

# 長期優良住宅認定制度の概要

---

# 長期優良住宅に係る認定制度の概要

## 制度概要

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律（H21.6施行）」に基づく長期優良住宅に係る認定制度

- 長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた長期優良住宅の建築・維持保全に関する計画を所管行政庁が認定
- 認定を受けた住宅の建築にあたり、**税制・融資の優遇措置や補助制度の適用**が可能
- **新築は平成21年6月より、増改築は平成28年4月より認定制度を開始、既存は令和4年10月より開始**

## 認定基準



### <1>住宅の長寿命化のために必要な条件

劣化対策、耐震性、維持管理・更新性、  
可変性(共同住宅のみ)

### <2>社会的資産として求められる要件

基礎的なバリアフリー性能(共同住宅のみ)、  
高水準の省エネルギー性能

### <3>長く使っていくための要件

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、自然災害への配慮、住戸面積

## 認定実績

**新築：約147.5万戸** 累計実績 (H21.6 ~ R5.3)  
一戸建ての住宅：約144.6万戸  
共同住宅等：約2.9万戸  
※R4年度…118,036戸（住宅着工全体の13.7%）  
一戸建て：115,509戸（住宅着工全体の29.3%）  
共同住宅等：2,527戸（住宅着工全体の0.5%）

**増改築：1,586戸** 累計実績 (H28.4 ~ R5.3)  
一戸建ての住宅：1,533戸  
共同住宅等：53戸

**既存：26戸** 累計実績 (R4.10 ~ R5.3)  
一戸建ての住宅：25戸  
共同住宅等：1戸

## (参考) 住宅性能表示制度【住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく制度】

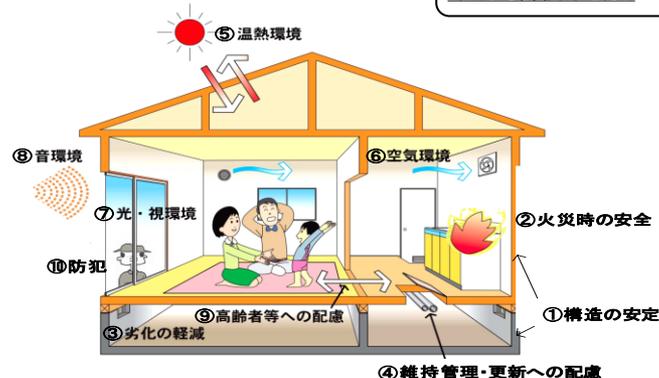
- 住宅性能表示制度とは、住宅の基本的な性能について、
  - **共通のルール**（国が定める性能評価項目・性能評価基準）に基づき、
  - **公正中立な第三者機関**（登録住宅性能評価機関）が
  - **設計図書の審査**や**施工現場の検査**を経て**等級などで評価**し、
  - **建設住宅性能評価書が交付された住宅**については、迅速に専門的な**紛争処理**が受けられる平成12年度から運用が実施された**任意の制度**である。

- 住宅性能表示制度の実績（新築住宅の設計住宅性能評価書交付戸数）  
累計実績 (H12~R5.3)：4,393,679戸  
R4年度の実績：264,790戸（住宅着工全体の30.8%）

## ● 性能評価項目のイメージ

温熱環境・エネルギー消費量

10分野33項目について等級等による評価等を行う。



# 長期優良住宅認定基準のイメージ(新築:木造戸建住宅)

## 省エネルギー性

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。  
断熱等性能等級5、一次エネルギー消費量等級6の基準に適合すること。

## 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、かつ、構造の種類に応じた基準に適合すること

## 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。  
7.5㎡以上(2人世帯の一般型誘導居住面積水準)、かつ、住戸内の一つの階の床面積が4.0㎡以上  
※地域の実情に応じて引上げ・引下げを可能とする。  
ただし、5.5㎡(1人世帯の誘導居住面積水準)を下限とする。

## 居住環境

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。

## 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はかるため、損傷のレベルの低減をはかる。  
・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。(階数が2以下の木造建築物等で壁量計算による場合にあっては等級3)  
・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。  
・免震建築物であること。

