

## 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、長期優良住宅の認定基準として「自然災害による被害の発生防止又は軽減に配慮されたものであること」を追加【改正後の法第6条第1項】

・国が基本方針(告示)として、土砂災害特別警戒区域等の災害の危険性が特に高い区域については原則として認定しないこと、浸水想定区域のように、一定の災害の危険性があるものの一律に居住を避けるべきとまでは言えない区域については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、等を定めてはどうか。

### (2) 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設

・新築・増改築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【改正後の法第5条第6項】

< 第三回検討会において議論予定 >  
(現行の増改築認定制度を参考に、認定基準、現況検査含む申請内容や審査内容について検討してはどうか)

## 2. 2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現

### (1) 認定基準に係る省エネ対策の強化(長期優良住宅)

・2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現に向け、ZEB・ZEHの推進が必要。  
・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。  
・長期優良住宅認定基準について、外壁・窓等についてより高い断熱性能を求めることや、現在は求めていない一次エネルギー消費量に関する性能を求めることを検討。

・断熱性能について、省エネ基準相当(断熱等性能等級4)から、ZEH Oriented相当に引き上げてはどうか  
 $U_A$  0.6(6地域)等の基準を検討

・新たにZEH Oriented相当の一次エネルギー消費量基準を追加してはどうか  
 $BEI$  0.8(省エネ基準 20%)の基準を検討

### (2) 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

・現行では、断熱等性能等級は等級4(省エネ基準相当)、一次エネルギー消費量等級は等級5( $BEI$  0.9)が最高等級であり、ZEH相当の断熱性能や設備の効率を評価できない。

・ZEH Oriented相当の断熱等級や一次エネルギー消費量等級を新たに位置づけてはどうか  
断熱等性能等級5(新設)  $U_A$  0.6(6地域)等  
一次エネルギー消費量等級6(新設)  $BEI$  0.8(省エネ基準 20%)

# 長期優良住宅認定基準の見直しに係る検討の方向性(概要)

## 3. 共同住宅に係る認定基準の合理化等

### (1) 賃貸住宅の特性を踏まえた基準の設定

- ・現行の認定基準は賃貸住宅リフォームや維持管理の実態(ワンオーナーであるなど)に合わないものとなっているとの指摘。
- ・特に、維持管理・更新容易性の基準の一部<sup>1</sup>や可変性に係る基準<sup>2</sup>について、当該基準への適合が困難との指摘。
  - 1 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
  - 2 躯体天井高2,650mm以上

・**賃貸住宅の特性を踏まえた認定基準の合理化**を検討することができないか

### (2) 耐震性に係る基準の見直し

- ・近年、RCマンションにおいては、倒壊・崩壊・大破を招くような地震被害はほとんど見られない一方で、損傷により建て替えを選択した事例も一部に存在。
- ・今後の大地震を想定し、より確実な損傷抑制(長期使用継続性の確保)を図るため、変形を直接確認できる計算を行ったマンションの供給促進を図る必要があるのではないかと。

・長期優良住宅の認定基準に、**簡易な計算方法により安全限界変形を確認する方法を位置づけてはどうか。**  
(保有水平耐力計算の結果から簡易に安全限界変形を確認できるような計算法)  
・過去の地震被害状況等これまでの知見も踏まえつつ、**新しい簡易計算方法における安全限界変形の誘導水準を設定してはどうか。**

### (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や消費者の面積規模へのこだわりの相対的低下を踏まえ、共同住宅等に係る面積基準の見直しが必要ではないかと。  
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)

・共同住宅等に係る**面積基準を55㎡から40㎡に引き下げてはどうか**

### (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ではないか。

<劣化対策( RC造のかぶり厚の規定) >  
・**一定の性能を有する外装仕上げ材について、かぶり厚を1cm減じることができる材として位置付けてはどうか**  
<維持管理・更新の容易性(切断・はつり工事) >  
・**配管の切断工事を軽減する対策がとられるものとして、樹脂管等の配管の切断が容易な管種の採用を位置付けてはどうか** など