

長期優良住宅 のススメ

戸建て住宅編
～在来軸組工法～



発行：福島県地域型復興住宅推進協議会

一般社団法人福島県建築士事務所協会

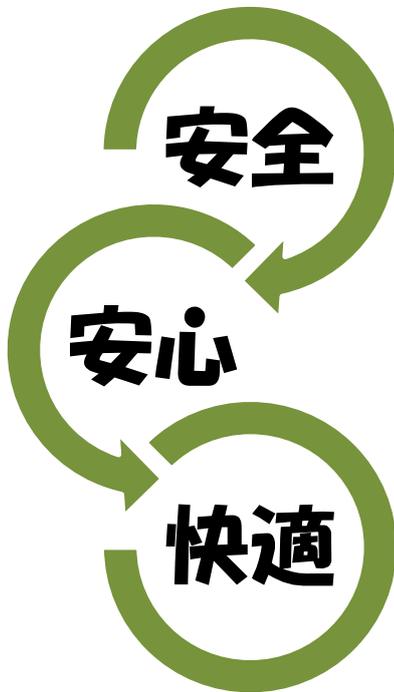
監修：福島県土木部建築指導課

大工・工務店向け



1 長期優良住宅とは

安全で長持ちして、安心・快適に暮らせる住宅です！



地震に強く、丈夫で長持ちする住まい！

環境に優しく、経済性も高い住まい！

省エネ性能に優れ、快適に過ごせる住まい！

日本の住宅は約30年で建て替えられています。...

これからは、永く暮らせる住宅が求められます

長期優良住宅



長期優良住宅には色々なメリットがあります！

税制等
優遇

- ・住宅ローンの金利優遇
- ・税制上の優遇（固定資産税等の控除）



費用負担
軽減

- ・維持管理費、電気代等の軽減（省エネ化）
- ・建替費用の削減（長寿命化による負担軽減）
- ・補助制度の活用（公的な補助金の交付等）



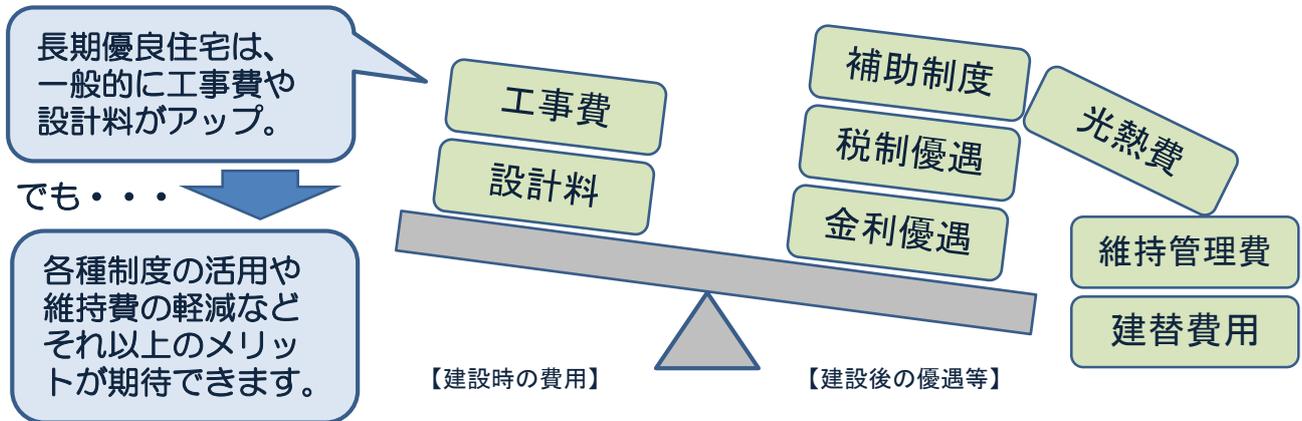
その他

- ・資産価値の向上（賃貸・売買時の評価UP）
- ・地球環境への貢献（CO₂・廃棄物の削減）



2 長期優良住宅のメリット

長期優良住宅は、トータル的にお得な住宅です！



長寿命化 = 建替等負担の軽減は大きなメリット

※長期優良住宅で必要となる工事費や設計料は一律ではありません。建築士等に個別にご相談下さい。
 ※設計料には、建築確認申請や長期優良住宅の認定申請など必要な手続きを含むことを想定しています。

～長期優良住宅における各種メリット～

	事項	一般住宅	長期優良住宅	メリット
金利優遇	フラット35s (住宅金融支援機構)	※条件により利用可	当初10年間 金利0.3%引下げ	◎約91万円お得
税制優遇	住宅ローン減税	◆最大控除額 400万円	◆同左 500万円	★約51万円お得
	固定資産税軽減	1/2軽減 当初3年間	同左 当初5年間	☆約20万円お得
	投資減税型特別控除 (住宅ローンのない場合)		性能強化費用相当額 の10%相当額	◆最大65万円控除
	登録免許税軽減	保存登記=0.15% 移転登記=0.3%	同左=0.1% 同左=0.2%	☆約3,500円お得 ☆約7,000円お得
	不動産取得税控除	課税標準からの 控除1,200万円	同左 1,300万円	☆約21万円お得
補助制度	公的な補助金が交付 される場合がある	H24-26年度の例	地域型住宅ブランド 化事業(国土交通省)	補助金交付 最大100万円
参考	年間光熱費(試算) (灯油換算)(Ⅲ地域)	全室暖房 1,254 ㊦/年	同左 654 ㊦/年	◇光熱費節約 約6万円/年はお得

※具体的な内容は適宜金融機関等に確認して下さい。

◆消費税率8%又は10%が適用の場合。◎借入3,000万円(35年返済)を想定。

★借入3,000万円(30年返済)、年収700万円、金利2%を想定。

☆固定資産税評価額700万円の住宅を想定。◇標準的な条件を想定し年間光熱費をシミュレーション。

3 地域の大工・工務店による建設の促進

○良質な住宅ストック形成に向けて、長期優良住宅の建設の促進が求められています！
 ○特に、地域の大工・工務店による建設が必要です！

県内の現状

- 長期優良住宅認定戸数は 6,286 戸。
(平成 25 年 3 月末時点)
- うち地元事業者は 1,138 戸 (18.1%)。
 →8 割以上が大手ハウスメーカー。

