

長期優良住宅の認定基準について

1. 長期使用構造等

・ 構造躯体の耐久性

(法第6条第1項第1号、第2条第4項第1号イ)

・ 構造躯体の耐震性

(法第6条第1項第1号、第2条第4項第1号ロ)

・ 内装・設備の維持管理の容易性

(法第6条第1項第1号、第2条第4項第3号)

・ 変化に対応できる空間の確保

(法第6条第1項第1号、第2条第4項第2号)

・ 省エネルギー性能の確保

(法第6条第1項第1号、第2条第4項第4号)

・ 将来のバリアフリー改修に対応するための必要なスペースの確保

(法第6条第1項第1号、第2条第4項第4号)

2. 維持保全

(法第6条第1項第3号及び第4号)

3. 面積

(法第6条第1項第2号)

4. 住環境への配慮

(法第6条第1項第5号、第4条第2項第3号)

1. 長期使用構造等

該当条文

(定義)

第二条 (略)

2・3 (略)

4 この法律において「長期使用構造等」とは、住宅の構造及び設備であって、次に掲げる措置が講じられたものをいう。

一 当該住宅を長期にわたり良好な状態で使用するために次に掲げる事項に関し誘導すべき国土交通省令で定める基準に適合させるための措置

イ 前項第一号及び第二号に掲げる住宅の部分の構造の腐食、腐朽及び摩損の防止

ロ 前項第一号に掲げる住宅の部分の地震に対する安全性の確保

二 居住者の加齢による身体の機能の低下、居住者の世帯構成の異動その他の事由による住宅の利用の状況の変化に対応した構造及び設備の変更を容易にするための措置として国土交通省令で定めるもの

三 維持保全を容易にするための措置として国土交通省令で定めるもの

四 日常生活に身体の機能上の制限を受ける高齢者の利用上の利便性及び安全性、エネルギーの使用の効率性その他住宅の品質又は性能に関し誘導すべき国土交通省令で定める基準に適合させるための措置

5・6 (略)

(認定基準等)

第六条 所管行政庁は、前条第一項から第三項までの規定による認定の申請があった場合において、当該申請に係る長期優良住宅建築等計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

一 建築をしようとする住宅の構造及び設備が長期使用構造等であること。

二～五 (略)

2～7 (略)

具体的内容

1. 基本的考え方

① 求めるべき性能とそれへ誘導するための要求水準について

認定基準の要求水準の設定にあたっては、現時点の知見や評価技術を踏まえて、所管行政庁が評価可能なものとするとともに、市場動向や民間事業者による供給可能性を踏まえて、求めるべき性能を目指して、誘導していくものとする。

- ② 住宅性能表示制度の活用について
要求水準の設定にあたっては、住宅の性能をはかる“共通のモノサシ”である住宅性能表示制度における評価基準との整合を考慮する。
- ③ 長期優良住宅に求める耐久性と維持管理の考え方について
住宅の長寿命化(長期使用)の実現のためには、構造躯体の建設時の耐久性と長期にわたる維持管理とを合理的に組み合わせることが求められるところであるが、維持管理のレベルの評価が困難なことから、建設段階において一定以上の劣化対策を求めることとする。一方、建設段階の性能を過大に求めないよう要求水準を設定する。
- ④ 長期使用構造等に求めるべき性能としては、維持管理段階における適切な措置(点検・補修・更新等)を前提としつつ、建設段階において住宅の長寿命化(長期使用)を実現するための性能を規定する方向で検討中。

[求めるべき性能(案)]

- (1) 耐久性(法第2条第4項第1号イ)
長期にわたり住宅の構造躯体が使用できるために必要な劣化対策が講じられていること
- (2) 耐震性(法第2条第4項第1号ロ)
地震国日本として、大規模な地震で倒壊しないだけでなく、必要な点検・補修により使用を継続できるような耐震性が確保されていること
- (3) 維持管理の容易性(法第2条第4項第3号)
計画的な維持管理の実現を容易にするための必要な措置が講じられていること
- (4) 可変性(法第2条第4項第2号)
長期使用を可能とする社会的耐用性として、一定程度の可変性(間取りの変更の容易性)を確保するための措置が講じられていること
- (5) その他(法第2条第4項第4号)
長期にわたって存在し次世代に引き継がれていく社会的資産として、政策的に誘導すべき住宅の質を確保する観点から、省エネルギー性能やバリアフリー性能が確保されていること

2. 基準の設定案

個別性能の要求水準(案)

(住宅性能表示制度における評価基準に照らして、次に掲げる性能を要求)

- ① 耐久性・・・ 計画的に維持管理を行うことを前提として、3世代(75年~90年程度)にわたり使用することを可能にするための劣化対策(劣化対策等級3)に加えて、次のいずれかの措置が講じられている

