

国 住 生 第 174 号
令和 4 年 8 月 16 日

各都道府県・政令指定都市
住宅・建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局住宅生産課長
(公印省略)

住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進
に関する法律等の一部を改正する法律等の一部施行について
(技術的助言)

住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律(令和 3 年法律第 48 号。以下「改正法」という。)が令和 3 年 5 月 28 日に公布されました。改正法のうち、一部の規定については令和 4 年 2 月 20 日から施行され、長期優良住宅維持保全計画の認定制度等については令和 4 年 10 月 1 日から施行されます。

また、長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則及び住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則の一部を改正する省令(令和 4 年国土交通省令第 61 号。以下「改正省令」という。)、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の一部を改正する告示(令和 4 年国土交通省告示第 833 号。以下「改正告示」という。)及び関係告示等が令和 4 年 8 月 16 日に公布され、令和 4 年 10 月 1 日から施行されます。

これらに係る細目について、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知します。

また、貴管内の所管行政庁(政令指定都市を除く。)に対しても、この旨周知方お願いいたします。なお、登録住宅性能評価機関に対しては別添 1 のとおり周知していることを申し添えます。

記

第 1 長期優良住宅維持保全計画の認定制度(改正法による改正後の長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成 20 年法律第 87 号。以下「新法」という。))第 5 条第 6 項及び第 7 項関係)

改正前の長期優良住宅の認定制度は、建築行為を前提とした制度でしたが、新法第 5 条第 6 項及び第 7 項により、住宅の構造及び設備が長期使用構造等に該当すると認められる住宅について長期優良住宅として維持保全を行おう

とする者は、長期優良住宅維持保全計画を作成し、所管行政庁に認定の申請をすることができます。

認定に当たっては、住宅の構造及び設備が長期使用構造等に該当する必要がありますが、増改築の有無や建築行為の時期に応じて適用される認定基準の内容が異なりますので、ご留意ください。

なお、これまでの認定基準の内容については、国土交通省ホームページに掲載しますので、必要に応じて参照ください。

また、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に基づく完了検査の検査済証が存在しない住宅については、同法に違反していないことが確認できない場合があることから、認定に当たっては、違反建築物でないことを建築士が確認し、設計内容説明書に確認した旨を記載することを求めることとします。

第 2 マンション管理計画の認定を受けている区分所有住宅の審査の合理化（新法第 6 条第 8 項関係）

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号）第 5 条の 8 に規定する認定管理計画のうち新法第 6 条第 8 項の国土交通省令で定める維持保全に関する基準として認定管理計画に定めるべき点検の時期及び内容（令和 4 年国土交通省告示第 836 号。以下「維持保全告示」という。）に適合するものに係る区分所有住宅の管理者等が、長期優良住宅建築等計画等の認定申請をした場合における新法第 6 条第 1 項の規定の適用については、同項第 5 号又は同項第 7 号に規定する維持保全の方法の基準に適合しているものとみなすこととします。

なお、維持保全告示に規定する点検の時期及び内容が認定管理計画に定められていることを所管行政庁が確認する必要がありますのでご留意ください。

第 3 長期使用構造等とするための措置及び規模の基準の改正（新法第 6 条第 1 項第 1 号及び第 2 号関係）

今般、近年の知見の蓄積や技術の進歩等を踏まえ、長期優良住宅建築等計画等の認定基準である新法第 6 条第 1 項第 1 号に規定する長期使用構造等の基準及び同項第 2 号に規定する規模の基準について改正します。主な内容は以下のとおりです。

（1）耐震性

住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）第 3 条の 2 第 1 項に規定する評価方法基準（平成 13 年国土交通省告示第 1347 号）第 5 の 1－1（3）の等級 1 の基準に適合することが確認された鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物であって、当該建築物の各階の張り間方向及びけた行方向が、それぞれ一定の基準に適合する場合には、長期優良住宅に必要な耐震性を有することとします。

具体的には、改正告示による改正後の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)第3の2(2)②ロ(a)(ii)に規定する「構造躯体の損傷抑制性能を適切に評価できる方法と認められる方法」とは、保有水平耐力計算においてDs算定や崩壊メカニズム確認のために行われる、Ai分布による非線形静的増分解析から得られる各階の層せん断力一層間変形関係を用いて、等価線形化法により極めて稀に(数百年に一度程度)発生する地震における応答値を算定し、最大層間変形角を算定する方法とします。(別紙)