## 維持管理・更新の容易性

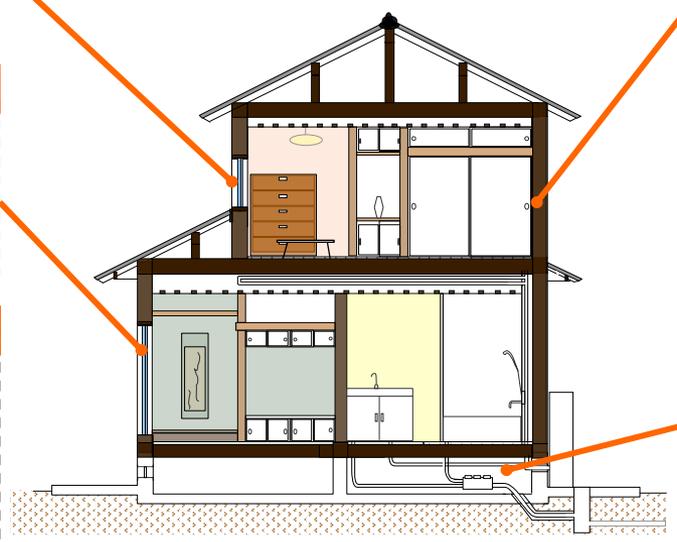
構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理(清掃・点検・補修・更新)を容易に行うために必要な措置が講じられていること。  
維持管理対策等級(専用配管)等級3

## 計画的な維持管理

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。  
・構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分及び給水・排水設備について点検の時期・内容を定めること。  
・少なくとも10年ごとに点検を実施すること。

## 災害配慮

自然災害による被害の発生の防止又は軽減に配慮されたものであること。



# 長期優良住宅制度に係る主な改正概要

改正等時期	長期優良住宅制度の主な改正概要
平成21年6月施行	○ 制度創設（「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」施行）
平成22年6月施行	○ 申請書の様式自由化、着工時期に関する運用の弾力化等（省令改正） ①申請書の記載内容について法令で定める必要事項の全てが記載されている場合、別の書面を使用可能に ②申請を着工前にしている場合、認定前に着工可能に（従前は認定後着工のみ可能） ③申請時の提出資料について審査の実情に応じて、書類省略可能に
平成24年4月施行	・ 共用配管に関する基準の緩和（告示改正） 共同住宅の共用配管について、パイプスペースが「区画された竖穴」である必要がなくなる
平成27年4月施行	・ 省エネルギー性の基準改正（品確法の省令、告示改正） 住宅性能表示制度の「省エネルギー対策等級」に代わり、「断熱等性能等級」「一次エネルギー消費量等級」が設定されたことを受け、長期優良住宅の基準では「断熱等性能等級」を準用することに（※H11基準からH25基準に変更）
平成28年4月施行	○ 増改築認定の創設（省令、告示改正）
令和4年2月施行	令和3年長期優良住宅法改正関係（法律、省令、告示改正） ○ 分譲マンションにおける住棟認定の導入 ○ 住宅性能評価との一体審査の導入 ・ 災害配慮に配慮する基準を追加
<div style="background-color: red; color: white; padding: 2px;">前回改正</div> 令和4年10月施行	令和3年長期優良住宅法改正関係（法律、省令、告示改正） 等 ・ 増改築を伴わない既存住宅を認定対象に追加 ・ 省エネ基準をZEH水準に引き上げ ・ <b>省エネ基準の引き上げに伴い、壁量基準を暫定的に見直し（等級2→等級3）</b> ・ 共同住宅等における認定基準の合理化

# 長期優良住宅認定基準の見直しについて

---

### 見直し事項① 住宅性能表示制度の見直しに伴う木造住宅に求める耐震等級の見直し

- 長期優良住宅の認定基準では、耐震等級2以上であることを求めているが、令和4年10月に省エネ基準をZEH水準に引き上げた際、ZEH水準に対応した構造安全性を確保する観点から、2階以下の木造住宅で壁量基準により耐震等級に係る適合判定を行う場合には、暫定的に等級3を求めるよう見直したところ。
- 今般、建築基準法施行令及び関係告示の改正により、従来の壁量表ではなく建築物の仕様の実況に応じて必要壁量を算定するよう見直しが行われるところ。住宅性能表示制度でも同様に各耐震等級における必要壁量の算定方法の見直しを行うことから、令和4年10月改正による暫定的な措置を改め、見直し後の耐震等級2を求めることとする。

