

○国土交通省告示第二百九号

長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則（平成二十一年国土交通省令第三号）第一条各項及び第五条の規定に基づき、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を次のように定める。

平成二十一年二月二十四日

国土交通大臣 金子 一 義

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

第1 趣旨

この告示は、長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則（以下「規則」という。）第1条各項に規定する国土交通大臣が定める措置及び規則第5条に規定する国土交通大臣が定める維持保全の方法の基準について定めるものとする。

第2 定義

この告示における用語の定義は、評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）に定めるもののほか、次に定めるところによる。

1. この告示において「住宅」とは、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「法」という。）第2条第1項に規定する住宅をいう。
2. この告示において「一戸建ての住宅」とは、規則第4条第1号に規定する一戸建ての住宅をいう。
3. この告示において「共同住宅等」とは、規則第4条第2号に規定する共同住宅等をいう。
4. この告示において「認定対象住戸」とは、一戸建ての住宅又は共同住宅等に含まれる一の住戸で

あって、法第6条第1項の認定（以下単に「認定」という。）の対象となるものをいう。

5. この告示において「認定対象建築物」とは、認定対象住戸を含む建築物をいう。

第3 長期使用構造等とするための措置

規則第1条各項に規定する国土交通大臣が定める措置については、次に掲げる基準を満たすこととなる措置又はこれと同等以上の措置とする。

1. 構造躯体等の劣化対策

(1) 適用範囲

新築住宅（新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがない住宅（建設工事の完了の日から起算して1年を経過したものを除く。）をいう。以下同じ。）に適用する。

(2) 基準

評価方法基準第5の3の3-1(3)の等級3の基準に適合し、かつ、次の①から③までに掲げる認定対象建築物の構造の種類に応じ、それぞれ次に掲げる基準に適合すること。

①木造

次に掲げる基準に適合すること。

- イ 区分された床下空間（人通孔等により接続されている場合は、接続されている床下空間を1の部分とみなす。）ごとに点検口を設けること。
- ロ 区分された小屋裏空間（人通孔等により接続されている場合は、接続されている小屋裏空間を1の小屋裏空間とみなす。）ごとに点検口を設けること。
- ハ 床下空間の有効高さを330mm以上とすること。ただし、浴室の床下等当該床下空間の有効高さを330mm未満とすることがやむ得ないと認められる部分で、当該部分の点検を行うことができ、かつ、当該部分以外の床下空間の点検に支障をきたさない場合にあっては、この限りでない。

②鉄骨造

柱（ベースプレートを含む。以下②において同じ。）、はり又は筋かいに使用されている鋼材にあっては、次の表1の(イ)項に掲げる鋼材の厚さの区分に応じ、それぞれ同表の(ろ)項に掲げるイ又はロ（鋼材の厚さが6mm以上の区分における最下階（地階を除く。）の柱脚部にあっては、イからハまで）のいずれかの防錆措置が講じられていること又は①に掲げる基準に適合すること。

表 1

(い)	(ろ)	
鋼材の厚さ	防錆措置	
	一般部	最下階（地階を除く。） の柱脚部
15mm以上	/	イ 表 2 における区分 3 から区 分 5 までのいずれかの塗膜 ロ 表 3 における区分 3 から区 分 5 までのいずれかのめっき 処理
12mm以上		イ 表 2 における区分 4 から区 分 5 までのいずれかの塗膜 ロ 表 3 における区分 4 から区 分 5 までのいずれかのめっき 処理
9 mm以上	イ 表 2 における区分 3 から区 分 5 までのいずれかの塗膜 ロ 表 3 における区分 3 から区 分 5 までのいずれかのめっき 処理	イ 表 2 における区分 5 の塗膜 ロ 表 3 における区分 5 のめっ き処理
6 mm以上	イ 表 2 における区分 4 又は区	イ 表 2 における区分 5 の塗膜

	分 5 のいずれかの塗膜 ロ 表 3 における区分 4 又は区分 5 のいずれかのめっき処理	ロ 表 3 における区分 5 のめっき処理 ハ 表 3 における区分 4 のめっき処理及び表 2 における f、g 又は h のいずれかの塗膜
2.3mm以上	イ 表 2 における区分 5 の塗膜 ロ 表 3 における区分 5 又は区分 6 のいずれかのめっき処理	イ 表 3 における区分 6 のめっき処理 ロ 表 3 における区分 5 のめっき処理及び表 2 における f、g 又は h のいずれかの塗膜
<p>1 この表において「柱脚部」とは、柱の脚部をコンクリートに埋め込む場合にあっては当該鋼材のうちコンクリート上端の下方10cmから上方1mまでの範囲の全面をいい、柱の脚部をコンクリートに埋め込む場合以外の場合にあっては当該鋼材下端から1mまでの範囲の全面をいう。</p> <p>2 この表において「一般部」とは、最下階（地階を除く。）の柱脚部以外の部分をいう。</p>		

