

長期優良住宅の災害配慮基準：来春施行へ 災害の危険性が特に高いエリアは認定対象から除外

伊藤久雄（NPOまちぼっと理事）

国土交通省は、新たに設置した長期優良住宅認定基準の見直しに関する検討会において、長期優良住宅の認定制度で新たに災害配慮基準を設け、2022年2月に施行することを明らかにした。

この検討会は、令和3年5月に「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律」が成立・公布されたことを受け、長期優良住宅認定制度において、新たに創設される災害配慮基準等の新基準のほか、共同住宅における認定促進や脱炭素社会に向けた省エネ対策の強化に係る認定基準の見直し等について議論することを目的としている。

1. 建通新聞の報道内容

以下は、建通新聞（2021/6/30）の報道内容である。

国土交通省は、長期優良住宅の認定制度で新たに災害配慮基準を設け、2022年2月に施行する。土砂災害や津波、洪水など地震以外の災害リスクを認定基準に追加する。災害の危険性が特に高いエリアは認定対象から除外することになる。具体的な基準案は有識者による「長期優良住宅認定基準の見直しに関する検討会」で審議し、今秋の告示を目指す。

長期優良住宅は、長期優良住宅法に基づくもので、長期にわたり良好な状態で使用するための構造・設備を有しているなどの措置がとられている住宅。建築と維持保全の計画を作成して所管行政庁に申請し、基準に適合すれば認定される。今回の法改正（5月28日公布）に伴い、災害配慮基準を新たな認定基準として加えた。

これまで、長期優良住宅の認定に当たり、地震以外の災害リスクは考慮されていなかった。改正により、認定基準に「自然災害による被害の発生の防止または軽減に配慮されたものであること」を追加。土砂災害や津波、洪水などの災害リスクが高い区域が所管行政庁により指定されている場合、認定対象からの除外や建築制限の強化、必要な対策を求めることができるようになる。

災害配慮基準の運用に当たっての基本方針は、▽地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域等など自然災害リスクの特に高い区域では認定しない▽災害危険区域などでは所管行政庁の判断で、認定除外も含めて建築制限を強化することができる一などを想定する。

9月ごろに第2回検討会を開き、基準案を議論。パブリックコメントを経て今秋に告示す

る予定。

2. 主な基準見直し事項

1. 法改正により新設された認定基準

- (1) 災害配慮基準の創設 [R4年2月施行予定]
- (2) 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設 [R4年秋頃施行予定]

