

長期優良住宅認定基準の見直しについて

長期優良住宅認定基準の見直しに関する検討会

設置趣旨

令和3年5月28日に「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等の一部を改正する法律」が公布されたことを受け、長期優良住宅認定制度において、新たに創設される災害配慮基準や建築行為無し認定に係る新基準の他、共同住宅における認定促進や脱炭素社会に向けた省エネ対策の強化に係る認定基準（技術的基準）の見直し等について議論するため、有識者等による検討会を設置する。

【検討事項】

<法改正により新設された認定基準>

- ・災害配慮基準の策定（法改正第一弾施行：公布後9ヶ月以内施行）
- ・建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設（法改正第二弾施行：公布後一年半以内施行）

<2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現>

- ・認定基準に係る省エネ対策の強化
- ・住宅性能評価における省エネ対策に係る上位等級の創設

<共同住宅に係る認定基準の合理化等>

- ・賃貸住宅の特性を踏まえた基準の設定
- ・その他共同住宅の認定基準の合理化 等

検討スケジュール

- 第1回検討会（R3.6.29）
- 第2回検討会（R3.9.16）
- 第3回検討会（R3.12.20）

委員等（敬称略）

座長	松村 秀一	東京大学大学院工学系研究科特任教授
	池本 洋一	（株）リクルートSUUMO編集長兼SUUMOリサーチセンター長
	楠 浩一	東京大学地震研究所災害科学系研究部門教授
	齋藤 卓三	（一財）ベターリビング住宅・建築評価センター認定・評価部長
	齊藤 広子	横浜市立大学国際教養学部教授
	鈴木 大隆	（地独）北海道立総合研究機構 理事
	對馬 まり	横浜市建築局建築指導部建築企画課 建築環境担当課長
	出口 健敬	（一社）不動産協会 事務局長代理
	西澤 哲郎	（一社）住宅生産団体連合会 住宅性能向上委員会SWG1 リーダー
	藤本 秀一	国土技術政策総合研究所住宅研究部 住宅計画研究室長

1. 改正法により新設された認定基準

（1）災害配慮基準の創設

- ・ 災害の激甚化・頻発化を踏まえ、認定基準として「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」を新たに追加

- ・ 基本方針において、①原則として認定しない地域、②所管行政庁が必要な構造・設備に係る制限を定めることができる等の考え方を例示。

（2）建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設

- ・ 建築行為を伴わない既存住宅の認定をするための認定基準を新たに創設

- ・ 新築後に（増改築せずに）認定を受ける場合は新築基準、増改築後に認定を受ける場合は増改築基準を適用。

2. 2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現

（1）省エネ性能の上位等級の創設（住宅性能表示）

- ・ 断熱等性能等級は等級4、一次エネルギー消費量等級は等級5が最高等級。
- ・ ZEH相当の断熱性能や設備の効率を評価できない。

- ・ 断熱等性能等級と一次エネルギー消費量等級に、ZEH水準の等級を新たに創設。
 - ※断熱等性能等級5 $U_A \leq 0.6$ （6地域）等
 - ※一次エネルギー消費量等級6 $BEI \leq 0.8$ （省エネ基準▲20%）
- ・ ZEH水準を上回る等級は、検討の上で位置づけ。

（2）省エネ対策の強化

- ・ 認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、建築物省エネ法に基づく性能向上計画認定に係る誘導基準をZEH相当の水準に引上げ、整合させることを検討。

- ・ 断熱性能について、ZEH水準の基準に引き上げ。
 - ※住宅性能表示の断熱等性能等級5 $U_A \leq 0.6$ （6地域）等
- ・ 一次エネルギー消費量性能について、ZEH水準の基準を追加。
 - ※ $BEI \leq 0.8$ （省エネ基準▲20%）

3. 共同住宅に係る認定基準の合理化等

（1）賃貸住宅の特性を踏まえた基準の設定

- ・ 現行の認定基準は、分譲住宅を想定した基準であり、賃貸住宅の実態に合わないとの指摘。

- ・ 維持管理・更新の容易性に係る専用配管の基準等は、区分所有住宅以外では適用しない。

- ・ 可変性の基準について、床下空間等の高さを含めて必要高さを算定できるよう合理化。

（2）耐震性に係る基準の見直し

- ・ 設計の実態を踏まえ、簡易な方法による計算を行えるようにする必要。
- ・ 近年の大規模地震等の新たな知見を踏まえて合理化する必要。

- ・ 一般的に用いられている保有水平耐力計算の結果を用いて簡易に変形角を確認する新たな計算方法を位置づけ。
- ・ 新たな計算法による場合の基準値を「応答層間変形角が1/75以下」とする。

