

出國報告（出國類別：考察）

赴日本考察既有建築  
耐震補強及延壽計畫推動制度

服務機關：內政部建築研究所

姓名職稱：厲妮妮 研究員

派赴國家：日本

出國期間：中華民國 105 年 10 月 10 日至 10 月 14 日

報告日期：中華民國 106 年 1 月 4 日

## 摘 要

為了瞭解日本對於既有建築耐震補強及延壽計畫推動的做法，本所派員赴日本拜會東京都廳（東京都都市整備局），並且參訪一條工務店之長期優良住宅例(i-smart)，以及青木茂建築師之舊建築物整建案（清瀬けやきホール，清瀬櫺廳）。

1. 拜會東京都都市整備局。討論議題包括：(1)為加強特定緊急輸送道路沿線兩旁建築物之耐震性，都市整備局提出補助制度；(2)為使東京都的民眾能有安心安全的生活空間，東京都都市整備局於 2012 年開始，全面推動耐震標章；(3)推動建築物長期修繕計畫之由來與做法；(4)「長期優良住宅」之內容。
2. 參訪長期優良住宅建築案例。以一條工務店「i-smart」住宅之手法，瞭解政府「長期優良住宅」政策，業界如何配合並發揮。
3. 參訪舊建築物整建案例。一棟東京近郊、具 34 年屋齡的老舊市民中心，在建築師巧心設計之下，進行耐震補強、老劣化改善、機能更新等整建工程後，華麗變身成為新穎又親民的居民文化場所。

## 目 次

壹、目的 .....	1
一、前言 .....	1
二、效益評估.....	1
三、參訪人員.....	1
貳、過程 .....	2
一、行程表 .....	2
二、考察內容.....	3
(一) 拜會東京都廳 .....	3
1. 拜會市街地建築部建築企畫課.....	3
議題一 耐震改修.....	4
議題二 耐震標章.....	6
2. 拜會住宅政策推進部公寓大廈課 .....	10
議題一 長期修繕計畫 .....	10
議題二 長期優良住宅 .....	13
(二) 參訪長期優良住宅建築案例.....	15
(三) 參訪舊建築物整建案例.....	20
參、心得與建議 .....	25
肆、附錄 .....	28
一、特定緊急輸送道路沿線建築物耐震化改善 .....	28
二、東京都耐震標章表示制度宣傳 .....	40
三、東京都長期修繕計畫宣傳.....	42
四、長期優良住宅宣傳(1).....	46
五、長期優良住宅宣傳(2).....	54
六、長期優良住宅宣傳(3).....	58
七、日本東京都公寓大廈官方入口網站宣傳.....	60

## 壹、目的

### 一、前言

為了瞭解日本對於既有建築耐震補強及延壽計畫推動的做法，本所派員赴日本拜會東京都廳（東京都都市整備局），並且參訪一條工務店之長期優良住宅例(i-smart)，以及青木茂建築師之舊建築物整建案（清瀬けやきホール，清瀬櫓廳）。

### 二、效益評估

- （一）藉由蒐集日本為降低地震造成建築物損害、延長建築物使用年限，針對建築物耐震等議題，所進行之相關政策與實務推動方向，可做為國內規劃提升建築物安全、維護建築物使用之機能品質等政策與制度參考。
- （二）從建築物整建案例瞭解建築物延壽手法及考量重點，例如老劣化對策、耐震性能提升等，可做為本所擬訂研究方向參考。

### 三、參訪人員

本次參訪人員為本所屬妮妮研究員 1 人。

## 貳、過程

### 一、行程表

日期	行程地點	任務
105 年 10 月 10 日	臺北→日本東京	啟程、抵達東京
105 年 10 月 11 日	東京	拜會東京都廳 (都市整備局)
105 年 10 月 12 日	東京	參訪長期優良住宅建築案例 (一條工務店 i-smart)
105 年 10 月 13 日	東京	參訪舊建築物整建案例 (清瀨けやきホール，清瀨學廳)
105 年 10 月 14 日	日本東京→臺北	返程、抵達臺北

## 二、考察內容

### （一）拜會東京都廳（都市整備局）

本次拜會東京都廳的目的，在於瞭解東京都對於既有建築耐震相關推動之做法，而本項業務分工屬於東京都都市整備局所轄。本次拜會之單位有二：都市整備局市街地建築部建築企畫課（建築企画課），以及住宅政策推進部公寓大廈課（マンション課）。都市整備局位於東京都廳第二廳舍，而市街地建築部建築企畫課位置在 24 樓南側、住宅政策推進部公寓大廈課位置在 20 樓南側。

本次接待人員分別是市街地建築部建築企畫課的統括課長代理中村雄一先生與承辦人石橋智沙小姐，以及住宅政策推進部公寓大廈課的統括課長代理平岩信一先生與承辦人高橋夏美小姐。

#### 1. 拜會市街地建築部建築企畫課



圖 1 拜會東京都都市整備局市街地建築部建築企畫課

（右 1：承辦人石橋智沙小姐、右 2：統括課長代理中村雄一先生）

## 議題一 耐震改修

東京都為了即將來臨的 2020 年東京奧運，力圖強化東京的防災、應變能力，以及耐震能力，實現「大震不倒的世界第一安全、安心的都市——東京」的目標，於平成 28 年（2016 年）3 月提出東京都耐震改修促進計畫，分年訂出耐震率的目標，其中將建築物的優先序位分成「特定緊急輸送道路之兩旁建築物」、「住宅」、「特定建築物（如百貨公司、旅館等）」，以及「重要的防災避難公共建築物（如消防單位、學校等）」。

由於緊急輸送道路具有救命、搶救、滅火、運輸物資等都市生命線的角色，所以為了守護東京都民眾的生命財產以及維持都市機能，必須防止地震來臨時，沿線兩旁道路的建築物因傾倒毀壞致使道路封閉的情況發生。為此，東京都廳將緊急輸送道路（長度約 2,000 公里）之中，特別指定約 1,000 公里為特定緊急輸送道路，其沿線兩旁的建築物必須特別加強其耐震性能。至平成 27 年（2015 年）12 月為止，已有 93.7% 的特定緊急輸送道路沿線兩旁建築物完成耐震診斷。



圖 2 東京都特定緊急輸送道路沿線兩旁建築物耐震化宣傳

（來源：東京都都市整備局）

為了改善此類建築物的耐震性能，東京都都市整備局提出補助制度。補助分為三項：耐震診斷補助、補強設計補助，以及耐震改修補助。每一種補助，皆有其基準單價（即每平方公尺最高補助上限）。

(1)耐震診斷補助：中央補助 1/2，東京都補助 1/2。除非有其他狀況，耐震診斷費用幾乎無需建築物所有權人負擔。

(2)補強設計補助：中央補助 1/2、東京都補助 1/3、區市町村補助 1/6。若區市町村無補助款，則中央補助 1/4、東京都補助 1/6、所有權人自付 7/12。

(3)耐震改修補助：依總面積 5,000 平方公尺做區分：(A)5,000 平方公尺以下的部分：中央補助 2/5、東京都補助 1/3、區市町村補助 1/6、所有權人自付 1/10；(B)超過 5,000 平方公尺的部分：中央補助 3/10、東京都補助 1/6、區市町村補助 1/12、所有權人自付 9/20。若區市町村無補助款，則：(A)5,000 平方公尺以下的部分：中央補助 1/5、東京都補助 1/6、所有權人自付 19/30；(B)超過 5,000 平方公尺的部分：中央補助 1/10、東京都補助 1/12、所有權人自付 49/60。

承辦人石橋小姐強調，特定緊急輸送道路之兩旁建築物，一定要符合耐震規定。位於此種道路兩旁的建築物之耐震診斷、耐震改修，政府提供補助金。耐震診斷最多 100%補助、耐震補強設計也最多 100%補助，而耐震改修最多可達 90%補助。以上是東京都廳預想最多可補助之比率，然而實際補助多少，仍視各區役所、市役所自己調整決定。

至於此類建築物的耐震診斷、耐震改修，若符合一定條件，也有提供較一般利率更低的貸款，以協助民眾及早進行耐震補強。不過貸款無法從東京都的財務支出，主要是跟一些主要的金融機構合作。而這些主要的金融機構核撥耐震需求貸款的話，之後東京都廳再給予銀行補助款。等於是東京都廳沒有直接撥給貸款，而是間接提供資助。

耐震改修的建築物，是適用新的耐震標準，但並不是 100%適用。因為既



有建築物是依照舊有的耐震標準來設計建造的，本身體質與現行的耐震標準已有不同。所以既有建築物經改修，也很難完全符合新耐震標準的要求。能做的保證是，當大地震來襲後，此建築物是可以耐得住大地震的。也就是說，是適用新的耐震標準，但有一些細部規定則不同。

談到東京都廳如何安排公有建築物耐震改修的預算。建築企畫課表示，東京都公有的建築物，都有屬於自己的行政計畫（包括排程），這排程會決定什麼時候進行什麼樣的改修。但若建築物與防災有緊密關係者，譬如消防或警察局、學校，由各個單位向東京都廳提出改修；若東京都廳審核通過，便會發給預算進行改修。至於如何分年進行，是由各個機關自行提出分年計畫。

## 議題二 耐震標章

為使東京都的民眾能有安心安全的生活空間，東京都都市整備局於平成 24 年（2012 年）開始，以全東京都的所有建築物為對象，全面推動耐震標章。

東京都所推動的耐震標章分為 3 種，各有其不同的適用對象，分別敘述如下：

- (1)採用新的耐震基準（新耐震適合）：建於昭和 56 年 6 月（1981 年 6 月）以後之建築物
- (2)完成耐震診斷（耐震診断済）：根據耐震診斷，可確認其耐震性的建築物
- (3)完成耐震改修（耐震改修済）：經耐震改修，可確保其耐震性的建築物



圖 3 東京都推動的耐震標章

（來源：東京都耐震ポータルサイト）

申請耐震標章，是由建築物的所有權人或管理人，備齊申請書，以及規定文件（如：檢查完成證明、耐震診斷結果判定書、補強設計判定書，或其他）後，以郵寄或網路等 2 種方式，向東京都耐震標章事務局（東京都耐震マーク事務局）提出申請。經審核通過後，耐震標章事務局即將標章寄送予申請人，即可張貼於建築物。

申請耐震標章無須任何費用，是完全免費的。

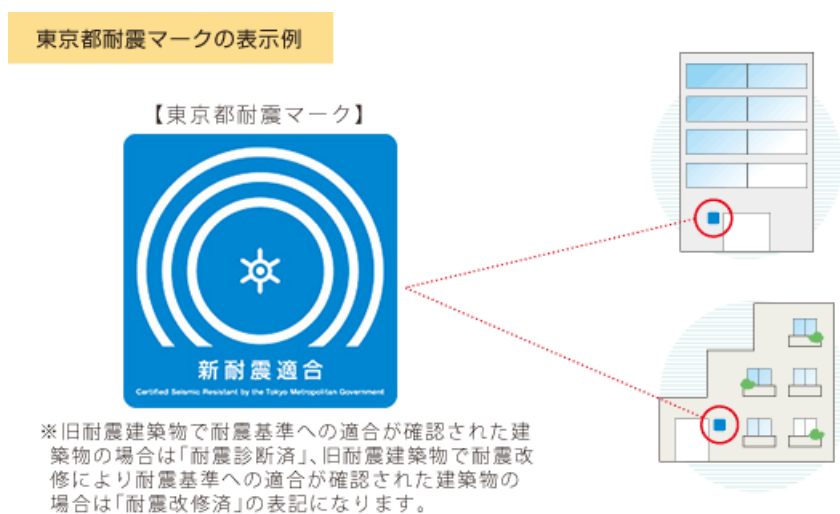


圖 4 張貼耐震標章

（來源：東京都耐震ポータルサイト）

建築企畫課石橋小姐表示，在日本，「耐震標章表示制度」是東京都獨有的制度，在日本其他地區並無實施。此項表示制度是從平成 24 年（2012 年）4 月開始，以全東京都的所有建築物為對象，進行全面推動。在全面推動之前，於前一年度（即 2011 年）先以公有建築物為對象，發給耐震標章。所以耐震標章表示制度的推行步驟，是先從公有建築物開始，第 2 年再以私有建築物為對象。當然，除了既有建築物之外，也包括新建建築物。

以新建建築物為例，是依據當初起造時的資料（通過檢查的書面資料），再配合其他文件，併同審核，審核通過後即核發耐震標章。石橋小姐補充：

(1)設計階段時，將相關資料送至「指導課」審核。在興建階段，亦會有多次的

審核；再加上最後的書面資料，全部均無問題後，才會核發耐震標章。

(2)另外，根據「建築基準法」所設計的建築物，有「確認完成書」，再加上施工報告書，亦可據以核發耐震標章。

至於東京都廳推動耐震標章時，是否曾顧慮若發生大地震，有震損的建築物所有權人向政府要求補償等此類事件發生。建築企畫課石橋小姐表示，東京都廳主要是根據書面審查來發給標章，所以在宣傳上皆已註明，耐震標章不保障建築物本身的耐震能力（東京都耐震マーク表示制度は、建築物の所有者・管理者の申請に基づき、その内容を確認し、マークを交付するもので、建築物の耐震性を保証するものではありません。建築物の売買・賃借等を行う際には、ご自身の判断で慎重にお取引ください）。耐震標章推行的目的，主要是灌輸民眾建築物耐震性能觀念，並強調建築物耐震的重要性。

耐震標章表示制度，是由都市整備局發起與推動、東京都耐震標章事務局（東京都耐震マーク事務局）執行。而東京都耐震標章事務局的身分，是東京都廳為了推動此標章，而成立的「外郭團體」（為獨立法人，東京都因業務需求，所成立之法人，其業務事項完全貼近東京都廳推動耐震標章事務）。由外郭團體執行，可以更專注於做此項工作。

石橋小姐大致介紹了耐震標章推動的步驟。推動耐震標章的目的，主要是讓民眾得到啟發、認識建築物耐震的重要性。所以一開始在平成 23 年（2011 年）時，先推動公有建築；平成 24 年時開始全面推動，並且為此開設委員會，進行多項活動，以及尋找設計師設計標章。

標章的推動一開始是從公有建築物，再推至民間的建築物。目前最新的規畫是，此標章不再是建築物所有權人申請再發給（被動發給），而是建築物在蓋好的同時，只要是符合條件，標章即併同發給，成為必然取得的標章（在興建過程中，政府一步步介入。為主動發給）。耐震標章基本上以書面審查為主，實際上並不會到現場勘查。案件從申請到取得標章，大約需要 1 個月的時間。

以東京都建築物總數 265 萬棟來看（東京都每 5 年進行一次建築物數量調查，265 萬棟為四、五年前的調查結果），現在取得耐震標章之建築物數量為 3 萬棟，普及率僅 1.13%。至於要達到全東京都的建築物均取得耐震標章之目標，雖說並無具體的時間表，但規劃兩種主要的推動方式：(1)先推動公有建築物。公有建築物有自己一套的審查機關，民間建築物有屬於民間建築物的審查機關。然而民間建築物畢竟是個人資產，以政府的立場較難主導，所以現階段目標對象設定在公有建築物，等公有建築物普遍取得之後，引發民眾產生自覺，認為民間自己也需要這個標章。(2)以後無需由建築物所有權人自行申請，而是建築物竣工的同時，政府主動發給。

談到了耐震標章是否與其他行為（如房屋買賣）有所聯結。石橋小姐笑笑說，耐震標章並沒有如此大的影響力。此制度的建立，主要是因為三一一大地震之後，東京都廳欲啟發民眾對建築物耐震的認知，所推動的一項標章活動，所以實際上並無跟商業行為有關。耐震標章對房屋買賣、公共安全檢查等，沒有直接的影響力，但常常聽說在租房子的時候，有人會問起是否有耐震標章。或許耐震標章在房屋租賃這方面，已開始逐漸被列為參考。

石橋小姐對於耐震標章，預想它可能的影響力是：如果日後再發生大地震，民眾需要避難時，這個標章可以讓民眾分辨哪一棟建築物是可以進去避難的，而哪一棟建築物是要小心的。

談到既有建築物耐震診斷人，是否有資格條件的限制。石橋小姐回答，進行耐震診斷的建築師，在資格條件上並無明文規定。但發給耐震標章前所進行的耐震診斷，是依據建築士法（即建築師法）、能夠設計建築物的建築師來確認建築物本身符合耐震標準，並沒有特別指出此項診斷需要有何種資格條件的建築師才能執行。

