

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の
長期優良住宅認定制度の
技術基準の概要について

いつまでも
安心・快適な住まいに暮らす



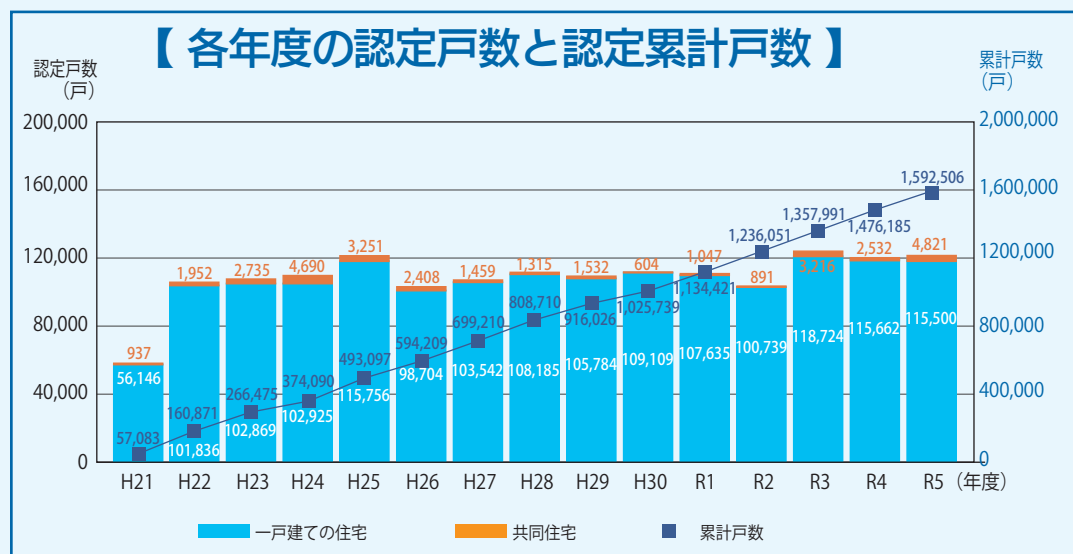
「長期優良住宅」とは…

長期優良住宅認定制度は、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優良な住宅の建築・維持保全に関する計画を「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき認定するものです。平成21年6月4日より新築を対象とした認定が開始され、平成28年4月1日からは既存住宅の増築・改築を対象とした認定も開始されました。

さらに、令和4年10月1日には既存住宅について建築行為を伴わない認定が開始されました。

長期優良住宅認定制度は平成21年6月4日より施行され、令和5年度末で累計159万戸以上が認定を受けています。(実績数は新築、増築・改築および既存の合計)

認定戸数は年間10万戸程度で推移しており、新築される一戸建て住宅の約4戸に1戸は長期優良住宅の認定を取得しています。



出典：国土交通省発表資料より作成

「長期優良住宅」とは、大きく分けて以下A～Eの5つの措置が講じられている住宅を指します。

- A. 長期に使用するための構造及び設備を有していること
- B. 居住環境等への配慮を行っていること
- C. 一定面積以上の住戸面積を有していること
- D. 維持保全の期間、方法を定めていること
- E. 自然災害への配慮を行っていること

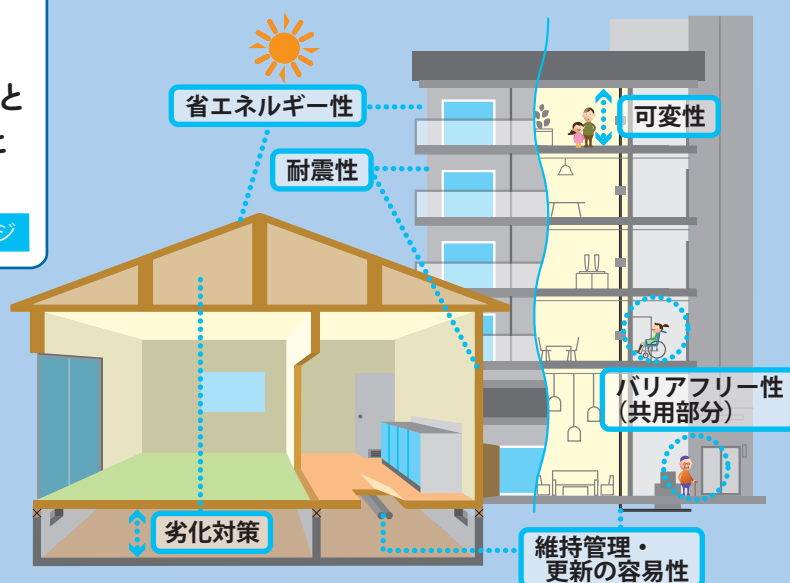
→ 詳しくは、(3)～(16)ページ

「長期優良住宅」の認定を受けるためには、A～Eの全ての措置を講じ、必要書類を添えて所管行政庁に申請することが必要です。

認定後、工事が完了すると維持保全計画に基づく点検などが求められます。

→ 詳しくは、(17)ページ

【長期優良住宅の主な「認定基準」】



お問合せ先 国土交通省



長期優良住宅 新築 のメリット



長期優良住宅（新築）の認定を受けた住宅は、補助金、住宅ローンの金利引き下げ、税の特例や地震保険料の割引等を受けることができます。条件等の最新の情報については各お問合せ先にてご確認ください。

住宅ローンの金利引き下げ

長期優良住宅を取得する場合、住宅ローンの金利の引き下げ等を受けることができます。



●フラット35 S（金利Aプラン）及び維持保全型

フラット35の借入金利を

当初5年間 年 0.75%引き下げ

フラット35子育てプラスを利用すると、若年夫婦世帯※1または子ども※2 1人のご家族の場合には、

当初5年間 年 1.0%引き下げ

※1 借入申込時に夫婦であり、借入申込年度の4月1日において夫婦のいずれかが40歳未満である世帯をいいます。

※2 借入申込年度の4月1日において18歳未満である子をいいます。

●フラット50

返済期間の上限が**50年間**。住宅売却の際に、借入金利のままで購入者へ住宅ローンの返済を引き継ぐことが可能です。

お問合せ先 (独)住宅金融支援機構 お客様コールセンター
0120-0860-35



税の特例措置

長期優良住宅の認定を受けることで、税の特例措置が拡充されています。



＜2025年12月31日までに入居した場合＞

●所得税（住宅ローン減税）：限度額の引き上げ

控除対象借入限度額 **4,500万円**

子育て世帯または若者夫婦世帯※の場合、

控除対象借入限度額 **5,000万円**

※19歳未満の子を有する世帯または夫婦のいずれかが40歳未満の世帯

（控除率0.7%。控除期間 最大13年間 ⇒ 最大455万円控除）

＜2027年3月31日までに新築された住宅＞

●登録免許税：税率の引き下げ

① 保存登記 0.15% ⇒ **0.1%**

② 移転登記 [戸建て] 0.3% ⇒ **0.2%**

[マンション] 0.3% ⇒ **0.1%**

＜2025年12月31日までに入居した場合＞

●所得税（投資型減税）

標準的な性能強化費用相当額（上限：650万円）

の**10%**を、その年の所得税額から控除

※ 住宅ローン減税と投資型減税は、いずれかの選択適用（併用は不可）

＜2026年3月31日までに新築された住宅＞

●不動産取得税：課税標準からの控除額の増額

控除額1,200万円 ⇒ **1,300万円**

●固定資産税：減税措置（1/2減額）適用期間の延長

[戸建て] 1～3年間 ⇒ 1～**5**年間

[マンション] 1～5年間 ⇒ 1～**7**年間

お問合せ先 国土交通省
03-5253-8111（代）



地震保険料の割引

長期優良住宅では、認定基準に定める耐震性が求められます。

所定の確認資料を提出することで、住宅の耐震性に応じた地震保険料の割引を受けることが可能です。そのため、長期優良住宅（新築）の認定を受けた場合は、地震保険を取り扱う損害保険代理店または損害保険会社にお問合せください。



＜住宅が次のいずれかに該当する場合＞

●耐震等級割引

住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）に基づく耐震等級（倒壊等防止）を有している建物であること。

