

既存住宅による長期優良住宅認定制度の開始について

平成 28 年 4 月 1 日より、従来の「新築住宅」の長期優良住宅の認定申請に加え、新たに「既存住宅の増築又は改築」をする場合の、認定申請の受付を開始します。

対象となる住宅

- ◆ 既存の住宅で、増築又は改築（改修工事含む）を行う場合に適用されます。
例えば、耐震改修工事や断熱改修工事などで、構造及び設備などを既存住宅の認定基準に適合させた住宅とした場合などが対象となります。

注意！ 新築時に長期優良住宅の認定を受けた住宅の増改築に関しては、新築時の変更申請となり、その際の基準は、新築住宅の基準が適用されます。

また、増築又は改築の認定を受けた住宅に関しては、増築又は改築時の変更申請となり、その際の基準は、増築又は改築の基準が適用されます。

認定基準など

- ◆ 既存住宅の認定基準は、新築住宅の認定基準とは異なります。
詳細については、次ページの比較表をご参照下さい。

注意！ 今回の増築又は改築を行った部分だけではなく、工事を行わない既存部分に関しても、認定基準に適用する必要があります。

また、既存の住宅が建築基準法に適合している必要があります。

〈認定基準〉

性能項目等	認定基準の考え方	新築住宅に係る認定基準の概要	既存住宅の増築・改築に係る認定基準の概要
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。 ・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。	劣化対策等級(構造躯体等)の等級3の基準(新築住宅)に適合し、かつ構造の種類に応じた基準に適合 [木造・鉄骨造] ・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 [鉄筋コンクリート造] ・水セメント比を減ずるか、かぶり厚さを増すこと	劣化対策等級(構造躯体等)の等級3の基準(既存住宅)に適合し、かつ構造の種類に応じた基準に適合 [木造・鉄骨造] 同左(一定の条件を満たす場合は床下空間の有効高さ確保を要しない) [鉄筋コンクリート造] 同左(中性化深さの測定によることも可能)
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。 ・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。	以下のいずれか ・耐震等級(倒壊等防止)等級2の基準(新築住宅)に適合すること。 ・耐震等級(倒壊等防止)等級1の基準(新築住宅)に適合し、かつ安全限界時の層間変形を1/100(木造の場合1/40)以下とすること。 ・住宅品確法に定める免震建築物であること。	以下のいずれか ・耐震等級(倒壊等防止)等級1の基準(既存住宅)に適合すること。 ・住宅品確法に定める免震建築物であること。
可変性 〔共同住宅及び長屋〕	○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。 〔共同住宅〕 ・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等を確保すること。	・躯体天井高さ2,650mm	・躯体天井高さ2,650mm 又は ・居室天井高さ2,400mm
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。 ・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 ・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	原則として、以下の基準(新築住宅)に適合すること。 ・維持管理対策等級(専用配管)の等級3 ・維持管理対策等級(共用配管)の等級3 ・更新対策(共用排水管)の等級3	原則として、以下の基準(既存住宅)に適合すること。 ・維持管理対策等級(専用配管)の等級3 ・維持管理対策等級(共用配管)の等級3 ・更新対策(共用排水管)の等級3 ただし一部の基準において将来的な更新を計画に位置付ける場合、当該基準を適用しない。

性能項目等	認定基準の考え方	新築住宅に係る認定基準の概要	既存住宅の増築・改築に係る認定基準の概要
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。 ・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スペースを確保すること。	原則として、高齢者等配慮対策等級(共用部分)の等級3の基準(新築住宅)に適合すること。 ※一部の基準を除く	原則として、高齢者等配慮対策等級(共用部分)の等級3の基準(既存住宅)に適合すること。 ※一部の基準を除く ただし各階を連絡する共用階段のうち少なくとも一つが、両側に手すりを設置した場合、エレベータに関する基準を適用しない。
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。 ・省エネ法に規定する平成25年省エネルギー基準等に適合すること。	断熱等性能等級の等級4の基準(新築住宅)に適合すること。	断熱等性能等級の等級4の基準(既存住宅)に適合すること。 又は 断熱等性能等級の等級3の基準(既存住宅)、一次エネルギー消費量等級の等級4の基準(既存住宅)に適合すること。
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。	・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。	同左(共通)
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。	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)かつ、以下に適合すること。 〔一戸建ての住宅〕 ・75㎡以上(2人世帯の一般型誘導居住面積水準) 〔共同住宅等〕 ・55㎡以上(2人世帯の都市居住型誘導居住面積水準) ※地域の実情に応じ、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)を下限として引上げ・引下げを可能とする。	同左(共通)