表 2

	下塗り 1	塗り回数	下塗り 2	塗り回数	中塗り・上塗り	塗り回数
--	-------	------	-------	------	---------	------

区分 1	a	鉛系さび止めペイント	1 回	—	—	鉛系さび止めペイント	1 回
	b	ジンクリッチプライマー	1 回	—	—	—	—
	c	2液形エポキシ樹脂 プライマー	1 回	—	—	—	—
区分 2	d	厚膜形ジンクリッチ ペイント	1 回	—	—	—	—
	e	鉛系さび止めペイント	2 回	—	—	合成樹脂調合ペイント	2 回
	f	2液形エポキシ樹脂 プライマー	1 回	—	—	合成樹脂調合ペイント	2 回
	g	2液形エポキシ樹脂 プライマー	1 回	—	—	2液形エポキシ樹脂 エナメル	1 回
区分 3	h	2液形エポキシ樹脂 プライマー	1 回	—	—	2液形エポキシ樹脂 エナメル	2 回
	i	—	—	—	—	2液形タールエポキシ 樹脂塗料	3 回
	j	ジンクリッチプライ マー	1 回	—	—	2液形厚膜エポキシ 樹脂エナメル	1 回
区分 4	k	ジンクリッチプライ マー	1 回	—	—	2液形タールエポキシ 樹脂塗料	2 回
	l	ジンクリッチプライ マー	1 回	2液形エポキシ樹脂 プライマー	1 回	2液形エポキシ樹脂 エナメル	1 回
区	m	ジンクリッチプライ	1	2液形エポキシ樹脂	1	2液形エポキシ樹脂	2

分		マー	回	プライマー	回	エナメル	回
5	n	ジンクリッチプライマー	1 回	2液形厚膜エポキシ樹脂プライマー	1 回	2液形厚膜エポキシ樹脂エナメル	2 回
<p>1 この表において a、c、e、f、g、h 及び i の塗膜は、コンクリートに埋め込む部分には使用しないものとする。</p> <p>2 この表において c、f、g 及び h 以外の塗膜は、めっき処理を施した鋼材には使用しないものとする。</p> <p>3 この表において c、g 及び h の塗膜をめっき処理を施した鋼材に使用する場合は、1にかかわらずコンクリートに埋め込む部分に使用できるものとする。</p> <p>4 この表において下塗り 1 及び下塗り 2 は工場内にて行うものとする。</p> <p>5 この表において「鉛系さび止めペイント」とは、日本工業規格 K 5622 に規定する鉛丹さび止めペイント、日本工業規格 K 5623 に規定する亜酸化鉛さび止めペイント、日本工業規格 K 5624 に規定する塩基性クロム酸鉛さび止めペイント又は日本工業規格 K 5625 に規定するシアナミド鉛さび止めペイントをいう。</p> <p>6 この表において「ジンクリッチプライマー」とは、日本工業規格 K 5552 に規定するジンクリッチプライマーをいう。</p> <p>7 この表において「2液形エポキシ樹脂プライマー」とは、日本工業規格 K 5551 に規定する構造物用さび止めペイント A 種をいう。</p> <p>8 この表において「厚膜形ジンクリッチペイント」とは、日本工業規格 K 5553 に規定する厚膜形ジンクリッチペイントをいう。</p> <p>9 この表において「2液形エポキシ樹脂エナメル」とは、日本工業規格 K 5659 に規定する鋼構造物用耐候性塗料の中塗り塗料の規格に適合する膜厚が約 30 μ m 以上の 2液形エポキシ樹脂エナメルをいう。</p> <p>10 この表において「合成樹脂調合ペイント」とは、日本工業規格 K 5516 に規定する合成樹脂調合ペイントをいう。</p> <p>11 この表において「2液形タールエポキシ樹脂塗料」とは、日本工業規格 K 5664 に</p>							

- 規定する2液形タールエポキシ樹脂塗料をいう。
- 12 この表において「2液形厚膜エポキシ樹脂プライマー」とは、日本工業規格K5551に規定する構造物用さび止めペイントB種をいう。
- 13 この表において「2液形厚膜エポキシ樹脂エナメル」とは、日本工業規格K5659に規定する鋼構造物用耐候性塗料の中塗り塗料の規格に適合する膜厚が約60 μ mから120 μ mまでの2液形エポキシ樹脂エナメルをいう。