⇒（割引率）耐震等級2：**30%**

耐震等級3：**50%**

●免震建築物割引

品確法に基づく免震建築物であること。

⇒（割引率）**50%**

※耐震等級割引、免震建築物割引のほかに「耐震診断割引」「建築年割引」もあります
が、いずれの割引も重複して適用を受けることはできません。

お問合せ先 地震保険を取り扱う損害保険代理店または損害保険会社

長期優良住宅 新築 の認定基準〔概要〕

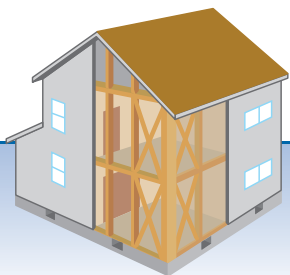
「長期優良住宅」の認定を受けるためには、次のような認定基準を満たすことが必要です。

「長期使用構造等」に関する項目

長期優良住宅認定制度は、「一戸建ての住宅」「共同住宅等」のどちらも利用できます。

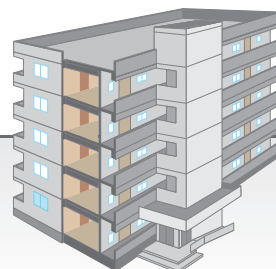
一戸建ての住宅

一戸建ての住宅で人の居住の用に供する部分を有しないものに限りです。



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い、店舗等との併用住宅を含みます。



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。

→ 詳しくは、5～6 ページ



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図るため、損傷のレベルの低減を図ること。

→ 詳しくは、7～9 ページ



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設備配管について、維持管理（点検・清掃・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。

→ 詳しくは、10・11 ページ



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。

→ 詳しくは、12～16 ページ

認定基準の詳しい内容は「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21年2月24日国土交通省告示第209号）」をご覧ください。

また、認定基準は住宅性能表示制度の評価方法基準を引用しているため、そちらもあわせてご参照ください。

5～16 ページでポイントを紹介していますが、詳細は下記より検索ください。

住宅性能表示制度の「評価方法基準」の等級について

評価方法基準

検索



可変性（共同住宅・長屋）

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。



バリアフリー性（共同住宅等）

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。

その他の項目



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。



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。



維持保全計画

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。



災害配慮

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。



性能項目等	長期優良住宅（新築）認定基準の概要		一戸建て の住宅	共同 住宅等
劣化対策	劣化対策等級（構造躯体等） 等級3 かつ 構造の種類に応じた基準		○	○
	木造	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		
	鉄骨造	柱、梁、筋かいに使用している鋼材の厚さ区分に応じた防錆措置 または 上記木造の基準		
	鉄筋コンクリート造	水セメント比を減するか、かぶり厚さを増す		
耐震性	次のいずれかに該当する場合		○	○
	耐震等級（倒壊等防止） 等級2 ※ ¹ または 等級3			
	耐震等級（倒壊等防止） 等級1 かつ 安全限界時の層間変形を1/100（木造の場合1/40）以下			
	耐震等級（倒壊等防止） 等級1 かつ 各階の張り間方向及びけた行方向について所定の基準※ ² に 品確法に定める免震建築物 適合するもの（鉄筋コンクリート造等の場合に限る）			
維持管理・ 更新の容易性	維持管理対策等級（専用配管） 等級3		○	○
	維持管理対策等級（共用配管） 等級3		—	○
	更新対策（共用排水管） 等級3		—	○
省エネルギー性	断熱等性能等級 等級5 かつ 一次エネルギー消費量等級 等級6		○	○

「次ページから、これらの項目について解説します」

可変性	躯体天井高さ 2,650mm 以上		—	○ (共同住宅 及び長屋 に適用)
バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級（共用部分） 等級 3 ※一部の基準を除く		—	○
居住環境	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を図る。 ※申請先の所管行政庁に確認が必要		○	○
住戸面積	一戸建ての住宅	75㎡以上	○	○
	共同住宅等	40㎡以上		
		※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） ※地域の実情を勘案して所管行政庁が別に定める場合は、その面積要件を満たす必要がある		
維持保全計画	以下の部分・設備について定期的な点検・補修等に関する計画を策定		○	○
	・住宅の構造耐力上主要な部分 ・住宅の雨水の浸入を防止する部分 ・住宅に設ける給水又は排水のための設備			
		〔政令で定めるものについて仕様並びに点検の項目及び時期を設定〕		
災害配慮	災害発生リスクのある地域においては、そのリスクの高さに応じて、所管行政庁が定めた措置を講じる。 ※申請先の所管行政庁に確認が必要		○	○

※1：壁量計算においては、令和7年4月1日以降の壁量基準による場合に限る（なお、壁量基準においては施行後1年間は旧基準によることが出来る）。

※2：各階の張り間方向及びけた行方向について、それぞれDsが鉄筋コンクリート造の場合は0.3（鉄骨鉄筋コンクリート造の場合は0.25）かつ各階の応答変位の当該高さに対する割合が1/75以下であること又はDsが鉄筋コンクリート造の場合は0.55（鉄骨鉄筋コンクリート造の場合は0.5）であること。



劣化対策

住宅性能表示制度の

劣化対策等級 3 相当 + 追加措置

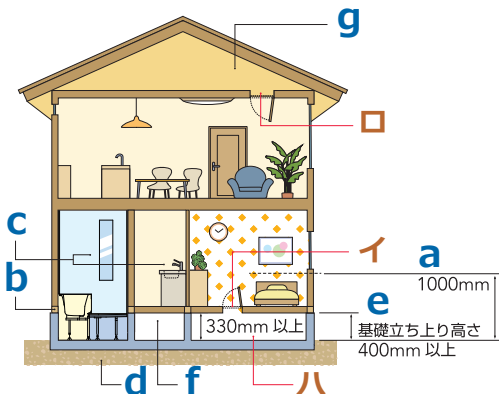
等級
3 + α =

長期優良住宅は、劣化対策等級 3
に加え、追加措置を求めています。

長期優良住宅認定基準

住宅性能表示制度の最高等級

3世代の耐久性 75～90年です



認定基準

数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できる

a 外壁の軸組等

外壁の軸組等の地面から 1m 以内に
対する劣化対策措置

b 土台

土台の劣化対策措置

c 浴室及び脱衣室

水廻り（浴室及び脱衣室）の壁、
床及び天井の劣化対策措置

d 地盤

基礎内周部及びつか石周囲の
地盤の防蟻措置

e 基礎

雨のはね返りによる土台等の木部の劣化を防止す
ることを目的とした基礎の立上り高さの基準

f 床下

床下の防湿及び換気措置

g 小屋裏

天井断熱を施工している場合の小屋裏換気措置

追加措置

イ 床下点検口

ロ 小屋裏点検口

ハ 床下有効空間の確保

a. 外壁の軸組等

木造住宅の場合、外壁の軸組等 **1** で、次の構造・材質・薬剤処理の (i)～(iii) のいずれかの組合わせを採用すること。

(i) 通気構造等 **2** + 次の (イ)～(ニ) のいずれか（地面から 1m 以内）

(イ) 製材、集成材等又は構造用合板等を使用 + 薬剤処理（現場処理可）

(ロ) 製材、集成材等を使用 + 小径 13.5cm 以上

(ハ) 製材、集成材等を使用 + 心材の耐久性区分 D1 の樹種 **3** + 小径 12.0cm 以上

(ニ) その他同等のもの

(ii) K3 以上の薬剤処理（工場処理に限る。）（地面から 1m 以内）

(iii) 直交集成板を用いる場合は、所定の基準に適合

(iv) その他同等のもの

2 「通気構造等」とは

壁の中に通気経路を設けた構造で、軸組等が雨水に接触することを防止するための有効な措置が講じられているものをいいます。

3 「D1 の樹種」とは

日本農林規格（JAS）の構造用製材規格等に規定する樹種の区分で、次に挙げるような樹種をいいます。

●針葉樹の構造用製材等：ヒノキ、ヒバ、スギ、ベイヒバ、ベイスギ、ベイマツなど

●広葉樹製材等：ケヤキ、クリ、クヌギ、ミズナラ、イバなど

●枠組壁工法構造用製材等：ダグラスファー、ウェスタンラーク、カラマツ、ヒバ、ヒノキ、スギ、ウェスタンレッドシダーなど

1 「外壁の軸組等」とは

	室内側に 露出していない部分	室内側に 露出した部分
外壁の軸組	柱・間柱・梁・筋かい・耐力面材 真壁構造の耐力壁 の受材・貫	真壁構造の柱・梁
下地材	下地材（外部側） 下地材（室内側）	
土台	土台・火打ち土台	