建築物的耐震診斷，除了建築師之外，另有一方式：請耐震判定團體進行檢查之後，發給耐震診斷結果判定書，此判定書即可確認此建築物符合耐震標準。若是既有建築物要進行耐震診斷，耐震判定團體更高於建築師的公信力。

談到東京都推動耐震標章表示制度，是否有誘因或罰則。石橋小姐回答，因為此一標章的定位並非強制，所以大多採宣導方式，例如將宣傳單交送各機關，請各機關分送給民眾。另外，一年內舉辦兩次耐震的宣導活動、在各地舉辦展示活動（看板、海報）、網路宣導等。

## 2.拜會住宅政策推進部公寓大廈課



圖 5 拜會東京都都市整備局住宅政策推進部公寓大廈課

（右 1：承辦人高橋夏美小姐、右 2：統括課長代理平岩信一先生）

### 議題一 長期修繕計畫

公寓大廈的居住模式，在大都市愈來愈普遍，東京都也不例外。雖然鋼筋、混凝土、鋼骨等公寓大廈的建築材料具有相當不錯的耐久性，但仍會隨著時間產生老劣化的情況。為了解決建築物及設備劣化的問題，在適當的時期進行適度的修繕，可以維持舒適的居住品質，以及不動產的價值。

談到建築物及設備的維護管理，分成維修/維護（軟體）及改良（硬體）等兩個面向，詳細說明如下圖。為使公寓大廈經過長時間仍能持續提供舒適安全的生活機能，以及維持它的價值，做好檢查、保養並經常修繕是基本要件；另外，依循長期修繕計畫的規畫，籌措足夠的修繕儲備金，才是長期修繕計畫

能夠具體實踐的關鍵。

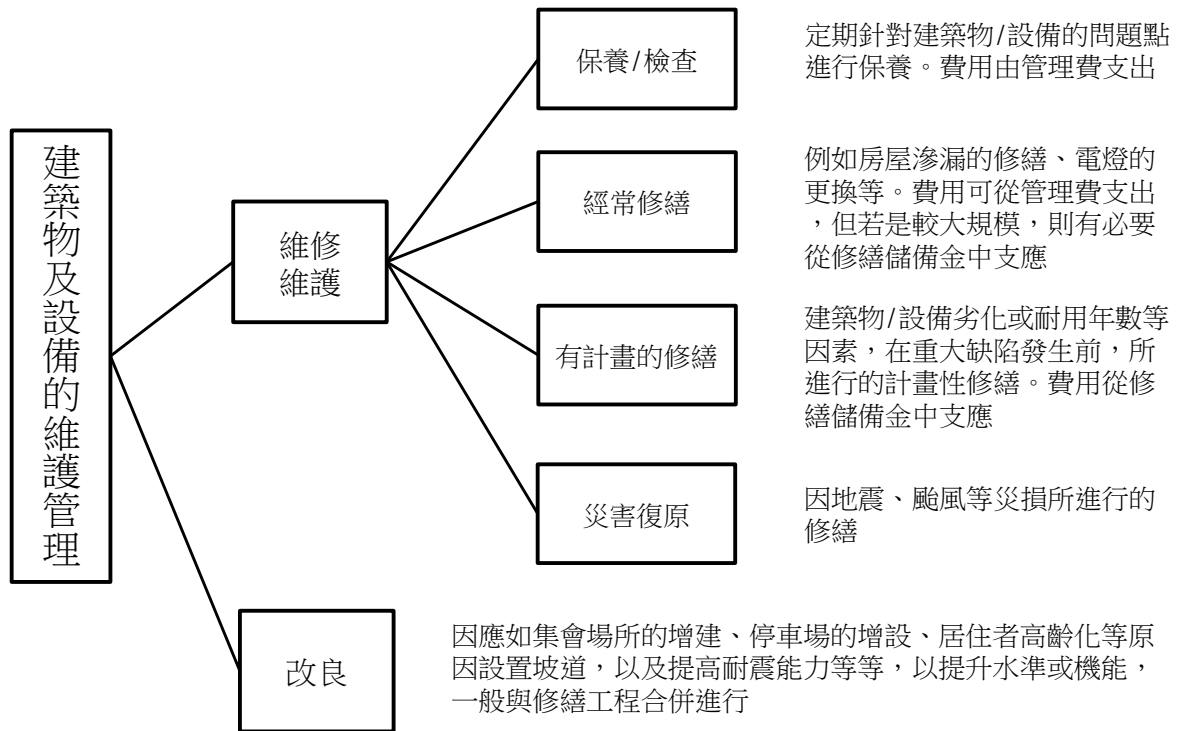


圖 6 建築物及設備的維護管理

（來源：譯自東京都住宅局「分譲マンション長期修繕計画・計画修繕ガイドブック」）

提到建築物長期修繕計畫，統括課長代理平岩先生說明，長期修繕計畫一開始是國土交通省推動的。一般民眾也清楚認知，一旦住進公寓大廈，就必須負擔長期修繕的費用；而東京都在 2000 年時製作長期修繕計畫的導覽書，向民眾宣導長期修繕計畫的內容，其中包括如何進行修繕。



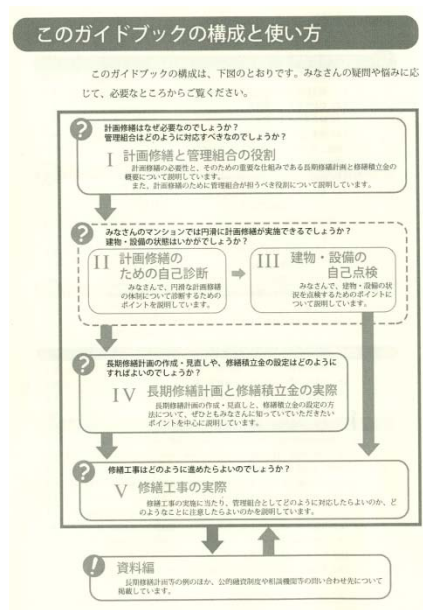


圖 7 建築物長期修繕計畫導覽書架構及使用方法

(來源：東京都住宅局「分譲マンション長期修繕計画・計画修繕ガイドブック」)

統括課長代理平岩先生接著簡單說明公寓大樓法令的由來。「區分所有法」(全名為「建物の区分所有等に関する法律」)，是 1962 年所公布。在 1962 年之前，日本並沒有多少公寓大廈，但已能預知公寓大廈將會普及，所以訂定此法。日本當時大多是獨棟木造建築，民眾對於大約多久會進行改建也有基本的概念；同樣地，對於公寓大廈，民眾也逐漸認知數十年之後將會改建。所以在這段時期內，對於改修的事前籌備也有規劃。統括課長代理平岩先生猜測：(1) 隨著大樓數量增加，房屋修繕行業也逐漸蓬勃，而開始推動「15、20 年做修繕」的觀念；(2) 等到建築物將要修繕的那一年才開始向大家籌款，任誰一時也無法負擔，於是建商想出採取分攤或分期付款的解決方式。有可能是由於以上兩種原因，促成長期修繕計畫從民間開始發展。

隨著民間開始推動長期修繕之後，民眾普遍認知，房屋修繕需要靠居民的力量來整修。在那個階段，公寓大廈是屬於私有的，政府並無立場強制民眾該做什麼，亦無給予補助。所以當時政府並沒有明確的方針來指導民眾如何去做

建築物修繕。而政府會參與長期修繕計畫，主要的契機是因為阪神大地震（1995年）。有鑑於大量的房屋倒塌受損，政府決定應該制定法律以保障大樓安全，甚至是重建；即便是沒有倒塌的房屋，也應該透過法令，讓人民住得更安心。2000年時，東京都政府做了長期修繕計畫的方針/指導；此時國土交通省也頒布了「公寓大廈管理適正法」（マンションの管理の適正化の推進に関する法律），規定公寓大廈應制訂長期修繕計畫，或應重新審視長期修繕計畫。如此一來，等於是政府首度明文規定必須製作長期修繕計畫，於是訂出長期修繕計畫的標準樣式，並由各地方政府去推動。

雖然明文規定，製作長期修繕計畫是必須的，但並不需要將長期修繕計畫提交給政府單位；也就是說，政府單位並沒有對長期修繕計畫進行審查。所以，長期修繕計畫是民眾自行製作、自行收存、自行定期審視。

剛才提到長期修繕計畫的法源是「公寓大廈管理適正法」。以東京都廳建築物來說，今年是第25年，剛好最近進行整修。它並不是公寓大廈，沒有明確的規定必須進行長期修繕，但實際上一直在進行修繕規劃。建築物長期修繕的觀念是深入一般社會大眾的。以目前來說，政府推動的主要重點在耐震補強，特別是公共建築物，要補強符合現有的耐震標準。

承辦人高橋小姐認為，公寓大廈是複數人共有的，但公共建築物並不是，所以公寓大廈的長期修繕必須要有明文規定讓居住者遵守，而公共建築物則比較少有這一層面的問題。

## 議題二 長期優良住宅

所謂的「長期優良住宅」，意指可以持續長期居住的住宅。但是，如果在日常生活中，不進行保養與檢查，再堅固的房屋也不可能長期提供服務。

(1)長壽命的住宅對環境友善：長壽命的住宅可以省資源、減輕環境負荷、減輕民眾對住宅相關費用的負擔、提升住宅的資產價值。基此，日本開始實施「長期優良住宅法」（全名為「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」）。



(2)提供高性能：在此所稱的高性能分為三類：

- A.住宅長壽命化必要之性能：劣化對策、耐震性、容易維護管理/更新、容易變動隔間（可變性）。
- B.期望成為社會資產的性能：無障礙、省能源。
- C.其他要件：居住環境方面的考量、住戶面積、維護保養計畫。

其中容易變動隔間（可變性）及無障礙二項，只適用於集合住宅。

(3)檢查、修補很重要：為使住宅能長期居住、維持不動產價值，定期檢查及修補是不可欠缺的。

(4)妥善保管住宅的各種紀錄很重要：例如建築書圖、使用建材清冊、各種設備說明書、檢查結果、修繕工程紀錄，皆須妥善保管存放。

對於長期優良住宅，住戶的義務有：(1)確實做好檢查、修補；(2)妥善保存檢查及修補紀錄；(3)與家人及可信賴的專家共同商量。



圖 8 推動長期優良住宅傳單

(來源：東京都都市整備局)

(二) 參訪長期優良住宅建築案例（一條工務店 i-smart）

日本政府大約從 2009 年開始推動長期優良住宅，包括以下 9 項認定基準：

表 1 長期優良住宅的認定基準

認定基準	說明
劣化對策	可傳用數代之住宅建築構造體。 以建築構造體的使用期間至少 100 年為預設目標進行維護管理。
耐震性	經歷建築基準法 1.25 倍的地震規模而不傾倒。
容易維護管理/更新	鑑於設備的耐用年數較建築構造體為低，對於設備應採取容易維護管理/更新的模式處理。
容易變動隔間（可變性）	能因應居住者生活型態的變化，可變動隔間。
無障礙	因應未來的無障礙改修，確保共用走廊的必要空間。
省能源	因應未來的省能源基準。
居住環境方面的考量	維持並提升居住環境。
住戶面積	為確保良好居住水準，應保有一定的住戶面積。
維護保養計畫	從興建時期即展望未來，對建築物之定期檢查、補修等方面進行規劃。

（來源：譯自一條工務店資料）



圖 9 參訪一條工務店「i-smart」

本次參訪位於日本東京的一條工務店「i-smart」展示住宅。現今日本營造業者大多標榜其住宅產品屬於長期優良住宅，「i-smart」也是其中之一。一條工務店人員介紹「i-smart」數項手法：

### 1.劣化對策

日本的獨棟式住宅以木構造為主。木構造建築物的優點不少，但易遭白蟻蛀蝕是令人頭疼的大問題。一般而言，木構造大約每隔 5 年，便需檢視受白蟻蛀蝕情形，更換部分構件。為解決此一問題，目前已有方法對木料構件進行加工，將使用期限延長至 70 年。

### 2.耐震性

木構造住宅的設計新建以 2x4 工法（國內稱為「框組式構造」）最為普遍，變化性高且工期短，但它有一項——外力集中於接點，容易造成變形。而現在發展的「ツインモノコック(twin-monocoque)構造」，是將所受之外力平衡分散於牆體全面，所以建築物不易變形，可以發揮較佳的耐震效果（圖 11）。

### 3.省能源

(1)住宅引進 HEMS 系統，可蒐集各家電的電力使用狀況（如冷氣、冰箱、

照明等)，以管理家中能源利用，達到節省能源的目的。除此之外，若有住宅設有太陽能發電裝置，亦可連接於 HEMS 統一管理，瞭解用電、買電、賣電的情形（圖 12）。

(2)將太陽能面板與屋頂材料一體化。除建築物之外，停車位亦是利用太陽能的好地方。將住宅建築本體的屋頂及停車位的車棚頂結合太陽能面板，可以擴大發電量，而且不佔空間。

(3)外牆飾面材料採用具有光觸媒自潔技術的瓷磚。利用太陽光線將髒污分解，之後雨水可將髒污帶走，達到省水又自潔的效果（圖 13）。

(4)使用具隔熱性能的窗及窗簾。窗戶是影響建築物隔熱性能的重要因素，使用「防犯ツイン Low-E トリプル樹脂サッシ」（防入侵＋三層玻璃＋雙層 Low-E PVC 窗框）的窗戶，其隔熱性能宣稱為鋁框窗戶的 5 倍左右。窗簾斷面採用蜂巢狀的設計，可以在窗戶與室內之間形成隔熱層，更能強化其隔熱性能（圖 14 右）。

#### 4.居住環境方面的考量

(1)將慣用的 2x4 工法，改採外牆增厚為 1.6 倍的 2x6 工法。因為厚度增加，建築物的隔熱性能、隔音性能及耐久性能也隨之提高。

(2)「防犯ツイン Low-E トリプル樹脂サッシ」（防入侵＋三層玻璃＋雙層 Low-E PVC 窗框）是一條工務店的自豪製品，獲得平成 26 年度（2014 年）省能源大賞之資源能源廳長官獎（省エネ大賞——資源エネルギー庁長官賞）。根據介紹，由於此製品具備 5 項技術，不但有優良的隔熱性能之外，也有較佳的隔音性能：

A.窗戶由 3 片玻璃組合而成。其中室內側的玻璃（2 層 0.3mm）與 0.8mm 的特殊樹脂膜壓合成一體，能延長窗戶破壞時間，形成入侵困難狀況。

B.窗框採用高性能樹脂，其熱傳導率約為鋁的千分之一，可減少室內結露現象。

C.室外側與中央的 2 片玻璃為 Low-E 玻璃，具有良好的隔熱性，提高冷暖氣效率。

D.玻璃端部的間隙，以熱傳導率低的樹脂充填，可強化隔熱效果。

E.玻璃與玻璃之間的中空層（2 層）以氬氣充填。氬氣的熱傳導率低，為  $0.009\text{W}/\text{m}^2 \cdot \text{K}$ ；而一般使用的乾燥空氣是  $0.024\text{W}/\text{m}^2 \cdot \text{K}$ ，氬氣是  $0.016\text{W}/\text{m}^2 \cdot \text{K}$ 。



