

# やまなし KAITEKI 住宅指針 2025



YAMANASHI

## 目次

---

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

## KAITEKI 住宅基準

|                                               |        |
|-----------------------------------------------|--------|
| <b>【KAITEKI 住宅基準 1】</b> 長期優良住宅性能【基本性能】 .....  | - 12 - |
| <b>【KAITEKI 住宅基準 2】</b> 高省エネルギー性能【基本性能】 ..... | - 24 - |
| <b>【KAITEKI 住宅基準 3】</b> ゼロエネルギー性能【付加性能】 ..... | - 25 - |
| <b>【KAITEKI 住宅基準 4】</b> 地域資源循環性能【付加性能】 .....  | - 31 - |
| <b>【KAITEKI 住宅参考基準】</b> 子育て住環境性能【付加性能】 .....  | - 33 - |

## 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と良質な住宅ストックの形成を目指します。

## ブランドコンセプト

### やまなしの『KAITEKI』を追求した 未来を紡ぐ 至福の住まい

#### 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。

ライフスタイルに合わせた柔軟な住み替えを可能とする住宅循環システムの構築を見据え、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も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」づくりに資する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。

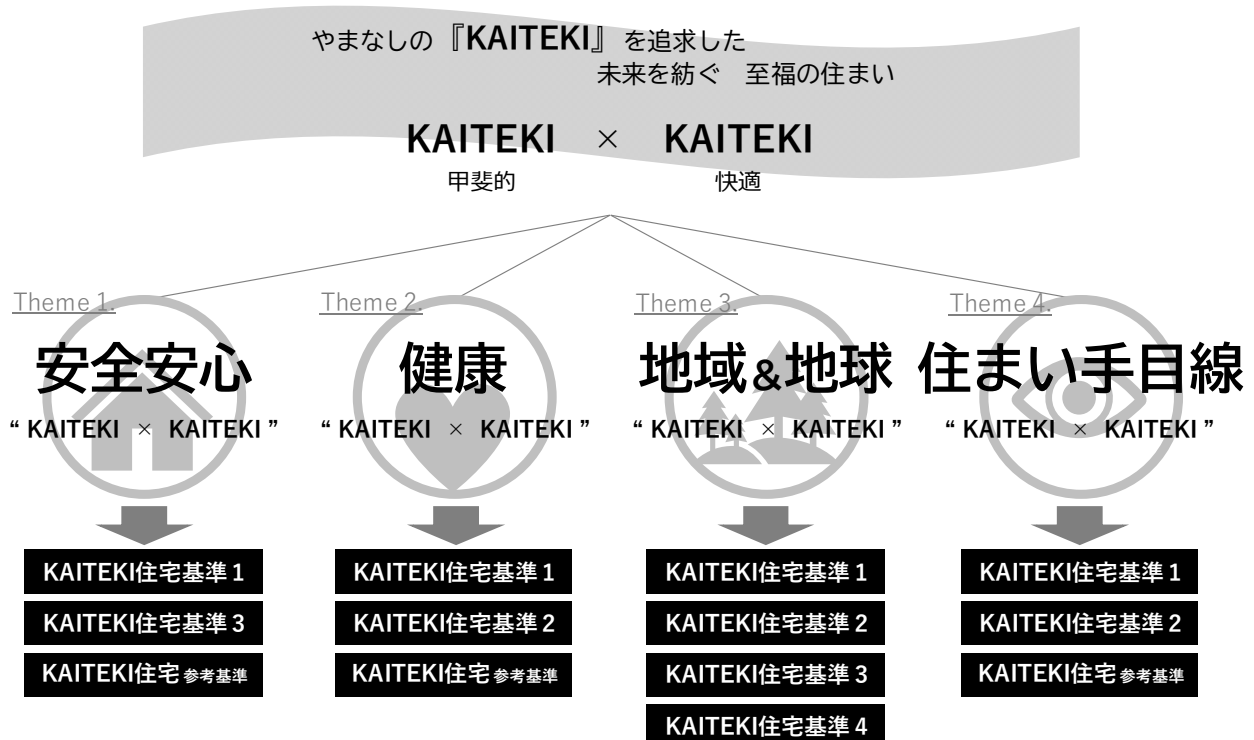
## テーマ4：住まい手目線で“ KAITEKI × KAITEKI ”

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：高省エネルギー性能【基本性能】

・・・テーマ2、テーマ3、テーマ4

#### 【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QOL向上に密接な関係を有し、「至福の住まい」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高い省エネルギー性能を持続的に確保するため、断熱性能、気密性能を高い水準で確保すること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 住宅参考基準：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基本とします。

また、分譲住宅や賃貸住宅では、様々な価値観、ライフスタイルを持つ幅広い住まい手を想定した供給を目指します。

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が、当面は参考基準として運用します。

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、高齢者・障害者世帯向け住宅として利用されることにも期待できます。



## 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6つのブランド名称によって構成されます。

『やまなし KAITEKI 住宅』は主に新築の住宅ブランドであり、『やまなし KAITEKI 住宅リノベ』は増改築や改修が施された住宅ブランドとなります。

なお、賃貸住宅についてはブランド名称に「(ちんたい)」を加えることにします。

| ブランド名称                                                                                      | 適合基準                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| やまなし KAITEKI 住宅<br>(やまなし KAITEKI 住宅リノベ)                                                     | KAITEKI 住宅基準 1<br>KAITEKI 住宅基準 2                   |
| やまなし KAITEKI 住宅／ <sup>ゼ ロ</sup> ZERO<br>(やまなし KAITEKI 住宅リノベ／ <sup>ゼ ロ</sup> ZERO)           | KAITEKI 住宅基準 1<br>KAITEKI 住宅基準 2<br>KAITEKI 住宅基準 3 |
| やまなし KAITEKI 住宅／ <sup>フ ォ ー レ</sup> FORET<br>(やまなし KAITEKI 住宅リノベ／ <sup>フ ォ ー レ</sup> FORET) | KAITEKI 住宅基準 1<br>KAITEKI 住宅基準 2<br>KAITEKI 住宅基準 4 |

### 【賃貸住宅の場合のブランド名称】

- 「やまなし KAITEKI 住宅 (ちんたい)」
- 「やまなし KAITEKI 住宅リノベ (ちんたい)」
- 「やまなし KAITEKI 住宅／<sup>ゼ ロ</sup>ZERO (ちんたい)」
- 「やまなし KAITEKI 住宅リノベ／<sup>ゼ ロ</sup>ZERO (ちんたい)」
- 「やまなし KAITEKI 住宅／<sup>フ ォ ー レ</sup>FORET (ちんたい)」
- 「やまなし KAITEKI 住宅リノベ／<sup>フ ォ ー レ</sup>FORET (ちんたい)」

※「／<sup>ゼ ロ</sup>ZERO」及び「／<sup>フ ォ ー レ</sup>FORET」のいずれにも該当する場合は、以下のとおりとします。  
(組み合わせ)

- やまなし KAITEKI 住宅／<sup>ゼ ロ</sup>ZERO・<sup>フ ォ ー レ</sup>FORET  
(やまなし KAITEKI 住宅リノベ／<sup>ゼ ロ</sup>ZERO・<sup>フ ォ ー レ</sup>FORET)
- やまなし KAITEKI 住宅／<sup>ゼ ロ</sup>ZERO・<sup>フ ォ ー レ</sup>FORET (ちんたい)  
(やまなし KAITEKI 住宅リノベ／<sup>ゼ ロ</sup>ZERO・<sup>フ ォ ー レ</sup>FORET (ちんたい))

## 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。
- 「やまなし KAITEKI 住宅プランナー」や「やまなし KAITEKI 住宅ビルダー」を支え、共に『やまなし KAITEKI 住宅』の普及に取り組む業界関係者を「やまなし KAITEKI 住宅パートナー」として位置づけます。

※「やまなし KAITEKI 住宅プランナー」、「やまなし KAITEKI 住宅ビルダー」はいずれも登録制ですが、『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、登録されている者であること

### 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（県内に本店を有する者に限る。）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 又は BIS-E 認定試験に合格し、登録されている者を雇用していること

## やまなし KAITEKI 住宅パートナー

---

「やまなし KAITEKI 住宅プランナー」や「やまなし KAITEKI 住宅ビルダー」を支え、共に『やまなし KAITEKI 住宅』の普及に取り組む企業、団体であって、次の要件を満たし、登録された者です。

### 【登録要件】

- 建築系商社、建材・設備機器販売店、建材・設備機器メーカー、住宅情報取扱事業者、建築系事業者団体などで、次に掲げる要件をすべて満たす者であること。
  - ・『やまなし KAITEKI 住宅』の普及に取り組むこと

