



あなたは「長期優良住宅」 を知っていますか？

2008年12月「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が公布されました。この法律では「優良な住宅を建設し、大切に長く使っていく」ことを目指しています。

「つくっては壊す」から
「いいものをつくってきちんと手入れして長く大切に使う」
というストック社会に変わろうとしているのです。

では、「いいもの」とは何でしょう？

丈夫で価値のあること、例えば、耐震性、耐久性、断熱性があること以外に、あなたの生活にマッチした間取り、将来のライフスタイル、ライフステージの変化に対応できることが求められます。

国は「長期優良住宅」を促進するために、税制優遇措置など様々なバックアップ政策を打ち出しています。

2008年から国が、住宅の長寿命化に向けたモデル事業の提案を公募し、優れた提案に対して、事業の実施に要する費用の一部を補助するという取り組みが行われています。

「長期優良住宅」とは？



「長期優良住宅」の認定基準-1

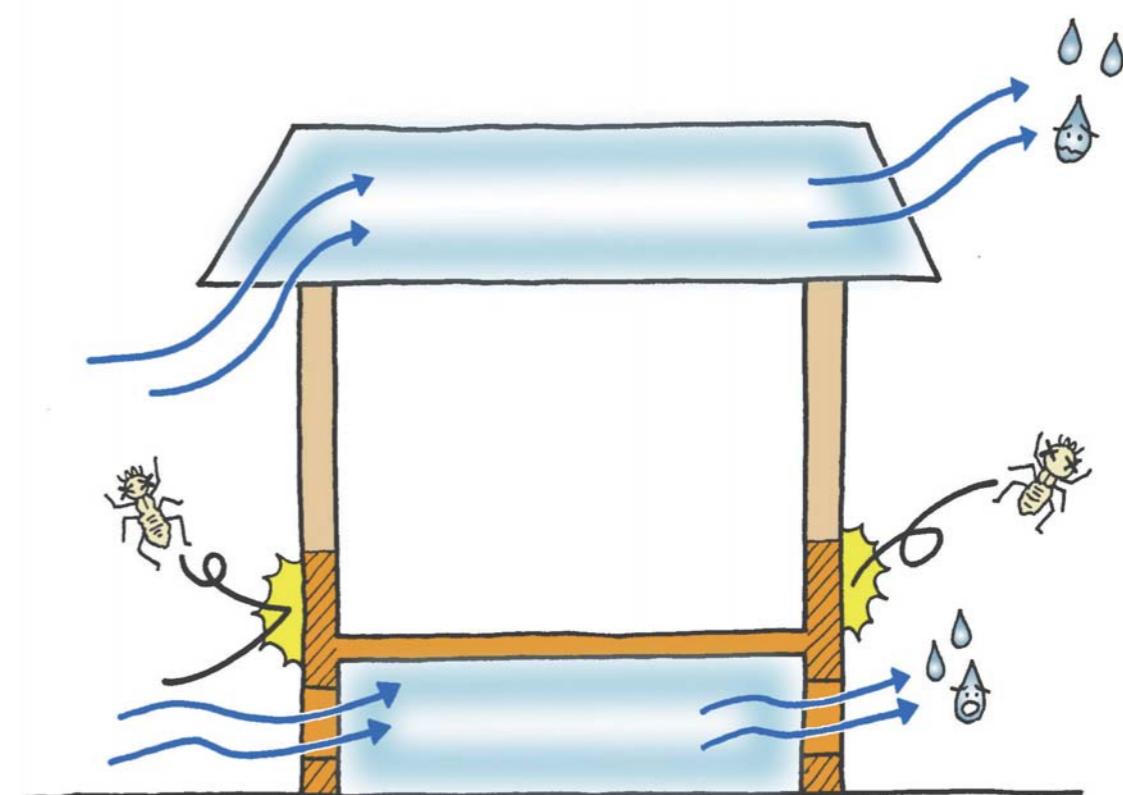
長い年月の間も住みやすい良好な状態の住まいであるためには、大切な構造部分が十分な耐力を持ち続けるような対策が必要です。さらに、住まい方の変化に対応できるようなつくり、設備や配管などの更新やリフォームがしやすいような工夫、取り組みやすい維持保全のための対応、高齢者への対応やエネルギー効率のよさなど、さまざまな性能が確保されることが求められます。