地元事業者による制度活用が不十分！
 大手は標準！

工務店の認識

- 一般住宅も長期優良仕様に近いものの、「高くつく」「面倒だ」などの声。
- でも、思い込みや先入観も多いのでは？

もう少しで長期優良住宅になる施工をしているはず！

発想の転換

- どうせなら、事業者もメリットを追求！
 →営業ツールとして積極活用！
 →他社との競争力を強化！

施主のニーズに応えつつ、経営基盤も強化します！

チャレンジ

- 初めての場→まずは一棟を建設！
 実績のある場合→頑張ってもう一棟！
- コストダウンに向けて・・・
 →馴れている設計者等への依頼！
 →経験を経て自らもコストを削減！

まずは嫌わず試してみる！
 試してみないともったいない！
 やってみれば以外に……

～県内における長期優良住宅の建設促進～



良質な住宅
ストック
形成

住まいの
安全安心
の確保

地域産業
地域経済
の活性化

4 長期優良住宅の基準 (木造戸建て住宅)

長期優良住宅には高い性能が備わっています！

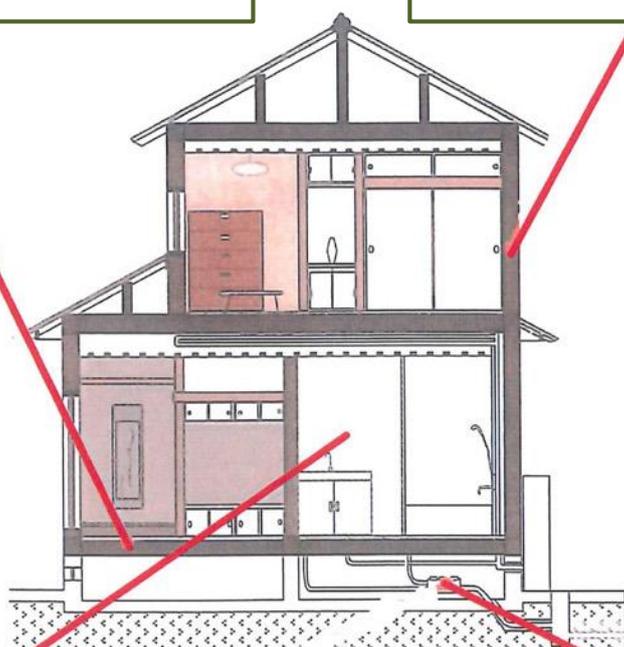
1 劣化対策

- 骨組みを数世代使用できる
 - ・劣化対策等級3以上
 - ・床下・小屋裏の点検口、床下空間330mm以上の有効高さを確保 等

2 耐震性

- 大規模な地震後も、補修することで骨組みが使用可能
 - ・耐震等級2以上
 - ・免震構造

いすれか



3 省エネルギー性

- 断熱性能などの省エネルギー性を確保
 - ・省エネ対策等級4以上 (H27年4月～断熱等性能等級)

4 維持管理・更新の容易性

- 専用配管の点検・補修・更新などの維持管理が容易
 - ・維持管理対策等級3以上

5 計画的な維持保全

- 建築時から定期的な点検・補修に関する計画を策定
 - ・構造耐力上主要な部分、雨水の進入を防止する部分、給排水設備の点検の時期・内容 等

10年点検

6 住戸面積

- ・各階床面積=40㎡以上
- ・延床面積=55㎡以上 (福島県)

