

Ver. 20250214

---

長崎型住宅 ガイドブック  
事業者向けの手引き

2025年2月

## 目次

I. 長崎型住宅とは .....	1
背景や目的、建て主目線でのメリット	
II. 長崎型住宅の定義 .....	3
①性能 ②維持保全 ③県内事業者の供給	
III. 手続き .....	14
事業者登録	
住戸登録	
IV. 資料 .....	16
支援措置、住宅費の試算、サンプルプラン	

## I. 長崎型住宅とは

～住宅取得者と作り手が共有する「考え方」～



長崎型住宅は、県民の負担軽減を目的として産学官連携で推進するプロジェクトです。  
中長期の将来を見据え、“これからの住まいに必要な基本性能を確保し、しっかりとした維持管理を、県内の事業者とともに行う”ことを推奨しています。

### 1-1 背景・目的

#### (1) 背景

本県は斜面地が多く可住地が限られる等の地形的特徴から、住まいにかかる費用負担が相対的に大きくなる傾向があります。

また、昨今の脱炭素社会の実現に向けた取組等も踏まえ、建設と除却を繰り返す従来型の住宅供給から、「良質な住宅を継承しながら長く活用する」環境に配慮したライフスタイルへの変革が求められています。

#### (2) 目的

長崎の気候風土に即した長持ちする住宅仕様等を定め、「長崎型住宅」としてブランドの創出・普及を図ります。

これにより、良質な住宅ストックの継承、脱炭素社会の実現に向けた取組をすすめ、過大な住宅費負担や人口減少、少子高齢社会の進展など住まいに関連する課題や、社会情勢の変化に対応する住まいづくりを総合的に推進することを目的としています。

### 1-2 建設・維持管理コストへの配慮（イメージ）

#### (1) 建設時

一次取得層が手の届く価格であることを想定し、住宅ローン 7～8 万円/月の支払いを想定する価格設定に配慮します。

※配慮事項であり、建設地や時勢により価格条件は異なります。

#### ■価格目標（イメージ）

ローン 7～8 万円/月  
(上限 10 万円/月)

↓ 手の届く価格を  
逆算すると…

**建坪 30～33 坪**  
**建設費 70～75 万円/坪**

建設費	2,300～2,500 万円
土地代	1,000～1,200 万円
<b>トータル</b>	<b>3,500～4,000 万円</b>

#### (2) 維持管理時

定期点検・維持管理・修繕を想定した設えとし、長持ちする住宅＝「長寿命」に重きを置きます。光熱費や修理・維持費、生活費を含むランニングコストの低減にも取り組んでいくこととします。

### 1-3 建て主の視点から見た【メリット】（住宅費負担軽減）

#### 要約

- ・国の推奨基準(長期優良住宅)や補助金、2030年基準の省エネ性能に対応。
- ・コスト試算上、**年間最大30万円の住宅費負担軽減**を実現します。

#### (1) 視点①：「長寿命」 単年当たりのコスト低減

- ① 長持ち…適切な維持管理を前提として、100年の耐久性を想定しています。
- ② 災害等考慮…高い耐震性・耐風性、劣化対策により変事にも対応します。

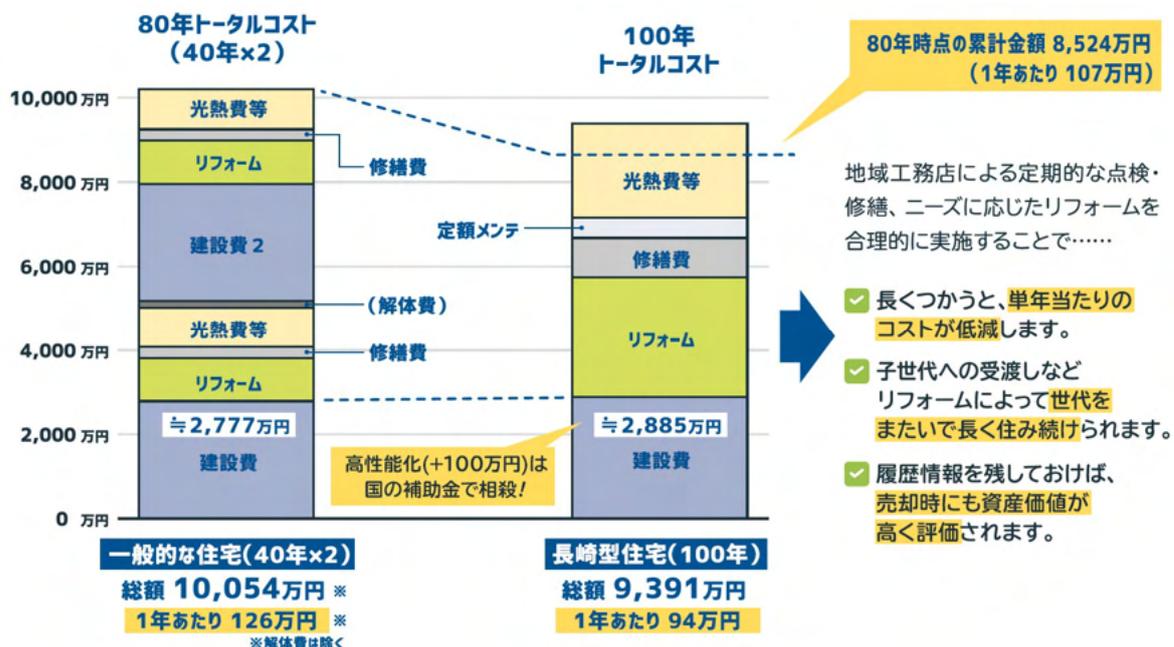
#### (2) 視点②：「変化に対応」 世代を超えた住み続けを想定

- ① 承継・可変性…家族変化や生活スタイルに応じた将来の可変性を併せ持ちます。
- ② 光熱費削減…2030年基準の省エネ性を備え、エネルギー効率も考慮しています。
- ③ 住替え…住宅履歴情報の蓄積・適切な維持管理により、売却時にも価値を継続します。

#### (3) 視点③：「支援制度」 補助金対応、売却時にも資産価値

- ① 補助金…国の補助金（地域型住宅グリーン化事業）等、支援制度に対応しています。
- ② 税の特例措置…長期優良住宅の認定に伴う、住宅ローン減税の優遇措置や固定資産税の減税延長、地震保険料の割引などが受けられます。
- ③ 金利優遇…住宅金融支援機構が民間金融機関と提携して提供している長期固定金利の住宅ローン（フラット35S）が利用できます。

#### ■一般的な住宅と長崎型住宅のコスト比較



## Ⅱ. 長崎型住宅の定義

～共通ルールと推奨事項～



### 長崎型住宅の3つの条件

条件 1	<b>住宅性能</b>	認定長期優良住宅であり、断熱等性能が等級 5 又は等級 6
条件 2	<b>維持保全</b>	住宅の建築及び維持保全に関する記録(住宅履歴情報等)の永年保管
条件 3	<b>供給者</b>	長崎県内の登録事業者による供給

このことを表に整理すると、長崎型住宅の定義は下記となります。なお、断熱等性能等級により、長崎型住宅の区分が変わります。

(長崎型住宅制度要綱 抜粋)

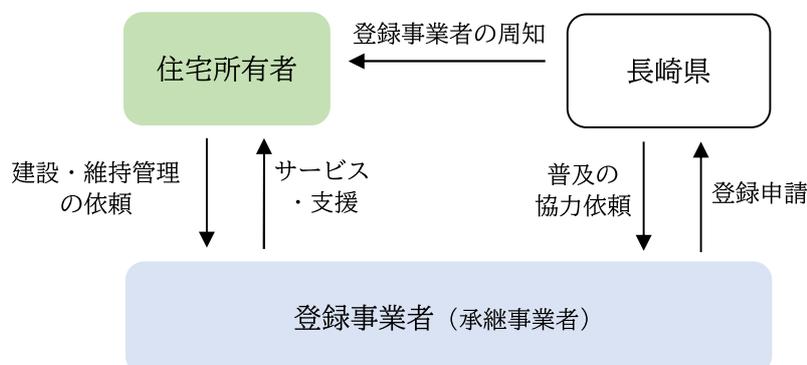
下の区分に応じ、条件①から③のすべてを満たす住宅をいいます。

		条件		
		① 仕様等	② 維持保全	③ 供給者
区分	Ⅱ型 (付加価値型)	長期優良住宅※ <sup>1</sup> かつ 断熱等性能等級※ <sup>2</sup> が 等級 6	住宅所有者の責における、長崎型住宅の建築及び維持保全に関する記録(住宅履歴情報等)の永年保管	登録事業者
	Ⅰ型 (アフォーダブル型)	長期優良住宅※ <sup>1</sup> かつ 断熱等性能等級※ <sup>2</sup> が 等級 5		

