

## 住機審細第5号（住）

独立行政法人住宅金融支援機構住宅技術基準規程（平成19年住機規程第67号）の規定に基づき住宅技術基準実施細則を次のとおり定める。

平成21年3月31日

独立行政法人住宅金融支援機構理事 鈴木 勝康

### 住宅技術基準実施細則

独立行政法人住宅金融支援機構住宅技術基準規程（平成19年住機規程第67号。以下「機構住宅技術基準規程」という。）第40条の規定に基づき、実施細則に定めることとされた技術基準の詳細及び運用は次のとおりとする。

#### 目次

#### 第1 総則

- 1 用語の定義
- 2 適用の除外
- 3 日本住宅性能表示基準の活用

#### 第2 証券化支援住宅技術基準

- 1 新築住宅の基準
- 2 既存住宅の基準
- 3 優良住宅技術基準
- 4 優良な維持保全等技術基準

#### 第3 財形住宅技術基準

#### 第4 合理的土地利用建築物技術基準

- 1 合理的土地利用建築物（まちづくり融資（長期事業資金））技術基準
- 2 合理的土地利用建築物（まちづくり融資（短期事業資金及び高齢者向け返済特例））技術基準
- 3 優良合理的土地利用建築物技術基準

#### 第5 賃貸住宅技術基準

- 1 賃貸住宅（省エネ住宅及びサービス付き高齢者向け住宅）技術基準
- 2 賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅購入）技術基準

- 3 賃貸住宅改良技術基準
  - 4 優良賃貸住宅技術基準
  - 第6 政策誘導型住宅改良工事の技術基準
  - 第7 高齢者居住環境改善工事の技術基準
  - 第8 エネルギー消費性能向上工事等の技術基準
    - 1 エネルギー消費性能向上工事の技術基準
    - 2 優良なエネルギー消費性能向上工事の技術基準
  - 第9 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令の改正に伴う特例
- 附則

## 第1 総則

### 1 用語の定義

この実施細則において、機構住宅技術基準規程第2条及び関係諸規程に定めるもののほか、次の(1)から(12)までに掲げる用語の意義は、それぞれ(1)から(12)までに定めるところによる。

- (1) 集会 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第3条又は第65条に規定する集会をいう。
- (2) 管理組合 区分所有法第3条若しくは第65条に規定する団体又は区分所有法第47条第1項（区分所有法第66条において準用する場合を含む。）に規定する法人をいう。
- (3) 区分所有者 区分所有法第2条第2項に規定する区分所有者をいう。
- (4) 主要構造部 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。）第2条第5号に規定するものをいう。
- (5) 特定主要構造部 基準法第2条第9号の2イに規定する特定主要構造部をいう。
- (6) 管理規約 区分所有法第3条又は第65条に規定する規約をいう。
- (7) 長期修繕計画 建物の敷地等及び共用部分等の修繕の予定を相当期間にわたって定めた計画をいう。
- (8) マンション 地上階数3以上を有し、かつ、共同住宅の用途に供する建築物内の住宅（その共用部分を含む。）をいう。
- (9) 一戸建て等 マンション以外の住宅をいう。

- (10) 腐朽等 腐朽、菌糸及び子実体をいう。
- (11) 蟻害 しろありの蟻道及び被害（複数のしろありが認められることを含む。）をいう。
- (12) 劣化事象等 劣化事象その他不具合である事象をいう。

## 2 適用の除外

- (1) この実施細則に規定する基準の想定しない建築材料又は構造方法を用いるものについては、その建築材料又は構造方法に関する別添に定める手続に基づきマンション・まちづくり支援部の事務を担当する役員の承認を得なければならない。
- (2) 住宅金融公庫（以下「旧公庫」という。）の公庫住宅等基礎基準（平成9年住公規程第18号）第3条第2項、公庫住宅等政策融資技術基準（平成10年住公規程第11号）第2条第2項、公庫既存住宅基礎基準（平成12年住公規程第34号）第3条第2項又は公庫証券化支援住宅技術基準（平成16年住公規程第40号）第3条の規定により、それぞれの基準の想定しない建築材料又は構造方法に関する旧公庫の総裁の承認を得た住宅については、(1)の承認を得たものとみなす。

## 3 日本住宅性能表示基準の活用

- (1) 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第3条第1項の規定に基づく評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号。以下「評価方法基準」という。）の規定で別表1(イ)欄に掲げる各規定の全部又は一部に適合するものとして同法第5条に基づく住宅性能評価を受けた住宅若しくは同法第31条に基づく住宅型式性能認定を受けた型式に適合する住宅又は評価方法基準の規定で同欄に掲げる各規定の全部又は一部に関して同法第58条に基づき特別評価方法認定を受けた構造方法等を用いた住宅にあつては、同表(ロ)欄に掲げる各規定のうち該当する全部又は一部の規定に適合するものとする。
- (2) 評価方法基準の規定で別表1(イ)欄に掲げる規定に適合するものとして同法第5条に基づく住宅性能評価を受けた既存住宅若しくは同法第31条に基づく住宅型式性能認定を受けた型式に適合する既存住宅又は評価方法基準の規定で同欄に掲げる規定に関して同法第58条に基づき特別評価方法認定を受け

た構造方法等を用いた既存住宅で、評価又は認定を受けた時点から当該同表(い)欄に掲げる規定について変更がないものにあつては、同表(ろ)欄に掲げる規定に適合するものとする。

## 第2 証券化支援住宅技術基準

### 1 新築住宅の基準

機構住宅技術基準規程第2章第1節に定める新築住宅の基準の取扱いは、次の(1)から(11)までに定めるところによる。

#### (1) 敷地

ア 住宅の敷地は、一般の交通の用に供する道に2メートル以上接しなければならない。

イ 基準法第43条第2項第2号の建築物の敷地その他これに類する敷地については、アの規定を適用しないことができる。

ウ 基準法第86条第1項若しくは第2項又は第86条の2第1項の規定による認定を受けた各建築物に対するアの規定の適用については、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。

#### (2) 住宅の規模

ア 住宅（併用住宅にあつては人の居住の用に供する部分）の1戸当たりの床面積（車庫その他これに類する部分の床面積及び共同住宅にあつては共用部分（共用する廊下、階段、広間等の部分をいう。）の床面積を除く。以下同じ。）は、共同住宅にあつては30平方メートル以上、共同住宅以外の住宅にあつては70平方メートル以上でなければならない。

イ 併用住宅の人の居住の用に供する部分の床面積は、当該併用住宅の全体の床面積の2分の1以上でなければならない。

#### (3) 住宅の規格

ア 住宅は、2以上の居住室並びに炊事室、便所及び浴室を有し、独立した生活を営むことができるものでなければならない。

イ アに規定する「2以上の居住室」の判定に当たっては、相当な規模を有する1の居住室で家具等により実質的に機能分離されるものは、別個の居住室として取り扱うことができる。

ウ 自ら居住するために住宅を建設する場合又は購入する場合で、申込人が

自ら営業する公衆浴場等が併設されるもの又は温泉地域等であつて慣習上浴室を設置しないことがやむを得ないものと認められる地域内に存するものは、浴室を有しないものとするができる。

(4) 戸建型式等

ア 木造の住宅は、一戸建て又は連続建てとしなければならない。

イ 耐火構造の住宅内の専用階段は、耐火構造以外の構造とすることができる。

(5) 断熱構造等

住宅は、次のア又はイのいずれかに該当するものとしなければならない。

ア 次の(ア)及び(イ)に掲げる基準に適合する住宅であること。

(ア) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号。以下「建築物省エネ法」という。）第2条第1項第3号に規定する建築物エネルギー消費性能基準（以下「建築物エネルギー消費性能基準」という。）

(イ) 別紙1の2の(3)に掲げる基準

イ 次の(ア)及び(イ)に掲げる基準に適合する住宅であること。

(ア) 評価方法基準の第5の5-1の(2)の口の②の表の(い)の項に掲げる等級のうち、4の欄から7の欄までのいずれかの欄の熱損失の削減のための対策が講じられ、かつ、壁体内等の結露の発生を防止するために必要な対策が講じられた住宅であること。

(イ) 評価方法基準の第5の5-2の(2)の口の②の表の(い)の項に掲げる等級のうち、4の欄から6の欄までのいずれかの欄の設計一次エネルギー消費量の削減のための対策が講じられていること。

(6) 住宅の耐久性確保に関する措置

ア 外壁に接する土台を木造とする住宅の耐久性確保に関する措置

外壁に接する土台を木造とする住宅は、次の(ア)及び(イ)に掲げる基準に適合するものでなければならない。

(ア) 土台は次のいずれかに該当するものを用いたものとする。

a ひのき、ひば、べいひ、べいすぎ、けやき、くり、べいひば、台湾ひのき、ウエスタンレッドシーダー、こうやまき、さわら、ねずこ

、いちい、かや、インセンスシーダー若しくはセンペルセコイヤ又はこれらの樹種により構成される集成材等（集成材の日本農林規格に規定する化粧ばり構造用集成柱若しくは構造用集成材、単板積層材の日本農林規格に規定する構造用単板積層材、枠組壁工法構造用製材及び枠組壁工法構造用たて継ぎ材の日本農林規格に規定する枠組壁工法構造用たて継ぎ材又は直交集成板の日本農林規格に規定する直交集成板をいう。以下同じ。）

b 構造用製材の日本農林規格等（製材の日本農林規格並びに枠組壁工法構造用製材及び枠組壁工法構造用たて継ぎ材の日本農林規格をいう。以下同じ。）に規定する保存処理の性能区分のうちK 3以上の防腐処理及び防蟻処理（北海道及び青森県の区域内の住宅にあっては、構造用製材の日本農林規格等に規定する保存処理の性能区分のうちK 2以上の防腐処理）又は日本産業規格K 1570（木材保存剤）に規定する木材保存剤若しくはこれと同等の薬剤を用いたK 3以上（北海道及び青森県の区域にある住宅にあっては、K 2以上）の薬剤の浸潤度及び吸収量を確保する工場処理その他これらと同等の性能を有する処理を施したもの

c a 又はb に掲げるものと同等の耐久性の確保に有効な措置が講じられていることが確かめられたもの

(イ) 土台に接する外壁の下端には水切りが設けられていること。

#### イ 住宅の構造

(ア) 住宅は、次のいずれかに該当するものとしなければならない。

a 特定主要構造部を耐火構造とした住宅であること。

b 準耐火構造の住宅であること。

c 別紙2に掲げる耐久性に係る基準に適合する住宅であること。

(イ) (ア)の規定は、住宅の存する建築物全体に適用する。この場合において、建築物内に人の居住の用以外の用途に供する部分が存する場合にあっては、当該規定中「住宅」とあるのは人の居住の用以外の用途に供する部分を含むものとして当該規定を適用する。なお、建築物が部分的に(ア)のa 又はb に該当する場合にあっては、建築物全体としてc に該当

し、又は建築物の各部分が(ア)の a から c までのいずれかに該当しなければならぬこととする。

ウ 換気設備

住宅の炊事室、浴室及び便所には次の(ア)又は(イ)に掲げる設備を設けなければならない。

(ア) 機械換気設備

(イ) 換気のできる窓

(7) 配管設備の点検

ア 共同住宅の用途に供する建築物の住戸の給水、排水その他の配管設備（配電管を除く。）で各戸が共有するものは、構造耐力上主要な部分である壁の内部に設けてはならない。

イ 共同住宅以外の住宅の給水、排水その他の配管設備（配電管及びガス管を除く。以下同じ。）で炊事室に設置されるものが仕上げ材等により隠されている場合にあっては、配管設備を点検するために必要な開口又は掃除口による清掃を行うために必要な開口を当該仕上げ材等に設けなければならない。

(8) 区画

ア 次の(ア)に掲げるものと(イ)から(エ)までに掲げるものの間及び(ア)に掲げるものの相互間は、1時間準耐火構造（準耐火構造（基準法第2条第7号の2に規定する準耐火構造をいう。以下同じ。）で建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「基準法施行令」という。）第112条第2項に掲げる技術的基準に適合するものをいう。以下同じ。）の床（別紙9の基準に適合する床を含む。以下同じ。）又は界壁で区画しなければならない。ただし、(ア)に掲げるものと(ウ)に掲げるものとの間の界壁に開口部を設けることができる。

(ア) 住宅（(イ)に掲げるものを除く。）

(イ) 対象外住宅（機構が行う貸付債権の譲受け、特定債務保証及び資金の貸付けの対象となる住宅以外の住宅をいう。以下同じ。）

(ウ) 共用部分（(ア)又は(イ)において共用する部分をいう。）

(エ) 店舗、事務所その他の人の居住の用以外の用途に供する部分（(ウ)に

掲げる共用部分以外の共用部分を含み、併用住宅内の当該部分を除く。

)

イ 勤労者財産形成促進法施行令第36条第2項及び第3項の基準を定める省令（平成19年厚生労働省・国土交通省令第1号。以下「財形省令」という。）第1条第1項第1号ロ(2)に掲げる基準に適合する住宅（以下「省令準耐火構造の住宅」という。）においては、アの規定にかかわらず、住宅と共用部分との間の床及び界壁並びに住宅相互間（住宅と対象外住宅との間を含む。）の床を次の(ア)及び(イ)に掲げるものとすることができる。

(ア) 床 その下面が日本産業規格A1304（建築構造部分の耐火試験方法）に定める標準曲線（以下「JIS標準曲線」という。）による45分の加熱により、その上面がJIS標準曲線による15分の加熱により、それぞれ構造上有害な変形等を生じないもの。この場合において、当該床の下の住戸においては、壁（界壁を除く。）の室内に面する部分は、JIS標準曲線による20分の加熱により構造上有害な変形等を生じないものとしなければならない。

(イ) 界壁 その両面がJIS標準曲線による30分の加熱により構造上有害な変形等を生じないもの

ウ 地上階数2以下の共同住宅及び重ね建ての住宅にあつては、次によることができるものとする。

(ア) 準耐火構造の住宅のうち基準法第2条第9号の3イに該当するもの（主要構造部が基準法施行令第112条第2項に掲げる技術的基準に適合する構造の住宅を除く。）については、アの規定にかかわらず住宅と共用部分との間の壁は準耐火構造とすること。

(イ) 準耐火構造の住宅のうち基準法施行令第109条の3第2号に掲げる技術的基準に適合する住宅（以下「政令第2号準耐火構造の住宅」という。）及び省令準耐火構造の住宅については、ア及びイの規定にかかわらず住宅と共用部分との間の壁を、その屋外側を防火構造とするとともに、その屋内側（政令第2号準耐火構造の住宅にあつては、屋根の室内に面する部分又は屋根の直下の天井の室内に面する部分及び壁（界壁を除く。）の室内に面する部分を含む。）をJIS標準曲線による15分の加熱



により構造上有害な変形等を生じないものとする。

(ウ) 政令第2号準耐火構造の住宅及び省令準耐火構造の住宅については、ア及びイの規定にかかわらず住宅相互間及び住宅と共用部分との間の床を、その下面がJIS標準曲線による30分の加熱により、その上面が JIS標準曲線による15分の加熱により、それぞれ構造上有害な変形等を生じないものとするとともに、省令準耐火構造の住宅にあつては当該床の下の住宅における壁（界壁を除く。）の室内に面する部分を、政令第2号準耐火構造の住宅にあつては屋根の室内に面する部分又は屋根の直下の天井の室内に面する部分及び壁（界壁を除く。）の室内に面する部分を、それぞれJIS標準曲線による15分の加熱により構造上有害な変形等を生じないものとする。

エ アに規定する開口部（アの(ア)に掲げるものとバルコニーとの間の界壁に設ける開口部及び換気用ダクトその他これらに類するものを除く。）には、防火戸（基準法第2条第9号の2ロに規定する防火戸その他の政令で定める防火設備であるもの又は基準法施行令第112条第1項に規定する特定防火設備であるものに限る。以下同じ。）を設けなければならない。

オ 併用住宅においては、人の居住の用に供する部分とその他の部分との間を壁、建具等により区画しなければならない。

#### (9) 共同住宅の床の遮音構造

共同住宅の用途に供する建築物における床は、次のア及びイに定める構造とし、又は別紙9の基準に適合する界床の構造としなければならない。ただし、自ら居住する住宅又は親族の居住の用に供する住宅を申込人が建設する場合にあつては、この限りでない。

ア 次の(ア)及び(イ)に掲げる床について、遮音上有効な措置を講じた構造とすること。

(ア) 住宅の居室の直上に存する床

(イ) 住宅の床で他の住宅の居室との間に存する床

イ アに規定する遮音上有効な措置を講じた構造とは、次の(ア)から(オ)までのいずれかに該当するものをいう。

(ア) 鉄筋コンクリート造の均質単板スラブ等（均質単板スラブ（同一のコ

ンクリートで一様に構成される床構造（鉄筋コンクリート造のスラブ等構造耐力上主要な部分である床版の構造部分をいう。以下同じ。）をいう。以下同じ。）その他一体として振動する床構造をいう。以下同じ。）であって厚さ15センチメートル以上であるもの

(イ) 鉄筋コンクリート造のボイドスラブ（部分的に中空層を有するコンクリートの床構造その他これに類する床構造で一体として振動するものをいう。以下同じ。）であって等価厚さ（次に掲げる計算式により求めた $h_1$ をいう。）が21センチメートル以上であるもの

$$h_1 = (2m \cdot \Sigma(E_i I_i) \times 10^{-13})^{1/4}$$

この式において、 $m$ 、 $E_i$ 及び $I_i$ は、それぞれ次の数値を表すものとする。

$m$  床構造の面密度（1平方メートル当たりの質量をいう。）（単位 1平方メートルにつきキログラム）

$E_i$  床構造に使用される各部位（ただし、剛に接合される複数の部位については一つの部位とみなす。）のヤング率（単位 1平方メートルにつきニュートン）

$I_i$  床構造に使用される各部位の断面の幅1メートル当たりの断面2次モーメント（単位 1メートルにつき $m^4$ （メートルの四乗））

(ウ) 重量床衝撃音レベル（日本産業規格A1418-2（建築物の床衝撃音遮断性能の測定方法—第2部：標準重量衝撃源による方法）に規定する衝撃力特性(1)の標準重量衝撃源又はこれと同等衝撃源によって発生した床衝撃音の受音室における音圧レベルをいう。以下同じ。）が次に掲げる条件下において、おおむね63Hz帯域で88dB以下、125Hz帯域で78dB以下、250Hz帯域で71dB以下、500Hz帯域で65dB以下の水準（重量床衝撃音レベル5dBの誤差を含む。）となるよう界床に対し必要な対策を講じたもの

a 対象周波数域内（45Hz以上710Hz以下の周波数域をいう。以下同じ。）において、床構造は拡散曲げ振動場とする。

b 対象周波数域内において受音室は拡散音場とする。

c 受音室の等価吸音面積は10平方メートルとする。

(エ) 鉄筋コンクリート造の均質単板スラブ等及びボイドスラブ以外の床構造で、評価方法基準 8-1 の(3)のロの①の d (相当スラブ厚さが11センチメートル以上) に適合するもの

(オ) 評価方法基準 8-1 の(3)のイの⑤の a に掲げる条件を満たす場合において、同aの表 3 に掲げる床仕上げ構造の重量床衝撃音レベル低減量 (以下「 $\Delta L$ 」という。) に応じ、等級換算スラブ厚が次に掲げる値以上であるもの

a  $\Delta L$ が+5dBの場合 同表の(イ)の項に掲げる等級のうち 3 の欄に掲げる値

b  $\Delta L$ が0dB又は-5dBの場合 同表の(イ)の項に掲げる等級のうち 2 の欄に掲げる値

#### (10) 共同住宅の維持管理

共同住宅にあつては、別紙 3 に掲げる基準に適合する管理規約 (管理規約が定められていない場合においては、管理規約の案を含む。以下同じ。) 及び長期修繕計画 (長期修繕計画が定められていない場合においては、長期修繕計画の案を含む。以下同じ。) が定められていなければならない。ただし、自ら居住する住宅又は親族の居住の用に供する住宅を申込人が建設する場合にあつては、この限りでない。

#### (11) 既存建築物のある敷地に建設する住宅

既存建築物のある敷地に新設住宅 (既存建築物が残存する敷地内に新たに建設する住宅をいう。以下同じ。) を建設する場合において、基準法その他の関係法令上当該新設住宅の敷地の分割を要さない場合については、次のアからウまでに掲げる基準に適合しなければならない。

ア 新設住宅が、それ自体で 1 の(1)から(9)までの基準に適合すること。

イ アにかかわらず、(2)のイの併用住宅の人の居住の用に供する部分 (新設住宅と別棟のもの又は界壁若しくは界床により区画されないものに限る。以下「住宅部分」という。) の床面積の当該併用住宅の全体の床面積に対する割合の規定については、残存部分 (既存建築物の全部又は一部で敷地内に引き続き残すものをいう。) のうち住宅部分又は併用住宅内の非住宅を含めて、それぞれ算定すること。

ウ 既存建築物の上に重ねて建設するときは、既存建築物は耐火構造の建築物であること。

## 2 既存住宅の基準

機構住宅技術基準規程第2章第2節に定める既存住宅の基準の取扱いは、次の(1)から(8)までの規定（既存の債権の全部又は一部を消滅させるために金融機関が行う貸付けに係る住宅にあつては、(3)、(5)、(7)のイ及び(8)の規定を除く。）に定めるところによる。

### (1) 敷地

ア 住宅の敷地は、一般の交通の用に供する道に2メートル以上接するものでなければならない。

イ 基準法第43条第2項第2号の建築物の敷地その他これに類する敷地については、アの規定を適用しないことができる。

ウ 基準法第86条第1項若しくは第2項又は第86条の2第1項の規定による認定を受けた各建築物に対するアの規定の適用については、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。

### (2) 住宅の規模

ア 住宅（併用住宅にあつては人の居住の用に供する部分）の1戸当たりの床面積は、共同住宅にあつては30平方メートル以上、共同住宅以外の住宅にあつては70平方メートル以上でなければならない。

イ 併用住宅の人の居住の用に供する部分の床面積は、当該併用住宅の全体の床面積の2分の1以上でなければならない。

### (3) 住宅の規格

ア 住宅は、2以上の居住室並びに炊事室、便所及び浴室を有し、独立した生活を営むことができるものでなければならない。

イ アに規定する「2以上の居住室」の判定に当たっては、相当な規模を有する1の居住室で家具等により実質的に機能分離されるものは、別個の居住室として取り扱うことができる。

ウ 自ら居住するために住宅を購入する場合で、申込人が自ら営業する公衆浴場等が併設されているもの又は温泉地域等であつて慣習上浴室を設置しないことがやむを得ないものと認められる地域内に存するものは、浴室を

有しないものとすることができる。

(4) 戸建型式等

ア 木造の住宅は、一戸建て又は連続建てでなければならない。

イ 耐火構造の住宅内の専用階段は、耐火構造以外の構造とすることができる。

(5) 住宅の耐久性確保に関する措置

ア 木造の住宅の耐久性確保に関する措置

木造の住宅のうち外壁に接する土台を木造とする住宅は、次に掲げる基準に適合するものでなければならない。

(ア) 土台は次の a から c までのいずれかに該当するものを用いたものであること。ただし、これらについて確認する手段がない場合にあつては、d に該当するものであること。

a ひのき、ひば、べいひ、べいすぎ、けやき、くり、べいひば、台湾ひのき、ウエスタンレッドシーダー、こうやまき、さわら、ねずこ、いちい、かや、インセンスシーダー若しくはセンペルセコイヤ又はこれらの樹種により構成される集成材等

b 構造用製材の日本農林規格等に規定する保存処理の性能区分のうち K 3 以上の防腐処理及び防蟻処理（北海道及び青森県の区域内の住宅にあつては、構造用製材の日本農林規格等に規定する保存処理の性能区分のうち K 2 以上の防腐処理）又は日本産業規格 K 1570（木材保存剤）に規定する木材保存剤若しくはこれと同等の薬剤を用いた K 3 以上（北海道及び青森県の区域にある住宅にあつては、K 2 以上）の薬剤の浸潤度及び吸収量を確保する工場処理その他これらと同等の性能を有する処理を施したもの

c a 又は b に掲げるものと同等の耐久性の確保に有効な措置が講じられていることが確かめられたもの

d 床下に通じる点検口等から目視によって土台に腐朽等及び蟻害が認められないこと。

(イ) 土台に接する外壁の下端には水切りが設けられていること。ただし、次の a から c までのいずれかの住宅に該当する場合にあつては、この限

りではない。

- a 平成13年3月31日以前に当該住宅の建設について基準法第6条第1項の規定による確認の申請（以下「確認申請」という。）がされた住宅（当該住宅の建設（新築住宅の購入を含む。）について旧公庫が資金の貸付けを行った住宅を除く。）
- b 平成16年3月31日以前に竣工した住宅（当該住宅の建設（新築住宅の購入を含む。）について旧公庫が資金の貸付けを行った住宅及び当該住宅の建設について確認申請が必要な住宅を除く。）
- c 平成13年3月31日以前に当該住宅の建設（新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないもの（以下「新築住宅」という。）の購入を含む。）に係る申込み（あらかじめその設計につき審査を受けることにより購入資金貸付けの対象となる住宅で、建設資金貸付けに係らないものにあつては、事業承認（事業承認を行わないものにあつては、設計審査）の申請）を旧公庫が受理した資金の貸付けに係る住宅

#### イ 住宅の構造

- (ア) 住宅は、次のいずれかに該当するものでなければならない。
  - a 特定主要構造部を耐火構造とした住宅であること。
  - b 準耐火構造の住宅であること。
  - c 別紙2に掲げる耐久性に係る基準に適合する住宅であること。ただし、別紙2の1の(2)から(5)までに掲げる基準に適合することを確認する手段がない場合にあつては、別紙4の基準に適合する住宅であること（別紙2の2において準用する場合を含む。）。
- (イ) (ア)の規定は、住戸の存する建築物全体に適用することとする。この場合において、建築物内に人の居住の用以外の用途に供する部分が存する場合にあつては、当該規定中「住宅」とあるのは人の居住の用以外の用途に供する部分を含むものとして当該規定を適用するものとする。なお、建築物が部分的に(ア)のa又はbに該当するものである場合にあつては、建築物全体としてcに該当し、又は建築物の各部分が(ア)のaからcまでのいずれかに該当するものでなければならないこととする。

ウ ア及びイの規定にかかわらず、旧公庫の「公庫既存住宅政策融資技術基準の運用について」（平成12年9月29日付け住公発第599号(建)）第3の3の規定を準用することができる。

(6) 区画

併用住宅にあつては、人の居住の用に供する部分とその他の部分との間が壁、建具等により区画されていなければならない。

(7) 維持保全

ア 住宅及び住宅の敷地は、基準法第6条第7項（同法第87条第1項、第87条の2第1項並びに第88条第1項及び第2項において準用する場合を含む。）の規定による通知、同法第9条第1項（同法第88条第1項、第2項及び第3項において準用する場合を含む。）の規定による命令又は同法第10条第1項、第2項若しくは第3項（同法第88条第1項、第2項及び第3項において準用する場合を含む。）の規定による勧告若しくは命令に係る必要な是正措置が講じられていないことが認められないものでなければならない。ただし、連続建て若しくは重ね建て又は共同住宅の用途に供する建築物内の住宅であつて、かつ、当該通知、勧告又は命令に係る規定に適合しない事項が対象住宅に起因するものでない場合にはこの限りでない。

