

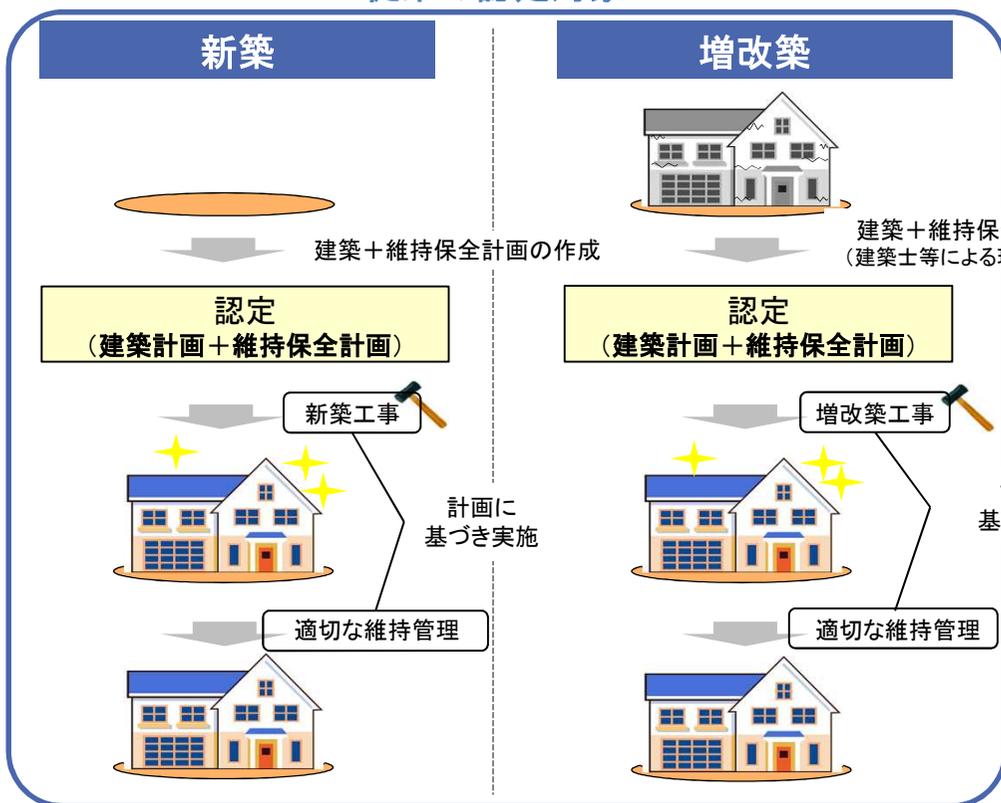
# 建築行為なし認定制度の 認定基準について

---

# 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設

- ・ 現行の認定制度は、建築行為を前提とし、建築行為の前にあらかじめ認定を受ける仕組み。
- ・ このため、一定の性能を有する住宅であっても、建築行為時以外では認定を取得することができない。
- ・ 今般の改正により、建築行為時でなくても、事後的に認定を受けられる仕組みを創設。（R4年10月1日施行）

## 従来の認定対象



## 今回新設する認定対象



※ 増改築とは、既存住宅を長期使用構造等の基準に適合させる工事（断熱改修等）をいう。

### 【建築行為を伴わない認定の取得が想定される例】

- ・ 長期優良住宅制度の創設前に建築された住宅
- ・ 新築時、増改築時に認定申請されなかった住宅



流通時等に差別化を図り、付加価値を高めるため、認定を取得

# 現行の長期優良住宅の認定基準(新築/増改築)①

- ・長期優良住宅の認定基準は、①長寿命化に必要な要件(劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性)、②社会的資産として求められる要件(省エネ性、バリアフリー性)、③長く使っていくために必要な要件(維持保全計画の提出)、④その他必要とされる要件(住環境への配慮、住戸面積)を設定。
- ・増改築基準は、現実的なリフォームの可否等を踏まえ、一部の基準について新築基準より低い水準を設定。

性能項目等	認定基準の考え方	新築基準の概要	増改築基準の概要
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年程度となる措置を講じること。</p>	<p>劣化対策等級(構造躯体等)の等級3の基準(新築住宅)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)の等級3の基準(既存住宅)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こと。</p>	<p>以下のいずれか</p> <p>・耐震等級(倒壊等防止)等級2の基準(新築住宅)に適合すること。</p> <p>・耐震等級(倒壊等防止)等級1の基準(新築住宅)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免震建築物であること。</p>	<p>以下のいずれか</p> <p>・耐震等級(倒壊等防止)等級1の基準(既存住宅)に適合すること。</p> <p>・住宅品確法に定める免震建築物であること。</p>
可変性 〔共同住宅・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2,650mm以上</p>	<p>・躯体天井高さ2,650mm以上 又は</p> <p>・居室天井高さ2,400mm以上</p>

