長期優良住宅を長期にわたり良好な状態で使用するためには、内装や設備等について、社会的な要請やライフサイクルの変化等に応じたリフォームを行い、住宅の陳腐化を防止する

必要がある。また、資産価値の維持及び向上を図る面からも、適時適切なリフォームの実施が求められる。このため、健全なリフォーム市場を整備することが重要であり、リフォーム事業者に関する情報提供や相談体制を充実するよう努めることとする。また、リフォームの資金調達が困難な高齢者等に対する高齢者居住支援センターによる債務保証が活用されるよう配慮することとする。

### ③ 住宅の管理体制の整備

長期優良住宅を長期にわたり良好な状態で使用するため、設計や建築の段階から必要な維持保全に関する計画を作成するとともに、住宅を適切に管理するための体制を整備するよう努めることとする。

マンションについては、適切な維持保全を促進するため、現行の管理組合方式に加え、専門的な知識及び経験を有する者が責任を持って維持保全を実施する仕組みを検討することとする。また、第三者が長期修繕計画の作成の支援等を行う仕組みや大規模修繕等を円滑に行う仕組みを構築するよう配慮することとする。

### ④ 資産としての住宅の活用

住宅の資産価値の適正な評価を前提とした場合、その資産価値を活用して融資する仕組みを構築することで高齢者が多様な生活設計を行うことを可能とするため、死亡時に住宅を処分して一括返済するリバース・モーゲージが提供される仕組みを構築するよう努めることと

する。

さらに、一個人の生涯を大きく超える長期にわたり住宅が使用される新たな社会においては、戸建て住宅等においても、従来のように個人が維持保全を行うのではなく、新たなビジネスモデルが創出されることも想定される。

(4) 流通段階における施策等

① 既存住宅の流通の促進

市場重視・ストック重視の住宅政策を展開するためには、住宅の質が適切に評価され、適切な価格で安心して既存住宅を取引することができる流通市場の形成を図ることが必要である。そのため、国民が円滑に利用できる適正な評価の仕組みを構築し、既存住宅を含め、適切に維持保全が行われた住宅の資産価値が適正に評価される市場環境を整備するよう配慮することとする。

また、既存住宅の取得時にリフォームを行う場合は、取得に対する融資限度額にリフォームに係る費用を上乗せするなど、住宅の質や資産価値の維持及び向上を図るための施策を講ずることが必要であり、リフォームの資金調達が困難な高齢者等に対する高齢者居住支援センターによる債務保証を活用することが重要である。

さらに、住宅の資産価値の維持及び向上を踏まえ、新たな住宅金融（住宅を売却する際に売主の住宅ローンが買主に承継され、金利上昇局面において、従来の低金利をそのまま利用

できる債務承継型ローン（アシューマブル・ローン）の実現を図るよう努めることとする。

② 既存住宅の性能及び品質に関する評価の充実、活用等

既存住宅の購入時の不安解消や適切な維持保全の実施を確保するためには、専門的かつ中立的な立場からの評価及び助言を受けることを可能とするため、専門的技術の確立並びに当該技術を円滑かつ的確に運用するための体制の整備及び充実を図るよう配慮することとする。また、既存住宅において住宅性能評価書が売買契約書に添付された場合において当該評価書に表示された性能を有する住宅を引き渡すことを契約したものとみなす措置を講じたところであり、加えて、既存住宅の経年劣化等について簡便で一定の客観性を確保した既存住宅の評価手法の検討を行っていくこととする。さらに、既存住宅の売買に関する瑕疵に係る保険等の内容の充実を図るよう努めることとする。

③ 既存住宅の取引情報の充実

既存住宅の取引情報については、土地総合情報システムや指定流通機構（レインズ）において整備されているが、既存住宅の売却又は取得を行おうとする者に対する情報提供の充実がより図られるよう努めることとする。また、住宅の性能及び品質に関する情報についても、簡易な表示のあり方や入手の容易性などに配慮しつつ、価格情報との連携を視野に入れた適切な提供の仕組みを確立するよう配慮することとする。

④ 住替え・二地域居住の支援

個人の多様な価値観や生活に最適な条件を満たす住まいが市場において容易に確保できるようにするため、住替えや二地域居住を推進する仕組みが必要である。そのため、住替えを円滑化する仕組みの充実、住替えや二地域居住の推進に資する特定非営利活動法人等の取組への支援、住替えや二地域居住に有益な各種の情報提供の推進等に加え、住宅ローン等においても、住替え等を支援する仕組みを推進するよう努めることとする。

