法改正に伴う長期優良住宅認定制度の概要について

※2022年9月14日時点の情報を基に作成しております。
今後発出される技術的助言、事務連絡等によっては、取り扱いが変更される可能性がありますのでご了承願います。

一般財団法人宮城県建築住宅センター

長期優良住宅法・住宅品確法の改正概要　1

1. 認定基準の新設

（１）災害配慮基準の創設（R4.2.20施行）

（２）建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設（R4.10.1施行）

2. 省エネ性能の上位等級の創設（住宅性能表示）

（１）断熱等性能等級と一次エネルギー消費量等級にZEH水準等級を新たに創設（R4.2.20施行）

※断熱等性能等級5　UA≦0.6（5地域）、一次エネルギー消費量等級6

（２）ZEH水準を上回る断熱等性能等級6・7を創設（R4.10.1施行）

※結露防止対策の基準も追加設定

（３）省エネ性能（断熱等性能等級、一次エネ消費量等級）の取得必須化（R4.10.1施行）

長期優良住宅法・住宅品確法の改正概要　2

3.省エネ対策の強化（R4.10.1施行）

（１）断熱性能を、ZEH水準の基準に引き上げ。

※住宅性能表示の断熱等性能等級５・・・UA≦0.6（4、5地域）、UA≦0.5（3地域）

（２）一次エネルギー消費量性能について、ZEH水準の基準を追加。

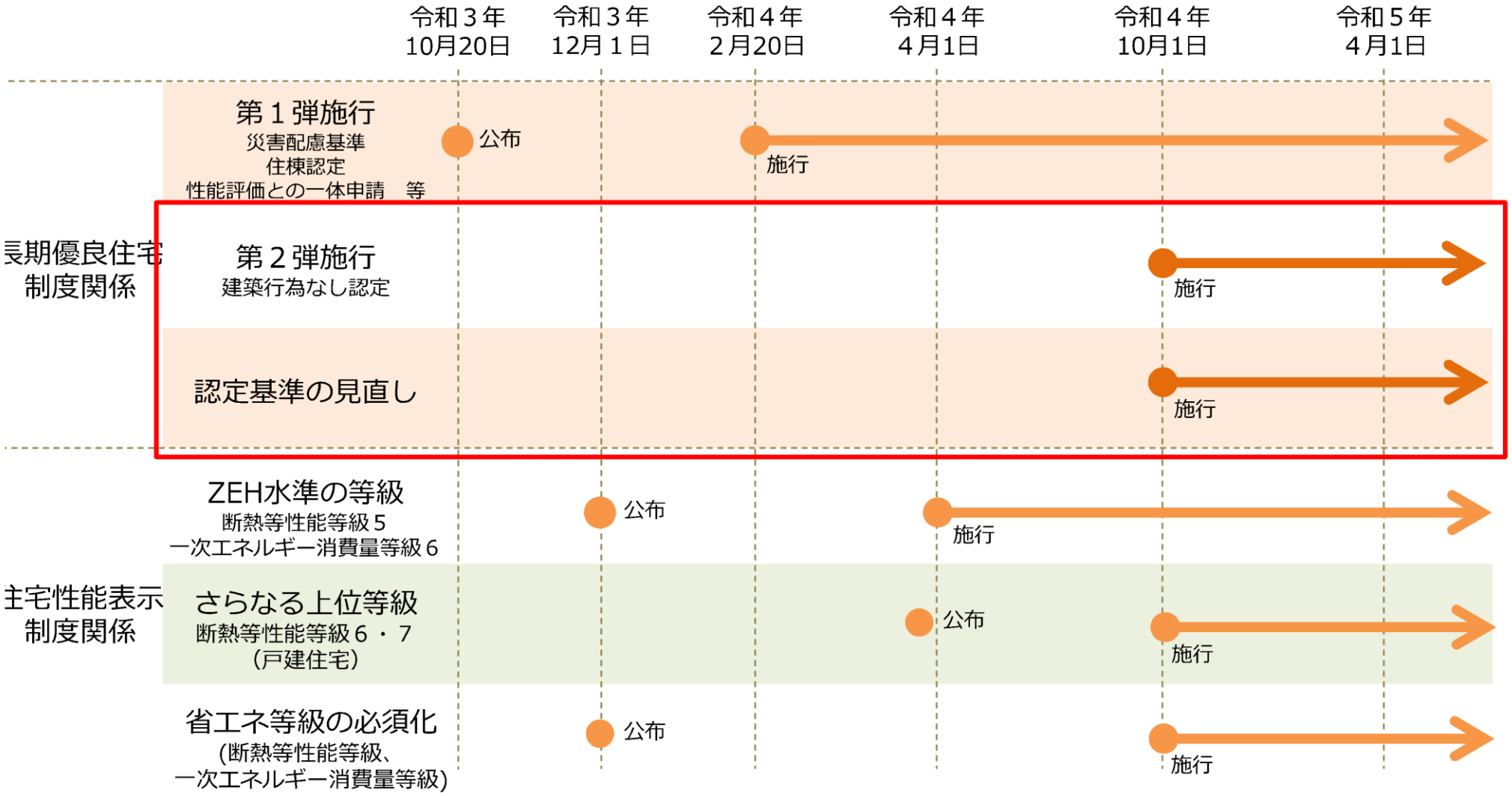
※住宅性能表示の一次エネルギー消費量等級6・・・BEI＝0.8以下（太陽光発電等を除く）