2. 2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現

- (1) 認定基準に係る省エネルギー対策の強化
- (2) 住宅性能評価における省エネルギー対策に係る上位等級の創設

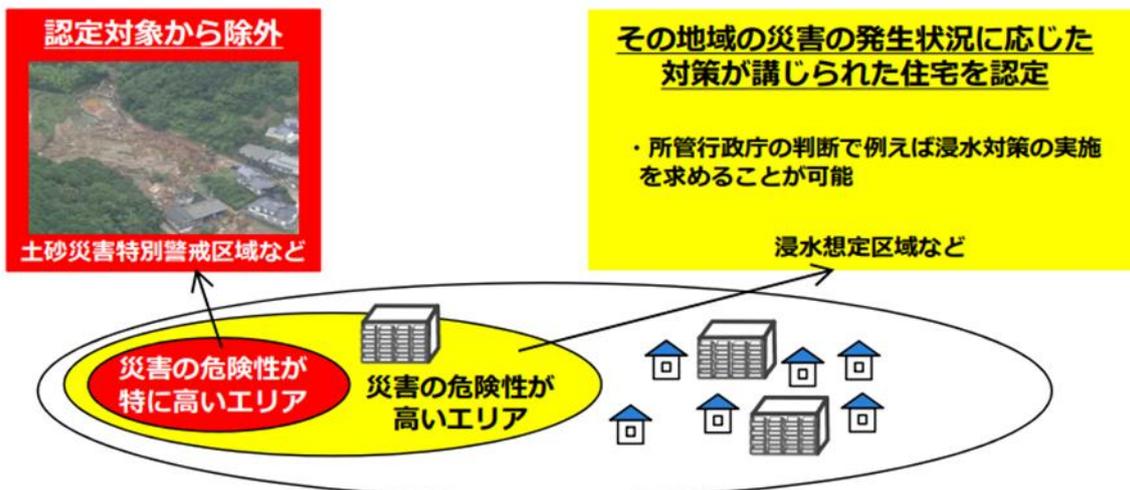
3. 共同住宅に係る認定基準の合理化等

- (1) 賃貸住宅の特性を踏まえた基準の設定
- (2) 耐震性に係る基準の見直し
- (3) 共同住宅等に係る規模の基準の見直し
- (4) その他近年の技術・知見の反映（劣化対策、維持管理・更新の容易性）

3. 法改正により新設された認定基準

(1) 災害配慮基準の創設

【災害の危険性に応じた対応のイメージ】



- 現在、長期優良住宅の認定にあたり、地震以外の災害リスクは考慮されていない。
- 今般の改正により、認定基準に「自然災害による被害の発生の防止または軽減に配慮されたものであること」を追加。
- 土砂災害、津波、洪水などの災害リスクが高い区域が所管行政庁の区域内において既に指定されている場合、その区域で認定を行う際に配慮を求める。

- 例えば、災害の危険性が特に高いエリアは認定対象から除外。一定の災害の危険性はあるものの居住継続が必要とされる区域については、所管行政庁において必要な措置を求めることができることとする。

(2) 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設

(改正前)

- 現行の認定制度は建築行為を前提とし、建築計画と維持保全計画をセットで認定する仕組みであるため、既存住宅については、一定の性能を有するものであっても、増改築行為を行わない限り認定を取得することができない。

(改正後)

- 優良な既存住宅について、増改築行為がなくとも認定（維持保全計画のみで認定）できる仕組みを創設。

4. 2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現

(1) 認定基準に係る省エネルギー対策の強化

<現行基準>

- 現行の長期優良住宅の認定基準において、新築住宅の省エネルギー対策については、住宅性能表示制度における断熱等性能等級4（省エネ基準相当）を求めており、一次エネルギー消費量等級の基準は設けていない（増改築基準は、断熱等性能等級3、一次エネルギー消費量等級4の基準への適合を求めている）。

<見直し検討の背景>

- 2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現に向けて、省エネルギー性能を一層向上させつつ、長寿命でライフサイクルCO₂排出量が少ない長期優良住宅ストックやZEHストックをさらに普及拡大していく必要がある。

(参考) 脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方(素案)

(第4回脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会(令和3年6月3日)資料2抜粋)

住宅・建築物における省エネ性能のボリュームゾーンのレベルアップの取組について

- ZEH・ZEBの取組拡大に向け、各種制度における要求水準を整合させ、誘導目標を明確化すること。

- ・ 建築物省エネ法に基づく誘導基準や長期優良住宅、低炭素建築物の認定基準をZEH・ZEBの水準の省エネ性能に引上げ、整合させること
- ・ あわせて住宅性能表示制度における断熱性能及びエネルギー消費性能について上位等級を設定すること

(注) ZEB (net Zero Energy Building)、ZEH (net Zero Energy House) は、「建築物における一次エネルギー消費量を、建築物・設備の省エネ性能の向上、エネルギーの面的利用、オンサイトでの再生可能エネルギーの活用等により削減し、年間の一次エネルギー消費量が正味でゼロ又は概ねゼロとなる建築物」。

<検討の方向性>

- 高い省エネ性能を有する住宅の普及拡大に向け、長期優良住宅の省エネルギー対策に係る認定基準（新築基準）を ZEH Oriented レベルの要求水準としてはどうか。

現行基準

<ZEH Oriented※の要求水準>

- ① ZEH強化外皮基準（地域区分1～8地域の平成28年省エネルギー基準を満たした上で、値[W/m²K] 1・2地域:0.40以下、3地域:0.50以下、4～7地域:0.60以下)
- 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