※1 長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成 20 年法律第 87 号)第 6 条の規定に基づく長期優良住宅建築等計画の認定を受けた住宅をいいます。

※2 日本住宅性能表示基準(平成 13 年国土交通省告示第 1346 号)別表 1 に規定する等級をいいます。

#### ◆関係者の役割図



次ページ以降、それぞれの条件の詳細について説明します。

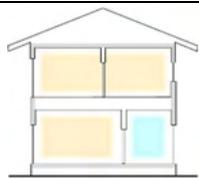
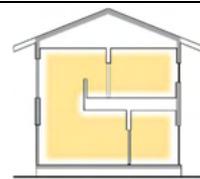
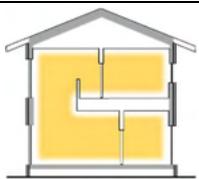
## 1-1 条件① 性能等

条件 1	<b>住宅性能</b>	認定長期優良住宅であり、断熱等性能が等級5又は等級6
---------	-------------	----------------------------

### (1) 住宅性能のルール、詳細と具体例

長崎型住宅のタイプとして、I型とII型の2つがあります。ともに長期優良住宅の基準を満たしたものとします。共通ルール化する性能水準と、その具体的な仕様の例を示します。

#### ■長崎型住宅I型とII型の性能水準（一般的な住宅<sup>※1</sup>との比較）

			一般的な住宅 <sup>※1</sup>	I型 アフォーダブル型	II型 付加価値型
アンダーライン… 長期優良住宅の認定基準 に該当する等級を示しま			 2025年に義務化 <small>※1：地域工務店が一般的に供給している想定される性能レベル</small>	 開放的空間を確保 住宅内温度均一に 2030スタンダードを先取り	 より高性能な断熱仕様
通 ル ル 	1 快適に 住める	断熱等 性能等級	等級4	<u>等級5</u>	等級6
		一次エネ ルギー消 費量等級	等級4	<u>等級6</u>	
	2 安心して 住める	耐震等級	等級1（壁量基準）	<u>等級3（壁量基準）</u>	
		耐風等級	等級1	<u>等級2</u>	
	3 長く 住める	劣化対策 等級	等級1	<u>等級3</u>	
		維持管理 対策等級	等級1	<u>等級3</u>	
イニシャルコスト（税込）			2,782万円	2,885万円	2,976万円
ランニングコスト（40年）			2,245万円	2,177万円	2,061万円
コスト合計（40年）			5,027万円	5,062万円	5,037万円
ランニングコスト（100年）				6,506万円	6,216万円
コスト合計（100年）				9,391万円	9,192万円
1年あたりのコスト			126万円	94万円	92万円

以降、サンプルプランを用いて、計画上の工夫や配慮事項を説明します。

## (2) 計画上の工夫等 ～共通ルール化する性能水準～

### ①平面計画上の工夫や配慮事項

#### 共通ルール

①快適に住める

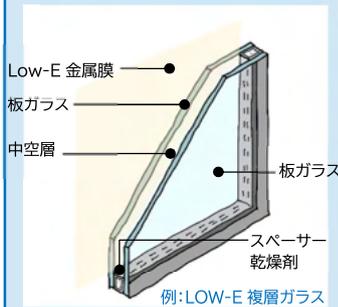
②安全に住める

③長く住める

#### 断熱等性能等級5以上

湿気が多い長崎の夏を快適に過ごすために、外皮性能（UA値）及び冷房期平均日射熱取得率（ $\eta$ AC値）が「等級5」の基準に適合していることが必要です。

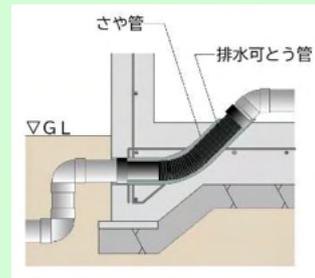
- 開口部の断熱性能を上げる例（高断熱性能のガラスを採用）



#### 維持管理対策等級3

構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理を容易に行うことができる必要があります。

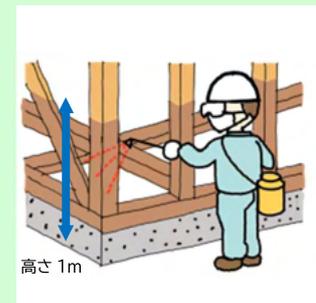
- コンクリート内に配管を埋設しないための工夫例  
コンクリートに埋め込んださや管にフレキシブル管を挿入することにより、躯体に影響を及ぼすことなく配管の点検、清掃、補修を可能とすることができます。



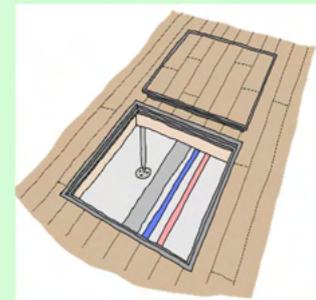
#### 劣化対策等級3

数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できるために、長期優良住宅の基準に適合させる必要があります。特に長崎の場合、床下の湿気対策のためにも床下空間の点検を容易にする仕掛けが必要です。

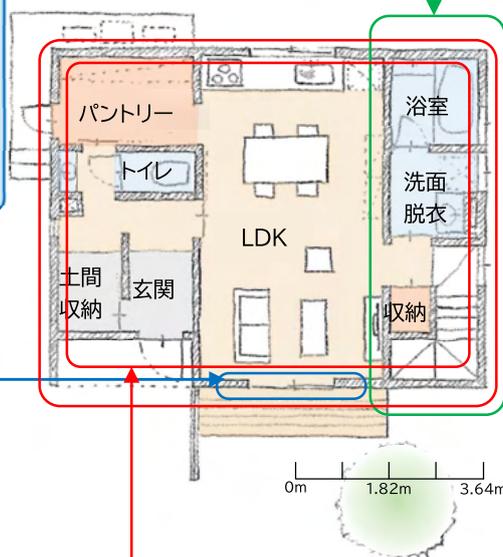
- 「外壁の軸組等」の措置の例（防蟻）



- 「床下点検口」の例



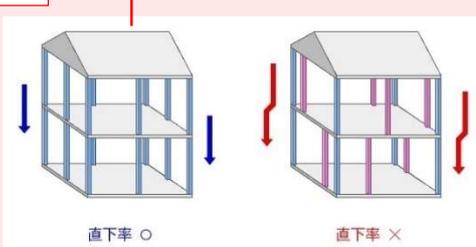
#### ■1階平面図



#### 耐震等級3（壁量基準）

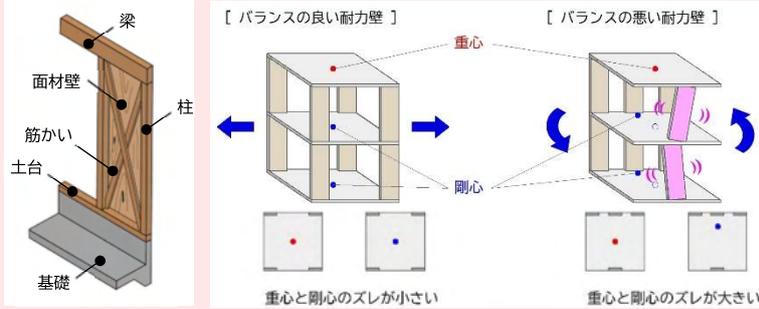
耐震性能の高い構造にして、荷重を効率よく基礎まで伝達させるためには、柱の位置や壁の位置を上下階でなるべく揃えていく必要があります。