イ 一戸建て等にあつては、別紙5に掲げる基準に、マンションにあつては、別紙6に掲げる基準に適合するものでなければならない。

ウ 住宅は、次のいずれかに該当するものでなければならない。

(ア) 昭和56年6月1日以降に基準法第6条第4項に規定する確認済証の交付（建築基準法の一部を改正する法律（平成10年法律第100号）による改正前の基準法（以下「旧基準法」という。）第6条第3項に規定する確認の通知を含む。以下同じ。）を受けたものであること。ただし、基準法第6条第4項に規定する確認済証の交付の日が確認できない住宅で、当該住宅の表示登記における新築の時期が昭和58年4月1日以降であるものについては、この限りでない。

(イ) 共同住宅以外の住宅にあつては、別紙7に掲げる基準に、共同住宅にあつては、別紙8に掲げる基準に適合するものであること。

(ウ) 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第17

条の規定に基づく計画の認定を受けた耐震改修を行っているものであること。

- (エ) 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成18年国土交通省告示第184号）の別添の別表第一の(三)又は別表第六の(三)に該当するもの（国土交通大臣が同別添の第一に定める建築物の耐震診断の指針（以下「耐震診断指針」という。）の一部若しくは全部と同等以上の効力を有すると認める方法（以下「認定診断法」という。）により、同等以上の安全性を有することが確認されたものを含む。）であること。

#### (8) マンションの維持管理

マンションにあつては、別紙3に掲げる基準に適合する管理規約及び長期修繕計画が定められていなければならない。

### 3 優良住宅技術基準

- 3-1 機構住宅技術基準規程第2章第3節に定める優良住宅技術基準のうち、第25条第1項に定める技術基準の取扱いは、次の(1)から(4)までに定めるところによる。

#### (1) 省エネルギー性に関する基準

ア 新築住宅における省エネルギー性に関する基準は、次の(ア)又は(イ)に該当するものとする。

(ア) 評価方法基準の第5の5-1の(2)の口の②の表の(イ)の項に掲げる等級のうち、5の欄から7の欄までのいずれかの欄の熱損失の削減のための対策が講じられ、かつ、壁体内等の結露の発生を防止するために必要な対策が講じられた住宅であること。

(イ) 評価方法基準の第5の5-2の(2)の口の②の表の(イ)の項に掲げる等級のうち、6の欄の設計一次エネルギー消費量の削減のための対策が講じられていること。

イ 既存住宅における省エネルギー性に関する基準は、次の(ア)から(ウ)までのいずれかに該当するものとする。

(ア) 住宅（便所、浴室、脱衣室及び洗面所を除く。）の窓（天窓及びルーバーによるものを除く。）の建具が次のa又はbに該当するものである



こと。

- a ガラス単板入り建具の二重構造
- b ガラス単板2枚使用入り建具又は複層ガラス入り建具

(イ) 次の a から c までのいずれかに該当すること。

- a 別紙1に掲げる断熱構造に係る基準に適合すること。
- b 新築時において、別紙11に掲げる住宅に該当するもので、かつ、住宅の断熱構造が、新築時の建設された状態から変更のないこと。
- c 次の(a)及び(b)に該当すること。

(a) 評価方法基準の第5の5-1の(2)のロの②の表の(イ)の項に掲げる等級のうち、2の欄から7の欄までのいずれかの欄の熱損失の削減のための対策が講じられ、かつ、壁体内等の結露の発生を防止するために必要な対策が講じられていること。

(b) 断熱等の性能に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められないこと。

(ウ) 既存住宅の購入と併せて次の a から f までのいずれかに該当する工事が行われること。

- a 断熱材を設置又は交換する工事
- b 窓ガラス、窓サッシ又はドア（屋外から施錠できるものに限る。）を交換する工事
- c 開口部に内窓を取り付ける工事
- d 住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準（平成28年国土交通省告示第266号。以下「住宅仕様基準告示」という。）の2で定める基準において対象としている設備を設置又は交換する工事
- e 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出方法等に係る事項等（平成28年国土交通省告示第265号。以下「省エネ基準算出方法告示」という。）に定める計算方法において、設計一次エネルギー消費量の削減に寄与する設備を設置又は交換する工事
- f aからeまでに掲げるもののほか、住宅におけるエネルギー消費量の削減に寄与する工事

## (2) 耐震性に関する基準

ア 新築住宅における耐震性に関する基準は、極めて稀に発生する地震による力（基準法施行令第82条の5第5号に規定する地震力に相当する力をいう。以下同じ。）に、評価方法基準の第5の1-1の(2)のロの②の表の(い)の項に掲げる等級のうち、2の欄の倍率を乗じて得た数値となる力の作用に対し、構造躯体（基準法施行令第1条第3号に規定する構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）が倒壊、崩壊等しない対策が講じられていることとする。

イ 既存住宅における耐震性に関する基準は、既存住宅の購入と併せて次の(ア)から(オ)までのいずれかに該当する工事が行われることとする。

(ア) 構造耐力上主要な部分を新設又は補強する工事

(イ) 構造耐力上主要な部分に係る接合部を補強する工事

(ウ) 筋かい又はフレームを新設する工事

(エ) 屋根を軽量化する工事

(オ) (ア)から(エ)までに掲げるもののほか、住宅の倒壊防止に寄与する工事

## (3) バリアフリー性に関する基準

ア 新築住宅におけるバリアフリー性に関する基準は、次の(ア)及び(イ)に該当するものとする。

(ア) 評価方法基準の第5の9-1の(2)のロの②の表1の(い)の項に掲げる等級のうち、3の欄から5の欄までのいずれかの欄の住宅における移動等（水平移動、垂直移動、姿勢の変化及び寄りかかりの各行為をいう。以下同じ。）の安全性及び住宅（日常生活空間（高齢者等の利用を想定する一の主たる玄関、便所、浴室、脱衣室、洗面所、寝室（以下「特定寝室」という。））、食事室及び特定寝室の存する階（接地階（地上階のうち最も低い位置に存する階をいう。）を除く。）にあるバルコニー、特定寝室の存する階にあるすべての居室並びにこれらを結ぶ一の主たる経路をいう。以下同じ。）外の空間及びバルコニーを除く。）における介助行為（介助用車いすの通行の補助、浴室における浴槽への出入り及び体の洗浄、寝室における介助用車いすからベッドへの移乗並びに便所における介助用車いすから便器への移乗、衣服の着脱及び排泄後の処

理の各動作をいう。以下同じ。)の容易性への配慮のための対策が講じられていること。

(イ) 評価方法基準の第5の9-2の(2)のイの②の表1の(い)の項に掲げる等級のうち、3の欄の移動等の安全性及び住宅の玄関から建物出入口に至る空間における介助必要時の移動等の容易性への配慮のための対策が講じられていること。

イ 既存住宅におけるバリアフリー性に関する基準は、次の(ア)又は(イ)のいずれかに該当するものとする。

(ア) 次のaからcまでの全てに該当すること。

a 評価方法基準の第5の9-1の(2)のロの②の表2の(い)の項に掲げる等級のうち、2の欄の住宅における移動等の安全性への配慮のための対策が講じられていること。

b 評価方法基準の第5の9-2の(2)のイの②の表2の(い)の項に掲げる等級のうち、2の欄の移動等の安全性への配慮のために対策が講じられていること。

c 講じられた対策が使用上支障のないものであること。

(イ) 既存住宅の購入と併せて次のaからdまでのいずれかに該当する工事が行われること。

a 高齢者等の住宅における移動等の安全性を確保するために行う工事

b 高齢者等の事故による被害の拡大防止のために行う工事

c 高齢者等の動作の補助を目的とした設備の設置又は交換のために行う工事

d 住宅における介助行為を容易にするために行う工事

(4) 耐久性・可変性に関する基準

ア 新築住宅における耐久性・可変性に関する基準は、次の(ア)から(エ)までに該当するものとする。

(ア) 通常想定される自然条件及び維持管理条件の下において、構造躯体等(鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造(以下「鉄筋コンクリート造等」という。))の建築物にあつては構造躯体又はそれと一体のものとしてつくられた鉄筋コンクリート造等の部分を、鉄筋コンクリー

ト造等以外の建築物にあつては構造躯体をいう。以下同じ。) に対し、評価方法基準の第5の3-1の(2)のロの②の表の(い)の項に掲げる等級のうち、3の欄の劣化現象を軽減するために必要な対策が講じられていること。

(イ) 専用の設備配管の構造が維持管理を容易にするものであり、かつ、評価方法基準の第5の4-1の(2)のロの②の表の(い)の項に掲げる等級のうち、2の欄又は3の欄の設備配管の設置について維持管理を容易にするために必要な対策が講じられていること。

(ウ) 共用部分にあつては、共用の設備配管の構造が維持管理を容易にするものであり、かつ、評価方法基準の第5の4-2の(2)のロの②の表の(い)の項に掲げる等級のうち、2の欄又は3の欄の設備配管の設置について維持管理を容易にするために必要な対策が講じられていること。

(エ) 共同住宅及び長屋にあつては、次に掲げる更新対策上必要な措置が講じられていること。

a 評価方法基準の第5の4-4の(3)のイに掲げる躯体天井高が、2.5メートル以上であること。この場合において、同基準中「評価対象住戸」とあるのは、「住宅」と読み替えるものとする。

b 評価方法基準の第5の4-4の(3)のロに掲げる住戸専用部の構造躯体の壁又は柱で間取りの変更の障害となりうるものが無いこと。この場合において、同基準中「評価対象住戸」とあるのは、「住宅」と読み替えるものとする。

イ 既存住宅における耐久性・可変性に関する基準は、既存住宅の購入と併せて次の(ア)から(オ)までのいずれかに該当する工事が行われることとする。

(ア) 構造躯体等の防錆又は防蟻のために行う工事

(イ) 小屋裏又は床下の状態を確認するための点検口を取り付ける工事

(ウ) 給水管、給湯管又は排水管の維持管理又は更新の容易性を高める工事

(エ) 劣化した部材又は設備機器を補修又は交換する工事

(オ) 世帯構成の変更に対応するための工事

3-2 機構住宅技術基準規程第2章第3節に定める優良住宅技術基準のうち、第25条第2項に定める技術基準の取扱いは、次の(1)から(4)までに定めるところ

ろによる。

(1) 省エネルギー性に関する基準

ア 新築住宅における省エネルギー性に関する基準は、次の(ア)から(エ)までのいずれかに該当するものとする。

(ア) 3-1の(1)のアの(ア)及び(イ)に定める基準に適合すること。

(イ) 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号。以下「都市低炭素化促進法」という。）第54条第1項の規定により低炭素建築物新築等計画が認定された住宅（令和4年10月1日に改正される前の建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進その他の建築物の低炭素化の促進のために誘導すべき基準（平成24年経済産業省・国土交通省・環境省告示第119号。以下「低炭素化の促進のために誘導すべき基準」という。）に基づき認定された住宅を含む。）であること。

(ウ) 都市低炭素化促進法第10条第1項の規定により集約都市開発事業計画が認定された住宅（令和4年10月1日に改正される前の低炭素化の促進のために誘導すべき基準に基づき認定された住宅を含む。）であること。

(エ) 建築物省エネ法第35条第1項の規定により建築物エネルギー消費性能向上計画が認定された住宅（令和4年10月1日に改正される前の建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成28年経済産業省・国土交通省令第1号。）に基づき認定された住宅を含む。）であること。

イ 既存住宅における省エネルギー性に関する基準は、次の(ア)から(ウ)までのいずれかに該当するものとする。

(ア) 断熱等性能等級（評価方法基準の第5の5-1に定める等級をいう。

以下同じ。）及び一次エネルギー消費量等級（評価方法基準の第5の5-2に定める等級をいう。以下同じ。）について、次表の「○」で示す等級の組合せにおいて要求される水準をそれぞれ満たし、かつ、断熱等の性能及び一次エネルギー消費量に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められないこと。

	一次エネルギー消費量等級		
	等級4*	等級5	等級6

断熱等性能 等級	等級4*	—	—	○
	等級5	○	○	○
	等級6	○	○	○
	等級7	○	○	○

※ 建築物エネルギー消費性能基準に適合する場合にあつては、断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4において要求される水準をそれぞれ満たすものとみなす。

(イ) アの(イ)、(ウ)又は(エ)（それぞれ令和4年10月1日に改正される前の低炭素化の促進のために誘導すべき基準又は建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令に基づき認定された住宅を除く。）に該当し、かつ、認定された状態から変更のないこと。

(ウ) 次のa及びbに該当すること。

a 既存住宅の購入と併せて3-1の(1)のイの(ウ)に定める工事が行われること。

b 改良後の住宅が(ア)又は(イ)に該当すること。

## (2) 耐震性に関する基準

ア 新築住宅における耐震性に関する基準は、次の(ア)又は(イ)に該当するものとする。

(ア) 極めて稀に発生する地震による力に、評価方法基準の第5の1-1の(2)のロの②の表の(イ)の項に掲げる等級のうち、3の欄の倍率を乗じて得た数値となる力の作用に対し、構造躯体が倒壊、崩壊等しない対策が講じられていること。

(イ) 評価方法基準の第5の1-3の(3)のイに掲げる免震建築物であること及び免震建築物の維持管理に関する基本的な事項が明らかになっていること。

イ 既存住宅における耐震性に関する基準は、次の(ア)から(ウ)までのいずれかに該当するものとする。

(ア) 次のa及びbに該当すること。

a 極めて稀に発生する地震による力に、評価方法基準の第5の1-1の(2)のロの③の表の(イ)の項に掲げる等級のうち、2の欄の倍率を

乗じて得た数値となる力の作用に対し、構造躯体が倒壊、崩壊等しない対策が講じられていること。

b 構造耐力に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められないこと。

(イ) アの(イ)に該当し、かつ、構造耐力に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められないこと。

(ウ) 次の a 及び b に該当すること。

a 既存住宅の購入と併せて 3-1 の(2)のイに定める工事が行われること。

b 改良後の住宅が(ア)又は(イ)に該当すること。

### (3) バリアフリー性に関する基準

ア 新築住宅におけるバリアフリー性に関する基準は、次の(ア)から(ウ)までに該当するものとする。

(ア) 共同住宅以外の住宅の専用部分にあつては、評価方法基準の第5の9-1の(2)のロの②の表1の(イ)の項に掲げる等級のうち、4の欄又は5の欄の住宅における移動等の安全性及び住宅（日常生活空間外の空間及びバルコニーを除く。）における介助行為の容易性への配慮のための対策が講じられていること。

(イ) 共同住宅の専用部分にあつては、評価方法基準の第5の9-1の(2)のロの②の表1の(イ)の項に掲げる等級のうち、3の欄から5の欄までのいずれかの欄の住宅における移動等の安全性及び住宅（日常生活空間外の空間及びバルコニーを除く。）における介助行為の容易性への配慮のための対策が講じられていること。

(ウ) 共同住宅の共用部分にあつては、評価方法基準の第5の9-2の(2)のイの②の表1の(イ)の項に掲げる等級のうち、4の欄又は5の欄の移動等の安全性及び住宅の玄関から建物出入口に至る空間における介助必要時の移動等の容易性への配慮のための対策が講じられていること。

イ 既存住宅におけるバリアフリー性に関する基準は、次の(ア)又は(イ)に該当するものとする。

(ア) 次の a から c までの全てに該当すること。

a 評価方法基準の第5の9-1の(2)のロの②の表2の(い)の項に掲げる等級のうち、3の欄から5の欄までのいずれかの欄の住宅における移動等の安全性及び住宅（日常生活空間外の空間及びバルコニーを除く。）における介助行為の容易性への配慮のための対策が講じられていること。

b 評価方法基準の第5の9-2の(2)のイの②の表2の(い)の項に掲げる等級のうち、3の欄から5の欄までのいずれかの欄の移動等の安全性及び住宅の玄関から建物出入口に至る空間における介助必要時の移動等の容易性への配慮のために対策が講じられていること。

c 講じられた対策が使用上支障のないものであること。

(イ) 次のa及びbに該当すること。

a 既存住宅の購入と併せて3-1の(3)のイの(イ)に定める工事が行われること。

b 改良後の住宅が(ア)に該当すること。

#### (4) 耐久性・可変性に関する基準

ア 新築住宅における耐久性・可変性に関する基準は、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。以下「長期優良住宅法」という。）第6条第1項の規定により長期優良住宅建築等計画が認定された住宅（令和4年10月1日に改正される前の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年国土交通省告示第209号。以下「長期使用構造等基準」という。）に基づき認定された住宅を含む。）であるものとする。

イ 既存住宅における耐久性・可変性に関する基準は、次の(ア)から(ウ)まで、(エ)又は(オ)のいずれかに該当するものとする。

(ア) 次のa及びbに該当すること。

a 通常想定される自然条件及び維持管理条件の下において、構造躯体等に対し、評価方法基準の第5の3-1の(2)のロの③の表の(い)の項に掲げる等級のうち、3の欄の劣化現象を軽減するために必要な対策が講じられていること。

b 劣化対策に大きく影響すると見込まれる劣化事象等が認められな



いこと。

(イ) 3-1の(4)のアの(イ)及び(ウ)に該当し、かつ、講じられた対策が使用上支障のないものであること。

(ウ) 共同住宅及び長屋にあつては、次に掲げる更新対策上必要な措置が講じられていること。

(a) 評価方法基準の第5の4-4の(4)のイに掲げる躯体天井高が、2.5メートル以上であること。この場合において、同基準中「評価対象住戸」とあるのは、「住宅」と読み替えるものとする。

(b) 評価方法基準の第5の4-4の(4)のロに掲げる住戸専用部の構造躯体の壁又は柱で間取りの変更の障害となりうるものが無いこと。この場合において、同基準中「評価対象住戸」とあるのは、「住宅」と読み替えるものとする。

(エ) 長期優良住宅法第6条第1項の規定により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が認定された住宅（令和4年10月1日に改正される前の長期使用構造等基準に基づき認定された住宅を含む。）であり、かつ、認定された状態から変更のないこと。

(オ) 次のa及びbに該当すること。

a 既存住宅の購入と併せて3-1の(4)のイに定める工事が行われること。

b 改良後の住宅が(ア)から(ウ)まで又は(エ)に該当すること。

3-3 機構住宅技術基準規程第2章第3節に定める優良住宅技術基準のうち、第25条第3項に定める技術基準の取扱いは、次の(1)及び(2)に定めるところによる。

(1) 一戸建て住宅の省エネルギー性（ZEH）に関する基準  
別紙12に適合するものであること。

(2) 一戸建て住宅以外の省エネルギー性（ZEH）に関する基準  
別紙13に適合するものであること。

#### 4 優良な維持保全等技術基準

機構住宅技術基準規程第2章第4節に定める優良な維持保全等技術基準の取扱いは、次に定めるところによる。

ア 新築住宅における優良な維持保全等に関する技術基準は、次の(ア)又は(イ)のいずれかに該当するものとする。

(ア) 長期優良住宅法第6条第1項の規定により長期優良住宅建築等計画が認定された住宅（令和4年10月1日に改正される前の長期使用構造等基準に基づき認定された住宅を含む。）であること。

(イ) マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第91条に規定するマンション管理適正化推進センターから認定を受けた管理計画（管理組合が作成したマンションの管理に関する計画をいう。以下同じ。）を有する共同住宅の用途に供する建築物内の住宅であること。

イ 既存住宅における優良な維持保全等に関する技術基準は、次の(ア)から(オ)までのいずれかに該当するものとする。

(ア) 長期優良住宅法第6条第1項の規定により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が認定された住宅（令和4年10月1日に改正される前の長期使用構造等基準に基づき認定された住宅を含む。）であり、かつ、認定された状態から変更のないこと。

(イ) マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の4の規定により計画作成都道府県知事等から認定を受けた管理計画（同法第5条の7第1項の変更の認定を受けたときは、当該変更後の管理計画をいう。）を有する共同住宅の用途に供する建築物内の住宅であり、かつ、認定された状態から変更のないこと。

(ウ) 特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程（平成29年国土交通省告示第1013号）第2条第1項に規定する特定既存住宅であって、同告示第10条第1項に規定する標章が使用されているものであること。

(エ) 既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第82号）第4条に規定する既存住宅状況調査の方法に基づき調査が行われた住宅であって、当該調査の結果、劣化事象等、著しい蟻害、著しい腐朽等、著しい腐食又は構造耐力上問題のある不足が見られないことが確認されたものであること。

(オ) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第

66号) 第19条第2号に規定する保険契約のうち、既存住宅の売買契約に係るものが締結された住宅であること。

### 第3 財形住宅技術基準

機構住宅技術基準規程第3章に定める財形住宅技術基準の取扱いは、新築住宅にあつては、第2の1(2)、(9)及び(10)を除く。)に定めるところによるものとし、既存住宅にあつては、第2の2(2)及び(6)を除く。)に定めるところによる。ただし、新築住宅で、次の(1)又は(2)に適合している場合にあつては第2の1の(5)の規定に、独立行政法人住宅金融支援機構貸付条件規程(平成19年住機規程第49号)に定めるリ・ユースマンションで、第2の2の(7)のイに適合している場合にあつては第2の2の(8)の規定に、それぞれ適合しているものとみなすことができる。

- (1) 別紙1に掲げる断熱構造に係る基準に適合する住宅であること。
- (2) 評価方法基準の第5の5-1の(2)の口の②の表の(イ)の項に掲げる等級のうち、2の欄から7の欄までのいずれかの欄の熱損失の削減のための対策が講じられ、かつ、壁体内等の結露の発生を防止するために必要な対策が講じられた住宅であること。

### 第4 合理的土地利用建築物技術基準

#### 1 合理的土地利用建築物(まちづくり融資(長期事業資金))の技術基準

住宅技術基準規程第4章第1節に定める合理的土地利用建築物(まちづくり融資(長期事業資金))の技術基準の取扱いは、第2の1(2)のア、(4)のイ、(5)、(8)、(10)及び(11)を除き、(6)のイの規定中「住宅」とあるのは「住宅(非住宅部分に資金の貸付けをする場合は、当該非住宅を含む。)」と読み替える。)並びに次の(1)から(3)までに定めるところによる。ただし、賃貸の用に供するものであって、鉄筋コンクリート造の均質単板スラブ及びボイドスラブ以外の床構造で、重量床衝撃音レベルが遮音等級(日本産業規格A1419-2(建築物及び建築部材の遮音性能の評価方法—第2部:床衝撃音遮断性能)に規定する床衝撃音遮断性能に関する等級をいう。)  $L_{i,Fmax,r}$ -65程度の遮音性能を有する構造とする場合にあつては第2の1の(9)の規定に適合しているものとみなすことができる。

- (1) 建築物の構造

建築物は、耐火構造の建築物、準耐火構造の建築物又は独立行政法人住宅金融支援機構に関する省令（平成19年財務省・国土交通省令第1号）第39条第3項各号に掲げる基準に適合する建築物（財形省令第1条第1項第1号ロ(2)に掲げる基準に適合する建築物を除く。）でなければならない。

## (2) 区画

ア 次の(ア)に掲げるものと(イ)から(エ)までに掲げるもの間、(ア)に掲げるものの相互間及び(イ)から(エ)（資金の貸付けをしないものに限る。）までに掲げるものと(エ)に掲げるもの（資金の貸付けをするものに限る。）の間は、1時間準耐火構造の床又は界壁で区画しなければならない。ただし、(ア)に掲げるものと(ウ)に掲げるものとの間及び(ウ)に掲げるものと(エ)に掲げるものとの間の界壁に開口部を設けることができる。

(ア) 住宅（(イ)に掲げるものを除く。）

(イ) 対象外住宅

(ウ) 共用部分（(ア)又は(イ)において共用する部分をいう。）

(エ) 店舗、事務所その他の人の居住の用以外の用途に供する部分（(ウ)に掲げる共用部分以外の共用部分を含み、併用住宅内の当該部分を除く。）

イ 第2の1の(8)のイからオまでの規定は、合理的土地利用建築物技術基準について準用する。この場合において、これらの規定中「住宅」とあるのは「住宅（非住宅部分に資金の貸付けをする場合は、当該非住宅部分を含む。）」と読み替える。

## (3) 断熱構造等

次のア又はイのいずれかに該当するものとする。

ア 建築物エネルギー消費性能基準に適合すること。

イ 次の(ア)及び(イ)に該当すること。

(ア) 評価方法基準の第5の5-1の(2)のロの②の表の(イ)の項に掲げる等級のうち、4の欄から7の欄までのいずれかの欄の熱損失の削減のための対策が講じられ、かつ、壁体内等の結露の発生を防止するために必要な対策が講じられていること。

(イ) 評価方法基準の第5の5-2の(2)のロの②の表の(イ)の項に掲げる等

級のうち、4の欄から6の欄までのいずれかの欄の設計一次エネルギー消費量の削減のための対策が講じられていること。

## 2 合理的土地利用建築物（まちづくり融資（短期事業資金及び高齢者向け返済特例））の技術基準

住宅技術基準規程第4章第1節に定める合理的土地利用建築物（まちづくり融資（短期事業資金及び高齢者向け返済特例））の技術基準の取扱いは、1に定めるところによる。ただし、第3の(1)又は(2)に適合している場合にあつては1の(3)の規定に適合しているものとみなすことができる。

## 3 優良合理的土地利用建築物技術基準

機構住宅技術基準規程第4章第2節に定める優良合理的土地利用建築物技術基準の取扱いは、第5の4に定めるところによる。

## 第5 賃貸住宅技術基準

### 1 賃貸住宅（省エネ住宅及びサービス付き高齢者向け住宅）技術基準

(1) 機構住宅技術基準規程第30条に定める賃貸住宅（省エネ住宅及びサービス付き高齢者向け住宅）技術基準の取扱いは、第2の1（(2)のア、(4)のア、(5)、(8)、(9)、(10)及び(11)を除く。）及び次のアからカまでに定めるところによる。

#### ア 住宅の構造

住宅は、耐火構造の住宅又は準耐火構造の住宅でなければならない。

#### イ 賃貸住宅のバリアフリー構造

賃貸融資（サービス付き高齢者向け住宅）における賃貸住宅にあつては、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第34条第1項第9号の国土交通大臣の定める基準（平成13年国土交通省告示第1296号。以下「告示第1296号」という。）に掲げる基準に適合するものでなければならない。ただし、告示第1296号に掲げる基準について、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号。以下「高齢者住まい法」という。）第4条に規定する都道府県が定める高齢者の居住の安定の確保に関する計画（以下「高齢者居住安定確保計画」という。）が定められている場合については、その高齢者居住安定確保計画に定める基準に緩和することができる。