## － KAITEKI 住宅基準 －

### 【共通事項 1】

本基準に用いる用語は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）、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。以下「住宅品質確保法」といい、日本住宅性能表示基準（平成 13 年国土交通省告示第 1346 号）及び評価方法基準（平成 13 年国土交通省告示第 1347 号）を含む。）、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 27 年法律第 53 号）、及び建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）において使用する用語の例によるほか、次に掲げる用語の定義は、それぞれ次に定めるところによる。

|        |                                                                                                                                                                      |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 共同住宅等  | 共同住宅、長屋、併用住宅その他の一戸建ての住宅以外の住宅をいう。<br>（参考）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）第 4 条第二号                                                                           |
| 改築     | 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 2 条第 2 項の改築をいう。したがって、建築基準法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。<br>（参考）「長期優良住宅に係る認定基準技術解説」 |
| 住戸専有面積 | 共同住宅等における住戸の面積のうち、建築物の柱芯、壁芯、窓サッシ等により囲まれた区画の水平投影面積からパイプスペース、バルコニー、メーターボックス等の面積を除いたものをいう。                                                                              |

**【共通事項 2】**

本基準は、一戸建ての住宅のほか、共同住宅等の住宅部分に適用します。各基準とその適用範囲の関係は次のとおりです。

|         |         |      | K A I T E K I<br>住 宅 基 準 1 | K A I T E K I<br>住 宅 基 準 2 | K A I T E K I<br>住 宅 基 準 3 | K A I T E K I<br>住 宅 基 準 4 | K A I T E K I<br>住 宅 参 考 基 準 |                        |
|---------|---------|------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------------|------------------------|
| 持 ち 家   | 一戸建ての住宅 |      | 建築物                        | 建築物                        | 建築物                        | 建築物                        | 注 文                          | －                      |
|         |         |      |                            |                            |                            |                            | 分 譲                          | 建築物<br>及び敷地            |
|         | 共同住宅等   | 併用住宅 | 住戸の全て※1                    | 建築物<br>又は<br>住戸の全て※1       | 住戸の全て※1                    | 建築物                        | 注 文                          | －                      |
|         |         |      |                            |                            |                            |                            | 分 譲                          | 建築物<br>(住戸の全て)<br>及び敷地 |
|         |         | 長屋   | 住戸の全て※1                    | 住戸の全て※1                    | 住戸の全て※1                    | 建築物                        | 注 文                          | －                      |
|         |         |      |                            |                            |                            |                            | 分 譲                          | 建築物<br>(住戸の全て)<br>及び敷地 |
|         |         | 共同住宅 | 住戸の全て※1                    | 住戸の全て※1                    | 住戸の全て※1                    | 建築物                        | 注 文                          | －                      |
|         |         |      |                            |                            |                            |                            | 分 譲                          | 建築物<br>(住戸の全て)<br>及び敷地 |
| 賃 貸 住 宅 | 一戸建ての住宅 |      | － ※2                       | 建築物                        | 建築物                        | 建築物                        | 建築物<br>及び敷地                  |                        |
|         | 共同住宅等   | 併用住宅 | － ※2                       | 建築物<br>又は<br>住戸の全て※1       | 住戸の全て※1                    | 建築物                        | 建築物<br>(住戸の全て)<br>及び敷地       |                        |
|         |         | 長屋   | － ※2                       | 住戸の全て※1                    | 住戸の全て※1                    | 建築物                        | 建築物<br>(住戸の全て)<br>及び敷地       |                        |
|         |         | 共同住宅 | － ※2                       | 住戸の全て※1                    | 住戸の全て※1                    | 建築物                        | 建築物<br>(住戸の全て)<br>及び敷地       |                        |

「建築物」：一の建築物全体に基準が適用されるもの

「住戸の全て」：住戸ごとに基準の適用を行い、全ての住戸において基準への適合が求められるもの

※1. 一次エネルギー消費量に係る規定は、各住戸の合計又は共用部を含む住棟全体で基準を適用することができる。

※2. 耐震性のある賃貸住宅に限る。

## 【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

一の建築物のうち全ての住戸において、次のいずれかの基準に適合すること。  
ただし、賃貸住宅を除く。

- R7.4.1 以後に、長期優良住宅（新築）の認定を取得（R7.4.1 以後に申請したものに限る。）した住宅であること。
- R7.4.1 以後に新築し、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

一の建築物のうち全ての住戸において、次のいずれかの基準に適合すること。  
ただし、耐震性のある賃貸住宅を除く。

- R7.4.1 以後に、長期優良住宅（増改築）の認定を取得（R7.4.1 以後に申請したものに限る。）した住宅であること。
- R7.4.1 以後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)

- 長期優良住宅法における認定の基準は、R7.4.1 に耐震性や省エネルギー対策において基準の見直し等が行われることから、R7.4.1 以後の認定基準に適合することを求める。したがって、R7.4.1 以後に住宅品質確保法第 6 条の 2 第 1 項の規定による求めが行われたもの（同条第 5 項の規定によらず R7.4.1 以後に長期優良住宅法第 5 条第 1 項から第 7 項までの規定による認定の申請が行われたものを含む。）であることが必要。なお、H21 国交告 209 の改正告示である R6 国交告 1001 の附則第 2 条による経過措置の適用等によって R7.4.1 以後の認定基準によらないものは **KAITEKI** 住宅基準 1 に適合しないことになることに留意。
- 長期優良住宅法第 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。

**【長期優良住宅の認定対象のポイント】**

- ✓ 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「改築」は建築基準法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）
  - 賃貸住宅は、事業主（建築主等）により一定の維持管理等に期待できることから、当面の間「KAITEKI 住宅基準 1」を適用しないこととしている。
  - 「耐震性のある賃貸住宅」とは、原則として昭和 56 年 6 月 1 日以後に確認申請をし、確認済証の交付を受けたものであること。同日前に着工されたものである場合は、地震に対して安全な構造であることが確認できるものであること。
  - 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<br>の住宅 | 共同住宅<br>等 |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|
| 新築    | 劣化対策等級（構造躯体等）：等級 3<br>「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」<br>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<br>「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」<br>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<br>（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)<br>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)<br>新築基準<br>かつ<br>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)<br>増築・改築基準                                              |             |           |

2. 耐震性

|    | 基準の概要                                                                                     |                                                 | 一戸建て<br>の住宅 | 共同住宅<br>等 |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------|-----------|
| 新築 | 次のいずれか                                                                                    |                                                 | ○           | ○         |
|    | ①-イ【限界耐力計算】<br>耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）：<br>等級 1<br>「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 | かつ<br>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 |             |           |



|  |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |   |   |
|--|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|
|  |       | <p>ないこと」<br/> <u>評価方法基準第5の1の1-1(3)イ</u></p> <p>①□【限界耐力計算】<br/> 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）：<br/> <u>等級1</u><br/> 「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」<br/> <u>評価方法基準第5の1の1-1(3)イ</u></p> <p>①ハ【限界耐力計算】<br/> 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）：<br/> <u>等級2</u>又は<u>等級3</u><br/> 「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」<br/> <u>評価方法基準第5の1の1-1(3)イ</u></p> <p>②イ【保有水平耐力計算等】<br/> 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）：<u>等級2</u>又は<u>等級3</u><br/> 「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」<br/> <u>評価方法基準第5の1の1-1(3)□</u></p> <p>②□【保有水平耐力計算】<br/> &lt;鉄筋コンクリート造 or 鉄骨鉄筋コンクリート造のみ&gt;<br/> 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）：<br/> <u>等級1</u><br/> 「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」<br/> <u>評価方法基準第5の1の1-1(3)□</u></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】、【階数が2以下の木造建築物等で壁量計算等によるもの】、【枠組壁工法】、【丸太組構法】、【CLTパネル工法】<br/> 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）：<u>等級2</u>又は<u>等級3</u><br/> 「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」<br/> <u>評価方法基準第5の1の1-1(3)ハ</u><br/> <u>評価方法基準第5の1の1-1(3)ニ</u><br/> <u>評価方法基準第5の1の1-1(3)ヘ</u><br/> <u>評価方法基準第5の1の1-1(3)ホ</u><br/> <u>評価方法基準第5の1の1-1(3)ト</u><br/> <u>評価方法基準第5の1の1-1(3)チ</u></p> <p>④【品確法の免震建築物】<br/> <u>評価方法基準第5の1の1-3(3)</u></p> | <p>1/40) 以下</p> <p>かつ<br/> 木造の場合で、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検証</p> <p>ただし<br/> ・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<br/> ・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> <p>かつ<br/> 次の①又は②<br/> 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）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<br/> 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> |   |   |
|  | 増築・改築 | <p>次のいずれか</p> <p>【すべての建築物】<br/> 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）：<u>等級1</u><br/> 「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</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ○ | ○ |

