

やまなし KAITEKI 住宅指針 2025

案

2024.5.24 (案)



YAMANASHI

目次

目的	- 1 -
ブランドコンセプト.....	- 1 -
コンセプト体系.....	- 2 -
KAITEKI 住宅基準	- 4 -
ブランド構成.....	- 7 -
ブランドサポーター.....	- 8 -

KAITEKI 住宅基準

【KAITEKI 住宅基準 1】 長期優良住宅性能【基本性能】	- 10 -
【KAITEKI 住宅基準 2】 省エネルギー性能【基本性能】	- 20 -
【KAITEKI 住宅基準 3】 ゼロエネルギー性能【付加性能】	- 23 -
【KAITEKI 住宅基準 4】 地域資源循環性能【付加性能】	- 24 -
【KAITEKI 住宅基準 5】 子育て住環境性能【付加性能】	- 25 -

目的

本指針は、山梨県の目指すべき住宅の性能基準等を提示し、これにしたがった上質な住宅を『やまなし KAITEKI 住宅』ブランドとして確立するために策定するものです。

本指針を通じ、住まいづくりの担い手や住まい手をはじめ、あらゆるステークホルダーの深い理解のもとに『やまなし KAITEKI 住宅』の普及を図ることで、県民の豊かな住生活の実現を目指します。

ブランドコンセプト

やまなしの『KAITEKI』を追求した次世代につなぐ豊かさ実感住宅

KAITEKI × KAITEKI

甲斐的

快適

住宅は、国民生活の3要素である「衣・食・住」の「住」に係る重要な要素であり、かつ、現在のみならず将来の国民生活の基盤となるものです。しかしながら、住宅やその居住環境に対する国民の満足度は決して高くはありません。

一方、我が国は、世界に類を見ない急速な人口減少や地球規模の気候危機など、将来世代に大きな影響を及ぼす様々な社会的課題にも直面しています。

住宅は、人間社会を構成する貴重な社会資本の一つ。

現世代のみならず将来世代にとっても良好な居住環境を確保するとともに、地球・国家規模の社会的課題に向き合った良質な住宅ストック（社会資本）の形成を図ることが、私たち現世代に課された重要な使命であると考えます。

山梨における良質な住宅ストックとは何か・・・

地域特性を踏まえた山梨県ならではの KAITEKI（甲斐的）で、上質かつ KAITEKI（快適）な住宅を追求し、将来世代に誇れる Well-being な『やまなし』ブランドの家づくりを提案します。

コンセプト体系

『やまなし KAITEKI 住宅』のブランドコンセプトは、4つのテーマによって構成されています。

テーマ1：安全安心で“ KAITEKI × KAITEKI ”

住宅に求められる基本的で最も重要な性能は、「安全」であることは言を俟ちません。建築基準法では最低の基準をもって国民の生命の保護を図っていますが、最低の基準で建てられた住宅で真の「安心」は得られるのでしょうか。

『やまなし KAITEKI 住宅』は、豊かな住生活の根幹となる真の「安全安心」を目指し、高い水準の安全性能の確保とその性能が見える家づくりを提案します。

テーマ2：健康で“ KAITEKI × KAITEKI ”

近年、住まいの温熱環境と「健康」への関連性に関する様々な研究が行われており、住まいの断熱化・気密化による「健康」への好影響（心電図異常所見ありの低下、コレステロール値低下、QOL 向上、睡眠の質向上、住宅内活動時間向上、アレルギー・アトピー・気管支喘息の改善、血圧抑制など）が報告されています。

本県の気候は、標高差による気温の地域差が大きく、また、人口が密集する盆地では気温の日較差、年較差が大きいという特性があり、こうした厳しい外気温にさらされる住まいの温熱環境の安定と「健康」づくりには、住宅の断熱化・気密化が極めて重要となります。

『やまなし KAITEKI 住宅』は、本県の厳しい気候条件下にあって、県民の「健康」づくりと QOL 向上の家づくりを提案します。

テーマ3：地域も地球も“ KAITEKI × KAITEKI ”

脱炭素社会の実現や住宅関連の産業廃棄物の排出抑制など地球環境問題への取り組みは、現世代に課された重大な責務であると考えます。

こうした視点から、家づくりにおいては、使用期間をできるだけ長くするための性能の確保や、徹底した省エネルギー性能の確保、太陽光発電設備をはじめとした再生可能エネルギーの積極的な導入、吸収源対策としての木材利用の促進（特に輸送時の温室効果ガスの削減に優位な県産木材の利用促進）を進めていく必要があります。

また、ひとたび建築された住宅は、地域に対する社会性を持つことから、地域の景観に配慮されたものであることも重要な視点となります。

『やまなし KAITEKI 住宅』は、「地域」に愛され、「地域も地球も」救う家づくりを提案します。

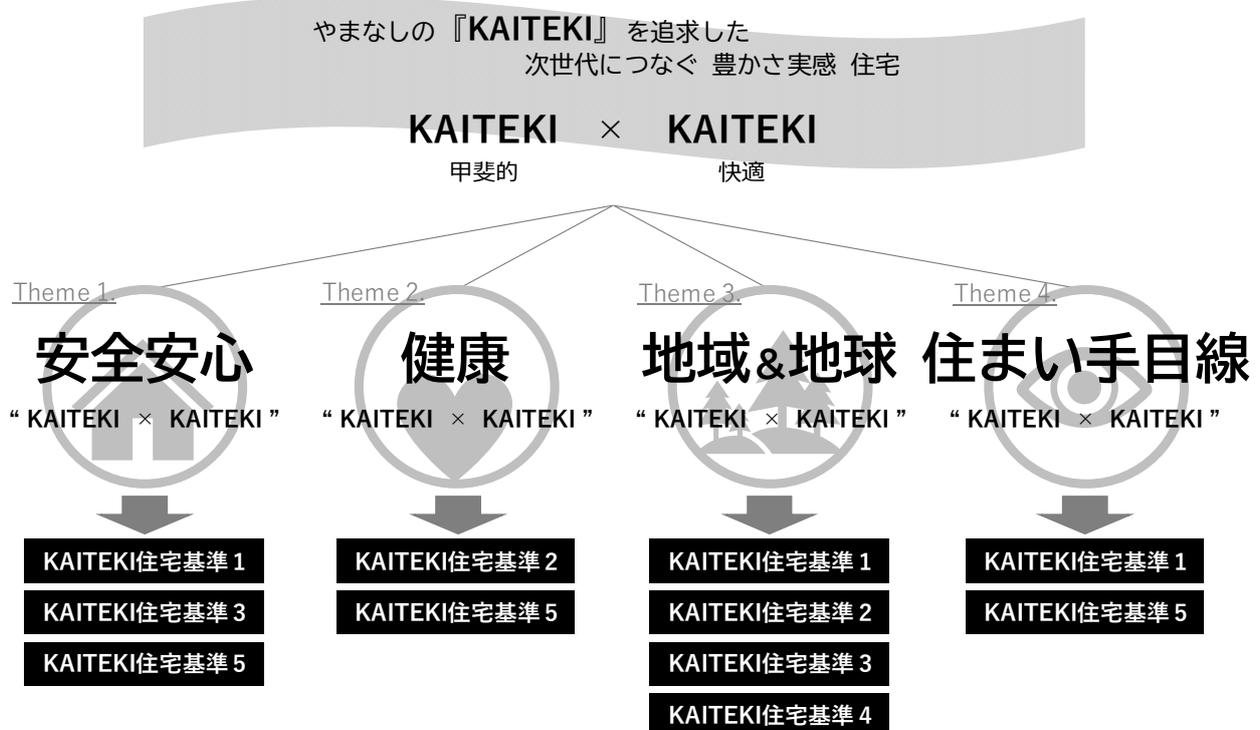
テーマ4：住まい手目線で“ KAITEKI × KAITEKI ”

高齢者世帯や、子育て世帯、多世代同居世帯など住まい手の属性は様々ですが、こうした住まい手の属性に応じて必要になる基本的な住宅の性能を確保しつつ、個々の住まい手の価値観、ライフスタイルに寄り添った家づくりが快適で豊かな住生活の実現に欠かせません。

とりわけ、本県では 2023 年に「人口減少危機突破宣言」・「人口減少危機突破共同宣言」を相次いで宣言しており、子育て世帯が快適に過ごせる住環境の提供が喫緊の課題であることから、特に子育て世帯にとっての快適性を追求した住まいのあり方を考えていきます。