上下階でバランスよく揃える基準として直下率（柱 50%以上、壁 60%以上）を検討することが重要です。



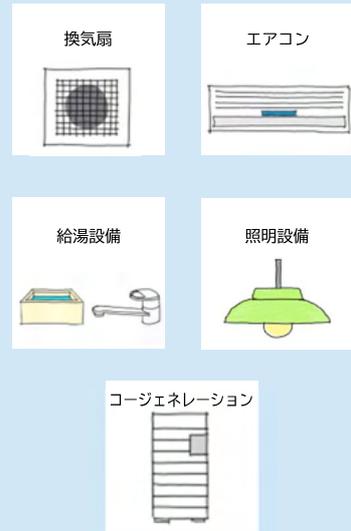
### 耐震等級3（壁量基準）

地震に強い丈夫な家を作るためには、筋かいや面材を用いた耐力壁を、バランスよく配置することが必要です。  
 バランスよく配置するための基準として偏心率（0.3以下）を検討することが重要となります。

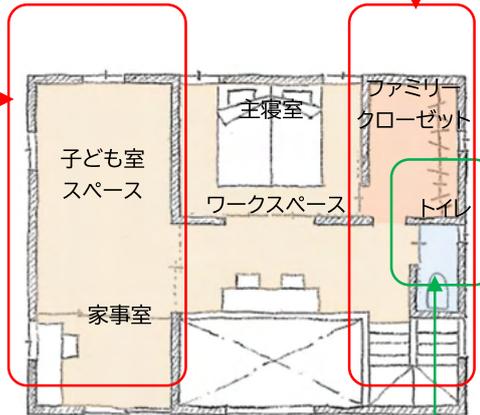


### 一次エネルギー消費量等級6

一次エネルギー消費量低減のためには、外皮性能向上と高効率の設備機器の選択が必要となります。



### 2階平面図

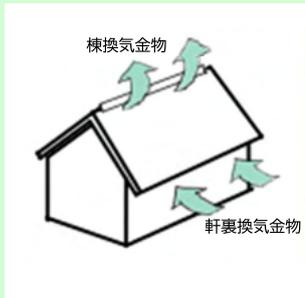


### 劣化対策等級3

「小屋裏」の措置の例（小屋裏換気）

長崎の場合、夏場の小屋裏温度は60℃以上まで上昇すると言われています。このような状況では天井に断熱材を敷き詰めていても室内温度の上昇は避けられません。

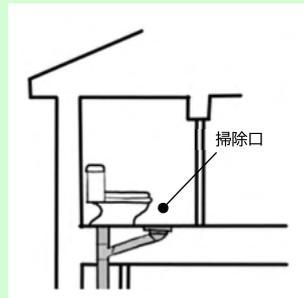
快適な温度環境と長持ち住まいを実現するためには、適切な小屋裏換気を施すことで小屋裏の温度上昇を可能な限り抑制し、湿気を逃がすことが求められます。



### 維持管理対策等級3

一般的には、簡単に取り外しができる洋風便器を採用するため、掃除口を設ける必要はありませんが、排水管に掃除口を設ける場合は、排水管種類に応じて適切な位置に設ける必要があります。

- 排水横引管  
 主要な排水管の最も上流となる部分に設置
- 排水立管  
 2階以上の階にある便所には掃除口が必要



②立面・断面計画上の工夫や  
配慮事項

共通ルール

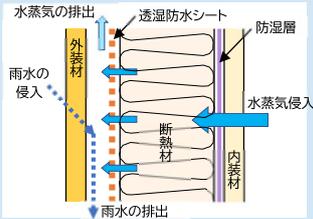
①快適に住める

②安全に住める

③長く住める

断熱等性能等級5以上

断熱性能及び耐久性能を損なう恐れのある結露の発生を防ぐため、防湿層と通気層を適切に配置することが必要です。

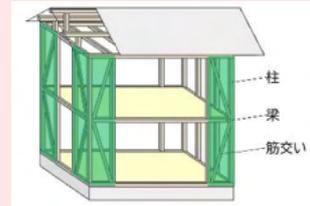


断熱等性能等級5以上

断熱等級を確保するため南側開口部には高性能ガラスを採用する、樹脂サッシを採用する等、適切な部材の採用が必要です。  
また、外部シェード等を設置することにより、季節ごとに開口部から直接入ってくる日射量を調整することも有効な手段です。

耐震等級3（壁量基

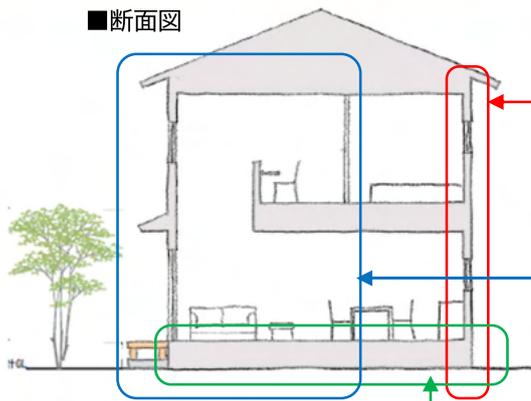
耐力壁を外壁部分を中心にバランスよく配置することで、内部の間取りを自由に計画することができます。



■外観パース



■断面図

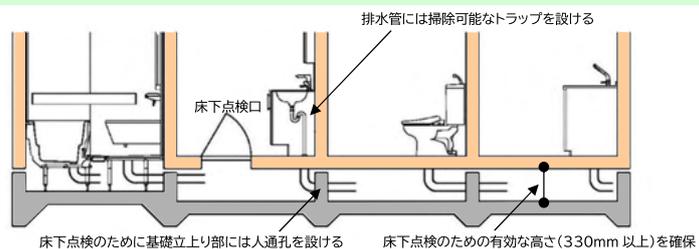


一次エネルギー  
消費量等級6

吹抜を介して一体化した空間によりエアコン効率を上げることが可能となります。

劣化対策等級3+α

数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できるためには、躯体より耐用年数の短い設備配管のメンテナンスのためにも、特に床下の構造に考慮する必要があります。



## 1-2 長崎の気候風土等への配慮（推奨事項・任意）

長崎の気候風土に対応し、生活スタイルも配慮した作法を推奨事項として提示します。  
（任意であり、条件やルールではありません）

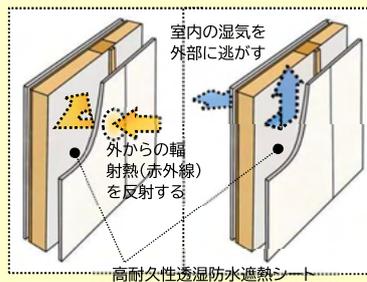
県内の気候風土の特徴		
○海岸線が長く、海と山に囲まれた斜面地が多い。 ○全般に暖流と季節風の影響を強く受ける。		
○冬はやや温暖で夏の暑さは比較的穏やか。 ○蒸暑地域で比較的雨が多く、勢力が非常に強い台風上陸が多い。		
①快適に住むための配慮	②安全に住むための配慮	③長く住むための配慮
ア) 湿気（壁内、室内）のコントロール イ) 西日による劣化対策+夏型結露の対策 ウ) 塩害対策 エ) 対角に開口部設置し通風確保、吹抜を 設置し一体空間化（LCC 低減） オ) カーボンニュートラル	ア) 間仕切り壁の少ないオープンプランと耐震性の両立 イ) 柱壁の直下率確保 ウ) 床下浸水対策+床上浸水対策 エ) 定尺材（120mm 角）を用いた重ね梁の採用、九州産材の合法木材 オ) 玄関ポーチを寄り付き型にして庇の出を最小限にし、強風対策	ア) 世代変化や生活スタイル変化に応じた可変性 イ) 点検交換を容易にする工夫 ウ) 躯体劣化や腐敗を防ぐ構法・建材の採用（さらなる防蟻対策、湿気・結露対策、調湿建材の採用） エ) 長く住むことで愛着が深まる飽きのこない設計（県産材、九州産材の活用）

### （1）推奨事項（任意）

#### ①平面計画上の配慮

##### 西日による劣化対策 +夏型結露対策 (①-ア、①-イ)

夏涼しく冬暖かいという遮熱性能と、躯体の劣化や腐敗を防ぐ透湿・防水性能の両方を兼ね備えた高耐久性の透湿防水シートを採用することにより、長崎の厳しい西日による躯体・断熱材の劣化を防ぐとともに、室内の快適性を保ちます。