※ 『ZEH』（外皮の高断熱化、高効率な省エネルギー設備を備え、再生可能エネルギー等により年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロまたはマイナスの住宅）を指向した先進的な住宅として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた住宅

- (2) 住宅性能評価における省エネルギー対策に係る上位等級の創設

<現行基準>

- 住宅性能評価（住宅品質確保法）における省エネルギー対策等級は、断熱等性能等級4、一次エネルギー消費量等級5が最高等級となっている。
- また、断熱等性能等級と一次エネルギー消費量等級はいずれか一方を選択し等級を取得すればよいこととされている。

<検討の方向性>

- 高い省エネ性能の住宅を評価する上位等級を創設すべきではないか。また、断熱、一次エネそれぞれの要求水準としては、ZEH Oriented レベルの要求水準とし、 ≤ 0.6 （6地域（東京等））、かつ、 $BEI \leq 0.8$ としてはどうか。
- 一次エネルギー消費量が表示される住宅の普及を図るため、一次エネルギー消費量等級及び断熱等性能等級を必須項目として位置付けてはどうか。

5. 共同住宅に係る認定基準の合理化等

- (1) 貸住宅の特性を踏まえた基準の設定（維持管理・更新の容易性）専用配管

<現行基準>

- 配管の敷設について、維持管理対策等級※の等級3の基準に適合すること（※評価方法基準第5の4-1（3）、4-2（3）、4-3（3））
「共同住宅等にあつては、評価対象住戸の専用配管が他住戸等の専用部分に設置されていないこと」

<賃貸住宅の特性>

- 木造や鉄骨造等の賃貸住宅では、上階住戸の専用配管を下階住戸の天井裏に設置する仕様が一般的となっている。
- 賃貸住宅の場合、専用配管及び共用配管を維持管理をする主体は居住者ではなく所有者（オーナー）であるため、維持管理の際に上下階住戸への立ち入りについては、大きな支障とはならない。

<検討の方向性>

賃貸住宅の特性を踏まえた基準の合理化を検討することができないか。

- (2) 耐震性に係る基準の見直し（RCマンション）

<現行基準>

- 長期優良住宅においては、大地震に対しても、技術的、経済的に実現可能な範囲で、補修により使用が継続できる程度に、損傷・変形の発生を抑えることを目標としている。

<RCマンションにおける設計の実態>

① 消費者のニーズと供給マンションの耐震性能>

- 住宅購入者において「RCマンションでは地震時の倒壊・崩壊の被害はほとんどないの
で安全である」との意識があるためか、マンションにおいては建築基準法を超える耐震性能へのニーズは少なく、等級2（地震力1.25倍）のニーズも少ない、との事業者からの指摘がある。

② 計算・設計の方法

- 大地震時の被害を補修により使用が継続できる程度に抑えるには、設計において大地震時の応答を確認し、応答変形の抑制を図ることが有効であるが、（60m超の住宅を除き）そのような計算、設計はほとんど行われていないのが実態である。

※抽出調査によれば、限界耐力計算にて設計された物件は0.6%（12件/1898件）

（平成22年6月1日以降に確認申請がなされた物件を対象とし、平成31年3月中、令和元年6月中、9月中、12月中（計4か月間）に構造計算適合性判定の終了報告がされた1,898件を対象に調査）

<問題意識>

- ・ 多くのマンションが大地震時の倒壊・崩壊を防ぐ目的で規定された建築基準法適合を

目標に設計されている。

- ・ 大地震時の被害を補修により使用が継続できる程度に抑えることを目的としている長期優良住宅について、共同住宅においては、新築着工住宅の約0.2%しか供給されていない。
- ・ 近年、RCマンションにおいては、倒壊・崩壊・大破を招くような地震被害はほとんど見られない一方で、損傷により建て替えを選択した事例も一部に存在。
- ・ 今後の大地震を想定し、より確実な損傷抑制（長期使用継続性の確保）を図るため、変形を直接確認できる計算を行ったマンションの供給促進を図る必要があるのではないか。
- ★ 大地震時の被害を補修により使用が継続できる程度に抑えるという基準の水準を維持しつつ、RCマンションの供給実態を踏まえた合理的な基準を設定することにより、より損傷被害を抑えることができるマンションの供給が促進されることが期待されるのではないか。