(5) 記録の整備・活用等

既存住宅の円滑な流通や計画的な維持保全を行うため、住宅の所有者は、長期優良住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録（以下「住宅履歴書」という。）を作成し、これを保存することが必要である。新築、増改築、点検、修繕時等において、設計図書、材料及び設備、施工者名等の情報が確実に保存され、かつ蓄積されることにより、適切な点検、修繕、リフォーム等が可能となり、快適な生活環境を長期にわたって効率的に確保できるだけでなく、蓄積される情報の信頼性が確保されることで、より適切な評価に資するなど安心して既存住宅を取引することも可能となり、既存住宅の流通時における活用が期待されるほか、災害や事故の際にも、迅速かつ適切な対応を行うことが可能となる。また、国及び地方公共団体は、住宅履歴書の作成及び保存を容易にするため、必要な援助を行うよう努めるものとする。

また、住宅履歴書については、長期優良住宅以外の住宅においても整備されるよう努めることとする。

(6) 長期優良住宅の普及に向けた啓発等

① 長期優良住宅の建築、維持保全及び流通を担う人材の育成

長期優良住宅の建築、維持保全及び流通のそれぞれの分野において専門的な知識が必要になることから、基盤となる建築物に関する技術開発の支援及び誘導に加え、実際に施工、管理等を行う技術者及び技能者等の育成や技能の継承を図るよう配慮することとする。また、長期優良住宅の建築に関する技術のみならず、維持保全に関する技術について、更なる開発、普及並びに人材の養成及び資質の向上を進めるよう努めることとする。

② 国民に対する情報提供、事業者からの適切な情報提供、教育・啓発活動の充実

長期優良住宅の内容、メリット、維持保全の方法、売却時、賃貸時及び住替え時における注意点等について、国や、長期優良住宅の建築、販売又は維持保全を業として行う者による国民に対する情報提供を充実するよう努めることとする。

また、住宅性能への関心や住宅の維持保全への意識の向上など、住宅を長く大切に使用することに關する国民意識を醸成するためには、子供の頃から住宅や住まい方に関する教育を受けることで、長期にわたり使用可能な質の高い住宅ストックの形成やその活用に関して十分な認識を持つとともに、自らの住生活のあり方について学び、考え、実践する機会を設けることが重要である。

(7) 研究開発の推進

長期優良住宅の普及を促進するため、住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術を含め、住宅の構法、材料、施工技術の開発及び維持保全技術の開発を行うとともに、その成果の普及に努めることとする。併せて、交換された部材や設備の再利用を進めて住宅関連の産業廃棄物を減少させるための研究開発や成果の普及を図るよう努めることとする。

### 三 長期優良住宅建築等計画の認定に関する基本的事項

#### 1 長期優良住宅建築等計画及びその認定の基本的な考え方

法第五条の規定のとおり、長期優良住宅建築等計画は、長期優良住宅の建築及び維持保全に関する計画である。その認定に関する基準については、住宅の構造や構法にかかわらず、認定可能とする内容とする。

また、新たな技術開発の成果を、認定基準へ継続的に反映していくよう配慮することとする。

#### 2 建築段階に係る事項

所管行政庁は、認定計画実施者に対し、認定長期優良住宅の建築の状況について報告を求めることができることから、認定を受けた長期優良住宅建築等計画に従って長期優良住宅が建築されることを確保するため、建築工事が終了した旨の報告を求めするなど、必要な措置をとることが必要である。その際、認定計画実施者は、認定長期優良住宅建築等計画に従って建築工事が行われた旨を建築士等が確認した書類により報告を行うこととする。

#### 3 維持保全段階に係る事項

認定計画実施者は、長期優良住宅建築等計画に基づき認定長期優良住宅の維持保全を実施することが必要であるが、その実施に当たっては、建築士や維持保全に係る専門的な知識及び経験を有する者を活用することが望ましい。

また、認定長期優良住宅がマンションである場合には、認定計画実施者は、長期優良住宅建築等計画に記載された維持保全の方法が、当該マンションの管理規約及び長期修繕計画においても反映されるよう努めるべきである。

#### 4 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への配慮に係る事項

法第六条第一項第三号の「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」については、長期優良住宅が将来にわたってまちなみ等の一部を形成することを踏まえ、地域のまちなみ等との調和が図られているかどうかの観点から判断される。