（３）省エネ化に伴い重量化した建築物の構造安全性の確保

4.共同住宅等の基準の合理化（R4.10.1施行）

構造、劣化、維持管理、更新の項目で認定基準の変更

各基準の施行スケジュール



長期使用構造等における省エネ対策の強化

現行基準

・現在、断熱等性能等級4を求めており、一次エネルギー消費量性能については求めていない。

断熱等性能	一次エネルギー消費量性能
住宅性能表示の　等級4 （５地域：UA＜0.87、η＝3.0）	無し

基準見直しの考え方

・2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現に向けて、住宅の省エネルギー性能の一層の向上が必要。
長期優良住宅の要件として、高い断熱性や一次エネルギー消費量性能など、従来より高い省エネ性能を求める必要。

見直し内容

・省エネの基準をZEH相当の水準とする。

断熱等性能	一次エネルギー消費量性能
住宅性能表示の　等級5 （５地域：UA＜0.60、η＝3.0）	住宅性能表示の等級６ （BEI※1≦0.8※2）

※1　基準一次エネルギー消費量に対する設計一次エネルギー消費量の割合（その他一次エネルギー消費量を除く
※2　太陽光発電設備によるエネルギー消費量の削減は見込まない

一次エネルギー消費量等級6の判定に必要な図書

一次エネルギー消費量計算結果(住宅版)

1. 住宅タイプの設計一次エネルギー消費量等

(1)住宅タイプの名称(建て方)	○○○○邸(戸建住宅)			
(2)床面積	主たる居室	その他の居室	非居室	合計
	39.99㎡	48.85㎡	17.15㎡	105.99㎡
(3)地域の区分/年間の日射地域区分	5地域		A3区分(年間の日射量が中程度の地域)	
(4)一次エネルギー消費量(1戸当り)			設計一次[MJ]	基準一次[MJ]
	暖房設備		8663	23412
	冷房設備		1678	2762
	換気設備		1056	4007
	給湯設備		18012	26367
	照明設備		4981	11949
	その他の設備		20573	20573
	発電設備の発電量のうち自家消費分	太陽光発電(PV)	-12947	--
		コージェネレーション設備(CGS)	--	--
	コージェネレーション設備の発電量に係る控除量 *1		--	
(5)合計	PVおよびCGSを対象とする場合		52015	89071
	CGSを対象とする場合		64963	

本計算結果は、当該住戸が建設される地域および設計内容に、一定の生活スケジュールに基づく設備機器の運転条件等を想定し計算されたものであり、実際の運用に伴うエネルギー消費量とは異なります。
(4)の各用途内訳を足した値と合計は、端数処理の関係で一致しないことがあります。
*1:コージェネレーション設備で発電した電力を発電するために要した一次エネルギー消費量相当量です。