7 居住環境

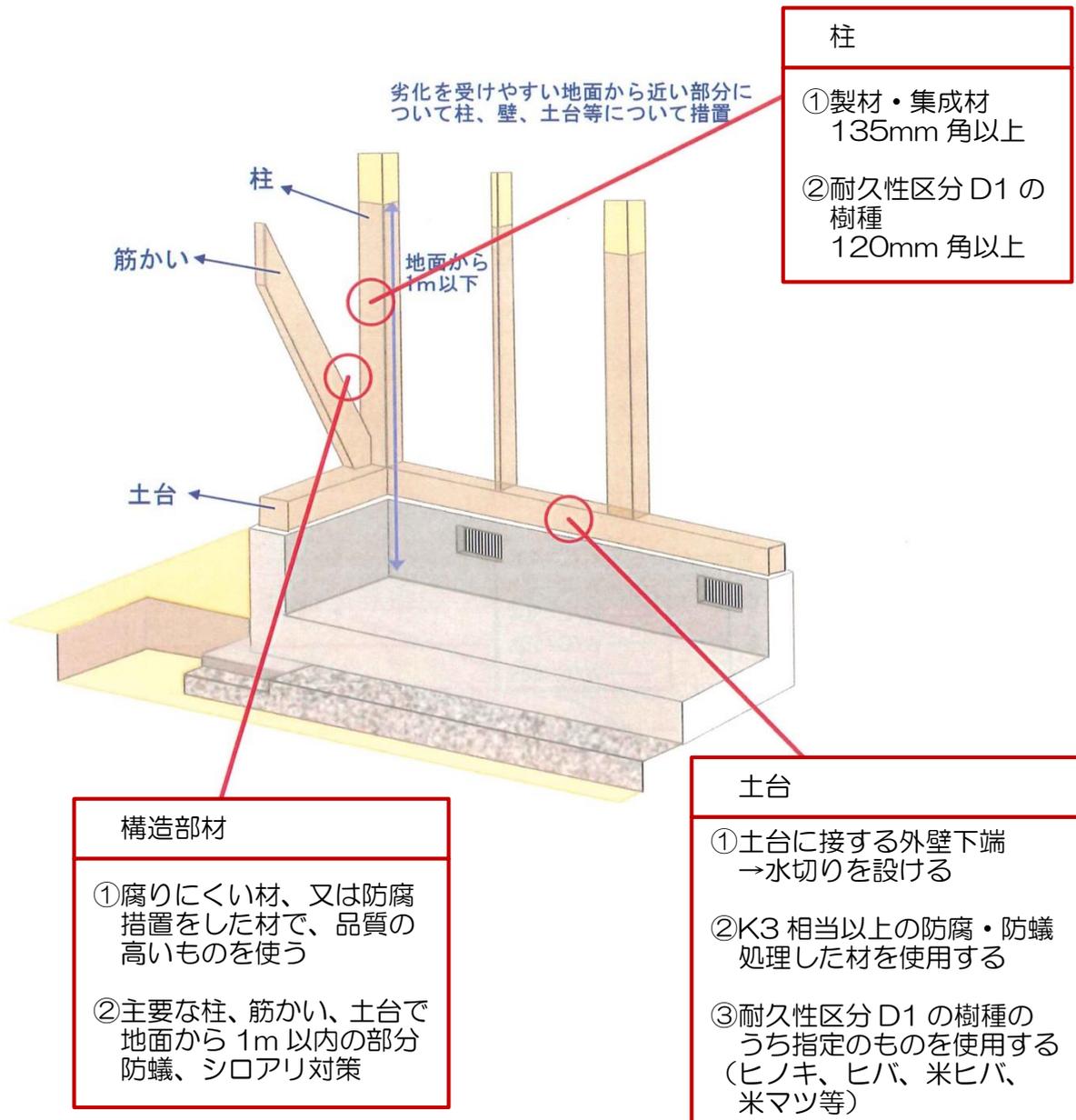
- 所管行政庁の定める地区計画、景観計画、条例などの遵守

4-1 劣化対策



使用する木材

○3つのポイント ⇒ 「高耐久性」・「大きな寸法」・「防腐・防蟻処理」

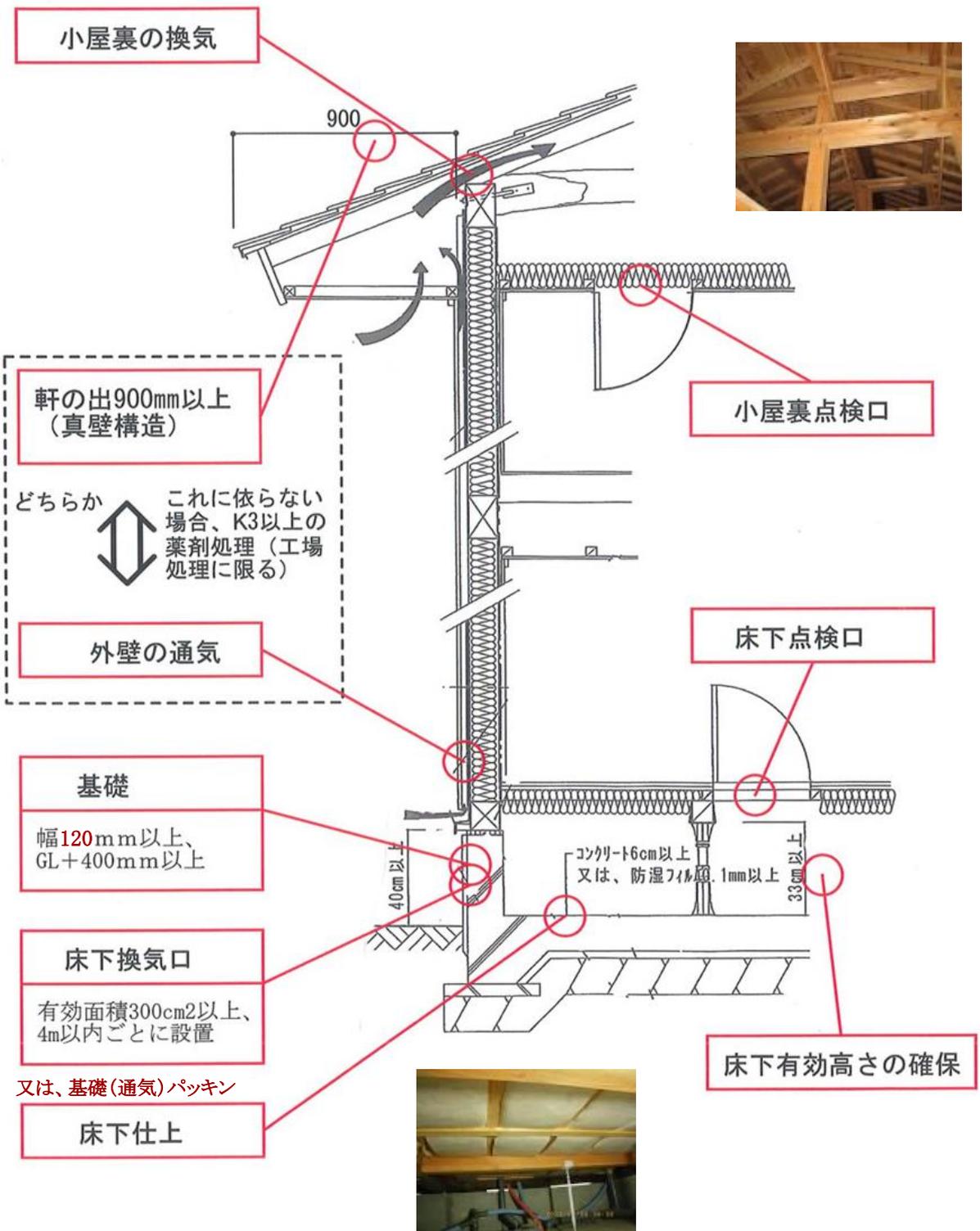


外壁の通気／小屋裏の換気

○木材を乾燥状態に保ちます。

点検口の設置

○小屋裏・床下等の状況を確認。



主なポイント

- ① 「外壁通気工法」または
「軒の出 900mm (真壁工法) 以上」を採用！
- ② 「製材・集成材 135 角以上」または
「耐久性区分 D1 の樹種 120 角以上」の柱材！
- ③ 小屋裏点検口を必ず設置！