圖 10 「i-smart」住宅之外牆組成

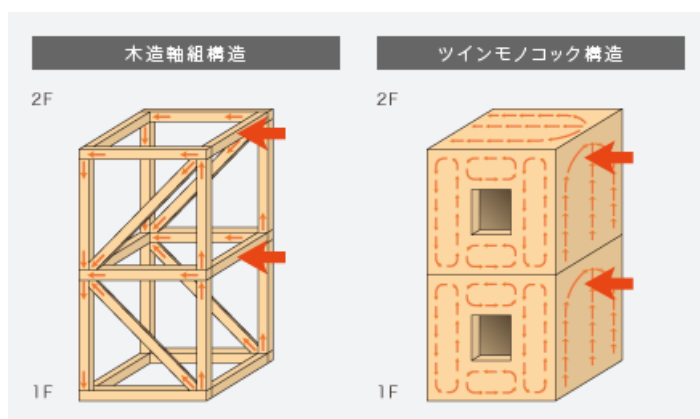


圖 11 框組式構造與ツインモノコック構造

（來源：一條工務店）



圖 12 利用 HEMS 管理家中能源



圖 13 具自潔效果的外牆飾面材料簡介



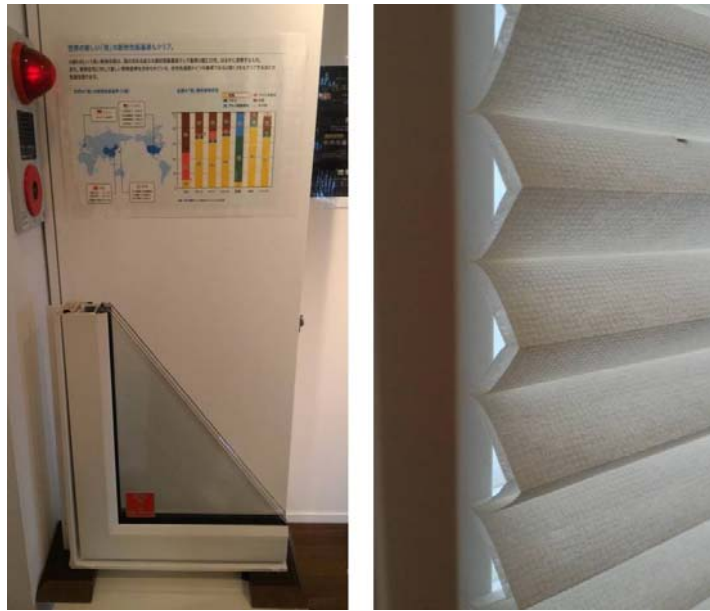


圖 14 具 5 項性能的窗戶，及蜂巢設計的隔熱窗簾

### (三) 參訪舊建築物整建案例（清瀨けやきホール，清瀨櫺廳）

清瀨櫺廳是一棟位於東京都清瀨市的市民中心，常舉辦戲劇表演、舞蹈表演、演講及課程，具有文化中心的性質。此棟建築物大約在屋齡 34 年時，因屋況老舊，於是委請青木茂建築師進行耐震補強、老劣化改善、機能更新等整建工程。



圖 15 整建後的清瀨櫺廳外觀

本建築物整建後獨特造型的外觀，在此東京近郊、多屬住宅區的清瀨市中，讓人眼睛為之一亮。當時建築師是因為清瀨市以醫療產業著稱，所以將建築物的外觀，以 DNA 的形狀做為建築語彙而設計，十分獨特且新穎。聽說夜間的外牆開口部透出燈光，更為美麗。

本案整建的重點有二，第一是耐震補強，第二是使用空間的調整。

在耐震補強方面，先將 1 至 4 樓的部分構件進行拆除。拆除的目的是為了達到建築物輕量化。本案經過結構分析，以及基於空間使用上的考量，無法使用單一方式進行耐震補強，所以在部分區位採取斜撐補強，部分區位採取增打混凝土補強，而地下室則採鋼板補強方式。

圖 16 之牆面其實是 V 型斜撐補強。利用這些牆面開口將其美化，使人不會感到 V 型斜撐補強的存在。



一樓



二樓

圖 16 V 型斜撐補強的美化

在調整使用空間方面，原建築在使用空間上存在 2 項問題：

1. 表演廳的入口前廳與建築物出入口，是連接在一起的，容易造成入口處人員進出的混亂。於是將表演廳改從二樓進入，讓表演廳前廳可以保持較大的淨空間；並利用外牆改造後增建的區域，做成樓梯，方便觀眾通達二樓表演廳。相較於以往，人群不會聚集於一樓出入口，導致通行受阻。也就是說，利用



增建的部分，讓建築物的外觀以及內部使用的空間，進行大改造。



圖 17 利用增建的內部空間，新設樓梯

2.原建築的觀眾席最前排與最後排的高度差異小，換言之，觀眾席的坡度十分平緩，造成觀眾不容易清楚觀賞舞台上的表演。為了解決此問題，於是將觀眾席坡度加大，同時也改善表演廳出入位置；另外，音場環境也是設計表演廳的考慮重點。所以，將表演廳徹底改造，成為本案整建重點之一。



圖 18 加大觀眾席坡度，讓觀眾盡情觀賞台上的演出



圖 19 戶外照明以太陽能供應電力



圖 20 收集並利用雨水，響應節水



圖 21 以 V 型斜撐作為耐震補強



圖 22 樓梯扶手上，貼心地用點字表示通往方向

## 參、心得與建議

這次參訪東京都都市整備局，受到市街地建築部建築企畫課及住宅政策推進部公寓大廈課的長官及承辦人熱誠的接待，與詳盡的解說，能強烈感受東京都廳為了將建築物耐震性能的觀念推及至民眾並植入於心，花了不少工夫；而且為了避免類似三一一地震災況於東京都發生，以及為了迎接 2020 年於東京舉辦的世界性運動盛會——奧林匹克運動會，做好萬全準備，東京都廳提出耐震改修促進計畫及配套措施，及全面推動耐震標章，以打造安全、安心的都市為目標。

東京都已將指出特定緊急輸送道路，並且明定其沿線兩旁道路的建築物須進行耐震化，其配套做法包括建築物所有權人須盡之義務及其時程期限、政府單位給予補助比率、貸款等，並設有公益財團法人做為諮詢窗口。尤其是耐震診斷及補強設計補助的比率，最高可達 100%，等於是所有權人無須負擔費用，如此可直接提高民眾參與的意願。無怪乎此類建築物之耐震診斷完成比率，已達 93.7%，可見其實行效率。

「耐震標章表示制度」並不是日本中央政府發起、由上而下的政策，是東京都廳鑑於三一一大地震帶來的災害、自覺應灌輸民眾建築物耐震性能觀念，而自行發起的一種活動。雖然三一一地震中，東京都並非震災區，但身為日本最大都市，東京都廳自認有責任做好建築物耐震，而走在中央及各地方政府之前，自創標章制度，努力實施。東京都廳將此標章明確定位在「喚起民眾重視建築物耐震性能」，所以在執行面上，與我國不同，而是跳脫「政府應負起全責」的執行思維（例如，標章的發給，採用書面審查為主，而無需到現場勘查。由此可見一斑）。或許國情不同，我國民眾不一定能接受這樣的標章發給方式，但此舉確實較有可能將耐震標章在一定的時間內達到某種程度的普及率，進而達到宣傳的效果。

對於新建建築物的耐震標章，東京都有意從「民眾自行提出申請」的「被動發給」，轉變成「只要符合耐震設計即發給」的「主動發給」。如此不但是給予民眾方便、減少瑣碎的申請手續，亦可避免大眾產生「沒有取得耐震標章的建築物並不耐震」的誤解。

在實踐長期優良住宅方面，日本的建築業者相當重視政府此項政策且積極發展，特別是如何加強節能與耐震性。雖說是屬於建築業，但除了本業的建築技術之外，本身亦具有良好的研發實力，令人印象深刻。

清瀨櫺廳是舊建築物整建延壽相當成功的案例。在參訪清瀨櫺廳時，所感受的氛圍是既溫馨又充滿現代感，完全沒有三、四十年建築物的老態；尤其是表演廳，讓人不禁想坐下來，好好觀賞一場表演。拿出資料照片對照，不得不讚嘆建築師巧思，真可謂脫胎換骨，很難想像它只是位於幽靜地區的市民中心。相信這棟建築物，經過這一番成功改造，又可以在這個東京近郊，為它的市民繼續提供服務二、三十年。

本次參訪考察建議如下：

#### 一、訂定建築物耐震化優先序位，並規劃配套措施

東京都將特定緊急輸送道路兩旁建築物列為執行耐震化之優先，即是認定該道路在維持都市機能上占有決定性重要地位；接著以「特定緊急輸送道路兩旁建築物之耐震診斷及補強設計補助比率最高可達 100%」的誘因，提高民眾進行建築物耐震化的意願，實際上也已達到 93.7%耐震診斷完成比率。對於都市而言，隨時維持緊急輸送道路的功能，等於維持動脈的暢通，才能保住都市的生命。目前國內已提出「安家固園」等一連串計畫，補助既有建築物進行耐震化。東京都的做法可作為國內對於建築物耐震的實施參考。

## 二、思考「耐震標章」定位，尋求突破

東京都將「耐震標章」明確定位為「喚起民眾重視建築物耐震性能」，並以「書面審查」為主，且清楚註明耐震標章不保障建築物本身的耐震能力，所以東京都能夠將推廣耐震標章的目標訂定為全東京都內所有建築，並在 5 年內創下 3 萬棟建築物取得耐震標章的成績。另外，東京都計劃此標章與建築管理結合，以後無需由建築物所有權人自行申請，而是建築物竣工的同時，政府主動發給。與國內耐震標章制度相較之下，國內採取的做法較為保守，且僅限於新建建築物。東京都對於「耐震標章」之定位及思維，可供國內推動耐震標章制度參考。

## 三、建築物整建，與標章制度結合

建築物的整建，有標章制度予以引導，是一件好事。例如國內綠建築標章的發給，即包括既有建築改善，而不獨厚於新建建築；東京都的耐震標章，亦適用於既有建築物，使該建築物的耐震性能狀況更加清楚透明。標章制度不一定由中央政府發起，或許更具靈活性、更可加速達到普及化的目的。



肆、附録

一、特定緊急輸送道路沿線建築物耐震化改善

耐震 & TOKYO

東京都耐震改修促進計画を改定し、平成 28 年度から支援策を拡充しました。

# 特定緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化に御協力ください！



写真提供 財団法人消防科学総合センター



写真提供 陸上自衛隊


緊急輸送道路は、震災時の救急救命・消火活動、物資の輸送、復旧復興の生命線・大動脈であり、沿道建築物の倒壊による道路閉塞を防ぐことは、都民の生命と財産を守るとともに、首都機能を維持するために極めて重要です。

このため、東京都は、「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」を施行し、特に重要な道路を「特定緊急輸送道路」として指定し、その沿道建築物に耐震診断を義務付け<sup>※1</sup>耐震化に関する助成制度を拡充しました。

建築物の所有者の皆様の御協力により、これまでに、特定緊急輸送道路沿道建築物の93.7%で耐震診断が終了しました<sup>※2</sup>。耐震化を更に進めていくため、耐震診断により耐震性能が不十分なことが判明した建築物については、耐震改修等の検討を行っていただくよう、建築物の所有者の皆様の御理解と御協力をお願いします。

※1 建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成25年11月25日改正)でも耐震診断が義務付けられました。

※2 平成27年12月末時点

 東京都都市整備局

# 「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」の概要

## 特定緊急輸送道路の指定

緊急輸送道路(延長約 2,000km)のうち、特に沿道の建築物の耐震化を推進する必要がある道路を特定緊急輸送道路に指定しました(延長約 1,000km)。



注 1) 詳細については「東京都耐震ポータルサイト」(<http://www.taishin.metro.tokyo.jp>) を御覧ください。  
注 2) トンネル部分に敷地が接する建築物は、条例の規制の対象にはなりません。



## 特定緊急輸送道路沿道建築物の定義

次のいずれにも該当する建築物が特定緊急輸送道路沿道建築物です。

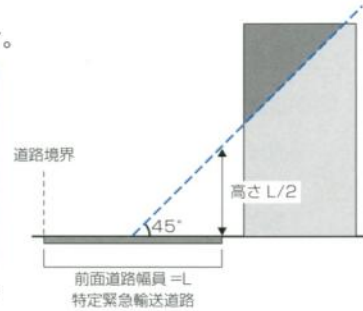
- ア) 敷地が特定緊急輸送道路に接する建築物
- イ) 昭和56年6月1日以後に新築の工事に着手したものを除く(旧耐震基準※1)
- ウ) 建築物のそれぞれの部分から特定緊急輸送道路の境界線までの水平距離に、道路幅員の2分の1に相当する距離※2を加えたものに相当する高さの建築物

※1 地震に対する建築物の設計の基準は、昭和56年に大幅に強化され、現在の耐震基準の原点である「新耐震基準」が導入されました。

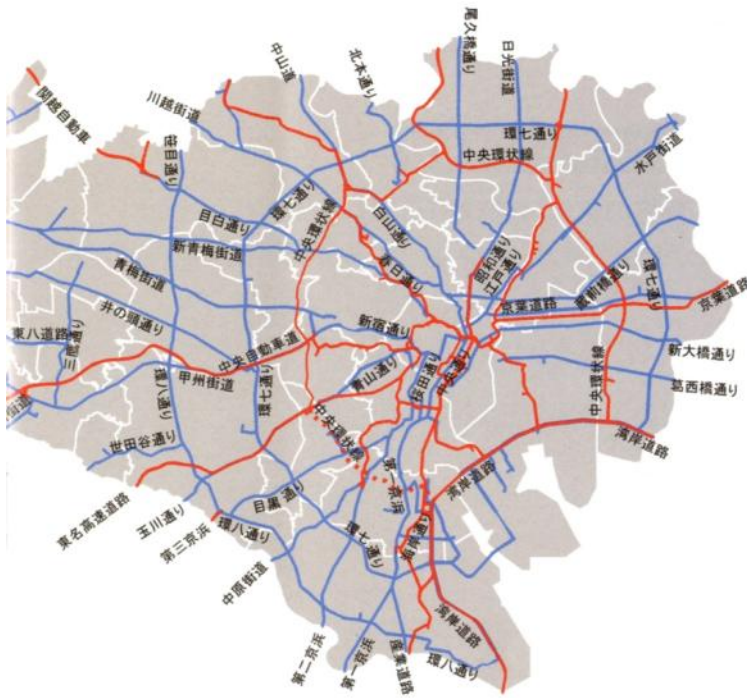
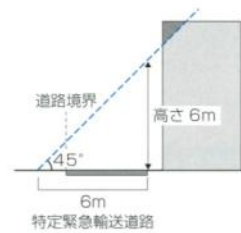
阪神・淡路大震災においても、「新耐震基準」による建築物は、比較的被害が少なかったことが知られています。

※2 特定緊急輸送道路の幅員が12m以下の場合は6m

① 前面道路幅員が12mを超える場合



② 前面道路幅員が12m以下の場合



## 特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者等の義務

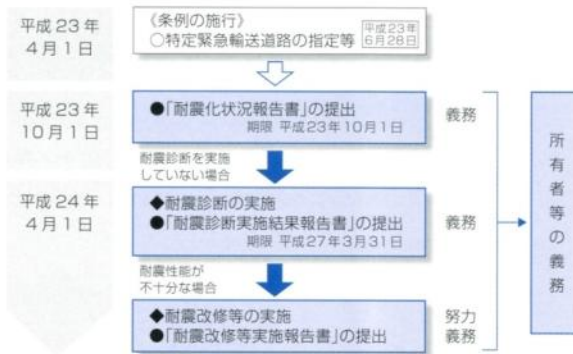
特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者等には、次の義務が課せられています。

- ①耐震化状況の報告(義務) 期限:平成23年10月1日
- ②耐震診断の実施(義務) 期限:平成27年3月31日
- ③耐震改修等の実施(努力義務)

耐震診断の結果、耐震性が不十分な場合には、所有者の方には耐震改修等<sup>※</sup>を実施していただきます。

耐震改修等<sup>※</sup>を実施した場合は、所有者又は管理者の方には、耐震改修等<sup>※</sup>の結果について報告していただきます。「耐震改修等実施報告書」を窓口に直接提出してください。

<sup>※</sup>耐震改修等には、耐震改修のほか、建物の全部又は一部の除却・移転・建替えの場合も含まれます。



## 耐震診断実施結果報告書・耐震改修等実施報告書

### 1 耐震診断結果・耐震改修等実施の報告(条例第10条)

特定緊急輸送道路の沿道建築物の所有者又は管理者の方は、次のとおり、条例第10条に基づき耐震診断の結果・耐震改修等の実施について、報告してください。

#### ■ 報告の期間

耐震診断・耐震改修等が完了した日から30日以内に報告してください。

### 2 耐震診断実施結果報告書・耐震改修等実施報告書の内容等

#### ■ 内容・記載者

報告書面	第1～2面	第3～6面
内容	建築概要等	耐震診断結果
記載者	所有者・管理者が記載	建築士等が記載

#### ■ 提出先

第1面から第6面まで及び必要な添付書類一式を下表の受付窓口に提出してください。

建物の所在地	建物の規模	提出先(パンフレット裏面参照)
23区内	延べ面積1万㎡以下	建物が所在する区の耐震化窓口
	延べ面積1万㎡超	東京都都市整備局市街地建築部建築企画課
八王子市、立川市、武蔵野市、三鷹市、府中市、調布市、町田市、日野市、国分寺市	全ての規模	建物が所在する市の耐震化窓口
昭島市、国立市、狛江市、東大和市、武蔵村山市、多摩市、稲城市	全ての規模	東京都多摩建築指導事務所建築指導第一課
小金井市、小平市、東村山市、清瀬市、東久留米市、西東京市	全ての規模	東京都多摩建築指導事務所建築指導第二課
青梅市、羽村市、瑞穂町、奥多摩町、福生市、あきる野市、日の出町、檜原村	全ての規模	東京都多摩建築指導事務所建築指導第三課