『やまなし KAITEKI 住宅』は、「子育て世帯」の夢と希望を叶える快適な家づくりを提案します。

コンセプト体系図



KAITEKI 住宅基準

『やまなし KAITEKI 住宅』のブランドコンセプトと4つのテーマに基づき、5つの性能基準を設けています。

KAITEKI 住宅基準 1 : 長期優良住宅性能【基本性能】

・・・テーマ1、テーマ2、テーマ3、テーマ4

【ねらい】

良質な住宅ストックを将来世代へ承継するためには、建築時の性能の向上はもとより、その存続期間中の適切な維持保全が極めて重要になることから、本基準を『やまなし KAITEKI 住宅』ブランドにおける必須の基本性能とします。

本基準においては、長期にわたり良好な状態で使用するために必要なハード面での性能（構造躯体等の劣化対策、耐震性、可変性、維持管理・更新の容易性、高齢者等対策など）を確保しながら、住まい手に定期的な点検の実施とそれに基づく計画的な修繕の実施等を促すソフト面での対応を要求することとします。

こうした「良いものをつくり、きちんと手入れして、長く大切に使う」ストック型社会への転換は、廃棄物の削減をはじめとした環境負荷の低減にも貢献するものとなります。

KAITEKI 住宅基準 2 : 省エネルギー性能【基本性能】

・・・テーマ2、テーマ3

【ねらい】

脱炭素社会の実現（2050年カーボンニュートラル）に向けた住宅分野の取り組みとしては、住宅建築そのものの耐用年数に鑑みると、今まさに建築されようとしている住宅において可能な限り高い省エネルギー性能を確保することが重要となります。

また、住宅建築の高い省エネルギー性能を支える高断熱・高气密は、住まい手の健康とQOL向上に密接な関係を有し、「豊かさ実感住宅」に欠かせないものであることから、本基準についても『やまなし KAITEKI 住宅』ブランドにおける必須の基本性能とします。

本基準においては、住宅建築そのものの断熱性能、気密性能を高い水準で確保するとともに、高効率設備の導入による高い一次エネルギー消費性能の確保を要求することとします。

KAITEKI 住宅基準 3 : ゼロエネルギー性能【付加性能】

・・・テーマ1、テーマ3

【ねらい】

脱炭素社会の実現（2050年カーボンニュートラル）に向けた住宅分野の取り組みをより一層加速するため、徹底した省エネルギー性能の確保に加え、創エネルギーの積極的な導入を推進します。

本基準においては、日照時間（年間）が全国有数であるという、太陽光発電等との相性がよい本県の特徴を生かし、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとなるゼロエネルギー性能を『やまなし KAITEKI 住宅』ブランドにおける付加的な性能として位置づけます。

また、こうした創エネルギーの導入にあたっては、住まい手が自らエネルギーを管理するシステムの導入や、太陽光発電等の自家消費拡大を目指した需給一体型の住宅に資する各種設備（蓄電システム等）の導入についても配慮するよう要求することとします。

なお、太陽光発電設備や自家消費拡大を目指した需給一体型の住宅に資する各種設備は、災害時のレジリエンス強化にも貢献するものとなります。

KAITEKI 住宅基準 4 : 地域資源循環性能【付加性能】

・・・テーマ3

【ねらい】

本県は、県土の約8割を森林が占める全国有数の森林県です。

本県の豊かな森林は、木材の生産をはじめ、県土の保全、水源の涵養、地球温暖化の防止などの多面的機能を有しており、県民生活及び県民経済の安定に重要な役割を担っていることから、これを維持し、次代に継承することが重要になります。

この森林の持つ多面的機能を持続的に発揮させるためには、県産木材の利用拡大による「伐って、使って、植えて、育てる」という地域（森林）資源の循環利用を促進していく必要があります。

本基準においては、本県の地域（森林）資源の循環利用の促進と、本県の林業及び木材産業の健全な発展に資するよう、県産木材の利用状況を『やまなし KAITEKI 住宅』ブランドにおける付加的な性能として位置づけます。

なお、脱炭素社会の実現（2050年カーボンニュートラル）に向けた吸収源対策としての木材利用の促進において、県産木材による場合は特に輸送時の温室効果ガスの削減に優位となります。

KAITEKI 住宅基準 5 : 子育て住環境性能【付加性能】

・・・テーマ1、テーマ2、テーマ4

【ねらい】

住まい手の価値観、ライフスタイルに寄り添った家づくりには、住まい手との対話を通じ、住まい手の理解と選択を促すことが重要です。

本基準においては、特に子育て世帯の家づくりに関し、子どもの安全や家事・育児の負担軽減などを考慮した設計上の配慮事項を可能な限り提示し、これらを用いた住まい手との十分な対話の実施を要求することとします。

本基準は子育て世帯向けに特化した性能であることから、『やまなし KAITEKI 住宅』ブランドにおける付加的な性能として位置づけます。

なお、こうした子育て世帯向けの配慮事項等は、バリアフリー性能との親和性が高く、将来の高齢者・障害者世帯向けの住宅としての利用にも期待できます。

ブランド構成

『やまなし KAITEKI 住宅』ブランドは、KAITEKI 住宅基準への適合状況に応じた8つのブランド名称によって構成されます。

ブランド名称	適合基準
やまなし KAITEKI 住宅 (やまなし KAITEKI 住宅リノベ)	KAITEKI 住宅基準 1 KAITEKI 住宅基準 2
やまなし KAITEKI 住宅/ ^{ゼ ロ} ZERO (やまなし KAITEKI 住宅リノベ/ ^{ゼ ロ} ZERO)	KAITEKI 住宅基準 1 KAITEKI 住宅基準 2 KAITEKI 住宅基準 3
やまなし KAITEKI 住宅/ ^{フォーレ} FORET (やまなし KAITEKI 住宅リノベ/ ^{フォーレ} FORET)	KAITEKI 住宅基準 1 KAITEKI 住宅基準 2 KAITEKI 住宅基準 4
やまなし KAITEKI 住宅/ ^{プラス} 子育てplus (やまなし KAITEKI 住宅リノベ/ ^{プラス} 子育てplus)	KAITEKI 住宅基準 1 KAITEKI 住宅基準 2 KAITEKI 住宅基準 5

※「/^{ゼ ロ}ZERO」「/^{フォーレ}FORET」「/^{プラス}子育てplus」は、以下のとおり組み合わせて用いることができます。

(組み合わせ)

- やまなし KAITEKI 住宅/^{ゼ ロ}ZERO・^{フォーレ}FORET・^{プラス}子育てplus
(やまなし KAITEKI 住宅リノベ/^{ゼ ロ}ZERO・^{フォーレ}FORET・^{プラス}子育てplus)
- やまなし KAITEKI 住宅/^{ゼ ロ}ZERO・^{フォーレ}FORET
(やまなし KAITEKI 住宅リノベ/^{ゼ ロ}ZERO・^{フォーレ}FORET)
- やまなし KAITEKI 住宅/^{ゼ ロ}ZERO・^{プラス}子育てplus
(やまなし KAITEKI 住宅リノベ/^{ゼ ロ}ZERO・^{プラス}子育てplus)
- やまなし KAITEKI 住宅/^{フォーレ}FORET・^{プラス}子育てplus
(やまなし KAITEKI 住宅リノベ/^{フォーレ}FORET・^{プラス}子育てplus)

ブランドサポーター

- 『やまなし KAITEKI 住宅』は、確かな技術を持つ設計・施工のプロが手掛ける住宅です。
- 設計に精通した「やまなし KAITEKI 住宅プランナー」と、施工に精通した「やまなし KAITEKI 住宅ビルダー」により、『やまなし KAITEKI 住宅』ブランドの品質を確保していきます。

※なお、「やまなし KAITEKI 住宅プランナー」、「やまなし KAITEKI 住宅ビルダー」はいずれも登録制となっておりますが、『やまなし KAITEKI 住宅』を手掛ける上では、必ずしもこれらに登録する必要はありません。

やまなし KAITEKI 住宅プランナー

建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の 3 第 1 項に規定する山梨県知事の登録を受けている建築士事務所であって、次の要件を満たし、登録された事業者です。

【登録要件】

- 所属する建築士の 1 名以上が次のいずれかに該当する者であること
 - ・『やまなし KAITEKI 住宅』又は『やまなし KAITEKI 住宅リノベ』の設計に直接従事し、又は当該設計を総括する立場で指導若しくは監督を行った実績を有していること
 - ・一般社団法人北海道建築技術協会が実施する BIS 認定試験に合格した者であること