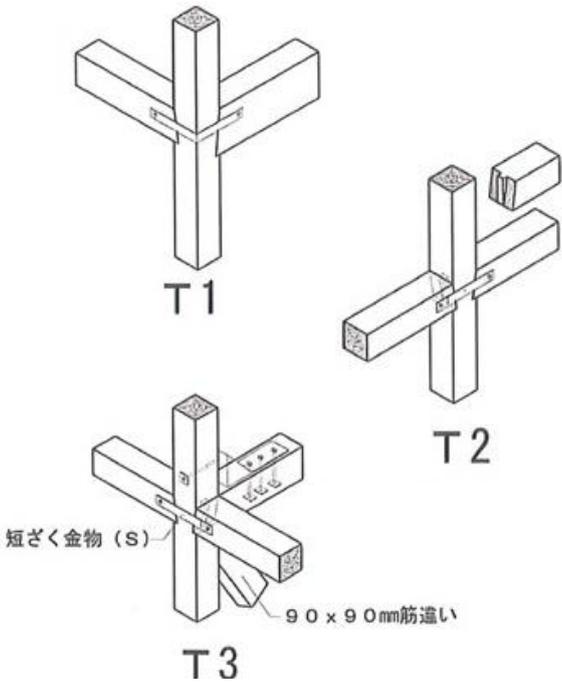
これら以外は
一般住宅に同じ

4-2 耐震性

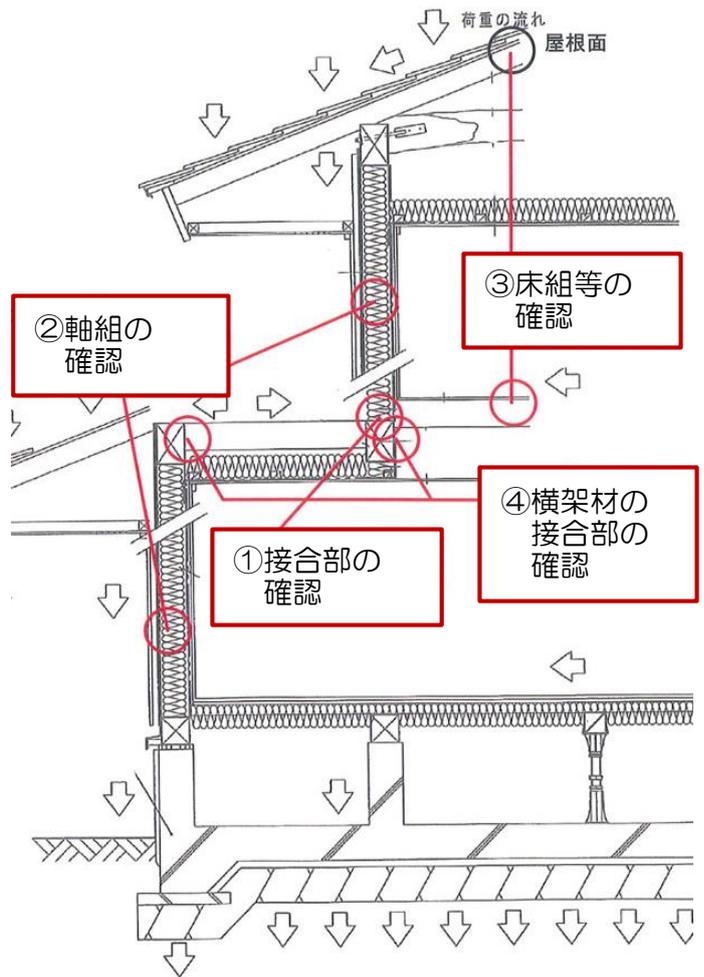


① 接合部

○通し柱と胴差しの条件に応じて仕様を決定。



～通し柱と胴差しの接合例 (T1～T3)～



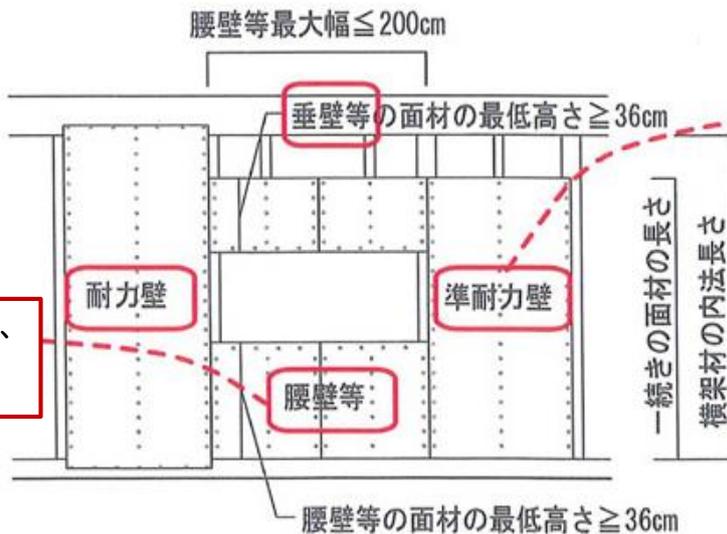
② 軸組

○必要な耐力壁をバランス良く配置。



- ※様々な耐力壁
- 筋かい壁
 - 貫使用真壁
 - 土塗り壁
 - 構造用合板
 - 木ずり壁
 - 格子壁

垂壁、腰壁の面材や、木ずり等も壁要素とみなせる



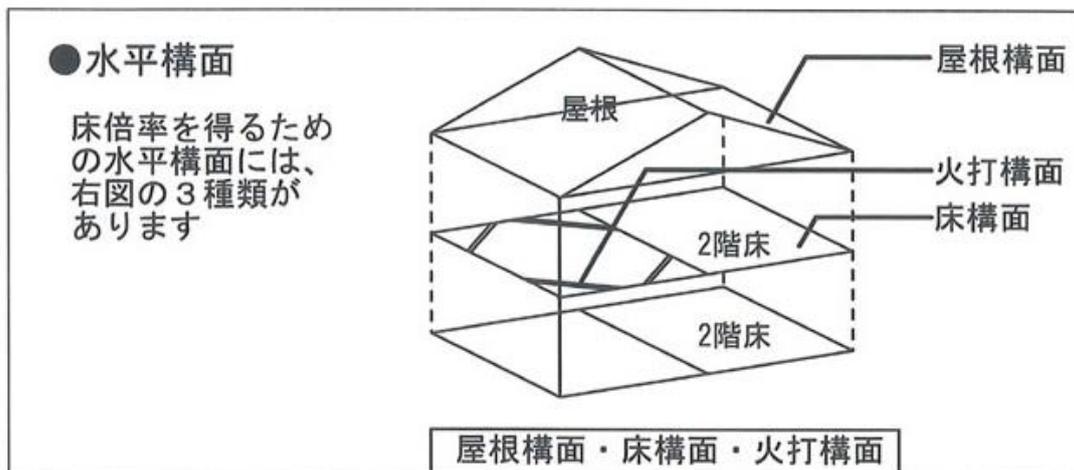
上部に横架材や桝材がない面材、木ずり等も壁要素とみなせる

準耐力壁、腰壁・垂壁も耐震性を発揮!

③ 床組み等

○床・屋根面に十分な床倍率。

