

○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

(平成二十一年二月二十四日)

(国土交通省告示第二百九号)

改正	平成二四年	三月二九日	国土交通省告示第三四九号	
	同	二六年	二月二五日同	第一五三号
	同	二七年	五月二九日同	第六八四号
	同	二八年	二月 八日同	第二九三号
	令和	元年十一月十五日	同	第七八二号
	令和	三年十二月 一日	同	第一八一六号
	令和	四年 八月十六日	同	第八三三号

長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則(平成二十一年国土交通省令第三号)第一条各項及び第五条の規定に基づき、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次のように定める。

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

第1 趣旨

この告示は、長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則(以下「規則」という。)第1条各項に規定する国土交通大臣が定める措置及び規則第5条に規定する国土交通大臣が定める維持保全の方法の基準について定めるものとする。

第2 定義

この告示における用語の定義は、評価方法基準(平成13年国土交通省告示第1347号)に定めるもののほか、次に定めるところによる。

1. この告示において「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。以下「法」という。)第2条第1項に規定する住宅をいう。
2. この告示において「一戸建ての住宅」とは、規則第4条第1号に規定する一戸建ての住宅をいう。
3. この告示において「共同住宅等」とは、規則第4条第2号に規定する共同住宅等をいう。
4. この告示において「認定対象住戸」とは、一戸建ての住宅又は共同住宅等に含まれる一の住戸であって、法第6条第1項の認定(以下単に「認定」という。)の対象となるものをいう。
5. この告示において「認定対象建築物」とは、認定対象住戸を含む建築物をいう。

第3 長期使用構造等とするための措置

規則第1条各項に規定する国土交通大臣が定める措置については、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. 構造躯体等の劣化対策

(1) 適用範囲

全ての住宅に適用する。

(2) 住宅を新築しようとする場合の基準(以下「新築基準」という。)

評価方法基準第5の3の3—1(3)の等級3の基準に適合し、かつ、次の①から③までに掲げる認定対象建築物の構造の種類に応じ、それぞれ次に掲げる基準に適合すること。

① 木造

次に掲げる基準に適合すること。

イ 区分された床下空間(人通孔等により接続されている場合は、接続されている床下空間を1の部分とみなす。)ごとに点検口を設けること。

ロ 区分された小屋裏空間(人通孔等により接続されている場合は、接続されている小屋裏空間を1の小屋裏空間とみなす。)ごとに点検口を設けること。

ハ 床下空間の有効高さを330mm以上とすること。ただし、浴室の床下等当該床下空間の有効高さを330mm未満とすることがやむ得ないと認められる部分で、当該部分の点検を行うことができ、かつ、当該部分以外の床下空間の点検に支障をきたさない場合にあっては、この限りでない。

② 鉄骨造

柱(ベースプレートを含む。以下②において同じ。)、はり又は筋かいに使用されている鋼材にあっては、次の表1の(い)項に掲げる鋼材の厚さの区分に応じ、それぞれ同表の(ろ)項に掲げるイ又はロ(鋼材の厚さが6mm以上の区分における最下階(地階を除く。))の柱脚部にあっては、イからハまでのいずれかの防錆措置が講じられていること又は①に掲げる基準に適合すること。

表1

(い)	(ろ)	
鋼材の厚さ	防錆措置	
	一般部	最下階(地階を除く。))の柱脚部
15mm以上		イ 表2における区分3から区分5

		までのいずれかの塗膜 ロ 表3における区分3から区分6 までのいずれかのめっき処理
12mm以上	イ 表2における区分2から区分5までのいずれかの塗膜 ロ 表3における区分1から区分6までのいずれかのめっき処理	イ 表2における区分4から区分5までのいずれかの塗膜 ロ 表3における区分4から区分6までのいずれかのめっき処理
9mm以上	イ 表2における区分3から区分5までのいずれかの塗膜 ロ 表3における区分3から区分6までのいずれかのめっき処理	イ 表2における区分5の塗膜 ロ 表3における区分5又は区分6のいずれかのめっき処理
6mm以上	イ 表2における区分4又は区分5のいずれかの塗膜 ロ 表3における区分4から区分6までのいずれかのめっき処理	イ 表2における区分5の塗膜 ロ 表3における区分5又は区分6のいずれかのめっき処理 ハ 表3における区分4のめっき処理及び表2におけるf、g又はhのいずれかの塗膜
2.3mm以上	イ 表2における区分5の塗膜 ロ 表3における区分5又は区分6のいずれかのめっき処理	イ 表3における区分6のめっき処理 ロ 表3における区分5又は区分6のいずれかのめっき処理及び表2におけるf、g又はhのいずれかの塗膜
1 この表において「柱脚部」とは、柱の脚部をコンクリートに埋め込む場合にあっては当該鋼材のうちコンクリート上端の下方10cmから上方1mまでの範囲の全面をいい、柱の脚部をコンクリートに埋め込む場合以外の場合にあっては当該鋼材下端から1mまでの範囲の全面をいう。 2 この表において「一般部」とは、最下階(地階を除く。)の柱脚部以外の部分をいう。		