このため、認定を受けて建築をしようとする長期優良住宅が、例えば都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第九項に規定する地区計画等、景観法（平成十六年法律第百十号）第八条第一項に規定する景観計画、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第六十九条に規定する建築協定、景観法第八十一条第一項に規定する景観協定、条例による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関する制限の内容に適合していない場合、都市計画法第四条第六項に規定する都市計画施設の区域内その他の住宅の建築制限のある区域内にある場合には、認定は行わないことを基本とする。こうした認定に関する事務において地域における居住環

境の維持及び向上に関し、関係部局間で十分な連絡調整が図られることにより、地域における居住環境の維持及び向上に配慮された長期優良住宅の普及が促進される。

#### 四 その他長期優良住宅の普及の促進に関する重要事項

##### 1 国、地方公共団体、事業者等の各主体の相互連携

長期優良住宅の普及の促進を効果的に図るため、国及び地方公共団体において、住宅政策とまちづくり、環境、林業等に係る関係行政分野との連携を図るよう努めることとする。また、地域性豊かで良好な居住環境整備やまちづくり等を地域が主体的に進めていくため、行政と、行政の役割を補完し得る住民組織、特定非営利活動法人、企業、専門家等との緊密な連携を図るよう努めることとする。

さらに、成熟社会にふさわしいストック型社会における豊かな住生活の実現に向け、長期にわたり使用可能な質の高い住宅が国民全般に浸透し、国民運動として盛り上がることを期待される。

##### 2 住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承及び向上への配慮に係る事項

長期優良住宅の普及の促進のための施策を講ずるに当たっては、住生活基本法の趣旨を踏まえ、地域材の利用、技能者の育成など、住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承及び向上に配慮する。

##### 3 国産材その他の木材を使用した長期優良住宅の普及への配慮に係る事項

国産材（国内で生産された木材をいう。以下同じ。）の適切な利用が確保されることにより我

が国における森林の適正な整備及び保全が図られ、地球温暖化の防止及び循環型社会の形成に資することにかんがみ、国産材その他の木材を使用した長期優良住宅の普及が図られるよう配慮する。

#### 4 その他重要事項

これまでに挙げてきたもの以外にも、長期優良住宅の普及を促進するため、関連制度等についての検討が必要である。

#### 附 則

この告示は、法の施行の日（平成二十一年六月四日）から施行する。

○国土交通省告示第二百九号

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を次のように定める。

平成二十一年二月二十四日

国土交通大臣 金子 一 義

## 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

### 第1 趣旨

この告示は、長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則（以下「規則」という。）第1条各項に規定する国土交通大臣が定める措置及び規則第5条に規定する国土交通大臣が定める維持保全の方法の基準について定めるものとする。

### 第2 定義

この告示における用語の定義は、評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）に定めるもののほか、次に定めるところによる。

1. この告示において「住宅」とは、長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号。以下「法」という。）第2条第1項に規定する住宅をいう。
2. この告示において「一戸建ての住宅」とは、規則第4条第1号に規定する一戸建ての住宅をいう。
3. この告示において「共同住宅等」とは、規則第4条第2号に規定する共同住宅等をいう。
4. この告示において「認定対象住戸」とは、一戸建ての住宅又は共同住宅等に含まれる一の住戸で

あって、法第6条第1項の認定（以下単に「認定」という。）の対象となるものをいう。

5. この告示において「認定対象建築物」とは、認定対象住戸を含む建築物をいう。

### 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) 適用範囲

新築住宅（新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことの無い住宅（建設工事の完了の日から起算して1年を経過したものを除く。）をいう。以下同じ。）に適用する。

##### (2) 基準

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木造

次に掲げる基準に適合すること。

- イ 区分された床下空間（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の部分とみなす。）ごとに点検口を設けること。
- ロ 区分された小屋裏空間（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の小屋裏空間とみなす。）ごとに点検口を設けること。
- ハ 床下空間の有効高さを330mm以上とすること。ただし、浴室の床下等当該床下空間の有効高さを330mm未満とすることがやむ得ないと認められる部分で、当該部分の点検を行うことができ、かつ、当該部分以外の床下空間の点検に支障をきたさない場合にあっては、この限りでない。

## 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っては、次の表1の(イ)項に掲げる鋼材の厚さの区分に応じ、それぞれ同表の(ろ)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。）の柱脚部にあっては、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