2. 判定

適用する基準			一次エネルギー消費量[GJ/(戸・年)] 設計一次エネルギー	基準一次エネルギー	判定結果
建築物省エネ法	建築物エネルギー消費性能基準	H28年4月以降	52.1	89.1	達成
		H28年4月現存		96.0	達成
	建築物エネルギー消費性能誘導基準	R04年10月以降	65.0	75.4	達成
		R04年10月現存		89.1	達成
エコまち法	エネルギーの使用の合理化の一層の促進のために誘導すべき基準	R04年10月以降	65.0	75.4	達成
		R04年10月現存		82.3	達成
	低炭素化の促進のために誘導すべきその他の基準		26.0	54.9	達成

一次エネルギー消費量の値は小数点以下一位未満の端数を切り上げているため、「1. 住宅タイプの設計一次エネルギー消費量等」の(4)の合計と一致しないことがあります。

3. BEI

適用する基準		一次エネルギー消費量(その他除く)[GJ/(戸・年)] 設計一次エネルギー	基準一次エネルギー	BEI
建築物省エネ法	建築物エネルギー消費性能基準	31.5	68.5	0.46
	建築物エネルギー消費性能誘導基準	44.4		0.65
エコまち法	エネルギーの使用の合理化の一層の促進のために誘導すべき基準	44.4		0.65

BEI計算時の一次エネルギー消費量はその他のエネルギー消費量を除きます。建築物エネルギー消費量性能誘導基準にはPVによる削減効果を除外して評価します。

QRコードは自動処理のために用います。

DRAFT
新たな計算方法による計算結果
届出には使用できません。

2. 判定

適用する基準			一次エネルギー消費量[GJ/(戸・年)] 設計一次エネルギー	基準一次エネルギー	判定結果
建築物省エネ法	建築物エネルギー消費性能基準	H28年4月以降	52.1	89.1	達成
		H28年4月現存		96.0	達成
	建築物エネルギー消費性能誘導基準	R04年10月以降	65.0	75.4	達成
		R04年10月現存		89.1	達成
エコまち法	エネルギーの使用の合理化の一層の促進のために誘導すべき基準	R04年10月以降	65.0	75.4	達成
		R04年10月現存		82.3	達成
	低炭素化の促進のために誘導すべきその他の基準		26.0	54.9	達成

一次エネルギー消費量の値は小数点以下一位未満の端数を切り上げているため、「1. 住宅タイプの設計一次エネルギー消費量等」の(4)の合計と一致しないことがあります。