# 耐震化に関する 助成制度について

※平成28年4月現在の制度です。今後、制度に変更が生じる可能性があります。

## 耐震診断助成

### 助成金の額

A・Bのうち低い額  
 A 実際に耐震診断に要する費用  
 B 助成対象基準額(延べ面積 × 助成基準単価)

### 助成率

※助成金の一部は国から直接支払われる場合があります。



### 適用期間

平成28年度末までに完了するもの\*

### 助成基準単価(1㎡当たりの上限額)

㊦又は㊦のいずれか高い額

㊦

面積1,000㎡以内の部分 …………… 2,060円/㎡

面積1,000㎡を超え

面積2,000㎡以内の部分 …………… 1,540円/㎡

面積2,000㎡を超える部分 ……… 1,030円/㎡

※延べ面積が3,000㎡未満で耐震診断に要する費用が上記を超える場合の助成対象基準額は、1階当たり15万円を加算

㊦

延べ面積1,000㎡未満の建物 ……… 3,600円/㎡

延べ面積1,000㎡以上の建物  
 …… 2,570,000円+1,030円/㎡

**Q** 耐震診断は誰に実施してもらえばいいのですか

**A** 条例における耐震診断は、次の条件を全て満たす必要があります。

1) 建築士法に規定されている対象建築物を設計することができる、一級建築士、二級建築士又は木造建築士により実施したもの

※ただし、平成23年3月31日以前に耐震診断を実施した場合は、この限りではありません。

2) 原則として、国土交通大臣が定める講習を修了した者により実施したもの

※ただし、平成26年3月31日以前に耐震診断を実施した場合は、この限りではありません。

3) 国土交通省の告示に基づき実施したもの

※既に国土交通省の告示に基づき実施した場合は、再度実施する必要はありません。

東京都は、建築士団体と相互に連携して、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に取り組んでいます。

具体的には、耐震診断の実施や技術的な相談に対して、(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターを介して、東京都と協定を締結した建築士団体を紹介しています。

詳しくは、P8を御覧ください。

**Q** 耐震診断を実施する場合、自己負担は必要ないのですか

**A** 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断助成制度は、ほとんどの建築物で、所有者負担がなくなる制度としています。ただし、標準的な耐震診断を想定した助成基準単価を定めており、図面がないあるいは複雑な構造の場合などでは、自己負担が生じる場合があります。

\*は平成28年度の変更点を示す。



## 補強設計助成

### 助成金の額

助成対象事業費	助成金の額
A・Bのうち低い額 A 実際に補強設計に要する費用 B 助成対象基準額(延べ面積 × 助成基準単価)	助成対象事業費 × 助成率 <sup>※</sup>

※助成率は区市町村にお問合せください。

### 助成率

※助成金の一部は国から直接支払われます。

#### ■ 区市町村の負担額がある場合

国 1/2	都 1/3	区市町村 1/6
----------	----------	-------------

#### ■ 区市町村の負担額がない場合

国 1/4	都 1/6	所有者 7/12
----------	----------	-------------

※助成率は区市町村にお問合せください。

### 助成基準単価 (1㎡当たりの上限額)

延べ面積 1,000㎡以内の部分 …… 5,000円/㎡<sup>\*</sup>

延べ面積 1,000㎡を超え  
延べ面積 2,000㎡以内の部分 …… 3,500円/㎡<sup>\*</sup>

延べ面積 2,000㎡を超える部分 …… 2,000円/㎡<sup>\*</sup>

### 適用期間

平成 30 年度末までに着手するもの<sup>\*</sup>

※着手とは、区市町村窓口で助成金の交付決定を受け、設計業者と契約を締結することをいいます。

#### Q 助成対象基準額はどのように計算すればよいのですか

A 助成対象基準額は、助成基準単価の三つの区分ごとに計算し、それらを合計して求めます。

【具体例】延べ面積 5,000㎡の場合

延べ面積 1,000㎡以内の部分 …… 1,000㎡ × 5,000円/㎡ = 5,000千円

延べ面積 1,000㎡を超え 2,000㎡以内の部分 …… 1,000㎡ × 3,500円/㎡ = 3,500千円

延べ面積 2,000㎡を超える部分 …… 3,000㎡ × 2,000円/㎡ = 6,000千円 合計 14,500千円

#### Q 受け取れる助成額はどのように計算するのですか

A かかった金額と助成対象基準額を比較し、いずれか低い方の額を助成対象事業費とし、これに助成率をかけた額です。

【具体例】延べ面積 5,000㎡で、補強設計にかかった費用が 6,000千円の場合

●助成対象事業費 (A・Bのうち低い額)

A 実際にかかった費用 6,000千円

B 助成対象基準額 14,500千円



●助成対象事業費

6,000千円

■助成率 5/12 の場合 助成対象事業費 6,000千円 × 5/12 = 2,500千円

\*は平成 28 年度の変更点を示す。

## 耐震改修助成

### 助成金の額

助成対象事業費	助成金の額
A・Bのうち低い額 A 実際に耐震改修工事※1に要する費用 B 助成対象基準額(延べ面積 × 助成基準単価)	助成対象事業費 × 助成率※2

※1 建替え工事・除却も対象になります(耐震改修相当額)。  
※2 助成率は区市町村にお問合せください。

### 助成率 ※助成金の一部は国から直接支払われます。

- 区市町村に助成負担額がある場合
  - ・延べ面積が5,000㎡以下の部分、分譲マンション

国 2/5	都 1/3	区市町村 1/6	所有者 1/10
----------	----------	-------------	-------------

- ・延べ面積が5,000㎡を超える部分(分譲マンションを除く)

国 3/10	都 1/6	区市町村 1/12	所有者 9/20
-----------	----------	--------------	-------------

- 区市町村に助成負担額がない場合
  - ・延べ面積が5,000㎡以下の部分

国 1/5	都 1/6	所有者 19/30
----------	----------	--------------

- ・延べ面積が5,000㎡を超える部分

国 1/10	都 1/12	所有者 49/60
-----------	-----------	--------------

※助成率は区市町村にお問合せください。

### 助成基準単価 (1㎡当たりの上限額)

一般的な耐震改修工事の場合 ----- 50,300円/㎡\*

ただしマンションの場合 ----- 49,300円/㎡\*

※建物用途により助成基準が単価が異なる場合があります。詳しくは、区市町村にお問合せください。

※Is値が0.3未満の場合、75,450円/㎡\*

(住宅・マンションの場合は、73,950円/㎡\*)

となる場合があります。制度や助成率は区市町村にお問合せください。

免震工法等の特殊工法の場合 ----- 82,300円/㎡

### 適用期間

平成30年度末までに補強設計に着手するもの\*

※着手とは、区市町村窓口で助成金の交付決定を受け、設計業者と契約を締結することをいいます。

**Q** 建替え工事の場合掛かった工事金額全てを助成対象工事費とみてよいですか

**A** 建替え工事の場合の助成対象事業費は、耐震改修相当額になります。

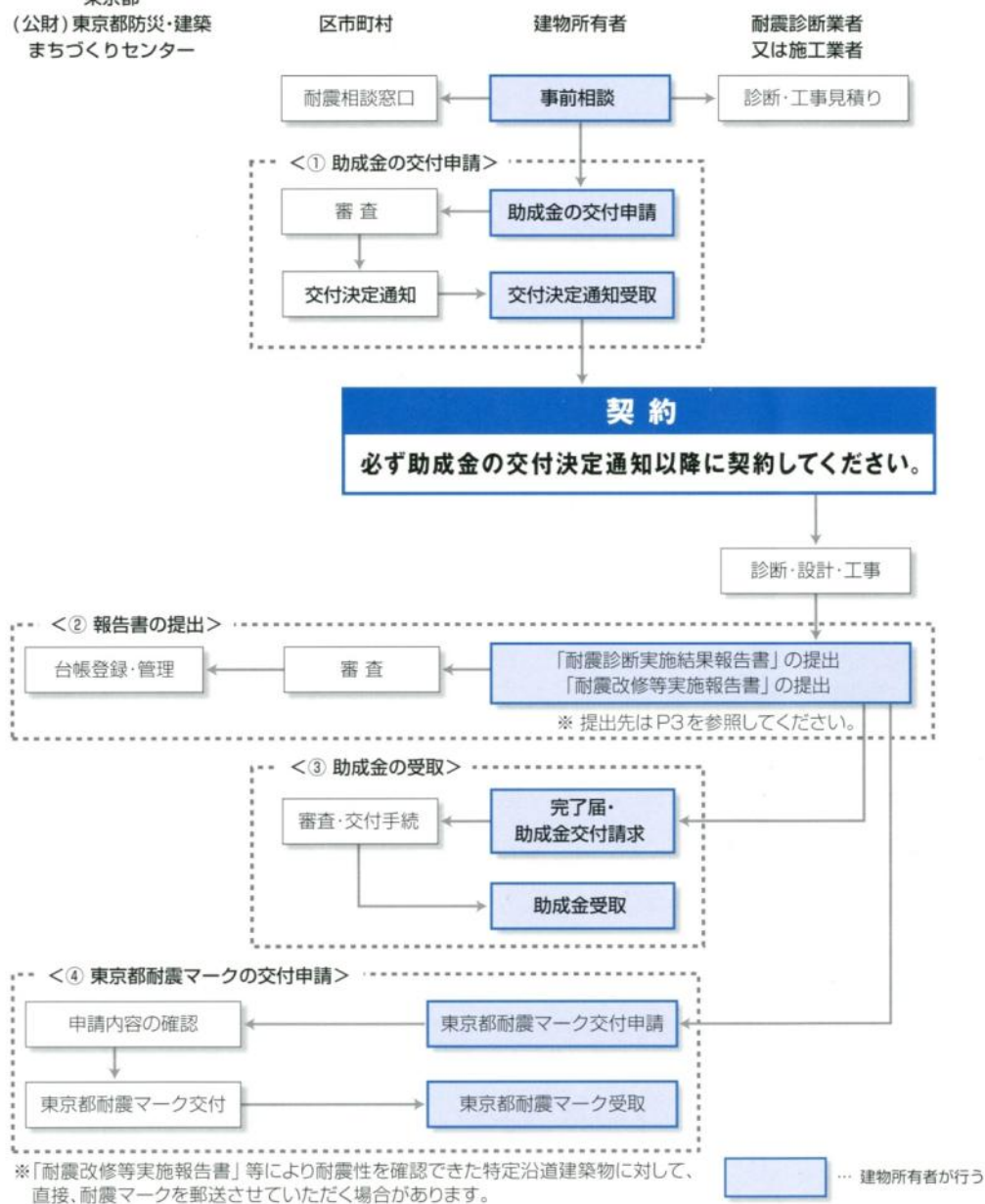
例えば、耐震診断の結果、Is値が0.5の建築物をIs値0.6に改善するために必要な耐震改修工事金額(概算)を算出してもらい、これを助成対象事業費とします。

詳しくは、区市町村の窓口にお問合せください。

\*は平成28年度の変更点を示す。

## 助成手続の流れ

東京都  
(公財)東京都防災・建築  
まちづくりセンター



# 耐震診断・耐震改修に関する 相談窓口 情報提供

## 条例や耐震診断等に関する相談窓口

条例や耐震診断等に関する御相談を受け付けています。緊急輸送道路沿道耐震化相談窓口までお電話ください。

### ■緊急輸送道路沿道耐震化相談窓口

**M** 公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター  
電話 03-5466-2064

- 電話による相談対応  
耐震化に関する総合的な専門スタッフが親切に対応します。
- 耐震化アドバイザーの無料派遣  
建築士や弁護士、建設業者、不動産コンサルタントなどの専門家を無料で派遣します。
- 改修計画案作成アドバイザーの無料派遣 **New!**  
ご要望に応じて、耐震診断の結果や所有者の皆さまの意向などを踏まえ、アドバイザー（建築士）が、補強設計の前段階の検討を行います。耐震改修工法や費用、工事の影響などを比較検討してご案内します。



耐震診断から補強設計に結び付けていただくため、  
アドバイザーが改修計画作成を支援

- 建築士団体・建設業団体の紹介  
耐震診断・耐震改修の実施に当たっては、東京都と協定を締結した建築士団体・建設業団体を紹介します。  
技術的な相談がある場合には、団体の建築士・建設業者が対応します。

#### 協定を締結した建築士団体

- 一般社団法人 東京都建築士事務所協会(TAAF) 03-6228-0571
- 一般社団法人 日本建築構造技術者協会(JSCA) 03-5643-6181
- 特定非営利活動法人 耐震総合安全機構(JASO) 03-6912-0772

#### 協定を締結した建設業団体

- 一般社団法人 東京建設業協会 0120-80-5363
- 一般社団法人 東京都中小建設業協会 0800-919-7717

#### 協定を締結した金融機関

- 株式会社みずほ銀行
- みずほ信託銀行株式会社 } 東京都耐震化御相談窓口 0120-324-233



## 東京都耐震ポータルサイト

耐震化に関する情報を、分かりやすく紹介・解説するホームページ「東京都耐震ポータルサイト」を次のとおり開設しています。

条例・特定緊急輸送道路図・助成制度・相談窓口等、耐震に関する情報を掲載しています。

### 【お問合せ先】

東京都 都市整備局  
市街地建築部建築企画課  
電話 03-5388-3362

東京 耐震 検索



耐震に関する様々な情報を御紹介しています。



特定緊急輸送道路を調べることができます。



耐震改修の事例を御紹介しています。

## 耐震診断・改修に関する 融資の御紹介

### 耐震診断・耐震改修費用の融資

#### ■緊急輸送道路沿道建築物の耐震改修等支援融資制度

緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断及び耐震改修工事について、一定の条件を満たす場合は、取扱金融機関が定める普通利率より低い利率で融資します。  
詳しくは、東京都又は実施金融機関にお問合せください。

#### ■マンション共用部分リフォーム融資

マンション管理組合が耐震改修工事を行う際に、住宅金融支援機構から融資が受けられます（無担保・固定金利）。融資に際しては、管理規約や修繕積立金に関する条件を満たすことや、（公財）マンション管理センターの保証を受ける必要があります。

#### 【マンション共用部分リフォーム融資に関するお問合せ先】

住宅金融支援機構 まちづくり推進部まちづくり業務グループ  
電話 03-5800-9366  
<http://www.jhf.go.jp/>



# 東京都耐震マーク 表示制度等

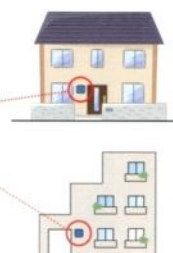
## 東京都耐震マーク表示制度

建築物の耐震性に関する情報が広く提供され、都民が安心して建築物を利用することができるよう、耐震マークを交付しています。交付を受けた方はマークを建築物の入口など、見やすい場所に表示してください。詳しくは、ホームページ「東京都耐震ポータルサイト」を御覧ください。

■対象建築物：耐震基準に適合することが確認された都内全ての建築物

■交付申請費用：無料

【東京都耐震マーク】



※旧耐震建築物で耐震改修したものは、「耐震改修済」、耐震診断等により耐震基準への適合を確認したものは「耐震診断済」、新耐震基準に適合していることが確認された建築物は「新耐震適合」の表記になります。

※マークのサイズは15cm×15cm（戸建住宅は6cm×6cm）

【お問合せ先】

東京都耐震マーク事務局  
03(5466) 2023

## 工事現場への耐震マークの掲示 **New!**

東京都では、耐震改修を実施している緊急輸送道路沿道の工事現場に、「耐震改修工事中」である旨を掲示します。この取組を通じて、耐震化の進捗状況を目に見える形で示し、都民の耐震化への機運を一層高めていきます。詳しくは、ホームページ「東京都耐震ポータルサイト」をご覧ください。