やまなし KAITEKI 住宅ビルダー

建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項に規定する建設業の許可のうち建築一式工事業の許可を受けている建設業者（県内に営業所を有する者に限る。）であって、次の要件を満たし、登録された事業者です。

【登録要件】

- 次のいずれかに該当すること
 - ・『やまなし KAITEKI 住宅』又は『やまなし KAITEKI 住宅リノベ』を元請けとして施工した実績を有していること
 - ・一般社団法人北海道建築技術協会が実施する BIS-E 認定試験に合格した者を雇用していること

KAITEKI 住宅基準

【KAITEKI 住宅基準 1】長期優良住宅性能【基本性能】

・・・テーマ1、テーマ2、テーマ3、テーマ4

(KAITEKI 住宅基準 1)

やまなし KAITEKI 住宅

必須事項

次のいずれかの基準に適合すること。

- R4.10.1 以降に、長期優良住宅（新築）の認定を取得した住宅であること。
- R4.10.1 以降に新築し、その後増築又は改築していない場合で、長期優良住宅（既存）の認定を取得した住宅であること。

やまなし KAITEKI 住宅リノベ

必須事項

次のいずれかの基準に適合すること。

- R4.10.1 以降に、長期優良住宅（増改築）の認定を取得した住宅であること。
- R4.10.1 以降に増築又は改築した場合で、長期優良住宅（既存）の認定を取得した住宅であること。

(解説)

- 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「長期優良住宅法」という。）第 5 条第 1 項から第 7 項までの規定により、「長期優良住宅建築等計画」又は「長期優良住宅維持保全計画」の認定を取得した住宅が対象。

【ポイント】

- ✓ 一戸建ての住宅のほか、併用住宅等の住宅部分、賃貸住宅、区分所有住宅も対象。
- ✓ 新築、増築又は改築といった行為のない既存住宅も対象。
- ✓ 構造種別は、木造のほか、鉄骨造、鉄筋コンクリート造（鉄骨鉄筋コンクリート造を含む）も対象。

- 長期優良住宅法における認定の基準は、R4.10.1 に耐震性等において基準の引き上げ等が行われており、R4.10.1 以降の認定の基準に適合するものとしている。
- 長期優良住宅法における「改築」は建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）における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を長期優良住宅法における「改築」と取扱うことが可能。（「長期優良住宅に係る認定基準技術解説」より）
- 長期優良住宅法第 14 条第 1 項の規定により、計画の認定を取り消された住宅は KAITEKI 住宅基準 1 に適合しなくなることに留意。

コラム1 【KAITEKI 住宅基準1】が要求する性能

長期優良住宅法第6条第1項には、次の基準が規定されている。

1. 住宅の構造及び設備が長期使用構造等であること。

<長期使用構造等>

- 長期優良住宅法第2条第4項
- 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年国土交通省令第3号。以下「長期優良住宅規則」という。）第1条各項
- 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年国交令第209号。以下「長期使用構造等基準」という。）第3<長期使用構造等とするための措置>

1. 構造躯体等の劣化対策

	基準の概要		一戸建て の住宅	共同住宅 等
新築	劣化対策等級（構造躯体等）： 等級3 「住宅が限界状態に至るまでの期間が3世代以上となるための必要な対策」 評価方法基準第5の3の3-1(3)		○	○
	かつ			
	木造	： 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		
	鉄骨造	： 柱、梁、筋かいに使用している鋼材の厚さ区分に応じた防錆措置 or 上記木造の基準		
	鉄筋コンクリート造	： 水セメント比を減ずる or かぶり厚さを増す		
増築・改築	劣化対策等級（構造躯体等）： 等級3 「住宅が限界状態に至るまでの期間が3世代以上となるための必要な対策」 評価方法基準第5の3の3-1(4)		○	○
	かつ			
	木造	： 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 (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)		
	鉄骨造	： ・柱、梁、筋かいに使用している鋼材の厚さ区分に応じた防錆措置 or 上記木造の基準		
	鉄筋コンクリート造	： 水セメント比を減ずる or かぶり厚さを増す（中性化深さの測定によることも可能）		
既存	① H21.6.3以前に新築し、又はH28.3.31以前に増改築した場合（③を除く）	(H28.4.1時点の) 増築・改築基準	○	○
	② H21.6.4以後に新築した後、増改築していない場合	(新築時点の) 新築基準 かつ 目視又は計測により劣化対策に関連する劣化事象等が認められないこと		
	③ H28.4.1以後に増改築した場合	(増改築時点の) 増築・改築基準		

2. 耐震性

	基準の概要		一戸建て の住宅	共同住宅 等
新築	次のいずれか		○	○
	①イ【限界耐力計算】 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）： 等級1 「極めて稀に発生する地震による力の1.00倍の力の作用に対し、構造躯体が倒壊、崩壊等しないこと」 評価方法基準第5の1の1-1(3)イ	かつ 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を1/100（木造の場合は1/40）以下		
	①ロ【限界耐力計算】	かつ 木造の場合で、各		

		<p>耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）： 等級 1</p> <p>「極めて稀に発生する地震による力の 1.00 倍の力の作用に対し、構造躯体が倒壊、崩壊等しないこと」</p> <p>評価方法基準第 5 の 1 の 1-1(3)イ</p>			<p>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検証</p>
		<p>①ハ【限界耐力計算】</p> <p>耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）： 等級 2又は等級 3</p> <p>「極めて稀に発生する地震による力の 1.25 倍又は 1.50 倍の力の作用に対し、構造躯体が倒壊、崩壊等しないこと」</p> <p>評価方法基準第 5 の 1 の 1-1(3)イ</p>	<p>ただし</p> <ul style="list-style-type: none"> ・表層地盤増幅率 Gs は、H12 建告第 1457 号第 10 第 1 項によること ・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を 1/75（木造の場合は 1/30）以下 		
		<p>②イ【保有水平耐力計算等】</p> <p>耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）：等級 2又は等級 3</p> <p>「極めて稀に発生する地震による力の 1.25 倍又は 1.50 倍の力の作用に対し、構造躯体が倒壊、崩壊等しないこと」</p> <p>評価方法基準第 5 の 1 の 1-1(3)ロ</p>			
		<p>②ロ【保有水平耐力計算】</p> <p><鉄筋コンクリート造 or 鉄骨鉄筋コンクリート造のみ></p> <p>耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）： 等級 1</p> <p>「極めて稀に発生する地震による力の 1.00 倍の力の作用に対し、構造躯体が倒壊、崩壊等しないこと」</p> <p>評価方法基準第 5 の 1 の 1-1(3)ロ</p>	<p>かつ</p> <p>次の①又は②</p> <p>①各階の張り間方向及びけた行方向について、それぞれ Ds が鉄筋コンクリート造の場合は 0.3（鉄骨鉄筋コンクリート造の場合は 0.25）</p> <p>かつ各階の応答変位の当該高さに対する割合が 1/75 以下であること</p> <p>②Ds が鉄筋コンクリート造の場合は 0.55（鉄骨鉄筋コンクリート造の場合は 0.5）であること。</p>		
		<p>③【限界耐力計算同等計算】、【保有水平耐力計算同等計算、許容応力度等計算同等計算、許容応力度計算同等計算】、【枠組壁工法】、【丸太組構法】、【CLT パネル工法】</p> <p>耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）：等級 2又は等級 3</p> <p>「極めて稀に発生する地震による力の 1.25 倍又は 1.50 倍の力の作用に対し、構造躯体が倒壊、崩壊等しないこと」</p> <p>評価方法基準第 5 の 1 の 1-1(3)ハ 評価方法基準第 5 の 1 の 1-1(3)ニ 評価方法基準第 5 の 1 の 1-1(3)ヘ※</p> <p>※①b による場合を除く</p> <p>評価方法基準第 5 の 1 の 1-1(3)ト 評価方法基準第 5 の 1 の 1-1(3)チ</p>			
		<p>④【階数が 2 以下の木造建築物等で壁量計算等によるもの】</p> <p>耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）： 等級 3</p> <p>「極めて稀に発生する地震による力の 1.50 倍の力の作用に対し、構造躯体が倒壊、崩壊等しないこと」</p> <p>評価方法基準第 5 の 1 の 1-1(3)ホ 評価方法基準第 5 の 1 の 1-1(3)ヘ</p> <p>※</p>	<p>ただし</p> <p>屋根に再生可能エネルギー源の利用に資する設備を設ける場合は、建築基準法施行令第 43 条第 1 項の表の(一)又は(三)に掲げる建築物とみなす。</p>		