### 見直し事項② 省エネルギー対策に係る基準における表現の適正化

- 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令の規定に合わせ、長期優良住宅の認定基準における省エネルギー対策に係る基準の表現の適正化を行う。

# 見直し事項① 住宅性能表示制度の見直しに伴う木造住宅に求める耐震等級の見直し

## 見直しの必要性

- 長期優良住宅の認定基準では、耐震等級2以上であることを求めているが、ZEH水準に対応した構造安全性を確保する観点から、2階以下の木造住宅で壁量計算により耐震等級に係る適合判定を行う場合には、暫定的に等級3に適合するよう求めているところ。
- 建築基準法令の改正を踏まえ、住宅性能表示制度において建築物の仕様の実況に応じ、等級ごとに適切な必要壁量が算定されるようになることから、暫定的な措置を改める必要がある。

## 見直し案

- 改正後の算定式により壁量計算で耐震性を確認する場合の長期優良住宅に求める耐震等級を2以上とする。（暫定的な措置の廃止）
- なお、建築基準法令及び住宅性能表示制度において、1年間の経過措置を設けることから、長期優良住宅認定制度においても同様の措置を講ずることとする。

## （参考）住宅性能表示制度における壁量基準の見直し

- 現行規定では、一定の建築物の重量等を仮定し、「重い屋根」、「軽い屋根」の2区分で示された壁量表により、示された数値に床面積を乗じ、建築物に必要な壁量を算定していたところ。
- 個々の建築物の仕様に応じた壁量が算定できるよう、算定式による方法に見直し。

### 現行の壁量表

単位：cm/m <sup>2</sup>		平屋	2階建て	
			1階	2階
等級2	軽い屋根	18	45K <sub>1</sub> Z	18K <sub>2</sub> Z
	重い屋根	25	58K <sub>1</sub> Z	25K <sub>2</sub> Z
等級3	軽い屋根	22	54K <sub>1</sub> Z	22K <sub>2</sub> Z
	重い屋根	30	69K <sub>1</sub> Z	30K <sub>2</sub> Z

壁量表を廃止  
算定式による方法に見直し

### 改正後の算定式

$$Lw = (Z \cdot Ai \cdot Co \cdot \Sigma wi) / (0.0196 \cdot Afi) \quad [cm/m^2]$$

Lw：当該階の床面積あたりの必要壁量 [cm/m<sup>2</sup>]  
 Z：地震地域係数 0.7～1.0  
 Ai：層せん断力分布係数  
 $Ai = 1 + \{ (1/\sqrt{ai}) - ai \} \times 2T / (1 + 3T)$   
 固有周期T = 0.03 h [秒]  
 ai：建築物のAiを算出しようとする高さの部分が支える部分の固定荷重と積載荷重との和を当該建築物の地上部分の固定荷重と積載荷重との和で除した数値  
 h：建築物の高さ [m]  
 Co：標準せん断力係数 0.2とする。  
 ※令第88条第2項の規定により指定した区域の場合は0.3  
 Σwi：当該階が地震時に負担する固定荷重と積載荷重の和（積雪荷重を含む）[kN]  
 Afi：当該階の面積 [m<sup>2</sup>]