る。

#### ウ 断熱構造等

(ア) 賃貸融資（省エネ住宅）における賃貸住宅の断熱構造の基準は、次のa又はbのいずれかに該当するものとする。

a 次の(a)及び(b)に該当すること。

(a) 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令第1条第1項第2号イ(1)に適合すること。

(b) 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令第1条第1項第2号ロ(1)の住宅部分の設計一次エネルギー消費量が、同省令第9条の3第2項の特定建設工事業者基準一次エネルギー消費量を超えないこと。

b 次の(a)及び(b)に該当すること。

(a) 評価方法基準の第5の5-1の(2)のロの②の表の(い)の項に掲げる等級のうち、4の欄から7の欄までのいずれかの欄の熱損失の削減のための対策が講じられ、かつ、壁体内等の結露の発生を防止するために必要な対策が講じられていること。

(b) 評価方法基準の第5の5-2の(2)のロの②の表の(い)の項に掲げる等級のうち、5の欄又は6の欄の設計一次エネルギー消費量の削減のための対策が講じられていること。

(イ) 賃貸融資（サービス付き高齢者向け住宅）における賃貸住宅の断熱構造の基準は、第4の1の(3)に定めることによる。

#### エ 住宅の規格

賃貸融資（サービス付き高齢者向け住宅）における賃貸住宅の住宅の規格については、第2の1の(3)にかかわらず次の(ア)及び(イ)に定めるところによる。

(ア) 住宅は、居住室、炊事室、便所及び浴室を有し、独立した生活を営むことができるものでなければならない。

(イ) 共用部分に共同して利用するため適切な炊事室又は浴室を備えることにより各戸にこれらを備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあつては、(ア)の規定にかかわらず、各戸の炊事室又は浴室を設置

しないことができる。

#### オ 区画

(ア) 次の a に掲げるものと b から d までに掲げるもの間、a に掲げるものの相互間及び b 又は c に掲げるものと d に掲げるもの（資金の貸付けをするものに限る。）の間は、1 時間準耐火構造の床又は界壁で区画しなければならない。ただし、a に掲げるものと c に掲げるものとの間及び c に掲げるものと d に掲げるものとの間の界壁に開口部を設けることができる。

a 住宅（b に掲げるものを除く。）

b 対象外住宅

c 共用部分（a 又は b において共用する部分（賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅（施設共用型））の場合において、専ら居住者が利用する売店、喫茶室その他の人の居住の用以外の用途に供する部分を含む（以下「売店等」という。））をいう。）

d 店舗、事務所その他の人の居住の用以外の用途に供する部分（c に掲げる共用部分以外の共用部分を含み、併用住宅内の当該部分及び売店等を除く。）

(イ) (ア)に規定する開口部（(ア)の a に掲げるものとバルコニーとの間の界壁に設ける開口部及び換気用ダクトその他これらに類するものを除く。以下この項において同じ。）には、防火戸を設けなければならない。ただし、賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅（施設共用型））の場合において、スプリンクラー設備、パッケージ型自動消火設備その他これらに類する設備としてマンション・まちづくり支援部の事務を担当する役員が認めるものを設ける住宅又は開口部に不燃材料で造った戸を設ける住宅（かまど、こんろその他火を使用する設備又は器具を設置しないものに限る。）は、この限りでない。

(ウ) 第2の1の(8)のイ、ウ及びオの規定は、賃貸住宅（省エネ住宅及びサービス付き高齢者向け住宅）技術基準について準用する。

#### カ 共同住宅の床の遮音構造

賃貸住宅（省エネ住宅）又は賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅（

一般住宅型) ) である共同住宅の用途に供する建築物における床は、第2の1の(9)に定めるところによる。

(2) 鉄筋コンクリート造の均質単板スラブ及びボイドスラブ以外の床構造で、重量床衝撃音レベルが遮音等級（日本産業規格A1419-2（建築物及び建築部材の遮音性能の評価方法—第2部：床衝撃音遮断性能）に規定する床衝撃音遮断性能に関する等級をいう。） $L_{i,Fmax,r}$ -65程度の遮音性能を有する構造とする場合にあっては、(1)の規定にかかわらず第2の1の(9)の規定に適合しているものとみなすことができる。

## 2 賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅購入）技術基準

機構住宅技術基準規程第34条に定める賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅購入）技術基準の取扱いは、第2の2（(2)、(3)、(4)のア、(6)及び(8)を除く。）並びに次の(1)から(3)までに定めるところによる。

### (1) 住宅の構造

住宅は、耐火構造の住宅又は準耐火構造の住宅でなければならない。

### (2) バリアフリー構造

国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第10条第5号の国土交通大臣及び厚生労働大臣の定める基準（平成23年厚生労働省・国土交通省告示第2号。以下「告示第2号」という。）に掲げる基準に適合するものでなければならない。ただし、告示第2号に掲げる基準について、高齢者居住安定確保計画が定められている場合については、その高齢者居住安定確保計画に定める基準に緩和することができる。

### (3) 住宅の規格については、次のア及びイに定めるところによる。

ア 住宅は、居住室、炊事室、便所及び浴室を有し、独立した生活を営むことができるものでなければならない。

イ 共用部分に共同して利用するため適切な炊事室又は浴室を備えることにより各戸にこれらを備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、アの規定にかかわらず、各戸の炊事室又は浴室を設置しないことができる。

## 3 賃貸住宅改良技術基準

### (1) 機構住宅技術基準規程第35条第1項に定める賃貸住宅改良（省エネ住宅）



技術基準の取扱いは、1の(1)のア、第2の2の(4)のイ及び第6の(4)に定めるところによる。

(2) 機構住宅技術基準規程第35条第2項に定める賃貸住宅改良（サービス付き高齢者向け住宅）技術基準の取扱いは、2及び第2の2の(4)のイに定めるところによる。

(3) 機構住宅技術基準規程第35条第3項に定める工事は、次のアからサまでのいずれかに適合するものとする。

ア バリアフリー改修工事（住宅セーフティネット）の基準

次の(ア)から(ク)までのいずれかに該当する工事を行うこと。

(ア) 介助用車いすでの移動を容易にするために、改良後の住宅が次のa又はbに適合する状態となることを目的として行う工事

a 日常生活空間内の通路の有効な幅員が750mm以上であること。

b 日常生活空間内の出入口の幅員（玄関及び浴室の出入口について、開き戸である場合にあっては建具の厚み、引き戸である場合にあっては引き残しを勘案した通行上有効な幅員とし、玄関及び浴室以外の出入口にあっては、軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が750mm（浴室の出入口にあっては600mm）以上であること。

(イ) 階段の設置（既存の階段の撤去を伴うものに限る。）又は改良によりその勾配を緩和する工事

(ウ) 浴室を改良する工事で、次のaからdまでのいずれかに該当するもの

a 改良後の浴室の面積が内法寸法で1.8㎡以上かつ短辺の内法寸法が1,200mm以上となることを目的として行う工事

b 浴槽をまたぎ高さの低いものに取り替える工事

c 固定式の移乗台、踏み台その他高齢者等の浴槽の出入りを容易にするための設備を設置する工事

d 高齢者等の身体の洗浄を容易にするための水栓器具を設置する工事又は当該水栓器具に取り替える工事

(エ) 便所を改良する工事で、次のaからcまでのいずれかに該当するもの

a 改良後の便所が次の(a)又は(b)のいずれかに該当する状態となることを目的として行う工事

(a) 長辺（軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）の内  
法寸法が1,300mm以上であること。

(b) 便器の前方又は側方の壁と便器の距離（ドアの開放により確保  
できる部分又は軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。  
）が500mm 以上であること。

b 便器を腰掛け式のものに取り替える工事

c 腰掛け式の便器の座高を高くする工事

(オ) 日常生活空間内の通路（居室の出入口、交差する動線がある部分その  
他やむを得ず手すりを設けることのできない部分を除く。）の少なくと  
も片側、かつ、床面からの高さが700mm から900mm の位置に手すりを設  
ける工事

(カ) 日常生活空間内の床の段差を解消する工事（勝手口その他屋外に面す  
る開口の出入口及び上がりかまち並びに浴室の出入口にあつては、段差  
を縮小する工事を含む。）

(キ) 出入口の戸を改良する工事で、次の a からcまでのいずれかに該当す  
るもの

a 開戸を引戸又は折戸に取り替える工事

b 開戸のドアノブをレバーハンドルに取り替える工事

c 戸に戸車その他戸の開閉を容易にするための器具を設置する工事

(ク) 日常生活空間内の全部又は一部の床の材料を畳、コルクタイル、コル  
クフローリング、長尺カーペット、タイルカーペット、無釉タイル、モ  
ルタル木ごて仕上げ、モルタル刷毛引仕上げ、滑り止め加工された床材  
（ユニットバスのみ）その他これらと同等の性能を有するものに変更す  
る工事

イ 耐震改修工事（住宅セーフティネット）の基準

第6の(1)のアの(ア)から(エ)までのいずれかに該当する工事を行うこと

。

ウ 共同居住型賃貸住宅に用途変更するための工事の基準

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則  
第11条ただし書及び第12条第2号ロの国土交通大臣が定める基準（平成29

年国土交通省告示第941号) 第1条に規定する共同居住型賃貸住宅への用途変更を目的として間仕切り壁、非常用照明、浴室、台所、便所、洗面所等の設置又は改良のための工事を行うこと。

エ 間取り変更工事の基準

間仕切り壁、界壁又は開口部の撤去、設置又は移動のための工事を行うこと。

オ 調査において居住のために最低限必要と認められた工事の基準

既存住宅状況調査技術者講習登録規程(平成29年国土交通省告示第81号) 第2条第5項に規定する既存住宅状況調査技術者が実施する同条第4項に規定する既存住宅状況調査において、劣化事象等があると判定された部分を補修する工事を行うこと。

カ 入居者の身体等の状況に応じて必要となる工事の基準

次の(ア)から(コ)までのいずれかに該当する工事を行うこと。

(ア) いす座又は車いす対応キッチン(シンク下部にひざの入る空間を有するものに限る。)を設置する工事

(イ) 日常生活空間内の便所を評価方法基準の第5の9-1の(3)のハの⑥のbの基準に適合させる工事

(ウ) 日常生活空間内の便所をオストメイト対応便所にする工事

(エ) 脱衣所又は玄関に固定式の腰掛け台を設置する工事

(オ) 据え付け式の聴覚障害者用屋内信号装置を設置する工事

(カ) 建物内を案内するための点字表示を設置する工事

(キ) 居室の電気スイッチをワイドスイッチに取り替える工事

(ク) 居室の水栓器具をレバー式蛇口又はワンプッシュ式シャワーに取り替える工事

(ケ) 屋根の除雪を目的とした融雪装置を設置する工事

(コ) 建物に付随する屋外スロープを設置する工事

キ 安全性能の向上のための工事の基準

次の(ア)又は(イ)に該当する工事を行うこと。

(ア) 評価方法基準の第5の9-1の(3)のイの④のbからdまでの基準に適合する転落防止のための手すりを設置する工事

(イ) 次のaからnまでのいずれかを設置する工事

- a 据え付け式のクッション床
- b 据え付け式のIHコンロ又は消火装置付きコンロ
- c 住宅仕様基準告示の2の(1)のホの表に該当する給湯設備（排熱利用設備を含む。）
- d 日常生活空間内の便所に設置する外から開けることができる鍵
- e 乳幼児の浴室進入防止のための鍵
- f 緊急通報装置
- g 2重ロック又はオートロック
- h 面格子
- i 防犯カメラ又はカメラ付きインターホン
- j 防犯性能の高い建物部品の開発・普及に関する官民合同会議が公表する防犯性能の高い建物部品目録に掲載された防犯フィルム又は防犯ガラス
- k 強化ガラス又は安全ガラス
- l 人感センサー付照明又は足元灯
- m シャッター付コンセント
- n 施錠式郵便受箱

ク 防音性・遮音性の向上のための工事の基準

次の(ア)から(エ)までのいずれかに該当する工事を行うこと。

- (ア) 界壁について、評価方法基準の第5の8-3の(2)のロの②の表の（い）の項に掲げる等級のうち、2の欄、3の欄又は4の欄の透過損失の水準に適合させる工事
- (イ) 外壁開口部について評価方法基準の第5の8-4の(2)のロの②の表の（い）の項に掲げる等級のうち、2の欄又は3の欄の平均音響透過損失の水準に適合させる工事
- (ウ) 床について乾式二重床とする工事
- (エ) 次のaからgまでのいずれかの床仕上げ材を設置する工事
  - a 日本産業規格L4404に規定する織じゅうたん又はこれと同等のもの

- b 日本産業規格 L4405 に規定するタフテッドカーペット又はこれと同等のもの
  - c 日本産業規格 A5902 に規定する畳又はこれと同等のもの
  - d 日本産業規格 A5914 に規定する建材畳床を用いた畳又はこれと同等のもの
  - e 日本産業規格 A5705 に規定するビニル系床材又はこれと同等のもの
  - f 日本産業規格 A1440-2の6.2 においてカテゴリー I に該当するもの
  - g 断面が一様で、厚さが16mm以下の木質系フローリング材
- ケ ヒートショック対策のための工事の基準  
次の(ア)又は(イ)に該当する工事を行うこと。
- (ア) 住宅全体の温熱環境を改善し、又は居室と非居室（浴室、脱衣室、洗面所、便所及び廊下をいう。以下同じ。）との間の温度差を緩和するために行う次のいずれかの工事
    - a 外壁、床、屋根又は天井に断熱材を設置する工事
    - b 内窓を設置する工事又は複層ガラスに取り替える工事
  - (イ) 居室と非居室との間の温度差を緩和するために行う次のいずれかの工事
    - a 非居室に据え付け式の暖房機又は熱交換型換気設備を設置する工事
    - b 便所に暖房便座又は温水シャワー付便座を設置する工事
    - c 浴室をユニットバスにする工事
- コ 防火又は消火対策のための工事の基準  
次の(ア)から(オ)までのいずれかに該当する工事を行うこと。
- (ア) 自動火災報知器を設置する工事
  - (イ) 避難設備誘導灯又は非常用照明を設置する工事
  - (ウ) スプリンクラー又は屋内消火栓設備を設置する工事
  - (エ) 内装材を不燃材料に変更する工事
  - (オ) 防火戸を設置する工事
- サ 共用部分において子育て世帯等を支援する施設を整備するための工事の基準

次の(ア)又は(イ)のいずれかに該当する工事を行うこと。

(ア) トイレにおむつ交換台を設置する工事

(イ) 据え付け式の子供の怪我防止措置がされたキッズスペースを設置する工事

#### 4 優良賃貸住宅技術基準

機構住宅技術基準規程第5章第4節に定める優良賃貸住宅技術基準の取扱いは、次の(1)及び(2)に定めるところによる。

(1) 省エネルギー性に関する基準

別紙13に適合するものであること。

(2) 耐久性・可変性に関する基準

長期優良住宅法第6条第1項の規定により長期優良住宅建築等計画が認定された住宅であること。

#### 第6 政策誘導型住宅改良工事の技術基準

機構住宅技術基準規程第6章に定める政策誘導型住宅改良工事の技術基準の取扱いは、次の(1)から(4)までに定めるところによる。

(1) 耐震改修工事の基準

ア 次の(ア)から(カ)までのいずれかに該当する工事を行うこと。

(ア) 建築物の耐震改修の促進に関する法律第17条の規定に基づく計画の認定を受けた耐震改修に係る工事

(イ) 改良前の住宅が次のいずれかの地震に対する安全性に関する診断法により診断を行い、地震に対する安全性が認められない場合において、当該診断法により地震に対する安全性を有することが認められる状態となることを目的として行う工事

a 耐震診断指針（認定診断法を含む。）

b 一般財団法人日本建築防災協会による「新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法」

(ウ) 改良前の住宅が次の a に該当する場合において、改良後の住宅が、次の b に該当する状態となることを目的として行う工事

a 極めて稀に発生する地震による力に、評価方法基準の第5の1-1の(2)のロの③の表の(イ)の項に掲げる等級（b及びウにおいて単に「等

級」という。)のうち、1の欄若しくは2の欄の倍率を乗じて得た数値となる力の作用に対し、構造躯体が倒壊、崩壊等しない対策を講じている、又は当該等級が0であると認められること。

- b 評価方法基準の第5の1-1の(4)のイ及びロの規定に適合し、かつ、極めて稀に発生する地震による力に改良前の等級よりも高い等級の欄の倍率を乗じて得た数値となる力の作用に対し、構造躯体が倒壊、崩壊等しない対策を講じていると認められること。

(エ) 次のa及びbに該当する工事

- a 改良前の住宅が一般財団法人日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める「一般診断法」又は「精密診断法」により地震に対する安全性が確認できた一戸建て住宅である場合において、当該診断法に基づき算定した地震に対する安全性を示す指標の値(小数点第2位以下を切捨て。以下「上部構造評点」という。)を向上させることを目的として行う改良工事
- b aに規定する診断法のうち、一般診断法に基づき上部構造評点を算定する場合にあっては各階及び各方向で算出した「耐力要素の配置等による低減係数( $K_{fl}$ )」の値(小数点第3位以下を切捨て)を、精密診断法のうち保有耐力診断法に基づき上部構造評点を算出する場合にあっては「偏心率と床仕様による低減係数( $F_e$ )」の値(小数点第3位以下を切捨て)を、精密診断法のうち保有水平耐力計算による診断に基づき上部構造評点を算定する場合にあっては偏心率(小数点第3位以下を切捨て)を、それぞれ低下させない工事

(オ) 改良前の住宅が次のa又はbに掲げる地震に対する安全性に関する診断法により診断を行い、地震に対する安全性が認められない場合において、それぞれに定める要件に該当する工事

- a 一般財団法人日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める「一般診断法」又は「精密診断法」 次の(a)から(c)までに該当する工事であること。

(a) 上部構造評点を向上させることを目的として行う工事

(b) (エ)のbに該当する工事

(c) 国、地方公共団体等の財政支援措置の対象である工事

b 国、地方公共団体等が認めた診断法（aに掲げるものを除く。）  
次の(a)及び(b)に該当する工事であること。

(a) 当該診断法に基づき算定した地震に対する安全性を示す指標の値  
を向上させることを目的として行う工事

(b) 国、地方公共団体等の財政支援措置（住宅全体のバランスを低下さ  
せないことを当該財政支援措置の要件としていることについて機構  
があらかじめ確認したものに限る。）の対象である工事

(カ) 共同住宅について(i)に該当する改良工事（(i)のbの診断法により  
診断を行うものを除く。）を2回に分けて行う場合の第1回目の工事で  
、国、地方公共団体等の財政支援措置の対象であるもの

イ アの(i)の適用に当たっては、改良前の住宅が昭和56年5月31日以前に基  
準法第6条第1項に規定する確認を受けた住宅である場合にあつては、当  
該改良前の住宅は、アの(i)のa又はbのいずれの診断法による診断におい  
ても地震に対する安全性が認められないものとみなす。

ウ アの(ウ)の適用に当たっては、改良前の住宅が昭和56年5月31日以前に基  
準法第6条第1項に規定する確認を受けた住宅である場合又は国、地方公  
共団体等が認めた地震に対する安全性に関する診断法により診断を行い、  
地震に対する安全性を有することが認められない住宅である場合にあつて  
は、当該改良前の住宅は、等級が0であると認められるものとみなす。

## (2) 長期耐用耐震改修工事の基準

次のアからウまでに該当する工事を行うこと。

ア 原則として、建築物内の全ての住戸について、間取り変更工事、内装変更  
工事、建具の更新工事及び設備の更新工事を行うこと。

イ 外壁等の屋外に面する部位に、タイル張、モルタル塗、外断熱工法による  
仕上げ処理その他これらと同等以上に耐久性を向上させる処理を行うこと。

ウ (1)のアの(ア)、(イ)（bの診断法により診断を行うものを除く。）又は(ウ)  
のいずれかに該当する工事を行うこと。

## (3) 浸水対策工事の基準

次のアからウまでのいずれかに該当する工事を行うこと。



ア 電気設備（受変電設備、自家発電設備、配電盤、制御盤それらに付随する設備機器等をいう。以下同じ。）を有する建築物又は電気設備の設置されている区画への浸水を防止することを目的とした次の(ア)から(ク)までのいずれかに該当する工事

(ア) 止水板又は防水扉等の設置工事

(イ) 出入口等の床面の嵩上げ工事

(ウ) 塀の設置工事

(エ) 敷地の盛土工事

(オ) 浸水の恐れのある換気口等の高所への移設工事

(カ) 排水設備又は貯留設備からの逆流等を防止する止水バルブ等の設置工事

(キ) 外部からの電源引込み口、配管の貫通部等への止水処理材の充填等の工事

(ク) 貯留槽の設置工事

イ 電気設備に係る次の(ア)から(ウ)までのいずれかに該当する工事

(ア) 設置場所の嵩上げ等による電気設備の高所への移転又は上階への移設工事

(イ) 耐水性を有する電気設備への取替工事

(ウ) 浸水を防止するカバー等の設置工事

ウ ア又はイに掲げるもののほか、電気設備への浸水を防止する対策として有効な工事

#### (4) 省エネルギー対策工事の基準

次のア又はイに該当する工事を行うこと。

ア 専有部分に係る次の(ア)から(エ)までのいずれかに該当する工事

(ア) 断熱材を設置し、又は交換する工事で、工事後の改修部位（改修部位が複数ある場合にあっては、1箇所以上）が住宅仕様基準告示の1の(2)のイ又はロで定める基準に適合した状態となるもの又は工事で使用する住戸当たりの断熱材の使用量が別紙14に示す量以上となるもの

(イ) 窓ガラス、窓サッシ若しくはドア（屋外から施錠できるものに限る。

）を交換し、又は開口部に付属部材、ひさし、軒等のいずれかを設ける工事で、工事後の改修部位（改修部位が複数ある場合にあっては、1箇所

所以上) が住宅仕様基準告示の1の(3)で定める基準に適合した状態となるもの

(ウ) 省エネ基準算出方法告示に定める計算方法において、設計一次エネルギー消費量の削減に寄与する設備のうち、次のaからdまでのいずれかのものを設置し、又は交換する工事

- a 太陽光発電設備
- b 太陽熱利用設備
- c 高断熱浴槽
- d コージェネレーション設備

(エ) 次のaからdまでに掲げる設備機器のいずれかを設置し、又は交換する工事

- a 電気ヒートポンプ給湯機
- b 潜熱回収型ガス給湯機
- c 潜熱回収型石油給湯機
- d ヒートポンプ・ガス瞬間式併用型給湯機

イ 共用部分に係るアの(ア)、(イ)又は(ウ)のa若しくはbのいずれかに該当する工事

## 第7 高齢者居住環境改善工事の技術基準

機構住宅技術基準規程第7章に定める高齢者居住環境改善工事の技術基準の取扱いは、次の(1)及び(2)に定めるところによる。

(1) 部分的バリアフリー住宅工事の基準

別紙10に定める基準に適合させる工事を行うこと。

(2) ヒートショック対策工事の基準

第5の3の(3)のケに定める工事を行うこと。

## 第8 エネルギー消費性能向上工事の技術基準

1 エネルギー消費性能向上工事の技術基準

機構住宅技術基準規程第38条に定めるエネルギー消費性能向上工事の技術基準の取扱いは、次のア又はイに定めるところによる。

ア 次の(ア)から(ウ)までのいずれかに該当する工事で、工事後の住宅が建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令第1条第1項第2号イで定める基

準に適合した状態となるものを行うこと。

(ア) 断熱材を設置若しくは交換する工事

(イ) 窓ガラス、窓サッシ若しくはドア（屋外から施錠できるものに限る。）  
を交換する工事

(ウ) 開口部に付属部材、ひさし、軒等のいずれかを設ける工事

イ 第6の(4)のアに該当する工事を行うこと。

## 2 優良なエネルギー消費性能向上工事の技術基準

機構住宅技術基準規程第39条に定める優良なエネルギー消費性能向上工事の技術基準の取扱いは、次のア又はイに定めるところによる。

ア 次の(ア)から(ウ)までのいずれかに該当する工事で、工事後の住宅が建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令第10条第2号イに定める基準に適合した状態となるものを行うこと。

(ア) 断熱材を設置若しくは交換する工事

(イ) 窓ガラス、窓サッシ若しくはドア（屋外から施錠できるものに限る。）  
を交換する工事

(ウ) 開口部に付属部材、ひさし、軒等のいずれかを設ける工事

イ 次の(ア)及び(イ)に該当する工事を行うこと。

(ア) 住宅内における居室を含む区画（壁、床、天井、窓、ドア等で区切られた空間をいう。以下イにおいて同じ。）において、窓ガラス、窓サッシ若しくはドア（屋外から施錠できるものに限る。）を交換し、又は開口部に付属部材、ひさし、軒等のいずれかを設ける工事で、工事後の区画内の外気等（外気又は外気に通じる床裏、小屋裏若しくは天井裏をいう。以下同じ。）に接する開口部の全てが住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する誘導基準及び一次エネルギー消費量に関する誘導基準（令和4年国土交通省告示第1106号。以下「誘導仕様基準告示」という。）の1の(3)で定める基準に適合した状態となるもの

(イ) 住宅内における居室を含む区画において、断熱材を設置し、又は交換する工事で、工事後の区画内の外気等に接する壁、床、屋根又は天井のいずれかが誘導仕様基準告示の1の(2)のイ又はロで定める基準に適合した状態となるもの

## 第9 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令の改正に伴う特例

次のア又はイに該当する住宅にあつては、適用される建築物エネルギー消費性能基準及び評価方法基準（断熱等性能等級及び一次エネルギー消費量等級に関するものに限る。）は、令和4年11月7日に改正される前の建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令の規定に基づく、建築物エネルギー消費性能基準及び評価方法基準を適用することができるものとする。

ア 第2に定める基準が適用される住宅であつて、令和4年11月6日以前に工事審査の申請（住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条に基づく住宅性能評価を受ける住宅にあつては設計住宅性能評価の申請を、長期優良住宅法第7条に基づき長期優良住宅建築等計画について認定の通知を受ける住宅にあつては同認定に係る長期使用構造等の確認の申請をそれぞれ含む。）を受理したもの

イ 第5、第6又は第8に定める基準が適用される住宅であつて、令和4年11月6日以前に当該住宅に係る資金の貸付けの申込みを受理したもの

附 則

（施行期日）

1 この実施細則は、平成21年4月1日から施行する。

（通ちょうの廃止）

2 「独立行政法人住宅金融支援機構住宅技術基準規程の取扱いについて」（平成19年4月1日付け住機審発第10号（住））及び「機構住宅技術基準に関する承認事務の取扱いについて」（平成19年4月1日付け住機審発第16号（住））は、廃止する。

附 則

（施行期日）

この実施細則は、平成21年4月30日から施行する。

附 則

（施行期日）

この実施細則は、平成21年6月4日から施行する。

附 則

（施行期日）

この実施細則は、平成21年8月17日から施行する。

附 則

(施行期日)

この実施細則は、平成21年10月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この実施細則は、平成22年1月8日から施行する。

附 則

(施行期日)

この実施細則は、平成22年1月27日から施行する。

附 則

(施行期日)

この実施細則は、平成23年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この実施細則は、平成23年10月27日から施行する。

附 則

(施行期日)