また、省エネ化等に伴って重量化している建築物の構造安全性の確保のため、必要な壁量等の基準を引き上げることとします。

(2) 省エネルギー対策

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、省エネルギー対策の新築基準についてZEH水準の省エネルギー性能を求めることとし、断熱等性能に係る基準を引き上げるほか、一次エネルギー消費量に係る基準を追加します。

一次エネルギー消費量の評価方法については、共同住宅等である場合に、住戸毎に評価する方法のほか、認定対象外住戸を含めた全住戸のエネルギー削減量の合計値(住宅部分に係る共用部分のエネルギー削減量を含むことも可能)で評価する方法を追加します。

また、評価対象となる設備については、建築中に仕様が変更されることや、認定後の経年劣化等により交換されることが想定されます。この場合において、同等以上の性能を有する設備への変更は、改正省令による改正後の長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則(平成21年国土交通省第3号。以下「新規則」という。)第7条第4号又は第5号に掲げる軽微な変更(住宅の品質又は性能を向上させる変更その他の変更後も長期優良住宅の認定基準に適合することが明らかな変更)に該当します。

軽微な変更の届出を求めている所管行政庁においては、上記に該当する変更であることを認定計画実施者又は登録住宅性能評価機関が確認している場合は、軽微な変更の届出を不要とするなど、変更に係る負担軽減を考慮した柔軟な運用とするようお願いします。

ただし、変更内容については、新規則第16条第1項第10号に掲げる「維持保全の内容」として、認定長期優良住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録として、認定計画実施者が保存する必要があります。

(3) 規模の基準

共同住宅等における規模の基準について、単身世帯の都市居住型誘導居住面積水準である40㎡以上とします。なお、所管行政庁が地域の実情に応じて40㎡を下回らない範囲で別に面積を定めることができます。

第4 改正後の認定基準の適用

改正後の長期使用構造等の基準については、令和4年10月1日以降に、登録住宅性能評価機関に対して長期使用構造等であることの確認申請を行った場

合又は所管行政庁に対して長期優良住宅建築等計画の認定申請を行った場合（令和４年９月30日までに登録住宅性能評価機関に対して長期使用構造等であることの確認申請（住宅性能評価の申請と併せてするものを含む。）を行った後に、令和５年３月31日までに所管行政庁に対して長期優良住宅建築等計画の認定申請を行った場合を除く。）に適用されます。

また、改正後の規模の基準については、申請の時期にかかわらず、令和４年10月１日以降に、所管行政庁が長期優良住宅建築等計画の認定を行った場合に適用されますので、ご注意ください。

なお、施行日前には申請が集中すること考えられますが、必要な図書と記載内容が整っている場合には申請を受理するなど、円滑な施行に向けて協力いただきますようお願いします。

以上

構造躯体の損傷抑制性能を適切に評価できる方法として認められる方法

保有水平耐力計算において行われる、Ai分布に基づく外力分布を用いた立体解析モデルの増分解析結果を用いて、以下の方法により算定する。

① 性能曲線の算定

各階重量、層高さ及び各階の層せん断力一層間変形関係を用いて次式により等価一自由度系の性能曲線（代表加速度—代表変位関係）を算定する。

$${}_1S_a = \frac{Q_B}{M_u} = \frac{\sum m_i \cdot {}_1\delta_i^2}{(\sum m_i \cdot {}_1\delta_i)^2} Q_B \quad (1)$$

$${}_1S_d = \frac{\sum m_i \cdot {}_1\delta_i^2}{\sum m_i \cdot {}_1\delta_i} \quad (2)$$

${}_1S_a$: 代表加速度 (cm/s²)、 ${}_1S_d$: 代表変位 (cm)、 Q_B : 1階層せん断力(kN)、
 M_u : 有効質量 (ton)、 m_i : 各層質量 (ton)、 ${}_1\delta_i$: 各層の絶対変位 (cm)

② 要求曲線の算定

極めて稀に発生する地震の加速度応答スペクトルは、(3)式で算定する。ただし、表層地盤の増幅特性 G_s については、平成 12 年建設省告示第 1457 号第 10 第 1 項の規定に従って精算によらず計算する。

$$S_a = S_0 \cdot Z \cdot G_s \quad (3)$$

$$S_0 = \begin{cases} 3.2 + 30T & (T < 0.16) \\ 8 & (0.16 \leq T < 0.64) \\ 5.12/T & (0.64 \leq T) \end{cases} \quad (4)$$

S_0 : 極めて稀に発生する地震動に対する工学的基盤における標準加速度応答スペクトル(m/s²)、
 Z : 地域係数（令第88条第1項）、 G_s : 表層地盤の増幅特性、 T : 建築物の周期(s)