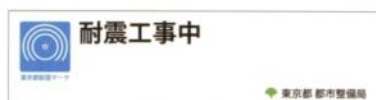
■対象とする工事現場：緊急輸送道路沿道建築物に対し、耐震化工事（耐震改修工事、建替え工事、除却工事）を行っている工事現場

■交付申請費用：無料

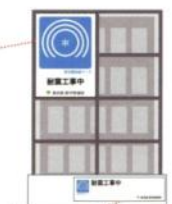
【東京都耐震化工事中掲示物】



足場シートに装着する掲示物



仮囲いに貼付する掲示物



【お問合せ先】

東京都耐震マーク事務局  
03(5466) 2023

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に関する助成制度の実施状況・お問合せ先(平成28年4月1日現在)

地方公共団体名	診断	設計	改修	建設	除却	担当部署	連絡先
1 千代田区	○	○	○	○	○	環境まちづくり部建築指導課構造審査係	03-5211-4310
2 中央区	○	○	○	○	○	都市整備部建築課構造係	03-3546-5459
3 港区	○	○	○	○	○	街づくり支援部都市計画課住宅支援係	03-3578-2229
4 新宿区	○	○	○	○	○	都市計画部防災都市づくり課	03-5273-3829
5 文京区	○	○	○	○	○	都市計画部建築指導課構造担当	03-5803-1264
6 台東区	○	○	○	○	○	都市づくり部建築課建築防災担当	03-5246-1335
7 墨田区	○	○	○	○	○	都市計画部防災まちづくり課不燃化・耐震化担当	03-5608-6269
8 江東区	○	○	○	○	○	都市整備部建築調整課建築防災係	03-3647-9764
9 品川区	○	○	○	○	○	都市環境部建築課耐震化促進担当	03-5742-6634
10 目黒区	○	○	○	○	○	都市整備部建築課耐震化促進担当	03-5722-9490
11 大田区	○	○	○	○	○	まちづくり推進部防災まちづくり課耐震改修担当	03-5744-1349
12 世田谷区	○	○	○	○	○	防災街づくり担当部防災街づくり課耐震促進担当	03-5432-2468
13 渋谷区	○	○	○	○	○	都市整備部まちづくり課防災まちづくり係	03-3463-2647
14 中野区	○	○	○	○	○	都市基盤部建築分野建築企画担当	03-3228-8836
15 杉並区	○	○	○	○	○	都市整備部建築課耐震改修担当	03-3312-2111(内線3327)
16 豊島区	○	○	○	○	○	都市整備部建築課許可・耐震グループ	03-3981-0590
17 北区	○	○	○	○	○	まちづくり部建築課建築防災担当	03-3908-1240
18 荒川区	○	○	○	○	○	防災都市づくり部防災街づくり推進課防災街づくり係	03-3802-4303
19 板橋区	○	○	○	○	○	都市整備部 市街地整備課 防災まちづくりグループ	03-3579-2554
20 練馬区	○	○	○	○	○	都市整備部建築課耐震化促進係	03-5984-1938
21 足立区	○	○	○	○	○	都市建設部建築安全課建築防災係	03-3880-5317
22 葛飾区	○	○	○	○	○	都市整備部建築課指導耐震促進係	03-5654-8553
23 江戸川区	○	○	○	○	○	都市開発部建築指導課構造係	03-5662-1106
24 八王子市	○	○	○	○	○	住宅政策課	042-620-7260
25 立川市	○	○	○	○	○	市民生活部住宅課住宅相談係	042-528-4384
26 武蔵野市	○	○	○	○	○	都市整備部住宅対策課	0422-60-1905
27 三鷹市	○	○	○	○	○	都市整備部 都市計画課住宅政策係	0422-45-1151(内線2813)
28 青梅市	○	○	○	○	○	生活安全部住宅課住宅政策係	0428-22-1111(内線2533)
29 府中市	○	○	○	○	○	都市整備部建築指導課住宅耐震化推進係	042-335-4173
30 昭島市	○	○	○	○	○	都市計画部都市計画課住宅係	042-544-5111(内線2264)
31 調布市	○	○	○	○	○	都市整備部住宅課住宅支援係	042-481-7545
32 町田市	○	○	○	○	○	都市づくり部住宅課	042-724-4269
33 小金井市	○	○	○	○	○	都市整備部まちづくり推進課住宅係	042-387-9861
34 小平市	○	○	○	○	○	都市開発部都市計画課建築担当	042-346-9851
35 日野市	○	○	○	○	○	まちづくり部都市計画課住宅政策係	042-585-1111(内線3141)
36 東村山市	○	○	○	○	○	まちづくり部都市計画課開発指導係	042-393-5111(内線2712)
37 国分寺市	×	○	○	○	○	都市建設部建築指導課	042-325-0111(内線483)
38 国立市	○	○	○	○	○	都市整備部都市計画課都市計画係	042-576-2111(内線361)
39 福生市	×	○	○	○	○	都市建設部まちづくり計画課計画グループ	042-551-1952
40 狛江市	×	○	○	○	○	都市建設部まちづくり推進課まちづくり推進担当	03-3430-1111(内線2542)
41 東大和市	○	×	×	×	×	都市建設部都市計画課地域整備係	042-563-2111(内線1261)
42 清瀬市	○	○	○	○	○	都市整備部まちづくり課まちづくり係	042-497-2093
43 東久留米市	○	○	○	○	○	都市建設部施設建設課保全計画・総合調整担当	042-470-7777(内線2629)
44 武蔵村山市	○	○	○	○	○	都市整備部都市計画課開発・住宅グループ	042-565-1111(内線278)
45 多摩市	○	○	○	○	○	都市整備部都市計画課住宅担当	042-338-6817
46 稲城市	○	○	○	○	○	消防本部防災課防災係	042-377-7119
47 羽村市	×	○	×	×	×	都市建設部都市計画課住宅・交通係	042-555-1111内線275
48 あきる野市	○	○	○	○	○	都市整備部都市計画課指導係	042-558-1111内線2713
49 西東京市	○	○	○	○	○	都市整備部都市計画課住宅対策係	042-438-4051
50 瑞穂町	○	○	○	○	○	都市整備部都市計画課計画係	042-557-0599
51 日の出町						対象建築物なし まちづくり課都市計画係	042-597-0511(内線351)
52 檜原村	○	○	○	○	○	産業環境課建設係	042-598-1011(内線128)
53 奥多摩町	○	○	○	○	○	総務課交通防災係	0428-83-2349
東京都						都市整備部市街地建築部建築企画課	03-5388-3362
						多摩建築指導事務所建築指導第一課	042-548-2044
						多摩建築指導事務所建築指導第二課	042-464-2154
						多摩建築指導事務所建築指導第三課	0428-23-3423

編集・発行

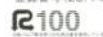
東京都 都市整備局 市街地建築部 建築企画課

電話 03-5388-3362

(平成28年4月改訂)



登録番号(28)14





## 二、東京都耐震標章表示制度宣傳



# 東京都耐震マーク表示制度

耐震基準への適合が確認された  
都内全ての建築物を対象に  
マークを交付します (無料)



マークのサイズは 15 cm × 15 cm  
戸建住宅用のサイズは 6 cm × 6 cm

超高層ビルから戸建住宅まで、  
首都東京の安全安心を広くアピール！

建築物を安心して利用できるようにするため、東京都は、耐震基準への適合が確認された都内全ての建築物を対象に、耐震マークを無料で交付します。

エントランスなどに、耐震マークを表示していただくことにより、建物耐震化を一層促進していきます。

マークは3区分で受付中！

- 「新耐震適合」 … 昭和 56 年 6 月以降に建てられた建築物
- 「耐震診断済」 … 耐震診断等により耐震性が確認された建築物
- 「耐震改修済」 … 耐震改修により耐震性が確保された建築物

### 【申請方法】

- ① ホームページで申請用紙と 郵送ラベルをダウンロード
- ② 申請用紙などの書類を事務局に郵送 又はインターネットによる電子申請
- ③ 耐震マークが届きます

申請方法の詳細や申請用紙ダウンロードは [東京都耐震ポータルサイト](#)

[検索](#)

【問合せ先】 東京都耐震マーク事務局

03-5466-2023

【制度全般に関する問合せ先】 都市整備局市街地建築部建築企画課 03-5388-3362

## 東京都耐震マーク交付の流れ



本制度の一層の普及拡大を図るため、希望者からの申請に応じた交付に加え、都が耐震基準への適合を確認した建物の所有者に対し、直接、耐震マークを郵送します。

■必要書類一覧(各申請区分により、【○-○】のいずれかの必要書類をご提出ください)

申請区分	マーク表記	必要書類
①新耐震建築物	新耐震適合	【①-1】 申請書(様式12)、建築基準法第7条第5項に基づく検査済証(写)
		【①-2】 申請書(様式12)、台帳記載事項証明書(完了検査日の入ったもの)
		【①-3】 申請書(様式12)、建築基準法第6条第4項に基づく確認済証(写)、施工内容報告書(様式15)(建築士の署名・押印のあるもの)
		【①-4】 申請書(様式12)、台帳記載事項証明書、施工内容報告書(様式15)(建築士の署名・押印のあるもの)
②旧耐震建築物で耐震診断等により耐震基準への適合を確認したもの	耐震診断済	【②-1】 申請書(様式13)、耐震診断助成額確定通知書(写)、耐震診断結果報告書(写)
		【②-2】 申請書(様式13)、耐震判定団体の耐震診断結果判定書(写)
		【②-3】 申請書(様式13)、耐震診断結果・耐震改修実施報告書(写)(様式16)(建築士の署名・押印のあるもの)
		【②-4】 申請書(様式13)、旧建築基準法第38条の大臣認定書(写)
③旧耐震建築物で耐震改修により耐震基準への適合を確認したもの	耐震改修済	【③-1】 申請書(様式14)、耐震改修助成額確定通知書(写)
		【③-2】 申請書(様式14)、耐震改修促進法第17条第3項の規定に基づく計画認定書(写)、工事請負契約書(写)
		【③-3】 申請書(様式14)、耐震判定団体の補強設計判定書(写)、工事請負契約書(写)
		【③-4】 申請書(様式14)、耐震診断結果・耐震改修実施報告書(写)(様式16)(建築士の署名・押印のあるもの)

■必ずお読みください

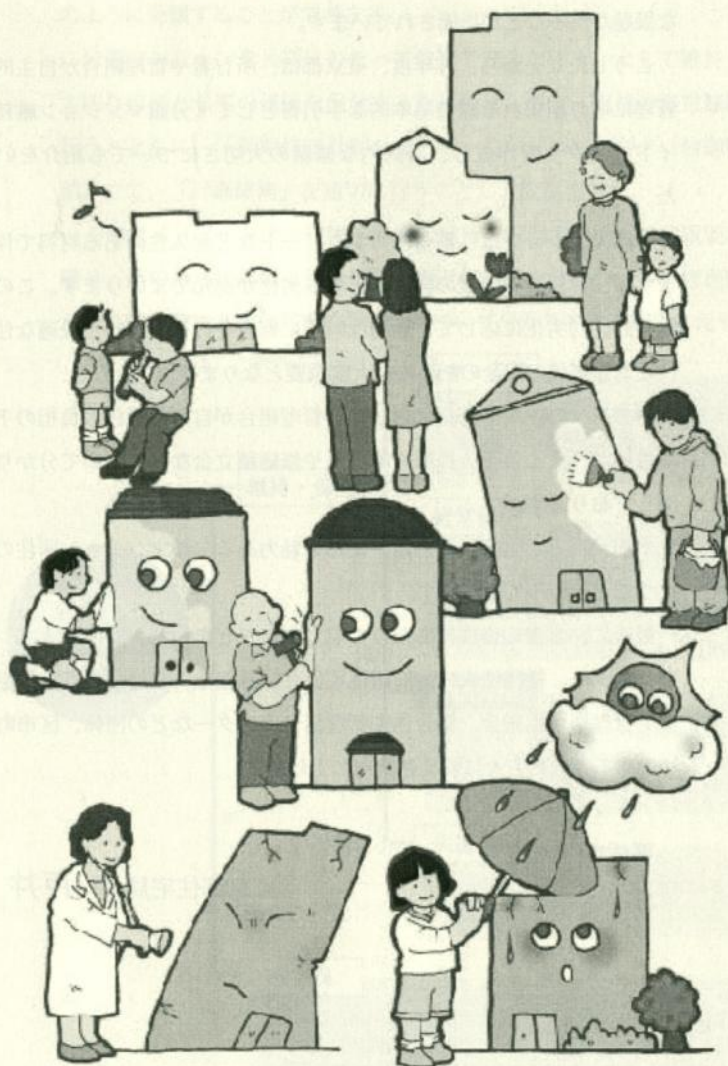
東京都耐震マーク表示制度は、建築物の所有者・管理者の申請に基づき、その内容を確認し、マークを交付するもので、建築物の耐震性を保証するものではありません。建築物の売買・貸借等を行う際には、ご自身の判断で慎重にお取引ください。



三、東京都長期修繕計画宣傳

分議マンション

# 長期修繕計画・計画修繕 ガイドブック



東京都住宅局

# 目次

<b>I</b>	<b>計画修繕と管理組合の役割</b>	
1	計画修繕とは	6
2	計画修繕のための基本 — 長期修繕計画と修繕積立金	7
	(1) 長期修繕計画とは	7
	(2) 修繕積立金とは	7
3	円滑な計画修繕の実施のために	8
<b>II</b>	<b>計画修繕のための自己診断 — 計画修繕の準備はできていますか？</b>	
1	竣工図書やパンフレット等の図書類が保管されていますか	11
2	共用部分が確認されていますか	12
3	長期修繕計画はどうなっていますか	14
4	修繕積立金はどうなっていますか	15
5	これまでの修繕の実績は記録されていますか	18
6	「カルテ」を作成しましょう	18
<b>III</b>	<b>建物・設備の自己点検 — 建物・設備の状況はいかがですか？</b>	
1	自己点検の基本的考え方	20
	(1) 建物・設備の劣化の特性	20
	(2) 修繕周期の考え方	21
	(3) みなさんで自己点検することが重要です	22
2	自己点検のポイント	23
	(1) 建物	24
	(2) 設備	31
<b>IV</b>	<b>長期修繕計画と修繕積立金の実際</b>	
1	長期修繕計画の作成・見直しの実際	36
	(1) 長期修繕計画で定める項目と内容	36
	(2) 長期修繕計画の作成上の留意点	38
	(3) 長期修繕計画は見直しが必要	40
	(4) 作成費用のめやす	41
2	修繕積立金の設定の実際	42
	(1) 修繕積立金の設定方法	42
	(2) 修繕積立金の改定の考え方	43



