

『長期優良住宅の認定に関する基準』の一部改正（案）の概要について

■趣旨

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（以下「法」という。）の一部改正により、「長期優良住宅」の認定基準として『自然災害による被害の発生の防止又は軽減への配慮に関する事項（以下「災害配慮基準」という。）』が新設されたことに伴い、本県の『長期優良住宅の認定に関する基準（以下「基準」という。）』の一部改正するにあたり、皆様から御意見を募集するものです。

基準（案） 第1 居住環境基準（法第6条第1項第3号：平成21年6月4日施行）
第2 災害配慮基準（法第6条第1項第4号：本案にて新規に追加）

■災害配慮基準（案）の概要

- 1 申請に係る建築物が、次の区域内にある場合は、原則として認定を行わない。
 - (1) 地すべり防止区域
 - (2) 急傾斜地崩壊危険区域
 - (3) 土砂災害特別警戒区域
 - (4) 災害危険区域（急傾斜地崩壊危険区域）

- 2 申請に係る建築物が、次の区域内にある場合は、自然災害のリスクに応じて、自然災害による被害の発生の防止又は軽減への配慮のために必要な措置等を講じていること。
 - (1) 洪水浸水想定区域
 - (2) 高潮浸水想定区域
 - (3) 土砂災害警戒区域

- 3 必要な措置等とは、次のいずれかのことをいう。ただし、前項第(3)号の区域については、第(1)号とする。
 - (1)立地する地域において想定される自然災害のリスクに応じて、地盤面、床面又は共同住宅の受変電設備等を自然災害による被害の発生の防止又は軽減に配慮した高さ等とすること。
 - (2)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維持保全の方法を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定めること。

■災害配慮基準（案）に係る補足説明

1 第2第1項の取扱いについて

建築物の一部が区域内にある場合は、認定できません。

また、ただし書きについては、指定解除される予定の区域が公表された場合に適用することとします。

2 第2第3項第(1)号の取扱いについて

1) 洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域の場合

①「自然災害による被害の発生の防止又は軽減に配慮した高さ等」の「被害の発生の防止に配慮した高さ」とは、例えば、想定し得る最大規模の降雨又は高潮の場合に想定される水深（洪水浸水想定区域図（想定最大規模）又は高潮浸水想定区域図（浸水深）における浸水深）の内、高い方の水深よりも地盤面を高くすることを言います。

②「自然災害による被害の発生の防止又は軽減に配慮した高さ等」の「軽減に配慮した高さ」とは、例えば、県で策定している洪水浸水想定区域図（計画規模）において、浸水した場合に想定される水深の最大値、若しくは、各市町村で策定している河川が氾濫した場合等の被害想定を示した地図（ハザードマップ、防災マップ等）において浸水した場合に想定される水深の最大値よりも地盤面や床面を高くすることを言います。なお、各図で想定される水深が異なる場合、最も低い方の水深（以下「最低水深」という。）で判断することとします。

また申請に係る建築物が、洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域の両方にある場合は、それぞれの区域で想定される最低水深の内、高い方の水深で判断することとします。

(参考) 洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域の両方にある場合の軽減に配慮した高さの判断の例

・洪水浸水想定区域 ⇒	県の図：0.5～3m	} 2m	⇒ 4m
	市町村の図：2m		
・高潮浸水想定区域図⇒	県の図：5～9m	} 4m	
	市町村の図：4m		

この場合は、4mよりも地盤面や床面を高くすることで軽減に配慮した高さとして取り扱うこととします。

③「共同住宅の受変電設備等」とは、受変電設備のほか、自家発電設備、分電盤、それらに付随する設備機器（配電経路を含む。）、その他機能継続を確保するうえで浸水を防止することが必要な設備機器を言い、共同住宅にあっては、これらの設備機器について、上記②の高さとすることで、軽減に配慮した高さとして取り扱うこととします。

2) 土砂災害警戒区域の場合

「自然災害による被害の発生の防止又は軽減に配慮した高さ等」とは、千葉県建築基準法施行条例第4条の規定に適合することを言います。

3 第2第3項第(2)号の取扱いについて

「長期にわたり良好な状態で使用するための維持保全の方法を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定めること」とは、維持保全の方法に関する計画書等に「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2月24日国土交通省告示第209号）」の第4の4に規定する地震時及び台風時に、水害時を加えることを言います。地震時及び台風時に加え、水害時にも臨時点検を行い、必要に応じて、調査、修繕又は改良を行うこととすることで、基準に適合するものとします。

なお、土砂災害警戒区域においては、当号の規定は適用できません。

参考

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2月24日国土交通省告示第209号）

第4 維持保全の方法の基準

規則第5条に規定する認定対象建築物の維持保全の方法の基準は、次に掲げるところにより、点検の時期及び内容が長期優良住宅建築等計画等に定められていることとする。

1. 法第2条第3項各号に掲げる住宅の部分について、点検の対象となる部分の仕様に応じた点検の項目及び時期が定められたものであること。
2. 1. の点検の時期が、それぞれ認定対象建築物の建築の完了又は直近の点検、修繕若しくは改良から10年を超えないものであること。
3. 点検の結果を踏まえ、必要に応じて、調査、修繕又は改良を行うこととされていること。
4. 地震時及び台風時に臨時点検を実施することとされていること。
5. 住宅の劣化状況に応じて、維持保全の方法について見直しを行うこととされていること。
6. 長期優良住宅建築等計画等の変更があった場合に、必要に応じて維持保全の方法を変更することとされていること。