

●長期優良住宅(増築・改築)

性能項目等	増改築基準の概要
構造躯体等の劣化対策	劣化対策等級3(既存住宅)の基準に適合し、かつ構造の種類に応じた基準に適合 〔木造・鉄骨造〕 ・ 床下及び小屋裏の点検口を設置すること ・ 床下空間の有効高さを330mm以上とすること (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) 〔鉄筋コンクリート造〕 ・ 水セメント比の低減、及び鉄筋のかぶり厚さを増すこと (中性化深さの測定によることも可能)
耐震性	以下のいずれか ・ 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)等級1(既存住宅)の基準に適合すること ・ 品確法に定める免震建築物であること
可変性 (共同住宅等)	・ 躯体天井高さ2,650mm以上 又は ・ 居室天井高さ 2,400mm以上
維持管理・ 更新の容易性	原則として、以下の基準(既存住宅)に適合すること ・ 維持管理対策等級(専用配管)の等級3 ・ 維持管理対策等級(共用配管)の等級3 ・ 更新対策(共用排水管)の等級3 ただし、一部の基準において将来的な更新を計画に位置づける場合、当該基準を適用しない
高齢者等対策 (共同住宅等)	原則として、高齢者等配慮対策等級(共用部分)の等級3(既存住宅)の基準に適合すること ※一部の基準を除く ただし、共用階段の少なくとも一つを両側手すりとした場合、エレベーターに関する基準を適用しない
省エネルギー 対策	・ 断熱等性能等級4(既存住宅)の基準に適合すること 又は ・ 熱等性能等級3(既存住宅)、一次エネルギー消費量等級4(既存住宅)の基準に適合する
居住環境	・ 地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの内容と調和が図られること
住戸面積	〔一戸建ての住宅〕 ・ 床面積の合計が75㎡以上※で、少なくとも1の階が階段部分を除き40㎡以上であること 〔共同住宅等〕 ・ 一戸の床面積の合計が55㎡以上※(共用部分の床面積を除く)で、少なくとも1の階が階段部分を除き40㎡以上であること ※地域の実情に応じて所管行政庁が別に面積を定める場合はその面積による (増改築を行う工事面積に関する要件はない)
維持保全計画	・ 定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること (構造耐力上主要な部分・雨水の浸入を防止する部分・給排水の設備の点検)
その他	・ 増改築に長期使用構造等とする工事が含まれていること ・ 新築時に長期優良住宅の認定を受けていないこと