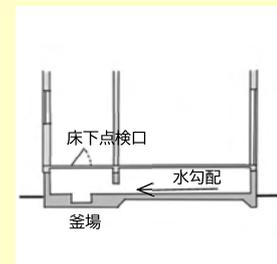


##### 床下浸水対策 (②-ウ)

エアコン室外機等は床下浸水時でも水没しない高さに設置することにより、故障することを防ぐことができます。



また、ベタ基礎部分に水勾配と釜場を設置することにより、万が一の床下浸水時も泥水等の水洗い撤去清掃、床下の乾燥を容易にすることができます。

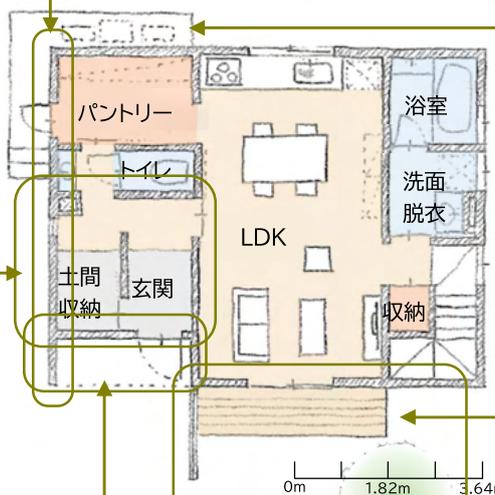


##### 子育て対応 (③-ア)

玄関横に、子どもの成長に合わせて多目的に使用できる土間収納を設けることにより、ベビーカー置き場、遊び道具収納スペース、三輪車、アウトドアグッズ等、多様な用途に対応できる空間となります。



■ 1階平面図



##### 耐風性能向上 (②-オ)

ポーチ部分を寄り付き型にして庇の出を最小限とし、シンプルな形状とすることで強風対策となります。



##### 夏の日差し・西日対策 (①-イ)

南側の庭木や芝生、ウッドデッキは長崎の夏の照り返し対策として有効です。

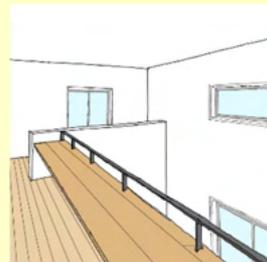
### オープンプランによる可変性 (②-ア) (③-ア)

子ども室は、子どもの成長に伴い多様な使い勝手が求められます。間仕切りを変更することが可能な建具間仕切りを新築時に用意しておくことにより、子どもの成長（世代変化）によるニーズの変化にも対応できる空間となります。また、オープンプランが基本ですが、建具（オプション）でワークスペースと区分することが可能です。階下の生活音を遮ることができ、子どもの安眠を確保できます。



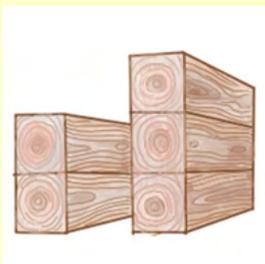
### コロナ対応 (③-ア)

テレワークに対応可能なワークスペースを、子ども室の近くに配置することで見守りも兼用できます。また、吹抜に面して開放感があり、家族の存在を少しだけ感じながらのワーキングが可能となります。

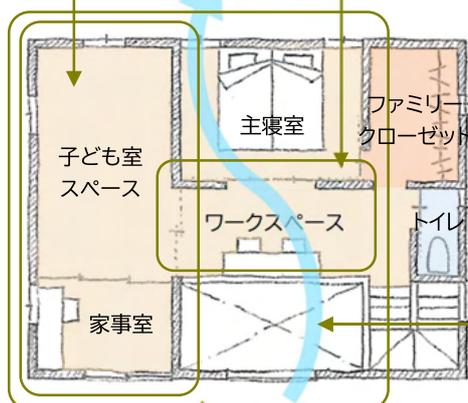


### 定尺材を用いた重ね梁 (②-エ)

九州産材を用いた基準寸法の定尺材による重ね梁を採用することで、均一の品質・価格の部材を安定して調達でき、コストダウンに繋がります。

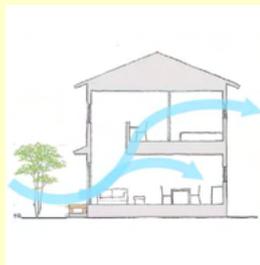


■ 2階平面図



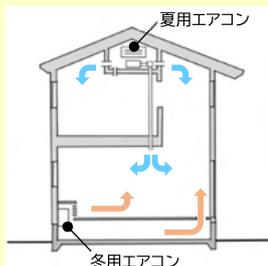
### 風通しを良くし 快適さUP (①-エ)

吹抜を介して南北に開口部を設置し、長崎の自然な風を室内に導くことで、快適性をUPさせることができます。



### オープンプランを活かした 冷暖房計画による省エネ (①-エ)

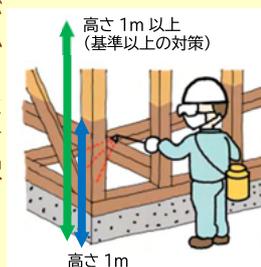
躯体に比べると耐用年数が短い設備機器については、交換しやすいことを第一に考え、その上で家全体を少ない台数で冷暖房+除湿できるようにする必要があります。夏用のエアコンは高い場所に設置して冷たい空気を下へ流し、冬用のエアコンは低い場所に設置して暖かい空気を上に流すよう計画することが必要です。



### さらなる防蟻対策 (③-ウ)

長崎で確認されているシロアリには地下シロアリ（地中で生活）と乾材シロアリ（木材の中で生活）の2種類が存在し、地下シロアリ対策としては建築基準法や長期優良住宅基準等で定められていますが、乾材シロアリに対しては従来の対策方法では効

果が期待できない可能性があります。基準以上の対策が必要となる場合があります。その場合は、薬剤の塗布による人体への影響も考慮する必要があります。薬剤の選択等きめ細かい配慮が必要となります。



## ②立面・断面計画上のガイドライン

### 日射を防ぐ開口部 (①-イ)

西側の窓には外部ルーバーを設置することで、長崎の強烈な西日可以避免することができる窓となります。ルーバーの場合は角度調整が必要です。

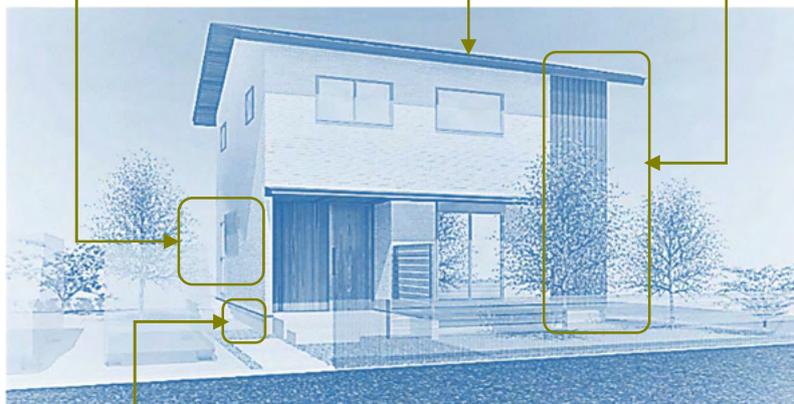
### カーボンニュートラル (①-オ)

太陽光発電パネルを設置することが可能な屋根形状を、新築時に選択しておくことは、将来太陽光発電パネルを設置する際に有効となります。

### 県産材、九州産材使用 (③-エ)

外観に木材を採用することで、経年変化とともに愛着のある住宅へと変化していきます。もちろん過度に劣化しないよう定期的なメンテナンスは必須です。

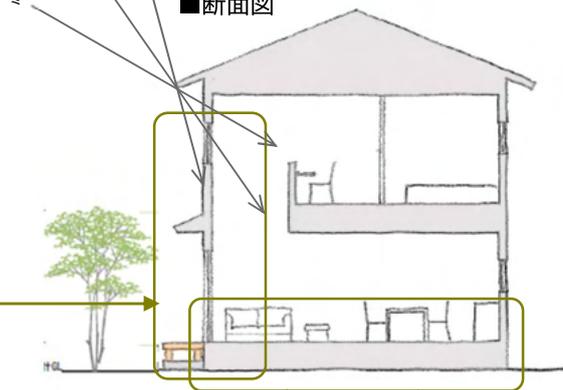
■外観パース



### 塩害対策 (①-ウ)

長崎特有の塩分を含んだ海からの風の影響を受けにくい。ステンレス製品を外部に採用することで、錆等を防ぎ、長寿命化につながります。

■断面図  
春・秋 夏 冬



### 日射を防ぐ開口部 (①-イ)

長崎の夏の日差しを遮り、冬場は暖かい太陽からの熱を窓から取り入れるため、適切な出幅寸法の庇を設置します。

### 湿気コントロール (①-ア)

床下の湿気を防ぐためにも、床下調湿材を採用することも有効な手段です。

### 床下浸水対策 (②-ウ)

豪雨時に床下浸水した場合を考慮し、前もって基礎立上り部の水抜き管を設置したり、設備排水管に逆流防止弁等を設置することは、床下浸水対策として有効です。

## (2) 将来の家族構成の変化等に対応した可変性の確保【要対応】

### ■家族構成の変化等に対応した可変性の例示

家族構成の変化、生活スタイルの変化に対応して、改修時に大きな費用をかけずに、部屋の使用形態の変更や間取りの変更が容易に行えるよう、新築時に可変性の確保に関する措置を講じる必要があります。