	<p>※①bによる場合に限る</p> <p>⑤【品確法の免震建築物】 評価方法基準第5の1の1-3(3)</p>			
増築・改築	<p>次のいずれか</p> <p>【すべての建築物】 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）：<u>等級1</u> 「極めて稀に発生する地震による力の1.00倍の力の作用に対し、構造躯体が倒壊、崩壊等しないこと」 評価方法基準第5の1の1-1(4)</p> <p>【品確法の免震建築物】 評価方法基準第5の1の1-3(4)</p>		○	○
既存	① H21.6.3以前に新築し、又はH28.3.31以前に増改築した場合（③を除く）	(H28.4.1時点の) 増築・改築基準	○	○
	② H21.6.4以後に新築した後、増改築していない場合	(新築時点の) 新築基準 かつ 目視又は計測により構造耐力に関連する劣化事象等が認められないこと		
	③ H28.4.1以後に増改築した場合	(増改築時点の) 増築・改築基準		

3. 可変性

	基準の概要		一戸建ての住宅	共同住宅等
新築	<p>躯体天井高：2,650mm以上 (区分所有住宅以外の共同住宅又は長屋は、躯体天井高と専用配管の設置が可能な床下空間等の合計が2,650mm以上)</p>		—	○ 共同住宅及び長屋
増築・改築	<p>次のいずれか</p> <p>躯体天井高：2,650mm以上 (区分所有住宅以外の共同住宅又は長屋は、躯体天井高と専用配管の設置が可能な床下空間等の合計が2,650mm以上)</p> <p>居室天井高：2,400mm以上</p>		—	○ 共同住宅及び長屋
既存	① H21.6.3以前に新築し、又はH28.3.31以前に増改築した場合（③を除く）	(H28.4.1時点の) 増築・改築基準	—	○ 共同住宅及び長屋
	② H21.6.4以後に新築した後、増改築していない場合	(新築時点の) 新築基準		
	③ H28.4.1以後に増改築した場合	(増改築時点の) 増築・改築基準		

4. 維持管理・更新の容易性

	基準の概要		一戸建ての住宅	共同住宅等
新築	<p>維持管理対策等級（専用配管）：<u>等級3相当</u> 「構造躯体及び仕上げ材に影響を及ぼすことなく専用配管の点検及び清掃（排水管に係るものに限る。以下同じ。）を行うことができること」 「構造躯体に影響を及ぼすことなく専用配管の補修を行うことができること」 「共同住宅等にあつては、評価対象住戸以外の専用部分に立ち入ることなく当該評価対象住戸の専用配管の点検、清掃及び補修を行うことができること」 評価方法基準第5の4の4-1(3)※ ※ガス管に係るものを除く ※区分所有住宅以外の共同住宅等であつて、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は、①③を除く</p>		○	○
	<p>維持管理対策等級（共用配管）：<u>等級3相当</u> 「構造躯体及び仕上げ材に影響を及ぼすことなく共用配管の点検、清掃及び補修を行</p>		—	○

	<p>うことができること」</p> <p>「専用部分に立ち入ることなく共用配管の点検、清掃及び補修を行うことができること」</p> <p>評価方法基準第5の4の4-2(3)※</p> <p>※ガス管に係るものを除く</p> <p>※区分所有住宅以外の共同住宅等であって、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は、イ⑥において専用部分に立ち入ることを許容した経路とすることができる</p> <p>※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は、イ⑦を除く</p>		
	<p>更新対策等級（共用排水管）：等級3相当</p> <p>「更新時のはつり工事、配管切断工事等を軽減できる措置がとられている又は増設更新を行うことができること」</p> <p>「構造躯体に影響を及ぼすことなく共用排水管の更新を行うことができること」</p> <p>「専用部分に立ち入ることなく共用排水管の更新を行うことができること」</p> <p>評価方法基準第5の4の4-3(3)イ※</p> <p>※区分所有住宅以外の共同住宅等であって、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は、①cにおいて専用部分に立ち入ることを許容した経路とすることができる</p> <p>※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は、①dを除く</p>	-	○
増築・改築	<p>維持管理対策等級（専用配管）：等級3相当</p> <p>「構造躯体及び仕上げ材に影響を及ぼすことなく専用配管の点検及び清掃（排水管に係るものに限る。以下同じ。）を行うことができること」</p> <p>「構造躯体に影響を及ぼすことなく専用配管の補修を行うことができること」</p> <p>「共同住宅等にあつては、評価対象住戸以外の専用部分に立ち入ることなく当該評価対象住戸の専用配管の点検、清掃及び補修を行うことができること」</p> <p>評価方法基準第5の4の4-1(4)※</p> <p>※ガス管に係るものを除く</p> <p>※現状支障なく、長期優良住宅建築等計画に4-1(3)イ①及び②の基準に適合するよう将来更新する旨の記載をすることで、当該基準を除くことができる</p> <p>※現状支障なく、共同住宅等の専用配管でπ、ι、λ、ρからの引き込み部分がツガ-コンクリート等へ埋め込まれている場合は、4-1(3)イ①を除く</p> <p>※区分所有住宅以外の共同住宅等であって、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は、4-1(3)イ③を除く</p>	○	○
	<p>維持管理対策等級（共用配管）：等級3相当</p> <p>「構造躯体及び仕上げ材に影響を及ぼすことなく共用配管の点検、清掃及び補修を行うことができること」</p> <p>「専用部分に立ち入ることなく共用配管の点検、清掃及び補修を行うことができること」</p> <p>評価方法基準第5の4の4-2(4)※</p> <p>※ガス管に係るものを除く</p> <p>※現状支障なく、長期優良住宅建築等計画（又は長期優良住宅維持保全計画）に4-2(3)イ①及び②の基準に適合するよう将来更新する旨の記載をすることで、当該基準を除くことができる</p> <p>※区分所有住宅以外の共同住宅等であって、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は、4-2(3)イ⑥において専用部分に立ち入ることを許容した経路とすることができる</p> <p>※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は、4-2(3)イ⑦を除く</p>	-	○
	<p>更新対策等級（共用排水管）：等級3相当</p> <p>「更新時のはつり工事、配管切断工事等を軽減できる措置がとられている又は増設更新を行うことができること」</p> <p>「構造躯体に影響を及ぼすことなく共用排水管の更新を行うことができること」</p> <p>「専用部分に立ち入ることなく共用排水管の更新を行うことができること」</p> <p>評価方法基準第5の4の4-3(4)イ※</p> <p>※現状支障なく、長期優良住宅建築等計画に4-3(3)イ①a及びb</p>	-	○

	<p>の基準に適合するよう将来更新する旨の記載をすることで、当該基準を除くことができる</p> <p>※区分所有住宅以外の共同住宅等であって、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は、4-3(3)イ①cにおいて専用部分に立ち入ることを許容した経路とすることができる</p> <p>※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は、4-3(3)イ①dを除く</p>		
既存	<p>① H21.6.3 以前に新築し、又は H28.3.31 以前に増改築した場合 (③を除く)</p>	(H28.4.1 時点の) 増築・改築基準	○
	<p>② H21.6.4 以後に新築した後、増改築していない場合</p>	(新築時点の) 新築基準 かつ 掃除口、点検口等が使用できるものであること	○
	<p>③ H28.4.1 以後に増改築した場合</p>	(増改築時点の) 増築・改築基準	