|                |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                   |                           |
|----------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|                |   | 壊、崩壊等しないこと」<br>評価方法基準第5の1の1-1(4)                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                   |                           |
|                |   | 【品確法の免震建築物】<br>評価方法基準第5の1の1-3(4)                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                   |                           |
| 既存             | ① | H21.6.3 以前に新築し、又は<br>H28.3.31 以前に増改築し<br>た場合（③を除く）                                                                                                                                                                                                                                                                       | (H28.4.1 時点の)<br>増築・改築基準                                          | ○                         |
|                | ② | H21.6.4 以後に新築した後、<br>増改築していない場合                                                                                                                                                                                                                                                                                          | (新築時点の)<br>新築基準<br>かつ<br>目視又は計測により構造耐力<br>に関連する劣化事象等が認め<br>られないこと | ○                         |
|                | ③ | H28.4.1 以後に増改築した<br>場合                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | (増改築時点の)<br>増築・改築基準                                               |                           |
| 3. 可変性         |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                   |                           |
|                |   | 基準の概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 一戸建て<br>の住宅                                                       | 共同住宅<br>等                 |
| 新築             |   | 躯体天井高：2,650mm 以上<br>(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<br>管の設置が可能な床下空間等の合計が 2,650mm 以上)                                                                                                                                                                                                                                       | －                                                                 | ○<br>共同<br>住宅<br>及び<br>長屋 |
| 増築<br>・<br>改築  |   | 次のいずれか<br>躯体天井高：2,650mm 以上<br>(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<br>配管の設置が可能な床下空間等の合計が 2,650mm 以上)<br>居室天井高：2,400mm 以上                                                                                                                                                                                                         | －                                                                 | ○<br>共同<br>住宅<br>及び<br>長屋 |
| 既存             | ① | H21.6.3 以前に新築し、又<br>は H28.3.31 以前に増改築<br>した場合（③を除く）                                                                                                                                                                                                                                                                      | (H28.4.1 時点の)<br>増築・改築基準                                          | ○<br>共同<br>住宅<br>及び<br>長屋 |
|                | ② | H21.6.4 以後に新築した後、<br>増改築していない場合                                                                                                                                                                                                                                                                                          | (新築時点の)<br>新築基準                                                   |                           |
|                | ③ | H28.4.1 以後に増改築した<br>場合                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | (増改築時点の)<br>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<br>の住宅                                                       | 共同住宅<br>等                 |
| 新築             |   | 維持管理対策等級（専用配管）：等級 3 相当<br>「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<br>係るものに限る。以下同じ。）を行うことができること」<br>「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」<br>「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<br>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」<br>評価方法基準第5の4の4-1(3)※<br>※ガス管に係るものを除く<br>※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<br>施のために必要な措置が講じられている場合は、イ③を除く | ○                                                                 | ○                         |
|                |   | 維持管理対策等級（共用配管）：等級 3 相当<br>「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<br>うことができること」<br>「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<br>ること」<br>評価方法基準第5の4の4-2(3)※<br>※ガス管に係るものを除く<br>※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<br>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                                                                                 | －                                                                 | ○                         |

|       |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |   |   |
|-------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|
|       |  | <p>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><b>更新対策等級（共用排水管）：等級3相当</b></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><b>評価方法基準第5の4の4-3(3)イ※</b></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><b>維持管理対策等級（専用配管）：等級3相当</b></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><b>評価方法基準第5の4の4-1(4)※</b></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<math>\pi</math>・<math>\Gamma</math>・<math>\Delta</math>・<math>\Sigma</math>からの引き込み部分が<math>\Delta</math>・<math>\Gamma</math>・<math>\Delta</math>・<math>\Sigma</math>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><b>維持管理対策等級（共用配管）：等級3相当</b></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><b>評価方法基準第5の4の4-2(4)※</b></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><b>更新対策等級（共用排水管）：等級3相当</b></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><b>評価方法基準第5の4の4-3(4)イ※</b></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 | 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)<br>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)<br>新築基準<br>かつ<br>掃除口、点検口等が使用できるものであること |   |   |
|    | ③ H28.4.1 以後に増改築した場合                          | (増改築時点の)<br>増築・改築基準                            |   |   |

5. 高齢者等対策

|       | 基準の概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 一戸建て<br>の住宅                                          | 共同住宅<br>等 |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------|
| 新築    | 高齢者等配慮対策等級（共用部分）： <u>等級 3 相当※</u><br>※手すり、段差、高低差の基準を除く<br>「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」<br>「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」<br><u>評価方法基準第 5 の 9 の 9-2(3)※</u><br>※八①a 及び b を除く<br>※八①c のうち 9-2(3)イ①c 及び d に係る部分を除く<br>※八②a(iii) のうち 9-2(3)ロ②a(iv) に係る部分を除く<br>※八②b のうち 9-2(3)イ②b に係る部分を除く<br>※八③b 及び c を除く                                                                                             | —                                                    | ○         |
| 増築・改築 | 高齢者等配慮対策等級（共用部分）： <u>等級 3 相当※</u><br>※手すり、段差、高低差の基準を除く<br>「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」<br>「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」<br><u>評価方法基準第 5 の 9 の 9-2(4)※</u><br>※9-2(3)八①a 及び b を除く<br>※9-2(3)八①c のうち 9-2(3)イ①c 及び d に係る部分を除く<br>※9-2(3)八②a(iii) のうち 9-2(3)ロ②a(iv) に係る部分を除く<br>※9-2(3)八②b のうち 9-2(3)イ②b に係る部分を除く<br>※9-2(3)八③b 及び c を除く<br>※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 | —                                                    | ○         |
| 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)<br>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)<br>新築基準<br>かつ<br>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 |           |
|       | ③ H28.4.1 以後に増改築した場合                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | (増改築時点の)<br>増築・改築基準                                  |           |

6. 省エネルギー対策

|    | 基準の概要                                                                                                                                 | 一戸建て<br>の住宅 | 共同住宅<br>等 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|
| 新築 | 断熱等性能等級： <u>等級 5</u><br>「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」<br><u>評価方法基準第 5 の 5 の 5-1(3)</u><br>かつ<br>次のいずれか<br>【一戸建ての住宅や共同住宅等の住戸毎に評価する方法】 | ○           | ○         |

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |   |  |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--|
|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <div>一次エネルギー消費量等級：等級 6</div> <div>「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」</div> <div>評価方法基準第 5 の 5 の 5-2(3)イ</div> <div>【共同住宅等の全住戸で評価する方法】</div> <div>次のいずれか</div> <div><div>【各住戸の合計】</div><div>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</div></div> <div><div>【共用部を含む住棟全体】</div><div>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</div></div> |   |  |
| 増築<br>・<br>改築 | <div>断熱等性能等級：等級 5 ※</div> <div>「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」</div> <div>評価方法基準第 5 の 5 の 5-1(4)</div> <div>※当分の間、住宅全体は等級 4（増改築部は等級 5）</div> <div>かつ</div> <div>次のいずれか</div> <div><div>【一戸建ての住宅、共同住宅等の住戸単位での評価】</div><div>一次エネルギー消費量等級：等級 6 ※</div><div>「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」</div><div>評価方法基準第 5 の 5 の 5-2(4)</div><div>※当分の間、住宅全体は等級 4（増改築部は等級 6）</div></div> <div><div>【共同住宅等の住棟単位での評価】</div><div>次のいずれか ※</div><div><div>【各住戸の合計】</div><div>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</div></div><div><div>【共用部を含む住棟全体】</div><div>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</div></div></div> <div>かつ</div> <div>評価方法基準第 5 の 5 の 5-2(4)イ②</div> <div>※当分の間、次のいずれか</div> <div><div>【各住戸の合計】</div><div>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</div></div> <div><div>【共用部を含む住棟全体】</div><div>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</div></div> | ○                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ○ |  |
| 既存            | <div>① H21.6.3 以前に新築した後、増改築していない場合</div> <div>断熱等性能等級：等級 4 相当</div> <div>評価方法基準第 5 の 5 の 5-1(4) ※</div> <div>※八④を除く</div> <div>かつ</div> <div>次のいずれか</div> <div><div>【一戸建ての住宅、共同住宅等の住戸単位での評価】</div><div>一次エネルギー消費量等級：等級 4</div></div> <div><div>【共同住宅等の住棟単位での評価】</div><div>次のいずれか</div><div><div>【各住戸の合計】</div><div>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</div></div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ○                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ○ |  |

|  |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                   |  |  |
|--|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>【共用部を含む住棟全体】<br/>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>かつ<br/>評価方法基準第5の5の5-2(4)ハ②</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>断熱等性能等級：等級4<br/>評価方法基準第5の5の5-1(4)</p> <p>かつ<br/>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】<br/>一次エネルギー消費量等級：等級4</p> <p>【共同住宅等の住棟単位での評価】<br/>次のいずれか</p> <p>【各住戸の合計】<br/>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>【共用部を含む住棟全体】<br/>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>かつ<br/>評価方法基準第5の5の5-2(4)ハ②</p>                           |                                                                                                   |  |  |
|  | ③ R4.10.1 以後に新築した場合                      | 増築・改築基準                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                   |  |  |
|  | ④ R4.9.30 以前に新築した後、R7.3.31 以前に増改築した場合    | <p>断熱等性能等級：等級4相当<br/>評価方法基準第5の5の5-1(4) ※<br/>※増改築していない部分はハ④を除く</p> <p>かつ<br/>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】<br/>一次エネルギー消費量等級：等級4</p> <p>【共同住宅等の住棟単位での評価】<br/>次のいずれか</p> <p>【各住戸の合計】<br/>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>【共用部を含む住棟全体】<br/>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>かつ<br/>評価方法基準第5の5の5-2(4)ハ②</p> |                                                                                                   |  |  |
|  | ⑤ R4.9.30 以前に新築した後、R7.4.1 以後に増改築した場合     | <p>次のいずれか</p> <p>増築・改築基準</p> <p>断熱等性能等級：等級4 ※<br/>評価方法基準第5の5の5-1(4)<br/>※増改築部分は、断熱・一次エネの誘導基準 (R4 国交告 1106) 及び評価方法基準第5の5の5-1(4)ハ③に適合</p> <p>かつ<br/>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】<br/>一次エネルギー消費量等級：等級4</p>                                                                                                                             |                                                                                                   |  |  |

|  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|--|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  |  |  |  | <p>【共同住宅等の住棟単位での評価】<br/>次のいずれか</p> <p>【各住戸の合計】<br/>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>【共用部を含む住棟全体】<br/>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>かつ<br/>評価方法基準第5の5の5-2(4)ハ②</p> |  |  |
|--|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

