



# 「認定基準」について

「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。

**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。

**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。

**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。

**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。

**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。

**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。

**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。

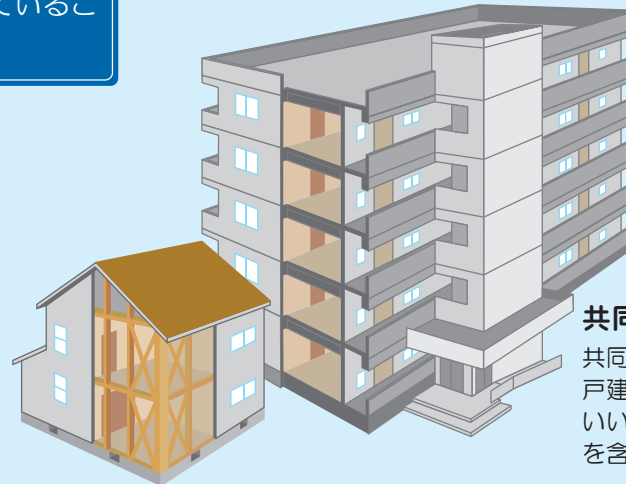
**住戸面積**  
良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。

**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防止又は軽減に配慮されたものであること。

### 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です。



### 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。

※「長期使用構造等」とは、[劣化対策][耐震性][省エネルギー性][維持管理・更新の容易性][可変性][バリアフリー性]の6つの性能項目です。

## 長期優良住宅（新築）の認定基準 [概要]

性能項目等	新築基準の概要	一戸建ての住宅	共同住宅等	性能項目等	新築基準の概要	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） <b>等級3</b> かつ 構造の種類に応じた基準			バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級（共用部分） <b>等級3</b> ※一部の基準を除く	—	○	
	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	○	○		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	○	○
	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					住戸面積	一戸建ての住宅 75㎡以上 共同住宅等 40㎡以上	○
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） <b>等級2</b> （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 <b>等級3</b> <sup>※1</sup> ） 耐震等級（倒壊等防止） <b>等級1</b> 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） <b>等級1</b> かつ 各階の張り間方向及びびけた行方向について所定の基準 <sup>※2</sup> に適合するもの（鉄筋コンクリート造等の場合に限る）	○	○	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〕		○	○
	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				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	○	○
省エネルギー性	断熱等性能等級 <b>等級5</b> かつ 一次エネルギー消費量等級 <b>等級6</b>	○	○	可変性		躯体天井高さ 2,650mm 以上	—	○ (共同住宅及び長屋に適用)
維持管理・更新の容易性	維持管理対策等級（専用配管） <b>等級3</b>	○	○					
	維持管理対策等級（共用配管） <b>等級3</b> 更新対策（共用排水管） <b>等級3</b>	—	○					