※K<sub>1</sub>,K<sub>2</sub>：1階、2階の床面積比によって決定される係数  
 Z：地震地域係数 0.7～1.0

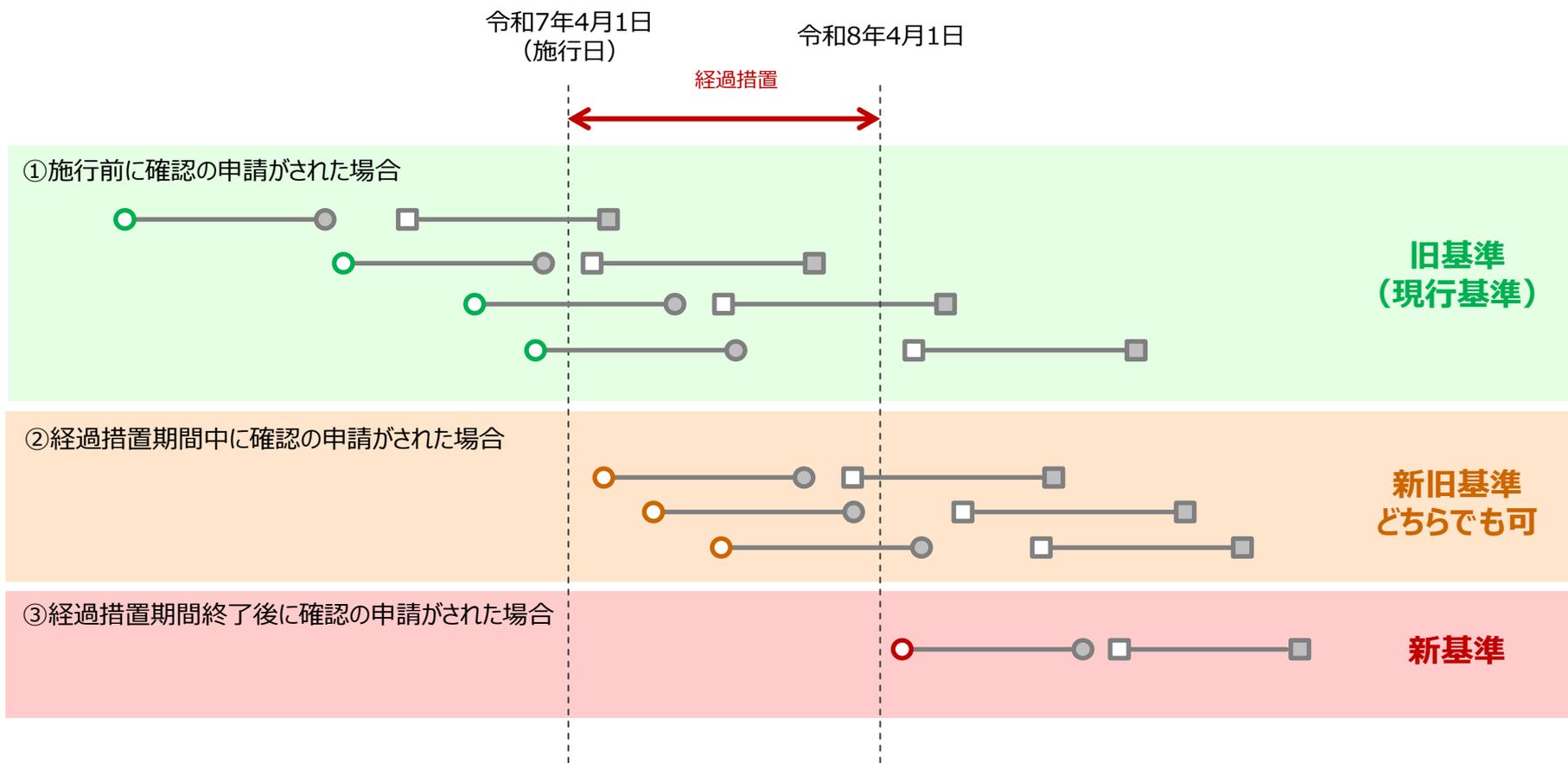
※耐震等級2以上の必要壁量は、算定式により得られた数値に等級に応じた倍率を乗じることとする。

# 見直し事項① 住宅性能表示制度の見直しに伴う木造住宅に求める耐震等級の見直し

新旧 (案)		
改正案	現行基準	
<p>第1、第2 (略)</p> <p>第3 長期使用構造等とするための措置</p> <p>1. (略)</p> <p>2. 耐震性</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 新築基準</p> <p>次の①から④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。</p> <p>①～② (略)</p> <p>③ 評価方法基準第5の1の1-1(3) 八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<b>等級2又は等級3の基準に適合すること。</b> (削る)</p>	<p>第1、第2 (略)</p> <p>第3 長期使用構造等とするための措置</p> <p>1. (略)</p> <p>2. 耐震性</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 新築基準</p> <p>次の①から⑤までのいずれかに定めるところにより、基準に適合すること。</p> <p>①～② (略)</p> <p>③ 評価方法基準第5の1の1-1(3) 八からチまで(<b>木及びハ①bを除く。</b>)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2又は等級3の基準に 適合すること。</p>	
<div data-bbox="67 756 1091 906" style="border: 2px solid red; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・木 階数が2以下の木造の建築物 (壁量計算により基準適合を確認)</li> <li>・ハ① b 枠組み壁工法による建築物のうち壁量計算により基準適合を確認しているものについては、等級3への適合を求めている。</li> </ul> </div> <p>④ (略)</p>	<p>④ 評価方法基準第5の1の1-1(3)<b>木又はハ①bによる場合</b> 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<b>等級3の基準に適合すること。</b>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)木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って、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持続的に利用することができるもの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っては、評価方法基準第5の1の1-1(3)木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。</p> <p>⑤ (略)</p>	