世代変化、生活スタイルの変化にフレキシブルに対応できるしなやかな新築時に施す

**例1:** 子どもの成長に合わせて間仕切り壁や建具を設置でききるよう計画

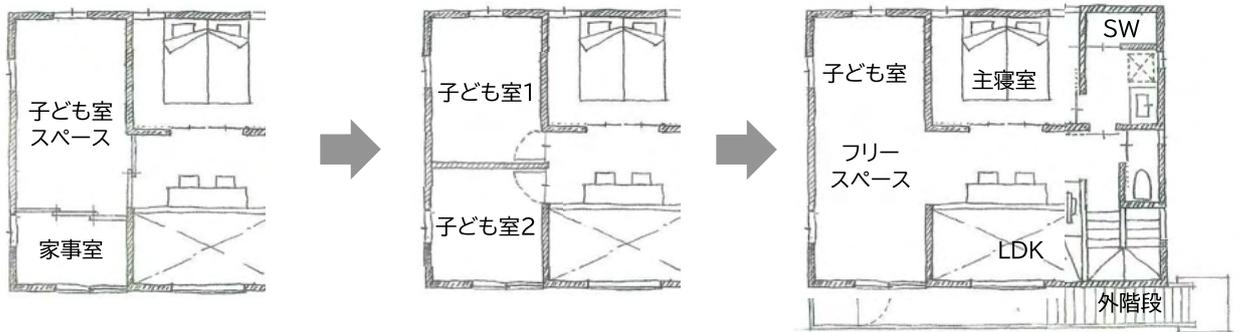
**例2:** 夫婦別室への対応

**例3:** 生活空間を1階に集約するための工夫 (LDKを1DKに)

**例4:** 2世帯住居へ対応するために2階床下に設備の先行配管

例：子どもの成長に合わせて間仕切り壁や建具を設置 ⇒ 2世帯住宅へのリフォーム

### ■一般的な住宅の場合



子ども室は仕切らず大きなスペースとして確保。家事室やワークスペースを近くに配置して、見守り対応できるように配慮。

2人目の子どもも成長したので、自立のために2人とも個室を与えることとし、2階子ども室のリフォームを実施。

1階2階のリフォーム合計+約1,020万円

長男夫婦の結婚出産を機に長男との2世帯住居へのリフォームを決定。1階を親世帯、2階を子ども世帯で生活が完結するよう、1階を1LDK、2階を2LDKへ改修。

新築時

夫(32歳) 社会人  
妻(29歳) 社会人  
長男(3歳) 保育園

13年目

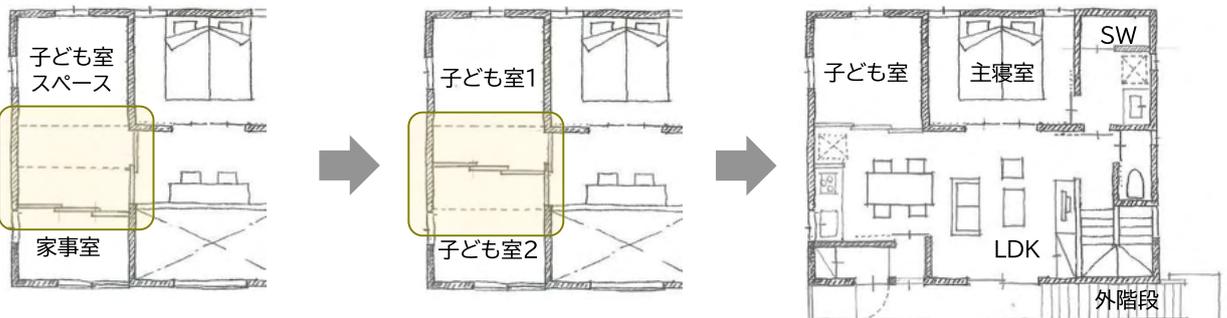
夫(45歳) 社会人  
妻(42歳) 社会人  
長男(16歳) 高校生  
次男(8歳) 小学生

30年目

夫(62歳) 社会人  
妻(59歳) 専業主婦  
長男(33歳) 社会人(結婚・同居)  
次男(25歳) 社会人(独立)

### ■長崎型住宅の場合(可変性に対応できる仕掛けを新築時に備える)

推奨



+約20万円

将来の間仕切り位置変更を考慮して、新築時に鴨居と吊引戸用レールを点線部に施工しておく。また、2階に水廻りを追加することを想定し、給排水管を先行配管しておく。

±0円

間仕切り建具の位置を変更するだけで子ども室の個室化が可能。追加発生しない。

1階2階のリフォーム合計+約860万円

間仕切り建具の再利用や新築時の床下先行配管等の仕掛けにより、大規模リフォーム時に一般的な住宅よりも安い費用で2世帯住宅化に対応できる。

2-1 条件② 維持保全 **【データ供与可能】**

条件 2	<b>維持保全</b>	住宅の建築及び維持保全に関する記録(住宅履歴情報等)の永年保管
---------	-------------	---------------------------------

(1) 維持保全のルール

定期的な点検及び適切な維持管理、住宅履歴の保管が行われていることが条件です。  
 なお、当該住宅履歴情報等に関しては、永年保管を施主の義務とします。  
 ※永年とは、当該住宅が存する限りを意味します。

(2) 維持保全の詳細・具体例

定期点検や維持保全の方法は建物毎に異なり、一定の条件を定めるものではありませんが、基本的には長期優良住宅の認定申請にあたって作成した「維持保全計画書」をもとに、維持保全を行ってください。  
 なお、県において作成したその具体的な仕様の例を下記に示します。  
 ※登録事業者の各位へは、データ形式で供与が可能です。

■点検・修繕計画表(推奨)

凡例： ○：点検 ▲：手入れ ◆：補修 ■：取替

		点検部位	点検時期	手入時期	補修・交換	点検等	1年	2年	3年	4年	5年	～	10年	～	15年	～
屋外部分	地盤	5年	—	—	—	点検等	○	○	○		○		○		○	
	擁壁	5年	—	—	—	点検等	○	○	○		○		○		○	
躯体部分	基礎(立上り)	5年	—	—	—	点検等	○	○	○		○		○		○	
	土台	5年	5年	防蟻防腐	—	点検等	○	○	○		▲		▲		▲	
	床組	5年	5年	防蟻防腐	30年 取替	点検等	○	○	○		▲		▲		▲	
	軸組	10年	—	—	—	点検等	○	○	○		○		○		○	
	内壁	10年	—	—	—	点検等	○	○	○		○		○		○	
	天井・小屋組	10年	—	—	—	点検等	○	○	○		○		○		○	
	階段	10年	—	—	—	点検等	○	○	○		○		○		○	
外壁・屋根等	外壁	5年	—	—	—	点検等	○	○	○		○		○		○	
	屋根	5年	—	—	—	点検等	○	○	○		○		○		○	
	雨樋	5年	—	—	20年 取替	点検等	○	○	○		○		○		○	
	軒裏	5年	—	—	20年 取替	点検等	○	○	○		○		○		○	
外構・その他	門・塀	5年	—	—	—	点検等	○						○		○	
	警報装置	5年	—	—	15年 取替	点検等	○						○		■	
屋内部分	フローリング	5年	—	—	30年 張替	点検等	○						○		■	
	ビニル系床	5年	—	—	15年 貼替	点検等	○						○		■	
	玄関床	5年	—	—	—	点検等	○						○		■	
	壁クロス	5年	—	—	15年 貼替	点検等	○						○		■	
	天井クロス	5年	—	—	15年 貼替	点検等	○						○		■	
建具	外部鋼製建具	5年	—	—	30年 取替	点検等	○	○	○		○		○		○	
	雨戸・網戸	5年	—	—	30年 取替	点検等	○						○		○	
	内部木製建具	5年	—	—	20年 取替	点検等	○						○		○	
配管設備(給排水)	給水管	5年	—	—	20年 取替	点検等	○	○	○		○		○		○	
	水栓器具	5年	5年	パッキン取替	20年 取替	点検等	○	○	○		▲		▲		▲	
	排水管・トラップ	5年	—	—	20年 取替	点検等	○	○	○		○		○		○	
設備関連	キッチン・洗面台	5年	—	—	20年 取替	点検等	○						○		○	
	トイレ	5年	—	—	20年 取替	点検等	○						○		○	
	ユニットバス	5年	—	—	20年 取替	点検等	○						○		○	
	ガス管	5年	—	—	20年 取替	点検等	○						○		○	
	給湯器	5年	—	—	10年 取替	点検等	○				○		■		○	
	換気扇	5年	—	—	20年 取替	点検等	○						○		○	
	アンテナ	5年	—	—	20年 取替	点検等	○						○		○	
	コンセント等電気設備	5年	—	—	20年 取替	点検等	○						○		○	