○各水平構面
釘の打ち方、火打ち材の止め
付け方に注意点あり。



④ 横架材の接合部

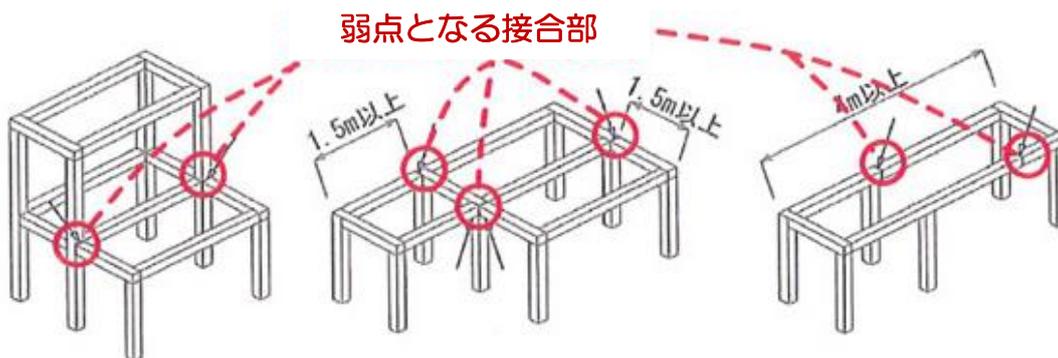
○弱点となる部分のため、
条件に合う金物等で緊結。

○所定の強度（接合部倍率）と
なるよう金物等を選択し緊結。
（山形プレート、T型・短冊金物、羽子板ボルト等）

①下屋付け根の接合部

②建物の最外周部の耐力壁
から 1.5mを超える位置
にある入り隅部

③耐力壁間距離が4m
を超える床、屋根面



主なポイント

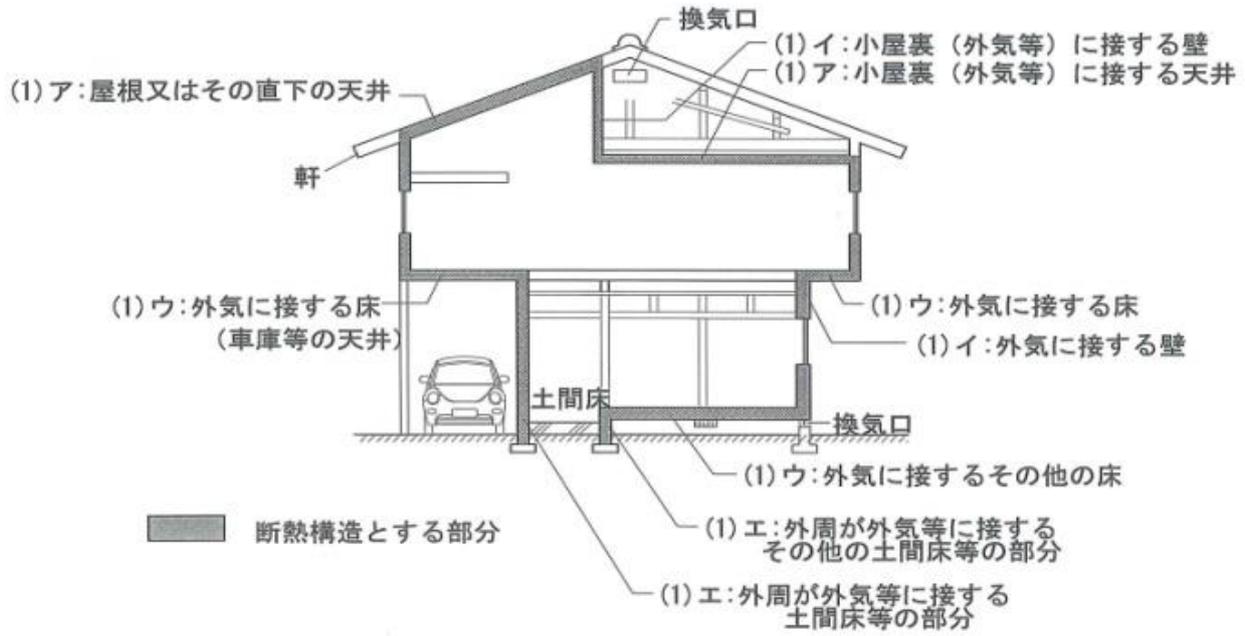
- ①建築基準法が定める必要耐力の1.25倍以上の耐力を確保！
- ②床・屋根面の床倍率（水平面の強度）をチェック！
床合板等の釘打ちは要注意。（火打梁の施工は通常通り。）
- ③通し柱と胴差・横架材の接合部に適合する金物を使用！
（金物自体は通常使用しているもの。）