DRAFT
新たな計算方法による計算結果
届出には使用できません。

建築物省エネ法　建築物エネルギー消費性能誘導基準
「Ｒ０４年１０月以降」が「達成」となっていることを確認

１０月更新
エネルギー消費性能計算プログラム計算結果

※9/29時点ではβ版
公開：国立研究開発法人 建築研究所等

一般財団法人宮城県建築住宅センター

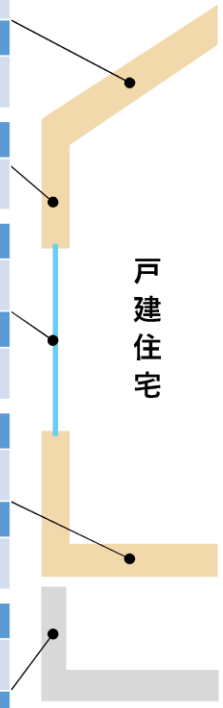
ZEH水準仕様規定の新設の検討

⑥住宅の仕様基準の簡素合理化・誘導仕様基準について

仕様基準案に基づく外皮仕様例（5～7地域、木造軸組工法の戸建住宅）

国土交通省

省エネ基準（新仕様案）		U_A=0.87	誘導基準（新仕様案）		U_A=0.60
屋根	U≦0.24	R≧4.6	屋根	U≦0.22	R≧5.7
高性能グラスウール32K相当161mm厚以上			高性能グラスウール32K相当200mm厚以上		
天井	U≦0.24	R≧4.0	天井	U≦0.22	R≧4.4
高性能グラスウール16K相当152mm厚以上			高性能グラスウール16K相当168mm厚以上		
壁	U≦0.53	R≧2.2	壁	U≦0.44	R≧2.7
高性能グラスウール16K相当84mm厚以上			高性能グラスウール16K相当105mm厚以上		
窓	U≦4.7（JIS等級H-1、★相当）		窓	U≦2.3（JIS等級H-5、★★★相当）	
アルミサッシ・透明複層ガラス(A6)			アルミ樹脂複合サッシ・Low-E複層ガラス(G14)		
ドア	U≦4.7		ドア	U≦2.3	
金属製の枠・金属製ハニカムフラッシュ構造の戸			金属製の枠・金属製フラッシュ構造の戸		
外気床	U≦0.34	R≧3.3	外気床	U≦0.34	R≧3.4
高性能グラスウール32K相当116mm厚以上			高性能グラスウール32K相当119mm厚以上		
その他床	U≦0.48	R≧2.2	その他床	U≦0.48	R≧2.2
高性能グラスウール32K相当77mm厚以上			高性能グラスウール32K相当77mm厚以上		
基礎壁(外気側)	U≦0.52	R≧1.7	基礎壁(外気側)	U≦0.52	R≧1.7
押出法ポリスチレンフォーム3種48mm厚以上			押出法ポリスチレンフォーム3種48mm厚以上		
基礎壁(床下側)	U≦1.38	R≧0.5	基礎壁(床下側)	U≦1.01	R≧0.7
押出法ポリスチレンフォーム3種14mm厚以上			押出法ポリスチレンフォーム3種20mm厚以上		



仕様規定は断熱等性能等級4の仕様のみ提示されているが、住宅・建築物における省エネ基準の見直しについて議論する「国土交通省・経済産業省の合同会議」が開催され、ZEHの仕様基準案が示された。

省エネ計算によらずZEH水準の省エネ性能の適合確認が可能となる見込み

経済産業省HP
第17回 総合資源エネルギー調査会 省エネルギー・新エネルギー分科会
省エネルギー小委員会
建築物エネルギー消費性能基準等ワーキンググループ及び社会資本整備審議会建築分科会建築環境部会建築物エネルギー消費性能基準等小委員会 合同会議　資料5
https://www.meti.go.jp/shingikai/enecho/shoene_shinene/sho_energy/kenchikubutsu_energy/017.html

長期使用構造等における壁量基準の見直し

見直しの必要性

壁量基準
・住宅性能表示の　耐震等級２又は３

・断熱材や省エネ設備の設置などにより木造建築物が重量化していることに対し、壁量計算等で構造安全性を確認している木造建築物の安全性確保のため、必要な壁量等の構造安全性の基準を整備することとされた。

・長期優良住宅の省エネ性能に係る認定基準は、 R4年10月よりZEH水準に引き上げ予定。
建築基準法における壁量基準の整備を踏まえ、長期優良住宅の壁量基準についても必要な水準に見直すことが必要。

基準見直しの考え方

・現行の耐震等級３相当の基準を満たせば、建築物の重量化を踏まえたとしても、概ね長期優良住宅の求める性能を有する見込み。
・住宅の設計や設計ツールの開発には一定の期間を要するため、 10月以降の認定に向け、新たな壁量基準を設定した場合、早期に基準を明示したとしても、設計の現場において混乱が生じるおそれ。
・現場が混乱しないためには、住宅性能表示等の既存の基準を活用して、早期に基準を明示することが重要

長期使用構造等における壁量基準の見直し

見直し内容

壁量基準

・住宅性能表示制度　耐震等級３※
・PV等設置の場合は、仕様に関わらず重い屋根の壁量基準を満たすものとする。
・今後、建築基準法等において、新たな壁量基準が定められ、導入が可能となった段階で当該基準へと見直すこととする。

例）性能表示の２階建ての地震に関する必要壁量の求め方

一般地域		等級2	等級３
１階	軽い屋根	{45×K1×Z}　×S1	{54×K1×Z}　×S1
	重い屋根	{58×K1×Z}　×S1	**{69×K1×Z}　×S1**
２階	軽い屋根	{18×K1×Z}　×S1	{22×K1×Z}　×S1
	重い屋根	{25×K1×Z}　×S1	**{30×K1×Z}　×S1**