## 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              | 【一戸建ての住宅】<br>床面積の合計：<br>75㎡以上     | ※少なくとも1の階の床面積が40㎡以上（階段部分を除く面積）                             | ○       | ○     |
| 増築・改築<br>既存     | 【共同住宅等】<br>一戸当たりの床面積の合計：<br>40㎡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<br>● 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                                             | 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）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | ○       | ○     |
| 増築・改築<br>既存                                    | <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 地区計画</li> <li>● 景観計画</li> </ul> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 建築協定</li> <li>● 景観協定</li> <li>● 各種条例 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 山梨県景観条例</li> <li>● 甲府市景観条例</li> <li>● 富士吉田市富士山世界文化遺産条例</li> <li>● 北杜市まちづくり条例</li> </ul> </li> </ul> <p>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。<br/>（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）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市計画法の促進区域</li> </ul> |  |         |       |

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

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<br>の住宅              | 共同住宅<br>等 |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------|
| 新築<br>増築<br>・<br>改築 | 次のとおり（ただし、②にあつては甲府市を除く）<br>① 住宅が次の区域内にないこと<br>（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）<br><ul style="list-style-type: none"> <li>● 災害危険区域</li> <li>● 地すべり防止区域</li> <li>● 急傾斜地崩壊危険区域</li> <li>● 土砂災害特別警戒区域</li> </ul> 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<br><ul style="list-style-type: none"> <li>● 洪水浸水想定区域</li> <li>● 土砂災害警戒区域</li> </ul> | ○                        | ○         |
| 既存                  | 山梨県（甲府市を除く）<br>甲府市                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 新築基準及び増築・改築基準と同様<br>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<br>の住宅 | 共同住宅<br>等 |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|
| 新築<br>増築<br>・<br>改築 | ＜維持保全の方法の基準＞<br><ul style="list-style-type: none"> <li>● 長期優良住宅規則第5条</li> <li>● 長期使用構造等基準第4</li> </ul> 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<br>2. 点検時期は、10年以内間隔<br>3. 点検結果を踏まえた調査、修繕又は改良の実施<br>4. 地震時及び台風時の臨時点検の実施<br>5. 劣化状況に応じた維持保全方法の見直しの実施<br>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<br>＜維持保全の期間の基準＞<br>建築後の住宅の維持保全の期間が30年以上であること<br>＜資金計画の基準＞<br>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<br>の住宅 | 共同住宅<br>等 |
| 新築                     | ＜維持保全の方法の概要の基準＞                                     | ○           | ○         |
| 増築                     | 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 |             |           |
| ・改築                    | ＜資金計画の基準＞<br>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<br>の住宅 | 共同住宅<br>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<br>2. 点検時期は、10 年以内間隔<br>3. 点検結果を踏まえた調査、修繕又は改良の実施<br>4. 地震時及び台風時の臨時点検の実施<br>5. 劣化状況に応じた維持保全方法の見直しの実施<br>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＞<br>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＞<br>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】高省エネルギー性能【基本性能】

・・・テーマ2、テーマ3、テーマ4

(KAITEKI 住宅基準 2)

### やまなし KAITEKI 住宅

#### 必須事項

一の建築物のうち全ての住戸において、次の基準に適合すること。

- 断熱等性能等級 6 以上であること。
- 相当隙間面積  $1.0 \text{ cm}^2/\text{m}^2$  以下であること。
- 賃貸住宅にあっては、一次エネルギー消費量等級 6 以上であること。

### やまなし KAITEKI 住宅リノベ

#### 必須事項

一の建築物のうち全ての住戸において、次の基準に適合すること。

- 断熱等性能等級 5 以上であること。
- 一次エネルギー消費量等級 6 以上であること。

(解説)

- 断熱等性能等級の基準及び一次エネルギー消費量等級の基準への適合性については、住宅品質確保法第 5 条第 1 項の規定に基づく住宅性能評価書（新築住宅（賃貸住宅を除く。）にあっては設計住宅性能評価書又は建設住宅性能評価書（新築住宅）のいずれかとし、賃貸住宅及び『やまなし KAITEKI 住宅リノベ』にあっては建設住宅性能評価書（既存住宅）（現況検査・評価書）に限る。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。なお、『やまなし KAITEKI 住宅リノベ』にあっては、増改築部のみではなく住宅全体に基準が適用されることに留意。
- 共同住宅等における「一次エネルギー消費量等級 6 以上」の基準の適用にあっては、再生可能エネルギー等を除き、各住戸の合計又は共用部を含む住棟全体で、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ことが確かめられた場合は適用しない。この場合、長期優良住宅の認定（全住戸の合計又は共用部を含む住棟全体によって評価されているものに限る。）の申請図書等によって確認できることが必要。なお、共用部を含む住棟全体による場合の適合性については、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律第 15 条第 1 項に規定する登録建築物エネルギー消費性能判定機関又は建築物のエネルギー消費性能の評価についてこれと同等以上の能力を有する機関によって評価された BELS 評価書（以下「第三者評価による BELS 評価書」という。）によること（この場合、『ZEH-M』、Nearly ZEH-M、ZEH-M Ready 又は ZEH-M Oriented であること）も可能。
- 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 IBECs 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」により相当隙間面積を測定・算出しており、その結果が当該規格に定められた報告書によって確認できることが必要。

**【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**

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>必須事項</b> | <p>一の建築物のうち全ての住戸において、次の基準に適合すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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 35%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。</li> <li>● 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。</li> </ul>                                             |
| <b>配慮事項</b> | <p>A) 次のいずれかの再生可能エネルギーの自家消費の拡大措置が講じられていることが望ましい。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ おひさまエコキュート</li> <li>・ 蓄電池</li> <li>・ 電気自動車（プラグインハイブリッド車を含む）の充電設備（住宅との間において充放電が可能な設備を含む）</li> <li>・ 太陽熱利用システム又は PVT システム</li> </ul> <p>B) 高度エネルギーマネジメントが導入されていることが望ましい。</p> |

**やまなし KAITEKI 住宅リノベ**

|             |                                                                                                                                                        |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>必須事項</b> | <p>一の建築物のうち全ての住戸において、次の基準に適合すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul> |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## (解説)

- 『やまなし KAITEKI 住宅リノベ』を含め、『ZEH』又は『ZEH-M』であることを要求。
- 『やまなし KAITEKI 住宅／ZERO』は、配慮事項の A) 又は B) を措置することにより、『ZEH+』(令和7年度以降適用)とすることが可能。
- 一次エネルギー消費量の基準への適合性については、住宅性能評価書(一次エネルギー消費量の削減率が確認できる図書(国立研究開発法人建築研究所による住宅に関する省エネルギー基準に準拠したプログラムのうちエネルギー消費性能計算プログラムの一次エネルギー計算結果(住宅版)の帳票等)を含む。)又は第三者評価による BELS 評価書によって確認できることが必要。
- 共同住宅等における再生可能エネルギー等を除いた一次エネルギー消費量の基準の適用にあつては、各住戸の合計又は共用部を含む住棟全体で、基準一次エネルギー消費量から 35%以上の一次エネルギー消費量が削減されることが確かめられた場合は適用しない。この場合、長期優良住宅の認定(全住戸の合計又は共用部を含む住棟全体によって評価されているものに限る。)の申請図書等によって確認できることが必要。なお、共用部を含む住棟全体による場合の適合性については、第三者評価による BELS 評価書によること(この場合、『ZEH-M』であること)も可能。
- 共同住宅等における再生可能エネルギー等を加えた一次エネルギー消費量の基準の適用にあつては、各住戸の合計又は共用部を含む住棟全体で、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が削減されることが確かめられた場合は適用しない。この場合、長期優良住宅の認定(全住戸の合計又は共用部を含む住棟全体によって評価されているものに限る。)の申請図書等によって確認できることが必要。なお、共用部を含む住棟全体による場合の適合性については、第三者評価による BELS 評価書によること(この場合、『ZEH-M』であること)も可能。
- 再生可能エネルギー等によるエネルギー供給量の対象は敷地内(オンサイト)に限定し、自家消費分に加え、売電分も対象に含める。ただし、エネルギー自立の観点から、再生可能エネルギーは全量買取ではなく、余剰電力の買取とすることが必要。
- 「おひさまエコキュート」とは、夜間に沸き上げを行う従来の自然冷媒ヒートポンプ給湯機(通称：エコキュート)とは異なり、日中に太陽光発電の余剰電力を利用して沸き上げを行うエコキュートのこと(太陽光発電を行わない天候の悪い日も、契約電力を用いて昼間に沸き上げるものに限る)。なお、「おひさまエコキュート」の名称を有さずとも同様の機能を有する場合を含む。
- 「PVT システム」とは、Photovoltaic Thermal システムのこと。太陽光発電パネルと太陽熱集熱器を組み合わせた太陽エネルギー利用システムであり、太陽光発電を行いつつ、集熱した太陽熱を活用して給湯用の沸き上げを行うことが可能なもの。
- 「高度エネルギーマネジメント」とは、HEMS(Home Energy Management System)により、太陽光発電設備等の発電量等を把握したうえで、住宅内の暖冷房設備、給湯設備、省エネ設備等を制御可能であること。