b. 土台

土台部分には、外壁下端への水切り設置及び次の (i)～(iii) のいずれかの措置が必要。

※ a の (iii) による場合は適用しない

(i) 土台に K3 相当以上の防腐・防蟻処理

(ii) 心材の耐久性区分 D1 の樹種のうち、ヒノキ等の高耐久樹種 **4** により構成される集成材等の使用

(iii) その他同等のもの

4 「D1 の樹種のうち、高耐久樹種」とは

●ヒノキ、ヒバ、ベイヒバ、ベイスギ、ケヤキ、クリ、ベイヒバ、タイワンヒノキ、ウェスタンレッドシダーその他これらと同等の耐久性を有するもの

c. 浴室及び脱衣室

浴室及び脱衣室の壁・天井及び床組に、防水上有効な (i)～(iii) のいずれかを採用すること。

(i) 防水上有効な仕上げ

(ii) 日本産業規格 A4416 に規定する浴室ユニット

(iii) その他同等のもの

脱衣室の床組の基準に適合する仕様例

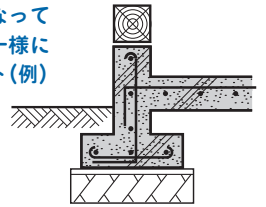
- シーリングせっこうボード張り
- ビニルクロス張り
- 構造用合板（特類）+ フローリング
- 耐水合板（普通合板 1 類、構造用合板特類または 1 類）

d. 地盤

基礎内周部及び土台周囲の地盤に対して、次の (i)~(iii) のいずれかの防蟻措置を行うこと。(基礎断熱の場合は、(i) に適合させること)

- (i) べた基礎又は布基礎と鉄筋で一体となって基礎の内周部の地盤上に一様に打設されたコンクリートで覆ったもの(右図)
- (ii) 有効な土壌処理
- (iii) その他同等の防蟻性能を持つもの

布基礎と鉄筋で一体となって基礎の内周部地盤上に一様に打設されたコンクリート(例)



e. 基礎

地面から基礎上端まで又は地面から土台下端までの高さが400mm以上必要。

f. 床下

◆基礎断熱工法の場合

以下のいずれかの防湿上有効な材料で床下を覆うこと。

(基礎断熱工法で床下換気を設けない場合)

(i) 厚さ 100mm 以上のコンクリート

(ii) 厚さ 0.1mm 以上の防湿フィルム

(重ね幅 300mm 以上、厚さ 50mm 以上のコンクリート又は乾燥した砂で押さえたものに限る)

(iii) その他同等の防湿性能の材料

◆基礎断熱工法以外の場合

以下のいずれかの防湿上有効な材料で床下を覆うこと。

(i) 厚さ 60mm 以上のコンクリート

(ii) 厚さ 0.1mm 以上の防湿フィルム

(iii) その他同等の防湿性能の材料

◆床下の換気措置

外壁の床下部分に、以下のいずれかの換気口を設けること。

(i) 壁長さ4m以下ごとに有効面積300cm²以上の換気口

(ii) 《ねこ土台の場合》壁の全周にわたって1m当たり有効面積75cm²以上の換気口

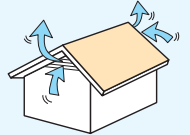
(iii) その他同等の換気性能のもの

g. 小屋裏

次のいずれかの換気措置(給排気口)を行うこと。

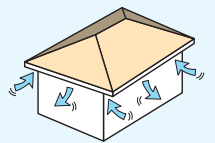
(i) 小屋裏給排気

天井面積の 1/300 以上



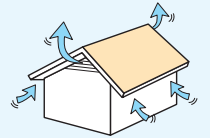
(ii) 軒裏給排気

天井面積の 1/250 以上



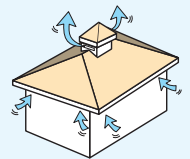
(iii) 軒裏給排気・小屋裏排気

給気口・排気口ともに、
天井面積の 1/900 以上



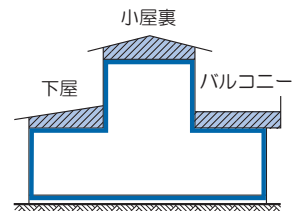
(iv) 軒裏給気・排気塔排気

給気口：
天井面積の 1/900 以上
排気口：
天井面積の 1/1600 以上



小屋裏換気口の基準の適用範囲

断熱範囲
小屋裏換気範囲



追加措置

長期優良住宅においては、**劣化対策等級 3** の基準以外に、**上乗せの基準** として、次のイ~ハまでの基準に適合することが必要です。

イ 床下点検口

区分された床下空間ごとに点検口を設けること

(人通路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の部分と見なします)

※脱衣室等に点検口を1ヵ所設け、基礎の各所に人通路を設けて対応することが一般的です。

※玄関等の土間部分で、床下空間が存在しないもしくはモルタル等で充填されている場合は、本規定を適用しません。

ロ 小屋裏点検口

区分された小屋裏空間ごとに点検口を設けること

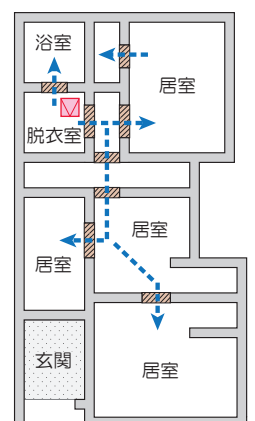
(人通路等により接続されている場合は、接続されている小屋裏空間を1の部分と見なします)

※押入れ等の天井裏の一部を外して点検口とすることが一般的です。

ハ 床下有効空間の確保

床下空間の点検を行うため、床下空間の有効高さ 330mm 以上とすること

床下点検口の設置例



<基礎伏図>

点検口 人通路

長期優良住宅認定基準

=



1.25倍

等級1で想定する地震力の
1.25倍の地震力に耐えられます。
（長期優良住宅認定の基準値）



1.5倍

等級1で想定する地震力の
1.5倍の地震力に耐えられます。

住宅性能表示制度の最高等級

認定基準

耐震性能が高く、地震の振動に耐えられる

次のいずれかに該当すること（木造の場合）

a 限界耐力計算による場合

- イ．各階の安全限界変形の高さに対する割合が 1/40 以下
- ロ．各階の安全限界変形の 75%以下とした状態を安全限界変形と読み替えて検証
- ハ．等級 2・3 かつ各階の安全限界変形の高さに対する割合が 1/30 以下