※住宅性能表示制度における構造計算による場合は、実荷重を踏まえた上で耐震等級２以上の基準へ適合すれば認定基準を満たす

共同住宅等の認定基準の合理化等

賃貸住宅の特性を踏まえた基準の設定

〈維持管理・更新容易性基準〉

・専用配管が他住戸等の専用部分に設置されていないこととする基準等は、賃貸住宅は適用除外に変更。

〈可変性（躯体天井高基準）〉

・賃貸住宅では、専用配管の設置可能な床下空間等の高さを含めて必要高さを算定できるよう合理化。

その他近年の技術・知見の反映

〈劣化対策〉

・RC造のかぶり厚の規定について、かぶり厚を減じることができる外装仕上材を新たに位置付け。

〈維持管理・更新の容易性〉

・配管の切断工事を軽減する対策として樹脂管等の配管の切断が容易な管種の採用を新たに位置付け

共同住宅等に係る規模の基準の見直し

〈面積基準〉

・居住人員の減少等の実態を踏まえ、原則を合理化
（55㎡→40㎡以上）

耐震性に係る基準の見直し

〈耐震性基準〉

・一般的に用いられてる保有水平耐力計算の結果を用いて簡易に変形角を確認する新たな計算方法を位置づけ。
・新計算法による基準値…応答層間変形角が1/75以下

建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設

改正前

建築行為が前提。建築計画と維持保全計画をセットで認定する仕組みであるため、一定の性能を有するものであっても、**増改築行為を行わない限り認定を取得することができない**。

認定基準

- 構造及び設備が長期使用構造等であること
- 維持保全計画に点検の時期と内容を定めること
- 維持保全の期間が30年以上であること　…等

改正後

新築または増改築時点で**長期優良相当の性能を有し**、なおかつ**当時の状況から大きな劣化**がない場合、**増改築行為がなくとも認定（維持保全計画のみで認定）できる**

- 維持保全計画の作成
- 建築士等による現況検査の実施

- 確認申請
- 認定申請

- 認定
- 計画に基づく適切な維持管理

建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設

・建築行為なし認定制度の認定基準は新築又は増築・改築の時期により決まるため、施行規則第２条第１項に規定される工事履歴書（新築又は増築・改築の時期等が分かる書類）を別途求めることとする。