構造躯体等の劣化の対策

構造躯体とは住まいの骨格で、大切な骨格の品質や性能が低下しないような対策のことです。

木造軸組の場合では、柱や梁などの太さや樹種などだけではなく、防腐・防蟻対策、湿気がこもらないようにするための防水・換気・通気対策、さらに点検空間の確保などがもとめられます。

▶目安：性能表示制度3－1劣化対策等級（構造躯体等）3～1のうち、等級3に相当します。これは通常想定される自然条件および維持管理条件のもとで3世代までもつために必要な対策がとられているものになります。



耐震性

すばり、地震に対する住まいの骨格の柔軟性と強さのことです。

木造軸組の場合では、土台や柱、耐力壁などの大きさや耐力、床や屋根面の耐力などがもとめられます。

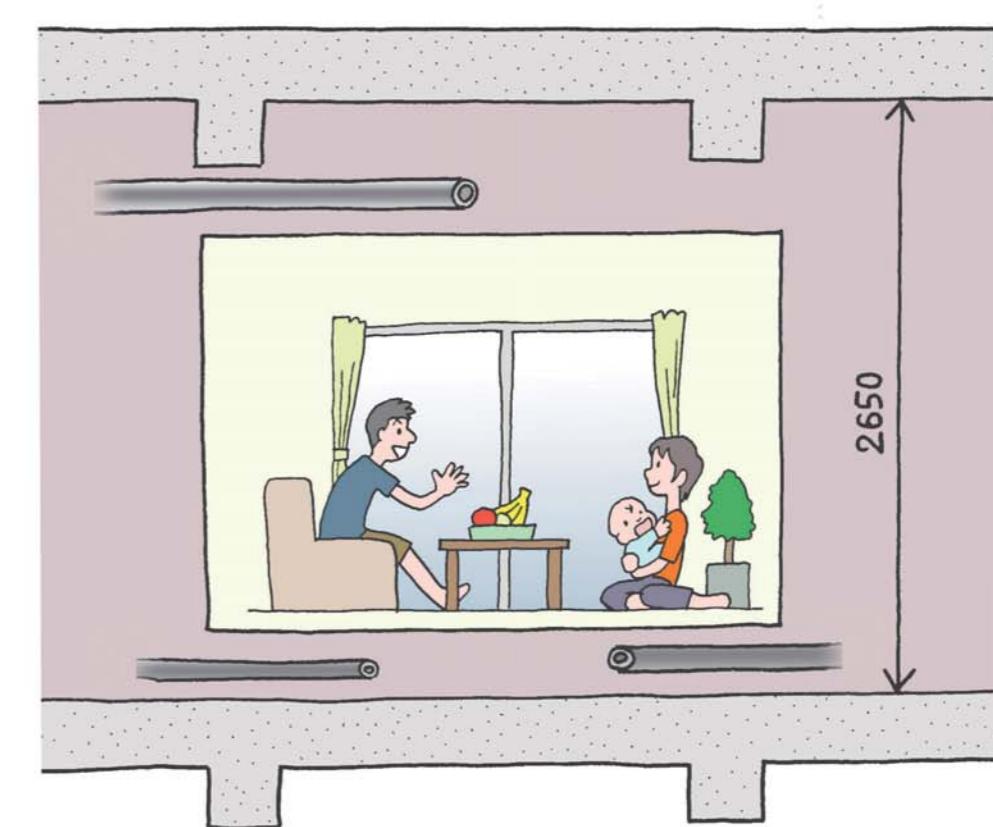
▶目安：性能表示制度1－1耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）3～1のうち、等級2に相当します。数百年に一度程度のきわめてまれに発生する地震の地震力の1.25倍の力に対して、倒壊や崩壊等しない程度を示しており、想定の1.25倍の地震であっても倒壊による圧死などの危険性が非常に低くなるように構造計画されているものになります。



可変性

ライフスタイルの変化などに応じて間取り変更が可能になっていることです。

共同住宅のそれぞれの住戸にのみ求められている基準です。具体的には、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(床の上面から上階の床の下面までの高さ)として2m65cm以上確保することがもとめられます。