こと

- (1) 構造躯体の劣化をさらに軽減させるための措置（柱などに耐久性の高い樹種を使用するなど）
 - (2) 構造躯体の維持管理を容易にするための措置（床下や小屋裏等を点検するための開口の設置など）
- ② 耐震性・・・ 地震被災後の補修・利用継続を容易にする措置として、建築基準法において求める耐震性（住宅性能表示制度では耐震等級1）に加え、構造躯体の損傷を軽減するための措置（住宅性能表示制度では耐震等級2や、免震構造を参酌にしつつ、実効的な水準を検討中。）
- ③ 維持管理の容易性
- ・・・ 配管等の維持管理について、構造躯体や仕上げ材に影響を及ぼすことなく、点検、清掃及び補修ができるなど、配管等の配置を工夫するなどの措置（維持管理対策等級3（専用配管・共用配管）を中心に検討）
また、共用排水管の更新時において、いわゆる道連れ工事の軽減措置が講じられているなどの措置（更新対策等級3（共用排水管）を中心に検討）
- ④ 可変性・・・ 将来の一定程度の間取りの変更を考慮して、配管、配線などのための一定の躯体天井高を確保するなどの措置（構造や建て方、所有形態などを考慮して、それぞれに応じた要求水準を設定。）
- ⑤ その他・・・ 住宅の共用部分について、高齢者居住安定法に基づく設計指針において求める配慮事項（高齢者等対策等級3（共用部分））
省エネルギー法に基づく次世代省エネルギー基準（省エネルギー対策等級4）

* 長期使用構造等に関する認定基準の設定にあたっては、別途、構造、材料等を専門とする学識経験者の意見を踏まえるとともに、業界団体等からのヒアリングにより市場動向を踏まえつつ、検討することとする。

2. 維持保全

該当条文

(定義)

第二条 (略)

2 (略)

3 この法律において「維持保全」とは、次に掲げる住宅の部分又は設備について、点検又は調査を行い、及び必要に応じ修繕又は改良を行うことをいう。

- 一 住宅の構造耐力上主要な部分として政令で定めるもの
- 二 住宅の雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの
- 三 住宅の給水又は排水の設備で政令で定めるもの

4～6 (略)

(認定基準等)

第六条 所管行政庁は、前条第一項から第三項までの規定による認定の申請があった場合において、当該申請に係る長期優良住宅建築等計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

一・二 (略)

三 前条第一項又は第二項の規定による認定の申請に係る長期優良住宅建築等計画にあっては、次に掲げる基準に適合すること。

イ 建築後の住宅の維持保全の方法が当該住宅を長期にわたり良好な状態で使用するために誘導すべき国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

ロ・ハ (略)

四 前条第三項の規定による認定の申請に係る長期優良住宅建築等計画にあっては、次に掲げる基準に適合すること。

イ 建築後の住宅の維持保全の方法の概要が当該住宅を三十年以上にわたり良好な状態で使用するため適切なものであること。

ロ (略)

五 (略)

2～7 (略)

具体的内容

1. 基本的考え方

① 維持保全計画の基準の定め方について

各部位・各設備の点検や更新等の時期・内容については、それぞれの設計耐用

年数によって異なることから、また、設計耐用年数が明らかでないものも多く存在することから、基準を一律に設定することが必ずしも合理的ではないため、市場の動向等を調査し、点検時期・点検内容を設定するものとする。

2. 基準案

- ① 維持保全計画に記載すべき項目については、法第2条第3項に定める維持保全を行う住宅又は設備の範囲において、先行の事例を参考に規定する方向で検討中。

〔維持保全計画に記載すべき項目(例)〕

- ・基礎、土台、壁、柱等における定期点検の時期・内容（法第2条第3項第1号関係）
 - ・屋根、開口部等における定期点検の時期・内容（同項第2号関係）
 - ・給水管、排水管等における定期点検の時期・内容（同項第3号関係）
- ※災害時などには、住宅の損傷状況を臨時点検することも必要。

- ② 定期点検については、少なくとも10年ごとに点検を実施するものとする。（住宅品質確保促進法において、新築住宅の瑕疵担保責任の期間が10年と定められていることを踏まえ設定）

その他検討すべき論点

- 計画的維持管理への意識の醸成をいかにすすめるか。

住宅の維持管理に関する住宅所有者の意識が乏しく、計画が策定されていない現状（一部ハウスメーカーが供給するものによっては維持管理プログラムあり）を踏まえると、まずは、本法律案に基づく措置を含めて、維持保全に関する計画の作成を誘導するなど、計画的な維持管理への意識の醸成を図るべきではないか。

3. 面積

該当条文

(認定基準等)

第六条 所管行政庁は、前条第一項から第三項までの規定による認定の申請があった場合において、当該申請に係る長期優良住宅建築等計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

一 (略)

二 建築をしようとする住宅の規模が国土交通省令で定める規模以上であること。

三～五 (略)