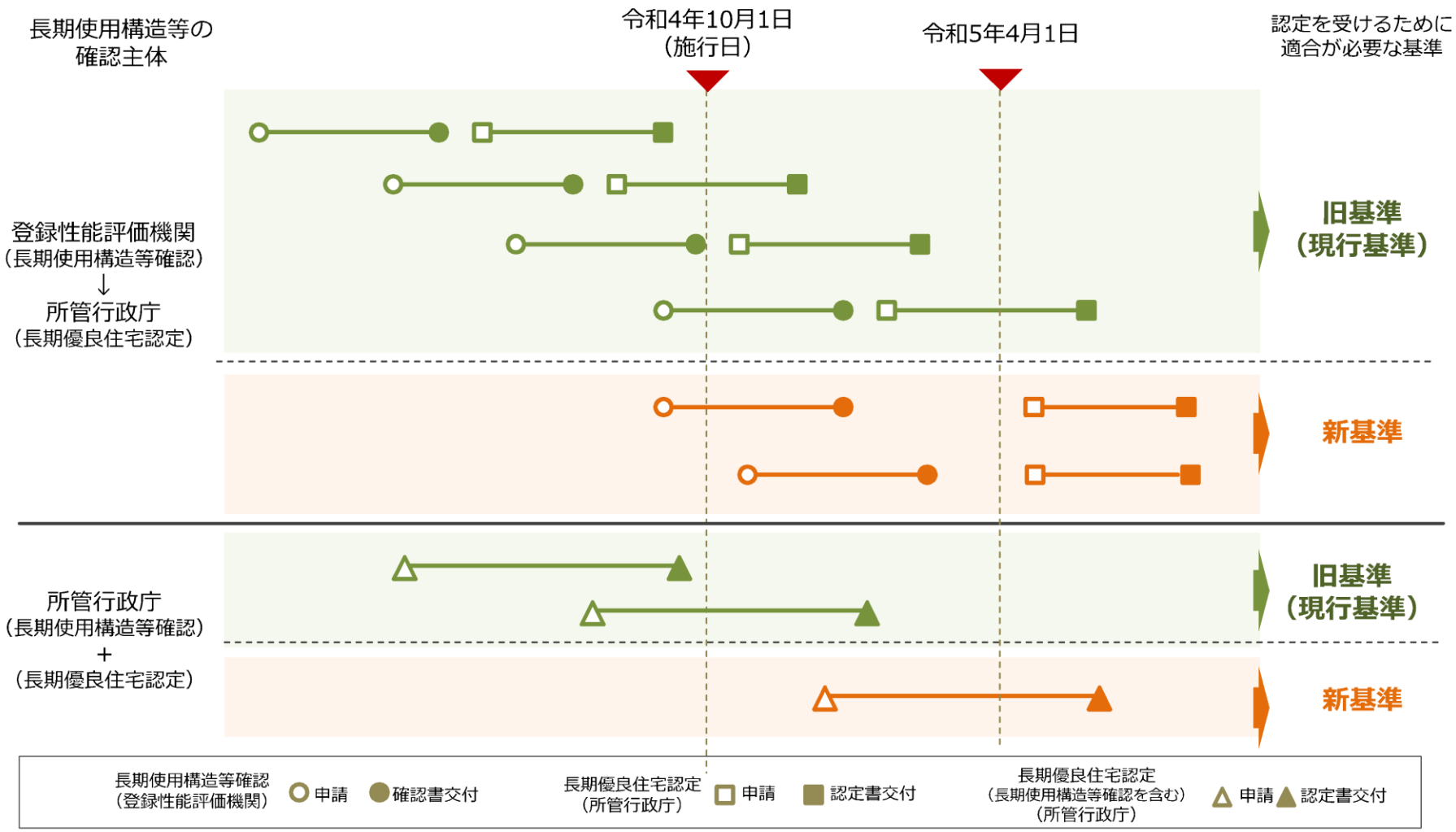
建築行為なし認定制度の認定基準（規模基準以外の基準）

新築または増改築※の時期 ※長期使用構造等の基準に適合させるための増改築を指す	適用する基準	
	長期使用構造等基準	住環境、災害配慮、維持保全基準
①H21.6.4以降に新築した後増改築していない場合	新築時点における新築基準	認定申請時点における基準
②H28.4.1以降に増改築した場合	増改築時点における増改築基準	
③H21.6.3以前に新築し、またはH28.3.31以前に増改築した場合	H28.4.1時点の増改築基準	