この実施細則は、平成24年4月17日から施行する。

附 則

(施行期日)

この実施細則は、平成24年7月9日から施行する。

附 則

(施行期日)

この実施細則は、平成24年10月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この実施細則は、都市の低炭素化の促進に関する法律(平成24年法律第84号)の施行の日から施行する。

附 則

(施行期日)

この実施細則は、平成25年10月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この実施細則は、平成25年11月29日から施行する。ただし、第1の1及び別紙4の改正規定は平成26年10月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この実施細則は、平成26年2月27日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 第2の1の(8)、第4及び第5の(1)（エを除く。）の改正規定 平成26年10月1日

二 第2の1の(5)、第2の3の3-1の(1)、第5の1の(1)のエ、第6の(3)及び別紙1の改正規定、別紙2を削る改正規定、別紙3から別紙12までを別紙2から別紙11までとする改正規定、別紙3の1の(3)及び別紙12の改正規定、別紙13を削る改正規定、別紙14の改正規定、別紙14から別紙22までを別紙12から別紙20までとする改正規定、別表1(1)の項を削る改正規定、同表(2)の項の改正規定、同表(3)の項から(5)の項までを削り、同表(6)の項から(20)の項までを4項ずつ繰り上げる改正規定、同表(20)の項に加えた1項を同表(17)の項とし、同表(21)の項から(39)の項までを3項ずつ繰り上げる改正規定並びに別表2の改正規定 平成27年4月1日

(評価方法基準の一部改正に伴う措置)

2 前項第2号の規定にかかわらず、同号に掲げる規定は、評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）の一部改正（平成26年国土交通省告示151号）の公布の日以後に工事審査の手続を行った住宅に適用することを妨げない。この場合において、平成27年3月31日までの間は、同号に掲げる規定により工事審査に合格した住宅は、この実施細則による改正前の実施細則の規定により工事審査に合格した住宅とみなす。

(経過措置)

3 第1項第2号の規定の施行前に工事審査の申請（住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第5条に基づく住宅性能評価を受ける住宅にあつて

は設計住宅性能評価の申請を、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7条に基づき長期優良住宅建築等計画について認定の通知を受ける住宅にあっては同認定の申請をそれぞれ含み、賃貸融資及びまちづくり融資（長期建設資金）にあっては借入申込みをいう。）を受理した住宅については、なお従前の例による。

（施行期日）

1 この実施細則は、平成27年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この実施細則による改正後の適合証明業務実施細則の第5の1の(1)のエの規定は、平成27年4月1日以後に資金の貸付けの申込みを受理したものから適用するものとし、同日前に資金の貸付けの申込みを受理したものについては、なお従前の例による。

附 則

（施行期日）

1 この実施細則は、平成27年10月1日から施行する。

（経過措置）

2 この実施細則による改正後の住宅技術基準実施細則の第6の(6)の規定は、平成27年10月1日以後に適合証明書を交付するものから適用し、同日前に適合証明書を交付するものについては、なお従前の例による。

3 前項の規定にかかわらず、独立行政法人住宅金融支援機構貸付条件規程（平成19年住機規程第49号）に定める賃貸改良融資及びマンション共用部分リフォーム融資にあっては、この実施細則による改正後の住宅技術基準実施細則の第6の(6)の規定は、平成28年4月1日以後に資金の貸付けの申込みを受理するものから適用し、同日前に資金の貸付けの申込みを受理するものについては、なお従前の例による。

附 則

（施行期日）

1 この実施細則は、平成28年4月1日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、平成28年2月2日から施行する。

一 第2の1の(6)及び(8)の改正規定

二 第2の2の(7)の改正規定

### 三 第4の(1)の改正規定

#### 四 別紙11の改正規定

##### (経過措置)

2 この実施細則による改正後の住宅技術実施細則の規定のうち、第2の3の3-1、同3-2及び第5の3の改正規定は、平成28年4月1日以後に工事審査の申請（賃貸住宅改良（省エネ住宅）融資にあつては、借入申込みをいう。以下同じ。）を受理した住宅から適用するものとし、同日前に工事審査の申請を受理した住宅については、なお従前の例による。

3 別紙1の3に規定する地域の区分については、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）附則第1条第2号に掲げる規定の施行の日までの間は、なお従前の例によることができる。

##### 附 則

この実施細則は、平成28年4月1日から施行する。

##### 附 則

##### (施行期日)

1 この実施細則は、平成28年10月1日から施行する。

##### (改良工事により適合させるための既存住宅の優良住宅技術基準に関する措置)

2 前項の規定にかかわらず、この実施細則による改正後の住宅技術基準実施細則の規定（改良工事により適合させるための既存住宅の優良住宅技術基準に係る部分に限る。）は、平成28年8月1日以後に工事審査を申請した住宅に適用することを妨げない。この場合において、平成28年9月30日までの間は、当該住宅に係る適合証明書は、その効力を有しないものとする。

##### (経過措置)

3 この実施細則による改正後の住宅技術基準実施細則の規定は、平成28年10月1日以後に資金の貸付けの申込みを受理したものから適用し、同日前に資金の貸付けの申込みを受理したものについては、なお従前の例による。

##### 附 則

##### (施行期日)

1 この実施細則は、平成29年4月1日から施行する。

##### (経過措置)



2 平成29年3月31日までにこの実施細則による改正前の住宅技術基準実施細則の第2の3の3-2の(1)のアの(ア)に規定する書類が発行された住宅については、なお従前の例による。

3 この実施細則による改正後の住宅技術実施細則の規定のうち、第5の1の規定は、平成29年4月1日以後に資金の貸付けの申込みを受理したものから適用し、同日前に資金の貸付けの申込みを受理したものについては、なお従前の例による。

#### 附 則

この実施細則は、平成29年10月12日から施行する。ただし、第5の3の(3)の改正規定は、平成29年10月25日から施行する。

#### 附 則

(施行期日)

1 この実施細則は、平成30年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この実施細則による改正後の住宅技術実施細則（以下「改正後実施細則」という。）の規定のうち、次の各号に掲げる規定は、平成30年4月1日以後に工事審査の申請（賃貸住宅リフォーム融資（耐震改修）にあつては、借入申込み。以下この項において同じ。）を受理した住宅から適用し、同日前に工事審査の申請を受理した住宅については、なお従前の例による。

一 第5の3の(3)のイの規定

二 第6の(6)のアの(イ)及び(キ)並びにイの規定

三 別紙5及び別紙6の規定

3 前項の規定にかかわらず、改正後実施細則のうち、次の各号に掲げる規定は、平成30年4月1日以後に工事審査の申請を受理した住宅で、平成30年9月30日までの間に適合証明書を交付するものについては、なお従前の例によることができる。

一 第6の(6)のアの(イ)及び(キ)並びにイの規定

二 別紙5及び別紙6の規定

#### 附 則

この実施細則は、平成30年10月1日から施行する。

#### 附 則

この実施細則は、平成31年1月15日から施行する。

附 則

この実施細則は、令和元年11月16日から施行する。

附 則

この実施細則は、令和2年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この実施細則は、令和3年1月1日から施行する。

(経過措置)

2 この実施細則による改正後の住宅技術基準実施細則の第2の3の3-1の(1)のアの規定は、令和3年1月1日以後に工事審査の申請（住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第5条に基づく住宅性能評価を受ける住宅にあっては設計住宅性能評価の申請を、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7条に基づき長期優良住宅建築等計画について認定の通知を受ける住宅にあっては同認定に係る技術的審査の申請をそれぞれ含む。以下この項において同じ。）を受理した住宅から適用し、同日前に工事審査の申請を受理した住宅については、なお従前の例による。

3 この実施細則による改正後の住宅技術基準実施細則の第2の3の3-1の(1)のイの(ク)、(2)のイの(カ)、(3)のイの(エ)、(4)のイの(カ)、3-2の(1)のイの(キ)、(2)のイの(ク)、(3)のイの(エ)及び(4)のイの(イ)の規定は、令和3年1月1日以後に工事審査の申請を受理した住宅から適用し、同日前に工事審査の申請を受理したものについては、なお従前の例による。

4 令和3年1月1日以後に工事審査の申請を受理した住宅のうち、同日前に資金の貸付けの申込みを受理したものの改正後の住宅技術基準実施細則の第2の3の3-1の(1)のイの(ク)、(2)のイの(カ)、(3)のイの(エ)、(4)のイの(カ)、3-2の(1)のイの(キ)、(2)のイの(ク)、(3)のイの(エ)及び(4)のイの(イ)の規定の適用については、前項の規定にかかわらず、なお従前の例によることができる。

附 則

(施行期日)

1 この実施細則は、令和3年4月1日から施行する。ただし、第2の3の3-1の(1)のイの(キ)の改正規定、第5の3の(3)のイ及びカの改正規定、第6の改正規定

並びに別紙10及び別紙11から別紙20までの改正規定は令和3年6月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この実施細則による改正後の住宅技術基準実施細則の第6の規定は、令和3年7月1日以後に受理した申込みに係る資金の貸付けから適用し、同日前に受理した申込みに係る資金の貸付けについては、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 この実施細則は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この実施細則による改正後の住宅技術基準実施細則の第2の4のアの(ア)並びにイの(ア)及び(ウ)の規定は、令和4年4月1日以後に独立行政法人住宅金融支援機構が譲り受けた貸付債権について適用し、同日前に譲り受けた貸付債権については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 この実施細則は、令和4年10月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この実施細則による改正後の住宅技術基準実施細則（以下「改正後実施細則という。」）の第2の3の3-1の(1)及び(2)のアの規定及び3-2の(1)、(2)及び(4)のアの規定並びに第2の4のアの規定は、令和4年10月1日以後に工事審査の申請（住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第5条に基づく住宅性能評価を受ける住宅にあっては設計住宅性能評価の申請を、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7条に基づき長期優良住宅建築等計画について認定の通知を受ける住宅にあっては同認定に係る技術的審査の申請をそれぞれ含む。以下この項において同じ。）を受理した住宅から適用し、同日前に工事審査の申請を受理した住宅については、なお従前の例による。
- 3 改正後実施細則の第2の3の3-1の(1)から(4)までのイの規定及び3-2の(1)から(4)までのイの規定並びに第2の4のイの規定は、令和4年10月1日以後に工事審査の申請を受理した住宅から適用し、同日前に工事審査の申請を受理し

た住宅については、なお従前の例による。

- 4 改正後実施細則の第5の1及び3の規定は、令和4年10月1日以後に受理した申込みに係る資金の貸付けから適用し、同日前に受理した申込みに係る資金の貸付けについては、なお従前の例による。

附 則

この実施細則は、令和4年11月7日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この実施細則は、令和5年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この実施細則による改正後の住宅技術基準実施細則（以下「改正後実施細則という。」）の第2の1の(5)及び3の3-1の(1)のアの規定は、令和5年4月1日以後に工事審査の申請（住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第5条に基づく住宅性能評価を受ける住宅にあつては設計住宅性能評価の申請を、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7条に基づき長期優良住宅建築等計画について認定の通知を受ける住宅にあつては同認定に係る技術的審査の申請をそれぞれ含む。以下同じ。）を受理した住宅から適用し、同日前に工事審査の申請を受理した住宅については、なお従前の例による。ただし、令和5年4月1日以後に工事審査の申請を受理した住宅のうち、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項各号のいずれかに該当するものにあつては同法第6条に規定する建築主事の確認を受けた日が、建築基準法第6条第1項各号のいずれにも該当しないものにあつては当該住宅の着工日が、令和5年3月31日以前である場合は、なお従前の例によることができる。

附 則

(施行期日)

- 1 この実施細則は、令和5年10月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この実施細則による改正後の住宅技術基準実施細則（以下「改正後実施細則」という。）の第4の規定は、令和5年10月1日以後に受理した申込みに係る資金の貸付けから適用し、同日前に受理した申込みに係る資金の貸付けについては、な

お従前の例による。ただし、改正後実施細則の第4の1及び2の規定で、令和5年9月30日までに賃貸融資業務取扱実施細則（平成21年住機ま細第5号（賃業））の別添1に基づく事前相談を行い、令和5年10月1日から令和6年3月31日までに申込みを受理し、かつ、令和7年3月31日までに工事審査の申請を受理したものについては、なお従前の例による。

#### 附 則

この実施細則は、令和6年4月1日から施行する。

別紙 1

断熱構造の基準（熱貫流率等による基準）

1 断熱構造とする部分

屋根（小屋裏又は天井裏が外気に通じているものを除く。）又はその直下の天井並びに外気等に接する天井、壁及び床（地盤面をコンクリートその他これに類する材料で覆ったもの又は床裏が外気に通じないもの（以下「土間床等」という。）を除く。以下同じ。）については、地域の区分（省エネ基準算出方法告示の別表第10に定める地域の区分をいう。以下同じ。）に応じ、断熱及び結露防止のための措置を講じた構造（以下「断熱構造」という。）とすること。ただし、次の(1)から(7)までのいずれかに該当するもの又はこれらに類するものについては、この限りでない。

- (1) 居室に面する部位が断熱構造となっている物置、車庫その他これらに類する空間の居室に面する部位以外の部位
- (2) 外気に通じる床裏、小屋裏又は天井裏に接する壁
- (3) 断熱構造となっている外壁から突き出した軒、袖壁、ベランダその他これらに類するもの
- (4) 玄関・勝手口及びこれに類する部分における土間床部分
- (5) 断熱構造となっている浴室下部における土間床部分
- (6) 居室と区画されている玄関その他これに類する区画の出入口の建具
- (7) 一戸建ての住宅以外の住宅の壁であって、地域の区分に応じて次の表に掲げる壁の種類に該当するもの

地域の区分	壁の種類
1及び2	
3及び4	居室又は押し入れ以外の壁（妻壁を除く。以下同じ。）
5及び6	居室若しくは押し入れ以外の壁又は南面する壁（妻壁を除く。）
7及び8	すべての壁

2 断熱性能等の基準

躯体（屋根（小屋裏又は天井裏が外気に通じているものを除く。）又はその直下の天井並びに外気等に接する天井、壁及び床をいう。）を1に定めるところにより断熱構造とする場合にあっては、次の(1)及び(3)又は(2)及び(3)に定める基準によること。

- (1) 熱橋（構造部材、下地材、窓枠下材その他断熱構造を貫通する部分であって、断熱性能が周囲の部分より劣るものをいう。）となる部分（壁に設けられる横架材を除く。）による低減を勘案した熱貫流率が、それぞれ住宅の種類、部位及び地域の区分に応じ、次の表に掲げる基準値以下であること。

表1 熱貫流率の基準値

住宅の種類	部位	熱貫流率の基準値 (単位 1平方メートル1度につきワット)			
		地域の区分			
		1及び2	3及び4	5及び6	7及び8
(1) 鉄筋コンクリート造、組積造その他これらに類する構造の住宅（以下「鉄筋コンクリート造等住宅」という。）	屋根又は天井	0.70	1.04	1.04	1.41
	壁	0.81	1.16	1.53	
	床 外気に接する床	0.61	1.10	1.28	
	床 その他の床	0.70	1.22	1.88	
(2) (1)以外の住宅	屋根又は天井	0.34	0.69	0.92	1.39
	壁	0.53	1.03	1.29	
	床 外気に接する床	0.41	0.92	1.15	
	床 その他の床	0.49	1.01	1.26	

- (2) 各部位の断熱材の熱抵抗が、住宅の種類及び地域の区分に応じ、次の表に掲げる基準値以上であること。

表2 断熱材の熱抵抗の基準値

住宅の種類	部位	断熱材の熱抵抗の基準値 (単位 1ワットにつき平方メートル・度)			
		地域の区分			
		1及び2	3及び4	5及び6	7及び8
(1) 鉄筋コンクリート造等住宅	屋根又は天井	1.2	0.7	0.7	0.5
	壁	1.0	0.6	0.4	
	床 外気に接する床	1.2	0.5	0.3	
	床 その他の床	0.8	0.4	0.1	
(2) (1)以外の住宅	屋根又は天井	2.7	1.2	0.8	0.5
	壁 真壁造で断熱材を施工するもの		1.0	0.7	
	壁 大壁造で断熱材を施工するもの	2.1	0.8	0.6	
	床 外気に接する床	2.6	0.8	0.6	

		その他の床	2.1	0.7	0.5													
<p>1 地域の区分が1及び2の地域において、一部の壁を真壁造の工法で住宅を建設する場合にあっては、真壁造の壁体内に断熱材を充填し、その他の壁及び天井に施工する断熱材の熱抵抗は、次の表に掲げる数値以上とするものとする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅の種類</th> <th>部 位</th> <th>工 法</th> <th>断熱材の熱抵抗の基準値 (単位 1ワットにつき 平方メートル・度)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">鉄筋コンクリート造等 住宅以外の住宅</td> <td>屋根又は天井</td> <td>天井に断熱材を施工するもの</td> <td>3.1</td> </tr> <tr> <td>壁</td> <td>大壁造で断熱材を施工するもの</td> <td>2.0</td> </tr> </tbody> </table>						住宅の種類	部 位	工 法	断熱材の熱抵抗の基準値 (単位 1ワットにつき 平方メートル・度)	鉄筋コンクリート造等 住宅以外の住宅	屋根又は天井	天井に断熱材を施工するもの	3.1	壁	大壁造で断熱材を施工するもの	2.0		
住宅の種類	部 位	工 法	断熱材の熱抵抗の基準値 (単位 1ワットにつき 平方メートル・度)															
鉄筋コンクリート造等 住宅以外の住宅	屋根又は天井	天井に断熱材を施工するもの	3.1															
	壁	大壁造で断熱材を施工するもの	2.0															
<p>2 外壁の面積の合計に対する当該壁の面積の比率（以下「当該壁の面積の比率」という。）が30パーセント以下であり、かつ、次のいずれかに該当する場合は、ある壁の断熱材の熱抵抗の値を表2に掲げる壁の基準値以下とすることができる（3若しくは4を適用する住宅又は鉄筋コンクリート造等住宅を除く。）。</p> <p>(1) 当該壁以外の壁の断熱材の熱抵抗の値を、表2に掲げる壁の基準値と当該壁の断熱材の熱抵抗の値との差に、表2に掲げる壁の基準値を加えた値以上とする場合</p> <p>(2) 屋根又は天井の断熱材の熱抵抗の値を、表2に掲げる壁の基準値と当該壁の断熱材の熱抵抗の値との差に、表2に掲げる屋根又は天井の基準値を加えた値以上とする場合</p> <p>(3) 床の断熱材の熱抵抗の値を、表2に掲げる壁の基準値と当該壁の断熱材の熱抵抗の値との差に、表2に掲げる床の基準値を加えた値以上とする場合</p> <p>3 次のいずれかに該当する場合は、ある壁の断熱材の熱抵抗の値を表2に掲げる壁の基準値に0.5を乗じた値以上とすることができる（2若しくは4を適用する住宅又は鉄筋コンクリート造等住宅を除く。）。</p> <p>(1) 当該壁の面積の比率が30パーセント以下であり、かつ、開口部の熱貫流率を地域の区分が1及び2の地域にあっては2.33以下、地域の区分が3の地域にあっては3.49以下、地域の区分が4、5、6、7及び8の地域にあっては4.65以下とする場合</p> <p>(2) 当該壁の面積の比率が30パーセント以下であり、かつ、開口部の建具を次の表に掲げる基準に適合するものとする場合</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地域の区分</th> <th colspan="2">建具の種類又はその組合せ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">1 及び 2</td> <td>窓又は引戸</td> <td>次の1から6までのいずれかに該当するもの 1 ガラス単板入り建具の三重構造であるもの 2 ガラス単板入り建具と低放射複層ガラス（空気層12ミリメートル以上のものに限る。）入り建具との二重構造であるもの 3 ガラス単板入り建具と複層ガラス（空気層12ミリメートル以上のものに限る。）入り建具との二重構造であって、少なくとも一方の建具が木製又はプラスチック製であるもの 4 三重構造のガラス入り建具でガラス中央部の熱貫流率（単位 1平方メートル1度につきワット。以下同じ。）が1.91以下であるもの 5 二重構造のガラス入り建具で、ガラス中央部の熱貫流率が1.51以下であるもの 6 二重構造のガラス入り建具で、少なくとも一方の建具が木製又はプラスチック製であり、ガラス中央部の熱貫流率が1.91以下であるもの</td> </tr> <tr> <td>窓、引戸又は框ドア</td> <td>次の1又は2のいずれかに該当するもの 1 低放射複層ガラス（空気層12ミリメートル以上のものに限る。）又は三層複層ガラス（空気層が各12ミリメートル以上のものに限る。）入りの建具であって、木製、プラスチック製、木と金属の複合材料製又はプラスチックと金属の複合材料製のいずれかであるもの 2 木製、プラスチック製、木と金属の複合材料製又はプラスチックと金属の複合材料製のガラス入り建具で、ガラス中央部の熱貫流率が2.08以下であるもの</td> </tr> <tr> <td>ドア</td> <td>次の1又は2のいずれかに該当するもの 1 木製建具で扉が断熱積層構造であるもの。ただし、ガラス部分を有するものにあつては、ガラス部分が低放射複層ガラス（空気層12ミリメートル以上のものに限る。）又は三層複層ガラス（空気層が各12ミリメートル以上のものに限る。）であるもの若しくはガラス中央部の熱貫流率が2.08以下であるもの 2 金属製熱遮断構造又は木若しくはプラスチックと金属との複合材料製の枠及び断熱フラッシュ構造扉で構成されるもの。ただし、ガラス部分を有するものにあつては、ガラス部分が低放射複層ガラス（空気層12ミリメートル以上のものに限る。）若しくは三層複層ガラス（空気層が各12ミリメートル以上のものに限る。）であるもの又はガラス中央部の熱貫流率が2.08以下であるもの</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>窓又は引戸</td> <td>次の1から4までのいずれかに該当するもの 1 ガラス単板入り建具の二重構造で、少なくとも一方の建具が木製又はプラステ</td> </tr> </tbody> </table>						地域の区分	建具の種類又はその組合せ		1 及び 2	窓又は引戸	次の1から6までのいずれかに該当するもの 1 ガラス単板入り建具の三重構造であるもの 2 ガラス単板入り建具と低放射複層ガラス（空気層12ミリメートル以上のものに限る。）入り建具との二重構造であるもの 3 ガラス単板入り建具と複層ガラス（空気層12ミリメートル以上のものに限る。）入り建具との二重構造であって、少なくとも一方の建具が木製又はプラスチック製であるもの 4 三重構造のガラス入り建具でガラス中央部の熱貫流率（単位 1平方メートル1度につきワット。以下同じ。）が1.91以下であるもの 5 二重構造のガラス入り建具で、ガラス中央部の熱貫流率が1.51以下であるもの 6 二重構造のガラス入り建具で、少なくとも一方の建具が木製又はプラスチック製であり、ガラス中央部の熱貫流率が1.91以下であるもの	窓、引戸又は框ドア	次の1又は2のいずれかに該当するもの 1 低放射複層ガラス（空気層12ミリメートル以上のものに限る。）又は三層複層ガラス（空気層が各12ミリメートル以上のものに限る。）入りの建具であって、木製、プラスチック製、木と金属の複合材料製又はプラスチックと金属の複合材料製のいずれかであるもの 2 木製、プラスチック製、木と金属の複合材料製又はプラスチックと金属の複合材料製のガラス入り建具で、ガラス中央部の熱貫流率が2.08以下であるもの	ドア	次の1又は2のいずれかに該当するもの 1 木製建具で扉が断熱積層構造であるもの。ただし、ガラス部分を有するものにあつては、ガラス部分が低放射複層ガラス（空気層12ミリメートル以上のものに限る。）又は三層複層ガラス（空気層が各12ミリメートル以上のものに限る。）であるもの若しくはガラス中央部の熱貫流率が2.08以下であるもの 2 金属製熱遮断構造又は木若しくはプラスチックと金属との複合材料製の枠及び断熱フラッシュ構造扉で構成されるもの。ただし、ガラス部分を有するものにあつては、ガラス部分が低放射複層ガラス（空気層12ミリメートル以上のものに限る。）若しくは三層複層ガラス（空気層が各12ミリメートル以上のものに限る。）であるもの又はガラス中央部の熱貫流率が2.08以下であるもの	3	窓又は引戸	次の1から4までのいずれかに該当するもの 1 ガラス単板入り建具の二重構造で、少なくとも一方の建具が木製又はプラステ
地域の区分	建具の種類又はその組合せ																	
1 及び 2	窓又は引戸	次の1から6までのいずれかに該当するもの 1 ガラス単板入り建具の三重構造であるもの 2 ガラス単板入り建具と低放射複層ガラス（空気層12ミリメートル以上のものに限る。）入り建具との二重構造であるもの 3 ガラス単板入り建具と複層ガラス（空気層12ミリメートル以上のものに限る。）入り建具との二重構造であって、少なくとも一方の建具が木製又はプラスチック製であるもの 4 三重構造のガラス入り建具でガラス中央部の熱貫流率（単位 1平方メートル1度につきワット。以下同じ。）が1.91以下であるもの 5 二重構造のガラス入り建具で、ガラス中央部の熱貫流率が1.51以下であるもの 6 二重構造のガラス入り建具で、少なくとも一方の建具が木製又はプラスチック製であり、ガラス中央部の熱貫流率が1.91以下であるもの																
	窓、引戸又は框ドア	次の1又は2のいずれかに該当するもの 1 低放射複層ガラス（空気層12ミリメートル以上のものに限る。）又は三層複層ガラス（空気層が各12ミリメートル以上のものに限る。）入りの建具であって、木製、プラスチック製、木と金属の複合材料製又はプラスチックと金属の複合材料製のいずれかであるもの 2 木製、プラスチック製、木と金属の複合材料製又はプラスチックと金属の複合材料製のガラス入り建具で、ガラス中央部の熱貫流率が2.08以下であるもの																
	ドア	次の1又は2のいずれかに該当するもの 1 木製建具で扉が断熱積層構造であるもの。ただし、ガラス部分を有するものにあつては、ガラス部分が低放射複層ガラス（空気層12ミリメートル以上のものに限る。）又は三層複層ガラス（空気層が各12ミリメートル以上のものに限る。）であるもの若しくはガラス中央部の熱貫流率が2.08以下であるもの 2 金属製熱遮断構造又は木若しくはプラスチックと金属との複合材料製の枠及び断熱フラッシュ構造扉で構成されるもの。ただし、ガラス部分を有するものにあつては、ガラス部分が低放射複層ガラス（空気層12ミリメートル以上のものに限る。）若しくは三層複層ガラス（空気層が各12ミリメートル以上のものに限る。）であるもの又はガラス中央部の熱貫流率が2.08以下であるもの																
3	窓又は引戸	次の1から4までのいずれかに該当するもの 1 ガラス単板入り建具の二重構造で、少なくとも一方の建具が木製又はプラステ																