表2

		下塗り1		下塗り2		中塗り・上塗り	
			塗り回数		塗り回数		塗り回数
区分1	a	鉛・クロムフリーさび止めペイント	1回	—	—	鉛・クロムフリーさび止めペイント	1回
	b	ジンクリッチプライマー	1回	—	—	—	—
	c	2液形エポキシ樹脂プライマー	1回	—	—	—	—
区分2	d	厚膜形ジンクリッチペイント	1回	—	—	—	—
	e	鉛・クロムフリーさび止めペイント	2回	—	—	合成樹脂調合ペイント	2回
	f	2液形エポキシ樹脂プライマー	1回	—	—	合成樹脂調合ペイント	2回
	g	2液形エポキシ樹脂プライマー	1回	—	—	2液形エポキシ樹脂エナメル	1回
区分3	h	2液形エポキシ樹脂プライマー	1回	—	—	2液形エポキシ樹脂エナメル	2回
	i	ジンクリッチプライマー	1回	—	—	2液形厚膜エポキシ樹脂エナメル	1回
区分4	j	ジンクリッチプライマー	1回	2液形エポキシ樹脂プライマー	1回	2液形エポキシ樹脂エナメル	1回
区分5	k	ジンクリッチプライマー	1回	2液形エポキシ樹脂プライマー	1回	2液形エポキシ樹脂エナメル	2回
	l	ジンクリッチプライマー	1回	2液形厚膜エポキシ	1回	2液形厚膜エポキシ樹	2回

	マー	樹脂プライマー	脂エナメル
1	この表においてa、c、e、f、g及びhの塗膜は、コンクリートに埋め込む部分には使用しないものとする。		
2	この表においてc、f、g及びh以外の塗膜は、めっき処理を施した鋼材には使用しないものとする。		
3	この表においてc、g及びhの塗膜をめっき処理を施した鋼材に使用する場合は、1にかかわらずコンクリートに埋め込む部分に使用できるものとする。		
4	この表において下塗り1及び下塗り2は工場内にて行うものとする。		
5	この表において「鉛・クロムフリーさび止めペイント」とは、日本産業規格K5674に規定する鉛・クロムフリーさび止めペイント1種をいう。		
6	この表において「ジンクリッチプライマー」とは、日本産業規格K5552に規定するジンクリッチプライマーをいう。		
7	この表において「2液形エポキシ樹脂プライマー」とは、日本産業規格K5551に規定する構造物さび止めペイントA種をいう。		
8	この表において「厚膜形ジンクリッチペイント」とは、日本産業規格K5553に規定する厚膜形ジンクリッチペイントをいう。		
9	この表において「2液形エポキシ樹脂エナメル」とは、日本産業規格K5659に規定する鋼構造物用耐候性塗料の中塗り塗料の規格に適合する膜厚が約30 μ m以上のものをいう。		
10	この表において「合成樹脂調合ペイント」とは、日本産業規格K5516に規定する合成樹脂調合ペイントをいう。		
11	この表において「2液形厚膜エポキシ樹脂プライマー」とは、日本産業規格K5551に規定する構造物用さび止めペイントB種をいう。		
12	この表において「2液形厚膜エポキシ樹脂エナメル」とは、日本産業規格K5659に規定する鋼構造物用耐候性塗料の中塗り塗料の規格に適合する膜厚が約60 μ mから120 μ mまでのものをいう。		

表3

	めっき処理
区分1	片面付着量が30g/m ² 以上60g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき
	両面付着量が60g/m ² 以上120g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき又は
	両面付着量表示記号Z06、Z08、Z10、F06、F08若しくはF10に該当する溶融亜鉛め

	つき鋼材
区分2	片面付着量が60g/m ² 以上90g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき
	両面付着量が120g/m ² 以上180g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき又は 両面付着量表示記号Z12、Z14若しくはF12に該当する溶融亜鉛めっき鋼材
区分3	片面付着量が90g/m ² 以上120g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき
	両面付着量が180g/m ² 以上240g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき又は 両面付着量表示記号Z18、Z20、Z22若しくはF18に該当する溶融亜鉛めっき鋼材
区分4	片面付着量が120g/m ² 以上180g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき
	両面付着量が240g/m ² 以上360g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき、両面付着量表示記号 Z25、Z27、Z35若しくはZ37に該当する溶融亜鉛めっき鋼材又はY18に該当する溶 融亜鉛—5%アルミニウム合金めっき鋼材
区分5	片面付着量が180g/m ² 以上225g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき
	両面付着量が360g/m ² 以上450g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき、両面付着量表示記号 Z45若しくはZ60に該当する溶融亜鉛めっき鋼材、AZ70、AZ90若しくはAZ120に該 当する溶融55%アルミニウム—亜鉛合金めっき鋼材又はY20若しくはY22に該当す る溶融亜鉛—5%アルミニウム合金めっき鋼材
区分6	片面付着量が225g/m ² 以上の溶融亜鉛めっき
	両面付着量が450g/m ² 以上の溶融亜鉛めっき、両面付着量表示記号がZ45若しくは Z60に該当する溶融亜鉛めっき鋼材、AZ150、AZ170、AZ185若しくはAZ200に該 当する溶融55%アルミニウム—亜鉛合金めっき鋼材又はY25、Y27、Y35、Y45若し くはY60に該当する溶融亜鉛—5%アルミニウム合金めっき鋼材
1	この表において「溶融亜鉛めっき」とは、日本産業規格H8641に規定する溶融亜鉛め つきをいう。
2	この表において「溶融亜鉛めっき鋼材」とは、日本産業規格G3302に規定する溶融亜 鉛めっき鋼板及び鋼帯をいう。
3	この表において「溶融55%アルミニウム—亜鉛合金めっき鋼材」とは日本産業規格 G3321に規定する溶融55%アルミニウム—亜鉛合金めっき鋼板及び鋼帯をいう。
4	この表において「溶融亜鉛—5%アルミニウム合金めっき鋼材」とは日本産業規格 G3317に規定する溶融亜鉛—5%アルミニウム合金めっき鋼板及び鋼帯をいう。
5	この表において「両面付着量」とは、3点平均最小付着量をいう。