5. 高齢者等対策

	基準の概要	一戸建ての住宅	共同住宅等
新築	<p>高齢者等配慮対策等級 (共用部分) : 等級 3 相当※</p> <p>※手すり、段差、高低差の基準を除く</p> <p>「移動等に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置が講じられていること」</p> <p>「介助が必要となった場合を想定し、自走式車いす使用者と介助者が、評価対象住戸の玄関から建物出入口まで到達するための基本的な措置が講じられていること」</p> <p>評価方法基準第 5 の 9 の 9-2(3)※</p> <p>※八①a 及び b を除く</p> <p>※八①c のうち 9-2(3)イ①c 及び d に係る部分を除く</p> <p>※八②a (iii) のうち 9-2(3)ロ②a (iv) に係る部分を除く</p> <p>※八②b のうち 9-2(3)イ②b に係る部分を除く</p> <p>※八③b 及び c を除く</p>	-	○
増築・改築	<p>高齢者等配慮対策等級 (共用部分) : 等級 3 相当※</p> <p>※手すり、段差、高低差の基準を除く</p> <p>「移動等に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置が講じられていること」</p> <p>「介助が必要となった場合を想定し、自走式車いす使用者と介助者が、評価対象住戸の玄関から建物出入口まで到達するための基本的な措置が講じられていること」</p> <p>評価方法基準第 5 の 9 の 9-2(4)※</p> <p>※9-2(3)八①a 及び b を除く</p> <p>※9-2(3)八①c のうち 9-2(3)イ①c 及び d に係る部分を除く</p> <p>※9-2(3)八②a (iii) のうち 9-2(3)ロ②a (iv) に係る部分を除く</p> <p>※9-2(3)八②b のうち 9-2(3)イ②b に係る部分を除く</p> <p>※9-2(3)八③b 及び c を除く</p> <p>※各階を連絡する共用階段のうち少なくとも一つについて、その両側に手すりが設置されている場合は、9-2(3)八③を除く</p>	-	○
既存	<p>① H21.6.3 以前に新築し、又は H28.3.31 以前に増改築した場合 (③を除く)</p>	(H28.4.1 時点の) 増築・改築基準	○
	<p>② H21.6.4 以後に新築した後、増改築していない場合</p>	(新築時点の) 新築基準 かつ 基準の対象となる部分等が使用上支障のないものであること	
	<p>③ H28.4.1 以後に増改築した場合</p>	(増改築時点の) 増築・改築基準	

6. 省エネルギー対策		基準の概要	一戸建て の住宅	共同住宅 等
新築	<p>断熱等性能等級：等級 5 「熱損失等のより大きな削減のための対策が講じられていること」 評価方法基準第 5 の 5 の 5-1(3) かつ 次のいずれか</p> <p>【一戸建ての住宅や共同住宅等の住戸毎に評価する方法】 一次エネルギー消費量等級：等級 6 「設計一次エネルギー消費量の著しい削減のための対策が講じられていること」 評価方法基準第 5 の 5 の 5-2(3)イ</p> <p>【共同住宅等の全住戸で評価する方法】 次のいずれか</p> <p>【全住戸】 再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から 20%以上の一次エネルギー消費量が削減される性能を有するもの</p> <p>【全住戸及び共用部分の合計】 再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から 20%以上の一次エネルギー消費量が削減される性能を有するもの</p>	○	○	
増築 ・ 改築	<p>次のいずれか</p> <p>断熱等性能等級：等級 4 相当 「熱損失等の大きな削減のための対策が講じられていること」 評価方法基準第 5 の 5 の 5-1(4)※ ※増改築しない部分はハ④を除く</p> <p>断熱等性能等級：等級 3 相当 「熱損失等の一定程度の削減のための対策が講じられていること」 評価方法基準第 5 の 5 の 5-1(4)※ ※増改築しない部分はハ⑤を除く かつ 次のいずれか</p> <p>【一戸建ての住宅、共同住宅等の住戸単位での評価】 一次エネルギー消費量等級：等級 4 「設計一次エネルギー消費量の大きな削減のための対策が講じられていること」 評価方法基準第 5 の 5 の 5-2(4)ハ</p> <p>【共同住宅等の住棟単位での評価】 評価方法基準第 5 の 5 の 5-1(4)ハ⑤に適合すること かつ 次のいずれか</p> <p>【各住戸の合計】 再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量を超えない性能を有するもの</p> <p>【各住戸及び共用部分の合計】 再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量を超えない性能を有するもの</p>	○	○	
既存	<p>① H21.6.3 以前に新築し、又は H28.3.31 以前に増改築した場合（④を除く）</p> <p>② H21.6.4 から R4.9.30 までに新築した後、増改築していない場合</p>	<p>(H28.4.1 時点の) 増築・改築基準</p> <p>(新築時点の) 新築基準 かつ 目視又は計測により断熱等性能に関連する著しい劣化事象等が認められないこと</p>	○	○

③ R4.10.1 以後に新築した後、増改築していない場合	(新築時点の) 新築基準 かつ ・目視又は計測により断熱等性能に関連する著しい劣化事象等が認められないこと ・空気調和設備、空気調和設備以外の機械換気設備、照明設備、給湯設備及びエネルギー利用効率化設備のいずれも作動するものであること			
④ H28.4.1 以後に増改築した場合	(増改築時点の) 増築・改築基準			

2. 住宅の規模が国土交通省令で定める規模以上であること。

<住宅の規模の基準>
● 長期優良住宅規則第 4 条各号

	基準の概要		一戸建ての住宅	共同住宅等
新築 増築 ・ 改築 既存	【一戸建ての住宅】 床面積の合計： 75 m ² 以上	※少なくとも 1 の階の床面積が 40 m ² 以上（階段部分を除く面積）	○	○
	【共同住宅等】 一戸当たりの床面積の合計： 40 m ² 以上	※地域の実情を勘案して所管行政庁が別に定める場合は、その面積要件を満たす必要がある（山梨県及び甲府市は定めていない）		

3. 住宅が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。

<所管行政庁が定める居住環境の維持及び向上への配慮基準>
● 山梨県長期優良住宅認定要綱第 3 条第 1 項
● 甲府市長期優良住宅認定要綱第 3 条第 1 項

	基準の概要		一戸建ての住宅	共同住宅等
新築 増築 ・ 改築 既存	次のとおり（ただし、①及び②においては法令又は条例により規制の対象となっている事項は除く） ① 住宅の敷地が次に掲げる計画の区域内にある場合、当該計画に適合するものであること ● 地区計画 ● 景観計画 ② 住宅の敷地が次に掲げる協定又は条例の区域内にある場合、当該協定又は条例に適合するものであること ● 建築協定 ● 景観協定 ● 各種条例 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> ● 山梨県景観条例 ● 甲府市景観条例 ● 富士吉田市富士山世界文化遺産条例 ● 北杜市まちづくり条例 </div> ③ 住宅の敷地が次に掲げる都市計画施設等の区域内にないこと。 （ただし、住宅が長期にわたって存続できることが認められている場合を除く）		○	○

	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市計画法の促進区域 ● 都市計画施設の区域 ● 市街地開発事業の区域 ● 市街地開発事業等予定区域 ● 改良地区 		
--	---	--	--

4. 住宅が自然災害による被害の発生の防止又は軽減に配慮されたものであること。

<所管行政庁が定める自然災害による被害の発生の防止又は軽減への配慮基準>

- 山梨県長期優良住宅認定要綱第 3 条第 2 項
- 甲府市長期優良住宅認定要綱第 3 条第 2 項

	基準の概要	一戸建て の住宅	共同住宅 等
新築 増築 ・ 改築	次のとおり（ただし、②にあつては甲府市を除く） ① 住宅が次の区域内にないこと （ただし、当該住宅の工事完了までに区域の指定が解除されることが確実と見込まれる場合を除く） ● 災害危険区域 ● 地すべり防止区域 ● 急傾斜地崩壊危険区域 ● 土砂災害特別警戒区域 ② 住宅が次の区域内にある場合には、被災のおそれがない構造とするか、又は被災した場合においても長期にわたり良好な状態で使用するための方法等が定められていること ● 洪水浸水想定区域 ● 土砂災害警戒区域	○	○
既存	山梨県（甲府市を除く） 甲府市	新築基準及び増築・改築基準と同様 基準なし	

5. 維持保全の方法、維持保全の期間及び資金計画の基準に適合するものであること。

（長期優良住宅法第 5 条第 1 項、第 2 項又は第 5 項の認定申請の場合に適用される）

<維持保全の方法、維持保全の期間及び資金計画の基準>

- 長期優良住宅法第 6 条第 1 項第五号

	基準の概要	一戸建て の住宅	共同住宅 等
新築 増築 ・ 改築	<維持保全の方法の基準> ● 長期優良住宅規則第 5 条 ● 長期使用構造等基準第 4 1. 住宅の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分及び給水又は排水の設備について、点検項目と点検時期が定められていること 2. 点検時期は、10 年以内間隔 3. 点検結果を踏まえた調査、修繕又は改良の実施 4. 地震時及び台風時の臨時点検の実施 5. 劣化状況に応じた維持保全方法の見直しの実施 6. 長期優良住宅建築等計画等の変更に応じた維持保全方法の変更の実施	○	○
	<維持保全の期間の基準> 建築後の住宅の維持保全の期間が 30 年以上であること		
	<資金計画の基準> 資金計画が建築及び維持保全上適切なものであること		