		<p>ック製であるもの</p> <p>2 ガラス単板入り建具の二重構造で、枠が金属製熱遮断構造であるもの</p> <p>3 ガラス単板入り建具と複層ガラス（空気層6ミリメートル以上のものに限る。）入り建具との二重構造であるもの</p> <p>4 二重構造のガラス入り建具で、ガラス中央部の熱貫流率が2.30以下であるもの</p>
	窓、引戸又は框ドア	<p>次の1から6までのいずれかに該当するもの</p> <p>1 複層ガラス（空気層6ミリメートル以上のものに限る。）入りの建具で、木製又はプラスチック製であるもの</p> <p>2 ガラス単板2枚使用（中間空気層12ミリメートル以上のものに限る。）、複層ガラス（空気層12ミリメートル以上のものに限る。）又は低放射複層ガラス（空気層6ミリメートル以上のものに限る。）入り建具であって、金属製熱遮断構造又は木若しくはプラスチックと金属との複合材料製であるもの</p> <p>3 木製又はプラスチック製のガラス入り建具で、ガラス中央部の熱貫流率が3.36以下であるもの</p> <p>4 二重構造のガラス入り建具で、少なくとも一方の建具が木製又はプラスチック製であり、ガラス中央部の熱貫流率が2.91以下であるもの</p> <p>5 二重構造のガラス入り建具で、枠が金属製熱遮断構造であり、ガラス中央部の熱貫流率が2.91以下であるもの</p> <p>6 金属製熱遮断構造又は木若しくはプラスチックと金属との複合材料製のガラス入り建具で、ガラス中央部の熱貫流率が3.01以下であるもの</p>
	ドア又は引き戸	<p>次の1又は2のいずれかに該当するもの</p> <p>1 木製建具で扉が断熱積層構造であるもの。ただし、ガラス部分を有するものにあつては、ガラス部分がガラス単板2枚使用（中間空気層12ミリメートル以上のものに限る。）、複層ガラス（空気層12ミリメートル以上のものに限る。）若しくは低放射複層ガラス（空気層が6ミリメートル以上のものに限る。）入り建具であるもの又はガラス中央部の熱貫流率が3.01以下であるもの</p> <p>2 金属製熱遮断構造又は木若しくはプラスチックと金属との複合材料製の枠及び断熱フラッシュ構造扉で構成されるもの。ただし、ガラス部分を有するものにあつては、ガラス部分がガラス単板2枚使用（中間空気層12ミリメートル以上のものに限る。）、複層ガラス（空気層12ミリメートル以上のものに限る。）若しくは低放射複層ガラス（空気層が6ミリメートル以上のものに限る。）入り建具であるもの又はガラス中央部の熱貫流率が3.01以下であるもの</p>
4、5、6、7及び8	窓又は引戸	ガラス単板入り建具の二重構造であるもの
	窓、引戸又は框ドア	<p>次の1から3までのいずれかに該当するもの</p> <p>1 ガラス単板2枚使用（中間空気層12ミリメートル以上のものに限る。）入り建具であるもの</p> <p>2 複層ガラス（空気層6ミリメートル以上のものに限る。）入り建具であるもの</p> <p>3 ガラス入り建具で、ガラス中央部の熱貫流率が4.00以下であるもの</p>
	ドア	<p>次の1から3までのいずれかに該当するもの</p> <p>1 扉がフラッシュ構造（金属製表裏面材の中間の密閉空気層を紙製若しくは水酸化アルミニウム製の仕切り材で細分化した構造又は当該密閉空気層に断熱材を充填した構造をいう。）であるもの。ただし、ガラス部分を有するものにあつては、ガラス部分がガラス単板2枚使用（中間空気層12ミリメートル以上のものに限る。）若しくは複層ガラス（空気層6ミリメートル以上のものに限る。）であるもの又はガラス中央部の熱貫流率が4.00以下であるもの</p> <p>2 扉が木製であるもの。ただし、ガラス部分を有するものにあつては、ガラス部分がガラス単板2枚使用（中間空気層12ミリメートル以上のものに限る。）若しくは複層ガラス（空気層6ミリメートル以上のものに限る。）であるもの又はガラス中央部の熱貫流率が4.00以下であるもの</p> <p>3 扉が金属製熱遮断構造パネルであるもの。ただし、ガラス部分を有するものにあつては、ガラス部分がガラス単板2枚使用（中間空気層12ミリメートル以上のものに限る。）若しくは複層ガラス（空気層6ミリメートル以上のものに限る。）であるもの又はガラス中央部の熱貫流率が4.00以下であるもの</p>
<p>1 ガラス中央部の熱貫流率は、日本産業規格R3107-1998（板ガラス類の熱抵抗及び建築における熱貫流率の算定方法）又は日本産業規格A1420-1999（建築用構成材の断熱性測定方法）に定める測定方法によるものとする。</p> <p>2 「低放射複層ガラス」とは、低放射ガラスを使用した複層ガラスをいい、日本産業規格R3106-199</p>		



8 (板ガラス類の透過率・反射率・放射率・日射熱取得率の試験方法)に定める垂直放射率が0.20以下のガラスを1枚以上使用したもの又は垂直放射率が0.35以下のガラスを2枚以上使用したものをいう。

3 「断熱積層構造」とは、木製表裏面材の中間に断熱材を密実に充填した構造をいう。

4 「金属製熱遮断構造」とは、金属製の建具で、その枠又は框等の中間部をポリ塩化ビニル材等の断熱性を有する材料で接続した構造をいう。

5 「断熱フラッシュ構造扉」とは、金属製表裏面材の中間に断熱材を密実に充填し、辺縁部を熱遮断構造とした扉をいう。

4 次のいずれかに該当する場合は、屋根又は天井の断熱材の熱抵抗の値を表2に掲げる屋根又は天井の基準値に0.5を乗じた値以上とすることができる(2若しくは3を適用する住宅又は鉄筋コンクリート造等住宅を除く。)

(1) 壁の断熱材の熱抵抗の値を、表2に掲げる屋根又は天井の基準値と当該屋根又は天井の断熱材の熱抵抗の値との差に0.3以上の値を乗じた値に、表2に掲げる壁の基準値を加えた値とする場合

(2) 開口部の熱貫流率が、地域の区分が1及び2の地域にあっては2.91以下、地域の区分が3の地域にあっては4.07以下、地域の区分が4、5、6、7及び8の地域にあっては4.65以下とする場合

(3) 開口部の建具を3の(2)の表に掲げる基準に適合するものとする場合

5 特別の事由により、一つの部位でこの表の断熱材の熱抵抗を減ずる場合にあっては、他のすべての部位で断熱材の熱抵抗に当該減じた数値の熱抵抗を附加するものとする。

6 一戸建ての住宅にあっては、床の「外気に接する部分」のうち、住宅の床面積の合計に0.05を乗じた面積以下の部分については、表2において「その他の部分」とみなすことができる。

7 湿式真壁については、湿式真壁の部位の断熱材の施工を省略することができる。

(3) グラスウール、ロックウール、セルローズファイバー等の繊維系断熱材、プラスチック系断熱材(日本産業規格A9521に規定する発泡プラスチック断熱材、日本産業規格A9526に規定する建築物断熱用吹付け硬質ウレタンフォームであって、吹付け硬質ウレタンフォームA種1又はA種2に適合するもの及びこれらと同等以上の透湿抵抗を有するものを除く。)その他これらに類する透湿抵抗の小さい断熱材を使用する場合にあっては、外気等に接する部分に防湿層(断熱層(断熱材で構成される層をいう。以下同じ。))の室内側に設けられ、防湿性が高い材料で構成される層であって、断熱層への漏気や水蒸気の侵入を防止するものをいう。)を設けること。なお、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

ア 地域の区分が8の地域である場合

イ コンクリート躯体又は土塗り壁の外側に断熱層がある場合

ウ 床断熱において、断熱材下側が床下に露出する場合又は湿気の排出を妨げない構成となっている場合

エ 断熱層が単一の材料で均質に施工される場合、断熱層の外気側表面より室内側に施工される材料の透湿抵抗の合計値を、断熱層の外気側表面より外気側に施工される材料の透湿抵抗の合計値で除した値が、地域の区分が1、2及び3の地域である場合にあっては4以上(屋根又は天井の場合にあっては5以上)、地域の区分が4の地域である場合にあっては2以上(屋根又は天井の場合にあっては3以上)、地域の区分が5、6及び7の地域である場合にあっては2以上である場合

オ アからエまでに掲げるものと同様以上の結露の発生防止に有効な措置が講じられていることが確かめられた場合

別紙 2  
 耐久性基準

次の 1 から 7 までに掲げる住宅の種類に応じて、それぞれ 1 から 7 までに定める基準に適合する住宅であること。

1 木造住宅

構造耐力上主要な部分である壁、柱及び横架材の全部又は一部を木造とする住宅（2 又は 5 に規定するものを除く。）は木造とする部分を次の (1) から (5) までに掲げる基準に適合するものとする。

(1) 基礎

地面から基礎上端まで又は地面から土台下端までの高さが 400 ミリメートル以上であること。ただし、建設工事の完了の日から起算して 10 年を経過したもので、別紙 4 の 2 の (2) 及び (3) に掲げる基準に適合する住宅にあっては、300 ミリメートル以上とすることができる。

(2) 小屋裏換気

小屋裏（屋根断熱工法（天井に断熱材を施工せず、屋根に断熱材を施工し、小屋裏換気孔を設置しない工法をいう。）を用いていることその他の措置が講じられていることにより、室内と同等の温熱環境にあると認められる小屋裏を除く。以下同じ。）を有する場合にあっては、次のアからエまでのいずれかの換気方式とすること。

ア 小屋裏の壁のうち屋外に面するものに換気上有効な位置に 2 以上の換気孔が設けられ、かつ、換気孔の有効面積の天井面積に対する割合が 300 分の 1 以上であること。

イ 軒裏に換気上有効な位置に 2 以上の換気孔が設けられ、かつ、換気孔の有効面積の天井面積に対する割合が 250 分の 1 以上であること。

ウ 軒裏又は小屋裏の壁のうち屋外に面するものに吸気孔が設けられ、小屋裏の壁で屋外に面するものに換気上有効な位置に排気孔が吸気孔と垂直距離で 90 センチメートル以上離して設けられ、かつ、吸気孔及び排気孔の有効面積の天井面積に対する割合がそれぞれ 900 分の 1 以上であること。

エ 軒裏又は小屋裏の壁のうち屋外に面するものに吸気孔が設けられ、小屋裏のできるだけ頂部に排気筒その他の器具を用いて排気孔が設けられ、かつ、吸気孔の有効面積の天井面積に対する割合が 900 分の 1 以上であり、排気孔の有効面積の天井面積に対する割合が 1600 分の 1 以上であること。

(3) 床下換気・防湿

床下が次に掲げる基準に適合していること。

ア 外壁の床下部分には、壁の長さ 4 メートル以下ごとに有効面積 300 平方センチメートル以上の換気孔が設けられ、壁の全周にわたって壁の長さ 1 メートル当たり有効面積 75 平方センチメートル以上の換気孔が設けられ、又は同等の換気性能があると確かめられた措置が講じられていること。ただし、建設工事の完了の日から起算して 10 年を経過した住宅で、別紙 4 の 2 の (2) 及び (3) に掲げる基準に適合するものにあっては、壁の長さ 5 メートル以下ごとに有効面積 300 平方センチメートル以上の換気孔が設けられていること、壁の全周にわたって壁の長さ 1 メートル当たり有効面積 60 平方センチメートル以上の換気孔が設けられていること、又は同等の換気性能があると確かめられた措置が講じられていることとすることができる。

イ 厚さ 60 ミリメートル以上のコンクリート、厚さ 0.1 ミリメートル以上の防湿フィルムその他同等の防湿性能があると確かめられた材料で覆われていること。

ウ 基礎断熱工法（床に断熱材を施工せず、基礎の外側、内側又は両側に地面に垂直に断熱材を施工し、床下換気孔を設置しない工法をいう。以下同じ。）を用いた場合で、次の (ア) から (ウ) までに定める基準に適合するものにあっては、アに規定する床下換気孔を設置しないものとする。

(ア) 基礎に施工する断熱材の熱抵抗を、地域の区分に応じ、次に掲げる表の基準値以上とすること。

地域の区分	断熱材の熱抵抗の基準値 (単位 1 ワットにつき平方メートル・度)
1 及び 2	1.2
3、4、5、6 及び 7	0.6
8	

(イ) 床下の防湿措置

床下地面には次の a 又は b のいずれかに該当する防湿措置を講じること。

a 床下全面に、防湿フィルムで厚さ 0.1 ミリメートル以上のものを敷きつめること。この場合において、防湿フィルムの重ね幅は 300 ミリメートル以上とし、防湿フィルムの全面をコンクリート、乾燥した砂等で押さえ、押さえの厚さは 50 ミリメートル以上とする。

b 床下全面に厚さ 100 ミリメートル以上のコンクリートを打設すること。

(ウ) 地面に講じる防蟻措置

基礎の内周部の地盤は、鉄筋コンクリート造のべた基礎により又は基礎と鉄筋により一体となって基礎の内周部の地盤上に一様に打設されたコンクリートにより覆うこと。ただし、鉄骨造住宅又は北海道、青森県、岩手県、秋田県、宮城県、山形県、福島県、新潟県、富山県、石川県若しくは福井県の区域の住宅については、この限りでない。

(4) 防蟻・防蟻措置

次のアからウまでに掲げる基準に適合していること。

ア 外壁の軸組等（軸組、枠組その他これらに類する部分（木質の下地材を含み、室内側に露出した部分を含まない。）をいう。以下同じ。）のうち、地面からの高さ1メートル以内の部分について、防腐及び防蟻（北海道及び青森県においては、防腐）に有効な措置を講じたものとする。

イ アに規定する防腐及び防蟻に有効な措置を講じたものとは、次の(ア)から(カ)までのいずれかに該当するものをいう。

(ア) 構造用製材の日本農林規格等に規定する心材の耐久性区分D<sub>1</sub>の樹種に区分される製材又はこれらの樹種により構成される集成材等を使用したもの

(イ) 下地材を除く部分に製材又は集成材等を使用し、かつ、外壁下地材に製材、集成材等又は構造用合板等（合板の日本農林規格に規定する構造用合板、構造用パネルの日本農林規格に規定する構造用パネル、日本産業規格A5908（パーティクルボード）に規定するパーティクルボードのうちPタイプ又は日本産業規格A5905（繊維板）に規定する繊維板のうちミディアムデンシティファイバーボードのPタイプをいう。）を使用するとともに、防腐及び防蟻に有効な薬剤が塗布され、加圧注入され、浸漬され、若しくは吹き付けられたもの又は防腐及び防蟻に有効な接着剤が混入されたものであるもの

(ウ) 柱が直接外気に接する構造であって、当該柱に接続する外壁の中心線から軒の先端までの水平距離が90センチメートル以上であるもの

(エ) 柱に接続する外壁が通気層を設けた構造（壁体内に通気経路を設けた構造で、外壁仕上げと軸組等の中に中空層が設けられている等軸組等が雨水に接触することを防止するための有効な措置が講じられているもの）をいう。）であるもの

(オ) 製材又は集成材等でその小径が12センチメートル以上のものを使用したもの

(カ) (ア)から(オ)までに掲げるものと同等の防腐及び防蟻に有効な措置が講じられていることが確かめられたもの

ウ 基礎の内周部の地盤を、鉄筋のコンクリート造のべた基礎により若しくは基礎と鉄筋により一体となって基礎の内周部の地盤上に一様に打設されたコンクリートにより覆うこと又は基礎の内周部及びつか石の周囲の地盤について、防蟻上有効な土壌処理を講じたものとする。ただし、北海道、青森県、岩手県、秋田県、宮城県、山形県、福島県、新潟県、富山県、石川県又は福井県の区域の住宅については、この限りでない。

#### (5) 浴室及び脱衣室

浴室及び脱衣室の壁の軸組等（室内側に露出した部分を含む。）及び床組（1階の浴室回りで布基礎の上にコンクリートブロックを積み上げて腰壁とした部分又はコンクリート造による腰高布基礎とした部分を除き、浴室又は脱衣室が地上2階以上の階に存する場合にあっては下地材を含む。）並びに浴室の天井は、次のアからウまでのいずれか又は(4)のイの(ア)から(カ)までのいずれかに該当するものとする。

ア 防水上有効な仕上げが施されているもの

イ 浴室の軸組等、床組及び天井にあっては、当該浴室を浴室ユニットとしたものであるもの

ウ 耐水合板（普通合板I類、構造用合板特類又はI類）等、その他同等の防水上有効な措置が講じられたもの

### 2 枠組壁工法住宅

構造耐力上主要な部分の全部又は一部に枠組壁工法（木材で組まれた枠組みに構造用合板その他それに類するものを打ち付けた床及び壁により建築物を建築する工法をいう。以下同じ。）を用いる住宅は枠組壁工法を用いる部分について1の(1)から(5)までの規定を準用する。

### 3 鉄骨造住宅

構造耐力上主要な部分の全部又は一部を鉄骨造とする住宅は鉄骨造とする部分を次の(1)から(3)までに掲げる基準に適合するものとする。

(1) 構造耐力上主要な部分のうち柱（ベースプレートを含む。以下3において同じ。）、はり及び筋かいに使用されている鋼材にあっては、次の表1の(イ)項に掲げる鋼材の厚さに応じ、(ロ)項に掲げるイ若しくはロのいずれかの防錆措置又はこれと同等の防錆措置が講じられていること。

表1

(イ)	(ロ)
鋼材の厚さ	防錆措置
	一般部
	最下階(地階を除く。 )の柱脚部
9ミリメートル以上	イ 表2における区分1から区分3までのいずれかの塗膜 ロ 表3における区分1から区分3までのいずれかのめっき処理
6ミリメートル以上	イ 表2における区分1から区分3までのいずれかの塗膜 ロ 表3における区分1から区分3までのいずれかのめっき処理
	イ 表2における区分2又は区分3のいずれかの塗膜 ロ 表3における区分2又は区分3のいずれかのめっき処理

2.3ミリメートル以上	イ 表2における区分2又は区分3のいずれかの塗膜 ロ 表3における区分2又は区分3のいずれかのめっき処理	イ 表2における区分3のいずれかの塗膜 ロ 表3における区分3のいずれかのめっき処理
1 この表において「柱脚部」とは、柱の脚部をコンクリートに埋め込む場合にあつては当該鋼材のうちコンクリート上端の下方10センチメートルから上方1メートルまでの範囲の全面をいい、柱の脚部をコンクリートに埋め込む場合以外の場合にあつては当該鋼材下端から1メートルまでの範囲の全面をいう。		
2 この表において「一般部」とは、最下階(地階を除く。)の柱脚部以外の部分をいう。		

表2

		下塗り1		下塗り2		中塗り・上塗り	
			塗り回数		塗り回数		塗り回数
区分1	a	鉛・クロムフリーさび止めペイント	1回	—	—	鉛・クロムフリーさび止めペイント	1回
	b	ジンクリッチプライマー	1回	—	—	—	—
	c	2液形エポキシ樹脂プライマー	1回	—	—	—	—
区分2	d	厚膜形ジンクリッチペイント	1回	—	—	—	—
	e	鉛・クロムフリーさび止めペイント	2回	—	—	合成樹脂調合ペイント	2回
	f	2液形エポキシ樹脂プライマー	1回	—	—	合成樹脂調合ペイント	2回
	g	2液形エポキシ樹脂プライマー	1回	—	—	2液形エポキシ樹脂エナメル	1回
区分3	h	2液形エポキシ樹脂プライマー	1回	—	—	2液形エポキシ樹脂エナメル	2回
	i	ジンクリッチプライマー	1回	—	—	2液形厚膜エポキシ樹脂エナメル	1回
	j	ジンクリッチプライマー	1回	2液形エポキシ樹脂プライマー	1回	2液形エポキシ樹脂エナメル	1回
	k	ジンクリッチプライマー	1回	2液形エポキシ樹脂プライマー	1回	2液形エポキシ樹脂エナメル	2回
	l	ジンクリッチプライマー	1回	2液形厚膜エポキシ樹脂プライマー	1回	2液形厚膜エポキシ樹脂エナメル	2回

- この表においてa、c、e、f、g及びhの塗膜は、コンクリートに埋め込む部分には使用しないものとする。
- この表においてc、f、g及びh以外の塗膜は、めっき処理を施した鋼材には使用しないものとする。
- この表においてc、g及びhの塗膜をめっき処理を施した鋼材に使用する場合は、1にかかわらずコンクリートに埋め込む部分に使用できるものとする。
- この表において下塗り1及び下塗り2は工場内にて行うものとする。
- この表において「鉛・クロムフリーさび止めペイント」とは、日本産業規格K5674に規定する鉛・クロムフリーさび止めペイント1種をいう。
- この表において「ジンクリッチプライマー」とは、日本産業規格K5552に規定するジンクリッチプライマーをいう。
- この表において「2液形エポキシ樹脂プライマー」とは、日本産業規格K5551に規定する構造物さび止めペイントA種をいう。
- この表において「厚膜形ジンクリッチペイント」とは、日本産業規格K5553に規定する厚膜形ジンクリッチペイントをいう。
- この表において「2液形エポキシ樹脂エナメル」とは、日本産業規格K5659に規定する鋼構造物用耐候性塗料の中塗り塗料の規格に適合する膜厚が約30マイクロメートル以上のものをいう。
- この表において「合成樹脂調合ペイント」とは、日本産業規格K5516に規定する合成樹脂調合ペイントをいう。
- この表において「2液形厚膜エポキシ樹脂プライマー」とは、日本産業規格K5551に規定する構造物用さび止めペイントB種をいう。
- この表において「2液形厚膜エポキシ樹脂エナメル」とは、日本産業規格K5659に規定する鋼構造物用耐候性塗料の中塗り塗料の規格に適合する膜厚が約60マイクロメートルから120マイクロメートルまでのものをいう。

う。

表 3

	めっき処理
区分 1	片面付着量が 1 平方メートルにつき 30 グラム以上 60 グラム未満の溶融亜鉛めっき
	両面付着量が 1 平方メートルにつき 60 グラム以上 120 グラム未満の溶融亜鉛めっき又は両面付着量表示記号 Z 06、Z 08、Z 10、F 06、F 08 若しくは F 10 に該当する溶融亜鉛めっき鋼材
区分 2	片面付着量が 1 平方メートルにつき 60 グラム以上 120 グラム未満の溶融亜鉛めっき
	両面付着量が 1 平方メートルにつき 120 グラム以上 240 グラム未満の溶融亜鉛めっき又は両面付着量表示記号 Z 12、Z 14、Z 18、Z 20、Z 22、F 12 若しくは F 18 に該当する溶融亜鉛めっき鋼材
区分 3	片面付着量が 1 平方メートルにつき 120 グラム以上の溶融亜鉛めっき
	両面付着量が 1 平方メートルにつき 240 グラム以上の溶融亜鉛めっき、両面付着量表示記号 Z 25、Z 27、Z 35、Z 37、Z 45 若しくは Z 60 に該当する溶融亜鉛めっき鋼材、A Z 70、A Z 90、A Z 120、A Z 150、A Z 170、A Z 185 若しくは A Z 200 に該当する溶融 55% アルミニウム—亜鉛合金めっき鋼材又は Y 18、Y 20、Y 22、Y 25、Y 27、Y 35、Y 45 若しくは Y 60 に該当する溶融亜鉛—5% アルミニウム合金めっき鋼材
1 この表において「溶融亜鉛めっき」とは、日本産業規格 H 8641 に規定する溶融亜鉛めっきをいう。	
2 この表において「溶融亜鉛めっき鋼材」とは、日本産業規格 G 3302 に規定する溶融亜鉛めっき鋼板及び鋼帯をいう。	
3 この表において「溶融 55% アルミニウム—亜鉛合金めっき鋼材」とは、日本産業規格 G 3321 に規定する溶融 55% アルミニウム—亜鉛合金めっき鋼板及び鋼帯をいう。	
4 この表において「溶融亜鉛—5% アルミニウム合金めっき鋼材」とは、日本産業規格 G 3317 に規定する溶融亜鉛—5% アルミニウム合金めっき鋼板及び鋼帯をいう。	
5 この表において「両面付着量」とは、3 点平均最付量をいう。	

(2) 構造耐力上主要な部分のうち柱、はり及び筋かい以外の部分に使用されている鋼材にあつては、(1)の表 2 に掲げる鉛・クロムフリーさび止めペイントが、塗り回数が 2 以上となるように全面に塗布され、又はこれと同等と防錆措置が講じられていること。ただし、厚さが 9 ミリメートル以上の鋼材については、この限りでない。

(3) その他

1 の(2)及び(3)の規定は、鉄骨造住宅について準用する。

#### 4 鉄筋コンクリート造住宅及び鉄骨鉄筋コンクリート造住宅

構造耐力上主要な部分の全部又は一部を鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造とする住宅は鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造とする部分を次の(1)から(3)までに掲げる基準に適合するものとする。ただし、平成 12 年建設省告示第 1347 号第 1 第 2 項第 3 号ロの規定に適合する高強度プレストレストコンクリートぐいの部分及び同号ハの規定に適合する遠心力鉄筋コンクリートぐいの部分にあつては、この限りではない。

##### (1) セメントの種類

鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の部分に、ポルトランドセメント（日本産業規格 R 5210（ポルトランドセメント）に規定するポルトランドセメントをいう。以下同じ。）、フライアッシュセメント（日本産業規格 R 5213（フライアッシュセメント）に規定するフライアッシュセメントをいう。以下同じ。）又は高炉セメント（日本産業規格 R 5211（高炉セメント）に規定する高炉セメントをいう。以下同じ。）が使用されていること。

##### (2) コンクリートの水セメント比

水セメント比（コンクリートの調合に使用するセメントに対する水の重量比率をいう。以下同じ。）が、次のア又はイのいずれか（中庸熱ポルトランドセメント又は低熱ポルトランドセメントを使用する場合にあつてはア）に適合していること。ただし、フライアッシュセメントを使用する場合にあつては混合物を除いた部分を、高炉セメントを使用する場合にあつては混合物の 10 分の 3 を除いた部分をその重量として用いるものとする。

ア 鉄筋に対するコンクリートの最小かぶり厚さが次の表の(イ)項に掲げる部位に応じ、(ロ)項(イ)項に掲げるものである場合においては、水セメント比が 55 パーセント以下（軽量コンクリートにあつては 50 パーセント以下）であること。

(イ)		(ロ)	
部 位		鉄筋に対するコンクリートの最小かぶり厚さ	
		(イ)	(ロ)
直接土に接しない部分	耐力壁以外の壁又は床	屋内	2 センチメートル
		屋外	3 センチメートル
	耐力壁、柱、はり又は壁ばり	屋内	3 センチメートル
		屋外	4 センチメートル
直接土に接	壁、柱、床、はり、基礎ばり又は基礎の立上り部分	4 センチメートル	5 センチメートル

する部分	基礎（立上り部分及び捨てコンクリートの部分を除く。）	6センチメートル	7センチメートル
注 外壁の屋外に面する部位にタイル張、モルタル塗、外断熱工法による仕上げその他これらと同等以上の性能を有する処理が施されている場合にあつては、屋外側の部分に限り、(ろ)項に掲げる鉄筋に対するコンクリートの最小かぶり厚さを1センチメートル減ずることができる。			