③ 鉄筋コンクリート造

コンクリート(軽量コンクリートを除く。)の水セメント比が、次のイ又はロのいずれか(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イ)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。

イ 最小かぶり厚さが次の表の(い)項に掲げる部位の区分に応じ、それぞれ同表の(ろ)項(イ)項に掲げるものである場合においては、水セメント比が45%以下であること。

表

(い)			(ろ)	
部位			最小かぶり厚さ	
			(イ)	(ロ)
直接土に接しない部分	耐力壁以外の壁又は床	屋内	2cm	3cm
		屋外	3cm	4cm
	耐力壁、柱又ははり	屋内	3cm	4cm
		屋外	4cm	5cm
直接土に接する部分	壁、柱、床、はり又は基礎の立上り部分	4cm	5cm	
	基礎(立上り部分及び捨てコンクリートの部分を除く。)	6cm	7cm	
注 外壁の屋外に面する部位にタイル貼り、モルタル塗り、外断熱工法による仕上げその他これらと同等以上の性能を有する処理が施されている場合にあつては、屋外側の部分に限り、(ろ)項に掲げる最小かぶり厚さを1cm減ずることができる。				

ロ 最小かぶり厚さがイの表の(い)項に掲げる部位の区分に応じ、それぞれ同表の(ろ)項(ロ)項に掲げるものである場合においては、水セメント比が50%以下であること。

(3) 住宅を増築し、又は改築しようとする場合の基準(以下「増改築基準」という。)

評価方法基準第5の3の3—1(4)の等級3の基準に適合し、かつ、次の①から③までに掲げる認定対象建築物の構造の種類に応じ、それぞれ次に掲げる基準に適合するこ

と。ただし、仕様に応じた維持管理のために必要な点検間隔を置く場合における評価方法基準第5の3の3—1(4)の等級3の基準の適用については、評価方法基準第5の3の3—1(3)イ①a中「地面からの高さ1m以内の部分」とあるのは「地面からの高さ1m以内の部分で床下空間に露出している部分及び増築又は改築の工事において露出する部分」と、評価方法基準第5の3の3—1(3)イ①b中「土台」とあるのは「土台のうち床下空間に露出している部分及び増築又は改築の工事において露出する部分」と、評価方法基準第5の3の3—1(3)イ①f(ii)中「4m以下ごとに」とあるのは「5m以下ごとに」とすることができる。また、評価方法基準第5の3の3—1(4)ハ①bの基準を適用した場合にあっては、評価方法基準第5の3の3—1(4)ハ①b(i)の基準を適用しない。

① 木造

次に掲げる基準に適合すること。

イ (2)①に掲げる基準(点検口から目視等により床下空間の各部分の点検を行うことができる場合にあつては、当該基準のうち(2)①ハに掲げる基準を除く。)に適合すること。

ロ 評価方法基準第5の3の3—1(4)イ①a(iv)(b)、(v)(b)、(vi)(b)又は(vii)(b)の基準のいずれかを適用した場合にあつては、仕様に応じた維持管理のために必要な点検間隔を置くものとする。

② 鉄骨造

次に掲げる基準に適合すること。

イ (2)②に掲げる基準又は①イに掲げる基準に適合すること。

ロ 評価方法基準第5の3の3—1(4)ロ①a(ii)((4)イ①a(vi)(b)に係る部分に限る。)又は(iii)((4)イ①a(vii)(b)に係る部分に限る。)の基準のいずれかを適用した場合にあつては、仕様に応じた維持管理のために必要な点検間隔を置くものとする。

③ 鉄筋コンクリート造

評価方法基準第5の3の3—1(4)ハ①aの基準を適用する場合にあつてはイに掲げる基準に適合し、評価方法基準第5の3の3—1(4)ハ①bの基準を適用する場合にあつてはロに掲げる基準に適合すること。

イ (2)③に掲げる基準に適合すること。

ロ 次の(a)から(c)までの方法により確かめられたコンクリートの中性化深さ(以下「中性化深さ」という。)が、次の表の(i)項に掲げる築年数に応じ、耐力壁、柱又ははりの最小かぶり厚さのうち最も小さいものの数値が30mm以上40mm未満

である場合は同表の(ろ)項(イ)項に掲げる数値を、40mm以上である場合は同表の(ろ)項(ハ)項に掲げる数値を超えないこと。ただし、建築時に一定の品質管理がなされていると認められるときは、同表の(ろ)項(イ)項に代えて同表の(ろ)項(ロ)項を、同表の(ろ)項(ハ)項に代えて同表の(ろ)項(ニ)項を用いることができる。