**黒字** 長期優良住宅の認定基準で点検が義務付けられている部位

**青字** 長崎型住宅で推奨する点検部位・時期

### 3-1 条件③ 供給者

条件 3	供給者	長崎県内の登録事業者による供給
---------	-----	-----------------

#### (1) 供給者のルール

長崎型住宅の供給に係る事業者は、地域特性を把握した一定の知識や実績を有する事業者で、住宅履歴等の承継を想定する必要があることから、登録制としています。

#### (2) 登録事業者とは

登録の対象となる事業者は、下の登録要件をすべて満たす者をいいます。

①	長崎県内に本店若しくは主たる事業所を有する法人又は長崎県内に住所を有する個人事業者であること
②	登録を受けようとする法人、その役員若しくは社員等又は個人が、下記のいずれかの登録又は許可を受けていること※1 ア 建築士法（昭和25年法律第202号）における建築士事務所登録 イ 建設業法（昭和24年法律第100号）における建設業の許可 ウ 宅地建物取引業法（昭和27年法律第167号）における宅地建物取引業の許可
③	2以上の承継事業者を有すること。 なお、承継事業者のうち1以上は上記②のイ又はウの事業者を有すること
④	長期優良住宅を供給（設計や施工、販売等）した実績が1件以上あること
⑤	県税、法人税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと

※1（補足）当該要件は、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（瑕疵担保履行法）に基づく瑕疵保険をもれなく適用させる目的で設定しています。

#### ◆登録事業者の責務

- 1) 県等が実施する長崎型住宅の認知度向上・普及啓発の取組みへの協力
- 2) 住宅の設計・施工等を請け負う際における長崎型住宅の推奨、  
長崎型住宅の設計・施工等を行う際の、必要性能等の担保
- 3) 長崎型住宅の引き渡し時、住宅取得者に対し住宅の建築に関する記録を提供、  
住宅履歴情報は、住宅所有者の責において永年保管する義務があることの説明
- 4) 住宅所有者による定期的な点検及び適切な維持管理の積極的な支援
- 5) 登録を廃止等した際、供給した長崎型住宅の住宅履歴情報等を承継事業者を引き継ぐ

#### (3) 承継事業者とは

登録事業者が何らかの理由で登録を廃止又は抹消された場合に、当該登録事業者が供給した長崎型住宅の建築及び維持保全に関する住宅所有者への支援を引き継ぐ登録事業者です。

#### ◆承継事業者の責務

登録事業者から住宅履歴情報等を引き継いだ際に、引き継いだ旨を住宅所有者に告知するとともに、上記に記載する「登録事業者の責務」に規定する責務及び役割を承継する。



## 1-1 事業者登録の方法

登録を受けようとする事業者は、下記を県に提出してください。（次ページに参考掲載。県のホームページに様式データを掲載しています）

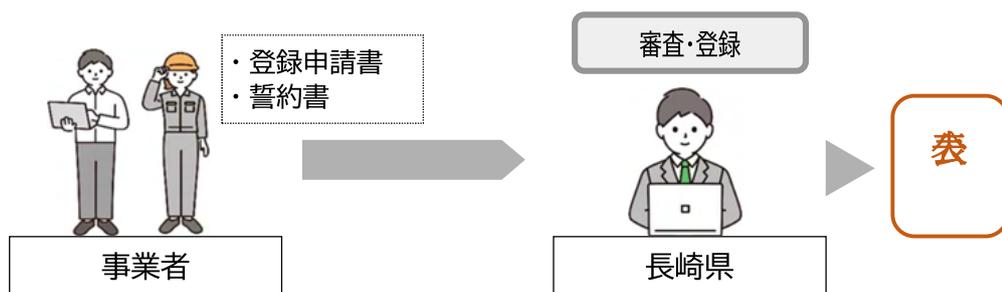
- 長崎型住宅事業者登録申請書 [様式第1号]
- 誓約書 [様式第1号の2]

※上記のほか、申請内容の確認のため根拠資料等の提出を依頼する可能性があります。

事業者の登録は、本店又は事業所毎に行うことができます。

なお、団体や組織で、同時に複数の事業者が登録申請を行う際には、当該組織と県の協定等により登録申請手続きに代えることができます。

### (事業者登録の流れ)



## 1-2 登録内容の変更

・以下の情報は各種広報媒体に掲載していますので変更が生じた場合は県へ報告して下さい。

- (1) 事業者の登録区分（設計、施工、設計・施工、その他）
- (2) 事業者の名称、代表者の氏名、所在地、電話番号、ホームページアドレス

## 1-3 登録の更新

- ・登録の有効期間は5年間です。
- ・5年ごとに登録の更新を受けなければ、期間の経過によってその効力を失いますので、登録期間が終了する前に更新手続きを行ってください。

様式第1号 (第4条関係)

令和 年 月 日

### 長崎型住宅事業者登録(更新)申請書

長崎県土木部住宅課長 様

(申請者)

所在地 〒

称号又は名称  
代表者

長崎型住宅事業者登録制度要領第4条の規定に基づき登録を申請します。

申請内容

事業者の登録区分*1 (いずれかに☑)	<input type="checkbox"/> 改訂
	<input type="checkbox"/> 施工 <input type="checkbox"/> 改訂・施工 <input type="checkbox"/> その他*2 ( )
名称*1	
代表者氏名*1	
登録事業者に関する事項 (登録を受けようとする者)	<input type="checkbox"/> 建築工事事務所登録 <input type="checkbox"/> 建築業の許可 <input type="checkbox"/> 建築業の許可 <input type="checkbox"/> 空地建物取付業の許可 <input type="checkbox"/> 空地建物取付業の許可
	長崎優良住宅の供給事例(前回のもの)
	認定番号
	認定日
所在地*1	令和 年 月 日 〒
電話番号*1	
FAX番号	
メールアドレス	
ホームページアドレス*1	
承継事業者*3に関する事項	名称
	所在地
	名称
	所在地

\*1 上記のうち、事業者の登録区分・名称・代表者氏名・所在地・電話番号・ホームページアドレスは登録後、公表します。  
 \*2 不動産業、即成業、林業、建設業(一般土木建築)など、日本標準産業分類に記載のある大分類程度を記載してください。なお、公表・周知に当たっては、一部改訂を変更する可能性があります。  
 \*3 以上の承継事業者がある場合は、別紙を提出してください。  
 承継事業者とは、登録事業者が廃止又は抹消された場合は、当該登録事業者が所有する長崎型住宅の建築及び維持管理に関する記録(住宅履歴情報等)を引き継ぐ登録事業者をいいます。【長崎型住宅事業者登録制度要領第2条】

様式第1号の2 (第4条関係)

令和 年 月 日

### 誓約書

長崎県土木部住宅課長 様

(申請者)

所在地 〒

称号又は名称  
代表者

当社は、長崎型住宅事業者登録制度要領第3条各号に定める登録要件を全て満たす事業者であることを誓約します。

また、同要領第7条に基づき長崎型住宅の普及啓発に努めるとともに、関係法令等を守り、不正の行為をなさないことを誓約します。

なお、上記の誓約の内容確認のため、長崎県が他の官公署等に照会を行なうことについて承諾するとともに、上記の誓約に反することが明らかとなった場合は、登録抹消等の処分を受けることについて異存はありません。

