

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を定める件の案の概要

1. 適用範囲

新築住宅について適用する。

2. 長期使用構造等とするための措置

次に掲げる基準を満たすこととなる措置又はこれと同等以上の措置とする。

(1) 劣化対策

①求めるべき性能

数世代にわたり、構造躯体が使用できること。

②認定基準の具体的内容

イ. 鉄筋コンクリート造

劣化対策等級3に加え、コンクリート（軽量コンクリートを除く。以下同じ。）の水セメント比が次の1)又は2)のいずれか（中庸熱ポルトランドセメント又は低熱ポルトランドセメントを使用する場合にあっては1)）に適合していること。ただし、フライアッシュセメントを使用する場合にあっては混合物を除いた部分を、高炉セメントを使用する場合にあっては混合物の10分の3を除いた部分をその質量として用いるものとする。

1) 構造躯体等のコンクリートの水セメント比を45%以下とすること

2) 構造躯体等のコンクリートの水セメント比を50%以下とし、かつ、水セメント比50%の場合に等級3で求められるかぶり厚さを1cm上乗せすること

(参考) 劣化対策等級3の基準の内容（住宅性能表示制度）

①セメントの種類

②コンクリートの水セメント比

水セメント比を50%以下とするか、または、水セメント比を55%以下とし、かつ、かぶり厚さを1cm上乗せすること。

③部材の設計・配筋

④コンクリートの品質

⑤施工計画 等

ロ. 鉄骨造

劣化対策等級 3 に加え、1) 又は 2) のいずれかの基準に適合すること。

1) 次の表の (い) の区分に応じ、(ろ) のいずれかの措置を講じること。

表

(い)	(ろ)	
	防錆措置	
鋼材の厚さ	一般部	最下階（地階を除く。）の注脚部
15mm 以上 ↑ 12mm 以上 (等級 3)	評価方法基準の区分 1 以上の塗膜又はめっき処理	評価方法基準の区分 2 以上の塗膜又はめっき処理
12mm 以上 ↑ 9mm 以上 (等級 3)		評価方法基準の区分 3 以上の塗膜又はめっき処理
9mm 以上 ↑ 6mm 以上 (等級 3)	評価方法基準の区分 2 以上の塗膜又はめっき処理	評価方法基準の区分 4 以上の塗膜又はめっき処理
6mm 以上 ↑ 2.3mm 以上 (等級 3)	評価方法基準の区分 4 以上塗膜又はめっき処理	評価方法基準の区分 5 以上の塗膜又はめっき処理 若しくは、評価方法基準の区分 4 のめっき処理及び f, g 又は h のいずれかの塗膜

2) 次に掲げる措置を講じること。

a) 床下空間及び小屋裏空間（人通孔があれば 1 の空間とみなす。）ごとに点検口を設置すること。

b) 床下空間の有効高さを 330mm 以上とすること。ただし、浴槽を設置する部分等やむ得ないと認められる部分にあつて、床下空間の点検に支障をきたさない場合はこの限りではない。

ハ. 木造

劣化対策等級 3 に加え、次に掲げる措置を講じること。

1) 床下空間及び小屋裏空間（人通孔があれば 1 つの空間とみなす。）ごとに点検口を設置すること。

2) 床下空間の有効高さを 330mm 以上とすること。ただし、浴槽を設置する部分等やむ得ないと認められる部分にあつて、床下空間の点検に支障をきたさない場合はこの限りではない。

(参考) 劣化対策等級 3 の基準の内容 (住宅性能表示制度)

①外壁の軸組等に対する措置

外壁の軸組等については、通気構造措置の有無、樹種、薬剤処理、小径の組み合わせで防腐・防蟻措置を求める。

外壁構造	樹種	薬剤	小径
通気構造	—	—	13.5
	—	現場処理	—
	D1	—	12
	ヒノキ等	—	—
その他	—	K3	—

②土台の防蟻・防腐措置、浴室及び脱衣室の防水措置、地盤の防蟻措置

③床下の防湿措置・換気措置

④小屋裏の換気措置 等

(2) 耐震性

①求めるべき性能

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はかること。

②認定基準の具体的内容

次のイ、ロ又はハのいずれかによるものとする。

イ. 免震建築物であること (住宅性能表示制度に規定される免震建築物)。

ロ. 限界耐力計算による場合にあっては、次の 1) 又は 2) のいずれかの措置を講じること。

1) 地上部分の各階の安全限界変形の当該階の高さに対する割合がそれぞれ 1/100 (木造である階にあっては、1/40) 以下であること。

2) 木造の場合にあっては、各階の変形 (平成 12 年国土交通省告示第 1457 号第 9 の建築物に生ずる水平力と当該水平力により建築物に生ずる変位の関係を満たすものとする。) をそれぞれ当該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、評価方法基準第 5 の 1 の 1 - 1 (3) イの基準に適合すること。