③ 代表応答の算定

塑性化に伴う等価粘性減衰による低減率 F_h については、平成 12 年建設省告示第 1457 号第 9 第 1 項に従い算定する。また、塑性化の起点となる降伏点及び等価粘性減衰定数 h_{eq} については、平成 12 年建設省告示第 1457 号第 9 第 3 項に従い算定する。

以上で求めた性能曲線及び要求曲線を用いて、等価一自由度系の代表応答値（性能曲線と要求曲線の交点）を求める。

④ 最大層間変形角の算定

各階の層せん断力一層間変形関係と等価一自由度系の性能曲線の関係から、代表応答値時点での各階の層間変位及び各鉛直部材の最大層間変位を求め、層高さに対する割合（応答層間変形角）を算定する。応答層間変形角がそれぞれ1/75 以下であることを確認する。

国住生第 175 号
令和 4 年 8 月 16 日

登録住宅性能評価機関の長 殿

国土交通省住宅局住宅生産課長
(公印省略)

住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進
に関する法律等の一部を改正する法律等の一部施行について

住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律(令和 3 年法律第 48 号。以下「改正法」という。)が令和 3 年 5 月 28 日に公布されました。改正法のうち、一部の規定については令和 4 年 2 月 20 日から施行され、長期優良住宅維持保全計画の認定制度等については令和 4 年 10 月 1 日から施行されます。

また、長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則及び住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則の一部を改正する省令(令和 4 年国土交通省令第 61 号。以下「改正省令」という。)、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の一部を改正する告示(令和 4 年国土交通省告示第 833 号。以下「改正告示」という。)及び関係告示等が令和 4 年 8 月 16 日に公布され、令和 4 年 10 月 1 日から施行されます。

これらに係る細目について、下記のとおり通知しますので、その運用に遺漏なきようお願いいたします。

なお、各所管行政庁に対しては別添 1 のとおり周知していることを申し添えます。

記

第 1 長期優良住宅維持保全計画の認定制度(改正法による改正後の長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成 20 年法律第 87 号。以下「新法」という。)第 5 条第 6 項及び第 7 項関係)

改正前の長期優良住宅の認定制度は、建築行為を前提とした制度でしたが、新法第 5 条第 6 項及び第 7 項により、住宅の構造及び設備が長期使用構造等に該当すると認められる住宅について長期優良住宅として維持保全を行おうとする者は、長期優良住宅維持保全計画を作成し、所管行政庁に認定の申請をすることができます。

認定に当たっては、住宅の構造及び設備が長期使用構造等に該当する必要

がありますが、増改築の有無や建築行為の時期に応じて適用される認定基準の内容が異なりますので、ご留意ください。

なお、これまでの認定基準の内容については、国土交通省ホームページに掲載しますので、必要に応じて参照ください。

また、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に基づく完了検査の検査済証が存在しない住宅については、同法に違反していないことが確認できない場合があることから、認定に当たっては、違反建築物でないことを建築士が確認し、設計内容説明書に確認した旨を記載することを求めることとします。

第 2 長期使用構造等とするための措置及び規模の基準の改正（新法第 6 条第 1 項第 1 号及び第 2 号関係）

今般、近年の知見の蓄積や技術の進歩等を踏まえ、長期優良住宅建築等計画等の認定基準である新法第 6 条第 1 項第 1 号に規定する長期使用構造等の基準及び同項第 2 号に規定する規模の基準について改正します。主な内容は以下のとおりです。

（1）耐震性

住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）第 3 条の 2 第 1 項に規定する評価方法基準（平成 13 年国土交通省告示第 1347 号）第 5 の 1－1（3）の等級 1 の基準に適合することが確認された鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物であって、当該建築物の各階の張り間方向及びけた行方向が、それぞれ一定の基準に適合する場合には、長期優良住宅に必要な耐震性を有することとします。

具体的には、改正告示による改正後の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）第 3 の 2（2）②ロ（a）（ii）に規定する「構造躯体の損傷抑制性能を適切に評価できる方法と認められる方法」とは、保有水平耐力計算において D_s 算定や崩壊メカニズム確認のために行われる、 A_i 分布による非線形静的増分解析から得られる各階の層せん断力一層間変形関係を用いて、等価線形化法により極めて稀に（数百年に一度程度）発生する地震における応答値を算定し、最大層間変形角を算定する方法とします。（別紙）