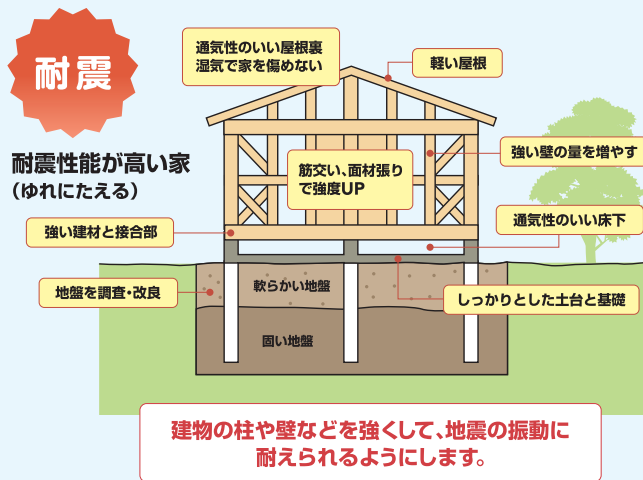
b 保有水平耐力計算等による場合

耐震等級（倒壊等防止）等級 2 または等級 3 の基準に適合

c その他の計算による場合

耐震等級（倒壊等防止）等級 2 または等級 3 の基準に適合
※壁量計算においては、令和 7 年 4 月 1 日以降の壁量基準による場合

d 免震建築物であること



本書では、「c. その他の計算による場合」のチェックポイントを紹介します。

c. その他の計算による場合

耐震等級（倒壊等防止）等級 2 以上の基準に適合しているかを確認します。

次ページから、階数が 2 以下の木造の建築物における基準のチェックポイントを解説します。

【耐震性】

基準適合のための
6つの
チェックポイント

チェックポイント 1

壁量 のチェック

チェックポイント 2

バランスのよい壁配置 のチェック

チェックポイント 3

床倍率 のチェック

チェックポイント 4

接合部 のチェック

チェックポイント 5

基礎 のチェック

チェックポイント 6

横架材 のチェック

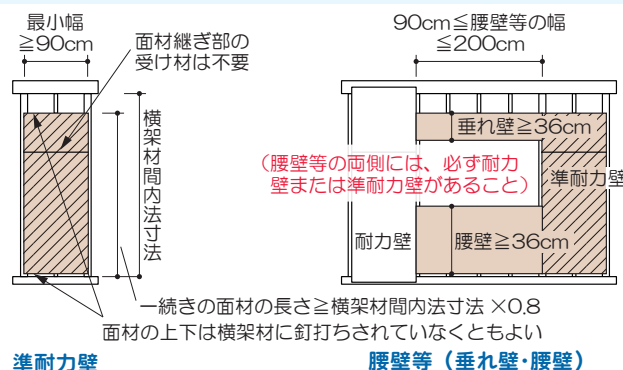
チェックポイント1 壁量のチェック

- 存在壁量 \geq 必要壁量を確認します。

建物の存在壁量が各等級の地震に関する必要壁量を満たしているかをチェックします。下記のような「準耐力壁」や「腰壁（垂れ壁・腰壁）」も算入することもできます。

準耐力壁等として使うことのできる材料と基準倍率

種類	材料		釘打ちの方法		基準倍率
			種類	最大間隔	
大壁	軸組みに釘打ち	構造用合板	N50	15cm	0.5
		屋外壁などで耐候措置なし			
		屋外壁などで耐候措置あり			
		上記以外			
		パーティクルボード			
		構造用パーティクルボード			
		構造用MDF			
	石こうボード（屋内壁）	構造用パネル	GNF40 又は GNC40		0.9



チェックポイント2 バランスのよい壁配置のチェック

- 偏心が大きすぎないように、建築基準法に基づく簡易法でチェックします。

建物側端部分の壁量充足率又は壁率比がバランスの条件を満たしているかをチェックします。

チェックポイント3 床倍率のチェック

- 平均存在床倍率 \geq 必要床倍率を確認します。
- 耐力壁線間距離が大きすぎないことを確認します。

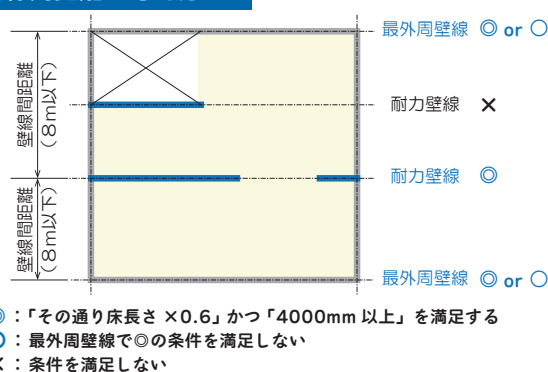
耐力壁線による床区画ごとの床と壁の条件で決まる必要床倍率よりも、存在床倍率が大きいかをチェックします。

$$\text{必要床倍率} = \alpha \times \frac{\text{性能表示の地震に対する単位面積あたりの必要壁量}}{200} \times \text{耐力壁線間距離}$$

$$\text{平均存在床倍率} = \frac{(\text{床倍率} \times \text{その床の壁線方向長さ}) \text{の合計}}{\text{床区画の壁線方向距離}}$$

	床区画と耐力壁線の条件	床係数 α
2階建ての2階及び平屋建て	最外周耐力壁線に片側が接する床区画	2.0
	耐力壁線に両側を挟まれた床区画	1.0
2階建ての1階及び下屋	最外周耐力壁線に片側が接する床区画	2.0
	耐力壁線に両側を挟まれた床区画	1.0
	床区画の上に上階耐力壁線がない	0.5

耐力壁線間距離の考え方



チェックポイント4 接合部のチェック

次の接合部をチェックします。

- 筋かいや柱等の壁要素の軸組の接合部
- 床・屋根を支える横架材の接合部

筋かい接合部及び壁倍率・壁配置に応じた柱の接合部の必要な仕様を選択 + 胴差しと通し柱の接合部や建物形状等に応じた床・屋根の接合部の必要な仕様を選択します。

チェックポイント5 基礎のチェック

- 建築基準法の仕様規定、鉛直荷重と水平荷重に必要な仕様をチェックします。
- 地盤の地耐力と荷重条件に応じて、仕様をスパン表から選択します。

チェックポイント6 横架材のチェック

- 負担する荷重や横架材の間隔・長さに応じて、必要な断面寸法をスパン表から選択します。

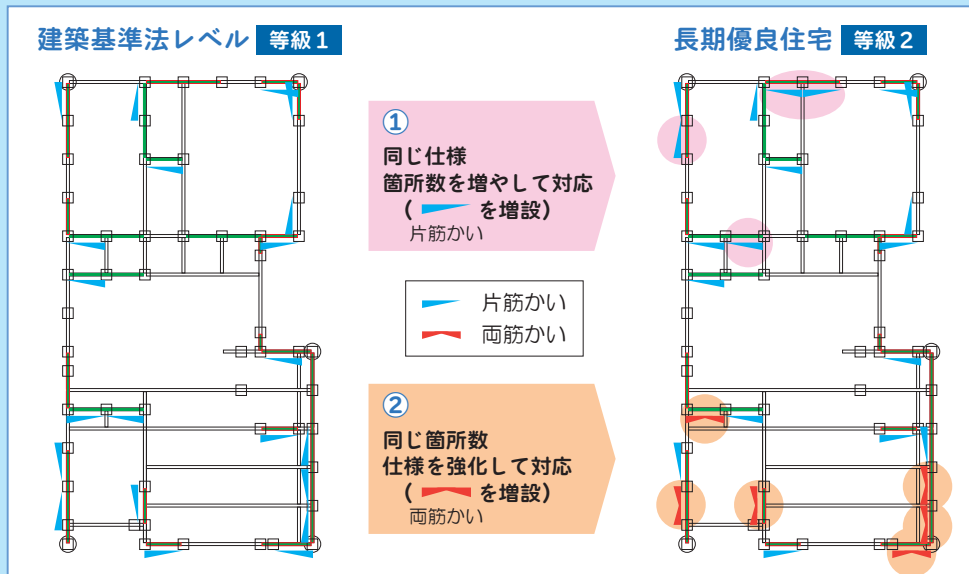
参考ワンポイント

◆基準を満たすための必要壁量確保の考え方 〈チェックポイント 1 関連〉

必要壁量の基準を満たすためには、

- ① 同じ仕様で箇所数を増やして対応する方法
 - ② 同じ箇所数で仕様を強化して対応する方法
- があります。

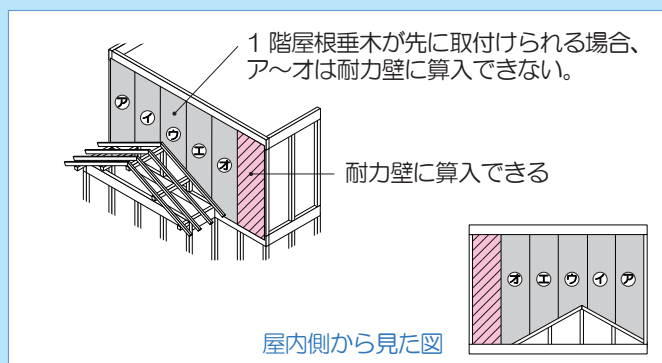
基準を満たすための対応例
(シミュレーション例)



◆耐力壁とみなせない壁 〈チェックポイント 1 関連〉

1階の下屋部分で2階の外壁に取り付く部分は、施工手順として2階の外壁部分の耐力壁を先に施工しなければ、2階の耐力壁の下端が横架材まで届かなくなるので耐力壁とはみなせません。このような納まりは一般的に図面では表現されないため、特に注意が必要となります。