(a) 採取条件

供試体又は削孔粉(以下「供試体等」という。)は、共用部分で仕上げ材のない箇所からの採取とし、地上階数が3以下である場合は1以上の階において、地上階数が4以上6以下である場合は最上階と最下階(地上に限る。)を含む2以上の階において、地上階数が7以上である場合は最上階・中間階・最下階(地上に限る。)を含む3以上の階において、当該階ごとに3箇所以上採取すること。ただし、評価方法基準第5の3の3—1(3)ハ①b(i)又は(ii)の基準に適合する場合にあっては、地上階数が5以下である場合は各階のうち少なくとも1の階において1箇所以上、地上階数が6以上である場合は最上階において1箇所以上採取することで足りるものとする。

(b) 採取方法

供試体等の採取の方法は、日本産業規格A1107に規定する方法又はこれと同等と認められる方法によること。

(c) 測定方法

中性化深さの測定方法は、日本産業規格A1152に規定する方法又はこれと同等と認められる方法によること。なお、測定結果のうち、中性化が最も進行している箇所の中性化深さの数値を用いて評価することとする。

表

(い)	(ろ)			
	最小かぶり厚さ 30mm以上40mm未満		最小かぶり厚さ 40mm以上	
	(イ)	(ロ)	(ハ)	(ニ)
10年未満	4mm	5mm	7mm	8mm
10年以上20年未満	6mm	8mm	10mm	11mm
20年以上30年未満	7mm	9mm	12mm	14mm
30年以上40年未満	8mm	11mm	14mm	16mm

40年以上50年未満	9mm	12mm	16mm	18mm
50年以上60年未満	10mm	14mm	17mm	20mm
60年以上70年未満	11mm	15mm	19mm	22mm
70年以上80年未満	12mm	16mm	20mm	23mm
80年以上90年未満	13mm	17mm	21mm	25mm
90年以上100年未満	13mm	18mm	22mm	26mm

(4) 長期優良住宅維持保全計画の認定を受けて住宅の維持保全を行おうとする場合の基準（以下「既存基準」という。）

次の①から③までに掲げる住宅の区分に応じ、それぞれ次に掲げる基準に適合すること。

① 平成21年6月3日以前に新築し、又は平成28年3月31日以前に増築し、若しくは改築した住宅(③に該当するものを除く。) 増築又は改築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請が平成28年4月1日にされていたならば適用された(3)に掲げる基準に適合すること。

② 平成21年6月4日以後に新築した住宅(当該新築した日以後、増築し、又は改築していないものに限る。以下同じ。) 当該新築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請がされていたならば適用された(2)に掲げる基準に適合し、かつ、次のイからハまでに掲げる認定対象建築物の構造の種類に応じ、それぞれ次に掲げる基準に適合すること。

イ 木造

評価方法基準第5の3の3—1(4)イ①bに掲げる基準に適合していること。

ロ 鉄骨造

評価方法基準第5の3の3—1(4)ロ①bに掲げる基準に適合していること。

ハ 鉄筋コンクリート造

評価方法基準第5の3の3—1(4)ハ①cに掲げる基準に適合していること。

③ 平成28年4月1日以後に増築し、又は改築した住宅 当該増築又は改築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請がされていたならば適用された(3)に掲げる基準に適合すること。

2. 耐震性

(1) 適用範囲

全ての住宅に適用する。

(2) 新築基準

次の①から⑤までのいずれかに定めるところにより、基準に適合すること。

① 評価方法基準第5の1の1—1(3)イによる場合

認定対象建築物のうち、建築基準法(昭和25年法律第201号)第20条第1項第1号に規定する建築物以外の認定対象建築物について、次のイからハまでのいずれかの基準に適合すること。

イ 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。ただし、地上部分の各階の安全限界変形(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第82条の5第5号イに規定する安全限界変形をいう。以下同じ。)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。

ロ 木造の建築物にあっては、各階の変形(平成12年建設省告示第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。)について、各階の安全限界変形をそれぞれ75%以下とした変形を当該各階の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 評価方法基準第5の1の1—1(3)の等級2又は等級3の基準に適合すること。ただし、建築基準法施行令第82条の5第5号ハの表に規定するGsの数值は平成12年建設省告示第1457号第10第1項の規定に従って計算するものとし、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 $1/75$ (木造である階にあっては、 $1/30$)以下であること。

② 評価方法基準第5の1の1—1(3)ロによる場合

認定対象建築物のうち、建築基準法第20条第1項第1号に規定する建築物以外の認定対象建築物について、次のイ又はロのいずれかの基準に適合すること。

イ 評価方法基準第5の1の1—1(3)の等級2又は等級3の基準に適合すること。

ロ 建築基準法施行令第82条に規定する保有水平耐力計算により評価方法基準第5の1の1—1(3)の等級1の基準に適合することが確認された鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物であり、当該建築物の各階の張り間方向及びびけた行方向について、それぞれ次の(a)又は(b)のいずれかに適合するものであること。