(い)	(ろ)	
鋼材の厚さ	防錆措置	
	一般部	最下階（地階を除く。） の柱脚部
15mm以上	/	イ 表 2 における区分 3 から区分 5 までのいずれかの塗膜 ロ 表 3 における区分 3 から区分 5 までのいずれかのめっき処理
12mm以上	イ 表 2 における区分 2 から区分 5 までのいずれかの塗膜 ロ 表 3 における区分 1 から区分 5 までのいずれかのめっき処理	イ 表 2 における区分 4 から区分 5 までのいずれかの塗膜 ロ 表 3 における区分 4 から区分 5 までのいずれかのめっき処理
9 mm以上	イ 表 2 における区分 3 から区分 5 までのいずれかの塗膜 ロ 表 3 における区分 3 から区分 5 までのいずれかのめっき処理	イ 表 2 における区分 5 の塗膜 ロ 表 3 における区分 5 のめっき処理
6 mm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	イ 表 2 における区分 5 の塗膜 ロ 表 3 における区分 5 のめっ

	ロ 表3における区分4又は区分5のいずれかのめっき処理	き処理 ハ 表3における区分4のめっき処理及び表2におけるf、g又はh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のいずれかのめっき処理	イ 表3における区分6のめっき処理 ロ 表3における区分5のめっき処理及び表2におけるf、g又はhのいずれかの塗膜
<p>1 この表において「柱脚部」とは、柱の脚部をコンクリートに埋め込む場合にあっては当該鋼材のうちコンクリート上端の下方10cmから上方1mまでの範囲の全面をいい、柱の脚部をコンクリートに埋め込む場合以外の場合にあっては当該鋼材下端から1mまでの範囲の全面をいう。</p> <p>2 この表において「一般部」とは、最下階（地階を除く。）の柱脚部以外の部分をいう。</p>		

表2

区分	項目	下塗り1		下塗り2		中塗り・上塗り	
		塗回数	塗回数	塗回数	塗回数		
1	a	鉛系さび止めペイント	1回	—	—	鉛系さび止めペイント	1回
	b	ジンクリッチプライ	1	—	—	—	—

		マー	回				
	c	2液形エポキシ樹脂 プライマー	1 回	—	—	—	—
区分 2	d	厚膜形ジンクリッチ ペイント	1 回	—	—	—	—
	e	鉛系さび止めペイン ト	2 回	—	—	合成樹脂調合ペイン ト	2 回
	f	2液形エポキシ樹脂 プライマー	1 回	—	—	合成樹脂調合ペイン ト	2 回
	g	2液形エポキシ樹脂 プライマー	1 回	—	—	2液形エポキシ樹脂 エナメル	1 回
区分 3	h	2液形エポキシ樹脂 プライマー	1 回	—	—	2液形エポキシ樹脂 エナメル	2 回
	i	—	—	—	—	2液形タールエポキ シ樹脂塗料	3 回
	j	ジンクリッチプライ マー	1 回	—	—	2液形厚膜エポキシ 樹脂エナメル	1 回
区分 4	k	ジンクリッチプライ マー	1 回	—	—	2液形タールエポキ シ樹脂塗料	2 回
	l	ジンクリッチプライ マー	1 回	2液形エポキシ樹脂 プライマー	1 回	2液形エポキシ樹脂 エナメル	1 回
区分 5	m	ジンクリッチプライ マー	1 回	2液形エポキシ樹脂 プライマー	1 回	2液形エポキシ樹脂 エナメル	2 回
	n	ジンクリッチプライ マー	1 回	2液形厚膜エポキシ 樹脂プライマー	1 回	2液形厚膜エポキシ 樹脂エナメル	2 回
1	この表において a、c、e、f、g、h 及び i の塗膜は、コンクリートに埋め込						