耐力壁と認められない場合の例

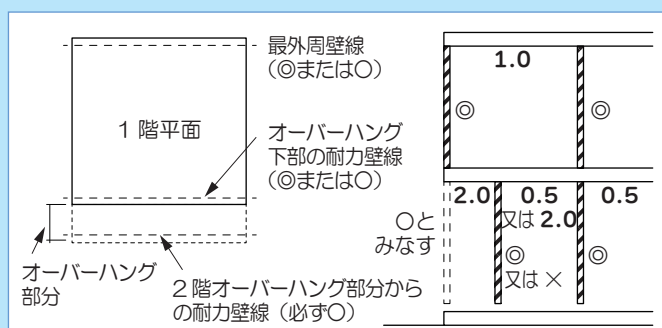


◆バルコニー・オーバーハングの扱い 〈チェックポイント 2 関連〉

バルコニーの下部に耐力要素がない場合、水平構面のチェックの時に、そのバルコニーを考慮に入れる必要はありません。

【耐力壁線の設定について】

- ・ 1階の耐力壁線を設定する際に、最外周壁線の外側にオーバーハング部の最外周壁線を加え、チェックを行う必要があります。
- ・ この場合、 $\alpha = 2.0$ とします。〈必要床倍率の算出について〉
- ・ 必要床倍率を算出する際には、床区画の耐力壁線間距離としても壁線方向距離としても、オーバーハング部分を含めて寸法を設定します。



◆吹き抜けや外部空間の扱い 〈チェックポイント 3 関連〉

吹き抜けや外部空間も床区画の面積に含みます。

床区画内に吹き抜けが存在する場合、吹き抜け部分に火打ち材が存在しなくても、吹き抜けを含む床区画全体の面積で存在床倍率を求める必要があります。また、床区画内に外壁が履行して外部空間が存在する場合も、履行した部分を床面積に含めて計算します。

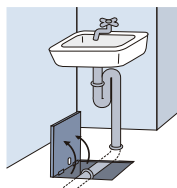
等級
3

特に配慮した措置
配管が躯体に埋め込まれていない 点検口が設けられている 等

長期優良住宅認定基準

II

住宅性能表示制度の最高等級



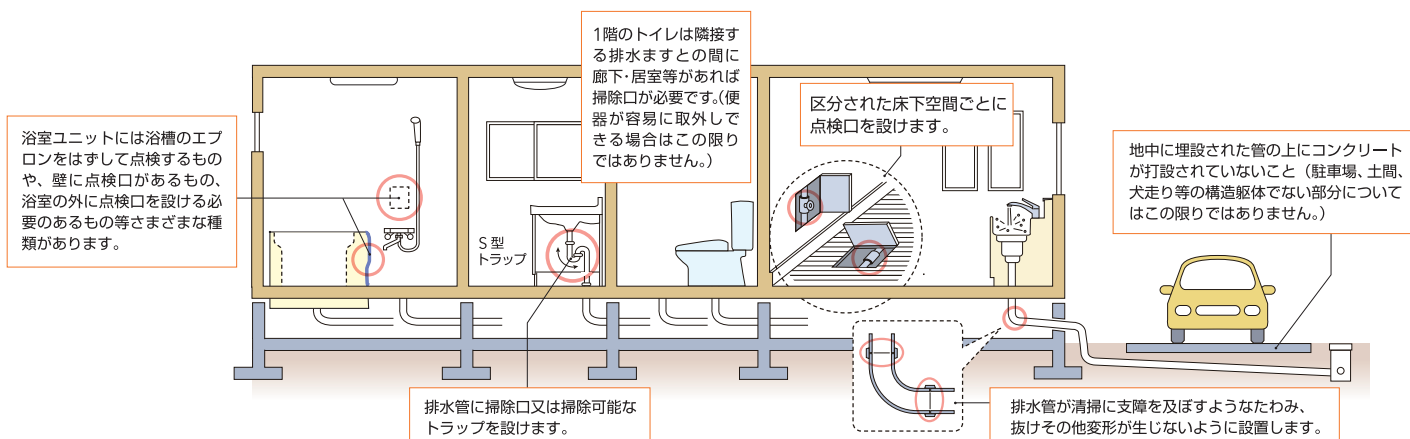
認定基準

構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理を容易に行うことができる

次の基準に適合すること

- a コンクリート内埋込配管がないこと
- b 地中埋設管上にコンクリートを打設しないこと
- c 配管等の内面仕様、たわみ、抜け防止
- d 排水管の清掃措置・掃除口の点検措置
- e 主要接合部等の点検措置

※共同住宅等には、この他、専用配管が他住戸専用部に設置されていないことが加わります。

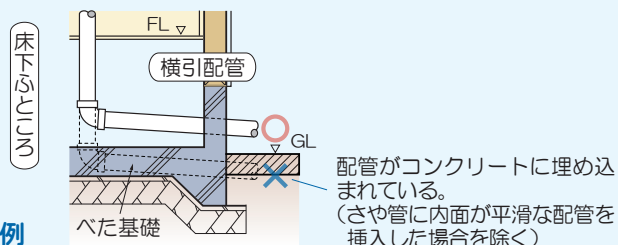


a. コンクリート内埋込配管がないこと

コンクリート内に専用配管を埋設しないこと。

※壁、床、柱はり又は基礎の立ち上り部分を局部的に貫通する場合は除きます。

べた基礎におけるコンクリート内埋込み排水管の例

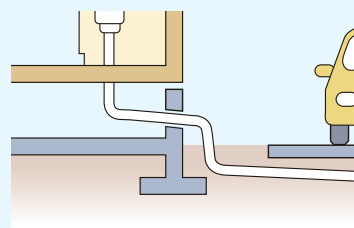


b. 地中埋設管上にコンクリートを打設しないこと

地中埋設管の上にコンクリートを打設しないこと。

※構造躯体に影響を及ぼさず、配管の点検・補修が行える場合は除きます。（布基礎と一体化されていない防湿コンクリートや、建築物外部に存する犬走り、駐車スペースなど）

地中埋設とみなさない
ただし書きの例





c. 専用排水管の内側が平滑で、たわみ、抜け等が生じないように設置されていること

排水管の内側については清掃に支障を及ぼすような凹凸がないものとする。

※排水管内面に凹凸のあるジャバラ管等や肉厚の異なる管同士の接合により配管内に高低差が生じ、滞留物が発生する恐れがあるものを用いないこと。

専用排水管内側のイメージ


排水管内面に凹凸がない


ジャバラ管等で内面が平滑でない


配管内に高低差が生じている

●肉厚の異なる管同士を接合させる場合等、配管内に高低差が生じることによって滞留物が発生するおそれがあるものは適合しません。

d. 排水管における掃除口又は清掃可能な措置が講じられたトラップを設けること

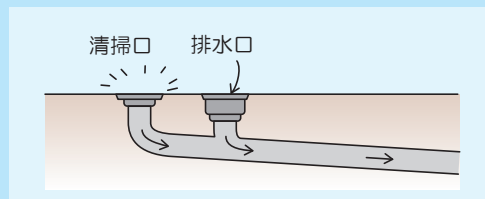
清掃治具が挿入できる掃除口、及び排水管端部のトラップ等に清掃治具を挿入できる構造とすること。

参考 掃除口を設ける場合の留意点

●一般的には、簡単に取り外しができる洋風便器を設置するため、掃除口を設ける必要はありませんが、排水管に設ける掃除口は、排水管の種類に応じて適切な位置に設けます。

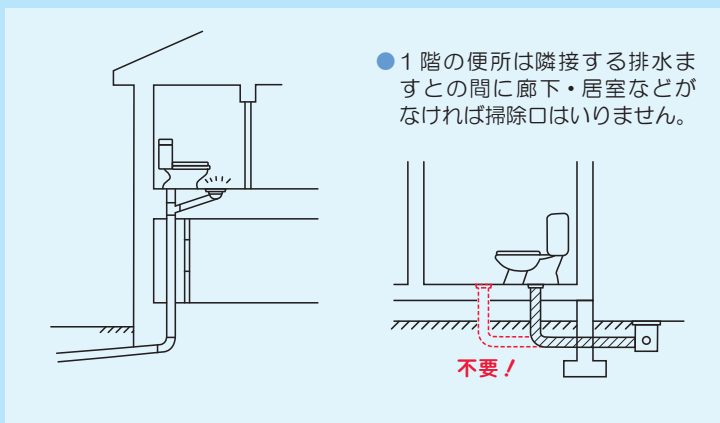
① 排水横引き管

・主要な排水管の最も上流部の延長線上に掃除口を設けることが有効です。



② 排水立管

・2階建て以上の住宅における排水立管では、掃除口を2階の床面近くの位置に排水管から分岐して設けることが有効です。
・2階以上の階にある便所で便器が容易に取り外しできない場合には、掃除口が必要です。



e. 主要接合部等又は排水管の掃除口において、点検又は掃除可能な開口が設けられていること

構造躯体と仕上げに影響を及ぼさずに配管の点検が行えるよう開口部を設置すること。

※設備機器と専用配管の接合部（ガス管を除く。）や専用配管のバルブ及びヘッダー又は排水管の掃除口が仕上げ材等により隠蔽されている場合は、点検・清掃ができる開口を仕上げ材等に設置します。