イ 鉄筋に対するコンクリートの最小かぶり厚さがアの表の(い)項に掲げる部位に応じ、(ろ)項(ロ)項に掲げるものである場合においては、水セメント比が60パーセント以下（軽量コンクリートにあつては55パーセント以下）であること。

(3) コンクリートの品質

コンクリートの品質が次に掲げる基準に適合していること。

ア コンクリート強度が1平方ミリメートルにつき33ニュートン未満の場合にあつてはスランブが18センチメートル以下、コンクリート強度が1平方ミリメートルにつき33ニュートン以上の場合にあつてはスランブが21センチメートル以下であること。ただし、これらと同等の材料分離抵抗が認められるものにあつては、この限りでない。

イ コンクリート中の単位水量が1立方メートルにつき185キログラム以下であること。ただし、これと同等以上に乾燥収縮、中性化その他のコンクリートの品質への有害な影響が防止でき、かつ、外的要因の作用が少ないと認められる場合にあつてはこの限りでない。

ウ 沖縄県その他日最低気温の平滑平年値の年間極値が0℃を下回らない地域以外の地域にあつては、コンクリート中の空気量が4パーセントから6パーセントまでであること。ただし、凍結融解作用によってコンクリートに有害な影響を生じさせないよう、コンクリート中の含水率を高くしない措置その他の有効な措置を講じた場合にあつては、この限りでない。

5 丸太組構法住宅

構造耐力上主要な部分の全部又は一部に丸太組構法（丸太、製材、その他これに類する木材を水平に積み上げた壁により建築物を建築する工法をいう。以下同じ。）を用いる住宅は丸太組構法を用いる部分について1の(1)から(5)までの規定を準用する。

6 補強コンクリートブロック造住宅

構造耐力上主要な部分の全部又は一部を補強コンクリートブロック造とする住宅は補強コンクリートブロック造とする部分を次の(1)から(5)までに掲げる基準に適合するものとする。

(1) セメントの種類

充填材として用いるコンクリート又はモルタル（以下「コンクリート等」という。）及び目地モルタルに、ポルトランドセメント、フライアッシュセメント又は高炉セメントが使用されていること。ただし、(2)及び(3)の規定を適用する場合においては、フライアッシュセメントを使用する場合にあつては混合物を除いた部分を、高炉セメントを使用する場合にあつては混合物の10分の3を除いた部分をその質量として用いるものとする。

(2) コンクリート等の水セメント比

充填材として用いるコンクリート等の水セメント比が、次のア又はイのいずれかに適合していること。

ア 最小有効かぶり厚さが次の表の(い)項に掲げる部位に応じ、(ろ)項(イ)項に掲げるものである場合においては、水セメント比が55パーセント以下であること。

(い)	(ろ)	
部 位	最小有効かぶり厚さ	
	(イ)	(ロ)
屋内側の部分	2センチメートル	3センチメートル
屋外側の部分	3センチメートル	4センチメートル

注 外壁の屋外に面する部位にタイル貼り、モルタル塗り、外断熱工法による仕上げその他これらと同等以上の性能を有する処理が施されている場合にあつては、屋外側の部分に限り、(ろ)項に掲げる最小有効かぶり厚さを1センチメートル減ずることができる。

イ 最小有効かぶり厚さがアの表の(い)項に掲げる部位に応じ、(ろ)項(ロ)項に掲げるものである場合においては、水セメント比が60パーセント以下であること。

ウ 有効かぶり厚さは、目地部分にあつては(式1)により、それ以外の部分にあつては(式2)により算出し、いずれか小さい値とすること。

$$(式1) \quad D_j / 2 + D_e$$

$$(式2) \quad (F_u / 21) D_f / 2 + D_e$$

これらの式において、 $D_j$ 、 $D_e$ 、 $F_u$ 、 $D_f$ は次の数値を表すものとする。

$D_j$ ：目地厚さ（単位 センチメートル）

$D_e$ ：充填材として用いるコンクリート等の最小かぶり厚さ（単位 センチメートル）

$F_u$ ：フェイスシールの圧縮強さ（単位 1平方ミリメートルにつきニュートン）

$D_f$ ：フェイスシールの最小厚さ（単位 センチメートル）

ただし、 $D_e$ は2センチメートル以上とする。

(3) コンクリートブロック及び目地モルタルの品質

- ア コンクリートブロックの圧縮強さが、1平方ミリメートルにつき16ニュートン以上であること。
- イ 目地モルタルの水セメント比が、55パーセント以下であること。

(4) 雨水の浸透対策

外壁の屋外側の部分に、次のア又はイのいずれかの措置が講じられ、かつ、パラペット等の上端部がアルミニウム製笠木その他これと同等の防水性を有する笠木により保護されていること。

- ア タイル張、モルタル塗、外断熱工法による仕上げその他これらと同等以上の性能を有する処理が施されていること。
- イ 日本産業規格 A6909（建築用仕上塗材）に規定する防水形外装薄塗材E、複層仕上塗材又は外装厚塗材E、日本産業規格 A6021（建築用塗膜防水材）に規定する外壁用塗膜防水材その他これらと同等以上の性能を有するもので仕上げが行われていること。

(5) 臥梁

臥梁が4に掲げる基準に適合していること。

7 鉄筋コンクリート組積造住宅

構造耐力上主要な部分の全部又は一部を鉄筋コンクリート組積造とする住宅は鉄筋コンクリート組積造とする部分を次の(1)から(3)までに掲げる基準に適合するものとする。

(1) コンクリート等の水セメント比

充填材コンクリートの水セメント比が、次のア又はイのいずれか（中庸熱ポルトランドセメント又は低熱ポルトランドセメントを使用する場合にあってはア）に適合していること。ただし、フライアッシュセメントを使用する場合にあっては混合物を除いた部分を、高炉セメントを使用する場合にあっては混合物の10分の3を除いた部分をその重量として用いるものとする。

ア 最小有効かぶり厚さが次の表の(イ)項に掲げる部位に応じ、(ろ)項(イ)項に掲げるものである場合においては、水セメント比が55パーセント以下であること（軽量コンクリートにあっては50パーセント以下）。

(イ)		(ろ)	
		最小有効かぶり厚さ	
部 位		(イ)	(ロ)
直接土に接しない部分	耐力壁以外の壁又は床	屋内	2センチメートル
		屋外	3センチメートル
	耐力壁、柱、はり又は壁ばり	屋内	3センチメートル
		屋外	4センチメートル
直接土に接する部分	壁、柱、床、はり、基礎ばり又は基礎の立上り部分	4センチメートル	
	基礎（立上り部分及び捨てコンクリートの部分を除く。）	6センチメートル	

注 外壁の屋外に面する部位にタイル張、モルタル塗、外断熱工法による仕上げその他これらと同等以上の性能を有する処理が施されている場合にあっては、屋外側の部分に限り、(ろ)項に掲げる最小有効かぶり厚さを1センチメートル減ずることができる。

イ 最小有効かぶり厚さがアの表の(イ)項に掲げる部位に応じ、(ろ)項(ロ)項に掲げるものである場合においては、水セメント比が60パーセント以下（軽量コンクリートにあっては55パーセント以下）であること。

ウ 最小有効かぶり厚さは、目地部分又は組積ユニット部分の値のうちいずれか小さい値とすること。この場合において、目地部分にあっては(式1)（打込み目地組積ユニットを用いる場合にあっては(式2)）により算出し、組積ユニット部分にあっては、組積ユニットの種類がコンクリートブロックの場合においては(式3)、セラミックメーソンリーユニットの場合においては(式4)により算出した値とすること。

- (式1)  $(F_j / 21) D_j / 2 + D_e$
- (式2)  $D_{ju} + D_e$
- (式3)  $(F_u / 21) D_f / 2 + D_e$
- (式4)  $(F_u / 21) D_f / 3 + D_e$

これらの式において、 $F_j$ 、 $D_j$ 、 $D_e$ 、 $D_{ju}$ 、 $F_u$ 、 $D_f$ は次の数値を表すものとする。

- $F_j$  : 目地モルタルの圧縮強さ（単位 1平方ミリメートルにつきニュートン）
- $D_j$  : 目地厚さ（単位 センチメートル）
- $D_e$  : 充填コンクリートの最小かぶり厚さ（単位 センチメートル）
- $D_{ju}$  : 打込み目地組積ユニットの目地部の奥行長さ（単位 センチメートル）
- $F_u$  : フェイスシールの圧縮強さ（単位 1平方ミリメートルにつきニュートン）
- $D_f$  : フェイスシールの最小厚さ（単位 センチメートル）

(2) 雨水の浸透対策

パラペット等の上端部がアルミニウム製笠木その他これと同等の防水性を有する笠木により保護されていること。

(3) その他

4の(1)及び(3)の規定は鉄筋コンクリート組積造について準用する。



別紙3  
維持管理基準

- 1 管理規約  
管理規約が定められていること。
- 2 長期修繕計画  
長期修繕計画の対象とする期間が20年以上であること。

#### 別紙 4

#### 既存住宅（木造住宅）における耐久性基準の取扱い

既存住宅において別紙 2 の 1 の (2) から (5) までに掲げる基準に適合することを確認する手段がない基準について、別紙 2 の 1 の (2) にあっては次の 1、別紙 2 の 1 の (3) にあっては次の 2、別紙 2 の 1 の (4) にあっては次の 3、別紙 2 の 1 の (5) にあっては次の 4 の基準に適合することとする。

##### 1 小屋裏換気

小屋裏を有する場合にあっては、次の (1) から (3) までに掲げる基準に適合していること。

- (1) 小屋裏ごとに換気上有効な位置に 2 以上の換気孔が設けられていること。
- (2) 小屋裏に通じる点検口等から目視又は触診によって小屋裏部分の木材に腐朽等及び蟻害が認められないこと。
- (3) 小屋裏に通じる点検口等から触診によって小屋裏部分の木材が湿潤状態にないことが確認できること。ただし、小屋裏部分を移動して小屋裏部分の木材が次のアからウまでに掲げる基準に適合することが確認できる場合についてはこの限りではない。
  - ア 当該部分の木材に腐朽等及び蟻害が認められないこと。
  - イ 当該部分の木材に柔らかい部分がないこと。
  - ウ 当該部分の木材を叩いても空洞音がしないこと。

##### 2 床下換気・防湿

次の (1) から (3) までに掲げる基準に適合していること。

- (1) 外壁の床下部分に、壁の長さ 4 メートル以下ごとに換気孔が設けられていること。ただし、建設工事の完了の日から起算して 10 年を経過した住宅にあっては、壁の長さ 5 メートル以下ごとに換気孔が設けられていることとすることができる。
- (2) 床下に通じる点検口等から目視又は触診によって床下部分の木材に腐朽等及び蟻害が認められないこと。
- (3) 床下に通じる点検口等から触診によって床下部分の木材が湿潤状態にないことが確認できること。ただし、床下空間を移動して床下部分の木材が次のアからウまでに掲げる基準に適合することが確認できる場合についてはこの限りではない。
  - ア 当該部分の木材に腐朽等及び蟻害が認められないこと。
  - イ 当該部分の木材に柔らかい部分がないこと。
  - ウ 当該部分の木材を叩いても空洞音がしないこと。

##### 3 防腐・防蟻措置

次の (1) から (4) までに掲げる基準に適合していること。

- (1) 外壁、基礎及び床下に目視で蟻害が認められないこと。
- (2) 外壁のうち環境が厳しい部分に、浮き、膨らみ、変色、カビ、藻のうち複数の事象が認められないこと。
- (3) 外壁のうち環境が厳しい部分で軸組等（軸組、桝組その他これらに類する部分（木質の下地材を含み、室内側に露出した部分を含まない。）をいう。以下同じ。）が存する部分を叩いても、軸組等に発生している腐朽等及び蟻害による空洞音がしないこと。
- (4) 内壁のうち環境が厳しい部分に、浮き、膨らみ、変色、カビ、漏水、結露の跡が認められないこと。

##### 4 浴室及び脱衣室

浴室及び脱衣室が次の (1) 及び (2) に掲げる基準に適合していること。

- (1) 浴室又は脱衣室に接する隣の部屋の内壁、天井及び床の木部の部分に腐朽等及び蟻害が認められないこと。
- (2) ユニットバスで天井裏に通じる点検口等がある場合は、点検口等から天井裏の木材に腐朽等及び蟻害が認められないこと。

別紙5

一戸建て等の劣化状況基準

次に掲げる住宅の種類に応じて、それぞれ1又は2に定める基準に適合すること。ただし、3に該当する住宅にあつては、1又は2に定める基準に適合するものとみなす。

1 木造住宅及び鉄骨造住宅

次の(1)から(5)までに適合すること。

- (1) 構造耐力上主要な部分のうち、次の表の(い)欄に掲げる部位において、(ろ)欄に掲げる劣化事象等が認められないこと。

(い) 部位		(ろ) 劣化事象等
ア	基礎（立ち上がり部分を含む。）	幅0.5ミリメートル以上のひび割れ
		深さ20ミリメートル以上の欠損
		コンクリートの著しい劣化
イ	土台及び床組	著しいひび割れ、劣化又は欠損
ウ	床	1,000分の6以上の傾斜（凹凸の少ない仕上げによる床の表面における2点（3メートル程度離れているものに限る。）の間を結ぶ直線の水平面に対する角度をいう。）
エ	柱又は内壁	柱の1,000分の6以上の傾斜（凹凸の少ない仕上げによる柱の表面と、その面と垂直な鉛直面との交差する線（2メートル程度以上の長さのものに限る。）の鉛直線に対する角度をいう。）
オ 外壁 及び 軒裏	(ア) 乾式仕上げの場合	合板、ラス網、ボード、防水紙、構造材その他の下地材（以下「外壁等下地材」という。）まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落 複数の仕上材にまたがったひび割れ又は欠損 金属の著しいさび又は化学的侵食
	(イ) タイル仕上げ（湿式工法）の場合	外壁等下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落 複数の仕上材にまたがったひび割れ又は欠損 仕上材の著しい浮き
	(ウ) 塗壁仕上げの場合	外壁等下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落 仕上材の著しい浮き
	(エ) その他の仕上げの場合	(ア)から(ウ)までの場合における劣化事象等に準じるもの
	カ	小屋組（下屋部分を含む。）

- (2) 木造住宅にあつては、(1)の表中の(い)欄に掲げる部位（床下の部分を含む。）において、著しい蟻害が認められないこと。
- (3) 木造住宅にあつては、(1)の表中の(い)欄に掲げる部位（床下の部分を含む。）において、著しい腐朽等が認められないこと。
- (4) 鉄骨造住宅にあつては、(1)の表中の(い)欄に掲げる部位（床下の部分を含む。）において、著しい腐食が認められないこと。
- (5) 雨水の浸入を防止する部分（住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令（平成12年政令第64号）第5条第2項に定めるものをいう。）のうち、次の表の(い)欄に掲げる部位において、(ろ)欄に掲げる劣化事象等が認められないこと。

(い) 部位		(ろ) 劣化事象等
ア	外壁（開口部を含む。）	シーリング材の破断又は欠損
イ	バルコニー	防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合
ウ	小屋組	雨漏りの跡

2 鉄筋コンクリート造等住宅

次の(1)及び(2)に適合すること。

- (1) 構造耐力上主要な部分のうち、次の表の(い)欄に掲げる部位において、(ろ)欄に掲げる劣化事象等が認められないこと。

(い) 部位		(ろ) 劣化事象等
ア	基礎（立ち上がり部分を含む。）	幅0.5ミリメートル以上のひび割れ
		深さ20ミリメートル以上の欠損
		コンクリートの著しい劣化
		鉄筋の露出
イ	柱及び梁	著しいひび割れ、劣化又は欠損（さび汁、白華又は鉄筋の露出を含む。）

ウ 外壁	(ア) コンクリート打放し又は塗装仕上げの場合	幅0.5ミリメートル以上のひび割れ
		深さ20ミリメートル以上の欠損
		コンクリートの著しい劣化
		鉄筋の露出
(イ) タイル仕上げ（湿式工法）の場合		下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落
		複数のタイルにまたがったひび割れ又は欠損
		仕上材の著しい浮き
(ウ) 塗壁仕上げの場合		下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落
		仕上材の著しい浮き
(エ) その他の仕上げの場合		(ア) から (ウ) までの場合における劣化事象等に準じるもの
エ バルコニー		鉄筋の露出

(2) 雨水の浸入を防止する部分のうち、外壁（開口部、笠木、バルコニーその他の部位との取り合い部分を含む。）について、シーリング材の破断又は欠損が認められないこと。

3 次の(1)から(5)までの劣化事象等が認められないこと。

- (1) 評価方法基準の第5の11-1の(3)のイの①及び②の表の(い)の項に掲げる仕上げの区分に応じ、(ろ)の項に掲げる劣化事象等
- (2) 評価方法基準の第5の11-1の(3)のイの④の表の(ろ)の項に掲げる劣化事象等のうち壁又は柱における1,000分の6以上の傾斜（鉄筋コンクリート造その他これに類する構造の部分を除く。）
- (3) 評価方法基準の第5の11-1の(3)のイの⑥の表の(ろ)の項に掲げる劣化事象等のうち居室の1,000分の6以上の傾斜（床の表面における2点（3メートル以上離れているものに限る。）の間を結ぶ直線の水平面に対する角度をいう。）
- (4) 評価方法基準の第5の11-1の(3)のイの⑫の表の(い)の項に掲げる劣化事象等のうち床の防水層の破断（直下が屋内にある場合に限る。）
- (5) 評価方法基準の第5の11-1の(3)のイの⑮及び⑯の表の(い)の項に掲げる劣化事象等

## 別紙6

### マンションの劣化状況基準

次の1から5までに掲げる基準のいずれかに適合すること。

なお、本文第2の4のアの(イ)又はイの(イ)に該当する場合にあっては、3から5までの規定中「20年」とあるのは「30年」と読み替える。

- 1 共用部分（区分所有法第2条第4項又は第67条第1項に規定する共用部分をいう。以下同じ。）のうち、基礎、壁、柱及び梁のうち屋外に面する部分、バルコニー（バルコニーが存する場合に限る。）及び共用廊下には、次の(1)から(3)までに掲げる劣化事象等その他これに準じるものが認められないこと。
  - (1) 木造の構造部分を有する住宅における腐朽
  - (2) 木造の構造部分を有する住宅における蟻害
  - (3) 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅における鉄筋の露出
- 2 評価方法基準の第5の11-1の(3)のイの⑤の表の(イ)の項に掲げる劣化事象等が共用部分において認められないこと。
- 3 建設工事の完了の日から起算して20年を経過しないもので、次の(1)及び(2)に適合する住宅にあっては、1によらず機構住宅技術基準規程第23条第2項に定める構造耐力上主要な部分等が安全上及び耐久上支障のない住宅の状態であることとする。
  - (1) 旧住宅金融公庫による住宅の建設（新築住宅の購入を含む。）の資金の貸付けに係る住宅等であること。
  - (2) 別紙2に掲げる基準に適合する住宅であること。
- 4 建設工事の完了の日から起算して20年を経過しないもので、新築時において施工品質の確認及び検査に係る監理方法等の基準を定めて工事監理を実施した住宅にあっては、1によらず機構住宅技術基準規程第23条第2項に定める構造耐力上主要な部分等が安全上及び耐久上支障のない住宅の状態であることとする。
- 5 建設工事の完了の日から起算して20年を経過しないもので、評価方法基準の第5の3-1の(2)のロの②の表の(イ)の項に掲げる等級のうち2の欄又は3の欄に該当する新築住宅に係る建設住宅性能評価書が交付された住宅にあっては、1によらず機構住宅技術基準規程第23条第2項に定める構造耐力上主要な部分等が安全上及び耐久上支障のない住宅の状態であることとする。

次の1から5までに掲げる住宅の種類に応じて、それぞれ1から5までに定める基準に適合する住宅であること。  
 ただし、対象住宅が存する建築物がエキスパンションジョイントその他の相互に応力を伝えない構造方法により構造上複数の部分に分割される場合には、それぞれの部分について適用する。

1 構造耐力上主要な部分である壁、柱及び横架材を木造とした住宅

対象住宅が存する建築物について、次の(1)及び(2)に掲げる基準のすべてに適合すること。

ただし、当該規定の適用において、平屋のサンルームで当該部分の基礎が本体建築物の基礎と独立した構造となっている部分など、構造上本体建築物に対して付属的である建築物の部分であって、かつ、当該部分の屋根が軽量構造（ガラス葺き、樹脂板葺きその他これに類する構造をいう。）であるものにあつては、ないものとみなすことができる。

(1) 基礎は一体のコンクリート造の布基礎（土台の下に基礎ばりを設けた基礎ぐいを用いた基礎又は土台の下に連続した立上がり部分を有するべた基礎を含む。）であること。

(2) 次のアからエまでに掲げる建築物の形状、壁の配置、筋かい等の有無及び壁の割合に係る評点を各々乗じた値が1以上であること。

ア 建築物の形状

(ア) 建築物の形状に係る評点は、建築物の形状に応じ、次表に掲げる数値とする。

建築物の形状		評点
平面的に不整形		0.9
立面的に不整形	不整形の程度が著しい場合	0.8
	上記以外の場合	0.9
上記以外		1.0

(イ) (ア)の表に規定する「平面的に不整形な建物の形状」とは、最下階において入り隅（入り隅寸法（入り部分の長さのうち、最大のものをいう。）が1メートル以下のものを除く。）が4以上ある形状をいう。ただし、当該階の平面形状が、張り間方向及びびけた行方向のそれぞれについて、それぞれの方向の中心線に対して概ね対称形である場合にあつては、この限りでない。

(ウ) (ア)の表に規定する「立面的に不整形な建物の形状」とは、オーバーハング（外壁線（バルコニーに係るものを除く。以下同じ。）が、直下の階（地下構造の階を除く。）の外壁線より突出している建築物の部分有する状態をいう。以下同じ。）を有し、かつ、当該オーバーハングに係る突出部分の長さ（オーバーハングを有する階の下階（地下構造の階を除く。）の外壁線に対するオーバーハングに係る外壁線の突出長さのうち最大のものをいう。以下同じ。）が50センチメートルを超える形状をいい、「不整形の程度が著しい場合」とは、当該オーバーハングに係る突出部分の長さが1メートルを超える場合をいう。

イ 壁の配置

(ア) 壁の配置に係る評点は、各面のうち外壁に対する無開口壁の割合が最も低い面における無開口壁の割合に応じ、次表に掲げる数値とする。なお、面ごとの外壁に対する無開口壁の割合は、建築物の平面で中心から手前側にある立面について算出する。

外壁に対する無開口壁の割合が最も低い面における無開口壁の割合	評点
外壁の5分の1以上に相当する長さの無開口壁がある場合	1.0
外壁の5分の1未満に相当する長さの無開口壁がある場合	0.9
無開口壁がない場合（全開口の場合）	0.7

(イ) (ア)に規定する評点は、最下階の壁に係るものとする。

(ウ) (ア)の規定の適用において、幅90センチメートル未満の壁は、壁とみなさない。ただし、外壁の長さを算出する場合を除く。

ウ 筋かい等の有無

(ア) 筋かい等の有無に係る評点は、壁の筋かい等（構造用合板、ブレース等による補強を含む。以下同じ。）の有無に応じ、次式により算出した数値とする。なお、壁の長さは、建築物の張り間方向の壁及びびけた行方向の壁の合計の長さとする。

$$C = (1.5L_B + 1.0L_{NB}) / (L_B + L_{NB})$$

この式において、C、L<sub>B</sub>及びL<sub>NB</sub>は、それぞれ次の数値を表すものとする。

- |                 |                                 |
|-----------------|---------------------------------|
| C               | 筋かい等の有無に係る評点                    |
| L <sub>B</sub>  | 筋かい等のある壁（内壁を含む。）の長さの合計（単位：メートル） |
| L <sub>NB</sub> | 筋かい等のない壁（内壁を含む。）の長さの合計（単位：メートル） |

(イ) (ア)に規定する評点は、最下階の壁に係るものとする。

(ウ) (ア)の規定の適用において、幅90センチメートル未満の壁は、壁とみなさない。

エ 壁の割合

(ア) 壁の割合に係る評点は、評価値に応じ、次表に掲げる数値とする。

評価値	評点
-----	----

1.8以上	1.5
1.2以上1.8未満	1.2
0.8以上1.2未満	1.0
0.5以上0.8未満	0.7
0.3以上0.5未満	0.5
0.3未満	0.3

なお、評価値は、次の a 及び b に掲げる方法により算出した数値とする。

- a 張り間方向及びけた行方向のそれぞれについて、単位面積当たりの壁の長さを次式により算出する。

$$W_{x0} = W_x / S$$

$$W_{y0} = W_y / S$$

この式において、 $W_{x0}$ 、 $W_{y0}$ 、 $W_x$ 、 $W_y$ 及び $S$ は、それぞれ次の数値を表すものとする。

$W_{x0}$	張り間方向の単位面積当たりの壁の長さ
$W_{y0}$	けた行方向の単位面積当たりの壁の長さ
$W_x$	張り間方向の壁（内壁を含む。）の長さの合計（単位メートル）
$W_y$	けた行方向の壁（内壁を含む。）の長さの合計（単位メートル）
$S$	該当階の床面積（単位平方メートル）

- b 評価値を次式により算出する。

$$E = W_0 / A_w$$

この式において、 $E$ 、 $W_0$ 及び $A_w$ は、それぞれ次の数値を表すものとする。

$E$	評価値
$W_0$	aにおいて算出した $W_{x0}$ 及び $W_{y0}$ のうち小さい方の値
$A_w$	次表に掲げる必要壁量

	平屋	2階建	3階建
軽い屋根（鉄板葺、石綿板葺、スレート葺等）	0.11	0.29	0.46
重い屋根（かや葺、瓦葺等）	0.15	0.33	0.50

(イ) (ア)に規定する評点は、最下階の壁に係るものとする。

(ウ) (ア)の b の規定に基づく評価値の算出において、必要壁量に係る表に掲げる階数には、最下階が地階で当該階の外周部の全部又は相当の部分が地盤に接している構造（以下「地下構造」という。）の階及び最下階が鉄筋コンクリート造の車庫など基礎で囲まれた部分を利用するもので通常の階高を有しない構造（地下構造を除く。以下「高床構造」という。）の階を含まないことができる。

(エ) (ア)の規定の適用において、幅90センチメートル未満の壁は、壁とみなさない。

- 2 構造耐力上主要な部分に枠組壁工法（木材で組まれた枠組みに構造用合板その他それに類するものを打ち付けた床及び壁により建築物を建築する工法をいう。）を用いた住宅

1の規定を準用する。ただし、筋かい等の有無の割合に係る評点は、1の(2)のウの規定によらず、2とする。

- 3 構造耐力上主要な部分を鉄筋コンクリート造とした住宅で壁式構造によるもの

次の(1)から(3)までに掲げる基準に適合すること。

(1) 張り間方向及びけた行方向のそれぞれについて、対象住宅が存する建築物の壁（内壁を含み、鉄筋コンクリート造のものに限る。）の長さの合計をセンチメートルで表した場合の数値が、該当階の床面積を平方メートルで表した場合の数値に12を乗じた数値以上であること。