2～7 (略)

具体的内容

1. 基本的考え方

- ① 長期優良住宅については、居住面積の面でも良質なストックに相応しい水準を確保することが必要。
- ② 長期優良住宅は、生活の変化に対応できる可変性を備えることから、生活の変化等に応じたリフォーム等を行うことが可能。
- ③ 一方で、世帯構成の大きな変化（子供の独立等）などライフステージに応じた住み替えを進めることも重要。そのためには、既存住宅の流通促進が大切であり、長期優良住宅についてもライフステージの各段階に対応したストックの形成が必要。

2. 基準の設定案

上記を踏まえ、面積要件としては、平均的な世帯を想定した良質な居住水準を確保するために必要な最低限の規模（※）を原則としつつ、併せて、今後、増大が想定される高齢単身者向け住宅についても認定の対象とすることを可能とする。

○共同住宅 都市居住型誘導居住面積水準 75㎡以上

ただし、高齢者に配慮した一定の仕様を備えた共同住宅にあっては、40㎡以上（共同住宅の1人世帯誘導居住面積水準）

○戸建て住宅 一般型誘導居住面積水準 100㎡以上

※ 原則型の面積基準については、「住生活基本計画（全国計画）」（平成18年

9月19日閣議決定)に規定されている3人世帯の誘導居住面積水準を採用。

【参考：世帯構成の変化見通し】

世帯の将来推計からは、今後、平均的な世帯規模は縮小傾向をたどるとともに、単身世帯のシェアの拡大、特に高齢単身世帯の増加が見込まれる。

※1. 1世帯当たり人員 2.55人(2005年) → 2.39人(2025年)

※2. 一人世帯割合 29.5%(2005年) → 36.0%(2025年)

※3. 高齢者(65才以上)一人世帯割合 7.9%(2005年) → 13.5%(2025年)

(資料)「日本の将来推計人口(平成18年12月推計)」及び「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(平成20年3月推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)

その他の検討すべき論点

○ ワンフロアの床面積要件を設定すべきか

総床面積に関する要件を満たすものであっても、狭小敷地の3階建て住宅等を長期優良住宅に認定することは問題ではないか。

これへの対応を含め、総床面積の要件だけではなく、戸建てについては、ワンフロアとして確保すべき面積の要件を設けるべきかどうか。

4. 住環境への配慮

該当条文

第四条 国土交通大臣は、長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

2 基本方針には、次に掲げる事項を定めるものとする。

一・二 （略）

三 次条第一項に規定する長期優良住宅建築等計画の第六条第一項の認定に関する基本的事項

四 （略）

3～5 （略）

（認定基準等）

第六条 所管行政庁は、前条第一項から第三項までの規定による認定の申請があった場合において、当該申請に係る長期優良住宅建築等計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

一～四 （略）

五 その他基本方針のうち第四条第二項第三号に掲げる事項に照らして適切なものであること。

2～7 （略）

具体的内容

1. 基本的考え方

- ① 住宅の「量」の確保から「質」の向上へ住宅政策が転換する中、住宅の長寿命化を図る第一歩として、住宅それ自体の単体の性質、すなわち長期使用構造等と維持管理に関する事項を中心として、法制度（本法案）を整備。一方、住宅はまちを構成する重要な要素であり、長期優良住宅は長期にわたってまちの一部を形成することになることから、まちなみ等との調和について一定の配慮も必要。
- ② 本法案においては、まちなみ等との調和について、明示的な規定がないものの、本法案の「認定に関する基本的事項」として「基本方針」に定め、その結果、「認定基準」として位置付けることを検討する。
- ③ このような法案の目的と法案におけるまちなみ等との調和についての制度的位置付けを踏まえ、長期優良住宅とまちなみ等との関係を整理する必要がある。

2. 基準の設定案

長期優良住宅は、地域にふさわしいまちなみ等の内容が示されている場合は、その調和を求める。

具体的には、まちづくりは地方公共団体が主体的に行うことを踏まえ、法律に基づき地方公共団体が策定する景観計画や地区整備計画の定められた地区計画の区域においては、認定の際に当該計画との調和を求める。

その他検討すべき論点

- 調和が求められるまちなみ等の内容は、認定申請者にとって事前明示性が確保されるようなことが重要ではないか。
- 地区計画や景観計画といった法律に基づき行政により策定される計画のほか、民間の契約である協定（行政が認可を与えて地域のとりきめとするもの）であっても、その調和を求めることを可能とすべきではないか。
- 地区計画や景観計画といった法律に基づき策定される計画のほか、地方公共団体の条例で定められたまちづくりの計画等であっても、その調和を求めることを可能とすべきではないか。
- 長期優良住宅の認定主体である所管行政庁が都道府県、地区計画等まちづくり計画等の担当部局が市町村の場合など、主体が異なる場合、十分な連絡調整が必要ではないか。