- む部分には使用しないものとする。
- 2 この表において c、f、g 及び h 以外の塗膜は、めっき処理を施した鋼材には使用しないものとする。
  - 3 この表において c、g 及び h の塗膜をめっき処理を施した鋼材に使用する場合は、1 にかかわらずコンクリートに埋め込む部分に使用できるものとする。
  - 4 この表において下塗り 1 及び下塗り 2 は工場内にて行うものとする。
  - 5 この表において「鉛系さび止めペイント」とは、日本工業規格 K 5622 に規定する鉛丹さび止めペイント、日本工業規格 K 5623 に規定する亜酸化鉛さび止めペイント、日本工業規格 K 5624 に規定する塩基性クロム酸鉛さび止めペイント又は日本工業規格 K 5625 に規定するシアナミド鉛さび止めペイントをいう。
  - 6 この表において「ジンクリッチプライマー」とは、日本工業規格 K 5552 に規定するジンクリッチプライマーをいう。
  - 7 この表において「2液形エポキシ樹脂プライマー」とは、日本工業規格 K 5551 に規定する構造物用さび止めペイント A 種をいう。
  - 8 この表において「厚膜形ジンクリッチペイント」とは、日本工業規格 K 5553 に規定する厚膜形ジンクリッチペイントをいう。
  - 9 この表において「2液形エポキシ樹脂エナメル」とは、日本工業規格 K 5659 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  $\mu$  m 以上の 2液形エポキシ樹脂エナメルをいう。
  - 10 この表において「合成樹脂調合ペイント」とは、日本工業規格 K 5516 に規定する合成樹脂調合ペイントをいう。
  - 11 この表において「2液形タールエポキシ樹脂塗料」とは、日本工業規格 K 5664 に規定する 2液形タールエポキシ樹脂塗料をいう。
  - 12 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、日本工業規格 K 5551 に規定する構造物用さび止めペイント B 種をいう。
  - 13 この表において「2液形厚膜エポキシ樹脂エナメル」とは、日本工業規格 K 5659

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 $\mu$ mから120 $\mu$ mまでの2液形エポキシ樹脂エナメルをいう。

表 3

めっき処理	
区分 1	片面付着量が30g/m <sup>2</sup> 以上60g/m <sup>2</sup> 未満の溶融亜鉛めっき
	両面付着量が60g/m <sup>2</sup> 以上120g/m <sup>2</sup> 未満の溶融亜鉛めっき又は両面付着量表示記号 Z 06、Z 08、Z 10、F 06、F 08若しくは F 10に該当する溶融亜鉛めっき鋼材
区分 2	片面付着量が60g/m <sup>2</sup> 以上90g/m <sup>2</sup> 未満の溶融亜鉛めっき
	両面付着量が120g/m <sup>2</sup> 以上180g/m <sup>2</sup> 未満の溶融亜鉛めっき又は両面付着量表示記号 Z 12若しくは F 12に該当する溶融亜鉛めっき鋼材
区分 3	片面付着量が90g/m <sup>2</sup> 以上120g/m <sup>2</sup> 未満の溶融亜鉛めっき
	両面付着量が180g/m <sup>2</sup> 以上240g/m <sup>2</sup> 未満の溶融亜鉛めっき又は両面付着量表示記号 Z 18、Z 20、Z 22若しくは F 18に該当する溶融亜鉛めっき鋼材
区分 4	片面付着量が120g/m <sup>2</sup> 以上180g/m <sup>2</sup> 未満の溶融亜鉛めっき
	両面付着量が240g/m <sup>2</sup> 以上360g/m <sup>2</sup> 未満の溶融亜鉛めっき、両面付着量表示記号 Z 25、Z 27若しくは Z 35に該当する溶融亜鉛めっき鋼材、A Z 70に該当する溶融55%アルミニウム-亜鉛合金めっき鋼材又は Y 18に該当する溶融亜鉛-5%アルミニウム合金めっき鋼材
区分	片面付着量が180g/m <sup>2</sup> 以上225g/m <sup>2</sup> 未満の溶融亜鉛めっき

分 5	両面付着量が360g/m <sup>2</sup> 以上450g/m <sup>2</sup> 未満の溶融亜鉛めっき、両面付着量表示記号Z 45若しくはZ 60に該当する溶融亜鉛めっき鋼材、AZ 70に該当する溶融55%アルミニウム-亜鉛合金めっき鋼材又はY 20に該当する溶融亜鉛-5%アルミニウム合金めっき鋼材
区 分 6	片面付着量が225g/m <sup>2</sup> 以上の溶融亜鉛めっき 両面付着量が450g/m <sup>2</sup> 以上の溶融亜鉛めっき、両面付着量表示記号がZ 45若しくはZ 60に該当する溶融亜鉛めっき鋼材、AZ 150若しくはAZ 200に該当する溶融55%アルミニウム-亜鉛合金めっき鋼材又はY 25若しくはY 35に該当する溶融亜鉛-5%アルミニウム合金めっき鋼材
1	この表において「溶融亜鉛めっき」とは、日本工業規格H 8641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G 3302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G 3321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G 3317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	この表において「両面付着量」とは、3点平均最小付着量をいう。