## V

## 修繕工事の実際

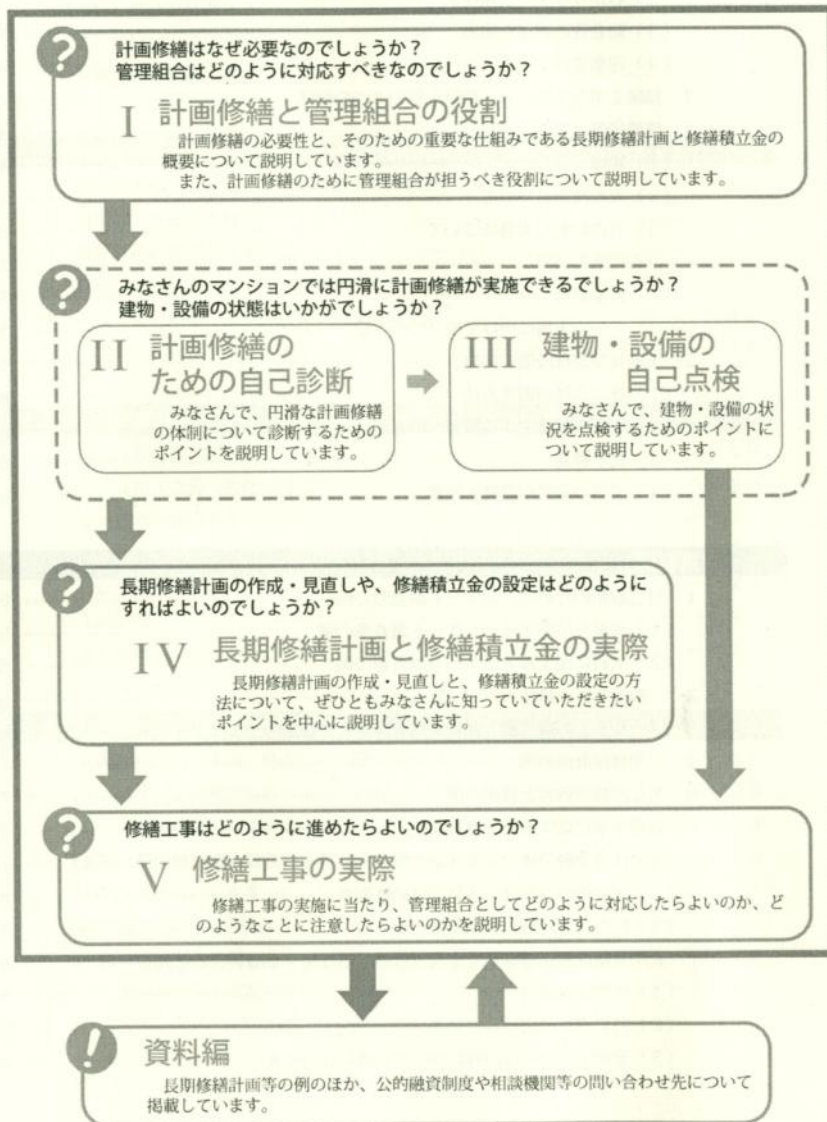
1	管理組合としての対応の基本	45
	(1) 民主的かつ公平で公開された議論	45
	(2) わかりやすい情報提供	45
	(3) 総会等の的確な実施	46
	(4) 理事会のリーダーシップ	46
2	修繕工事の手順 — 修繕工事の4つの段階	47
3	準備段階の実際	48
	(1) 組織づくり	49
	(2) 実施時期について	50
	(3) 劣化診断の実施について	50
4	計画段階の実際	53
	(1) 資金計画	54
	(2) 工事の実施に向けての2つの方法	56
5	実施及び整理段階の実際	59
	(1) 施工会社の選定方法	60
	(2) 工事中に発生する問題への対応	61
	(3) 完了検査	62
	(4) 工事の結果の整理・保管	63

## 資料編

1	自己診断のためのアンケート調査票の例	65
	(1) 雨漏りに関するアンケート調査票の例	65
	(2) 水質に関するアンケート調査票の例	66
2	一般的な計画修繕の周期一覧表	67
3	「カルテ」の書式例と保管すべき図面及び書類のチェックリスト	69
4	長期修繕計画の例	71
5	劣化診断の内容と費用の例	77
6	修繕工事に関する公的融資制度	79
	(1) 住宅金融公庫マンション共用部分リフォームローン（無担保コース）	79
	(2) 東京都マンション改良工事助成制度	80
	(3) 区市における助成制度等一覧	81
7	長期修繕計画、修繕積立金及び修繕工事に関する問い合わせ先等一覧	84
	(1) 専門相談機関	84
	(2) 各自治体の問い合わせ先	85
	(3) その他の特別な内容についての問い合わせ先	87

## このガイドブックの構成と使い方

このガイドブックの構成は、下図のとおりです。みなさんの疑問や悩みに応じて、必要なところからご覧ください。



四、長期優良住宅宣傳(1)





# 長期優良住宅

みなさまがお住まいの長期優良住宅は、「長く住み続けられる住宅」として建てられています。しかし、日々の生活の中で、きちんと点検し、手入れをしないと、どんなに頑丈につくった住宅も長く住み続けることはできません。このリーフレットには、住宅を長持ちさせるために参考となる点検・手入れのポイントをまとめてありますのでご活用ください。

## 1 長寿命の住宅は環境にやさしい 長期優良住宅の認定制度とは

我が国の住宅については、建てられてから壊されるまでの期間が、欧米諸国に比べ短いという現状があります。我が国においても次のような観点から、住宅を長く使用することが重要と考えられるようになってきています。

- ①省資源、環境負荷の軽減
- ②国民の住宅に関する費用負担の軽減
- ③住宅の資産価値の向上



このため、平成21年6月に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行され、長く住み続けられる住宅=「長期優良住宅」を地方公共団体が認定するという制度が開始されました。

## 2 高い性能が備わっています 長期優良住宅の性能について

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す。

### A 住宅の長寿命化のために必要な性能

- ① 劣化対策
- ② 耐震性
- ③ 維持管理・更新の容易性
- ④ 間取り等の変えやすさ(可変性)

### B 社会的資産として求められる性能

- ⑤ バリアフリー性
- ⑥ 省エネルギー性

### C その他必要とされる要件

- ⑦ 住環境への配慮
- ⑧ 住戸面積
- ⑨ 維持保全計画の作成

※④、⑤については共同住宅のみ適用

住宅の長寿命化のために、大きな地震に対する倒壊のしにくさ、点検・補修・リフォームのしやすさ等について配慮されています。

また、長く使い続けられる社会的な資産として、省エネ性能等についても配慮されています。さらに、維持保全計画が具体的に定められていることが認定の要件とされています。



## 3 点検・補修が重要です

長期優良住宅の維持保全の必要性について

長期優良住宅に長く住み続け、その価値を維持していくためには、お住まいの皆さまが定期的な点検や補修を行うことが不可欠です。

住宅を建てた工務店やハウスメーカー等の信頼できる専門家と相談しながら、定期的な点検と補修を実施していきましょう。

長期優良住宅制度においては、認定を受ける時に作成された維持保全計画どおりの点検・補修をしなければ、認定が取り消されることになっています（認定時に国庫補助や税制特例等の適用を受けている場合は、当該補助金等を返還する必要があります。）。

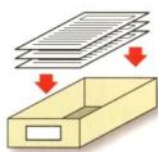
また、次のホームページにも(<http://yuryou.jp>) お住まいの維持保全に役立つ情報が掲載されていますのでご活用ください。

※定期点検を行う場合や、万が一不具合が発生した時のために、住宅を施工した工務店やハウスメーカー、販売業者などの連絡先を控えておきましょう。

※無料点検を誘い文句に不要な工事の契約を迫る訪問販売トラブルが多発しています。また、国土交通省や地方公共団体から連絡を受けたという勧誘にも十分ご注意ください(国土交通省や地方公共団体がそのような連絡をすることは一切ありません)。

## 4 住まいの記録を大切に保管しましょう

長期優良住宅の記録の保存について



長期優良住宅を長く維持していくためには、維持保全計画どおりにメンテナンスをすることはもちろん、建築時や点検等の記録を大切に保存していくことが重要であり、法律でも義務づけられています。また、将来、地方公共団体から長期優良住宅の維持保全の状況について報告等を求められる場合があります。適切な維持保全、点検、修繕等を行うことができるよう、建築時の図面や、使用された建材等のリスト(仕様書)、各種設備の取扱説明書、点検結果、修繕時の工事内容の記録などを、きちんと事業者から受け取り、保管しましょう。

最近では、工務店やハウスメーカー、その他の機関が、図書や点検記録の保存、点検時期の連絡などのサービスを行っている場合があるので、記録を確実に保存するため、こうしたサービスを利用することも考えられます。

## 構造部材をしっかり点検

住宅の基礎、柱、梁(はり)などの大事な構造部材が著しく劣化すると、住宅が地震や豪雪などで倒壊するおそれもあり、安心して住み続けることはできません。

木造住宅は、構造部材が腐朽したり、シロアリの被害を受ける場合があります。鉄骨造の住宅でも、柱などがさびてもろくなる場合があります。腐朽の原因となる細菌やシロアリは一般的に湿気を好み、雨漏りや結露(けつろ)などにより構造部材が濡れることや、湿った状態が続くことが被害の主な原因となっています。

こうした構造部材の被害の兆候に気付き、適切な対策を早期に講じることが重要です。

### 住宅を雨から守る1 ～屋根の点検と補修～

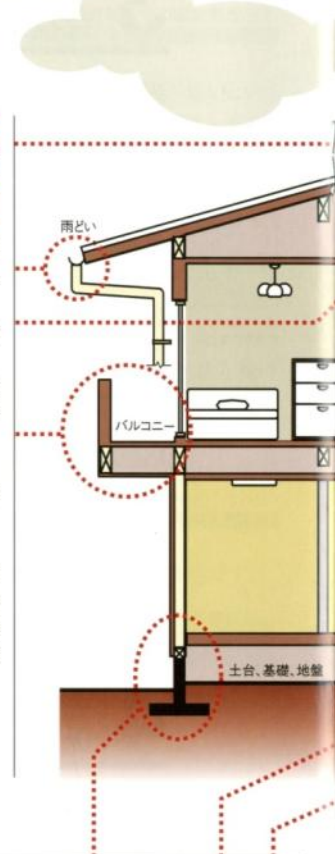


#### <点検>

- ・屋根の点検では、雨漏りを生じないよう、瓦やスレートなどの屋根ふき材料の欠け・変色等の傷みやずれがないか、雨どいが外れたりつまつたりしていないかなどを点検します。
- ・平らな屋根(陸屋根)やバルコニーでは、表面の防水層のはがれ等の劣化がないか、排水口のつまりや水たまり等がないかを点検します。
- ・屋根ふき材は、材料の耐久性に問題はなくとも、台風や降雪、地震等によりずれたり、壊れたりすることもあります。定期的な点検に加え、自然災害等の後にも点検しましょう。
- ・屋根からの雨漏りは、天井のシミなどで分かることもあります。
- ・屋根に上がって点検することは危険であり、かえって屋根を傷めてしまうこともありますので、専門家の協力を得ましょう。

#### <補修>

- ・戸建て住宅の屋根は、下地となる合板の上に防水シートを張り、その上に瓦やスレート、金属板などの屋根ふき材を、くぎ等で留め付けていくのが一般的な作り方です。不具合をみつけた際や、塗装や建材の耐用年数に近づいた際には、状況に応じ、再塗装、屋根ふき材のふきなおし、合板や防水シートの交換を行うなどの補修を行います。



### 住宅を下から支える ～床下・基礎の点検と補修～

#### <点検>

- ・床下の点検では、床下の湿気の有無、土台などの部材の変色、基礎まわりの蟻道(ぎどう)・蟻土(ぎど)※の有無について、目視や触診、木槌やドライバーによる打診により確認し、腐朽、シロアリ、さび等の被害や、設備配管の漏水等の兆候がないかを点検します。
- ・基礎(住宅の最下部のコンクリート部分)の点検は、床下及び住宅の外から行います。
- ・基礎の床下換気口を、植木鉢や庭の道具などでふさいでいると床下に湿気がこもる原因になります。
- ・基礎に、内部にいたる深く広いひび割れや、内部の鉄筋がさびた錆汁(さびじる)が垂れるようなひび割れがある場合は、その強度が損なわれているおそれがあります。
- ・基礎のひび割れや基礎と周囲の地盤との間の様子により、地盤の不同沈下(住宅の建っている地面が部分的に沈下すること(ふどうちんか))が分かる場合があります。

#### <補修>

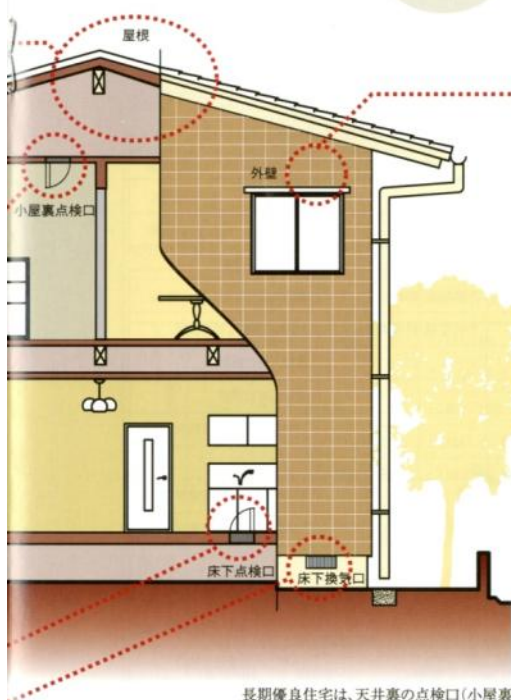
- ・点検結果の判断や、腐朽やシロアリ被害等の対策、基礎・地盤の補強措置などは専門性が高いため、建築した工務店など信頼できる業者と相談しましょう。



## 手入れをして長く住み続けられる住宅に

年を経るごとに趣のある美しい住宅となっていくことは理想ですが、一般的には住宅は年を経ると外観、内装、キッチンなどの水回りが汚れてきたり、色あせたり、設備機能が古いものになってきます。住宅をきれいに維持し、機能更新していくことは、居住者の方が快適にすごせるとともに、売買・相続の際、新しい居住者の方にも、住宅を壊すのではなく使い続けようという思いを生み、住宅が長く住み続けられることにつながります。

構造部材がしっかりしていれば、本来、住宅は長く住み続けられるものです。皆様の長期優良住宅も、外壁の塗り替え、内装の張り替え、設備機器の交換など、愛着をもって手入れをしながら、長く住み続けられる住宅としていただければと思います。



長期優良住宅は、天井裏の点検口(小屋裏点検口)や床下点検口が設置されていて、点検しやすくなっています。(住宅の構造等により、点検口が設置されていない場合もあります)



**\* 蟻道、蟻土**  
シロアリは風を嫌うため、コンクリート等の表面に土と分泌物でトンネルをつくり、その中を移動することがあります。このトンネル状の道を蟻道、同様の塊状のものを蟻土といいます。

## 住宅を雨から守る2

### ～外壁の点検と補修～

#### <点検>

- ・外壁の点検では、雨や湿気が壁内に浸入しないよう、モルタル、サイディング(セメントや金属、木製の細長い板状の材料)などの壁材にひび割れ、変色、はがれなどがなく、壁の継ぎ目のシーリング材\*がひび割れたりしていないかを点検します。
- ・バルコニーと外壁の接点付近は、雨水の浸入が多い場所なので、変色などの異常に特に注意しましょう。
- ・ガラス戸等のサッシの枠と外壁のすきまなどにもシーリング材が使われていますので、劣化していないか確認しましょう。
- ・外壁の内部には、室内外の温度差から結露が生じているおそれがあります。長期優良住宅は、断熱性が確保されており結露にくい仕様となっていますが、住宅の使用状況などによっては結露が起きる可能性はあり、内装材のシミやカビの発生、壁から床下への水漏れなどに気付いた場合は、専門家に相談しましょう。

#### <補修>

- ・外壁は、軸組や合板を防水シートで覆い、通気層を設けた上に壁材を取り付けている場合が多く、わずかなひび割れなどですぐに雨水が浸入するわけではありません。専門家と相談し、シーリングの補修、外壁のひび割れの補修・再塗装などを行う他、劣化の程度が著しい場合は外壁の張り替え等を行います。

**\* シーリング材**  
材料の継ぎ目に用いられることが多い弾力のあるゴム状の材料です。雨漏りを防ぐために重要な材料です。



## 住宅を美しく快適に保つ

#### <点検>

- ・屋根・外壁等の材料の汚れ・色あせなど美観上の問題、換気設備の汚れ、電気設備・給湯設備や浴室・トイレ、キッチンなど水回りの機能更新の必要性など、長く快適に住み続けられる住宅のために、建材や機器類の取扱説明書等に基づき、点検を行うことが望まれます。

#### <補修>

- ・維持保全計画には、美観上の耐用年数などから、補修時期を決めている場合もあります。工務店等と相談し、目的に応じた補修等を行ってください。

# 維持管理の計画書について

点検や手入れ、更新・取替え等の維持保全を的確に実施するため、長期優良住宅には、住宅の計画時に下図のような「維持保全計画書」が作成され、居住者の方に引き渡されています。この計画書に記される点検の周期や時期等は、お住まいの構造形式や、使用している材料により異なります。また、更新の時期等は、美観の維持を目的とする場合もあり、各部材の耐久性よりも短期間に設定されている場合もあります。どのような考え方にに基づき点検の周期や時期等が設定されているか、工務店やハウスメーカー、住宅販売業者等に確認し、手入れや更新・取替えのために必要となる工事費等を確保しましょう。なお、地震・台風等の災害発生時等においては、期間にかかわらず点検を行い、不具合等を発見した場合は専門家に相談・報告してください。