6. 維持保全の方法の概要及び資金計画の基準に適合するものであること。

(長期優良住宅法第 5 条第 3 項又は第 4 項の認定申請の場合に適用される)

＜維持保全の方法の概要及び資金計画の基準＞			
● 長期優良住宅法第 6 条第 1 項第六号			
	基準の概要	一戸建て の住宅	共同住宅 等
新築	＜維持保全の方法の概要の基準＞ 建築後の住宅の維持保全の方法の概要が 30 年以上にわたり良好な状態で使用するため適切なものであること	○	○
増築 ・ 改築	＜資金計画の基準＞ 資金計画が建築上適切なものであること		

7. 維持保全の方法、維持保全の期間及び資金計画の基準に適合するものであること。

(長期優良住宅法第 5 条第 6 項又は第 7 項の認定申請の場合に適用される)

＜維持保全の方法、維持保全の期間及び資金計画の基準＞			
● 長期優良住宅法第 6 条第 1 項第七号			
	基準の概要	一戸建て の住宅	共同住宅 等
既存	＜維持保全の方法の基準＞ ● 長期優良住宅規則第 5 条 ● 長期使用構造等基準第 4 1. 住宅の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分及び給水又は排水の設備について、点検項目と点検時期が定められていること 2. 点検時期は、10 年以内間隔 3. 点検結果を踏まえた調査、修繕又は改良の実施 4. 地震時及び台風時の臨時点検の実施 5. 劣化状況に応じた維持保全方法の見直しの実施 6. 長期優良住宅建築等計画等の変更に応じた維持保全方法の変更の実施	○	○
	＜維持保全の期間の基準＞ 建築後の住宅の維持保全の期間が 30 年以上であること		
	＜資金計画の基準＞ 資金計画が維持保全上適切なものであること		

8. 長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針（H21 国交告第 208 号）のうち「三 長期優良住宅建築等計画及び長期優良住宅維持保全計画の認定に関する基本的事項」に照らして適切なものであること。

【KAITEKI 住宅基準 2】省エネルギー性能【基本性能】

・・・テーマ2、テーマ3

(KAITEKI 住宅基準 2)

やまなし KAITEKI 住宅

必須事項	<p>次の基準に適合すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 断熱等性能等級 6 以上であること。 ② 相当隙間面積 1.0 cm²/m²以下であること。
配慮事項	<ul style="list-style-type: none"> ● 「建築物省エネ法に基づく省エネ性能ラベル」による省エネルギー性能の表示に努めるものとする。

やまなし KAITEKI 住宅リノベ

必須事項	<p>次の基準に適合すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 外皮平均熱貫流率 (U_A 値 (W/m²・K)) が次に掲げる数値以下であること。ただし、誘導仕様基準に適合している場合を除く。 <p>(断熱等性能等級 5 相当)</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>地域の区分</th> <th>基準値 (W/m²・K)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3 地域</td> <td>0.50</td> </tr> <tr> <td>4、5、6 地域</td> <td>0.60</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ● 一次エネルギー消費量等級 6 であること。 	地域の区分	基準値 (W/m ² ・K)	3 地域	0.50	4、5、6 地域	0.60
地域の区分	基準値 (W/m ² ・K)						
3 地域	0.50						
4、5、6 地域	0.60						
配慮事項	<ul style="list-style-type: none"> ● 「建築物省エネ法に基づく省エネ性能ラベル」による省エネルギー性能の表示に努めるものとする。 						

(解説)

- 『やまなし KAITEKI 住宅』にあつては、KAITEKI 住宅基準 1 により一次エネルギー消費量等級 6 が確保されているため、KAITEKI 住宅基準 2 において特段の基準は設けていない。
- 『やまなし KAITEKI 住宅』にあつては、①の適合性について、原則、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 5 条第 1 項の規定に基づく住宅性能評価書(設計住宅性能評価書若しくは建設住宅性能評価書又は現況検査・評価書の別は問わないが、①の適合性が確認できるもの。以下「住宅性能評価書」という。)によって確認できることが必要。
- 『やまなし KAITEKI 住宅』②の相当隙間面積の基準への適合性については、一般財団法人住宅・建築 SDGs 推進センターIBEC に登録された気密測定技能者が、日本産業規格「JIS A2201-2017 送風機による住宅等の気密性能試験方法」に従って相当隙間面積を測定・算出し、これを当該規格に従って作成された試験結果の報告書によって確認できることが必要。
- 『やまなし KAITEKI 住宅リノベ』①の基準については、評価方法基準(平成 13 年国交告第 1347 号)第 5 の 5 の 5-1(4)イに定める等級 5 相当の外皮平均熱貫流率に関する基準となっており、評価方法基準第 5 の 5 の 5-1(4)ロ及びハの適合までは求めていないことから、断熱等性能等級 5 である必要はない。なお、断熱等性能等級 5 であれば適合していることになる。
- 『やまなし KAITEKI 住宅リノベ』①の「誘導仕様基準」とは、住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する誘導基準及び一次エネルギー消費量に関する誘導基準(令和 4 年国交告第 1106 号)のことであり、当該誘導仕様基準に適合する場合は、評価方法基準第 5 の 5 の 5-1(4)イ及びロに定める等級 5 相当の基準に適合するものとみなされることになる。一方、評価方法基準第 5 の 5 の 5-1(4)ハの適合までは担保されていないことから、断熱等性能等級 5 であるとは限らない。なお、断熱等性能等級 5 であれば適合していることになる。
- 「地域の区分」とは、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出方法等に係る事項(平成 28 年国土交通省告示第 265 号)別表第 10 に掲げる地域の区分である。なお、県内の地域の区分については次のとおり。

地域の区分	市町村
3 地域	北杜市(旧小淵沢町に限る。)、笛吹市(旧芦川村に限る。)、忍野村、山中湖村、鳴沢村、小菅村、丹波山村
4 地域	甲府市(旧上九一色村に限る。)、富士吉田市、北杜市(旧明野村、旧須玉町、旧高根町、旧長坂町、旧大泉村、旧白州町に限る。)、甲州市(旧大和村に限る。)、道志村、西桂町、富士河口湖町
5 地域	甲府市(旧中道町に限る。)、都留市、山梨市、大月市、韮崎市、南アルプス市、北杜市(旧武川村に限る。)、甲斐市、笛吹市(旧春日居町、旧石和町、旧御坂町、旧一宮町、旧八代町、旧境川村に限る。)、上野原市、甲州市(旧塩山市、旧勝沼町に限る。)、中央市、市川三郷町、早川町、身延町、富士川町
6 地域	甲府市(旧甲府市に限る。)、南部町、昭和町

- 『やまなし KAITEKI 住宅リノベ』にあつては、①及び②の適合性について、原則、BELS 評価書または住宅性能評価書によって確認できることが必要。なお、誘導仕様基準による場合は住宅性能評価書によって一次エネルギー消費量等級 6 に適合することを確認できることが必要。
- 「建築物省エネ法に基づく省エネ性能ラベル」とは、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律(平成 28 年法律第 53 号)第 33 条の 2 第 2 項の規定に基づく建築物のエネルギー消費性能に関し販売事業者等が表示すべき事項及び表示の方法その他建築物のエネルギー消費性能の表示に際して販売事業者等が遵守すべき事項(令和 5 年国交告第 970 号)によるものとする。

**コラム2 『やまなし KAITEKI 住宅リノベ』に係る
【KAITEKI 住宅基準1】及び【KAITEKI 住宅基準2】と断熱等性能等級**

『やまなし KAITEKI 住宅リノベ』

KAITEKI 住宅基準1に適合していても断熱等性能等級4又は断熱等性能等級3であるとは限らず、また、KAITEKI 住宅基準2に適合していても、断熱等性能等級5であるとは限らない。