表3

めっき処理	
区	片面付着量が30g/m ² 以上60g/m ² 未満の熔融亜鉛めっき
分	両面付着量が60g/m ² 以上120g/m ² 未満の熔融亜鉛めっき又は
1	両面付着量表示記号Z06、Z08、Z10、F06、F08若しくはF10に該当する熔融亜鉛めっき鋼材
区	片面付着量が60g/m ² 以上90g/m ² 未満の熔融亜鉛めっき
分	両面付着量が120g/m ² 以上180g/m ² 未満の熔融亜鉛めっき又は
2	両面付着量表示記号Z12若しくはF12に該当する熔融亜鉛めっき鋼材
区	片面付着量が90g/m ² 以上120g/m ² 未満の熔融亜鉛めっき
分	両面付着量が180g/m ² 以上240g/m ² 未満の熔融亜鉛めっき又は
3	両面付着量表示記号Z18、Z20、Z22若しくはF18に該当する熔融亜鉛めっき鋼材
区	片面付着量が120g/m ² 以上180g/m ² 未満の熔融亜鉛めっき
分	両面付着量が240g/m ² 以上360g/m ² 未満の熔融亜鉛めっき、両面付着量表示記号Z

4	25、Z 27若しくはZ 35に該当する溶融亜鉛めっき鋼材、AZ 70に該当する溶融55%アルミニウム-亜鉛合金めっき鋼材又はY 18に該当する溶融亜鉛-5%アルミニウム合金めっき鋼材
区	片面付着量が180g/m ² 以上225g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき
分	両面付着量が360g/m ² 以上450g/m ² 未満の溶融亜鉛めっき、両面付着量表示記号Z 45若しくはZ 60に該当する溶融亜鉛めっき鋼材、AZ 70に該当する溶融55%アルミニウム-亜鉛合金めっき鋼材又はY 20に該当する溶融亜鉛-5%アルミニウム合金めっき鋼材
区	片面付着量が225g/m ² 以上の溶融亜鉛めっき
分	両面付着量が450g/m ² 以上の溶融亜鉛めっき、両面付着量表示記号がZ 45若しくはZ 60に該当する溶融亜鉛めっき鋼材、AZ 150若しくはAZ 200に該当する溶融55%アルミニウム-亜鉛合金めっき鋼材又はY 25若しくはY 35に該当する溶融亜鉛-5%アルミニウム合金めっき鋼材
1	この表において「溶融亜鉛めっき」とは、日本工業規格H 8641に規定する溶融亜鉛めっきをいう。
2	この表において「溶融亜鉛めっき鋼材」とは、日本工業規格G 3302に規定する溶融亜鉛めっき鋼板及び鋼帯をいう。
3	この表において「溶融55%アルミニウム-亜鉛合金めっき鋼材」とは日本工業規格G 3321に規定する溶融55%アルミニウム-亜鉛合金めっき鋼板及び鋼帯をいう。
4	この表において「溶融亜鉛-5%アルミニウム合金めっき鋼材」とは日本工業規格G 3317に規定する溶融亜鉛-5%アルミニウム合金めっき鋼板及び鋼帯をいう。

5 この表において「両面付着量」とは、3点平均最小付着量をいう。

③鉄筋コンクリート造

コンクリート（軽量コンクリートを除く。）の水セメント比が、次のイ又はロのいずれか（中庸熟ポルトランドセメント又は低熟ポルトランドセメントを使用する場合にあってはイ）に適合していること。ただし、フライアッシュセメントを使用する場合にあっては混合物を除いた部分を、高炉セメントを使用する場合にあっては混合物の10分の3を除いた部分をその質量として用いるものとする。

イ 最小かぶり厚さが次の表の(い)項に掲げる部位の区分に応じ、それぞれ同表の(ろ)項(イ)項に掲げるものである場合においては、水セメント比が45%以下であること。

表

(い)			(ろ)	
部 位			最小かぶり厚さ	
			(イ)	(ロ)
直接土に接しない部分	耐力壁以外の壁 又は床	屋内	2 cm	3 cm
		屋外	3 cm	4 cm
	耐力壁、柱又は	屋内	3 cm	4 cm

	はり	屋外	4 cm	5 cm
直接土に接する部分	壁、柱、床、はり又は基礎の立上り部分		4 cm	5 cm
	基礎（立上り部分及び捨てコンクリートの部分を除く。）		6 cm	7 cm
注 外壁の屋外に面する部位にタイル貼り、モルタル塗り、外断熱工法による仕上げその他これらと同等以上の性能を有する処理が施されている場合にあつては、屋外側の部分に限り、(ろ)項に掲げる最小かぶり厚さを1 cm減ずることができる。				

ロ 最小かぶり厚さがイの表の(い)項に掲げる部位の区分に応じ、それぞれ同表の(ろ)項(ロ)項に掲げるものである場合においては、水セメント比が50%以下であること。

