

# 長期優良住宅の認定基準(概要)

性能項目等	概 要
構造躯体等の劣化対策	<p>○数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・通常想定される維持管理条件下で、構造躯体の使用継続期間が少なくとも100年程度となる措置をとること。</li> </ul> <p>[鉄筋コンクリート造]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・セメントに対する水の比率の低減、及び鉄筋に対するコンクリートのかぶりを厚くすること。</li> </ul> <p>[木造]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・床下及び小屋裏の点検口を設置すること。</li> <li>・床下空間の有効高さを330mm以上とすること。</li> </ul>
耐震性	<p>○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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模地震力に対する変形を一定以下に抑制する措置を講じる。</li> </ul> <p>[層間変形角による場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模地震時の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をそれぞれ1/100以下(建築基準法レベルの場合は1/75以下)とすること。</li> </ul> <p>[地震に対する耐力による場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法レベルの1.25倍の地震力に対して倒壊しないこと。</li> </ul> <p>[免震建築物による場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・評価方法基準に定める免震建築物の基準に適合すること。</li> </ul>
維持管理・更新の容易性	<p>○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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・構造躯体等に影響を与えることなく、配管の維持管理を行うことができること</li> <li>・更新時の工事が軽減される措置が講じられていること 等</li> </ul>
可変性	<p>○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。</p> <p>[共同住宅及び長屋]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・将来の間取り変更に応じて、配管、配線のために必要な躯体天井高を確保すること。</li> </ul>

性能項目等	概 要
高齢者等対策	<p>○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。</p> <p>・共用廊下の幅員、共用階段の幅員・勾配等、エレベーターの開口幅等について必要なスペースを確保すること。</p>
省エネルギー対策	<p>○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。</p> <p>・評価方法基準に定める断熱等性能等級4の基準(建築物省エネ法に基づく建築物エネルギー消費性能基準相当)に適合すること。</p>
居住環境	<p>○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。</p> <p>・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が図られること。</p>
住戸面積	<p>○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。</p> <p>〔一戸建ての住宅〕</p> <p>・75㎡以上(2人世帯の一般型誘導居住面積水準)</p> <p>〔共同住宅等〕</p> <p>・55㎡以上(2人世帯の都市居住型誘導居住面積水準)</p> <p>※地域の実情を勘案して所管行政庁が面積を引上げ・引下げする事が出来る。 ただし、一戸建ての住宅55㎡、共同住宅等40㎡ (いずれも1人世帯の誘導居住面積水準)を下限とする。</p> <p>○住戸の少なくとも1の階の床面積(階段部分の面積を除く)が40㎡以上であること。</p>
維持保全計画	<p>○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。</p> <p>維持保全計画に記載すべき項目については</p> <p>①構造耐力上主要な部分</p> <p>②雨水の浸入を防止する部分</p> <p>③給水・排水の設備について、点検の時期・内容を定めること。</p> <p>・少なくとも10年ごとに点検を実施すること。</p>

■具体的な内容は「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年国土交通省告示第209号)」をご確認下さい。