※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。

長期使用構造等・維持保全計画 について

長期使用構造等

検索

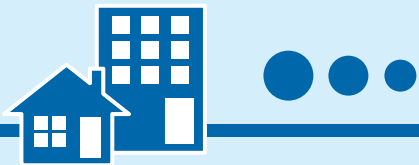


住宅性能表示制度の「評価方法基準」の 等級 について

評価方法基準

検索





# 「認定手続き」から「工事完了後」の基本的な流れ

## 「認定手続き」の流れ

※申請は着工前までに行う必要があります

長期使用構造等であるかの確認の申請

確認書等の交付

認定申請

認定/着工

## 「工事完了後」の流れ

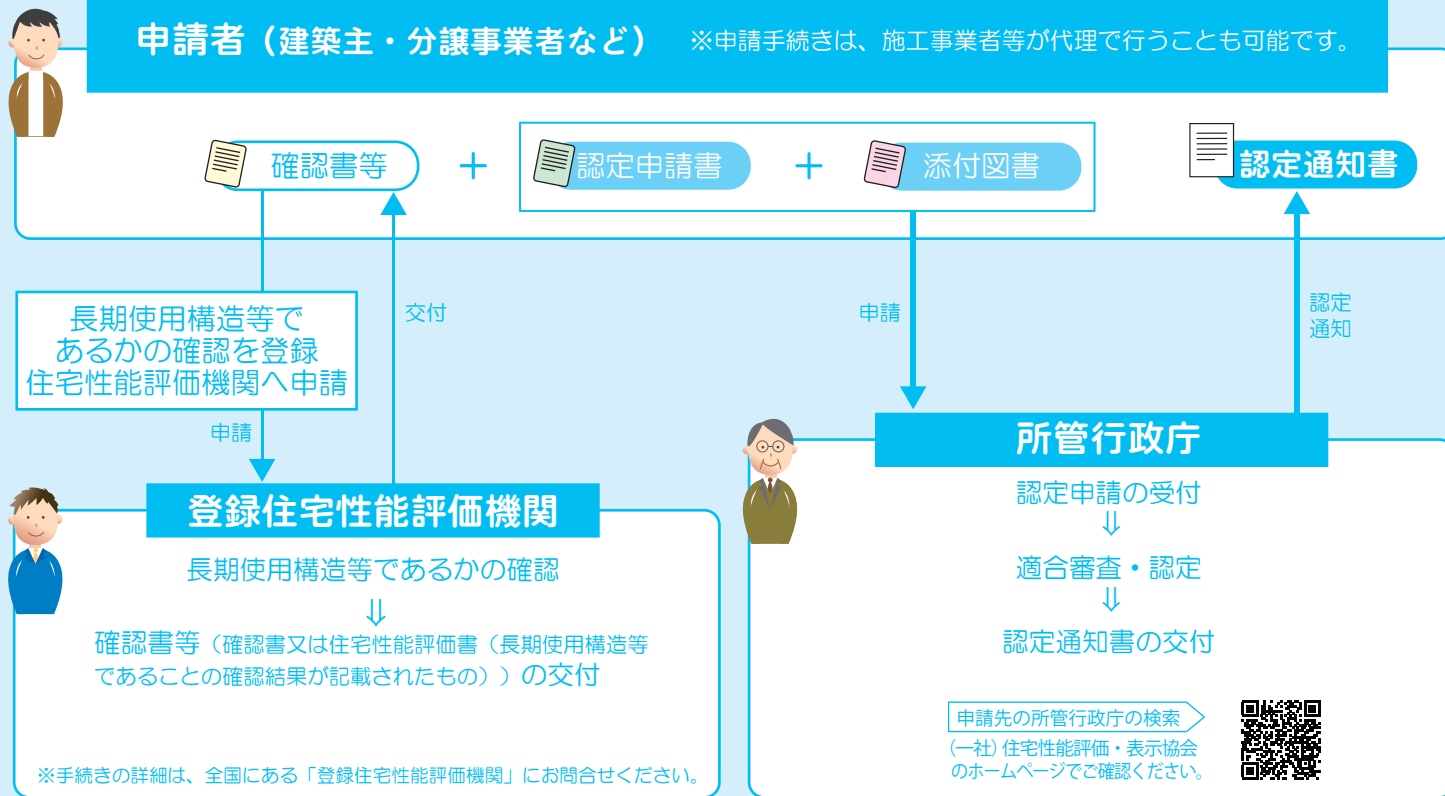
工事完了

維持保全計画に基づく点検

調査・修繕・改良  
(必要に応じて)

記録の作成・保存

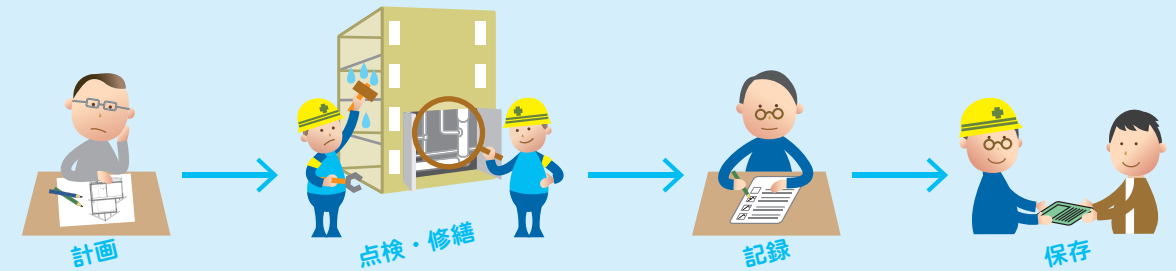
申請者(建築主・分譲事業者など) ※申請手続きは、施工事業者等が代理で行うことも可能です。