※「点検」とは、目視や鏡・懐中電灯等の一般的な器具を用いた視認、触診による確認を行うことをいいます。

● 断熱等性能等級

● 一次エネルギー消費量等級

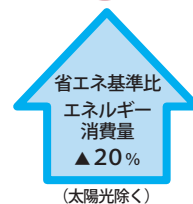
長期優良住宅認定基準

等級
5



長期優良住宅認定基準

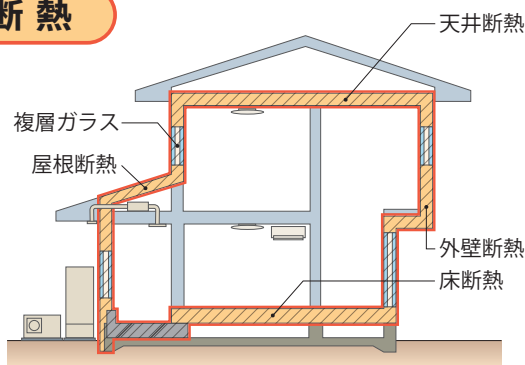
等級
6



認定基準

- 断熱性を高めることで暖冷房負荷を軽減することができる

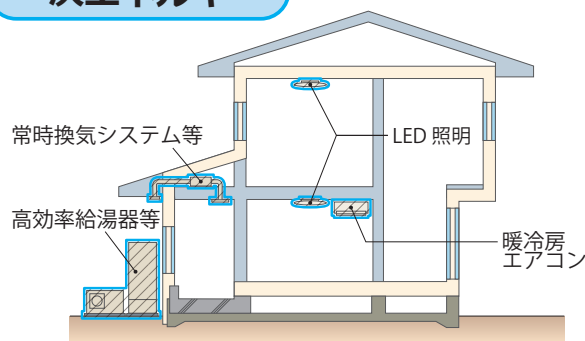
断熱



外皮性能 (UA)、冷房期の日射取得性能 (η_{AC}) 及び結露の発生を防止する対策が「断熱等性能等級 5」の基準に適合していることを確認します。

- 住宅設備の省エネルギー性能を高めることでエネルギー使用量を削減することができる

一次エネルギー



住宅に設置する設備等について、一定の基準に適合していることを確認します。

次のいずれかの方法によることができます。

- ・ 計算による方法 (非住宅・住宅計算法)
- ・ 仕様による方法 (誘導仕様基準)

本書では、「仕様による方法」で基準 (誘導仕様基準) を満たすための仕様例を紹介します。

「断熱等性能等級 5」の基準 仕様による方法 (誘導仕様基準の場合)

次の a～d の基準をすべて満たす必要があり、基準適合のための仕様の考え方を整理すると次のとおりとなります。なお、省エネ基準は地域の区分 (全国を 8 つに分けた区分) ごとに設定されています。

【省エネルギー性】

基準適合のための チェックリスト

a. 断熱構造とする部分の基準

対象となる部分の断熱構造化

b. 躯体の断熱性能等に関する基準

各部位の断熱材の厚さの確保

c. 開口部の断熱性能等に関する基準

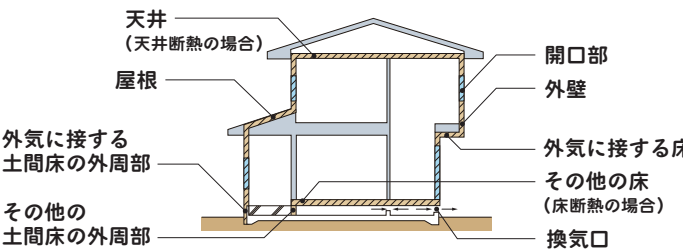
開口部の建具とガラス等の組み合わせ

d. 結露の発生を防止する対策に関する基準

断熱部分における防湿層・通気層の確保

a. 断熱構造とする部分の基準

次表の左欄の各部分を断熱構造とすること。

断熱構造としなければならない部分	断熱構造としなくてもよい部分
	<ul style="list-style-type: none">a. 居室に面する部位が断熱構造となっている物置、車庫またはこれらと同様の空間の居室に面する部位以外の部位b. 外気に通じる床裏、小屋裏または天井裏に接する外壁c. 断熱構造となっている外壁から突き出した軒、袖壁、ベランダその他これらに類するものd. 玄関・勝手口その他これらに類する部分における土間床部分e. 断熱構造となっている浴室下部における土間床部分

b. 躯体の断熱性能等に関する基準

各部位の断熱材の厚さは、地域の区分に応じ、次表に掲げる値以上であること。

●断熱材の熱抵抗の基準を満たす仕様例〔木造軸組工法の住宅（一戸建て住宅）で充填断熱工法の場合〕

地域の区分	断熱材の厚さ [mm]		【土間以外】高性能グラスウール断熱材16Kを使用した場合 熱伝導率(λ)=0.038 【土間】押出法ポリスチレンフォーム断熱材3種 aA を使用した場合 熱伝導率(λ)=0.028				
	屋根 又は 天井		壁	床		土間床等の外周部分の基礎壁	
	屋根	天井		外気に接する部分	その他の部分	外気に接する部分	その他の部分
1・2 地域	265	220	155	190	130	100	35
3 地域	220	170	105	190	130	100	35
4・5・6・7 地域	220	170	105	130	85	50	20
8 地域	40	35					

※上の表の断熱材の厚さは、必要な厚さを5mm単位で切り上げたものです。

c. 開口部の断熱性能等に関する基準

開口部の熱貫流率が下の表に掲げる基準値以下であること。

●熱貫流率の基準値

地域の区分	熱貫流率 [W/(m ² ・K)]
1～3 地域	1.9
4 地域	2.3
5～7 地域	
8 地域	

※開口部の熱貫流率は、製品のカタログ等で確認できます。

下の表に開口部の断熱性能等の基準を満たす代表的な建具とガラス等の組み合わせを例示します。

●開口部の断熱性能等の基準を満たす代表的な建具とガラス等の組み合わせ例〔一戸建て住宅〕

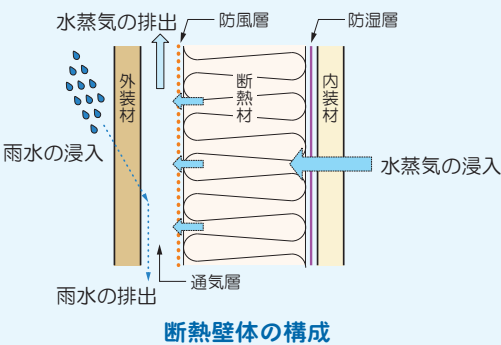
地域の区分	建具の種類・ガラスの仕様等	日射遮蔽対策の基準
1～3 地域	樹脂サッシ シングルLow-E 三層複層ガラス (A14)	
4 地域	アルミ樹脂複合サッシ Low-E 複層ガラス (G14)	
5～7 地域		・窓の日射熱取得率が0.59以下 ・ガラスの日射熱取得率が0.73以下 ・付属部材の設置 ・ひさし、軒等の設置
8 地域		・窓の日射熱取得率が0.53以下 ・ガラスの日射熱取得率が0.66以下 ・付属部材の設置 ・ひさし、軒等の設置

d. 結露の発生を防止する対策に関する基準

断熱性能及び耐久性能を損なうおそれのある結露の発生を防止するため、次の対策を講じること。

〈防湿層の設置〉グラスウール等の繊維系断熱材、プラスチック系断熱材等の透湿抵抗の小さい断熱材を使用する場合は、防湿層を設けること。

〈通気層の設置〉屋根又は外壁を断熱構造をする場合は、断熱材の外気側に通気層を設置すること。



断熱壁体の構成

「一次エネルギー消費量等級6」の基準 仕様による方法（誘導仕様基準の場合）

次の基準をすべて満たす必要があります。

a. 暖房設備の仕様基準

項目		仕様
単位住戸全体を暖房する方式		ダクト式セントラル空調機であって、次のすべての省エネルギー対策を講ずること ・ ヒートポンプ式熱源を採用すること ・ 可変風量制御方式（VAV方式）を採用すること ・ ダクトが通過する空間がすべて断熱区画内であること ・ 熱交換型換気設備を採用すること
居室のみを暖房する方式	連続運転	次のいずれかの熱源機を用いた温水暖房用パネルラジエーターであって、配管に断熱被覆があるもの ・ 潜熱回収型の石油熱源機 ・ 潜熱回収型のガス熱源機 ・ 電気ヒートポンプ熱源機（フロン系冷媒に限る）
	間けつ運転	区分（い）※のルームエアコンディショナーを採用すること 注）1地域及び2地域にあっては、熱交換型換気設備を採用すること