評価方法基準第5の5

5-1 断熱等性能等級

(4) 評価基準（既存住宅）

断熱等性能等級は、**次のイ～ハのうち最も低い等級**となる。なお、二については必須。

イ 外皮平均熱貫流率に関する基準

次の基準値以下であること。

【外皮平均熱貫流率（単位 W/（㎡・K））】

	3 地域	4 地域	5 地域	6 地域	備考
等級 7	0.20	0.23	0.26	0.26	
等級 6	0.28	0.34	0.46	0.46	
等級 5	0.50	0.60	0.60	0.60	KAITEKI 住宅基準 2
等級 4	0.56	0.75	0.87	0.87	KAITEKI 住宅基準 1
等級 3	1.04	1.25	1.54	1.54	KAITEKI 住宅基準 1

- ★ KAITEKI 住宅基準 2 により等級 5 に適合
- ★ KAITEKI 住宅基準 1 により等級 4 又は等級 3 に適合

ロ 冷房期の平均日射熱取得率に関する基準

次の基準値以下であること。

【冷房期の平均日射熱取得率】

	3 地域	4 地域	5 地域	6 地域	備考
等級 7	－	－	3.0	2.8	
等級 6	－	－	3.0	2.8	
等級 5	－	－	3.0	2.8	
等級 4	－	－	3.0	2.8	KAITEKI 住宅基準 1
等級 3	－	－	4.0	3.8	KAITEKI 住宅基準 1

- ★ KAITEKI 住宅基準 2 では定めなし
(KAITEKI 住宅基準 1 により等級 4 であれば、結果的に等級 5 に適合)
(KAITEKI 住宅基準 1 により等級 3 であれば、等級 5 に適合するかどうかは不明)

ハ 結露の発生を防止する対策に関する基準

- ★ KAITEKI 住宅基準 2 では定めなし (等級 5 に適合するかどうかは不明)
- ★ KAITEKI 住宅基準 1 では定めなし (等級 4 又は等級 3 に適合するかどうかは不明)

二 略

【KAITEKI 住宅基準 3】ゼロエネルギー性能【付加性能】

・・・テーマ1、テーマ3

(KAITEKI 住宅基準 3)

やまなし KAITEKI 住宅 及び
やまなし KAITEKI 住宅リノベ

必須事項	<ul style="list-style-type: none"> ● 再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から 100%以上の一次エネルギー消費量を削減するものであること。
配慮事項	<ul style="list-style-type: none"> ● エネルギーの使用状況を表示し、空調や照明等の機器が最適な運転となることを促す住宅のエネルギー管理システム（HEMS : Home Energy Management System）の導入に努めること。 ● 太陽光発電設備を導入するにあたっては、蓄電システム、V 2 H（Vehicle to Home）充電設備（充放電設備）等の導入に努めること。

(解説)

➤ 『やまなし KAITEKI 住宅リノベ』を含め、『ZEH』であることを要求。

【KAITEKI 住宅基準 4】 地域資源循環性能【付加性能】

・・・テーマ3

(KAITEKI 住宅基準 4)

やまなし KAITEKI 住宅

必須事項	<ul style="list-style-type: none"> 山梨県産材認証センターによる県産材使用認証書の交付を受けた県産木材の使用量が次のいずれかの数量以上であること。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>構造材等</td> <td>? m³/戸</td> </tr> <tr> <td>内装材</td> <td>? m³/戸</td> </tr> </table>	構造材等	? m ³ /戸	内装材	? m ³ /戸
構造材等	? m ³ /戸				
内装材	? m ³ /戸				
配慮事項	<ul style="list-style-type: none"> 県産材使用認証書の取得にあたっては、併せて合法木材使用認証書の取得に努めること。 構造材等にあつては、日本農林規格（JAS 規格）に基づいて製造・管理された JAS 製材品の使用に努めること。 				

やまなし KAITEKI 住宅リノベ

必須事項	<ul style="list-style-type: none"> 山梨県産材認証センターによる県産材使用認証書の交付を受けた県産木材の使用量が次のいずれかの数量以上であること。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>構造材等</td> <td>? m³/戸</td> </tr> <tr> <td>内装材</td> <td>? m³/戸</td> </tr> </table>	構造材等	? m ³ /戸	内装材	? m ³ /戸
構造材等	? m ³ /戸				
内装材	? m ³ /戸				
配慮事項	<ul style="list-style-type: none"> 県産材使用認証書の取得にあたっては、併せて合法木材使用認証書の取得に努めること。 構造材等にあつては、日本農林規格（JAS 規格）に基づいて製造・管理された JAS 製材品の使用に努めること。 				

(解説)

- 「構造材等」とは、建築物内部の床面、壁面又は天井に内装仕上げとして施工される内装材以外の製品（製材、集成材、合板）をいう。
- 「内装材」とは、建築物内部の床面、壁面及び天井に内装仕上げとして施工される製品（製材、集成材、合板）をいう。

【KAITEKI 住宅基準 5】子育て住環境性能【付加性能】

・・・テーマ1、テーマ2、テーマ4

(KAITEKI 住宅基準 5)

やまなし KAITEKI 住宅 及び
やまなし KAITEKI 住宅リノベ

次表の区分に応じ、

- 「注文」は、必須事項に適合するとともに、15以上の配慮事項に適合すること。
- 「分譲」及び「賃貸」は、必須事項に適合するとともに、6以上の配慮事項に適合すること。

【表中の記号】 「-」：対象外、「□」：必須事項、「○」：配慮事項

要求性能		一戸建ての住宅			共同住宅等			
		注文	分譲	賃貸	注文	分譲	賃貸	
立地	1. 子育て支援施設 ^{※1} 、小学校その他教育施設 ^{※2} 、公園・緑地、病院・診療所、商業施設等の子育て世帯に関係の深い生活関連施設の立地・アクセス関連情報について説明されていること ^{※3}	□	□	□	□	□	□	
	2. 自治会等による地域活動や季節行事等の情報について説明されていること ^{※3}	○	□	□	○	□	□	
敷地	3. 各戸の玄関に通じる敷地内（建物内）の通路・経路において、ベビーカーの利用に支障の無いよう段差等のない構造その他の工夫 ^{※4} がなされていること	□	□	□	□	□	□	
	4. 敷地内の歩道と車道が分離されていること	○	○	○	○	□	□	
	5. 子どもの遊び場 ^{※5} が設けられていること	○	○	○	○	□	□	
	6. 防犯対策 ^{※6} が講じられていること	○	○	○	○	□	□	
	7. 宅配ボックスが設置されていること ^{※7}	○	□	□	○	□	□	
住宅仕様	転落防止	8. 【共同住宅等の共用部分】 転落のおそれがある部分への転落防止措置がなされていること ^{※8}	-	-	-	○	□	□
		9. 【専用部分】 転落のおそれがある部分への転落防止措置がなされていること ^{※9}	○	□	□	○	□	□
	安全管理	10. 階段やキッチンなど、乳幼児が立ち入ると危険な箇所等をあらかじめ設定し、当該箇所の出入口にチャイルドフェンスの設置又は設置可能な下地措置などを行い、乳幼児の行動範囲を管理するための対策等が講じられていること	○	○	○	○	○	○
		11. コンセントは、シャッター付きコンセント等の事故を防止するための措置が講じられていること	○	○	○	○	○	○
		12. 柱、壁及び造り付け家具等の出隅部分並びに開き戸の把手等には、面取り加工又はクッションカバーの設置等の措置が講じられていること	○	○	○	○	○	○

