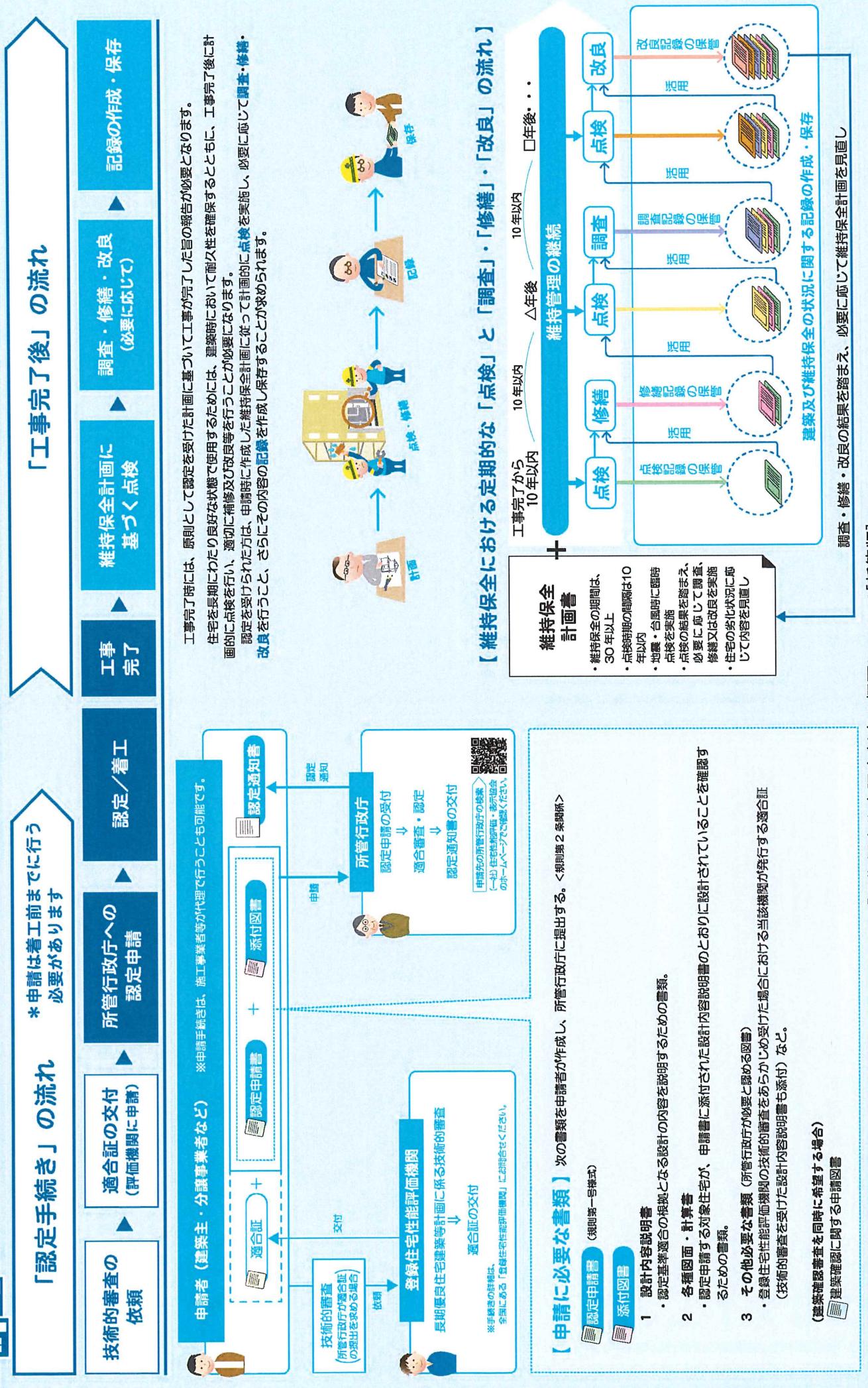


「認定手続き」から「工事完了後」の基本的な流れ



出典：一般社団法人住宅性能評価・表示協会「長期優良住宅認定制度の概要について」[新規版]

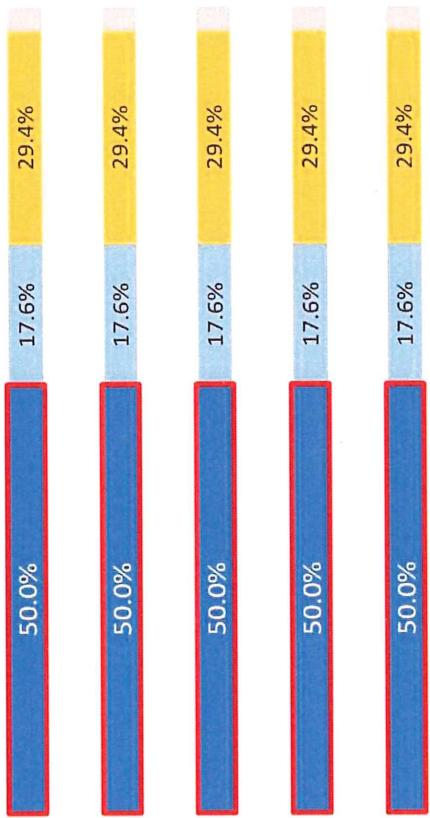
所管行政庁アンケート(長期優良住宅認定から除外すべきエリア)