## コラム2

## 【KAITEKI 住宅基準3】が要求する性能と ZEH の関係

本県は年間の日照時間が全国有数であり、太陽光発電等との相性がよい特徴を持つことから『やまなし KAITEKI 住宅／ZERO』及び『やまなし KAITEKI 住宅リノベ／ZERO』では『ZEH』又は『ZEH-M』とすることとし、Nearly ZEH、ZEH Ready 及び ZEH Oriented 並びに Nearly ZEH-M、ZEH-M Ready 及び ZEH-M Oriented は対象としていない。

なお、『やまなし KAITEKI 住宅／ZERO』は、配慮事項の A) 又は B) を措置することにより、『ZEH+』（令和7年度以降適用）とすることが可能。

### 1. ZEH の定義（改訂版）＜戸建住宅＞ 平成31年2月（抜粋）

#### 2. ZEH の定義＜戸建住宅＞

##### 2) ZEH の判断基準（定量的な定義）

- ZEH は、以下の定量的要件を満たす住宅とする。

| ZEH の種類      | 定量的要件                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 『ZEH』        | <p>以下の①～④のすべてに適合した住宅</p> <p>① ZEH 強化外皮基準（地域区分 1～8 地域の H28 年省エネルギー基準（<math>\eta_{AC}</math> 値、気密・防露性能の確保等の留意事項）を満たした上で、<math>U_A</math> 値 [W/m<sup>2</sup>K] 1・2 地域：0.40 以下、3 地域：0.50 以下、4～7 地域：0.60 以下）</p> <p>② 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削減</p> <p>③ 再生可能エネルギーを導入（容量不問）</p> <p>④ 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削減</p>       |
| Nearly ZEH   | <p>以下の①～④のすべてに適合した住宅</p> <p>① ZEH 強化外皮基準（地域区分 1～8 地域の H28 年省エネルギー基準（<math>\eta_{AC}</math> 値、気密・防露性能の確保等の留意事項）を満たした上で、<math>U_A</math> 値 [W/m<sup>2</sup>K] 1・2 地域：0.40 以下、3 地域：0.50 以下、4～7 地域：0.60 以下）</p> <p>② 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削減</p> <p>③ 再生可能エネルギーを導入（容量不問）</p> <p>④ 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 75%以上 100%未満の一次エネルギー消費量削減</p> |
| ZEH Oriented | <p>以下の①及び②のいずれにも適合した住宅</p> <p>① ZEH 強化外皮基準（地域区分 1～8 地域の H28 年省エネルギー基準（<math>\eta_{AC}</math> 値、気密・防露性能の確保等の留意事項）を満たした上で、<math>U_A</math> 値 [W/m<sup>2</sup>K] 1・2 地域：0.40 以下、3 地域：0.50 以下、4～7 地域：0.60 以下）</p> <p>② 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削減</p>                                                                                            |

- ただし、基準一次エネルギー消費量、設計一次エネルギー消費量の対象は暖冷房、換気、給湯、照明とする。また、計算方法は、H28 年省エネルギー基準で定められている計算方法に従うものとする。なお、法改正等に伴い計算方法の見直しが行われた場合には、最新の省エネルギー基準に準拠した計算方法に従うこととする。
- また、再生可能エネルギー等によるエネルギー供給量の対象は敷地内（オンサイト）に限定し、自家消費分に加え、売電分も対象に含める。ただし、エネルギー自立の観点から、再生可能エネルギーは全量買取ではなく、余剰電力の買取とすべきである。また、再生可能エネルギーを貯めて発電時間以外にも使えるよう、蓄電池の活用が望まれる。

## 2. ZEH の普及促進に向けた今後の検討の方向性について 令和 6 年 5 月 ZEH フォローアップ委員会（抜粋）

## 3. ZEH フォローアップ委員会における本年度の取組概要

## 2) ZEH+の定義の見直し

## (3) ZEH+の新定義

| ZEH+の種類     | 定量的要件                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | 基本要件                               | 『ZEH』を満足すること                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 『ZEH+』      | 必須要件                               | <p>I. 更なる省エネルギーの実現<br/>（例 再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から 30%以上の一次エネルギー消費量削減）</p> <p>II. 外皮性能の更なる強化<br/>断熱等性能等級 6 以上であること</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|             | 選択要件                               | <p>III. 売電のみを前提とせず、自家消費を意識した再生可能エネルギーの促進に係る措置<br/>（例 次の 2 要素のうち 1 要素以上を採用）</p> <p>① 再生可能エネルギーの自家消費の拡大措置：<br/>太陽光発電設備等により発電した電力の蓄電を可能とする設備又は日中に余剰電力を活用する機器を設置することや、太陽熱を活用した機器を設置することにより、再生可能エネルギーの自家消費の拡大措置を講じていること。具体的な措置例は以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・おひさまエコキュート</li> <li>・蓄電池（ただし、初期実効容量 5kWh 以上のものに限る。）</li> <li>・電気自動車（プラグインハイブリッド車を含む）の充電設備（住宅との間において充放電が可能な設備を含む。また、分電盤において所要の容量を確保し、及び漏電ブレーカーの設置等の所要の措置を講じることを含むこと）</li> <li>・太陽熱利用システム又は PVT システム（ただし、いずれも強制循環式であって一定の機能要件を満たすものに限る）</li> </ul> <p>② 高度エネルギーマネジメント：<br/>HEMS（Home Energy Management System）により、太陽光発電設備等の発電量等を把握したうえで、住宅内の暖冷房設備、給湯設備、省エネ設備等を制御可能であること。すなわち、HEMS、暖冷房設備及び給湯設備等（蓄電池やコージェネレーション設備（燃料電池に限る）を設置する場合には、これらの設備を含む）について、いずれも ECHONET Lite AIF 仕様に適合し、認証を取得している機器を設置（アダプタが分離されている場合は当該アダプタを含む）すること。</p> <p>また、将来的には、上記に加えて、蓄電池やデマンドリスポンス（DR：Demand Response）機能を搭載した家電製品等と連携することにより、DR やバーチャルパワープラント（Virtual Power Plant）に参加することが期待される。</p> <p>※設置される機器については、ECHONET Lite AIF 認証の取得を基本とするが、機器種別の市場における普及動向を踏まえて ECHONET Lite 認証及び相互接続性の自己確認での対応を含めて判断するものとする。</p> |
| Nearly ZEH+ | 同上（ただし、基本要件は Nearly ZEH を満足すればよい。） |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

### 3. ZEH の定義（改訂版）＜集合住宅＞ 平成 31 年 3 月（抜粋）

#### 2. ZEH の定義＜集合住宅＞

##### 2) 評価方法

- 前述の通り、政策的な意義と入居者の参考に資する観点での重要性に鑑み、住棟単位（専用部及び共用部の両方を考慮）と住戸単位（各々の専有部のみを考慮）の両方について、それぞれ以下の通り集合 ZEH の評価方法を定める。

|                              | 評価方法  |                                     |
|------------------------------|-------|-------------------------------------|
| 住棟※単位<br>(専用部と共用部の<br>両方を考慮) | 外皮性能  | 当該住棟に含まれる各住戸の評価を行い、全ての住戸で、下記判断基準を達成 |
|                              | 省エネ性能 | 共用部を含む当該住棟全体で、下記判断基準を達成             |
| 住戸単位<br>(各々の専有部のみ<br>を考慮)    | 外皮性能  | 評価対象とする当該住戸で、下記判断基準を達成              |
|                              | 省エネ性能 | 評価対象とする当該住戸で、下記判断基準を達成              |

※複合建築物については、建築物省エネ法における住宅用途部分を対象範囲とする。

- 基準一次エネルギー消費量、設計一次エネルギー消費量の評価対象は、暖冷房、換気、給湯、照明、昇降機とし、「その他一次エネルギー消費量」は除く。計算方法は、H28 年省エネルギー基準で定められている計算方法に従うものとする。なお、法改正等に伴い計算方法の見直しが行われた場合には、最新の省エネルギー基準に準拠した計算方法に従うこととする。
- また、再生可能エネルギー等によるエネルギー供給量の対象は敷地内（オンサイト）に限定し、自家消費分に加え、売電分も対象に含める。ただし、エネルギー自立の観点から、再生可能エネルギーは全量買取ではなく、余剰電力の買取とすべきである。また、再生可能エネルギーを貯めて発電時間以外にも使えるよう、蓄電池の活用が望まれる。
- 一括受電契約の場合、各住戸・共用部への再生可能エネルギー量の配分方法は建築物省エネ法第 7 条に基づく省エネ性能表示（BELS 等）における方法に準ずるものとする。
- なお、8 地域については、他地域と異なる気象条件にあることから、集合 ZEH のあり方に関する検討が別途必要である。