## ① 登録性能評価機関が長期使用構造等の確認を行う場合

- 施行日までに登録性能評価機関へ長期使用構造等の確認の申請がされたものは、旧基準（現行基準）を適用する。
- 経過措置期間中に長期使用構造等の確認の申請がされたものについては、旧基準又は新基準により申請することができる。



長期使用構造等確認  
(登録性能評価機関)

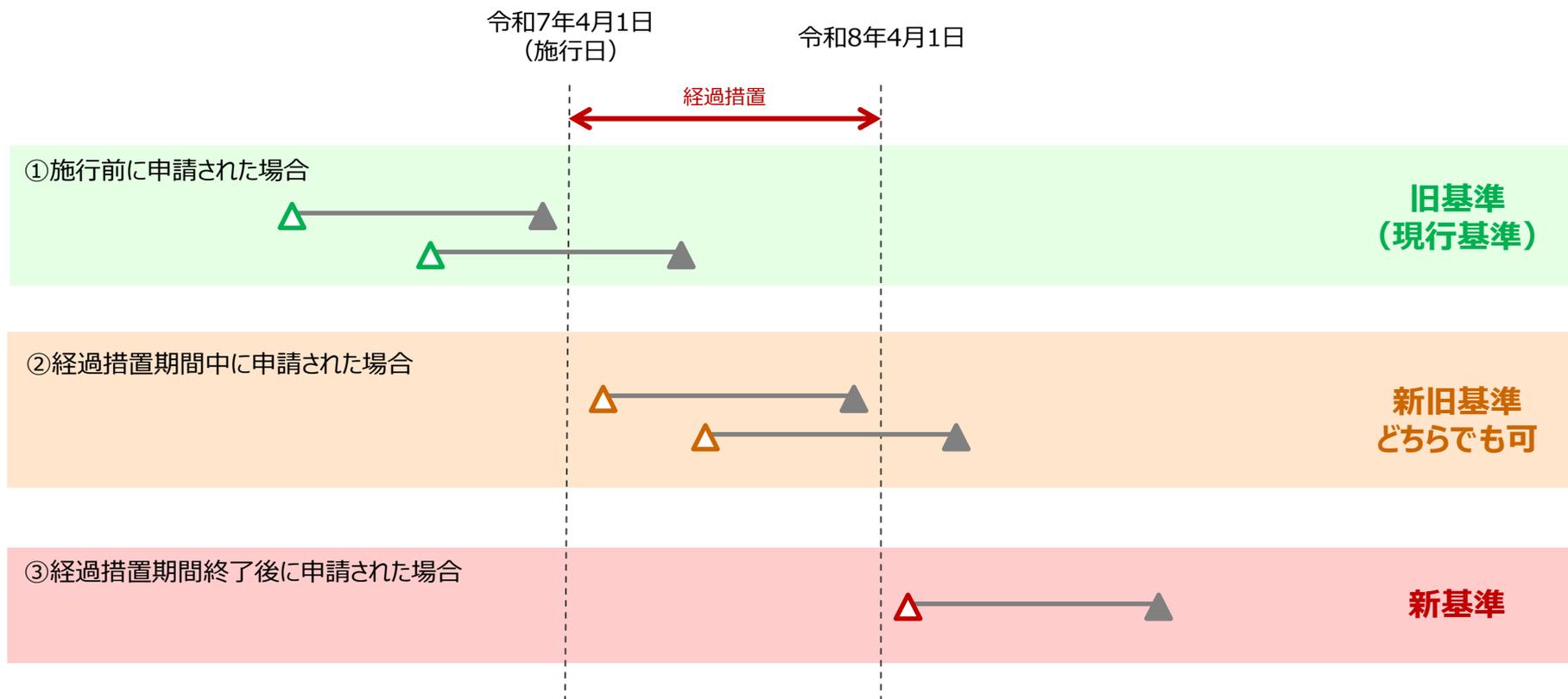
○ 申請 ● 確認書交付

長期優良住宅認定  
(所管行政庁)