※戸建住宅及び共同住宅の認定実績のある全34庁政府へのアンケート(R2年度10月 国土交通省調べ)

Q. 認定を除外すべきエリアとして望ましいか否か。(望ましい 条件付きで可 望ましくない)

○「望ましくない」の理由

- ・自然災害等を理由に認定できないというのは長期優良住宅の趣旨に合わない、
- ・災害危険区域だけを例にとつてみても建築条件が様々であり、一律に外すことには困難
- ・長期的に良好な状態が確保されるよう、より一層住宅の性能向上が必要



○「条件付きで可」の理由

- ・対象となるエリアの範囲が大きく、認定取得の促進を阻害すると考えられる等
- ・土砂災害警戒区域等については、一定の基準を満たした擁壁の設置が行われていること
- ・地下室の禁止や地盤面の設定等をしていること 等



長期優良住宅の認定基準(新築)の概要



性能項目等	新築基準の考え方		共同住宅等
	一戸建ての住宅	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	
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		
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図ること	耐震等級 (倒壊等防止) 等級2 等	
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	維持管理対策等級 (公用配管) 等級3 更新対策 (公用排水管) 等級3 ※一部の基準を除く
可変性	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。	-	躯体天井高さ2,650mm以上
バリアフリー性	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	-	高齢者等配慮対策等級 (公用部分) 等級3 ※一部の基準を除く
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 等級4
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。		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。
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。	75m ² 以上	55m ² 以上 かつ少なくとも1の階の床面積が40m ² 以上
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		定期的な点検・補修等に関する計画を策定

市街地再開発事業の拡充（長期優良住宅の推進）

長期優良住宅の普及を促進し、良質な住宅ストック形成に資する市街地再開発事業に対する支援の強化を行う。

拡充内容

長期優良住宅の整備を含む市街地再開発事業について、補助率を1.2倍に引き上げ

【通常】 【長期優良住宅の整備を含む場合】

国	: <u>2／5</u>
地方	: <u>2／5</u>
民間	: <u>1／5</u>

※全体延床面積に対する長期優良住宅の床面積の割合に応じた引き上げとする

- 補助対象費：調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費
- 補助事業者：民間事業者等

【長期優良住宅の認定基準】

①生家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・更新容易性等

②社会的資産として求められる要件

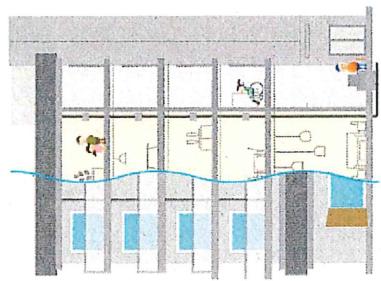
・高水準の省エネルギー性能
・基礎的なバリアフリー性能
(共同住宅のみ)

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
・災害への配慮(新設)
・住戸面積



※現行制度の優遇措置

・扶助、融資の優遇

・補助制度の適用

【長期優良住宅の認定実績】

	ストックベース (2009 - 2019)	新築ベース (2019)
合計	113万户 (2%) ^{※1}	10.7万户 (12%) ^{※2}
戸建住宅	111万户	10.6万户 (25%) ^{※2}
共同住宅	2万户	0.1万户 (0.2%) ^{※2}
(分譲マンション、賃貸住宅等)		

