

耐久性・可変性に関する基準 [長期優良住宅]

この基準は、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およ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ためのものです。長期優良住宅とは、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）」の規定により長期優良住宅建築等計画が認定された住宅をいいます。

(参考1) 長期優良住宅認定基準の概要

項目	長期優良住宅認定基準（平成21年2月24日国土交通省告示第209号等）の概要	
構造躯体等の劣化対策	<木造>劣化対策等級3に適合することに加え、次の①および②の措置を講じること ①床下空間および小屋裏空間毎に点検口を設置すること ②床下空間の有効高さを33cm以上とすること <鉄骨造>劣化対策等級3に適合することに加え、防錆措置の強化または木造と同一の措置を講じること <鉄筋コンクリート造>劣化対策等級3に適合することに加え、コンクリートの水セメント比が次の①または②のいずれかに適合していること ①水セメント比を45%以下とし、かつ、所定のかぶり厚さ以上とすること ②水セメント比を50%以下とし、かつ、かぶり厚さについて①で求められるものより1cm以上厚くすること	
耐震性	次の①または②のいずれかとする。 ①耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）等級2以上に適合すること（ただし、壁量基準による場合は等級3に適合すること。また、限界耐力計算による場合には別規定によることができる。） ②免震建築物（住宅性能表示基準で定める免震建築物）とすること	
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に適合すること（ただし、ガス管を除く等の運用規定有り） 更新対策等級（共用排水管）3に適合すること	
省エネルギー性	断熱等性能等級5、かつ、一次エネルギー消費量等級6に適合すること	
維持保全等	維持保全の期間	建築後の住宅の維持保全の期間が30年以上であること
	維持保全計画	次の①～⑥の項目が定められていること ①構造耐力上主要な部分、給排水管等について、仕様、点検の項目および予定時期が指定されたものであること ②①に掲げる部分の点検の予定時期がそれぞれ点検または更新から10年を超えないものであること ③点検結果を踏まえ、必要に応じて、調査、修繕または改良を行うこととされていること ④地震時および台風時の臨時点検を実施することとされていること ⑤住宅の劣化状況に応じて、維持保全の方法について見直しを行うこととされていること ⑥長期優良住宅建築等計画に変更があった場合に、必要に応じて維持保全の方法の変更をすることとされていること
まちなみ・景観への配慮	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および向上に配慮されたものであること	
住戸床面積	住戸床面積は、以下のとおりとすること（ただし、住戸の少なくとも一階の床面積は40m ² ） 一戸建住宅：75m ² 以上（所管行政庁が55m ² を下回らない範囲内で別に定める場合はその面積） 共同住宅等：40m ² 以上（所管行政庁が40m ² を下回らない範囲内で別に定める場合はその面積）	
可変性	【共同住宅・連続建て住宅・重ね建て住宅に適用】 躯体天井高（住戸専用部の構造躯体等の床版等に挟まれた空間の高さ）が2.65m以上であること	
バリアフリー性	【共同住宅等に適用】 高齢者等配慮対策等級（共用部分）等級3に適合すること（ただし、手すり、段差および高低差については適用しません）	

(参考2) 長期優良住宅に関する参考情報

- ・長期優良住宅の普及の促進に関する法律関連情報（国土交通省）
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html
- ・長期優良住宅について（一般社団法人住宅性能評価・表示協会）
<https://www.hyoukakyukai.or.jp/chouki/index.php>

○技術基準への適合を確認する手続について

「長期優良住宅」への適合については、所管行政庁から交付される長期優良住宅であることを証する「長期優良住宅に係る認定通知書等」の写しを検査機関にご提出いただくことにより確認します。