（3）共同住宅等に係る規模の基準の見直し

- ・ 小規模な世帯の増加等を踏まえ、共同住宅等の実態に即した面積基準※の合理化が必要
- ※ 55㎡以上（地域の実情を勘案して所管行政庁が40㎡を下回らない範囲内で別に面積を定める場合にはその面積）

- ・ 共同住宅等の面積基準について、原則を合理化（55㎡→40㎡以上）。

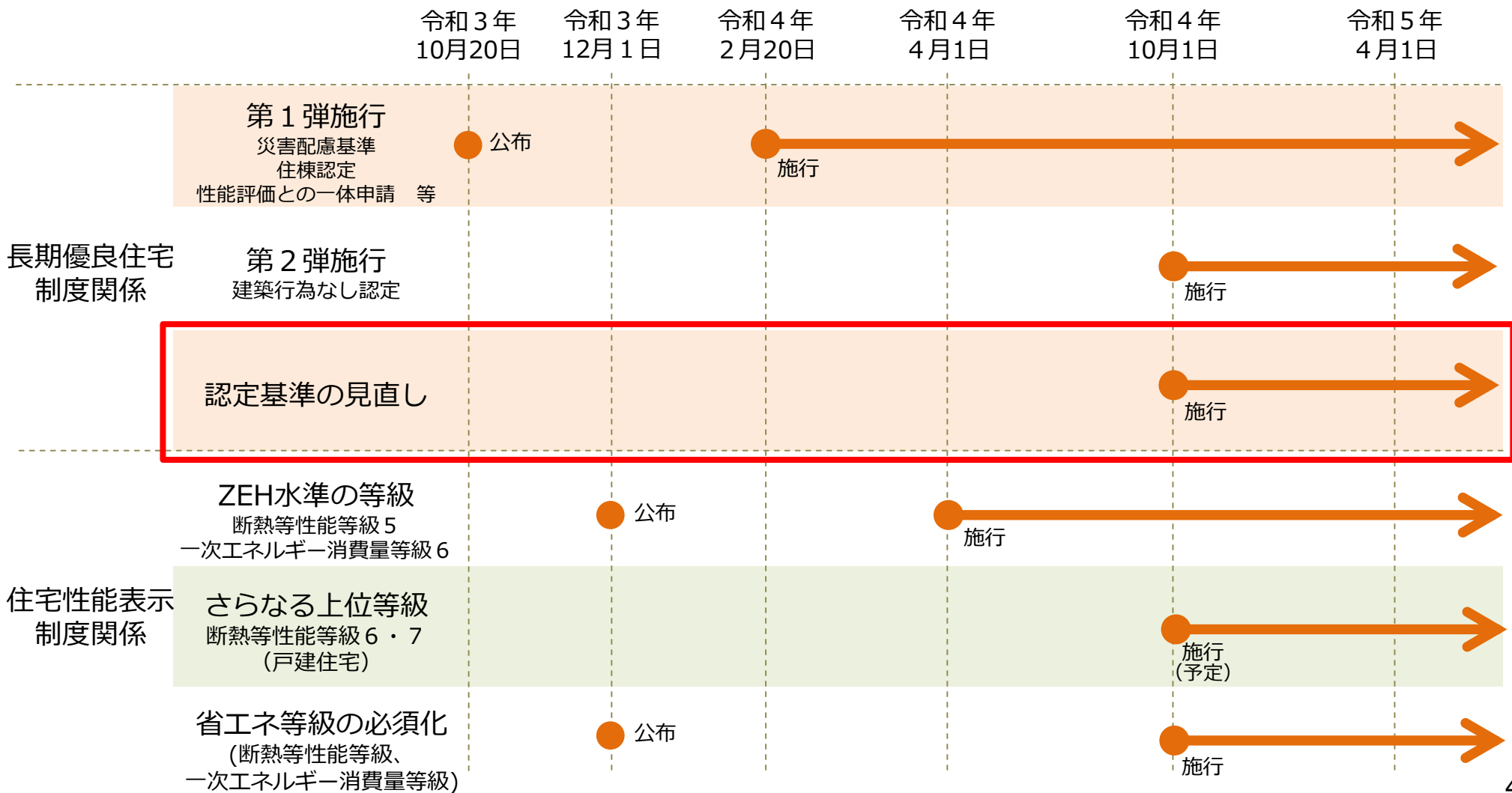
（4）その他近年の技術・知見の反映

- ・ 構造躯体等の劣化対策及び維持管理・更新の容易性に関する基準について、近年の技術・知見等に応じた基準に合理化が必要。

- ・ 劣化対策：RC造のかぶり厚を1cm減じることができると外装仕上げ材を新たに位置付け。
- ・ 維持管理・更新の容易性：樹脂管等を、配管の切断工事を軽減する対策として新たに位置付け。

施行スケジュール

・省エネ基準や耐震基準等の見直しについて、令和4年10月1日に施行予定。



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。