## 2-1 長崎型住宅住（住戸）登録の方法

長崎型住宅として住戸登録を受けようとする者は、下記を正・副計2部を県又は長崎型住宅連携協定事業者（以下「協定事業者」という。）に提出してください。

（次ページに様式及び参考掲載。県のホームページに様式データを掲載しています）

ただし、協定事業者に提出できるのは協定事業者グループ内の登録事業者で申請対象住宅の設計・施工・販売（事業者登録時の業務区分内）のいずれかを行ったものします。

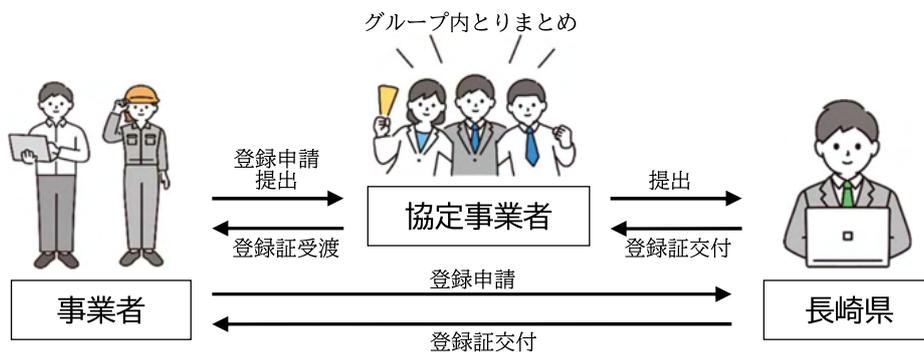
- 長崎型住宅登録申請書 [様式第11号]
- 住宅の定期点検及び履歴保存に関する説明書 [任意様式] ※参考
- 長期優良住宅認定通知書の写し
- 長期優良住宅の建築が完了した旨の報告書の写し
- その他県が必要と認める書類

（長崎型住宅Ⅱ型で申請する場合は断熱等性能等級がわかる資料を提出してください。）

※建売住宅における住宅の定期点検及び履歴保存に関する説明書の提出は引き渡し時に予定している説明書を提出してください。

※上記のほか、申請内容の確認のため根拠資料等の提出を依頼する可能性があります。

### （住戸登録の流れ）



※協定事業者はグループ内の登録事業者の登録申請書を取りまとめた後、県に提出（月1程度想定）

※協定事業者グループに属さない登録事業者は随時県に申請

長崎型住宅登録申請書

長崎県土木部住宅課長 様

(申請者) 住所 〒 式名

長崎型住宅登録制度要領第 3 条の規定に基づき、長崎型住宅の登録を申請します。なお、この申請書および添付書類に記載の事項は、事実と相違ありません。

1. 申請する住宅の概要

住宅所有者の氏名	□特記事項の欄に同じ		
申請する住宅の地名地番			
延床面積	㎡		
工事費用	令和 年 月 日	万円 (前立金)	
建築費にまつく 完了検査済証	令和 年 月 日		
長期優良住宅	令和 年 月 日		
断熱等性能等級 (住宅性能表示制度)	□等級 5 (長崎型住宅 I 型) □等級 6 (長崎型住宅 II 型) □その他 ( )		

2. 住宅の建設及び維持保全の概要

登録業者 (住宅の供給者)	事業者名 所在地
定期点検等の実施 子定書	□登録業者の欄に同じ

3. 補助制度の利用 (申請する制度の記入してください)

国の補助事業	補助金名称 補助申請日	令和 年 月 日
その他の補助事業	補助金名称 補助申請日	令和 年 月 日

※住宅の建設工事が完了後、住宅の定期点検及び履歴保存に関する説明書 (任意形式)・長期優良住宅の建設が完了した旨の報告書の写しを添付の上、正・副の2部を提出してください。

住宅の定期点検及び住宅履歴保存に関する説明書

建築主 (住宅所有者)	
建築物の所在地	
定期点検等の実施予定者 (登録事業者)	事業者名 所在地
長期優良住宅の認定	有 □等級 5 (長崎型住宅 I 型) □等級 6 (長崎型住宅 II 型) □その他 ( )
断熱等性能等級 (住宅性能表示制度)	

【定期点検】住宅の維持保全に関する説明

種別	項目	内容	確認
住宅・設備等	清掃が不要な箇所		□
	清掃方法		□
	清掃の頻度		□
	交換が不要なもの		□
交換の頻度	交換方法		□
	交換の頻度		□
	屋根		□
	外壁・外装		□
開口部	開口部		□
	●●		□
	●●		□
	●●		□
構造部	柱		□
	●●		□
	●●		□
	●●		□
その他	履歴保存	点検や修繕の記録等は必ず保存して下さい。	□
	臨時点検	地震 (震度 5 以上) 又は台風 (暴風や浸水) が発生した場合、臨時点検が必要が補修交換を要した場合は、事前に検点計画も併せて確認して下さい。	□
	維持保全計画		□
	維持保全計画		□

(住宅履歴情報) 定期点検の結果、工事計画等の保存に関する説明

項目	内容	確認
履歴保存する情報	履歴情報の項目	□
定期点検の結果	履歴情報の項目	□
修繕の状況	履歴情報の項目	□

その他の説明事項

--

上記について説明を受けました。

令和 年 月 日

建築主 (住宅所有者) 氏名

## IV. 資料

～支援措置、サンプルプラン、住宅費の試算～



### 1-1 支援措置（登録事業者向け）

登録事業者の活動を支援するため、県等において下記を実施します。

下記は抜粋であり、記載事項の他にも様々な広報媒体での発信を行うなど、長崎型住宅の普及を促す施策を実施します。

#### ① 特設サイト・県ホームページ等で登録事業者を公表

- ホームページ等に登録事業者のリストを公表し、各社のページにダイレクトリンクしアクセスできるようにします。



#### ② チラシやパンフレット等の供与

- 長崎型住宅の概要、情報取得先の概要を整理した媒体を供与します。



#### ③ イベント等の開催

- 令和5年度：12月16日(土)～17日(日)@出島メッセ長崎【終了】  
住宅建設希望者などに向けた、普及啓発イベント等を開催します。

#### ④ 各種広報媒体での宣伝

- 長崎県全世帯広報誌「つたえる県ながさき」への掲載（特集、情報欄など）
- テレビ放送などによる取組の周知
- ラジオなどによる取組の周知
- 新聞社広告欄などへ取組の掲載
- instagram など、住宅取得者が情報を取得する SNS での情報発信
- 県内で購読される住宅専門誌などへの記事掲載

## 2-1 サンプルプランの供与 【データ供与可能】

長崎型住宅は、2023年2月時点における社会情勢等を考慮したサンプルプランをもとに、住宅費のシミュレーションを行っています。

当該サンプルプランの資料は、登録事業者には無償で供与します。

※著作権は県に属しますので、無断複製・再配布等を行わないでください。

### ■供与する図面等

- ・平面図、立面図、断面図
- ・仕上表
- ・耐震等級算定
- ・耐風等級算定
- ・伏図
- ・断熱等性能等級算定
- ・ほか

### ■サンプルプランの条件設定等

■想定家族構成	■計画諸元	■基本コンセプト
<ul style="list-style-type: none"> <li>・夫(32歳)社会人</li> <li>・妻(29歳)社会人</li> <li>共働き</li> <li>(世帯年収約480万円)</li> <li>・長男(3歳)幼稚園児</li> <li>・将来もう1人予定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積 : 198.00 m<sup>2</sup></li> <li>・建築面積 : 52.17 m<sup>2</sup></li> <li>・建蔽率 : 26.35%</li> <li>・1階床面積 : 51.56 m<sup>2</sup> (15.59坪)</li> <li>・2階床面積 : 45.54 m<sup>2</sup> (13.78坪)</li> <li>・延床面積 : 97.10 m<sup>2</sup> (29.37坪)</li> <li>・容積率 : 49.04%</li> <li>・木造(在来工法)2階建て</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①省エネ性能向上のため凹凸を少なく外壁面積を押さえた平面立面構成</li> <li>②子育て見守りが容易で省エネ効果も期待できる可変性オープンプラン</li> <li>③湿気(壁内/室内)のコントロール(特に夏型結露対策)</li> <li>④間仕切りや建具を少なくしてコスト削減</li> </ul>