(2) (1)の規定は、最下階について適用する。

(3) (1)の規定の適用において、幅60センチメートル未満の壁は、壁とみなさない。

- 4 構造耐力上主要な部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造とした住宅でラーメン構造によるもの  
対象住宅が存する建築物について次の(1)から(4)までに掲げる方法により算出した建築物に係る耐震指標を0.8で除して得た値が0.65以上であること又は対象住宅が存する建築物が平屋であること。

(1) 建築物の総重量を次式により算出する。

$$W = S \times 1.2$$

この式において、 $W$ 及び $S$ は、それぞれ次の数値を表すものとする。

$W$	建築物の総重量（単位トン）
$S$	最下階（地下構造である場合にあっては、地下構造ではない階のうち最下階となる階。高床構造である場合にあっては、当該階の直上階。以下同じ。）から起算して2以上となる階の床面積の合計（単位平方メートル）

(2) 柱に係る耐震指標を次式により求める。

$$C_c = (7 \times A_c) / (1,000 \times W)$$

この式において、 $C_c$ 、 $A_c$ 及び $W$ は、それぞれ次の数値を表すものとする。

$C_c$	柱に係る耐震指標
$A_c$	最下階の柱の断面積の合計（単位平方メートル）

- W (1)において算出したW
- (3) 壁に係る耐震指標を次式により求める。
- $$C_w = (25 \times A_w) / (1,000 \times W)$$
- この式において、 $C_w$ 、 $A_w$ 及び $W$ は、それぞれ次の数値を表すものとする。
- $C_w$  壁に係る耐震指標
- $A_w$  最下階の壁（内壁を含み、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造のものに限る。）の断面積の合計(単位 平方メートル)
- W (1)において算出したW
- (4) 建築物に係る耐震指標を次式により求める。
- $$I_s = 0.7 \times C_c + C_w$$
- この式において、 $I_s$ 、 $C_c$ 及び $C_w$ は、それぞれ次の数値を表すものとする。
- $I_s$  建築物に係る耐震指標
- $C_c$  (2)において算出した柱に係る耐震指標
- $C_w$  (3)において算出した柱に係る耐震指標

5 構造耐力上主要な部分に工場生産による規格化された部材を用い、組立工法その他簡便な施工方法により建設された住宅

次の(1)又は(2)に掲げる住宅のいずれかに該当すること。

- (1) 旧基準法第2章の規定のうち地震に対する安全性に係る規定によるものと同等以上の効力があるものとして旧基準法第38条の規定による建設大臣の認定（以下「旧基準法第38条認定」という。）を受けた建築物内に存する住宅
- (2) (1)に掲げるもののほか、設計登録住宅（設計登録住宅に関する承認事務の取扱いについて（平成12年住公発第643号（建））5に基づき承認された住宅をいう。）、その他同等以上の信頼性を有する評価等により地震に対する安全性が確認された建築物内に存する住宅



次の 1 又は 2 に掲げる住宅のいずれかに該当する住宅であること。

1 高さが45メートル（構造耐力上主要な部分を鉄骨造とした建築物にあっては、31メートル）を超える建築物で、旧基準法第38条認定を受けたものその他同等以上の信頼性を有する評価等により地震に対する安全性が確認された建築物内に存する住宅であること。

2 構造耐力上主要な部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造とした建築物で次の(1)から(4)までに掲げる基準のすべてに適合するものの内に存する住宅であること。

ただし、対象住宅が存する建築物がエキスパンションジョイントその他の相互に応力を伝えない構造方法により構造上複数の部分に分割される場合には、それぞれの部分について適用する。

(1) 構造形式

構造形式において、ラーメン構造及び壁式構造が併用されていないこと。

(2) 平面形状

ア 水平投影面積が最大となる階（地下構造の階を除く。）の平面形状について、次の(ア)及び(イ)に掲げる基準のすべてに適合すること。

(ア) 平面ブロック（該当階の平面形状を、正方形、長方形その他これに準じる形状の複数の部分に分割したものをいう。以下同じ。）のうち、互いに平面的にずれた位置関係にあるものについては、当該ずれの長さが2メートル以内又は当該ずれに係る平面ブロックの幅の2分の1以内であること。

(イ) 平面ブロックのうち、他の平面ブロックに対して平面的に突出した形状にあるものについては、当該突出長さが当該突出に係る平面ブロックの幅の2分の1以内であること又は当該突出に係る平面ブロックの水平投影面積が当該階の水平投影面積の10分の3以内であること。

イ アの規定の適用における平面形状は、外部階段、バルコニーその他地震時の建築物全体の挙動に大きな影響を与えない部分を含まず、梁又は耐力壁等により囲まれた吹き抜け部分を含む。

(3) セットバック

ア すべての立面形状において、セットバック（外壁線が、直下の階（地下構造の階を除く。）の外壁線より後退している建築物の部分に有する状態をいう。以下同じ。）を有する場合の当該各セットバックについて、セットバックに係る後退部分以外の部分の長さ（セットバックを有する階及び当該階の上階にある建築物の部分の最大長さをいう。以下同じ。）が、当該セットバックに係る後退部分以外の部分の長さ（セットバックに係る後退部分の長さ（セットバックを有する階の直下の階の外壁線に対するセットバックに係る外壁線の後退距離をいう。）を合計したものの3分の2（壁式構造による場合にあつては、2分の1）を超えていること。

ただし、セットバックに係る部分の長さ（セットバック（同一立面形状においてセットバックが複数ある場合にあつては、それらのうち最下部にあるセットバック）を有する階及び当該階の上階にある建築物の部分の最大長さをいう。以下同じ。）が、建築物の最大高さから当該セットバックに係る部分の高さを差し引いたものを超えない場合にあつては、この限りでない。

イ アの規定の適用における立面形状は、次の(ア)から(オ)までに掲げる部分を含まない。

(ア) 外部階段、バルコニーその他地震時の建築物全体の挙動に大きな影響を与えない部分

(イ) 最上階の部分

(ウ) 地下構造の階の部分

(エ) 最下階より起算して2階以下の階の部分のうち建築物の本体部分に対して立面的に突出した形状にある部分

(オ) 斜面地に建設された階段状の建築物の部分のうち、最上部の地盤面の上部に階の全部又は一部を有する階及びその直下の階以外の階の部分

(4) ピロティ

次のアからウまでに掲げる基準のいずれかに適合すること。

ア ピロティ（上階に連層耐震壁がある建築物の部分で耐震壁の存しないものを有する状態をいう。以下同じ。）

を有する場合で、当該ピロティに係る部分の出隅に独立柱（張り間方向及びけた行方向のいずれかに設置されたそで壁又は耐力壁で幅60センチメートル以上のものと構造的に一体となった柱以外の柱をいう。以下同じ。）でない柱を有すること。

イ ピロティに係る部分の出隅に柱を有しない場合で、当該オーバーハング部分の突出長さが2メートル以下であること。

ウ ピロティに係る部分の出隅に独立柱である柱を有する場合で、次の(ア)から(ウ)までのいずれかに該当すること。

(ア) 張り間方向及びけた行方向のそれぞれについて建築物が2スパン以上あり、張り間方向及びけた行方向のそれぞれにおいて当該独立柱の直近の隣に設置された柱のすべてが独立柱でないこと。

(イ) 当該独立柱が鉄骨鉄筋コンクリート造で、柱の幅方向及びせい方向のそれぞれについて充腹型である鉄骨を使用しているものであること。

(ウ) 当該独立柱の断面積が、次の式に適合するものであること。

$$0.4 B \cdot D \cdot F_c \geq N_L + 2N_E$$

この式において、B、D、 $F_c$ 、 $N_L$ 及び $N_E$ は、それぞれ次の数値を表すものとする。

B 柱の幅 (単位 センチメートル)

D 柱のせい (単位 センチメートル)

$F_c$  コンクリートの設計基準強度 (単位 1平方センチメートルにつきキログラム)

$N_L$  長期柱軸方向力 (単位 キログラム)

$N_E$  標準せん断力係数が0.2のときの地震時軸方向力 (単位 キログラム)

## 別紙 9

### 界床の構造の基準

第2の1の(8)のアの規定及び第2の1の(9)の規定に適合しているものとする事ができる界床の構造は、次の1から3までに掲げる住宅の種類に応じて次の1から3までに定めるとおりとする。

#### 1 鉄筋コンクリート造住宅、鉄骨造住宅及び補強コンクリートブロック造住宅

重量床衝撃音レベルが遮音等級（日本産業規格A1419-2（建築物及び建築部材の遮音性能の評価方法—第2部：床衝撃音遮断性能）に規定する床衝撃音遮断性能に関する等級をいう。以下同じ。） $L_{i, F_{max, r}}-65$ 程度の界床の構造は、次の(1)から(4)までのいずれかによる。ただし、第4のうち賃貸の用に供するもの又は第5の1の(2)に該当するものに限る。

- (1) 普通コンクリートを使用した合成スラブによる場合は、耐火構造又は1時間準耐火構造の床で、そのデッキ高さを50mm以上、所定高さを80mm以上とする。
- (2) 軽量コンクリート（かさ比重0.0018以上）を使用した合成スラブによる場合は、耐火構造又は1時間準耐火構造の床で、そのデッキ高さを50mm以上、所定高さを70mm以上とする。
- (3) ALC床用パネルによる場合は、耐火構造又は1時間準耐火構造の床で、厚さ100mm以上のALC床用パネルの上に、厚さ15mm以上のモルタル塗りとする。
- (4) 耐火構造又は1時間準耐火構造の床で、重量床衝撃音レベルが遮音等級 $L_{i, F_{max, r}}-65$ 程度の遮音性能を有する構造とする。

#### 2 在来軸組木造住宅

次の(1)から(3)までのいずれかによる。

- (1) 評価方法基準の第5の8-1の(3)のロの②のhに定める相当スラブ厚を11cmとすることができる界床の構造による。
- (2) 重量床衝撃音レベルが遮音等級 $L_{i, F_{max, r}}-65$ 程度の界床の構造は、次のアからオまでによる。ただし、第4のうち賃貸の用に供するもの又は第5の1の(2)に該当するものに限る。

ア 界床の床根太と床下張材の構成は次による。

- (ア) 床根太間隔は303mm以内とする。
- (イ) 床下張材は厚さ15mm以上の構造用合板、パーティクルボード及び構造用パネルとする。

イ 界床の床下張材の上面（床部）の構造は、次のいずれかによる。

- (イ) モルタル、コンクリート（軽量コンクリート及びシンダーコンクリートを含む。）を厚さ35mm以上となるように流し込む。
- (イ) せっこう系SL材を厚さ35mm以上となるように流し込む。
- (ウ) 厚さ35mm以上のALCパネルを敷き込む。
- (エ) 厚さ15mm以上のせっこうボードを2枚張り、その上に厚さ9mm以上の構造用合板、厚さ12mm以上のパーティクルボード又は厚さ12mm以上の構造用パネルを張ったものとする。

ウ 界床の上面（床部）の仕上材は次のいずれかによる。

- (ア) 厚さ7mm以上のカーペット敷きとする。
- (イ) クッションフロアシート敷きとする。
- (ウ) 畳敷きとする。
- (エ) 緩衝材付きの弾性フローリング仕上げとする。

エ 界床の下面（天井部）の構成は吊天井とし、次による。

- (ア) 根太
  - a 断面寸法は45mm×105mm以上とし、間隔303mm以内に配置する。
  - b 根太と直交する床ばりとの取合い部は、渡りあごかけとし、N75釘2本を斜め打ちとする。
- (イ) 床ばりの断面寸法は、105mm×240mm以上とし、間隔910mm以内に配置する。
- (ウ) 吊木受けの断面寸法は45mm×105mm以上とし、床ばり間の中央に取り付け、根太から離し、間隔910mm以内に配置する。
- (エ) 吊木は吊木受けに留め付け、天井を支持する。
- (オ) 野縁は30mm×40mm以上の木材とし、吊木に取り付ける。
- (カ) 野縁と野縁間の天井裏には、厚さ50mm以上のロックウール（かさ比重0.04以上）又は厚さ50mm以上のグラスウール（かさ比重0.024以上）のいずれかをせっこうボードの直上に隙間が生じないように敷き込む。

オ 界床の下面（天井部）の下地材料は、次のいずれかによる。

- (ア) 厚さ12mm以上のせっこうボードを2枚張る。
- (イ) 厚さ15mm以上の強化せっこうボードを張る。

- (3) 重量床衝撃音レベルが遮音等級 $L_{i, F_{max, r}}-65$ 程度の遮音性能を有することが確認されている界床の構造は、次のアからウまでによる。ただし、第4のうち賃貸の用に供するもの又は第5の1の(2)に該当するものに限る。

ア 床組の構成は次による。

- (ア) 床根太の断面寸法は45mm×105mm以上とし、間隔303mm以内とする。
- (イ) 床ばりの断面寸法は105mm×240mm以上とし、間隔910mm以内に配置する。

- (ウ) 床ばりの間に厚さ15mm以上のパーティクルボードを2枚根太に打ちつけ、根太受で補強する。
- (エ) パーティクルボードの上に厚さ50mm以上のロックウール（かさ比重0.04以上）を敷きつめる。
- イ 天井の構成は次による。
  - (ア) 吊木受けの断面寸法は、45mm×105mm以上とし、床ばり間の中央に取り付け、根太から離し、間隔910mm以内に配置する。
  - (イ) 天井裏には、野縁間に厚さ50mm以上のロックウール（かさ比重0.04以上）を敷き込む。
  - (ウ) 天井下地は、厚さ12mm以上のせっこうボードを2枚張る又は15mm以上の強化せっこうボードを張る。
- ウ 床下地の構成は次による。
  - (ア) 厚さ15mm以上のパーティクルボードを2枚張り、その上に厚さ12mm以上のせっこうボードを張る。
  - (イ) せっこうボードの上にアスファルト制振シート（重量25kg/m<sup>2</sup>）を敷き込む。
  - (ウ) 床仕上げは、(2)のウに準ずるものとする。ただし、仕上げがカーペット、クッションフロアーの場合は制振シートの上に敷くものとする。

### 3 枠組壁工法住宅

次の(1)又は(2)のいずれかによる。

(1) 評価方法基準の第5の8-1の(3)の口の②のhに定める相当スラブ厚を11cmとすることができる界床の構造による。

(2) 重量床衝撃音レベルが遮音等級 $L_{i, Fmax, T} - 65$ 程度の界床の構造は、次のアからオまでによる。ただし、第4のうち賃貸の用に供するもの又は第5の1の(2)に該当するものに限る。

ア 界床の床根太と床下張材の構成は次による。

- (ア) 居住室部分の床根太の寸法型式は、210以上の製材とする。
- (イ) 床根太間隔は455mm以内とする。
- (ウ) 床下張材は、厚さ15mm以上の構造用合板又は厚さ15mm以上の構造用パネルとする。
- (エ) 床下張材は、日本産業規格A5550（床根太用接着剤）に適合するもののうち構造用一類のもの又はこれと同等以上の性能を有するものを用いて床根太に接着する。

イ 界床の床下張材の上面（床部）の構造は、次のいずれかによる。

- (ア) モルタル、コンクリート（軽量コンクリート及びシンダーコンクリートを含む。）を厚さ35mm以上となるように流し込む。
- (イ) せっこう系S L材を厚さ35mm以上となるように流し込む。
- (ウ) 厚さ35mm以上のA L Cパネルを敷き込む。

ウ 界床の上面（床部）の仕上材は、次のいずれかによる。

- (ア) 厚さ7mm以上のカーペット敷きとする。
- (イ) クッションフロアシート敷きとする。
- (ウ) 畳敷きとする。
- (エ) 緩衝材付きの弾性フローリング仕上げとする。

エ 界床の下面（天井部）は吊天井とし、次のいずれかによる。

(ア) 吊木受けから野縁を吊る場合

- a 吊木受けは、床根太より小さい寸法型式の木材とし、床下張材から離し、床根太間に取り付ける。
- b 吊木は30mm×40mm以上の木材とし、1m以内の間隔で吊木受けに取り付ける。
- c 野縁は30mm×40mm以上の木材とし、455mm以内の間隔で吊木に取り付ける。この際、床根太に平行する野縁は床根太の直下に設け、床根太下面と野縁上面の間隔は10mm以内とする。
- d 野縁と野縁間の天井裏には、厚さ50mm以上のロックウール（かさ比重0.04以上）又は厚さ50mm以上のグラスウール（かさ比重0.024以上）を隙間が生じないように敷き込む。

(イ) 吊天井根太を用いる場合

- a 吊天井根太は床下張材から離し、かつ、床根太と天井下地材が離れるように床根太の下面より下げて455mm以内の間隔で取り付ける。
- b 床根太と床根太間の天井裏には、厚さ50mm以上のロックウール（かさ比重0.04以上）又は厚さ50mm以上のグラスウール（かさ比重0.024以上）のいずれかを隙間が生じないように敷き込む。

オ 床の下面（天井部）の下地材料は、次のいずれかによる。

- (ア) 厚さ12mm以上のせっこうボードを2枚張る。
- (イ) 厚さ15mm以上の強化せっこうボードを張る。

次の1から3までのいずれかに適合すること。

## 1 床の構造

(1) 住宅内の床のうち次のアからエまでに掲げる部分の床及び当該アからエまでに掲げる部分相互間をつなぐ廊下の部分は、段差のない構造（5ミリメートル以下の段差が生じるものを含む。）とすること。

ア 高齢者等の寝室（入居時に高齢者等が寝室として使用する居室又は将来高齢者等が寝室として使用する予定の居室をいう。以下同じ。）のある階のすべての居室（食事室が同一階にない場合は当該食事室（2以上ある場合は、高齢者等が主として使用するものに限ることができる。）を含む。以下同じ。）

イ 便所、浴室（出入口の部分を除く。）、洗面所及び脱衣室（2以上ある場合は、高齢者等が主として使用するものに限ることができる。以下同じ。）

ウ 玄関（土間の部分を除く。）

エ 高齢者等の寝室が接地階（地上階のうち最も低い位置に存する階をいう。）以外の階に存する場合の当該階のバルコニー（出入口の部分を除く。）

(2) (1)にかかわらず、居室の部分の床のうち、次のアからオまでに掲げる基準に適合するものその他の部分の床との間は、300ミリメートル以上450ミリメートル以下の段差を設けることができる。

ア 介助用車いすの移動の妨げとならない位置に存すること。

イ 面積が3平方メートル以上9平方メートル（当該居室の面積が18平方メートル以下の場合にあっては、当該面積の2分の1）未満であること。

ウ 当該部分の面積の合計が、当該居室の面積の2分の1未満であること。

エ 長辺（工事を伴わない撤去等により確保できる部分の長さを含む。）が1,500ミリメートル以上であること。

オ その他の部分の床より高い位置にあること。

## 2 幅員

(1) 廊下の幅

ア 住宅内の廊下のうち1の(1)のアからエまでに掲げる部分相互間をつなぐもの（2以上ある場合は、高齢者等が主として使用するものに限ることができる。）の幅は、内法を780ミリメートル（柱の存する部分（建具枠の存する部分を含めることができる。）にあっては、750ミリメートル）以上とすること。

イ アに規定する廊下の幅の計測に当たっては、廊下の壁と床又は天井との取り合い部の化粧材（床幅木、廻り縁、コーナー保護材等）、建具の把手、手すり及びビニルクロス、壁紙その他これらに類する仕上げ材についてはないものとみなすことができる。

(2) 居室の出入口の幅

ア 高齢者等の寝室のある階のすべての居室の出入口（2以上ある場合は、高齢者等の基本的な日常生活における移動経路上にあるもの及び高齢者等が主として使用するものに限ることができる。）の幅は、内法を750ミリメートル以上とすること。

イ アに規定する居室の出入口の幅の計測に当たっては、建具を開放した状態で行う。ただし、開き戸にあっては戸の幅から戸の厚みを減じた寸法、折れ戸にあっては戸の幅からその折れしろを減じた寸法とし、建具の把手はないものとみなすことができる。なお、やむを得ず将来の改造（構造耐力上主要な部分である柱又は壁の撤去若しくは改造を要さないものに限る。）により出入口の幅の確保を行う場合にあっては、居室の出入口の幅の計測に当たっては、建具の枠を取り外した開口の内法とすることができる。

## 3 手すりの設置

浴室及び住宅内の階段には、手すりを設けること。ただし、住宅内の階段の手すりについては、ホームエレベーターの設置により昇降可能となる部分を除く。

別紙11

既存住宅の優良住宅技術基準（省エネルギー性）に該当する住宅

次のいずれかに該当すること。

- 1 旧住宅金融公庫又は沖縄振興開発金融公庫（その業務を委託した者を含む。以下「旧住宅金融公庫等」という。）が、平成2年4月1日以後に申込み（あらかじめその設計につき審査を受けることにより購入資金貸付けの対象となる住宅で、建設資金貸付けに係らないものにあつては事業承認（事業承認を行わないものにあつては、設計審査）の申請）を受理し、現場審査に合格した旨の通知書（建売住宅購入資金の貸付けに係る住宅にあつては、適格認定した旨の通知書を含む。）の交付を受けている住宅のうち、次の(1)から(10)までのいずれかの貸付けに係るものであること。
  - (1) マイホーム新築資金貸付け
  - (2) 建売住宅購入資金貸付け
  - (3) 財形住宅資金貸付け（建設資金貸付けに限る。）
  - (4) 住まいひろがり特別住宅（本人居住型）資金貸付け（購入資金貸付けのうちマンション購入資金貸付けを除く。）
  - (5) 公社分譲住宅建設・購入資金貸付け
  - (6) 優良分譲住宅建設・購入資金貸付け
  - (7) 農地転用優良分譲住宅建設・購入資金貸付け
  - (8) 都市居住再生建設・購入資金貸付け
  - (9) 市街地再開発等建設・購入資金貸付け
  - (10) 中高層ビル建設・購入資金貸付け
- 2 旧住宅金融公庫等が、平成13年4月1日以後に設計審査の申請を受理し、適格認定した旨の通知書の交付を受けている住宅のうち、マンション購入資金貸付けに係るものであること。
- 3 独立行政法人都市再生機構が分譲した共同住宅で、昭和63年4月1日以後に竣工したものであること。

一戸建て住宅の省エネルギー性（ZEH）に関する基準

次の1及び2に該当する住宅であること。

1 断熱性能の基準

建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（以下「省エネ基準省令」という。）第10条第2号イで定める基準に適合すること。

2 一次エネルギー消費量の基準

(1)及び(2)の基準にそれぞれ適合すること。

(1) 省エネ基準省令第10条第2号ロで定める基準に適合すること。

(2) 表1及び表2に掲げる区分ごとに、表1に定める適用条件及び表2に定める設計一次エネルギー消費量の基準にそれぞれ適合すること。

<表1>

区分	適用条件
『ZEH』	なし
Nearly ZEH	次の①から③までのいずれかに該当すること。 ①地域の区分が1又は2の地域の住宅 ②年間の日射地域区分（水平面全天日射量の年間積算値を指標として日本全国を日射の少ない地域から多い地域に5区分に分類したもので、省エネ基準算出方法告示に定める計算方法において、エネルギー利用効率化設備による設計一次エネルギー消費量の削減量を求める際に用いる地域区分をいう。）がA1又はA2の地域の住宅 ③基準法施行令第86条第1項に規定する垂直積雪量が100センチメートル以上に該当する地域の住宅
ZEH Oriented	次の①又は②のいずれかに該当すること。 ①建築物の各部分の高さについて、基準法第56条第1項第3号に規定する制限が定められている地域又は地方公共団体の条例において同様の制限が定められている地域にあって、敷地面積が85㎡未満の土地にある住宅（住宅が平屋建ての場合を除く。） ②基準法施行令第86条第1項に規定する垂直積雪量が100センチメートル以上に該当する地域の住宅

<表2>

区分	設計一次エネルギー消費量の基準	
『ZEH』	$R_E=0$ のときに 右記の条件に適合すること	$E_{TZ} \leq \{ (E_{SH} + E_{SC} + E_{SV1} + E_{SL1} + E_{SW1}) \times R_E + E_M \} \times 10^{-3}$
Nearly ZEH	$R_E=0.25$ のときに 右記の条件に適合すること	
ZEH Oriented	—	
<p>上表において、<math>E_{TZ}</math>、<math>E_{SH}</math>、<math>E_{SC}</math>、<math>E_{SV1}</math>、<math>E_{SL1}</math>、<math>E_{SW1}</math>、<math>E_M</math>はそれぞれ次の数値を表すものとする（別紙13において同じ。）。</p> <p><math>E_{TZ}</math>：省エネ基準省令第4条第1項に定める方法により求めた単位住戸（住宅部分の一の住戸をいう。以下同じ。）の設計一次エネルギー消費量から同項に定めるエネルギー利用効率化設備の売電に係る一次エネルギー消費量を差し引いた値（単位 GJ/年）</p> <p><math>E_{SH}</math>：省エネ基準省令第5条第1項に定める暖房設備の基準一次エネルギー消費量（単位 MJ/年）</p> <p><math>E_{SC}</math>：省エネ基準省令第5条第1項に定める冷房設備の基準一次エネルギー消費量（単位 MJ/年）</p> <p><math>E_{SV1}</math>：省エネ基準省令第5条第1項に定める機械換気設備の基準一次エネルギー消費量（単位 MJ/年）</p> <p><math>E_{SL1}</math>：省エネ基準省令第5条第1項に定める照明設備の基準一次エネルギー消費量（単位 MJ/年）</p> <p><math>E_{SW1}</math>：省エネ基準省令第5条第1項に定める給湯設備の基準一次エネルギー消費量（単位 MJ/年）</p> <p><math>E_M</math>：省エネ基準省令第5条第1項に定めるその他一次エネルギー消費量（単位 MJ/年）</p>		

一戸建て住宅以外の省エネルギー性（Z E H）に関する基準

次の1及び2に該当する住宅であること。

1 断熱性能の基準

省エネ基準省令第10条第2号イで定める基準に適合すること。

2 一次エネルギー消費量の基準

(1)及び(2)の基準にそれぞれ適合すること。

(1) ア又はイに適合すること。

ア 単位住戸及び共用部分（住宅部分のうち単位住戸以外の部分をいう。以下同じ。）の設計一次エネルギー消費量が次式の条件に適合すること。

$$E_{T0}の全住戸の合計値 + E_{TC0} \leq E_{ST} (R_E=0.8)の全住戸の合計値 + E_{STC} (R_E=0.8)$$

$E_{T0}$ ：省エネ基準省令第4条第1項に定める方法により求めた単位住戸の設計一次エネルギー消費量において、同項に規定するエネルギー利用効率化設備による設計一次エネルギー消費量のうち、再生可能エネルギーによる設計一次エネルギー消費量の削減量を考慮せずに求めた値（単位 G J/年）。

$E_{TC0}$ ：省エネ基準省令第2条第1項及び第2項に定める方法により求めた共用部分の設計一次エネルギー消費量（において、同項に規定するエネルギー利用効率化設備による設計一次エネルギー消費量のうち、再生可能エネルギーによる設計一次エネルギー消費量の削減量を考慮せずに求めた値（単位 G J/年）。