## 木造戸建住宅 30年間の標準的な維持保全(点検、手入れ、更新、取替等)計画(例)

台風や大きな地震の後は「臨時点検」の際にすべて点検

点検部位		主な点検項目	点検の周期	定期的な手入れ等	更新・取替の時期、内容	
地盤	地盤	ひび割れ、沈下、ゆるみ	5年	—	—	
	擁壁	ひび割れ、亀裂、水抜き孔の詰まり、はらみ	5年	—	—	
構造く体	基礎	コンクリート基礎立上がり	ひび割れ、欠損、沈下、換気口のふさがり、蟻道、さび	5年	—	建替え時に更新
	土台	土台	基礎からのずれ・浮き、断面欠損、腐朽・蟻害	5年	5年：防蟻・防蟻処理	建替え時に更新
	床組	大引き、床束、根太	腐朽、蟻害、傾斜、たわみ、床鳴り、振動	5年	5年：防蟻・防蟻処理	20年で全面取替を検討
	軸組	柱、間柱、筋かい、胴差	傾斜、断面欠損、腐朽、蟻害	10年	—	建替え時に更新
	小屋組	たる木、もや、棟木、小屋束	雨漏り等の跡、小屋組の接合部の割れ	10年	—	建替え時に更新
	屋根	瓦葺き(和瓦)	ずれ、はがれ、浮き、割れ、雨漏り、変形	5年	—	20年で全面葺替を検討
屋根・外壁・開口部	外壁	スレート瓦葺き	ずれ、はがれ、浮き、割れ、雨漏り、変形、仕上劣化	5年	—	—
		金属板ふき	ずれ、はがれ、浮き、割れ、雨漏り、変形、仕上劣化、さび、釘浮き	5年	5年：塗り替え	15年で全面葺替を検討
		サイディング壁(窯業系)	割れ、欠損、はがれ、シーリング材の破断	3年	3年：再塗装	15年で全面補修を検討
	雨どい	モルタル塗	割れ、浮き、仕上劣化、汚れ	3年	—	—
		金属板、金属サイディング	変形、さび、腐食、釘浮き、シーリング材の仕上劣化、汚れ	3年	—	—
	雨どい	雨どい	破損、つまり、はずれ、ひび割れ、軒どいの垂れ下がり	3年	—	7(14、21)年で全面取替を検討
	軒裏	軒裏天井	腐朽、雨漏り、はがれ、たわみ、ひび割れ	5年	—	15年で全面取替を検討
	開口部	屋外に面する開口部	建具周囲の隙間、建具の開閉不良	3年	—	20年で全面取替を検討
	設備	雨戸・網戸	さび、建具	3年	—	—
		窓枠、戸袋の木部	さび、雨漏り	5年	—	—
設備	配管設備	給水管	漏水、赤水、給水流量の不足	5年	水漏れは直ちに補修	20年で全面取替を検討
	排水管	排水管	漏水、排水の滞留	2年	水漏れは直ちに補修	20年で全面取替を検討
バルコニー	床仕上げ	手すりのくらつき、腐朽、割れ、蟻害、床沈み	日常	—	景観の維持の観点から状況に応じて全面取替を検討	
		フロ어링	はがれ、ひび割れ、浮き、腐朽、傾斜、汚れ、そり、きしみ	日常		—
		たたみ	汚れ、変色、ダニ、凹凸	日常		2~3年で裏返し、さらに2~3年で交換
	カーペット等	凹凸、カビ、そり、タイル等の汚れ・割れ	日常	—		
	壁仕上	クロス張り、板張り、繊維壁、砂壁	浮き、カビ、はがれ、変色、汚れ(漏水のシミ)、割れ、腐朽、傾斜	日常		—
	天井仕上	シミ、汚れ	日常	—		
内部建具	木製建具、ふすま、障子	建具周囲の隙間、建具の開閉不良、破損、汚れ 水漏れ、バックキングの異常・摩耗、回転不良	随時	2~3年ごとに張替(紙) 建付調整は随時	—	

# 点検・補修記録について

長期優良住宅においては点検を行った際に、その結果を記録として残すこととされています。記録を残す上で下図のような「定期点検・補修記録シート」が参考になります。点検結果等が記録されたシートは重要な住宅履歴情報となりますので、大切に保管しましょう。なお、専門家に点検してもらう際に、居住者の方も、不具合等の有無や状況と一緒に確認し、点検方法を理解するようにしましょう。専門家による点検がない年に居住者の方が点検を行う際にも、点検した年や確認した部位、不具合の有無等について、シートに記載するようにしましょう。

## 木造戸建住宅 住まいの定期点検・補修記録シート(例)

記録日	年 月 日	記録者名	No.
点検事業者			
事業者連絡先	〒		

点検部位(対象となる部位にチェック)		点検項目(点検項目にチェック→補修が必要な場合は文字を○囲み)	補修確認	特記	
長期優良住宅認定基準項目	構造躯体	<input type="checkbox"/> 基礎	コンクリート基礎立上がり <input type="checkbox"/> ひび割れ <input type="checkbox"/> 欠損 <input type="checkbox"/> 沈下 <input type="checkbox"/> 換気口のふさがり <input type="checkbox"/> 錆び <input type="checkbox"/> 蟻道		
		<input type="checkbox"/> 土台	<input type="checkbox"/> 基礎からのずれ・浮き <input type="checkbox"/> 断面欠損 <input type="checkbox"/> 腐朽・蟻害		
		<input type="checkbox"/> 床組	大引き・床束・根太 <input type="checkbox"/> 腐朽・蟻害 <input type="checkbox"/> 傾斜 <input type="checkbox"/> たわみ <input type="checkbox"/> 床鳴り <input type="checkbox"/> 振動		
		<input type="checkbox"/> 軸組	柱・間柱・筋かい・胴差 <input type="checkbox"/> 傾斜 <input type="checkbox"/> 断面欠損 <input type="checkbox"/> 腐朽・蟻害		何らかの不具合のある場合のみ点検
		<input type="checkbox"/> 小屋組	たる木・もや・棟木・小屋束 <input type="checkbox"/> 雨漏りの跡 <input type="checkbox"/> 小屋組の接合部の割れ		何らかの不具合のある場合のみ点検
	屋根・外壁・開口部	<input type="checkbox"/> 屋根	瓦ぶき <input type="checkbox"/> ずれ <input type="checkbox"/> はがれ <input type="checkbox"/> 浮き <input type="checkbox"/> 割れ <input type="checkbox"/> 雨漏り <input type="checkbox"/> 変形		
		<input type="checkbox"/> 外壁	サイディング壁(窯業系) <input type="checkbox"/> 割れ <input type="checkbox"/> 欠損 <input type="checkbox"/> はがれ <input type="checkbox"/> コーキング材の破断		
		<input type="checkbox"/> 雨どい	<input type="checkbox"/> 破損 <input type="checkbox"/> 詰まり <input type="checkbox"/> 浮き <input type="checkbox"/> ひび <input type="checkbox"/> 軒どいの垂れ下がり		
		<input type="checkbox"/> 軒裏	軒裏天井 <input type="checkbox"/> 腐朽 <input type="checkbox"/> 雨漏り <input type="checkbox"/> たわみ <input type="checkbox"/> ひび割れ		
		<input type="checkbox"/> 開口部	屋外に面する開口部 <input type="checkbox"/> 建具の隙間 <input type="checkbox"/> 建具の開閉不良		
設備	<input type="checkbox"/> 配管設備	給水管 <input type="checkbox"/> 漏水 <input type="checkbox"/> 赤水 <input type="checkbox"/> 給水流量の不足			
		排水管 <input type="checkbox"/> 逆流 <input type="checkbox"/> 排水の滞留			
	<input type="checkbox"/> バルコニー	<input type="checkbox"/> 手すりのぐらつき <input type="checkbox"/> 腐朽 <input type="checkbox"/> 錆び <input type="checkbox"/> 割れ <input type="checkbox"/> 蟻害 <input type="checkbox"/> 床沈み			
	<input type="checkbox"/> 床仕上	<input type="checkbox"/> 凹凸 <input type="checkbox"/> カビ <input type="checkbox"/> きしみ <input type="checkbox"/> 反り <input type="checkbox"/> タイル等の汚れ・割れ <input type="checkbox"/> ダニ <input type="checkbox"/> はがれ(めくれ) <input type="checkbox"/> 変色 <input type="checkbox"/> 汚れ <input type="checkbox"/> 劣化による割れ			
	<input type="checkbox"/> 壁仕上	<input type="checkbox"/> 浮き <input type="checkbox"/> カビ <input type="checkbox"/> 割れ <input type="checkbox"/> 変色 <input type="checkbox"/> 汚れ <input type="checkbox"/> 割れ			
	<input type="checkbox"/> 天井仕上	<input type="checkbox"/> シミ <input type="checkbox"/> 汚れ			
	<input type="checkbox"/> 雨戸・網戸	<input type="checkbox"/> 錆び <input type="checkbox"/> 建付不良			
	<input type="checkbox"/> 窓枠、戸袋等の木部	<input type="checkbox"/> 錆び <input type="checkbox"/> 雨漏り <input type="checkbox"/> コーキング不良			
	<input type="checkbox"/> 内部建具	<input type="checkbox"/> 建具周囲の隙間 <input type="checkbox"/> 建具の開閉不良			
	<input type="checkbox"/> 水栓器具	<input type="checkbox"/> パッキンの異常・摩耗			
	<input type="checkbox"/> トラップ	<input type="checkbox"/> 詰まり <input type="checkbox"/> 悪臭			
	<input type="checkbox"/> キッチンシンク、洗面設備	<input type="checkbox"/> 水漏れ <input type="checkbox"/> 割れ <input type="checkbox"/> 腐食			
	<input type="checkbox"/> 便所	<input type="checkbox"/> 便器周囲の水漏れ <input type="checkbox"/> 水洗タンク周りの水漏れ <input type="checkbox"/> タイルなどの割れ			

出典：発行 財団法人 住宅金融普及協会 「住まいの管理手帳 戸建て編」より





### 点検、補修をしっかりとしましょう

- ・住宅を長く住み続けられるようにしていくために、定期点検を行い、雨漏り・シロアリの被害などの防止や補修、外壁の塗り替え、設備機器の交換等の補修をしっかりとしていきます。
- ・住宅の点検や手入れ等は、計画的に行うことが大事です。「維持保全計画書」を基に、必要な資金を用意しましょう。

### 点検や補修を行った記録を保存しましょう

- ・点検や補修工事を行ったら、結果を記録として残しましょう。記録があれば、次回の点検や補修工事を、無駄なく、もれなく行うことができるなど、役に立ちます。

### 信頼できる専門家と家族みんなで相談しましょう

- ・点検や補修は、住宅を建てた工務店や購入した住宅販売事業者など、信頼できる専門家に相談しましょう。提案された補修内容については、生活にも影響することがあるので、ご家族で話し合ってみてください。
- ・補修工事は、保険や保証の対象になる場合もありますので、工務店や販売業者に相談しましょう。

#### 問合せ先

住宅を施工した工務店やハウスメーカー、販売業者などの連絡先をここに控えておいて下さい。

※長期優良住宅の相続・売買をおこなう場合は所管行政庁にお知らせください。

より詳しい情報は <http://yuryou.jp>

※このリーフレットは「長期優良住宅法」に基づき所管行政庁の認定を受けた住宅の所有者（認定計画実施者）の方々に向け、国土交通省の事業により作成されたものです。

作成：長期優良住宅普及促進コンソーシアム（一般社団法人住宅性能評価・表示協会内）

## 五、長期優良住宅宣傳(2)

### 長期優良住宅建築等計画の認定申請をされる皆様へ

所管行政庁への長期優良住宅建築等計画の認定申請に先立って技術的審査を登録住宅性能評価機関が行います

登録住宅性能評価機関は、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき所管行政庁が行う長期優良住宅建築等計画の認定を支援するため、認定申請に先立って、申請者の依頼に応じて、当該計画に係る技術的審査を行い、申請者に対して適合証を交付することとしています。この場合、認定申請をしようとする方は、認定申請書に適合証を添付して、所管行政庁に提出していただきます。

### 一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

〒102-0071 東京都千代田区富士見2丁目14番36号 FUJIMI WEST  
ホームページ <http://www.hyoukakyukai.or.jp/>  
相談窓口（コールセンター）0120-616-780  
9：30～17：30（土曜日・日曜日・祝日を除く）

問い合わせ会員機関

## 登録住宅性能評価機関が行う技術的審査

- ◆ 所管行政庁で登録住宅性能評価機関の技術的審査を活用することとしている場合には、所管行政庁への長期優良住宅建築等計画の認定申請に先立って、事前に登録住宅性能評価機関の技術的審査を受けることができます。
- ◆ 登録住宅性能評価機関の技術的審査を受けて、その適合証を添付して所管行政庁に認定申請をしていただきます。



※適合証に記載された認定基準の区分以外の認定基準については、所管行政庁が審査することとなります。

## 長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査 実施機関一覧表（評価協会会員）

機関名称	TEL	業務区域
㈱ベターリビング	03-5211-0578	全国
㈱日本建築センター	03-5816-7518	全国
㈱日本建築設備・昇降機センター	03-3591-2434	東京都 <sup>(*)</sup> 、神奈川県、埼玉県、千葉県、福島県 <sup>(*)</sup> 、茨城県、栃木県、群馬県、山梨県、静岡県 <sup>(*)</sup>
ハウスプラス住宅保証㈱	03-5777-1434	全国
日本E R I ㈱	03-3796-0223	全国
㈱住宅性能評価センター	03-5367-8780	全国
㈱日本住宅保証検査機構	03-3635-4143	全国
㈱東日本住宅評価センター	045-503-3801	全国
㈱西日本住宅評価センター	06-6539-5410	全国
㈱日本建築総合試験所	06-6966-7565	滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、愛知県、岐阜県、福井県、三重県、岡山県、広島県、山口県、福岡県
㈱住宅検査保証協会	03-5625-8411	東京都 <sup>(*)</sup> 、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県、群馬県、山梨県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、静岡県、愛知県、福岡県、佐賀県、長崎県 <sup>(*)</sup> 、熊本県、大分県、宮城県、青森県、秋田県、岩手県、山形県、福島県
㈱都市居住評価センター	03-3504-2385	全国
㈱キュービージー	03-6658-4440	全国
㈱西住宅品質保証㈱	06-6459-1611	大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県、和歌山県、福井県 <sup>(*)</sup> 、三重県
(NPO) 環境住宅	03-5733-7856	秋田県、岩手県、宮城県、山形県、福島県、栃木県、茨城県、千葉県、東京都、山梨県、神奈川県、富山県、石川県、大阪府、香川県、徳島県、愛媛県、高知県、福岡県、熊本県、鹿児島県
富士建築コンサルティング㈱	044-959-6786	東京都 <sup>(*)</sup> 、神奈川県 <sup>(*)</sup> 、埼玉県 <sup>(*)</sup> 、千葉県 <sup>(*)</sup> 、茨城県、山梨県、栃木県、長野県、群馬県、新潟県、福島県、静岡県 <sup>(*)</sup>
㈱ハウスジューメン	03-5408-8486	全国
ハウスアンサー(株)	06-6373-4000	大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県、奈良県、和歌山県、三重県、岡山県
ビューローベリタスジャパン㈱	03-5577-8384	全国
㈱住宅金融普及協会	03-3260-7395	茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県、静岡県
㈱ビルディングナビゲーション確認評価機構	03-5960-3410	全国
㈱国際確認検査センター	06-6222-6626	全国
㈱ジェイ・イー・サポート	082-546-1378	全国(東京都 <sup>(*)</sup> 、新潟県 <sup>(*)</sup> 、沖縄県 <sup>(*)</sup> )
日本建築評価協会㈱	03-6202-3317	全国
㈱東京建築検査機構	03-5825-7680	宮城県、山形県、福島県、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都 <sup>(*)</sup> 、神奈川県、山梨県、長野県、新潟県 <sup>(*)</sup> 、静岡県、愛知県、三重県
㈱グッド・アイズ建築検査機構	03-3362-0475	全国
S B I アーキオリティ㈱	03-5226-2433	全国
日本 TESTING ㈱	078-392-8087	全国(北海道、沖縄除く)
㈱ジェイ・イー・シー	03-6658-4417	福島県、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都 <sup>(*)</sup> 、神奈川県、山梨県、長野県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、奈良県、和歌山県、大阪府、兵庫県
㈱北海道建築指導センター	011-241-1897	北海道
㈱札幌工業検査	011-887-6585	北海道
㈱補償セミナー	011-571-5688	北海道
㈱建築住宅センター	017-732-7732	青森県
㈱岩手県建築住宅センター	019-623-4420	岩手県
㈱秋田県建築住宅センター	018-836-7851	秋田県
㈱ふくしま建築住宅センター	024-573-0118	福島県
㈱山形県建築サポートセンター	023-645-6600	山形県
㈱茨城県建築センター	029-305-7300	茨城県
㈱栃木県建設総合技術センター	028-626-3110	栃木県
㈱東京都防災・建築まちづくりセンター	03-5466-2052	東京都
㈱神奈川県建築安全協会	045-212-3956	神奈川県
㈱長野県建築住宅センター	026-290-5070	長野県
㈱さいたま住宅性能評価事務所	048-834-2892	埼玉県、千葉県、東京都 <sup>(*)</sup>
一般社団法人 日本住宅性能評価機構	03-5358-8580	東京都 <sup>(*)</sup> 、埼玉県、神奈川県、千葉県、山梨県
㈱神奈川建築確認検査機関	042-701-3935	神奈川県、東京都 <sup>(*)</sup>
㈱高良G U T	03-5980-8473	東京都 <sup>(*)</sup>
㈱J建築検査センター	042-720-8315	東京都 <sup>(*)</sup> 、埼玉県、神奈川県、千葉県
㈱新潟建築確認検査機構	025-283-2112	新潟県
㈱ぎふ建築住宅センター	058-275-9033	岐阜県
㈱静岡県建築住宅まちづくりセンター	054-202-5573	静岡県
㈱確認サービス	052-238-7754	愛知県、岐阜県、三重県、静岡県