＜現行認定基準の課題＞ これまでの検討会等でのご指摘

- ① 限界耐力計算で安全限界変形を確認するという基準について、より一般的に利用されている計算方法で安全限界変形を確認できないか。
⇒＜計算方法の課題＞
- ② 基準適合のためには、柱・梁を相当程度太くする必要があるが、コスト増加、商品性の低下を招き、現状では住宅購入者に受け入れられていない。
⇒＜要求水準の課題＞

＜検討の方向性＞

＜計算方法の課題への対応＞

- 長期優良住宅の認定基準に、簡易な計算方法により安全限界変形を確認する方法を位置づけてはどうか。

（保有水平耐力計算の結果から簡易に安全限界変形を確認できるような計算法）

＜要求水準の課題への対応＞

- 過去の地震被害状況等これまでの知見も踏まえつつ、新しい簡易計算方法における安全限界変形の誘導水準を設定してはどうか。

(3) 共同住宅等に係る規模の基準の見直し

＜現行基準＞ （次ページの表）

＜課題＞

- ・ 小規模世帯の増加や消費者の面積規模へのこだわりの相対的低下等による需要の変化を踏まえ、小規模世帯向けの住宅の良質化が課題。
- ・ 近年、ファミリー向けマンションにおいては、単身者向けの住戸を含む様々な住戸タイ

プを有するものが供給されている実態がある。

<現行基準>

<省令第4条>	床面積の合計	(所管行政庁が別に定めることが可能な床面積の合計の下限)
共同住宅等※	5.5㎡以上 2人世帯 都市居住型誘導 居住面積水準	4.0㎡以上 単身世帯 都市居住型誘導 居住面積水準

※ 一戸建て以外の住宅。共同住宅、長屋、併用住宅

<検討の方向性>

共同住宅等における床面積の基準については、5.5㎡から4.0㎡に引き下げてはどうか。

(4) その他近年の技術・知見の反映

① 劣化対策基準における仕上塗材の評価方法

<現行基準>

- 劣化対策基準（RC造）においては、水セメント比が45%以下又は50%以下に応じて最小かぶり厚さを規定。
- 外壁の屋外に面する部位にタイル張、モルタル塗、外断熱工法による仕上げその他これらと同等以上の性能を有する処理が施されている場合にあつては、屋外側に限り、最小かぶり厚さを1cm減ずることができることとしている（以下）。

<課題>

- タイル張、モルタル塗、外断熱工法による仕上げ以外は、基準に明示されているものと同様以上の性能を有するものとして、明確な評価方法や基準が確立されておらず、建築用仕上塗材や塗装防水材など、中性化抑制効果を有することが評価できると考えられる材であっても、かぶり厚を1cm減じることができる材として使用することができない。
- また、同等以上の性能を有しているかは、中性化抑制効果で判断する必要があるが、中性化率をばらつきなく測定する試験方法がなく、試験期間や暴露状況等によって結果に大きなばらつきがあることが課題である。

<検討の方向性>

- 建築基準整備促進事業※1を踏まえ、中性化率と一定の相関関係がある「二酸化炭素透過度試験」※2により算定された二酸化炭素透過度が一定値以下である等の一定の性能を有する仕上塗材について、かぶり厚を1cm減じることができることとしてはどうか。

※1 令和2年度 仕上塗材の性能評価に基づくRC造劣化対策の評価方法基準等の合理

化に関する検討 (M8)

※2 二酸化炭素透過度試験については、改定 JIS A 6909 として反映される見込み(令和3年秋頃)