#### 提供資料抜粋 (サンプルプラン検討資料)

断熱性能等級5・6の仕様 + 劣化対策等

項目	I型 [等級6]
外壁	実業系仕付 116 + 通気層 118 + 防雨
屋根	ガルバリウム鋼板 t0.4 軽平葺
断熱材の種類と厚さ	屋根: 現場発泡吹付けA種 3 t300 天井: - 外壁: 現場発泡吹付けA種 3 t85 + 8 + 付加断熱フィルム t25 床(外気に接する部分): A種押出法 t20 床(その他の部分): A種押出法 t20 土間床等の外周部(外気に接する部分): A種押出法 t20 土間床等の外周部(その他の部分): A種押出法 t20
外部建具	玄関ドア: 断熱玄関ドア (断熱性能 2.3) サッシ(全て): 7%断熱複合サッシ (Low-E)
その他	劣化対策等級: 長期優良住宅認定基準 維持管理対策等級: 長期優良住宅認定基準 耐震等級3 (壁量基準・ZEH水準)、耐

緒言

#### 抜粋掲載

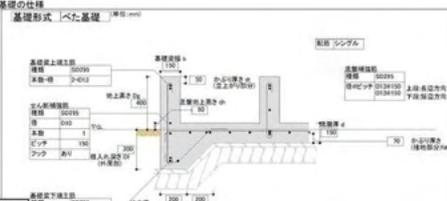
■熱損失および日射熱取得量の計算

部位	区分	面積 (m <sup>2</sup> )	U値 (W/m <sup>2</sup> ・K)	熱損失 (kWh/年)	日射熱取得 (kWh/年)
外壁	1011	48.43	0.46	21.34	0.01
外壁	1013	41.11	0.46	18.92	0.01
外壁	1015	39.54	0.46	18.19	0.01
外壁	1017	41.61	0.46	19.34	0.01
外壁	1019	2.46	0.46	1.15	0.00
屋根	1021	8.24	0.03	0.25	0.00
床	1031	2.84	1.00	8.20	0.00
床	1033	2.84	1.00	8.20	0.00
床	1035	4.86	1.00	13.84	0.00
窓	1041	1.76	1.76	5.14	0.00
窓	1043	13.68	1.76	38.87	0.00

断熱等性能等級

■基礎の仕様

基礎形式: 1-1-1 基礎



■断熱等性能等級

■耐震等級

■壁量計算用床面積

階	部位	面積 (m <sup>2</sup> )	合計
1	床	51.56	51.56
2	床	45.54	97.10
合計	2階床+1階床(小建業収納等) × 1.4	97.10	97.10

○ → 断熱しバルコニー一部 (断熱し部分面積 × 0.4)  
● → 小建業収納等 (小建業収納等の水平投影面積 × 1.4)  
▲ → 土間等床

### 3-1 サンプルプランを用いた住居費負担の試算 【データ供与可能】

サンプルプランに基づく建設費、維持管理費用、光熱費等の住居費負担は次のとおりです。

#### ■トータルコスト比較表（想定供用期間：一般型は40年、長崎型は100年）

		長期優良				
		一般型	Ⅱ型	I型	I型+太陽光	
性能	断熱等性能等級	等級4	等級5	等級6	等級6	
	耐震等級	等級1	等級3	等級3	等級3	
供用期間		40年間	100年間	100年間	100年間	
イニシャルコスト	建設費	2,782万円	2,885万円	2,976万円	3,108万円	
ランニングコスト	建物維持管理費用	定額メンテ	0万円	480万円	480万円	480万円
		修繕等	262万円	936万円	936万円	1,310万円
	リフォーム	1,035万円	2,860万円	2,860万円	2,860万円	
	その他	地震保険	41万円	57万円	57万円	57万円
		光熱費	907万円	2,173万円	1,883万円	876万円
合計		5,027万円	9,391万円	9,192万円	8,691万円	
1年あたり		126万円	94万円	92万円	87万円	

#### ■長期優良の優遇措置やローン金利等を考慮した建て主の費用負担額

		長期優良				備考		
		一般型	Ⅱ型	I型	I型+太陽光			
性能	断熱等性能等級	等級4	等級5	等級6	等級6			
	耐震等級	等級1	等級3	等級3	等級3			
補助金	地域型住宅グリーン化事業			140万円/戸	140万円/戸	長期優良 (国交省)ZEH住宅 (経産省)高効率給湯器		
	こどもエコすまいる支援事業		100万円/戸					
	給湯省エネ事業	5万円/台						
ローン返済	借入期間	35年	35年	35年	35年			
住宅ローンの金利引き下げ	ローン金利(引下げ前)	1.88%	1.88%	1.88%	1.88%	長期優良による優遇措置		
	当初5年間	0.00%	0.50%	0.50%	0.50%			
	6~10年目	0.00%	0.25%	0.25%	0.25%			
税の特例措置	所得税(住宅ローン減税)	適用対象外	4,500万円	4,500万円	4,500万円	控除率0.7% R7まで		
	その他	0.00%	0.70%	0.70%	0.70%			
その他	地震保険料	割引率	10%	50%	50%	長崎県 5年更新型		
		年額	1.03万円	0.57万円	0.57万円		0.57万円	
ローン借入額	① 建設費	2,782万円	2,885万円	2,976万円	3,108万円	融資率9割以下		
	② 補助金	5万円	100万円	140万円	140万円			
	③ 自己資金	300万円	300万円	300万円	300万円			
	④ ローン借入額 ①-②-③	2,477万円	2,485万円	2,536万円	2,668万円			
A. 試算期間=供用期間	総額	A1 供用期間	40年間	100年間	100年間	100年間		
		A2 ローン返済額	3,404万円	3,357万円	3,427万円	3,605万円		
		A3 住宅ローン控除	0万円	▲168万円	▲171万円	▲180万円		
		A4 建物維持管理	定額メンテ	0万円	480万円	480万円	480万円	
			修繕等	262万円	936万円	936万円	1,310万円	
			リフォーム	1,035万円	2,860万円	2,860万円	2,860万円	
		A5 その他	地震保険	41万円	57万円	57万円	57万円	
			光熱費	907万円	2,173万円	1,883万円	876万円	
A6 計(A2+A3+A4+A5)	5,648万円	9,695万円	9,472万円	9,008万円				
A7 自己負担(年額)(A6/A1)	141万円	97万円	95万円	90万円	供用期間での平均			
A8 自己負担(月額)(A7/12)	11.8万円	8.1万円	7.9万円	7.5万円				
B. 試算期間=40年間	総額	B1 試算期間	40年間	40年間	40年間	40年間		
		B2 ローン返済額	3,404万円	3,357万円	3,427万円	3,605万円		
		B3 住宅ローン控除	0万円	▲168万円	▲171万円	▲180万円		
		B4 建物維持管理	B41 定額メンテ	0万円	192万円	192万円	192万円	
			B42 修繕等	262万円	233万円	233万円	407万円	
			B43 リフォーム	1,035万円	860万円	860万円	860万円	
		B5 その他	B51 地震保険	41万円	23万円	23万円	23万円	
			B52 光熱費	907万円	869万円	753万円	350万円	
B6 計(B2+B3+B4+B5)	5,648万円	5,366万円	5,317万円	5,257万円				
B7 自己負担(年額)(B6/B1)	141万円	134万円	133万円	131万円	試算期間での平均			
B8 自己負担(月額)(B7/12)	11.8万円	11.2万円	11.1万円	11.0万円				
C. 試算期間=ローン返済期間	月額	C1 ローン返済期間(35年)の合計	5,477円	5,211円	5,176円	5,162円	C3は、住宅ローン減税を反映した月平均額	
		C2 スポット的な費用(修繕・リフォーム等)	1,244万円	1,073万円	1,073万円	1,243万円		
		C3 ローン返済額 (B2+B3)/35/12	8.1万円	7.6万円	7.8万円	8.2万円		
		C4 定額メンテ (B41/B1)	-	0.4万円	0.4万円	0.4万円		
		C5 その他 (B5/B1)	2.0万円	1.9万円	1.6万円	0.8万円		
		C6 毎月の支払額 (C1-C2)/35/12	10.1万円	9.9万円	9.8万円	9.3万円		

抜粋掲載