

はじめに

本書は、長期優良住宅建築計画の認定基準に適合する住宅を計画することを目的として、各基準についての要点を解説しています。

その他手続き等に関する解説書等については、一般社団法人住宅性能評価・表示協会のホームページで自由にダウンロードできる下記資料等のほか、様々な解説書があるので、それら解説を参照してください。

(<http://www.hyoukakyokai.or.jp/chouki/seminar.html>)

- ・長期優良住宅 認定申請書作成の手引き（新築版）
- ・長期優良住宅に係る認定基準 技術解説



第1章	長期優良住宅の普及の促進に関する法律の概要	P.1
第2章	長期優良住宅建築等計画の認定制度の解説	P.5
2-1	長期優良住宅建築等計画の認定の申請（法第5条関係）	P.7
2-2	長期優良住宅建築等計画の認定の流れ	P.7
2-3	認定基準（法第6条関係）	P.8
2-4	申請手続きに係る図書（規則第2条関係）	P.12
2-5	住宅履歴情報の作成及び保存（法第11条関係）	P.14
2-6	認定の取り消し（法第14条第1項）	P.15
2-7	計画の変更（法第8条第1項）	P.15
第3章	各性能項目の解説	P.17
3-0	認定基準の概要	P.19
3-1	構造躯体等の劣化対策	P.21
3-2	耐震性	P.43
3-3	変容性（共同住宅及び長屋に適用）	P.115
3-4	維持管理・更新の容易性（共用部については共同住宅及び長屋に適用）	P.121
3-5	高齢者等対策（共同住宅の共用部に適用）	P.147
3-6	省エネルギー対策	P.155
3-7	その他（規模の基準、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の基準の解説、維持保全の方法の基準）	P.261
第4章	資料等	P.271
4-1	告示265号に定める部位別仕様表	P.273
4-2	建具の構成による熱貫流率および日射熱取得率	P.281
4-3	地域の区分	P.289
4-4	物性値等	P.387
4-5	温熱・省エネ設備機器等ポータルサイト	P.427



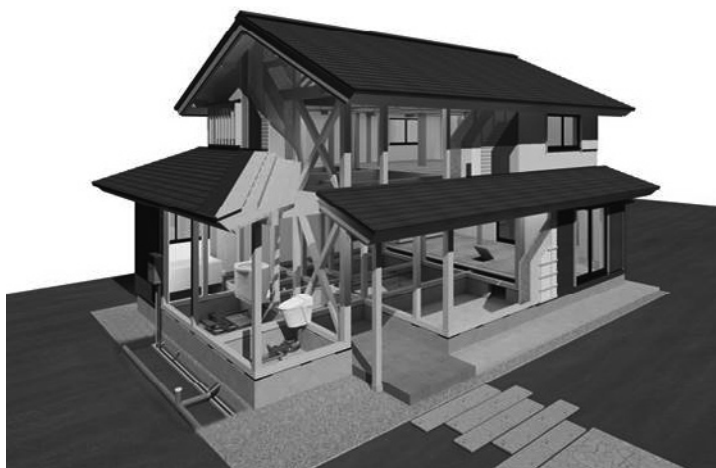
第1章

長期優良住宅の普及の促進に関する法律の概要

第1章 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の概要

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（以下「法」という。）は、現在及び将来の人々の生活の基盤となる良質な住宅が建築され、長期にわたり良好な状態で使用されることが住生活の向上及び環境への負荷の低減を図る上で重要となっていることを鑑み、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅の普及を促進することを目的としてつくられた法律である。

法においては、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅を、所管行政庁（都道府県、市または区）に認定申請を行うことにより、長期優良住宅認定としての認定を受けることが可能となっている。さらに、長期優良住宅としての認定を受けることにより、税制等の優遇を受けられる他、地震保険料の割引やフラット35Sの金利等の優遇など、様々なメリットを受けられることが可能となる。



第1章

第2章

第3章

劣化対策
3-1耐震性
3-2可変性
3-3維持管理・更新
3-4高齢者対策
3-5省エネルギー対策
3-6

その他

第4章

第2章

長期優良住宅建築等計画の認定制度の解説

第2章 長期優良住宅建築等計画の認定制度の解説

2-1 長期優良住宅建築等計画の認定の申請（法第5条関係）

長期優良住宅の建築・維持保全をしようとする者は、着工前に当該住宅の建築及び維持保全に関する計画（以下「長期優良住宅建築等計画」という。）を作成して、所管行政庁へ認定申請をすることができる。

なお、認定申請を行うに際し、申請する時点での建築主と維持保全を実施する者の関係としては、大きく以下の3つに分けることができる。

- ① 建築主と維持保全実施者が同一の場合（同条第1項）
- ② 建築主と維持保全実施者が異なる場合であって、認定申請時に住宅の譲受人が決まっている場合（同条第2項）
- ③ 建築主と維持保全実施者が異なる場合であって、認定申請時に住宅の譲受人が決まっていない場合（同条第3項）