また、省エネ化等に伴って重量化している建築物の構造安全性の確保のため、必要な壁量等の基準を引き上げることとします。

（2）省エネルギー対策

2050 年カーボンニュートラルの実現に向けて、省エネルギー対策の新築基準について ZEH 水準の省エネルギー性能を求めることとし、断熱等性能に係る基準を引き上げるほか、一次エネルギー消費量に係る基準を追加します。

一次エネルギー消費量の評価方法については、共同住宅等である場合に、

住戸毎に評価する方法のほか、認定対象外住戸を含めた全住戸のエネルギー削減量の合計値（住宅部分に係る共用部分のエネルギー削減量を含むことも可能）で評価する方法を追加します。

（３）規模の基準

共同住宅等における規模の基準について、単身世帯の都市居住型誘導居住面積水準である 40 ㎡以上とします。なお、所管行政庁が地域の実情に応じて 40 ㎡を下回らない範囲で別に面積を定めることができます。

第３ 改正後の認定基準の適用

改正後の長期使用構造等の基準については、令和４年10月１日以降に、登録住宅性能評価機関に対して長期使用構造等であることの確認申請を行った場合又は所管行政庁に対して長期優良住宅建築等計画の認定申請を行った場合（令和４年９月30日までに登録住宅性能評価機関に対して長期使用構造等であることの確認申請（住宅性能評価の申請と併せてするものを含む。）を行った後に、令和５年３月31日までに所管行政庁に対して長期優良住宅建築等計画の認定申請を行った場合を除く。）に適用されます。

また、改正後の規模の基準については、申請の時期にかかわらず、令和４年10月１日以降に、所管行政庁が長期優良住宅建築等計画の認定を行った場合に適用されますので、ご注意ください。

なお、施行日前には申請が集中すること考えられますが、必要な図書と記載内容が整っている場合には申請を受理するなど、円滑な施行に向けて協力いただきますようお願いいたします。

以上

構造躯体の損傷抑制性能を適切に評価できる方法として認められる方法

保有水平耐力計算において行われる、Ai分布に基づく外力分布を用いた立体解析モデルの増分解析結果を用いて、以下の方法により算定する。

① 性能曲線の算定

各階重量、層高さ及び各階の層せん断力—層間変形関係を用いて次式により等価一自由度系の性能曲線（代表加速度—代表変位関係）を算定する。

$${}_1S_a = \frac{Q_B}{M_u} = \frac{\sum m_i \cdot {}_1\delta_i^2}{(\sum m_i \cdot {}_1\delta_i)^2} Q_B \quad (1)$$

$${}_1S_d = \frac{\sum m_i \cdot {}_1\delta_i^2}{\sum m_i \cdot {}_1\delta_i} \quad (2)$$

${}_1S_a$: 代表加速度 (cm/s²)、 ${}_1S_d$: 代表変位 (cm)、 Q_B : 1階層せん断力(kN)、
 M_u : 有効質量 (ton)、 m_i : 各層質量 (ton)、 ${}_1\delta_i$: 各層の絶対変位 (cm)

② 要求曲線の算定

極めて稀に発生する地震の加速度応答スペクトルは、(3)式で算定する。ただし、表層地盤の増幅特性 G_s については、平成 12 年建設省告示第 1457 号第 10 第 1 項の規定に従って精算によらず計算する。

$$S_a = S_0 \cdot Z \cdot G_s \quad (3)$$

$$S_0 = \begin{cases} 3.2 + 30T & (T < 0.16) \\ 8 & (0.16 \leq T < 0.64) \\ 5.12/T & (0.64 \leq T) \end{cases} \quad (4)$$

S_0 : 極めて稀に発生する地震動に対する工学的基盤における標準加速度応答スペクトル(m/s²)、
 Z : 地域係数（令第88条第1項）、 G_s : 表層地盤の増幅特性、 T : 建築物の周期(s)

③ 代表応答の算定

塑性化に伴う等価粘性減衰による低減率 F_h については、平成 12 年建設省告示第 1457 号第 9 第 1 項に従い算定する。また、塑性化の起点となる降伏点及び等価粘性減衰定数 h_{eq} については、平成 12 年建設省告示第 1457 号第 9 第 3 項に従い算定する。

以上で求めた性能曲線及び要求曲線を用いて、等価一自由度系の代表応答値（性能曲線と要求曲線の交点）を求める。

④ 最大層間変形角の算定

各階の層せん断力—層間変形関係と等価一自由度系の性能曲線の関係から、代表応答値時点での各階の層間変位及び各鉛直部材の最大層間変位を求め、層高さに対する割合（応答層間変形角）を算定する。応答層間変形角がそれぞれ1/75 以下であることを確認する。