- (a) 次に掲げる基準に適合すること。
- (i) 各階のDsの数值（建築基準法施行令第82条の3第2号に規定するDsの数值をいう。(b)において同じ。）が、当該階が鉄筋コンクリート造の場合にあっては0.3、鉄骨鉄筋コンクリート造の場合にあっては0.25であること。
 - (ii) 極めて稀に（数百年に一度程度）発生する地震による力（建築基準法施行令第88条第3項に定めるもの）によって地上部分の各階に生ずる応答変位の当該階の高さに対する割合（構造躯体の損傷抑制性能を適切に評価できる方法と認められる方法により確かめられたものに限る。）が1/75以下であること。
- (b) 各階のDsの数值が、当該階が鉄筋コンクリート造の場合にあっては0.55、鉄骨鉄筋コンクリート造の場合にあっては0.5であること。
- ③ 評価方法基準第5の1の1—1(3) ハからチまで(ホ及びへ①bを除く。)による場合
認定対象建築物のうち、建築基準法第20条第1項第1号に規定する建築物以外の認定対象建築物について、評価方法基準第5の1の1—1(3)の等級2又は等級3の基準に適合すること。
- ④ 評価方法基準第5の1の1—1(3)ホ又はへ①bによる場合
認定対象建築物のうち、建築基準法第20条第1項第1号に規定する建築物以外の認定対象建築物について、評価方法基準第5の1の1—1(3)の等級3の基準に適合すること。この場合において、当該認定対象建築物が評価方法基準第5の1の1—1(3)ホ①の表3の令第43条第1項の表の(二)に掲げる建築物の項に掲げるものであって、当該認定対象建築物の屋根に再生可能エネルギー源(太陽光、風力その他非化石エネルギー源のうち、エネルギー源として永続的に利用することができるものと認められるものをいう。)の利用に資する設備を設ける場合にあっては、評価方法基準第5の1の1—1(3)ホ①の表3において、令第43条第1項の表の(一)又は(三)に掲げる建築物の項に掲げるものとみなすこととする。
- ⑤ 評価方法基準第5の1の1—3による場合
評価方法基準第5の1の1—3(3)の免震建築物の基準に適合すること。
- (3) 増改築基準
評価方法基準第5の1の1—1(4)の等級1の基準又は評価方法基準第5の1の1—3(4)の基準に適合すること。
- (4) 既存基準

次の①から③までに掲げる住宅の区分に応じ、それぞれ次に掲げる基準に適合すること。

- ① 平成21年6月3日以前に新築し、又は平成28年3月31日以前に増築し、若しくは改築した住宅(③に該当するものを除く。) 増築又は改築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請が平成28年4月1日にされていたならば適用された(3)に掲げる基準に適合すること。
- ② 平成21年6月4日以後に新築した住宅 当該新築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請がされていたならば適用された(2)に掲げる基準に適合し、かつ、評価方法基準第5の1の1-1(4)ロ又は1-3(4)ロ及びハに掲げる基準に適合すること。
- ③ 平成28年4月1日以後に増築し、又は改築した住宅 当該増築又は改築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請がされていたならば適用された(3)に掲げる基準に適合すること。

3. 可変性

(1) 適用範囲

住宅のうち、共同住宅及び長屋に適用する。

(2) 新築基準

認定対象住戸について、評価方法基準第5の4の4-4(3)イ①及び②に定められた躯体天井高が2,650mm以上であること。ただし、認定対象住戸が区分所有住宅(法第5条第1項に規定する区分所有住宅をいう。以下同じ。)以外の共同住宅又は長屋である場合は、躯体天井高及び専用配管の設置が可能な床下空間その他の当該認定対象住戸の可変性の確保に有効な空間の高さの合計が2,650mm以上であること。

(3) 増改築基準

次の①又は②のいずれかに適合すること。

- ① (2)に掲げる基準に適合すること。
- ② 認定対象住戸の居室(建築基準法第2条第4号に規定する居室をいう。)の床の上面から天井の下面までの空間の内法高さ(当該内法高さが2以上ある場合にあっては、当該居室の床面積の2分の1以上が該当する空間の内法高さ)が2,400mm以上であること。

(4) 既存基準

次の①から③までに掲げる住宅の区分に応じ、それぞれ次に掲げる基準に適合すること。

- ① 平成21年6月3日以前に新築し、又は平成28年3月31日以前に増築し、若しくは改築した住宅（③に該当するものを除く。） 増築又は改築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請が平成28年4月1日にされていたならば適用された(3)に掲げる基準に適合すること。
- ② 平成21年6月4日以後に新築した住宅 当該新築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請がされていたならば適用された(2)に掲げる基準に適合すること。
- ③ 平成28年4月1日以後に増築し、又は改築した住宅 当該増築又は改築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請がされていたならば適用された(3)に掲げる基準に適合すること。

4. 維持管理・更新の容易性

(1) 適用範囲

全ての住宅に適用する。ただし、(2)②及び③並びに(3)②及び③((4)において適用する場合を含む。)については、一戸建ての住宅には適用しない。

(2) 新築基準

次に掲げる基準に適合すること。ただし、共用配管について、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っては、当該共用配管に評価方法基準第5の4の4—2(3)イ⑦及び4—3(3)イ①dの基準を適用せず、区分所有住宅以外の共同住宅等であって、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っては、評価方法基準第5の4の4—1(3)イ③の基準を適用せず、かつ、4—2(3)イ⑥中「人通孔その他当該配管に人が到達できる経路(専用部分に立ち入らないで到達できるものに限る。)」とあるのは「人通孔その他当該配管に人が到達できる経路」と、4—3(3)イ①c中「人通孔その他当該配管に人が到達できる経路(専用部分に立ち入らないで到達できるものに限り、共用部分の仕上げ材等の軽微な除去を伴い到達できるものを含む。)」とあるのは「人通孔その他当該配管に人が到達できる経路(共用部分の仕上げ材等の軽微な除去を伴い到達できるものを含む。)」とする。