※1 居住世帯のあるストック総数 ^{※2} 新築住宅に占める割合
※2 廉価住宅の新築住宅に占める割合
(330件住宅/地盤計画部) に占める割合

長期優良住宅については、全ストックに占める割合がいまだ小さく、

特に共同住宅の認定が伸び悩み

【ストック重視の住宅政策への転換 [=住生活基本法の制定(H18.6)]】

「長期優良住宅の普及に関する法律(H21.6施行)」に基づく
長期優良住宅に係る認定制度の創設

新築に係る認定制度は平成21年6月より

増改築に係る認定制度は平成28年4月より開始

※1 居住世帯のあるストック総数 ^{※2} 新築住宅に占める割合
※2 廉価住宅の新築住宅に占める割合
(330件住宅/地盤計画部) に占める割合

【令和3年2月5日閣議決定】
住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律案

出典：日本住宅性能表示基準等委員会作成

*1 共同住宅及び賃貸の区分適用
*2 5-1及び5-2の、おもに力が必須

性能表示項目						
新築		既存		共同		
建築	住宅等	建築	住宅等	一戸	共同	一戸
構造の安定化・耐震等級						
1-1 耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止)	○	●	●	●	●	●
1-2 耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止)	○	●	●	●	●	●
1-3 その他 (構造躯体の倒壊等防止)	○	●	●	●	●	●
1-4 防風等級 (構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	○	●	●	●	●	●
1-5 防震等級 (構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	○	●	●	●	●	●
1-6 地盤又は建物の静的支撑力等及びその設定方法	○	●	●	●	●	●
1-7 基礎の構造方法及び形成式等	○	●	●	●	●	●
2 水災時の安心度						
2-1 意外な津波や洪水等 (自住戸水災時)	○	○	○	○	○	○
2-2 意外な津波や洪水等 (他住戸水災時)	○	○	○	○	○	○
2-3 避難安全対策 (他の住戸等水災時・共用廊下)	○	○	○	○	○	○
2-4 脱出対策 (火災災時)	○	○	○	○	○	○
2-5 防火等級 (延焼の危険部位の区分)	○	○	○	○	○	○
2-6 防火等級 (延焼の危険部位の区分(開口部))	○	○	○	○	○	○
2-7 防火等級 (扉壁及び扉床)	○	○	○	○	○	○
3 火災時の避難・工事ルート						
3-1 火災対策等級 (構造躯体等)	○	●	●	●	●	●
4 離れ管理・更新への配慮						
4-1 離れ管理対策等級 (専用配管)	○	●	●	●	●	●
4-2 離れ管理対策等級 (共用配管)	○	●	●	●	●	●
4-3 更新対策 (共用排水管)	○	●	●	●	●	●
4-4 更新対策 (住戸用部)	○	●	●	●	●	●
5 温熱環境・エネルギー効率						
5-1 断熱等級 (外縦断面)	●2	●2	●2	●2	●2	●2
5-2 一次エネルギー消費量等級	●2	●2	●2	●2	●2	●2
6 窓環境の質						
6-1 小窓アール等 (内装及外天井裏)	○	○	○	○	○	○
6-2 据え付け	○	○	○	○	○	○
6-3 室内空気中の化学物質の濃度等	○	○	○	○	○	○
6-4 石綿含有建材の有無等	○	○	○	○	○	○
6-5 室内空気中の瓦斯の漏洩等	○	○	○	○	○	○
7 光・視環境の質						
7-1 单純照度率	○	○	○	○	○	○
7-2 方位別照度比	○	○	○	○	○	○
8 聲環境の質						
8-1 重量床面騒音対策	○	○	○	○	○	○
8-2 静量床面騒音対策	○	○	○	○	○	○
8-3 運通騒音等級 (扉壁)	○	○	○	○	○	○
8-4 運通騒音等級 (外縦開口部)	○	○	○	○	○	○
9 高齢者等の配慮						
9-1 高齢者等配慮対策等級 (専用部分)	○	○	○	○	○	○
9-2 高齢者等配慮対策等級 (共用部分)	○	○	○	○	○	○
10 介助工具						
10-1 開口部の防止対策	○	○	○	○	○	○
10-2 高齢者等配慮対策等級 (専用部分)	○	○	○	○	○	○
11 駐車場						
11-1 駐車場の設置状況 (駐車台数)	○	○	○	○	○	○

(●: 必須、○: 任意)

(3) 住宅性能表示項目の一覧 (概要)

住宅性能表示制度と一體的に運用する上での課題



国土交通省

課題Ⅰ

評価基準・項目の相違にどのように対応するか。

項目	長期優良住宅の認定基準 (新築)	住宅性能評価の評価事項 ※ ●必須項目 ○選択項目	長期優良住宅認定基準と 住宅性能評価の評価基準 の相違の有無	
			項目	基準
長期使用構造等	等級3+□	●	相違なし	相違あり
	等級1+□	●	相違なし	相違あり
	等級3-□	●	相違なし	相違あり
	等級3-□	○	相違なし	相違あり
	躯体天井高さ 2,650mm以上等	○	相違なし	相違あり
	等級4	●	相違なし	相違なし
	床面積の合計が 75m ² 以上等	×	相違あり (性能評価に項目・基準なし)	相違あり (性能評価に項目・基準なし)
居住環境の維持及び向上への配慮	所管行政判断	×	相違あり (性能評価に項目・基準なし)	相違あり (性能評価に項目・基準なし)
建築後の住宅の維持保全	所管行政判断	×	相違あり (性能評価に項目・基準なし)	相違あり (性能評価に項目・基準なし)
資金計画	所管行政判断	×	相違あり (性能評価に項目・基準なし)	相違あり (性能評価に項目・基準なし)