4-3 省エネルギー性



① 断熱化の部位
 ○下図（断面図）による。

ア) 屋根またはその直下の天井
 イ) 小屋裏に（外気等）接する壁・天井
 ウ) 外気に接する壁・床
 エ) 外周が外気等に接する土間床部分



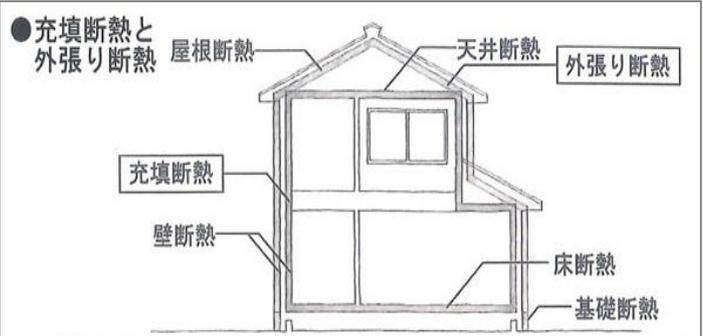
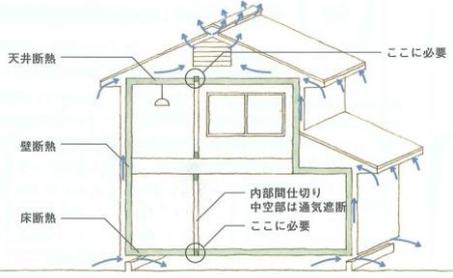
② 躯体の断熱
 ○断熱材の性能の確保。

ア) 外気に接する部分（床・壁・天井）に必要な断熱材を施工
 イ) 充填断熱または外張り断熱
 ウ) 十分な断熱性能⇒均一な施工

地域区分に応じて
 躯体を断熱
 福島県は3区分
 II、III、IV

(H27年4月からは3~5の3区分)

●気密・気流止め
 間仕切壁などを通してすきま風（断熱性能低下、結露の原因）が入らないようにする



断熱材のすき間・たるみ=断熱性能の低下



均一な施工が重要



③ 開口部の断熱

○建具やガラスの断熱性能の確保と日射の進入防止。

○開口部の断熱性能

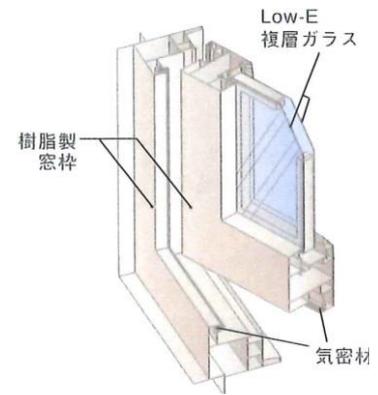
- ・熱貫流率(U)の値で確認
- ・建具とガラスの組合せで決定

断熱性能区分等

地域Ⅱ：熱貫流率が 2.33以下のもの
 地域Ⅲ：熱貫流率が 3.49以下のもの
 地域Ⅳ：熱貫流率が 4.65以下のもの

表示区分	窓			
	熱貫流率が 2.33以下のもの	熱貫流率が 2.33を超え3.49以下のもの	熱貫流率が 3.49を超え4.65以下のもの	熱貫流率が 4.65を超えるもの
等級記号	★★★★	★★★☆☆	★★☆☆☆	★☆☆☆☆
ラベル表示				

●断熱窓の例



断熱性能が 高い

断熱性能が 低い

※メーカーのリストから簡単に検索・確認できます！

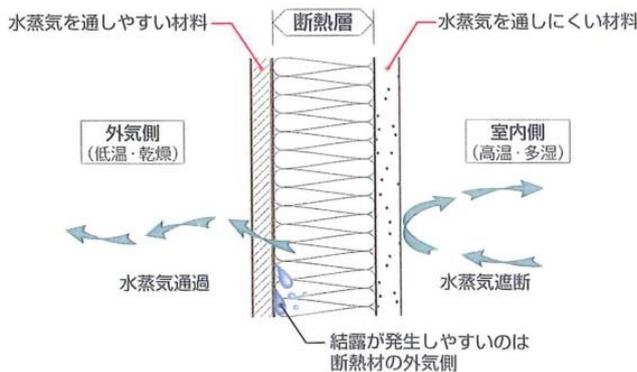
④ 結露の防止

○断熱材・防湿材を隙間なく施工+通気層の設置。

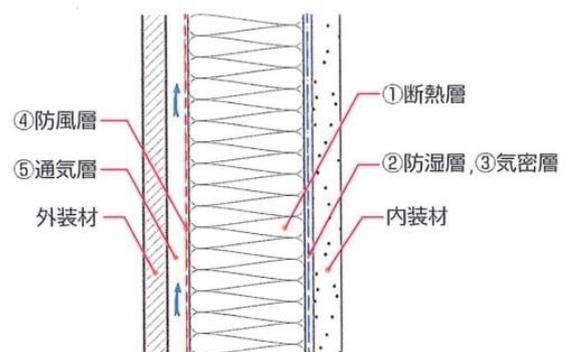
○水蒸気(湿気)

- ・室内側は通しにくく
- ・室外側は通しやすく
- ・最後は通気層から外に逃がす

●外壁部分の結露



●通気層 (充填断熱) の例



主なポイント

- 長期優良住宅（省エネ対策等級4）に適合する性能の断熱材を確保！
- 以下のいずれかで日射の侵入を防止！
 - ・基準（日射侵入率）適合のガラスの使用
 - ・庇の設置、軒の出の確保
 - ・付属部材（カーテン、ブラインド等）の活用