- ① 評価方法基準第5の4の4—1(3)の等級3の基準に適合すること。ただし、専用配管のうち、ガス管に係るものを除く。
- ② 評価方法基準第5の4の4—2(3)の等級3の基準に適合すること。ただし、共用配管のうち、ガス管に係るものを除く。
- ③ 評価方法基準第5の4の4—3(3)イの等級3の基準に適合すること。

(3) 増改築基準

次に掲げる基準に適合すること。ただし、専用配管及び共用配管について、現状支障なく使用できている場合で、長期優良住宅建築等計画に評価方法基準第5の4の4—1(3)イ①及び②、4—2(3)イ①及び②並びに4—3(3)イ①a及びbの基準に適合するよう将来更新することを記載する場合にあっては、当該専用配管及び共用配管に当該基準は適用せず、共用配管について、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っては、当該共用配管に評価方法基準第5の4の4—2(3)イ⑦及び4—3(3)イ①dの基準は、適用せず、区分所有住宅以外の共同住宅等であって、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っては、評価方法基準第5の4の4—1(3)イ③の基準を適用せず、かつ、4—2(3)イ⑥中「人通孔その他当該配管に人が到達できる経路(専用部分に立ち入らないで到達できるものに限る。)」とあるのは「人通孔その他当該配管に人が到達できる経路」と、4—3(3)イ①c中「人通孔その他当該配管に人が到達できる経路(専用部分に立ち入らないで到達できるものに限る。共用部分の仕上げ材等の軽微な除去を伴い到達できるものを含む。)」とあるのは「人通孔その他当該配管に人が到達できる経路(共用部分の仕上げ材等の軽微な除去を伴い到達できるものを含む。)」とする。

- ① 専用配管のうちガス管に係るものを除き、評価方法基準第5の4の4—1(4)の等級3の基準に適合すること。ただし、現状支障なく使用できている場合で、共同住宅等の専用配管でパイプスペースから認定対象住戸内への引き込み部分がシンダーコンクリート等へ埋め込まれている場合にあっては、当該専用配管については評価方法基準第5の4の4—1(3)イ①の基準は適用せず、現状支障なく使用できている場合で、一戸建ての住宅の専用配管で床下から屋外へ接続する部分が基礎下に配管されている場合にあっては、当該専用配管については評価方法基準第5の4の4—1(3)イ②の基準は、適用しない。
- ② 評価方法基準第5の4の4—2(4)の等級3の基準に適合すること。ただし、共用配管のうちガス管に係るものを除く。
- ③ 評価方法基準第5の4の4—3(4)イの等級3の基準に適合すること。

(4) 既存基準

次の①から③までに掲げる住宅の区分に応じ、それぞれ次に掲げる基準に適合すること。

- ① 平成21年6月3日以前に新築し、又は平成28年3月31日以前に増築し、若しくは改築した住宅(③に該当するものを除く。) 増築又は改築に係る長期優良住宅建築等

計画の認定の申請が平成28年4月1日にされていたならば適用された(3)に掲げる基準に適合すること。この場合において、(3)中「長期優良住宅建築等計画に」とあるのは「長期優良住宅維持保全計画に」とする。

② 平成21年6月4日以後に新築した住宅 当該新築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請がされていたならば適用された(2)に掲げる基準に適合し、かつ、次のイからハまでに掲げる基準に適合すること。

イ 評価方法基準第5の4の4—1(4)イ②の基準に基準に適合すること。たし、専用配管のうちガス管に係るものを除く。

ロ 評価方法基準第5の4の4—2(4)イ②の基準に基準に適合すること。ただし、専用配管のうちガス管に係るものを除く。

ハ 評価方法基準第5の4の4—3(4)イ①bの基準に基準に適合すること。

③ 平成28年4月1日以後に増築し、又は改築した住宅 当該増築又は改築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請がされていたならば適用された(3)に掲げる基準に適合すること。この場合において、(3)中「長期優良住宅建築等計画に」とあるのは「長期優良住宅維持保全計画に」とする。

5. 高齢者等対策

(1) 適用範囲

住宅のうち、共同住宅等に適用する。

(2) 新築基準

評価方法基準第5の9の9—2(3)の等級3の基準(ハ①a及びb、ハ①cのうちイ①c及びdに係る部分、ハ②a(iii)のうちロ②a(iv)に係る部分、ハ②bのうちイ②bに係る部分並びにハ③b及びcを除く。)に適合すること。

(3) 増改築基準

評価方法基準第5の9の9—2(4)の等級3の基準((3)ハ①a及びb、(3)ハ①cのうち(3)イ①c及びdに係る部分、(3)ハ②a(iii)のうち(3)ロ②a(iv)に係る部分、(3)ハ②bのうち(3)イ②bに係る部分並びに(3)ハ③b及びcを除く。)に適合すること。ただし、各階を連絡する共用階段のうち少なくとも一つについて、その両側に手すりが設置されている場合にあつては、評価方法基準第5の9の9—2(3)ハ③の基準は、適用しない。