上記、それぞれの場合で長期優良住宅建築等計画に記載する内容が異なることに留意する必要がある。具体的には、認定申請書4面の有無及び記載箇所がそれぞれ異なっているが、その詳細については、別途「長期優良住宅認定申請書作成の手引き」が用意されているので、参照していただきたい。

2-2 長期優良住宅建築等計画の認定の流れ

長期優良住宅建築等計画の認定の手続きは次の①～③による。

① 所管行政庁が直接認定基準の審査をする場合

長期優良住宅建築等計画には、建築しようとする住宅の構造及び設備、維持保全の方法等が記載されることとなり、所管行政庁は認定の申請を受理した後、当該計画が後述する認定基準に適合すると認めるときは、当該計画を認定しその旨を申請者に通知することとなる。

② 技術的審査を依頼し適合証を添付して認定申請する場合

所管行政庁によっては、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）（以下「品確法」という。）に基づく登録住宅性能評価機関（以下「住宅性能評価機関」という。）が交付する「長期優良住宅建築に係る技術的審査適合証」を、申請に活用できる場合がある。

③ 設計住宅性能評価書を受け当該評価書を添付して認定申請する場合

所管行政庁によっては、登録住宅性能評価機関が交付する品確法第5条第1項に定める住宅性能評価書を、申請に活用できる場合がある。

なお、この場合は、表2-2-1のとおり評価項目において必要な等級を満たす必要がある。

表 2-2-1 長期優良住宅認定基準と性能評価書取得等級の比較

性能項目等	住宅性能評価の必要等級
劣化対策	劣化対策等級 3 + α (床下空間の高さ 330mm 以上など)
耐震性	耐震等級 (倒壊等防止) 2 など
維持管理・更新の容易性	維持管理対策等級 (専用配管・共用配管) 3 更新対策等級 (共用排水管) 3
可変性 (共同住宅・長屋のみ)	更新対策 (住戸専用部) 躯体天井高 2,650mm 以上
高齢者等対策	高齢者配慮対策等級 (共用部分) 3 (手すり、段差等を除く)
省エネルギー性	5-1 断熱等性能等級 4

上記②、③における認定までの流れは、図 2-2-1 のとおりである。

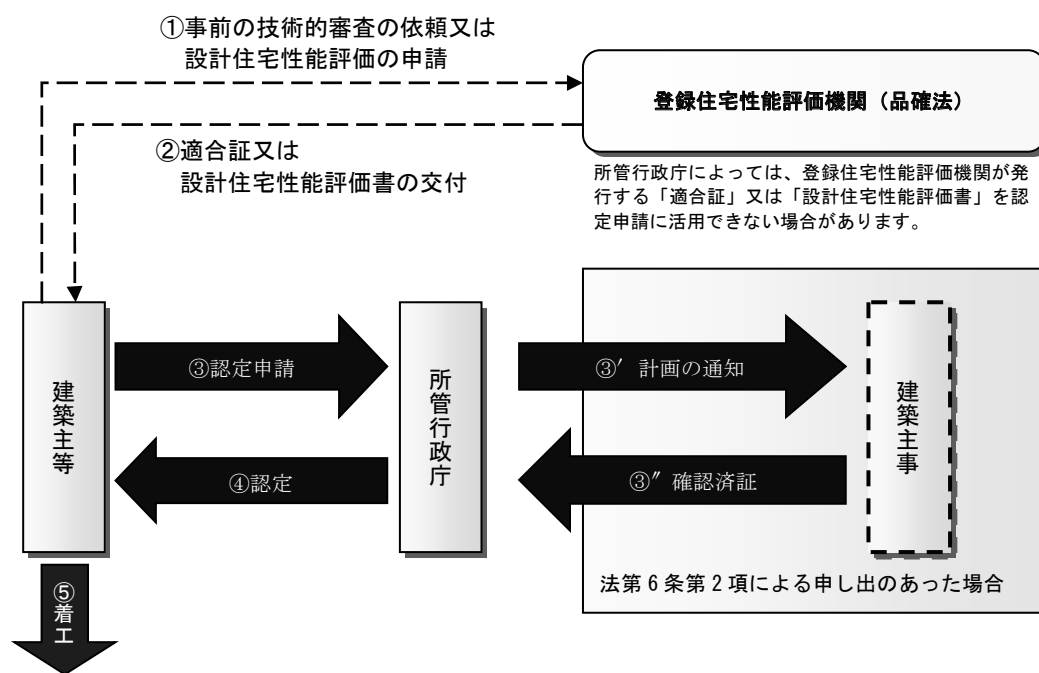


図 2-2-1 長期優良住宅建築等計画の認定の基本的な流れ

2-3 認定基準 (法第 6 条関係)

長期優良住宅建築等計画を認定するか否かを判断する基準は、以下の①～⑥により構成されている。

① 住宅の構造及び設備が長期使用構造等であること

長期使用構造等とするための措置については、「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 年国土交通省告示第 209 号。以下「告示」という。)に規定している。