□ 申請 ■ 認定書交付

## ② 所管行政庁が長期使用構造等の確認を行う場合

- 施行日までに所管行政庁への認定の申請がされたものは、旧基準（現行基準）を適用する。
- 経過措置期間中に認定の申請がされたものについては、旧基準又は新基準により申請することができる。



長期優良住宅認定  
(長期使用構造等確認を含む)    ▲ 申請    ▲ 認定書交付  
(所管行政庁)

# 見直し事項② 省エネ基準における表現の適正化等

○ 共同住宅における一次エネルギー消費量に係る基準について、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令に基づき表現の適正化を図る。(基準内容の変更はないため、公布と同時の施行とする。)

新旧(案)例	改正案	現行基準
	<p>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 共同住宅等であって、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(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。以下この②において「基準省令」という。)第13条第3項第2号に定める数値をいう。)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(基準省令第14条第2項第2号に定める数値をいう。)を超えないこと。                      (削る)</p> <p>(削る)</p>	<p>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 共同住宅等であって、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。</p> <p>(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。</p> <p>▶ 基準省令第13条第3項第2号により定める数値に同じ。</p> <p>(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、RE(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。</p> <p>▶ 基準省令第14条第2項第2号により定める数値に同じ。</p>

# 参考資料① 令和4年10月改正資料

---

## 第4回 長期優良住宅認定基準の見直し検討会資料

## 見直しの必要性

- ・長期優良住宅の現行の壁量基準は、耐震等級2又は3。
- ・一方、近年、断熱材や省エネ設備の設置などにより木造建築物が重量化。社会資本整備審議会答申（R4.2）において、壁量計算等で構造安全性を確認している木造建築物の安全性確保のため、**必要な壁量等の構造安全性の基準を整備**することとされた。
- ・長期優良住宅の省エネ性能に係る認定基準は、**R4年10月よりZEH水準に引き上げ予定**。建築基準法における壁量基準の整備を踏まえ、長期優良住宅の壁量基準についても必要な水準に見直すことが必要。

## 基準案設定の考え方

- ・**現行の耐震等級3相当の基準を満たせば**、建築物の重量化を踏まえたとしても、**概ね長期優良住宅の求める性能を有する見込み**。
- ・住宅の設計や設計ツールの開発には一定の期間を要するため、10月以降の認定に向け、新たな壁量基準を設定した場合、早期に基準を明示したとしても、**設計の現場において混乱が生じるおそれ**。
- ・現場が混乱しないためには、住宅性能表示等の**既存の基準を活用して**、早期に基準を明示することが重要

## 見直し案

- ・長期優良住宅の壁量基準については、現行の住宅性能表示制度の**耐震等級3**とする。  
ただし、PV等を載せた場合は、仕様に関わらず重い屋根の壁量基準を満たすものとする。
- ・なお、今後、建築基準法等において、新たな壁量基準が定められ、導入が可能となった段階で、当該基準へと見直すこととする。

# 建築物の重量化による地震時の危険性

- 省エネ化等の影響で建築物が重くなると地震力は比例関係で大きくなるため、設計・施工不良があった場合に危険性が高い。
- **重量化に応じて必要な壁量**について、他の要素も踏まえつつ引き続き検証。

壁量計算の想定とZEH住宅事例の重量と地震力の比較

		壁量計算の想定 (重い屋根)	ZEH住宅事例 平均※
2階建ての2階	重量(N/m <sup>2</sup> )	1470	1920
	地震力(N/m <sup>2</sup> )	412	538
2階建ての1階	重量(N/m <sup>2</sup> )	3170	4550
	地震力(N/m <sup>2</sup> )	634	910