<仕上塗材の評価のイメージ>

○ かぶり厚さを1cm減じることができる材として使用可能な外装仕上材は、次の1)から3)までに掲げる基準に適合するものとし、技術解説にその内容を示す。

1) 仕上げ材の耐久性に関する条件

- ・ JIS A 6909 に規定される建築用仕上塗材の中の外装薄塗材、外装厚塗材又は複層塗材
- ・ JIS A 6021 に規定される外壁用塗膜防水材
- ・ 「公共住宅建設工事 機材の品質・性能基準」(公共住宅事業者等連絡協議会編集)に規定されるマスチック塗材

2) 中性化抑制効果の確保

JIS A 6909 に規定される建築用仕上塗材の二酸化炭素透過度試験方法により求めた二酸化炭素透過度が 0.4 (mol/m²・24h) 以下であることが確認できたものであること。

3) 施工方法に関する条件

必要な中性化抑制効果を得るための適切な施工を担保するために、「建築工事標準仕様書 JASS 23 吹付け工事」

(日本建築学会)、「建築工事標準仕様書 JASS 8 防水工事」、「建築工事標準仕様書 JASS 15 左官工事」、「公共建築 工事標準仕様書」(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)又は「公共住宅建設工事共通仕様書」(公共住宅事業者等連絡協議会編集)に規定されるマスチック塗材における仕様に適合するものであること。

※外装仕上材の中性化抑制効果を保つために、その耐用年数に応じて一定の頻度での塗替を行うことを前提とする。

○ 上記の条件1)及び2)に適合することが明らかな外装仕上げ材については、上記の条件への適合の確認を経ることなく、かぶり厚を1cm減じることができることから、使用可能な材の仕様※を例示的に示すこととする。(なお、当該材を用いる場合にあっても、外装仕上げ材の適切な塗替は必要とする。)

※ 防水形外装薄塗材 E、複層塗材 CE、可とう形複層塗材 CE、防水形複層塗材 CE、複層塗材 Si、複層塗材 E、防水形複層塗材 E、複層塗材 RE、防水形複層塗材 RE、外壁用塗膜防水材、マスチック AE

② 維持管理・更新の容易性基準 (切断・はつり工事)

<現行基準>

配水管の敷設について更新対策等級3の基準に適合すること

(※評価方法基準第5の4-3(3))

「共用排水管の切断工事を軽減する措置が講じられており、かつ、共用排水管がコンクリートの床等を貫通する部分に、共用排水管の撤去の際のはつり工事を軽減する措置が講じられていること。

<課題>

近年の技術・工法等に対応した基準への見直しが必要

<検討の方向性>

<切断工事を軽減する措置について>

樹脂管等の配管の切断が容易な管種※を採用する場合にあっては、配管の切断工事を軽減する対策がとられているものとみなすこととしてはどうか。

※配管切断時の騒音等が比較的小さく、短時間で切断、撤去作業ができること。

<はつり工事を軽減する措置>

ジャッキアップ等による抜管工法が可能となる管種及び継ぎ手形状とし、かつ、配管の継手部分等に防振シートを巻くなどの措置が講じられている場合は、はつり工事を軽減させるための措置としてみなすこととしてはどうか。

6. 今後の課題

今回の長期優良住宅認定基準の見直しに係る検討は、既述のように長期優良住宅認定基準の見直しだけでなく、2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現に向けた対策や、共同住宅に係る認定基準の見直しも含まれる。しかしここでは、長期優良住宅認定基準の見直しに限って、課題を考えたい（ただし十分検討する能力はない）。

(1) 長期優良住宅の認定状況

令和3年3月末時点の長期優良住宅の認定状況は以下のとおりである。下表のように、現在の長期優良住宅は戸建て住宅の4分の1を占める。

1. 認定実績【新築】

		令和元年度	令和2年度	累計※1
認定実績 (新設住宅着 工戸数に対す る割合)	一戸建ての住宅	106,603戸 (24.7%)	100,503戸 (25.5%)	1,211,258戸
	共同住宅等	1,043戸 (0.2%)	889戸 (0.2%)	22,769戸
	総戸数	107,646戸 (12.2%)	101,392戸 (12.5%)	1,234,027戸