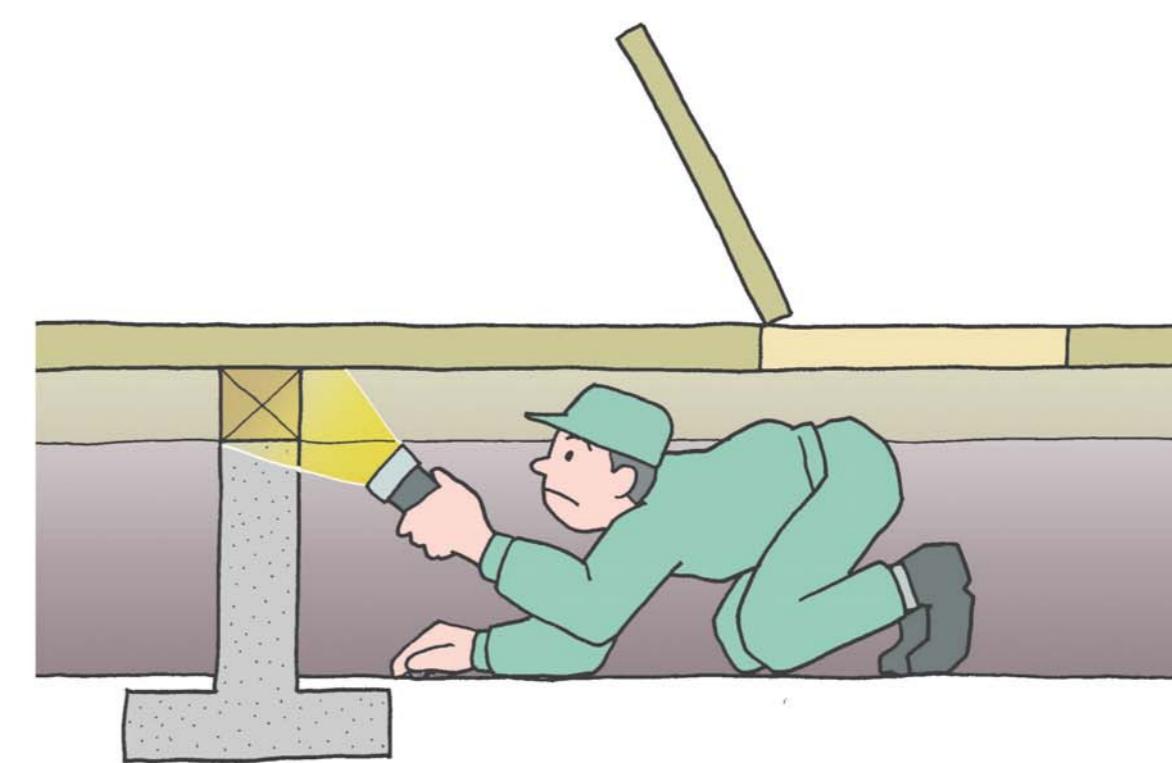
「長期優良住宅」の認定基準-2

維持管理・更新の容易性

内装や設備など、住まいの骨格と比べて耐用年数が短い部分の清掃・点検・補修・更新がしやすくなっていることです。

木造軸組の場合では、水やガスなどの配管をコンクリートに埋め込みます、掃除や点検がしやすくなっていることや、交換や更新の工事がしやすいような形状や点検口があることなどがもとめられます。

- ▶ 目安：性能表示制度4配管の清掃や補修のしやすさ、更新対策（維持管理・更新への配慮）等級3～1のうち、等級3に相当します。給排水管、給湯管およびガス管などに対して、住まいの骨格をいためずに点検・補修を行うことができ、また仕上げ材も傷めないで点検・清掃を行うことができるものになります。



高齢者等配慮対策

将来的にバリアフリー改修に対応できるようなスペースが確保されていることです。

共同住宅の共用廊下などにのみ求められている基準です。具体的には、共用廊下の幅、共用階段の幅・勾配など、エレベーターの出入口幅等について必要なスペースを確保することがもとめられます。

- ▶ 目安：性能表示制度9高齢者や障害者への配慮（高齢者等への配慮）等級5～1のうち、等級3に相当します。ただし、段差の有無、手すり設置、介助のしやすい広さなどは適用されません。