断熱の考え方、
 施工方法等は
 一般住宅と同じ

4-4 維持管理・更新の容易性

専用配管の維持管理

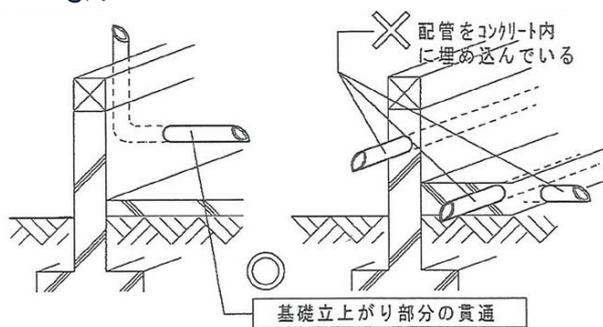
○点検・補修・更新等を容易にします！（ガス管は対象としていません。）

●専用配管とは（一戸建ての住宅）

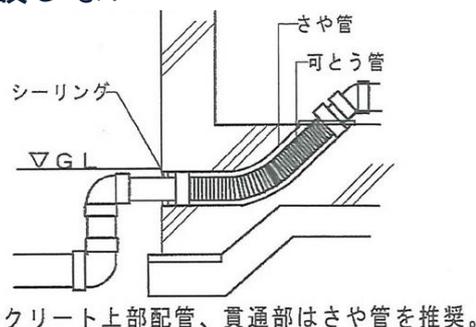
- ・排水管：敷地内最終ますから設備機器との接続部までの配管
- ・給水管：水道メーターから住戸内の給水栓・設備機器（給湯設備を含む）接合部までの配管
- ・給湯管：給湯設備から住戸内給湯栓・設備機器接合部までの配管
- ・ガス管：ガスメーターから住戸内ガス栓・設備機器接合部までの配管

～長期優良住宅で必要となる「維持管理等級3」の概要～

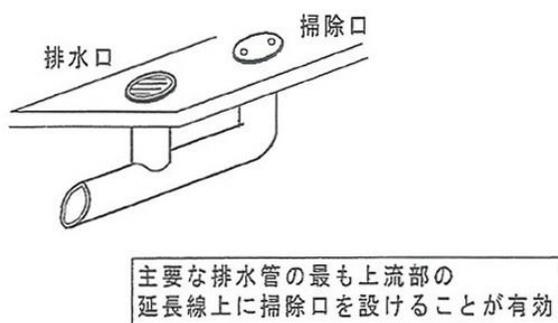
①コンクリート内埋め込み配管がない



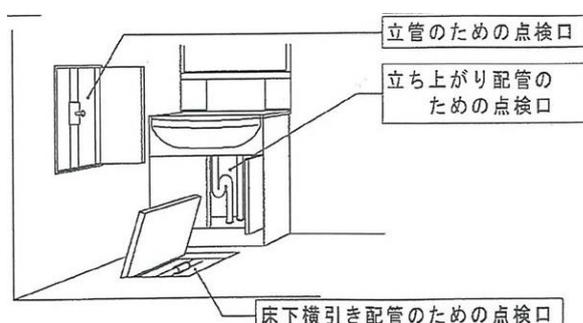
②地中埋設管上でコンクリートを打設しない



③配水管による掃除口または清掃可能となるトラップを設置



④主要接合部・排水管掃除口の点検・清掃が可能な開口を設置



主なポイント

○一般住宅の場合とほぼ同様の施工でクリアできます！

特別な内容では
ありません

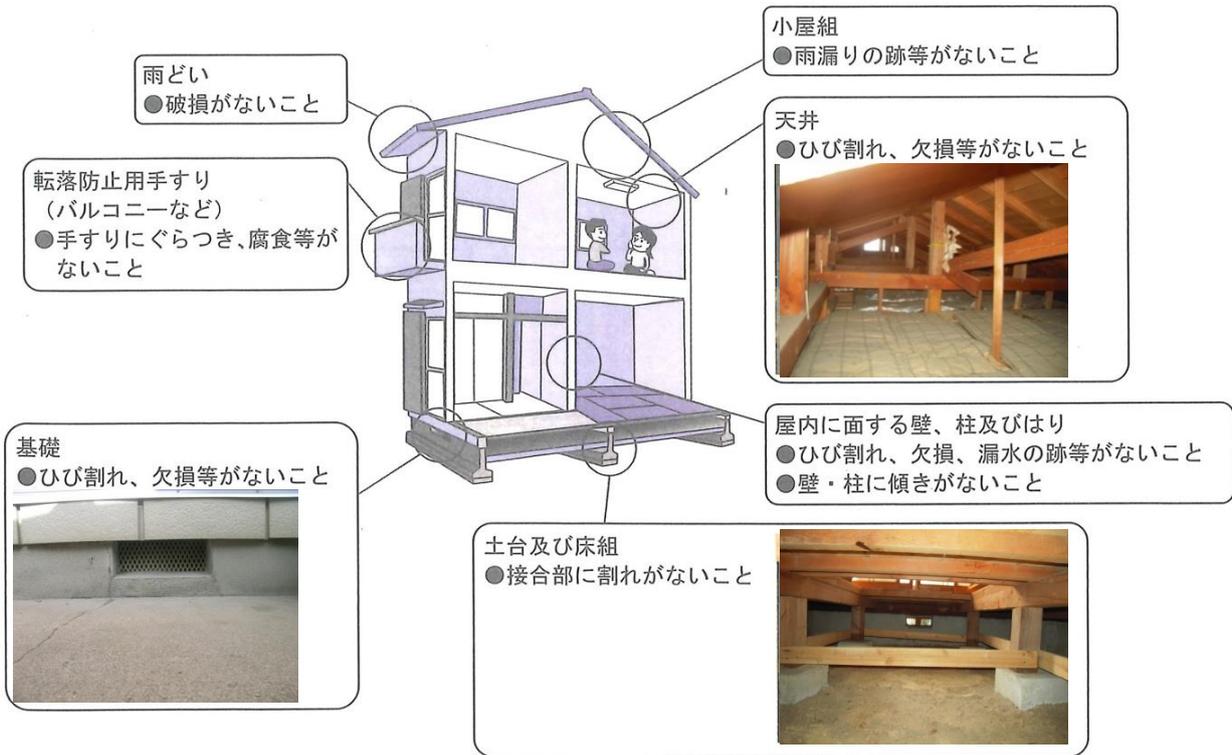
4-5 計画的な維持管理

補修やメンテナンスも
ビジネスチャンス！

維持保全計画に基づく維持管理

○点検の項目・時期・方法等を明らかにして、その通りに実行します！

点検のイメージ (住宅の長寿命化について：H21年1月(財)パナビルツ 編参考)