##### 3) 定量的な定義（判断基準）

- 上記の評価方法を踏まえたうえで、集合 ZEH の実現可能性のバランスに配慮し、住棟単位及び住戸単位それぞれについて、以下の通り定量的な定義（判断基準）を定める。

##### ＜住棟単位＞

| ZEH の種類      | 定量的要件                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 『ZEH-M』      | 以下の①～④の全てに適合した集合住宅（住棟）<br>① 当該住棟に含まれる全ての住戸について、強化外皮基準（1～8 地域の H28 年省エネルギー基準（ $\eta_{AC}$ 値、気密・防露性能の確保等の留意事項）を満たした上で、 $U_A$ 値 1、2 地域：0.40 [W/m <sup>2</sup> K] 以下、3 地域：0.50 [W/m <sup>2</sup> K] 以下、4～7 地域：0.60 [W/m <sup>2</sup> K] 以下）に適合<br>② 再生可能エネルギー等を除き、共用部を含む当該住棟全体で、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削減<br>③ 再生可能エネルギーを導入（容量不問）<br>④ 再生可能エネルギー等を加えて、共用部を含む当該住棟全体で、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削減       |
| Nearly ZEH-M | 以下の①～④の全てに適合した集合住宅（住棟）<br>① 当該住棟に含まれる全ての住戸について、強化外皮基準（1～8 地域の H28 年省エネルギー基準（ $\eta_{AC}$ 値、気密・防露性能の確保等の留意事項）を満たした上で、 $U_A$ 値 1、2 地域：0.40 [W/m <sup>2</sup> K] 以下、3 地域：0.50 [W/m <sup>2</sup> K] 以下、4～7 地域：0.60 [W/m <sup>2</sup> K] 以下）に適合<br>② 再生可能エネルギー等を除き、共用部を含む当該住棟全体で、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削減<br>③ 再生可能エネルギーを導入（容量不問）<br>④ 再生可能エネルギー等を加えて、共用部を含む当該住棟全体で、基準一次エネルギー消費量から 75%以上 100%未満の一次エネルギー消費量削減 |
| ZEH-M Ready  | 以下の①～④の全てに適合した集合住宅（住棟）<br>① 当該住棟に含まれる全ての住戸について、強化外皮基準（1～8 地域の H28 年省エネルギー基準（ $\eta_{AC}$ 値、気密・防露性能の確保等の留意事項）を満たした上で、 $U_A$ 値 1、2 地域：0.40 [W/m <sup>2</sup> K] 以下、3 地域：0.50 [W/m <sup>2</sup> K] 以下、4～7 地域：0.60 [W/m <sup>2</sup> K] 以下）に適合                                                                                                                                                                       |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | ② 再生可能エネルギー等を除き、共用部を含む当該住棟全体で、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削減<br>③ 再生可能エネルギーを導入（容量不問）<br>④ 再生可能エネルギー等を加えて、共用部を含む当該住棟全体で、基準一次エネルギー消費量から 50%以上 75%未満の一次エネルギー消費量削減                                                                                                                                             |
| ZEH-M Oriented | 以下の①～②の全てに適合した集合住宅（住棟）<br>① 当該住棟に含まれる全ての住戸について、強化外皮基準（1～8 地域の H28 年省エネルギー基準（ $\eta_{AC}$ 値、気密・防露性能の確保等の留意事項）を満たした上で、 $U_A$ 値 1、2 地域：0.40 [W/m <sup>2</sup> K] 以下、3 地域：0.50 [W/m <sup>2</sup> K] 以下、4～7 地域：0.60 [W/m <sup>2</sup> K] 以下）に適合<br>② 再生可能エネルギー等を除き、共用部を含む当該住棟全体で、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削減 |

## &lt;住戸単位&gt;

| ZEH の種類      | 定量的要件                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 『ZEH』        | 以下の①～④の全てに適合した住戸<br>① 強化外皮基準（1～8 地域の H28 年省エネルギー基準（ $\eta_{AC}$ 値、気密・防露性能の確保等の留意事項）を満たした上で、 $U_A$ 値 1、2 地域：0.40 [W/m <sup>2</sup> K] 以下、3 地域：0.50 [W/m <sup>2</sup> K] 以下、4～7 地域：0.60 [W/m <sup>2</sup> K] 以下）<br>② 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削減<br>③ 再生可能エネルギーを導入（容量不問）<br>④ 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削減       |
| Nearly ZEH   | 以下の①～④の全てに適合した住戸<br>① 強化外皮基準（1～8 地域の H28 年省エネルギー基準（ $\eta_{AC}$ 値、気密・防露性能の確保等の留意事項）を満たした上で、 $U_A$ 値 1、2 地域：0.40 [W/m <sup>2</sup> K] 以下、3 地域：0.50 [W/m <sup>2</sup> K] 以下、4～7 地域：0.60 [W/m <sup>2</sup> K] 以下）<br>② 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削減<br>③ 再生可能エネルギーを導入（容量不問）<br>④ 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 75%以上 100%未満の一次エネルギー消費量削減 |
| ZEH Ready    | 以下の①～④の全てに適合した住戸<br>① 強化外皮基準（1～8 地域の H28 年省エネルギー基準（ $\eta_{AC}$ 値、気密・防露性能の確保等の留意事項）を満たした上で、 $U_A$ 値 1、2 地域：0.40 [W/m <sup>2</sup> K] 以下、3 地域：0.50 [W/m <sup>2</sup> K] 以下、4～7 地域：0.60 [W/m <sup>2</sup> K] 以下）<br>② 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削減<br>③ 再生可能エネルギーを導入（容量不問）<br>④ 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 50%以上 75%未満の一次エネルギー消費量削減  |
| ZEH Oriented | 以下の①～②の全てに適合した住戸<br>① 強化外皮基準（1～8 地域の H28 年省エネルギー基準（ $\eta_{AC}$ 値、気密・防露性能の確保等の留意事項）を満たした上で、 $U_A$ 値 1、2 地域：0.40 [W/m <sup>2</sup> K] 以下、3 地域：0.50 [W/m <sup>2</sup> K] 以下、4～7 地域：0.60 [W/m <sup>2</sup> K] 以下）<br>② 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削減<br>③ 再生可能エネルギーを導入（容量不問）                                                              |



## 【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

|             |                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>必須事項</b> | <p>木造の建築物であって、次の基準に適合すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 構造材等において県産木材を 5 m<sup>3</sup>以上使用すること。</li> <li>● 構造材等における木材使用量のうち県産木材の占める割合が体積比で 30% 以上であること。</li> <li>● 使用する県産木材が、山梨県産材認証制度により生産地及び合法性の証明されたものであること。</li> </ul> |
| <b>配慮事項</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 使用する県産木材は、日本農林規格（JAS）に適合すると認められ、格付けされたもの（JAS 製材品）であることが望ましい。</li> </ul>                                                                                                                          |

## やまなし KAITEKI 住宅リノベ

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>必須事項</b> | <p>木造の建築物であって、次の基準に適合すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 増築又は改築に係る部分の構造材等において県産木材を 5 m<sup>3</sup>以上使用すること。</li> <li>● 増築又は改築に係る部分の構造材等における木材使用量のうち県産木材の占める割合が体積比で 30%以上であること。</li> <li>● 使用する県産木材が、山梨県産材認証制度により生産地及び合法性の証明されたものであること。</li> </ul> |
| <b>配慮事項</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 使用する県産木材は、日本農林規格（JAS）に適合すると認められ、格付けされたもの（JAS 製材品）であることが望ましい。</li> </ul>                                                                                                                                                 |

(解説)

- 「構造材等」とは、構造耐力上主要な部分に用いられる木材のほか、内外装材など建築物本体の工事に係る部分に使用する木材を含む。
- 「山梨県産材認証制度」とは、山梨県産材認証センター（事務局：一般社団法人山梨県木材協会）が山梨県産材及び合法的に伐採された木材を取り扱う事業者を認定し、当該認定を受けた事業者が生産から加工、流通に至る各工程において県産材以外のものが混ざることがないように適切に管理することにより県産材の生産履歴及び合法性を証明する仕組み。
- 県産木材の使用量については、山梨県産材認証センターが発行する「山梨県産材使用認証書」によって数量が確認できるものが対象。
- 県産木材の占める割合の計算にあたっては、標準木材使用量（建築物の延べ面積に  $0.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$  を乗じて得た数量）を分母の値とする。ただし、木拾い表、木材明細書などの根拠に基づき算出した実際の木材使用量が標準木材使用量より少ない場合は、実際の木材使用量を分母の値とすることができる。