省エネルギー対策

できる限り冷暖房によるエネルギーの使用量を削減するために必要な断熱性能などの省エネルギー性能が確保されていることです。

木造軸組の場合では、屋根または天井、壁、床または土間床などの外周部、外部に面した窓や扉などの断熱性能とともに、夏の日射遮蔽に対する工夫、結露の防止などがもとめられます。

- ▶ 目安：性能表示制度5省エネルギー対策（温熱環境）等級4～1のうち、等級4に相当します。これは省エネ法に規定する省エネルギー基準（次世代省エネルギー基準）に適合することになります。





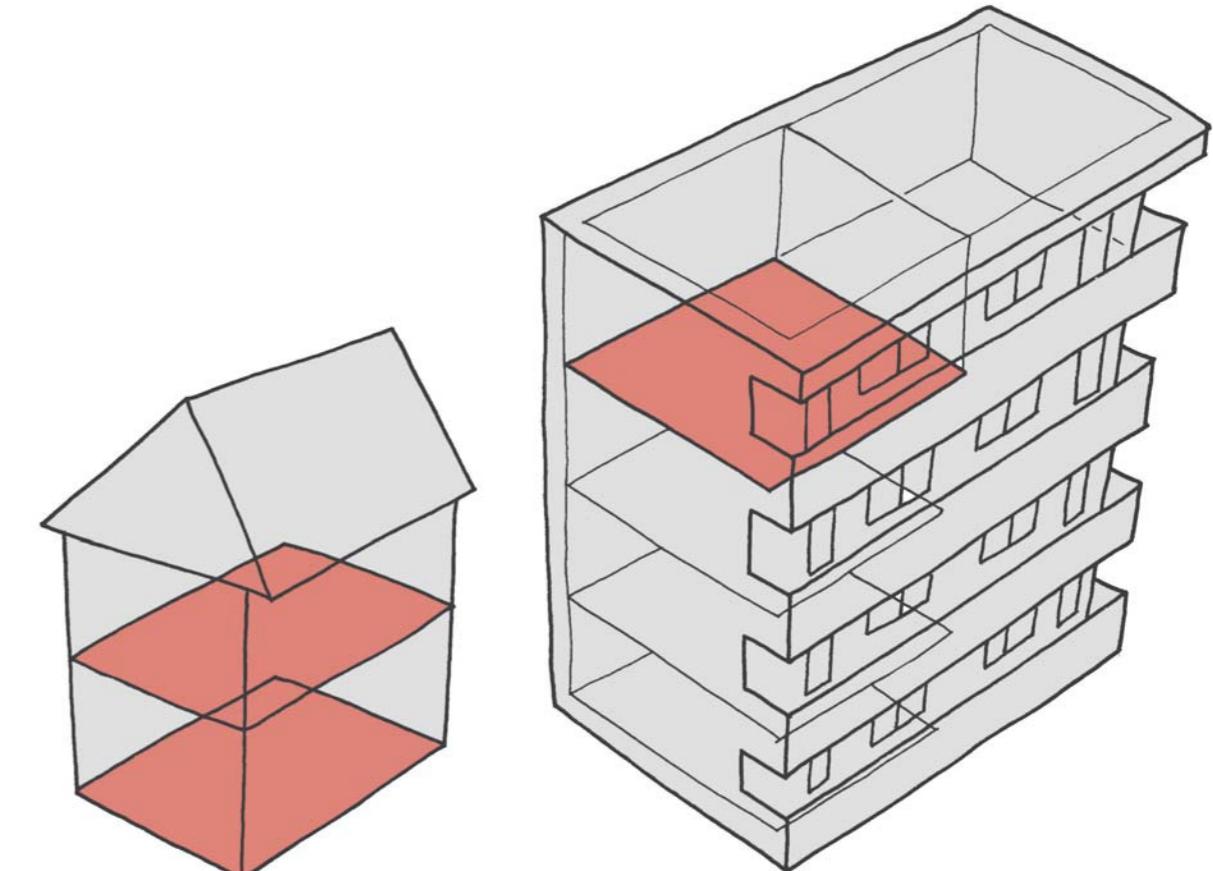
「長期優良住宅」の認定基準-3

住宅の規模の基準

住宅の床面積が良好な居住水準を確保するために必要な広さであることです。

戸建て住宅では延べ床面積75m²以上かつ階段部分を除く1階の床面積が40m²以上であることが求められています。また、マンションなどの共同住宅では55m²以上であることがもとめられます。

