

長期優良住宅 新築 の認定基準〔概要〕

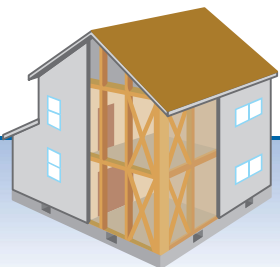
「長期優良住宅」の認定を受けるためには、次のような認定基準を満たすことが必要です。

「長期使用構造等」に関する項目

長期優良住宅認定制度は、「一戸建ての住宅」「共同住宅等」のどちらも利用できます。

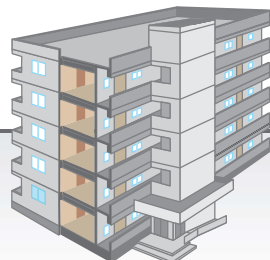
一戸建ての住宅

一戸建ての住宅で人の居住の用に供する部分を有しないものに限り、



共同住宅等

共同住宅、長屋その他の一戸建ての住宅以外の住宅をいい、店舗等との併用住宅を含みます。



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。

→ 詳しくは、5～6 ページ



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図るため、損傷のレベルの低減を図ること。

→ 詳しくは、7～9 ページ



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設備配管について、維持管理（点検・清掃・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。

→ 詳しくは、10・11 ページ



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。

→ 詳しくは、12～16 ページ

認定基準の詳しい内容は「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（平成21年2月24日国土交通省告示第209号）」をご覧ください。

また、認定基準は住宅性能表示制度の評価方法基準を引用しているため、そちらもあわせてご参照ください。

5～16 ページでポイントを紹介していますが、詳細は下記より検索ください。

住宅性能表示制度の「評価方法基準」の等級 について

評価方法基準

検索



可変性（共同住宅・長屋）

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。



バリアフリー性（共同住宅等）

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スペースが確保されていること。

その他の項目



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。



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。



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。



災害配慮

自然災害による被害の発生の防止又は軽減に配慮されたものであること。



性能項目等	長期優良住宅（新築）認定基準の概要		一戸建ての住宅	共同住宅等
劣化対策	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		○	○
	木造	床下空間の有効高さ確保及び床下・小屋裏の点検口設置 など		
	鉄骨造	柱、梁、筋かいに使用している鋼材の厚さ区分に応じた防錆措置 または 上記木造の基準		
	鉄筋コンクリート造	水セメント比を減するか、かぶり厚さを増す		
耐震性	次のいずれかに該当する場合 耐震等級（倒壊等防止） 等級2 （階数が2以下の木造建築物等で壁量計算による場合にあっては 等級3 ^{※1} ） 耐震等級（倒壊等防止） 等級1 かつ 安全限界時の層間変形を1/100（木造の場合1/40）以下 耐震等級（倒壊等防止） 等級1 かつ 各階の張り間方向及びけた行方向について所定の基準 ^{※2} に適合するもの（鉄筋コンクリート造等の場合に限る） 品確法に定める免震建築物		○	○
維持管理・更新の容易性	維持管理対策等級（専用配管） 等級3		○	○
	維持管理対策等級（共用配管） 等級3 更新対策（共用排水管） 等級3		—	○
省エネルギー性	断熱等性能等級 等級5 かつ 一次エネルギー消費量等級 等級6		○	○

次ページから、これらの項目について解説します

可変性	躯体天井高さ 2,650mm 以上		—	○ (共同住宅及び長屋に適用)
バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級（共用部分） 等級3 ※一部の基準を除く		—	○
居住環境	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。 ※申請先の所管行政庁に確認が必要		○	○
住戸面積	一戸建ての住宅	75㎡以上 ※少なくとも1の階の床面積が40㎡以上（階段部分を除く面積）	○	○
	共同住宅等	40㎡以上 ※地域の実情を勘案して所管行政庁が別に定める場合は、その面積要件を満たす必要がある		
維持保全計画	以下の部分・設備について定期的な点検・補修等に関する計画を策定 ・住宅の構造耐力上主要な部分 ・住宅の雨水の浸入を防止する部分 ・住宅に設ける給水又は排水のための設備 政令で定めるものについて仕様並びに点検の項目及び時期を設定		○	○
災害配慮	災害発生リスクのある地域においては、そのリスクの高さに応じて、所管行政庁が定めた措置を講じる。 ※申請先の所管行政庁に確認が必要		○	○

※1：屋根へPV等を載せた場合は、仕様に関わらず重い屋根の壁量基準が適用されます。

※2：各階の張り間方向及びけた行方向について、それぞれDsが鉄筋コンクリート造の場合は0.3（鉄骨鉄筋コンクリート造の場合は0.25）かつ各階の応答変位の当該高さに対する割合が1/75以下であること又はDsが鉄筋コンクリート造の場合は0.55（鉄骨鉄筋コンクリート造の場合は0.5）であること。