ハ. 耐震等級 (倒壊等防止) 等級 2 の基準に適合すること (限界耐力計算による場合を除く。)

※時刻歴応答解析等による場合は上記と同等以上の性能を有することを確認するものとする。

(3) 維持管理・更新の容易性

①求めるべき性能

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。

②認定基準の具体的内容

次に掲げる基準に適合すること。

イ. 維持管理対策等級（専用配管）等級3

（参考）維持管理対策等級（専用配管）等級3の基準の内容（住宅性能表示制度）

- 1) 構造躯体及び仕上げ材に影響を及ぼすことなく、点検及び清掃（排水管に限る。）を行うことができること。
- 2) 構造躯体に影響を及ぼすことなく専用配管の補修を行うことができること。
- 3) 他住戸の専用部分に立ち入ることなく、当該住戸の専用配管の点検、清掃及び補修を行うことができること。

ロ. 維持管理対策等級（共用配管）等級3

ただし、共用配管について、区画された堅穴であるパイプスペース内に設置されており、維持管理の円滑な実施のために必要な措置が講じられている場合にあつては、当該共用配管が専用部に立ち入らずに維持管理を行えることを求めないものとする。

（参考）維持管理対策等級（共用配管）等級3の基準の内容（住宅性能表示制度）

- 1) 構造躯体及び仕上げ材に影響を及ぼすことなく、共用配管の点検、清掃及び補修を行うことができること。
- 2) 専用部分に立ち入ることなく共用配管の点検、清掃及び補修を行うことができること。

ハ. 更新対策等級（共用排水管）等級3

ただし、共用排水管について、区画された堅穴であるパイプスペース内に設置されており、更新の円滑な実施のために必要な措置が講じられている場合にあつては、当該共用排水管が専用部に立ち入らずに更新を行えることを求めないものとする。

（参考）更新対策等級（共用排水管）等級3の基準の内容（住宅性能表示制度）

- 1) 更新時のはつり工事、配管切断工事等を軽減できる措置がとられている又は増設更新を行うことができること。
- 2) 構造躯体に影響を及ぼすことなく共用排水管の更新を行うことができること。
- 3) 専用部分に立ち入ることなく、共用排水管の更新を行うことができること。

(4) 可変性

①求めるべき性能

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。

②認定基準の具体的内容

躯体天井高（住宅性能表示制度に規定される住戸専用部の構造躯体等の床版等に挟まれた空間）が2,650mm以上であること。

(参考) 住宅性能表示制度の内容

- 1) 躯体天井高（○mm以上）を明示
- 2) 住戸専用部の構造躯体の壁または柱の有無を明示

(5) バリアフリー性能

①求めるべき性能

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。

②認定基準の具体的内容

高齢者等対策等級（共用部分）等級3に適合すること。ただし、手すり、段差及び高低差については適用しない。

(6) 省エネルギー性能

①求めるべき性能

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。

②認定基準の具体的内容

省エネルギー対策等級4に適合すること。

3. 維持保全の方法の基準

(1) 基準の考え方

建築時から将来を見据えて、定期的な点検等に関する計画が策定されていることを求める。

(2) 認定基準の具体的内容

- ① 法第2条第3項各号に掲げる部分について、仕様、点検の項目及び予定時期が指定されたものであること。

※法第2条第3項各号に掲げる部分

- 1) 基礎、土台、壁、柱等（構造耐力上主要な部分関係）
- 2) 屋根、開口部等（雨水の浸入を防止する部分関係）
- 3) 給水又は排水の配管設備（給水設備・排水設備関係）

- ② ①に掲げる部分の点検の予定時期がそれぞれ点検又は更新から 10 年を超えないものであること。
- ③ 地震時及び台風時の臨時点検を実施することとされていること。
- ④ 住宅の劣化状況等に応じて、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。
- ⑤ 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することとされていること。