- ▶ いずれも住生活基本計画に定められた誘導居住面積水準を元にした規模となっていますが、地域の実情によって下限面積が異なる場合があります。



居住環境への配慮

良好なまちなみや景観を計画的に形成している地域の環境を保ち、よりよくしていくこうとすることです。

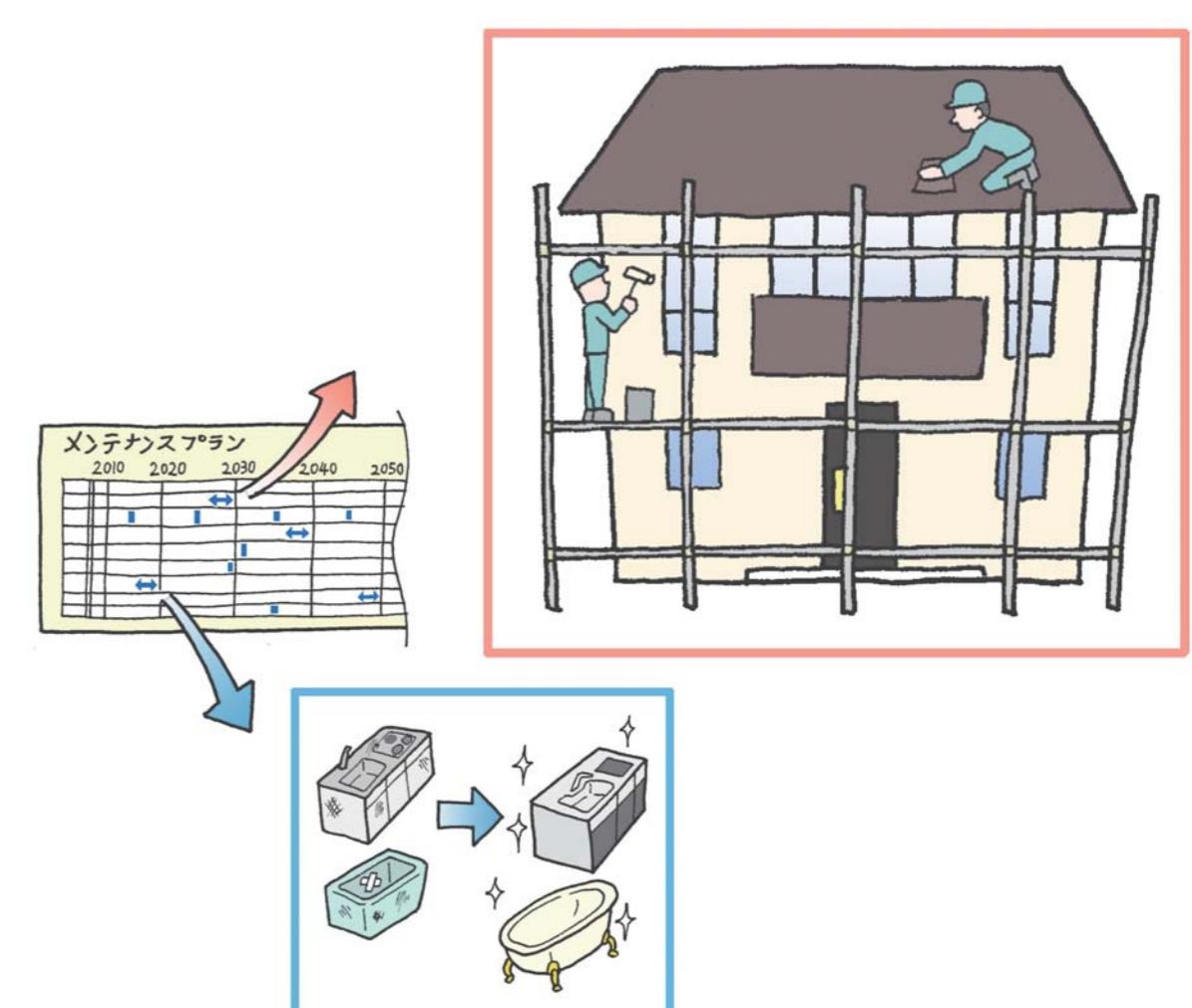
地区計画、景観計画、建築協定、景観協定、条例によるまちなみ等の計画などの指定された区域内では、定められた内容と調和を図ることが求められています。また、住宅の建築制限がある都市計画施設等の区域外であることももとめられます。



