

# 2022年10月1日に係る住宅性能評価、長期優良住宅の改正について

2022年9月  
日本 ERI 株式会社

2022年10月1日に施行(一部即日施行)される住宅性能評価、長期優良住宅における改正省令、改正告示が令和4年8月16日(一部令和3年12月1日、令和4年3月25日)に公布されました。

改正概要は下記の通りです。内容についてご確認いただき、計画等にお役立てください。

記

## 住宅性能評価

- 5-1 断熱等性能等級における等級6、等級7の創設 ※一戸建ての住宅のみ  
さらなる上位等級(ZEH水準を上回る等級)が設定されます。

等級	(い) (ろ) 評価対象建築物の種類	(は) 外皮平均熱貫流率 (単位 W / (m <sup>2</sup> ・K))						
		1	2	3	4	5	6	7
7	一戸建ての住宅	0.20	0.20	0.20	0.23	0.26	0.26	0.26
6		0.28	0.28	0.28	0.34	0.46	0.46	0.46
5	一戸建ての住宅及び共同住宅等	0.40	0.40	0.50	0.60	0.60	0.60	0.60
4		0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87
3		0.54	0.54	1.04	1.25	1.54	1.54	1.81
2		0.72	0.72	1.21	1.47	1.67	1.67	2.35
1		—	—	—	—	—	—	—

### 【評価書への数値の明示】

・評価書への「外皮平均熱貫流率」「冷房期の平均日射熱取得率」「床面積あたりの一次エネルギー消費量」の明示は最高等級のみ可能です。

### 【結露防止対策】

・等級6、7の結露防止対策基準は、等級5より強化されます。

## ■住宅性能評価を受けなければならない性能表示事項を定める件

- ・5-2 一次エネルギー消費量等級が必須評価事項となります。

## ■その他

### 【経過措置】

- ・附則により、設計住宅性能評価の申請日ベースで適用されます。

また、各告示の施行前に設計住宅性能申請が行われた住宅に係る変更設計住宅性能評価、建設住宅性能評価は従前の例によります。

## 長期優良住宅

### ■長期認定基準の改正

#### 【省エネルギー対策の強化、省エネルギー性能の評価方法の追加】

- ・断熱等性能等級5 及び 一次エネルギー消費量等級6\* への適合が必要となります。

※共同住宅等である場合の一次エネルギー消費量については、

住棟評価(単位住戸の合計、もしくは単位住戸の合計+共用部)での評価も可。

(住宅性能評価は現状と同様に住棟評価は不可です。)

#### 【壁量基準の見直し】

- ・長期優良住宅の壁量基準については、耐震等級3への適合が必要となります。

(木造軸組工法、枠組壁工法共に)

また、同じく長期優良住宅の壁量計算において、太陽光発電設備等を屋根に載せた場合は、仕様に問わず重い屋根としての壁量基準を満たす必要があります。

- ・建物全体を構造計算する場合は、引続き、実荷重を踏まえた上で耐震等級 2 以上の適合を確認します。

#### 【共同住宅等の認定基準の合理化】

- ・賃貸住宅の特性を踏まえた基準の設定

区分所有住宅以外の共同住宅等において、以下の基準が緩和されます。

##### ○維持管理・更新

…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(賃貸借契約書等に基づき修繕や維持管理の際に住戸内に立ち入ることが可能な場合)において、専用配管が他住戸等の専用部分に設置されていることや、1階床下空間等に設ける横主管への到達経路として専用部分に立ち入ることが許容される。

##### ○可変性

…躯体天井高さの算定において「専用配管の設置が可能な床下空間」の高さの加算が可能に。

##### 区分所有住宅:

2以上の区分所有者(建物の区分所有等に関する法律第二条第二項に規定する区分所有者をいう。)

が存する住宅 < 長期法 第5条第1項より >

- ・耐震性に係る基準の合理化

鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造における耐震性の基準に、保有水平耐力計算により耐震等級1への適合を確認し、かつ応答層間変形角等を確認する新たな計算方法が位置づけられます。

- ・規模の基準の合理化

共同住宅等の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「40 m<sup>2</sup>」を標準の基準とし、所管行政庁が、地域の実情に応じて強化可能となります。

### 【建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設】

- ・長期法 第5条第6項、第7項に基づく申請となります。
- ・建築行為の時期や増改築の有無によって適用される基準(新築基準 or 増改築基準)が異なります。
- ・制度としては既存住宅性能評価との一体申請も可能となります。

### ■その他

#### 【品確法、長期法関連の申請書等の様式が改正されます】。

- ・長期確認申請書、設計評価申請書への「各階の床面積」の記載が不要となります。  
(長期確認書、住宅性能評価書への表示も不要。認定申請書への記載は引き続き必要。)
- ・共同住宅等の申請において、長期使用構造等であることの確認を行う場合は「申請に係る共同住宅等が区分所有住宅に該当するか」の記載が必要となります。  
…住宅性能評価申請書:第三面備考、長期確認申請書:第二面のチェックボックス
- ・設計住宅性能評価書、長期確認書への記載事項が変更となります。

●特記事項  
住宅の品質確保の促進等に関する法律第6条の2第4項に基づく、住宅の構造及び設備が長期使用構造等であるかどうかの確認の結果

確認の結果    □: 適合    □: 不適合  
申請年月日:

注)点線囲み部分は、長期使用構造等で、この確認が併せて行われない場合は記載不要。

各階床面積欄の削除  
申請年月日欄の新設

#### 【経過措置】

- ・附則により長期使用構造等の基準については、令和4年10月1日より前に、長期使用構造等確認を申請済みの場合は旧基準(現行基準)が適用されます。ただし、所管行政庁への認定申請が令和5年3月31日までのものに限り、(規模の基準については認定日ベースとなります。)

以上