- ◆登録住宅性能評価機関は、所管行政庁が定めた認定基準の区分について技術的審査を行います。
- ◆技術的審査を行ったのち適合証が交付されますが、当該適合証の交付は、所管行政庁が定めた区分の認定基準について適合していることを証明するものです。
- ◆評価協会会員機関は、共通の技術的審査要領・適合証の書式等を活用し、技術的審査を統一的に実施します。  
また、依頼書等の書式についても標準書式を用意していますので、登録住宅性能評価機関の技術的審査を活用される際は各評価機関に直接お問い合わせください。
- ◆評価協会のホームページでは、住宅の建設地を入力することにより、認定申請先の所管行政庁が登録住宅性能評価機関の技術的審査を活用する認定基準の区分等が確認できるポータルサイトも用意しています。
- ◆なお、評価協会においては、審査ミスや不正審査を抑止するために、会員機関が技術的審査を行い、故意又は重大過失により審査ミスがあった場合には、評価協会において当該会員機関を懲戒し、公表することとしています。

機関名称	TEL	業務区域
㈱愛知県建築住宅センター	052-264-4052	愛知県
㈱三重県建設技術センター	059-229-5612	三重県
㈱トータル建築確認評価センター	0593-81-2057	愛知県、岐阜県、三重県
㈱福井県建築住宅センター	0776-23-0457	福井県
㈱滋賀県建築住宅センター	077-569-6501	滋賀県
㈱京都確認検査機構	075-256-8984	京都府、奈良県、大阪府、兵庫県、滋賀県、和歌山県
㈱大阪住宅センター	06-6253-0238	大阪府
㈱兵庫県住宅建築総合センター	078-252-0091	兵庫県
㈱神戸市防災安全公社	078-291-1119	神戸市
㈱なら建築住宅センター	0742-27-8601	奈良県
㈱和歌山県建築住宅防災センター	073-431-9217	和歌山県
㈱技研	06-6356-3695	大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県、奈良県、和歌山県
㈱近畿確認検査センター	0798-39-1271	滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県
㈱確認検査機構アネックス	077-511-4170	滋賀県、奈良県、京都府、大阪府
㈱日本確認検査センター	06-6231-1950	大阪府 <sup>(*)</sup> 、兵庫県 <sup>(*)</sup> 、京都府 <sup>(*)</sup> 、滋賀県 <sup>(*)</sup> 、奈良県 <sup>(*)</sup> 、和歌山県 <sup>(*)</sup>
㈱兵庫確認検査機構	079-289-3558	兵庫県
㈱ジェイネット	06-6482-3561	兵庫県、大阪府
㈱近畿建築確認検査機構	06-6942-7720	滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県
建築検査機構㈱	06-6231-8226	滋賀県 <sup>(*)</sup> 、京都府 <sup>(*)</sup> 、大阪府、兵庫県 <sup>(*)</sup> 、奈良県 <sup>(*)</sup> 、和歌山県 <sup>(*)</sup>
㈱I-P E C	075-254-8250	京都府、滋賀県、大阪府
㈱確認検査機構トラスト	06-6271-5669	滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県
アール・イー・ジャパン㈱	06-4250-5271	滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県
㈱オーネックス	072-621-9280	滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県
㈱鳥取県建築住宅検査センター	0857-21-6702	鳥取県
㈱島根県建築住宅センター	0852-26-4577	島根県
岡山県建築住宅センター㈱	086-227-3266	岡山県
㈱広島建築住宅センター	082-228-2220	広島県
ハウスプラス中国住宅保証㈱	082-545-5607	鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県
㈱山口県建築住宅センター	083-921-8722	山口県
㈱愛媛建築住宅センター	089-931-3336	愛媛県
㈱高知県建設技術公社	088-850-4650	高知県
㈱福岡県建築住宅センター	092-713-1527	福岡県
九州住宅保証㈱	092-771-7744	福岡県、佐賀県、長崎県、大分県、熊本県、宮崎県、鹿児島県
㈱長崎県住宅・建築総合センター	095-825-6944	長崎県
㈱熊本県建築住宅センター	096-385-0771	熊本県
㈱大分県建築住宅センター	097-537-0300	大分県
㈱宮崎県建築住宅センター	0985-50-5586	宮崎県
㈱鹿児島県住宅・建築総合センター	099-224-4539	鹿児島県
㈱沖縄県建設技術センター	098-893-5611	沖縄県

業務区域の欄中の(\*)印は、一部、除外地域があることを示します。詳細については各機関に直接お問い合わせ下さい。

#### 登録試験機関

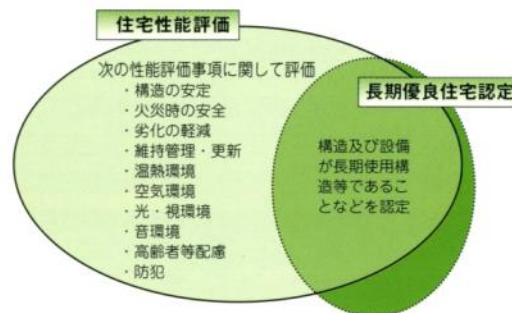
機関名称	TEL	備考欄
㈱ベターリビング	03-5211-0591	登録住宅型式性能認定等機関
㈱日本建築センター	03-5816-7511	登録住宅型式性能認定等機関
㈱日本建築総合試験所	06-6966-7600	登録住宅型式性能認定等機関
㈱建材試験センター	048-920-3816	登録住宅型式性能認定等機関
㈱建築環境・省エネルギー機構	03-3222-6681	登録住宅型式性能認定等機関
日本E R I ㈱	03-3796-0223	登録住宅型式性能認定等機関
㈱都市居住評価センター	03-3504-2384	
ハウスプラス住宅保証㈱	03-5777-1436	
㈱東京建築検査機構	03-5825-7680	
ビューローベリタスジャパン㈱	03-5325-7338	
㈱確認サービス	052-238-7747	
㈱日本住宅・木材技術センター	03-5653-7581	登録住宅型式性能認定等機関

登録試験機関は、評価方法基準に定められた基準以外の認定基準等に関する特別の評価方法のための証明書を交付することとしています。  
登録住宅型式性能認定等機関は、評価方法基準に定められた基準以外の基準を含む認定基準等に関する住宅型式性能確認書の交付をすることとしています。

## 住宅品質確保法に基づく住宅性能評価のお勧め

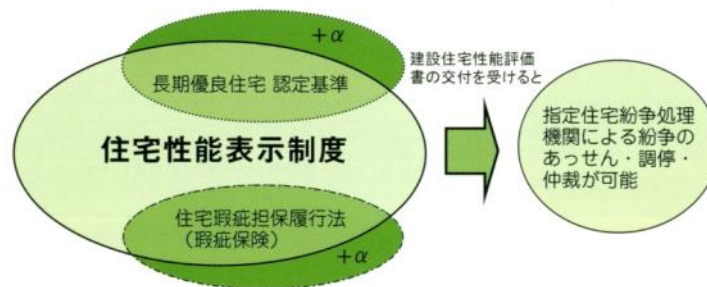
### 住宅品質確保法の住宅性能評価と長期優良住宅法の認定との関係

- ◆長期優良住宅建築等計画の認定は、主に住宅の構造及び設備について長期にわたり良好な状態で使用するための措置に関して認定するものです。
- ◆一方で、住宅性能評価は、住宅の性能を表示する際に評価すべき10の分野にわたって総合的に評価するものです。
- ◆このため、長期優良住宅建築等計画の認定を受ける場合であっても、その住宅の性能評価を受けていただくことをお勧めします。



- ◆また、以下のようなことから住宅性能評価をお勧めします。

- 1) 建設住宅性能評価を受けていると、住宅の請負契約・売買契約に関連するトラブルが起きても住宅品質法に基づき「指定住宅紛争処理機関」が迅速・公正に対応します。
- 2) 建設住宅性能評価を受けていると、住宅瑕疵担保履行法における瑕疵保険加入の際に受ける現場検査は一部項目に関して行えば足ります。
- 3) 長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査と住宅性能評価をセットで依頼していただければ、一体的に審査と評価を行えますので、様々なメリットが生まれます。



### 一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

〒102-0071 東京都千代田区富士見2丁目14番36号 FUJIMI WEST  
 TEL 03-5211-3226 FAX 03-5211-2205  
 ホームページ <http://www.hyoukakyokai.or.jp/>

## 六、長期優良住宅宣傳(3)

(表面)

### 長期優良住宅の認定を受けられたみなさまへ

新築の基準で認定された住宅と増改築の基準で認定された住宅は、適用される基準が異なります。いずれの基準が適用されているかは、認定通知書をご確認ください。

#### 認定後に行っていただくこと

##### ■ 計画どおりの建築とメンテナンスをしましょう

認定を受けられた方は、認定を受けた計画に基づき建築をし、建築完了後は、計画に基づいてメンテナンスを行ってください。なお、増改築の基準で認定された住宅で、認定基準に将来的に適合するよう更新することを維持保全計画に位置づけている場合、計画に基づく更新工事を実施していただく必要があります。

※ 認定申請書の第四面の2、建築後の住宅の維持保全の方法及び期間の欄をご確認ください。

##### ■ 建築やメンテナンスの記録を保存しましょう

認定を受けられた方は、認定長期優良住宅の建築やメンテナンスの状況に関する記録を作成・保存してください。

#### こんなときは手続きが必要です

##### ■ 認定を受けた計画を変更しようとするとき

認定を受けられた方は、認定を受けた計画を変更するときは、あらかじめ所管行政庁の変更の認定を受ける必要があります。(法第8条第1項)なお、計画変更にあたっては、新築の基準で認定された計画は新築の基準に、増改築の基準で認定された計画は増改築の基準に適合させる必要があります。

※ 建築だけでなく維持保全に関する部分を変更しようとする場合も同様です。

※ 法第5条第3項の規定による申請に基づき認定を受けた分譲事業者の方は、認定を受けた計画に係る住宅の譲受人を決定した日から3ヶ月以内に、譲受人と共同して所管行政庁に変更の認定を申請してください。(法第9条第1項)

##### ■ 認定長期優良住宅を相続や売買するとき

相続・売買等により認定計画実施者の地位を引き継ぐ場合は、所管行政庁の承認が必要となります。(法第10条)なお、維持保全計画についても承継者に当該内容が引き継がれます。増改築の基準で認定された住宅は、認定基準に将来的に適合するよう更新する工事等を維持保全計画に位置づけている場合がありますので、計画の内容をご確認の上、地位を引き継ぐ手続きを行ってください。

#### 認定長期優良住宅における記録の作成と保存について

認定を受けられた方は、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」第11条第1項に基づき、認定長期優良住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録を作成し、これを保存する必要があります。(電子データ等による作成・保存も可)詳細については、国土交通省HP(下記URL)をご覧ください。

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000006.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html)



## ご注意いただきたいこと

### ■ 所管行政庁による維持保全の状況調査

工事完了の報告など、認定長期優良住宅の建築・維持保全の状況について、所管行政庁より、一部の方を対象に調査を行うことがあります。(法第12条)その際は、建築やメンテナンスの状況に関する記録(住宅履歴情報)等の活用により報告を行ってください。

その他、必要に応じて、所管行政庁が同様の内容について報告を求めることがあります。

※ 所管行政庁から報告を求められたときに、報告をしない、又は虚偽の報告をした者は、30万円以下の罰金に処せられることがあります。

### ■ 認定の取消し

以下の場合に該当すると、所管行政庁から認定を取り消されることがありますので、留意してください。(法第14条第1項)なお、長期優良住宅の認定取得を条件とする補助金や税の優遇措置等を受けている場合、認定が取り消されると、返還を求められることがあります。

- ・ 認定を受けられた方が計画(認定基準に将来的に適合するよう更新する工事等の計画を含む。)に従って建築・維持保全を行わず、所管行政庁に改善を求められ、従わない場合。
- ・ 認定を受けた分譲事業者の方が譲受人を決定しない、または決定しても変更の認定申請をしていないことにより、所管行政庁に改善を求められ、従わない場合。

## 認定長期優良住宅の売買をする場合の留意点

認定長期優良住宅は、新築の基準で認定された住宅と増改築の基準で認定された住宅では、認定基準が異なることにご留意の上、売買を行ってください。いずれの基準が適用されているかは、認定通知書をご確認ください。

### ■ 認定長期優良住宅の広告等への表示

認定長期優良住宅である旨を広告等に表示する場合には、新築の基準で認定された住宅と増改築の基準で認定された住宅が混同されないように留意する必要があります。新築の基準で認定された住宅は、「長期優良住宅(新築)」と、増改築基準で認定された住宅は、「長期優良住宅(増改築)」とするなど、明確に区別して表示してください。

### ■ 認定長期優良住宅の購入者への通知事項

認定長期優良住宅を売買する際には、購入される方(認定計画実施者となる方)に対して、当該認定住宅が新築の基準または増改築の基準のいずれの基準が適用されているのかということと共に、維持保全計画に基づく更新工事、メンテナンス等を行い、その記録を保存する必要があること等をお伝えください。(表面参照)

### ■ お問い合わせ先

国土交通省住宅局住宅生産課

TEL 03-5253-8111 (内 39435)

## 七、日本東京都公寓大廈官方入口網站宣傳



マンションの管理や再生に役立つ情報を発信するサイト

**東京都** マンションポータルサイト



東京都では、マンションの管理組合や区分所有者、マンションの管理等に関わる方々が、マンションの維持管理や再生に適切に対応いただけるよう、管理や耐震化、建替え等に関する支援制度など、マンションに関する情報を分かりやすく紹介するホームページ「東京都マンションポータルサイト」を平成28年9月1日に開設いたしました。



### 掲載コンテンツの紹介



マンションは、どういった支援が受けられるの？

#### 支援制度の紹介

- ・東京都や区市町村が実施する、耐震化、建替え、改修等の支援制度を紹介

専門家の意見が聞きたいんだけど、どこに聞けばよいの？

#### 相談窓口の紹介

- ・東京都や区市町村、専門家団体などのマンションに関する相談窓口を紹介

建替えや改修を進めたいけど、具体的にどうすればよいの？

#### 管理、耐震化、建替えに関する施策の情報発信

- ・管理組合などを対象としたセミナーや、耐震改修や建替えの事例を紹介
- ・耐震改修や建替えを行う際の進め方を解説

マンションを管理する上で参考になる基準やガイドラインなどの資料が欲しい。

#### 法令や統計データなどの情報提供

- ・マンションに関する法令や、国や東京都が作成するガイドライン、マニュアルなどの資料・パンフレットを紹介

東京都マンションポータルサイト

URL:<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/mansion-tokyo/index.html>

【お問合せ先】

東京都都市整備局 住宅政策推進部 マンション課  
TEL 03-5320-5004 FAX 03-5388-1481  
E-mail S8000457@section.metro.tokyo.jp