※1 累計：平成21年6月～令和3年3月

2. 認定実績【増築・改築】

		令和元年度	令和2年度	累計※2
認定実績	一戸建ての住宅	242 戸	236 戸	1,171 戸
	共同住宅等	0 戸	2 戸	47 戸
	総戸数	242 戸	238 戸	1,218 戸

※2 累計：平成28年4月～令和3年3月

(2) 長期優良住宅制度のポイント

- ・ 長期優良住宅は、長く住み続けられるために定められた基準を満たす性能の高い住宅である。
- ・ 認定を受けた住宅には、税制優遇などのメリットがある。
- ・ 計画に基づく適切な維持保全が求められる。

※詳しくは「長期優良住宅」（東京都住宅政策本部、参考資料）参照

(3) 今後の課題

長期優良住宅認定制度は、税制優遇などのメリットにより、長く住み続けられるための性能の高い住宅を増やしてきた制度である。しかし近年の豪雨災害は洪水被害だけでなく、土砂災害の多発している。今年発生した熱海市の土砂災害が、盛り土を原因とする人災の側面が強かったとしても、豪雨が誘引したことは否定できない。

先述のように近年、長期優良住宅は戸建住宅新築の4分の1を占め、集合住宅をふくめても12%を超える。制度発足以降の累計戸数は1,234,027戸にもなる（集合住宅をふくむ、平成21年6月～令和3年3月）。このうち土砂災害、津波、洪水などの災害危険区域に、長期優良住宅がどの程度建設されているかは不明である。

今後、災害危険区域における戸建て住宅や集合住宅の建設が、長期優良住宅認定制度の見直しにより抑制されるとしても、現在建てられている住宅が除外されるわけではない。また今後、長期優良住宅認定制度だけでなく、そもそも災害リスクが高い危険区域における建築規制が議論されなければならないと考えるが、かりに規制されたとしても、やはり現存建物は残り続ける。

現在でも自治体は、建築基準法第39条を根拠とし、災害危険区域として条例で指定し、住居の用に供する建築の禁止等、建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものを当該条例で定めることができる（下記、静岡県条例）。

●静岡県建築基準条例（抄）

（指定）

第3条 法第39条第1項の規定により災害危険区域として指定する区域は、次の各号に掲げる区域とする。

- (1) 知事が指定した急傾斜地崩壊危険区域
- (2) 前号に掲げる区域のほか、津波、高潮、出水等により危険が生ずるおそれのある区域のうち、知事が指定する区域
(建築の制限)

第4条 災害危険区域内においては、住居の用に供する建築物は、建築してはならない。ただし、当該建築物の構造若しくは敷地の状況又は急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第2条第3項に規定する急傾斜地崩壊防止工事等の施行により、知事ががけ崩れ等による被害を受けるおそれがないと認める場合は、この限りでない。

ただし、静岡県条例にもあるように、既存建築物の存続自体を禁ずるものではなく、砂防事業や防波機能の整備等により危険が除去された場合には区域の解除可能になっている。現在(令和2年4月1日)の指定箇所は22,741箇所であり、ここ数年ほとんど変化はない。また、指定理由は急傾斜地崩壊が大半を占めているとされる。

既存建築物をどうするのか、検討が急がれると考える。

<参考資料>

- 長期優良住宅認定基準の見直しに関する検討会
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000190.html
- 長期優良住宅認定基準の見直しに係る検討の方向性
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001411784.pdf>
- 長期優良住宅の認定状況について(令和3年3月末時点)
https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_001016.html
- 「長期優良住宅」(東京都住宅政策本部)
https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/yuuryou-1.html
- 災害危険区域の概要(国土交通省)
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/content/001365977.pdf>