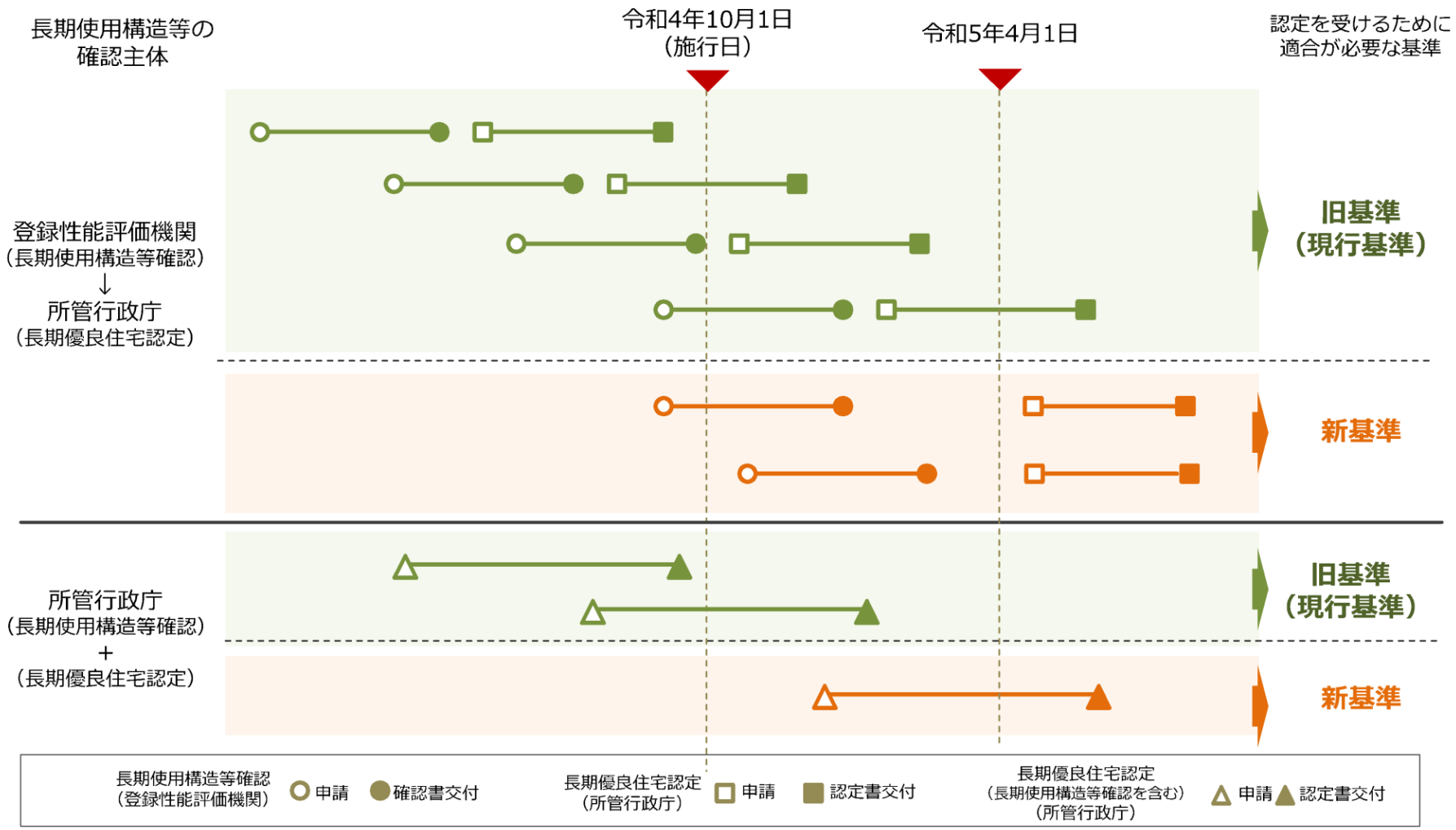
建築行為なし認定制度の認定基準（規模基準）

新築または増改築※の時期 ※長期使用構造等の基準に適合させるための増改築を指す	適用する基準(床面積の合計）
①R4.9.30までに新築または増改築したもの （R4.10.1以降に増改築したものを除く）	55㎡以上
②R4.10.1以降に新築または増改築したもの	40㎡以上

施行日前後の長期使用構造等基準の適用について



施行日前後の規模基準（床面積）の適用について



法改正に伴う当センターの対応について

審査の受付

9月末までは現行基準での申請受付。10/1より新基準で受付

提出図書

・申請書および設計内容説明書が変更

※当センターHPよりダウンロードいただけます

申請手数料

設計住宅性能評価・長期使用構造等の確認について、手数料の改定を行います。

※当センターホームページ上で新料金表を掲載しております。

内部結露計算シートの配布について

住宅性能表示制度の評価方法基準第5の5の5-1(3)「ハ 結露の発生を防止する対策に関する基準」
部位の一般部の層構成及び内外温湿度条件に応じた一次元の定常計算により層構成内部で結露域が生じないことを確認するための計算条件が変更（R4.10.1～）

	変更前（現行）		変更後	
	温度	相対湿度	温度	相対湿度
室内	10度	70%	15度	60%
外気	建設地の最寒月の平均気温	70%	建設地の最寒月の平均気温※	70%

※変更後の外気条件「建設地の最寒月の平均気温[℃]」については、「拡張アメダス気象 データ／株式会社気象データシステム」の2001年から2010年までの標準年EA気象データを用いることとします
（暖房期間における構造熱橋部の室内側最低表面温度を算定するための建設地の最寒月の日最低気温の平年値[℃]についても同様の取扱とします。）。

10月１日以降は当センターHPで配布している内部結露計算シートとアメダスデータをご利用ください

ご視聴ありがとうございました。