※（国研）建築研究所技術情報（住宅）第4章「暖冷房設備」第3節「ルームエアコンディショナー」による区分

b. 冷房設備の仕様基準

項目		仕様
単位住戸全体を冷房する方式		ダクト式セントラル空調機であって、次のすべての省エネルギー対策を講ずること ・ ヒートポンプ式熱源を採用すること ・ 可変風量制御方式（VAV方式）を採用すること ・ ダクトが通過する空間がすべて断熱区画内であること
居室のみを冷房する方式	間けつ運転	区分（い）※のルームエアコンディショナーを採用すること

※（国研）建築研究所技術情報（住宅）第4章「暖冷房設備」第3節「ルームエアコンディショナー」による区分

c. 全般換気設備の仕様基準

仕様	
換気回数 0.5 回 /h を必要とする住宅※で熱交換型換気設備を採用しない場合にあっては、次のいずれかの省エネルギー対策を講ずること ・ 比消費電力が 0.3W/(m ³ /h) 以下の換気設備を採用すること ・ 内径 75mm 以上のダクトを使用したダクト式第一種換気設備であって、DC モーターを採用すること ・ 内径 75mm 以上のダクトを使用したダクト式第二種換気設備又はダクト式第三種換気設備を採用すること ・ 壁付け式第二種換気設備又は壁付け式第三種換気設備を採用すること 換気回数 0.5 回 /h を必要とする住宅※で熱交換型換気設備を採用する場合にあっては、次のすべての省エネルギー対策を講ずること ・ 内径 75mm 以上のダクトを使用した有効換気量率が 0.8 以上のダクト式第一種換気設備であって、DC モーターを採用すること ・ 熱交換型換気設備の温度交換効率が 70% 以上であること	

※ 建築基準法施行令第 20 条の 7 第 1 項第 2 号の表における「その他の居室」のみの住宅

d. 照明設備の仕様基準

すべての照明設備に LED を採用すること

e. 給湯設備の仕様基準

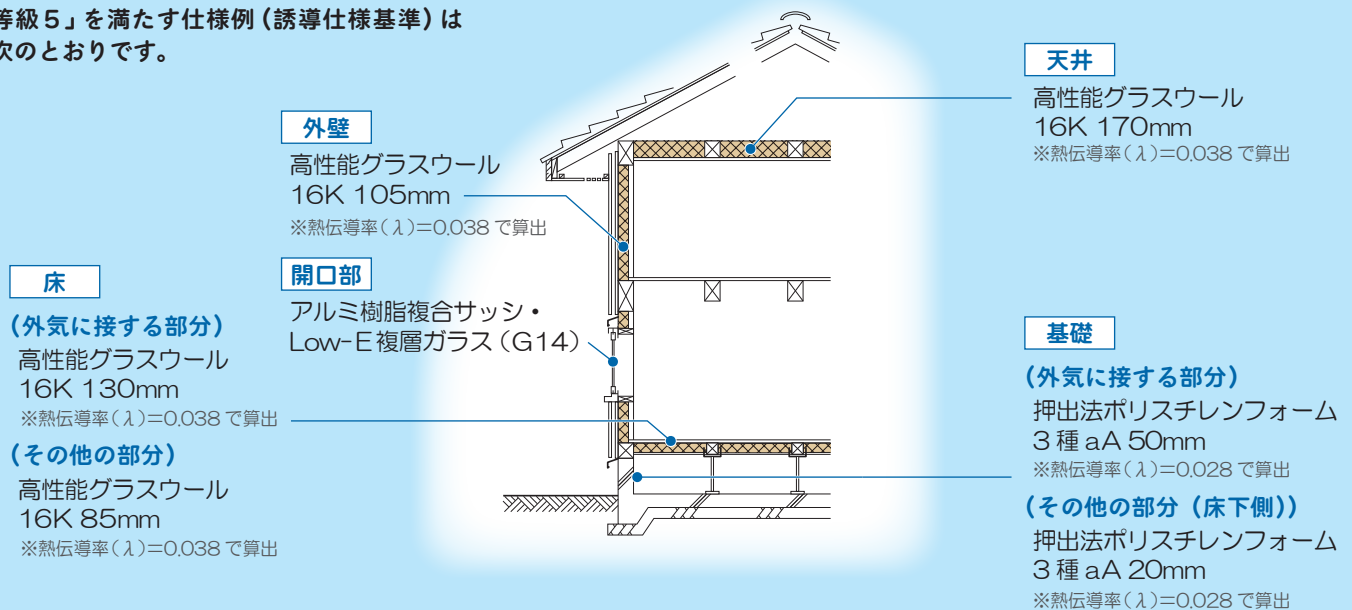
項目	仕様
給湯機	次のいずれかの給湯機を採用し、かつ所定の省エネルギー対策を講ずること ・ 石油給湯機であって、モード熱効率が 84.9%※以上であるもの（1～7 地域に限る） ・ ガス給湯機であって、モード熱効率が 86.6%※以上であるもの（1～7 地域に限る） ・ 電気ヒートポンプ給湯機（CO ₂ 冷媒に限る）であって、年間給湯保温効率又は年間給湯効率が 3.3 以上
省エネ対策	次のすべての省エネルギー対策を講ずること ・ ヘッダー方式でヘッダー分岐後のすべての配管径が 13A 以下であること ・ 浴室シャワー水栓に手元止水機能及び小流量吐水機能を有する節湯水栓を採用すること ・ 高断熱浴槽を採用すること

※ エネルギー消費効率 93% をモード熱効率に換算した値

参考ワンポイント

◆「断熱等性能等級5」を満たす仕様例（5～7地域の場合）

- ・長期優良住宅の認定基準となる「断熱等性能等級5」を満たす仕様例（誘導仕様基準）は次のとおりです。



◆「断熱等性能等級5」の基準【計算による方法】

外皮平均熱貫流率に関する基準

- ・外皮平均熱貫流率 U_A が、地域の区分に応じて、次の基準値以下であることが必要です。

外皮平均熱貫流率 U_A の基準値 [単位: $W/(m^2 \cdot K)$]			
1・2地域	3地域	4～7地域	8地域
0.40	0.50	0.60	—

冷房期の平均日射熱取得率に関する基準

- ・冷房期の平均日射熱取得率 η_{AC} が、地域の区分に応じて、次の基準値以下であることが必要です。

冷房期の平均日射熱取得率 η_{AC} の基準値				
1～4地域	5地域	6地域	7地域	8地域
—	3.0	2.8	2.7	6.7

詳しくは 国立研究開発法人建築研究所のホームページ「建築物のエネルギー消費性能に関する技術情報」等を参照してください。

◆ 国立研究開発法人建築研究所のホームページ「住宅に関する省エネルギー基準に準拠したプログラム」

- ・このプログラムを使うと

- ▢ 建物や設備機器について、条件を選択・入力すると、住宅のエネルギー消費性能や外皮性能が評価できます。
- ▢ 計算方法は、H28年省エネルギー基準に準拠しています。
- ▢ 計算結果は、公的な届出や補助金の申請に利用できます。

住宅に関する省エネルギー基準に準拠したプログラムホームページ

WEBプロ 住宅

検索



◆我が国では「2050 年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を目指しています。

・2020 年 10 月、政府は 2050 年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする「カーボンニュートラル」を目指すことを宣言しました。

・「排出を全体としてゼロ」というのは、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの「排出量」から、植林、森林管理などによる「吸収量」を差し引いて、合計を実質的にゼロにすることを意味しています。

【主な目標】

- 住宅及び小規模建築物の省エネルギー基準への適合の義務化（2025 年度）※ 実施済み
- 新築住宅の ZEH 基準の水準の省エネルギー性能の確保（2030 年度以降）

など

ZEH

（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）

「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとなることが目指した住宅」です。



外皮平均熱貫流率 [UA] の基準例

地域の区分	1・2 地域 (札幌等)	3 地域 (盛岡等)	4 地域 (長野等)	5～7 地域 (東京等)	断熱等性能等級
ZEH 基準	0.40	0.50	0.60	0.60	等級 5 相当
省エネ基準	0.46	0.56	0.75	0.87	等級 4 相当