(4) 既存基準

次の①から③までに掲げる住宅の区分に応じ、それぞれ次に掲げる基準に適合すること。

- ① 平成21年6月3日以前に新築し、又は平成28年3月31日以前に増築し、若しくは改築した住宅（③に該当するものを除く。） 増築又は改築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請が平成28年4月1日にされていたならば適用された(3)に掲げる基準に適合すること。
- ② 平成21年6月4日以後に新築した住宅 当該新築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請がされていたならば適用された(2)に掲げる基準に適合し、かつ、評価方法基準第5の9の9—2(4)イ②に掲げる基準に適合すること。この場合において、評価方法基準第5の9の9—2(4)イ①中「(3)イ」とあるのは「(3)ハ」とする。
- ③ 平成28年4月1日以後に増築し、又は改築した住宅 当該増築又は改築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請がされていたならば適用された(3)に掲げる基準に適合すること。

6. 省エネルギー対策

(1) 適用範囲

全ての住宅に適用する。

(2) 新築基準

評価方法基準第5の5の5—1(3)の等級5の基準に適合し、かつ、次の①又は②のいずれかに適合すること。

- ① 評価方法基準第5の5の5—2(3)の等級6の基準に適合すること。
- ② 共同住宅等であって、次のイ又はロに掲げる基準に適合するものであること。

イ 当該共同住宅等の各住戸の設計一次エネルギー消費量(実際の設計仕様の条件を基に算定した一次エネルギー消費量をいう。以下同じ。)の合計((a)に定める方法により算出した数値をいう。)が、当該各住戸の基準一次エネルギー消費量(床面積、設備等の条件により定まる基準となる一次エネルギー消費量をいう。以下同じ。)の合計((b)に定める方法により算出した数値をいう。)を超えないこと。

(a) 当該共同住宅等の各住戸の設計一次エネルギー消費量の合計は、評価方法基準第5の5の5—2(2)イ①に定める方法により算出した各住戸の設計一次エネルギー消費量(建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令(平成28年経済産業省・国土交通省令第1号。以下「基準省令」という。)第4条第1項に規定するエネルギー利用効率化設備による設計一次エネルギー消費量の削減量のうち、太陽光発電設備による設計一次エネルギー消費量の削減量を除いて求めるものとする。)を合計した数値とする。

(b) 当該共同住宅等の各住戸の基準一次エネルギー消費量の合計は、評価方法基準第5の5の5—2(2)イ②に定める方法により算出した各住戸の基準一次エネルギー消費量を合計した数値とする。この場合において、 R_E (評価方法基準第5の5の5—2(2)イ②に定める数値をいう。以下同じ。)は0.8とする。

ロ 当該共同住宅等の各住戸及び共用部分(このロにおいて「住宅用途部分」という。)の設計一次エネルギー消費量の合計((a)に定める方法により算出した数値をいう。)が、住宅用途部分の基準一次エネルギー消費量の合計((b)に定める方法により算出した数値をいう。)を超えないこと。

(a) 住宅用途部分の設計一次エネルギー消費量の合計は、イ(a)により算出した数値と基準省令第4条第4項に定める方法により算出した共用部分の設計一次エネルギー消費量(同令第2条第1項に規定するエネルギー効率化設備による設計一次エネルギー消費量の削減量のうち、太陽光発電設備による設計一次エネルギー消費量の削減量を除いて求めるものとする。)とを合計した数値とする。

(b) 住宅用途部分の基準一次エネルギー消費量の合計は、イ(b)に定める方法により算出した数値と基準省令第5条第4項に定める方法により算出した共用部分の基準一次エネルギー消費量とを合計した数値とする。この場合において、基準省令第5条第4項において準用する同令第3条中「 $E_{ST} = (E_{SAC} + E_{SV} + E_{SL} + E_{SW} + E_{SEV} + E_M) \times 10^{-3}$ 」とあるのは「 $E_{ST} = \{(E_{SAC} + E_{SV} + E_{SL} + E_{SW} + E_{SEV}) \times 0.8 + E_M\} \times 10^{-3}$ 」とする。

(3) 増改築基準

次の①又は②のいずれかに適合すること。

① 評価方法基準第5の5の5—1(4)の等級4の基準に適合すること。ただし、増築又は改築をしない部分については、評価方法基準第5の5の5—1(4)ハ④の基準は、適用しない。

② 評価方法基準第5の5の5—1(4)の等級3の基準に適合し、かつ、次のイ又はロのいずれかに適合すること。ただし、増築又は改築をしない部分については、評価方法基準第5の5の5—1(4)ハ⑤の基準は、適用しない。

イ 評価方法基準第5の5の5—2(4)の等級4の基準に適合すること。

ロ 共同住宅等であって、次の(a)又は(b)に掲げる基準に適合し、かつ、評価方法基準第5の5の5—2(4)ハ⑤に掲げる基準に適合すること。

(a) (2)②イに掲げる基準に適合すること。この場合において、 R_E は1.0とする。

(b) (2)②ロに掲げる基準に適合すること。この場合において、(2)②ロ(a)中「設計一次エネルギー消費量(同令第2条第1項に規定するエネルギー利用効率化設備による設計一次エネルギー消費量の削減量のうち、太陽光発電設備による設計一次エネルギー消費量の削減量を除いて求めるものとする。)」とあるのは「設計一次エネルギー消費量」と、(2)②ロ(b)中「合計した数値とする。この場合において、基準省令第5条第4項において準用する同令第3条中「 $E_{ST} = (E_{SAC} + E_{SV} + E_{SL} + E_{SW} + E_{SEV} + E_M) \times 10^{-3}$ 」とあるのは「 $E_{ST} = \{(E_{SAC} + E_{SV} + E_{SL} + E_{SW} + E_{SEV}) \times 0.8 + E_M\} \times 10^{-3}$ 」とする。」とあるのは「合計した数値とする。」とする。