主なポイント

- 認定を受けた維持保全計画に基づくメンテナンスの実施、その状況等に関する記録の作成・保存が求められます！
- 計画的な維持管理は、一般住宅でも必要です！

参考

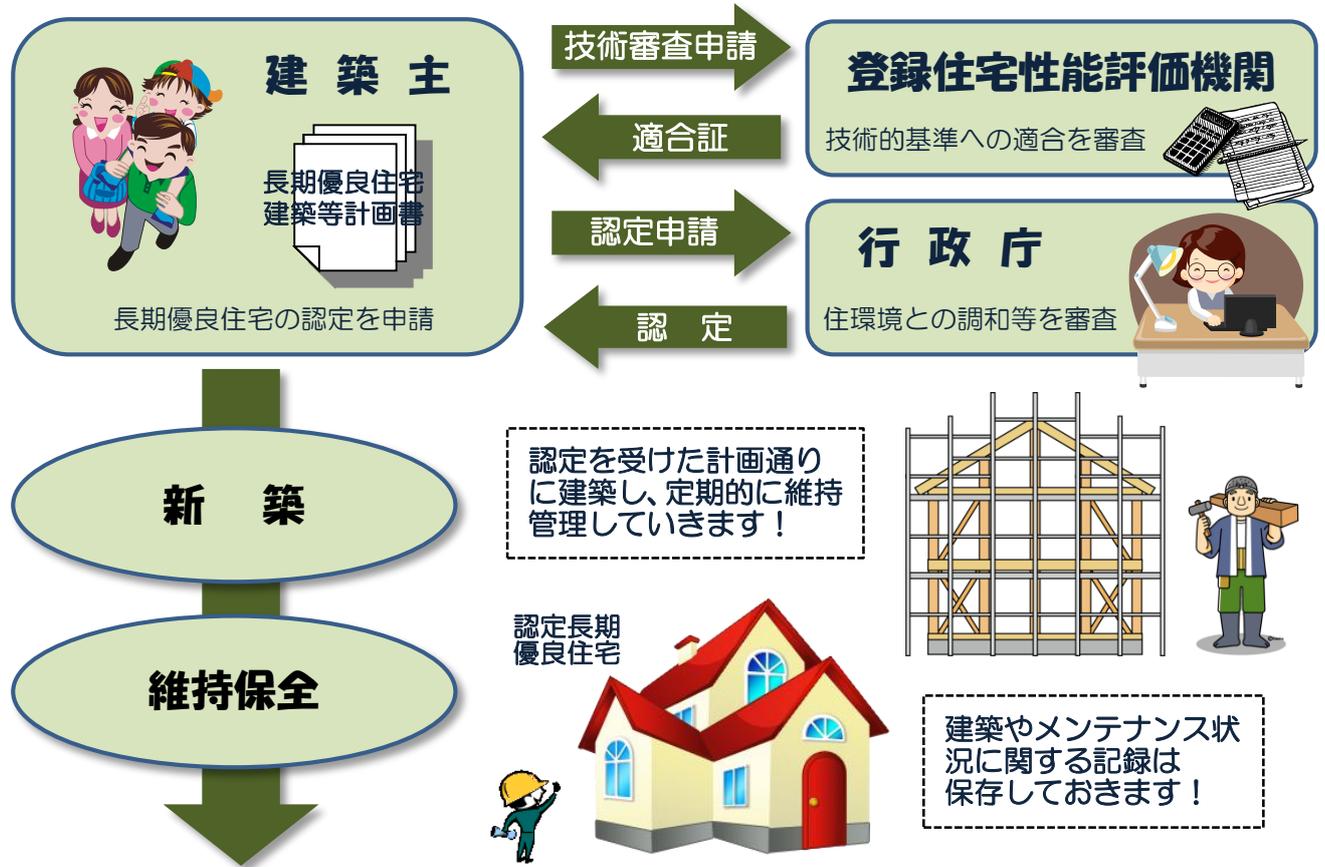
省エネルギー性に関する 福島県の地域区分

- 住宅の省エネルギー基準では、各地域の標準暖房負荷を勘案し、全国の気候条件に応じて市町村を5地域（Ⅰ～Ⅴ）に区分。
(H27年4月からは1～8区分)
- 福島県内の市町村はⅡ、Ⅲ、Ⅳの3区分。
(右図参照)
(H27年4月からは3～5の3区分)



5 長期優良住宅建設の流れ

「長期優良住宅建築等計画」に基づき建築・管理されます！



数世代に渡り、長く住み続けることができます！

6 長期優良住宅に関する問合せ

【県内の長期優良住宅認定申請窓口（行政庁：県・市町村）】

福島県建設事務所（建築住宅課）		市町村（以下市町村のみ）	
県北建設事務所	024-521-9358	福島市開発建築指導課	024-525-3764
県中建設事務所	024-935-1462	郡山市開発建築指導課	024-924-2371
県南建設事務所	0248-23-1636	いわき市建築指導課	0246-22-7516
会津若松建設事務所	0242-29-5461	会津若松市都市計画課	0242-39-1261
喜多方建設事務所	0241-24-5727	須賀川市建築住宅課	0248-88-9151
南会津建設事務所	0241-62-5337	※会津若松市・須賀川市：共同住宅は取り扱いません。	
相双建設事務所	0244-26-1223	※県いわき建設事務所管内：いわき市のみ取り扱います。	

【県内の登録住宅性能評価機関（一般財団法人ふくしま建築住宅センター）】

県北事務所	024-573-0121	会津事務所	0242-38-3611
県中事務所	024-995-5022	いわき事務所	0246-35-1050