シックハウス	13. 日本住宅性能表示基準（平成 13 年国交令第 1346 号）のホルムアルデヒド発散等級 3 であること※10	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
防犯	14. 住戸の出入口や通常想定される侵入行為の対象になると考えられる窓等を防犯性能の高い仕様※11 とすること	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	15. 通話機能を有したカメラ付きインターホンを設置すること	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
バリアフリー	16. 玄関の出入口の段差で、くつずりと玄関外側の高低差を 20mm 以下とし、かつ、くつずりと玄関土間の高低差を 5 mm 以下とすること※12	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	17. 子ども、妊婦等が生活しやすいよう、階段、便所、浴室、玄関、脱衣室に手すりを設置すること※13	<input type="radio"/>					
	18. 住戸内通路の有効幅員が、780mm（柱等の箇所にあっては 750mm）以上であり、住戸内の出入口（バルコニーの出入口及び勝手口等の出入口を除く）の幅員が 750mm（浴室の出入口にあっては 600mm）以上であること※14	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	19. 照明等のスイッチは、子どもが使いやすいワイドスイッチ等を採用するとともに、子どもの手が届く床上 900mm 程度の高さに設置すること	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
防音	20. 【鉄筋コンクリート造等の共同住宅等の界床】※15 日本住宅性能表示基準の重量床衝撃音対策等級 4 以上又は相当スラブ厚 20cm 以上の対策が講じられていること※10	-	-	-	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	21. 【鉄筋コンクリート造等以外の共同住宅等の界床】※16 遮音上有効な材料、工法を採用するなど、遮音性を確保すること	-	-	-	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	22. 【鉄筋コンクリート造等の共同住宅等の界壁】※15 日本住宅性能表示基準の透過損失等級（界壁）3 以上の対策が講じられていること※10	-	-	-	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	23. 【鉄筋コンクリート造等以外の共同住宅等の界壁】※16 遮音上有効な材料、工法を採用するなど、遮音性を確保すること	-	-	-	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
抗菌等	24. 抗菌、防カビ、抗ウイルスに対応した建材・設備等※17 が使用されていること	<input type="radio"/>					
玄関	25. 玄関ドアの開き戸には、開閉を緩やかにするドア・クローザを設置し、吊り元側の隙間が生じにくい仕様の製品を採用するか、指はさみ防止カバー等を設置するなどの措置が講じられていること※18	<input type="checkbox"/>					
	26. 玄関ドアには、地震により変形しにくい耐震性ドア等が使用されていること※19	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	27. 玄関の土間部分にベビーカーや子どもの遊び道具などを置くためのスペースが確保されていること	<input type="checkbox"/>					

浴室	28. 短辺が内法寸法で 1,400mm 以上、かつ、 広さ 2.5㎡以上確保されていること	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	29. 概ね床上 1,400mm 以上の高さにドアの鍵 を設置し、かつ、外から解錠可能なものに すること	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	30. 床材は水に濡れても滑りにくい仕上げとす ること	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	31. 給湯温度制御が可能なサーモスタット式水 洗を採用するとともに、水栓金具によるや けどを防止する措置が講じられていること	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
トイレ	32. ドアに鍵を設ける場合は、外から解錠可能 なものにすること	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
キッチン	33. 対面式キッチンなど、キッチンからリビング 等にいる子どもの様子が視認しやすい間 取り等にすること	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
建具 (内装ドア)	34. 【開き戸】※20 以下の対策を講じるか、その他指はさみを 防止するための対策が講じられていること ※21 (1)吊元側（丁番側） 指はさみのおそれのある隙間（5mm 以上 13mm 未満）がない構造であること（扉の 開閉の途中の状態を含む） (2)戸先側 次のいずれかの対策が講じられていること ・風の通り道に設置する開き戸には、閉鎖 速度を減衰させるドア・クローザ等の機能 を設けた構造であること ・戸側又は枠側に衝撃を吸収する緩衝材等 を設けた構造であること	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	35. 【引き戸】※22 以下の対策を講じるか、その他指はさみを 防止するための対策が講じられていること ※21 (1)戸尻側 次のいずれかの対策が講じられていること ・開いた時に戸尻と枠との間の隙間が、 20mm 以上となるようにストッパーの機 能を設けた構造であること（戸袋等により 戸尻が隠れるものを除く） ・戸側又は枠側に衝撃を吸収する緩衝材等 を設けた構造であること (2)戸先側 次のいずれかの対策が講じられていること ・閉じる速度を減衰させる機能を設けた構 造であること ・戸側又は枠側に衝撃を吸収する緩衝材等 を設けた構造であること	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	36. 【折り戸】※23 以下の対策を講じるか、その他指はさみを 防止するための対策が講じられていること ※21 ・吊元側（丁番側）及び折戸部分 指はさみのおそれのある隙間（5mm 以上 13mm 未満）がない構造であること（扉の 開閉の途中の状態を含む）	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

時短家電等	37. 時短家電等※24 の導入意向の聞き取りを行うこと	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	—	—
	38. 食洗機 ビルトイン又は設置スペースを確保するとともに、食器棚等への動線が確保されていること	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	39. 食材庫（パントリー） 食材庫を設けるなどスペースを確保するとともに、搬入動線及びキッチン動線に配慮されていること	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	40. 冷凍ストッカー ビルトイン又は設置スペースを確保するとともに、搬入動線及びキッチン動線に配慮されていること	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	41. 室内干し用除湿乾燥機 乾燥室又は室内物干しスペースを確保するとともに、機器のビルトイン又は設置スペースの確保、及び室内干し器具等が設置されていること	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	42. ロボット掃除機 ビルトイン又は設置スペースを確保するとともに、走行ルートに配慮（内装ドアに引き戸を採用するなど）されていること	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	43. ゴミストッカー（有価物等の一時保管場所） ビルトイン又は設置スペースを確保すること	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
44. 家事スペース等 家事スペース、テレワークスペース、宿題コーナーなどをリビング等内に確保するとともに、これらの利用上の配慮がなされていること	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
その他	45. 【その他】 上記に掲げられた各種措置等のほか、子育てに配慮した措置がなされていること	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

(解説)

- 「一戸建ての住宅」とは、長期優良住宅規則第4条第一号に規定する一戸建ての住宅をいう。
- 「共同住宅等」とは、長期優良住宅規則第4条第二号に規定する共同住宅等をいう。
- 「共同住宅等」のうち「注文」とは、併用住宅や2世帯住宅（長屋）などを想定している。
- 買取再販（中古住宅をあらかじめリノベーション等して売却するもの）は「分譲」に分類するものとする。

<以下、基準中の注釈>

- ※1：保育施設、幼稚園、児童館、学童施設、子育てひろばその他これらに類するもの
- ※2：中学校、図書館、体育施設（学校体育施設を除く）、公民館、美術館、学習塾その他これらに類するもの
- ※3：分譲にあつては売買契約前に、賃貸にあつては賃貸契約前に説明することとし、その際の説明資料が作成されていること
- ※4：傾斜路（勾配 1/15 以下程度）又は昇降機のほか、ベビーカーが走行方向に容易に昇降できる構造の段差（けあげ 160mm 以下程度、踏面 1,000mm 以上程度等）など
- ※5：各戸専用の庭のほか、共用の遊び場（屋内外を問わない）など（安全性に十分配慮されたものであること）
- ※6：防犯カメラ（分譲、賃貸にあつては共用部分等に設ける場合を含む）の設置など
- ※7：分譲、賃貸にあつては共用部分等に設ける場合を含む
- ※8：足がかりの禁止（手すりの構造、腰壁の高さ、窓台の高さ、家具やエアコン室外機の設置位置等）、窓等の開閉制限（ロック付や錠付クレセント等の設置、開口制限ストッパーや補助錠等）、開放廊下や開放階段への落下防止ネットの設置など
- ※9：足がかりの禁止（手すりの構造、腰壁の高さ、窓台の高さ、家具やエアコン室外機の設置位置等）、窓等の開閉制限（ロック付や錠付クレセント等の設置、開口制限ストッパーや補助錠等）、開放階段や開放廊下への侵入防止チャイルドフェンスや落下防止ネットの設置など
- ※10：性能評価書による確認が必要
- ※11：「防犯性能の高い建物部品の開発・普及に関する官民合同会議」により「防犯性能の高い建物部品」（CP 部品）として公表されているものによるなど
- ※12：【参考】高齢者等配慮対策等級5相当：評価方法基準第5の9の9-1(3)イ②a(i)
- ※13：【参考】高齢者等配慮対策等級4相当：評価方法基準第5の9の9-1(3)ロ④a
- ※14：【参考】高齢者等配慮対策等級3相当：評価方法基準第5の9の9-1(4)ハ⑤a及びb
- ※15：鉄筋コンクリート造等ではない場合は適用しない
- ※16：鉄筋コンクリート造等の場合は適用しない
- ※17：SIAA（一般社団法人抗菌製品技術協議会）登録加工製品など
- ※18：引き戸の場合は適用しない
- ※19：日本産業規格 JIS A4702 ドアセットの規定における面内変形追随性の等級 D-3 同等以上など
- ※20：開き戸がない場合は適用しない
- ※21：【参考】一般社団法人ベターリビングによる「優良住宅部品認定基準－内装ドア－」の「高齢者・障がい者を含む誰もが安心して生活できる社会の実現に寄与する特徴を有する内装ドアについての付加基準」
- ※22：引き戸がない場合は適用しない
- ※23：折り戸がない場合は適用しない
- ※24：家事の負担を軽減する家電や家事の効率化に資する室等

山 梨 県

県 土 整 備 部

建 築 住 宅 課