維持保全の方法

住まいを建築するときから将来のことを考えて、定期的な点検や補修などの計画がきちんと定められていることです。

維持保全計画書を作成することが求められ、①構造耐力上主要な部分、②雨水の進入を防止する部分、③給水・排水の設備について、点検の時期や点検の内容を定めておきます。また、少なくとも10年毎に点検を実施することがもとめられます。



さらに申請にあたり、申請書に記載された建築に必要な費用および維持保全に必要な費用の年間の積み立て予定額について、著しく不適切ではないことを確認することになっています。

「長期優良住宅」とは？



あなたがすること

～日頃のお手入れと住まいの記録～

「長期優良住宅」には、維持保全計画に則った点検や維持管理、補修などとともに、あなた自身の手入れも欠かせないポイントとなります。

また、家の経歴がわかる「住宅履歴書」も備えておくことが大切です。

住宅履歴書の重要性

住まいの初期性能や整備状況を記録しておくと、築年数が経っていても、十分に行き届いたお手入れの状況が明確になることで、資産価値が適切に評価されるようになります。

また、リフォームする場合にも改修歴がはっきりするので計画しやすくなります。

住宅履歴書として必要な書類

■依頼先または購入先から受け取る書類

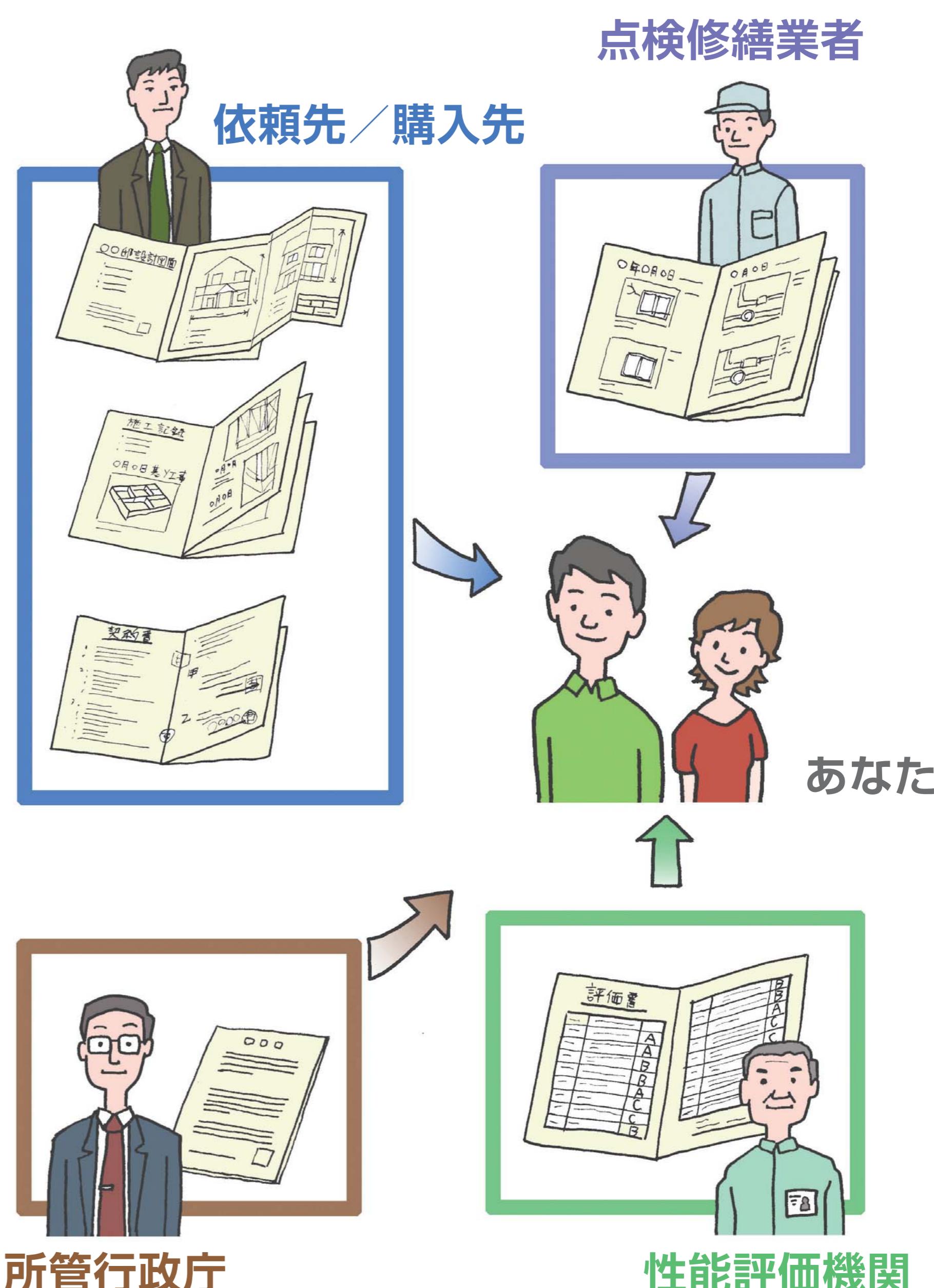
設計図書、施工記録、契約書類（売買、請負、設計監理、リフォームなど）、確認書類、検査済証、瑕疵担保保険証券の写し、性能評価書など

