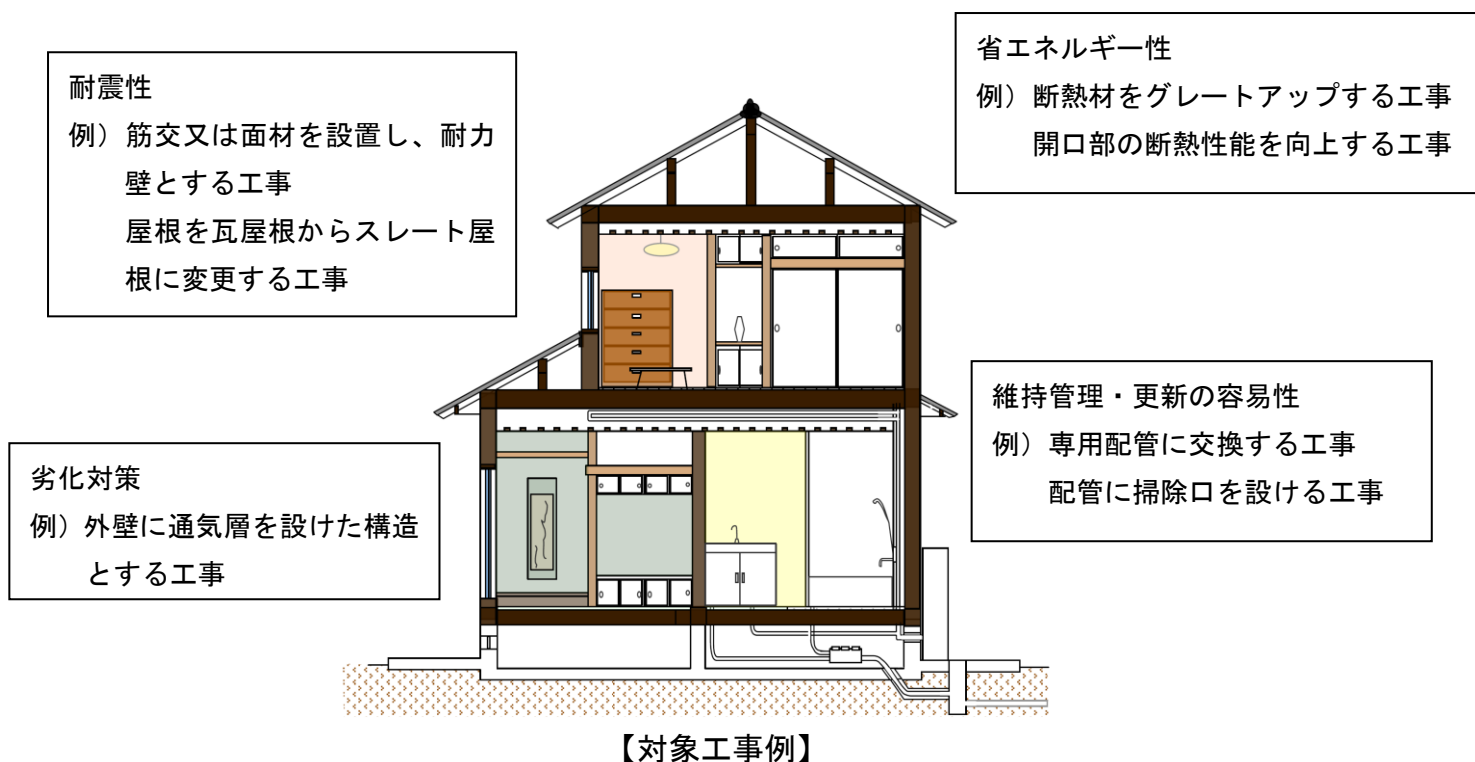


既存住宅（増築・改築）の長期優良住宅認定制度が開始されました

平成 28 年 4 月 1 日より従来の新築住宅に加えて、既存住宅で増築又は改築を行う場合の認定制度が開始されました。

●対象となる住宅

○既存住宅で、構造及び設備などを長期使用構造等とするための性能向上工事を行い、増改築の認定基準に適合させる住宅が対象です。



以下のようなリフォーム工事は性能向上工事には該当せず、認定申請の対象とはなりません。

例： ・劣化した部材の補修 ・故障した設備機器の補修 ・室内建具の設置、交換
・専用部のバリアフリー改修 ・屋根、外壁の塗装 ・防水工事 等

●認定基準等

- 増改築の認定基準は、新築の認定基準とは異なります。（次ページ参照）
- 増改築部分だけでなく、既存部分についても認定基準に適合する必要があります。
- 増改築の認定申請には、建築物の劣化事象等の状況の調査の結果を明示した「状況調査書」の添付が必要になります。

長期優良住宅認定基準 新築基準/増改築基準の比較

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) (※)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 〔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以上	・躯体天井高さ 2.650mm以上 又は ・居室天井高さ 2.400mm以上
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。
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。 ・建築物省エネ法に規定するエネルギー消費性能基準等に適合すること。	断熱性能等級の 等級4の基準(新築住宅) に適合すること。	断熱性能等級の 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)	同左(共通)

●増改築の認定申請に関する注意点

- ・既に新築で長期優良住宅の認定を受けた住宅を増改築した場合には、新築住宅の変更認定申請を提出してください。既存住宅(増築・改築)の認定を受けることはできません。
- ・認定の対象となる改築は、建築基準法の取扱いと必ずしも同一でなく、耐震改修工事や断熱改修工事等も対象になります。
- ・増改築の認定申請書のみに必要な添付図書があります。詳しくは所管行政庁が定める添付図書(規則第2条第1項及び第3項)をご覧ください。