(4) 既存基準

次の①から④までに掲げる住宅の区分に応じ、それぞれ次に掲げる基準に適合すること。

- ① 平成21年6月3日以前に新築し、又は平成28年3月31日以前に増築し、若しくは改築した住宅(④に該当するものを除く。) 増築又は改築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請が平成28年4月1日にされていたならば適用された(3)に掲げる基準に適合すること。
- ② 平成21年6月4日から令和4年9月30日までに新築した住宅(当該新築した日以後、増築し、又は改築していないものに限る。) 当該新築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請がされていたならば適用された(2)に掲げる基準に適合し、かつ、評価方法基準第5の5の5—1(4)ニに掲げる基準に適合すること。
- ③ 令和4年10月1日以後に新築した住宅(当該新築した日以後、増築し、又は改築していないものに限る。) 当該新築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請がされていたならば適用された(2)に掲げる基準に適合し、かつ、評価方法基準第5の5の5—1(4)ニ及び5—2(4)イ②に掲げる基準に適合すること。
- ④ 平成28年4月1日以後に増築し、又は改築した住宅 当該増築又は改築に係る長期優良住宅建築等計画の認定の申請がされていたならば適用された(3)に掲げる基準に適合すること。

第4 維持保全の方法の基準

規則第5条に規定する認定対象建築物の維持保全の方法の基準は、次に掲げるところにより、点検の時期及び内容が長期優良住宅建築等計画等に定められていることとする。

1. 法第2条第3項各号に掲げる住宅の部分について、点検の対象となる部分の仕様に応じた点検の項目及び時期が定められたものであること。

2. 1. の点検の時期が、それぞれ認定対象建築物の建築の完了又は直近の点検、修繕若しくは改良から10年を超えないものであること。
3. 点検の結果を踏まえ、必要に応じて、調査、修繕又は改良を行うこととされていること。
4. 地震時及び台風時に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等の変更があった場合に、必要に応じて維持保全の方法を変更することとされていること。

附 則

この告示は、法の施行の日(平成二十一年六月四日)から施行する。

附 則 (平成二四年三月二九日国土交通省告示第三四九号)
(施行期日)

- 1 この告示は、平成二十四年四月一日から施行する。
(経過措置)
- 2 この告示の施行前にされた長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成二十年法律第八十七号)第五条第一項から第三項までの規定による認定の申請については、なお従前の例による。

附 則 (平成二六年二月二五日国土交通省告示第一五三号)
(施行期日)

- 1 この告示は、公布の日から施行する。
(経過措置)
- 2 この告示の施行前にされた長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成二十年法律第八十七号)第五条第一項から第三項までの規定による認定の申請並びに第八条第一項及び第二項の規定による変更の認定の申請については、なお従前の例によることができる。

附 則 (平成二七年五月二九日国土交通省告示第六八四号)
この告示は、建築基準法の一部を改正する法律の施行の日(平成二十七年六月一日)から施行する。

附 則 (平成二八年二月八日国土交通省告示第二九三号)
この告示は、平成二十八年四月一日から施行する。

附 則 (令和元年十一月十五日国土交通省告示第七八二号)

(施行期日)

- 1 この告示は令和元年十一月十六日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の日前にされた長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成二十年法律第八十七号）第五条第一項から第三項まで（これらの規定を同法第八条第二項において準用する場合を含む。）の認定の申請であって、この告示の施行の際、同法第六条第一項（同法第八条第二項において準用する場合を含む。）の認定をするかどうかの処分がされていないものに係る認定については、なお従前の例による。

附 則（令和三年十二月一日国土交通省告示第千四百八十六号）

この告示は、公布の日から施行する。ただし、第3の6(3)の改正規定は、令和四年四月一日から施行する。

附 則（令和四年八月十六日国土交通省告示第八三三号）

(施行期日)

- 1 この告示は、令和四年十月一日（以下「施行日」という。）から施行する。ただし、第3の1(2)及び(3)の改正規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 2 施行日前にされた長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成二十年法律第八十七号。以下「長期優良住宅法」という。）第五条第一項から第五項までの規定による認定の申請であって、この告示の施行の際、まだその認定をするかどうかの処分がされていないものについての認定の処分については、なお従前の例による。
- 3 令和五年三月三十一日以前にされた長期優良住宅法第五条第一項から第五項までの規定による認定の申請（前項に規定するものを除く。）であって、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成十一年法律第八十一号。以下「住宅品質確保法」という。）第六条の二第五項の確認書若しくは住宅性能評価書（同条第一項の規定による求め（同条第二項の規定による住宅性能評価の申請と併せてするものを含む。）を施行日前にしたものに限る。）又はこれらの写しを添えてされたものについての認定の処分については、なお従前の例による。
- 4 この告示の施行の際現に長期優良住宅法第六条第一項の認定を受けている又は施行日以後に前二項の規定によりなお従前の例によることとされる同条第一項の認定を受ける長期優良住宅建築等計画の変更については、なお従前の例による。
- 5 施行日前にされた住宅品質確保法第六条の二第一項の規定による求め（同条第二項の

規定により住宅性能評価の申請と併せてするものを含む。) であって、この告示の施行の際、まだ長期使用構造等であるかどうかの確認がされていないものについての確認については、なお従前の例による。