2. 耐震性

(1) 適用範囲

新築住宅に適用する。

(2) 基準

次の①から③までのいずれかに定めるところにより、基準に適合すること。

①評価方法基準第5の1の1-1(3)イによる場合

認定対象建築物のうち、建築基準法（昭和25年法律第201号）第20条第1号に規定する建築物以外の認定対象建築物について、次のイからハまでのいずれかの基準に適合すること。

イ 評価方法基準第5の1の1-1(3)イの基準に適合すること。ただし、地上部分の各階の安全限界変形（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第82条の5第5号イに規定する安全限界変形をいう。以下同じ。）の当該階の高さに対する割合がそれぞれ1/100（木造である階にあっては、1/40）以下であること。

ロ 木造の建築物にあっては、各階の変形（平成12年建設省告示第1457号第9の建築物に生ずる水平力と当該水平力により建築物に生ずる変位の関係を満たすものとする。）について、各階の安全限界変形をそれぞれ75%以下とした変形を当該各階の安全限界変形と読み替えて、評価方法基準第5の1の1-1(3)イの基準に適合すること。

ハ 評価方法基準第5の1の1-1(3)の等級2又は等級3の基準に適合すること。ただし、建築基準法施行令第82条の5第5号ハの表に規定するGsの数値は平成12年建設省告示第1457号第10第1項の規定に従って計算するものとし、地上部分の各階の安全限界変形の当該階の高さに対する割合がそれぞれ1/75（木造である階にあっては、1/30）以下であること。

②評価方法基準第5の1の1-1(3)ロからトまでによる場合

認定対象建築物のうち、建築基準法第20条第1号に規定する建築物以外の認定対象建築物について、評価方法基準第5の1の1-1(3)の等級2又は等級3の基準に適合すること。

③評価方法基準第5の1の1-3による場合

評価方法基準第5の1の1-3(3)の免震建築物の基準に適合すること。

3. 可変性

(1) 適用範囲

新築住宅のうち、共同住宅及び長屋に適用する。

(2) 基準

認定対象住戸について、評価方法基準第5の4の4-4(3)イ①及び②に定められた躯体天井高が2,650mm以上であること。

4. 維持管理・更新の容易性

(1) 適用範囲

新築住宅に適用する。ただし、(2)②及び③については、一戸建ての住宅には適用しない。

(2) 基準

次に掲げる基準に適合すること。ただし、共用配管について、維持管理の円滑な実施のために必要な措置が講じられている場合にあつては、当該共用配管に評価方法基準第5の4の4-2(3)イ⑦及び4-3(3)イ①dの基準を適用しない。

- ① 評価方法基準第5の4の4-1(3)の等級3の基準に適合すること。ただし、専用配管のうち、ガス管に係るものを除く。
- ② 評価方法基準第5の4の4-2(3)の等級3の基準に適合すること。ただし、共用配管のうち、ガス管に係るものを除く。
- ③ 評価方法基準第5の4の4-3(3)イの等級3の基準に適合すること。

5. 高齢者等対策

(1) 適用範囲

新築住宅のうち、共同住宅等に適用する。

(2) 基準

評価方法基準第5の9の9-2(3)の等級3の基準（ハ①a及びb、ハ①cのうちイ①c及びdに係る部分、ハ②a（iii）のうちロ②a（iv）に係る部分、ハ②bのうちイ②bに係る部分並びにハ③b及びcを除く。）に適合すること。

6. 省エネルギー対策

(1) 適用範囲

新築住宅に適用する。

(2) 基準

評価方法基準第5の5の5-1(3)の等級4の基準に適合すること。

第4 維持保全の方法の基準

規則第5条に規定する認定対象建築物の維持保全の方法の基準は、次に掲げるところにより、点検の時期及び内容が長期優良住宅建築等計画に定められていることとする。

1. 法第2条第3項各号に掲げる住宅の部分について、点検の対象となる部分の仕様に応じた点検の項目及び時期が定められたものであること。
2. 1. の点検の時期が、それぞれ認定対象建築物の建築の完了又は直近の点検、修繕若しくは改良から10年を超えないものであること。
3. 点検の結果を踏まえ、必要に応じて、調査、修繕又は改良を行うこととされていること。
4. 地震時及び台風時に臨時点検を実施することとされていること。

5. 住宅の劣化状況に応じて、維持保全の方法について見直しを行うこととされていること。
6. 長期優良住宅建築等計画の変更があった場合に、必要に応じて維持保全の方法を変更することとされていること。

附 則

この告示は、法の施行の日（平成二十一年六月四日）から施行する。

附 則（平成二十四年国土交通省告示第三百四十九号）

（施行期日）

- 1 この告示は、平成二十四年四月一日から施行する。

（経過措置）

- 2 この告示の施行前にされた長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成二十年法律第八十七号）第五条第一項から第三項までの規定による認定の申請については、なお従前の例による。