※: ZEHレベルの断熱性能の在来木造住宅のサンプル調査(18件)で用いられている部材等から推計

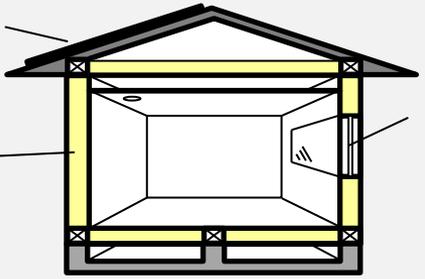


**建物が重いと地震力が大きくなる**

(参考)住宅の省エネ化のイメージ



太陽光発電システムの設置



断熱材の使用量の増加



サッシの高性能化(トリプルガラス、2重サッシなど)

- ・断熱材の使用量の増加(6地域 壁の断熱材の例)
  - 旧省エネ基準相当 (GW10K30mm) : 0.3(kg/m<sup>2</sup>)
  - H28年建築物省エネ基準相当 (GW10K110mm) : 1.1(kg/m<sup>2</sup>)
  - ZEHレベル相当 (GW24K105mm) : 2.5(kg/m<sup>2</sup>)
- ・窓の高性能化(ガラスの複層化)
  - 単板ガラス(5mm) : 12.5(kg/m<sup>2</sup>)
  - 複層ガラス(3mm+3mm) : 15.0(kg/m<sup>2</sup>)
  - トリプルガラス(3mm+3mm+3mm) : 22.5(kg/m<sup>2</sup>)

(参考)

「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方(第三次答申)及び建築基準制度のあり方(第四次答申)について」(抄)

(令和4年2月1日・社会資本整備審議会答申)

②小規模木造建築物の構造規定の整備及び建築確認・検査の対象等見直し

小規模木造建築物における省エネ化に伴う建築物の重量化や、大空間を有する建築物の増加などの状況を踏まえ、必要な構造安全性を確保するために、以下のような具体的な対策を講じる必要がある。

**1) 省エネ化等に伴って重量化している建築物の安全性の確保のため、必要な壁量等の構造安全性の基準を整備する。**

# 現行の壁量基準と検討中の基準案との比較

・ 現行の耐震等級3の必要壁量は、現行の耐震等級2に重量化を反映した場合の必要壁量と概ね同等。現行の耐震等級3を満たせば、概ね長期優良住宅の求める性能を有する見込み。

【現行の必要壁量】

【ZEHの重量化を反映した必要壁量（案）】(cm/m<sup>2</sup>)

	仕様等	平家	2階建て	
			1階	2階
			耐震等級3 ※1 今後の長期優良住宅の基準案	重い屋根
	軽い屋根	22	54	30.14
耐震等級2 ※1 現行の長期優良住宅の基準	重い屋根	25	58	34.3
	軽い屋根	18	45	24.7

	仕様等	平家	2階建て		
			1階	2階	
			耐震等級3 ※1	重い屋根	38
軽い屋根 ※2	PV有	32		72	42
		PV無	29	68	38
耐震等級2 ※1 建物の重量化を反映	重い屋根	32	67	40	
	軽い屋根 ※2	PV有	27	60	35
		PV無	24	57	32

※1 総2階、Z（地震地域係数）=1.0の場合  
 ※2 実荷重に応じて計算した場合の必要壁量。あくまで、一定の仮定をおいて計算した場合であり、当該必要壁量が見直し後の耐震等級の基準となるわけではない。

## 【参考】壁量基準の見直しに係るスケジュール(予定)

### 【令和4年】

- 4～5月頃 省令・告示改正のパブコメ  
(建築行為なし認定制度、省エネ性能の引き上げ 等)
  
- 6月 検討会(第4回) (壁量基準の見直し)
  
- 6～7月頃 告示改正のパブコメ (壁量基準の見直し)
  
- 7月頃 省令・告示の公布  
(建築行為なし認定制度、省エネ性能の引き上げ 等)
  
- 8月頃 省令・告示の公布  
(長期優良住宅に係る壁量基準の見直し)
  
- 10月1日 改正法施行(建築行為を伴わない既存住宅の認定制度)  
認定基準の見直し施行  
(省エネ性能の引き上げ、壁量基準の見直し 等)

# 【参考】施行日前後の基準の適用について

- ・ 施行日より前に、長期使用構造等確認を申請済みの場合は、旧基準（現行基準）を適用する。
- ・ ただし、旧基準（現行基準）による認定は、所管行政庁への認定申請が令和5年3月31日までのものに限る。【壁量基準の見直しについても同様の取扱いとする。】