さらに省 CO2 化を進めた住宅へ

LCCM 住宅

（ライフサイクルカーボンマイナス住宅）

「建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ省 CO2 に取り組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時の CO2 排出量も含めライフサイクルを通じての CO2 の収支をマイナスにする住宅」です。

LCCM 住宅の例

・太陽光発電パネル
+ 太陽熱給湯集熱パネル

・LED 照明の多灯分散配置

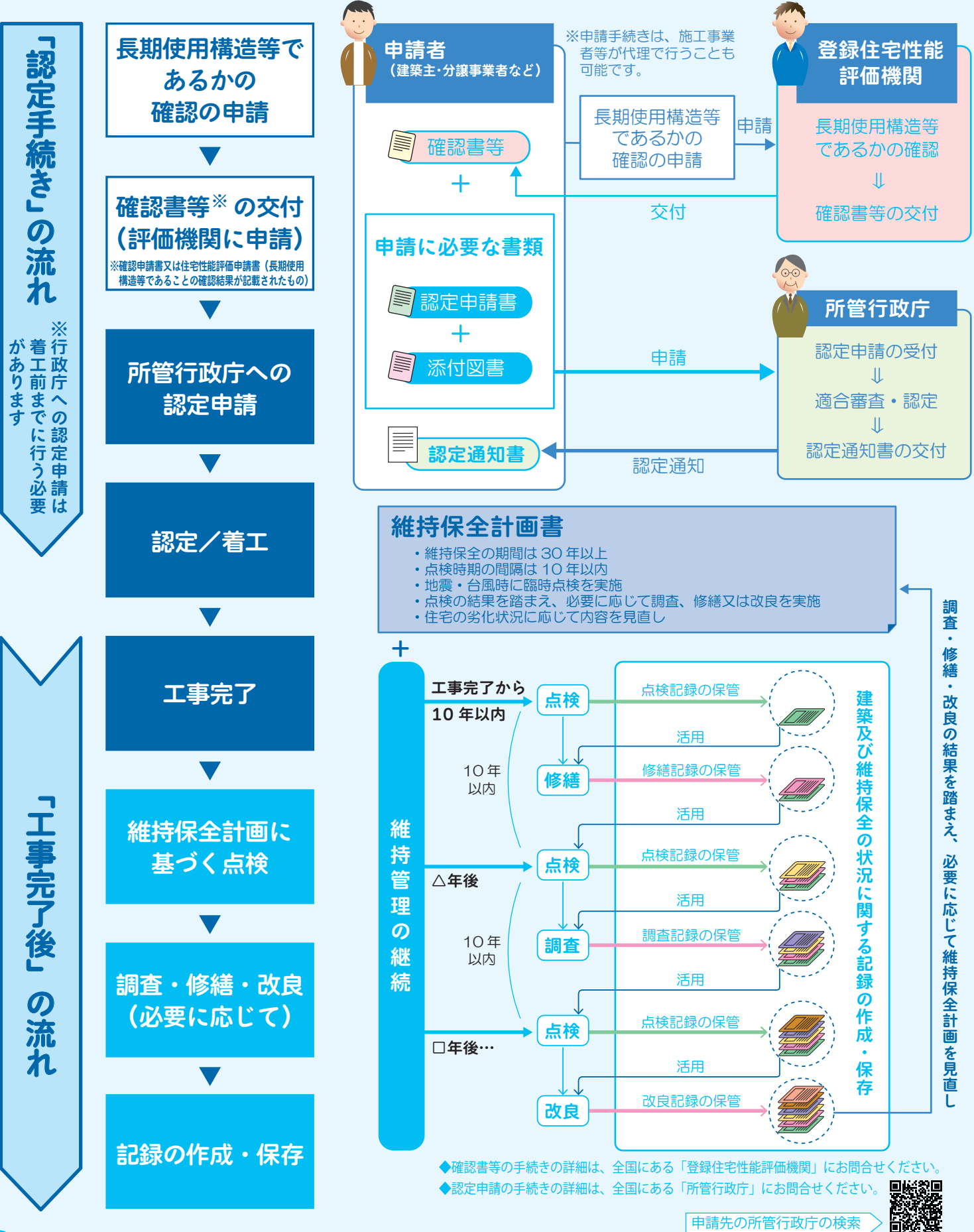
・高効率給湯器
・燃料電池

・地域木材

・日射を遮蔽する木製ルーバー

認定を受けるための手続き

長期優良住宅として認定を受けるための手続きは以下のとおりです。



住宅性能評価・表示協会ホームページで公開しているお役立ち情報について



ここでは、一般社団法人住宅性能評価・表示協会のホームページで公開している長期優良住宅認定制度に関する様々な情報について紹介します。

(一社)住宅性能評価・表示協会
ホームページ

評価協会

検索



① 長期優良住宅制度に関するよくある質問をQ & Aにまとめ、公開しています。

(その他、住宅性能表示制度や低炭素建築物認定、BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）等の制度についても紹介しています。)

② 長期優良住宅制度の概要をまとめたパンフレットを公開しています。



③ 認定を申請する所管行政庁の検索ができます。

■長期優良住宅建築等計画の認定の申請について
認定を申請する所管行政庁は建設地により決まります。
検索システムに建設地を入力して、申請先をご確認下さい。
検索結果に2つの行政庁が表示される場合がありますが、建物の規模等により提出する所管行政庁が異なりますので、「対象建築物」の欄をご確認下さい。

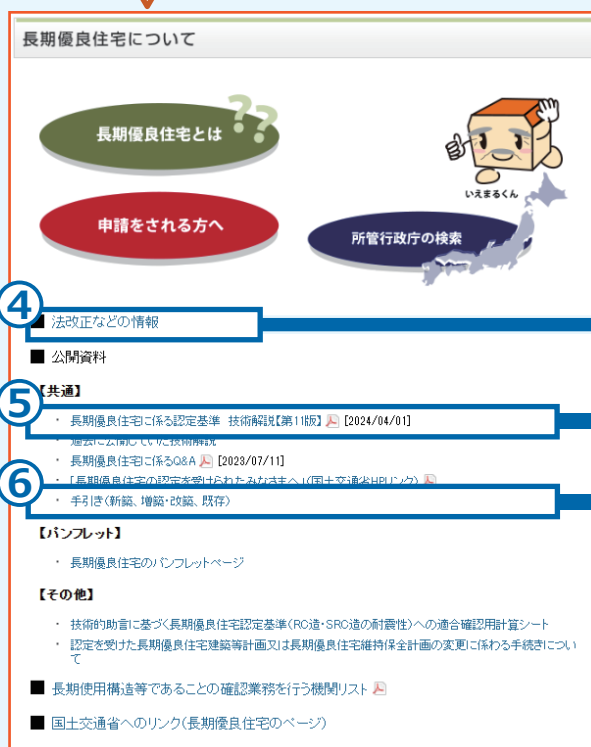
「長期優良住宅建築等計画の認定申請をされる皆様へ」(評価協会HPのページへ)

長期優良住宅建築等計画の認定を行う所管行政庁の検索

建設地の指定

都道府県: (選択してください) 市区町村: (選択してください)

検索



④ 法改正に関する説明資料や解説動画を掲載しています。



⑤ 維持保全などを含めた認定基準の技術解説を公開しています。

⑥ 認定申請書を作成するための手引きを公開しています。

〈令和 7 年 4 月の主な認定基準改正のポイント〉

耐震性
(壁量計算による場合)

耐震等級（倒壊等防止） **等級 3**



耐震等級（倒壊等防止） 等級 2 または 等級 3

※令和 7 年 4 月 1 日以降の壁量基準による場合

長期優良住宅建築等計画の認定に関する相談窓口

(税の特例措置等については、パンフレット内の各「お問い合わせ先」にご連絡ください。)

TEL : 03-5229-8136 ※おかけ間違いのないようご注意ください。

MAIL : chouki@hyoukakyokai.or.jp

相談対応時間 9:30～12:00、13:00～17:30 (土曜日・日曜日・祝日を除く)

発行



一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

<https://www.hyoukakyokai.or.jp/>

このパンフレットは、令和 7(2025) 年 12 月 1 日現在で施行されている法令等に基づき作成しております。