■長期優良住宅に関わる書類

認定書類（適合証、認定通知書、申請書の控え、設計図書、維持保全計画書など）

■維持管理記録

維持管理記録（維持保全計画に基づいたもの）



住宅履歴書は、メンテナンスするときや、中古住宅として売買するときに、

住まいの価値を明確にする大切な書類となります。

きちんと保存しておきましょう。



依頼先がすること

～認定基準による計画とサポート～

国の定める認定基準を満たした設計として認定を取得することで、

誰でも「長期優良住宅」を実現することができます。

さらに依頼先によって、いくつかのサポート体制や特徴があります。

住宅メーカー

一部の住宅メーカーでは以前から長期優良住宅にかかわらず、自社が建てた住宅に対して

長期の点検制度の導入

履歴の保持

買取制度や再生販売制度の導入

など、その価値の維持に努める努力がなされてきました。

さらに長期優良住宅が求められる社会の要請を先取りする形で、住宅メーカー9社が参加した優良ストック住宅推進協議会も設立されています。

これは既存の優良ストック住宅流通の活性化と適切な市場形成を目指すもので、

独自の「優良ストック住宅査定マニュアル」を策定

協議会認定の策定士を育成

などをしていく方針です。

工務店

工務店の全国組織である(社)全国中小建築工事業団体連合会が設立した工務店サポートセンターでは、

維持保全計画をより綿密なものとしていくメンテナンス情報の共有化

住宅履歴書の電子データ化による保存

など、工務店による長期優良住宅を支える仕組みに取り組みはじめています。

設計事務所

設計事務所の作成する詳細な図面は維持保全のための大切な情報となります。

また、施主の望むライフスタイルに対するきめ細やかな設計やオリジナリティは、長期優良住宅に求められる以上に魅力を付加した個性ゆたかな住まいをも可能にします。



認定手続きの流れ

「長期優良住宅」として認定を受けるためには、認定の申請手続きが必要です。

認定申請をすると、まず認定基準に適合しているかどうかについて技術的に審査され、適合していることが確認されると、所管行政庁から認定通知書が通知されます。手続きの流れとして、3つのケースが想定されています。

ケース①：所管行政庁が認定事務を実施



ケース②：所管行政庁から技術的審査を評価機関に委託



ケース③：申請者が評価機関の事前調査を経て、行政庁へ認定申請



また、認定を受けるためには審査料や申請手数料が必要です。

費用は審査を行う機関や所管行政庁によって異なります。