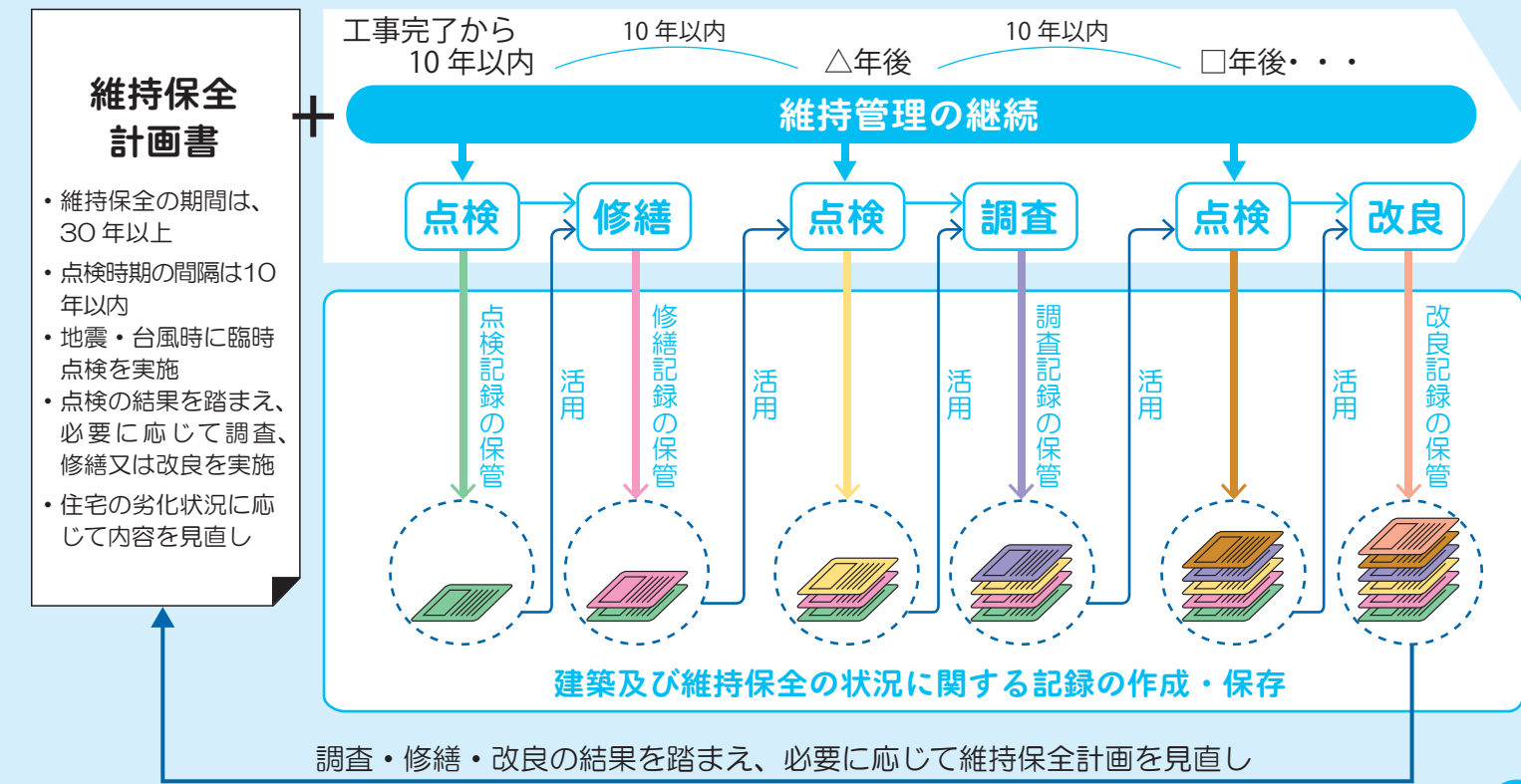
工事完了時には、原則として認定を受けた計画に基づいて工事が完了した旨の報告が必要となります。

住宅を長年にわたり良好な状態で使用するためには、建築時において耐久性を確保するとともに、工事完了後に計画的に点検を行い、適切に補修及び改良等を行うことが必要となります。

認定を受けられた方は、申請時に作成した維持保全計画に従って計画的に**点検**を実施し、必要に応じて**調査・修繕・改良**を行うこと、さらにその内容の**記録**を作成し保存することが求められます。



## 【維持保全における定期的な「点検」と「調査」・「修繕」・「改良」の流れ】



### 【登録住宅性能評価機関へ長期使用構造等であるかの確認を申請する場合に必要な書類】

- 確認申請書 または 設計住宅性能評価申請書
- 添付図書
- 設計内容説明書
- 各種図面・計算書等

### 【所管行政庁へ認定申請する場合に必要な書類】

- 認定申請書
  - 添付図書
  - 確認書等
  - 各種図面
  - その他必要な書類(所管行政庁が必要と認める図書)
- (建築確認審査を同時に希望する場合)
- 建築確認に関する申請図書

上記、登録住宅性能評価機関へ長期使用構造等であるかの確認の求めを行わず、直接所管行政庁へ認定申請する場合は、長期法施行規則第2条第1項の表の通りです。