$E_{ST}$ ：次式により求められる単位住戸の基準一次エネルギー消費量（単位 G J/年）

$$E_{ST} = \{ (E_{SH} + E_{SC} + E_{SV1} + E_{SL1} + E_{SW1}) \times R_E + E_{M1} \} \times 10^{-3}$$

$E_{STC}$ ：次式により求められる共用部分の基準一次エネルギー消費量（単位 G J/年）

$$E_{STC} = \{ (E_{SAC} + E_{SV2} + E_{SL2} + E_{SW2} + E_{SEV}) \times R_E + E_{M2} \} \times 10^{-3}$$

$E_{SAC}$ ：省エネ基準省令第3条第1項に定める空気調和設備の基準一次エネルギー消費量（単位 M J/年）

$E_{SV2}$ ：省エネ基準省令第3条第1項に定める空気調和設備以外の機械換気設備の基準一次エネルギー消費量（単位 M J/年）

$E_{SL2}$ ：省エネ基準省令第3条第1項に定める照明設備の基準一次エネルギー消費量（単位 M J/年）

$E_{SW2}$ ：省エネ基準省令第3条第1項に定める給湯設備の基準一次エネルギー消費量（単位 M J/年）

$E_{SEV}$ ：省エネ基準省令第3条第1項に定める昇降機の基準一次エネルギー消費量（単位 M J/年）

$E_{M2}$ ：省エネ基準省令第3条第1項に定めるその他一次エネルギー消費量（単位 M J/年）

イ (ア)及び(イ)に適合すること。

(ア) 省エネ基準省令第10条第2号ロ(2)で定める基準に適合すること。

(イ) 共用部分の設計一次エネルギー消費量が次式の条件に適合すること。

$$E_{TC0} \leq E_{STC} (R_E=0.8)$$

(2) 表1及び表2に掲げる区分ごとに、表1に定める適用条件及び表2に定める設計一次エネルギー消費量の基準にそれぞれ適合すること。

<表1>

区分	適用条件
『Z E H-M』	なし
N e a r l y Z E H-M	
Z E H-M R e a d y	住宅用途部分が半分以上を占める階層の数が4層又は5層の住宅
Z E H-M O r i e n t e d	住宅用途部分が半分以上を占める階層の数が6層以上の住宅

<表2>

区分	設計一次エネルギー消費量の基準	
『Z E H-M』	$R_E=0$ のときに右記の条件に適合すること	$E_{TZ}$ の全住戸の合計値 + $E_{TCZ}$ $\leq E_{ST}$ の全住戸の合計値 + $E_{STC}$
N e a r l y Z E H-M	$R_E=0.25$ のときに右記の条件に適合すること	
Z E H-M R e a d y	$R_E=0.50$ のときに右記の条件に適合すること	
Z E H-M O r i e n t e d	-	
上表において、 $E_{TCZ}$ は次の数値を表すものとする。 $E_{TCZ}$ ：省エネ基準省令第2条第1項及び第2項に定める方法により求めた共用部分の設計一次エネルギー消費量から同項に定めるエネルギー利用効率化設備の売電に係る一次エネルギー消費量を差し引いた値（単位 G J/年）		



別紙14

断熱材の使用量に関する基準

次の1又は2に掲げる場合に応じて、それぞれ当該1又は2に定めるとおりとする。

1 一戸建て住宅の場合

断熱材の熱伝導率に応じて、屋根（小屋裏又は天井裏が外気に通じているものを除く。以下別紙14において同じ。）又はその直下の天井並びに外気等に接する天井、壁及び床のいずれかの部位について次表に示す量以上の断熱材を使用すること。

部位	断熱材の最低使用量（単位：立方メートル）	
	熱伝導率（単位：1メートル1度につきワット）の区分	
	0.034を超え0.052以下	0.034以下
屋根又は天井※1	3.0	1.8
壁※2	3.0	2.0
床	1.5	1.0
床（基礎断熱工法の場合）	0.45	0.3

※1 最上階以外の天井を断熱した場合は、「床」の断熱材の最低使用量を適用する。

※2 間仕切り壁を含む。

2 一戸建て住宅以外の場合

断熱材の熱伝導率に応じて、屋根又はその直下の天井並びに外気等に接する天井、壁及び床のいずれかの部位について次表に示す量以上の断熱材を使用すること。

部位	断熱材の最低使用量（単位：立方メートル）	
	熱伝導率（単位：1メートル1度につきワット）の区分	
	0.034を超え0.052以下	0.034以下
屋根又は天井※1	2.0	1.3
壁※2	0.9	0.6
床	1.3	0.8
床（基礎断熱工法の場合）	0.195	0.12

※1 最上階以外の天井を断熱した場合は、「床」の断熱材の最低使用量を適用する。

※2 間仕切り壁を含む。

別表 1

	(い)	(ろ)
(1)	評価方法基準第5の5-1 (3) ハ④で準用する同③で準用する同② a	第2の1の(5) のアに係る別紙1の2の(3)
(2)	評価方法基準第5の3-1 (3) イ② bで準用する同① b	第2の1の(6) のアの(ア) 及び(イ) 並びに第2の2の(5) のア
(3)	評価方法基準第5の3-1 (4) イ② a (ii)で準用する同① a (ii)	第2の2の(5) のア
(4)	評価方法基準第5の3-1 (3) イ② bで準用する同① e	第2の1の(6) のイ及び第2の2の(5) のイに係る別紙2の1の(1) 、別紙2の2で準用する別紙2の1の(1) 及び別紙2の5で準用する別紙2の1の(1)
(5)	評価方法基準第5の3-1 (4) イ② a (ii)で準用する同① a (v)	第2の2の(5) のイに係る別紙2の1の(1) 、別紙2の2で準用する別紙2の1の(1) 及び別紙2の5で準用する別紙2の1の(1)
(6)	評価方法基準第5の3-1 (3) イ② bで準用する同① g	第2の1の(6) のイ及び第2の2の(5) のイに係る別紙2の1の(2) 、別紙2の2で準用する別紙2の1の(2) 、別紙2の3の(3) で準用する別紙2の1の(2) 及び別紙2の5で準用する別紙2の1の(2)
(7)	評価方法基準第5の3-1 (4) イ② a (ii)で準用する同① a (vii)	第2の2の(5) のイに係る別紙2の1の(2) 、別紙2の2で準用する別紙2の1の(2) 、別紙2の3の(3) で準用する別紙2の1の(2) 及び別紙2の5で準用する別紙2の1の(2)
(8)	評価方法基準第5の3-1 (3) イ② bで準用する同① f	第2の1の(6) のイ及び第2の2の(5) のイに係る別紙2の1の(3) 、別紙2の2で準用する別紙2の1の(3) 、別紙2の3の(3)で準用する別紙2の1の(3) 及び別紙2の5で準用する別紙2の1の(3)
(9)	評価方法基準第5の3-1 (4) イ② a (ii)で準用する同① a (vi)	第2の2の(5) のイに係る別紙2の1の(3) 、別紙2の2で準用する別紙2の1の(3) 、別紙2の3の(3)で準用する別紙2の1の(3) 及び別紙2の5で準用する別紙2の1の(3)
(10)	評価方法基準第5の3-1 (3) イ② a	第2の1の(6) のイ及び第2の2の(5) のイに係る別紙2の1の(4)のア、別紙2の2で準用する別紙2の1の(4) のア及び別紙2の5で準用する別紙2の1の(4) のア
(11)	評価方法基準第5の3-1 (4) イ② a (i)で準用する同(3) イ② a	第2の2の(5) のイに係る別紙2の1の(4) のア、別紙2の2で準用する別紙2の1の(4) のア及び別紙2の5で準用する別紙2の1の(4) のア
(12)	評価方法基準第5の3-1 (3) イ② bで準用する同① d	第2の1の(6) のイ及び第2の2の(5) のイに係る別紙2の1の(4)のウ、別紙2の2で準用する別紙2の1の(4)のウ及び別紙2の5で準用する別紙2の1の(4) のウ
(13)	評価方法基準第5の3-1 (4) イ② a (ii)で準用する同① a (iv)	第2の2の(5) のイに係る別紙2の1の(4) のウ、別紙2の2で準用する別紙2の1の(4) のウ及び別紙2の5で準用する別紙2の1の(4) のウ
(14)	評価方法基準第5の3-1 (3) イ② bで準用する同① c	第2の1の(6) のイ及び第2の2の(5)のイに係る別紙2の1の(5)、別紙2の2で準用する別紙2の1の(5)及び別紙2の5で準用する別紙2の1の(5)
(15)	評価方法基準第5の3-1 (4) イ② a (ii)で準用する同① a (iii)	第2の2の(5) のイに係る別紙2の1の(5)、別紙2の2で準用する別紙2の1の(5) 及び別紙2の5で準用する別紙2の1の(5)
(16)	評価方法基準第5の3-1 (3) ロ② a (i)	第2の1の(6) のイ及び第2の2の(5) のイに係る別紙2の3の(1)
(17)	評価方法基準第5の3-1 (4) ロ② a (i) で準用する同(3) ロ② a	第2の2の(5) のイに係る別紙2の3の(1)及び(2)
(18)	評価方法基準第5の3-1 (3) ロ② a (ii)で準用する同① a (ii)	第2の1の(6) のイ及び第2の2の(5) のイに係る別紙2の3の(2)
(19)	評価方法基準第5の3-1 (3) ロ② bで準用する同① cで準	第2の1の(6) のイ及び第2の2の(5) のイに係る別紙2の3の(3) で準用する別紙2の1の(2)

	用する同イ①g	
(20)	評価方法基準第5の3-1(4)ロ②a(ii)で準用する同①a(iii)で準用する同イ①a(vii)	第2の2の(5)のイに係る別紙2の3の(3)で準用する別紙2の1の(2)
(21)	評価方法基準第5の3-1(3)ロ②bで準用する同①bで準用する同イ①f	第2の1の(6)のイ及び第2の2の(5)のイに係る別紙2の3の(3)で準用する別紙2の1の(3)
(22)	評価方法基準第5の3-1(4)ロ②a(ii)で準用する同①a(ii)で準用する同イ①a(vi)	第2の2の(5)のイに係る別紙2の3の(3)で準用する別紙2の1の(3)
(23)	評価方法基準第5の3-1(3)ハ②で準用する同①b	第2の1の(6)のイ及び第2の2の(5)のイに係る別紙2の4の(2)及び別紙2の7の(1)
(24)	評価方法基準第5の3-1(4)ハ②bで準用する同①b	第2の2の(5)のイに係る別紙2の4の(1)から(3)まで、別紙2の7の(1)及び別紙2の7の(3)で準用する別紙2の4の(1)及び4の(3)
(25)	評価方法基準第5の3-1(3)ハ②で準用する同①a	第2の1の(6)のイ及び第2の2の(5)のイに係る別紙2の4の(1)及び別紙2の7の(3)で準用する別紙2の4の(1)
(26)	評価方法基準第5の3-1(3)ハ②で準用する同①d	第2の1の(6)のイ及び第2の2の(5)のイに係る別紙2の4の(3)及び別紙2の7の(3)で準用する別紙2の4の(3)
(27)	評価方法基準第5の3-1(3)ニ②	第2の1の(6)のイ及び第2の2の(5)のイに係る別紙2の6
(28)	評価方法基準第5の3-1(4)ニ②aで準用する同(3)ニ②で準用する同(3)ニ①及び同(3)ハ②で準用する同(3)ハ①	第2の2の(5)のイに係る別紙2の6
(29)	評価方法基準第5の3-1(4)ハ②aで準用する同(3)ハ②で準用する同(3)ハ①f	第2の2の(5)のイに係る別紙2の7の(2)
(30)	評価方法基準第5の3-1(3)ハ②で準用する同①f	第2の1の(6)のイ及び第2の2の(5)のイに係る別紙2の7の(2)
(31)	評価方法基準第5の8-1(3)イ④	第2の1の(9)
(32)	評価方法基準第5の11-1(3)イ①	第2の2の(7)のイに係る別紙5の1の(1)
(33)	評価方法基準第5の11-1(3)イ②	第2の2の(7)のイに係る別紙5の1の(2)
(34)	評価方法基準第5の11-1(3)イ④	第2の2の(7)のイに係る別紙5の1の(3)
(35)	評価方法基準第5の11-1(3)イ⑥	第2の2の(7)のイに係る別紙5の1の(4)
(36)	評価方法基準第5の11-1(3)イ⑫	第2の2の(7)のイに係る別紙5の1の(5)
(37)	評価方法基準第5の11-1(3)イ⑮	第2の2の(7)のイに係る別紙5の1の(6)
(38)	評価方法基準第5の11-1(3)イ⑯	第2の2の(7)のイに係る別紙5の1の(7)
(39)	評価方法基準第5の11-1(3)イ⑰	第2の2の(7)のイに係る別紙5の2の(1)(給水設備に係る規定に限る。)及び別紙6の1の(2)
(40)	評価方法基準第5の11-1(3)イ⑲	第2の2の(7)のイに係る別紙5の2の(2)及び別紙6の1の(3)
(41)	評価方法基準第5の11-1(3)イ⑳	第2の2の(7)のイに係る別紙5の2の(1)(給湯設備に係る規定に限る。)
(42)	評価方法基準第5の11-1(3)イ㉓	第2の2の(7)のイに係る別紙5の2の(3)
(43)	評価方法基準第5の11-1(3)	第2の2の(7)のイに係る別紙6の1の(4)

	イ⑭	
(44)	評価方法基準第5の11-1(3) イ⑮	第2の2の(7)のイに係る別紙5の1の(8)及び別紙6の1の(1)
(45)	評価方法基準第5の1-1(4) (等級1に係る規定に限る。)	第2の2の(7)のウ
(46)	評価方法基準第5の1-1(3) (等級1に係る規定に限る。)	第2の2の(7)のウ
(47)	評価方法基準第5の6-2(3) ロ	第2の1の(6)のウ
(48)	評価方法基準第5の4-2(3) ロで準用する同イ①	第2の1の(7)のア
(49)	評価方法基準第5の4-1(3) イ⑯	第2の1の(7)のイ

別表 2

別紙 1 の 3 に掲げる 地域の区分	建具の種類又はその組合せ	
1 及び 2	窓又は引戸	<p>次の 1 から 6 までのいずれかに該当するもの</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 ガラス単板入り建具の三重構造であるもの</li> <li>2 ガラス単板入り建具と低放射複層ガラス（空気層12ミリメートル以上のものに限る。）入り建具との二重構造であるもの</li> <li>3 ガラス単板入り建具と複層ガラス（空気層12ミリメートル以上のものに限る。）入り建具との二重構造であって、少なくとも一方の建具が木製又はプラスチック製であるもの</li> <li>4 三重構造のガラス入り建具でガラス中央部の熱還流率（単位 1 平方メートル1 度につきワット。以下同じ。）が1.91以下であるもの</li> <li>5 二重構造のガラス入り建具で、ガラス中央部の熱貫流率（単位 1 平方メートル1 度につきワット。以下同じ。）が1.51以下であるもの</li> <li>6 二重構造のガラス入り建具で、少なくとも一方の建具が木製又はプラスチック製であり、ガラス中央部の熱貫流率が1.91以下であるもの</li> </ol>
	窓、引戸又は框ドア	<p>次の 1 又は 2 のいずれかに該当するもの</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 低放射複層ガラス（空気層12ミリメートル以上のものに限る。）又は三層複層ガラス（空気層が各々12ミリメートル以上のものに限る。）入りの建具であって、木製、プラスチック製、木と金属の複合材料製又はプラスチックと金属の複合材料製のいずれかであるもの</li> <li>2 木製、プラスチック製、木と金属の複合材料製又はプラスチックと金属の複合材料製のガラス入り建具で、ガラス中央部の熱貫流率が2.08以下であるもの</li> </ol>
	ドア	<p>次の 1 又は 2 のいずれかに該当するもの</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 木製建具で扉が断熱積層構造であるもの。ただし、ガラス部分を有するものにあつては、ガラス部分が低放射複層ガラス（空気層12ミリメートル以上のものに限る。）又は三層複層ガラス（空気層が各々12ミリメートル以上のものに限る。）であるもの若しくはガラス中央部の熱貫流率が2.08以下であるもの</li> <li>2 金属製熱遮断構造又は木若しくはプラスチックと金属との複合材料製の枠及び断熱フラッシュ構造扉で構成されるもの。ただし、ガラス部分を有するものにあつては、ガラス部分が低放射複層ガラス（空気層12ミリメートル以上のものに限る。）若しくは三層複層ガラス（空気層が各12ミリメートル以上のものに限る。）であるもの又はガラス中央部の熱貫流率が2.08以下であるもの</li> </ol>
3	窓又は引戸	<p>次の 1 から 6 までのいずれかに該当するもの</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 ガラス単板入り建具の二重構造で、少なくとも一方の建具が木製又はプラスチック製であるもの</li> <li>2 ガラス単板入り建具の二重構造で、枠が金属製熱遮断構造であるもの</li> <li>3 ガラス単板入り建具と複層ガラス（空気層 6 ミリメートル以上のものに限る。）入り建具との二重構造であるもの</li> <li>4 二重構造のガラス入り建具で、少なくとも一方の建具が木製又はプラスチック製であり、ガラス中央部の熱貫流率が2.91以下であるもの</li> <li>5 二重構造のガラス入り建具で、枠が金属製熱遮断構造であり、ガラス中央部の熱貫流率が2.91以下であるもの</li> <li>6 二重構造のガラス入り建具で、ガラス中央部の熱貫流率が2.30以下であるもの</li> </ol>
	窓、引戸又は框ドア	<p>次の 1 から 4 までのいずれかに該当するもの</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 複層ガラス（空気層 6 ミリメートル以上のものに限る。）入りの建具で、木製又はプラスチック製であるもの</li> <li>2 ガラス単板 2 枚使用（中間空気層12ミリメートル以上のものに限る。）、複層ガラス（空気層12ミリメートル以上のものに限る。）又は低放射複層ガラス（空気層 6 ミリメートル以上のものに限る。）入り建具であつて、金属製熱遮断構造又は木若しくはプラスチックと金属の複合材料製のいずれかであるもの</li> <li>3 木製又はプラスチック製のガラス入り建具で、ガラス中央部の熱貫流率が3.36以下であるもの</li> <li>4 金属製熱遮断構造又は木若しくはプラスチックと金属との複合材料製のガラス入り建具で、ガラス中央部の熱貫流率が3.01以下であるもの</li> </ol>
	ドア又は引戸	<p>次の 1 又は 2 のいずれかに該当するもの</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 木製建具で扉が断熱積層構造であるもの。ただし、ガラス部分を有するものにあつては</li> </ol>

		<p>、ガラス部分がガラス単板2枚使用（中間空気層12ミリメートル以上のものに限る。）、複層ガラス（空気層12ミリメートル以上のものに限る。）若しくは低放射複層ガラス（空気層が6ミリメートル以上のものに限る。）であるもの又はガラス中央部の熱貫流率が3.01以下であるもの</p> <p>2 金属製熱遮断構造又は木若しくはプラスチックと金属との複合材料製の枠及び断熱フラッシュ構造扉で構成されるもの。ただし、ガラス部分を有するものにあつては、ガラス部分がガラス単板2枚使用（中間空気層12ミリメートル以上のものに限る。）、複層ガラス（空気層12ミリメートル以上のものに限る。）若しくは低放射複層ガラス（空気層が6ミリメートル以上のものに限る。）であるもの又はガラス中央部の熱貫流率が3.01以下であるもの</p>
4	窓又は引戸	ガラス単板入り建具の二重構造であるもの
	窓、引戸又は框ドア	<p>次の1から3までのいずれかに該当するもの</p> <p>1 ガラス単板2枚使用（中間空気層12ミリメートル以上のものに限る。）入り建具であるもの</p> <p>2 複層ガラス（空気層6ミリメートル以上のものに限る。）入り建具であるもの</p> <p>3 ガラス入り建具で、ガラス中央部の熱貫流率が4.00以下であるもの</p>
	ドア	<p>次の1から3までのいずれかに該当するもの</p> <p>1 扉がフラッシュ構造（金属製表裏面材の中間の密閉空気層を紙製若しくは水酸化アルミニウム製の仕切り材で細分化した構造又は当該密閉空気層に断熱材を充填した構造をいう。）であるもの。ただし、ガラス部分を有するものにあつては、ガラス部分がガラス単板2枚使用（中間空気層12ミリメートル以上のものに限る。）若しくは複層ガラス（空気層6ミリメートル以上のものに限る。）であるもの又はガラス中央部の熱貫流率が4.00以下であるもの</p> <p>2 扉が木製であるもの。ただし、ガラス部分を有するものにあつては、ガラス部分がガラス単板2枚使用（中間空気層12ミリメートル以上のものに限る。）若しくは複層ガラス（空気層6ミリメートル以上のものに限る。）であるもの又はガラス中央部の熱貫流率が4.00以下であるもの</p> <p>3 扉が金属製熱遮断構造パネルであるもの。ただし、ガラス部分を有するものにあつては、ガラス部分がガラス単板2枚使用（中間空気層12ミリメートル以上のものに限る。）若しくは複層ガラス（空気層6ミリメートル以上のものに限る。）であるもの又はガラス中央部の熱貫流率が4.00以下であるもの</p>
<p>1 ガラス中央部の熱貫流率は、日本産業規格R3107-1998（板ガラス類の熱抵抗及び建築における熱貫流率の算定方法）又は日本産業規格A1420-1999（建築用構成材の断熱性試験方法）に定める測定方法によるものとする。</p> <p>2 「低放射複層ガラス」とは、低放射ガラスを使用した複層ガラスをいい、日本産業規格R3106-1998（板ガラス類の透過率・反射率・放射率・日射熱取得率の試験方法）に定める垂直放射率が0.20以下のガラスを1枚以上使用したもの又は垂直放射率が0.35以下のガラスを2枚以上使用したものをいう。</p> <p>3 「断熱積層構造」とは、木製表裏面材の中間に断熱材を密実に充填した構造をいう。</p> <p>4 「金属製熱遮断構造」とは、金属製の建具で、その枠又は框等の中間部をポリ塩化ビニル材等の断熱性を有する材料で接続した構造をいう。</p> <p>5 「断熱フラッシュ構造扉」とは、金属製表裏面材の中間に断熱材を密実に充填し、辺縁部を熱遮断構造とした扉をいう。</p>		

## 別添

### 機構住宅技術基準に関する承認事務の取扱いについて

#### 1 承認の申請

承認を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、次の表に掲げる書類を、機構に提出する。

提出書類の種類	提出数
住宅技術基準に関する承認申請書（別記様式第1）	1通
企業概要に関する書類	1通
住宅等に関する計画概要書（申請に係る住宅、建築材料、構造方法、工事、住宅の維持管理等について、承認できるとする事由を明示したものをいう。以下「計画概要書」という。）	1通
設計図、仕様書、試験成績書等本店が審査上必要として指示した図書（以下「設計図書」という。）	2通

#### 2 審査

(1) 機構は、1の書類を受理したときは、次のア及びイについて審査を行い、承認することが適当であると認めるときは当該申請について承認し、承認することが不適当であると認めるときは当該申請について不承認とする。

ア 当該申請について、この実施細則に規定する性能と同等以上の性能を有すると判断できること。

イ 申請者について、社会的信用の失墜等の問題が生じておらず、信頼性が確保されていること。

(2) 機構は、(1)のアの審査を行う場合、必要に応じて住宅金融支援機構承認住宅事務取扱実施細則（平成23年住機C細第15号（技支）。以下「機構承認住宅実施細則」という。）12に定める住宅金融支援機構技術委員会（以下「技術委員会」という。）に諮問する。

#### 3 審査後の処理

(1) 機構は、2の規定により承認した場合は、住宅技術基準に関する承認書（別記様式第2。以下「承認書」という。）により申請者にその旨通知する。なお、承認する住宅が機構承認住宅実施細則6の(1)の規定により承認を受けた住宅の場合、承認書については、機構承認住宅実施細則7の(1)に規定する住宅金融支援機構承認住宅（変更）承認書をもって代えることができる。

(2) 申請者は、承認書を受理した場合は、設計図書のうち機構が必要と認める部分について、機構が必要と認める通数を機構に提出する。

(3) 機構は、2の規定により不承認としたときは、申請者に理由を付してその旨通

知する。

#### 4 承認の変更

(1) 承認を受けた者が当該承認の内容を変更しようとする場合には、機構に変更承認の申請を行う。

(2) (1)に規定する変更承認に関する手続きについては、1、2及び3の規定を準用する。

#### 5 承認の取消し

(1) 機構は、承認を受けた者（4の規定により変更承認を受けた者を含む。）が次の各号のいずれかに該当するときは、その承認を取り消すことができる。

ア 当該承認の条件に違反したとき

イ 当該承認の取消しを申し出たとき

ウ 前各号に掲げるもののほか、機構が当該承認を取り消す必要があると認めるとき

(2) 機構は、(1)の規定に基づき承認を取り消したときは、承認を受けた者にその旨通知する。

#### 6 申請手数料

機構は、承認に当たり、申請者から次表に定める額（次表の額は消費税を含まない。）の事務手数料を徴収する。ただし、内容の専門性その他の事由によりこれにより難しい場合には、機構は申請者と協議の上、費用を定めることができる。

新規承認申請を行う場合	100,000円
	※技術委員会の審議を要する場合は、350,000円
変更承認申請を行う場合	50,000円
	※技術委員会の審議を要する場合は、250,000円

#### 7 供給実績の報告

承認を受けた者は、機構の指示に基づき、毎年4月30日までに、供給実績報告書（別記様式第3）を機構に提出する。

#### 8 庶務

上記に係る事務手続は、マンション・まちづくり支援部技術統括室技術統括グループが行う。



(別記様式第1)

年 月 日

## 住宅技術基準に関する承認申請書

独立行政法人住宅金融支援機構  
理 事 殿

申請者  
所在地  
名称  
代表者名

下記の住宅等について、住宅技術基準実施細則の第1の2の(1)の規定に基づき承認願いたく、関係書類を添えて申請します。

### 記

1 住宅等の名称

2 構造方法等の概要

3 戸建形式

一戸建て     連続建て     重ね建て     共同建て

4 階 数

5 建設（販売）地域

6 工事施工者の名称及び所在地

7 承認条項

8 手数料の額

金額                      円（消費税別途）

(別記様式第2)

住機 発第 号  
年 月 日

## 住宅技術基準に関する承認書

名称

代表者名

殿

独立行政法人住宅金融支援機構  
理 事

印

下記の住宅等については、下記のとおり、住宅技術基準実施細則の第1の2の(1)の規定に基づき承認します。

### 記

- 1 住宅等の名称
- 2 構造方法等の概要
- 3 戸建形式  
 一戸建て     連続建て     重ね建て     共同建て
- 4 階 数
- 5 建設（販売）地域
- 6 工事施工者の名称及び所在地
- 7 承認条項
- 8 附帯条件
  - ・ 毎年4月30日までに、所定の書式により供給実績を報告すること。