## 【KAITEKI 住宅参考基準】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 住宅参考基準)

やまなし KAITEKI 住宅 及び  
やまなし KAITEKI 住宅リノベ

子育て世帯向けの分譲住宅及び賃貸住宅においては、次表の区分に応じ、推奨事項に適合するよう努めるとともに、可能な範囲で配慮事項に適合することが望ましい。

【表中の記号】 「－」：対象外、「□」：推奨事項、「○」：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※ <sup>1</sup> 、小学校その他教育施設※ <sup>2</sup> 、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整備されていること※ <sup>3</sup>                     | 参考      | □  | □  | 参考    | □  | □  |
|           | 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整備されていること※ <sup>3</sup>                                                                                                  | 参考      | □  | □  | 参考    | □  | □  |
| 敷地        | 3. 敷地外又は駐車場から、各戸の玄関（2階建ての建築物にあっては2階部分の各戸の玄関を除く。）に通じる敷地内（建物内）の通路・経路のうち一以上において、幅員を900mm以上とし、かつ、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※ <sup>4</sup> がなされていること | 参考      | ○  | ○  | 参考    | ○  | ○  |
|           | 4. 敷地内の歩道と車道が分離されていること                                                                                                                              | 参考      | ○  | ○  | 参考    | ○  | ○  |
|           | 5. 敷地出入口から徒歩による経路で400m以内に公園・緑地等がない場合は、子どもの遊び場※ <sup>5</sup> が設けられていること                                                                              | 参考      | □  | □  | 参考    | □  | □  |
|           | 6. 防犯対策※ <sup>6</sup> が講じられていること                                                                                                                    | 参考      | ○  | ○  | 参考    | ○  | ○  |
|           | 7. 宅配ボックスが設置されていること※ <sup>7</sup>                                                                                                                   | 参考      | ○  | □  | 参考    | □  | □  |
| 住宅仕様（共用部） | 転落防止<br>8. 直接外部に開放されている共用廊下及び共用階段等転落のおそれがある部分への転落防止措置※ <sup>8</sup> がなされていること                                                                       | －       | －  | －  | －     | □  | □  |
|           | 転倒防止<br>9. 共用階段、共用廊下等の床面は、雨に濡れる等の使用環境を考慮した上で、滑りにくい材料を使用し、共用階段には手すりを設置すること                                                                           | －       | －  | －  | －     | ○  | ○  |
|           | 安全管理<br>10. 屋上、受水槽、機械室等、子供にとって危険な箇所に簡単に進入できないよう、柵の設置や鍵を設置する等の対策が講じられていること                                                                           | －       | －  | －  | －     | □  | □  |

|               |        |                                                                                                                                                                                                                     |    |                          |                          |    |                          |                          |
|---------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------------|--------------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| 住宅仕様<br>(専有部) | 間取り    | 11. 一の建築物の全住戸（ひとり親と子どもからなる世帯専用の住戸を除く）のうちその過半の住戸を「ゆとりのある住戸」※ <sup>9</sup> とすること                                                                                                                                      | —  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | —  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|               |        | 12. 収納率※ <sup>10</sup> で8%以上の収納スペースが確保されていること                                                                                                                                                                       | 参考 | <input type="radio"/>    | <input type="radio"/>    | 参考 | <input type="radio"/>    | <input type="radio"/>    |
|               | 転落防止   | 13. バルコニーその他これに類するもの、2階以上の窓、開放廊下及び開放階段等転落のおそれがある部分への転落防止措置※ <sup>11</sup> がなされていること                                                                                                                                 | 参考 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 参考 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|               |        | 14. 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                                                                                                          | 参考 | <input type="radio"/>    | <input type="radio"/>    | 参考 | <input type="radio"/>    | <input type="radio"/>    |
|               | 安全管理   | 15. コンロ等の調理器はチャイルドロック機能を備えたものであること                                                                                                                                                                                  | 参考 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 参考 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|               |        | 16. 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                                                                                                                                                                     | 参考 | <input type="radio"/>    | <input type="radio"/>    | 参考 | <input type="radio"/>    | <input type="radio"/>    |
|               |        | 17. 柱、壁及び造り付け家具等の出隅部分等には、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                                                                                                                                                           | 参考 | <input type="radio"/>    | <input type="radio"/>    | 参考 | <input type="radio"/>    | <input type="radio"/>    |
|               |        | 18. 床にクッション性の高い材料が使用されていること                                                                                                                                                                                         | 参考 | <input type="radio"/>    | <input type="radio"/>    | 参考 | <input type="radio"/>    | <input type="radio"/>    |
|               | シックハウス | 19. ホルムアルデヒド発散等級3であること※ <sup>12</sup> （ただし、『やまなし KAITEKI 住宅リノベ』にあつては、増築又は改築に係る部分において居室の内装の仕上げ又は居室に係る天井裏等の下地材等のそれぞれに使用される特定建材※ <sup>13</sup> が、JIS（日本産業規格）又は JAS（日本農林規格）の F☆☆☆☆表示のあるもの（ホルムアルデヒド発散建築材料に該当しないもの）であること） | 参考 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 参考 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|               |        | 20. 防犯対策用の鍵※ <sup>14</sup> を使用すること                                                                                                                                                                                  | 参考 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 参考 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|               | 防犯     | 21. 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                                                                                                                                                                                      | 参考 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 参考 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|               |        | 22. 住宅の窓のうち侵入が想定される階（基本的には地上階を想定）に存するものには、避難計画に支障のない範囲において、合わせガラス、防犯フィルム、鍵付クレセント又はシャッターの設置等、侵入の防止に有効な措置を講じること                                                                                                       | 参考 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 参考 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

|        |                                                                                                                                                                                                                         |    |   |   |    |   |   |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---|---|----|---|---|
| バリアフリー | 23. 玄関の出入口の段差は、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※15                                                                                                                                               | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
|        | 24. 浴室の出入口の段差は、20mm 以下の単純段差としたもの又は浴室内外の高低差が 120mm 以下で跨ぎ高さ 180mm 以下としたものとする                                                                                                                                              | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
|        | 25. 階段、便所、浴室、玄関、脱衣室に手すりを設置すること※16                                                                                                                                                                                       | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
|        | 26. 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（玄関及び浴室の出入口については、開き戸にあっては建具の厚み、引き戸にあっては引き残しを勘案した通行上有効な幅員とし、玄関及び浴室以外の出入口については、軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が 750mm（浴室の出入口にあっては 600mm）以上であること※17 | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
|        | 27. 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                                                                                                                                                  | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
| 防音     | 28. 【木造以外の共同住宅等の界床】<br>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※12、※18<br>【木造の共同住宅等の界床】<br>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                                                                                            | —  | — | — | 参考 | ○ | ○ |
|        | 29. 【木造以外の共同住宅等の界壁】<br>透過損失等級（界壁）3 以上の対策が講じられていること※12、※19<br>【木造の共同住宅等の界壁】<br>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                                                                                                             | —  | — | — | 参考 | ○ | ○ |
| 抗菌等    | 30. 抗菌、防カビ、抗ウイルスに対応した建材・設備等※20が使用されていること                                                                                                                                                                                | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |

|  |         |                                                                                                 |    |   |   |    |   |   |
|--|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---|---|----|---|---|
|  | 玄関      | 31. 玄関ドアの開き戸には、開閉を緩やかにするドア・クローザーを設置し、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※21 | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
|  |         | 32. 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※22                                                       | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
|  |         | 33. 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（共同住宅等であって共用の玄関に全住戸分の専用スペースが確保されている場合を含む）       | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
|  |         | 34. 玄関又は玄関付近の廊下到人感センサー付きの照明又は足元灯等の補助照明が設置されていること                                                | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
|  | 洗面所・脱衣所 | 35. 水栓金具はレバー式等操作しやすい形状とし、給湯温度の制御が可能なものであること                                                     | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
|  |         | 36. シャワー吐水機能付き、かつ、ホース付き水栓であること                                                                  | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
|  |         | 37. タッチレス水栓であること                                                                                | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
|  | 浴室      | 38. 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                                                | 参考 | □ | □ | 参考 | □ | □ |
|  |         | 39. 床材は水に濡れても滑りにくい仕上げとすること                                                                      | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
|  |         | 40. 浴室からリビング等に連絡できる呼び出しチャイム等が設置されていること                                                          | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
|  |         | 41. 短辺が内法寸法で 1,400mm 以上、かつ、広さ 2.5 m <sup>2</sup> 以上確保されていること                                    | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
|  |         | 42. 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                                   | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
|  | トイレ     | 43. ドアは外開き又は引き戸であること                                                                            | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
|  |         | 44. ドアに鍵を設ける場合は、外から解錠可能なものにする                                                                   | 参考 | □ | □ | 参考 | □ | □ |
|  |         | 45. 長辺が内法寸法で 1,300mm 以上か、便器の前方又は側方において便器と壁との距離（ドアの開放により確保できる部分を含む）が 500mm 以上確保されていること           | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
|  | キッチン    | 46. 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                                              | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
|  |         | 47. キッチン及びこれに連続した空間にあるダイニングの床面積の合計が 10 m <sup>2</sup> 以上確保されていること                               | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
|  |         | 48. 水栓金具はレバー式等操作しやすい形状とし、給湯温度の制御が可能なものであること                                                     | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
|  |         | 49. タッチレス水栓であること                                                                                | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
|  |         | 50. 吊り戸棚の扉に耐震ラッチが設置されていること                                                                      | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |   |   |    |   |   |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---|---|----|---|---|
| 建具（内装ドア） | <p>51. 【開き戸】※23</p> <p>以下の対策※24を講じるか、その他指はさみを防止するための対策※25が講じられていること</p> <p>(1)吊元側（丁番側）</p> <p>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）</p> <p>(2)戸先側</p> <p>次のいずれかの対策が講じられていること</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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・クローザー等の機能を設けた構造であること</li> <li>・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</li> </ul>                                                                                                                        | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
|          | <p>52. 【引き戸】※26</p> <p>以下の対策※24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</p> <p>(1)戸尻側</p> <p>次のいずれかの対策が講じられていること</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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るか、戸尻が枠に接触する際の速度を減衰させる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）</li> <li>・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</li> </ul> <p>(2)戸先側</p> <p>次のいずれかの対策が講じられていること</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・閉じる速度を減衰させる機能を設けた構造であること</li> <li>・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</li> </ul> | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
|          | <p>53. 【折り戸】※27</p> <p>以下の対策※24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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・吊元側（丁番側）及び折戸部分</li> </ul> <p>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）</p>                                                                                                                                                                                                                                                                  | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
|          | <p>54. 取っ手はレバーハンドルやプッシュハンドル等の開閉が容易な構造であるとともに、面が取られた形状であること</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
|          | <p>55. ドアは割れた際に飛散するガラスを用いない構造であること</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |

|        |                                                                                                   |    |   |   |    |   |   |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---|---|----|---|---|
| 家事負担軽減 | 56. <b>食器洗い乾燥機</b><br>ビルトインタイプを設置するとともに、食器棚等への動線が確保されていること                                        | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
|        | 57. <b>食材庫（パントリー）</b><br>食材庫や冷凍ストッカー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                    | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
|        | 58. <b>室内干し用除湿乾燥機の導入のための措置</b><br>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 | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
|        | 59. <b>浴室暖房乾燥機</b><br>ビルトインタイプを設置すること                                                             | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
|        | 60. <b>ロボット掃除機の導入のための措置</b><br>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（建具（内装ドア）に引き戸を採用するなど）されていること        | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
|        | 61. <b>ゴミストッカー（有価物等の一時保管場所）</b><br>ビルトイン又は設置スペースを確保すること                                           | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
|        | 62. <b>家事スペース等</b><br>家事スペース、テレワークスペース、リビング等内の宿題コーナーなどを確保するとともに、これらの利用上の配慮がなされていること               | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
| その他    | 63. 共用部等 <sup>※28</sup> において上記に掲げられた各種措置等のほか、子どもの安全に配慮した措置等 <sup>※29</sup> がなされていること              | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
|        | 64. 共用部等 <sup>※28</sup> において上記に掲げられた各種措置等のほか、子育て世帯の交流又は生活の利便に配慮した対応等 <sup>※30</sup> がなされていること     | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
|        | 65. 住戸（専有部）において上記に掲げられた各種措置等のほか、子どもの安全に配慮した措置等 <sup>※31</sup> がなされていること                           | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |
|        | 66. 住戸（専有部）において上記に掲げられた各種措置等のほか、子育て世帯の生活の利便に配慮した対応等 <sup>※32</sup> がなされていること                      | 参考 | ○ | ○ | 参考 | ○ | ○ |



**(解説)**

- 本基準は注文住宅を対象としない。これは、住まい手の価値観やライフスタイル等の多様性を考慮したものであるが、注文住宅であっても各要求性能に掲げる事項を参考に、住まい手との十分な対話と理解のもとに設計されることが必要。
- 「共同住宅等」のうち「注文」とは、併用住宅や2世帯住宅（長屋）など施主自ら利用する住宅を想定している。
- 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、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：情報を整備した資料を用いて、分譲住宅にあつては売買契約締結までに買主に対して、賃貸住宅にあつては賃貸借契約締結までに入居者に対して説明されるものであること
- ※ 4：傾斜路（勾配 1/12 以下）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段差（けあげ 160mm 以下、踏面 1,000mm 以上）等の構造、通路・経路にかかる排水溝等には溝蓋を設置するなど
- ※ 5：各戸専用の庭のほか、安全性に十分配慮された共用の遊び場（屋内外を問わない）など
- ※ 6：敷地出入口（一戸建ての住宅にあつては、複数の分譲住宅又は賃貸住宅で構成される一団の敷地における共用の敷地出入口等を含む）や共用玄関への防犯カメラの設置、オートロックシステムの導入など
- ※ 7：共用部等に設ける場合を含む
- ※ 8：転落防止のための手すり等の設置、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：「ゆとりのある住戸」とは、居住室数を4室（4K、4DK又は3LDKとしたもの。ただし、分譲にあつては子ども部屋としての利用を想定している居住室等で、将来、居住室を分割できる構造（分割後を想定した複数出入口の設置等）となっている場合は、将来の分割後の居住室数によることができる。）以上とする住戸、又は世帯人数4人以上の誘導居住面積水準（一戸建て住宅（住戸数が1の併用住宅の住宅部分を含む）にあつては延べ面積が125㎡。住戸数が2以上の共同住宅等にあつては一の住戸専有面積が95㎡。）以上とする住戸のこと
- ※10：収納率算定式

$$(S1 + S2) \div \text{当該住戸専有面積 (㎡)} \times 100$$

$$S1 : \text{高さ 1,800mm 以上の収納部分の水平投影面積 (㎡)}$$

$$S2 : \text{高さ 1,800mm 未満の収納部分の水平投影面積 (㎡)} \times \{ \text{当該収納部分の高さ (mm)} \div 180 \}$$

- ※11：転落防止措置は次に掲げる基準に適合すること

| 箇所                                          | 転落防止措置                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| バルコニーその他これに類するもの、2階以上の窓、廊下及び階段（開放されている側に限る） | <p>次に掲げる基準に適合した転落防止のための手すり（足がかりがなく、子供が容易によじ登れない形状）を設置すること。ただし、外部の地面、床等からの高さが1m以下の範囲又は開閉できない窓その他転落のおそれのないものは除く。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・原則床面（階段にあつては踏面の先端）から1,100mm以上（1,200mm推奨）に達するよう設けられていること。</li> <li>・バルコニーその他これに類するもの、廊下及び階段にあつては腰壁、窓にあつては窓台その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「腰壁等」という。）には、足がかりとなりにくい措置を講じること。</li> <li>・手すり子で床面（階段にあつては踏面の先端）及び腰壁等（腰壁等の高さが650mm未満の場合に限る。）からの高さが800mm以内の部分に存するものの相互の間隔は、内法寸法で110mm以下（90mm推奨）であること。</li> </ul> |

|            |                                                                                                                                                                                    |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| バルコニー      | エアコンの室外機等足掛かりになる可能性のあるものを設置する場合は、足掛かりにならないよう、室外機等の設置場所を高さ 1,100mm 以上（1,200mm 推奨）の柵で囲うか、手すりから 600mm 以上の距離を確保して配置するなど、転落防止措置を講じること。また、避難ハッチを設置する場合にあっては、チャイルドロック等の安全機能が付いたものを使用すること。 |
| バルコニーに面する窓 | 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の設置、子供の手の届かない位置へのクレセントの設置など、窓の開閉のコントロールが可能な措置を講じること。                                                                                                |

※12：性能評価書による確認が必要

※13：「特定建材」：評価方法基準第 5 の 6 の 6-1(2)イ②

※14：「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ほか、ダブルロック、鎌デッドボルト錠、防犯サムターンなども有効

※15：【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)

※16：【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

※17：【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(3)ハ⑤

※18：重量床衝撃音対策に既存住宅の評価基準がないため、『やまなし **KAITEKI** 住宅リノベ』にあっては適用しない

※19：透過損失等級（界壁）に既存住宅の評価基準がないため、『やまなし **KAITEKI** 住宅リノベ』にあっては適用しない

※20：SIAA（一般社団法人抗菌製品技術協議会）登録加工製品など

※21：引き戸の場合は適用しない

※22：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

※23：全ての開き戸が対象

※24：【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」

※25：指はさみ防止商品の配布など

※26：全ての引き戸が対象

※27：全ての折り戸が対象

※28：一戸建ての住宅であって複数の分譲住宅又は賃貸住宅で構成される一団の敷地における共用部を含む

※29：落下物による危険防止措置、安全ガラスの使用及び衝突防止措置、AED（小児用モード、小児用パッドのあるもの）の設置など

※30：コワーキングスペースや子育て支援施設、コミュニティスペース、菜園等の整備のほか、管理者（契約等による連携事業者等を含む）による子育て支援サービス（定期的な情報提供、各種イベントその他の子育て世帯向けサービス）の継続的な提供が可能な体制構築など

※31：ガス漏れ検知器の設置、家具の転倒防止措置を講じることのできる構造（壁に付け長押を設置する等）など

※32：コンセントや照明スイッチの設置箇所（複数回路スイッチなど）の配慮、キーレス玄関ドア、スロップシンクなど

## 改定等経緯

---

策定：令和 7 年 3 月 2 5 日付け建住第 5 1 3 2 号

山 梨 県

県 土 整 備 部

建 築 住 宅 課