### ③鉄筋コンクリート造

コンクリート（軽量コンクリートを除く。）の水セメント比が、次のイ又はロのいずれか（

中庸熱ポルトランドセメント又は低熱ポルトランドセメントを使用する場合にあってはイ)に適合していること。ただし、フライアッシュセメントを使用する場合にあっては混合物を除いた部分を、高炉セメントを使用する場合にあっては混合物の10分の3を除いた部分をその質量として用いるものとする。

イ 最小かぶり厚さが次の表の(い)項に掲げる部位の区分に応じ、それぞれ同表の(ろ)項(イ)項に掲げるものである場合においては、水セメント比が45%以下であること。

表

(い)			(ろ)	
部 位			最小かぶり厚さ	
			(イ)	(ロ)
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（立上り部分及び捨てコンクリートの部分を除く。）		6 cm	7 cm

注 外壁の屋外に面する部位にタイル貼り、モルタル塗り、外断熱工法による仕上げその他これらと同等以上の性能を有する処理が施されている場合にあっては、屋外側の部分に限り、(ろ)項に掲げる最小かぶり厚さを1 cm減ずることができる。

ロ 最小かぶり厚さがイの表の(い)項に掲げる部位の区分に応じ、それぞれ同表の(ろ)項(ロ)項に掲げるものである場合においては、水セメント比が50%以下であること。

## 2. 耐震性

### (1) 適用範囲

新築住宅に適用する。

### (2) 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 評価方法基準第5の1の1-1(3)イによる場合

認定対象建築物のうち、建築基準法（昭和25年法律第201号）第20条第1号に規定する建築物以外の認定対象建築物について、次のイからハまで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)イの基準に適合すること。ただし、地上部分の各階の

安全限界変形（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第82条の5第5号イに規定する安全限界変形をいう。以下同じ。）の当該階の高さに対する割合がそれぞれ1/100（木造である階にあっては、1/40）以下であること。

ロ 木造の建築物にあっては、各階の変形（平成12年建設省告示第1457号第9の建築物に生ずる水平力と当該水平力により建築物に生ずる変位の関係を満たすものとする。）について、各階の安全限界変形をそれぞれ75%以下とした変形を当該各階の安全限界変形と読み替えて、評価方法基準第5の1の1-1(3)イの基準に適合すること。

ハ 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。ただし、建築基準法施行令第82条の5第5号ハの表に規定するGsの数值は平成12年建設省告示第1457号第10第1項の規定に従って計算するものとし、地上部分の各階の安全限界変形の当該階の高さに対する割合がそれぞれ1/75（木造である階にあっては、1/30）以下であること。

②評価方法基準第5の1の1-1(3)ロからトまでによる場合

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。

③評価方法基準第5の1の1-3による場合

評価方法基準第5の1の1-3(3)の免震建築物の基準に適合すること。

### 3. 可変性

#### (1) 適用範囲

新築住宅のうち、共同住宅及び長屋に適用する。

#### (2) 基準

認定対象住戸について、評価方法基準第5の4の4-4(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。

### 4. 維持管理・更新の容易性

#### (1) 適用範囲

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

#### (2) 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、区画された竖穴であるパイプスペース内に設置されており、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っては、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 評価方法基準第5の4の4-1(3)の等級3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。
- ② 評価方法基準第5の4の4-2(3)の等級3の基準に適合すること。ただし、共用配管のうち、ガス管に係るものを除く。
- ③ 評価方法基準第5の4の4-3(3)イの等級3の基準に適合すること。

## 5. 高齢者等対策

### (1) 適用範囲

新築住宅のうち、共同住宅等に適用する。

### (2) 基準

評価方法基準第5の9の9-2(3)の等級3の基準（ハ①a及びb、ハ①cのうちイ①c及びdに係る部分、ハ②a（iii）のうちロ②a（iv）に係る部分、ハ②bのうちイ②bに係る部分並びにハ③b及びcを除く。）に適合すること。

## 6. 省エネルギー対策

### (1) 適用範囲

新築住宅に適用する。

## (2) 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。

## 第4 維持保全の方法の基準

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長期優良住宅建築等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、調査、修繕又は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。
5. 住宅の劣化状況に応じて、維持保全の方法について見直しを行うこととされていること。
6. 長期優良住宅建築等計画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。

## 附 則

この告示は、法の施行の日（平成二十一年六月四日）から施行する。