※赤字は新築基準と増改築基準の主な違い

# 現行の長期優良住宅の認定基準(新築/増改築)②

性能項目等	認定基準の考え方	新築基準の概要	増改築基準の概要
維持管理・更新の容易性	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <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〕	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <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、エレベータに関する基準を適用しない。</p>
省エネルギー性	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>・評価方法基準に定める断熱等性能等級4の基準(建築物省エネ法に基づく建築物エネルギー消費性能基準相当)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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> </ul>	<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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> </ul>	<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>※地域の実情を勘案して、一定の範囲内で所管行政庁が別に面積を定める場合には、その面積</p>	<p>同左(共通)</p>

# 建築行為なし認定制度の認定基準案

## 考え方

- 新たに創設する建築行為なし認定制度は、建築行為時ではなく事後的に認定を受ける仕組みであるため、建築行為時と同じ基準（新築後認定取得する場合は新築基準、増改築後認定取得する場合は増改築基準）が考えられる。



- 一方、長期優良住宅制度の創設前に新築された住宅については、新築時に認定を受けることはできず、参照すべき基準もなかったため、増改築基準を適用することが考えられる。

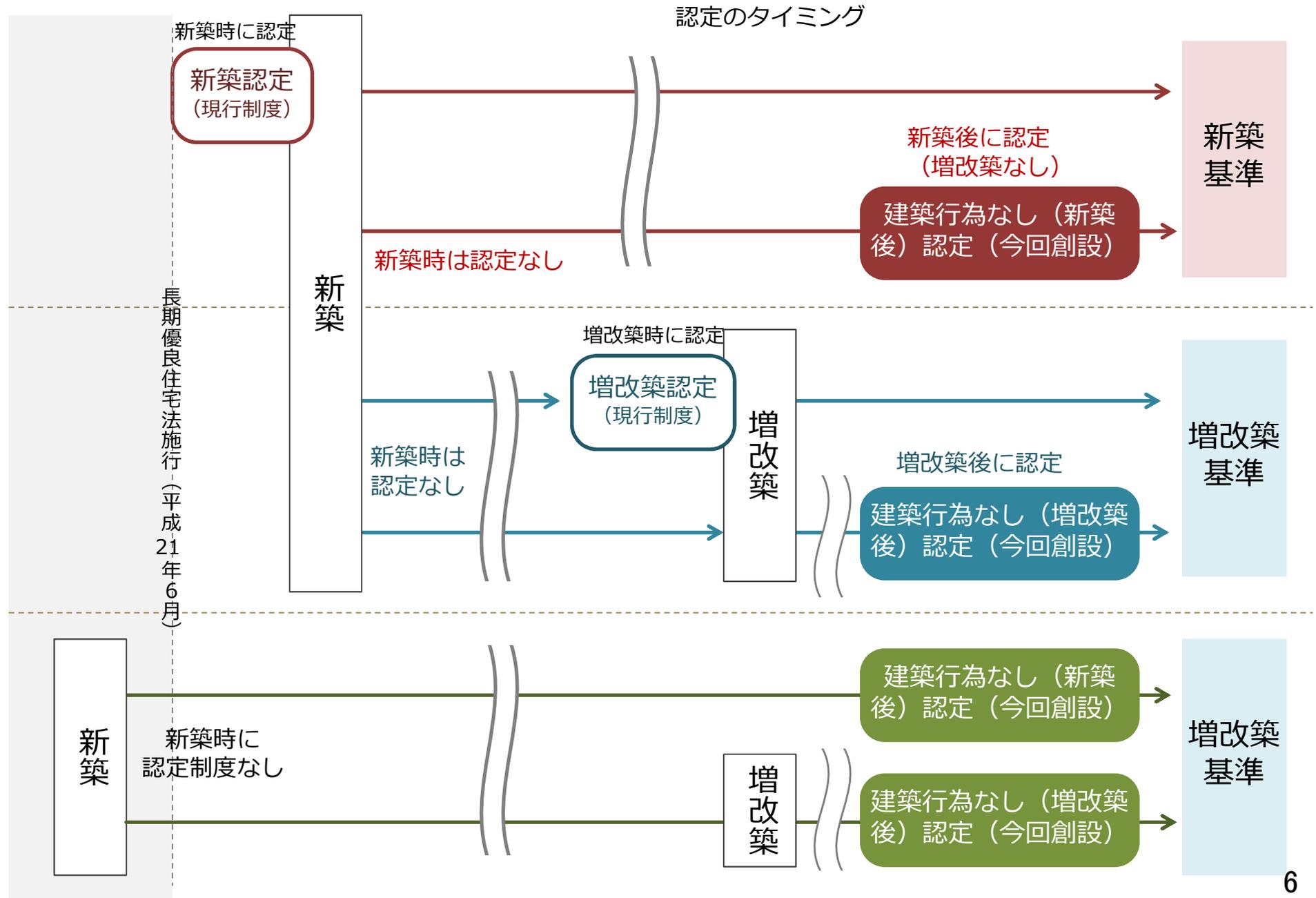
## 基準案

建築行為なし認定制度の認定基準は以下のとおりとする。

建築行為なし認定を受ける時点	適用する基準
新築後に(増改築せずに)認定を受ける場合	新築基準※
増改築後に認定を受ける場合	増改築基準

※ 長期優良住宅制度の創設前に新築された住宅は、増改築基準を適用する

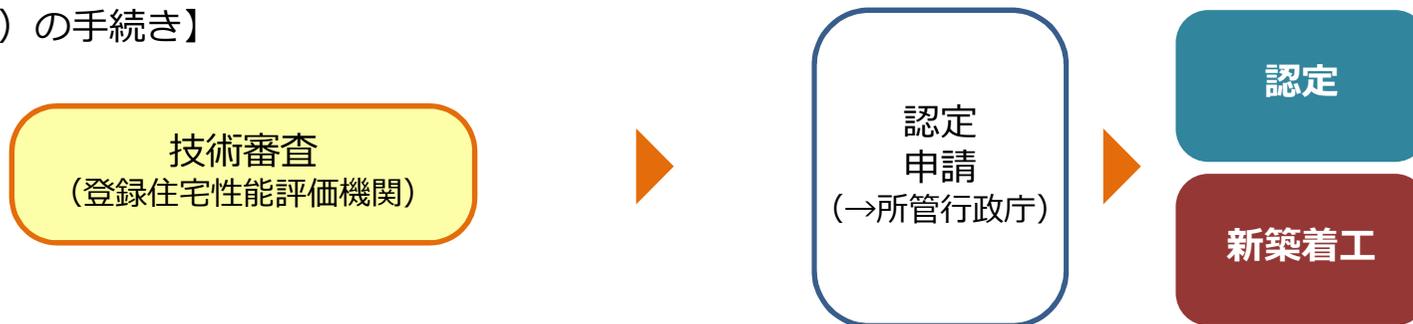
# (参考) 認定の種類と適用する基準



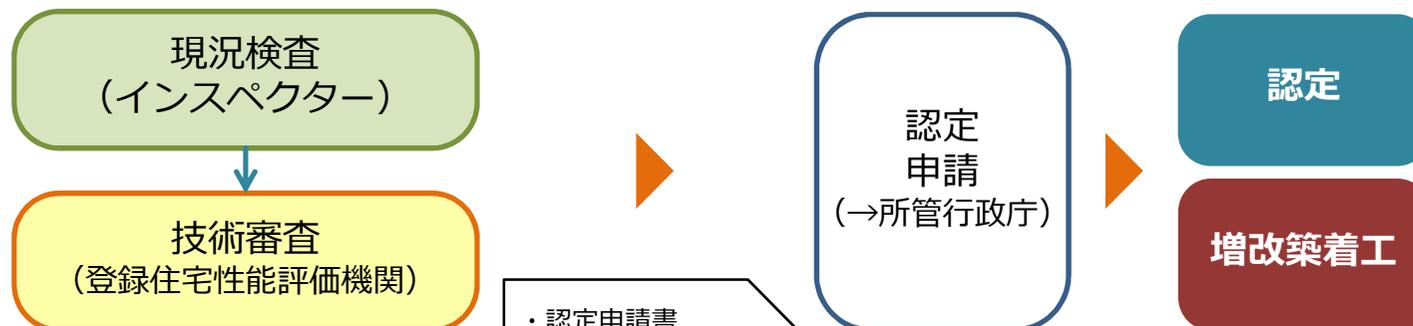
# 認定手続きについて

- ・ 建築行為なし認定制度は、増改築時の認定と同様に、現況検査と技術審査を行い認定を行う。
- ・ 申請書類等についても増改築の認定と同様の書類による審査を行う。

## 【新築時の認定（現行）の手続き】



## 【増改築時の認定（現行）の手続き】



## 【建築行為なし認定（今回創設）の手続き】

